

不動産市場異聞-30
人口減少は住宅市場を崩壊させるのか

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

2020年現在の日本の人口は1億2532万人だが、20年後の2040年には1億1092万人と1163万人、12.7%減少すると予想されている。首都圏のタワーマンションですら、いずれ暴落するという意見もあるが、人口減少は住宅市場を崩壊させるのだろうか。

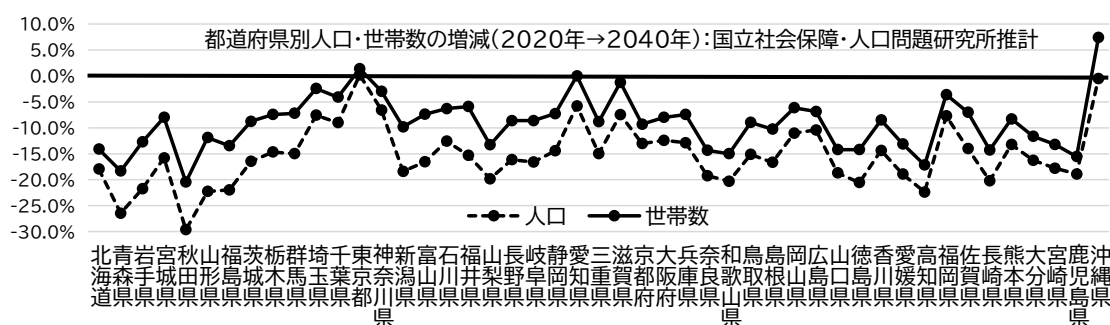
◎住宅市場には人口よりも世帯数が重要

少し考えれば当たり前のことだと気づくが、住宅は一人一戸ではなく、世帯単位で必要になるものであり、人口よりも世帯数のほうが重要になる。世帯数は現在も増え続けているが、その大きな要因は、未婚率の上昇と離死別による単身世帯の増加であり、人口の減少ほどには世帯数は減少しない。

実際に2020年から2040年の都道府県別の人口と世帯数の増減を見てみると、大きな差があることがわかる。更に重要なのは、こうした人口・世帯数の増減は、不均一に起きることである。日本全体で世帯数が減ったとしても、首都圏のような場所では世帯数は増加し、地方でも県レベルでは減少に見えても、増加する場所と減少する場所に分かれる。

また、ある場所で人口・世帯数が減少したとしても、そこから離れた場所には、ほとんど影響を及ぼさない。

例えば、大分県杵築市では、工場の撤退によって家賃が暴落したが、クルマで30分ほどの距離にある別府市へ与えた影響は小さかった。



◎家賃・価格の変動も不均一に起きる

人口・世帯の変動は、地域によって不均一に起きるが、人口・世帯の変動が住宅市場に与える影響も均一ではない。

地方では持ち家は戸建てが中心でマンションは少ないが、すでに土地価格は、相当安く新築戸建ての価格のかなりの部分は建築費が占めている。そのため、人口・世帯が変動しても新築戸建ての価格はあまり変動しない。

一方で、中古戸建ての価格は下がっていくが、地方では既に土地を保有している場合には

新築が好まれることも多く、新築市場と中古市場が分離し始めているとも言える。

家賃については、日本の家賃の粘着性が高いことが指摘されており、不動産価格の下落がそのまま家賃の下落につながるわけではない。また、杵築市でも観察されたことだが、工場撤退によって暴落したのは単身者向けで、ファミリー向け物件への影響は相対的に小さかったように、市場の変化はマーケットによっても違ってきている。

更に、人口減少が進む地方では築後 30-40 年以上を経過した戸建て住宅の比率が増加している。そうした老朽物件は、品質の低さから市場で流通することなく滅失が進んでいく可能性が高い。

人々の住宅の選好は家賃や価格だけで決まるものではなく、家賃・価格優先の市場と、品質優先の市場に分離していく可能性が高い。人口減少は、単純に住宅市場の崩壊をもたらすのではなく、新たな市場構造を作り上げていくのだ。

(2020 年 11 月 10 日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・IT ストラテジスト