

# Economic Indicators

発表日: 2018年10月31日(水)

## 住宅着工戸数(2018年9月)

～貸家の減少が全体の着工戸数を押し下げ～

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 %
2017年	10月	94.5	▲ 4.8	28.0	▲ 4.8	41.1	▲ 4.8	24.3	▲ 4.8
	11月	96.2	▲ 0.4	27.9	▲ 4.2	42.1	▲ 2.9	26.1	8.7
	12月	93.6	▲ 2.1	28.0	▲ 2.5	38.0	▲ 3.0	24.9	▲ 1.3
2018年	1月	85.6	▲ 13.2	28.4	0.1	38.4	▲ 10.8	20.6	▲ 27.5
	2月	92.6	▲ 2.6	27.4	▲ 6.1	41.1	▲ 4.6	22.1	3.4
	3月	89.5	▲ 8.3	27.5	▲ 4.2	38.7	▲ 12.3	24.1	▲ 3.6
	4月	99.2	0.3	28.6	▲ 1.9	42.0	▲ 2.1	27.8	5.0
	5月	99.6	1.3	29.4	▲ 2.2	40.6	▲ 5.7	28.5	12.2
	6月	91.5	▲ 7.1	27.4	▲ 3.4	40.2	▲ 3.0	22.8	▲ 18.8
	7月	95.8	▲ 0.7	28.4	0.3	41.0	▲ 1.4	26.1	▲ 0.7
	8月	95.7	1.6	27.6	0.2	41.8	1.4	25.7	2.9
	9月	94.3	▲ 1.5	28.0	▲ 0.0	39.9	▲ 5.8	25.9	4.3

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

### ○9月の住宅着工戸数は94.3万戸

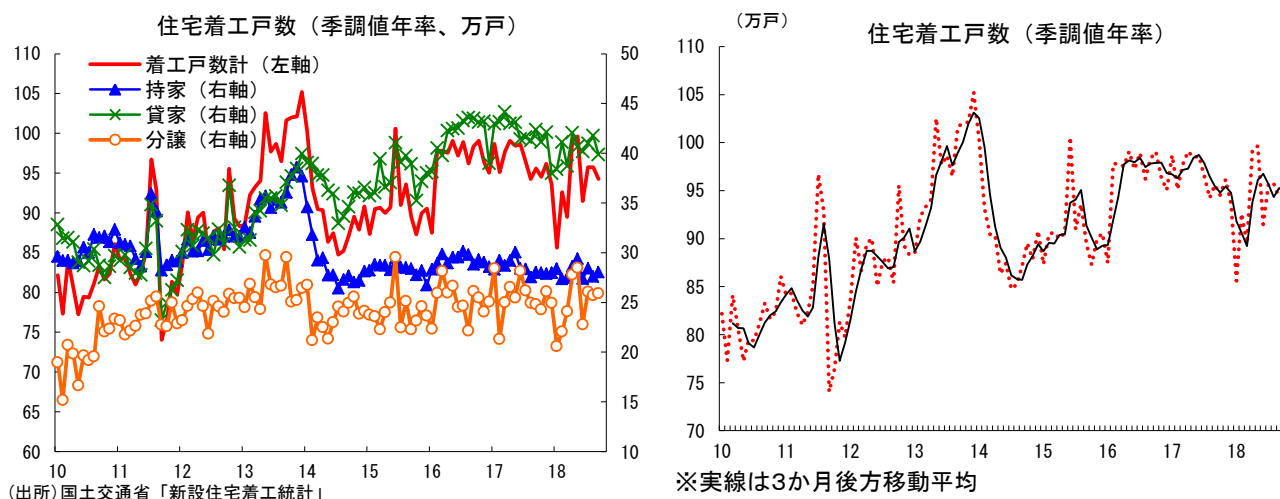
国土交通省より発表された9月の新設住宅着工戸数は前年比▲1.5% (コンセンサス: 同▲0.6%、レンジ: ▲2.6%～+3.9%) とコンセンサスを下回る結果となり、季節調整値 (年率換算) では94.3万戸 (前月比▲1.6%) となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家 (8月: 27.6万戸→9月: 28.0万戸) 及び分譲 (8月: 25.7万戸→9月: 25.9万戸) が増加し、貸家 (8月: 41.8万戸→9月: 39.9万戸) が減少となった。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。分譲については、戸建 (8月: 14.1万戸→9月: 14.2万戸) を主因として増加となった。貸家については、公的資金による貸家が4ヶ月連続の増加となる一方で、民間資金による貸家が16ヶ月連続の減少となっており、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が、引き続き民間による貸家投資の向かい風となっていることが窺える。

### ○消費増税に伴う駆け込み需要を追い風に増加基調で推移する見込み

先行きについて、持家は、良好な雇用所得環境を追い風に、緩やかな持ち直しの動きが続くだろう。分譲については、首都圏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、弱い動きが続くと考えられる。貸家については、金融庁の監視強化により、低調な推移が続くとみている。金融庁が9月に公表した金融行政方針では、投資用不動産向け融資に対する横断的アンケート調査や検査を活用したモニタリングの実施について言及されており、金融庁の監視が続くことが見込まれる。総じて、住宅着工を取り巻く環境は厳しいものの、2019年10月の消費増税を前に駆け込

み需要を見込んだ着工が徐々に増加していくことで、住宅着工戸数全体は底上げされるものとみられる。10月の日本銀行のさくらレポートにおいても、一部地域で増税前の住宅購入に向けた問い合わせの増加など、駆け込み需要に関するコメントがみられる。今後は消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要を追い風に、住宅着工件数は増加基調で推移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。