

第236回NRIメディアフォーラム

2030年の住宅市場

～“移動人口”の拡大が人口減少下における住宅市場活性化の鍵に～

2016年6月7日

コンサルティング事業本部

上級コンサルタント	榑原 渉
主任コンサルタント	大道 亮
副主任コンサルタント	亀井 敬太
副主任コンサルタント	出口 満
コンサルタント	吉澤 友貴



目次

1. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場規模の予測(2016年度版)

2. 空き家数の予測(2016年度版)

3. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

目次

1. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場規模の予測(2016年度版)

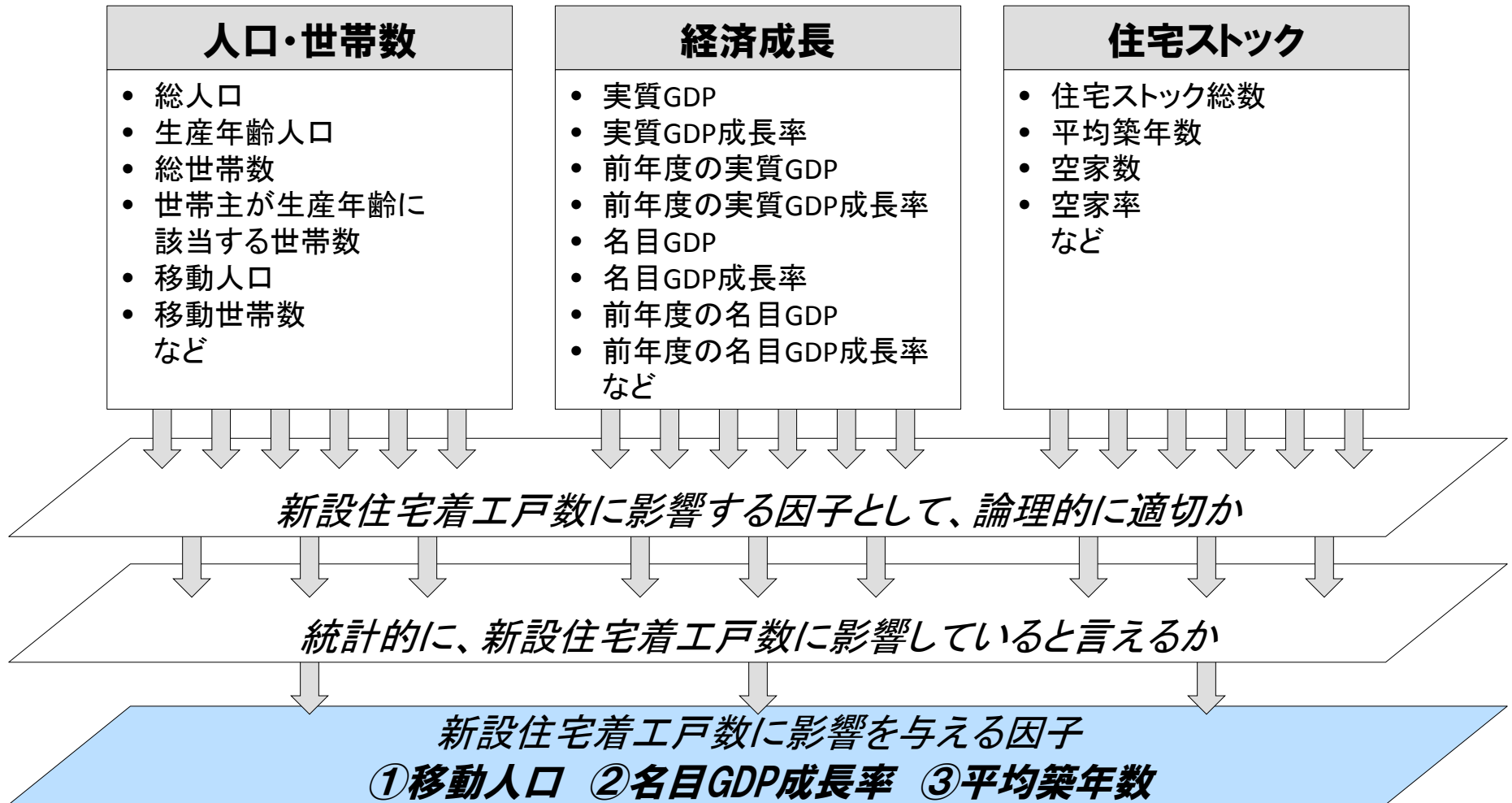
2. 空き家数の予測(2016年度版)

3. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

新設住宅着工戸数に影響を与える因子

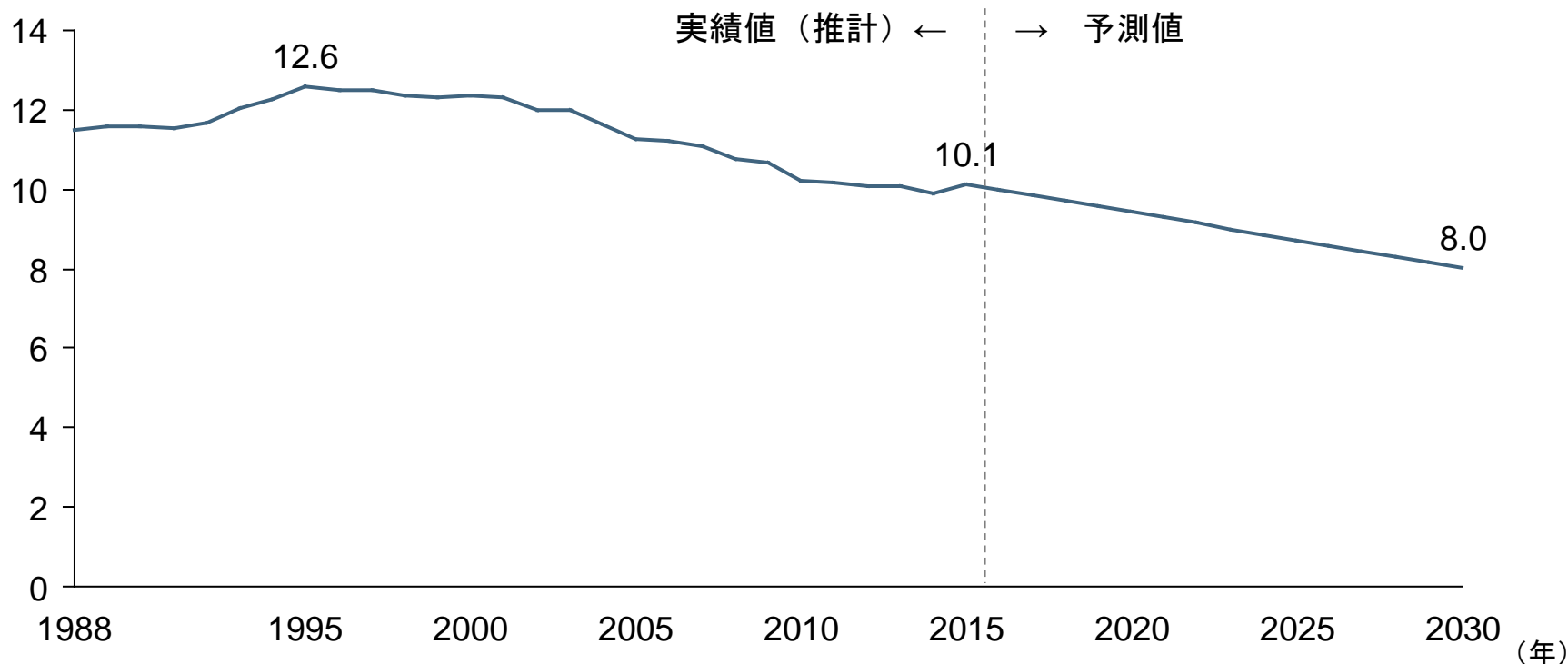
新設住宅着工戸数に大きく影響を与えるのは、①移動人口、②名目GDP成長率、③住宅ストックの平均築年数の3点



移動人口は、2015年の1,010万人から2030年には800万人まで減少する見通し

移動人口※の推移と予測

(百万人)

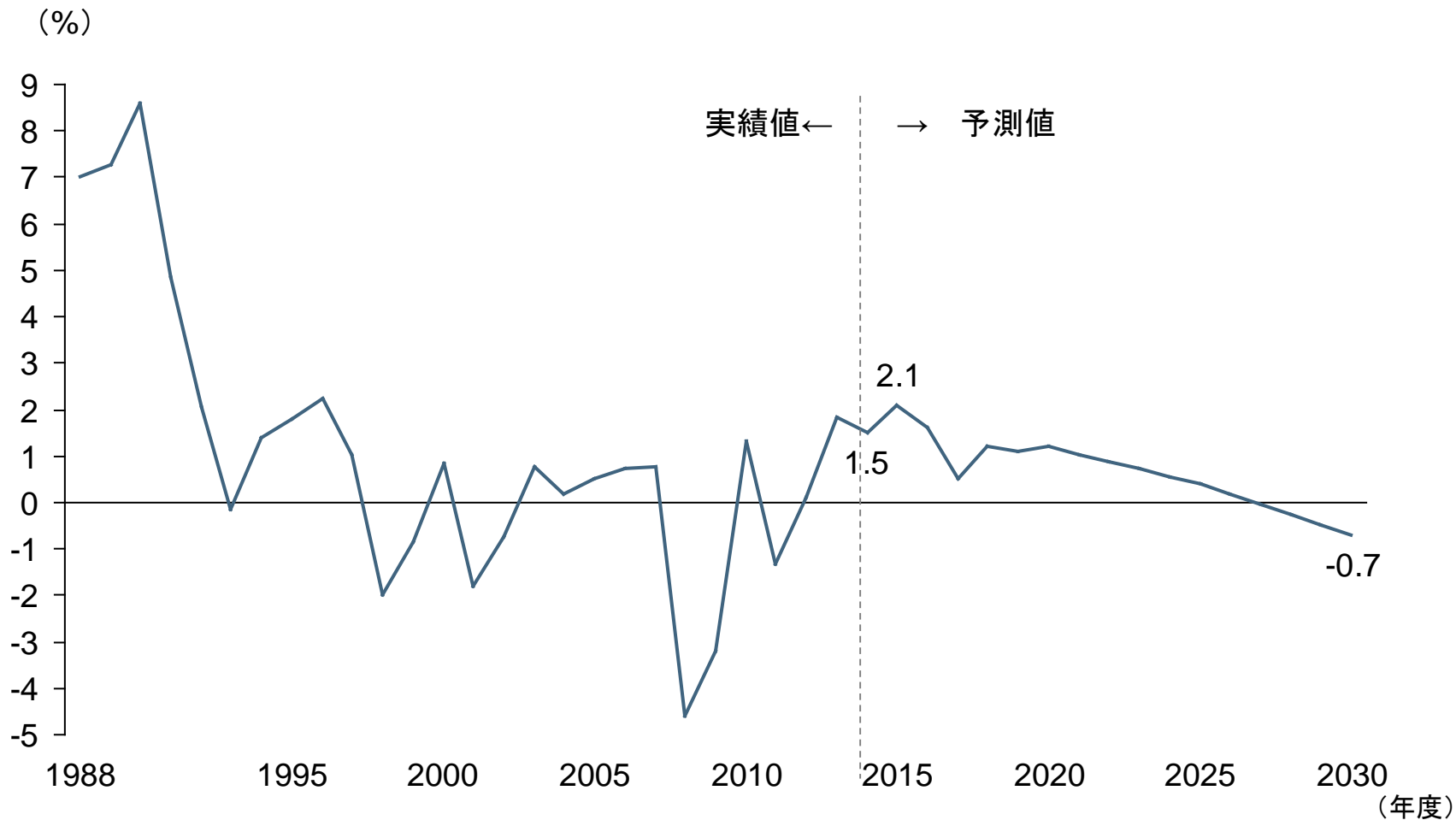


※移動人口：当該年に住所を移動した人の数

出所)実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」、「国勢調査」よりNRI推計
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」よりNRI予測

名目GDP成長率は、日本経済研究センターの予測を採用 (中長期的に成長力が低下し、2030年頃にはマイナス成長時代へ)

名目GDP成長率の推移と予測



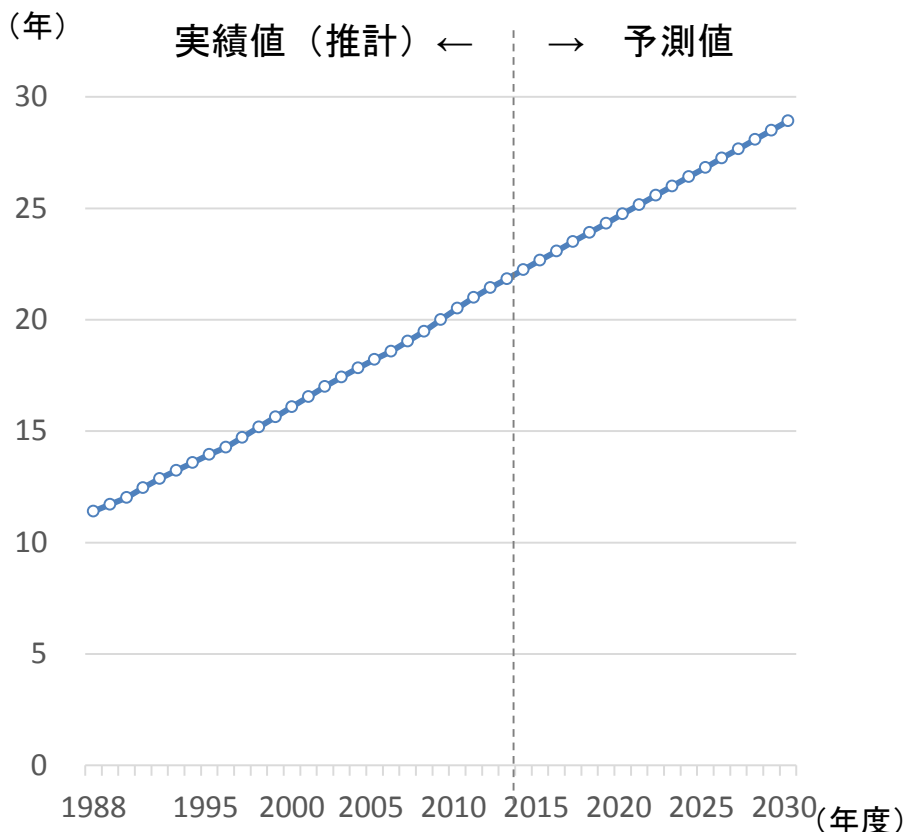
出所)実績値:内閣府「国民経済計算」

予測値:日本経済研究センター「中期経済予測(2016年3月23日発表)」 6

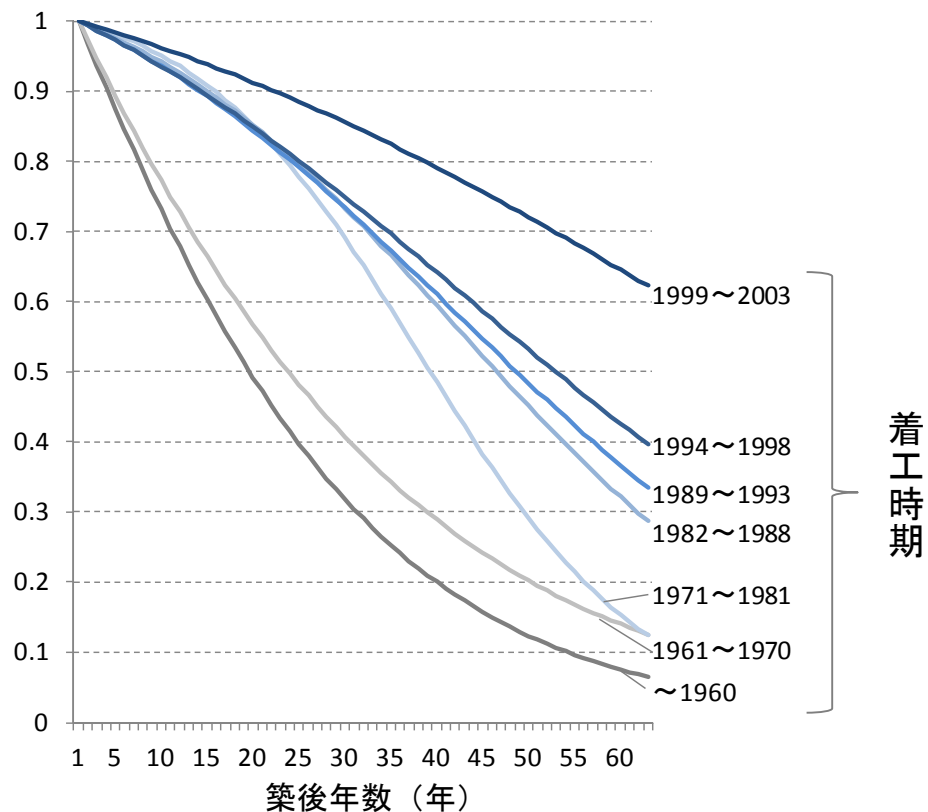
住宅ストックの平均築年数は、 2013年の「22年」から、2030年には「29年」近くに延びる見通し

- 着工時期別に、住宅ストックが建築後にどれだけ減少していくかという「減衰曲線」を算出(右の図表)。
- 減衰曲線に基づき着工年別住宅ストックを算出することで、平均築年数を算出(左の図表)。

平均築年数の推移と予測



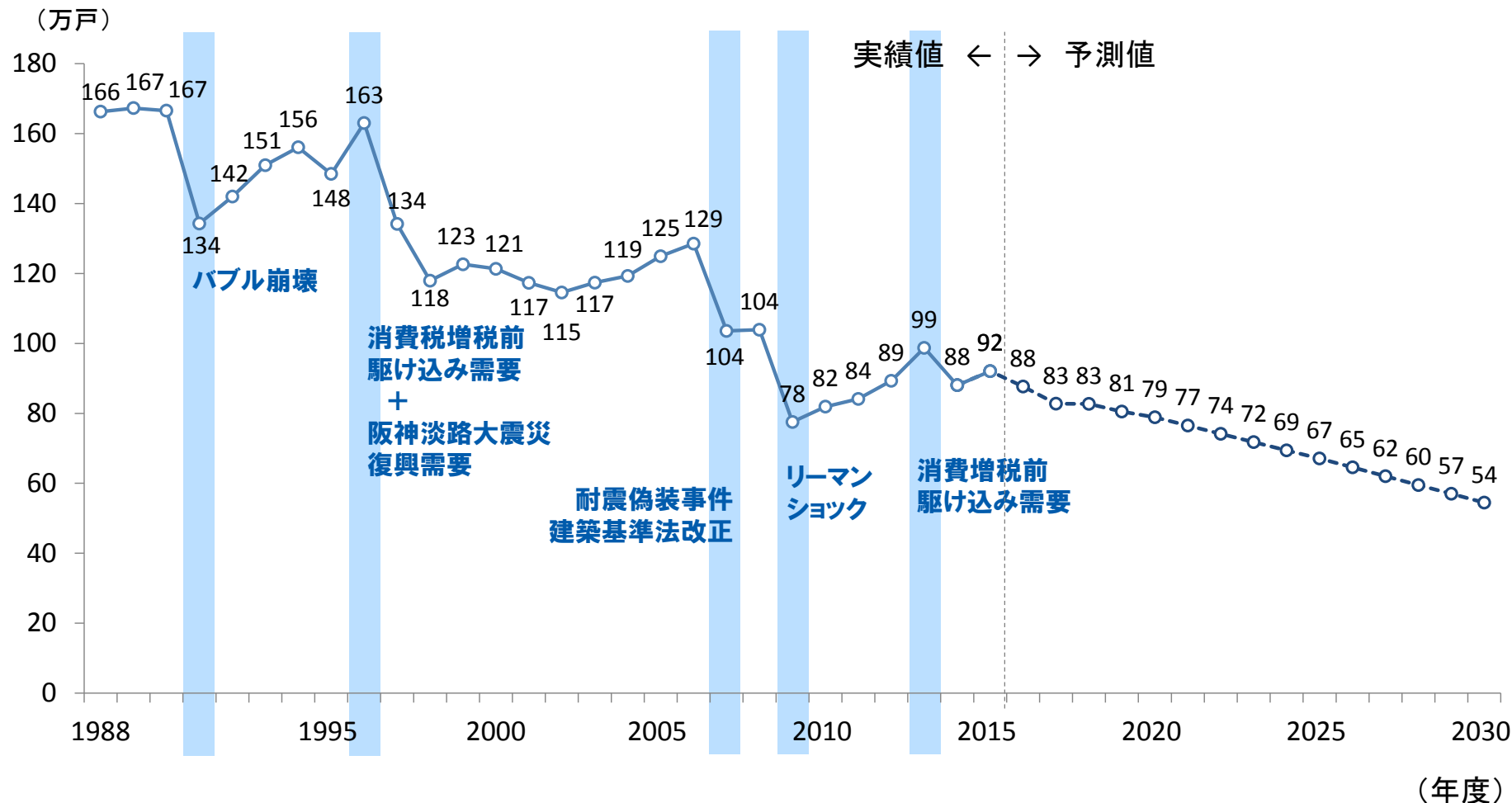
減衰曲線 (住宅ストックの減少率、着工時期別)



新設住宅着工戸数の予測結果

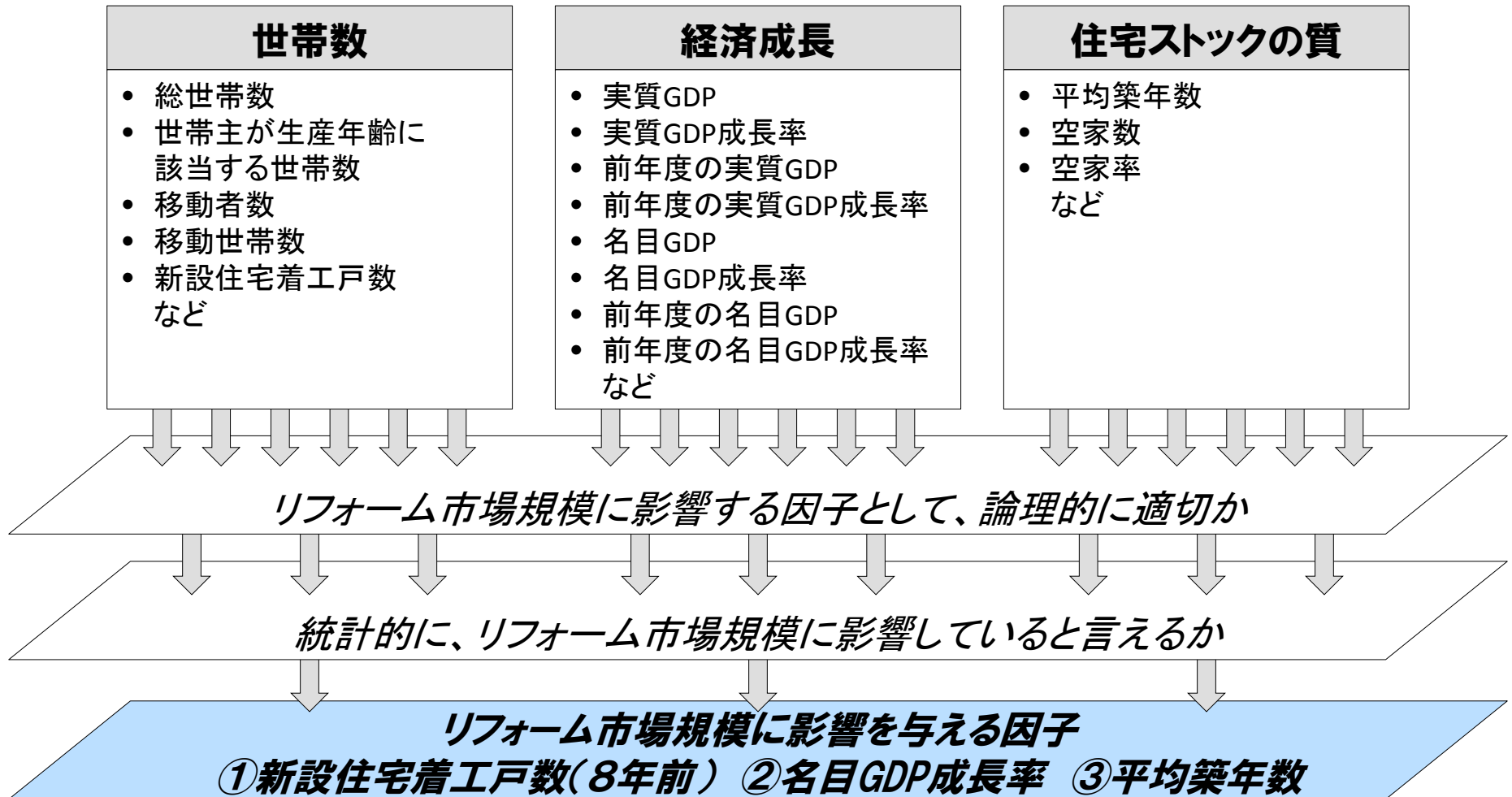
新設住宅着工戸数は、人口・世帯数の減少や住宅の長寿命化等の要因により漸減し、2030年度には約54万戸となる見通し

新設住宅着工戸数の推移と予測



リフォーム市場規模に影響を与える因子

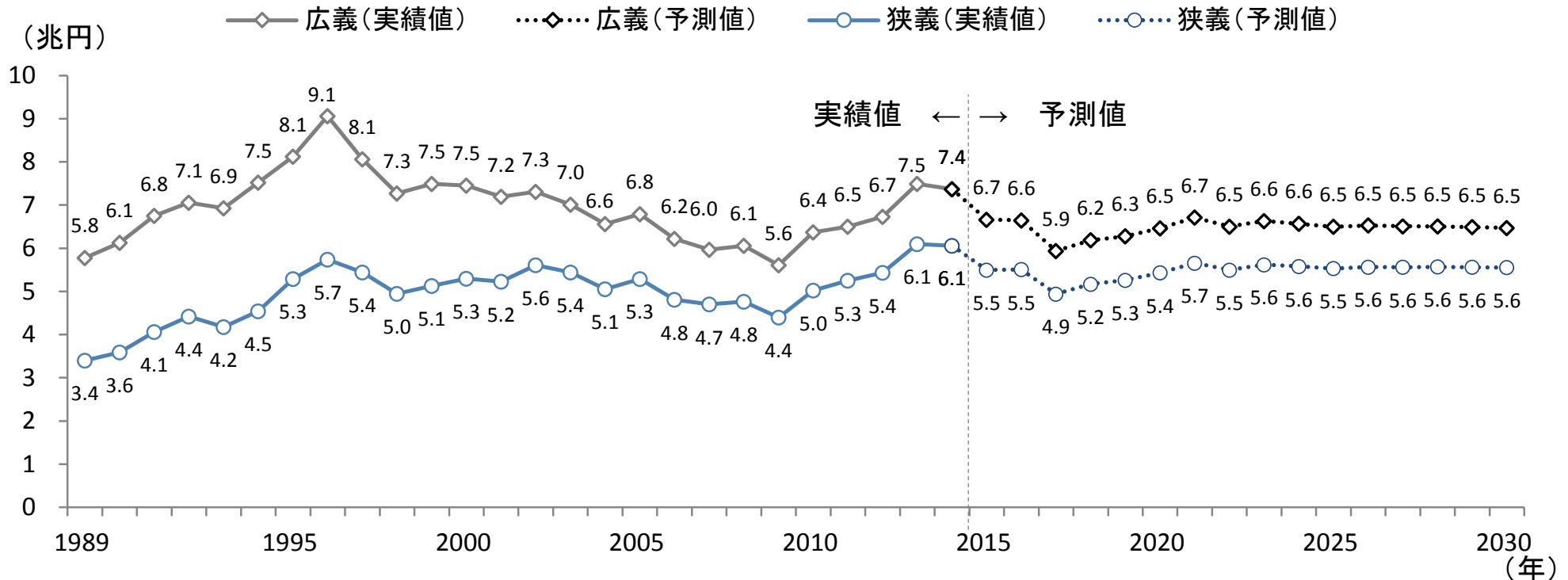
リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、①新設住宅着工戸数(8年前)、②名目GDP成長率、③平均築年数の3点



リフォーム市場規模の予測結果

**リフォーム市場規模は、成長が期待されているものの、成り行きでの拡大は困難
市場活性化に向けては、政策的支援はもちろん、民間事業者の創意工夫も必要**

リフォーム市場規模の推移と予測



※ 狭義：「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」

※ 広義：狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたもの

出所)実績値:住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模(2014年版)」 予測値:NRI

目次

1. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場規模の予測(2016年度版)

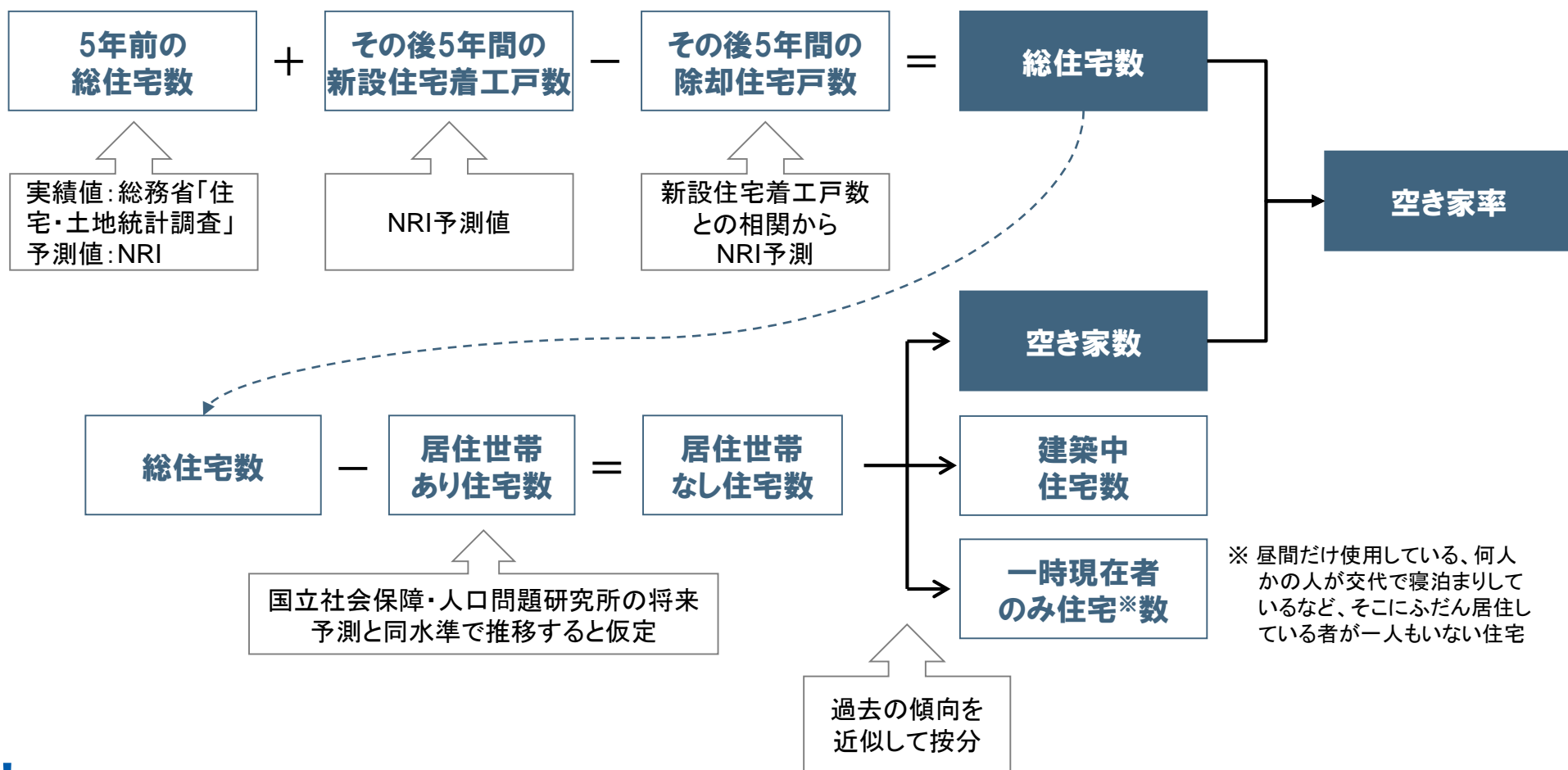
2. 空き家数の予測(2016年度版)

3. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

以下の方法により、総住宅数・空き家数・空き家率を予測

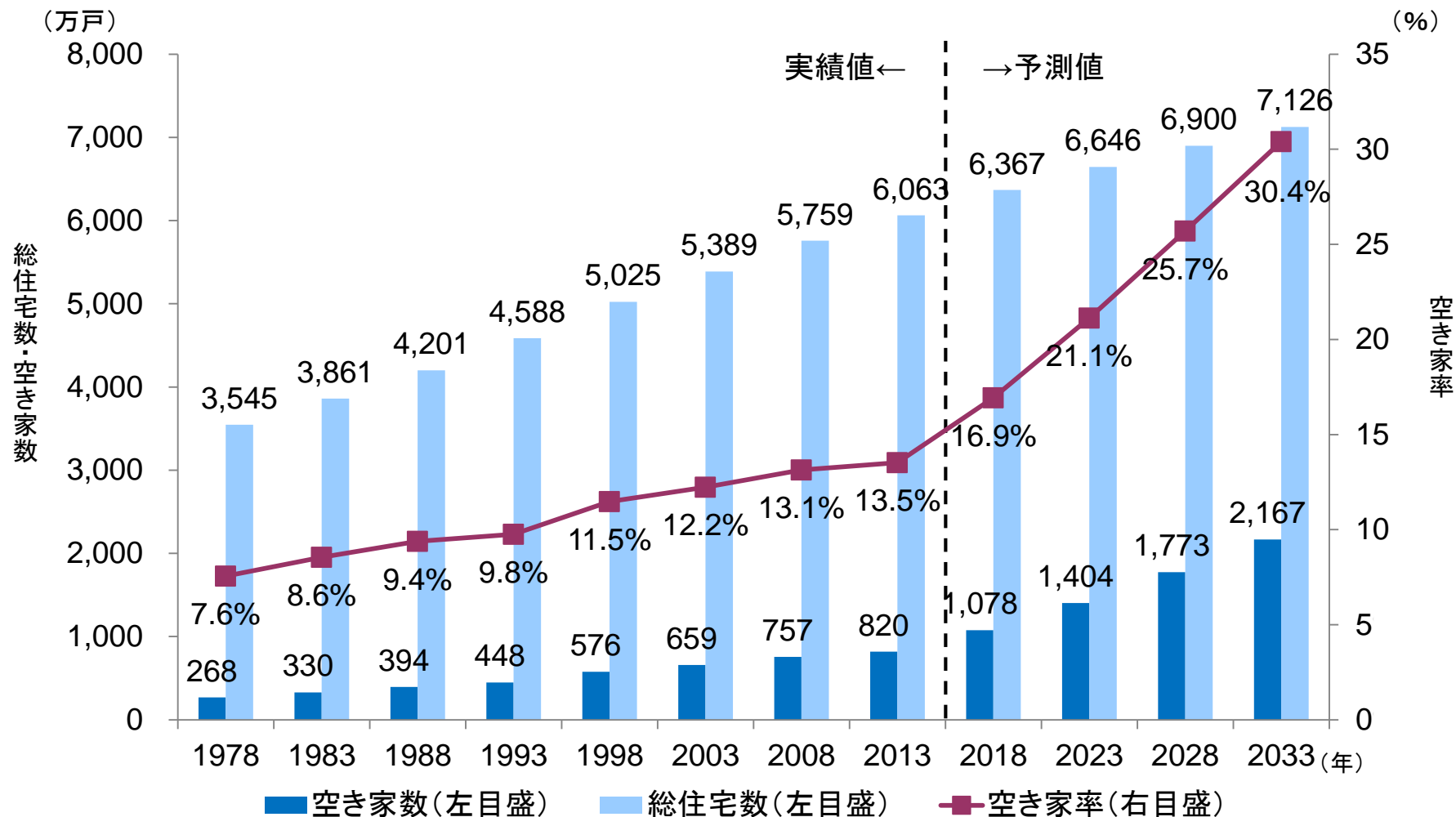
総住宅数・空き家数・空き家率予測の考え方



総住宅数、空き家数及び空き家率の予測

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、
2033年の空き家数は約2,167万戸、空き家率は30.4%となる見通し

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移と予測

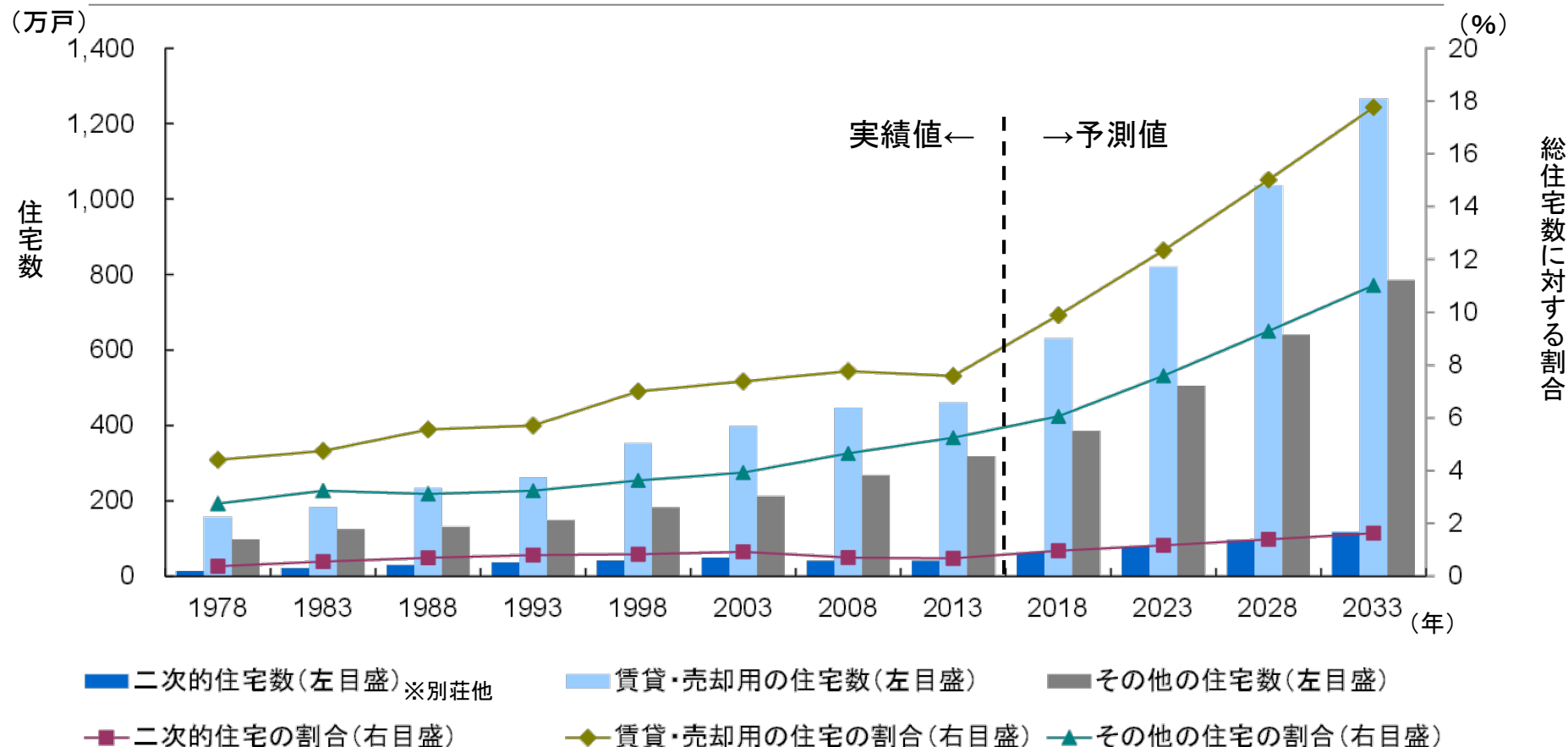


空き家の内訳及び総住宅数に対する割合の予測

空き家の内訳は、2033年に「賃貸用・売却用」が約1,270万戸(総住宅数の17.8%)、利活用の目途が立っていない「その他の住宅」が約790万戸(同11.0%)になる見通し

- 除却・減築が進まないことによって、「その他の住宅」が引き続き増加するとともに、世帯数の減少によって「賃貸用・売却用の住宅」が増加すると考えられる。

空き家の内訳及び総住宅数に対する割合の推移と予測



目次

1. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場規模の予測(2016年度版)

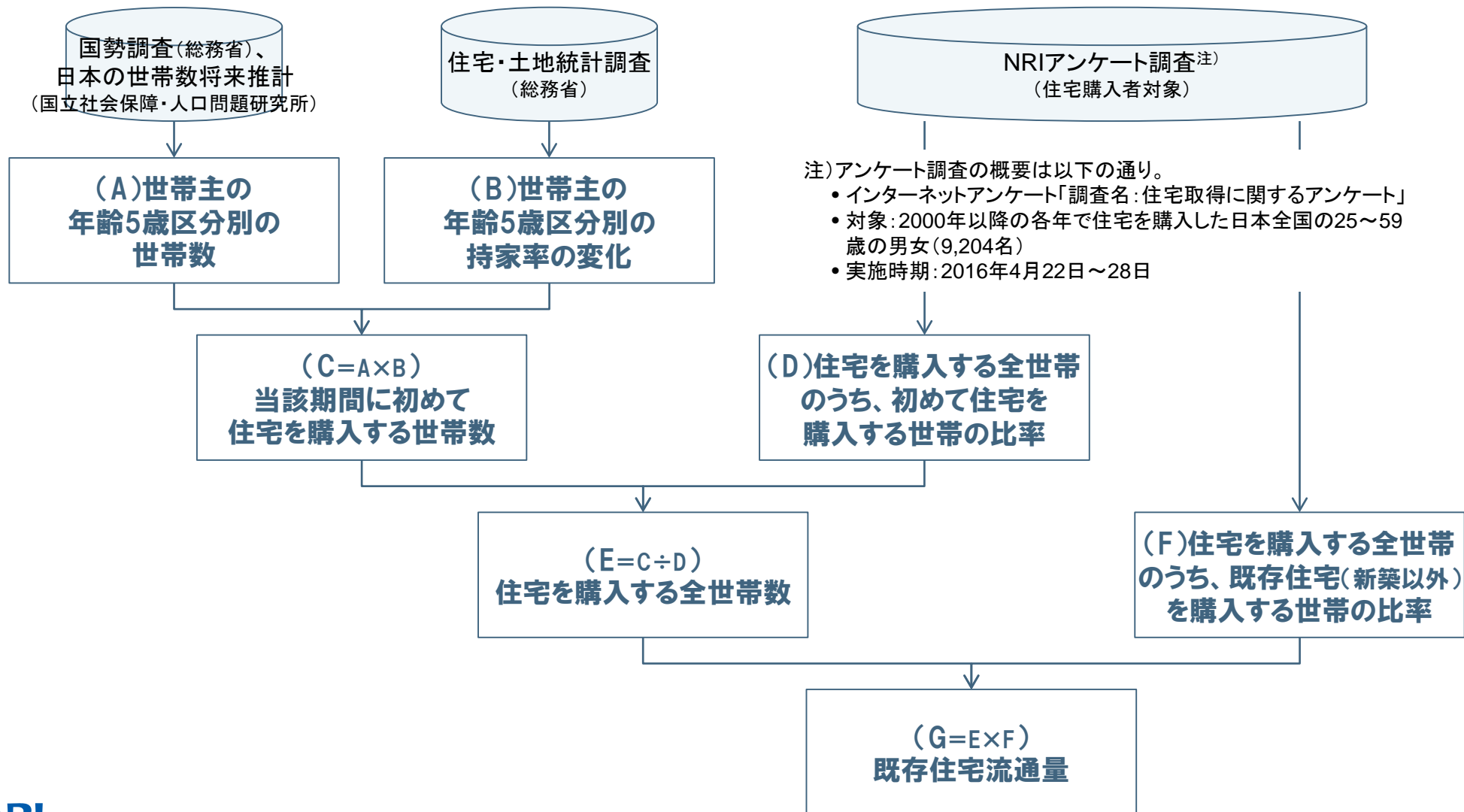
2. 空き家数の予測(2016年度版)

3. 既存住宅流通量の予測

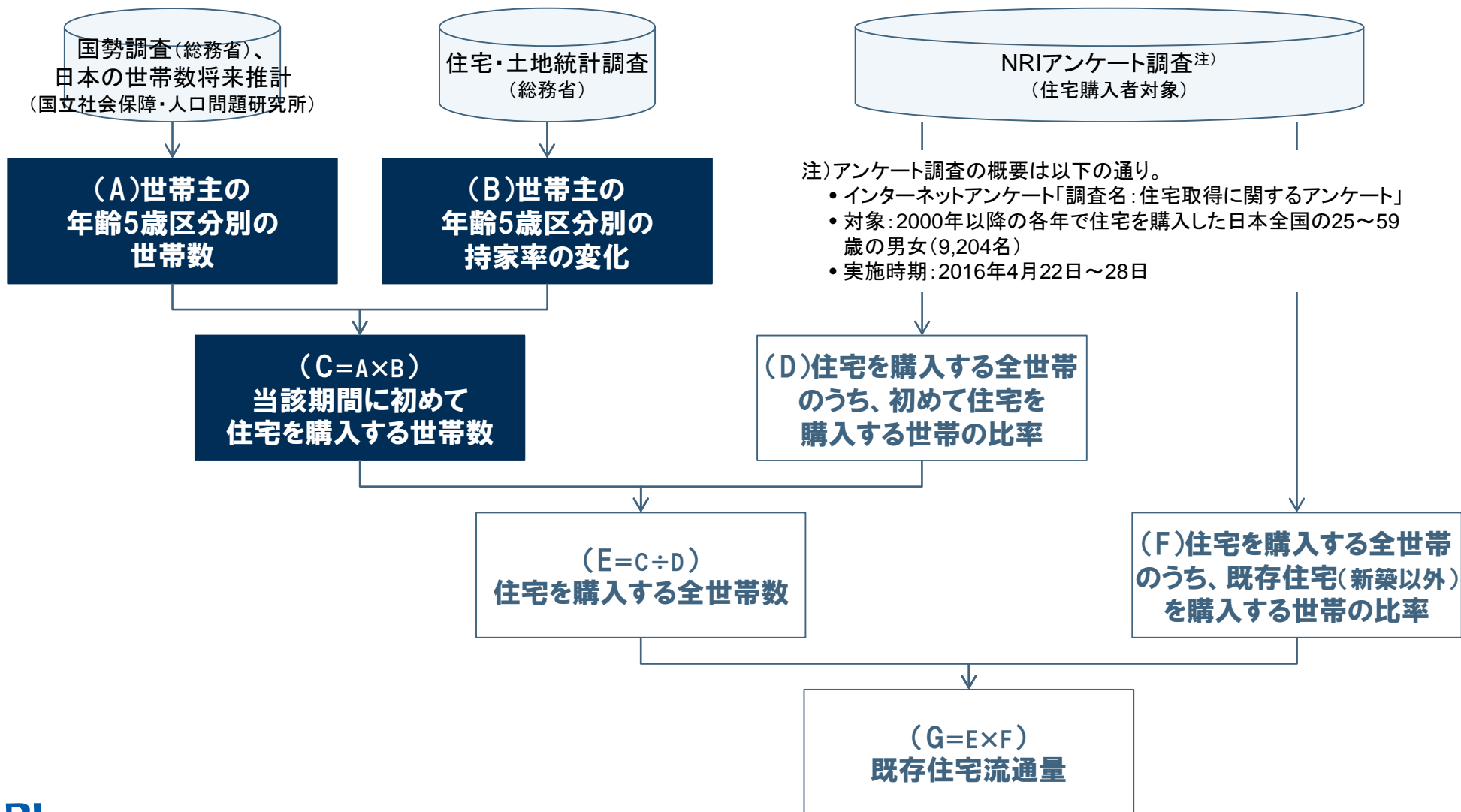
4. まとめ

予測方法

外部データから「世帯数」と「持家率の変化」を、また、NRIの独自調査から「初めて住宅を購入する比率」と「既存住宅を購入する比率」を把握し、既存住宅流通量を推計・予測



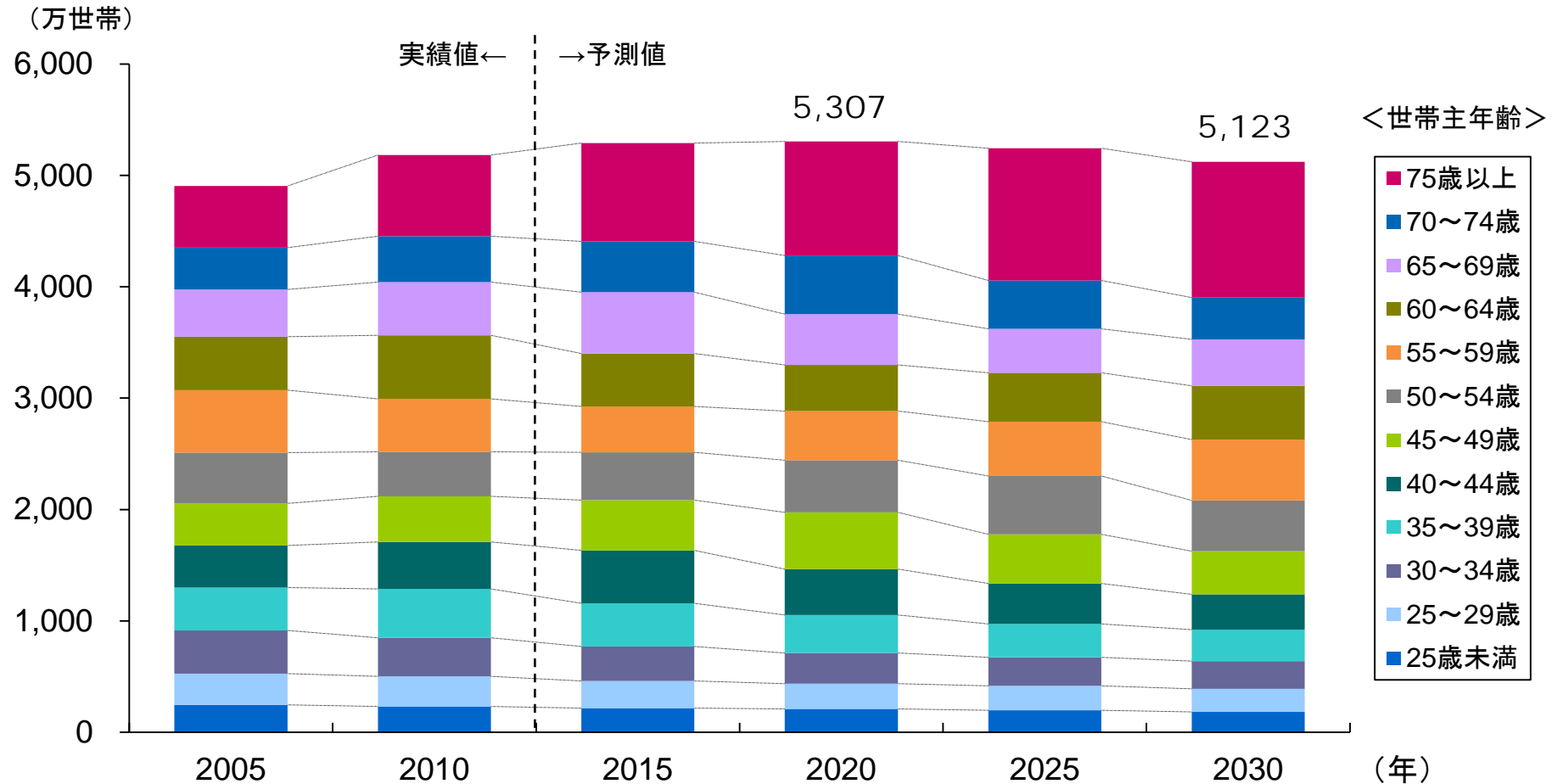
既存住宅流通量の推計・予測方法(その1)



(A)世帯主の年齢5歳区分別の世帯数

世帯数は2019年をピークに減少に転じ、2030年には約5,100万世帯となる見通し

世帯数の推移と予測(世帯主の年齢5歳区分別)



出所)実績値:総務省「国勢調査」

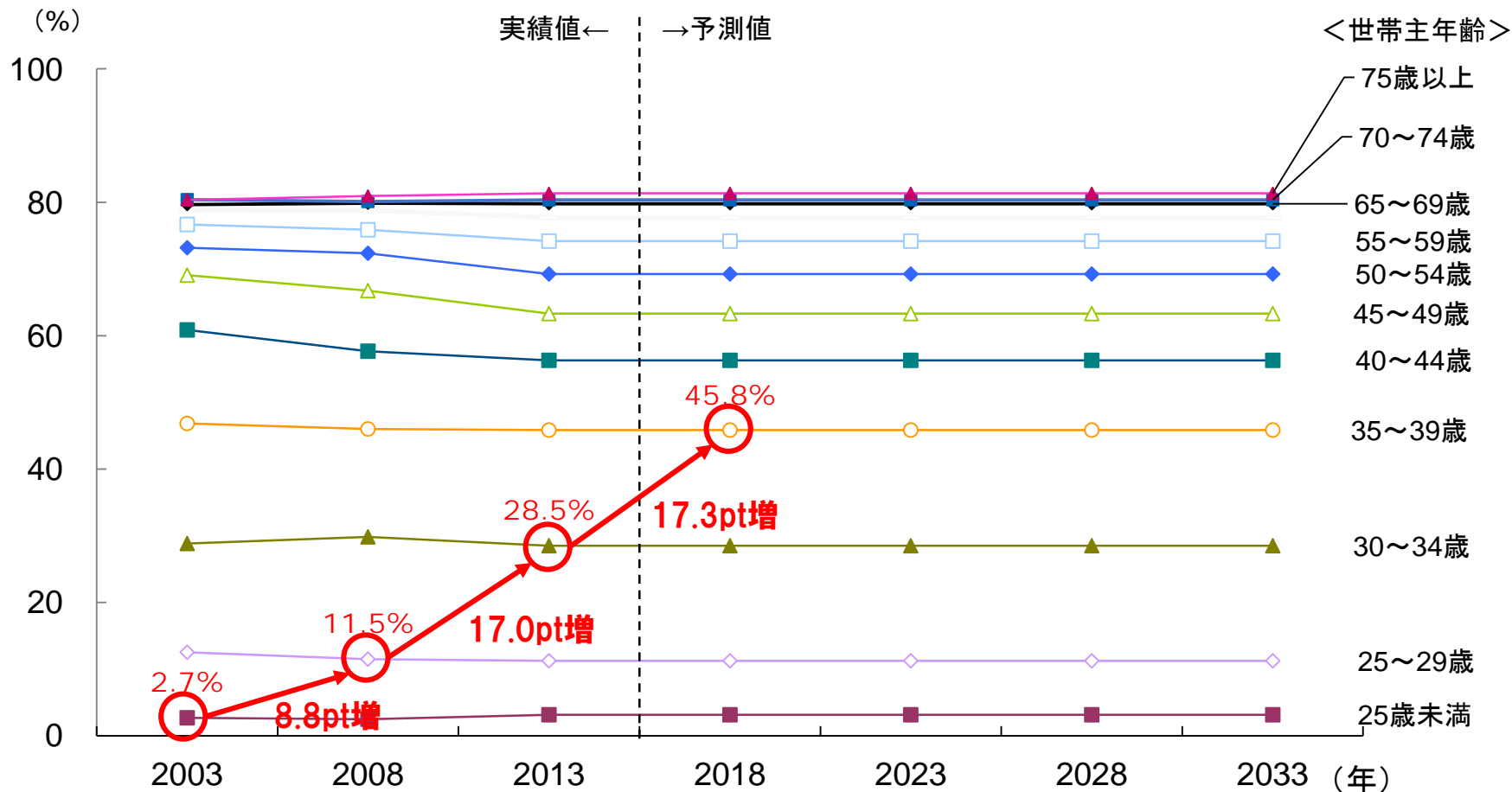
予測値:国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

(B)世帯主の年齢5歳区分別の持家率の変化

2018年以降の持家率は2013年と同じと仮定

2003年時点で「25歳未満」であった層の持家率は、2018年には約46%へ

持家率の推移と予測(世帯主の年齢5歳区分別)



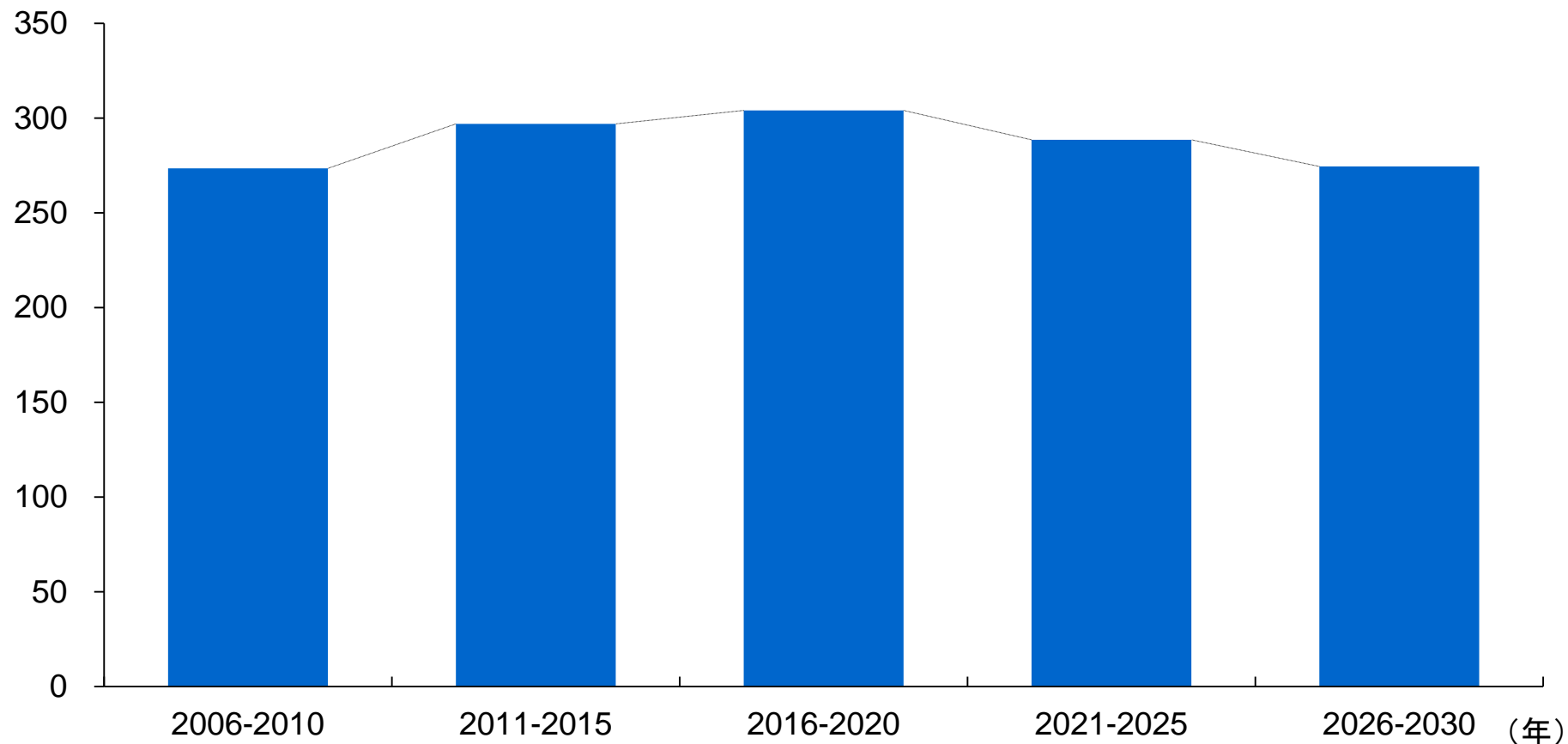
出所)実績値:総務省「住宅・土地統計調査(2003年、2008年、2013年)」
予測値:NRI

(C)当該期間に初めて住宅を購入する世帯数

**初めて住宅を購入する世帯数は、
2026～2030年の5年間累積で約275万世帯(年平均55万世帯)となる見通し**

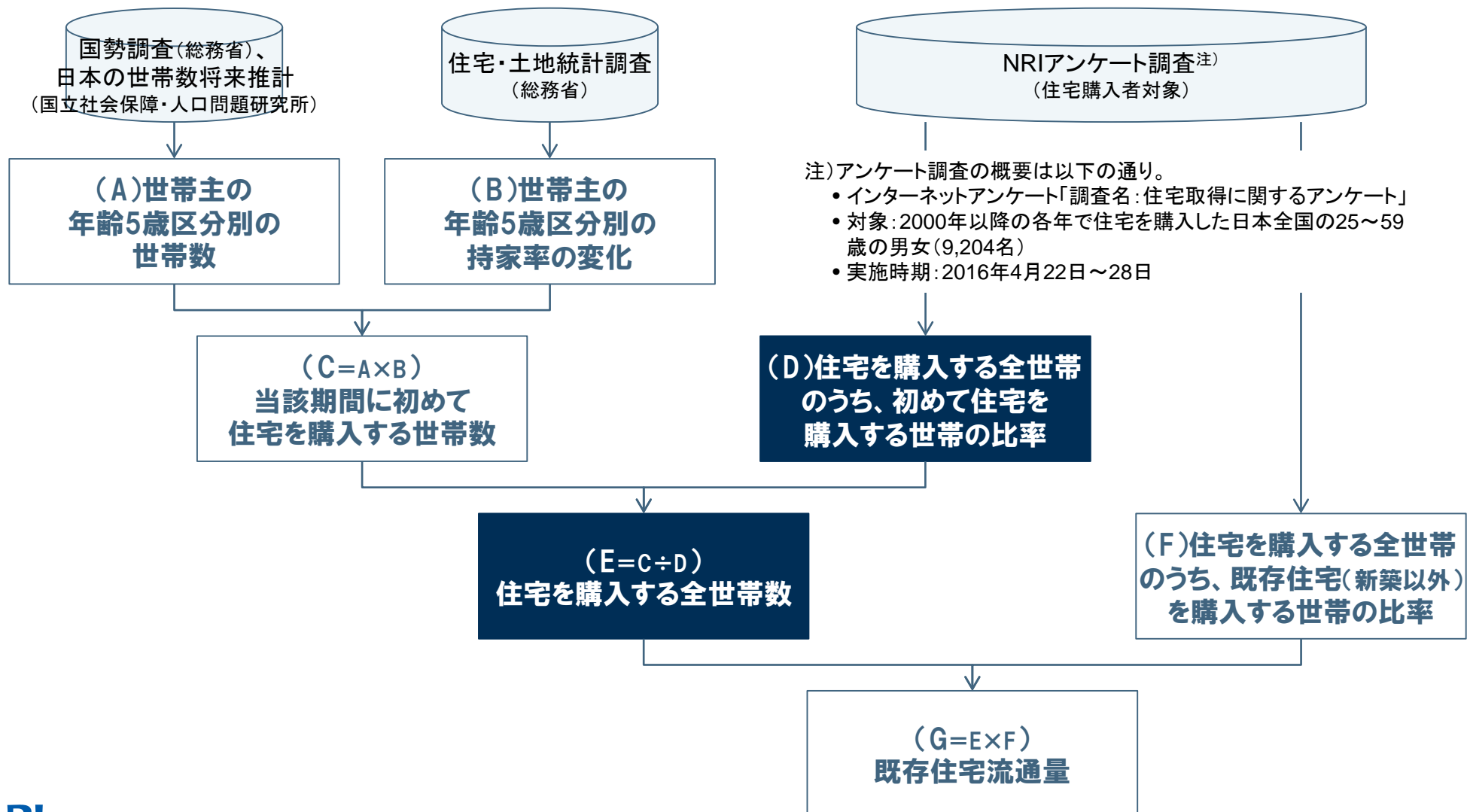
初めて住宅を購入する世帯数(5年間累積)の推移と予測

(5年間累積、万世帯)



出所)国勢調査、総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」、
総務省「住宅・土地統計調査」

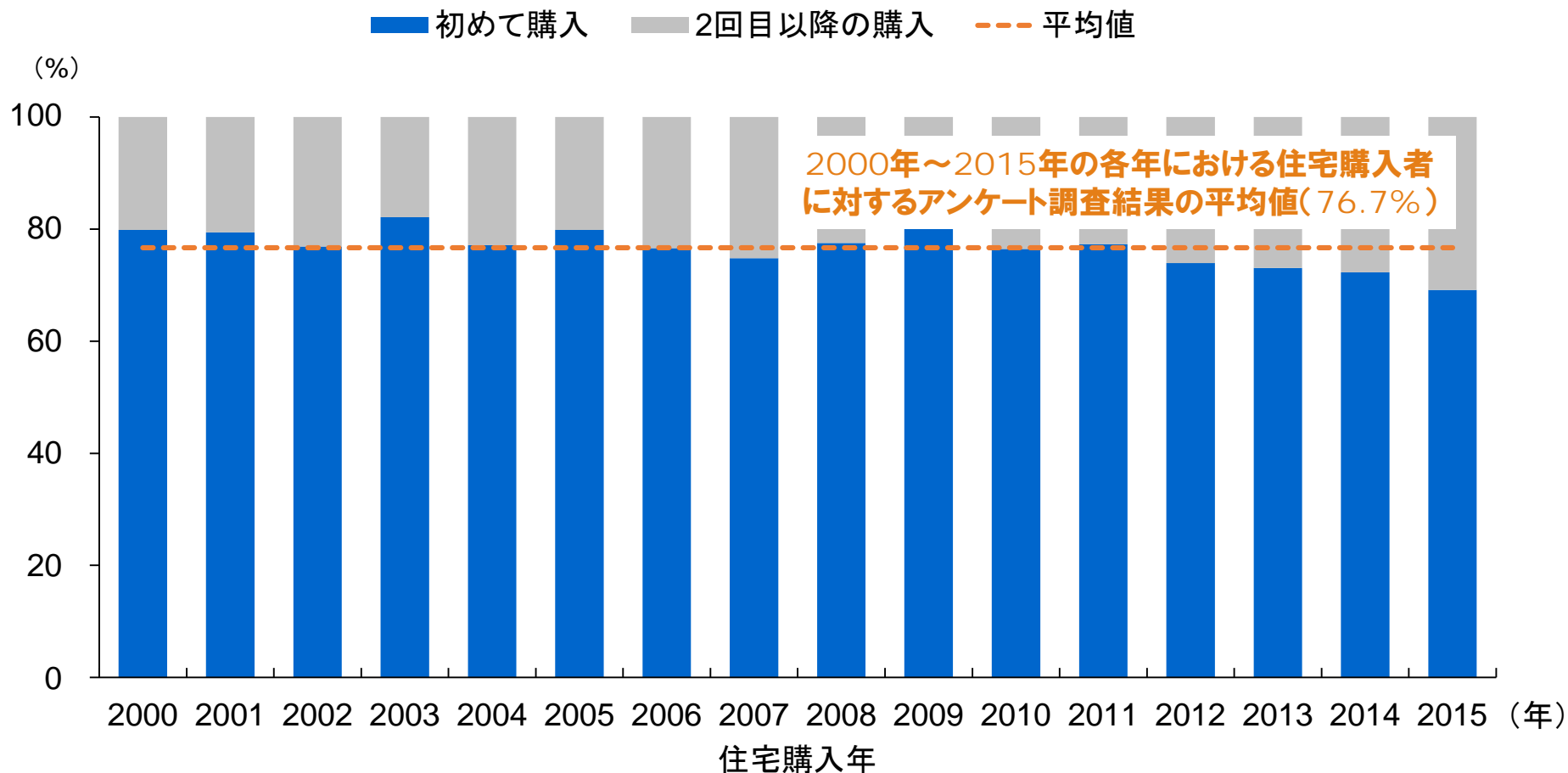
既存住宅流通量の推計・推計方法(その2)



(D)住宅を購入する全世帯のうち、初めて住宅を購入する世帯の比率

2016年以降に初めて住宅を購入する世帯の比率は、
2000年以降に住宅を購入した者へのアンケート結果から、平均値である77%と設定

住宅を購入する全世帯のうち、初めて住宅を購入する世帯の比率

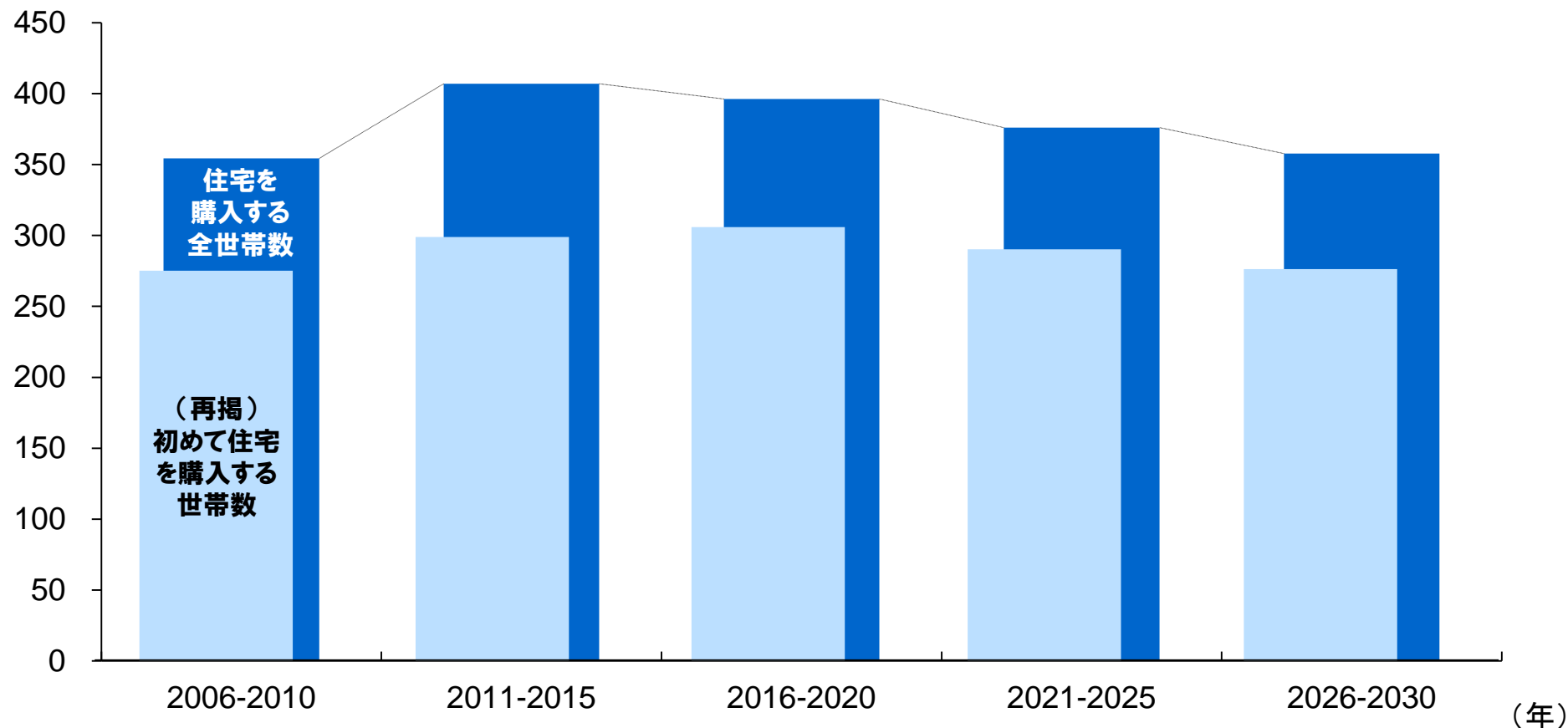


(E)住宅を購入する全世帯数

住宅を購入する全世帯数は、
2026～2030年の5年間累積では約360万世帯(年平均72万世帯)となる見通し

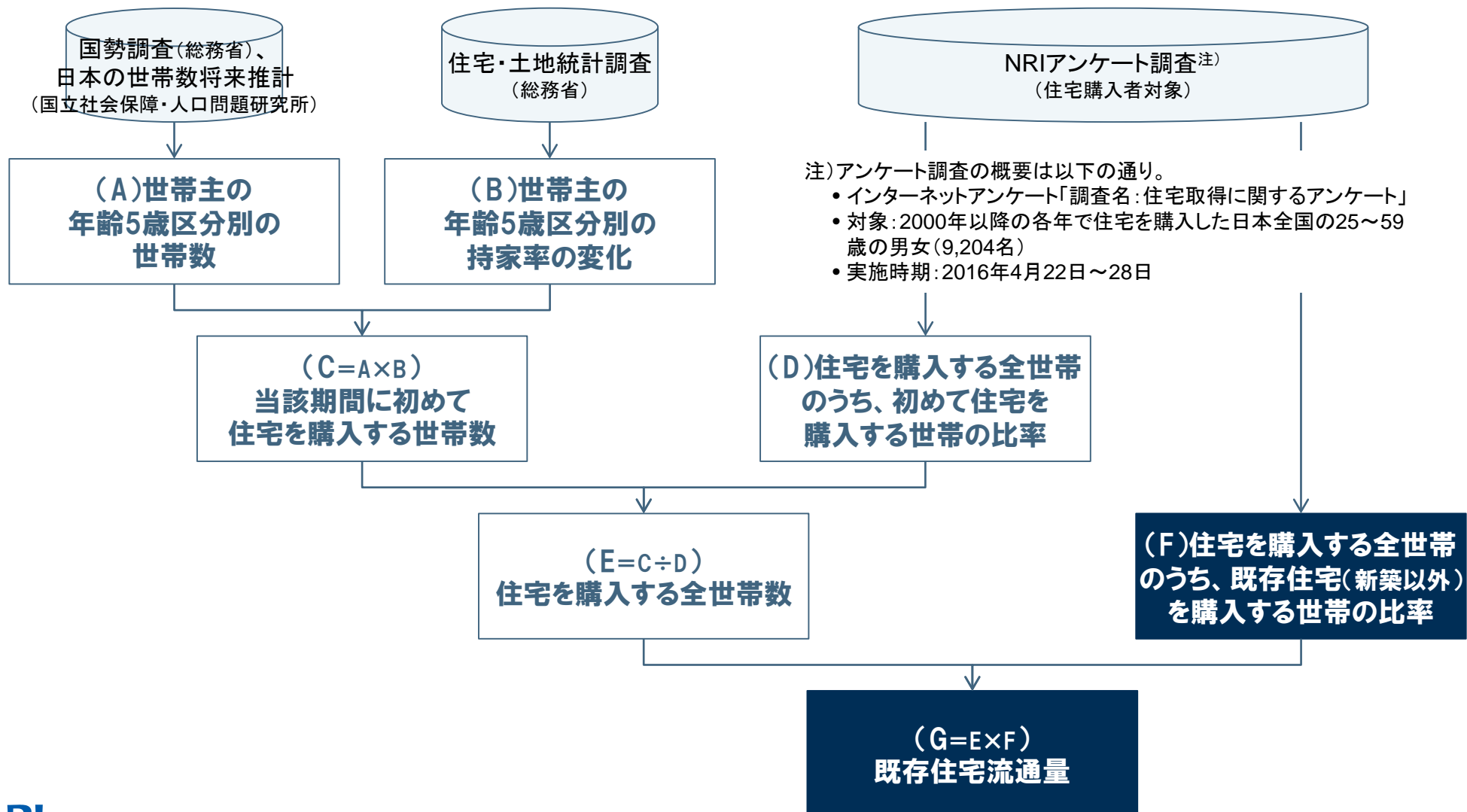
住宅を購入する全世帯数(5年間累積)の推移と予測

(5年間累積、万世帯)



出所)国勢調査、総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」、
総務省「住宅・土地統計調査」、NRIアンケート調査

既存住宅流通量の推計・予測方法(その3)

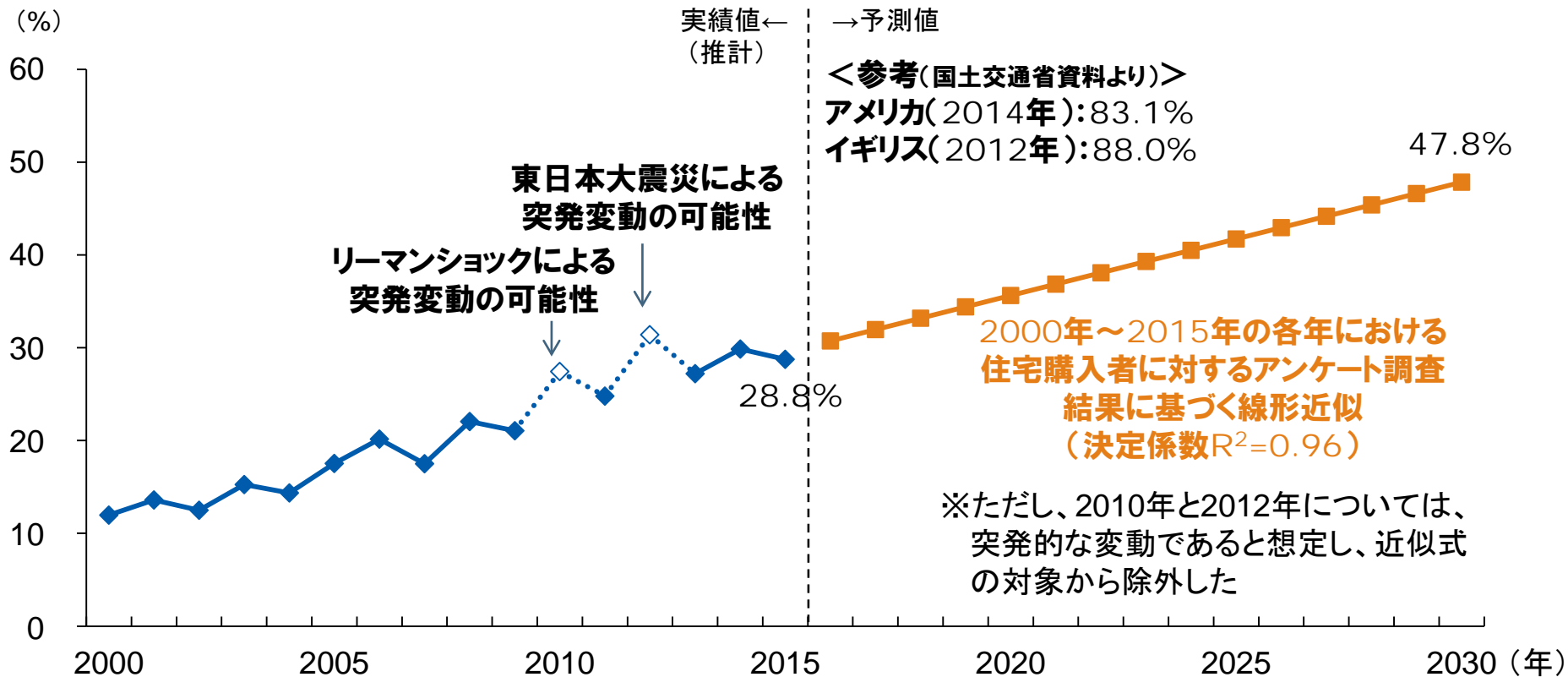


(F)住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅(新築以外)を購入する世帯の比率

新築以外の既存住宅を購入する世帯の比率は、2000年～2015年までの上昇傾向が2016年以降も継続すると仮定すると、2030年で約48%に

- 近年の既存住宅の競争力向上(品質・立地等)、消費者の変化(価値観・所得等)により、既存住宅の選択率は今後も増加し続けるとみられる(それでも欧米とは大きな格差)。

住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅(新築以外)を購入する世帯の比率の推移と予測

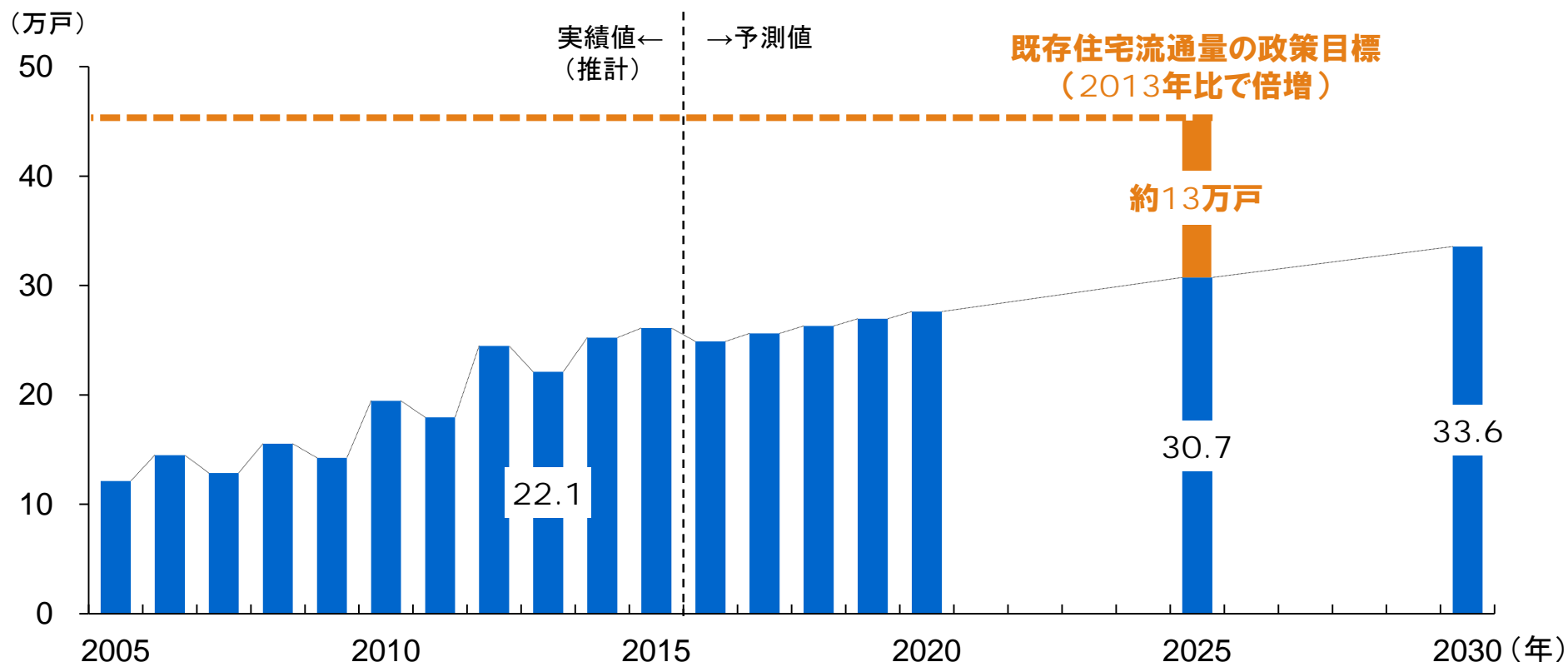


(G)既存住宅流通量

既存住宅流通量は、既存住宅の競争力向上や消費者の変化により今後も増加し、2030年には約34万戸となる見通し

- NRIが予測するように、既存住宅流通が順調に拡大したとしても、住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)における既存住宅流通の政策目標(2025年に2013年比で倍増)には、約13万戸が不足。

既存住宅流通量の推移と予測



出所)国勢調査、総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」、
総務省「住宅・土地統計調査」、NRIアンケート調査

人口・世帯数減少時代において、既存住宅流通の目標達成に必要な約13万戸を 生み出すためには、移動人口の拡大(移住・住替え・買替え等)が重要

- 仮に、移動人口の拡大が既存住宅流通量のみならずと仮定した場合でも、移動人口は20% (約872万人から約1,009万人にまで) 拡大させる必要がある。
 - 注) なお、本来であれば、移動人口の拡大は、既存住宅流通のみならず、新設住宅着工にも影響を及ぼすが、今回の推計では具体的な定量化を行っていない。

住宅流通量と移動人口の関係

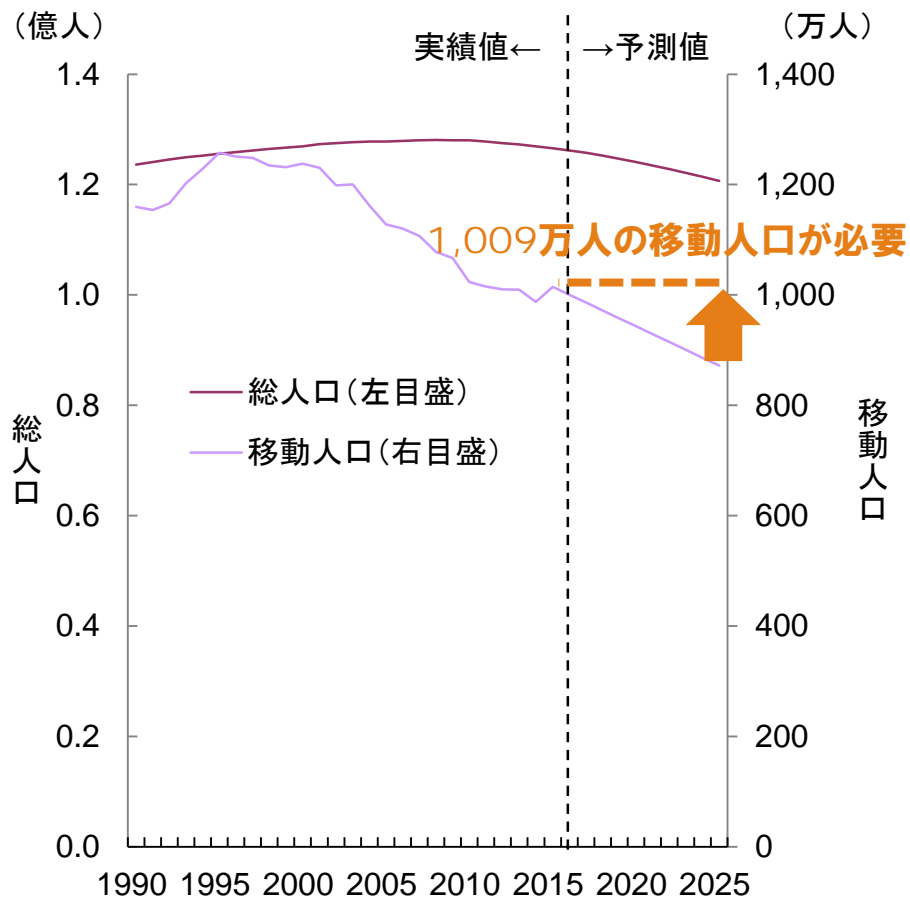
	住宅流通量 (戸)			移動人口 (人)
	新築住宅 (戸)	既存住宅 (戸)		
成り行きケース	67万	31万	98万	872万
				↓
				+13万戸
				↓
既存住宅流通の目標達成ケース	67万	44万	111万	1,009万
				↓
				1.2倍

注) “移動人口”と“名目GDP”から“住宅流通量”の算定式を簡易的に設定し、“住宅流通量が111万戸”となる場合の“移動人口”を推計

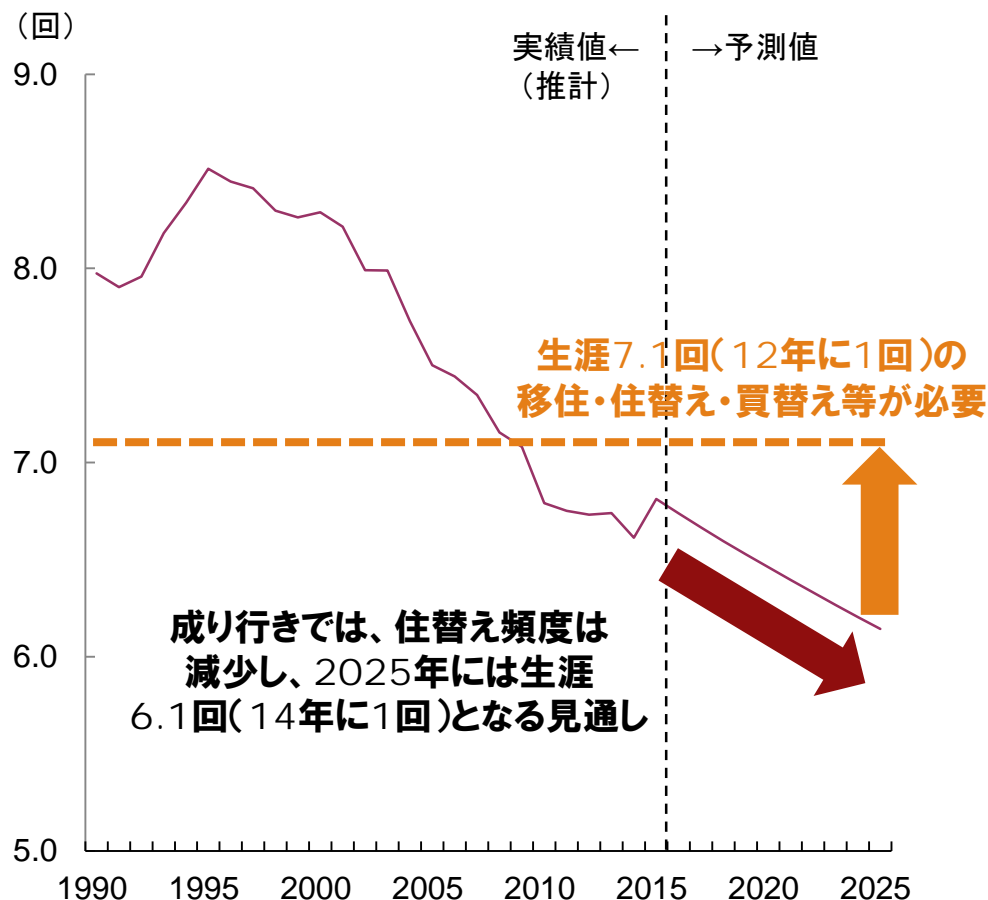
(参考)住替え頻度の推移と予測

既存住宅流通の約13万戸を移動人口の拡大(移住・住替え・買替え等)で生み出すと想定した場合、生涯7.1回の移住・住替え・買替え等(2009年水準程度)が必要

移動人口の推移と予測



住替え頻度の推移と予測(平均寿命85歳を想定)



出所)実績値:総務省「住民基本台帳人口移動報告」、「国勢調査」よりNRI推計
 予測値:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」よりNRI予測

出所)NRI

目次

1. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場規模の予測(2016年度版)

2. 空き家数の予測(2016年度版)

3. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

まとめ

- 2015年度に92万戸であった新設住宅着工戸数は、2030年度には約54万戸まで減少すると見込まれる。一方、成長が期待されるリフォーム市場規模も成り行きでの拡大は難しく、2030年まで約6兆円台(広義)で横ばいに推移すると予測される。
- また、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の空き家数は約2,170万戸、空き家率は30.4%へといずれも上昇すると予測される。
- 本格的な人口・世帯数減少時代を目前に控え、住宅市場の長期的な低迷が懸念されるなか、既存住宅流通量は2013年の約22万戸から、2025年には31万戸、2030年には34万戸に増加すると予測され、明るい材料の一つである。
- しかしながら、NRIが予測するように、既存住宅流通が順調に拡大したとしても、住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)における政策目標(2025年に2013年比で倍増)には及ばない。
- 人口・世帯数減少時代において、既存住宅流通をさらに活性化させていくためには、“移動人口”の拡大(移住・住替え・買替え等)が重要であり、以下のような取組の推進が求められる。
 - 既存住宅の価値評価システムの整備、既存住宅やリフォーム向けローンの充実
 - お試し移住や多地域居住等を促進する環境整備
 - 民間事業者による新規ビジネスの創造(移住・住替え・買換えサポートビジネスなど)
- 高齢化社会で“移動人口”を拡大していくことは、ライフステージの変化に応じて、最適な住宅を選択できる環境を整備することでもあり、生活者の住生活環境の質的向上につながると考える。

NRI

未来創発

Dream up the future.