

拡大する住宅リフォームの潜在需要 ～高齢単身世帯の増加で下振れのリスク～

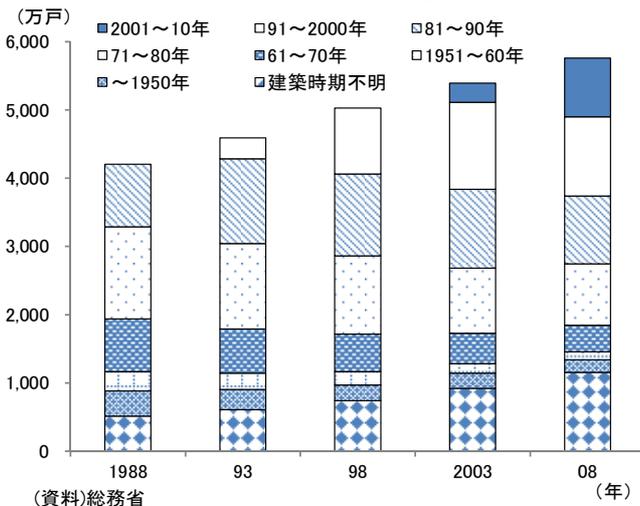
(1) 総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2003年時点の住宅ストックのうち、2008年までに446万戸が取り壊し。一方、この期間に住宅ストックは370万戸増加（図表1）。したがって、5年間で816万戸が新築・建て替え・リフォームされた計算。この内訳を推計すると、新築が520万戸、建て替えが67万戸、リフォーム（注）が229万戸（図表2）。

（注）延べ床面積の半分を超えるもの。統計上、築年数がリセットされるため、本レポートでは一度取り壊されたものとして扱った。

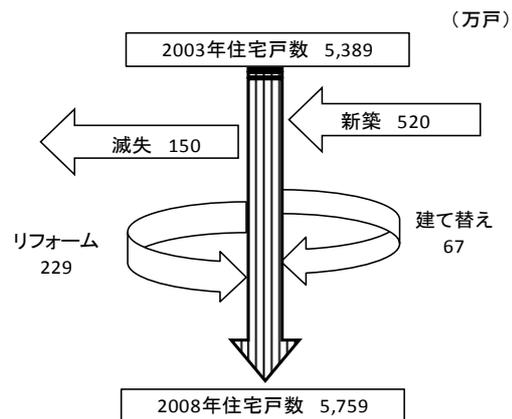
(2) 時系列でみると、新築戸数と建て替え戸数は趨勢的に減少（図表3）。一方、リフォーム戸数は趨勢的に増加しており、建て替えからリフォームにシフトしている姿が鮮明。

(3) 少子高齢化が進むなか、今後の住宅市場はストックが減少に転じ、リフォームが中心になる可能性。その際、重要になるのは、家計が住宅をリフォームするタイミング。そこで、既存住宅ストックの減少率をみると、築年数の経過に伴い上昇する傾向（図表4）。

(図表1) 建築時期別の住宅総数



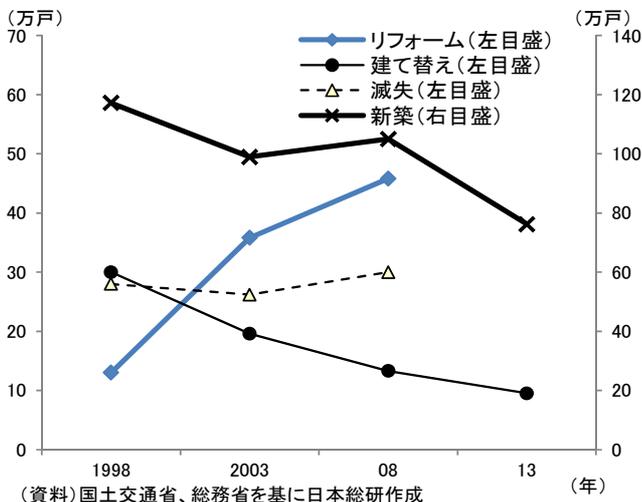
(図表2) 住宅戸数の増減



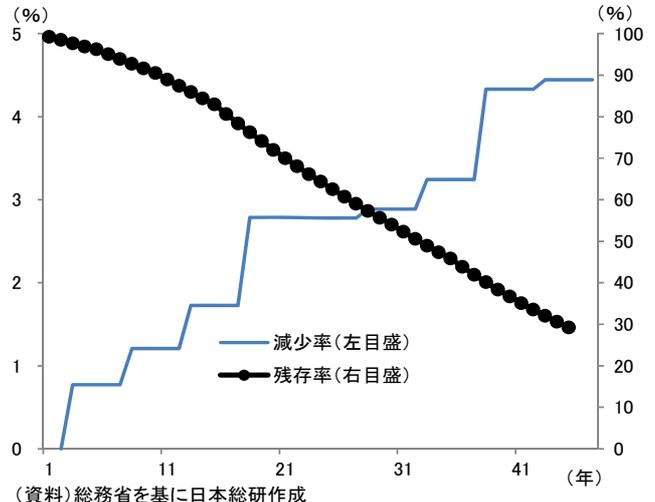
(資料)総務省、国土交通省を基に日本総研作成

(注)リフォームは住宅の延べ床面積の半分を超えるものに限る。

(図表3) 建て替えとリフォーム戸数(年率)

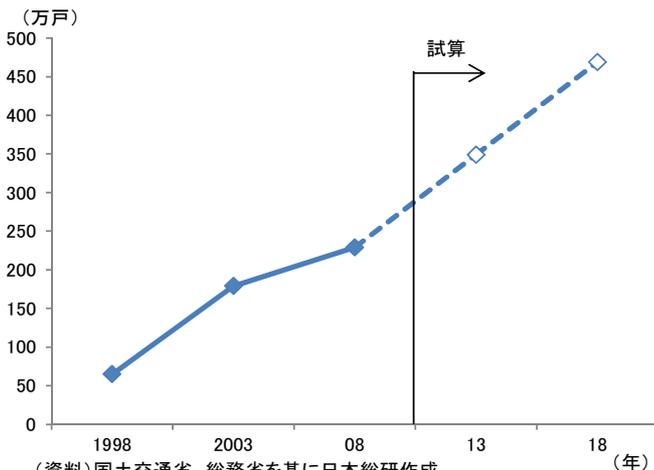


(図表4) 築年数の経過に伴う住宅ストック減少率(前期比)



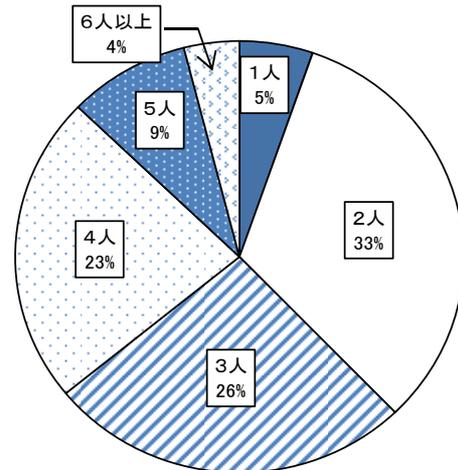
- (4) 2008年の住宅ストックに対して、この減少率を適用してみると、2013年までに564万戸が取り壊されることに。この5年間の新設住宅着工が428万戸の見込みであることを踏まえ、滅失戸数と建て替え戸数がトレンド線をたどったと仮定すると、差し引きのリフォーム戸数は323万戸に。同様に、一定の前提のもとで先行きを推計すると、潜在的なリフォーム需要は2018年までの5年間で469万戸に急拡大（図表5）。
- (5) もっとも、実際のリフォーム戸数は上記で試算された潜在需要を下回る可能性。その原因は、リフォームが必要な古い住宅に居住する高齢者世帯の増加。通常、リフォームは2人以上の世帯で実施（図表6）。高齢者世帯では単身世帯の割合が増加しており（図表7）、これがリフォーム需要を押し下げる力として作用。
- (6) 実際、住宅ストックの減少率を詳細にみると、高齢者世帯が多く居住する築年数の古い住宅での減少率は足元で低下傾向（図表8）。この下振れを勘案すると、2008年から2013年までのリフォーム需要は323万戸から220万戸に減少。今後、高齢化が進行するほど、リフォーム需要が縮小することに。
- (7) 新築の減少、建て替えの減少だけでなく、リフォームにも下振れ圧力が強まることになれば、国内の住宅市場は大きく縮小する恐れ。住宅ローン減税など新築向けの住宅促進策を強化するだけでなく、高齢単身世帯のリフォーム促進策や、サービス付き高齢者住宅などへの住み替えに伴う古い住宅の建て替え促進策など、より広範囲な住宅市場活性化策を講じる必要がある。

(図表5)リフォーム需要の推移



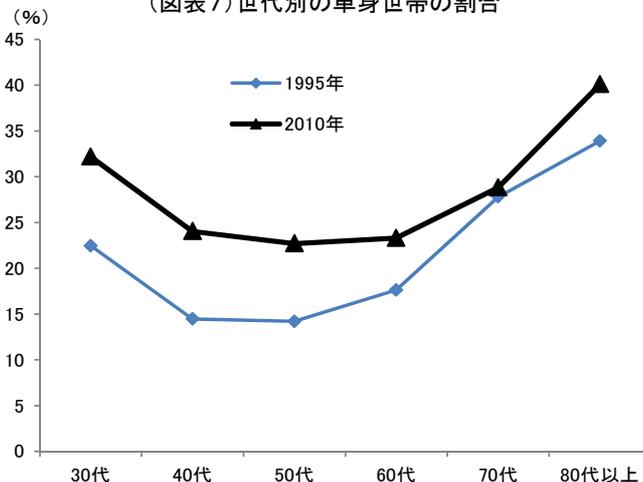
(資料)国土交通省、総務省を基に日本総研作成
(注)過去5年間の累計。

(図表6)リフォーム世帯の世帯人員



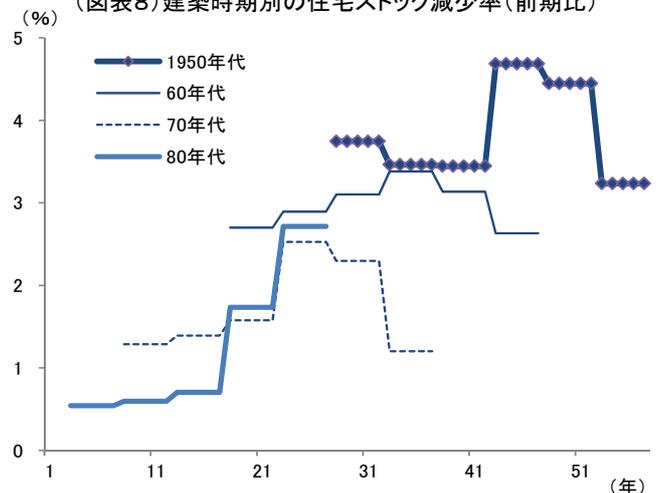
(資料)住宅リフォーム推進協議会(2012年度)

(図表7)世代別の単身世帯の割合



(資料)総務省を基に日本総研作成

(図表8)建築時期別の住宅ストック減少率(前期比)



(資料)総務省を基に日本総研作成