

## 厳しい環境が続く住宅投資

わが国の住宅投資を少し長い目で見ると、1990年代半ばをピークに減少してきている。新設住宅着工戸数の直近のピークは1996年度の163.0万戸で、住宅投資額（GDPベース、名目）は28.8兆円であった。その後1990年代後半からは減少傾向となり、リーマンショック後にはさらに減少し2009年度には77.5万戸となった。これ以降やや回復したものの、2018年度でも95.3万戸（住宅投資額16.7兆円）で、依然として百万戸を下回って推移している。

新設住宅着工は、利用関係別に持家、貸家、分譲住宅、給与住宅（社宅等）の4つに分けられ、また分譲住宅にはマンションと一戸建てがある。2018年度の着工戸数はそれぞれ、持家28.8万戸、貸家39.0万戸、分譲住宅26.7万戸、給与住宅0.8万戸であった。1996年度と比較すると、全体で▲67.7万戸（増減率▲41.6%）、うち持家▲34.9万戸（同▲54.8%）、貸家▲22.6万戸（同▲36.7%）、分譲住宅▲8.5万戸（同▲24.1%）、給与住宅▲1.8万戸（同▲69.2%）といずれも減少した。特に持家と給与住宅が大きく減少しているが、その一方で分譲住宅のうち一戸建てはこの間あまり減少していない（同▲1.7%）。

長期的にみて住宅投資に影響を与えるのは、人口や世帯数と、住宅ストックである。それぞれの推移をみると、まず世帯数は、1960年には2,254万世帯であったが、2015年には5,333万世帯に増加した。ただ少子高齢化により、高齢者の単身世帯が増加傾向にある一方、第1次住宅取得年齢層といわれる30～40代の層が減少してきている。

一方、住宅ストックは1958年に1,793万戸と当時の世帯数を下回っていたが、2018年には6,242万戸と逆に世帯数を大きく上回った。この間、1983年には3,861万戸に達しており、ほぼ同時期（1985年）の世帯数は3,798万世帯で、この頃に住宅ストックと世帯数が逆転したと思われる。また、逆転とともに空き家が増加してきた。1958年の空き家は36万戸（住宅ストックの2.0%）であったが、1983年には330万戸（同8.5%）、最近時点の2018年には846万戸（同13.6%）となっている。

住宅投資は、以上のように長期的な要因がマイナスに働き、また短期的にも地価、建設資材、人件費が軒並み上昇してきており、引き続き厳しい環境が続くことが予想される。日本の家づくりを根本的に見直す時期にきているのではないだろうか。  
（商工総合研究所主任研究員 赤松健治）

新設住宅着工戸数の推移

