

7 5年ぶりに減少した住宅建設

2007年度の全国の新設住宅着工戸数は、1,035,598戸となり前年度比で19.4%減となった。昨年好調だった貸家と分譲住宅の落ち込みが大きく、5年ぶりに減少に転じた。今回のこうした着工戸数の減少は、改正建築基準法の施行（2007年6月20日）により、審査が厳格化され、審査期間が延長されたことに大きく起因しており、住宅需要の落ち込みによる影響は小さい。

本県の新設住宅着工戸数も、同様の要因により、74,050戸と前年度比14.8%減となった。着工戸数は、5年ぶりに減少し、貸家の減少が大きかった（図表7-1）。

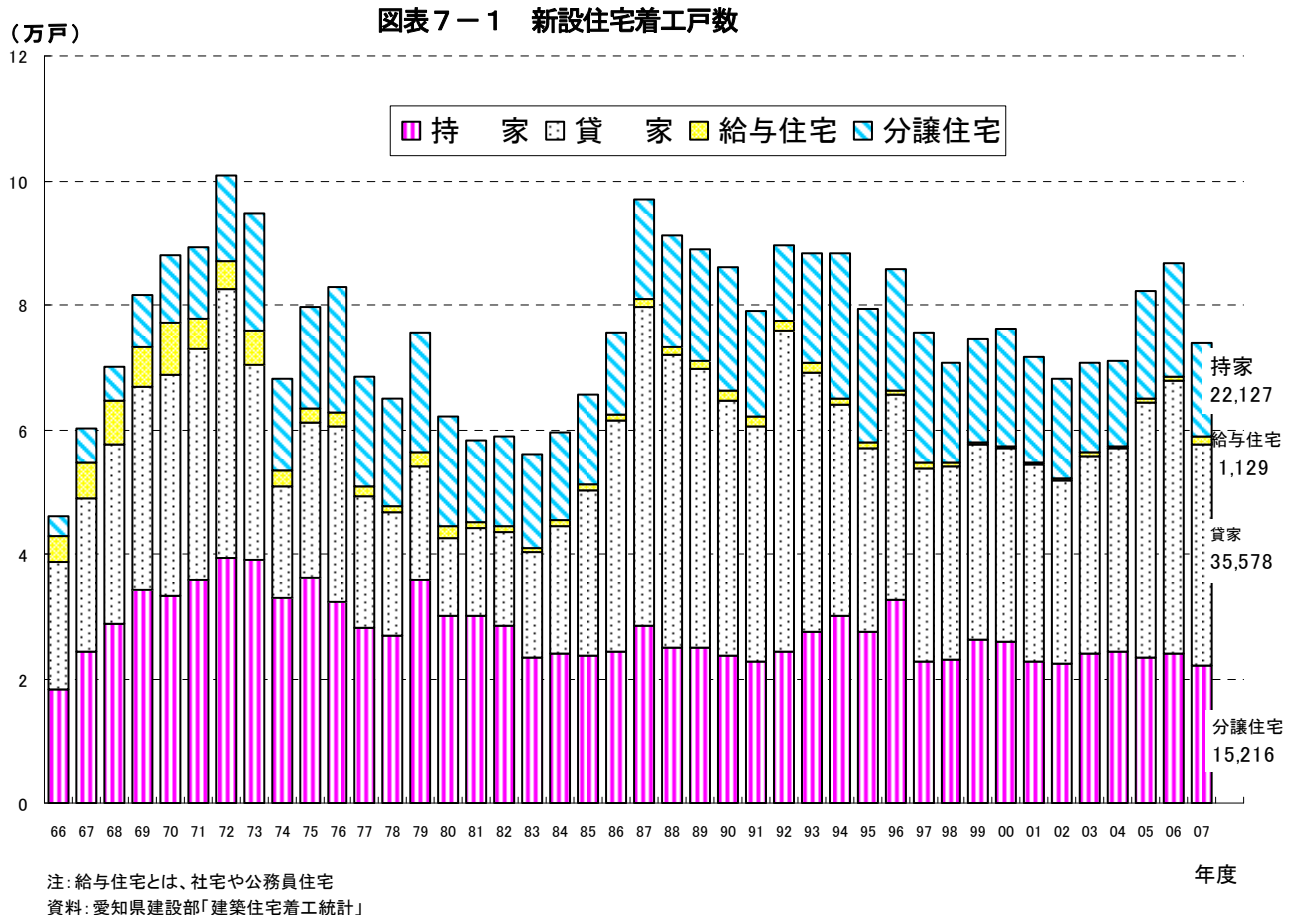
（新設住宅着工の長期的な推移）

本県の新設住宅着工戸数を長期的なトレンドで見ると、高度成長が続いた70年代初めまでは、住宅のストックが少なく着工戸数は毎年大幅に増加し、

74年度に前年の第一次石油ショックの影響で大きく落ち込み7万戸を下回った。その後、一旦持ち直したものの、80年度以降は原油高に端を発した世界不況により再び大きく減少し、82年度には6万戸を割り込んだ。85年度以降は増加傾向に転じ、バブル景気当初の87年度は10万戸に迫る高水準となった。90年代前半は比較的高い水準で推移したが、96年度に消費税引き上げ前の駆け込み需要により増加した後は減少し、8万戸を割る水準が続いた。03年度からは今回の景気回復を受け増加に転じ、05年度に8万戸を回復したが、07年度は5年ぶりに減少に転じた（図表7-1）。

（建築基準法の改正）

2005年11月に国土交通省が発表した一級建築士による構造計算書偽造問題に端を発した一連の耐震偽装事件の反省から、建物の安全性確保を目的に建築基準法が改正された。この改正建築基準法は、建築着工前に設計図面などをチェックする建築確認に、



新たに構造計算適合検査判定制度を導入するなど、建築確認や工事検査を厳格に運用するもので、2007年6月20日に施行となった。

法施行日を目前にした駆け込み申請の反動、審査の厳格化による審査期間の延長といった制度改革による影響が、住宅着工戸数にも影響を与え、年度後半の落ち込みの主な要因となった(図表7-2)。

図表7-2 建築基準法改正の主な概要

- (1) 建築確認・検査の厳格化
- (2) 指定確認検査機関の業務の適正化
- (3) 図書保存の義務付等
- (4) 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化
- (5) 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示
- (6) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

資料：愛知県建設部建築指導課

(4 四半期連続で減少した新設住宅着工)

2007年度の着工戸数を四半期別でみると、4-6月期は、改正建築基準法施行前の駆け込み需要があったものの、前年度の高水準には及ばず、前期比では増加したが前年同期比では減少した。その後は、法施行後の影響がでて、対前年同期比は、7-9月期、10-12月期と減少が続き、06年度から通算すると4四半期連続で減少した。08年1-3月期にはやや持ち直し、わずかに増加した。

利用関係別では、持家は22,127戸で前年度比8.1%減、貸家は35,578戸で同18.9%減、分譲住宅は15,216戸で同16.5%減となった。

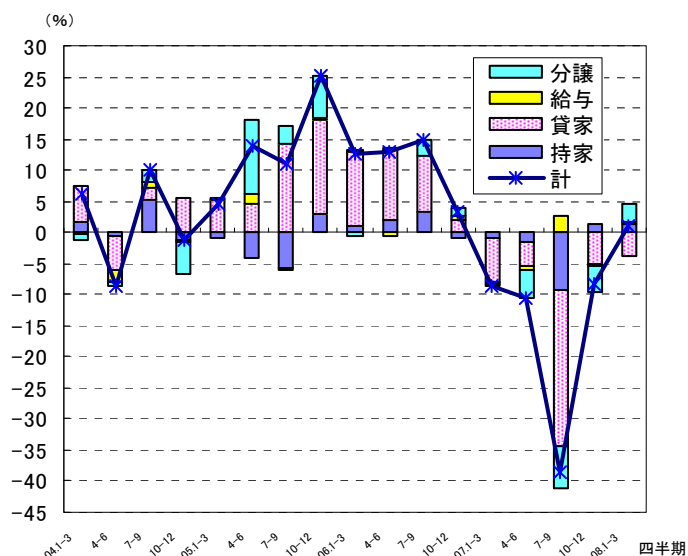
持家の動向をみると、前年度の大幅増の反動や建築資材の上昇の影響もあり、2年ぶりの減少となった。四半期別では年度の前半は減少、後半は増加となった。

また、貸家も建築資材の上昇や金利上昇の影響を受け、5年ぶりの減少となった。05年度に対前年度比で25.0%増と大きく増えて4万戸台となり、06年度も92年度以来の高水準であったが、06年度末

から減少に転じた。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05年1-3月期以来全体の動きと同じ動きをしており、改正建築基準法の施行の影響を受けた07年7-9月期の落ち込みは前年同期比25.1%減と大きかった。

分譲住宅は金利上昇の影響もあり、3年ぶりの減少となった。建て方別では、一戸建が8,349戸と前年に比べ3.0%の減少にとどまったのに対し、マンションは6,727戸と28.0%減と大きく落ち込んだこの背景には、企業の遊休地利用が一服しマンション建設用地の取得が難しくなったのに加え、建築コストの上昇や、土地の値上がりによりデベロッパーが供給に慎重になったことによる。四半期別では、06年度末から引き続き07年10-12月期まで4四半期連続で減少し、08年1-3月期は増加した(図表7-3)。

図表7-3 新設住宅着工戸数の利用関係別寄与度(04年度~07年度)



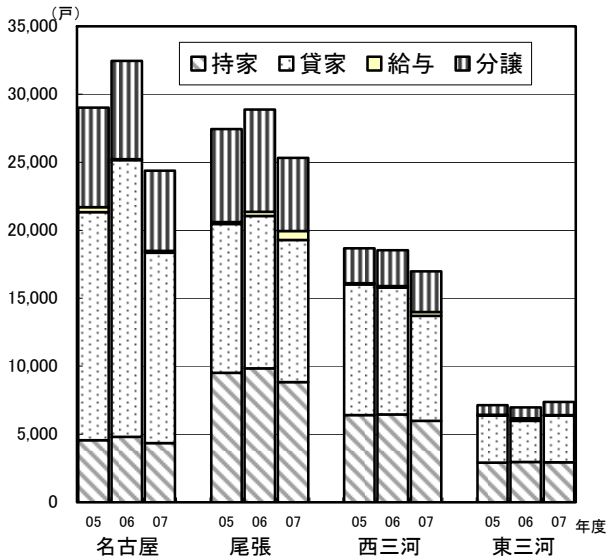
資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

(地域間で差がでた着工戸数)

2007年度の住宅着工戸数を地域別の構成割合でみると、名古屋が32.9%(24,370戸)、尾張(名古屋を除く)は34.2%(25,317戸)、西三河は22.9%(16,992戸)、東三河は10.0%(7,371戸)となっており、06年度と比較すると名古屋の割合が低くなった。

着工戸数の前年度比では、名古屋は24.9%減と3年ぶりの大幅減少、尾張（名古屋を除く）は12.3%減と5年ぶりの減少、西三河は6.3%減と2年連続の減少、東三河は5.6%増と2年ぶりの増加となった。全体では、14.8%減と大きく減少しながらも東三河だけは増加しており、地域間での差が顕著になっている。

図表7-4 地域別利用関係別新設住宅着工戸数



資料: 愛知県建設部「建築住宅着工統計」

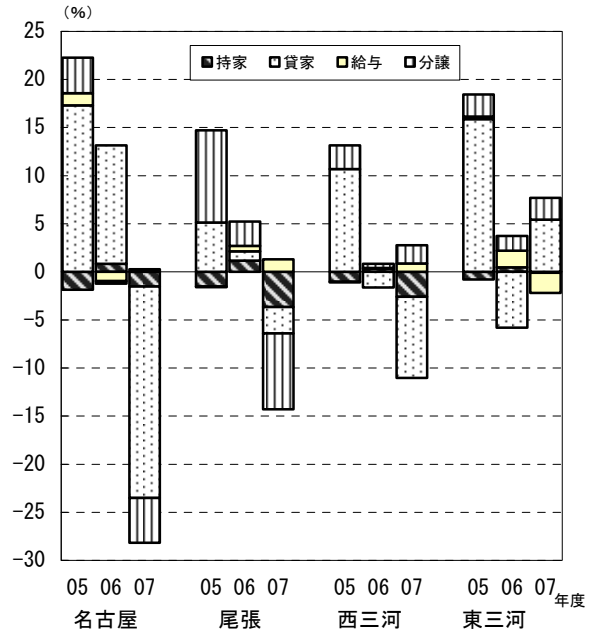
寄与度でみると、ウェイトの大きい貸家が名古屋で大きく減少に寄与し、西三河、尾張（名古屋を除く）でも減少したのに対し、東三河では、反対に上昇に最も寄与した。

また、尾張（名古屋を除く）では、減少の寄与度が大きかったのは分譲住宅であった（図表7-4、7-5）。

(増加してきた民間資金も減少に)

2007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63,850戸で全体の86.2%を占め、前年度比では13.3%減となった。また、公的資金（公庫融資と公営等）は10,200戸で、前年度比22.9%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

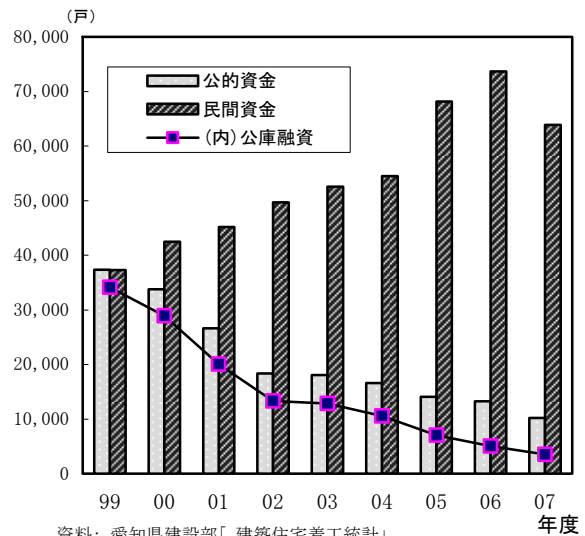
図表7-5 地域別新設住宅着工戸数の利用関係別増加寄与度



資料: 愛知県建設部「建築住宅着工統計」

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4.8%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7年連続で増加してきたが、金利の上昇なども影響して、8年ぶりに減少に転じた（図表7-6）。

図表7-6 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」

(名古屋市内で大きく減少したマンション新規供給戸数)

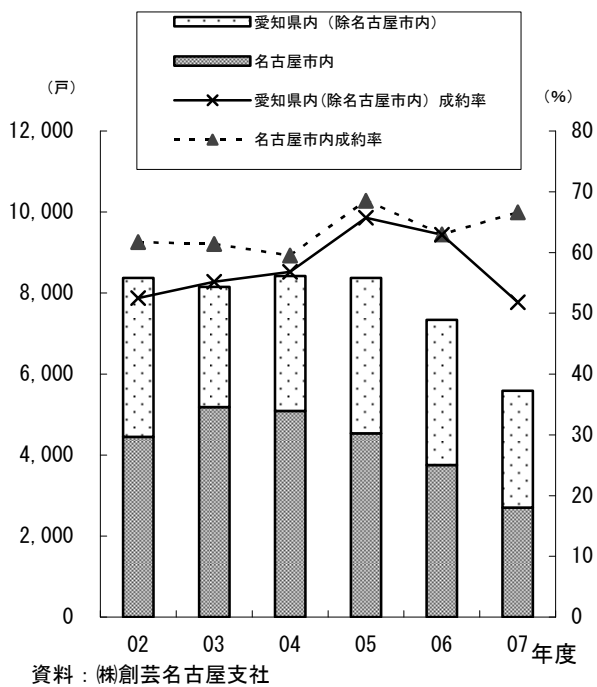
愛知県におけるマンションの新規供給戸数の推移を(株)創芸名古屋支社の資料からみると、05年度は8,372戸で前年度比0.6%減、06年度は7,337戸で同12.4%減、07年度は5,587戸で同23.9%減となり、3年連続の減少となった。

これを名古屋市内と名古屋市を除く愛知県内に分けてみると、07年度の名古屋市内を除く愛知県内の供給戸数は2,881戸で同19.6%減であったが、名古屋市内は2,706戸で前年度比27.9%減と減少幅が大きかった。

これに対し、新築マンション販売の初月成約率は、名古屋市内では66.6%と前年度の63.0%を上回ったが、名古屋市を除く愛知県内では51.8%と前年度の62.9%を大きく下回った。

これは、名古屋市内では供給戸数が大幅に減ったことによるが、名古屋市を除く愛知県内では、マンションの坪単価が上昇したことにより、一戸建てと競合して成約率が押し下げられものと考えられる(図表7-7)。

図表7-7 愛知県における新規分譲マンション供給量



(3年連続で上昇したマンション価格)

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、東海3県全体では3303万円となり3年連続で上昇した。平均価格は91年の3609万円をピークにその後下落を続けていたが、02年からは上昇基調で推移している。名古屋市内は3948万円の前年比13.0%と大きく上昇した。その他地域(名古屋市を除く愛知、岐阜、三重の3県の計)は2882万円となり、同1.9%の上昇となった。

マンション価格が上昇している背景には、適地の減少による土地取得費の上昇や、原材料高による施工費の上昇がある。こうした価格上昇が、このところのマンションの買い控えにつながってきている(図表7-8)。

図表7-8 東海3県におけるマンション平均価格の推移

