



これからの宮城県住宅着工戸数はどうなるか

住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinijyuku.co.jp

東日本大震災の復興を盛り込んだ第三次補正予算案が国会に提出されている。

この予算が国会を通過し実施されれば、宮城県はじめ東北の被災地の復興も弾みがつくだろう。

では住宅着工の視点から見た場合、現状はどうなっているのか、今後どうなっていくのだろうか。このレポートでは宮城県と愛知県、そして、阪神大震災に遭遇した兵庫県を例にして考えてみたい。

まず表1をご覧ください。宮城県着工総数は3月の東日本大震災の影響で、4月5月と連続で記録的な落ち込みを見せる。5月の568戸（総数）はリーマンショック後で最低だ。しかし6月以降は急回復し、8月は1,479戸（総数）となった。これはリーマンショック後の影響をあまり受けていなかった平成20年9月の1,476戸とほぼ同水準だ。リーマンショック後の最高である1,415戸（平成22年8月）も超えていることを考えあわせると、震災後の回復の勢いがいかにすごいかがわかる。宮城県は震災で着工戸数が激減したが、6月から3ヶ月でリーマンショック前の水準に急浮上したのである。

ところで愛知県着工総数はどうだろうか。（表2参照）愛知県は東日本大震災後、4月は影響が出ず4,611戸（総数）と増加した。5月はさすがに減らし、4,018戸（総数）となる。しかし落ち込みもリーマンショック後の最低であった平成21年4月の3,790戸（総数）より約300戸も高い水準で止まった。6月からは回復し、7月は住宅エコポイントの駆け込み需要で大幅に増加、8月はその分やや減少し5,287戸となった。愛知県は宮城県に比べ震災の影響が軽微であったことがわかる。逆に宮城県の動きがいかに劇的であったかをあらためて認識させられる。

では、宮城県の今後の動向はどのようになるだろうか。第三次補正予算案が国会に提出された現段階で、この予算がどのような効果をもたらすのか、その影響等では着工数戸数はどうなるのかは神のみぞ知るといったところだ。

しかし手がかりはある。それは平成7年に発生した阪神・淡路大震災発生後の兵庫県の年度別着工戸数動向だ。（表3参照）これによると地震発生の平成6年度は68,126戸とあまり変化が無い。しかし発生した年の4月から始まる平成7年度は約1.7倍（平成6年度比）となり、平成8年度は約1.8倍（平成6年度比）、平成9年度は約1.2倍（平成6年度比）と増加している。雑駁に言えば、平成7～8年度の2年は平成6年度比で約2倍弱となったことになる。

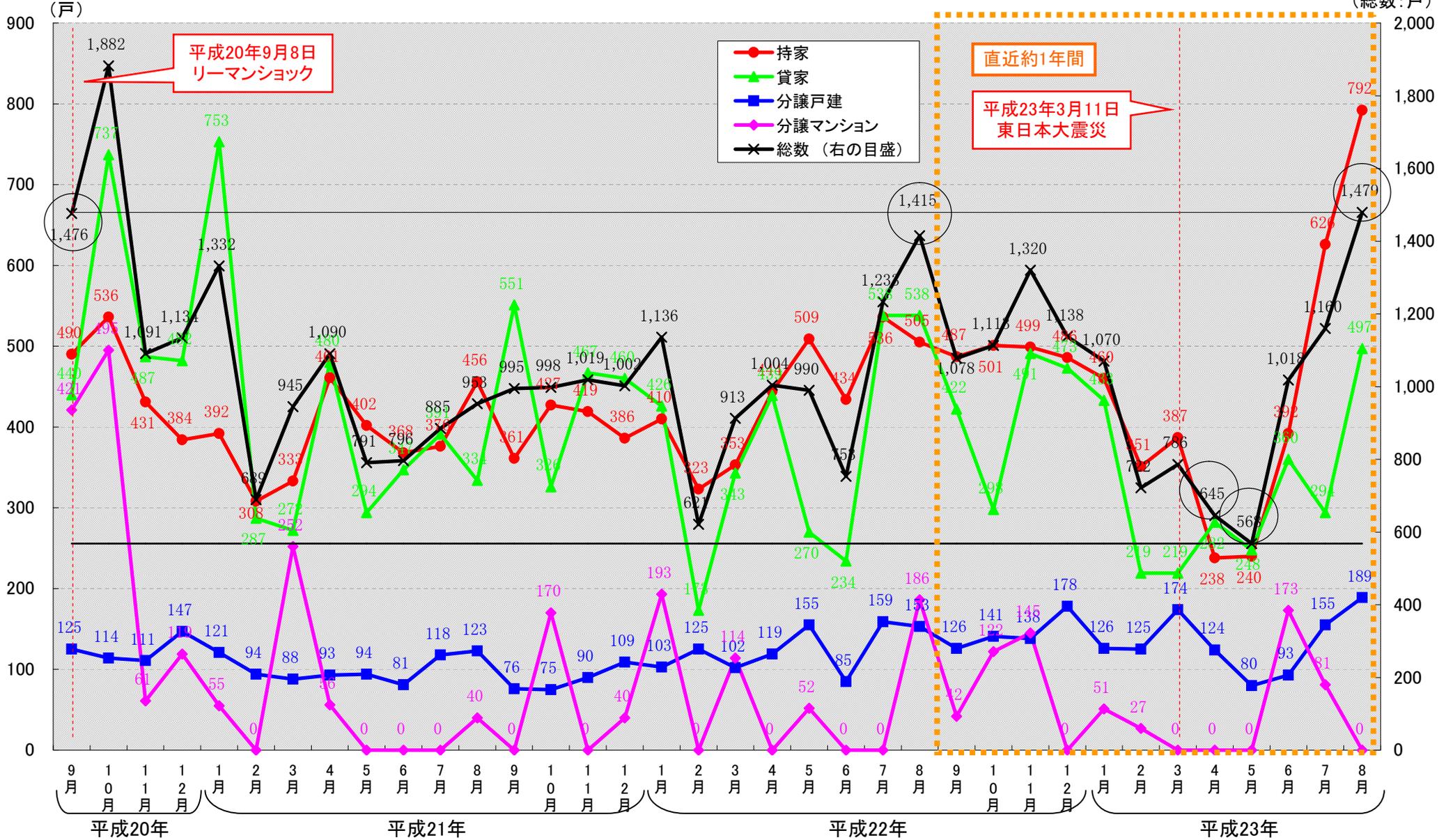
ここで宮城県（表1）を再び見てみよう。前年（平成22年）の1ヶ月あたりの着工戸数平均は計算すると約1,060戸だ。約1,000戸として、兵庫県の例をそのまま当てはめてみよう。すると復興により通常の1.7～1.8倍の着工数が2年間ほど発生することになる。つまり一ヶ月あたりの着工戸数も約1,000戸から約1,700～1,800戸レベルに増加するということになる。

もちろんこの計算は非常に荒っぽい。兵庫県と宮城県の地域の特性の違い、震災の被害の状況、復興予算の内容や執行のスピード、住宅の供給能力の違い等々を考慮していない。しかし、あくまで阪神大震災後の着工戸数の動向のみから、宮城県の今後を大雑把にとらえればこのような予想も成り立つのではないだろうか。宮城県の復興と住宅着工戸数の動向をしばらくは注視する必要があるようだ。

以上

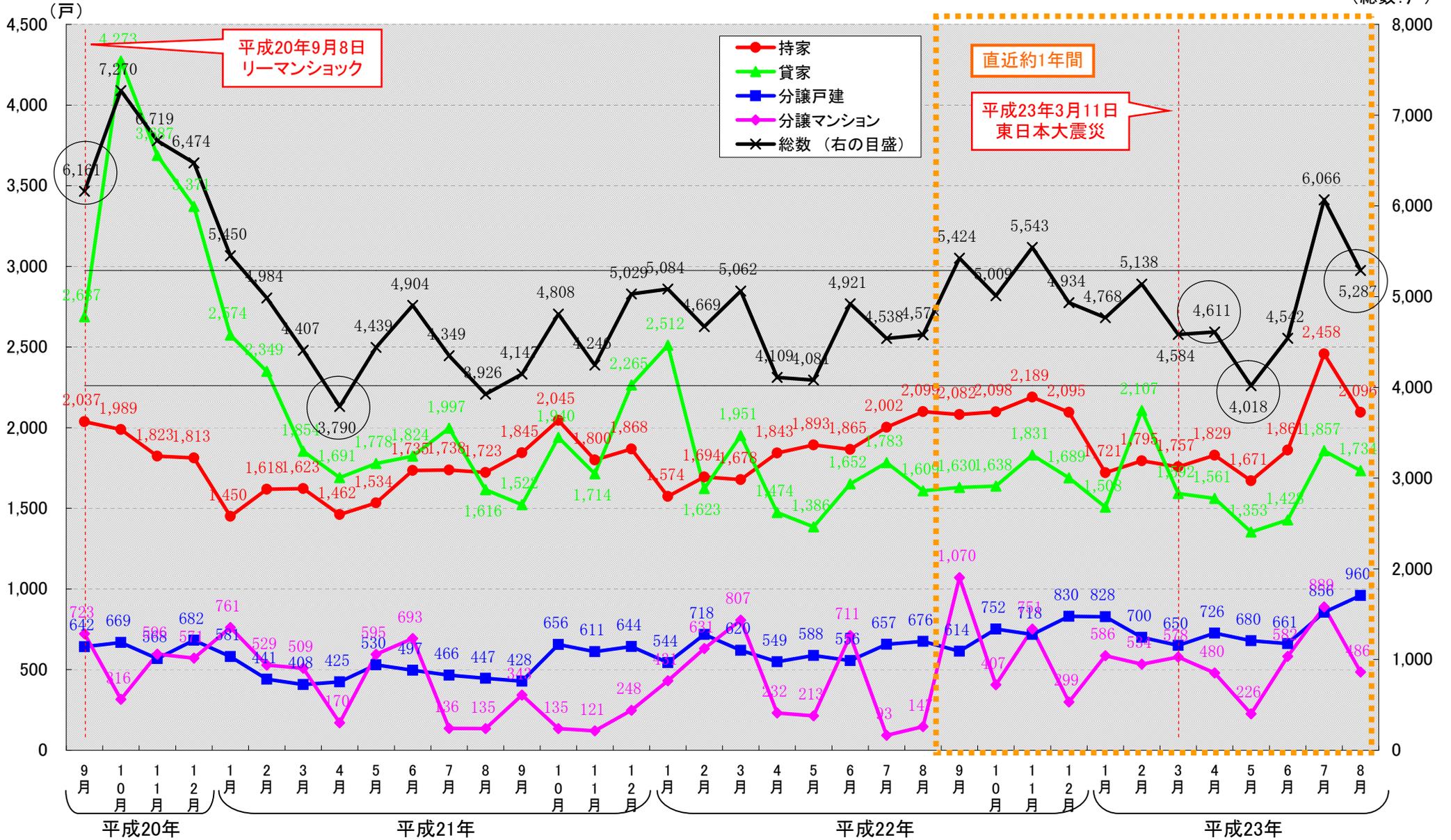
※ 本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承ください。

表1 宮城県 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



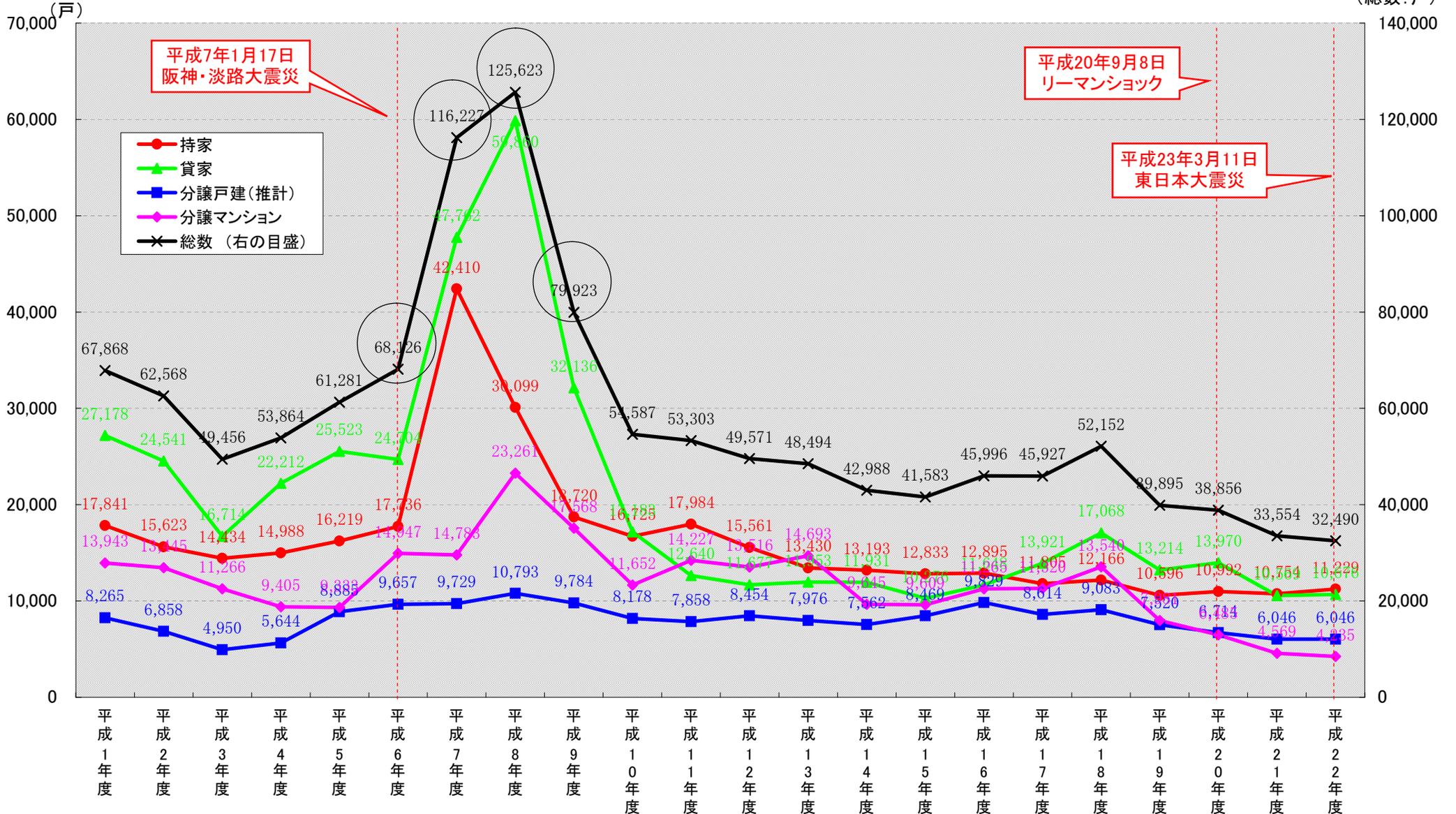
※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

表2 愛知県 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

表3 兵庫県 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※兵庫県新設住宅着工戸数の状況 http://web.pref.hyogo.lg.jp/wd27/wd27_000000017.html 兵庫県土整備部住宅建築局住宅政策課

より住宅市場研究室にて作成

※「分譲戸建(推計)」は「持家系分譲住宅」から「分譲マンション」を引いた数値

※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。