

ズームイン これからの住宅需要の行方

一次取得需要として市場を牽引してきた団塊ジュニアが、今後は買い替え期に移行する一方、団塊シニアが持家を手放す可能性も増すなど、住宅需要が変化しつつある。人口・世帯の減少が顕在化している近畿圏において多様化する居住ニーズを把握し、新たな市場への対応を探る。

1. 世代別の人口・世帯構造

- 1947～49年生まれの団塊シニアは近畿圏で108万人、71～74年生まれの団塊ジュニアは132万人。持家取得層に当たる30～40歳代は全体の26.7%を占め、依然として需要は大きい(図表1)。
- 近畿圏では、世帯主年齢が60歳以上の世帯数が全体の半数近くを占める。団塊シニア層も夫婦のみ・単身世帯化が進んでおり、現住宅の間取りの改修や住み替えが一層進むと考えられる。

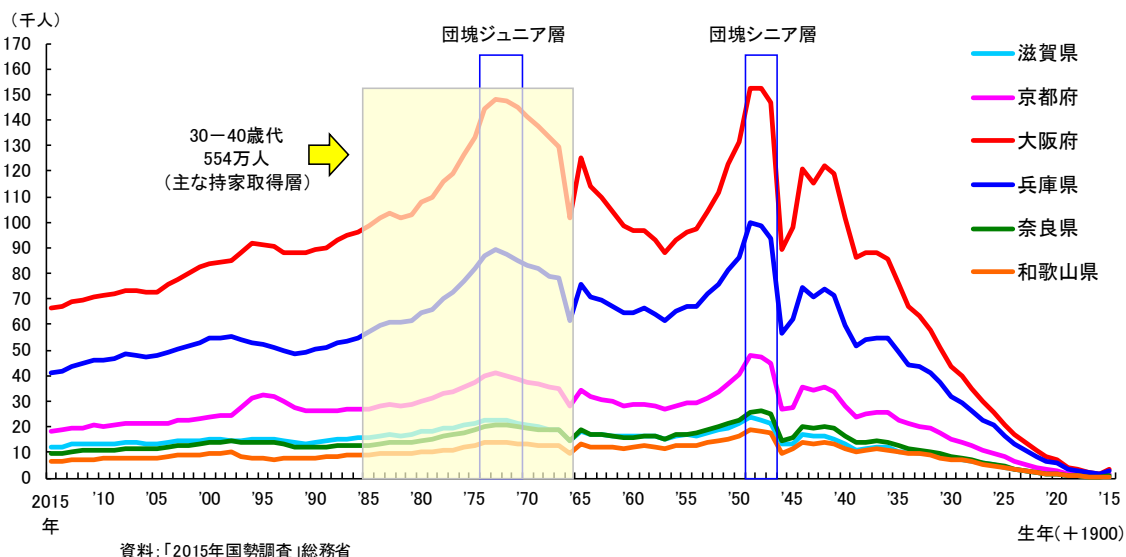
2. ライフステージ別の居留意向

- 住宅や住環境で重視する点や不満点としては、ファミリー世帯で住宅の広さや省エネルギー性能、若年単身では通勤等の利便性、高齢世帯では火災・地震等の安全性などが中心となっている。
- 各世帯とも、住宅の基本性能である省エネ・耐震・バリアフリー化に対する不満が高く潜在需要は大きい。リフォーム計画の内容としては水周り設備や内装の改修が中心となっている。

3. 今後の住み替え・改善意向

- 向こう5年程で住み替え・改善意向がある世帯は、若年単身や長子が5歳以下のファミリー世帯で6割前後を占め、若い世帯ほど将来に向けた改善意向は強い。
- 計画内容は若年単身で賃貸への住み替えが大多数を占めるが、ファミリー世帯では新築持家戸建の取得意識が高い。子供の成長に伴いリフォーム意識が高まり、高齢単身では再び賃借意向も高まる。
- 住み替え上の課題としては、預貯金や返済能力の不足が最多で、建て替えやリフォームでは適当な相談相手や業者に関する情報入手の困難さを指摘する比率も高い。放置空き家化しやすいのは昭和55年以前の住宅や別荘で、専門業者に管理を委託すると売却や賃貸する比率も高くなる。

図表1 府県地域別の年齢別人口



資料:「2015年国勢調査」総務省

1. 世代別の人口・世帯構造

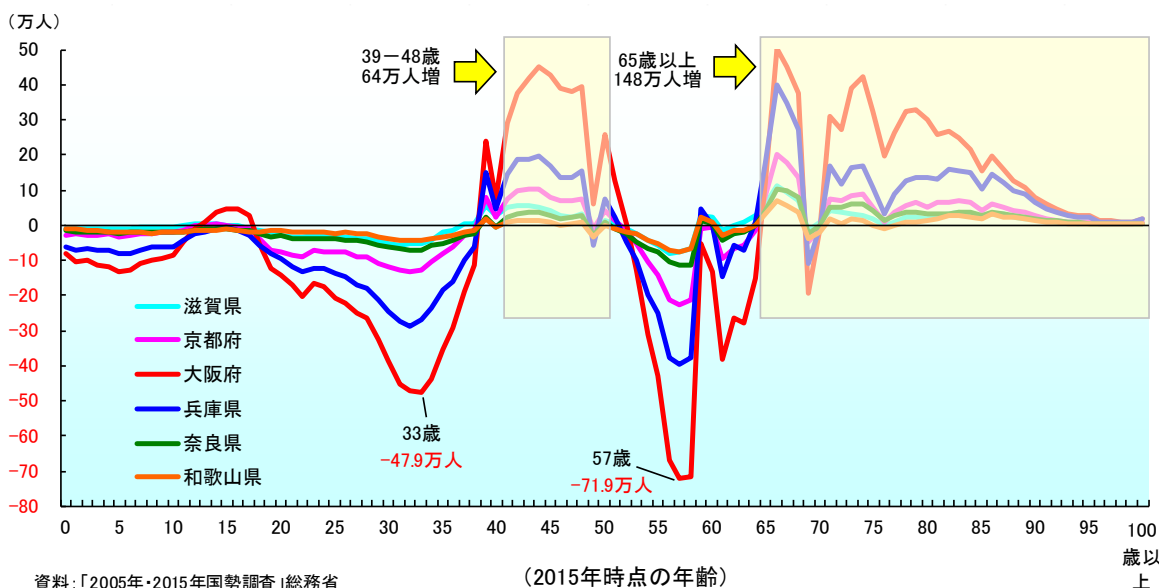
主な一次取得層である
30～40代は減少

近畿圏では、2府4県とも既に人口が減少し始めており、世帯数の減少も時間の問題とされている。住宅需要は基本的に世帯数に依拠するため、中長期的には住宅需要の減少が懸念される。ここ数年は厚い需要層を形成する団塊ジュニア世代が住宅取得期に当たっていたため、新築をはじめとする住宅市場は比較的堅調に推移していたが、今後は本格的な市場の変革期を迎えることになるとみられる。

高度成長期の住宅市場を支えてきた団塊シニア世代は既に70歳前後となり、一次取得層であった団塊ジュニア世代も、今後は買い替え層に姿を変えていくとみられる。一般的に団塊シニア世代は1947～49年生まれ、団塊ジュニア世代は1971～74年生まれとされるが、対象年齢の幅が狭いため数年が経過すると住宅市場の姿は大きく変わる。市場におけるボリュームゾーンの捉え方や各世代へのアプローチについて、考え直す時期に来ていると言えよう。

近畿圏は、他の大都市圏に比べて少子高齢化や圏外への転出による人口の社会減少が進んでおり、人口構成をみると中高年層のボリュームが大きい（P1・図表1）。2015年時点の団塊シニアは近畿2府4県を合わせて108万人で全体の5.2%、団塊ジュニアは132万人で6.4%を占める。近年の住宅需要を支えてきた団塊ジュニアは17年時点で43～46歳となっているが、向こう10年程度は買い替え需要として捉えることができる。概ね持家取得期に該当する30～40歳代は554万人で全体の26.7%を占め、依然として大きな需要層を形成しているが、2010年に比べて約11万人減少している。

図表2 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2005年→2015年）



資料：「2005年・2015年国勢調査」総務省

(2015年時点の年齢)

世帯主年齢の中心は
60～70歳代

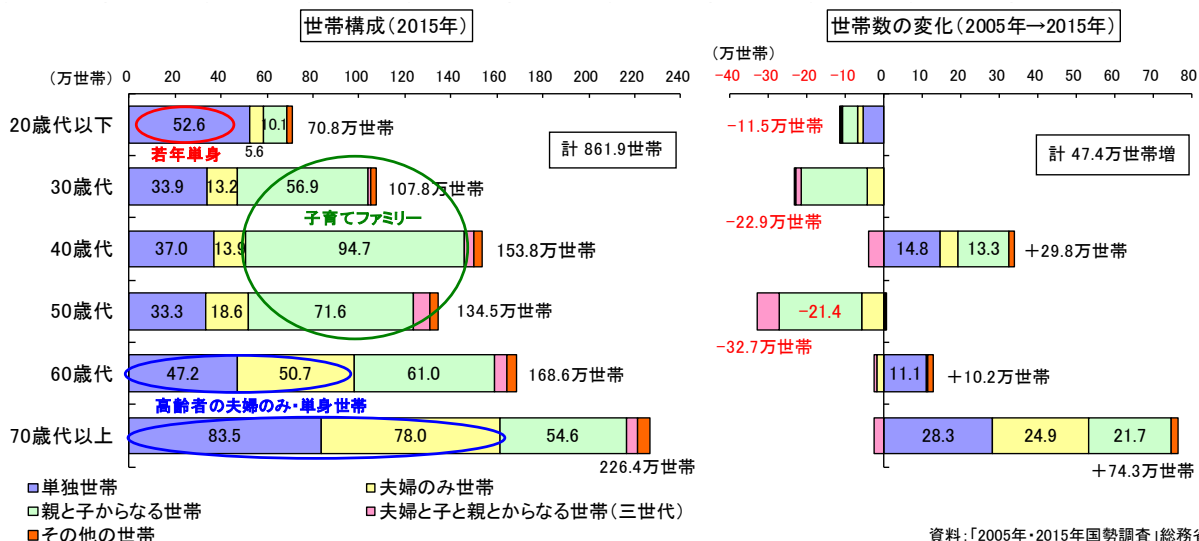
2015年の国勢調査に基づき05年からの10年間の人口変動をみると、最も増加が目立つのは団塊シニアや70歳以上（17年時点で72歳以上）の戦中・戦前生まれで、双方合わせて148万人増加した。次いで、39～48歳（17年時点で41～50歳）の64万人増が突出して多く、団塊ジュニアを含む需要が増加している。ただ、38歳（17年時点で40歳）以下はほとんどの府県で減少しており、特に大阪府や兵庫県の30歳代は団塊ジュニア世代の40歳代への移行に伴う穴埋めができていない（図表2）。

今後、近畿圏外からの人口転入増がなければ、両府県の30～40歳代を中心とする需要層（特に新築需要）は大幅な減少を余儀なくされる。一方、今後団塊ジュニア世代が移行する50歳代は10年間で大幅な増加が見込まれ、既に持家を保有する世帯が買い替えに動く可能性がある。買い替えでは新築にこだわらない世帯も多く、中古住宅市場の拡大につながる事が期待される。

世帯数の動きをみると、近畿圏では既に世帯主年齢が60歳代や70歳以上の世帯数は、50歳代以下の各世代を大幅に上回る。15年時点では近畿圏862万世帯のうち60歳代が19.6%、70歳以上は26.3%にのぼる。その内訳は単独世帯や夫婦のみ世帯の比率が高く、双方合わせて60歳代は58.0%、70歳以上は71.3%に達する（図表3）。子育てを終えた団塊シニア世代では夫婦のみや単身世帯化が進んでおり、現在居住している住宅の間取りの変更や大規模なリフォーム、住み替え等の動きが一層進むものと考えられる。

05年から15年の世帯構成の変化をみると、団塊シニアが60歳代に移行したことで50歳代の世帯数が大幅に減少し、団塊ジュニアが

図表3 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2005年→2015年）



資料:「2005年・2015年国勢調査」総務省

40歳代に移行した30歳代もファミリー層を中心に減少傾向にある。一方、増加が目立つ40歳代や60～70歳以上の世帯は、単身や夫婦のみ世帯が増加しており、団塊シニアより上の高齢者世帯も大幅に増加している。今後は、こうした世帯における住宅設備のバリアフリー化等の改修や、高齢者向け施設への転居、子世帯の独立に伴う現住宅の売却等の対応が必要となってくる。

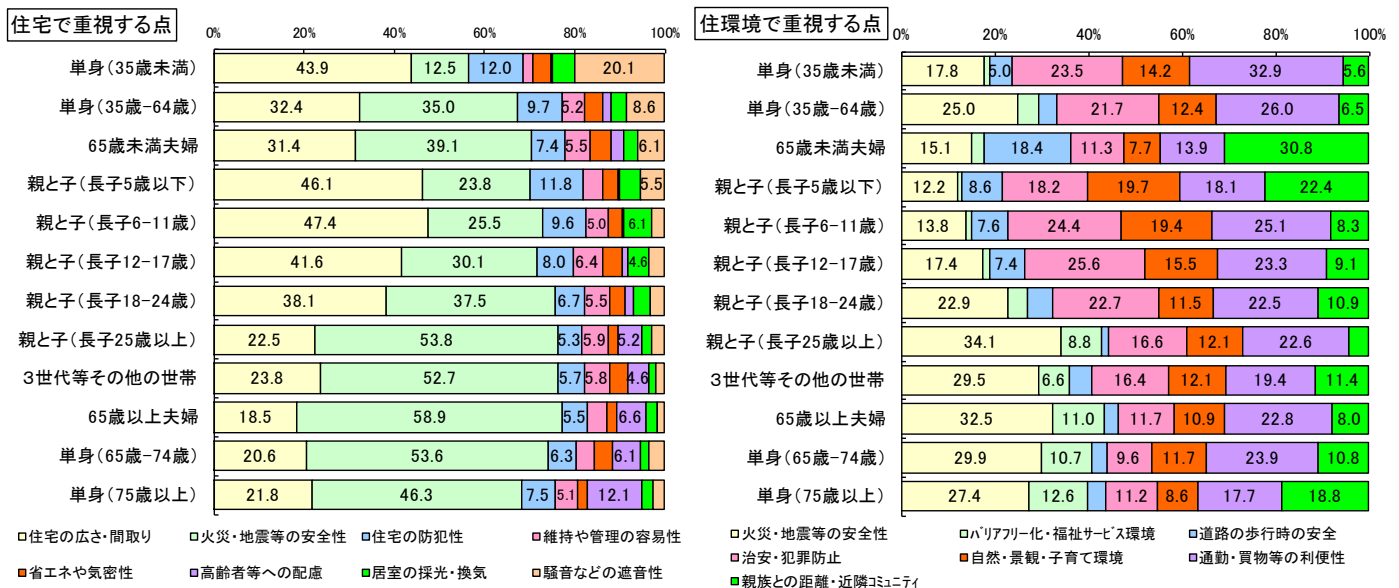
2. ライフステージ別の居住意向

家族構成により異なる 居住ニーズ

このように近畿圏でも団塊世代の「山」が動くことにより、住宅需要の質・量は大きく変化しつつある。ライフステージの違いによる居住ニーズの変化も大きく、家族構成ごとの需要を的確に捉えることが益々重要となっている。

国土交通省が公表している住生活総合調査によると、住宅・住環境で重視するポイントは家族構成の違いによって差がみられる。住宅に関しては、若年単身世帯や子供が小さなファミリー世帯で「住宅の広さ・間取り」を重視する意向が強く、子供の成長とともに「火災・地震等の安全性」が重視され、高齢の夫婦や単身世帯でも同様の傾向がみられる。高齢者世帯が「高齢者等への配慮」を重視するのは当然だが、「省エネ性能」や「維持管理の容易性」等とともにその比率は必ずしも高くなく、若年層は広さや間取り、中高年齢層は防災性を最も重視していることがわかる（図表4）。

図表4 家族構成別の重視する住宅・住環境のポイント（最も重視するもの）



資料：「2013年住生活総合調査」国土交通省

図表5 家族構成別の住宅に対する不満点（上位3位）

	1位	2位	3位
単身(35歳未満)	上下階や隣戸からの遮音性 56.0%	外部からの騒音などに対する遮音性 54.5%	高齢者等への配慮 50.8%
単身(35歳～64歳)	高齢者等への配慮 56.3%	外部からの騒音などに対する遮音性 51.6%	冷暖房などの省エネルギー性 51.2%
65歳未満の夫婦	高齢者等への配慮 55.4%	冷暖房などの省エネルギー性 46.5%	地震時の住宅の安全性 45.3%
親と子(長子5歳以下)	高齢者等への配慮 49.1%	冷暖房などの省エネルギー性 44.5%	収納の多さ、使いやすさ 43.5%
親と子(長子6～11歳)	冷暖房などの省エネルギー性 44.9%	収納の多さ、使いやすさ 44.6%	高齢者等への配慮 44.0%
親と子(長子12～17歳)	冷暖房などの省エネルギー性 49.8%	収納の多さ、使いやすさ 49.4%	高齢者等への配慮 48.8%
親と子(長子18～24歳)	高齢者等への配慮 57.2%	冷暖房などの省エネルギー性 52.3%	収納の多さ、使いやすさ 51.5%
親と子(長子25歳以上)	高齢者等への配慮 57.6%	地震時の住宅の安全性 54.4%	住宅のいたみの少なさ 49.7%
3世代等その他の世帯	高齢者等への配慮 55.1%	地震時の住宅の安全性 52.4%	冷暖房などの省エネルギー性 51.9%
65歳以上の夫婦	高齢者等への配慮 55.1%	地震時の住宅の安全性 52.6%	住宅のいたみの少なさ 44.4%
単身(65歳～74歳)	地震時の住宅の安全性 53.8%	高齢者等への配慮 52.8%	住宅のいたみの少なさ 49.6%
単身(75歳以上)	地震時の住宅の安全性 49.6%	高齢者等への配慮 46.2%	住宅のいたみの少なさ 44.9%

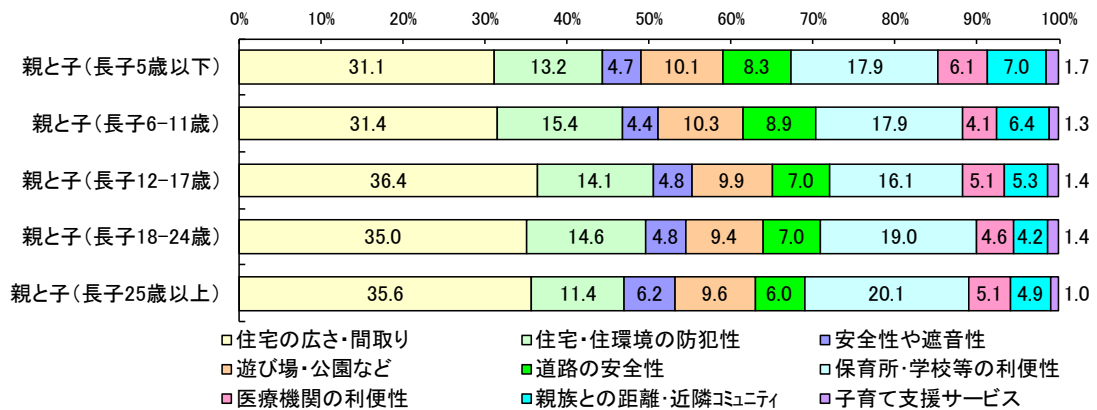
資料：「2013年住生活総合調査」国土交通省

住環境については、若年単身で「通勤・買物等の利便性」が最も重視され、「治安・犯罪防止」がこれに次ぐ。年齢が上がるにつれて「火災・地震等の安全性」が重視され、高齢者世帯などでその傾向が最も強くなる。また、ファミリー世帯では「治安・犯罪防止」や「自然・景観・子育て環境」を重視する比率が高く、家族構成ごとのニーズの違いが改めて理解される。

一方、住宅に対する不満点をみると、高齢の単身世帯や夫婦のみ世帯では「地震時の安全性」に対する不満が最も強く、耐震性が重視されている。「高齢者等への配慮」への不満は高齢者世帯でも高いが、65歳未満の単身・夫婦のみ世帯や長子年齢の高いファミリー世帯では1位となっている。これはバリアフリー対応が既に一般化しており、必要最低限の住宅性能と認識されていることが考えられる(図表5)。

長子6～17歳のファミリー世帯では「省エネルギー性」や「収納の多さ、使いやすさ」への不満が最も高く、子どもの成長とともに光熱費や部屋の狭さへの関心が強い。また、35歳未満の単身世帯では遮音性に対する不満が高い。このように、不満点に挙げられているのは、住宅の基本性能である省エネ・耐震・バリアフリー化などである。それぞれの世帯が持つニーズの違いが明らかとなっているが、上記のような住宅性能の問題に対する潜在需要も大きいことを認識すべきと考えられる。

図表6 子育てにおいて重要な要素



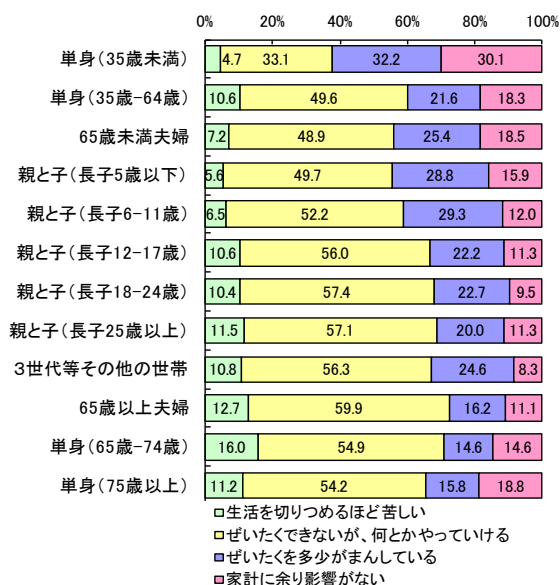
資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

また、子育てに重要な要素としては「住宅の広さ・間取り」が最も多く挙げられており、「保育所・学校等の利便性」や「住宅・住環境の防犯性」が「遊び場・公園など」がこれに次いでいる。長子年齢が上がると「学校等の利便性」の比率が高くなることも特徴となっている(図表6)。

ファミリー世帯では省エネ性能(光熱費)に対する不満が強かったが、住居費全般で見ると子供の成長とともに負担感が増し、3世代世帯や高齢夫婦・単身世帯でも「生活を切り詰めるほど苦しい」「ぜいたくできない」との指摘は多い。ちなみに持家への住替え予算は、将来に備えてより大きな住戸を求める傾向が強くなる長子年齢が低いファミリー世帯や若年夫婦のみ世帯で相対的に大きくなる(図表7)。

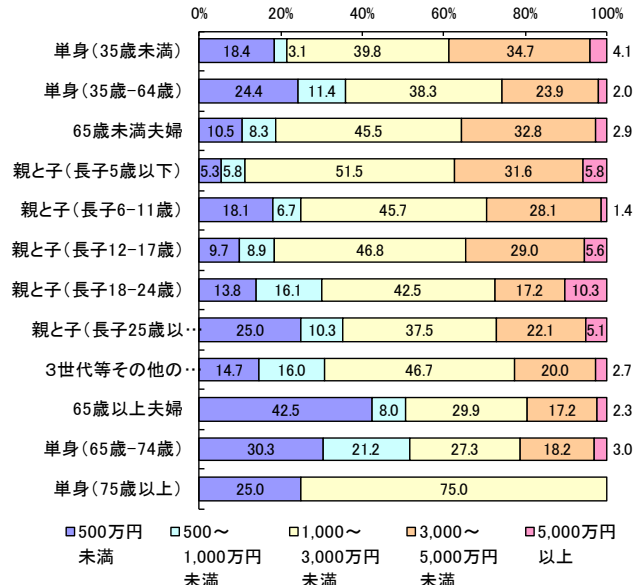
図表7 住居費に関する状況

■住居費負担に対する評価



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

■持家への住み替え予算



3. 今後の住み替え・改善意向

住み替え・改善意向は
若年単身等で6割前後

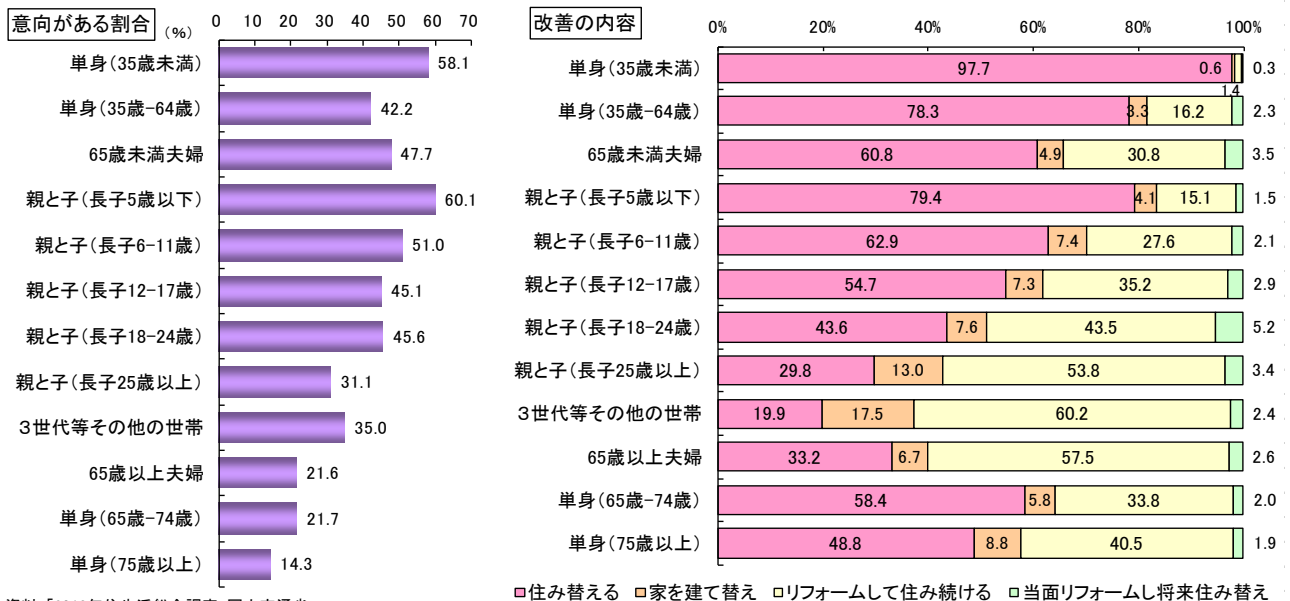
新築戸建志向が依然
強いファミリー世帯

最後に、以上のような住まいの問題点を改善する上で、住み替えやリフォームを具体的に計画している割合がどの程度あるか捉えることにする。向こう5年程度で現住宅の住み替え・改善計画を持つ世帯は、35歳未満の単身や長子5歳以下のファミリー世帯で6割前後にのぼり、65歳未満の夫婦や長子6～24歳のファミリー、35～64歳の単身世帯で4割以上を占める。高齢者世帯ほど改善意向は低下し、65歳以上の単身・夫婦世帯では2割前後にとどまる(図表8)。

改善計画の内容をみると、35歳未満の単身では住み替えが97.7%を占め、35～64歳の単身世帯や長子5歳以下のファミリーでも8割近くに上る。長子年齢が上がるとリフォームをして住み続ける比率が上昇し、高齢夫婦世帯では6割近くを占める。一方、高齢単身世帯では住み替え意向が再び高まり半数前後を占めるが、これは維持管理の容易なマンションや高齢者向け施設等への転居を前提にしているとみられる。このように、高齢者世帯における住み替えの潜在需要は大きいと言える。

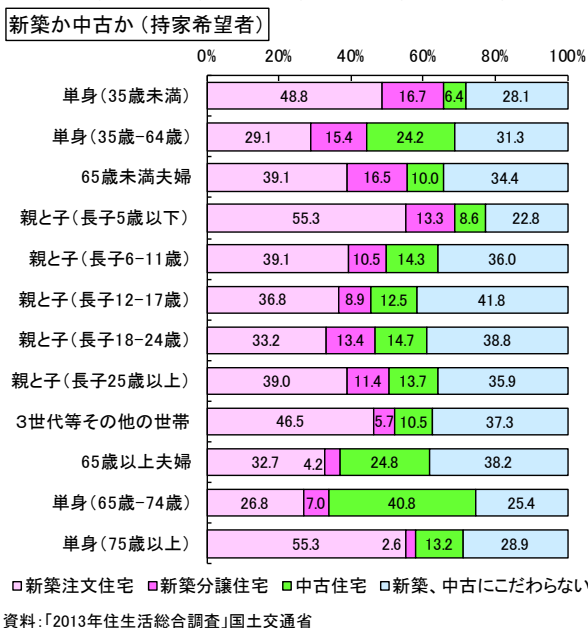
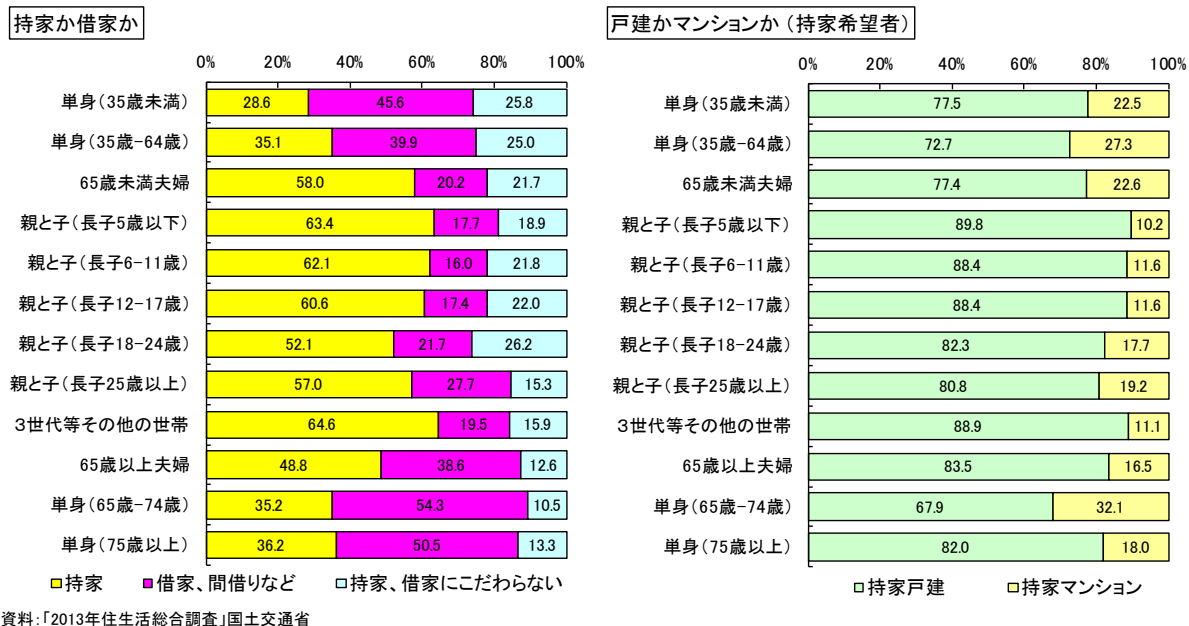
住み替え意向のある世帯に対象住宅の種類を聞いたところ、64歳以下の単身世帯では「借家等」の比率が高く4割前後を占める。一方、65歳未満の単身世帯やファミリー世帯では「持家」を住み替え先に希望する比率が高くなり、長子17歳以下の世帯では6割を超える。

図表8 住宅の住み替え・改善意向の有無・内容(今後5年程度)



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

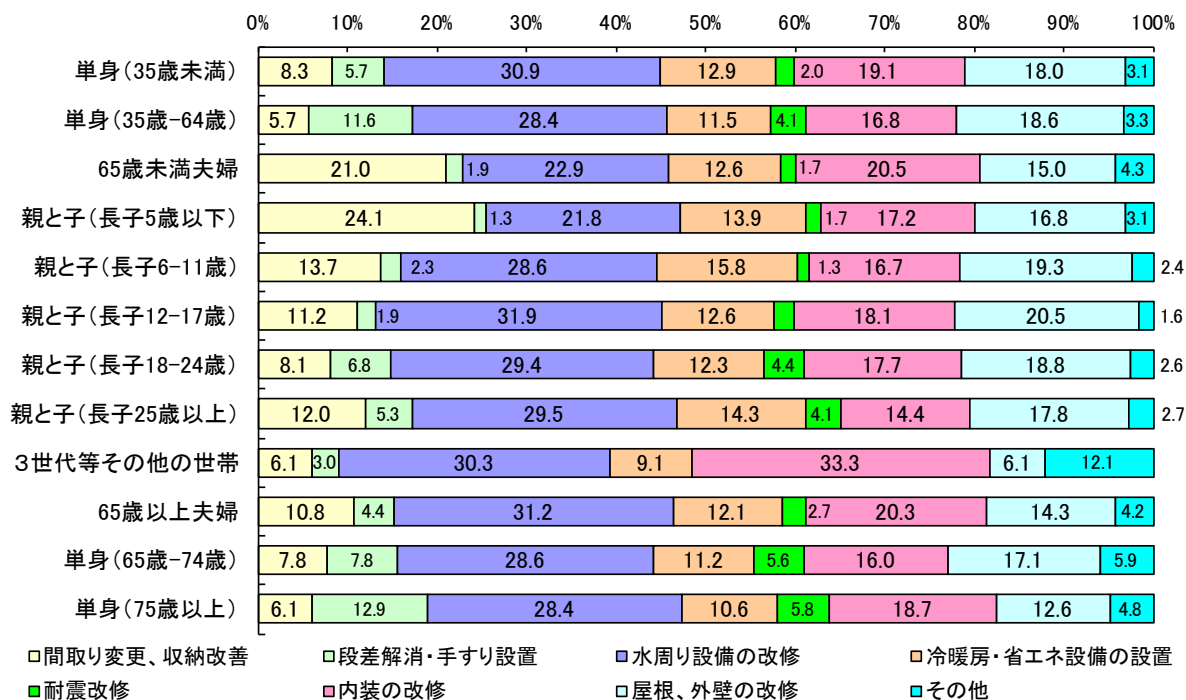
図表9 購入計画がある場合の対象住宅（今後5年程度）



また、持家希望者に戸建かマンションかを聞くと、戸建住宅を希望する比率が高く各世帯とも6~8割を占める。特に長子17歳以下の世帯は9割近くに達し、若年ファミリー層の戸建志向は依然として強いことがわかる。持家希望者に新築か中古かを聞くと、多くの世帯で新築注文住宅に対する意向が強く、長子5歳以下では半数を超え、子育て期にあるファミリー世帯の新築戸建志向は根強い(図表9)。

一方、中古住宅のみを積極的に選好する世帯は少ないが、団塊シニア世代を含む65~74歳の高齢単身世帯は4割を超えて最も多い。ただ、新築・中古にこだわらない比率を含めるとファミリー層でも半数

図表 10 リフォーム計画の内容（今後 5 年程度）



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

年齢で変化する改善計画の目的や課題

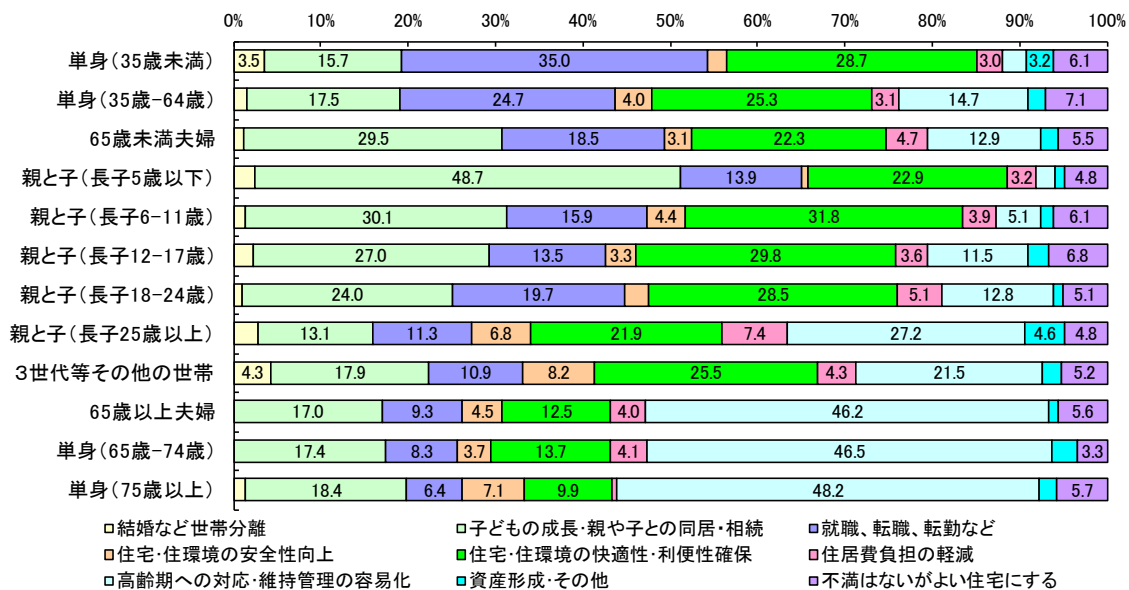
前後は中古住宅が選択肢に入っており、今後の需要の広がりが期待できる。

リフォームを計画している世帯では「水周り設備の改修」が多くを占め、「内装の改修」や「屋根・外壁の改修」もこれに次ぐ。65歳未満の夫婦や長子5歳以下のファミリー世帯では間取り変更に対する意向も目立つほか、65歳以上夫婦や単身世帯では「段差解消・手すり設置」も一定の比率があり、家族構成によってリフォーム対象箇所の違いが現れている（図表 10）。

住み替え・改善計画の目的としては、若年単身世帯や夫婦のみ世帯、ファミリー世帯では「子どもの成長・親や子との同居・相続」や「住宅・住環境の快適性・利便性確保」を求める比率が高くなるが、65歳以上の夫婦・単身世帯では「高齢期への対応・維持管理の容易化」が最も多くなるなど、改善計画の目的においても家族構成による明確な違いがみられる（図表 11）。

住み替え等に関する課題としては、各ライフステージとも「預貯金や返済能力の不足」が最多となっており、住み替えやリフォームではやはり経済的な問題が先に立つ。特に、大きな住戸規模を求める必要がある長子18歳以上の世帯や3世代世帯などではその傾向が強い。一方、若年単身世帯では「予算の範囲で気に入った住宅がない」や

図表 11 住み替え・改善計画の目的



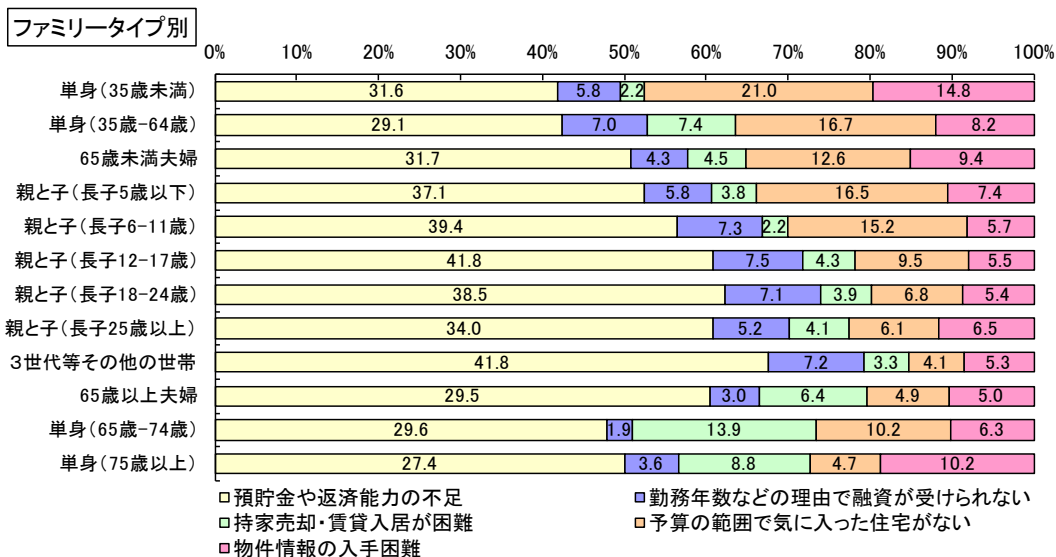
資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

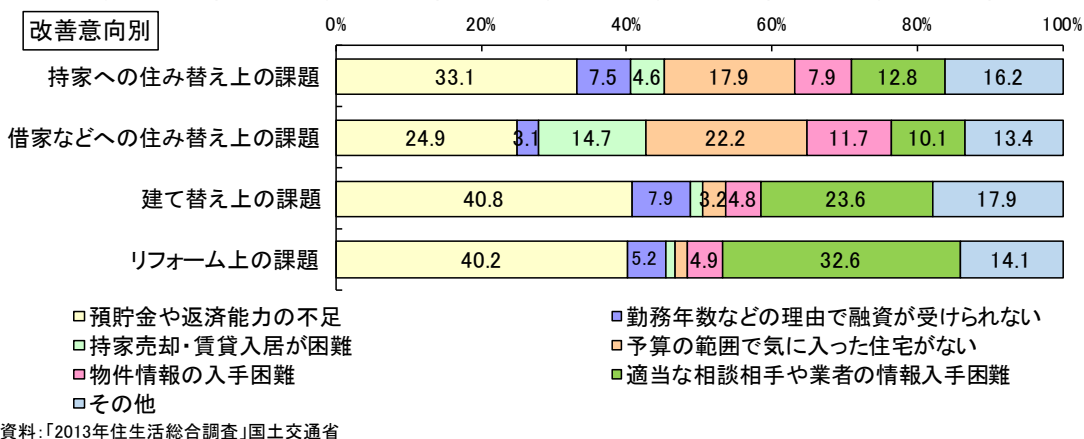
放置空き家化しやすい
昭和55年以前の住宅

「物件情報の入手困難」を挙げる意見も多い。建て替えやリフォームでは「適当な相談相手や業者の情報入手困難」を指摘する比率も高く、こうした世帯に対しては一般的なネット上での情報開示だけでなく、口コミや紹介など顧客への多面的なアプローチを図るなど改善の余地が大きいと考えられる(図表12)。

近年、深刻な問題が指摘されている空き家の実態については、この調査でも捉えられている。部分的にも腐朽・破損を抱えている空き家は共同住宅より戸建住宅に多く、特に昭和55年以前に建築された

図表 12 住み替え等に関する課題

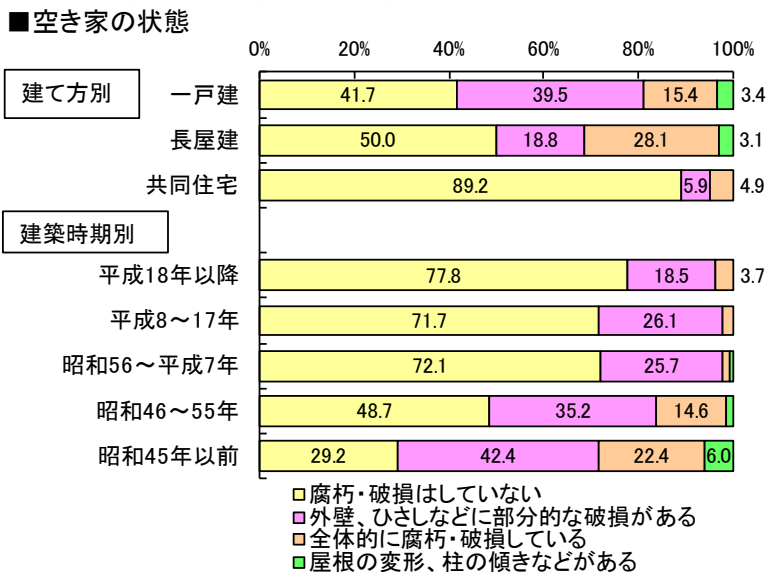




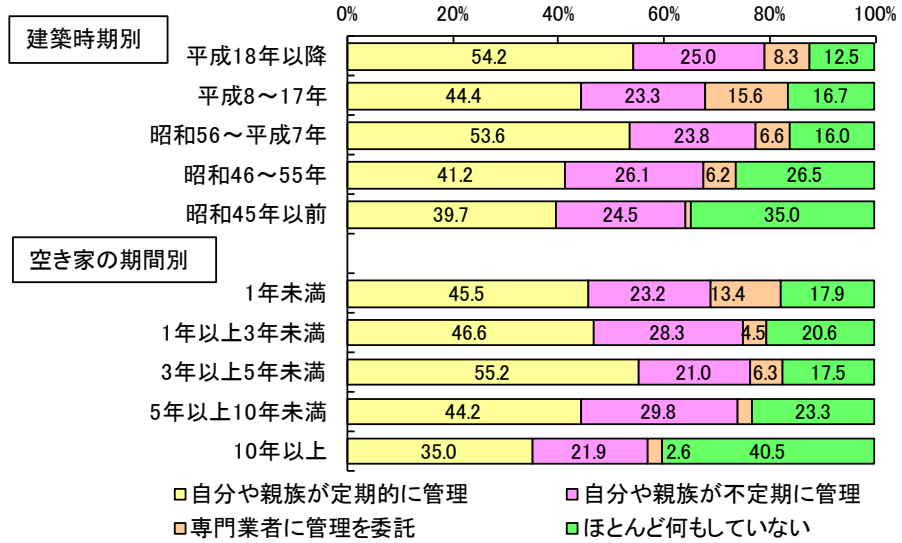
住宅でそうした状態が多くみられる。管理状態についても昭和55年以前建築の空き家では「ほとんど何もしていない」とする比率が高く、経年住宅ほど放置空き家となっている実態が改めてわかる。空き家になってからの期間でも5年以上経つと「ほとんど何もしていない」比率が上昇し、「自分や親族が定期的に管理」する比率は低下する(図表13)。

空き家の活用意向としては、相続で取得した空き家に比べて借りた空き家の方が「自分で住む」意向が強く、郊外の住宅地では「売却」も選択肢に入るが、別荘地では「そのままにしておく」比率が目立つ。腐朽・破損している空き家ほど「そのままにしておく」比率も高く、放置空き家化しやすい。一方で、専門業者に管理を委託する場合は、「売却」や「賃貸」の比率は高くなるのがわかる(図表14)。

図表13 空き家の建物の状態



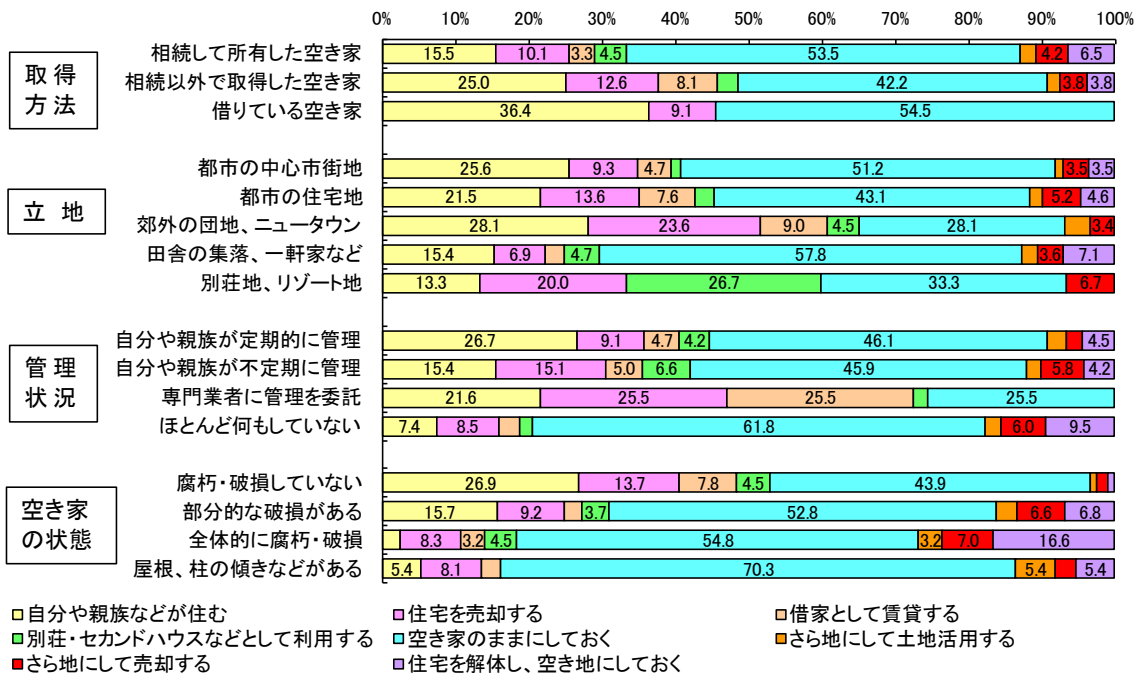
■空き家の管理状況



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

以上のように、ライフステージや物件ごとに多様なニーズを抱えており、様々なアプローチが必要とされることが改めてわかる。中古住宅に関しても、予算に応じた住まい方やライフスタイルの提案のほか、耐震・省エネ・バリアフリー化など住宅の基本性能に対するニーズへの対応も含めて、潜在需要をいかに掘り起こすかが重要なカギとなる。基本的には世帯主の年齢が上がるほど、現在の住まいをリフォーム

図表 14 空き家の活用意向



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

しながら住み続ける意向は強くなるが、空き家が増加している郊外の
一戸建を「あがり」とするだけでなく、様々な住み替えの処方箋を示
すことが重要となる。

冒頭で触れたように、近畿圏の人口・世帯構成は大きく変化してお
り、既存の業務形態だけでは需要の先細りは避けられない。今後は、
従来からの仲介や賃貸管理業務などに加えて、リフォームや適切な維
持管理の提案を通して顧客の潜在的なニーズを捉えることが重要と
なる。中古住宅に関してもリノベーションによる新たな価値を付加し
た住宅への住み替えや持家の賃貸化、他の建物から住宅への用途転換
(コンバージョン)、生活支援機能のあるシニア住宅等への転換など、
様々な世帯の居住ニーズに対応した住宅の提供が期待される。