

Economic Indicators

発表日：2020年7月31日(金)

住宅着工戸数(2020年6月)

～季節調整値(年率換算)で再び80万戸を下回る水準に、今後はさらに減少する可能性も～

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	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
	6月	79.0	▲12.8	25.4	▲16.7	29.8	▲13.0	23.1	▲7.7

(出所)国土交通省「建築着工統計」

○6月の住宅着工戸数は79.0万戸と5月から減少、再び80万戸を下回る水準に

国土交通省より発表された6月の新設住宅着工戸数は前年比▲12.8% (コンセンサス: 同▲13.5%、レンジ: ▲19.9%~▲9.0%)、季節調整値(年率換算)では79.0万戸 (コンセンサス: 80.5万戸、レンジ: 73.8万戸~84.0万戸) と、ほぼコンセンサス通りの結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家が前月比+4.9% (5月: 24.2万戸→6月: 25.4万戸) と増加した一方、貸家が同▲8.1% (5月: 32.4万戸→6月: 29.8万戸)、分譲住宅が同▲2.5% (5月: 23.7万戸→6月: 23.1万戸) と減少し、全体では同▲2.1%の減少となった。四半期でみると、4-6月期は季節調整値(年率換算)で79.8万戸(前期比▲7.6%)となり、2010年4-6月期(78.8万戸)以来の80万戸を下回る水準となった。消費増税後の景気落ち込みに加え、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。先行きも雇用・所得環境の悪化などを受け、新設住宅着工戸数は低調な推移が続く可能性が高い。

○経済活動の再開が進むも、新設住宅着工戸数は7月以降さらに減少する可能性も

6月の新設住宅着工戸数は前月比で減少、季節調整値(年率換算)で80万戸を下回る水準となった。5月末の緊急事態宣言解除を受け、足下で経済活動の再開が進んでいるが、新設住宅着工を取り巻く環境は依然として厳しい。7月以降も低迷が続くとみている。

緊急事態宣言期間中である4、5月の住宅各社の受注は大きく落ち込んでおり、特に着工と近い動きをする持家、貸家の受注は前年比で30%以上減少している(住宅各社の受注速報より第一生命経済研究所試算)。持家、貸家の受注動向が着工に反映されるには概ね3か月程度のラグがみられ、緊急

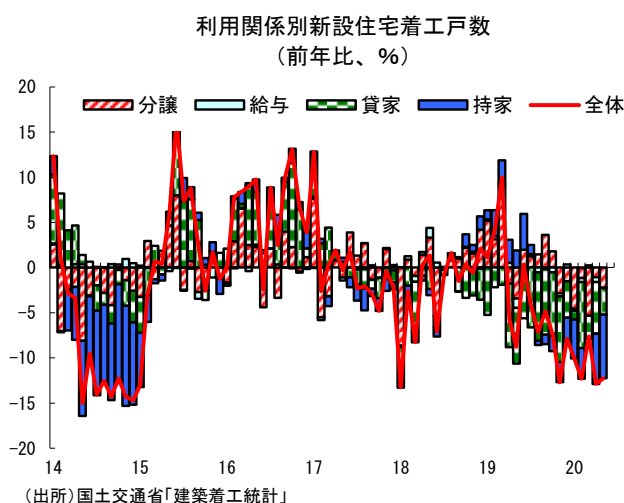
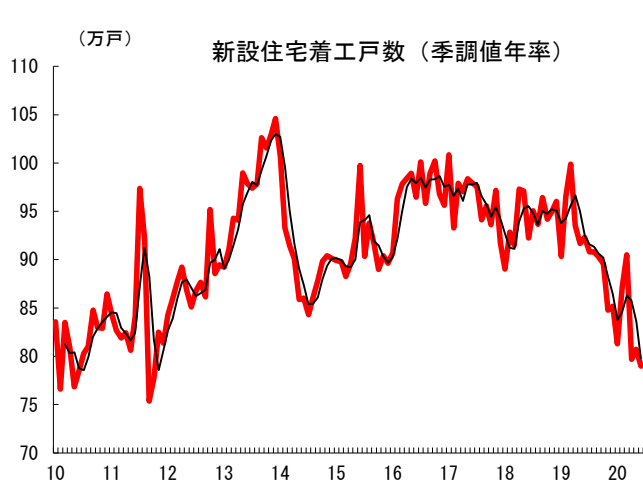
事態宣言期間中の受注の落ち込みは、7月以降に影響する可能性が高い。そのため、目先の住宅着工戸数は減少が続くとみている。

持家については、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感染拡大による経済活動の制限が重なり、前年比▲10%超の大幅なマイナスが続いている。5月からは持ち直しをみせたものの、今回の結果を受けて、持家の着工戸数が底を打ったと判断はできない。4、5月の住宅各社の持家の受注は大幅に減少しており、受注動向と着工のラグを考慮すると、7月は減少に転じる可能性が高い。また、雇用・所得環境の悪化が続くことが見込まれるなど、厳しい状況は続く見通しだ。

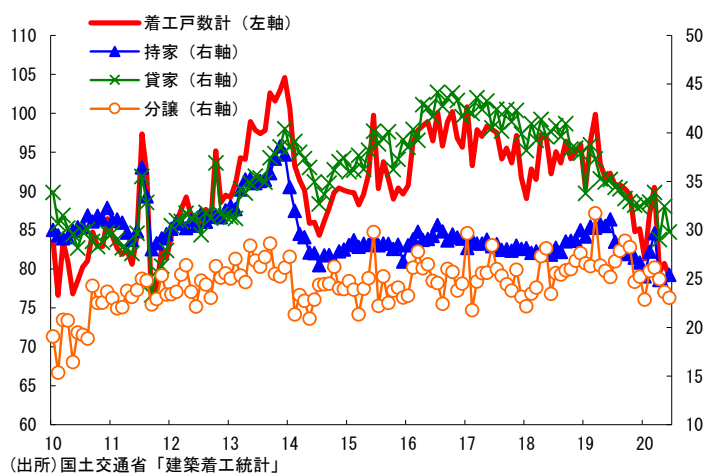
貸家については5月から減少、季節調整値（年率換算）で30万戸を下回る結果となった。金融機関の融資スタンスの慎重化が続いていることや消費者心理の低迷などから、先行きも低調に推移する可能性が高い。住宅各社の4、5月の受注も大きく減少しており、7月以降さらに減少する可能性が高いとみている。

分譲住宅については、前月比で3か月連続の減少となった。不動産経済研究所によると、2020年下半期（7～12月）の首都圏、近畿圏のマンションの販売戸数は首都圏で前年同期比▲29.8%、近畿圏で同▲24.0%の減少が見込まれている。消費者心理の低迷や雇用・所得環境が悪化する中、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。

20年4-6月期の新設住宅着工戸数は季節調整値（年率換算）でおよそ10年ぶりに80万戸を下回る水準となった。消費増税後の景気の落ち込みに加え、新型コロナウイルス感染拡大の影響が加わった結果である。足下で経済活動の再開が進んでいるが、4、5月の消費者心理や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傾向にあるため、新型コロナウイルスの影響は今後より明確化する可能性がある。また、新型コロナウイルス感染拡大は続いており、先行き不透明感は強い。住宅着工を取り巻く環境は厳しさが続く見込みで、新設住宅着工戸数は7月以降も季節調整値（年率換算）で80万戸を下回る水準で推移する可能性がある。



新設住宅着工戸数の推移(季節調整済年率換算値、万戸)



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。