

住宅需要の動向

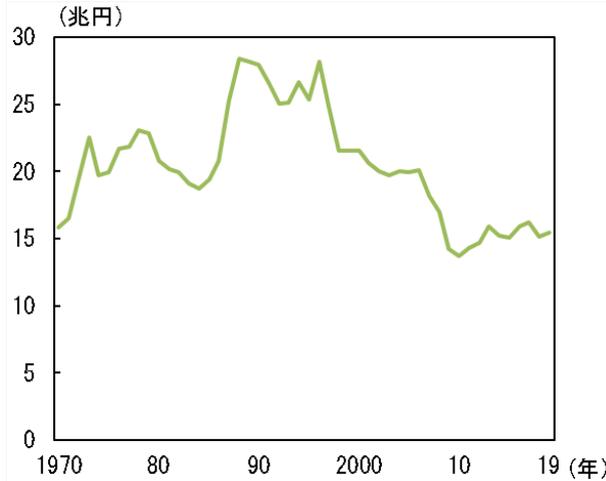
＜ポイント＞

1. 近年、民間住宅投資は GDP の約 3%程度を占める¹。1960 年代以降、人口と世帯数の増加を背景に、住宅投資は増加傾向にあったが、90 年代半ば以降、核家族化や単身世帯の増加により、総世帯数は増勢を維持しているものの人口は減少局面に入っており、住宅投資も同時期をピークに減少している（図 1、2）。人口減少は今後も続くと思込まれるが、本稿では、こうした要因を背景とした住宅投資の先行きについて、着工戸数への影響を検討する。
2. まず、90 年代以降の新設住宅着工戸数の推移を要因分解することで説明したい。住宅着工戸数は、定義的に総戸数（ストック）の前期差と建替え等²に分解される。総戸数には居住されている物件と居住されていない物件があり、前者は世帯数の増減、後者は空き家の増減として定義できる。こうした 3つの動き（世帯数の増減、空き家の増減、建替え等の増減）で住宅着工戸数を積み上げると、世帯数要因による着工戸数の減少が続いていることがみられる。さらに、将来推計世帯数を基に先行きを計算すると、世帯数要因による着工数は、2025 年には概ねゼロ、2030 年にはマイナスに転じ、着工戸数全体も減少傾向が続く結果となる（図 3）。
3. この分解では、空き家（居住されていない物件）の増減が要因に出てくるため、一見、空き家が増えると着工が増えるように見えるが、因果関係は逆であり、住宅ストックが増加（着工が増加）したにも関わらず、居住されない物件が増減しているということである。総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、2018 年の空き家総戸数は、約 850 万戸、全体戸数の 13.6%を占める。住宅の種類別にみると、賃貸用住宅が 6.9%と過半を占めている。続いて多いその他の住宅とは、別荘やセカンドハウスのようなものを除く、長期的に人が住んでいない典型的な空き家のことであり、これが 5.6%を占める（図 4、5）。また、建物の種類別分類をさらに建て方別に分解すると、賃貸用は大半が共同住宅（アパート・マンション）であり、その他の住宅は戸建てが多い（図 6）。さらに、その他の住宅に占める空き家の地域別動向をみると、全国平均の空き家比率に対し、地方圏における空き家比率の水準は高く、また、上昇も進んでいることがわかる。2018 年では、首都圏の空き家比率が 3.2%であるのに対し、地方圏では 7.2%と 2倍以上となっている。（図 7）。人口減少・過疎化が進む地方圏において、空き家が増加していることは知られているが、今後は首都圏、例えば東京 23 区外においても、高齢化と人口減少が進むと思込まれ、空き家の増加が懸念される。これまで、景気対策の一環として住宅投資を促すこともしばしば行われたが、今後はこうした未利用資産の存在を前提として、その有効活用、転用を含めた最適供給とのバランスを取ることが求められる。

¹ 内閣府「2020年4-6月期四半期別GDP速報（2次速報値）（2011年基準・08SNA）」によれば、2019年度（実質値）GDP総額は533.5兆円、民間住宅投資は15.2兆円。

² 建替え等には廃棄された住宅を含む。

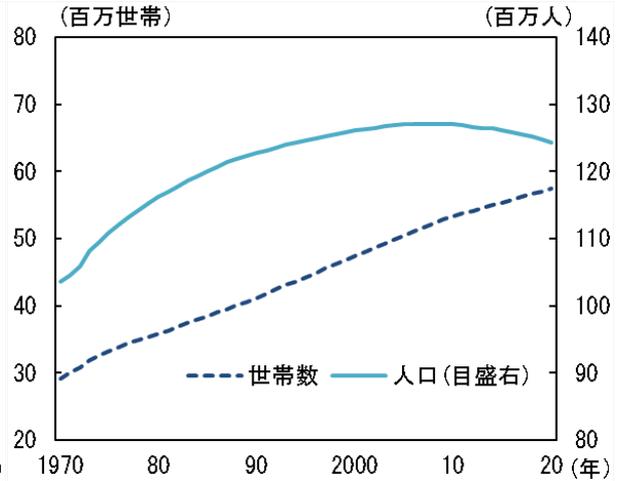
図1 住宅投資額の推移



(備考)

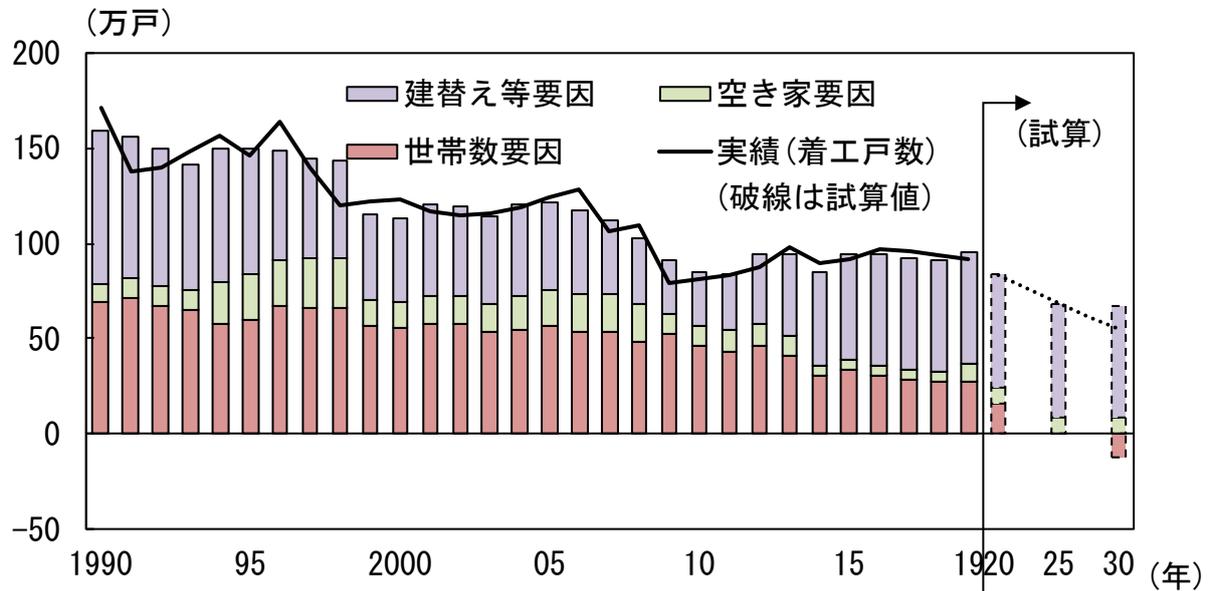
1. 内閣府「国民経済計算」により作成。
2. 民間住宅投資については、1979年以前は「平成10年度国民経済計算1990年基準・68SNA」、1980年から1993年までは「支出側GDP系列簡易遡及（2011年基準・08SNA）」、1994年以降は「2020年4-6月期四半期別GDP速報（2次速報値）（2011年基準・08SNA）」による。なお、1979年以前の総額の数値については、異なる基準間の数値を接続するための処理を行っている。

図2 日本人人口及び世帯数の推移



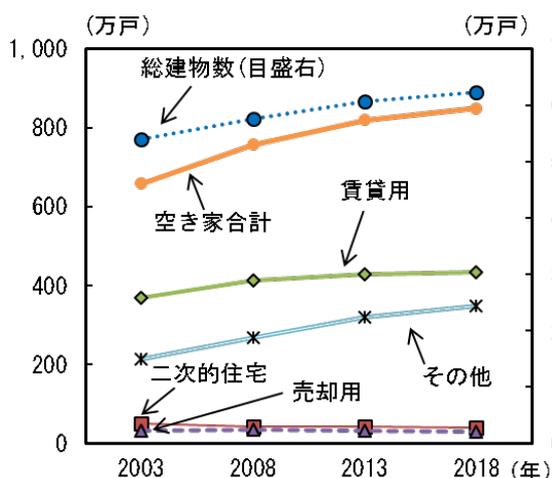
(備考) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」により作成。

図3 3要素による潜在着工戸数の積上げによる試算値



- (備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、総務省統計局「住宅・土地統計調査」、「住民基本台帳に基づく住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、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）」により作成。
2. 内閣府「日本経済2013-2014」付注1-3を参考に、以下の通り算出。
 世帯数要因：実績は居住者あり建物数を世帯数の前年比を用いて補間。2020年以降は、将来推計世帯数の変化率を用いて算出。
 空き家要因：実績は居住者なし建物数を線形補間。2019年以降は、直近3回分の調査を用いてトレンド推計。
 建替え等要因：実績は新設着工戸数と世帯数要因及び空き家要因の差（D）について、中心5か年移動平均。2018年以降は、2015～2019年のDと総戸数の比の平均を用いて算出。

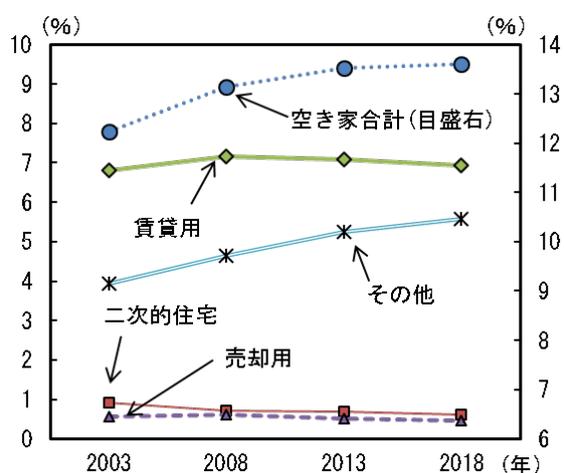
図4 空き家の種類別建物数の推移



(備考)

- 総務省統計局「住宅・土地統計調査」により作成。
- 総建物数は、居住世帯あり・一時現在者のみ・建築中を含む。
- 二次的住宅とは、別荘など普段は人が住んでいない住宅や、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人が居る住宅を指す。また、「その他」の空き家の例としては、転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅や、取り壊し予定の住宅などがある。なお、区分の判断が困難な場合も「その他」となる。

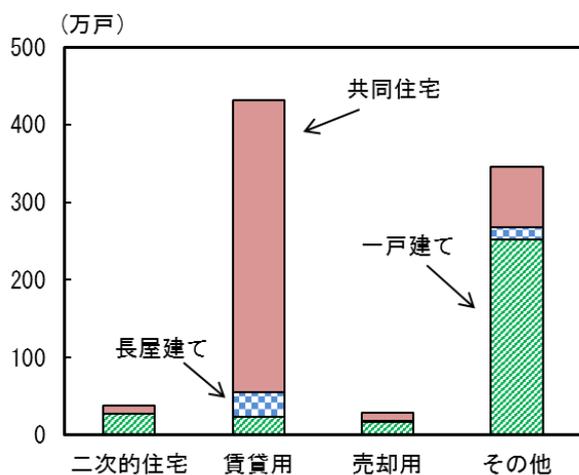
図5 総建物数に対する空き家種類別建物数割合



(備考)

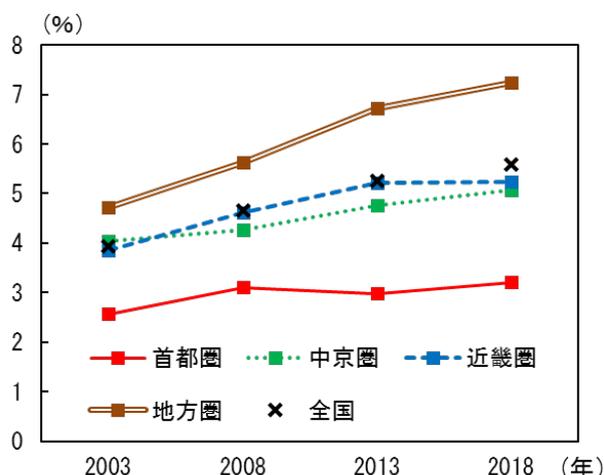
- 総務省統計局「住宅・土地統計調査」により作成。
- 空き家種類別建物数を総建物数（居住世帯あり・一時現在者のみ・建築中を含む）で除した数値。

図6 空き家種類別建て方別戸数



(備考) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」により作成。数値は2018年調査。建て方は「その他」を除く。

図7 その他の空き家における地域別割合



(備考) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」により作成。
 2. 首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県。
 中京圏：愛知県、三重県。
 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。
 地方圏：その他都道府県。

担当：内閣府 政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付

東郷 拓巳（直通 03-6257-1568）

本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。