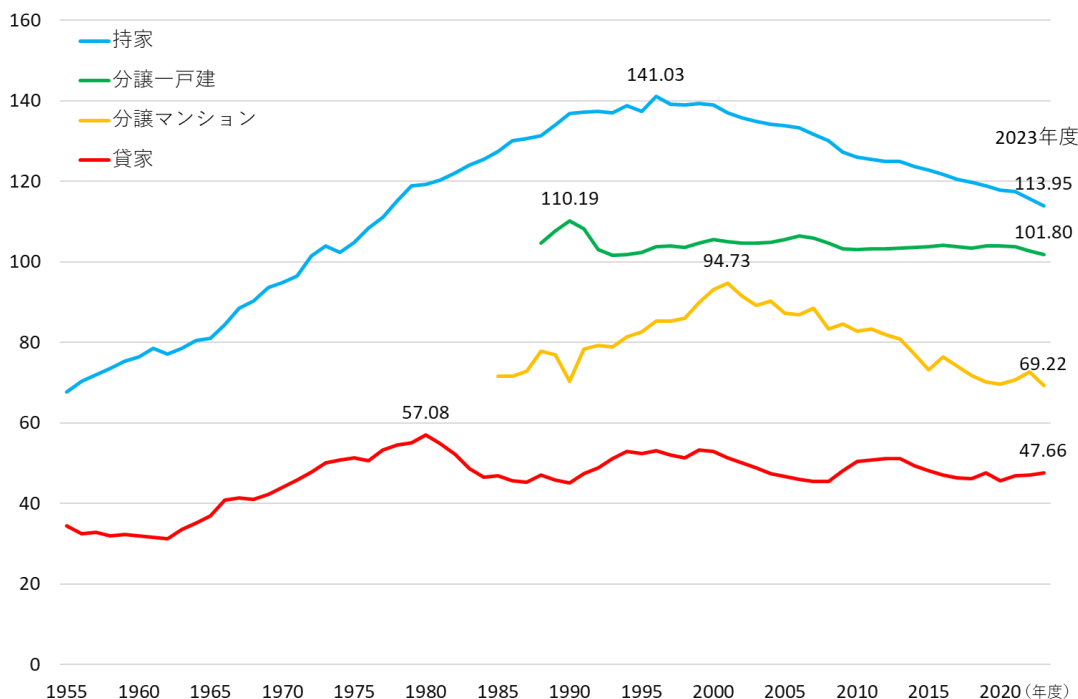


研究員
の眼持家(注文住宅)の戸当たり床面積
は過去 27 年で 27 m²縮小

～主に世帯人員の減少により小規模化が進む～

金融研究部 客員研究員 小林 正宏
m-kobayashi@nli-research.co.jp

国土交通省「建築着工統計調査報告」によれば、2023 年度の着工ベースでの戸当たり平均床面積は 77.73 m²で、利用関係別で最も大きな持家¹（注文住宅）は 113.95 m²であった。時系列の推移を見ると、持家はピークだった 1996 年度の 141.03 m²から 27.08 m²縮小している。過去 27 年で 27 m²、年率 1 m²の縮小である。分譲一戸建て（建売住宅）は概ね 100 m²を少し超えた水準で横ばいとなっており、持家との差はピーク時の 37.25 m²から 12.15 m²にまで縮まっている²（図表 1）。

図表 1 利用関係別戸当たり床面積（m²）

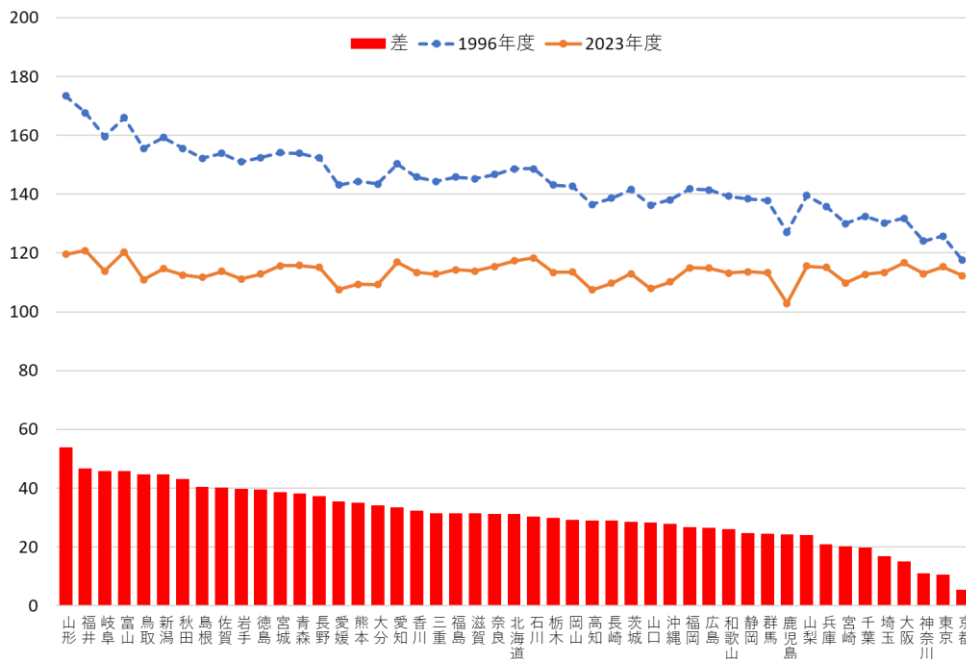
(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

¹ 日本の住宅着工統計における利用関係別は、「持家」「貸家」「給与住宅」「分譲住宅」に区分される。分譲住宅には、分譲一戸建て（建売住宅）とマンションが含まれる。所有関係で言う持家には利用関係別の「持家」と「分譲住宅」が含まれるため、本稿冒頭では利用関係別の「持家」について、（注文住宅）と追記した。

² 分譲マンションは持家同様、ピーク時から 25.51 m²縮小しているが、貸家は分譲一戸建てと同様、概ね横ばいで推移している。

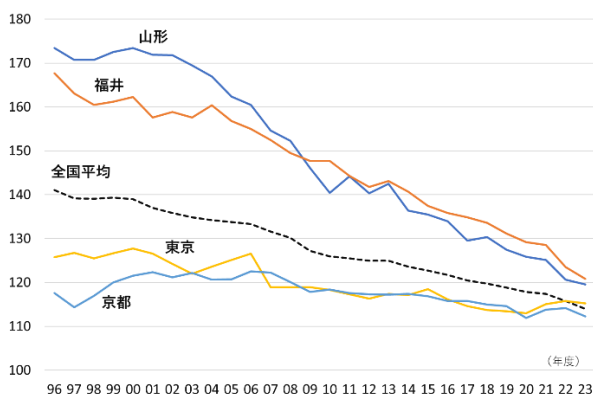
持家の戸当たり床面積のピーク時からの縮小幅（1996 年度→2023 年度）を都道府県別に見ると、東北地方や北陸地方など元の面積の大きかった県ほど縮小幅が大きい傾向にある一方、東京都や京都府などは 10 m²前後の縮小にとどまっている（図表 2）。2 時点だけでなく、時系列で見るとより顕著にその傾向を確認できる（図表 3）。10 m²刻みで都道府県の数分布を見ると、110 m²台に集約しているようにも見える（図表 4）。

図表 2 都道府県別の持家の戸当たり床面積の変化（m²）



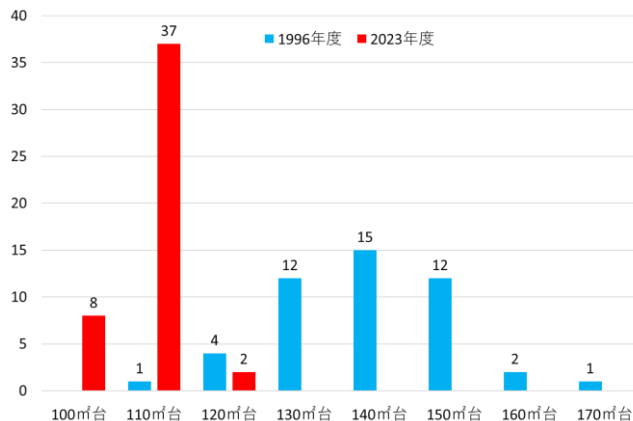
（出所）国土交通省「建築着工統計調査報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

図表 3 上下 2 都府県の持家の平均床面積の推移（m²）



（出所）国土交通省「建築着工統計調査報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

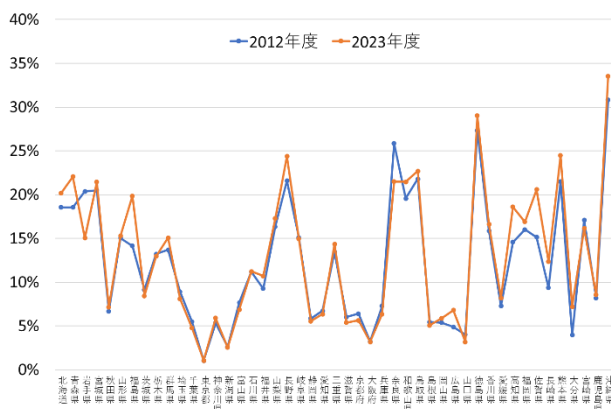
図表 4 床面積帯別の都道府県の分布数



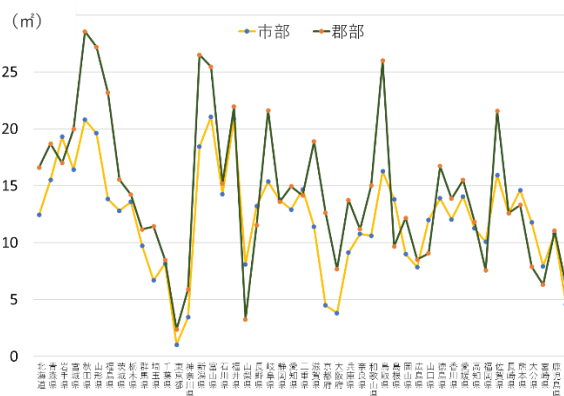
全国平均での持家の床面積の縮小の要因としては、規模の大きかった東北や北陸のシェアが減って、規模の小さかった首都圏や近畿圏のシェアが増えるといった構成比の変化がまず考えられる。しかし、2023 年度の都道府県別のシェアを 1996 年度と同じにして加重平均しても 113.93 m²となり、各都道府県での規模の縮小が主な要因と考えてよい。各都道府県内における市区町村別の構成比がより中核都市に集積した可能性はあるが、市区町村別の着工戸数はインターネット上には公表

されていない。市部・郡部の別であれば2012年度まで遡ることができるが、構成比に大きな変化はない(図表5)。市部と比較すれば郡部の方が2012年度から2023年度にかけて床面積が大きく縮小している県が多いが(図表6)、戸数としては9割弱が市部にあることに鑑みれば寄与度としてはそちらの方が大きく、市部・郡部それぞれで規模が縮小していることが全体としての床面積縮小につながっている。

図表5 持家着工戸数に占める郡部の比率

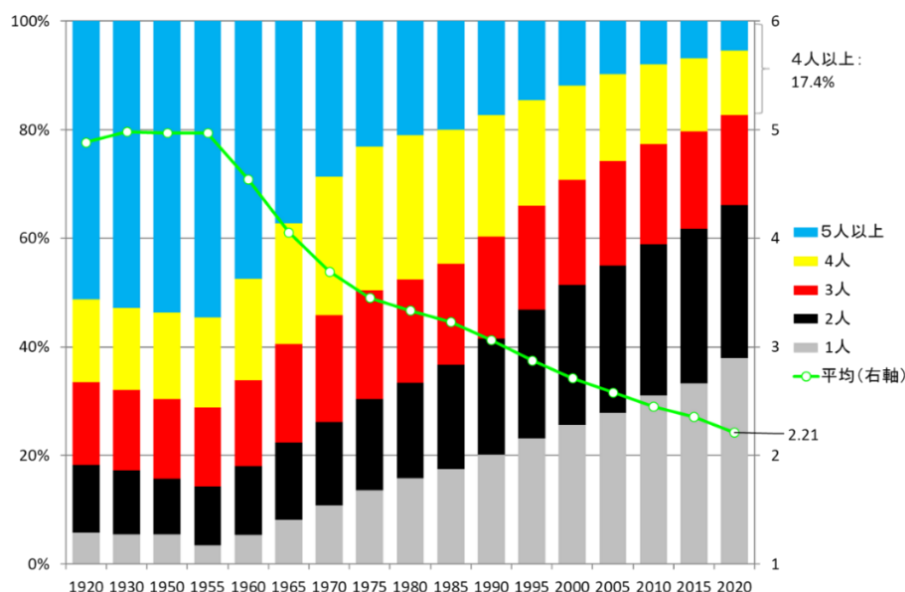


図表6 2012年度と2023年度の持家面積の差



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

図表7 日本の世帯構成の推移

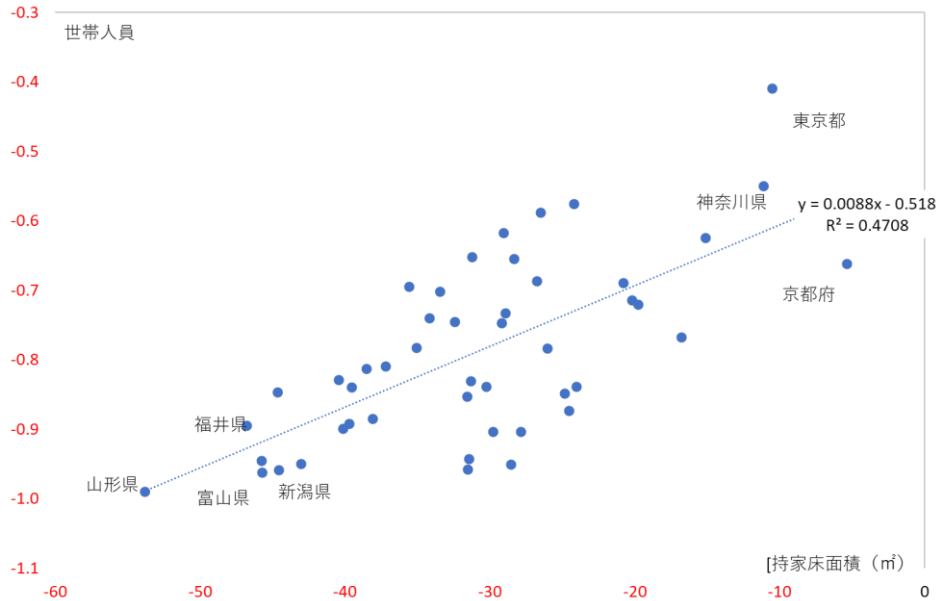


(出所) 総務省統計局「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

全体的に世帯の規模は縮小基調にあり、かつてのような大家族向けの大きな住宅の必要性が低下しているのは間違いないだろう(図表7)。

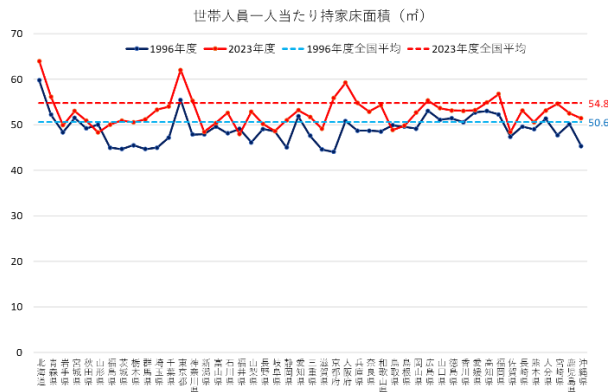
実際、山形県、富山県、新潟県など、世帯人員の規模が大きく縮小している地方で、床面積の規模も大きく縮小している(図表8)。逆の見方をすれば、世帯人員一人当たりの床面積はさほど変化しておらず、1996年度と2023年度を比較すれば、全国平均では50.6㎡/人から54.8㎡/人へとむしろ微増している(図表9)。

図表 8 1996 年度から 2023 年度にかけての都道府県別世帯人員数と持家床面積の変化



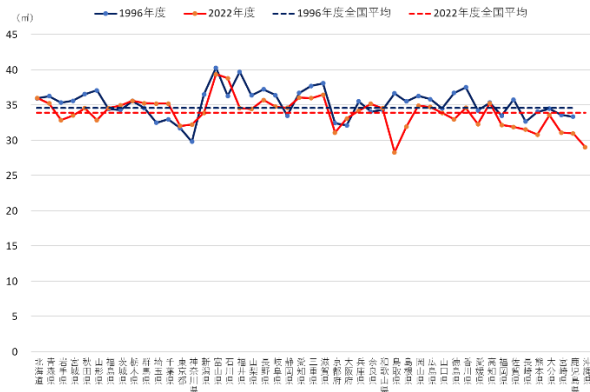
(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

図表 9 都道府県別の世帯人員数当たりと持家床面積



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

図表 10 公庫融資・フラット 35 を利用して注文住宅を取得した世帯の一人当たり床面積



(出所) 住宅金融公庫「平成 8 年度公庫融資利用者調査」、住宅金融支援機構「2022 年度 フラット 35 利用者調査結果」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

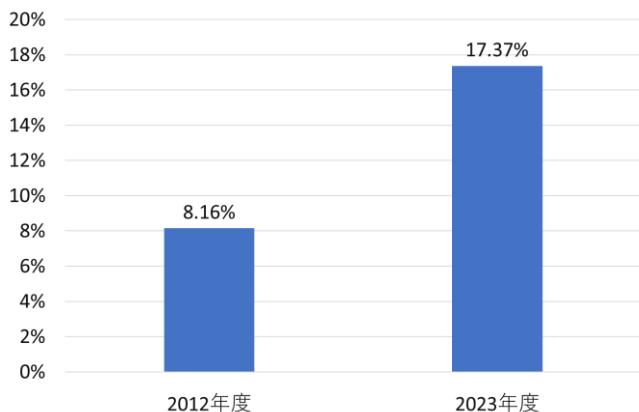
ここまでは世帯人員は総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づく各都道府県の平均値で見ており、持家を取得した世帯に限定されていない。住宅取得というライフステージにおいて、特に注文住宅を建てようとする属性の人々の世帯構成を反映したものとして、住宅金融公庫「公庫融資利用者調査」と住宅金融支援機構「フラット 35 利用者調査」で注文住宅³を取得した世帯の世帯人員と床面積を見ると、時点は若干異なる⁴が、やはり一人当たり床面積は大きくは変化していない(図表 10)。その意味では持家の戸当たり床面積は縮小しているものの、居住水準自体は低下していないという見方もできるだろう。

³ 公庫融資においては個人住宅貸付、フラット 35 においては注文住宅と土地付き注文住宅の加重平均。

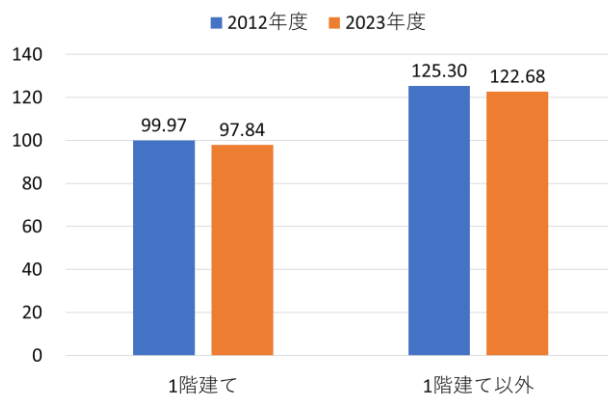
⁴ 住宅金融支援機構「フラット 35 利用者調査」の最新年度は 2022 年度。

また、1995 年の阪神淡路大震災以降、相次ぐ地震により、2 階建てよりも平屋建ての住宅が嗜好されるようになったという声も聞かれる。持家に限った統計ではないが、国土交通省「建築着工統計調査」における木造の居住専用住宅の階数別の着工戸数を見ると、データの遡れる 2012 年度と直近の 2023 年度を比較すると、1 階建て（平屋建て）の比率が 2 倍以上に高まっている（図表 11）。1 階建てとそれ以外の区分の中での平均床面積はさほど変化していないので、構成比の変化の影響が大きいと考えられる（図表 12）。

図表 11 1 階建ての比率



図表 12 1 階建てとそれ以外の平均床面積 (㎡)



（出所）国土交通省「建築着工統計調査報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

なお、図表 7 に示したとおり、世帯人員の縮小は 1996 年度に始まったことではなく、戦後長い期間を通じてトレンド的に縮小してきた。にもかかわらず 1996 年度までは持家の規模が拡大してきたのは政策的な支援があった効果が考えられる。すなわち、住宅建設五箇年計画において最低居住水準や誘導居住水準の目標が定められ、政策実施手段の一つとして住宅金融公庫の直接融資が活用された。特にバブル崩壊後は経済対策として経済波及効果の大きい住宅投資が期待され、住宅金融公庫の融資限度額の引き上げ⁵や補正予算での戸数追加等が実施され、住宅金融公庫に対する補給金も増加していった。そのような国費の投入額と持家の床面積の拡大は歩調を合わせるかのようになり右肩上がりの構図となっていた（図表 13）が、2001 年の特殊法人改革で公庫の直接融資は原則的に廃止の方針が打ち出され、下支えがなくなり、世帯人員数の減少がその後の持家の規模縮小にダイレクトに寄与した可能性がある。

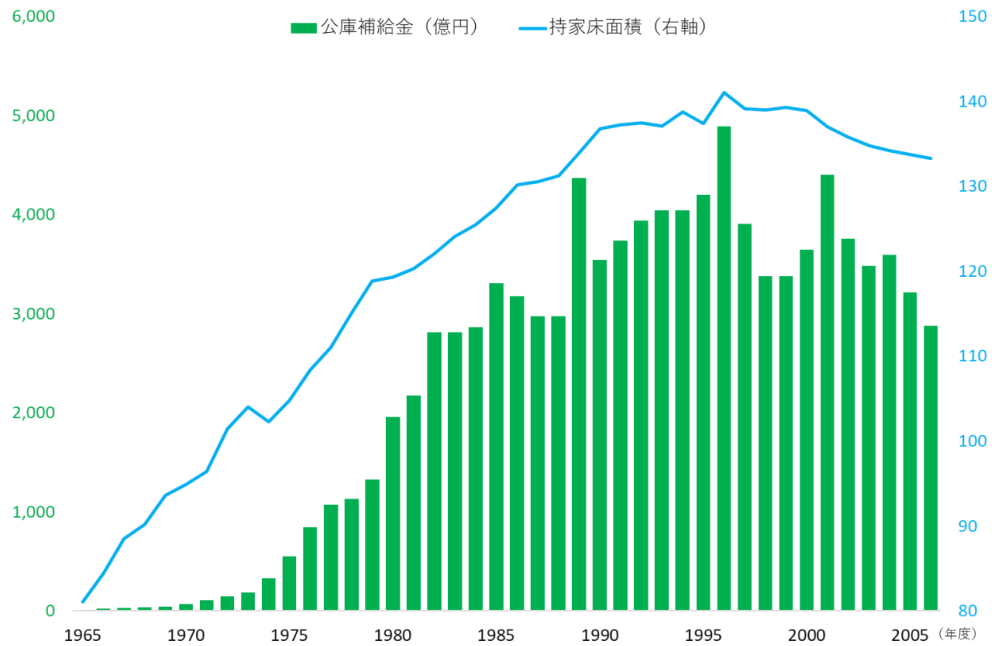
ある意味、公庫融資が活用された時代はまだ居住水準を引き上げていく必要があった時代であり、持家の平均床面積が 140 ㎡を超えた頃と前後して、住宅についても市場機能に委ねる部分を多くしていった中で、人口動態に沿って自然体で持家の床面積の縮小の流れが続いていると解釈することもあるのではないかと。アメリカの戸建て住宅の平均床面積の半分程度⁶とはいえ、ヨーロッパと比較すればさほど遜色はなく⁷、また、一人当たり床面積は大きくは変化しておらず居住水準自体は低下していない。そう考えれば、持家の床面積縮小について悲観する必要もないだろう。

⁵ 例えば、「生活空間倍増加算」のように、床面積拡大を促進する制度が導入された。

⁶ アメリカの Single-family units の 2023 年の平均値は 230.77 ㎡（竣工ベース）。

⁷ 国土交通省「令和 5 年度 住宅経済関連データ」＜9＞ 居住水準等の国際比較 1. 住宅水準の国際比較（1）戸当たり住宅床面積の国際比較（壁芯換算値）https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

図表 13 住宅金融公庫への補給金と持家の床面積



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、住宅金融支援機構をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

(お願い) 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はありません。