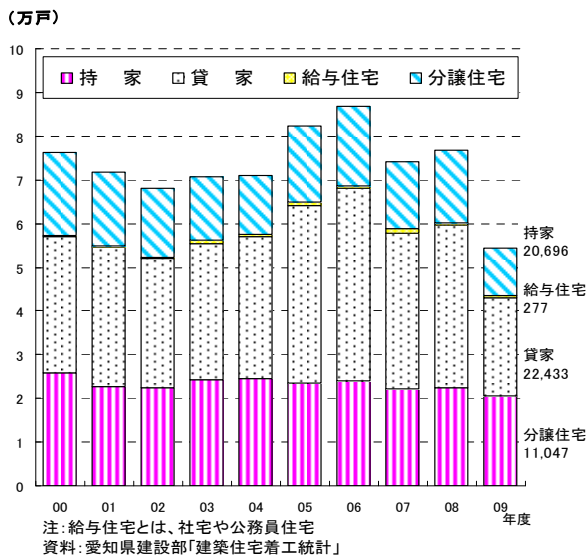


## 7 大幅に減少した住宅建設

2009年度の全国の新設住宅着工戸数は、雇用不安や所得の減少に伴う住宅需要の減退から、775,277戸となり前年度比で25.4%減と大幅に減少し、1964年度以来45年ぶりに80万戸を下回った。特に在庫調整が続いた分譲住宅（うちマンション）の落ち込みが大きかった。また、持家、貸家、分譲住宅（うち一戸建）も前年度を下回った。

本県の09年度新設住宅着工戸数も、54,453戸と前年度比29.2%減となった。利用関係別の内訳では、持家、貸家、給与住宅、分譲住宅のいずれも前年度を下回り、需要減退の影響を大きく受けた（図表7-1）。

図表7-1 新設住宅着工戸数



### (新設住宅着工の中期的な推移)

本県の新設住宅着工戸数を過去中期的な推移でみると、消費税の引き上げのあった1997年度以降、8万戸を割る水準が続いていたが、03年度からは景気回復を受け増加に転じ、05年度、06年度には2年連続で8万戸を回復した。しかし07年度は建築基準法の改正により5年ぶりに減少に転じ、08年度はその反動もあって増加したものの、09年度は再び減少に転じた（図表7-1）。

### (4四半期すべてで減少した新設住宅着工)

本県の2009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40.7%減と大きく減少した。さらに7-9月期、10-12月期もそれぞれ同36.0%減、同31.2%減と大幅な減少となった。続く10年1-3月期は同0.2%減と減少幅は大きく改善された。これは、10年1月から住宅の購入資金を対象にした贈与税の非課税枠が拡大されたことや、3月から申請受け付けが始まった「住宅版エコポイント」の影響によるものと考えられる。

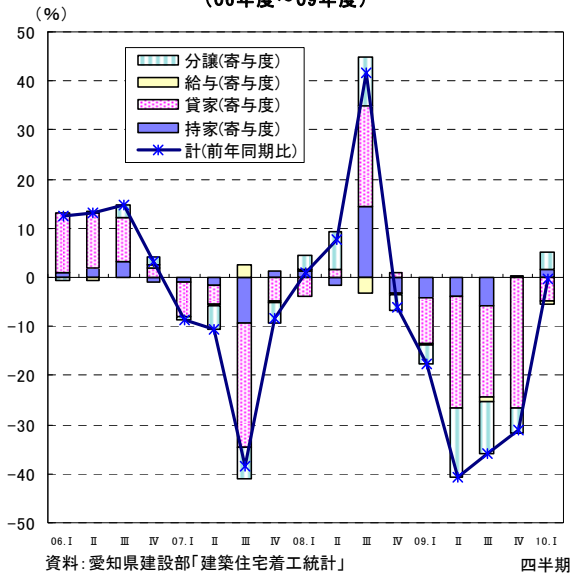
利用関係別では、持家は20,696戸で前年度比7.2%減、貸家は22,433戸で同39.7%減、分譲住宅は11,047戸で同34.2%減となった。

持家の動向をみると、昨年度の0.8%増から2年ぶりに減少に転じた。四半期別では4-6月期、7-9月期は前年同期に比べ減少したが、10-12月期からは2期連続で増加している。

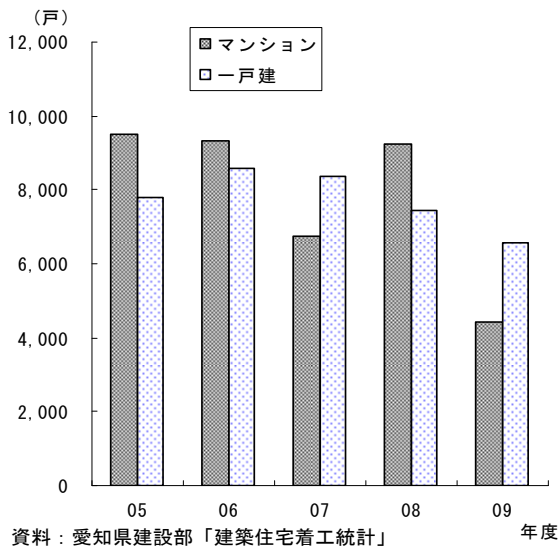
また、貸家は4-6月期から10年1-3月まで4期すべてで前年同期に比べ減少した。10-12月期までは景気後退の影響による需要減のため大きく減少したが、10年1-3月期は持ち直しがみられ減少幅が縮小した。貸家のウェイトは高いため、四半期別での動きは全体の動きとほぼ同じような動きをしている。

分譲住宅は前年の10.3%増から一転して大幅に減少した。建て方別では、一戸建が6,586戸と前年に比べ11.5%の減少だったのに対し、マンションは4,445戸で同52.0%減と大きく減少した。これは、年度前半に前年度に建てられたマンションの在庫調整局面が続き、新規着工を抑制したためである。四半期別では、08年度10-12月期から引き続き09年10-12月期まで5期連続で減少したが、10年1-3月期は増加に転じた（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寄与度 (06年度～09年度)



図表7-3 新設住宅着工戸数の分譲住宅内訳



(地域別にみた着工戸数)

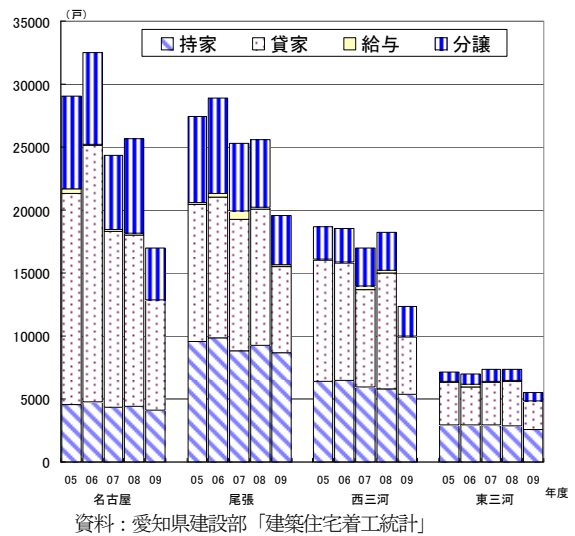
2009年度の住宅着工戸数を地域別にみると、前年度比では、名古屋は33.8%減、尾張(名古屋を除く)は23.5%減、西三河は32.2%減、東三河は25.2%減となり、すべての地域で減少した。

寄与度で見ると、いずれの地域でも全体に占めるウェイトの高い貸家が大きく減少に寄与した。また、分譲もすべての地域で減少に寄与し、特にマンションの多い名古屋では大きく減少に

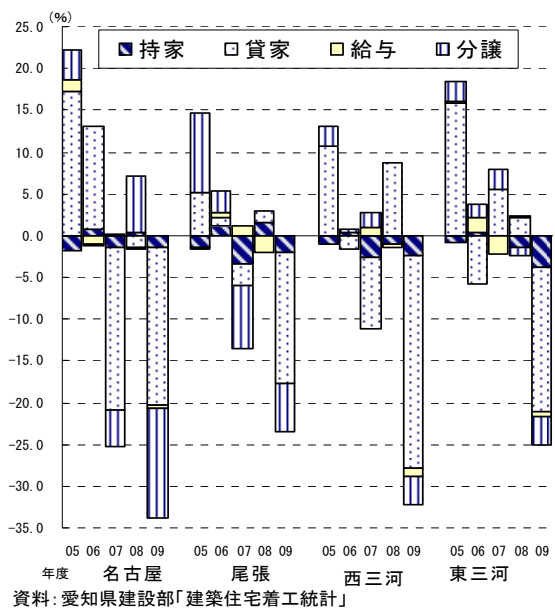
寄与した。

着工戸数を地域別の構成割合で見ると、名古屋が31.2%(17,012戸)、尾張(名古屋を除く)は36.0%(19,576戸)、西三河は22.7%(12,357戸)、東三河は10.1%(5,508戸)となっており、08年度と比較すると尾張、東三河の割合が高くなり、名古屋、西三河が低くなった(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



図表7-5 地域別新設住宅着工戸数の利用関係別伸び寄与度

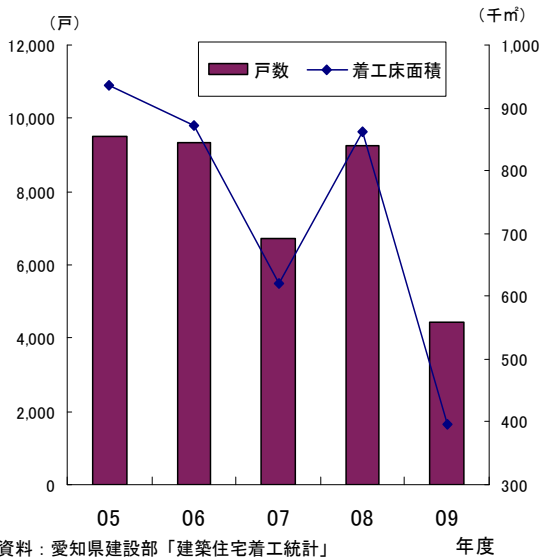


### (減少したマンションの床面積)

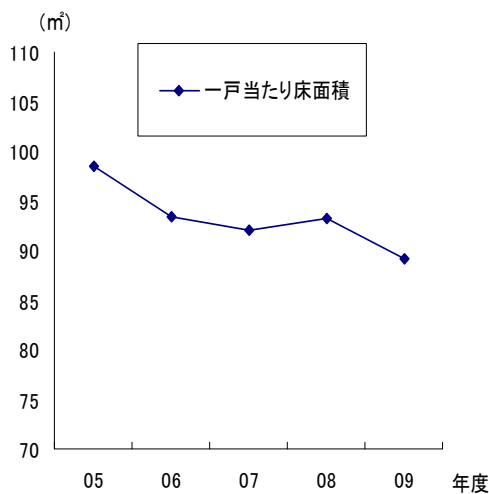
愛知県における新設着工マンション戸数と床面積の推移をみると、2007年度の改正建築基準法の施行による減少を除くと、戸数は05年度から9,000戸前半でほぼ横ばいであったが、09年度は大きく減少した。

床面積は、08年度は前年度比39.2%増と大幅に増加したが、09年度は一転して396,455㎡と同54.0%減の大幅な減少となった。

図表7-6 新設着工マンションの戸数と床面積



図表7-7 新設着工マンションの戸あたり平均床面積 (共有部分を含む)



一戸当たりの床面積（共有部分を含む）の推移をみると、このところ減少傾向であり、09年度は89.2㎡と前年に比べ4.3%減となった。

これらの背景には、雇用・所得情勢や不動産業界の資金調達環境が厳しいことが影響したものと考えられる（図表7-6、7-7）。

### (2年ぶりに減少した民間資金)

2009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46,085戸で全体の84.6%を占め、前年度比では30.8%減となった。また、公的資金（公庫融資と公営等）は8,368戸で、同18.5%減となった。

長年公的資金の大半を占めてきた公庫融資は、住宅金融公庫が特殊法人等整理合理化計画によって融資業務を段階的に縮小し、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、構成比が09年度では3.9%にまで減少した。

一方、民間資金による戸数は2000年度から06年度まで連続で増加してきた。07年度、08年度も高い水準であったが、09年度は大きく減少し、02年度以来7年ぶりに5万戸を下回った（図表7-8）。

図表7-8 資金別の新設住宅着工戸数

