

2021年4月27日

各 位

県内住宅市場の現状と住宅着工の将来推計

～ 縮小する住宅市場、2040年の住宅着工は2020年比6割減（8,049戸→3,295戸）～

株式会社いよぎん地域経済研究センター（略称IRC、社長 重松 栄治）では、このたび標記の調査結果を取りまとめましたので、その概要をお知らせします。

なお、詳細は2021年5月1日発行の「IRC Monthly」2021年5月号に掲載予定です。

記

【調査概要】

- ・ 愛媛の住宅着工は長期的な減少傾向にある。2020年の住宅着工は8,049戸と、過去30年間のピークである1996年に比べ半分以下の水準となった。愛媛の世帯数は、核家族化の進展で増加してきたが、2020年代をピークに減少に転じることが予想される。世帯数の減少により住宅着工の減少ペースはさらに早くなるとみられる。
- ・ 愛媛の住宅総数は1988～2018年の30年間で55.7万戸から71.4万戸に増加したが、内訳をみると居住者がいる住宅より空き家の増加ペースが速い
- ・ 2040年までの住宅着工の将来推計を行ったところ、40年は3,295戸で20年比6割減となる。住宅着工に係る産業はすそ野が広く、建設業のみならず、耐久消費財を販売する小売などにもマイナスの経済的な影響が生じる。
- ・ 住宅業界が直面する変化は人口減少に伴う住宅着工の減少だけではない。激甚化する気象災害や切迫する巨大地震、脱炭素化、築古の物件の増加などへの対策を講じていくことも求められる。
- ・ 外部環境の変化への対応として、住宅の質の向上や既存住宅の修繕・利活用によるリフォーム市場の活性化が求められる。住宅の付加価値を高めることで、住宅着工の減少による経済的なマイナスを少しでも緩和させるとともに、リフォーム市場の活性化で空き家の増加という社会的課題の解決に資することを期待したい。

以 上

【本件に関するお問い合わせ】 株式会社いよぎん地域経済研究センター（担当：渡辺） TEL (089) 931-9705

はじめに

人口減少に伴い、住宅市場が縮小している。新設住宅着工戸数（以下、住宅着工）は長期的に減少傾向にあり、建設のみならず関連する多くの産業へのマイナスの影響が懸念される。

本稿では、これまでの県内住宅市場を振り返るとともに、2040年までの住宅着工の将来推計を行い、住宅業界の将来展望について取りまとめた。

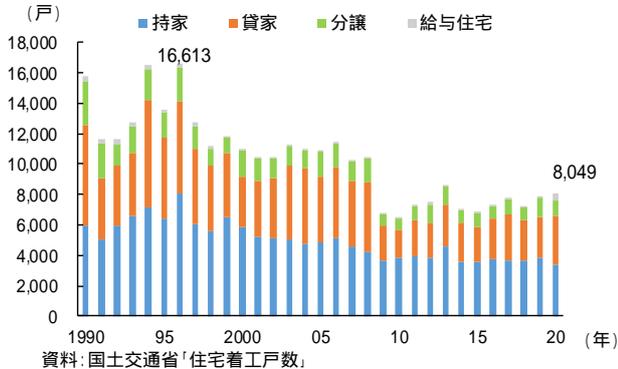
1. 愛媛の住宅市場

(1) 住宅着工の動向

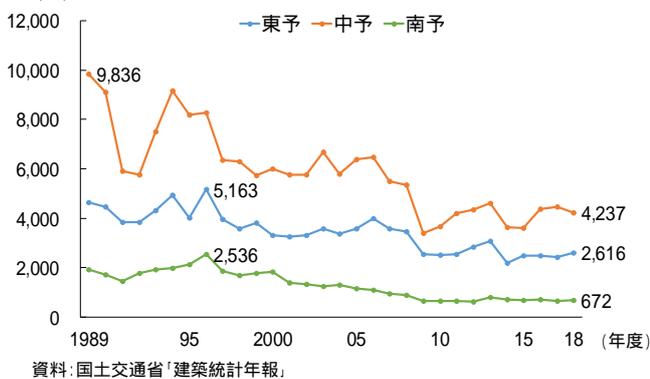
愛媛の住宅着工は、近年はやや持ち直しているが、全国同様、長期的には減少傾向にある。2020年の住宅着工は、過去30年間のピークである1996年の半分以下となった（図表-1）。

エリア別にみると、戸数では中予の減少が目立つ（図表-2）。減少率は、人口減少のペースが速い南予や久万高原町などが大きい。

図表-1 愛媛の住宅着工の推移



図表-2 エリア別住宅着工の推移(愛媛)

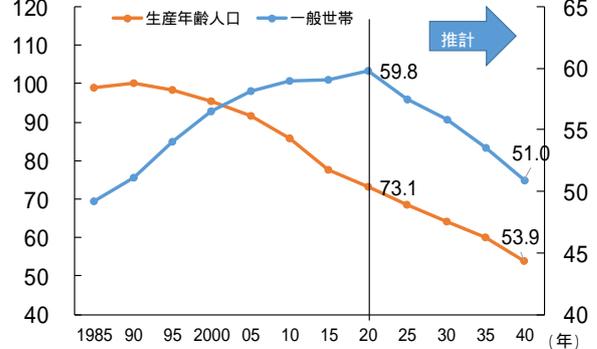


(2) 世帯数の動向

住宅着工を考えるうえで重要な要素となるのは人口動態である。人口（特に生産年齢人口）と住宅着工の相関性は極めて強いいため、人口が減少していけば、住宅着工も減少トレンドとなる。

愛媛の人口は減少しているが、世帯数は核家族化の進展で増加してきた。これまでの住宅着工ニーズは世帯数の増加に支えられてきたといっても過言ではない。しかし、「国立社会保障・人口問題研究所」の推計では、2020年代をピークに世帯数も減少に転じることが予想されている（図表-3）。

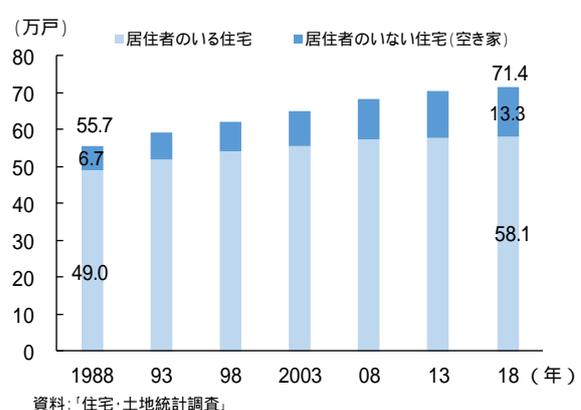
図表-3 愛媛の生産年齢人口と一般世帯数の見通し



(3) 住宅ストックの動向

住宅ストックは1988～2018年の30年で55.7万戸から71.4万戸に増加したが、内訳をみると居住者がいる住宅に比べ、いない住宅（以下、空き家）の増加ペースが速い（図表-4）。2018年の空き家は13.3万戸と、1988年に比べ倍近く増えた。

図表-4 愛媛の住宅ストック数の推移



2. 2040年の愛媛の住宅市場

(1) 住宅着工の見通し

2040年までの愛媛の住宅着工を、いくつかの仮定を置いて推計したところ、図表-5のとおり推移する見通しとなった。2040年の住宅着工は3,295戸で、2020年比約6割減となる。

また、これまでの住宅着工の実績や生産年齢人口の将来推計から、エリア、市町別の住宅着工を推計した(図表-6)。2010年代平均と2040年の住宅着工を比較すると、ほぼ全てのエリア、市町が半分以下に減少する。減少率が特に高いのは南予の市町や久万高原町となった。

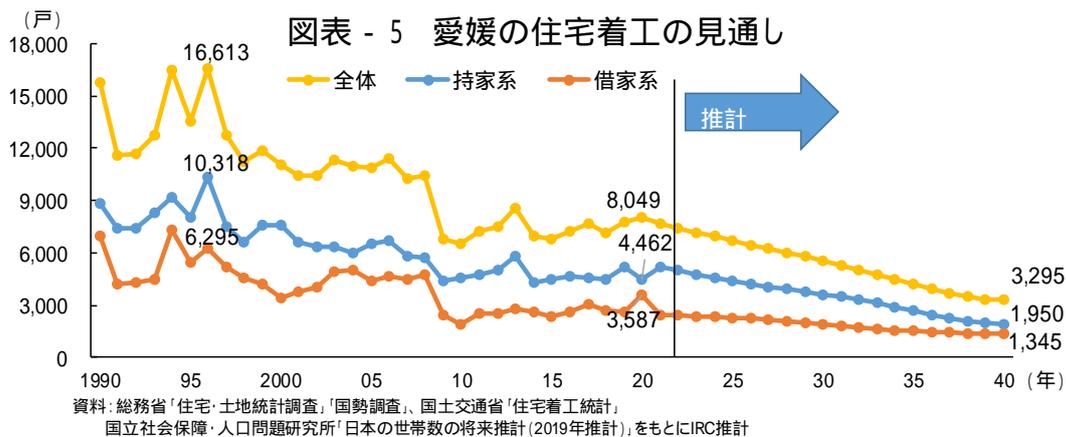
住宅着工はその時々々の景気変動や税制改正などの影響を受ける。そのため、短期的には増減を繰り返しながら推移するだろうが、長期的な減少トレンドにあることは変わらない。

(2) 住宅着工の減少による影響

住宅着工の見通しをもとに、建設投資額(出来高ベース)の将来推計を行った。2019年の愛媛の居住用建築に対する投資額は約1,300億円であったが、2040年は562億円と2019年に比べ半分以下となる見通しとなった。

また個人消費にも負の影響が生じる。住宅金融支援機構によると、住宅建築・購入後、概ね1年以内に購入した家具・家電などの耐久消費財の平均額は1世帯当たり平均152.8万円(新築持家系)に上る。これをもとに、持家系の住宅取得に伴う耐久消費財の購入額を算出すると、2020年の68.2億円から、2040年には29.8億円にまで減少する。

住宅着工に係る産業はすそ野が広く、建設業のみならず、個人消費の減少により耐久消費財を販売する小売などにもマイナスの経済的な影響が生じる。



図表-6 エリア別、市町別の住宅着工の見通し

	2010年代平均(実績) (2010~2018年度)	2020年代平均 (2020~29年)	2030年代平均 (2030~39年)	2040年	増減率 (2010年代平均 2040年)
愛媛	7,378	6,850	4,401	3,295	-55.3%
東予	2,567	2,380	1,528	1,141	-55.5%
今治市	789	673	432	321	-59.3%
新居浜市	706	748	481	361	-48.8%
西条市	615	543	349	260	-57.8%
四国中央市	441	399	256	191	-56.7%
上島町	17	17	11	8	-50.5%
中予	4,130	3,993	2,568	1,930	-53.3%
松山市	3,460	3,378	2,174	1,639	-52.6%
東温市	207	197	127	95	-54.3%
伊予市	177	158	101	73	-58.6%
松前町	168	167	107	78	-53.6%
砥部町	103	84	54	40	-60.7%
久万高原町	14	9	5	4	-73.4%
南予	681	477	305	224	-67.1%
宇和島市	213	146	93	69	-67.6%
大洲市	146	107	69	50	-65.5%
西予市	114	90	58	42	-62.9%
八幡浜市	94	62	40	29	-68.7%
愛南町	28	15	10	7	-76.1%
内子町	49	35	22	16	-66.9%
伊方町	16	8	5	4	-75.9%
松野町	6	4	3	2	-69.1%
鬼北町	15	10	7	5	-68.9%

資料: 総務省「住宅・土地統計調査」, 「国勢調査」, 国土交通省「建築統計年報」, 「住宅着工統計」, 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2019年推計)」, をもとにIRC推計

注1: 2010年代平均(実績)は年度、20年代、30年代、40年は年次の住宅着工
注2: 小数点以下、四捨五入しているため、市町別の住宅着工の合計が愛媛やエリアの住宅着工と一致しないことがある。

3. 住宅業界の展望

住宅業界は、気象災害や巨大地震、脱炭素化、築古の物件の増加などへの対策を講じることも求められる。そのために、住宅の質の底上げと既存住宅の修繕・利活用を進めることが重要となる。そこで、今後の住宅業界の展望について取りまとめた。

(1) レジリエンス強化

居住者の高齢化に伴う傷病のリスクの高まりや、災害への対策として、「レジリエンス」に優れた住宅を建てる重要性が高まっている。レジリエンスとは、外部からの衝撃に対する「強靭さ、復元力」を意味する。普段は快適で健康的に過ごせ、いざという時に命や生活を守ってくれる家づくりが求められる。

(2) IoT技術の活用

2020年に5Gサービスが開始した。通信速度が劇的に早くなり、ネットワークに同時接続できる機器を大幅に増やせる。これに伴い注目されるのが住宅のIoT化（Internet Of Things）だ。

IoT住宅では、あらゆる設備や家電がインターネットに接続されている。玄関の鍵のかけ忘れをスマートフォンから確認できるほか、住宅のエネルギー使用量をデータ化し、家電の自動制御で、省エネ化を図ることもできる。

IoT化にあたっては「配線の容量の確保」などの配慮が求められる（図表-7）。住宅は一度建てると後から構造を変えることは難しい。そのため、あらかじめIoT化することを見越した設計やデザインにすることも重要となろう。

図表-7 住宅の造りにおける配慮事項

主な配慮事項
○修繕・リフォームといった手入れや掃除がしやすい造りとする
○障がい者の自立支援の環境を整えるため、ユニバーサルデザイン化を図ったうえでIoT等を活用した機能を付加すること
○家族、世帯構成の変化に応じ、間取り・レイアウトの変更を行えること
○高齢者世帯の住宅における通信環境の確保
○コンセントの確保、配線の容量の確保
○住宅の外壁は無線通信を遮断し、内壁は透過しやすいものとする
○高断熱住宅の普及や建具の電動化への対応

資料：国土交通省「IoT技術等を活用した次世代住宅懇談会」

(3) 脱炭素化の加速

昨年10月、菅首相は、温室効果ガスの排出量を2050年に実質ゼロとする「2050年カーボンニュートラル」を宣言した。その重点分野として、住宅・建築物産業が挙げられる。

カーボンニュートラル宣言に伴い、脱炭素化への流れは加速する。政府は新築住宅の省エネ基準への適合義務化を検討している。住宅事業者は、省エネ化に伴う建築コストの増加をカバーすることや、顧客への省エネ住宅の提案力強化を図ることなどが求められる。また、政府においては、省エネ性能の高い住宅の建設を後押しする施策の展開が望まれる。

(4) メンテナンスへの対応

築古の物件の増加や空き家問題の深刻化から、既存住宅の修繕と利活用の重要性が高まっている。人口減少社会においては、住宅をメンテナンスしながら、長く使い続けるストック活用型へと転換していくことが求められる。

新築市場は縮小していくが、リフォーム市場は堅調な見通しだ。しかし、人手不足の規模の小さな工務店では、新築の営業で手一杯であることや、職人が足りず顧客から問い合わせがあってもすぐに工事を行えないといった問題が生じている。リフォームに対応するための人員の確保や職人の技能向上が課題となろう。

おわりに

人口減少による住宅市場の縮小は避けられない。しかし、住宅を取り巻く外部環境の変化への対応は、IoT化や省エネ化を通じた住宅の質の向上や、既存住宅の修繕・利活用によるリフォーム市場の活性化につながる。

住宅の付加価値を高めることで、住宅着工の減少による経済的なマイナスを少しでも緩和させるとともに、リフォーム市場の活性化で空き家の増加という社会的課題の解決に資することを期待したい。

(渡辺 勇記)