Economic Indicators

発表日:2019 年 10 月 31 日(木)

住宅着工戸数(2019 年9月)

～持家への消費税率引上げの影響は「山低く、谷浅い」～

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(℡: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	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
	9月	89.7	▲ 4.9	27.4	▲ 3.5	32.8	▲ 16.8	29.5	14.1

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○９月の住宅着工戸数は 89.7 万戸

国土交通省より発表された９月の新設住宅着工戸数は前年比▲4.9%(コンセンサス:同▲6.7%、レンジ:▲10.7%～▲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 89.7 万戸(前月比+0.7%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家(８月:33.9 万戸→９月:32.8 万戸)が減少した一方で、分譲(８月:27.7 万戸→９月:29.5 万戸)が増加した。持家(８月:27.4 万戸→９月:27.4 万戸)は横ばいで推移した。

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。分譲については、分譲マンションの増加に牽引され、４ヶ月連続の増加となった。持家については、このところ駆け込み需要のピークアウトによって減少傾向が続いていたが、９月は前月比横ばいでの推移となった。

○住宅着工戸数は、横ばい圏からやや減少程度の動きで推移することが見込まれる

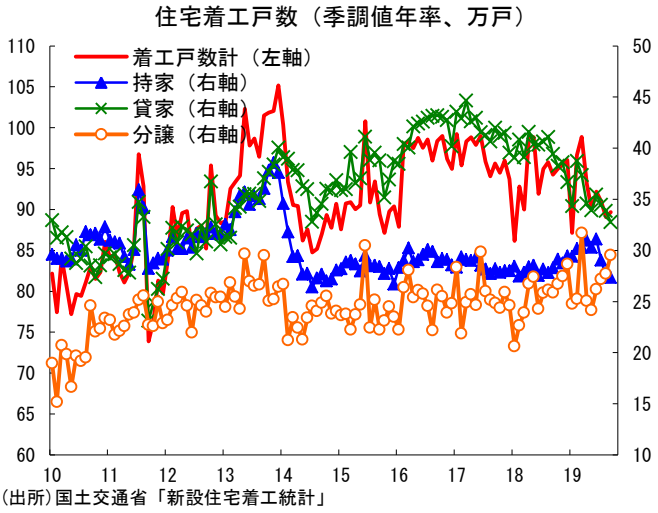
先行きについて、持家は目先駆け込みの反動によって弱い動きで推移するとみている。駆け込み需要の反動による下押し圧力は、今後数ヶ月生じる可能性が高いとみるが、過去の経験に従うのであれば年内には一巡する可能性が高い。また、10 月から実施されたすまい給付金や住宅ローン減税の拡充によって、当該制度の拡充を見越して住宅を買い控えていた層による住宅購入の動きがみられる可能性もある[1]。とはいえ、消費税率引き上げによる実質所得の抑制が家計の動きに悪影響を与え、消費者マインドを悪化させることから、持家の着工戸数の動きは反発にまでは至らないだろう。

分譲については、良好な雇用・所得環境を背景とした新規購入や買い替え需要によって販売が好調

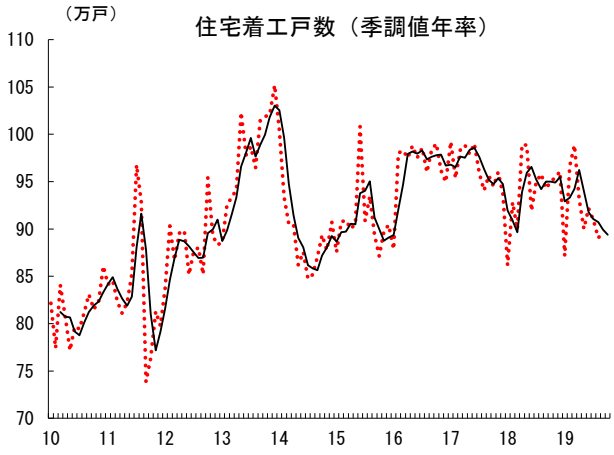
[1] すまい給付金や住宅ローン減税の拡充による給付金や減税金額は、所得や借入状況、住宅の取得対価によって異なるため、増税後(制度拡充後)に住宅をすることが合理的である場合がある。

であったこと、高齢者が利便性向上を目的に居住地を市内に移す動き等から、分譲マンションを中心に増加傾向で推移しているが、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。10月15日に日本銀行が公表した地域経済報告（さくらレポート）においても「分譲マンションは、販売価格の上昇に伴い、売れ行きが鈍化しつつあるため、先行き、デベロッパーからの建設受注が減少することを警戒している」といった、価格要因が受注減に繋がることへの懸念を示すコメントがみられており、好調な分譲マンションに陰りが見え始めていることを示唆している。

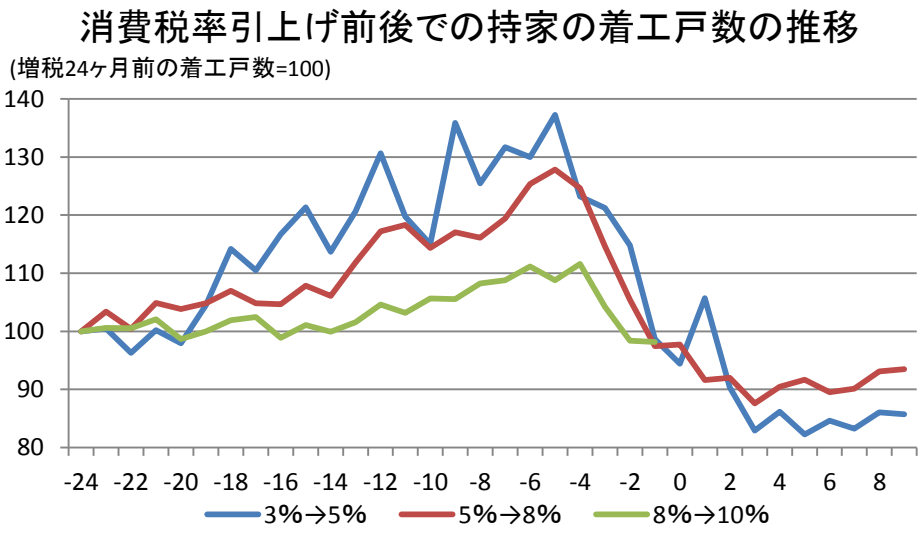
貸家については、金融庁によるアパートローンの監視強化もあり、貸家需要を取り巻く環境は当面厳しい状況が続くとみている。10 月 24 日に日本銀行が公表した金融システムレポートにおいても、国内金融面での脆弱性として引き続き不動産業向け貸出が挙げられており、今後も金融機関は不動産業向け貸出に対して慎重な姿勢を取り続ける可能性が高いだろう。総じてみると、駆け込みの反動による下押し圧力は次第に弱まることが見込まれるが、住宅を取り巻く環境は依然として厳しく、横ばい圏からやや減少程度の動きが続くとみている。



（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」



※実線は3か月後方移動平均



出所：国土交通省「住宅着工戸数」より作成

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。