



地域経済動向調査【建設業関係】

～平成 29 年度 伴走型小規模事業者支援推進事業～

平成 29 年 9 月

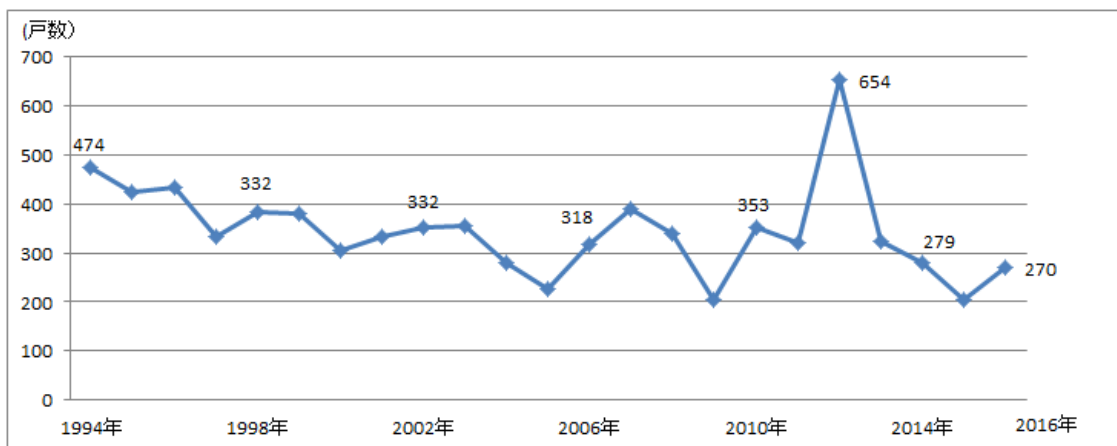
壬生町商工会

目次

新築着工件数.....	2
新築着工件数の変動要因.....	3
新築着工件数の今後の推移について.....	6
住宅リフォーム件数.....	7
リフォーム件数の変動要因.....	8
リフォーム件数の今後の推移について.....	11
報告書における結論.....	11
補足資料.....	12

新築着工件数

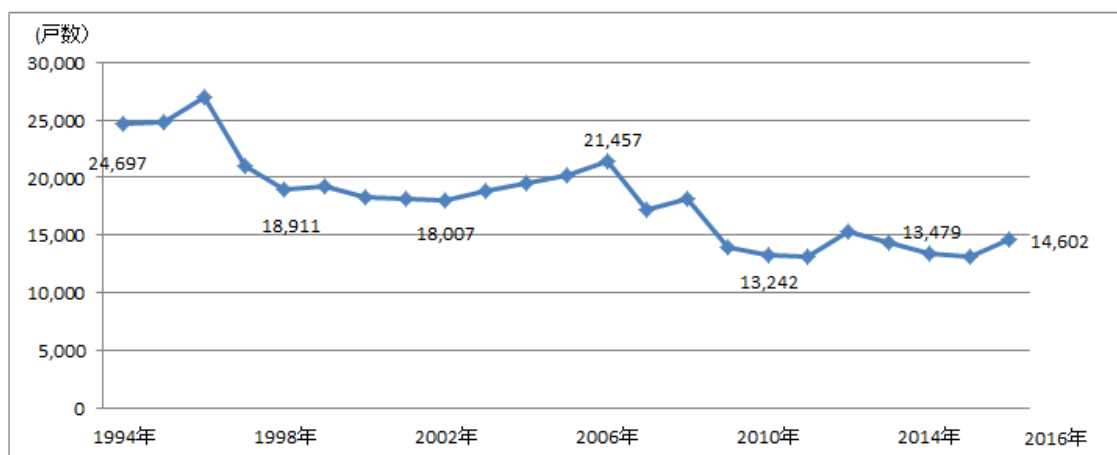
・壬生町の新築着工件数推移（持家・貸家・給与住宅・分譲住宅）



出典：栃木県 HP 新築住宅着工件数について

http://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/town/jyuutaku/jyuutaku/05_sinsetu.html

・栃木県の新築着工件数推移（持家・貸家・給与住宅・分譲住宅）



出典：栃木県 HP 新築住宅着工件数について

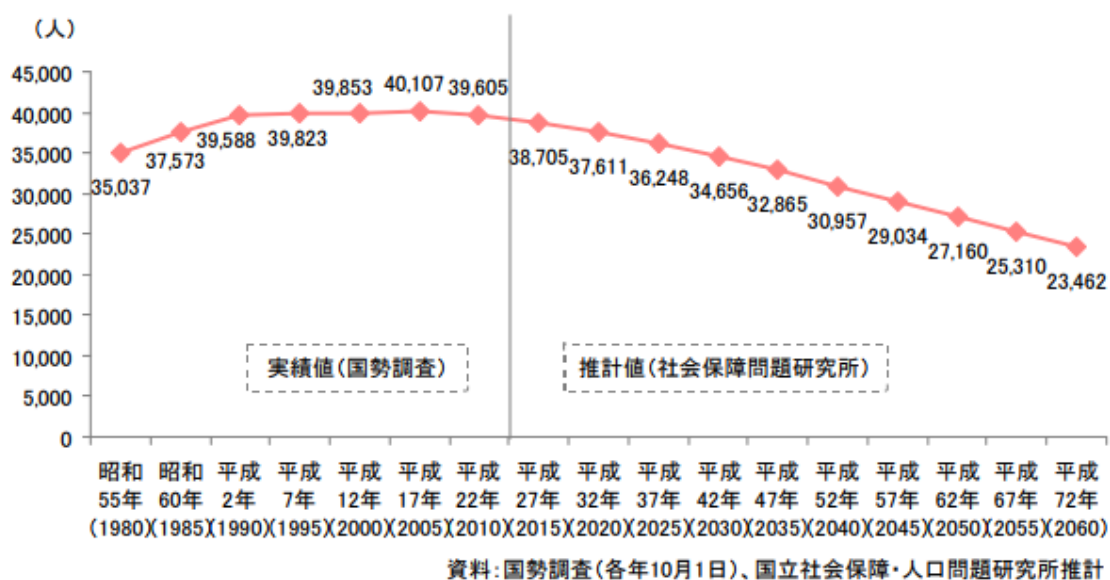
http://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/town/jyuutaku/jyuutaku/05_sinsetu.html

- ・ 壬生町および栃木県の新築着工件数は、漸減しており、2006年との比較では栃木県 31.9%、壬生町 15.1%の減少となっている。
- ・ 壬生町での「給与住宅」着工件数の発生は、平成 8 年に 1 件、平成 24 年に 332 件、平成 28 年に 7 件となっており平成 24 年の 654 件の半数は給与住宅が占めている。

新築着工件数の変動要因

- ・ 新築着工件数を予測する上で説明変数となる要素として以下 4 点を設定し、指標の確認を行う。
 1. 壬生町の人口の推移
 2. 壬生町への転入数、転出数推移
 3. 壬生町の世帯数の推移
 4. 住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅（新築以外）を購入する世帯の比率

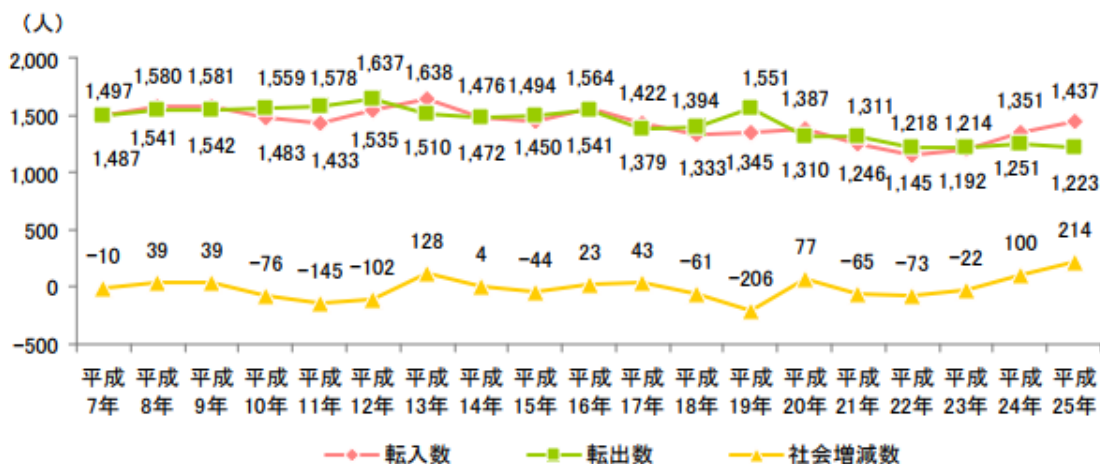
1. 壬生町の人口の推移



出典：壬生町『壬生町人口ビジョン・壬生町創生総合戦略』より

- ・ 壬生町の将来人口は、社会保障問題研究所の推計により、平成 22 年から 50 年後にあたる平成 72 年の総人口が 23,462 人と見込まれており、今後 50 年間の減少数は 16,143 人、減少率は 40.8%とされている。

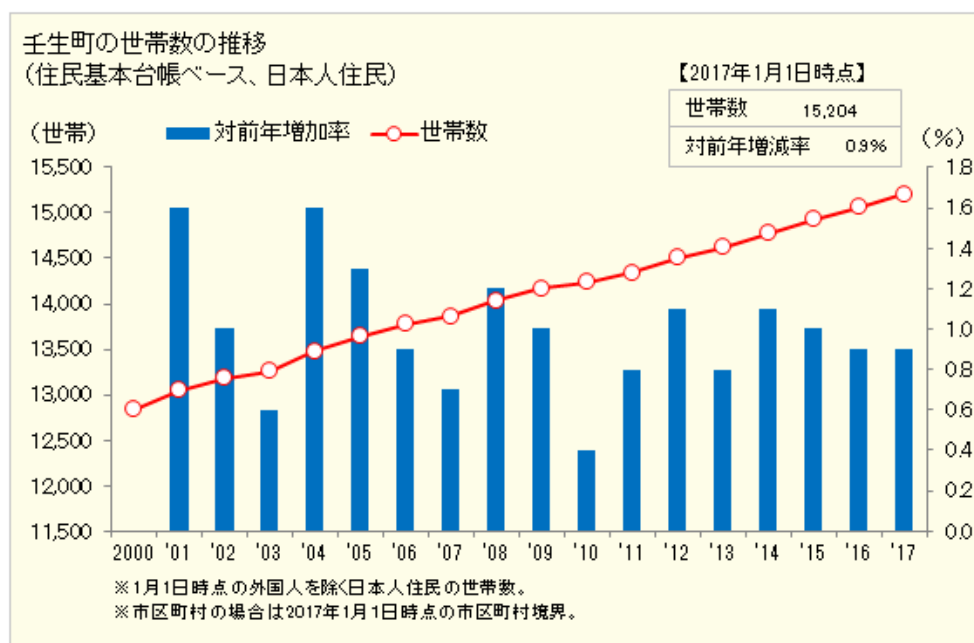
2. 壬生町への転入数・転出数推移



出典: 壬生町『壬生町人口ビジョン・壬生町創生総合戦略』より

- ・ 壬生町の転入数は、平成18年以降1,400人を下回り減少傾向となった。しかし、平成23年以降再び増加傾向となり、それに合わせて社会増減数も増加傾向となり平成25年では214人の社会増減数となっている。

3. 1) 壬生町の世帯数の推移



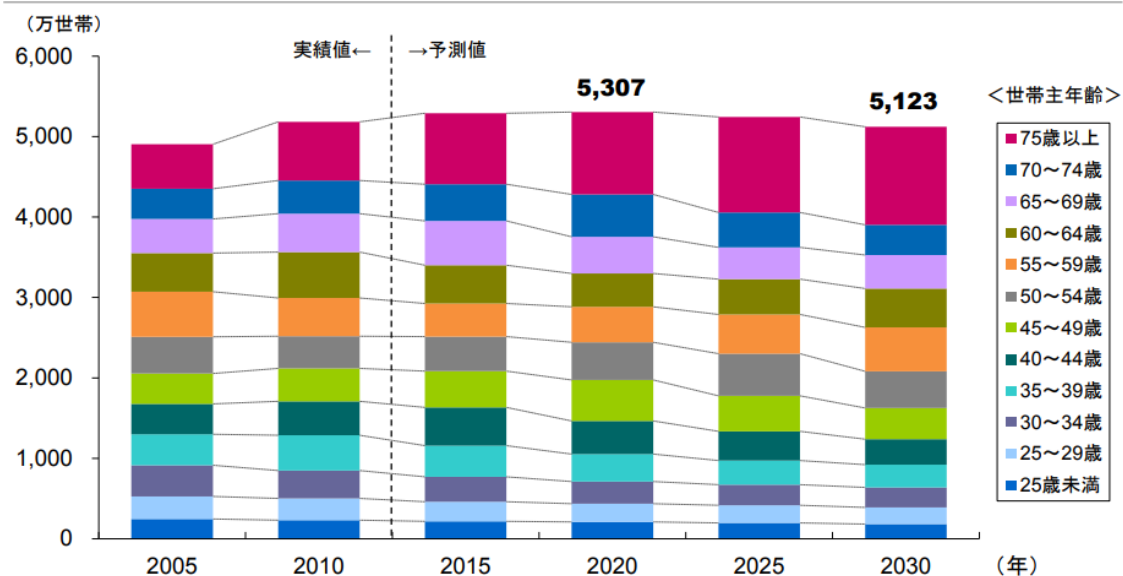
【データ出所】 総務省 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口、総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

出典: GD Freak!

<http://jp.gdfreak.com/public/detail/jp010050000001009361/16>

2) 日本の世帯数推移と予測（世帯主の年来5歳区分別）

世帯数の推移と予測（世帯主の年齢5歳区分別）



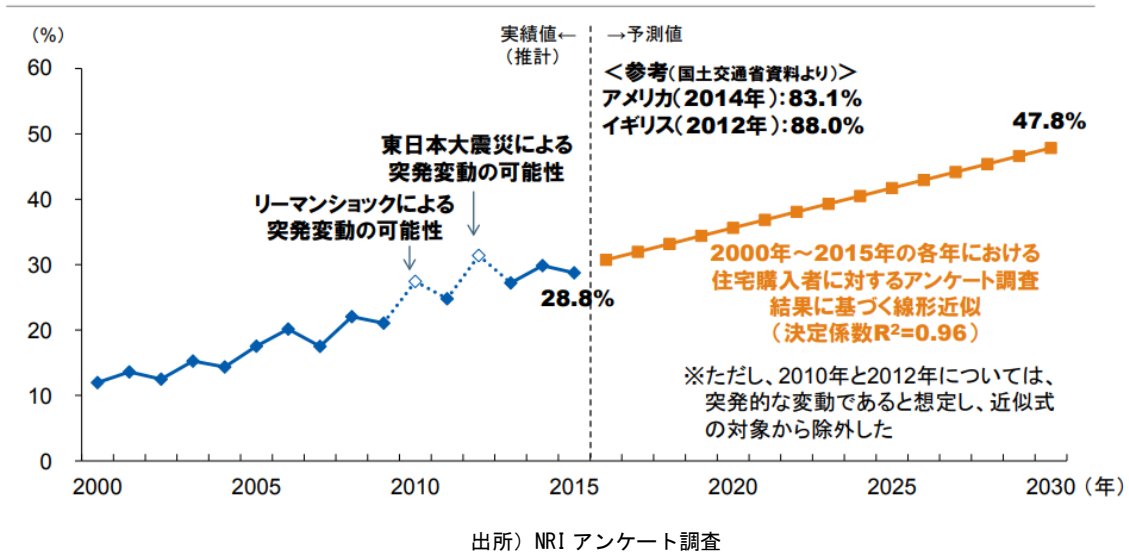
出所）実績値：総務省「国勢調査」

予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

出典：野村総合研究所『第236回NRIメディアフォーラム・2030年の住宅市場』より

- ・ 壬生町の世帯数は、2,000年から2,017年まで一貫して増加傾向となっている。しかし今後予測される壬生町の人口は減少傾向にあり、また全国的にみた世帯数も「野村総合研究所」の予測では2019年をピークに減少に転じる見通しとなっている。以上から壬生町の将来の世帯数に関しても、このまま増加していくとは考えにくい。

4. 住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅（新築以外）を購入する世帯の比率



出典：野村総合研究所『第 236 回 NRI メディアフォーラム・2030 年の住宅市場』より

- 「野村総合研究所」の予測では、『既存住宅を購入する世帯の比率は、2000 年～2015 年までの上昇傾向が 2016 年以降も継続すると仮定すると、2030 年で約 48%に』なるとしている。

新築着工件数の今後の推移について

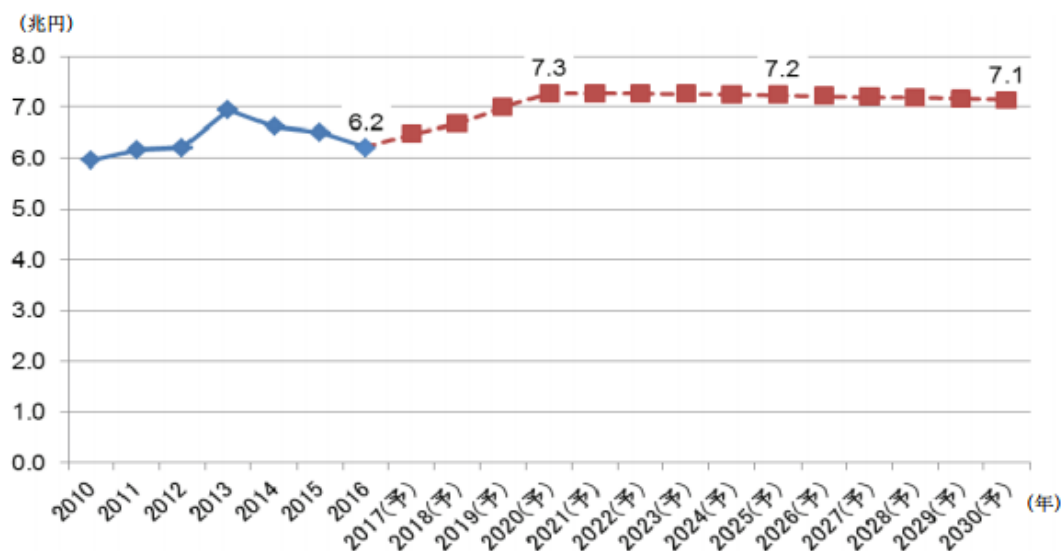
4 点の指標を新築着工件数の説明変数と仮定し確認した結果が以下である。

新築着工件数の説明変数	予測	新築着工件数への将来的影響
① 壬生町の人口の推移	減少	↓ マイナス
② 壬生町への転入数、転出数推移	増加	↑ プラス
③ 壬生町の世帯数の推移	微減	↘ マイナス
④ 住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅（新築以外）を購入する世帯の比率	増加	↓ マイナス

- 新築着工件数に関しては現状ではプラス要因が大きいですが、特別な変化がない限り、将来的にはマイナス要因が大きくなることが予測される。
- ④より壬生町への転入数の増加や世帯数の増加が必ずしも新築着工数の増加につながるとは限らないと考えられる。

住宅リフォーム件数

・住宅リフォーム市場の推移と長期予測（全国）



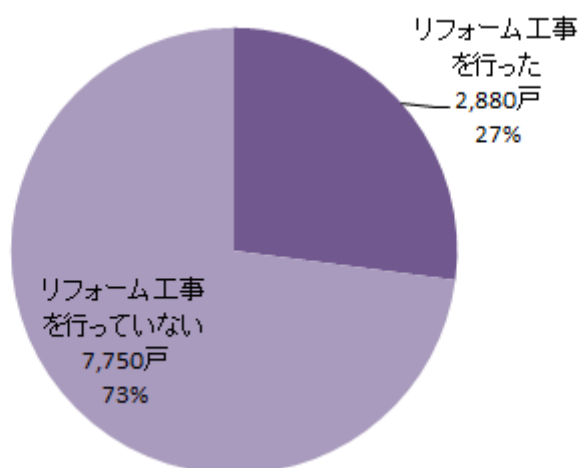
矢野経済研究所推計

注4. 国土交通省「建築着工統計」、総務省「家計調査年報」、総務省「住民基本台帳」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」、内閣府経済財政諮問会議「中長期の経済財政に関する試算」をもとに矢野経済研究所推計

注5. 2017 年以降は予測値

出典：株式会社矢野総合研究所『住宅リフォーム市場に関する調査を実施（2017 年）』より

・壬生町の平成 21 年以降のリフォーム工事の状況



総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』より作成

- ・ 住宅リフォームの件数は、長期的に増加していくと予想されている。
- ・ 壬生町では、平成 21 年以降リフォーム工事を行っていない住宅は、7,750 戸（73%）であり、潜在的需要者が多くを占めていることが伺われる。

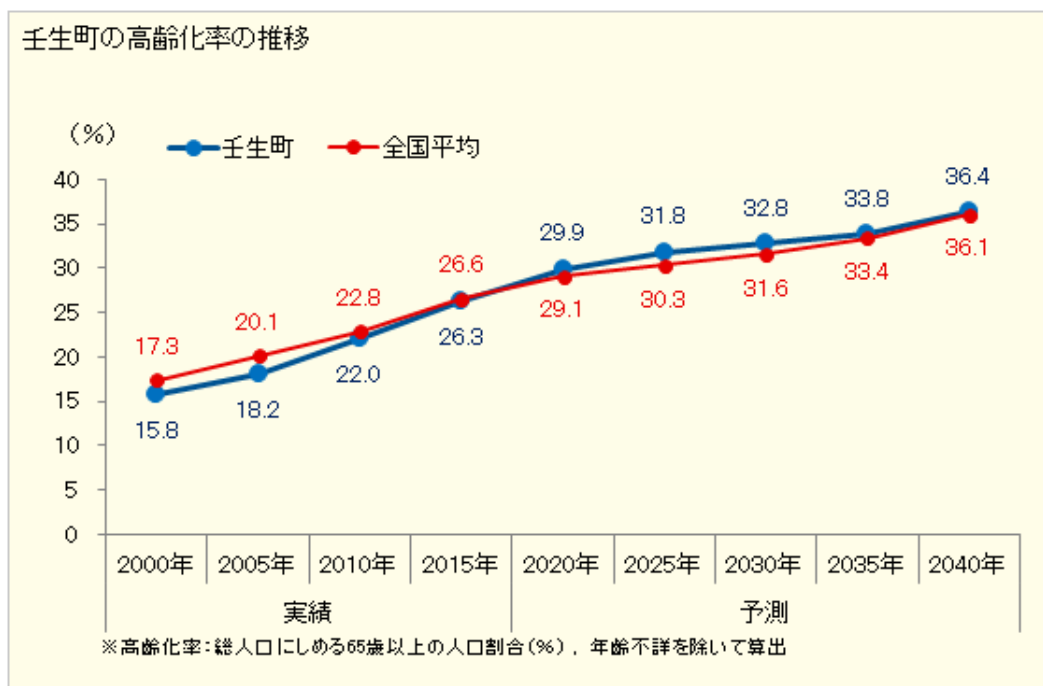
リフォーム件数の変動要因

- ・ リフォーム件数を予測する上で説明変数となる要素として以下4点を設定し、指標の確認を行う。
 1. 壬生町の高齢者数の推移
 2. 築年数別住宅ストック数
 3. 性能別にみた住宅ストックの状況
 4. 住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅（新築以外）を購入する世帯の比率

※4は、新築着工数変動要因に記載

1. 壬生町の高齢者数の推移

1) 壬生町の高齢化率の推移と全国平均との比較

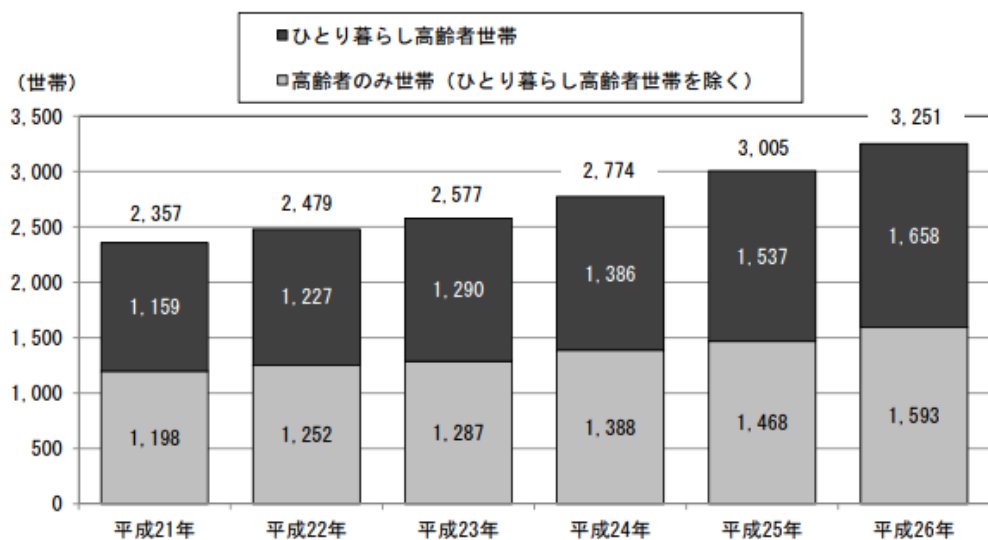


【データ出所】総務省 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口、総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

出典：GD Freak!

<http://jp.gdfreak.com/public/detail/jp010050000001009361/2>

2)高齢者世帯数の推移

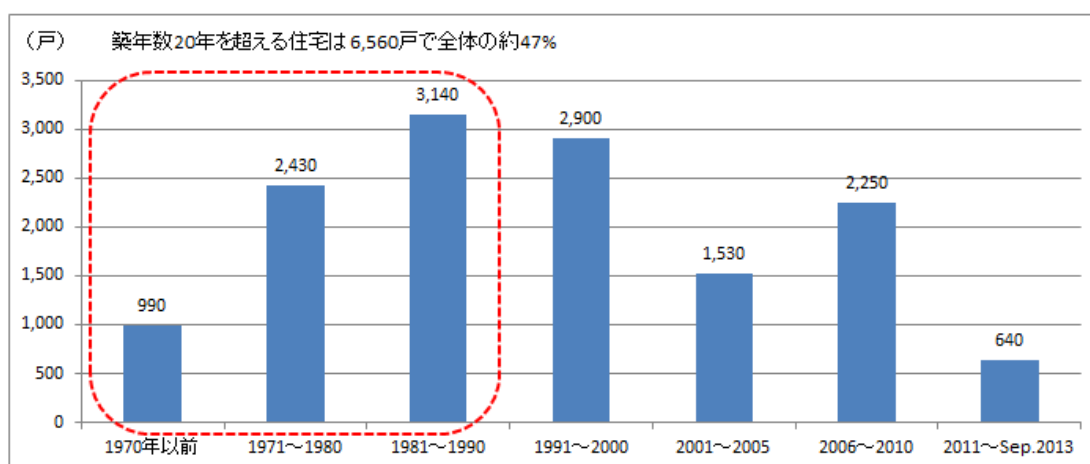


資料：住民課（各年10月1日現在） ※外国人のみ世帯を除く

出典：壬生町『第6期壬生町高齢社福祉計画』より

- ・ 壬生町の高齢化は、全国平均とほぼ同程度で進行しており、将来的にも全国平均と同等に推移し2040年には36.4%に達すると推測されている。
- ・ 高齢者の世帯数も増加傾向にある。上記のグラフは、「一人暮らし」「高齢者のみ世帯」であるため、「高齢者のいる世帯」は更に多い数値になると考えられる。
- ・ 高齢者の存在は、バリアフリーのためのリフォームを検討させる要因となる。高齢者の増加は、高齢者向けリフォーム工事数に大きな影響を与えるものと考えられる。

2. 築年数別住宅ストック数

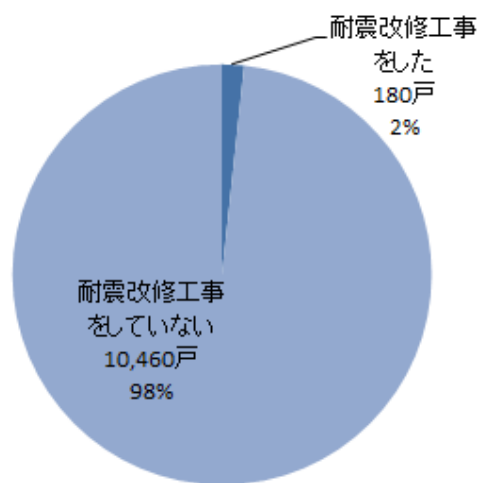


総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』より作成

- ・ 壬生町の住宅ストック数は、13,880 戸（2013 年 9 月時点）であり、築年代別にみると 1990 年以前に建設された住宅ストック（築 20 年以上）は 6,560 戸（約 47%）となっている。
- ・ 築年数 20 年超では家族のライフスタイルの変化や省エネ基準、耐震基準の問題等からリフォームに対する需要が高まると考えられ、潜在的な需要者層と想定される。

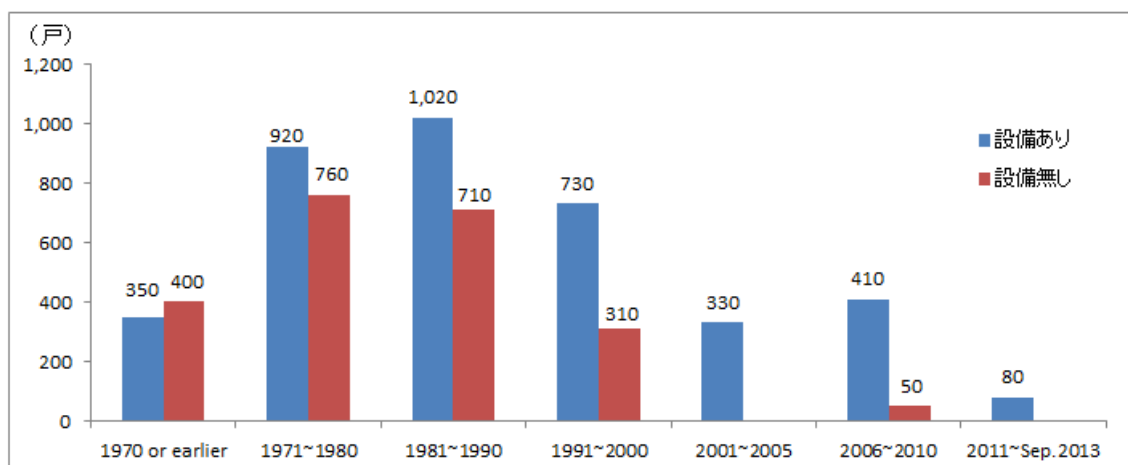
3. 性能別にみた住宅ストックの状況

1) 壬生町の平成 21 年以降における住宅の耐震改修工事の状況



総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』より作成

2) 65 歳以上の世帯員のいる住宅における高齢者等のための設備状況



※2001~2005、2011~2013 の設備無し件数についてはデータ無し

総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』より作成

リフォーム件数の今後の推移について

4 点の指標をリフォーム件数の説明変数と仮定し確認した結果が以下である。

リフォーム件数の説明変数	予測or現状	リフォーム件数への将来的影響
① 壬生町の 高齢者数の 推移	増加	 プラス
② 築年数別住宅ストック数 (築年数20年以上の住宅ストック数)	全体の約5割 6,560戸	 プラス
③ 性能別にみた住宅ストックの状況	耐震未工事 10,460件 高齢者設備無し 2,360件	 プラス
④ 住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅 (新築以外)を購入する世帯の比率	増加	 プラス

- ・ ②築年数別住宅ストック数と③性能別にみた住宅ストックの状況は、時系列的推移ではなく絶対数での表示となるため影響の程度が不明だが、現状である程度の潜在的需要が残されていると考えプラス要因とした。
- ・ リフォーム件数に関しては、本報告書で仮定し検証した限りではプラス要因が多く壬生町の事業者にとっては積極的にアプローチすべき市場と考える。

報告書における結論

以上で新築着工件数とリフォーム件数について変動要因となる指標を確認したところ、新築着工件数は、現状ではプラス要因が多いものの将来的に壬生町の新築市場は縮小が予測される。

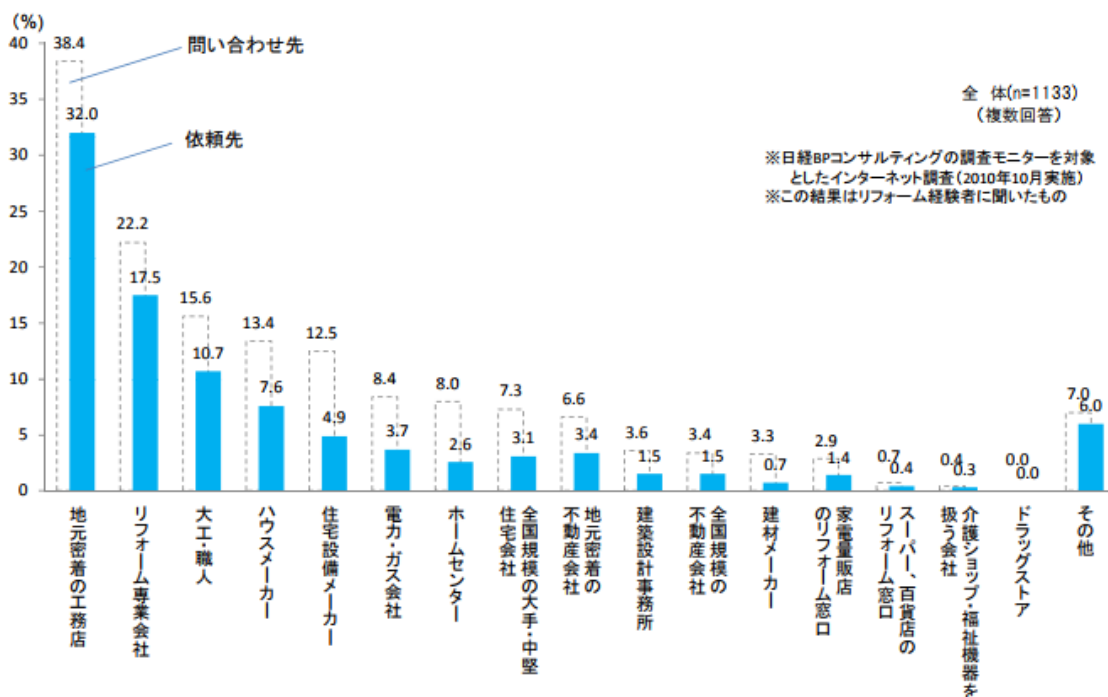
一方、リフォーム件数については、今後も更に市場規模が増加すると予測される。補足でも示すが、リフォーム市場に関しては市場を担う主な事業者が「地元工務店」となっており、またリフォーム検討時の問い合わせ先も「地元工務店」が最多となっている。

なお、リフォーム事業者の選定時の重視点として「価格の透明性明朗さ」が最多となっている。

以上をふまえ、壬生町の事業者による顧客の意思決定を踏まえたリフォーム市場へのアプローチは有効と推測される。

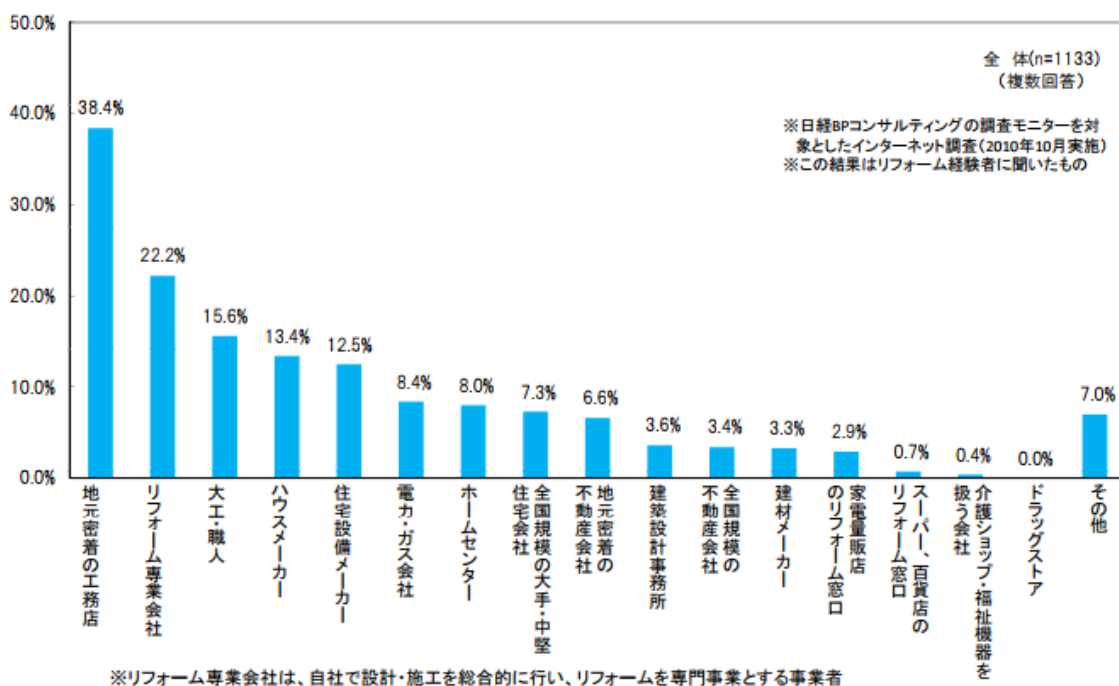
補足資料

・リフォームの依頼先



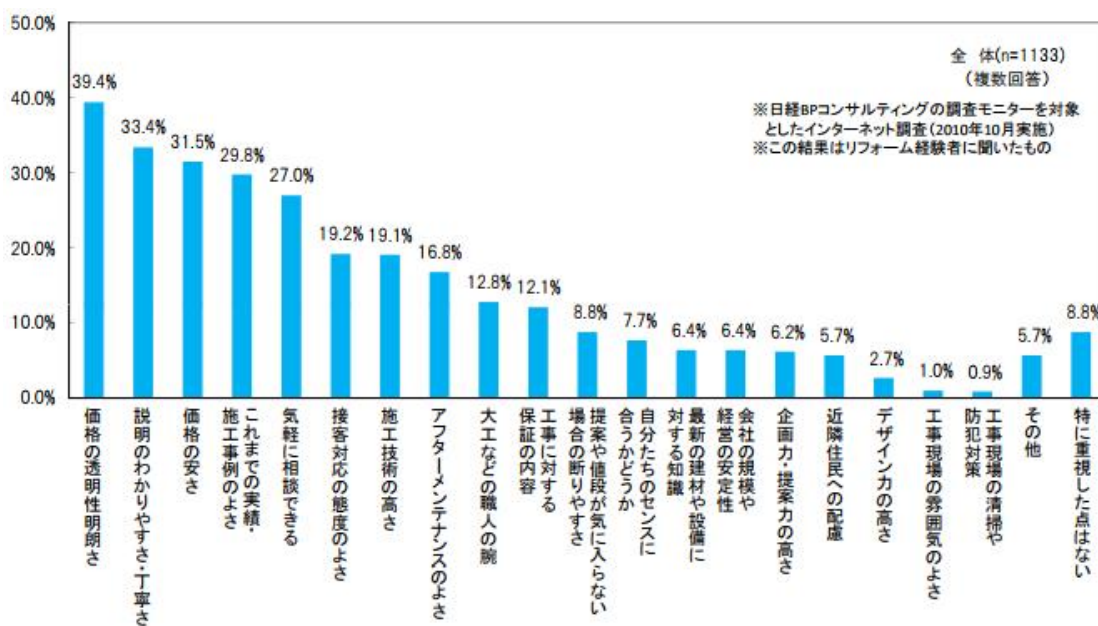
出典：国土交通省『中古住宅流通、リフォーム市場の現状』より

・リフォーム検討時の問い合わせ先



出典：国土交通省『中古住宅流通、リフォーム市場の現状』より

・リフォーム業者の選定時の重視点



出典：国土交通省『中古住宅流通、リフォーム市場の現状』より

【作成/監修】

フィクサス・コンサルティング株式会社
中小企業診断士 大橋 文彦