

経済レポート

住宅着工の中期見通し

～住宅着工は2040年に足元の半分の40万戸台半ばまで減少～

調査部 研究員 藤田 隼平

- 日本の新設住宅着工戸数（住宅着工）は、近年やや持ち直しているものの、長い目で見ると、減少している。この間、住宅着工の蓄積である住宅ストックは年々増加しているが、同時に居住世帯のいない住宅も増えており、住宅ストックに占める居住世帯のいない住宅の比率を空き家率と定義すれば、2018年時点で14.1%にも上る。
- 先行きの住宅着工を考えるうえで重要な要素のひとつは世帯数の動向である。日本の世帯数は増加が続いているが、今後、総人口の減少テンポが加速する中、国立社会保障・人口問題研究所によれば、世帯数も2020年代前半をピークに減少に転じる見込みとなっている。
- もうひとつの重要な要素は建て替え需要である。居住者の平均寿命の延びや中古住宅の活用が進む中、住宅の建て替えの必要性は後退しており、住宅が空き家となったり、取り壊されたりするまでの年数は年々長期化している。今後もこうした傾向は続くことから、築古の物件が増える中でも住宅の建て替えの必要性はあまり高まらず、残存年数も緩やかに長期化していく見通しである。
- このため、今後も住宅着工は減少基調で推移する見通しである。景気のサイクルや金利の変動といった短期的な要因による増減を均した住宅着工のトレンドを見ると、住宅の残存年数が緩やかに長期化すると仮定したベースランケースでは、2018年に約91万戸だった住宅着工は2030年には約66万戸、2040年には約46万戸へと半減する見通しである。
- 空き家率については、地方圏を中心に上昇傾向で推移すると見込まれる。三大都市圏を中心に老朽化した住宅の取り壊しや建て替えがある程度進むことで急上昇は避けられるものの、2040年には17.4%へと高まる見通しである。
- 住宅着工の減少は、住宅投資等の落ち込みを通じてGDPを押し下げる要因となる。しかし、エコ住宅等の質の高い住宅の供給やリフォームにより付加価値を高められれば、住宅投資等の落ち込みをある程度カバーすることは可能である。住宅の質の改善は、着工の減少による経済への悪影響を緩和し、人々の生活の豊かさも向上させる。政府には人々の質の高い住宅の購入やリフォームの実施を後押しするような政策を推進していくことが求められる。

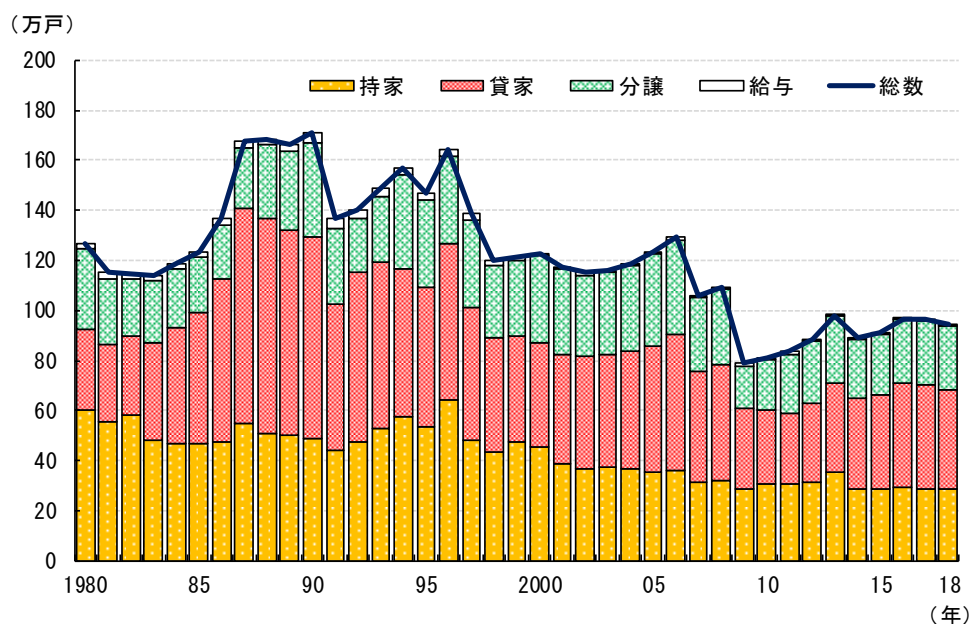
1. はじめに

日本の新設住宅着工戸数（以下、「住宅着工」という。）は、リーマン・ショック時に急減した後、近年やや持ち直しているものの、長い目で見ると減少している。国土交通省「住宅着工統計」によると、住宅着工はバブル景気終盤の1990年の170.7万戸をピークに、2018年には94.2万戸とピーク時の半分強の水準となっている（図表1）。

住宅は注文住宅や分譲住宅のように自宅用として建てられるものだけでなく、賃貸アパートのように投資用として建てられる物件も多い。しかし、借り手がいなければ投資は成り立たないため、長い目で見れば、住宅着工は自宅用、投資用ともに需要の動きに応じて増減すると考えられる。このため、本格的な人口減少局面に足を踏み入れている日本では、住宅着工の減少圧力は今後さらに強まっていくとみられる。もっとも、人口が減少する中であっても、一定の建て替え需要は見込まれる。特に既存の住宅の老朽化や人々のライフスタイルの多様化が進む中では、住宅の建て替え需要が一層喚起され、住宅着工を下支えする可能性がある。

本稿では、こうした住宅着工と住宅需要の関係を念頭に、特に人口動態と住宅の建て替え需要に着目することで、2040年までの住宅着工や住宅ストック、空き家率の中期的な姿を描くことを試みる。以下、第2章では、最近の住宅着工と住宅ストック、空き家率の推移と住宅の残存状況を概観する。第3章では、2040年までの住宅着工と住宅ストック、空き家率について、前提となるいくつかの条件を紹介し、その後で全国と地域別の住宅着工等の見通しを見ていく。最後に第4章では本稿のまとめを述べる。なお、見通しの作成方法に関しては、本文中では最低限必要な箇所に触れるにとどめ、詳細は本稿末の補論に譲る形としたい。

図表 1. 住宅着工の推移（1980年～2018年）



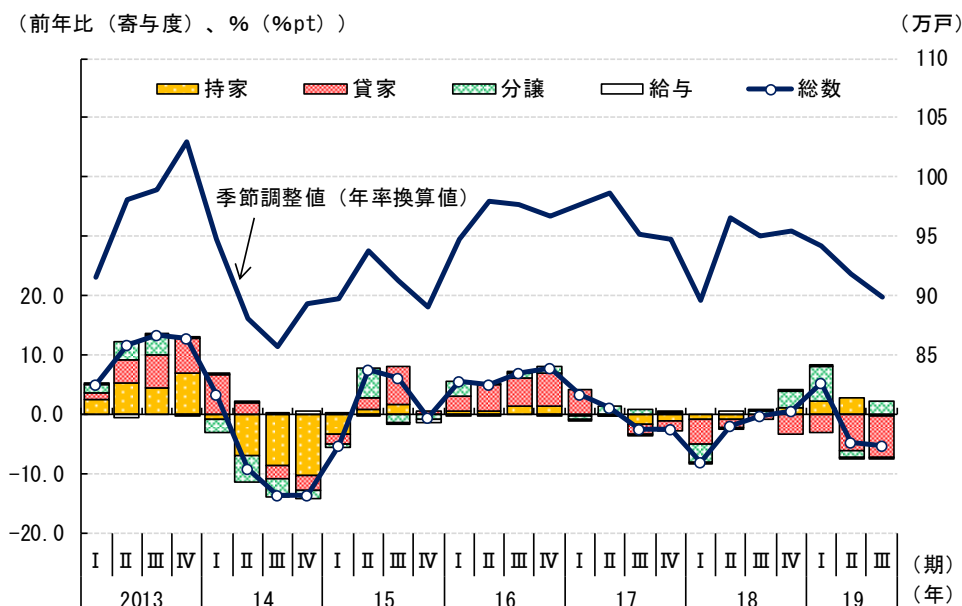
（備考）国土交通省「住宅着工統計」により作成。

2. 住宅着工とストックの現状

(1) 足元の住宅着工

長い目で見ると住宅着工は減少傾向にあるものの、近年は持ち直し傾向が続いてきた。図表2は2013年以降の住宅着工の推移を表したものである。これを見ると、特に2013年10-12月期には消費税率引き上げ前の駆け込み需要もあり、2008年7-9月期以来21四半期ぶりに100万戸台の大台を超えた。2014年の消費税率引き上げ以降は駆け込み需要の反動減もあり住宅着工は落ち込んだものの、その後は相続税対策や不動産投資需要の盛り上がりを受けて貸家の着工が増加し、住宅着工は90万戸台の比較的高い水準で堅調な推移が続いた。しかし、不動産投資に関わる不正融資問題が明るみになった2018年半ば以降、堅調だった貸家着工が減少基調に転じ、2019年の消費税率引き上げ前の駆け込み需要の反動減も加わり、足元では90万戸を切る水準まで落ち込んでいる。

図表2. 住宅着工の推移（2013年～2019年7-9月期）

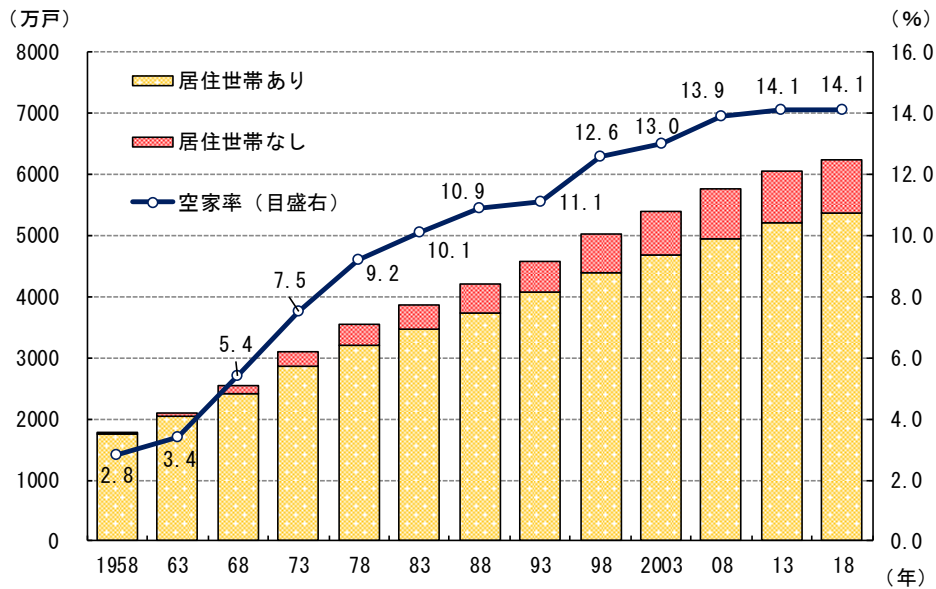


(2) 住宅ストックの動向

住宅着工は一定期間内の住宅の新規供給量（フロー）であり、それらが積み上がったものを住宅ストックと呼ぶ。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、2018年時点では6240.7万戸となっている（図表3）。うち居住世帯のある住宅は5361.6万戸、居住世帯のいない住宅は879.1万戸である。居住世帯のいない住宅を空き家と定義すれば、空き家率は14.1%に上る¹。

¹ 本稿では居住世帯のいない住宅を空き家と定義するが、より厳密には、居住世帯のいない住宅から、一時現在者のみの住宅（何人かが交代で寝泊まりしている住宅等）と建築中の住宅、さらに二次的住宅（別荘等）を除いたベースが用いられる。この場合の2018年の空き家は848.9万戸、空き家率は13.6%となる。

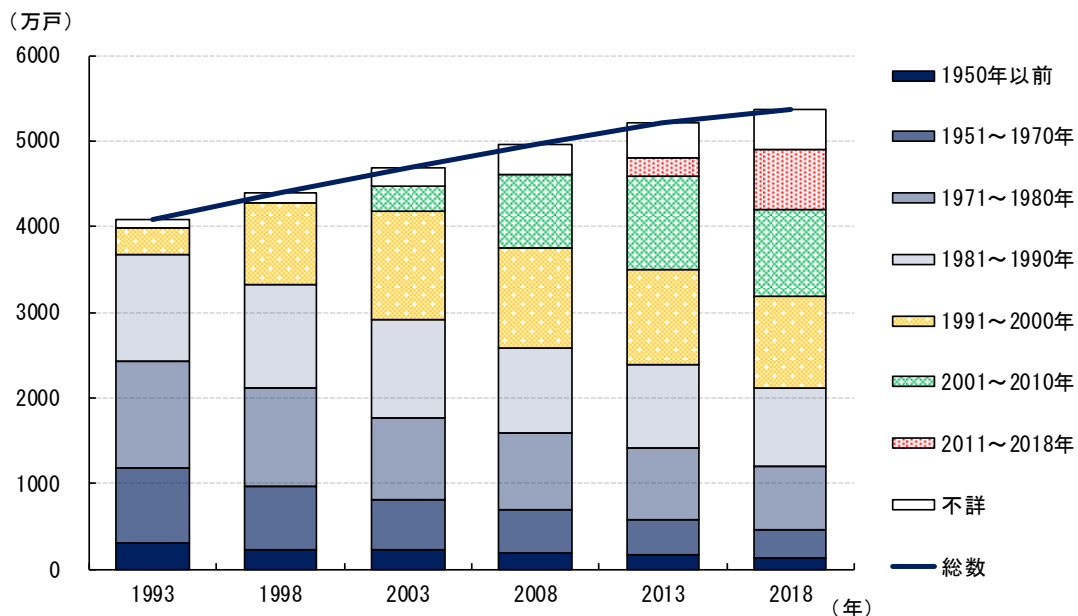
図表 3. 住宅ストックと空き家率の推移



(備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」により作成。
2. 空き家率は居住世帯なしの住宅が全体に占める割合。

近年、空き家率の上昇には一服感が見られるが、依然として将来の空き家予備軍ともいえる築年数の古い多くの住宅が建て替えられることなく現在も利用されている。住宅ストックのうち居住世帯のある住宅について、建築年別に見たものが図表 4 である。これを見ると、建てられてから時間が経てば人が住まなくなっていくとはいえ、2018 年時点で約 4 割の世帯が 1990 年以前に建てられた住宅に居住しており、築年数の古い住宅が多く含まれるとみられる築年不詳も含めれば約 5 割の世帯が築後約 30 年以上の住宅に居住している。

図表 4. 居住世帯のいる住宅ストックの推移



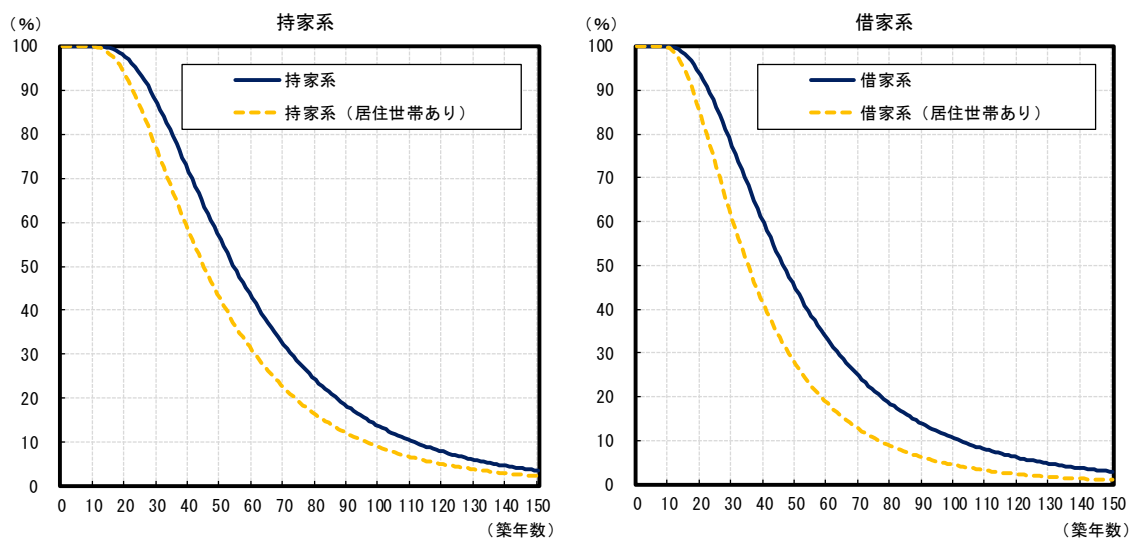
(備考) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成。

築古の住宅であっても、適切に管理されていれば建物の質が大きく劣化することはないとみられるが、経年に伴う劣化により修繕費がかさみやすいほか、賃貸住宅に関しては競合物件との競争力の低下につながりうるため、時間が経つにつれて徐々に空き家となり、建て替えや取り壊しも進む。

図表5は、住宅の築年数と残存率の関係について、いくつかの仮定を置いて推計したものである²。ここで、残存率曲線は、横軸に築年数、縦軸に建て替えや取り壊し等で消失することなく残存している住宅の割合を表し、うち「居住世帯あり」については、特に空き家となることなく残存している住宅の割合を表している。なお、本稿では、持家系は注文戸建てや分譲戸建て・マンション（住宅着工統計の「持家」と「分譲」に相当）、借家系は賃貸用に建設されたアパートやマンション、社宅等（同様に「貸家」と「給与」に相当）とする。

したがって、これを見ると、持家系の住宅は44.7年で半数が空き家となり、54.2年で半数が建て替えや取り壊されているのに対し、借家系は35.0年で半数が空き家となり、46.2年で半数が建て替えや取り壊されていることが分かる。借家系の平均残存年数（残存率が50%となる年数）が短いのは、賃貸住宅市場では築年数が住宅の質を表すシグナルのひとつとして機能しているため、築年数が古くなると借り手から敬遠されがちであることを反映しているものと考えられる。

図表5. 住宅の残存率曲線（2018年時点）



（備考）総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」をもとに推計。詳細は補論を参照。

3. 住宅着工とストックの中期見通し

（1）世帯数の見通し

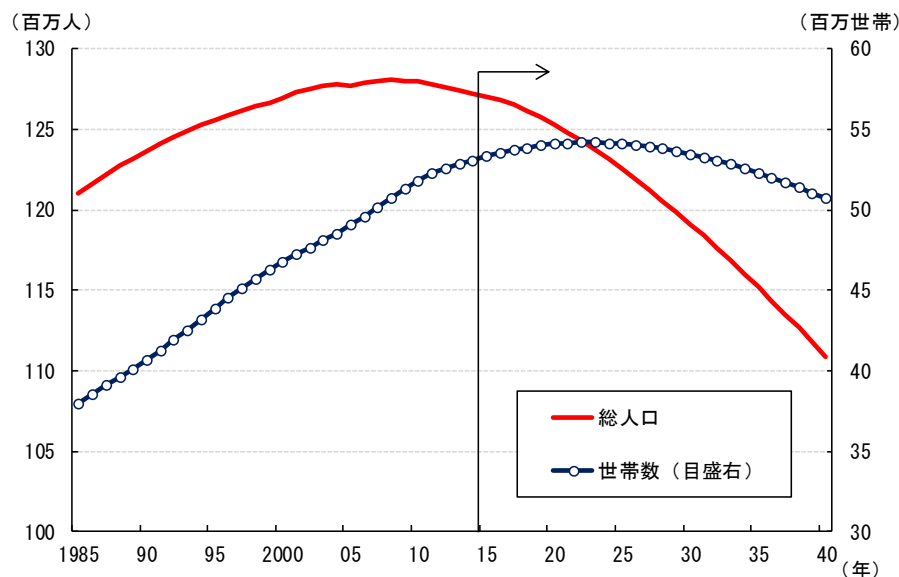
住宅着工の先行きを考えるうえで重要な要素のひとつは人口動態である。住宅は世帯単位で利用するものであるため、人口そのものよりは特に世帯数の動向が重要となる。図表6は

² 小浦（2017）を参考に、いくつかの仮定を置いて推計。詳細は補論を参照のこと。

総務省「国勢調査」、「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の「日本の将来推計人口」、「日本の世帯数の将来推計」をもとに、日本の総人口と世帯数のこれまでの推移と今後の見通しを表したものである。

これを見ると、長らく増加を続けてきた日本の総人口は 2008 年をピークに減少に転じているが、世帯数については足元でも増加が続いている。しかし、今後は、総人口の減少テンポが加速する中で世帯数についても頭打ちとなり、社人研によれば 2020 年代前半をピークに世帯数は減少に転じる見込みとなっている。

図表 6. 総人口と世帯数の見通し



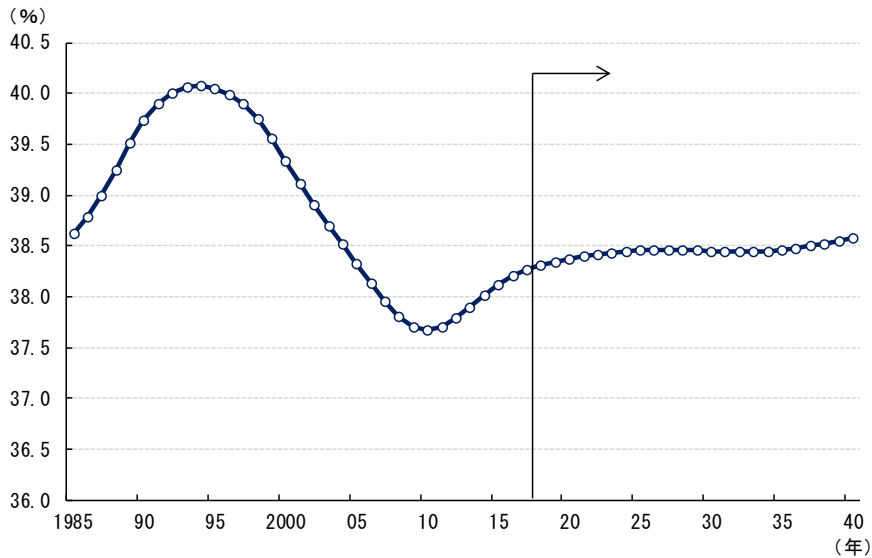
(備考) 1. 総務省「国勢調査」、「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018（平成30）年推計）」により作成。
 2. 出生中位・死亡中位。世帯数が公表されていない期間は3次スプラインで補間。

総世帯のうち購入した戸建てやマンションに住んでいる世帯を持家世帯、賃貸住宅に住んでいる世帯を借家世帯とし、総世帯にそれらが占める割合を、それぞれ持家率、借家率と呼ぶことにする。持家率と借家率は表裏一体で、持家率が高まれば借家率は低下し、逆に持家率が低下すれば借家率は高まる。

図表 7 はそのうち借家率のこれまでの推移と今後の見通しを表したものである。これを見ると、借家率は 1990 年代半ばにかけて上昇した後、低下傾向で推移していたものの、足元では再び上昇している。グラフには示していないが、世帯主の年齢階級別に見ても多くの年齢階級で借家率が上昇していることから、全ての年齢層に影響するような要因、例えば住宅価格の上昇や貸家着工の持ち直しを背景とした良質な賃貸住宅の供給の増加等が影響していると考えられる。

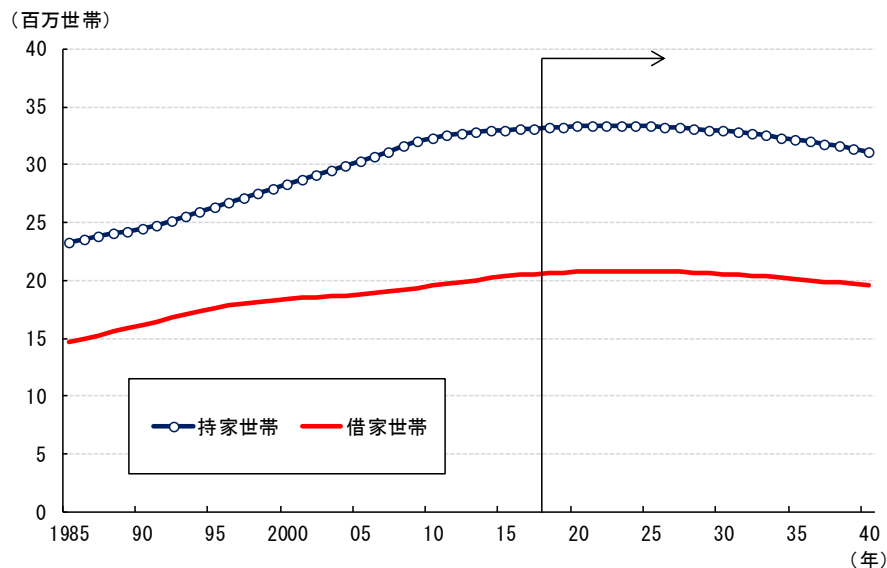
建設コストの増加が続く中で、今後も各年齢階級における借家率は上昇傾向で推移するとみられるが、他方で年齢が上がるにつれて住宅を購入する世帯は増えていくため、高齢化が進むことで一国全体の借家率には下押し圧力が加わることになる。押し上げと押し下げの両方の要因がある程度相殺され、結果的に先行きの借家率はおおむね横ばい圏で推移すると予想される。この結果、持家世帯については 2024 年頃、借家世帯については 2021 年頃をピークに減少に転じる見通しである（図表 8）。

図表 7. 借家率の見通し



- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、「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（全国推計）（2018（平成30）年推計）」をもとに推計。
 2. 世帯主の年齢別×世帯類型別（二人以上世帯と単身世帯別）の世帯数と、それに対応した借家率を掛け合わせた上で合計することで借家世帯数を求め、総世帯数で除することで全体の借家率を計算。詳細は補論を参照。

図表 8. 持家世帯、借家世帯数の見通し



- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、「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（全国推計）（2018（平成30）年推計）」をもとに推計。
 2. 持家世帯＝総世帯×持家率。借家世帯＝総世帯×借家率。持家率＋借家率＝1。図表6、7も参照。

(2) 住宅の残存年数の見通し

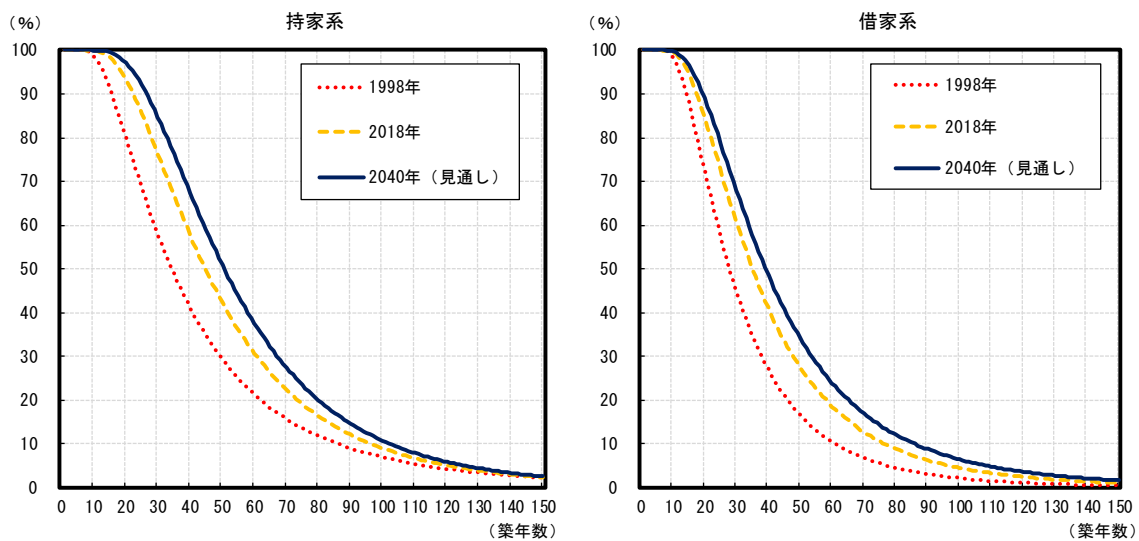
住宅着工の先行きを考えるうえで重要なもうひとつの要素は建て替え需要である。建て替え需要は住宅の残存年数と密接に関係しており、仮に建て替えの必要性が後退すれば、住宅の残存年数は長くなる。

図表 9 は居住世帯のいる住宅ストックの残存率曲線について、1998 年時点と 2018 年時点の推計値と、先行き 2040 年時点の見通しを示したものである。これを見ると、持家系、借家系ともに残存率曲線は過去 20 年間で上方へシフトしており、居住世帯のいる住宅の平均残

存年数は、持家系では1998年の34.3年から2018年には44.7年へ、借家系では27.8年から35.0年へと長期化している。これには、居住者の平均寿命が延びていることや中古住宅の活用が進んでいること等が影響しているとみられる。

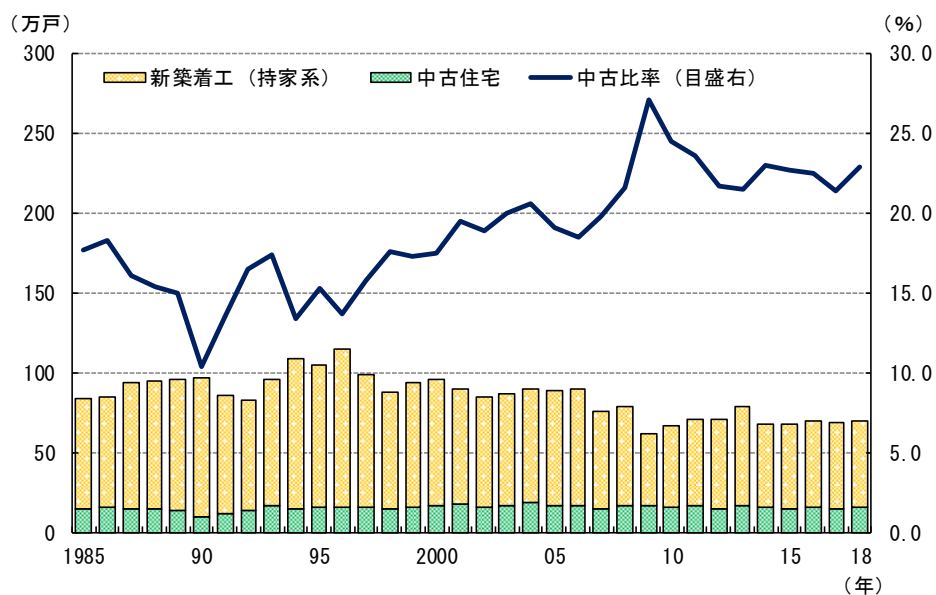
今後もこうした傾向は続くことから、築古の物件が増える中でも住宅の建て替えの必要性はあまり高まらず、残存年数も長期化していく見通しである。ただし、近年、自宅用として中古住宅を購入する人の割合が頭打ちとなっていることもあり（図表10）、中古住宅の活用は緩やかな拡大にとどまると考えられる。その分、住宅の残存年数の長期化の度合いもこれまでと比べれば小幅にとどまるとみられ、2040年の住宅の平均残存年数は、居住世帯のいる持家系では50.7年、借家系では39.2年になると予想される。

図表9. 居住世帯のいる住宅の残存率曲線の見通し



(備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計) (死亡中位)」により推計。
 2. 各時点の統計をもとに推計した残存率曲線の変化を示したものの。見通しはいくつかの前提のもとにした値。推計方法の詳細は補論を参照。

図表10. 持家としての中古住宅需要の推移



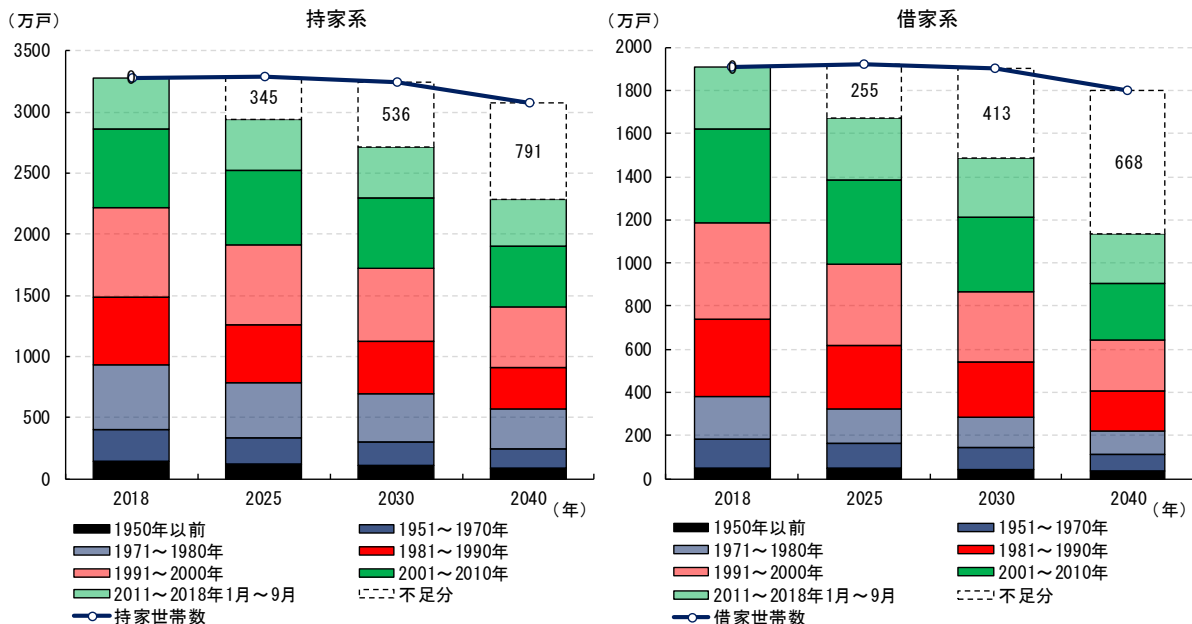
(備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」により作成。
 2. 1988年、1993年、1998年、2003年、2008年、2013年、2018年は、公表値が1~9月分のため4/3倍し年額換算。新築着工の持家系は持家と分譲の合計

(3) 住宅着工の見通し

持家世帯及び借家世帯（前掲図表 8）と既存住宅の残存率曲線（前掲図表 9）の見通しを踏まえると、今後、居住世帯のいる住宅ストックは図表 11 のとおり推移する見通しである。ここでは、2018 年 9 月までに建てられた住宅ストックが将来の各時点においてどの程度空き家とならずに残っているかを示すとともに、そのときの世帯数との差を不足分として示してある。

これを見ると、既存の住宅が空き家になったり取り壊されたりすることによって徐々に減少する中、2020 年代半ばをピークに持家世帯、借家世帯ともに減少に転じるものの、住宅の不足分が徐々に拡大していく様子が確認できる。この不足分が 2018 年 10 月以降に新たに必要となる住宅の供給数、つまりは住宅着工といえ、2040 年までに持家系では 791 万戸、借家系では 668 万戸の住宅着工が少なくとも必要となることが分かる³。

図表 11. 居住世帯のいる住宅ストックの見通し



(備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、国勢調査、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、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）（2018（平成30）年推計）」をもとに推計。
 2. 世帯数は総務省「住宅・土地統計調査」ベース。推計方法の詳細は補論を参照。

したがって、2040 年までの住宅着工は図表 12 のとおり推移する見通しである。ここでは、短期的な要因（景気のサイクルや金利の変動、政策的な手当、消費税率引き上げ、東京五輪といったイベント効果等）による変動を均したトレンド（傾向）として、住宅着工の先行きを示している⁴。あわせて、前掲図表 9 の残存率曲線に基づいたベースラインケースのほか、①残存年数がより長期化するケース（以下、「残存高位」という。）、②残存年数があまり

³ 住宅は建てられた時点から老朽化が進むため、その将来的な建て替えも考慮すると、2040 年までにはより多くの着工は必要となる。なお、本稿では住宅着工の見通しの作成に際して、2018 年 10 月以降に建てられた住宅の建て替え分も考慮している。

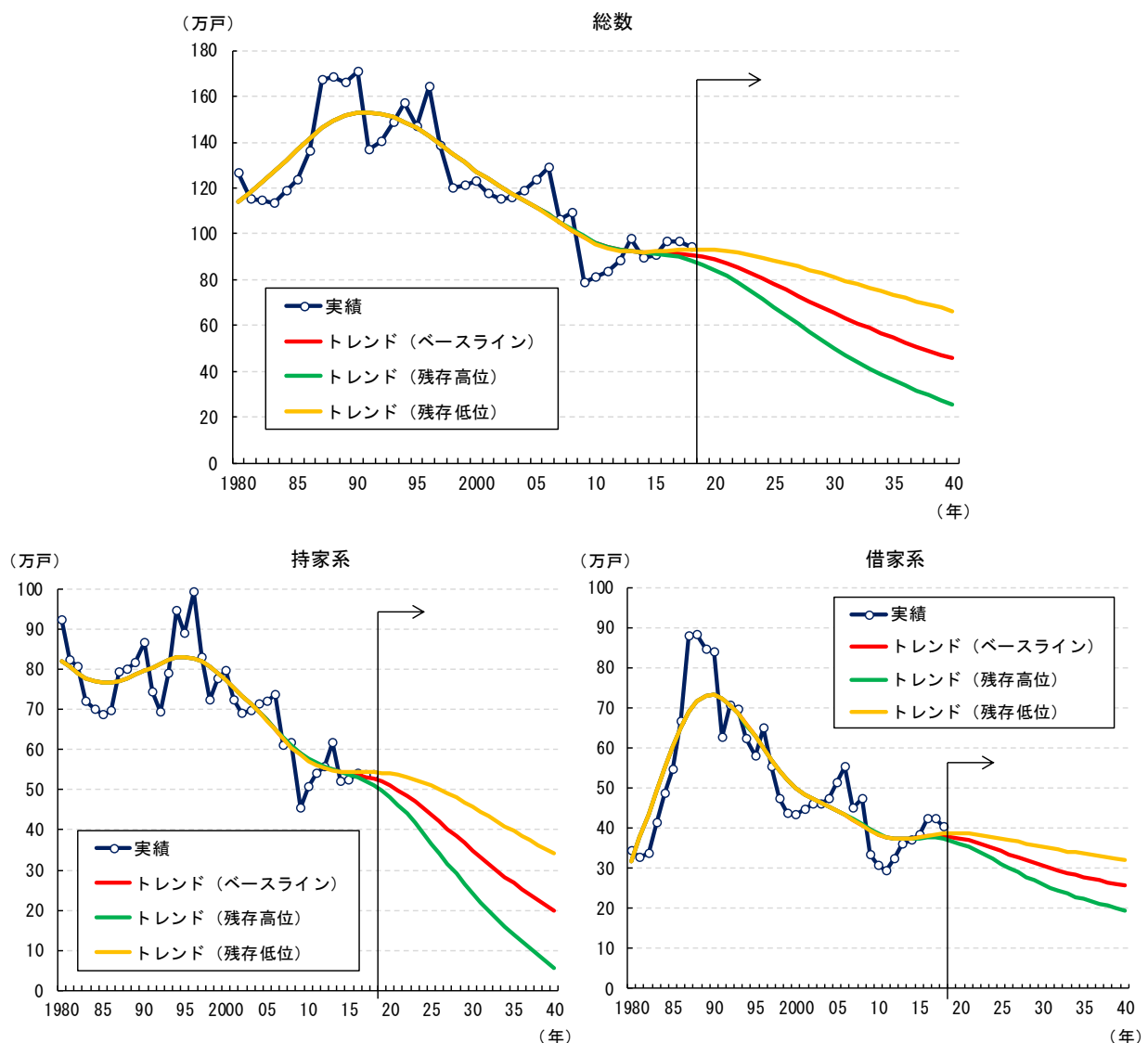
⁴ このため、実際の住宅着工はトレンド線の周りがある程度上下に乖離しながら推移していくことになる。

長期化しないケース（以下、「残存低位」という。）についても見通しを示している⁵。

これを見ると、住宅の残存年数が緩やかに長期化する中、2020年代半ば以降に世帯数が減少基調に転じることもあり、住宅着工は減少基調で推移する見通しとなっている。ベースラインケースでは、2040年には40万戸台半ばまで減少し、内訳としては、持家系は20万戸程度、借家系は25万戸程度まで減少する見込みである。

もっとも、2040年の住宅着工が残存高位では20万戸台半ば、残存低位では60万戸台半ばであるとおり、住宅着工の先行きは残存年数に大きく左右されることに留意が必要である。想定よりも中古住宅の活用が進めば住宅着工の減少テンポは加速する一方、中古住宅があまり活用されず建て替えが進むようだと住宅着工は緩やかな減少にとどまることになる。

図表 12. 住宅着工の見通し（全国）



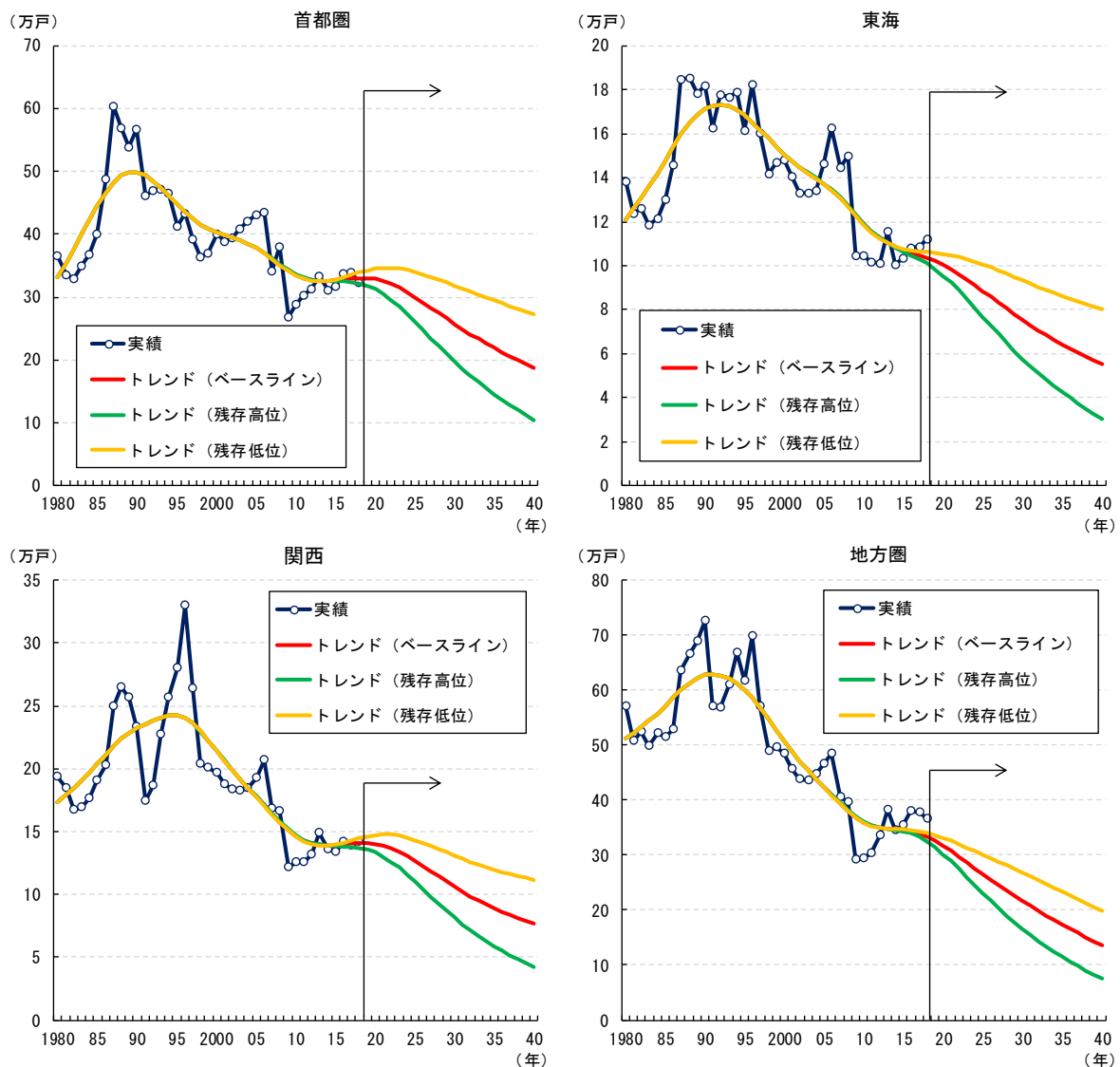
(備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、「国勢調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018（平成30）年推計）」をもとに推計。
2. 作成方法の詳細は補論を参照。

⁵ 残存率曲線に関し、ベースラインケースでは過去20年の半分のペースで中古住宅の活用が進むのに対し、残存高位では過去20年と同じペース、残存低位は中古活用が進まず、平均寿命の延びだけ残存年数が長期化する場合を想定している。詳細は補論を参照のこと。

また、住宅着工の見通しについて地域別に表したのが図表 13 である⁶。ここでは、首都圏（埼玉、東京、千葉、神奈川）、東海（静岡、愛知、岐阜、三重）、関西（滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山）、地方圏の 4 つの地域別にグラフを示してある。

これを見ると、いずれの地域においても、住宅着工は減少基調で推移する見通しである。特に人口減少が急速に進む地方圏では、住宅着工は他の地域よりも速いテンポで減少していくとみられる。2018 年から 2040 年にかけて、首都圏、東海、関西の住宅着工が年率▲2.5%～2.8%程度で減少するのに対し、地方圏では同▲4.0%程度で減少することになる。ベースラインケースでは、予測最終年である 2040 年には、首都圏では 18.8 万戸、東海では 5.5 万戸、関西では 7.7 万戸、地方圏では 13.6 万戸まで水準を落とすことになるだろう。

図表 13. 住宅着工の見通し（地域別）



(備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、国勢調査、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、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）（2018（平成30）年推計）」、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）」をもとに推計。詳細は補論を参照。
 2. 首都圏は埼玉、東京、神奈川、千葉。東海は静岡、愛知、岐阜、三重。関西は滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山。

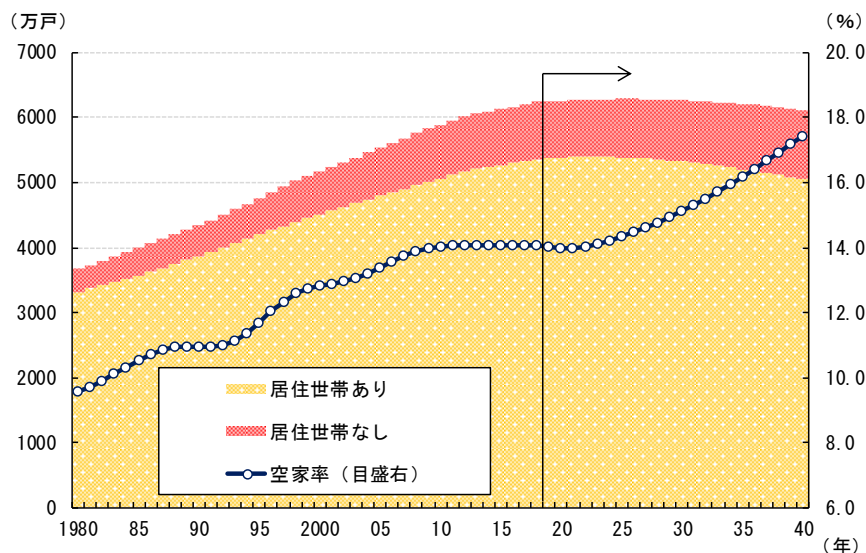
⁶ 地域別の住宅着工については、簡略化のために、残存率曲線が 2018 年時点の推計値から 2040 年まで変化しないとの仮定の下で一旦計算し、その後で地域別の合計が全国値と一致するように水準調整を行うことで平仄を合わせている。推計方法の詳細は補論を参照のこと。

(4) 住宅ストックと空き家率の見通し

住宅着工が前掲図表 12 のトレンド（ベースライン）のとおり推移する場合、住宅ストックと空き家率は図表 14 のとおり推移する見通しである⁷。

住宅ストックについては当面緩やかな増加が続くものの、住宅着工が減少する中で、2020年代後半には減少に転じると見込まれる。また、空き家については、住宅ストックの減少よりも世帯数の減少テンポの方が速いため、予測最終年である 2040 年まで増加が続くと予想される。空き家率は、目先は横ばい圏で推移するものの、世帯数が減少に転じる 2020 年代半ば頃から緩やかに上昇し、2018 年の 14.1% から予測最終年である 2040 年には 17.4% へと高まるとみられる。

図表 14. 住宅ストックと空き家率の見通し（全国）



- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、「国勢調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、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）（2018（平成30）年推計）」をもとに推計。詳細は補論を参照。
 2. 空き家率は居住世帯なしの住宅が全体に占める割合。

さらに、地域別の住宅ストックと空き家率の見通しを表したのが図表 15 である⁸。ここでも住宅着工と同様に首都圏、東海、関西、地方圏の 4 つの地域別にグラフを示してある。

これを見ると、住宅ストックが予測期間中に減少に転じるのは全ての地域で同じであるが、空き家率については、首都圏では 2018 年の 11.4% から 2040 年には 12.6% へ、東海では 14.1% から 16.5% へ、関西では 14.9% から 15.5% へ、地方圏では 15.6% から 21.9% へ上昇

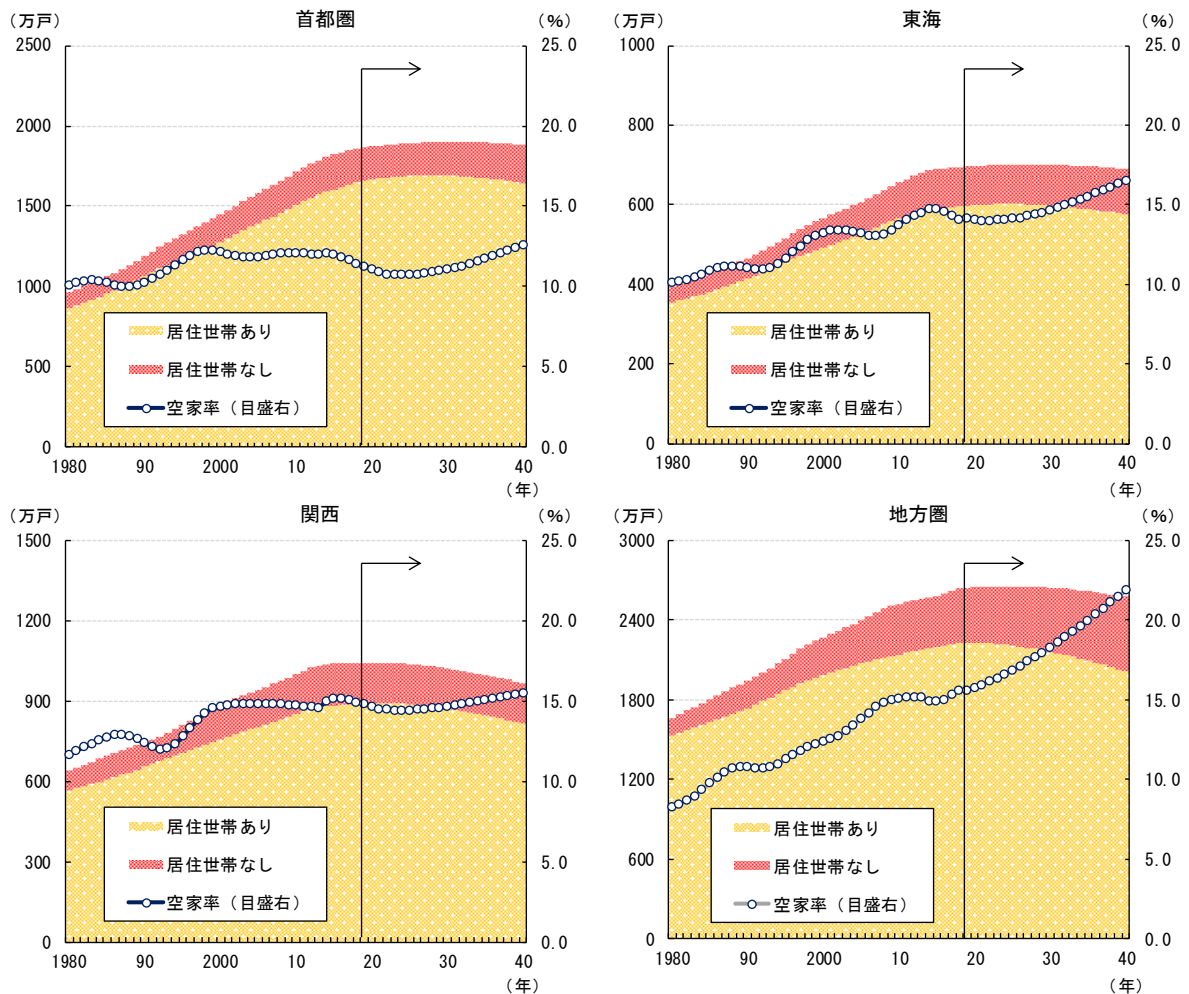
⁷ ここでは住宅着工がベースラインケースのみを取り上げるが、他のケース（残存高位や残存低位）でも空き家率に劇的な違いは生じない。これは、空き家は住宅ストックと居住世帯ありの住宅ストックの残存年数の違いによって生じるが、本稿ではベースラインケースと残存高位、残存低位、いずれにおいても両者に大きな差が生じない形で（つまり、パラレルにシフトさせる形で）残存率曲線を変化させているためである。

⁸ 地域別の住宅ストックと空き家率についても、住宅着工と同様に簡略化のため、残存率曲線が 2018 年時点の推計値から 2040 年まで変化しないとの仮定の下で一旦計算し、その後で地域別の合計が全国値と一致するように水準調整を行うことで平仄を合わせている。推計方法の詳細は補論を参照のこと。

するなど、三大都市圏（首都圏、東海、関西）と地方圏とで明確な差が確認できる。

これは、三大都市圏では世帯数が減少に転じる中でも既存の住宅の建て替えや取り壊しがある程度進むことで空き家の増加テンポが緩やかにとどまるのに対し、地方圏では世帯数の減少テンポが三大都市圏と比べて速く、さらに既存の住宅の建て替えや取り壊しのテンポも比較的緩やかにとどまることによるものである。2040年に地方圏では住宅の実に5件に1件が空き家となる計算で、空き家対策の必要性は三大都市圏以上に高まっていくことになる。

図表 15. 住宅ストックと空き家率の見通し（地域別）



- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」、「国勢調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、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）（2018（平成30）年推計）」、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）」をもとに推計。詳細は補論を参照。
 2. 空家率は居住世帯なしの住宅が全体に占める割合。
 3. 首都圏は埼玉、東京、神奈川、千葉。東海は静岡、愛知、岐阜、三重。関西は滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山。

4. おわりに

本稿では、住宅着工と住宅需要の関係を念頭に、特に人口動態と住宅の建て替え需要に着目することで、2040年までの住宅着工と住宅ストック、空き家率の見通しを述べた。足元で住宅着工はやや持ち直しているものの、本格的な人口減少社会に突入する中、世帯数も2020年代前半に減少に転じることから、長い目で見れば、住宅着工は減少基調で推移し、空き家率も上昇が続く見通しである。

住宅着工の減少は、住宅投資だけでなく家具・家電といった耐久財消費の減少にもつながり、GDPを押し下げる要因となる。しかし、例えばエコ住宅等の質の高い住宅を供給することやリフォームによって、より快適な居住空間を創出するといった創意工夫により付加価値を高められれば、着工の減少による住宅投資等の落ち込みをある程度カバーすることは可能である。

実際、日本の住宅の「数」は十分であるものの、「質」については改善の余地がある。国土交通省の「住生活基本計画」では、住宅ストックや住環境の整備に関する指針を示しているが、例えば、そのひとつに住宅の居住面積の目安である「居住面積水準」がある。これには、①最低居住水準（健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準）、②誘導居住水準（豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準）という2つの基準があるが、総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2018年時点で、①を満たす住宅に住んでいる世帯は日本全国で93.2%に上る一方、②を満たすのは59.1%にとどまっている。

他にも住宅の耐震化や省エネ性能の向上、災害時の被害拡大につながるリスクを高める木造密集地域の解消など課題は少なくない。住宅は人々が生活するうえでなくてはならないものであり、住宅の質を改善することは、住宅着工の減少による経済への悪影響の緩和だけでなく、人々の生活の豊かさの向上にもつながる。住宅の質の改善には人々の費用負担の重さも課題となるだけに、政府には質の高い住宅の購入やリフォームの実施を後押しするような政策⁹を推進していくことが求められる。

参考文献（発表年・五十音順）

- ・ 小松幸夫（2002）「建築寿命の推定」、『建築雑誌』Vol117、No. 1494、pp. 28-29、日本建築学会
- ・ 三鍋伊佐雄（2013）『まじめに、賃貸経営』、PHP 研究所
- ・ 小浦孝次（2017）「住宅・土地統計調査を用いた住宅残存率曲線の決定手法および既存住宅築年推定法の検討」、日本建築学会計画系論文集 第82巻 第741号 pp. 2907-2913、日本建築学会
- ・ 内閣府政策統括官（経済財政分析担当）（2018）『地域の経済2018』

⁹ 例えば、現在実施されている次世代住宅ポイント制度は、エコ住宅や耐震住宅の購入やリフォームの促進を通じて、住宅ストックの質の改善につながると期待される。

補論 住宅着工の見通しの作成方法

ここでは、本稿で述べた住宅着工、住宅ストック、空き家率の見通しについて、作成方法の詳細を説明する。見通しの作成にあたっては、特に参考文献に記した三鍋（2013）及び小浦（2017）を参考にした。

1. 持家世帯・借家世帯の実績と予測値の推計

- イ) はじめに、世帯主の年齢階級別×世帯類型別（二人以上世帯、単身世帯）の世帯数を求める。2015年までは総務省「国勢調査」、それ以降は国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）による「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018（平成30）年推計）」及び「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）」をもとに、一般世帯数のうち単独世帯を除く世帯数を二人以上世帯数、単独世帯数を単身世帯数とする。公表値は5年おきのため、それ以外の期間は3次スプライン（2点間を滑らかな3次曲線でつなぐ方法）により補間する。
- ロ) 次に、世帯主の年齢階級別×世帯類型別（二人以上世帯、単身世帯）の持家率及び借家率を、総務省「住宅・土地統計調査」をもとに計算する。持家率は持家世帯を総世帯で割ることで、借家率は借家世帯を総世帯で割ることで求める。公表値は5年おきのため計算できるのは1988年、1993年、1998年、2003年、2008年、2013年、2018年の持家率、借家率である。そこで1988年以前については1980年の借家率を1988年と同じであると仮定する。2018年以降については、予測最終年の2040年の借家率を次のハ)のとおり設定する。
- ハ) 足元でほぼ全ての年齢階級において借家率が上昇していることを踏まえ、今後、全ての年齢階級において借家率は上昇していくと想定する。そのうえで、1998年から2018年までの過去20年間における借家率の変化幅を計算し、変化幅がプラスである年齢階級では2018年の実績値に変化幅を年率換算した上で22倍した値を加えることで2040年の借家率とし、変化幅がマイナスである年齢階級については1998年の値を2040年の借家率とする（つまり、2018年の借家率が1998年を上回っていれば過去20年間のテンポで今後も上昇していくと仮定し、下回っていれば1998年の水準まで上昇していくと仮定する）。ただし、世帯主の年齢階級が65～69歳及び70～74歳については、1998年のデータが入手できなかったため、2003年のデータをもとに同様の計算を行う。
- ニ) 続いて、イ) で求めた世帯主の年齢階級別×世帯類型別（二人以上世帯、単身世帯）の世帯数に、ロ) 及びハ) で求めた世帯主の年齢階級別×世帯類型別（二人以上世帯、単身世帯）の持家率及び借家率を掛け合わせ合算することで、1980年、1988年、1993年、1998年、2003年、2008年、2013年、2018年、2040年における持家世帯及び借家世帯を計算する。それ以外の期間については3次スプラインで補間することで求める。
- ホ) 最後に、ニ) で求めた持家世帯及び借家世帯は国勢調査ベースの値のため、2018年の住宅・土地統計調査における持家世帯、借家世帯の実績値に、ニ) で求めた持家世帯及び借家世帯の推計値の前年差を加えることで、住宅・土地統計調査ベースの値に変換する。

2. 住宅ストックの残存率曲線の推計

(1) 2018年までの残存率曲線の推計

- イ) 小浦(2017)を参考に、持家系の住宅ストック、居住世帯のいる持家系の住宅ストック、借家系の住宅ストック、居住世帯のいる借家系の住宅ストックの4つについて、残存率曲線を推計する。まず、総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、建築年階級別(1950年以前、1951~1970年、・・・)に持家及び借家ストックの戸数を整理する。居住世帯のいない住宅は持家系か借家系か不明なため、借家系は賃貸用の空き家に建築中の空き家を2018年1月~9月の住宅着工戸数の借家系のシェアで分割した値を加えたものとし、残りを持家系とみなす。
- ロ) 次に、住宅の残存率曲線の仮置き値を設定する。住宅の残存率曲線は平均値 μ 、標準偏差 σ の対数正規分布に従うと仮定する。ただし、築5年以内に取り壊しや空き家化は起こらないと仮定し、その期間の残存率は100%とする。また、調整係数 α を導入し、 α だけ経年劣化が緩やかになると仮定する(推計上の経年数=調整係数 \times (実際の経年数-5))。そのうえで、 α と μ 、 σ について、それぞれ適当な初期値を設定することで、住宅の残存率の仮置き値を作成する。
- ハ) 続いて、建築年と着工年は同じと仮定し、各年の住宅着工に対応した残存率の仮置き値を掛け合わせる(例えば2017年の住宅着工には築1年の残存率を、2010年には築8年の残存率を掛け合わせる)ことで、持家系及び借家系の住宅ストックの建築年階級別に見た残存戸数の仮置き値を計算する。なお、住宅着工の内訳(持家系、借家系別)は今回1951年以降しか入手できなかったため、それ以前については、住宅着工のうち60%が持家系、40%が借家系とみなして分割する。その際の住宅着工は、1868年~1944年は小浦(2017)の推計値を利用し、1946年~1950年は国土交通省の公表値、1945年は線形補間して利用する。
- ニ) さらに、イ)で整理した住宅・土地統計調査ベースの持家系及び借家系の住宅ストックの建築年階級別に見た残存戸数と、ハ)で計算した持家系及び借家系の住宅ストックの建築年階級別に見た残存戸数の仮置き値との差(誤差)の二乗和を計算する。誤差の二乗和は残存率のパラメータ α 、 μ 、 σ を動かすことで変動するため、Excelのソルバー機能を利用して誤差の二乗和が最小となるような残存率のパラメータ α 、 μ 、 σ の組み合わせを計算する。その際、住宅・土地統計調査ベースの残存戸数の合計と推計した残存戸数の合計は一致するとの制約を課す。
- ホ) 最後に、居住世帯のいる持家系及び借家系の住宅ストックの残存率が持家系及び借家系の住宅ストックの残存率を上回る場合には、前者を後者の値に置き換える。

(2) 2019年以降の残存率曲線の推計

- イ) 2019年以降の見通し期間の残存率曲線については、これまでの住宅の平均残存年数の長期化傾向を踏まえ、次のとおり設定する。まず、住宅の平均残存年数のこれまでの長期化の程度を計算する。住宅の平均残存年数の長期化は、①平均寿命の伸び、②中古住宅の活用の進展、2つの要因に分解できる。①については、厚生労働省「生命表」をもとに、1998年と2018年の男女の平均寿命の平均値を計算のうえ、両者の変化幅を計算

することで求める。②については、2018年と1998年の残存率曲線を（1）の手順で計算し、両者の平均残存年数（残存率が50%となる年数）の変化幅を求めたうえで、そこから①の寄与を除いた部分を②による寄与とする。

- ロ) 次に、2040年における住宅の平均残存年数を設定する。中古住宅の活用が緩やかに進むと考えるベースラインケースでは、社人研「日本の将来推計人口（平成29年推計）」の死亡中位推計における2018年と2040年の男女の平均寿命の平均値を求め、その変化幅を計算することで、2040年にかけての①の寄与を求める。また、イ) で求めた1998年から2018年までの②の寄与の50%のペースで2040年まで推移すると仮定することで、2040年にかけての②の寄与を求める。①と②の両者を2018年の平均残存年数に加えることで、2040年の平均残存年数を求める。2018年から2040年の間の期間については3次スプラインで補間する。
- ハ) 続いて、別のシナリオである「残存高位」では、②の寄与について1998年から2018年までの寄与と同じテンポで2040年まで推移すると仮定し、また「残存低位」では②の寄与をゼロと仮定する（つまり、①の寄与のみと仮定する）ことで、ベースラインケースと同様に、2040年にかけての住宅の平均残存年数を求める。2018年から2040年の間の期間は3次スプラインで補間する。
- ニ) 最後に、ベースラインケース、残存高位、残存低位、それぞれについて、2018年の残存率曲線のパラメータ（ α 、 μ 、 σ ）に、1998年から2018年にかけてのパラメータの変化幅の一定割合（ β_t ）を加えた残存率曲線の平均残存年数が、ロ) 及びハ) で求めた各年の平均残存年数に等しくなるように、最適な β_t の値を求める。計算にはExcelのソルバー機能を利用する。

補論図表 1. 残存率曲線の推計の枠組みのイメージ図

建築年	平成30年住宅土地統計調査 持家住宅総数			新設住宅着工件数（持家＋分譲）		
	居住世帯あり	居住世帯なし		総数	推定残存戸数	誤差の二乗
1950年以前	1214200	1214200		18756986	2223232	1018146508361
1951～1970年	2381700	2381700		6800333	3393165	1023060951384
1971～1980年	5319500	5319500		9823978	6651562	1774388608378
1981～1990年	5730400	5730400		7719243	6436028	497911474044
1991～2000年	6672900	6672900		8191068	7818018	1311294768017
2001～2010年	6147500	6147500		6481123	6464192	100293562708
2011～2018年1月～9月	4089600	4089600		4242094	4242094	23254412474
不詳	5672491	1245700	4426791			
計	37228291	32801500	4426791	62014825	37228291	5748350285366

目標と推計値の合計は一致

誤差の二乗和を最小にする
残存率曲線のパラメータを推定

3. 住宅着工の推計

- イ) はじめに、1868年～2018年9月までの住宅着工の実績値と、2. で求めた居住世帯のいる持家系及び借家系の住宅ストックの残存率を掛け合わせることで、2019年時点に

おける建築年階級別の居住世帯のいる持家系及び借家系の既存の住宅ストックの推計値を計算する。

- ロ) 次に、1. で求めた持家世帯及び借家世帯と、イ) で求めた居住世帯のいる持家系及び借家系の既存の住宅ストックとの差（住宅の不足分）を計算し、それを2019年における住宅着工の予測値とする（厳密には2018年10月～2019年9月までの1年間の着工数だが、2019年の着工数とみなしても大差はないとみられるため、本稿ではそのように扱う）。
- ハ) 同様に、2020年時点における建築年階級別の居住世帯のいる持家及び借家の既存の住宅ストックについて、住宅着工と2. で求めた居住世帯のいる持家系及び借家系の住宅ストックの残存率を掛け合わせる。その際、ロ) で求めた2019年の住宅着工の予測値も計算に含める。そのうえで、1. で求めた持家世帯及び借家世帯との差（住宅の不足分）を計算することで、2020年における住宅着工の予測値とする。以下、これを繰り返すことで2040年までの住宅着工の予測値を計算する。
- ニ) 最後に、1980年～2018年までの住宅着工の実績値に、ロ) とハ) で求めた2019年以降の住宅着工の予測値をそのまま接続し、HPフィルタを適用することでトレンド成分を抽出し、住宅着工のトレンドの予測値とする。

4. 住宅ストック及び空き家率の推計

- イ) はじめに、3. で求めたトレンドで住宅着工が推移すると仮定し、2. で求めた持家系及び借家系の住宅ストックの残存率と掛け合わせることで、将来の各時点における住宅ストックの推計値を計算する。この推計値の前年差を2018年の住宅ストックの実績値に加えることで、将来時点の住宅ストックとする。
- ロ) 次に、1. で求めた持家世帯と借家世帯の合計値の前年差を、2018年の居住世帯のいる住宅の実績値に加えることで、将来時点の居住世帯のいる住宅数を計算する。
- ハ) 最後に、イ) で求めた住宅ストックと、ロ) で求めた居住世帯のいる住宅との差を計算し、空き家とする。そのうえで、住宅ストック数で割ることで空き家率を計算する。

5. 地域別の住宅着工、住宅ストック、空き家率の推計

- イ) はじめに、1. と同様に、地域別の世帯数を求める。
- ロ) 次に、2. と同様に、地域別に総数及び居住世帯あり別の住宅ストックの残存率を求める。ただし、簡略化のため、持家系と借家系に分けずに計算する。また、地域別の住宅着工については1950年以前のデータが今回入手できなかったため、1951年以降のデータのみを利用する。
- ハ) 続いて、3. と同様に、地域別の住宅着工のトレンドを計算する。ただし、計算に用いる残存率については、先行きも2018年時点の推計値を用いる。そのうえで、全国と地域別の住宅着工の平仄を合わせるため、全国の住宅着工数を地域別の住宅着工数のシェアで分割することで水準を調整のうえ、HPフィルタを適用する。

ニ) さらに、4. と同様に、地域別の住宅ストックを求める。ただし、計算に用いる残存率については、先行きも 2018 年時点の推計値を用いる。そのうえで、全国と地域別の住宅ストック、居住世帯ありの住宅の平仄を合わせるため、まず全国の住宅ストック及び居住世帯ありの住宅の推計値を地域別の住宅ストック及び居住世帯ありの住宅のシェアで分割することで水準を調整する。そのうえで 2018 年の住宅ストック、居住世帯ありの住宅の実績値に、水準調整後の住宅ストック、居住世帯ありの住宅の前年差を加えることで延伸する。空き家及び空き家率については、4. と同様に求める。

補論図表 2. 各地域区分と都道府県の対応関係

区分	都道府県
I 三大都市圏	首都圏、東海、関西の各都道府県
	(首都圏) 埼玉、千葉、東京、神奈川
	(東海) 静岡、岐阜、愛知、三重
	(関西) 滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
II 地方圏	三大都市圏以外の各県
A 北海道・東北	北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
B 関東	茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川
C 北陸・甲信越	富山、石川、福井、新潟、山梨、長野
D 東海	静岡、岐阜、愛知、三重
E 関西	滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
F 中国・四国	鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知
G 九州・沖縄	福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

(備考) 内閣府 (2018) を参考に区分した。

参考図表 1. 住宅着工の見通し（ベースライン：住宅の平均残存年数が緩やかに長期化）

	2015年 (万戸)	2020年 (万戸)	2025年 (万戸)	2030年 (万戸)	2035年 (万戸)	2040年 (万戸)
全国	91.8	88.6	78.1	65.6	54.6	45.6
I 三大都市圏計	57.3	57.0	51.5	43.9	37.2	32.0
(首都圏)	32.7	32.9	30.0	25.7	21.9	18.8
(東海)	10.7	10.0	8.9	7.5	6.4	5.5
(関西)	13.9	14.0	12.7	10.6	8.9	7.7
II 地方圏	34.5	31.7	26.5	21.7	17.4	13.6
A 北海道・東北	9.1	8.7	7.4	5.9	4.6	3.4
B 関東	37.4	37.0	33.3	28.4	24.0	20.4
C 北陸・甲信越	4.4	3.7	3.0	2.4	1.9	1.4
D 東海	10.7	10.0	8.9	7.5	6.4	5.5
E 関西	13.9	14.0	12.7	10.6	8.9	7.7
F 中国・四国	6.3	5.9	5.0	4.1	3.4	2.8
G 九州・沖縄	10.0	9.3	7.8	6.6	5.5	4.4

(備考) 1. 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、
 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)(2018(平成30)年推計)」、
 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)をもとに推計。
 2. 住宅着工のトレンド値。

参考図表 2. 住宅着工の見通し（残存高位：ベースラインよりも長期化）

	2015年 (万戸)	2020年 (万戸)	2025年 (万戸)	2030年 (万戸)	2035年 (万戸)	2040年 (万戸)
全国	91.4	84.3	67.8	50.2	36.1	25.2
I 三大都市圏計	57.0	54.1	44.7	33.6	24.6	17.7
(首都圏)	32.5	31.3	26.0	19.7	14.5	10.4
(東海)	10.7	9.6	7.7	5.8	4.2	3.1
(関西)	13.8	13.3	11.0	8.1	5.9	4.2
II 地方圏	34.3	30.2	23.1	16.6	11.5	7.4
A 北海道・東北	9.0	8.3	6.4	4.6	3.0	1.8
B 関東	37.3	35.2	28.9	21.7	15.9	11.3
C 北陸・甲信越	4.3	3.6	2.6	1.8	1.2	0.8
D 東海	10.7	9.6	7.7	5.8	4.2	3.1
E 関西	13.8	13.3	11.0	8.1	5.9	4.2
F 中国・四国	6.3	5.6	4.4	3.2	2.3	1.5
G 九州・沖縄	10.0	8.8	6.8	5.0	3.6	2.4

(備考) 1. 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、
 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)(2018(平成30)年推計)」、
 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)をもとに推計。
 2. 住宅着工のトレンド値。

参考図表 3. 住宅着工の見通し（残存低位：ベースラインほど長期化せず）

	2015年 (万戸)	2020年 (万戸)	2025年 (万戸)	2030年 (万戸)	2035年 (万戸)	2040年 (万戸)
全国	92.2	92.9	88.4	81.1	73.4	66.3
I 三大都市圏計	57.6	59.8	58.4	54.3	50.0	46.5
(首都圏)	32.8	34.5	34.0	31.8	29.5	27.3
(東海)	10.8	10.5	10.0	9.3	8.6	8.0
(関西)	14.0	14.7	14.3	13.1	12.0	11.1
II 地方圏	34.6	33.1	30.1	26.8	23.3	19.9
A 北海道・東北	9.1	9.1	8.4	7.3	6.2	4.9
B 関東	37.6	38.8	37.7	35.1	32.2	29.7
C 北陸・甲信越	4.4	3.9	3.4	2.9	2.5	2.1
D 東海	10.8	10.5	10.0	9.3	8.6	8.0
E 関西	14.0	14.7	14.3	13.1	12.0	11.1
F 中国・四国	6.3	6.2	5.7	5.1	4.6	4.1
G 九州・沖縄	10.0	9.7	8.9	8.2	7.3	6.4

- (備考) 1. 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、
 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)(2018(平成30)年推計)」、
 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)をもとに推計。
 2. 住宅着工のトレンド値。

参考図表 4. 空き家率の見通し（ベースライン）

	2015年 (%)	2020年 (%)	2025年 (%)	2030年 (%)	2035年 (%)	2040年 (%)
全国	14.2	14.0	14.3	15.1	16.2	17.4
I 三大都市圏計	13.5	12.7	12.5	12.8	13.4	14.2
(首都圏)	12.0	11.1	10.8	11.1	11.8	12.6
(東海)	14.8	14.1	14.2	14.7	15.6	16.5
(関西)	15.1	14.7	14.4	14.7	15.1	15.5
II 地方圏	14.9	15.8	16.9	18.3	20.0	21.9
A 北海道・東北	13.2	14.4	15.1	16.2	17.6	19.3
B 関東	12.7	12.0	11.8	12.3	13.2	14.3
C 北陸・甲信越	17.0	17.6	18.9	20.5	22.5	24.7
D 東海	14.8	14.1	14.2	14.7	15.6	16.5
E 関西	15.1	14.7	14.4	14.7	15.1	15.5
F 中国・四国	16.9	17.7	19.0	20.4	22.0	23.4
G 九州・沖縄	14.6	14.0	15.3	16.8	18.5	20.6

- (備考) 1. 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「生命表」、国土交通省「住宅着工統計」、
 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)(2018(平成30)年推計)」、
 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)をもとに推計。
 2. 住宅着工のトレンド(ベースライン)を前提とした場合の空き家率(居住世帯なしの住宅の割合)。

— 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。