

3 2年連続で増加した住宅建設

住宅建設は、GDPに占める構成比が数パーセントと低いものの、すそ野の広い分野であるだけに素材等関連産業に与える影響は極めて大きい。

その動向をみても、バブル崩壊後の地価の下落に加え、数次にわたる金利の引下げ、さらには1992年に住宅金融公庫融資制度等の諸施策が拡充されたことに伴い、本県の新設住宅着工戸数は、92年度から94年度にかけて年間着工戸数が9万戸に達する勢いをみせた。

しかし、金利の先安感や供給過剰等が影響して95年度は8万戸を下回り、96年度は、消費税率の引上げ前の駆け込み需要により好調であったものの、97年度は、その反動等により低調となった。98年度は、緊急経済対策の一環として住宅公庫金利の引下げ等の緊急住宅対策がとられたものの、それまでの10年間で最も低い水準となった。

99年度は、住宅ローン減税制度（住宅ローン残高の一定割合を一定期間にわたって所得税から控除する制度）が実施されたことから、新設住宅着工戸数は前年度を上回り、2000年度も前年度に引き続いて、住宅ローン減税制度が実施されたことなどにより増加となった。

しかし、01年度は景気の悪化を反映し、雇用や所得に対する先行き不安から、住宅の取得を手控える傾向が強まり、3年ぶりに減少に転じた。02年度も景気は緩やかな回復に向かったものの、雇用や所得に対する先行不安は依然強いことから減少となった。

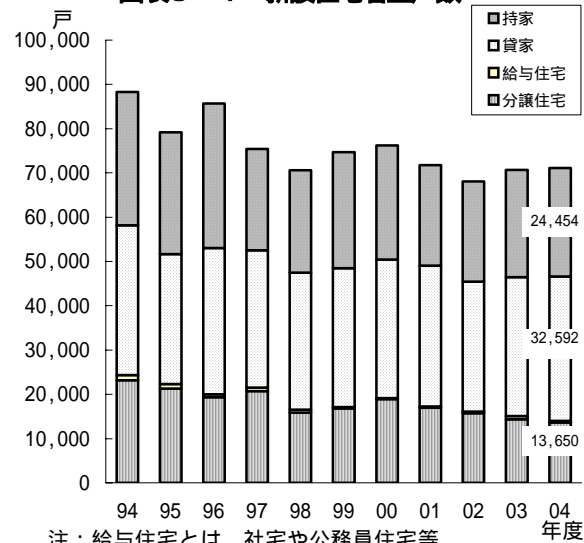
03年度は、住宅ローン減税の適用期限などを意識した駆け込み需要により増加となった。

04年度は、前年度の駆け込み需要からの反動減があったものの、04年末に住宅ローン減税の期限が延長（05年以後段階的に縮小）されたことにより新たな駆け込み需要が発生したことや、景気の回復などから増加となった（図表3-1）。

（2年連続で増加した新設住宅着工）

2004年度の新設住宅着工戸数は71,082戸で、前年度比0.6%増となり、2年連続の増加となった。

図表3-1 新設住宅着工戸数



注：給与住宅とは、社宅や公務員住宅等
資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

最近の四半期別の動きをみると、03年4-6月期は前年同期比9.0%増、7-9月期は同4.0%減となり、その後3.8%増、6.2%増と2期連続で増加した。04年4-6月期は同8.6%減となったが、7-9月期は同10.1%増となり、10-12月期は同1.2%減、05年1-3月期は同4.6%増となった。

（増加した持家、貸家）

2004年度の着工戸数を利用関係別にみると、持家は24,454戸で前年度比1.3%増、分譲住宅は13,650戸で同5.1%減、貸家は32,592戸で同3.9%増となった。

持家の動向をみると、97年度から98年度前半までは前年同期比がマイナスとなったが、98年度後半から回復の兆しが現れ始めた。

98年度後半から00年末まで住宅着工が回復に向かったのは、住宅金融公庫の基準金利が引き下げられ98年10月に2.0%と史上最低の金利となったこと、これに伴い金利の先高懸念から（01年3月末の基準金利は2.55%）需要が喚起されたこと、また99年度から00年度に住宅ローン減税制度が実施されたこと等によるものと考えられる。

ところが01年度は消費者の雇用や所得に対する先行き不安が解消されず、住宅の購入意欲がなかなか回復しなかったため、4四半期すべてにおいて前年同期比がマイナスとなり、02年度も同様に

10-12 月期まで3 四半期で前年同期比がマイナスとなり、01 年1-3 月期から8 四半期連続で減少となった。

しかし、住宅ローン減税制度の駆け込み需要などもあり、03 年1-3 月期はプラスに転じ、03 年度は、4-6 月期から04 年1-3 月期にかけて4 四半期連続で前年同期比がプラスとなり、5 四半期連続で増加した。その後は、04 年4-6 月期は1.8%減、7-9 月期は13.3%増、10-12 月期は3.7%減、05 年1-3 月期は3.1%減となった。

また、分譲住宅(建売りとマンション)をみると、04 年度は、建売りが分譲住宅全体の48.3%を占め、マンションは51.7%を占めた。分譲住宅は、97 年10-12 月期から99 年4-6 月期まで7 四半期連続して前年同期比でマイナスを続けた。その後は全体として増加基調であったが、01 年1-3 月期から4 四半期連続してマイナスとなった。02 年1-3 月期と4-6 月期はプラスとなったものの、その後は03 年7-9 月期まで5 四半期連続してマイナスとなった。10-12 月期には同13.3%増となったが、04 年1-3 月期には再びマイナスとなった。

04 年度は、04 年4-6 月期は3.5%減、7-9 月期は11.3%増、10-12 月期は20.9%減、05 年1-3 月期は0.3%増となった。

次に、貸家をみると、97 年度、98 年度と低調に推移したが、99 年度は4-6 月期から3 四半期連続して増加した。しかし00 年1-3 月期は減少となり、00 年度の10-12 月期まで4 四半期連続して減少に転じた。01 年1-3 月期には前年同期比22.1%増と二桁の高い伸びとなり、01 年度は再び増加に転じた。しかし02 年度は再び減少に転じた。

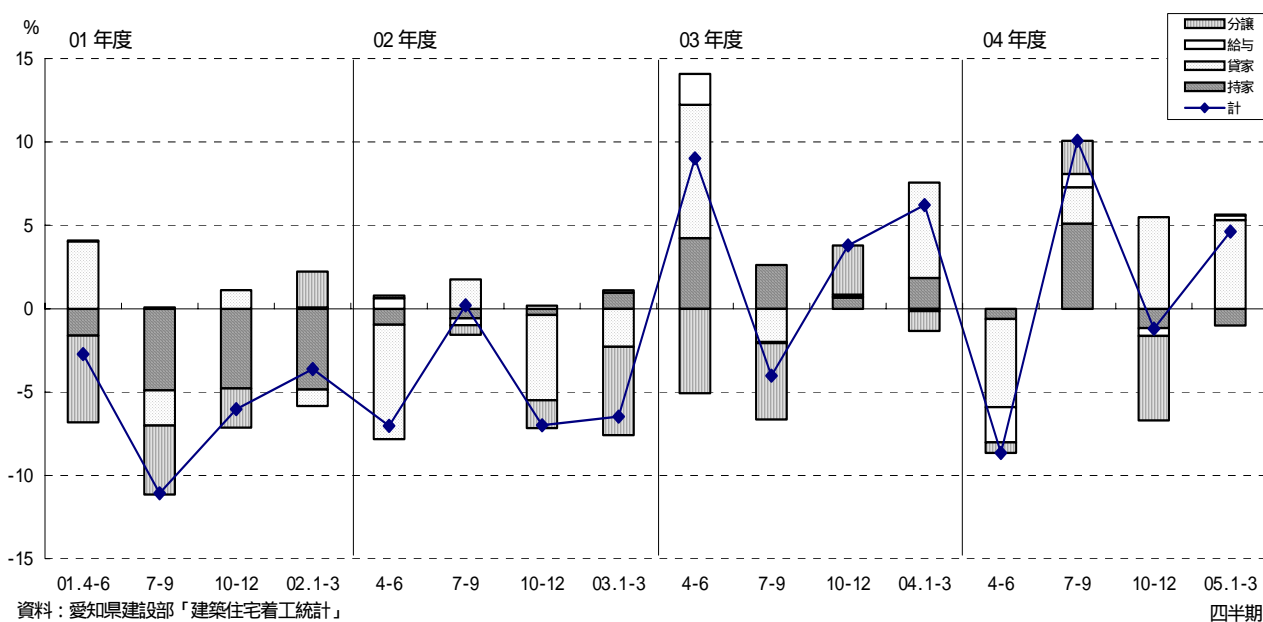
03 年度は4-6 月期に同19.5%増と大幅に増加し、増加基調で推移した。04 年度も、景気の回復に伴い資産運用の対象としての貸家建設が増加し、4-6 月期は同11.7%減となったものの、7-9 月期は同5.0%増、10-12 月期は同12.6%増、05 年1-3 月期は同11.7%増となった。結果、04 年度全体では前年度比3.9%増となった(図表3 - 2)。

(尾張と西三河で増加した着工戸数)

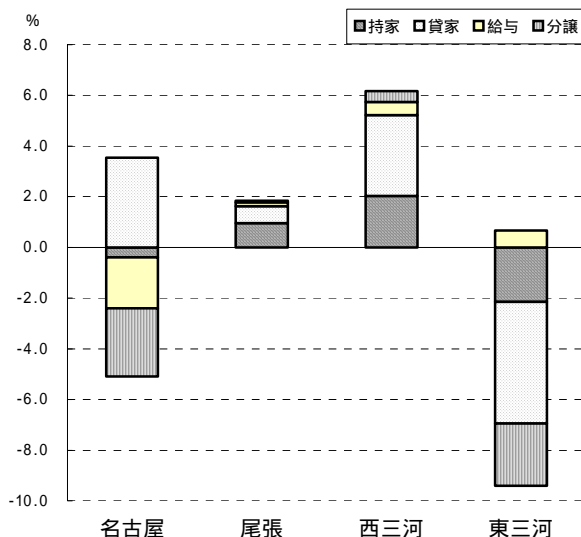
2004 年度の住宅着工戸数を地域別にみると、名古屋は33.9%、尾張は34.1%、西三河は23.5%、東三河は8.5%の構成となっている。

前年度比では、貸家以外が減少した名古屋は前年度比1.5%減、全般にわたって増加した尾張と西三河は、同1.8%増、同6.2%増、東三河は給与住宅以外が減少し同8.7%減となった(図表3 - 3)。

図表3 - 2 新設住宅着工戸数の利用関係別増加寄与度
(01 年度~04 年度)



図表3-3 地域別新設住宅着工戸数の利用関係別増加寄与度(04年度)

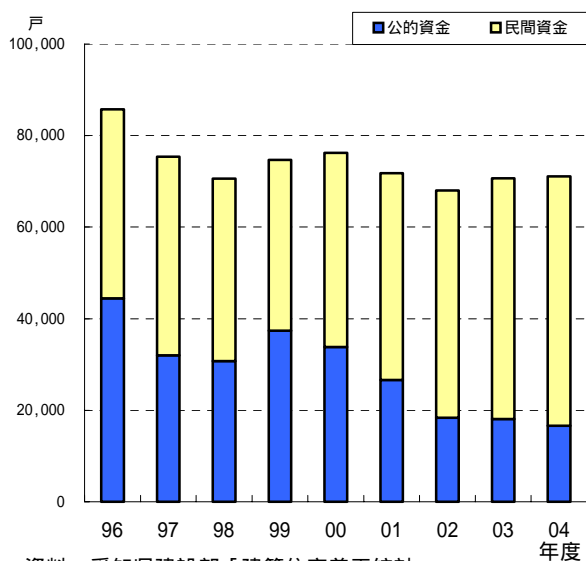


資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

(減少続く公庫融資)

2004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54,470戸で全体の76.6%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16,612戸で、前年度比8.1%減となった。1999年の数次にわたる公庫の基準金利の引上げにより、相対的に民間住宅ローン金利が低くなったこと等を背景に、公庫融資の着工が99年半ば以降減少し続け、民間資金による持家が増加した(図表3-4)。

図表3-4 資金別の新規住宅着工戸数



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

(ほぼ横ばいの新規供給戸数)

愛知県におけるマンションの新規供給戸数の推移を(株)創芸名古屋支社の資料からみると、1994年の供給戸数14,392戸をピークに、供給過剰感が現れた。96年は消費税率の引上げ前の駆け込み需要から前年並みの供給水準に止まったが、97年は、前年比17.0%減と、98年も同9.6%減となった。

しかし、99年は住宅ローン減税制度の影響等による需要から前年比11.2%増と5年ぶりに増加に転じた。00年も前年比4.6%増と堅調に推移したが、01年は、前年比3.0%減と再び減少に転じ、02年も10,317戸で同14.8%減となった。03年は、住宅ローン減税制度の駆け込み需要などがあつたため8,782戸で同2.4%増となり、04年は8,710戸で同0.8%減となった。

これを地域別にみると、04年の名古屋市内の供給戸数は5,136戸で前年比6.2%減となり、名古屋市内を除く愛知県内は3,574戸で同8.1%増となった。なお、新築マンションの初月成約率は名古屋市内で59.5%、愛知県内では56.0%となった(図表3-5)。

(全体では安定して推移しているマンション価格)

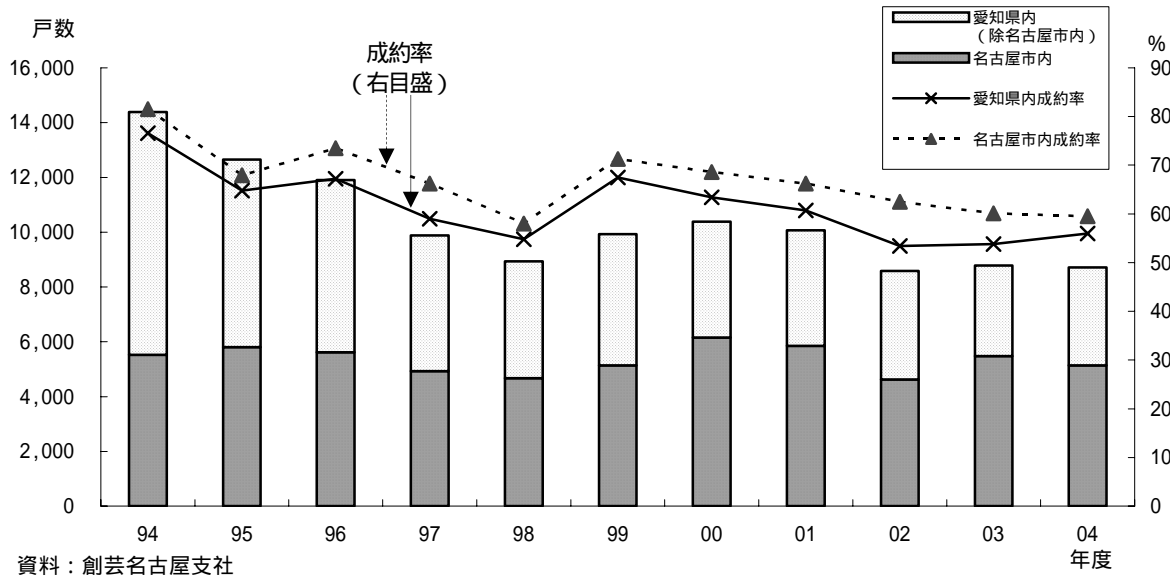
東海3県(愛知、岐阜、三重の3県分)におけるマンションの新規分譲における1戸当たりの平均価格をみると、1991年の約3600万円をピークにその後下落傾向を示し、94年からはほぼ横ばいで推移している。

04年の平均価格をみると、東海3県全体では3000万円となり、前年比3.1%下落したものの過去10年では2番目に高い価格となった。

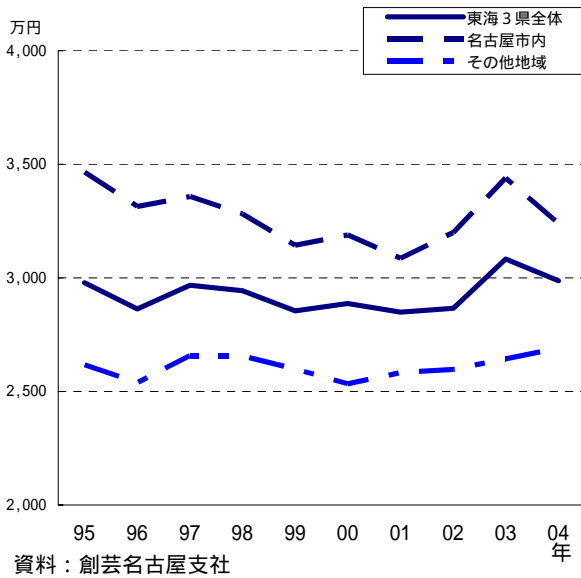
名古屋市内は3200万円となり、同5.8%の下落となった。なお、名古屋市内は03年には「都心回帰」現象によって中区、東区、千種区といった地価の高い市内中心部で建設が増加したために平均価格が上昇したが、04年には中村区、名東区、北区といった周辺部で建設が増加した一方、中区、東区、千種区での建設が減少したため価格が下落した。

その他地域(名古屋市を除く愛知、岐阜、三重の3県の計。)は2700万円となり、同1.8%の上昇となった。(図表3-6)

図表3-5 愛知県における新規マンション供給量



図表3-6 東海3県におけるマンション平均価格の推移



(今後の動向)

住宅総数に占める空き家の比率は、総務省統計局の平成15年住宅・土地統計調査結果によると、愛知県では11.5% (全国は12.2%) であり、戸数という点では、住宅は既に充たされている状況にある。さらに、少子・高齢社会に加えて、世帯数全体の伸びも鈍化しており、いわゆる「人口減少時代」の到来も避けがたいことから、新設着工の大幅な増加や住

宅のストックの継続的な増加は見込み難しくなっていくものと考えられる。

しかし、築後25年を超えて老朽化の進んだ住宅のストックは増加傾向にあるとみられており、当面はより質の高い住宅を求めての買い替え、建て替え需要や、居住室の増改築や水回りの補修、あるいは階段や廊下への手すりの設置、屋内の段差解消のような高齢者世帯向けの設備工事といったリフォーム需要が増加していくものと考えられる。

持家や分譲の住宅着工は、住宅ローン減税が段階的に縮小されていくことから、それによる着工戸数の押し上げ効果は徐々に薄くなっていくものの、団塊ジュニア世代が住宅取得の適齢期を迎えることに加え、地価の下げ止まり傾向や、経済の回復を背景とした雇用・所得環境の改善、金利先高観を背景に、比較的底堅く推移すると考えられる。

貸家については、持家や分譲住宅へと需要がシフトしていることや、供給過剰感があること、今後の若年者人口の減少などを考慮すると、長期的な貸家需要の減少は避けられないものと考えられる。