

沖縄県の住宅事情と将来予測

(目次)

1. 本土復帰前の住宅事情
2. 本土復帰後の住宅着工戸数の推移
3. 総住宅数と総世帯数、空き家率等
4. 住宅・土地統計調査からみた最近の住宅事情
5. 住宅着工戸数、総住宅数、空き家率の将来予測

(要 旨)

1. 本土復帰前の住宅事情

大戦で多くの住宅を失った沖縄県では住宅数が不足し、ガリオア援助資金による住宅供給などで住宅建設を進めたが供給水準としては不十分であった。1960年代には都市部に人口が集中するようになり都市部での住宅不足が深刻化した。住宅着工戸数は63年頃から増加傾向となり、復帰前の70～71年の着工戸数は県外からの公務員や本土企業社員などの転入による住宅需要もあり、高水準となった。

2. 本土復帰後の住宅着工戸数の推移

本土復帰後の住宅着工戸数の推移を概観すると、概ね7つの局面に区分できる。まず、**1972年～79年**は、県外からの公務員や企業駐在員の転入などもあり貸家が73年に大幅増となり、翌74年には第1次石油ショックの影響で落ち込んだが、その後、沖縄公庫の本土より優遇された貸付条件による公的融資により持家が75～79年に高水準で推移した。**80年～85年**は、可処分所得の伸び悩みや地価の上昇などによる住宅取得能力の低下や資産運用、節税対策などにより貸家建設が増加した。また、都市部での土地取得が困難となり、戸建て持家から分譲住宅にシフトした世帯が増え、分譲住宅が増加した。**86年～90年**は、貸家が供給過剰感の強まりから86年に減少に転じて88年まで減少を続けた。また、88年～90年は地価高騰の中で持家が減少し、分譲マンションが一戸建て持家の取得難や第1次ベビーブーム世代の持家取得適齢期への到達、本土分譲業者の進出、リゾートマンションの建設などで増加した。89年は消費税が初めて導入されたが、バブル景気の中で駆け込み需要や反動減といった動きはほとんどみられなかった。**91年～97年**は、バブル景気に伴う地価高騰への対応から、政府・日銀による融資総量規制や金融引き締め等が実施され、91年の持家、貸家建設は大幅に減少した。92年以降は貸出金利の低下や地価の下落、沖縄公庫の融資拡充などにより95年にかけて増加した。96年には翌97年の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要により大幅増となり、97年には前年の駆け込み需要の反動がみられた。分譲住宅はバブル崩壊後の93年にリゾートマンションなどの減少により落ち込んだが、94年以降は従来のファミリー向けのマンションを中心に安定的に推移した。**98年～2006年**は、景気の弱含みや雇用の非正規化などから、持家の減少、貸家の増加がみられた。貸家の増加の背景には、那覇市小禄金城地区、那覇新都心地区の区画整理事業の完了や都市モノレールの開通により、同地区への貸家建設が急増したことがある。06年は耐震偽装への対応から建築基準法が改正され、駆け込み需要が生じた。**07年～12年**は、07年に改正建築基準法の施行に伴う前年の駆け込み需要の反動がみられ、住宅着工戸数は大幅減となり、08年以降も12年まで低水準で推移した。**13年～15年**は、13年に消費増税前の駆け込み需要で着工戸数が大幅増となり、その後も県内景気の拡大持続や貸出金利の低下から14年の消費増税後の落ち込みも限定的なものとなり、15年も貸家が高水準で推移し、分譲住宅も堅調に推移した。なお、16年(1～8月)の住宅着工戸数は減少に転じており、人手不足、資材の高騰などにより建設コストが上昇していることや新築物件の増加に伴い空き家率が上昇することへの懸念などが影響しているものとみられる。

3. 総住宅数と総世帯数、空き家率等

復帰前の1965年の統計では、住宅数が世帯数を僅かながら下回っていたが、復帰後の73年の住宅・土地統計調査では住宅数が世帯数を上回っている。2013年調査では総住宅数が60万2,800戸と1973年比で約2.4倍に増加し、一方、総世帯数は13年に54万1,000世帯と73年比で約2.3倍に増加している。この結果、1世帯当たり住宅数は1973年の1.06戸から2013年には1.11戸に増加している。

(総住宅数と住宅の除却率)

建築後の住宅は、経年による老朽化や居住者の不在、建て替え、道路拡幅などに伴う立ち退きなどにより取り壊される。この取り壊された住宅戸数の総住宅数に占める割合が除却率であるが、13年の除却率を試算すると0.96%となっており、除却率は傾向として小さくなってきている。これは、建築施工の技術革新や建築基準法の改正などに伴い住宅の品質が徐々に向上し、住宅の長寿命化が進んできたことなどによるものと推察される。

(建築後の経過年数と住宅の残存率)

建築時期別の住宅数が、年数が経過するにつれてどの程度残っているかについて、建築された年代別に建築後3～12年の住宅数を100として経年による残存率をみると、60年代に建築された住宅の残存率の経年による低下が最も大きく、建築後3～12年の住宅数が建築後18～27年で約6割となっている。同様に70年代に建築された住宅は建築後18～27年で約8割の住宅が残存しており、80年代の住宅では約9割が残存している。90年代の住宅については、建築後13～22年の住宅数までしか把握できないが、これによると80年代の住宅を若干下回っているが、60年代以降の住宅の残存率をみると、概ね築年数が新しいほど住宅の長寿命化の傾向がみられる。次に、既存の住宅の平均築年数を試算してみると、73年における総住宅の平均築年数は9.7年であったが、2013年には22.5年まで41年間で12.8年延びている。これは、1970年代以降に建築された住宅の長寿命化によるもので、特に80年代以降に建築された住宅の長寿命化などが影響しているものとみられる。

(空き家の戸数と空き家率)

2013年の本県の空き家数は6万2,400戸で、内訳でみると賃貸用の住宅が3万3,900戸で最も多く、次いで居住者がいない長期不在や建て替えなどのため取り壊す予定の「その他の住宅」が2万3,800戸、別荘などの二次的住宅が3,200戸、売却用の住宅が1,600戸となっている。本県の空き家率は1973年の5.1%から98年に11.1%まで上昇した後、2003年には10.0%に低下し、その後は概ね横ばいで推移し、13年は10.4%となっている。全国は1973年の5.5%から基調として上昇傾向を続け、2013年には13.5%まで上昇しており、世帯数の伸びの鈍化が上昇の背景にある。

(主要市町村の空き家率の状況)

人口1万5千人以上の市町村について2013年の空き家率をみると、与那原町や石垣市、宮古島市などで高く、豊見城市や読谷村では低い。用途別の空き家の割合をみると、別荘などの二次的住宅の割合が高いのは石垣市で、賃貸用の空き家の割合が高いのは西原町や北谷町、売却用の割合が高いのは豊見城市となっている。また、居住者の長期不在や建て替えなどで取り壊し予定の「その他の空き家」の割合が高いのは、南城市、宮古島市などとなっている。

4. 住宅・土地統計調査からみた最近の住宅事情

2013年の住宅・土地統計調査より本県の住宅事情を概観した。まず、**1970年代以降の建築時期別でみた持家と民間借家の戸数**は、90年代までは持家の戸数が民間借家を上回っているが、2000年代以降は民間借家が持家を上回っている。1970年代は沖縄公庫の公的融資の拡充や持家志向の高まりから持家が貸家を大きく上回り、2000年代は雇用の非正規化などから持家の取得が困難になったこと、那覇新都心地区などの区画整理事業により貸家建設が増加したことが背景にある。次に**民間借家の延べ床面積**をみると、建築時期が1970年代から90年代は30~49㎡が最も多いが、2000年代には床面積が大きい50~69㎡が30~49㎡を上回っている。持家取得が困難な世帯が増え、こうした世帯で居住空間がより広い貸家への需要が高まったものとみられる。2000年代には29㎡以下も大幅に増加しており、単身世帯の増加が背景にある。**人口1万5千人以上の市町村の住宅の建築時期別の割合**をみると、1970年以前の割合が最も高いのは北中城村で、次いで宮古島市、南城市、うるま市となっている。2001~10年の割合では中城村や豊見城市が高く、区画整理事業による住宅建設の増加が影響している。11年以降では八重瀬町が最も高く、区画整理事業により住宅建設が増加している。**住宅の延べ床面積**をみると、戸建ての持家では100~149㎡が最も多く、次いで70~99㎡となっている。共同住宅型の持家では70~99㎡が最も多く、次いで50~69㎡となっている。民間借家では30~49㎡が最も多く、次いで50~69㎡、29㎡以下となっている。公営借家は50~69㎡が最も多い。**年間収入別の世帯数**をみると、持家では100~200万円の世帯が最も多く、次いで200~300万円、300~400万円、100万円未満となっている。年収が少ない世帯では世帯人員が1~2人の割合が高く、既に持家を所有している年金生活者なども多く含まれているものと推察される。民間借家では、100~200万円の世帯が最も多く、次いで200~300万円、100万円未満となっている。**借家に居住する世帯の1か月の家賃(那覇市)**をみると、4~6万円の世帯数が最も多く、借家に居住する世帯数の37.7%を占める。次いで2~4万円、6~8万円の順となっている。また、家計を主に支える者の年齢をみると、家賃が4~6万円、6~8万円の世帯では35~54歳の現役世代が多く、2~4万円の世帯では65歳以上の高齢者が多い。**持家、借家別の65歳以上の単身世帯数**をみると、那覇市では借家の世帯数が持家を大きく上回っている。宜野湾市や浦添市、沖縄市など都市化の度合いが高い市部では持家の世帯数が借家を上回っているが、その差は小さい。一方、うるま市や宮古島市、石垣市、名護市、南城市など、田園都市的な市町村では持家が借家を大きく上回っている。**高齢者対応の住宅の状況**をみると「段差のない屋内」、「車いすが通行可能な廊下幅」、「またぎ易い浴槽」、「外から玄関まで車いすで通行可能」について建築時期が新しいほど、対応している住宅が増加している。特に「段差のない屋内」は90年代以降、顕著な増加がみられる。高齢者用の対応をしていない住宅は建築時期別では80年代をピークに減少している。手すりの設置では、トイレは建築時期が70年以前でも比較的多いが、階段が70年代以降、大幅に増加しており、浴室も2000年代に大幅に増加している。**最低居住面積水準未満の住宅の割合**は、持家では那覇市が最も高く、次いで宜野湾市、南風原町、石垣市となっており、人口1万5千人以上の19市町村全てで全国平均を上回っている。一方、借家は、宮古島市、北谷町、豊見城市など11市町村が全国平均を下回り、与那原町、北中城村、石垣市など8市町村が全国平均を上回っている。

5. 住宅着工戸数、総住宅数、空き家率の将来予測

我が国では人口減少が続く中で、今後は世帯数も減少に転じることが見込まれている。世帯数の減少は住宅着工戸数にも影響を及ぼし、また既存の住宅で居住者が不在の住宅の取り壊しや住宅以外の用途への活用などが進まなければ、世帯数の減少に伴い空き家が増加していくことが懸念される。

以下では、いくつかの前提条件を設定し、本県における将来の住宅着工戸数と総住宅数、および空き家率を推計してみた。

(推計方法と推計結果)

まず、住宅着工に影響を及ぼす世帯数や総住宅数、県内景気、金利などを説明変数として過去の住宅着工の推移を分析し、次にこれらの説明変数について将来値を前提条件として与え、35年までの各年の住宅着工戸数を推計した。総住宅数(住宅ストック)は、期初の総住宅数から年間の除却戸数を差し引き、これに新設の住宅着工戸数を加えて次の年の総住宅数を求めた。総住宅数と総世帯数の差が空き家の戸数となるが、実際には同居世帯などもあるため、これらを調整して空き家率を試算した。

推計結果によると、住宅着工戸数は世帯数の伸びの鈍化傾向と総住宅数の増加によるストック調整などにより減少傾向を続けて35年には9,400戸程度と、1万户を割り込む見通しであり、住宅関連産業に及ぼす影響が懸念される。総住宅数は、35年には72万8,100戸程度まで増加する見通しである。また、総世帯数は、増加を続けるものの増加率は徐々に低下し、34年に60万6,600世帯程度でピークを迎え、減少に転じる見通しである。その結果、同居等世帯数を除いた35年の世帯数(=居住世帯あり住宅数)は60万2,200世帯程度となり、総住宅数から居住世帯ありの住宅数を差し引いた居住なしの住宅数は12万5,900戸程度となる。この居住世帯なしの住宅から一時現在者のいる住宅や建築中の住宅などを除いた空き家数は11万9,900戸程度となり、空き家率は直近の公表データである13年の10.4%から35年には16.5%程度となり、6.1%ポイント程度上昇する見通しである。

上記の推計結果は、世帯数の伸びの鈍化や総住宅数の増加によるストック調整などから、将来の住宅着工戸数が減少していくケースであったが、参考までに住宅着工戸数が直近の過去10年間(2006～05年)の年平均着工戸数(1万3,462戸)で横ばいで推移した場合の総住宅数および空き家率を試算してみた。推計結果では、住宅着工戸数が過去10年間の平均着工戸数で推移することから、35年の総住宅数は75万8,900戸程度となり、上記のケースを3万800戸程度上回る見通しである。その結果、空き家数は14万9,300戸程度となり、空き家率は19.7%程度となる。上記のケースを3.2%ポイント程度上回り、住宅の約5戸に1戸が空き家となる見通しである。

(今後の課題)

全国的にみると空き家の増加傾向が続いており、13年の全国の空き家率は13.5%まで上昇している。東京の大手シンクタンクの予測によると、世帯数の減少が住宅着工戸数の減少を上回ることから全国の空き家率は33年に30.2%まで高まり、約3戸に1戸が空き家となる見通しである。空き家が増加することにより、住宅地の荒廃や治安の問題、また老朽化した空き家の倒壊の危険性などの問題が指摘されている。今後は本県でも世帯数の伸びの鈍化が見込まれることから、居住者が不在の住宅の除却や住宅以外の用途への有効活用などの対策が課題となる。

沖縄県の住宅事情と将来予測

1. 本土復帰前の住宅事情

大戦で多くの住宅を失った沖縄県では、戦後の復員や疎開先からの引き上げなどによる人口の増加などもあって住宅数が不足し、ガリオア援助資金による無償での住宅供給や琉球復興金融基金による融資などで住宅の建設を進めたが、住宅需要に対する供給水準としては不十分なものであった。1955年の住宅事情をみると、普通世帯15万6,769世帯のうち、住宅に居住する世帯は12万664世帯で全体の77%であり、うち1万2,095世帯(7.7%)は他の世帯の家に間借りしており、また3万6,105世帯(23.0%)が住宅以外の建物(非住宅)に居住している(図表1)。住宅に居住する普通世帯の住宅を構造別でみると、12万664世帯のうち、11万9,830世帯(99.3%)が木造で、耐火造は0.7%となっている(図表2)。

59年には琉球開発金融公社が設立されて個人住宅への公的融資が行われ、61年には公営住宅法が制定され、市町村を主体に公的賃貸住宅の供給が行われた。この60年代には都市部に人口が集中するようになり、都市部での住宅不足が深刻化し、また、住宅施策の遅れなどから無秩序な市街地形成が行われるなど、居住環境は本土に比べ劣悪な状況にあった。住宅の供給を普通世帯の居住状況からみると、65年には普通世帯が19万4,126世帯に増加しているが、非住宅に居住する世帯は435世帯(0.2%)まで減少するなど改善している。ただし、他の世帯の家に間借りする世帯が1万2,646世帯(6.5%)いるなど、住宅の需給面では、まだ逼迫した状況が続いた。

図表1 普通世帯の居住状況

(単位:世帯、%)

| | 普通世帯数 | | | | | | | |
|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------|------------------|
| | 普通世帯数 (%) | 住宅 | | | | | | 非住宅 (%) |
| 持家 | | 借家 | 給与 | 間借 | 不詳 | | | |
| 1955年 12月1日 | 156,769 (100.0) | 120,664 (77.0) | 97,869 (62.4) | 9,876 (6.3) | 798 (0.5) | 12,095 (7.7) | 26 (0.0) | 36,105 (23.0) |
| 1965年 10月1日 | 194,126 (100.0) | 193,691 (99.8) | 142,316 (73.3) | 36,989 (19.1) | 1,740 (0.9) | 12,646 (6.5) | — | 435 (0.2) |

(備考)普通世帯は、総世帯から下宿人、間借り人、会社の寮などに居住する単身者世帯である準世帯を除いた世帯である。

非住宅とは、病院、学校、会社、工場、事務所などである。カッコ内は構成比。

(資料)琉球政府「琉球統計年鑑」

図表2 住宅の構造別の居住世帯数

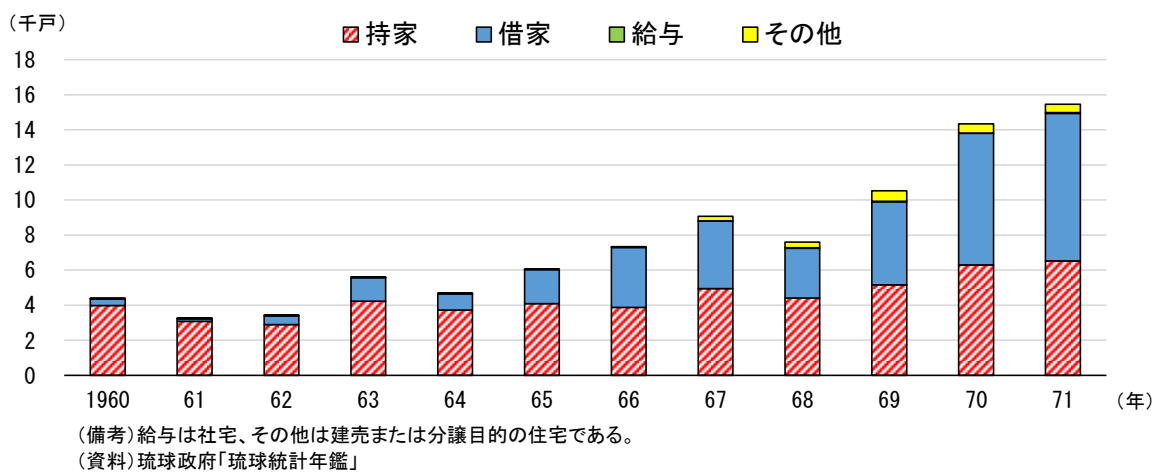
(単位:世帯、%)

| | 普通世帯数 | | | | | | | |
|----------------|--------------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------|
| | 普通世帯数 (%) | 耐火造 (%) | 木造 | | | | その他、 不詳 (%) | |
| 瓦屋根 | | | 茅屋根 | トタン屋根 | | | | |
| 1955年 12月1日 | 120,664 (100.0) | 798 (0.7) | 119,830 (99.3) | 48,932 (40.6) | 37,690 (31.2) | 29,912 (24.8) | 3,296 (2.7) | 36 (0.0) |

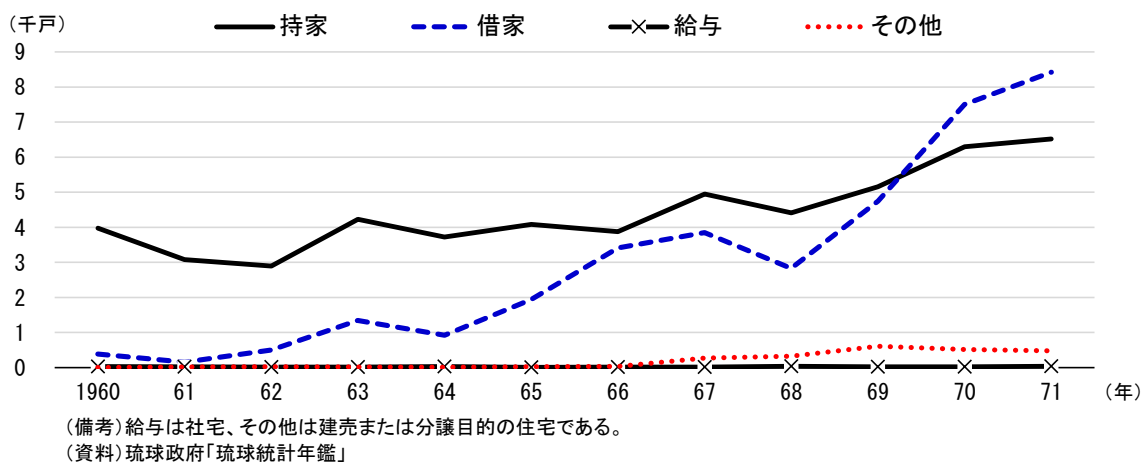
(資料)琉球政府「琉球統計年鑑」

60年代後半になると、66年に琉球土地住宅公社が設立され、公的賃貸住宅や分譲住宅の供給が行われ、また、68年には琉球政府の特別会計を原資とした大衆金融公庫による個人住宅資金の融資なども行われるようになった。しかし、財政事情の厳しさもあって公的資金による供給は限られ、住宅建設の大半は民間金融機関などの融資によるものであった。60年以降の住宅着工戸数の推移をみると、63年頃から借家（貸家）を中心に基調として増加傾向となり、69年頃から借家のほかに持家やその他（建売、分譲など）の住宅も増加した（図表3、4）。69年の着工戸数は1万524戸と1万戸を超え、復帰前の70～71年の住宅着工戸数は、県外からの公務員や本土企業社員などの転入による住宅需要もあり、1万4,334戸（70年）、1万5,452戸（71年）と高水準となった。

図表3 本土復帰前の住宅着工戸数の推移(その1)



図表4 本土復帰前の住宅着工戸数の推移(その2)



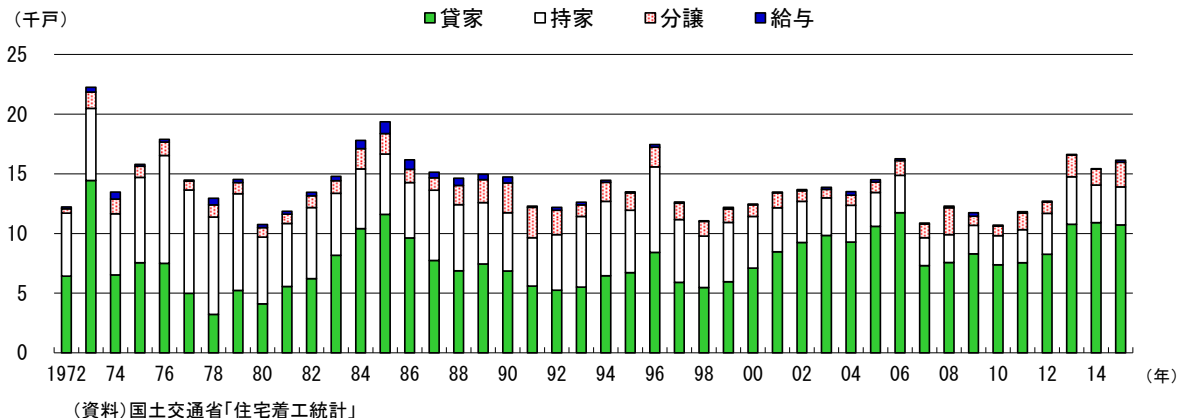
2. 本土復帰後の住宅着工戸数の推移

本土復帰した1972年、本土との格差是正を図るために沖縄振興開発計画が策定され、住宅政策についても国の住宅建設計画法に基づき、本県の住宅建設計画が策定された。また復帰に伴い、琉球土地住宅公社が琉球土地住宅供給公社への変更を経て沖縄県住宅供給公社へ移行するとともに、公営住宅法への特別措置の適用や沖縄振興開発金融公庫（以下、沖縄公庫）の設置による個人住宅などへの公的融資が開始された。本土復帰後44年余が経過したが、本県の住宅着工戸数の推移を概観すると、以下のように概ね7つの局面に区分できる。

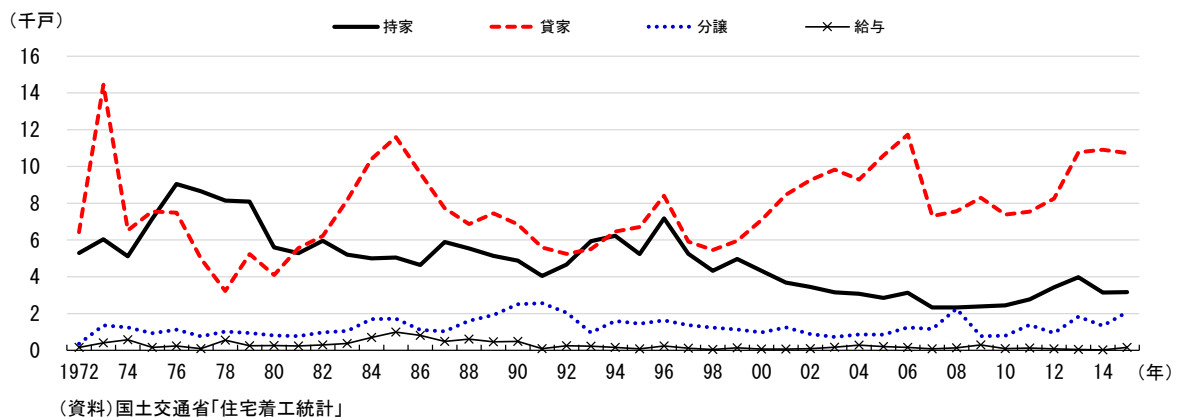
（1972年～79年） 貸家建設の大幅増と持家建設の高水準での推移

本土復帰した1972年の住宅着工戸数は、1万2,221戸で復帰前年（1万5,452戸）を下回ったが、翌73年は2万2,253戸で72年の約1.8倍と高水準を記録した（図表5、6、7）。同年の着工戸数は、復帰した72年から直近の2015年までの期間で最多の着工戸数となっている。この73年の高水準の着工戸数は、貸家の建設が1万4,446戸と前年の6,422戸から大幅に増加したことによるもので、単年ではあるが復帰後の第1次貸家建設ブームとなった。

図表5 本土復帰後の住宅着工戸数の推移(その1)



図表6 本土復帰後の住宅着工戸数の推移(その2)



貸家建設が急増した背景には、復帰後のインフラ整備や75年の海洋博覧会を見込んだ民間投資の増加により県内に資金が大量に流入して過剰流動性が発生し、これが貸家建設に向かったこと、また、復帰に伴う県外からの公務員、本土企業駐在員などの転入による人口の社会増により貸家需要が伸びたことがある。しかし、この73年の高水準の貸家建設は、第1次石油ショックの影響により建築費が急騰したことなどから、翌74年にはほぼ72年の着工戸数の水準まで減少し、76年頃まで7,000戸前後で推移した。

全体の着工戸数は75年から76年にかけて持ち直し、77年から78年までは貸家建設の低調により鈍化したものの、この間、持家建設についてみると75年から79年にかけて高水準で推移している。これは景気対策としての沖縄公庫による個人住宅融資の拡充や県内で持家志向が高まったことなどが背景にある。特に沖縄公庫による本土より優遇された貸付条件での融資は、県民の持家の取得に大きな役割を果たした。また、この75年から79年にかけて、住宅着工の動向に影響を及ぼす関連指標の動きをみると、世帯の増加数が75～77年に拡大し、貸出金利が79年まで低下、公示地価は安定推移し、県内景況は76年のいわゆる海洋博後遺症の後、観光客数の増加などにより回復している（**図表8**）。こうした経済社会情勢も持家建設の増加に寄与したものと推察される。

(1980年～85年) 貸家建設ブームと持家建設の鈍化

1980年は、前年の第2次石油ショックの影響で持家建設の減少を主因に住宅着工戸数が1万760戸と、前年比で25.9%減と大幅な減少となった。翌81年以降は、持家建設が85年にかけて概ね5,000戸台で推移する中、貸家建設が増加傾向に転じ、80年の4,101戸から85年には1万1,602戸まで増加しており、第2次貸家建設ブームとなった。貸家建設の増加の背景には、県内景況の鈍化などに伴う可処分所得の伸び悩みや地価の上昇などによる住宅取得能力の低下、若年世帯や単身世帯の増加、さらに、貸出金利が低下する中で資産運用や節税対策などのために貸家建設が増加したことなどが挙げられる。また、84年から85年にかけて分譲住宅の建設が増加しているが、地価上昇や県内景況の鈍化から都市部での土地取得が困難となり、持家志向の世帯の中で分譲住宅の取得にシフトした世帯が増えてきたことが背景にある。この80年から85年にかけて全体の住宅着工戸数は、1万760戸から1万9,366戸まで増加傾向を辿った。

(1986年～90年) 貸家建設の減少と分譲マンションの増加

1981年から増加傾向にあった貸家建設は供給過剰感が強まってきたこともあり、86年には減少に転じ88年まで減少を続けた。ただし、全体の着工戸数をみると、86年は前年比16.4%減と大きく減少したものの、翌87年から90年までは概ね横ばいで推移している。87年は政府の内需拡大策として沖縄公庫の貸付限度額の引き上げや金利の引き下げが採られたことなどから持家が一旦増加に転じたことによる。また、88年～90年は地価が高騰する中で持家建設が再び減少に転じたものの、分譲マンションが一戸建て持家の取得難や第1次ベビーブーム世代の持家取得適齢期への到達、本土分譲業者の県内進出、リゾートマンションの建設などで増加したことによる。分譲住宅は、リゾートマンショ

ン建設も含め88年から増加に転じ、92年まで高水準で推移した。なお、89年には我が国で初めて消費税が導入されたが、バブル景気の中で県内景気も活況を呈していたことから、消費税導入前の住宅建設の駆け込み需要やその反動減といった動きはほとんどみられなかった。

(1991年～97年) バブル崩壊後の貸家、持家建設の持ち直しと消費増税に伴う増減

1988年頃からのバブル景気は地価高騰を引き起こし、政府・日銀による融資総量規制(90年3月)や金融引き締め等(89年5月以降)の措置が実施されたことから、91年には持家、貸家建設が大幅に減少し、87～90年にかけて1万5,000戸前後で推移していた住宅着工戸数は91年には1万2,000戸台に落ち込んだ。92年以降は貸出金利が低下に転じ、地価も緩やかながら下落に転じ、経済対策としての沖縄公庫融資が拡充されたことなどから持家建設が94年にかけて、貸家建設も95年にかけて増加した。そして、96年には翌97年の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要により持家、貸家建設とも大幅増となり、住宅着工戸数は1万7,456戸で前年比29.5%増と11年ぶりに1万7,000戸を超える高水準となった。97年には前年の駆け込み需要の反動で持家、貸家建設とも減少した。分譲住宅の建設はバブル崩壊後の93年にはリゾートマンションなどの減少により落ち込んだものの、94年以降は従来のファミリー向けのマンションを中心に99年まで1千戸台で安定的に推移した。

(1998年～2006年) 持家建設の減少と貸家建設の増加

1998年以降は、住宅着工戸数が98年の1万1,067戸を底に2006年の1万6,266戸まで増加を続けた。この期間は地価が下落傾向を強め、貸出金利は92年以降の急速な低下から緩やかな低下局面に入った。しかし、97年の金融不況や2001年の世界同時多発テロ、小泉政権の構造改革などから県経済が弱含みで推移し、また雇用の非正規化により低賃金労働者の割合が高まった。こうした経済環境などから、持家建設は99年には住宅ローン減税制度の実施で増加したものの、2000年から05年にかけて減少傾向を続けた。一方、所得の伸び悩みや雇用の不安定化などによる一戸建て持家の取得難もあり、貸家への需要が高まった。貸家建設は98年の5,464戸を底に2006年には1万1,734戸と大幅に増加しており、第3の貸家建設ブームとなった。貸家需要が高まる中で貸家建設が大幅に増加した背景には、90年代の那覇市小禄金城地区、那覇新都心地区における区画整理事業の完了や都市モノレールの開通(2003年)により、同地区への貸家建設が急増したことがある。また、2006年は持家、貸家建設とも前年比で約10%増と高い伸びとなったが、これは05年の耐震偽装問題への対策として建築基準法が06年6月に改正、07年6月に施行されており、06年に駆け込み需要が生じたことによる。

(2007年～12年) 貸家、持家建設が低水準で推移

2007年は、改正建築基準法の施行に伴う前年の駆け込み需要の反動がみられ、住宅着工戸数は前年比33.1%の大幅減で1万876戸まで落ち込み、08年以降も12年まで1万戸～1万2,000戸台の低水準で推移した。貸家建設は07年に前年比37.7%の大幅減で7,307戸まで落ち込み、08年以降も12年まで7,000～8,000戸台の水準で推移した。那覇新都心地区などでの供給が一服してきたことも背景

にあるとみられる。この間、持家建設も 07～11 年まで 2,000 戸台と、復帰後最も低い水準で推移した。一方、分譲住宅の建設については、那覇市、浦添市、沖縄市、宜野湾市の都市部のほか、豊見城市や北谷町などを中心に堅調に推移し、那覇新都心地区においては 26～30 階建ての高層マンションの建設もみられた。

(2013 年～15 年) 消費増税前の駆け込み需要とその後の高水準での推移

2013 年の住宅着工戸数は 1 万 6,618 戸で前年比 30.7%の大幅増となり、06 年以来の高水準となった。翌 14 年の消費増税の前の駆け込み需要のほか、県内景気が 11 年半ば頃から拡大を続けていることや貸出金利が低下を続け、復帰後最も低い水準にあることなどが大幅増の要因とみられる。こうした経済情勢の好転により 14 年の消費増税後の落ち込みも限定的なものとなり、15 年も貸家建設が高水準で推移し、分譲住宅の建設も一戸建て持家の取得難や県民の都心回帰、県外からの移住者の増加、投資物件としての購入などを背景に堅調に推移した。

※ 2016 年の住宅着工戸数は、1～8 月計が 9,973 戸で前年同期比 8.3%減と減少に転じている。足元の住宅建設を取り巻く環境をみると、貸出金利は復帰後最も低い水準で推移しているものの、県内景気の拡大などに伴い地価が 14 年以降 3 年連続で上昇に転じていることや人手不足、資材の高騰などにより建設コストが上昇している。また、新築物件の増加に伴い空き家率が上昇することへの懸念などもあり、これらが足元の住宅着工戸数の鈍化に影響しているものとみられる。

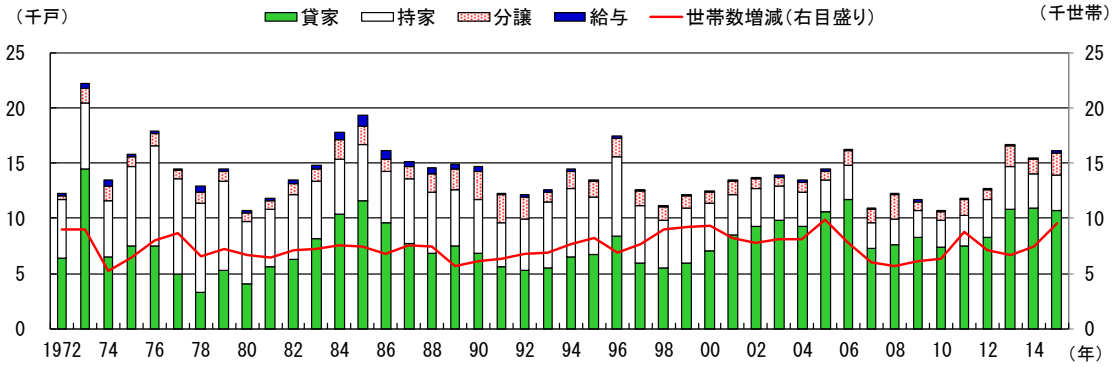
図表7 本土復帰後の住宅着工戸数の推移(その3)

(単位:戸)

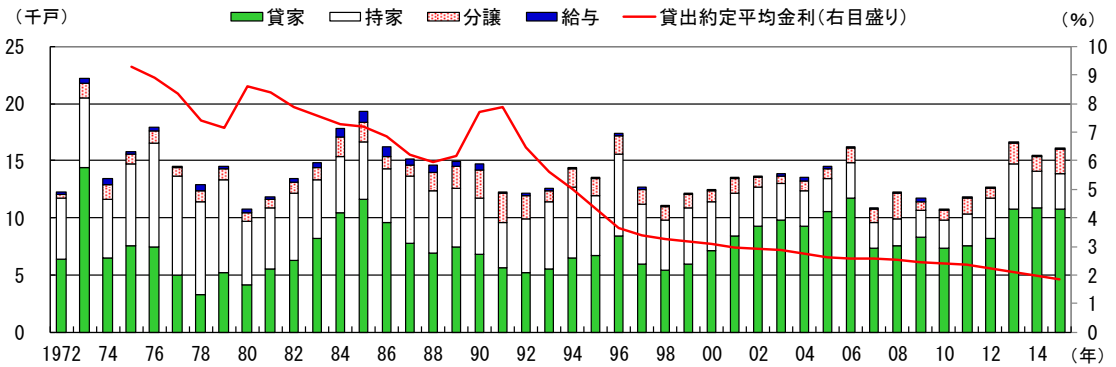
| 年 | 総計 | 持家 | 貸家 | 給与 | 分譲 |
|------|--------|-------|--------|-----|-------|
| 1972 | 12,221 | 5,292 | 6,422 | 155 | 352 |
| 73 | 22,253 | 6,039 | 14,446 | 409 | 1,359 |
| 74 | 13,470 | 5,118 | 6,531 | 579 | 1,242 |
| 75 | 15,795 | 7,157 | 7,549 | 159 | 930 |
| 76 | 17,893 | 9,045 | 7,491 | 238 | 1,119 |
| 77 | 14,483 | 8,656 | 4,983 | 87 | 757 |
| 78 | 12,945 | 8,147 | 3,229 | 551 | 1,018 |
| 79 | 14,520 | 8,094 | 5,238 | 250 | 938 |
| 80 | 10,760 | 5,597 | 4,101 | 259 | 803 |
| 81 | 11,853 | 5,282 | 5,564 | 233 | 774 |
| 82 | 13,449 | 5,958 | 6,223 | 290 | 978 |
| 83 | 14,795 | 5,204 | 8,171 | 368 | 1,052 |
| 84 | 17,799 | 4,998 | 10,406 | 699 | 1,696 |
| 85 | 19,366 | 5,053 | 11,602 | 988 | 1,723 |
| 86 | 16,181 | 4,646 | 9,622 | 808 | 1,105 |
| 87 | 15,142 | 5,888 | 7,739 | 484 | 1,031 |
| 88 | 14,627 | 5,541 | 6,867 | 609 | 1,610 |
| 89 | 14,969 | 5,143 | 7,449 | 459 | 1,918 |
| 90 | 14,729 | 4,876 | 6,858 | 489 | 2,506 |
| 91 | 12,289 | 4,044 | 5,594 | 90 | 2,561 |
| 92 | 12,198 | 4,664 | 5,241 | 249 | 2,044 |
| 93 | 12,630 | 5,934 | 5,499 | 231 | 966 |
| 94 | 14,451 | 6,236 | 6,462 | 159 | 1,594 |
| 95 | 13,484 | 5,239 | 6,712 | 84 | 1,449 |
| 96 | 17,456 | 7,182 | 8,410 | 234 | 1,630 |
| 97 | 12,647 | 5,254 | 5,912 | 117 | 1,364 |
| 98 | 11,067 | 4,321 | 5,464 | 49 | 1,233 |
| 99 | 12,192 | 4,965 | 5,959 | 135 | 1,133 |
| 2000 | 12,463 | 4,332 | 7,092 | 67 | 972 |
| 01 | 13,464 | 3,688 | 8,464 | 66 | 1,246 |
| 02 | 13,672 | 3,449 | 9,250 | 89 | 884 |
| 03 | 13,872 | 3,152 | 9,829 | 169 | 722 |
| 04 | 13,502 | 3,072 | 9,285 | 287 | 858 |
| 05 | 14,503 | 2,847 | 10,597 | 207 | 852 |
| 06 | 16,266 | 3,133 | 11,734 | 155 | 1,244 |
| 07 | 10,876 | 2,335 | 7,307 | 82 | 1,152 |
| 08 | 12,300 | 2,332 | 7,570 | 139 | 2,259 |
| 09 | 11,747 | 2,385 | 8,292 | 299 | 771 |
| 10 | 10,709 | 2,441 | 7,381 | 93 | 794 |
| 11 | 11,828 | 2,773 | 7,547 | 127 | 1,381 |
| 12 | 12,713 | 3,431 | 8,253 | 85 | 944 |
| 13 | 16,618 | 3,976 | 10,772 | 41 | 1,829 |
| 14 | 15,426 | 3,148 | 10,914 | 25 | 1,339 |
| 15 | 16,136 | 3,170 | 10,726 | 163 | 2,077 |

(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

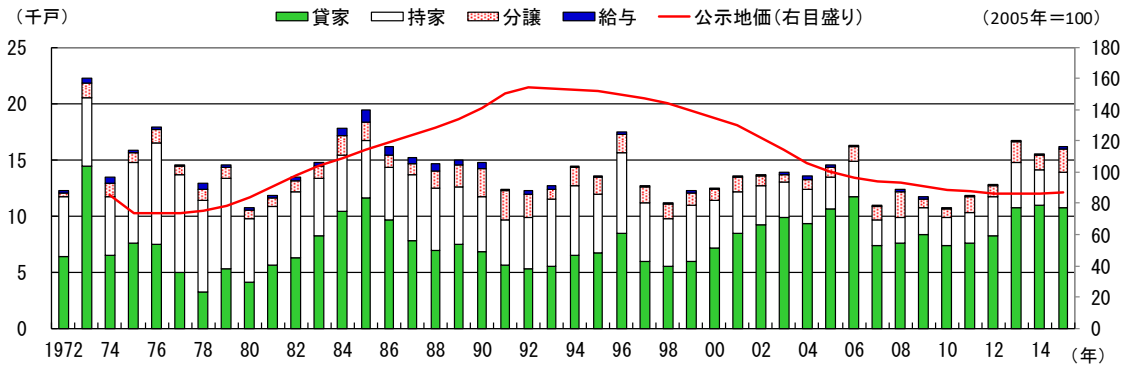
図表8 本土復帰後の住宅着工戸数と関連指標の推移



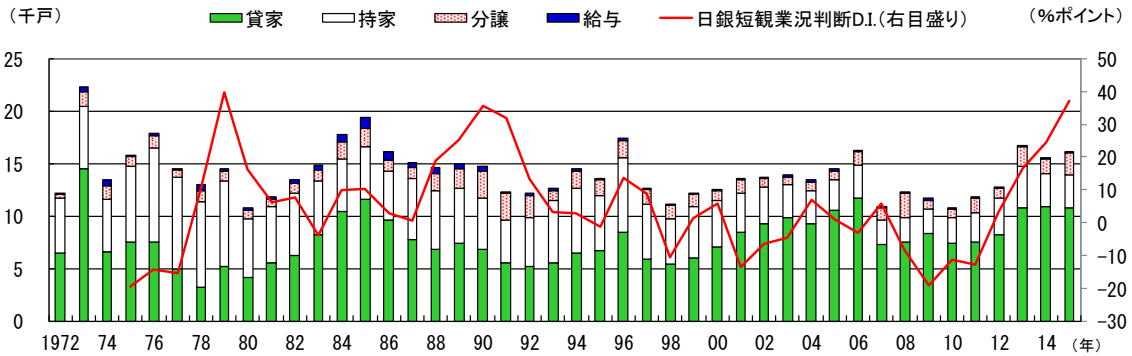
(備考) 世帯数増減は前年比増減数



(備考) 金利は同一条件の住宅ローン金利の長期データがないため、県内地銀の貸出約定平均金利(月末値の年度平均)で代用。



(備考) 公示地価は2005年=100、地価は全用途平均。



(備考) 日銀短観の業況判断D.I.は那覇支店調査。D.I.は四半期D.I.の年平均値。

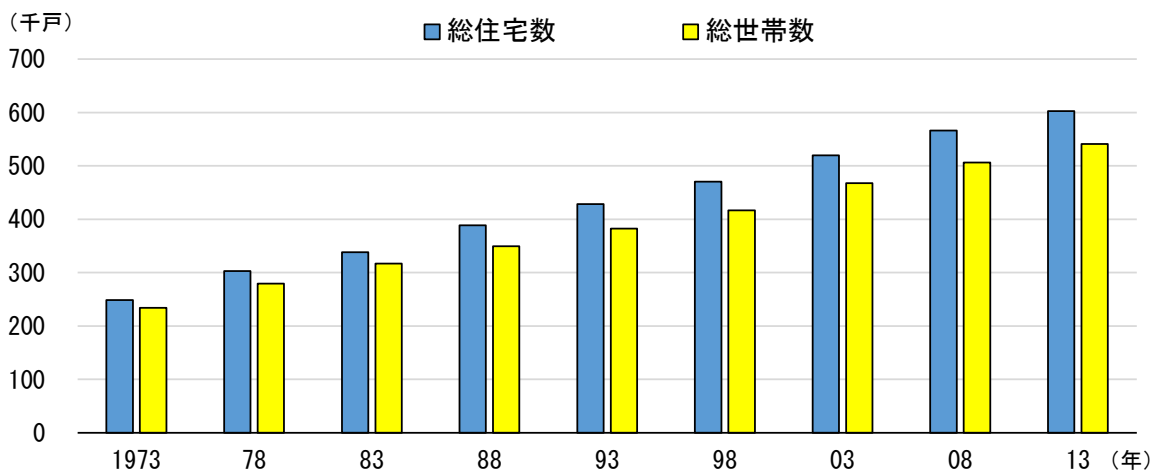
(資料) 国土交通省「着工住宅統計」、「地価公示」、沖縄県「推計人口(国勢調査補正後の世帯数)」、日本銀行那覇支店「県内金融経済概況」、「県内企業短期経済観測調査」

3. 総住宅数と総世帯数、空き家率等

復帰前の1965年の統計では、普通世帯数が19万4,126世帯に対して居住世帯がいる住宅数が19万3,691戸と住宅数が世帯数を僅かながら下回っていたが、復帰翌年の73年の住宅・土地統計調査では総住宅数が24万8,800戸、総世帯数が23万3,900世帯で、総住宅数が総世帯数を上回っている（**図表9、10**）。また、直近の2013年調査では総住宅数が60万2,800戸と1973年比で約2.4倍に増加している。住宅・土地統計調査の5年毎の増加率をみると、03年調査まではほぼ2桁台の伸びであったが、03年以降は増加率が鈍化傾向にある。一方、総世帯数は13年に54万1,000世帯と73年比で約2.3倍に増加している。この結果、1世帯当たり住宅数は1973年の1.06戸から2013年には1.11戸に増加している。

1973年～2013年にかけての総住宅数と総世帯数の伸び率は、どちらも全国を上回っており、また、1世帯当たり住宅数は1973年では本県が1.06戸、全国が1.05戸で、ほとんど差がなかったが、2013年には、本県が1.11戸、全国が1.16戸となり、全国が本県を若干上回っている。全国の1世帯当たり住宅数が本県を上回っているのは、住宅総数の伸び率は全国が本県を下回っているものの、世帯数の伸び率がそれ以上に本県を下回ったことが要因である。なお、1世帯当たり人員をみると、1973年は本県が4.22人、全国が3.65人と0.57人の差があったが、2013年には本県が2.62人、全国が2.42人と本県でも少子化や核家族化、単身世帯の増加などにより、全国との差が0.2人まで縮小している。

図表9 総住宅数と総世帯数の推移



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表 10 総住宅数と総世帯数、1世帯当たり住宅数などの推移

沖縄県

| 年 | 総住宅数 | 総世帯数 | 世帯人員 | 1世帯当たり住宅数 | 1世帯当たり人員 |
|---------------|---------|---------|-----------|-----------|----------|
| | (戸) | (世帯) | (人) | (戸) | (人) |
| 実数 | | | | | |
| 1973 | 248,800 | 233,900 | 986,400 | 1.06 | 4.22 |
| 78 | 303,000 | 279,200 | 1,078,700 | 1.09 | 3.86 |
| 83 | 338,200 | 317,000 | 1,141,600 | 1.07 | 3.60 |
| 88 | 388,700 | 349,300 | 1,210,400 | 1.11 | 3.47 |
| 93 | 428,300 | 382,300 | 1,246,000 | 1.12 | 3.26 |
| 98 | 470,500 | 416,900 | 1,297,700 | 1.13 | 3.11 |
| 2003 | 519,700 | 467,600 | 1,344,800 | 1.11 | 2.88 |
| 08 | 566,500 | 506,500 | 1,373,300 | 1.12 | 2.71 |
| 13 | 602,800 | 541,000 | 1,414,800 | 1.11 | 2.62 |
| 増減数 | | | | | |
| 1973～78 | 54,200 | 45,300 | 92,300 | 0.02 | -0.35 |
| 78～83 | 35,200 | 37,800 | 62,900 | -0.02 | -0.26 |
| 83～88 | 50,500 | 32,300 | 68,800 | 0.05 | -0.14 |
| 88～93 | 39,600 | 33,000 | 35,600 | 0.01 | -0.21 |
| 93～98 | 42,200 | 34,600 | 51,700 | 0.01 | -0.15 |
| 98～03 | 49,200 | 50,700 | 47,100 | -0.02 | -0.24 |
| 03～08 | 46,800 | 38,900 | 28,500 | 0.01 | -0.16 |
| 08～13 | 36,300 | 34,500 | 41,500 | 0.00 | -0.10 |
| 増減率(%) | | | | | |
| 1973～78 | 21.8 | 19.4 | 9.4 | — | — |
| 78～83 | 11.6 | 13.5 | 5.8 | — | — |
| 83～88 | 14.9 | 10.2 | 6.0 | — | — |
| 88～93 | 10.2 | 9.4 | 2.9 | — | — |
| 93～98 | 9.9 | 9.1 | 4.1 | — | — |
| 98～03 | 10.5 | 12.2 | 3.6 | — | — |
| 03～08 | 9.0 | 8.3 | 2.1 | — | — |
| 08～13 | 6.4 | 6.8 | 3.0 | — | — |

全国

| 年 | 総住宅数 | 総世帯数 | 世帯人員 | 1世帯当たり住宅数 | 1世帯当たり人員 |
|---------------|--------|--------|---------|-----------|----------|
| | (千戸) | (千世帯) | (千人) | (戸) | (人) |
| 実数 | | | | | |
| 1973 | 31,059 | 29,651 | 108,255 | 1.05 | 3.65 |
| 78 | 35,451 | 32,835 | 114,998 | 1.08 | 3.50 |
| 83 | 38,607 | 35,197 | 119,306 | 1.10 | 3.39 |
| 88 | 42,007 | 37,812 | 122,659 | 1.11 | 3.24 |
| 93 | 45,879 | 41,159 | 124,607 | 1.11 | 3.03 |
| 98 | 50,246 | 44,360 | 126,331 | 1.13 | 2.85 |
| 2003 | 53,891 | 47,255 | 127,458 | 1.14 | 2.70 |
| 08 | 57,586 | 49,973 | 127,519 | 1.15 | 2.55 |
| 13 | 60,629 | 52,453 | 127,129 | 1.16 | 2.42 |
| 増減数 | | | | | |
| 1973～78 | 4,392 | 3,184 | 6,743 | 0.03 | -0.15 |
| 78～83 | 3,156 | 2,362 | 4,308 | 0.02 | -0.11 |
| 83～88 | 3,400 | 2,615 | 3,353 | 0.01 | -0.15 |
| 88～93 | 3,872 | 3,347 | 1,948 | 0.00 | -0.22 |
| 93～98 | 4,367 | 3,201 | 1,724 | 0.02 | -0.18 |
| 98～03 | 3,645 | 2,895 | 1,127 | 0.01 | -0.15 |
| 03～08 | 3,695 | 2,718 | 61 | 0.01 | -0.15 |
| 08～13 | 3,043 | 2,480 | -390 | 0.00 | -0.13 |
| 増減率(%) | | | | | |
| 1973～78 | 14.1 | 10.7 | 6.2 | — | — |
| 78～83 | 8.9 | 7.2 | 3.7 | — | — |
| 83～88 | 8.8 | 7.4 | 2.8 | — | — |
| 88～93 | 9.2 | 8.9 | 1.6 | — | — |
| 93～98 | 9.5 | 7.8 | 1.4 | — | — |
| 98～03 | 7.3 | 6.5 | 0.9 | — | — |
| 03～08 | 6.9 | 5.8 | 0.0 | — | — |
| 08～13 | 5.3 | 5.0 | -0.3 | — | — |

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(総住宅数と住宅の除却率)

建築後の住宅は、経年による老朽化や居住者の不在、建て替え、道路拡幅などに伴う立ち退きなどにより取り壊される。この取り壊された住宅の戸数を除却戸数とすると、総住宅数（ストック）と住宅着工戸数（フロー）の関係については以下の関係式が成立する。

$$\text{期末の総住宅数} = \text{期初の総住宅数} \times (1 - \text{当期の除却率}) + \text{当期の住宅着工戸数}$$

除却率は、期初の総住宅数のうち当期に取り壊されて除却された戸数の割合である。ここでは、住宅・土地統計調査と住宅着工統計を用いて、本県の住宅の除却率を求めてみた。実際の統計では、住宅・土地統計調査の調査時期が10月1日現在であり、住宅着工戸数は暦年であり、また着工ベースであり竣工ベースではないため、データの制約上、若干の期間のズレが生じることに留意する必要がある。計算方法は、調査年の総住宅数と次の調査年の総住宅数からその期間（5年間）の総住宅数（住宅ストック）の増加戸数を求め、同期間の住宅着工戸数（住宅フローの増加）との差を求めると、この差分が除却された戸数となる（5年間の住宅着工戸数の総計－5年間の総住宅数の増加数＝5年間の除却戸数）。この除却戸数を期初の総住宅数で除すると5年間の除却率となり、年平均の除却戸数を総住宅数で除すると年平均の除却率となる。図表11でみると13年における除却率は0.96%となっており除却率は傾向として小さくなってきている。これは、建築施工の技術革新や建築基準法の改正などに伴い住宅の品質が徐々に向上し、住宅の長寿命化が進んできたことなどによるものと推察される。

図表 11 住宅の除却戸数と除却率

(単位:戸、%)

| 年 | 期初の総住宅数 | 5年間の総住宅数の増加数 | 5年間の住宅着工戸数 | 除却戸数 | 除却率 | 年平均の除却率 |
|---------|---------|--------------|------------|--------|-----------|---------------|
| | ① | ② | ③ | ④=③-② | ⑤=④/①×100 | ⑥=(④/5)/①×100 |
| 1973～78 | 248,800 | 54,200 | 74,586 | 20,386 | 8.19 | 1.64 |
| 78～83 | 303,000 | 35,200 | 65,377 | 30,177 | 9.96 | 1.99 |
| 83～88 | 338,200 | 50,500 | 83,115 | 32,615 | 9.64 | 1.93 |
| 88～93 | 388,700 | 39,600 | 66,815 | 27,215 | 7.00 | 1.40 |
| 93～98 | 428,300 | 42,200 | 69,105 | 26,905 | 6.28 | 1.26 |
| 98～03 | 470,500 | 49,200 | 65,663 | 16,463 | 3.50 | 0.70 |
| 03～08 | 519,700 | 46,800 | 67,447 | 20,647 | 3.97 | 0.79 |
| 08～13 | 566,500 | 36,300 | 63,615 | 27,315 | 4.82 | 0.96 |
| 13 | 602,800 | — | — | — | — | — |

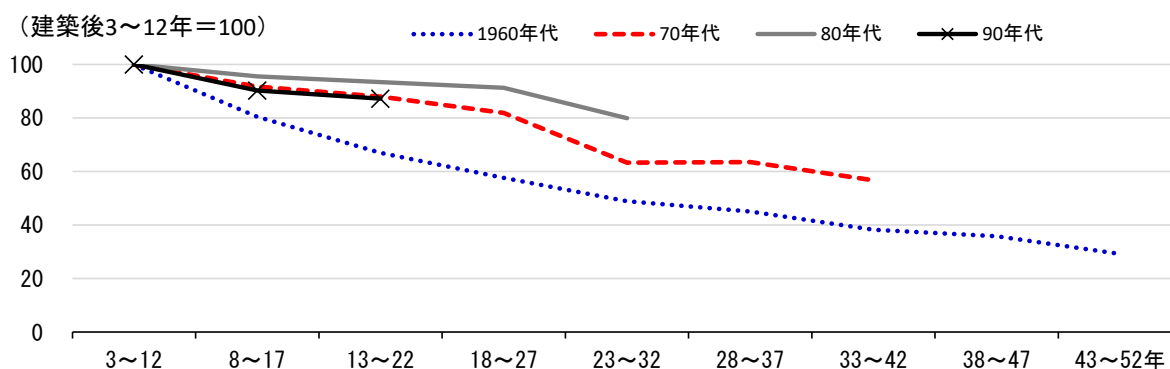
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」

(建築後の経過年数と住宅の残存率)

前述したように、建築後の住宅は経年による老朽化や居住者の不在、建て替え、道路拡幅などに伴う立ち退きなどにより取り壊されるが、ここでは建築時期別の住宅数が、年数が経過するにつれてどの程度、残存しているかについてみた。住宅・土地統計調査には、各調査年における建築時期別の住宅数が掲載されており、例えば1973年調査で1960年代（統計では1961～70年）に建築されて残存している住宅は73年時点において建築後、最長で12年、最短で3年経過しており、60年代に建築され

た住宅の建築後 3～12 年の住宅数が把握できる。さらに 5 年後の 78 年調査では、60 年代に建築された住宅は建築後 8～17 年となっており、この調査年でも 60 年代に建築された住宅数の経年による残存戸数が分かる。**図表 12** は、1960 年代から 90 年代に建築された住宅数について建築年代別に建築後 3～12 年の住宅数を 100 とし、経年による残存率をみたものである。これによると、60 年代に建築された住宅の残存率の経年による低下が最も大きく、建築後 3～12 年の住宅数は建築後 18～27 年で約 6 割となっている。同様に 70 年代に建築された住宅で建築後 3～12 年の住宅数は建築後 18～27 年で約 8 割の住宅が残存しており、80 年代の住宅では約 9 割が残存している。90 年代の住宅については、直近の統計では建築後 13～22 年の住宅数までしか把握できず、これによると 80 年代の住宅を若干下回っているが、60 年代以降の住宅の残存率をみると、概ね築年数が新しいほど住宅の長寿命化の傾向がみられる。

図表 12 建築時期別の住宅の経年による残存率

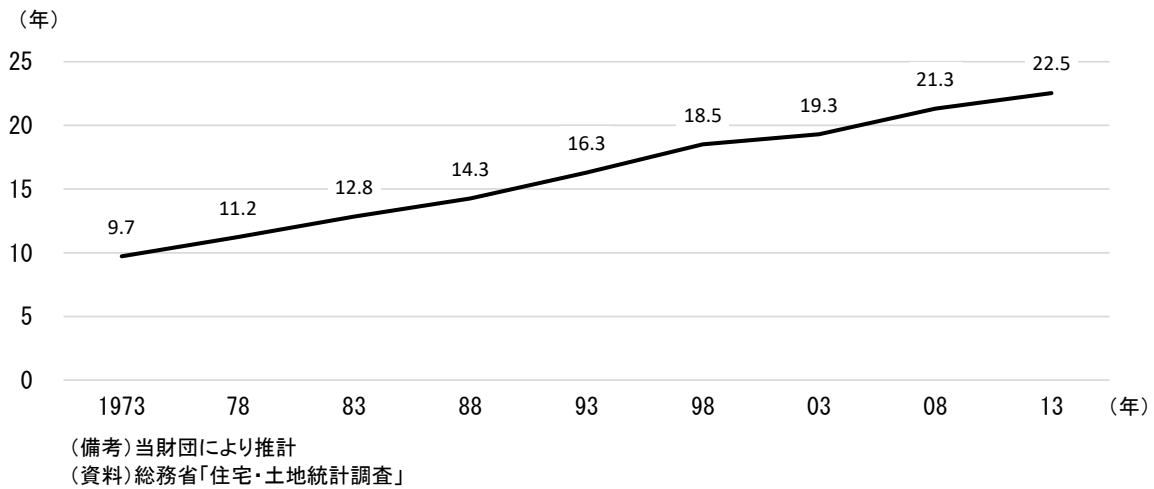


(備考) 年代別の建築戸数についてはデータの制約上、建築後3～12年の戸数でしか把握できないため、これを100として5年毎にどれだけ残存しているか算出してみた。

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

次に、各調査年における建築時期別の残存住宅数より、各調査年における既存の住宅の平均築年数を試算してみた。ここで、建築時期については住宅・土地統計調査では数年単位で区分されているため、各年毎に建築された戸数は把握できない。このため、例えば 1973 年調査における 60 年代 (1961～1970 年) に建築された住宅の建築年は、中間の 1965.5 年 (= (1961+1970) / 2) を 73 年における 60 年代に建築された住宅の平均の建築年と仮定して、1973-1965.5=7.5 年を建築後の年数とした。これらの各年代の築年数を同年代の残存住宅数に乘じ、その合計を総住宅数で除することによって各調査年における総住宅の平均築年数とした。なお、45 年以前に建築された住宅は、年代の区分別のデータがなく、戸数も大戦で多くが消失しており、73 年調査で約 5,000 戸程度なので調査の対象から除いている。**図表 13** によると、73 年の総住宅の平均築年数は 9.7 年であったが、2013 年には 22.5 年まで 41 年間で 12.8 年延びている。これは、1970 年代以降に建築された住宅の長寿命化によるもので、その中でも特に 80 年代以降に建築された住宅の長寿命化などが影響しているものとみられる (**図表 12** を参照)。

図表 13 住宅の平均築年数の推移



(空き家の戸数と空き家率)

前述したように、復帰後、総住宅数が総世帯数を上回った状態が続いており、居住世帯がない住宅が増えている。ここでは、住宅・土地統計調査により空き家の状況についてみた。1973年の総住宅数は24万8,800戸であった(図表14)。うち、居住世帯ありの住宅が22万9,300戸で総住宅数の92.2%を占めている。一方、居住世帯なしの住宅数は1万9,500戸となっており、内訳は一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用や交代で寝泊まりしている住宅)が2,900戸(居住者なし住宅に占める割合は14.9%)、建築中が3,800戸(同19.5%)で、残りが空き家と定義されている。この空き家の戸数は1万2,800戸と居住者なし住宅の65.6%を占めている。73年調査では、空き家の内訳(別荘などの二次的住宅や賃貸用住宅など)は示されていない。

直近の2013年調査では居住世帯なしの住宅が6万5,500戸と、1973年の約3.4倍に増加している。内訳は一時現在者のみが2,500戸(居住世帯なしの3.8%)、建築中が600戸(同0.9%)となっており、空き家が6万2,400戸で95.3%を占めている。2013年の空き屋の内訳をみると最も多いのが賃貸用の住宅で3万3,900戸と、空き家の54.3%と約半数を占めている。次いで、居住者が長期不在や建て替えなどのため取り壊す予定の「その他の住宅」が2万3,800戸と、空き家の38.1%を占めており、別荘などの二次的住宅が3,200戸(同5.1%)、売却用の住宅が1,600戸(同2.6%)となっている。

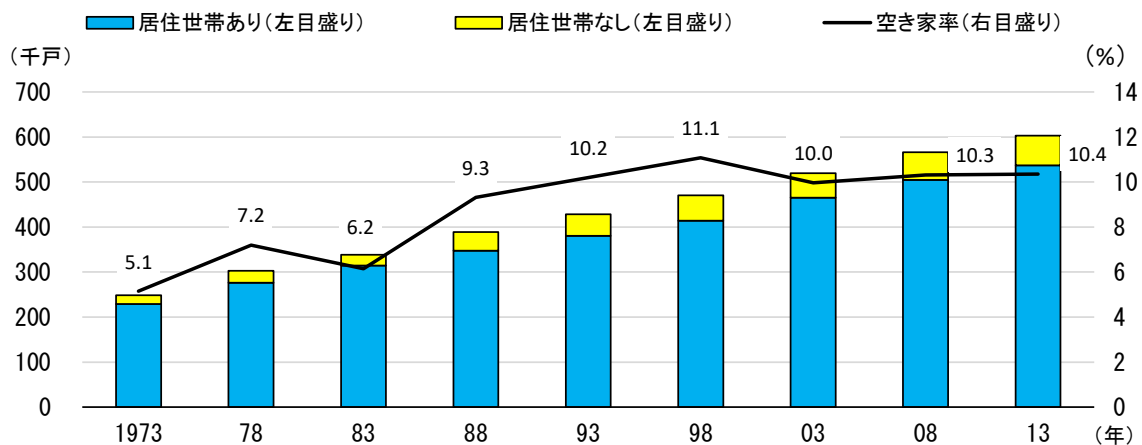
空き家は、居住者なしの住宅から一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いた住宅数であり、これを総住宅数で除したものが空き家率となる。本県の空き家率の推移をみると、1973年の5.1%から98年に11.1%まで上昇した後、2003年には10.0%に低下し、その後は概ね横ばいで推移し、13年は10.4%となっている(図表15,16)。全国は1973年の5.5%から基調として上昇傾向を続け、2013年には13.5%まで上昇している。全国では世帯数の伸びの鈍化が空き家率の上昇の背景にある。

図表 14 居住世帯の有無別の住宅数

| 調査年 | 1973 | 78 | 83 | 88 | 93 | 98 | 03 | 08 | 13 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 総数 (戸) | 248,800 | 303,000 | 338,200 | 388,700 | 428,300 | 470,500 | 519,700 | 566,500 | 602,800 |
| 居住世帯あり | 229,300 | 276,600 | 314,700 | 347,700 | 380,500 | 414,200 | 465,000 | 504,400 | 537,300 |
| 同居世帯なし | 225,800 | 275,100 | 313,500 | 346,800 | 379,600 | 412,800 | 463,100 | 502,900 | 534,500 |
| 同居世帯あり | 3,500 | 1,500 | 1,100 | 900 | 1,000 | 1,400 | 2,000 | 1,500 | 2,800 |
| 居住世帯なし | 19,500 | 26,500 | 23,600 | 41,000 | 47,700 | 56,200 | 54,600 | 62,100 | 65,500 |
| 一時現在者のみ | 2,900 | 1,900 | 1,600 | 2,200 | 2,400 | 2,700 | 1,800 | 3,200 | 2,500 |
| 空き家 | | 21,800 | 20,800 | 36,200 | 43,700 | 52,100 | 51,800 | 58,400 | 62,400 |
| 二次的住宅 | | | | 600 | 1,000 | 2,400 | 4,600 | 2,700 | 3,200 |
| 別荘 | | 300 | 400 | 0 | 300 | 600 | 800 | 900 | 1,400 |
| その他 | | | | 500 | 800 | 1,800 | 3,800 | 1,900 | 1,700 |
| 賃貸用の住宅 | | | 10,800 | 24,800 | 27,300 | 31,700 | 27,900 | 32,200 | 33,900 |
| 売却用の住宅 | | 21,500 | | | | | 1,800 | 1,700 | 1,600 |
| その他の住宅 | | | 9,500 | 10,900 | 15,400 | 18,000 | 17,600 | 21,900 | 23,800 |
| 建築中 | 3,800 | 2,800 | 1,200 | 2,500 | 1,600 | 1,500 | 1,000 | 500 | 600 |
| 空き家率 (%) | 5.1 | 7.2 | 6.2 | 9.3 | 10.2 | 11.1 | 10.0 | 10.3 | 10.4 |

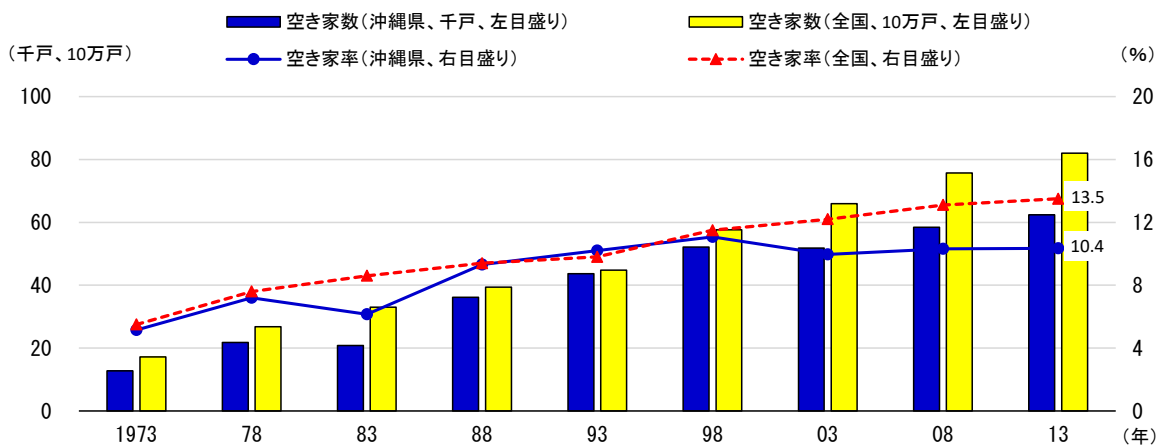
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表 15 居住世帯の有無別の住宅数と空き家率



(備考) 空き家は、「居住世帯なし」から「一時現在者のみ」と「建築中」を除く。
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表 16 空き家数と空き家率の推移(沖縄県、全国)

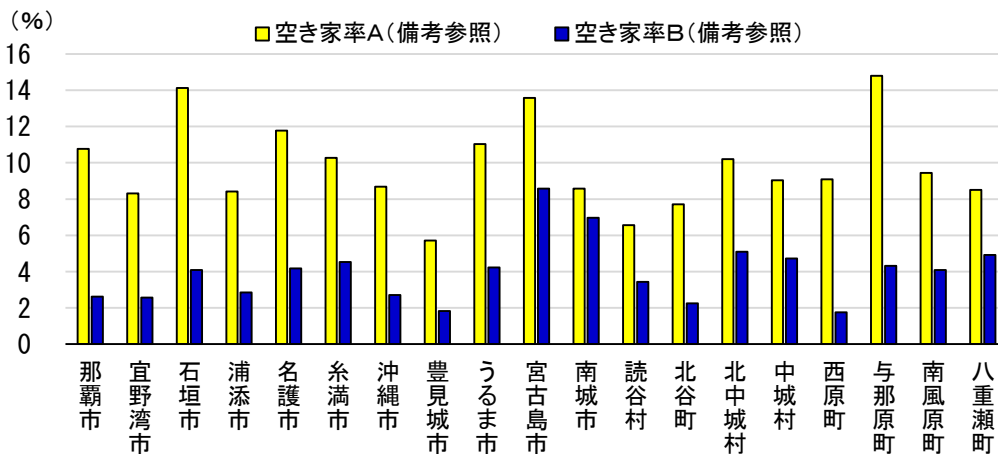


(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

(主要市町村の空き家率の状況)

住宅・土地統計調査では、市部のほか人口1万5千人以上の町村についても調査結果を公表している。これらの市町村について2013年の空き家率A(図表17の脚注を参照:Aは筆者付記)をみると、与那原町や石垣市、宮古島市などで高く、名護市や那覇市、うるま市などでも高い値となっている(図表17)。一方、豊見城市や読谷村では低い値となっている。なお、この空き家率Aは居住者の長期不在や建て替えなどで取り壊し予定の空き家のほか、別荘用、賃貸用、売却用も含む空き家率であるが、これから別荘用、賃貸用、売却用を除いた「その他の空き家」を総住宅数で除した空き家率が空き家率B(図表17の脚注を参照:Bは筆者付記)である。これによると、宮古島市や南城市で高く、今後、除却などの対策が必要となる空き家の割合が高い地域といえる。

図表17 市町村別の空き家率(2013年:町村は人口1万5千人以上の町村)



(備考) 空き家率Aの空き家は、長期不在や取り壊し予定のほか別荘用、賃貸用、売却用の空き家を含む。

空き家率Bの空き家は、長期不在や取り壊し予定の空き家のみ。

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

これらの市町村の空き家に占める用途別の空き家の割合をみると、別荘などの二次的住宅の割合が高いのは石垣市で11.6%を占めており、リゾート地としての特徴がみられる(図表18)。また賃貸用の空き家の割合が高いのは、西原町(74.8%)や北谷町(72.1%)で、西原町は大学に近いことから学生向けの空き家が多いものと推察され、北谷町については、リゾート地としての賃貸用の空き家が多いものと推察される。一方、売却用の空き家率は豊見城市(7.8%)が高く、区画整理事業などで分譲用の空き家が多いことが推察される。ここで問題なのは居住者の長期不在や建て替えなどで取り壊し予定の「その他の空き家」であるが、この割合が高いのは、南城市(81.3%)、宮古島市(63.2%)などとなっている。今後、除却や住宅以外の用途に活用するなどの対策を取る必要がある。

図表 18 市町村別の空き家に占める用途別の構成比(2013 年)

(単位: %)

| | 総数 | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | その他の住宅 |
|------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 那覇市 | 100.0 | 3.9 | 67.8 | 4.1 | 24.3 |
| 宜野湾市 | 100.0 | 1.4 | 65.3 | 2.3 | 30.9 |
| 石垣市 | 100.0 | 11.6 | 58.8 | 0.9 | 29.0 |
| 浦添市 | 100.0 | 3.2 | 56.8 | 6.2 | 33.7 |
| 名護市 | 100.0 | 4.3 | 58.7 | 1.4 | 35.5 |
| 糸満市 | 100.0 | 4.8 | 47.1 | 3.5 | 44.1 |
| 沖縄市 | 100.0 | 6.1 | 60.8 | 1.7 | 31.2 |
| 豊見城市 | 100.0 | 3.1 | 56.3 | 7.8 | 32.0 |
| うるま市 | 100.0 | 3.1 | 57.6 | 0.8 | 38.4 |
| 宮古島市 | 100.0 | 2.9 | 34.2 | 0.0 | 63.2 |
| 南城市 | 100.0 | 2.4 | 13.0 | 3.3 | 81.3 |
| 読谷村 | 100.0 | 0.0 | 46.5 | 2.3 | 52.3 |
| 北谷町 | 100.0 | 0.0 | 72.1 | 0.0 | 29.1 |
| 北中城村 | 100.0 | 2.9 | 42.6 | 4.4 | 50.0 |
| 中城村 | 100.0 | 9.0 | 38.8 | 0.0 | 52.2 |
| 西原町 | 100.0 | 5.0 | 74.8 | 0.8 | 19.3 |
| 与那原町 | 100.0 | 8.0 | 61.1 | 1.8 | 29.2 |
| 南風原町 | 100.0 | 1.7 | 52.5 | 2.5 | 43.3 |
| 八重瀬町 | 100.0 | 1.2 | 38.6 | 2.4 | 57.8 |

(備考) その他の住宅とは長期不在や建て替えなどのために取り壊す予定の住宅である。

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

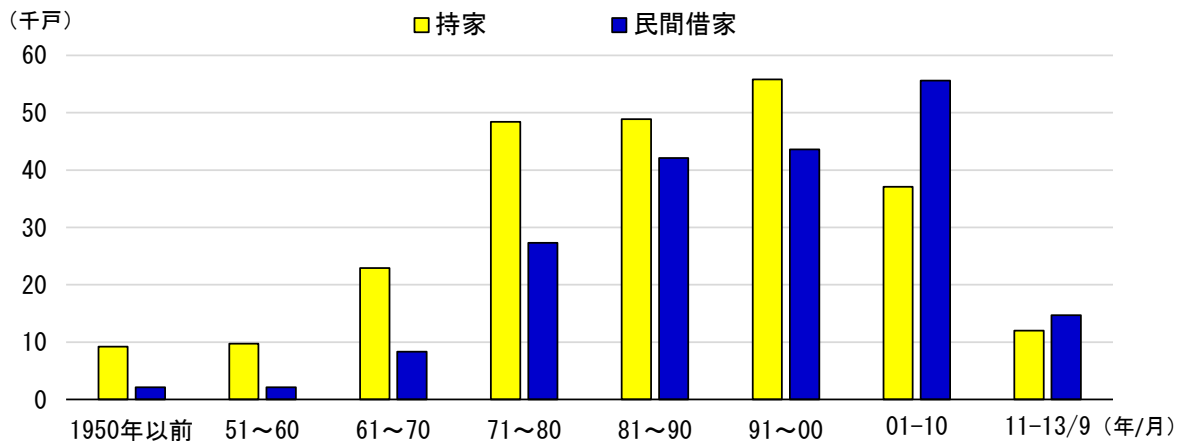
4. 住宅・土地統計調査からみた最近の住宅事情

(建築時期別の持家と民間借家の住宅数)

ここでは、直近の 2013 年の住宅・土地統計調査より、最近の本県の住宅事情について概観した。まず、持家と民間借家について建築時期別の住宅数をみると、建築時期が 1990 年代までは、持家の戸数が民間借家の戸数を上回っているが、2000 年代以降は民間借家の戸数が持家の戸数を上回っている

(図表 19)。

図表 19 建築時期別の持家と民間借家の住宅数(2013 年)



(備考) 持ち家には、分譲マンション等を含む。

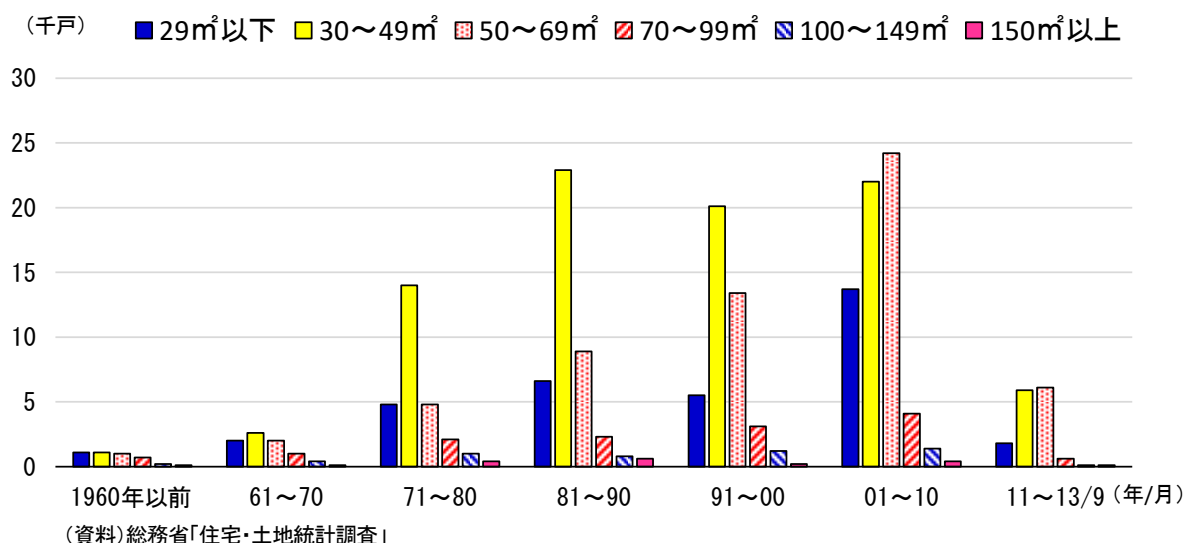
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

特に70年代は持家の建設戸数が貸家の建設戸数を大きく上回っており、本土復帰により、沖縄公庫の公的融資の拡充や県民の持家志向の高まりなどが背景にあるとみられる。また、2000年代は持家が減少し、貸家が増加しているが、全国的なバブル崩壊後の景気の長期停滞の中で県経済も基調として弱含みで推移し、雇用の非正規化が進んで持家の取得が困難になってきたことや、小禄金城地区や那覇新都心における大規模な区画整理事業により貸家建設が増加したことなどが影響しているものとみられる。

(建築時期別、延べ床面積別の民間借家数)

建築時期別、延べ床面積別の民間借家数をみると、建築時期が1970年代から90年代の民間借家では延べ床面積が30～49㎡の住宅が最も多く、特に第2次貸家建設ブームがあった80年代で最も多い(図表20)。一方、これより床面積が大きい50～69㎡の民間借家は70年代以降、増加傾向にあり、2000年代には30～49㎡の民間借家数を上回っている。2000年代以降は持家の取得が困難な世帯が増え、こうした世帯における居住空間がより大きい貸家への需要が高まってきたものとみられる。また、2000年代には29㎡以下の貸家の建設も大幅に増加しており、単身世帯の増加が背景にあるものと推察される。

図表20 建築時期別、延べ床面積別の民間借家数(2013年)

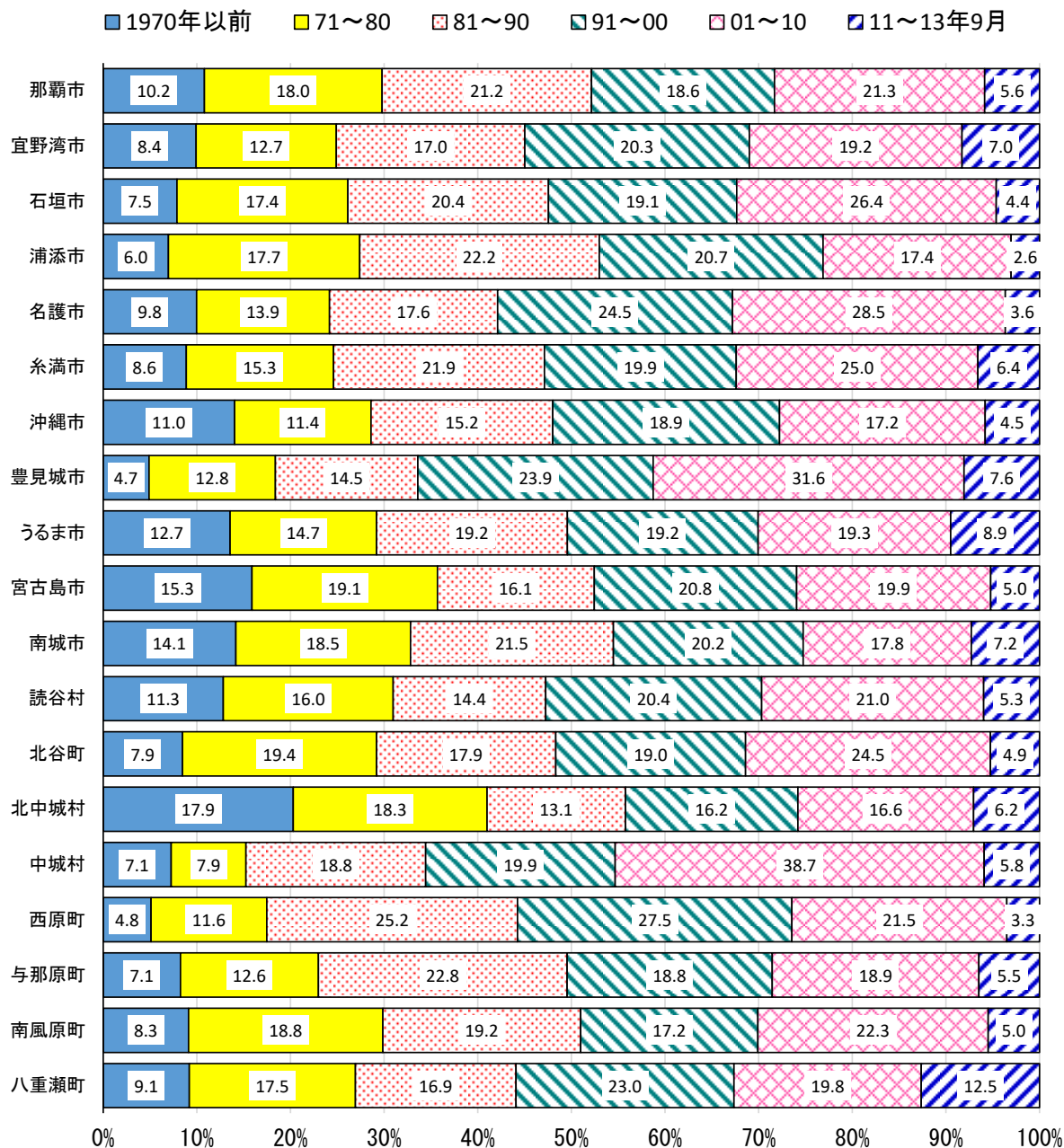


(市町村別の建築時期別住宅数)

人口が1万5千人以上の市町村について建築時期別の住宅数の割合をみると、既存の住宅で1970年以前に建築された住宅の割合が最も高いのは、北中城村で17.9%となっており、次いで宮古島市(15.3%)、南城市(14.1%)、うるま市(12.7%)などとなっている(図表21)。また、2001～10年に建築された住宅数の割合では中城村(38.7%)、豊見城市(31.6%)が突出しており、両市村とも同期間における区画整理事業による住宅建設の増加が影響しているとみられる。また、11年以降では八

重瀬町が12.5%と最も高く、次いでうるま市(8.9%)、豊見城市(7.6%)となっている。八重瀬町は区画整理事業に伴う道路の拡幅工事や那覇市への交通アクセスの利便性の向上などから、この数年、住宅建設が増加している。なお、北中城村は13年の統計では、1970年以前に建築された住宅の割合が最も高いが、現在、アワセ地区の区画整理事業により1,000戸余りの住宅建設が計画されており、数年後には2011年以降の建築時期別の住宅の割合が高まるものと見込まれる。

図表 21 市町村別の建築時期別住宅数の割合(2013年:人口1万5千人以上の市町村)

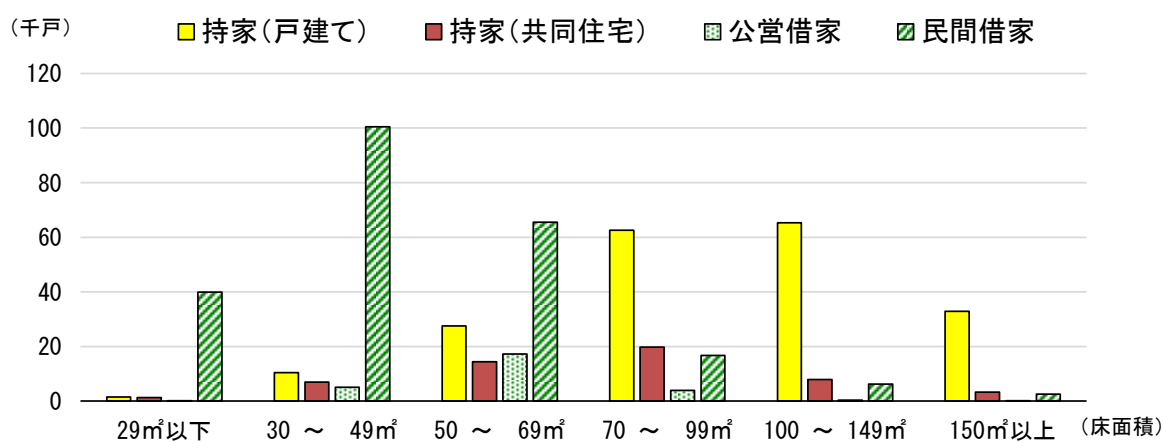


(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(住宅の所有関係別、延べ床面積別の住宅数)

住宅の所有関係別の延べ床面積をみると、戸建ての持家では100～149㎡が6万5,300戸で最も多く、次いで70～99㎡(6万2,600戸)、150㎡以上(3万2,900戸)となっている(図表22)。150㎡以上の持家は持家全体(戸建て)の16.4%を占めている。また、共同住宅型の持家では、70～99㎡が1万9,800戸と最も多く、次いで50～69㎡(1万4,400戸)となっている。一方、民間借家では30～49㎡が10万500戸で最も多く、民間借家全体の43.4%を占めており、次いで50～69㎡(6万5,500戸)、29㎡以下(3万9,900戸)となっている。公営借家は50～69㎡が1万7,200戸と最も多い。

図表 22 住宅の所有関係別、延べ床面積別の住宅数(2013年)

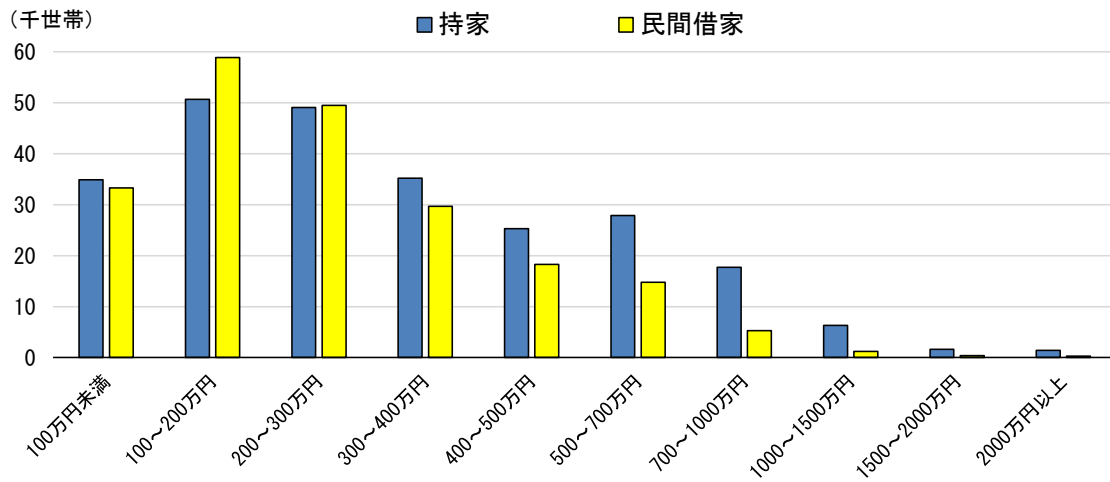


(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(持家と民間借家に居住している世帯の年間収入別の世帯数)

持家と民間借家に居住している世帯の年間収入別の世帯数をみると、持家に居住している世帯では年間収入が100～200万円の世帯が5万700世帯と最も多く、次いで200～300万円(4万9,100世帯)、300～400万円(3万5,200世帯)、100万円未満(3万4,900世帯)などとなっている(図表23)。年間収入が少なくて持家に居住している世帯をみると、世帯人員が1～2人の世帯の割合が高く、既に持家を所有し、年金で暮らしている世帯などが多く含まれているものと推察される。また、年間収入が200～300万円で持家に居住している世帯についても、例えば持家を所有している就労していない親と同居している勤労者がいる世帯や年収は減ったものの既に持家を取得している高年齢層の世帯などがかなり含まれている可能性がある。一方、民間借家に居住する世帯では年間収入が100～200万円の世帯が5万8,900世帯と最も多く、次いで200～300万円(4万9,500世帯)、100万円未満(3万3,300世帯)などとなっている。年間収入別で持家と民間借家に居住する世帯数を比較すると、200万円以下では民間借家の世帯数が持家の世帯数を上回っており、200～300万円では持家と民間借家の世帯数が概ね同数となっている。民間借家の世帯人員でも200万円以下では1人の割合がかなり高くなっている。300万円以上では持家の世帯数が民間借家の世帯数を上回り、700～1,000万円では持家の世帯数が民間借家の世帯数を大きく上回っている。

図表 23 持家と民間借家に居住する世帯の年間収入別の普通世帯数(2013年)



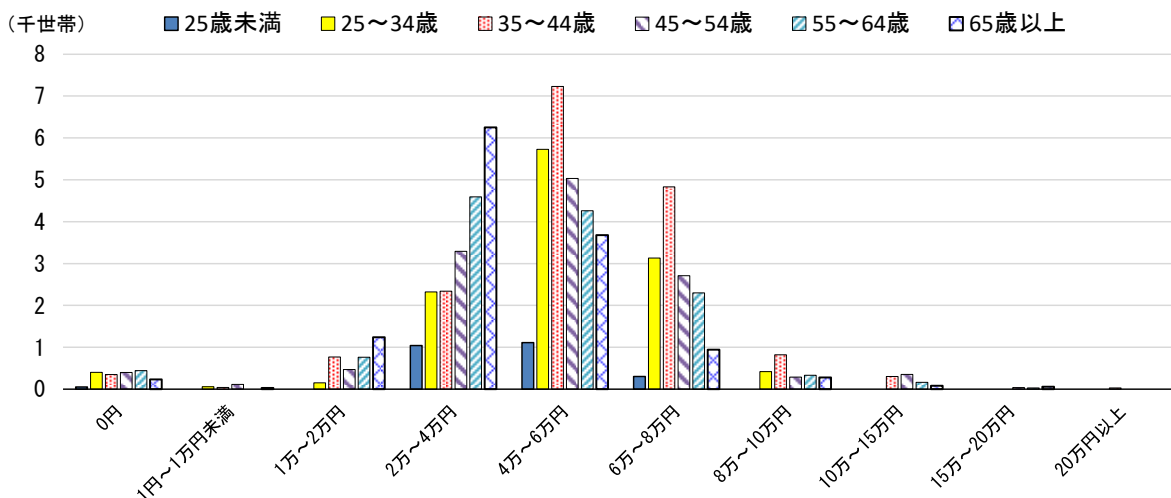
(備考)普通世帯は、総世帯から下宿人、間借り人、会社の寮などに居住する単身者世帯である準世帯を除いた世帯である。

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(家計を主に支える者の年齢別、家賃別、借家に居住する世帯数：那覇市)

家計を主に支える者の年齢別、1か月の家賃別で借家に居住する主世帯数を那覇市についてみると、1か月の家賃が4～6万円の借家に居住する世帯数が2万9,520世帯で最も多く、那覇市の借家に居住する主世帯総数(7万8,300世帯)の37.7%を占める(図表24)。次いで家賃が2～4万円の世帯(2万2,880世帯)、6～8万円の世帯(1万5,630世帯)の順となっている。家賃別に家計を主に支える者の年齢をみると、家賃が4～6万円の世帯では35～44歳が最も多く、次いで25～34歳、45～54歳といわゆる現役世代が多い。また家賃が6～8万円の世帯でも同様の傾向がみられる。

図表 24 家計を主に支える者の年齢別、1か月の家賃別の借家に居住する主世帯数 (2013年:那覇市)



(備考)主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる世帯、または同居世帯がいる場合は、そのうちの主な世帯を主世帯とする。

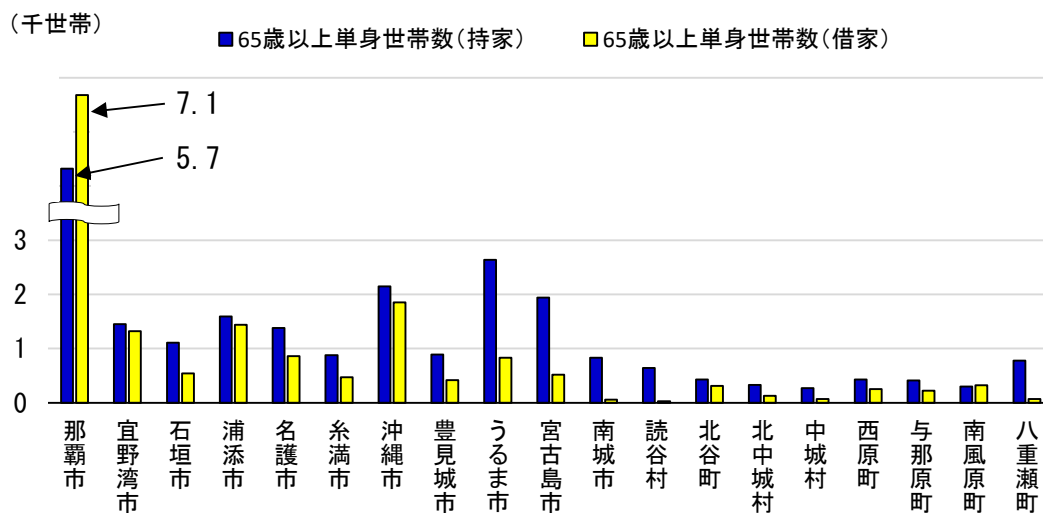
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

一方、家賃が2～4万円の世帯で家計を主に支える者の年齢をみると65歳以上が最も多く、次いで55～64歳、45～54歳となっており高齢者が多い。家賃の水準からみて居住スペースも広くなく、部屋数も少ない借家が多いものとみられ、単身世帯などの割合が高いものと推察される。なお、家賃が0円の世帯も少数ながら存在するが、これは例えば、親が所有する借家に家賃を支払わずに居住している世帯などのケースが考えられる。

(持家、借家別の65歳以上の単身世帯数)

人口が1万5千人以上の市町村について、65歳以上の単身世帯数を持家、借家別にみると、那覇市では借家に居住する65歳以上の単身世帯数が持家に居住する65歳以上の単身世帯数を大きく上回っている(図表25)。また、宜野湾市や浦添市、沖縄市など都市化の度合いが高い市部では持家に居住する65歳以上の単身世帯が借家に居住する65歳以上の単身世帯を上回っているものの、その差は小さく拮抗している。一方、うるま市や宮古島市、石垣市、名護市、南城市、八重瀬町、読谷村など、田園都市的な市町村や離島の市部などでは持家が借家を大きく上回っている。その他の市町村では65歳以上の単身世帯数が少ないが、人口年齢構造で高齢者の割合が比較的低いことや高齢の親と同居している世帯が多いことなどによるとみられる。

図表 25 持家、借家別の65歳以上単身世帯数(2013年)

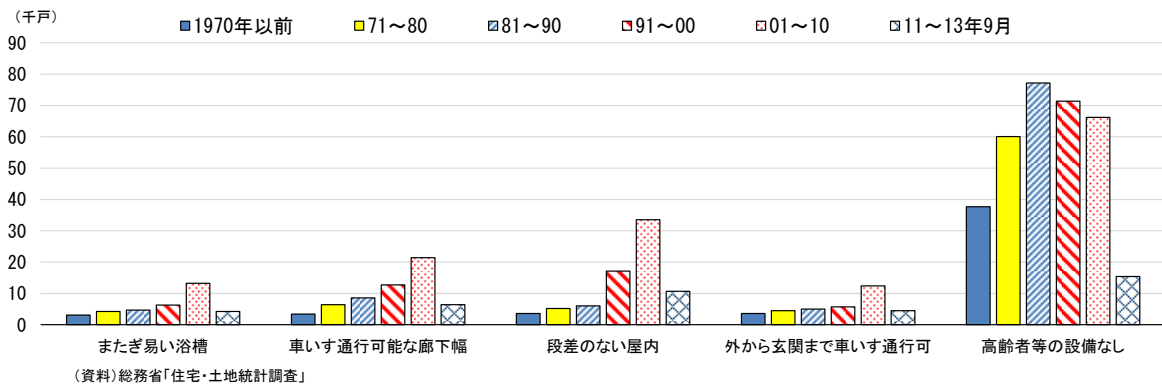


(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(高齢者のための設備状況)

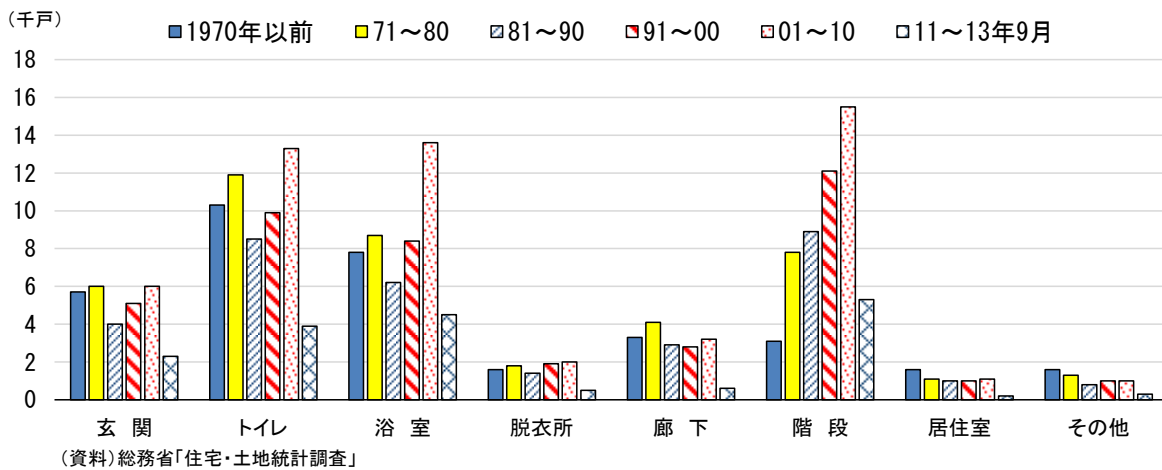
建築時期別の高齢者のための設備の状況を「段差のない屋内」と「車いすが通行可能な廊下幅」、「またぎ易い浴槽」、「外から玄関まで車いすで通行可能」についてみると、建築時期が新しいほど、こうした設備対応をしている住宅が増加してきている(図表26)。特に「段差のない屋内」に対応した住宅が90年代以降、顕著な増加がみられる。高齢者等の設備がない住宅が最も多いが、建築時期別で見ると、1980年代をピークに徐々に減少してきている。

図表 26 建築時期別、高齢者のための設備の状況(2013年)



また、手すりを設置している住宅の状況をみると、トイレは建築時期が70年以前や70年代の住宅でも比較的多くみられるが、階段は70年代以降、大幅に増加してきている(図表27)。また、浴室も2000年代に大幅に増加している。なお、ここでの住宅は1階建ての住宅や共同住宅(貸家、分譲)なども含まれ、階段がない住宅もあることから、階段に手すりを設置している住宅が、階段がある住宅に占める割合はかなり高いとみられる。

図表 27 建築時期別、高齢者のための設備の状況 — 手すりがある住宅数(2013年)



(住宅の居住面積水準)

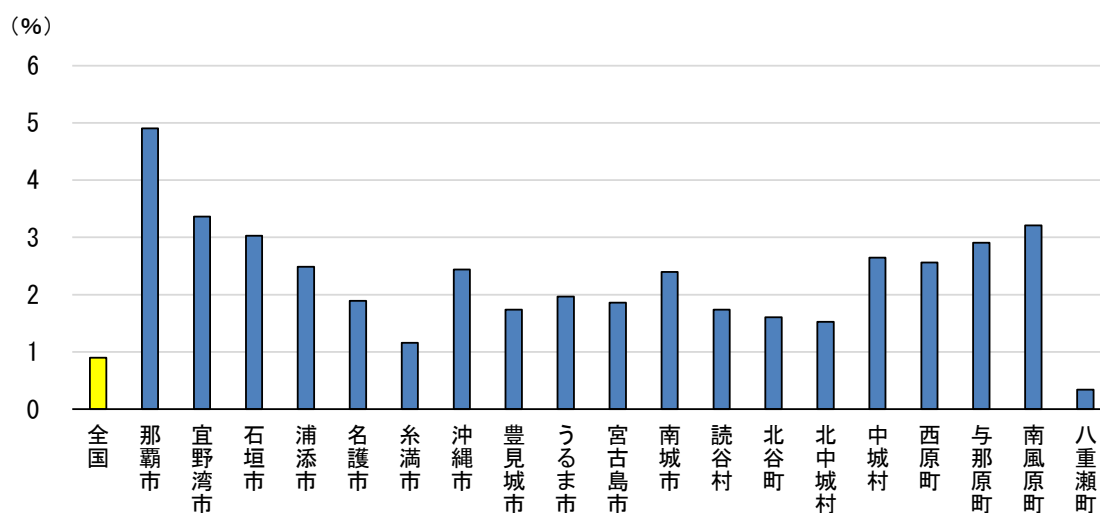
我が国の住生活基本計画(2011年3月閣議決定)では、国民の住生活の安定の確保および向上の促進が図られるように定められた住宅の面積に関する水準がいくつか設定されている。最低居住面積水準とは、世帯人員の数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要な住宅の面積に関する基準であり、以下の条件が設定されている。

(最低居住面積水準)

- ・2人以上世帯・・・延べ床面積 10 m²×世帯人員+10 m² ※10歳未満は調整係数を掛ける。
- ・単身世帯・・・・29歳以下(専用台所+居室4.5畳以上、または共用台所+居室6畳以上)
30歳以上(延べ面積が25 m²以上)

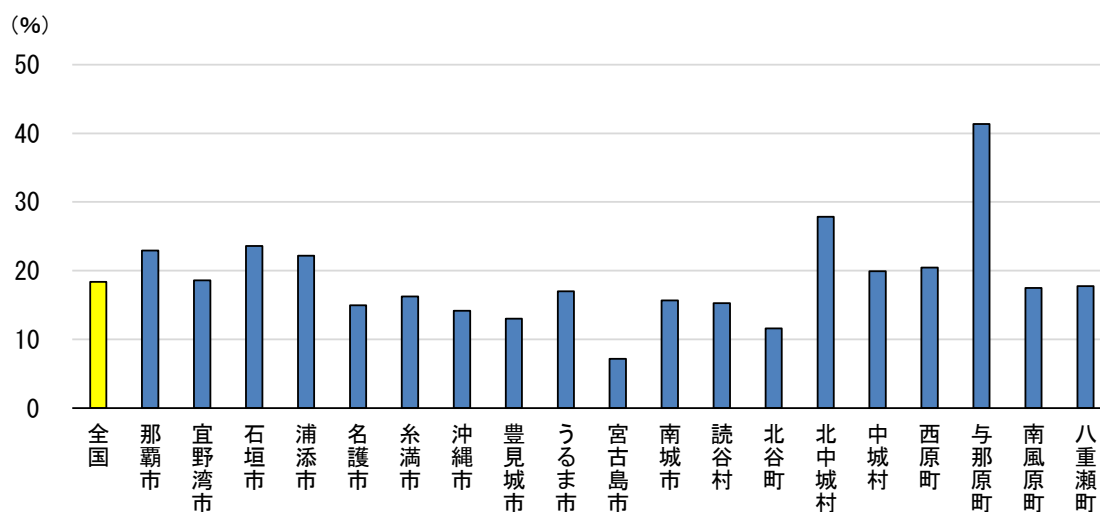
人口が1万5千人以上の市町村について最低居住面積水準未達の割合をみると、持家では那覇市が4.9%と最も高く、次いで宜野湾市(3.4%)、南風原町(3.2%)、石垣市(3.0%)、与那原町(2.9%)などとなっている。持家の全国平均は0.9%であり、県内の人口1万5千人以上の19市町村全てが全国平均を上回っており、最低居住面積水準未達の持家住宅の割合が高い(図表28)。一方、借家について最低居住面積水準未達の借家の割合をみると、宮古島市(7.2%)、北谷町(11.6%)、豊見城市(13.0%)など11市町村が全国平均の18.4%を下回り、与那原町(41.3%)、北中城村(27.8%)、石垣市(23.6%)など8市町村が全国平均を上回った。(図表29)。なお、この最低居住面積水準は、2人以上世帯では世帯人員の数によって算出されるので、居住する住宅そのものの面積ではなく、例えば、子供の数が多ければ最低居住面積水準は大きくなり、少なければ小さくなることに留意する必要がある。

図表28 市町村別の持家に占める最低居住面積水準未達の持家の割合(2013年)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表 29 市町村別の借家に占める最低居住面積水準未満の借家の割合(2013年)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

5. 住宅着工戸数、総住宅数、空き家率の将来予測

我が国では2011年以降、人口が継続して減少する人口減少局面に入っているが、世帯数は単身世帯の増加などにより増加を続けている。しかし、人口減少が続く中で、今後は世帯数も減少に転じることが見込まれている。国立社会保障・人口問題研究所の13年の推計によると、世帯総数は19年に5,307万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、35年には4,956万世帯まで減る見通しである。世帯数の減少は住宅着工戸数にも影響を及ぼし、また住宅着工戸数が減少しても、既存の住宅で居住者が不在の住宅の除却や住宅以外の用途への活用などが進まず、こうした状況下で世帯数の減少が続けば、空き家が増加していくことになる。

以下では、いくつかの前提条件を設定し、本県における将来の住宅着工戸数と総住宅数、および空き家率を推計してみた。まず、住宅着工に影響を及ぼすとみられる世帯数や総住宅数、県内景気、金利などを説明変数として過去の住宅着工の推移を分析し、次にこれらの説明変数について将来の想定値を前提条件として与え、35年までの各年の住宅着工戸数を推計した。総住宅数(住宅ストック)については、総住宅数に直近の除却率を用いて除却戸数を差し引き、これに新設の住宅着工戸数を加えることで、次の年の総住宅数を求めた。この総住宅数と総世帯数の差が空き家の戸数となるが、実際には同居世帯などもあるため、これらの世帯の比率などを用いて最終的な空き家率を試算した。

(過去の住宅着工戸数の推移についての重回帰分析)

ここでは、住宅着工戸数に影響を及ぼすとみられる説明変数を用い、重回帰分析によって過去の住宅着工戸数の推移を分析した。説明変数としては、総世帯数と総住宅数(住宅ストック)、県内景気、金利を用いた。また、実際の住宅着工の動きでは、消費増税や建築基準法の改正に伴う駆け込み需要やその反動減がみられたり、説明変数だけでは捉えられない建築ブームなどがあるため、こうした年

次についてはダミー変数で処理した。重回帰分析の期間は、説明変数の統計データの制約などから1978～2015年の38年間とした。

(説明変数)

① 総世帯数

総世帯数は、県の推計人口統計の世帯数を用いた。同統計は5年毎の国勢調査の結果が公表される都度、推計人口を国勢調査の人口と一致させるために前回の国勢調査の年次まで遡及して補間補正されるため、この補正後の世帯数を用いた。

② 総住宅数

総務省の住宅・土地統計調査の総住宅数を用いた。同統計は5年毎の統計であるため、まず、各回の調査結果から5年間の総住宅の増加数(住宅ストックの増加数)を求め、この増加数と同期間(5年間)の住宅着工戸数との差を求めた。この差分が同期間に除却された戸数となるので、この除却戸数を総住宅数で除して住宅の5年間の除却率とした。この除却戸数の年平均戸数を同じく総住宅数で除して各年の除却率を求め、以下の式により各年の総住宅数(住宅ストック)を推計した(11頁を参照)。

$$\text{期末の総住宅数} = \text{期初の総住宅数} \times (1 - \text{当期の除却率}) + \text{当期の住宅着工戸数}$$

③ 県内景気

本来なら説明変数として所得などを用いるほうが妥当であるが、所得については精度が比較的高い統計データがないため、この所得要因の代わりに県内景気で代用した。県内景気のデータとしては日本銀行那覇支店の県内企業短期経済観測調査の業況判断DIを用いた。この業況判断DIは四半期データであるので、年平均値に換算した。

④ 金利

金利については、住宅ローン金利を用いるべきであるが、貸出条件が同一の長期の住宅ローン金利がないため、住宅ローン金利と同じ傾向で動き、かつ長期のデータが得られることから、地元3行の貸出約定平均金利で代用した。

このほか、地価についても説明変数に加えて重回帰分析を行ってみたが、有意な結果が得られなかったため、地価については説明変数から除いた。

(重回帰分析による推計結果)

重回帰分析の結果は以下のとおりである。各説明変数の係数の符号条件は、世帯数と景気の係数がプラスで、これらが増加すると住宅着工戸数の増加要因となり、減少すると着工戸数の減少要因とな

る。また住宅ストックと金利はマイナスで、これらが増加すると住宅着工戸数の減少要因となり、減少すると着工戸数の増加要因となる。実績値と推計値の結果は**図表 30**のとおりである。

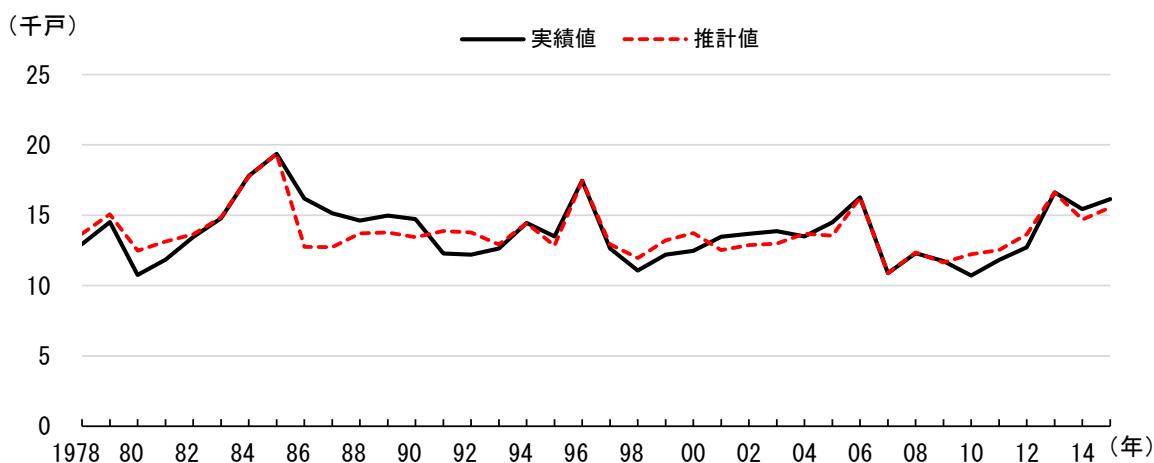
$$\begin{aligned}
 \text{新設住宅着工戸数} = & +6,998.740 + 112.875 \times \text{総世帯数} + 68.051 \times \text{業況判断 DI} \\
 & (2.67) \quad (1.68) \quad (4.46) \\
 & -593.865 \times \text{貸出約定平均金利 (前期との差)} \\
 & (-1.56) \\
 & -0.092 \times \text{総住宅数 (住宅ストック : 期初)} \\
 & (-1.61) \\
 & +2,149.870 \times (\text{DUM8385} \times \text{TIME}) + 1,633.960 \times (\text{DUM94}) \\
 & (6.30) \quad (1.42) \\
 & +3,746.420 \times (\text{DUM96}) + 3,133.950 \times (\text{DUM06}) \\
 & (3.23) \quad (2.71) \\
 & -2,396.030 \times (\text{DUM07}) + 1,984.330 \times (\text{DUM13}) \\
 & (-2.08) \quad (1.64)
 \end{aligned}$$

決定係数= 0.712 標準誤差= 1111.149 タービン・ワソソ比= 1.056 、係数の下の()内は t-値

(ダミー変数)

- DUM8385 : 貸家建築ブーム、 TIME : タイムトレンド
DUM94 : 沖縄公庫の貸出条件緩和
DUM96 : 消費増税前の駆け込み需要
DUM06 : 建築基準法の改正前の駆け込み需要
DUM07 : 建築基準法の改正後の反動減、
DUM13 : 消費増税前の駆け込み需要

図表 30 住宅着工戸数の実績値と重回帰分析による推計値



(資料)国土交通省「住宅着工統計」、推計値は当財団による。

(住宅着工戸数と総住宅数、空き家率の将来推計)

住宅着工戸数と総住宅数の将来推計については、以下の2式により推計した。

$$\begin{aligned} \text{住宅着工戸数} = & +6,998.740 + 112.875 \times \text{総世帯数} + 68.051 \times \text{業況判断 DI} \\ & - 593.865 \times \text{貸出約定平均金利 (前期との差)} \\ & - 0.092 \times \text{総住宅数 (住宅ストック : 期初)} \\ & + 2,149.870 \times (\text{DUM8385} \times \text{TIME}) + 1,633.960 \times (\text{DUM94}) \\ & + 3,746.420 \times (\text{DUM96}) + 3,133.950 \times (\text{DUM06}) \\ & - 2,396.030 \times (\text{DUM07}) + 1,984.330 \times (\text{DUM13}) \end{aligned}$$

$$\text{総住宅数} = \text{期初の総住宅数} \times (1 - \text{除却率 : } 0.96) + \text{住宅着工戸数}$$

ここで、将来の総世帯数、業況判断 DI、貸出約定平均金利については、以下のように前提条件を設定した。なお、総住宅数については上記の住宅着工戸数が求められると、第2式により決定される。そして、この総住宅数は第1式で次の年の住宅着工戸数を決定する際の説明変数として用いられる。

① 総世帯数

総世帯数は、将来の総人口を1世帯当たり人員で除して求めた。将来の総人口は当財団が2015年に推計した沖縄県の将来推計人口を用い、1世帯当たり人員は、国立社会保障・人口問題研究所が13年に推計した都道府県別の1世帯当たり人員の沖縄県の将来推計値を用いた。この1世帯当たり人員は5年毎の将来推計であるため、当財団で5年毎の将来推計値から近似線を求め、この近似線から各年の1世帯当たり人員を補完推計した。

② 業況判断 Di

直近の2015年の業況判断 DI の年平均値は37で景気拡大の持続により、復帰後の1978年の40に次いでかなり高い水準にある。足元の高水準の業況判断 DI の水準が今後も長期に亘り持続する可能性は小さく、徐々に低下していくものと仮定し、2019年以降は復帰後の平均値である5で、横ばいで推移するものと設定した。

③ 貸出約定平均金利

貸出約定平均金利は長期にわたり低下を続けており、足元ではマイナス金利や県外地銀の進出などもあって復帰後、最も低い水準(2016年8月末:1.669%)にある。当面は低下を続けるものの徐々に下げ止まると想定し、2017年に1.500%程度まで低下し、その後は横ばいで推移すると設定した。

将来推計においては、安倍政権が消費税率の8%から10%への引き上げを当初予定の2017年4月から2年半延期して19年10月にしたこと、19年の駆け込み需要と翌20年の反動減を織り込ん

だ。引き上げ幅が2%ポイントであることから、駆け込み需要の戸数は前回の5%から8%へ3%引き上げた際の駆け込み需要の戸数の3分の2程度と設定し、反動減も同程度とした。このような前提条件により、住宅着工戸数と総住宅数の将来推計値を求め、空き家の戸数については、この総住宅数から総世帯数の差を求め、さらに同居世帯数などを調整することにより推計した。推計結果は以下のとおりである（図表31、32、33）。

図表31 住宅着工戸数、総住宅数、総世帯数、空き家率等の将来推計の結果

(単位:戸、世帯、%)

| 年 | 住宅着工戸数 | 総住宅数 (期末) | 総世帯数 | 居住世帯なし の住宅数 (備考1.) | 空き家数 (備考2.) | 空き家率 (備考3.) | 除却戸数 (備考4.) |
|-------|--------|--------------|---------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 2016年 | 15,892 | 632,530 | 559,880 | 76,479 | 72,860 | 11.5 | 6,005 |
| 17 | 14,771 | 641,201 | 565,240 | 79,827 | 76,049 | 11.9 | 6,100 |
| 18 | 13,756 | 648,773 | 570,280 | 82,393 | 78,494 | 12.1 | 6,184 |
| 19 | 14,230 | 656,746 | 574,990 | 85,689 | 81,633 | 12.4 | 6,256 |
| 20 | 11,347 | 661,760 | 579,350 | 86,372 | 82,284 | 12.4 | 6,333 |
| 21 | 12,663 | 668,041 | 583,400 | 88,631 | 84,436 | 12.6 | 6,382 |
| 22 | 12,505 | 674,103 | 587,120 | 90,999 | 86,692 | 12.9 | 6,442 |
| 23 | 12,330 | 679,933 | 590,520 | 93,452 | 89,029 | 13.1 | 6,501 |
| 24 | 12,141 | 685,517 | 593,600 | 95,977 | 91,434 | 13.3 | 6,557 |
| 25 | 11,936 | 690,842 | 596,340 | 98,580 | 93,914 | 13.6 | 6,611 |
| 26 | 11,716 | 695,895 | 598,730 | 101,260 | 96,468 | 13.9 | 6,662 |
| 27 | 11,484 | 700,668 | 600,800 | 103,977 | 99,056 | 14.1 | 6,711 |
| 28 | 11,242 | 705,153 | 602,550 | 106,724 | 101,673 | 14.4 | 6,757 |
| 29 | 10,988 | 709,341 | 603,960 | 109,511 | 104,328 | 14.7 | 6,800 |
| 30 | 10,724 | 713,224 | 605,040 | 112,322 | 107,006 | 15.0 | 6,840 |
| 31 | 10,456 | 716,802 | 605,830 | 115,116 | 109,667 | 15.3 | 6,878 |
| 32 | 10,182 | 720,072 | 606,320 | 117,899 | 112,319 | 15.6 | 6,912 |
| 33 | 9,907 | 723,035 | 606,550 | 120,633 | 114,924 | 15.9 | 6,944 |
| 34 | 9,635 | 725,698 | 606,560 | 123,286 | 117,451 | 16.2 | 6,972 |
| 35 | 9,363 | 728,063 | 606,320 | 125,889 | 119,931 | 16.5 | 6,998 |

(備考)1. 居住世帯なしの住宅数は、総住宅数から世帯数(総世帯数-同居等世帯数)を差し引いた数値である。

2. 空き家数は、居住世帯なしの住宅数から一時現存者がいる住宅と建築中の住宅を除いた数値である。

3. 空き家率は、総住宅数に占める空き家数の割合である。

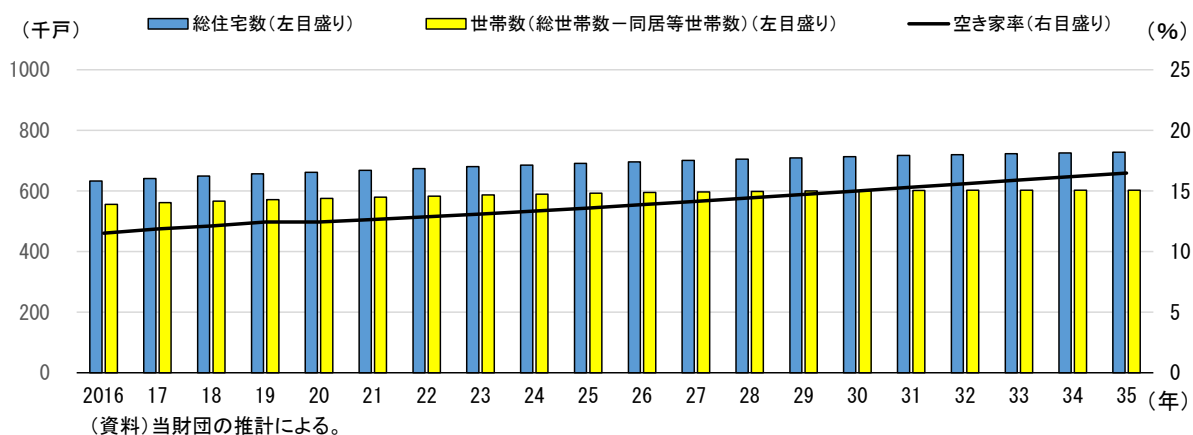
4. 除却数は、住宅着工戸数から総住宅数の増加数(期末-期初)を差し引いた数値である。

(資料)当財団の推計による。

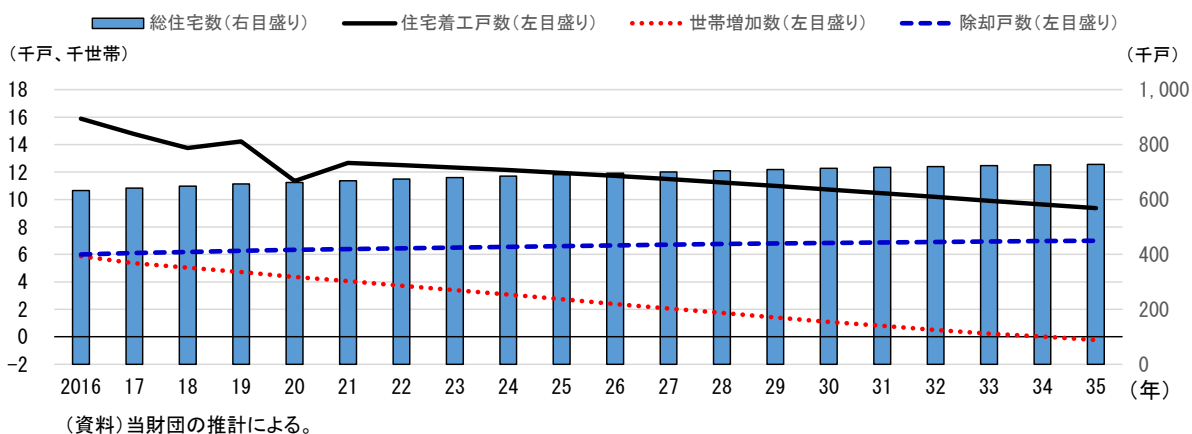
推計結果によると、住宅着工戸数は19年に消費増税に伴う駆け込み需要や翌20年の反動減が見込まれるが、基調としては世帯数の伸びの鈍化傾向と総住宅数の増加によるストック調整などにより減少傾向を続けて35年には9,400戸程度と、1万户を割り込む見通しであり、住宅関連産業に及ぼす影響が懸念される。総住宅数は直近の除却率を前提とすると、35年には72万8,100戸程度まで増加する見通しである。また、総世帯数は、単身世帯の増加などにより増加を続けるものの増加率は徐々に低下し、34年に60万6,600世帯程度でピークを迎え、その後、減少に転じる見通しである。その結果、同居等世帯数を除いた35年の世帯数(=居住世帯あり住宅数)は60万2,200世帯程度となり、総住宅数から居住世帯ありの住宅数を差し引いた居住なしの住宅数は12万5,900戸程度となる。この居住世帯なしの住宅から一時現在者のいる住宅や建築中の住宅などを除いた空き家数は11万9,900戸程度となり、空き家率は直近の公表データである13年の10.4%から35年には16.5%程度となり、

6.1%ポイント程度上昇する見通しである。

図表 32 総住宅数、総世帯数、空き家率の将来推計の結果



図表 33 総住宅数、住宅着工戸数、世帯数増減、除却戸数の将来推計の結果



(参考) 住宅着工戸数が直近 10 年間の年平均戸数で推移した場合の将来推計

上記の推計では、世帯数の伸びの鈍化や総住宅数の増加によるストック調整などから、将来の住宅着工戸数が減少していく推計結果となった。ここで、参考までに将来の住宅着工戸数が直近の過去 10 年間 (2006~05 年) の年平均着工戸数 (1 万 3,462 戸) で推移した場合の総住宅数および空き家率を試算してみた。ただし、19 年には消費増税に伴う駆け込み需要と 20 年にはその反動減を上記のケースと同じ戸数で想定しており、世帯数についても上記のケースと同じ数値を用いた。推計結果は、住宅着工戸数が過去 10 年間の平均着工戸数で横ばいで推移することから、35 年の総住宅数は 75 万 8,900 戸程度となり、上記のケースを 3 万 800 戸程度上回る見通しである (図表 34、35、36)。その結果、空き家数は 14 万 9,300 戸程度となり、空き家率は 19.7%程度となる。上記のケースを 3.2%ポイント程度上回り、住宅の約 5 戸に 1 戸が空き家となる見通しである。

図表 34 住宅着工戸数、総住宅数、総世帯数、空き家率等の将来推計の結果

(参考: 住宅着工戸数が直近 10 年間の年平均戸数で推移した場合)

(単位: 戸、世帯、%)

| 年 | 住宅着工戸数 | 総住宅数 (期末) | 総世帯数 | 居住世帯なし の住宅数 (備考1.) | 空き家数 (備考2.) | 空き家率 (備考3.) | 除却戸数 (備考4.) |
|-------|--------|--------------|---------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 2016年 | 13,462 | 630,100 | 559,880 | 74,049 | 70,545 | 11.2 | 6,005 |
| 17 | 13,462 | 637,486 | 565,240 | 76,111 | 72,509 | 11.4 | 6,077 |
| 18 | 13,462 | 644,800 | 570,280 | 78,420 | 74,709 | 11.6 | 6,148 |
| 19 | 14,783 | 653,364 | 574,990 | 82,307 | 78,411 | 12.0 | 6,218 |
| 20 | 12,141 | 659,204 | 579,350 | 83,817 | 79,850 | 12.1 | 6,301 |
| 21 | 13,462 | 666,309 | 583,400 | 86,899 | 82,786 | 12.4 | 6,357 |
| 22 | 13,462 | 673,346 | 587,120 | 90,241 | 85,970 | 12.8 | 6,426 |
| 23 | 13,462 | 680,314 | 590,520 | 93,833 | 89,392 | 13.1 | 6,493 |
| 24 | 13,462 | 687,215 | 593,600 | 97,675 | 93,052 | 13.5 | 6,561 |
| 25 | 13,462 | 694,050 | 596,340 | 101,789 | 96,971 | 14.0 | 6,627 |
| 26 | 13,462 | 700,819 | 598,730 | 106,184 | 101,158 | 14.4 | 6,693 |
| 27 | 13,462 | 707,523 | 600,800 | 110,832 | 105,586 | 14.9 | 6,758 |
| 28 | 13,462 | 714,162 | 602,550 | 115,733 | 110,255 | 15.4 | 6,823 |
| 29 | 13,462 | 720,737 | 603,960 | 120,907 | 115,185 | 16.0 | 6,887 |
| 30 | 13,462 | 727,248 | 605,040 | 126,346 | 120,366 | 16.6 | 6,950 |
| 31 | 13,462 | 733,697 | 605,830 | 132,010 | 125,763 | 17.1 | 7,013 |
| 32 | 13,462 | 740,084 | 606,320 | 137,910 | 131,383 | 17.8 | 7,075 |
| 33 | 13,462 | 746,409 | 606,550 | 144,007 | 137,192 | 18.4 | 7,137 |
| 34 | 13,462 | 752,673 | 606,560 | 150,261 | 143,150 | 19.0 | 7,198 |
| 35 | 13,462 | 758,877 | 606,320 | 156,703 | 149,287 | 19.7 | 7,258 |

(備考) 1. 居住世帯なしの住宅数は、総住宅数から世帯数(総世帯数-同居等世帯数)を差し引いた数値である。

2. 空き家数は、居住世帯なしの住宅数から一時現存者がいる住宅と建築中の住宅を除いた数値である。

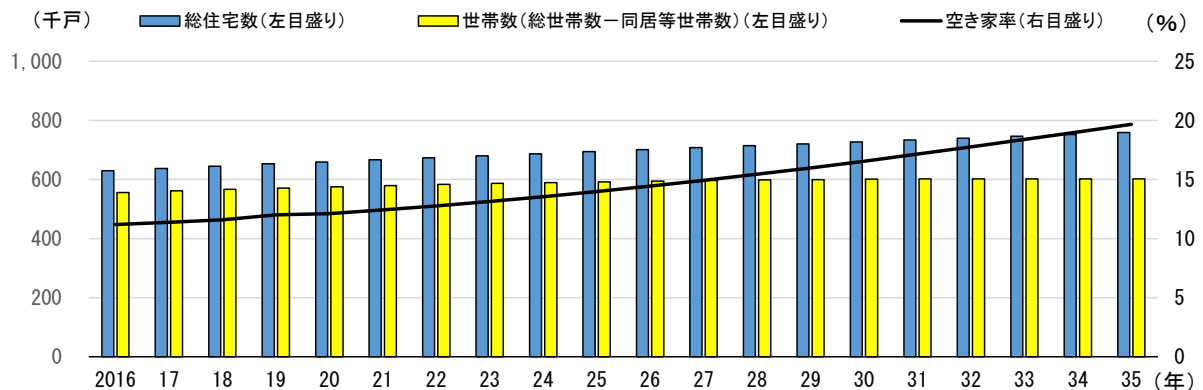
3. 空き家率は、総住宅数に占める空き家数の割合である。

4. 除却数は、住宅着工戸数から総住宅数の増加数(期末-期初)を差し引いた数値である。

(資料) 当財団の推計による。

図表 35 総住宅数、総世帯数、空き家率の将来推計の結果

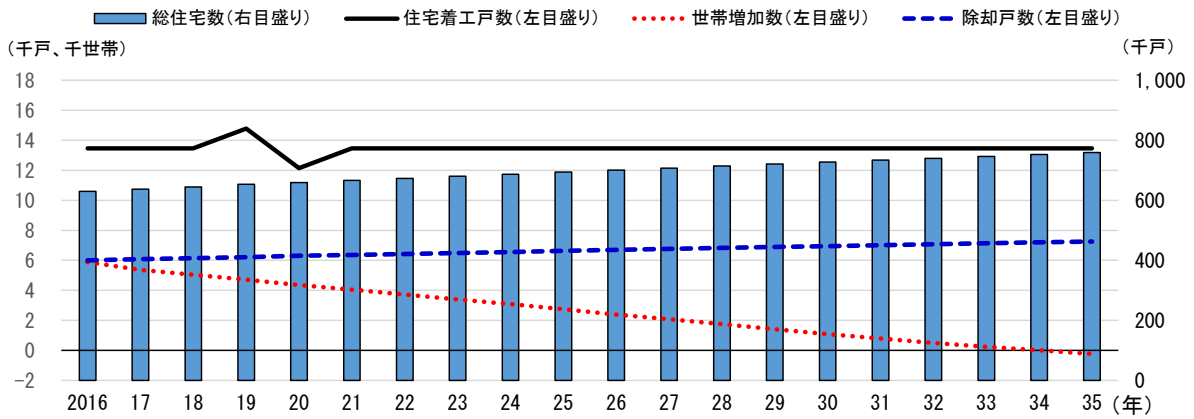
(参考: 住宅着工戸数が直近 10 年間の年平均戸数で推移した場合)



(資料) 当財団の推計による。

図表 36 総住宅数、住宅着工戸数、世帯数増減、除却戸数の将来推計の結果

(参考: 住宅着工戸数が直近 10 年間の年平均戸数で推移した場合)



(資料) 当財団の推計による。

全国的にみると空き家の増加傾向が続いており、13 年の全国の空き家率は 13.5%まで上昇している。東京の大手シンクタンクの予測によると、33 年の全国の空家率は 30%程度まで高まり、約 3 戸に 1 戸が空き家となる見通しである。空き家が増加することにより、住宅地の荒廃や治安の問題、また老朽化した空き家の倒壊の危険性などの問題が指摘されている。今後は本県でも世帯数の伸びの鈍化が見込まれることから、居住者が不在の住宅の除却や住宅以外の用途への有効活用などの対策が課題となる。

(以 上)