

Economic Indicators

発表日:2019年8月30日(金)

住宅着工戸数(2019年7月)

～持家が大きく減少するなど、駆け込み需要の反動減が生じ始めた可能性が高い～

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	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
	7月	91.0	▲4.1	29.0	3.3	34.4	▲15.2	27.2	5.1

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○7月の住宅着工戸数は91.0万戸

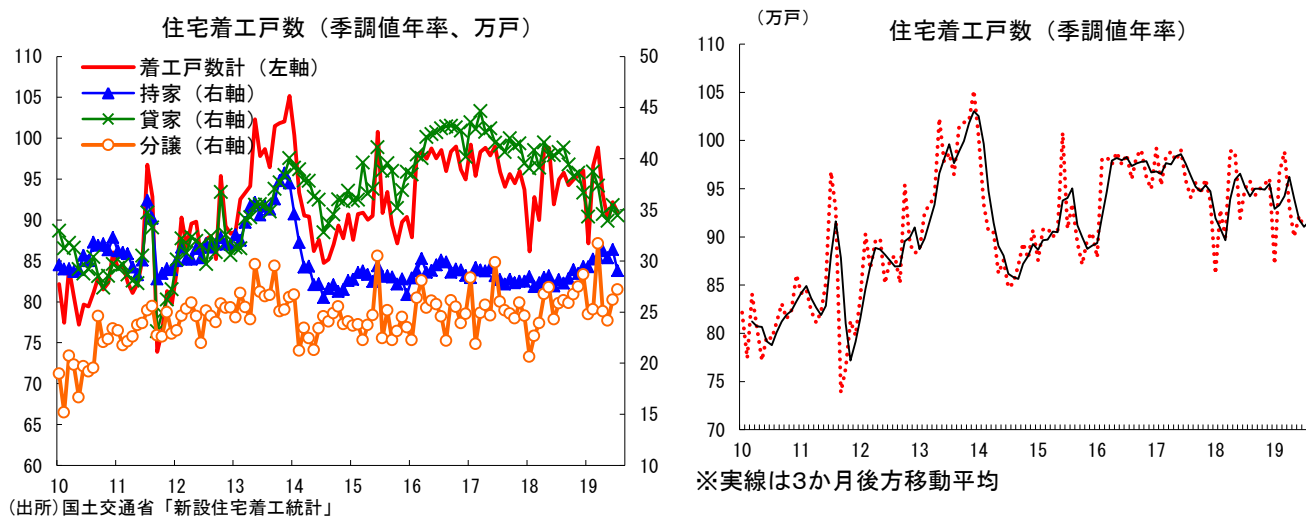
国土交通省より発表された7月の新設住宅着工戸数は前年比▲4.1% (コンセンサス:同▲5.4%、レンジ:▲6.2%~▲3.6%)とコンセンサスを上回る結果となり、季節調整値(年率換算)では91.0万戸(前月比▲1.3%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、分譲(6月:26.2万戸→7月:27.2万戸)が増加した一方で、持家(6月:31.1万戸→7月:29.0万戸)及び貸家(6月:35.4万戸→7月:34.4万戸)が減少した。分譲については、2ヶ月連続の増加となったものの、依然として首都圏マンションの販売価格が高止まりする中で在庫がダブついていることを考慮すると、今後も増加の動きが続くとは考えにくく、一時的な振れによる増加であるとみている。貸家については、アパートローンの監視強化等の影響が引き続き下押し圧力になっているようだ。持家については、前月比▲6.6%、8ヶ月ぶりの低水準にまで減少している。既に駆け込み需要はピークアウトし、反動減が生じ始めている可能性が高い。

○駆け込み需要の反動が出始めるも、その規模は限定的に

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。昨年秋頃から増加基調を維持してきた持家であるが、駆け込み需要の反動によって徐々に水準を切り下げていくとみられる。分譲についても、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、このこと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。不動産経済研究所が発表した7月の首都圏の新築マンション販売戸数をみると、前年同月比35.3%減と販売が大きく落ち込んでおり、持ち直しには時間がかかりそうだ。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、反動減の規模も限定的と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。