



～第7回「住宅投資」～

- 第5回、第6回で解説した個人消費とともに、家計部門の中で日本経済にとって重要な役割を果たしているのが住宅投資です。
- そこで、第7回目は「住宅投資」をテーマに、住宅投資の特徴、新設住宅着工について解説します。

1. 住宅投資の特徴

【ポイント】

- ・住宅投資はGDPの3%程度を占めるに過ぎないが、関連産業が広範にわたり、耐久消費財の支出を誘発する面もあることから、景気に及ぼす影響は小さくない

住宅投資は、居住用の建築物を新築、または増・改築するための投資で、工事の進捗ベースで計上されます。進捗ベースのため、着工の動きがやや遅れて反映されます。

住宅投資はこの20年で大幅に減少しており、近年ではGDPの3%程度を占めるに過ぎません(図表1)。

しかし、関連産業が建設・不動産業、鉄鋼、非鉄金属、化学など広範にわたり、家具、家電製品

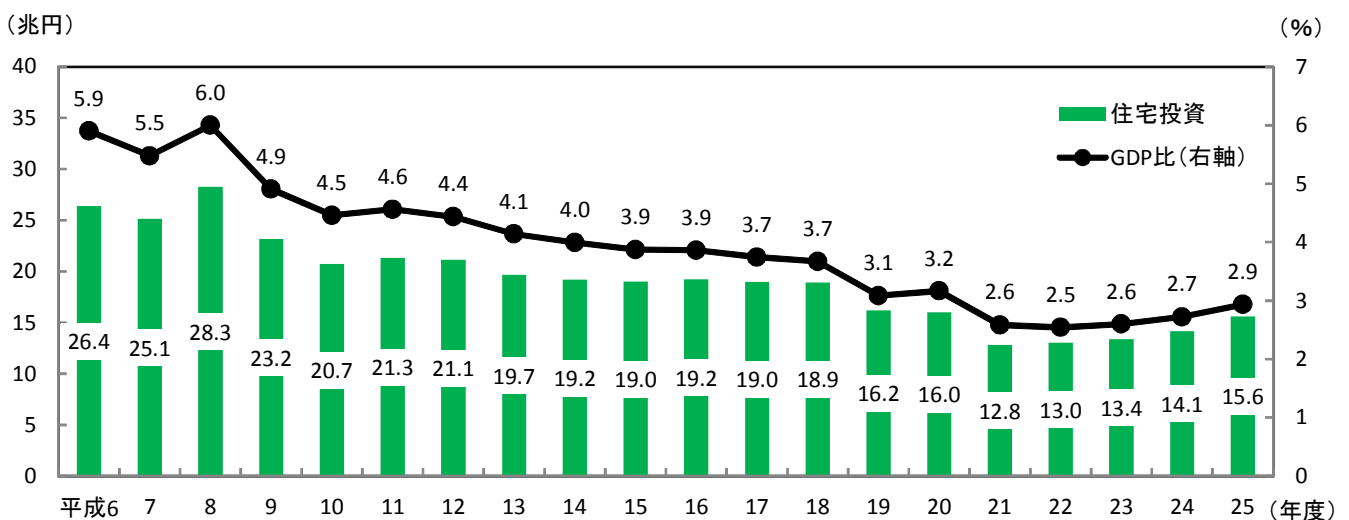
など耐久消費財の支出を誘発する面もあることから、景気に及ぼす影響は小さくありません。

住宅投資の変動要因としては、所得、金利、地価、建築コストなどのほか、人口、社会移動、婚姻数、所帯数の変化、老朽住宅の更新など構造的なものや土地税制、住宅取得優遇税制など政策的なものが挙げられます。

また、住宅投資は、多額の資金を要するため、短期的な所得変動よりも、景気停滞期や回復初期における金利の低下、地価・建築コストの安定、景気対策などが誘因となると考えられます。

このため、景気回復期や拡大期の初期に盛り上がり、景気拡大の後半に不調になるなど、他の経済活動に対して先行する傾向があります。

図表1 住宅投資及びGDP比(実質)の推移



資料：内閣府「国民経済計算年報」

2. 新設住宅着工

【ポイント】

- ・住宅投資の規模を正確に把握するには、戸数だけでなく床面積も把握することが必要である

国土交通省の「建築着工統計調査」では、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出のうち、住宅分を集計した新設住宅着工戸数と床面積が公表されています。全数調査で信頼性が高く、速報性にも優れています。

具体的には、住宅の新築（旧敷地以外の敷地への移転を含む）、増築または改築によって住宅の戸が新たに造られる工事を対象に、利用関係別（持家、貸家、給与住宅、分譲住宅）、住宅の種類別（専用住宅、併用住宅、その他の住宅）、構造別（木造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他）、建て方別（一戸建、長屋建、共同住宅）等の戸数と床面積が公表されています。

着工戸数が同じであっても、床面積が減少すれば建築コストが低下することから、住宅投資の規模を把握するには、戸数だけでなく、床面積もみることが必要です。

新設住宅着工戸数は、平成10年度以降、年間120万戸前後で推移してきましたが、19年度には改正建築基準法の施行による建築確認・検査の厳格化もあり、104万戸まで減少しています（図表2）。さらに21年度は、リーマンショックの影響もあり、着工戸数は大幅に減少し、78万戸まで減少しています。

しかし、着工戸数は、その後、景気回復や東日本大震災の復興需要などから緩やかに増加し、25年度には消費税増税前の駆け込み需要もあり、100万戸近くまで増加しています。

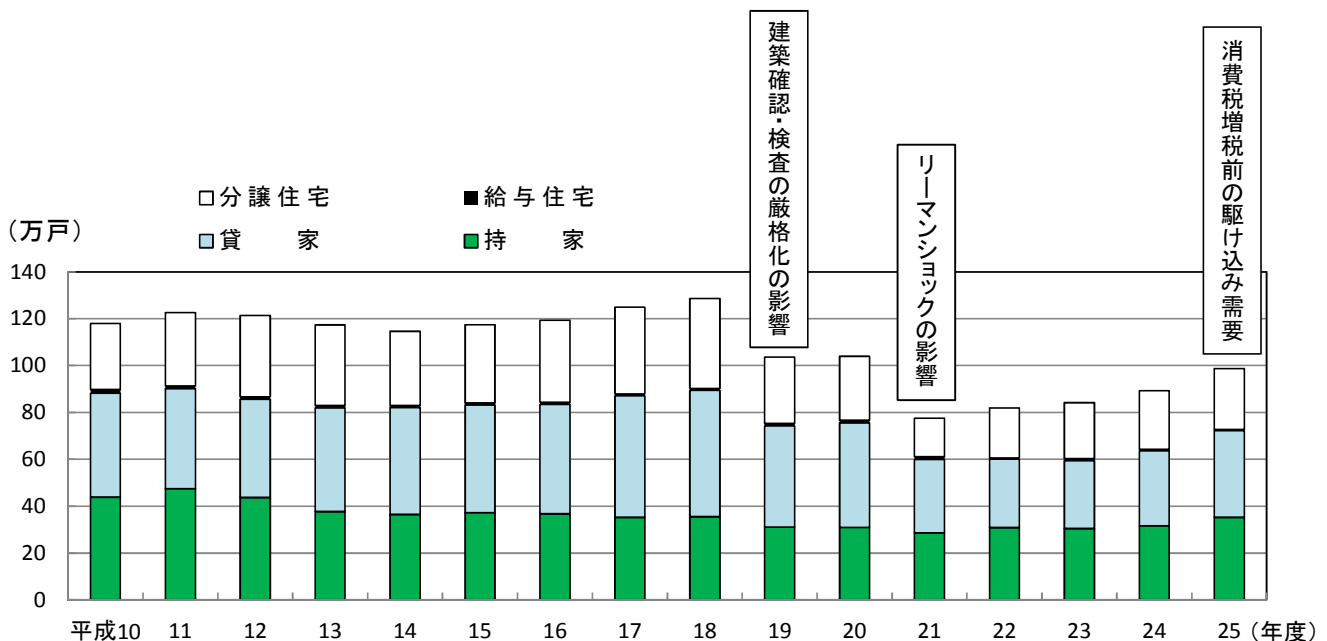
経済産業担当 小出 修司

《参考文献》

東洋経済新報社「初心者のための 経済指標の見方・読み方」

東洋経済新報社「経済指標の見方・使い方」

図表 2 新設住宅着工戸数（全国）の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」