

2020年までの住宅着工数の見通し！？
2020年よりも先の住宅市場を考える！！

あすなる会顧問
株式会社 山西 代表取締役社長 西垣 洋一

2020年までの見通しは？

[2016年度の住宅市場]

2016年度（2016年4月～2017年3月）の新設住宅着工数（右図①参照）

- ・全体では、前年度比5.8%増の97万4,137戸で2年連続の増加
- ・貸家-42万7,275戸 同11.4%増 持家-29万1,783戸 同2.6%増
- ・分譲住宅-戸建て13万4,700戸 同6.7%増 マンション11万2,354戸同5.1%減
- 「相続税対策としてのアパート建設の増加」等による貸家が牽引
- 木造住宅は前年度比7.5%増の549,263戸と、着工全体を上回る大幅な伸び
- 住設機器、建材・木材の上場企業の決算から、リフォーム分野が想定外の苦戦。

[2020年度までの見通し]

- ・歴史的な低金利の継続を背景に、消費税が10%に引き上げられる2019年までは、住宅着工は緩やかで長い景気回復の中、分譲や貸家の需要飽和の危惧はあるものの、引き続き堅調に推移。
- ・その後増税の反動減により、着工数は、80万戸水準まで減少の予想

2020年からの住宅市場は？

- ・2020年以降は新設住宅は大幅な減少。
 - 減少要因① 若年人口の減少 ② 中古流通の活性化 ③ 自治体のコンパクト化、誘導地域選別 ④ 空き家時代への対策 ⑤ 東京五輪後の日本の景気。
 - 住宅購入層を18歳から49歳と捉えると、2015年から2030年に掛けて、約5,000万人から4,000万人と20%の減少。着工数が90万戸であれば72万戸に減少。
- ・2020年以降、市場はストックの方向へシフト→リフォーム市場の拡大（右図②参照）
 - 空き家率の上昇。野村総合研究所では、現在820万戸の空き家数は、2033年には2,167万戸、空き家率は30.4%に上昇と予測。
 - 人口動態、適齢ストックの増加、新設備導入などの面からもリフォーム市場が拡大
- ・国策として推進されている建築物の木造化・木質化の展開（右図③参照）
 - 2015年度実績で3階建てまでの低層建築物で、住宅分野で12,695千㎡、非住宅分野で18,429千㎡が非木造建築物。
 - 非木造建築市場の木造化・木質化により1棟37坪換算で25万5千棟の市場創出（住宅分野で約10万4千棟、非住宅分野で約15万1千棟増加）

日本経済は、AI、IoTなどの技術を活用し、イノベーションを起こし、Society5.0(超スマート社会)を実現することで、これからも成長できるとの論調も多くなっている。住宅市場も新築拡大は難しいが、周辺事業の拡大で市場を活性化させることは可能である。2020年よりも先を見据えた構想を練り、1歩前に踏み出す時期である。当社も皆様のご期待に添えるよう前進して参ります。変わらぬご愛顧の程お願い致します。

2017年7月吉日

(図①) 平成28年度 新設住宅着工戸数表 (地方圏別・東海三県+滋賀)

	総数		持家		貸家		給与		分譲		うちマンション		うち一戸建	
	戸数	前年度	戸数	前年度	戸数	前年度	戸数	前年度	戸数	前年度	戸数	前年度	戸数	前年度
北海道	37,515	9.3	11,312	3.7	21,810	11.6	375	34.9	4,018	11.4	1,966	7.8	1,977	11.0
東北	63,261	-1.2	28,218	-0.5	26,587	-1.8	546	50.8	7,910	-3.4	1,283	-40.9	6,469	8.4
関東	411,324	7.5	91,912	-0.1	178,743	13.7	1,771	-17.0	138,898	5.8	67,008	4.2	70,235	7.2
北陸	31,957	10.3	16,231	3.8	12,452	24.3	339	54.1	2,935	-4.7	579	-36.3	2,299	9.7
中部	108,451	3.7	43,926	1.4	40,915	8.5	458	-31.2	23,152	1.0	5,725	-19.7	17,379	10.0
愛知	62,316	3.2	20,212	2.7	26,045	6.2	196	-58.6	15,863	1.2	4,267	-21.2	11,557	12.8
岐阜	10,523	1.0	5,990	-1.5	2,643	11.0	16	-51.5	1,874	-2.4	238	77.6	1,629	-8.8
三重	10,812	7.4	5,468	3.6	4,040	24.2	67	86.1	1,237	-17.5	84	-81.3	1,151	10.4
近畿	141,981	2.7	36,578	6.1	59,866	10.5	525	-51.8	45,012	-7.2	22,596	-14.4	22,291	1.7
滋賀	9,200	5.3	4,376	6.3	3,056	10.9	4	-81.8	1,764	-4.0	548	-11.5	1,214	-0.4
中国	46,574	8.8	17,702	4.7	19,819	12.5	769	360.5	8,284	1.8	3,691	-4.2	4,569	7.0
四国	22,109	10.3	10,619	6.4	8,789	20.9	123	18.3	2,578	-3.9	1,202	-11.9	1,376	4.8
九州	94,477	6.4	32,262	9.1	46,905	10.7	856	14.0	14,454	-10.3	6,748	-23.9	7,630	6.1
沖縄	16,488	2.6	3,023	-6.0	11,389	5.6	31	-48.3	2,045	1.9	1,556	-2.4	475	16.1
合計	974,137	5.8	291,783	2.6	427,275	11.4	5,793	-0.7	249,286	1.1	112,354	-5.1	134,700	6.7

(図②) リフォーム市場拡大要素

リフォームシニア人口安定	2030年頃まで4000万人規模を維持
マンション適齢 ストック増加	大量供給期ストックリフォーム適齢期に
リフォーム新設備導入	太陽光・蓄電池等、新商材の導入
既存ストック流通の拡大	既存住宅流通が活性化

