新築住宅着工に関する多角的視点による予測の試行

An Exploratory Study on Forecasting Residential Construction Starts from Multiple Perspectives

（日本語表記）
○　株式会社住環境研究所　吉本隆行
株式会社住環境研究所　相良詠子
株式会社住環境研究所　加藤実緒

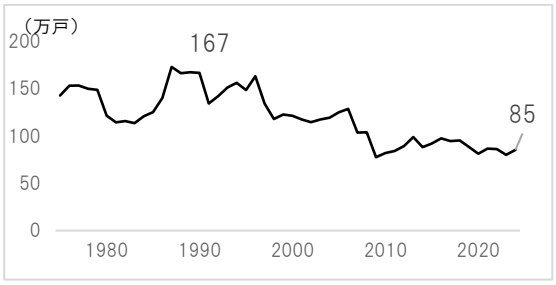
本研究は 2050 年までの都道府県別新築住宅着工戸数を定量・定性的に予測することを目的とした。まず人口・世帯・経済データを用いた重回帰分析から予測モデルを構築した。全国新築着工戸数は 2050 年には 50 万戸を下回り、一都三県は相対的安定、地方圏は大幅減少が予測された。更にモデルで捉えきれない「制度要因」と「ショック要因」を分析し、消費税と大規模地震が予測への影響要因であることを明らかにした。

１．序論

1.1　研究の背景

わが国の新築住宅着工戸数は、バブル経済最盛期にあたる 1990 年代には年間約 170 万戸に達していたが、近年は約 85 万戸へと半減し、長期的な縮小トレンドが続いている。

■図表１：住宅着工の推移

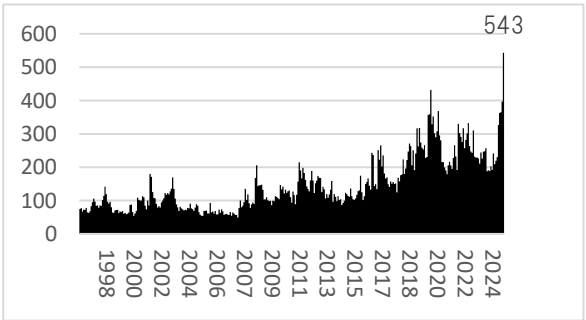


国土交通省「建築着工統計」

この背景には、総人口の減少だけでなく、15 歳から 64 歳の生産年齢人口の急激な減少と高齢化の加速がある。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、生産年齢人口は 2040 年代に 7,000 万人を割り込む見通しであり、住宅取得の主力層が継続的に縮小することで、住宅市場全体の構造的な収縮が不可避な状況となっている。

加えて、世界経済政策不確実性指数を見ると、1997 年～2015 年の不確実性指数の平均値を 100 とした数値が、2025 年には 500 を超えている。その数字が示すように、社会経済環境の不確実性は近年著しく高まっており、事業者や政策立案者が将来を見据えた合理的な意思決定を行うことが一層困難になっている。

■図表２：世界経済政策不確実性指数



Economic Policy Uncertainty Project

このような先のことを捉えることが難しい時代であるからこそ、「未来を正確に的中させること」ではなく、「不測の事態に対する適応の準備」として、将来予測の重要性が高まると考えられる。

そして将来予測の必要性は人口減少・高齢化の影響等で、新築着工戸数を大きく減らしている住宅・不動産業界においても当然高まっている。本研究においては、業界の一丁目一番地となる数字である新築住宅着工戸数の将来予測に着目し、その彩度を高め、微力ながら住宅・不動産業界へ貢献することを目的とする。

また、これまで新築住宅着工戸数の将来予測については、野村総合研究所をはじめとする企業・団体により、主として報告書の形で提示されてきた。業界でも参照されることの多いこれらの予測の多くは、人口、世帯数、経済指標、住宅ストックといったマクロ変数に基づき、中長期的な住宅需要の動向を捉えるものであり、実務上重要な示唆を与えている。

ただ、その多くが金融系シンクタンクによるものであり、住宅メーカーとして着工予測を出したという事例は見受けられない。そのような現状に対し、住宅メーカー系シンクタンクとしての予測を行うことで、社会に着工予測の新たな選択肢を提示し、住宅・不動産業界に加え、着工予測の市場の健全性向上に寄与し、誰でも予測が出来るのだという「予測の民主化」を進めていくことも視野に入れて行うものである。

1.2　研究の目的と構成

本研究の目的は、2050 年を対象年として、全国および 47 都道府県別の新築住宅着工戸数を多角的に予測するための資料を作成することにある。具体的には以下の 2 本柱から構成される。

第一に、重回帰分析を用いた「予測モデル」の構築である。2000 年から 2024 年の 47 都道府県パネルデータを用い、人口・経済変数を説明変数として採用することで、統計的根拠に基づく定量的な将来推計を行う。

第二に、モデルでは内生化できない「影響要因分析」の実施である。住宅着工に影響を及ぼす制度要因（消費税・住宅政策）およびショック要因（自然災害・経済危機）について、過去の事象を体系的に整理し、2050 年までに想定される将来事象を定性的に検討する。

本論文の構成は以下の通りである。第 2 章では分析手法とデータを説明し、第 3 章で予測モデルの推定結果を示す。第 4 章で要因を分類し、、第 5 章では制度要因分析を、第 6 章ではショック要因分析を行い、第 7 章で総合的考察を述べる。第 8 章では結論および本研究の限界と今後の課題そして今後の方向性を述べる。

２．先行研究と本研究の位置づけ

2.1　先行研究

住宅の着工数予測は多くの企業・団体によってなされてきた。それらを大きく分類すると金融・シンクタンク系、業界団体系、ハウスメーカー系となる。ただ、その中でも長期的な予測を行った事例というのは数が限られる。

着工予測の中でも代表的なものは、総合シンクタンクである野村総合研究所が出している予測である。2015 年から出し始めた予測は、毎年多くのメディアで取り上げられ、その予測数値が建設・住宅に多大な影響を与えていることは想像に難くない。対象エリアは、全国および地域別として「1 都 3 県＋大阪府」と「その他」の予測値を公開している。期間は約 15 年後まで、2025 年公開の予測では 2040 年までの予測であり、その時々で都度修正を行っている。変数の考え方は「人口・世帯数」、「住宅ストック」、「経済成長」の３つの枠に含まれる変数から、「移動世帯数」、「住宅ストックの平均築年数」、「名目 GDP 成長率」の 3 つの変数を採用し予測モデルを構築し、予測を行っている。その結果の予測着工戸数は 2040 年に約 61 万戸とされている。

また、金融系のシンクタンクである三菱UFJリサーチ&コンサルティングも長期的な予測を行っている事例の一つである。2020年に第1弾の予測、2025年に第2弾の予測を行っている。対象エリアは、全国および地域別として「3大都市圏」と「各地方」の予測値を公開している。期間は2050年までの予測である。変数の考え方は「人口・世帯数」、「住宅ストック」の観点から、公的な調査データである「国勢調査」や「住宅土地統計」の数値を用いて予測を行っている。こちらの予測結果は2040年で約44万戸、2050年では約34万戸であり、野村総合研究所の数値を大きく下回る予想がなされている。

一般財団法人の建設経済研究所も建設投資活動をマクロ計量経済モデルで表し、そのモデルをもとに新築着工戸数を予測している。ただ、この予測は四半期ごとになされており、1年後（四半期×4）の予測までしか出ていない。

そして市場調査に特化したシンクタンクである矢野経済研究所も定期的に予測を出している。26年リリースの情報では2040年までの全国数値の予測が出されている。しかしながらこちらは「持家」と「分譲」に対象を限定した予測となっており、他の予測と同列に比較することはできない。

その他にも各種団体や地方銀行などが独自に短期や地域限定の予測を出している事例が散見され、新築着工の床面積に着目した吉田（2018）や、市レベルの木造住宅着工を求める過程において新築住宅着工戸数を推計・算出した藤掛・大地（2013）などの先行研究もある。

しかしながら、これまでの研究においては企業が戦略的なビジョンを構築するために求める期間（予測期間が2050年）、変数（人口と経済の面でアプローチ）、エリア（都道府県以下の粒度）を満たす先行研究は見られていない。

また、前提条件として何も起こらなかった場合の予測モデルを示しつつも、モデルに影響を及ぼす要因、例えば政策転換や地震などの社会変化への言及は少ない。

我々が行う本研究においては、企業が戦略的なビジョンを構築するために求める期間・変数・エリアを充足し、より価値のある予測モデルを作成することを目指す。

また、モデルには含まれない影響要因についても視野に入れ検討することで、モデルを用いた直線的な予測を、より広がりを持たせた予測とする。

■図表３：着工予測の各社比較

企業（公開年）	期間/戸数	エリア
野村総合研究所 (2025)	～2040年 約61万戸	全国 1都3県＋大阪府 その他
三菱UFJリサーチ&コンサルティング (2025)	～2050年 約34万戸	全国 3大都市圏 その他
建設経済研究所 (2025)	～2026年 約78万戸	全国
矢野経済研究所 (2025)	～2030年 約32万戸 (持家+分譲)	全国 地方別
本研究の 目指すところ	～2050	全国 都道府県別

2.2　本研究のアプローチ

予測モデルを作り、またその影響要因も示すべく、本研究ではマクロ計量モデルおよびシナリオ分析的アプローチの2方向からのアプローチによって、将来の予測を行うことを試みた。

マクロ計量モデルの代表例としては、先述の野村総合研究所が定期的に公表する「住宅市場予測」が挙げられる。そこでは移動世帯数・平均築年数・名目GDP成長率を変数として用いた計量モデルを構築して予測を行っている。それはスタンダー

ドな予測の手法であるが、変数の選択によって予測値が大きく変わるということで、各予測それぞれが独自性を有するアプローチである。

また、シナリオ分析的アプローチは、経済危機や自然災害、政策変更といった外生的ショックをシナリオとして組み込む手法であり、定量モデルの限界を補うものとして位置づけられる。本研究の影響要因分析はこの系譜に属するが、ショック要因ごとに過去の実績データを詳細に分析したうえで将来事象を検討する点に独自性がある。

以上の整理を踏まえれば、本研究の位置づけは、①全国・都道府県別の両レベルを統一的な計量モデルで予測し、②定量的予測では捉えきれない制度・ショック要因を定性的に補完した、総合的な住宅市場将来予測研究として位置づけることができると考えている。

3．予測モデルの構築

3.1　分析手法

本研究では重回帰分析（Multiple Regression Analysis）を用いて予測モデルを構築した。元のデータをそのまま用いると長期の予測を実施するとある時点で数値がマイナスになってしまうことや、都道府県間の経済規模・人口規模の絶対的な差が大きいことを考慮し、被説明変数および説明変数の双方を対数変換した「log-log 回帰」（両対数モデル）を採用した。

3.2　分析と予測の対象期間

分析対象期間は 2000 年から 2024 年の 25 年間とし、47 都道府県のパネルデータを利用した。予測対象期間は 2025 年から 2050 年の 26 年間とした。

3.3　変数の考え方

変数の考え方としては、2 方向からのアプローチを検討した（注１）。

まずは人口・世帯から考えるアプローチである。新築住宅着工のような経済的な活動というのは、その前提には必ず人間がいるため、予測において人口・世帯というのは不可分な要素である。経済学の基本命題として、“需要は人から生まれる”と言われるほど、人口の要素は大きい。それゆえに、これまで為されてきた数多の予測においても必ず用いられてきたアプローチである。

ここにおける変数は、国勢調査を筆頭に国や自治体によって非常に多くの公的なデータが取得・蓄積されており、同時に複数の主体により将来推計もなされている。そしてその中でも性別、年齢別など非常に細分化されているため、どの調査のどの数値を用いるのかということが、ぜいたくな悩みとして存在する。

本研究においては、今回の目的として「都道府県別」、「1 年ごと」の予測を行うというものがあるため、そのために必要な粒度・期間を満たす「住民基本台帳」や「国勢調査」のデータを中心に複数のデータを選別・加工してモデルに組み込むこととした。

そして予測値としては人口問題研究所が出しているデータを中心に、各種シンクタンクのデータ等も活用しながら、モデルに代入する数字を作った。

もう一つのアプローチは経済状況からのアプローチである。具体的には GDP や物価などの社会全体の状況である。1 つ目に取り上げた人口・世帯の変数というのは住宅をどれだけの人・世帯が必要とするのかという潜在的な需要の部分を説明するために必要な変数である。一方で経済状況の変数は、その需要が実際の購入（着工）に結びつくのかどうかを説明することを目的とするものである。経済状況の変数の過去のものは内閣府等が作成して公開しているデータが中心となる。

将来予測値を出す際に必要となる各データの将来推計値に関しては、日本経済研究センターをはじめとする国内外のシンクタンクなど研究機関がそれぞれの分析をもとに出しており、その内のい

くつかのデータを取得して用いた。その際、予測数値が公開されていない年については推計・加工して予測を行った。

それら2つのアプローチから選択した複数の変数を多重共線性の確認および変数の経済的解釈可能性を総合的に検討し、予測モデルに組み込んでモデルを作成、予測を行った

■図表４：検討変数例①人口・世帯

変数名	データ出所
総人口	国勢調査、住民基本台帳
総世帯数	国勢調査、住民基本台帳
生産年齢人口	国勢調査、住民基本台帳
高齢化率	国勢調査、住民基本台帳
年齢階層別構成比	国勢調査、住民基本台帳

■図表５：検討変数例②経済

変数名	データ出所
GDP 成長率	国民経済計算
世帯所得	家計調査年報
住宅ローン金利	各種金融機関情報
地価	国交省地価公示
住宅投資（GDP 内）	国民経済計算年報

3.4　精度評価と推定結果

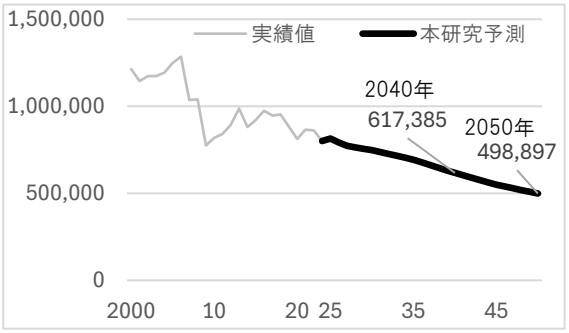
モデルの精度評価は交差検証を用いた CV R^2（決定係数）を採用した。

推定の結果、CV R^2 は 0.927 となり、モデルの説明力は非常に高い（0.9 以上が高精度の目安）。全変数が 0.1%水準で統計的に有意であり、各係数の符号および大きさも経済理論と整合的であった。

3.5　全国予測

構築したモデルに基づき、既存の人口・世帯、経済に関する将来推計値を入力値として 2050 年までの全国及び都道府県別の新築着工戸数を予測した。

■図表６：本研究の全国着工数予測値グラフ



実績値＝国土交通省「建築着工統計」

全国の予測の結果は 2040 年には約 62 万戸、2050 年には全国の着工戸数が 50 万戸を下回る見込みであり、2024 年現在比で約 37%も減少することが予測された。

本研究の予測結果は他の研究において予測された期間内における予測値と大きく乖離するものではなかった。特に、野村総合研究所の 40 年までの予測とは近似している。その点は、ある一定の妥当性が得られたものと考えることも出来るのではないだろうか。

3.6　都道府県別予測

都道府県別の予測では、三大都市圏（特に１都３県）と地方圏との間で大きな格差が拡大することが明らかとなった。

■図表７：都道府県別減少率順位

順位	減少率小	減少率大
1	東京都	熊本県
2	神奈川県	長崎県
3	埼玉県	岩手県
4	千葉県	宮崎県
5	愛知県	宮城県

都道府県別の分析から明らかになった最も重要な知見は、地域間格差の拡大である。東京都の減

少率に対し、熊本県では約 3 倍の差が見られた。これは人口の都市集中と地方圏における人口構造を反映したものであり、地方圏においては住宅市場の実質的な「崩壊」とも言える状況が数十年内に到来する可能性を示唆している。

４．要因分析

4.1　分析の目的

重回帰分析による予測モデルは、過去のデータに基づく「何も特別な変化が起きなかった場合」の将来推計を提供するものである。

しかし現実の住宅市場は、それ以外の外的要因によっても大きく変動してきた。

下表は新築着工数に影響を及ぼす変数について、本研究内にて独自に４つに大別したものだが、人口要因と経済要因の２つは既にモデルに組み込んでいる。

だが、他２つの影響要因の影響度も視野に入れた将来予測を実施するため、制度要因及びショック要因の影響の検討およびシナリオとして今後どうなる可能性があるのか検討を行うこととした。

■図表８：新築着工数への影響要因分類

分類	内容例	対応
人口要因	人口・世帯	モデルの変数
経済要因	金利・物価	モデルの変数
制度要因	法改正	シナリオ
ショック要因	地震・水害	シナリオ

５．制度要因分析

5.1　分析の目的と方法

現実の住宅市場は、法改正・税制変更・補助金制度といった制度要因によって大きく変動してきた。ここでは主要な住宅に関連しそうな政策を時系列で概観し、着工戸数との関係を分析したうえで、2050 年までに想定される制度変化の影響を検討する。

5.2　過去の制度変化

1990 年代から現在までで、新築着工に影響を与えそうな制度の変化としては、大きく「消費税」と「住宅関連の法律」がある。

消費税はその間に 3 度引き上げられており、その都度、購買意欲の減退などによって負の影響を及ぼしたと考えられる。また、住宅の品質向上やローン関連などの家を建てやすくする状況が整えられたことで住宅着工の増加も考えられる。

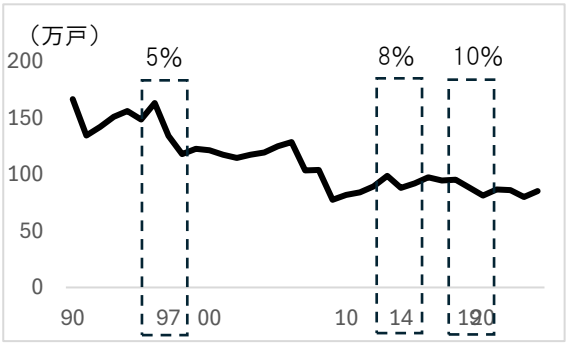
■図表９：90 年代以降の主な制度の変化

年	変化
1997 年	消費税 5%へ引上げ
2000 年	品確法 建築基準法大改正
2007 年	長期固定金利住宅ローン本格化
2008 年	長期優良住宅制度
2014 年	消費税 8%引き上げ
2019 年	消費税 10%引き上げ

5.3　過去の制度変化と着工数の関係

制度の変化を着工数と照合してみたところ、大きく影響を及ぼしているのは「消費税増税」であった。これまで 3 回引き上げられているが、その 3 回のいずれにおいても新築着工数が減少するということが見て取れた。

■図表１０：新築着工数と消費税増税時期



新築着工戸数＝国土交通省「建築着工統計」

一方で他の法改正等に関しては、そこまで大きな影響を及ぼしてはおらず、住宅を所有するための環境整備には好影響を及ぼすものであっても、購買行動に直結するものではないということが言えるのではないか。

また、住宅ローン減税や補助金制度については、既に当たり前の感覚として定着しており、着工数を大きく増加させる効果は小さい、と見ることができるだろう。

5.4　2050 年までの制度要因の展望

直接的に住宅着工数に影響を及ぼす要素としては消費税の増税があることが明らかになった。
それでは今後の消費税の動向がどうなるのか。

今後、少子高齢化による社会保障費の増大を背景に、引き上げ圧力が続くという見方が有力である。消費税は社会保障の安定財源と位置づけられており、財務省は高齢化の進行に伴い安定財源の確保が必要だとしている。それらのことから、今後の消費増税は不可避であると考えられる。

ただ一方、現在進行形で食料品の消費税について議論がなされているように、物価上昇への対策のひとつとして消費税の減税というのも視野に入ってきている状況がある。

そのような状況を鑑みると、令和８年の今の時点においては、いつ、どのくらい消費税が変わるのかということについての不確実性が圧倒的に高く、今後の予測が出来ないというのが偽らざるところである。

そのため、この要因については、今後も常に政治・経済の動向を注視して、その状況に応じてアップデートしていく必要がある。

６．ショック要因分析

6.1　分析の枠組み

自然災害等の外生的ショックは、モデルの想定を大きく変動させる「影響要因」として機能する。

本研究では、過去 30 年間に発生した主要な自然災害（火山噴火・水害・地震）について住宅着工戸数への影響を実証的に分析し、2050 年までに予測される大規模ショックの影響を検討した。

新築着工に影響を及ぼすであろうと考えられる自然災害のうち、特に被害が大きかったものは下表に示したものである。

■図表１１：過去 30 年の主な自然災害

年	災害	死者（名）	全壊（棟）
1995	阪神大震災	6,434	104,906
2004	新潟県中越地震	68	3,175
2011	東日本大震災	22,325	122,012
2016	熊本地震	273	8,665
2018	西日本豪雨	237	6,767
2019	令和元年東日本台風	104	3,308
2024	能登半島地震	411	8,443

内閣府、消防庁資料等より作成

6.2　火山噴火の影響

過去 30 年間に発生した主要な火山噴火（2000 年三宅島噴火・2014 年御嶽山噴火・2015 年口永良部島噴火）を分析した結果、住宅への被害数は少なく、かつ被害範囲も局所的であることが確認された。住宅着工戸数への影響はほぼゼロと判断され、将来シナリオにおける主要な影響要因とはならないと結論づけた。

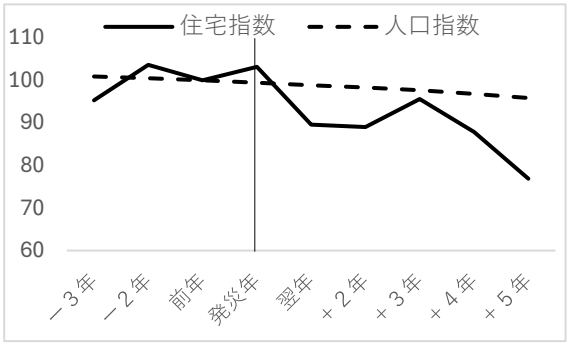
6.3　水害の影響

過去 30 年の中で、広範に及んで大きな被害のあった水害である 2018 年西日本豪雨（死者 237 名、全壊 6,767 棟）および 2019 年令和元年東日本台風（死者 104 名、全壊 3,308 棟・半壊 30,024 棟）の被災前後における住宅着工戸数の推移を、被災県（西日本豪雨：広島・岡山・愛媛、東日本台風：宮城・長野・福島）について検証した。

検証の方法としては発災年の前後における被災

県の住宅着工戸数の増減を、人口の増減と合わせて確認するという方法を取った。

■図表１２：2018 年西日本豪雨水害前後の
岡山県における住宅着工と人口推移
（発災前年=100 の指数）



新築着工戸数=国土交通省「建築着工統計」、人口=「住民基本台帳」

検証の結果、災害後 5 年間において、着工戸数の有意な増加は認められなかった。これは水害被害の局所集中性（例えば西日本豪雨の被害の大部分は岡山県倉敷市真備町の 4,645 棟に集中）と、ハザードマップとの整合性（水害は建築前に予測対応が可能な災害であり、上記真備町の被害家屋の多くはハザードマップでの危険エリアに建っていたものであった）によるものと解釈される。日本全体の着工数への影響も確認されなかった。

よって、水害も主要な影響要因たり得ないと判断した。

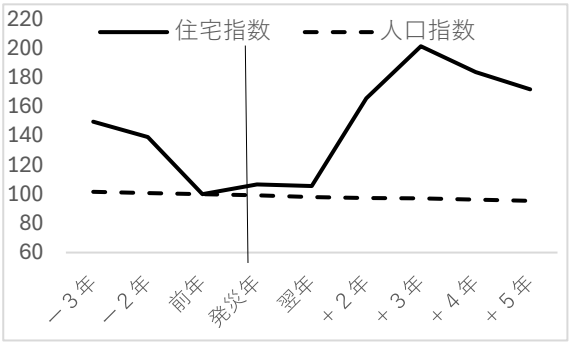
6.4　地震の影響

日本は地震大国と称されるだけあり、非常に地震が多く、その規模は他の災害の被害規模とは全く異なるものである。

対象として分析したのは先の表で示した、大きな災害としてまず想起される 5 つの地震の他に、北海道胆振東部地震など 5 つの地震を加えた計 10 の地震である。

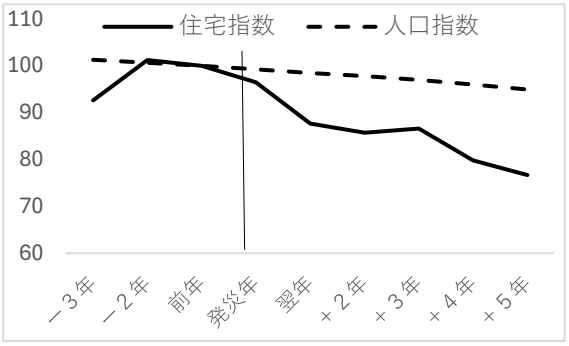
過去 10 回の主要地震を分析した結果、「全壊戸数が都道府県単位で一定数以上（概ね数千棟以上）」の大規模地震に限って、発災年の翌年・翌々年の着工戸数増加への有意な影響が確認された。

■図表１３：2011 年東日本大震災前後の
岩手県における住宅着工と人口推移
（発災前年=100 の指数）



新築着工戸数=国土交通省「建築着工統計」、人口=「住民基本台帳」

■図表１４：2018 年北海道胆振東部地震前後の
北海道における住宅着工と人口推移
（発災前年=100 の指数）



新築着工戸数=国土交通省「建築着工統計」、人口=「住民基本台帳」

着工数増加の十分条件として、発生年（人口増加・減少どちらのフェーズか）、人口密度などの影響も想定され、特に人口増加フェーズにおける大規模地震では震災後 2～3 年でのピークが明確であったが、人口減少が進む地域では同様の着工増加が生じにくいと考えられる。

その点において、2024 年能登半島地震は、人口減少が急速に進んでいる地域で発生した初めての大規模直下型地震であり、その復旧プロセスにお

ける着工動向は今後の予測精緻化にとって重要な参照事例となる。本研究チームは実地調査を計画しており、その結果を今後の予測に反映させる予定である。

6.5　2050 年までに想定される大規模ショック

地震研究の知見によれば、2050 年までに「南海トラフ地震」と「首都直下型地震」の発生確率は相当に高い。これらの地震が新築着工戸数に与える影響は、過去の大規模地震と同様に翌年・翌々年の着工数増加をもたらす可能性がある一方で、以下の点において過去の事例と本質的に異なる側面を持つ。

■図表１５：被害規模比較表（下 2 つは予想値）

地震名	大きさ	全壊数
東日本大震災	M9.0	約 12 万
阪神淡路大震災	M7.3	約 10 万
能登半島地震	M7.6	約 1 万
南海トラフ地震 （30 年以内 60～90%）	M８～９	235 万
首都直下型地震 （30 年以内 70%）	M７	40 万

内閣府 HP 等より作成

まず場所であるが、首都直下型であった場合、首都東京付近での発生であり、国家機能の中枢が被災するリスクがある。また規模としても過去最大級の被害規模が予測されており、全壊戸数が阪神や東日本を大きく上回る可能性が想定されている。

その場合、政府・官公庁・金融機能の停止・低下、復旧資金調達や政策実施能力の低下といった国家機能の低下リスクも十分に考えられ、人口減少・高齢化が急進している局面での発生であるため、過去と異なり、復興需要の発現が弱まる可能性もある。そして建設会社・大工・設計者の被災による建設供給能力の著しい低下や建設費の超高額化といった住宅業界の打撃も考えられる。

これらの要因を総合すると、首都直下型地震や南海トラフ地震の発生は着工数増加をもたらす可能性はあるが、過去の震災復興時のような急激かつ大規模な増加は期待しにくく、むしろ国家経済への深刻なダメージが予測モデルを大幅に下方修正させる方向に作用する可能性も否定できない。

７．総合考察

7.1　定量・定性の統合的解釈

本研究の分析結果を統合すると、以下の将来シナリオが描かれる。統計モデルが示す「ベースライン」として、新築着工戸数は 2030 年に約 75 万戸、2040 年に約 62 万戸、2050 年に約 50 万戸へと緩やかに減少する。このトレンドは人口・世帯・経済のデータに基づくものであり、特異な外部ショックがなければ概ねこの軌道を辿ると想定される。

このベースラインに影響要因が影響を与える構造において、消費税増税は一時的な需要落ち込みをもたらす短期的要因として機能し、過去のパターンからは概ね 2 年以内の回復が見込まれる。地震については、「着工数を大きく増加に変動させる要因」として確認されているが、2050 年に向けた人口動態（地方圏の急速な人口減少）を踏まえると、過去のような力強い着工増加が再現されるかは不透明である。能登半島地震の復興動向の継続的モニタリングが、この不確実性の解消に資すると考えられる。

7.2　地域差の拡大と政策的含意

都道府県別予測が示す最も重要な政策的含意は、地域間格差の拡大である。東京圏（1 都 3 県）と地方圏では、2024 年から 2050 年にかけての減少率に 2～3 倍の差が生じることが予測される。

この格差は、住宅市場における「市場の論理」が機能する都市圏と、市場論理だけでは居住環境

の維持が困難になる地方圏との分断を意味する。

特に熊本・長崎・岩手・宮崎等の地方圏では、着工戸数が 2050 年に 2024 年比で 60%超の減少となり、地域の建設・住宅産業の持続可能性に深刻な疑問が生じる。

こうした地域間格差に対し、リフォーム・既存ストック活用市場の育成、空き家の有効活用政策等が政策的解決策として考えられるが、これらは本研究の分析対象外であり、今後の課題として位置づける。

８．本研究の結論と今後の課題

8.1　結論

本研究は、47 都道府県のパネルデータを用いた重回帰分析により、2050 年を対象年とした全国および都道府県別の新築住宅着工戸数の予測モデルを構築した。人口・世帯および経済に関する変数を採用し、CV R^2＝0.927 という高精度のモデルを得た。

全国予測では、2050 年には着工戸数が 50 万戸を下回ると推計された。また都道府県別では、1 都 3 県が相対的に安定するのに対し、地方圏での急激な縮小が予測され、地域間格差の著しい拡大が示唆された。

影響要因分析では、制度要因として消費税増税が過去の着工数急減の主因であることを確認した。ショック要因として、火山噴火・水害は着工への影響が大きくないことに対し、大規模地震のみが着工数を有意に変動させることを実証した。2050 年に向けては、南海トラフ地震・首都直下型地震が最大のリスク要因であるが、人口減少・高齢化の進行という文脈においては過去の震災復興と同様の着工増加が再現されるか不確実である。

本研究は、高齢化・人口減少という構造的変化と、制度・ショックという外生的変動を統合した総合的な住宅市場予測の枠組みを提示することができた。

8.2　モデルの限界

本研究の予測モデルには以下の限界がある。第一に、本モデルは過去の傾向線を延長するものであり、過去に経験のない規模の変化（例えば人口急減・国家的大規模災害）に対しては推計精度が低下する可能性がある。第二に、影響要因（消費税・地震等）をモデルに内生化できておらず、定性的補完に頼っている。第三に、都道府県単位の予測であり、市区町村レベルや都市類型（政令市・中核市・地方都市等）別の精緻な分析は行っていない。

8.3　今後の研究課題

今後の主要な研究課題として以下の 4 点を考えることが出来るだろう。

まず第一にエリア類型別（都市規模・人口密度等）モデルの構築である。現在のモデルは全都道府県を一律に扱っているが、都市類型別にモデルを構築することで予測精度の向上が期待される。

次に影響要因のダミー変数化である。今回はシナリオ的に織り込むにとどまった消費税増税や大規模地震をダミー変数としてモデルに組み込み、定量的に影響度を推定することも必要である。

さらに能登半島地震の実地調査も必要と考える。人口減少局面における震災復興の着工動向をデータで分析することに加え、インタビュー調査等の定性的な手法を用いて現在進行形で復興活動に取り組んでいるエリアの現状を把握することは、将来の大規模地震（南海トラフ・首都直下型）のシナリオ検討に活用することが可能となる。

最後に住宅業界動向の追加である。将来予測される住宅業界の変化を踏まえた変数の選定・モデル作成、影響要因の一つとしての詳細分析を行うことは最も必要なことであろう。この点の詳細については別途後述したい。の詳細については別途後述したい。

これらにつき、取り組み、研究を深めていくことが必要であると考えている。

8.4　住宅業界動向の視座の追加

本研究において、住宅業界特有の動向を含めることが出来ていない業界動向の主な視座は以下のものである。

第一に、「量」から「質」への転換の加速である。着工戸数の減少が続く中、省エネ・ZEH 水準への性能基準の義務化が進むことで、個々の住宅の付加価値は高まる方向に移行する。着工戸数の減少は必ずしも住宅市場全体の規模（金額ベース）の縮小を意味しない。その構造の変化を踏まえることは、今後の市場のトレンドを検討するうえで必要不可欠である。

第二に、リフォーム・リノベーション市場の相対的拡大である。新築着工数が長期的に減少する中で、既存ストックの維持・改修需要は増加し、住宅産業のビジネスモデルの重心はリフォーム市場へとシフトすることが見込まれる。新築との競合の検討およびリフォーム・リノベーション市場の予測も必要な要素として顕在化してくる。

第三に、建設業の担い手不足問題の深刻化である。外国人育成就労制度の活用や建設 DX、フィジカル AI をはじめとする AI の活用が業界全体の課題となっており、これらの進展如何によっては着工戸数の推移に影響が生じる可能性がある。

このような業界動向は今後予測を検討するうえで看過できない事象であり、それらを踏まえることが予測精度向上にもつながると考える。

8.5　今後の方向性

本研究において取り組んだモデルの作成および影響要因分析においては、一つの形として試行の結果を得ることができたが、先述のような課題も多く見えてきた。

今後は出てきた課題に取り組みながら、引き続き新築着工の予測の精度向上および予測の民主化を目指し、研究を進めていく。

また、今回は新築着工数を対象としたが、新たな「住生活基本計画（全国計画）」においては既存ストックの活用促進が言われている。そのような状況下において、中古流通やリフォーム市場の予測に取り組むことも社会的意義のあるものであると考えられ、そこも視野に入れ、予測を大きな研究テーマとして取り組んでいく。

（注 1）変数の詳細については、業務における情報であるため、本論文内における公開は差し控えさせていただきたい。

参考文献

藤掛 一郎,大地 俊介(2013)「都市部への人口集中が住宅着工における木造率に与える影響：宮崎県を事例として」『林業経済研究』

藤田隼平 (2025)「住宅着工とストックの中期見通し」三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング

住宅金融支援機構（各年）『フラット 35 利用者調査』

建設経済研究所（各年）『建設投資の見通し』

国土交通省（各年）『建築着工統計調査報告』

国土交通省 (2026)『新たな住生活基本計画 (全国計画)』

内閣府（各年）『国民経済計算（GDP 統計）』

内閣府(2020)「令和元年台風第 19 号等に係る被害状況等について」

三隅良平 (2020)「平成 30 年 7 月豪雨における被害の概要」『防災科学技術研究所主要災害調査』

日本銀行（各年）『経済・物価情勢の展望（展望レポート）』

野村総合研究所 (2025)『2040 年度の新設住宅着工戸数は 61 万戸に減少』

総務省統計局（各年）『消費者物価指数年報』

消防庁（各年）『災害情報』

矢野経済研究所 (2025)「住宅メーカーの展望と戦略（戸建住宅市場総覧）」

吉田資 (2018)「人口動態から考える今後の新規住宅着工について」『基礎研レター』ニッセイ基礎研究所