

## 日本人の住宅観の変化と賃貸住宅・中古住宅の可能性

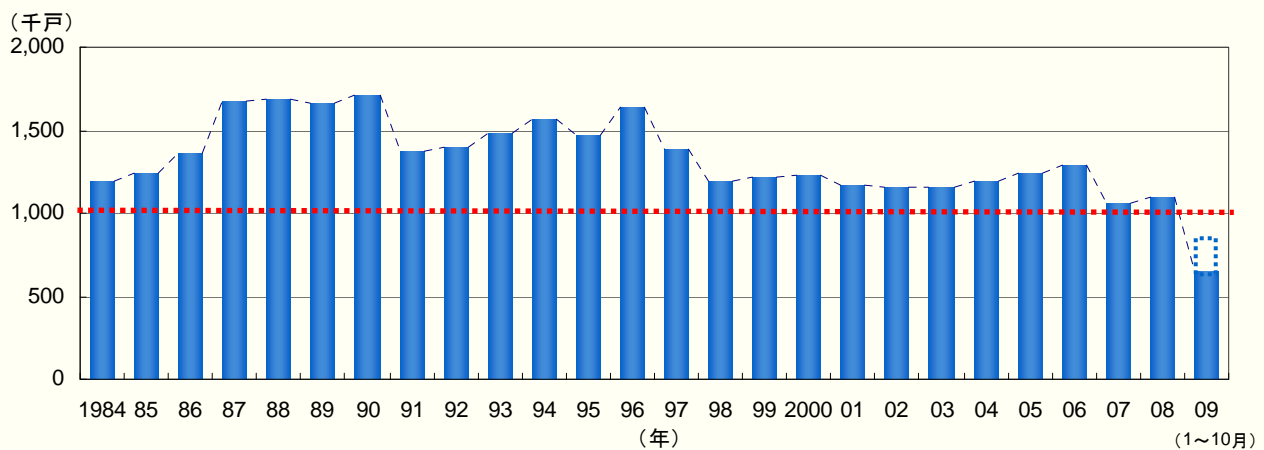
(株)野村総合研究所 社会システムコンサルティング部 副主任コンサルタント 水石 仁  
 コンサルティング事業推進部 上級コンサルタント 榊原 渉

## 1. 新設住宅着工戸数80万戸時代の到来

国土交通省が2009年11月30日に発表した2009年1～10月の新設住宅着工戸数の累積は約66万戸で、通年では1967年以来42

年ぶりの100万戸割れとなることが確実な情勢である。それどころか、80万戸も下回り、1996年(約164万戸)の半分以下にまで減少する可能性が高い。

図表1 新設住宅着工戸数の推移



出所) 国土交通省「住宅着工統計」

2009年の新設住宅着工戸数の減少要因は、昨年秋からの金融・経済危機の影響が大きいですが、マクロな視点から見ても、わが国の新築住宅市場は潮目の変化を迎えつつある。わが国の人口は、2004年にピーク(1億2,873万人)を迎えて以降、一貫して減少傾向にある。これに伴い、新設住宅着工との相関が高い世帯数も、2015年をピークに減少局面に入ると予測されている。今後も新設住宅着工戸数は

年間80～90万戸程度で推移し、二度と100万戸に達することはないと考えられる\*1。

住宅市場を取り巻く環境が厳しい中、日本人の住宅選択に対する意識にも変化が見られる。NRIでは、2009年6月に、全国の男女2,000人を対象として、インターネット上で「住宅選択に関するアンケート調査」を実施した\*2。その結果、日本人の「持家・新築」志向は根強いものの、ニーズに応えられる賃

\*1 NRIは、2010～2015年の新設住宅着工戸数を年平均90万戸と推計している。(出所：野村総合研究所「2015年の建設・不動産業」2008年8月)

\*2 2009年5月26日から6月2日に実施。NRIのインターネットリサーチサービスTRUENAVIを利用。日本全国に在住する20歳以上の男女2,000人を対象。男女年齢(10歳階級)別の構成が、現在のわが国の性・年齢別人口構成に沿うように回答数を設定した。なお、60歳以上の層は、60歳代の比率で回答数を設定し、回答には70歳以上も含まれるようにした。

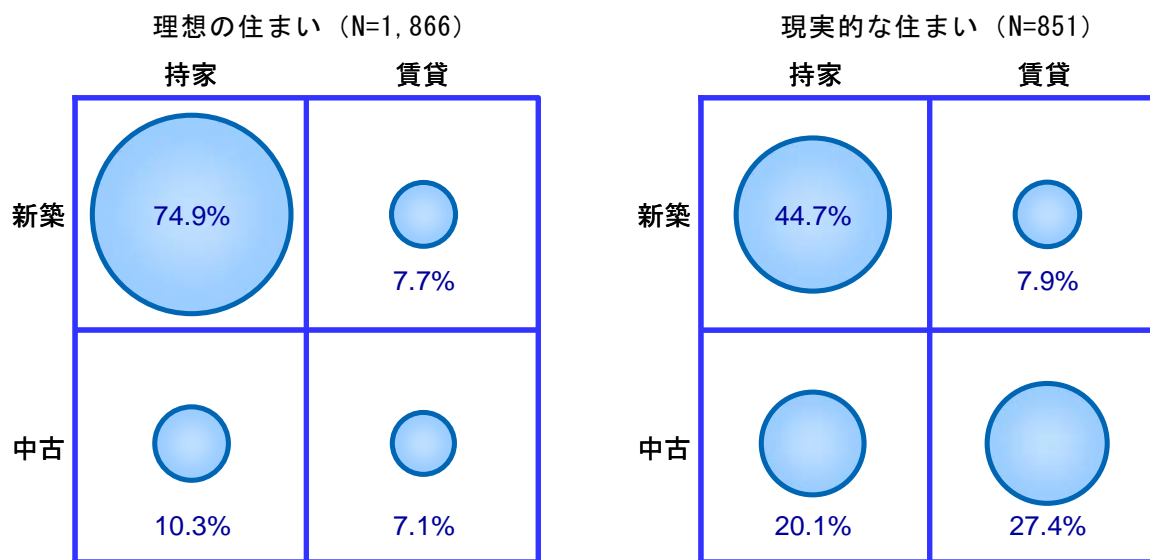
貸住宅や中古住宅が増加すれば、これらの市場の成長に期待を持てることが判明した。本稿では、上記アンケート調査の結果を踏まえて、日本人の住宅観の変化と賃貸住宅・中古住宅市場の拡大の可能性について考察する。

## 2. 住宅に関する理想と現実のギャップ

持家または賃貸、新築または中古という 4 タイプの住まいの組み合わせについて、最も

暮らしたいと思う住まい（「理想の住まい」）を聞いたところ、「持家・新築」が 74.9%と最も高く、次に高い「持家・中古」の 10.3%を大きく上回った。一方、次に住み替えをする場合に、現実的に選ぶと思う住まい（「現実的な住まい」）を聞いたところ、「持家・新築」の選択率が最も高いものの、44.7%と「理想の住まい」の結果を大きく下回り、「賃貸・中古（27.4%）」や「持家・中古（20.1%）」の選択率が高くなっている（図表 2）。

図表 2 「理想の住まい」と「現実的な住まい」



注 1) 住まいのタイプ（持家または賃貸、新築または中古）の組み合わせ（計 4 パターン）より、最も暮らしたいと思う住まいのタイプを調査し（1 つだけ選択）、「その他」以外の回答を分類

注 2) 住み替えを行う予定のある人を対象に、住まいのタイプ（持家または賃貸、新築または中古）の組み合わせ（計 4 パターン）より、現実的に選ぶと思う住まいのタイプを調査し（1 つだけ選択）、「その他」以外の回答を分類

出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」（2009 年 6 月）

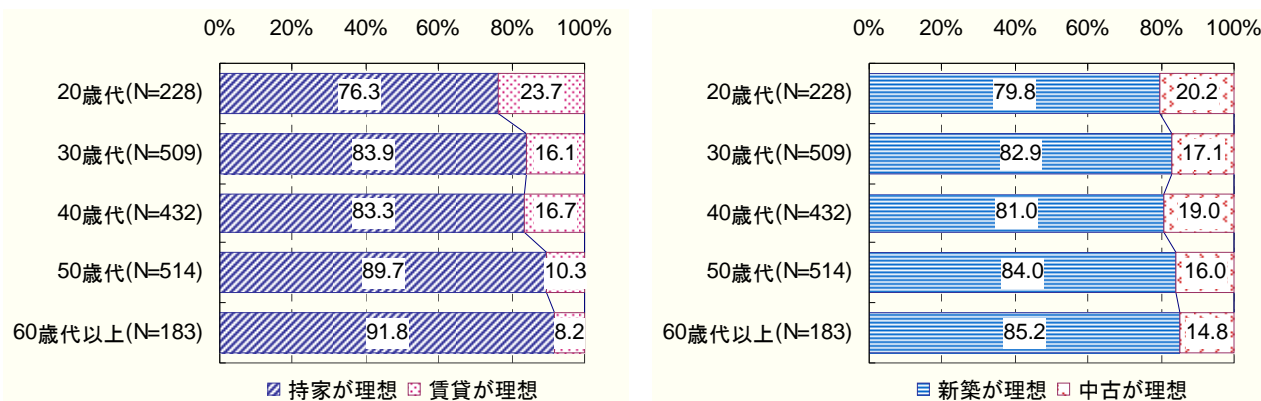
全体的な傾向として、日本人の「持家・新築」志向は根強いものの、現実的には「賃貸」や「中古」を選択する可能性が高いという理想と現実のギャップが確認された。さらに、

年代別に比較すると、若年層ほど「持家・新築」志向が低く、賃貸住宅や中古住宅を理想と考える人が多い（図表 3）。

図表3 「理想の住まい」の年代別比較

理想の住まいは「持家」か「賃貸」か

理想の住まいは「新築」か「中古」か



出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」(2009年6月)

日本人の住宅選択に関するギャップの主な背景・要因として、世帯構造の変化と個人の住居費負担力の伸び悩み・低下が挙げられる。

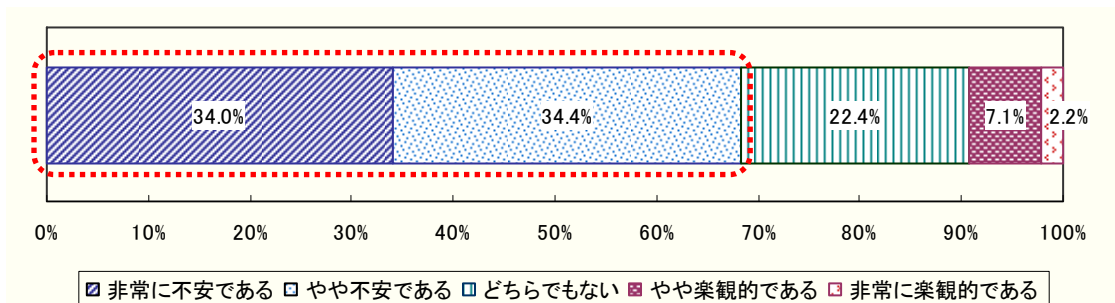
2005年時点において、家族類型の中で最も多いのはいわゆるファミリー世帯と呼ばれる「夫婦と子の核家族」世帯であった。しかし、近年、未婚化や晩婚化、熟年離婚、死別等により単独世帯が急激に増加しており、2010年には単独世帯が夫婦と子の核家族世帯を上回ると予測されている。また、夫婦と子の核家族世帯についても、夫婦と未成年の子供のいる世帯は減少し、高齢夫婦とその子(成人)で構成される世帯が増加していく。これらの

世帯構造の変化は、住宅の広さや仕様、資産性など、住宅に求める要件を大きく左右する。

2007年における実収入に占める住居費支出の割合は、持家・賃貸(民間借家)ともに15%程度で、やや増加傾向にある。実収入の伸び悩み・低下により、住宅ローン返済や家賃支払いの負担が徐々に重くなってきていることも、住宅選択における意識変化の要因となっている。NRIが実施したアンケート調査では、現在の収入や将来の収入の増減を踏まえると、住宅を取得・維持していくことについて、7割弱の人が不安を感じている(図表4)。

図表4 住宅を取得・維持していくことに関する考え

あなたご自身の現在の収入および将来の収入の増減について考えたとき、住宅を取得・維持していくことに関してどのようにお考えですか。(N=2,000)



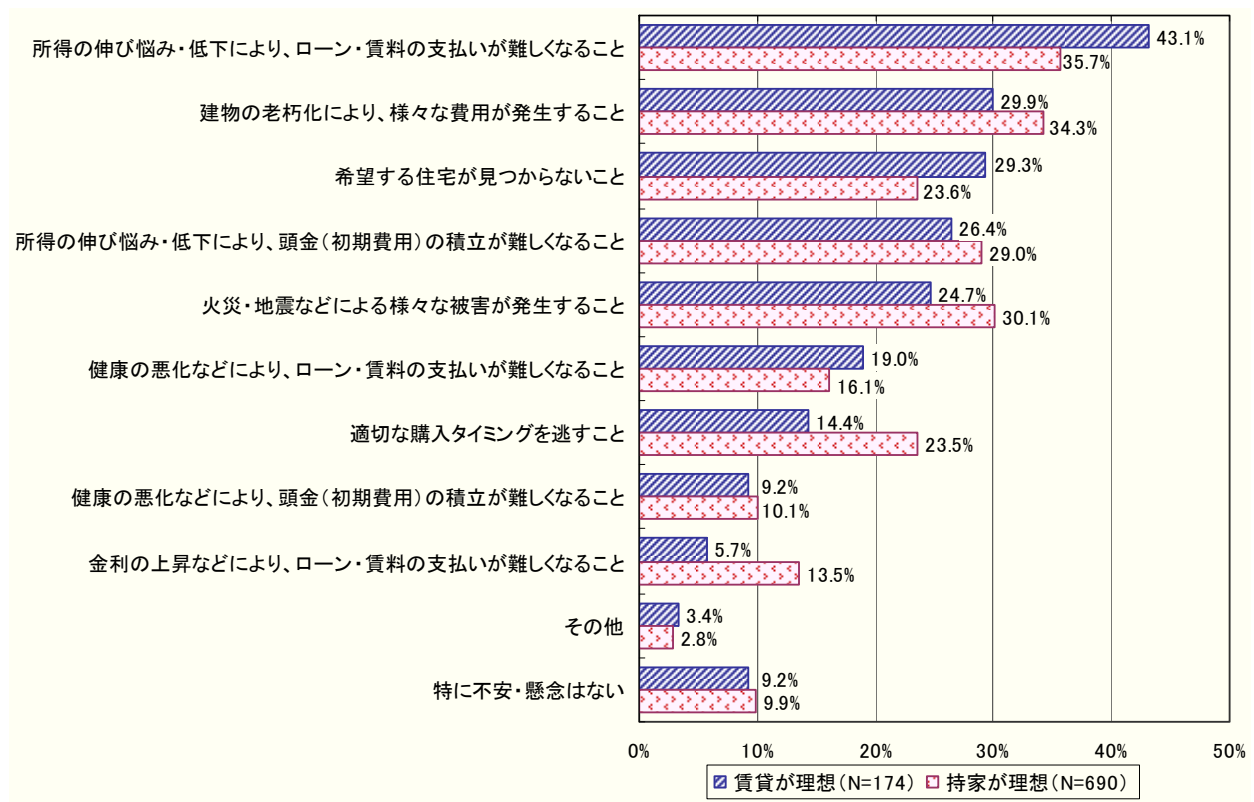
出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」(2009年6月)

### 3. ニーズに合致した賃貸住宅の不足

理想の住まいは賃貸住宅という「賃貸派」に、将来暮らす住宅に関して不安・懸念に感じることを聞いたところ(最大3つまで)、「所得の伸び悩み・低下により、ローン・賃料の支払いが難しくなること」が43.1%で最も多く、次いで「建物の老朽化により、様々な費用が発生すること」が29.9%、「希望する住宅が見つからないこと」が29.3%、「希望する住宅が見つからないこと」が29.3%となった(図表5)。これを理想の住まいは持家という「持家派」と比較すると、「所得の伸び悩み・低下」に関する不安・懸念が持家派(35.7%)に比べて高いことに加え、「希望する住宅が見つからないこと」に関する不安・懸念も持家派(23.6%)に比べて高くなっている。「賃貸派」のニーズに応えられる賃貸住宅が不足している可能性が示唆される。

理想の住まいは持家という「持家派」と比較すると、「所得の伸び悩み・低下」に関する不安・懸念が持家派(35.7%)に比べて高いことに加え、「希望する住宅が見つからないこと」に関する不安・懸念も持家派(23.6%)に比べて高くなっている。「賃貸派」のニーズに応えられる賃貸住宅が不足している可能性が示唆される。

図表5 将来暮らす住宅に関して不安・懸念に感じること

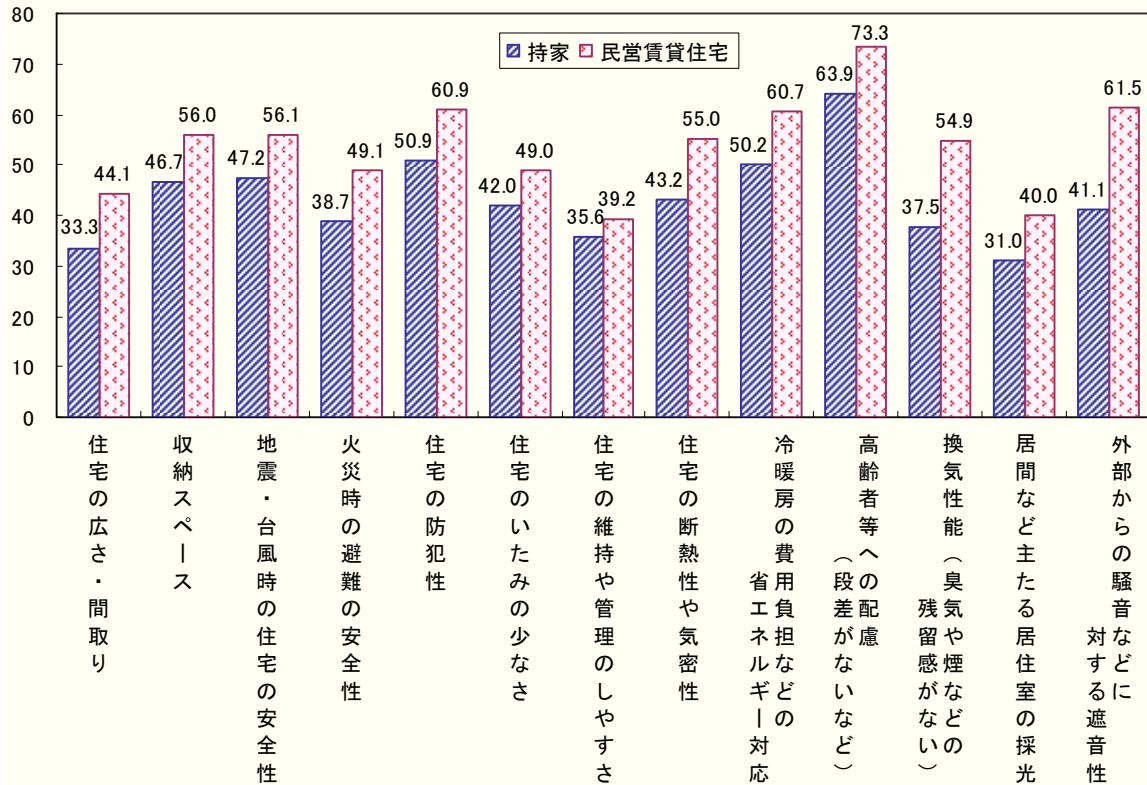


注) 住み替えを行う予定のある人を対象に集計  
出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」(2009年6月)

実際に、国土交通省が実施している、住宅の広さ・間取りや安全性、防犯性、遮音性など住宅の各要素・性能の不満率に関する調査によると、賃貸住宅への不満は、持家に対する不満に比べて総じて高い(図表6)。賃貸住宅は持家に比べて一般に仕様水準が低く、そ

の割に家賃は持家を購入した場合に払う月々の住宅ローン返済額とそれほど変わらないのが実情である。賃貸住宅の質の向上にあたっては、持家に比べて特に不満率の高い遮音性や換気性能の改善が重要である。

図表6 持家・民営賃貸住宅別の住宅の各要素・性能に対する不満率



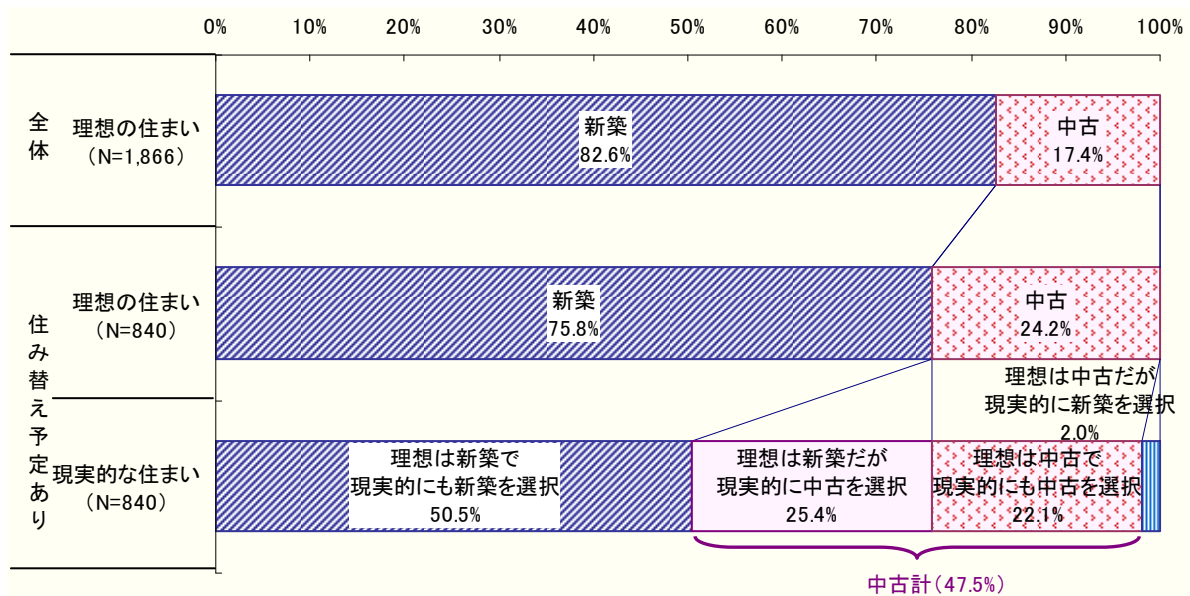
出所) 国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

#### 4. 中古住宅の魅力はコスト、不安は建物の劣化

中古住宅については、新築を理想と考える「新築派」は8割程度を占めるものの、「新

築派」の3人に1人は現実的には中古住宅を選択すると考えており、住み替え予定のある人の半数近くが現実的には中古住宅を選択すると考えている(図表7)。

図表7 中古住宅を選択する可能性

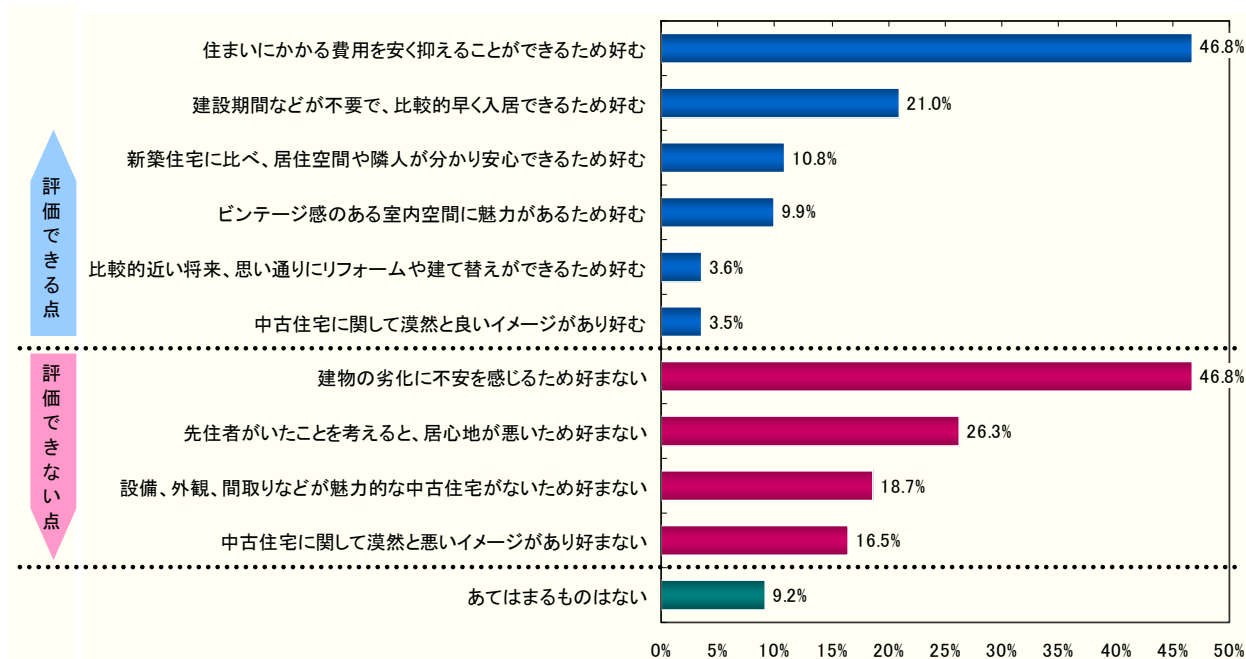


出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」(2009年6月)

中古住宅について、「評価できる点」と「評価できない点」を聞いたところ（最大3つまで）、「評価できる点」としては、「住まいにかかる費用を安く抑えることができる」が46.8%で最も多く、次いで「建設期間などが不要で、比較的早く入居できる」が21.0%となった（図表8）。中古住宅の魅力として、コ

スト面が非常に重視されている一方、「評価できない点」としては、「建物の劣化に不安を感じる」が46.8%で最も多く、次いで「先住者がいたことを考えると、居心地が悪い」が26.3%となった。中古住宅ならではの問題の中でも、建物の劣化に対する不安が大きい。

図表8 中古住宅について「評価できる点」・「評価できない点」(N=2,000)



出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」(2009年6月)

## 5. 賃貸住宅・中古住宅市場の拡大に向けて

前述のとおり、わが国では2015年をピークに世帯数は減少局面に入り、国内の新設住宅着工戸数は80万戸の時代を迎える。世帯構造の変化や個人の住居費負担力の伸び悩み・低下等により、若年層を中心として、「“新築”の“持家”に“長期間”住まう」という従来の日本人の住宅取得・選択の前提が崩れつつある。その一方で、賃貸住宅や中古住宅に対するニーズが顕在化しつつある。ここでは、賃貸住宅・中古住宅市場の拡大に向けての課題を整理し、施策のあり方について提言する。

### 1) 賃貸住宅

賃貸住宅については、現実的には賃貸住宅が選択される傾向や、若年層ほど「賃貸派」が多い傾向が見られる。一方、賃貸住宅に対する不満は持家に比べて総じて大きく、ニーズに合致する賃貸住宅が不足していることから、持家仕様並みの賃貸住宅が供給できればビジネスチャンスは広がる。その際には、持家に比して不満率が高い遮音性や換気性能の向上が肝要である。

政策面においては、持家に比べて遅れている耐震化やバリアフリー化、省エネ化等、住宅性能の向上に対する支援・誘導策が求められる。借り手は一般に立地や価格、広さ・間取りで賃貸住宅を評価し、住宅性能の優先順



位は低い。そのため、オーナーは住宅性能を向上させるよりも、できる限り初期投資を抑えようという意識が働いてしまう。賃貸住宅の住宅性能の向上に対しては、補助金や税制優遇などの思い切ったインセンティブの付与が求められる。併せて、持家に比べて普及が遅れている住宅性能表示の取得を支援し、賃貸住宅の住宅性能を見える化することで、良質な賃貸住宅の普及を推進していくことも重要である。

## 2) 中古住宅

中古住宅については、今後住み替え予定のある人の半数近くが中古住宅を選択すると考えていることから、本格的に中古住宅市場が立ち上がる可能性がある。また、新築住宅市場が縮小していくことから、中古住宅市場の活性化は行政・民間企業の双方にとって喫緊の課題である。

価格の安さは中古住宅の魅力である反面、建物の劣化等に対する不安から、許容される新築住宅との価格差はまだ大きい。アンケート調査では、立地・広さ・間取り・設備・建設業者などがまったく同じ場合、新築住宅に比べて3割程度以上価格が低ければ中古住宅を購入してもよいという回答が全体の半分程度を占めた。住宅価格に占める土地価格の割合が高いわが国においては、新築より3割安い中古住宅とは、建物に対する評価がほとんどなされない水準となる。

今後中古住宅の普及を促進していくためには、中古住宅における住宅性能表示の取得を支援し、消費者に対して耐震性などの客観的な判断材料を提示したり、新築住宅に適用される住宅瑕疵担保責任保険を中古住宅のリフォームにも適用したりすることで、建物の劣化等に対する不安を軽減していくことが重要である。また、上記施策を推進していくためには、中古住宅の検査制度の整備や住宅部品

や施工に関するトレーサビリティの確保が求められる。

## 6. おわりに

従来、わが国では持家の促進を政策的に支援し、住宅を個人資産として捉えてきた。そのため、住宅に対する規制に関しては、生死に関わるような重要課題でなければ思い切った施策を打ち出しにくいという側面があった。しかしながら、賃貸住宅や中古住宅は、一世帯だけが住まうものではなく、複数の世帯が住み継ぐものとなり、個人資産ではなく社会的共通資産として捉えることができる。例えば、中古住宅の譲渡については、英国やドイツ等と同様に非課税対象とするなど、思い切った施策展開による優良な賃貸住宅・中古住宅の普及促進が求められる。

### 筆者

水石 仁 (みずいし ただし)  
株式会社 野村総合研究所  
社会システムコンサルティング部  
副主任コンサルタント  
専門は、建築環境分野における政策立案支援、事業戦略立案 など  
E-mail: t-mizuishi@nri.co.jp

### 筆者

榊原 渉 (さかきばら わたる)  
株式会社 野村総合研究所  
コンサルティング事業推進部  
上級コンサルタント  
専門は、建設・住宅・不動産の事業戦略コンサルティング など  
E-mail: w-sakakibara@nri.co.jp