

# Promotional Information

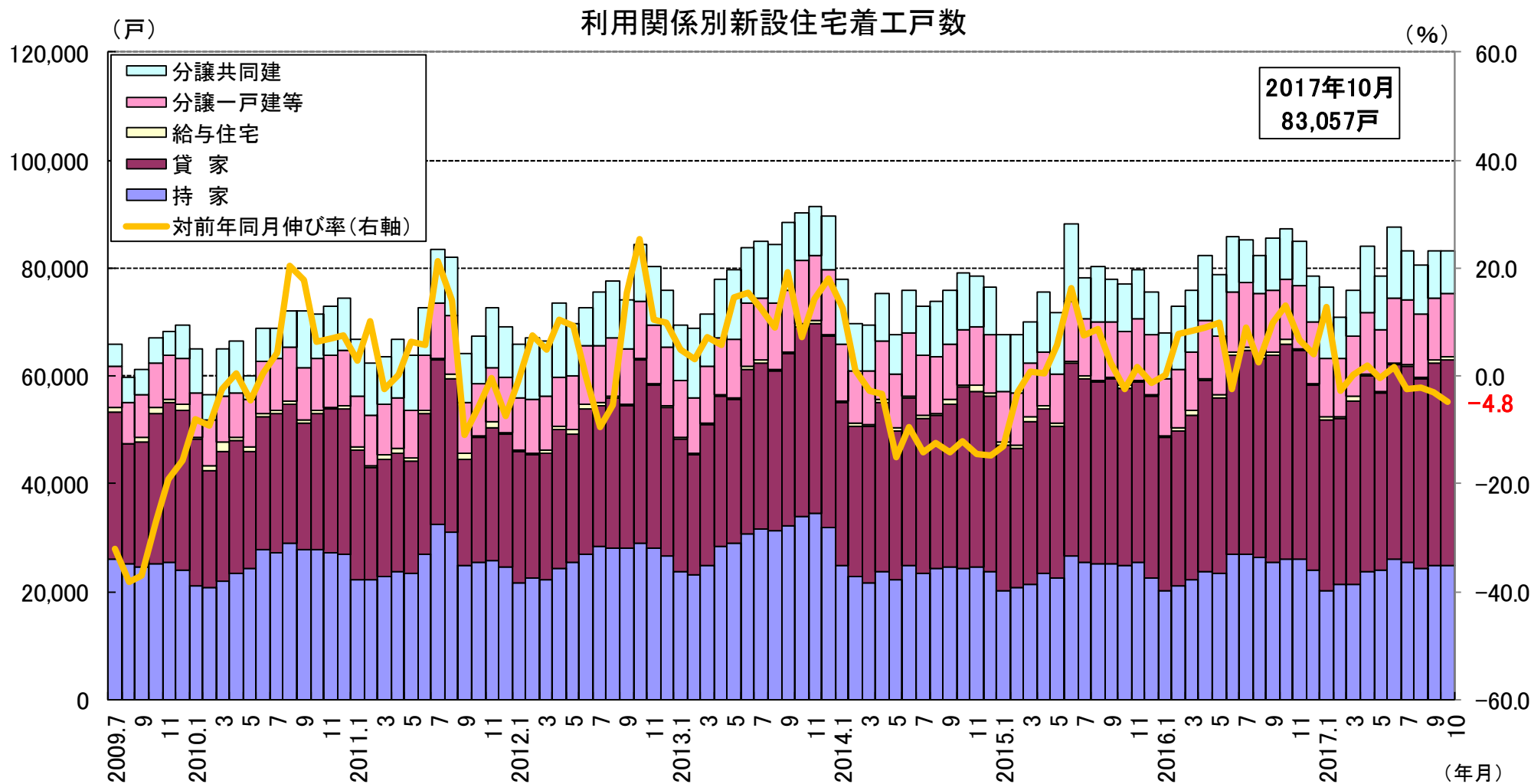
## Contents

- 新設住宅着工戸数(2017年10月) (P.2~)  
／利用関係別寄与度／季節調整済年率換算値  
／利用関係別・都道府県別新設住宅着工戸数(2017年4月～10月累計)
- 建設技能労働者過不足率等(全国、2017年10月) (P.11~)
- シンクタンクの2017年度・2018年度の見通し (P.13~)  
／新設住宅着工戸数／実質民間住宅投資／長期金利(10年国債利回り)  
／(参考)新設住宅着工戸数、実質民間住宅投資等の中・長期見通し

# 新設住宅着工戸数(2017年10月)は、4か月連続でマイナスとなる

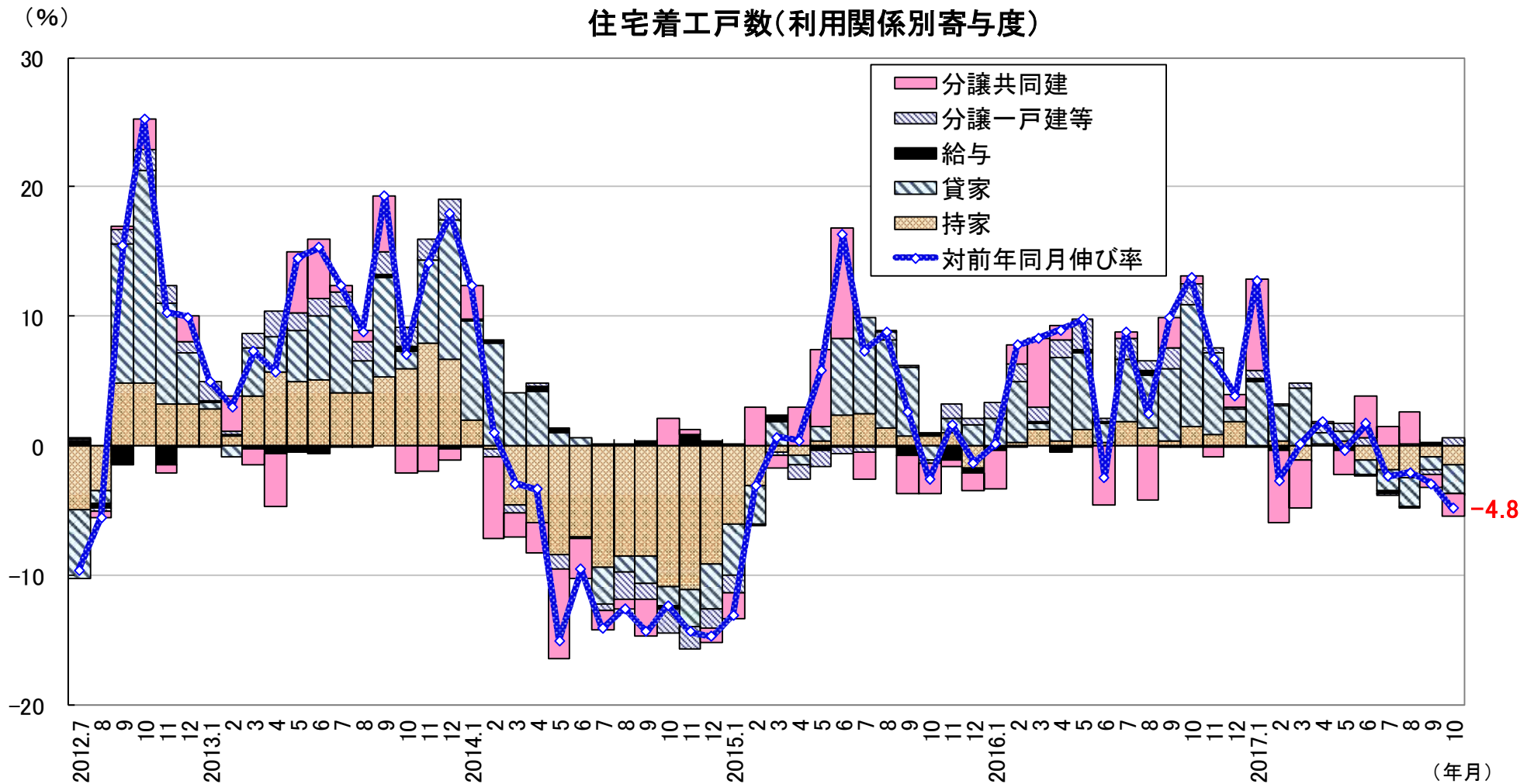
2017年10月の新設住宅着工戸数は、前年同月比伸び率▲4.8%の83,057戸となった。

利用関係別住宅着工戸数(前年同月比)は、持家24,807戸(▲4.8%)、貸家38,017戸(▲4.8%)、分譲一戸建等11,923戸(+5.0%)、分譲共同建7,665戸(▲16.9%)。



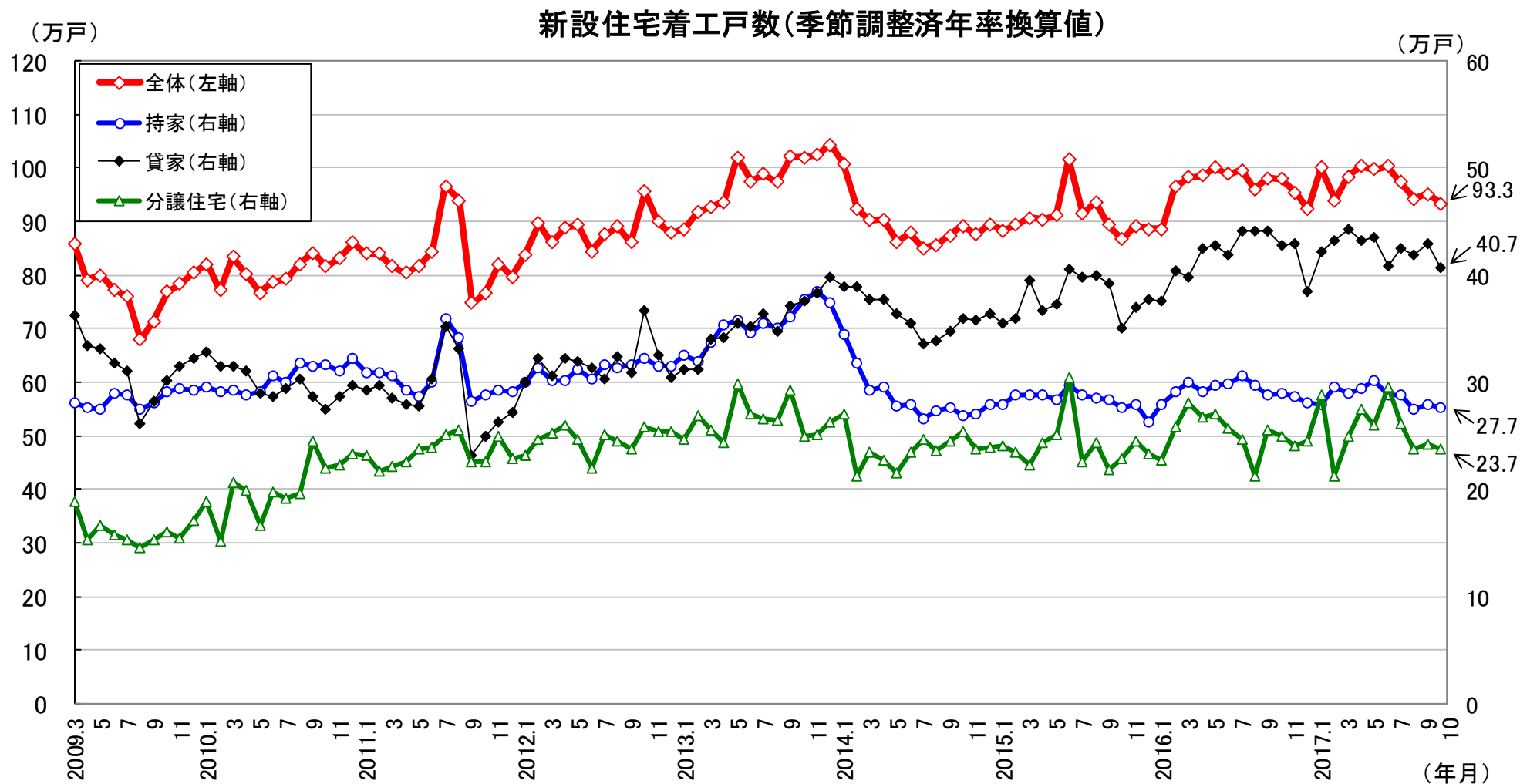
# 新設住宅着工戸数(2017年10月)の利用関係別寄与度

2017年10月における新設住宅着工戸数の前年同月比伸び率に対する利用関係別寄与度は、持家▲1.4%ポイント、貸家▲2.2%ポイント、分譲一戸建等+0.6%ポイント、分譲共同建▲1.8%ポイント。



# 2017年10月の新設住宅着工戸数(季節調整済年率換算値)は93.3万戸

2017年10月の季節調整済年率換算値(全体)は93.3万戸となった。  
 利用関係別では、持家は27.7万戸、貸家は40.7万戸、分譲住宅は23.7万戸となった。



# 利用関係別新設住宅着工戸数 (2017年4月～10月累計)

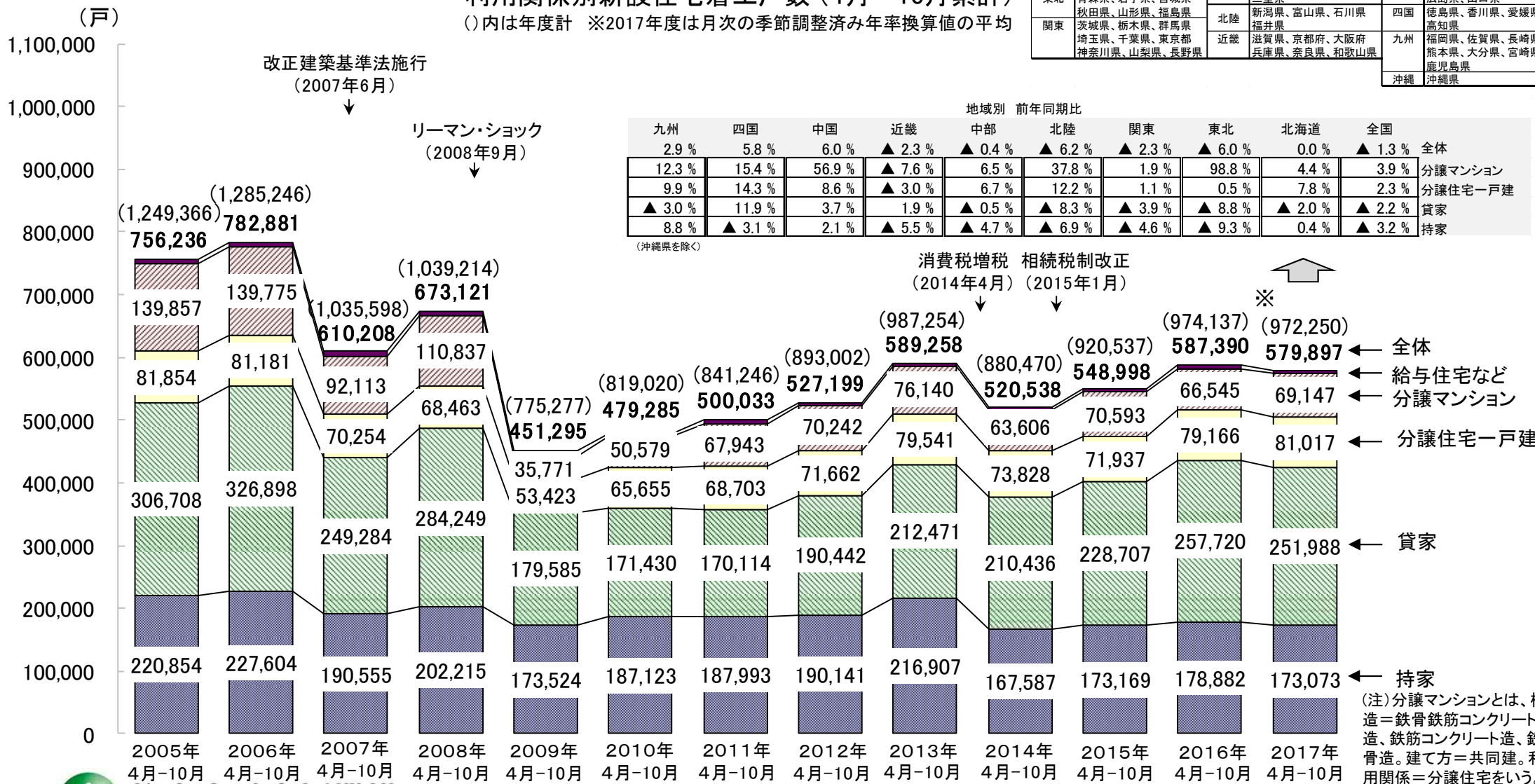
▲はマイナス

2017年4月～10月累計は、全体が前年同期比1.3%減の579,897戸。6月～8月に対前年比二桁増となった分譲マンションが2年ぶりの増加、堅調な伸びが続く分譲住宅一戸建が2006年以來の8万戸台を回復した。着工全体の約43%を占める貸家は3年ぶりの減少、持家はリーマン・ショック直後の2009年同期を下回り、2014年同期に次ぐ低い水準となっている。

## 利用関係別新設住宅着工戸数 (4月～10月累計)

( )内は年度計 ※2017年度は月次の季節調整済み年率換算値の平均

地域	都道府県	地域	都道府県	地域	都道府県
北海道	北海道	中部	岐阜県、静岡県、愛知県	中国	鳥取県、島根県、岡山県
東北	青森県、岩手県、宮城県		三重県	四国	徳島県、香川県、愛媛県
	秋田県、山形県、福島県	北陸	新潟県、富山県、石川県		高知県
関東	茨城県、栃木県、群馬県		福井県	九州	福岡県、佐賀県、長崎県
	埼玉県、千葉県、東京都	近畿	滋賀県、京都府、大阪府		熊本県、大分県、宮崎県
	神奈川県、山梨県、長野県		兵庫県、奈良県、和歌山県	沖縄	鹿児島県
					沖縄県



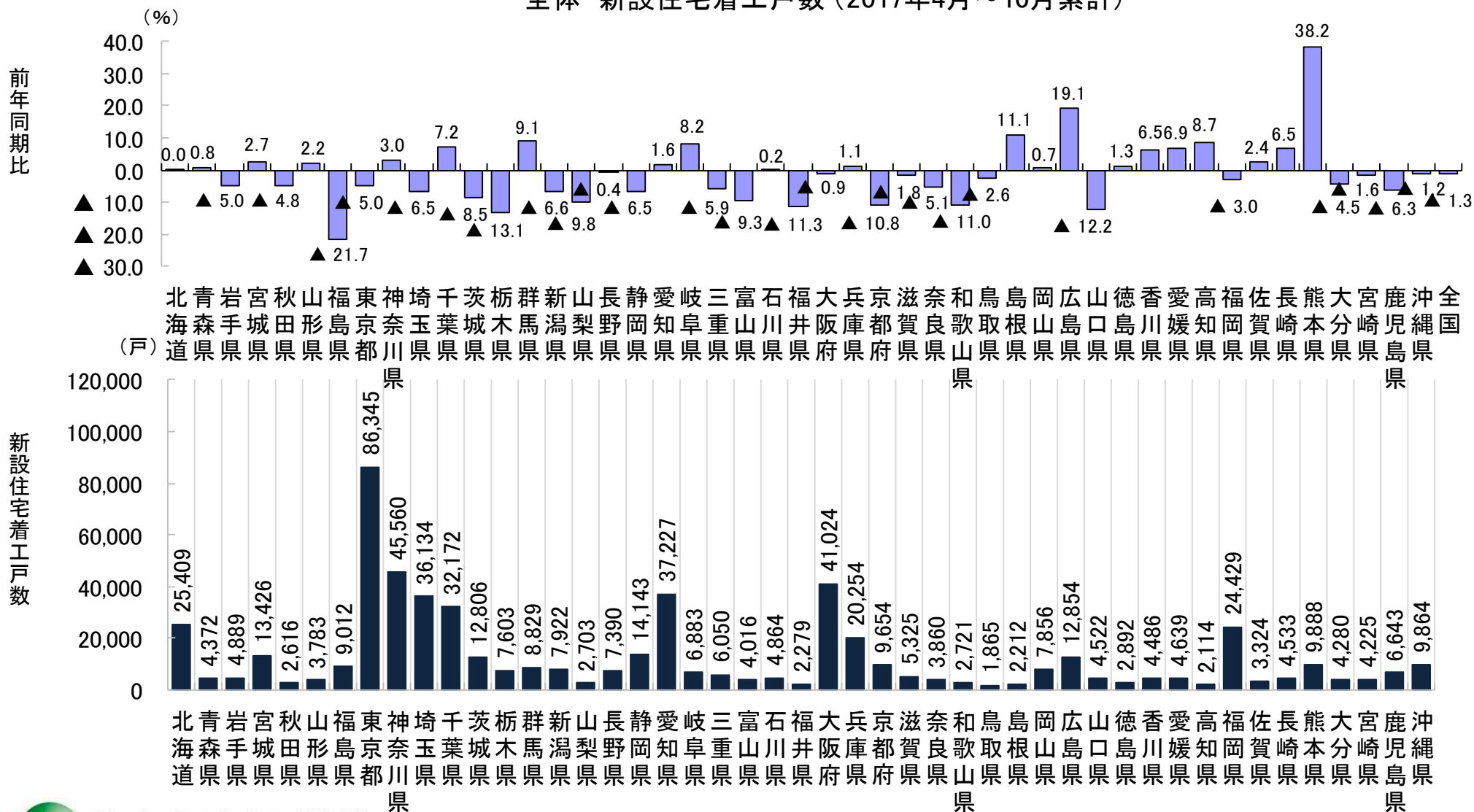


# 全体 新設住宅着工戸数（2017年4月～10月累計）【都道府県】

▲はマイナス

全体は、全国の6割近い地域が前年を下回り、前年同期比二桁の減少の地域も散見される。その一方で、前年同期と比べて、持家と貸家が寄与した熊本県が38.2%の増加、また、貸家と分譲住宅（一戸建、マンション）が寄与した広島県、持家が寄与した島根県で、それぞれ10%を超える増加となっている。

## 全体 新設住宅着工戸数（2017年4月～10月累計）

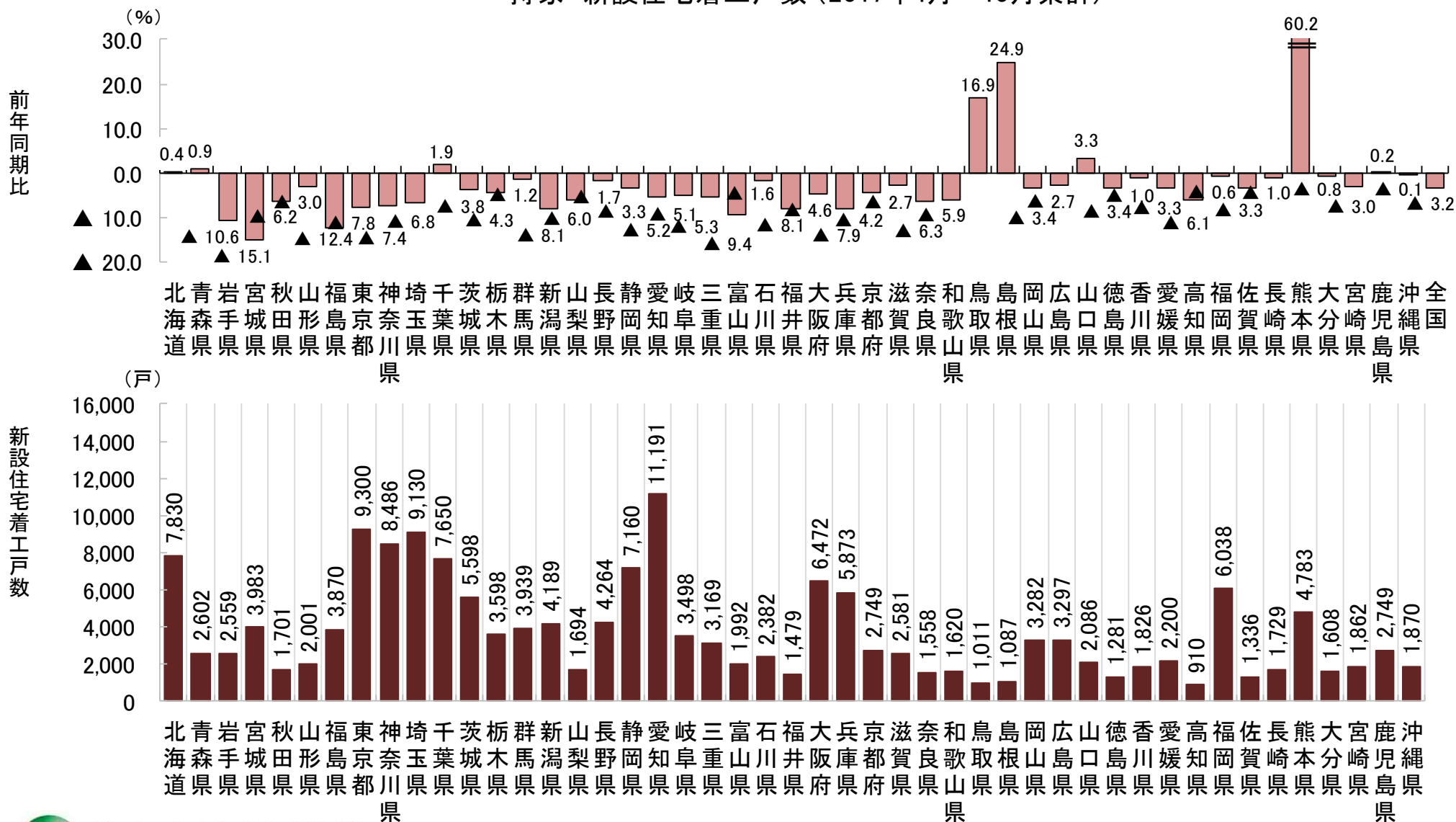


# 持家 新設住宅着工戸数（2017年4月～10月累計）【都道府県】

▲はマイナス

持家は、全国の8割を超える地域が前年を下回り、東北では前年同期比二桁の減少も見られる。平成28年熊本地震発災後の復興需要とみられる熊本県は大幅な伸びになっている。

## 持家 新設住宅着工戸数（2017年4月～10月累計）

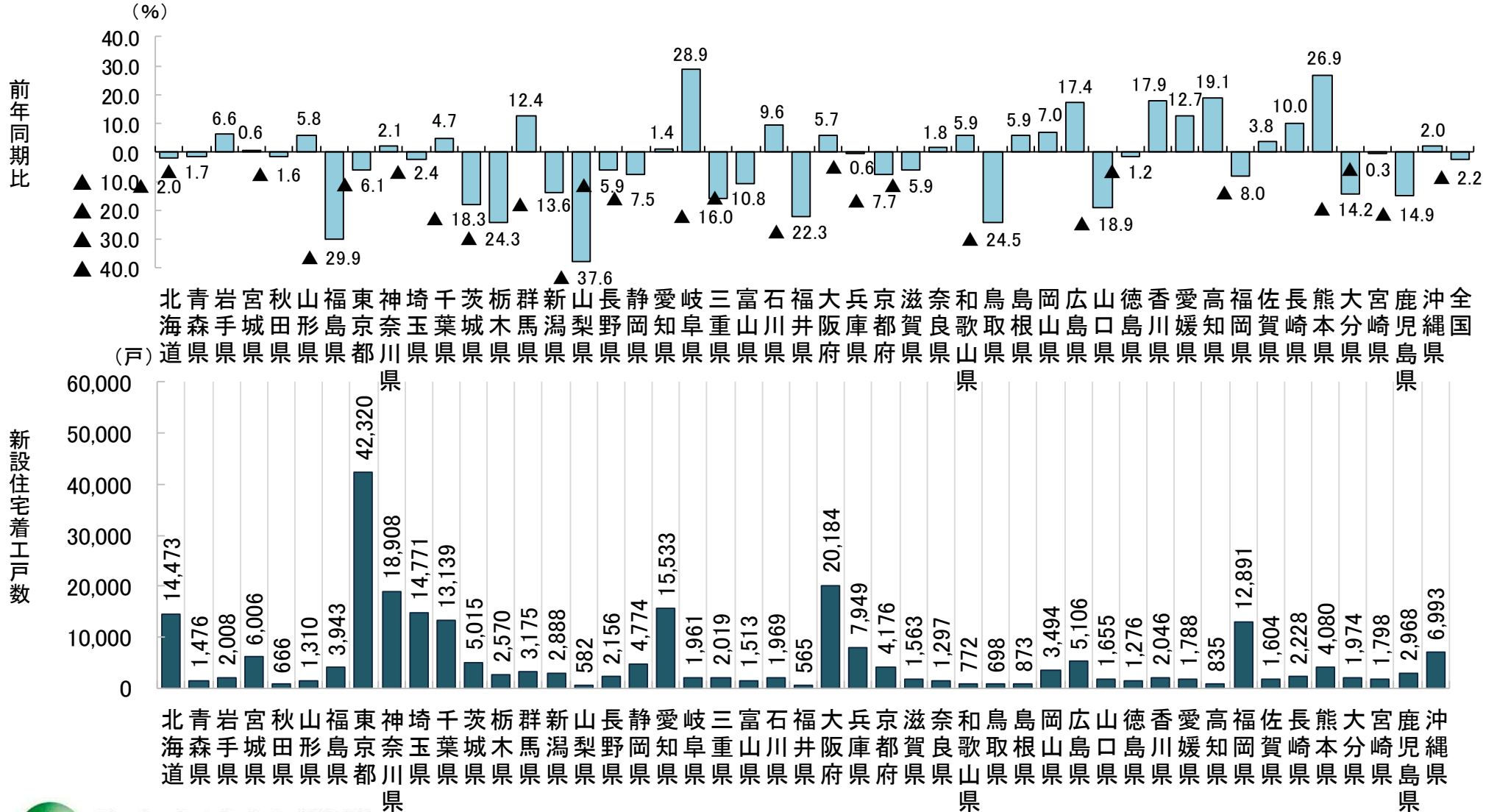


# 貸家 新設住宅着工戸数 (2017年4月～10月累計)【都道府県】

▲はマイナス

貸家は、累計戸数が4万戸を超える東京都や1万戸を超える北海道、埼玉県、福岡県を含む全国の過半に当たる25都府県が前年を下回り、所々に前年同期比二桁の減少の地域も見られる。これに対して、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府が前年を上回り、岐阜県、広島県、香川県、愛媛県、高知県、長崎県、熊本県では前年同期比二桁の増加となっている。

## 貸家 新設住宅着工戸数 (2017年4月～10月累計)



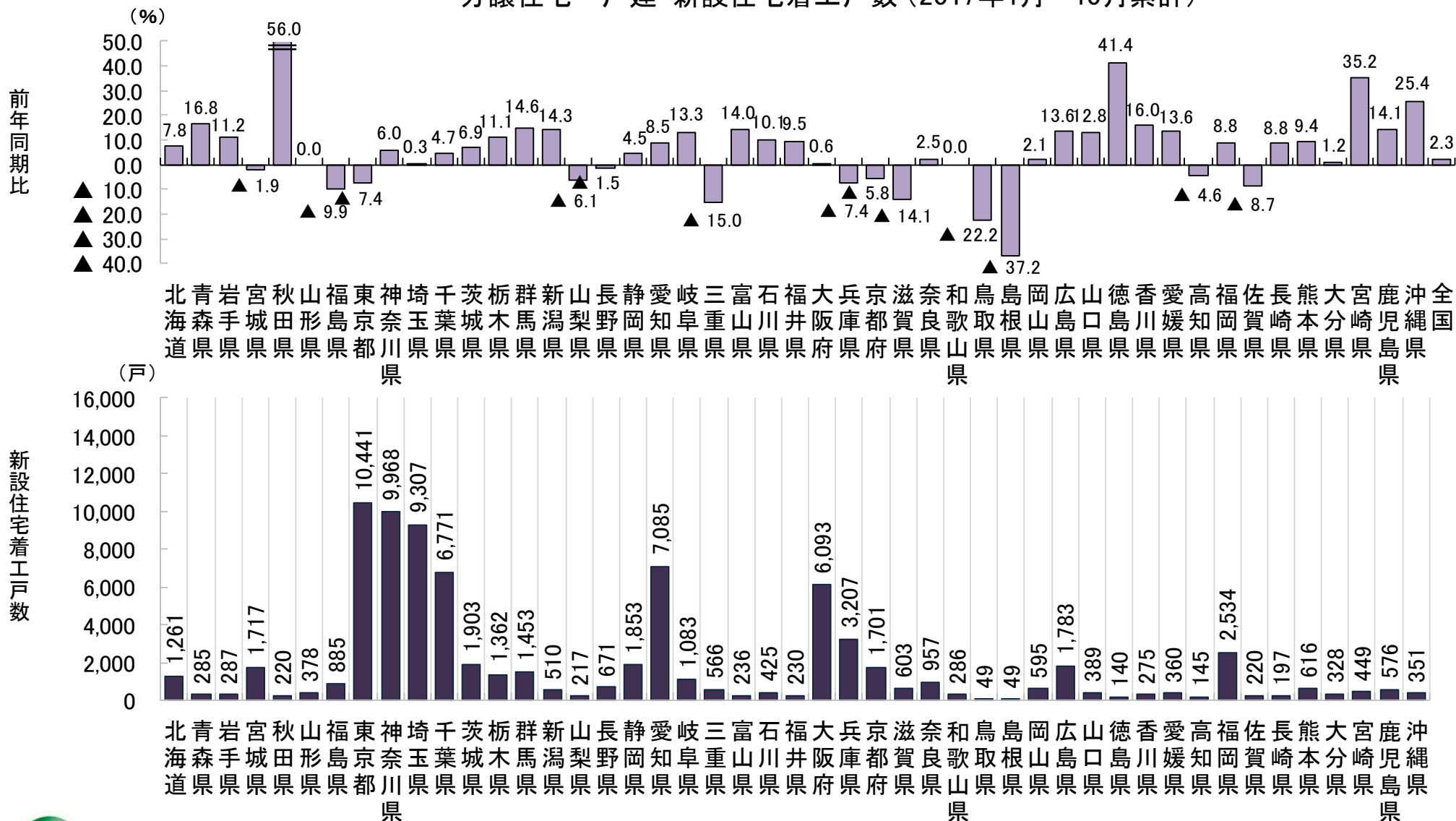


# 分譲住宅一戸建 新設住宅着工戸数 (2017年4月～10月累計) 【都道府県】

▲はマイナス

分譲住宅一戸建は、首都圏1都3県で全国の約45%を占めている。全国の7割を超える地域が前年を上回り、所々に前年同期比二桁の増加も見られる。

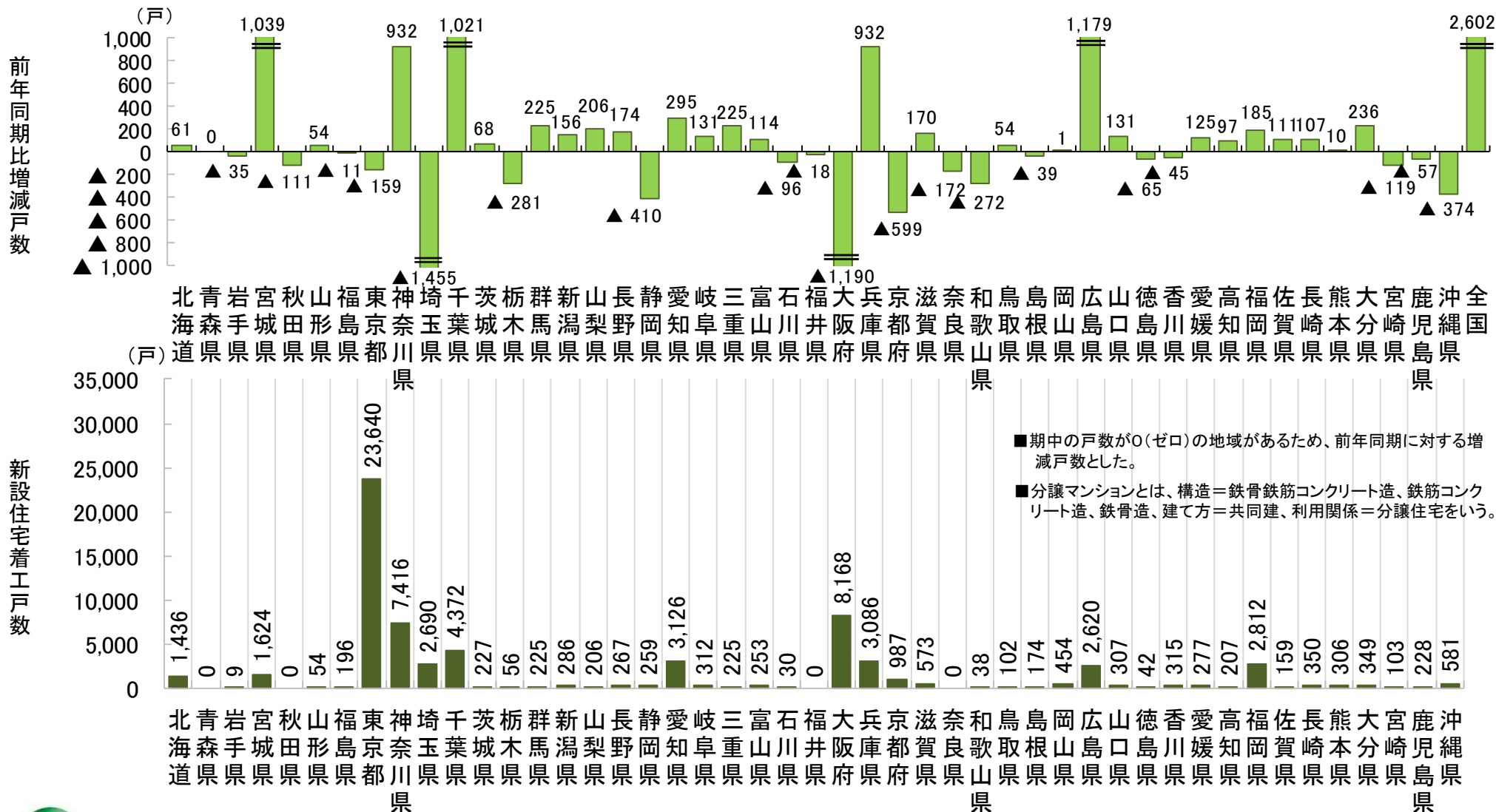
## 分譲住宅一戸建 新設住宅着工戸数 (2017年4月～10月累計)



# 分譲マンション 新設住宅着工戸数（2017年4月～10月累計）【都道府県】

分譲マンションは、東京都が全国の約34%を占めている。前年同期と比べて、6月と7月に500戸を超える着工があった宮城県、4月と5月に1千戸超の着工があった千葉県、5月の932戸を始め数百戸規模の着工が相次いだ広島県で、それぞれ1千戸を超える増加、神奈川県や兵庫県で900戸を超える増加など、全国では2,602戸の増加となっている。

## 分譲マンション 新設住宅着工戸数（2017年4月～10月累計）

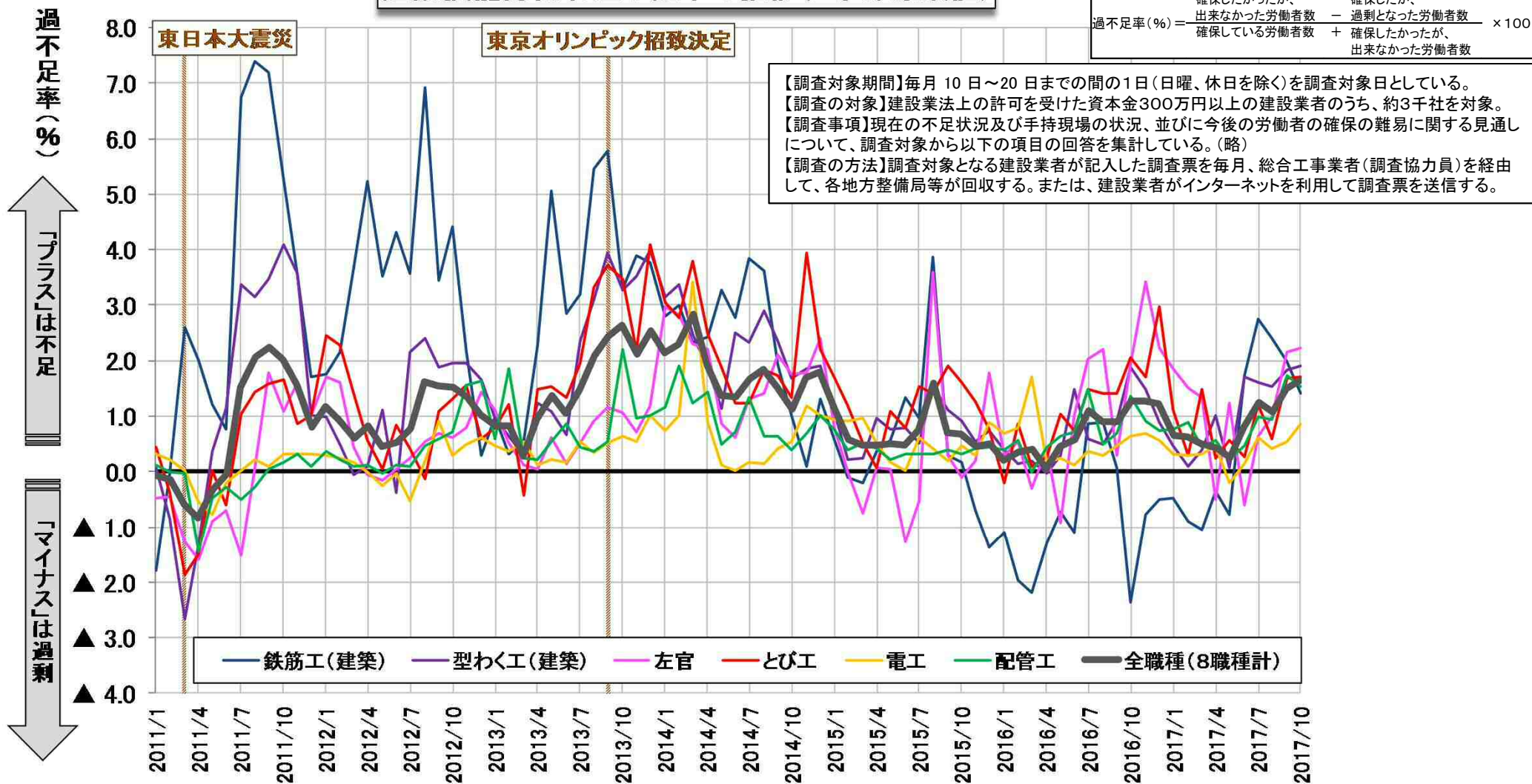


# 建設技能労働者過不足率の推移(全国、2017年10月)

—国土交通省「建設労働需給調査結果」より—

全職種(8職種計)の建設技能労働者過不足率は+1.7%で、前月差+0.2%ポイントとなった。全ての職種で不足となり、「左官」が+2.2%と最も高かった。

## 建設技能労働者過不足率の推移(全国、原数値)



# 建設技能労働者の地域別職種別需給状況(2017年10月)

—国土交通省「建設労働需給調査結果」より—

全国的に全職種において不足傾向にある。特に、北海道、四国、九州において過不足率が高い。  
建設技能労働者の確保の見通しは、北海道で「配管工」、四国、九州で「左官」、沖縄で「型わく工(建築)」が「困難」であった。

地域別の需給状況(原数値)

表中、数字のプラスは「不足」、マイナス▲は「過剰」を表す。

地域 職種	需給状況		北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	全国計
	過不足率(%)	29年10月 28年10月											
鉄筋工 (建築)	過不足率(%)	29年10月 28年10月	6.1 4.8	5.5 1.8	0.0 ▲6.0	▲2.7 ▲2.3	0.0 0.0	0.0 0.0	2.4 1.8	0.0 0.0	7.3 0.0	0.0 0.0	1.4 ▲2.4
	今後の見通し	12月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
		1月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
	型わく工 (建築)	過不足率(%)	29年10月 28年10月	2.8 11.7	1.4 2.0	0.3 0.5	0.0 5.0	0.0 1.8	0.0 0.0	4.0 2.6	17.2 9.5	6.8 2.2	0.6 0.4
今後の見通し		12月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	△	⊥
		1月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	▲	⊥
左官		過不足率(%)	29年10月 28年10月	17.8 11.7	1.7 5.0	0.6 0.9	0.0 3.2	0.0 0.0	0.0 0.0	1.3 0.0	8.9 3.7	10.4 3.7	0.7 0.1
	今後の見通し	12月見通し	△	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
		1月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	▲	▲	⊥	⊥
	とび工	過不足率(%)	29年10月 28年10月	8.9 15.3	1.5 3.7	0.7 0.9	0.3 1.6	0.0 1.6	0.4 0.0	0.0 ▲1.8	1.4 1.8	4.6 2.7	0.0 0.0
今後の見通し		12月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
		1月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
電工		過不足率(%)	29年10月 28年10月	4.1 2.7	0.1 0.6	1.2 1.1	0.3 0.3	0.0 0.0	0.1 0.0	0.0 0.9	5.9 0.0	2.1 2.1	0.0 0.0
	今後の見通し	12月見通し	△	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
		1月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
	配管工	過不足率(%)	29年10月 28年10月	6.1 7.4	3.0 3.4	1.0 0.8	0.0 0.4	0.0 0.0	0.0 5.6	2.2 0.2	1.5 1.3	0.0 0.5	2.0 0.0
今後の見通し		12月見通し	▲	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥
		1月見通し	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥	⊥

注1)この表で用いている記号は、以下の例による。

◎…容易、○…やや容易、⊥…普通、△…やや困難、▲…困難、※…不明

注2)記号は、回答のうち最も多数を占めるものを選んだ。

注3)4月の見通しは、「容易」「普通」「困難」「不明」のうちからの回答である。

建設労働需給調査を担当する地方整備局等

地方整備局等	モニター所在都道府県	地方整備局等	モニター所在都道府県	地方整備局等	モニター所在都道府県
北海道 北海道開発局	北海道	北陸 北陸地方整備局	新潟県、富山県、石川県	中国 中国地方整備局	鳥取県、島根県、岡山県
東北 東北地方整備局	青森県、岩手県、宮城県 秋田県、山形県、福島県	中部 中部地方整備局	岐阜県、静岡県、愛知県 三重県	四国 四国地方整備局	徳島県、香川県、愛媛県 高知県
関東 関東地方整備局	茨城県、栃木県、群馬県 埼玉県、千葉県、東京都 神奈川県、山梨県、長野県	近畿 近畿地方整備局	滋賀県、京都府、大阪府 兵庫県、奈良県、和歌山県 福井県	九州 九州地方整備局	福岡県、佐賀県、長崎県 熊本県、大分県、宮崎県 鹿児島県
				沖縄 沖縄総合事務局	沖縄県



# 新設住宅着工戸数 2017年度・2018年度の見通し【2017年7～9月期GDP1次速報後】

内閣府(11/15公表)による2017年7～9月期GDP1次速報を踏まえた各機関の新設住宅着工戸数の見通し  
 新設住宅着工戸数【12機関の平均値】 2017年度(平成29年度) 96万戸 2018年度(平成30年度) 96万1千戸

2016年11月30日現在 機関名 (全12機関)	発表日	新設住宅着工戸数(万戸) ※四半期、半期は季節調整済み年率換算値										(参考)
		2017年度(平成29年度)					2018年度(平成30年度)					2019年度 合計 (予測)
		4～6月 (実績)	7～9月 (実績)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	合計 (予測)	4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	合計 (予測)	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券景気循環研究所	11/16	—	—	—	—	99	—	—	—	—	102	101
三井住友信託銀行	11/24	上期 97.9		下期 97.9		97.8	上期 96.4		下期 99.1		97.7	—
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/16	100.2	95.6	95.3	93.7	96.2	93.0	92.8	93.3	94.3	93.3	91.9
ニッセイ基礎研究所	11/16	100	96	95	95	96	95	95	96	97	96	97
みずほ総合研究所	11/16	100.2	95.6	94.6	93.6	96.0	92.2	92.0	94.2	97.0	93.7	—
三菱総合研究所	11/16	—	—	—	—	95.9	—	—	—	—	96.8	—
東レ経営研究所	11/17	—	—	—	—	95.9	—	—	—	—	93.6	—
富国生命保険相互会社	11/20	上期 97.9		下期 93.0		95.8	上期 94.3		下期 95.2		94.7	—
浜銀総合研究所	11/17	—	—	—	—	95.5	—	—	—	—	97.3	—
アジア太平洋研究所	11/28	—	—	—	—	95.2	—	—	—	—	95.3	98.0
農林中金総合研究所	11/20	上期 97.9		下期 92.3		95.1	上期 95.0		下期 101.0		98.0	—
明治安田生命保険相互会社	11/20	—	—	—	—	93	—	—	—	—	95	93
平均		100.1	95.7	95.0	94.1	96.0	93.4	93.3	94.5	96.1	96.1	96.2
最大		100.2	96.0	95.3	95.0	99.0	95.0	95.0	96.0	97.0	102.0	101.0
最小		100.0	95.6	94.6	93.6	93.0	92.2	92.0	93.3	94.3	93.3	91.9

(参考)利用関係別戸数の見通し

2017年11月30日現在 機関名	発表日	新設住宅着工戸数(万戸)										
		2017年度(平成29年度)					2018年度(平成30年度)					
		持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	合計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	合計	
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/16	28.7	41.3	0.5	25.7	96.2	28.5	38.7	0.7	25.4	93.3	
							(参考)2019年度	27.9	38.4	0.7	24.9	91.9

(注) 給与住宅は、当機構において合計から持家、貸家、分譲住宅を差し引いて算出。

(参考)財団法人建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し」から

(参考)社団法人住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」から

機関名	発表日	2017年度(平成29年度)(予測)					2018年度(平成30年度)(予測)					(参考)新設住宅着工戸数 実績 四半期は季節調整済み年率換算値(戸)					
		持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	合計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	合計	年度計	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	
建設経済研究所(注1)	10/30	29.1	41.3	0.6	25.5	96.4	30.2	40.5	0.6	25.2	96.5	2017年度	1,001,520	955,952			
住宅生産団体連合会(注2)	10/31	28.4	40.5	0.6	24.5	94.0	—	—	—	—	—	2016年度	974,137	991,304	979,612	952,608	974,832
												2015年度	920,537	944,488	914,972	881,996	944,460
												年度計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	
												2016年度	974,137	291,783	427,275	5,793	249,286
												2015年度	920,537	284,441	383,678	5,832	246,586
												2014年度	880,470	278,221	358,340	7,867	236,042

(注1)2017年4～6月期の四半期別国民所得統計速報(2次速報)を踏まえた予測。

(注2)会員のうち回答があった16社の予測平均値。



## (参考)各機関の実質民間住宅投資 2017年度・2018年度の見通し【2017年7～9月期GDP1次速報後】

2017年7-9月期GDP1次速報を踏まえた各機関の実質GDPのうち民間住宅投資(季節調整系列前期比)の見通しは次のとおり。2017年10-12月期から2018年4-6月期にかけて前期比マイナスを見込むものの、2018年7-9月期になると持ち直し、10-12月期以降は2019年10月の消費税増税を見据えた駆け込み需要により、前期比プラスを予想する機関が大勢を占める。年度ベースでは、2017年度はほとんどの機関が前年比プラスを予想、2018年度は前年比プラスを予想する機関と前年比マイナスを予想する機関が拮抗している。

▲はマイナス、単位:%

2017年11月30日現在 機関名  (全22機関)	発表日	実質GDPのうち民間住宅投資(季節調整系列前期比)										(参考) 2019年度 年度 (予測)
		2017年度(平成29年度)					2018年度(平成30年度)					
		4~6月 (実績)	7~9月 (実績)	10~12月 (予測)	1~3月 (予測)	年度 (予測)	4~6月 (予測)	7~9月 (予測)	10~12月 (予測)	1~3月 (予測)	年度 (予測)	
明治安田生命保険相互会社	11/20	1.1	▲ 0.9	0.8	0.7	2.6	▲ 0.1	0.5	0.2	0.4	1.2	0.5
新生銀行	11/21	1.1	▲ 0.9	▲ 0.6	2.0	2.2	0.3	▲ 1.5	2.2	1.3	1.5	▲ 1.9
三菱UFJモルガン・スタンレー証券景気循環研究所	11/16	1.1	▲ 0.9	0.1	0.2	2.1	3.0	0.1	▲ 1.1	1.3	2.8	▲ 1.2
三井住友信託銀行	11/24	—	—	—	—	2.1	—	—	—	—	0.7	—
富士通総研 経済研究所	11/15	1.1	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 0.1	1.8	0.1	0.3	0.5	0.8	0.3	—
大和総研	11/21	—	—	—	—	1.8	—	—	—	—	▲ 0.0	0.3
みずほ総合研究所	11/16	1.1	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 0.8	1.8	▲ 0.2	▲ 0.3	0.5	0.1	▲ 0.9	—
農林中金総合研究所	11/20	1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.5	1.6	0.0	0.5	1.5	2.5	0.9	—
三菱総合研究所	11/16	—	—	—	—	1.5	—	—	—	—	0.6	—
日本総研	11/15	—	—	—	—	1.5	—	—	—	—	0.2	—
ニッセイ基礎研究所	11/16	1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.4	1.5	0.3	▲ 0.4	0.2	0.9	▲ 0.5	1.1
東レ経営研究所	11/17	—	—	—	—	1.5	—	—	—	—	▲ 0.7	—
アジア太平洋研究所	11/28	1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.7	1.4	▲ 0.6	1.3	1.3	0.2	0.0	2.5
日本経済研究センター	11/27	1.1	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.1	1.2	▲ 0.1	0.3	1.8	3.6	0.4	2.9
第一生命経済研究所	11/15	1.1	▲ 0.9	▲ 1.2	▲ 1.0	1.1	▲ 1.0	1.5	5.0	2.5	1.7	▲ 2.8
富国生命保険相互会社	11/20	—	—	—	—	0.9	—	—	—	—	▲ 0.3	—
伊藤忠経済研究所	11/27	—	—	—	—	0.8	—	—	—	—	▲ 2.7	▲ 2.8
野村證券	11/20	1.1	▲ 0.9	▲ 1.6	▲ 1.3	0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 3.6	▲ 2.5
信金中央金庫地域・中小企業研究所	11/17	—	—	—	—	0.6	—	—	—	—	▲ 2.1	—
三菱UFJリサーチ & コンサルティング	11/16	1.1	▲ 0.9	▲ 1.7	▲ 2.1	0.6	▲ 2.5	0.5	0.7	0.9	▲ 4.1	▲ 0.5
SMBC日興証券	11/21	1.1	▲ 0.9	▲ 4.0	0.8	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	▲ 1.2	—
浜銀総合研究所	11/17	—	—	—	—	▲ 1.6	—	—	—	—	0.3	—
平均		1.1	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.3	1.3	▲ 0.1	0.2	1.0	1.1	▲ 0.3	▲ 0.4
最大		1.1	▲ 0.9	0.8	2.0	2.6	3.0	1.5	5.0	3.6	2.8	2.9
最小		1.1	▲ 0.9	▲ 4.0	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 4.1	▲ 2.8
(参考)												
平成29年度内閣府年央試算	7/14	—	—	—	—	0.8	—	—	—	—	1.3	—

## (参考) 新設住宅着工戸数／実質民間住宅投資 2017年度・2018年度 の見通しに対するコメント(1)

機関名・出典	新設住宅着工戸数／実質民間住宅投資 2017年度・2018年度・2019年度の見通し
<p>明治安田生命保険相互会社 「2017-2018年度経済見通しについて」(11月20日)より</p>	<p>(3) 住宅投資と公共投資は共に鈍化すると予想 10月のさくらレポート(日銀地域経済報告)を見ると、住宅投資の判断は、9地域中2地域で引き下げられ、6地域で横ばい、引き上げられたのは1地域のみと、足元の住宅投資が横ばい圏での推移となっている様子が示されている。新築住宅着工戸数を見ても、7月以降の総戸数は減速している(図表1-7)。</p> <p>利用関係別に内訳を見ると、貸家着工や持家着工が横ばい圏での推移となっているほか、分譲着工戸数は減少傾向となっている。</p> <p>住宅生産団体連合会の「住宅業況調査報告」によると、持家に近い概念である戸建て注文住宅の7-9月期は、受注実績指数が全国平均で+15ポイント、総受注金額が+4ポイントと、前期のマイナスからプラスに転じたものの、このところプラスマイナスを交互に繰り返す結果となっている。同調査の消費者の購買意欲を見ても、7-9月期は前期と比較して「増加」の割合が減少しており、購買意欲は盛り上がりにかけている。今後については、住宅ローン金利が引き続き低位で推移すると見込まれることや、住宅ローン減税制度(10年間で一般住宅が最大400万円)、戸建住宅向けのZEH(ゼロエネルギー住宅)補助金(1戸あたり75万円)などの各種住宅支援策が下支え要因になるとみられる。ただ、住宅ローン減税制度は適用から5年近く、ZEH補助金も1年あまり経過しているため、これ以上の消費者の購買意欲の掘り直しには限界があり、2018年度半ばにかけての持家着工は、横ばい圏での推移となるとみる。</p> <p>分譲住宅着工について、内訳がわかる季節調整前の原数値を見ると、戸建住宅(建売住宅)は、日銀がマイナス金利を導入して以降、おおむねプラス圏での推移となっている。マンションについては、9月の着工が3ヵ月移動平均の前年比で+11%と伸びてはいるが、もともと振れのある統計で、プラス幅は直近2年間のレンジ内での推移となっている。首都圏マンション市場では、2014年以降、新規発売戸数が軟調な推移となるなか、新規契約率も2016年初以降、好不調の境目とされる70%を下回る水準で推移している。要因の一つとして、首都圏の新築マンション価格が29ヵ月連続で5,000万円を上回るなど、販売価格の高止まりが挙げられる。販売の伸び悩みにより在庫が高水準で推移することで、マンション業者はより慎重に物件供給を行なう見通しで、2018年度半ばにかけての分譲住宅着工は緩やかな減速傾向が続くとみる。</p> <p>貸家着工戸数は、2015年1月の相続税改正(基礎控除引き下げ)に伴う節税対策としてのアパート経営需要が高まったことから、増加傾向にあったものの、足元では、空室率が上昇してきたこともあり、先行きへの警戒感から横ばい圏での推移となっている。金融機関の個人向け貸出運営スタンスDI(「増加」-「減少」)は、慎重化の方向に振れているほか、日銀の「貸出先別貸出金」からも、個人による貸家業向け残高の頭打ちが確認でき、金融機関の貸家事業への警戒感が窺われる(図表1-8)。今後も、賃貸住宅ローン等の不動産関連貸出に対する慎重なスタンスが続くとみられるのに加え、少子高齢化の進展に伴う中長期的な世帯数の減少見通しなどが投資意欲の減退につながるとみえており、貸家着工は減少傾向で推移するとみている。</p> <p>一方、消費増税を前にした駆け込み需要は、2018年度の後半から持家や分譲を中心に住宅需要を押し上げよう。前回2014年4月の増税時には、増税の1年程度前から徐々に住宅着工が伸びはじめた。今回も2018年度後半から徐々に駆け込み需要が発生し、2019年10月以降、反動減が発生すると見込む。ただ、前回の増税時に、今回の10%までの増税を見込んだ需要の先食いがあったとみられるほか、今回の増税幅は2%にとどまることから、押し上げ効果とその反動は前回より小さいものとなろう。消費増税による振れの影響を除けば、2018年末にかけての住宅投資は、各種住宅支援策などが下支え要因になる一方、空室率の上昇や、住宅価格の高止まりが下押し要因になることで、鈍化傾向の推移を見込む。2017年度の住宅着工戸数は93万戸程度、2018年度は95万戸、2019年度は93万戸と予想する。</p>

## (参考) 新設住宅着工戸数／実質民間住宅投資 2017年度・2018年度 の見通しに対するコメント(2)

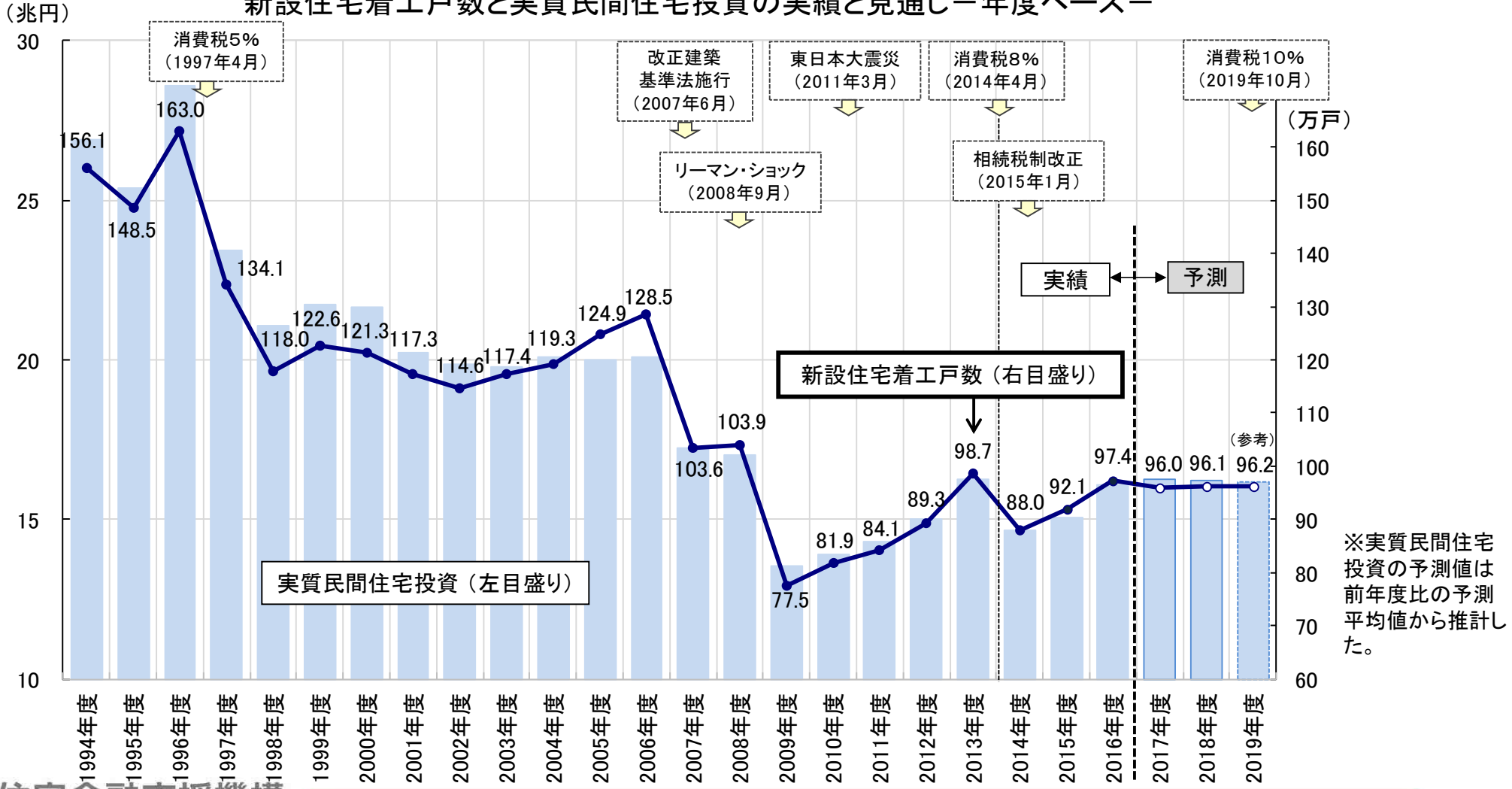
機関名・出典	新設住宅着工戸数／実質民間住宅投資 2017年度・2018年度の見通し
<p>三菱UFJリサーチ&amp;コンサルティング 「2017/2018年度短期経済見通し」 (11月16日)より</p>	<p>住宅については、足元では貸家や分譲住宅を中心に着工件数が高い水準で推移しているが、貸家で相続税対策物件の押し上げが一巡しており、今後は調整の動きが強まる可能性がある。貸家の空室率が高まっていることや、マンション価格が依然高止まっていることも、住宅着工の下押し要因となるだろう(図表8)。</p> <p>住宅着工件数は、2017年度には96.2万戸、2018年度には93.3万戸、2019年度には91.9万戸と、次第に減少していくとみられる。なお、貸家が急減することで件数がさらに下振れるリスクがあるほか、東京オリンピックに向けたインフラ整備のために住宅建設の人手が不足し、マンションを中心に供給制約に陥る可能性もある。2019年10月の消費税率の引き上げに際しては、2014年4月の引き上げ時と同様に、新税率施行の半年前までに請負契約を締結すれば旧税率が適用される経過措置がとられることを想定しており、2018年度末から2019年度初めにかけて、駆け込み着工が発生すると見込まれる。</p>
<p>富国生命保険相互会社 「2017・2018年度 日本経済の見通し(改訂)」(11月20日)より</p>	<p>○新設住宅着工戸数は、緩やかな減少を見込む</p> <p>住宅投資は、減少に転じた。7～9月期の住宅投資は前期比0.9%減と7四半期ぶりに減少した。住宅投資に先行して動く新設住宅着工戸数は、7～9月期が年率95.6万戸と高い水準を維持しているものの、3四半期ぶりの減少となった(図表5)。</p> <p>利用関係別にみると、相続税対策等で需要が強まり全体のけん引役となってきた貸家については、7～9月期が年率42.5万戸と引き続き高水準ではあるものの、2四半期続けて小幅減となり、増加が頭打ちとなっている。横ばい推移が続く持家は同4.6%減となり、分譲住宅は同10.8%減と4四半期ぶりに減少した。今後の新設住宅着工戸数は、緩やかに水準が落ちていくだろう。貸家については、相続税対策等を背景に旺盛な貸家建設が続いたことで供給過剰感が強まり、空室率上昇や家賃下落への懸念が熾んでいる。また、金融当局の監視強化によりアパートローンに対する金融機関の積極姿勢も後退している模様であり、今後は徐々に需要が弱まっていくと見込んでいる。また、分譲住宅については、首都圏ではマンション価格が高止まりするなか、契約率の低下、在庫の積み上がりを受けてデベロッパーはマンション供給に慎重な姿勢を続けると見込んでいる。一方、持家は、雇用環境の改善に加え、住宅ローン金利も低水準での推移が見込まれるなど、良好な住宅取得環境が続くことから、概ね現状の水準を維持すると見込んでいる。このように、貸家を中心に住宅着工の水準は低下し、住宅投資は減少傾向になると見込んでいる。なお、2018年度末にかけては、2019年10月の消費増税に向けた駆け込み需要が生じると想定している。</p>
<p>伊藤忠経済研究所 「日本経済情報」2017年11月号 (11月27日)より</p>	<p>住宅投資は減少基調</p> <p>住宅投資は、先行指標である住宅着工戸数(季節調整値)が、四半期ベースでは7～9月期に3四半期ぶりとなる前期比マイナス(▲4.5%)に転じ、増勢一服の兆しを見せている。用途別内訳を見ると、分譲住宅が消費増税前の駆け込み需要を狙ったとみられる着工増の一巡により大きく減少(7～9月期前期比▲10.8%)したほか、持ち家も比較的大きな落ち込み(▲4.6%)を見せた。さらに、相続税対策などから大幅に増加していた貸家は前期比に続いて微減(▲0.0%)しピークアウト感がより明確になっている。今後は、2019年10月に予定される消費増税前に持ち家を中心に駆け込み需要の増加が見込まれるものの、人口減少の下で大量の空き家の存在という構造的な需要下押し圧力があることに加え、最近の過剰とも言える賃貸住宅の供給増も踏まえると、住宅投資は減少基調を想定しておくことが妥当であろう。</p>

# 新設住宅着工戸数と実質民間住宅投資 2017年度・2018年度の見通し（年度ベース）

実績：2016年度 新設住宅着工戸数 974,137戸（前年度比+ 5.8%） 実質民間住宅投資 約16兆682億円（前年度比+ 6.6%）  
 見通し：新設住宅着工戸数(12機関の平均) 2017年度 96万戸 2018年度 96万1千戸（参考）2019年度 96万2千戸  
 実質民間住宅投資(22機関の平均) 2017年度 前年度比+ 1.3% 2018年度 同 ▲ 0.3% 2019年度 同 ▲ 0.4%

▲はマイナス

新設住宅着工戸数と実質民間住宅投資の実績と見通し—年度ベース—



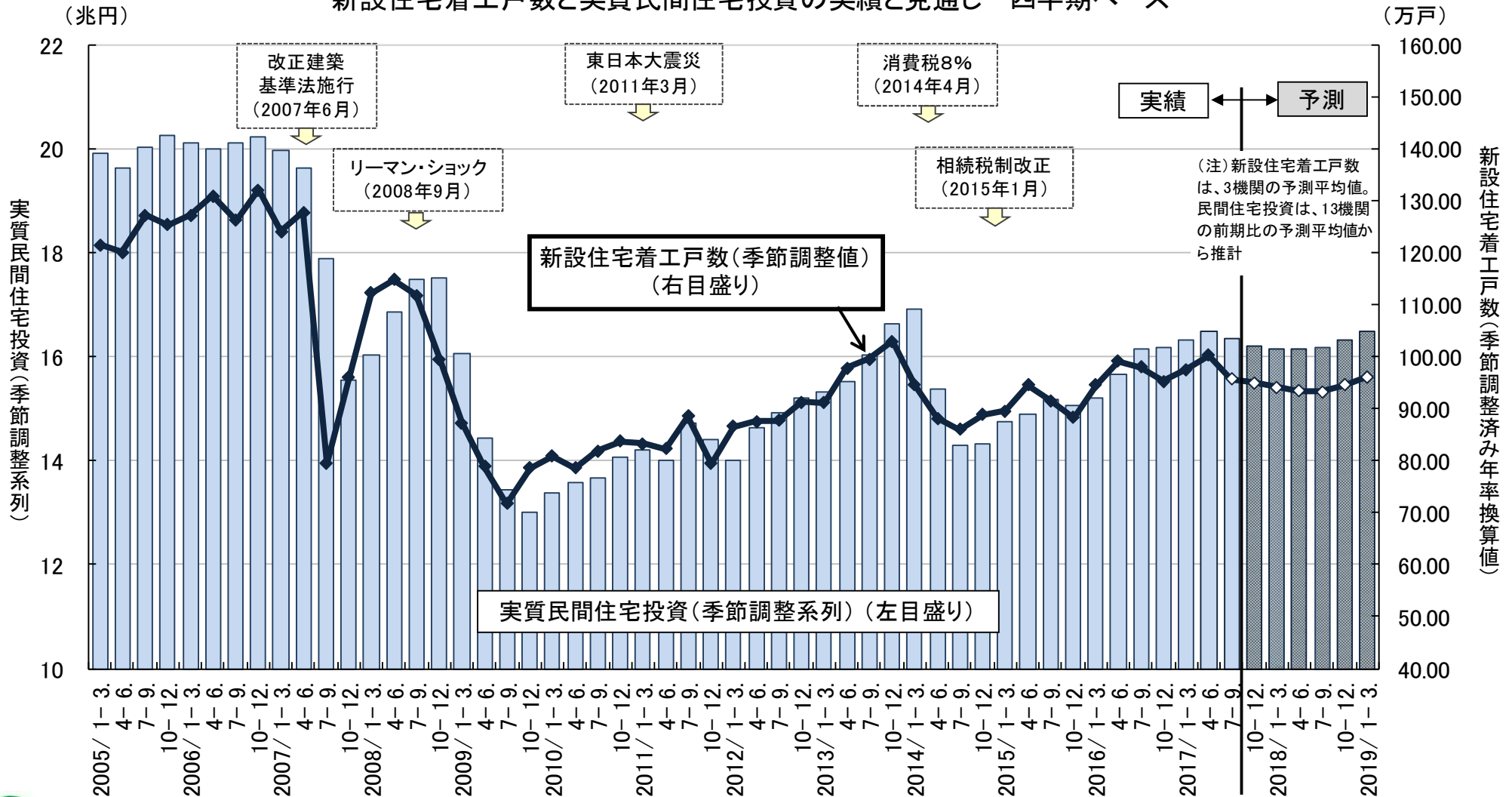
※実質民間住宅投資の予測値は前年度比の予測平均値から推計した。



# 新設住宅着工戸数と実質民間住宅投資 2017年度・2018年度の見通し（四半期ベース）

2017年7-9月期の新設住宅着工戸数（四半期の季節調整済年率換算値）は955,952戸（前期比▲4.5%）。実質民間住宅投資（季節調整系列）は16兆3,495億円（前期比▲0.9%）。新設住宅着工戸数は、3四半期ぶりに前期比マイナスとなった。また、工事代金の支払いベースで測る実質民間住宅投資は、7四半期ぶりの前期比マイナスとなった。今後の見通しについては、2018年年央にかけて弱含むものの、2018年10-12月期以降は、2019年10月の消費税増税を見据えた駆け込み需要を想定し、持ち直すとする機関が大勢を占める。

## 新設住宅着工戸数と実質民間住宅投資の実績と見通しー四半期ベースー

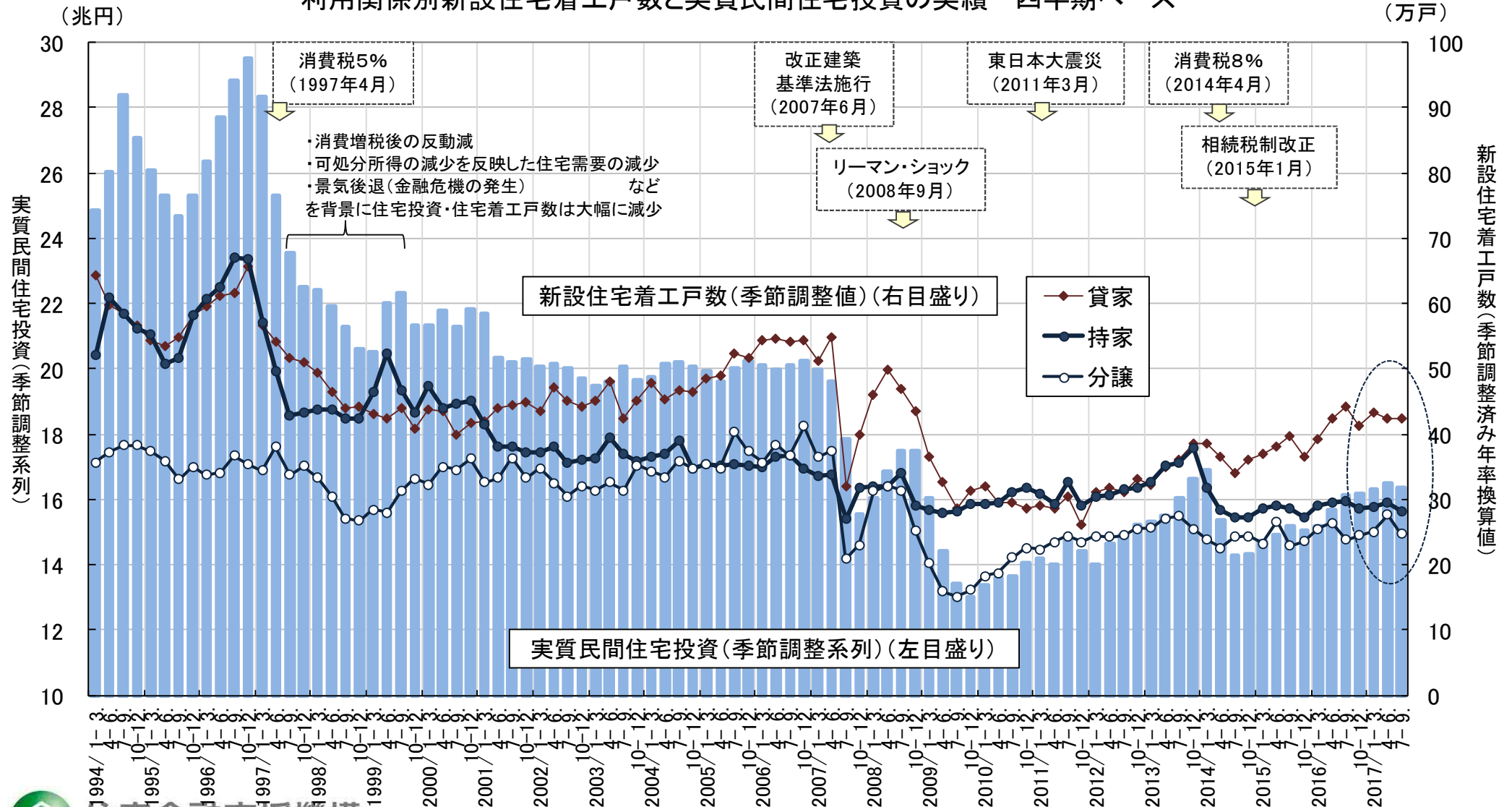




(参考) 利用関係別新設住宅着工戸数と実質民間住宅投資の実績 (四半期ベース) 【2017年7~9月期GDP1次速報後】

2017年7-9月期は、新設住宅着工戸数(季節調整済年率換算値)のうち、分譲住宅が主にマンションの着工減を受けて、前年同期比▲10.8%と大きく減少した。持家は3四半期ぶりに減少した。貸家は2四半期連続の微減となったが、6四半期連続で40万戸を超えた。全体は3四半期ぶりに減少した。実質民間住宅投資は7四半期ぶりの前期比マイナスとなった。

利用関係別新設住宅着工戸数と実質民間住宅投資の実績—四半期ベース—



# 長期金利(10年国債利回り) 2017年度・2018年度の見通し【2017年7～9月期GDP1次速報後】

内閣府(11/15公表)による2017年7～9月期GDP1次速報を踏まえた各機関の金利の見通し

長期金利(10年国債利回り)【11機関の平均値】 2017年度(平成29年度) 0.05% 2018年度(平成30年度) 0.10%

2017年11月30日現在 機関名 (全11機関)	発表日	長期金利(10年国債利回り)(%)										(参考)
		2017年度(平成29年度)					2018年度(平成30年度)					2019年度
		4～6月 (実績)	7～9月 (実績)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	年度平均 (予測)	4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	年度平均 (予測)	年度平均 (予測)
ニッセイ基礎研究所	11/16	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
三井住友信託銀行	11/24	0.04	0.05	0.07	0.08	0.06	0.12	0.15	0.15	0.15	0.14	-
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/16	0.06	0.04	0.06	0.08	0.06	0.09	0.09	0.12	0.15	0.11	0.24
アジア太平洋研究所	11/28	0.047	0.050	0.054	0.065	0.054	0.070	0.100	0.100	0.130	0.100	0.178
農林中金総合研究所	11/20	0.04	0.05	0.06	0.07	0.05	0.08	0.08	0.09	0.10	0.09	-
明治安田生命保険相互会社	11/20	0.08	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.07	0.09	0.10	0.08	0.10
三菱総合研究所	11/16	-	-	-	-	0.05	-	-	-	-	0.05	-
みずほ総合研究所	11/16	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	-
大和総研	11/21	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
日本経済研究センター	11/27	0.041	0.047	0.050	0.050	0.047	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100	0.200
新生銀行	11/21	0.04	0.05	0.03	0.02	0.03	0.07	0.07	0.08	0.14	0.09	0.10
平均		0.04	0.05	0.06	0.06	0.05	0.09	0.10	0.10	0.12	0.10	0.15
最大		0.08	0.10	0.10	0.10	0.10	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.24
最小		0.00	0.04	0.03	0.02	0.03	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05

(注)三井住友信託銀行については、四半期予測値を単純平均にて年度値を算出。年度は年度平均。四半期予測は期中平均(明治安田生命保険相互会社は期末値)。

2017年11月30日現在 機関名 (全6機関)	発表日	無担保コール翌日物金利(%)										(参考)
		2017年度(平成29年度)					2018年度(平成30年度)					2019年度
		4～6月 (実績)	7～9月 (実績)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	年度平均 (予測)	4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	年度平均 (予測)	年度平均 (予測)
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/16	▲ 0.054	▲ 0.048	▲ 0.046	▲ 0.050	▲ 0.049	▲ 0.050	▲ 0.050	0.000	0.000	▲ 0.025	0.000
農林中金総合研究所	11/20	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	-
みずほ総合研究所	11/16	▲ 0.07	▲ 0.06	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	-
明治安田生命保険相互会社	11/20	▲ 0.07	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.06	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05
三井住友信託銀行	11/24	▲ 0.06	▲ 0.06	▲ 0.08	▲ 0.10	▲ 0.08	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	-
三菱東京UFJ銀行	11/30	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	-
平均		▲ 0.06	▲ 0.07	▲ 0.07	▲ 0.07	▲ 0.07	▲ 0.07	▲ 0.07	▲ 0.06	▲ 0.06	▲ 0.06	▲ 0.03
最大		▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	▲ 0.05	0.00	0.00	▲ 0.025	0.00
最小		▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.10	▲ 0.05

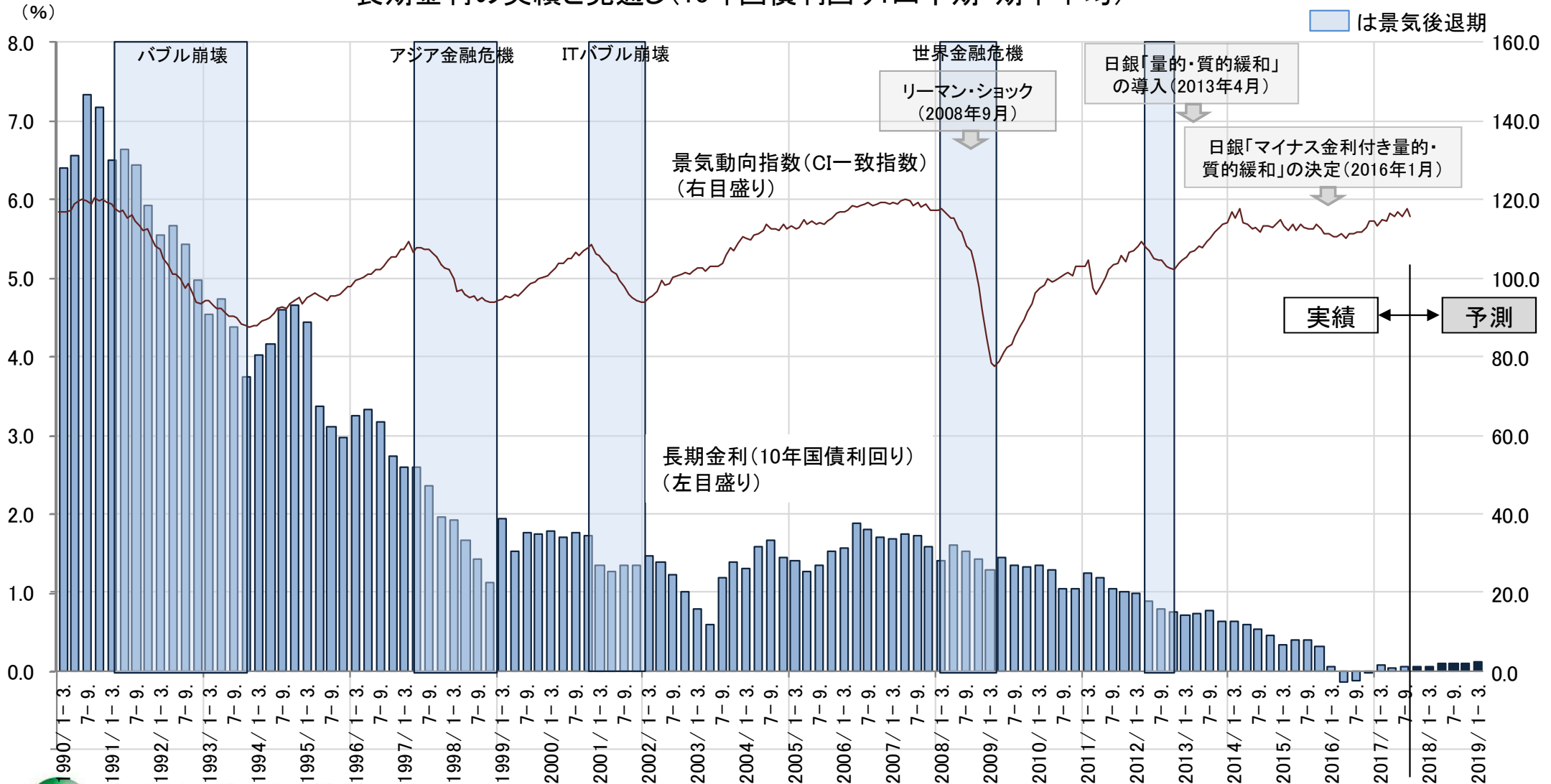
(注)年度は平均値(農林中金総合研究所、みずほ総合研究所は年度末)。四半期は期末値(三井住友信託銀行、三菱UFJリサーチ&コンサルティングは期間平均値)。

(注)三井住友信託銀行については、四半期予測値を単純平均にて年度値を算出。

# 長期金利(10年国債利回り)の実績と2017年度・2018年度の見通し(四半期 期中平均)

長期金利(10年国債利回り)について四半期ベースの期中平均の推移を見ると、昨年、日銀の金融政策を受けてマイナス圏に低下した長期金利は10～12月期にプラスに転じた。今後の見通しについて、2017年度内は日銀の金融政策に変化はなく、0%近辺で推移するとみており、2018年度は現行水準から上昇気味に推移するとの見方が優勢になっている。

## 長期金利の実績と見通し(10年国債利回り:四半期 期中平均)



(参考) 新設住宅着工戸数、実質民間住宅投資、10年物国債利回り、消費者物価指数の中・長期見通し

新設住宅着工戸数

機関名	発表日	年度(予測戸数(単位:万戸))													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	3月27日	90.2	87.5	85.8	83.5	82.1	81.8	85.4	77.4	77.2	78.9	73.7	73.6	74.5	70.9
野村総合研究所	6月20日	84.0	85.0	79.0	74.0	74.0	73.0	71.0	68.0	66.0	64.0	62.0	60.0	57.0	55.0
三菱総合研究所	7月12日	—	—	—	82.5	—	—	—	—	76.9	—	—	—	—	72.7

実質GDP民間住宅投資

機関名	発表日	年度(前年度比(単位:%))													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	3月27日	▲ 1.6	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 2.5	▲ 1.7	▲ 0.2	5.0	▲ 10.8	▲ 0.3	2.4	▲ 7.1	▲ 0.3	1.3	▲ 5.1
みずほ総合研究所	7月5日	0.5	▲ 1.6	▲ 1.8	▲ 7.5	▲ 1.2	▲ 2.7	▲ 4.0	▲ 4.3	▲ 4.1	▲ 4.2	▲ 4.3	—	—	—
三菱総合研究所	7月12日	—	—	—	▲ 7.8	—	—	—	—	▲ 1.4	—	—	—	—	▲ 0.4
ニッセイ基礎研究所	10月13日	2.7	▲ 0.4	0.2	▲ 1.1	▲ 2.1	▲ 1.5	2.2	▲ 2.8	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 1.0	—	—	—

10年物国債利回り

機関名	発表日	年度(期中平均(単位:%))													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	3月27日	0.09	0.18	0.25	0.40	0.50	0.80	1.00	0.60	0.80	1.10	0.70	1.00	1.20	0.80
みずほ総合研究所	7月5日	0.05	0.05	0.10	0.10	0.10	0.30	0.50				—	—	—	—
三菱総合研究所	7月12日	—	—	—	0.6	—	—	—	—	1.9	—	—	—	—	2.4
ニッセイ基礎研究所	10月13日	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	—	—	—

消費者物価指数(生鮮食品を除く総合)

機関名	発表日	年度(前年度比(単位:%))													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	3月27日	0.8	0.6	★ 0.7	0.9	0.4	0.4	0.4	★ 1.4	0.4	0.5	★ 2.1	0.5	0.6	★ 2.2
除く消費税率引上げの影響		0.8	0.6	0.2	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.6	0.5	0.6	0.7
明治安田生命保険相互会社※1	3月29日	0.7	0.8	★ 1.5	1.6	0.8	0.9	1.0	1.0	1.2	★ 2.3	—	—	—	—
みずほ総合研究所	7月5日	0.8	0.7	★ 0.9	1.1	0.4	0.5	0.6	0.7	0.7	0.8	0.9	—	—	—
除く消費税率引上げの影響		0.8	0.7	0.4	0.6	0.4	0.5	0.6	0.7	0.7	0.8	0.9	—	—	—
三菱総合研究所※2	7月12日	—	—	★ —	2.0	—	—	—	—	2.0	—	—	—	—	2.1
ニッセイ基礎研究所	10月13日	0.6	0.9	★ 1.7	1.9	0.9	1.8	2.1	★ 1.8	1.1	1.2	1.4	—	—	—
除く消費税率引上げの影響		0.6	0.9	1.2	1.4	0.9	1.8	2.1	0.8	1.1	1.2	1.4	—	—	—

※1 2019年10月に消費税率引上げ(8→10%)、2026年度に消費税率引上げ(10→12%)を予想。

★は消費税増税を予想

※2 2019年10月の消費税率引上げ(8→10%)を織り込んでおり、2019、20年度は0.5%p程度押し上げられている。