

## 経済レポート

## 住宅着工とストックの中長期展望

～2030年度に住宅着工は60万戸台前半まで減少～

調査部 研究員 藤田 隼平

- 日本の住宅着工は減少傾向にある。新しい耐震基準が導入された1980年以降について見ると、住宅着工はバブル崩壊を機に減少傾向に転じ、1997年の金融危機や2008年のリーマン・ショックなどを経て、2015年度には92.1万戸と1980年代後半の半分程度の規模まで水準を落としている。
- 住宅需要は持家需要と借家需要に大別されるが、どちらも人口動態や年齢構成、志向の違いなどに左右され、地域による差も大きい。住宅需要は、世帯数の増加が頭打ちとなる中、持家取得の中心をなす20歳代後半～40歳代の比率が低下し、借家率の低い高齢者の比率が高まっていくことから、今後、持家需要、借家需要ともに減少テンポが加速し、住宅着工を押し下げる要因になると見込まれる。
- 今後、住宅着工への影響が強まると予想されるのが、中古需要の増加である。これまで日本では中古需要はあまり大きくなかったが、後は空き家の増加にともなって良質な中古住宅の供給も増加し、住宅着工を下押しする要因になると考えられる。
- 本稿では人口動態と中古需要を説明変数とする計量モデルを作成し、利用関係別、地域別に住宅着工の予測値を作成した。これによると、今後も住宅着工は減少基調が続く見通しである。人口減少や高齢化が進む中で住宅の需要が縮小することに加え、良質な空き家の増加もあって中古住宅の取得件数が増加し、着工を押し下げる要因となる。2015年度時点で92.1万戸だった住宅着工は緩やかな減少基調で推移し、予測最終年度である2030年度には60.5万戸と60万戸台前半の水準まで減少しよう。
- 他方、人口減少は空き家の増加という問題も引き起こす。今後、空き家の建て替え・減却が劇的に進まない限り、空き家は増加し、空き家率も上昇が続くことになる。日本の場合、空き家の増加は中古市場の拡大だけでなく、放置物件の増加も意味する。したがって、後は良質な中古住宅は残しつつも、不要な空き家を減却し、新しい住宅を建てていくといった住宅ストックの新陳代謝の活性化と、それによる質の向上が必要不可欠となるだろう。中古住宅の流通市場の成長を妨げるものであってはならないものの、現在進められている空き家の有効活用を促す政策に加え、空き家の建て替えや減却を促す様な一層の政策的後押しが期待される。

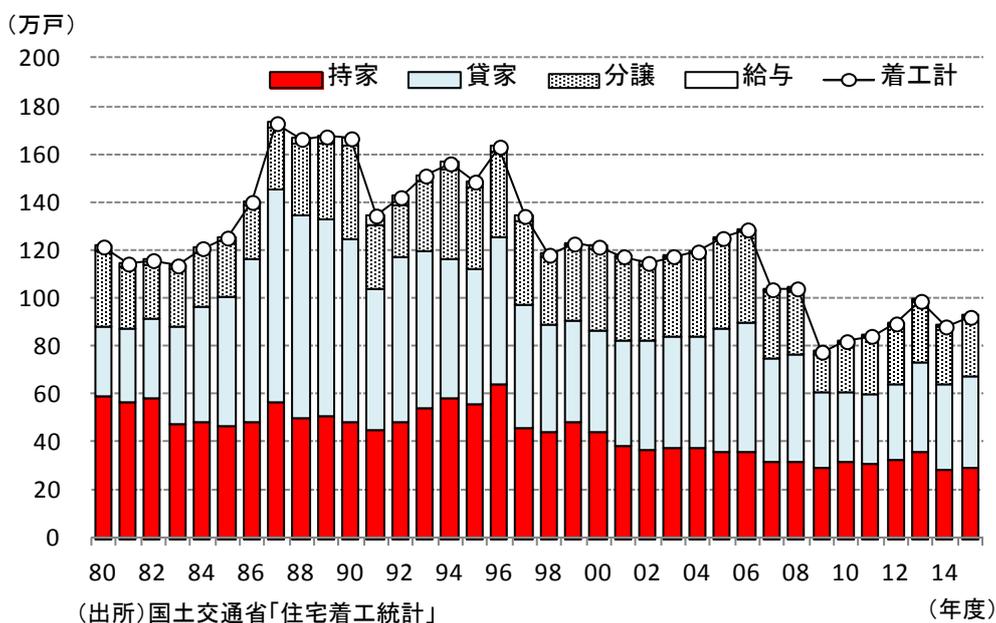
## はじめに

日本の住宅着工は長い目で見ると減少傾向にある。現在の耐震基準が導入された1980年以降の住宅着工の動きを見ると、1980年代後半～90年代中頃にかけてピークを付けた後、バブル崩壊や金融危機など大きなショックを機に徐々に水準を落とし、2015年度には92.1万戸とピーク時の半分程度の規模となっている（図表1）<sup>1</sup>。

国土交通省が発表している「住宅着工統計」は、住宅供給の動向を表すものである。したがって、1997年の金融危機や2007年の建築基準法改正、2008年のリーマン・ショックなどのように供給側に何らかのショックが生じれば、着工の数は大きく変動する。他方で、住宅は需要の見通しに基づいて供給される面もあることから、長い目で見れば、住宅着工は住宅需要の動きとも概ね一致する<sup>2</sup>。むしろ人口減少が本格化する日本においては、今後、需要側の動向が住宅着工に与える影響は高まっていくと考えられる。また、そうした中で良質な中古住宅の供給量が増えれば、住宅着工の減少テンポは加速する可能性もある。

以上を踏まえ、本稿では住宅着工と住宅需要および中古需要の関係に着目し、中長期的な需要の動向から、住宅着工の今後の姿を描くことを試みる。同時に住宅ストックに関しても、新築需要に影響を及ぼす空き家の動向を中心に今後の見通しを述べる。

図表 1. 住宅着工の長期推移



<sup>1</sup> 1980年度以前は、年度では1972年、暦年では1973年がピークとなっている。

<sup>2</sup> 需要を供給が上回る状態（供給過剰）は在庫の積み上がりを通じて供給側（ハウズビルダーやデベロッパー）の採算悪化を招く。供給過剰の状態が続けば不採算企業は市場から退出せざるをえなくなるため、結果的に住宅の供給量は調整され、長期において需要と供給は一致することになる。

## 1. 住宅着工とストックの現状

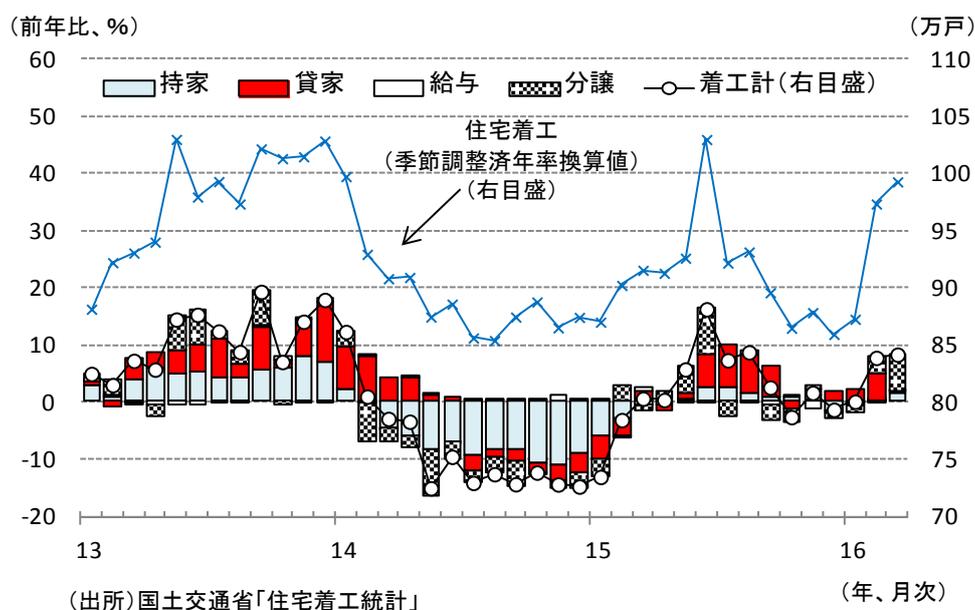
### (1) 2015年度の住宅着工

まずは足元の住宅着工の動きを見ておこう。2015年度前半には消費税率引き上げ後の反動減からの持ち直し基調が続いていた住宅着工であるが、年末にかけてその動きも一旦、一服した。しかし、年明け以降、住宅着工は再び持ち直しに転じている(図表2)。

利用関係別に見ると、持家は冴えない動きが続いた。省エネ住宅ポイントなどの下支え策がとられたものの、消費税率引き上げ後の反動減からの持ち直しの動きは弱く、2015年はリーマン・ショック直後の2009年の水準を下回り、暦年ベースでは過去最低となった。ただし、年度後半にかけて持家着工は緩やかに持ち直しており、2016年3月には9ヶ月ぶりに年率換算値で30万戸台を回復した。

他方、貸家は堅調で、相続税対策としての貸家需要の高まり<sup>3</sup>や、サービス付き高齢者住宅の増加<sup>4</sup>を受けて高水準で推移している。分譲住宅については、戸建は底堅く推移しているのに対し、マンションは振れの激しい展開が続いている。足元では大型案件が続いたこともあってマンションは水準を高めているが、資材価格の高止まりや労務単価の上昇を背景に建設コストが増えているため、予算内に収まる適当なマンション用地を仕入れることが難しくなっており、着工の基調としては強くない。

図表 2. 住宅着工の推移 (2013年～)



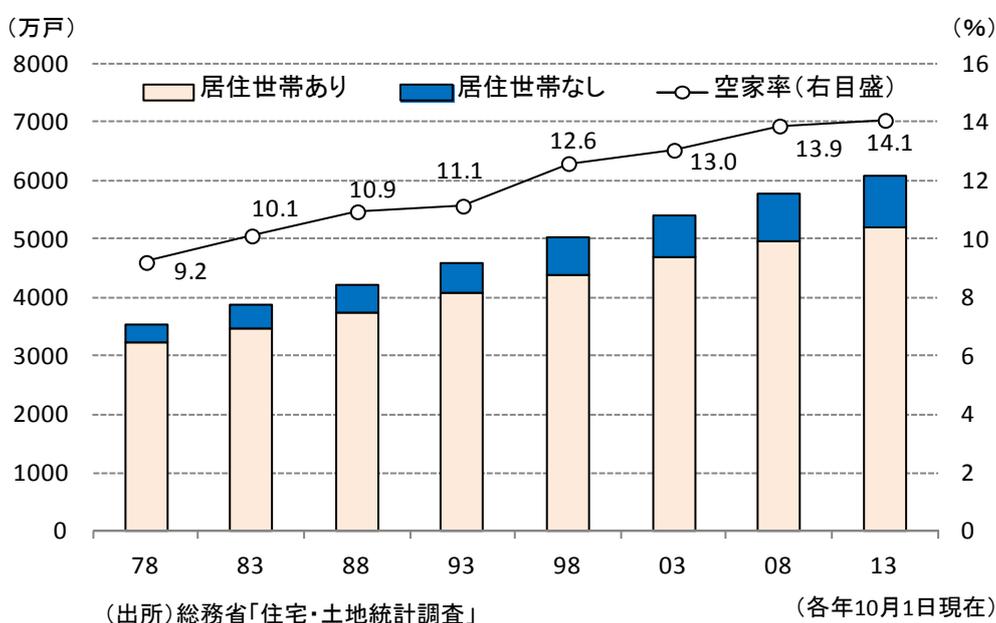
<sup>3</sup> 2015年1月に相続税が引き上げられて以降、節税を目的としたアパート建設が進んでいる。

<sup>4</sup> サービス付き高齢者住宅(サ高住)とは、様々なサービス(安否確認および生活相談は必須)が付いた高齢者専用賃貸住宅のこと。国土交通省と厚生労働省が所管する「高齢者すまい法」の改正により、2011年10月から提供が始まった。

## (2) 住宅ストックは過剰に

住宅着工は一定期間内の住宅供給量を表すフローの統計である。他方、その累積は住宅ストックと呼ばれる<sup>5</sup>。総務省「住宅・土地統計調査」によると、住宅ストックは年々増加しており、直近2013年調査時点では6063万戸となっている。同年の世帯数は5210万世帯であるから、世帯数以上に住宅が存在する計算である。居住世帯のない住宅を空き家と定義すれば、13年の空き家率は14.1%に上る<sup>6</sup>。空き家率は調査を経るごとに上昇しており、ストック面から見ると、住宅は供給過剰の状態にある。

図表 3. 住宅ストックと空き家率の推移



<sup>5</sup> 住宅着工と住宅ストックの関係は図表 21(後述)を参照のこと。

<sup>6</sup> 空き家率は定義によって異なる。より厳密には、居住世帯なしの住宅から、一時現在者のいる住宅と建築中の住宅を除いたベースや、そこからさらに別荘などの二次的住宅を除いたベースが用いられる。13年度時点で前者は13.5%、後者は12.8%となる。

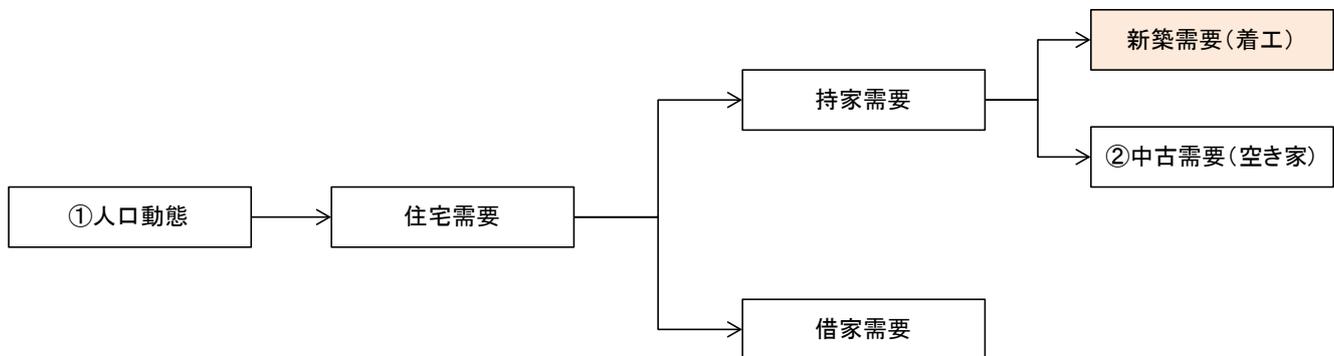
## 2. 見通しの前提条件

### (1) 住宅着工と需要の関係

住宅着工の見通しを考えるにあたって、まずは住宅着工のうち需要側の動向で決まる傾向が特に強い持家（注文戸建住宅）着工を例に、着工と需要の関係を整理しておこう。今、住宅を購入したいという需要（持家需要）があるとする。このとき、購入する側に立って考えると、新築住宅だけでなく中古住宅も選択肢に上るだろう。つまり、持家需要は新築需要（持家着工）と中古需要に分けられ、新築需要（持家着工）は持家需要から中古需要を除いた部分に相当する。

ここで持家需要は住宅需要から借家需要を除いた部分であるが、持家志向と借家志向の世帯比率が安定的であるとする、持家需要の規模は人口動態によって決まるだろう。また、中古需要は、人々の志向や市場に流通している中古住宅、つまりは空き家の量や質との兼ね合いで決まると考えられる。この様に住宅着工は、①人口、②空き家、この2つの動向に大きく左右される。この関係性を視覚化すると図表4のようになる。

図表 4. 住宅着工と需要の関係



持家着工を例に説明してきたが、この考え方は貸家や分譲にも当てはまる。貸家と分譲の場合、直接的には供給側の影響が強いものの、着工の計画を立てる際には、需要の見通しを踏まえると考えられる。また、ライバルとなる良質な中古住宅、つまりは空き家の流通量も参考にするだろう。したがって、貸家や分譲の着工もまた、人口と空き家の動向によって規定される。

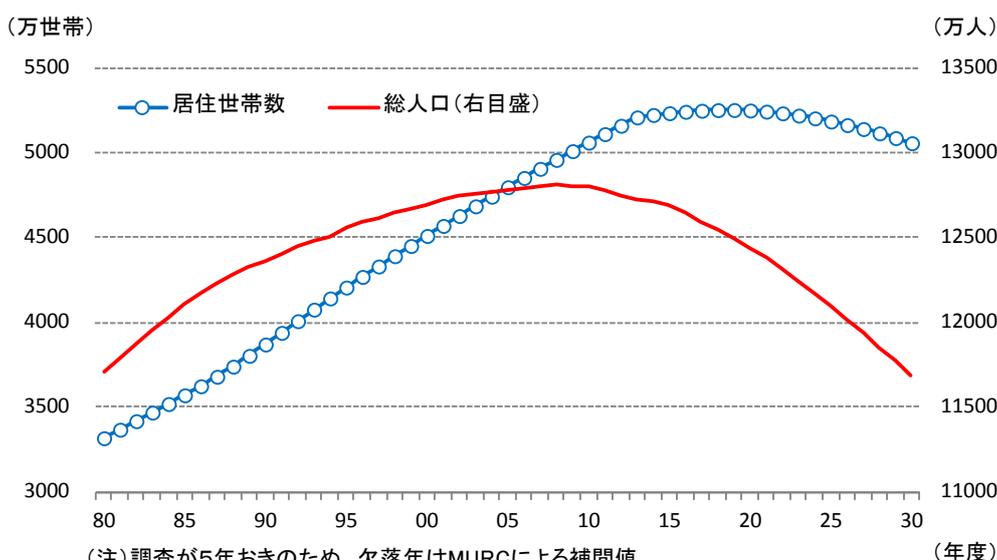
なお、短期的には、住宅着工は、政策や制度の変更、外的なショックなどの攪乱要因によって変動する。例としては消費税率引き上げ前の駆け込み需要とその反動減や、建築基準法改正、東日本大震災などが挙げられる。したがって、人口や空き家の変動が住宅着工に与える影響を分析する上では、そうした短期的な外部要因による影響を取り除く必要がある。

## (2) 住宅需要の動向

本節では、住宅着工を規定する要因の1つである人口動態をもとに、住宅需要の動向を確認する。なお、住宅は世帯単位で捕捉されることが一般的であるため、本稿でも人口そのものよりも、世帯数の動きに特に着目する。

図表5は総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」をもとに、居住世帯数と総人口の推移および見通しを表したものである<sup>7</sup>。これを見ると、長らく増加を続けてきた総人口はすでに減少に転じている一方、居住世帯数は引き続き増加していることが分かる。もっとも、今後は世帯数についても、総人口の減少テンポが加速する中で頭打ちとなり、2020年度以降は減少傾向で推移する見通しである。このため、住宅着工を下押しする圧力も徐々に高まってくると予想される。

図表5. 居住世帯数と総人口の推移および見通し



(注) 調査が5年おきのため、欠落年はMURCによる補間値。

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」。居住世帯数の予測値はMURC試算。

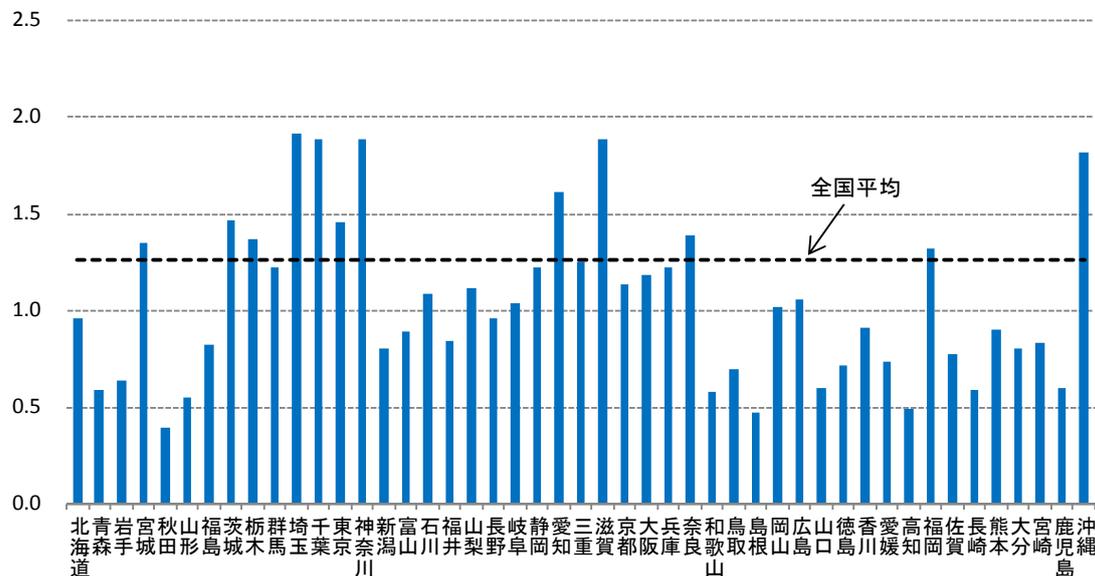
ところで、人口動態や世帯数に関しては地域差が大きいいため、地域ごとの違いも把握しておく必要がある。図表6は各都道府県の1980年から2015年までの居住世帯数の変化を年率換算したものである。居住世帯数の平均的な伸びは年率+1.3%であるが、都道府県によるバラつきが大きく、首都圏や東海、関西など人口が密集する地域では伸び率が高い一方、東北をはじめとした地方圏では低くな

<sup>7</sup> 総人口は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」における〈出生中位・死亡中位〉をもとに、実績とのかい離を調整の上、欠落値を補間したもの。また、居住世帯数は総務省「住宅・土地統計調査」の欠落値を補間した上で、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとに延長推計したもの。なお「日本の世帯数の将来推計」は「日本の将来推計人口」における〈出生中位・死亡中位〉を前提としている。

っている。

図表 6. 都道府県別に見た居住世帯数の変化率（1980年→2015年）

(%、年率)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとにMURC推計。

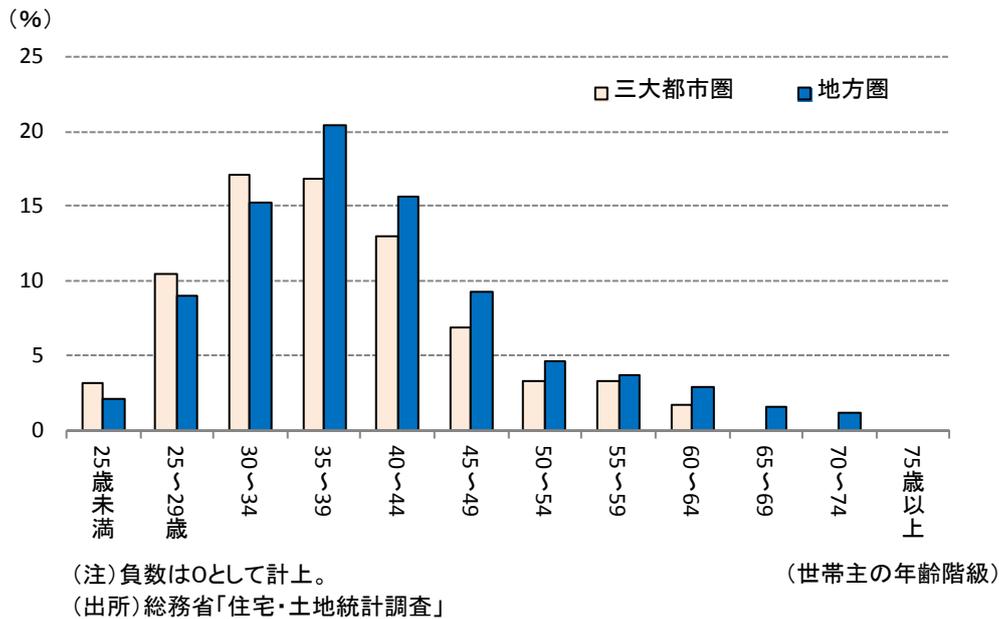
さらに、人々の住宅に関する志向や年齢別の傾向なども地域による違いが見られる。図表 7 は総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、三大都市圏<sup>8</sup>と地方圏それぞれについて、世帯主の年齢階級別の持家の推定取得率<sup>9</sup>を表したものである。これを見ると、持家の取得率の山が三大都市圏では 30～34 歳であるのに対し、地方圏では 35～39 歳とやや遅くなっている。三大都市圏は地方圏と比べて物件の価格が高く、その分、住宅ローンの金額も膨らみやすい。一般的にローンの完済年齢の上限は 80 歳であるが、借入額が高ければ高いほど退職後も返済を続けるのは難しいため、できる限り早い段階で完済できるよう、三大都市圏では比較的若い世帯でも住宅購入に踏み切っている可能性がある。

もっとも、最終的な持家率は地方圏が三大都市圏を上回っており、持家志向という点では地方圏の方が強い。逆に三大都市圏では借家率が高く、大都市圏ほど借家需要は大きい。図表 8 は都道府県別の借家率を見たものであるが、東京や愛知、大阪などを中心とする大都市圏では借家率が高く、逆に秋田や富山など地方圏では低くなっている。

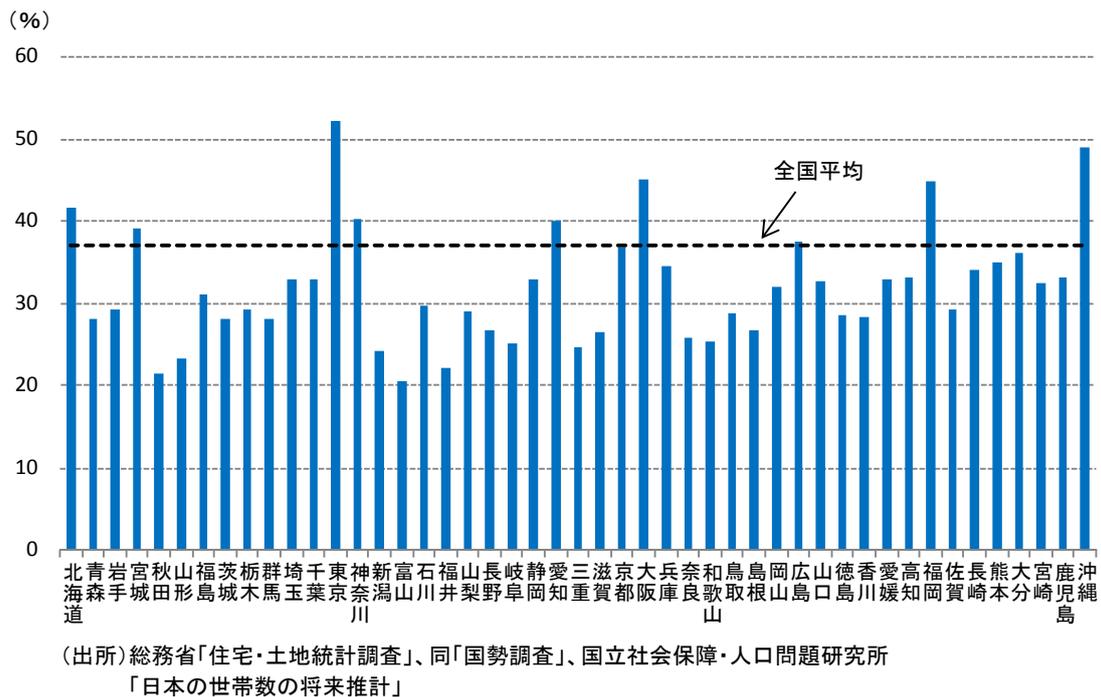
<sup>8</sup> 三大都市圏は首都圏（東京、埼玉、神奈川、千葉）、中部圏（岐阜、愛知、三重、静岡）、関西圏（大阪、京都、滋賀、兵庫、和歌山、奈良）の合計値。地方圏はそれ以外。

<sup>9</sup> 持家率を年齢階級別に見たときに、前の年代との差がその年代における持家の取得率と考えられる。例えば 25～29 歳の持家率が 10%で、30～34 歳の持家率が 15%であると仮定すると、30～34 歳の持家取得率は 5%と推定される。

図表 7. 世帯主の年齢階級別に見た持家の推定取得率（2003～13年の平均値）



図表 8. 都道府県別に見た借家率（2003～13年の平均値）

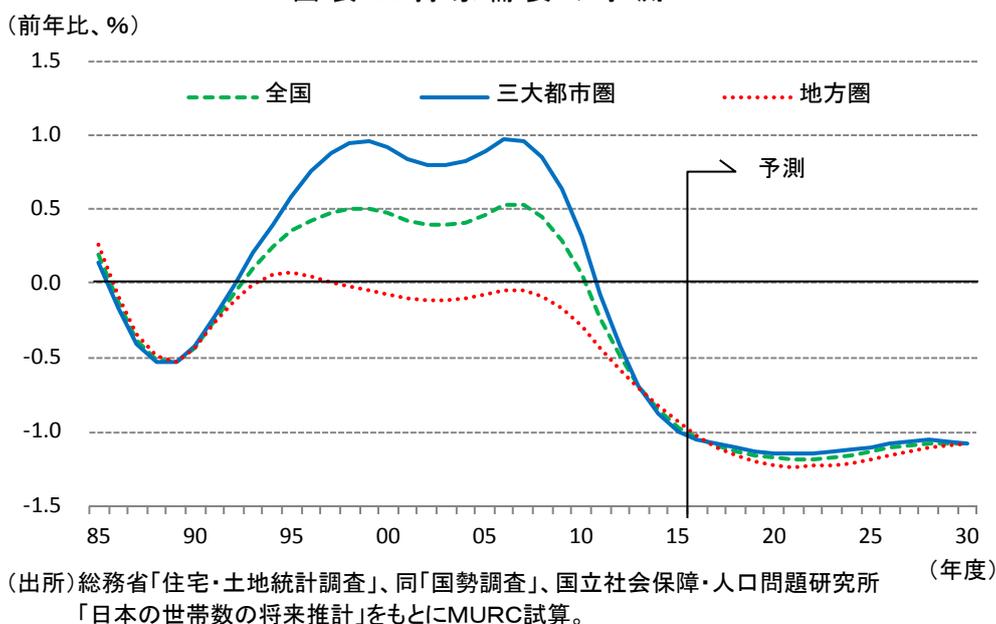


こうした地域による差異を踏まえ、持家と借家の需要の動向を試算したものが図表 9、10 である。持家需要は都道府県別、年齢階級別に、世帯数と持家の推定取得率を掛け合わせて合算したもの、同様に借家需要は、都道府県別、年齢階級別に、世帯数と借家率を掛け合わせて合算したものである。定義上、持家需要は各年度の潜在的な持家購入世帯数を、借家需要は各年度で予想される借家世帯数を表している。

まず、図表 9 は持家需要の推移を表したものである。持家需要は 1980 年～90 年代前半に団塊世代の持家取得が一巡したことを受けて弱含んだが、90 年代中頃になると今度は主に三大都市圏で団塊ジュニア世代が持家取得の中心を担う 30 歳代に突入したことから持ち直しへ向かった。しかし、徐々に世帯数の増加が頭打ちとなり、2010 年以降は団塊ジュニア世代の持家取得も一巡したことから、再び減少傾向で推移している。今後は世帯数そのものも減少に転じるため、持家需要の減少テンポは加速すると見込まれる。2016 年度以降は年率 -1.0% 前後のペースで減少し、マイナス幅は 2020 年代前半に最大となる。

また、地域別に見ると、これまで比較的堅調であった三大都市圏でも、今後は世帯数の減少と高齢化が進む中で持家需要は縮小すると考えられる。2016 年度以降は三大都市圏、地方圏ともに年率 -1.0% 前後のペースで減少し、住宅着工には下押し圧力が加わるだろう。

図表 9. 持家需要の予測

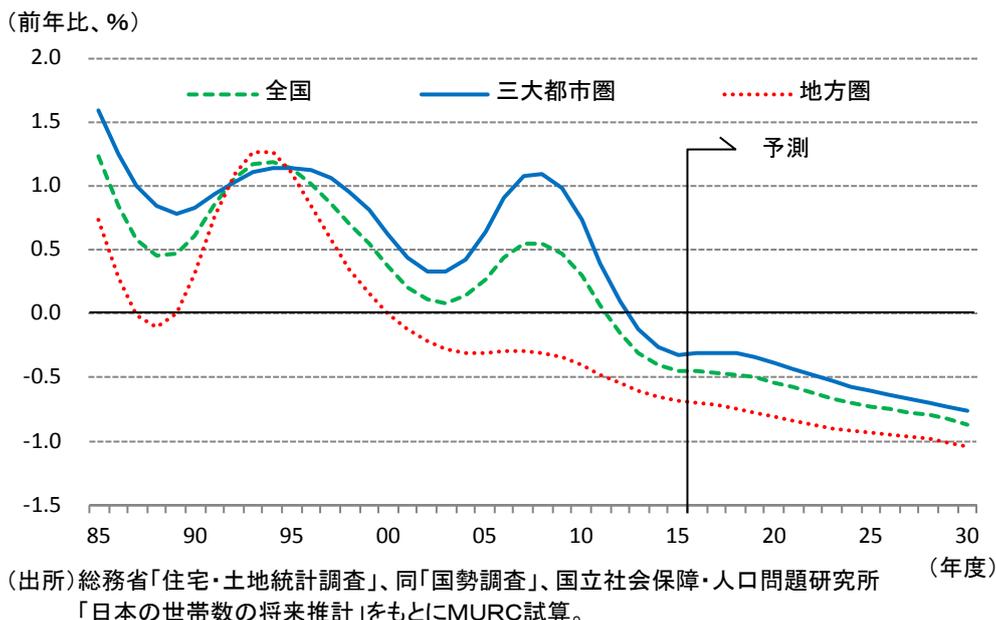


次に、図表 10 は借家需要の推移を表したものである。これを見ると、借家需要は持家需要と同様、すでに減少傾向に転じている。大都市圏の需要がピークアウトしたのは団塊ジュニア世代の影響が一巡した 2012 年度頃と最近であるが、地方圏については 1986～88 年度に弱含んだ後、一旦は持ち直しに転じたものの、2001 年度以降、再び減少傾向にある。

今後も持家需要と同様、世帯数の増加が頭打ちとなる中で、持家率の高い高齢者世帯の比率も上昇していくことから、借家需要の減少テンポは加速すると見込まれる。借家需要は 2016～20 年度に年率 -0.4% と減少傾向に転じた後、2021～25 年度は同 -0.6%、2026～30 年度は同 -0.7% と徐々にマイナス幅が拡大する見通しである。

また地域別に見ると、持家志向の強い地方圏では、借家需要が 2000 年度前後の早い段階で減少傾向に転じていたことが分かる。今後は大都市圏、地方圏ともに借家需要は縮小するとみられ、三大都市圏では 2016～20 年度に年率 -0.3% と減少傾向に転じた後、2021～25 年度は同 -0.4%、2026～30 年度は同 -0.6% と減少する見通しである。また、地方圏では、2016～20 年度は年率 -0.7%、2021～25 年度は同 -0.8%、2026～30 年度は同 -0.9% と、三大都市圏より多少早いテンポで減少すると見込まれる。

図表 10. 借家需要の予測

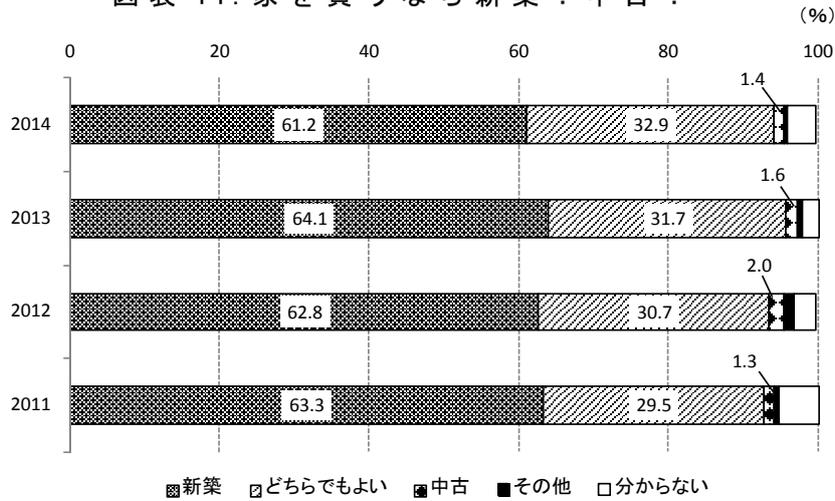


### (3) 中古需要の動向

本節では住宅着工を規定するもう 1 つの要因である中古需要の動向を確認する。図表 11 は国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」をもとに、人々の新築志向、中古志向を見たものである。これによると、新築志向は約 6 割に上る一方、中古志向は 1～2% 程度とごくわずかである。「どちらでもよい」という中間層は 3 割程度いるものの、純粋な中古需要はほとんどないと言ってよい。

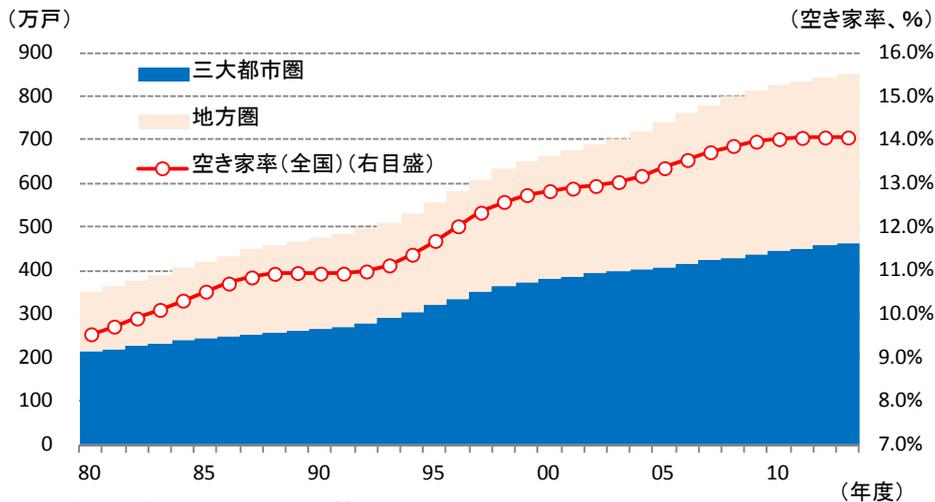
それでは、中古供給はどうだろうか。空き家の数と空き家率の推移を見ると、空き家の数は三大都市圏、地方圏ともに増加しており、空き家率も上昇傾向にあることが分かる (図表 12)。しかし、実際には空き家の数が増えても、それがすべて販売用として市場に出回るとは限らない。そこで空き家のうち売却用の推移を見ると、三大都市圏を中心に 2008 年頃まで増加しているものの、その後は空き家の増加とは裏腹に減少していることが分かる (図表 13)。また、賃貸用の空き家に関しても、三大都市圏では増加傾向にあるものの、そのテンポは緩やかになってきており、地方圏ではむしろピークアウトしている (図表 14)。

図表 11. 家を買うなら新築？中古？



(出所)国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

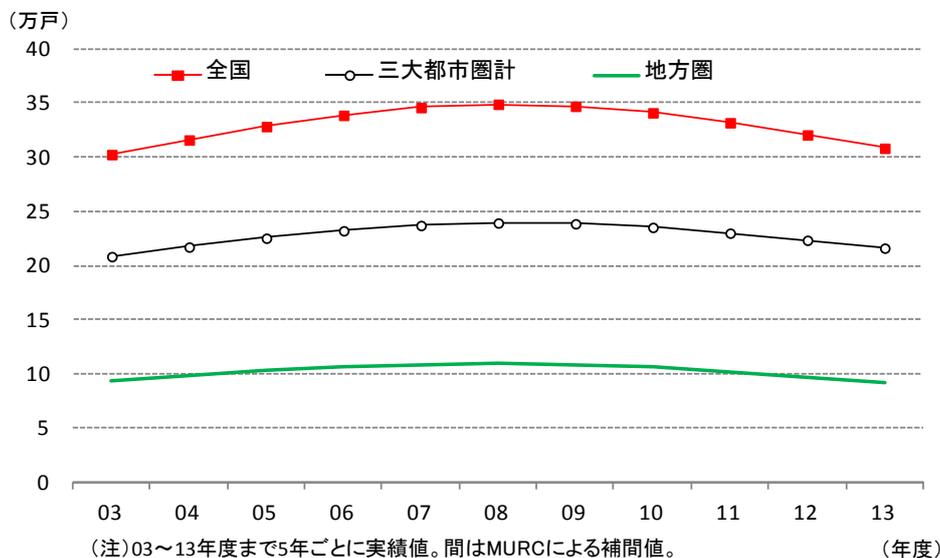
図表 12. 空き家の数と空き家率の推移



(注)未発表年はMURCにて補間。

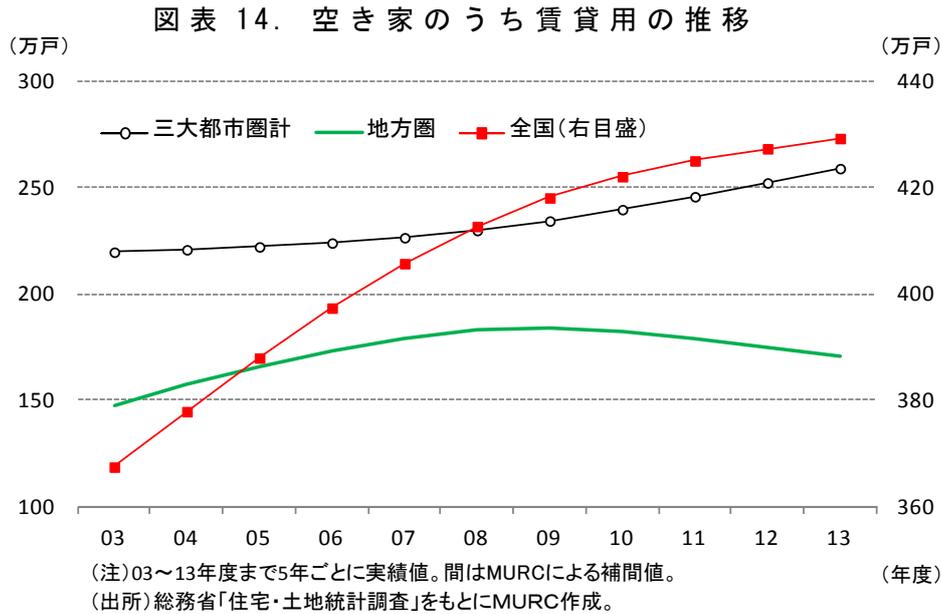
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとにMURC作成。

図表 13. 空き家のうち売却用の推移

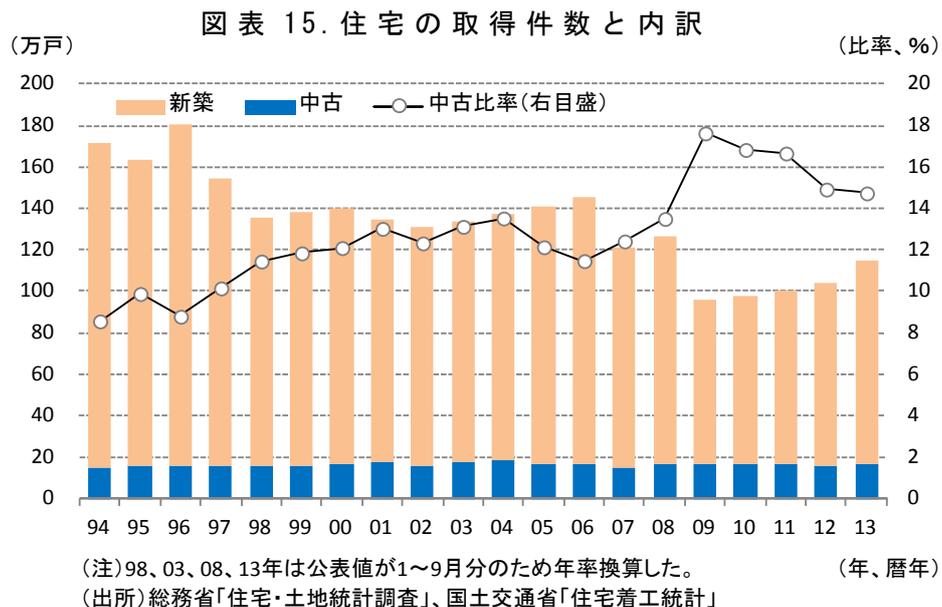


(注)03~13年度まで5年ごとに実績値。間はMURCによる補間値。

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」をもとにMURC作成。



この様に中古住宅の需要、供給ともに冴えず、中古住宅の取得件数も過去 20 年間ほぼ横ばいで推移している（図表 15）。もっとも、中古住宅の質が向上してきたこと、世帯年収の低下<sup>10</sup>により新築に手の届かない層が拡大してきたことなどから、住宅取得件数に占める中古住宅の比率は長い目で見ると高まっている。ここ数年に限れば、中古比率は新築供給（住宅着工）の持ち直しを受けて低下傾向にあるが、政府がフローからストックへと住宅政策の軸足を移していること、人口減少を背景に空き家の増加が見込まれることなどから、今後は再び上昇傾向で推移すると考えられる。そのため、新築需要（住宅着工）を下押しする効果も、今後、強まっていくと予想される。



<sup>10</sup> 総務省「全国消費実態調査」をもとに、二人以上の世帯の年収について、1994年と2014年を比較すると、持家取得の中心層では、30~34歳が598.9万円から566.3万円へ32.6万円の減少、35~39歳が698.5万円から620.0万円へ78.5万円の減少、40~44歳が791.3万円から694.8万円へ96.5万円の減少となっている。

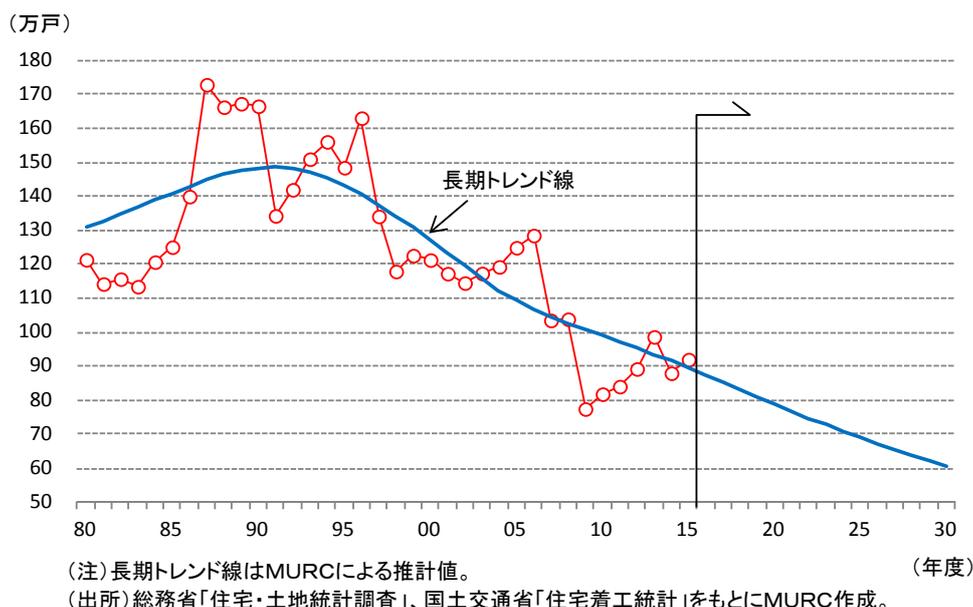
### 3. 住宅着工の中期見通し

前章では住宅着工と住宅需要の関係を整理した。そして住宅着工に影響を与える要因として、①人口動態、②空き家の増加、③攪乱要因の3つを指摘した。本稿では③の影響を除くため、住宅着工の原系列からトレンド成分を抽出したうえで、①と②の2つの要因によって着工の動きを説明する計量モデルを作成し、2030年度までの予測を行った<sup>11</sup>。なお、推計は利用関係別、都道府県別に行い、全国の値はそれらを積み上げることによって求めた。そうすることで、全国のデータだけではとらえることのできない地域ごとの動きも予測に反映させることができた。

#### (1) 全国の住宅着工の予測

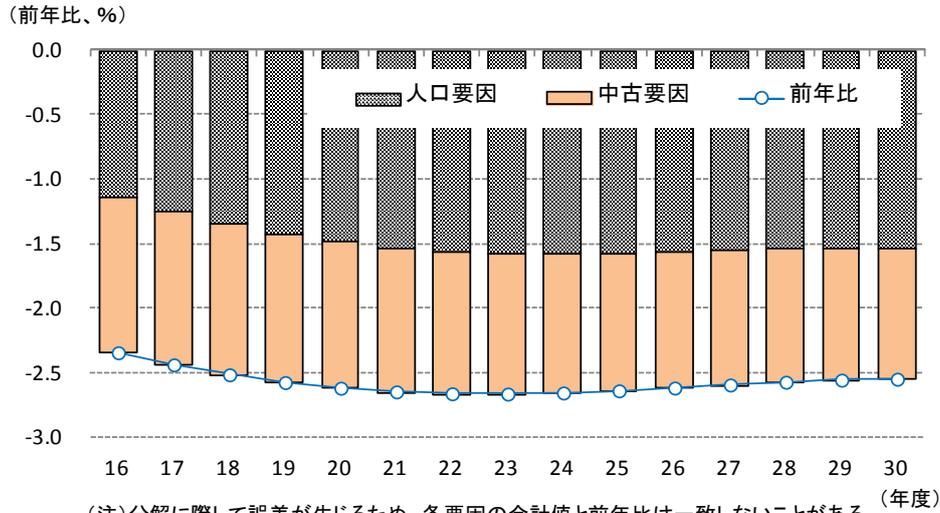
推計の結果として得られた長期トレンド線の動きを見ると、今後も住宅着工は緩やかな減少基調が続く見通しである(図表16)。人口減少や高齢化が進む中で新築住宅の需要が縮小するほか、良質な空き家の増加もあって中古住宅の取得件数が増加し、着工を押し下げる要因となるだろう(図表17)。住宅着工は2016~20年度に年率-2.3%で減少した後、2021年度以降は同-2.6%で減少しよう。予測最終年度の30年度には60.5万戸と60万戸台前半の水準までトレンド線は低下する見込みである。なお、実績が上下に振れているように、短期的には消費税率引き上げや東京オリンピックなどのイベントが攪乱要因となることから、実際にはトレンド線から上下両方向に乖離しながら推移することになるだろう。

図表 16. 住宅着工の見通し



<sup>11</sup> 住宅着工の予測値の作成に関する詳細は補論を参照のこと。

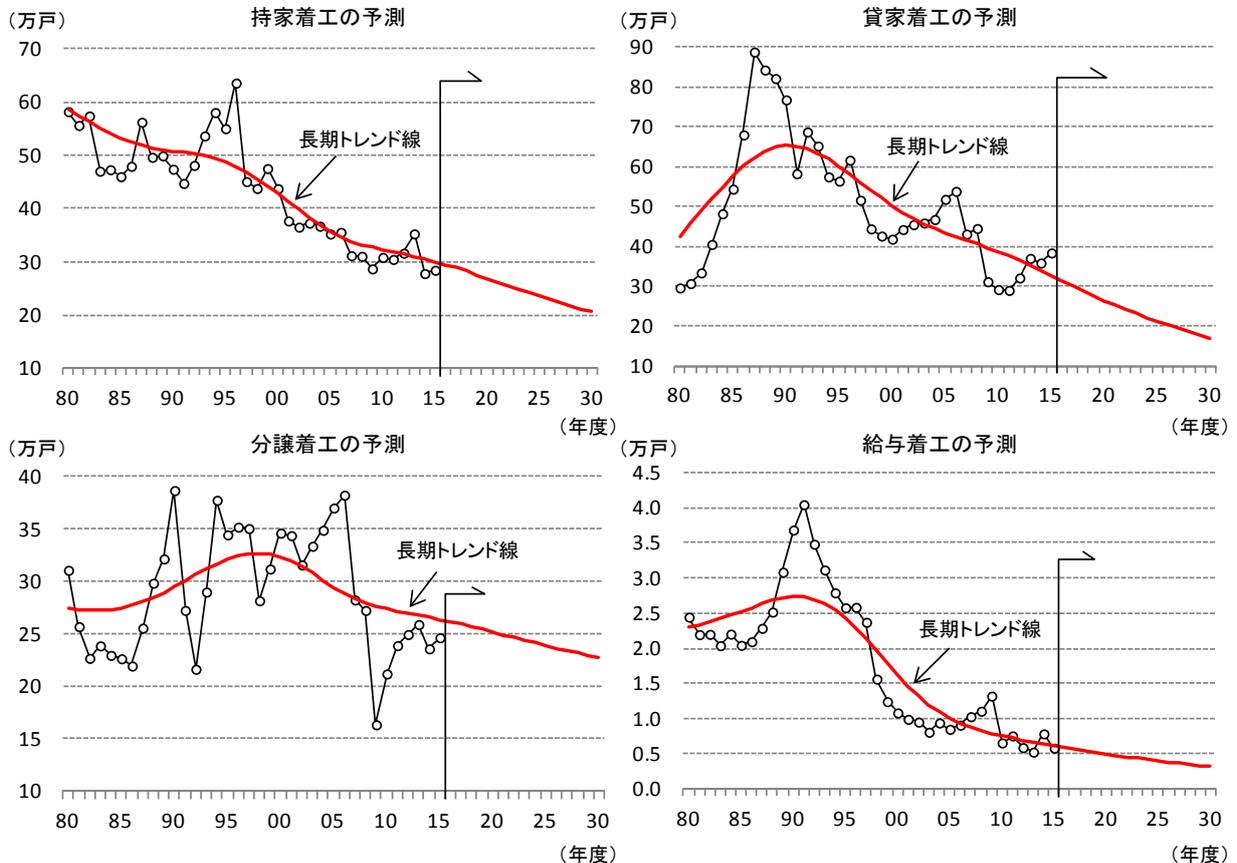
図表 17. 住宅着工の見通し前年比の要因分解（2016年度～）



(注) 分解に際して誤差が生じるため、各要因の合計値と前年比は一致しないことがある  
 (出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所  
 「日本の世帯数の将来推計」、国土交通省「住宅着工統計」をもとにMURC推計。

また、利用関係別に見ると、持家、貸家、分譲、給与住宅いずれも減少基調で推移する見通しである（図表 18）。持家着工は 2015 年度時点の 30.0 万戸から 2030 年度には 20.6 万戸へ、貸家着工は 32.5 万戸から 16.9 万戸へ、分譲は 26.4 万戸から 22.7 万戸へ、給与住宅は 0.6 万戸から 0.3 万戸へ減少しよう。

図表 18. 住宅着工の見通し（利用関係別）



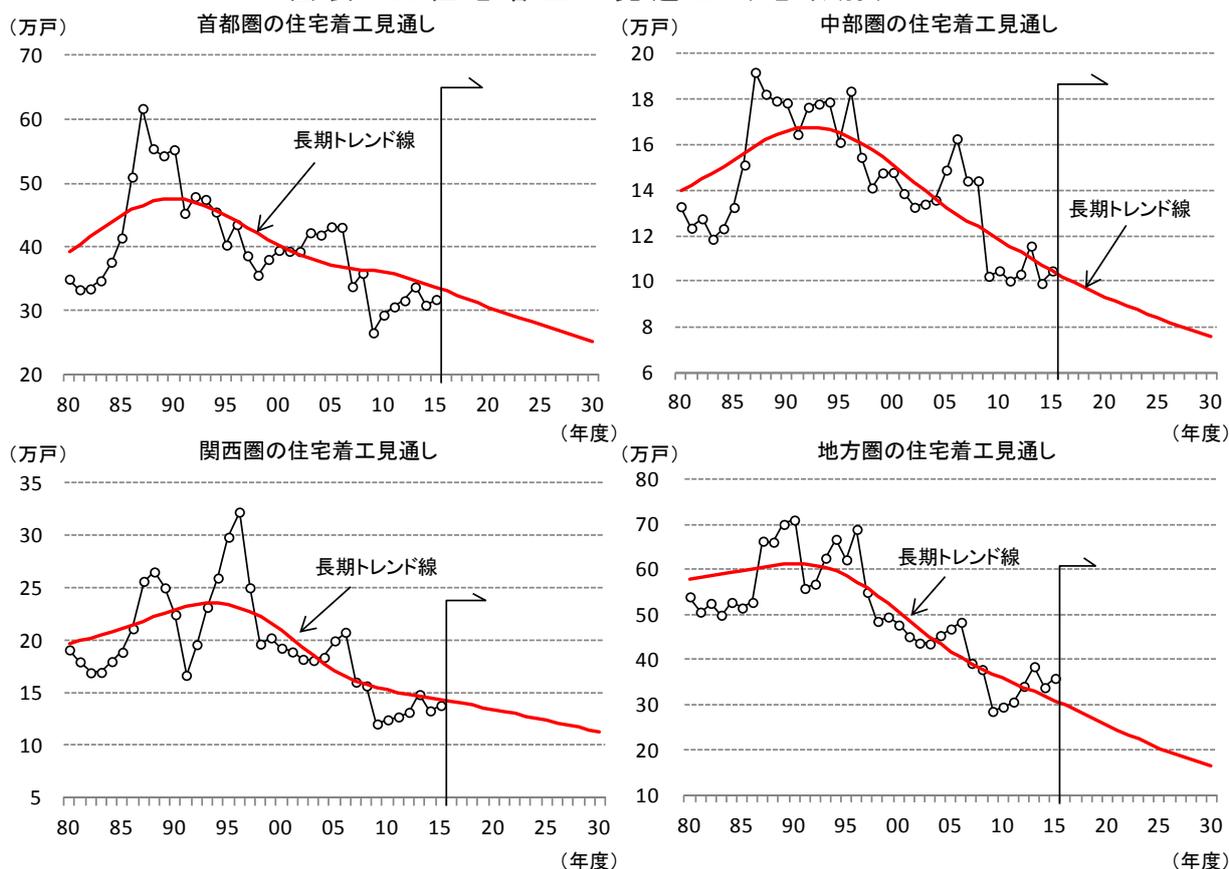
(注) 長期トレンド線はMURCによる推計値  
 (出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」をもとにMURC作成。

## (2) 地域別の住宅着工の予測

地域レベルで見た住宅着工の推計結果も確認しておこう。図表 19 は全国を首都圏、中部圏、関西圏、地方圏の 4 地域に分け、各々の住宅着工の見通しを表したものである。さらに図表 20 では、各地域における住宅着工の長期トレンド線の前年比を、人口要因と中古要因の 2 つに分解してある。

今後、住宅着工はすべての地域において減少傾向で推移するが、特に地方圏では人口の流出が多くない分、自然動態<sup>12</sup>との連動性が強く、人口減少が進む中で三大都市圏よりも早いテンポで着工が減少すると見込まれる。ただし、中古住宅市場は三大都市圏でより発達しているため、中古住宅の取得件数が増えることによる住宅着工の押し下げ効果は三大都市圏の方が大きい。住宅着工は、2016 年度以降、三大都市圏では年率 -2.0% 前後で減少するのに対し、地方圏では同 -4.0~ -4.5% 程度で減少することになるだろう<sup>13</sup>。長期トレンド線を見ると、予測最終年度である 2030 年度の住宅着工は、首都圏では 25.3 万戸、中部圏は 7.6 万戸、関西圏では 11.3 万戸、地方圏では 16.4 万戸まで水準を落とす見通しである。

図表 19. 住宅着工の見通し (地域別)



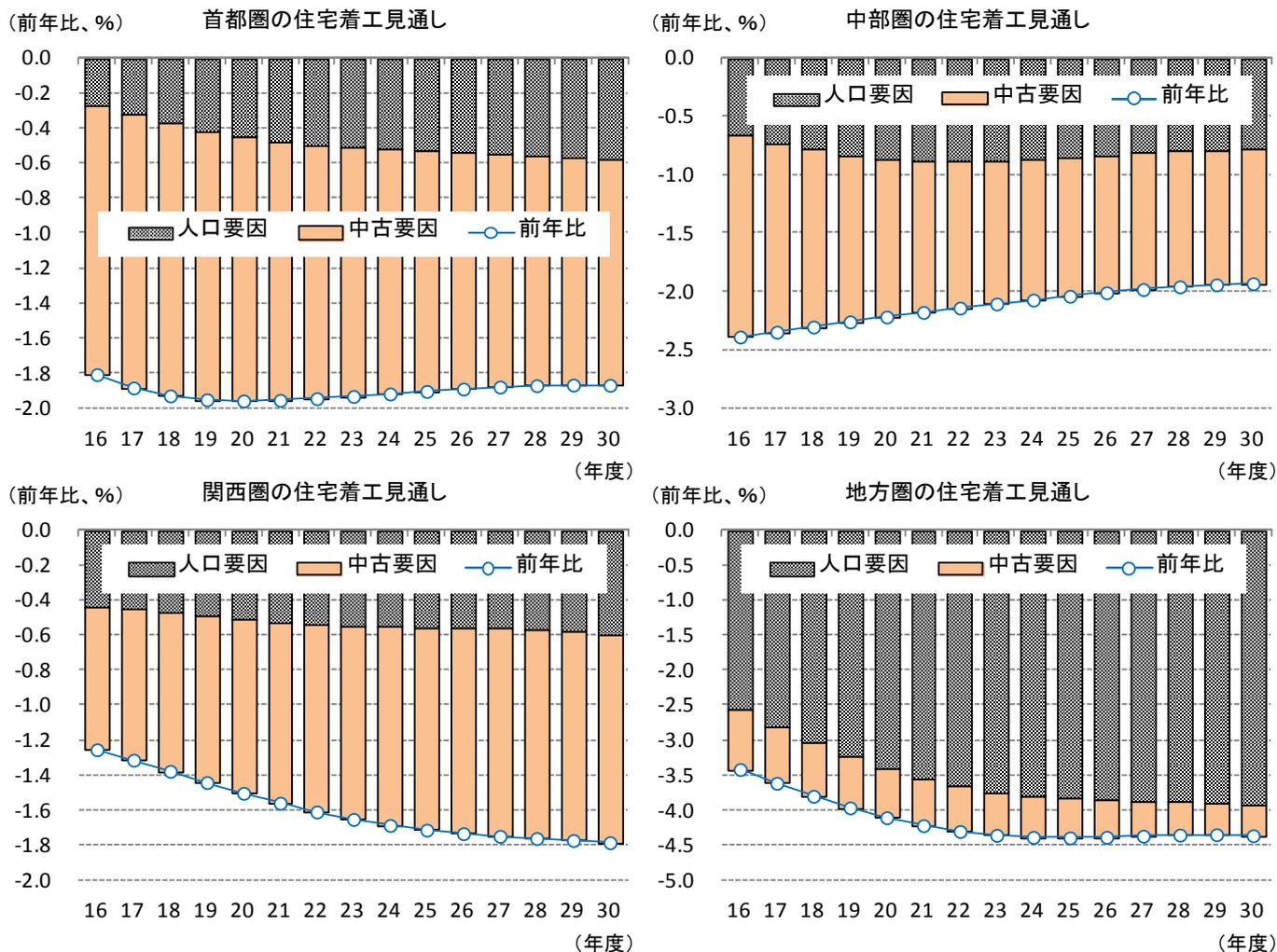
(注)長期トレンド線はMURCによる推計値

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」をもとにMURC作成。

<sup>12</sup> 自然動態は出生・死亡に伴う人口の増減を表す。他方、転入・転出に伴う人口の増減を社会動態と呼ぶ。人口動態は自然動態と社会動態の合計である。

<sup>13</sup> 中部圏では予測期間の終わりにかけて住宅着工の前年比のマイナス幅が縮小していくが、主に中古需要の増加(特に賃貸用の空き家の減少)によるものである。中部圏は、首都圏や関西圏よりも属性としては地方圏に近く、他地域からの人口の流出がそこまで多くないため、新たな借家ニーズも比較的生まれにくく、不要な借家ストックの調整が進みやすいのだと考えられる。

図表 20. 住宅着工の要因分解（地域別）



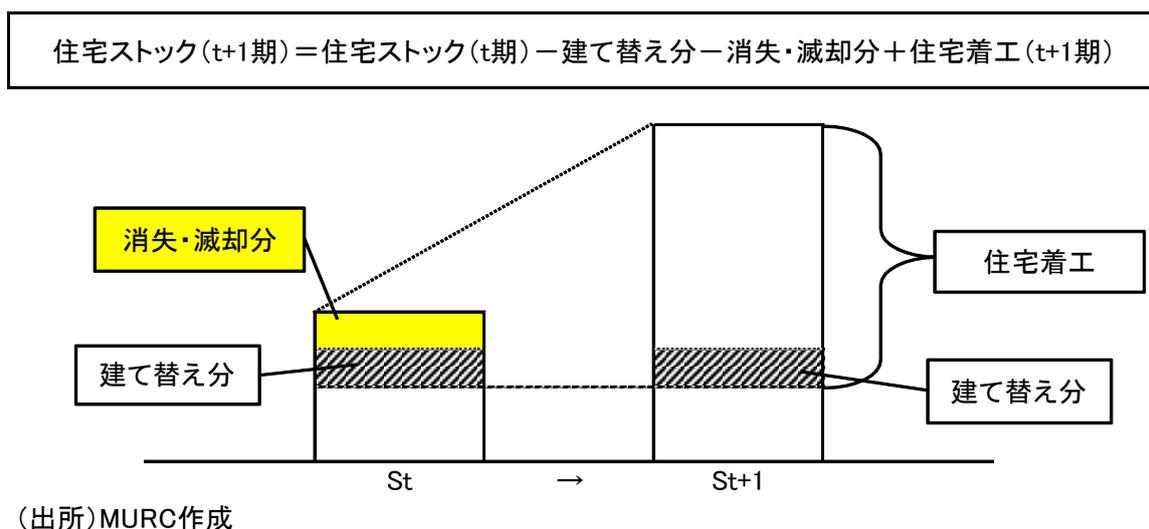
（出所）総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、国土交通省「住宅着工統計」をもとにMURC推計。

#### 4. 住宅ストックの中期見通し

前章では住宅着工の見通しを確認した。今後、人口減少と良質な中古住宅の増加が下押し要因となり、住宅着工は減少基調での推移が見込まれる。他方、別の問題もある。それは人口減少にともなう空き家の増加である。本章では空き家を中心とした住宅ストックの中長期的な姿について展望する。

住宅ストックは、これまでに供給された住宅の集積である。しかし、建てられた住宅は時間の経過とともに劣化が進むため、建て替えや減却が行われる中で住宅ストックは日々更新されていく。つまり、住宅ストックとフローである着工の関係を整理すると、今期の住宅ストックは、前期末の住宅ストックから今期の建て替え分と消失・減却分を除き、今期の住宅着工を加えたものに一致する<sup>14</sup>（図表 21）。なお、本来であれば建て替え分と消失・減却分は別物であるが、統計の制約から分けて考えることが難しく、本稿では建て替え・減却分として一括りに扱う。

図表 21. 住宅着工とストックの関係

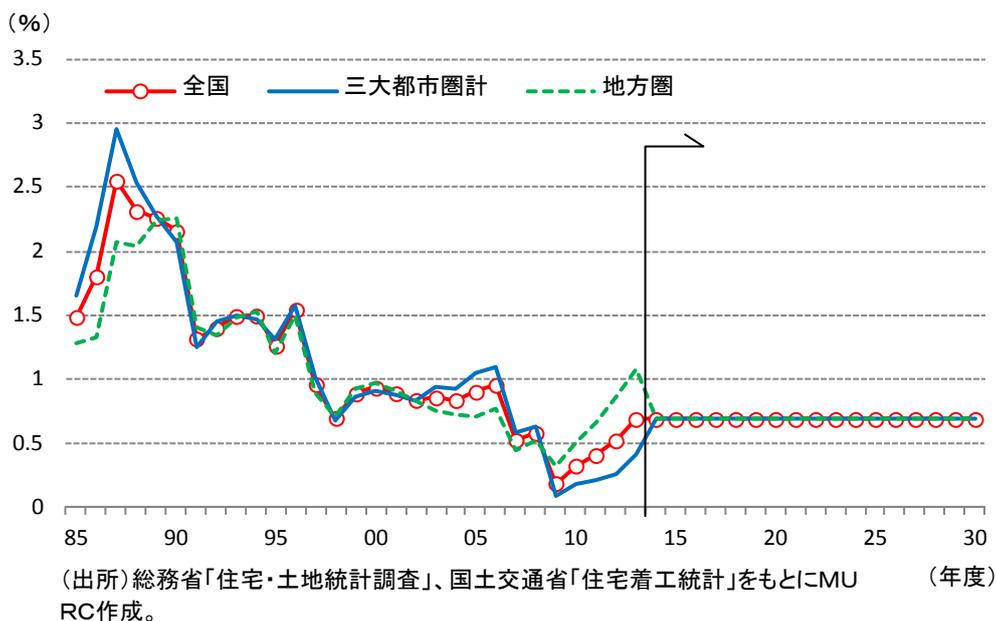


図表 22 は建て替え・減却分が住宅ストック（期末値）に占める割合（建て替え・減却率）を表したものである。建て替え・減却率は長らく低下傾向で推移してきたが、2009 年度に底を打ち、それ以降は上昇が続いている。もっとも、建て替え・減却率は各地域の住宅の築年数に影響を受けるほか、建て替えに関しては需要に依存するところも大きく、先行きを予測するのは難しい。そのため、本稿では全ての都道府県において、予測期間中、2013 年時点の全国の建て替え・減却率である 0.7% で横ばいになると仮定し、住宅ストックの先行きを考察する<sup>15</sup>。

<sup>14</sup> 住宅着工には建て替えによる着工も含まれる。

<sup>15</sup> 今後も 1980 年以前に建てられた旧耐震設計の中古物件などを中心に建て替え・減却が進むことや、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）の施行により、放置されている空き家の減却が進むことから、建て替え・減却率は緩やかな上昇を続ける可能性はある。その際は空き家の減少が進むことで、住宅着工は押し上げられることになる。

図表 22. 建て替え・減却率の見通し（仮定）

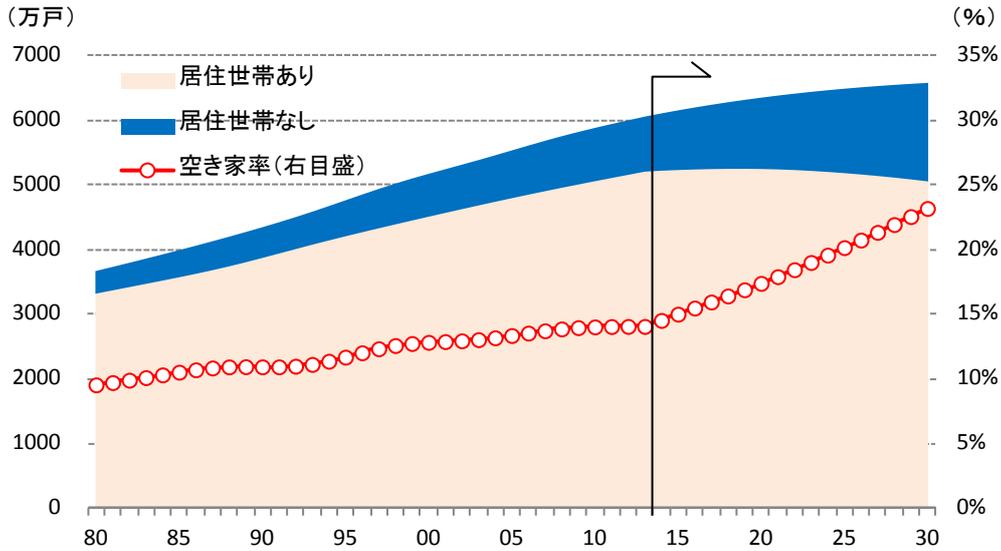


まず、これまで増加が続いてきた住宅ストックであるが、フローである住宅着工の減少幅が拡大することから、今後、その増加テンポは鈍化する見通しである（図表 23）。しかし、居住世帯数が 2020 年度には減少に転じることから、空き家の数は増え続けることになる。空き家率は 2013 年度の 14.1% から急上昇し、2030 年度には 23.2% にまで達する見込みである。

また、地域別に見ると、住宅ストックは予測最終年度まで全ての地域において増加が続くものの、地方圏など住宅着工の減少幅が大きい地域ほど増加テンポは鈍化する見通しである（図表 24）。そのため、居住世帯の減少テンポが速い地方圏でも、空き家の数は三大都市圏と比べて緩やかな増加テンポにとどまると見込まれるが、空き家率は、2030 年度時点で、首都圏では 22.2%、中部圏では 23.6%、関西圏では 23.9%、地方圏では 23.5% と全ての地域において上昇することになる。

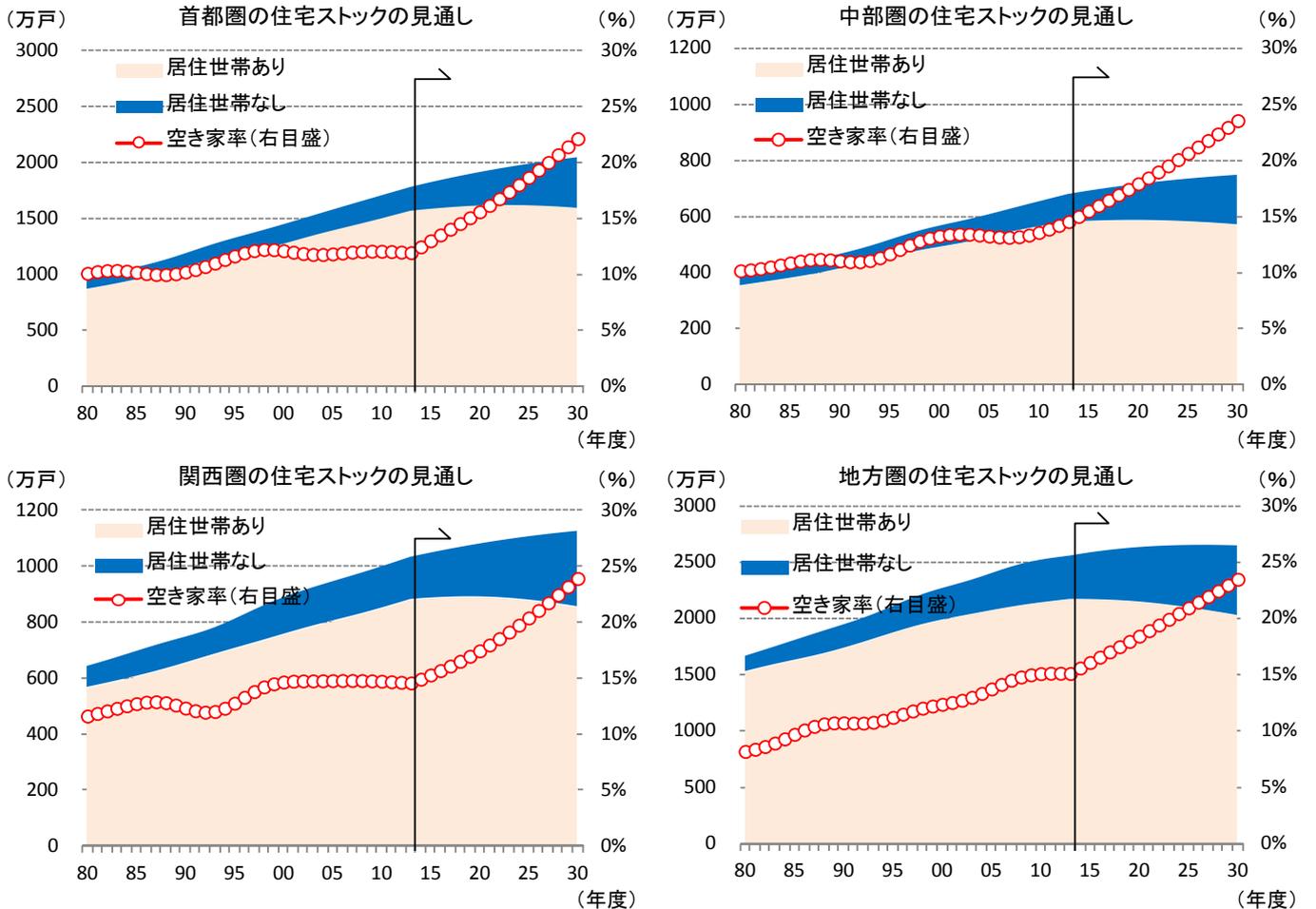
さらに空き家の内訳を見たのが図表 25 である。今後、全ての地域において空き家は増えるものの、その大半は「売却用」や「賃貸用」ではなく、「その他」の空き家であると考えられる。「その他」の空き家には別荘などの二次的住宅や建築中のものも含まれるが、大部分は有効活用されていない物件であり、物置代わりに使われていたり、荒れ果てたままにされていたりする。そうした物件が売却用や賃貸用になることは難しく、基本的には活用できない無駄なストックと化している。「その他」の空き家は 2013 年度時点で、首都圏で 72.1 万戸、中部圏で 44.7 万戸、関西圏で 67.4 万戸、地方圏で 208.4 万戸であったが、今後は年率 5% 前後のテンポで増加し、予測最終年度である 2030 年度には、首都圏で 247.6 万戸、中部圏で 103.1 万戸、関西圏で 158.1 万戸、地方圏で 381.4 万戸まで増加する見通しである。他方、売却用の空き家については、年率 +2.0~+3.0% 程度、賃貸用については同 +1.0~+2.0% 程度のテンポで増加すると見込まれる。「その他」の空き家の増加とは異なり、こうした空き家の増加は中古住宅市場の活性化につながると期待される。

図表 23. 住宅ストックと空き家率の見通し

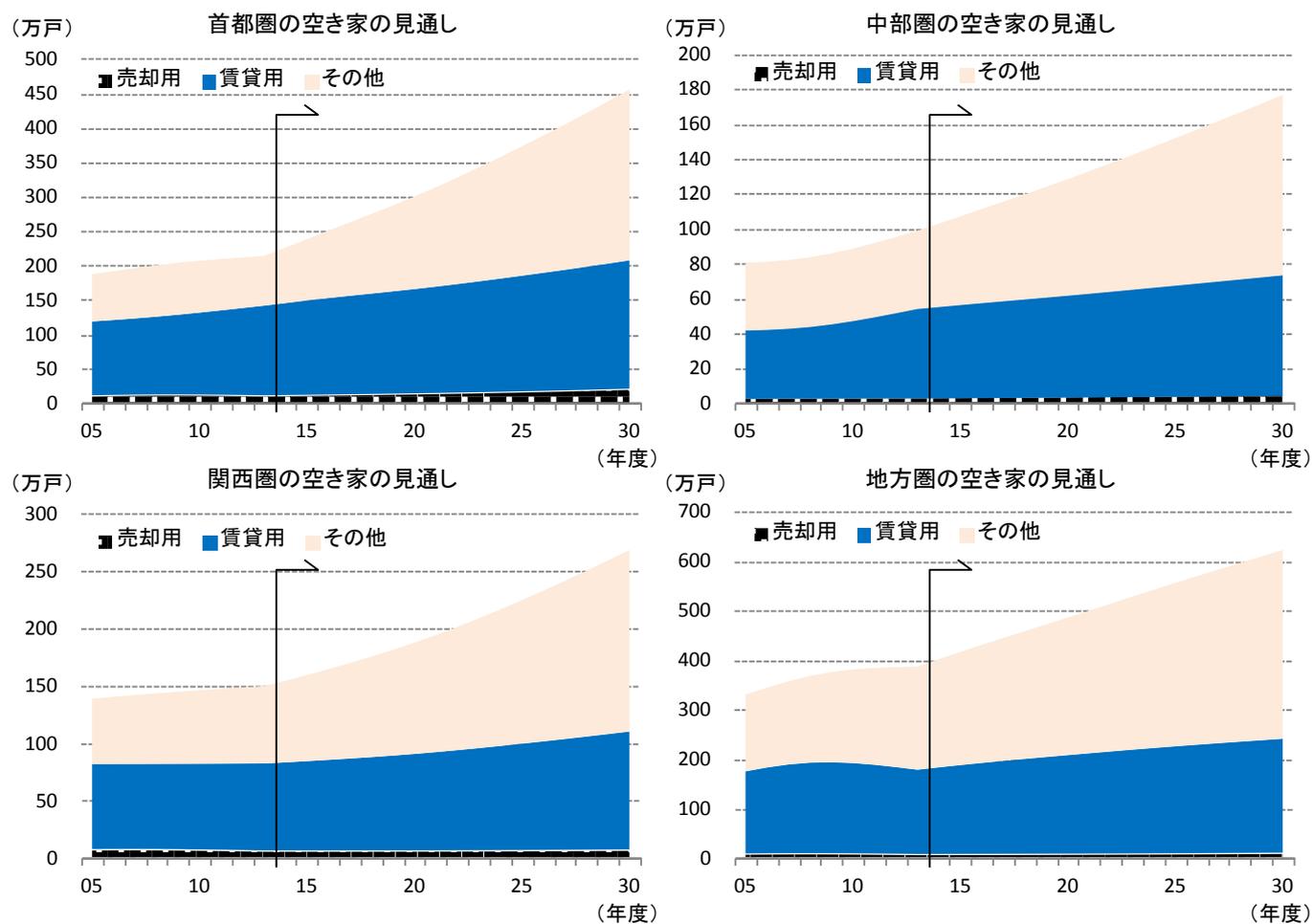


(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとにMURC作成。

図表 24. 住宅ストックと空き家率の見通し (地域別)



図表 25. 空き家の内訳（地域別）



## おわりに

本稿では主に人口減少と空き家の増加が住宅着工に与える影響について分析し、住宅着工と住宅ストックの中長期的な姿を描いた。2015年の総務省「国勢調査」において総人口が調査開始以降初めて減少に転じるなど、日本は本格的な人口減少社会に突入しており、住宅需要に関しても、今後、大都市圏、地方圏を問わず縮小が続くと見込まれる。また、今後は空き家の増加にともなって良質な中古住宅の供給も増加し、中古需要も増えると考えられることから、住宅着工は減少基調で推移することになる。

加えて、ストック面から見ても、住宅の過剰感はさらに強まっていく。空き家の建て替え・減却が劇的に進まない限り、人口減少が加速する中で空き家の増加は免れず、空き家率も上昇が続くことになる。空き家の増加が主に良質な中古住宅の増加につながるのであれば、それは需要側の選択肢の増加を意味するため、決して悪いことではない。しかし、日本の場合、空き家の多くは放置されているのが実態であり、そうした空き家の増加は、風景・景観の悪化など周囲の環境に対して悪影響を及ぼすと同時に、土地の円滑な流通を阻害し、新たな活用のチャンスを逃す要因となっている。

このため、今後、大都市圏、地方圏ともに求められるのは、良質な中古住宅は残しながらも、活用されていない空き家については積極的に減却し、新しい住宅を建てていくといった住宅ストックの新陳代謝の活性化と、それによる住宅ストックの質の向上であろう。中古住宅の流通市場の成長を妨げるものであってはならないものの、空き家の有効活用を促す政策に加え、空き家の建て替えや減却を促す様な一層の政策的後押しが期待される。

## （補論）住宅着工とストックの推計方法

補論では、本稿における住宅着工とストックの予測方法について概説する。なお、本稿では推計にあたって 2003 年度～2015 年度までの都道府県レベルのパネルデータを用い、固定効果モデルによる推計を行った。予測最終年度は 2030 年度である。

まず、総務省「住宅・土地統計調査」における居住世帯数を予測する。予測に際しては、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」）「日本の世帯数の将来推計」による国勢調査ベースの世帯数の予測値をもとにした。回帰式は以下の通りである。

$$\ln(\text{居住世帯数}) = \text{定数項} + \text{都道府県効果} + \text{係数} \times \ln(\text{国勢調査世帯数}) + \text{誤差項}$$

なお、総務省「住宅・土地統計調査」は 5 年おきの調査であり、最新版は 2013 年の調査となる。また、社人研「日本の世帯数の将来推計」も 5 年おきの推計値である。したがって、年によってはデータが存在しないため、推計前に欠落値を補間する必要がある。本稿では 3 次スプラインと呼ばれる 2 時点間を 3 次曲線をつなぐ方法を用いて、補間を行った。

次に持家需要と借家需要を予測する。本文中でも簡単に触れたが、改めて確認しておこう。まず、持家需要は、都道府県ごとに、世帯主の年齢階級別の持家の推定取得率と、年齢階級別の世帯数を掛け合わせ、それを合算することで求める。持家の推定取得率は、本文の注 9 でも述べたように、持家率を年齢階級別に見たとき、前の年齢階級との差として表現する。例えば 25～29 歳の持家率が 10% で、30～34 歳の持家率が 15% であるならば、30～34 歳の持家取得率は 5% と考えられる。

同様に借家需要についても、都道府県ごとに、世帯主の年齢階級別の借家率と、年齢階級別の世帯数を掛け合わせ、それを合算することで求める。ここで持家率と借家率は総務省「住宅・土地統計調査」をもとに計算した値（2003～2013 年までの計 3 回の調査の平均値）を使用する。また、年齢階級別の世帯数は社人研「日本の世帯数の将来推計」を用いる。このため、持家需要、借家需要ともに厳密には国勢調査ベースの値となるが、土地統計調査ベースへ変換しなくても説明変数として用いる分には大きな影響は出ないとみられることから、そのまま用いる。

次に住宅着工の推計に移る。ここでは、持家着工、貸家着工、分譲着工、給与着工に HP（ホドリック・プレスコット）フィルタを用いてトレンド成分を抽出し、それらを被説明変数とする回帰式を作成する。説明変数は持家需要および借家需要、空き家（売却用、賃貸用）とし、持家需要と借家需要は期中の値（今期と 1 期前の平均値）、空き家の数は 1 期前の値を用いる。また、三大都市圏と地方圏では人口動態や空き家の数が着工に与える影響は異なると考え、それらを区分するダミー変数を導入する。回帰式の詳細は下記の通りである。

$$\ln(\text{持家着工}) = \text{定数項} + \text{都道府県効果} + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{期中の持家需要}) \\ + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{1期前の売却用の空き家数}) + \text{誤差項}$$

$$\ln(\text{貸家着工}) = \text{定数項} + \text{都道府県効果} + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{期中の借家需要}) \\ + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{1期前の賃貸用の空き家数}) + \text{誤差項}$$

$$\ln(\text{分譲着工}) = \text{定数項} + \text{都道府県効果} + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{期中の持家需要}) \\ + \text{係数} \times \ln(\text{1期前の売却用の空き家数}) + \text{誤差項}$$

※空き家の地域ダミーについては、符号条件を満たさないため除外。

$$\ln(\text{給与着工}) = \text{定数項} + \text{都道府県効果} + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{期中の借家需要}) \\ + (\text{係数} + \text{地域ダミー}) \times \ln(\text{1期前の賃貸用の空き家数}) + \text{誤差項}$$

次に、住宅ストックである。本文中でも述べたように、今期の住宅ストックは、前期末の住宅ストックから今期の建て替え分と消失・滅却分を除き、今期の住宅着工を加えたものとなる。また、空き家の数は住宅ストックから居住世帯数を除いた分に相当する。したがって、定義式は以下の通りとなる。ここで、建て替え・滅却率については本文中で述べた通り、2013年度の値（0.7%）で一定と仮定している。

$$\text{住宅ストック} = (1 - \text{建て替え} \cdot \text{滅却率} / 100) \times \text{1期前の住宅ストック} + (\text{持家着工} + \text{貸家着工} + \text{分譲着工} + \text{給与着工})$$

$$\text{空き家} = \text{住宅ストック} - \text{居住世帯数}$$

また、賃貸住宅のストックは、前期の賃貸住宅ストックから今期の建て替え分と・消失滅却分を除き、今期の貸家着工と給与着工を加えたものである。また、賃貸用の空き家の数は賃貸住宅ストックから借家世帯数を除いた分に相当する。したがって、下記の通り定義できる。なお、賃貸住宅ストックの実績値については、推計によって求めた居住世帯数に前述の借家率をかけたもの（これを「借家世帯数」とする）と賃貸用の空き家数の合計値とする。建て替え・滅却率については、住宅ストックの定義で使用したものと同一ものを用いる。

$$\text{賃貸住宅ストック} = \text{1期前の賃貸住宅ストック} \times (1 - \text{建て替え} \cdot \text{滅却率} / 100) + (\text{貸家着工} + \text{給与着工})$$

$$\text{賃貸用の空き家} = \text{賃貸住宅ストック} - \text{借家世帯数}$$

最後は売却用の空き家である。賃貸用を除く空き家の増加分（持家の住宅ストックの増加分から持家世帯数の増加分を引いたものに相当）の一定割合が売却用に回るとすれば、売却用の空き家は下記の通り推計できる。

$$\{\ln(\text{今期の売却用の空き家}) - \ln(\text{1期前の売却用の空き家})\} = \text{定数項} + \text{都道府県効果} + \text{係数} \times \{\ln(\text{今期の持家の住宅ストック}) - \ln(\text{1期前の持家の住宅ストック})\} + \text{係数} \times \{\ln(\text{今期の持家世帯数}) - \ln(\text{1期前の持家世帯数})\} + \text{誤差項}$$

本稿では、以上の回帰式、定義式を同時推計し、得られた結果に対してHPフィルタを適用することでスムージングを行い、2030年度までの最終的な予測値（長期トレンド線）とした。

また、本文中でも述べたように、本稿の住宅着工は、あくまでも中長期的なトレンドを予測したものである。したがって、短期的には消費税率引き上げや東京オリンピックといった各種イベントが攪乱要因となる。このため、実際には長期トレンド線から上下両方向に乖離しながら推移するものの、均して見れば、トレンド線に収束することになると考えられる。

なお、建て替え・減却率を全国一律0.7%で固定したが、実際には振れを伴いながらも上昇する可能性がある。仮に上昇すれば、その分、住宅着工も上振れることになる。加えて、本稿では推計にあたって住宅着工のトレンド成分を抽出し、分析に用いたが、その際に用いたHPフィルタは、足元の値の影響を受けやすく、今後の実現値によっては、トレンド線が上方または下方へシフトする可能性もある。

参考図表 1. 持家需要の見通し

	2011~2015 (年率)	2016~2020 (年率)	2021~2025 (年率)	2026~2030 (年率)
全国	-0.2	-1.0	-1.2	-1.1
1 首都圏	0.4	-0.8	-1.0	-1.1
2 中部圏	-0.4	-1.1	-1.2	-1.0
3 関西圏	-0.7	-1.4	-1.3	-1.2
三大都市圏計	-0.0	-1.0	-1.1	-1.1
4 地方圏	-0.4	-1.0	-1.2	-1.2
A 北海道地区	-0.8	-1.3	-1.5	-1.6
B 東北地区	-0.8	-1.1	-1.4	-1.5
C 関東地区	0.2	-0.8	-1.1	-1.1
D 北陸地区	-0.7	-1.4	-1.4	-1.1
E 中部地区	-0.4	-1.1	-1.2	-1.0
F 近畿地区	-0.7	-1.4	-1.3	-1.2
G 中国地区	-0.4	-0.9	-1.1	-1.1
H 四国地区	-0.7	-1.2	-1.3	-1.2
I 九州地区	0.0	-0.7	-1.0	-1.0
J 沖縄地区	1.0	0.5	0.1	-0.0

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」などのデータをもとにMURC推計。

参考図表 2. 借家需要の見通し

	2011~2015 (年率)	2016~2020 (年率)	2021~2025 (年率)	2026~2030 (年率)
全国	0.1	-0.4	-0.6	-0.7
1 首都圏	0.6	-0.3	-0.5	-0.6
2 中部圏	-0.0	-0.4	-0.5	-0.6
3 関西圏	0.3	-0.2	-0.4	-0.6
三大都市圏計	0.4	-0.3	-0.4	-0.6
4 地方圏	-0.5	-0.7	-0.8	-0.9
A 北海道地区	-0.6	-0.8	-1.0	-1.2
B 東北地区	-0.8	-0.9	-1.0	-1.1
C 関東地区	0.5	-0.3	-0.5	-0.7
D 北陸地区	-0.8	-0.8	-0.8	-0.9
E 中部地区	-0.0	-0.4	-0.5	-0.6
F 近畿地区	0.3	-0.2	-0.4	-0.6
G 中国地区	-0.4	-0.7	-0.8	-0.9
H 四国地区	-0.8	-0.9	-1.0	-1.1
I 九州地区	-0.2	-0.6	-0.7	-0.8
J 沖縄地区	0.4	0.2	-0.1	-0.2

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」などのデータをもとにMURC推計。

参考図表 3. 住宅着工の見通し

	2011～2015 (戸数) (前年比、%)	2016～2020 (戸数) (前年比、%)	2021～2025 (戸数) (前年比、%)	2026～2030 (戸数) (前年比、%)
全国	93.4 (- 1.9)	83.1 (- 2.3)	72.8 (- 2.6)	63.8 (- 2.6)
1 首都圏	34.7 (- 0.9)	31.8 (- 1.7)	28.9 (- 1.9)	26.2 (- 1.9)
2 中部圏	11.0 (- 2.3)	9.8 (- 2.4)	8.7 (- 2.2)	7.9 (- 2.0)
3 関西圏	14.7 (- 1.5)	13.8 (- 1.3)	12.8 (- 1.5)	11.7 (- 1.7)
三大都市圏計	60.5 (- 1.3)	55.4 (- 1.7)	50.4 (- 1.9)	45.8 (- 1.9)
4 地方圏	33.0 (- 2.8)	27.7 (- 3.4)	22.4 (- 4.2)	17.9 (- 4.4)
A 北海道地区	3.2 (- 4.0)	2.5 (- 4.7)	1.9 (- 5.6)	1.4 (- 6.2)
B 東北地区	4.7 (- 3.7)	3.9 (- 3.7)	3.1 (- 4.4)	2.5 (- 4.8)
C 関東地区	40.1 (- 1.1)	36.3 (- 2.0)	32.4 (- 2.2)	29.1 (- 2.2)
D 北陸地区	3.6 (- 3.7)	2.9 (- 4.2)	2.3 (- 4.4)	1.9 (- 4.1)
E 中部地区	11.4 (- 2.4)	10.1 (- 2.4)	9.0 (- 2.2)	8.1 (- 2.0)
F 近畿地区	14.7 (- 1.5)	13.8 (- 1.3)	12.8 (- 1.5)	11.7 (- 1.7)
G 中国地区	4.1 (- 2.8)	3.5 (- 3.3)	2.8 (- 4.1)	2.3 (- 4.4)
H 四国地区	2.0 (- 3.9)	1.6 (- 4.2)	1.3 (- 4.5)	1.0 (- 4.5)
I 九州地区	8.4 (- 1.9)	7.2 (- 2.8)	5.9 (- 3.9)	4.8 (- 4.3)
J 沖縄地区	1.3 ( 0.5)	1.3 ( 0.1)	1.2 (- 1.0)	1.1 (- 1.6)

(注) 戸数および前年比はMURCによる推計値(長期トレンド線)。

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」などのデータをもとにMURC推計。

参考図表 4. 空き家率の見通し

	2011～2015 (年率)	2016～2020 (年率)	2021～2025 (年率)	2026～2030 (年率)
全国	14.3%	16.4%	19.0%	21.9%
1 首都圏	12.3%	14.6%	17.5%	20.8%
2 中部圏	14.6%	17.0%	19.6%	22.4%
3 関西圏	14.9%	16.6%	19.2%	22.5%
三大都市圏計	13.5%	15.6%	18.4%	21.6%
4 地方圏	15.4%	17.5%	20.0%	22.5%
A 北海道地区	14.8%	16.6%	19.0%	21.6%
B 東北地区	12.9%	15.0%	17.8%	20.8%
C 関東地区	13.1%	15.4%	18.2%	21.3%
D 北陸地区	16.5%	18.5%	20.6%	22.7%
E 中部地区	14.7%	17.0%	19.5%	22.4%
F 近畿地区	14.9%	16.6%	19.2%	22.5%
G 中国地区	16.4%	18.2%	20.5%	22.9%
H 四国地区	18.0%	20.1%	22.5%	25.1%
I 九州地区	14.9%	17.1%	19.6%	22.1%
J 沖縄地区	11.1%	13.1%	16.0%	18.8%

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」などのデータをもとにMURC推計。

## 参考文献（発表年，五十音順）

- 飯塚信夫（2009）「今後 5 年間の住宅着工戸数、年平均 90 万戸に」、中期経済予測特別レポート，日本経済研究センター
- 塚田裕昭（2009）「低迷する住宅着工の現状と中長期展望」、調査レポート，三菱UFJリサーチ&コンサルティング
- 渡部喜智（2010）「住宅市場の現状と長期展望」『農林金融』，第 63 巻，第 11 号，pp. 50-67，農林中金総合研究所
- 米山秀隆（2012）「空き家率の将来展望と空き家対策」，研究レポート No. 392，富士通総研経済研究所
- 鈴木潤、松岡秀明（2013）「ゴーストタウン化する地域、空き家の活用が課題に」，日本経済研究センター
- 榊原涉（2014）「2025 年の住宅市場」，第 215 回 NRI メディアフォーラム資料，野村総合研究所
- 鈴木潤（2014）「都道府県別の住宅着工と空き家の中期予測」，情報メモ No. 26，商工中金
- 多田出健太（2016）「今後の住宅市場をどうみるか？」，みずほインサイト，みずほ総合研究所

－ ご利用に際して －

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。