

ふくい経済トピックス（建築編）

今回は、福井県内の建築物着工や新設住宅着工の推移と平成 20 年に行われた福井県住宅・土地統計調査の結果から、建築市場の変化について紹介したい。

〈20 年間で建築市場は半分に〉

平成 22 年の福井県内建築物着工床面積は、913,491 m²と、平成 2 年に比べ△52.8%と半減している。着工建築物件数でも 4,136 件（△4.5%）、工事予定額でも 13,843 千万円（△49.4%）と、この 20 年間の中で平成 8 年をピークに市場は約半分に縮小している。

建築主別にみると、平成 22 年の「国・県・市町」合計で 75,078 m²と平成 2 年に比べ△49.9%になり、「会社」では 241,564 m²（△68.3%）と大幅に減少し、「個人」でも 469,056 m²（△47.2%）と減少、「非営利団体」だけは 127,793 m²（△6.6%）とほぼ変わらない状況にある。

構造別にみると、「鉄骨鉄筋コンクリート造」や「鉄筋コンクリート造」などの大型の建築着工が減少し、「木造」では減少幅が小さい。

いずれにしても、国・地方自治体の財政問題、長期にわたる景気の停滞などを背景に、公共、企業とも建築投資は抑制され、かろうじて個人の住宅需要に支えられている状況が窺える。

（表 1）年度別 建築物着工床面積の推移

年 度		H 2 年	7 年	1 2 年	1 7 年	2 2 年
区 分						
	着工床面積（m ² ）	1,936,301	1,738,789	1,488,275	1,168,519	913,491
	H2 年度比（%）	-	△ 10.2	△ 23.1	△ 39.7	△ 52.8
	着工建築物件数（件）	7,198	7,502	6,325	5,095	4,136
	建築物工事予定額（千万円）	27,372	27,908	22,466	17,518	13,843
建築主別 床面積（m ² ）	国	18,118	16,628	14,812	1,520	561
	都道府県	40,230	51,563	41,535	3,847	23,658
	市町村	91,620	63,510	40,792	51,623	50,859
	会社	761,814	514,470	448,568	372,428	241,564
	非営利団体	136,777	165,376	108,626	122,439	127,793
	個人	887,742	927,242	833,942	616,662	469,056

〈新設住宅は 4 割減〉

平成 22 年の新設住宅着工戸数は 4,206 戸で、平成 2 年に比べ△39.5%となっている。こちらも平成 8 年をピークに減少し、この 20 年間に市場は 4 割減少したことになる。

ここ 5 年間でみると、サブプライムローン問題、リーマンショックを引き金とする大き

な景気後退を受け、大幅な着工減となり、平成 21 年は 3,775 戸まで減少した。平成 22 年は若干の増加に転じているが、平成 17 年の水準からは、千戸のマイナスとなっている。

利用関係別にみると、「持家」は 2,483 戸（△19.7%）と減少幅は少なく、「貸家」は 1,363 戸（△54.3%）、「分譲住宅」は 358 戸（△52.0%）とほぼ半減している。

構造別では、「木造」が 3,113 戸（△13.7%）、「非木造」が 1,093 戸（△67.3%）、建て方別では、「一戸建」が 2,778 戸（△22.9%）と健闘する中で、マンションなどの「共同建」が 741 戸（△77.4%）と大幅減、「長屋建」が 687 戸と 20 年前の約 10 倍に増加している。つまり、「持家、一戸建、注文住宅」については依然として需要は高く、賃貸住宅ではマンションから長屋建にシフトしている。

（表 2）年度別 新設住宅着工戸数の推移

区 分		年 度				
		H 2 年	7 年	1 2 年	1 7 年	2 2 年
新設住宅着工戸数（戸）		6,952	7,436	6,847	5,307	4,206
H2 年度比（%）		-	7.0	△ 1.5	△ 23.7	△ 39.5
利用関係別 戸数（戸）	持家	3,092	3,705	3,567	2,867	2,483
	貸家	2,982	2,789	2,440	2,017	1,363
	給与住宅	132	243	81	2	2
	分譲住宅	746	699	759	421	358
構造・工法別戸 数（戸）	木造	3,609	3,885	3,750	3,444	3,113
	非木造	3,343	3,551	3,097	1,863	1,093
建て方別戸数 （戸）	一戸建	3,605	4,300	3,919	3,233	2,778
	長屋建	63	75	293	531	687
	共同建	3,284	3,061	2,635	1,543	741

次に、住宅の所有や空き家の現状をみていきたい。

〈供給過剰で空き家増〉

福井県内の総世帯数、総住宅数、空き家数の推移を表したのが表 3 である。

平成 20 年の調査では、福井県内の 260.3 千世帯に対して、総住宅数は 308.7 千件と 48.4 千戸上回っている。

昭和 30 年代以降、人口増加や核家族化などを背景に世帯数が増加し、これに伴い住宅供給も活発に行われたが、平成 10 年以降、世帯数の伸びが鈍化する中で、住宅供給はこの 10 年間で世帯数を約 20 千戸上回る供給がなされており、供給過剰の状況が続いている。

この供給過剰は空き家数に表れ、この 10 年間で 18.6 千戸増加し、平成 20 年には 46.7 千戸にのぼっている。その内訳をみると、「賃貸用」が 24.1 千戸、「売却用」が 0.9 千戸、「二次的（別荘等）」が 1.2 千戸、「その他」が 20.5 千戸と、「賃貸用」と「住む人がいなくなった個人住宅」がそれぞれ増加している。

福井市中心部でも空き家が増加しているが、学校等の近くにある「住む人がいなくなった個人住宅」の再活用方法も検討すべきである。

(表 3) 福井県内の総住宅数及び総世帯数の推移

調査年	総世帯数 (千世帯)	総住宅数 (千戸)	空き家数 (千戸)
昭和 33 年	157.0	152.0	2.0
38 年	167.0	162.0	3.3
43 年	178.8	181.3	6.5
48 年	188.1	195.2	8.6
53 年	197.2	210.6	13.6
58 年	206.1	221.8	16.2
63 年	217.9	237.7	19.1
平成 5 年	230.3	250.9	20.6
10 年	246.4	274.8	28.1
15 年	254.4	293.0	38.3
20 年	260.3	308.7	46.7

〈期待されるリフォーム市場〉

建築年別にみると、昭和 55 年以前に建てられた築 28 年以上の住宅は 102.5 千戸あり、全体の 39.5%を占めている。これらの建て替えやリフォームを考えると、これから大きな市場となってくることが予想される。

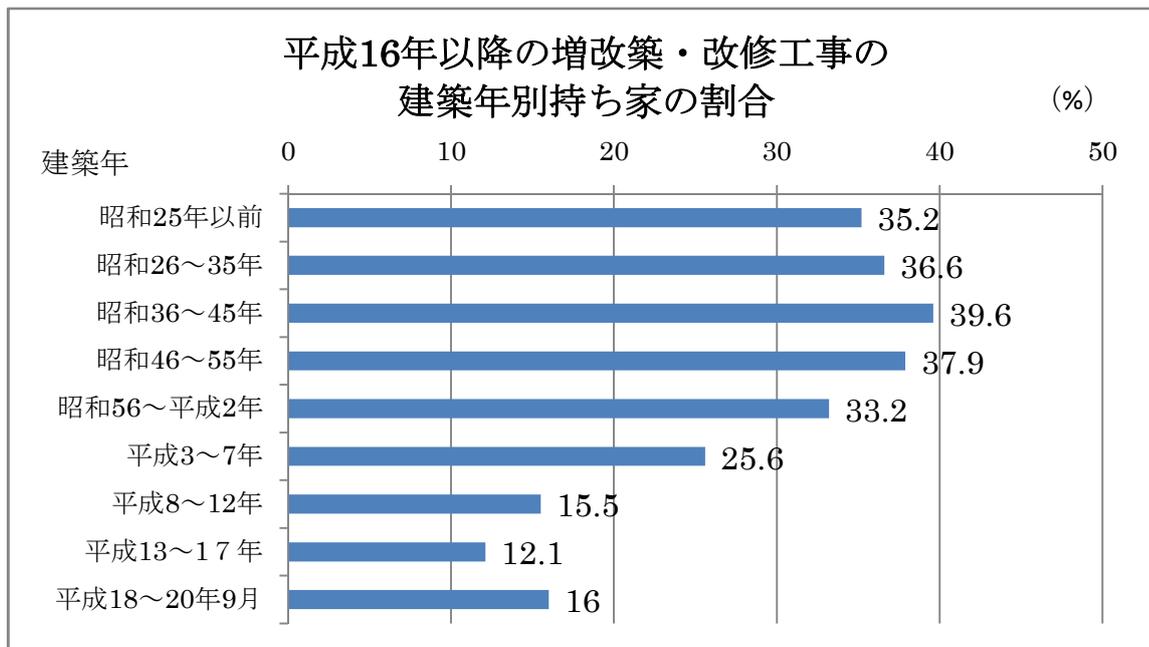
(表 4) 建築時期別住宅数及び割合 (平成 20 年)

建築時期	住宅総数	
	(千戸)	構成比 (%)
住宅総数	259.7	100.0
昭和 25 年以前	18.7	7.2
昭和 26～35 年	10.0	3.9
昭和 36～45 年	25.5	9.8
昭和 46～55 年	48.3	18.6
昭和 56～平成 2 年	45.9	17.7
平成 3～7 年	22.4	8.6
平成 8～12 年	30.7	11.8
平成 13～17 年	30.9	11.9
平成 18～20 年 9 月	13.3	5.1
不詳	14.0	5.4

実際に持ち家の中で、平成16年からの5年間に住宅の増改築や改修工事を行った住宅は58.7千戸（29.2%）に上り、年平均で12千戸のリフォームが行われている。

改修工事の内容では、「台所・トイレ・浴室・洗面所」等水回りが17.6%と最も高く、次いで「屋根・外壁等」が11.1%、「天井・壁・床等」が7.5%と続いている。

特に、建築年代別にみると、平成2年以前の住宅では、改修工事の実施割合が30%を超えており、対象住宅は15万戸と、これからも需要が期待できる。



平成16年から20年の転居・建替等による世帯移動は、43.1千世帯（16.6%）あり、持家への移動が17.3千世帯、借家が28.5千世帯となっている。

このような住替えと先ほどの改修を含め潜在的な工事需要は、年間2万戸に上る大きな市場である。

（福井商工会議所所報 平成23年10月号掲載）