

# Economic Indicators

発表日: 2019年11月29日(金)

## 住宅着工戸数(2019年10月)

～駆け込みの反動減の動きは続くと思われるも、その規模は小さい～

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	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
	10月	87.9	▲ 7.4	27.5	▲ 5.6	32.0	▲ 16.5	28.7	7.0

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

### ○10月の住宅着工戸数は87.9万戸

国土交通省より発表された10月の新設住宅着工戸数は前年比▲7.4% (コンセンサス: 同▲7.4%、レンジ: ▲10.2%～▲5.0%) とコンセンサス通りの結果となり、季節調整値(年率換算)では87.9万戸(前月比▲2.0%)となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(9月: 27.4万戸→10月: 27.5万戸)がほぼ横ばいで推移する一方で、貸家(9月: 32.8万戸→10月: 32.0万戸)や分譲(9月: 29.5万戸→10月: 28.7万戸)が減少した。

貸家については、アパートローンの監視強化の影響が引き続き下押し圧力になり、5か月連続での減少となっている。また、このところ増加基調が続いていた分譲についても、分譲マンションを中心に減少に転じる結果となった。持家については、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、10月は前月比でほぼ横ばいでの推移となった。もっとも、均してみれば持家の動きは依然として弱く、駆け込み需要の反動減が収束したと判断するのは時期尚早だろう。

### ○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

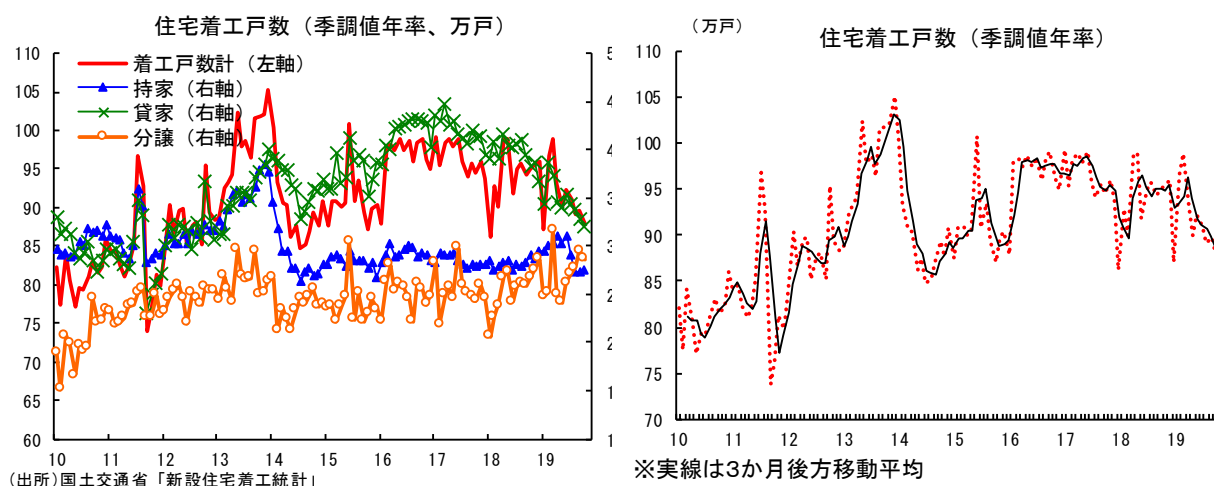
先行きについて、持家は目先駆け込みの反動によって弱い動きで推移するとみている。過去の経験に照らすと、増税後数か月程度に渡って反動減が生じていることから、今回の駆け込み需要の反動による下押し圧力も今後数か月は生じる可能性がある。ただし、その規模は小さなものととどまるだろう。すまい給付金や住宅ローン減税、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡充といった駆け込み需要の抑制策によって、駆け込みの発生自体が小規模にとどまったことにより、反動減の規模も小さなものになることが想定される。

分譲については、減少傾向で推移するとみている。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たが、今月、分譲マンションは5か月ぶり

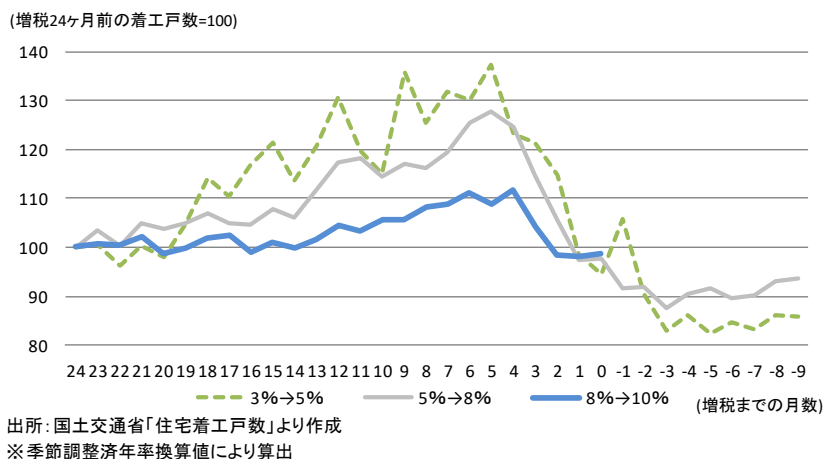
に減少に転じ、分譲全体としても季節調整値で前月比▲2.7%と減少した。今月の結果をもって減少に転じるとは判断できないものの、首都圏のマンションの契約率は大幅な低下を続けており（8月：75.4%→9月：56.8%→10月：42.6%）と足下で好不調の目安となる70%を大きく下回っている。販売が振るわない中で供給だけが增加していく展開は考えにくく、分譲の着工戸数は分譲マンションを中心に今後は減少傾向で推移する可能性が高いだろう。

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予想する。今後も金融機関の慎重な不動産業向け貸出姿勢によって、貸家の着工が弱含む展開が続くだろう。

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。



### 消費増税前後の着工戸数の推移（持家）



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。