

未来を、ひろげる。



住宅市場の現状と今後の見通し

2024年6月

株式会社ひろぎんホールディングス
経済産業調査部

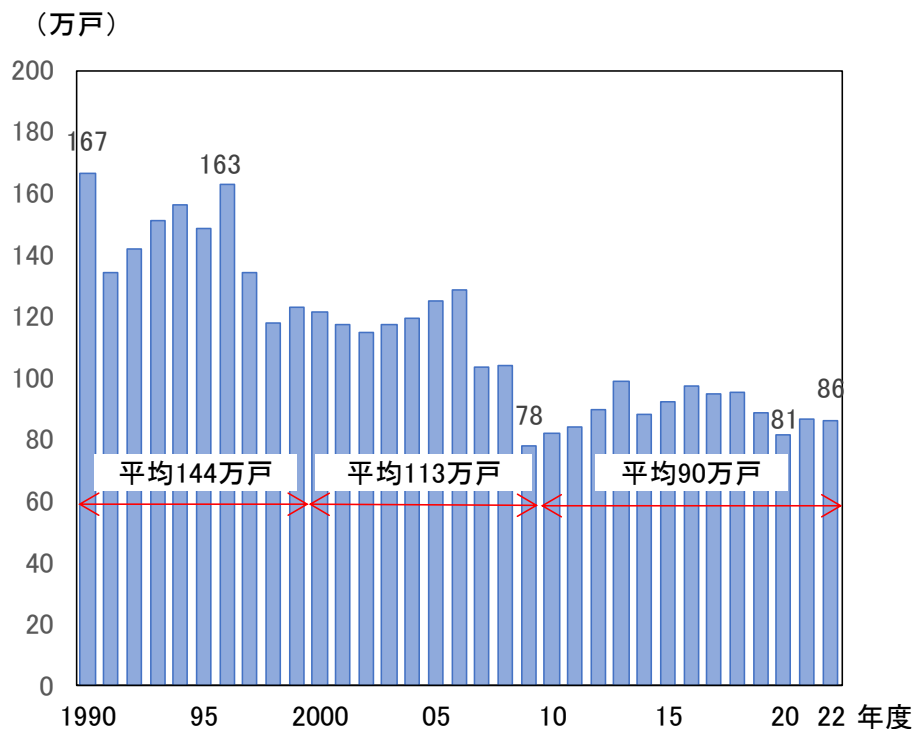
I.	住宅市場の概況	
1.	新築市場の動き	2
2.	中古市場の動き	4
3.	リフォーム市場の動き	5
II.	住宅市場を取り巻く環境変化	
1.	少子高齢化・人口減少	6
2.	世帯数の減少	7
3.	住宅価格の上昇	8
4.	住宅政策の変化	11
III.	今後の需要見通し	
1.	新築市場の見通し	14
2.	中古・リフォーム市場の見通し	15
IV.	まとめ	
	～住宅市場の現状と今後の見通し～	16

- ◆ 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ◆ 本資料は、信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容等は作成時点のものであり、今後予告なく修正、変更されることがあります。資料のご利用に関しては、お客さまご自身の責任において判断なされますよう、お願い申し上げます。
- ◆ 本資料に関連して生じた一切の損害については、責任を負いません。その他、専門的知識に係る問題については、必ず弁護士、税理士、公認会計士等の専門家にご相談のうえ、ご確認ください。
- ◆ 本資料の一部または全部を、当社の事前の了承なく複製または転送等を行うことを禁じます。
- ◆ 本件に関するご照会は、ひろぎんホールディングス経済産業調査部(082-247-4958)までお願いします。

1. 新築市場の動き (1)住宅着工全体の動き

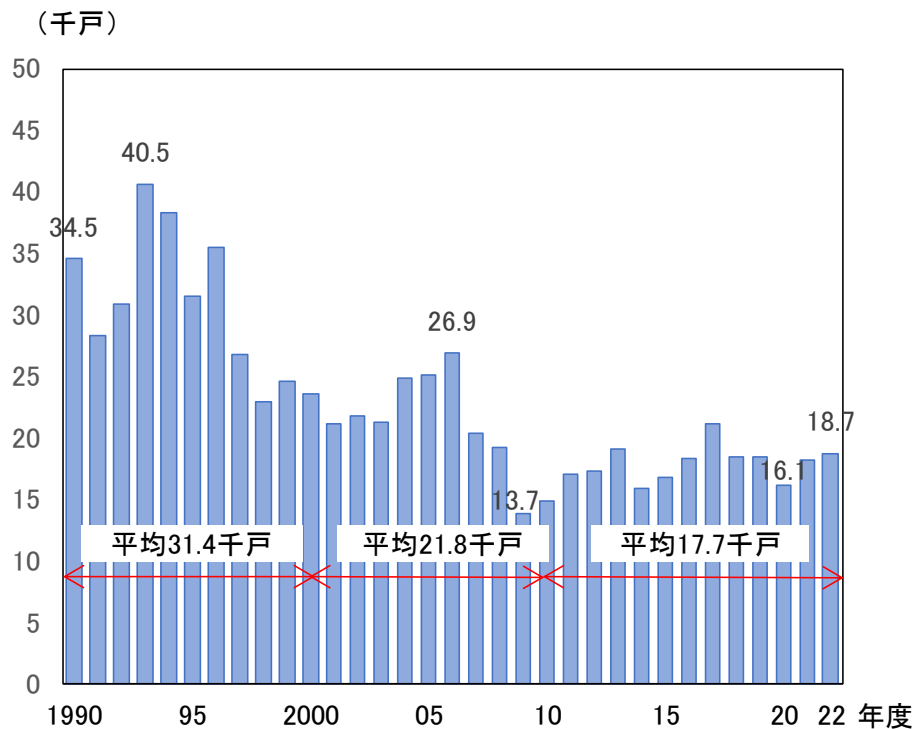
- 2022年度の全国の新設住宅着工戸数は86万戸と、1990年度（167万戸）の約5割の水準に減少した。因みに、この間の年間平均着工戸数は1990～1999年度が144万戸、2000～2009年度が113万戸、2010年度以降が90万戸と、水準は大きく切り下がっている。
- 広島県の新設着工戸数はアジア大会が開催された前年の1993年度には40.5千戸に達したが、以降、全国同様に減少基調を辿り、2022年度は18.7千戸とピークの5割以下に落ち込んだ。因みに、2010年度以降の年間平均着工戸数は18千戸を下回る水準に低下している。

全国の新設住宅着工戸数の推移



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

広島県の新設住宅着工戸数の推移

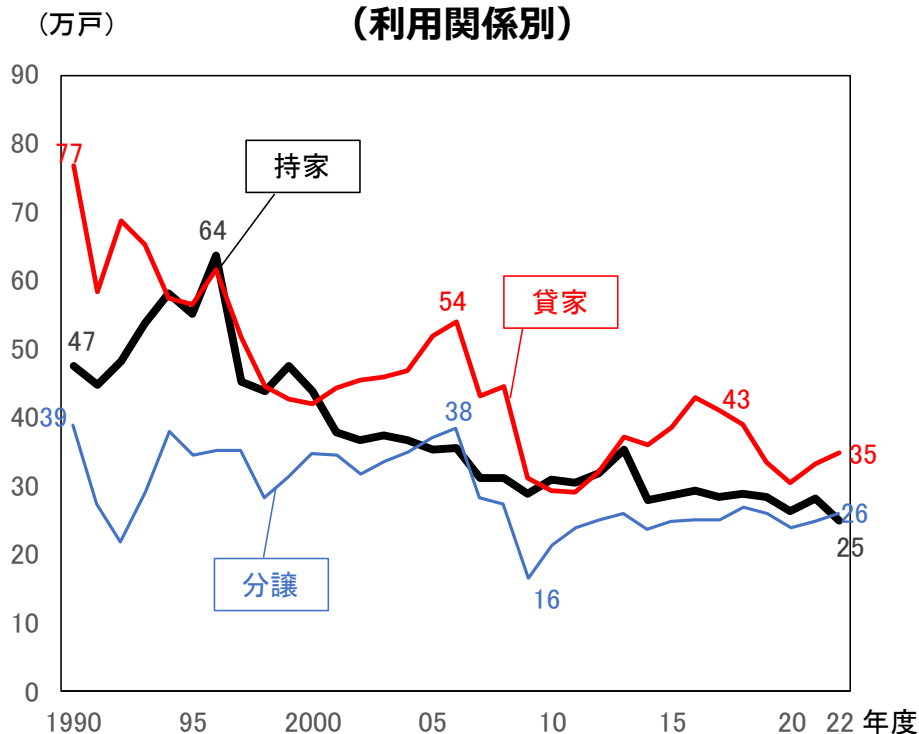


(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

1. 新築市場の動き (2)利用関係別の動き

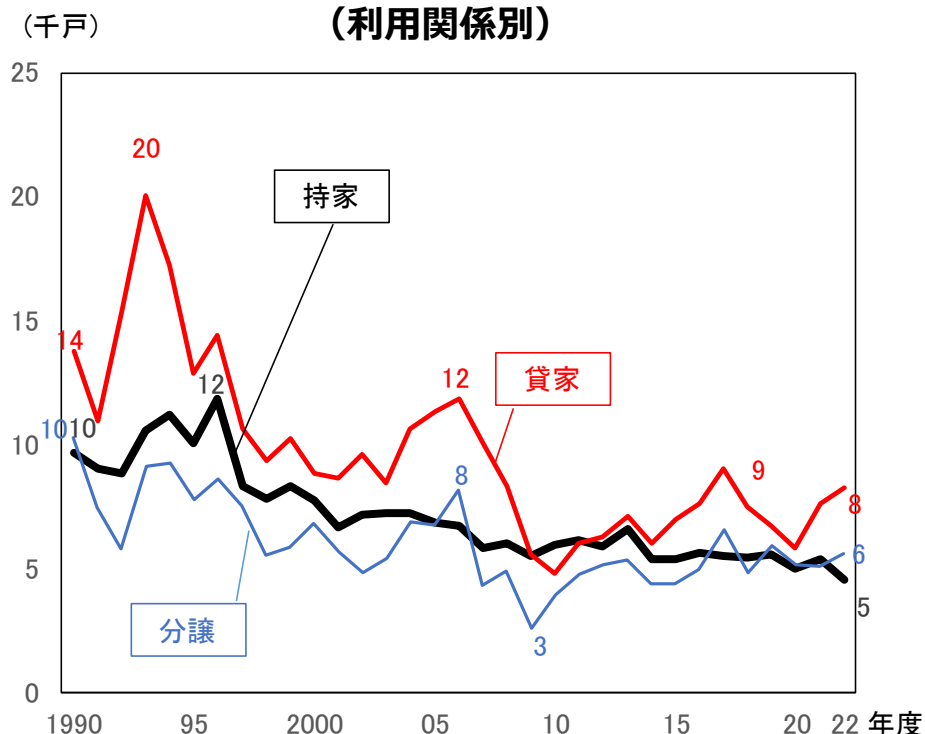
- 1990年度以降の新設住宅着工戸数を利用関係別にみると、「持家」は全国、広島県ともに1996年度をピークに減少基調を辿った。近時、住宅価格の高騰から需要はとくに低迷しており、2022年度はピークの4割前後の水準に減少している。
- 「貸家」は全国が1990年度、広島県は1993年度をピークに変動を伴いながらも減少。リーマンショックや東日本大震災等の影響で大きく落ち込んだ後、2015年1月からの相続税の課税強化や超低金利を背景に増加したものの、サブリース問題の深刻化などから再び落ち込んだ。
- 「分譲」(建売およびマンション)は緩やかに水準を切り下げているが、リーマンショック以降は概ね横這い圏内で推移している。
- なお、広島県の2023年度(23年4月～24年1月)の着工戸数は、持家が前年同期比▲8.6%、貸家が同▲12.1%、分譲が同▲9.9%と、いずれも低迷している。

全国の新設住宅着工戸数の推移
(利用関係別)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

広島県の新設住宅着工戸数の推移
(利用関係別)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

- 全国の中古住宅流通量（※1）は概ね増加基調が続き、2005年の463千戸から2022年には631千戸に拡大した。広島県も8千戸台から10千戸台に水準を切り上げた後、底堅く推移している。
- その要因としては、(1)新築住宅に比べて割安であること、(2)都心部や駅近など新築供給の出難い立地の物件があり、選択肢が広いこと、(3)リフォームにより自分の好みの間取りやデザインを実現できること、などが考えられる。
- 最近では、新築住宅価格が高騰し、利便性の高い立地の供給も減少する中で、新築並みの設備を備えた好立地住宅が比較的安価に買えることから、「中古住宅買取再販」（※2）が、注目を集めている。

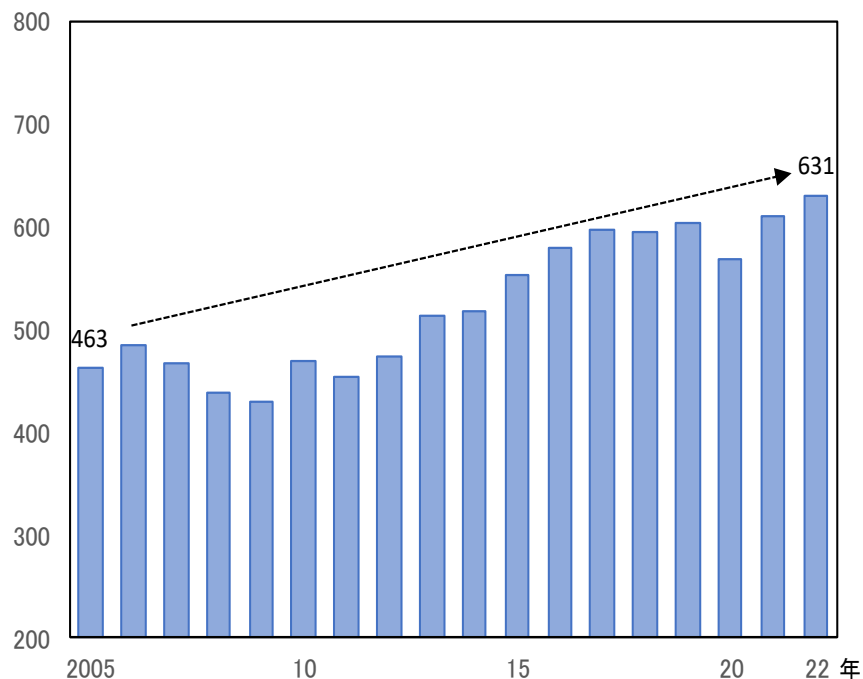
（※1）中古住宅流通量：不動産移転登記に基づく一般社団法人不動産流通経営協会の推計値

〔建物売買による所有権移転登記個数×住宅ストック戸数÷（非住宅ストック棟数＋住宅ストック戸数）〕

（※2）中古住宅買取再販：住宅事業者が中古住宅を買い取り、それをリフォームして販売すること

（千戸）

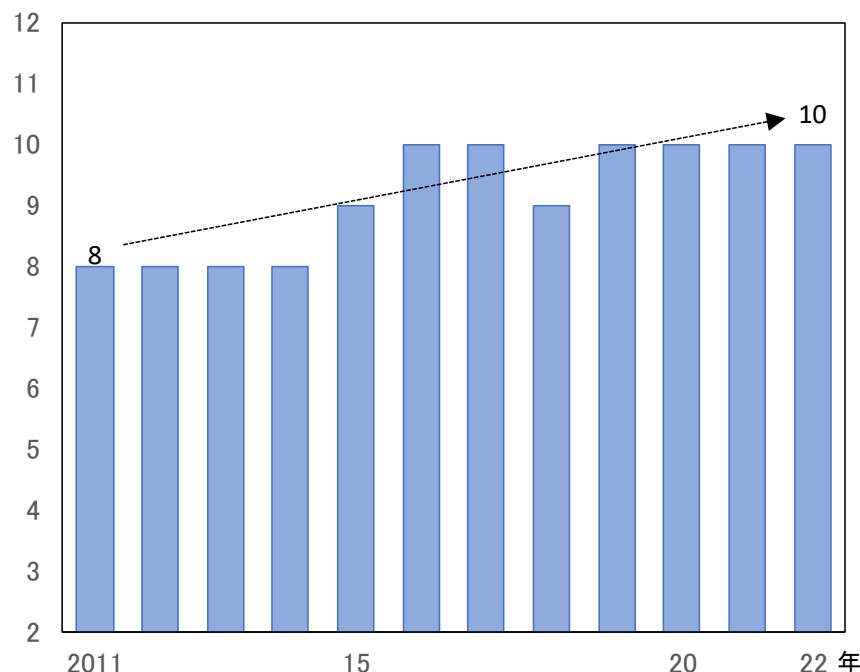
全国の中古住宅流通量の推移



（資料）一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」より当部作成

（千戸）

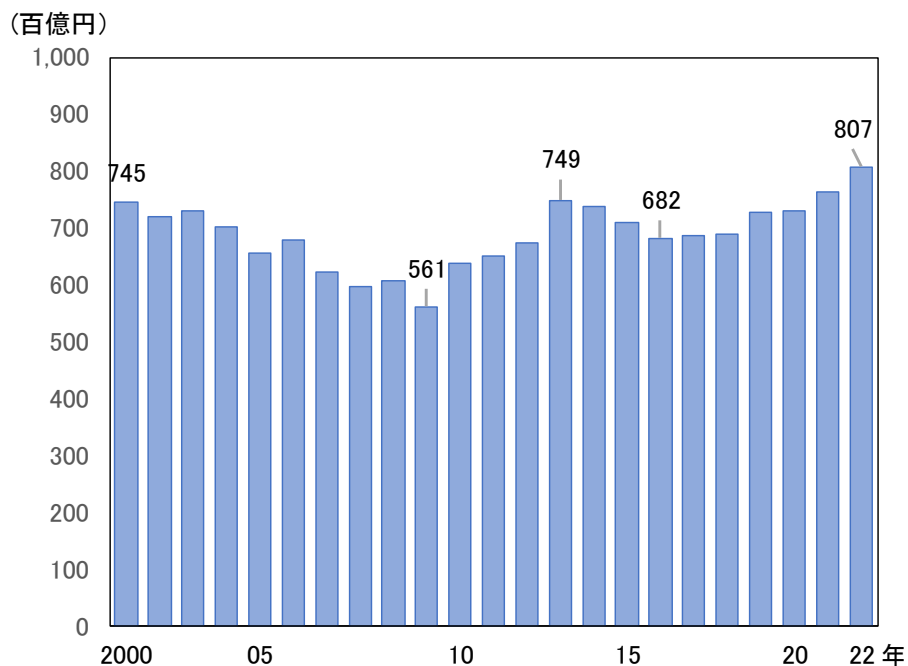
広島県の中古住宅流通量の推移



（資料）一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」より当部作成

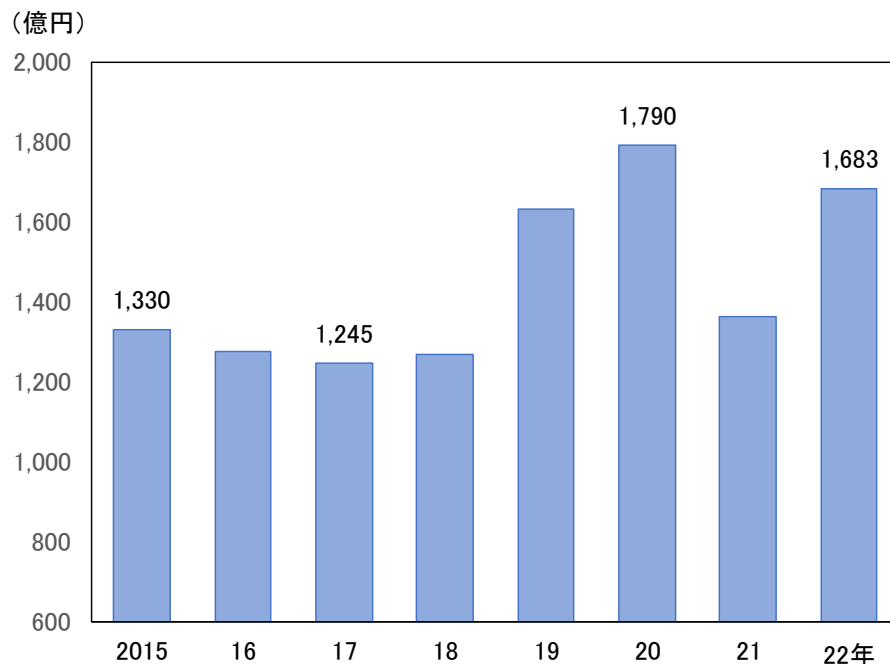
- 全国のリフォーム市場はリーマンショック以降、2014年の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあって減少する時期もみられたが、基調としては拡大が続いた。とくに、首都圏など大都市圏におけるコロナ禍でのリモートワークの浸透などから、リフォーム需要が盛り上がり、2022年度は807百億円に達した。
- 広島県のリフォーム市場も2015年の1,330億円から2020年には1,790億円に拡大した。2021年はコロナ禍における営業活動や顧客等との打ち合わせの中断などから減少したが、2022年度は1,700億円近くまで持ち直している。

全国のリフォーム市場規模の推移



(資料) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住宅リフォーム市場規模」より当部作成

広島県のリフォーム市場規模の推移

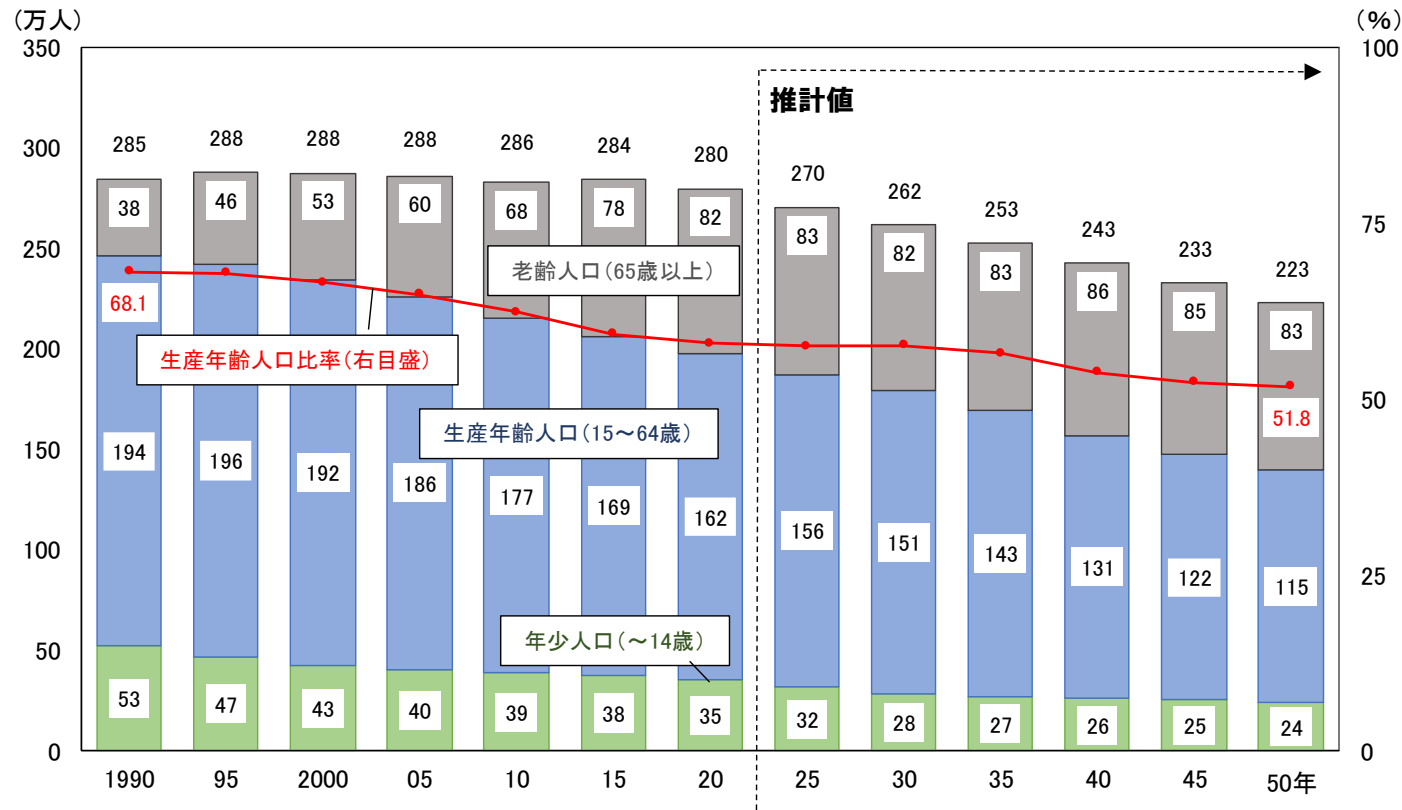


(資料) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住宅リフォーム市場規模」より当部作成

1. 少子高齢化・人口減少

- 広島県の総人口は1995年の288万人をピークに、2020年は280万人に減少。2025年以降は減少ペースが加速し、2050年には223万人（2020年比▲57万人）まで減少すると予測されている。
- この間、生産年齢人口は一貫した減少が続き、総人口に占める割合も2050年には5割近くまで低下。一方、高齢人口は2040年までは増加が見込まれている。

広島県の年齢階層別の人口推移と将来推計

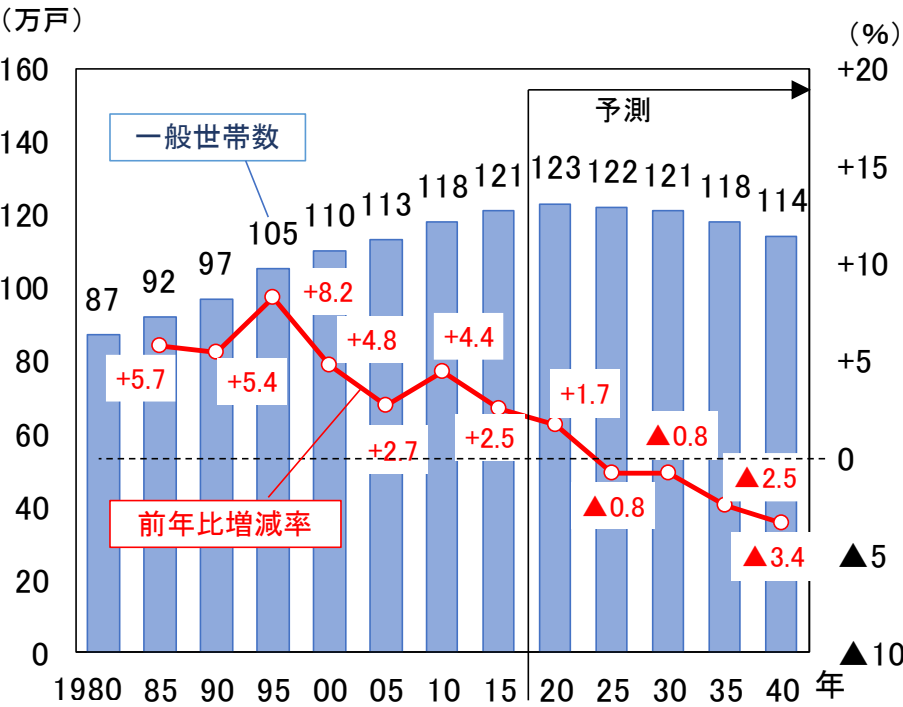


(資料) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2023年推計）」より当部作成

2. 世帯数の減少

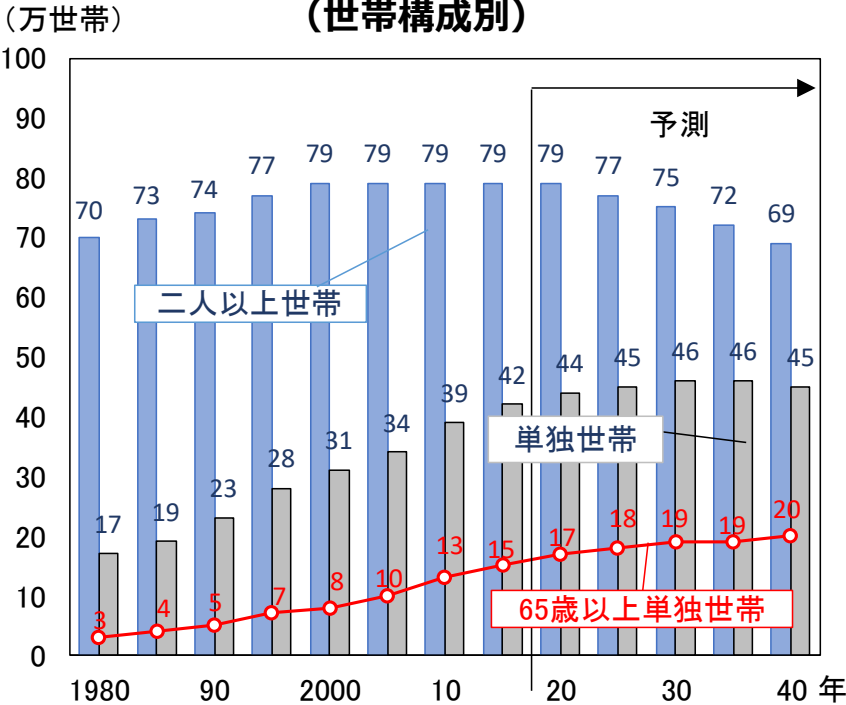
- 広島県の世帯数は、1995年に総人口がピークを打って以降も核家族化の進展などを背景に増加を続けてきたが、2025年には減少に転じると予想されている。世帯構成別にみると、とくに「2人以上世帯」の減少が加速する一方で、「単独世帯」は65歳以上の高齢者世帯を中心に緩やかな増加が見込まれている。
- こうした少子高齢化・人口減少および世帯数の減少から、今後の新築住宅の需要は縮小が見込まれるが、高齢者世帯のバリアフリー化を含めたリフォーム需要や、郊外の戸建住宅から生活利便性の高い中心部のマンション等への住み替え需要が増加する可能性がある。

広島県の世帯数の推移と将来予測



（資料）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」（2018年推計）より当部作成

広島県の世帯数の推移と将来予測
（世帯構成別）

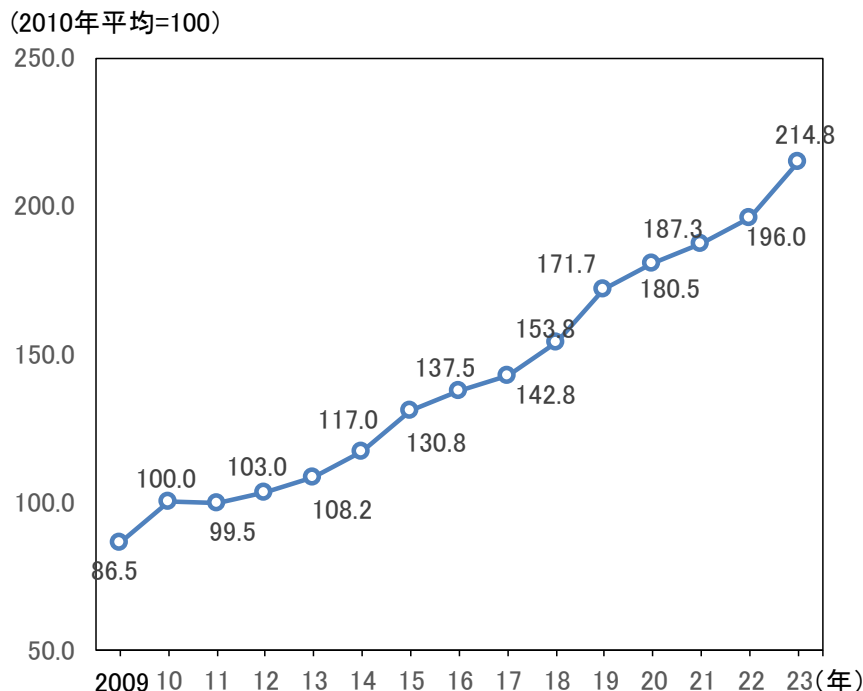


（資料）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」（2018年推計）より当部作成

3. 住宅価格の上昇 (1)新築マンション・中古住宅

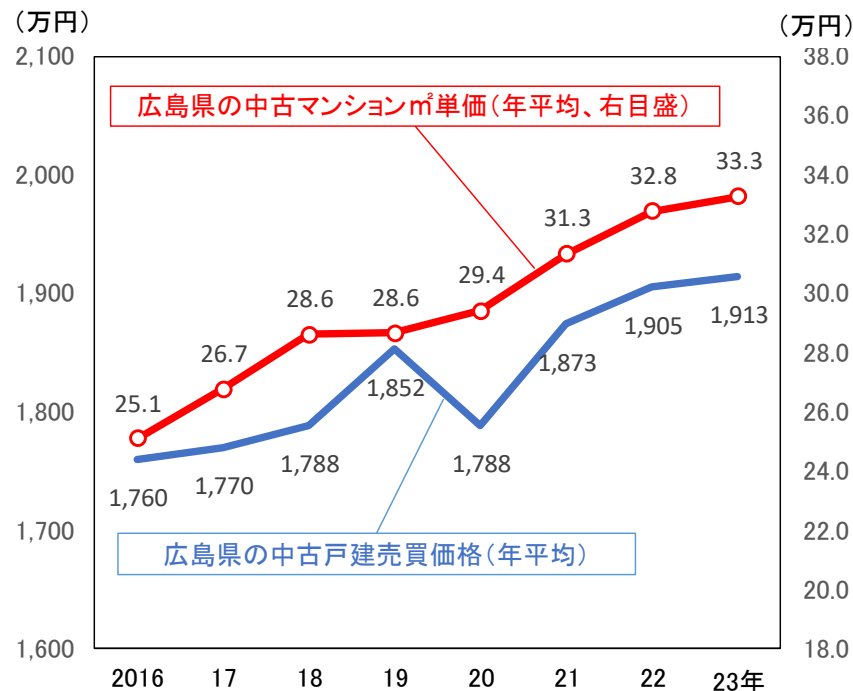
- 中国地方の新築マンションの価格は上昇傾向が続いており、過去10年余りで倍以上の水準に達している。
- 広島県の中古戸建住宅の売買価格は、新型コロナウイルス感染拡大が深刻化した2020年に一旦は低下したものの、2023年は1,913万円（2016年比+8.7%）に上昇。また、同年の中古マンションの㎡単価も33.3万円（同+32.7%）に上昇した。
- これは、新築住宅価格の上昇を背景に、相対的に安価で購入しやすい中古住宅のニーズが高まっていることが一因とみられる。

中国地方のマンションの価格指数



(資料) サンプル数が少ないため参考値
(資料) 国土交通省「不動産価格指数」より当部作成

広島県の中古住宅の売買価格・単価の推移



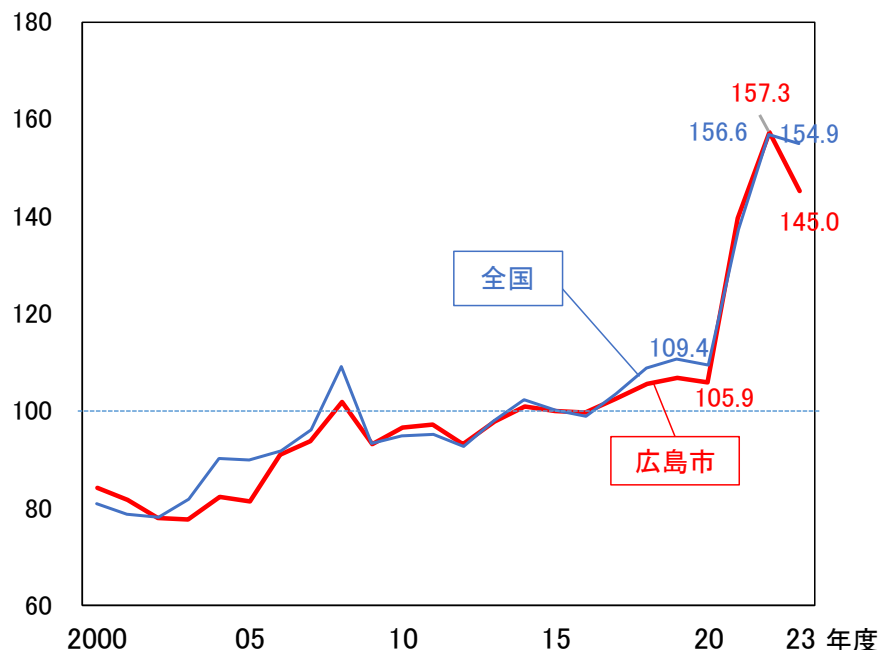
(資料) (公社) 西日本不動産流通機構「市況動向データ」より当部作成

3. 住宅価格の上昇 (2) 価格上昇の背景①

- こうした住宅価格上昇の主な要因として、①資材価格の高騰、②地価の上昇、③労務費の上昇の3点が挙げられる。
- 資材価格は、米国における木材不足に端を発した「ウッドショック」など、コロナ禍における経済活動の再開と供給制約に伴い高騰し、ピークの2022年度の建設資材価格指数（2015年度＝100）は全国が156.6（2020年度比＋43.1%）、広島市が157.3（同＋48.5%）と急上昇した。
- また、長期に亘り下落が続いていた広島県の住宅地の地価も2013年を底に上昇に転じている。

建設資材価格指数の推移

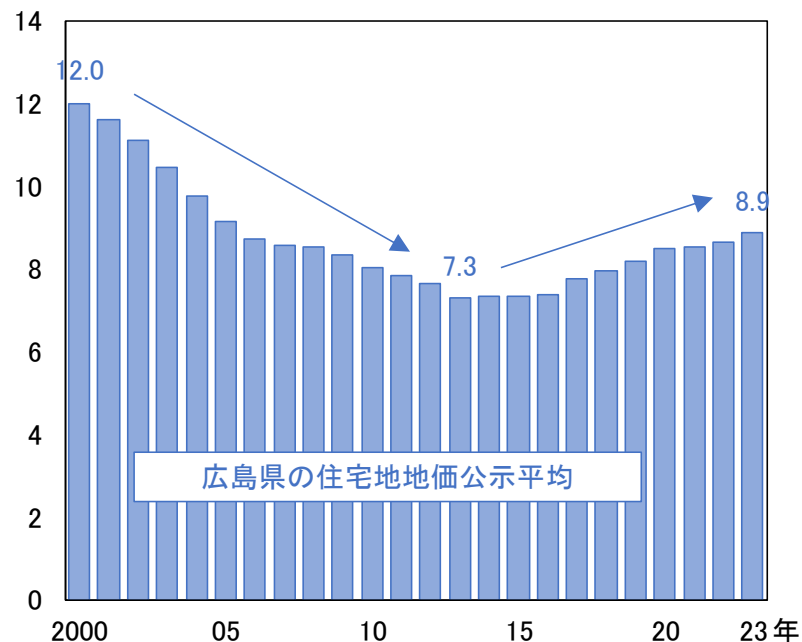
（2015年度＝100）



（資料）経済調査会「都市別建設資材価格指数（建築）」より当部作成

広島県の公示地価（住宅地）の推移

（万円/㎡）

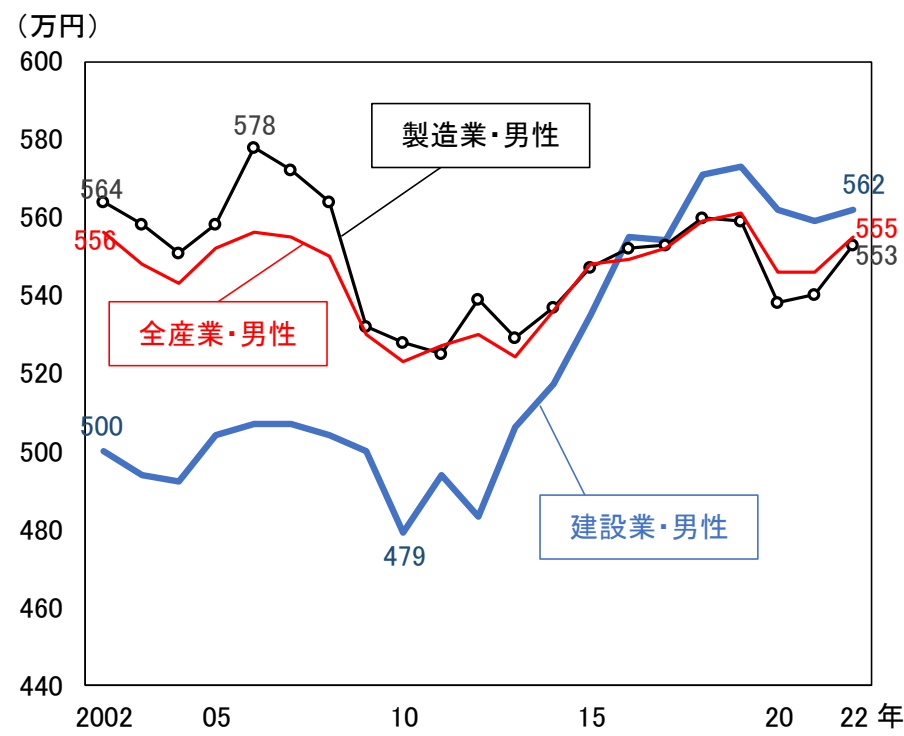


（資料）国土交通省「地価公示」より当部作成

3. 住宅価格の上昇 (2)価格上昇の背景②

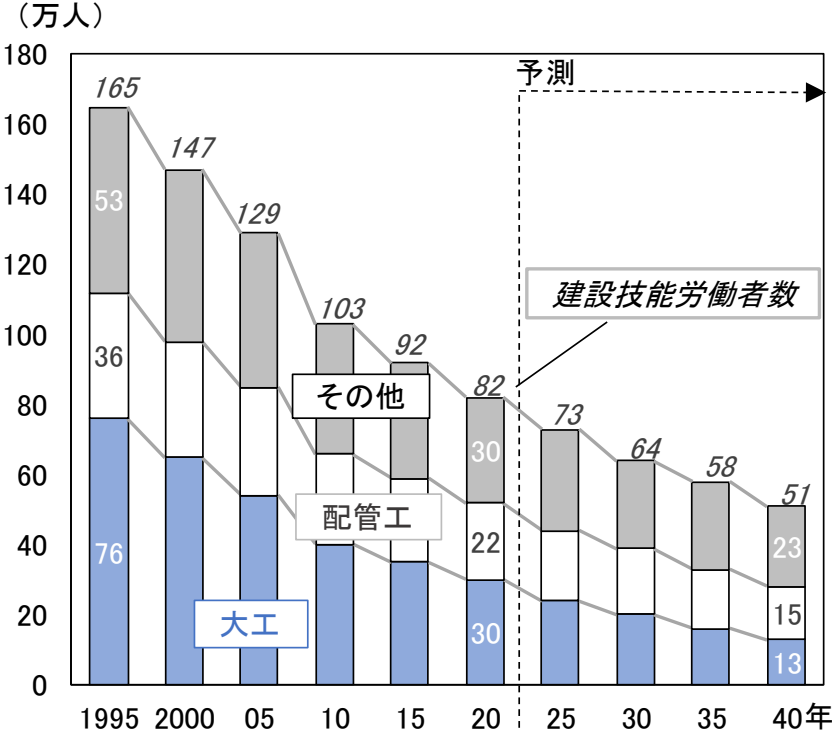
- 建設業の年間賃金は2010年代前半までは、全産業および製造業平均を大きく下回り、弱含み傾向で推移していたが、構造的な人手不足の深刻化の中で上昇に転じ、2016年以降は全産業および製造業平均を上回って推移している。
- 2020年の住宅建設の技能労働者数は82万人と1995年の165万人から半減しているが、2030年は64万人、2040年には51万人まで、さらに減少すると予測されている。
- 建設業においても2024年4月から時間外労働の上限規制が適用され、それに伴い工期の長期化等も懸念されているが、深刻な人手不足の中で、建設技能者等の処遇改善に向けた動きは今後も続き、労務費は上昇基調を辿る可能性が高い。

全国の業種別年間賃金支払額の推移



(資料) 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」より当部作成

住宅建設の技能労働者数の予測



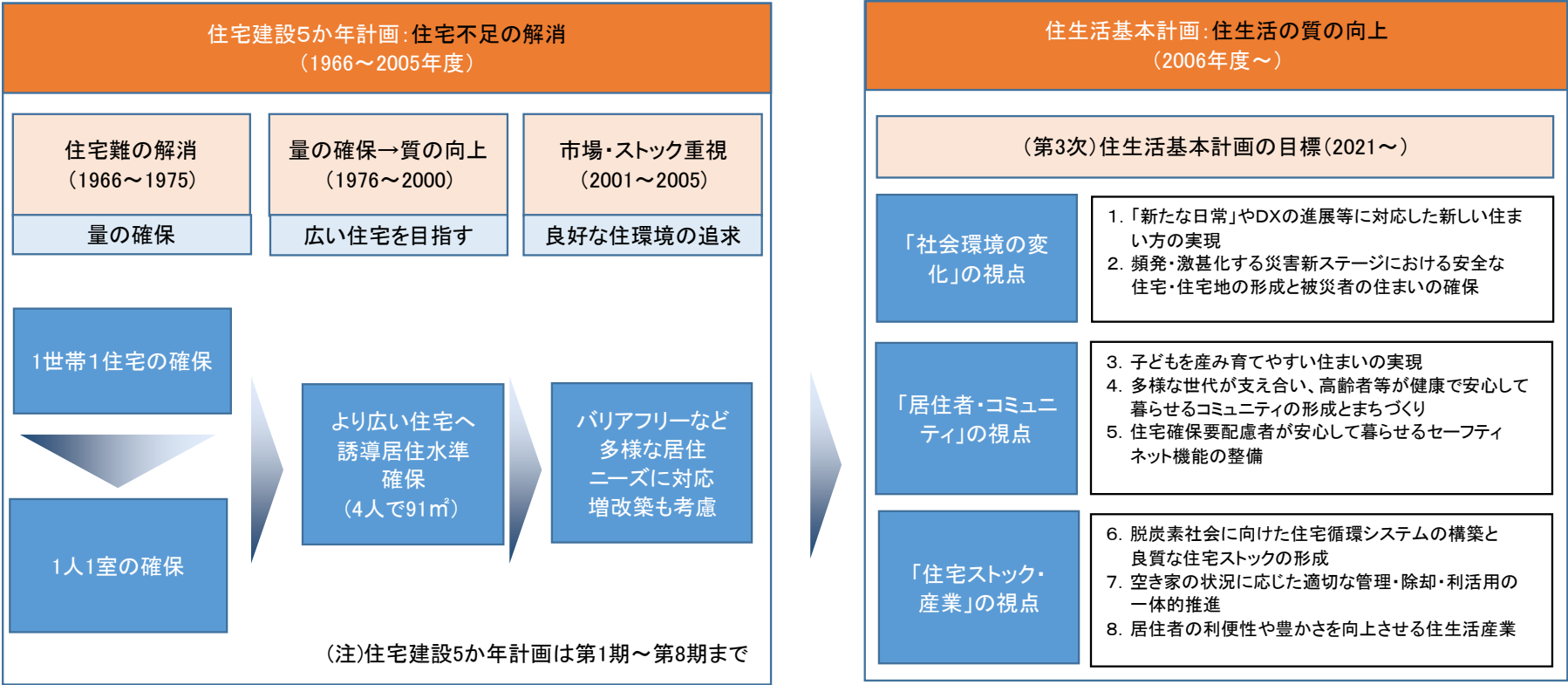
(注) その他：とび職、電気通信設備工事従事者、左官ほか

(資料) (株)野村総合研究所ニュースリリース(2023年6月)より当部作成

4. 住宅政策の変化 (1)住宅政策の変遷

- わが国の住宅政策は、1966年度～2005年度の間、「住宅建設5か年計画」に基づいて進められ、その目的は、①住宅難の解消から、②量の確保から質の向上、③市場・ストック重視へと、時代の変遷に伴って変化してきた。
- 2006年度からは「住生活基本計画」に基づいて施策展開がなされており、2021年度からの第3次計画では、①社会環境変化（DXの進展や頻発する災害など）、②居住者・コミュニティ（子育て世代から高齢者世帯の安心など）、③住宅ストック・産業（脱炭素社会対応、良質な住宅ストック、空き家の利活用など）の3つの視点が示されている。
- すなわち、住宅政策の重点は、新築住宅を中心とした「量的・質的確保」から、既存住宅を中心とした「住生活の質的向上」にシフトしている。

わが国の住宅政策の変化



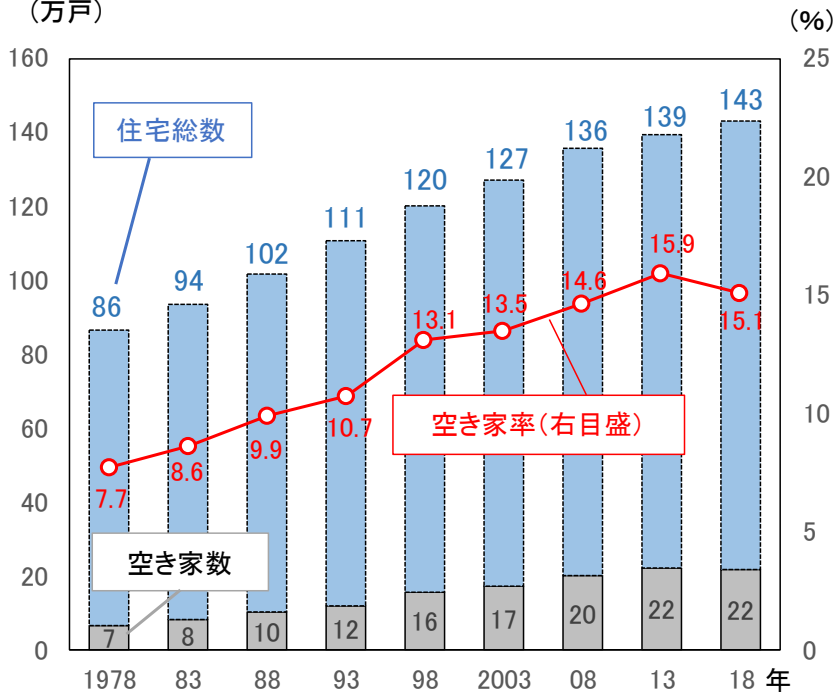
(資料) 国土交通省「新たな住生活基本計画の概要」より当部作成

4. 住宅政策の変化 (2)既存住宅の流通促進

- わが国の中古住宅市場は、①既存住宅の品質を証明する仕組みが浸透していないこと、②減価償却により建物の価値が一律に減価され、リフォーム等により付加した価値が評価されないこと等から、住宅ストックが増加する中でも限定的な伸びにとどまり、空き家率は上昇を続けた。
- こうした状況を踏まえ、2010年に「既存住宅売買瑕疵保険」(※1) 制度が、2017年には一定の基準を満たした既存住宅を認証する「安心R住宅」(※2) 制度が、2018年には「インスペクション」(※3) 制度が設けられた。
- さらに、2022年には、これまで新築住宅に限られていた紛争処理制度を既存住宅に拡大。既存住宅の付加価値を適正に評価するための検討会を設置するなど、流通促進に向けた仕組みづくりが進められている。

- (※1) 既存住宅売買瑕疵保険：既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険
(※2) 安心R住宅：耐震性があり、インスペクションが行われた既存住宅の情報提供に際し、国が商標登録したロゴマークの広告時使用を認めるもの
(※3) インスペクション：建物状況調査のことで、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測などにより調査するもの

広島県の住宅総数と空き家率の推移



(資料) 国土交通省「住宅・土地統計調査」より当部作成

既存住宅の主な流通促進策

時期	政府施策
2010年	・既存住宅売買瑕疵保険制度の導入⇒付保率の上昇
2017年	・一定の基準を満たした既存住宅に国が商標登録したロゴマークの広告時使用を認める「安心R住宅」制度を構築
2018年	・宅地建物取引業法の改正によるインスペクション業者の斡旋 ①宅建業者（仲介業者）が斡旋の可否を示し、媒介依頼者（売主・買主等）の意向に応じて斡旋 ②宅建業者がインスペクションの結果を買主に説明 ③基礎、外壁などの現況を売主・買主が相互に確認、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付
2022年	・住宅の紛争処理制度の対象を「既存住宅」に拡大
現在	・既存住宅の付加価値を適正に評価する仕組みづくりのための検討会を設置

(資料) 国土交通省資料より当部作成

4. 住宅政策の変化 (3) リフォーム関連施策の強化

- 住宅の脱炭素化については、2025年より全ての新築住宅に省エネ基準の適合が義務付けられるが、問題は既存住宅の脱炭素化である。
- その大半が現行の省エネ基準を満たしていないため、政府は2023年より、高断熱化のためのリフォーム等に対して過去最大規模の大型補助金を支援するなど、リフォーム関連施策を強化しているほか、「省エネ改修のメリットを担保価値に反映する評価モデルをつくり、住宅ローンを借りやすくする」ための検討会を設置している。

既存住宅の省エネ補助金の概要

「住宅省エネキャンペーン2024」の実施

2023年 3,009億円

2024年 4,615億円

- **先進的窓リノベ**：高断熱窓の設置（予算枠：2,500億円）
- **子育てエコホーム支援事業**：開口部・躯体等の省エネ改修工事等（予算枠：1,350億円）
- **給湯省エネ**：高効率給湯器の設置（予算枠：580億円）
- **賃貸集合給湯省エネ**：既存賃貸住宅への高効率給湯器の設置（予算枠：185億円）

その他のリフォーム関連施策

既存住宅流通促進

空き家の活用

既存住宅の脱炭素化促進

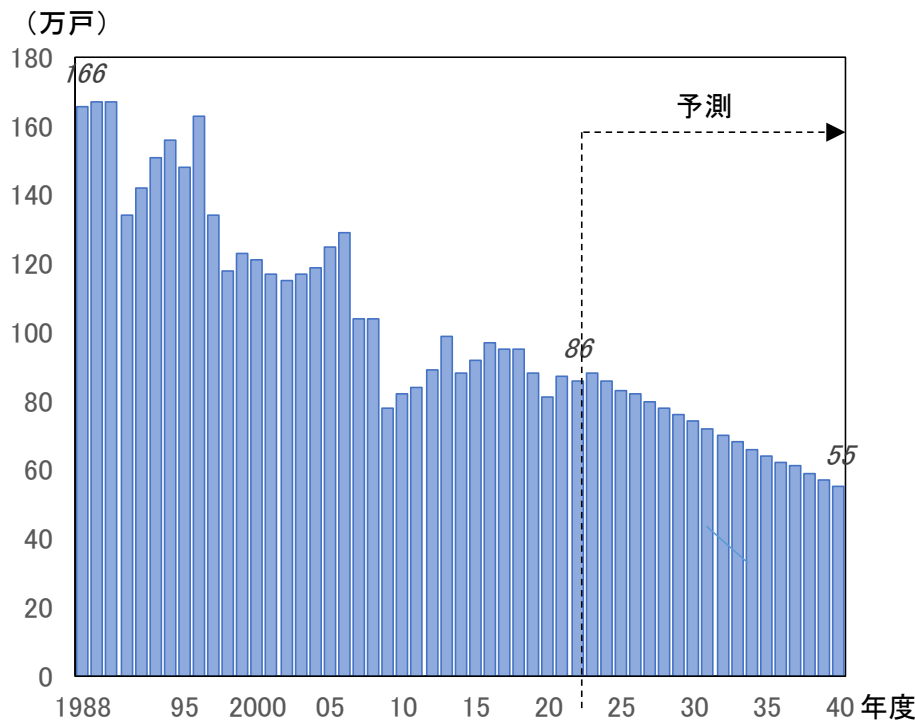
- **長期優良住宅化リフォーム推進事業**
 - ・住宅ストックの長寿命化の取り組みに国が費用の一部を補助
- **住宅リフォーム推進のための税制措置**
 - ・リフォームに対する所得税、固定資産税の減免
- **消費者が安心してリフォームができる市場環境の整備**
 - ・公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる相談およびリフォーム見積無料チェックサービス
- **住宅金融支援機構による融資支援**
 - ・断熱性・省エネ性を高める省エネリフォーム専用ローン「グリーンリフォームローン」における金利優遇

（資料）国土交通省資料より当部作成

1. 新築市場の見通し

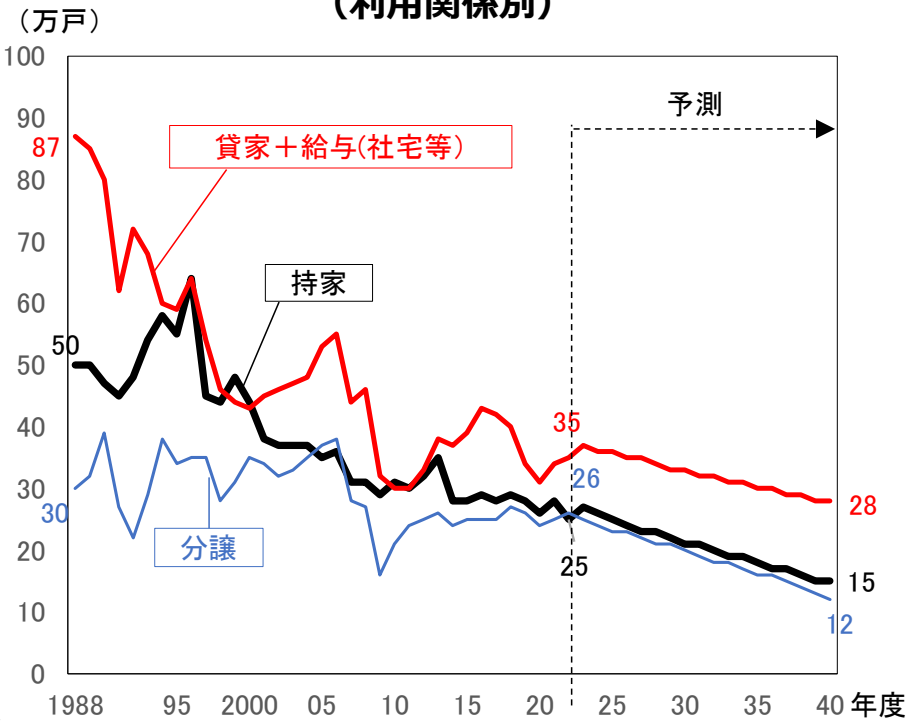
- 全国の新設住宅着工戸数は、2022年度の86万戸から2040年度には55万戸に落ち込むと予測されている。
- 少子高齢化・人口減少、世帯数の減少に伴う新築需要の縮小に加えて、資材価格や労務費などの上昇ないしは高水準が続き、今後、新築住宅価格が大きく低下していくことは見込み難い。
- このため、持家、貸家、分譲を問わず、総じて減少基調が続くと見込まれ、広島県においても同様の動きを辿るとみられる。

全国の新設住宅着工戸数の予測



(資料) (株)野村総合研究所ニュースリリース(2023年6月)より作成

全国の新設住宅着工戸数の予測
(利用関係別)

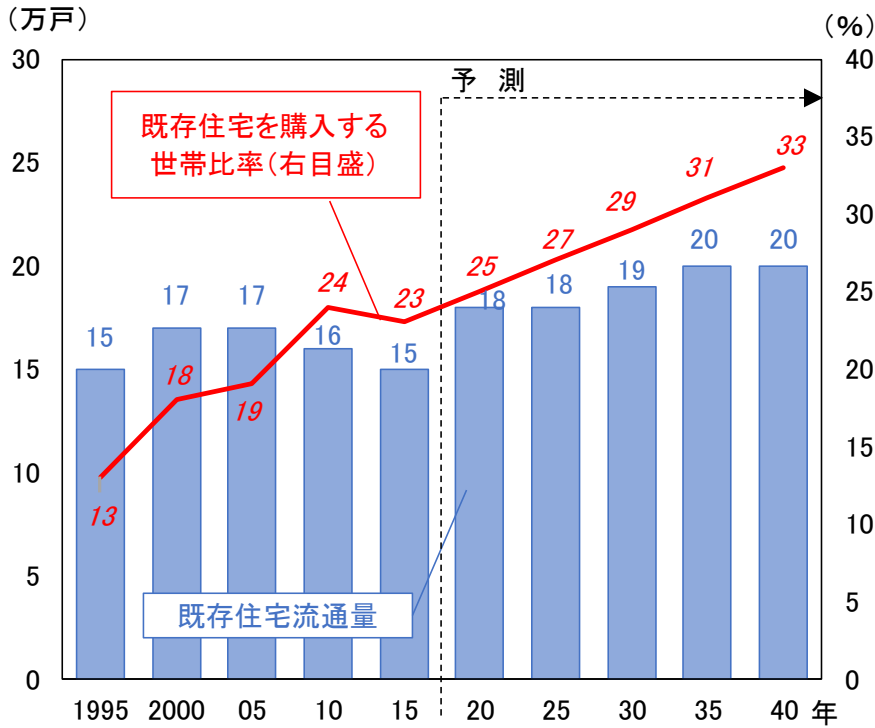


(資料) (株)野村総合研究所ニュースリリース(2023年6月)より作成

2. 中古・リフォーム市場の見通し

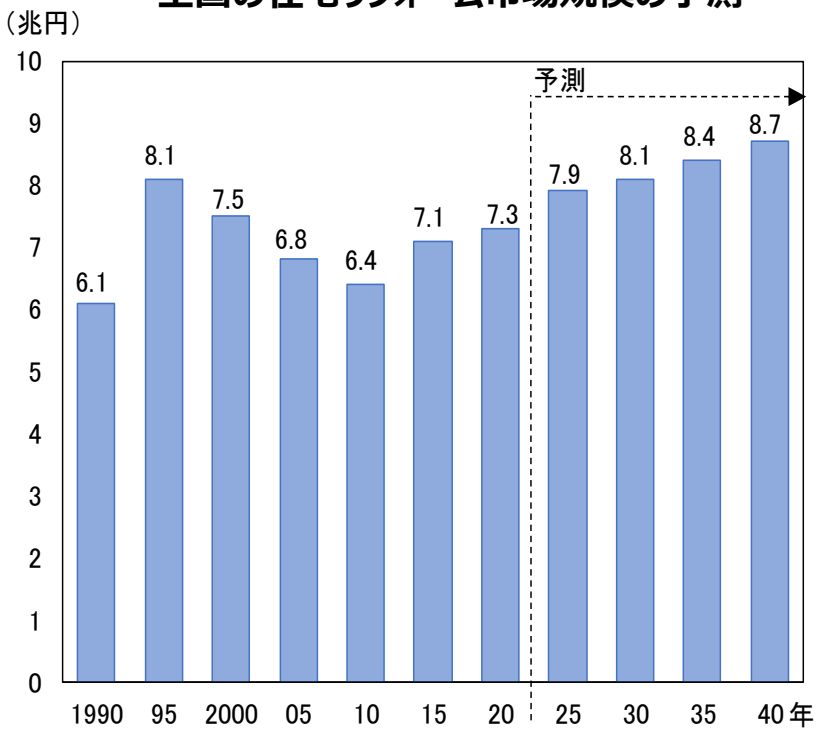
- 全国の中古住宅流通量（※）は今後、緩やかな増加基調を辿ると予測されている。
- 少子高齢化や人口減少、世帯数の減少などの下押し要因がある一方で、新築住宅については、①技能労働者不足等を背景に価格は既に高水準に達しており、今後も強含み傾向で推移するとみられること、②好立地物件の供給が減少していることなどから、中古住宅に対する消費者ニーズは今後も高まっていくと予想される。
- 加えて、空き家を含めた既存住宅の活用に向けた政策のシフトの中で、既存住宅の流通を促進する支援や仕組みづくりが進展し、消費者の信認も徐々に高まるとみられ、中古住宅買取再販市場の拡大も、こうした動きを後押しすると考えられる。既存住宅や空き家の活用に向けた政策シフトに加えて、高齢化の進展や脱炭素社会に向けた潮流の中で、リフォーム市場は中古住宅同様、緩やかに拡大していくと予想される。

全国の中古住宅流通量の予測



(資料) ㈱野村総合研究所(2022年6月)ニュースリリースより当部作成

全国の住宅リフォーム市場規模の予測



(資料) ㈱野村総合研究所ニュースリリース(2023年6月)より当部作成

～住宅市場の現状と今後の見通し～

I. 住宅市場の概況

【新築市場】

- ・全国および広島県の新設住宅着工戸数は長期に亘り減少が続いており、2022年度は1990年代のピークの半分の水準に。
- ・足下においては、住宅価格の高騰等から、持家・貸家・分譲のいずれも低迷が持続。

【中古市場】

- ・全国の中古住宅流通量は増加基調にあり、広島県においても底堅く推移している。新築住宅に比べて価格的に購入しやすく、利便性の高い立地など選択肢が広いことも一因。
- ・最近では「中古住宅買取再販」が注目を集めている。

【リフォーム市場】

- ・全国のリフォーム市場は拡大基調が持続。首都圏などの大都市圏においてはリモートワークの浸透などから盛り上がり。
- ・広島県においてもコロナ禍の落ち込みから持ち直し傾向。

II. 住宅市場を取り巻く環境変化

【少子高齢化・人口減少】

- ・広島県の総人口は2025年以降減少ペースが加速、2050年には223万人（2020年比▲57万人）まで減少の見通し。

【世帯数の減少】

- ・広島県の世帯数は2025年には減少に転じる見通し。2人以上世帯の減少が加速する一方、高齢者単独世帯は増加。

【住宅価格の上昇】

- ・広島県においても近時、資材価格の高騰、地価の上昇、労務費の上昇から住宅価格の上昇が顕著。

【住宅政策の変化】

- ・住宅政策の重点は新築住宅を中心とした「量的・質的確保」から、既存住宅を中心とした「住生活の質的向上」にシフト。
- ・既存住宅の流通促進のための仕組みづくりや、省エネリフォームに対する補助金など関連施策の整備・強化が進む。

III. 今後の需要見通し

新築市場

- 持家、貸家、分譲を問わず、総じて減少基調が続く見通しで、広島県においても同様の動きを辿るとみられる。
- 少子高齢化、人口減少等に加えて、高水準の価格や利便性の高い物件の減少などが需要を下押し。

中古市場 リフォーム市場

- 中古市場・リフォーム市場ともに、緩やかな拡大基調で推移するとみられる。
- 新築と比較した購入のしやすさや選択肢の広さなどから、消費者ニーズは今後も徐々に高まる見通し。政府の既存住宅の流通を促進する仕組みづくりや脱炭素施策、中古住宅買取再販市場の拡大が需要を後押し。

2024年6月 ひろぎんホールディングス 経済産業調査部 畑 幸寿