

# Economic Indicators

発表日:2019年7月31日(水)

## 住宅着工戸数(2019年6月)

～持家、貸家、分譲いずれの項目も季節調整値で増加～

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 | 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 |
|       | 6月  | 92.2     | 0.3   | 31.1  | 12.9  | 35.4  | ▲ 12.2 | 26.2  | 7.8    |

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

### ○6月の住宅着工戸数は92.2万戸

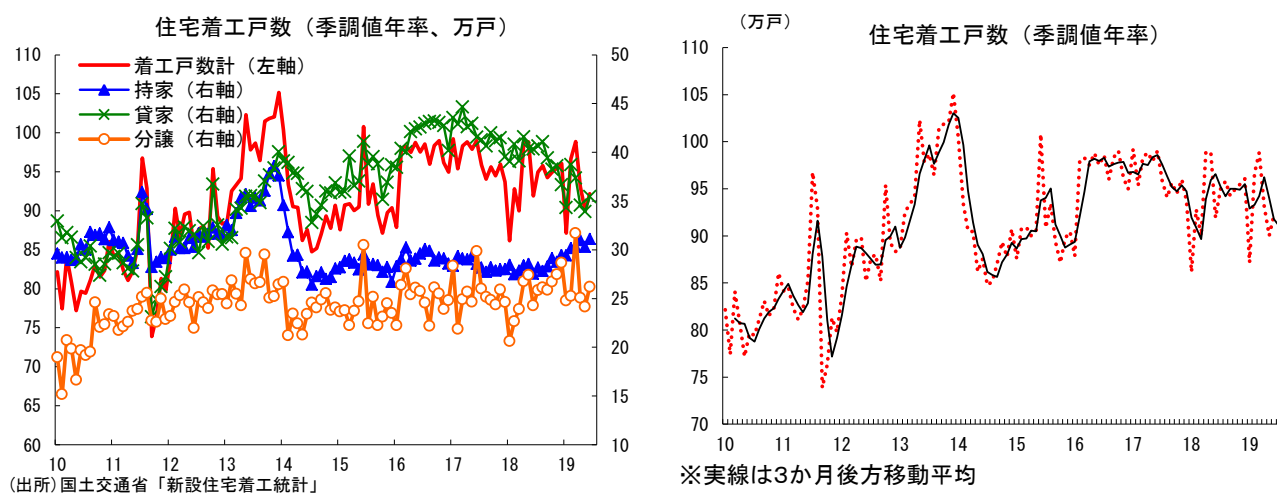
国土交通省より発表された6月の新設住宅着工戸数は前年比+0.3% (コンセンサス:同▲2.2%、レンジ:▲6.2%～+1.7%)とコンセンサスを上回る結果となり、季節調整値(年率換算)では92.2万戸(前月比+2.4%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(5月:30.3万戸→6月:31.1万戸)、貸家(5月:33.9万戸→6月:35.4万戸)、分譲(5月:24.2万戸→6月:26.2万戸)といずれも増加した。持家については、良好な雇用・所得環境が追い風になっていることに加え、消費増税に伴う駆け込み需要の動きが継続している可能性がある。貸家については、着工戸数の増加がみられたものの、金融庁によるアパートローン監視の動き等により貸家着工のモメンタムは弱く、一時的な振れである可能性が高いだろう。分譲については、戸建て(5月:14.7万戸→6月:15.3万戸)及びマンション(5月:9.8万戸→6月:10.2万戸)が増加したことで、全体としても増加となった。ただし、マンションについては4～6月平均戸数(9.9万戸)は1～3月平均戸数(13.2万戸)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。

### ○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とみている。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)は既に終了しており、3月までの契約に基づく持家の着工がこれから増加することは考えにくい。また、日本リサーチ総合研究所の消費者心理調査をみると、不動産購買態度指数は弱い動きが続いており、持家の着工件数が増加を続けること

は難しいと考えられる。分譲は弱い動きが続くとみている。首都圏のマンション価格は依然として高値圏で推移しており、これが新築マンション販売戸数の減少要因となっている。販売が落ち込むことで、マンション在庫の調整が遅れ、分譲マンションの着工は抑制されていくだろう。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ている。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。