

# Economic Indicators

発表日: 2020年5月29日(金)

## 住宅着工戸数(2020年4月)

～3月から大幅な減少、先行きも減少傾向は続く見通し～

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	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
4月		79.7	▲ 12.9	24.9	▲ 17.4	29.0	▲ 15.4	25.0	▲ 3.6	

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

### ○4月の住宅着工戸数は79.7万戸、2011年10月以来の80万戸を下回る水準に

国土交通省より発表された4月の新設住宅着工戸数は前年比▲12.9% (コンセンサス: 同▲12.1%、レンジ: ▲35.0%～▲7.5%)、季節調整値 (年率換算) では79.7万戸 (コンセンサス: 83.0万戸、レンジ: 63.0万戸～85.9万戸) と、市場予想を下回る結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家が前月比▲16.1% (3月: 29.7万戸→4月: 24.9万戸)、貸家▲14.3% (3月: 33.9万戸→4月: 29.0万戸)、分譲住宅が同▲4.5% (3月: 26.2万戸→4月: 25.0万戸) となり、全体では前月比▲12.0%と2か月ぶりの減少、減少幅は大きいものとなった。季節調整値 (年率換算) では、2011年10月 (同77.8万戸) 以来の水準である。消費税増税後、景気が落ち込んでいたことに加え、新型コロナウイルスによる経済活動の制限による影響もあり、大きく減少したとみられる。先行きも新設住宅着工戸数は減少を続ける可能性が高いだろう。

### ○消費者心理の低迷、雇用・所得環境の悪化を受け、先行きはさらに落ち込む見込み

4月の新設住宅着工戸数は前月比で大きく低下、季節調整値 (年率換算) で80万戸を下回る水準となった。消費税増税後、景気が落ち込んでいたことに加え、新型コロナウイルスの影響による、経済活動の制限を受け、前月比で減少したとみられる。足下では緊急事態宣言も解除となるなど、経済活動再開が進み始めている。とはいえ、再開は段階的なものとなっていることや、今後も消費者心理の低迷、雇用・所得環境の悪化が見込まれる。また、4月、5月と住宅メーカーの営業活動が制限されたことなどから、4月の一部メーカーにおいての受注が前年比で大きく減少しており、5月の受注も前年比での減少が見込まれる。「経営者の住宅景況感調査 令和2年度 第1回 報告」 (一般社団法人 住宅生産団体連合会) では、「コロナの影響が見通せないが景気悪化は避けられず浮揚の要素

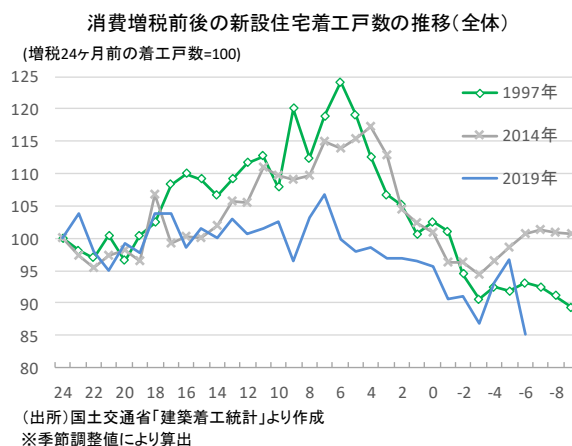
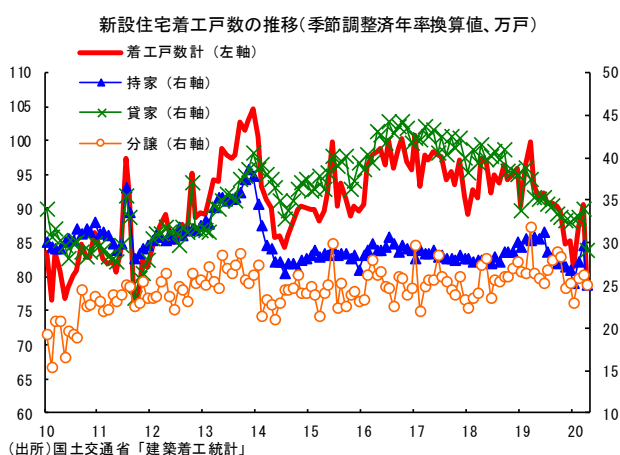
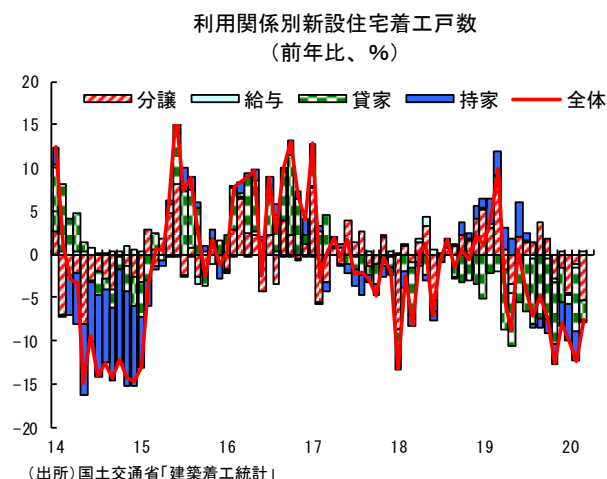
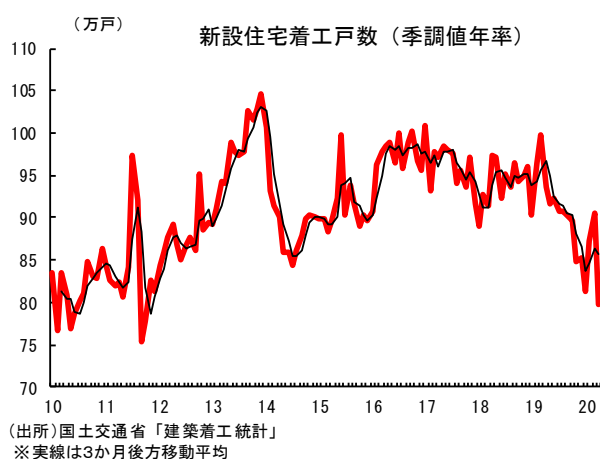
がない」とのコメントがみられており、4月-6月の受注は大きく落ち込むことが予想されている。新設住宅着工戸数を取り巻く環境は厳しく、減少傾向が続くとみている。

持家については、3月の大幅増加から一転、4月は前月比で▲10%を超える減少となった。消費税増税後、消費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、大きく減少したとみられる。消費者心理の低迷、雇用・所得環境の悪化に加え、3月以降の営業活動制限による受注減により、減少傾向は続く可能性が高い。

貸家については、前月までの持ち直しから一転、大きく減少した。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低迷に伴い、先行きは低調に推移する可能性が高い。

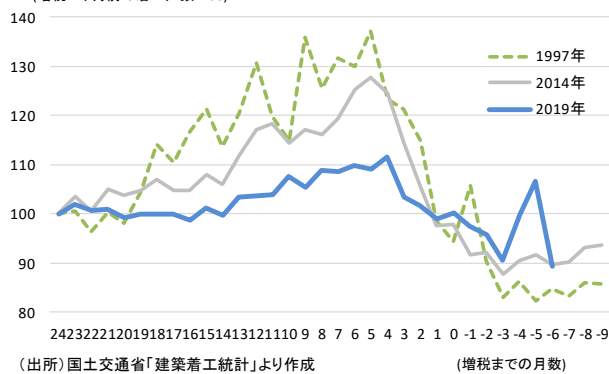
分譲住宅については、前月比で減少となった。不動産経済研究所によると、4月のマンションの新規発売戸数は、首都圏で前年比▲51.7%、近畿圏で▲42.0%となるなど、新型コロナウイルスの影響により、足下でマンション販売は大きく落ち込んでいる。消費者心理の低迷、雇用・所得環境の悪化は継続する見込みであることから、分譲住宅を取り巻く環境は厳しい状況が続くとみられる。

4月は3月から大きく減少、前年比での低下は続いた。先行きも新設住宅着工を取り巻く環境は厳しい状況が続くと予想される。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。



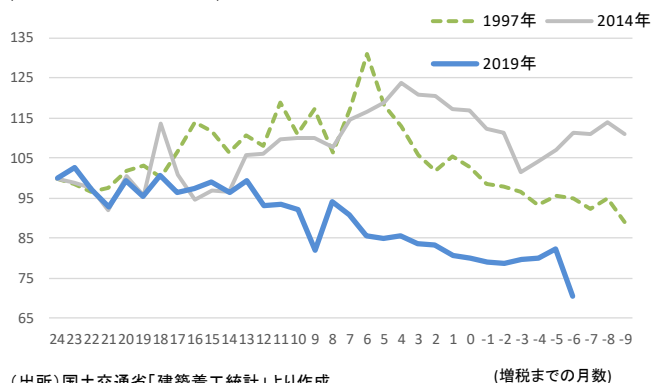
消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(持家)

(増税24ヶ月前の着工戸数=100)



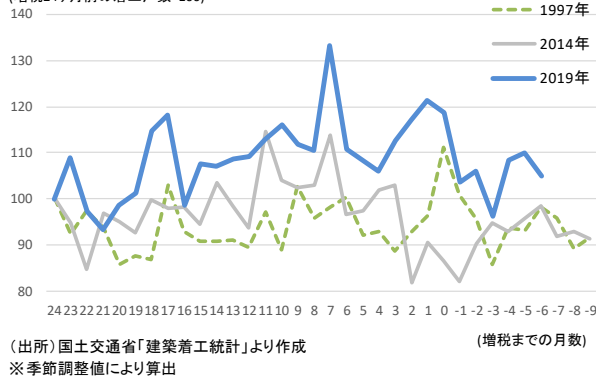
消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(貸家)

(増税24ヶ月前の着工戸数=100)



消費増税前後の新設住宅着工戸数の推移(分譲)

(増税24ヶ月前の着工戸数=100)



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。