



このレポートは、住宅市場の把握に欠かせない各種データや経済指標により親しみを感じていただくためのものです。気軽にお読みいただければ幸いです。

平成24年（2012年）愛知県住宅着工戸数の動向

住宅市場研究室 小間幸一

kouichi-koma@toshinijyuken.co.jp

2月に国交省から昨年12月の住宅着工戸数データが発表され、昨年1年間のデータが出揃った。それをもとに愛知県の住宅着工戸数の動向を調べてみた。

1. 着工戸数の年別変化

グラフ1は愛知県の着工戸数の年別グラフだ。総数は直近でやや減少気味ではあるものの、大まかには横ばい傾向といってよいだろう。しかし、リーマンショック以前と比較すると、大きく見劣りがする。特に貸家（賃貸アパートや賃貸マンション）が激減している。持家（注文戸建住宅）は少し減ったが、そのあとで戻し、現在は横ばい傾向だ。分譲マンションは減少後、やや戻したが、完全には戻しきってはいない。横ばい傾向にある。唯一、分譲戸建のみがリーマンショック前よりも増加傾向にある。つまり、分譲戸建と持家を合わせた一戸建が市場を牽引しているのだ。愛知県はもともと一戸建住宅志向の強い市場ではあったが、リーマンショックを経て特色がより表面化してきたといえるだろう。

2. 着工戸数の市区町村別の特色

表1は各市区町村の平成24年と23年の着工戸数の変化と、人口増減等をまとめたものである。各数値が多い場合、増加している場合、さらには増加が著しい場合に緑色や黄色のマーキングをしている。例えば、総着工戸数が平成23年より100戸以上増加した市区町村には黄色のマーキングをしている。ちなみに、数えるとたった13と非常に少ない。（69市区町村中の約19%）

一方、人口が400人以上増加している市区町村には緑色のマーキングをしている。子供の割合である年少人口割合（14歳未満の割合）が15%以上である市区町村にも緑色のマーキングをしている。ちなみに、平成23年より人口増加が400人以上、かつ年少人口割合が15%以上の市区町村は11しかない。（69市区町村中の約16%）

ここではこの表1を使い、住宅着工が多い市区町村を中心に、人口動向とどのような関係があるのかの傾向をざっくりと掘り下げてみたい。

- ・ 瑞穂区、熱田区／総着工戸数は両区とも増加が著しいが、持家・分譲戸建といった一戸建や貸家よりマンション着工戸数で数が多く増加も著しい。しかし、人口は両区ともにそれほど増加しておらず、年少人口割合も多くない。マンション志向のエリアだが、人口動向を変化させるには至らなかったエリアだ。歴史のあるエリアの今後の変貌が期待できる街といえる。
- ・ 守山区、緑区、名東区／3区ともに年少人口割合は高く人口も増加中だ。特に守山区と緑区で増加が著しい。ニューファミリーが現在進行形で激増しているエリアだ。

しかし着工戸数は3区で違いが見られる。守山区は総着工戸数の増加が著しい。持家・分譲戸建・貸家で着工戸数も多く、分譲戸建と貸家では増加も著しい。守山区は持家・分譲戸建といった一戸建と貸家志向のエリアといえる。

次に緑区の総着工戸数だが、やや減少だ。しかし、これは減少したというより、平成23年が非常に多かった（名古屋市で1番）のでその反動と考えられる。個別

の着工戸数では持家・分譲戸建といった一戸建で数が多く、増加も見られる。緑区は一戸建志向のエリアといえそうだ。

最後は名東区だが総着工戸数の増加が特に著しい。個別の着工戸数では貸家とマンションの数が多い。特にマンションは増加も著しい。名東区はマンションと貸家志向のエリアといえそうだ。

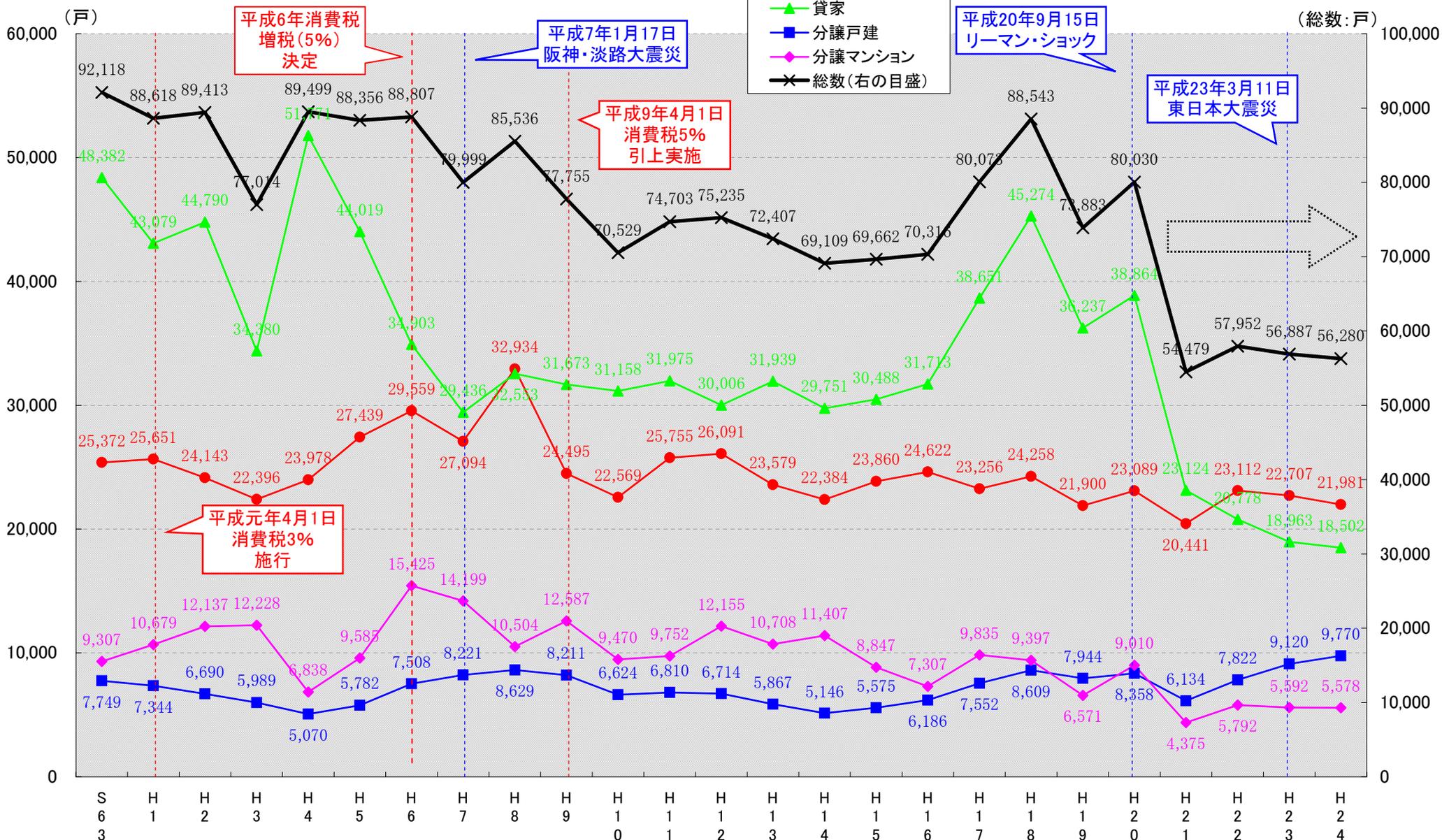
- ・ 豊田市、安城市／両市ともに年少人口割合は高い。豊田市では人口減少が見られるが横ばいといってよい程度と思われる。安城市は人口増加も著しい。総着工戸数では両市ともに増加が著しい。豊田市では持家・貸家・分譲戸建・マンションともに数が多く、貸家・分譲戸建・マンションでは増加も著しい。豊田市は貸家、持家や分譲戸建といった一戸建、マンションといった全ての住宅種類で全方位的に住宅着工が盛んなエリアだ。さすがはトヨタ自動車の本拠地だけのことはある。一方、安城市は持家の数が目立つエリアである。持家志向が強いエリアといえそうだ。
- ・ 長久手市／平成24年に町から市になったばかりで、人口増加や年少人口割合の高さが目立つ。勢いが感じられ、ニューファミリーが続々と移り住んでいる。マンションの数も多く、増加も非常に激しい。マンション志向の街といえる。

ここまで、着工戸数の年別変化や人口増減等と関連付けた市区町村別の着工戸数について見てきた。愛知県は人口が増加しているとはいえ、着工戸数は横ばい傾向が続きリーマンショック前の状況には容易に戻りそうにない。しかも、エリア毎に住宅着工における住宅の種類、総数、増減の傾向ははっきりとばらつきが見られる。住宅着工戸数の増加が多いエリアも全市区町村の約19%しかない。要因は色々考えられるが、エリア別の人口増減や子供の割合が深く関係していることは確かなようだ。今後の住宅供給をスムーズに行うには、着工戸数や人口動向等を注意深く見ながら行うことがより一層重要になりそうと思われる。

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。

■グラフ1／愛知県 利用関係別・新設住宅着工戸数 年計推移



・国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報 平成23年度版」
 以上データを元に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。

■表1／愛知県市区町村別 新設着工戸数 平成23年(2011年)と平成24年(2012年)の比較及び人口動向

	推計人口				新設着工戸数															
	平成24年		平成23年		総着工戸数			持家			貸家			分譲戸建			分譲マンション			
	推計人口	推計人口	対前年増減	平成24年	※平成23年より	H24年計	H23年計	増減	H24年計	H23年計	増減	H24年計	H23年計	増減	H24年計	H23年計	増減	H24年計	H23年計	増減
	※H25.1.1現在	※H24.1.1現在	※400人以上増加に 緑色マーキング (人)	年少人口割合 (H25.1.1現在の14才未満人口割合) ※15%以上に緑色マーキング (%)	100戸以上増加した市区町村に 黄色マーキング	(戸)	(戸)	※100戸以上 増加に黄色 マーキング (戸)	※500戸以上に緑 色マーキング (戸)	(戸)	※プラスに黄 色マーキング (戸)	※500戸以上に緑 色マーキング (戸)	(戸)	※プラスに黄 色マーキング (戸)	※250戸以上に緑 色マーキング (戸)	(戸)	※プラスに黄 色マーキング (戸)	※250戸以上に緑 色マーキング (戸)	(戸)	※プラスに黄 色マーキング (戸)
愛知県計	7,426,411	7,422,898	3,513	14.3	愛知県計	56,280	56,887	-607	21,981	22,707	-726	18,502	18,963	-461	9,770	9,120	650	5,578	5,592	-14
名古屋	2,268,072	2,266,765	1,307	12.9	名古屋	18,842	20,486	-1,644	4,482	4,441	41	7,623	8,885	-1,262	2,864	2,521	343	3,567	4,398	-831
千種区	161,967	161,277	690	11.9	千種区	964	2,151	-1,187	297	246	51	468	638	-170	105	70	35	92	1,073	-981
東区	74,537	74,283	254	10.8	東区	856	822	34	77	75	2	249	276	-27	50	35	15	480	434	46
北区	164,030	164,729	-699	11.9	北区	980	1,234	-254	269	274	-5	397	480	-83	207	200	7	107	275	-168
西区	145,327	145,058	269	12.2	西区	1,218	1,661	-443	285	258	27	672	688	-16	194	160	34	120	555	-493
中村区	135,770	136,002	-232	9.8	中村区	1,300	1,641	-341	273	303	-30	752	1,068	-316	149	210	-61	120	55	65
中区	79,744	79,401	343	7.5	中区	1,499	1,695	-196	38	27	11	924	903	21	6	3	3	530	760	-230
昭和区	104,977	105,278	-301	11.2	昭和区	809	849	-40	212	207	5	229	306	-77	80	61	19	188	271	-83
瑞穂区	105,176	105,103	73	12.3	瑞穂区	994	744	250	250	212	38	333	278	55	74	83	-9	334	171	163
熱田区	64,873	64,834	39	10.9	熱田区	623	272	351	81	102	-21	230	142	88	45	28	17	264	0	264
中川区	221,024	221,269	-245	13.6	中川区	1,663	1,698	-35	410	428	-18	853	838	15	316	313	3	82	36	46
港区	146,423	147,750	-1,327	13.6	港区	935	1,034	-99	163	208	-45	360	552	-192	209	105	104	27	168	-141
南区	138,949	140,119	-1,170	11.3	南区	611	706	-95	210	237	-27	270	329	-59	131	139	-8	0	0	0
守山区	170,348	169,624	724	15.4	守山区	1,490	1,227	263	517	535	-18	501	438	63	357	253	104	114	0	114
緑区	234,721	232,205	2,516	16.3	緑区	2,130	2,588	-458	816	805	11	539	848	-309	513	512	1	262	415	-153
名東区	161,631	161,290	341	15.0	名東区	1,741	1,165	576	293	304	-11	627	690	-63	203	132	71	617	38	579
天白区	158,575	158,543	32	13.7	天白区	1,029	999	30	291	220	71	219	411	-192	225	217	8	288	147	141
豊橋市	374,912	375,868	-956	14.6	豊橋市	2,458	2,709	-251	1,224	1,393	-169	804	867	-63	373	417	-44	55	22	33
岡崎市	374,361	374,050	311	15.3	岡崎市	2,866	2,850	16	1,332	1,380	-48	897	815	82	551	558	-7	65	95	-30
一宮市	379,077	379,019	58	14.7	一宮市	2,805	2,723	82	1,086	1,132	-46	958	742	216	572	756	-184	188	88	100
瀬戸市	131,219	131,745	-526	13.4	瀬戸市	772	736	36	362	359	3	234	146	88	104	231	-127	71	0	71
半田市	118,029	118,295	-266	14.9	半田市	922	680	242	327	333	-6	292	165	127	220	178	42	82	0	82
春日井市	307,109	306,761	348	15.0	春日井市	1,898	2,251	-353	702	846	-144	616	777	-161	548	571	-23	32	57	-25
豊川市	181,164	181,688	-524	14.9	豊川市	1,390	1,183	207	762	689	73	346	248	98	246	190	56	4	56	-52
津島市	64,400	65,003	-603	13.8	津島市	310	325	-15	145	168	-23	70	79	-9	95	78	17	0	0	0
碧南市	71,259	71,755	-496	15.1	碧南市	464	400	64	262	239	23	125	75	50	77	77	0	0	0	0
刈谷市	146,547	146,015	532	15.2	刈谷市	1,260	1,206	54	515	490	25	476	341	135	179	175	4	86	196	-110
豊田市	420,190	420,658	-468	15.0	豊田市	3,100	2,717	383	1,528	1,593	-65	833	649	184	310	254	56	368	217	151
安城市	180,683	179,806	877	16.4	安城市	1,324	1,221	103	723	728	-5	335	345	-10	136	145	-9	130	0	130
西尾市	165,883	165,606	277	14.8	西尾市	1,259	1,258	1	722	813	-91	308	342	-34	161	101	60	68	0	68
蒲郡市	81,341	81,686	-345	13.0	蒲郡市	577	472	105	292	297	-5	205	125	80	80	50	30	0	0	0
犬山市	75,057	75,281	-224	14.1	犬山市	377	490	-113	234	287	-53	75	106	-31	68	93	-25	0	0	0
常滑市	55,868	55,419	449	14.5	常滑市	572	533	39	321	316	5	100	138	-38	127	79	48	24	0	24
江南市	99,601	99,618	-17	14.5	江南市	512	586	-74	342	321	21	88	119	-31	82	146	-64	0	0	0
小牧市	146,773	147,063	-290	15.0	小牧市	1,057	1,126	-69	400	408	-8	447	438	9	209	191	18	0	88	-88
稲沢市	136,463	136,791	-328	14.0	稲沢市	876	1,011	-135	439	432	7	283	241	42	148	114	34	0	18	-18
新城市	48,500	49,234	-734	12.2	新城市	212	196	16	159	181	-22	44	15	29	9	0	9	0	0	0
東海市	110,035	109,275	760	16.0	東海市	994	1,128	-134	410	560	-150	247	299	-52	259	163	96	74	106	-32
大府市	87,041	85,937	1,104	16.3	大府市	816	753	63	374	319	55	213	289	-76	229	81	148	0	64	-64
知多市	84,176	84,562	-386	14.9	知多市	501	418	83	236	249	-13	60	73	-13	122	96	26	82	0	82
知立市	69,674	69,405	269	15.3	知立市	507	592	-85	221	275	-54	151	205	-54	76	112	-36	59	0	59
尾張旭市	81,415	81,477	-62	15.3	尾張旭市	592	535	57	278	289	-11	137	98	39	175	148	27	0	0	0
高浜市	44,752	44,665	87	16.9	高浜市	323	330	-7	180	195	-15	73	68	5	70	67	3	0	0	0
岩倉市	46,579	46,968	-389	13.9	岩倉市	394	196	198	108	92	16	207	57	150	79	47	32	0	0	0
豊明市	69,373	69,540	-167	14.0	豊明市	506	415	91	237	241	-4	120	95	25	93	37	56	56	42	14
日進市	87,593	86,208	1,385	16.8	日進市	669	803	-134	425	427	-2	164	273	-109	80	100	-20	0	0	0
田原市	63,257	63,797	-540	13.5	田原市	328	240	88	246	208	38	76	21	55	6	11	-5	0	0	0
愛西市	64,327	64,526	-199	13.9	愛西市	297	288	9	211	216	-5	37	14	23	49	58	-9	0	0	0
清須市	65,913	65,690	223	14.4	清須市	472	608	-136	181	180	1	147	196	-49	143	126	17	0	106	-106
北名古屋市	82,699	81,947	752	15.6	北名古屋市	836	696	140	248	252	-4	402	198	204	186	241	-55	0	0	0
弥富市	43,465	43,372	93	14.8	弥富市	288	357	-69	111	113	-2	120	191	-71	57	53	4	0	0	0
みよし市	61,215	60,753	462	17.9	みよし市	361	470	-109	228	198	30	64	186	-122	69	86	-17	0	0	0
あま市	86,643	86,714	-71	15.1	あま市	555	536	19	246	253	-7	149	139	10	160	144	16	0	0	0
長久手市	54,348	53,084	1,264	17.6	長久手市	929	207	722	202	266	-64	162	128	34	61	76	-15	504	39	465
東郷町	42,125	42,033	92	17.4	東郷町	222	509	-287	134	135	-1	10	30	-20	78	42	36	0	0	0
豊山町	14,815	14,613	202	16.0	豊山町	137	191	-54	52	45	7	33	89	-56	52	57	-5	0	0	0
大口町	22,675	22,468	207	15.8	大口町	174	149	25	85	87	-2	59	38	21	30	24	6	0	0	0
扶桑町	33,711	33,786	-75	15.1	扶桑町	277	2													