

調査レポート「住宅着工の動向と民間貸家の需要見通し（2022年7月推計）」

（目次）

1. 復帰後の住宅着工の推移(8つの時期区分)
2. 住宅着工戸数の供給要因の分析
 - 2-1. 住宅着工戸数と関連指標の動向
 - 2-2. 住宅着工戸数の供給要因に関する重回帰分析
3. 民間貸家への居住状況
4. 民間貸家の需要見通し

(要旨)

1. 復帰後の住宅着工の推移（8つの時期区分）

本土復帰後の住宅着工戸数の推移を概観すると、以下のように概ね8つの時期に区分できる。

①（1972年～79年）貸家建設の大幅増と持家建設の高水準での推移

- ・復帰に伴う県外からの公務員や本土企業駐在員の転入による人口の社会増で貸家需要が増加。
- ・持家建設は沖縄公庫による個人住宅融資の拡充や持家志向の高まりにより高水準で推移。

②（1980年～85年）貸家建設ブームと持家建設の鈍化

- ・貸家が可処分所得の伸び悩みや地価上昇による住宅取得能力低下、単身世帯の増加により大幅増。
- ・持家は地価上昇による土地取得難から鈍化し、分譲住宅の取得にシフトした世帯が増加。

③（1986年～90年）貸家建設の減少と分譲マンションの増加

- ・1981年から増加傾向にあった貸家建設は供給過剰感が強まり、86年には減少に転じた。
- ・分譲住宅が一戸建て持家の取得難や本土分譲業者の進出、リゾートマンションの建設などで増加。

④（1991年～97年）バブル崩壊後の貸家、持家建設の持ち直しと消費増税に伴う増減

- ・政府・日銀による融資総量規制や金融引き締めが実施され、持家、貸家建設が大幅に減少。
- ・貸出金利の低下や地価の下落、沖縄公庫融資の拡充などから持家、貸家建設が増加。
- ・96年は翌年の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要、97年はその反動で持家、貸家建設が減少。

⑤（1998年～2006年）持家建設の減少と貸家建設の増加

- ・県経済が弱含み、雇用の非正規化で低賃金労働者の割合が高まり、持家建設は減少傾向を続けた。
- ・貸家は、那覇市小禄金城地区、那覇新都心地区の供用開始やモノレールの開通で貸家建設が急増。

⑥（2007年～12年）貸家、持家建設が低水準で推移

- ・2007年は、改正建築基準法の施行で住宅着工戸数が大幅減。
- ・08年以降も那覇新都心地区などでの供給が一服してきたことから12年まで低水準で推移。
- ・分譲住宅は堅調に推移し、那覇新都心地区では26～30階建ての高層マンションも建設された。

⑦（2013年～18年）消費増税前の駆け込み需要とその後の高水準での推移

- ・2013年は翌年の消費増税前の駆け込み需要や県内景気の拡大などから高水準となった。
- ・15年は貸家建設が高水準となり、分譲住宅も移住者の増加や投資物件としての購入で堅調に推移。
- ・16年以降は地価の上昇から持家建設が弱含む一方、世帯数の増加により貸家建設が高水準で推移。

⑧（2019年～）着工戸数が減少に転じる中、新型コロナウイルスの流行で大幅減となる

- ・一部県外地銀の不正融資問題による貸出審査の厳格化や地価の上昇などから貸家建設が減少。
- ・19年末に中国で新型コロナウイルスの感染が確認され経済が大打撃を被り、貸家建設が大幅減。

2. 住宅着工戸数の供給要因の分析

- ・住宅着工戸数の動向に影響を及ぼすいくつかの経済指標と住宅着工戸数の推移の関係をみた。

① 住宅着工戸数と世帯数の増加数の推移

- ・世帯数は住宅需要の下支え要因となっており、特に2010年代は世帯数の増加数が拡大しており、これが貸家建設が高水準で推移した要因のひとつとみられる。

② 住宅着工戸数と貸出約定平均金利の推移

- ・貸出金利は、バブルが崩壊した90年代以降は金融緩和が続き、一貫して低下基調を続けており、住宅建設の下支え要因となった。

③ 住宅着工戸数と地価の推移

- ・住宅着工戸数と地価の動きをみると、概ね逆相関の関係がみられる。2020年代の住宅着工戸数の減少は新型コロナウイルスの影響だけでなく、地価の上昇や建設資材の高騰も影響。

④ 住宅着工戸数と県内景況の推移

- ・住宅着工戸数と県内景況の関係は2000年代以降は概ね同じ動きとなっている。また、住宅投資の増加そのものが県内景況を押し上げる要因であり、2010年代にはこうした動きがみられた。

⑤ 住宅着工戸数と住宅総数の推移

- ・住宅総数（住宅ストック）の増加が世帯の増加数を大きく上回ると空き家率が上昇し、新規の住宅着工戸数は減少するといった関係（ストック調整原理）がみられる。

3. 民間貸家への居住状況

① 家族類型別で年齢階級別の世帯主が民間借家に居住している割合

- ・2020年の国勢調査によると、民間借家に居住している割合は男性の世帯主が20代では74.4%と高く、年齢が上がるほど低下している。民間借家に居住している割合は単独世帯が高く、特に40代以上は最も高い。女性の世帯主では、民間借家に居住している割合は男性より若干高い。

② 市町村別でみた、家族類型別世帯が民間借家に居住している割合

- ・市町村別に民間借家に居住している割合をみると、大方の市町村で単独世帯の民間借家の割合が高く、また夫婦と子供、女親と子供の世帯で民間借家の割合が高いといった特徴がみられる。
- ・都市部では民間借家の割合が総じて高く、本島北部地域や離島地域においては民間借家の割合が低いといった特徴がみられる。

4. 民間貸家の需要見通し

- ・当研究所で県全体の民間借家に居住する世帯数の将来見通しを推計した結果、20年の26万8千世帯から、35年には29万9千世帯でピークとなり、その後は緩やかに減少し、50年には28万2千世帯程度となる見通しである。
- ・民間借家の居住世帯で最も多い単独世帯は20年の13万1千世帯から35年には16万4千世帯まで約3万2千世帯増加する見通しであり、50年には15万6千世帯程度となる。次いで世帯数が多い夫婦と子供の世帯は20年に6万5千世帯であったが、この20年をピークに減少に転じ、50年には5万1千世帯程度となる。夫婦のみの世帯は20年の2万8千世帯から35年には3万3千世帯まで増加し、40年をピークに緩やかに減少するが減少数は僅かであり、35年以降は3万3千世帯で概ね横ばいで推移する。女親と子供の世帯は20年の2万8千世帯から45年には2万9千世帯程度となり、50年には2万8千世帯程度に僅かに減少する。男親と子供の世帯やその他の世帯は、概ね横ばいで推移する。

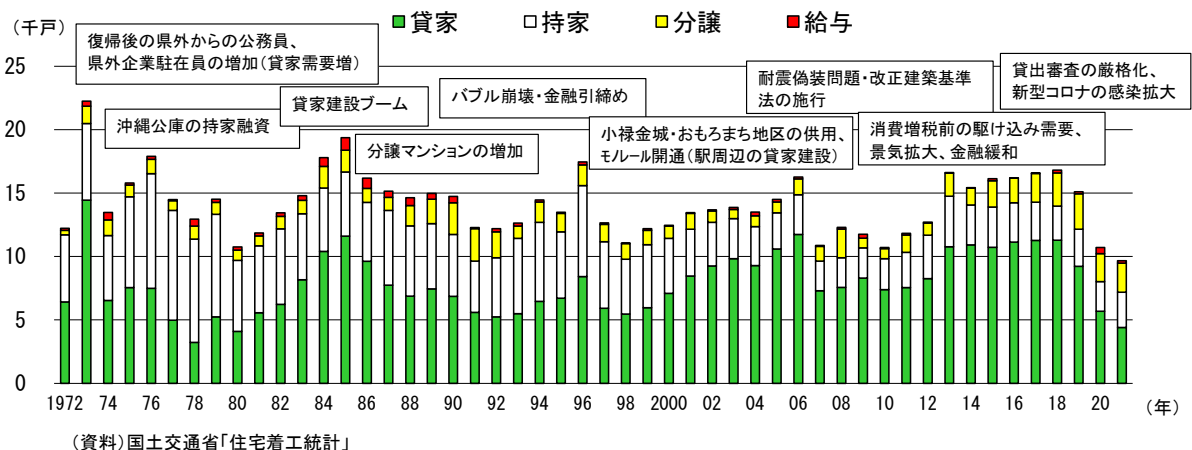
1. 復帰後の住宅着工の推移（8つの時期区分）

本土復帰した1972年、本土との格差是正を図るために沖縄振興開発計画が策定され、住宅政策についても国の住宅建設計画に基づき、本県の住宅建設計画が策定された。また復帰に伴い、琉球土地住宅公社が琉球土地住宅供給公社への変更を経て沖縄県住宅供給公社へ移行するとともに、公営住宅法への特別措置の適用や沖縄振興開発金融公庫（以下、沖縄公庫）の設置による個人住宅などへの公的融資が開始された。本土復帰後50年が経過したが、本県の住宅着工戸数の推移を概観すると、以下のように概ね8つの時期に区分できる。

① （1972年～79年）貸家建設の大幅増と持家建設の高水準での推移

本土復帰した1972年の住宅着工戸数は、1万2,221戸で復帰前年（1万5,452戸）を下回ったが、翌73年は2万2,253戸で72年の約1.8倍と高水準を記録した（以下、図表1～図表3を参照）。同年の着工戸数は、復帰した72年から直近の2021年までの期間で最大の着工戸数となっている。この73年の高水準の着工戸数は、貸家の建設が1万4,446戸と前年の6,422戸から大幅に増加したことによるもので、単年ではあるが復帰後の第1次貸家建設ブームとなった。貸家建設が急増した背景には、復帰後のインフラ整備や75年の海洋博覧会を見込んだ民間投資の増加により県内に資金が大量に流入して過剰流動性が発生し、これが貸家建設に向かったこと、また、復帰に伴う県外からの公務員、本土企業駐在員などの転入による人口の社会増により貸家需要が伸びたことがある。しかし、この73年の高水準の貸家建設は、第1次石油ショックの影響により建築費が急騰したことなどから、翌74年にはほぼ72年の着工戸数の水準まで減少し、76年頃まで7,000戸前後で推移した。

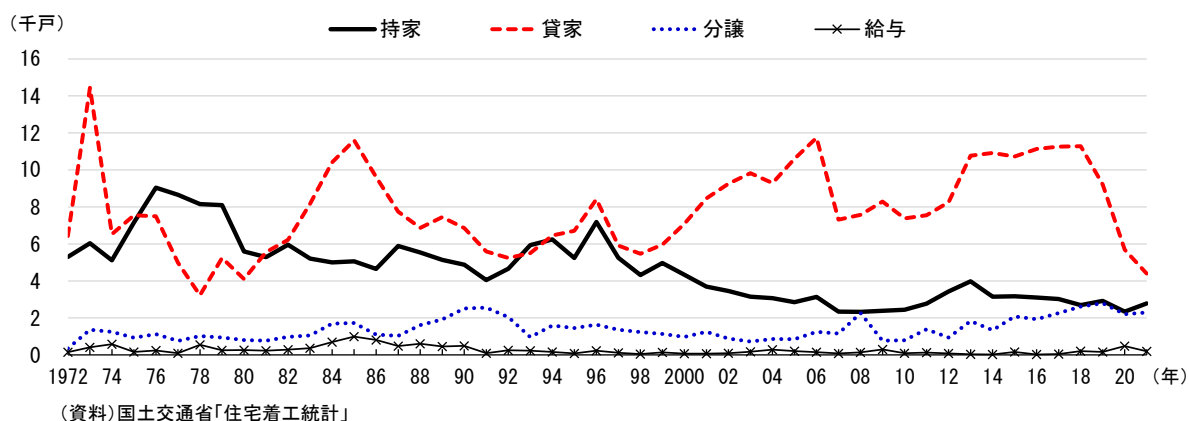
図表1 本土復帰後の住宅着工戸数の推移(その1)



全体の着工戸数は75年から76年にかけて持ち直し、77年から78年までは貸家建設の低調により鈍化したものの、この間、持家建設についてみると75年から79年にかけて高水準で推移している。これは景気対策としての沖縄公庫による個人住宅融資の拡充や県内で持家志向が高まったことなどが背景にある。特に沖縄公庫による本土より優遇された貸付条件での融資は、県民の持家の取得に大きな役割を果たした。また、この75年から79年にかけて、住宅着工の動向に影響を及ぼす

関連指標の動きをみると、世帯の増加数が75～77年に拡大し、貸出金利が79年まで低下、公示地価は安定推移し、県内景況は76年のいわゆる海洋博後遺症の後、観光客数の増加などにより回復している(以下、図表4～図表8を参照)。こうした経済社会情勢が持家建設の増加に寄与したものと推察される。

図表2 本土復帰後の住宅着工戸数の推移(その2)



② (1980年～85年) 貸家建設ブームと持家建設の鈍化

1980年は、前年の第2次石油ショックの影響で持家建設の減少を主因に住宅着工戸数が1万760戸と、前年比で25.9%減と大幅な減少となった。翌81年以降は、持家建設が85年にかけて概ね5,000戸台で推移する中、貸家建設が増加傾向に転じ、80年の4,101戸から85年には1万1,602戸まで増加しており、第2次貸家建設ブームとなった。貸家建設の増加の背景には、県内景況の鈍化などに伴う可処分所得の伸び悩みや地価の上昇などによる住宅取得能力の低下、若年世帯や単身世帯の増加、さらに、貸出金利が低下する中で資産運用や節税対策などのために貸家建設が増加したことなどが挙げられる。また、84年から85年にかけて分譲住宅の建設が増加しているが、地価上昇や県内景況の鈍化から都市部での土地取得が困難となり、持家志向の世帯の中で分譲住宅の取得にシフトした世帯が増えてきたことが背景にある。この80年から85年にかけて全体の住宅着工戸数は、1万760戸から1万9,366戸まで増加傾向を辿った。

③ (1986年～90年) 貸家建設の減少と分譲マンションの増加

1981年から増加傾向にあった貸家建設は供給過剰感が強まってきたこともあり、86年には減少に転じ88年まで減少を続けた。ただし、全体の着工戸数をみると86年は前年比16.4%減と大きく減少したものの、翌87年から90年までは概ね横ばいで推移している。87年は政府の内需拡大策として沖縄公庫の貸付限度額の引き上げや金利の引き下げが採られたことなどから持家が一旦増加に転じたことによる。また、88年～90年は地価が高騰する中で持家建設が再び減少に転じたものの、分譲マンションが一戸建て持家の取得難や第1次ベビーブーム世代の持家取得適齢期への到達、本土分譲業者の県内進出、リゾートマンションの建設などで増加したことによる。分譲住宅はリゾート

マンション建設も含め 88 年から増加に転じ、92 年まで高水準で推移した。なお、89 年には我が国で初めて消費税が導入されたが、バブル景気の中で県内景気も活況を呈していたことから消費税導入前の住宅建設の駆け込み需要やその反動減といった動きはほとんどみられなかった。

④ (1991 年～97 年) バブル崩壊後の貸家、持家建設の持ち直しと消費増税に伴う増減

1988 年頃からのバブル景気は地価高騰を引き起こし、政府・日銀による融資総量規制(90 年 3 月)や金融引き締め等(89 年 5 月以降)の措置が実施されたことから、91 年には持家、貸家建設が大幅に減少し、87～90 年にかけて 1 万 5,000 戸前後で推移していた住宅着工戸数は 91 年には 1 万 2,000 戸台に落ち込んだ。92 年以降は貸出金利が低下に転じ、地価も緩やかながら下落に転じ、経済対策としての沖縄公庫融資が拡充されたことなどから持家建設が 94 年にかけて、貸家建設も 95 年にかけて増加した。そして、96 年には翌 97 年の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要により持家、貸家建設とも大幅増となり、住宅着工戸数は 1 万 7,456 戸で前年比 29.5%増と 11 年ぶりに 1 万 7,000 戸を超える高水準となった。97 年には前年の駆け込み需要の反動で持家、貸家建設とも減少した。分譲住宅の建設はバブル崩壊後の 93 年にはリゾートマンションなどの減少により落ち込んだものの、94 年以降は従来のファミリー向けのマンションを中心に 99 年まで 1 千戸台で安定的に推移した。

⑤ (1998 年～2006 年) 持家建設の減少と貸家建設の増加

1998 年以降は、住宅着工戸数が 98 年の 1 万 1,067 戸を底に 2006 年の 1 万 6,266 戸まで増加を続けた。この期間は地価が下落傾向を強め、貸出金利は 92 年以降の急速な低下から緩やかな低下局面に入った。しかし、97 年の金融不況や 2001 年の世界同時多発テロ、小泉政権の構造改革などから県経済が弱含みで推移し、また雇用の非正規化により低賃金労働者の割合が高まった。こうした経済環境などから、持家建設は 99 年には住宅ローン減税制度の実施で増加したものの、2000 年から 05 年にかけて減少傾向を続けた。一方、所得の伸び悩みや雇用の不安定化などによる一戸建て持家の取得難もあり、貸家への需要が高まった。貸家建設は 98 年の 5,464 戸を底に 2006 年には 1 万 1,734 戸と大幅に増加しており、第 3 の貸家建設ブームとなった。貸家需要が高まる中で貸家建設が大幅に増加した背景には、90 年代の那覇市小禄金城地区、那覇新都心地区における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。また、2006 年は持家、貸家建設とも前年比で約 10%増と高い伸びとなったが、これは 05 年の耐震偽装問題への対策として建築基準法が 06 年 6 月に改正、07 年 6 月に施行されており、06 年に駆け込み需要が生じたことによる。

⑥ (2007 年～12 年) 貸家、持家建設が低水準で推移

2007 年は、改正建築基準法の施行に伴う前年の駆け込み需要の反動がみられ、住宅着工戸数は前年比 33.1%の大幅減で 1 万 876 戸まで落ち込み、08 年以降も 12 年まで 1 万戸～1 万 2,000 戸台の低水準で推移した。貸家建設は 07 年に前年比 37.7%の大幅減で 7,307 戸まで落ち込み、08 年以降も 12 年まで 7,000～8,000 戸台の水準で推移した。那覇新都心地区などでの供給が一服してきたこ

とも背景にあるとみられる。この間、持家建設も07～11年まで2,000戸台と復帰後最も低い水準で推移した。一方、分譲住宅の建設については那覇市、浦添市、沖縄市、宜野湾市の都市部のほか、豊見城市や北谷町などを中心に堅調に推移し、那覇新都心地区においては26～30階建ての高層マンションの建設もみられた。

⑦（2013年～18年）消費増税前の駆け込み需要とその後の高水準での推移

2013年の住宅着工戸数は1万6,618戸で前年比30.7%の大幅増となり、06年以来の高水準となった。翌14年の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要のほか、県内景気が11年半ば頃から拡大を続けていることや貸出金利が低下を続け、復帰後最も低い水準にあることなどが大幅増の要因とみられる。こうした経済情勢の好転により14年の消費税率の引き上げ後の落ち込みも限定的なものとなり、15年も貸家建設が高水準で推移し、分譲住宅の建設も一戸建て持家の取得難や県民の都心回帰、県外からの移住者の増加、投資物件としての購入などを背景に堅調に推移した。16年以降は地価の上昇傾向から持家建設が弱含む一方、世帯数の増加により貸家建設が高水準で推移、分譲住宅も景気拡大により増加基調で推移した。

⑧（2019年～）着工戸数が減少に転じる中、新型コロナウイルスの流行で大幅減となる

2019年以降は、一部県外地銀の不正融資問題などから金融機関の住宅建設への審査が厳しくなり、また地価の上昇もあり貸家建設が減少に転じた。そして、19年末に中国で新型コロナウイルスの感染が確認され、20年以降は世界的な感染拡大により国内外経済が大きな打撃を被り、貸家建設が大幅に減少した。一方、持家と分譲住宅の建設は底堅く推移した。

図表3 本土復帰後の住宅着工戸数の推移(その3)

(単位:戸)

年	総計	持家	貸家	給与	分譲
1972	12,221	5,292	6,422	155	352
73	22,253	6,039	14,446	409	1,359
74	13,470	5,118	6,531	579	1,242
75	15,795	7,157	7,549	159	930
76	17,893	9,045	7,491	238	1,119
77	14,483	8,656	4,983	87	757
78	12,945	8,147	3,229	551	1,018
79	14,520	8,094	5,238	250	938
80	10,760	5,597	4,101	259	803
81	11,853	5,282	5,564	233	774
82	13,449	5,958	6,223	290	978
83	14,795	5,204	8,171	368	1,052
84	17,799	4,998	10,406	699	1,696
85	19,366	5,053	11,602	988	1,723
86	16,181	4,646	9,622	808	1,105
87	15,142	5,888	7,739	484	1,031
88	14,627	5,541	6,867	609	1,610
89	14,969	5,143	7,449	459	1,918
90	14,729	4,876	6,858	489	2,506
91	12,289	4,044	5,594	90	2,561
92	12,198	4,664	5,241	249	2,044
93	12,630	5,934	5,499	231	966
94	14,451	6,236	6,462	159	1,594
95	13,484	5,239	6,712	84	1,449
96	17,456	7,182	8,410	234	1,630
97	12,647	5,254	5,912	117	1,364
98	11,067	4,321	5,464	49	1,233
99	12,192	4,965	5,959	135	1,133
2000	12,463	4,332	7,092	67	972
01	13,464	3,688	8,464	66	1,246
02	13,672	3,449	9,250	89	884
03	13,872	3,152	9,829	169	722
04	13,502	3,072	9,285	287	858
05	14,503	2,847	10,597	207	852
06	16,266	3,133	11,734	155	1,244
07	10,876	2,335	7,307	82	1,152
08	12,300	2,332	7,570	139	2,259
09	11,747	2,385	8,292	299	771
10	10,709	2,441	7,381	93	794
11	11,828	2,773	7,547	127	1,381
12	12,713	3,431	8,253	85	944
13	16,618	3,976	10,772	41	1,829
14	15,426	3,148	10,914	25	1,339
15	16,136	3,170	10,726	163	2,077

(資料)国土交通省「住宅着工統計」

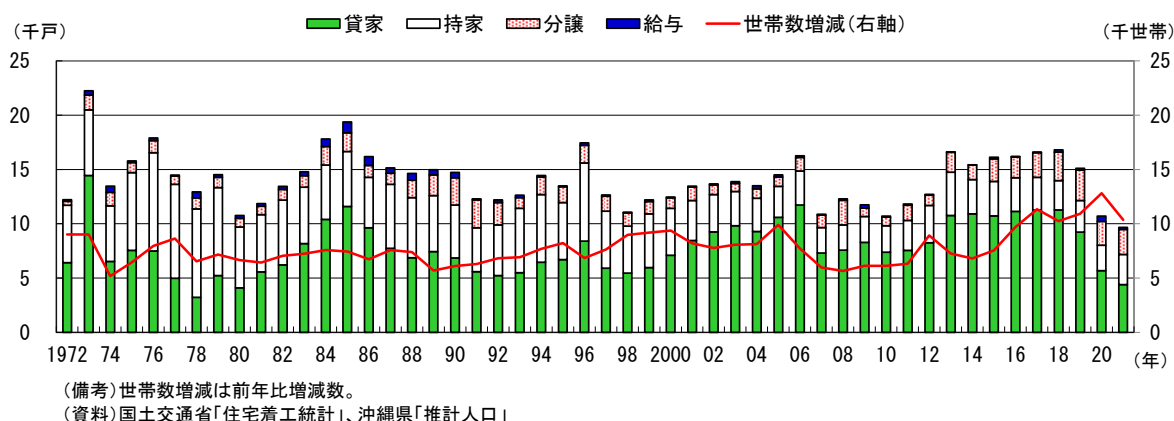
2. 住宅着工戸数の供給要因の分析

2-1. 住宅着工戸数と関連指標の動向

① 住宅着工戸数と世帯数の増加数の推移

ここで、住宅着工戸数の動向に影響を及ぼすとみられるいくつかの経済指標と住宅着工戸数の推移の関係をみた。まず、世帯数との関係であるが、世帯数は年次で見ると概ね5千～1万世帯の増加で推移しており、住宅需要の下支え要因となっている(図表4)。特に2010年代は世帯数の増加数が拡大しており、これが貸家建設が高水準で推移した要因のひとつとみられる。

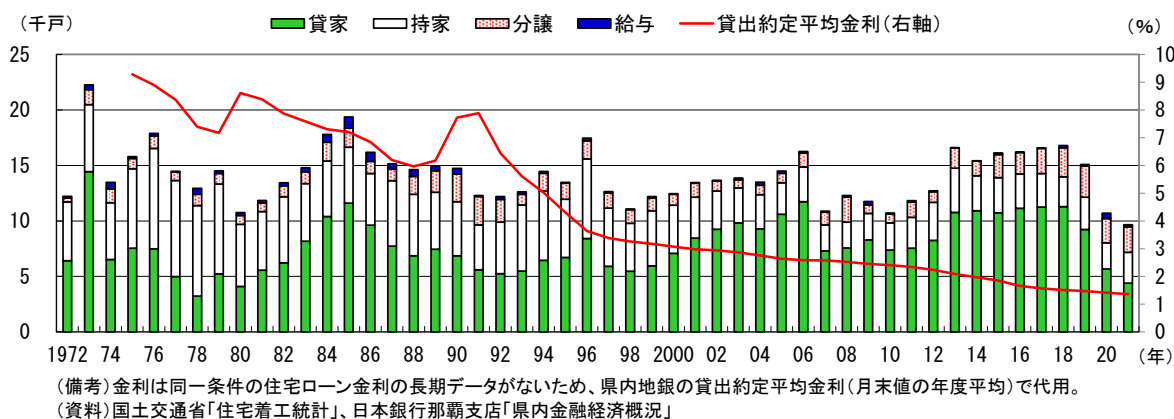
図表4 住宅着工戸数と世帯数の増加数の推移



② 住宅着工戸数と貸出約定平均金利の推移

貸出約定平均金利は、1990年代の初め頃までは石油ショックやバブル対策としての金融引き締めで上昇した局面もあったが、バブルが崩壊した90年代以降は金融緩和が続き、一貫して低下基調を続けている(図表5)。このため、90年代以降は住宅建設にとっては追い風となり、住宅建設の下支え要因となった。

図表5 住宅着工戸数と貸出約定平均金利の推移



(貸出金利との関係)

前述のように貸出約定平均金利は、1990年代以降、金融緩和により一貫して低下傾向にある。ここで回帰分析により県内の住宅着工戸数と貸出約定平均金利の関係をみた。住宅着工戸数と貸出金利の四半期データを当研究所で季節調整を施し、対数変換した値を1990年代から2010年代までの各10年毎（2010年代は22年までの12年間）で回帰分析を行ってみた。

この結果、1980年代は貸出金利と住宅着工戸数の動きに逆相関の関係がみられたこともあり、説明変数の貸出金利のパラメータ（弾性値）は-0.622で着工戸数と貸出金利の逆相関の符号条件を満たしており、t-値も有意となっている(図表6)。この80年代の貸出金利の住宅着工戸数に対する弾性値は-0.622であり、金利が1%変動すると住宅着工戸数は約0.6%逆方向に変動していたことになる。一方、90年代以降は貸出金利が低下基調を続けたことから、貸出金利のパラメータは符号条件を満たしておらず、t-値も有意ではない。

$$\ln(\text{住宅着工戸数}) = \ln(a) + \ln(b) \times (\text{貸出金利})$$

※ bは貸出金利に対する住宅着工戸数の弾性値である。弾性値とは、貸出金利が1%変動した場合の住宅着工戸数の変動率である。

図表6 貸出金利に対する住宅着工戸数の弾性値

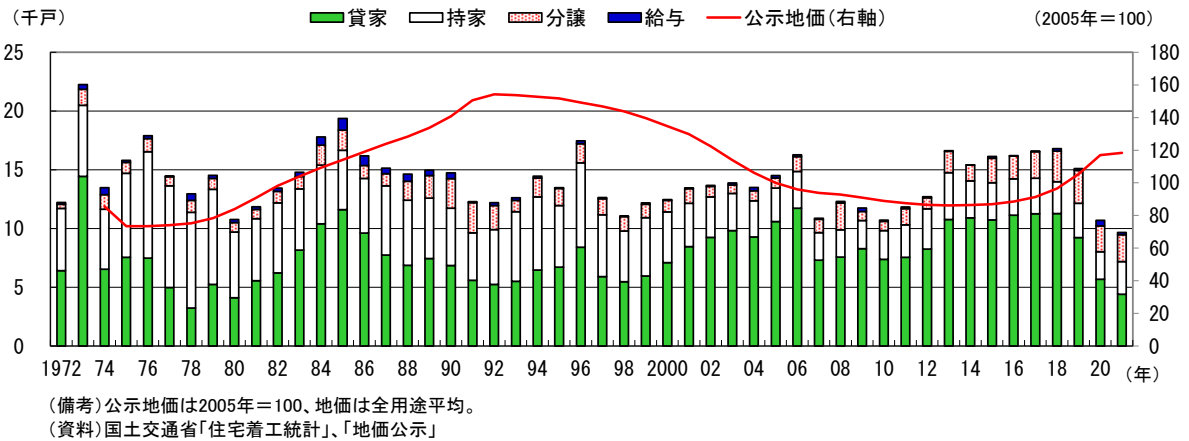
分析期間(年.月)	係数(弾性値)	t-値
1980-1989	-0.622	-2.719
1990-1999	0.019	0.269
2000-2010	0.363	0.800
2010-2022.3	0.032	0.197

(備考)りゅうぎん総合研究所による。

③ 住宅着工戸数と地価の推移

県内の地価は復帰後、1980年代後半にかけて上昇基調で推移した。そしてバブルが崩壊した90年代以降は下落に転じ、2000年代まで下落傾向が続いた(図表7)。2010年代に入ると、インバウンドの増加や振興予算の増額、大型商業施設や宿泊施設の建設需要などで県内景気が長期にわたる景気拡大を続け、これに伴い地価も上昇傾向に転じた。住宅着工戸数と地価の動きをみると、概ね逆相関の関係がみられる。1980年代は復帰後の旺盛な建設需要により、むしろこれが地価上昇に影響を及ぼしたともみられるが、この80年代を除くと地価と住宅着工戸数は逆の動きを示している。また、2020年代の住宅着工戸数の減少は新型コロナウイルスや貸出審査の厳格化の影響だけでなく、地価の上昇や建設資材の高騰も影響しているとみられる。

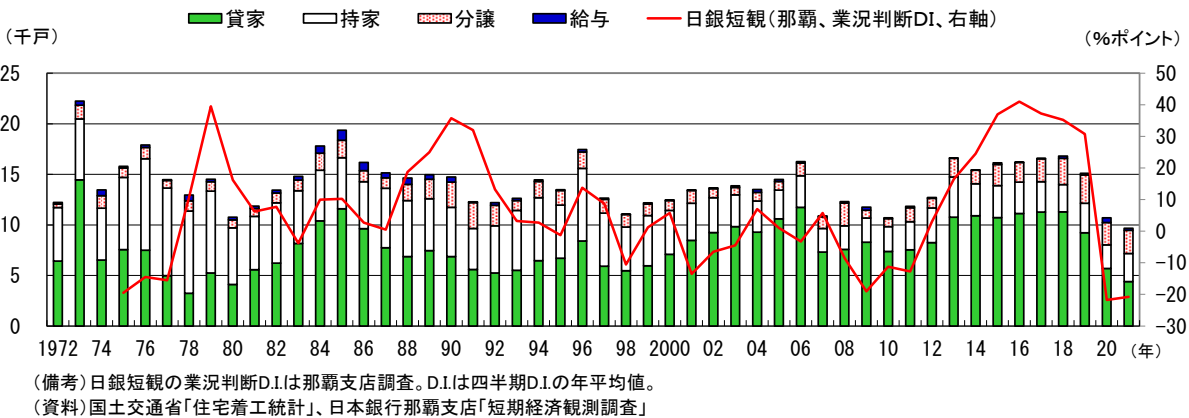
図表7 住宅着工戸数と公示地価の推移



④ 住宅着工戸数と県内景況の推移

住宅着工戸数と県内景況の関係は 1990 年代までは逆の動きもみられたが、2000 年代以降は概ね同じ動きとなっている(図表8)。また、住宅投資の増加そのものが県内景況を押し上げる要因でもあり、2010 年代にはこうした動きがみられる。

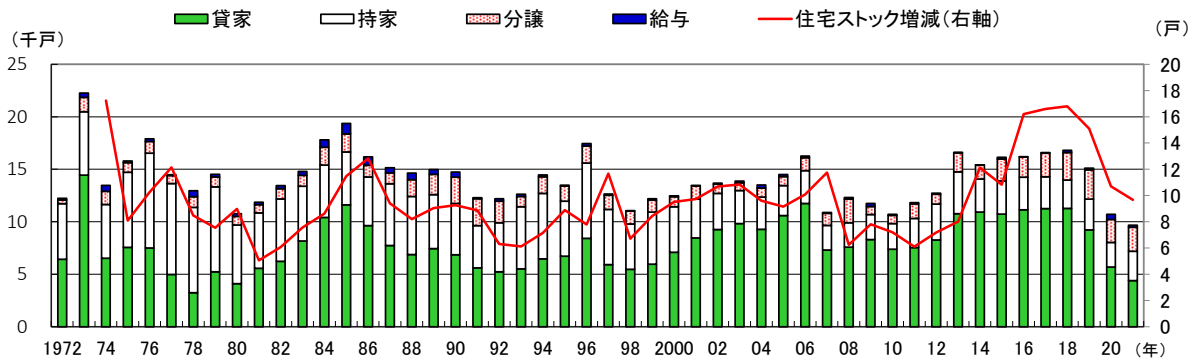
図表8 住宅着工戸数と県内景況の推移



⑤ 住宅着工戸数と住宅総数(住宅ストック)の増減の推移

住宅総数(住宅ストック)は、着工戸数が増加すると除却分を除いた分だけ増加する。一方、住宅総数の増加が世帯の増加数を大きく上回ると空き家率が上昇することから、新規の住宅着工戸数は減少するといった関係(ストック調整原理)があると一般に指摘されている。県内の住宅総数は住宅着工戸数の増加に伴い増加しているが、住宅総数の増加数が拡大し続けると、その後、住宅着工戸数の水準が低下している動きがみられる(図表9)。

図表9 住宅着工戸数と住宅総数(住宅ストック)の増減の推移



(備考)住宅ストック数はりゅうぎん総合研究所による推計。
 (資料)国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地調査」

2-2. 住宅着工戸数の供給要因に関する重回帰分析

ここでは、住宅着工戸数に影響を及ぼすとみられる説明変数を用い、重回帰分析によって過去の住宅着工戸数の推移を分析した。説明変数としては、上記の世帯の増加数や貸出金利、地価、県内景況、住宅総数(住宅ストック)を用いた。また、実際の住宅着工の動きでは、消費増税や建築基準法の改正に伴う駆け込み需要やその反動減がみられたり、説明変数だけでは捉えられない建築ブームなどがあるため、こうした年次についてはダミー変数で処理した。重回帰分析では四半期データを用い、回帰分析の期間は統計データの制約などから1980～2022年3月までの期間とした。

(重回帰分析による推計結果)

重回帰分析の結果は以下のとおりである。各説明変数の係数の符号条件は、世帯数と景気の係数がプラスで、これらが増加または拡大すると住宅着工戸数の増加要因となり、減少または後退すると着工戸数の減少要因となる。また貸出金利と地価、住宅ストックと金利はマイナスで、これらが上昇または増加すると住宅着工戸数の減少要因となり、低下または減少すると着工戸数の増加要因となる。実績値と推計値の結果は図表10のとおりである。

(回帰分析と要因別寄与度)

$$\begin{aligned}
 \text{住宅着工戸数} = & 6858.297 + 192.609 * (\text{世帯数}) - 697.688 * (\text{貸出約定平均金利}) - 2.407 * (\text{公示地価}) \\
 & \quad \quad \quad t\text{-値} \quad (2.431) \quad \quad \quad (-1.403) \quad \quad \quad (-0.207) \\
 & + 60.198 * (\text{業況判断}) - 0.1641 (\text{住宅ストック}) + 1562.675 * (\text{貸家ダミー}) \\
 & \quad \quad \quad (4.579) \quad \quad \quad (-2.446) \quad \quad \quad (3.556) \\
 & + 1482.848 * (\text{沖縄公庫ダミー}) + 2896.984 * (\text{改正建築基準法ダミー1}) \\
 & \quad \quad \quad (0.937) \quad \quad \quad (1.904) \\
 & - 2162.395 * (\text{改正建築基準法ダミー2}) + 1455.980 * (\text{消費増税ダミー2}) \\
 & \quad \quad \quad (-1.414) \quad \quad \quad (0.930)
 \end{aligned}$$

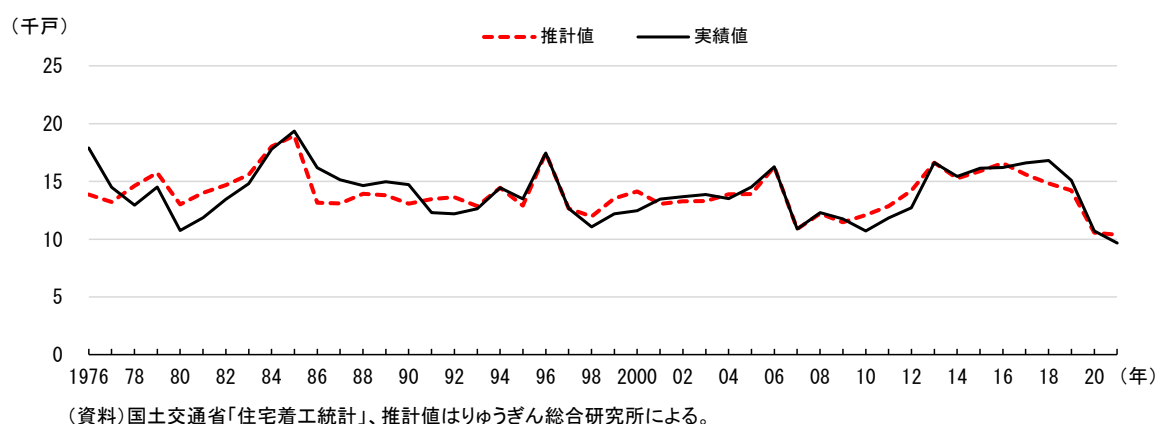
推計期間は1976年～2021年 決定係数=0.670 標準誤差=1479.004 係数の下の()内はt-値

(ダミー変数)

- DUM8385 : 貸家建築ブーム(1983~85年)
- DUM94 : 沖縄公庫の貸出条件緩和(1994年)
- DUM96 : 消費増税前(1996年)の駆け込み需要
- DUM06 : 建築基準法の改正前(2006年)の駆け込み需要
- DUM07 : 建築基準法の改正後(2007年)の反動減
- DUM13 : 消費増税前(2013年)の駆け込み需要

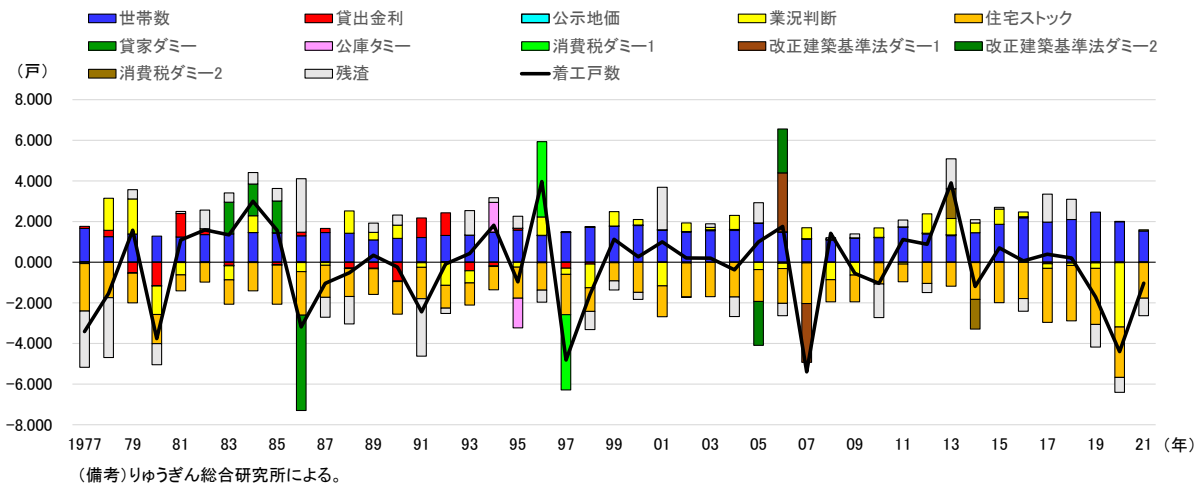
重回帰分析による推計値は決定係数が 0.670 で概ね実績値と近い水準で推移している(図表 10)。

図表 10 住宅着工戸数の重回帰分析による推計値と実績値



また、各説明変数の住宅着工戸数の増減に対する寄与度をみると、世帯の増加数が分析の全期間を通してプラスに寄与している(図表 11)。一方、住宅総数(住宅ストック、1年前の値)の増加はほぼ全期間を通してマイナスに寄与している(係数が負の変数は増加、上昇がマイナスの寄与となる)。貸出金利は石油ショックやバブル対策で引き上げた1979~80年や1990年に住宅着工戸数にマイナスに寄与している。景況は概ね住宅着工戸数に対して概ねプラスに寄与している。また地価はマイナスに寄与しているが、ほかの変数と比較すると、寄与度は僅かである。

図表 11 住宅着工戸数の増減に対する各要因の寄与度



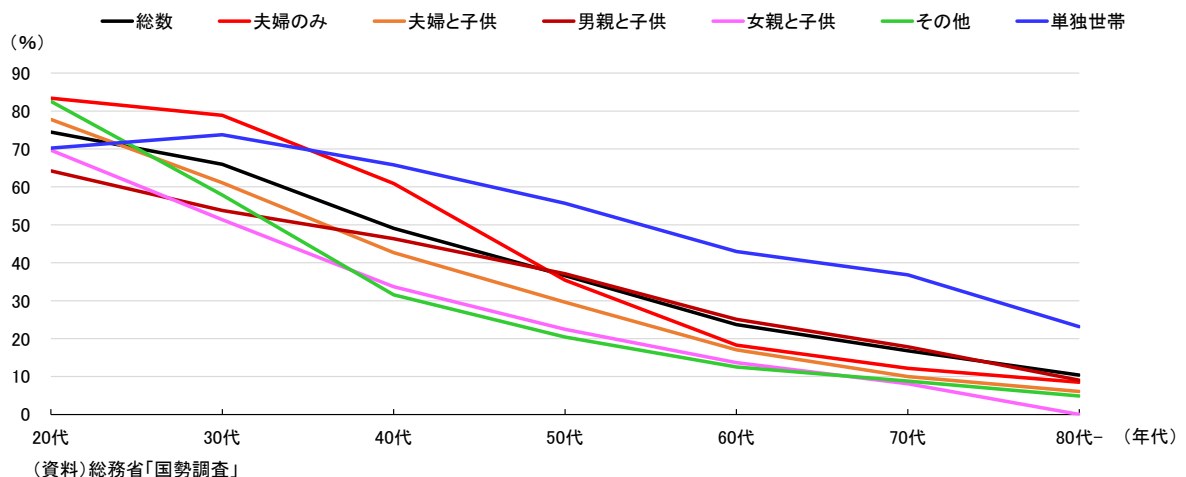
3. 民間貸家への居住状況

① 家族類型別で年齢階級別の世帯主が民間借家に居住している割合

2020年の国勢調査より、沖縄県の一般世帯（宿舍などの施設に入居している世帯を除く）について家族類型別で男性の世帯主の年齢10歳階級別で、民間借家（民間貸家、注）に居住している世帯の割合をみたものが図表12である。総世帯で見ると、民間借家に居住している割合は世帯主が20代では74.4%となっており、年齢が上がるほど低下しており、80代以上では10.4%となっている。また民間借家に居住している割合は単独世帯が高く、特に40代以上では最も高いが、世帯主の年齢が上がるほど、その割合は低下している。また、30代までの世帯主で民間借家に居住している割合は夫婦のみの世帯が最も高いが、年齢が上がるほど低下しており、持家の取得割合が高まったものと推察される。この単独世帯と夫婦のみの世帯以外は、年齢が上がるほど概ね同じような低下傾向を示している。

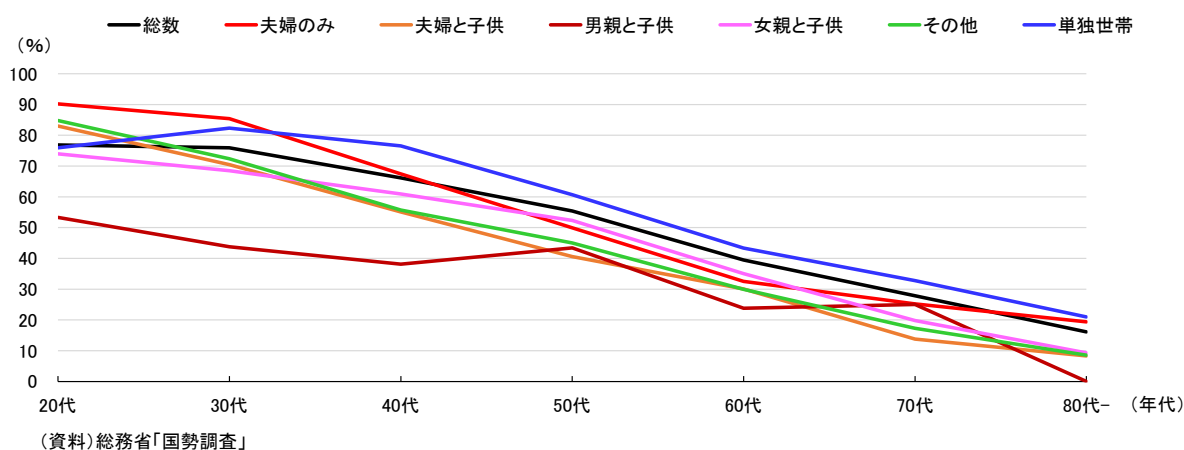
(注) 国勢調査では「民間借家」と表記しているが、本調査レポートでは「民間貸家」と同義語とする。

図表 12 家族類型別で男性の世帯主の年齢階級別でみた民間借家に居住している世帯の割合(2020年)



女性の世帯主では、家族類型別の傾向は男性の世帯主と概ね同じであるが、民間借家に居住している割合は男性より若干高い特徴がみられる(図表 13)。ただし、女性の世帯主で男親と子供の世帯の民間借家への居住割合は男性の世帯主と異なっており、40代までは、民間借家に占める割合が男性の世帯主よりかなり低い水準となっている。これは女性が世帯主であることから、子供が女性の世帯主で男親と同居しているケースとなる。よって男親が既に持家を取得しており、この持家に居住している結果、女性の世帯主で男親と子供の民間借家の割合が男性より低い要因であると推察される。

図表 13 家族類型別で女性の世帯主の年齢階級別でみた民間借家に居住している世帯の割合(2020年)



② 市町村別でみた、家族類型別世帯が民間借家に居住している割合

市町村別に家族類型別の世帯が民間借家に居住している割合をみると、大方の市町村で単独世帯の民間借家の割合が高く、また夫婦と子供、女親と子供の世帯で民間借家の割合が高いといった特徴がみられる(図表 14)。夫婦のみの世帯では一般に婚姻後、民間借家に居住するケースが多く、その後、子供を持つようになり、年齢が上がるほど持家取得が増えることが影響していると推察される。また女性と子供の世帯で民間借家の割合が高いのは、離別して親元で同居するのではなく、シングルマザーとして子供と民間借家に居住するケースが多いことが影響しているものと推察される。

個々の市町村でみると、宜野湾市や中城村で単独世帯の民間借家の割合が高いのは大学があり、多くの学生が間借り生活をしていることによるものと推察される。また、都市部では民間借家の割合が総じて高く、本島北部地域や離島地域においては民間借家の割合が低いといった特徴がみられる。

図表 14 市町村別の家族類型別で民間借家に居住している世帯の割合(2020年)



(資料)総務省「国勢調査」

4. 民間貸家の需要見通し

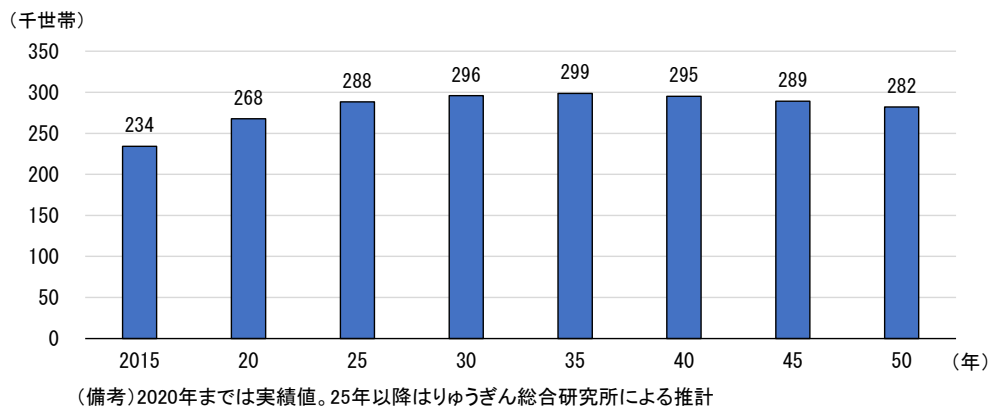
当研究所では、2022年7月に県全体の世帯数の将来見通しについて、家族類型別、男女の世帯主の年齢5歳階級別の世帯数を試算した。この世帯数の家族類型別の見通しに、20年国勢調査の家族類型別、男女の世帯主の年齢階級別の民間借家（民間貸家）に居住している割合を乗ずることにより、家族類型別で男女の世帯主の年齢階級別の民間借家での居住世帯数を推計した。

この推計結果によると、沖縄県の民間借家に居住する世帯数は20年の26万8千世帯から、35年には29万9千世帯でピークとなり、その後は緩やかに減少し、50年には28万2千世帯程度となる見通しである(図表 15)。

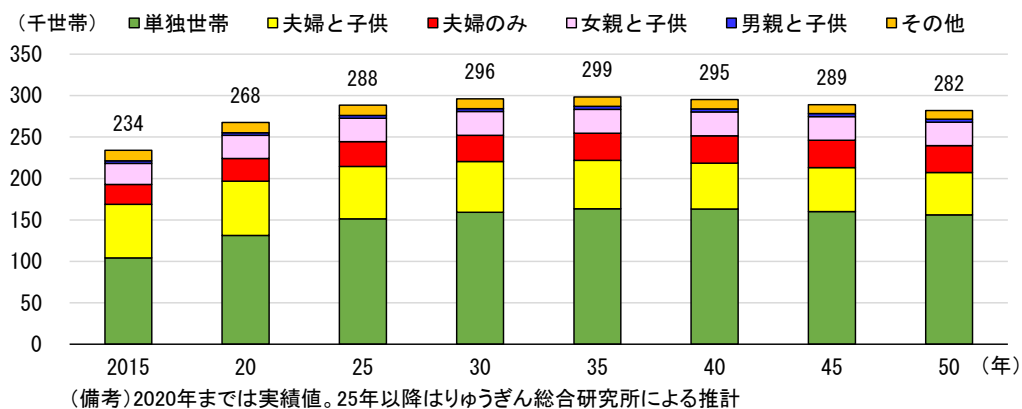
この貸家の需要を家族類型別でみると、民間借家の居住世帯数の中で最も多い単独世帯は20年の13万1千世帯から35年には16万4千世帯まで約3万2千世帯増加する見通しである(図表 16、図表 17)。そして40年以降は減少に転じ、50年には15万6千世帯程度となる見通しである。民間借家総数に占める割合は20年の49.0%から50年には55.3%程度まで上昇する。

次いで世帯数が多い夫婦と子供の世帯は20年に6万5千世帯であったが、この20年をピークに減少に転じ、50年には5万1千世帯程度となる見通しである。民間借家総数に占める割合は20年の24.4%から50年には18.2%程度まで低下する。また、夫婦のみの世帯は20年の2万8千世帯から35年には3万3千世帯まで増加し、40年をピークに緩やかに減少するが減少数は僅かであり、35年以降は3万3千世帯で概ね横ばいで推移する見通しである。民間借家総数に占める割合は20年の10.3%から50年には11.5%程度まで僅かに上昇する。女親と子供の世帯は20年の2万8千世帯から45年には2万9千世帯程度となり、50年には2万8千世帯程度に僅かに減少する見通しである。民間借家総数に占める割合は20年の10.3%から30年には9.7%程度まで低下し、50年には10.0%程度まで僅かに上昇する。男親と子供の世帯やその他の世帯は、概ね横ばいで推移する見通しである。

図表 15 沖縄県の貸家需要の見通し



図表 16 家族類型別でみた沖縄県の貸家需要の見通し



図表 17 家族類型別でみた沖縄県の貸家需要の見通し（表）

（単位：千世帯、％）

		(年)	2015	20	25	30	35	40	45	50
民間貸家数	総	計	234	268	288	296	299	295	289	282
		夫婦のみ	24	28	30	31	33	33	33	33
		夫婦と子供	64	65	63	61	58	55	53	51
		男親と子供	3	3	3	3	4	4	4	4
		女親と子供	26	28	28	29	29	29	29	28
		その他	13	12	12	12	12	11	11	11
		単独世帯	104	131	151	159	164	163	160	156
		(年)	2015	20	25	30	35	40	45	50
構成比	総	計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		夫婦のみ	10.2	10.3	10.3	10.6	10.9	11.2	11.4	11.5
		夫婦と子供	27.6	24.4	22.0	20.7	19.6	18.8	18.4	18.2
		男親と子供	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.3	1.2
		女親と子供	11.0	10.3	9.9	9.7	9.7	9.8	9.9	10.0
		その他	5.4	4.7	4.2	4.0	3.9	3.8	3.7	3.7
		単独世帯	44.5	49.0	52.4	53.8	54.8	55.2	55.4	55.3

（備考）2015～20年は国勢調査による実績値。25年以降は、りゅうぎん総合研究所による推計。

2015～20年は家族累計別の不詳分を各家族類型に按分しているため、内訳は実績値と一致しない。

上席研究員 金城 毅