

指標名:住宅着工戸数(2018年5月)

発表日2018年6月29日(金)

～分譲の増加が全体の着工戸数を押し上げ～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 副主任エコノミスト 小池 理人
TEL : 03-5221-4573

○5月の住宅着工戸数は99.6万戸

国土交通省より発表された5月の新設住宅着工戸数は前年比+1.3%（コンセンサス：同▲6.2%、レンジ：▲7.3%～+8.5%）とコンセンサスを大幅に上回る結果となった。季節調整値（年率換算）では99.6万戸（前月比+0.4%）と、前月に引き続き増加となった。ただし、今月の増加は大規模なマンション着工の集中による一時的な要因が大きく、住宅着工を取り巻く環境が大きく変化したとは言い難い。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家（4月：42.0万戸→5月：40.6万戸）が減少し、持家（4月：28.6万戸→5月：29.4万戸）及び分譲（4月：27.8万戸→5月：28.5万戸）が増加となった。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の監視強化を背景に低調な推移が続いているものとみられる。持家については、良好な雇用・所得環境を背景に持ち直しの動きが続いている。分譲の内訳（季節調整は筆者）をみると、戸建（4月：15.0万戸→5月：14.6万戸）が小幅に減少した一方で、マンション（4月：11.9万戸→5月：12.5万戸）の増加が分譲を押し上げた。大阪府で大規模なマンション着工が集中したことによる影響が大きいと考えられる。マンション価格が高止まりし、在庫が積みあがっていることを考えると、今回の増加は一時的なものである可能性が高いだろう。

○夏頃からは消費増税に伴う駆け込み需要により徐々に回復

先行きについて、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や節税需要のピークアウト、サプリース問題によるマインドの悪化を背景に、低調な推移が継続するものと考えられる。分譲については、マンション販売価格の高止まりや在庫が高い水準で推移していることを受けて、弱めの動きが続くと考えられる。持家については、良好な雇用・所得環境や低い金利水準を追い風に、緩やかな持ち直しの動きが続くだろう。また、住宅着工全体に関して、2019年10月の消費増税を前に夏頃から駆け込み販売を見込んだ着工が徐々に発現することで、住宅着工件数は底上げされるものとみられる。以上のことから、目先、大規模マンションの着工等の一時的要因が剥落することで住宅着工件数は90万戸台前半に水準を戻すものの、消費増税に伴う駆け込み需要の影響が出始めることにより、住宅着工件数は全体として緩やかに回復していくとみている。

