

「広島県住生活基本計画」変更の骨子案について

1 要旨・目的

広島県の住生活基本計画（令和4年3月策定）について、令和8年3月に住生活基本計画（全国計画）が変更されたことから、「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」や関連分野の各計画との調和も図りつつ、本県の現状と課題に即した計画となるよう変更することとし、この度、骨子案をとりまとめたので、その内容を報告する。

2 現状・背景

本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条に基づく法定計画であり、国が策定する全国計画に即して、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針、目標、施策等を定めたものである。

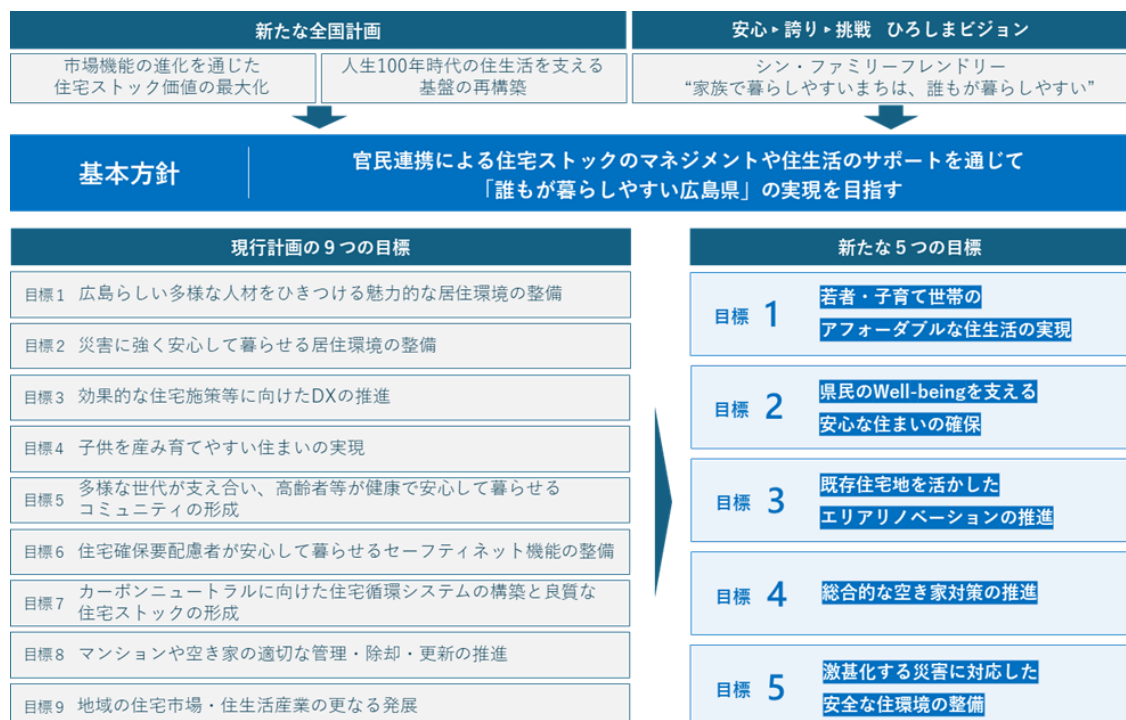
3 骨子案（素案）の概要

(1) 計画期間

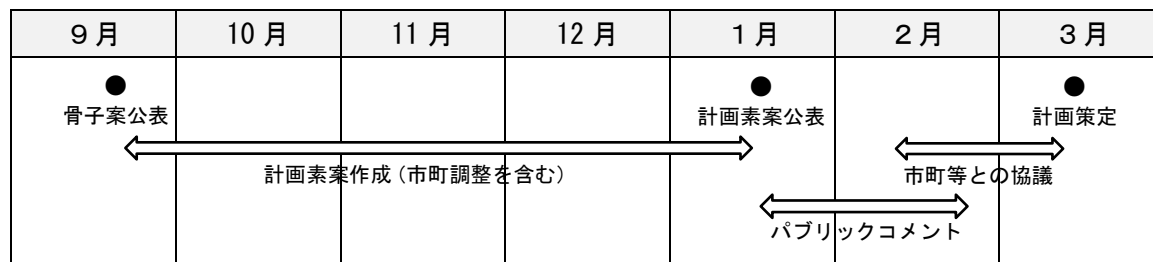
令和8年度～令和17年度（10年間）

(2) 策定に当たっての考え方

新たな全国計画やひろしまビジョンを踏まえ、あらゆる関係者と協働した価値ある住宅の循環により、すべての県民に心の豊かさをもたらす住生活を実現するため、基本方針を「官民連携による住宅ストックのマネジメントや住生活のサポートを通じて「誰もが暮らしやすい広島県」の実現を目指す」とした上で、現行計画の取組成果や社会経済情勢等を踏まえつつ、新たに5つの目標を設定する。



4 スケジュール



5 その他（関連情報等）

広島県住生活基本計画公表ページ（県ホームページ）

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/juseikatukihonkeikaku.html>

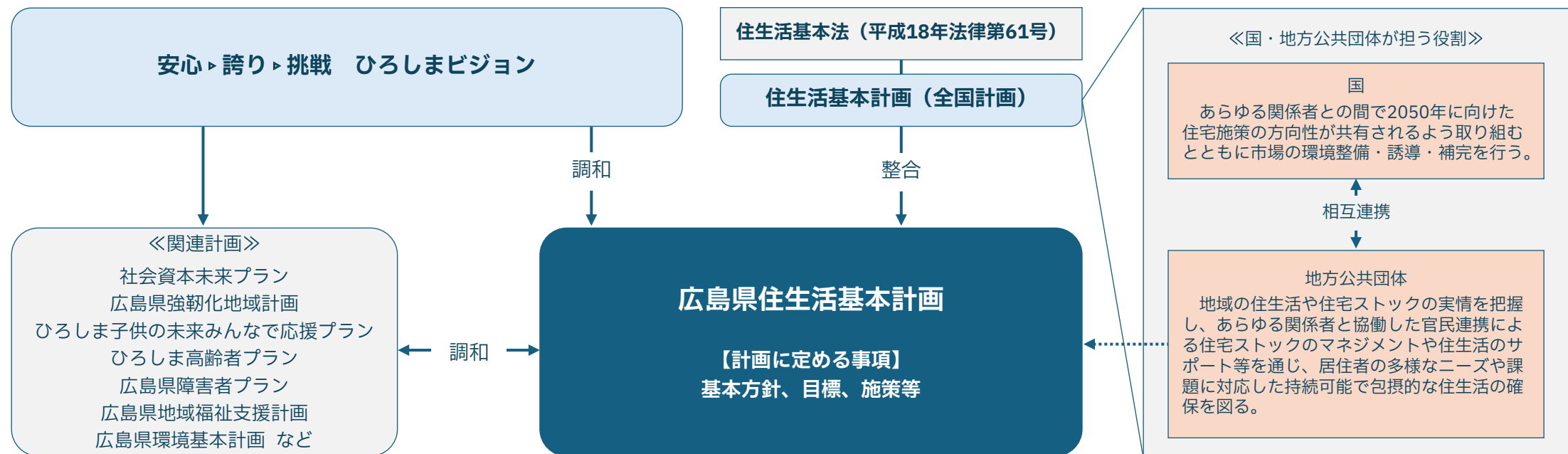
新たな「広島県住生活基本計画」の骨子案

誰もが暮らしやすい広島県の実現に向けて

1 趣旨

- 広島県住生活基本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条に基づき、全国計画に即して、県の区域内の住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針、目標、施策等を定めるものである。（法定計画）
- 令和8年3月に国において新たな全国計画に変更されたことにより県の現行計画（計画期間：令和3年度から令和12年度までの10年間）を変更する必要性が生じたため、「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」や関連分野の各計画との調和も図りつつ、本県の現状と課題に即した計画となるよう変更する。

2 計画の位置づけ



3 計画の期間

令和8年度から令和17年度までの10年間（おおむね5年後に計画の見直しを行う）

4 現行計画の概要と取組成果

- 現行計画（令和4年3月策定）では、「適散・適集な地域づくりに向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現」という基本方針の下、3つの視点（社会環境の変化、居住者、住宅ストック）から体系的に施策を推進してきた。
- 主な取組成果として、「ゆとりと魅力ある居住環境の創出モデル事業」による**魅力ある居住環境の整備**（成果指標②）や「**住宅市場の活性化に向けたDoboXのデータ拡充**」、「**水道データを活用した空き家推定システムの構築**」等による**DXの推進**（⑦）、**良質な住宅ストックの形成**（⑬・⑭）などの成果が得られた。
- 一方で、**子育てしやすい住まいの供給促進**（⑧）、**高齢者等が安心して暮らせる市場環境の整備**（⑩・⑪・⑬）、**空き家や中古住宅の活用促進**（③・⑭）といった施策は目標値を下回っており、改善していく必要がある。

視点	目標	成果指標	単位	現状値	目標値※1	実績値	評価※2
社会環境の変化	広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備	①立地適正化計画策定市町数（累計）	市町	7（R1）	14（R7）	17（R7）	○
		②魅力的な居住環境の創出に向けて市町等と連携した取組件数（累計）	件	0（R2）	5（R7）	5（R7）	○
		③県外からの移住者の空き家バンク成約数	件	80（R2）	120（R7）	54（R7）	△
	災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備	④都市再生特別措置法に基づく防災指針を策定した市町数	市町	0（R2）	14（R7）	16（R7）	○
		⑤住宅の耐震化率	%	84.5（R2）	92（R7）	87.4（R7）	△
		⑥出水期までの間における、応急仮設住宅及び被災住宅の応急修理に係る、県と市町及び関係機関との災害発生時の対応等の確認の実施回数	回/年	3（R2）	5以上（毎年度）	5（R7）	○
	効果的な住宅施策等に向けたDXの推進	⑦デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数	件	0（R2）	4（R7）	5（R7）	○
居住者	子どもを産み育てやすい住まいの実現	⑧子育てスマイルマンション認定戸数（累計）	戸	2,420（R2）	3,120（R7）	2,870（R7）	△
		⑨県営住宅における新婚・子育て世帯の優先入居戸数（累計）	戸	476（R2）	553（R7）	577（R7）	○
	多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成	⑩サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）	戸	7,790（R2）	8,310（R8） 推計値 8,223（R7）	8,102（R7）	△
		⑪65歳以上の世帯員がいる世帯の一定のバリアフリー化性能を有する住宅の割合	%	44.3（H30）	75.0（R7） 推計値 66.2（R5）	47.2（R5）	△
		⑫一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	%	23.9（H30）	37.0（R12） 推計値 29.4（R5）	28.4（R5）	△
		⑬県営住宅のバリアフリー化率	%	32.8（R2）	37.4（R7）	35.3（R7）	△
	住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	⑭居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	%	42.9（R2）	86.0（R12） 推計値 64.5（R7）	61.7（R7）	△
住宅ストック	カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	⑮既存住宅の流通割合	%	16.5（H30）	30（R12） 推計値 24.4（R7）	18.2（R7）	△
		⑯認定長期優良住宅のストック数	戸	21,851（R2）	44,300（R12） 推計値 33,075（R7）	33,010（R7）	○
		⑰二酸化炭素排出量（民生（家庭））	t-CO2	579万（H25）	246万（R12） 推計値 423万（R3）	389万（R3）	○
	マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進	⑱マンション管理適正化推進計画を策定した市町数	市町	0（R2）	15（R7）	9（R7）	△
		⑲空き家数の増加の抑制	戸	114,200（H31）	空き家数を増やさない（R10）	114,700（R5）	○
	地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展	⑳消費者・事業者向けセミナー、出前講座、住宅相談会の実施	件/年	5（R2）	7以上（毎年度）	6（R7）	△

※1 目標値年度と実績値年度が異なる場合は、目標値年度の推計値をもって評価する。 ※2 目標達成、達成見込みのある成果指標については○、目標未達、達成に努力を要する成果指標については△とする。

5 新たな全国計画の概要

- 新たな全国計画は、**単身世帯や相続住宅の増加、生産年齢人口の減少**といった**2050年**までに想定される社会経済情勢の変化等を見据えて、「市場機能の進化を通じて**住宅ストックの価値を最大限に活用**しつつ、**人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築**していく」という住宅政策の方向性に沿って、①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成、②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用、③分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実、④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進に取り組むことを基本方針としている。
- 本県においても、**2050年を見据えた人口・世帯や住宅ストック、住宅市場の動向と課題を把握**し、住宅ストックの価値を最大限に活用しながら、**中長期的に持続可能で地域特性を生かした住宅施策を推進**していく必要がある。

2050年を見据えた変化		基本方針		目 標
		住宅政策の方向性	主な取組方策	
単身世帯の増加		市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化	① ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成	① 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
			② インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用	② 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
相続住宅の増加		人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築		③ 分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実
			④ 既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進	④ 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備
生産年齢人口の減少				⑤ 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
			⑥ 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	⑥ 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
			⑦ 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	⑦ 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
			⑧ 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	⑧ 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成
			⑨ 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	⑨ 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備
			⑩ 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	⑩ 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展
			⑪ 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	⑪ 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

6 2050年に向けた主な課題（広島県）

人口・世帯の動向

課題

1

高齢単身世帯の増加に対応した
安全・安心な住まいの確保

- 広島県の人口は2020年の279万人から2050年には223万人へと大幅に減少し、高齢化率は37%に達することが見込まれています。
- この過程で世帯構成は大きく変化し、2050年には単独世帯が全世帯の42%を占め、中でも**高齢者のひとり暮らしが22万世帯まで増加**（高齢世帯の43%）すると推計されています。このため、**見守りや介護と連携した居住支援のニーズがより一層高まる**と想定されます。
- 2023年時点で「45歳から64歳」の持ち家率は64%となっており、過去15年間で約10ポイント低下しています。この層が住宅資産を持たないまま高齢期に移行することで、**家賃負担を抱えた高齢世帯が大幅に増加**することが想定されます。
- 狭小でバリアフリーや断熱性能が不十分な住宅に高齢世帯が滞留することは、転倒事故やヒートショックなどの**健康被害を招くリスクが高まる**だけでなく、人生100年時代における住生活のWell-being※1を著しく低下させる要因となります。

住宅ストックの動向

課題

2

空き家の急増と
住宅団地の高経年化による
地域の魅力低下

- 住宅数が既に世帯数を大きく上回っている中、**2030年を境に世帯数が減少フェーズに入り、空き家が急速に増加**することが想定されます。
- 特に本県には、**全国最多の253箇所の住宅団地が存在し、その66%が高経年化**（入居開始から40年以上経過）しています。
- これらの住宅団地は、市街地に比べて建物の流動性が低く、造成初期の古い住宅がいまも多く残存するなど、建物の新陳代謝が停滞しており、「同時期入居」という特性を持つため、今後、**所有者の高齢化に伴い、空き家が一斉に発生するリスク**を抱えています。
- インフラや居住環境の整った既成住宅地で空き家が放置されることは社会的な機会損失であり、エリア全体で面的な再生（エリアリノベーション）に取り組まなければ、**地域コミュニティの空洞化や住環境の魅力低下**による深刻な悪循環を招く恐れがあります。

住宅市場の動向

課題

3

若者・子育て世帯を取り巻く
市場のミスマッチ

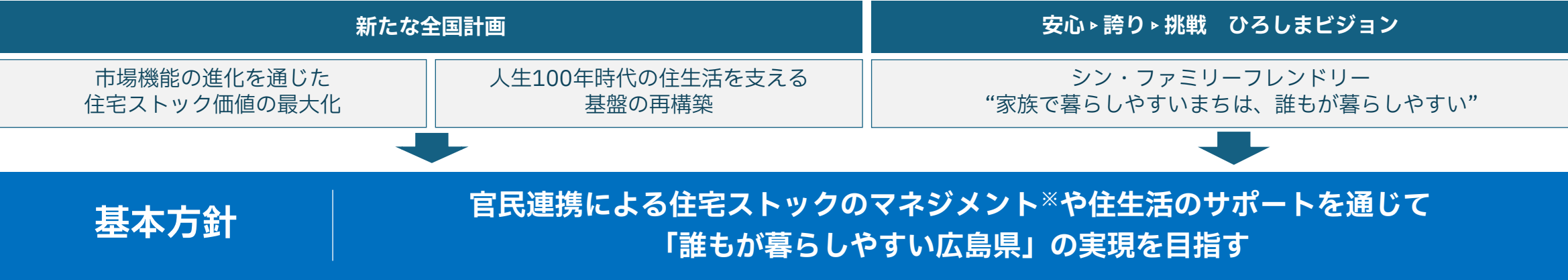
- 住宅建設費（工事費予定額）は2019年比で約1.3倍に上昇しており、それと連動するように**新築戸建の年間着工戸数は大幅に減少**しています。
- 新築住宅の取得が困難になる中、需要が一定程度、中古市場へ流れていますが、中古マンションの成約価格は過去10年で1.5倍（平均2,600万円）に上昇する一方で、住宅ストックのボリュームゾーンである「1980年以前の戸建住宅」は、構造や性能に対する不安などから活用が伸び悩んでいます。
- 結婚や子育てを期にライフステージに応じた住宅への住み替えを検討する際に、**賃貸住宅では広い住宅の選択肢が少ない**（賃貸住宅の総数に占める延べ面積70㎡以上の住戸の割合：14%）、**新築住宅では価格高騰により手が届かない、中古住宅では構造や性能が合わないといった需要と供給のミスマッチ**が生じています。
- 若者・子育て世帯にとって、高騰する新築住宅に代わる、**良質でアフォードブル※2な既存ストックを再生・活用できる環境の整備**が不可欠となります。

※1 Well-beingとは、単なる健康だけでなく、心身や社会的なつながりが健やかで満たされた状態のことを意味する。

※2 アフォードブルとは、手ごろな価格で入手できることを意味し、住宅分野では特に中低所得者層が無理なく住宅を選択できることを指す。

7 策定にあたっての考え方

- 新たな全国計画やひろしまビジョンを踏まえ、あらゆる関係者と協働した価値ある住宅の循環により、すべての県民に心の豊かさをもたらす住生活を実現するため、基本方針を【官民連携による住宅ストックのマネジメントや住生活のサポートを通じて「誰もが暮らしやすい広島県」の実現を目指す】とした上で、現行計画の取組成果や社会経済情勢等を踏まえつつ、新たに5つの目標を設定する。



現行計画の9つの目標		新たな5つの目標	設定理由
目標 1	広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の創出	目標 1 若者・子育て世帯の アフォーダブルな住生活の実現	若者・子育て世帯のニーズに適合した住宅ストックの形成の促進を強化するため 【課題3に対応】
目標 2	災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備	目標 2 県民のWell-beingを支える 安心な住まいの確保	増加する高齢単身世帯等を社会全体で支える体制の整備を強化するため 【課題1に対応】
目標 3	効果的な住宅施策等に向けたDXの推進	目標 3 既存住宅地を活かした エリアリノベーションの推進	高経年化する既存住宅地の面的再生により、地域の魅力創出に新たに取り組むため 【課題2に対応】
目標 4	子供を産み育てやすい住まいの実現	目標 4 総合的な空き家対策の推進	急増する空き家に的確に対応し、地域の生活環境の保全を強化するため 【課題2に対応】
目標 5	多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成	目標 5 激甚化する災害に対応した 安全な住環境の整備	引き続き、激甚化する災害リスクから、県民の生命・財産を守るため
目標 6	住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備		
目標 7	カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成		
目標 8	マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進		
目標 9	地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展		

※住宅ストックのマネジメントとは、既存ストック（住宅・宅地）を社会的資産として位置づけ、その価値を最大限に活用しながら、県民の多様なニーズや課題に対応した持続可能で包摂的な住生活の確保を図ることを意味する。

8 広島県の住宅施策の基本方針、目標、施策の方向性

基本方針

官民連携による
住宅ストックのマネジメントや
住生活のサポートを通じて
「誰もが暮らしやすい広島県」
の実現を目指す

目標 1

若者・子育て世帯の
アフォーダブルな住生活の実現

現代の居住ニーズに適合した住宅ストックにより、
若者・子育て世帯の住まいの選択肢を拡大させる

《施策の方向性》

- 民間団体と連携してリノベーションの普及啓発を図り、既存住宅の活用を中心とした住宅市場への転換を促進する【強化】
- 既存住宅のリフォーム履歴や性能、維持管理の可視化を通じて、安心して利用できる環境の整備を促進する
- 新築・既存住宅の性能向上を伴う良質な住宅ストックの形成を促進する

目標 2

県民のWell-beingを支える
安心な住まいの確保

高齢単身世帯や外国人材などの増加に対応し、
住まいの安心を社会全体で支える体制を強化する

《施策の方向性》

- 市町における居住支援協議会の設立を促進し、福祉分野と緊密に連携した、高齢者の日常の変化に気づき、専門機関へつなぐ仕組みを強化する
- 居住サポート住宅の普及などを通じて、民間賃貸住宅の性能向上を進め、高齢者が安心して健康に生活できる住宅の整備を促進する【強化】
- 住宅確保要配慮者（高齢者、外国人等）が住まいを円滑に確保できる環境を整備する【強化】

目標 3

既存住宅地を活かした
エリアリノベーションの推進

住宅地の特性を踏まえた面的再生に取り組み、
地域の価値を維持・向上させる

《施策の方向性》

- 住宅団地の特性を分析し、利便性を生かした若年層の呼び込みや福祉機能の強化による安心の確保など、ポテンシャルに応じた県全体の団地再生の指針を策定する【新規】
- 市町や地域団体等が連携した個別再生計画の策定を促進し、地域の実情に即した面的再生を推進する【新規】
- 所有者に向けた「住まいの終活」の啓発や相談体制の整備を通じて、住宅等の円滑な継承を促進する

目標 4

総合的な空き家対策の推進

世帯数の減少に伴い急増する空き家に的確に対応し、
地域の生活環境の保全を図る

《施策の方向性》

- 市町における空き家の実態把握を支援し、計画的な空き家対策を推進する【強化】
- 空き家対策に取り組む人材等の育成や重点的に対策を講じるエリアの指定を促進する【強化】
- 市町の空き家バンクや補助制度等の情報発信を支援し、空き家の活用や除却を促進する

目標 5

激甚化する災害に対応した
安全な住環境の整備

災害に強く安心して暮らせる住環境の整備を推進し、
県民の生命・財産を守る

《施策の方向性》

- 耐震性が不十分な住宅における耐震改修・建替え・除却、耐震性を備えた安全な住宅への住替えを促進する
- 災害リスクの高い区域における都市的土地利用の抑制や安全な区域への住み替えを促進する
- 災害発生時の住まいの速やかな確保に向けた市町や民間団体との連携体制を整備する

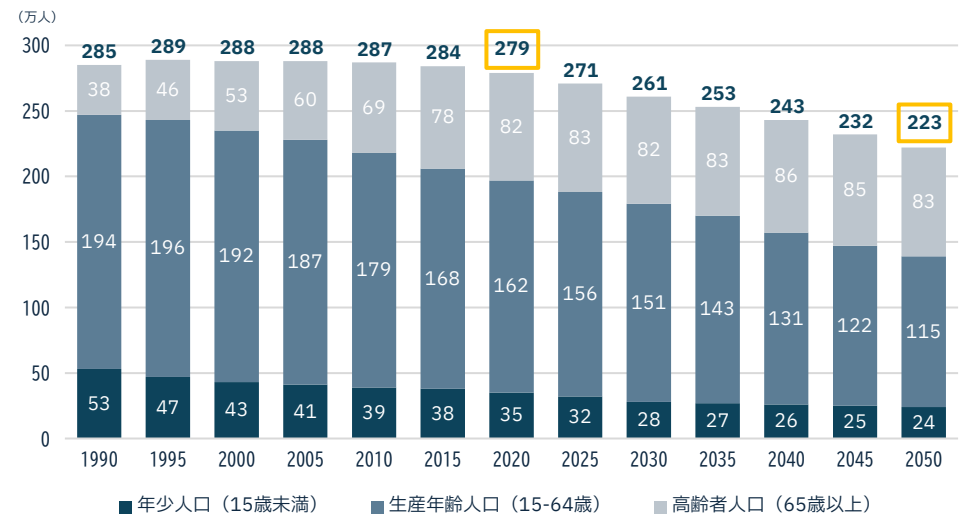
参考資料：住宅ストック及び住生活をめぐる現状（データ）

01 広島県の人口・世帯の動向

(1) 人口

- 広島県の総人口は、2020年の279万人から2050年には223万人に減少すると見込まれています。
- 高齢者人口の割合は、2020年の29%から2050年には37%に上昇し、高齢化が一層進行すると見込まれています。

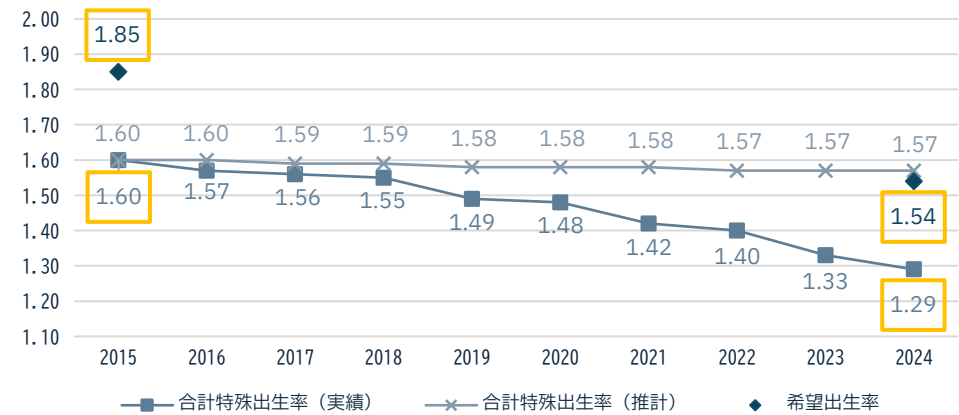
図1 人口（年齢階層別）の推移



(出典) 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計（令和5年推計）」を基に作成

- 合計特殊出生率は、社人研推計及び県独自推計における見込みを上回るペースで低下しています。
- 「独身者の結婚希望率」の低下や「独身者の理想子供数」の減少により「県民希望出生率」が低下しており、今後、自然減が更に進むことが懸念されます。

図2 合計特殊出生率の推移

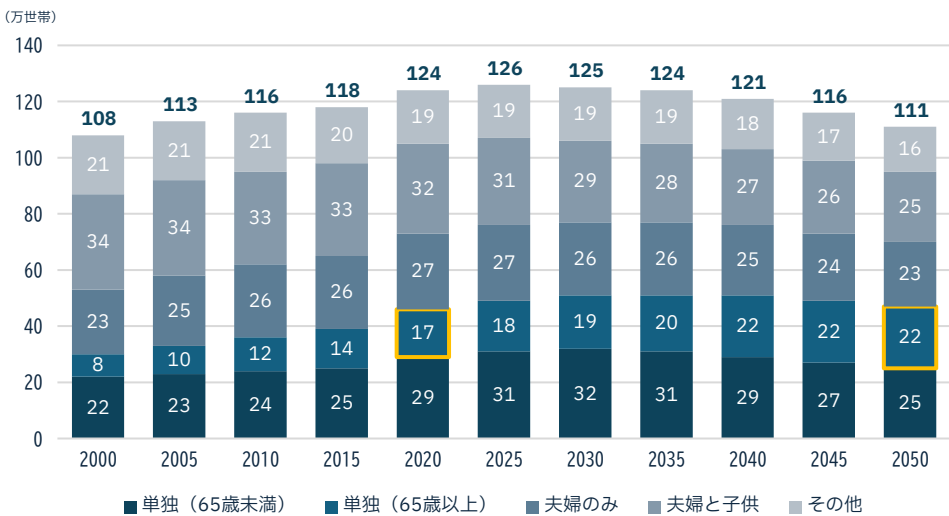


(出典) 厚生労働省「人口動態統計」及び広島県「県民の出生希望等に関する調査」を基に作成

(2) 世帯

- 広島県の世帯数は、2030年を境に減少に転じると見込まれています。
- 単独世帯は増加しており、2050年には全世帯の約42%を占めると見込まれています。
- 高齢者の単独世帯は、2020年の17万世帯から2050年には22万世帯に増加することが見込まれています。

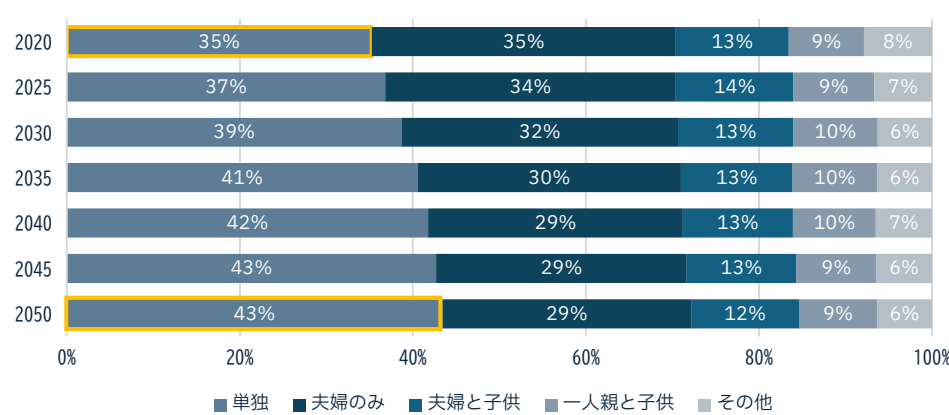
図3 世帯数（家族類型別）の推移



(出典) 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計（令和5年推計）」を基に作成

- 65歳以上が世帯主の世帯のうち、ひとり暮らしの割合は2020年の35%から2050には43%に上昇する見込みです。

図4 65歳以上が世帯主の世帯タイプの将来推計



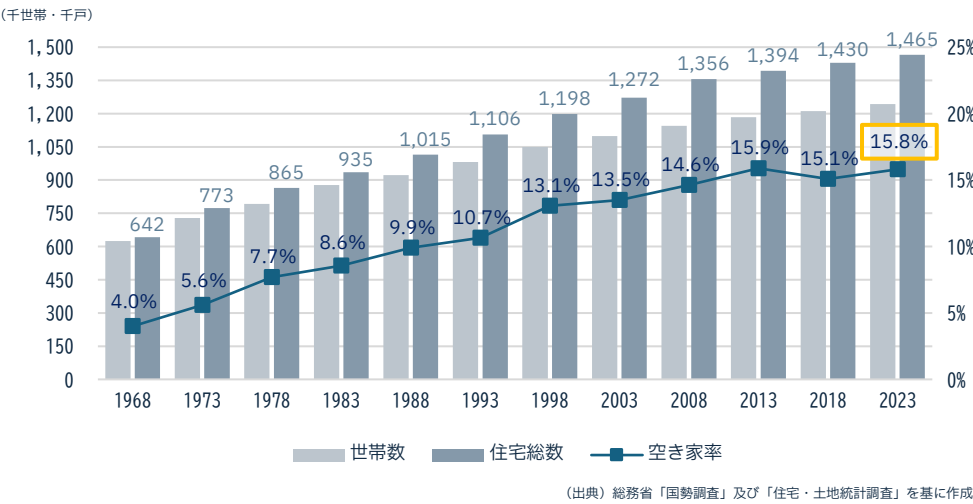
(出典) 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計（令和5年推計）」を基に作成

02 広島県の住宅ストックの動向

(1) 住宅ストック数と建築時期

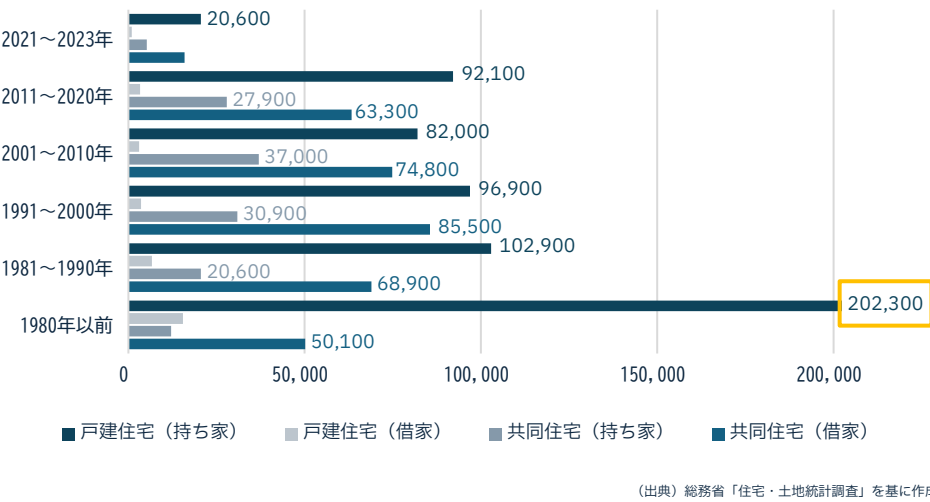
- 広島県の住宅ストック数は、1968年（昭和43年）に初めて総世帯数を上回りました。
- その後も、都市部の人口増加や住宅ストックの性能・品質の向上などを背景に住宅建設が進み、現在、住宅総数が世帯数を大きく上回っています。
- 空き家率は約15.8%であり、2013年からほぼ横ばいで推移していますが、今後、世帯数の減少フェーズを迎えることから、空き家の急速な増加が懸念されます。

図5 世帯数・住宅総数・空き家率の推移



- 住宅ストックは、戸建住宅の持ち家（608,900戸）、共同住宅の借家（367,000戸）、共同住宅の持ち家（133,800戸）の順に多くっており、建築時期別では、1980年以前に建てられた戸建住宅の持ち家が最多（202,300戸）となっています。

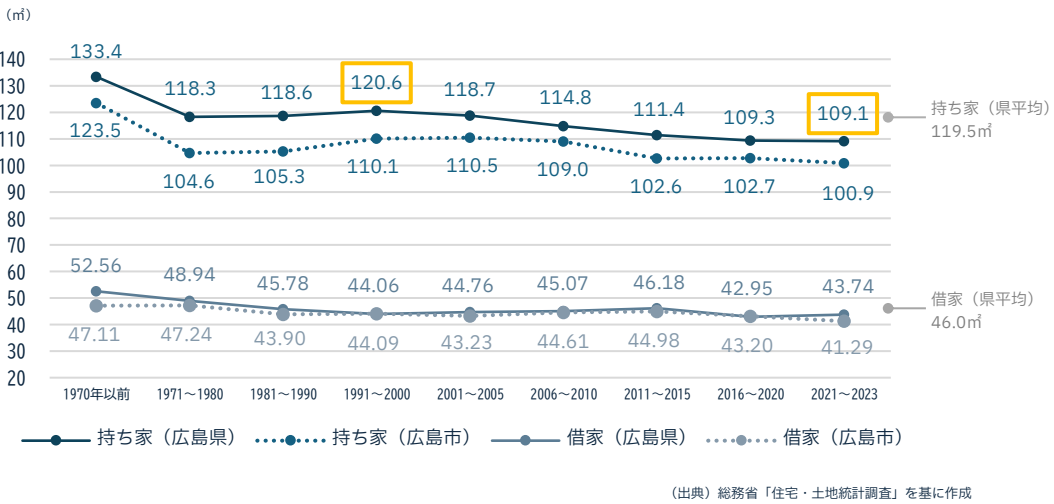
図6 建築時期別の住宅ストック数（2023年時点）



(2) 住宅の広さ

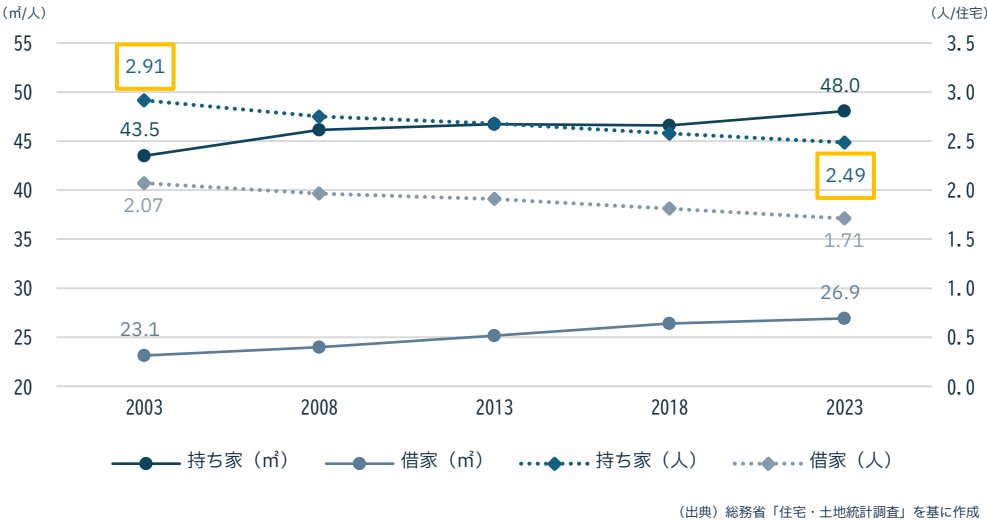
- 広島県の住宅ストックの平均床面積は、世帯規模の縮小（核家族化、単身世帯の増加）に伴い、持ち家、借家ともに建築時期が新しくなるにつれて縮小する傾向にあります。
- 特に持ち家の平均床面積は、2000年代前半までは118㎡程度で推移していましたが、2016年以降は110㎡を下回っています。
- 広島市の住宅ストックの平均床面積は、いずれの建築年代も県全体と比べ狭くなっています。

図7 建築時期別の平均床面積（2023年時点）



- 世帯規模の縮小や単身世帯の増加に伴い、1住宅当たりの世帯人員は持ち家、借家ともに年々低下しています。
- 1人当たりの平均床面積は持ち家、借家ともに年々拡大しており、持ち家の1人当たり平均床面積（48.0㎡）は、借家（26.9㎡）に比べ広がっています。

図8 1住宅当たり世帯人員及び1人当たり平均床面積の推移（所有関係別）



02 広島県の住宅ストックの動向

(3) 既存住宅団地

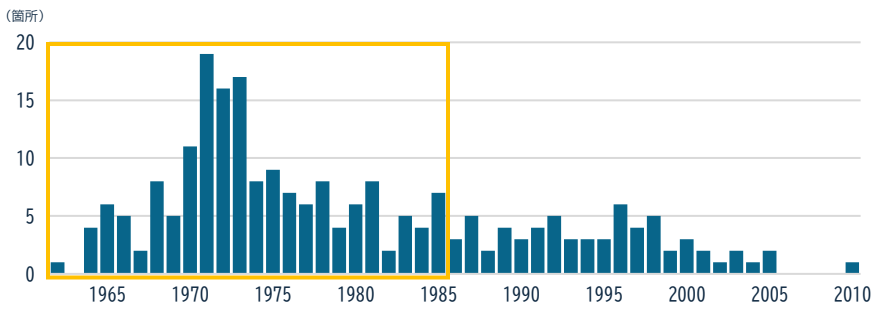
- 平地が少ないという地理特性を持つ広島県では、広島市郊外の丘陵部を中心に住宅団地の開発が盛んに行われ、県内には全国で最多となる253箇所の住宅団地（5ha以上）があります。
- その多くは高度経済成長期に造成されており、入居開始から40年以上が経過した「高経年住宅団地」が全体の66％（168箇所）を占めています。
- 住宅団地の数は広島市（68％）、呉市（10％）、廿日市市（8％）、尾道市（6％）の順に多くっており、この4市で全体の92％（233箇所）を占めています。

表1 住宅団地（5ha以上）の立地状況

市町	広島市	呉市	竹原市	三原市	尾道市	福山市	東広島市	廿日市市	府中町
団地数 (箇所)	172	26	1	8	15	7	3	20	1
開発面積 (ha)	4301.7	339	8.5	262	355.3	584	684	580	435

(出典) 国土交通省「全国の住宅団地（平成30年調査）」を基に作成

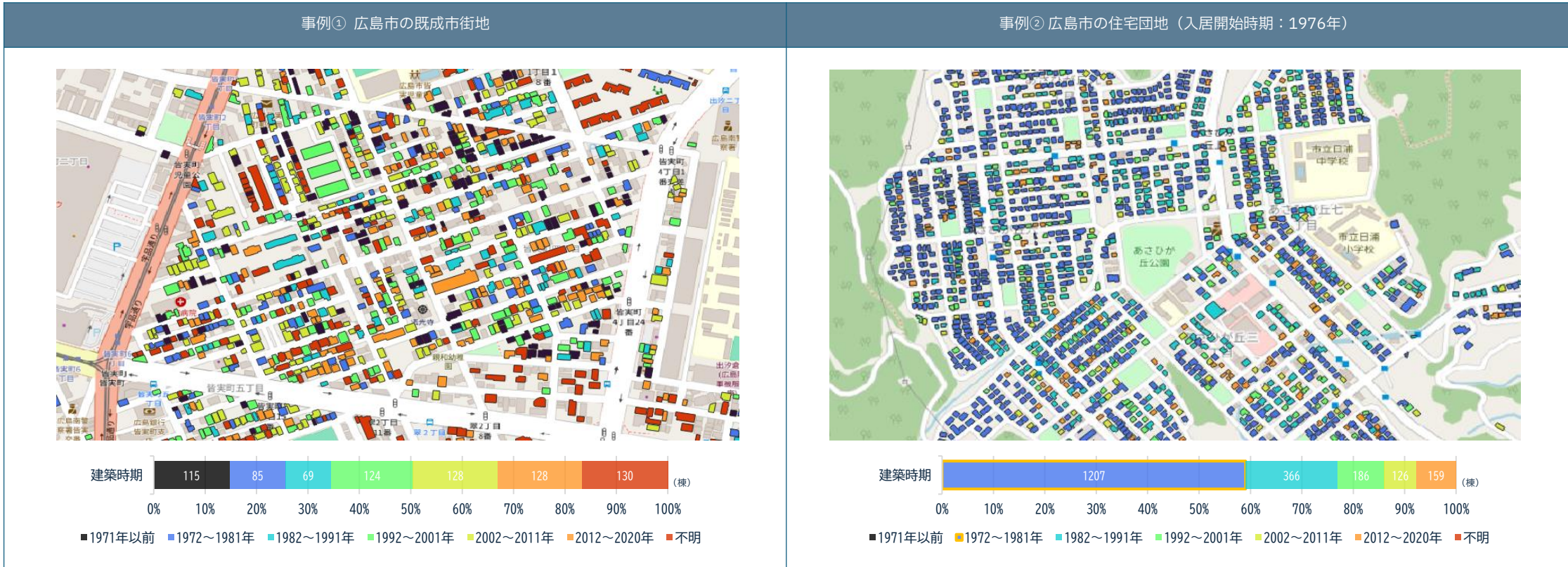
図9 住宅団地（5ha以上）の入居開始時期



(出典) 国土交通省「全国の住宅団地（平成30年調査）」を基に作成 ※時期不明のものを除く

- 戸建住宅の建築時期を分類してみると、既成市街地では古い住宅から新しい住宅まで混在しており、建物の流動性（建替え・取引など）が高いことが分かります。
- 一方、高経年住宅団地では、造成初期の古い住宅が多く残存（60％程度）しており、建物の新陳代謝が進んでいないことがうかがえます。
- 住宅供給のニーズが高い時代に造成された住宅団地は「同時期に入居」しているため、所有者の高齢化に伴い相続や空き家が一齐に発生することが見込まれます。

図10 住宅ストック（戸建・共同住宅）の建築時期



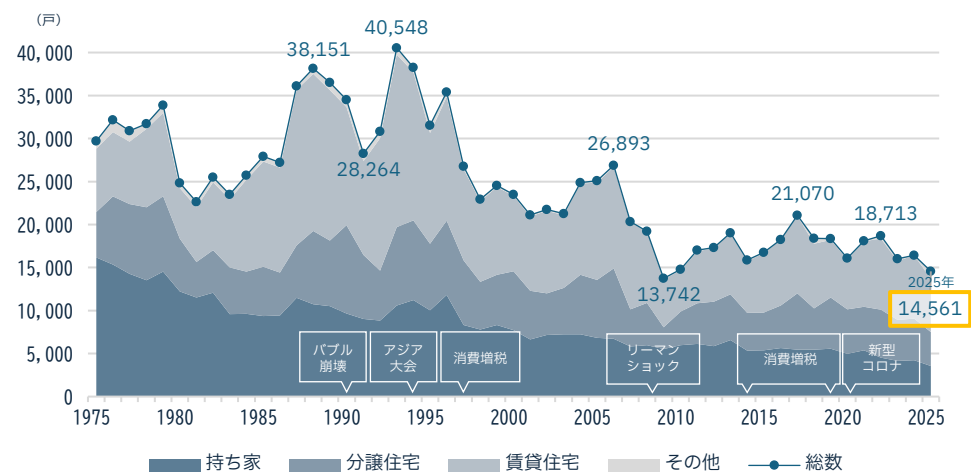
(出典) 広島県「都市計画基礎調査（令和3年度～令和5年度調査）」を基に作成

03 広島県の住宅市場の動向

(1) 新築住宅市場

- 県内の新設住宅着工戸数は、経済危機による落ち込みや消費増税に伴う駆け込み需要など、社会情勢の変化によって短期的に変動しながら推移しています。
- リーマンショックの影響で2009年に13千戸に急減した後、2017年には21千戸まで回復しましたが、近年は減少傾向となっています。

図11 新築住宅着工戸数の推移



- 戸建住宅の年間着工戸数は、2016年以降は概ね8千戸で推移していましたが、2022年から減少が続き2025年には5.5千戸となっています。
- 新築住宅の工事費予定額は、2010年代までは緩やかに上がっていましたが、2020年頃から急速に高騰しています。

図12 利用関係別新築住宅着工戸数の推移

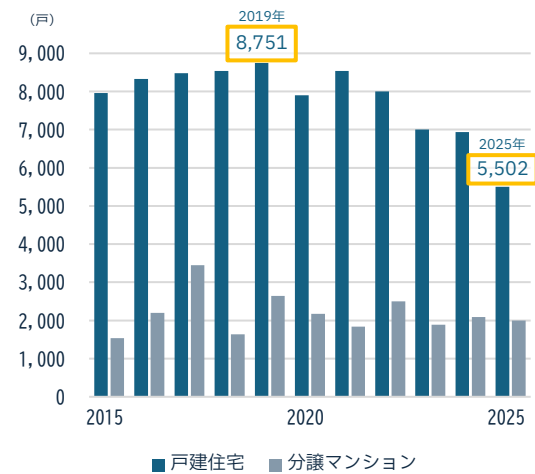
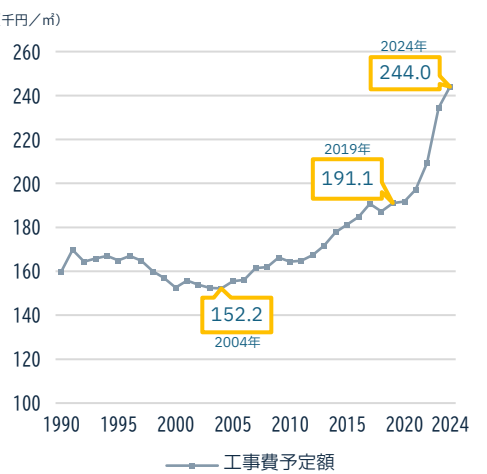


図13 居住用建築物の工事費予定額の推移



(2) 中古住宅市場

- 県内の中古住宅の成約件数は年々増加しており、2024年には戸建住宅とマンションを合わせて約2,000件が取引されています。
- 中古住宅の平均成約価格は、2014年時点で戸建住宅とマンションは同程度でしたが、2024年では戸建住宅（1915万円）とマンション（2626万円）で大きな開きがあります。

図14 中古住宅の成約件数の推移

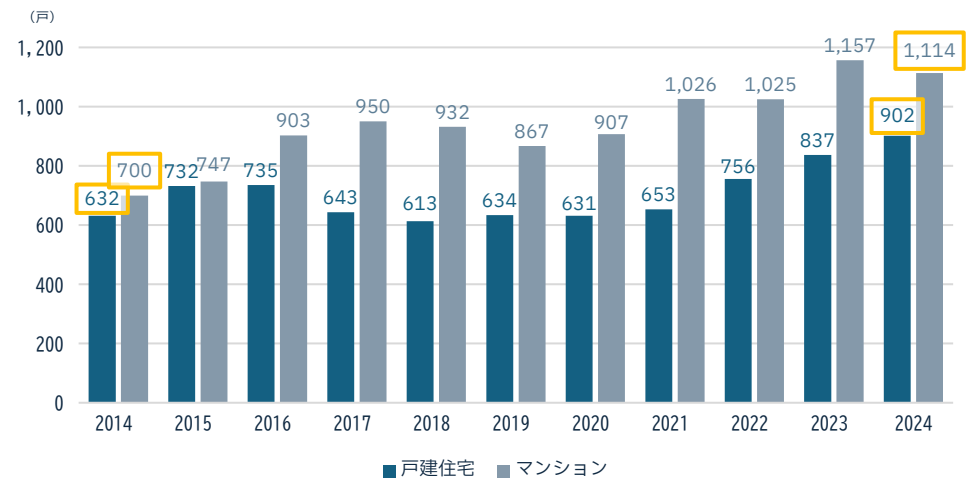
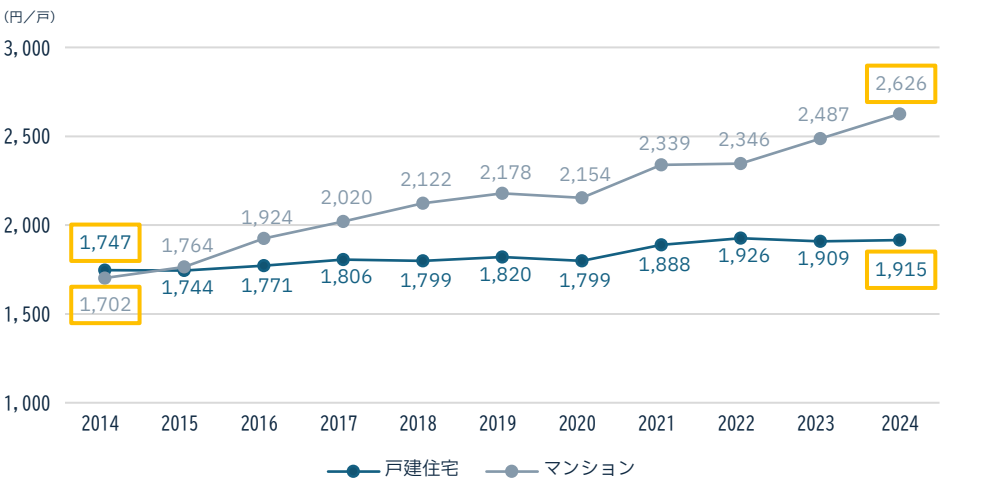


図15 中古住宅の平均成約価格の推移

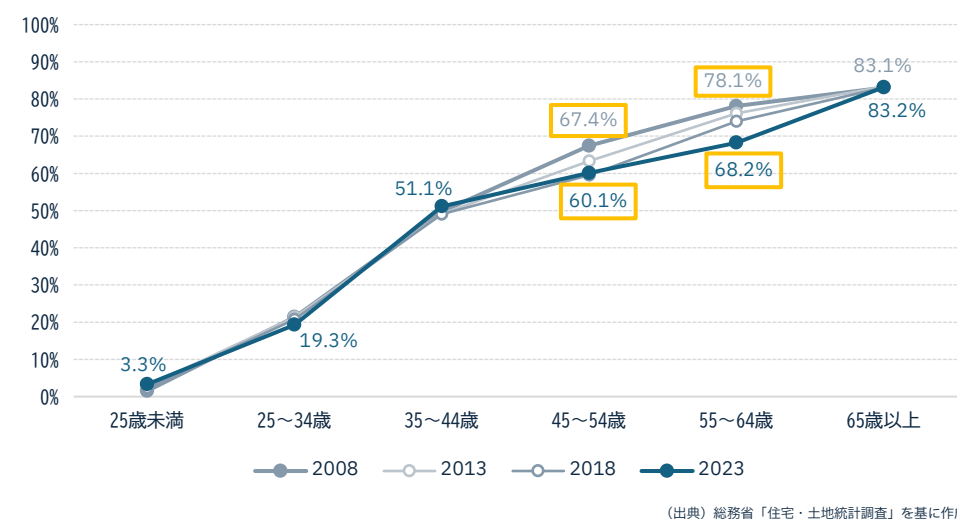


03 広島県の住宅市場の動向

(3) 持ち家世帯の割合

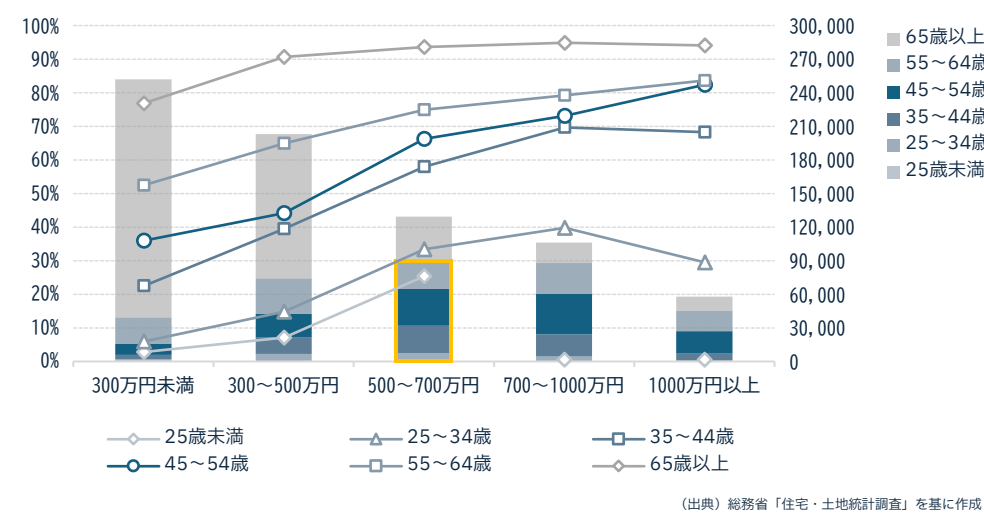
- 世帯総数に対する持ち家世帯の割合（持ち家率）は、年齢が上がるほど上昇していく傾向にあります。結婚・子育て期といったライフステージの変化に伴い住宅取得が進むため、30代以降に大きく上昇し、高齢層では高い水準（80%以上）となっています。
- 年代別の持ち家率としては、「45～54歳」と「55～64歳」の持ち家率が2008年と比較して大きく低下しています。（45～64歳の持ち家率：2008年 73.6%、2023年 64.0%）

図16 年齢階級別の持ち家世帯割合の推移



- 世帯収入が高いほど持ち家世帯の割合・数が上昇する傾向にあります。
- 高齢層は世帯収入が低い世帯においても持ち家世帯が多くなっており、その他の年代では「500～700万円」の中間層が持ち家世帯のボリュームゾーンとなっています。

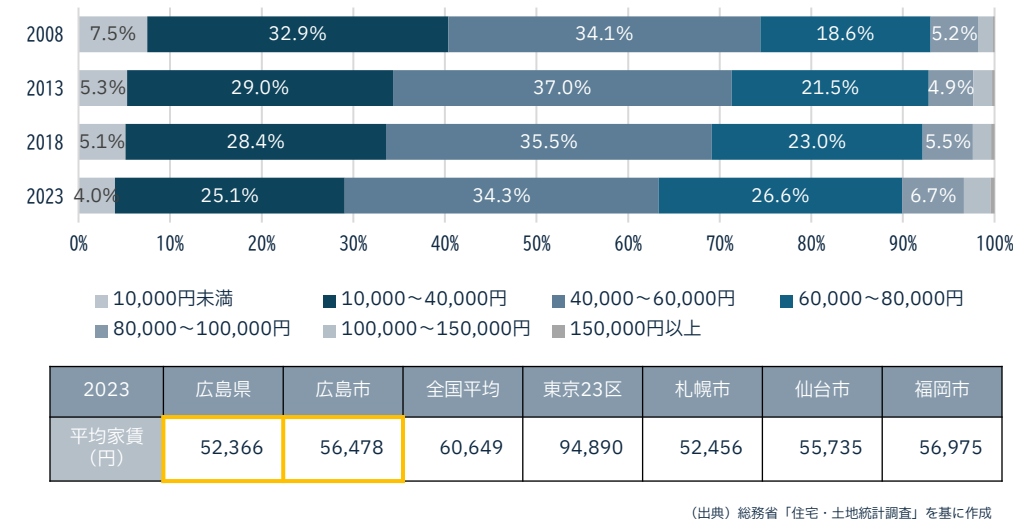
図17 世帯収入階級別の持ち家世帯割合及び世帯数（2023年）



(4) 賃貸住宅の家賃

- 広島県の居住借家（賃貸住宅）の1か月当たりの平均家賃（52,366円）は、全国平均（60,749円）と比較して低めですが、近年は全体的に上昇傾向にあります。
- 広島市の平均家賃（56,478円）は、広島県の平均よりも高くなっています。

図18 居住借家の1か月当たり家賃の推移



- 世帯収入が高いほど1か月当たり家賃が高くなる傾向にあります。
- 賃貸住宅に居住する世帯数が多い「300万円未満」や「300～500万円」では「40,000～60,000円」が最も多くなっています。

図19 世帯収入階級別の居住借家の1か月当たり家賃（2023年）

