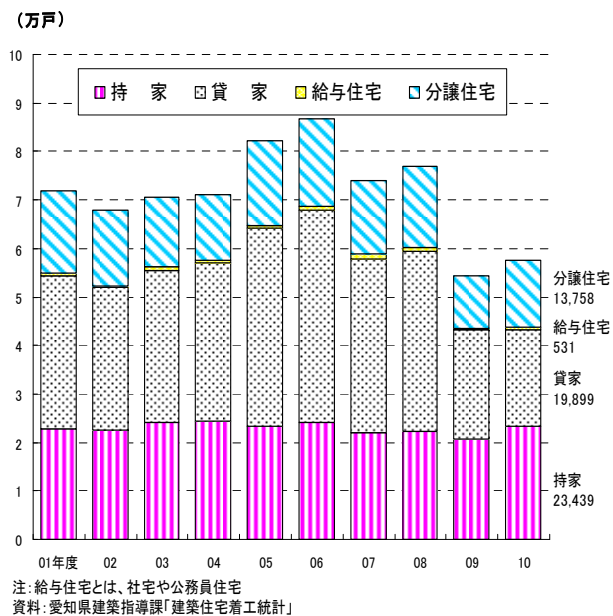


7 増加に転じた住宅建設

2010年度の全国の新設住宅着工戸数は、819,020戸となり前年度比で5.6%増と2年ぶりに増加に転じた。特に、住宅ローンの金利優遇や住宅エコポイントなどの政策効果が寄与し、持家と分譲住宅が前年度を大きく上回った。しかし、貸家、給与住宅は前年度を下回った。

本県の10年度新設住宅着工戸数も、57,627戸となり前年度比5.8%増と2年ぶりに増加に転じた。利用関係別の内訳では、持家、給与住宅、分譲住宅は前年度を上回り、貸家は前年度を下回った(図表7-1)。

図表7-1 新設住宅着工戸数



(新設住宅着工の中期的な推移)

本県の新設住宅着工戸数の推移を中期的にみると、2001年度以降は7万戸前後の水準が続いていたが、景気回復を受け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年度はやや回復したものの、08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、10年度は2年連続で6万戸を下回る低い水準となった(図表7-1)。

(年度中期に増加した新設住宅着工)

本県の2010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0.2%減であったが、7-9月期は同16.9%増となり08年7-9月期以来8期ぶりに増加に転じた。さらに10-12月期も同10.0%増と2期連続で増加した。しかし、続く11年1-3月期は同2.2%減となった。増加した要因としては、前年同期の大幅減からの反動増や、10年2月から適用が始まったフラット35Sの金利優遇制度、3月から申請受け付けが始まった住宅エコポイントの認知度が高まったことなどが考えられる。また、11年3月に発生した東日本大震災による影響も今後出てくると考えられる。

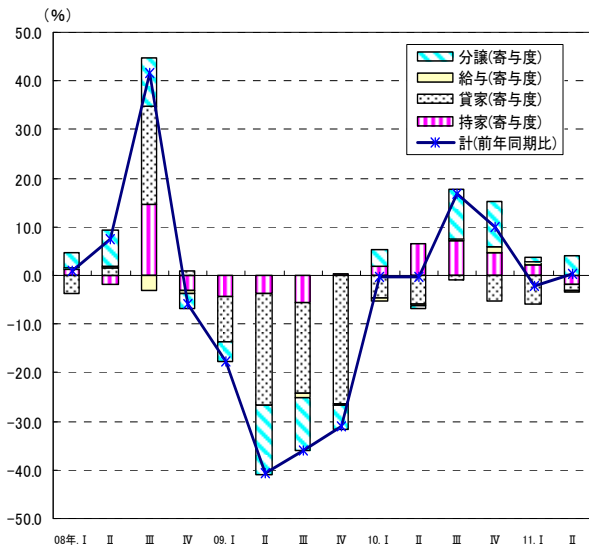
利用関係別では、持家は23,439戸で前年度比13.3%増、貸家は19,899戸で同11.3%減、分譲住宅は13,758戸で同24.5%増となった。

持家の動向をみると、前年度の7.2%減から2年ぶりに増加に転じた。四半期別では、10年度は前年同期に比べ4期全てで増加し、09年10-12月期から6期連続で増加した。

また、貸家は前年度の39.7%減に続き2年連続の減少となった。四半期別では、4期全てで前年同期に比べ減少し、09年1-3月期から9期連続で減少した。

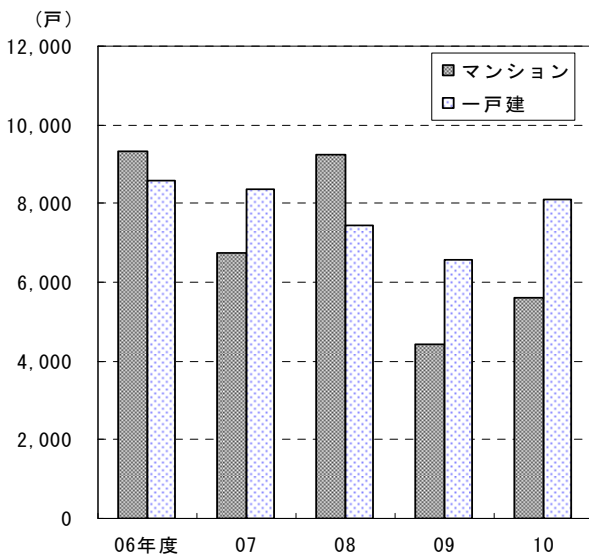
分譲住宅は前年度の34.2%減から一転して大幅に増加した。建て方別では、マンションが5,621戸で前年度に比べ26.5%増、一戸建が8,118戸で同23.3%増とともに増加した。四半期別では、4-6月期は減少したものの、7-9月期から11年1-3月期までは3期連続で増加した(図表7-1、7-2、7-3)。

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)

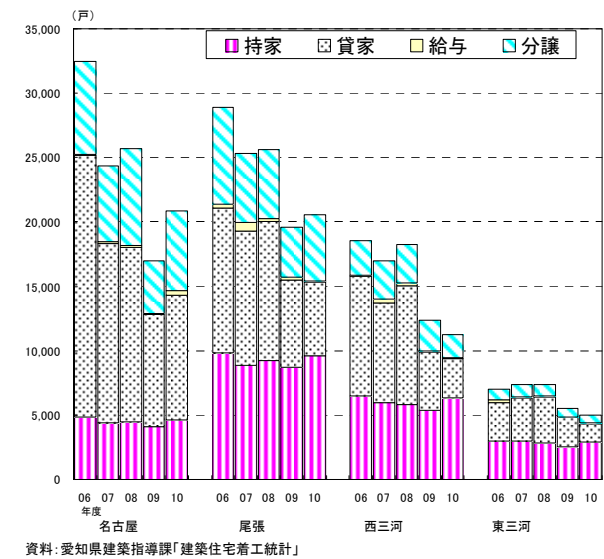
2010年度の住宅着工戸数を地域別にみると、前年度比では、名古屋は22.7%増、尾張(名古屋を除く)は4.9%増と増加したのに対し、西三河は8.8%減、東三河は10.0%減と減少し、地域間での動向に差が出ている。

地域別の構成割合でみると、名古屋が36.2%(20,870戸)、尾張(名古屋を除く)は35.6%(20,532戸)、西三河は19.6%(11,268戸)、東三河は8.6%

(4,957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。

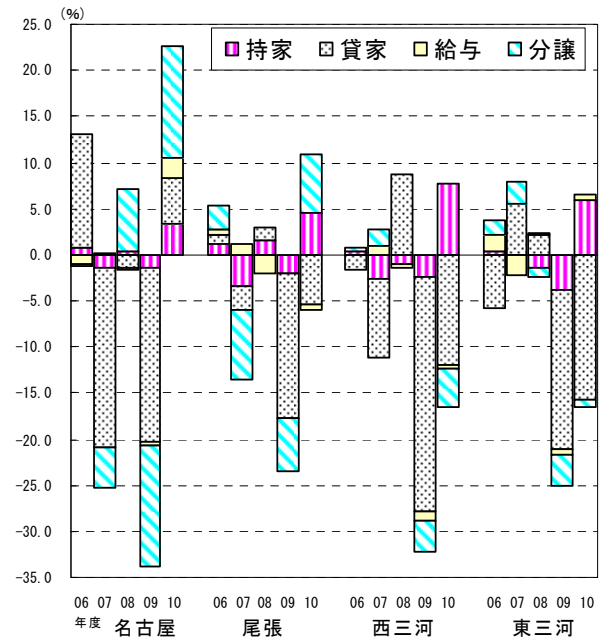
寄与度でみると、名古屋、尾張(名古屋を除く)では分譲が増加に寄与し、特にマンションの多い名古屋では大きく増加に寄与した。また、西三河、東三河では貸家が減少に寄与した(図表7-4、7-5)。

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



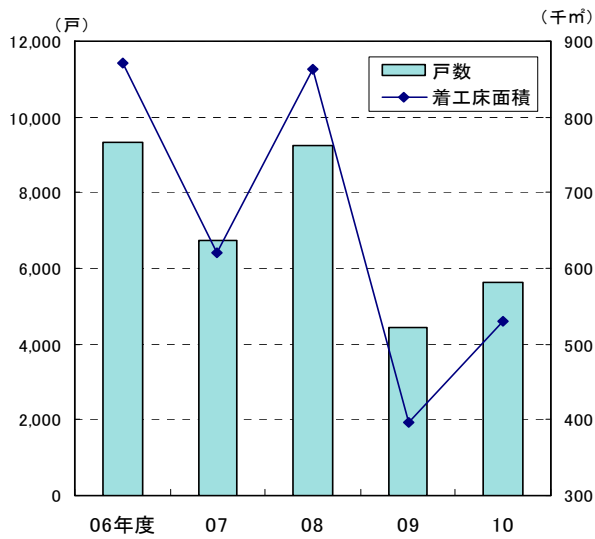
資料: 愛知県建設指導課「建築住宅着工統計」

(増加したマンション戸数と床面積)

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年度の改正建築基準法の施行により大きく減少し、08年度は回復したものの、09年度は景気悪化により再び大きく減少した。

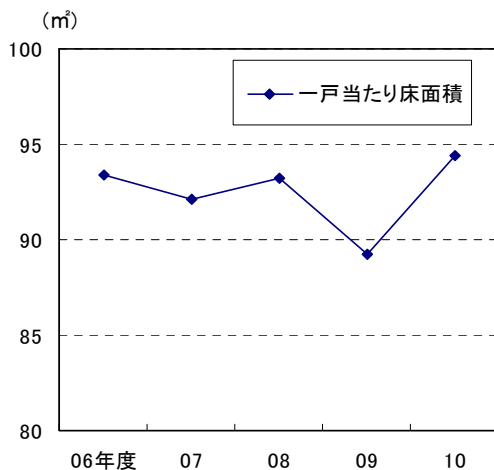
10年度の戸数は、5,621戸と前年度比26.5%増、床面積は、530,590㎡と同33.8%増となり、ともに大きく増加した。

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あたり平均床面積 (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、このところ減少傾向であったが、10年度は

94.4㎡と前年度に比べ5.8%増となった。

これらの背景には、住宅ローンの金利優遇などの政策効果により消費者の購入意欲に回復感が出てきたことがあると考えられる（図表7-6、7-7）。

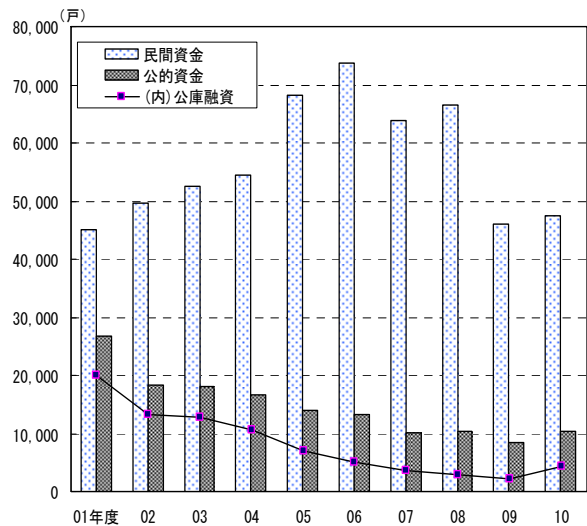
(大幅に増加した公庫融資)

2010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47,363戸で全体の82.2%を占め、前年度比では2.8%増となった。また、公的資金（公庫融資と公営等）は10,264戸で、同22.7%増となった。

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、10年度は4,452戸で前年度比111.9%増と大幅に増加した。これは、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る。

一方、民間資金による戸数は00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、10年度も2年連続で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



資料：愛知県建築指導課「建築住宅着工統計」