

着工とストックからみた住宅の動向

設備投資研究所 鹿野 百香、岳 梁

要旨

- 日本の新設住宅着工戸数は長期的に減少基調にあり、バブル時代の年間160～180万戸から足元では80万戸程度に減少した。近年の動きをみると、コロナ禍で減少した後、繰り越し需要もあり持ち直したが、2023年以降再び減少している。
- 減少の要因として、需要面では単身世帯増加による持ち家率の低下が、供給面では建築費の上昇などが挙げられる。また、長期的にも住宅着工のけん引役は見当たらず、世帯数の減少や住宅の使用年数の長期化などにより減少トレンドが続くと考えられる。
- 住宅着工は減少しているものの、建て替えを除いた純増分は世帯増加数を上回っており、空き家が増加している。今後も、世帯数増加ペースの鈍化などにより空き家の増加が見込まれる中、政府の対策のみならず、中古住宅市場の活性化が不可欠と考えられる。
- 日本の中古住宅の流通割合は上昇傾向にあるものの、他国と比較すると依然低水準にある。住宅価格が高騰する中での選択肢として、また空き家防止の観点からもさらなる中古住宅の活用が期待される。

日本の住宅着工戸数は長期的に減少基調にあり、足元においても戸建てを中心に減少している。本稿では、住宅着工の減少要因を分析し、先行きについて考察するとともに、住宅ストックや増え続ける空き家の現状を整理する。

1. 住宅着工は長期的に減少しており、近年では戸建ての弱さが目立つ

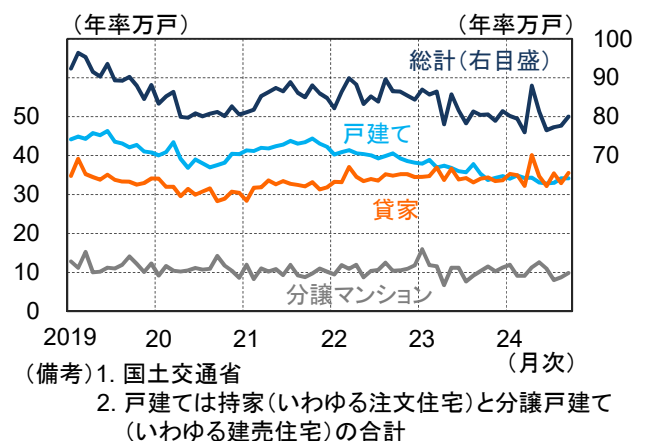
日本の新設住宅着工戸数は、景気や制度変更に伴い変動がみられるものの、長期的にはバブル時代の年率160～180万戸から80万戸程度に減少した(図表1-1)。世帯数増加ペースの鈍化や耐久性向上に伴う住宅の使用年数の長期化などにより、住宅着工は減少基調にある。

近年の動きをみると、コロナ禍で減少した後、繰り越し需要もあり持ち直したが、23年以降再び減少基調となっている。貸家、分譲マンションは横ばいで推移しているが、ウエートの大きい戸建ての減少が全体での減少につながった(図表1-2)。

図表1-1 新設住宅着工の長期推移



図表1-2 近年の新設住宅着工



2.世帯構成の変化が持ち家需要を下押し、供給側の制約も着工減の一因

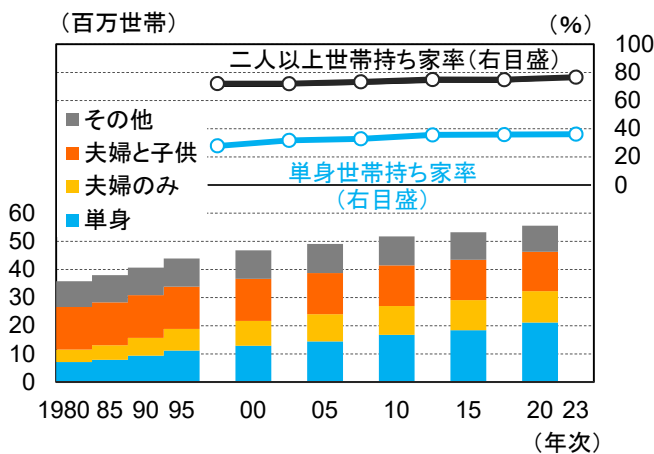
住宅着工減少は戸建てで顕著となっているが、これを需要面から考えると、持ち家率が低下していることが挙げられる。日本の世帯数は、単身世帯の増加を主因に依然として増加しているが、単身世帯の持ち家率は二人以上世帯の半分以下の35%程度にとどまる(図表2-1)。過去20年間に、未婚率の上昇に伴い単身世帯の割合は高まっており、これが全体の持ち家率を押し下げる方向に作用している(図表2-2)。この結果、世帯数は増加しているにもかかわらず、持ち家の着工に下押し圧力がかかっているとみられる。

さらに、単身世帯は住宅購入にあたって、面積の大きい戸建てを選択しない傾向があることが、戸建て着工の弱さの一因と考えられる。

一方、供給面をみると、近年では資材価格の上昇が続いている。特に木造住宅の建築費は、コロナ禍の21年に、米国での新築住宅需要の増加により木材価格が高騰したこと(ウッドショック)もあり、コロナ前に比べて集合住宅(鉄筋コンクリート、鉄骨)よりも上昇している(図表2-3)。足元でも、伸びは鈍化したものの上昇が続いており、木造が9割を占める戸建ての着工にマイナスの影響を与えているとみられる。

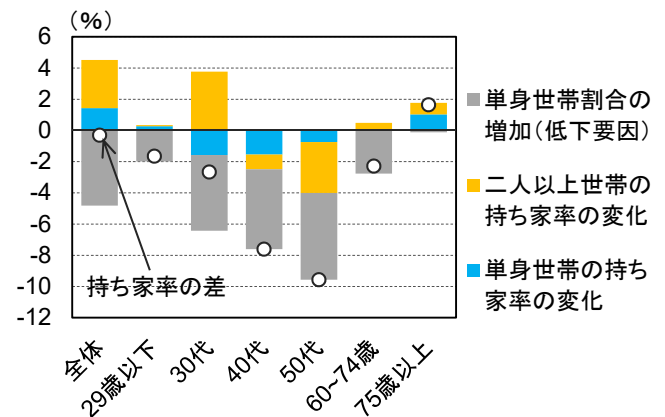
また、企業の人手不足の程度を示す欠員率を業種別にみると、建設業は宿泊飲食、物流に続き3番目に高くなっているほか、コロナ禍前と比べて上昇幅が大きく、人手不足が深刻化している(図表2-4)。このように、資材価格の上昇や人手不足などの供給側の制約も着工減の一因となっている可能性がある。

図表2-1 構成別世帯数、持ち家率の推移



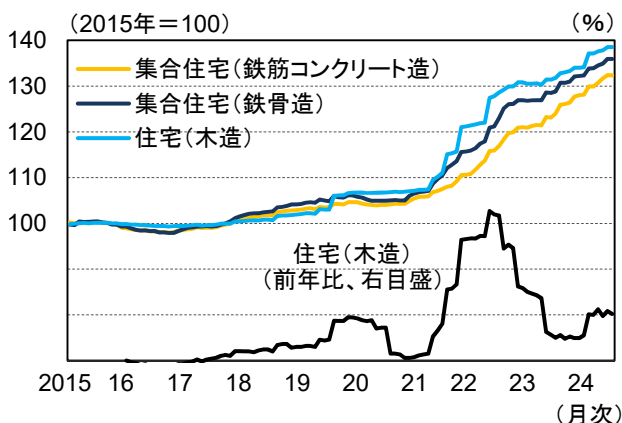
(備考)総務省

図表2-2 持ち家率の変化と要因分解(2003年→2023年)



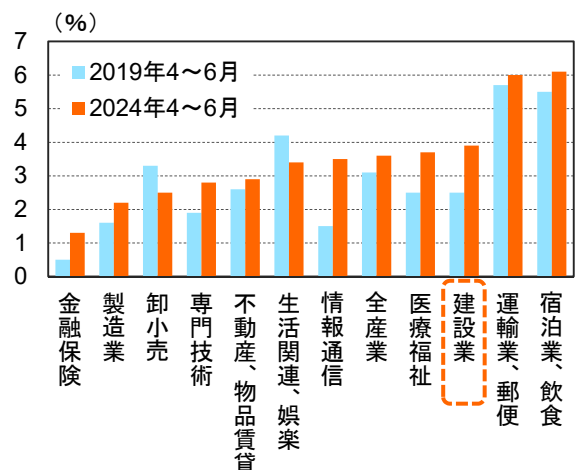
(備考)総務省、内閣府資料により日本政策投資銀行作成

図表2-3 建設物価 建築費指数



(備考)1. 一般財団法人建設物価調査会 2. 東京都都区部
3. 工事費、資材価格、労務費等を総合した指数

図表2-4 業種別欠員率



(備考)1. 厚生労働省 2. 欠員率=未充足求人数÷常用労働者数

3.住宅着工は長期的なけん引役が見当たらず、減少トレンドが続くとみられる

ここまで需要・供給の両面で住宅着工の減少要因があることを述べたが、より包括的に決定要因を概観する(図表3)。

まず短期的には、良好な雇用・所得環境や各種優遇税制が増加要因として作用すると考えられる。前者については足元で賃上げの動きが広がりつつあること、後者については住宅ローン減税や子育て世帯などへの優遇措置が住宅着工を後押しするとみられる。しかしその一方で、上昇が続く住宅・土地価格や、緩やかながらも金利が上昇しつつあること、省エネ基準適合の義務化などの建築制度の導入などが減少要因として作用すると考えられる。

また長期的な要因を考えると、住宅着工を増加させるけん引役は見当たらず、いずれの要因も住宅着工を下押しする方向に作用すると考えられる。具体的には、今後世帯数の増加ペースは鈍化し30年頃には減少に転じると予測されていることや、住宅の耐久性が向上し建て替え需要が減少していること、この後の5節で見ると中古住宅の流通割合が少しずつ上昇しており中古住宅市場が拡大しつつあること、などが挙げられる。こうしたことから、住宅着工は今後長期的にも減少トレンドが続くと考えられる。

4.住宅ストック数は増加しており、空き家は今後も増加の見込み

ここまでフローである住宅着工について述べたが、以降は住宅ストックについて現状をみていく。住宅着工は減少しているものの、建て替えを除いた純増分は世帯増加数を上回っていることから住宅ストックは増加しており、特に空き家が全体の13.8%まで増加している(図表4-1)。今後も、世帯数増加ペースは鈍化し30年頃には減少に転じると予測されており、空き家の増加が見込まれる。

ここでの空き家は、空室となっている賃貸住宅や売却中の住宅、普段は居住者がいない別荘などが含まれる(図表4-2)。いわゆる「空き家問題」として焦点が当てられるのは、「使用目的のない空き家」であり、足元では385万戸と過去20年で約1.8倍に増加した。国土交通省によれば30年には470万戸まで増加する見込みである。このような使用目的のない空き家は、老朽化が進んでいる割合が高く、防災、衛生、景観などに悪影響を及ぼすほか、周辺の住宅価格低下などの負の外部性を有するとの指摘もあり、その増加はさまざまな観点から問題視されている。

図表3 住宅着工の決定要因

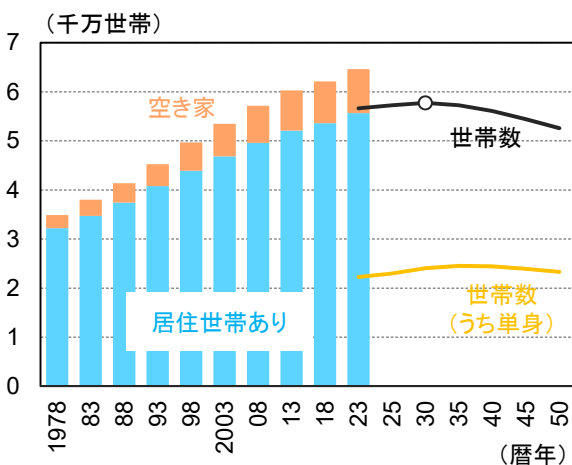
短期	雇用・所得	賃上げや低い失業率
	税制	省エネ基準に適合する場合のローン減税、子育て世帯、若者夫婦向けの優遇措置
	住宅価格	上昇が続いている
	地価	都市部を中心に上昇している
	金利	金利上昇局面
	建築制度	省エネ基準適合の義務化(2025年～)、建築基準法改正(4号特例の縮小、2025年～)
長期	世帯数	増加ペースが鈍化した後、30年をピークに減少に転じる見込み
	住宅の建て替え	住宅の耐久性向上により建て替え需要減少
	中古住宅市場	規模が非常に小さく、拡大余地がある
	供給	人手不足、都市部の用地不足

(備考)1. 日本政策投資銀行作成 2. 水色は住宅着工の減少、オレンジ色は増加要因

3. 4号特例とは、小規模建築における建築確認の審査を一部省略する制度。この制度により小規模建築については省エネ基準への適合の審査が免除されていたが、縮小により省エネ基準の適合が求められ、コストアップにつながると考えられる

増加する空き家への対策として、政府は15年に空き家等対策特別措置法を制定したが、近隣に著しい悪影響を及ぼす「特定空き家」への対応が中心となり、予防的な措置、つまり特定空き家になる前段階での対応策が不足していた。そのため23年に一部改正を行い、「(管理不全になる前の)活用拡大」、「管理の確保(悪化の防止)」、「特定空き家の除却等」の3本柱で対応を強化した(図表4-3)。具体的には、「活用拡大」として、特定地域の空き家を対象に建築基準法などの規制を緩和し、空き家の建て替えや用地変更を容易にするほか、「管理の確保」として、特定空き家の前段階に相当する空き家を管理不全空き家と定め、早期介入を可能にすることで特定空き家の発生を抑制する。また、「特定空き家の除却等」では、緊急に除却が必要な特定空き家に対して、所有者への命令などの手続きを省略した行政代執行を可能とした。

図表4-1 住宅ストックと世帯数の見通し



(備考)総務省、国立社会保障・人口問題研究所

図表4-2 住宅ストックの構成(2023年10月)

種類	戸数(万戸)	構成比(%)	腐朽・破損有(%)
全体	6502	100.0	
居住世帯あり	5565	85.6	
居住世帯なし	937	14.4	
一時現在者のみの住宅	29	0.4	
建築中の住宅	10	0.1	
空き家	900	13.8	17.6
使用目的のない空き家	385	5.9	23.3
賃貸用	443	6.8	14.0
売却用	33	0.5	12.0
別荘等の二次住宅	38	0.6	7.5

(備考)1. 総務省 2. 使用目的のない空き家は、二次的利用、賃貸用、売却用の住宅を除いたもの

図表4-3 政府の空き家対策(一部抜粋)

<p>空き家等対策の推進に関する特別措置法(2015年2月施行)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 倒壊などの恐れのある空き家を「特定空き家」に指定 市区町村が所有者に勧告後、建物付き土地の固定資産税の優遇の適用から除外(固定資産税の優遇:200㎡以下は更地の6分の1、200㎡超は更地の3分の1) 危険な空き家の所有者に対し必要な措置(除却、修繕等)を指導、それを履行しない場合、強制撤去(費用は空き家所有者負担) 相続人が、一定要件を満たして当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、譲渡所得から3,000万円を特別控除
<p>上記の特別措置法の一部改正(2023年12月施行)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市区町村が「空き家等活用促進区域」を指定し、区域内では規制の合理化等を講じることができるように措置 市区町村が、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人等を空き家等管理活用支援法人に指定 特定空き家等となる一段階前(管理不全空き家)での所有者等への勧告後、固定資産税の優遇の適用から除外 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与 緊急時に迅速な代執行を可能にするほか、代執行費用の徴収の円滑化 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の拡充

(備考)国土交通省資料により日本政策投資銀行作成

これら一連の施策については一定の効果は見込まれるが、空き家の増加に歯止めをかけることは容易ではなく、法的規制の整備とあわせて中古住宅市場の活性化が不可欠と考えられる。そこで次に中古住宅市場の現状についてみていきたい。

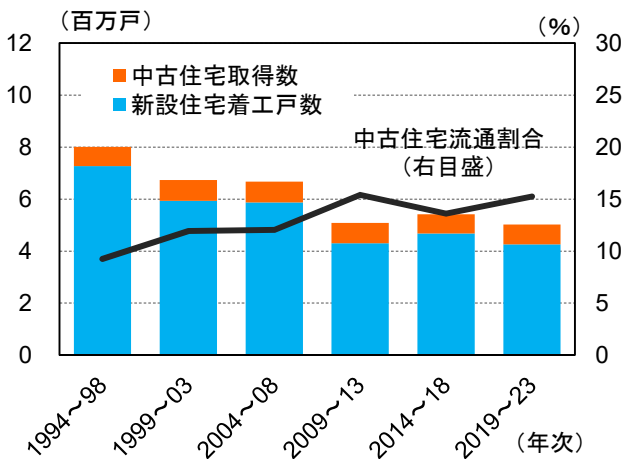
5. 中古住宅の流通は増えており、さらなる活用が期待される

日本の中古住宅の流通割合は長期的に上昇傾向にあり、新築志向が少しずつではあるが和らいでいる(図表5-1)。しかし欧米などに比べると、依然として新築着工数は中古住宅の取引数を大きく上回り、空き家率が高く、いわば使い捨ての状態になっている(図表5-2)。

日本の新築志向は、単なる好みの問題だけでなく、景気刺激策として新築優遇税制が行われてきたことや中古住宅取引制度の未発達による市場の不透明さなども影響していると指摘されている。また、他国では日本よりも建築規制が厳しく、住宅建築が可能な区域がより厳しく規制、管理されている例も少なくない。こうした政策面の違いに留意する必要があるものの、日本の中古住宅の活用余地は大きい。

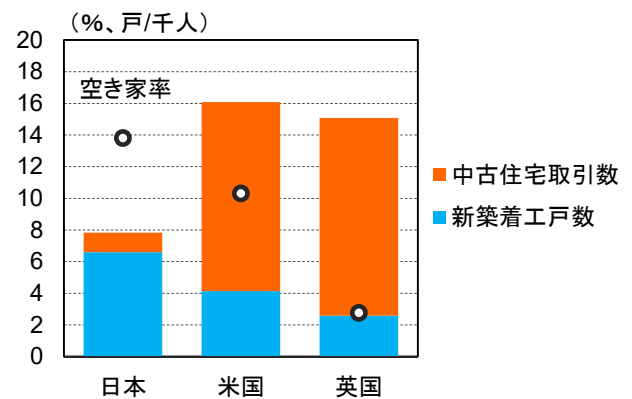
従来から中古住宅活用の議論は行われていたが、足元では特に、住宅の建築・解体時の環境負荷が大きいとの側面からも必要性が高まっている。中古住宅市場の活性化について、リフォームにおける大工不足などの課題もあるが、住宅価格が高騰する中での選択肢の一つとして、また空き家防止の観点からもさらなる中古住宅の活用が期待される。

図表5-1 中古住宅流通割合



(備考)総務省、国土交通省

図表5-2 国際比較(2023年)



(備考)総務省、国土交通省、各国統計局

©Development Bank of Japan Inc.2024

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引などを勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。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。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、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

お問い合わせ先 株式会社日本政策投資銀行 設備投資研究所
Tel: 03-3244-1919
e-mail: financi@dbj.jp