

# Economic Indicators

発表日: 2021年10月29日(金)

## 住宅着工戸数(2021年9月)

～持ち直し基調は続くものの、今後の回復ペースは鈍化～

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 %
2020年	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
	6月	86.6	7.3	28.0	10.6	34.3	11.8	23.7	▲ 1.5
	7月	92.6	9.9	30.3	14.8	34.8	5.5	27.0	11.0
	8月	85.5	7.5	29.2	14.5	32.2	3.8	23.4	5.3
	9月	84.5	4.3	29.8	14.9	32.5	12.8	21.7	▲ 14.9

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

### ○9月は回復ペースに鈍化がみられるものの、持ち直し基調は続く

国土交通省より発表された9月の新設住宅着工戸数は、前年比で+4.3%（コンセンサス：同+7.8%、レンジ：同+2.5%～同+11.3%）、季節調整値で84.5万戸（コンセンサス：86.4万戸、レンジ：82.3万戸～88.8万戸）となり、コンセンサスを下回った。

利用関係別の内訳をみると、持家が前年比+14.9%、分譲戸建てが+14.6%と2桁の伸びが続き、引き続き住宅着工数を牽引した。一方で、分譲マンションが▲39.4%と2カ月連続の大幅低下となったことで、住宅着工数全体では伸びを縮小させた。回復ペースにやや一服感が出始めているものの、住宅着工全体では回復基調を維持している。

### ○先行きは、年末にかけて持家の回復ペースが鈍化

先行きについて、これまで住宅着工数を牽引してきた持家について、目先は増加ペースを鈍化させるとみている。夏場の感染拡大による全国的な緊急事態宣言の影響を受け、7-9月の住宅展示場来場者数が前年を下回る結果となっており、受注動向にも弱い動きが見える。この影響が住宅着工に反映されてくることで、持家の着工数は年末にかけて減速する可能性が高い。足元で政府が延長を検討している住宅ローン減税についても、本来の契約期限であった9月末にかけて明確な受注増はみられなかったことから、着工数への影響は小さいものと考えている。

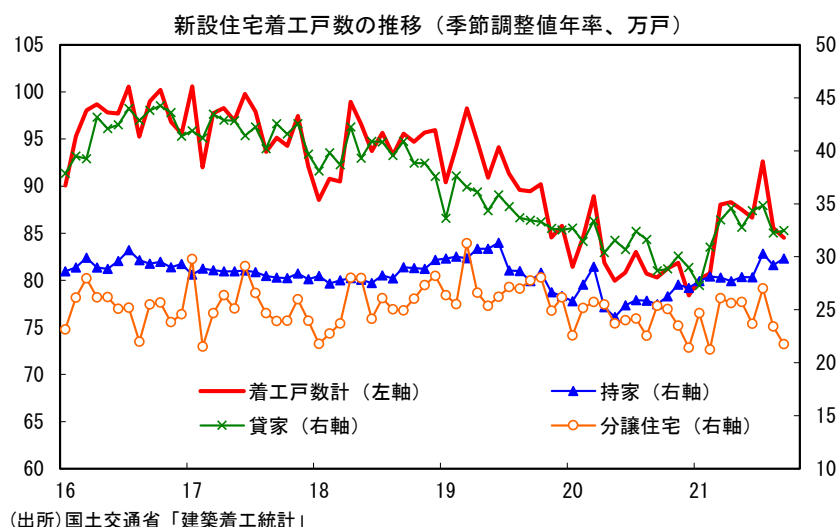
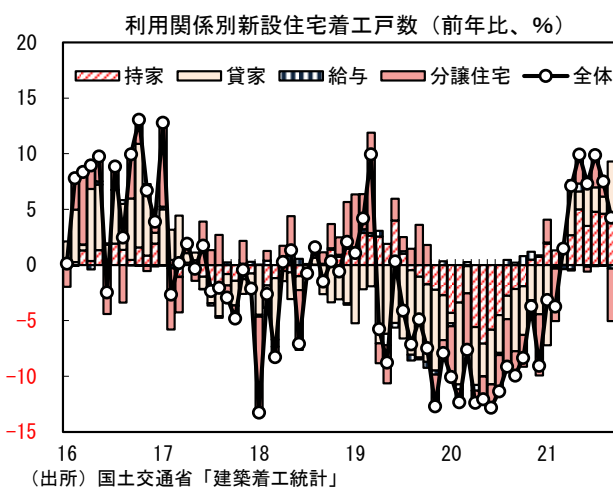
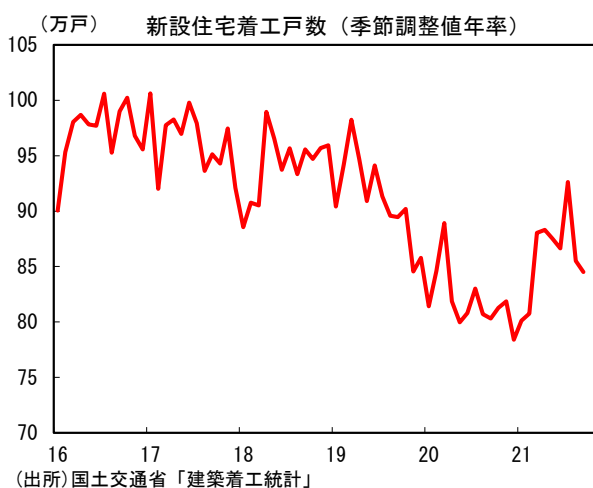
分譲住宅についても、月々の振れを伴いながら、当面は緩慢な回復に留まるだろう。コロナ前の

2019年を上回るペースで増加傾向にあったマンション販売動向は、このところ一服感がみられる。今後は、国内景気の回復を待って販売が持ち直し、着工も緩やかに増加する展開となるだろう。

貸家は、2018年度以降金融機関によるアパートローンの貸出態度が引き締められてから長らく低迷が続いていたが、このところ底打ちがみられる。日本銀行が公表する21年4-6月期の国内銀行による「個人による貸家業」への新規貸出額は、17年1-3月期ぶりに前年同期比でプラスに転じた。貸家の着工数にも下げ止まりの傾向がみられており、今後は横ばい水準での推移を見込む。

総じてみると、住宅着工数は持ち直し基調は維持するものの、年末にかけて持家が鈍化することで、対前年で緩やかな回復に留まるだろう。

懸念材料としては、世界的な経済回復から、主要建設資材の供給不足とそれに伴う価格の高騰が、国内の住宅着工の下押し要因となることだ。国土交通省が公表している10月の主要建設資材の需給動向調査では、建設用木材や、マンションの鉄筋に使われる鋼材等の価格動向で”やや上昇”が続いている。価格上昇の影響が長引くことで、建設業の経営圧迫や、販売価格の上昇に繋がり受注を押し下げる懸念があるため、今後も動向に注意が必要である。



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。見直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。