

## 住宅・不動産市場の中期的見通し

～ 2030年までの住宅着工戸数、リフォーム市場規模、空家戸数等 ～

講師：野村総合研究所 コンサルティング事業本部  
グローバルインフラコンサルティング部  
上級コンサルタント 榊原 渉氏

### 〔講演要旨〕

(文責：公益財団法人 日本住宅総合センター 住宅不動産セミナー事務局)

野村総合研究所(以下「野村総研」)では中長期的なマーケット予測を手掛けて来ており、本日はその成果の紹介も含めて話しを進めて行く。

講演タイトルについて、東京オリンピック等々に向け国内の動きが活発しているところの2020年でなくなぜあえて2030年としているかに触れておく。日本の人口は既に減少局面に入っているものの、世帯数はまだ伸びており、人口問題研究所の予測では、2025年頃に日本全体の世帯数がピークアウトするとされている。住宅は、世帯数に強く影響を受けることから、世帯が減少し始めて、さらにその先5年くらい先の世界観を描こうということで2030年を一つのマイルストーンとして設定している。

本日の講演内容は、2030年の世界観を考えるため、人口・世帯数の動き、住宅マーケットにおける新設住宅着工戸数、リフォーム市場、さらに空き家率の推移を見て行く。これらは需要サイドからみた動きだが、供給サイドの視点から施工力の見通しにも触れる。それらの後に既存住宅流通量の見通しについて述べることとする。

講演全体は住宅中心ではあるが、不動産投資市場について最後に若干触れ、不動産投資の観点から見た時に住宅マーケットはどのように見えるか述べる。

#### 1. 国内人口・世帯数の動向

〔日本の人口動態〕

すでに日本の人口は減少局面に入っていると言われていたが、昨年度(2015年度)の国勢調査において調査年次ベースで人口減少がはじめて確認され話題となった。国勢調査が行われると、その結果にもとづいて、人口、世帯数について人口問題研究所が予測を出している。今回の国勢調査の結果は、2010年の国勢調査をベースにした人口問題研究所の予測を若干上回っており(+0.13%)、そこまで人口は減らなかったとも言えるものの、いよいよ本格的な人口減少時代に突入したことが明確に裏付けられたと言える。

〔都道府県別の人口動態〕

人口問題を考えるとき、地域別の差異に着目することが、ビジネス展開のうえでも重要になる。

都道府県別にみると、2005年国勢調査と2010年同調査の比較で既に人口が減少していて、2015年同調査で人口減少ペースが加速したことが確認されたのは、39都道府県のうち33都道府県であり、ほとんどの都道府県で人口減少が加速している。

人口減少のペースが若干緩和した県は、岩手、鳥取、島根、広島、長崎となっている。やや意外だった、あるいは“ついに”と思われたのは、大阪府が前回までは人口が増加していたが、人口減少局面に入ったこ

とで、三大都市圏の一つもすでに人口減少の時代に入ってきたことになる。

かろうじて人口増加が続いているのは8都県で、その中でも、増加が加速しているのは福岡と沖縄である。福岡は、九州の中での人口集中が続いているとされる。沖縄はリタイアメント組の移住を理由にあげる説もあるが、まだ出生率が高いこともあり人口の面では比較的元気な県と言える。

かろうじて人口増加が続いているが増加のペースが緩和したところは、一都三県、愛知、滋賀となっている。このように、都道府県別に人口の動態はまだら模様になっている。

#### 〔日本の世帯数動態〕

日本全体の世帯数は、まだかろうじて伸びている。人口はすでに減少し、一方で世帯数は伸びているということは、単純な割算でわかるとおり、1世帯あたりの人員数が減り続け、核家族化がより進んでいるということになる。

世帯数はまだ増えているものの、年平均増加率はかなり鈍化し始めており、いよいよ世帯数のピークアウトが近づいているのがわかる。

#### 〔都道府県別の世帯動向〕

世帯数に関し都道府県別にみると、すでに世帯数が減少し始めていると県が5つある。そのうち、2005年調査から2010年調査で既に減少し始めているのは、秋田、高知であり、05年から10年では増加していたが、2015年で減少に転じたのは、青森、和歌山、鹿児島である。日本がこれから迎えるであろう課題に一足先に直面しているのが、秋田、高知とも言える。

まだ世帯数は増加しているが、05年から10年調査に比べ、10年から15年調査では増加が緩やかにになった都道府県がほとんどである。

逆に世帯増加が加速しているのは8県で、そのうちの岩手、宮城、山形、福島という東北各県は震災等々の影響もあることから、数値をそのまま額面どおりには受け取れない。鳥取、島根、沖縄は、世帯数の増加幅が拡大している。

#### 〔21大都市の人口・世帯数動態〕

政府はコンパクトシティを進めようとしているが、人口が都市部に寄ってくる傾向が、近年やや落ち着いて来てはいるものの引き続き見られる。

政令指定都市の人口、世帯数をみると、人口がピークアウトし始めたこともあり、人口100万以上の市は全国で12市となった。

人口が一番伸びているのが福岡市で（増加率5.1%）、ここは九州の中での求心力が高まっている。大阪府がついに人口減少に転じたと先述したが、大阪市はまだ若干伸びており、大阪の中でも、より市内に人口が集まるという動きが加速しているということになる。また、東京の特別区（23区）は増加率3.7%と相変わらず人口増が続いている。

政令指定都市レベルでも、神戸市、北九州市、堺市、新潟市、浜松市、静岡市は、人口が減少し始めている。

#### 〔世帯類型別一般世帯数の推移および予測〕

人口は減り始めているものの、世帯数は増えているので、単純割算すると、一世帯あたりの人数が減っているということになる。今、日本で一番多い世帯類型は単独世帯である。2010年の国勢調査をベースにみると（2015年の国勢調査に基づく人口問題研究所予測がまだなので）、一番多い世帯類型は単独世帯になっている。だいたい2025年くらいまでは単独世帯は伸びて行くだらうと予想されている。今回のテー

マである住宅でいうと、夫婦と子の核家族というところが、一番のターゲットマーケットであったと思われるが、この世帯のボリュームは徐々に下がり始めており、予測によれば、2015年、20年くらいからかなり加速度的に落ち込み始めると見られている。これは住宅マーケットにとってもかなりネガティブな要素と考えられる。一方、単身世帯の増加がポイントになるだろう。

なお、単身世帯の増加というと高齢者の一人暮らしが増えるとイメージされる向きもあるが、年齢階級別にみると、30代、40代、50代、60代、ほぼすべての年齢階級で単身世帯が増えている。この傾向の一番の要因は、家族形態の変化、よりダイレクトには結婚の形が変わって来ていることだと考えられる。離婚率もますます高まっており、晩婚化も進んでいることが影響していると思われる。

#### 〔世帯別持家率の変化〕

世代別の持ち家率の変化（1968～2013年、5年毎）をみると、50歳代は若干落ち始めてはいるものの、50歳代、60歳以上はなんとか横ばいと言える。40歳代、30歳代、20歳代に関しては、持ち家率はかなり落ち込んで来ている。20歳代に関しては、持ち家率低下はかなり早くから始まっているので、90年代から横ばいとみることもできる。それから若干遅れる形で30歳代の持ち率が下がって行くが、その大きな要因は晩婚化と考えられる。40歳代も、90年代くらいから徐々に持ち家率が下がって来て、2000年以降かなりハイペースで下がっている。50歳代も、2008年くらいまでは横ばいと言えなくもないが、2013年には、急速に低下している。

持ち家率の低下の要因として、持ち家でなく賃貸という人々の価値観の変化があるとの指摘もあるが、その要因は小さく、一番大きな要因は家族形態、世帯構造の変化であると考えられる。世帯類型別にみると、単身世帯は明らかに持ち家率が低い。夫婦と子、あるいはそれ以上の各家族類型では持ち家率は上がって行くので、世代別に持ち家率が下がっている一番の要因は、従来の世帯構造が崩れつつあることだと解釈される。

## 2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場規模・空き家率の見通し

#### 〔新設住宅着工戸数の予測結果〕

新設住宅着工戸数の推移に関し、野村総研予測は、2030年には約54万戸と発表している。

この予測は、毎年6月頃にアップデートしている。前年度の着工戸数がフィックスされるのが4月末で、そこから予測のための作業を行うからである。

#### 〔新設住宅着工戸数の推移〕

野村総研では、2016年度は88万戸という予測数字を出していた。実績値は、そこから上振れてして、最新の2016年（暦年ベース）の数値は92～93万戸となっている。

予測よりも上振れた要因に、貸家の増加があげられる。前年比でみると、持ち家、給与住宅、分譲住宅と比べ、貸家は対前年よりも目立って増えている。これは、報道等にもあるように、いわゆる相続税対策として、貸家の着工がかなり進んだことによる。貸家に関してはバブルという言葉を使っても差し支えない状態かもしれない。

日本の住宅は、持ち家、貸家、分譲住宅と大きく三類型に分けられる（給与住宅は数が少ないのでここでは無視する）。持ち家はニアリーイコール注文住宅と考えてよい。

いろいろなデータ分析で予測する際、実は持ち家が一番予測しやすい。持ち家は基本的に注文住宅でエンドユーザーが直接発注するので、いろいろなマクロ指標と相関が高い。持ち家の数字を見て行くと、住宅マーケットの動きがとらえやすい。

貸家は、どちらかというと実需よりも、土地オーナーの投資目的、資産運用目的、あるいは相続税対策等

の目的で建てられることが多く、投資的、投機的動きが出る傾向にある。分譲住宅の動きは、ちょうどその間と言える。分譲住宅（マンション、建売住宅）はデベロッパーやハウスメーカーが、土地を仕入れて販売目的で家を建てるので、多少は景気の先行指標的な動きをするものの、やはり販売できるかということでマーケットを気にしながらビジネスが行われるので、貸家ほど実需と乖離してないが、持ち家ほどはマクロ指標とリンクしていないと言える。

住宅マーケットの中で、分譲住宅をみると、対前年マイナスの月もあれば、対前年比26%増の月もあり、かなり激しい動きになっている。持ち家が一番落ち着いた動きを見せており、実需が一番近い動きとなっていると見られる。持ち家と貸家の動きを比較すると、実需との乖離を見て取ることが出来ると思われる。

なお、借家の増加に関しては、世帯構造が変化している中で、貸家が増えて行くのは、ある意味で理にかなった動きとも言える。単身世帯の持ち家率は元々極端に低い。生涯独身と決めている者は住宅を購入しているケースもあるだろう。しかし、日本の住宅ローンの仕組みが、いわゆる生命保険の代わりになるので、家族を持つことになった場合、世帯主自身に何かがあった時のためにも住宅ローンを組んで家を購入するという消費行動をとるケースが多い。そうした環境にないと、多額の借金を組んで住宅を購入するという行動をとらない、つまり単身世帯は極端に持ち家率が低いということになる。そこで単身者が増えているということは、住宅の類型として貸家が求められているとも言える。

ただ、問題は現在建てられているアパートが、増加している単身世帯のニーズに合っているかである。ひとつはニーズがある場所に建てられているか、それから、単身世帯は30歳代、40歳代、50歳代でも増えていることから、それら一定の収入がある世代に応えるべく、若年単身者向け賃貸住宅だけでなく一定の質を備えた賃貸住宅が供給されているか、という問題がある。

また、日本のGDP約500兆円のうち、住宅投資は15兆円弱になる。持ち家、貸家、分譲住宅は、ほぼ3分の1ずつとみると、貸家に4、5兆円の投資が行われていることになり、GDPに占める割合は1%となる。したがって、単純にアパート建設の蛇口を絞ることは、日本経済に与える影響も少なくないので、慎重に議論されるべきことであろう。この貸家の問題は、金融庁、内閣府、金融業界でも、議論がされているところである。

#### 〔新設住宅着工戸数に影響を与える因子〕

住宅マーケット、住宅着工戸数に影響を及ぼす大きな因子は3つあると考えられる

「人口・世帯数の動き」、「経済成長、景気変動・景気動向」、「日本の住宅ストックの質の向上・住宅の超寿命化の進展」の三つである。

人口、世帯数の因子の中には、総人口、生産年齢人口、世帯数など様々なものがある。二つめの経済成長に係る因子、三つ目の住宅ストックに係る因子についても、いろいろな変数がある。その中で、いわゆる重回帰分析を行って、新設住宅着工戸数との相関が高い変数を探す作業を行っていく。相関の高さや、データの取りやすさなどを勘案しながら、野村総研が組んだモデルでは、人口・世帯に係る指標として移動人口を、経済成長では名目GDP成長率を、住宅ストックでは住宅の平均築年数を、と3つの数値を使っている。

#### 〔新設住宅着工戸数に影響を与える因子についての将来予測① - 移動人口〕

移動人口は、1年間で引っ越した人（住所、居住地を変えた人）の数と考えると理解しやすい。

移動人口は、5年に1度の国勢調査で分かる。その間の年は、住民基本台帳人口移動報告をベースに少し補完をしながら毎年の数値を作成している。それを見ると、1995年の1260万人が日本の移動人口のピークであった。それが、95年くらいから徐々に下がって来て、2015年（最新調査）では、約1000万人にまで減少した。人口はこの間も伸びていたのだが、日本人は徐々に移動しなくなった、引っ越さなくなったということである。マクロでみると地方から都心という動きは継続しており、今もそれは続いて

いるが、その動きはだいたいぶ落ち着きはじめたと言えるかもしれない。移動人口推移のグラフをみるとほぼ直線的にずっと下がって来ており、ターゲットイヤーの2030年の推計は、トレンドを直線的に伸ばしてみると、800万人程度になると予測される。

#### 〔新設住宅着工戸数に影響を与える因子についての将来予測③ - 住宅ストック平均築年数〕

平均築年数は野村総研が命名した言葉である。これは、その時々日本の建っている住宅の平均年齢と考えると理解しやすい。1988年には、平均築年数はおよそ12年くらいだった。これがずっと伸びてきて、直近では平均築年数は22年程度となっている。住宅の質が構造的にも、設備的にも向上して、いわゆる住宅の長寿命化が進んだ影響が端的に表れていると思われる。平均築年数もほぼ直線的に上がって来ている。全住宅の平均年齢なので、ある一時に住宅が大量供給されたくらいでは跳ね上がることもなく、逆に下がって行くことも考えられないので、これも単純にトレンドを直線的に伸ばすと、2030年には平均築年数はおよそ29年になる見通しとなる。

#### 〔新設住宅着工戸数に影響を与える因子についての将来予測② - 名目GDP成長率〕

GDPの成長率が3つの因子の中で最も難物である。名目GDP成長率を使っているが、その実績値のグラフを見ると、変動が激しいのがわかる。ただ、バブルの頃からすると、全体的には低成長時代に入って来たことが見て取れる。名目GDPの将来予測は非常に難しく、ここでは日本経済研究センターが2016年3月に出した中期経済予測の数値を使っている。2030年については相当厳しい見方がされており、マイナス成長（-0.7%）とされている。

以上の3つの変数を使って新設住宅着工予測をしている。

移動人口、平均築年数はほぼ直線的な動きになっており、その動きを直線的に伸ばして2030年の予測を出している。これらについては、大きな構造変化は起こりにくいと考えている。因子のうちのGDPについては、非常に予測が難しい。興味深いのは、実績値の変動は激しくても、予測値になるとモデレートな動きとなっていることである。確かに、こうならざるを得ない面はある。

野村総研の予測は、中長期的なトレンドのラインがどうなるかを見ようしているもので、トレンドを見て行く中では足元の数値が数万戸ブレることは誤差の範囲と言うことができる。2016年の88万戸という数値についてもそう理解していただきたい。また、2030年の予測値も数万戸のブレは生じる可能性はある。あくまで中長期のトレンドを見ているということである。

#### 〔リフォーム市場規模の予測結果〕

リフォームマーケット市場規模の予測については、野村総研は、ほぼ横ばいと見ている。

日本の住宅マーケットを見る時、人口・世帯が減って行くので新築着工は減少して行くという予測に違和感を持つ者はいないと思われる。一方で、その分リフォーム市場が拡大すると単純な説を唱える者もあるが、冷静に考える必要がある。なぜ新築が減って、リフォームが増えると言い切れるのか。

実はリフォームに関するデータは現状、日本では充実してない。住宅リフォーム紛争処理支援センターが毎年まとめている数字によれば、リフォーム市場規模の過去最高は1996年の9.1兆円である。この年は、新設住宅着工戸数も、バブル崩壊以降では一番ピークだった時である。バブル崩壊の後に落ち着きを取り戻した、あるいは阪神淡路大震災復興特需や消費税増税前駆け込み特需など、住宅業界がかなり良かった時期である。実は、リフォーム市場は新設住宅着工戸数ともかなり連動性が高いと言える。

2010年くらいからの動きだけを見て、リフォーム市場は伸びていると主張する者がいるが、それに対しては、全体の動きを見てくれと申し上げている。2010年から2015年くらいまでは、確かにリフォ

ーム市場は伸びている。しかし、ここの短い期間だけでみると、着工戸数も伸びている。リーマンショックの時に日本の住宅マーケット冷え込み過ぎたと考えられるが、そこからすると伸びている。実は、新設住宅着工戸数とも、緩やかに相関しているのがリフォームマーケットである。

これらを考えると、この先リフォーム市場規模はよくて横ばいと予測している。

しかし、野村総研としては、悲観的予測をするだけでなく、成長に向けたメッセージを発している。成長分野として期待されるリフォーム市場についてポテンシャルは高いと考えられるが、成り行きで自然に伸びるマーケットではないため、政策的支援はもちろん、民間事業者もリフォームをエンドユーザーの身近な選択肢にしてもらえるような創意工夫が重要だとしている。

#### 〔総住宅数・空き家数・空き家率の予測〕

野村総研では、空き家率の予測、空き家数の予測を発表して以後、メディアからの取材が非常に多くなった。

住宅土地統計調査のサイクルが、3、8という、5年毎なので、ここでは、2030ではなくて、2033年という時期になるが、空き家率30%超という予測を出している。メディア的には、日本の人口が減っていくことの象徴的な事象として、空き家が取り上げやすいテーマという面があるようである。

新設住宅着工戸数は減って行くものの、2030年にまだ54万戸建てられるような環境が続き、かつ、除却や、減築が大きく増えて行かなければ、世帯数が減っていくので、空き家が増えて行くことになる。この予測も、そうならないように知恵を絞ろうという警鐘として出している。

2033年の空き家率30%というのは、3軒に1軒は空き家ということで、自分の家と両隣の家が合った時に、どちらか一方が空き家ということであり、深刻な水準である。日本全国の平均値がそこまで行ってしまうと、防犯、治安の面でも非常に好ましくない状態となる。

空き家率の話をするすると、適正な空き家率は何%くらいかとよく問われる。答えが無く、科学的立証は出来ない問題である。例えばアメリカの空き家率などをみると、13%~14%くらいで推移している。日本の空き家率も急激に上昇して来たが、この先の予測を無視してみると、空き家率の上がり方はだいぶ鈍化して来ている。直近の5年では上昇率は0.4%しか増えていない、という言い方も出来る。空き家がゼロでは、引っ越しも建替えも出来ないので、15%程度の余裕は必要と考える。

#### 〔質的側面から見た空き家の内訳〕

住宅土地統計調査では、820万戸の空き家について、不朽・破損があるもの（そのままでは中々住めないもの）、不朽・破損がないもの、という区分けがある。不朽・破損がなくて、かつ1981年以降（\*新耐震基準以降）に建てられたものが、385万戸となっている（\*旧耐震の建物でも耐震補強されたものもあるが、便宜上1981年以降建築としている）。これらは、建築のハードとしては問題がない空き家で、うまく活用して行くことを考えるべき空き家と思われる。一方、不朽・破損があつてそのまま住めない空き家は200万戸程度あり、そのうちさらに旧耐震基準の時期に建てられた空き家は130万戸程度ある。これらは、除却や建替えを考える必要があるものと言える。

空き家に関しては、海外メディアからも取材が来ている。フィナンシャルタイムズから取材を受ける機会があったが、くだけた会話の中で、不朽・破損があつて旧耐震の空き家が130万戸あり、これらは言わばポロ屋であると発言していたところ、掲載記事で確認すると、ポロ屋はゾンビーハウスと英訳されていた。なお、空き家一般の英訳はvacantとなる。フィナンシャルタイムズ記事は、130万戸あるゾンビーハウスをどう除却して行くか、価値を生まないものをどう再生していくのかが重要な課題だという論調であった。

#### 〔地域特性を踏まえた空き家対策の方向性〕

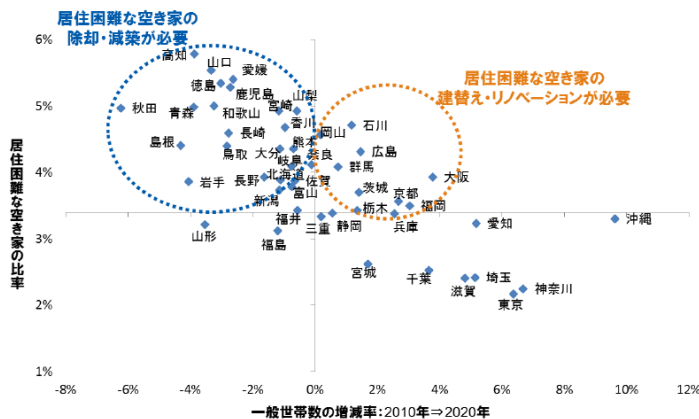
地域によって求められる空き家対策も異なる。縦軸に居住困難な空き家の比率、横軸に一般世帯数の増減（2010年と20年で比較）をとったグラフで、横軸の中央から左、つまり世帯数が減少しており、なおかつ居住困難な空き家の比率が多い都道府県は、それら空き家の除却・減築への対応が相対的に強く求められるエリアと言える。

地域特性を踏まえた空き家対策の方向性

**居住困難な空き家の比率が高く、一般世帯数の減少が見込まれる地域では、除却・減築を推進していく必要がある。**

逆に、居住困難な空き家は多いが、まだ、世帯数が伸びて行くエリアは、それら空き家の建替え、リノベーションを考えることが相対的に重要なエリアであると言える。

一般世帯数の将来増減率と「居住困難な空き家」比率の関係(都道府県別)



注) 「居住困難な空き家」とは腐朽・破損ありの空き家(建築年不詳を含む)を指す(二次的住宅は除く)  
出所) 総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」、総務省「国勢調査」よりNRI作成

NRI Copyright(C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

〔地域特性を踏まえた空き家対策の方向性〕

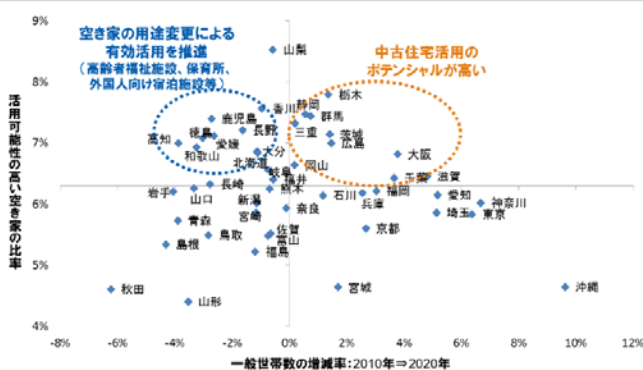
上記とは逆に活用可能性が高い空き家、すなわち、新耐震基準以降に建てられ、かつ、不朽・破損がない空き家の比率を縦軸に、一般世帯数の増減（2010年と20年の比較）を横軸にとったグラフにおいて、世帯数が減って行ってしまうエリアにおいては、活用可能性の高い空き家は建物の資産としては評価されるかもしれないが、それらの空き家がある種の人口減対策としてうまく活用することの検討が相対的に求められるエリアではないか。活用可能性が高い空き家が多く、世帯数が増えて行くエリアでは、既存住宅流通、リフォームをより強化して行くべきエリアであると、相対的にだと言えるのではないかと。

空き家を活用するビジネスを展開する際にも、空き家を一括りにするのではなく、地域特性の視点で分析することは役立つと考えられる。

地域特性を踏まえた空き家対策の方向性

**活用可能性の高い空き家の比率が高く、一般世帯数の増加が見込まれる地域では、中古住宅としての活用ポテンシャルが高い。**

一般世帯数の将来増減率と「活用可能性の高い空き家」比率の関係(都道府県別)



注) 「活用可能性の高い空き家」とは、住宅総数に占める1981年以降に建てられた腐朽・破損なしの空き家を指す(二次的住宅は除く)  
出所) 総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」、総務省「国勢調査」よりNRI作成

NRI Copyright(C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

### 3. 施工力の見通し

#### 〔建設技能労働者過不足率の推移〕

ここまでの話しは、需要サイドから見て来たが、これから供給サイドの話しをさせていただく。

2014年の秋口に建設業界の職人不足問題が新聞紙上等をかなり賑わした。その後、若干落ち着いているものの、2020年のオリンピックに向けて、職人不足問題が徐々に問題になりつつある。これは何時まで続く問題なのか。一部の建設業界関係者は、職人不足問題は2020年までで、心配いらないと発言しているようだが、野村総研の認識は異なる。

建設技能労働者過不足率を示すグラフをみると、2014年秋口は、バブルの1990年頃に次ぐ人手不足の状態にあった。2015年は少し落ち着いた。2016年のデータは上がって来てないが、おそらく横ばいくらいで推移していると思われ、足元では落ち着いてはいるということになる。

#### 〔大工人口の推移および予測〕

建設技能労働者数は、非住宅を含むすべての建築物に関するもの、土木も含んでいる。今回メインテーマが住宅なので、大工の数の将来予測をみる。国勢調査によると、1995年に、大工は76.2万人いた。その後、大工は減り続け、2010年には40万人まで減ってしまった。年齢区分別に大工の数は分かるので、ある程度の将来予測が出来る。予測では2030年のターゲットイヤーに、成り行きで行くと14万人くらいまで減ると試算される。

1985年頃には80万人も大工がいた。その頃のように大工の人材獲得競争力をつけて、多くの若い人たちが大工になるように仮になったとしても、そう簡単には数値は上がって行かないので、2030年にやはり18万人くらい、いずれにしろ20万人を切ってしまうと予測している。

住宅着工戸数、大工の数の両方がわかっているのだから、割り算すると一人当たり的大工が年平均何戸住宅を建てたかがわかる。過去の実績値を見ると、だいたい2戸前後である。2000年、2010年は、職人の需給がだいたいバランスしていた頃で、この頃ではだいたい大工一人当たり年間2戸建てる、言い換えればそれだけの供給力があり、ここで職人の需給が一番バランスするところと見る事が出来る。

2030年に予測どおり大工が14万人になり、2030年の住宅着工数予測54万戸が正しかったとすると、実は大工一人で年間4戸家を建てなければいけない、すなわち、大工の生産性を倍にすることが求められる。労働時間など働き方改革が進められる労働環境の中、一人あたり現在の倍の戸数の住宅を建てないといけな時代が来ることになり、かなり深刻な事態と言える。54万戸もずいぶん着工が減ると感じられるが、それでも大工の生産性が改善されなければ54万戸が建たない、単純に言うとも半分しか建たない、よくて30万戸しか建たないということになるので、職人（大工）のことを考慮すると54万戸どころではなく、もっと急角度に着工が落ち込むかもしれない。

この点、産業としてイノベーションを起こし、生産性をあげて、ハウスメーカーが世の中のニーズにマッチするビジネスモデルを考えたり、建設会社が工法を工夫したり、建材会社や住宅設備メーカーも省力化した工法・施工ができるような建材を開発するなどの業界の創意工夫が求められるのではないだろうか。

建設現場でロボットスーツの活用が実験的に始められているようだが、そうしたものの活用や、ロボットの活用など、建設現場のイノベーションが、今後非常に重要なテーマとなってくるかもしれない。

大工の数について、若干補足すると、2015年の大工の数は既に分かっており、野村総研の予測よりかなり多く37万人程度いる。これは、2015年は職人が非常に不足していた時なので、本来リタイアメントを迎えるはずだった職人がすこし現役期間を延ばしたことが原因と考えている。

担い手不足というのは、住宅・建設業界だけではない。ここ数日、ヤマト運輸の話が出ていたが、物流業界、あるいは介護業界など、人の取り合いが始まっているので、住宅・建設業界も、産業界の人材獲得競争にどう勝って行くのかがテーマの一つになっていくと考えられる。



#### 4. 既存住宅流通の見通し

##### 〔既存住宅流通量の予測方法〕

俄かに期待が集まっているのが既存住宅である。国土交通省による住生活基本計画の見直しがあり、既存住宅流通の活性化が、政策の一つの柱とされている。

既存住宅の流通量を正確に把握している統計というのは実は無い。例えば、新築マンション販売代理を含まないなど、本当に純粋に既存住宅の流通量というものを把握している統計は存在しない。

そこで、野村総研として色々推計を行った。ポイントになる数字だけいくつか紹介したい。この流通量を推計するに当たり野村総研として独自のアンケート調査を行っている。

##### 〔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〕

独自アンケート調査により、住宅購入者のうち既存住宅を買った人の割合を調べたところ、2000年頃で10%強である。これが、徐々に右肩上がりになって来て、直近は住宅購入者のうち30%程度が既存住宅を購入している。今後も順調に上がって行くと想定し、この傾向を直線状に伸ばしていくと、2030年には、住宅購入者のうち47.8%が既存住宅を買うというマーケットになっている可能性がある。これは、かなり楽観的シナリオと言えるかもしれない。しかし、アメリカ、イギリスなどでは、住宅購入者の8割程度が既存住宅を購入している。それからすれば、日本で既存住宅購入割合が50%近くになったとしても、世界的にみて違和感がある水準とは言えない。

##### 〔既存住宅流通量〕

そうなると既存住宅流通量はどうなるかということだが、直近の既存住宅流通量は20数万戸程度と推計している。これが、順調に伸びて行くとすると、ターゲットイヤーの2030年には既存住宅流通量は34万戸程度に増えて行くと予測される。

住生活基本計画では、政策目的は10年先を目標しており、ターゲットイヤーは2025年となるが、野村総研は2025年の既存住宅流通量を31万戸程度と予測している。住生活基本計画の政策目標は、2020年の既存住宅流通量を2013年比倍としている。野村総研予測で2013年は22万戸と推計しており（やや少ない年）、その倍の44万戸が政策目標ということになる。2025年予測31万戸では13万戸不足する。この13万戸をどうしていくのが、一つの政策目標の基準になっていると見られる。

##### 〔住替え頻度の推移と予測〕

仮に楽観的なシナリオ通り2025年に既存住宅流通量が31万戸に達したとして、その数値から政策目標との差13万戸引き上げようとする、新築住宅供給が減ることにつながるとも考えられる。しかし、産業政策的にはそれは好ましいこととは言えない面がある。新築住宅はあまり減らすことなく、既存住宅流通を活性化させる方策がないかと考えたとき、たどりついた一つの答えが、移動人口に着目した発想である。2025年の新築住宅の着工戸数は野村総研では67万戸と予測している。また、既存住宅流通は、2025年には31万戸まで伸びるだろうと予測している。この新築と既存の合計である住宅の流通量（仮称）は98万戸程度となる。その時に移動人口は、なりゆきのシナリオでは、870万人程度と予測される。仮に新築は67万戸のまま維持しながら、既存住宅の31万戸を44万戸に増やすということは、住宅の流通量を98万戸から111万戸に増やすということになる。

住宅の流通量と移動人口は相関が高いことが、過去の分析からわかっている。仮に住宅流通量は111万戸ある世界観を描こうとすると、移動人口を1.2倍に増やさないといけないことになる。

人口・世帯数が減って行く中、住宅マーケットを活性化させるためには、人に動いてもらう環境をどう作っていくかが、ひとつの政策目標になるのではないかと。

#### 〔住替え頻度の推移と予測〕

移動人口は減り続けており、成り行きで行くと2025年で870万人程度に減ると予測される。これを、1000万人程度に移動人口を維持することができれば、あくまで計算上だが住宅の流通量111万戸という世界が成り立つ。今、総人口は分かっている。仮に平均寿命85歳だとして、一人の人間が生涯で何回移動するかを見ると、生涯移動回数は徐々に減って来ている。直近では、6.7回程度になって来ているが、成り行きで行くと、2025年には6回程度に減ってしまうと予測される。これを7.1回にまで引き上げることができれば、移動人口1000万人という世界が描ける。これは、まったく手の届かない数値とは言えないのではないか。あと1回どこかに引っ越すことで、計算上は成り立つ。

かつて言われた住宅スゴロクの世界観では、郊外の庭付き戸建てに住宅スゴロクで上がった30代、40の父親がいるわけだが、そうした父親にとってそこは終の棲家なのか。そこからもう一回引っ越す、例えば高齢者住宅に移り住む、高齢者向け住宅にリフォームするというのも広義では含まれると思うのが、そうしたところが今後政策の論点とされ、あるいはビジネスの発想として、何か提案できれば、政策目標で掲げている既存住宅流通量も計算上は成り立ってくる。

その関連で、国土交通省では、従来から二地域居住、あるいは多地域居住に取り組んでいる。これについて、別荘あるいは一部の富裕層だけの話と思われがちだが、国交省のアンケート結果等を見ると、最近では、親の介護のためなど、単純に富裕層が別荘を持つというイメージとは異なる二地域居住も増えて来ている。そうした部分に対し、交通費などを補助金として出す自治体も出てきている。

空き家の問題を考える際に、1世帯2軒の家を持つことが、住宅政策あるいはビジネスの発想として、一つの切り口になると考えられる。

#### 【参考】日本の不動産投資市場の概況

〔日本の不動産投資市場の概況 ―プロ投資家の活動レベルは確実に回復〕

最後に、不動産投資マーケットについても、若干概観する。

不動産投資市場は、過熱し始めており、不動産価格、地価等はかなり上がって来ている。証券化対象不動産の取得実績をみると、2015年もかなり高水準であった。2016年の数字は出ていないが、リーマンショック前の2005年、06年、07年、と同水準の取引量が出てきているとみられ、マーケットはなり過熱し始めている。

〔日本の不動産市場の概況 ―ホテル売買も活発化している〕

ただ、投資対象、アセットクラスとしては、2006年、07年頃と比べると変わって来ており、一番端的なのは、ホテルや物流などのアセットへの投資が増えているのが一つ特徴である。

訪日外国人が増え、民泊も話題となっているが、ホテルは量的に非常に不足している。訪日外国人は去年2000万人を超えたが、政府は2030年に6000万人という目標を掲げている。成り行きで行くとその数値は厳しいが、夢の数字ではないと思われる。一人あたりのGDPが増えて行くと、出国率が同じように増えて行く。アセアンを中心としたアジア各国の一人当たりのGDPは、ここから10年、20年、まだ伸びて行き、また人口も増えて行く。それに伴い出国率が増えるので、アジアから海外に出てくる人の数が急増していくと考えられる。日本として、それらの人々を観光客として獲得できるかという問題はあるが、今アジアから出国している人たちが、一定割合日本に来ており、この割合を仮に維持できたとすると、2030年の6000万人は、それほど夢の数字ではない。成り行きでも、計算上5000万人程度にはなる。そこからすると、日本のホテル、宿泊施設は不足しているのは間違いないとみられる。

物流施設については、勘違いされる方もいるが、いくら通販が増えても、日本の人口は増えていないので、実は日本の国内における物流の量そのものは増えていない。ただ、通販が増えていることにより、物が小口

化される動きやスピードを求められる動きは急速に進んでおり、物流施設も単純倉庫ではない、かなり高い機能を備えた物流倉庫が求められている面がある。ホテル、物流施設に対する投資は、非常に活発になっており、この動きは暫く続くと予測している。

#### 〔日本の不動産市場の概況 ―投資マネーは再び地方へ〕

地価、不動産価格（ビルを含め）が上昇しており、それに伴い投資対象が徐々に地方に向かっているのが、一つの傾向として見られる。証券化対象不動産の都道府県別実績推移（件数）をみると、2007年には、首都圏の割合は半分以下まで落ち込んだ。不動産マーケットがやや下落している局面では都心部に再びお金が集まって来ていたが、また都心部の不動産価格が上がってきたことにより、再びマネーが地方に行きはじめている。2015年では、すでに首都圏の割合は40%を切っていて、都心部では物が買えない状態になって来ており、不動産投資市場はかなり過熱していると言える。

#### 〔日本の不動産市場の概況 ―トータルリターンは回復〕

トータルリターンもかなり上がってきて、8.7%くらいにまでになっている。かつてリーマンショックの前2006年の一番ピークだった頃に徐々に近づいてきているということもあり、不動産価格に関しては、かなり過熱して来ているということが分る。

#### 〔日本の不動産市場の概況 ―キャップレートは急速に圧縮〕

キャップレートもかなり低い水準まで下がっており、アセットによっては、2007年を下回るころまで来ている。

#### 〔日本の不動産投資市場の概況 ―レンダーの貸出競争〕

必ずしも不動産投資市場だけではなくて住宅ローンなども含まれるが、金融機関の不動産業向けの貸出態度（D I）も上がってきている。今、日本全体としてかなり金余りであり、企業の内部留保もかなり膨らんで来ている。財務内容だけみると、日本の企業はかなり良くなっている。こうした状況下で、金融機関は、貸出先を探すのに困っており、そういった中で不動産マーケットはやや過熱しており、警戒水域に来ているように思える。住宅マーケットに限定して言うならば、相続税対策という追い風を受けて、アパートの建設がかなり過熱している状況は注意深く見ていく必要があると言える。（了）