

米国 許可の下振れも緩やかな回復基調持続へ（18年5月住宅着工件数）

公表日：2018年6月19日（火）

～着工件数は上振れ建設需要は堅調～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治

03-5221-5001

	住宅着工・許可件数 (Housing Starts and Building Permits)																住宅市場	
	住宅着工				住宅許可												金利	指数
	全	一戸建て	2～4戸	5戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2～4戸	5戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
17/05	1122	791	14	317	85	164	559	314	1205	784	35	386	124	178	597	306	4.19	69
17/06	1225	860	6	359	160	204	530	331	1312	813	37	462	105	212	643	352	4.15	66
17/07	1185	839	11	335	119	161	611	294	1258	817	42	399	122	173	638	325	4.20	64
17/08	1172	878	8	286	107	170	586	309	1300	803	36	461	109	189	634	368	4.11	67
17/09	1158	831	17	310	101	186	543	328	1254	831	36	387	120	189	612	333	4.08	64
17/10	1265	888	18	359	145	200	617	303	1343	854	35	454	121	197	647	378	4.18	68
17/11	1303	948	8	347	93	178	678	354	1323	864	41	418	113	187	660	363	4.19	69
17/12	1210	847	4	359	88	170	594	358	1320	877	38	405	144	220	589	367	4.21	74
18/01	1334	886	13	435	116	145	684	389	1366	870	45	451	115	176	697	378	4.37	72
18/02	1290	900	18	372	132	154	615	389	1323	886	46	391	145	192	617	369	4.63	71
18/03	1327	882	14	431	120	182	630	395	1377	851	40	486	135	203	652	387	4.69	70
18/04	1286	901	22	363	120	164	659	343	1364	863	41	460	95	195	727	347	4.71	68
18/05	1350	936	10	404	102	266	653	329	1301	844	36	421	135	209	626	331	4.80	70
18/06																	4.83	68

**5月住宅着工件数は
135.0万戸と前月比
+5.0%**

18年5月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、135.0万戸（前月比+5.0%）と増加し、市場予想中間値の131.1万戸（前月比+1.9%）を上回った（3、4月▲1.0万戸上方改定）。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」は、93.6万戸と前月比+3.9%増加し、住宅販売の増加傾向や住宅在庫の低い水準等を背景に回復基調を維持している。一方、変動の大きい「集合住宅の着工件数」は41.4万戸、前月比+7.5%と増加した。集合住宅は、強い賃貸需要、低い空室率、高い許可件数が続くなか、高い水準で推移している。

住宅着工の基調をみると、集合住宅が高い水準で安定している一方、一戸建ては住宅販売の拡大、低い在庫率を映じて増加傾向にある。ただし、人手不足や住宅建設に適した用地不足等の供給面での問題によって、住宅着工件数は緩やかな回復傾向を辿っている。

**5月住宅建設許可件
数は130.1万戸と前
月比▲4.6%減少**

5月の住宅建設許可件数（季節調整済み、年率換算）は、130.1万戸と前月比▲4.6%と減少し、市場予想中間値135.0万戸（前月比▲1.0%）を下回った（3、4月合計で1.2万戸上方改定）。建設中の物件が高水準で推移しているほか、人手不足もあり、一時的に下ぶれた。一戸建て住宅は、建設中の物件が増加していることもあり、84.4万戸と前月比▲2.2%減少したが、需要の強さを映じて小幅なものにとどまった。一戸建て住宅は、家計の住宅購入意欲が強いほか、住宅建設業者の見通しが楽観的となっていることから、回復基調を維持している。一方、集合住宅は45.7万戸（前月比▲8.8%）と減少したものの、賃貸需要の強さを背景に高い水準を維持している。以上より、住宅建設は堅調さを維持すると考えられる。

建設需要は強いまま

四半期でみると、4、5月期の住宅着工件数（平均）は、131.8万戸、前期比年率＋0.3％と2四半期連続で高い伸びとなった反動もあり鈍化した【1－3月期は前期比年率＋19.6％（131.7万戸）、10－12月期は復興需要などにより前期比年率＋33.5％

（125.9万戸）と大幅増】。また、4、5月の許可件数（平均）は133.2万戸、前期比年率▲6.6％と失速した。建設中の物件の増加や復旧・復興需要で押し上げられた反動で減少に転じたが【1－3月期前期比年率＋8.3％（135.5万戸）、10－12月期前期比年率＋19.5％（132.8万戸）】、良好な住宅販売、強い住宅購入意欲、低い在庫水準を背景に、建設需要は堅調さを維持すると判断される。

住宅着工件数は18年も回復傾向を辿ると予想

建築業者の景況感を示す住宅市場指数は、6月に小幅低下したものの高い水準を維持しており、住宅市場の回復基調が当面続くことを示している。18年に、景気拡大による雇用・所得の改善持続、緩和的な融資基準等を背景に住宅販売は回復傾向を辿ると見込まれる。そのような中、着工件数は人手不足などによって、緩やかな増加傾向となる公算が大きい。

