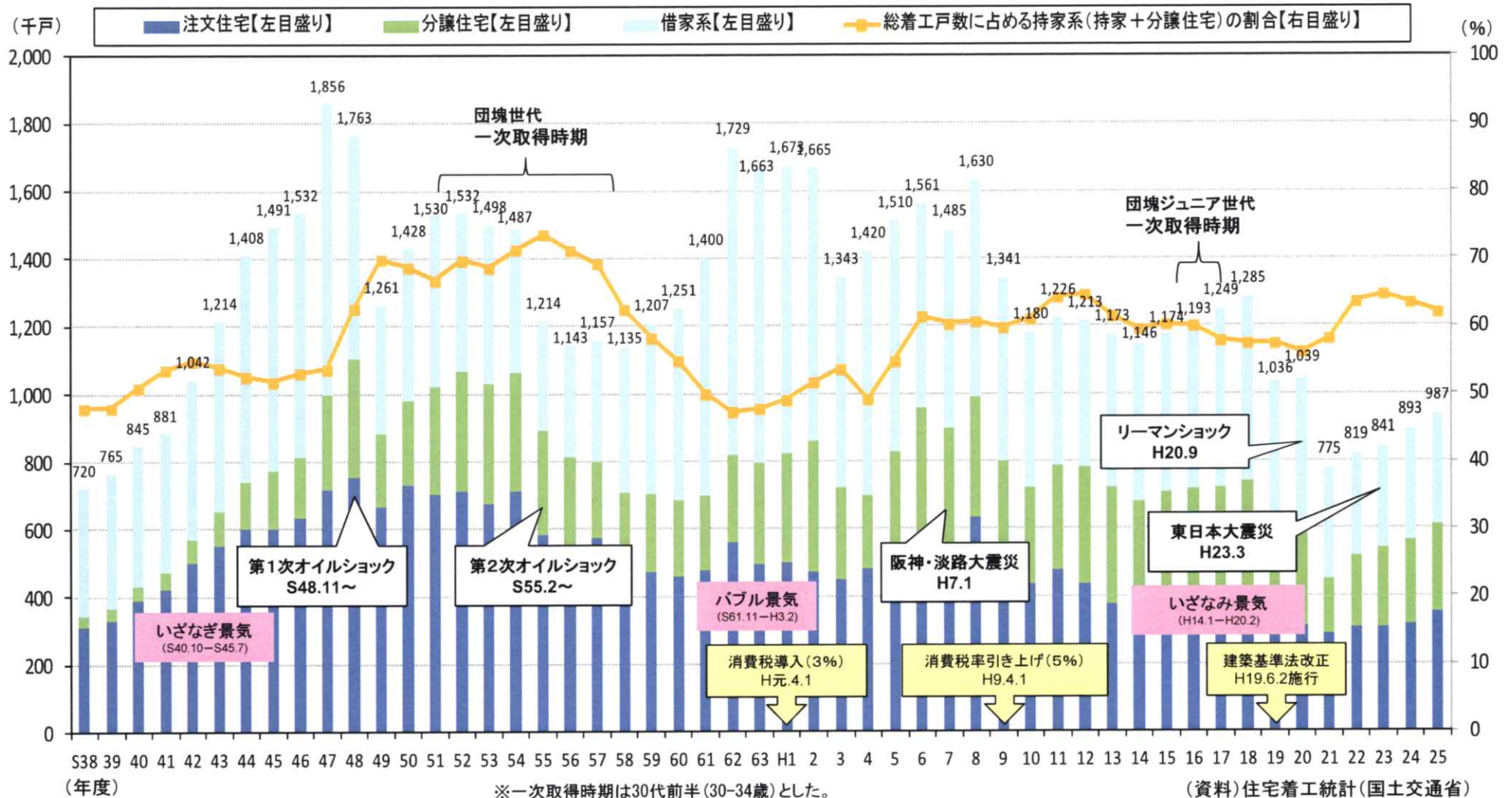


3. 住宅市場の動向

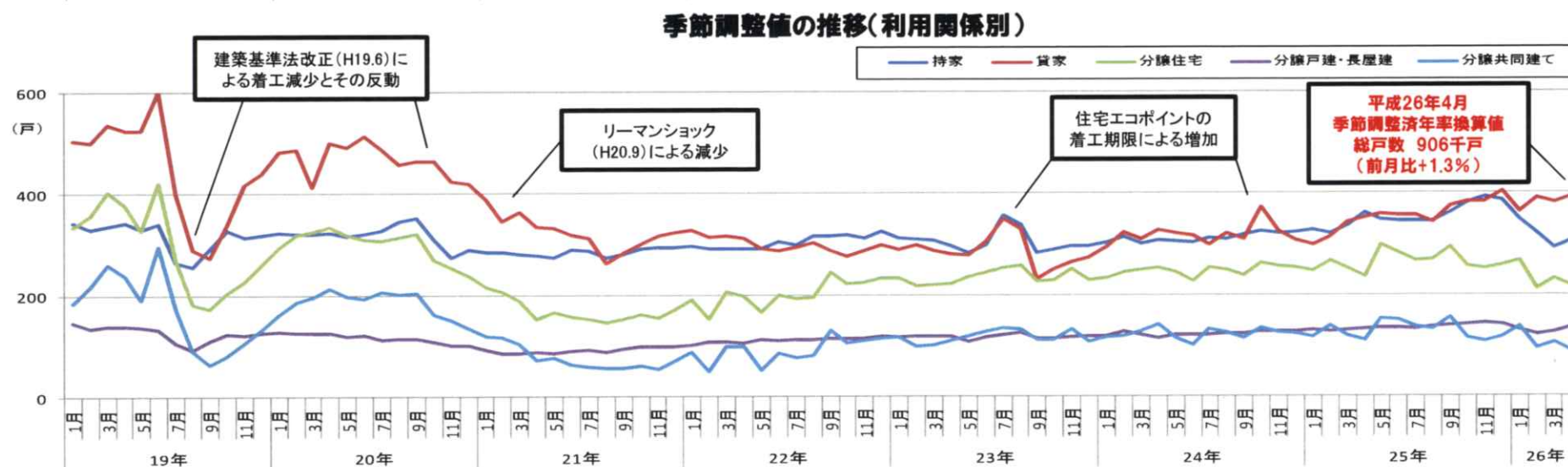
(1)新設住宅着工戸数の推移(長期)(年度)

○住宅着工戸数については、リーマンショックにより大幅な減少が見られた平成21年度以降、緩やかな持ち直しの傾向が続いており、平成25年度においては消費者マインドの改善や消費税率引き上げに伴う駆け込み需要等もあって、4年連続で増加。



(1)新設住宅着工戸数の推移(短期)

○住宅着工戸数は平成19年以降、基準法改正、リーマンショックなどによって低迷したものの、平成24年秋以降に回復し、平成25年5月にはリーマンショック後初めて年率100万戸を超えた。平成26年4月は年率90万6千戸となった。

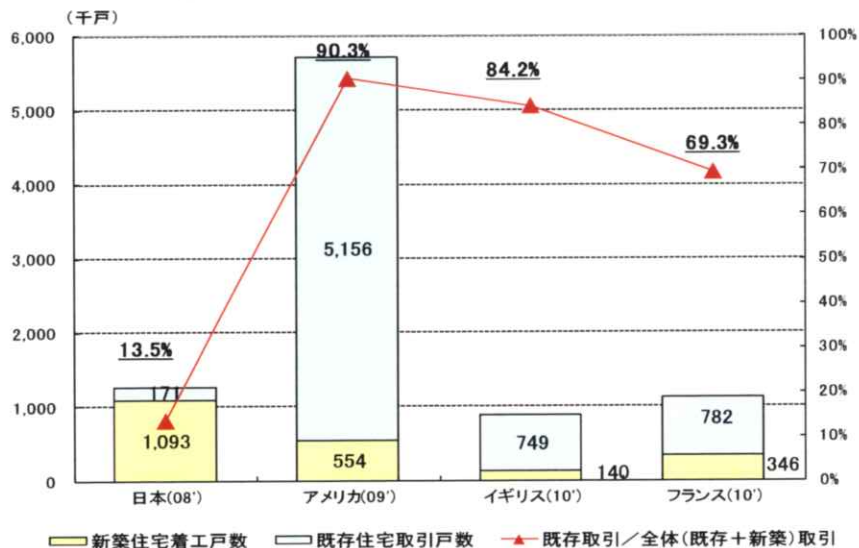


○既存住宅流通・リフォーム市場の規模は、国際的に見て小さい。

＜既存住宅流通市場＞

- ①全住宅流通量(既存住宅流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつある。(平成20年:約13.5%)
- ②欧米諸国における既存住宅流通シェアは65%～90%程度。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



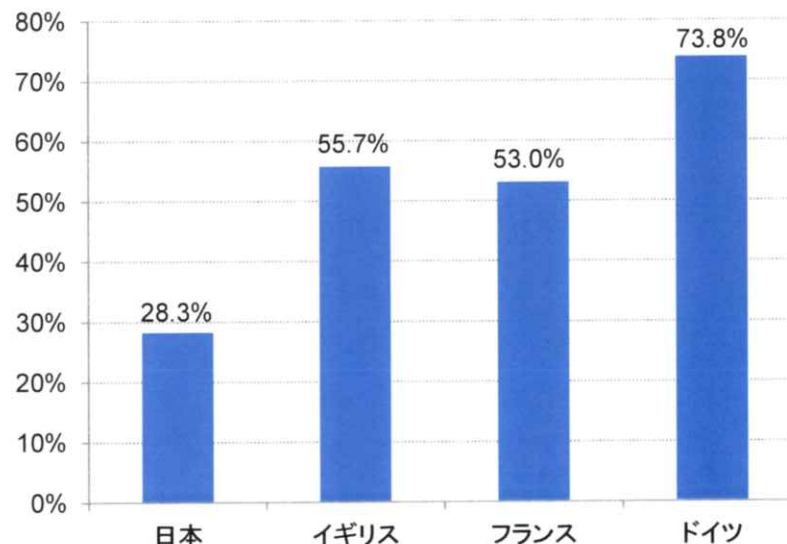
(資料)
 日本:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成21年計)」(データは2008年)
 アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは2009年)http://www.census.gov/
 イギリス:Department for Communities and Local Government「English Housing Survey」(データは2010年)http://www.communities.gov.uk/
 フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Sit@del」Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2010年)http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用。
 注2)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。
 また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からみれどと推計している。

＜リフォーム市場＞

- ①平成24年における住宅リフォーム市場規模は約5.4兆円と推計。
- ②我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28.3%で、欧州諸国と比較して小さい。

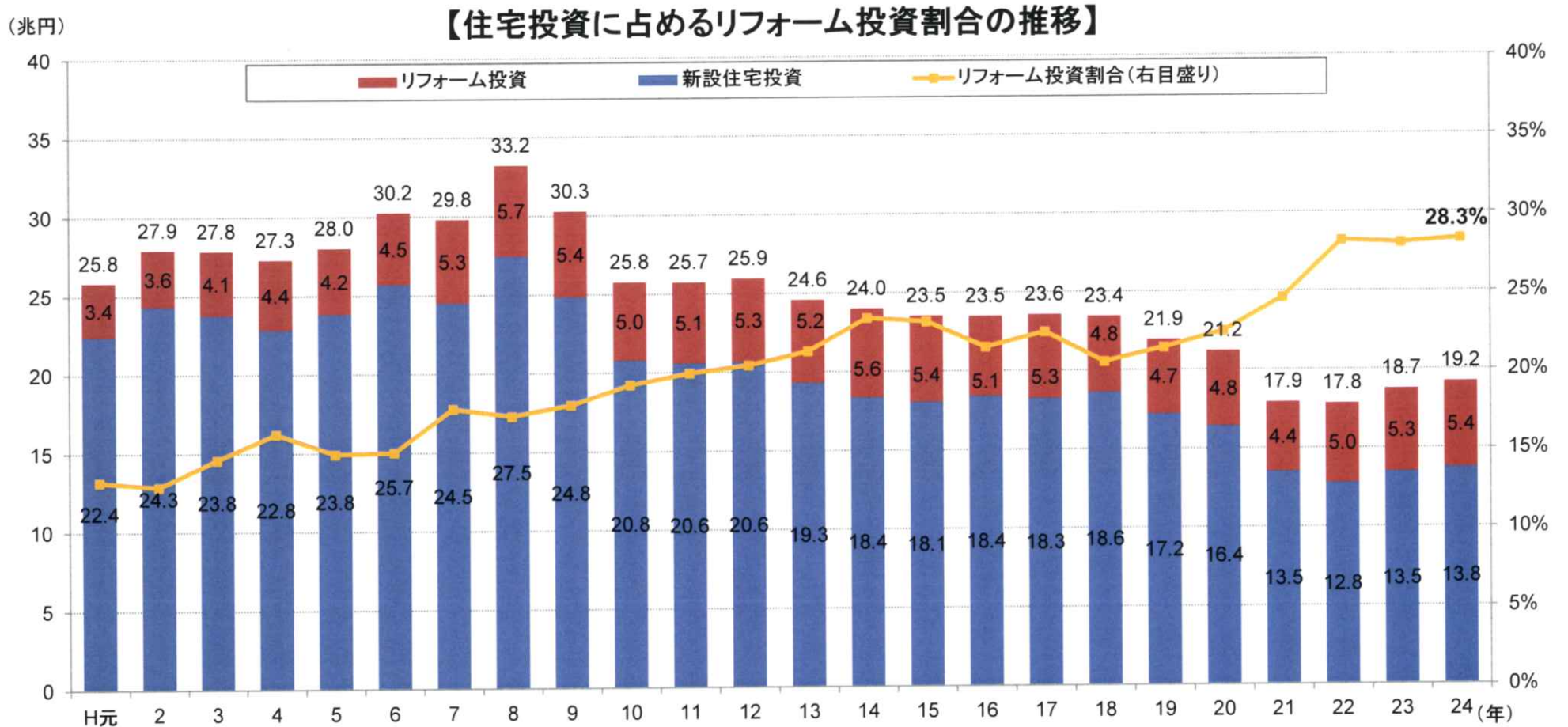
【住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較】



(資料)
 日本(2012年):国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 イギリス・フランス・ドイツ(2012年):ユーロコンストラクト資料
 <注>住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

(2)住宅・リフォーム投資と建て替え需要(住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移) 国土交通省

○リフォーム投資は、景気変動の影響を受けにくく、安定して推移。今後、フローのみならずストックの質向上を図るなかで、重要性が増している。



- ・リフォーム投資：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
※分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない。
- ・新設住宅投資：国民経済計算における住宅投資額 - 増改築工事費((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値)
- ・リフォーム投資割合：リフォーム投資 / (新設住宅投資 + リフォーム投資)

[資料] 「国民経済計算年報」(内閣府)