

# Economic Indicators

発表日：2020年2月3日(月)

## 住宅着工戸数(2019年12月)

～前月から小幅に増加も、引き続き弱い結果に～

第一生命経済研究所 調査研究本部 経済調査部

エコノミスト 奥脇 健史 (TEL:03-5221-4524)

(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	12月	96.0	2.1	30.0	4.8	37.9	▲7.9	27.6	16.5
2019年	1月	90.3	1.1	29.4	3.3	33.8	▲12.3	26.6	19.8
	2月	96.5	4.2	30.4	9.9	38.8	▲5.1	26.3	11.4
	3月	99.9	10.0	30.3	8.9	37.3	▲4.5	31.8	33.0
	4月	93.5	▲5.7	30.6	9.2	35.3	▲16.7	26.4	▲6.0
	5月	91.7	▲8.7	30.4	6.5	35.0	▲15.8	25.8	▲11.4
	6月	92.3	0.3	31.1	12.9	35.2	▲12.2	25.2	7.8
	7月	90.8	▲4.1	28.8	3.3	34.4	▲15.2	26.8	5.1
	8月	90.8	▲7.1	28.4	▲1.6	34.3	▲17.5	27.9	5.6
	9月	90.3	▲4.9	27.6	▲3.5	33.3	▲16.8	28.9	14.1
	10月	89.5	▲7.4	28.0	▲5.6	32.9	▲16.5	28.3	7.0
	11月	84.8	▲12.7	27.2	▲7.3	32.6	▲17.5	24.7	▲10.3
	12月	85.2	▲7.9	26.7	▲8.7	32.4	▲10.3	25.2	▲5.1

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

### ○12月の住宅着工戸数は85.2万戸と市場予想を小幅に上回るも、前月に引き続き弱い結果に

国土交通省より発表された2019年12月の新設住宅着工戸数は前年比▲7.9%（コンセンサス：同▲11.9%、レンジ：▲13.5%～▲7.9%）、季節調整値（年率換算）では85.2万戸（コンセンサス：84.9万戸、レンジ：83.3万戸～88.5万戸）と、市場予想を小幅に上回る結果となった。とはいえ、前年比で6か月連続の減少、また11月の大幅な下落（季節調整値（年率換算）10月：89.5万戸→11月84.8万戸）と比較すると戻りは小さい。消費増税の駆け込み需要の反動により、11月に引き続き弱い結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家（11月：27.2万戸→12月：26.7万戸）、貸家（11月：32.6万戸→12月：32.4万戸）、分譲住宅（11月：24.7万戸→12月：25.2万戸）となり、新設住宅着工戸数全体では前月比+0.5%の増加となった。持家は前月から小幅に減少、低水準の動きが続いている。貸家については、減少基調が続いているが、ペースは緩やかになっている。分譲住宅については、11月の大幅な減少から反発したものの、引き続きにマンションが前年比でマイナス、一戸建住宅も前年比でマイナスに転じた。

### ○先行きの住宅着工戸数は下げ止まりをみせるものの、持ち直しはまだ先に

1997年、2014年の消費増税時には、増税から3か月後に下げ止まりをみせ、緩やかな持ち直しをみせた。過去の例を踏まえれば、2020年1-3月期に新設住宅着工戸数は下げ止まりをみせる可能性はある。もっとも、消費者の購買意欲の低迷が継続しているなど、新設住宅着工を取り巻く環境は厳し

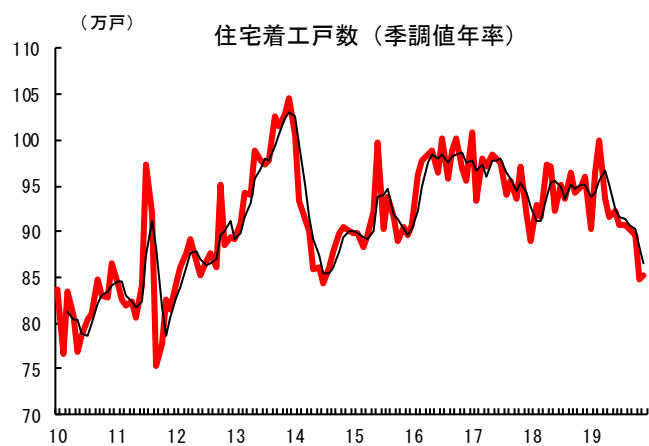
く、その後の持ち直しのペースは緩やかなものにとどまる可能性は高い。

持家については、駆け込み需要の反動の影響が残存し減少が続いている。ただし、過去の増税時と比較すると、駆け込みが小さかった分、緩やかな減少にとどまっている。過去の例からみると、1-3月期に下げ止まりみせる可能性は高いが、持ち直しは限定的なものにとどまるだろう。

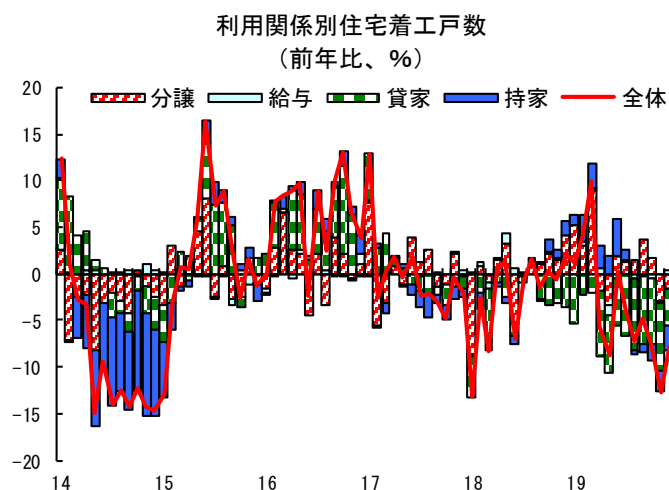
貸家については、厳しい状況が継続していることから、先行きも低調な動きとなるとみられる。一方で、「経営者の住宅景況感調査 令和元年度 第4回 報告」（住宅生産団体連合会）には、1-3月期の見通しについて、「昨年同期の受注が好調であった為、対前年比では減少が見込まれるが、引き続き安定した受注は期待できる。」とのコメントもあり、厳しい状況ではあるものの一部では安定した受注がみられているなど、今後下げ止まりをみせていく可能性がある。

分譲住宅については、11月の下落から小幅に反発した。マンション価格が高止まりしていることなどを背景に販売が低調となっており、在庫は高水準である。分譲住宅着工を取り巻く環境は厳しく、低水準で推移する可能性は高い。

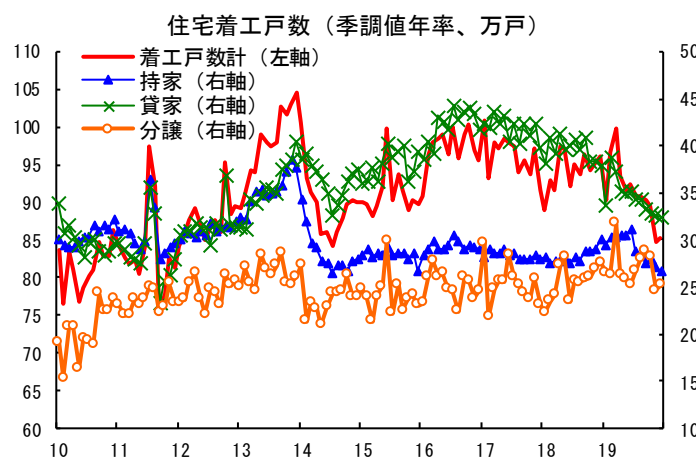
総じて、新設住宅着工戸数は駆け込み需要の反動減から、弱い動きが続いている。過去の例からすると1-3月期に下げ止まりをみせる可能性はあるが、その後の改善は限定的なものにとどまるだろう。



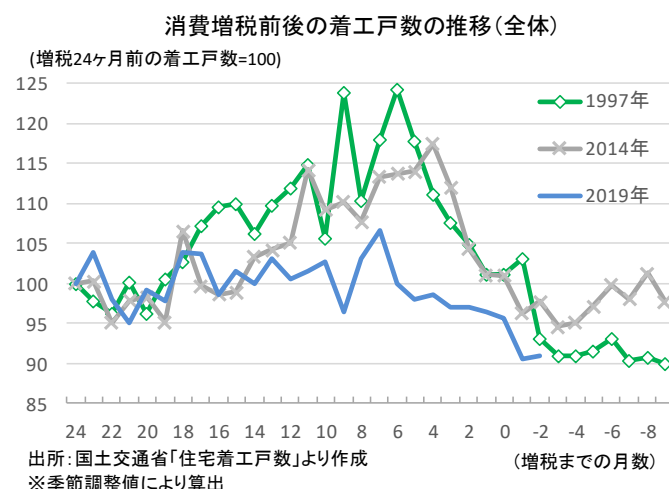
（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」  
※実線は3か月後方移動平均



（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」

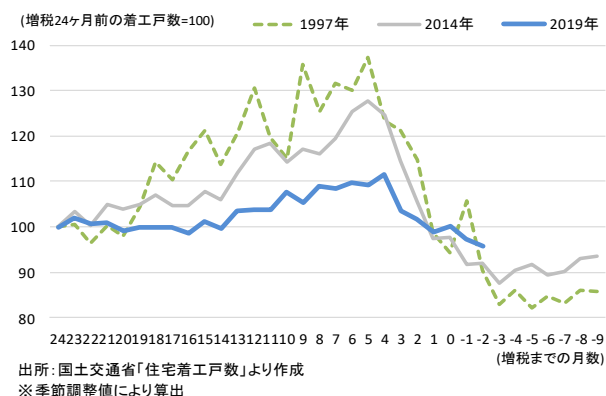


（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」

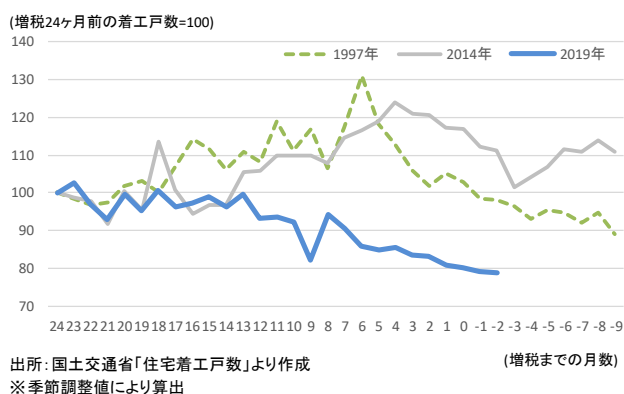


出所：国土交通省「住宅着工戸数」より作成  
※季節調整値により算出

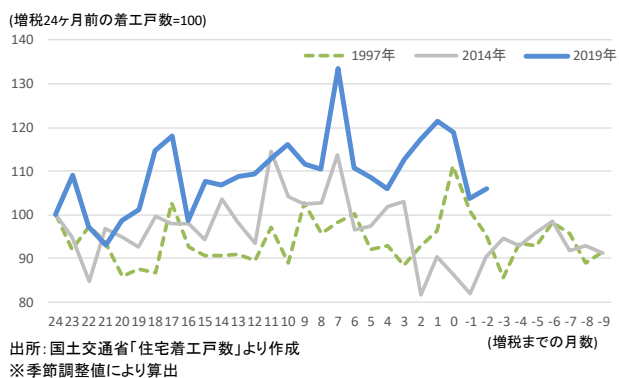
消費増税前後の着工戸数の推移(持家)



消費増税前後の着工戸数の推移(貸家)



消費増税前後の着工戸数の推移(分譲)



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。