

# Economic Indicators

発表日:2019年9月30日(月)

## 住宅着工戸数(2019年8月)

～持家は2015年12月以来の低水準にまで減少～

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	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
	8月	89.1	▲ 7.1	27.4	▲ 1.6	33.9	▲ 17.5	27.7	5.6

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

### ○8月の住宅着工戸数は89.1万戸

国土交通省より発表された8月の新設住宅着工戸数は前年比▲7.1% (コンセンサス:同▲6.1%、レンジ:▲7.6%~▲3.4%)とコンセンサスを下回る結果となり、季節調整値(年率換算)では89.1万戸(前月比▲2.1%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、分譲(7月:27.2万戸→8月:27.7万戸)が増加した一方で、持家(7月:29.0万戸→8月:27.4万戸)及び貸家(7月:34.4万戸→8月:33.9万戸)が減少した。分譲については、分譲マンションの増加に牽引され、3ヶ月連続の増加となった。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、季節調整値で27.4万戸と、2015年12月以来の低水準にまで減少しており、駆け込み需要が既にピークアウトしていることが示された。

### ○住宅着工を巡る環境は依然として厳しく、冴えない動きが続くことが見込まれる

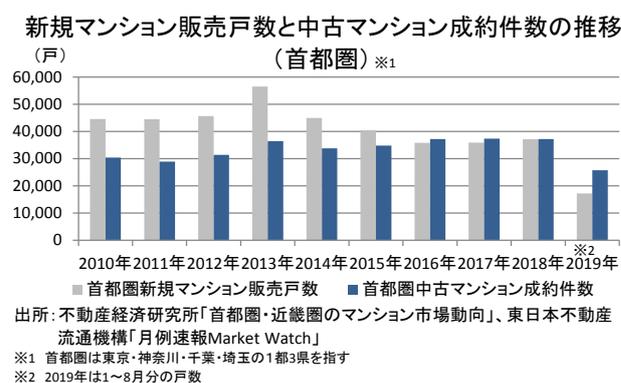
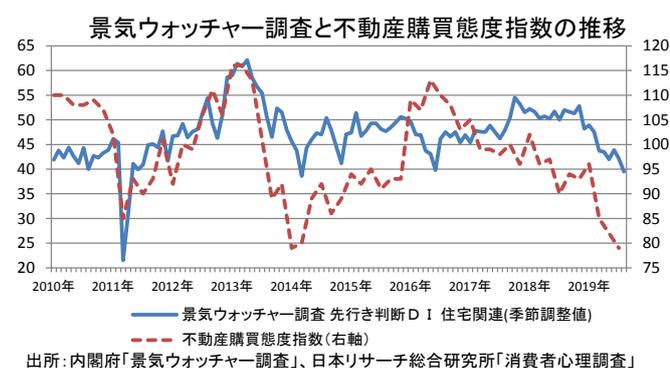
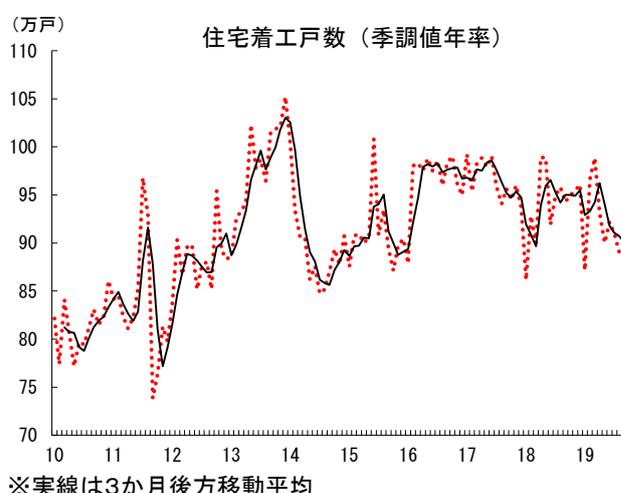
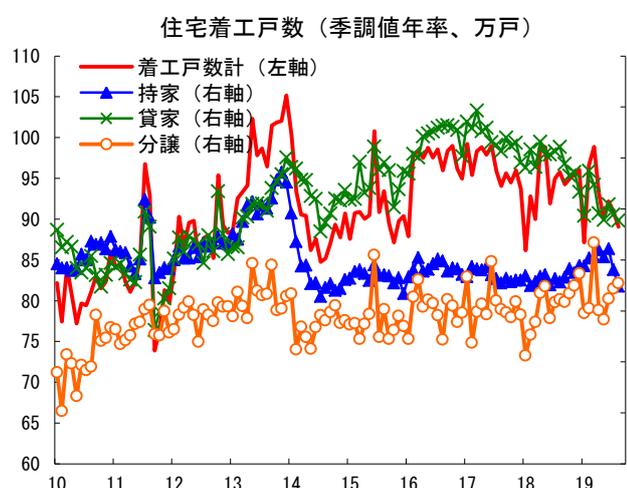
先行きについて、持家は、駆け込み需要のピークアウトにより、減少傾向で推移するとみている。前回の消費増税(2014年4月実施)に伴う駆け込み需要の反動減は増税月である4月には底打ちの動きが見られた<sup>1</sup>ため、過去の経験に従うのであれば駆け込み需要の反動は11月頃には一巡する可能性が高いとみられるが、楽観はできないだろう。景気ウォッチャー調査や不動産購買態度指数をみると、共に14年以来的水準に落ち込むなど、消費者マインドは悪化を続けており、反動減が一巡した後も持

<sup>1</sup> 通常、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要は増税前に、駆け込み需要の反動は増税後から発現するが、持家に関しては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増税の半年前までに完了していれば、引渡し時点に関わらず、増税前の消費税率が適用される特例)が適用されるため、通常の家計消費よりも早い段階で駆け込み需要とその反動が発現する。

家は弱い動きが続くことが見込まれる。

分譲については、分譲マンションを中心に増加の動きが続いているが、この動きは長くは続かないとみている。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。加えて、中古マンション市場の存在感の高まりも分譲マンションの着工抑制要因になると考えられる。2016年から首都圏における中古マンション成約件数は新規マンション販売戸数を上回っており、新築マンションの価格が高止まり中でこの動きは継続する可能性が高く、新築マンション需要を減少させ、分譲マンションの着工件数の下押し要因になることが想定される。

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消費者マインドの悪化により、冴えない動きが続くと予想される。



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。