

# 基礎研 レター

## 人口動態から考える今後の新規 住宅着工について

～都道府県別にみた住宅着工床面積の長期予測

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [吉田 資](#)  
(03)3512-1861 e-mail: [tyoshida@nli-research.co.jp](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1—はじめに

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（平成 30 年推計）」によれば、2030 年以降、全都道府県で総人口の減少が始まり、本格的な人口減少局面を迎える。また、老年人口比率（65 歳以上人口の占める割合）は、2015 年の 26.6%から、2035 年に 32.8%へ上昇し、約 3 人に 1 人が高齢者となる。住宅供給やまちづくりを中長期的視点で考えるにあたり、人口減少と高齢化の進展は無視できない問題である。

また、住宅供給・まちづくりの担い手である建設業は、地域に根ざした産業であり、地域経済や雇用に及ぼす影響が大きい。地域経済の今後を見通すうえでも、人口動態が住宅供給に及ぼす影響を考えることは意義があると思われる。

そこで、本稿では、人口動態と新設住宅着工床面積に関する計量分析に基づき、人口減少・高齢化が新規の住宅供給量に及ぼす影響を考察したい。

### 2—住宅着工床面積の長期予測

#### 1 | 予測方法

本章では、人口動態と新規住宅供給の関係について計量分析を行った上で、国立社会保障・人口問題研究所の人口予測（「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」）に基づき、住宅供給量（都道府県別）を予測する。

具体的には、被説明変数に「新設住宅着工床面積（都道府県別）」、説明変数に人口規模を表す「総人口」と、人口構造を表す「従属人口指数<sup>1</sup>」を採用し、回帰分析（パネルデータ分析）を行い、人口動態が新規の住宅供給量に及ぼす影響を推定する。その上で、「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」における人口予測に基づき、2035 年までの新設住宅着工床面積を予測する。

説明変数に採用した「総人口」は、総務省「国勢調査」では直近の 2015 年調査で減少に転じた。今後も減少は継続し、2035 年には約 1 億 1500 万人（2015 年対比▲9%）へ減少する見通しである（図

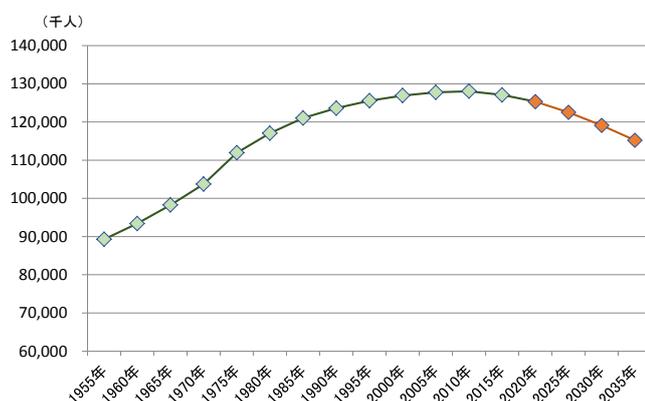
<sup>1</sup> 従属人口指数 = (年少人口 + 老年人口) ÷ 生産年齢人口 × 100

表 1)。

また、「従属人口指数」は、生産年齢（15～64歳）人口 100 人で、年少者（0～14歳）と高齢者（65歳以上）を何名支えているのかを示す指数である。一般的に、「従属人口指数」が低下する局面は、全人口に占める生産年齢人口の割合が高まり、人口構造が経済にプラスに作用すると考えられている（「人口ボーナス」と呼ぶ）。反対に、「従属人口指数」が上昇する局面は、生産年齢人口の割合が低下し、人口構造が経済にマイナスに作用する（「人口オーナス」と呼ぶ）。先行研究<sup>2</sup>では、「従属人口指数」は、住宅供給量と強い負の相関関係があると指摘されている。

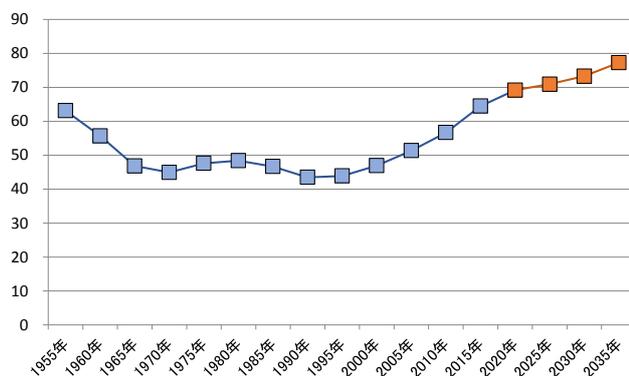
図表 2 は、従属人口指数（全国）の推移を示したものである。1990 年の年少人口は約 2,300 万人、生産年齢人口は約 8,600 万人、老年人口は約 1,500 万人であり、「従属人口指数」は 43.5 であった。1990 年以降は、生産年齢人口の減少と老年人口の急激な増加に伴い、「従属人口指数」は上昇し続けている。2015 年の「従属人口指数」は 64.5 となった（年少人口；約 1,600 万人、生産年齢人口；約 7,700 万人、老年人口；約 3,400 万人）。2035 年には、年少人口は約 1,200 万人、生産年齢人口は約 6,500 万人、老年人口は約 3,800 万人となり、「従属人口指数」は過去最高水準の 77.3 に達する。今後も「人口オーナス」の状況が継続すると見込まれている。

図表－1 総人口の推移(全国)



(出所)国土交通省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(全国)」に基づきニッセイ基礎研究所作成  
注)2020年・2025年・2030年・2035年は予測値。

図表－2 従属人口指数の推移(全国)



(出所)国土交通省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(全国)」に基づきニッセイ基礎研究所作成  
注)2020年・2025年・2030年・2035年は予測値。

<sup>2</sup> 森祐司『高齢化と不動産市場—高齢化・人口減少による地価への影響』九共大紀要第4巻第2号、2014年3月

## 2 | 予測結果

パネルデータ分析による推定結果を図表 3 に示した。自由度修正済み決定係数は、0.70 と一定水準以上を確保しており、人口動態により新規の住宅供給量が概ね説明できることが分かった。

人口規模と人口構造（「総人口」と「従属人口指数」）は、新規の住宅供給量（「新設住宅着工床面積」）に対して統計的に有意な影響を与えている。具体的には、「総人口」が 1% 上昇すると「新設住宅着工床面積」は約 0.3% 増加、「従属人口指数」が 1 増加すると、「新設住宅着工床面積」は約 2.8% 減少することが示された。

図表-3 推定結果

説明変数	係数	t値	
総人口(対数)	0.316	6.19	(***)
従属人口指数	-0.028	-69.64	(***)
自由度修正済み決定係数	0.70		

(出所)ニッセイ基礎研究所

注 1)\*\*\*: 1%水準で有意、

注 2)被説明変数: 新設住宅着工床面積(対数)。

注 3)推定期間: 1973 年~2017 年、

注 4)Hausman 検定の結果、固定効果モデルを採用。

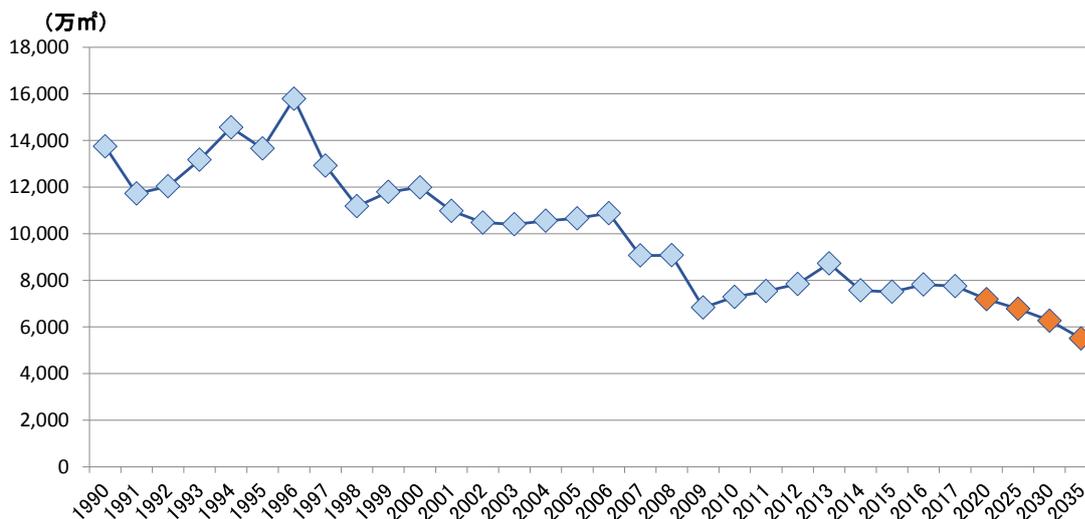
上記の推定結果に基づく新設住宅着工床面積の予測結果を図表 4（全国）、図表 5（地方別）、図表 6（都道府県別）に示した。新設住宅着工床面積（全国）は、「総人口」の減少および「従属人口指数」の上昇に伴い、2017 年の約 7,800 万㎡から 2035 年には約 5,500 万㎡（2017 年対比▲29%）まで減少する見通しである。過去最高水準であった 1996 年の着工床面積（約 15,800 万㎡）に対して約 3 分の 1 の水準まで減少する（図表 4）。

地方別の予測結果をみると、「東北」と「北海道」では、新設住宅着工床面積が対 2017 年比で 40% 以上減少する見通しとなる（図表 5）。最も減少率が大きかったのは、「東北」であり、新設住宅着工床面積は、2017 年の約 550 万㎡から 2035 年には約 290 万㎡（2017 年対比▲47.9%）まで減少する予測結果となった。最も減少率の小さい「中国」でも 2017 年対比▲20.1%であり、大きく減少する。

都道府県別の予測結果をみると、青森県・秋田県・福島県・山梨県では、新設住宅着工床面積が対 2017 年比で 50%以上減少する見通しとなった（図表 6）。これらの県では、「総人口」は 2017 年対比で 15%以上減少し（図表 7）、「従属人口指数」が 20 以上上昇する（図表 8）。上記の都道府県では、人口減少および高齢化が急速に進み、新設住宅着工床面積が大幅に減少する。

また、最も減少率が小さい東京都でも、2017 年対比で 16%減少するように、新設住宅市場の縮小が全国レベルで進行する可能性が高い。

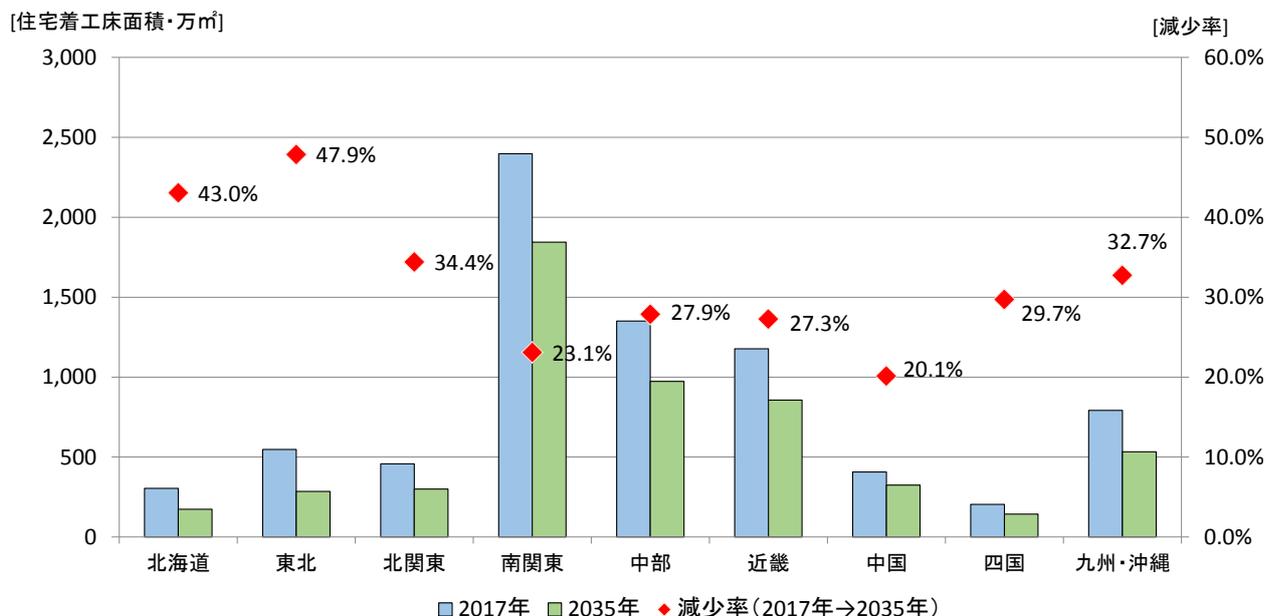
図表-4 新設住宅着工床面積の予測結果(全国)



(出所)実績値:国土交通省「住宅着工統計」、予測値:ニッセイ基礎研究所

注)2020年・2025年・2030年・2035年は予測値。

図表-5 新設住宅着工床面積の予測結果(地方別)



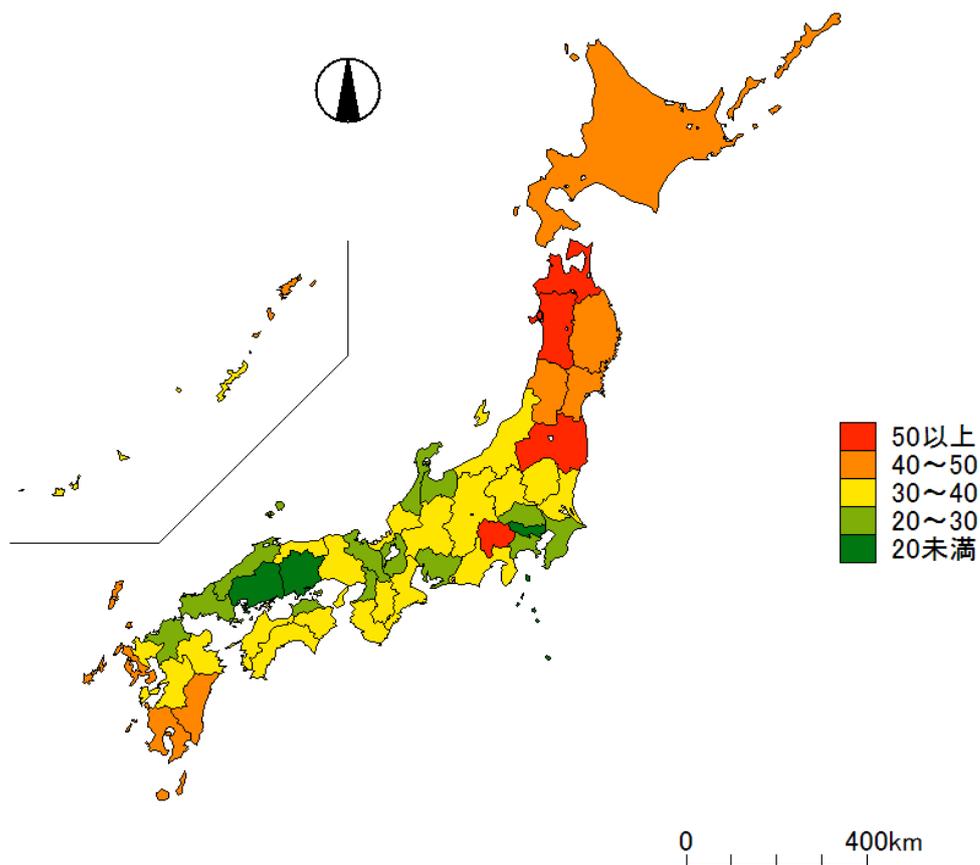
(出所)実績値:国土交通省「住宅着工統計」、予測値:ニッセイ基礎研究所

注1)2035年は予測値。

注2)地方区分は以下の通り。

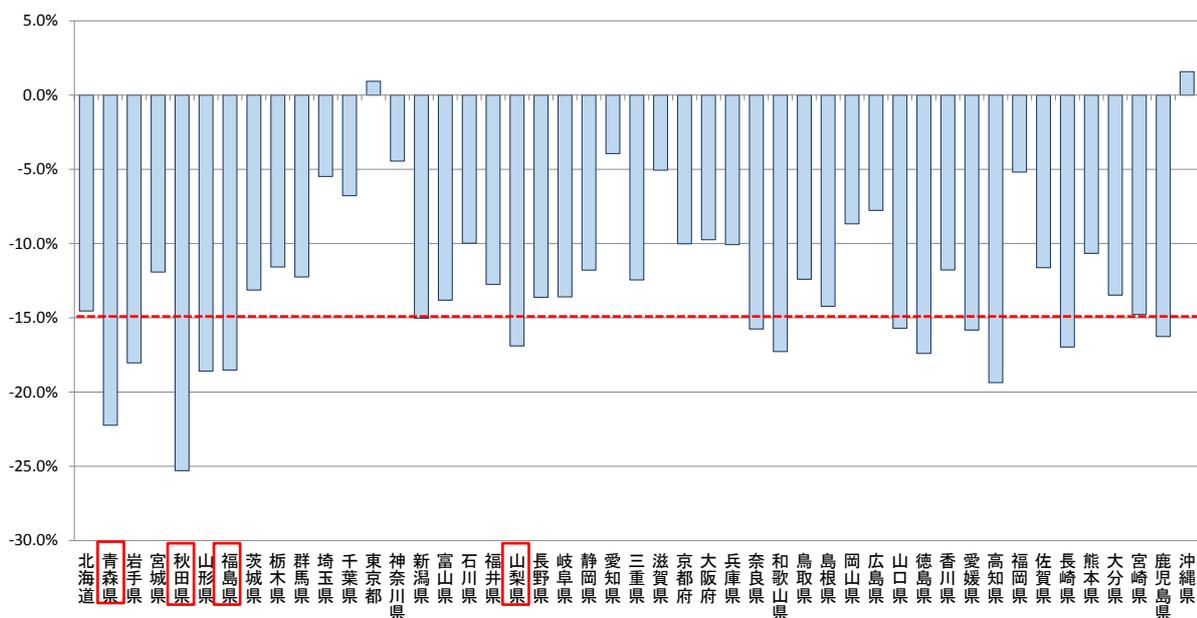
- 「東北」 :青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- 「北関東」 :茨城県、栃木県、群馬県
- 「南関東」 :埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
- 「中部」 :新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県
- 「近畿」 :三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
- 「中国」 :鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
- 「四国」 :徳島県、香川県、愛媛県、高知県
- 「九州・沖縄」:福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

図表-6 新設住宅着工床面積の減少率(2017年→2035年)



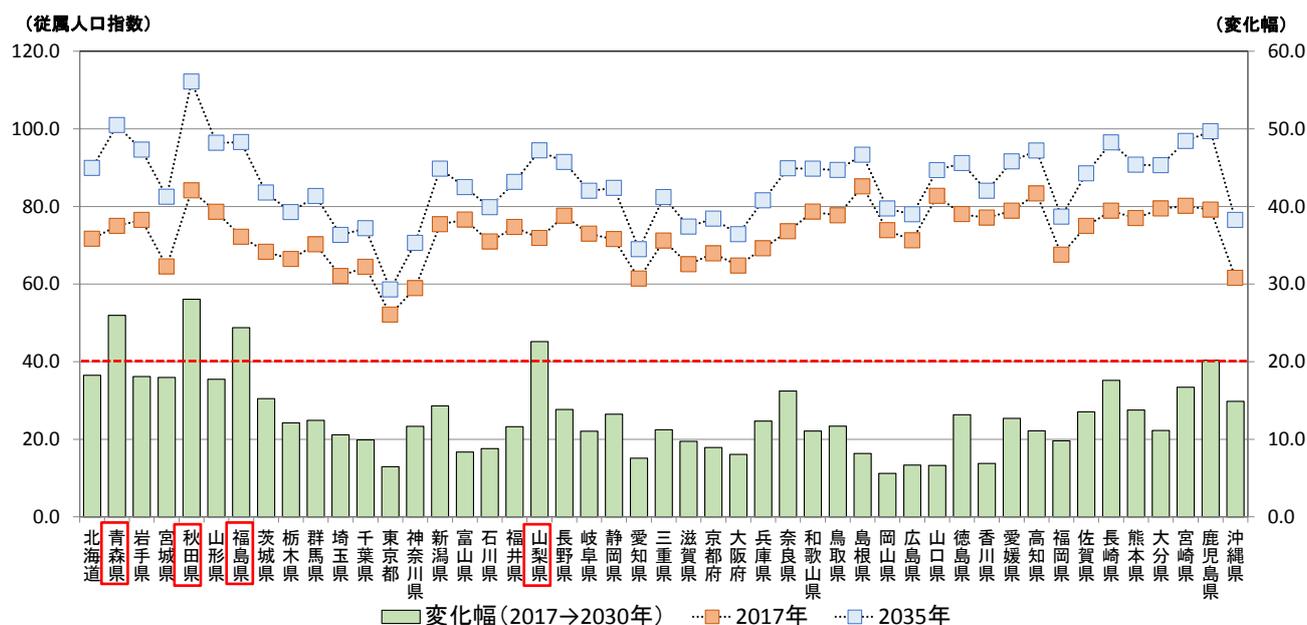
(出所)ニッセイ基礎研究所  
注)単位:%

図表-7 総人口の増減率(2017年→2035年)



(出所)総務省「人口推計」、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(平成30年推計)」に基づきニッセイ基礎研究所作成

図表-8 従属人口指数の上昇幅(2017年→2035年)



(出所)総務省「人口推計」、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(平成 30 年推計)」に基づきニッセイ基礎研究所作成

### 3—おわりに

新規の住宅供給量は、経済環境や金利動向、税制改正等の様々な要因に左右されるが、本稿の分析から、長期的にみると人口動態に大きな影響を受けていることが分かった。

本稿の予測結果から、2035年の新設住宅着工床面積(全国)は、現在の7割程度の水準まで減少し、一部の都道府県では、半分以上の水準まで落ち込む可能性があることが示された。今後の経済環境等に影響される部分があるものの、人口減少・高齢化に伴い、新築住宅市場が大幅に縮小することは免れないものと考えられる。

このような状況下で、中古住宅市場や修繕・リフォーム市場を整備・活性化させる動きが始まっている。国土交通省「未来投資戦略2017年」では、「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」を取り上げており、2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円、リフォームの市場規模を12兆円に倍増することを目指している。今後、新築住宅市場の縮小や政策の後押しを受けて、中古住宅流通事業や修繕・リフォーム事業に企業活動の軸をシフトする不動産・建設事業者が増えると思われる。

(ご注意) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。