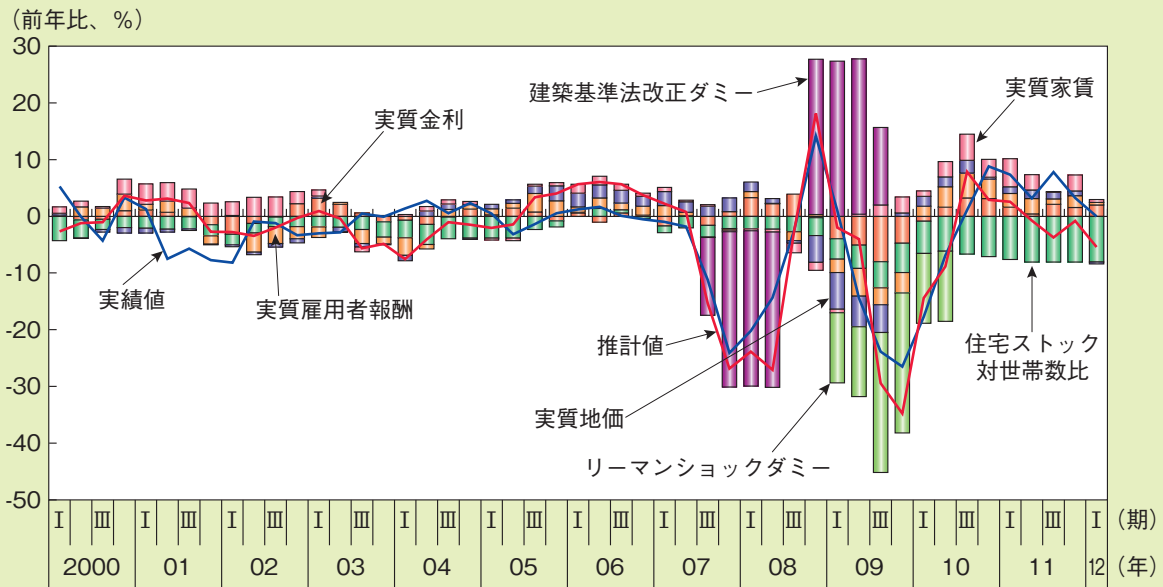


第1-1-22図 住宅投資の決定要因

実質金利の低下等が上昇に寄与し、ストックの充足が減少に寄与



(備考) 1. 内閣府「国民経済計算」、総務省「消費者物価指数」「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、国土交通省「地価公示」「住宅・土地統計調査」、日本銀行資料により作成。  
2. 推計結果は以下の通り。

$$\begin{aligned}
 \text{LN (Housing)} = & -0.018 * \text{IR} + -14.90 * \text{LN (Stock\_household)} + 1.58 * \text{LN (Revenue)} \\
 & (t \text{ 値} = -3.37) \quad (t \text{ 値} = -17.61) \quad (t \text{ 値} = 22.08) \\
 & + 1.02 * \text{land\_price} + 4.58 * \text{LN (rent)} \\
 & (t \text{ 値} = 12.39) \quad (t \text{ 値} = 6.21) \\
 & + -0.14 * \text{law\_dummy} + -0.12 * \text{lehman\_dummy} + 0.10 * \text{tax\_dummy} + -29.7 \\
 & (t \text{ 値} = -10.71) \quad (t \text{ 値} = -12.62) \quad (t \text{ 値} = 3.88)
 \end{aligned}$$

自由度修正済決定係数=0.959、D.W 値=0.89

Housing：実質住宅投資額、IR：実質新発10年国債利回り、Stock\_household：1世帯当たり住宅ストック、Revenue：実質雇用者所得、land\_price：実質地価（前年比）、rent：実質家賃、law\_dummy：建築基準法改正ダミー、lehman\_dummy：リーマンショックダミー、tax\_dummy：消費増税前ダミー、推計期間は1981年第1四半期～2012年第1四半期。

各種指標の実質化に際しては、以下のデータを用いた。  
Housing：民間住宅デフレーター  
IR、Revenue：（消費税の影響を調整した）家計最終消費支出デフレーター（除く持ち家の帰属家賃）  
land\_price：GDPデフレーター  
rent：消費者物価指数（食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合）

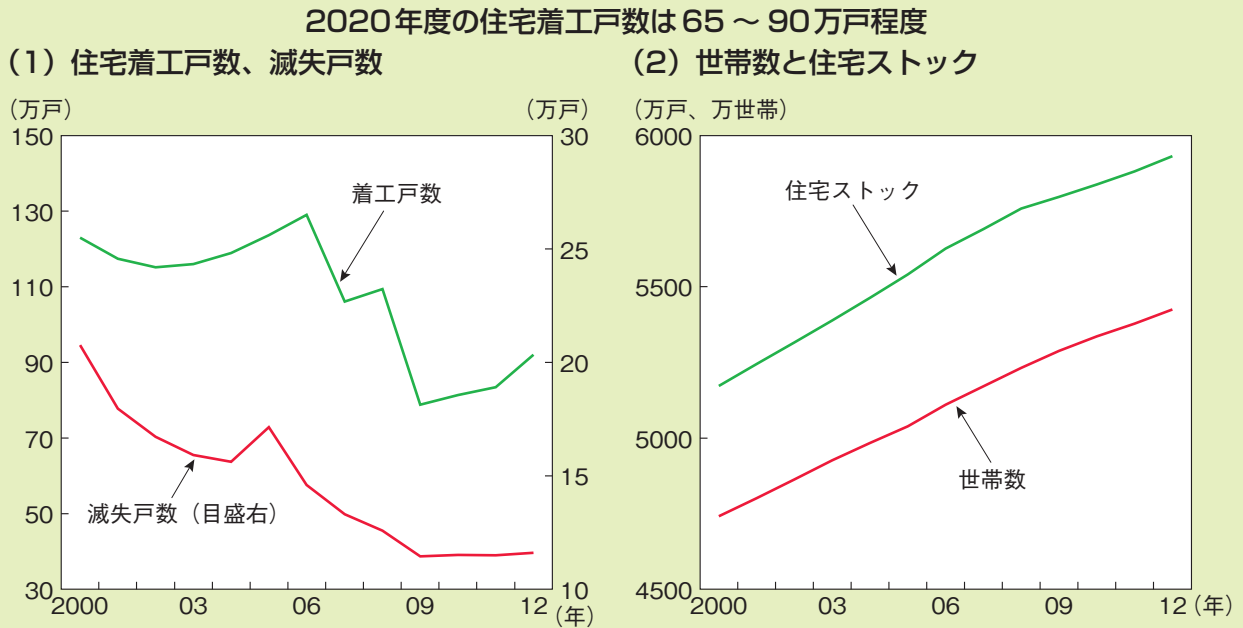
年から2009年は、建築基準法改正後の減少とそれからの戻りやリーマンショックといった影響が重なっており、取り上げた要因では、半分程度しか説明できない。2010年以降の動きについては、地価や家賃、そして所得や金利が押し上げ要因となる一方、世帯当たり住宅ストックが押し下げ要因となっている。

●現在の住宅着工戸数は5年前の7割程度

世帯当たりストックが投資の抑制要因という結果を別の角度から確認してみよう。2000年代半ばまでは、労働者数の過不足率0%に対する住宅着工戸数が年率117万戸程度であったが、

2010年代に入ったころには83万戸程度と約7割に低下した姿になっている。この間には、建築基準法の改正による駆け込み需要とその反動減や、先にも触れた大震災の影響等もみられたものの、いずれも労働者数の過不足0%に対する住宅着工戸数を下方屈折させる要因であると

### 第1-1-23図 住宅投資の動きと見通しの例



### (3) 住宅投資の見通しの例

機関	試算方法	推計戸数	
		(2015年前後)	(2020年前後)
建設経済研究所 (2012年4月)	利用関係別の着工戸数を、長期金利、住宅取得年齢帯人口、不動産購買態度指数等により回帰分析。	88.3万戸 (2012年度)	90.3万戸 (2020年度)
第一生命 経済研究所 (2012年2月)	①世帯数の増加、②建替え需要、③空家の増加、の要因から潜在需要を試算。	86.1万戸 (2013年度)	—
SMBC日興証券 (2011年12月)	人口推計、世帯数統計、住宅減失統計、ストック統計から潜在戸数を試算。	88万戸 (2012～15年平均)	—
野村総合研究所 (2011年8月)	「総住宅数の予測」「減衰後の既存住宅数の予測」を行うことで、「新設住宅着工戸数」を予測。	84.1万戸 (2015年度)	83.4万戸 (2020年度)
農林中金 総合研究所 (2010年11月)	高度成長期以降の住宅着工戸数を、人口的要因、景気要因、金利コスト要因等から回帰分析。	—	69.0万戸 (2019年度)
三菱UFJリサーチ& コンサルティング (2009年10月)	人口予測、ストック予測、建替え予測等から住宅着工戸数を推計する。	85.4万戸 (2013年)	64.8万戸 (2018年)

- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」「建築物減失統計」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」「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(全国推計)」、各機関の公表資料等により作成。
2. 減失戸数は、東日本大震災による減失分について、把握できていない地域がある。
3. 住宅ストックは、1998年、2003年、2008年の確定値を用い、その間の各年及び2009年以降の数値は住宅着工戸数、住宅減失戸数を基に推計。具体的には、(今期の住宅ストック) = (前期の住宅ストック) + (今期の住宅着工戸数) - (今期の住宅減失戸数) により仮推計し、確定値と仮推計値との乖離を各年に均等按分し補正した。

は考えにくい<sup>10</sup>。他方、減失住宅戸数については、住宅の質的改善による長寿化効果もあることから減少傾向がみられたものの、このところは横ばいで推移している（第1-1-23図(1)）。

これらフローの増減が定義的に住宅ストックを変化させるが、住宅ストックは、これまで世帯数変化とおおむね似た動きをしてきた（第1-1-23図(2)）。現在のところ、人口は減少しているものの、世帯当たり人数も減少していることから総世帯数の増加が続いている。こうした中、世帯当たり住宅ストック数は約1.1戸である。

今後は世帯数の増加テンポが緩やかになる一方、単身世帯や高齢世帯の増加といった構造的な変化が続くことが見込まれる<sup>11</sup>。こうした人口・世帯動向を踏まえた各機関による試算結果をまとめると、2020年度前後の着工戸数は65~90万戸程度と見込まれている。

#### (4) 就労行動と雇用構造の変化

消費や住宅の動きを見る際は高齢化や人口要因に留意したが、この点は就労行動や雇用構造を考える際にも変わらない。以下では、労働供給のプロセスを労働力率（労働市場に参加するか否か）、失業率（就業できるか否か）、雇用形態（どのような形で働くか）という三段階に分けて概観していく。

##### ● 高齢化の進展により労働力人口は減少

最近の労働力人口は、減少が続いている。この変化を年齢構成の変化と労働力率の変化（ある労働力人口階級の全体に占める比率変化の寄与）に要因分解すると、65歳以上の人口構成要因が下落の基調を形作っており、このところは労働力率要因もマイナスの寄与に転じている（第1-1-24図(1)）。先行きについては、若者・女性・高齢者等の労働市場への参加が促進されない場合、2012年から2014年にいわゆる団塊の世代が65歳という厚生年金の本格的な支給開始年齢に達することから、労働力人口の減少幅は大きくなるものと見込まれる。生産年齢人口に対応する労働力人口は、年率-0.7%で減少しているが、団塊世代が65歳へと移行する期間は-1.3%程度の減少となる。その後は少し持ち直すものの、年齢階級別の労働力率が現状と変わらないとした場合は、マイナス圏内で推移することになる（第1-1-24図(2)）<sup>12</sup>。

注 (10) 建築基準法の2007年改正では、基準の厳格化が一部の業者の撤退を促し、質を高めた結果として供給能力を引き下げた可能性はあるものの、同時期の事業所数や雇用者数には、こうした大きな変動はみられない。

(11) 国立社会保障人口問題研究所（2008）。

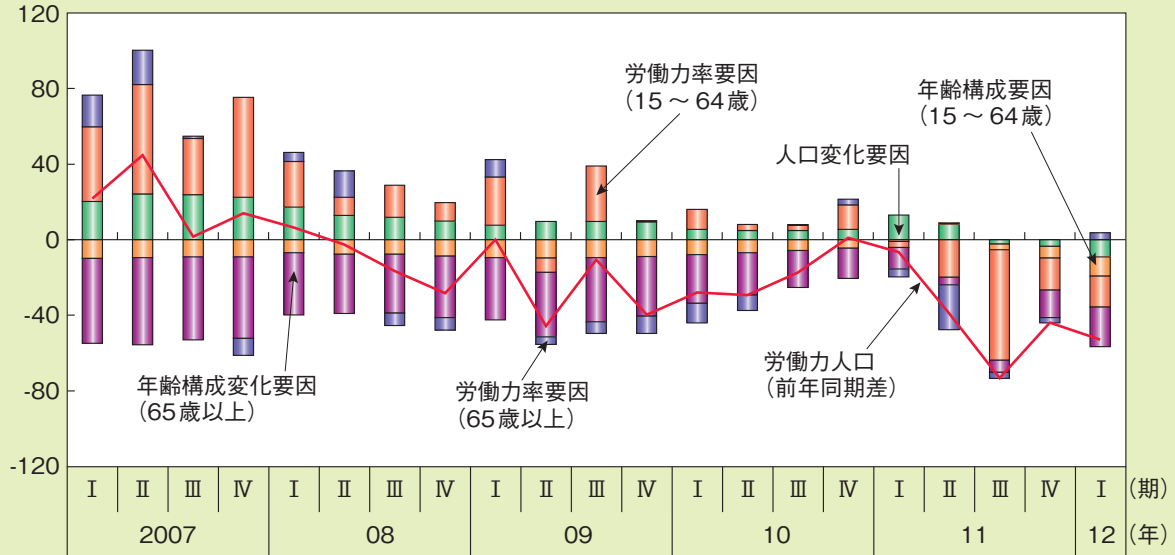
(12) 経済制度が労働力人口の動きから独立に組み立てられている（例えば一人当たりで仕組みが出来ている）のであれば、労働力人口の減少は、あまり重要な意味を持たないかもしれない。しかし、現在の経済社会では、明示的かどうか、意識的かどうかはともかく、一定の規模や増加率を前提にして成り立つ仕組みが多数存在する。例えば、前者は公共サービス一般の提供が効率的になる条件であり、後者は医療保険制度や年金制度が持続可能になりやすい条件である。労働力人口の減少により、制度の制定時に想定していた諸前提との乖離による弊害が生じているが、労働力率の向上により、このような問題が緩和されるものと期待される。

第1-1-24図 労働力人口

高齢化の進展により労働者数は減少

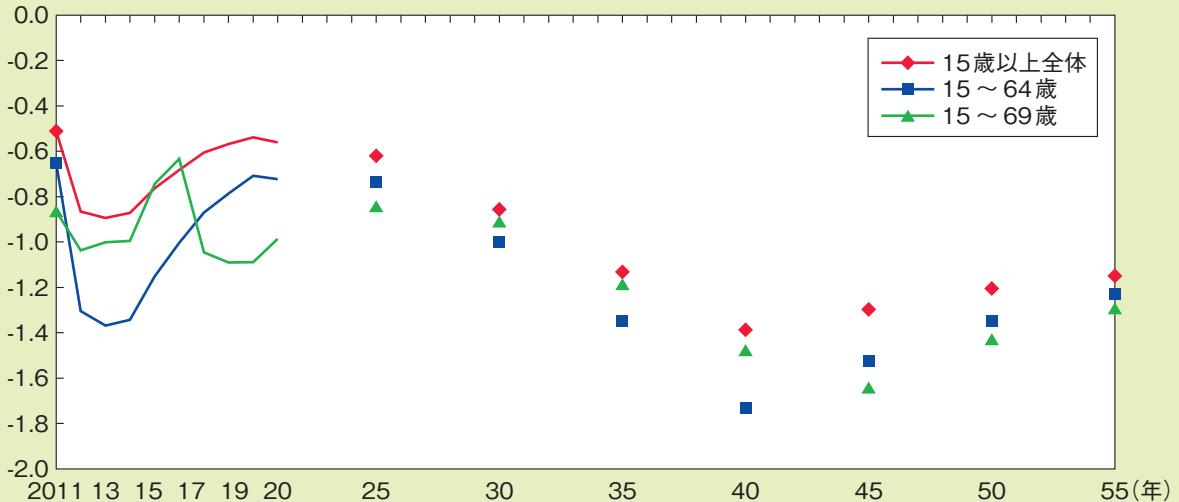
(1) 労働力人口の変化の寄与度分解

(前年同期差、万人)



(2) 労働力人口の先行き見通し

(前年比、%)



- (備考) 1. 総務省「労働力調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」(出生中位(死亡中位)推計)により作成。  
 2. (1)については、月次データを四半期化して計算した。なお、ベンチマーク人口の基準切替を考慮し、旧基準のデータのみ存在する過去の系列については、新基準への換算を行った。  
 また、ここでは人口変化要因：15歳以上人口の変化により生じる要因、年齢構成要因：年齢構成の変化により生じる要因、労働力率変化要因：当該年齢層の労働力率の変化により生じる要因と分類し、下記により要因分解を行った。  
 ①人口変化要因=(当期の15歳以上人口(全体)-前年同期の15歳以上人口(全体))  
 ×(当期の労働力比率(全体)+前年同期の労働力比率(全体))÷2  
 ②年齢構成要因(15～64歳または65歳以上)=(当期の15歳以上人口(15～64歳または65歳以上)  
 -前年同期の15歳以上人口(15～64歳または65歳以上))×(当期の労働力率(15～64歳または65歳以上)  
 +前年同期の労働力率(15～64歳または65歳以上)-当期の労働力率(全体)  
 -前年同期の労働力率(全体))÷2  
 ③労働力率変化要因(15～64歳または65歳以上)=(当期の労働力率(15～64歳または65歳以上)  
 -前年同期の労働力率(15～64歳または65歳以上))×(当期の15歳以上人口(15～64歳または65歳以上)  
 +前年同期の15歳以上人口(15～64歳または65歳以上))÷2  
 3. (2)の先行き見通し試算に当たっては2010年の年齢階級別労働力率が続くものと仮定した。