

トピックス

地方における住宅着工の動向について ～中国、九州地方における動きを中心として～

はじめに

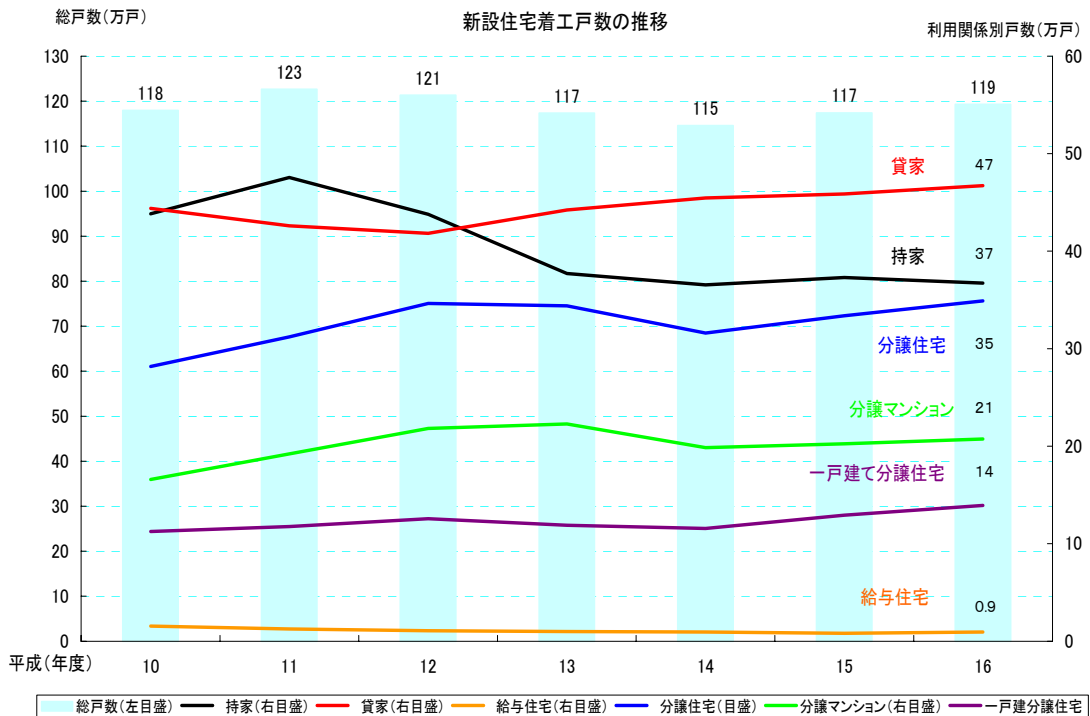
平成16年度の新設住宅着工戸数は、対前年度比1.7%増となり2年連続の増加となった。都市圏別に見ると、3大都市圏以外のその他地域（以下「地方圏」という。）で対前年度比4.2%増と大きく増加している。

今回のトピックスでは、今まであまり取り上げてこなかった、地方における住宅着工の動向について、特に伸び率の高かった中国・九州地方を中心に見てみることにしたい。

2. 平成16年度の新設住宅着工戸数

まず、はじめに平成16年度の新設住宅着工戸数全体について概観してみると、持家が減少したものの、貸家、分譲住宅が増加したため、総戸数では対前年度比1.7%の増と2年連続の増加となった。

【図表1】

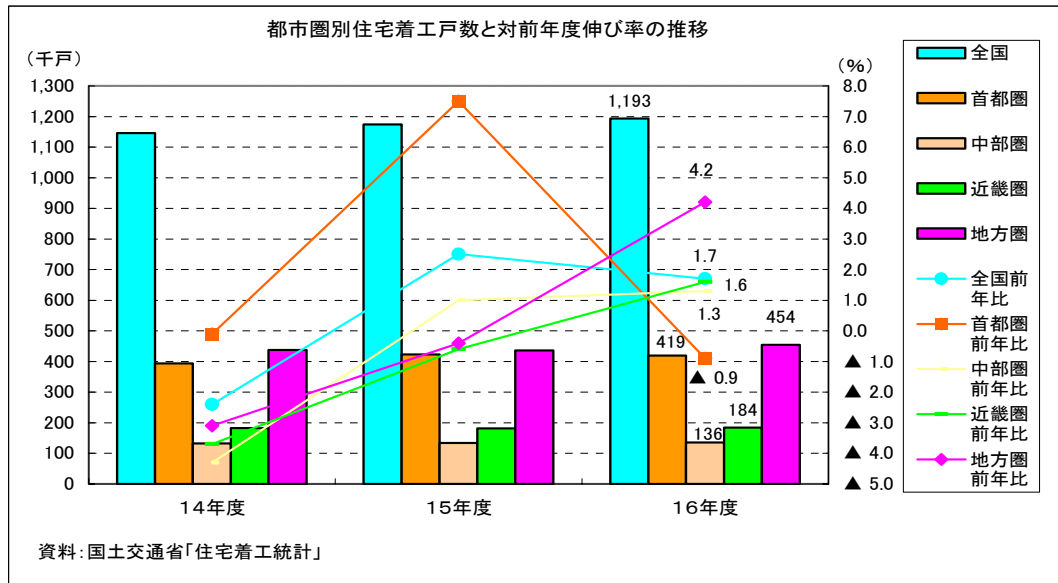


3. 地域別の動向について

(1) 都市圏別動向

都市圏別に見てみると、首都圏は減少したものの（対前年度比0.9%減）、それ以外の中部圏（同1.3%増）、近畿圏（同1.6%増）、地方圏（同4.2%増）では増加しており、中でも地方圏の伸びが大きくなっている。

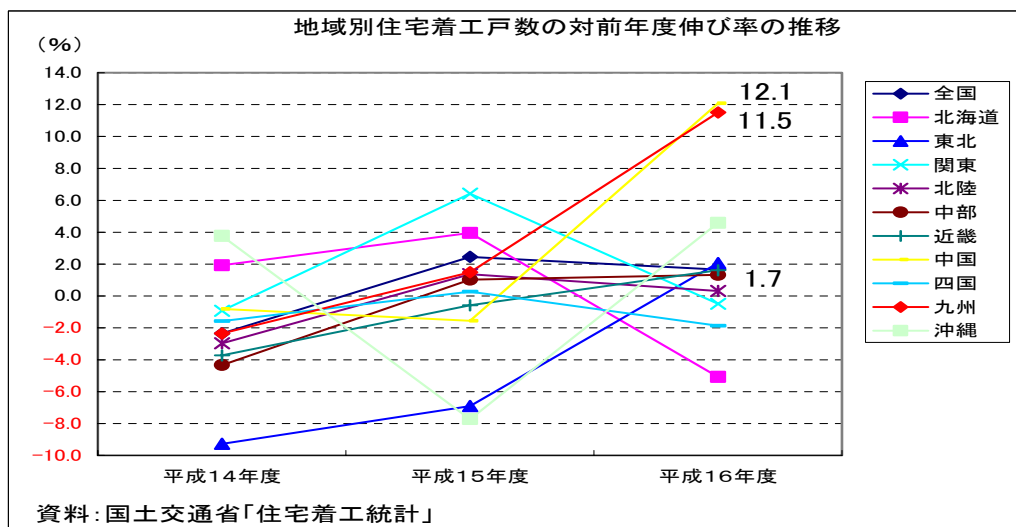
【図表 2】



(2) 地域別動向

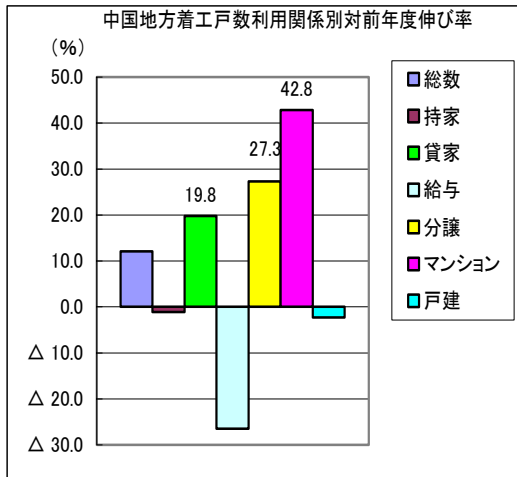
地域別に見てみると、中国地方（同12.1%増）と九州地方（同11.5%増）が極めて高い伸びを示している。

【図表 3】

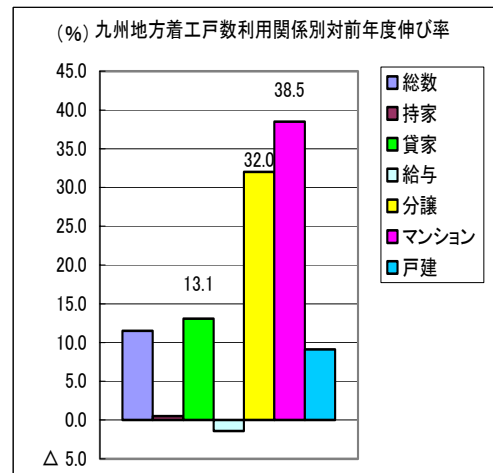


特に高い伸びを示した、中国地方と九州地方の着工戸数を利用関係別に見ると、貸家と分譲住宅、特に分譲マンションの伸びが高くなっている。

【図表 4】



【図表 5】



資料：国土交通省「住宅着工統計」

マンションと戸建の戸数は分譲住宅の内数である。

(3) 都道府県別動向

また、中国、九州地方の各県の着工戸数を見てみると、すべての県で着工戸数が増加している（図表 6）が、着工戸数の増加分に占める各県の比率を見ると、広島県と福岡県の増加分が半数以上を占めており、広島県と福岡県の動向が着工戸数の動向を左右しているといえる（図表 7、8）。

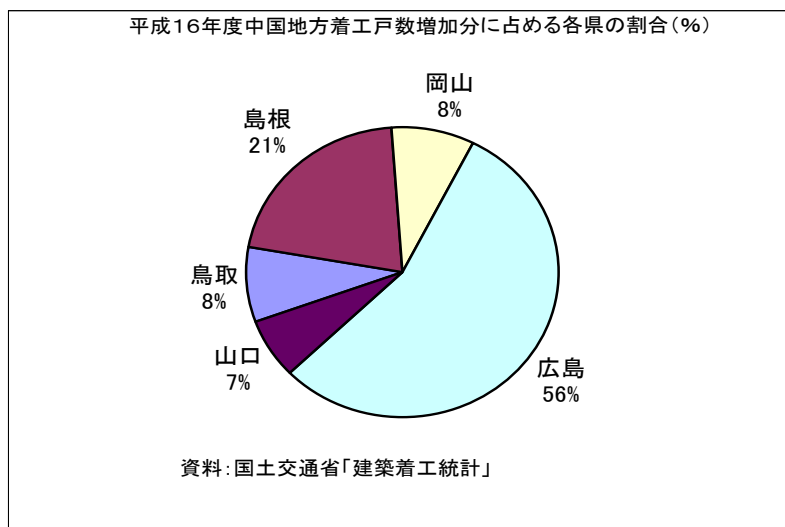
【図表 6】

中国・九州各県の着工戸数の推移

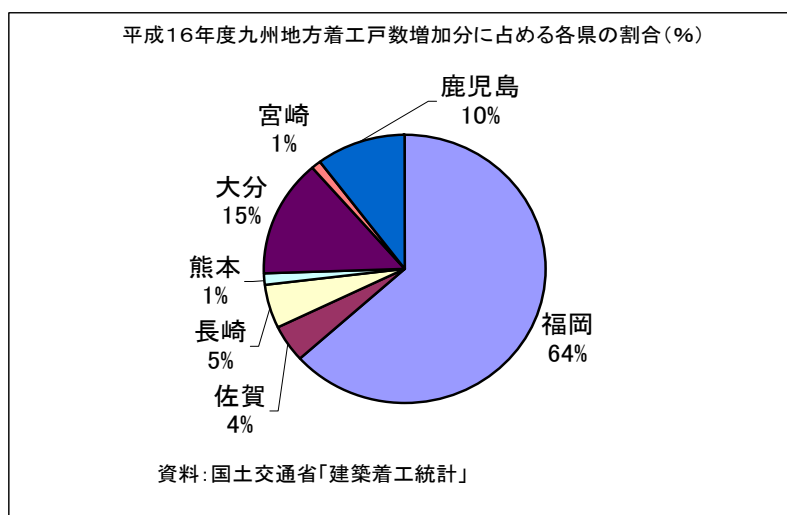
県	平成15年度	平成16年度	増減(戸)	増加率(%)
鳥取	4,299	4,842	543	12.6
島根	3,637	5,017	1,380	37.9
岡山	14,570	15,123	553	3.8
広島	21,254	24,866	3,612	17.0
山口	10,181	10,609	428	4.2
中国計	53,941	60,457	6,516	12.1
福岡	46,576	53,996	7,420	15.9
佐賀	5,169	5,686	517	10.0
長崎	9,237	9,870	633	6.9
熊本	12,739	12,897	158	1.2
大分	8,409	10,084	1,675	19.9
宮崎	7,744	7,876	132	1.7
鹿児島	12,023	13,220	1,197	10.0
九州計	101,897	113,629	11,732	11.5

資料：国土交通省「建築着工統計」

【図表 7】



【図表 8】

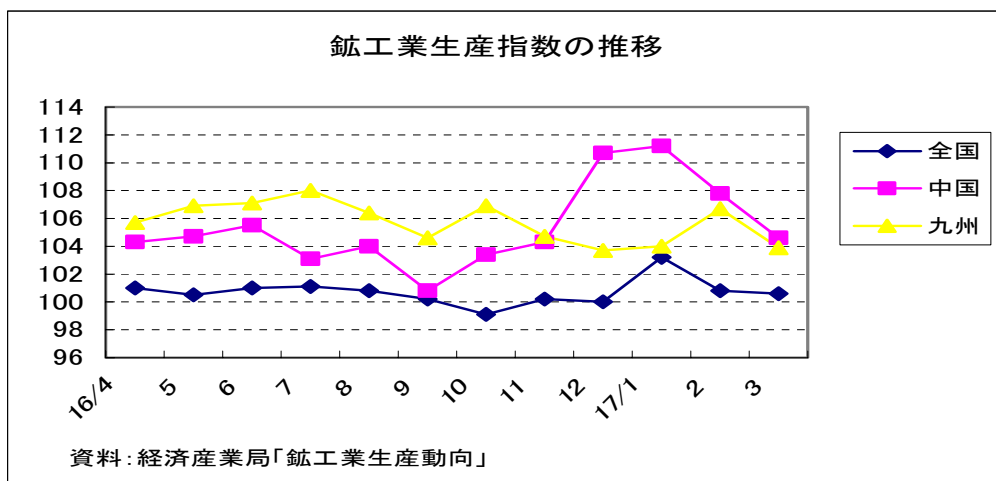


中国、九州地方で着工戸数が増加した背景の一つには、経済が比較的順調な回復をとげていることが考えられる。平成16年度における全国財務局「管内経済情勢報告概要」によると、両地域とも回復基調が続いているとされ、他の地方に比べると相対的に回復の度合いが高くなっている。生産動向を見る鉱工業生産指数は、両地域とも全国を上回る高水準を保持しており（図表9）、これを背景として、特に九州地方で製造業を中心に生産力増強のための設備投資も積極的に行われている（図表10）。

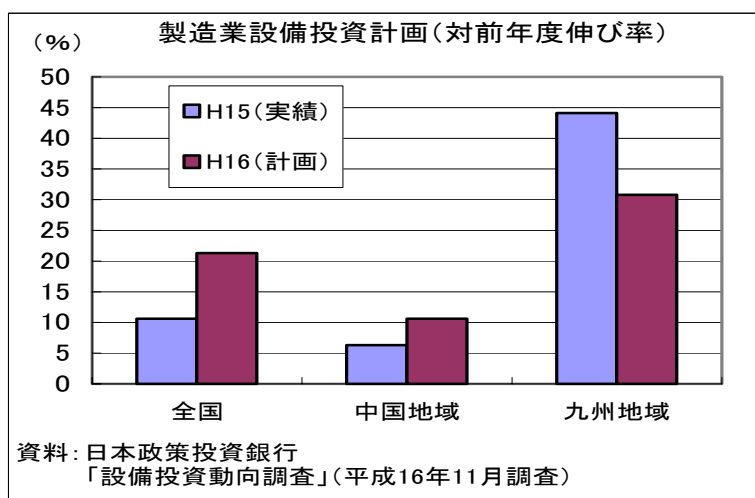
8年ぶりの住宅着工戸数増加となった大分県では、自動車工場やデジタルカメラ工場等の工場新設が相次いだため、進出企業従業員向けの住宅需要が発生し、貸家の着工戸数増加へつながったものと思われる。

また、平成16年3月に九州新幹線が開業した鹿児島県では、交通アクセスの向上により、鹿児島市内までの所要時間が短くなった新幹線停車駅のある都市で住宅着工が増加していると言われている。

【図表9】



【図表10】



次に、着工戸数の増加が大きかった、広島県と福岡県について見てみると、特に中心都市である広島市と福岡市では、着工戸数は増加している。これに人口移動の動向を併せてみると、広島県全体では対前年比微減、福岡県全体では同微増であったにもかかわらず、広島、福岡の両市とも大きく増加しており、都市部に人口がシフトしていることがみられる（図表 11）。これが着工戸数の増加したことの要因のひとつであると考えられ、こうした現象の受け皿として、市街地の利便性のよい、企業から放出された土地や遊休地等にマンションが次々と建設されており、最近では超高層マンション（20階建以上）の建設も増加している（図表 12）。

【図表 11】

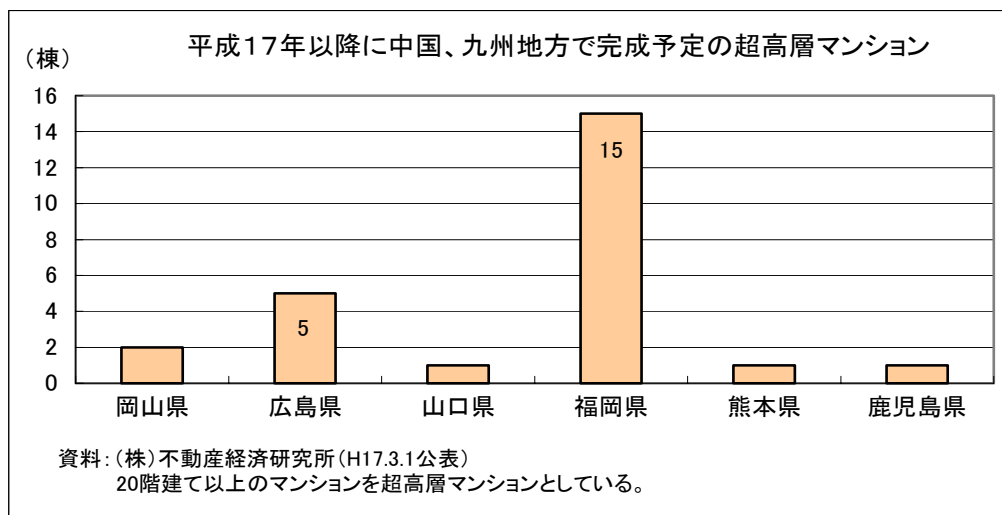
住宅着工戸数と人口の推移

	住宅着工戸数(戸)				推計人口(人)		
	平成15年度	平成16年度	増加戸数	増加率(%)	H16	H17	増減率(%)
広島県	21,254	24,866	3,612	17.0	2,871,219	2,870,858	▲ 0.01
広島市	10,076	11,444	1,368	13.6	1,137,853	1,143,075	0.46
福岡県	46,576	53,996	7,420	15.9	5,042,310	5,046,177	0.08
福岡市	19,395	26,053	6,658	34.3	1,380,790	1,390,747	0.72

資料：国土交通省「住宅着工統計」、広島県「広島県人口移動統計調査」、福岡県「福岡県人口移動調査」

注1)人口は各年とも4月1日現在。

【図表 12】



また、貸家（除く一戸建）の規模別着工戸数の推移を見てみると、ファミリー向けの戸数に比べ、単身者向け（40㎡以下）の戸数は大きく増加していることがわかる（図表13）。

【図表13】

貸家(除く一戸建)規模別着工戸数(戸)

広さ(㎡)	全国			広島県			福岡県		
	H15	H16	増減率(%)	H15	H16	増減率(%)	H15	H16	増減率(%)
～40	191,696	209,747	9.4	2,601	4,219	62.2	9,786	14,204	45.1
41～50	72,956	73,266	0.4	1,468	1,873	27.6	4,579	4,489	▲ 2.0
51～70	129,350	125,076	▲ 3.3	3,022	3,444	14.0	7,336	7,645	4.2
71～100	48,710	45,976	▲ 5.6	1,065	875	▲ 17.8	3,774	3,695	▲ 2.1
100～	8,714	6,230	▲ 28.5	86	62	▲ 27.9	471	370	▲ 21.4
合計	451,426	460,295	2.0	8,242	10,473	27.1	25,946	30,403	17.2

資料:国土交通省「建築着工統計」

建て方は「長屋建」+「共同住宅」

それぞれ年度計

従来、貸家経営は、土地保有者が、株価の低迷や低金利による資産運用難が続いていたため、資産の運用手段として行われてきたものが多かったが、最近ではそれに加えてペイオフ解禁や将来不安といったことを背景に、土地を持たない富裕層の人やサラリーマン等が手持ちの余剰資金の運用先として貸家経営や不動産投資を始めるケースが増えているといわれている。借地借家法の改正や低金利が続いているということも貸家経営の環境をよくしているといわれている。

また、住宅メーカーも持家低迷をカバーするために、こういった案件の受注に力を入れているとされ、加えて、金融機関も個人向けのマンションやアパートの建設資金を対象とした商品開発を行い、住宅メーカーと提携して案件発掘を行っているとのことである。

これらも貸家の着工戸数増加の一因であると思われる。

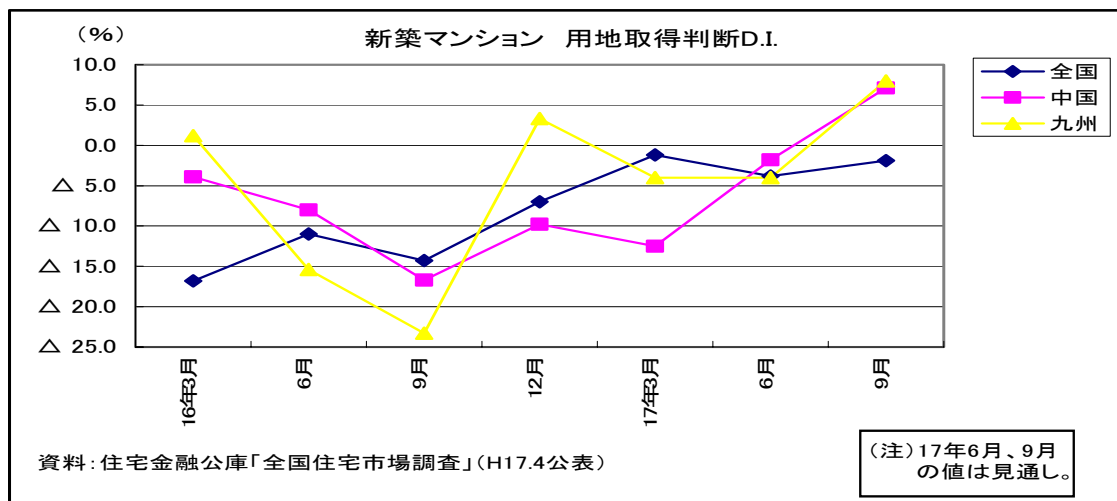
4. 今後の動向について

平成17年4月の新設住宅着工戸数は、96,740戸（対前年同月比0.6%増）と引き続き堅調に推移し、地域別に見ても中国・九州地方はマンションが減少したものの、貸家が増加したため、中国地方（同2.3%増）、九州地方（同6.4%増）と底堅い動きを示している。

また、平成17年5月に内閣府から発表された「地域経済動向」による各地域の景況判断によると、九州は「回復の動きに一服感がみられる」と景況判断が下方修正されているが、中国は「回復している」と上向きの判断となっている。

加えて、住宅金融公庫が行っている「全国住宅市場調査結果」の新築マンション用地取得判断D.I.をみると、最近3ヶ月の実績では、全国が△1.2、中国が△12.5、九州が△4.0と依然マイナスとなっているものの、今後6ヶ月の見通しにおいては、前半3ヶ月（4～6月）がそれぞれ、△3.8、△1.8、△4.0、後半3ヶ月（7～9月）がそれぞれ、△1.9、7.1、8.0と中国、九州で上向き見通しとなっている。

【図表 14】



注) D.I.の算出方法

D.I. = (選択肢①、選択肢②の回答割合) - (選択肢④、選択肢⑤の回答割合)

【選択肢】①増加（10%以上）、②増加（10%未満）、③変わらない、④減少（10%未満）、⑤減少（10%以上）

5. まとめ

先日発表された「平成17年度建設見通し」によれば、平成17年度の新設住宅着工戸数は、2年連続して増加となった前年度をやや下回るものの、景気回復基調の継続等により安定的に推移すると見込まれるとされている。

平成16年度特に伸び率の高かった中国、九州地方の住宅着工戸数は、今後しばらくは堅調に推移すると思われるが、一方で、平成16年度の大幅増の反動も懸念される場所である。

地方における住宅着工戸数は、住宅着工戸数全体の約4割を占めており、その増加は平成16年度新設住宅着工の増加に大きく寄与した。

今年度の住宅着工戸数の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる地方の着工動向については、今後とも注意して見守っていく必要がある。