

◇◇ 人口・世帯数減少時代を迎え、抜本的な構造転換が求められる住宅市場 ◇◇

2015年10月1日は、国勢調査の期日であった。1920年にスタートした国勢調査は、今回で20回目を迎える。そして恐らく調査以降初めて、総人口の「減少」が確認されることになるだろう。

日本は今、人口は減少局面に入っているものの世帯数は増加しているという、いささか特殊な状態にある。国立社会保障・人口問題研究所によると、総世帯数は2019年にピークアウトすると推計されており、ほとんどの先進国が経験したことがない人口・世帯数減少時代が、いよいよ目前に迫ってきた。

人口・世帯数減少は、国内のさまざまな市場に影響を及ぼすと見込まれるが、特にその影響が大きいと考えられるのが住宅市場である。国内住宅市場はこれまで、新設住宅に依存した構造をとってきた。NRIでは、本格的に人口・世帯数が減少していく中で、この新設住宅着工戸数がどうなっていくのかを予測した。その結果、2030年度には約53万戸にまで減少すると見込まれる。これは、バブル崩壊後のピークであった1996年度の約163万戸と比較すると、ほぼ3分の1に相当する。新設住宅に依存してきた住宅業界は、抜本的な構造転換が必要となるであろう。

一方、新耐震基準が導入された1981年以降、日本の住宅の長寿命化も徐々に進展してきた。そのため、期待されているのがリフォーム市場であるが、NRIの予測では、現状の趨勢が続いた場合には、大きく市場拡大することは難しく、広義のリフォーム市場規模は2030年まで、年間6兆円台で横ばいに推移すると見込まれる。もちろん、ポテンシャルが高いことは間違いのないため、行政主導の支援（リフォームローンを組成しやすい環境の整備など）や、民間事業者の創意工夫（工事品質の向上や価格の透明性確保など）、および生活者への啓発を積極的に進めていくことが求められる。

新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るペースで世帯数が減少すると懸念されるのが、空き家数および空き家率の増大である。総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、2013年の空き家数は820万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.5%と、いずれも過去最高となった。このままでは、2033年の空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると、NRIは予測している。空き家率が20%を超えてくると、住環境悪化や行政コスト増大などの問題が生じる可能性がある。人口減少対策はもちろん、活用価値が低下した住宅の除却、中古住宅流通市場の整備、複数戸の住宅を1戸の住宅にリフォームやリノベーションする減築、コンパクトシティの実現などを積極的に進めていく必要がある。

日本は世界でいち早く人口・世帯数減少社会を迎え、経済・社会の成熟化はますます進展するものと見込まれる。この成熟化社会において、どのように住宅市場を育成し、持続的な発展を維持していくのかは、世界の先進課題になり得る。官民を挙げて、この課題に対するソリューションを構築することが急務である。

平成27年9月 経営革新コンサルティング部
建設・不動産・住宅グループマネージャー 榊原 渉