

# Economic Indicators

発表日: 2020年3月31日(火)

## 住宅着工戸数(2020年2月)

～前月比で増加も、先行きは新型コロナウイルス感染拡大による悪影響は避けられない～

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	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
	2020年	1月	81.3	▲ 10.1	25.3	▲ 13.8	32.8	▲ 2.5	22.9
2月		87.1	▲ 12.3	27.8	▲ 11.1	32.9	▲ 18.9	25.8	▲ 3.9

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

### ○2月の住宅着工戸数は87.1万戸、市場予想を上回る結果に

国土交通省より発表された2月の新設住宅着工戸数は前年比▲12.3% (コンセンサス: 同▲14.7%、レンジ: ▲18.0%～▲11.9%)、季節調整値 (年率換算) では87.1万戸 (コンセンサス: 82.6万戸、レンジ: 79.7万戸～85.0万戸) 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 (1月: 25.3万戸→2月: 27.8万戸)、貸家 (1月: 32.8万戸→2月: 32.9万戸)、分譲住宅 (1月: 22.9万戸→2月: 25.8万戸) となり、新設住宅着工戸数全体では前月比+7.2%の増加となった。減少傾向の続いていた持家が前月比+10.0%、1月の減少幅の大きかった分譲住宅が同+12.8%と増加したことが全体の着工戸数増加に寄与した。また、貸家については同+0.3%と小幅な増加にとどまったものの、緩やかながらも増加が続いている。

### ○新型コロナウイルスの感染拡大の悪影響は避けられず、低調な推移となる可能性大

1997年、2014年の消費増税時には、消費税増税から3か月後に下げ止まりをみせ、新設住宅着工戸数は緩やかな持ち直しをみせた。今回も3か月後にあたる1月と比較して2月は前月比で大きく上昇した。均せば低水準の動きが続いているが、減少傾向に歯止めがかかったともとれる。

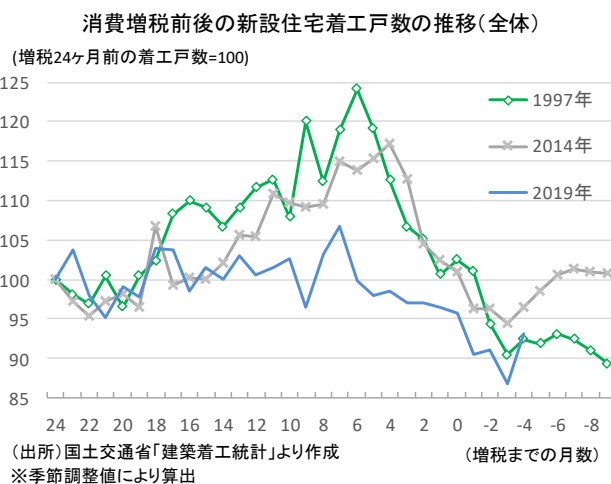
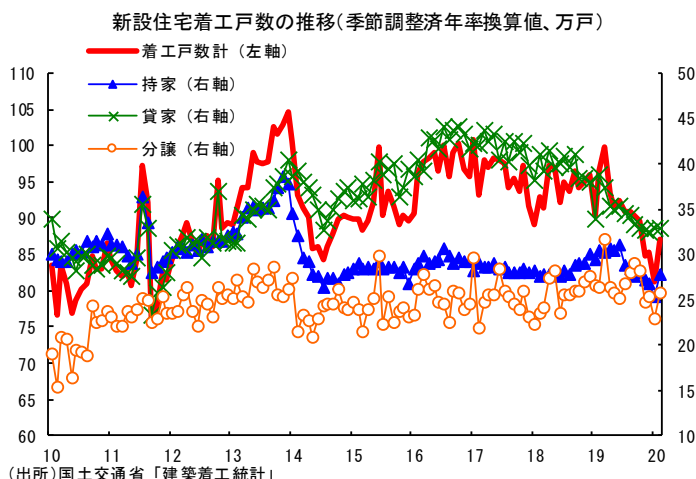
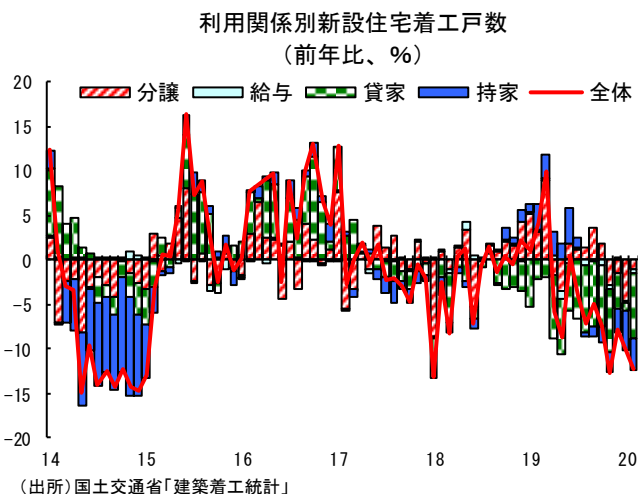
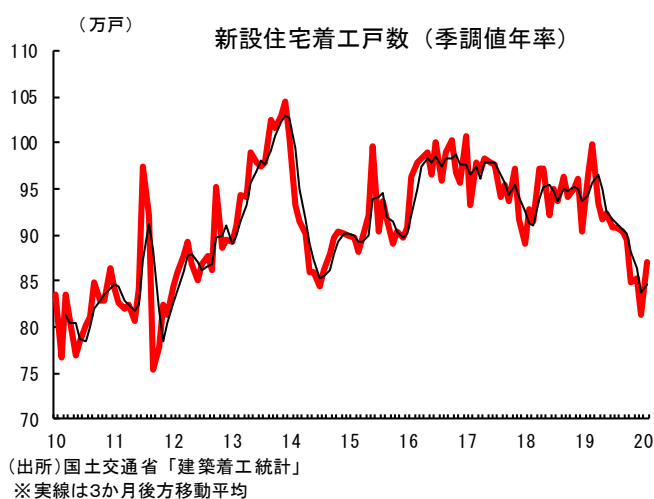
とはいえ、足元で新型コロナウイルスの感染拡大は止まらず、住宅フェアなどのイベント開催が中止・延期されるなどの影響が続いているほか、地方自治体が不要不急の外出自粛を要請するなど経済活動に多大な影響がでている。消費者心理や雇用・所得環境の悪化も見込まれ、新設住宅着工への悪影響は避けられない。

持家については、2月は前月比で大幅な増加となった。過去の消費税増税時の動向や住宅メーカー各社の受注動向からみると、1月で一旦下げ止まった可能性がある。ただし、先行きは新型コロナウイルス感染拡大に伴う消費者心理の悪化が懸念される。各月の受注から3か月程度のラグをもって着工数に反映されるため、今後、各社の受注状況が悪化していった場合、それに伴い先行きの持家の住宅着工も減少となる可能性が高い。

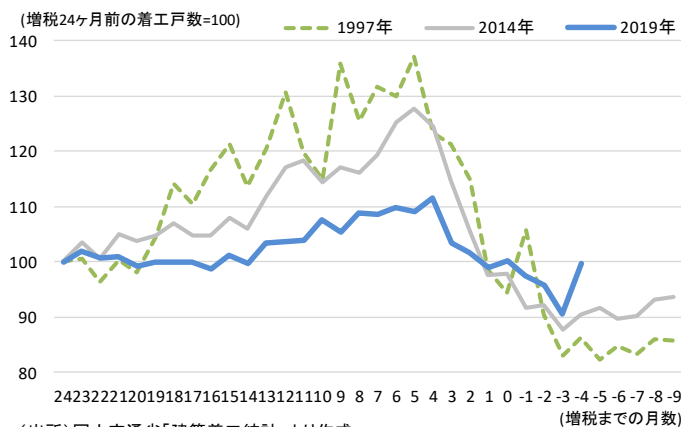
貸家については、1月に引き続き小幅ながらも前月比で2か月連続の増加となった。もっとも、金融機関の融資スタンスの慎重化が続いていることや新型コロナウイルスの感染拡大に伴う消費者心理の悪化に伴い、先行きは低調に推移する可能性が高い。

分譲住宅については、前月比で大幅な増加となった。もっとも、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、在庫は高水準が続いている。新型コロナウイルス感染拡大による消費者心理の悪化など、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、均してみれば新設住宅着工戸数は駆け込み需要の反動減から低水準での動きが続いている。過去の例では増税から3か月程度で下げ止まりをみせ、今回も一旦は同様の動きをみせた。もっとも、新型コロナウイルスの感染拡大による消費者心理の悪化や経済活動の停滞、雇用・所得環境の悪化が見込まれ、それが新設住宅着工戸数にも波及することは避けられない。先行きの新設住宅着工戸数は減少する可能性が高く、低調な推移が続くこととなるだろう。

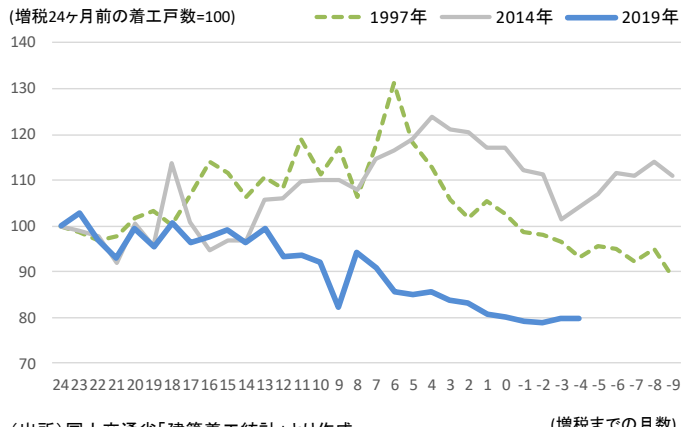


消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(持家)



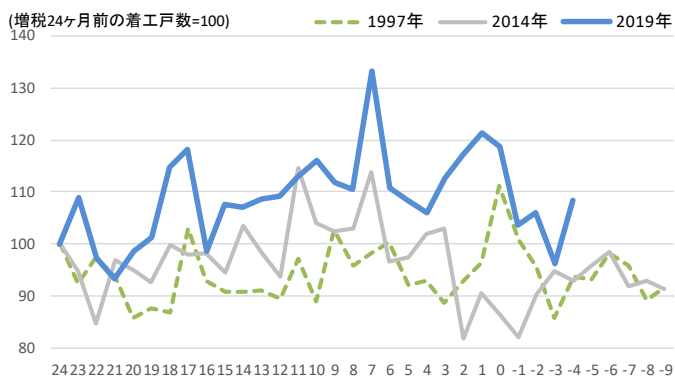
(出所)国土交通省「建築着工統計」より作成  
※季節調整値により算出

消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(貸家)



(出所)国土交通省「建築着工統計」より作成  
※季節調整値により算出

消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(分譲)



(出所)国土交通省「建築着工統計」より作成  
※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。