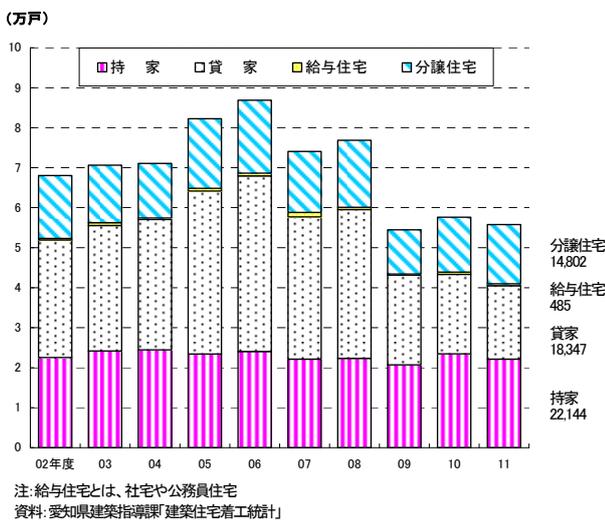


7 再び減少に転じた住宅建設

2011年度の全国の新設住宅着工戸数は、841,246戸となり、前年度比で2.7%増と2年連続で増加した。夏の住宅エコポイントの駆け込み需要や、秋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が寄与し、分譲住宅、給与住宅が前年度を大きく上回った。持家、貸家はわずかに前年を下回った。

本県の11年度新設住宅着工戸数は、55,778戸となり前年度比3.2%減と2年ぶりに減少に転じた。利用関係別の内訳では、分譲住宅が前年度を上回ったものの、持家、貸家、給与住宅が前年度を下回った(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11年度の3年間は6万戸を下回る低い水準で推移した(図表7-1)。

(年度後半から失速した新設住宅着工)

本県の2011年度の着工戸数を四半期別で見ると、4-6月期は前年同期比0.5%増となり、10年10-12月期以来2四半期ぶりに増加に転じた。続く7-9月期も同9.2%増となったものの、10-12月期は同7.5%減と減少に転じ、12年1-3月期も同8.6%減と2四半期連続で減少した。減少の要因としては、11年7月末の住宅エコポイントの打ち切りや、9月末のフラット35Sの金利優遇制度の打ち切りなどの影響が考えられる。

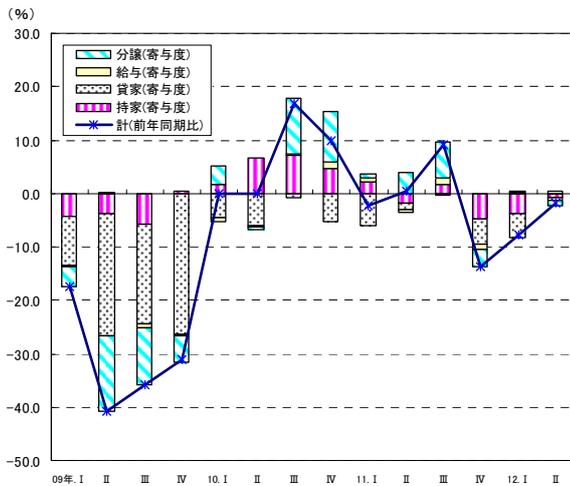
利用関係別では、持家は22,144戸で前年度比5.5%減、貸家は18,347戸で同7.8%減、分譲住宅は14,802戸で同7.6%増となった。

持家の動向をみると、前年度の13.3%増から2年ぶりに減少に転じた。四半期別では、住宅エコポイントの駆け込み需要があった11年4-6月期を除き前年同期を下回った。

また、貸家は前年度の11.3%減に引き続き3年連続の減少となった。四半期別では、4四半期すべてで前年同期に比べ減少し、09年1-3月期から12四半期連続で減少した。

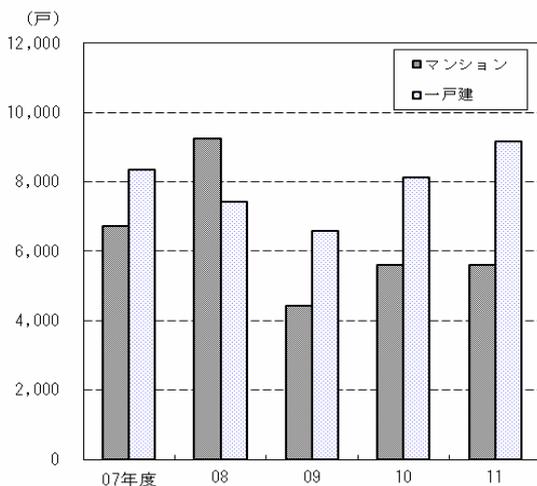
分譲住宅は前年度の24.5%増に引き続き2年連続の増加となった。建て方別では、マンションが5,600戸で前年度に比べ0.4%減少する一方、一戸建が9,164戸で同12.9%増加した。四半期別では、4-6月期、7-9月期は前年同期を大きく上回り、フラット35Sの金利優遇制度打ち切りの反動で10-12月期は落ち込んだものの、12年1-3月期には再び増加に転じた(図表7-1、7-2、7-3)。

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」

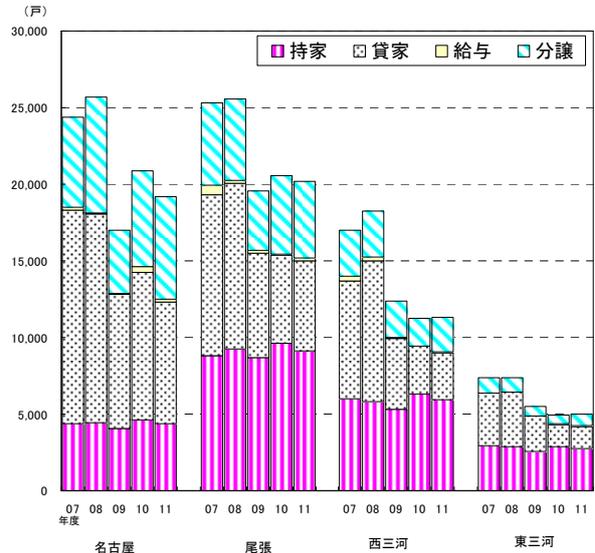
(地域間で差が出た着工戸数)

2011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8.0%減、尾張(名古屋を除く)は1.5%減と減少したのに対し、西三河は0.6%増、東三河は1.4%増と増加し、地域間での動向に差が出ている。

地域別の構成割合でみると、名古屋が34.4%(19,200戸)、尾張(名古屋を除く)は36.2%(20,214戸)、西三河は20.3%(11,336戸)、東三河は9.0%(5,028戸)となっており、前年度と比較すると名古屋、尾張(名古屋を除く)の割合が低くなり、西三河、東三河が高くなった。

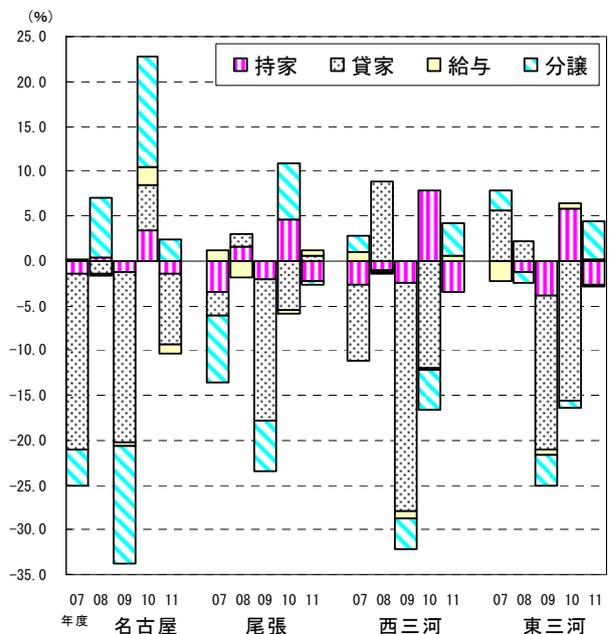
寄与度でみると、名古屋は貸家、尾張(名古屋を除く)では持家が減少に寄与した。また、西三河、東三河では分譲が増加に大きく寄与した(図表7-4、7-5)。

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



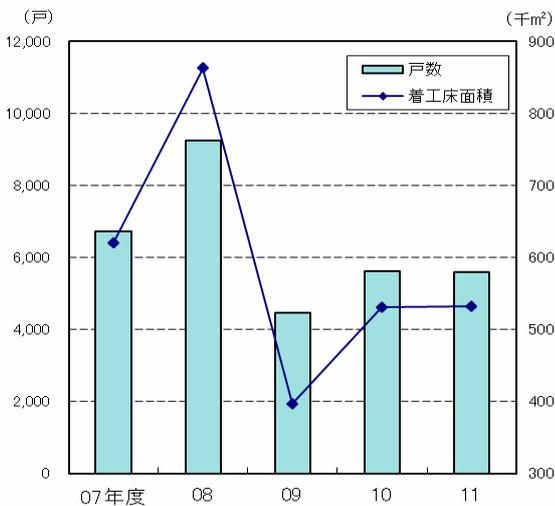
資料: 愛知県建設指導課「建築住宅着工統計」

(分譲マンションの戸数、床面積は横ばい)

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、2007年度は改正建築基準法の施行により減少し、08年度は回復したものの、09年度は景気悪化の影響を受け大きく減少した。10年度には少し持ち直したが、6千戸を下回る低い水準となった。

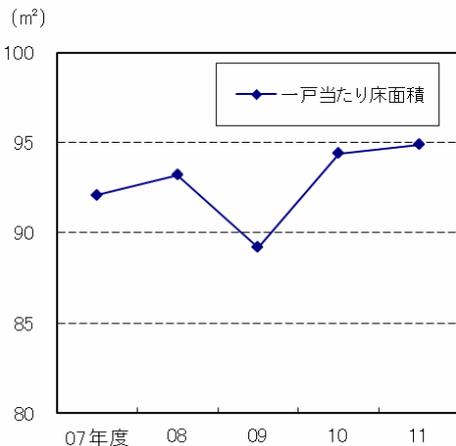
11年度の戸数は5,600戸と前年度比0.4%減、床面積は531,571㎡と同0.2%増となり、前年度から横ばいとなった。

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、11年度は94.9㎡と前年度に比べ0.5%増と10年度に引き続き2年連続の増加となった。

これらの背景には、所得環境の悪化から分譲住宅の割安感が消費者に好まれたことや、住宅ローンの金利優遇などの政策による購入意欲の喚起があったと考えられる（図表7-6、7-7）。

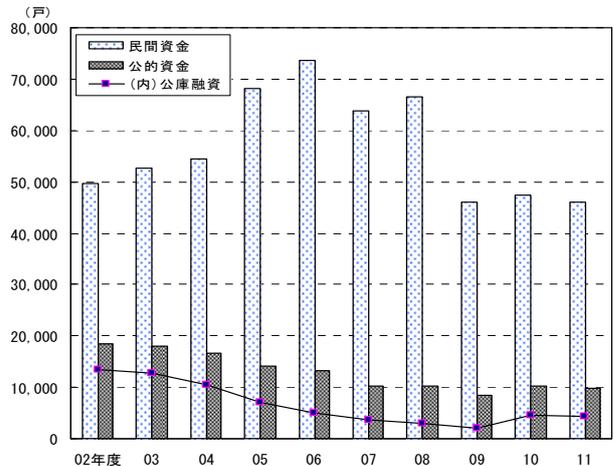
(民間資金、公的資金ともに減少)

2011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45,950戸で全体の82.4%を占め、前年度比では3.0%減となった。また、公的資金（公庫融資と公営等）は9,828戸で、同4.2%減となった。

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、11年度は、09年度から3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、住宅金融公庫の特殊法人等整理合理化計画により融資業務が段階的に縮小され、07年4月からは独立行政法人住宅金融支援機構となったことにより減少傾向が続いていた。しかし、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、11年度も引き続き前年度の水準を維持した。ただし、フラット35Sの金利優遇制度は11年9月に終了したため、12年度以降は再び減少すると考えられる（図表7-8）。

図表 7-8 資金別の新設住宅着工戸数



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」