

# 木造持家一戸建の規模縮小と住宅部門の木材需要に関する一考察

○多田忠義（農林中金総合研究所）

## 1 はじめに

木造住宅の新設着工床面積は、木材の派生需要を生むことから木材需要量の代理変数と捉えることができる。そこで、本報告は、新設住宅着工床面積の経年変化を分析し、住宅部門の木材需要が、木造持家一戸建をはじめとする新設木造住宅の平均着工床面積の規模縮小によって抑制されている可能性を検討することを目的とする。

## 2 新設住宅着工の戸数と床面積の経年比較

まず、新設住宅全体の着工戸数（以下、総戸数）および着工床面積（以下、総床面積）の推移を把握するため、2010年度の値をそれぞれ100とし、図示した（図1）。結果、2009年度以降、総戸数の増加に伴い総床面積も増加するものの、2014年度以降は総戸数の落ち込み以上に総床面積は減少している。ここで開いた差は、2017年度にかけて徐々に拡大している。ちなみに、総戸数が伸びているにもかかわらず、それ以下のペースでしか総床面積が増加しないことは、2000年代半ばなど何度かあったことが図1から読み取れる。同様に、木造住宅全体の総戸数と総床面積の推移を把握したのが図2である。図1の結果に似た傾向が確認でき、総戸数の増加が必ずしも総床面積の増加に結びつかないことがわかる。

以上で確認した総戸数と総床面積とで生じる増減率の差は、一戸当たりの平均床面積の縮小に端的に表れると考えられる。そこで、住宅全体からみた一戸当たりの平均床面積と、木造住宅全体からみた一戸当たりの平均床面積を図3に示した。結果、いずれの値も1990年代後半から2000年にかけてピークを迎え、縮小に転じていることがわかる。特に、2017年度の木造住宅の一戸当たり平均床面積は、過去27年で最も低い水準まで縮小した。

そこで、総床面積の増減要因を、新設住宅着工戸数と一戸当たりの平均床面積とに分解することを試みる。

$T$ 年度の総床面積を $S$ 、その時の住宅着工戸数を $H$ 、一戸当たり平均床面積を $F$ とすると、

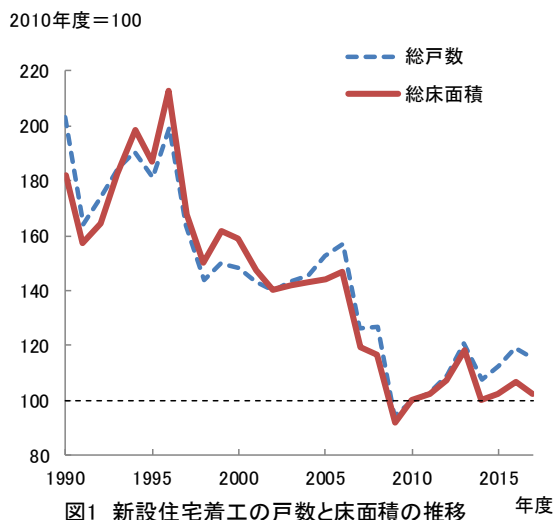


図1 新設住宅着工の戸数と床面積の推移

(資料)国土交通省「住宅着工統計」

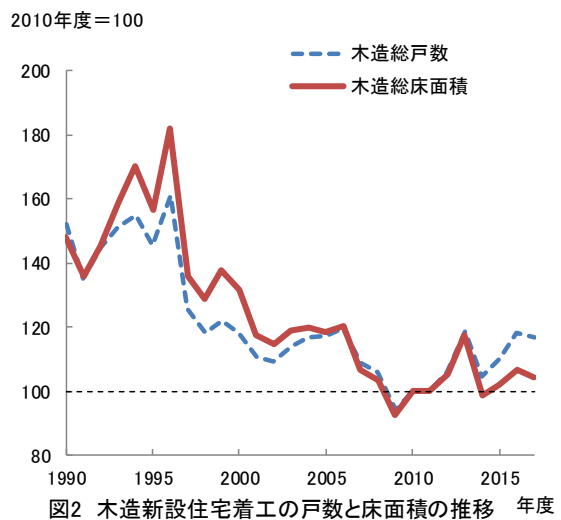
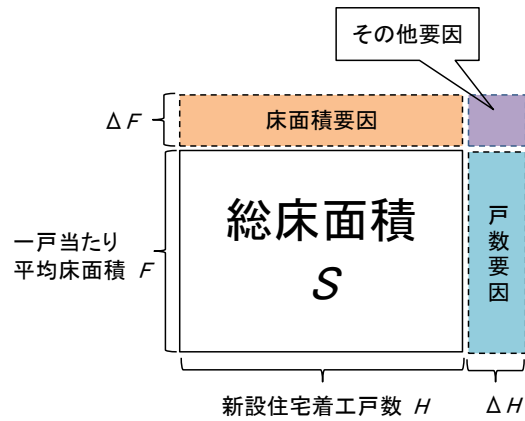
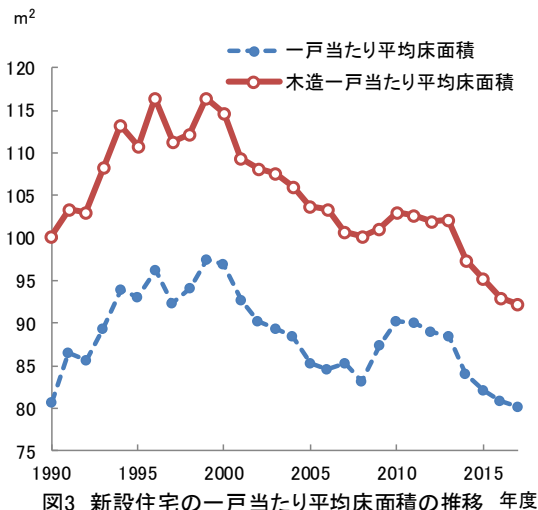


図2 木造新設住宅着工の戸数と床面積の推移

(資料)国土交通省「住宅着工統計」



$$S = H \times F \quad \text{①}$$

が成り立つ。 $T + 1$ 年度の総床面積を $S'$ とし、その時の新設住宅着工戸数を $H + \Delta H$ 、一戸当たり平均床面積を $F + \Delta F$ とすると、

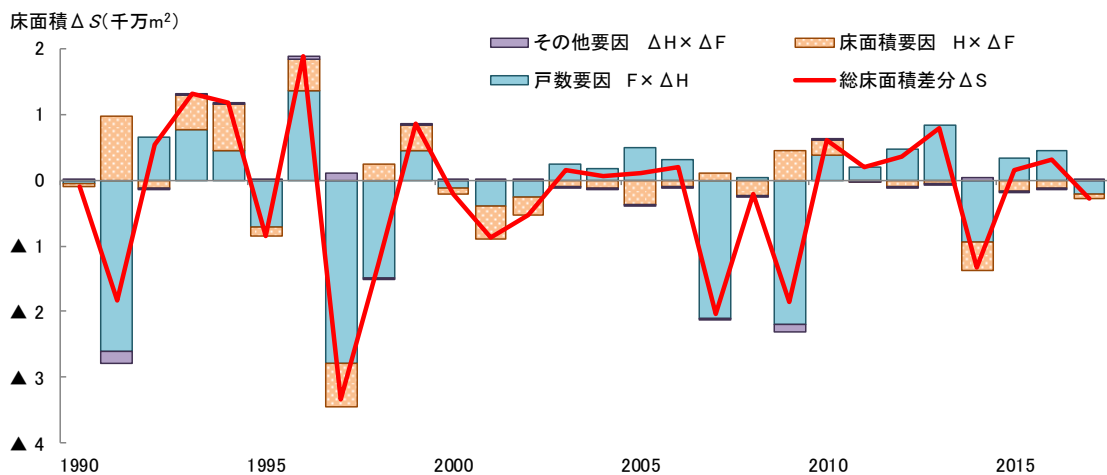
$$S' = S + \Delta S \quad \text{②}$$

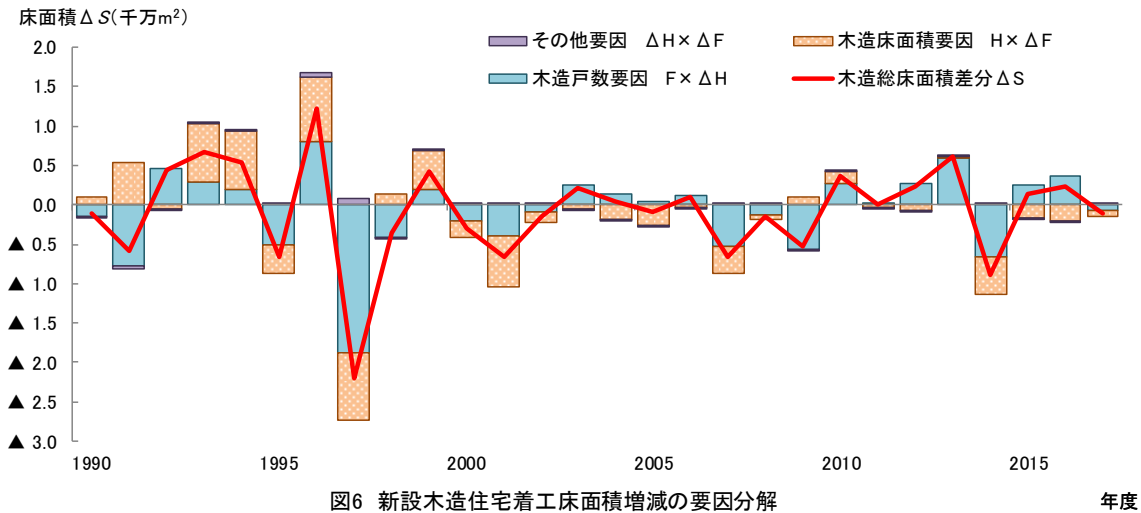
$$S' = (H + \Delta H) \times (F + \Delta F) \quad \text{③}$$

①～③式により、

$$\Delta S = F \times \Delta H + H \times \Delta F + \Delta F \times \Delta H \quad \text{④}$$

が得られる。図4に示す色のついた部分が $\Delta S$ に相当し、④式は、 $F \times \Delta H$ が戸数要因、 $H \times \Delta F$ が一戸当たりの平均床面積要因（以下、床面積要因）、 $\Delta F \times \Delta H$ がその他要因と分解できる。これらの要因を年度ごとに計算した結果が図5である。まず、その他要因は、総床面積の前年差に与える影響が小さく、総床面積の増減は、戸数要因と床面積要因に代表させて問題ないと判断できる。この上で、足元の動きをみると、2014年度の総床面積減少は、戸数要因に加え、床面積要因も影響していたことが明確である。また、総戸数が増加した2015～16年度にも、一戸当たり平均床面積の縮小が続き、一部の住宅資材では総戸数の





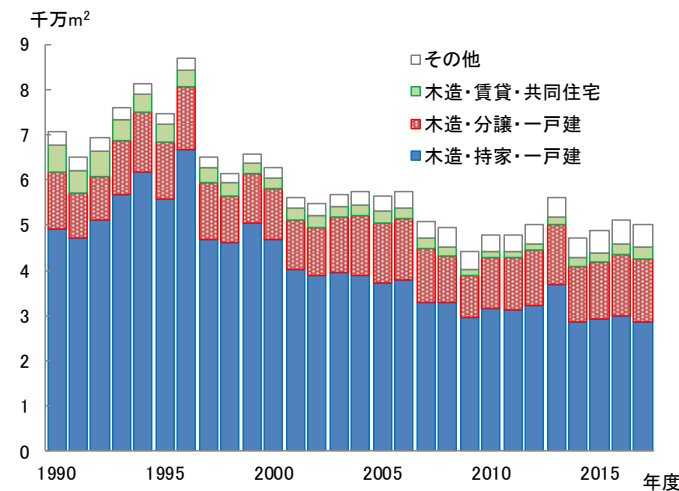
(資料)国土交通省「住宅着工統計」

増勢ほど需要が伸びなかった可能性がある。この傾向は、④式に従って求めた木造住宅の総床面積の差分の要因分解でも同様の結果が得られ、特に、2014年度以降の総床面積の下押し圧力として、床面積要因が、新設住宅着工戸数全体よりも強く影響していることがわかる(図6)。つまり、木造住宅の規模縮小が木材需要を抑制していることを示唆する。

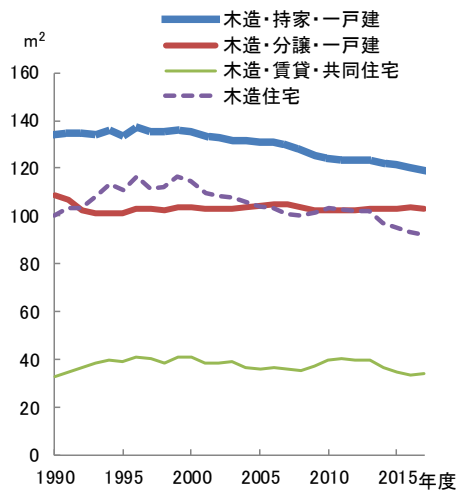
### 3 利用関係・建て方別にみた新設木造住宅床面積の推移

新設木造住宅の着工総床面積を利用関係別にみると、持家一戸建が過半を占め、次に分譲一戸建、賃貸共同住宅の順に多く、木材需要への影響力は、木造持家一戸建が最も高いことがわかる(図7)。近年では、2014年4月に実施された消費税増税に伴う駆け込み需要で2013年度に一時的な増加がみられるものの、総じてみれば新設木造住宅の総床面積は減少傾向である。

新設木造住宅の一戸当たり平均床面積を利用関係別にみると、木造住宅全体では1995~2000年ごろをピークに縮小が続いており、木造住宅で一番シェアが高い持家一戸建で規模縮小が進行していることが特徴である(図8)。この規模縮小は、世帯員



(資料)国土交通省「住宅着工統計」



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

数の減少に加え、近年では、工事費上昇を規模縮小で抑制したり、都市部に人口が移動したりといった構造的要因によってもたらされていると考えられる。

#### 4 日本海側で縮小する新設木造持家一戸建の床面積

図9は、1990年度以降の新設木造持家一戸建の床面積の平均を47都道府県別に求めたものである。1つ目の特徴は、都道府県間で分散が大きかった木造持家一戸建の床面積で近年縮小傾向であること、2つ目は、ほとんどの都道府県で当該床面積は縮小し、42の道府県では、2017年度の床面積が1990年度以降で最も小さいことである。ちなみに、この縮小幅を地図化すると、持家率が比較的高い日本海側の県で高い傾向が見られた(図10)。

#### 5 既に抑制されている木材需要

木造住宅の規模縮小によって、木材需要は既に抑制されている。この規模縮小は構造的要因によってもたらされており、将来の住宅部門の木材需要は、総戸数の減少以上の規模を想定する必要がある。

新設着工された住宅に占める木造の割合(木造率)は床面積ベースで66.0%(2017年度)、うち一戸建木造率は88.3%(同)に達し(図11)、木造化推進の余地は限られている。持続的な木材利用による二酸化炭素の吸収や固定の役割が期待されことをふまえると、住宅・非住宅部門に關与する企業は、非木造住宅や非住宅での木材利用を一層推進していく必要があるだろう。

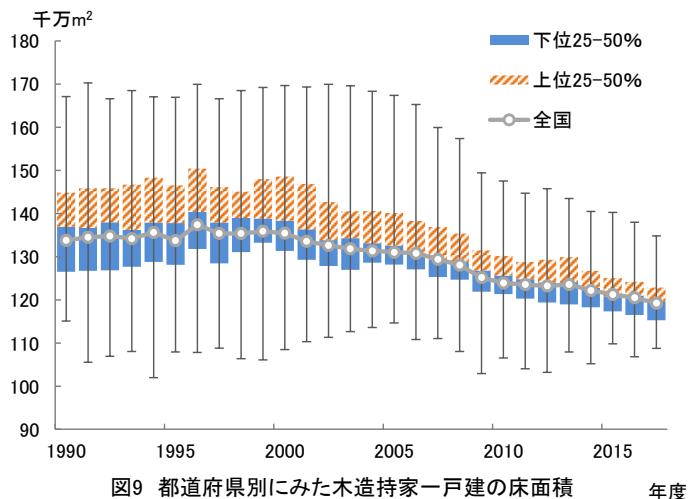


図9 都道府県別にみた木造持家一戸建の床面積  
(資料)国土交通省「住宅着工統計」(注)ひげの上下端は、それぞれ都道府県の最大・最小値である。

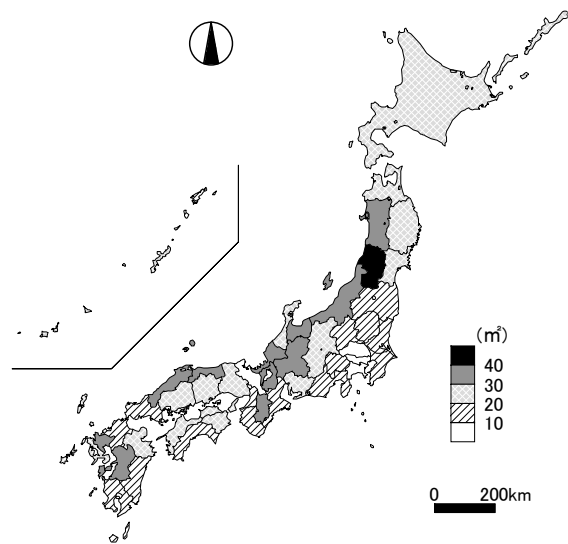


図10 都道府県別にみた木造持家一戸建床面積の縮小幅  
(資料)国土交通省「住宅着工統計」  
(注)縮小幅は、1990～2016年度の最大値と2017年度の値の差により算出。

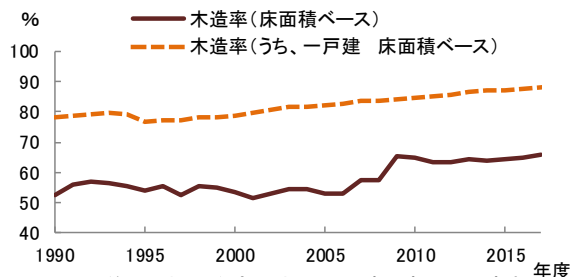


図11 着工された住宅に占める木造の割合(木造率)  
(資料)国土交通省「住宅着工統計」

キーワード：新設住宅着工戸数、新設住宅着工床面積、木造、持家一戸建

(連絡先：多田 忠義 tada@nochuri.co.jp)