

Economic Indicators

発表日: 2020年4月30日(木)

住宅着工戸数(2020年3月)

～前月比で2か月連続の増加、3月時点では新型コロナウイルスの影響は明確化せず～

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	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	▲ 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	

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

○3月の新設住宅着工戸数は市場予想を上回る90.5万戸、新型コロナウイルスの影響は明確化せず

国土交通省より発表された3月の新設住宅着工戸数は前年比▲7.6% (コンセンサス: 同▲16.3%、レンジ: ▲19.5%～▲10.4%)、季節調整値 (年率換算) では90.5万戸 (コンセンサス: 82.8万戸、レンジ: 80.1万戸～89.4万戸) と、市場予想を大幅に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+6.9% (2月: 27.8万戸→3月: 29.7万戸)、貸家+3.1% (2月: 32.9万戸→3月: 33.9万戸)、分譲住宅が同+1.3% (2月: 25.8万戸→3月: 26.2万戸) となり、全体では前月比+3.9%と2か月連続の増加となった。四半期でも前期比で小幅な減少にとどまっており (季節調整値 (年率換算) : 19年10-12月期86.5万戸→20年1-3月期86.3万戸)、結果として20年1-3月期は新型コロナウイルス感染拡大の影響は明確には確認できなかった。ただし、足元では新型コロナウイルス感染拡大による消費者マインドや雇用・所得環境の悪化がみられており、先行きは減少に転じる可能性が高いだろう。

○新設住宅着工を取り巻く環境は厳しく、4月は減少に転じる可能性が高い

3月の新設住宅着工戸数は前月比で増加となったものの、足元では新型コロナウイルスの影響により、新設住宅着工を取り巻く状況は厳しいものとなっている。3月の景気ウォッチャー調査の結果が過去最低水準を記録するなど消費者心理が大幅に悪化していることや、3月の有効求人倍率、失業率で悪化がみられるなど、雇用情勢にも悪影響がでている。また、感染拡大の収束がみられない中、政府の緊急事態宣言の期間延長が示唆されるなど経済活動の制限は5月以降も続く可能性があり、状況

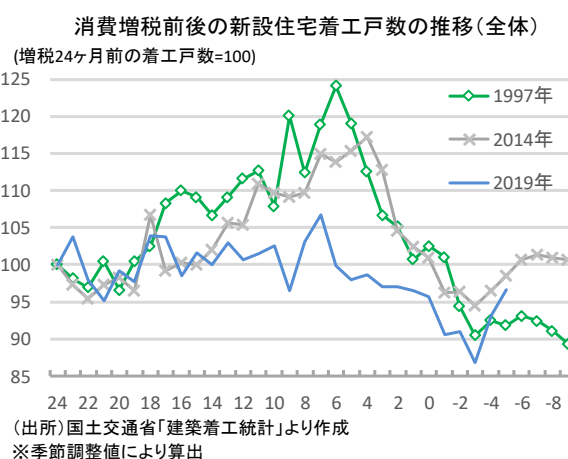
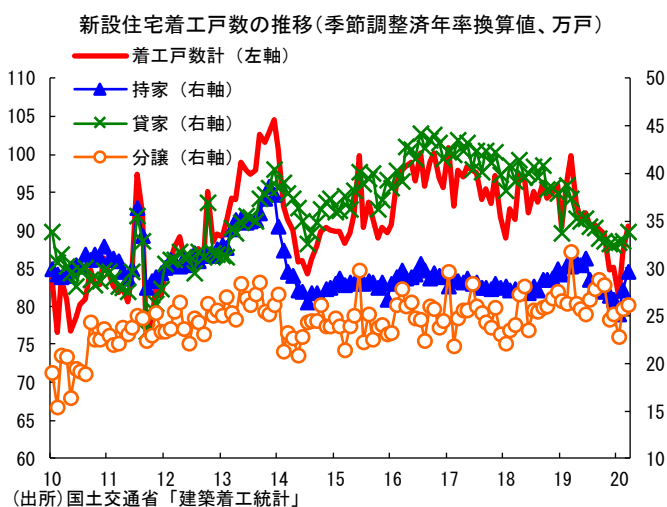
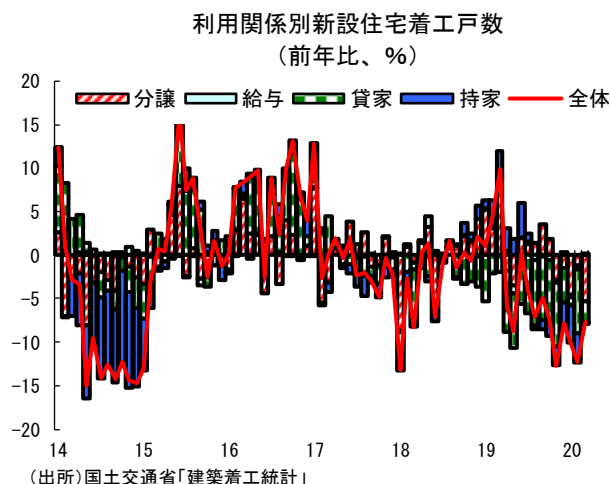
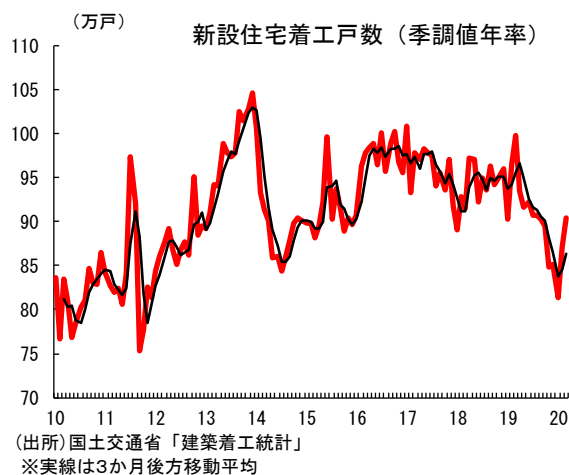
はさらに厳しいものとなる可能性がある。

持家については、2か月連続で前月比で増加、前年同月とほぼ同水準となった。3月時点では新型コロナウイルスの影響は明確に確認できなかったが、足元での消費者心理、雇用環境の悪化から、4月以降は減少に転じる可能性が高いだろう。

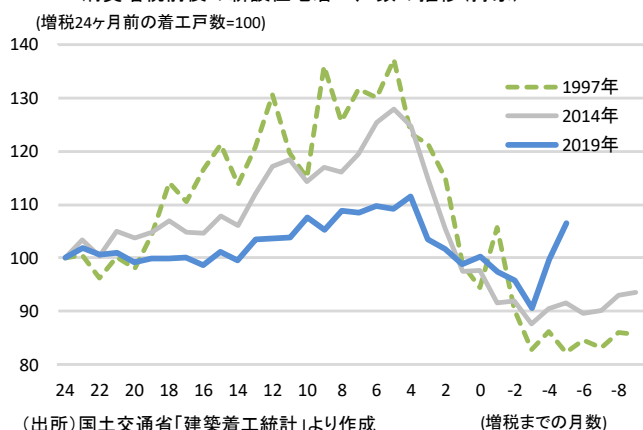
貸家については、前月比で3か月連続の増加、緩やかながらも持ち直しが続いた。もっとも、金融機関の融資スタンスの慎重化が続いていることや新型コロナウイルスの感染拡大に伴う消費者心理の悪化に伴い、先行きは低調に推移する可能性が高い。

分譲住宅については、前月比で小幅ながらも増加した。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。加えて、新型コロナウイルス感染拡大による消費者心理の悪化がみられていることなどから、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が高いだろう。

結果として、20年1-3月期の住宅着工は、持家を中心に消費税増税後の減少から持ち直しをみせた。とはいえ、先行きは消費者心理、雇用・所得環境の悪化から、4月以降の新設住宅着工戸数は大幅に減少する可能性が高いだろう。

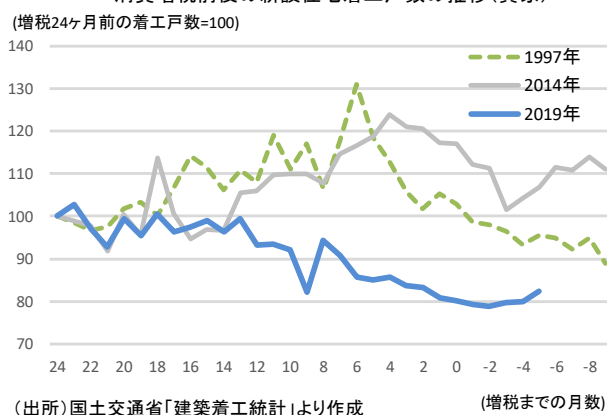


消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(持家)



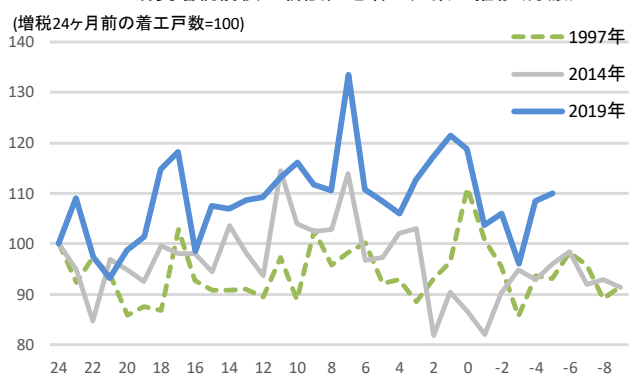
(出所)国土交通省「建築着工統計」より作成
※季節調整値により算出

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。