

住宅市場の現状と今後の動向

～フロー市場からストック市場へ～

「衣食住」という言葉がよく使われるように住宅は人々の暮らしを支える重要な基盤です。また、住宅投資を行う際には建築にかかわる建築資材はもちろん、家電や家具などの耐久消費財も同時に購入することが多いことから住宅市場の動向は経済全体に大きな影響を与えます。しかし、人口減少、高齢化などの問題を抱えるわが国において、今後も従来の新築住宅市場に依存した状況を続けた場合には、住宅市場のさらなる縮小を招く可能性があります。

そこで本稿では現在の住宅市場の動向について整理した上で、経済・社会等の外部環境の変化が住宅市場に与える影響を概観した後、今後の中古住宅やリフォームを中心としたストック市場の活性化に向けた取り組みについて考察します。

キーワード：フロー市場、ストック市場、人口動態、生活様式、空き家、インスペクション

1. 住宅の経済的インパクト

人々が生活していく上で欠かせないものとして「衣食住」という言葉がよく使われます。過去から着るもの、食べるものと並んで住む場所が人々の暮らしを豊かにするために重要であると考えられてきました。また、それらに関係する産業は経済にも大きな影響を与えています。総務省が公表する産業連関表における部門別生産誘発係数をみると、住宅を含む建設は製造業に次ぐ影響力を有する産業であることがわかるほか、建設部門分析用産業連関表をみると、建設部門の中でも住宅が与える影響が大きいことがわかります（図表1）。

図表1 部門別生産誘発係数上位6業種、建設部門の生産誘発係数

製造業	1.944	生産誘発係数とは、ある部門で1単位の需要があった場合に、原材料を含めて誘発される生産額のこと。原材料を多く使う産業ほど値が大きくなる。 建設 (1.849761) - 建築 (1.869891) - 住宅 (1.841825) - 非住宅 (1.904958) - 土木 (1.791090) - 公共事業 (農林関係) (1.739492) - その他の土木建設 (1.796325)
建設	1.809	
農林水産業	1.797	
情報通信	1.764	
鉱業	1.753	
運輸・郵便	1.752	

(資料) 総務省「2015年 産業連関表」、国土交通省「平成27年建設部門分析用産業連関表」

住宅が経済に大きな影響を与える理由は、住宅投資を行う際に木材や金属など多くの材料や製品が使われるほか、家具や家電を新調するなど、

付随した消費も行われるためです。

2022年のGDPでは個人が住宅を新築、増改築する際の支出である住宅投資は18.3兆円と、大きな経済効果を持つ需要項目として注目されています。

また、2014年に住宅金融支援機構が行った調査によると、住宅購入に付随して購入した耐久消費財は115.8万円となっており、車や太陽光パネル、エアコンなどの高額な商品も同時に購入する動きがみられます。

すなわち、住宅投資は単純に家を建てる建設業だけにとどまらず、家電や家具などを製造する製造業やそれらを販売する小売業など様々な業種にも関連することから、住宅投資の増減は経済に大きな影響を与えられていると考えられています。

2. 住宅市場におけるフロー市場、ストック市場

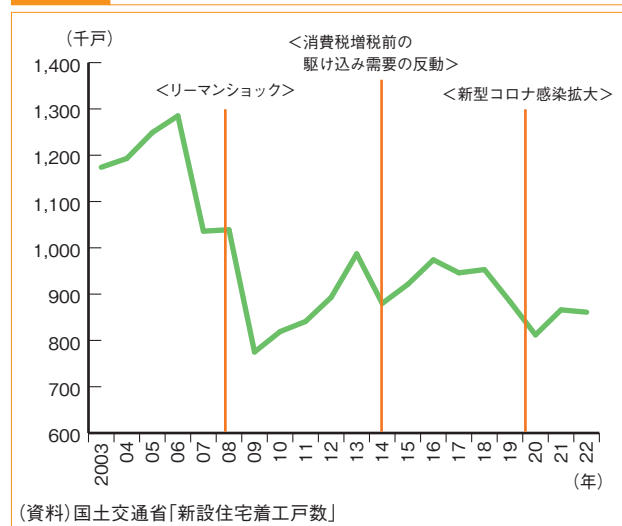
一般に住宅市場は、新たに住む家を建築し、購入する「フロー市場」と、既に建設された住宅を購入、修繕する「ストック市場（中古住宅流通＋リフォーム）」の2つに分類されます。まず最初に、これらの住宅市場の現状を確認していきます。

(1) 減少基調のフロー市場

新設住宅着工戸数の推移をみると、2003年以降

は120万戸を超える水準で推移するなど緩やかな増加傾向にあったものの、リーマンショックの影響による賃金の減少、景気の低迷を受け、2009年ごろに約80万戸まで大きく減少しました。2010年以降は一時100万戸に迫る水準まで増加をした後、2014年は消費税増税前の駆け込み需要の反動により90万戸を切る水準まで大きく減少しました。2020年は新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、約81万戸まで減少し、その後は約86万戸まで一旦増加したものの、足元では再び減少基調で推移しています（図表2）。

図表2 新設住宅着工戸数の推移



減少基調で推移している要因として、住宅購入層である20代後半から40代前半の人口減少や単身世帯の増加といった人口動態の変化などが挙げられます。

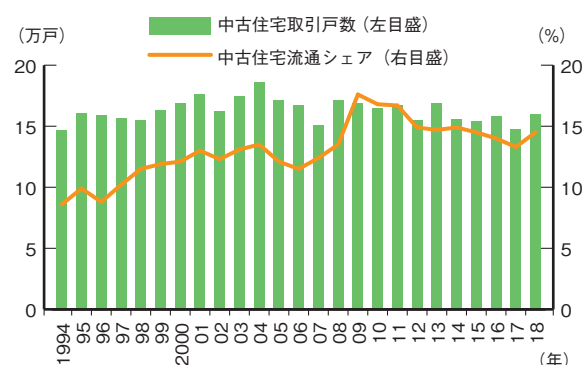
（2）増加基調のストック市場

①横ばいで推移する中古住宅流通市場

中古住宅流通市場を見てみると、住宅全体に占める割合は過去から15%弱と横ばい圏での推移にとどまっています（図表3）。

中古住宅市場が大きくならない要因は、①戦後の住宅は現在の水準からみると品質が十分に確保されているとは限らないため、長期間の使用に不向きなこと、②わが国の住宅資産の評価方法では築20年程度で残存価格がゼロになり、リフォームなどを行っても評価額に上乗せされにくいこと、③住宅購入者の新築志向が高く、中古住宅の需要が少ないこと、などが挙げられます。

図表3 中古住宅取引戸数と中古住宅流通シェアの推移



こうしたなか、2015年に国土交通省が「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定しました。

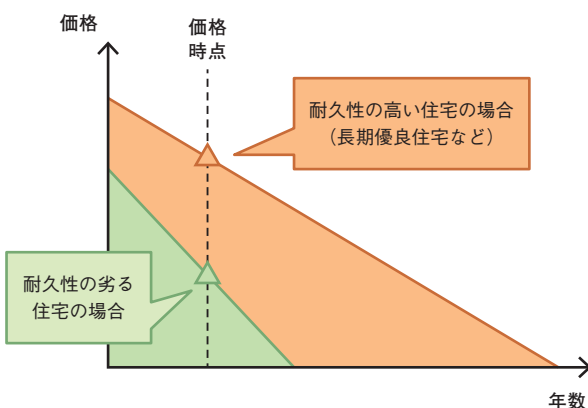
具体的な内容としては、不動産鑑定士が既存戸建住宅の鑑定評価を行うにあたって、経済的残存耐用年数を適切に把握することやリフォーム等の評価への反映を行うことが求められるようになりました（図表4、5）。

こうした取り組みを受け、中古住宅流通市場の拡大が期待されましたが、新築志向が根強い日本の人々の考えを変えるまでには至っておらず、流通シェアの大きな改善にはつながっていない状況です。

図表4 「原価法の適用における留意点」のポイント①

実地調査や住宅の性能等に関する参考情報（住宅性能評価書等）の活用等により、建物の初期性能と維持管理の状態を的確に把握し、経済的残存耐用年数を適切に求める。

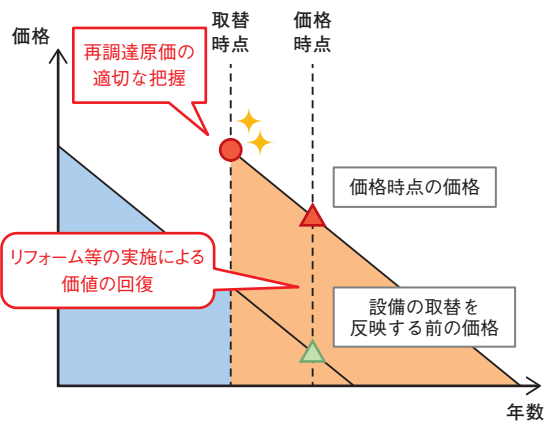
〈基礎・躯体の物理的要因による減価のイメージ〉



図表5 「原価法の適用における留意点」のポイント②

リフォーム等が行われている場合には、その内容に応じて価格形成への影響を考慮し、①再調達原価、②経過年数、③経済的残存耐用年数の査定に適切に反映する。

〈設備等の取替部分のみで見た場合〉

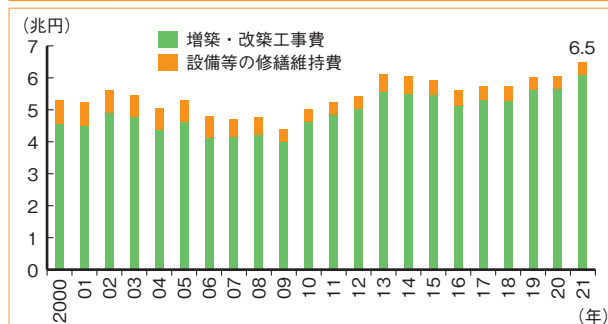


（資料）国土交通省「既存戸建住宅の評価に関する留意点」より抜粋

②増加傾向にあるリフォーム市場

リフォーム市場の規模を見てみると、2010年ごろまでは横ばい圏での推移であったものの、最近ではリフォームに対する国や地方自治体による補助金や助成金施策の実施やコロナ禍の在宅時間の増加によるリフォーム意欲の高まりを受け、拡大傾向にあります。（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの推計結果によると、2021年のリフォーム市場の規模は、6.5兆円となっており、過去最高を記録するなど増加傾向で推移しています（図表6）。

図表6 リフォーム市場の推移



（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

総じてみると、現状の住宅市場は、フロー市場は減少傾向、ストック市場である中古住宅の流通は横ばい圏での推移、リフォーム市場は増加傾向となっています。

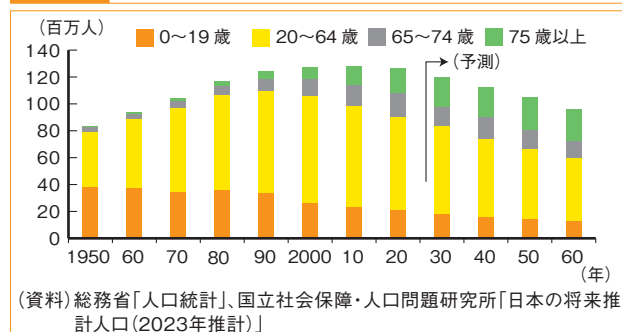
3. 経済・社会等の外部環境の変化が住宅市場に与える影響

住宅市場は人口動態の変化や生活様式の変化など経済・社会等の外部環境の変化による影響を受け易いという特徴があります。以下では、人口減少、高齢化などに代表される人口動態の変化や新型コロナウイルスの感染拡大が住宅市場にどのような影響を与えているかを考察します。

（1）人口動態の変化による影響

わが国の人口動態をみると、人口減少と高齢化が同時に進んでいます。国立社会保障・人口問題研究所が2023年3月に公表した最新の将来推計人口によると、2020年の20～64歳の人口数は約69百万人でしたが、2060年には約47百万人まで減少する見込みであるほか、同期間の65歳以上の人口は約36百万人と数としては同程度であるものの、割合は大きく増加する見込みです。20～64歳の人口の減少はフロー、ストック双方の売買戸数の減少を、一般的に転居に対する意向が高くない（住宅金融支援機構「高齢者等に対する意識調査」より）65歳以上の高齢者の増加は住宅の流動性を低下させるとみられており、住宅市場にはマイナスの影響となる見込みです（図表7）。

図表7 人口推計の推移と予測



（資料）総務省「人口統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2023年推計）」

（2）新型コロナ感染拡大による影響

足元では新型コロナウイルス感染拡大による生活様式の変化も住宅市場に影響を与えました。新型コロナ感染拡大は感染防止のため人々が集まることや、移動することの自由を制限し、テレワークが普及する大きなきっかけとなりました。内閣府の「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（2023年）」

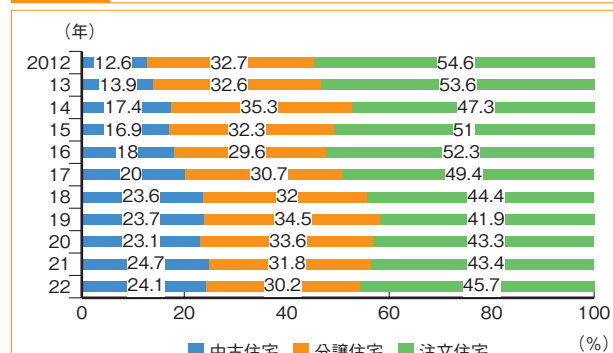
によると新型コロナウイルス感染拡大前のテレワーク実施率は10%程度にとどまっていたましたが、感染拡大後は出勤が制限されたことにより、テレワークが大きく世の中に浸透し、実施率は全国平均で30%を超える水準まで上昇しました。

リクルートが実施した「住宅購入、建築検討者調査（2022）」によると、コロナ前と比較して住居を決める際に部屋数や広いリビング、遮音性の高い物件を求める動きが広がっており、自宅で仕事を行う時間が大幅に増加した結果、人々が住宅を求める条件も変化した可能性があるかと推察されます。

また、住宅購入の際に自身で間取りを選択できる注文住宅の割合が増加しています。住宅支援機構が行う「フラット35利用者の実態調査」によると、間取りを自由に決めることができる注文住宅を購入する人の割合が2019年は約42%と減少傾向にありましたが、コロナ禍以降は増加傾向にあり、2022年は約45%と再び増加していることから、感染拡大が住宅形態の選択に影響を与えた可能性があります（図表8）。

このように人口動態の変化や感染症による生活様式の変化も住宅市場に影響を与えています。

図表8 住宅の建て方別利用割合の推移



(資料)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査(2022年度)」

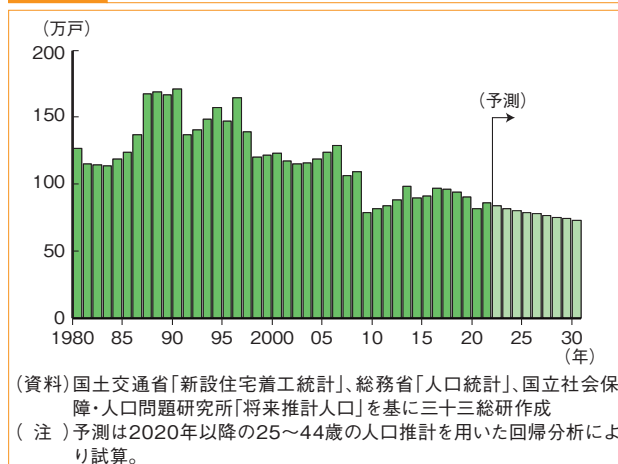
4. 今後の住宅市場について

(1) フロー市場の先行き

フロー市場の先行きについてみると、住宅を取得する主な世代となっている20代後半から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することが予想されます。国立社会保障・人口問題研究所による2022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今後の住宅着工戸数を試算すると、新設住宅着工戸数は約86万戸（2021年度）から約73万戸（2030年度）まで減少する結果となり、減少傾向で推移していく見込みです（図表9）。

図表9 新設住宅着工統計の実績と予測



(2) ストック市場の先行き

① 中古住宅流通市場の先行き

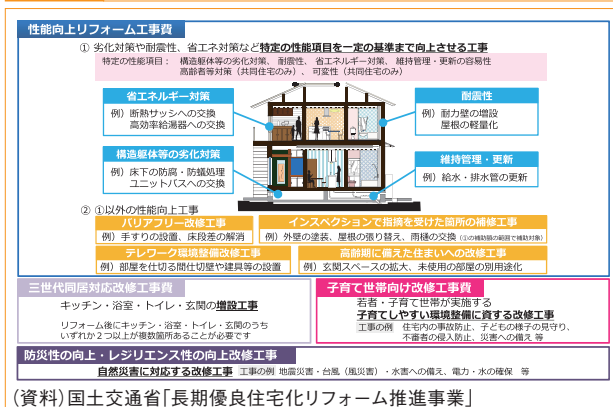
中古住宅流通市場に関しては政府による支援策や新築住宅の価格高騰などを背景に拡大する可能性があります。わが国では、新築志向が非常に高い傾向にあることに加え、住宅の評価方法の影響から住宅を売却する際の中古物件の価格が著しく低いことが中古住宅の流通を妨げており、中古住宅流通シェアが低い状態が続いていました。しかしながら、足元では戸建住宅への関心の高まりや政府による中古住宅の取引活性化に向けた政策などを背景に、中古住宅の活用が目が向けられてきています。

② リフォーム市場の先行き

リフォーム市場の先行きは、省エネ化や耐震補強などの長期優良住宅の増加を後押しする取り組みへの支援が積極的に行われていることを背景に堅調に推移していく見込みです。令和5年度補正予算では「住宅省エネ2024キャンペーン」事業が盛り込まれるほか、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」など引き続き支援策は継続する見込みであり、リフォーム市場の拡大に寄与する見込みです（次頁図表10）。

住宅の省エネ化や耐震補強を行うことで良質な住宅ストックを増やす動きが拡大しています。

図表10 長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助対象



以上のように今後住宅のフロー市場は縮小が進むことが予想される反面、これまで取引の少なかったストック住宅の市場は拡大する余地が残されています。潜在的な住宅ストックを活用する中古住宅流通市場と既存住宅の価値を高めるリフォーム市場の双方を拡大させる取り組みは経済、社会的にも意義のある取り組みであると考えられます。

5. ストック市場の活性化に向けて

そこで以下では、ストック市場の課題を整理した上で、市場の拡大に向けて行われている取り組みについて考察します。

（1）中古住宅の適正な評価

第1は中古住宅の適正な評価方法の確立です。わが国の中古住宅の評価方法は一般的に20年で一律に減価する評価方法がとられているほか、リフォーム投資も住宅の価値に反映されにくい仕組みとなっています。この影響により、中高年層が住み替えを検討した際に現状の住宅を売却して新しい住宅を購入する資金が確保できず、住宅の流動性が損なわれているという現状があります。

住宅の流通が活発なアメリカでは住宅価値が日本より緩やかに低下する評価方法がとられていることに加え、リフォーム投資が住宅の資産額に正しく反映される評価方法が浸透しています。このような評価方法の違いが中古住宅の流通量に關係していると考えられます。

住宅評価を築年数にかかわらず、柔軟に行う方法やリフォーム価値を正しく評価額に反映するといった中古住宅の評価方法が定着することで中

古住宅流通市場の活性化が期待されます。

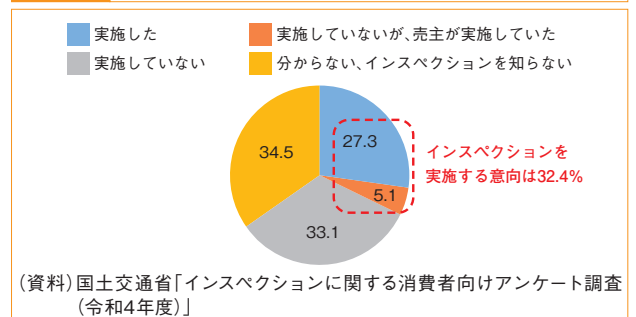
（2）中古住宅の状況把握に関する仕組み作り

第2は、中古住宅の状況把握に関する仕組み作りです。国土交通省の「住宅市場動向調査」によると、中古住宅を購入しなかった理由として「リフォーム費用などで割高になる」、「隠れた不具合が心配だった」という項目が上位に挙げられています。この背景には、現状の流通システムでは中古住宅の状態が不明瞭であることから中古住宅が敬遠されている可能性を指摘できます。

欧米では中古住宅の売買を行う際にインスペクション（既存住宅の構造上重要な部分等の状況について、調査方法基準に従って実施する調査）を実施する習慣が定着しており、購入の前に住宅の状況を正しく把握できる仕組みが定着しています。購入の前にインスペクションを行うことで、売り主から示されなかった劣化事象等が発見された場合、買主から売り主に対して劣化事象の修繕を請求するか値引き交渉の材料として活用することが取引慣行として定着しているため買主も安心して購入ができる仕組みとなっています。

一方、日本ではインスペクションの活用が進んでいない状況にあります。国土交通省が実施した「インスペクションに関する消費者向けアンケート調査」によると、既存住宅の売買時にインスペクションを行った割合は戸建、マンションを含めた全体で3割程度となっています（図表11）。

図表11 インスペクションの実施状況



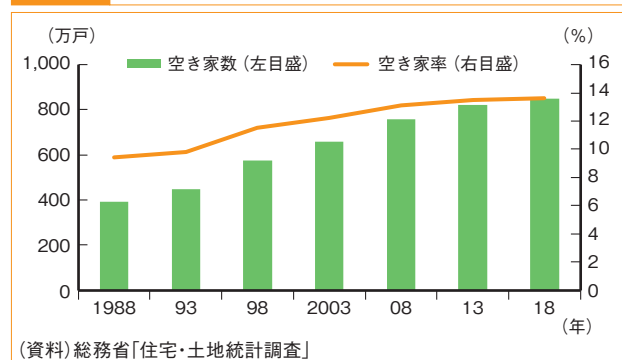
この背景には同調査で消費者の30%強が「分からない、インスペクションを知らない」と回答したように認知度の低さや、活用のメリットの不明確などが課題としてあげられます。インスペクションの定着には既存住宅売買瑕疵保険（加入前にインスペクションなどの検査を行い、その検査に合格

することで加入できる、後日欠陥が見つかった場合でも補修費用等の保険金が支払われる保険）への加入による住宅ローン減税の適用などのメリットを周知することや、買主が調査を実施しやすくなるような情報提供を行うなど環境の整備が重要となります。中古住宅を売買する際にインスペクションを行う習慣が定着すれば、中古住宅の現状を買主が正しく認識することができ、中古住宅に対する不安が払しょくされる見込みです。

(3) 空き家の有効活用

第3は、空き家の有効活用です。一般的に中古住宅は新築住宅より価格が低いため、空き家の有効活用が進めば、今まで新築住宅を購入できなかった所得層の人々も住宅を購入しやすくなります。空き家の現状についてみると、空き家の総数は年々増加傾向にあり、空き家の総数はこの20年で約1.5倍にまで増加しました（図表12）。

図表12 空き家数と空家率の推移



空き家が増加している背景としては、相続した物件の放置が原因の一つとして挙げられます。空き家の放置は防災性や防犯性の低下、景観の悪化などを招く恐れがあります。国土交通省の「空き家所有者実態調査」によると、空き家を放置する理由として解体費用や修繕費用への懸念および買い手、売り手の少なさが挙げられています。空き家は全国的にも大きな課題とされており、8割以上の自治体が空き家対策に取り組んでいるものの、空き家の増加傾向には歯止めがかかっていない状況です。

空き家問題の解決に向けては発生抑制と活用促進の二つの取り組みを行うことが重要になります。なかでも、活用促進によって、中古住宅の流通市場が広がることも期待されます。

現在、全国で空き家バンクの活用が推進されており、三重県でも三重県空き家対策連絡協議会を設立し、定期的に相談会などのセミナーを行うなど空き家の活用に向けた取り組みを行っています。また、民間企業による空き家の活用も行われており、株式会社 On-Co（本社桑名市）など空き家を有効活用するためのベンチャー企業も誕生しています。同社は借主が希望する不動産情報をインターネットなどに掲載し、その情報を見た貸主から借主にコンタクトを取るという新しい不動産サービス「さかさま不動産」を提供しており、メディアからも大きく注目されています。

6. おわりに

以上のような取り組みが官民双方で進められ、中古住宅の流通やリフォームの動きが広がることにより、さらなるストック市場の拡大が期待されます。

さらに一歩進んだ取り組みとして、中古住宅に対するインスペクションの義務化や空き家に対する税制度の見直しも必要だと考えられます。

現在、インスペクションについては、媒介契約締結時に情報提供を行うのみにとどまっており、実施に関しては義務化されていません。インスペクション結果の重要事項説明書への添付を義務化することで、買主は安心して中古住宅を購入できるようになり、中古住宅流通市場の拡大も期待されます。

また、空き家に関する税制度の見直しも効果的です。空き家率が低いイギリスでは空き家に対して軽減税率を適用しないほか、2年以上空き家となっている住宅については割増の地方税を賦課できる制度を導入しています。空き家率の低い海外の取り組み事例に倣い、わが国の実情にアレンジした制度の導入もストック市場の活性化に有効とみられます。

今後の住宅市場は、新しい中古住宅の評価制度の定着や空き家問題に関する対応を進めることで今まで主流だったフロー市場のみでなく、ストック市場の取引が活発に行われるための仕組みを浸透させることが求められます。

三十三総研 調査部 研究員 古橋 健司