

調査レポート

県内の住宅市場の動向について

<要 旨>

1. 住宅需要の現状

福島県の新設住宅着工戸数は、2011年の東日本大震災及び原発事故による被害を受けるまでは減少傾向であった。その後、被災者の住宅需要、復興事業関係者向けの貸家建設等の増加で2016年までは増加傾向にあったが、以後は減少傾向が続いている。

2. 住宅市場を取り巻く環境

人口減少や未婚率の上昇、個人所得の伸び悩みなどもあり取り巻く環境は厳しい。

3. リフォーム市場の動向

全国の住宅リフォーム受注高は、ここ数年3兆円台で底堅く推移しており、今後も住宅の機能や耐久性を向上させるリフォーム需要が見込まれる。

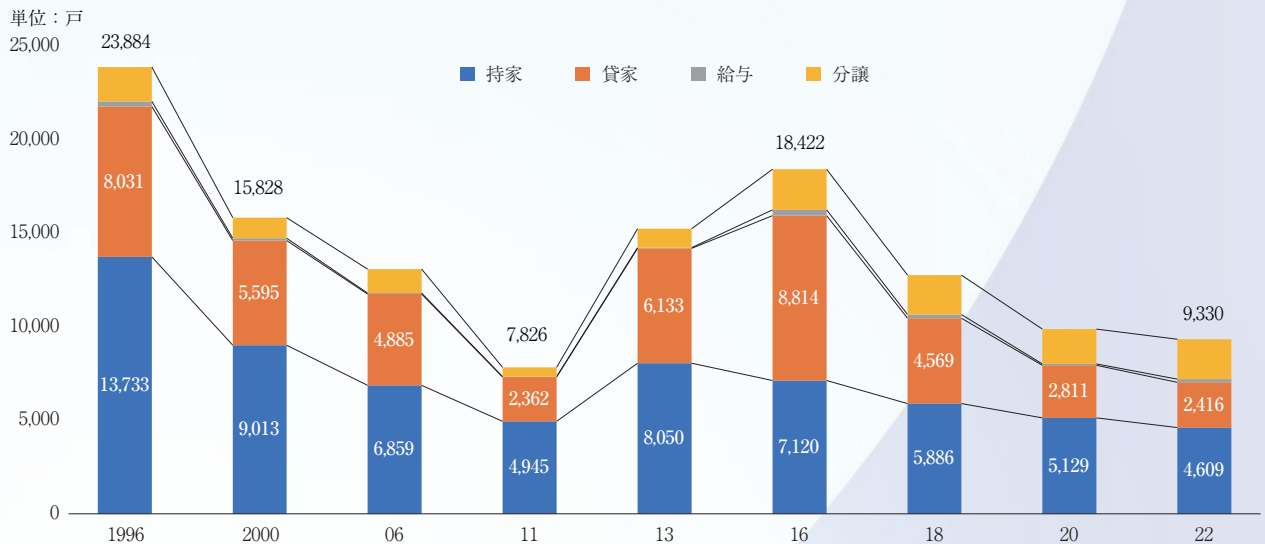
県内の新設住宅着工件数は、東日本大震災以降に被災者の住宅需要などから多くの住宅が建設されたものの、人口減少、個人所得の伸び悩み、資材価格の高騰など様々な要因で減少傾向にある。一方、空き家の増加、住宅の老朽化も問題になっていることから、福島県は長期的な施策の中で良質な住宅ストックの形成と活用に取り組んでいる。本稿では、住宅市場の現状や取り巻く環境がどのように変化しているか調査したうえで、今後の住宅市場について考察した。

1. 住宅需要の現状について

(1) 住宅着工戸数（福島県全体着工戸数）

福島県内の住宅着工戸数は、2000年以降減少傾向で、震災のあった2011年には7,826戸まで大きく落ち込んだ。その後、震災復興需要で、2016年に18,422戸まで増加したものの、2022年は9,330戸まで減少した。持家着工戸数は、バブル期に増加し1996年の13,733戸をピークに2011年の震災時まで減少に転じた。その後、被災者の住宅需要から2013年まで増加したが、以後は減少傾向で2022年は4,609戸となり震災前の戸数を下回っている。貸家着工戸数は、震災時の2,362戸まで減少傾向だったが、被災者向け復興住宅、復興事業関係者向けの賃貸住宅が数多く建てられ、2016年には8,814戸となった。その後、復興事業関係者数の減少、被災者の住宅購入もあり、貸家着工件数は減少し、2022年は2,416戸となった（図表1）。

図表1 福島県内住宅新規着工戸数推移（暦年ベース）



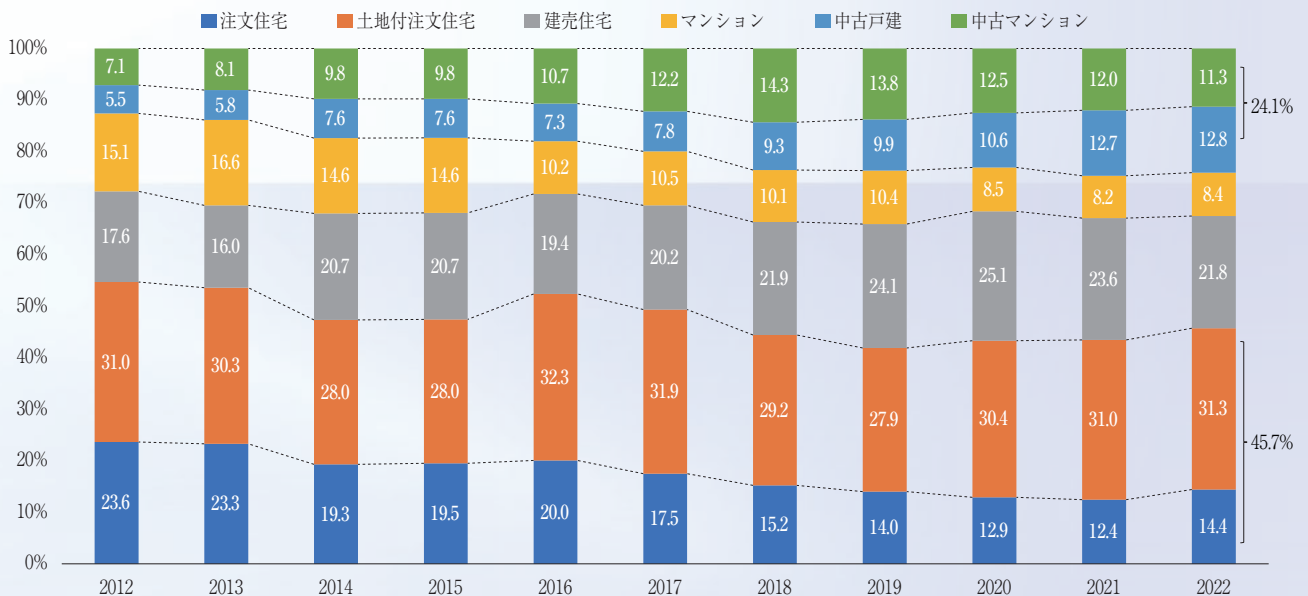
資料：国土交通省「住宅着工統計」

（注）持家：自分で居住する目的で建築 貸家：賃貸する目的で建築 給与住宅：会社等がその社員を居住させる目的で建築 分譲住宅：建売又は分譲の目的で建築

（2）住宅取得の状況（全国）

フラット35利用者（全国）の融資区分をみると、「中古戸建」「中古マンション」での利用割合は増加傾向、ここ数年は25%程度で推移しており、新築に比べ割安な中古物件の選択も増えてきている。「注文住宅」「土地付き注文住宅」の注文住宅は、2022年度、合わせて45.7%とほぼ半数、「建売住宅」を含めると新築住宅は7割を占めており、新築一戸建ての需要は根強いものがある（図表2）。

図表2 融資区分（建て方別）割合



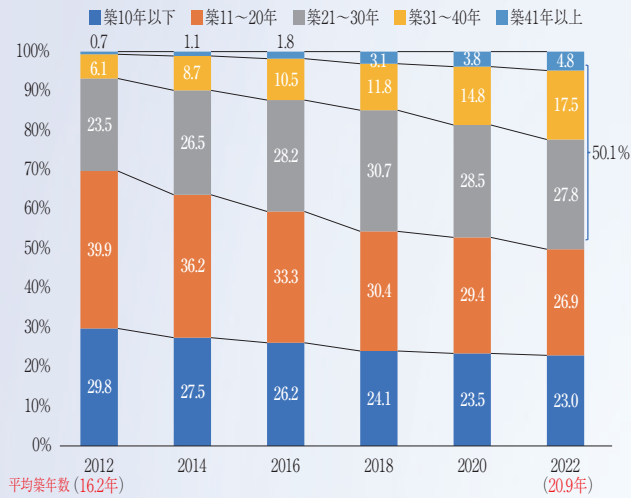
資料：2020年度住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

（3）中古住宅築後年数の推移（全国）

中古住宅（戸建）の平均築年数は、2012年度16.2年から2022年度20.9年へ上昇。築後21年以上の中古住宅（戸建）の割合は、2022年度には50.1%（2012年度比+19.8%）と半数を占めており、築年数が古い物件が増加している（図表3）。中古住宅（中古マンション）の平均築年数は、2012年度16.5年から2022年度27.0年へ上昇。築後21年以上の中古住宅（中古マンション）の割合は、2022年度には64.3%（2012年

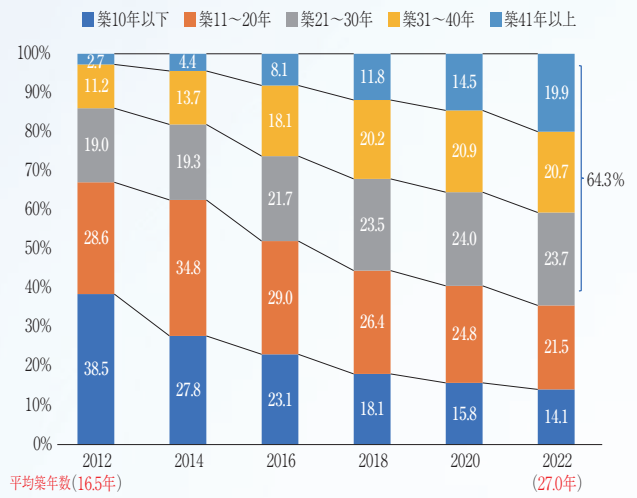
度比+31.4%)と6割を超えている(図表4)。リフォーム済みの中古住宅購入や、取得後にリフォームする購入者も増えているものとみられる。

図表3 中古住宅(中古戸建)築後年数の推移



資料：住宅金融支援機構「2022年度フラット35利用者調査」

図表4 中古住宅(中古マンション)築後年数の推移



資料：住宅金融支援機構「2022年度フラット35利用者調査」

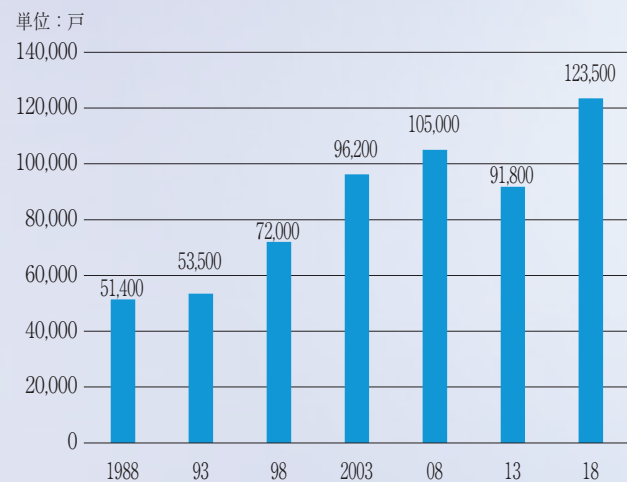
(4) 空き家数

福島県内の空き家数は2008年に10万戸の大台にのった。2013年は震災により調査対象外の地域があったことや、震災による避難者の住宅需要から空き家が一時的に減少したが、増加傾向にある(図表5)。同様に全国も増加傾向にある。

福島県内の空き家は、賃貸用・売却用は2008年に62,300戸まで大きく増加した。

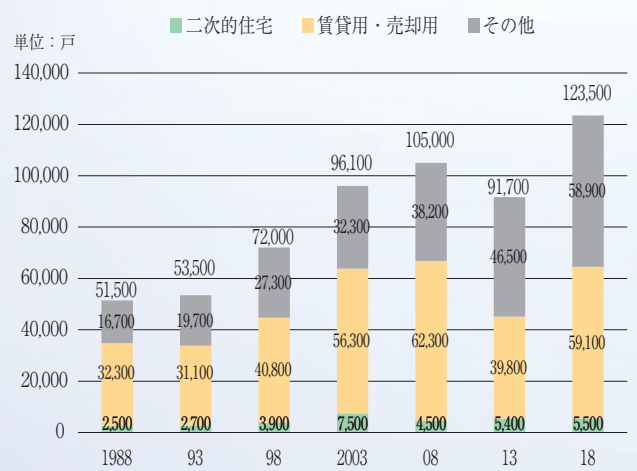
2013年は震災後の避難者の住宅需要で一時減少したが、2018年は59,100戸と震災前水準近くに戻っている。居住者のいない持ち家としての「その他」は、年々増加しており2018年は58,900戸まで増えた(図表6)。特に福島県は東日本大震災以降の住宅需要の増加、一方で急激な人口減少もあり、空き家等の住宅ストックが増えている。今後、空き家の改修・リノベーションによる利活用が重要になってくる。

図表5 福島県内空き家数推移



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

図表6 福島県内空き家内訳の推移



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

(注) ■二次的住宅：別荘等の普段は住んでない住宅、■賃貸用・売却用：新築・中古を問わず、賃貸、売却のため空き家になっている住宅、■その他：上記以外の人が住んでいない住宅。例として転勤・入院などのために長期にわたって不在の家

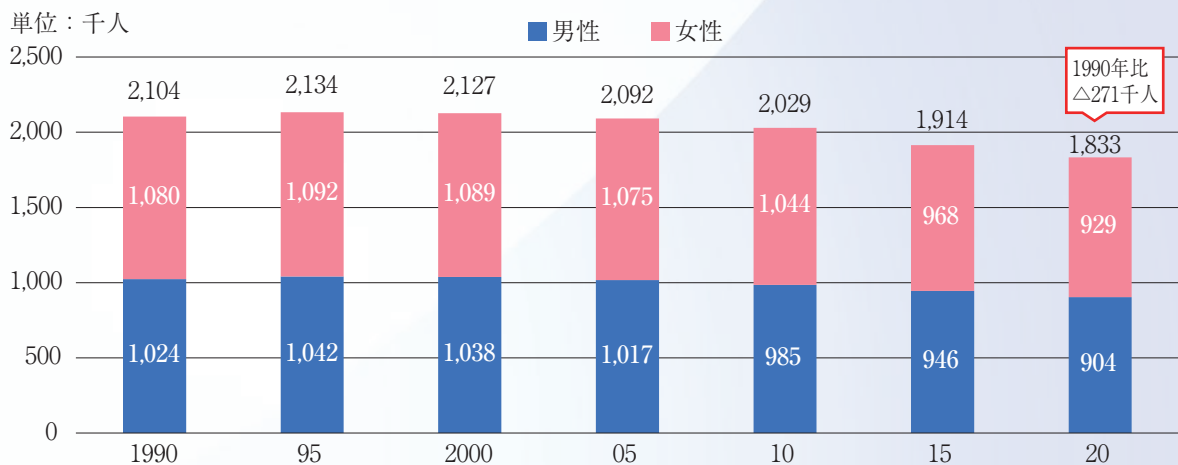
2. 住宅市場を取り巻く環境について

(1) 福島県の人口

福島県の人口は、1990年の2,104千人から2020年は1,833千人と△271千人減少。男女別でみると男性△120千人、女性△151千人と女性の減少が多い（図表7）。新規住宅取得者のメイン層である30～40歳代の世代では、1990年の591千人から2020年は436千人と△155千人減少。男女別でみると男性△73千人、女性△81千人と女性の減少が多い。

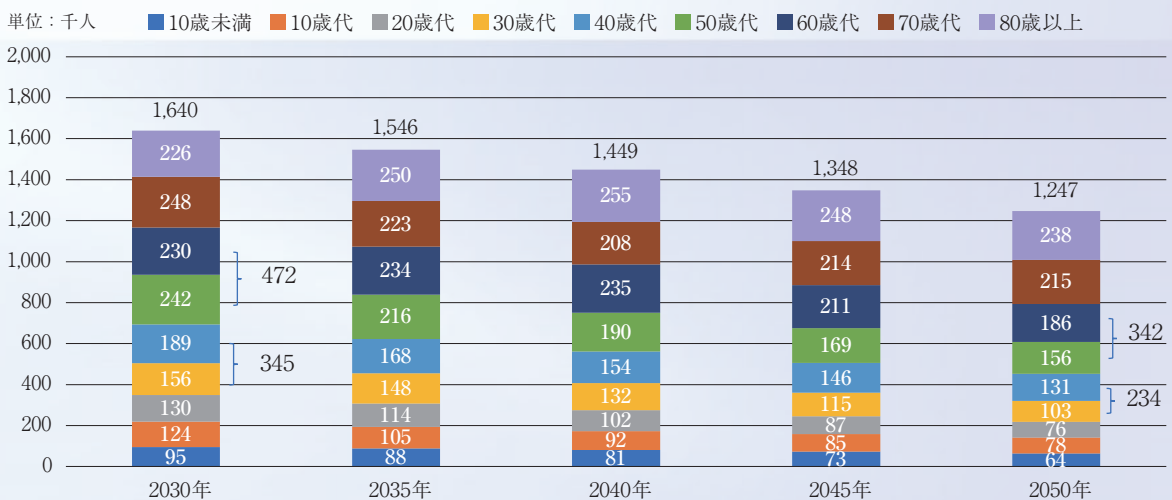
福島県の将来人口推移は2030年の1,640千人から2050年には1,247千人（2030年比△393千人）。新規住宅取得者のメイン層である30～40歳代の人口は2030年の345千人から2050年には234千人（△111千人）へ減少（減少率32.2%）。50～60歳代の人口は2030年の472千人から2050年には342千人（△130千人）へ減少（減少率27.5%）することが予想される（図表8）。人口減少、特に住宅取得メイン層の減少に伴い、新規住宅着工戸数は減少が見込まれる。

図表7 福島県の人口推移（男女計）



資料：総務省統計局「国勢調査」

図表8 福島県の将来人口推移（男女計）



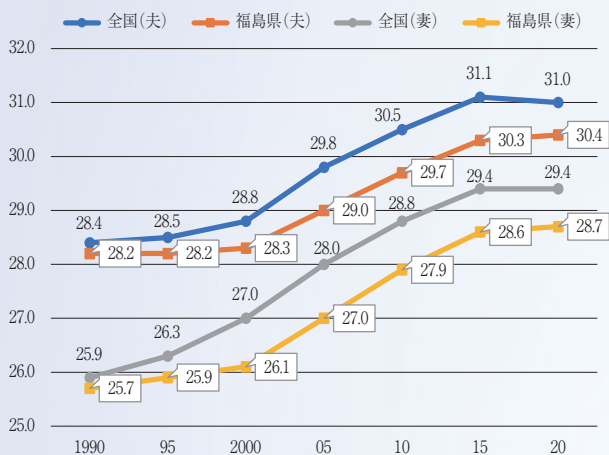
資料：国立社会保障人口問題研究所「日本の将来推計（令和5年推計）」

(2) 結婚年齢・未婚率

平均初婚年齢は、全国平均で2015年以降、夫、妻ともほぼ横ばいで推移しており、2020年に夫31.0歳、妻29.4歳。福島県は、2020年に夫30.4歳、妻28.7歳で全国平均をやや下回っている（図表9）。福島県の

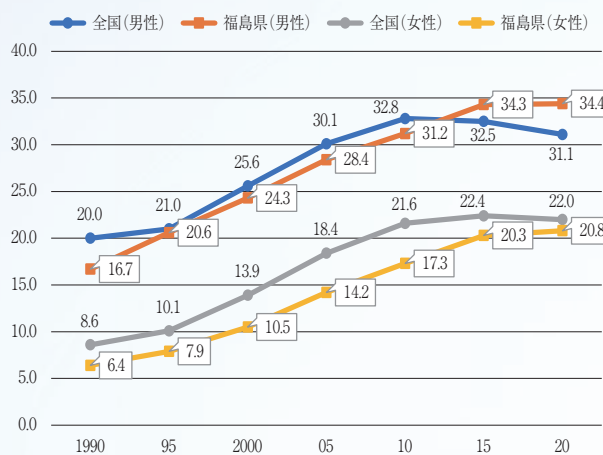
30～40歳代の未婚率は、男性が2015年に全国を上回り34.3%、2020年も全国を上回り34.4%となっている。女性も全国平均に近づいており、2020年は20.8%となっている（図表10）。結婚年齢が遅くなることや、結婚しないことで住宅需要に与える負の影響が増していくことが懸念される。

図表9 平均初婚年齢推移



資料：厚生労働省「人口動態統計」

図表10 30～40歳代の未婚率

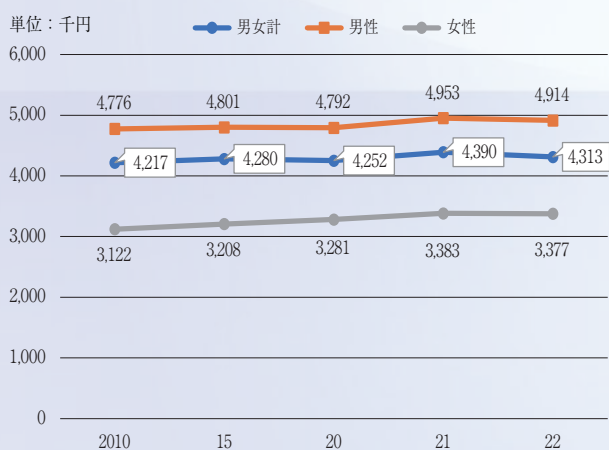


資料：総務省統計局「国勢調査」を基に当研究所作成

(3) 年収の推移

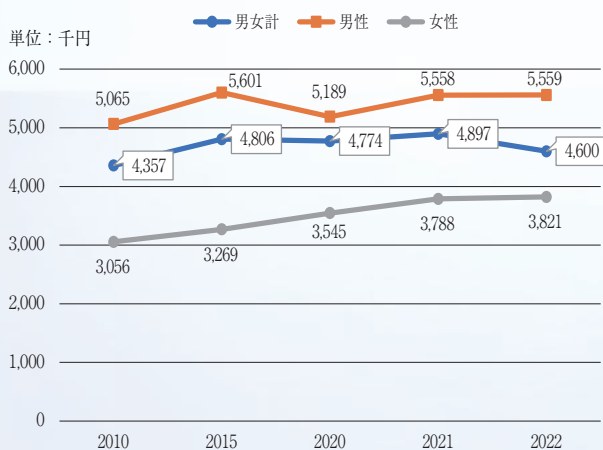
福島県の30～40歳代男性平均年収は2010年以降ほぼ変わらず5,000千円以下で推移、2022年は4,914千円。女性は、非正規社員の割合が高いことなどから、3,000千円前半で推移、2022年は3,377千円（図表11）。50歳代の男性平均年収は5,000千円台で推移、2022年は5,599千円。女性は、3,000千円台で推移、2022年は3,821千円となっている（図表12）。平均年収は2010年以降あまり変わっておらず、人生で一番大きい買い物と言われている持家の取得に慎重になっているものと思われる。

図表11 福島県30～40歳代の平均年収推移



資料：厚生労働省「賃金構造基本計画」を基に算出（決まって支給する給与総額と賞与を合計）

図表12 福島県50歳代の平均年収推移



資料：厚生労働省「賃金構造基本計画」を基に算出（決まって支給する給与総額と賞与を合計）

3. リフォーム市場の動向

(1) リフォーム実施率

福島県のリフォーム実施率は、2008年と2018年の平均で、建築当初から築後20年以上を超える持家だと3割以上が何らかのリフォームを実施している（図表13）。福島県においても、中古住宅のリノベーションの増加、築年数経過による修繕などから、リフォーム需要は底堅く推移するものと思われる。

図表13 福島県内の建築時期別リフォーム実施率

単位：戸数、%

	2008年調査時				2018年調査時				計		
	該当する建築時期	持ち家総数	リフォーム実施戸数	実施率	該当する建築時期	持ち家総数	リフォーム実施戸数	実施率	持ち家総数	リフォーム実施戸数	実施率
当年～7年前	2001～2008年	66,000	11,600	17.6	2011～2018年	64,300	11,400	17.7	130,300	23,000	17.7
8～13年前	1996～2000年	54,400	8,200	15.1	2006～2010年	36,900	5,500	14.9	91,300	13,700	15.0
14～19年前	1991～1995年	51,700	11,600	22.4	2001～2005年	36,200	6,600	18.2	87,900	18,200	20.7
20～29年前	1981～1990年	93,100	28,900	31.0	1991～2000年	98,900	28,800	29.1	192,000	57,700	30.1
30～39年前	1971～1980年	104,500	37,200	35.6	1981～1990年	83,500	29,800	35.7	188,000	67,000	35.6
40～49年前	1961～1970年	49,200	16,300	33.1	1971～1980年	84,900	30,700	36.2	134,100	47,000	35.0
50年以上前	1960年以前	59,400	17,500	29.5	1970年以前	73,600	25,000	34.0	133,000	42,500	32.0
計		481,200	131,800	27.4		494,900	138,800	28.0	976,100	270,600	27.7

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」を当研究所が加工

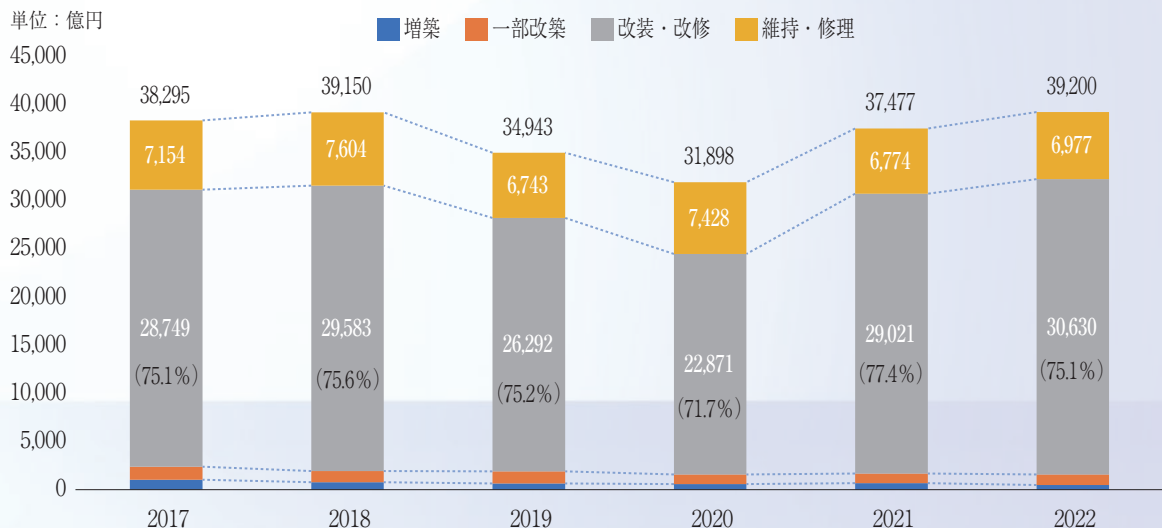
*実施期間は2008年調査は2004年～2008年9月まで、2018年調査は2014年～2018年9月までの57カ月間

※2013年時調査は震災関連リフォームで実施数が大きく増加しているため、平常時として2008年調査を使用した。

(2) 住宅リフォーム工事種類別受注高（全国）

住宅リフォームの工事種類別受注高は、ここ数年3兆円台で底堅く推移している。改装・改修工事の設備機器更新など機能向上や耐久性向上を意図して行う工事が7割近く占めており、今後も住宅の機能や耐久性を向上させるリフォーム需要は見込まれる（図表14）。

図表14 全国の住宅リフォーム・リニューアル受注高



*改装・改修工事：内装の模様替え、屋根のふき替え、設備機器の更新など機能の向上や耐久性の向上を意図して行う工事

*維持・修理工事：壊れた部分、損耗劣化した部材の交換など、機能の向上や耐久性の向上を意図しない工事

資料：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」

4. さいごに

福島県の住宅着工件数は、東日本大震災及び原発事故による被災者の住宅需要等があった時期を除けば、1996年以降減少傾向にある。住宅着工は、金額が大きく県内経済へ波及する効果は大きいですが、残念ながら新設住宅着工は人口減少から、今後大幅な増加を期待することはできない。

一方、県内においても人口減少などにより空き家数は増加しており、社会問題となっている。

これからは、良質な住宅ストックの形成と活用から、環境に配慮した新築住宅の建築や耐震化・バリアフリーなどのリフォームを施した中古住宅の流通が重要になってくると思われる。良質な住宅新築に対する補助、または地方自治体と民間企業の連携による安心して取引できる中古住宅市場の整備、拡充などを図っていくことで、住宅市場の活性化と地域の活力向上につながっていくことを期待したい。

(担当：嵐 俊勝)