

調査

最近の県内新設住宅の着工状況について

はじめに

県内の新設住宅着工状況は、個人所得の伸び悩み、雇用情勢の悪化さらには原油・資源価格高騰による景気後退懸念の高まりと金利先高観の後退などから厳しいものとなっている。また、耐震強度偽装事件の発覚を受けて、再発防止のため構造計算を再チェックする「構造計算適合性判定」などを導入した「改正建築基準法」が施行されて1年が経過した。建築確認事務手続きなどの面で遅れが生じ、住宅着工が全国的にも下振れしたとされる。

本稿では、各種統計資料をもとに、改正建築基準法施行後の県内住宅着工の状況をまとめてみた。

1. 改正建築基準法について

(1) 建築基準法の主な改正点とはなにか

「建築基準法」は、昭和25年に制定された建築物についての基本的な法律である。

住宅、マンション、事務所などすべての建物の構造、設備・用途等ならびに敷地、道路との関係等について詳細な規定を有し、時代の要請に合せその都度改正されてきている。

平成19年6月の改正建築基準法の主な変更点は次の通りである。

改正建築基準法の主な変更点
○一定の高さ以上の建築物について指定機関による構造計算書の2重チェック（ピュアチェック）の義務付け 木造：高さ13m超または軒の高さ9m超 鉄筋コンクリート造：高さ20m超 鉄骨造：地階を除く階数が4以上 など
○3階建以上の共同住宅について中間検査の義務付け
○建築確認審査期間を従来の21日から35日に変更（最大70日）

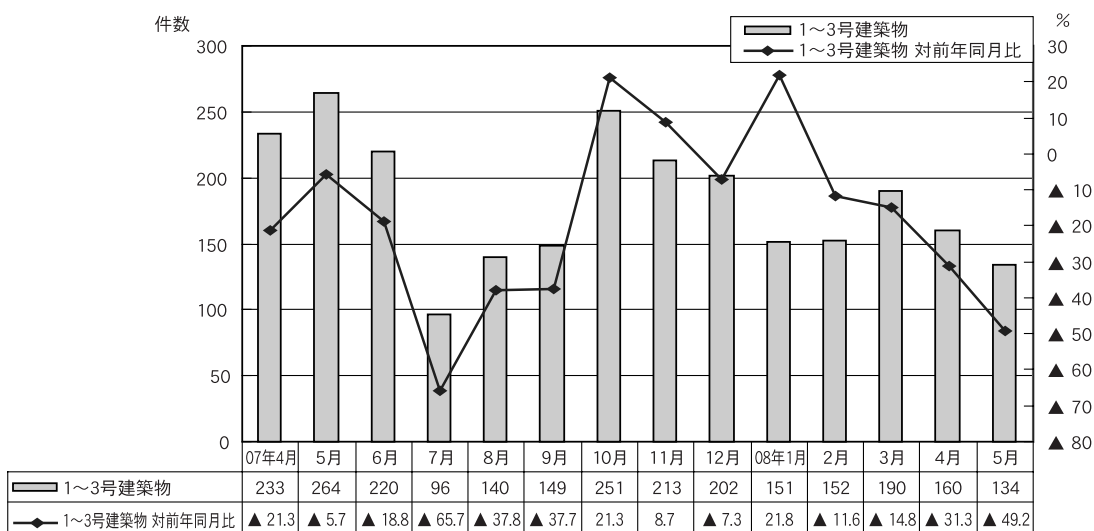
(2) 県内の建築確認申請件数は減少傾向

平成19年4月からの県内建築物申請件数の推移をみると、構造計算適合性判定を必要とするマンション、オフィスビル、工場等（1～3号建築物）は、改正建築基準法の施行直後の平成19年7月に、前年同月比65.7%減と大きく落ち込んだ。もともと弱い地合いであったが、その後も8月で同37.8%減、9月で37.7%減となり3ヵ月連続して前年を大きく下回った。

構造計算適合性判定が義務化されていない木造2階建等の小規模住宅など（4号建築物）についても同様の動きとなり、7月に前年同月比36.3%減と大きく落ち込み、その後も、8月で同21.5%減、9月で24.7%減、10月で30.4%減となり4ヵ月連続して前年を大きく下回った。

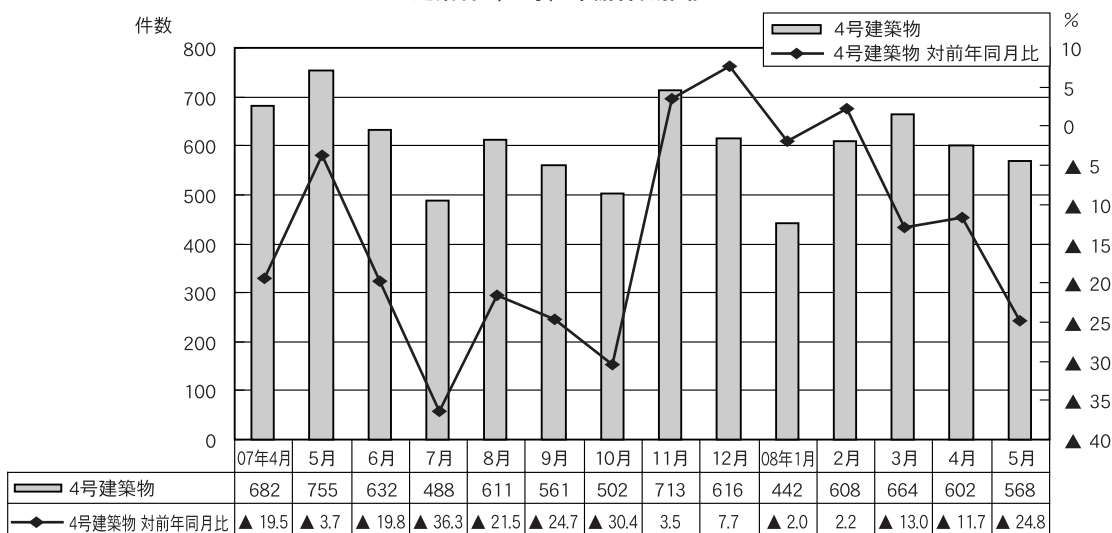
建築物確認申請件数は年末にかけて減少分の反動増の動きもみられたが、平成20年に入り、個人所得の伸び悩み、食料品など生活必需品の価格上昇による家計圧迫、原油を始めとする原材料価格高騰による景気不透明感の増大などから、減少傾向を強めてきた。

建築物（1～3号）の申請件数推移



(資料：国土交通省、当経済研究所作成)

建築物（4号）申請件数推移



(資料：国土交通省、当経済研究所作成)

2. 県内の新設住宅の着工戸数について

(1) 平成19年の年間新設住宅着工戸数は大幅減

県内の年間新設住宅着工戸数は9年連続して減少していたが、平成18年に13千戸台を回復し10年ぶりに前年を上回った。

しかし、平成19年の県内の年間新設住宅着工戸数は、前年比1,355戸減の11,721戸（前年比、△10.4%）に止まり、再び前年を下回るなど低迷した。減少幅は、平成9年（同、△19.5%）以来と

なる2桁台の大きなものとなり厳しい状況となった。

利用関係別にみると、「持家」が前年比588戸減の6,271戸（同、△8.6%）、「貸家」が同472戸減の4,413戸（同、△9.7%）、「給与住宅」が同25戸減の20戸（同、△55.6%）、「分譲住宅」が同270戸減の1,017戸（同、△21.0%）、うち「マンション」が同144戸減の521戸（同、△21.7%）となった。いずれの利用関係別でも前年を下回る低調な結果となった。

県内新設住宅着工戸数の推移

	総計		持家		貸家		給与		分譲		うちマンション	
	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)	(戸)	前年比 (%)
平成18年	13,076	1.7	6,859	4.1	4,885	▲3.3	45	12.5	1,287	9.4	665	1.8
平成19年	11,721	▲10.4	6,271	▲8.6	4,413	▲9.7	20	▲55.6	1,017	▲21.0	521	▲21.7
19年 1月	911	▲24.3	438	1.4	421	▲23.6	0	▲100.0	52	▲76.1	8	▲94.9
2月	726	▲15.7	407	▲1.5	285	▲26.4	0	▲100.0	34	▲43.3	8	—
3月	929	35.2	469	6.3	262	26.0	0	—	198	421.1	155	—
4月	1,076	▲23.6	668	▲9.5	301	▲48.5	10	900.0	97	14.1	62	34.8
5月	830	▲29.1	481	▲28.4	270	▲15.9	2	100.0	77	▲56.3	46	▲65.2
6月	1,085	▲12.1	616	▲3.8	325	▲38.8	3	—	141	120.3	102	—
7月	960	▲11.4	489	▲17.1	412	30.0	1	▲95.0	58	▲63.1	0	▲100.0
8月	868	▲22.5	480	▲24.5	320	▲22.3	0	▲100.0	68	21.4	32	300.0
9月	892	▲7.5	546	▲9.3	261	▲13.3	0	▲100.0	85	46.6	51	—
10月	947	▲10.7	545	▲6.7	359	▲1.6	2	100.0	41	▲63.1	0	▲100.0
11月	1,151	▲4.5	484	▲18.1	574	20.6	0	—	93	▲32.6	57	▲39.4
12月	1,346	25.0	648	24.6	623	44.5	2	—	73	▲42.1	0	▲100.0
20年 1月	1,000	9.8	412	▲5.9	528	25.4	4	—	56	7.7	0	▲100.0
2月	913	25.8	371	▲8.8	311	9.1	18	—	213	526.5	160	1900.0
3月	882	▲5.1	543	15.8	225	▲14.1	1	—	113	▲42.9	52	▲66.5
4月	825	▲23.3	472	▲29.3	331	10.0	1	▲90.0	21	▲78.4	0	▲100.0
5月	896	8.0	498	3.5	259	▲4.1	48	2300.0	91	18.2	72	56.5

(資料：国土交通省)

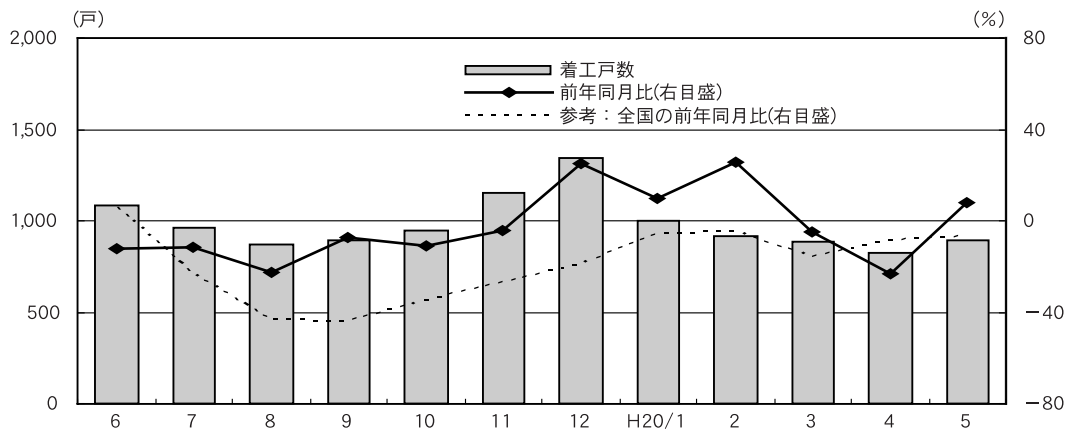
(2) 改正建築基準法施行後からみた年間の新設住宅の着工状況

平成19年6月に改正建築基準法が施行されてからの1年間(平成19年6月～平成20年5月)の県内新設住宅着工戸数は、前年同期(平成18年6月～平成19年5月)比453戸減の11,765戸(前年同期比▲3.7%)となった。今年に入り前年を上回

る月も増加し減少幅は縮小傾向にあるものの、弱含みの推移となっている。

利用関係別にみると、「持家」が前年同期比522戸減の6,104戸(前年同期比▲7.9%)、「分譲住宅」が同115戸減の1,053戸(同、▲9.8%)、うち「マンション」が同84戸減の526戸(同▲13.8%)となり、いずれも前年同期比で下回った。

福島県新設住宅着工戸数推移



(資料：国土交通省)

一方、「貸家」が同156戸増の4,528戸（同、+3.6%）、「給与住宅」が同28戸増の80戸（同、+53.8%）となり、いずれも前年同期比で上回った。

最近1年間の新設住宅着工戸数は、「持家」および「分譲住宅」での戸数減少を「貸家」と「給与住宅」での戸数増加で下支えする推移となっている。

3. 着工床面積と県内景気への影響

新設住宅の着工床面積の増減は、着工戸数の増減とともに県内景気に大きな影響を与える。

したがって、新設住宅着工床面積の動きは、「福島県景気動向指数」において、景気動向におむね先行して推移する「先行系列（福島県：8系列）」の1つに位置付けられている。

(1) 「持家」は一戸あたりの床面積で「貸家」の約3倍

一戸あたりの平均床面積は、利用関係別にみると大きな差異がある。

県内新設住宅の一戸あたりの平均床面積は、国土交通省発表の「平成19年建築着工統計の概要」によると、「持家」で136.2㎡、「貸家」で45.6㎡、「給与住宅」で86.2㎡、「分譲住宅」で99.2㎡である。持家の一戸あたりの平均床面積からみると貸家が約3割、給与住宅が約6割、分譲住宅が約7割に止まっている。

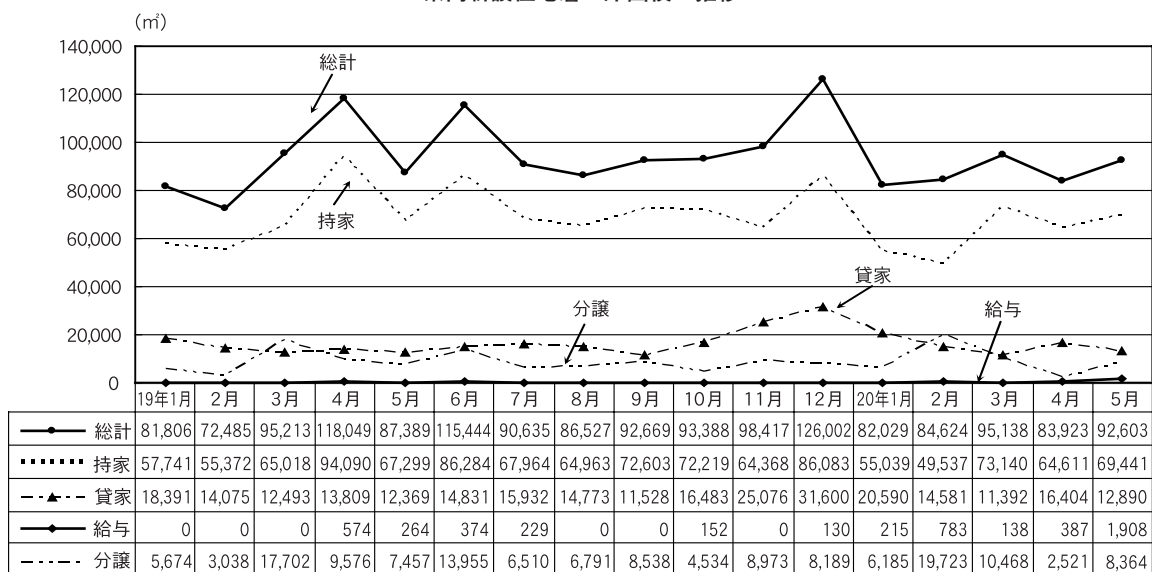
着工戸数は「貸家」および「給与住宅」で増加傾向にあるが、一戸あたりの床面積の大きな「持家」と「分譲住宅」での着工戸数の減少が全体の着工床面積減少につながり県内景気への下押し要因ともなっている。

(2) 平成19年6月以降の着工床面積と工事費予定額

改正建築基準法施行後の1年間（平成19年6月～平成20年5月）の県内新設住宅着工における全体の床面積は、前年同期比で88,985㎡減少し1,141,399㎡となった。

利用関係別にみると、「持家」が同81,695㎡減の826,252㎡、「分譲住宅」が同13,745㎡減の104,751㎡となり、減少着工床面積は合計で

県内新設住宅着工床面積の推移



（資料：国土交通省、当経済研究所作成）

95,440㎡となった。

一方、戸数面では増加した「貸家」が同5,482㎡増の206,080㎡、「給与住宅」が同973㎡増の4,316㎡となり、増加着工床面積は合計で6,455㎡に止まった。

国土交通省発表の「平成19年建設着工統計の概要」によると、全国の居住専用住宅における木造の1㎡当りの工事費予定額は15.6万円、非木造の1㎡当りの工事費予定額は17.7万円で、木造、非木造の全体の平均1㎡工事費予定額は16.5万円である。

これを基に平成19年6月以降の1年間の工事費予定額減少金額を試算すると、県内の利用関係別全体の減少床面積は88,985㎡、全国の居住専用住宅（木造、非木造）1㎡当り平均工事費予定額は16.5万円であることから146億8,253万円となる。したがって平成19年6月以降の1年間の工事費予定額ベースでは、前年同期比で約147億円程度下回ったと試算される。

(3) 個人消費への影響

個人が一生のうちに購入するものの中で、最も高額な買物とされるのが住宅新築・購入である。一般的に、住宅新築・購入の際には、カーテン、照明器具、電化製品などが新調されることが多いといわれる。

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）発表の「平成15年度公庫融資利用者に係る消費実態調査」によると、住宅建築・購入の際の1世帯当り耐久消費財購入額は、平均で173.4万円となっている。また、住宅新築・購入における引越費用については平均で20.6万円となっている。住宅新築・購入の波及効果は、平均耐久消費財購入額と引越費用のみの合計でも194万円になる。

平成19年6月に改正建築基準法が施行されてからの1年間（平成19年6月～平成20年5月）の県

内新設住宅着工戸数は、前年同期比で453戸の減少である。

1年間の減少住宅着工戸数453戸に194万円を乗じて平成19年6月以降の1年間の個人消費減少金額を算出すると、8億7,882万円となる。したがって耐久消費財購入額と引越費用ベースでは、前年同期比で約9億円程度下回ったと試算される。

購入する比率の高い品目上位10位

順位	品 目	比 率	平均購入金額
1	カーテン	72.0%	14.3万円
2	ルームエアコン	59.9%	22.9万円
3	照明器具	57.0%	9.1万円
4	じゅうたん、カーペット	54.0%	3.6万円
5	応接セット	50.7%	13.4万円
6	ベッド、ソファベッド	45.2%	12.7万円
7	ダイニングセット	40.7%	11.2万円
8	テレビ	39.3%	17.0万円
9	植木、観葉植物	35.7%	5.3万円
10	ふとん	33.6%	5.9万円

（資料：平成15年度公庫融資利用者に係る消費実態調査より）

4. まとめ

県内経済は、生産活動が一進一退、公共工事、雇用情勢等の悪化傾向とともに、原油を始めとする原材料価格高騰の影響が様々な業態に及び、悪化傾向にある。県内の住宅市場を取り巻く環境についても、個人所得の伸び悩み、景気先行き不透明感の高まり、企業倒産の高水準での推移などから厳しさを増している。

なお、耐震偽装発覚を受けての各種法整備として、すでに施行された「改正建築基準法」以外に、建築物安全確保や消費者保護の観点からの法律の施行が今後予定されている。

平成18年12月に公布された「改正建築士法」が本年11月に一部施行され、平成21年5月には新たに創設された構造設計一級建築士ならびに設備設

計一級建築士による設計、法適合確認の義務付けが開始される。

さらには、^{かし}瑕疵担保責任の実効性確保のため、新築住宅の売主や請負業者（不動産業者・建設業者）に、年間の住宅供給戸数に応じて増加する供託金や保険への加入を義務付ける「住宅瑕疵担保履行法」が平成21年10月から施行予定となっている。

県内の新設住宅着工を始めとする建築物着工は、現在でも弱含みで推移していることから、今後の法律の施行にあたり、綿密な関連情報等の周知徹底が望まれる。

（担当：白石）

<用語の説明>

・構造計算が必要な1～3号建築物と4号建築物の特例

一般に、建築物が1号～4号建築物と表現される場合、これは建築基準法の第6条の何号に該当するものかによる。

建築基準法第6条は以下の建築物は確認を受けなければならないとしている。

1号は「特殊建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの」を、

2号は「木造の建築物で3以上の階数を有し又は延べ面積が500㎡、高さが13mもしくは軒の高さが9mを超えるもの」を、

3号は「木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの」を、

4号は「前3号に掲げる建築物を除く、都市計画区域等内の建築物」と規定している。

したがって、1号～3号建築物とは、不特定多数の人が利用する特殊建築物（映画館、病院、ホテル、共同住宅、学校等）や一定規模の建築物（工場、倉庫等）が該当する。

4号建築物は、木造の建築物で2階建以下・延べ床面積500㎡以下、木造以外の建築物で平屋建・延べ床面積200㎡以下が該当する。現在、4号建築物

については、構造計算適合性判定が義務化されてなく（建築基準法第6条の3）、4号特例とされる。

・新設住宅…住宅の新築（旧敷地以外への移転を含む。）、増築、改築によって住宅の「戸」が新たに造られるもの。

・「戸」とは…居室、台所、便所など独立して居住できるよう設備された1棟または区画された建物の一部をいう。したがって、アパートやマンションは1棟1戸でなく、1棟の中にいくつかの「戸」が存在する。

・工事種別

新築…既存の建築物のない新たな敷地に建築物を建てる工事をいう。

増築…既存の建築物のある敷地内において、床面積の合計が増加する工事をいう。

改築…建築物の全部または一部を除却し、または災害等によって消滅した後に、用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てる工事をいう。従前のものと著しく異なる時は、新築または増築となる。

・利用関係別

持家…建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家…建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅…会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅…建売または分譲の目的で建築するもの。

・建て方

一戸建…1つの建物が1住宅であるもの。

長屋建…2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。「テラス・ハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅…1つの建築物（1棟）内に2戸以上の住宅があって、広間、廊下もしくは階段等を全部または一部共用するもの。

・マンション…利用関係別で「分譲住宅」、構造別で「鉄骨鉄筋コンクリート+鉄筋コンクリート+鉄骨」、建て方別で「共同住宅」のもの。