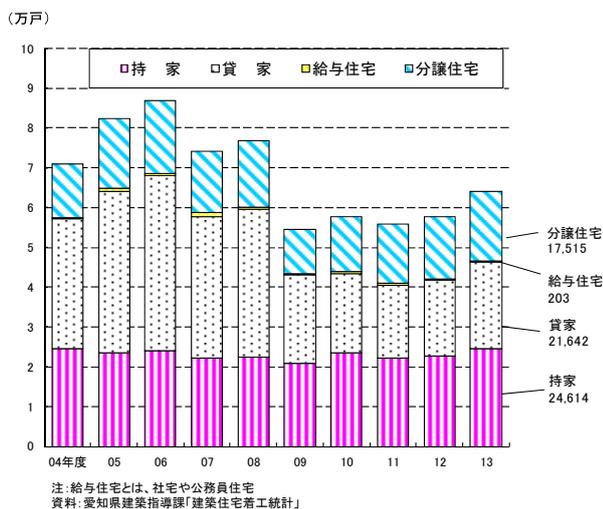


## 7 2年連続で増加した住宅建設

2013年度の全国の新設住宅着工戸数は、987,254戸となり、前年度比で10.6%増と4年連続で増加した。11年10月から14年10月までの申請期間となっていた復興支援・住宅エコポイントなどの政策効果や、住宅ローンの低金利が続いたことなどから、持家、貸家、分譲住宅が前年度を上回った。

本県の13年度新設住宅着工戸数は、63,974戸となり前年度比11.0%増と2年連続で増加した。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、2003年度以降、4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年度の建築基準法改正(審査期間の延長など)の影響で減少に転じた。08年度はやや持ち直したものの、リーマンショック後に落ち込み、09年度から12年度までの4年間は6万戸を下回る低い水準で推移したが、13年度は再び持ち直し、6万戸を上回った(図表7-1)。

### (年度後半に減少した新設住宅着工)

本県の2013年度の着工戸数を四半期別でみると、13年4-6月期は前年同期比15.9%増、7-9月期は同

23.0%増、続く10-12月期も、13年10月に消費税率引き上げの閣議決定がなされたことにより、税率引き上げ前の駆け込み需要の影響で同9.6%増となり、12年10-12月期以来5四半期連続の増加となった。しかし、14年1-3月期は同3.4%減と減少に転じた。減少の要因としては、税率引き上げ前の駆け込み需要の効果が薄れたことなどの影響が考えられる。

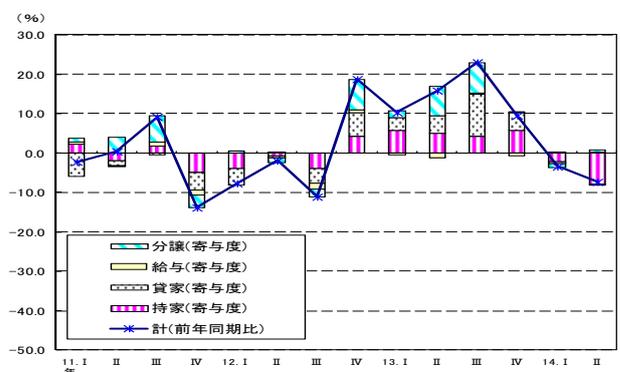
利用関係別では、持家は24,614戸で前年度比8.2%増、貸家は21,642戸で同14.2%増、分譲住宅は17,515戸で同12.4%増となった。

持家の動向をみると、前年度の2.8%増から2年連続で増加した。四半期別でみると、低金利の状態が続き、消費税率引き上げを見据えた駆け込み需要も追い風となり、12年10-12月期から13年10-12月期まで5四半期連続で前年同期を上回った。

また、貸家は前年度の3.3%増から2年連続の増加となった。四半期別では、12年10-12月期から13年10-12月期まで5四半期連続で前年同期を上回った。

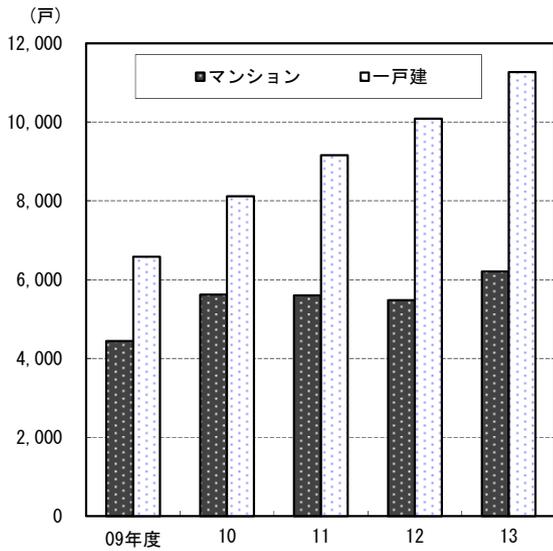
分譲住宅は前年度の5.3%増に引き続き、4年連続の増加となった。内訳をみると、マンションが6,214戸で前年度に比べ13.4%増加し、一戸建も11,271戸で同11.7%増加した。四半期別では、12年10-12月期から13年10-12月期にかけて5四半期連続で前年同期を上回る状態が続いたが、14年1-3月期に減少に転じた(図表7-1、7-2、7-3)。

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」

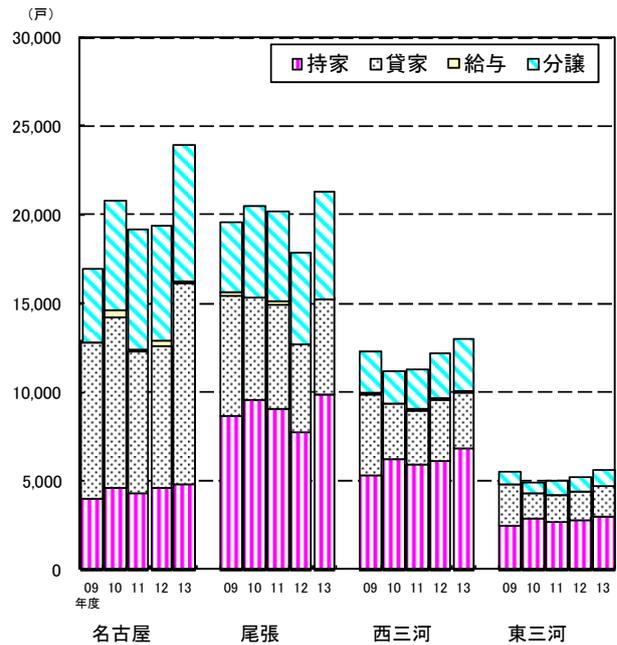
(全地域で増加した着工戸数)

2013年度の住宅着工戸数を地域別にみると、前年度比では、名古屋は23.7%増、尾張(名古屋を除く。)は減少から増加に転じて18.6%増、西三河は6.0%増、東三河は8.0%増と、全ての地域で着工戸数の増加がみられた。

地域別の構成割合をみると、名古屋が37.5%(23,990戸)、尾張(名古屋を除く。)は33.3%(21,296戸)、西三河は20.3%(13,017戸)、東三河は8.9%(5,671戸)となっており、前年度と比較すると名古屋と尾張(名古屋を除く。)の割合が高くなり、西三河、東三河が低くなった。

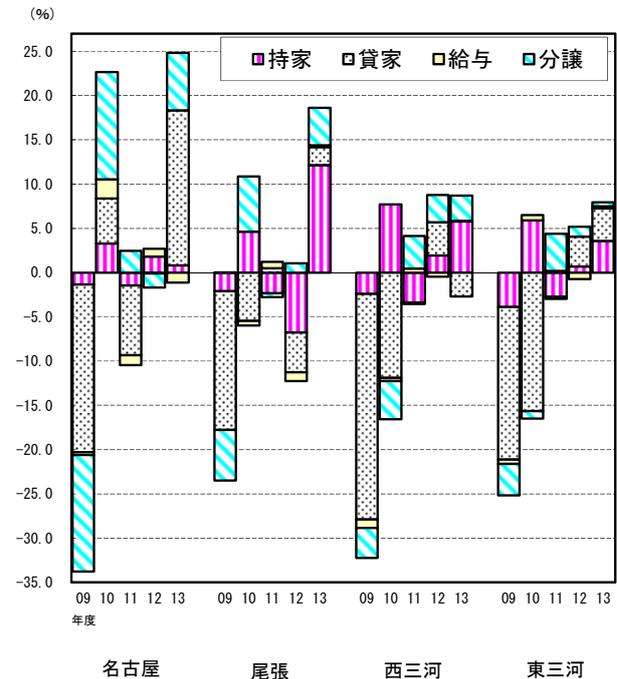
寄与度でみると、名古屋と東三河は貸家、また尾張(名古屋を除く。)と西三河では持家が増加に最も寄与した(図表7-4、7-5)。

図表 7-4 地域別利用関係別新設住宅着工戸数



資料: 愛知県建築指導課「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



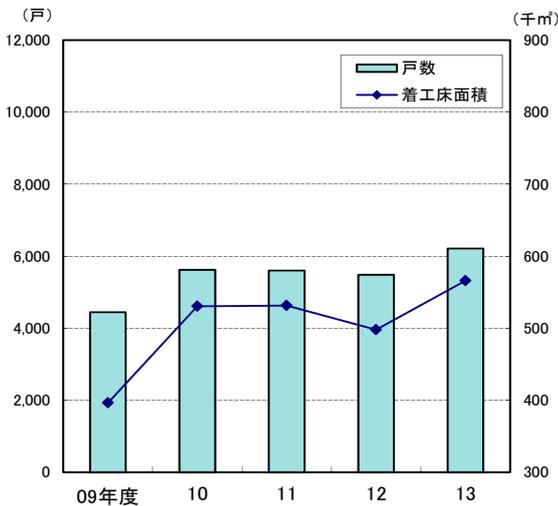
資料: 愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」

**(分譲マンションの戸数、床面積ともに増加)**

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、着工戸数は6千戸を下回る低い水準となり、11年度、12年度も横ばいであった。床面積に関しては、10年度、11年度は横ばいであったが、12年度は500千㎡を下回った。

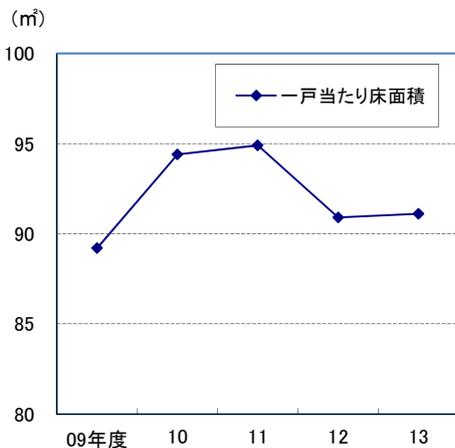
13年度の着工戸数は6,214戸と前年度比13.4%増となり5年ぶりに6千戸を上回った。床面積は565,974㎡と前年度比13.6%増となり、前年度から戸数、床面積ともに増加となった。

**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、13年度は91.1㎡と前年度に比べ0.2%増と、小幅ながらも増加に転じた。

新設着工戸数、床面積の持ち直しの背景としては、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の影響が、プラスに働いたものと考えられる(図表7-6、7-7)。

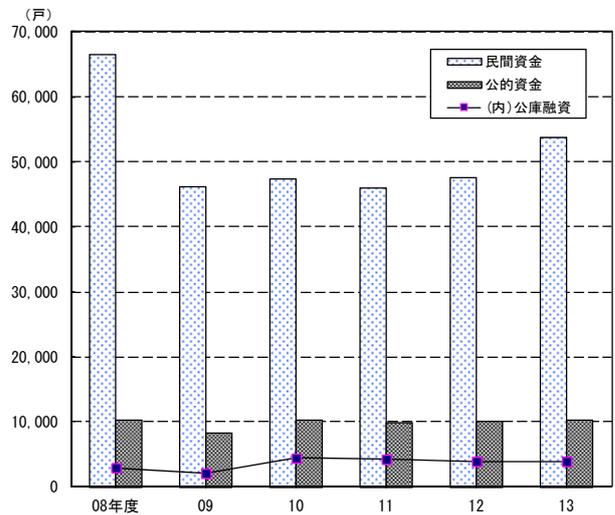
**(民間資金、公的資金ともに増加)**

2013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53,659戸で全体の83.9%を占め、前年度比では12.7%増となった。また、公的資金（公庫融資と公営等）は10,315戸で全体の16.1%を占め、同2.8%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、09年度からは5万戸を下回る状況が続いたが、13年度は5年ぶりに5万戸を上回った。

長年公的資金の大半を占めてきた公庫融資は、フラット35Sの金利優遇制度の縮小に伴い、11年度から13年度にかけて減少傾向が続いた(図表7-8)。

**図表7-8 資金別の新設住宅着工戸数**



資料：愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」