

2025. 9 No.161

三井住友信託銀行

調査月報



時論

米国が目指す貿易赤字縮小とその帰趨.....1

経済の動き

2025・2026年度の日本経済見通し

～日米通商合意後も残る外需の不透明感～.....3

人口急減少下の地方創生を考える.....11

低迷が続く米国住宅市場.....19

時論

米国が目指す貿易赤字縮小とその帰趨

所謂「トランプ関税」のことを目や耳にしない日はない期間が長く続いてきた。我々のように調査業務に就く人でなくとも、それは同じだろう。大統領選挙前から就任までの間、過去数年にあれほど国民の不満を高め、政権交代や不安定化につながったインフレを招くのが明らかな関税・減税・移民排斥を本当に進めるのか、実際にどの程度やるのかという疑問があったが、今のところ関税を筆頭に、本気でその方向に走っているように見える。

背景にあるのは、一貫かつ徹底した被害者意識だ。相互関税を発表した 4 月 2 日のスピーチで、トランプ大統領は「とことんまで奪われた」という損得勘定を述べるに留まらず、「アメリカンドリームが破壊された」と、米国民の精神的な柱にまで触れて自らのスタンスを訴えた。相互関税の発表直後は、急なトリプル安で金融市場が反応したのを見て上乗せ分の一時停止という修正は受け入れたものの、一つの大きく美しい法案(OBBBA)を成立させたことや、株価が回復したことなどを受けて夏頃からは再び強気になったようだ。

そして一連の経緯に、株式市場は不思議なほど好意的に見える。「25%になるのではと心配していたものが 15%で済んで良かった。どうなるかわからないという不透明感も払拭された」というのも間違いないが、それでも 15%という関税率は決して低くなく、実体経済や個別の業界・企業業績に悪影響を及ぼすには十分な水準である。短期・中長期を問わず、この影響がどこに、どのような形で出てくるかは重要なポイントであり続けるだろう。

改めて、トランプ政権が目指す姿とその帰趨を考えてみる。米国の経常赤字と貿易赤字の大きさが近いことを考えると、貿易赤字縮小は経常赤字の縮小にもつながると見るのが自然だろう。そして経常収支は、国全体で稼いだ分と使った分の差額であり、その差を海外から借金をしたり投資を受け入れたりすることで海外から流入した資金の大きさに相当する。ということは、貿易赤字すなわち経常赤字の縮小は、「海外からの資金流入を前提に稼いだ以上の消費をして生活水準を引き上げるスタイル」から、「輸出も含めて稼いだ分の消費をするスタイル」に近づけていくことを意味する。

トランプ関税の帰趨を占う上で考えるべき最初の問題は、米国内製造業の振興でこれが可能なのかということであろう。中国の製造業就業者は米国の 10 倍近くおり、就業者数に比例するわけではないが生産能力の規模には大きな差がある。また、中国でも人件費は上がってきたとはいえ、米国はなお中国よりも高い。こうした数字の差に加えて、工場労働に対するネガティブな見方も根強いとみられる。というのは、トランプ政権発足後に、トランプ、ヴァンス、マスクが工場で仕事に就いている風刺画がネットなどでも数多く出てきたことを見ると、工場での労働に対するネガティブな見方はまだ根強く、移民の流入に厳しい態度をとる中では働き手を集めるのもそう簡単ではないと考えられる。トランプ関税の導入後、国内製造への代替がスムーズに進んで輸出も増やして輸入を減らせれば、GDP すなわち米国全体の生活水準も維持できるが、そうでなければ関税コストに押し上げられた物価上昇の分実質消費が低下することで生活水準は下がる。今のところは、後者の可能性の方が高いと考えるのが自然だろう。

そして考えるべき問題はもう一つあると考えている。それは「米国民が本当に、経常赤字が縮小する姿への変化を望むのか？」ということだ。米国が慢性的な経常赤字であることは、世界に冠たる技術力や軍事力を背景にした政治力と、それらを基にした基軸通貨国という地位を背景に、海外からの投融資を大量に誘引してきたことを意味する。米国民は、その資金流入を前提に国全体で稼いだ以上の消費、言い換えると生活水準を維持してきたと言える。これを、海外からの資金流入を前提とせず、この先の消費は自分たちで稼いだ分に見合う水準に近づけようとしていることになる。

米国の政権や国民がそれぞれの程度意識しているかはともかく、今の米国は海外からの資金流入を細らせる方向に進んでいる。国外に対しては、これまで関税措置を短期間で変えて貿易相手国を振り回してきたのに加えて、他地域での防衛力行使を弱めて秩序維持の役割から降りようとしている。この動きは、米国の世界における地位を低めることはあっても高めることはない。そして国内では、イノベーションの源泉の一つであるアカデミアへの介入、金融政策決定に対する露骨な要求、そして最近では全世界が注目する雇用統計の公表形態を変えさせるかも知れないといったところまで及んでいる。国内外での振る舞いを見る限り、偉大な米国から自らの意思で遠ざかる行動をしているように見える。トランプ大統領は米国内への投資誘致に熱心だが、長い目で見ると根本的に矛盾しているように思えてならない。貿易赤字と経常赤字を縮小させようとするのと、国内外での振る舞いで米国の威信を落として資金流入を減らすことは確かに矛盾していないが、個人レベルでも、生活スタイルを大きく変えるのは得てして難しい。米国民は、全体として本当にこのスタイルの転換を望むのだろうか。

今の米政権が目指している姿は、実現可能なのか。そして、本当に米国民が全体でその帰趨まで念頭に置いてそれを望んでいるのか。二つの問いに Yes という答えが揃わなければ、共和党政権下での大幅な方針転換か、次の大統領選挙における政権交代と再びの急な揺り戻しにつながりかねない。過去数十年、現状程度の支持率で 2 期目を務めた大統領はいない。トランプ大統領にはもとより 3 期目就任の可能性はないが、同路線で別の政治家が引き継ぐのは難しいということになる。

この揺り戻しは、生じるならば意外に早く来るかも知れない。次の大統領選挙は 2028 年だが、米国民の答えが出る場として重要視される中間選挙まではあと 1 年 3 か月ほどしかない。良い方向なのか悪い方向なのかは人によって見方は異なるだろうが、今の米政府方針からの急転換の可能性は、依然として強く残っていると考えている。

(調査部長 花田 普)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@sumitomo-trust.jpまでご連絡ください。

2025・2026 年度の日本経済見通し

～日米通商合意後も残る外需の不透明感～

<要旨>

2025 年 4～6 月期の実質 GDP は、米国の関税引き上げがあつた中でも輸出が増加し、設備投資も堅調に推移した結果、前期比+0.3%（年率+1.0%）のプラス成長となった。

先行き、2025 年度は、米国と主要国の貿易交渉が合意に達したものの、8 月から相互関税率が引き上げられ、輸出・生産は年末にかけて減少基調で推移するとみる。それに伴って、設備投資にも下押し圧力がかかろう。名目賃金は春闘結果の反映と最低賃金引き上げにより 2% 台の伸び率を維持する見通しであるが、食料品の値上げ品目数が秋頃まで積み上がっており実質所得の減速は長引き、個人消費は停滞感の強い状況が続くと予想する。2026 年度は、米国の追加関税措置の影響が一服し、米国景気の持ち直しを背景に、輸出・生産は回復に向かおう。以上より、実質 GDP 成長率は 2025 年度+0.6%、2026 年度+0.6%と予測する。

ただし、米国の関税政策を巡る不透明感は依然として残る。半導体や医薬品等への分野別関税が検討されており、米国の実効関税率がさらに上昇する可能性がある。これにより、グローバル経済の下振れリスクは大きく、企業収益の悪化を通じて 2026 年度の賃上げ率が下振れる懸念もある。

1. 実質 GDP の動向

2025 年 4～6 月期の実質 GDP は、前期比+0.3%（年率+1.0%）と、5 四半期連続のプラス成長となった（図表 1、図表 2）。需要項目別にみると、4 月に自動車関税及び相互関税が課された中でも輸出（前期比+2.0%）が増加したほか、通商交渉の行方が見通せず不確実性が高い状況下でも設備投資（同+1.3%）は堅調を維持した。また、実質所得（実質雇用者報酬）が前年比プラスの伸びを維持したことで、個人消費（同+0.2%）も増加を続けた。その結果、民間在庫変動（前期比寄与度▲0.3%）が前四半期の反動により大きなマイナス寄与となりつつも、輸出・設備投資・個人消費が支えとなり、総じて 4～6 月期は良好な成長率を示した。しかし、米国の相互関税における国別上乗せ税率は 8 月に引き上げられ、先行きは外需環境の悪化が見込まれる。

図表 1 実質 GDP 成長率

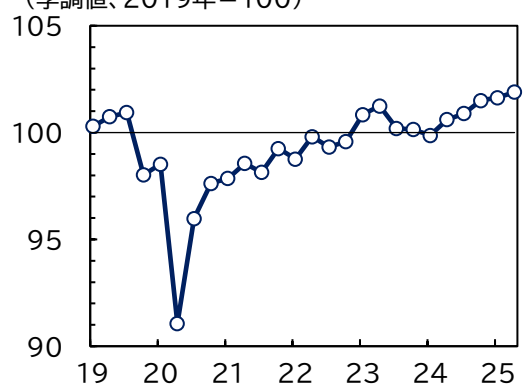
（前期比%）（寄与度%pt）

	2024		2025		2025 4-6
	7-9	10-12	1-3	4-6	
実質 GDP	0.3	0.6	0.1	0.3	0.3
個人消費	0.7	0.1	0.2	0.2	0.1
住宅投資	0.8	▲0.1	1.4	0.8	0.0
設備投資	0.1	0.5	1.0	1.3	0.2
民間在庫変動	-	-	-	-	▲0.3
政府消費	0.0	0.2	▲0.0	▲0.0	▲0.0
公共投資	0.1	▲0.8	0.1	▲0.5	▲0.0
輸出	1.3	1.9	▲0.3	2.0	0.5
（▲輸入）	2.0	▲1.5	2.9	0.6	▲0.2

（資料）内閣府「四半期別 GDP 速報」

図表 2 実質 GDP 水準

（季調値、2019 年=100）



（資料）内閣府「四半期別 GDP 速報」

2. 主要国・地域経済の動向と見通し

外需環境について、2025 年 4～6 月期の主要国・地域の実質 GDP 成長率(前期比年率)を見ると、米国の関税政策を背景に、各国の成長率は大きく振れた(図表 3)。前期に見られた米国の関税引き上げ前の駆け込み輸出(米国の駆け込み輸入)の反動で、ユーロ圏(+0.5%)や英国(+1.4%)は大きく減速した一方、米国(+3.0%)は加速した。中国(+4.5%、前年比+5.2%)は内需の不振が続く、2 四半期連続で減速して前期比年率の成長率は政府目標「5%前後」を下回った。

またトランプ関税の現状について、米国輸入全体に対する実効関税率は、2024 年平均の 2.3%から 2025 年 6 月時点で 8.9%まで上昇した(図表 4)。中国を除く主要国と米国は 7 月までに通商合意に至ったが、8 月から相互関税率が引き上げられ、実効関税率はさらに上昇する見込みである。これは、米国内外の景気に対する下押し要因となる。

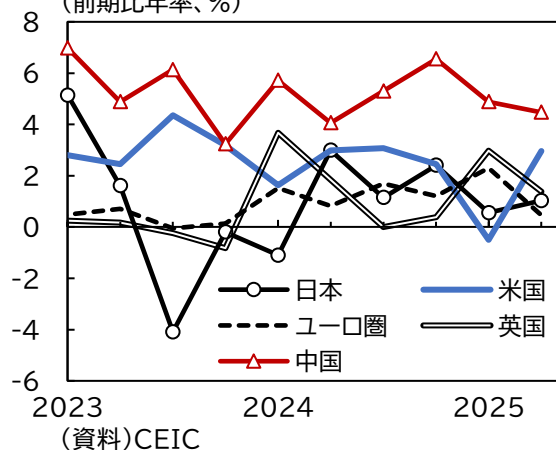
国別に見ると、米国は 2 四半期連続のマイナス成長を回避したものの、民間最終需要は減速が続いている。特に個人消費には、インフレ再燃懸念による家計マインドの悪化や、学生ローン回収再開による信用スコアの低下が重石になっている。労働市場では、移民規制強化に伴う労働供給の減少が失業率の上昇を抑制していると考えられるが、若年層の失業率は上昇傾向にあり、失業保険の継続受給者数も増加している。企業の新規雇用に対する慎重姿勢が顕在化しつつある。先行きは、2025 年末にかけて米国経済は減速し、FRB は年内に利下げを再開すると予想する。その後、2026 年以降は、関税の影響が一服し、利下げ再開や財政調整法(One Big Beautiful Bill)による景気刺激効果の顕在化を背景に、持ち直しに向かう見通しである。

中国は内需の不振が続く一方、米国以外への輸出が伸び、成長率は一定程度下支えされた。米国に代わる輸出市場の開拓や米国向けの迂回輸出が背景にあるとみられる。ただし、今後は米国とアジア諸国の通商交渉において迂回輸出の封じ込めが議論されているほか、世界景気の減速により外需の牽引役も期待しにくい。加えて、住宅市場の低迷や地方政府の債務問題を背景に、内需の弱さも続くため、予測期間を通じて中国の減速基調は続く予想する。

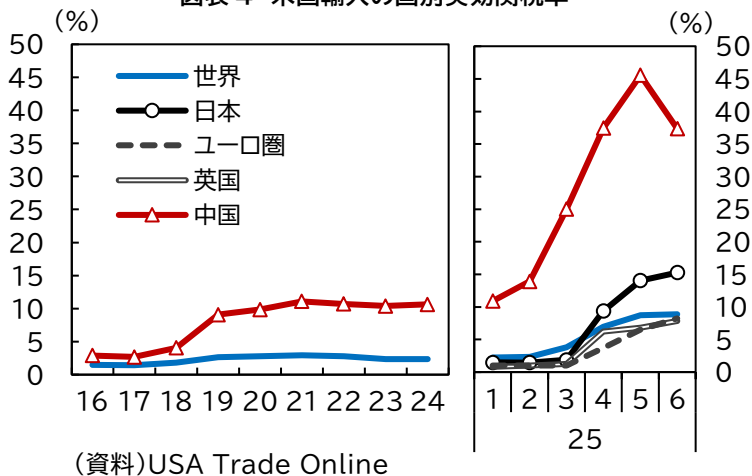
ユーロ圏では、米国への駆け込み輸出の反動で成長率の振れが大きくなったが、内需は実質賃金の回復を背景に徐々に持ち直している。先行き、世界景気の減速により外需の不振が続くとみられるが、防衛費やドイツのインフラ投資の拡大など内需に支えられ、底堅い推移が期待される。

以上をまとめると、主要国・地域経済は、2025 年内は米国の追加関税措置による下押し圧力を背景に減速基調で推移し、2026 年以降は持ち直しに向かうと予想する。こうした外需環境を前提に、次章では日本経済の現状と見通しを示す。

図表 3 主要国・地域の実質 GDP 成長率
(前期比年率、%)



図表 4 米国輸入の国別実効関税率



3. 日本経済の現状と見通し

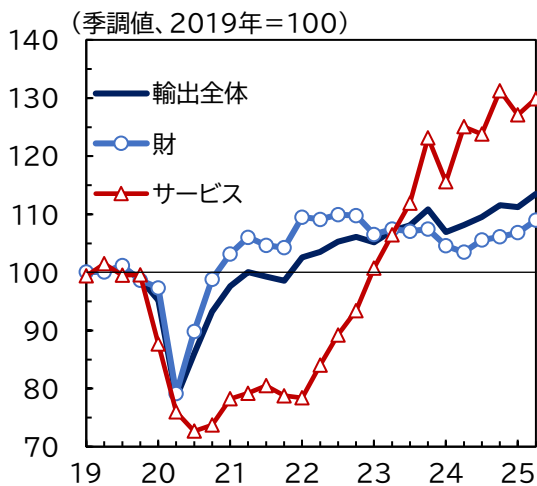
(1) 輸出

2025 年 4～6 月期の実質輸出(SNA)は、米国の関税が引き上げられた中でも財輸出が増加基調を維持し、全体で前期比+2.0%となった(図表 5)。財別にみると、米国によって 25%の追加関税が課された自動車関連財は、国内メーカーが輸出単価を引き下げて関税コストを吸収し、輸出数量の確保を優先した結果、横ばい圏内の動きとなった。一方、情報関連財は、米国による半導体への分野別関税が検討される中、一部駆け込み輸出があったとみられ、増加を示した。

日米通商交渉は 7 月 22 日に合意に至り、相互関税率は 8 月 7 日より 15%が課されることとなった(図表 6)。これにより、相互関税率 25%が課される事態は回避され、自動車の追加関税も 25%から 12.5%へ引き下げられる見通しとなった。これらの合意により、外需環境は前回見通し作成時点(調査月報 6 月号)より改善したと評価できる。ただし、実際に課される相互関税率は 10%から 15%へと引き上げられており、日本の輸出競争力の低下や米国内需への影響は依然として無視できない。また、自動車関税の引き下げ時期は 9 月頃と見込まれるが、現時点で未定である。

以上を踏まえ、輸出は年末にかけて下押しされる展開が続くと予想され、財・サービスの輸出(SNA)は 2025 年度+1.5%、2026 年度+0.3%と予測する。¹

図表 5 実質輸出(SNA)



(資料)内閣府「四半期別 GDP 速報」

図表 6 日米通商合意(2025 年 7 月)の関税に関する内容

関税項目	合意前		合意後	適用日
相互関税	10%	⇒	15%	8/7より 引き上げ
	一律税率10% + 上乗せ税率15% (交渉中、発動停止)		一律税率10% + 上乗せ税率5%	
自動車関税	27.5%	⇒	15%	未定
	基本関税2.5% + 追加関税25%		基本関税2.5% + 追加関税12.5%	
鉄鋼・アルミニウム 追加関税	50%	⇒	50%	発動済み

(資料)各種公表資料より三井住友信託銀行調査部作成

(2) 設備投資

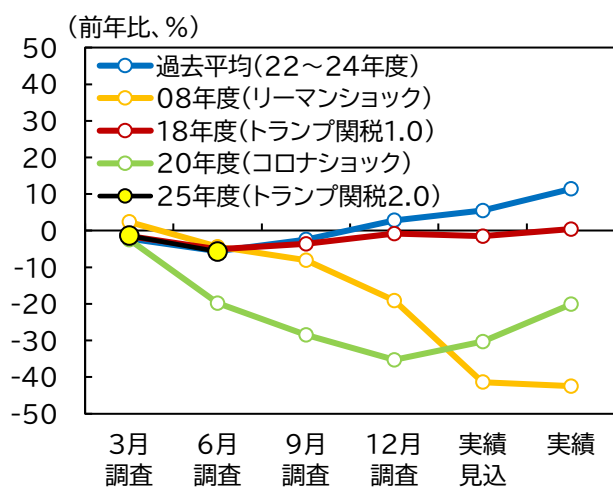
設備投資(SNA)は、2025 年 4～6 月期に前期比+1.3%と、5 四半期連続で増加した。米国の関税政策を巡る不確実性が高い中、自動車産業からの機械受注の下振れが見られるものの、企業全体としては設備投資の拡大基調を維持している。

¹ ここで提示する年度平均の成長率は、成長率のゲタ(前年度における最終四半期と年度平均値の乖離)の影響を受けるが、年度内成長率を示す 1～3 月期の前年比は 25 年度▲0.2%、26 年度+1.6%の予測となっている。

企業の収益計画は、年度初めに保守的に策定され、年度末にかけて上方修正されるのが通例である(図表 7)。日銀短観(2025 年 6 月調査)では、自動車産業で収益計画の下振れが見られたが、全産業ベースでは例年並みの水準に留まっている。ただし、過去年度と比較すると、リーマンショック(2008 年度)やコロナショック(2020 年度)のような急激な収益悪化は見込まれないものの、過去平均(2022～2024 年度)のような上方修正は期待しにくく、減益で着地する可能性が高い。

このような収益環境の下、日銀短観における 2025 年度の設備投資計画は、6 月調査時点で過去平均(2022～2024 年度)を下回っている(図表 8)。ただし、デジタル化や省力化投資など構造的な投資需要は根強く、機械・建設投資の受注残も積み上がっていることから、設備投資の増加基調は維持される見通しである。以上より、設備投資(SNA)は、2025 年度+2.6%、2026 年度+1.5%と予測する。

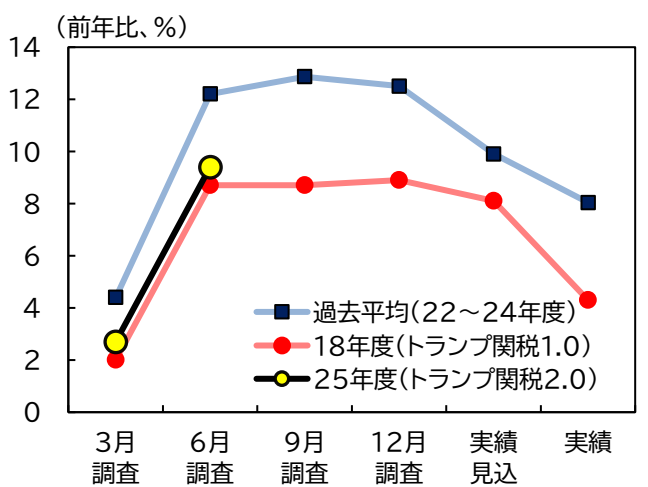
図表 7 企業収益計画の修正パターン(経常利益)



(注)全規模全産業。

(資料)日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

図表 8 設備投資計画の修正パターン

(注)ソフトウェア・研究開発投資を含み、土地投資を除く。
全規模全産業(金融機関を含む)。

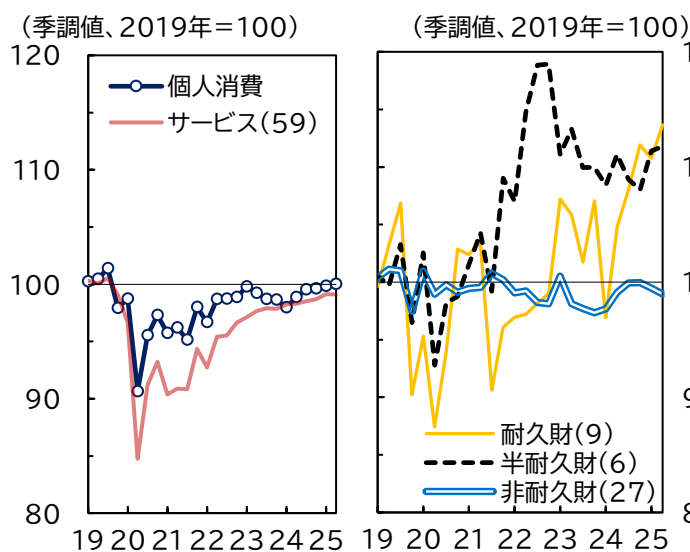
(資料)日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(3) 個人消費

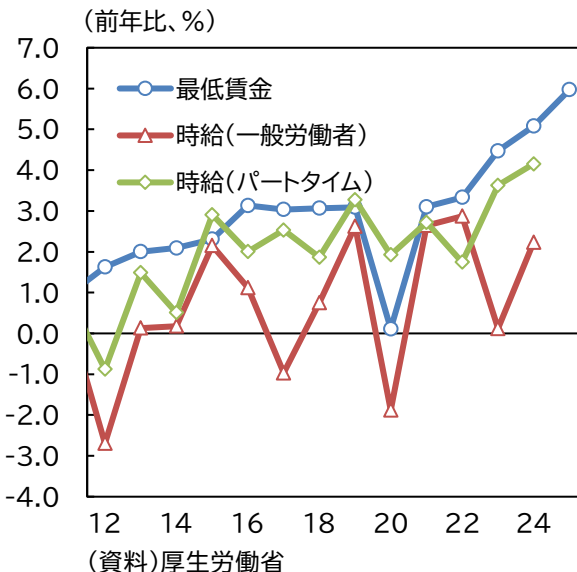
個人消費(SNA)は、2025 年 4～6 月期に前期比+0.2%と増加を続けた(次頁図表 9)。形態別には、耐久財(前期比+2.6%)が増加を牽引した一方、食料品値上げの影響を受けた非耐久財(同▲0.5%)は減少が続いた。個人消費の増加の背景には、マクロの実質所得(実質雇用者報酬: 前年比+0.6%、前期比+0.8%)の改善がある。実質賃金(1 人当たり)は物価上昇の影響で前年比マイナスが続いているが、雇用者数の増加が実質所得を支えている。

先行き、2025 年度春闘結果の反映と最低賃金の全国平均での前年比+6.0%引き上げにより、名目賃金(1 人当たり)は 2%台の伸び率を維持すると見込む(次頁図表 10)。ただし、秋頃まで食料品の値上げ品目数が積み上がっており、実質賃金のマイナスが年内は続き、実質所得の伸びも抑制される見通しである。2026 年に入ると、物価上昇率が 2%を下回ることによって実質賃金はプラスに転じ、実質所得の改善ペースも高まると予想する。以上より、個人消費(SNA)は、2025 年度+0.6%、2026 年度+0.3%と予測する。

図表 9 実質個人消費(SNA)



図表 10 最低賃金



(4) 物価情勢と金融政策

インフレ率(CPI)は、「生鮮食品を除く総合(コア CPI)」で見ると、食料品価格の上昇を主因に 2025 年 5 月に 3%台後半まで上昇した後、ピークアウトし、7 月時点では前年比+3.1%となっている(次頁図表 11)。

先行きについては、食料品の値上げ品目数は秋頃まで例年を上回る積み上がりを見せており、インフレ率は徐々に減速しながらも年内は 2%超で推移する見通しである。ただし、原油価格の低下基調や前年比で見た円高により輸入物価の上昇が一服したため、原材料価格の上昇圧力は緩和されつつあり、2026 年に入るとインフレ率は 2%を下回ると予想する。その結果、コアCPIは 2025 年度+2.9%、2026 年度+1.4%と予測する。なお、ガソリン暫定税率の廃止が 2025 年 11 月に実施された場合、コア CPI を 2025 年度▲0.06%、2026 年度▲0.16%下押しすると試算されるが、現時点では織り込んでいない。

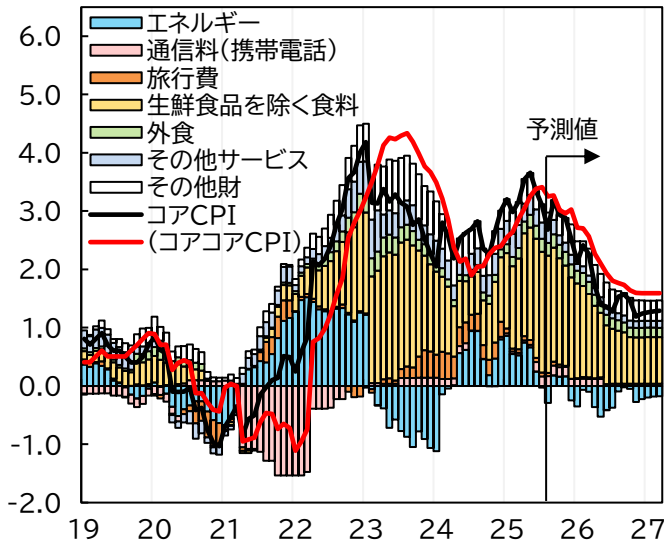
また、より基調的なインフレ動向を示す「生鮮食品及びエネルギーを除く総合(コアコア CPI)」では、1%台後半での定着が見通せる状況となっている。輸入物価は低下に転じているものの、企業物価は高水準を維持しており、企業の値上げ理由として人件費の影響が高まっているとみられる(次頁図表 12)。

以上を踏まえると、物価情勢は日本銀行の年内利上げを支持する環境にあるといえる。しかし、日銀は 7 月の金融政策決定会合において、利上げスタンスを維持しつつも、トランプ関税の国内景気・物価への影響を慎重に見極める姿勢を示している。

日米通商交渉は合意に至ったものの、8 月から相互関税が引き上げられ、関税の影響が確認されるのは年末にかけてとなる見込みである。加えて、企業の減益見通しのもとで、2026 年度春闘における賃上げモメンタムが維持されるかどうか重要な判断材料となる。このため、追加利上げのタイミングは 2026 年 1 月と予想する。

図表 11 インフレ率(CPI)

(前年比%, 寄与度%pt)



(注)旅行費は宿泊料とパック旅行費。

コア CPI は生鮮食品を除く総合、

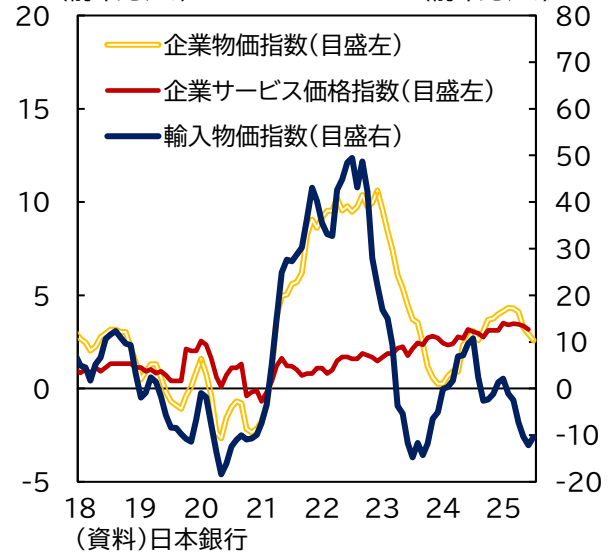
コアコア CPI は生鮮食品及びエネルギーを除く総合。

(資料)総務省「消費者物価指数」

図表 12 企業物価

(前年比, %)

(前年比, %)



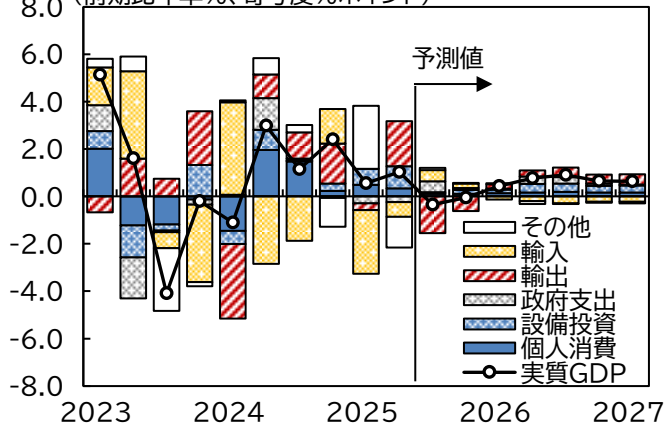
(資料)日本銀行

(5) 総括

経済見通し全体を総括すると、2025年度の日本経済は、米国と主要国の貿易交渉が合意に達したものの、8月から相互関税率が引き上げられ、トランプ関税の影響が本格化することで、輸出・生産は年末にかけて減少基調で推移する見通しである。これに伴い、設備投資にも下押し圧力がかかろう。賃金上昇率は春闘結果の反映と最低賃金引き上げにより2%台の伸び率を維持するとみられるが、食料品価格の値上げ品目数が秋頃まで積み上がっており実質所得の減速は長引き、先行きの個人消費は停滞感の強い状況が続くと予想する。2026年度は、米国の追加関税措置の影響が一服し、米国景気の持ち直しを背景に、輸出・生産は回復に向かうと見る。これにより設備投資や個人消費にも徐々に改善の動きが広がる見通しである。以上を踏まえ、実質GDP成長率は、2025年度+0.6%、2026年度+0.6%と予測する(図表13、図表14)。

図表 13 実質GDP成長率の寄与度分解

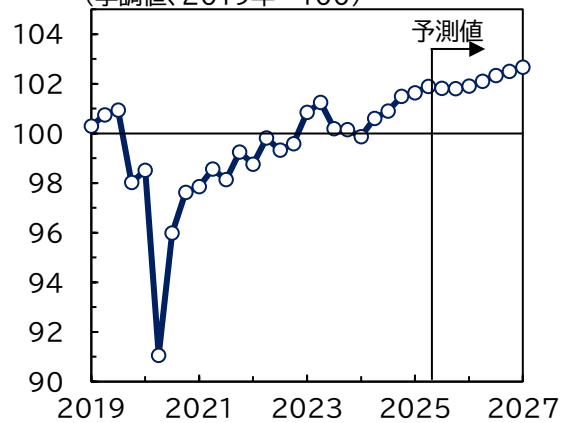
(前期比年率%, 寄与度%ポイント)



(資料)内閣府「四半期別GDP速報」

図表 14 実質GDPの予測パス

(季調値、2019年=100)



(資料)内閣府「四半期別GDP速報」

4. リスク要因

前述の日本経済見通しから外れるリスク要因としては、図表 15 に示す項目が挙げられる。まず、上振れ要因としては、日米通商合意により相互関税の上乗せ税率が引き下げられたこと、また困難と見られていた自動車・同部品への分野別関税が引き下げられたことがある。これらは上振れ要因の一部が顕在化したと評価できる。加えて、参議院選挙後にはガソリン暫定税率の廃止が与野党間で検討されており、インフレ率への押し下げ効果は限定的ながら、実質賃金のマイナス幅の縮小や消費者マインドの改善に寄与する可能性がある。

一方、下振れ要因としては、中国を除く主要国と米国の通商交渉は合意に至ったものの、半導体や医薬品等への分野別関税が依然として検討されており、米国の実効関税率がさらに上昇する可能性がある。これにより、米国を含むグローバル経済の下振れリスクはなお高い。特に半導体関税の対象範囲がスマートフォンやPCなど広範な電気機械に及ぶ場合、日本の外需への影響も大きくなると考えられる。

さらに、国内企業はトランプ関税の影響により、製造業を中心に減益圧力を受けている。その結果、2026 年度春闘における賃上げモメンタムが下振れるリスクがあり、実質所得の改善ペースが鈍化し、個人消費の停滞が長期化する可能性もある。

総じて、経済見通しは米国を中心とした政治・政策動向次第で大きく変動する可能性が高い。

図表 15 リスク整理

上振れ要因	・日米の通商交渉の決着に伴い、相互関税上乗せ税率の撤廃や自動車・同部品への個別関税の引き下げ(一部顕在化) ・ガソリン暫定税率の廃止
下振れ要因	・トランプ政策による関税引き上げ(相互関税、半導体・医薬品等への分野別関税)で世界貿易が停滞し外需環境悪化 ・輸出主導企業の雇用及び賞与下振れ、2026年度春闘の賃上げモメンタム下振れ ・トランプ政策による米国のインフレ再燃、金利上昇、円安急進。それに伴う国内物価上昇で実質所得・個人消費が腰折れ ・国内外経済の不確実性上昇による設備投資計画の下方修正 ・内外需の悪化に伴う中国経済の減速深化

(調査部 シニアエコノミスト 岩橋 淳樹)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。

日本経済見通し 総括表

(作成日：2025年8月22日)

	単位	2025				2026				2027	2024	2025	2026
		1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	年度	年度	年度
<実質・2015年基準>													
国内総支出	前期比(%)	0.1	0.3	-0.1	0.0	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.8	0.6	0.6
	前期比年率(%)	0.6	1.0	-0.3	0.0	0.4	0.8	0.9	0.7	0.6			
民間最終消費	前期比(%)	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.8	0.6	0.3
民間住宅投資	前期比(%)	1.4	0.8	-6.7	3.0	1.4	1.0	0.2	-0.2	-0.4	-0.4	-1.4	1.7
民間設備投資	前期比(%)	1.0	1.3	0.1	0.2	0.2	0.5	0.5	0.4	0.4	2.0	2.6	1.5
民間在庫変動	前期比寄与度 (%ポイント)	0.6	-0.3	0.2	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	-0.2
政府最終消費	前期比(%)	-0.5	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.3	0.0	0.8
公的固定資本形成	前期比(%)	0.1	-0.5	1.5	-0.4	-0.6	0.7	0.5	-0.4	-0.6	0.8	0.0	0.4
財貨・サービス輸出	前期比(%)	-0.3	2.0	-1.7	-0.7	0.2	0.3	0.5	0.4	0.5	1.7	1.5	0.3
財貨・サービス輸入	前期比(%)	2.9	0.6	-0.5	-0.2	0.1	0.2	0.3	0.2	0.3	3.4	2.0	0.5
内需寄与度	前期比寄与度 (%ポイント)	0.9	0.0	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1	1.2	0.8	0.6
外需寄与度	前期比寄与度 (%ポイント)	-0.8	0.3	-0.3	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2	0.0
<名目>													
国内総支出	前期比(%)	1.0	1.3	0.5	0.1	0.7	0.6	0.8	0.0	0.9	3.7	3.4	2.2
GDPデフレーター	前年同期比(%)	3.3	3.1	3.2	2.8	2.2	1.7	1.6	1.5	1.5	2.9	2.8	1.6
鉱工業生産指数	前期比(%)	-0.3	0.3	-0.7	-0.3	-0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	-1.4	-0.3	0.1
企業物価指数	前年同期比(%)	4.2	3.4	2.6	1.8	0.7	0.0	-0.3	-0.5	-0.4	3.2	2.1	-0.3
輸出物価指数	前年同期比(%)	2.1	-5.7	-1.5	-1.9	-2.7	0.5	-1.3	-1.7	-1.4	4.8	-3.0	-1.0
輸入物価指数	前年同期比(%)	-0.5	-10.0	-4.8	-4.2	-5.1	-0.2	-2.8	-3.6	-2.9	2.5	-6.1	-2.4
消費者物価指数(生鮮食品除く)	前年同期比(%)	3.1	3.5	3.0	2.8	2.3	1.5	1.5	1.3	1.3	2.7	2.9	1.4
完全失業率	%	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.4	2.4	2.4	2.4	2.5	2.5	2.4
雇用者数	前年同期比(%)	1.2	1.1	1.0	0.7	0.4	0.4	0.3	0.2	0.1	0.8	0.8	0.3
1人当たり名目賃金	前年同期比(%)	2.3	2.1	2.5	2.3	2.2	2.4	2.4	2.7	2.1	3.0	2.3	2.4
実質雇用者報酬	前年同期比(%)	1.0	0.6	0.6	0.4	0.8	1.6	1.6	2.0	1.3	1.8	0.6	1.7
新設住宅着工戸数	季調済年率(万戸)	88.8	60.1	72.6	73.5	74.0	72.8	71.8	71.8	72.6	81.6	70.2	72.5
貿易収支	兆円	-1.7	-0.1	0.2	-0.1	-0.7	0.3	0.8	0.8	0.0	-4.0	-0.8	1.9
輸出	兆円	26.1	25.8	26.9	27.1	25.3	25.4	26.8	27.1	25.4	106.3	105.1	104.7
輸入	兆円	27.8	25.9	26.8	27.2	26.0	25.1	26.0	26.3	25.4	110.3	105.8	102.7
第一次所得収支	兆円	11.4	9.3	12.4	8.0	11.3	9.7	12.7	8.1	11.5	41.7	41.1	42.1
経常収支	兆円	7.6	7.0	10.4	6.7	8.3	8.2	11.4	7.6	9.2	30.4	32.4	36.4
米国実質GDP(暦年ベース)	前期比年率(%)	-0.5	3.0	0.5	1.0	1.6	1.8	2.0	2.0	2.0	2.8	1.6	1.5
中国実質GDP(暦年ベース)	前年同期比(%)	5.4	5.2	5.0	4.5	3.8	4.0	4.5	4.5	4.7	5.0	5.0	4.2
無担保コールレート翌日物	平均値、%	0.41	0.48	0.49	0.50	0.63	0.75	0.88	1.00	1.00	0.22	0.52	0.91
10年国債利回り	平均値、%	1.35	1.40	1.44	1.47	1.49	1.50	1.50	1.50	1.50	1.06	1.45	1.50
ドル円レート	平均値、円/ドル	152.5	144.6	146.0	147.4	146.2	145.2	144.4	143.7	143.0	152.5	146.0	144.1
WTI原油価格	平均値、ドル/バレル	71.5	63.8	68.3	67.2	65.5	64.9	64.4	64.1	63.8	74.5	66.2	64.3

→ 予測値

→ 予測値



人口急減少下の地方創生を考える

<要旨>

2014 年 9 月「まち・ひと・しごと創生法」の制定とともに地方創生が打ち出されてから昨年 10 年の節目を迎え、今年 6 月に「地方創生 2.0 基本構想」がまとめられた。地方創生 1.0 では、①出生率の低下に歯止めをかけること(主に育児支援)、②人口の偏在是正(都市部への流出抑制、都市部からの移住を増やす)が柱となってきたが、この 10 年を振り返ると、日本全体で出生数の減少に歯止めはかかっておらず、東京一極集中の動きも、特に生産年齢人口でみるとむしろ 2010 年代以降加速している状況にある。①、②の施策を通じて、個々の地域における合理的な取り組みが必ずしも全体としてプラスの効果を生むとは限らず、人為的に人の流れを変えることがいかに困難であるかがわかる。

地方創生 2.0 では、地方創生 1.0 の反省を踏まえ、“生産年齢人口が減少するという事態を正面から受け止めた上で、人口規模が縮小しても経済成長し、社会を機能させる適応策を講じる”としているが、具体的な施策をみると、従来の考えの延長線上に位置するものも多く、地方創生 1.0 と同様の結果に陥りかねない。

今後待ち受ける人口急減少かつ超高齢化社会において、すべての自治体で現在享受できているサービスすべてを維持することは困難である。近年ますます甚大化する災害の不安も高まる中、安心して暮らし続けるためには居住の集約化が不可避であり、現状の自治体の括りそのものの見直しも含めて、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の着実な履行に向けた住民との対話と説得が求められる。

1. 地方創生 1.0 の振り返り

2014 年 9 月「まち・ひと・しごと創生法」の制定とともに地方創生が打ち出されてから昨年 10 年の節目を迎え、今年 6 月に新たな地方創生策として「地方創生 2.0 基本構想」がまとめられた。

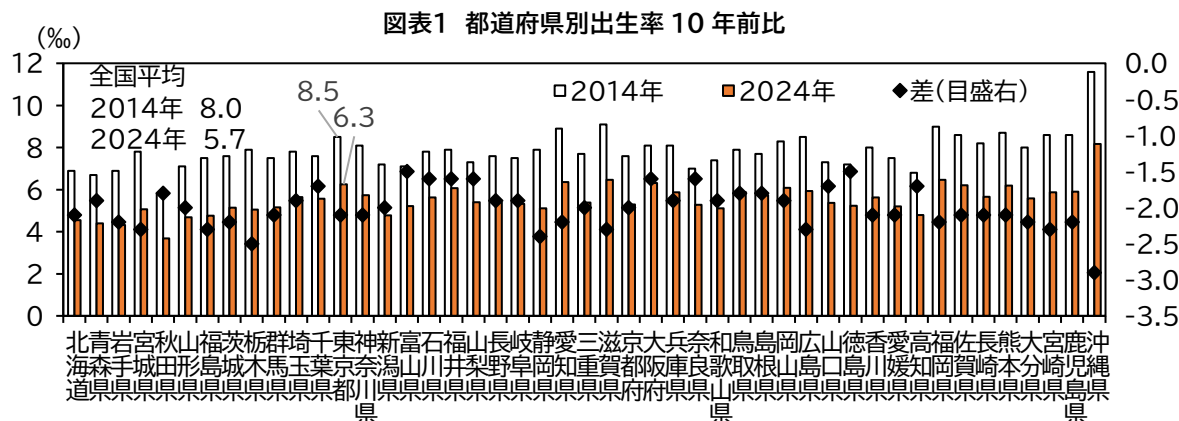
これまで人口減少(特に生産年齢人口の減少による人口構成の変化)による負の影響は先んじて地方で顕在化してきたため、人口減少問題といえば地方をいかに活性化させるかという取り組みが主で、①出生率の低下に歯止めをかけること(主に育児支援)、②人口の偏在是正(都市部への流出抑制、都市部からの移住を増やす)が柱となってきた。しかしながら、2024 年には日本全体で出生数が 70 万人を切るなど、この 10 年で人口減少を抑止するどころか加速する状況にある。

地方創生 2.0 は地方創生 1.0 の取り組みに対する反省として“人口減少を真正面から受け止める”とうたいつつも、その施策の中心は地方創生 1.0 のマイナーチェンジも多く、現状の仕組みを維持したまま当面(今後 10 年)を乗り切ることには終始する印象が強い。本レポートでは、想定以上に早く人口急減少社会をむかえる中、地方創生 1.0 を数字で振り返るとともに、新たに掲げられた目標やキーワードについての実現性や居住地の集約化の必要性について考えた。

(1) 加速する出生数の減少 各地間支援策競争はマイナスサムゲームか

2024 年の人口動態統計が公表され、2024 年の日本人出生数は統計開始後初めて 70 万人を

下回った。2023 年の日本の将来推計人口によれば、日本人出生数が 68 万人台となるのは 2039 年(中位推計)と想定されていたため、予測よりも 15 年早まったことになる。実際、地方創生が打ち出された 2014 年と 2024 年の都道府県別の出生率(人口 1000 人当たりの出生数:単位‰パーミル)の変化をみると、全国平均でみて 8.0 から 5.7 へと低下しており、すべての都道府県で低下している。東京都は分母となる女性の数に出生しない人が多く含まれていることもあって合計特殊出生率では全国最低であるなど出生率が低い印象があるが、2014 年、2024 年いずれも全国平均を上回っている。また、沖縄県は絶対水準は高いものの、2014 年から 2024 年にかけての低下幅では最も大きい(図表 1)。

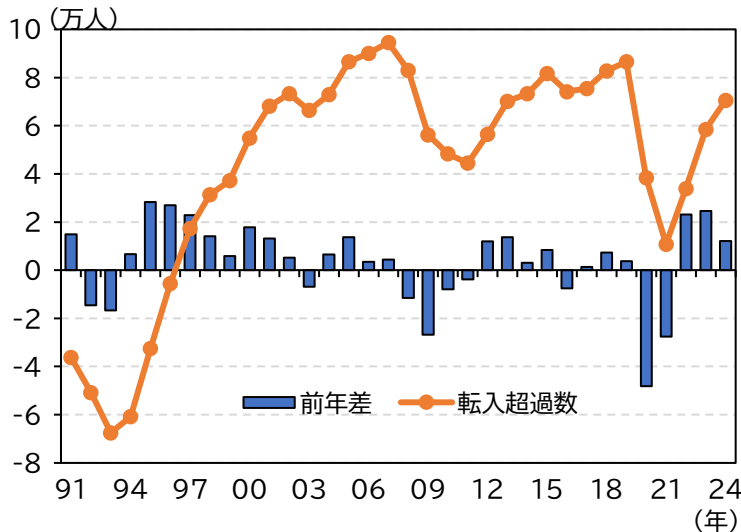


手厚い育児支援等を行うことで出生率が上向くという事例が欧州諸国や先進的な取り組みを行った自治体でもみられたともあり、各市区町村レベルでこぞって移住や子育て支援の拡充を競いあってきた。その結果として、例えば小児の医療費無料などは今や全自治体で実施されるようになるなど、社会全体として地域間の格差が小さい子育て環境の改善や意識変化につながった面はある。しかしながら、この間日本全体で出生数の減少に歯止めがかからなかった事実を踏まえると、単に出産意欲が高い人が、支援の手厚い自治体に移住する(東京はその逆の可能性も)効果はあるものの、支援策があるからといって出産意欲のある人を全体として増やす効果があったとはいにくい。各地間での支援策競争はあたかも少ないパイを奪い合うマイナスサムゲームであったようにも思われる。

(2) 続く東京一極集中

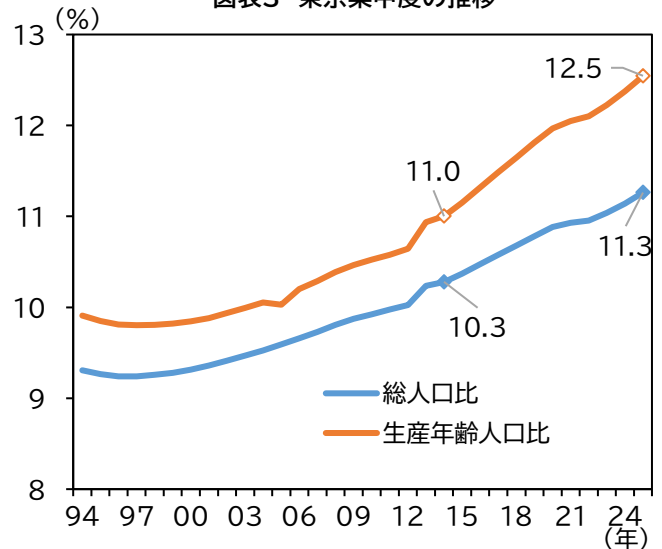
また、東京一極集中に関しては、地方では、出生数の減少以上に、若年層を中心に東京等への流出が地方圏の人口減少及び人口構成の逆三角形化を加速させるとして、いかに大都市圏(特に東京・東京圏)への転出を防ぎ、かつ地方への人の流れを作るか(産業振興、魅力のある街づくり)が施策の柱となってきた。東京都への転入超過数の推移をみると、コロナ禍の時期に東京への転入超過幅が大幅に縮小したこともあり、東京一極集中の流れが変わるか注目されたが、コロナ禍の終息に伴い再び増勢に転じている(次頁図表 2)。東京への集中度の推移をみると、確かに 2019 年から 2021 年にかけてやや増勢の傾きが緩やかになったものの、あくまで一過性の動きにとどまっており、肝心の生産年齢人口でみるとむしろ 2010 年代以降加速している状況にある(次頁図表 3)。

図表 2 東京都の転入超過数の推移



(資料)総務省「住民基本台帳人口移動報告」

図表 3 東京集中度の推移



(注)2013 年以前は各年 3 月 31 日現在の人口、2014 年以降は各年 1 月 1 日現在の人口

(資料)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

2. 地方創生 2.0 の新規性と限界

地方創生 1.0 では、人口減少や人口構成の急変をいかに食い止めるかに終始したが、上記でみたように、個々の地域における合理的な取り組みが必ずしも全体としてプラスの効果を生むとは限らず、人為的に人の流れを変えることがいかに困難であるかがわかる。

図表 4 地方創生 ver2 の主な政策パッケージ

- (1) 安心して働き、暮らせる地方の生活環境の創生
 - ①若者や女性にも選ばれる地方となるための社会変革・意識変革
 - ②魅力ある働き方・職場の創出
 - ③地域に愛着を持ち、地域で活躍する人材の育成
 - ④多様な人々が活躍する地域社会の実現
 - ⑤社会の情勢変化に適応可能な将来を見据えた地域のサービス拠点づくり
 - ⑥交通・医療・介護・子育てなど生活必需サービスの維持・確保
 - ⑦将来を考えたまちづくり
 - ⑧災害から地方を守るための国を挙げた防災力強化
 - ⑨地域の防犯力強化と地方消費者行政の充実・強化
- (2) 稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生～地方イノベーション創生構想～
 - ①施策の「新結合」: 多様な地域資源の一体的な高付加価値化
 - ②人材の「新結合」: 多様な主体の連携による地域の支援体制の構築とイノベティブな人材の呼び込み
 - ③技術の「新結合」: AI・デジタル技術等の組合せ
 - ④「新結合」を全国各地で生み出す取組
- (3) 人や企業の地方分散～産官学の地方移転、都市と地方の交流等による創生～
 - ①政府関係機関の地方移転
 - ②本社機能の地方分散
 - ③地方における高等教育の充実
 - ④関係人口の量的拡大・質的向上
- (4) 新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用
 - ①GX・DX時代の新たな産業集積の形成に向けたインフラ整備
 - ②デジタル・新技術の社会実装
 - ③デジタル技術の利活用に向けた環境整備
- (5) 広域リージョン連携
 - ①都道府県域を超える広域リージョン連携の枠組みの創設
 - ②広域地方計画等に基づく「シームレスな拠点連結型国土」の実現
 - ③広域連携でのインフラ管理の推進
 - ④基幹的な道路・新幹線等の幹線鉄道等の交通ネットワークの整備

(資料)地方創生 2.0 基本構想

今年 6 月に閣議決定した地方創生 2.0 ではその反省を踏まえ、基本的姿勢・視点として、生産年齢人口が減少するという事態を正面から受け止めた上で、人口規模が縮小しても経済成長し、社会を機能させる適応策を講じるとしており、施策の検証や現実を踏まえた視点に立ったという点で評価できる。しかしながら、前頁図表 4 にあるようにそれを実現するための具体的な施策をみると、従来の考えの延長線上に位置するものも多いように見受けられる。以下では地方創生 1.0 と同様の結果に陥りかねない赤字の 2 項目についてみていく。

(1) 意識を変えれば若者や女性に選ばれる地方になるのか？

地方創生 1.0 で若者や女性の流出に歯止めがかけられなかった要因として、地域に魅力的な職場がないことや、アンコンシャス・バイアス(男は仕事、女は家庭等の性別役割意識等)に対して有効にアプローチできなかったことをあげ、意識変革の重要性が述べられている。確かに指摘されるような旧態依然とした価値観のギャップが存在し嫌気がさすという面は多分にあると思われるが、仮に地域や職場の意識が変わったところで、職種選択肢の少なさや、報酬面での見劣りなどが改善するとは考えにくい。やや気になるのは、ここで例示されている性別役割意識は主に結婚後生じやすい問題の是正にはつながるものの、内閣府の満足度・生活の質に関する調査によれば(図表 5)、若年層において重視される項目は、圧倒的に「家計と資産(年収等)」や「雇用環境と賃金(職の付きやすさ等)」、ワークライフバランスなど仕事に関する部分で占められており、子育てのしやすさの優先順位は低い。生活の楽しさ・面白さの優先順位も高く(楽しさ・面白さの中身までは調査でわからないものの)、基本構想では、「都市部では得難い多様で恵まれた自然環境、ゆとりある生活空間、そして季節の移ろいを身近に感じられる東京圏にはない「豊かさ」がある」と強調されるが、若年層においてはどちらかといえば刺激や娯楽的な要素の強いものへの憧れが強いことが想像される。

もちろん、前掲図表 4 の(1)②や(2)～(4)の施策を講ずることで魅力的な職場が創出される可能性を否定するものではないが、すべての地域で実現可能とは思えない。人口が多く人口密度が高いエリアにおいて多種多様なサービス業が多く集積するという関係がある以上、東京圏の優位は続くと考えるのが自然だろう。

図表5 年代別重視する項目

(%)

15～39歳		40～64歳		65歳以上	
家計と資産	65.2	家計と資産	72.4	健康状態	75.6
生活の楽しさ・面白さ	60.3	雇用環境と賃金	66.7	生活の楽しさ・面白さ	70.4
雇用環境と賃金	60.1	健康状態	66.1	家計と資産	59.8
健康状態	58.4	仕事と生活(WLB)	61.2	交友関係やコミュニティ	50.2
仕事と生活(WLB)	55.3	生活の楽しさ・面白さ	55.1	身の回りの安全	48.9
交友関係やコミュニティ	45.7	住宅	48.6	介護のしやすさ・されやすさ	41.7
住宅	42.5	身の回りの安全	42.7	自然環境	40.5
身の回りの安全	36.4	交友関係やコミュニティ	39.8	住宅	38.2
教育水準・教育環境	33.2	自然環境	34.1	政治・行政	32.4
子育てのしやすさ	30.5	教育水準・教育環境	28.4	仕事と生活(WLB)	30.1
自然環境	28.9	政治・行政	25.6	雇用環境と賃金	25.3
政治・行政	21.3	介護のしやすさ・されやすさ	24.8	教育水準・教育環境	15.7
介護のしやすさ・されやすさ	12.3	子育てのしやすさ	19.6	子育てのしやすさ	5.2

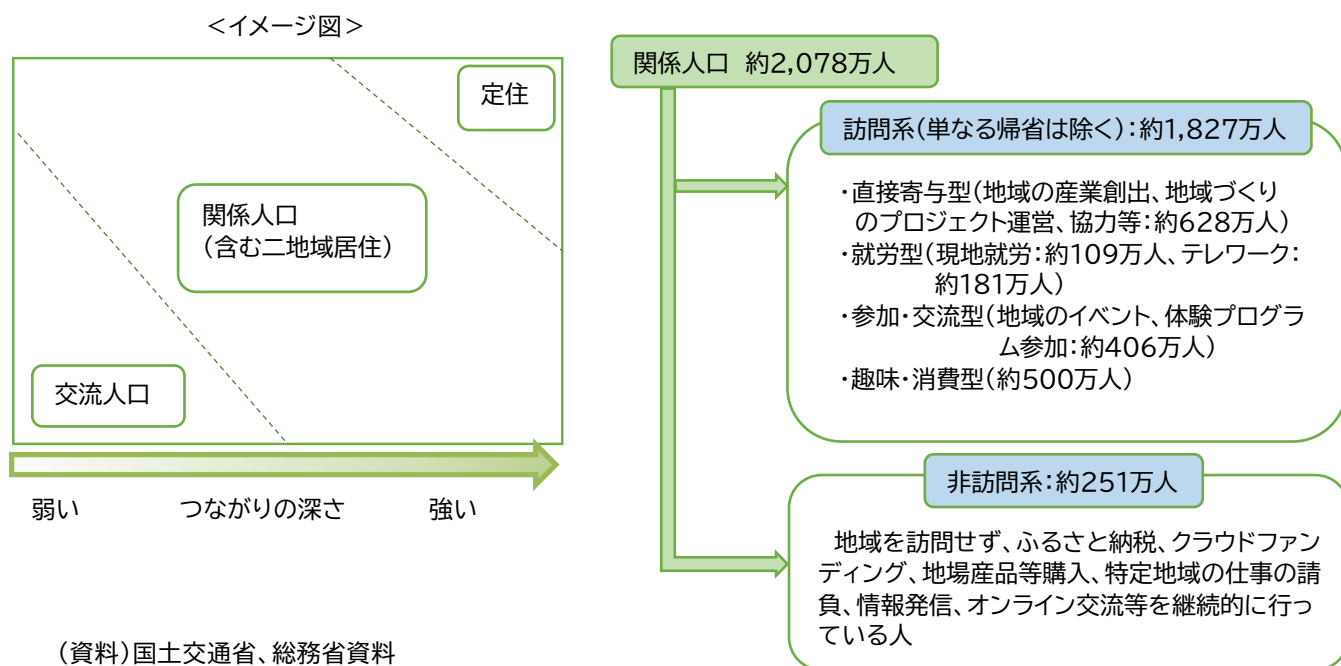
(注)13 分野のうち、生活満足度を判断する際に重視した事項の第1位から第3位を「重視事項」としている
(資料)内閣府「満足度・生活の質に関する調査報告書 2024」

(2) 全体の総数が減る中で関係人口は増やせるのか？

また、関係人口の創出という点については、“関係人口を可視化し、今後 10 年間で実人数 1000 万人、延べ人数 1 億人を旨とする”という明確な目標が掲げられ、そのために関係人口を可視化させる「ふるさと住民登録制度」の創設や、法制度による支援や補助金などの財政支援にも力を入れるなど、目玉的な施策となっている。

関係人口とは図表 6 の左図にあるように、移住による定住人口や、観光などの交流人口でもない中間に位置し、日常生活圏や通勤圏以外の特定の地域と継続的かつ多様な形で関わり、地域の課題の解決に資する人などのことをいう。2020 年のアンケート調査等に基づく推計で約 2000 万人いるとされる。

図表6 関係人口のイメージ図(左)と現状の規模(右)



ただ、この人数にはふるさと納税など特定の地域とのつながりが必ずしも強いとはいえない地域を訪問しない関わりを持つ人や、訪問系の中でも例えば毎年フェスや花火大会に参加するといった交流人口との違いが分かりにくい人も多く含まれていると思われる。そこで以下では関係人口の中でも地域との関係性がより深いと考えられる二地域(複数)居住者について確認する。

二地域居住自体は 2000 年代に入ってから推進されている取り組みで、これまで複数回にわたってアンケート調査が実施されている(次頁図表 7)。アンケート調査ごとに二地域居住の定義や対象層も異なる¹ため一概に比較できないものの、かなり該当範囲を広げた 2022 年の調査をもってしても人口比 6.7%にとどまるなど、当初期待されたような形では進んではないといえそうである。

2000 年代初め頃に想定したほどの広がりに至らなかった要因としては、主に増加すると期待された団塊の世代が定年延長の動き²で思ったほど増えなかったことに加えて、そもそも二地域居住

¹ 2004 年の調査では都市住民が対象で地域も農山漁村をメインに、滞在期間もかなり長めで定住の一手前のような存在を意識していたが、2008 年では期間の制約は緩和され、すでに移住・定住している層も含まれる。また、直近 2022 年の調査に至っては期間は 1 泊以上の滞在を年 2 回以上というほとんど交流人口との違いが分からない層も含まれる。

² 65 歳までの雇用確保措置が 2000 年に「努力義務化」され、2006 年に「法的義務化」がなされた。

を実現するためには、行き来のための交通費等や移動時間、体力、コミュニティの関係づくりなどのハードルがあるため、二地域居住に関心があるからといって実際に実施できる金銭的余裕がある人や実施に対して強い意志を有する人は限られるといったことが考えられる。

図表 7 二地域居住に関するアンケート調査の変遷

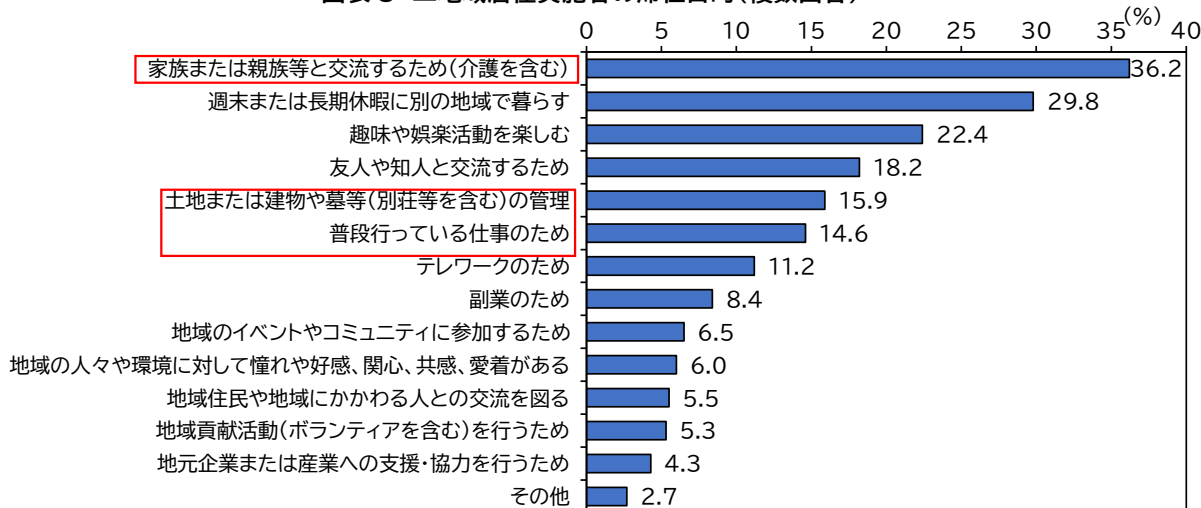
実施年	2004年12月	2008年1月	2015年8月	2020年7月	2022年9月
アンケート名	「二地域居住」に対する都市住民アンケート調査	二地域居住等の実態や関連市場に関する調査	国土形成計画の推進に関する世論調査	「複数拠点生活に関する基礎調査	二地域居住に関するアンケート
対象	都市住民(人口30万人以上)の15～79歳(1万617人)	20～69歳人口	20歳以上(3千人)	20～79歳(約15万人)	18歳以上(約12万人)
対象層人口	4,241万人	8457万人	1億375万人	9,363万人	1億495万人
二地域居住実施者割合(人数推計※)	2.5%(約106万人)	4.4%(約372万人)	0.6%(62万人)	6.6%(617万人)	6.7%(約701万人)
関心がある	51.5%	40.0%	29.6%	36.0%	27.9%
定義	都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、 農山漁村 等の同一地域において、中長期(1～3か月、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと	・主な生活拠点とは別に、特定の地域(ホテル等も含む)に生活拠点を設ける暮らし方 ・ 移住・定住も含む	異なる地域で同時に生活拠点を持つ	自身の主な住まいとは別に、週末や一年のうちの一定期間を異なる場所で生活すること(拠点の数、所有形態、目的などは不問)	主な生活拠点とは別に、特定の地域(ホテル等も含む)に生活拠点を設ける暮らし方をし、かつ 1泊以上の滞在を年2回以上 実施しているもの
将来シナリオ	2010年:4%→2020年:17%→2030年:29%	<中位推計> 2013年:9.2%→2018年:13.1%→2023年:18.1%			

※二地域居住実施者の人数は二地域居住実施者割合をかけて算出。各アンケート調査で対象層人口、定義が異なるため単純に人数比較はできない

(資料)各アンケート調査を基に作成

実際、直近の 2022 年のアンケート調査によれば、二地域居住を実施していない人のうち「関心がある」と答えた人の割合は 27.9%にのぼるが、このうち「ぜひ行いたい(行方予定)」とする割合は 3%に過ぎず、残りは「条件が許せばやってみたい」というもので、過去の調査においてもほぼ同様である。一方で「過去に行っていたが、また行いたいとは思わない」という人の割合は 14%いるなどそのハードルの高さがうかがわれる。また、二地域居住を実施している人の滞在目的をみると(図表 8)、介護や空き家、お墓の管理、仕事上などどちらかといえさせざるを得ない人は多い。

図表 8 二地域居住実施者の滞在目的(複数回答)



(資料)国土交通省「二地域居住に関するアンケート(2022 年 9 月)調査」

2025 年には団塊の世代全てが後期高齢者となり、実現可能な人はかなり限定されてくると考えると、関係人口を増やすといっても限られた少ないパイを各地が奪いあう構図に陥る懸念があり、むしろこれまでの二地域居住の定義拡大の変遷等をみると、目標(人数)にこだわることの弊害も感じる。また、真に推進するのであれば、現状の二地域居住を前提にしていない税体系をどう変え、公共サービスの提供や負担がどうあるべきかなどの議論を詰める必要もあるだろう。

3. 人口急減少社会に求められる“賢明な縮小”

地方創生 2.0 は地方創生 1.0 の取り組みに対する反省を踏まえ“人口減少を真正面から受け止める”とうたいつつも、その施策の中心は地方創生 1.0 のマイナーチェンジも多く、10 年後の目指す姿としてすべての地域でインフラも医療・介護サービスも維持し、現状の交通空白地域を創意工夫(担い手を増やしたり IT 技術等)で克服する目標が掲げられるなど、当面を乗り切ること終始する印象が強い。一方で、待ち受ける人口急減少社会に向けて真に必要な施策と考えられる居住の集約化に関しては、前掲図表 4 の(1)の⑦将来を考えたまちづくりの内訳項目として“vi. 人口減少を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展による都市の持続性の確保”や(5)広域リージョンに集約の意図をにじませている程度である。

現状の暮らしを続けていきたいというのは多くの人にとっての願いであり、できる限り希望をかなえるに越したことはない。しかしながら、今の自治体数そのままに、暮らしを支えるうえで最低限の生活維持サービス(上下水道、ガス、電気、通信、廃棄物処理、医療や介護、買い物等)を受け続けることが可能なのかというと、そうではないという厳しい現実がある。

日本の地域別将来推計(2023 年)に基づく、総人口の規模別にみた 2050 年までの市区町村数をみると(市区町村数は推計時の 1,728 がそのまま存続する形を想定)、総人口 1 万未満の市区町村が 521 から 737 に増加する一方、1 万以上の市区町村はいずれも減少する(次頁図表 9)。一方で次頁図表 10 にあるように、主な個人サービス施設が存続するためにはある程度の人口規模が維持される必要がある。すでに交通空白、買い物難民といった事態に直面する地域も増えているが、こうした事態に直面する地域は一人二役、省力化技術、行政だけでなく住民全体で支えるといっても限界があるだろう。現状では多くの人がこうした生活維持サービスを享受できているものの、下水道陥没事故などインフラの老朽化は今後さらに深刻化していくことは必至な一方で財政は厳しくなるため、すべての自治体で今受けているサービスすべてを維持することは困難だろう。

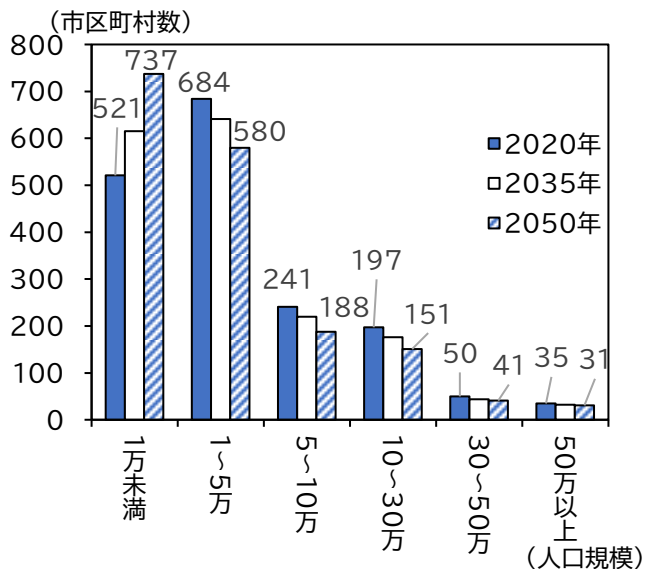
人口減少や高齢化によって顕在化する問題は従前からわかっていたことでもあり、国や自治体においてもこうした事態を十分に認識し、大きな方向性として一定の居住地の集約化が望ましいという点で一致している。しかしながら、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画³で居住誘導地域計画を定める動きはあるものの、計画を実行にうつせない状況が長らく続いてきた。

近年ますます甚大化する災害の不安も高まる中、想定以上に早く進む人口急減少かつ超高齢化社会を安心して暮らし続けるうえで居住の集約化は不可避であり、現状の自治体の括りそのも

³ 都市再生特別措置法は 2002 年に施行。当初は都市の再開発や規制緩和による民間投資の促進を狙ったものであったが、2014 年には人口減少や高齢化等に対応し都市機能を維持するためのコンパクトな街づくりを支援する方向で改正され、8 月に立地適正化計画が創設された。さらに 2020 年には、近年の自然災害の頻発を受けて災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制や移転の促進等を目的に改正された。

の見直しも含めて、立地適正化計画の着実な履行に向けた住民との対話と説得が求められる。

図表9 総人口の規模別市区町村数の将来推計



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計(2023 年推計)」

図表10 主な個人サービス施設の立地と人口規模

分野	主な個人サービス施設	立地確立50% (撤退ライン)	立地確立80%
医療・福祉	地域医療支援病院	72,500	125,000
	救命救急センター	97,500	225,000
	病院	12,500	22,500
	一般診療所	2,500	5,500
	歯科診療所	2,500	3,500
	有料老人ホーム	17,500	42,500
	介護老人保健施設	8,500	27,500
	訪問介護事業	6,500	22,500
	通所・短期入所介護事業	2,500	6,500
小売	百貨店	225,000	375,000
	総合スーパー	57,500	77,500
	スポーツ用品	5,500	17,500
	コンビニエンスストア	2,500	3,500
	書籍・文房具	1,500	2,500
	飲食料品	500	—
金融	銀行	650	8,500
	郵便局	500	—
生活・関連サービス	映画館	67,500	175,000
	フィットネスクラブ	27,500	42,000
	カラオケボックス	17,500	37,500
	結婚式場	67,500	82,500
	葬儀	5,500	12,500
	理容	500	1,500
飲食	大手コーヒーチェーン	67,500	87,500
	ハンバーガー店	27,500	42,500
	喫茶店	2,500	6,500
	酒場、ビヤホール	500	3,500
教育・学習支援	短期大学	225,000	325,000
	大学	92,500	225,000
	博物館・美術館	47,500	82,500
	学習塾	4,500	8,500
人口1万人以上が必要(立地確立80%)			
人口5万人以上が必要(〃)			
人口10万人以上が必要(〃)			

(注) 立地確立人数は、総務省「令和3年経済センサス」、国土交通省「国土数値情報」、文部科学省「専修学校・各種学校一覧」、同「令和5年度全国大学一覧」、同「令和5年度全国短期大学一覧」、厚生労働省「地域医療支援病院について」、同「救命救急センター設置状況一覧」、マピオン「マピオン電話帳(2024 年 8 月 30 日時点)」、日本百貨店協会「百貨店店舗所在地」、スターバックスコーヒージャパン WEB サイトをもとに、国土交通省推計

(資料) 地域生活圏専門委員会 とりまとめ報告書(令和 7 年 6 月 13 日)

(調査部 経済調査チーム 貞清 栄子)

低迷が続く米国住宅市場

<要旨>

米国では住宅ローン金利の高止まりから、住宅ローンの新規実行が減少し、住宅着工件数や住宅売買件数の低迷が続いている。住宅価格が 2019 年末比+51.5%と大幅に上昇し、世帯収入に対する住宅ローン支払債務負担率が 2025 年 5 月時点で 47.7%と適性水準とされる 30%を大きく超えていることが低迷の要因である。米国の世帯収入や住宅価格は、都市圏によって水準が大きく異なるが、都市圏別でも人口上位 20 都市圏全てで負担率は 30%を超えている。

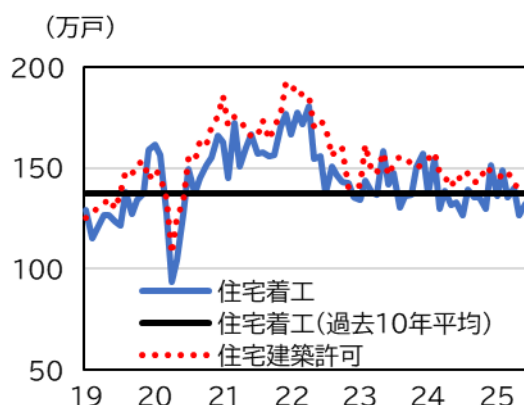
金融市場ではインフレが落ち着くという見通しから、9 月の利下げ再開期待が増し、住宅ローン金利の低下も見込まれるが、住宅ローン金利低下による負担率の改善を試算すると、世帯年収の伸びが鈍化するなか負担率が 30%未満となるにはコロナ禍で最も低下した 2.7%を下回る水準以下への金利低下が必要である。

また住宅価格は建築コスト上昇により高騰しており、関税政策や移民政策の影響もあるため直ぐに低下に向かう可能性は低い。これらを踏まえると FRB が利下げを再開したとしても住宅市場の回復に波及するにはまだ時間がかかるとみておくのが妥当であろう。

1. 米国住宅市場の動向

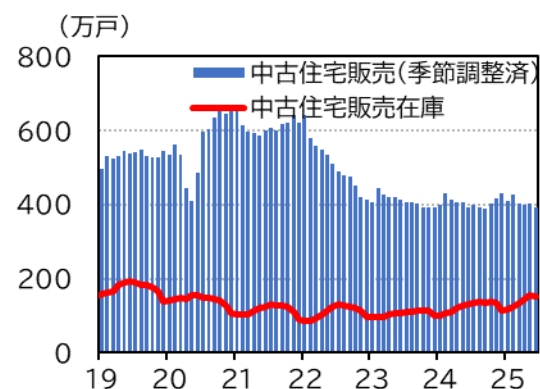
米国の 2025 年 6 月の住宅着工件数は 132 万戸と過去 10 年平均の 138 万戸を下回り、前年比▲0.5%と低迷している。住宅着工の先行指標である住宅建築許可件数でも、6 月の 139 万戸は過去 10 年平均 147 万戸を下回っており前年比も▲4.7%と低調にある。中古住宅販売件数も 393 万件と 2024 年 9 月以来の 400 万戸割れとなる一方で、中古住宅の販売在庫は 153 万戸と 2025 年に入り増加基調が続いており、新規の住宅着工、中古住宅販売ともに低調である(図表 1、2)。

図表 1 住宅着工件数と住宅建築許可件数(季節調整済)



(資料)CEIC

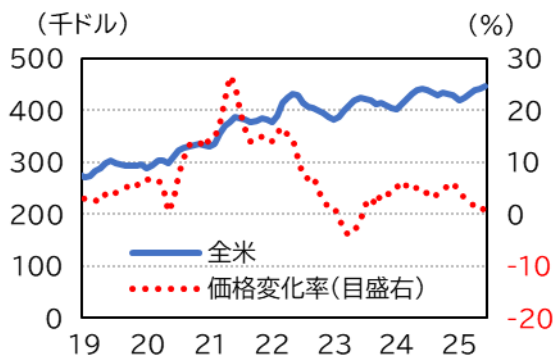
図表 2 中古住宅販売および在庫



(資料)CEIC

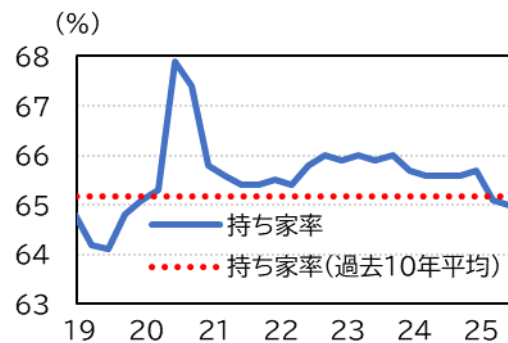
不動産情報サービス会社の Redfin による全米の住宅価格 (Median Home Sale Price) は上昇が続いており、2025 年 6 月で 447 千ドルと 2019 年末の 295 千ドルと比べ 51.5% 高い水準にある。コロナ禍以降に持ち家の取得意欲が高まり、持ち家率が過去 10 年平均 65.2% を超える状況が続いていたことが背景にある。ただし、住宅価格は 2020 年 8 月から 2022 年 6 月にかけて前年比で二桁台と急上昇し、大幅な住宅価格の上昇により、住宅需要が減少したことで持ち家率が低下し、足元では価格上昇ペースも鈍化している (図表 3、4)。

図表 3 住宅価格と価格変化率



(資料)CEIC、Redfin

図表 4 持ち家率

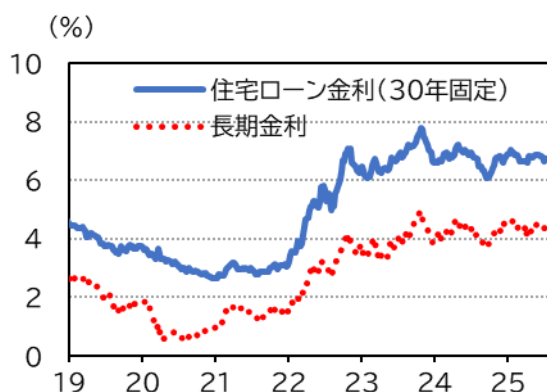


(資料)CEIC、U.S. Census Bureau

2. 米国住宅ローン市場

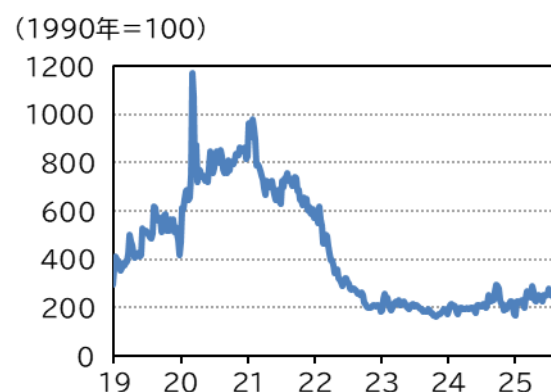
米国の住宅市場が低迷している背景には、住宅ローン金利の上昇も大きく影響している。住宅ローン金利 (30 年固定) は 2023 年 10 月に 7.79% と 2000 年以來の 8% に迫る水準に上昇後、2025 年 8 月時点で 6.63% に低下しているが、コロナ禍前の 3% 台後半の水準を大きく上回っており、米抵当銀行協会 (MBA: Mortgage Bankers Association) が発表する個人の住宅ローン申請件数を指数化した住宅ローン申請指数はコロナ禍で上昇した後、2023 年以降は低水準で推移している (図表 5、6)。

図表 5 住宅ローン金利と長期金利



(資料)セントルイス連銀

図表 6 MBA 住宅ローン申請指数

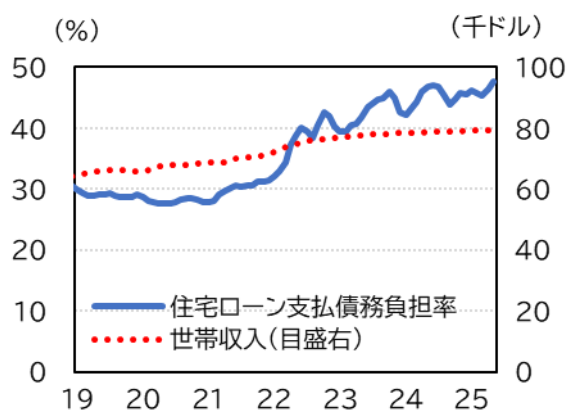


(資料)CEIC、MBA

住宅ローンの支払いが家計に与える影響をアトランタ連銀の Home Ownership Affordability Monitor¹を参考に分析を進める。これは、平均的な価格の住宅を頭金 10% で 30 年固定の住宅ローンで購入した場合の住宅ローン返済額に加え、ローン保証料、火災保険料、税金なども含めた月々の住宅に関連する支払い額を平均的な世帯収入に対する負担率として求めたもので、負担率が 30% 以下を住宅ローンを借りやすい、30% を超えると住宅ローンを借り難いと判断するものである。全米だけでなく都市圏別のデータもあり、火災保険料や税金は都市圏ごとの水準が反映されている。

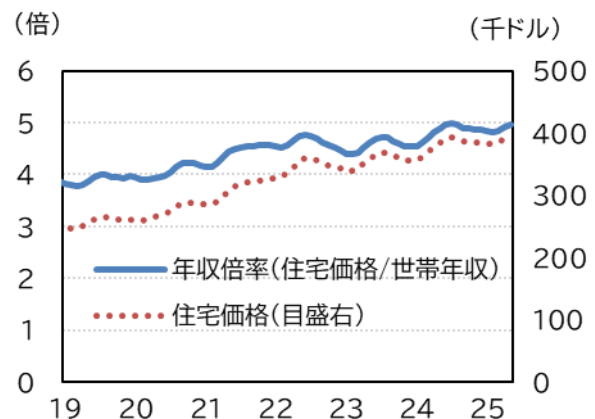
2023 年 5 月末の全米の世帯収入に対する住宅ローン支払債務の負担率は 47.7% と適正水準とされる 30% を大きく上回っている(図表 7)。また世帯年収は 2019 年末比で +20.4% と増加しているが 2025 年に入ってから前年比 +1.0% と過去 10 年平均 +3.8% と比べ伸びは鈍化している。一方で住宅価格は同 +51.1% と世帯年収以上に上昇し、世帯年収に対する住宅価格の年収倍率は 2019 年末 4.0 倍から 5.0 倍に上昇している(図表 8)。このように、住宅ローン金利と住宅価格の上昇による家計の住宅ローン支払い債務負担率の上昇が住宅需要の重石となり、住宅ローン申請件数が低水準で推移している要因とみることができる。

図表 7 住宅ローン債務負担率



(資料)アトランタ連銀

図表 8 住宅価格と年収倍率



(資料)アトランタ連銀

¹ Home Ownership Affordability Monitor : <https://www.atlantafed.org/research/data-and-tools/home-ownership-affordability-monitor>

3. 都市別の動向

以上は全米ベースで見た動向だが、米国では都市圏によって世帯収入や住宅価格の水準が大きく異なり、住宅ローン支払債務の負担率も都市毎に異なるため、以下では人口上位 20 都市圏について住宅価格や住宅ローン債務負担率を比較した。

図表 9 都市圏別の人口と住宅価格

順位	都市圏	人口(万人)	
		2024年	(2019年比)
1	ニューヨーク	1,994	3.8%
2	ロサンゼルス	1,293	-2.2%
3	シカゴ	941	-0.5%
4	ダラス	834	10.2%
5	ヒューストン	780	13.0%
6	マイアミ	646	4.7%
7	ワシントンDC	644	2.5%
8	アトランタ	641	6.5%
9	フィラデルフィア	633	3.7%
10	フェニックス	519	4.8%
11	ボストン	503	3.1%
12	インランドエンパイア	474	2.0%
13	サンフランシスコ	465	-1.8%
14	デトロイト	440	1.9%
15	シアトル	415	4.2%
16	ミネアポリス	376	3.2%
17	タンパ	342	7.2%
18	サンディエゴ	330	-1.2%
19	デンバー	305	2.9%
20	オーランド	294	12.7%
-	全米	34,011	3.6%

順位	都市圏	住宅価格(千ドル)	
		2024年末	(2019年比)
1	サンフランシスコ	1,400	7%
2	ロサンゼルス	905	39%
3	サンディエゴ	880	51%
4	シアトル	789	38%
5	ニューヨーク	740	37%
6	ボストン	723	45%
7	インランドエンパイア	585	56%
8	デンバー	575	40%
9	マイアミ	573	82%
10	ワシントンDC	550	31%
11	フェニックス	465	59%
12	ダラス	422	43%
13	オーランド	405	54%
14	アトランタ	393	57%
15	タンパ	380	62%
16	ミネアポリス	375	34%
17	シカゴ	340	42%
18	ヒューストン	335	33%
19	フィラデルフィア	280	33%
20	デトロイト	179	33%
-	全米	428	45%

(資料)CEIC、U.S. Census Bureau、Redfin

まず都市圏別の人口を 2024 年と 2019 年で比較すると、全米では+3.6%と増加しているのに対して、ヒューストン+13.0%、オーランド+12.7%、ダラス+10.2%、タンパ+7.2%、アトランタ+6.5%などは 5%以上増えており、住宅需要が増加したと考えられる。一方で、ロサンゼルス▲2.2%、サンフランシスコ▲1.8%、シカゴ▲0.5%といった大都市やサンディエゴ▲1.2%では人口が減少しており住宅需要も低下したと考えられる(図表 9)。

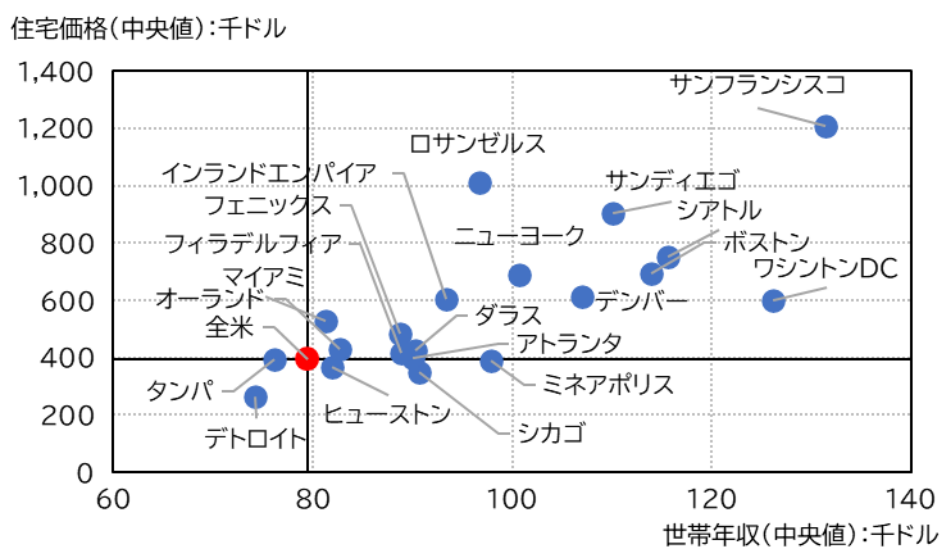
同様に都市圏別の住宅価格を 2024 年と 2019 年で比較すると、人口増加率が高いタンパ+62%、アトランタ+57%、オーランド+54%や、マイアミ+82%、フェニックス+59%といった南部の都市圏を中心に、全米平均の+45%を上回って住宅価格が上昇する一方、人口が減少した都市圏ではサンディエゴ+51%を除き、価格上昇率が全米を下回っている(図表 9)。

都市圏別の世帯収入と住宅価格は概ね相関がみられるが、世帯年収は最も高いサンフランシスコ 131 千ドルと最も低いデトロイト 74 千ドルで 1.8 倍の格差があり、住宅価格は最も高いサンフランシスコ 1,210 千ドルと最も低いデトロイト 265 千ドルでは 4.6 倍の格差がある(次頁図表 10)。

住宅価格の世帯年収に対する年収倍率をみると、ロサンゼルス 10.4 倍、サンフランシスコ 9.2 倍、サンディエゴ 8.2 倍、ニューヨーク 6.9 倍などは全米平均の 5.0 倍を大きく上回っており、住宅の価格水準が高いだけでなく、世帯年収と比べても住宅価格が高く、住宅取得の難易度が高いといえ

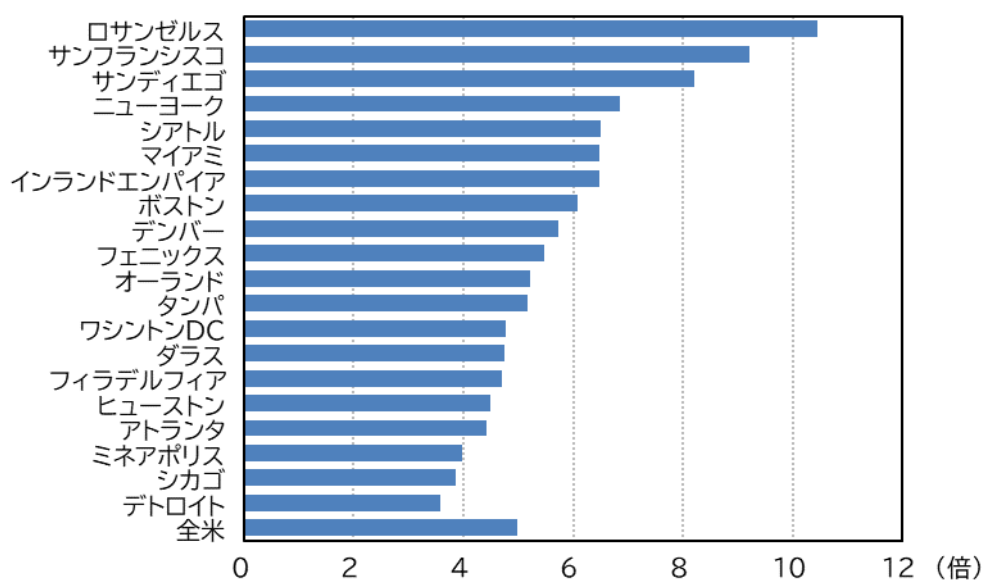
る。一方で、ワシントン DC 4.8 倍、ダラス 4.7 倍、フィラデルフィア 4.7 倍、ヒューストン 4.5 倍、アトランタ 4.4 倍、ミネアポリス 4.0 倍、シカゴ 3.9 倍、デトロイト 3.6 倍などは全米平均と比して年収倍率が低く、相対的に住宅を取得しやすい都市圏といえる(図表 11)。

図表 10 都市圏別の世帯年収と住宅価格



(資料)アトランタ連銀

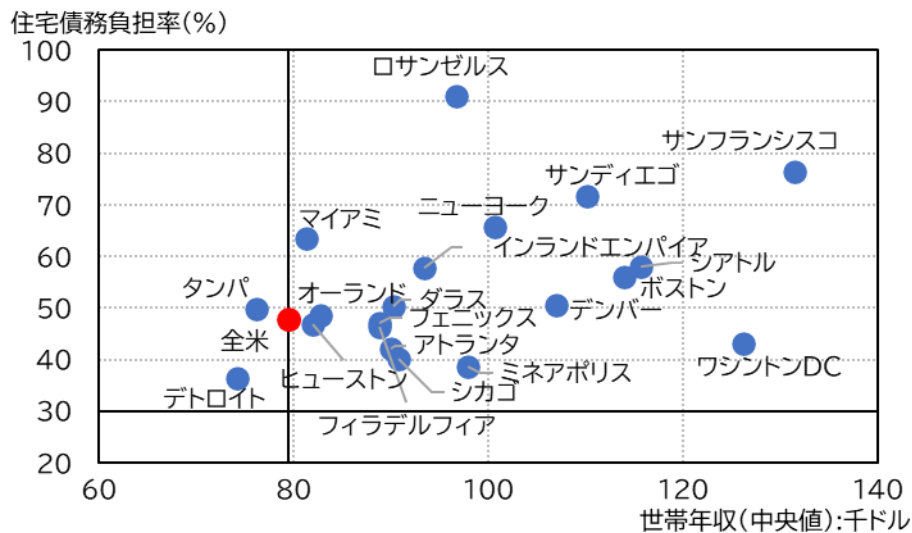
図表 11 都市圏別の世帯年収に対する住宅価格の年収倍率



(資料)アトランタ連銀

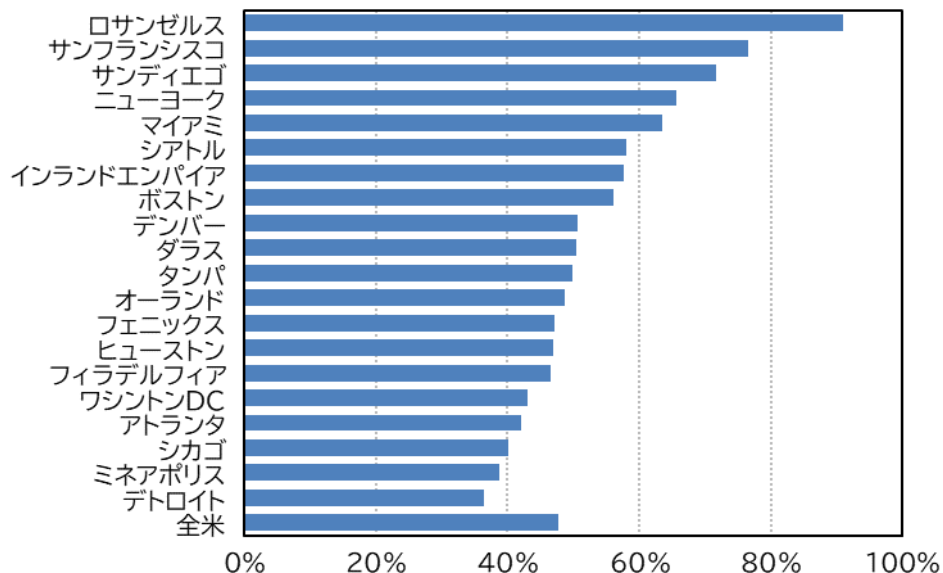
毎月の世帯収入に対する住宅ローン支払債務の負担率をみると、住宅価格の年収倍率が全米平均を下回っている都市でもミネアポリス 38.7%、シカゴ 40.1%、デトロイト 36.5%と、20 都市全てが適正水準とされる 30%を超えている。また、ロサンゼルスやサンフランシスコ、サンディエゴ、ニューヨーク、マイアミは負担率が 60%を超えており、平均的な所得水準の世帯では住宅取得が困難な状況となっている(図表 12、図表 13)。

図表 12 都市圏別の住宅債務負担率と住宅価格



(資料)アトランタ連銀

図表 13 都市圏別の住宅債務負担率



(資料)アトランタ連銀

4. 住宅ローン金利が低下しても住宅市場の本格的な回復は見込み難い

足元の金融市場ではインフレが落ち着くという見通しから 9 月の利下げ再開期待が増し、住宅ローン金利の低下も見込まれている。一方で、コロナ禍以降の供給制約に加えトランプ政権の関税引上げによる住宅資材コスト上昇や厳格な移民政策に伴う労働力不足の深刻化は、住宅着工の重石となるだけではなく住宅価格の上昇要因になると考えられる。

そのため住宅価格の下落は想定し難いが、住宅ローン金利の低下のみに着目し、住宅ローン金利水準によって住宅ローン支払い債務負担率がどの程度低下するのか試算したのが図表 14 である。ここでは所得、住宅価格をアトランタ連銀の Home Ownership Affordability Monitor の直近データである 2025 年 5 月の水準から一定と仮定する。なお、2025 年 5 月の住宅ローン金利 6.8% に基づく負担率は 47.7% となっている。

試算結果をみると、住宅ローン金利が 6% に低下すると負担率は 44.8%、同 5% で 41.4%、同 4% で 38.2%、同 3% で 35.1%、同 2% で 32.3% に低下するが、適正水準とされる 30% を下回るのは住宅ローン金利が 1.1% まで低下する場合であり、足元の 6.8% から ▲5.7 ポイントの金利低下が必要と試算される(図表 14)。

図表 14 住宅ローン金利と住宅ローン支払債務の負担率

都市圏	住宅ローン金利						
	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%	5.0%	6.0%	6.8%
ロサンゼルス	53%	58%	64%	70%	77%	84%	90%
サンフランシスコ	46%	51%	56%	62%	68%	74%	79%
サンディエゴ	42%	46%	51%	56%	61%	67%	71%
ニューヨーク	41%	45%	48%	53%	57%	62%	65%
マイアミ	41%	44%	48%	52%	56%	60%	64%
シアトル	35%	38%	42%	46%	50%	54%	58%
インランドエンパイア	35%	39%	42%	46%	50%	55%	59%
ボストン	34%	38%	41%	45%	48%	53%	56%
デンバー	30%	33%	36%	40%	43%	47%	50%
ダラス	34%	36%	39%	42%	45%	48%	51%
タンパ	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%
オーランド	30%	33%	35%	39%	42%	45%	48%
フェニックス	27%	30%	33%	37%	40%	44%	47%
ヒューストン	32%	34%	37%	40%	42%	46%	48%
フィラデルフィア	30%	32%	35%	37%	40%	44%	46%
ワシントンDC	26%	28%	31%	34%	37%	40%	43%
アトランタ	25%	27%	30%	33%	35%	38%	41%
シカゴ	27%	29%	31%	33%	36%	38%	40%
ミネアポリス	24%	26%	29%	31%	34%	36%	39%
デトロイト	23%	25%	27%	29%	32%	34%	36%
全米	30%	32%	35%	38%	41%	45%	48%

(資料)アトランタ連銀データを基に三井住友信託銀行調査部にて試算

しかし、コロナ禍で金利水準が最も低下した 2020 年 12 月でも住宅ローン金利は 2.7% であり、当時の住宅ローン支払債務の負担率が 27.9% であったことを踏まえると、金利低下のみで負担率

が適正水準とされる 30%に戻ることは見通し難い。

また都市圏別の負担率を同様に試算しても、人口上位 20 都市の中で住宅価格が最も安いデトロイトが住宅ローン金利 4%でようやく負担率が 29%と 30%を下回るが、他の 19 都市は 30%以上にとどまる。なかでも住宅価格が高いロサンゼルスやサンフランシスコ、サンディエゴについては、住宅ローン金利が 3%に低下しても負担率は 50%超と高い水準のままであり、負担率が 30%となるには住宅価格の下落もしくは世帯年収の伸びが必要となる。

そこで、住宅ローン金利が過去 10 年平均の 4.67%に低下した場合に負担率が 30%となる全米での世帯年収を試算すると 105,267 ドルとなり、2025 年 5 月の 78,303 ドルから 34.4%の増加が必要となる。世帯年収の伸び率が過去 10 年平均+3.8%であることを踏まえると、住宅ローン金利の低下に世帯年収の伸びを考慮しても、負担率が適正とされる 30%となるには時間がかかる見込みである。

以上みてきたように、米国の住宅需要が低調に推移している背景には住宅価格と住宅ローン金利の上昇・高止まりがあるが、住宅価格は建築コスト上昇により高騰しており関税政策や移民政策の影響もあるため直ぐに低下に向かう可能性は低い。住宅ローン金利は今後低下に向かう期待があるものの、住宅価格が下がらず、また世帯年収の伸びが鈍化するなか住宅ローンの支払い債務負担率が適正水準に下がるには、住宅ローン金利が現状より大幅に低下する必要がある。

これらを踏まえると、FRB が利下げを再開したとしても住宅市場の回復に波及するには時間がかかるとみておくのが妥当であろう。

(調査部 不動産調査チーム長 神谷 潤)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。
また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。