

# Economic Indicators

発表日: 2019年12月27日(金)

## 住宅着工戸数(2019年11月)

～前年比で5か月連続の低下、約8年ぶりの低水準に～

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	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
	11月	83.4	▲ 12.7	26.7	▲ 7.3	31.8	▲ 17.5	24.6	▲ 10.3

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

### ○11月の住宅着工戸数は83.4万戸、市場予想を下回る結果に

国土交通省より発表された11月の新設住宅着工戸数は前年比▲12.7%（コンセンサス：同▲8.1%、レンジ：▲10.5%～▲5.9%）、季節調整値（年率換算）では83.4万戸（前月比▲5.2%）と、市場予想を下回る結果となった。前年比では5か月連続の減少、季節調整値（年率換算）では2011年12月（79.8万戸）以来の低水準となるなど、弱い結果である。

利用関係別に季節調整値をみると、持家（10月：27.5万戸→11月：26.6万戸）、貸家（10月：32.0万戸→11月：31.8万戸）、分譲住宅（10月：28.7万戸→11月：24.6万戸）がともに減少となり、特に分譲住宅の減少が大きい。

持家については駆け込み需要の反動減による減少傾向が続いている。貸家についても相続対策ニーズの一巡やアパートローンの監視強化の影響が引き続き下押し要因となっていることで、前年比での減少は続いている。分譲住宅については、10月までは持家、貸家が低調な推移となる中、前年比で増加を続けていたが、11月は前年比で6か月ぶりの減少となった。一戸建住宅は前月比で横ばいに推移したものの、新規マンション契約率の低迷や在庫の増加見込みなどからマンションが大幅に減少したとみられ、分譲住宅は大幅な減少となった。

### ○先行きの住宅着工戸数は低調な動きが継続する見込み

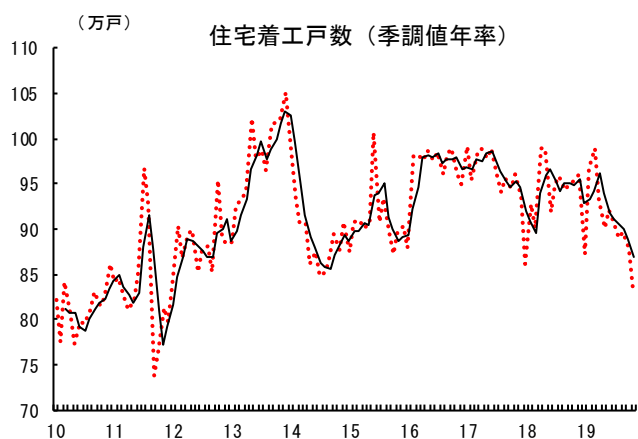
先行きについては、持家は駆け込み需要の反動減の影響が徐々に弱まっていくことで、減少幅は縮小していくとみられる。とはいえ、過去の増税時には反動減の影響が増税後数か月にわたって継続していることや、消費者の購買意欲の低迷が継続しているなど依然環境は厳しく、低調な動きは続く

みられる。

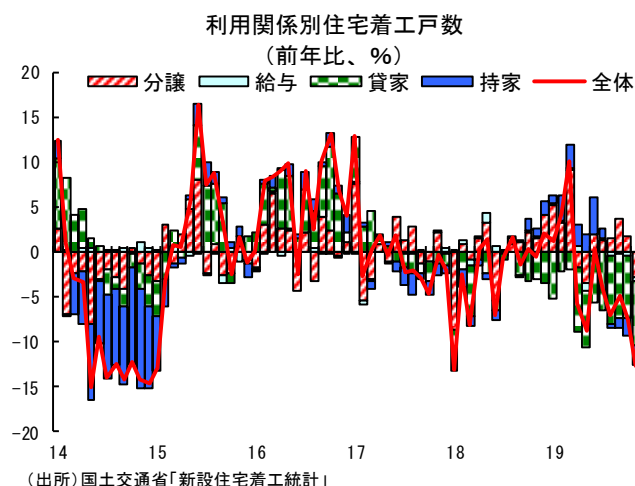
貸家は、厳しい状況が続いていることから、先行きも低調な動きとなるとみられる。一方で、「経営者の住宅景況感調査 令和元年度 第3回 報告」（住宅生産団体連合会）には、10-12月の見通しについて、「減少トレンドは一巡した。」など、受注回復の傾向がみられていることから、下げ止まりを見込むコメントもみられており、減少幅が縮小していく可能性がある。

分譲住宅は、前年比での増加を続けていたが、11月はマンションの大幅な減少を主因に前年比で10%を超える減少となった。足元で、首都圏のマンション在庫が増加していることや、マンションの契約率が依然として低水準で推移していることなどが影響しているとみられる（首都圏新規マンション契約率：8月75.4%→9月56.8%→10月42.6%→11月55.2%）。「首都圏・近畿圏マンション市場予測」（不動産経済研究所）の2020年の供給予測では、マンション供給が首都圏では前年比+2.2%、近畿圏では同+1.2%と2019年と比較してほぼ横ばいの供給量が見込まれている（2019年のマンション供給見込みは首都圏が同▲15.7%、近畿圏が同▲19.8%）。

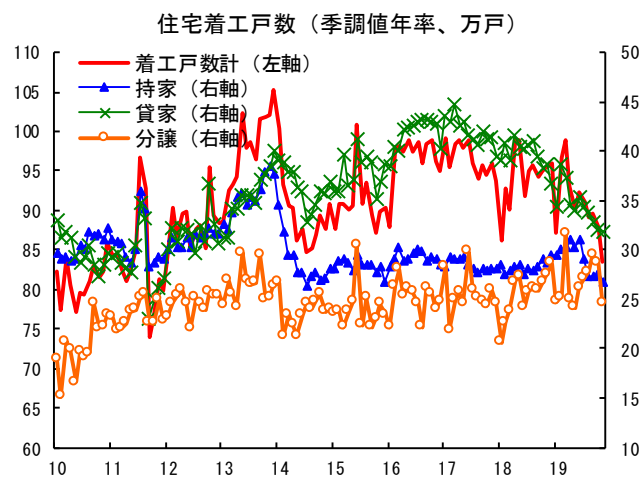
総じてみると、過去の増税時と照らし合わせて、駆け込み需要の反動による減少傾向は徐々に弱まるとみられるが、住宅を取り巻く環境は依然として厳しい。新設住宅着工戸数の低調な動きは継続するとみられる。



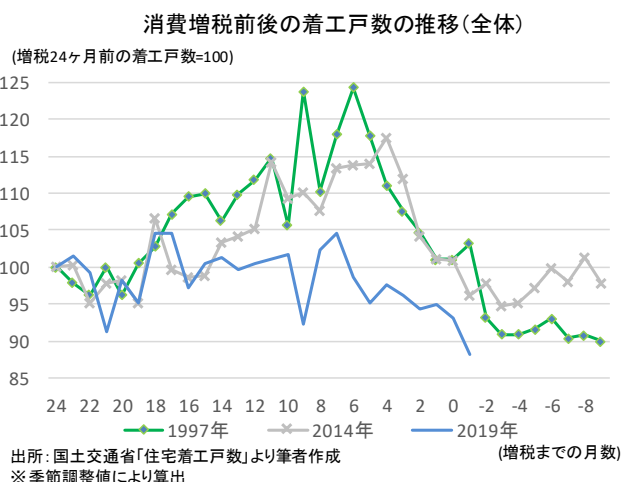
(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」  
※実線は3か月後方移動平均



(出所)国土交通省「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」より筆者作成  
※季節調整値により算出

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。