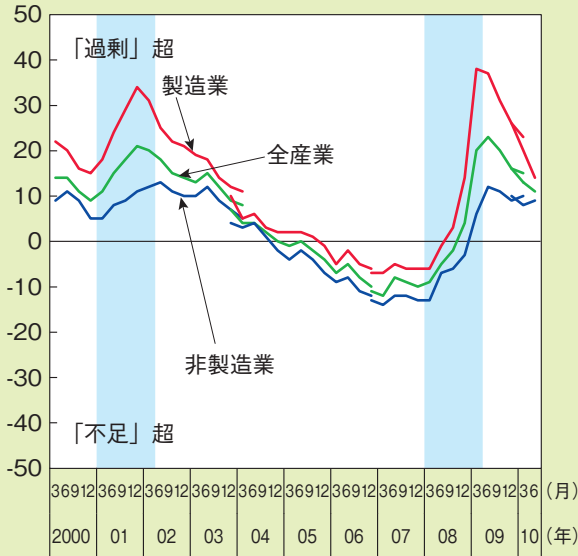


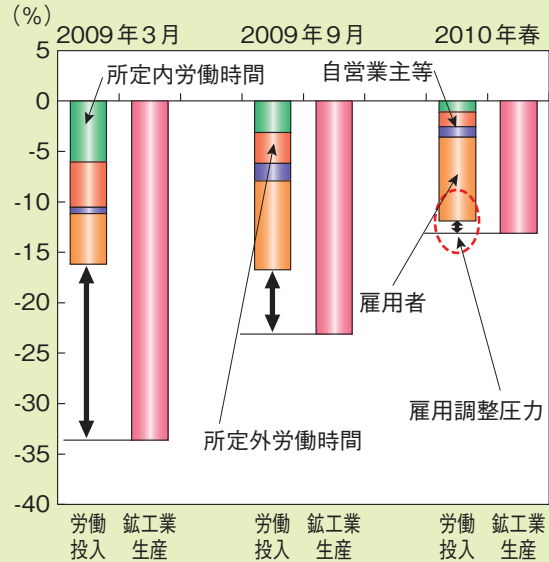
第1-1-25図 雇用過剰感と雇用調整圧力

雇用過剰感は前回の景気拡張局面初期の2003年頃の水準まで低下  
 企業の中期的な雇用見通しは非製造業を中心に前回よりも前向き

(1) 雇用過剰感の推移

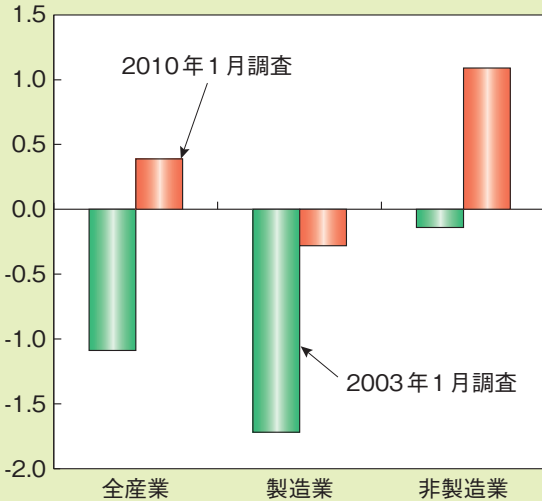


(2) 生産と労働投入量から見た雇用調整圧力



(3) 今後3年間の雇用見通し

(年度平均雇用増減率、%)



- (備考) 1. 経済産業省「鉱工業指数」、総務省「労働力調査」、厚生労働省「毎月勤労統計調査」、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、内閣府「企業行動に関するアンケート調査」により作成。  
 2. (2)の生産については、景気の山(2007年10月)に対する当該期の増減率。労働投入は「就業者数(雇用者数+自営業主・家族従業員数)×総実労働時間(所定内労働時間+所定外労働時間)」。  
 3. 就業者数及び雇用者数については季節調整値を使用。製造業については内閣府において季節調整。総実労働時間は事業所規模5人以上。  
 4. シャドーは景気後退期。  
 5. 2010年春は、3月～5月までの平均値。経済産業省「鉱工業指数」、厚生労働省「毎月勤労統計調査」の2010年5月の値は速報値。

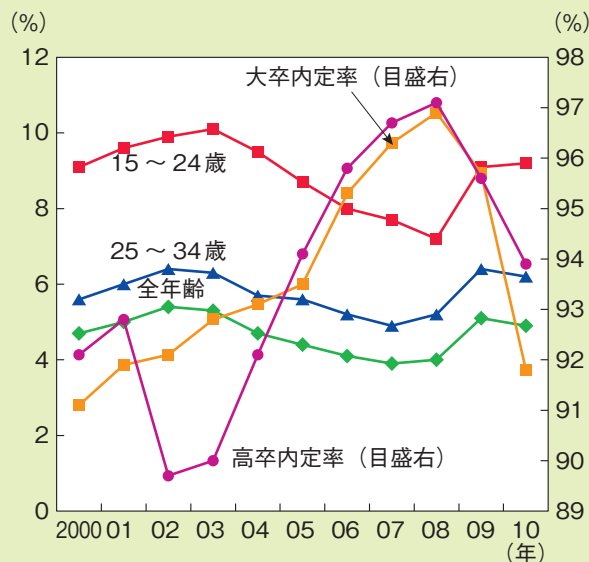
率が1.1%ポイントの悪化であったことを考えれば、若年世代における雇用情勢の悪化が際立つ。

第二に、大学卒業予定者の就職内定率を見ても、2009年、2010年に大きく悪化している(いずれも3月大学等卒業予定者の内定率)。特に、2010年の内定率は、調査開始以来最低の内定率となった2000年に近い水準となった(2010年4月1日現在91.8%)。いわゆる就職氷河期と呼ばれた時代と同程度の内定率にまで低下している。また、高卒者の就職内定率も低下しており、新卒者の就職環境は厳しい状況となっている。

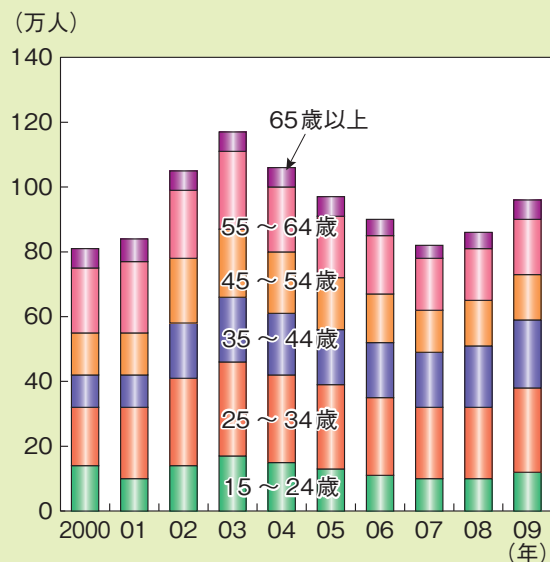
第1-1-26図 若年失業者の動向

若年失業率は高水準、長期失業者も増加

(1) 年齢別完全失業率と内定率の推移



(2) 年齢階層別長期失業者数の推移



(備考) 1. 総務省「労働力調査」・「労働力調査(詳細集計)」、厚生労働省・文部科学省「大学等卒業者の就職状況調査」厚生労働省「高校・中学新卒者の就職内定状況等」により作成。  
 2. 2010年の失業率は1-3月の平均を使用。  
 3. (2)について2001年以前については「労働力調査特別調査」、2002年以降については「労働力調査(詳細集計)」をもとに作成しているため接続しない。

第三に、失業期間1年以上の長期失業者の推移を年齢別に見ても、15~24歳と25~34歳の若年層で長期失業者が増加している。2008年から2009年にかけて、15~24歳と25~34歳においてそれぞれ20%程度長期失業者が増加している。全年齢階層の長期失業者数が9%程度の増加であったことに比べると、長期失業者の増加が若年層に偏っていることが分かる。

若年層の長期失業は、就業を通じた職業能力開発の喪失などを通じ、中長期的に我が国労働力の質の低下を招くおそれがある。政府としても、新卒者の就職支援態勢の強化など、第2の「ロスト・ジェネレーション」をつくらないための取組を行っている。

(3) 住宅投資は回復へ向かうか

最近の住宅建設の動きについて、持ち直してきた背景を概観する。また、家計の住宅取得能力やマンションの在庫調整の状況を確認し、今後、住宅投資が持続的に回復へ向かう素地があるかどうかを検討する。

●住宅着工も持ち直し

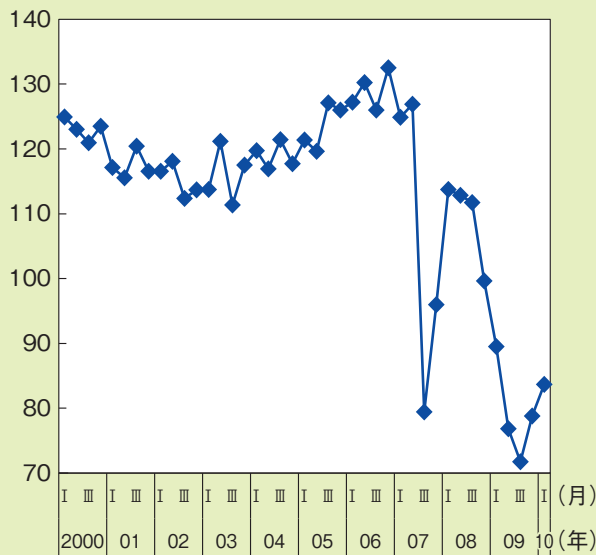
2008年10-12月期以降、景気の急速な悪化とともに、住宅着工件数は急減した(第1-1-27図(1))。2008年に109万戸程度であった着工件数は、2009年は79万戸程度と3割減と

## 第1-1-27図 住宅着工の動向

## 住宅着工は持ち直し

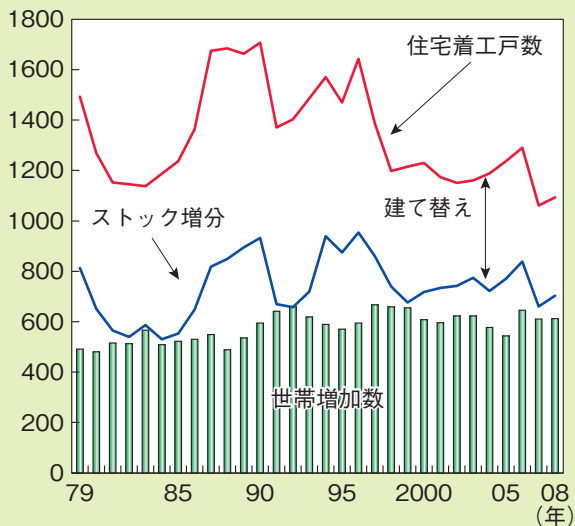
## (1) 新設住宅着工

(季調済年率換算、万戸)



## (2) 世帯増加数とストック増加数の推計

(千戸)



- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」により作成。  
 2. 左図は新設住宅着工総戸数、季節調整値、年率換算。  
 3. 総ストック数は、1期前の総ストック数+着工戸数-建替え戸数と考えることができる。  
 5年ごとの総ストック数は住宅・土地統計調査の結果を用い、着工戸数と建替え戸数の年次の推移から総ストック数の年次データを推計した。建替え戸数については、建築着工統計の除却戸数で按分して補間した。

なった。利用関係別に見ると、マンションなどの分譲住宅（共同建て）の落ち込みが激しく、2009年は前年比58%減と半減以上の急速な減少であった。ただし、住宅着工戸数（総戸数・季節調整値）を四半期ベースで見ると、2009年10-12月期には前期比プラスと持ち直しの動きが見られるようになった。持ち直しの背景としては、次のような点が指摘できる。

第一に、各種政策の住宅取得促進効果である。住宅ローン減税等による所得税額控除や長期優良住宅に対する優遇制度、さらに贈与税の非課税枠の拡大など各種の住宅取得促進策が2009年に行われた。こうした政策の効果が、持家や分譲住宅を中心に住宅建設の持ち直しに寄与したものと見られる。

第二に、金融環境の改善である。リーマンショック後、世界的な信用収縮が見られ、住宅関連においても、事業者側の資金繰りが厳しくなっていた。しかし、その後、金融市場が落ち着きを見せるとともに、個人建築主を含む事業者側の資金繰りにも改善が見られ始め、貸家を始めた住宅建設の悪化に歯止めがかかったことが、持ち直しの背景として指摘できる。

第三に、雇用・所得環境の悪化に歯止めがかかり、底堅さが見られ始めたことである。過去の景気循環において、住宅着工は景気に先行して動くことが多かったが、今回の持ち直し局面においては、住宅着工は遅れて動いていた。リーマンショック後の深い景気後退を受け、将来に対する不確実性の高まりとともに、家計は住宅購入のような将来の所得や金利の展望などに

基づく長期的な意思決定を躊躇していた可能性があった。しかし、2009年末頃から雇用・所得環境の悪化にもようやく歯止めがかかり、安定的に推移するなかで、住宅建設にも明るい動きが出てきている。

このほか、住宅建設には、世帯数の増加に伴う潜在需要や住宅の老朽化等による建て替え需要といった、構造的な需要の下支えもある（第1-1-27図（2））。また、後述するが、在庫調整にも進展が見られており、住宅建設は底堅く推移していくことが期待される。

### ●個人の住宅取得能力は改善傾向

次に、個人の住宅取得能力という面から、住宅の潜在需要を捉えてみよう。ここでは、住宅価格に対して家計の資金調達可能額がどの程度あるか、という視点で住宅取得能力を定義する。具体的には、金融機関から住宅購入資金を借り入れる前提の下、返済期間を30年、利払費も含めた年間返済額を可処分所得の4分の1までとして、住宅取得能力指数を算出した。なお、住宅価格として、データの制約から、首都圏マンションの発売価格を用いている。住宅取得能力指数の動きを見ると次のような点が指摘できる（第1-1-28図）。

第一に、住宅取得能力指数はリーマンショック後、2009年7-9月期までの約1年間改善が続いた。経済対策による住宅ローン減税の拡充や長期金利の低下が、その主たる要因である。そのなかでも、住宅取得能力指数の上昇に対する寄与度を調べると、長期金利の低下による寄与が最も大きくなっている。

第二に、住宅価格が上昇に転じたことなどから、住宅取得能力指数は2009年10-12月期に低下した。住宅価格（首都圏マンション価格）は、リーマンショック直後の2008年10-12月期から下落を続けていたが、景気の持ち直しなどから2009年4-6月期を底に上昇に転じている。他方、資金調達可能額は、金利の低下余地が限られていることもあって、住宅価格の上昇を相殺するほどには上昇していない。このため、住宅取得能力指数は2009年10-12月期に低下することとなった。この点は、今後の懸念事項であろう。

第三に、過去と比較すると、現在の住宅取得能力は必ずしも高くない。水準的には2007年程度に戻っただけであり、2002~2005年頃と比べると依然として8割程度の水準にとどまっている。

### ●マンションの在庫調整は進展するも供給側は着工に慎重

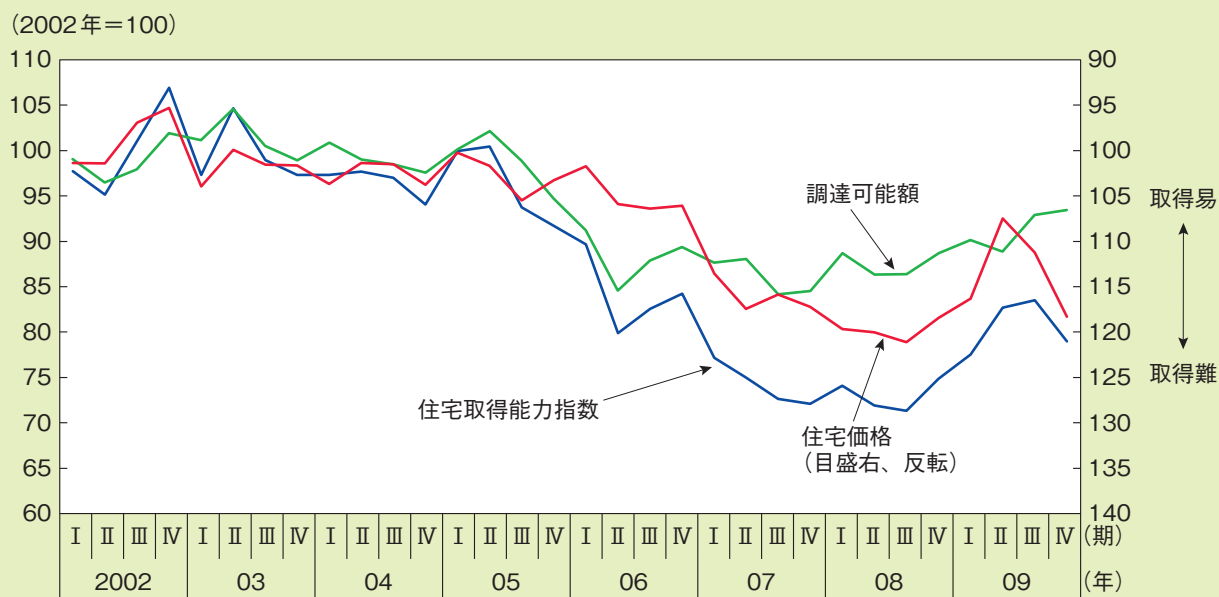
2009年の住宅建設の落ち込みにおいては、特にマンションなど共同建て分譲住宅の建設着工の減少が大きく寄与した。マンション建設の減少は、需要の回復とともに在庫調整を進展させる。ここでは、マンション在庫の動きから、住宅着工の回復に向けた展開を見てみよう（第1-1-29図）。

第一に、マンションの在庫率（販売在庫数の総販売戸数に対する比）はリーマンショック後に急上昇したが、その後低下傾向を続けている。その要因は、主として販売在庫の削減であ



## 第1-1-28図 住宅取得能力指数の推移

## 長期金利の低下とともに、住宅取得能力は改善傾向



- (備考) 1. 総務省「家計調査(二人以上の世帯)」、不動産経済研究所資料、日本銀行資料により作成。  
 2. 住宅取得能力指数とは、住宅価格に対して家計の資金調達可能額がどの程度あるかを示すものであり、この指数が大きいほど家計の住宅取得能力は高い。ここでは、住宅価格として首都圏のマンション価格を使用している。また、資金調達可能額は、民間金融機関からの借入れ及び貯蓄を想定しており、年間返済額を可処分所得の25%、借入れの返済期間を30年としている。なお、民間からの借入には、長期プライムレートを使用している。  
 3. 可処分所得の四半期の値は、季節調整値。マンション発売価格は、季節調整値。

る。販売戸数がおおむね横ばいで推移するなか、事業者は市場への新規供給を絞り、在庫削減を優先していたことがうかがわれる。

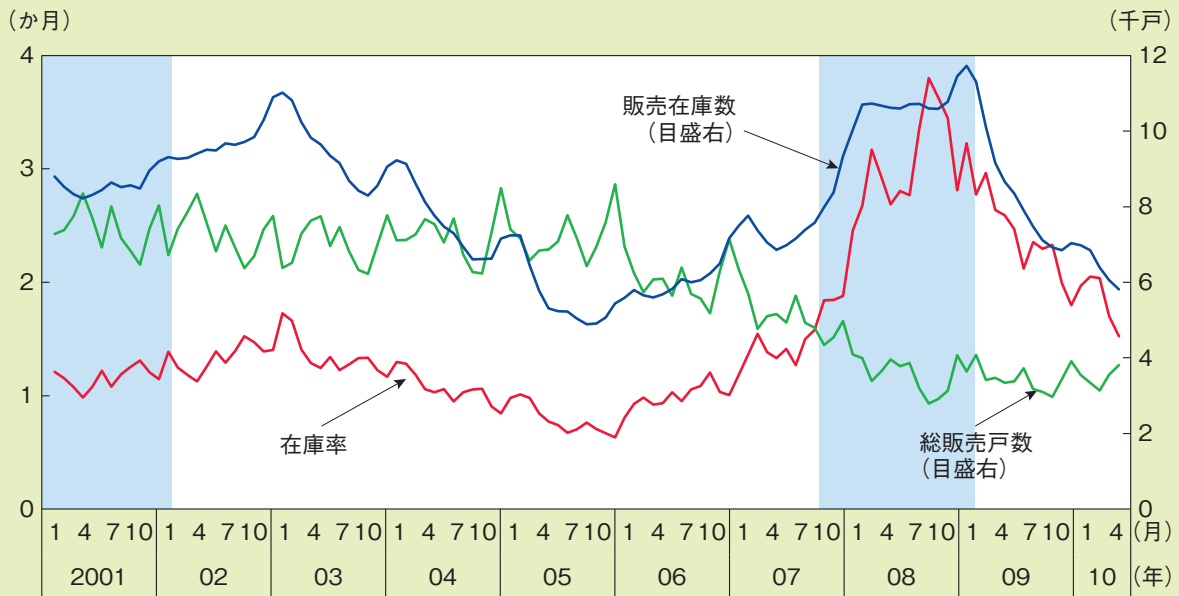
第二に、在庫循環図を見ると、マンション在庫は依然として調整局面にある。在庫戸数の前年比を横軸に、着工戸数の前年比を縦軸にして、東京・神奈川における在庫循環の進展度合いを見ると、グラフの第三象限、すなわち、在庫戸数と着工戸数が同時に大きく減少した場所に、2010年1-3月期も位置していることが分かる。依然として在庫戸数の減少以上に着工戸数が減少するという意味で、在庫調整局面にある。事業者側の在庫過剰感が強く、新たなマンション供給に相当慎重になっていることが推察される。

第三に、事業者側の慎重な態度の証左として、発売戸数と着工戸数の動きの乖離が指摘できる。縦軸を着工戸数から発売戸数に変えて、在庫循環図を描いてみると、2009年4-6月期から在庫戸数の減少率の拡大とともに発売戸数は前年比の減少率が縮小している。販売戸数ベースでは、着工戸数ベースよりも在庫調整が進展していることが分かる。本来、発売戸数と着工戸数の動きにラグはあるものの、似たような動きになることが予想される。しかし、2009年においては、両指標の動きの差は大きく、発売戸数の方が着工戸数に先んじて改善している。すでに工事が終了したものの発売には躊躇していた物件(いわゆる隠れ在庫)が相当程度存在したことが考えられる。

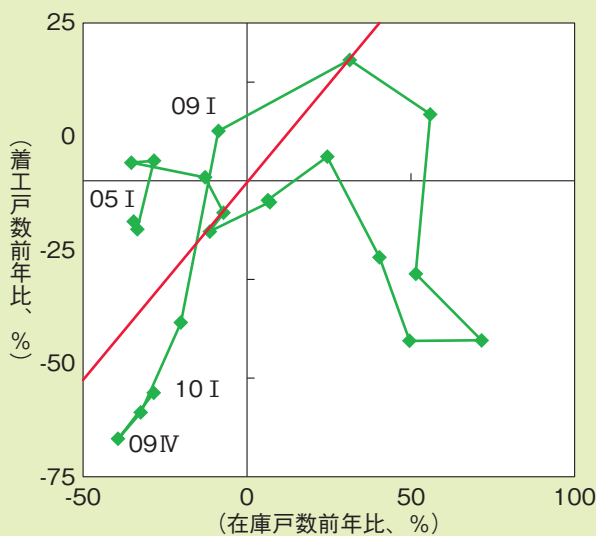
第1-1-29図 首都圏のマンション在庫循環

在庫調整は進展するも供給者は着工に慎重

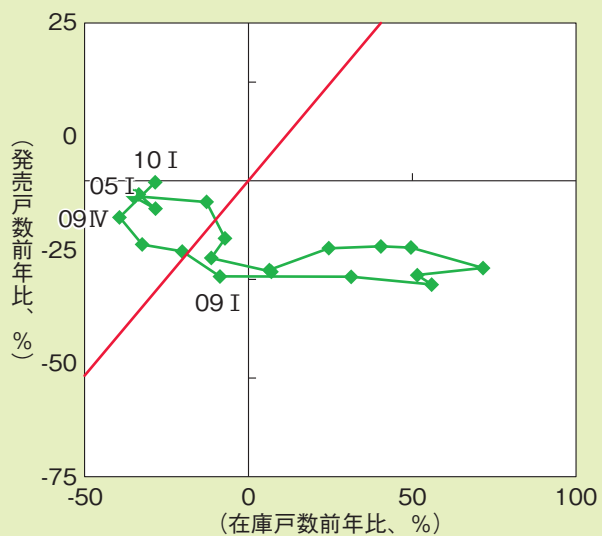
(1) マンション販売在庫数と総販売戸数（首都圏）



(2) 着工・在庫循環図（東京、神奈川）



(3) 発売・在庫循環図（東京、神奈川）



- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」、(株)長谷工総合研究所「CRI」により作成。  
 2. (1) 図の販売在庫数とは、月末時点で販売中の全戸数。総販売戸数とは、当該月中の新規発売戸数と前月から繰り越された在庫戸数のうち、契約された戸数。図は、後方3か月移動平均。  
 3. 在庫率とは、販売在庫数の総販売戸数に対する比。  
 4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。  
 5. (1) 図のシャドー部分は景気後退局面。  
 6. (2) 図の着工戸数は後方3期移動平均による前年同期比。  
 7. (3) 図の発売戸数は後方3期移動平均による前年同期比。