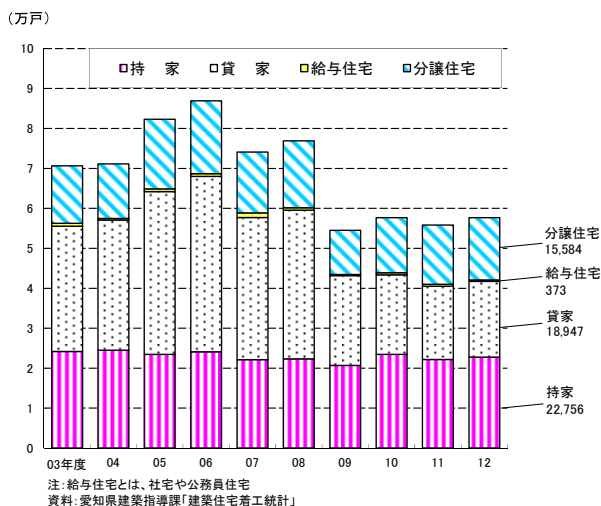


## 7 再び増加した住宅建設

2012年度の全国の新設住宅着工戸数は、893,002戸となり、前年度比で6.2%増と3年連続で増加した。11年10月から始まった復興支援・住宅エコポイントなどの政策効果や、住宅ローン金利の低下などが寄与し、給与住宅は前年度を下回ったものの、持家、貸家、分譲住宅が前年度を上回った。

本県の12年度新設住宅着工戸数は、57,660戸となり前年度比3.4%増と2年ぶりに増加した。利用関係別の内訳では、給与住宅が前年度を下回ったものの、持家、貸家、分譲住宅が前年度を上回った(図表7-1)。

図表7-1 新設住宅着工戸数



### (新設住宅着工の推移)

本県の新設住宅着工戸数の推移を中期的にみると、2002年度以降、5年連続で前年度を上回り、06年度には8万6千戸を記録したが、07年度に建築基準法が改正された影響で減少に転じ、08年度はやや持ち直したものの、同年度後半からのリーマンショックによる急激な景気悪化に伴い、09年度から12年度の4年間は6万戸を下回る低い水準で推移した(図表7-1)

### (年度後半から持ち直した新設住宅着工)

本県の2012年度の着工戸数を四半期別でみると、4-6月期は前年同期比1.9%減となり、11年10-12

月期以来3四半期連続の減少となった。続く7-9月期も同11.0%減となったが、これは前年同期に住宅エコポイントの駆け込み需要が発生したためである。10-12月期は同18.8%増と増加に転じ、13年1-3月期も同10.3%増と2四半期連続で増加した。増加の要因としては、12年7月に受付終了した復興支援・住宅エコポイントの着工が始まったことや、住宅ローン金利の低下、消費税増税議論の本格化などの影響が考えられる。

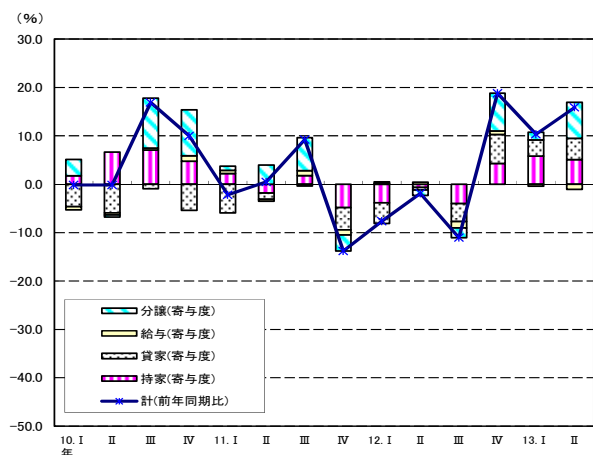
利用関係別では、持家は22,756戸で前年度比2.8%増、貸家は18,947戸で同3.3%増、分譲住宅は15,584戸で同5.3%増となった。

持家の動向をみると、前年度の5.5%減から2年ぶりに増加に転じた。四半期別でみると、金利が低下し、消費税増税が現実味を帯びてきた12年10-12月期以降に前年同期を上回った。

また、貸家は前年度の7.8%減から4年ぶりの増加となった。四半期別では、09年1-3月期から減少が続いていたが、12年10-12月期に14四半期ぶりに前年同期を上回った。

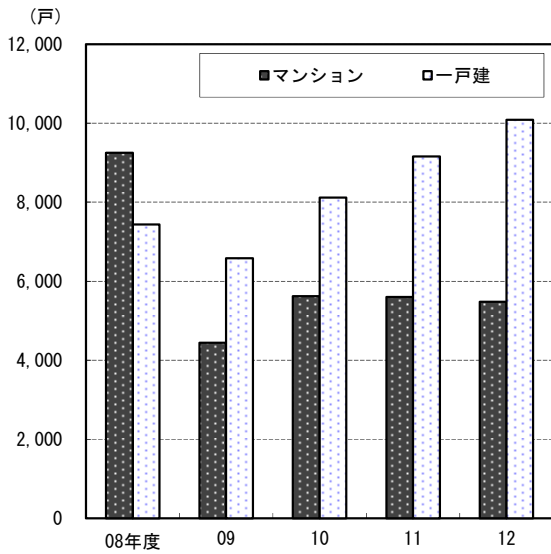
分譲住宅は前年度の7.6%増に引き続き3年連続の増加となった。建て方別では、マンションが5,482戸で前年度に比べ2.1%減少する一方、一戸建が10,086戸で同10.1%増加した。四半期別では、12年4-6月期、7-9月期は前年同期を下回ったものの、10-12月期に増加に転じ、続く13年1-3月期も前年同期を上回った(図表7-1、7-2、7-3)。

図表7-2 新設住宅着工戸数の利用関係別増減寄与度



資料: 愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」

図表 7-3 新設住宅着工戸数の分譲住宅内訳



資料: 愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」

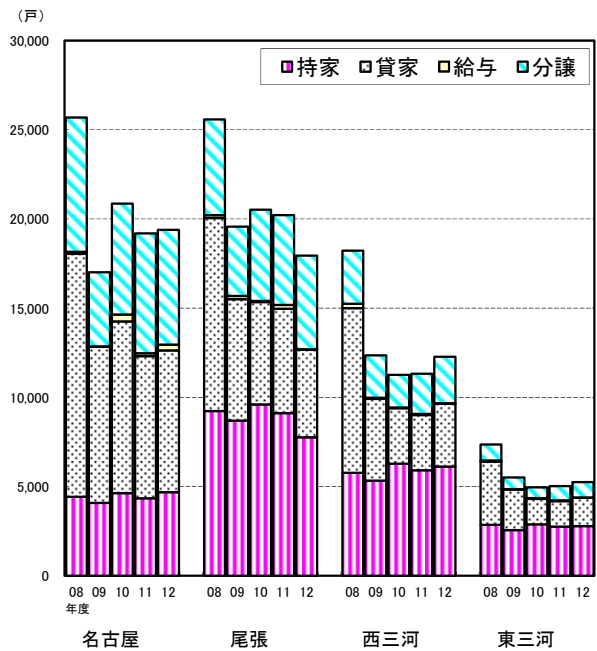
(地域間で差が出た着工戸数)

2012年度の住宅着工戸数を地域別にみると、前年度比では、尾張(名古屋を除く)は11.2%減と減少したのに対し、名古屋は1.0%増、西三河は8.3%増、東三河は4.5%増と増加し、地域間での動向に差が出ている。

地域別の構成割合をみると、名古屋が35.3%(19,392戸)、尾張(名古屋を除く)は32.7%(17,952戸)、西三河は22.4%(12,279戸)、東三河は9.6%(5,253戸)となっており、前年度と比較すると尾張(名古屋を除く)の割合が低くなり、名古屋、西三河、東三河が高くなった。

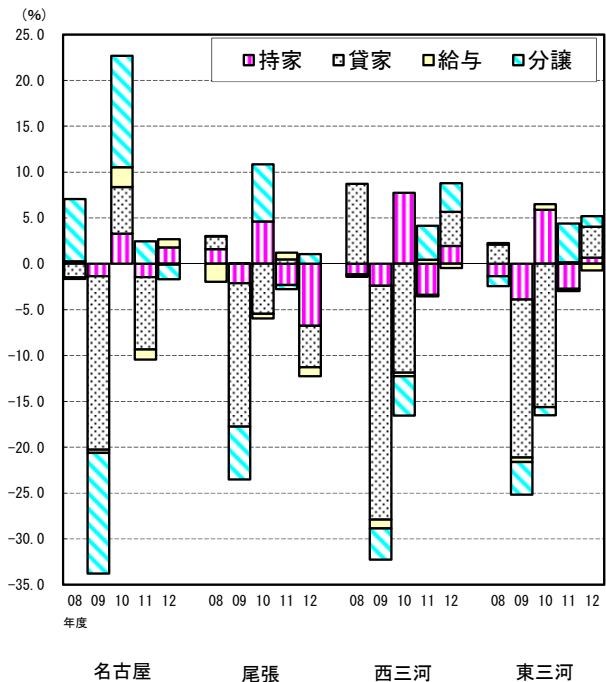
寄与度でみると、尾張(名古屋を除く)では持家が減少に寄与した。一方、名古屋は持家、西三河、東三河では貸家が増加に寄与した(図表7-4、7-5)。

図表 7-4 地域別利用関係別新設住宅着工戸数



資料: 愛知県建設指導課「建築住宅着工統計」

図表 7-5 地域別新設住宅着工戸数の利用関係別増減寄与度



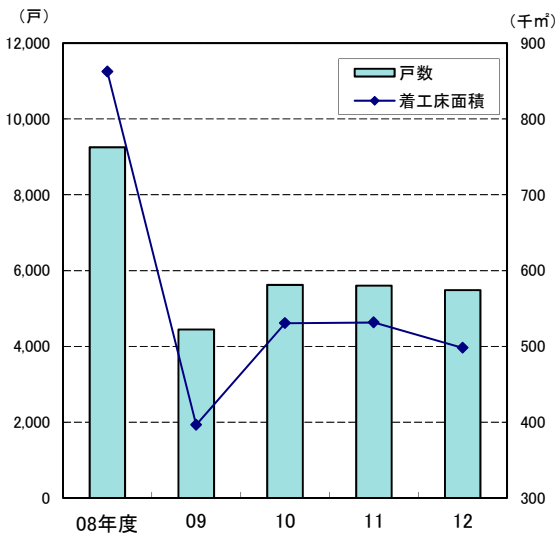
資料: 愛知県建設指導課「建築住宅着工統計」

**(分譲マンションの戸数、床面積ともに減少)**

本県における新設着工マンション戸数と床面積の推移をみると、09年度は景気悪化の影響を受け大きく減少した。10年度は少し持ち直したが、6千戸を下回る低い水準となり、11年度も横ばいであった。

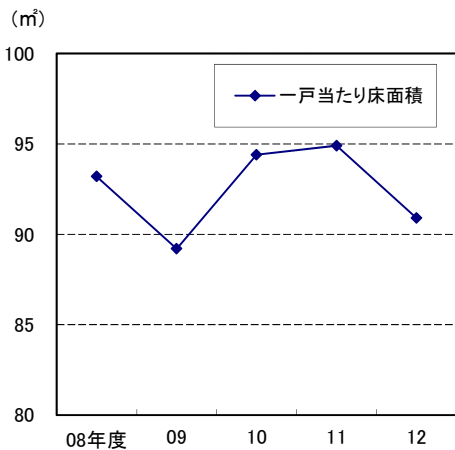
12年度の戸数は5,482戸と前年度比2.1%減、床面積は498,040㎡と同6.3%減となり、前年度から戸数、床面積ともに減少となった。

**図表7-6 新設着工マンションの戸数と床面積**



資料：愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」

**図表7-7 新設着工マンションの一戸当たり平均床面積 (共有部分を含む)**



資料：愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」

一戸当たりの床面積（共有部分を含む）の推移をみると、12年度は90.9㎡と前年度に比べ4.2%減と09年度以来、3年ぶりの減少となった。

新設着工戸数、床面積の減少の背景には、所得環境の悪化からマンション需要が中古物件にシフトしていることや、新築マンションが名古屋市中心部など地価の高いところに集中しているためと考えられる（図表7-6、7-7）。

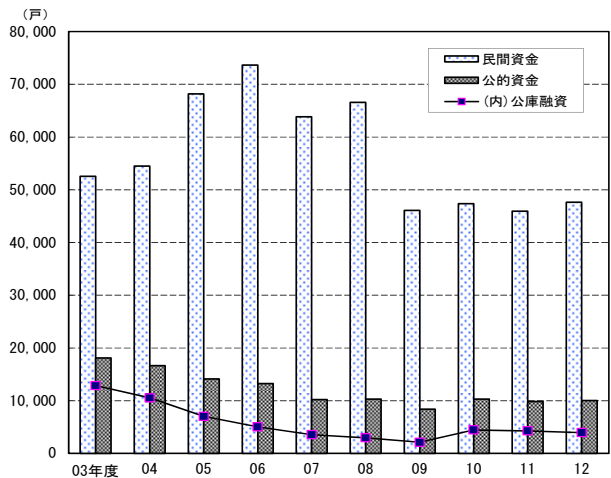
**(民間資金、公的資金ともに増加)**

2012年度の住宅着工戸数を資金別にみると、民間資金による着工戸数が47,624戸で全体の82.6%を占め、前年度比では3.6%増となった。また、公的資金（公庫融資と公営等）は10,036戸で、同2.1%増となった。

民間資金による戸数は、リーマンショックが発生した08年度を境に大きく水準を下げ、12年度は、09年度から4年連続で5万戸を下回った。

長年公的資金の大半を占めてきた公庫融資は、07年4月から独立行政法人住宅金融支援機構となり、減少傾向が続いていたものの、景気対策としてフラット35Sの金利優遇拡大が期間限定で導入されたことにより10年度は大幅に増加した。しかし、フラット35Sの金利優遇制度は11年9月から優遇幅が縮小されたため、11、12年度は再び減少した（図表7-8）。

**図表7-8 資金別の新設住宅着工戸数**



資料：愛知県建設指導課「建築住宅着工統計」