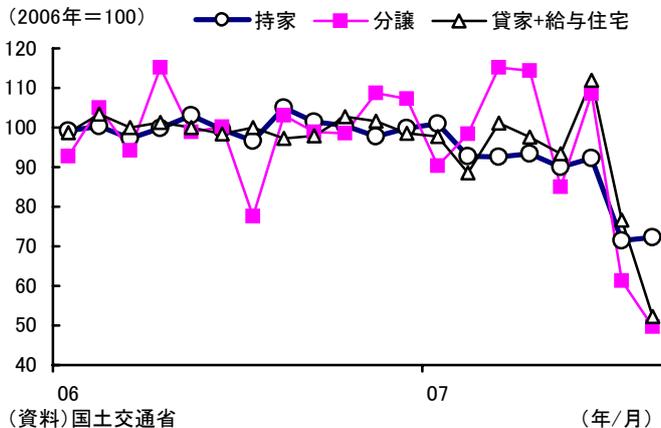


住宅着工減少のインパクト——当面GDPの攪乱要因に

- (1) 2005年以降125万戸前後の水準で推移してきた新設住宅着工戸数は、7月の大幅減少（前年比▲23.4%）に続き、8月も過去最大のマイナス幅（同▲43.3%）に（図表1）。
- (2) これには、首都圏を中心としたマンション販売の低迷に加え、6月20日の改正建築基準法の施行に伴う建築確認・検査の厳格化が影響（図表2）。その結果、一定規模以上の建築物を中心に、①確認申請の審査期間長期化による着工の遅れ、②建築主側に審査基準詳細を見極めるための着工先送りの動き、③施行前の駆け込み需要に対する反動減、の3点。
- (3) 国土交通省は9月7日付の「改正建築基準法の円滑な施行に向けた当面の取組について」、9月28日付の「改正基準法の円滑な施行に向けた更なる取組みについて」などを公表して対応にあたっているが、住宅着工へのマイナス影響は当面残る可能性。
- (4) そこで、9月の着工戸数も7～8月の前年比伸び率と同じと仮定して、工事ベースの住宅投資額を試算してみると、7～9月期の実質住宅投資は前期比年率▲26.1%となる見込み（図表3）。これは、7～9月期の実質GDP成長率（前期比年率）を0.8%下押しするインパクト。
- (5) 先行きを展望すると、足元下振れの反動増が起きる可能性も。ちなみに、9月の着工戸数も7～8月の前年比伸び率と同じと仮定すると、新設着工の遅れは▲11万戸に達する見込み（図表4）。このように、当面、住宅投資の動きがGDP成長率の攪乱要因となる点に要注意。

図表1 新設住宅着工利用関係別推移



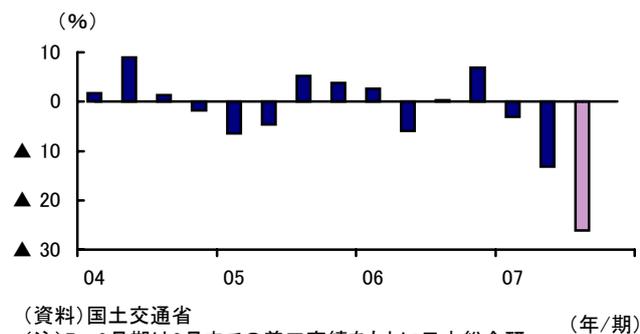
(資料)国土交通省
(注)2006年平均を100として指数化。

図表2 改正建築基準法の概要

建築確認・検査の厳格化	
・	一定の高さ以上等の建築物(木造:高さ13m超又は軒の高さ9m,超鉄筋コンクリート造:高さ20m超等)について指定機関による構造計算審査の義務付け
・	3階建て以上の共同住宅について中間審査を法律で義務付け

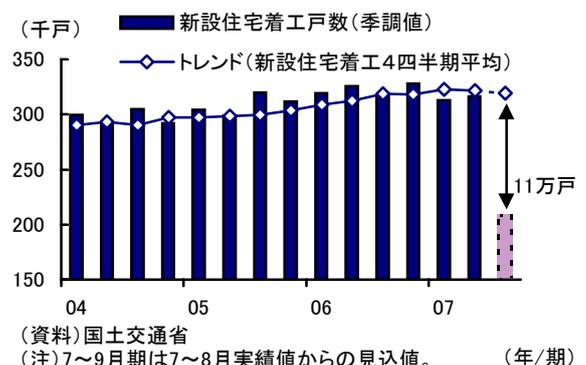
(資料)国土交通省

図表3 GDPにおける住宅投資成長率(実質、前期比年率)



(資料)国土交通省
(注)7～9月期は8月までの着工実績をもとに日本総合研究所試算。

図表4 新設住宅着工の推移



(資料)国土交通省
(注)7～9月期は7～8月実績値からの見込み。(年/期)