

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2011年9月)
～震災以来の前年比マイナス～

発表日2011年10月31日(月)

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 大塚 崇広
TEL : 03-5221-4525

		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比 (%)
		着工戸数 (季年率)		持家 着工戸数 (季年率)		貸家 着工戸数 (季年率)		分譲 着工戸数 (季年率)		
			前年比 (%)		前年比 (%)		前年比 (%)		前年比 (%)	
09	1-3月期	87.8	▲ 21.4	28.4	▲ 11.3	36.8	▲ 19.5	19.9	▲ 34.6	▲ 20.9
	4-6月期	78.3	▲ 31.9	27.7	▲ 13.6	32.4	▲ 35.1	15.9	▲ 51.0	▲ 29.3
	7-9月期	71.6	▲ 35.8	28.1	▲ 17.4	28.9	▲ 39.0	15.1	▲ 52.1	▲ 31.7
	10-12月期	78.9	▲ 20.9	29.7	1.8	31.1	▲ 28.2	16.6	▲ 35.6	▲ 15.1
10	1-3月期	81.6	▲ 6.6	29.5	3.8	32.2	▲ 12.1	17.7	▲ 10.1	▲ 3.4
	4-6月期	77.6	▲ 1.1	28.9	3.8	29.1	▲ 10.5	18.7	17.8	3.9
	7-9月期	81.5	13.8	31.1	10.8	30.0	3.6	21.1	40.8	15.1
	10-12月期	84.3	6.9	32.5	9.7	28.2	▲ 9.0	23.3	40.2	11.0
11	1-3月期	84.2	3.2	31.0	5.2	29.5	▲ 8.5	21.6	21.9	6.0
	4-6月期	81.0	4.1	28.5	▲ 1.8	28.2	▲ 2.9	23.5	24.0	3.8
	7-9月期	87.8	7.9	32.7	5.4	31.1	4.0	24.8	16.7	8.6
10	1月	82.9	▲ 8.1	30.0	5.4	32.9	▲ 14.5	18.6	▲ 11.7	▲ 3.4
	2月	79.1	▲ 9.3	29.6	2.9	32.4	▲ 8.4	15.2	▲ 25.6	▲ 8.0
	3月	82.9	▲ 2.4	28.8	3.2	31.4	▲ 12.5	19.4	8.8	1.0
	4月	79.5	0.6	28.1	2.3	31.0	▲ 7.0	19.0	27.4	5.7
	5月	76.4	▲ 4.6	28.8	4.8	28.7	▲ 13.5	17.5	0.8	0.5
	6月	77.1	0.6	29.8	4.4	27.7	▲ 10.9	19.6	24.6	5.5
	7月	78.9	4.3	29.9	4.4	29.3	▲ 5.8	19.9	27.3	6.0
	8月	81.9	20.4	31.5	15.5	31.3	16.7	20.1	35.2	19.7
	9月	83.6	17.7	31.9	12.9	29.5	2.2	23.4	58.9	20.3
	10月	82.1	6.4	32.3	10.4	27.5	▲ 9.0	22.4	37.1	10.1
	11月	84.7	6.8	31.8	7.1	28.4	▲ 9.5	23.7	46.3	10.2
	12月	86.1	7.5	33.2	11.8	28.8	▲ 8.4	23.8	37.6	12.8
11	1月	84.7	2.7	31.6	5.5	29.0	▲ 11.3	22.6	22.3	7.3
	2月	87.2	10.1	31.3	6.0	31.2	▲ 3.8	21.9	44.2	12.0
	3月	80.7	▲ 2.4	30.0	4.0	28.4	▲ 9.5	20.2	4.6	▲ 0.5
	4月	79.8	0.3	28.3	0.2	28.1	▲ 9.3	21.4	12.4	1.1
	5月	81.5	6.4	28.1	▲ 2.9	27.4	▲ 4.9	25.0	42.9	5.9
	6月	81.7	5.8	29.0	▲ 2.6	29.1	5.0	24.0	21.6	4.6
	7月	95.5	21.2	35.6	19.1	34.7	18.5	26.5	33.2	22.5
	8月	93.4	14.0	33.6	6.9	34.4	9.8	26.4	31.2	14.5
	9月	74.5	▲ 10.8	28.8	▲ 9.7	24.2	▲ 18.2	21.5	▲ 7.7	▲ 10.3

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○9月の新設住宅着工戸数：前年比▲10.8%とコンセンサスを大きく下回る

9月の新設住宅着工戸数は、前年比▲10.8%(季節調整済年率換算値:74.5万戸)と6ヶ月ぶりに前年比マイナスとなり、コンセンサス(同+8.4%)を大きく下回った。利用関係別にみると、持家は前年比▲9.7%(8月:同+6.9%)、貸家は同▲18.2%(8月:同+9.8%)、分譲は同▲7.7%(8月:同+31.2%)となった。持家・貸家・分譲のいずれも前年比マイナスとなったのは2009年10月以来約2年ぶりである。振れの大きい統計ではあるものの、東日本大震災の影響で手控えられていた着工が顕在化することで7、8月には住宅着工戸数は大幅に増加していたが、こうした動きが一巡することで9月は再び落ち込む結果となった。また、景気先行き不透明感から新規の着工が控えられている可能性もあるだろう。

○7－9月期の新設住宅着工戸数の増加の背景

7－9月期の住宅着工件数は前年同期比+7.9%と5四半期連続の前年同期比プラスとなった。月次で見ると、7、8月に大幅に増加（7月：前年比+21.2%、8月：同+14.0%）した後、9月は大幅に減少（同マイナス10.8%）する形となった。7、8月期の大幅な増加については、①住宅エコポイント制度の終了に伴う駆け込み需要、②フラット35S金利優遇制度の縮小に伴う駆け込み需要、③復興需要の顕在化がその要因であるとする見方があるが、次にこれら3つの見方について検討する。

① 住宅エコポイント制度終了に伴う駆け込み需要

住宅エコポイント制度は、省エネ住宅（新築・リフォーム）に対して最大30万円相当のポイントを助成するものであり、2011年7月の「着工」分をもって終了した。したがって、制度終了に伴う駆け込み需要が発生する可能性があったが、8月の反動減が限定的であったことや最大付与ポイントが一戸当たり30万円相当と住宅価格に対して少額であることを考慮すると、駆け込み需要が住宅着工戸数の増加に与えた影響は限定的であったと推察される¹。

② フラット35S金利優遇制度の縮小に伴う駆け込み需要

フラット35S金利優遇制度は、省エネ等に優れた住宅を対象に通常のフラット35の長期固定金利よりも当初の10年間の金利を1.0%引き下げるものであり、2011年9月「申請」分をもって引き下げ幅が0.3%に縮小されている。したがって、制度縮小に伴う駆け込み需要の発生が予想されたが、資金別住宅着工戸数の動向をみると、住宅金融支援機構融資住宅資金の前年比寄与度が小さい（7月：前年比寄与度+2.0%ポイント、8月：同+0.6%ポイント、9月：同▲0.3%ポイント）ことから、駆け込み需要が住宅着工戸数の増加に与えた影響は限定的であったといえよう。

③ 復興需要の顕在化

東日本大震災の被害が大きかった東北3県（岩手県、宮城県、福島県）の住宅着工戸数は8月に初めて3県とも前年比プラス（岩手県：前年比+26.3%、宮城県：前年比+4.5%、福島県：前年比+59.3%）となった。したがって、復興需要が住宅着工戸数を押し上げたとする見方もあったが、これら3県の前年比寄与度は極めて小さい（8月：同+0.8%ポイント、9月：同+0.3%ポイント）ことから、復興需要が住宅着工戸数に与えた影響は小さいといえよう。

以上をまとめると、①～③の要因が住宅着工戸数に与えた影響は僅かなものであったと考えられる。したがって、7－9月期の住宅着工戸数の大幅な増加は、震災の影響で手控えられていたものが7、8月に住宅購入マインドの持ち直しを受けて着工され始めたことによるものと考えられよう。

そして、9月の大幅な減少はこうした動きが一巡することで生じたことと考えられる。また、前述の通り、各種住宅支援制度の終了・縮小に伴う駆け込み需要が僅かであったため、その反動減によるものとは考え難い。

○堅調な推移が続いていた分譲マンション着工も前年比マイナスに

堅調な推移が続いていた分譲の内訳をみると、一戸建てが前年比▲0.9%（8月：同+10.8%）、マンションが同▲13.9%（8月：同+61.6%）となり、分譲一戸建ては4ヶ月ぶりの減少、分譲マンションは6ヶ月ぶりの減少となった。震災の影響で手控えられていた分の着工が一巡し、さらには景気先行き不透明感から売れ残りのリスクが警戒され、新規の着工が控えられた可能性がある。一方で、マンション着工の先行指標とさ

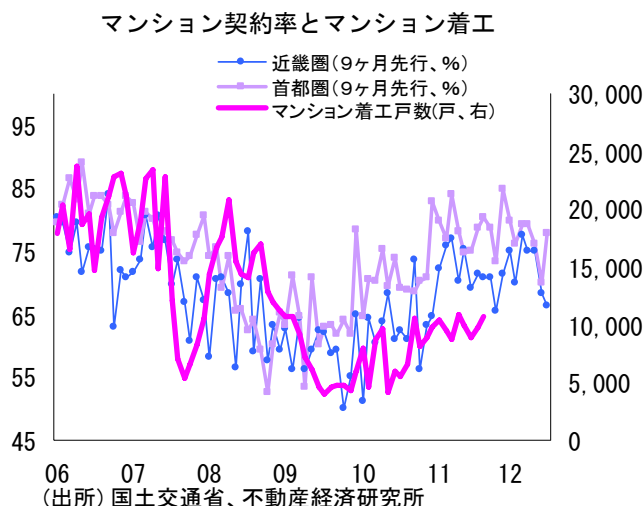
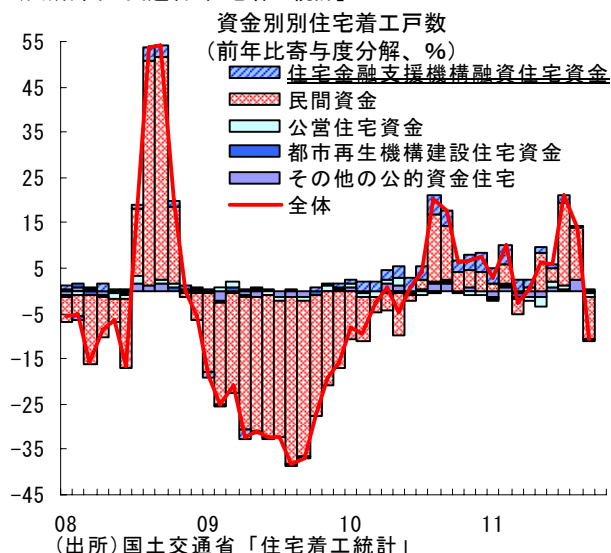
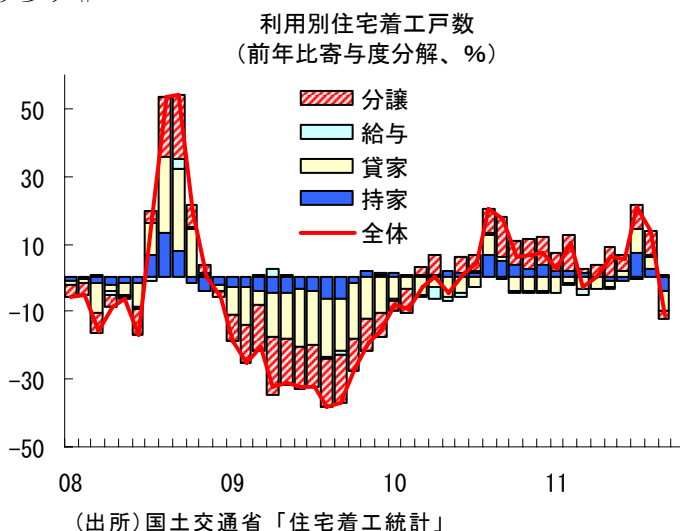
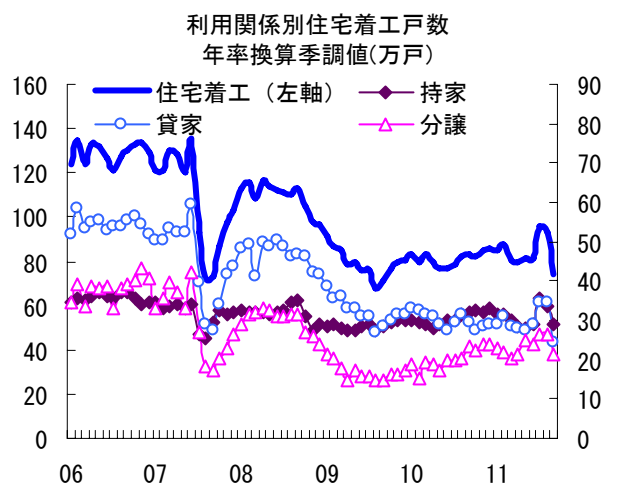
¹ 新築に係る住宅エコポイントの申請数の推移（月次）は国土交通省の資料より確認できるが、着工と申請には工期相当のタイムラグがあると考えられるため、現時点で駆け込み需要の有無を確定することはできない。

れる首都圏におけるマンション契約率(発売戸数に占める当月に契約を終えたマンションの割合)の動きをみると、9月は77.7%と好不調の分岐点である70%を上回った。首都圏のマンション契約率は8月に69.9%と70%を僅かに下回ったが、8月を除けば2010年1月から70%を上回る状態が続いている。さらには、依然として在庫水準は低位であるため、9月の減少をもってマンション着工における回復の基調が変化したとは判断し難い。次月以降の結果を合わせて判断していく必要がある。

○今後も緩慢ではあるが増加基調が続く見込み

このように、7-9月期は、7、8月に震災後手控えられていたものが住宅購入マインドの持ち直しを受けて着工され始めたことを背景に、前年同期比で増加となった。特に首都圏マンション販売の好調な推移を背景に7、8月と分譲マンションの着工が堅調であった。

10-12月期以降については、7-9月期からは減速するものの、弱いながらも雇用の回復が見込まれること、さらには復興需要や各種住宅取得支援制度による下支えを背景に、住宅着工は緩慢ではあるが回復基調が継続すると見込まれる。ただし、このところのグローバルな景況感の悪化が一段と進行した場合は、足元で持ち直していた住宅購入マインドが悪化する可能性があり、下振れリスクは強い。また、各種住宅支援制度の終了・縮小や復活の影響にも注意する必要がある²。



² 各種住宅支援制度については、年内で住宅等資金の贈与に係る贈与税の特例措置が終了し、来年以降は住宅ローン減税制度の最大控除額が縮小する。また、すでに終了している住宅エコポイント制度とフラット35S金利優遇制度は本年度の第3次補正予算で内容を変更して復活する可能性がある。