調査レポート

わが国および三重県の住宅に関連する市場の動向
～多様な住まい方の実現に向けた課題と求められる取り組み～

わが国では、住宅取得にかかる政策は新築に重点が置かれていたこともあり、住宅取得の選択肢として新築住宅市場が中心となってきました。もっとも、先行きを展望すると、人口の減少とともに新築住宅の需要は縮小が見込まれる一方、消費者マインドの変化などから、中古住宅市場、リフォーム市場の拡大が見込まれます。

こうした中古住宅市場、リフォーム市場の活性化によって、消費者にとって住宅取得の選択肢が広がり、ライフサイクルに合わせた多様な住まい方が可能となることが期待されます。

そこで今回は、住宅に関連する市場の現状および先行きについて整理するとともに、多様な住まい方を実現するための課題や、必要とされる取り組みについて考察を行いました。

1.住宅に関する市場の現状

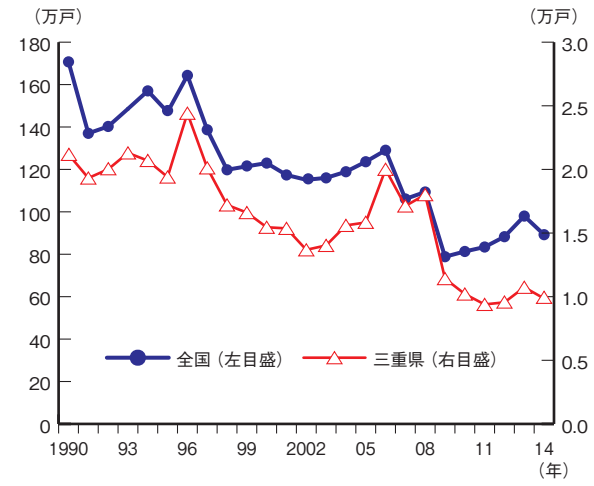
わが国では、住宅を取得する際の市場として、①新たに住む家を建築する「新築住宅」、②すでに建築された住宅を取得する「中古住宅」、といった市場に加え、③いま住んでいる、あるいは、これから取得する予定の住宅に増改築や設備の修繕・維持のための工事を行う「リフォーム」の市場が存在します。まず、これらの市場について、それぞれの現状を確認します。

(1) 新築住宅市場の現状

新築住宅市場について、新設住宅着工戸数の推移をみると（図表１）、バブル経済崩壊や消費税率５％への引き上げなどによって落ち込み、1998年以降は年間120万戸程度で推移しました。リーマン・ショックの影響による賃金の大幅な減少や景気の低迷が続いたことを背景に、足もとでは一段と水準が落ち込み、2009年以降は年間100万戸を下回って推移しています。2014年には、消費税率８％への引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が顕在化したため５年ぶりに減少し、約89万戸となりました。

また、三重県においても、おおむね全国と同様の動きが続いています。足もとでは、2009年に大きく減少した後、年間１万戸程度で推移しており、全国と比べて回復が鈍い状況にあります。

図表1　全国および三重県の新設住宅着工戸数



（資料）国土交通省「住宅着工統計」

このように新設着工戸数は減少傾向にありますが、わが国においては、新築住宅市場が住宅を取得する際の中心となってきました。この背景として、わが国における住宅政策は新築に重点が置かれていたことを指摘できます。すなわち、戦後、住宅総数が約420万戸にとどまり住宅不足が深刻ななか、住宅の新築を促進して、国民に広く住環境を提供することが必要であったためです。その後も、人口の増加や都市部への集中による住宅不足を補うため、公団住宅や団地の建設など、新設住宅を促進する政策が続いてきました。住宅不足が解消された近年でも、バブル崩壊

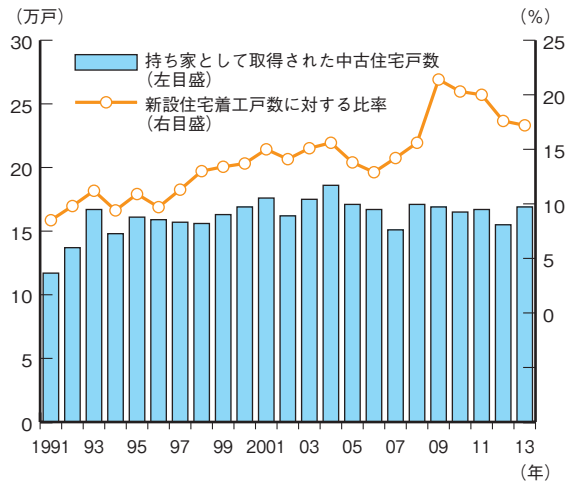
後に住宅ローン控除の控除額が拡大されるなど、景気対策としての面から住宅の新築を促進する政策が進められています。

こうした背景もあり、新築住宅市場は、住宅取得に際して最も一般的な選択肢となっていますが、足もとでは需要が低迷している状況です。

(2) 中古住宅市場の現状

次に、既存の住宅を活用する中古住宅市場についてみると、持ち家として取得された中古住宅の戸数は（図表２）、1993年以降の約20年間、17万戸程度のほぼ横ばい圏内で推移しており、新築住宅と比べて景気変動による影響を受けにくいことが窺われます。もっとも、取得された中古住宅戸数を新設着工戸数に対する比率でみると、新設着工戸数の減少によって2009年に大きく上昇したものの、その後の比率は低下基調にあります。2013年は17.2％にとどまっており、新築住宅と比べて取得される戸数が少ない状況が続いています。

図表2　中古住宅の取得された戸数および新設住宅着工戸数に対する比率



（資料）総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」をもとに三重銀総研作成。

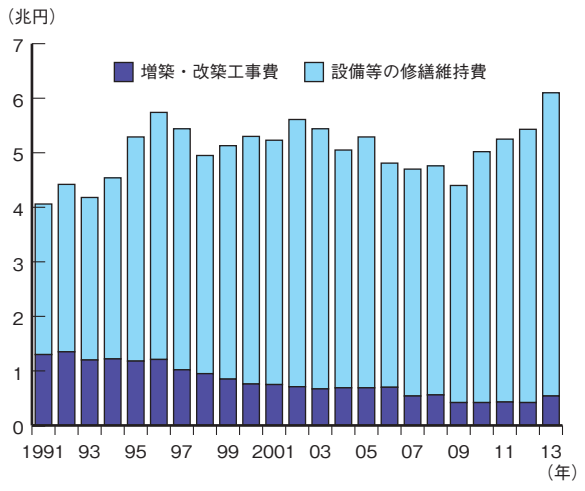
この背景として、わが国では、湿度が高い気候の影響に加えて、戦後大量に供給された住宅の品質が低かったことから木造住宅の寿命が短くなりやすく、中古住宅は活用されにくかったことが挙げられます。さらに、住宅の新築を促進する政策に影響されて新築志向となった消費者マインドも下押しに作用したと考えられます。

加えて、わが国における住宅資産の評価方法は、築年数が進むとともに一律で減価が進んで築20年程度で建物の価値がゼロになり、リフォームなどを行っても売却する際に評価額の増加につながりにくい、という特徴があります。そのため、中古住宅は売却しても損失が生じることが多く、流通する物件数が増加しにくい要因となっています。

(3) リフォーム市場の現状

また、リフォーム市場については、設備等の修繕維持に対する需要を中心として拡大がみられています。公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの推計結果によれば、リフォーム市場の規模は（図表３）、2013年に過去最高となる6.1兆円に達しており、足もとで大きく拡大しています。

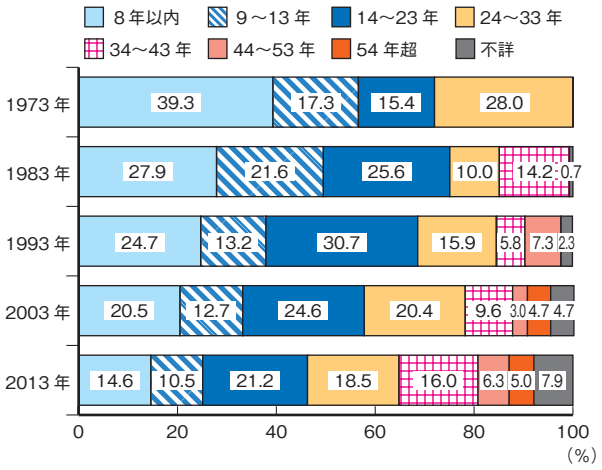
図表3　リフォーム市場の規模



（資料）公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

このようにリフォーム市場が拡大している要因として、増改築に関する技術の向上や、住宅の築年数の経過が挙げられます。技術面の進歩によって工事が可能な住宅の範囲が拡大したほか、工事に要する費用も抑えられるようになり、リフォーム需要が増加したと考えられます。また、築年数別に居住世帯のある住宅戸数の割合をみると（次頁図表４）、築８年以内の比較的新しい住宅は低下が続く一方、24年を超える古い住宅が上昇傾向にあり、2013年には50％近くを占めています。こうした既存の住宅の築年数経過が進むなか、経年に伴って劣化が生じた内外装や設備の修繕・維持、増改築を行う必要性が高まっています。

図表4　築年数別にみた居住世帯のある住宅戸数の割合



（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

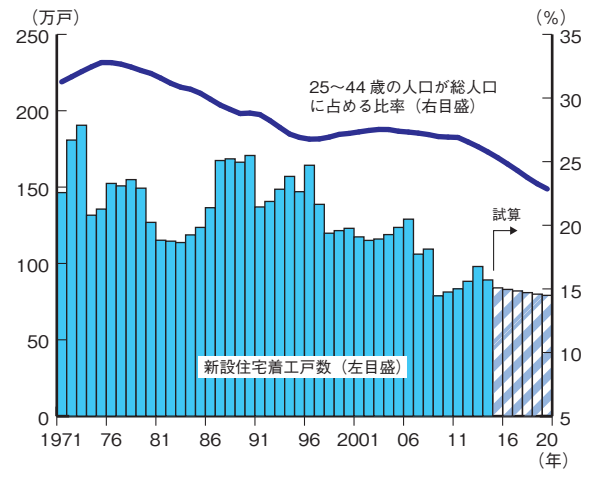
2.住宅に関する市場の先行き

こうした現状を踏まえたうえで、それぞれの市場について、先行きを展望します。

(1) 新築住宅市場の先行き

まず、新築住宅市場についてみると、住宅を取得する主な世代となっている20代後半～40代前半の人口が減少することに伴い、新設住宅着工戸数も減少が見込まれます。国立社会保障・人口問題研究所による2015年以降の将来推計人口を用いて、25～44歳の人口が総人口に占める比率をもとに試算すると（図表５）、2020年の新設住宅着工戸数は約79万戸まで減少することになります。

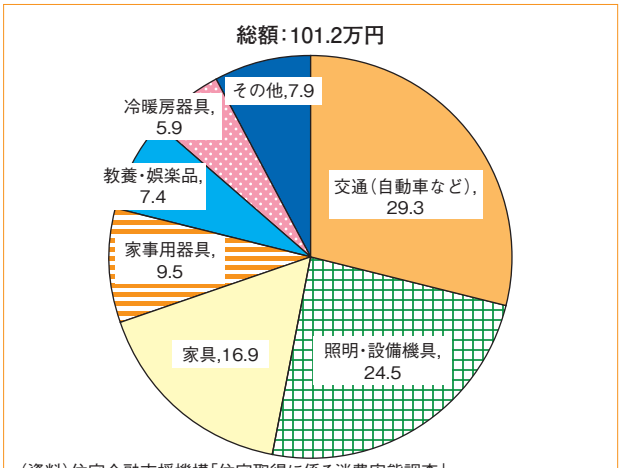
図表5　25～44歳の人口が総人口に占める比率および新設住宅着工戸数（試算）



（資料）総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」、国土交通省「住宅着工統計」をもとに三重銀総研作成。

このように今後の新築住宅市場が縮小すると、新たに住宅を購入する際に生活基盤を整えるための耐久消費財の購入が行われなくなり、住宅投資の減少だけでなく、個人消費の減少といった面からも、わが国経済全体へのマイナス影響が懸念されます。住宅金融支援機構が実施した調査結果をみると（図表６）、１世帯あたりの自動車や照明設備、家具などの耐久財購入額は約100万円に達しており、国内全体でみると、新築住宅市場の縮小に伴って、こうした消費額も減少するとみられます。

図表6　住宅取得に伴う1世帯あたりの耐久消費財購入額



（資料）住宅金融支援機構「住宅取得に係る消費実態調査」

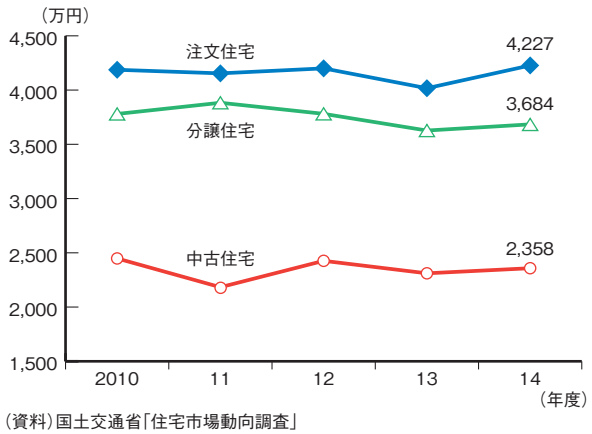
(2) 中古住宅市場の先行き

また、中古住宅市場に関しても、新築住宅と同様に、住宅取得の主な世代の人口減少が取得戸数を押し下げるとみられます。

もっとも、中古住宅の取得は、新築住宅と比べて経済的な負担が小さいため、その需要はこれまで住宅を取得してこなかった所得層にまで広がる可能性があります。実際、住宅の種類別にみた購入資金は（次頁図表７）、2014年度には、中古住宅が約2,400万円となっており、新築住宅（注文住宅・分譲住宅）より1,300～2,000万円ほど抑えられていたことを確認できます。

また、住宅取得の原資となる賃金水準がリーマン・ショック後に落ち込んだなか、これまでの主な住宅購入層と比べて所得が低い世帯数も増加しています。こうしたもと、中古住宅は新築住宅と比べて経済的な負担を軽減でき、新築住宅の購入を控えている消費者の潜在的な住宅取得需要を喚起することが期待されます。

図表7　住宅の種類別にみた購入資金

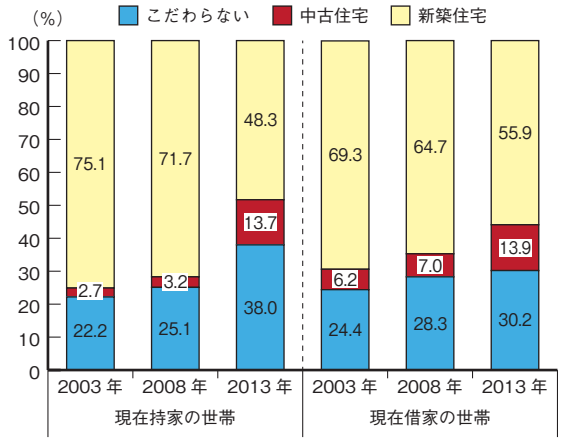


（資料）国土交通省「住宅市場動向調査」
（注）分譲住宅・中古住宅は、戸建住宅の金額。

そのほか、今後の住み替え方法に関する消費者の意向をみると、新築住宅を希望する比率は、現在持家・借家に住んでいる世帯ともに低下しており、かつて強かった新築へのこだわりが薄れています（図表８）。こうした消費者マインドの変化からも、先行き中古住宅市場が拡大しやすい環境にあるといえます。

中古住宅を活用する動きが広がっていけば、先に挙げたような住宅取得に伴う耐久消費財の購入につながることも期待されます。

図表8　今後の住み替え方法に関する意向



（資料）国土交通省「住生活総合調査」

(3) リフォーム市場の先行き

リフォーム市場については、建築後に経過した年数の長い住宅が今後も増加していくとみられるため、引き続き設備の修繕・維持に対する底堅い需要が見込まれます。加えて、高齢化のさらなる進行に伴うバリアフリー対応や、耐震強度を高めるための改築などの需要も高まるとみられます。

また、中古住宅が売買される際には、新たに入居する環境を整える目的でのリフォームを行うことも考えられるため、中古住宅市場が拡大することで、リフォームに対する需要も押し上げられると期待されます。

以上を踏まえると、先行き、人口減少による影響が総じてマイナスに作用するものの、消費者に新築住宅へのこだわりが薄れつつあるなか、金銭的な負担を抑制できる中古住宅市場は拡大する可能性があるといえます。また、引き続き需要が高まるとみられるリフォーム市場も、中古住宅市場の拡大に伴って一段の伸びが見込まれます。

このように、中古住宅市場やリフォーム市場が今後拡大していけば、住宅取得にあたって、住宅の広さや立地、購入費用などの面で、消費者は多様な選択肢が得られることになります。そうすれば、新築住宅志向を背景とする「住宅は一生に一度の買い物」といったこれまでの固定的な住まい方が変化していくと考えられます。例えば、子育てを行う期間には部屋数の多い住宅に住み替える、あるいは、セカンドライフを楽しむために、手狭でも利便性の高い立地の住宅へ移動する、などライフサイクルに合わせた柔軟な住み替えが可能となり、多様な住まい方を選択できるようになることが期待されます。

3.多様な住まい方の実現に向けて

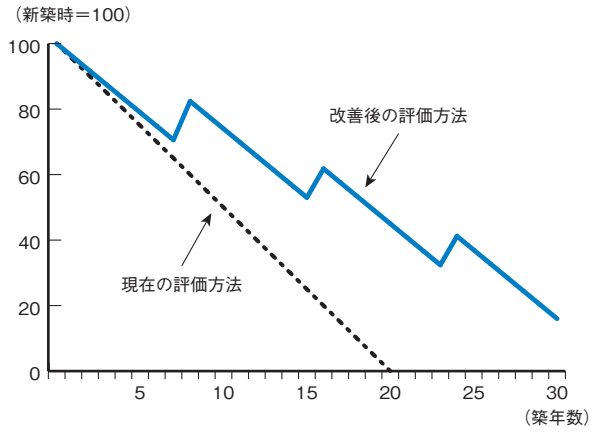
そこで以下では、消費者にとって住宅取得に関する選択肢が広がり、多様な住まい方を実現するために、現在みられる課題や、自治体や行政に対して今後求められる取り組みについて考察します。

(1) 住宅価値の評価方法の見直し

住宅取得の選択肢を増やすためには、住宅価値の評価方法を見直して売却する価格を下がりにくくし、中古住宅の市場への流通を促進することが重要です。すなわち、不動産事業者が中古住宅を売買するにあたって使用する評価方法を、築年数の経過とともに減少していき20年程度で住宅の価値がゼロになる現在の基準から、

物件ごとに行われたリフォームなどの状態を加味した基準へと改める必要があります（図表９）。例えば、住宅の基礎部分の機能は、建築技術や品質の向上が進んでおり、腐朽や破損が生じなければ長期間維持できると考えられる一方、住宅の内外装や設備などは、日常生活を送るなかで劣化が生じてしまいます。こうした部分について、必要に応じて補修を行うことで、住宅を売却する際の市場価値が実際の使用価値と同等まで回復するような評価基準が求められます。

図表9　住宅価値の評価基準見直しイメージ



（資料）国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」をもとに三重銀総研作成。
（注）現在の評価方法では「耐用年数20年後の残存価値がゼロになる」、改善後では「耐用年数30年、設備・内装などのリフォーム実施により価値が回復する」として作成。

こうした評価基準に改めることで、中古住宅の所有者にとっては、物件の市場価値を向上させるために設備の修繕工事などを行う動機付けとなり、リフォーム市場の拡大にも寄与します。適切に使用された住宅の市場価値が増すことで、売却して得られる資金をもとに、個人の生活スタイルの変化に合わせ、必要に応じた住み替えが容易になると考えられます。

また、住宅の評価基準を見直すことにより、住宅資産の価値向上を通じたプラスの作用が期待されます。家計が保有する2013年の住宅資産は、約300兆円程度の価値があり、家計資産全体の約１割を占めています。株式・債券等の価値が276兆円であることからも、住宅資産の規模の大きさが窺えます。住宅の評価基準を改善することで、こうした住宅資産の価値が実際の使用価値に見合った水準まで増加し、家計が保有している資産価値の増加に伴う消費活動の活発化、いわゆる「資産効果」と呼ばれる個人消費の押し上げ効果が期待できます。

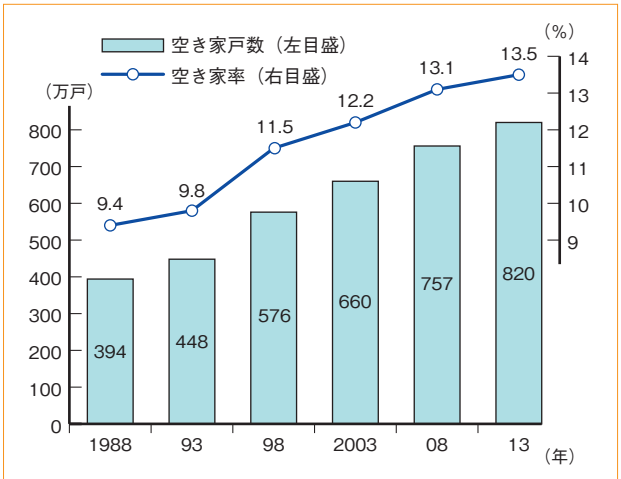
(2) 空き家の活用

わが国でこのところ増加している空き家に関する情報を整備して有効な活用を促すことも、消費者にとって住宅取得の選択肢を広げることにつながると考えられます。

まず、空き家の現状を確認すると（図表10）、空き家戸数は増加が持続し、2013年には過去最多の約820万戸となり、空き家率（空き家が住宅総数に占める比率）も、過去最高の13.5％となりました。

三重県の状況をみても、同年の空き家戸数は約13万戸と、全国と同様に増加が続き、空き家率は15.5％と全国平均を上回り、全都道府県中16番目に高い水準になっています。

図表10　空き家戸数および空き家率



（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

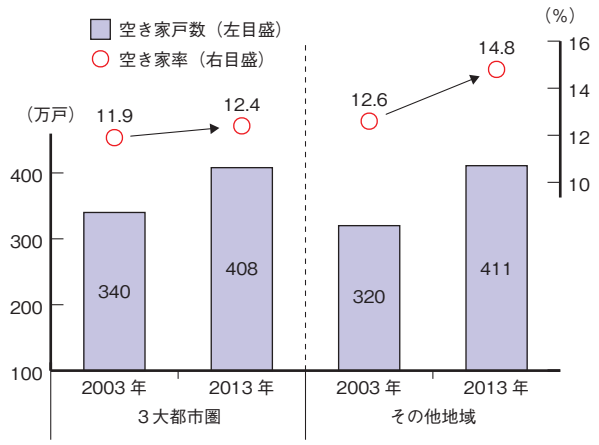
空き家が増加した背景には、総人口の減少、世帯の核家族化、都市部への人口集中に伴う地方での過疎化、といった構造的な要因があります。

また、制度的な要因として、住み手の無くなった住宅を残しておくことで住宅用地に係る固定資産税の優遇を受けられた点も、空き家戸数の増加につながったとみられます。住み手が不在でも住宅が建っていれば、その住宅用地に対する固定資産税の課税標準（税額を計算する際の算定基準）を軽減する特例措置が適用されたため、空き家を放置しやすい環境が形成されました。

とりわけ、地方では過疎化が進行しており、空き家の増加は深刻な問題となっています。2003年から2013年までの空き家戸数と空き家率の変

化を地域別にみると（図表11）、３大都市圏では空き家率がほぼ横ばいで推移したのに対し、その他地域では大きく上昇しています。

図表11　地域別にみた空き家戸数および空き家率（2003年⇒2013年）



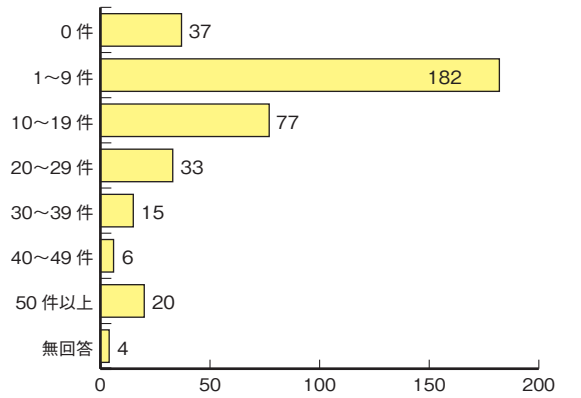
（資料）総務省「住宅・土地統計調査」をもとに三重銀総研作成。

このように増加が続く空き家を有効に活用するための施策として、「空き家バンク」と呼ばれる取り組みがあります。空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された物件の情報を自治体のホームページなどを通じて紹介し、活用を希望する人とのマッチングを図る制度であり、全国的に広がりをみせています。

もっとも、空き家バンクを実施している市町村に対する調査結果によると（図表12）、2014年１月時点での物件の登録件数が１～９件にとどまる自治体が約半数に上り、登録件数がゼロとなっている自治体も約１割みられるなど、実際に活用される物件数は少ない状況です。民間不動産業者との情報共有や連携を高めるなど、消費者に対して提供する情報を充実させる必要があります。

空き家バンクを活用する取り組みが進んでいけば、地域や自治体ごとの中古住宅に関する情報が整備され、消費者にとっては地域や建築構造など幅広い種類の住宅の情報が得られやすくなります。その際に、自然に囲まれた環境での生活を希望する人が地方へ移住するなど、都市部から地方への住み替えが行われるようになれば、これまで過疎化に悩んできた地方の活性化にも資することとなりましょう。

図表12　空き家バンク登録件数別にみた市町村数（2014年１月）



（資料）一般社団法人移住・交流推進機構
「空き家バンクを活用した移住・交流促進事業自治体調査」
（注）回答対象は、空き家バンクを実施している市町村。

(3) 税制面からの後押し

そのほか、柔軟な住み替えの実現に向けて中古住宅やリフォーム市場の活性化を図るためには、税制面からの後押しも必要です。2015年度の税制改正では、中古住宅を買い取り、住宅の価値を高める改修を行い、再販売する事業者に対して、不動産取得税額を2017年３月末まで軽減する特例措置が創設されました。これにより、今後、不動産事業者の取り扱う中古住宅数が増加することが期待されます。

一方、住宅購入時の課税負担を軽減するため、住宅ローン減税に関して、所得税からの控除限度額が引き上げられましたが、中古住宅の売買は限度額の引き上げ対象外となっており、新築住宅に比べて減税される額が小さくなっています。今後、中古住宅に関する政策の見直しを進めることで、消費者にとって中古住宅の取得やリフォームを行う意欲が高まり、市場の活性化につながると考えられます。

このように、中古住宅やリフォーム市場の活性化に向けた様々な取り組みが動き始めており、こうした動きを今後さらに促進していくことで、私たちが住宅を取得する際の選択肢が増えるとともに、経済的にも住み替えが容易になり、個々のライフスタイルの変化に合わせた多様な住まい方が実現することが期待されます。

（2015．７．１）

三重銀総研 調査部 研究員　長井 翔吾

Miegin Institute of Research.Ltd All rights reserved.