

Economic Indicators

発表日:2019年1月31日(木)

住宅着工戸数(2018年12月)

～貸家が前月から減少するも、持家と分譲の増加により、全体の着工戸数は増加～

第一生命経済研究所 調査研究本部 経済調査部
副主任エコノミスト 小池 理人(Tel:03-5221-4573)

(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 %
2018年	1月	86.2	▲ 13.2	28.4	0.1	39.0	▲ 10.8	20.6	▲ 27.5
	2月	92.8	▲ 2.6	27.5	▲ 6.1	40.8	▲ 4.6	22.7	3.4
	3月	90.0	▲ 8.3	27.9	▲ 4.2	39.1	▲ 12.3	23.9	▲ 3.6
	4月	98.9	0.3	28.4	▲ 1.9	41.6	▲ 2.1	26.8	5.0
	5月	98.8	1.3	28.5	▲ 2.2	40.4	▲ 5.7	27.4	12.2
	6月	91.9	▲ 7.1	27.5	▲ 3.4	40.3	▲ 3.0	24.3	▲ 18.8
	7月	95.0	▲ 0.7	28.2	0.3	40.7	▲ 1.4	25.9	▲ 0.7
	8月	95.8	1.6	27.8	0.2	41.1	1.4	26.1	2.9
	9月	94.3	▲ 1.5	28.3	▲ 0.0	39.4	▲ 5.8	25.9	4.3
	10月	95.0	0.3	29.1	4.6	38.3	▲ 7.3	26.7	9.2
	11月	95.5	▲ 0.6	28.7	2.5	38.6	▲ 6.9	27.5	6.1
	12月	96.1	2.1	29.4	4.8	36.7	▲ 7.9	28.7	16.5

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○12月の住宅着工戸数は96.1万戸

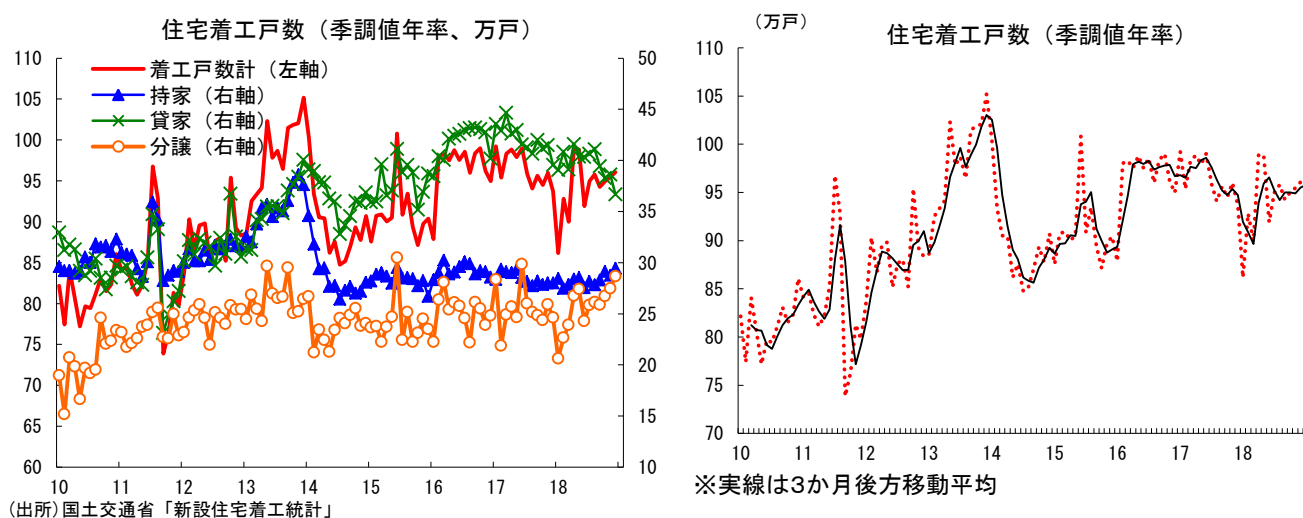
国土交通省より発表された12月の新設住宅着工戸数は前年比+2.1%（コンセンサス：同+2.1%、レンジ：▲0.1%～+4.8%）とコンセンサス通りの結果となり、季節調整値（年率換算）では96.1万戸（前月比+0.6%）となった。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家（11月：38.6万戸→12月：36.7万戸）が減少し、持家（11月：28.7万戸→12月：29.4万戸）及び分譲（11月：27.5万戸→12月：28.7万戸）が増加となった。持家については、振れを伴いながらも均してみれば持ち直しの動きが続いている。分譲については、戸建（11月：14.3万戸→12月：15.1万戸）及びマンション（11月：12.9万戸→12月：13.3万戸）が共に増加した。分譲はこのところ増加が続いており、前年比での伸び率は+16.5%と力強さを増している。持家・貸家と比較して早い時期に駆け込みの影響が出やすいことも勘案すると、既に駆け込み需要が発現している可能性がある。貸家については、節税需要の一巡や金融庁によるアパートローン監視強化を背景に、弱い動きが続いている。

○消費増税に伴う駆け込み需要を受け、2019年夏頃まで増加基調で推移する見込み

先行きについて、改善基調にある雇用・所得環境が、持家の増加要因になるとみている。分譲については、首都圏におけるマンション販売価格は高止まりしており、販売の低迷による在庫の積み上がり引き続き着工の重石となるものの、一定程度駆け込みが生じる可能性がある。1月10日に公表された日本銀行の地域経済報告（さくらレポート）において「消費増税前の駆け込み需要に備え、分譲住宅の在庫を増やす計画」といった、駆け込み需要を見越した分譲住宅の増加計画についてのコ

メントもみられ、今後も増勢を強める可能性がある。貸家については、金融庁によるアパートローンの監視強化による金融機関に対する融資審査の厳格化により、当面の間、貸家の下押し要因になり続けると予想される。総じて、住宅着工を取り巻く環境は厳しい状況が続くものの、2019年10月に実施が予定されている消費税率の引き上げに伴い、この先駆け込み需要が一定程度発現することが予想される。住宅着工戸数は2019年夏頃までは増加基調で推移していくだろう。ただし、2019年10月の消費税率の引き上げ幅が8%から10%への2%と、2014年の増税時と比較して税率の引き上げ幅が小さいことや、政府による駆け込み需要の平準化の効果が大きくなることから、駆け込み需要による住宅着工の増加幅が小さくなる可能性があるだろう。



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。