

Economic Indicators

発表日:2019年4月26日(金)

住宅着工戸数(2019年3月)

～分譲住宅が大幅に増加～

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	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
		3月	98.9	10.0	30.3	8.9	37.4	▲ 4.5	31.7	33.0

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○3月の住宅着工戸数は98.9万戸

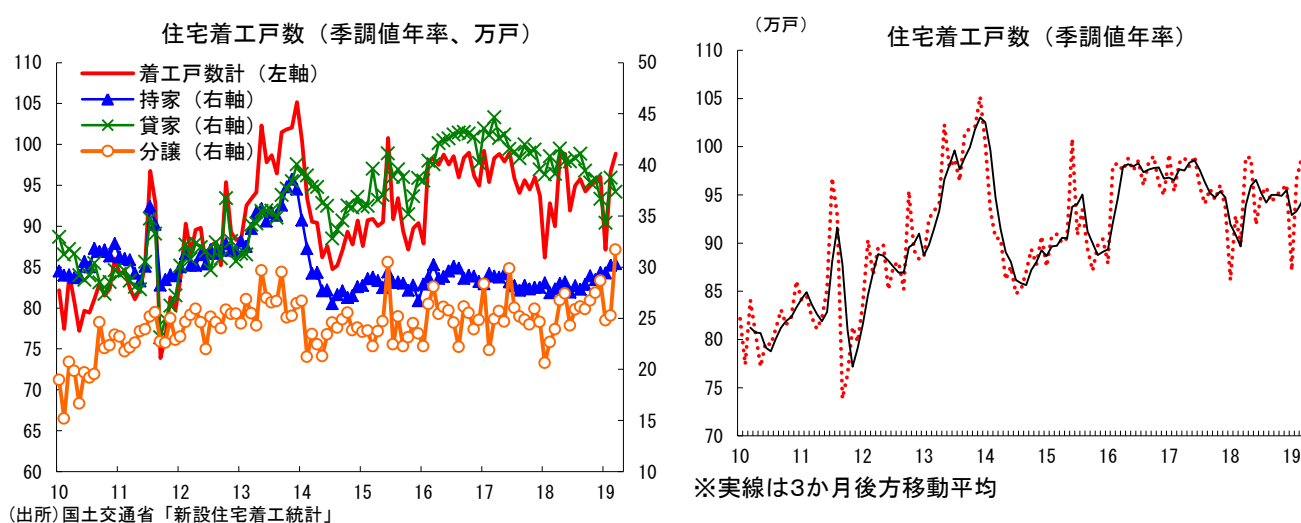
国土交通省より発表された3月の新設住宅着工戸数は前年比+10.0% (コンセンサス:同+5.6%、レンジ:+3.9%~+9.7%)とコンセンサスを大きく上回る結果となり、季節調整値(年率換算)では98.9万戸(前月比+2.3%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家(2月:38.7万戸→3月:37.4万戸)が減少し、持家(2月:30.2万戸→3月:30.3万戸)が微増、分譲(2月:25.3万戸→3月:31.7万戸)が大きく増加した。分譲については、消費税率の引き上げ時期である今年10月を前に、住宅事業者による消費増税を見越した動きが強まった可能性が高い。持家については、微増にとどまったが、先月の増加幅(1月:29.4万戸→2月:30.2万戸)が比較的大きかったことを考慮すると、増加傾向が続いていると考えて問題無いだろう。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の動きが、引き続き着工の下押し圧力になっていると考えられる。

○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時期が迫る中で、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く、今回のような大幅増加が続く可能性は低いとみている。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率は8%が適用されるため、持家については駆け込み需要の効果が比較的

長く続くことも期待される。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など、貸家需要を取り巻く環境は当面厳しい状況が続くとみられ、貸家の下押し要因になり続けるだろう。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、小さいものになるだろう。4月8日に日本銀行が公表した地域経済報告（さくらレポート）においても、政府による増税対策が駆け込み需要の発生を抑制していることについてのコメントがみられ、駆け込み需要の規模が過去の増税時と比較して小さなものとなる可能性は高いと考えられる。



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。