

指標名:住宅着工戸数(2018年6月)

発表日2018年7月31日(金)

～持家、貸家、分譲住宅の3項目とも減少～

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

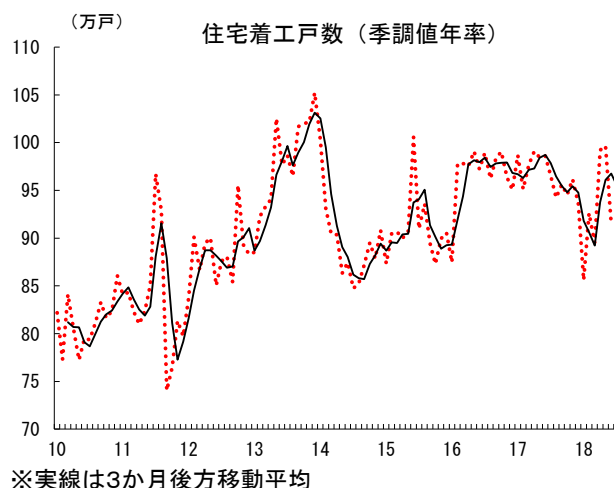
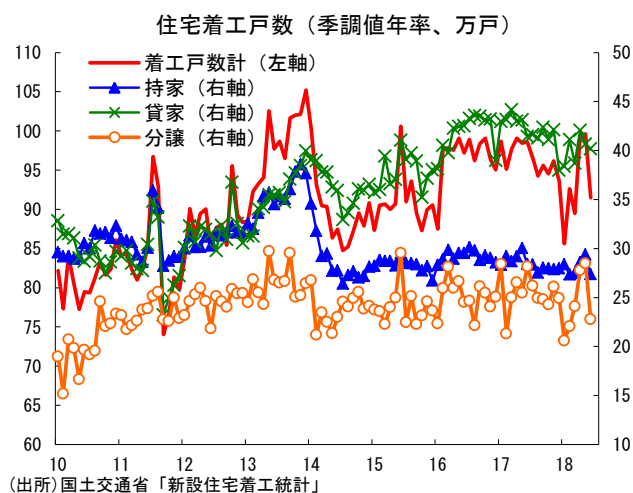
○6月の住宅着工戸数は91.5万戸

国土交通省より発表された6月の新設住宅着工戸数は前年比▲7.1%（コンセンサス：同▲2.6%、レンジ：▲6.9%～+4.0%）とコンセンサスを大幅に下回る結果となり、季節調整値（年率換算）では91.5万戸（前月比▲8.2%）となった。大規模マンションの着工等の一時的要因が剥落したことで、水準を切り下げた動きになったと思われる。

利用関係別に季節調整値をみると、どの項目についても前月から減少となった。特に、分譲（5月：28.5万戸→6月：22.8万戸）の減少が顕著であった。分譲の内訳をみると、マンション（5月：12.3万戸→6月：9.3万戸）、戸建（5月：14.6万戸→6月：14.0万戸）とどちらも減少となった。マンションが大きく減少しているが、マンション価格が高止まりし、在庫が積み上がっている状況を受けて、マンションの着工が抑制されたことによるものとみられる。持家（5月：29.4万戸→6月：27.4万戸）についても、前月比▲6.9%と大きな減少となったが、雇用所得環境は引き続き好調なことから、今月の減少は一時的なものである可能性が高いとみている。貸家（5月：40.6万戸→6月：40.2万戸）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。

○消費増税に伴う駆け込み需要により徐々に回復する見込み

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を背景に、低調な推移が続くものと考えられる。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2018年の夏頃から駆け込み需要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。6月調査の景気ウォッチャー調査でも「消費税の引上げに呼応した客の来場が増えている（設計事務所）」とのコメントがみられ、今後駆け込み需要の発現は徐々に存在感を増していくだろう。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90万戸台前半の水準になるものの、消費増税に伴う駆け込み需要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。



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。