



SAN-IN GODO BANK

山陰地方の将来住宅着工戸数シミュレーション

2024/12/20

株式会社 山陰合同銀行
地域振興部 産業調査グループ

宮川 芳樹

調査概要

- ✓ 山陰両県の住宅着工戸数※は近年約6,000戸/年で推移している
- ✓ 住宅需要を支える世帯数が、2025年をピークに減少に転じる見通しとなっていることから、約10年後の2035年の住宅着工戸数がどのような水準になるか、一定の前提条件のもとシミュレーションを試みた
- ✓ 山陰両県の2031～35年度平均の住宅着工戸数は、約3,300戸と2023年度比約40%減少すると見込まれる

＜住宅着工戸数の実績と見通し＞

年度 (単位:戸)	2019	2020	2021	2022	2023	…	2026 ～2030 (年度平均)	2031 ～2035 (年度平均)
鳥取県	2,647	2,499	2,714	2,557	2,473	…	2,200	1,300
島根県	4,086	3,136	2,770	3,631	3,224	…	2,900	2,000
合計	6,733	5,635	5,484	6,188	5,697	…	5,100	3,300
	実績	実績	実績	実績	実績	…	推計	推計

※持家（戸建て注文住宅など）、貸家（アパートなど）、分譲住宅（分譲マンション、戸建て分譲など）、給与住宅（社宅など）の総戸数

第1章

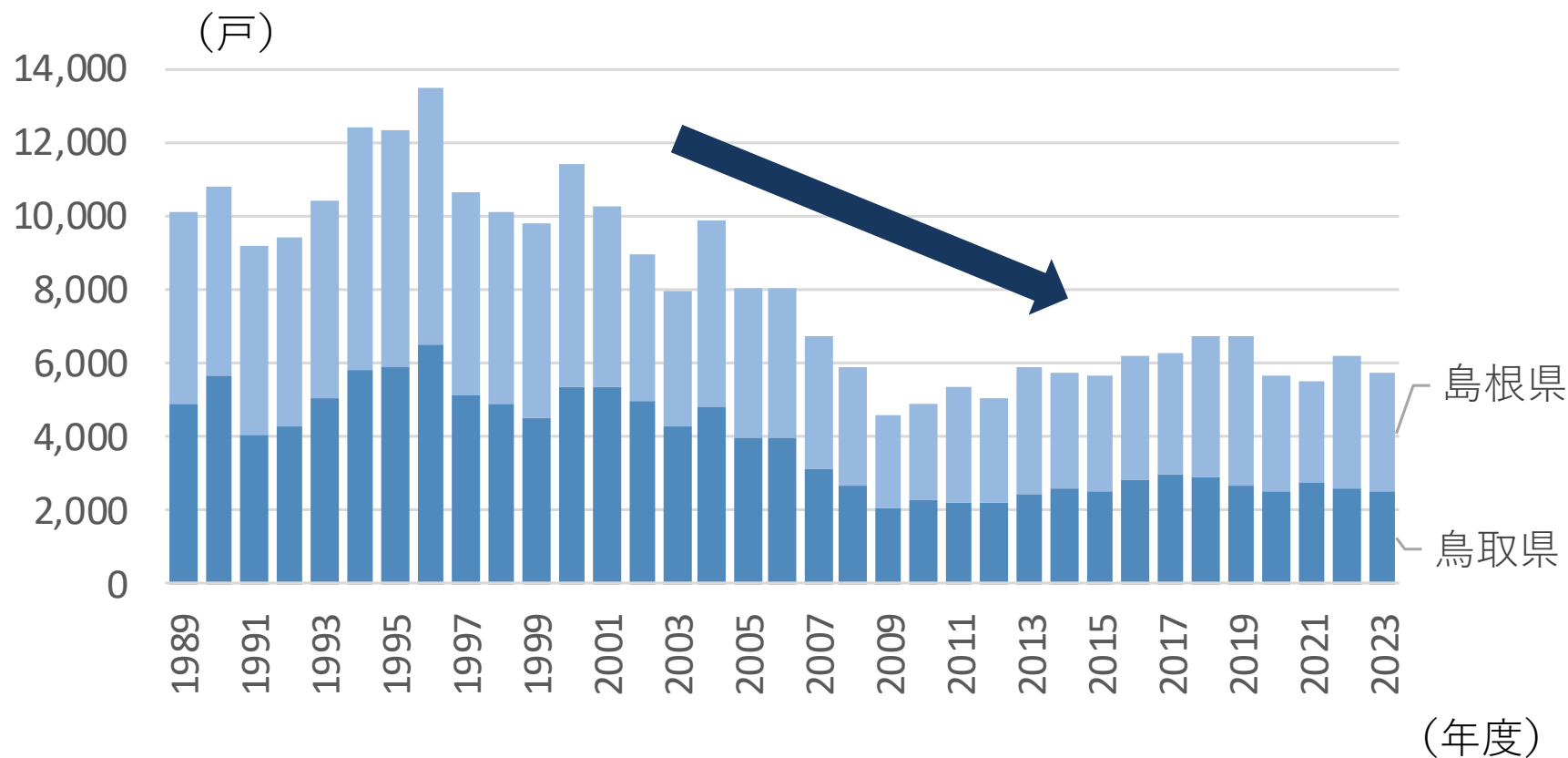
住宅市場の概観

1. 住宅市場の概観

(1) 新設住宅着工戸数

- 山陰両県の住宅着工戸数は1990年代中盤には年間12,000戸を超える水準であったが、その後、減少し、近年では6,000戸前後と半減している。

図表1-1.山陰地方の新設住宅着工戸数

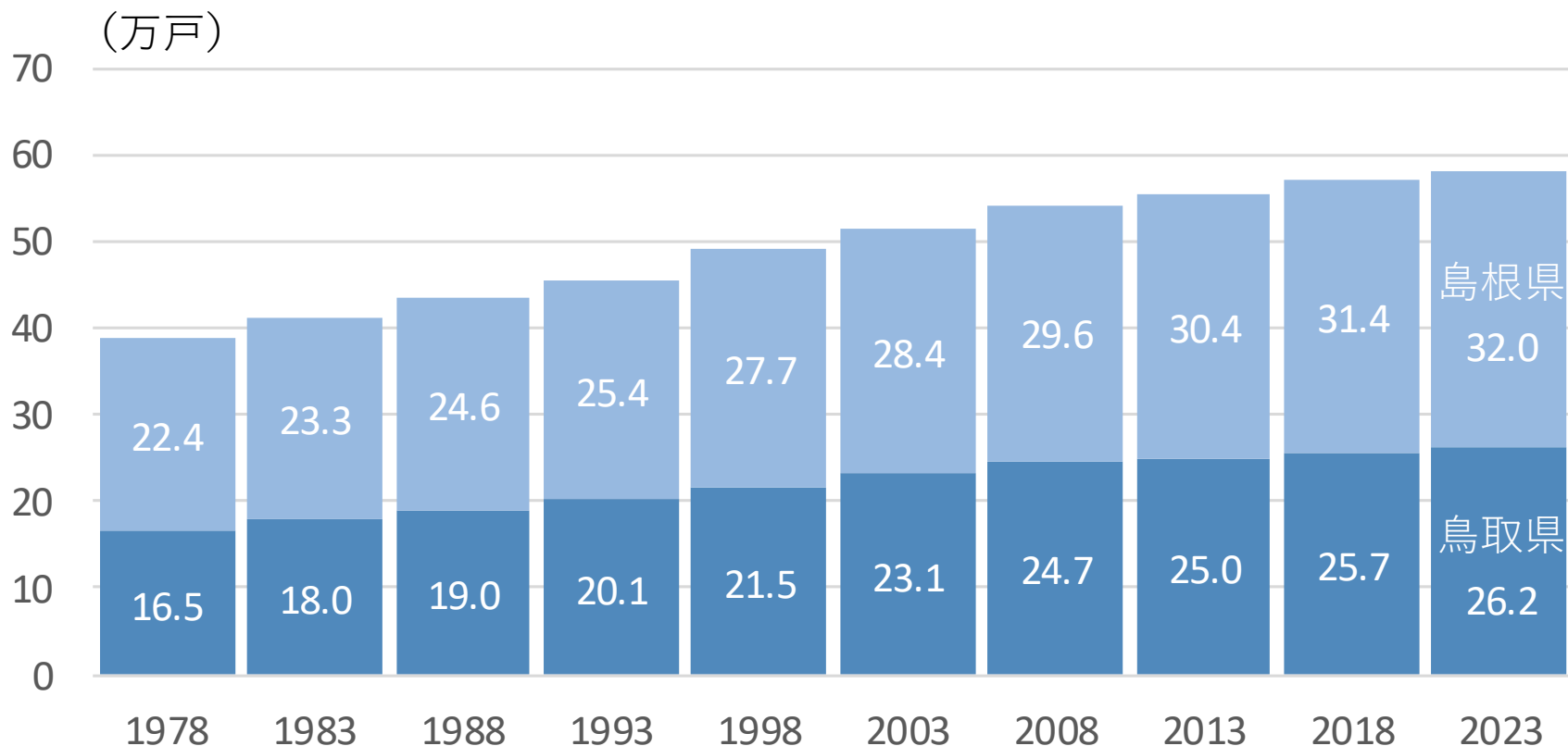


1. 住宅市場の概観

(2) 総住宅数

- 前述の通り山陰両県の住宅着工戸数の水準は低下しているが、総住宅数は増加し続けており、足元では約60万戸となっている。

図表1-2.山陰地方の総住宅数

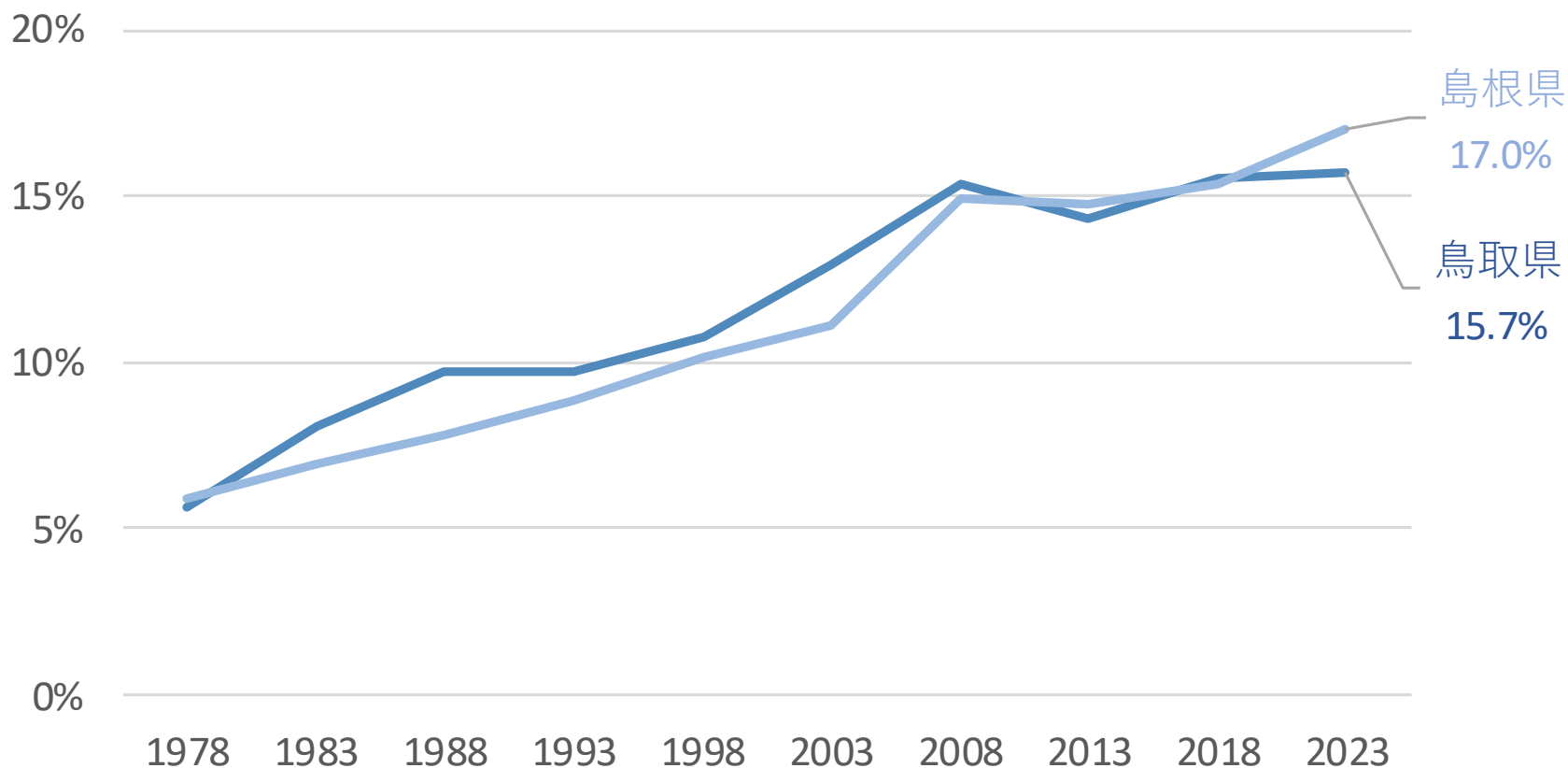


1. 住宅市場の概観

(3) 空き家

- 総住宅数が増加する一方で空き家も増加し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も上昇傾向にある。
- 直近（2023年）の空き家率は鳥取県15.7%、島根県17.0%と全国平均（13.8%）を上回っている。

図表1-3.山陰地方の空き家率

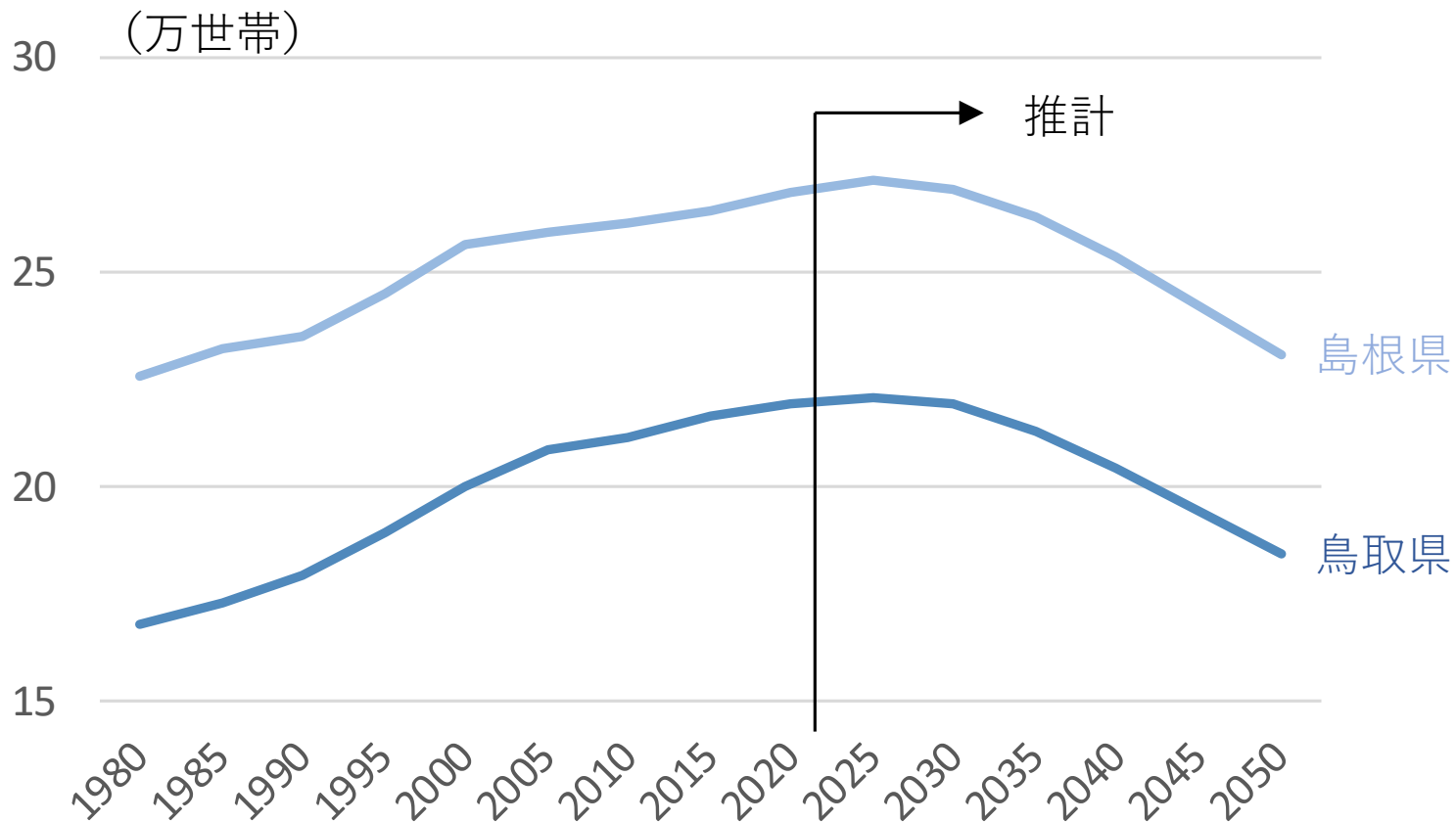


1. 住宅市場の概観

(4) 世帯数

- 住宅需要を支える世帯数は、これまで緩やかに増加してきた。
- しかし、世帯数は2025年をピークに減少に転じる見通しとなっている。

図表1-4.山陰地方の世帯数の推移



第1章のまとめ

- ✓ 山陰両県の住宅着工戸数は近年約6,000戸/年で推移している
- ✓ 1990年代中盤対比で着工戸数は半減しているが、総住宅数は増加し続けている
- ✓ 総住宅数が増加する一方で空き家も増加しており、総住宅数に占める空き家の割合も上昇傾向にある
- ✓ 現在の住宅着工戸数の水準は、空き家の増加に支えられている面があるといえる
- ✓ 一方で、住宅需要を支える世帯数が、2025年をピークに減少に転じる見通しとなっている
- ✓ 今後の住宅着工戸数の水準がどのようなになるか、次章でシミュレーションを試みる

第2章

将来住宅着工戸数シミュレーション①

2. 将来住宅着工戸数シミュレーション①

(1) シミュレーションの前提条件

- 下記前提条件をおき将来の住宅着工戸数をシミュレーションする。
- 2026～30年度、2031～35年度の両期間の年度平均着工戸数を県ごとに推計する。
- 推計方法については第4章を参照。

図表2-1.前提条件

世帯数

- 将来の世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(令和6(2024)年推計)の推計値になると仮定

空き家率

- 前章で確認したとおり空き家率は緩やかに増加していることから、この上昇ペースが2035年まで続くと仮定

減失戸数

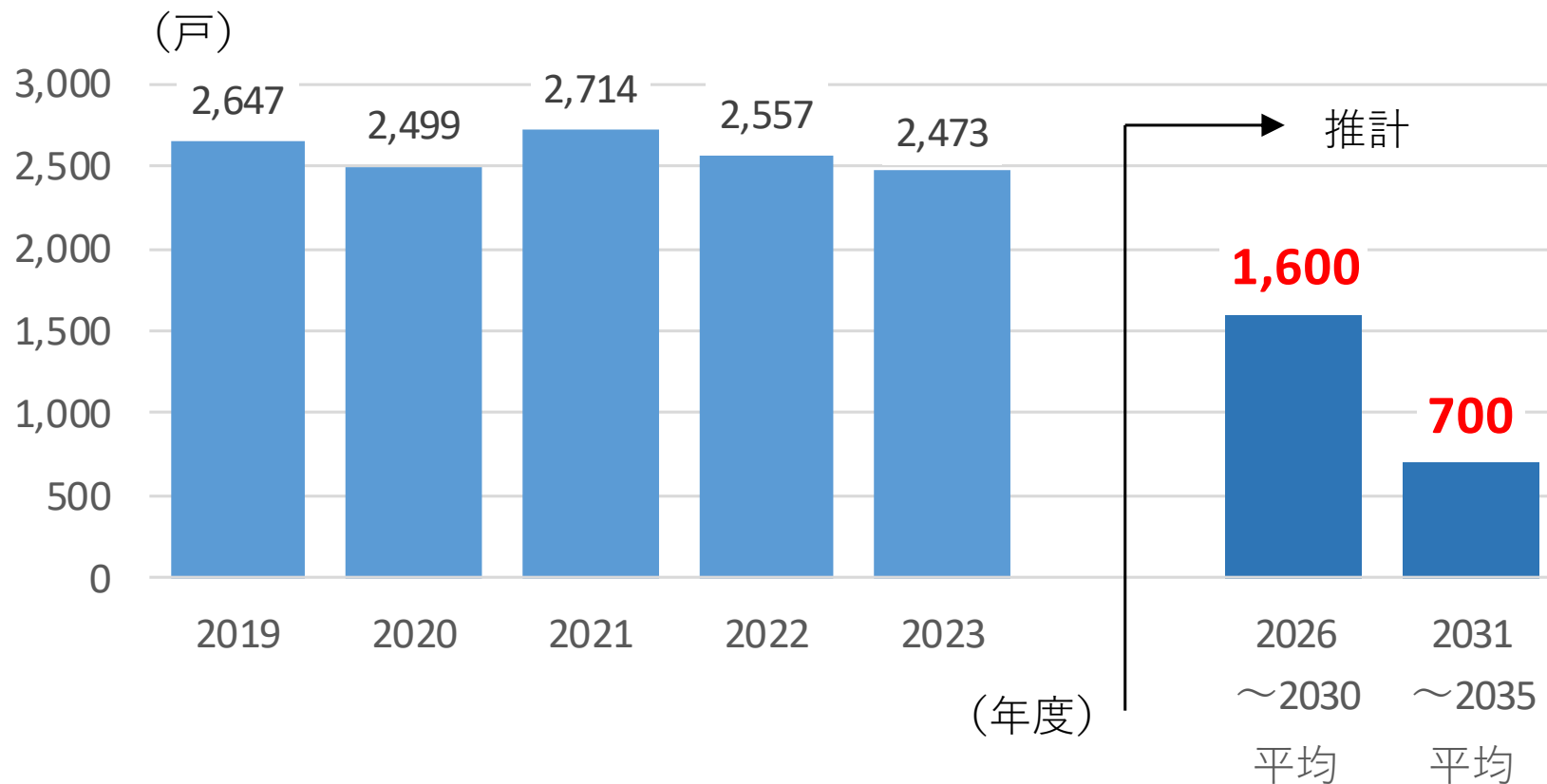
- 1年間に総住宅数の0.5%が減失(住宅の取り壊しなど)すると仮定

2. 将来住宅着工戸数シミュレーション①

(2) 鳥取県のシミュレーション結果

- 鳥取県の住宅着工戸数は2026～30年度平均約1,600戸、2031～2035年度平均約700戸となった。
- 2023年度実績と比較すると2031～2035年度平均は約70%の減少となる。

図表2-2.鳥取県の住宅着工戸数の将来推計

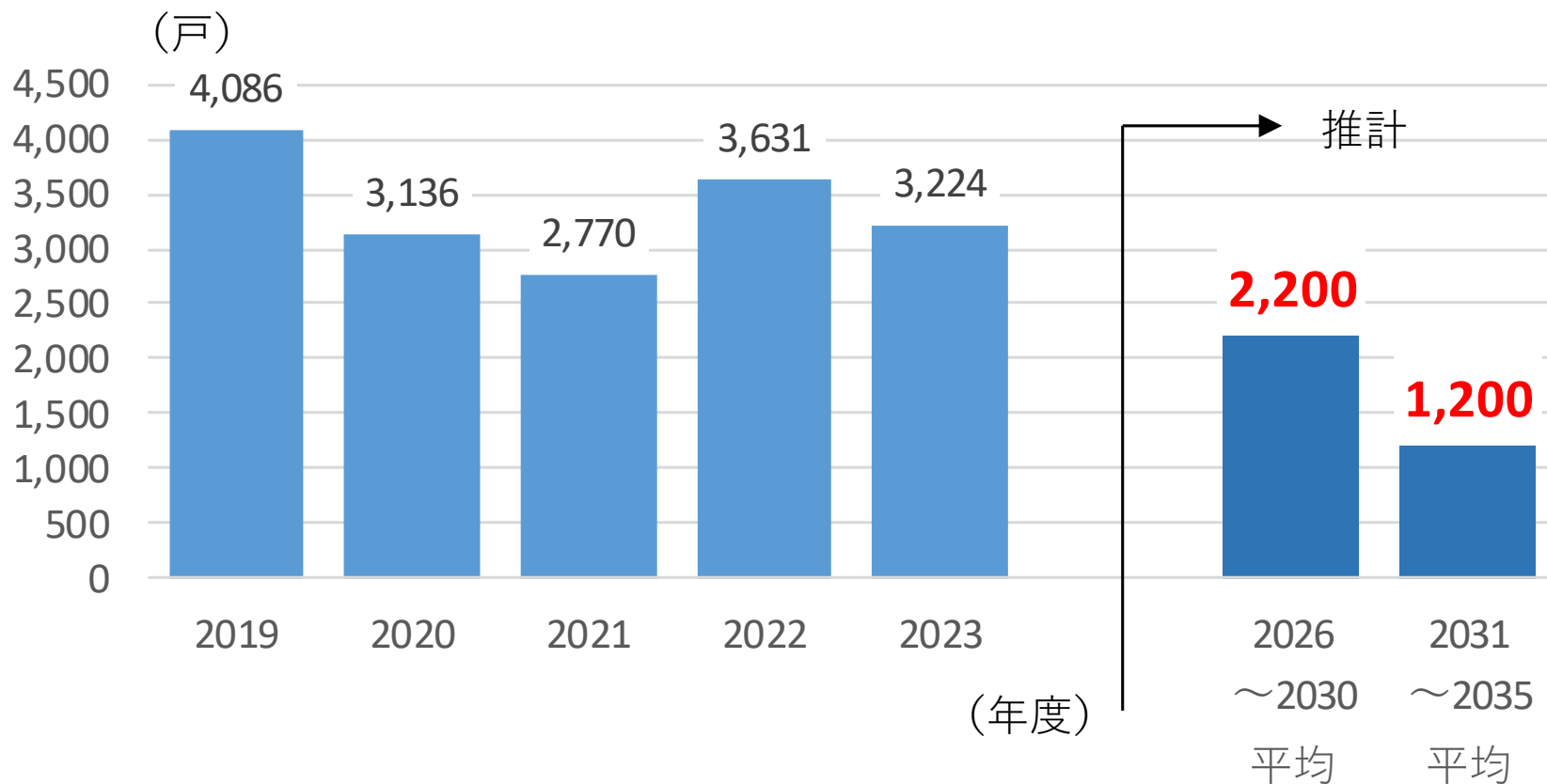


2. 将来住宅着工戸数シミュレーション①

(3) 島根県のシミュレーション結果

- 島根県の住宅着工戸数は2026～30年度平均約2,200戸、2031～2035年度平均約1,200戸となった。
- 2023年度実績と比較すると2031～2035年度平均は約60%の減少となる。

図表2-3.島根県の住宅着工戸数の将来推計



第2章のまとめ

- ✓ 「世帯数」、「空き家率」、「滅失戸数」の3つの前提条件をおき将来の住宅着工戸数をシミュレーションしたところ、鳥取県、島根県とも大幅に減少する結果となった
- ✓ 約10年後には、2023年度比鳥取県約70%減少、島根県約60%減少という着工水準になる
- ✓ しかし、今後、世帯数が減少に転じ、住宅需要が減少するものの、一定の新築需要等はあるものと考えられることから本シミュレーション結果の住宅着工戸数は過少である可能性が高い
- ✓ 将来の住宅着工戸数を上方にシフトさせる要因として、3つの前提条件のうち「空き家率」が当初仮定を上回ることが考えられる
- ✓ 次章では、空き家率の上昇ペースが加速すると想定してシミュレーションを試みる

第3章

将来住宅着工戸数シミュレーション②

3. 将来住宅着工戸数シミュレーション②

(1) 空き家率の想定

- 第2章のシミュレーションにおける空き家率は、これまでの緩やかな上昇ペースが2035年まで続くと仮定して前提条件とした。
- 本章では、空き家率の上昇ペースが加速した場合のシナリオでシミュレーションを試みる。
- 2025年以降に空き家率の上昇ペースが加速し、2035年時点の空き家率が第2章で使用した推計値の1.1倍になるケース、1.2倍になるケースを想定し前提条件とする。
- 空き家率以外の前提条件は変更しない。

図表3-1. 空き家率の想定

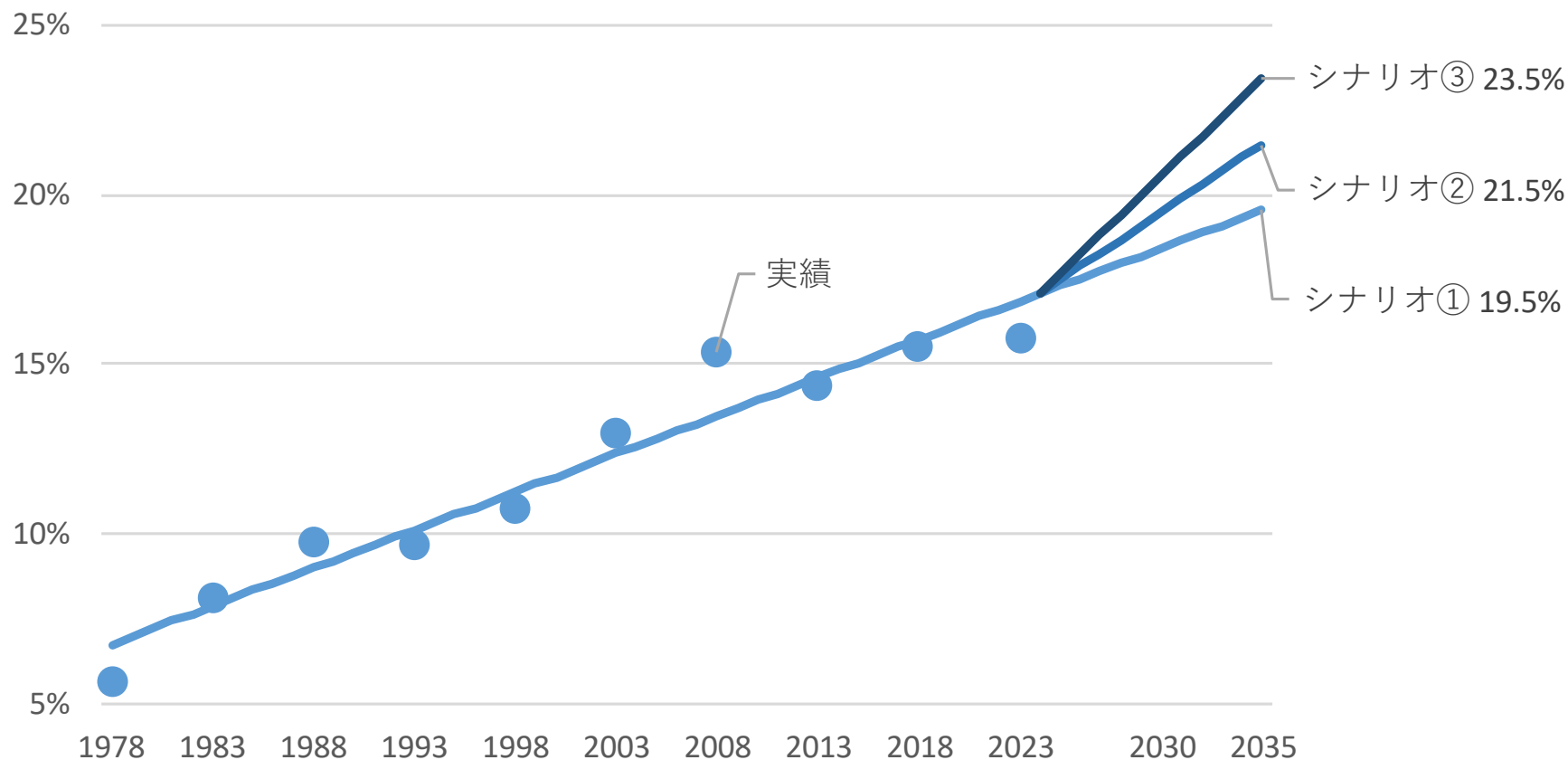
	説明	2035年の想定 空き家率
シナリオ①	● 第2章のシミュレーション ● これまでの上昇ペースが2035年まで続くと仮定	鳥取県：19.5% 島根県：20.2%
シナリオ②	● 2025年以降上昇ペースが加速し、2035年時点の空き家率がシナリオ①の1.1倍の水準	鳥取県：21.5% 島根県：22.2%
シナリオ③	● 2025年以降上昇ペースが加速し、2035年時点の空き家率がシナリオ①の1.2倍の水準	鳥取県：23.5% 島根県：24.3%

3. 将来住宅着工戸数シミュレーション②

(2) 鳥取県の空き家率の想定

- 鳥取県の空き家率の想定は下図のイメージになる。

図表3-2.鳥取県の空き家率の想定

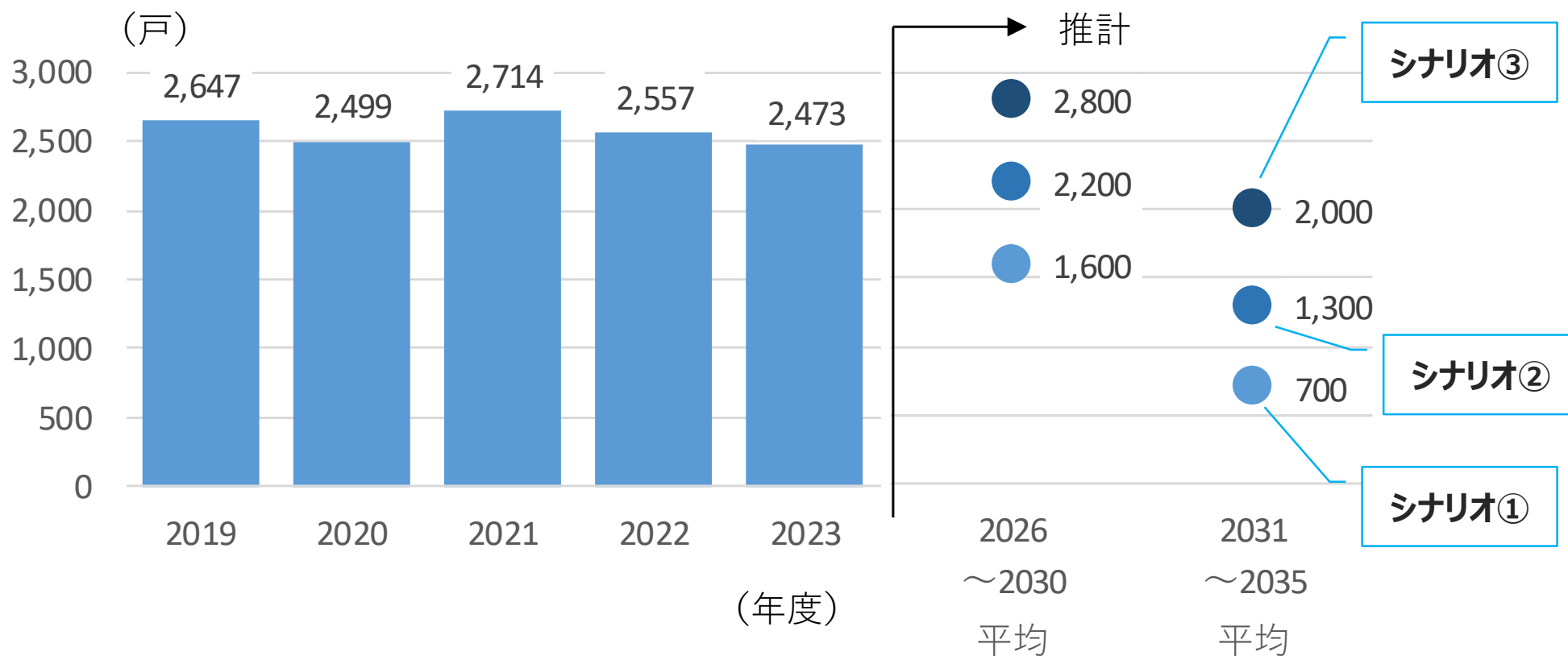


3. 将来住宅着工戸数シミュレーション②

(3) 鳥取県のシミュレーション結果

- 住宅着工戸数はシナリオ① < シナリオ② < シナリオ③となる。

図表3-3.鳥取県の住宅着工戸数の将来推計

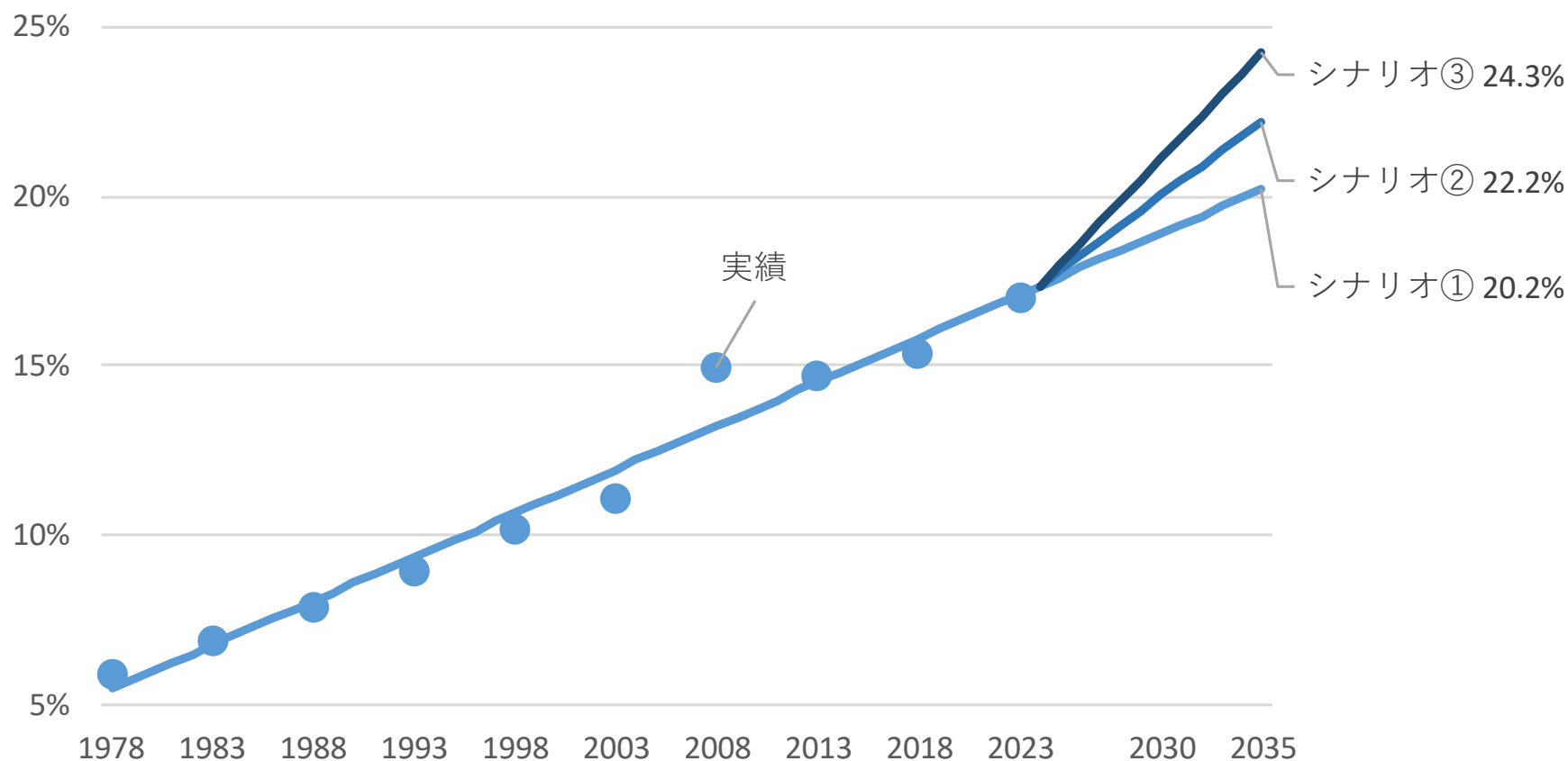


3. 将来住宅着工戸数シミュレーション②

(4) 島根県の空き家率の想定

- 島根県の空き家率の想定は下図のイメージになる。

図表3-4. 島根県の空き家率の想定

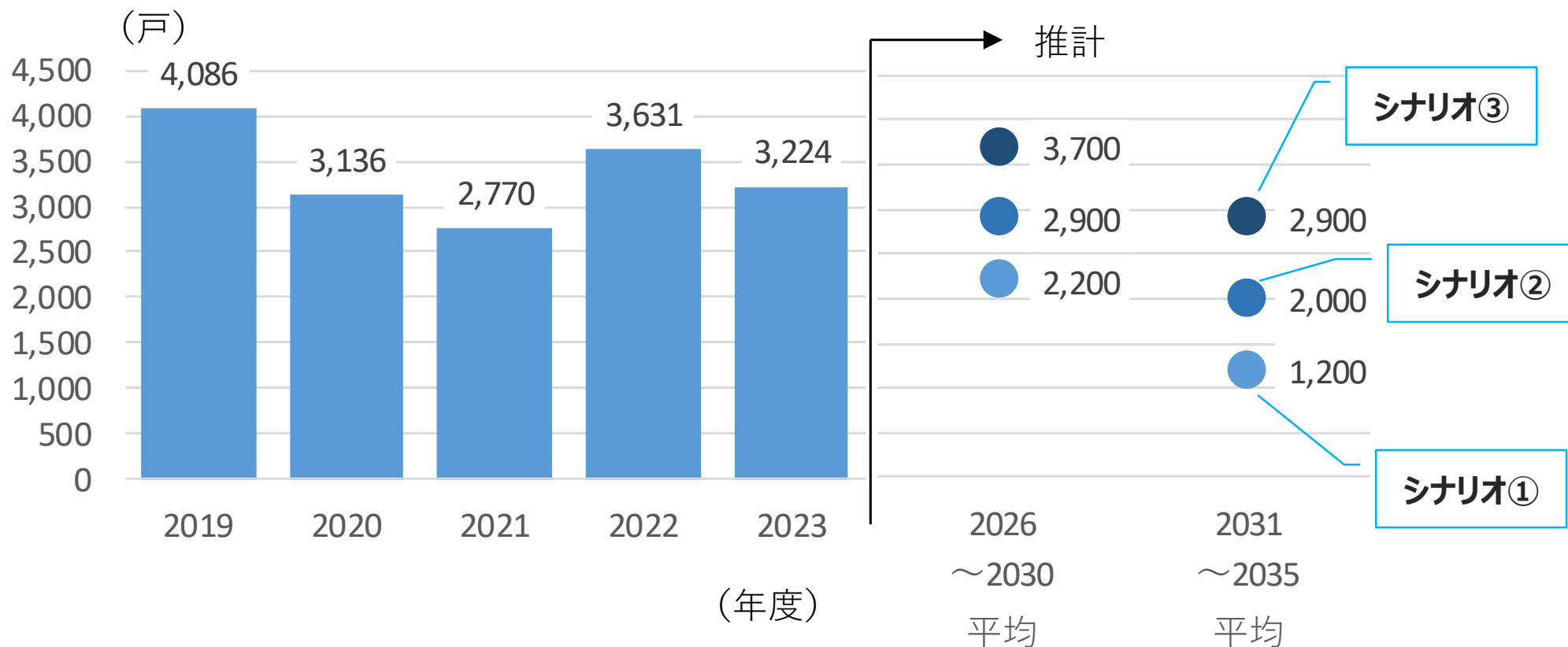


3. 将来住宅着工戸数シミュレーション②

(5) 島根県のシミュレーション結果

- 住宅着工戸数はシナリオ① < シナリオ② < シナリオ③となる。

図表3-5. 島根県の住宅着工戸数の将来推計



3. 将来住宅着工戸数シミュレーション②

(6) シミュレーション結果の総括表

- 山陰両県のシナリオ①～③の結果は下表のとおり。

図表3-6.住宅着工戸数のシミュレーション結果										
年度 (単位：戸)		2019	2020	2021	2022	2023	…	2026 ～2030 (年度平均)	2031 ～2035 (年度平均)	2035年 空き家率
鳥取県	シナリオ①	2,647	2,499	2,714	2,557	2,473	…	1,600	700	19.5%
	シナリオ②							2,200	1,300	21.5%
	シナリオ③							2,800	2,000	23.5%
島根県	シナリオ①	4,086	3,136	2,770	3,631	3,224	…	2,200	1,200	20.2%
	シナリオ②							2,900	2,000	22.2%
	シナリオ③							3,700	2,900	24.3%
合計	シナリオ①	6,733	5,635	5,484	6,188	5,697	…	3,800	1,900	
	シナリオ②							5,100	3,300	
	シナリオ③							6,500	4,900	
		実績	実績	実績	実績	実績	…	推計	推計	

第3章のまとめ

- ✓ 第2章のこれまでの空き家率の上昇ペースが2035年まで続くと想定したシミュレーションでは、住宅着工戸数が過少である可能性が高い結果となった（シナリオ①）
- ✓ 本章において空き家率の上昇ペースが加速する想定でシナリオ②、③のシミュレーションを行った
- ✓ そのうちシナリオ③の結果は、2026～30年度の平均着工戸数が従を上回るペースになるため、実現する可能性は低いといえる
- ✓ したがって、今後の見通しとしてはシナリオ②の結果の前後になる蓋然性が高いと考えられる
- ✓ シナリオ②の場合、山陰両県の2031～35年度平均の住宅着工戸数は約3,300戸と2023年度比約40%減少すると見込まれる

第4章

シミュレーション結果総括、推計方法

4. シミュレーション結果総括、推計方法

- 山陰両県の2031～35年度平均の住宅着工戸数は約3,300戸と2023年度比約40%減少すると見込まれる結果となった
- もっとも今回のシミュレーション結果は一定の前提条件をおいて実施したものであり、推計結果については幅を持ってみる必要がある
- 世帯分離が想定以上に進み世帯数の減少スピードが緩和される、または、住宅の建て替えが進み滅失戸数が増加するなどから、推計結果より住宅着工戸数が上振れることも考えられるが、世帯数の減少から住宅需要の減少は避けられず、住宅着工戸数の水準は現在より低下する可能性が高い
- 住宅建設に関連する企業は、将来の住宅着工戸数の減少に備え、経営戦略を構築する必要がある
- また、増加を続ける空き家については、重要な社会課題として認識し、社会全体で対処していくことが求められる

図表4-1.住宅着工戸数の実績と見通し

年度 (単位:戸)	2019	2020	2021	2022	2023	...	2026 ～2030 (年度平均)	2031 ～2035 (年度平均)
鳥取県	2,647	2,499	2,714	2,557	2,473	...	2,200	1,300
島根県	4,086	3,136	2,770	3,631	3,224	...	2,900	2,000
合計	6,733	5,635	5,484	6,188	5,697	...	5,100	3,300
	実績	実績	実績	実績	実績	...	推計	推計

4. シミュレーション結果総括、推計方法

(1) 推計方法の基本的な考え方

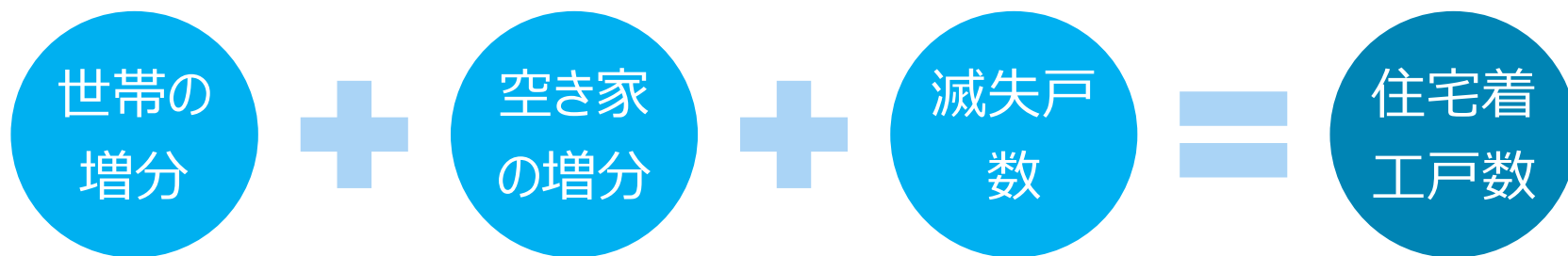
- 住宅着工戸数の将来値は下式（図表4-2）に基づき推計する。
- 「世帯の増分」、「空き家の増分」、「滅失戸数」の和が「住宅着工戸数」と等しくなるものとし、将来住宅着工戸数をシミュレーションする。
- この式について具体的な例で説明する。

＜例＞ A県の t 年の着工戸数が1,000戸だったとする

ケース 1 : 年間500世帯増、取り壊した住宅がない（滅失戸数 0）場合、空き家は500戸増加するはず
世帯の増分500 + 空き家の増分500 + 滅失戸数 0 = 住宅着工戸数1,000

ケース 2 : 年間500世帯増、空き家数が変わらない場合、取り壊した住宅が500戸あるはず
世帯の増分500 + 空き家の増分 0 + 滅失戸数500 = 住宅着工戸数1,000

図表4-2.住宅着工戸数算出の基本的な考え方



4. シミュレーション結果総括、推計方法

(2) シミュレーションの前提条件

- 下表の前提条件のもと将来の住宅着工戸数をシミュレーションする。
- 2026～30年度、2031～35年度の両期間の年度平均着工戸数を県ごとに推計する。

図表4-3.前提条件

項目	前提条件
世帯の増分	● 将来の世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(令和6(2024)年推計)の推計値を使用する ● 推計値は5年ごとの値であるため、その間の伸び率で補間し各年値を算出し、差を取る
空き家の増分	● 空き家率は緩やかに増加していることから、この増加ペースが2035年まで続くと仮定し、将来の空き家率を推計する(シナリオ①) ● 2035年時点の空き家率がシナリオ①の1.1倍になるケース(シナリオ②)、1.2倍になるケース(シナリオ③)を想定し将来の空き家率を推計する ● 総住宅数の将来推計値に空き家率を乗じて空き家数の各年値を算出し、差を取る
滅失戸数	● 国土交通省「建築物滅失統計調査」の近年の滅失戸数と両県の総住宅数の状況から1年間に総住宅数の0.5%が滅失(住宅の取り壊しなど)すると仮定する