

住宅着工の弱含みの背景

1. 住宅建設の動向を新設住宅着工戸数からみると、弱含んでいる。利用関係別にみると、持家は2022年を通じて減少傾向で推移し、23年に入ってからは夏場にかけて下げ止まりの動きを見せたものの、秋以降は過去最低水準まで減少している。一方、貸家では、足下では23年前半までの底堅さこそみられないものの、横ばいの動きとなっている。また、分譲住宅は、一棟の戸数が多い高層マンション等の着工の影響もあり変動が大きいものの、23年に入って以降は、均してみれば弱含みで推移している(図1)。
2. 新設住宅需要には、人口動態や住宅ストックの形成¹等を背景として、一定のトレンドがみられると考えられる。そこで、2023年の住宅着工戸数の弱含みについて、近年のトレンドと比較すると、おおむねトレンドに沿った動きであったと考えられる(図2)。
3. 次に、利用関係別のうち、特に低水準であった持家の動向について、着工戸数の実績をトレンドと比較する。まず、新設住宅における持家の構成比は、地域によって大きな差があることに注意が必要である(図3)。そこで、地域別の持家を含む総戸数のトレンドを作成した上で、各地域の平均的な持家構成比で統合し、全国の持家着工戸数のトレンドを作成²すると、2023年の持家着工戸数は、トレンドを大きく下回る水準となっている(図4)。このように、持家着工がトレンドから下方に逸脱している背景の一つと考えられるのが建築費の高騰である。2021年のいわゆるウッドショックを背景に木造住宅の建築費が上昇して以降、資材価格や人件費の上昇を背景に、足下でも建築費は高止まりしている(図5)。
4. さらに、2023年の持家のトレンドからの乖離について、その要因を地域別にみてみよう。持家のトレンドからの乖離要因³は、地域別の住宅着工総戸数のトレンドからの乖離と、総戸数に占める持家の構成比のトレンドからの乖離の2つに大別される。また、持家構成比の要因はさらに、その分他の利用関係の構成比がどのように変化したかに分解することもできる。このように要因分解してみると、例えば、①関東や九州では、持家のトレンドからの下方乖離は、総戸数がトレンドから上方に乖離する一方で、持家に代わり貸家の構成比がトレンドから大きく高まっていることによる(図6)。また、②中部や近畿では、総戸数がトレンドから下方に乖離する中で、構成比としてもトレンドと比較して貸家にシフトしていることが、持家のトレンドからの乖離を説明している。地域ごとに違いがあるが、建築費の上昇・高止まりは、貸家需要等へのシフトという形で、持家需要を押下げている可能性が見て取れる。このように、住宅建設の判断に当たっては、地域別の動向やその背景をきめ細かく見ていくことが重要である。

¹ 着工された住宅は、通常その土地に建物として残り続けるので、その後の住宅着工の動向に影響を及ぼすと考えられる。例えば、何らかの理由である地域に短期間に着工が集中した場合は用地の不足によりその地域の着工が抑制されたり、長期間にわたり一定の住宅着工のあった地域には居住者の増加に伴う需要増を見込んだ諸施設の整備が進みさらなる住宅需要が喚起されたりするといった状況が考えられる。

² 備考4参照。

³ 備考6参照。

図1 新設住宅着工戸数の動向(月次)

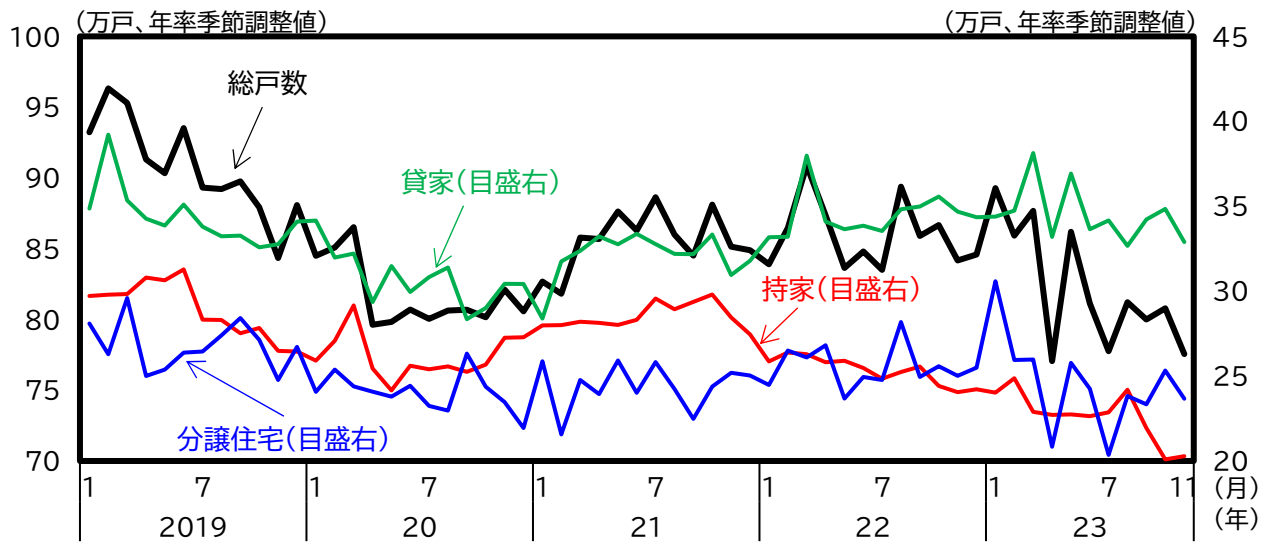


図2 新設住宅着工戸数の動向(年次)

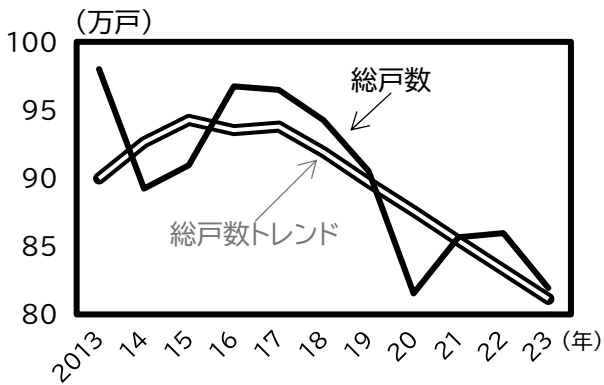


図4 持家着工戸数の動向

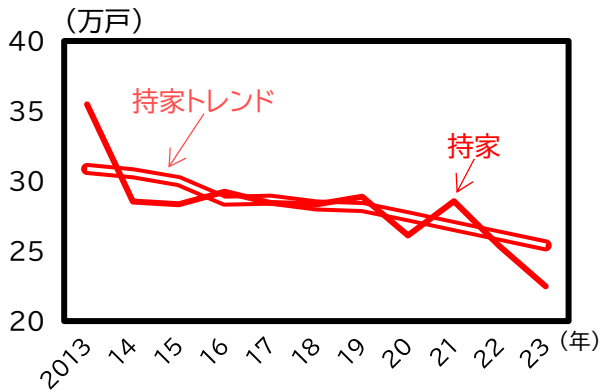


図3 新設住宅着工戸数の利用関係別構成比(2018-22年平均)

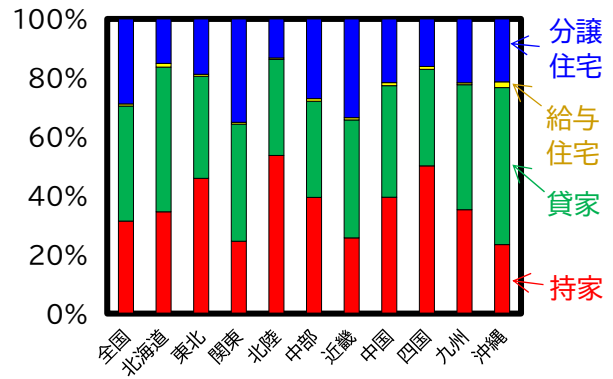


図5 建築費の動向

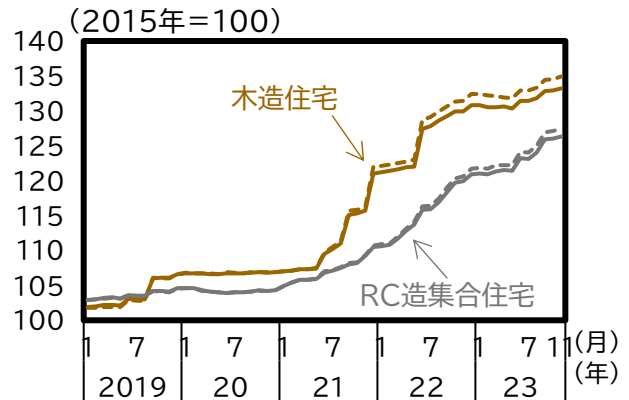
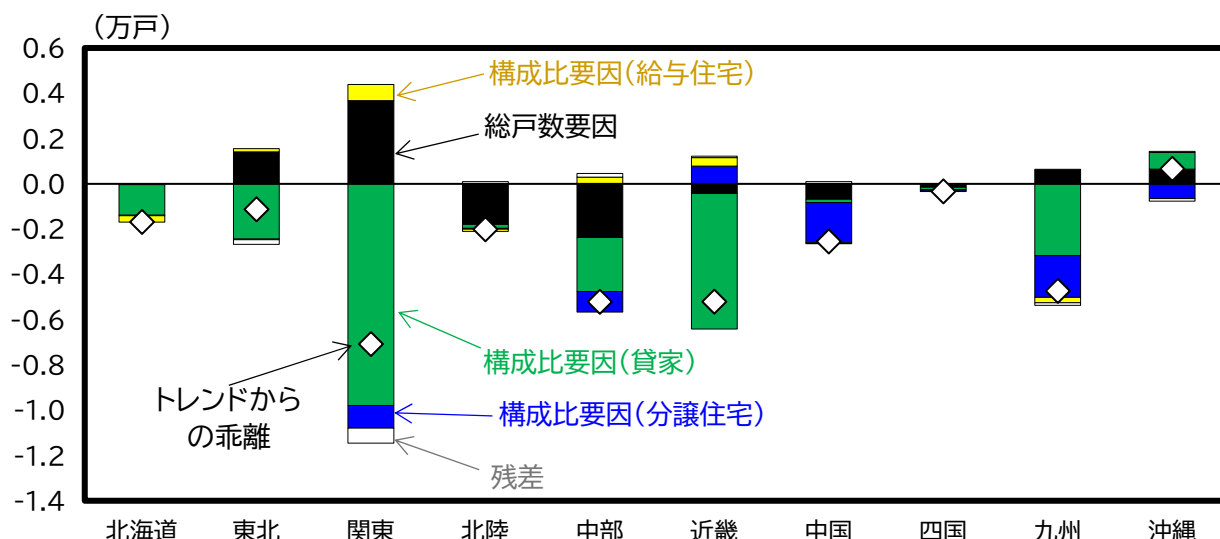


図6 持家着工戸数のトレンドからの乖離の要因分解(2023年)



- (備考) 1. 図1～図4及び図6は国土交通省「住宅着工統計」、図5は建設物価調査会「建築費指数」により作成。
 2. トレンド値は2020年以前は実績の5か年中心化移動平均。それ以降は18～20年のトレンドで延伸。
 3. 着工戸数の2023年値は1～11月前期比を22年値に適用して概算。
 4. 持家トレンドは、総戸数トレンドに各地域の持家構成比を適用。各地域の持家構成比は2020年以前は5か年中心化移動平均、それ以降は18～22年平均。
 5. 建築費は、東京における費用。実線は工事原価、破線は純工事費。
 6. 図6における要因分解は、持家＝総戸数×持家構成比であることから、

$$\Delta \text{持家} = \Delta \text{総戸数} \times \text{持家構成比} + \text{総戸数} \times \Delta \text{持家構成比} + \text{残差}$$

により、第一項を総戸数要因、第二項を構成比要因とした。ここで、 Δ は実績とトレンド（構成比においては2018～22年平均）との差を表す。さらに構成比要因については、

$$\Delta \text{持家構成比} = -\Delta \text{貸家構成比} - \Delta \text{給与住宅構成比} - \Delta \text{分譲住宅構成比}$$

により各利用関係別に要因分解した。

7. 東北は青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県。関東は茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県。北陸は新潟県、富山県、石川県、福井県。中部は岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。近畿は滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。中国は鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県。

担当: 参事官(経済財政分析-総括担当)付 岡田 真央

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。