住宅事業者・住宅購入者を取り巻く環境の変化

最新省エネ基準の義務化予定や中古住宅市場の活性化に注目

住宅市場のトレンドを見ながら、住宅事業者や住宅購入者に影響する環境変化について解説する。

住宅ジャーナリスト　山本久美子

日本は急速に「人口減少・高齢化社会」に向かっている。こうした社会構造の変化は、住宅市場にも影響を与える。

すでに、住宅ストックが世帯数を上回る「家余り」の状態にある。今は人口が減少に転じてもまだ世帯数は増加しているが、2020年以降は世帯数も減少を続けると予測されている（図表1）。家余りに拍車がかかるようになるだろう。

空き家が増加する一方で近居ニーズなどの高まりが

人口が減少しても世帯数が増加している要因は、単身世帯や一人親と子世帯が増加しているからだ。死別や離婚、非婚といった背景があり、世帯の構成人員が減っていく中、コンパクトな家への住替えや大きな住宅を減築するリフォームなどが増えてきている。

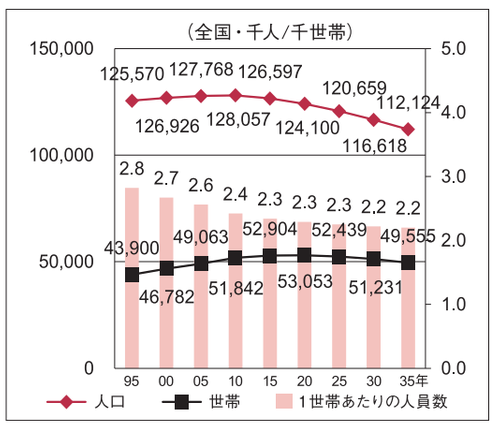
また、労働力が都市部に集中していることで地方や都市部郊外の空洞化も生じており、空き家が増加する要因にもなっている。2015年5月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の効果もまだ十分には表れていない。

一方、立地条件が良ければ、空き家にはなりにくい。売買や賃貸がしやすいだけでなく、東日本大震災で帰宅困難を経験したこと、若い世代の収入が伸び悩んでいることなどで、二世帯同居や近居が見直されているからだ。

今の若い世代は、仕事より家庭を大切にするので、「職住近接」を望む傾向がある。実家が職場から遠くなければ、何かあったときに実家に子育ての支援を求めたり、経済的な援助を求めたりできる。親も孫の顔を見たいので、互いに良い関係が築ける社会環境になっている。

また最近では、親世帯と子世帯が、同じ新築マンションの住戸をそれぞれ購入する「近居」も見られるようになった。近居は今後もキーワードになるだろう。

図表1　人口・世帯数の推移と将来推計



（出典）国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」「日本の世帯数の将来推計」

新築は低迷だが買取り再販等で中古は堅調

まれにみる低金利時代となり、住宅ローンの金利も1％を切るものが多くなっている。こうした状況でも、新設の住宅着工戸数は伸び悩んでいる（図表2）。特に新築マンションは、建築コスト（特に人件費）の高騰もあって価格が上昇し、今なお高止まりの状態で、供給戸数を抑制する状態が続いている。

一方、低金利ローンと相続税増税の影響から、相続税対策として貸家の新設が好調だ。住宅事業者が一括借上げなどをうたって積極的に営業をしたからだろうが、家余りが進む中、新築賃貸というプレミアムがなくなってからの入居率低下が懸念される。賃貸経営は知恵を絞らないと難しくなっている今、安易に大家業に乗り出すのは賛成しかねるところだ。

中古住宅、特に中古マンションの売買は堅調だ。首都圏の場合、16年7～9月期（Ⅲ期）の成約件数は6期続けて前年同期を上回り、成約㎡単価も15期連続で前年同期を上回った（図表3）。新築マンションの価格に手が届かない層が、中古マンションを並行検討して購入するという現象が起きていることも要因だろう。

リノベーションが一般的に使われるようになるほど浸透したこともあり、中古住宅に対する認識も変わりつつあるが、新規に「買取り再販」に乗り出す事業者もあって、住宅事業者が中古マンションを購入していることも堅調の要因だろう。

買取り再販とは、築年数の古い安価な中古マンションを買い取って、事業者がリノベーションを実施したうえで売り出すというもの。事業者の利益分が上乗せされるが、水回り設備をまとめて仕入れたり、工事費用を抑えたりと個人がリノベーションをする場合より費用を抑えることができるので、一概に高くつくというわけでもない。リノベーション住宅推進協議会が設立され、良質なリノベーション済み物件を供給しようという住宅事業者も増えている。

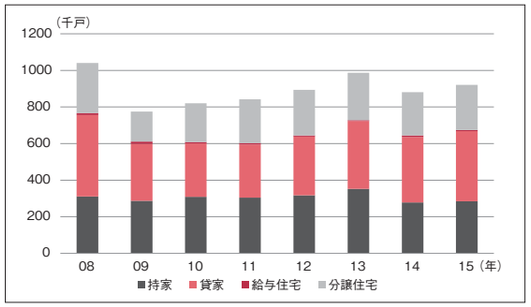
既存住宅の流通促進のためインスペクションを後押し

新築住宅は今後も一定の供給が続くと思われるが、政府が力を入れているのは、既存の住宅を良質化して売買が促進される市場を形成することだ。最近は具体的な政策を次々と打ち出しているので、詳しく見ていこう。

・インスペクション（住宅診断）

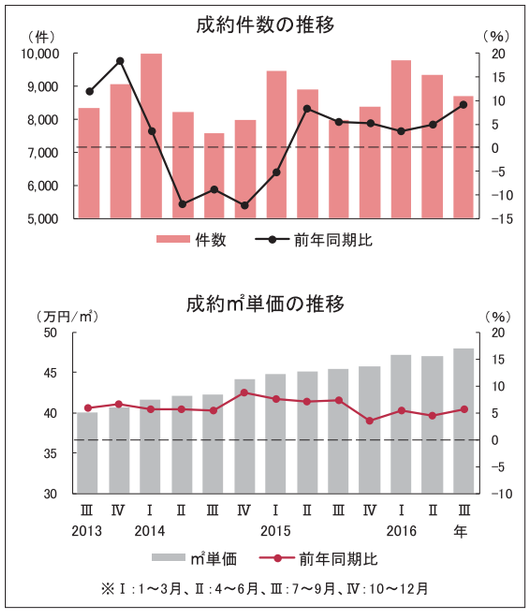
以前から中古住宅の購入時や新築住宅の内覧時に、購入者の依頼を受けた民間の検査員が住宅の状態を診断することが行われていたが、検査員によって検査の仕方や報告の仕方にばらつきがあった。国土交通省は、中古住宅を購入しない理由に「品質への不安」が挙がることから、検査方法や報告書の内容などを均質化しようと、17年6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をとりまとめた。

図表2　新設住宅着工戸数の推移



国土交通省「住宅着工統計」より作図

図表3　首都圏中古マンションの成約件数／平米単価の推移



（出典）公益財団法人東日本不動産流通機構「季報 Market Watch サマリーレポート<2016年7～9月期>」