

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2011年10月)

発表日2011年11月30日(水)

～2ヶ月連続の前年比マイナス、先行き期待される復興需要～

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

(単位: 万戸)

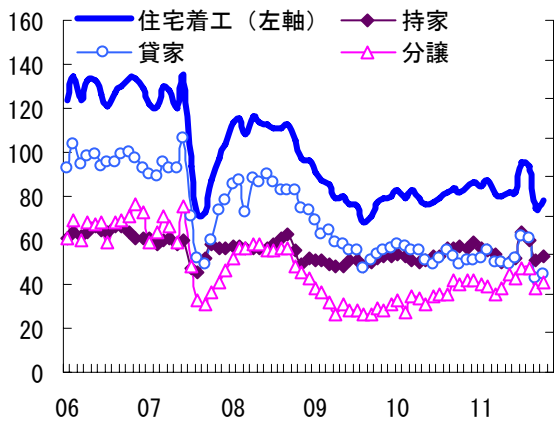
		新設住宅着工戸数						新設住宅着工床面積		
		持家		貸家		分譲		前年比		
		着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	前年比 (%)
10	1-3月期	81.6	▲ 6.6	29.5	3.8	32.2	▲ 12.1	17.7	▲ 10.1	▲ 3.4
	4-6月期	77.6	▲ 1.1	28.9	3.8	29.1	▲ 10.5	18.7	17.8	3.9
	7-9月期	81.5	13.8	31.1	10.8	30.0	3.6	21.1	40.8	15.1
	10-12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
	10月	77.4	▲ 5.8	29.6	▲ 8.1	25.1	▲ 8.9	23.2	3.1	▲ 5.8

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○10月の新設住宅着工戸数：前年比▲5.8%と2ヶ月連続で前年比マイナスに

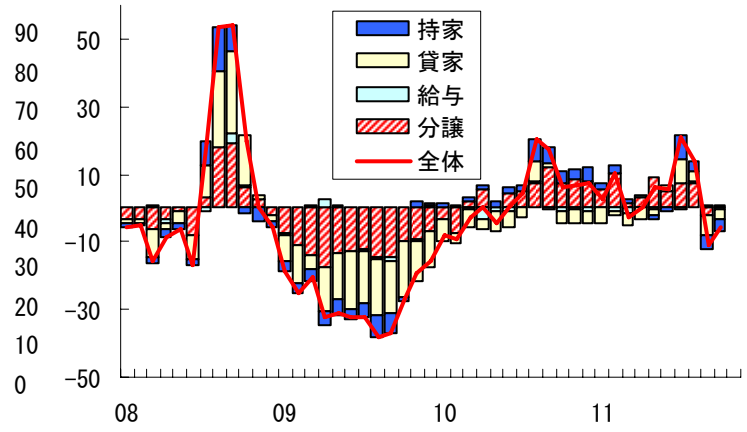
10月の新設住宅着工戸数は、前年比▲5.8%(季節調整済年率換算値:77.4万戸)と2ヶ月連続で前年比マイナスとなった。利用関係別にみると、持家は前年比▲8.1%(9月:同▲9.7%)、貸家は同▲8.9%(9月:同▲18.2%)、分譲は同+3.1%(9月:同▲7.7%)となった。分譲は2ヶ月ぶりに前年比プラスとなり底堅く推移しているものの、持家と貸家は9月に引き続き前年比マイナスと弱い動きが続いている。全体としては、住宅着工を取り巻く環境は徐々に改善しているが、足元の住宅購入マインドの回復の弱さや低水準にある所得環境が重石となり、9月と同様に低水準の着工戸数となった。

利用関係別住宅着工戸数
年率換算季調値(万戸)



(出所)国土交通省「住宅着工統計」

利用別住宅着工戸数
(前年比寄与度分解、%)

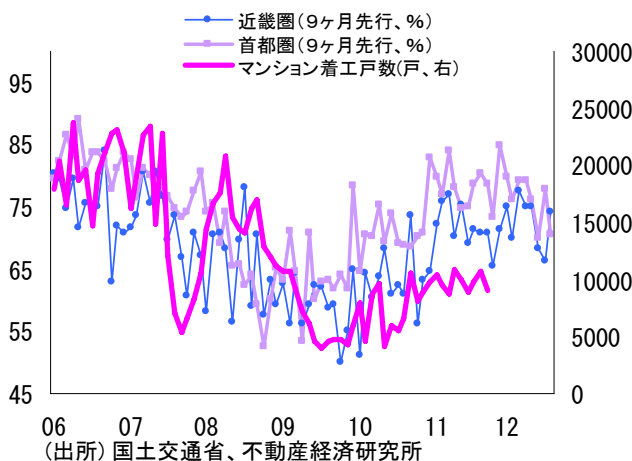


(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○分譲マンションは底堅く推移

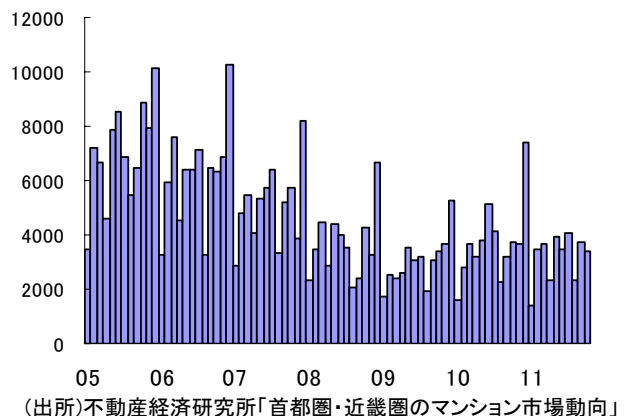
これまで9月を除いて堅調な推移が続いていた分譲の内訳をみると、一戸建てが前年比▲1.2%(9月:同▲0.9%)、マンションが同+7.5%(9月:同▲13.9%)となり、分譲一戸建ては2ヶ月連続の減少、分譲マンションは2ヶ月ぶりの増加となった。分譲一戸建ては前月に引き続き弱い動きとなったが、マンションは前月の前年比マイナスから持ち直し、底堅い推移となった。マンション着工の先行指標とされる首都圏におけるマンション契約率(発売戸数に占める当月に契約を終えたマンションの割合)の動きをみると、10月は70.6%と好不調の分岐点である70%を上回った。首都圏のマンション契約率は8月に69.9%と70%を僅かに下回ったが、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。首都圏のマンション在庫も10月は5054戸(9月:4826戸)と前月から増加したものの、依然として低水準にある。このところの景気の先行き不透明感から、ただちに大幅な供給戸数の上昇は見込み難いものの、今後も堅調なマンション着工が期待される。

マンション契約率とマンション着工



(出所)国土交通省、不動産経済研究所

首都圏マンション新規供給戸数の推移(戸)



(出所)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

○先行き期待される復興需要の押し上げ効果は？

このように足元では住宅着工戸数はこれまでの回復から足踏み状態となっているが、今後は復興需要による押し上げ効果が期待される。そこで、次に復興需要による住宅着工戸数の押し上げ効果を、阪神・淡路大震災の際との比較を通じて、概算する。

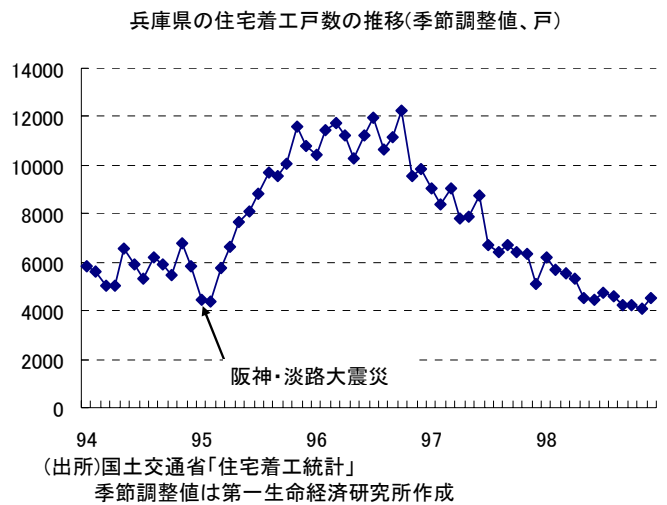
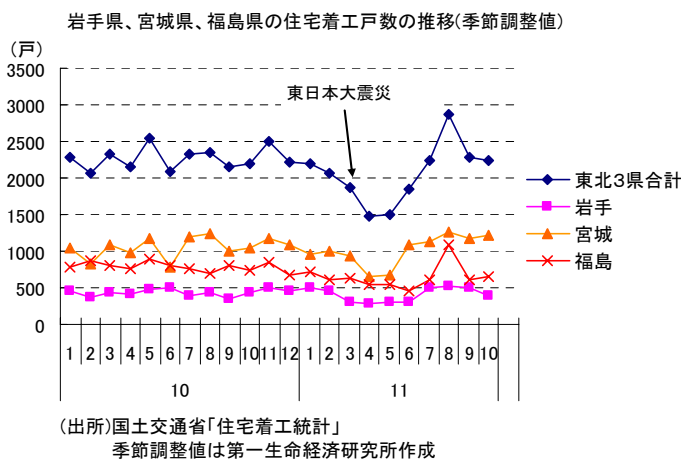
1995年1月に発生した阪神・淡路大震災後、兵庫県では「ひょうご住宅復興3カ年計画」が策定され、

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。

1997年度までに民間住宅を含めて12.5万戸の住宅供給が計画された。震災後の3年間の住宅着工戸数は32.2万戸であり、震災前の住宅着工戸数が年率換算値で6.9万戸程度であるから、復興需要による押し上げ効果は年平均3.8万戸程度であったと考えられる。

住宅被害については、阪神・淡路大震災では全壊は19.0万戸であり、東日本大震災では全壊は12.2万戸(11月29日現在)である。そこで、仮に復興需要は全壊戸数に比例し、さらに復興需要の顕在化の期間も阪神・淡路大震災時と同様に約3年間と考えるならば、今回の震災の復興需要は合計で約7.3万戸、年平均で約2.4万戸と概算できる。

ただし、実際は復興需要はさらに小さくなる可能性が高い。がれきの処理や都市計画の策定等が難航し、復興需要顕在化の期間が3年以上となる可能性があることに加え、復興需要顕在化の期間が伸びた場合は復興需要が被災地以外の空家に吸収される可能性もある。さらに、阪神・淡路大震災と比べ、建物被害に対して死者・行方不明者が極めて多いため、住宅建設需要が限定的となることも想定される。以上を考慮して、復興需要による住宅着工戸数の押し上げ効果は年平均で1～2万戸程度になると想定している。



2011年11月29日現在

		阪神・淡路大震災	東日本大震災
建物被害	全壊	10.5万棟(19.0万戸)	12.2万戸
	半壊	14.4万棟	19.8万戸
	合計	24.9万棟	31.9万戸
人的被害	死者	6434人	15840人
	行方不明者	3人	3611人

(出所)警視庁、兵庫県、全国知事会災害対策特別委員会「被災者生活再建支援基金に関する検討状況中間報告」

○今後も緩やかな増加基調が続く見込み

先行きについては、10-12月期は、足元の住宅購入マインドの回復の弱さや低水準にある所得環境が重石となり、7-9月期からは減速する可能性が高い。ただし、①金利が低水準にあること、②金融機関の貸出態度も低水準ながらも改善傾向にあること、③雇用も弱いながらも改善していることなど、住宅着工を取り巻く環境は徐々に改善している。また、先行きは復興需要も期待される。したがって、住宅着工戸数は一旦は足踏み状態とはなるものの、基調としてはこれまでの緩やかな増加基調が続いていくものと見込まれる。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、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だろう。

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。