

Economic Indicators

発表日: 2020年6月30日(火)

住宅着工戸数(2020年5月)

～4月から小幅に増加も低水準、新型コロナウイルス感染拡大の影響は今後も続く～

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 %	
2019年	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	
	2020年	1月	81.3	▲ 10.1	25.3	▲ 13.8	32.8	▲ 2.5	22.9	▲ 14.6
		2月	87.1	▲ 12.3	27.8	▲ 11.1	32.9	▲ 18.9	25.8	▲ 3.9
		3月	90.5	▲ 7.6	29.7	▲ 0.3	33.9	▲ 6.6	26.2	▲ 16.1
		4月	79.7	▲ 12.9	24.9	▲ 17.4	29.0	▲ 15.4	25.0	▲ 3.6
5月		80.7	▲ 12.3	24.2	▲ 20.7	32.4	▲ 8.1	23.7	▲ 7.6	

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

○5月の住宅着工戸数は80.7万戸、4月から小幅に増加も低水準の結果が続く

国土交通省より発表された5月の新設住宅着工戸数は前年比▲12.3% (コンセンサス: 同▲15.0%、レンジ: ▲18.3%～▲10.1%)、季節調整値 (年率換算) では80.7万戸 (コンセンサス: 78.5万戸、レンジ: 74.4万戸～83.7万戸) と、市場予想を上回る結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家が前月比▲2.8% (4月: 24.9万戸→5月: 24.2万戸)、貸家+11.7% (4月: 29.0万戸→5月: 32.4万戸)、分譲住宅が同▲5.3% (4月: 25.0万戸→5月: 23.7万戸) となり、全体では同+1.3%と増加した。貸家が大きく増加した一方で、持家が4月の減少 (同▲16.1%) からさらに落ち込んだことで、小幅な持ち直しにとどまった。消費増税後の景気落ち込みに加え、4月に続き新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の制限が影響したとみられる。先行きも新設住宅着工戸数は低調な推移が続く可能性が高いとみている。

○緊急事態宣言は解除されるも、新設住宅着工戸数の今後の持ち直しは厳しく減少は続く見込み

5月の新設住宅着工戸数は前月比で小幅に増加も低水準での推移が続いた。緊急事態宣言解除を受け、足下で経済活動の再開が徐々に進んでいるが、新設住宅着工を取り巻く環境は厳しく、4、5月を底に持ち直す可能性は低いとみている。

新型コロナウイルス感染拡大を受け、消費者心理の低迷が続いている。緊急事態宣言解除直後に集計された5月の景気ウォッチャー調査 (内閣府) は小幅な持ち直しにとどまるなど、依然超低水準である (景気の現状判断DI (季節調整値): 4月: 7.9→5月 15.5)。また、景気の急激な落ち込みにより失業率は悪化、夏のボーナスも減少したとみられるなど、雇用・所得環境も悪化している。それ

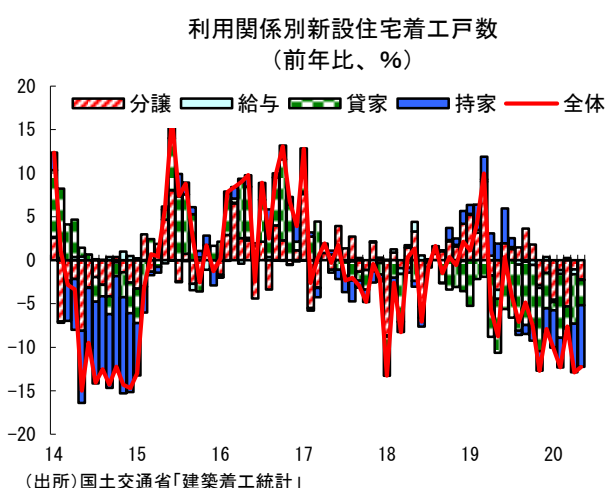
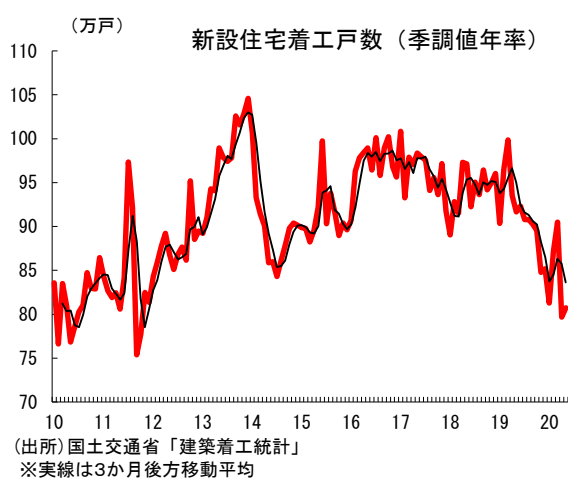
に加え、緊急事態宣言中の4、5月は、外出自粛の影響などから住宅展示場来場者数は前年比で▲70%近く減少したとみられ、住宅メーカー各社の受注動向も大きく落ち込んだ。消費者心理の悪化、各社の受注の減少はラグをもって新設住宅着工に反映されるため、今後さらに新設住宅着工戸数は落ち込む可能性が高いとみている。

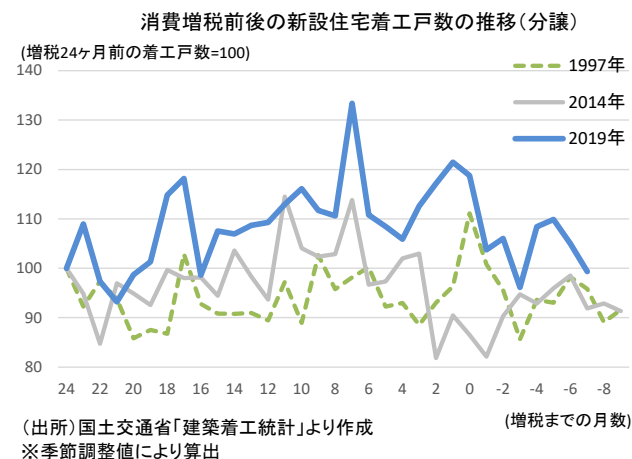
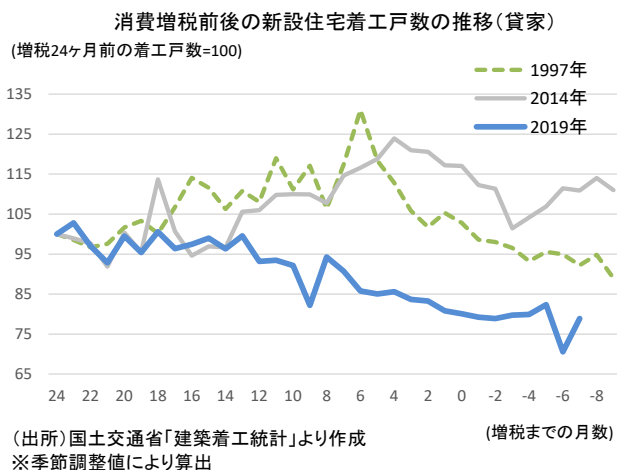
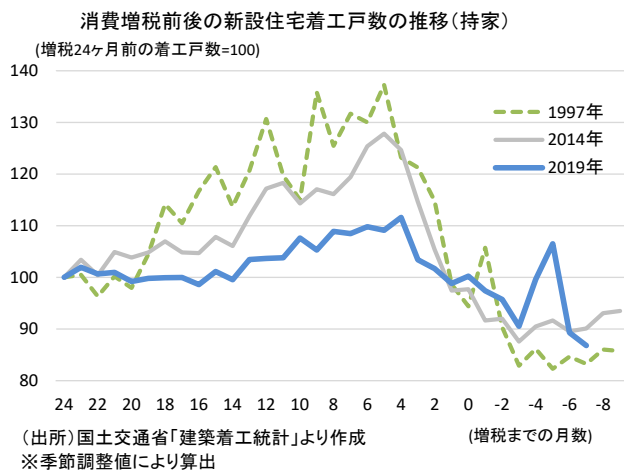
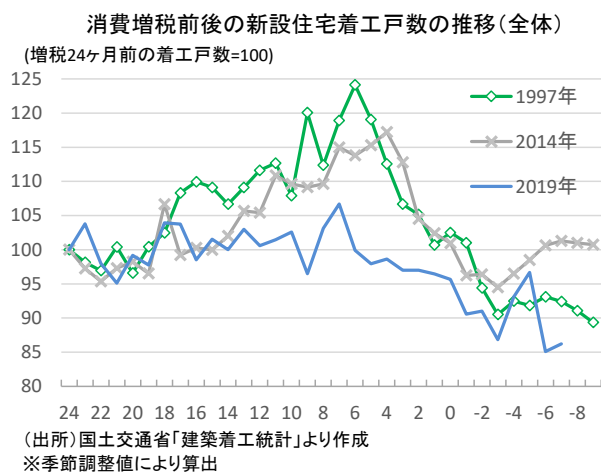
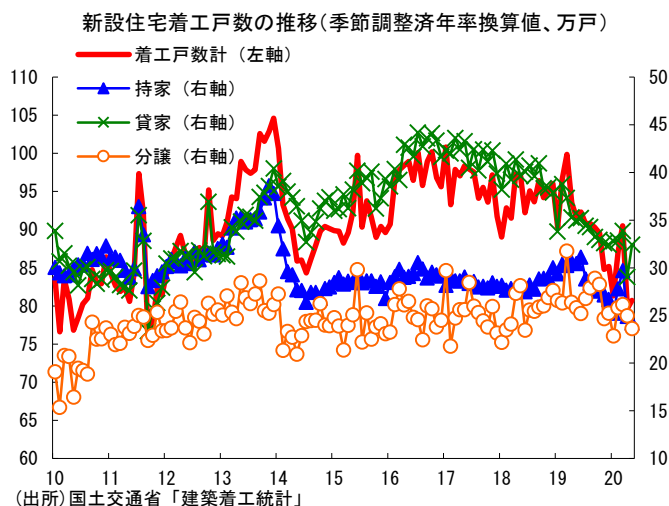
持家については、大きく減少した4月からさらに落ち込んだ。消費税増税後、景気が落ち込んでいた中、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の制限が重なったことで、低迷が続いたとみられる。足下で消費者心理は低迷しており、雇用・所得環境も悪化している。住宅各社の持家の受注は大幅に減少しており（4月：前年比▲37.5%、5月：同▲33.5%、住宅メーカー8社の月次受注速報より第一生命経済研究所試算）、受注動向は3か月程度ラグをもって持家の着工戸数に反映されるため、持家は夏場にかけて大きく減少する可能性が高い。

貸家については、前月の大幅な減少から一転、持ち直しを見せた。とはいえ金融機関の融資スタンスの慎重化が続いていることや消費者心理の低迷などから、先行きは低調に推移する可能性が高い。持家同様、住宅各社の4、5月の貸家の受注も前年比▲30%程度減少しており、今後また減少に転じる可能性が高い。

分譲住宅については、前月比でさらに減少した。不動産経済研究所によると、5月の首都圏、近畿圏のマンションの販売戸数は、緊急事態宣言の影響などからどちらも前年比▲80%以上の減少、4月に引き続き非常に低い水準となっている。消費者心理の低迷、雇用・所得環境の悪化は続いており、分譲住宅を取り巻く環境も厳しい状況が続くとみられる。

緊急事態宣言中の4、5月の新設住宅着工戸数はともに前年比▲10%を超える減少、低水準の結果となった。もともとの景気の停滞に加え、新型コロナウイルス感染拡大の影響が加わった結果とみられる。とはいえ、4、5月の消費者心理、雇用・所得環境、住宅メーカー各社の受注動向などの落ち込みはラグをもって反映されるため、新型コロナウイルスの影響は今後より明確化するとみている。新設住宅着工戸数は20年後半にかけ、季節調整値（年率換算）で70万戸を切る水準まで落ち込む可能性があるだろう。





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。