

Economic Indicators

発表日：2018年12月27日(木)

住宅着工戸数(2018年11月)

～持家が前月から減少するも、貸家と分譲の増加により、全体の着工戸数は増加～

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 %
2017年	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
	10月	95.0	0.3	29.3	4.6	38.1	▲ 7.3	26.5	9.2
	11月	95.7	▲ 0.6	28.6	2.5	39.3	▲ 6.9	27.7	6.1

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○11月の住宅着工戸数は95.7万戸

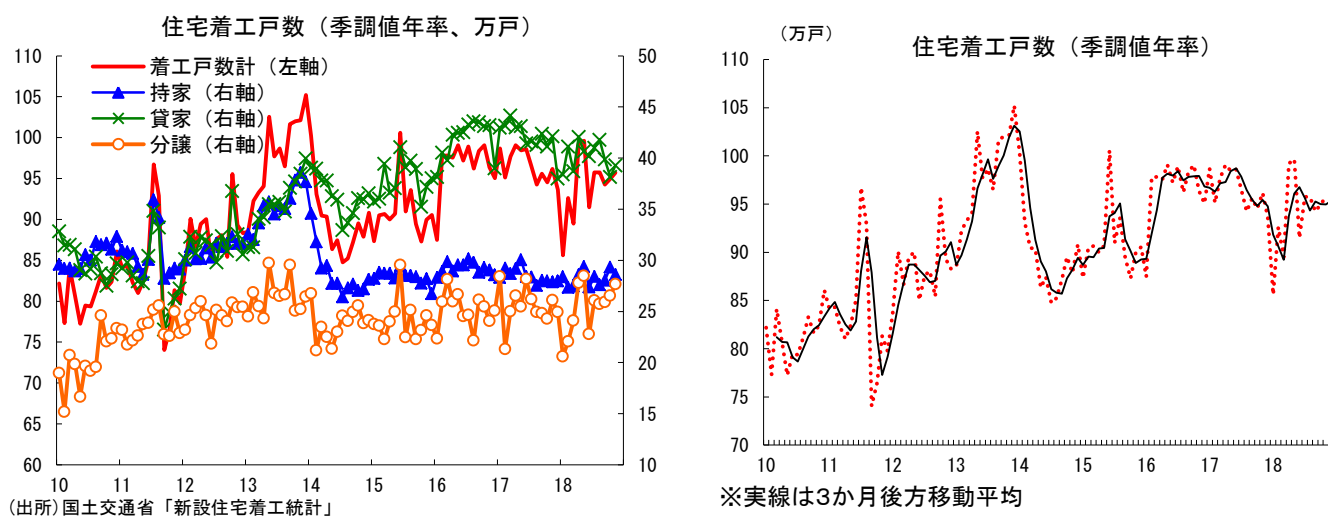
国土交通省より発表された11月の新設住宅着工戸数は前年比▲0.6%（コンセンサス：同▲0.1%、レンジ：▲2.1%～+3.2%）とコンセンサスを下回る結果となり、季節調整値（年率換算）では95.7万戸（前月比+0.8%）となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家（10月：29.3万戸→11月：28.6万戸）が減少し、分譲（10月：26.5万戸→11月：27.7万戸）及び貸家（10月：38.1万戸→11月：39.3万戸）が増加となった。持家については、前月大きく増加した反動により前月比で減少したものの、均してみれば持ち直しの動きが続いている。分譲については、戸建（10月：14.7万戸→11月：14.2万戸）が減少する一方で、マンション（10月：11.5万戸→11月：12.8万戸）の増加により、全体で増加となった。分譲は3か月連続の増加となっており、持家・貸家と比較して早い時期に駆け込みの影響が出やすいことも勘案すると、既に駆け込み需要が発現している可能性がある。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、振れを伴いながらも低調な推移が続いている。

○消費税に伴う駆け込み需要を受け、2019年夏頃まで増加基調で推移する見込み

先行きについて、改善基調にある雇用・所得環境が持家の増加要因になるとみている。分譲については、首都圏におけるマンション販売価格は高止まりしており、販売の低迷による在庫の積み上がりが引き続き着工の重石となるものの、一定程度駆け込みが生じる可能性がありそうだ。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って金融機関の融資審査が厳格化していることが、

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、この先駆け込み需要が一定程度発現することが予想される。住宅着工戸数は2019年夏頃までは増加基調で推移していくだろう。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、先週閣議決定された税制改正大綱で住宅ローン減税の延長が盛り込まれ、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が小さくなる可能性があるだろう。



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。