

埼玉県の住宅投資の現状と先行き

— 単身世帯割合の増加と金利上昇がもたらす構造変化 —

はじめに

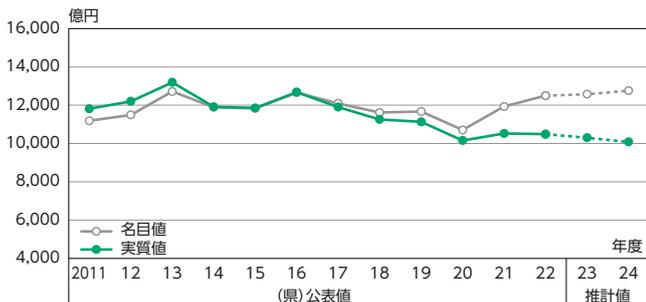
昨年6月に公表された国土交通省「建築着工統計調査報告(令和6年度計)」によれば、埼玉県の2024年度の住宅着工床面積は402万1,331㎡、前年度比▲6.2%と3年連続の減少となった。これを基に推計される同年度の県内の民間住宅投資額は、名目値で1兆2,754億円(前年比+1.4%)、実質値で1兆82億円(前年比▲2.1%)となる。物価上昇を背景に名目値では増加が続く一方、実質ベースでは住宅投資の減少が進んでいる。

本稿では、県内における実質的な住宅投資水準の低下を踏まえ、県内の住宅着工戸数の動向と世帯構造の変化をもとに、中・長期的な先行き(10年程度)を中心に分析を行う。特に、近年みられる金利上昇が今後の住宅着工に与える影響をシミュレーションし、国内でも有数のベッドタウンである埼玉県の住宅需要の構造変化について考察する。

埼玉県の民間住宅投資の現状

埼玉県の民間住宅投資は、県内総生産に占める割合が全国平均より高く、県経済の特徴を形成する重要な要素である。民間住宅投資額は、住宅着工床面積と建築費デフレーターを基に推計される、年間の住宅の新築・増改築に関する支出を表す指標である。実質ベースの住宅投資額は減少が続いており、2013年に約1.3兆円だったが、2024年の推計値で

● 県内民間住宅投資金額の推移(埼玉県)

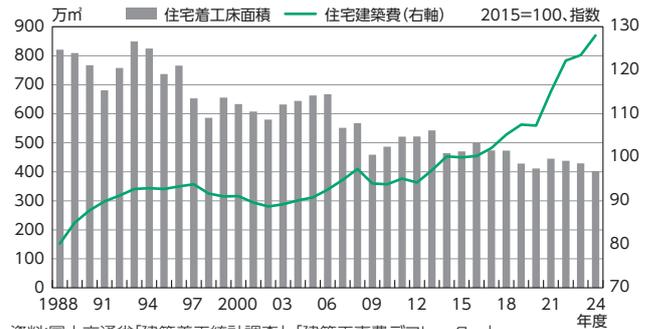


資料:埼玉県「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計調査」「建設工事費デフレーター」をもとに推計し作成

は1兆円前後まで低下した。10年間で3割近い縮小であり、実質値の基調的な弱さを示している。一方、名目値は建築費の上昇を背景に拡大しており、名目と実質の差は広がっている。

実質ベースで住宅投資額が減少している背景には、住宅着工床面積の長期的な縮小がある。県内の住宅着工床面積は過去30年以上にわたり減少傾向が続いており、2024年度は1990年代前半の5割程度にまで低下した。他方、住宅建築費は上昇基調が続き、近年は建設コストの高止まりが住宅需要をさらに抑制する構図が強まっている。

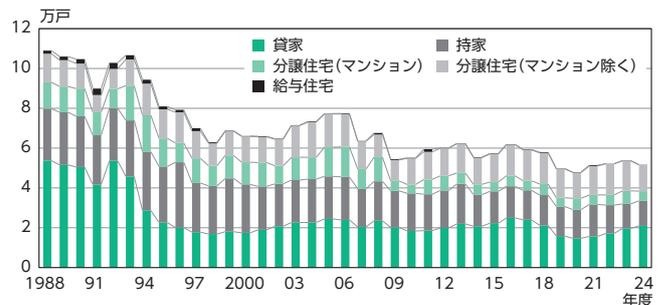
● 住宅着工床面積(埼玉県)と住宅建築費の推移



資料:国土交通省「建築着工統計調査」,「建築工事費デフレーター」
(注)住宅建築費は、国土交通省公表の建設工事費デフレーターで「住宅総合」の全国の値(2015年基準)を用いている。2023年度と2024年度は公表された暫定値

利用関係別にみた住宅着工戸数の動きが住宅着工床面積の減少を裏付ける。住宅着工戸数は利用関係別に「持家」「貸家」「分譲住宅」「給与住宅」に分類され、住宅需要の構造を把握する上で重要である。持家と分譲住宅(特にマンション)は減少が続く一方、貸家は変動があるなか、近年は一定の水準を維

● 利用関係別の住宅着工戸数の推移(埼玉県)



資料:国土交通省「建築着工統計調査」
(注)・持家…建築主(個人)が自分で居住する目的で建築するもの・貸家…建築主が賃貸する目的で建築するもの・分譲住宅…建て売り又は分譲の目的で建築するもの・給与住宅…会社、学校等がその社員、教員等を居住させる目的で建築するもの・「マンション」は、利用関係が「分譲住宅」、構造が「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」、建て方が「共同住宅」に該当する建物を集計(当統計調査の定義に基づく)

持っている。給与住宅は建築される戸数自体が少なく、全体への影響は限定的である。

さらに、利用関係別に住宅一戸あたりの面積をみると、分譲住宅のマンションの動きが特徴的だ。マンションの1戸あたり床面積は過去10年間で約15㎡縮小し、コンパクト化が進んでいる。持家も緩やかにコンパクト化が進み、戸数割合も減少した。貸家は割合が増加傾向だが、一戸あたり45~50㎡で比較的狭い。この結果、県内の総床面積は縮小傾向が続き、民間住宅投資の実質的な低下につながっている。

●利用関係別の住宅一戸あたりの面積、住宅着工戸数全体に対する割合の推移(埼玉県)

単位:㎡、%

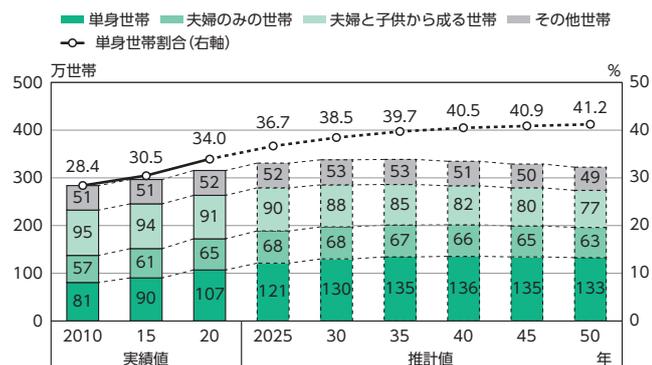
| 利用関係別 | 1994年度 | | 2004年度 | | 2014年度 | | 2024年度 | |
|-----------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| | 一戸あたりの面積 | 割合 | 一戸あたりの面積 | 割合 | 一戸あたりの面積 | 割合 | 一戸あたりの面積 | 割合 |
| 全体 | 87.4 | 100.0 | 87.8 | 100.0 | 83.8 | 100.0 | 77.8 | 100.0 |
| 持家 | 128.2 | 31.2 | 125.9 | 29.8 | 119.5 | 28.6 | 113.4 | 24.2 |
| 分譲住宅 | 84.9 | 36.2 | 94.3 | 39.0 | 95.4 | 33.4 | 90.3 | 35.1 |
| うちマンション除く | 94.9 | 16.8 | 98.1 | 24.1 | 100.8 | 24.1 | 99.7 | 25.6 |
| うちマンションのみ | 76.2 | 19.4 | 88.1 | 14.9 | 81.4 | 9.3 | 65.1 | 9.5 |
| 貸家 | 51.2 | 30.4 | 43.1 | 30.8 | 46.2 | 37.5 | 45.9 | 40.6 |
| 給与住宅 | 49.5 | 2.1 | 58.1 | 0.4 | 74.4 | 0.5 | 65.4 | 0.2 |

資料:国土交通省「建築着工統計調査」を基に作成

埼玉県内の世帯の変化

埼玉県の世帯構造は、この10年で大きく姿を変えている。国勢調査によれば、2010年から2020年にかけて一般世帯数は約31万世帯増加したが、その内訳を見ると、増加分の大半は単身世帯(約26万世帯)で占められ、残りは主に夫婦のみ世帯(約8万世帯)の増加によるものであった。一方で「夫婦と子ども」世帯は減少しており、世帯の増加が単身世帯と夫婦

●家族類型別の一般世帯数の推移と将来推計(埼玉県)



資料: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」

のみの世帯に集中している点が特徴的である。「日本の世帯数の将来推計」(国立社会保障・人口問題研究所)では、世帯総数は2035年をピークに減少へ転じる一方、単身世帯のみが2040年まで増加を続け、単身世帯割合は4割を超える見通しである。

世帯の種類別に持ち家率をみると、単身世帯と2人以上世帯では住宅の保有形態が大きく異なる。「令和5年住宅・土地統計調査」(国土交通省)によれば、単身世帯の持ち家率は全体に比べて低く、特に若年層では賃貸居住が中心となっている。一方、2人以上世帯では30~40代で持ち家率が大きく上昇する。つまり、住宅取得の中心層を形成している。また、65歳以上の単身世帯では持ち家率が7割に達しているが、これはもともと夫婦世帯として持ち家に居住していた世帯が、死別や離婚などを経て単身化するケースが多いためである。単身世帯は2人以上世帯と比較して、住宅を所有する割合は低い。

●世帯主の年齢別持ち家率(埼玉県)

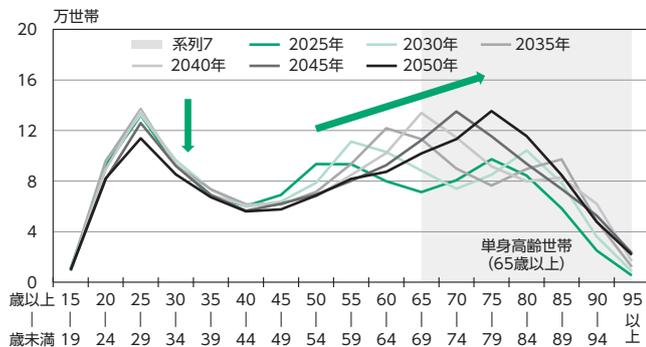


資料:総務省「令和5年住宅・土地統計調査」を基に作成

将来推計を年齢別にみると、県内の単身世帯の増加は主に50歳代以上で生じており、今後はこの層が高齢化することで高齢単身世帯が急増する見通しである。2040年には単身世帯の中で最も多い年齢層が65~69歳となり、単身世帯の“中心”は高齢層へと移る。これに対し、これから30~40代といった住宅取得の中心となる層は今後世帯数が減少していくため、将来の持家・分譲住宅の需要の拡大にはつながりにくい。

こうした県内の世帯構造の変化は、貸家需要の底堅さと持ち家取得の縮小傾向を同時に説明するもの

●年齢別に見た県内単身世帯数の将来推計(埼玉県)



資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

であり、次節で示す利用関係別の今後の住宅着工戸数の予測で反映される重要な背景となっている。

埼玉県の民間住宅投資の先行き予測

本稿では、単身世帯率と金利を中心とした予測モデルを用いて、住宅着工戸数の今後10年間の動向をシミュレーションする。利用関係別に、「持家+分譲住宅」と「貸家+給与住宅」に分けて分析した。推計には、住宅着工戸数(H_t)を目的変数とした以下の対数線形モデルを推定し用いた。

$$\log(H_t) = \alpha + \beta_1 SR_t + \beta_2 PR_t + \beta_3 Z_t + \varepsilon_t$$

予測モデル各項の説明

| 記号 | 内容 | 使用した統計 |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------|
| | 補足 | |
| H_t | 住宅着工戸数 | 「建築着工統計」国土交通省 |
| | 補足:利用関係別に「持家+分譲住宅」、「貸家+給与住宅」の2つに分解。 | |
| SR_t | 単身世帯率 | 「国勢調査」内閣府、「埼玉県推計人口」埼玉県 |
| | 補足:単身世帯数/総世帯数で算出。単身世帯数は3次スプラインを用い補間。 | |
| PR_t | 金利 | 「短期プライムレート」日本銀行 |
| | 補足:短期プライムレートを使用。月次を用いて年平均を計算。 | |
| Z_t | モデル固有の変数 | — |
| | 補足:2009年度(リーマン・ショック)ダミー変数、及びトレンド項 | |
| α, β | 推定係数 | |
| ε_t | 残差 | |

本稿の予測モデルは、住宅着工戸数の中・長期の構造的変動を捉えることを目的として推定したものであり、景気変動などに向けた短期的な予測精度を目的としていない。

・「持家+分譲住宅」モデル

回帰分析の結果

【モデル精度】決定係数0.816、自由度調整済み決定係数0.799

| 説明変数 | 係数($\alpha \cdot \beta$) | t 値 | 有意性※ ₁ |
|--------------------------|----------------------------|--------|-------------------|
| 定数項 | 11.65356 | 113.49 | *** |
| 単身世帯率 | -0.03388 | -10.75 | *** |
| 金利(短期プライムレート) | -0.05480 | -4.17 | *** |
| 2009年度ダミー ※ ₂ | -0.24277 | -2.68 | ** |

※₁ * p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001 を示す。

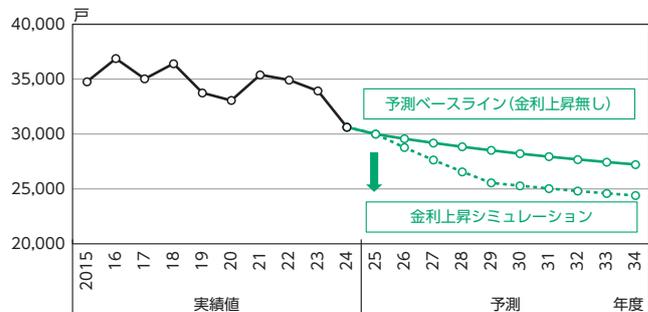
※₂ ダミー(変数):質的な異なりを数字に表した変数のこと。

本モデルではリーマン・ショックの影響を除くために2009年度を「1」、それ以外の年度を「0」としている。

「持家+分譲住宅」モデルの推定結果では、「単身世帯率」と「金利(短期プライムレート)」の係数はいずれもマイナスとなり、世帯構造の変化と金利の高さは持家と分譲住宅の着工を押し下げる方向に働くことが確認された。

金利が今後5年間で毎年0.5%ずつ上昇するシナリオを重ねて予測すると、持家・分譲住宅は中期的に下押しが続くことが想定される。今後の金利上昇をシミュレーションするとさらに3,000戸程度下押しされる予測結果となった。

●持家・分譲住宅 住宅着工戸数の先行き予測(埼玉県)



資料:国土交通省「建築着工統計」、予測値は本稿の推定式に基づく

(注)「金利上昇時シミュレーション」は、2025年度以降の5年間でプライムレートが毎年0.5%ずつ金利が上昇したケースを想定

・「貸家+給与住宅」モデル

回帰分析の結果

【モデル精度】決定係数0.815、自由度調整済み決定係数0.798

| 説明変数 | 係数($\alpha \cdot \beta$) | t 値 | 有意性※ ₁ |
|---------------------|----------------------------|-------|-------------------|
| 定数項 | 11.31625 | 21.84 | *** |
| 単身世帯率 | -0.09120 | -2.85 | ** |
| 金利(短期プライムレート) | 0.11596 | 4.05 | *** |
| トレンド ※ ₂ | 0.04262 | 2.36 | * |

※₁ * p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001 を示す。

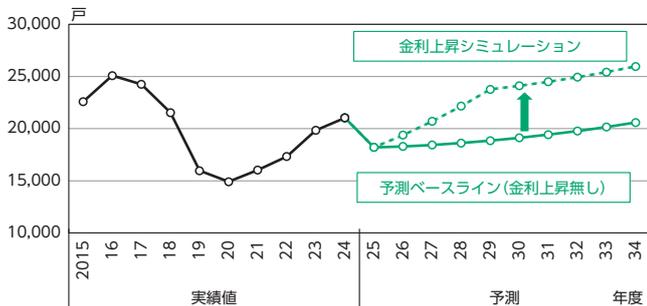
※₂ トレンド(項):データの長期的な傾向を特定するために使用される変数のこと。

本モデルでは、1988年度を「1」とし、2024年度まで1つずつ数が増えていく「線形トレンド」を用いている。

「貸家+給与住宅」モデルでは、「金利」の係数が正となり、「持家+分譲住宅」モデルとは逆の反応を示した。これは、金利の高さが持家と分譲住宅の取得を抑制し、賃貸需要を押し上げる「代替効果」や、家賃上昇を通じた投資利回り改善を反映したものと考えられる。一方、「単身世帯率」の係数は「持家+分譲住宅」モデルと同様にマイナスとなった。前述の通り、埼玉県での将来の単身世帯数の増加は、50歳以上の年齢層で生じる見通しであり、単身世帯の増加は必ずしも貸家需要の増加につながらない点を示

された。トレンド項の係数はプラスで、貸家の長期的な増加傾向を示している。金利が上昇するシナリオでは貸家への代替効果や、貸家志向の高まりなどが押し上げ要因となり、戸数はむしろ増加するシミュレーションとなった。その結果、2032年頃には「持家+分譲住宅」と「貸家+給与住宅」の着工件数が25,000戸を境に逆転を起こすシミュレーション結果となった。

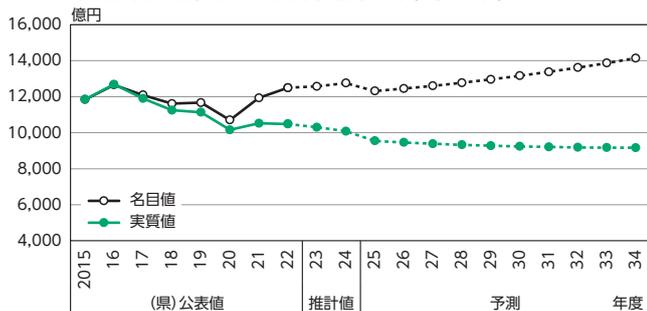
●貸家・給与住宅 住宅着工戸数の先行き予測(埼玉県)



資料:国土交通省「建築着工統計」、予測値は本稿の推定式に基づく
 (注)「金利上昇時シミュレーション」は、2025年度以降の5年間でプライムレートが毎年0.5%ずつ金利が上昇したケースを想定

以上をもとに、埼玉県の民間住宅投資の先行き10年間を予測する。名目値では建築費の上昇により実質値との差が拡大する。実質ベースの住宅投資額は、総床面積の縮小を反映して緩やかな減少基調となるものの、持家・分譲住宅と、貸家・給与住宅で動きが異なる。持家・分譲住宅は金利上昇の影響を強く受け減少が続く一方、貸家・給与住宅は賃貸需要の底堅さや投資利回りの改善を背景に緩やかに増加する。両者を合わせると、実質的な民間住宅投資額全体の減少幅は限定的で、金利上昇シナリオでも横ばいに近い姿が見込まれる。

●県内民間住宅投資の先行き予測(埼玉県)



資料:埼玉県「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計調査」「建設工事費デフレーター」をもとに推計し作成、予測値は本稿の推定式に基づく
 (注)予測期間は年2%のデフレーター上昇と、各利用関係別の1戸あたりの面積が変化しない前提を置いている

おわりに

本稿では予測によるシミュレーションを行い、今後の県内の住宅需要は、持家・分譲住宅中心から貸家中心へと移る可能性があることを示した。単身世帯の増加と金利上昇が重なり、持家と分譲住宅の着工は縮小する一方、貸家は賃貸需要の底堅さや投資利回りの改善を背景に底堅く推移することも見通される。

こうした構造変化の予兆は、建設業や不動産業などの住宅供給側にとって、需要の質的転換を意味する。持家と分譲住宅の縮小は従来のビジネスモデルの見直しを迫る一方、貸家では単身向けや小規模住宅の需要が高まる可能性がある。高齢単身世帯の増加に応じて、多様な年齢層が入居できる賃貸住宅の設計も求められる。また、老朽化した賃貸住宅の建替え需要や、投資物件としての貸家の位置づけ強化も見込まれる。

予測が現実になるとすると、自治体や地域金融機関にとって対応の視点は変わってくる。高齢単身世帯の増加は住宅確保支援の必要性を一段と高め、空き家対策や住環境整備と密接に関わる。貸家オーナーに対しては金融面での支援や相続相談などの情報提供が求められる。

貸家割合の増加は地域経済にも影響を及ぼす。単身世帯の増加に伴い賃貸住宅の需要が底堅く推移することは、賃貸料の支出増加により地域の個人消費を静かに押し上げる。高齢単身世帯では、修繕が必要となる持ち家の維持費に比べ、賃貸住宅は管理負担が少なく、生涯の生活コストの平準化に向けた住み替えも選択肢の一つとなっていっだろう。こうした賃貸市場の活性化は、持家・分譲住宅の需要減少が地域経済に与える影響を緩和する可能性がある。

日本は人口減少が進み、また「金利のある世界」に戻った。国内有数のベッドタウンの埼玉県でも、住宅需要の構造変化も展望される時代が到来している。埼玉県の住宅投資の動向に注目し、調査を継続していきたい。

(齋藤康生)