

県内の住宅着工と空き家の動向

(要旨)

- ・本県の住宅着工戸数は、2013年に消費増税前の駆け込み需要で大幅に増加した後も、景気拡大の持続や住宅ローン金利の低下などから6年間に亘り高水準で推移している。
- ・利用関係別では貸家が高水準横ばいで推移する中、持家が減少傾向にあり、分譲が増加傾向にある。
- ・19年10月に消費増税が予定されているが、14年の増税時に比べ、駆け込み需要は小幅なものにとどまっている。政府の増税対策が実施されることや建築費高騰で住宅着工そのものが鈍化していること、金融機関の融資審査が厳しくなっていることなどが背景にあるとみられる。
- ・圏域別でみると、宮古や八重山、北部圏域で貸家が増加している。特に宮古島市ではホテル従業員や建設作業員の島外からの増加に伴い、ワンルームや2Kタイプなどの床面積の小さな貸家が急増している。
- ・人口と世帯数の増減をみると、那覇市は人口が減少する中、世帯数が増加している。単身世帯など世帯人員の少ない世帯が増加しており、那覇市でも床面積の小さな貸家が増加傾向にある。
- ・人手不足による人件費の上昇や建設資材の高騰から建築単価が上昇しており、戸建て持ち家では鉄筋コンクリート造りより建築費が抑えられ、工期も比較的短くて済む木造が増加傾向にあり、18年は戸建て持ち家の着工戸数の約4分の1が木造であった。
- ・住宅の空き家率は全国を下回っているが、住宅総数が増加しており、空き家数は増加している。空き家の中で所有者が長期不在や取壊し予定の空き家も増加しており、管理不十分で放置され老朽化が進めば、今後、景観や荒廃、治安面での懸念などが高まってくる。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。国や自治体は対策を急ぐ必要がある。
- ・今後を展望すると、高水準の住宅着工が続き供給過剰感が高まっていることや建築費の上昇、工期の長期化、金融機関の融資審査が厳しくなっていることなどから住宅着工が調整局面に入る可能性が高い。

(目次)

1. はじめに
2. 住宅着工の推移
3. 消費増税前の住宅着工の動向
4. 圏域別の住宅着工の推移
5. 市町村別の人口と世帯数の増減
6. 世帯人員数と住宅の一戸当たり床面積
7. 住宅の構造別の工事費予定額
8. 空き家の動向
9. 本県の住宅の除却率
10. 今後の展望

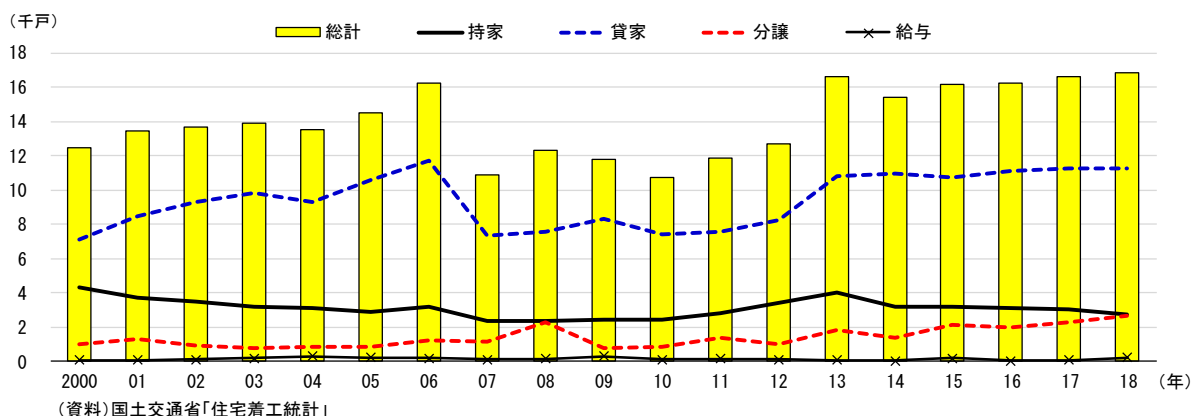
1. はじめに

本県の住宅着工戸数は、2013年に翌年の消費増税を控えた駆け込み需要で大幅増となり、14年は若干の反動減がみられたものの、15年以降、直近の18年まで高水準で推移している。19年10月には消費税率の8%から10%への引上げが予定されているが、増税前の駆け込み需要については足元の動向をみると、前回（14年）の増税時と比べ、小さなものにとどまっている。また、最近の市町村別の人口動態や世帯数の増減、人手不足や資材価格の高騰による建築単価の上昇や工期の長期化などが持家、貸家、分譲住宅の着工戸数や床面積規模、住宅の構造別の着工戸数にも影響を及ぼしている。そして、全国では世帯数の伸びが鈍化する中で住宅供給が増加し、空き家率が上昇傾向にあるが、本県の空き家率は全国を下回っており、足元では僅かながら低下している。ただし、住宅総数が増加していることから空き家数は増加しており、賃貸・売却用や長期不在・取壊し予定の住宅が増加している。以下では、最近の住宅着工の推移や19年の消費増税の影響、市町村別の人口・世帯の増減、建築単価の住宅着工への影響、空き家の動向や今後の見通しなどについてデータ分析や取材などにより整理した。

2. 住宅着工の推移

2000年以降の本県の住宅着工戸数の推移をみると、2000年代前半は持家が緩やかに減少し、貸家が大きく増加した（図表1）。貸家の増加の背景には、那覇市小緑金城地区と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、同地区への貸家建設が急増したことがある。06年は耐震偽装問題を契機とした改正建築基準法の07年の施行を前に駆け込み需要が生じ、07年にはその反動で大きく落ち込んだ。その後も着工戸数は12年まで低水準で推移したが、13年には翌年の消費増税を控えた駆け込み需要で1万6,618戸と前年比30.7%の大幅増となった。翌14年は減少したものの1万5,426戸と7.2%の減少にとどまり、県内景気の拡大持続や貸出金利の低下、相続税対策等から15年以降は18年に至るまで貸家を中心に1万6,000戸台の高水準で推移した。最近の住宅着工戸数を利用関係別でみると14年以降、貸家が高水準横ばいで推移している。一方、持家が減少基調で推移し、分譲が増加基調で推移しており、人手不足、資材の高騰などにより建設コストが高くなり、住宅を求める世帯が持家から分譲住宅にシフトしている可能性がある。ただし、持家については、18年は前年比で減少しているが、後述するように月次ベースでは18年10月頃から増加基調に転じており、19年10月に予定されている消費増税を前に駆け込み需要が生じているものとみられる。

図表1 住宅着工戸数の推移



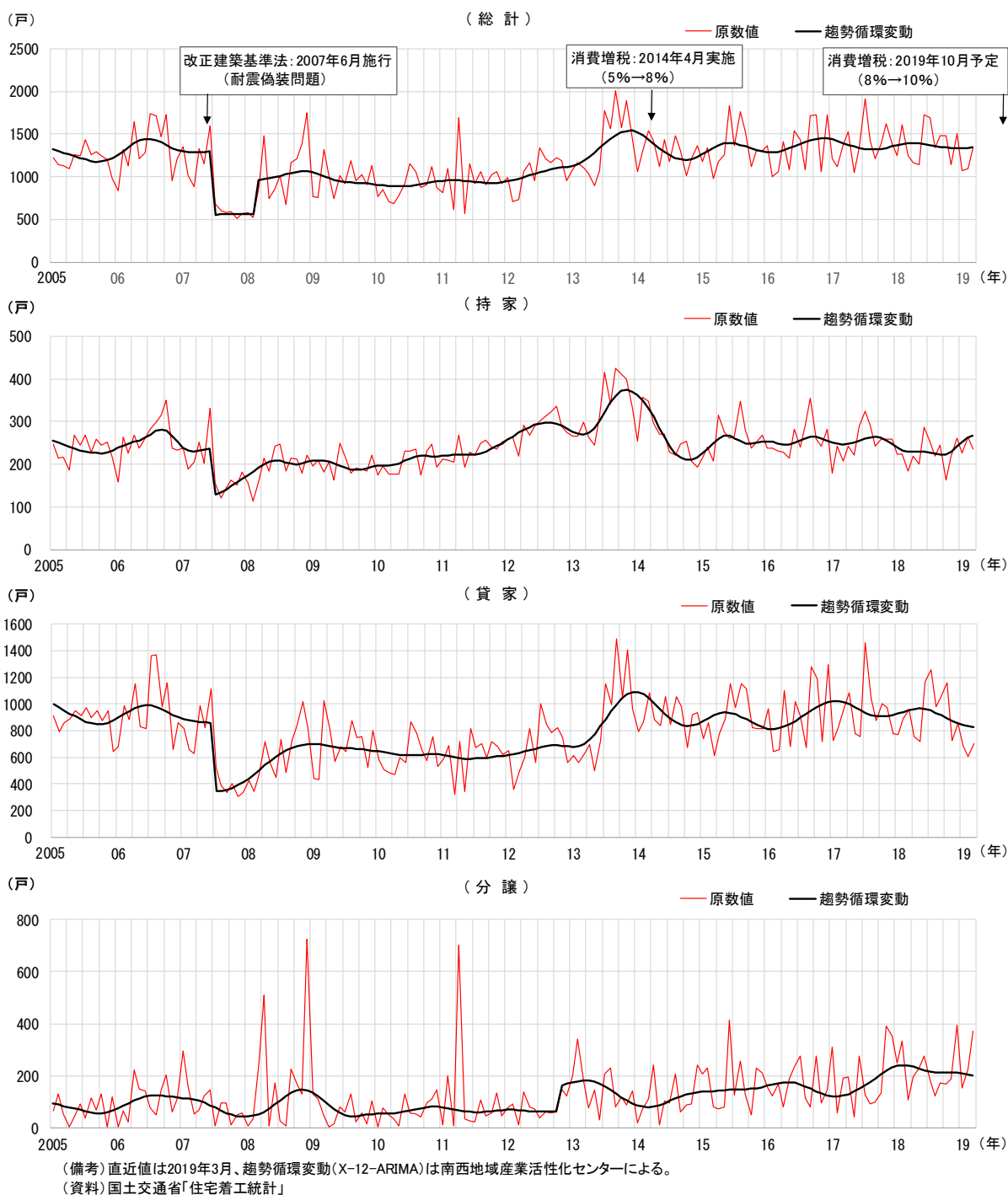
3. 消費増税前の住宅着工の動向

次に、2019年10月に予定されている消費増税が足元の住宅着工にどのように影響しているかについてみた。ここで着工統計の月次の数値は季節変動や一時的・偶発的な不規則変動を含むことから月々の振れ幅が大きく、傾向的な動きを把握することが困難であるため、以下では季節調整法を用いて原数値から趨勢循環変動を抽出し、この趨勢循環変動の動きをみた(付注)。また、制度改正によって駆け込み需要や反動減が生じた07年の改正建築基準法および14年の消費増税の時と対比するため、05年以降のデータを用いて季節調整を行った。

まず、住宅着工戸数の総計(持家、貸家、分譲、給与の合計)について05年以降の趨勢循環変動をみると、07年7月に大きく減少し、08年3月に持ち直している(図表2)。これは耐震偽装問題への対応から06年に成立した改正建築基準法が07年6月に施行され、建築確認申請の審査が厳しくなったことから着工戸数が急減したことによるものである。住宅の利用関係別でみると、持家、貸家で大きく減少している(注1)。分譲については7月に大きな減少はみられないが、07年を通して減少基調が続いており、原数値の戸数も水準が低くなっており、法改正の影響があったものとみられる。次に、14年4月の消費税率の5%から8%への引上げについてみると、総計では増税の1年ほど前から駆け込み需要がみられる。住宅の利用関係別でみると持家、貸家、分譲ともに増税前の駆け込み需要がみられる。また、分譲については持家、貸家よりも早い時期に駆け込み需要とみられる山が生じている。一方、足元の住宅着工戸数の動向をみると、19年9月に消費税率の8%から10%への引上げが予定されているが、総計の趨勢循環変動をみると駆け込み需要の大きな動きは特にみられない。ただし、利用関係別でみると、持家については18年10月頃から増加基調に転じており、増税前の駆け込み需要とみられる動きが足元で生じている。また、貸家については18年5月に趨勢循環変動がピークとなり、分譲では貸家よりも少し早い18年2月にピークとなり、その後は貸家、分譲ともに減少基調にあることから、この時期が今回の消費増税前の駆け込み需要のピークであったとみられる。ただし、前回の増税時と比較すると、貸家と分譲の駆け込み需要は小さく、持家も期近になって駆け込み需要が生じているが前回の増税時のように大きくはない。この要因としては、①19年の消費増税に関しては、政府が増税による景気の落ち込みを軽減するために増税対策を実施すること(注2)、②税率の引上げ幅が2%ポイントで前回の引上げ幅(3%ポイント)より小さいこと、③人手不足や資材価格の上昇に伴う建築単価の高騰や工期の長期化などにより採算面から着工そのものが鈍化していること、④県外の一部地銀による投資用不動産向けの不正融資問題などから金融機関の審査融資が厳しくなっていることなどが挙げられる。

このように、今回の消費増税では足元で持家の駆け込み需要がみられるものの、着工戸数の総計では前回の増税におけるような大きな駆け込み需要はほとんどみられず、むしろ貸家、分譲については足元で減少基調にある。前述したように建築単価の高騰や工期の長期化、金融機関の審査融資が厳しくなったことなどにより、13年以降、高水準で推移してきた貸家と近年増加基調で推移してきた分譲住宅の建設が調整局面に入った可能性がある。

図表 2 住宅着工戸数の推移(月次、原数値と趨勢循環変動)



(注1) 図表 2 において、総計の趨勢循環変動が改正建築基準法の影響の一巡から 2008 年に急増したのに対し、利用関係別の持家、貸家、分譲では、いずれも急増とはならず滑らかなグラフとなっているのは、以下の要因によるものと推察される。

分譲のグラフで原数値は 08 年の 4 月に突出しているが、これは季節調整法では不規則変動(異常値)と計測され、趨勢循環変動には取り込まず不規則変動に含まれた可能性がある。その結果、趨勢循環変動は比較的滑らかな曲線となったものと推察される。一方、総計では分譲だけでなく持家、貸家、給与も含む全体のデータとなるため、分譲のみのグラフのような極端に突出した不規則変動とはなっていない。このため、総計では季節調整法で不規則変動(異常値)とは計測されず、趨勢循環変動の動きの一部として計測され、趨勢循環変動に取り込まれた可能性がある。その結果、総計のグラフでは 08 年に趨勢循環変動が大幅に増加したものと推察される。すなわち、分譲の 08 年の突出した戸数は、分譲のみの季節変動では趨勢循環変動には含まれず、不規則変動(異常値)に含まれたが、

一方、総計の季節調整では分譲の突出した戸数は総計の中では特に大きな突出として計測されず、趨勢循環変動に取り込まれたものと推察される。

(注2) 消費税率引き上げに伴う住宅取得に係る対応

- ① 住宅ローン減税
 - ・控除期間が3年延長（建物購入価格の消費税2%分減税（最大））
- ② 住まい給付金
 - ・給付額が最大50万円に（収入に応じて10万～40万円の増額）、対象者も拡充
- ③ 次世代住宅ポイント制度
 - ・新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当を付与する次世代住宅ポイント制度創設
- ④ 住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措置
 - ・贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大（現行最大1,200万円）

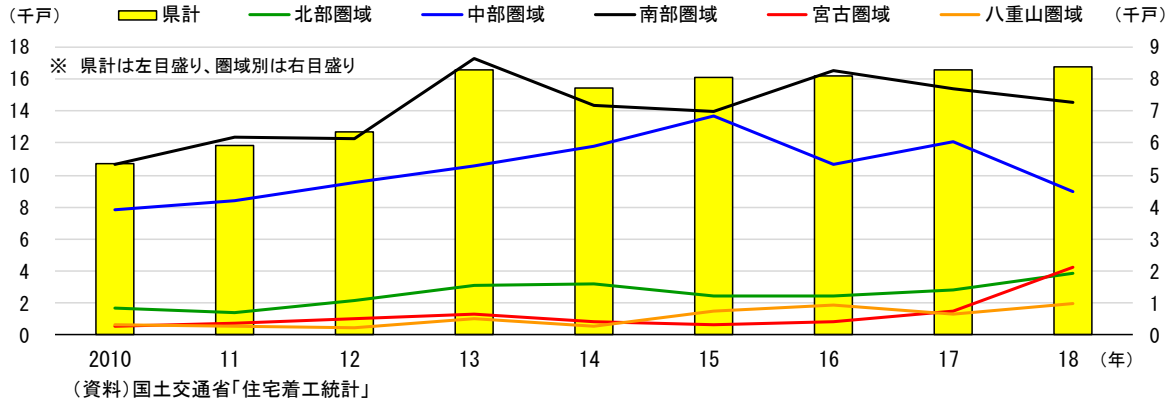
4. 圏域別の住宅着工の推移

圏域別(付表)の住宅着工戸数を2010年以降でみると、南部圏域が最も多く、年8千戸前後で推移している(図表3)。次いで多いのが中部圏域である。中部圏域は10年以降15年まで増加基調で推移したが、15年の6,834戸をピークに16年以降は一進一退しつつも緩やかな減少傾向がみられる。また、北部圏域は12年以降、多少の増減はあるものの1,000戸台で推移していたが、18年は1,948戸と2千戸近くまで増加している。宮古圏域は10年以降でみると、消費増税前の駆け込み需要がみられた13年を除くと概ね300戸台から400戸台で推移していたが、17年に735戸、18年には2,117戸と急増している。宮古島市内では、15年に無料通行できる橋では国内最長の「伊良部大橋」の開通による観光客数の急増でホテル建設が相次いでいること、また下地島空港旅客ターミナルビルや陸上自衛隊駐屯地、クルーズ船用の岸壁などの建設工事の増加などで、島外からのホテル従業員や建設作業員向けの住宅建設が急増している。八重山圏域でも消費増税前の駆け込み需要がみられた13年を除くと14年までは概ね300戸前後で推移していたが、15年は755戸に増加し、その後も16年に943戸、17年に657戸、18年に968戸となり、10年代後半は10年代前半と比較すると高水準で推移している。13年の新石垣空港の開港による観光客の増加に伴い、移住者も増えていることが背景にある。

(付表)市町村の圏域別区分

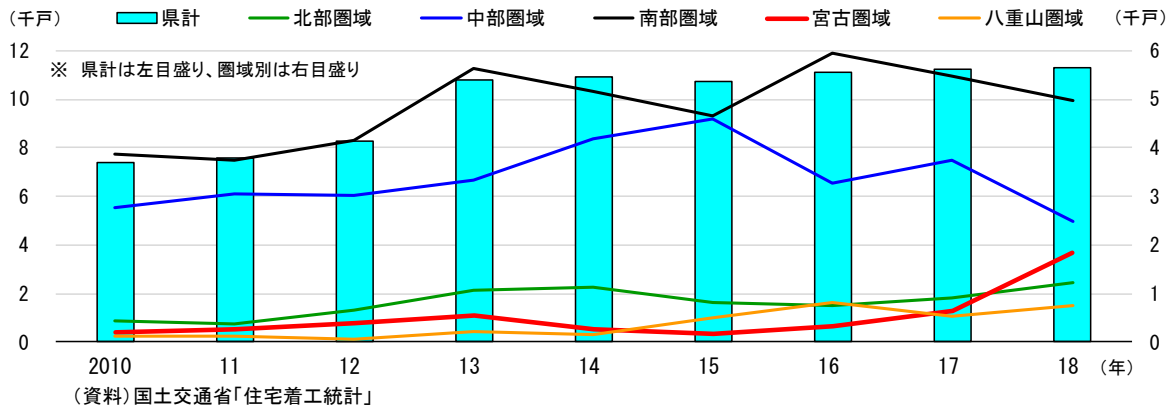
圏域	市町村					
北部	国頭村	東村	大宜味村	今帰仁村	本部町	名護市
	宜野座村	恩納村	金武町	伊平屋村	伊是名村	伊江村
中部	うるま市	読谷村	沖縄市	嘉手納町	北谷町	
	北中城村	中城村	宜野湾市	西原町		
南部	浦添市	那覇市	南風原町	与那原町	南城市	
	豊見城市	八重瀬町	糸満市	粟国村	渡名喜村	
	久米島町	渡嘉敷村	座間味村	北大東村	南大東村	
	宮古	宮古島市	多良間村			
八重山	石垣市	竹富町	与那国町			

図表 3 圏域別の住宅着工戸数(総計)の推移



住宅着工戸数の7割弱を占める貸家についてみると、16年頃から着工戸数の多い南部、中部圏域で減少している一方、北部、宮古、八重山圏域で貸家が増加傾向にある(図表 4)。主に県外からの転入者が増加していることなどが背景にあると推察される。特に宮古圏域では島外からのホテル従業員や建設従事者が増加しており、貸家の不足が深刻化している状況にある。

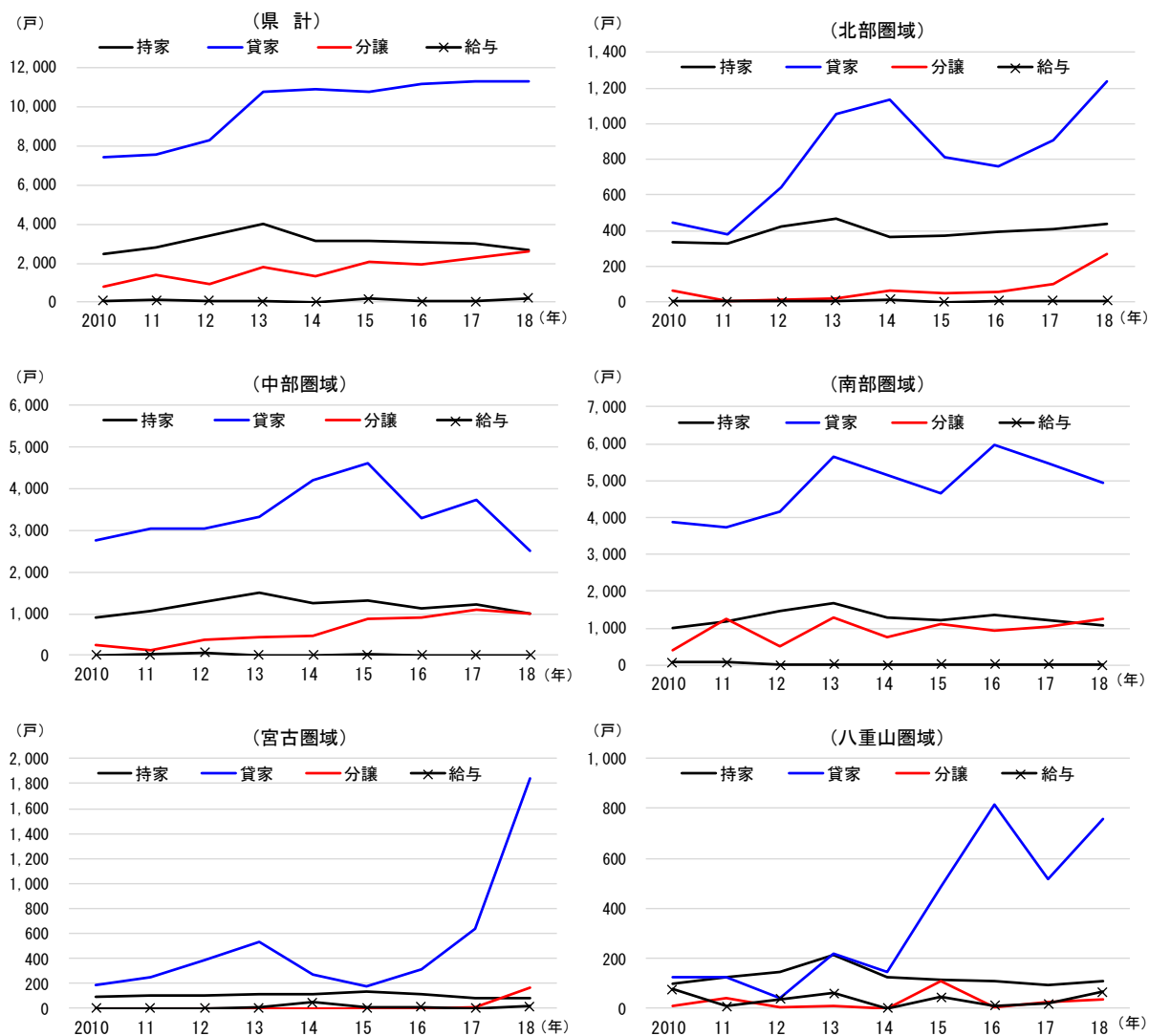
図表 4 圏域別の貸家着工戸数の推移



次に、圏域別・利用関係別の住宅着工戸数の推移をみると、持家は県全体では13年に消費増税前の駆け込み需要で増加し、その後は減少基調で推移している(図表 5)。これを圏域別でみると宮古圏域以外の圏域で持家の増税前の駆け込み需要がみられる。14年以降は北部圏域を除くと概ね減少基調で推移している。貸家については県全体では13年に消費増税前の駆け込み需要で増加し、その後も高水準で推移している。圏域別でみると中部圏域で16年以降、減少傾向がみられるが、南部圏域では一進一退しつつも高水準で推移している。一方、北部、宮古、八重山圏域では足元で急増している。八重山圏域では13年の新石垣空港開港に伴う県外からの移住者の増加に対して賃貸住宅が不足し、貸家の着工戸数が15年以降、高水準で推移している。また、宮古圏域でも15年の伊良部大橋の開通による観光客の増加や下地島空港旅客ターミナルビル、陸上自衛隊駐屯地などの建設工事の増加などで島外からのホテル従業員や建設作業員が増加し、17年以降、貸家が急増している。18年は前年比3倍増の1,843戸が着工されたが、地元の不動産事業者によると空室がなく、需要に供給が追いつかない状況が続いているようである。また、北部圏域でも17年以降、貸家の着工戸数が増加しており、移住者

の増加が背景にあるとみられる。分譲については圏域別で見ると沖縄本島の圏域で総じて増加傾向にある。建築コストの高騰や地価の上昇などから持家の取得が難しくなった世帯の分譲へのシフトや立地条件の利便性や生活スタイルの変化などにより分譲が増加しているものとみられる。

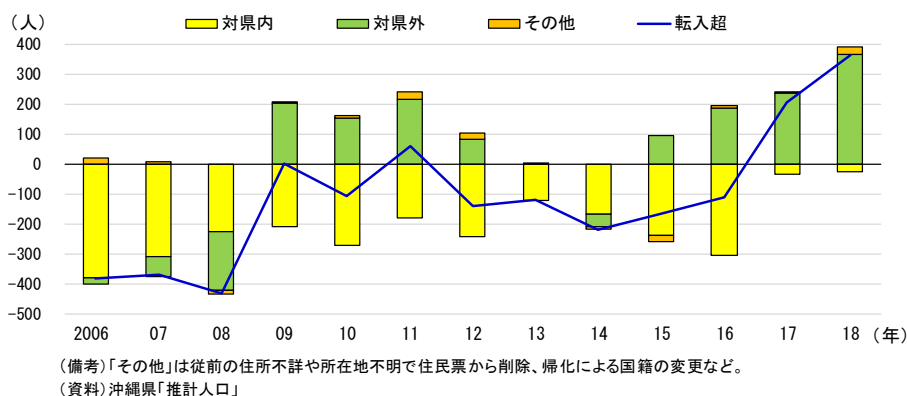
図表 5 圏域別・利用関係別の住宅着工戸数の推移



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

前述したように、宮古圏域では賃貸住宅の空室がない状況が続いており、17年～18年は貸家の着工戸数が急増した。ここで宮古島市の人口移動をみると、15年以降、県外からの人口移動が転入超に転じ、転入超数も年々増加している(図表 6)。さらに、これまで長期に亘って転出超が続いていた県内他市町村への人口移動が、17年～18年は転出超数が大きく縮小している。この結果、県内、県外合わせた社会増減は17年以降プラスに転じている。観光客の大幅増などから宮古圏域での雇用が増加していることが窺われる。

図表 6 宮古島市の人口の社会増減



5. 市町村別の人口と世帯数の増減

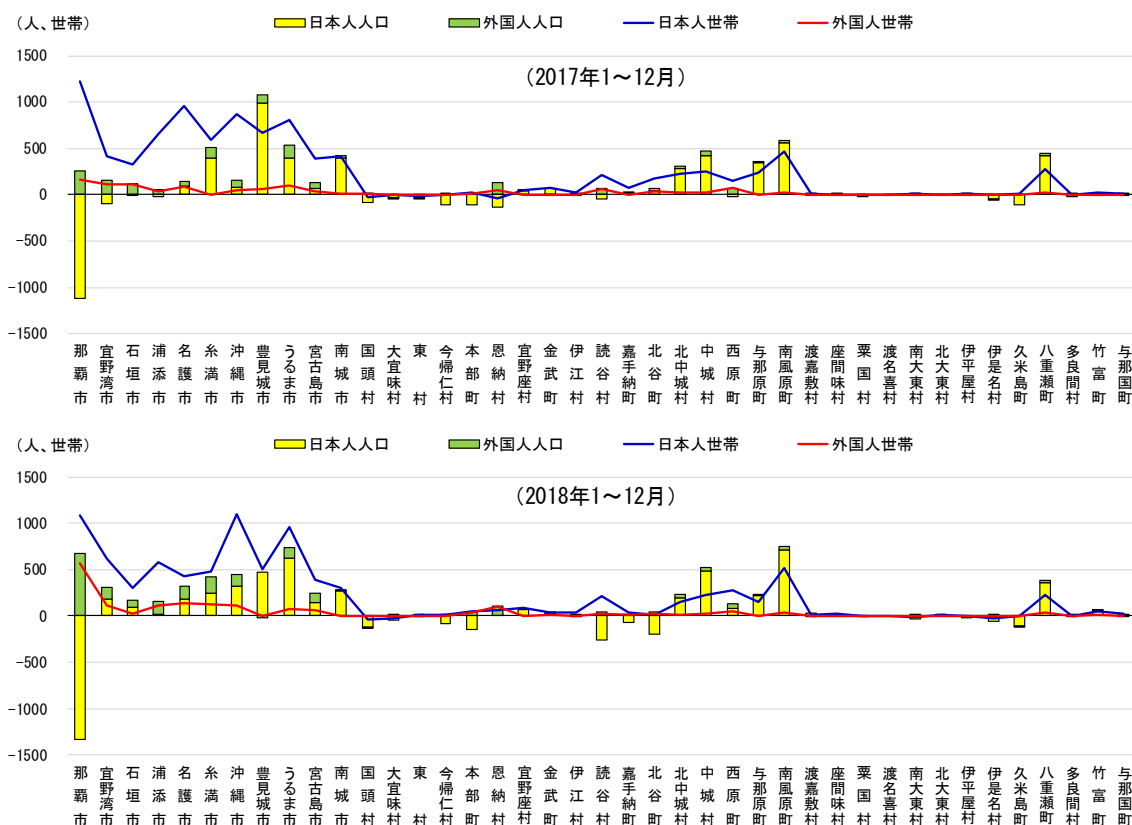
(人口の増減)

市町村別の人口と世帯数の増減を直近2年間(2017年、18年)の増減数でみた。17年の人口は那覇市で日本人が1,120人減で大幅な減少となった一方、外国人は253人増で市町村の中で最も多い増加数となっている(図表7)。日本人が最も増加したのは豊見城市で986人増となり、次いで南風原町(556人増)、八重瀬町(428人増)、中城村(426人増)などである。また、これまで減少基調が続いていた宮古島市が65人増と僅かではあるが増加に転じた。一方、那覇市に次いで日本人が減少したのは恩納村(138人減)、今帰仁村(114人減)、久米島町(108人減)などとなっている。18年についてみると、那覇市で日本人が1,335人減と減少数が前年より拡大し、外国人は669人増と増加数が拡大している。また17年に増加数が大きかった豊見城市は18年には473人増と増勢が鈍化している。一方、南風原町や沖縄市、中城村、うるま市などでは増加数が前年の増加数を上回っている。そして、本部町や読谷村では減少数が前年を上回り、北谷町では前年の増加から18年は減少に転じている。前年に人口が増加に転じた宮古島市は18年も147人増となり、増加数が前年を上回った。また外国人は、糸満市、浦添市、沖縄市、名護市で増加数が前年の増加数を上回っている。

(世帯数の増減)

次に世帯数の増減を日本人についてみると17年は人口が大きく減少した那覇市で、世帯数が1,227世帯増と増加し、市町村の中で最も増加数が大きい。那覇市に次いで日本人の世帯数が増加したのは、名護市(957世帯増)、沖縄市(868世帯増)、うるま市(803世帯増)、南風原町(471世帯増)などである。世帯数が減少したのは恩納村(37世帯減)、国頭村(23世帯減)などであるが減少数は僅かである。一方、17年の外国人の世帯については那覇市が157世帯増と最も大きく、次いで宜野湾市(115世帯増)、石垣市(111世帯増)、うるま市(103世帯増)などとなっている。18年では日本人の世帯は那覇市が1,090世帯増で最も増加しているが、人口の減少数が前年を上回ったことから、世帯の増加数も前年を下回っている。一方、沖縄市(1,093世帯増)、うるま市(958世帯増)では人口の増加数が前年を上回ったことから世帯の増加数も前年を上回り、宜野湾市(624世帯増)では人口が減少から増加に転じたことから世帯の増加数が前年を上回った。外国人の世帯をみると、那覇市が570世帯増と増加数が最も大きく、次いで名護市(139世帯増)、糸満市(127世帯増)、浦添市(112世帯増)、宜野湾市(109世帯増)、沖縄市(109世帯増)などとなっている。

図表7 各市町村の人口と世帯数の増減(日本人、外国人)



(人口と世帯数の増減からみた世帯人員規模の変化)

人口と世帯数の増減の関係をみると、人口の増加数が世帯の増加数を上回っている市町村では、世帯人員の多い世帯が増加していることになる。一方、世帯の増加数が人口の増加数を上回っている市町村では世帯人員の少ない世帯が増加し、世帯人員の多い世帯が減少していることになる。那覇市では17年、18年とも日本人の人口が減少しているのに世帯数は逆に増加している。これは単身世帯など世帯人員が少ない世帯が増加し、世帯人員が多い世帯が他市町村に転出していることになる。18年に那覇市が転出超（転入数－転出数）となっている市町村をみると南風原町が343人で最も多く、次いで糸満市（216人）、豊見城市（192人）、宜野湾市（149人）、八重瀬町（139人）などとなっている（図表8）。また、17年に日本人の人口の増加数が最も大きかった豊見城市では、人口の増加数が世帯の増加数を上回っており、世帯人員の多い世帯が増加していることになる。豊見城市以外で17年の人口の増加数が世帯の増加数を上回っているのは、北中城村、中城村、与那原町、南風原町、八重瀬町などである。一方、17年の世帯の増加数が人口の増加数を上回っているのは、名護市、沖縄市など豊見城市と南城市を除く都市部で、単身世帯などの世帯人員の少ない世帯が増加していることになる。18年については、豊見城市で人口と世帯数がほぼ同じ増加数となっており、17年に比べると世帯人員が減少していることになる。

図表 8 那覇市の人口移動(2018年、外国人の国内移動を含む)

(単位:人)

転入前の市町村	転入者数	転出後の市町村	転出者数	転出超の市町村	転出超数
総数	14,669	総数	16,623	総数	-1,954
県外	7,732	県外	8,635	県外	-903
県内	6,937	県内	7,988	県内	-1,051
1 浦添市	1,199	1 浦添市	1,179	1 南風原町	-343
2 豊見城市	847	2 豊見城市	1,039	2 糸満市	-216
3 宜野湾市	527	3 南風原町	738	3 豊見城市	-192
4 石垣市	448	4 宜野湾市	676	4 宜野湾市	-149
5 宮古島市	425	5 糸満市	620	5 八重瀬町	-139
6 糸満市	404	6 沖縄市	405	6 南城市	-98
7 南風原町	395	7 宮古島市	388	7 中城村	-42
8 名護市	391	8 石垣市	370	8 沖縄市	-36
9 沖縄市	369	9 名護市	345	9 うるま市	-33
# うるま市	247	# 南城市	310	# 西原町	-29

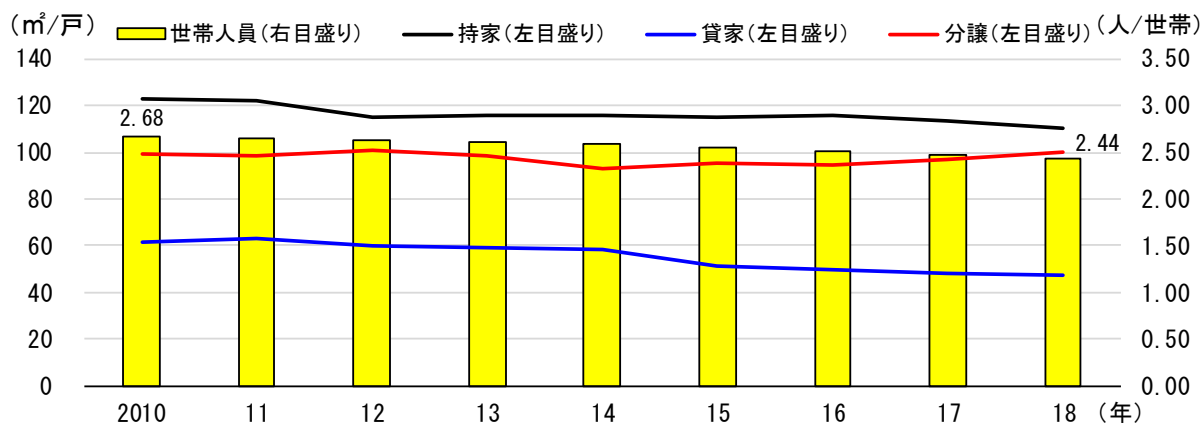
(備考) 県内市町村は上位10市町村。「住民基本台帳人口移動報告」は国内の移動のみで、国外の移動は含まない。

(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

6. 世帯人員数と住宅の一戸当たり床面積

少子高齢化により一世帯当たりの人員は、2010年の2.68人から18年は2.44人まで0.24人減少している(図表9)。次に、着工された新設住宅の一戸当たり床面積をみると、貸家が10年の61.3㎡から18年には47.0㎡まで減少しており、後述のように50㎡未満のワンルームや1K、2K、2DKタイプの貸家が増加している。また持家も10年の123.2㎡から18年には110.6㎡まで減少している。17~18年にかけての減少は世帯人員の減少というよりも建築単価の上昇により建築費総額を抑えるため床面積の規模を縮小させている可能性が高い。また、分譲は10年の99.5㎡から18年には100.5㎡となっているが、この間、14年の92.9㎡をボトムに最近増加傾向がみられる。建築単価の上昇や地価の上昇により持家(戸建て)の取得が難しくなった世帯向けに比較的広い床面積の分譲が増加している可能性がある。

図表 9 世帯人員と住宅の一戸当たり床面積の推移



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、沖縄県「推計人口」

ここで、貸家について「戸建て」や「長屋建て」を除いた「共同住宅(アパート)」の床面積規模別の着工戸数をみると、県全体では31~50㎡のいわゆる2Kや2DKタイプの戸数と30㎡以下のワンルームや1Kタイプの戸数が増加傾向にある(図表10)。

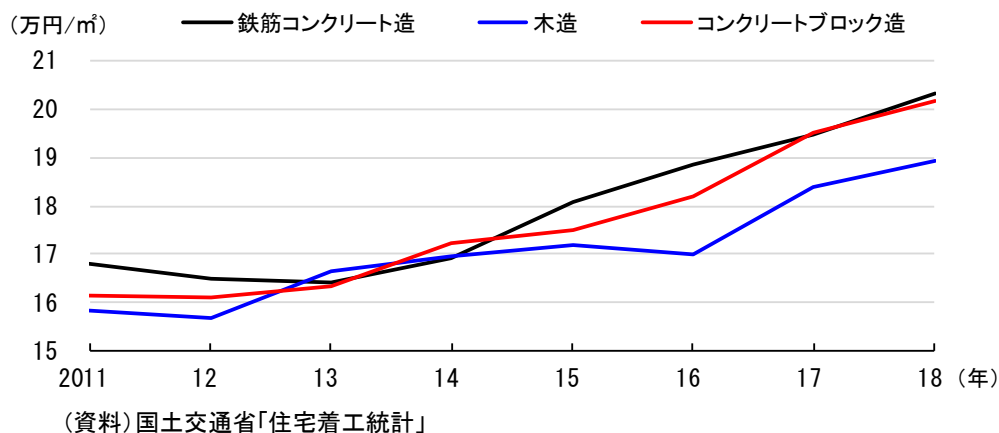
一方、51～70㎡の戸数は15年以降、71㎡以上の戸数は14年以降、減少傾向にある。単独世帯の増加に伴い、床面積が小さい貸家の戸数が増加し、床面積の大きい貸家の戸数が減少しているものとみられる。市別でみると、30㎡以下の戸数は名護市や那覇市、宮古島市、石垣市で増加傾向にあり、特に宮古島市では17年以降、急増している。31～50㎡については宜野湾市や浦添市、那覇市、豊見城市、糸満市、宮古島市、石垣市などで増加傾向にあり、宮古島市では30㎡以下と並んで大幅に増加している。51～70㎡および71㎡以上の戸数は人口規模が比較的大きな市部で多く供給されている。

7. 住宅の構造別の工事費予定額

住宅の構造別に1㎡当たり工事費予定額（建築単価）について、持家、貸家、分譲、給与の総計でみると、鉄筋コンクリート造りが2011年の16.8万円/㎡から18年には20.3万円/㎡に上昇し、コンクリートブロック造りも16.1万円/㎡から20.2万円/㎡まで上昇し、鉄筋コンクリート造りとほぼ同水準まで上昇している（**図表11**）（注3）。一方、木造も15.8万円/㎡から18.9万円/㎡まで上昇しているが、18年は鉄筋コンクリート造りと比べると1.4万円低くなっている。

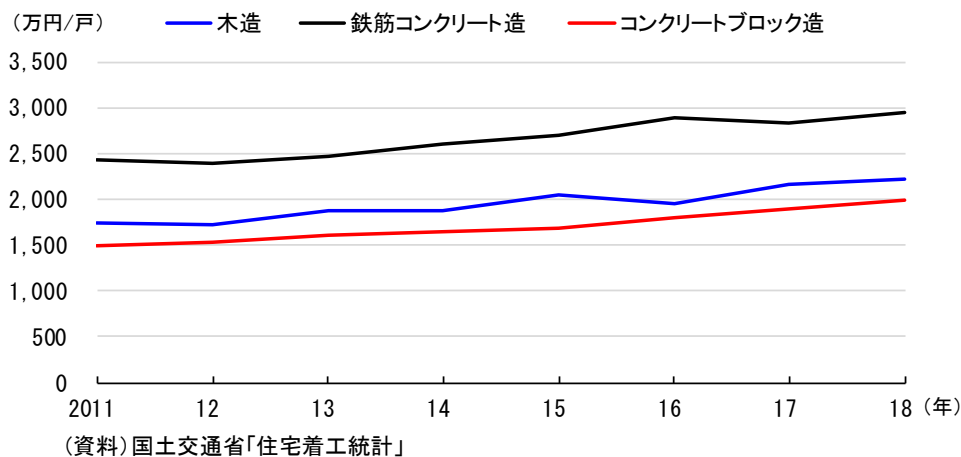
（注3）「住宅着工統計」の工事費予定額は、建築確認申請時の予定額であり、最近の人手不足による人件費の上昇や資材価格の上昇などで建設コストが工期中に上昇していることを勘案すると、実際の建築単価は工事費予定額から算出した単価より高くなっているものとみられる。

図表11 住宅の構造別の1㎡当たり工事費予定額（総計）

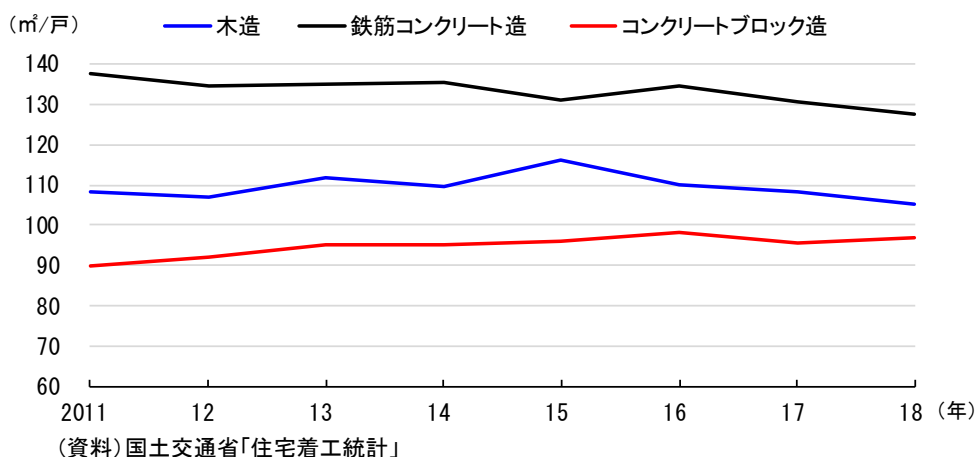


次に、一戸建ての持家について構造別に一戸当たり工事費予定額をみると、鉄筋コンクリート造りは11年の2,435万円から18年は2,954万円まで増加している（**図表12**）。またコンクリートブロック造りは1,493万円から1,983万円まで増加、木造は1,749万円から2,226万円まで増加しており、18年の一戸当たり工事費は木造が鉄筋コンクリート造りより728万円ほど少ない。一方、1㎡当たりの工事費（建築単価）が木造を上回っているコンクリートブロック造りの一戸当たり工事費が木造より少ないのは、コンクリート造りの一戸当たり床面積が木造より小さいことなどによる（**図表13**）。一戸当たり床面積の推移をみると、鉄筋コンクリート造りが11年の137.5㎡から18年は127.6㎡まで減少しているが、木造についても15年の116.2㎡をピークに減少傾向に転じ、18年は105.1㎡まで減少している。

図表 12 住宅の構造別の戸当たり工事費予定額（一戸建て持家）

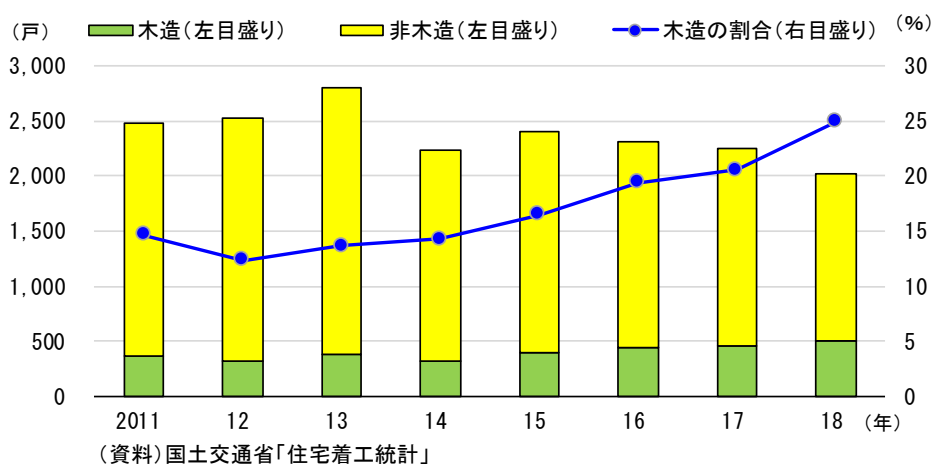


図表 13 住宅の構造別の戸当たり床面積（一戸建て持家）



最近の住宅の着工戸数を構造別でみると、木造住宅が鉄筋コンクリート造りの住宅より建築単価が抑えられることや工期が短期間で済むことから増加傾向にある(図表 14)。一戸建ての持家の着工戸数に占める木造の割合は11年の14.7%から18年には24.9%まで増加し、約4分の1が木造となっている。

図表 14 一戸建て持家の木造と非木造の着工戸数と木造の割合



8. 空き家の動向

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、2018年（10月1日、速報値）の本県の住宅総数は65万2,600戸となっており、5年前の13年より4万9,800戸増加（8.3%増）している（**図表15**）。うち「居住世帯あり」が57万8,100戸で同4万800戸増加（7.6%増）し、「居住世帯なし」は7万4,500戸で同9,000戸増加（13.7%増）している。世帯数の増加に伴い「居住世帯あり」の住宅数が増加するとともに、住宅供給がそれを上回っていることから「居住世帯なし」も増加している。「居住世帯なし」から「一時現在者のみ（昼間のみ使用など、常時居住者なし）」と「建築中」を除いた「空き家」は6万6,800戸で4,400戸増え、7.1%増となった。住宅総数に占める空き家の割合は10.2%で13年より0.2%ポイント低下している（**図表16**）。本県の空き家の割合は都道府県別では埼玉県と並んで最も低く、全国平均（13.6%）を3.4%ポイント下回っている（**図表17**）。ただし、空き家の割合は13年より僅かに低下しているが、空き家数は増加している。18年の空き家の内訳をみると、別荘などの二次的住宅は3,400戸で、賃貸用は3万5,800戸、売却用が1,200戸で、居住世帯が長期で不在や取り壊し予定などの「その他」が2万6,300戸であった。2000年代以降の推移をみると、二次的住宅は概ね横ばいで推移しているが、賃貸用・売却用の住宅と居住世帯が長期で不在や取り壊し予定の「その他」の住宅が増加傾向にある（**図表18**）。特に問題となるのは居住者が長期で不在や取り壊し予定などの「その他」の空き家であり、13年より2,500戸増加している。管理不十分で放置され老朽化が進めば、今後、景観や荒廃、治安面での懸念や空き家の倒壊の危険性などが高まってくる。空き家については15年に「空き家対策特別措置法」が施行され、「放置され危険な状況になっていたり、周囲を不安、不快にさせているなどの空き家」に対しては固定資産税の軽減措置特例の対象外となった。今後は本県でも世帯数の伸びの鈍化や単身高齢世帯の増加により、こうした空き家が増加していくものと見込まれる。居住者が長期で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。国や自治体も対策を急がなければならず、税制面や解体費用への支援の拡充や空き家の取引を仲介する「空き家バンク」の活用推進、老朽化した住宅の除却後の用地の公的な活用などの施策を推し進めていく必要がある。

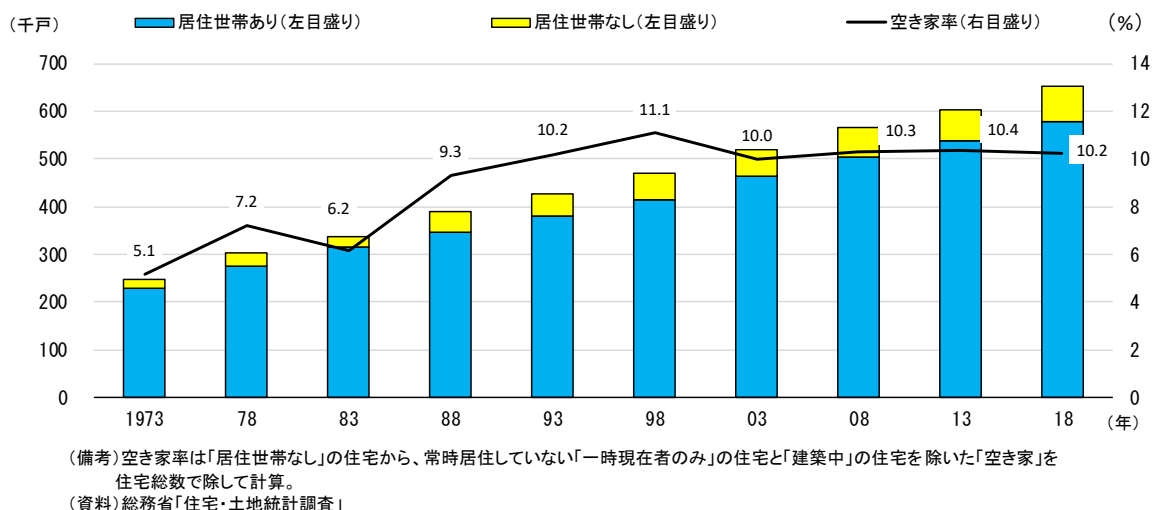
図表15 住宅総数と居住世帯の有無別の住宅数、空き家率の推移

調査年		1973	78	83	88	93	98	03	08	13	18							
総数	①	248,800	303,000	338,200	388,700	428,300	470,500	519,700	566,500	602,800	652,600							
居住世帯あり	同居世帯なし	229,300	276,600	314,700	347,700	380,500	414,200	465,000	504,400	537,300	578,100							
	同居世帯あり	3,500	1,500	1,100	900	1,000	1,400	2,000	1,500	2,800	2,000							
	居住世帯なし	19,500	26,500	23,600	41,000	47,700	56,200	54,600	62,100	65,500	74,500							
空き家②	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	6,800							
	二次的住宅	12,800	21,800	20,800	36,200	43,700	52,100	51,800	58,400	62,400	66,800							
	別荘											600	1,000	2,400	4,600	2,700	3,200	3,400
	その他											0	300	600	800	900	1,400	1,700
	賃貸用の住宅	21,500	10,800	24,800	27,300	31,700	27,900	32,200	33,900	35,800								
	売却用の住宅										1,800	1,700	1,600	1,200				
	その他の住宅										9,500	10,900	15,400	18,000	17,600	21,900	23,800	26,300
	建築中	3,800	2,800	1,200	2,500	1,600	1,500	1,000	500	600	1,000							
空き家率(%)	=上記②/①×100	5.1	7.2	6.2	9.3	10.2	11.1	10.0	10.3	10.4	10.2							

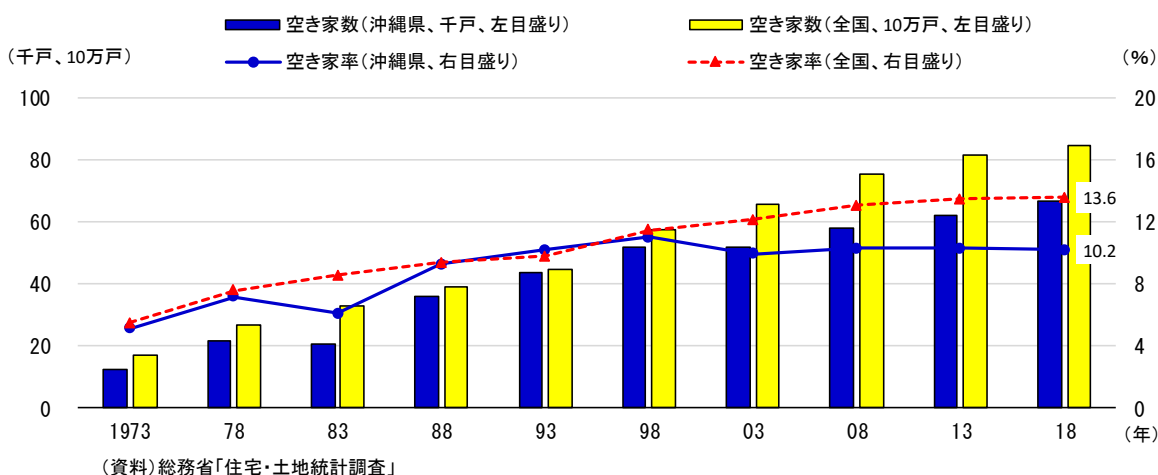
（備考）「一時現在者」は昼間のみ使用や数人が交代で寝泊まりし、常時居住している者がいない住宅、「その他の住宅」は居住世帯が長期で不在か、建替えなどのため取り壊すことになっている住宅。

（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

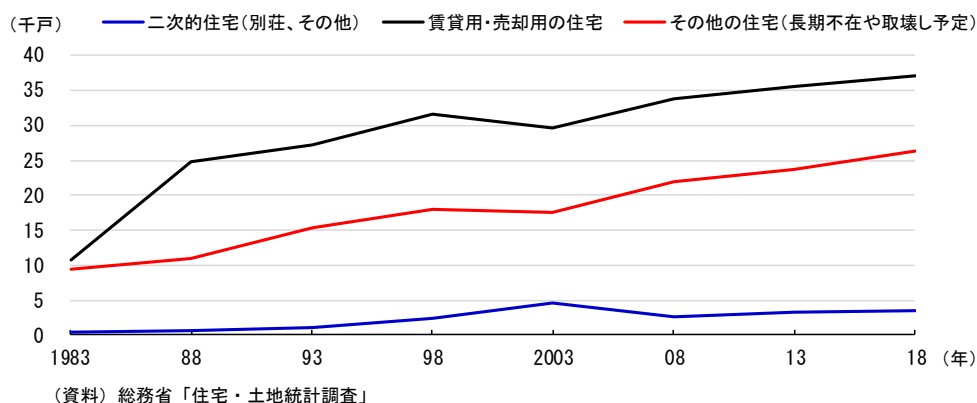
図表 16 居住世帯の有無別の住宅数と空き家率の推移



図表 17 空き家数と空き家率の推移(沖縄県、全国)



図表 18 状態別の空き家数の推移

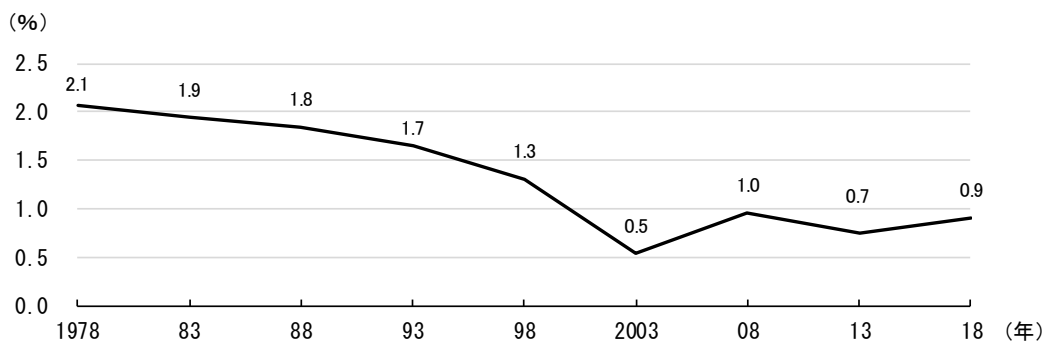


9. 本県の住宅の除却率

住宅については、既存の住宅の建替えや空き家の老朽化による取り壊しなどで除却される住宅がある。年初の総住宅数のうち当年に取り壊されて除却された住宅の戸数の割合が除却率であるが、「住宅・土地統計調査」と「住宅着工統計」を用いて、参考までに本県の住宅の除却率を求めてみた。除

却率は1978年の2.1%から2003年には0.5%まで低下し、その後は概ね1%程度で推移し、18年は0.9%となっている(図表19)。除却率は復帰以降、2000年頃にかけて低下傾向で推移しており、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。2000年代以降は除却率が下げ止まり、概ね横ばいで推移しているが、復帰直後の建設ブームで建てられた貸家などの老朽化による取り壊しや再開発による住宅の取壊しなどが増えている可能性がある。

図表19 住宅の除却率の推移



(備考)除却率は年初の住宅総数のうち当年に取り壊されて除去された戸数の割合。

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」より南西地域産業活性化センターが推計。

10. 今後の展望

今後の住宅着工の動向を展望すると、2013年以降6年間に亘る高水準の着工戸数が続いており、供給過剰感が高まっていることや建築費の上昇や工期の長期化、金融機関の融資審査が厳しくなっていることなどから、住宅着工戸数は調整局面に入り、弱含む可能性が高い。持家については足元で駆け込み需要が一部みられるが、建築費や地価の上昇などから、増税後は弱含みで推移すると見込まれる。また住宅の構造別では建築費や工期の面から今後も木造のウエートが高まっていくものとみられる。貸家については民泊需要がある程度見込まれるものの、金融機関の融資審査が厳しくなっており、今後は減少基調で推移する可能性が高い。ただし、宮古や八重山圏域では人口や世帯数の増加に賃貸住宅の供給が不足しており、当面はワンルームや1K～2Kなど床面積の小さな貸家を中心に高水準の着工戸数が見込まれる。また、分譲については戸建ての持家が建築費や地価の上昇で取得が難しくなっていることや高齢世帯の増加に伴う分譲の立地上の利便性、生活スタイルの変化などから需要が一定程度見込まれ、比較的堅調に推移するものと見込まれる。また、本県の空き家率は全国を下回っているが、住宅総数が増加していることから空き家数は増加している。賃貸・売却用の空き家の増加は今後、住宅の供給が抑制されれば需給面から調整されていくので特に問題はないが、所有者の長期不在や取壊し予定の空き家については、管理不十分で放置され老朽化が進めば、今後、景観や荒廃、治安面での懸念や空き家の倒壊の危険性などが高まってくる。今後は本県でも世帯数の伸びの鈍化や単身高齢世帯の増加により所有者不在の空き家の増加が見込まれることから、こうした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。国や自治体も対策を急ぐ必要がある。

付注

(季節変動と季節調整法について)

多くの経済データは4つの変動要因から成る。4つの変動要因とは、①経済成長などの傾向的（趨勢的）な変動、②景気循環などの循環的な変動、③1年を周期とする季節的な変動、④この3つ以外の一時的・偶発的な不規則変動である。経済データから季節性を取り除く一般的な方法として季節調整法があり、我が国の官公庁統計では米国商務省が開発したX-12-ARIMAが広く用いられている。この季節調整法により、原データから季節変動を取り除いた季節調整値を抽出できるが、季節変動や不規則変動、趨勢循環変動も計測できるため、経済データの季節性（季節変動）や、短期的な経済変動（不規則変動）、中長期的な経済変動（趨勢循環変動）も分析できる。ここでは、住宅着工戸数の総計と持家、貸家、分譲について月次の原数値から季節変動と不規則変動を取り除いた趨勢循環変動を抽出し、傾向的な動きをみた。なお、給与住宅（社宅等）については戸数が少ないことから、季節調整法を用いた分析は行っていない。

(上席研究員 金城毅)