

Economic Indicators

発表日:2019年5月31日(金)

住宅着工戸数(2019年4月)

～持家は増加を続けるものの、貸家及び分譲の減少が足を引っ張る形に～

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	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
		4月	93.1	▲ 5.7	31.0	9.2	34.6	▲ 16.7	25.1	▲ 6.0

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○4月の住宅着工戸数は93.1万戸

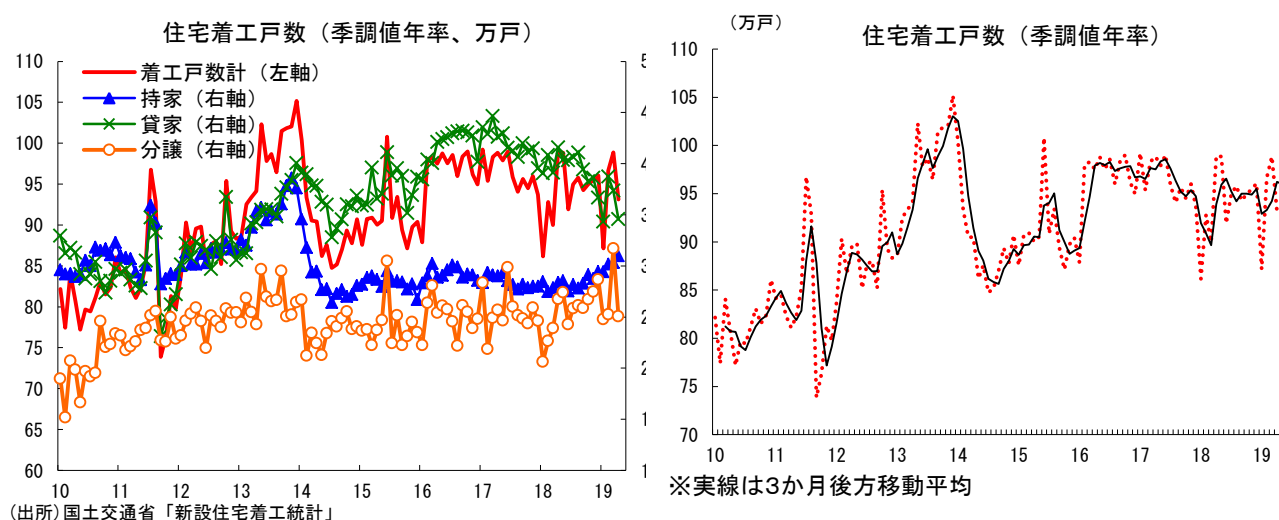
国土交通省より発表された4月の新設住宅着工戸数は前年比▲5.7% (コンセンサス:同+0.2%、レンジ:▲4.5%~+1.0%)とコンセンサスを大きく下回る結果となり、季節調整値(年率換算)では93.1万戸(前月比▲5.7%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(3月:30.3万戸→4月:31.0万戸)が増加した一方で、貸家(3月:37.4万戸→4月:34.6万戸)及び分譲(3月:31.7万戸→4月:25.1万戸)が大きく減少した。持家については、良好な雇用・所得環境を背景に、振れを伴いながらも基調として持ち直しの動きが続いている。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は8%が適用されるため、過去の契約に基づいた着工の動きが持家の増加を支えている可能性が高いと考えられる。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の動きが、引き続き着工の下押し圧力になっているようだ。分譲については、マンションの大幅な減少(3月:16.4万戸→4月:9.8万戸)を主因に減少した。高値圏で推移するマンション価格が新築マンション販売戸数を減少させ、その結果、着工が抑制されたと考えられる。

○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、分譲は弱い動きが続くとみている。4月の首都圏新築マンション契約率は、好不調の節目とされる70%を再び下回っており、マンションの販売低迷が、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、上述の経過措置を受けて、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、金融機関の慎重な融資姿勢が、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、経過措置の対象となる請負契約に基づく持家の着工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。



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。