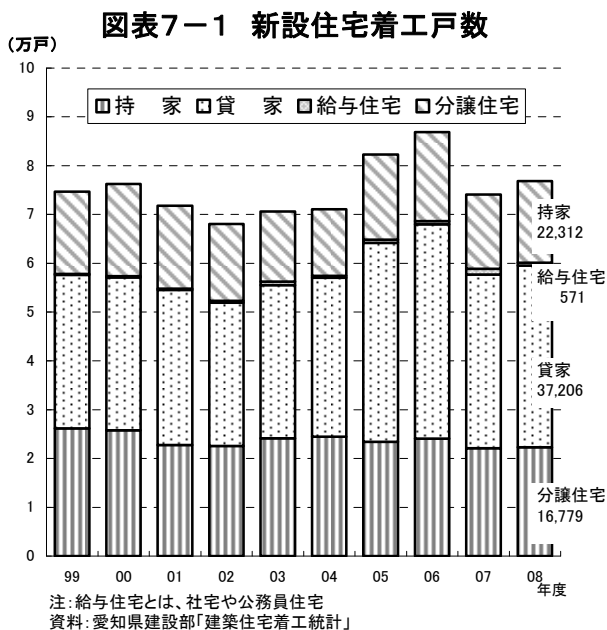


7 増加に転じた住宅建設

2008年度の全国の新設住宅着工戸数は、1,039,180戸となり前年度比で0.3%増となった。前年度は、07年6月の改正建築基準法施行による審査期間の延長などにより大きく落ち込んだ貸家や分譲住宅（うちマンション）が、施行直後の混乱が平準化された影響で、2年ぶりに増加に転じた。建築基準法改正の影響が軽微だった木造住宅が多い持家や分譲住宅（うち一戸建）は、他の利用関係に比べ法施行による影響を受けにくかったため、景気後退に伴う住宅需要の減退から前年度を下回った。

本県の新設住宅着工戸数も、07年度の改正建築基準法施行の反動により、76,868戸と前年度比3.8%増となった。利用関係別の内訳では、持家、貸家、分譲住宅のいずれも前年度を上回り、給与住宅のみが前年度を下回り、需要減退の影響は小幅にとどまった（図表7-1）。



(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見ると、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年度からは今回の景気回復を受け増加に転じた。05年度には8万戸

を回復し、06年度も2年連続で増加した。07年度は5年ぶりに減少に転じたものの、08年度は再び増加した（図表7-1）。

(反動増により3四半期連続で増加した新設住宅着工)

2008年度の着工戸数を四半期別で見ると、4-6月期は、改正建築基準法施行直後の混乱が平準化されてきた08年1-3月期に続き前年同期比は増加した。続く7-9月期は、前年に改正建築基準法施行があり前年同期比が38.5%減と大きく減少した反動で41.7%増となった。その後は10-12月期に減少に転じ、09年1-3月期も2期連続で減少した。

利用関係別では、持家は22,312戸で前年度比0.8%増、貸家は37,206戸で同4.6%増、分譲住宅は16,779戸で同10.3%増となった。

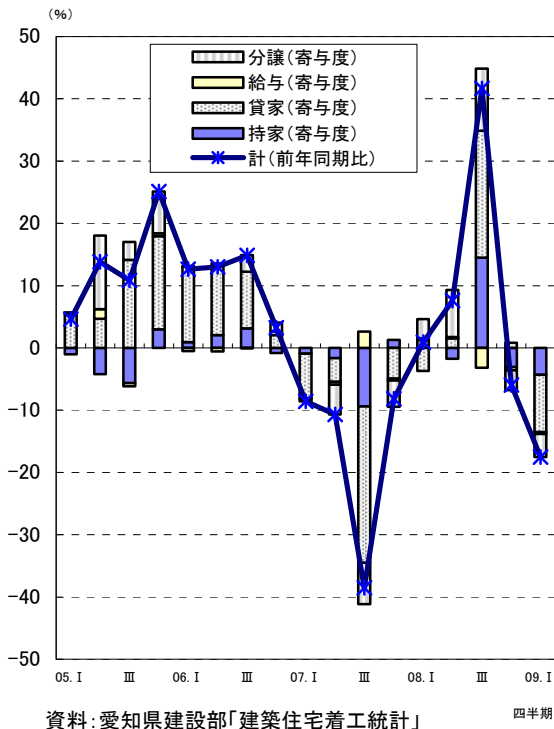
持家の動向をみると、他の利用関係に比べ前年度の改正建築基準法の影響を受けにくかったため、反動増の影響が小さく、建築資材の上昇などを受けて、前年比は微増にとどまった。四半期別では前年度の反動増の7-9月期に増加した以外は、全て前年同期に比べ減少した。

また、貸家は4-6月期、7-9月期、10-12月期と3期連続で前年同期を上回ったが、09年1-3月は減少に転じた。年度前半は、前年の反動増や金利の低下もあり大きく増加したため、年度後半からの景気後退の影響による需要減のなかでも、2年ぶりの上昇となった。貸家のウェイトは全体の50%を越えているため、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おり、前年の改正建築基準法の施行による大幅減の反動の影響が大きかった08年7-9月期は前年同期比46.8%増と大きく増加した。

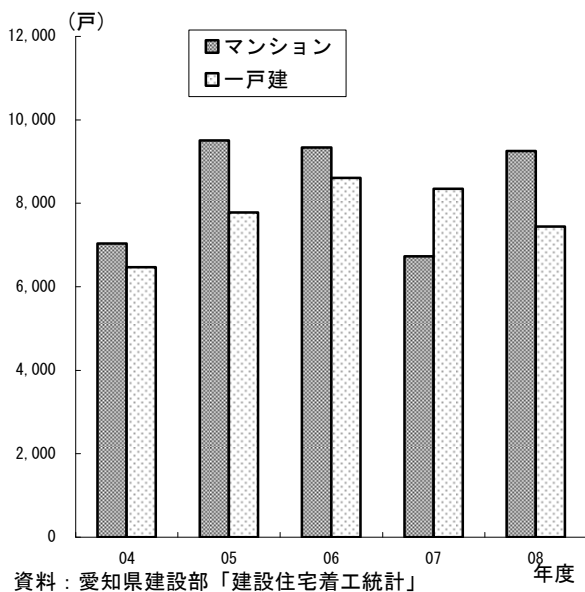
分譲住宅は前年度に16.5%減と大きく落ち込んだ反動で10.3%増と2年ぶりに増加した。建て方別では、一戸建が7,439戸と前年度に比べ10.9%の減少にだったのに対し、マンションは9,252戸と37.5%増と大きく増加した。これは、前年の建築基準法の改正が一定規模以上の建築物に限定的であったため、マンションは前年度の反動により増加したが、規模の小さい一戸建ては、建築資材の上昇や景

気後退による影響がより強く現れたためである。四半期別では、07年度末から引き続き08年7-9月期まで3期連続で増加し、08年10-12月期からは2期連続で減少した(図表7-2、図表7-3)。

図表7-2 新設住宅着工戸数の利用関係別寄与度(05年度~08年度)



図表7-3 新設住宅着工戸数の分譲住宅内訳

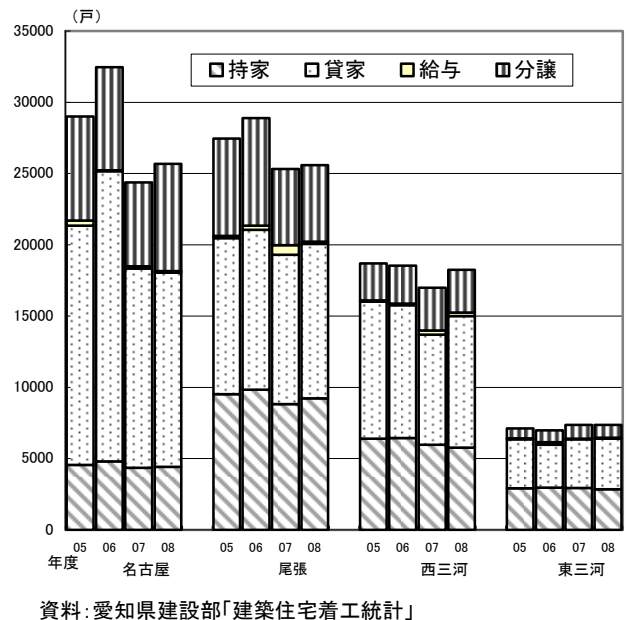


(地域間で差が出た着工戸数)

2008年度の住宅着工戸数を地域別の構成割合で見ると、名古屋が33.4%(25,688戸)、尾張(名古屋を除く)は33.3%(25,586戸)、西三河は23.7%(18,235戸)、東三河は9.6%(7,359戸)となっており、07年度と比較すると名古屋、西三河の割合が高くなり、尾張、東三河が低くなった。

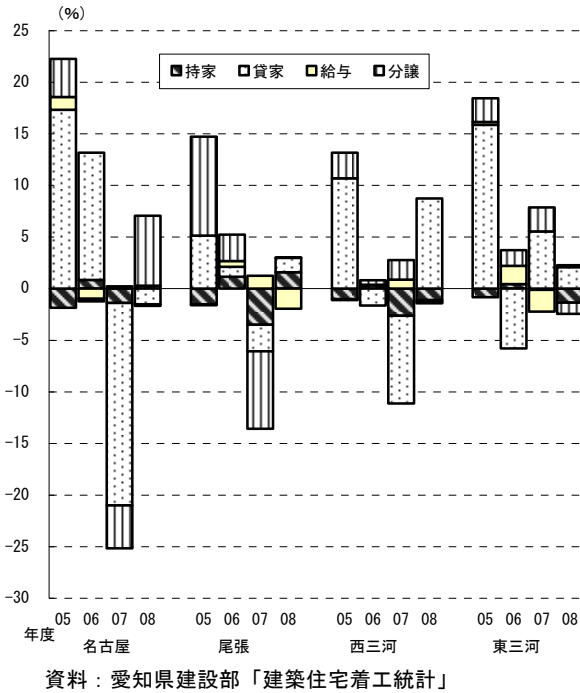
着工戸数の前年度比では、名古屋は5.4%増、尾張(名古屋を除く)は1.1%増、西三河は7.3%増と前年度に減少した地域はいずれも増加したが、前年度に増加した東三河だけは0.2%減と減し、地域間での動向に差が出てきている。

図表7-4 地域別利用関係別新設住宅着工戸数



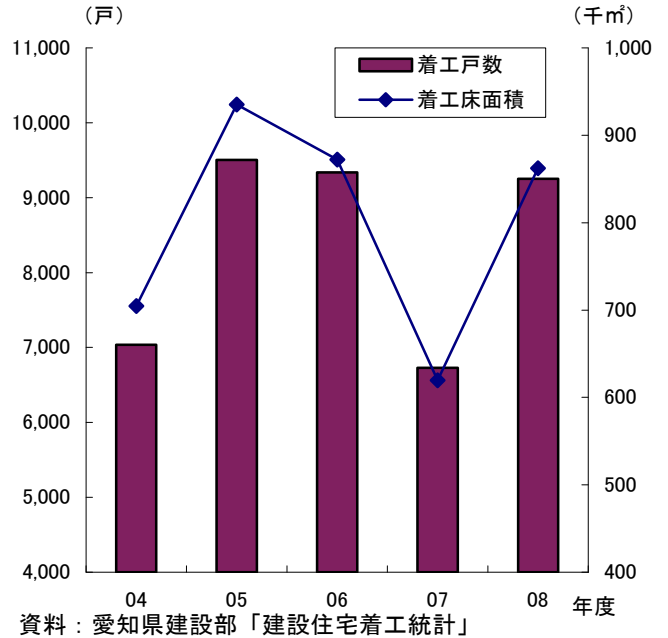
寄与度で見ると、尾張(名古屋を除く)、西三河では、全体に占めるウェイトの高い貸家が増加に寄与したが、名古屋では貸家は前年に続きが減少し、マンションの多い分譲が増加に寄与した。これらは、いずれも、前年度の改正建築基準法の影響を受けての増加であるが、内容は、地域により差が出た。また、前年に比べ減少した東三河では、住宅需要の減少を受けて、持ち家の減少が寄与した(図表7-4、7-5)。

図表 7-5 地域別新設住宅着工戸数の利用
関係別寄与度



度に再び減少に転じている（図表 7-6、図表 7-7、図表 7-8）。

図表 7-6 新設着工マンションの戸数と床面積



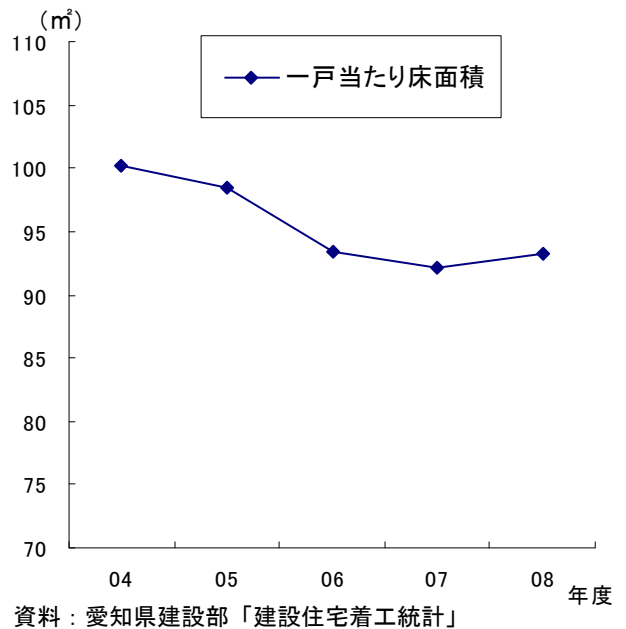
(増加したマンションの床面積)

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、前年の改正建築基準法の施行による減少を除くと、戸数は2005年度から9,000戸前半でほぼ横ばいであるが、床面積は、05年度以降年ごとに変動がうかがえる。これを一戸当たりの床面積（共有部分を含む）の推移でみると、このところ減少傾向であったが、08年度は前年度に比べ1.2%増となりやや増加した。この推移の背景には、建築費などのコストとともに土地の取得費が影響している。

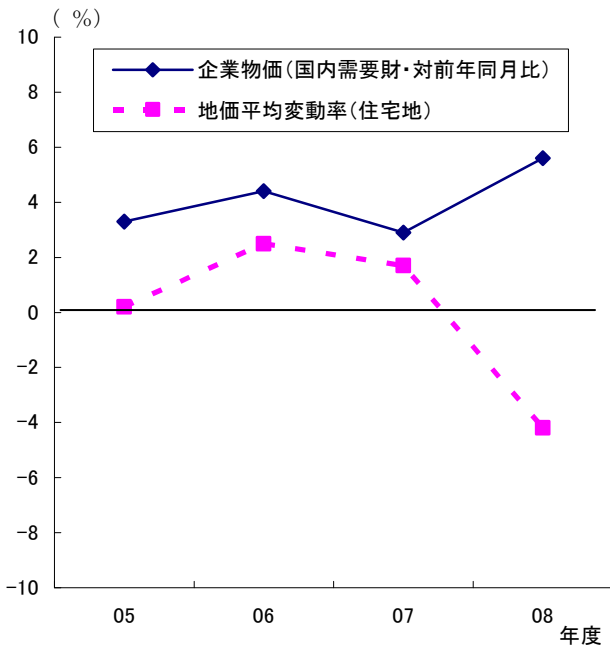
建設費のコストを反映するものとして日本銀行の企業物価指数の国内需要財の変動率をみると、05年度から08年度まで連続で上昇を続けており、この上昇が、07年度までの床面積の減少に影響しているものと思われる。その一方で、08年度の床面積の上昇は、土地の取得費低下の影響がうかがえる。

愛知県の住宅地の地価の推移を毎年7月1日現在で調査する愛知県地価調査の結果でみると、長く低迷していた愛知県の住宅地の平均価格が05年度、06年度、07年度と3年連続して上昇した後、08年

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）

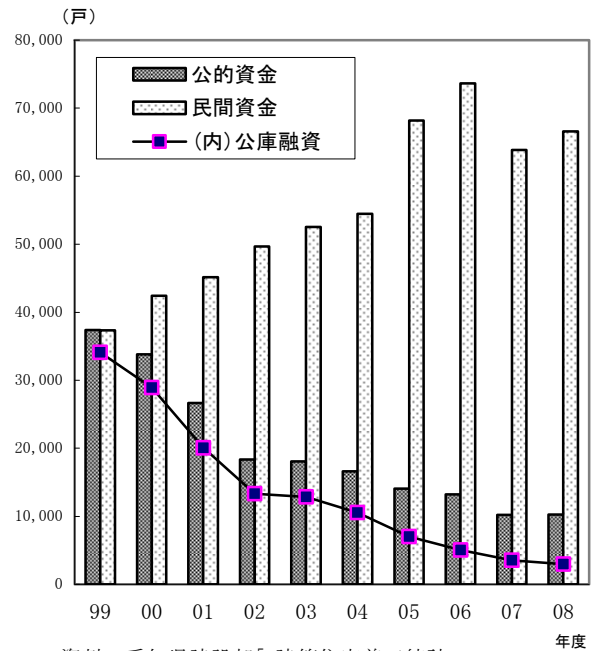


図表 7-8 企業物価と地価の変動率



資料：日本銀行「企業物価」
愛知県地域振興部「愛知県地価調査」

図表 7-9 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」

(2年ぶりに増加した民間資金)

2008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66,597戸で全体の86.6%を占め、前年度比では4.3%増となった。また、公的資金(公庫融資と公営等)は10,271戸で、前年度比0.7%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3.9%にまで減少した。これに代わり民間資金による戸数が構成割合を高めてきており、00年度から06年度まで連続で増加してきた。07年度は金利の上昇なども影響して減少に転じたが、08年度は再び増加した(図表7-9)。