

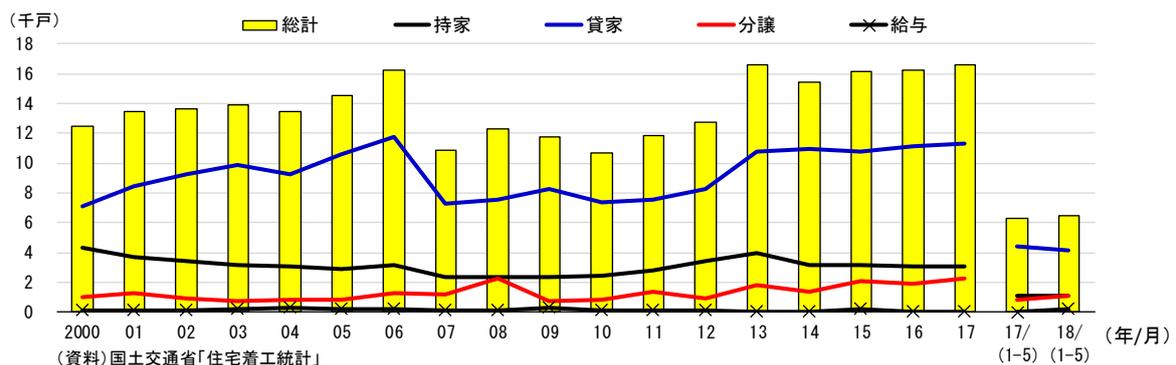
貸家建設の動向と将来の貸家需要の見通し

2017年まで高水準で推移した貸家の着工戸数は、18年に入り1~5月の累計で前年同期比6.7%の減少となった(ただし宮古、八重山は大幅増)。最近では単独世帯の増加に伴い床面積の小さい貸家が増加傾向にある。また、持家の取得難から貸家に住む世帯の割合が上昇傾向にあり、特に世帯主が40代の世帯や「夫婦と子供」から成る世帯など、これまでは持家を取得していく世帯で貸家に住む割合が上昇している。当財団で将来の貸家に住む世帯数を推計すると、2015年の23万4千世帯(実績値)から40年頃に30万4千世帯となり、ピークとなる見通しとなった。家族類型別で最も増加するのは「単独世帯」で、次いで「夫婦みの世帯」、「女親と子供から成る世帯」となった。今後の貸家の着工戸数が、高水準であった17年の8割の水準(概ね1998~2017年の20年間の貸家の年平均着工戸数に相当)で推移すると仮定すると、空き家率は15年の17.1%から、30年に23.0%、40年に31.6%となる見通しである。一方、高水準であった17年の着工戸数で推移すると仮定した場合は、30年に28.2%、40年に38.2%となる。なお、ここで空き家数は、単純に貸家の総数から貸家に住む世帯数を差し引いた戸数であり、この空き屋には賃貸用だけでなく、その他の投資用(民泊用など)やセカンドハウスなどに利用されているものがあることに留意する必要がある。

1. 住宅建設の動向

2000年以降の県内の住宅建設の動向をみると、2000年代前半は景気の弱含みや非正規雇用の拡大による収入面の制約などから持家の建設が減少基調で推移した(図表1)。一方、持家の取得が難しくなる中で貸家の需要が高まり、貸家の建設が増加基調で推移した。また、この時期に貸家が増加した供給側の要因として、那覇市小祿金城地区、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(2003年)により、同地区での貸家の建設が増加したことが挙げられる。06年は耐震偽装への対応で建築基準法が07年から改正されることになり、貸家の建設を中心に駆け込み需要が生じ、高水準の着工戸数となった。07年は前年の駆け込み需要の反動から減少し、その後も景気の弱含みなどから10年頃まで着工戸数は低水準で推移した。

図表1 住宅着工戸数の推移



11年頃からは貸家、持家建設の持ち直しにより着工戸数が増加に転じ、13年は消費増税前の駆け込み需要で大幅に増加し、特に貸家が大幅増となった。14年は駆け込み需要の反動減が一部みられたものの、世帯数の増加や住宅・アパートローン金利の低下、相続税対策としての貸家建設などから増税後の落ち込みは限定的なものにとどまり、15年以降の着工戸数も年間1万6,000戸台の高水準で推移した。なお、着工戸数が高水準となった13年以降について住宅の利用関係別でみると貸家が高水準で推移し、分譲住宅も増加基調で推移しているものの、持家は減少基調で推移しており、建築費の上昇などが持家建設の減少に影響しているものとみられる。また、18年に入ってから着工戸数は、1～5月の累計でみると前年同期比で2.2%の増加となっている。持家（3.8%減）、貸家（6.7%減）が減少しているが、分譲住宅（40.7%増）、給与住宅（社宅等、677.3%増）が増加し、特に給与住宅が著増となっている。18年1～5月の給与住宅の着工戸数は171戸であり、このうち宮古圏域が164戸（前年同期はゼロ）と大半を占めており、陸上自衛隊の宮古島配備に伴う宿舎（給与住宅）の建設が給与住宅の著増の要因とみられる。なお、18年1～5月の給与住宅を除く住宅着工戸数は、前年同期比0.2%減となっている。

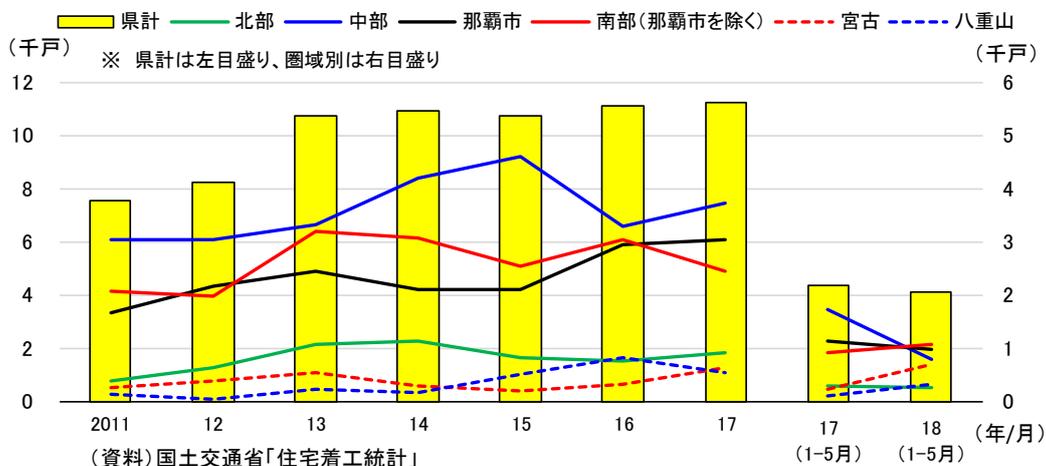
2. 貸家建設の動向

本県の貸家建設（公営住宅等を含む）について最近の着工戸数の推移をみると、2013年に消費増税前の駆け込み需要などから前年比30.5%増の1万772戸となったが、消費増税が実施された14年以降も17年まで年間1万戸を超える高水準で推移している（**図表2**、**図表3**）。圏域別でみると、各圏域によって年次別の増減にばらつきがみられるが、土地区画整理事業による宅地開発など各々の地域要因が影響しているものとみられる。なお、13年については全圏域で増加しており、消費増税前の駆け込み需要が全般的に影響したものとみられる。着工戸数が最も多い中部圏域は14～15年にかけて大幅に増加し、4,000戸台の水準となったが、16～17年は3,000戸台で推移している。また、南部圏域（那覇市を除く）は11～12年に2,000戸程度であったが、13年以降は概ね2,500～3,000戸の水準で推移している。那覇市については12～15年は2,000戸台で推移していたが、16～17年は3,000戸前後に増加している。また、北部圏域は13～14年にかけて緩やかに増加して1,000戸台となったが、その後は1,000戸を下回って推移している。八重山圏域については、15～16年にかけて増加し、16年は800戸台となり、17年も減少はしたものの3年続けて高水準で推移している。また、宮古圏域は16～17年にかけて増加し、17年は前年の約2倍の600戸台となっている。

18年に入ってから着工戸数は、1～5月までの貸家の着工戸数でみると前年同期比で6.7%の減少となっている。圏域別では特に中部圏域が54.1%の大幅減となっており、ライカム地区の住宅建設が増加している北中城村を除く全ての市町村で減少している。次いで、那覇市が13.9%の減少、北部圏域が11.2%の減少となっている。一方、17年に前年比で19.7%減少した南部圏域（那覇市を除く）は、18年1～5月は前年同期比15.3%の増加となっており、豊見城市、南風原町、糸満市、八重瀬町で増加している。また、先島についてみると、宮古圏域が224.8%増、八重山圏域が209.0%増と約3倍の着工戸数となっている。八重山圏域が17年に前年比で36.5%の減少であったのに対し、宮古圏域は17年の着工戸数が638戸で前年比103.2%増と約2倍の水準となり、さらに18年1～5月は累計で695戸と、既に前年の1年間の着工戸数を上回っている。宮古圏域の貸家建設の増加は、15年の

伊良部大橋の開通により伊良部島から宮古島へ移り住む住民が増加したことや海上保安部の巡視船配備の増強に伴う乗組員や職員の増加なども要因とみられる。

図表 2 貸家の着工戸数(県計、圏域別)



図表 3 貸家の着工戸数と前年比増減率、増減寄与度、圏域別構成比

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 (1-5月)	2018 (1-5月)
(着工戸数:戸)									
県計	7,547	8,253	10,772	10,914	10,726	11,135	11,263	4,385	4,092
北部圏域	383	642	1,051	1,135	813	762	911	294	261
中部圏域	3,043	3,028	3,330	4,197	4,600	3,281	3,728	1,725	791
南部圏域	3,740	4,152	5,636	5,161	4,645	5,962	5,468	2,052	2,036
那覇市	1,661	2,164	2,439	2,089	2,108	2,935	3,037	1,132	975
那覇市以外	2,079	1,988	3,197	3,072	2,537	3,027	2,431	920	1,061
宮古圏域	255	389	535	274	180	314	638	214	695
八重山圏域	126	42	220	147	488	816	518	100	309
(前年比増減率:%)									
県計	2.2	9.4	30.5	1.3	▲1.7	3.8	1.1	—	▲6.7
北部圏域	▲13.7	67.6	63.7	8.0	▲28.4	▲6.3	19.6	—	▲11.2
中部圏域	10.3	▲0.5	10.0	26.0	9.6	▲28.7	13.6	—	▲54.1
南部圏域	▲3.3	11.0	35.7	▲8.4	▲10.0	28.4	▲8.3	—	▲0.8
那覇市	25.6	30.3	12.7	▲14.4	0.9	39.2	3.5	—	▲13.9
那覇市以外	▲18.3	▲4.4	60.8	▲3.9	▲17.4	19.3	▲19.7	—	15.3
宮古圏域	36.4	52.5	37.5	▲48.8	▲34.3	74.4	103.2	—	224.8
八重山圏域	2.4	▲66.7	423.8	▲33.2	232.0	67.2	▲36.5	—	209.0
(前年比増減寄与度:%)									
県計	2.2	9.4	30.5	1.3	▲1.7	3.8	1.1	—	▲6.7
北部圏域	▲0.8	3.4	5.0	0.8	▲3.0	▲0.5	1.3	—	▲0.8
中部圏域	3.8	▲0.2	3.7	8.0	3.7	▲12.3	4.0	—	▲21.3
南部圏域	▲1.7	5.5	18.0	▲4.4	▲4.7	12.3	▲4.4	—	▲0.4
那覇市	4.6	6.7	3.3	▲3.2	0.2	7.7	0.9	—	▲3.6
那覇市以外	▲6.3	▲1.2	14.6	▲1.2	▲4.9	4.6	▲5.4	—	3.2
宮古圏域	0.9	1.8	1.8	▲2.4	▲0.9	1.2	2.9	—	11.0
八重山圏域	0.0	▲1.1	2.2	▲0.7	3.1	3.1	▲2.7	—	4.8
(構成比:%)									
県計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
北部圏域	5.1	7.8	9.8	10.4	7.6	6.8	8.1	6.7	6.4
中部圏域	40.3	36.7	30.9	38.5	42.9	29.5	33.1	39.3	19.3
南部圏域	49.6	50.3	52.3	47.3	43.3	53.5	48.5	46.8	49.8
那覇市	22.0	26.2	22.6	19.1	19.7	26.4	27.0	25.8	23.8
那覇市以外	27.5	24.1	29.7	28.1	23.7	27.2	21.6	21.0	25.9
宮古圏域	3.4	4.7	5.0	2.5	1.7	2.8	5.7	4.9	17.0
八重山圏域	1.7	0.5	2.0	1.3	4.5	7.3	4.6	2.3	7.6

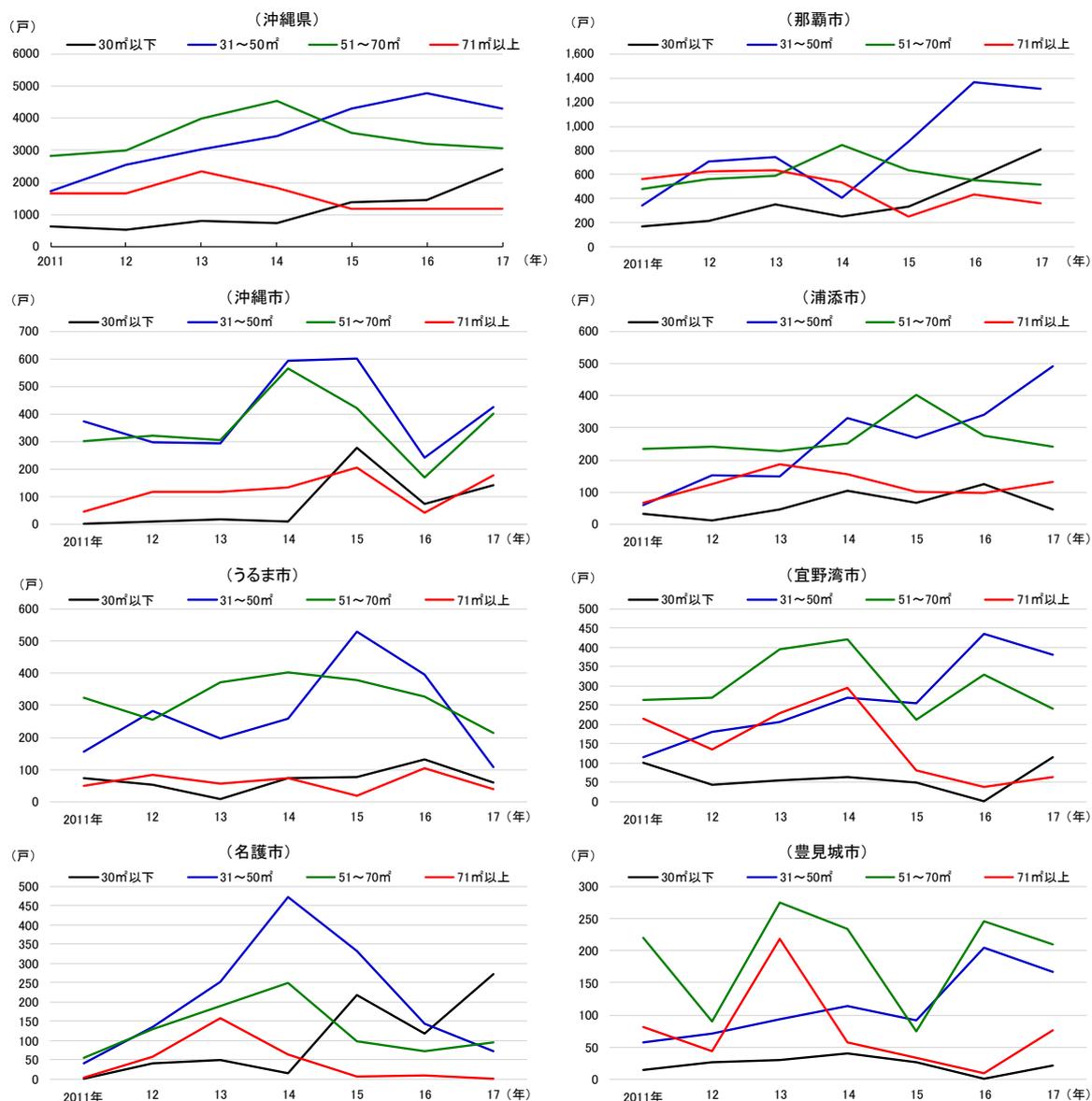
(備考)▲はマイナス。

(資料)国土交通省「住宅着工統計」

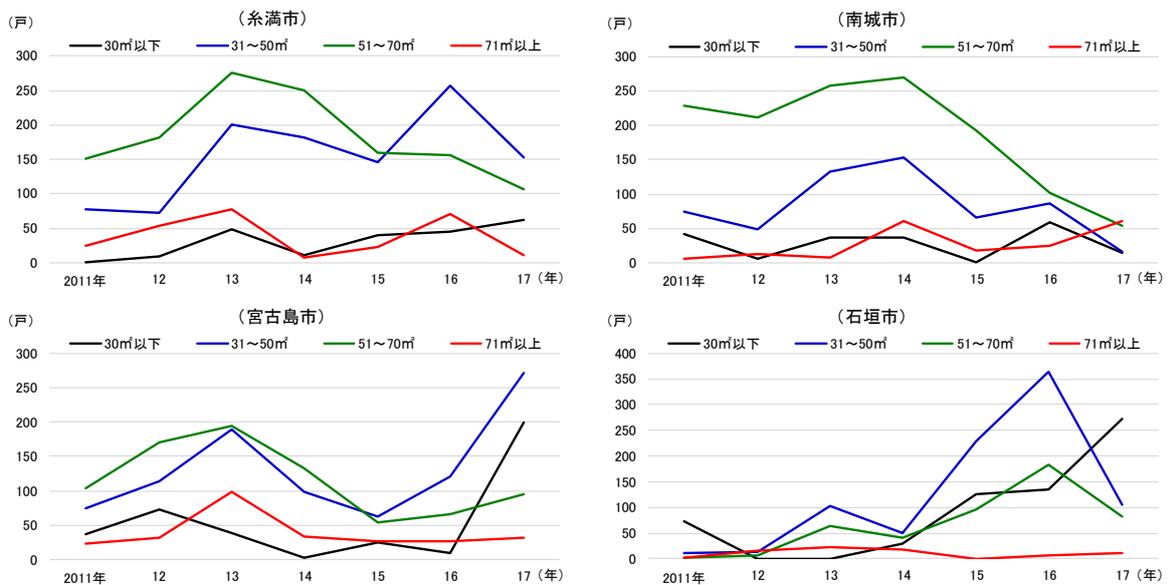
3. 貸家(共同住宅)の床面積規模別の着工戸数

貸家のうち、一戸建てや長屋建てを除いた共同住宅について床面積別の着工戸数をみると、ワンルームや1Kなどが多い30㎡以下の戸数が2015年以降、増加傾向にある(図表4)。また、31~50㎡の床面積の着工戸数も11年以降でみると増加基調にあり、17年は前年比で減少したものの15年以降は、床面積の4区分別(30㎡以下、31~50㎡、51~70㎡、70㎡以上)の中で最も多くなっている。この31~50㎡は2Kや2DKタイプが多い。一方、71㎡以上の着工戸数は14年以降、減少傾向にあり、51~70㎡の着工戸数も15年以降、減少している。単独世帯の増加に伴い、床面積が小さい貸家の着工戸数が増加し、床面積の大きい貸家の着工戸数が減少しているものとみられる。都市別では、特に那覇市、名護市、宮古島市、石垣市で30㎡以下の貸家の着工戸数が大きく増加している。

図表4 建て方が共同住宅の貸家の床面積規模別の着工戸数(全県、市部)



(次頁に続く)



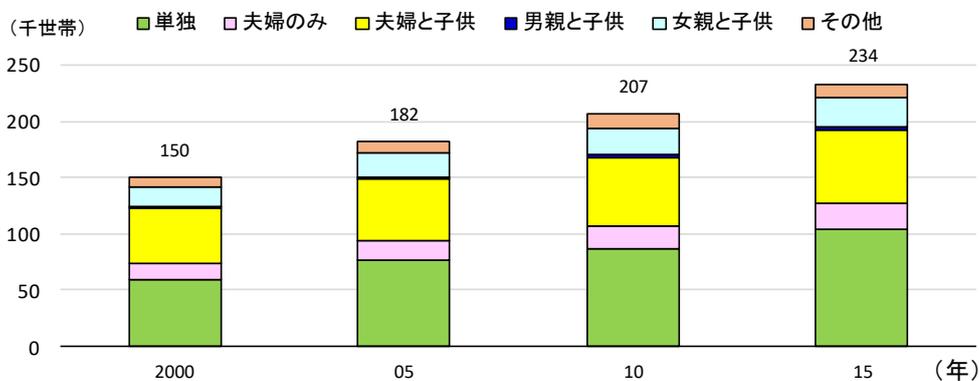
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

4. 貸家の需要動向

貸家の需要について、国勢調査により民間の借家（民営のみで公営などを除く。以下同様）に住む一般世帯(注1)の世帯数をみると、2000年（10月1日現在、以下同様）は15万世帯で、05年に18万2千世帯（2000年比3万2千世帯の増加）、10年に20万7千世帯（05年比2万5千世帯の増加）、15年に23万4千世帯（10年比2万7千世帯の増加）となり、15年間で8万4千世帯増加している(図表5)。家族類型別で見ると、2000年から15年にかけて、最も増加したのは「単独世帯」で、5万9千世帯から10万4千世帯に4万5千世帯増加している。次いで「夫婦と子供」が4万9千世帯から6万4千世帯に1万5千世帯増加、「夫婦のみ」が1万5千世帯から2万4千世帯に9千世帯増加、「女親と子供」が1万7千世帯から2万5千世帯に8千世帯増加の順となっている。

(注1) 一般世帯とは、学校の寮や病院、老人ホームなどの施設に住む世帯を除く世帯のことである。また、「国勢調査」や「住宅・土地調査」では住宅の所有関係で「借家」を用いているので、これらの統計を用いる場合は、貸家を「借家」と呼称する。

図表5 民間の借家に住む世帯数と家族類型別の内訳



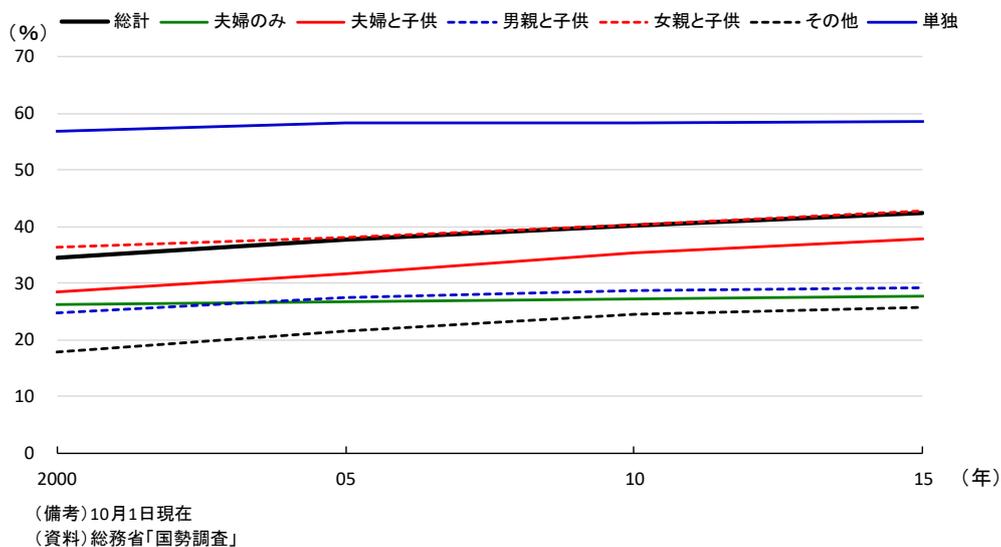
(備考) 10月1日現在
(資料) 総務省「国勢調査」

一般世帯が住む住宅に占める民間の借家の割合をみると 2000 年は 34.5%であったが、05 年に 37.7%、10 年に 40.1%、15 年に 42.3%となり、4 割強が民間の借家に住んでいる(図表 6)。2000 年から 15 年間で 7.8%ポイント上昇しており、雇用の非正規化が進んだことによる所得の伸び悩みや建築単価の上昇などにより持家の取得が困難となる中、貸家の需要が高まっていることが窺える。

家族類型別で、一般世帯が住む住宅に占める民間の借家の割合をみると、2000 年において最も割合が高かったのは「単独世帯」で 56.8%であったが、15 年には 58.5%と 1.7%ポイントの上昇にとどまり、ほとんど横ばいで推移している。次いで、2000 年で高かったのは「女親と子供」で 36.4%から 42.7%へ 6.3%ポイント上昇している。以下、「夫婦と子供」が 28.5%から 37.8%へ 9.4%ポイント上昇、「夫婦のみ」が 26.2%から 27.8%へ 1.6%ポイント上昇、「男親と子供」が 24.7%から 29.3%へ 4.5%ポイント上昇、「その他」が 17.7%から 25.7%へ 8.0%ポイント上昇している。「夫婦のみ」が貸家に住む割合が家族類型別の中で低いのは、若い年代の夫婦だけでなく既に持家を取得した世帯で子供が独立し、夫婦のみとなった世帯が含まれることによる。

また、2000 年から 15 年の 15 年間で民間の借家の割合の上昇幅が最も大きかったのは、「夫婦と子供」であり 9.4%ポイント上昇している。以下、「その他」(8.0%ポイント上昇)、「女親と子供」(6.3%ポイント上昇)、「男親と子供」(4.5%ポイント上昇)などの順となっている。

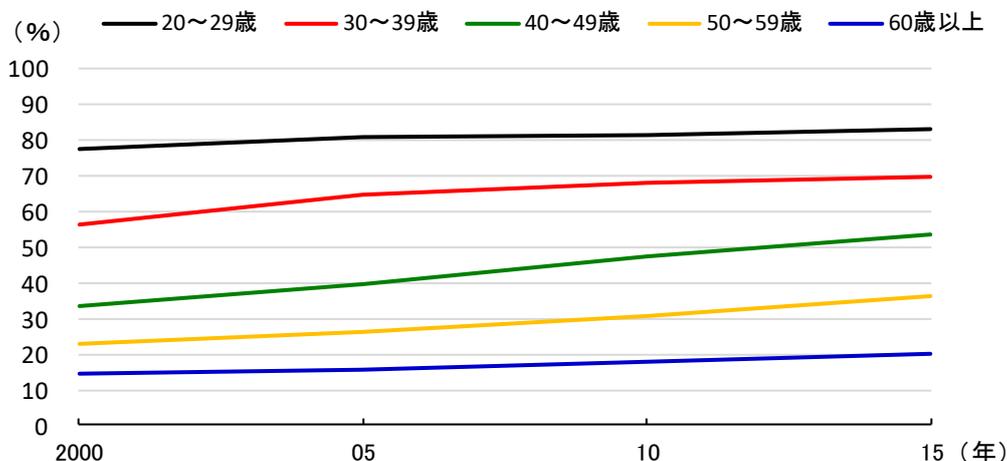
図表 6 家族類型別でみた民間の借家に住む世帯の割合



次に、一般世帯が住む住宅に占める民間の借家の割合を、世帯主の年齢 10 歳階級別でみると、民間の借家に住む割合は世帯主が 20 代の世帯が最も高く、2000 年は 77.2%であったが 15 年は 83.1%となり、5.9%ポイント上昇している(図表 7)。次いで 30 代が 56.3%から 69.8%に 13.5%ポイント上昇し、40 代が 33.5%から 53.2%に 19.7%上昇、50 代が 23.0%から 36.3%に 13.3%ポイント上昇、60 代以上が 4.6%から 20.0%へ 15.4%ポイント上昇している。民間の借家に住む世帯の割合の上昇幅が最も大きいのは世帯主が 40 代の世帯で 19.7%ポイント上昇し、15 年における割合が 53.2%と半数以上の世帯が民間の借家に住んでいる。40 代は概ね持家を取得していく世代であり、前述の民間の借家に住む割合の上昇幅が最も大きかった「夫婦と子供」の世帯の世帯主も 40 代前半が多いことから、

これまで、持家を取得していく年代や家族形態の世帯が、所得の伸び悩みや建築費の上昇などから、持家の取得が難しくなり、借家に住む世帯が増えているものと推察される。

図表 7 世帯主の年齢階級別でみた民間の借家に居住する世帯の割合

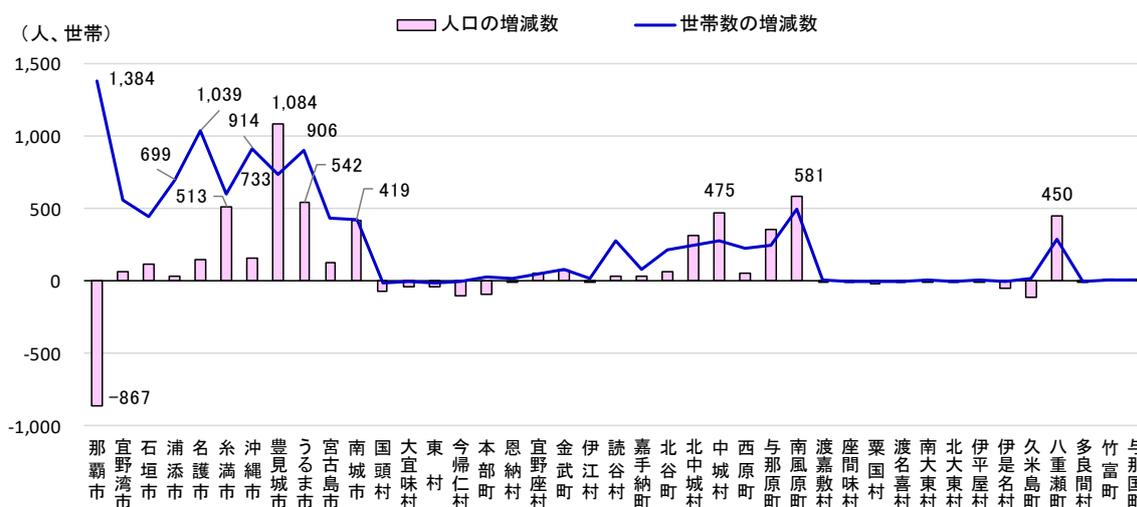


(備考)10月1日現在。
(資料)総務省「国勢調査」

5. 2017年における市町村別の人口と世帯数の増減

住宅需要に大きな影響を及ぼすのは人口と世帯数の増減であるが、以下に 2017 年の市町村別の人口と世帯数の増減を沖縄県の「推計人口」よりみた。これによると、人口が最も増加したのは豊見城市で 1,084 人増加している(図表 8)。次いで、南風原町 (581 人増)、うるま市 (542 人増)、糸満市 (513 人増)、中城村 (475 人増)、八重瀬町 (450 人増) などとなっている。

図表 8 市町村別の人口と世帯の増減数(2017年)



(資料)沖縄県「推計人口」

一方、人口が最も減少したのは那覇市で 867 人減となっている。那覇市は 17 年の自然増減(出生数-死亡数)が 367 人増に対して社会増減(転入数-転出数)は 1,234 人減と転出超になっており、ま

た、県外よりも県内の他の市町村への転出超数が多い。ほかに人口が減少したのは北部圏域や離島の自治体で多くみられるが、人口規模が小さいため減少数は僅かである。なお、これまで長期にわたって人口の減少基調が続いていた宮古島市が17年に129人増と増加に転じた。17年の自然増減は減少しているが、県外からの転入超で社会増減が増加したことにより人口が増加した。宮古島市は18年も6月1日現在の人口が前年(6月1日現在)比152人増と増加が続いている。また、近年、在留外国人が増加しているが、17年の総人口の増加数が4,241人で、うち外国人の増加数は1,597人となっており、増加数の4割弱(37.7%)を外国人が占めている。外国人の増加数が100人以上の市町村は那覇市(253人増)、宜野湾市(157人増)、うるま市(151人増)、恩納村(126人増)、石垣市(118人増)、糸満市(113人増)となっている。

次に、世帯数の増減をみると、世帯数が最も増加したのは那覇市で1,384世帯増となり、次いで名護市(1,039世帯増)、沖縄市(914世帯増)、うるま市(906世帯増)、豊見城市(733世帯増)、浦添市(699世帯増)などの順となっている。一方、世帯数が最も減少したのは東村(16世帯減)、国頭村(13世帯減)などであるが、世帯数が少ないので減少数もわずかである。また、外国人の世帯数についてみると、17年の日本人を含む総世帯の増加数が1万686世帯で、うち外国人の世帯の増加数は1,098世帯となっており、増加数の1割(10.3%)を外国人の世帯が占めている。外国人の世帯の増加数が100世帯以上の市町村は、那覇市(157世帯増)、宜野湾市(112世帯増)、石垣市(111世帯増)、うるま市(103世帯増)となっている。前述の外国人の人口の増加数とこの世帯数の増加数をみると、多くが単独世帯か世帯人員が少人数の世帯と推察される。

ここで、市町村別の人口と世帯数の両者の増減をみると、那覇市は人口が減少し、減少数が最も大きい。世帯数は逆に増加しており、増加数が最も大きい。これは、世帯人員が比較的多い世帯の他市町村への転出が増加する一方、単独世帯など世帯人員が少ない世帯が増加していることになる。このため、那覇市では**図表4**でみたように、単独世帯向けの床面積が30㎡以下のワンルームや1Kなどの貸家建設が増加している。また、世帯数の増加数が人口の増加数を大きく上回っているのは、宜野湾市、石垣市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、宮古島市、読谷村、西原町などである。これらの市町村では単独世帯など世帯人員の規模が小さい世帯が増加しているものとみられる。

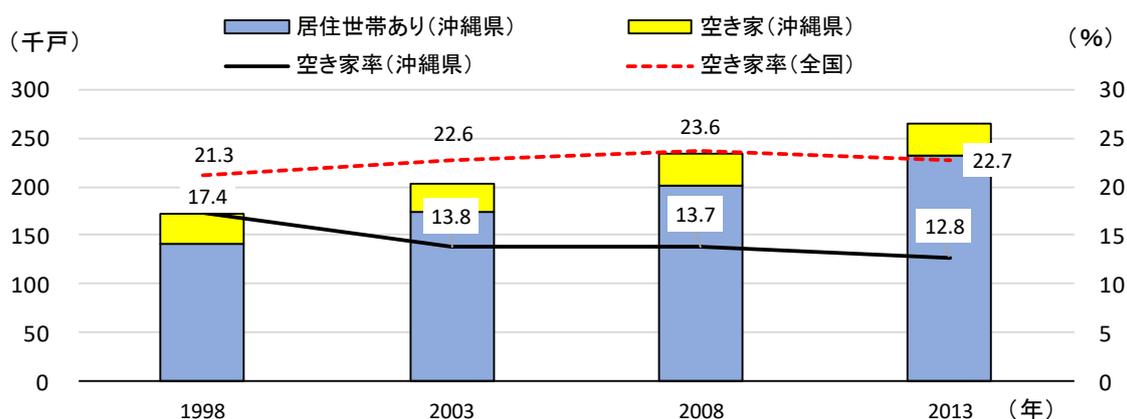
一方、豊見城市や北中城村、中城村、与那原町、南風原町、八重瀬町などで人口の増加数が世帯数の増加数を上回っている。これらの市町村では「夫婦と子供」など世帯人員の多い世帯が増加しているものとみられる。これら市町村のほとんどが、都市部周辺のベッドタウンに位置づけられる市町村となっている。

6. 賃貸用住宅の空き家数と空き家率

5年毎に調査が行われている総務省の「住宅・土地調査」には、空き家の状態にある賃貸用の住宅数(戸数)と居住世帯がある住宅数の中に民間の借家数が掲載されていることから、これらのデータから民間の賃貸用住宅(民間の借家)の空き家率を推計してみた。空き家の状態にある賃貸用の住宅数については民営と公営の内訳が不詳であるが、公営住宅は毎年、入居の抽選が行われていることなどから空き家が極めて少なく、統計データの制約上、この賃貸用住宅をすべて民間の賃貸用住宅であるとみなした。これらのデータから本県の民間の賃貸用住宅の空き家率を推計すると、1993年の空き

家率は17.4%となっており、2003年は13.8%、08年は13.7%、13年は12.8%と、空き家率は緩やかに低下している(図表9)。賃貸用の空き家数は1998年から2003年に減少した後、08年、13年は前回調査比で増加しているが、賃貸用住宅に住む世帯数(貸家需要)の増加率が賃貸用住宅の総数(貸家供給)の増加率を上回ったことにより、空き家率が低下している。参考までに全国の賃貸用住宅の空き家率を推計してみたが、全国は20%強で推移しており、人口減少により世帯数の伸びが鈍化していることから、賃貸用住宅の空き家率は本県を上回っている。なお、この空き家は賃貸用のみであり、投資用やセカンドハウスなどに利用されている空き家は除いている。

図表9 居住世帯がいる民間の借家の戸数と賃貸用空き家の戸数および空き家率



(備考) 空き家は腐朽・破損がある空き家を含む。空き家は民間と公営の内訳が不詳であるが、公営住宅は空き家が少ないことから、ほとんどが民間の賃貸用住宅であると推察される。空き家率は沖縄県、全国とも一般財団法人南西地域産業活性化センターによる推計。

(資料) 総務省「住宅・土地調査」

7. 将来の貸家需要の見通し

当財団では、2018年6月に沖縄県の世帯数の将来推計を行ない、推計結果を公表した。同推計では家族類型別に世帯主の男女別、年齢階級別の推計結果を算出している。以下では、この世帯数の将来推計結果に、将来の世帯数のうち民間の貸家(本推計においては、民間の借家を「貸家」と呼称する)に住む比率を想定し、この比率を将来の世帯数に乗じることにより将来の貸家需要を推計した。本推計では家族類型別に男女別、世帯主の年齢5歳階級別で、住宅に住む世帯のうち貸家に住む世帯の比率の将来値について過去の趨勢などから設定し、これらの比率を該当する将来の各々の世帯数に乗じて、その総計を将来の貸家需要の総数とした。

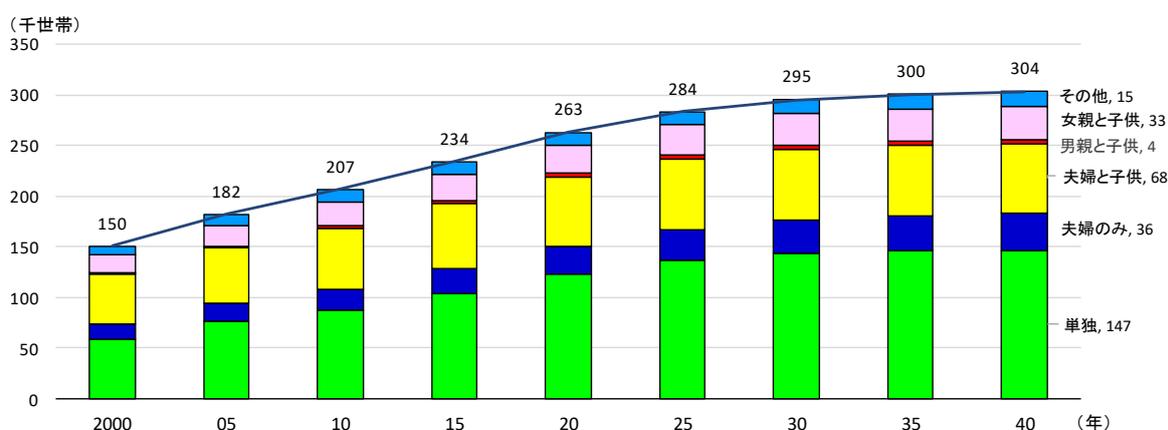
(貸家に住む世帯数の見通し)

推計結果によると、貸家に住む世帯数は、2015年の23万4千世帯(実績値)から20年は26万3千世帯、25年は28万4千世帯、30年は29万5千世帯、35年は30万世帯、40年は30万4千世帯となる見通しである(図表10)。貸家に住む世帯総数は15年の23万4千世帯から40年には30万4千世帯と6万9千世帯増加することになる(四捨五入の有効桁数の関係で差し引いた数値と増加数が一致しないことがある。以下同様)。当財団の推計では世帯総数が40年頃にピークとなることから、貸家に住む世帯数も40年頃がピークとなる。ただし、その後、世帯総数は減少に転じるが、貸家に住む世

帯の比率は緩やかではあるが上昇するので、貸家に住む世帯数は40年以降もしばらくは横ばいで推移する見通しである。貸家に住む世帯の5年毎の増加数では、世帯総数の伸びの鈍化に伴い、20年は5年前比で2万9千世帯、25年は同2万世帯、30年は同1万2千世帯、35年は同5千世帯、40年は同3千世帯と増加数が徐々に低減していく。

貸家に住む世帯数を家族類型別でみると、「単独世帯」が15年の10万4千世帯から40年には14万7千世帯に4万3千世帯増となり、最も増加数が多い。次いで、「夫婦のみの世帯」が2万4千世帯から3万6千世帯に1万2千世帯増、「女親と子供から成る世帯」が2万6千世帯から3万3千世帯へ7千世帯増となる見通しである。

図表 10 貸家需要(貸家に住む世帯数)の将来推計(総数、家族類型別)



(単位:世帯)

年	2015	2020	2025	2030	2035	2040
総数	234	263	284	295	300	304
単独	104	124	137	144	146	147
夫婦のみ	24	27	30	33	35	36
夫婦と子供	65	68	70	70	69	68
男親と子供	3	3	4	4	4	4
女親と子供	26	28	29	31	32	33
その他	13	13	13	14	14	15

(備考)2015年は実績値。2020年以降は一般財団法人南西地域産業活性化センターによる推計。

(空き家率の試算)

以下では、将来の貸家の着工戸数について仮定値を設定して、今後の空き家率がどのように推移していくか試算してみた。まず、17年の貸家の着工戸数は過去の推移(図表 13)をみても高水準であり、この水準が40年まで続くとするのは現実的ではないため、民間の貸家の着工戸数が17年の8割の水準で推移したケースで試算を行なった(試算 1)。17年の貸家の着工戸数のうち、公営住宅を除く民間の貸家の着工戸数は1万1,085戸であり、その8割は8,868戸となる。ちなみに、過去20年間(1998～2017年)の貸家の着工戸数の年平均は8,942戸であり、一部公営住宅を含むが、17年の8割の水準である8,868戸は、概ねこの着工戸数の水準に近い戸数である(注 2)。

(注 2) 貸家の着工戸数に占める公営住宅の割合は17年が1.6%で、また、都道府県別・建築主別の統計が掲載されている2011～17年の年平均では5.0%となっており、ほとんどが民間の貸家である。

また、着工戸数の水準のちがいによって空き家率がどの程度変化するのか比較するため、民間の貸家の着工戸数が仮に高水準であった17年の着工戸数（1万1,085戸）で推移した場合についても試算してみた（**試算2**）。**試算1**の今後の民間の貸家の着工戸数が17年の8割の水準で推移した場合と比較することにより、今後の着工戸数の仮定によって将来の空き家率がどのように推移するかをみる上でひとつの参考になるとと思われる。

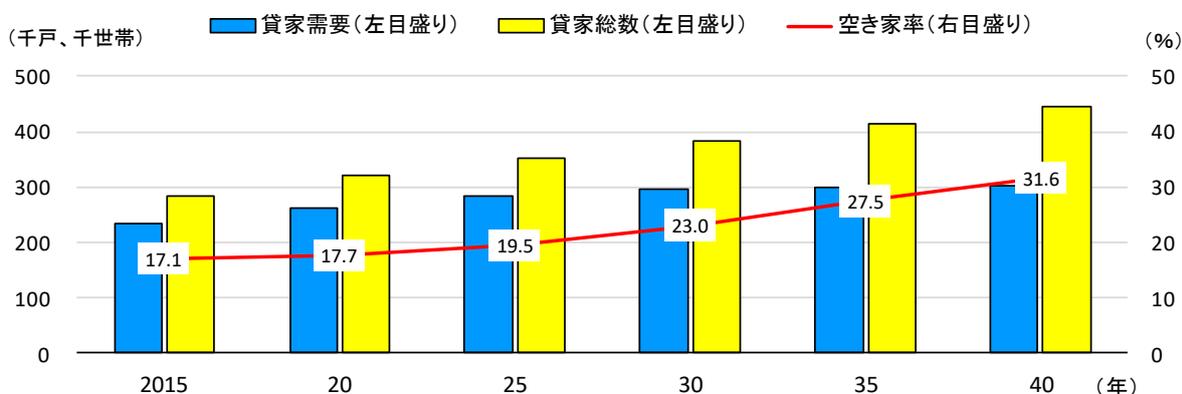
なお、将来の貸家の総数（貸家のストック数）は、既存の貸家住宅のうち、取壊しなどで除却される除却率を別途推計し、この除却率を年初の貸家の総数に乗じて当年の除却戸数を差し引き、これに前述の仮定した当年の貸家の着工戸数（**試算1**は17年の8割の水準、**試算2**は17年と同水準）を加えて年末の貸家の総数を算出した。

$$\text{各年の年末の貸家の総数} = \text{年初の貸家の総数} \times (1 - \text{除却率}) + \text{当年の貸家の着工戸数}$$

＜ 試算1 ＞ 民間の貸家の着工戸数が2017年の8割の水準で推移したケース

2018～40年における民間の貸家の着工戸数が、各年とも17年の8割の水準（8,868戸）で推移した場合、貸家の総数は15年の28万2千戸（実績値）から20年に32万戸、25年に35万2千戸、30年に38万4千戸、35年に41万4千戸、40年に44万4千戸程度となる（**図表11**）。この貸家の総数から貸家の需要（**図表10**）を差し引いた空き家の戸数を貸家の総数で除した空き家率は、15年の17.1%から、20年に17.7%、25年に19.5%、30年に23.0%、35年に27.5%、40年に31.6%となり、30年で貸家の2割強が空き家となり、40年では3割強が空き家となる見通しである。なお、ここで空き家数は、単純に貸家の総数から貸家に住む世帯数を差し引いた戸数であり、この空き屋には賃貸用だけでなく、その他の投資用（民泊用など）やセカンドハウスなどに利用されているものがあることに留意する必要がある。

図表11 民間の貸家着工戸数が2017年の8割の水準で推移したケース

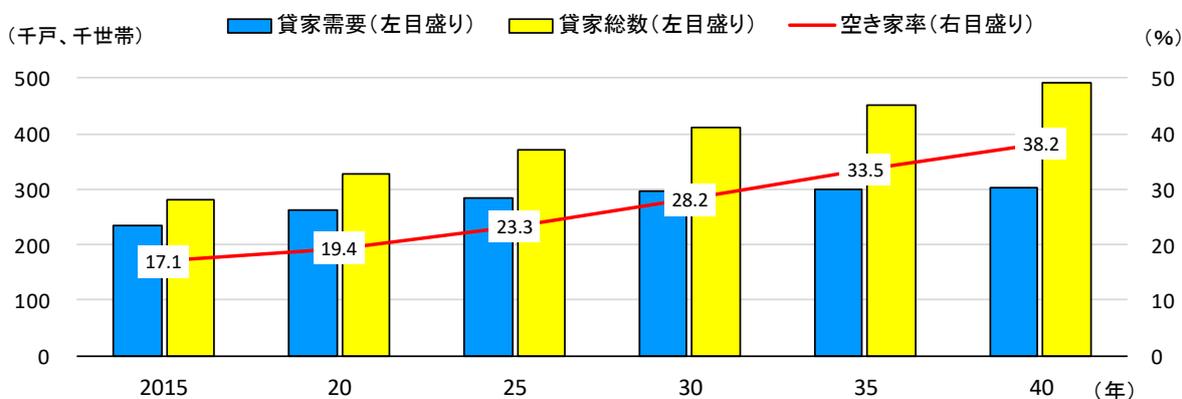


（備考）空き家は、賃貸用だけでなく、投資用（民泊用など）やセカンドハウスなどを含む。
一般財団法人南西地域産業活性化センターによる推計。

＜ 試算 2 ＞ 民間の貸家着工戸数が 2017 年の水準で推移したケース

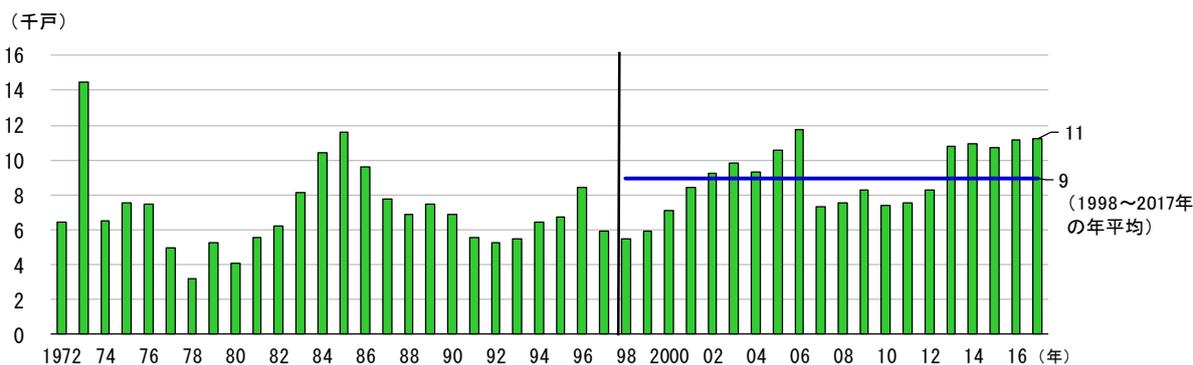
2018～40 年における民間の貸家の着工戸数が、各年とも 17 年の水準 (1 万 1,085 戸) で推移した場合、貸家の総数は 15 年の 28 万 2 千戸 (実績値) から 20 年に 32 万 6 千戸、25 年に 37 万戸、30 年に 41 万 1 千戸、35 年に 45 万 2 千戸、40 年に 49 万 1 千戸程度となる(図表 12)。この貸家の総数から貸家の需要(図表 10)を差し引いた戸数が空き家となり、空き家数を貸家の総数で除した空き家率は、15 年の 17.1%から、20 年に 19.4%、25 年に 23.3%、30 年に 28.2%、35 年に 33.5%、40 年に 38.2% となり、30 年で貸家の 3 割弱が空き家となり、40 年では 4 割弱が空き家となる見通しである。貸家の着工戸数が 17 年の 8 割の水準で推移した場合(試算 1)と比較すると、30 年で 5.2%ポイント上回り、40 年で 6.6 ポイント上回る。

図表 12 民間の貸家の着工戸数が 2017 年の水準で推移したケース



(備考) 空き家は、賃貸用だけでなく、投資用(民泊用など)やセカンドハウスなどを含む。
一般財団法人南西地域産業活性化センターによる推計。

図表 13 貸家(公営住宅等を含む)の着工戸数の推移

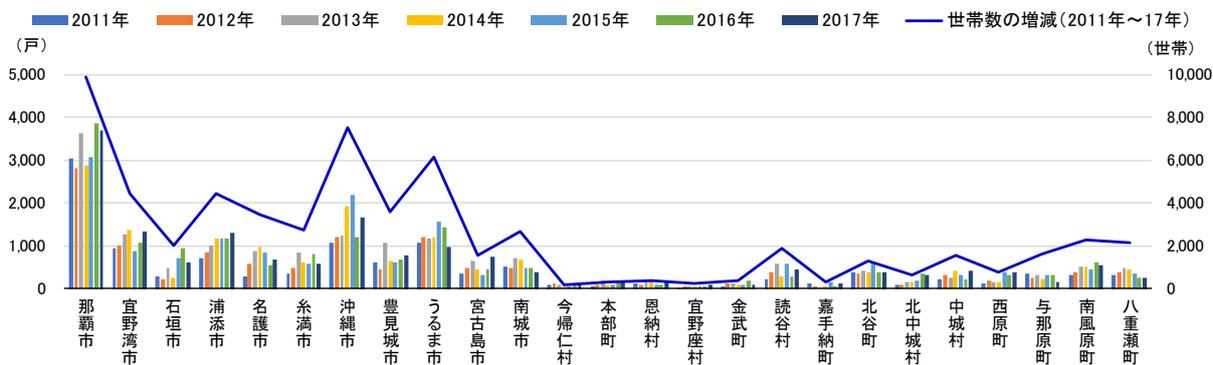


(備考) 貸家には民間以外に公営住宅等が含まれる。17年の貸家に占める公営住宅の割合は1.6%、11～17年の平均では5.0%となっている。
(資料)国土交通省「住宅着工統計」

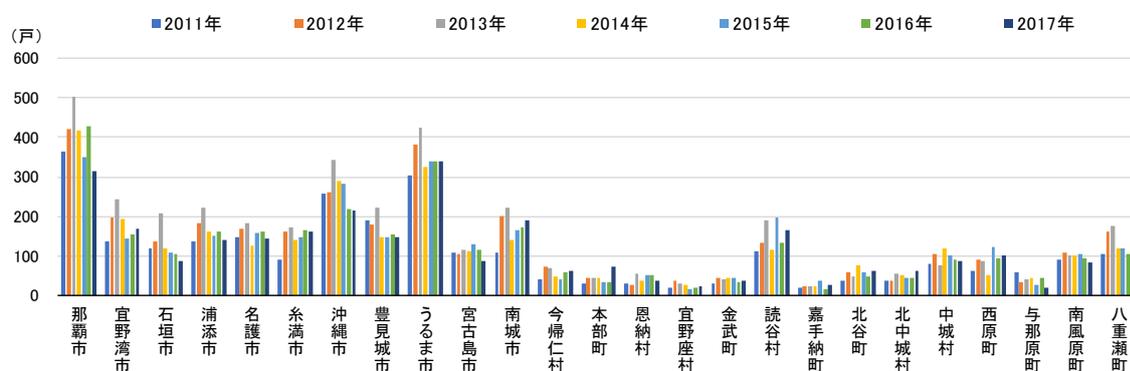
(参考1)

市町村別の世帯の増加数と住宅着工の動向(2011~17年)

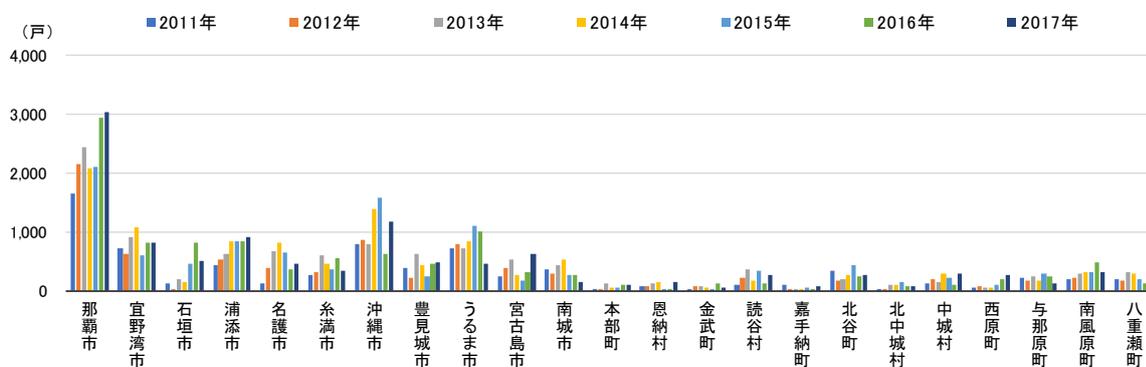
(総計)



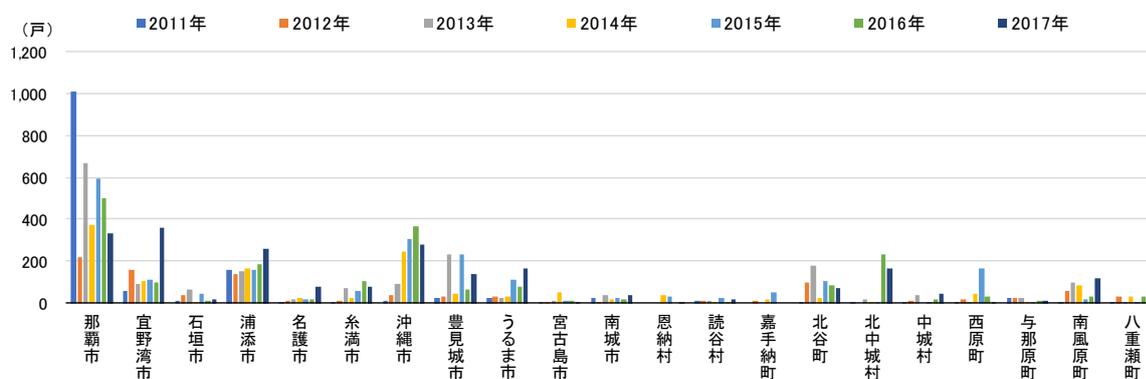
(持家)



(貸家)



(分譲)



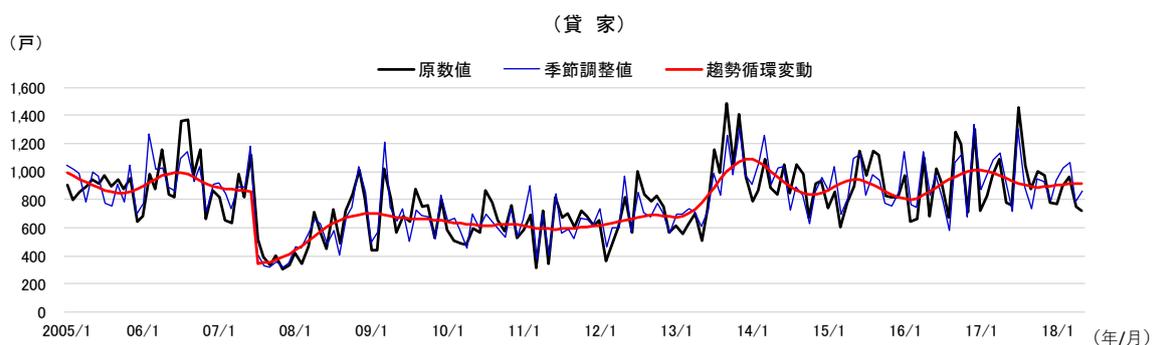
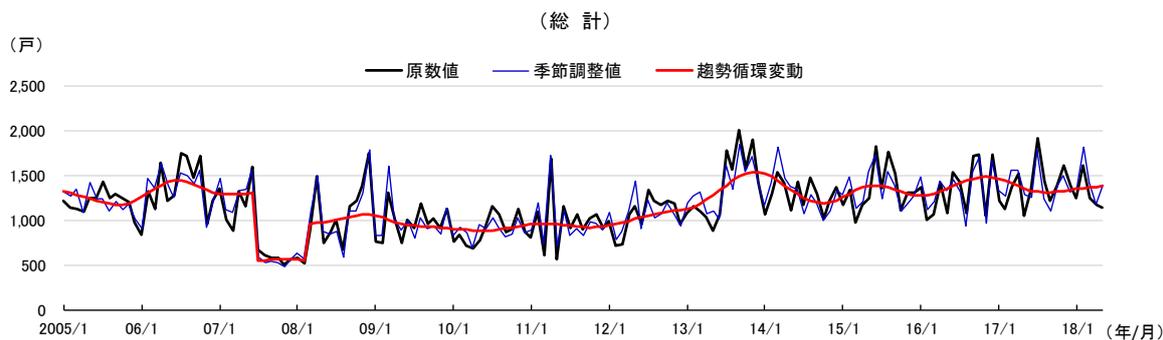
(備考)住宅着工戸数が僅かな自治体はグラフに表示していない。

(資料)国土交通省「住宅着工戸数」

(参考2)

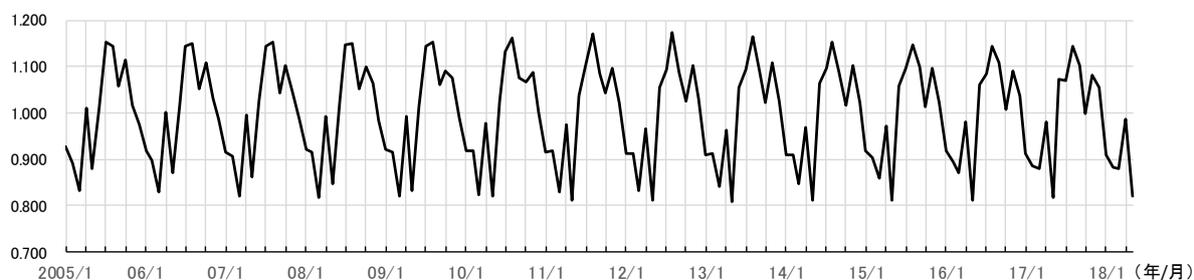
住宅着工戸数の推移 (沖縄県、月次)

※ 原数値、季節調整値、趨勢循環変動値



(備考) 季節調整値と趨勢循環変動値は、X-12-ARIMAにより一般財団法人南西地域産業活性化センターが算出(2005年1月～18年5月)
(資料)国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数(総計)の季節指数 (沖縄県、月次)



(備考) 季節指数は、X-12-ARIMAにより一般財団法人南西地域産業活性化センターが算出。

(参考1) について

2011年から17年までの市町村別の世帯数の増減をみると、那覇市が1万108世帯の増加で最も多

く、次いで沖縄市(7,513世帯増)、うるま市(6,133世帯増)、浦添市(4,469世帯増)、宜野湾市(4,427世帯増)などの順となっている。こうした世帯数の増加に伴い、住宅着工戸数もこれらの市部で高い水準で推移している。13年に着工戸数が増加した市町村が多くみられるが、これは消費増税前の駆け込み需要によるものである。また、那覇市では16~17年の着工戸数が、消費増税に伴う駆け込み需要があった13年を上回っている。利用関係別でみると、持家は、都市部のほか、読谷村、中城村、西原町、南風原町、八重瀬町などで着工戸数が多い。読谷村は近隣の嘉手納町や恩納村で住宅建設向けの土地が少ないことから両町村から転入して持家を建設するケースや自然環境や教育環境の良さなどで県外からの移住者が持家を建設するケースが多い。八重瀬町は土地区画整理事業や道路拡幅工事などによる利便性の高まりが要因とみられる。中城村は南上原地区の土地開発などから、南風原町も那覇市に近隣し、利便性の高さから持家の着工戸数が多い。貸家は、那覇市や沖縄市、うるま市などで着工戸数が多い。これらの市部では世帯数の増加が要因とみられる。また、この2~3年にかけては、宮古島市、石垣市で貸家の着工戸数が大きく伸びており、観光関連事業者や県外からの移住者の増加などが要因とみられる。宮古島市では伊良部大橋の開通により、伊良部島から宮古島への転入者が増加していることや海上保安部の巡視船の配備の増加に伴う職員の増加も貸家需要が増加している要因とみられる。分譲住宅については、那覇市や浦添市、沖縄市などが立地条件の良さから着工戸数が多い。また、この2年ほどは北中城村がライカム地区での土地区画整理事業や大型商業施設、医療機関の立地などにより、分譲住宅の着工戸数が急増している。

(参考2)について

住宅着工戸数など多くの経済統計データは、①1年を周期とする季節変動、②偶発的な不規則変動、③周期的な循環変動、④趨勢的な傾向変動の4つの変動要因をもつといわれている。経済統計データは特に気候や年間の行事など1年を周期とする季節的な変動があり、景気動向などをみるためには季節変動を除去してみる必要がある。季節性を除去する方法としては、前年比(前年同期比、前年同月比)で比較する方法もあるが、前年の水準に影響されたり、景気転換に対するラグが生じることがあるなどの難点もある。季節変動を取り除く手法として代表的なものに季節調整法がある。ここでは、米国商務省が開発し、官公庁統計などで一般的に使われている移動平均型季節調整法であるX-12-ARIMAを用いて季節調整を行った。なお、この季節調整法では不規則変動も取り除いた趨勢循環変動値も計測できるため、グラフには趨勢循環変動値も掲載した。この趨勢循環変動値をみると、本県の住宅着工戸数の総計は、13年頃から増加し、14年以降は緩やかな循環を繰り返しながら概ね月次で1,200戸~1,500戸程度の範囲で推移していることが窺える。また、持家は15年後半以降、概ね横ばいで推移しているが、18年に入って緩やかながら減少傾向がみられる。貸家は住宅着工戸数に占める割合が高いことから総計と概ね同じ傾向で推移しており、18年に入ってから趨勢循環変動値は概ね横ばいで推移している。また、季節変動を表す季節指数をみると、本県の住宅着工戸数は、2000年代半ばでは3月に最も落ち込み、次いで5月の落ち込みが大きかったが、最近では5月が季節的に最も落ち込んでいる。一方、着工戸数が季節的に最も多くなるのは8月とその前後の月となっている。

(上席研究員 金城毅)