

## 第7章

### 住宅市場の動向



## 1. 住宅建設の動向

### ①新設住宅着工戸数は、8千戸近くまで回復

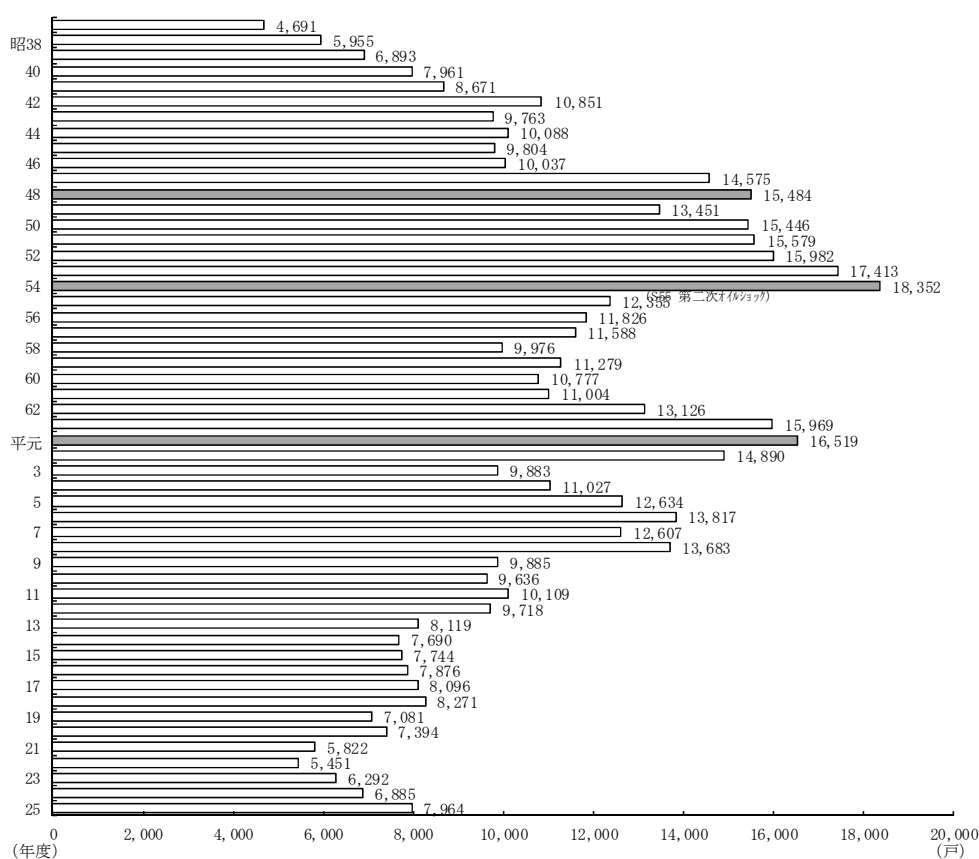
「新設住宅着工戸数の推移」をみると、新設住宅着工戸数は、昭和37年度以降昭和54年度まで、若干の変動はあるものの増加傾向にあり、昭和54年度には過去最高の18,352戸に達した。

その後、第2次オイルショックの影響により、昭和55年度から大幅に戸数が落ち込んだものの、昭和62年度から増加に転じ、平成元年度には、過去2番目となる16,519戸となった。

その後、平成3年に1万戸を切るところまで戸数が落ち込んだが、平成8年度までは、戸数は1万1千戸台から1万3千戸台で推移した。

平成9年度から平成20年度までは、戸数は7千戸台から9千戸台で推移したが、リーマンショックの影響で平成21,22年度は5千戸台まで落ち込んだものの、平成23年度から増加傾向に転じ、平成25年度は8千戸近くまで回復した。

図7-1 新設住宅着工戸数の推移



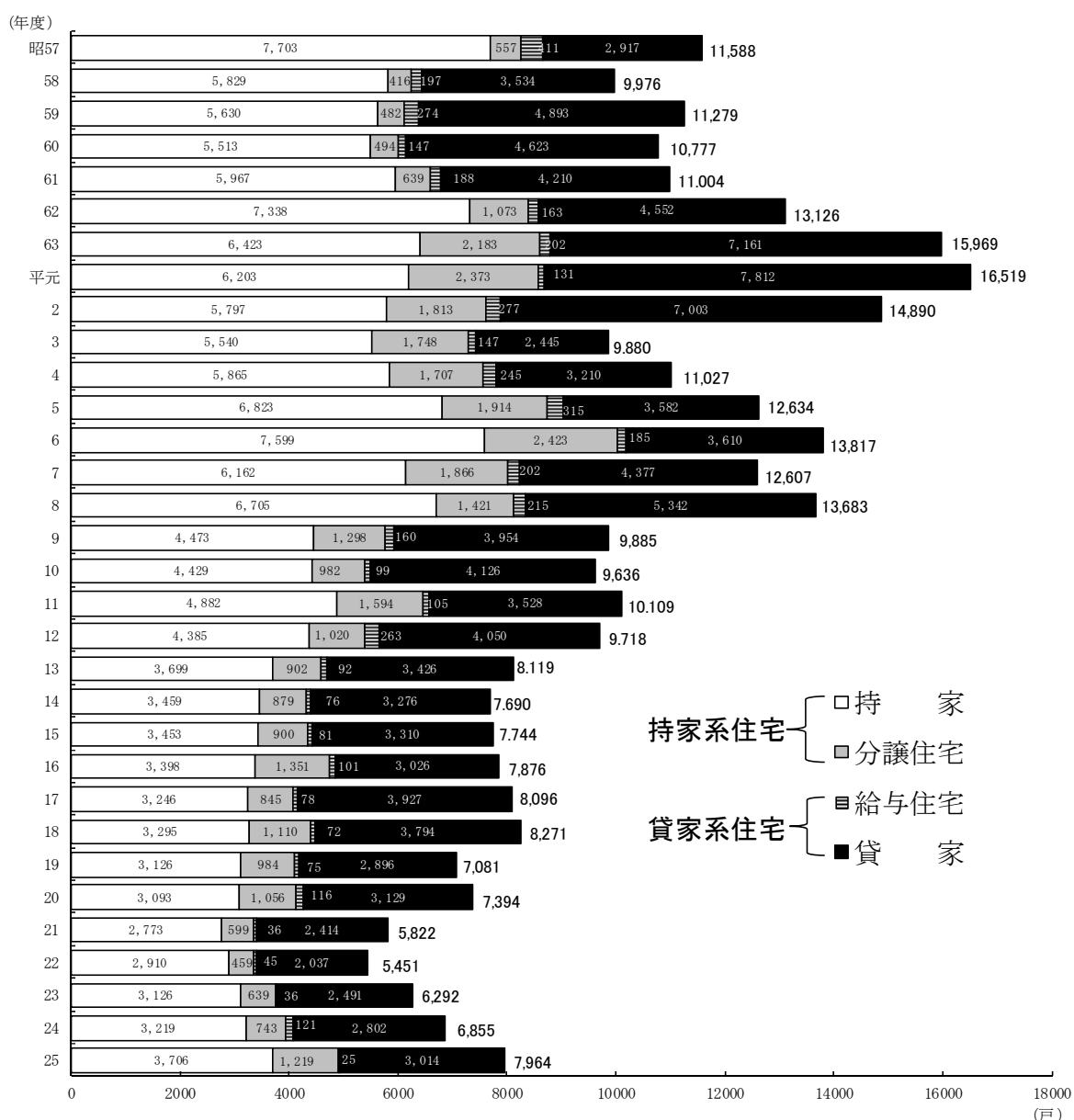
(資料：建築統計年報、表番号37)

## ②持家・貸家とも着工戸数は平成22年度を底に増加傾向

「利用関係別新設住宅着工戸数の推移」をみると、持家と分譲住宅をあわせた持家系住宅は、平成6年度の約1万戸をピークに減少し、平成22年度は、3千3百戸台まで落ち込んだが、その後は増加傾向にあり平成25年度は約5千戸となっている。

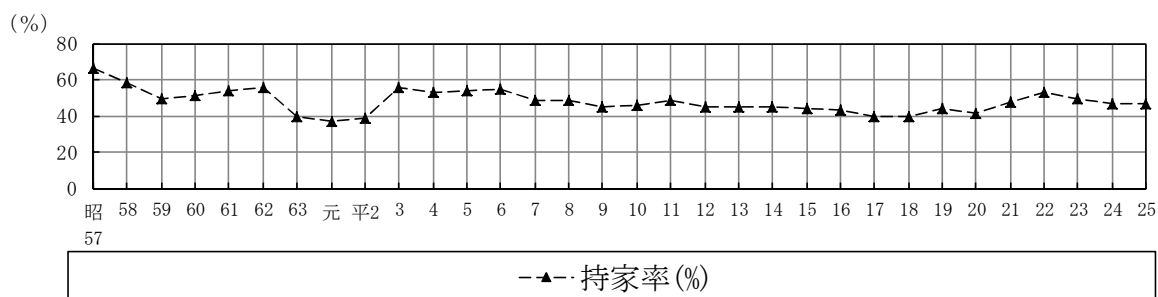
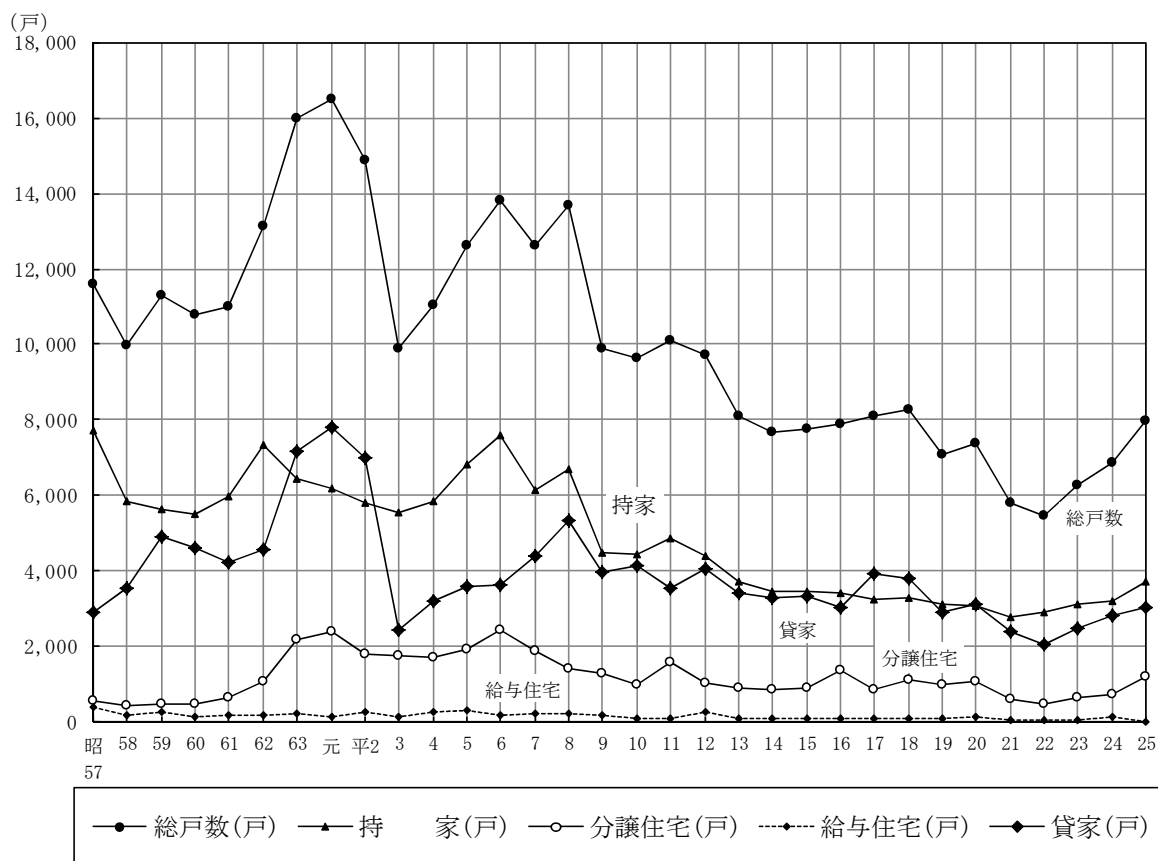
一方、貸家と給与住宅をあわせた貸家系住宅は、昭和63年度～平成2年度において7千戸台を記録したものの、平成3年度に2千戸台に激減し、その後は平成8年度に5千戸台に達するまで回復したが、近年は約2千戸～3千戸で推移している。

図7-2 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



(資料：建築統計年報、表番号38)

図7-3 利用関係別新設住宅着工戸数及び持家率の推移



年 度	昭和57	58	59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6	7	8	9
総戸数(戸)	11,588	9,976	11,279	10,777	11,004	13,126	15,969	16,519	14,890	9,880	11,027	12,634	13,817	12,607	13,683	9,885
持家(戸)	7,703	5,829	5,630	5,513	5,967	7,338	6,423	6,203	5,797	5,540	5,865	6,823	7,599	6,162	6,705	4,473
分譲住宅(戸)	557	416	482	494	639	1,073	2,183	2,373	1,813	1,748	1,707	1,914	2,423	1,866	1,421	1,298
給与住宅(戸)	411	197	274	147	188	163	202	131	277	147	245	315	185	202	215	160
貸家(戸)	2,917	3,534	4,893	4,623	4,210	4,552	7,161	7,812	7,003	2,445	3,210	3,582	3,610	4,377	5,342	3,954
持家率(%)	66.5	58.4	49.9	51.2	54.2	55.9	40.2	37.6	38.9	56.1	53.2	54.0	55.0	48.9	49.0	45.3
年 度	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
総戸数(戸)	9,636	10,109	9,718	8,119	7,690	7,744	7,876	8,096	8,271	7,081	7,394	5,822	5,451	6,292	6,885	7,964
持家(戸)	4,429	4,882	4,385	3,699	3,459	3,453	3,398	3,246	3,295	3,126	3,093	2,773	2,910	3,126	3,219	3,706
分譲住宅(戸)	982	1,594	1,020	902	879	900	1,351	845	1,110	984	1,056	599	459	639	743	1,219
給与住宅(戸)	99	105	263	92	76	81	101	78	72	75	116	36	45	36	121	25
貸家(戸)	4,126	3,528	4,050	3,426	3,276	3,310	3,026	3,927	3,794	2,896	3,129	2,414	2,037	2,491	2,802	3,014
持家率(%)	46.0	48.3	45.1	45.6	45.0	44.6	43.1	40.1	39.8	44.1	41.8	47.6	53.4	49.7	46.8	46.5

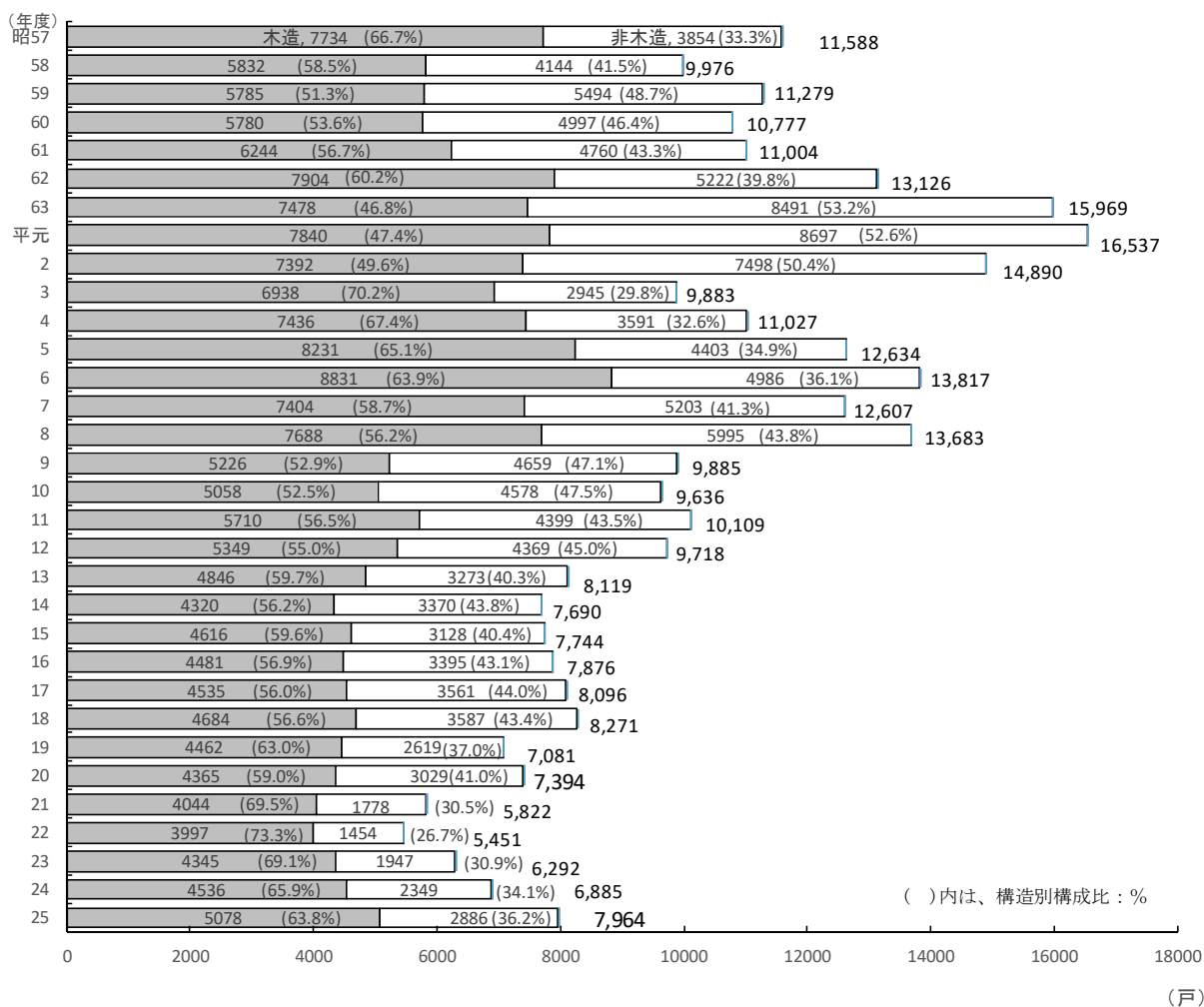
(資料: 建築統計年報、表番号38)

### ③木造住宅は、近年70%台から減少傾向

新設住宅を構造別にみると、木造住宅は昭和61年度から平成8年度までは6～8千戸台で推移していたが、平成9年以降は4～5千戸台で推移している。

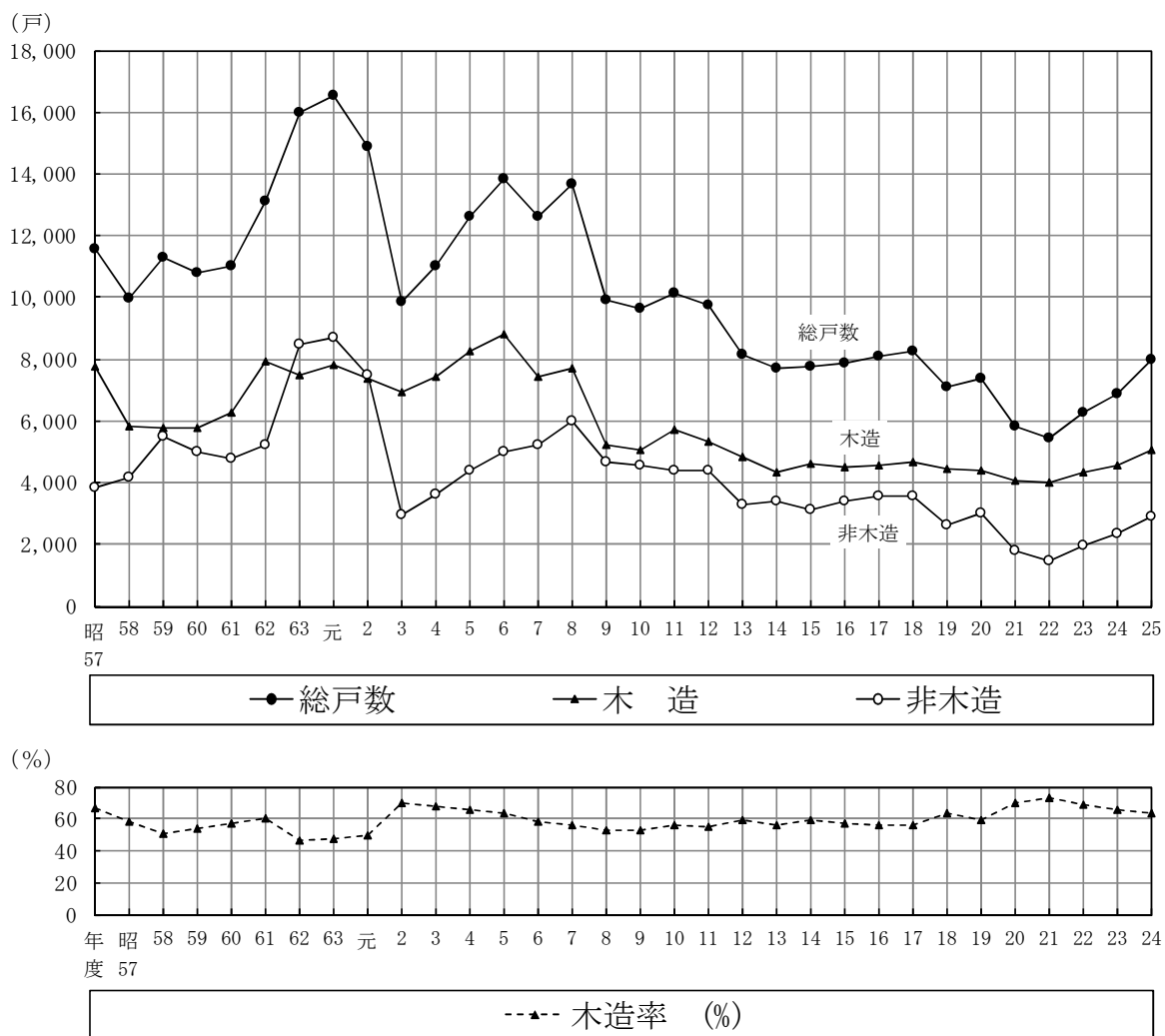
総戸数に占める比率（木造率）は、昭和62年度まで50～60%台で推移していたが、昭和63年～平成2年には40%台に落ち込んだ。平成3年度には一転して70%台に達したが、その後は再び50～60%台で推移し、平成22年度に70%台に達したものの、近年は減少傾向にある。

図7-4 構造別新設住宅着工戸数の推移



(資料：建築統計年報、表番号38)

図7-5 構造別新設住宅着工戸数及び木造率の推移



年度	昭和57	58	59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6	7	8	9
総戸数(戸)	11,588	9,976	11,279	10,777	11,004	13,126	15,969	16,537	14,890	9,883	11,027	12,634	13,817	12,607	13,683	9,885
木造(戸)	7,734	5,832	5,785	5,780	6,244	7,904	7,478	7,840	7,392	6,938	7,436	8,231	8,831	7,404	7,688	5,226
非木造(戸)	3,854	4,144	5,494	4,997	4,760	5,222	8,491	8,697	7,498	2,945	3,591	4,403	4,986	5,203	5,995	4,659
木造率(%)	66.7	58.5	51.3	53.6	56.7	60.2	46.8	47.4	49.6	70.2	67.4	65.1	63.9	58.7	56.2	52.9
年度	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
総戸数(戸)	9,636	10,109	9,718	8,119	7,690	7,744	7,876	8,096	8,271	7,081	7,394	5,822	5,451	6,292	6,885	7,964
木造(戸)	5,058	5,710	5,349	4,846	4,320	4,616	4,481	4,535	4,684	4,462	4,364	4,044	3,997	4,345	4,536	5,078
非木造(戸)	4,578	4,399	4,369	3,273	3,370	3,128	3,395	3,561	3,587	2,619	3,029	1,778	1,454	1,947	2,349	2,886
木造率(%)	52.5	56.5	55.0	59.7	56.2	59.6	56.9	56.0	56.6	63.0	59.0	69.5	73.3	69.1	65.9	63.8

(資料：建築統計年報、表番号38)

### ④近年、共同住宅及び戸建・長屋建の戸数は、共に増加傾向

「建て方別新設住宅着工戸数の推移」をみると、共同住宅は、昭和57年度以降、若干の変動はあるものの増加傾向にあり、平成元年度には過去最高の8,368戸となったが、平成3年度には2,610戸と激減した。その後、平成8年度に5千戸台まで回復したものの、平成20年度までは2千戸台から4千戸台前半で推移し、平成21年度に2千戸を切り、平成22年度には、昭和57年度以降過去最少となる1,529戸となった。

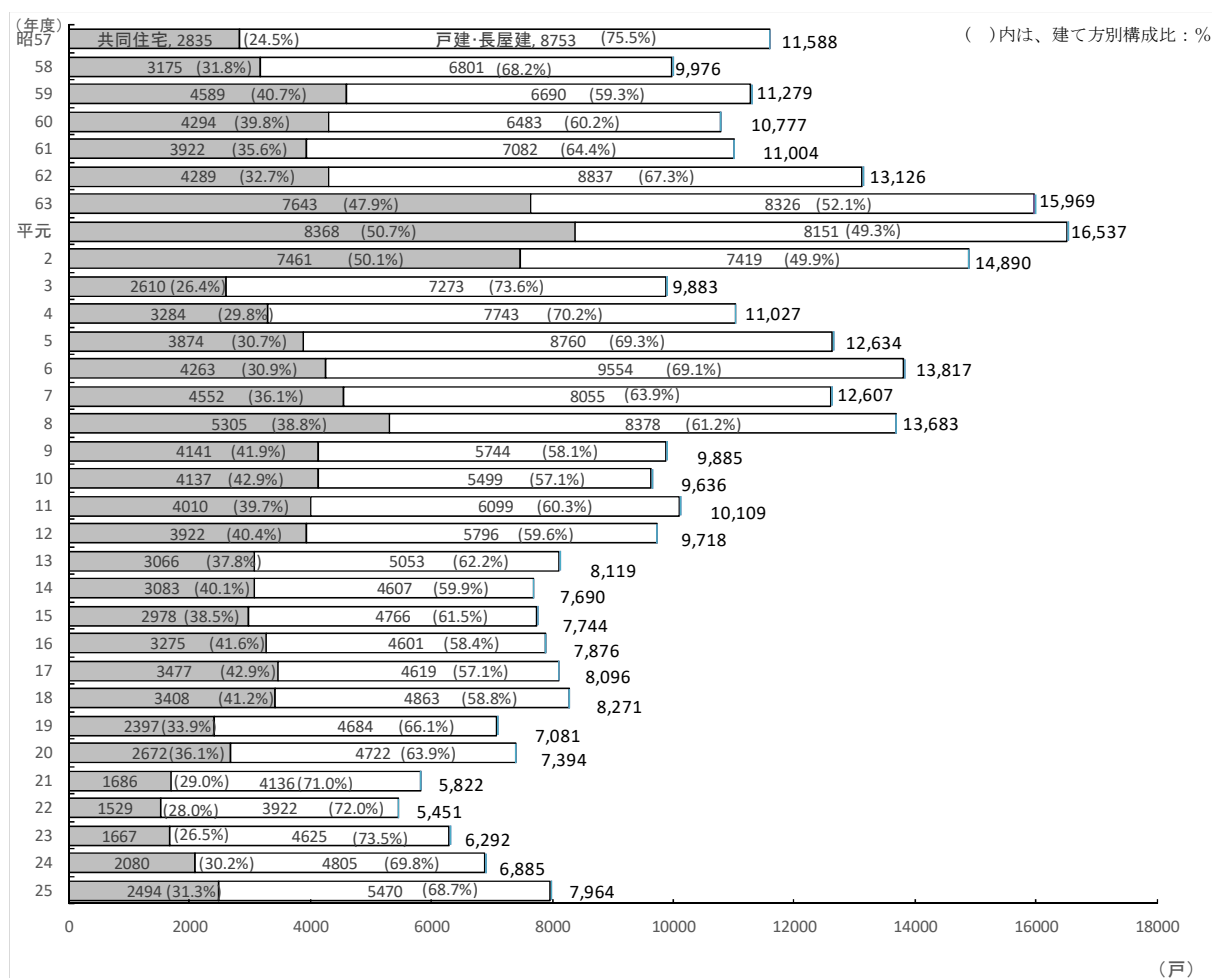
平成23年度からは、戸数は徐々に増加に転じ、平成25年度は2,494戸と2千戸台まで回復した。

一方、戸建・長屋建住宅は、昭和57年度以降、6千戸台から8千戸台で推移し、平成6年度には昭和57年度以降最高の9,554戸となった。

その後、平成7、8年度は8千戸台で推移したものの、戸数は減少に転じ、平成14年度には5千戸を切り、平成21年度までは4千戸台で推移し、平成22年度は、昭和57年度以降最小の3,922戸となった。

平成23年度からは、戸数は徐々に増加に転じ、平成25年度は5,470戸と11年ぶりに5千戸台まで回復した。

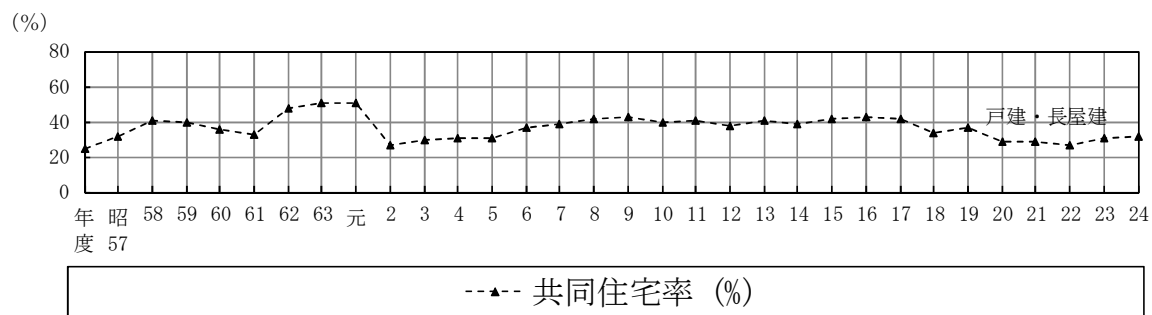
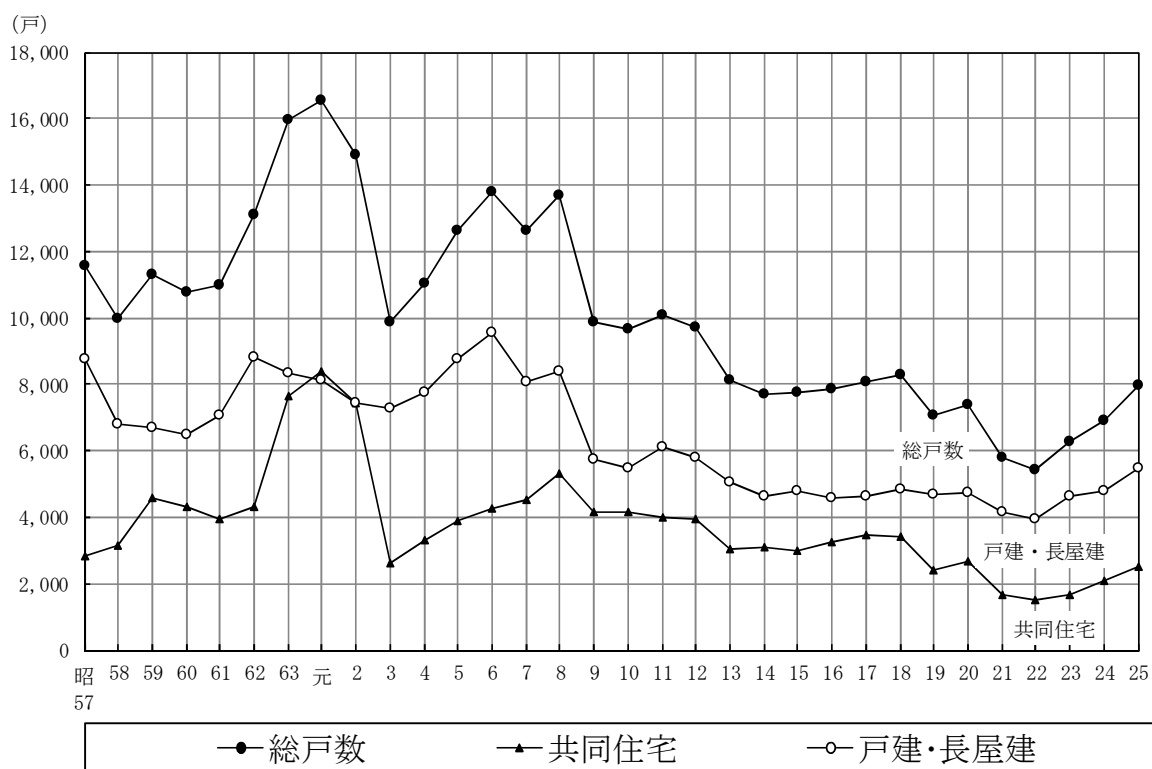
図7-6 建て方別新設住宅着工戸数の推移



(資料：建築統計年報、表番号38)



図7-7 建て方別新設住宅着工戸数及び共同住宅の割合



年 度	昭和57	58	59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6	7	8	9
総戸数 (戸)	11,588	9,976	11,279	10,777	11,004	13,126	15,969	16,519	14,880	9,883	11,027	12,634	13,817	12,607	13,683	9,885
共同住宅 (戸)	2,835	3,175	4,589	4,294	3,922	4,289	7,643	8,368	7,461	2,610	3,284	3,874	4,263	4,552	5,305	4,141
戸建・長屋建 (戸)	8,753	6,801	6,690	6,483	7,082	8,837	8,326	8,151	7,419	7,273	7,743	8,760	9,554	8,055	8,378	5,744
共同住宅率 (%)	24.5	31.8	40.7	39.8	35.6	32.7	47.9	50.7	50.1	26.4	29.8	30.7	30.9	36.1	38.8	41.9
年 度	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
総戸数 (戸)	9,636	10,109	9,718	8,119	7,690	7,744	7,876	8,096	8,271	7,081	7,394	5,822	5,451	6,292	6,885	7,964
共同住宅 (戸)	4,137	4,010	3,922	3,066	3,083	2,978	3,275	3,477	3,408	2,397	2,672	1,686	1,529	1,667	2,080	2,494
戸建・長屋建 (戸)	5,499	6,099	5,796	5,053	4,607	4,766	4,601	4,619	4,863	4,684	4,722	4,136	3,922	4,625	4,805	5,470
共同住宅率 (%)	42.9	39.7	40.4	37.8	40.1	38.5	41.6	42.9	41.2	33.9	36.1	29.0	28.0	26.5	30.2	31.3

(資料：建築統計年報、表番号38)

### ⑤平成25年度の分譲マンション着工戸数は686戸（新設住宅全体の約8.6%）

「分譲マンション着工戸数及び戸当たり平均床面積の推移」を見ると、分譲マンション（中高層非木造の分譲共同住宅）の建設は、昭和63年度から活発に行われ、平成6年度には着工戸数は878戸となった。しかし、近年は、平成11年度の792戸、平成16年度の836戸を除き、200～500戸台で推移したが、平成22年度には99戸と、昭和63年度以降最低の建設戸数となった。その後は増加傾向にあり、平成25年度は686戸となっている。

また、戸当たり平均床面積は、平成11年度に111㎡まで上昇し、その後80～100㎡台で推移している。

「分譲マンション着工戸数の割合の推移」を見ると、平成25年度の分譲マンションの新設住宅着工戸数全体に占める割合は約8.6%であるが、分譲住宅に占める割合は56.3%と高くなっている。

図7-8 分譲マンション着工戸数及び戸当たり平均床面積の推移

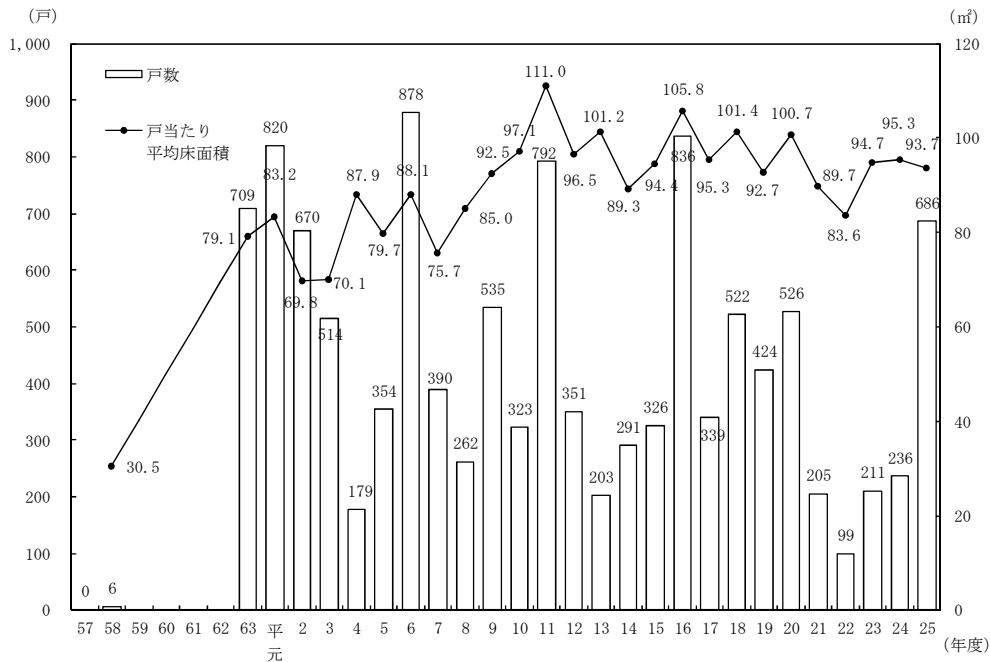
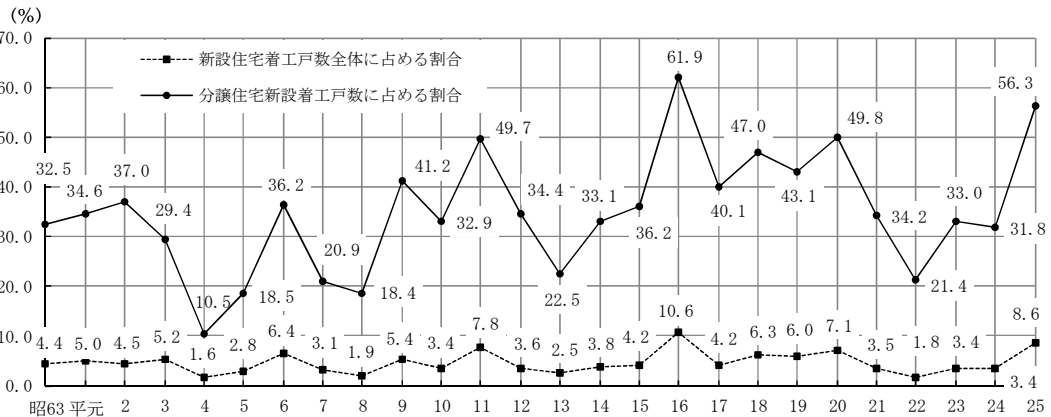


図7-9 分譲マンション着工戸数の割合の推移



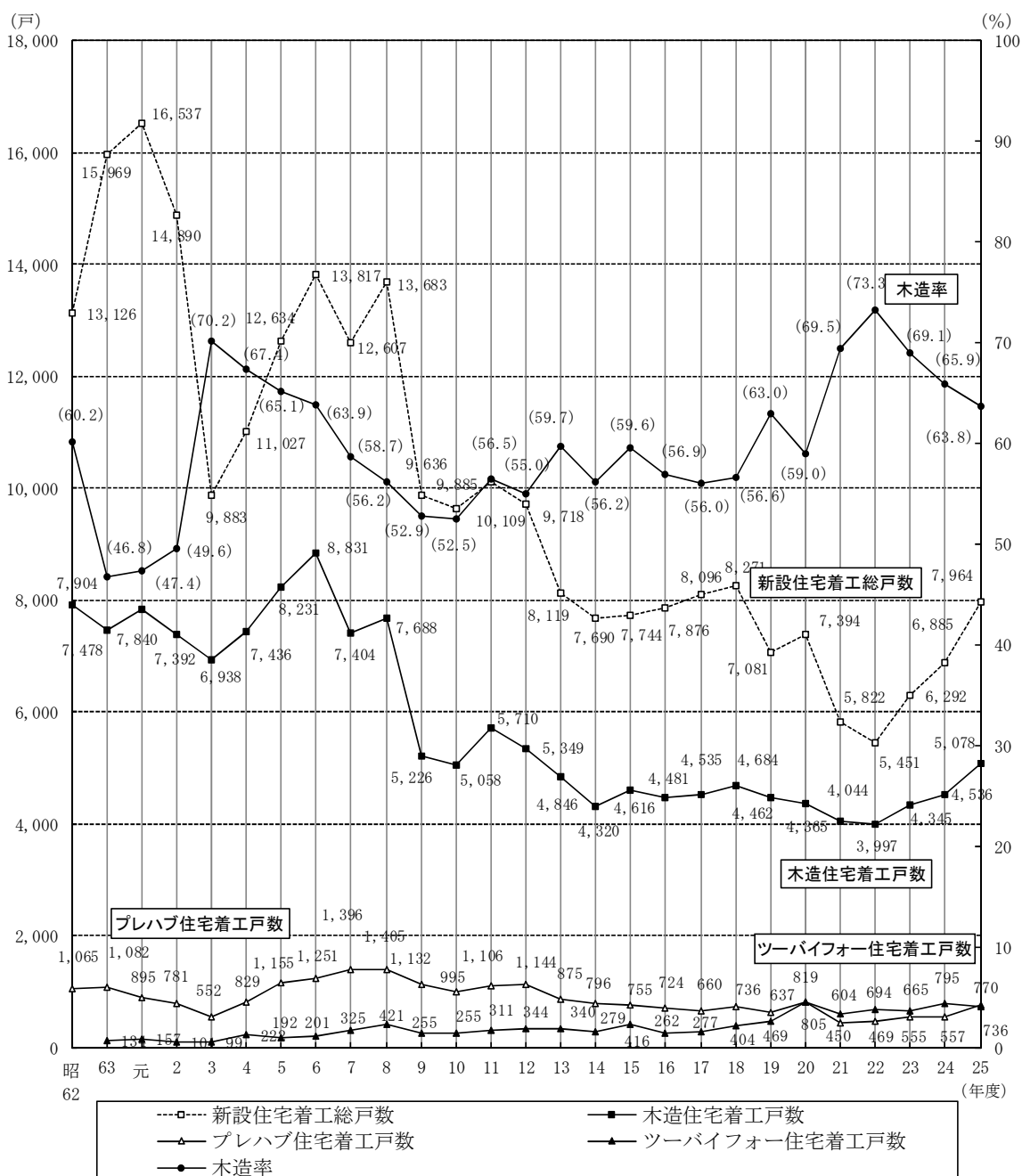
(資料：建築統計年報、表番号15, 37, 38)

### ⑥木造住宅は5千戸台まで増加、プレハブ住宅は近年横ばい傾向

「工法別新設住宅着工戸数の推移」をみると、木造住宅は、平成6年度の8,831戸をピークに若干の変動はあるものの、平成7年度以降減少傾向にあったが、近年は平成22年度の3,997戸を底に5千戸台まで増加してきている。

プレハブ住宅は平成25年度で770戸（9.7%）であり、近年横ばい傾向にある。ツーバイフォー住宅は、平成25年度で736戸（9.2%）であり、長期的に増加傾向となっている。

図7-10 工法別新設住宅着工戸数の推移



注：木造住宅着工戸数には、木質系プレハブ住宅及びツーバイフォー住宅を含む。

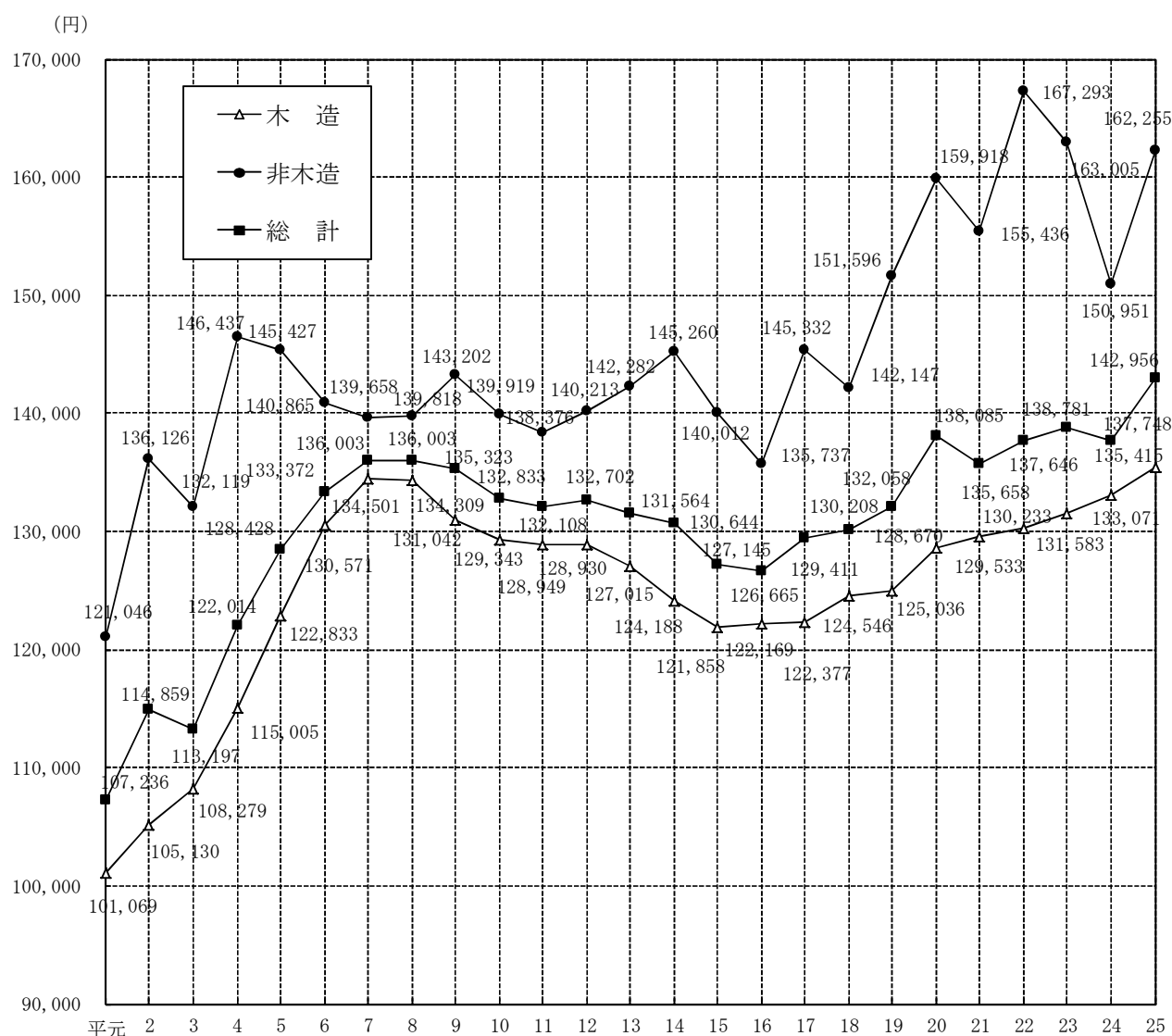
(資料：建築統計年報、表番号42, 43)

### ⑦居住専用建築物の工事費は近年増加傾向

「居住専用建築物の1㎡当たり工事費の推移」を見ると、総計については、平成7年をピークにその後平成16年度まで減少傾向にあったが、その後は増加傾向にあり、平成25年度は142,956円/㎡となっている。木造の工事費については、総計とほぼ同様の変化を示しており、平成25年度は、135,415円/㎡となっている。

また、非木造の工事費は、平成25年は162,255円/㎡であり、木造の約1.20倍となっている。

図7-11 居住専用建築物の1㎡当たり工事費の推移



(資料：建築統計年報、表番号29)

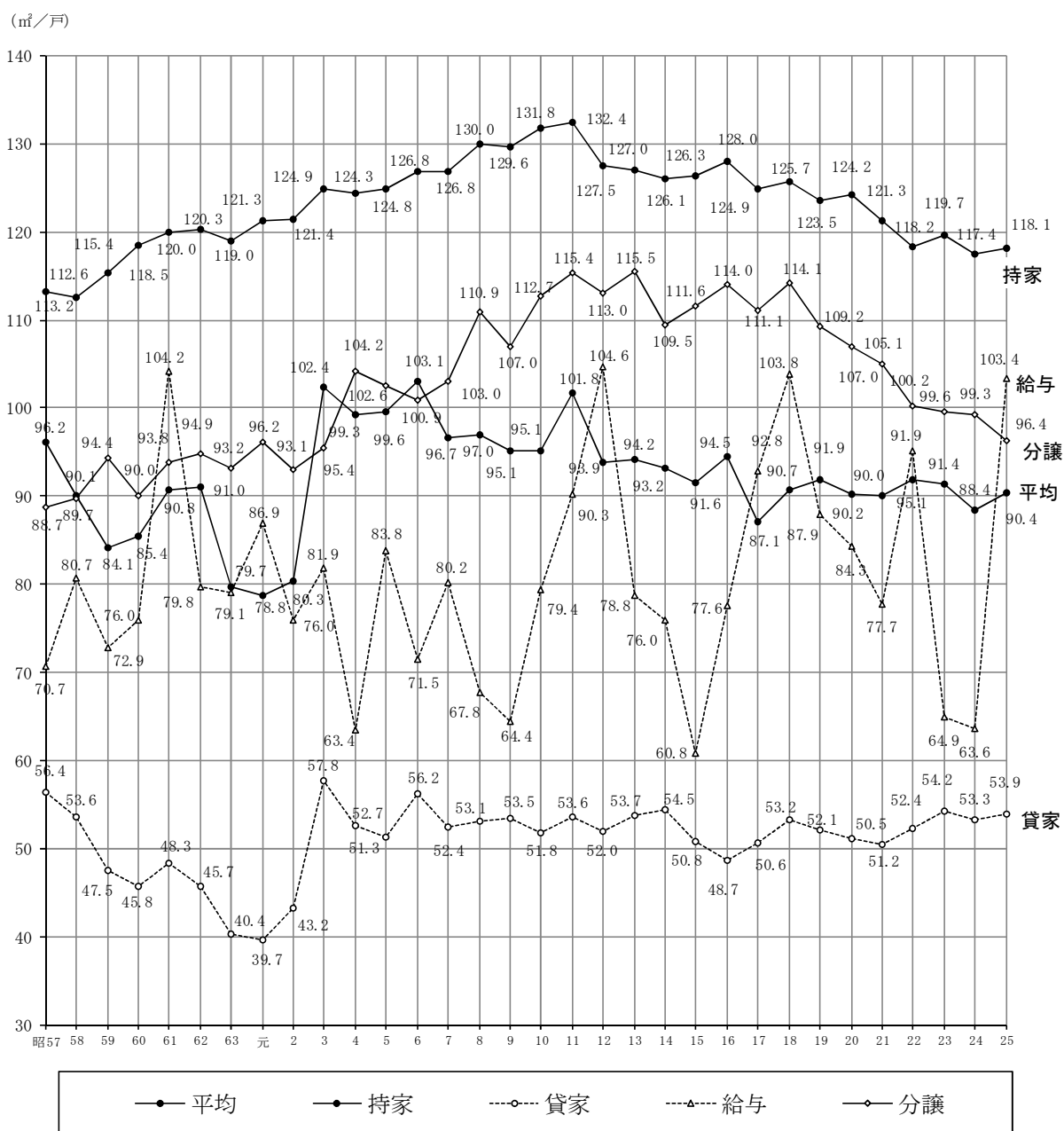
### ⑧ 1 住戸当たり平均床面積は減少傾向にあり、近年90㎡前後で推移

「新設住宅利用関係別1戸当たり平均床面積の推移」をみると、全体の平均床面積としては、平成6年度の103.1㎡をピークに、概ね減少傾向にあり、近年は90㎡前後で推移している。

また、持家、分譲ともに、近年概ね減少傾向にあり、持家では120㎡弱、分譲では100㎡弱で推移している。

一方、賃家は、若干の変動はあるものの、平成4年以降53㎡前後でほぼ横ばいで推移している。

図7-12 新設住宅利用関係別1戸当たり平均床面積の推移



(資料：建築統計年報、表番号37)

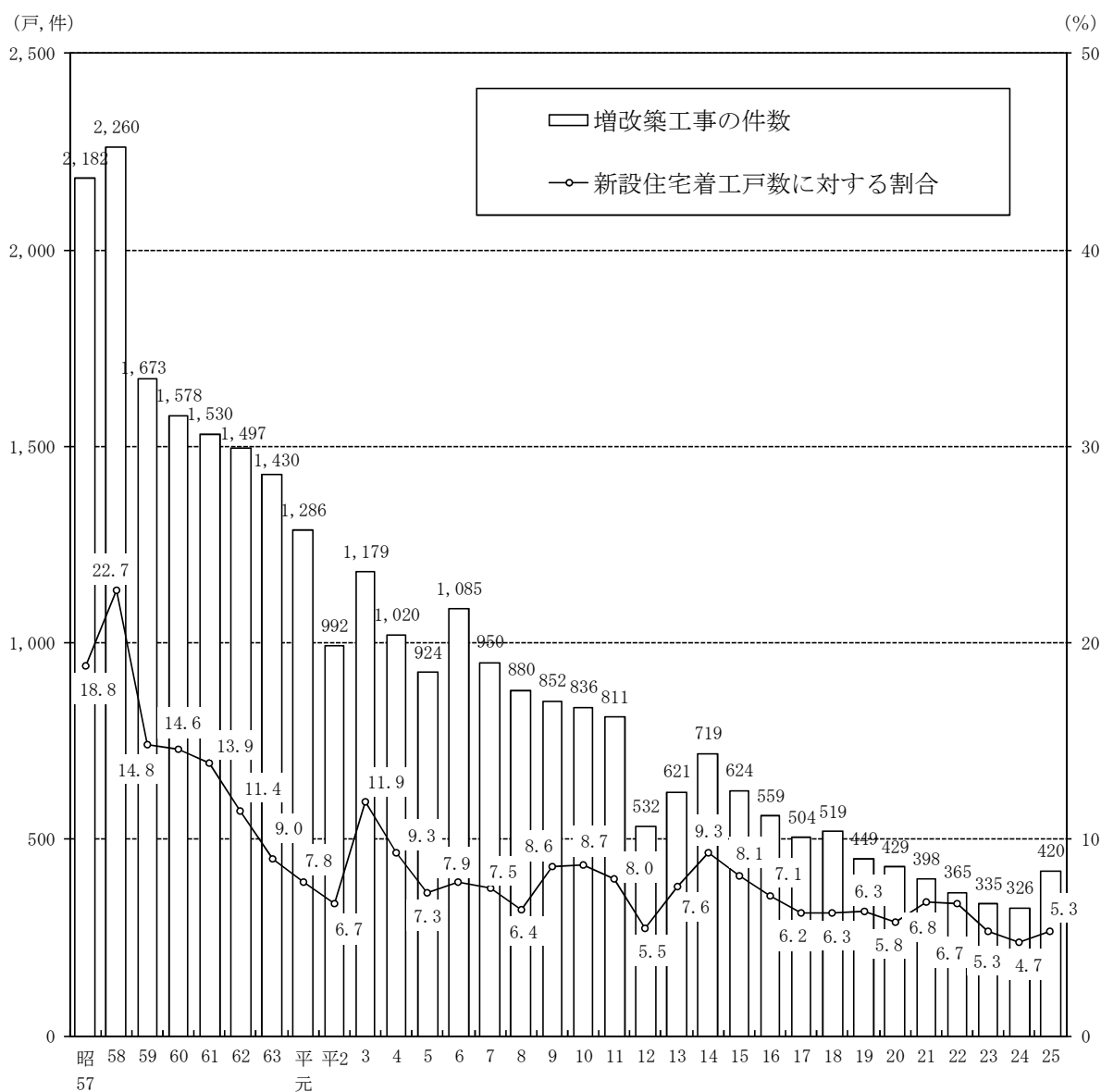
## 2. 増改築市場の動向

### ①増改築工事は減少傾向で、近年年間300戸台から400戸台で推移

「増改築工事の件数と新設住宅着工戸数に対する割合」をみると、増改築工事は、昭和57,58年度は2,000件を超えていたが、昭和59年度以降は減少が続き、平成19年度以降は、300戸台から400戸台で推移している。

新設住宅着工戸数に対する比率は、平成17年度以降は、4～6%台でほぼ横ばいで推移している。

図7-13 増改築工事の件数と新設住宅着工戸数に対する割合



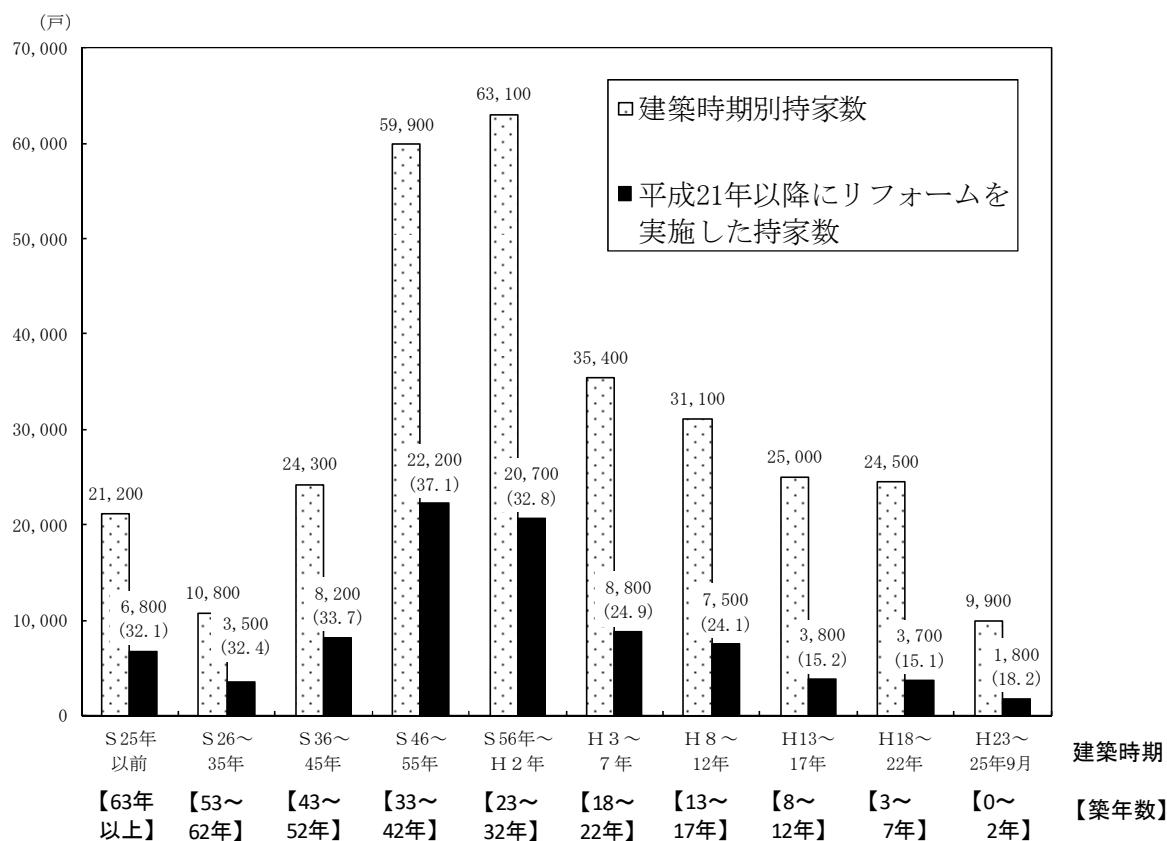
(資料：建築統計年報、表番号41)

## ②築年数23年以上の住宅では約3割が平成21年以降にリフォームを実施

「建築時期別持家数及び平成21年以降にリフォームを実施した持家数」をみると、リフォームを実施した持家数は、昭和46～55年に建築された住宅（築年数33～42年）が22,200件と最も多く、次いで、昭和56年～平成2年（築年数23～32年）が20,700件となっている。

持家数に対する比率は、平成2年以前に建築された住宅（築年数23年以上）では約3割を占めている。

図7-14 建築時期別持家数及び平成21年以降にリフォームを実施した持家数



注：（ ）内は持家数に対する平成21年以降にリフォームを実施した持家数の割合。

注：築年数は平成25年を基準（築0年）として計算している。

（資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号70）

### ③実施された増改築工事の半分以上は水まわりの改修工事

「持家の建築時期別における、平成21年以降に行った増改築の工事内容」を見てみると、総計では「増改築・改修工事等をした」割合は28.3%である。実施された工事の内容は「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が15.5%と最も多く、実施された工事の約半数を占めている。

建築時期別にみると、平成2年以前の住宅においては、すべての年代で「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」を行った世帯の割合が約2割と高くなっている。

表7-1 持家の建築時期別における、平成21年以降に行った増改築の工事内容

(単位：%)

持家	総計	増改築・改修工事等をした								増改築・改修工事等をしていない
		小計	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事	
総計	100.0 (30,900)	28.3	2.8	<u>15.5</u>	6.9	<u>8.4</u>	1.2	1.0	12.3	71.7
昭和25年以前	100.5 (21,200)	32.1	2.4	<u>22.2</u>	<u>6.6</u>	<u>6.6</u>	0.9	0.5	13.7	68.4
昭和26年～35年	100.9 (10,800)	32.4	2.8	<u>19.4</u>	4.6	<u>6.5</u>	0.9	0.9	15.7	68.5
昭和36年～45年	100.0 (24,300)	33.7	4.1	<u>20.6</u>	<u>9.5</u>	<u>9.5</u>	1.2	1.2	14.4	66.3
昭和46年～55年	100.0 (59,900)	37.1	3.7	<u>22.7</u>	10.5	<u>11.4</u>	1.7	1.0	14.7	62.9
昭和56年～平成2年	100.0 (63,100)	32.8	2.7	<u>18.9</u>	9.5	<u>10.5</u>	1.0	1.3	12.5	67.2
平成3年～7年	100.0 (35,400)	24.9	2.5	<u>10.2</u>	4.2	<u>9.3</u>	0.6	0.6	10.7	75.1
平成8年～12年	100.0 (31,100)	24.1	1.6	<u>7.4</u>	2.9	<u>7.7</u>	0.6	0.6	12.2	75.9
平成13年～17年	99.6 (25,000)	15.2	2.0	<u>6.4</u>	2.0	<u>4.0</u>	0.4	0.4	8.0	84.4
平成18年～22年	100.0 (24,500)	15.1	2.9	<u>8.2</u>	<u>4.1</u>	3.3	1.2	0.8	9.0	84.9
平成23年～25年9月	100.0 (9,900)	18.2	6.1	<u>10.1</u>	<u>9.1</u>	7.1	5.1	4.0	11.1	81.8

注：( )内の数字は実数、単位は世帯。

下線(実線)：表側方向の最大値、下線(点線)：表側方向の2位、但し「増改築・改修工事等をしていない」を除く。

(資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号70)



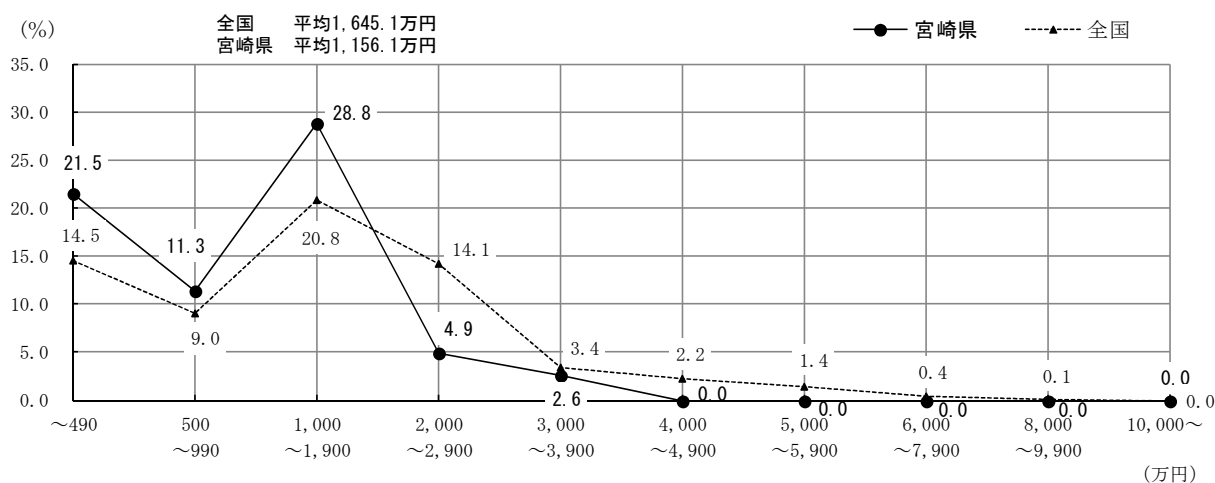
### 3. 中古住宅市場の動向

#### ①全国に比べて大幅に安い住宅価格

本県における「中古住宅への住み替え」、「新築注文住宅への住み替え」、「新築分譲住宅への住み替え」、「中古住宅に住み替えてリフォーム」及び「親や子などの住宅に住み替えてリフォーム」に要した費用の平均額を比較すると、「新築注文住宅への住み替え」が2,374.9万円であるのに対して、「中古住宅への住み替え」は1,561.1万円であり、65.7%の水準となっている。また、費用の分布を見ると、「中古住宅への住み替え」は1,000万円～1,900万円に集中しており、「新築注文住宅への住み替え」は2,000万円～2,900万円に集中している。なお、全国との平均価格と比較すると、「中古住宅への住み替え」は70.2%、「新築注文住宅への住み替え」は71.2%、「新築分譲住宅への住み替え」は70.9%であり、リフォームを伴わない住み替えは約7割となっている。

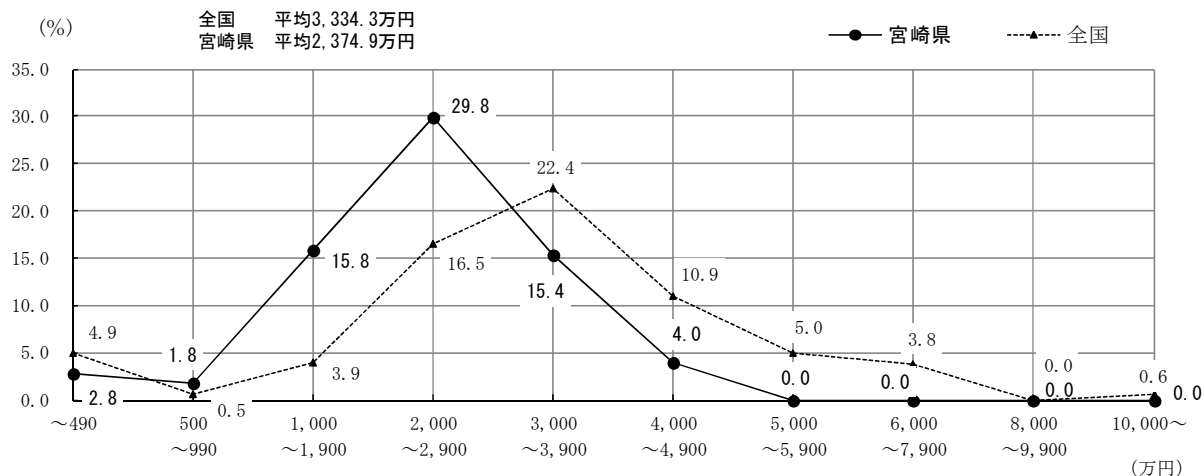
「中古住宅に住み替えてリフォーム」に要した費用は、全国平均の1,568.4万円に対し、本県では972.9万円であり、全国平均の62.0%となっている。一方、「親や子などの住宅に住み替えてリフォーム」に要した費用は、全国平均の873.4万円に対し、本県では214.7万円であり、全国平均の24.5%と低い比率となっている。

図7-15 中古住宅への住み替えに要した費用の分布



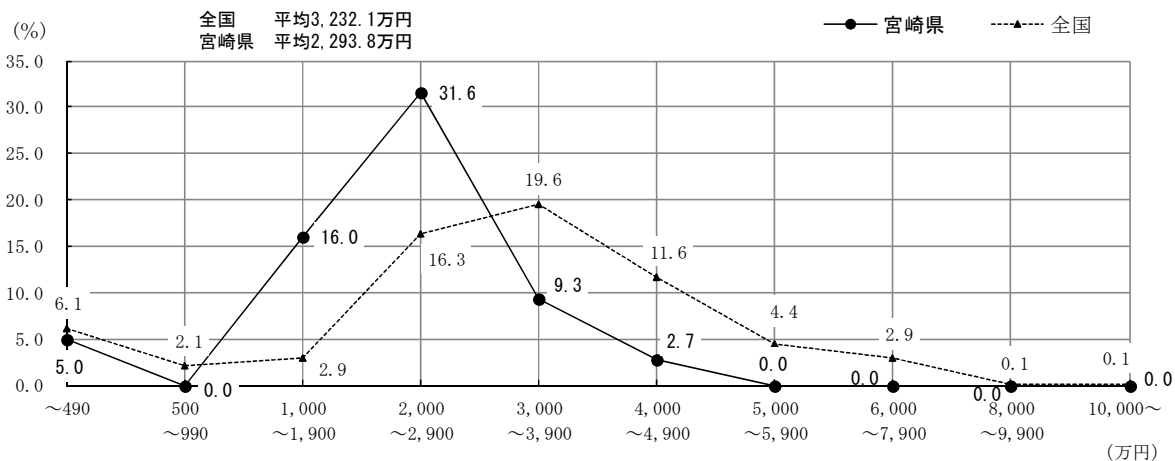
(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号92：県、全国共)

図7-16 新築注文住宅への住み替えに要した費用の分布



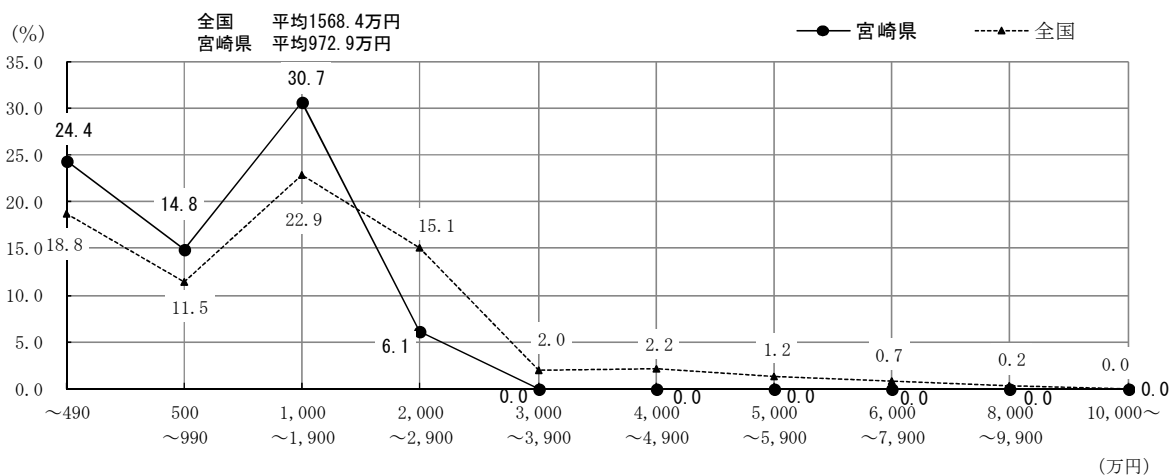
(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号92：県、全国共)

図7-17 新築分譲住宅への住み替えに要した費用の分布



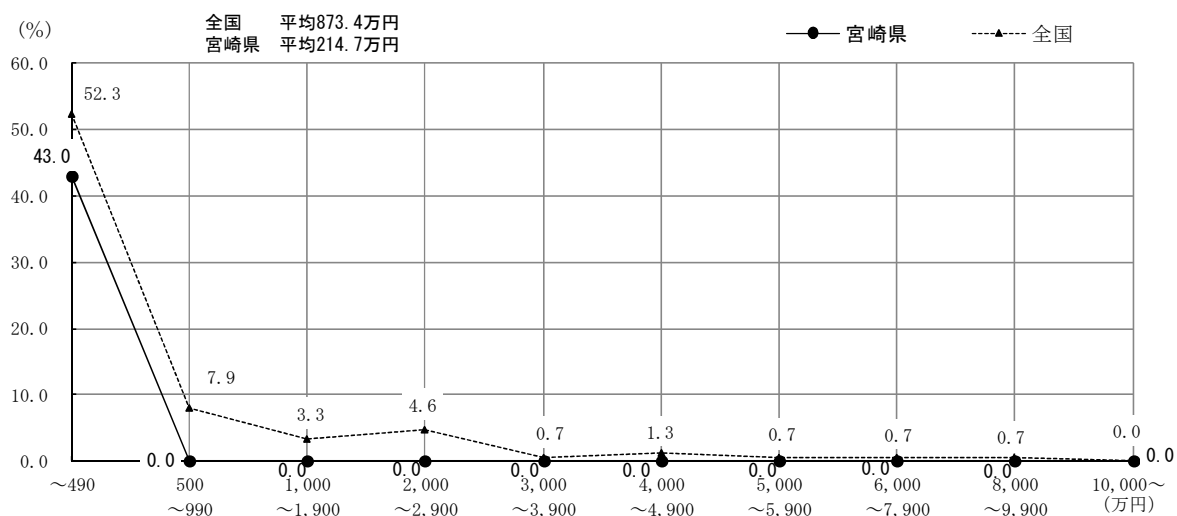
(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号92：県、全国共)

図7-18 中古住宅に住み替えてリフォームした際に要した費用の分布



(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号92：県、全国共)

図7-19 親や子などの住宅に住み替えてリフォームした際に要した費用の分布



(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号92：県、全国共)

