

### 3 3年ぶりに増加した住宅建設

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。

その動向をみると、バブル崩壊後の地価の下落に加え、数次にわたる金利の引下げ、さらには1992年の総合経済対策の一環として住宅金融公庫融資制度等の諸施策が拡充されたことに伴い、本県の新設住宅着工戸数は、92年度から94年度にかけて、年間着工戸数が9万戸に達する勢いをみせた。しかし、金利の先安感や供給過剰等が影響して95年度は8万戸を下回り、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年度は、その反動等により低調となった。98年度は、緊急経済対策の一環として住宅公庫金利の引下げ等の緊急住宅対策がとられたものの、過去10年間で最も低い水準となった。

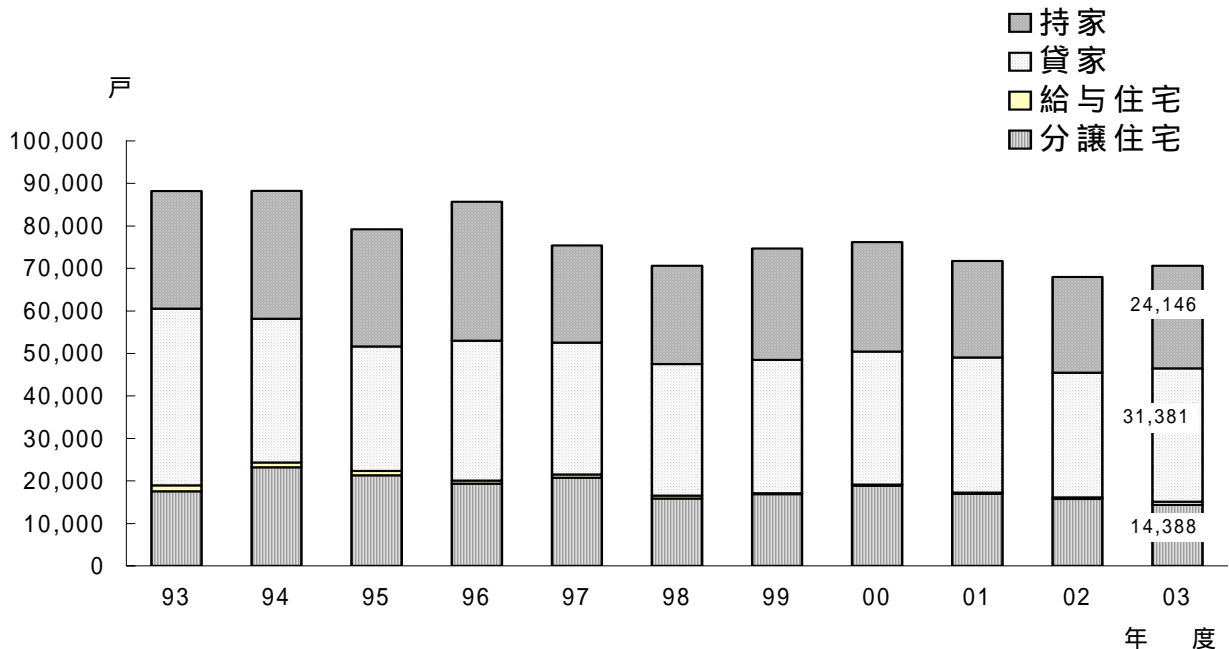
99年度は、住宅ローン減税制度（住宅ローン残高の一定割合を一定期間にわたって所得税から控除する制度）が実施されたことから、新設住宅着工戸数は前年度を上回った。2000年度も、前年度に引き続いて住宅ローン減税制度が実施されたことなどにより、増加となった。

01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、3年ぶりに減少に転じた。

02年度は、景気は緩やかな回復に向かったものの、雇用や所得に対する先行不安は依然強く、前年度比が減少した。

03年度は、03年末で廃止予定であった住宅ローン減税（04年末に延長、以後段階的に縮小決定）の適用期限や改正建築基準法（シックハウス法）の施行を意識して駆け込み需要があり、前年度比が増加した（図表3-1）。

図表3-1 新設住宅着工戸数



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

### (3年ぶりに増加した新設住宅着工)

2003年度の新設住宅着工戸数は70,632戸で、前年度比3.8%増となり、3年ぶりに増加した。

最近の四半期別の動きをみると、02年4-6月期は前年同期比7.0%減、7-9月期は同0.2%増となったが、その後7.0%減、6.5%減と減少した。03年4-6月期になると同9.0%増となったが、7-9月期は同4.0%減となった。その後、10-12月期は同3.8%増、04年1-3月期は同6.2%増となった。

### (持家、貸家の着工戸数が増加)

2003年度の着工戸数を利用関係別にみると、持家は24,146戸で前年度比7.1%増、分譲住宅は14,388戸で同8.5%減、貸家は31,381戸で同6.8%増となった。

持家の最近の動向をみると、97年度から98年度前半までは前年同期比が減少していたが、98年度後半から回復の兆しが現れ始めた。

98年度後半から00年末まで住宅着工が回復に向かったのは、住宅金融公庫の基準金利が引き下げられ98年10月に2.0%と史上最低の金利となったこと、これに伴い金利の先高懸念から(01年3月末の基準金利は2.55%)需要が喚起されたこと、また99年度から00年度に住宅ローン減税制度が実施されたこと等によるものと考えられる。

ところが01年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がマイナスとなった。02年も同様、4四半期すべてにおいて前年同期比がマイナスとなり、8四半期連続で減少となった。

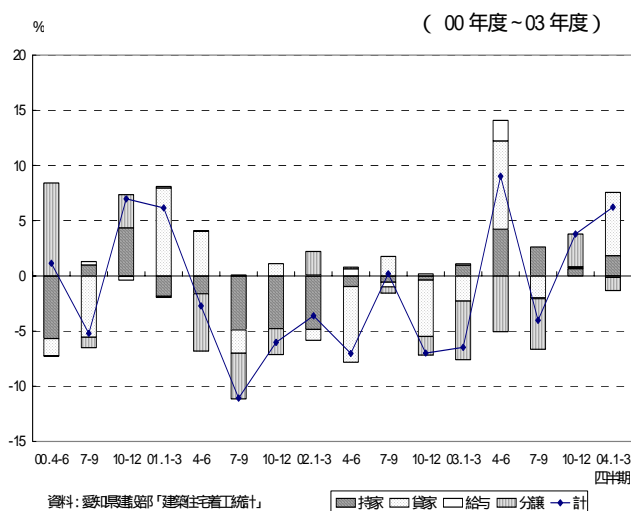
しかし、住宅ローン減税制度の駆け込み需要もあり、03年1-3月期には前年同期比が3.2%増とプラスに転じた。その後も03年4-6月期は12.6%増、7-9月期は7.7%増、10-12月期は2.1%増、04年1-3月期は5.6%増となった。

また、分譲住宅(建売りとマンション)をみると、03年度は、建売りが分譲住宅全体の40.9%を占め、マンションは59.1%を占めた。分譲住宅は、97年

10-12月期から99年4-6月期まで7四半期連続して前年同期比でマイナスを続けた。その後は全体として増加基調であったが、01年に入って持家と同じく4四半期連続してマイナスとなった。02年1-3月期と4-6月期はプラスとなったものの、その後は03年7-9月期まで5四半期連続してマイナスとなった。10-12月期には同13.3%増となったが、04年1-3月期には再びマイナスとなった。

次に、貸家をみると、97年、98年と低調に推移したが、99年4-6月期から3四半期連続して増加した。00年は、4四半期連続して減少に転じたものの、01年は1-3月期が前年同期比22.1%増と2桁の高い伸びとなり、再び増加に転じた。しかし、02年は減少基調で推移した。03年4-6月期には同19.5%増と大幅に増加し、7-9月期は4.6%減と減少したものの、その後は増加基調で推移した。その結果、貸家は03年度全体では前年度比6.8%増となった(図表3-2)。

図表3-2 新設住宅着工戸数の利用関係別伸び寄与度



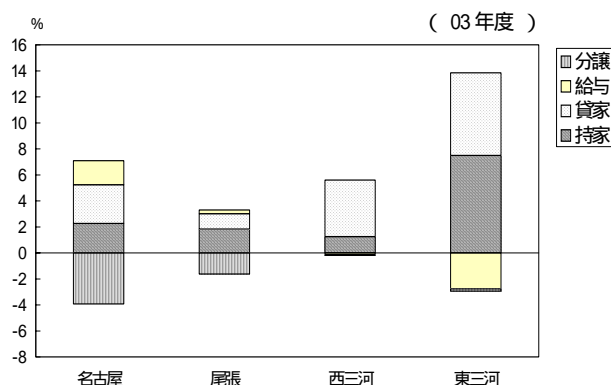
### (全地域で増加した着工戸数)

2003年度の住宅着工戸数を地域別にみると、名古屋が34.7%、尾張は33.7%、西三河は22.2%、東三河は9.4%の構成となっている。

前年度比では、分譲住宅を除く全般にわたって増

加した名古屋と尾張は、それぞれ前年度比3.2%増、同1.7%増、西三河は持家と貸家が増加し同5.4%増、東三河も持家と貸家が大幅に増加し同10.9%増となった(図表3-3)

図表3-3 地域別新設住宅着工戸数の利用関係別伸び寄与度



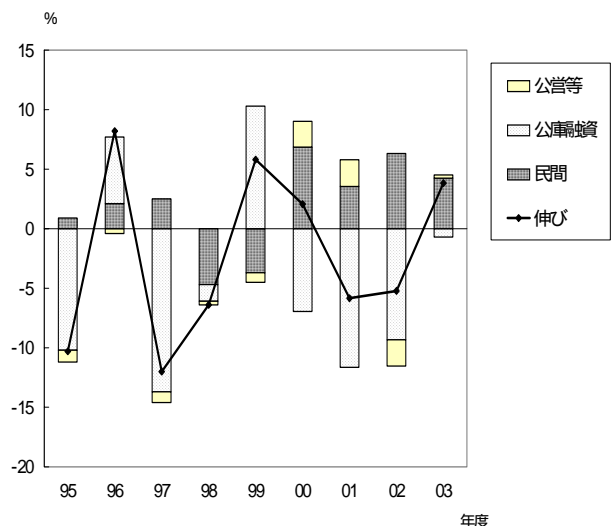
資料: 愛知県建設部「建築住宅着工統計」

資金による着工戸数が52,556戸で全体の74.4%を占め、前年度比では5.8%増となった。また、公的資金(公庫融資と公営等)は18,076戸で、前年度比1.5%減となった。1999年の数次にわたる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、公庫融資の着工が99年半ば以降減少し、民間資金による持家が増加した。03年は6月に公庫の基準金利が2.0%まで引き下げられたことにより、公的資金による着工戸数は一時増加したものの、03年度全体では減少した(図表3-4)

### 東海3県におけるマンション動向

愛知県では、分譲住宅のうち、「共同建築」(マンション)の占める割合が約6割を占めている。以下、東海3県(愛知、岐阜、三重の3県分)におけるマンションの販売動向を(株)創芸名古屋支社の資料からみてる。

図表3-4 新設住宅着工戸数の資金別伸び寄与度



資料: 愛知県建設部「建築住宅着工統計」

### (3年連続で減少した新規供給戸数)

東海3県におけるマンションの新規供給戸数の推移をみると、1994年の供給戸数15,460戸をピークに、供給過剰感が現れた。96年は消費税率の引上げ前の駆け込み需要から前年並みの供給水準に止まったが、97年は前年比17.0%減と、98年も同8.5%減となった。しかし、99年は住宅ローン減税制度の影響等による需要から前年比7.7%増と5年ぶりに増加に転じた。00年も前年比3.9%増と堅調に推移したが、01年の供給戸数は11,092戸で、前年比2.6%減と再び減少に転じ、02年も10,317戸で同7.0%減、03年も9,898戸で同4.1%減となった。

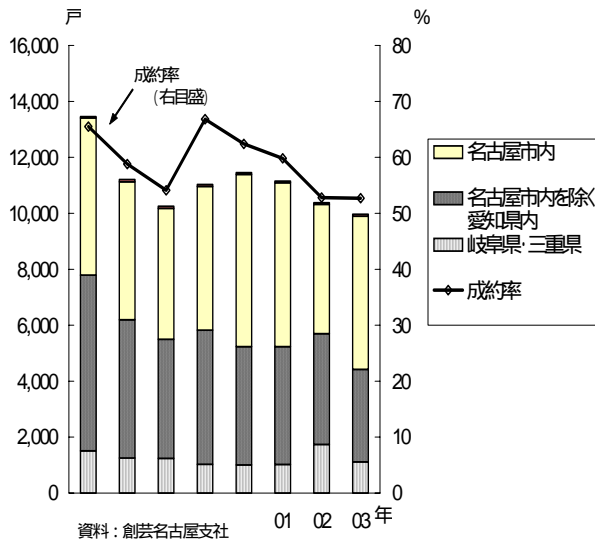
これを地域別にみると、03年における名古屋市内の供給戸数は5,475戸で、前年比18.5%増となり、名古屋市内を除く愛知県内は3,307戸で同16.5%減となった。これは、地価下落により、割安感の出た名古屋市内のマンションに人気が集まり、周辺地域の需要が減少したためと考えられる。なお、新

### (減少続く公庫融資)

2003年度の住宅着工戸数を資金別にみると、民間

築マンションの初月成約率は東海3県全体では52.7%となった(図表3-5)

図表3-5 東海3県における新規マンション供給量



価格をみると、1991年の約3600万円(東海3県全体)をピークにその後下落傾向を示し、94年からはほぼ横ばいか若干の下落傾向にあった。03年の平均価格をみると、東海3県全体では3100万円、名古屋市内は3400万円、その他地域(名古屋を除く愛知、岐阜、三重の3県の計。以下同様)は2600万円となり、東海3県全体では前年比7.6%上昇、名古屋市内は同7.5%上昇、その他地域は同1.8%上昇となった(図表3-6)

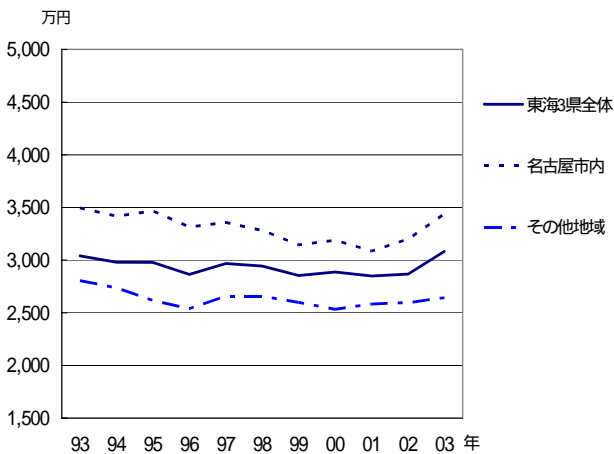
(今後の動向)

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・土地統計調査速報によると、愛知で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。しかし、築後25年を超えて老朽化の進んだ住宅のストックは増加傾向にあるとみられ、長期的に見れば、今後、より質の高い住宅を求めての建て替え需要も含め、潜在的な住宅需要はかなりあると考えられる。

持家や分譲の住宅着工は、団塊ジュニア世代が住宅取得の適齢期を迎えることに加え、地価の下げ止まり傾向や、雇用・所得環境の改善、金利先高観を背景に、比較的底堅く推移すると考えられる。

貸家については、少子高齢化の進展に伴い、貸家需要層の住宅に対するニーズも多様化していくものと考えられており、老朽化の進んだ住宅を中心とした建て替え需要が増加すると考えられる。今後の若年者人口の減少を踏まえると、長期的な貸家需要の減少は避けられないものの、建て替え需要などを背景に比較的底堅く推移すると考えられる。

図表3-6 東海3県におけるマンション平均価格の推移



(名古屋市内で上昇したマンション価格)

マンションの新規分譲における1戸当たりの平均