

調査レポート

住宅着工とストックの中期見通し

～住宅着工は2050年に足元の半分以下の30万戸台まで減少～

調査部 副主任研究員 藤田 隼平

- 本稿は、2020年に公表した「住宅着工の中期見通し」における種々の予測値を、総務省「令和5年住宅・土地統計調査」等の最新のデータをもとに改訂したものである。景気のサイクルや金利の変動といった短期的な要因を捨象し、人口動態と住宅の建て替え需要の動向という中長期的な要因に重きを置いて予測を行っている点に特徴がある。
- 現在、日本の住宅着工は、振れを伴いながらも趨勢的に減少を続けている。この間、日本全体の住宅の総量である住宅ストックは増加しているが、同時に居住世帯のいない住宅(空き家)も増えており、住宅ストックに占める空き家の比率(空き家率)は2023年時点で14.4%まで高まっている。
- 今なお日本の世帯数は増加を続けているが、今後、総人口の減少ペースが加速していく中で、世帯数も2030年代前半をピークに減少に転じるとみられている。また、建て替え需要についても、平均寿命の延びや住宅の質の向上が進む中で、既存住宅の活用が進んでおり、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が長期化している。
- このため、今後も住宅着工は減少基調が継続する見通しである。既存住宅の利用年数が過去の平均的なペースで伸びていくと仮定したベースラインケースでは、住宅着工は2024年の79.2万戸から2030年には73.5万戸、40年には44.2万戸、50年には34.4万戸と減少していく見込みである。
- その間、住宅ストックも2030年代前半をピークに減少に転じる見通しだが、空き家については増加が続き、空き家率は地方圏を中心に上昇傾向が継続すると見込まれる。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は進むことで急上昇は避けられるものの、2050年に空き家率は18.9%、三大都市圏以外の地方圏に限れば24.2%まで高まる可能性がある。
- 日本の住宅ストックは「数」の面では過剰感が強いものの、「質」の面では依然として改善の余地も残されている。居住面積の狭さや住宅の耐震化、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住宅の質を巡る課題は少なくない。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を緩和するとともに、空き家の増加による倒壊の危険性の高まりといった社会的なリスクを抑制することにも寄与するため、政府には高品質な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だろう。

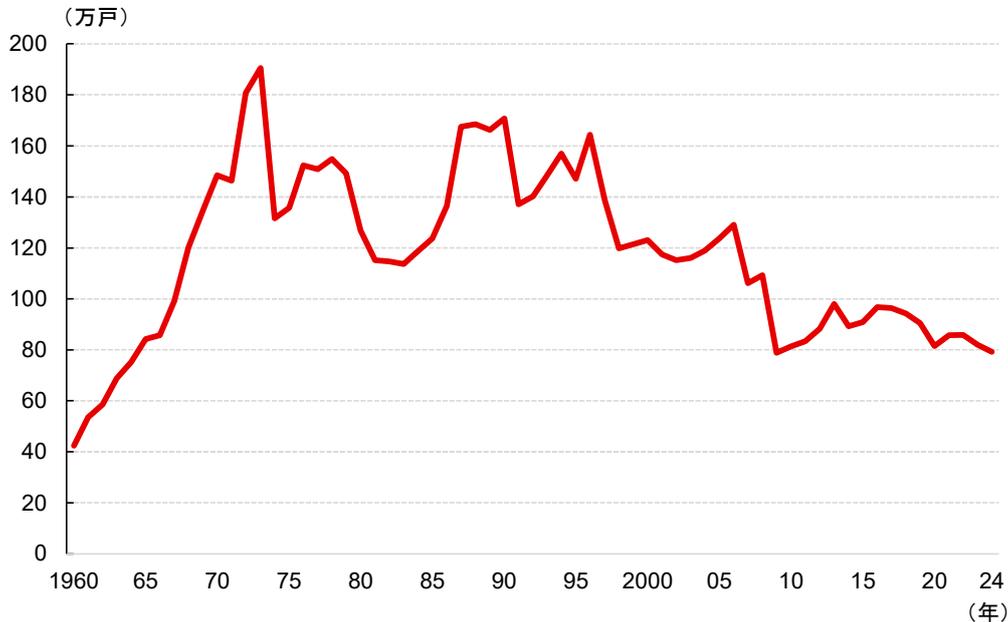
1. はじめに

本稿は 2020 年に公表した「住宅着工の中期見通し」における種々の予測値を、総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」等の最新のデータをもとに改訂したものである。

日本の新設住宅着工戸数(以下、「住宅着工」)は、振れを伴いながらも趨勢的に減少を続けている。国土交通省「住宅着工統計」によると、1970 年代前半に年間 200 万戸近い水準だった住宅着工は、高度経済成長期の終わりとともに増加が頭打ちになると、1990 年代後半を境に明確な減少トレンドに転じ、リーマンショック直後の 2009 年には 78.8 万戸と 80 万戸を割り込むまで落ち込んだ(図表 1)。その後、2013 年には景気回復とともに 100 万戸に近い水準まで持ち直したものの、減少トレンドに歯止めを掛けるまでには至らず、直近 2024 年には 79.2 万戸と 15 年ぶりに 80 万戸を下回る水準まで落ち込んでいる。

日本では少子高齢化が進み、本格的な人口減少局面に突入していることから、今後、住宅需要に対する下押し圧力は強まっていく一方だと考えられる。ただし、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喚起されることで、住宅着工を下支えする可能性も捨て切れない。本稿では、そ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の動向に着目することで、2050 年までの住宅着工や住宅ストックの中期的な姿を描くことを試みる。

図表 1 住宅着工の推移(総数)



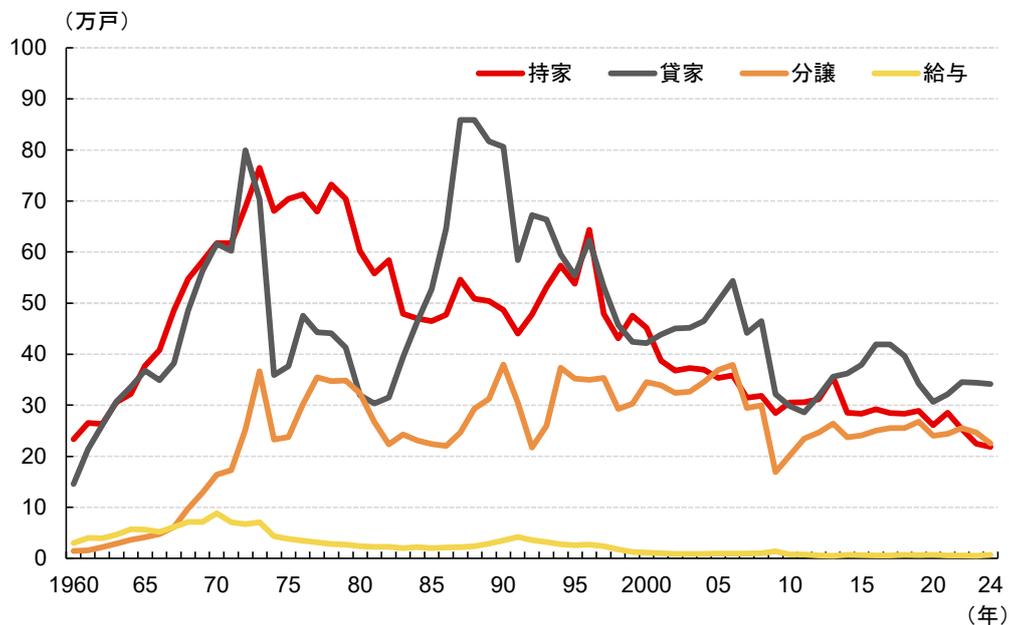
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」を基に当社作成

2. 住宅着工とストックの現状

(1) 足元の住宅着工

近年、住宅着工は減少傾向にあるが、特に減少幅が大きいのが「持家」と「貸家」の着工である。図表 2 は利用関係別に住宅着工の推移を表したものである。注文住宅に代表される持家の着工は 1973 年に 76.5 万戸と 80 万戸近い水準を記録した。しかし、それをピークに減少に転じると、1990 年代後半に一時持ち直す時期もあったものの、減少基調での推移が続いた。2009 年には 30 万戸を割り込み、2025 年 1 月には季節調整済みの年率換算値で 19.9 万戸と、単月の値ではあるものの、初めて 20 万戸を下回った。同様に貸家は 1987 年に 85.9 万戸とピークを付けた後に減少に転じた。2000 年前後には 40 万戸台とピーク時の半分を割り込むと、2010 年には 30 万戸を割り込む水準にまで落ち込んだ。ただし、その後はやや持ち直しており、2024 年には 34.2 万戸となっている。

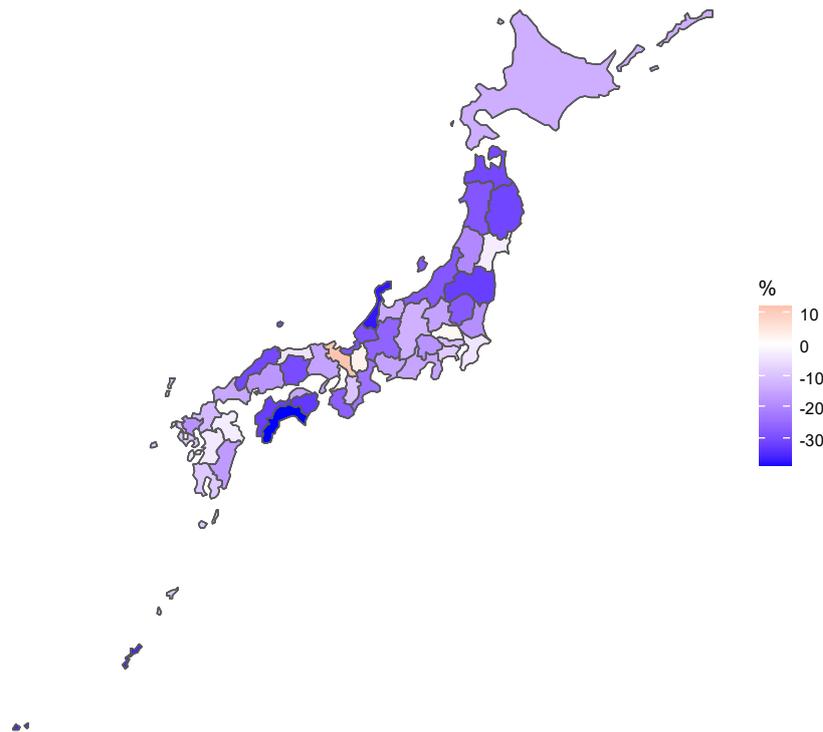
図表 2 住宅着工の推移(利用関係別)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」を基に当社作成

また住宅着工の減少ペースは地域によって温度差がある。図表 3 は、2019 年から 2024 年にかけての住宅着工の変化率を 47 都道府県別に見たものである。赤色が濃いほど住宅着工の増加率が高く、逆に青色が濃いほど住宅着工の減少率が高いことを表す。ほとんどの都道府県において住宅着工は減少しており、特に東北の青森県や岩手県、福島県のほか、日本海側の石川県、四国の高知県や徳島県、愛媛県等において減少率が大きいことが見て取れる。中でも東北や四国は人口減少率が高いことが知られており、そのことが住宅着工を下押しする要因になっているとみられる。ただし、一部に増加している都道府県もあり、埼玉県と滋賀県、京都府の 3 府県は増加している。これらの地域も他の都道府県と同じく、均して見れば住宅着工は減少傾向にあるものの、近年は底堅さがみられている。その背景は明確ではないものの、景気拡大等の短期的な要因のほか、例えば京都府では、京都市の景観規制の緩和といった地域独自の要因がマンション着工にプラスに作用している可能性がある。

図表 3 都道府県別に見た住宅着工の変化(2019年→2024年)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、国土交通省「国土数値情報(行政区域データ)」を基に当社作成

(2) 住宅ストックの動向

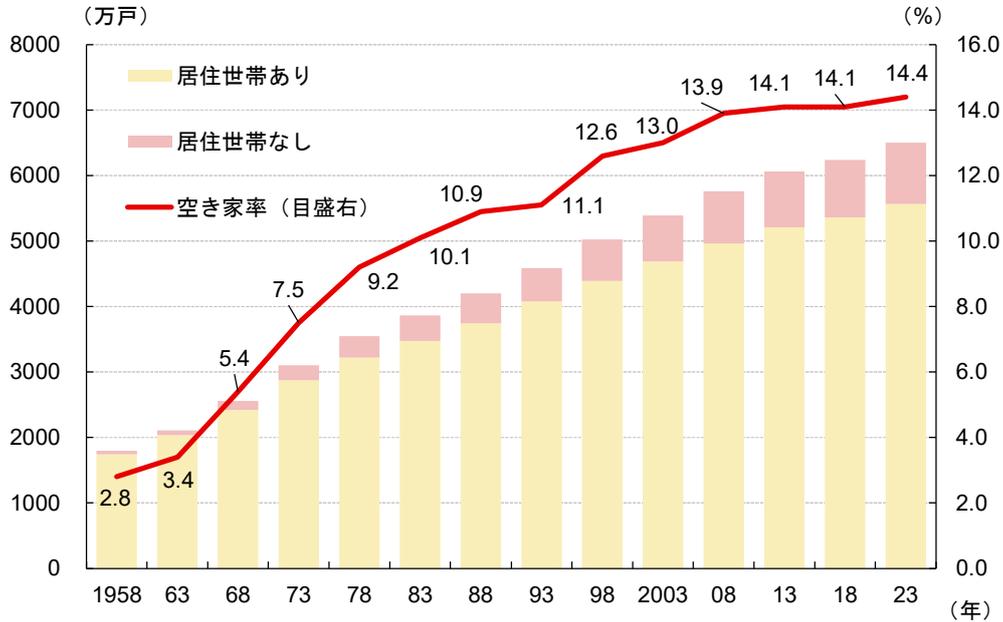
住宅着工が一定期間内に生じた住宅の新規供給量(フロー)を表す指標であるのに対し、住宅ストックは現存する全ての住宅の総量を表す指標である。総務省「住宅・土地統計調査」によると、住宅ストックは年々増加しており、2023年時点では6,505万戸となっている(図表4)。うち居住世帯のある住宅は5,567万戸、居住世帯のない住宅は938万戸である。単に居住世帯のない住宅を空き家と定義すれば、住宅ストックに対する比率である空き家率は14.4%に上り、緩やかながらも上昇傾向にある。

なお、居住世帯のない住宅には、賃貸用や売却用といった一般的にイメージされる空き家に加えて、別荘等の二次的住宅や一時現在者のみの住宅¹、さらには建築中の住宅等も含まれている(図表5)。特に多いのが賃貸用の空き家で444万戸と、居住世帯のない住宅の約半数を占める。次に多いのが賃貸用でも売却用でも別荘等の二次的住宅でもない「その他の空き家」で、386万戸と、全体の約4割を占める。残りは、別荘等の二次的住宅が38万戸、売却用の空き家が33万戸、一時現在者のみの住宅が29万戸、建築中が9万戸となっている。この中で、近年、特に問題となっているのが、その他の空き家の増加である。前回2018年調査と比べると、その他の空き家は+36.9万戸と、賃貸用の空き家の+10.9万戸や、一時現在者のみの住宅の+6.9万戸、売却用の空き家の+3.3万戸等を上回り、増え方も顕著である。その他の空き家は、相続等で取得したものの有

¹ 一時現在者のみの住宅とは、昼間だけ使用していたり、何人かの人が交代で寝泊まりしていたりなど、そこに日常的に居住している者が一人もいない住宅を指す。

効活用されことなく物置になっているような家が大半であり、有効活用されないことによる経済的な損失だけでなく、適切な手入れがされずに荒れ果ててしまうことで、将来、社会的な悪影響が出るのが懸念されている。

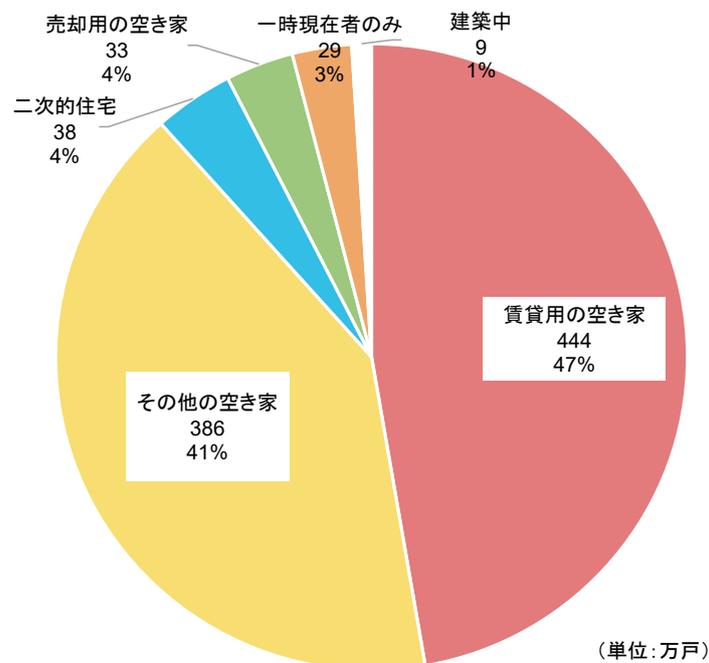
図表 4 住宅ストックと空き家率の推移



(注) 空き家率は居住世帯なしの住宅が全体に占める割合。

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に当社作成

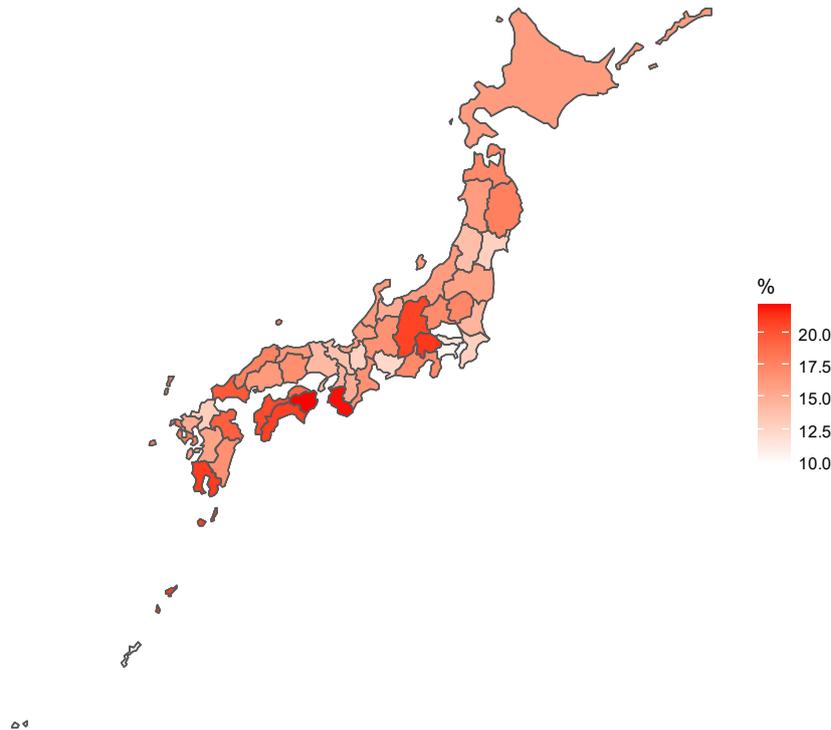
図表 5 居住世帯のいない住宅の内訳(2023年)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に当社作成

また空き家率も地域によって温度差がある。図表 6 は、2023 年の空き家率を 47 都道府県別に見たものである。赤色が濃いほど空き家率が高いことを表しており、徳島県や高知県、愛媛県といった四国のほか、和歌山県や山梨県、鹿児島県、長野県等も高くなっている。逆に空き家率が低い都道府県としては、埼玉県や東京都、神奈川県等の首都圏や愛知県、沖縄県等が挙げられ、人口減少の悪影響が少ない地域が中心を占めている。

図表 6 都道府県別に見た空き家率(2023 年)

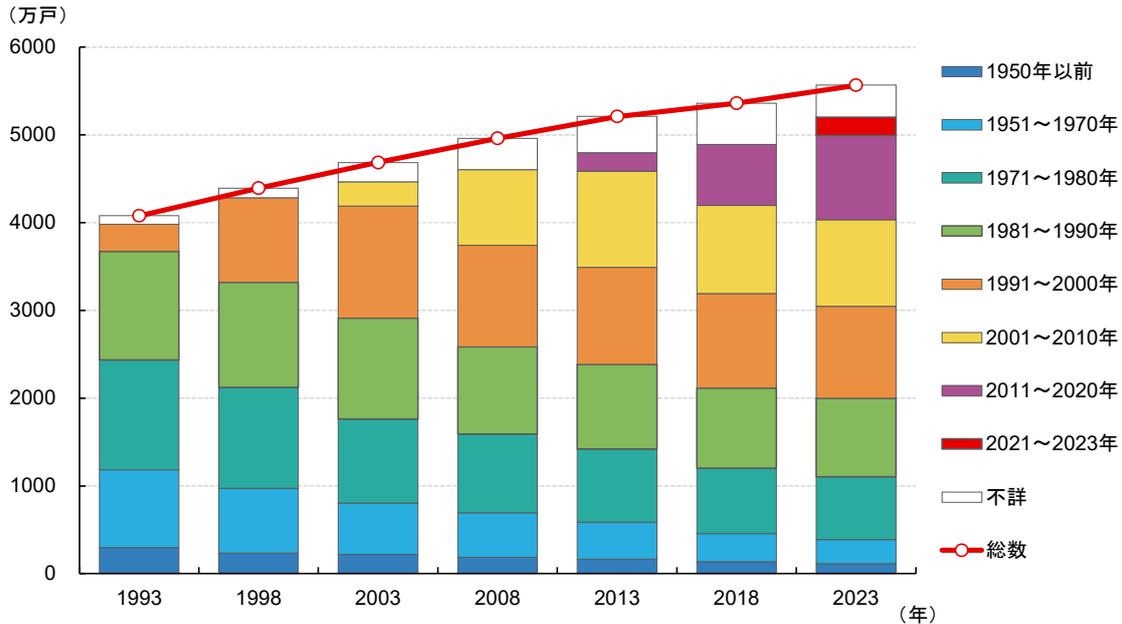


(注) 空き家率は居住世帯なしの住宅が全体に占める割合。

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「国土数値情報(行政区域データ)」を基に当社作成

近年の空き家率の上昇ペースは緩やかであるものの、将来の空き家予備軍ともいえる築年数の古い住宅に住んでいる世帯の多いことが懸念される。図表 7 は居住世帯のいる住宅ストックの推移について、その建築年別の内訳を見たものである。これによれば、1993 年時点で築 10 年程度の築浅物件(1981 年以降に建てられた住宅)に住む世帯の割合は全体の約 4 割に上っていた。しかし、直近 2023 年時点で築 10 年程度の築浅物件(2011 年以降に建てられた住宅)に住む世帯の割合は全体の約 2 割にまで低下している。これは中古住宅の活用が進んでいることを意味するものの、2023 年時点で 1981 年以前の旧耐震時代に建てられた住宅にも約 2 割の世帯が住んでいるなど、質の面で懸念すべき点もある。住宅の数は十分でも、質には改善の余地があると考えられ、今後、空き家となっていく可能性の高い「空き家予備軍」の建て替えや取り壊しをいかにしてスムーズに進めるかは、政策上の重要な課題である。

図表 7 居住世帯のいる住宅ストックの推移



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に当社作成

一般に築古の住宅であっても、適切に管理されていれば人が住めないほどに建物の質が顕著に劣化することはないとみられるものの、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るため、時間が経つにつれて徐々に空き家となり、さらには建て替えられたり取り壊されたりする。そこで、築年数別に、住宅が空き家とならずに残っている割合を見たのが、住宅の利用率曲線である²。

図表 8 は、2003 年と 2023 年のそれぞれの時点における利用率曲線を表しており、横軸には両時点から見た築年数、縦軸には空き家になることなく残存している住宅の割合を取っている。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)と定義する。

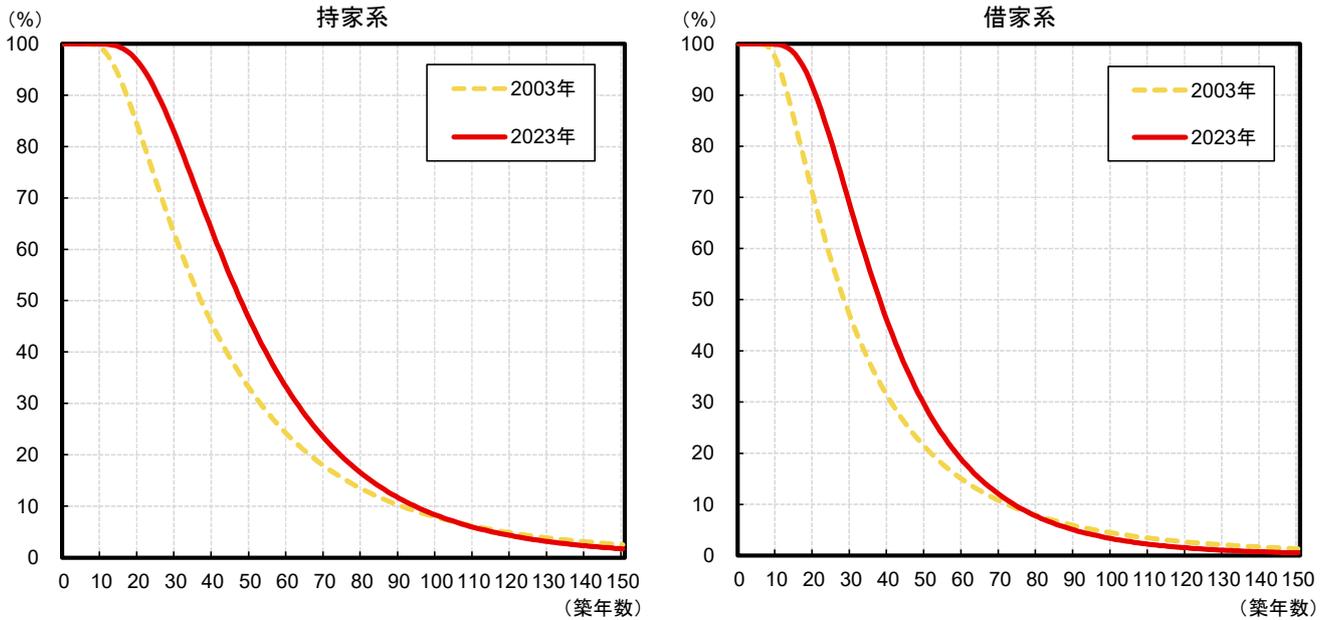
まず持家系に着目すると、半分が空き家となる築年数(以下、「平均利用年数」)は、2003 年時点で 36.8 年だったが、2023 年時点では 47.5 年となっており、約 10 年も長くなっていることが確認できる。借家系についても、平均利用年数は、2003 年時点で 28.1 年だったが、2023 年時点では 37.7 年と、こちらも 10 年ほど長くなっている。平均利用年数の長期化は住宅ストックの有効活用という点で歓迎すべき半面、住宅着工に対してはマイナスに作用していると考えられる。なお、借家系の平均利用年数が持家系よりも短いのは、賃貸住宅市場では築年数が住宅の質を表すシグナルのひとつとして機能しているため、築年数が古くなると借り手から敬遠されがちであり、ある程度の年数を過ぎると建て替えられやすいことを反映しているものと考えられる。

また、同様の考え方で、住宅が取り壊されずに残っている割合を見たのが、残存率曲線である。図表 9 は、2003 年と 2023 年のそれぞれの時点における曲線を描いており、横軸には両時点から見た築年数、縦軸には取り壊されることなく残存している住宅の割合を取っている。持家系の住宅の半分が取り壊される築年数(以下、

² 住宅の利用率曲線と残存率曲線の推計方法の詳細は、補論を参照のこと。

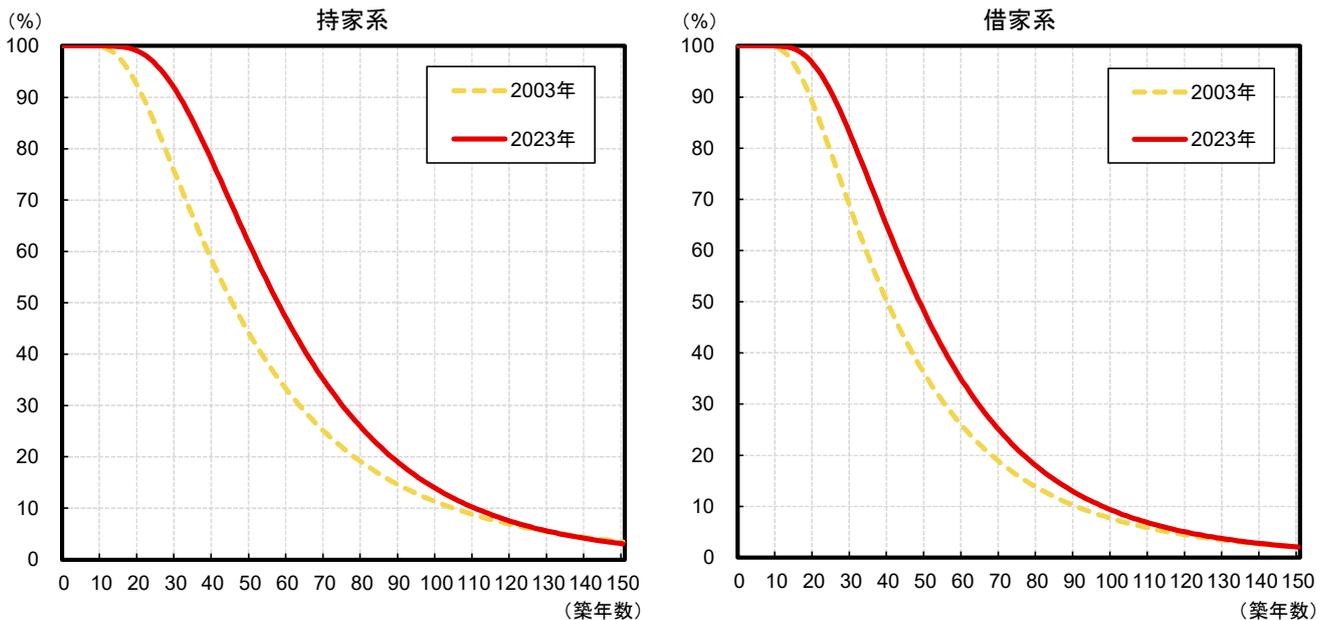
「平均残存年数」は、2003年時点で45.2年だったが、2023年時点では57.4年となっており、約12年も長くなっていることが確認できる。借家系についても、平均残存年数は、2003年時点で39.7年だったのが、2023年時点では48.4年と、10年近く長くなっている。特に持家系の平均残存年数が平均利用年数よりも伸びており、空き家率を押し上げる要因になったとみられる。

図表8 住宅の利用率曲線(空き家とならずに残存している割合)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」を基に当社推計

図表9 住宅の残存率曲線(取り壊されずに残存している割合)



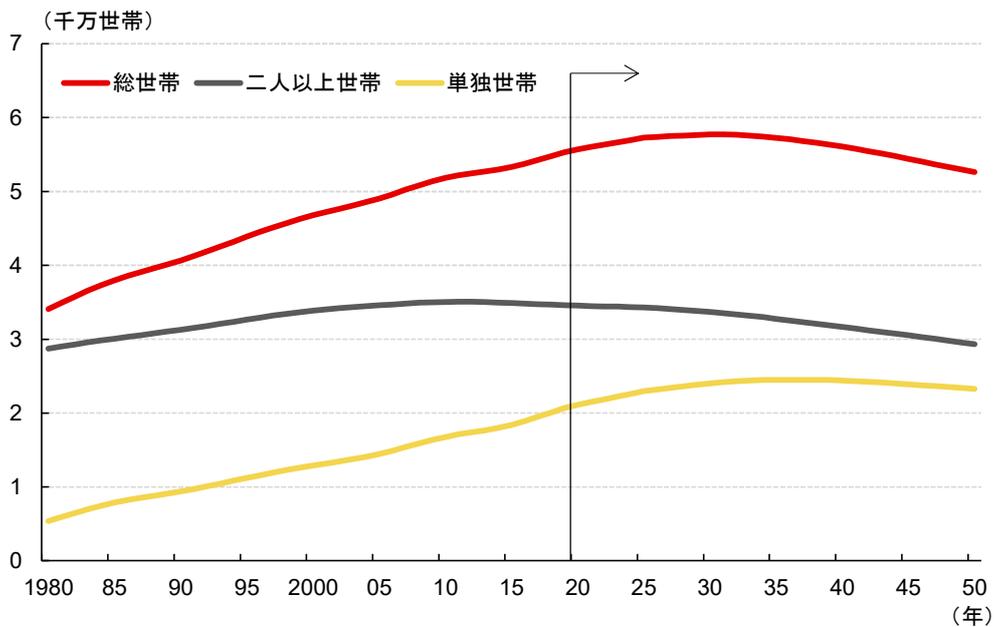
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」を基に当社推計

3. 住宅着工とストックの中期見通し

(1) 世帯数の見通し

今後の住宅着工を考える上で重要な要素のひとつが人口動態である。住宅は世帯単位で利用するものであるため、人口そのものよりも世帯数の動向が重要になる。図表 10 は、国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」)による「日本の世帯数の将来推計」をもとに、今後の世帯数の見通しを表したものである。まず現状を見ると、日本の総人口が減少する中であっても、総世帯数は現在も増加していることが分かる。内訳を見ると、二人以上世帯は日本の総人口が減少に転じた 2010 年頃をピークに減少傾向にあるものの、単独世帯が増加することで全体を押し上げている。社人研によれば、世帯数は 2031 年にピークをつけると予測されている。単独世帯は 2037 年まで増加が続く見込みだが、二人以上世帯の減少ペースが徐々に加速していくことで、総世帯も減少に転じる見通しである。世帯数が本格的な減少基調に転じれば、住宅需要を下押しする要因となり、住宅着工にはさらなる下押し圧力が加わると考えられる。

図表 10 世帯数の見通し



(注) 世帯数の予測値が公表されていない期間は 3 次スプラインで補間している。

(出所) 総務省「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)(令和 6(2024)年推計)」により作成。

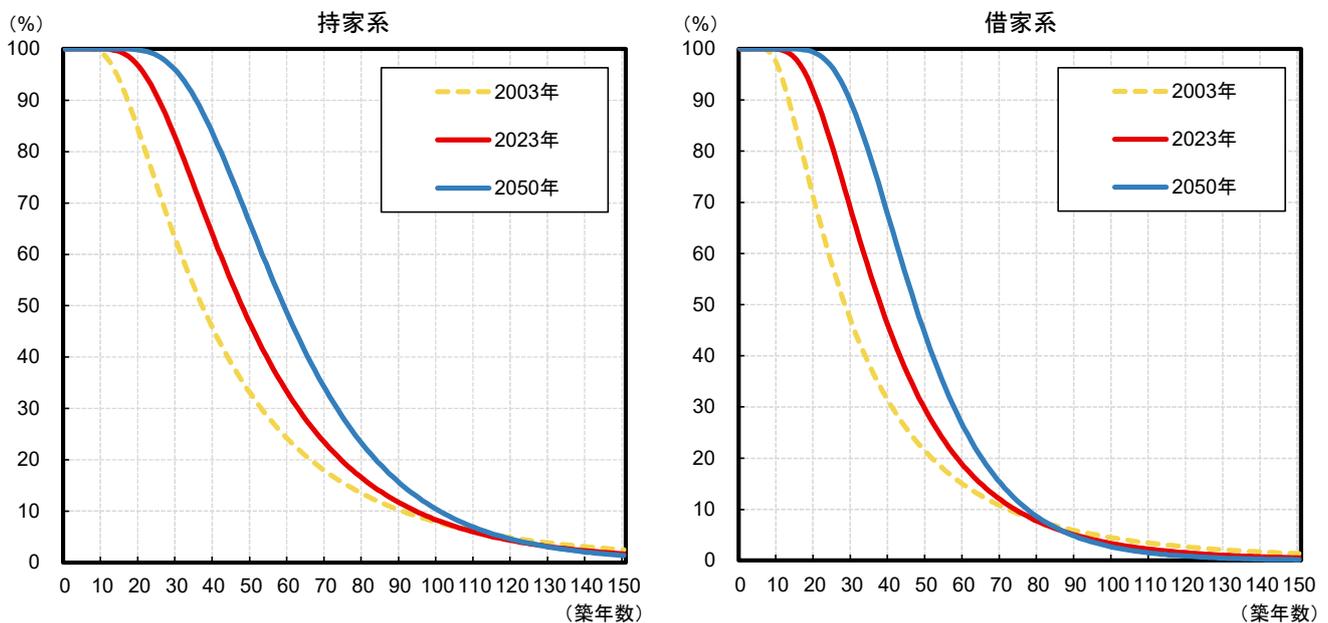
(2) 住宅の建て替え需要の見通し

住宅着工の先行きを考える上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利用年数と密接に関係しており、既存住宅の活用が進めば新たな住宅に建て替える必要性がなくなることから、住宅の利用年数は長くなる。すでに見たように住宅の平均利用年数は長期化しているが、その背景には居住者の平均寿命の延びや住宅の質の向上、リフォームの普及に加え、近年は新築住宅の価格が上昇していることが、相対的に価格の低い既存住宅の利用を促している面もあると考えられる。本見通しでは、今後もそうした傾向が継続し、住宅の平均利用年数はさらに伸びていくと想定する。具体的には、1998 年から 2023 年調査における住

宅の平均利用年数の前回調査からの増加分(計5回の増加分)を①人々の平均寿命の延び、②それ以外の要因による伸び(残差)に分解した上で、①については社人研の「日本の将来推計人口(令和5年推計)」における死亡中位値を用いて延伸する。②については、過去の刈り込み平均値(前回調査からの増加分のうち最大値と最小値を除いた平均値)を利用して延伸する。

図表11は住宅の利用率曲線の実績値と、2050年時点における予測値を示している³。実績値は図表8と同じものである。図表を見ると、持家系、借家系ともに、おおむねこれまでのトレンドを反映する形で利用率曲線の形状が変化していき、2050年の平均利用年数(半分が空き家となる築年数)は、持家系では58.7年、借家系では47.0年まで伸びると予想される。

図表11 住宅の利用率曲線(空き家とならずに残存している割合)の見通し



(注) 見通しの作成方法の詳細は補論を参照。

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」を基に当社推計

(3) 居住世帯のいる住宅ストックの見通し

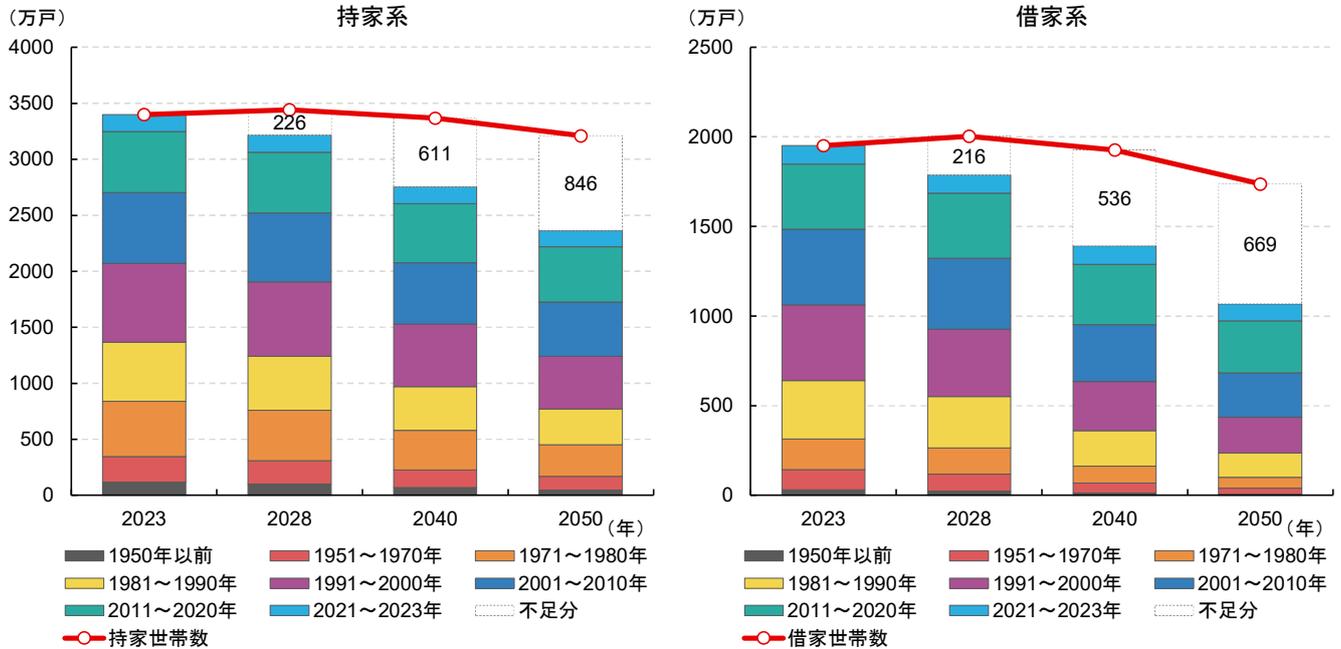
今後の世帯数(図表10)と住宅の利用率曲線(図表11)の見通しを踏まえると、今後、居住世帯のいる住宅ストックは図表12のとおり推移することになる⁴。まず世帯数の動きに着目すると、持家系、借家系ともに2030年頃を境に減少に転じ、その後、本格的に減少基調に転じる姿が確認できる。一方、2023年時点で存在している住宅は、老朽化が進んだり、設備が陳腐化したりすること等によって徐々に魅力を失っていくため、中古住宅の活用が進むとは言え、人の住まない空き家となっていく。この既存住宅の空き家化のペースは世帯数の減少ペースよりも早いため、結果として、将来時点において住宅が不足してしまう。ここでの「不足」は、住宅の「数」は十分で

³ 2024年以降の各年の利用率曲線を推計しているが、ここでは簡略化のために2050年の結果のみを示している。

⁴ 持家系と借家系の世帯数については、二人以上世帯、単独世帯それぞれの世帯主の年齢階級別(5歳刻み)に見た持家比率が2023年時点で先行きも一定であるとの仮定を置いて計算している。なお、この仮定は持家系と借家系のそれぞれの住宅着工戸数の見直しには影響するものの、住宅着工の総数には影響しない。

あるものの、「質」の面で住みたいと思えるような住宅が不足するという意味であり、2024年～2050年までの累計で、持家系では約850万戸、借家系では約670万戸の住宅が不足する計算である。今後、その分の新規供給、つまりは住宅着工が必要となる。

図表 12 居住世帯のいる住宅ストックの見通し



(注) 見通しの作成方法の詳細は補論を参照。

(出所) 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、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)(令和6(2024)年推計)」を基に当社推計。

(4) 住宅着工の見通し

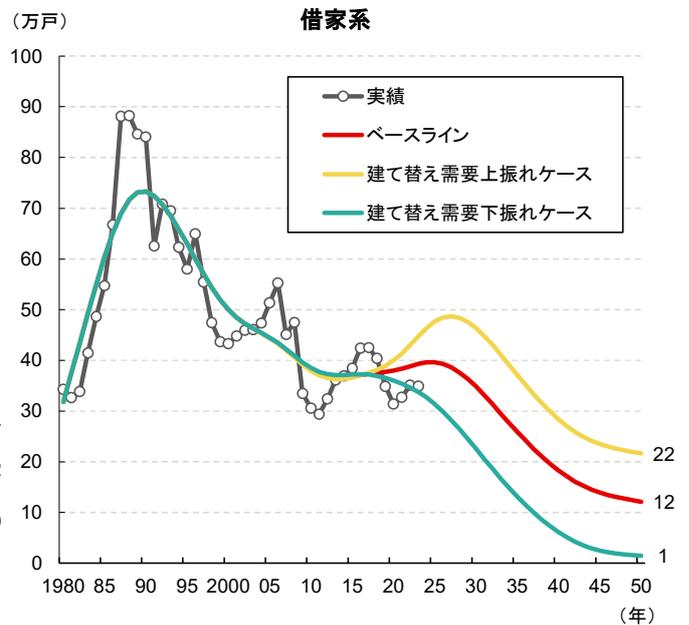
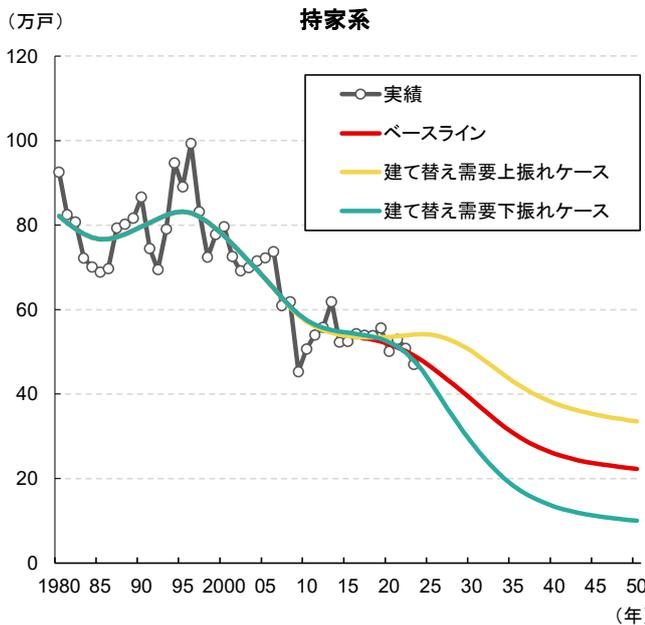
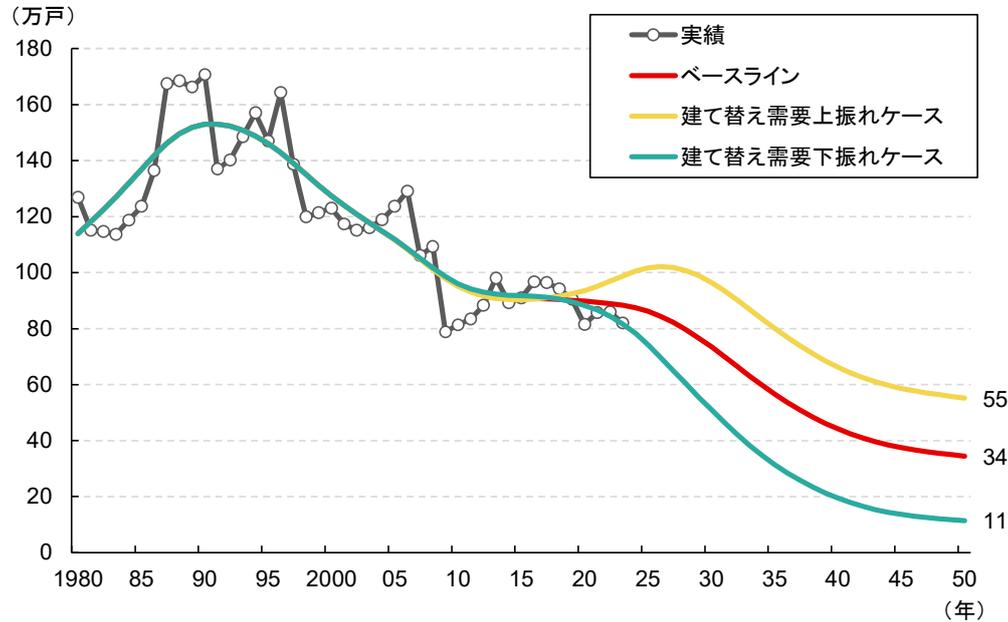
これまでの議論を踏まえ、図表 13 では 2050 年までの住宅着工の見通しを示している。ここでは、短期的な要因(景気のサイクルや金利の変動、政策的な手当て、消費税率引き上げといったイベント効果等)による変動を均したトレンド(傾向値)として、住宅着工の先行きを示している。図表 11 の利用率曲線に基づいたベースラインケースに加え、①既存住宅の平均利用年数がより伸びるケース(以下、「建て替え需要下振れケース」)、②平均利用年数があまり伸びないケース(以下、「建て替え需要上振れケース」)についても併せて見通しを示している。

まず住宅着工の総数の見通しに着目すると、ベースラインケースでは、2020 年代はおおむね横ばい圏で推移するものの、既存住宅の平均利用年数が長期化する中、2030 年代に入ると世帯数が減少基調に転じることから、住宅着工は減少ペースが加速する見通しとなっている。利用関係別に見ると、持家系は一貫して減少傾向で推移する一方、借家系は 2020 年代には底堅く推移した後、2030 年代以降に減少圧力が強まる見込みである。予測最終年である 2050 年には住宅着工の総数は 30 万戸台半ばまで減少し、内訳として、持家系は 20 万戸程度、借家系は 10 万戸程度まで減少するだろう。

ただし、住宅着工の先行きは既存住宅の平均利用年数に大きく左右されることに留意が必要である。既存住宅の活用が進まず建て替え需要が高まれば(建て替え需要上振れケース)、住宅着工はベースラインよりも上振

れる一方、逆に既存住宅の活用が進み、建て替え需要が減れば(建て替え需要下振れケース)、住宅着工はベースラインよりも下振れることになる。

図表 13 住宅着工の見通し



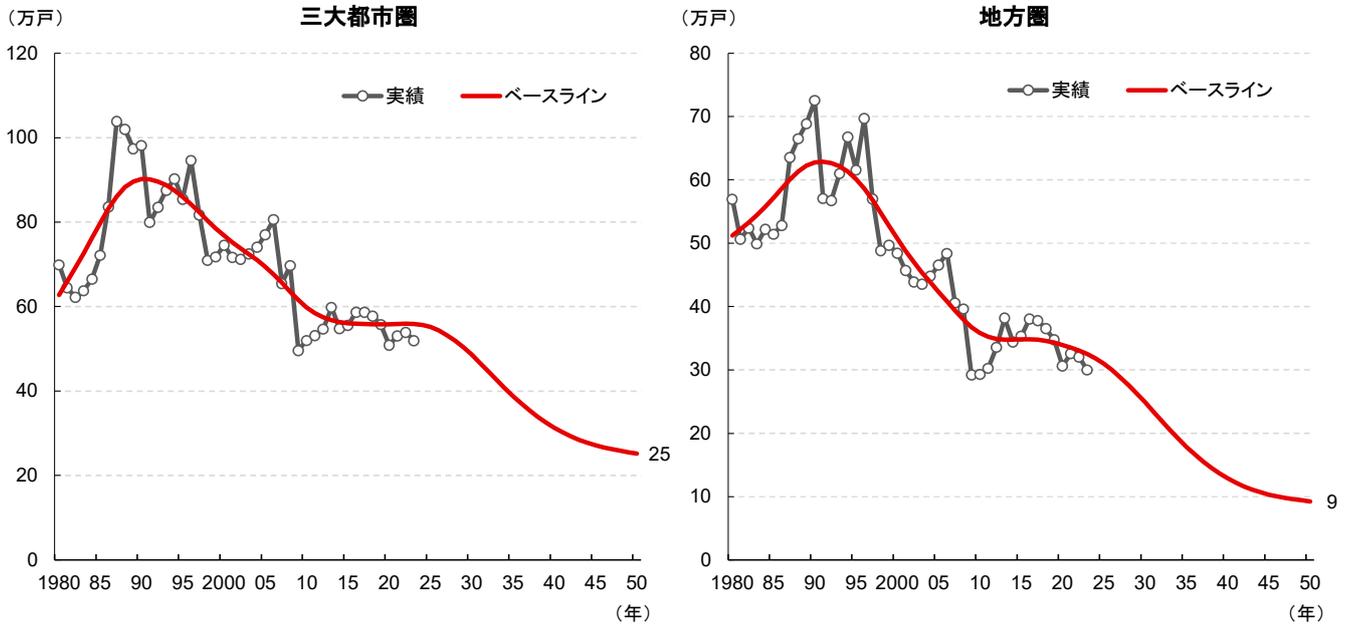
(注) 見通しの作成方法の詳細は補論を参照。

(出所) 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、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)(令和6(2024)年推計)」を基に当社推計。

続いて、図表 14 は地域別の住宅着工の見通しを表したものである。ここでは、三大都市圏(南関東4都県、東海4県、関西7都府県)とその他の地方圏に分けて、ベースラインの見通しを示している。これを見ると、いずれの地域においても、住宅着工は2020年代後半以降、減少基調が鮮明になっていく見通しである。特に人口減少のペースが速い地方圏では、三大都市圏よりも住宅着工の減少率は高く、2023年から2050年にかけて、

首都圏の住宅着工が年率▲3.0%で減少するのに対し、地方圏では同▲4.6%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2050年には、首都圏では約25万戸、地方圏では約9万戸まで水準を落とす可能性がある。

図表 14 地域別の住宅着工の見通し



(注) 見通しの作成方法の詳細は補論を参照。

(出所) 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、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)(令和6(2024)年推計)」を基に当社推計。

(5) 住宅ストックと空き家率の見通し

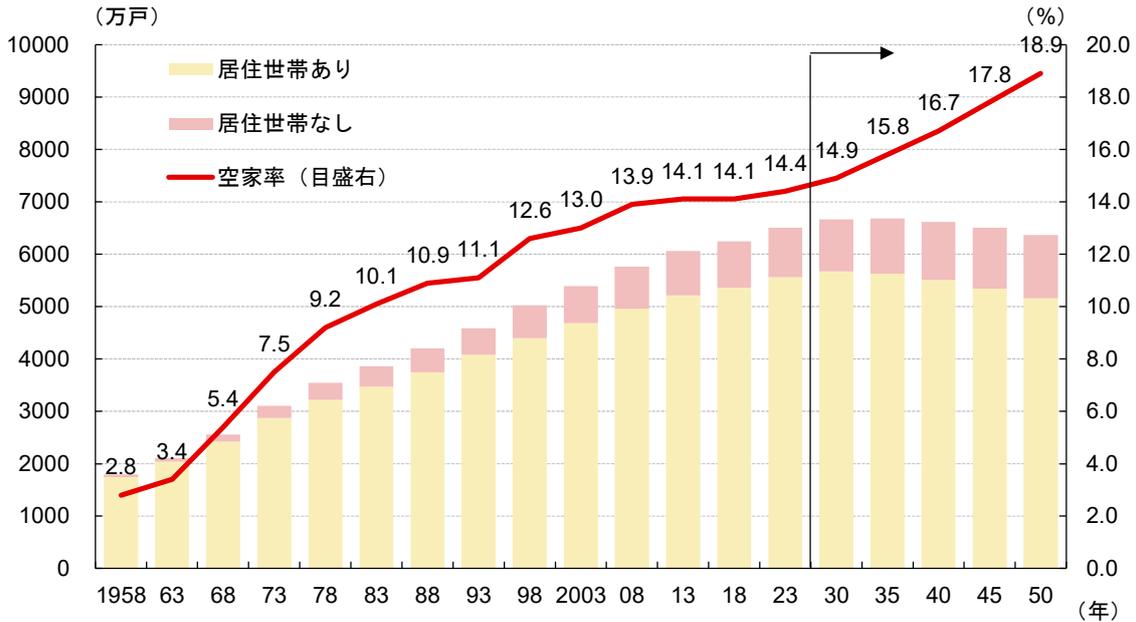
こうした住宅着工の見通しを踏まえ、今後の住宅ストックや空き家率の推移を予測したのが図表 15 である⁵。ここでは、住宅着工が図表 13～図表 14 で示したベースラインのとおり推移する場合の予測値を示している。

まず、住宅ストックの動きに着目すると、当面は緩やかな増加傾向が維持されるものの、2030年代に入ると、世帯数が減少基調に転じるとともに、住宅着工の減少ペースも加速していくことから、2030年代前半をピークに減少に転じると見込まれる。

他方で空き家については増加が続き、空き家率も緩やかな上昇基調が継続する見通しである。特に空き家率は、2020年代は世帯数の増加が続く中で緩やかな上昇にとどまるものの、2030年代に入り、世帯数が本格的な減少局面に突入すると、空き家率には一段と上昇圧力が加わっていくと考えられる。予測最終年である2050年には、空き家率は18.9%まで高まることになるだろう。

⁵ 予測に当たり、住宅の残存率曲線は利用率曲線と同様の考えの下で延伸した。詳細は補論を参照のこと。

図表 15 住宅ストックと空き家率の見通し



(注) 見通しの作成方法の詳細は補論を参照。

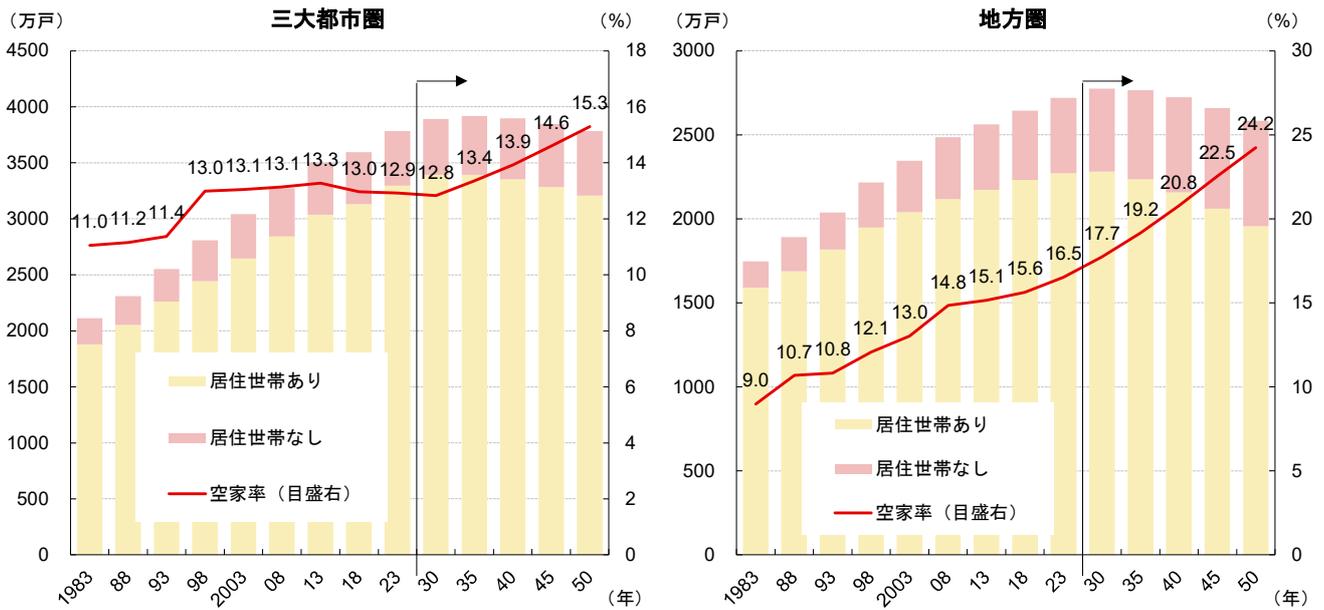
(出所) 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(令和6(2024)年推計)」を基に当社推計。

続いて、図表 16 は地域別の住宅ストックと空き家率の見通しを表したものである。ここでも住宅着工と同様に首都圏とその他の地方圏に分けて予測値を示してある。

まず住宅ストックに着目すると、いずれの地域においても予測期間中に減少に転じるが、その時期は首都圏では 2030 年代後半、地方圏では 2030 年代前半と多少の違いがみられる。これは主に世帯数の動きの違いを反映したものである。

また空き家については、全国と同様に今後も増加が続き、空き家率も緩やかな上昇基調が継続する見通しである。ただし、そのペースについては三大都市圏とその他の地方圏とで違いがみられ、特に空き家率は、首都圏では 2023 年の 12.9%から 2050 年には 15.3%へ緩やかに上昇するのに対し、地方圏では 16.5%から 24.2%へと一段と上昇すると見込まれる。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ペースが緩やかにとどまるのに対し、地方圏では世帯数の減少ペースが三大都市圏よりも速く、さらに既存住宅の建て替えや取り壊しも進みにくいことを反映した動きである。予測最終年である 2050 年には、地方圏では住宅の実に 4 件に 1 件が空き家となる計算であり、今よりも手入れの行き届かない空き家が増えていくと予想されることから、空き家対策の必要性が三大都市圏以上に高まっていくことになるだろう。

図表 16 地域別の住宅ストックと空き家率の見通し



(注) 見通しの作成方法の詳細は補論を参照。

(出所) 総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、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)(令和6(2024)年推計)」を基に当社推計。

4. おわりに

本稿では、2020年に公表した「住宅着工の中期見通し」における種々の予測値を、2024年に公表された総務省「令和5年住宅・土地統計調査」等の最新のデータをもとに改訂し、2050年までの住宅着工と住宅ストックの見通しを示した。住宅着工は景気の先行指標とされるように、種々の短期的な経済要因（景気のサイクルや金利の変動、政策的な手当、消費税率引き上げといったイベント効果等）による影響を受けるが、本見通しは、そうした要因の影響を捨象し、人口動態と住宅の建て替え需要の動向という中長期的な要因に重きを置いて予測を行っている点が特徴である。

現在、日本の住宅着工は振れを伴いながらも趨勢的に減少を続けている。少子高齢化が進み、本格的な人口減少局面に突入していることから、住宅需要に対する下押し圧力は強まっている。また、既存住宅の平均利用年数は年々長くなっており、建て替え需要による着工の下支えも期待しにくくなっている。こうした傾向は今後も続くと考えられ、特に2030年代に入ると世帯数が減少傾向に転じることから、住宅着工の減少基調はさらに鮮明になっていく見通しである。既存住宅の利用年数が過去の平均的なペースで伸びていくと仮定したベースラインケースでは、住宅着工は2024年の79.2万戸から2030年には73.5万戸、2040年には44.2万戸、2050年には34.4万戸と減少していく見込みである。その間、住宅ストックも2030年代前半をピークに減少に転じる見通しだが、空き家については増加が続き、空き家率は地方圏を中心に上昇傾向が継続すると見込まれる。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は進むことで急上昇は避けられるものの、空き家率は2023年の14.4%から2050年には18.9%、三大都市圏以外の地方圏に限れば24.2%まで高まる可能性がある。

もっとも、日本の住宅ストックは「数」の面では過剰感が強いものの、「質」の面では依然として改善の余地が残されている。例えば、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のひとつとして、住宅の居住面積の目安である「居住面積水準」を示している。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つの基準があり、総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2023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93.5%に上る一方、②を満たすのは60.6%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住宅の質を巡る課題は少なくない。

住宅は人々が生活する上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を緩和するだけでなく、空き家の増加による倒壊の危険性の高まりといった社会的なリスクを抑制することにも寄与する。住宅の質を改善するには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を推進していくことが求められる。

参考文献

- ・ 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
- ・ 藤田隼平(2020)「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～」、三菱UFJリサーチ&コンサルティング調査レポート

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。なお、前回見通し(2020年1月推計)の手法から一部、修正を加えている点には留意されたい。

1. 持家世帯・借家世帯の予測値の作成

- (1) 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。国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」)による「日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(令和6(2024)年推計)」を利用し、一般世帯の総数から単身世帯を除いた世帯を二人以上世帯とする。予測値の無い期間は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。
- (2) 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100%から持家率を差し引くことで求める。先行きについては、年齢階級別×世帯類型別の持家率・借家率の2023年の実績値で2050年まで一定と仮定する。
- (3) 1-(1)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、1-(2)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、先行きの持家世帯及び借家世帯を求める。
- (4) 最後に、1-(3)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、2023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、1-(3)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持家世帯及び借家世帯の予測値に変換する。

2. 住宅ストックの利用率・残存率曲線の推計

A) 2018年までの利用率・残存率曲線の推計

- (1) 小浦(2017)を参考に、持家系と借家系それぞれの利用率曲線と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、...)に持家系及び借家系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内訳が不明なため、借家系は賃貸用の空き家に建築中の空き家を2023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。
- (2) 住宅の利用率曲線および残存率曲線の仮置き値を設定する。住宅の利用率曲線および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や取り壊しは起こらないと仮定する。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×(実際の経年数-5))。その上で、 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、住宅の利用率曲線および残存率曲線の仮置き値を作成する。本稿では、小浦(2017)による推定パラメータ、具体的に、残存率については $\alpha = 0.3967$ 、 $\mu = 2.8318$ 、 $\sigma = 0.6861$ 、利用率については $\alpha = 0.4132$ 、 $\mu = 2.5736$ 、 $\sigma = 0.7804$ を初期値とした。
- (3) 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利用戸数および残存戸数の仮置き値を計算す

る。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利用率および残存率の仮置き値を掛け合わせる(例えば 2022 年の住宅着工には築 1 年の利用率および残存率を掛け合わせる)ことで求める。なお、住宅着工の内訳(持家系、借家系別)は 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。

- (4) 2-A-(1)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利用戸数および残存戸数の実績値と、2-A-(3)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利用戸数および残存戸数の仮置き値との差(誤差)の二乗和を計算する。誤差の二乗和は利用率および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パラメータの組み合わせを求める。その際、住宅・土地統計調査ベースの利用戸数および残存戸数の合計と推計した利用戸数および残存戸数の合計は一致するとの制約を課す。

B) 2024 年以降の利用率・残存率曲線の予測値の作成

- (1) 2023 年以前の利用率曲線および残存率曲線を 2-A と同じ手順で計算し、住宅の平均利用年数および平均残存年数のこれまでの長期化の程度を計算する。今回は 1998 年から 2023 年までの計 6 回の調査をもとに、5 回分の変化幅を求める。
- (2) 住宅の平均利用年数および平均残存年数の長期化は、①平均寿命の伸び、②その他の要因の 2 つに分解できると仮定する。①による寄与については、厚生労働省「生命表」をもとに男女の平均寿命の平均値を計算の上、変化幅を計算することで代用する。②による寄与については、2-B-(1)で求めたから住宅の平均利用年数および平均残存年数の変化幅から①の寄与を除いた値とする。
- (3) 2024 年以降の住宅の平均利用年数および平均残存年数を設定する。ベースラインケースでは、2-B-(2)における①による寄与については、社人研の「日本の将来推計人口(令和 5 年推計)」における死亡中位値を用いて延伸する。②による寄与については、過去の刈り込み平均値(前回調査からの増加分のうち最大値と最小値を除いた平均値)を利用して延伸する。また、別のシナリオである「建て替え需要上振れケース」では、①による寄与については同じ値を利用し、②による寄与については刈り込み平均値を利用して求めた標準偏差分だけ減らし、逆に「建て替え需要下振れケース」では標準偏差だけ増やす。
- (4) 最後に、ベースラインケース、建て替え需要上振れケース、建て替え需要下振れケース、それぞれについて、2023 年の利用率曲線および残存率曲線のパラメータ(α 、 μ 、 σ)に、2003 年から 2023 年にかけての各パラメータの変化幅の一定割合(β_t)を加えることで計算できる利用率曲線および残存率曲線の平均利用年数および平均残存年数が、2-B-(3)で設定した各年の平均利用年数および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 利用率・残存率曲線の推計の枠組みのイメージ図

建築年	令和5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	1,010,700	1,010,700		18,827,661	1,942,762	868,739,707,023
1951~1970年	2,041,300	2,041,300		6,800,333	3,226,922	1,405,699,150,950
1971~1980年	5,155,900	5,155,900		9,823,978	6,409,456	1,571,403,275,811
1981~1990年	5,564,800	5,564,800		7,719,243	6,253,334	474,078,657,547
1991~2000年	6,502,500	6,502,500		8,191,068	7,676,645	1,378,616,906,570
2001~2010年	6,076,400	6,076,400		6,481,123	6,435,479	80,654,250,730
2011~2020年	5,721,200	5,721,200		5,443,145	5,443,062	86,118,490,406
2021~2023年1月~10月	1,228,400	1,228,400		1,393,566	1,393,566	11,023,481,166
不詳	5,480,026	574,300	4,905,726			
小計	38,781,226	33,875,500	4,905,726	64,680,117	38,781,226	5,876,333,920,204

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. 住宅着工の予測値の作成

- はじめに、1868年～2023年までの住宅着工の実績値と、2. で求めた持家系及び借家系の住宅ストックの利用率を掛け合わせることで、2023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。
- 次に、1. で求めた持家世帯及び借家世帯と、3-1)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2024年における住宅着工の暫定的な予測値とする。
- 同様に、2025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. で求めた持家系及び借家系の住宅ストックの利用率を掛け合わせる。その際、3-1)で求めた2024年の住宅着工の予測値も計算に含める。その上で、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、2025年における住宅着工の暫定的な予測値とする。以下、これを繰り返すことで2050年までの住宅着工の暫定的な予測値を計算する。
- 最後に、1980年～2023年までの住宅着工の実績値に2024年以降の住宅着工の暫定的な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することで、住宅着工の最終的な予測値とする。

4. 住宅ストックおよび空き家率の予測値の作成

- はじめに、3. で求めた予測値のとおり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、住宅ストックの推計値を計算する。
1. で求めた持家世帯と借家世帯の合計値の前年差を、2023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。

- (3) 4-①で求めた住宅ストックと、4-②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。その上で、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、空き家率の予測値の作成

- (1) 1. と同様に、地域別の世帯数を求める。
- (2) 2. と同様に、地域別に住宅の利用率および残存率を求める。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。
- (3) 3. と同様に、地域別の住宅着工の予測値を計算する。ただし、計算に用いる利用率については、簡略化のため、先行きも 2023 年時点の推計値をそのまま用いる。その上で、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。
- (4) 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 2023 年時点の推計値をそのまま用いる。その上で、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。その上で 2023 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

参考図表 1 住宅着工の見通し(ベースラインケース)

	2030年 (万戸)	2035年 (万戸)	2040年 (万戸)	2045年 (万戸)	2050年 (万戸)
全国	73.5	56.6	44.2	37.5	34.4
I 三大都市圏計	48.6	38.8	31.3	27.1	25.2
(首都圏)	26.1	21.3	17.5	15.5	14.6
(東海)	8.7	6.5	5.0	4.3	4.0
(関西)	13.8	11.0	8.8	7.4	6.6
II 地方圏	24.9	17.9	12.9	10.3	9.2
A 北海道・東北	6.5	4.6	3.1	2.4	2.0
B 関東	29.5	23.6	19.1	16.8	15.8
C 北陸・甲信越	3.3	2.3	1.6	1.3	1.2
D 東海	8.7	6.5	5.0	4.3	4.0
E 関西	13.8	11.0	8.8	7.4	6.6
F 中国・四国	4.9	3.6	2.6	2.2	2.1
G 九州・沖縄	6.8	5.1	3.9	3.2	2.8

(注)住宅着工のトレンド値。

参考図表 2 住宅着工の見通し(建て替え需要上振れケース)

	2030年 (万戸)	2035年 (万戸)	2040年 (万戸)	2045年 (万戸)	2050年 (万戸)
全国	96.5	80.1	66.2	58.6	55.2

(注)住宅着工のトレンド値。

参考図表 3 住宅着工の見通し(建て替え需要下振れケース)

	2030年 (万戸)	2035年 (万戸)	2040年 (万戸)	2045年 (万戸)	2050年 (万戸)
全国	51.0	31.5	19.5	13.6	11.4

(注)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)

	2030年 (%)	2035年 (%)	2040年 (%)	2045年 (%)	2050年 (%)
全国	14.9	15.8	16.7	17.8	18.9
I 三大都市圏計	12.8	13.4	13.9	14.6	15.3
(首都圏)	11.0	11.3	11.8	12.6	13.5
(東海)	14.3	14.9	15.6	16.5	17.4
(関西)	15.2	16.2	16.9	17.4	17.6
II 地方圏	17.7	19.2	20.8	22.5	24.2
A 北海道・東北	15.8	16.6	17.6	18.9	20.2
B 関東	11.8	12.3	12.9	13.9	14.9
C 北陸・甲信越	19.6	21.7	24.1	26.6	29.0
D 東海	14.3	14.9	15.6	16.5	17.4
E 関西	15.2	16.2	16.9	17.4	17.6
F 中国・四国	20.2	21.7	23.3	24.7	25.8
G 九州・沖縄	17.2	18.6	20.2	22.1	23.9

— ご利用に際して —

- 本資料は、執筆時点で信頼できるとさ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、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およ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、お客さま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。