

# Economic Indicators

発表日:2019年6月28日(金)

## 住宅着工戸数(2019年5月)

～持家、貸家、分譲いずれの項目も減少、駆け込み需要はピークアウトの可能性が高い～

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	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
	5月	90.0	▲ 8.7	30.3	6.5	33.9	▲ 15.8	24.2	▲ 11.4

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

### ○5月の住宅着工戸数は90.0万戸

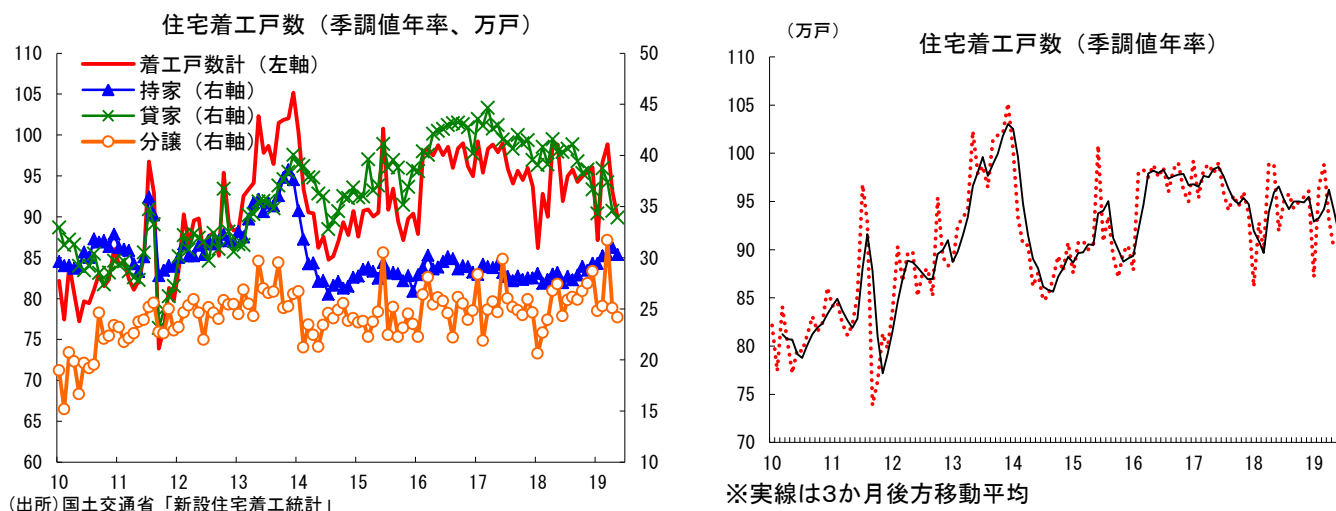
国土交通省より発表された5月の新設住宅着工戸数は前年比▲8.7% (コンセンサス:同▲4.2%、レンジ:▲7.0%～+3.2%)とコンセンサスを大きく下回る結果となり、季節調整値(年率換算)では90.0万戸(前月比▲3.3%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(4月:31.0万戸→5月:30.3万戸)、貸家(4月:34.6万戸→5月:33.9万戸)、分譲(4月:25.1万戸→5月:24.2万戸)といずれも減少した。持家については、良好な雇用・所得環境が追い風になるものの、消費増税にかかる経過措置(注文住宅の場合に工事請負契約が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%が適用される特例)が終了したことにより、駆け込み需要の動きがピークアウトした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、戸建ての減少(4月:15.1万戸→5月:14.5万戸)を主因に減少した。マンションは小幅に増加(4月:9.7万戸→5月:10.0万戸)したものの、4～5月平均戸数(9.9万戸)は1～3月平均戸数(13.3万戸)に比べ減少しており、均してみれば減少傾向が続いているとみられる。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、着工が抑制されていると考えられる。

### ○駆け込み需要はピークアウトするも反動減は限定的に

先行きについて、持家は、駆け込み需要のピークアウトにより、減少傾向で推移するだろう。分譲は弱い動きが続くとみている。5月の首都圏新築マンション契約率は60.0%にまで低下し、好不調の節目とされる70%を下回る状態が続いている。マンションの販売低迷が、引き続き着工の抑制要因に

なる可能性が高い。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もあり、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厳しい環境や持家を中心とした駆け込み需要のピークアウトにより、減少傾向での推移が続くと予想される。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駆け込み需要の発現が小規模に止まったことから、反動減の規模も小さいものになることが予想される。



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。