Economic Indicators

発表日:2021 年 6 月 30 日(水)

住宅着工戸数(2021 年 5 月)

～先行きも回復ペースは緩慢なものに～

第一生命経済研究所 経済調査部
副主任エコノミスト 大柴 千智(TEL:03-5221-4525)

(単位:万戸)

		新設住宅着工戸数		持家		貸家		分譲	
		(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %
2021年	5月	80.0	▲ 12.0	24.3	▲ 20.7	31.5	▲ 8.1	23.7	▲ 6.9
	6月	80.8	▲ 12.8	25.4	▲ 16.7	30.7	▲ 13.0	24.0	▲ 7.7
	7月	83.0	▲ 11.3	25.9	▲ 13.6	32.4	▲ 8.8	24.2	▲ 11.8
	8月	80.7	▲ 9.1	25.8	▲ 8.8	31.6	▲ 5.4	22.5	▲ 15.9
	9月	80.3	▲ 9.9	25.5	▲ 7.0	28.7	▲ 14.8	25.4	▲ 7.8
	10月	81.3	▲ 8.3	26.3	▲ 6.1	28.8	▲ 11.5	25.1	▲ 9.6
	11月	81.9	▲ 3.7	27.4	1.5	30.1	▲ 8.1	23.5	▲ 6.1
	12月	78.4	▲ 9.0	27.1	2.4	29.0	▲ 11.5	21.4	▲ 18.4
2021年	1月	80.1	▲ 3.1	27.7	6.4	27.3	▲ 18.0	24.7	6.9
	2月	80.8	▲ 3.7	28.1	4.3	30.9	▲ 0.4	21.2	▲ 14.6
	3月	88.0	1.5	28.0	0.1	33.5	2.6	26.1	2.8
	4月	88.3	7.1	27.7	8.8	34.6	13.6	25.6	▲ 0.3
	5月	87.5	9.9	28.1	16.2	32.8	4.3	25.7	8.4

(出所)国土交通省「建築着工統計」

○5 月は季節調整値でマイナスに転じる

国土交通省より発表された 5 月の新設住宅着工戸数は、前年比+9.9%(コンセンサス:同+8.5%、レンジ:同+2.2%～同+10.8%)と、コンセンサスをやや上回った。前年比で二桁近い伸びだが、これは昨年の落ち込みの裏が出ていることに注意が必要である。2019 年 5 月対比でみると▲3.3%となっており、コロナ前水準はまだ取り戻せていない。

季節調整値では 87.5 万戸(コンセンサス:86.5 万戸、レンジ:82.1～89.1 万戸)、前月比▲0.9%となった。利用関係別の内訳では、持家が前月比+1.4%(4 月:27.7 万戸→5 月:28.1 戸)、分譲住宅が同+0.3%(4 月:25.6 万戸→5 月:25.7 万戸)と増加した一方で、貸家が同▲5.2%(4 月:34.6 万戸→5 月:32.8 万戸)と減少に転じた。持家および分譲住宅は、3 度目の緊急事態宣言に伴う外出自粛という悪材料はあったものの、堅調な推移を続けている。

○先行きは緩やかな持ち直しを予想

5 月は季節調整値で 5 カ月ぶりの減少となったが、6 月も減少が続く可能性が高い。ここ 3 ヶ月の貸家着工の水準は、それまでのトレンドからはっきり上振れているが、貸家を取り巻く厳しい環境を踏まえると、実力対比で上振れている可能性が高い。6 月以降は水準を切り下げるとみられ、住宅着工を押し下げるだろう。6 月の住宅着工戸数は、いったん 80 万戸台前半に戻ると見込む。

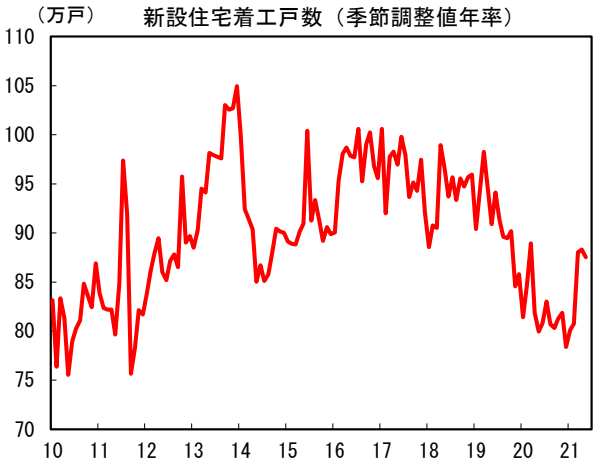
その後については緩やかな増加傾向での推移を予想している。形態別では、持家は景気の持ち直し

に伴う住宅取得意欲の向上から、緩やかに水準を切り上げていくとみられる。在宅勤務の普及による住環境の見直しニーズや住宅ローン減税など各種住宅取得支援策の下支えも後押しとなるだろう。

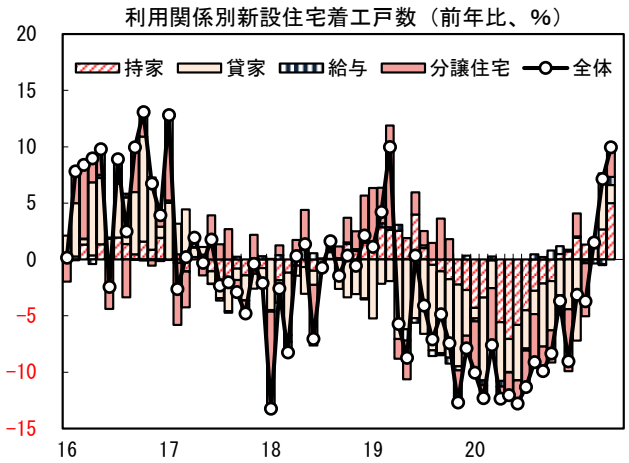
分譲住宅も、緩やかな回復が見込まれる。緊急事態宣言下においても、マンション販売に目立った落ち込みは見られていない。先行きも、景気回復の持続を受けて販売の持ち直しが予想され、着工も緩やかに増加するだろう。

一方、貸家は低迷が続くとみている。金融機関によるアパートローンの貸出態度は依然として極めて厳しい状況が続いており、当面、回復は見込み難い。

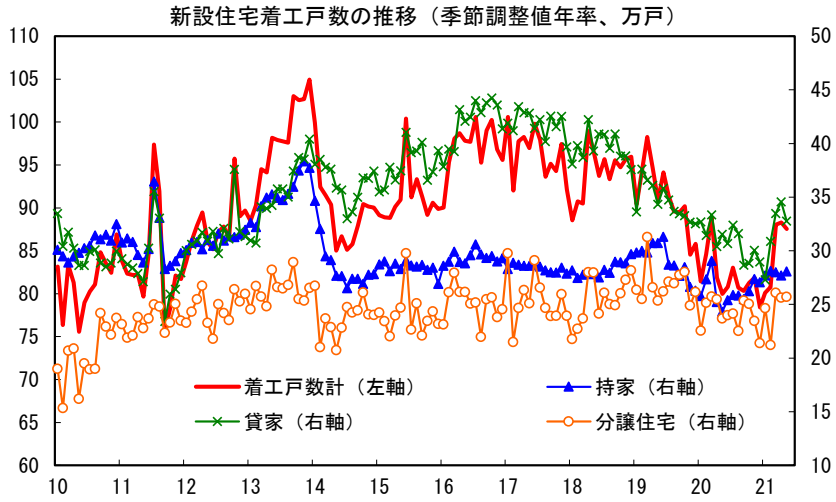
総じてみると、持家、分譲の増加を主因として住宅着工件数は持ち直しが見込まれる。もっとも、貸家が足を引っ張ることから、回復ペースは緩慢なものとなろう。



（出所）国土交通省「建築着工統計」



（出所）国土交通省「建築着工統計」



（出所）国土交通省「建築着工統計」

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所調査研究本部経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。