

## 7 3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。

その動向を新設住宅着工戸数でみると、1995年度は、金利の先安感や供給過剰等が影響して前年度を下回り、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、98年度は、その反動等により低調となった。99、00年度は、住宅ローン減税が実施されたことから増加した。ところが01、02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減少し、特に02年度は7万戸を下回り過去10年間で最も低い水準となった。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で、04年度は、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）されたことなどで増加した。05年度は景気回復により着工戸数は82,263戸と96年度に次ぐ高水準となり、前年度比15.7%増で3年連続の増加となった（図表7-1）。

### （5四半期連続で増加した新設住宅着工）

最近の四半期別の動きをみると、04年4-6月期は前年同期比8.6%減、7-9月期は同10.1%増となり、その後1.2%減、4.6%増と増減を繰り返した。05

年4-6月期は同13.9%増、7-9月期は同10.9%増となり、10-12月期は同25.1%増、06年1-3月期は同12.6%増となり、05年度は増加が続いた（図表7-2）。

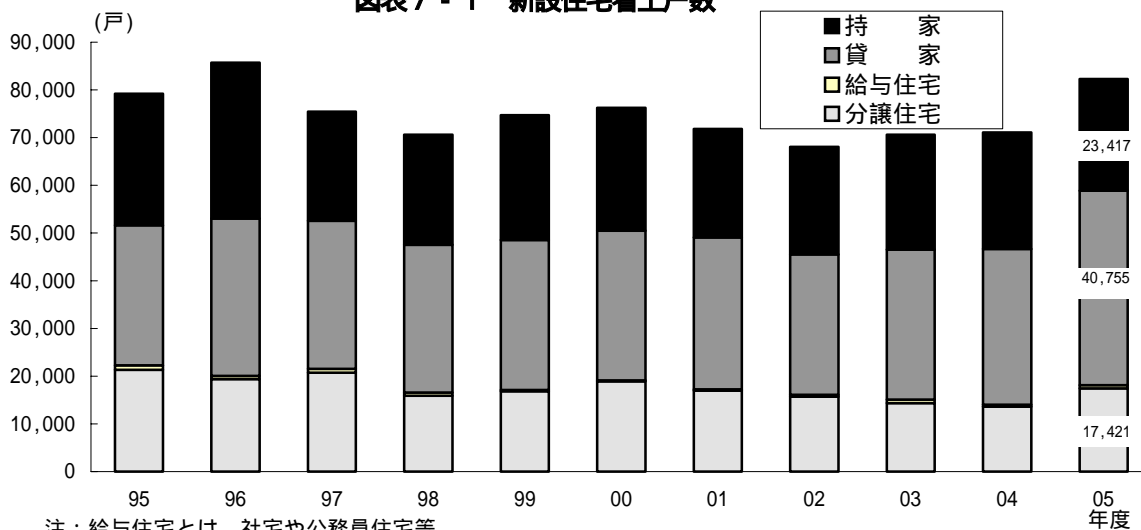
### （貸家、分譲住宅の着工戸数が増加）

2005年度の着工戸数を利用関係別にみると、持家は23,417戸で前年度比4.2%減、貸家は40,755戸で同25.0%増、分譲住宅は17,421戸で同27.6%増となった。

持家の動向をみると、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で減少となった。02年度も10-12月期まで3四半期すべてにおいて前年同期比で減少となり、01年1-3月期から8四半期連続で減少となった。

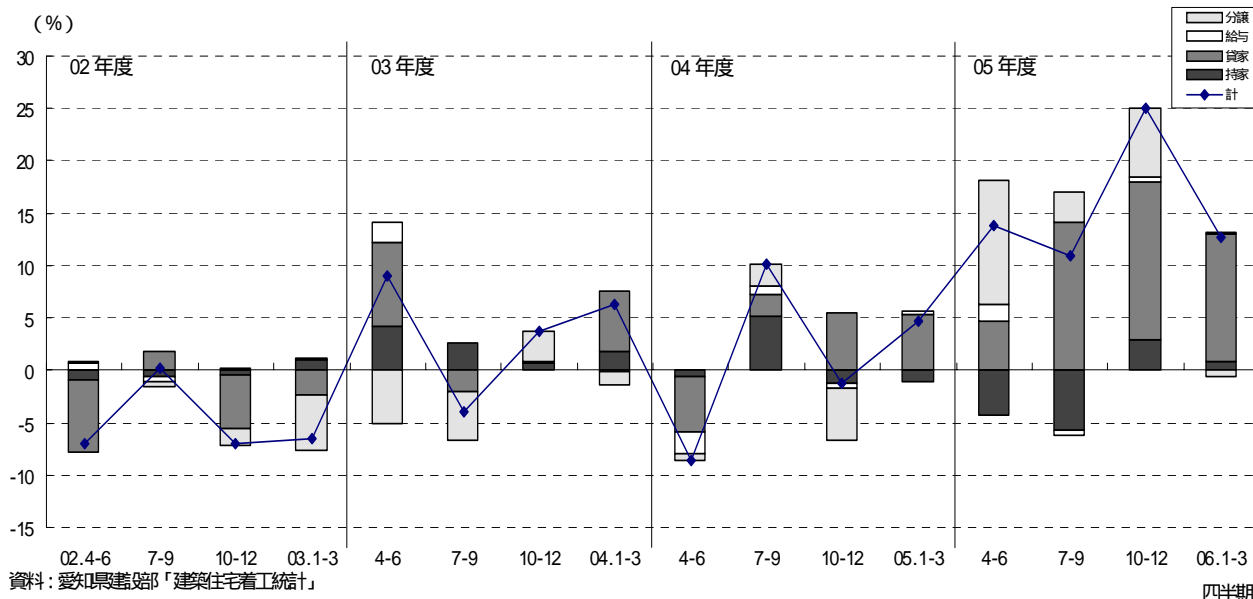
しかし、住宅ローン減税制度の駆け込み需要などがあり、03年1-3月期から04年1-3月期にかけて5四半期連続で前年同期比で増加となった。その後は、04年4-6月期は減少し、7-9月期は増加したものの、10-12月期から05年7-9月期まで4四半期連続で減少した。05年度は10-12月期と06年1-3月期が増加となったが、前半に落ち込んだことが響き、持家は3年ぶりの減少となった。

図表7-1 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」

図表 7 - 2 新設住宅着工戸数の利用関係別増加寄与度  
(02年度~05年度)



また、貸家を見ると、01年度は増加基調で推移したものの、02年度は減少基調で推移した。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月期は減少となったものの、7-9月期、10-12月期、05年1-3月期は増加となった。その後も増加基調が続き06年1-3月期まで7四半期連続で増加となった。その結果、貸家は05年度全体では前年度比25.0%増と3年連続の増加となった。

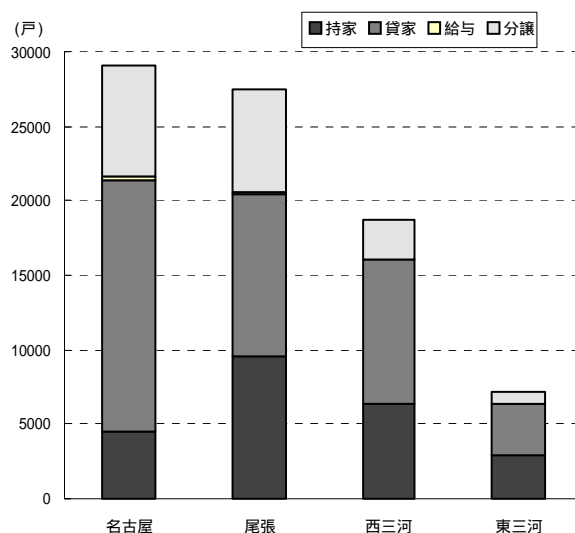
次に、分譲住宅(建売りとマンション)をみると、05年度は、建売りが分譲住宅全体の45.3%を占め、マンションは54.7%を占めた。分譲住宅は、01年度は前年度比で減少となった。02年度は4-6月期は増加となったものの、その後は03年7-9月期まで5四半期連続して減少となった。03年10-12月期には増加となったが、04年1-3月期には再び減少となった。04年度は4-6月期は減少、7-9月期は増加、10-12月期は減少、05年1-3月期は増加と増減を繰り返した。

05年度では4-6月期から、10-12月期まで増加となり05年1-3月期から4四半期連続で増加となった。分譲住宅は05年度全体では前年度比27.6%増と5年ぶりの増加となった(図表7-2)。

(全地域で増加した着工戸数)

2005年度の住宅着工戸数を地域別の割合でみると、名古屋が35.3%(29,009戸)、尾張は33.3%(27,442戸)、西三河は22.7%(18,687戸)、東三河は8.7%(7,125戸)の構成となっている。

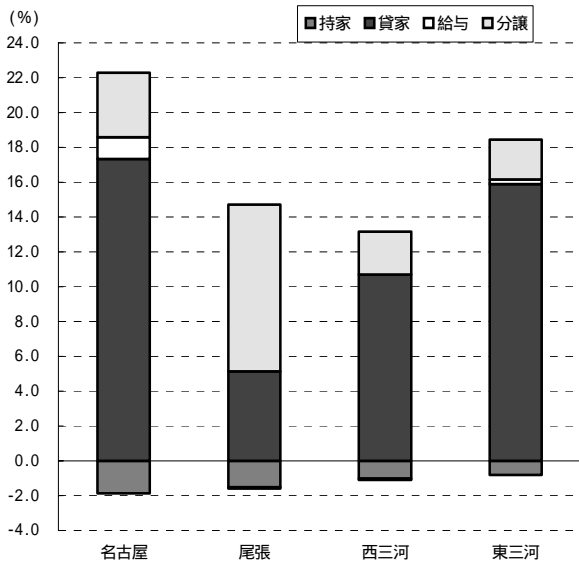
図表 7 - 3 地域別利用関係別新設住宅着工戸数  
(05年度)



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

前年度比では、全地域で持家が減少したものの、名古屋は前年度比20.4%増、尾張は同13.1%増、西三河は同12.1%増、東三河は17.6%増と全て増加した(図表7-3、7-4)。

**図表7-4 地域別新設住宅着工戸数の  
利用関係別増加寄与度(05年度)**



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

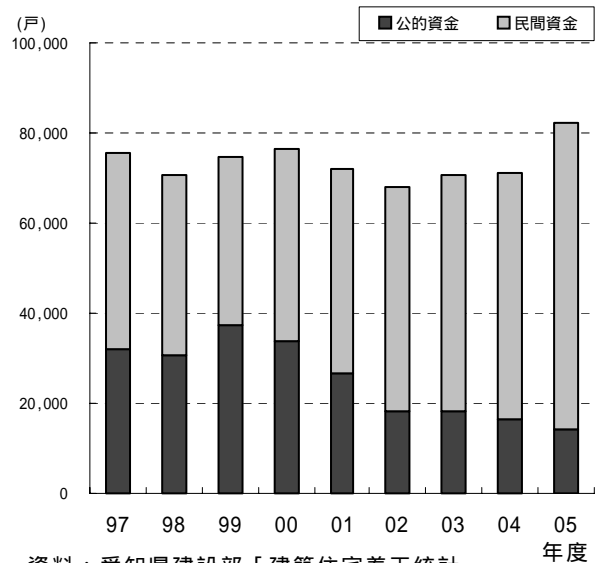
### (減少続く公庫融資)

2005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68,175戸で全体の82.9%を占め、前年度比では25.2%増となった。また、公的資金(公庫融資と公営等)は14,088戸で、前年度比15.2%減となった。1999年の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、公庫融資の対象物件の着工が99年半ば以降減少し続け、民間資金による住宅が増加した(図表7-5)。

### (名古屋市外が増加したマンション新規供給戸数)

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、01年度は9,830戸で前年度比8.8%減となり、02年度は8,372戸で同14.8%減となった。03年度は住宅ロー

**図表7-5 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」

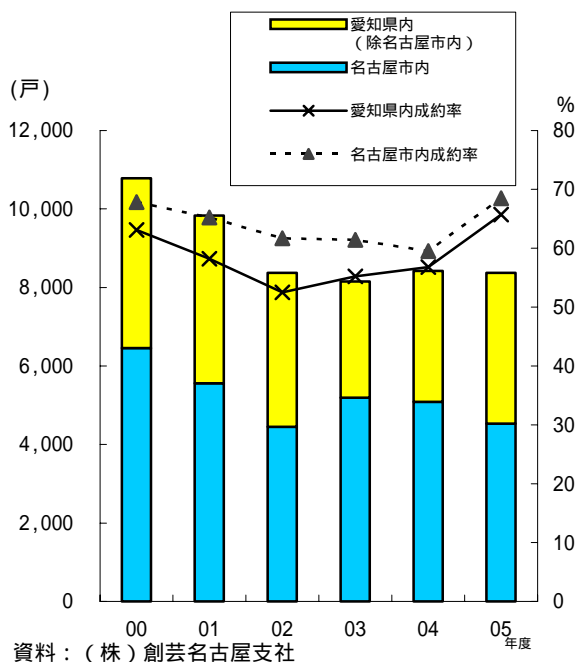
ン減税制度の駆け込み需要などがあったものの8,151戸で同2.6%減となり、04年度は8,421戸で同3.3%増となった。さらに05年度は8,372戸で同0.6%減となった。

これを地域別にみると、05年度における名古屋市内の供給戸数は4,536戸で、前年比10.9%減となり、名古屋市内を除く愛知県内は3,836戸で同15.2%増となった。なお、新築マンション販売の初月成約率は名古屋市内で68.5%、愛知県内では65.7%となった。名古屋市内は05年は西区、熱田区、千種区での供給が増加したが、これは前年に少なかった反動によるものである(図表7-6)。

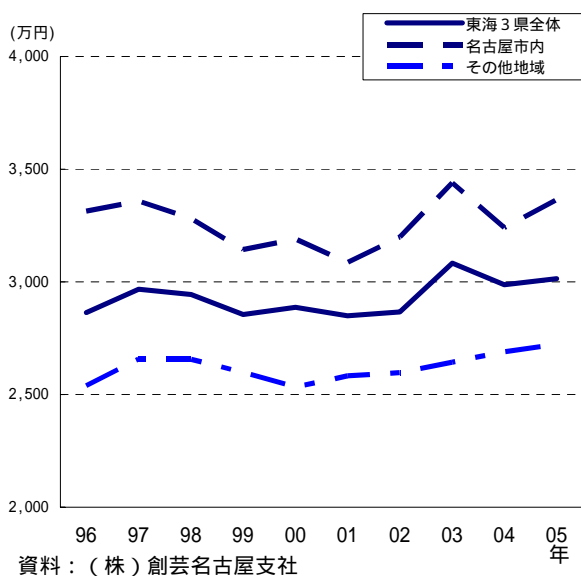
### (緩やかに上昇しているマンション価格)

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3,600万円をピークにその後下落傾向を示している。05年の平均価格をみると、東海3県全体では3,015万円となり過去10年では2番目に高い価格となった。名古屋市内は3,365万円となり前年比3.8%の上昇となった。その他地域(名古屋市を除く愛知、岐阜、三重の3県の計。)は2,722万円となり、同1.2%の上昇となった(図表7-7)。

図表7-6 愛知県における新規分譲マンション供給量



図表7-7 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・高齢化社会に加えて、世帯数全体の伸びも鈍化している。このようないわゆる「人口減少時代」の到来を背景に新設着工の大幅な増加や住宅の総数の継続的な増加は見込み難い状況である。

しかし、一方では老朽化の進んだ住宅の建替えや、耐震性の向上、省エネルギー化、バリアフリー化などのより高い質の住宅の需要は高まっていくものと考えられる。

当面の動向については、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減税効果は徐々に薄くなっていくものの、持家志向の高いいわゆる団塊ジュニア世代の住宅取得の本格化に加え、地価の下げ止まり傾向や、好調な経済を背景とした雇用・所得環境の改善、金利先高観を背景に底堅く推移すると思われる。貸家については、単身世帯を中心に世帯数が伸びていることや、富裕層が資産分散や高利回りを求めて不動産投資意欲を高めていることなどから、今後も増えていくものと考えられる。