

平成22年2月18日

埼玉県における改正建築基準法の影響と 着工新設住宅戸数の動向

～ 今後10年間の平均年間着工新設住宅戸数は5万4千戸程度 ～

平成21年の埼玉県の着工新設住宅戸数も前年比大幅減

埼玉県では、平成14年以降、総数では増加傾向で推移していたが、19年改正建築基準法により前年比▲18.1%、64,667戸と落ち込んだ。平成20年は同+10.3%、71,325戸と再び7万戸台へ回復したものの、平成21年は同▲24.0%、54,198戸と5万台にとどまった。所得環境の悪化、資産デフレ（不動産価格の下落）などが、住宅の買い控えにつながり、住宅需要は盛り上がりには欠けた。

改正建築基準法の影響が全国より大きかった埼玉県

改正建築基準法の影響を、平成19年後半の減少幅を、総数（全国前年比▲32.1%：埼玉前年比▲35.8%）で比較すると、埼玉県は全国より▲3.7ポイントと減少幅が大きく、建築基準法改正の影響が大きかったことが伺える。

利用関係別では、持家（同▲17.3%、同▲18.6%）と分譲住宅・戸建（同▲18.8%：同▲25.1%）は本県、全国ともに比較的軽微であった。これは、改正法の適用が一部免除された小規模木造住宅が大半を占めるためである。

貸家（同▲33.5%：同▲39.5%）と分譲住宅（同▲44.3%：同▲45.1%）、特に分譲住宅・マンション（同▲58.9%：同▲70.7%）は大幅な減少となった。耐震偽装問題のきっかけとなったマンションが比較的大都市圏に立地しており、県内にも対象となった物件があったため、全国よりも減少幅が大幅になったとみられる。

埼玉県における着工新設住宅戸数の推計

世帯数の増加・・・国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成21年12月推計）によると、埼玉県の世帯数は平成22年～32年の10年間で+71千世帯数。

既存住宅の建替・・・平成32年までに926,280戸が建替わるとみられる。ただ、平成15年10月から平成21年12月までの着工新設住宅戸数は417,500戸である。

着工新設住宅戸数・・・平成22年1月～平成32年9月まで10年9か月（＝129か月）で見込まれる着工新設住宅戸数は579千戸（＝71+（926-418））となる。埼玉県における着工新設住宅戸数は、今後10年間で平均年間54千戸程度が予測されるが、年ごとに変動することが見込まれている。なお、平成22年については、国や埼玉県の住宅支援策もあり、平均以上の着工新設住宅戸数が期待されている。

変化した住宅を取り巻く環境

- ・平成32年以降の世帯減は、着工新設住宅戸数に対してはマイナス要因となる。
- ・ゆとりある豊かな住生活の実現に向けて、平成19年6月「改正建築基準法」、平成21年6月「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」、平成21年10月「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」などの法律が施行された。埼玉県でも優良住宅がより普及してくると、建替サイクルの長期化がもたらされ、着工新設住宅戸数に対しては減少要因となる。

（照会先：山口祐次）

埼玉県における改正建築基準法の影響と着工新設住宅戸数の動向

～ 今後 10 年間の着工新設住宅戸数は、平均年間 5 万 4 千戸程度 ～

はじめに

耐震偽装事件に端を発した建築確認審査等の厳格化など建築物の安全・安心の確保を目的とした改正建築基準法の施行を受け、着工新設住宅戸数は一時的に大幅な減少となった。

さらに、米国のサブプライムローン問題を端に発した世界的な金融危機は世界同時景気後退をもたらした。こうした中、住宅の在庫調整の進展や価格の低下を背景に、着工新設住宅戸数は、減少幅の縮小はみられるものの、平成 21 年は低水準で推移した。

1 月 28 日、平成 21 年度第 2 次補正予算が成立し、住宅関係の緊急経済対策として①住宅版エコポイント制度の創設、②住宅金融の拡充（優良住宅向けローン金利を 1%引き下げ）が成立し、平成 22 年の住宅需要の回復が期待されている。

1 月 29 日、国土交通省から平成 21 年住宅着工統計が公表されたので、全国、埼玉県における、ここ 10 年の現状把握と今後の動向、そして改正建築基準法の影響についてみてみよう。

平成 21 年の着工新設住宅戸数（全国）は大幅減

全国の着工新設住宅戸数の推移をみると、平成 11 年は住宅減税の実施や住宅金融公庫の低金利などから増加に転じた。平成 13 年、14 年は減少したものの平成 15 年以降は増加傾向で推移していた。これは、景気の回復や団塊ジュニア世代の住宅需要の高まりを受けたものである。

しかし、平成 19 年 6 月に改正建築基準法が施行され、市場が混乱するなか、8 月のサブプライムローン問題が顕在化し景気減速の懸念が強まり、住宅購入意欲が低下した。そのため、平成 19 年の着工新設住宅戸数は前年比 ▲17.8%の 1,060,741 戸と大幅な減少となった。改正は 6 月に施行されたため、改正前の前倒分が含まれていること、年前半分が影響を受けていないことから、影響は限定的だったとみられる。それにもかかわらず平成 19 年の総数は、100 万戸割れ近くの水準まで落ち込み、改正建築基準法の影響がいかほど大きかったかが伺える。なお、年ベースで 100 万戸の水準は、40 年以上前の昭和 42 年～43 年頃の水準である（42 年：991,158 戸、43 年：1,201,675 戸）。

着工新設住宅戸数・利用関係別の推移(全国)

単位：戸、%

	総 数		持 家		賃 家		分譲住宅	
		前年比		前年比		前年比		前年比
平成10年	1,198,295	▲ 13.6	430,952	▲ 10.0	457,003	▲ 14.0	293,027	▲ 17.1
平成11年	1,214,601	1.4	475,002	10.2	424,250	▲ 7.2	302,717	3.3
12	1,229,843	1.3	451,522	▲ 4.9	421,332	▲ 0.7	345,291	14.1
13	1,173,858	▲ 4.6	386,814	▲ 14.3	438,312	4.0	338,965	▲ 1.8
14	1,151,016	▲ 1.9	367,974	▲ 4.9	450,092	2.7	323,942	▲ 4.4
15	1,160,083	0.8	372,652	1.3	451,629	0.3	326,639	0.8
16	1,189,049	2.5	369,852	▲ 0.8	464,976	3.0	345,501	5.8
17	1,236,175	4.0	353,267	▲ 4.5	504,294	8.5	369,067	6.8
18	1,290,391	4.4	358,519	1.5	543,463	7.8	379,181	2.7
19	1,060,741	▲ 17.8	314,865	▲ 12.2	441,733	▲ 18.7	294,777	▲ 22.3
20	1,093,485	3.1	318,508	1.2	464,763	5.2	300,078	1.8
21	788,410	▲ 27.9	284,631	▲ 10.6	321,469	▲ 30.8	168,837	▲ 43.7

資料：国土交通省「住宅着工統計」

平成20年は、その反動もあり前年比+3.1%、1,093,485戸と回復した。しかし、増加幅は、20年9月のリーマンショックによる更なる景気後退もあり、微増に留まった。平成21年は本格的回復、18年水準までの回復が期待されていたものの、景気停滞が長引き、雇用環境が一層厳しくなったこともあり、着工新設住宅戸数は前年比▲27.9%、788,410戸と80万台を割り込んだ。これは、東京オリンピックが開催された昭和39年(751,429戸)の水準である。なお、40年は842,596戸であった。

直近のピークである平成18年を100とすると、平成21年は61.1と6割の水準に留まった。ただ、21年の年末に向けて、住宅金融・税制の政策効果が需要を下支えし、減少幅が縮小するなど、持ち直しの気配がみられるようになってきた。

利用関係別でみると、改正前までは持家は弱含み貸家、分譲住宅は強含みで推移していた。改正後は、貸家、分譲住宅が大きく減少し、持家の減少幅は軽微だった。平成18年=100として平成21年の水準をみると、持家は79.4、貸家は59.2、分譲住宅は44.5となっており、分譲住宅はピークの半減以下の水準である。

改正建築基準法の影響(全国)

改正建築基準法が平成19年6月下旬に施行されたので、その影響を、年前半(1~6月)と後半(7~12月)に分けて、着工新設住宅戸数でみてみよう。

総数は、改正前の平成18年後半、19年前半共に67万戸、60万戸と60万台で推移していたが、改正後の19年後半は前年比▲32.1%、456,194戸と40万台へ大幅に減少した。これは、建築確認厳格化により審査期間が延長されたこと、改正内容が浸透するまでに申請手続きが停滞したことなどによる。

平成20年前半は、その影響が薄れ始め、同▲10.1%と減少幅は縮小した。改正の影響が一巡したとみられる平成20年後半は、前年の大幅減の反動増から同+20.5%、549,898戸となったものの、その水準は前々年(18年後半:671,936戸)の8割強の水準に留まった。

この増勢は、平成21年以降も続くと思われていたものの、20年9月のリーマンショックを契機に世界同時不況となり、21年前半は再び同▲27.0%、396,890戸と、改正の影響が一番大きいとみられる平成19年後半の水準をも大幅に下回った。

改正建築基準法前後の着工新設住宅戸数(全国)の推移 単位:戸、%

	総数	うち 持家	うち 貸家	うち 分譲 住宅	うち	
					マンション	戸建
平成18年後半	671,936	183,971	288,586	193,903	122,004	70,376
19年前半	604,547	162,656	249,626	186,696	118,827	67,127
19年後半	456,194	152,209	192,014	108,081	50,091	57,111
前年比	▲ 32.1	▲ 17.3	▲ 33.5	▲ 44.3	▲ 58.9	▲ 18.8
20年前半	543,587	153,547	225,066	160,702	99,388	60,249
前年比	▲ 10.1	▲ 5.6	▲ 9.8	▲ 13.9	▲ 16.4	▲ 10.2
20年後半	549,898	164,961	239,697	139,376	83,184	55,545
前年比	20.5	8.4	24.8	29.0	66.1	▲ 2.7
21年前半	396,890	134,234	162,121	91,764	48,501	42,814
前年比	▲ 27.0	▲ 12.6	▲ 28.0	▲ 42.9	▲ 51.2	▲ 28.9

資料:国土交通省「住宅着工統計」

次に、利用関係別にみると、持家と分譲住宅・戸建は改正法の適用が一部免除された小規模木造住宅が大半を占めるため、19年後半は、それぞれ前年比▲17.3%、同▲18.8%と、貸家や分譲住宅と比べると軽微であった。着工戸数全体の約4割を占める貸家は、法改正の影響は大きく19年後半と20年前半で前年比▲33.5%、同▲9.8%となり、21年前半では19年前半の三分の二の水準にとどまっている。

(注) 小規模木造住宅については、建築士が設計・工事監理を行った場合に構造耐震等に関する規定の審査を行わないという確認・検査の特例(四号特例)。

分譲住宅のうちマンションは、改正の影響が一番大きく平成19年後半は前年比▲58.9%、20年前半同▲16.4%と減少率は最大であった。20年後半は前年減少幅が大きかったため、その反動もあり同+66.1%と大幅な増加となったものの、21年前半は同▲51.2%と再び大幅に減少した。これは、所得環境が厳しいなか、マンション価格が高くなりすぎ、在庫が積み上がったことが主因であった。そのため、価格の大幅値引きなどにより、在庫調整を進めている。

平成21年の埼玉県の着工戸数も前年比大幅減

埼玉県では、平成14年以降、総数では増加傾向で推移していたが、全国同様、19年は改正建築基準法により前年比▲18.1%、64,667戸と落ち込んだ。平成20年は同+10.3%、71,325戸と再び7万戸台へ回復したものの、平成21年は同▲24.0%、54,198戸と5万戸台にとどまった。所得環境の悪化、資産デフレ(不動産価格の下落)などが、住宅の買い控えにつながり、住宅需要は盛り上がり欠けていた。

埼玉県の利用関係別新設住宅の戸数、床面積の合計

年	総 数				持 家				貸 家				分 譲 住 宅							
	戸数	床面積	床面積/戸	戸数	床面積	床面積/戸	戸数	床面積	床面積/戸	戸数	床面積	床面積/戸	戸数	床面積	床面積/戸					
	戸	m ²	m ² /戸	戸	m ²	m ² /戸	戸	m ²	m ² /戸	戸	m ²	m ² /戸	戸	m ²	m ² /戸					
平成11年	68,450	8.4	6,477,921	10.4	94.6	28,493	11.1	3,405,149	11.4	128.5	18,008	10.4	910,758	11.5	50.6	23,609	5.7	2,143,755	9.7	90.8
12年	66,718	▲2.8	6,448,868	▲0.4	96.7	25,251	▲4.7	3,241,896	▲4.8	128.4	17,031	▲5.4	880,671	▲3.3	51.7	24,300	2.9	2,318,017	8.1	95.4
13年	64,870	▲2.8	6,000,646	▲6.9	92.5	22,058	▲12.6	2,804,578	▲13.5	127.1	19,267	▲13.1	957,437	▲8.7	49.7	23,193	▲4.6	2,218,773	▲4.3	95.7
14年	65,560	1.1	6,905,491	▲1.6	90.1	21,512	▲2.5	2,732,467	▲2.6	127.0	20,293	5.3	925,021	▲3.4	45.6	23,474	1.2	2,234,971	0.7	95.2
15年	69,284	5.7	6,177,953	4.8	89.2	21,117	▲1.8	2,669,877	▲2.3	126.4	21,562	6.3	939,215	1.5	43.6	26,408	12.5	2,558,317	14.5	96.9
16年	72,126	4.1	6,338,641	2.6	87.9	21,821	3.3	2,755,058	3.2	126.3	22,511	4.4	964,979	2.7	42.9	27,534	4.3	2,604,249	1.8	94.6
17年	76,236	5.7	6,575,296	3.7	88.2	21,400	▲1.9	2,671,639	▲3.0	124.8	23,920	6.3	993,054	2.9	41.5	30,769	11.8	2,902,452	11.5	94.3
18年	78,933	3.5	6,787,302	3.2	86.0	21,935	2.5	2,748,141	2.9	125.3	24,795	3.7	1,006,793	1.4	40.6	31,823	3.4	3,012,337	3.8	94.7
19年	64,667	▲18.1	5,623,729	▲17.1	87.0	18,961	▲13.6	2,367,670	▲13.8	124.9	20,287	▲18.2	856,254	▲15.0	42.2	25,234	▲20.7	2,390,456	▲20.6	94.7
20年	71,325	10.3	6,015,420	7.0	84.3	20,462	7.9	2,539,823	7.3	124.1	24,104	18.8	996,510	16.4	41.3	26,569	5.3	2,468,819	3.3	93.0
21年	54,198	▲24.0	4,563,887	▲24.1	84.2	18,158	▲11.3	2,237,728	▲11.9	123.2	19,901	▲17.4	834,259	▲16.3	41.9	15,138	▲43.0	1,435,799	▲41.9	94.6

資料:国土交通省「住宅着工統計」

改正建築基準法の影響が大きかった埼玉県

改正建築基準法の施行は、埼玉県でも全国と同様の影響がみられた。ここでは、全国と比較して、その影響をみている。平成19年後半の減少幅を、総数(全国前年比▲32.1%:埼玉前年比▲35.8%)で比較すると、埼玉県は全国より▲3.7ポイントと減少幅が大きい。

利用関係別では、持家(同▲17.3%、同▲18.6%)は同▲1.3ポイント、貸家(同▲33.5%:同▲39.5%)は同▲6.0ポイント、分譲住宅(同▲44.3%:同▲45.1%)は同▲0.8ポイントとなっている。

以上から、埼玉県は全国より建築基準法改正の影響が大きかったことが伺える。特に、分譲住宅のうちマンション(同▲58.9%:同▲70.7%)は同▲11.8ポイントと大きく全国を下回っている。一方、戸建(同▲18.8%:同▲25.1%)は同▲6.3ポイントであった。

マンションの減少幅が全国と比較して大きかったのは、耐震偽装問題のきっかけとなったマンションが比較的大都市圏に立地しており、県内にも対象となった物件があったため、減少幅が大幅になったとみられる。地価の上昇による販売価格の高騰も要因の一つと考えられる。

改正建築基準法前後の着工新設住宅戸数(埼玉県)の推移 単位:戸、%

	総数	うち 持家	うち 貸家	うち 分譲 住宅	うち マンション	うち 戸建
平成18年後半	39,404	11,245	12,998	14,953	6,590	8,333
19年前半	39,366	9,809	12,426	17,021	8,960	8,037
19年後半	25,301	9,152	7,861	8,213	1,928	6,245
前年比	▲ 35.8	▲ 18.6	▲ 39.5	▲ 45.1	▲ 70.7	▲ 25.1
20年前半	35,449	9,888	11,292	14,110	7,183	6,887
前年比	▲ 10.0	0.8	▲ 9.1	▲ 17.1	▲ 19.8	▲ 14.3
20年後半	35,876	10,574	12,812	12,459	6,619	5,815
前年比	41.8	15.5	63.0	51.7	243.3	▲ 6.9
21年前半	25,924	8,279	9,164	7,754	3,220	4,506
前年比	▲ 26.9	▲ 16.3	▲ 18.8	▲ 45.0	▲ 55.2	▲ 34.6

資料:国土交通省「住宅着工統計」

埼玉県の1戸当りの床面積は減少傾向

着工新設住宅の1戸当りの床面積をみると、総数では平成12年の96.7㎡をピークに減少傾向にあり、平成21年は84.2㎡となった。ここ10年間(平成11年比較)では▲11.0%と減少となっている。

利用関係別に総数と同様に平成21年をみると、持家は同▲4.1%、123.2㎡となり微減となっている。貸家は同▲17.2%、41.9㎡、減少幅が一番大きい。分譲住宅は同+4.4%、94.8㎡と増加している。

持家系(持家+分譲住宅)の床面積は、ここ10年間のピークと比較すると減少しているものの、ほぼ横ばいで推移しているとみられる。一方、貸家は、地価の上昇により、賃貸料の値上げを低く抑えるために、床面積が圧縮されたとみられる。

埼玉県における着工新設住宅戸数の推計

埼玉県における着工新設住宅戸数の今後の動向について、簡単な予測を試みる。増加要因として、「住宅政策」「世帯数の増加」「既存住宅の建替」などが考えられる。それぞれについて以下、検討してみる。

【住宅政策】

政府が景気浮揚策の一環として平成21年度第2次補正予算で新設する住宅版エコポイント制度に熱い期待が掛かっている。しかし、エコリフォームでの効果は期待できるものの、新築については1戸当りに付与されるポイントは30万円分が上限のため、所得が低迷するなかで、それほど大きなインセンティブを期待することは難しいとみられている。

【世帯数の増加】

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(平成21年12月推計)によると、全国の世帯数は、平成27年まで増加し、32年以降減少する見通しである。一方、埼玉県は32年まで増加し、それ以降減少する見通しとなっている。

埼玉県の世帯数は平成32年：2,810千世帯、22年：2,739千世帯であるから、今後10年間で+71千世帯数と見込まれている。

世帯数の将来推計 単位：千世帯

	全国		埼玉	
		増減数		増減数
平成17年	49,063		2,631	
22年	50,287	1,224	2,739	108
27年	50,600	313	2,793	54
32年	50,441	▲159	2,810	17
37年	49,837	▲604	2,793	▲17
42年	48,802	▲1,035	2,739	▲54

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成21年12月推計)

【既存住宅の建替】

税法上の住宅の耐用年数は、木造で22年、鉄筋鉄骨コンクリート造等で47年となっている。改正建築基準法施行前の平成18年における木造と非木造の割合は51%：49%である。

県内の住宅の耐用年数は、 $22年 \times 0.51 + 47年 \times 0.49 = 34.3年$ と推計される。つまり、建築後35年前後経過時が建替の目安と考えられる。

平成32年までの約10年間に本県における建替戸数を推計してみる。建替率を表「埼玉県住宅の建設時期別戸数」の通り仮定すると、平成32年までに建替わる着工新設住宅戸数は926,280戸とみられる。ただ、平成15年10月から平成21年12月までの着工新設住宅戸数は417,500戸である。

【着工新設住宅戸数の推計】

以上から、平成22年1月～平成32年9月まで10年9か月(=129か月)で見込まれる着工新設住宅戸数=世帯数の増加+既存住宅の建替=71+(926-418)=579千戸となる。これを年間ペース(579千戸/129か月×12か月)にすると53.9千戸/年となる。埼玉県における着工新設住宅戸数は、今後10年間で平均年間54千戸程度が予測されが、年ごとに変動することが見込まれる。なお、平成22年については、国や埼玉県の住宅支援策もあり、平均以上の着工新設住宅戸数が期待されている。

埼玉県住宅の建設時期別戸数

	住宅数	構成比	平成32年時の建築経過年数	建替率(推計)	建替戸数(予想)
単位	戸	%	年	%	戸
昭和25年以前	40,000	1.6	70	100	40,000
昭和26年～昭和35年	37,100	1.5	60	90	33,390
昭和36年～昭和45年	195,800	7.7	50	80	156,640
昭和46年～昭和55年	495,700	19.6	40	70	346,990
昭和56年～平成2年	679,000	26.8	30	40	271,600
平成3年～平成12年	776,600	30.7	20	10	77,660
平成13年～平成15年9月	164,800	6.5	17	0	0
不詳	143,400	5.7	—	0	—
埼玉県	2,532,400	100.0			926,280

資料:総務省「住宅・土地統計(平成15年)」

変化した住宅を取り巻く環境

埼玉県における今後の着工新設住宅戸数は、住宅版エコポイントなどの政策は前倒し効果が期待されるものの、中長期的には中立要因とみられる。一方、平成32年以降の世帯減は、着工新設住宅戸数に対してはマイナス要因となる。

ゆとりある豊かな住生活の実現に向けて、平成19年6月「改正建築基準法」、平成21年6月「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」、平成21年10月「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」などの法律が施行された。埼玉県でも優良住宅がより普及してくると、建替サイクルの長期化がもたらされ、着工新設住宅戸数に対しては減少要因となる。このように、世帯数や建替需要が着工新設住宅戸数に対して従来は増加要因であったものが、今後は減少要因になるとみられる。