

不動産市場異聞-49
人口減でも新築着工されるワケ

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

最新の令和2年国勢調査の人口速報集計が、さる6月25日発表された。20年10月1日時点の日本の総人口は1億2622万7000人で、15年に比べて86万8000人減少している。人口減少時代に突入した日本では、これ以上の住宅供給は不要ではないか、といった指摘もあるが、本当にそうなのだろうか。

◎人口は減っても世帯数は増加

国勢調査の結果を見ると日本全体で見れば人口は減少しているが、世帯数は15年の約5345万世帯から約5572万世帯へと、約227万世帯増えている。率にすると4.1%と年間1%弱ずつ世帯数は増加し続けていることになる。

世帯の増加に対しては、800万戸以上ある空き家を活用すればよいではないか、という指摘もあるが、住宅・土地統計調査の空き家数は過大に見積もられている可能性が高いことは、この連載でも指摘した通りである。また、空き家の多くは築古の戸建てであり、住宅の品質という面を考へても世帯数の増加には対応しきれないことは明らかである。

住宅の新築着工については、16年から20年までの5年間で約460万戸となっており、同期間の世帯数増加数約227万の約2倍となっている。

◎増えない空き家数「違和感」の声も

しかし、国勢調査とは2年ずれるが、18年の住宅・土地統計調査の空き家数は約849万戸で、前回調査の13年から約29万戸しか増えていない。世帯数の増加を大きく上回る新築が着工されているにもかかわらず、空き家数があまり増えていないことに対して、「違和感がある」「予想外」「不可解」といった感想もあるようだ。

◎新築着工の半数は建て替え

高度経済成長期には、住宅が圧倒的に不足しており、新築着工はそのまま住宅数が純増することを意味していた。しかし、近年では建て替えの比率が高まっている。建て替え比率を正確に把握する統計データはなく、滅失数についても滅失登記がなされないケースがあるといった課題があり、正確な滅失数を把握することは難しい。それでも、都市部では新築できるような更地はほとんどなく、古い建物を壊してそこに新築を建てることが多い。戸建てを壊してアパートを建てることもあれば、アパート自体を建て替えることもある。

大まかに言えば、新築着工のおよそ半数程度は建て替えだと言われており、そうだとすれば5年間で世帯数が227万増え、住宅が460万戸着工されて、空き家が29万戸増えた、という数値は不自然ではない。

更に、都道府県別に世帯数に対する年間の新築着工数の比率を計算してみると、最も低い高知県で 1%程度、最も高い沖縄県で 2.5%、東京都で 2%程度となっている。高知県では 15 年から 20 年までの 5 年間で世帯数が 1.3%減少していてもなお、新築着工されるのは建て替えが一定数あるからなのである。

◎辻つまが合わない 2 つの調査

国勢調査では 20 年までの 5 年間で世帯数が約 227 万増加しており、1 年当たりの増加数を約 45 万と概算すると 18 年時点では約 5482 万世帯だったことになる。

一方で 18 年の住宅・土地統計調査では住宅総数は約 6241 万、世帯数は約 5400 万世帯、居住のある住宅数は約 5362 万となっており、国勢調査と住宅・土地統計調査では、約 82 万世帯のズレがあることになる。悉皆(しっかい)調査である国勢調査の世帯数で、空き家率を単純計算すると約 12%程度になり、別荘や事務所利用の住宅等を考慮すれば空き家率は更に下がる可能性もある。

やはり、住宅・土地統計調査の空き家率は過大に算出されている可能性が高いのである。

(2021 年 8 月 17 日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・IT ストラテジスト