

埼玉県経済 1992～2012 ③新設住宅着工戸数の変化

本シリーズは、埼玉県経済や産業等に関する統計データをもとにして、当社が創立した1992年から2012年まで20年間の推移や現状との比較分析をするものである。今回は新設住宅着工戸数の変化をとりあげる。

1. 新設住宅着工戸数は全国4位

新設住宅着工戸数（以下「着工戸数」という）は、住宅投資の動きを見るための代表的な指標である。これによると、埼玉県は20年前の1992年に100,822戸と、47都道府県の中で東京都、神奈川県に次ぐ全国第3位の着工戸数であった。直近となる2012年の着工戸数は59,605戸となり、1992年に比べ40.9%減少し、全国順位は大阪府に抜かれ4位に後退した（図表1）。

図表1. 新設住宅着工戸数の都道府県別順位（上位）

（単位：戸）

順位	1992年			2012年			1992-2012年 増減率
	都道府県	着工戸数	全国シェア	都道府県	着工戸数	全国シェア	
1	東京都	162,428	11.6%	東京都	140,862	16.0%	-13.3%
2	神奈川県	124,884	8.9%	神奈川県	67,606	7.7%	-45.9%
3	埼玉県	100,822	7.2%	大阪府	61,617	7.0%	-16.5%
4	愛知県	89,499	6.4%	埼玉県	59,605	6.8%	-40.9%
5	千葉県	82,505	5.9%	愛知県	56,280	6.4%	-37.1%
	全国計	1,402,590	100.0%	全国計	882,797	100.0%	-37.1%

（出所）国土交通省「建築着工統計」

新設住宅着工戸数とは

新設住宅着工とは、住宅の新築、増築又は改築によって住宅が新たに造られる工事のことで、延床面積が10㎡を超えるものを建設する時は、都道府県知事あてに建築工事届の提出が義務付けられている。新設住宅着工戸数はこの届け出をもとに集計している。

2. 着工戸数の推移

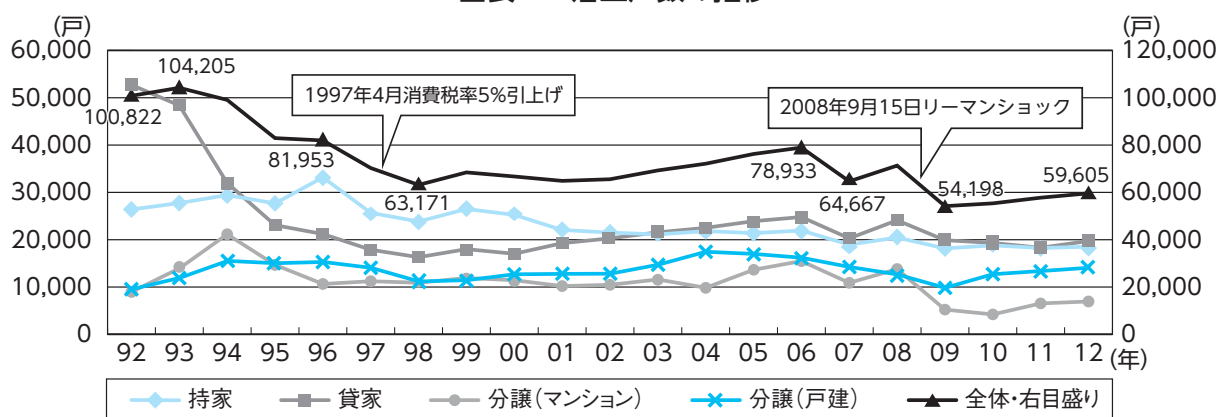
(1)1992年～1999年の着工戸数

埼玉県の着工戸数を振り返ると、1992年100,822戸、1993年104,205戸と、バブル期の1987年の125,264戸には及ばないものの、10万戸台を維持していた。しかしながら、1993年をピークに、1994年以降、貸家の減少を主因に減少が続き1996年に81,953戸となり、1997年以降、持家も減少に転じ、1998年には63,171戸へと低下した。（図表2）。

この時期、5万戸前後と全体の着工戸数の半数程度を占めていたのが、貸家（建築主が賃貸を目的で建築するもの）であった。貸家についてみると、1991年の生産緑地法改正に伴う税制改正により、三大都市圏の市街化区域内農地で宅地転用が進み、貸家が建設ブームで湧いていたことにより住宅着工を牽引した。しかし、1993年以降、法改正当初の影響一巡から減少が続き、1998年には16,305戸へ1992年の3分の1弱まで落ち込んだ。

次いで、着工戸数が多いのは持家（建築主が自分で居住する目的で建築するもので、いわゆる注文住宅）である。持家は1992年に26,400戸であったが、地価下落等による住宅取得価格の低下から堅調な動きを示し、1997年4月の消費税率引上げ前の駆け込み需要から、1996年には過去最高の33,169戸となった。その後は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減、家計が先行きの雇用・所得に対する不安感を強めたことなどを背景に、減少に転じ、1998年の23,840戸にまで低下した。

図表2. 着工戸数の推移



(出所)国土交通省「建築着工統計」

(2)2000年～2012年の着工戸数

埼玉県は2000年以降の着工戸数は、2000年代当初は持家を中心に減少していたが、2002年から景気回復期となった2006年までは増加を続け、78,933戸まで持ち直した。これは、持家がおおむね横ばいで推移したものの、貸家が増加を続け、マンションや戸建ても低金利や住宅ローン減税の政策効果等により増加基調となったことによる。

しかし、2007年6月の改正建築基準法施行による建築確認の審査基準厳格化を受けて建築確認申請や着工に遅れが生じたことから、全体の着工戸数は64,667戸へと激減した。2008年は改正建築基準法施行の影響が薄れたことから持ち直したが、2009年には、前年9月のリーマン・ショック後の世界同時不況を受けて雇用・所得環境が厳しさを増したことや、不動産関連業界を取り巻く金融環境の悪化などから、54,198戸と再び水準を落とした。2010年以降は、住宅版エコポイント、贈与税の非課税枠拡大などの各種住宅取得促進策を背景に戸建てを中心に持ち直し傾向となり、2012年の全体の着工戸数は59,605戸まで戻している。しかし、改正建築基準法施行に伴い大きく減少した2007年の水準にも及ばず、リーマン・ショック以前の水準には依然戻していない（図表2）。

(3)市別の着工戸数

1992～2012年の埼玉県の着工戸数を市別にみると、旧4市を合算したさいたま市が毎年の着工戸数が1万戸を超え突出しており、次いで川口市と、東京に近接している県南地域で着工戸数が多くなっている。三郷市、八潮市は、1992年には着工戸数上位14市に入っていなかったが、2005年のつくばエクスプレス開業で開発が進み、また、JR武蔵野線の新駅が出来るなどして、2011年には、それぞれ10位、14位と上位に入っている（図表3）。

図表3. 着工戸数上位14市

1992年				2011年			
(単位：戸)				(単位：戸)			
1	さいたま市	18,416	8	1	さいたま市	10,957	8
2	川口市	6,565	9	2	川口市	4,807	9
3	所沢市	6,254	10	3	川越市	2,939	10
4	川越市	5,386	11	4	越谷市	2,633	11
5	越谷市	3,853	12	5	所沢市	2,344	12
6	草加市	3,602	13	6	戸田市	2,002	13
7	春日部市	3,119	14	7	朝霞市	1,985	14
	上尾市	2,982			草加市	1,901	
	新座市	2,428			上尾市	1,572	
	朝霞市	2,285			三郷市	1,533	
	熊谷市	2,185			熊谷市	1,426	
	狭山市	2,029			春日部市	1,424	
	戸田市	1,956			新座市	1,333	
	富士見市	1,650			八潮市	1,272	

(注1) さいたま市は、旧浦和市、旧大宮市、旧与野市、旧岩槻市を合算。
 (出所) 埼玉県「埼玉県統計年鑑」、国土交通省「建築着工統計」

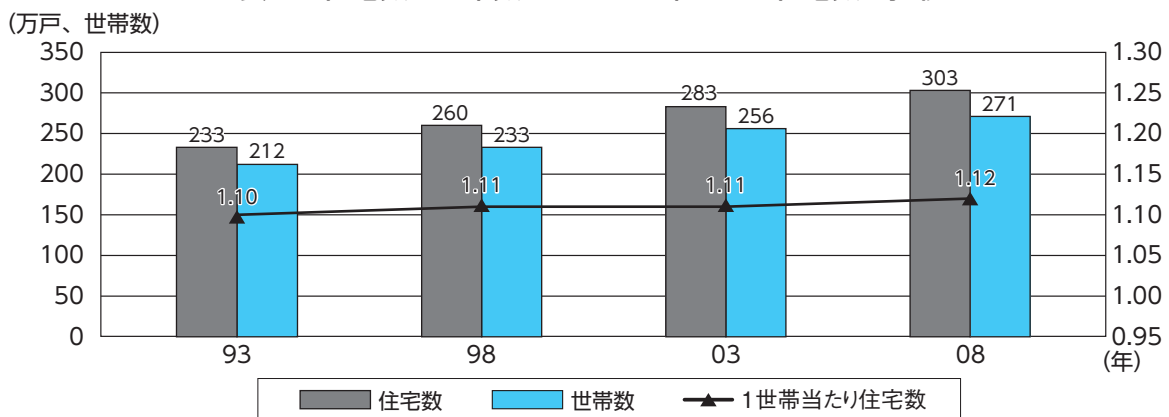
3. 埼玉県内の住宅ストックの動向

次に「住宅・土地統計調査」(サンプル調査で5年ごとに実施)により住宅ストック(過去に建設して残存している住宅数、以下「住宅数」という)の動向をみてみた。

(1)住宅数と世帯数

埼玉県の住宅数は1993年に2,333,000戸、世帯数が2,120,900世帯と、住宅数から世帯数を差し引いた空き家は212,100戸となっていた。2008年には、住宅数3,029,000戸に対し、世帯数が2,712,400世帯となり、空き家は約316,600戸と一段と増加している。そのため、住宅数の約10%は空き家となっている。住宅数を世帯数で割った1世帯当たりの住宅数も1993年の1.10から2008年の1.12と上昇している。この間、全国も1993年の1.11から2008年の1.15と上昇し、空き家が増加傾向にある。埼玉県も全国同様に、住宅戸数の面に限れば、住宅数は充足している状況にある(図表4)。

図表4. 住宅数と世帯数および1世帯当たり住宅数の推移



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

(2)所有関係別住宅数

2008年時点で埼玉県内の住宅数のうち、居住世帯のある住宅は2,688,000戸である。これを所有関係別にみると、持ち家が1,755,100戸で、借家が854,500戸となっている。持ち家の割合は65.3%、全国平均(61.1%)を4.2ポイント上回っている。1993年時点では、持ち家が1,302,700戸、借家が759,900戸であったので、2008年までにそれぞれ452,400戸、94,600戸増加、また、持ち家数の割合も3.4%上昇している(図表5)。

図表5. 所有関係別住宅数

	調査年	総数	持ち家	借 家				
				公営の借家	都市再生 機構・ 公社の借家	民営借家	給与住宅	
全国	1993	40,773,300	24,376,200	15,691,000	2,033,000	845,000	10,762,400	2,050,500
	構成比(%)	100.0	59.8	38.5	5.0	2.1	26.4	5.0
	2008	49,598,300	30,316,100	17,770,000	2,088,900	918,000	13,365,500	1,397,600
	構成比(%)	100.0	61.1	35.8	4.2	1.9	26.9	2.8
埼玉	1993	2,102,900	1,302,700	759,900	33,500	74,400	545,400	106,600
	構成比(%)	100.0	61.9	36.1	1.6	3.5	25.9	5.1
	2008	2,688,000	1,755,100	854,500	37,500	78,200	672,500	66,300
	構成比(%)	100.0	65.3	31.8	1.4	2.9	25.0	2.5

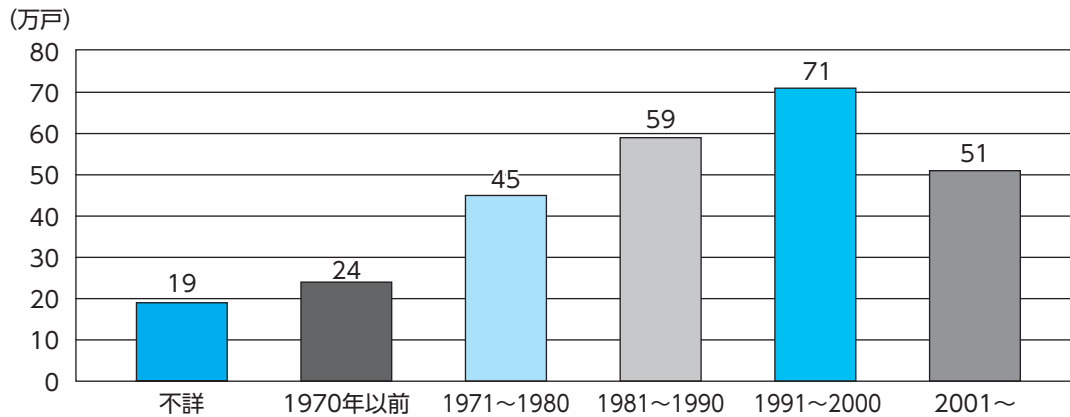
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

(注2) サンプル調査のため、総数は内訳の合計値と合わない。

(3) 建築時期別住宅数

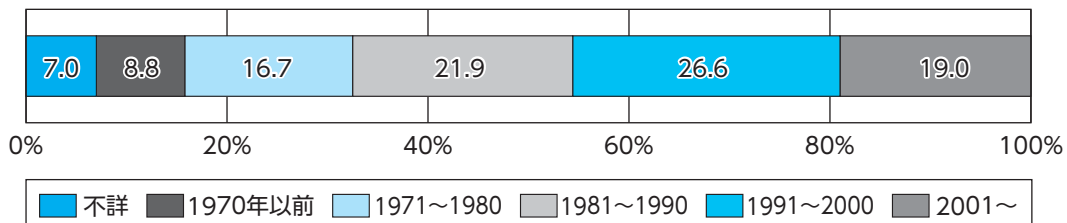
2008年時点で居住世帯のある住宅2,688,000戸を建築時期別にみると、1991～2000年に建築した住宅が714,800戸（構成比約27%）と最も多くなっている。また、1981年制定の新耐震基準（注3）以前に建築された住宅も874,700戸（構成比約33%）にのぼっており、耐震化への対応が課題となっている（図表6、7）。

図表6. 建築時期別住宅数（2008年）



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表7. 建築時期別住宅数の構成比（2008年）



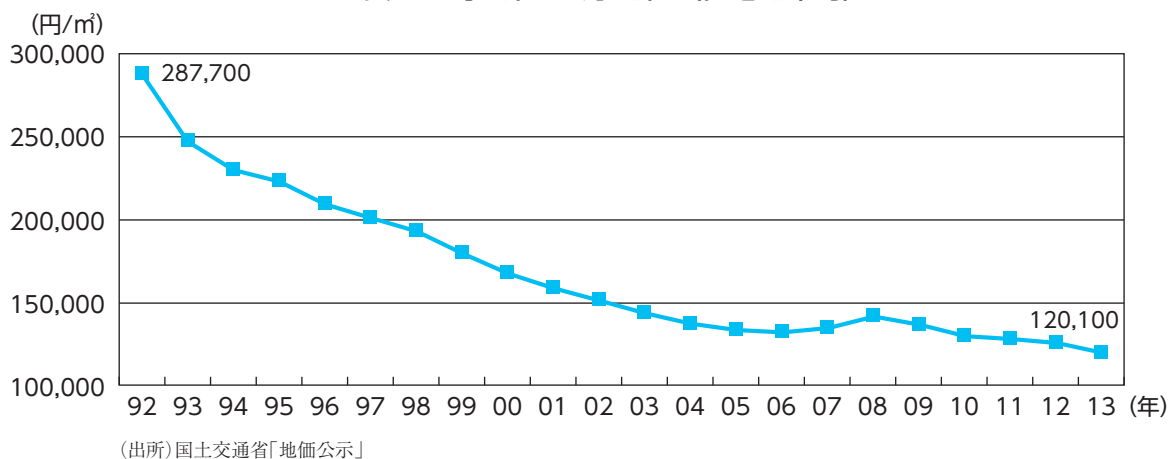
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

(注3) 耐震基準とは、一定の強さの地震が起きても建物の倒壊を防ぐよう、建築基準法で定めている基準のこと。この耐震基準は1981年に抜本的に改正され、これ以降の基準を「新耐震基準」という。

4. 住宅地の地価の状況

埼玉県の時価の推移をみると、バブル経済崩壊後の1992年以降2006年まで下落が続き、2007年と2008年は上昇し、いったんは下げ止まりをみせた。しかしながら、リーマン・ショック後の翌年2009年には再び下落に転じた。その後も直近まで下落しているが、下落幅は徐々に縮小している。この間、公示地価は1992年に287,700円/㎡であったが、2013年には120,100円/㎡へと、1992年に比べ58.3%下落した（図表8）。

図表8. 埼玉県の公示地価（住宅地平均）



5. まとめ

埼玉県の年間住宅着工戸数は、1990年代前半の8～10万戸から2012年の6万戸程度へと、減少している。これには、「失われた20年」といわれ、バブル経済崩壊後の1992年から約20年以上にわたり経済が停滞するなか、家計の先行きの所得環境に明るさを見通しにくい状況があったこと、県内の既存の住宅数が世帯数を上回り、戸数面では住宅ストックが充足していることが要因にあげられよう。

しかしながら、県内の着工戸数は、以下のことから、今後、持ち直しが期待される。1点目として、短期的には、消費税率引き上げ前の駆け込み需要が見込まれるとともに、金利が低水準にあることや住宅ローン減税の延長・拡充の内容が決定されたことに伴い住宅購入、建替えを決断する環境が整いつつあること。2点目は、これまでの持続的な地価下落により、宅地を購入し易くなっており、地価が下げ止まりをみせれば、住宅取得のマインドが高まると思われる。3点目は、埼玉県の住宅ストックの3分の1は1981年制定の新耐震基準以前に建築されたものであることから、新耐震基準に適合した住宅への一定の建替え需要が見込まれる。住宅投資は、住宅建設業界はもとより住設機器、耐久消費財など関連産業が広範に及ぶことから、今後の県内経済全体に与える波及効果が期待される。