

Economic Indicators

発表日:2019年3月29日(金)

住宅着工戸数(2019年2月)

～持家、貸家、分譲の3項目とも増加～

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	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
		2月	96.7	4.2	30.2	9.9	38.7	▲ 5.1	25.3	11.4

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○2月の住宅着工戸数は96.7万戸

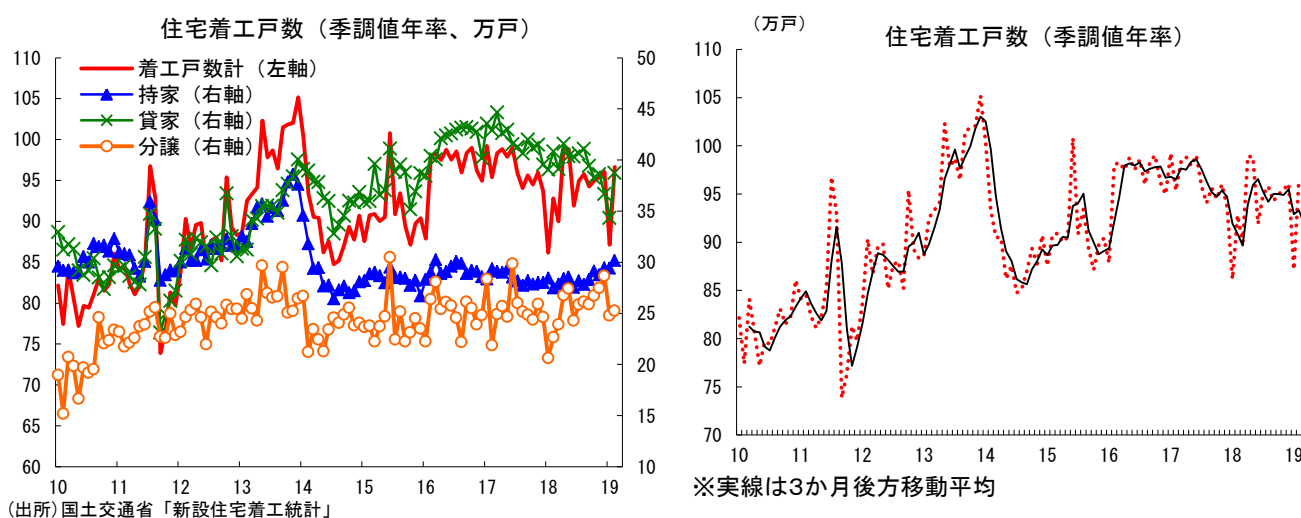
国土交通省より発表された2月の新設住宅着工戸数は前年比+4.2% (コンセンサス:同▲0.1%、レンジ:▲3.5%~+2.1%)とコンセンサスを大きく上回る結果となり、季節調整値(年率換算)では96.7万戸(前月比+10.9%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家(1月:34.3万戸→2月:38.7万戸)、分譲(1月:24.8万戸→2月:25.3万戸)、持家(1月:29.4万戸→2月:30.2万戸)はいずれも増加した。とりわけ増加幅の大きかった貸家については、昨年9月以降減少基調が続いた反動が出た可能性がある。とはいえ、金融庁によるアパートローン監視の動きなど、貸家を巡る環境は変化していないことから、今回の大幅な増加は一時的な動きである可能性が高いとみている。分譲については、マンション(1月:12.7万戸→2月:11.1万戸)が減少した一方で、戸建(1月:14.3万戸→2月:15.1万戸)が増加した。分譲についても、前月の大きな下落による反動増の可能性が高いだろう。持家については、良好な雇用・所得環境を背景に、振れを伴いながらも基調として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。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る可能性が高い。加えて、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引き続き着工の抑制要因になるだろう。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加え、アパートの違法建築問題を受けて国土交通省が調査に乗り出すなどの各種報道が不動産投資心理を冷やし、当面の間、貸家の下押し要因になり続けるとみている。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。