
社会資本整備審議会住宅宅地分科会

～ 今後の住宅市場の展望・見通しについて ～

2010年7月26日(月)

株式会社野村総合研究所
コンサルティング事業本部
コンサルティング事業企画部

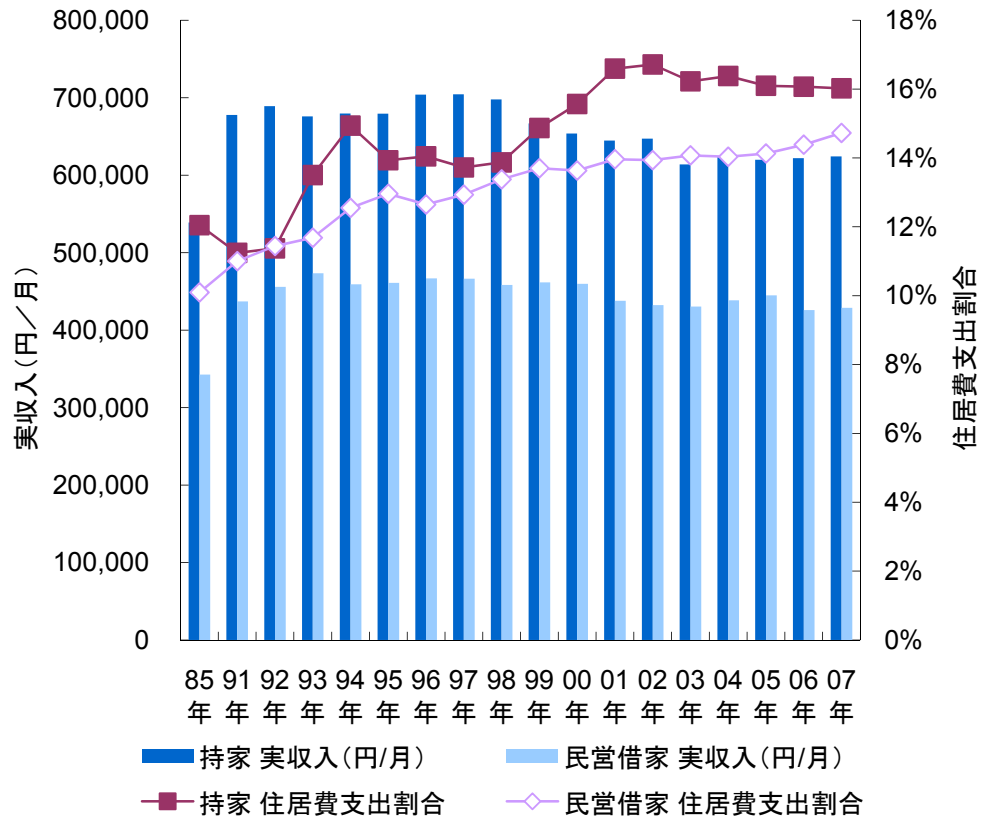
上級コンサルタント 榊原 渉

〒100-0005
東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル

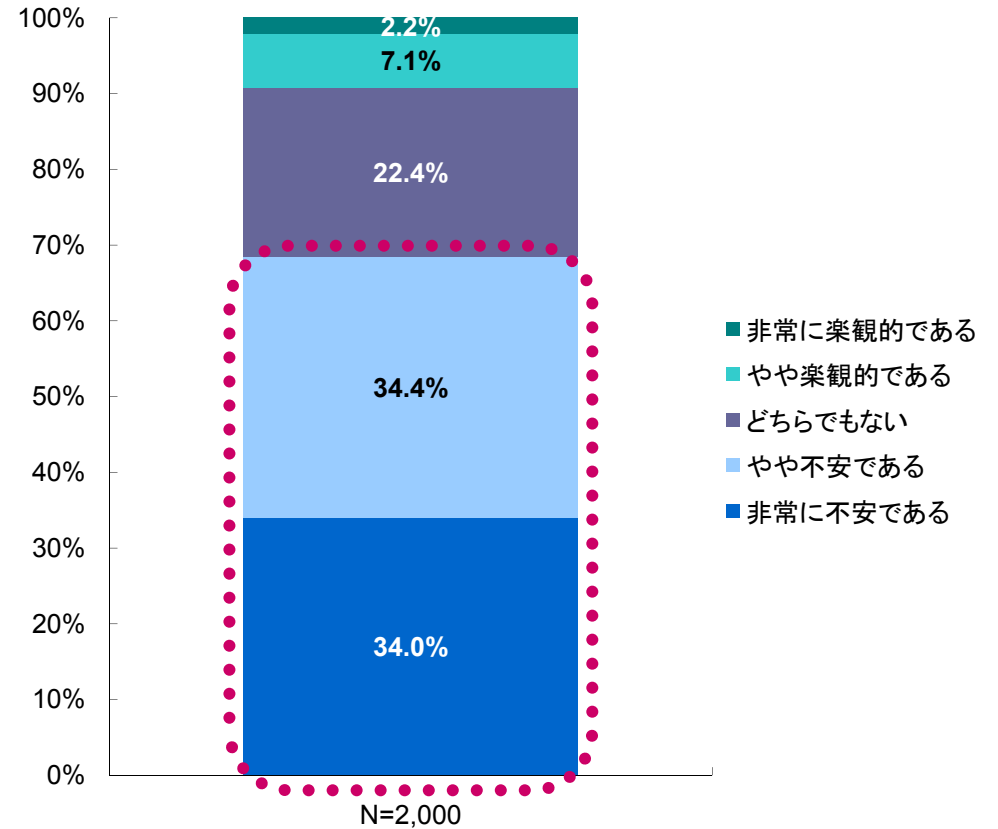
住居費の負担感

実収入が低下・伸び悩んでいるため、住居費の負担は徐々に重くなってきている。
事実、住宅を取得・維持していくことについて、7割近くが不安を感じている。

住居費支出割合の推移



あなた自身の現在の収入および将来の収入の増減について考えたとき、
住宅を取得・維持していくことに関してどのようにお考えですか。



(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」 n=2,000

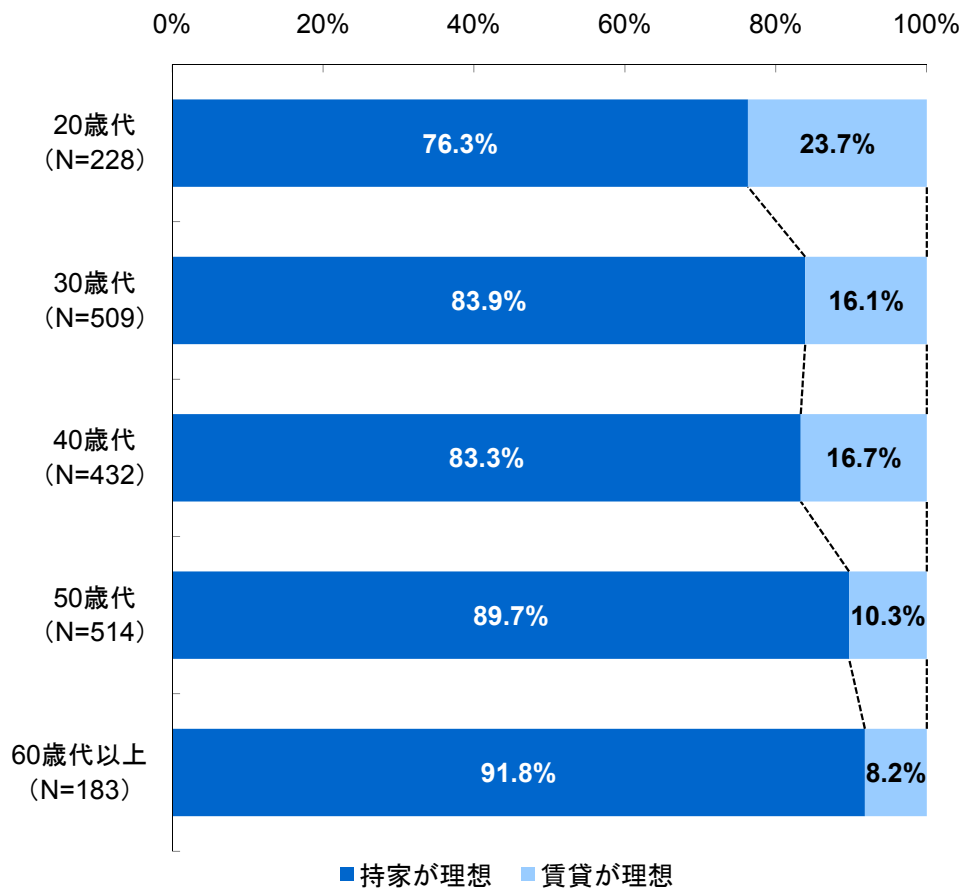
(注) 住居費支出割合=住居費/実収入
持家の住居費は、住宅ローン返済世帯における土地家屋に係る借入金の返済
民営借家の住居費は、家賃・地代
(出所) 総務省「家計調査」よりNRI作成

「賃貸派」と「賃貸派」の不安・懸念

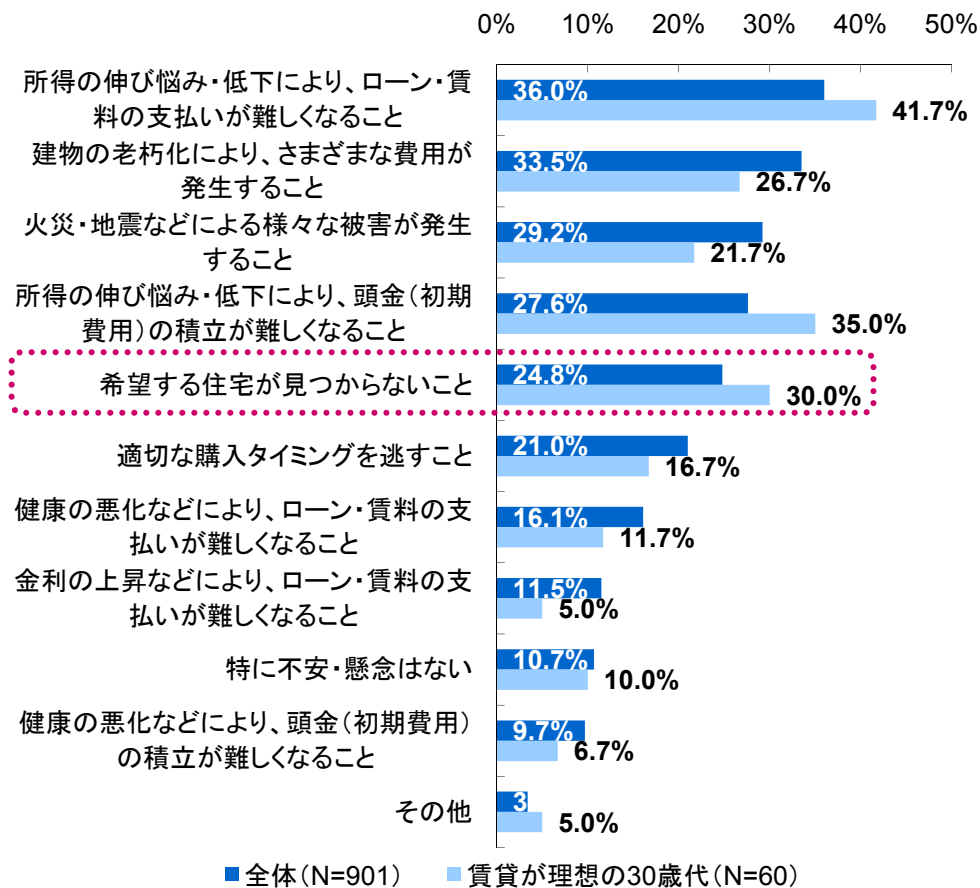
若年層ほど「賃貸派」が多い傾向にある。

30歳代賃貸派の30%は、「希望する住宅が見つからないこと」を不安・懸念に感じている。

「理想の住まい」は持家か？賃貸か？



将来暮らす住宅に関して不安・懸念に感じること



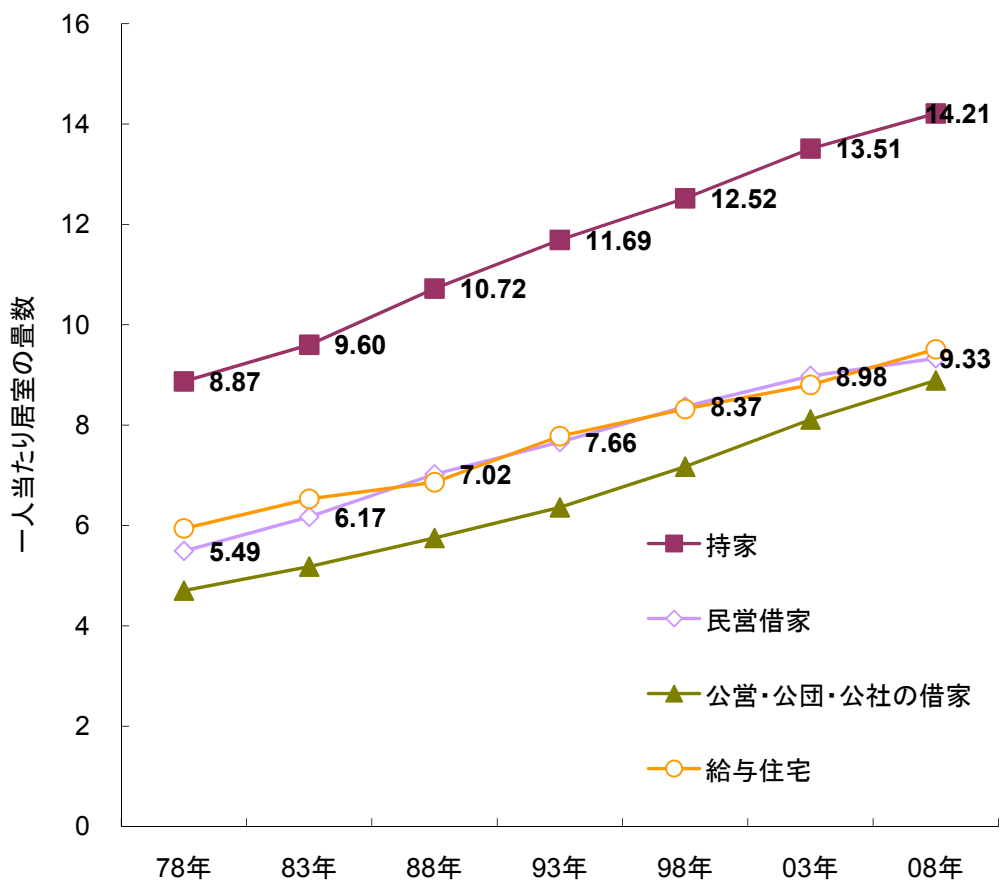
(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」

(注) 住み替えを行う予定のある人を対象に集計
(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」

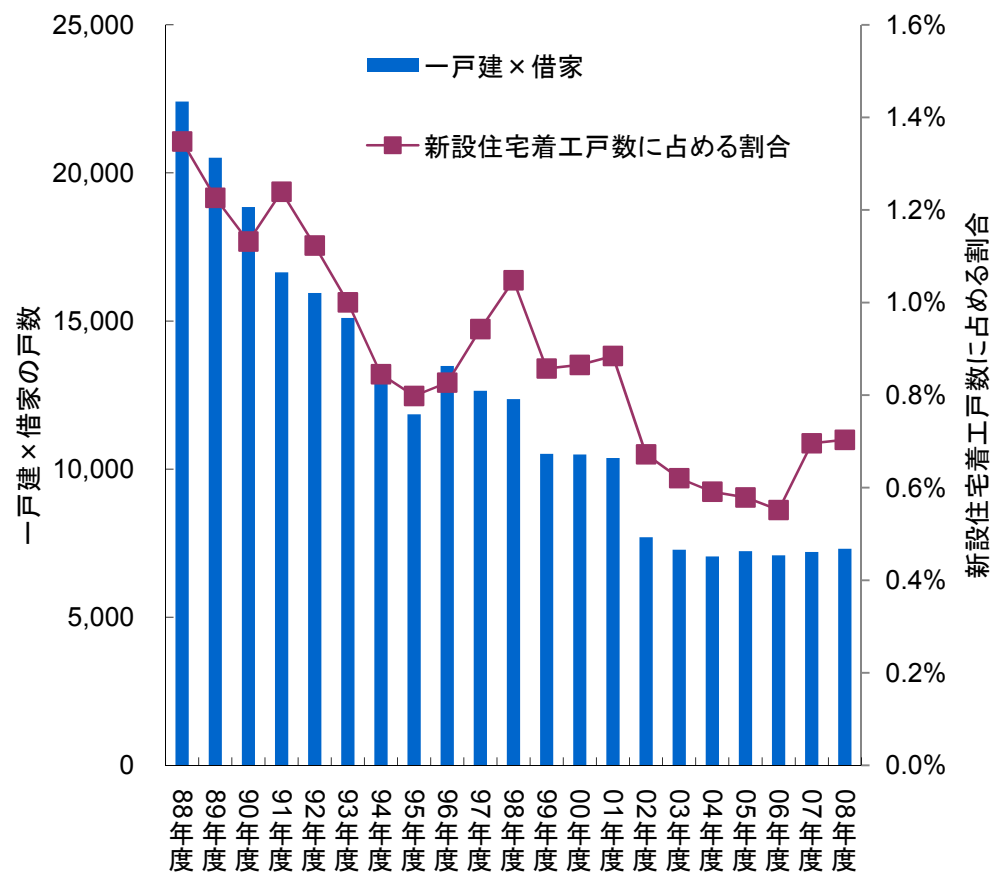
賃貸住宅のニーズ

一人当たり居室の畳数は増加しているものの、持家と賃貸住宅の格差は埋まっていない。
 新設住宅着工戸数に占める一戸建×借家の割合は伸び悩んでいる。

住宅の所有関係別一人当たり居室の畳数



新設住宅着工戸数に占める一戸建×借家の割合



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI作成

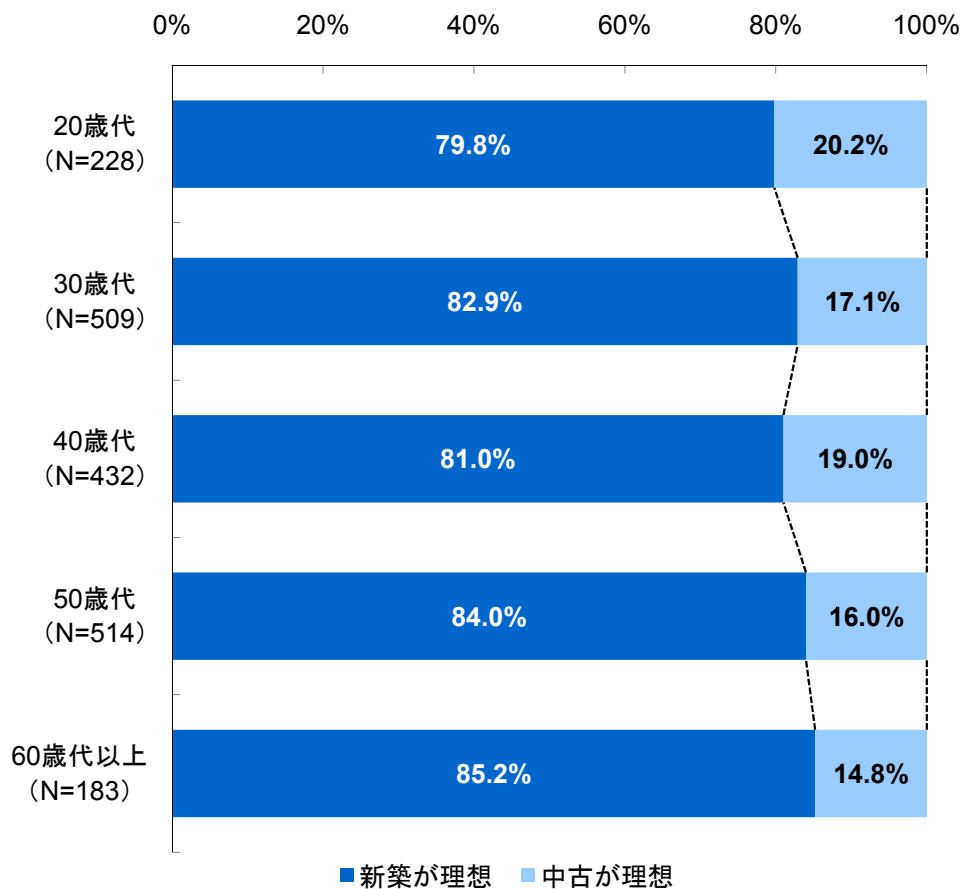
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」よりNRI作成

「中古派」と新築vs中古

若年層ほど「中古派」が多い傾向にある。

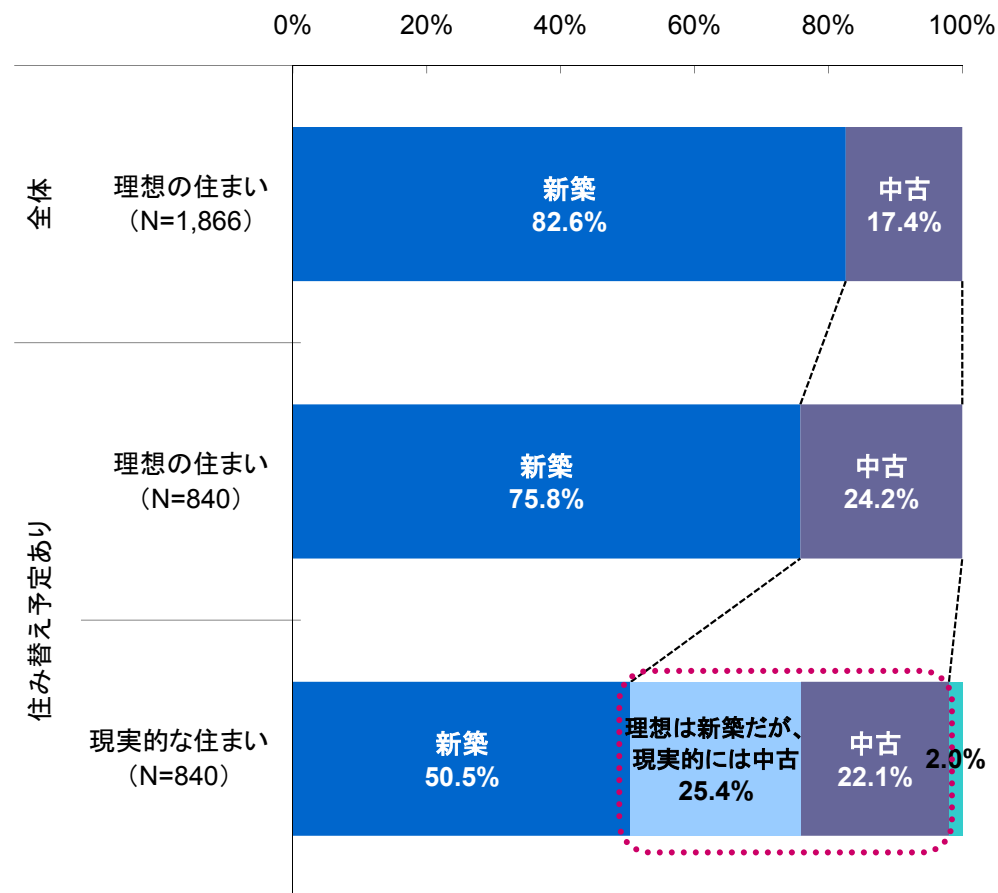
現実的には、住み替え予定のある半数近くは中古住宅を選択すると考えている。

「理想の住まい」は新築か？中古か？



(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」

中古住宅を選択する可能性

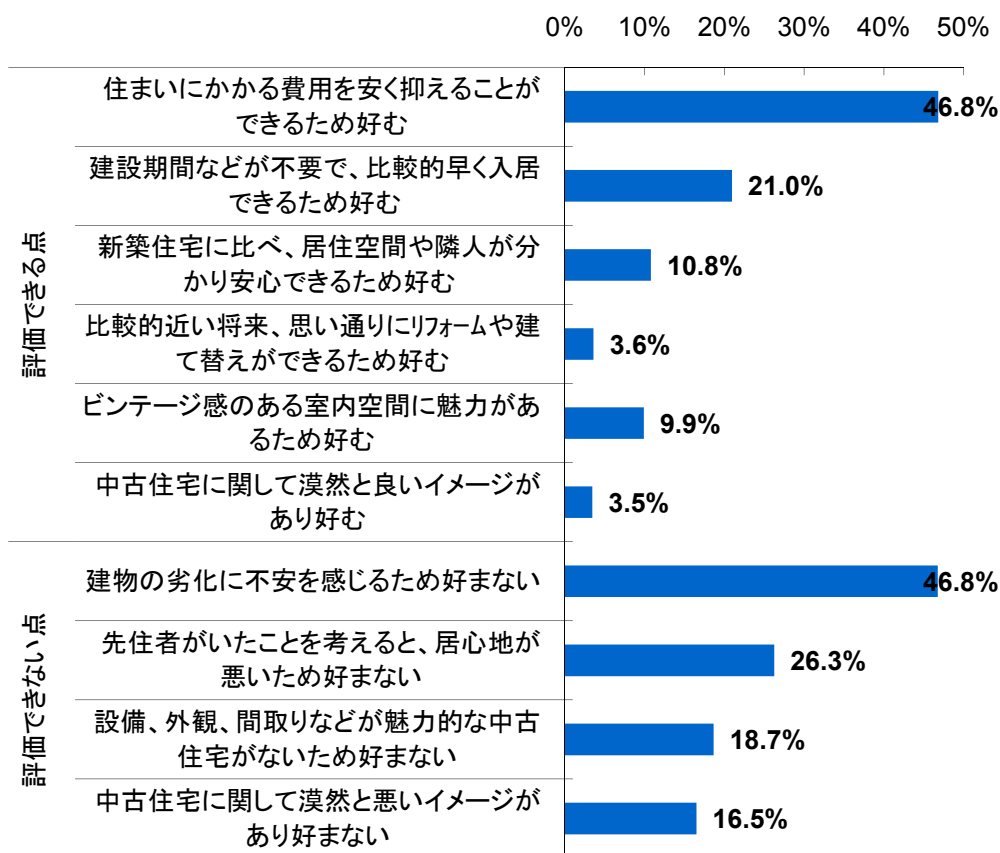


(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」

中古住宅の評価と許容できる価格差

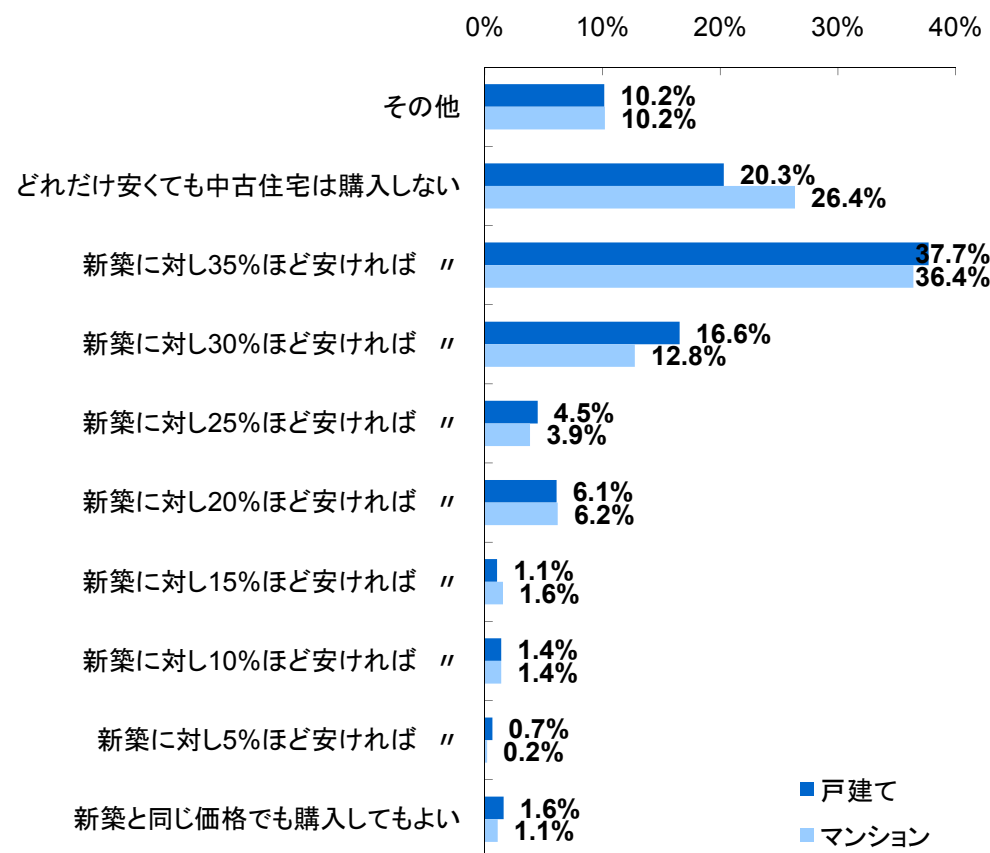
中古住宅は、コスト面で評価されている一方、建物の劣化に対する不安は大きい。
新築住宅との価格差として許容されるのは、「35%ほど」が最も多い

中古住宅の「評価できる点」と「評価できない点」について、
以下の中からあてはまるものを3つまで選んでください。(N=2,000)



(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」

立地・広さ・間取り・日当たり・設備・建設業者などが全く同じ場合、中古が新築よりどの程度安ければ、購入してもよいと思いませんか。(N=2,000)

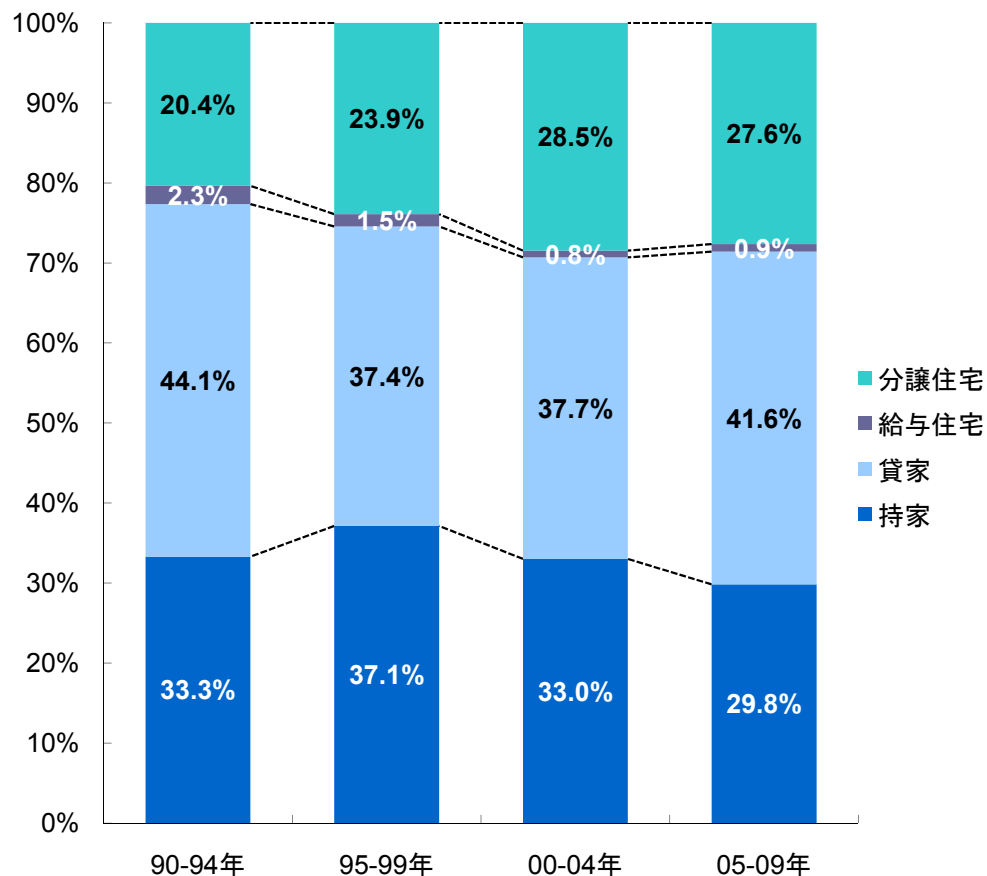


(出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査(09年6月)」

新設住宅着工戸数の利用関係別割合と再建築率

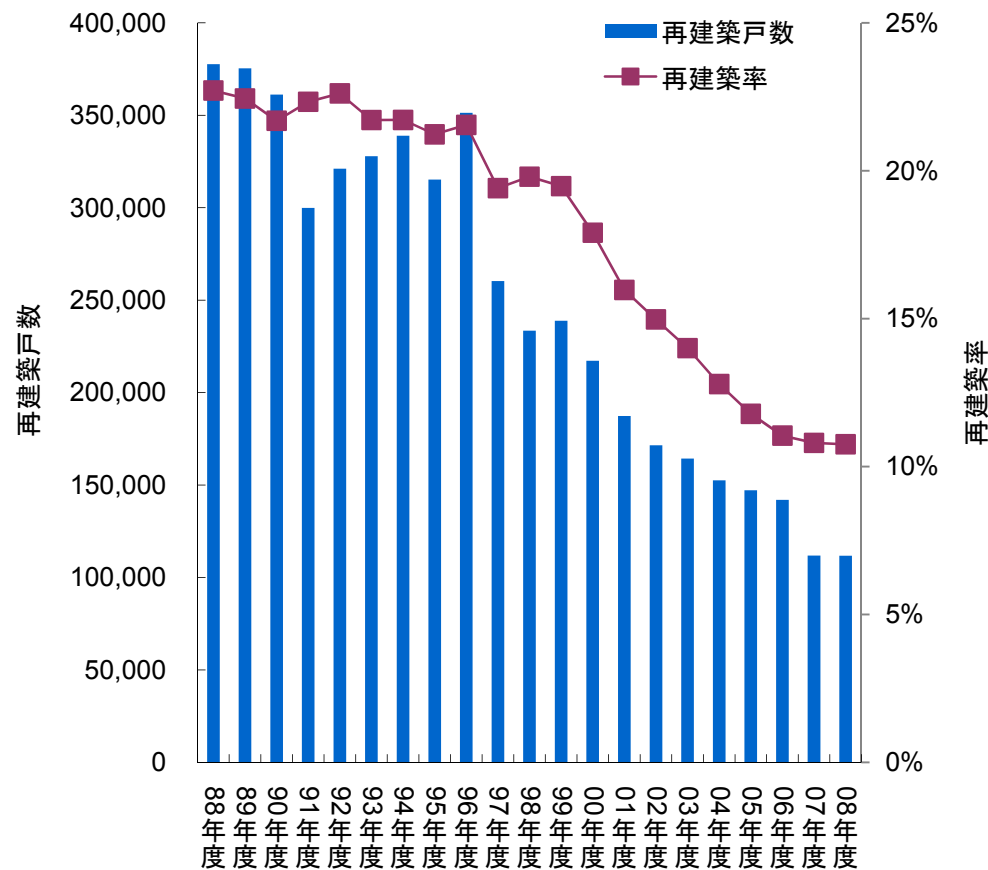
新設住宅着工戸数に占める割合は、持家が減少する一方、分譲住宅が増加している。再建築率も減少していることから、人口移動の影響が伺える。

新設住宅着工戸数の利用関係別割合の変化



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」よりNRI作成

再建築戸数と再建築率の推移



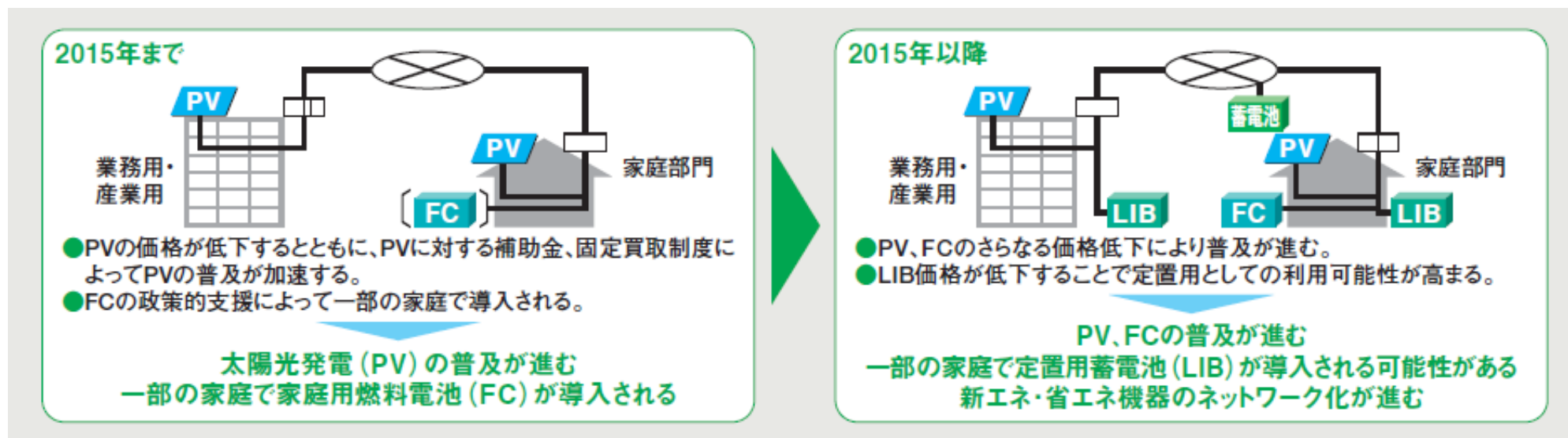
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」よりNRI作成

新エネ・省エネ機器の普及イメージ

政策的な後押しや主要機器の価格低減によって、2015年に向けて太陽光発電の普及が進み、一部の家庭で家庭用燃料電池が導入されるようになると予想される。

- 2015年以降は、定置用蓄電池が導入される可能性も見込まれ、新エネ・省エネ機器のネットワーク化が進むと考えられる。

新エネ・省エネ機器の普及イメージ

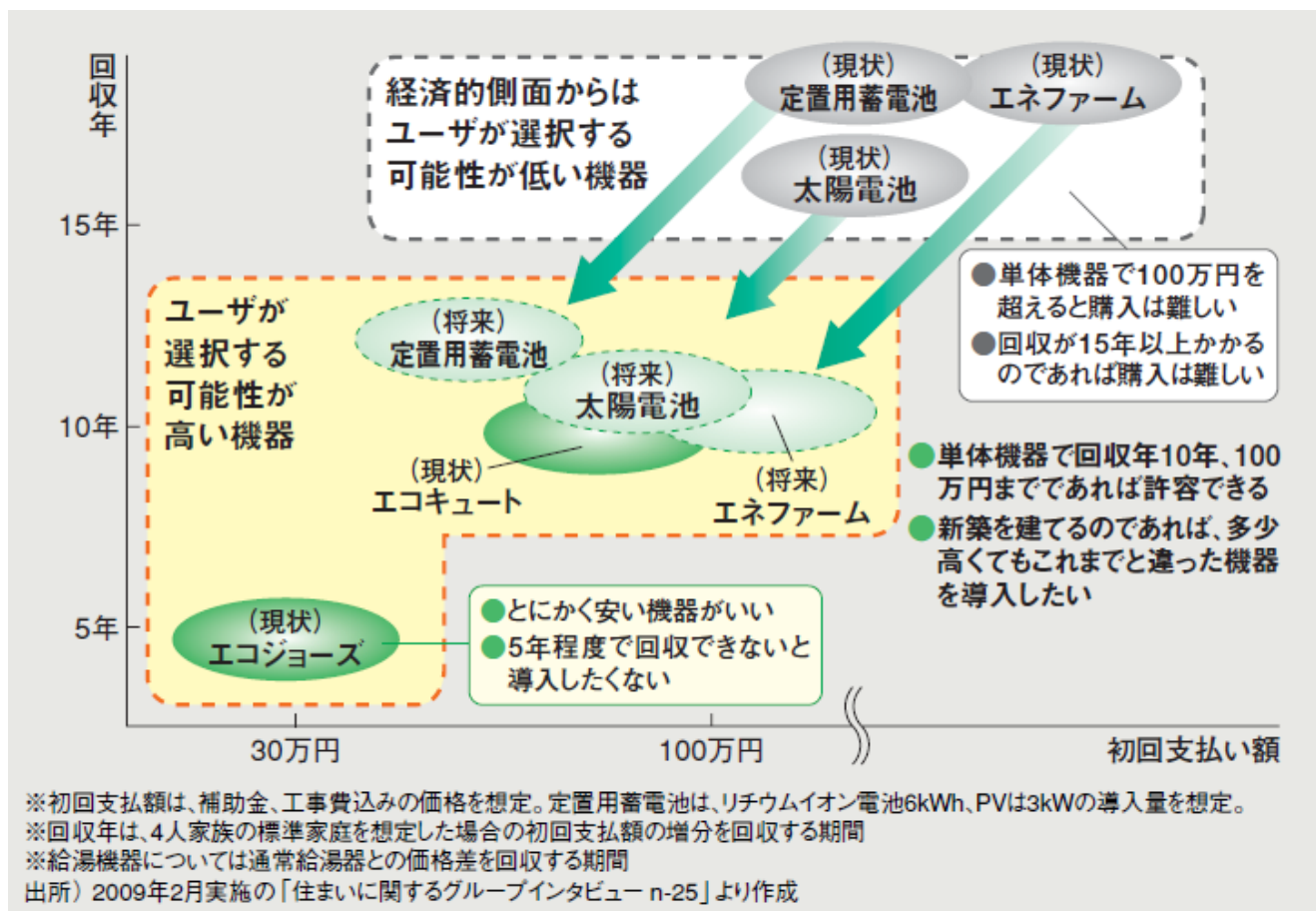


(出所) 「NRI Management Review Vol.23 2010」

購入を志向するユーザーのイメージ

新築戸建住宅を購入するユーザーの多くが、100万円以内で、かつ、10年程度で回収できれば、省エネ・新エネ機器の購入を真剣に検討したいと回答している。

購入を志向するユーザーのイメージ

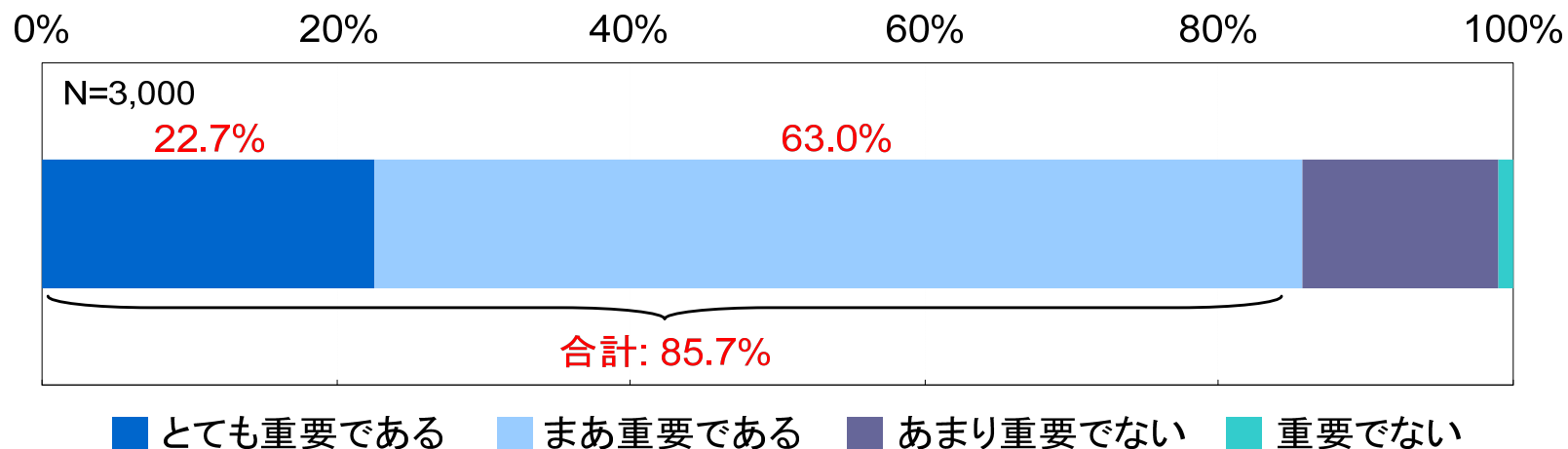


(出所) 「NRI Management Review Vol.23 2010」

健康増進のために住宅が果たす役割の重要性

85%以上の人々が健康増進のために住宅の果たす役割は重要と認識している。

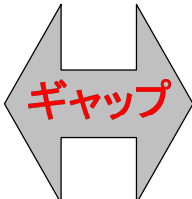
健康増進のために住宅が果たす役割についてどのようにお考えですか。



(出所) NRI「健康増進における住宅の役割に関する生活者の認識調査(09年8月)」

健康増進のために住宅に期待する事項と実施されている対策にはギャップがある。

健康増進のために住宅に期待する事項と実施されている対策

| 健康増進のために住宅に期待する事項 (回答上位5項目) | | | 健康増進のために実施した対策 (回答上位5項目) | |
|--------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|
| (N=3,000) ※3つまで回答可 | 回答率 | | (N=3,000) ※いくつでも回答可 | 回答率 |
| 1) 有害物質を出さない | 45.0% |  | 1) 手すりまたは格子の設置 | 14.6% |
| 2) 室内で快適に過ごせる | 43.4% | | 2) 段差の解消 | 11.0% |
| 3) 防犯・防災の面で安心して暮らせる | 41.8% | | 3) 換気の確保 | 10.2% |
| 4) 住宅内での事故を起こさない | 35.4% | | 4) 遮光カーテンの設置 | 9.0% |
| 5) ぐっすり眠れる | 33.3% | | 5) 植物の栽培・家庭菜園 | 9.0% |

(出所) NRI「健康増進における住宅の役割に関する生活者の認識調査(09年8月)」