

意外にのびない愛知県の住宅着工戸数
～愛知県と他県の住宅着工戸数の推移比較より～

住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinivyuken.co.jp

リーマンショック（平成20年9月）以降、日本の住宅着工戸数は80万戸前後で推移している。（図1）平成23年は約83万戸で微増だが、人口減少、少子化、高齢化という背景を考えると100万戸越えはもはや過去のこととなったようだ。少し前と比べると約30%前後の市場縮小だ。

では人口や産業が集積する東京都、愛知県、大阪府、そして3.11東日本大震災の被害を受けた宮城県ではどうだろうか。

愛知県の住宅着工戸数（図2）の推移を見てみよう。平成23年7月に住宅エコポイント終了（前回）の駆け込み着工があった。そこだけは総数が盛り上がっている。しかし総数全体では横ばいといったところだ。今まで愛知県の着工戸数を引っ張ってきた持家（注文住宅のこと、以下同様）と貸家（主に賃貸アパートのこと、以下同様）が伸びないことが要因だとグラフからわかる。

東京都（図3）も平成23年7月あたりで住宅エコポイント終了の駆け込み需要があり、グラフが少しいびつになっている。しかし、総数は右肩上がりで推移している。要因は貸家と分譲マンションの増加だとグラフから読み取れる。

大阪府（図4）も総数は右肩上がり。グラフから貸家、分譲マンションがその要因となっていることがわかる。東京都と似ている。

宮城県（図5）はどうか。宮城県も総数は右肩上がり、しかも急激だ。要因はグラフから持家の激増だとわかる。

各県の動向をざっと見たが、東京都と大阪府は持ち直している景気（内閣府：3月景気ウォッチャー調査）の影響をそれなりに享受しているようだ。宮城県も復興需要が著しい。愛知県のみが、本拠のあるトヨタ自動車の自動車販売台数の激増（自販連：3月トヨタ自動車販売台数は前年同月比201.7%）にもかかわらず、着工戸数が目立って上向かない。日本の景気を引っ張っているはずの愛知県で着工戸数が伸びないのだ。

その理由をあれこれ考えているうちに、一つの新聞の見出しが目についた。「中国に100人規模異動 トヨタ、現地で意思決定（2012.3.6 日経新聞）」という記事だ。トヨタ自動車が中国で更なる事業拡大を目指し、今年中に日本から大量の社員を送り込むと書かれている。年内異動は100人程度だそうだ。トヨタグループ社員の海外シフトの加速を印象付ける内容だ。愛知県の着工戸数の伸び悩みが製造業の海外シフトに関連があるとすれば、住宅会社も産業空洞化の大波を受けつつあるということになる。愛知県の住宅会社も意外なところから国際化の流れに巻き込まれつつあるのかもしれない。注意深く見守る必要があるようだ。

以上

※ 本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

図1 / 日本全国の住宅着工戸数(戸)の推移

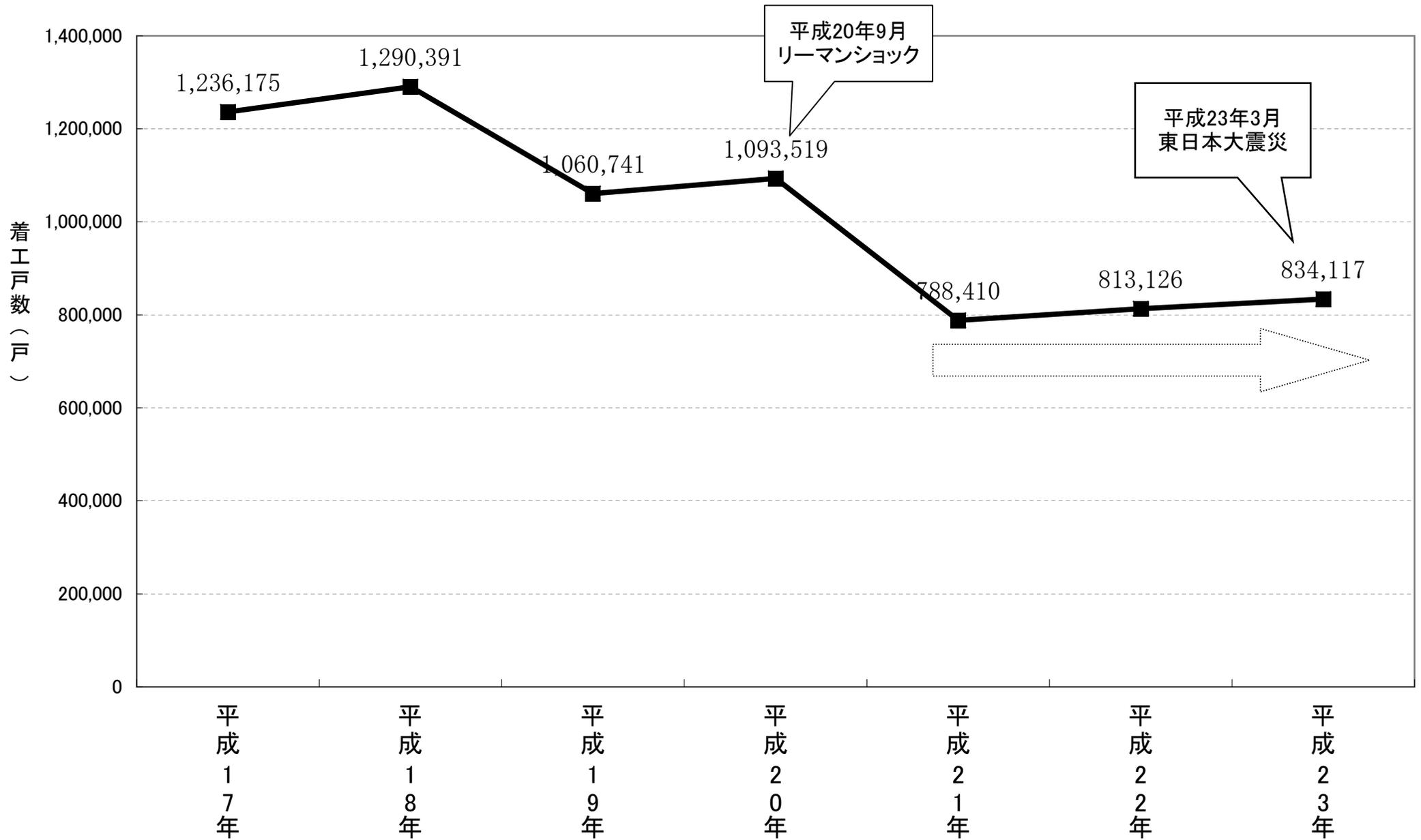
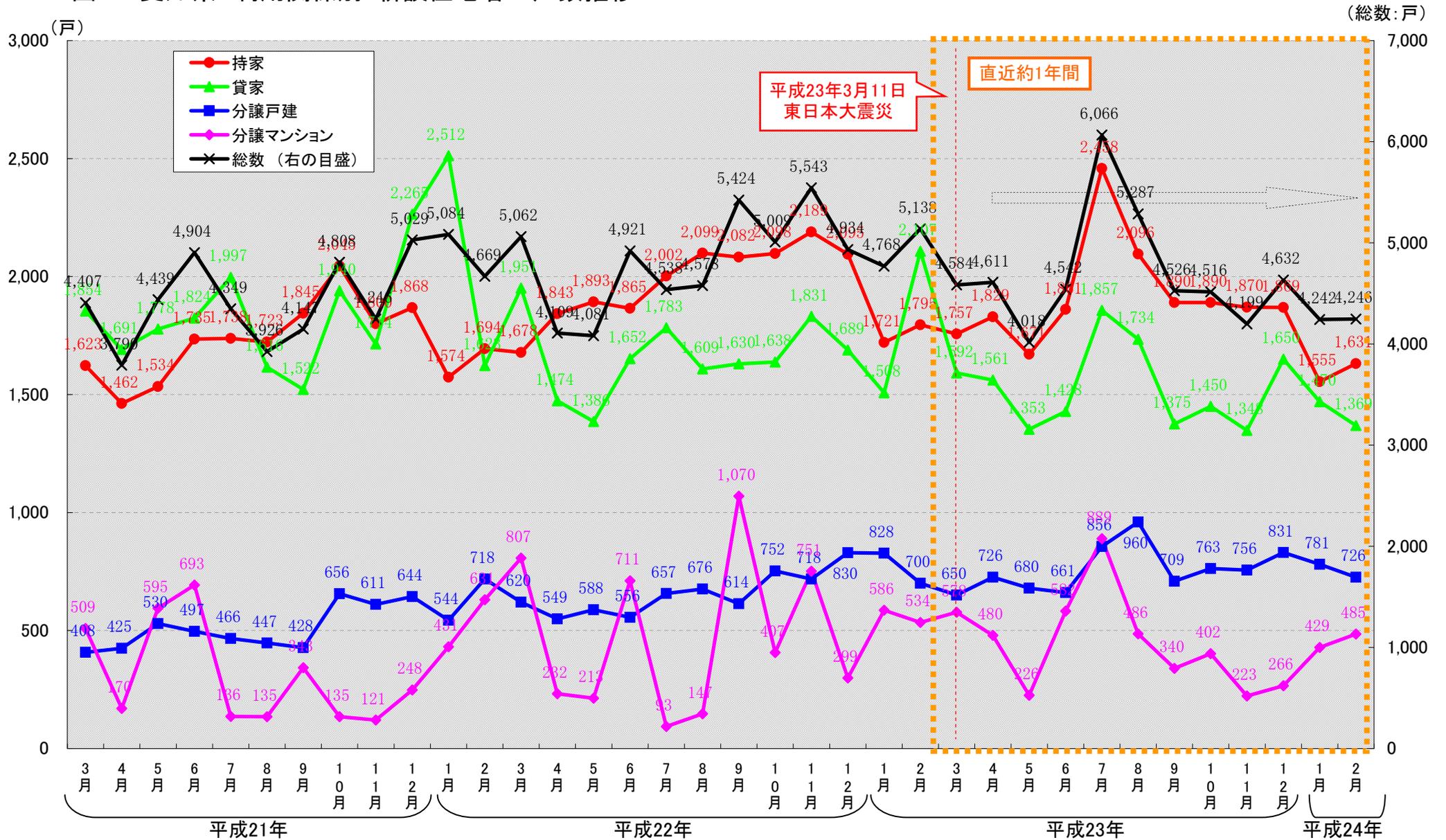
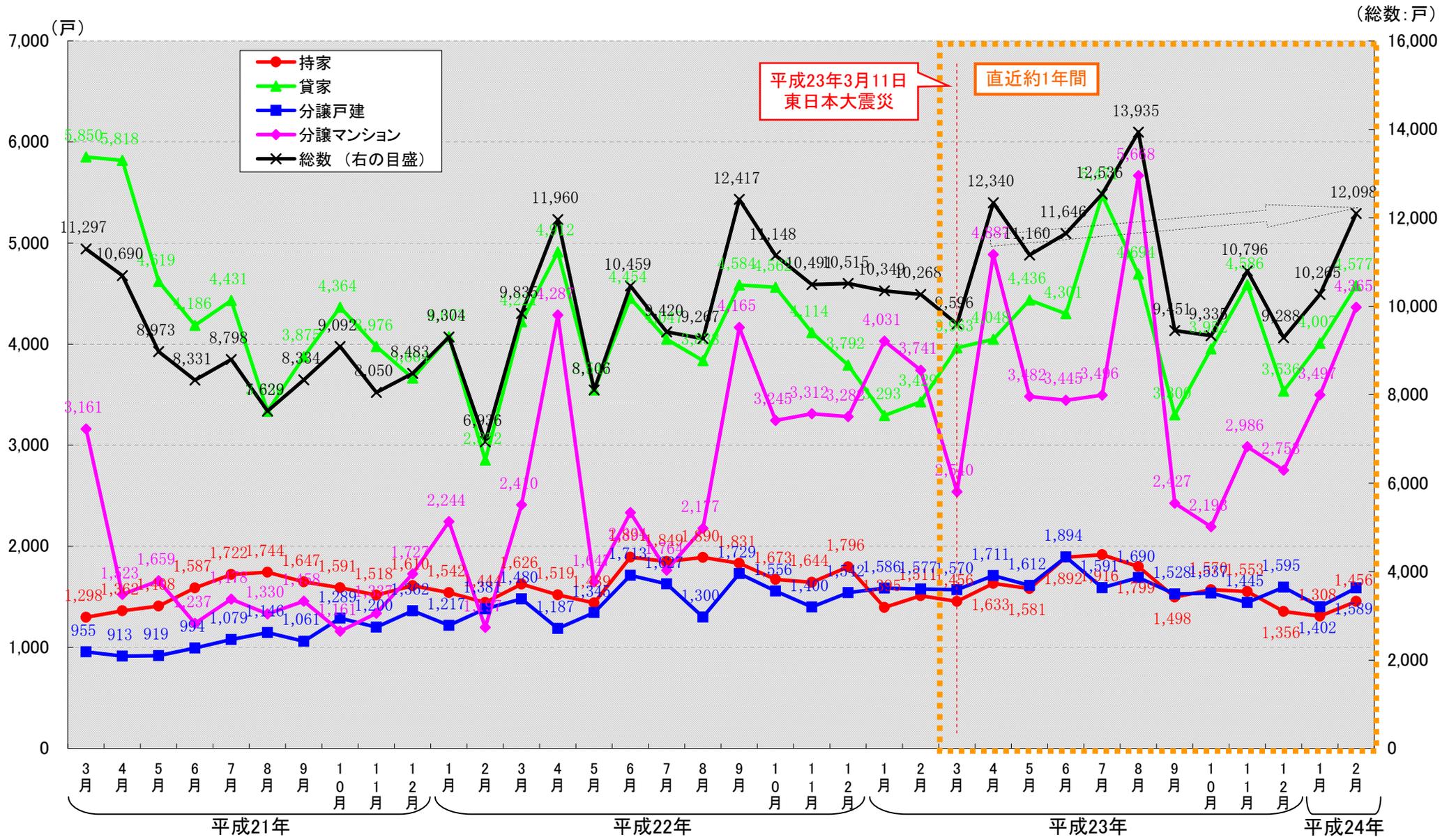


図2 / 愛知県 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

図3 / 東京都 利用関係別・新設住宅着工戸数推移

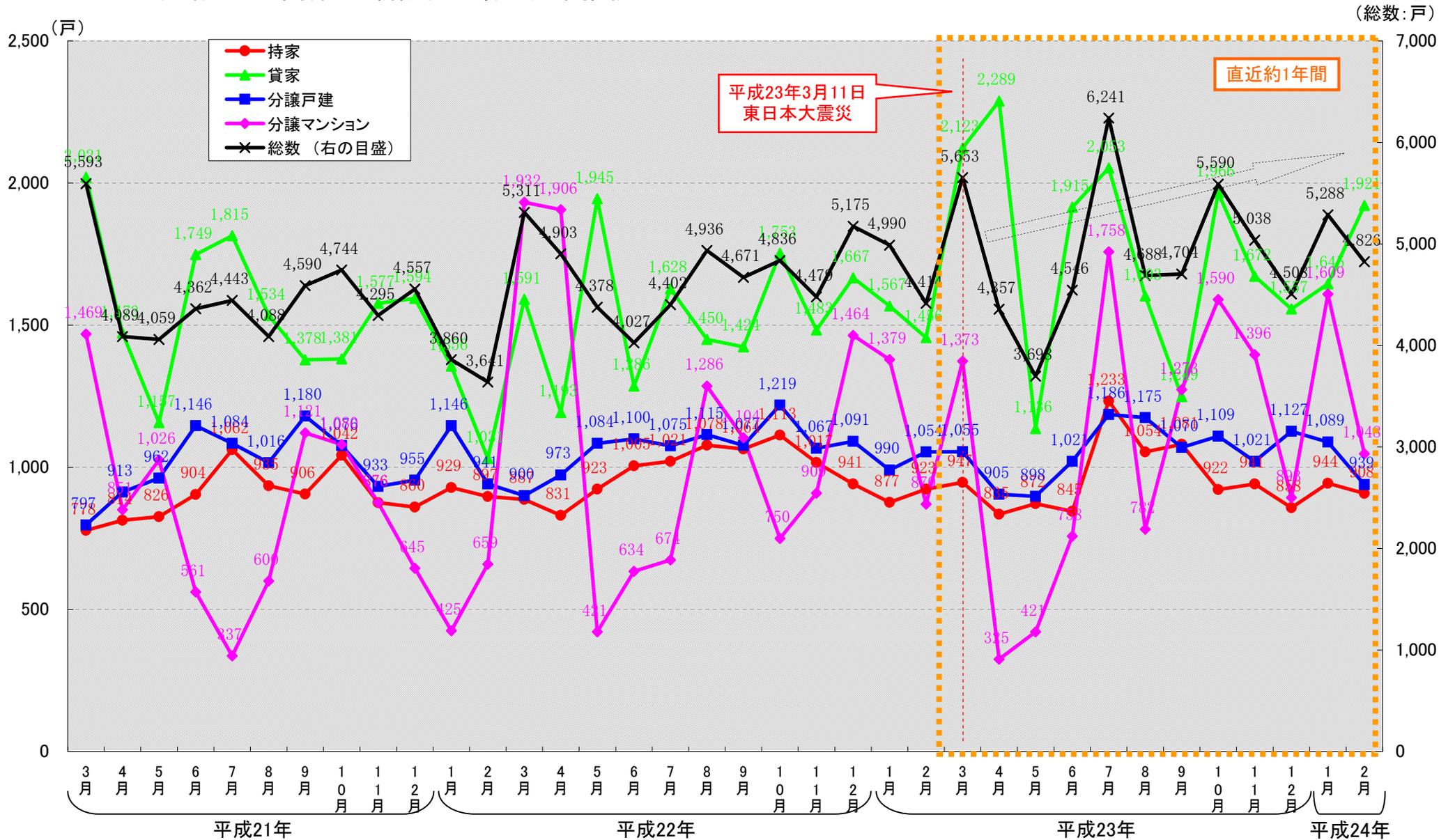


※平成20年4月～22年7月の数値は発表元(国土交通省)修正

※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成

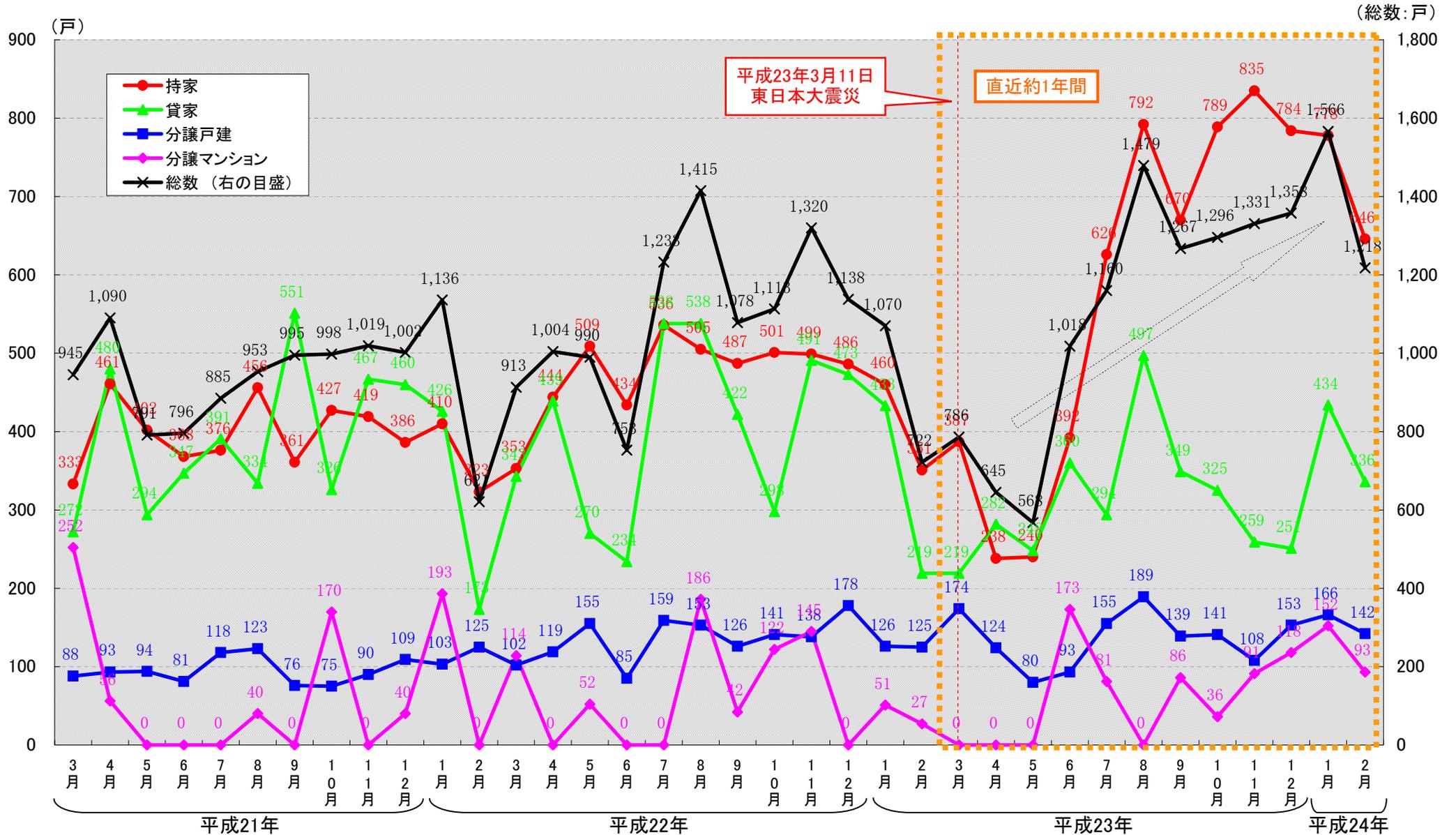
※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

図4 / 大阪府 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

図5 / 宮城県 利用関係別・新設住宅着工戸数推移



※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。