

Economic Indicators

発表日: 2019 年 2 月 28 日 (木)

住宅着工戸数(2019 年 1 月)

～貸家と分譲の減少により、住宅着工戸数は大きく減少～

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	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
2019年	1月	87.2	1.1	29.4	3.3	34.3	▲ 12.3	24.8	19.8

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ 1 月の住宅着工戸数は 87.2 万戸

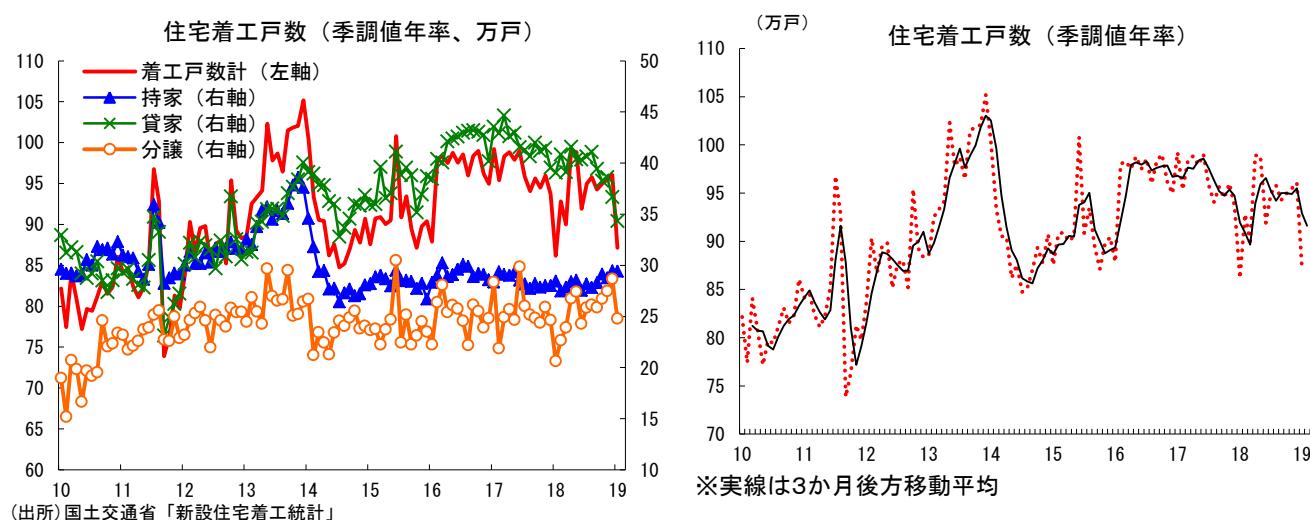
国土交通省より発表された 1 月の新設住宅着工戸数は前年比+1.1% (コンセンサス: 同+10.3%、レンジ: +1.7%～+22.4%) とコンセンサスを下回る結果となり、季節調整値 (年率換算) では 87.2 万戸 (前月比▲9.3%) となった。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家 (12 月: 36.7 万戸→1 月: 34.3 万戸) 及び分譲 (12 月: 28.7 万戸→1 月: 24.8 万戸) が減少し、持家 (12 月: 29.4 万戸→1 月: 29.4 万戸) が横ばいとなった。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。分譲については、戸建 (12 月: 15.0 万戸→1 月: 14.3 万戸) 及びマンション (12 月: 13.2 万戸→1 月: 13.1 万戸) が共に減少した。分譲住宅は、原則として引渡し時点の消費税率が適用されることから、消費税率の引き上げまで 10 ヶ月を切ったことで、消費増税を見越した住宅事業者による建築の動きが弱まった可能性がある。持家については、今月は横ばいとなったが、均してみれば持ち直しの動きが続いている。

○ 持家は消費増税に伴う駆け込み需要が見込まれるが・・・

先行きについて、分譲は弱い動きに転じるとみている。首都圏におけるマンション価格の高止まりや販売低迷による在庫の積み上がりに加え、前述のように消費増税を見越した住宅事業者の動きが弱まったことが下押し圧力となるだろう。持家については、改善基調にある雇用・所得環境を追い風に、増加基調が続くだろう。また、注文住宅の場合には、工事請負契約が 2019 年 3 月 31 日までに完了していれば、引渡し時点に関わらず消費税は 8% が適用されるため、持家については駆け込み需要が生

じることとも期待される。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、持家を中心に駆け込み需要が一定程度発現することが予想される。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が想定されることから、駆け込み需要による住宅着工の増加幅は、前回の消費税率引き上げ時と比較して、小さいものになることが予想される。



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。