

埼玉県における住宅着工戸数の動向

はじめに

人口減少や高齢化の進展といった人口構造の変化に伴い、住宅着工戸数が長期的に減少している。これまで人口増加の続いていた埼玉県も人口減少局面に移行しつつある。本稿では県内における住宅着工戸数のこれまでの動向を振り返ったうえ、2045年までの将来推計を行う。

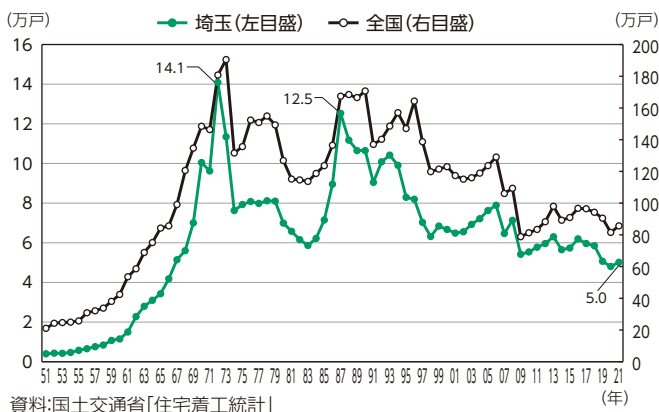
住宅着工戸数の推移

(長期推移)

埼玉県の新設住宅着工戸数の長期推移をみると、着工戸数は高度成長期末期の1972年にピーク(140,892戸)を付けた後、翌年の第1次オイルショックで急減した。1970年代後半から1980年代前半にかけて低水準で推移した後、1980年代後半の「バブル期」には再び増加し、1987年には125,264戸とピークを付けた。

その後は増加する局面があったものの減少傾向が続き、2007年には耐震偽装事件を受けた建築基準法の改正により、2009年には前年のリーマンショックの影響により大きく減少し、2021年には50,154戸と1987年のピーク時の約4割の水準にまで減少した。全国においても埼玉県とほぼ同様に推移している。

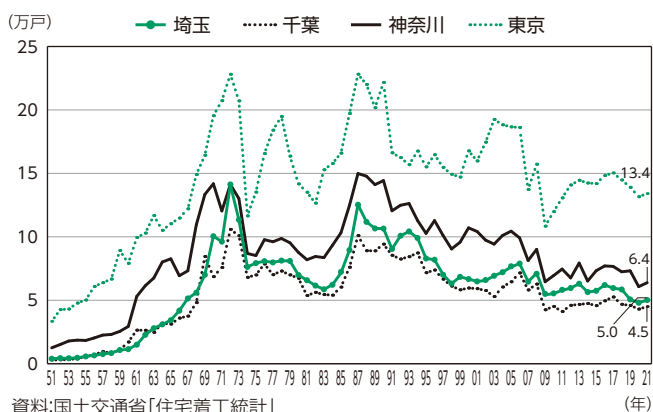
●住宅着工戸数の推移



(1都3県の動向)

1都3県の住宅着工戸数をみると、東京都が最も多く2021年は134,079戸で、神奈川県63,864戸、埼玉県50,154戸、千葉県45,042万戸と続いている。時系列推移をみてもこの順位はほぼ変わっていない。

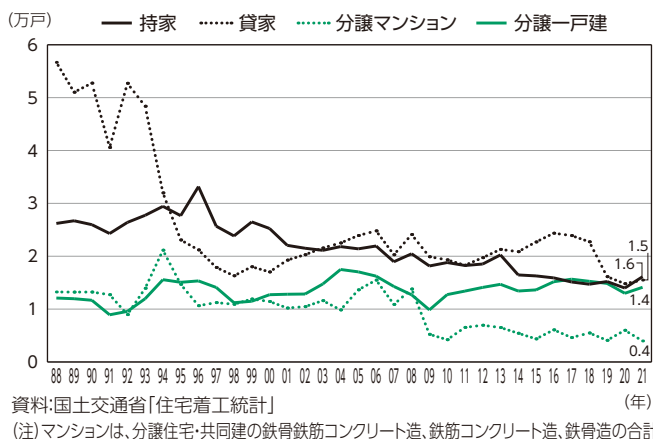
●住宅着工戸数の推移(1都3県)



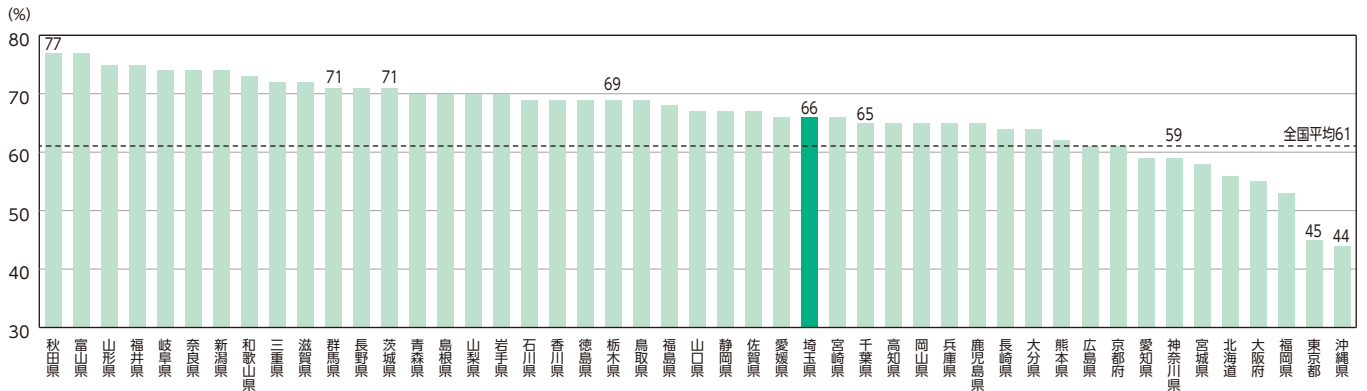
(利用関係別にみた住宅着工戸数)

利用関係別にみると、2021年は持家16,129戸と最も多く、次いで貸家が15,495戸、分譲一戸建14,129戸、分譲マンション3,975戸となっている。持家は長期的には緩やかな減少傾向にある。貸家は1980年代後半には5万戸を超える時期があったが、1990年代に入り急減し、以降はほぼ横ばい(ないしはやや増加)傾向にあったが2017年以降は減少している。分譲マンションは減少傾向にあり、とくに2007年の建築基準法改正、2008年のリーマンショックにより大きく減少した。一方、分譲一戸建は

●住宅着工戸数(利用関係別、埼玉県)



●都道府県別の持ち家率(2018年)



資料:総務省「住宅・土地統計調査」

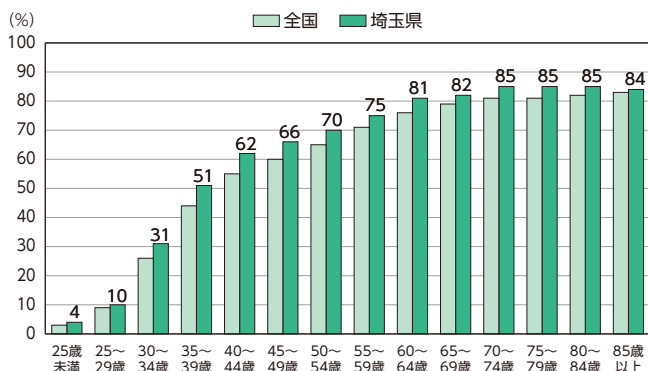
2011年以降に建築された新しい住宅は埼玉県が14.4%、全国が12.9%と埼玉県が多くなっている。**(持ち家率は全国28位とやや下位に位置)**

都道府県別に持ち家率をみると、埼玉県は66%と全国平均の61%より高いが、東京都と沖縄県の持ち家率が極端に低いため全国平均が押し下げられている面がある。全国順位をみると埼玉県は28位と真ん中よりやや下位に位置している。近隣県をみると、千葉県30位(65%)、神奈川県41位(59%)、東京都46位(45%)と低く、群馬県11位(71%)、茨城県13位(71%)、栃木県21位(69%)と北関東3県は高かった。

(埼玉県は全国に比べ持ち家の取得が早い)

世帯主年齢別(5歳刻み)にみた持ち家率をみると、年齢が上がるにつれ持ち家率も高まっており、70~74歳層では85%に達している。

●世帯主年齢別にみた持ち家率(2018年)



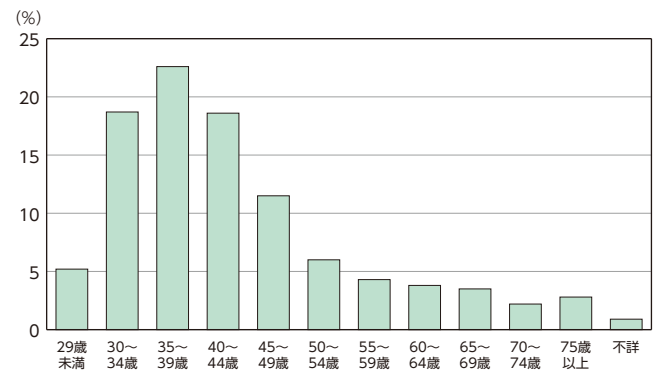
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

30~44歳の年齢層では、前の年齢層と比べて持ち家率の上昇幅が大きくなっており、持ち家の取得はこの年齢層で多くなっていることが分かる。また、埼玉県は全国に比べ持ち家の取得が早い。

(住宅取得は30~44歳が多い)

住宅取得時の世帯主年齢の分布をみると(都道府県別のデータがないので全国計数)、35~39歳が最も高く全体の22.6%を占め、30~34歳が18.7%、40~44歳が18.6%と続き、30~44歳層で全体の約6割を占めている。45~49歳も11.5%と高めになっている。

●住宅取得時の世帯主年齢(構成比、全国)



資料:総務省「住宅・土地統計調査」
(注)・住宅取得は、新築住宅購入、中古住宅購入、新築、建替えの合計
・取得期間は2014年~2018年9月

将来推計

最後に、埼玉県の住宅着工戸数の長期的な見通しを、回帰分析による推計式に基づき推計する。住宅着工戸数に影響する変数には、人口、生産年齢

人口、住宅取得層人口(ex.30~44歳)、高齢者人口比率、世帯数、単身世帯数などの人口・世帯数要因、実質GDP成長率、所得等の景気要因、金利や住宅価格などの取得コスト要因や住宅ストック量などがあげられる。

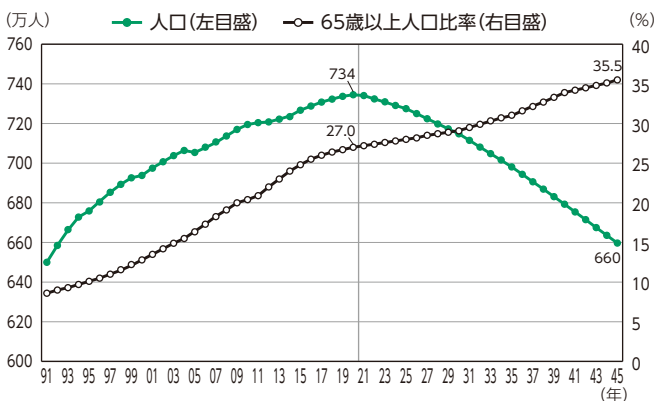
ここでは景気要因などの短期的な要因は除き、長期的な動向を捉えられるように変数を選定した。具体的には、以下の式で推計した。

$$\begin{aligned} \text{住宅着工戸数} &= 81,952.5 + 0.25326 \times \text{人口(前年差)} \\ &\quad (10.01) \quad (2.85) \\ &\quad - 1,196.3 \times \text{65歳以上人口比率} \\ &\quad (-3.54) \\ \text{自由度修正済み決定係数: } &0.71 \\ \text{推計期間: } &1991\text{年} \sim 2020\text{年} \\ &(\quad)\text{内の数値は}t\text{値} \end{aligned}$$

人口が増えると住宅着工戸数も増加し(係数の符号は正)、65歳以上人口比率が高まると住宅着工戸数は減少する(係数の符号は負)。人口と65歳以上人口比率の先行きについては、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」の推計値を、2020年国勢調査の実績値で足下修正した数値を使用した。

両者の推移をみると、増加が続いていた埼玉県の人口は2020年の734万人をピークに減少に転じ、2045年には660万人と2020年に比べ約1割減少

●人口、65歳以上人口比率(埼玉県)

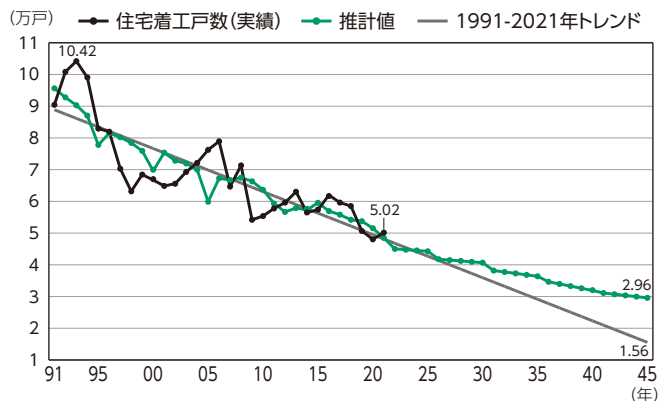


資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」
総務省「人口推計の結果概要」、埼玉県「埼玉県推計人口」
(注)・人口は2021年まで、65歳以上人口比率は2020年までが実績値
・2021年以降の人口推計値は5年おきのため、欠落年は線形補間した

する。65歳以上人口比率は上昇が続いており、2020年の27.0%から2045年には35.5%に上昇する。人口減少と65歳以上人口比率の上昇により、住宅着工戸数も減少傾向が続く。

推計結果をみると、2021年に5.02万戸だった住宅着工戸数は減少が続き、2045年には2.96万戸になると推計される。1991年から2021年までのトレンド線を伸ばすと、2045年には1.56万戸にまで減少する。推計結果ではこれほどまでは減少しないが、2045年の推計値2.96万戸は2021年の着工戸数5.02万戸の6割弱、バブル期のピークだった1987年の着工戸数12.53万戸の2割強にまで減少することになる。

●埼玉県の住宅着工戸数の将来推計



資料:国土交通省「住宅着工統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」、総務省「人口推計の結果概要」

埼玉県における2021年の1戸あたり工事費予定額は1,620万円なので、工事費総額(着工戸数×1戸あたり工事費)は8,125億円になる。2045年時点でも1戸あたり工事費が変わらないとすると、2045年の工事費総額は4,793億円となり、新築住宅建設にかかる市場規模が24年間で▲41%、3,332億円も減少すると試算される。単純な仮定に基づく試算であり、建築単価や着工戸数の変動により大きく変わる可能性があるが、長期的に市場規模の大幅な縮小は避けられないと考えられる。

こうした中で、住宅の質の向上や高付加価値化、中古住宅市場やリフォーム市場の拡大などの動きが今後さらに強まっていくだろう。(樋口広治)