

FOCUS

# 実感できない人口減と住宅着工

麗澤大学客員教授 宗健

## 人口減が実感できない要因

6月25日に発表された令和2(2020)年国勢調査の人口速報集計によると、2020年10月1日時点の日本の人口は1億2622万7000人で、2015年に比べて86万8000人減少している。一方で世帯数は2015年から227万世帯(4.2%)増加して5572万世帯となっている。そして、2015年の人口も2010年よりも96万3000人減少しており、2011・2012年頃が日本の人口のピークだったようだ。

しかし、日本の人口減少が指摘されるようになって10年以上経っても、人口減少を実感している人は比較的少ないのではないだろうか。

その理由は、人々の認知の範囲と人口減少の範囲が食い違っていることにある。日本全体で人口が減っていると言われても、自分の生活圏を中心とする自治体ではそんな話を聞かないという人が多い、というわけである。

そこで、2020年と2015年の国勢調査の結果を比較して、自治体数と居住人口数を人口増減と世帯数増減のマトリックスで分類すると下図のようになる。

		人口	
		減少	増加
世帯	減少	810自治体(42.7%) 1700万人(13.5%)	3自治体・12万人※
	増加	673自治体(35.5%) 5339万人(42.3%)	410自治体(21.6%) 5573万人(44.1%)

※名古屋市中区(10.8万人)と大阪府泉南郡田尻町(8438人)・福島県双葉郡仙台村(2046人)

東京23区や政令市の区を含む全国の1896自治体のうち人口も世帯も増加しているのは410自治体と21.6%に過ぎないが、居住人口は5573万人で44.1%と半数弱を占める。

人口は減少しているが世帯は増加している自治体は35.5%の673自治体あり、居住人口は5339万人(42.3%)と半数弱を占める。

全体で見れば、8割以上の人々が居住している自治体では、世帯数が増加しており人口減少を実感しにくい構造になっていることがわかる。

## 新築されても空き家が増えないワケ

日本の人口は全体としては減少しているが、世帯数は増えていることから、一定の住宅の供給が必要になる。

実際、2016年から2020年間の間の住宅着工数は460万戸となっている。一方、国勢調査とは2年ずれるが2018年の住宅・土地統計調査(住調)の空き家数は848万9000戸と2013年から29万3000戸しか増えていない。そのため、2015年から2020年間の間の世帯数の増加数227万と460万の着工数を比べて空き家の増加数が少なすぎるという指摘もある。

しかし、正確な調査結果はないが、業界では住宅着工のおよそ半数程度は、建て替えだと言われている。都市部の住宅地を考えれば当たり前だが、新築するような更地はもはやなく、古い建物を壊して、建て替えることがほとんどになっている。

そう考えれば、5年間で 460 万戸の着工があっても世帯数の増加 227 万は約 50%の比率であり整合性がある。

### 国勢調査と住調の不整合

筆者は、住宅・土地統計調査(住調)の空き家数・空き家率が過大に算出されている可能性が高いことを以前から指摘しているが、今回発表された国勢調査と住調には辻つまが合わないところがある。

2015 年から 2020 年の5年間で世帯数は 227 万増加しており、1年あたりの増加数は約 45 万となる。2020 年の世帯数は 5572 万なので、2018 年の世帯数は約 5482 万となる。

一方、2018 年の住調では、住宅総数は約 6241 万、世帯数は約 5400 万、居住世帯のある住宅は約 5362 万となっている。

つまり、2018 年時点の世帯数は、国勢調査では 5482 万、住調では 5400 万で、その差は約 82 万で約 1.5%の誤差となる。

また、空き家率も住調の数値で単純計算すれば約 14%だが、居住あり世帯数を国勢調査の 5482 万として計算すると約 12%となり、約 2%の開きがある。

さらに、住宅のうち別荘や事務所や民泊として使用されているものなどを考慮すれば空き家率は 10%を下回る可能性がある。

また、自治体関係者はご承知だと思うが、空き家対策法施行以降に各地で行われた空き家実態調査では、住調の空き家率を大きく下回る結果が多数報告されている。

### 世帯数減でも住宅着工は続く

日本の住宅着工は、世帯数増加に対応する量的対応だけでなく、質の向上のための着工、すなわち建て替えにシフトしている。その

ため、世帯数が減少しても、住宅着工は続くことになる。

実際、2015 年から 2020 年にかけて人口が 6.2%約 6.3 万人減少し、世帯数も 0.8%、3138 世帯減少して、人口が約 96 万人、世帯数が 38.5 万となった秋田県の住宅着工数は、2016 年から 2020 年の5年間で2万 659 戸となっている。人口も世帯も減少しているなか、年間平均で約 4000 戸が着工されていることになる。この着工数の世帯数に対する比率は、約 1%であり、人口・世帯が減少しはじめてもこの程度の住宅着工は続くと思えてよいだろう。

なお、秋田県では、5年間でほぼすべての自治体で人口は減少しており、世帯数が増加しているのも 25 自治体のうち5つしかなく、最も世帯数増加が多いのは、秋田市の 1624 世帯となっている。

### 大きく変化するこれからの 20 年

2020 年時点では、多くの場所で人口減少は実感できず、緩やかな経済成長が続いているが、これからの 20 年で、さまざまな場所で人口減少と高齢化の影響が顕在化しはじめるだろう。

国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口(2018 年)によれば、2040 年時点ですべての都道府県で人口は減少し、世帯数が増加する予測になっているのは沖縄県のみとなっている。

2020 年と比べた人口・世帯数の減少率の両方が 10%未満で収まるのは、世帯数減少率の小さい順に、愛知県・東京都・滋賀県・埼玉県・神奈川県・福岡県の6都県だけであり、人口が 20%以上減少する県は9県、世帯数が 20%以上減少する県は2県ある。

あとから振り返れば、2020 年頃がまさに時代の分水嶺だったと言われるのだろう。