

第3節 住宅需要を巡る論点

第1節で見たように、我が国における家計関連需要がGDPに占める割合の低下は、主として住宅投資の減少にある。また、住宅の必要数は世帯数との関係が深いことから、個人消費以上に長期的な展望が悲観的となりやすい。本節では、世帯数の動きや高齢化の進展との関係から始めて、住宅の量と質に影響を及ぼす様々な要因を検討し、住宅投資やリフォームの活性化へ向けた課題を考えてみたい。

1 人口動態と住宅需要

ここでは、人口動態が住宅投資・リフォームの動向にどう影響を及ぼすかを中心に検討する。具体的には、「住宅の量と質をどう見るか」「高齢化は住宅需要にどう影響するか」「高齢化でリフォーム需要は高まるか」といった論点について考える。

(1) 住宅の量と質をどう見るか

世帯数の増加テンポの鈍化を踏まえると、今後の住宅投資は着工戸数では頭打ちとなる可能性が高い。以下ではまず、この点について数量的に確認する。戸数が頭打ちとなるなかで重要性を増すのが住宅の質の向上と既存ストックの活用である。これらの状況についても把握しよう。

●住宅着工戸数の将来推計

今後の世帯数の展望などを踏まえ、住宅着工戸数の水準がどの程度になるかを考えてみよう。具体的には、住宅着工戸数を世帯数の増加などに対応したストックの増分と、世帯数が変化しなくともストックの老朽化などにより必要となる建替えに分けて、いくつかの代替的な想定の下に推計してみる。その結果を見ると、次のようなことが分かる（第2-3-1図）。

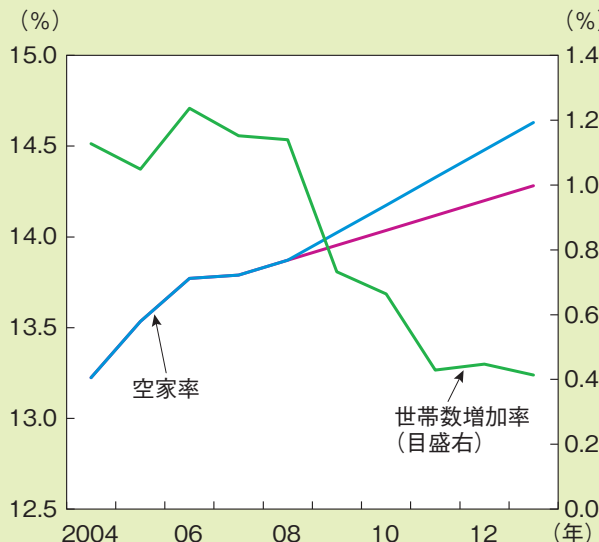
第一に、世帯数は依然増加を続けるが、そのテンポは鈍化すると見込まれている。特に、2006～2008年の世帯数の伸びが近年のトレンドとの対比で高めだったため、その反動で2009年以降の世帯数の増加テンポの低下が急になる。一方、新設着工戸数に影響を及ぼすもう一つの重要な要因として空家率の動向があるが、近年では住宅需給のミスマッチを背景に空家率は上昇傾向で推移している。

第二に、上記のような世帯数、空家率の動向を踏まえ、空家率や建替率に過去のトレンドを基にいくつかの前提を置いて住宅の将来需要を機械的に推計すると、ストック増分が年間35万～41万戸程度、建替分が40万～46万戸程度となる。これを最近5年間の住宅着工戸数と比

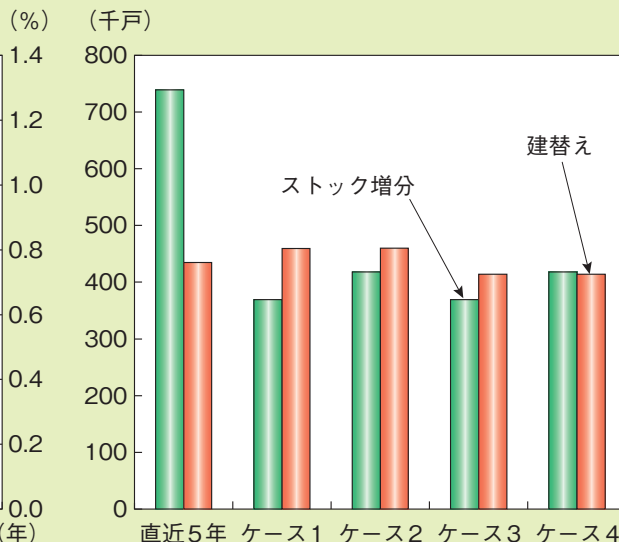
第2-3-1図 人口動態から見た住宅の潜在需要

世帯数増加の鈍化によって住宅着工戸数は低調

(1) 世帯数と空家率



(2) 住宅需要



- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、「推計人口」、社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」により作成。
 2. 第1-1-27図で推計した結果を基に、世帯数増加率、建替戸数、空家率の仮定を以て推計した。推計方法の詳細は付注2-4を参照。
 3. (2)では、推計の各ケースにおける先行き5年(2009~2013年)の住宅需要の年平均を图示した。
 4. 世帯数増加率については、社会保障・人口問題研究所の推計を基に2006年以降の推計人口を用いて補正している。
 5. ケース1、3では空家率の2007年から2008年における上昇トレンドが継続すると仮定し、ケース2、4では空家率の直近5年の上昇トレンドが継続すると仮定した。
 6. ケース1、2では建替え/前年ストック比を直近5年の平均と仮定し、ケース3、4では建替えを直近5年の前期比に従うと仮定した。
 7. 世帯数増加率と空家率からストック増分を推計した。

べると、建替分は大きく変化しないものの、世帯数の伸びの鈍化を反映してストック増分は大幅減となる。

第三に、このような機械的な推計では織り込めない点として、住宅の質の改善を巡る動向がある。推計では空家率の上昇が続くと想定したが、リフォームによって既存住宅の質を改善し、空き家を建替えずに再度居住する動きが広がる可能性もある。その場合、住宅着工戸数は推計よりさらに減少する。他方、現状では耐震基準、環境性能などが不十分な住宅ストックも多く、81年の新耐震基準以前のマンションの建替えなどが進めば、推計より住宅着工戸数が増加する可能性もある。

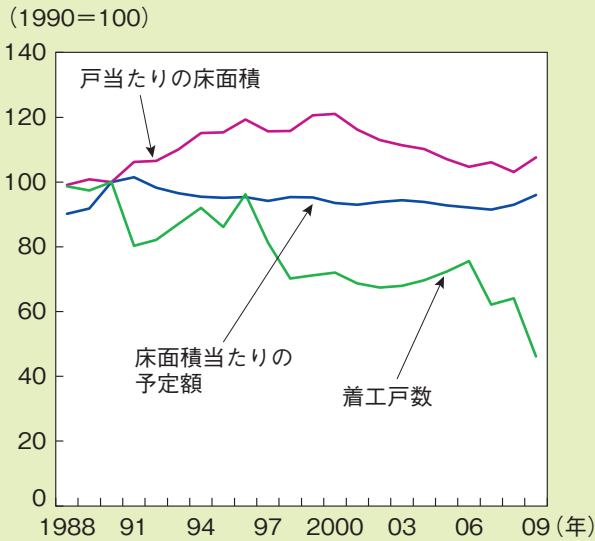
●一人当たり床面積は増加

今後、少子高齢化とともに世帯の増加テンポが鈍化することを踏まえると、住生活の豊かさを追求するためには、住宅の質をいかに向上させていくか、既存(中古)住宅をいかに活用するかといった観点が一層重要となると考えられる。まず、近年における住宅投資、住宅ストックの「質」と「量」の関係を簡単に把握するため、工事費予定額(フロー)、1戸当たり床面

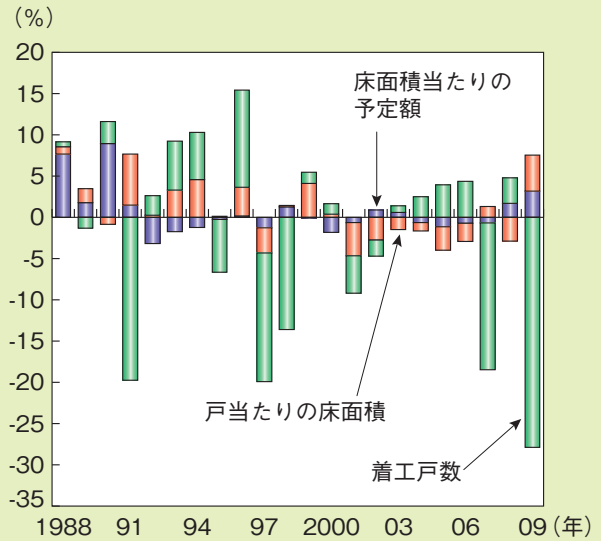
第2-3-2図 住宅着工工事費予定額、住宅ストックの戸当たり床面積の要因分解

一人当たり床面積が増加

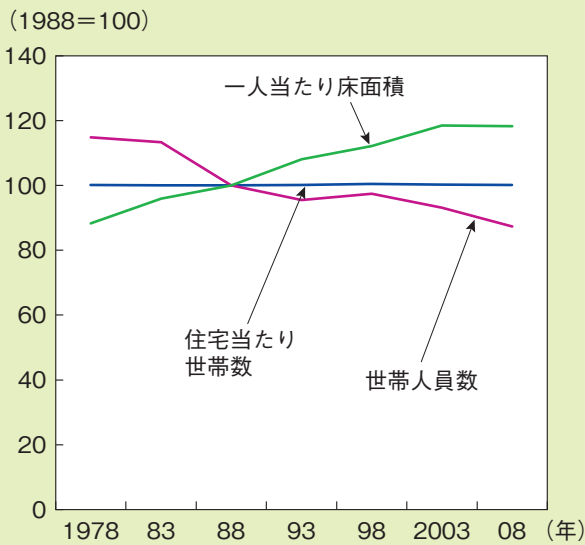
(1) 工事費予定額の構成要素



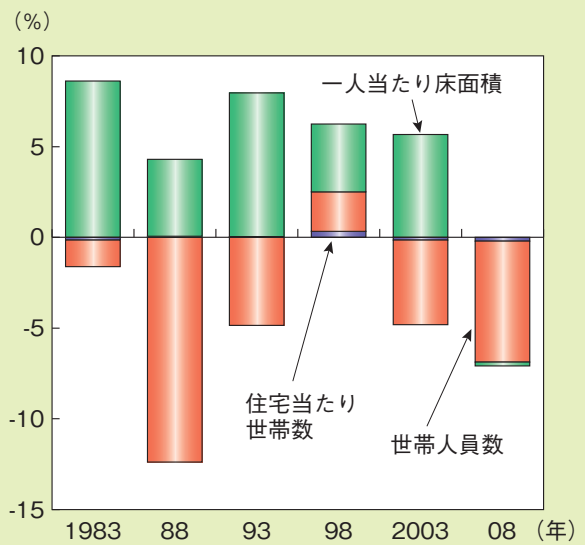
(2) 工事費予定額の前年比要因分解



(3) 戸当たり床面積の構成要素



(4) 戸当たり床面積の変化率要因分解



- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、内閣府「国民経済計算」により作成。
 2. (1)、(2) は各年に着工した住宅の工事費予定額の推移を要因分解した。
 3. 住宅着工の床面積当たりの予定額は、建築物の「居住専用+居住産業併用×0.7」の工事費予定額、着工床面積により算出した。民間住宅投資デフレーターにより実質化している。
 4. 戸当たりの床面積は、新設住宅着工の総戸数と床面積から算出した。
 5. 工事費予定額の前年比の要因分解については、
 $(\text{床面積当たりの予定額}) \times (\text{戸当たりの床面積}) \times (\text{着工戸数})$
 を基に、変化率を加法的に分解している。
 6. (3)、(4) は各調査の直近5年間(1978年は3年間)に建築された住宅ストックを対象に戸当たり床面積を算出し、この推移を要因分解した。
 7. 住宅ストックの戸当たり床面積の要因分解については、
 $(\text{住宅当たり世帯数}) \times (\text{世帯人員数}) \times (\text{一人当たり床面積})$
 を基に、変化率を加法的に分解している。

積(ストック)を要因分解しよう(第2-3-2図)。

第一に、90年代以降、住宅着工の実質工事費予定額は減少傾向で推移している。この間、

名目ベースの工事予定額も減少基調であり、住宅投資デフレーターは緩やかに上昇している。なお、この間、「国民経済計算」における民間住宅投資もすう勢的に水準を落としてきており、工事費予定額の減少を反映した動きとなっている。

第二に、工事費予定額の増減を着工戸数、戸当たりの床面積、床面積当たりの予定額の3つの要因の寄与に分けると、床面積当たりの予定額は横ばい圏内で動いているため全体を押し下げてはいない。床面積当たりの予定額は住宅投資の「質」をある程度示していると考えられ、この事実からは「質」は落ちていないといえよう。また、戸当たりの床面積も一種の「質」と見ることができるが、これは2000年代になって全体の押下げに寄与している。もっとも、これには世帯人員の減少が影響している可能性がある。

第三に、住宅ストックの1戸当たり床面積は5年ごとに振れているが、これをいくつかの要因に分けると、一人当たり床面積については2003年までプラス寄与、2008年にかけては寄与がない状況となっている。一人当たり床面積も一種の「質」を示すと考えられるが、世帯人員が減少しても床面積は影響を受けず、結果として底堅く推移してきたといえよう。

●我が国は既存住宅の取引が少ない

我が国は既存（中古）住宅の取引件数が少ないといわれるが、実際はどうであろうか。また、既存住宅の質を高めるリフォームは活発であろうか。この点について、他の先進主要国との比較を行ってみよう（第2-3-3図）。

第一に、新築住宅と既存住宅の取引件数について比較を行うと、我が国を除きすべての国で既存住宅の取引件数が新築住宅の件数を上回っており、住宅取引件数のうち既存住宅の取引が約7割～9割を占める。一方、我が国はほとんどが新築住宅であり、既存住宅の取引件数は1割強にとどまっている。

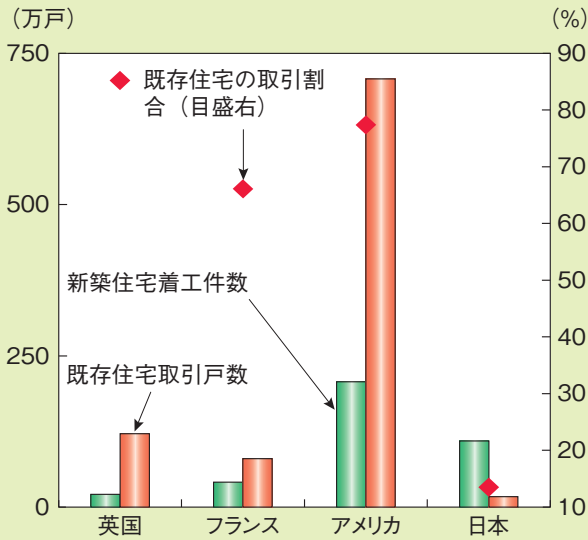
第二に、我が国について時系列で見ると、既存住宅件数は緩やかな増加傾向を続けており、住宅取引件数に占める割合も上昇傾向にある。しかし、その増加は数%にとどまっており、我が国では既存住宅の取引の浸透は進んでいないといえよう。

第三に、我が国では、住宅投資に対するリフォーム投資の割合が低い。住宅投資のGDP比では我が国の水準は英国とフランスの中間にあるが、リフォーム投資のGDP比は非常に小さく、我が国はリフォーム投資に消極的であるといえよう。リフォームは継続して居住するためだけでなく、住み替えに伴い発生することも多く、リフォームの低調さの背景には既存住宅取引の少なさもあると考えられる。また、我が国の住宅の耐用年数が短いために、リフォームではなく建替を選択することが多いことも考えられる。

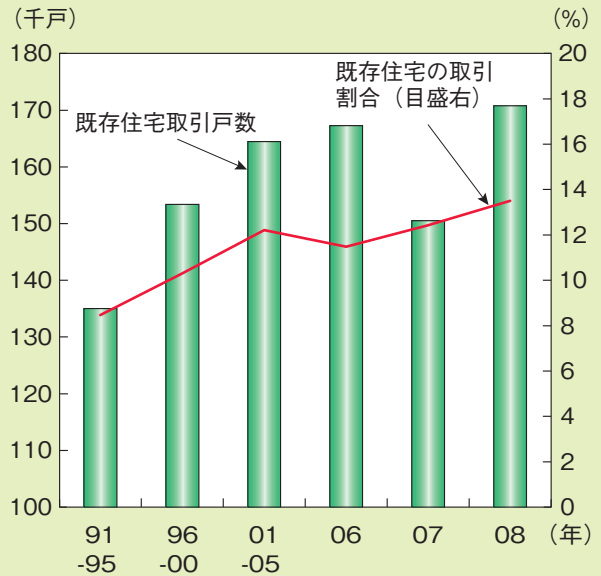
第2-3-3図 既存住宅取引とリフォーム投資の国際比較

日本の既存住宅取引戸数は低水準

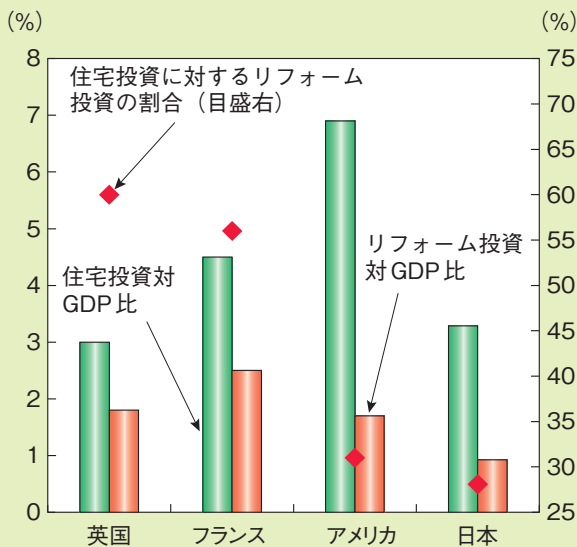
(1) 新築住宅着工、既存住宅取引戸数、取引割合（国際比較）



(2) 国内の既存住宅取引戸数、取引割合（時系列）



(3) リフォーム投資（国際比較）



- (備考) 1. (社)住宅生産団体連合会「住宅の長寿命化に関する海外調査及び検討業務報告書(2007)」、総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計」、(財)住宅リフォーム・紛争処理センター資料により作成。
 2. (1)(3)について、日本は2008年の値、日本以外は2005年の値。
 3. (2)について、2005年以前は1年当たりの戸数。

コラム

2-2 住意識の日米比較

他の主要国と比べて我が国で既存住宅取引が少ない背景の一つとして、新築住宅と既存住宅に対する意識の違いを挙げる事ができる。2007年にリクルート住宅総合研究所の「持ち家層の住意識日米比較調査²⁴」の結果を基に調べてみよう（コラム2-2図）。

同調査によると、過去に持ち家を購入した回数は、アメリカでは2回以上との回答がほぼ半数であるのに対し、我が国は1回が7割強であり「家は一生に一度の買い物」という傾向が強い。持ち家の取得時期、転職・転勤の有無など雇用慣行の違いも要因として考えられるが、我が国における既存住宅に対する需要の弱さが持ち家の買い替えの機会を狭めている可能性もある。

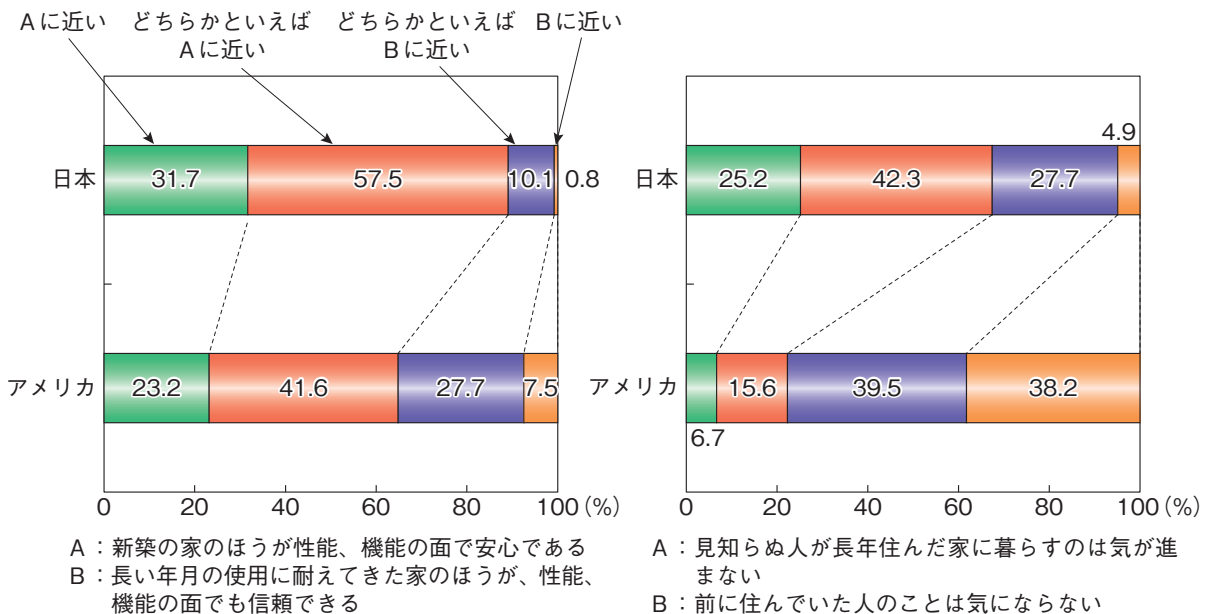
そこで、日米で住宅に関する考え方を比較すると、我が国では「新築の家の方が性能、機能の面で安心」とする割合が8割強であるのに対し、アメリカでは5割強にとどまる。また、我が国では「見知らぬ人が長年住んだ家に暮らすのは気が進まない」とする回答が過半を占めるのに対し、アメリカでは2割強と少数派になっていることが分かる。我が国における新築住宅に対する選好の強さが改めて確認される結果といえよう。

コラム2-2図 住意識の日米比較

日本に比べアメリカでは、住み替えや既存住宅に対する姿勢が柔軟

性能・機能面に対する考え方

前に住んでいた人に対する考え方



(備考) リクルート住宅総合研究所「持ち家層の住意識日米比較調査」により作成。

注 (24) 日本については首都圏在住の持ち家層、アメリカについてはカリフォルニア州在住の持ち家層を対象にした調査。サンプル数は日本が2,000、アメリカが1,000である。

(2) 高齢化は住宅需要にどう影響するか

住宅に対するニーズは世帯数と世帯の構成、なかんずく世帯主年齢による差が大きいと考えられる。そこで、世帯主年齢等に着目して、どのような形態の住宅が需要されているのかを明らかにしよう。また、我が国の世帯の年齢構成がどう変化しつつあるのかについても確認しておこう。

● 35歳を超える時期から一戸建てや共同住宅購入が増加する傾向

住宅投資の形態は、年齢によって傾向が異なると考えられる。若年時には購入資金を準備する負担が大きい、高齢になるほど利用できる期間も限られてしまうだろう。また、住宅投資に対するリスクの考え方も年齢により異なってくる。さらに、時代や世代によっても住宅投資に対する考え方に差がある可能性がある。そこで、年齢、時代及び世代の影響を分けて見ることができるコーホート分析を、総務省「住宅・土地統計調査」の一戸建て、共同住宅（マンションなど）及び借家について行った（第2-3-4図）。すると以下の点を指摘できる。

第一に、年齢効果を見ると、一戸建て、及び共同住宅においては35歳未満の層では押下げに寄与しているが、借家においては押上げに寄与している。これは、35歳になるまでは住宅投資を行う準備のため借家で対応しているが、その後35歳を超えてから一戸建てや共同住宅を購入する傾向が強まってくることを示している。このうち、一戸建ては40歳代をピークに緩やかに購入傾向は低下するが、共同住宅については65歳以上まで購入傾向は強まり続ける。

第二に、時代効果を見ると、一戸建て、共同住宅、借家のいずれも、年齢効果に比べ非常に振幅が小さくほぼゼロである。これは、年齢効果に比べると、時代が住宅投資に与える影響は比較的小さいといえよう。ただし、2003年から2008年の間に着目すると、一戸建て、共同住宅のいずれもマイナスである中、借家はプラスである。これは、改正建築基準法施行に伴う住宅投資の落ち込みが影響している可能性がある。

第三に、世代効果については、昔の世代になるほど一戸建て志向が強く、若い世代ほど共同住宅志向が強い傾向が見られる。一方で、借家の世代効果は小さい。

まとめると、住宅投資の形態については年齢による違いが重要で、若いときは借家で、その後、30歳代後半に入った頃から一戸建て又は共同住宅に移っていく。特に高齢者の共同建て志向は強い。また、世代効果として、最近の世代になるほど共同住宅を許容する傾向があることが分かった。

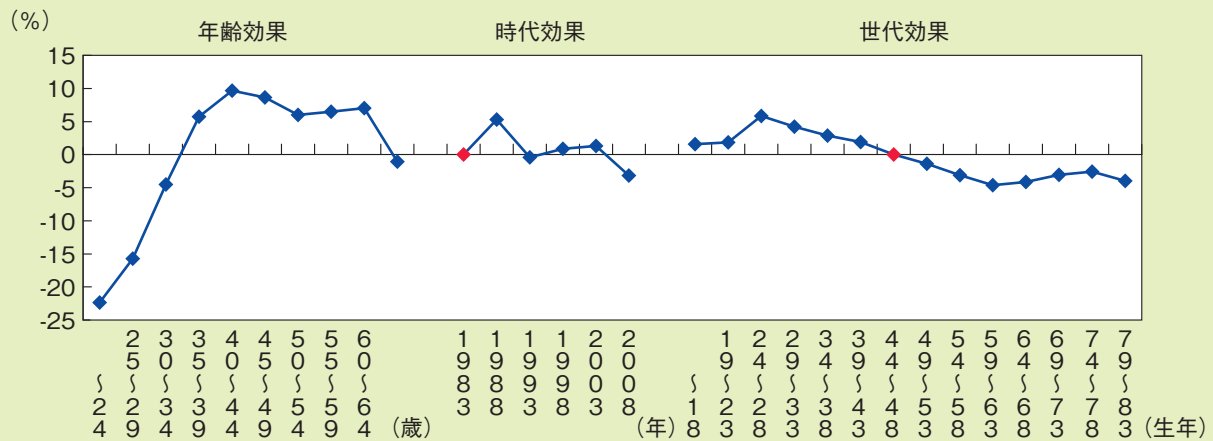
● 中古一戸建ては30歳未満、中古共同建ては高齢者に好まれる傾向

では中古住宅についても、年齢、時代及び世代の違いにより志向の違いが見られないだろうか。上記と同じ統計を基に、コーホート分析を行い、年齢、時代及び世代の影響について分析

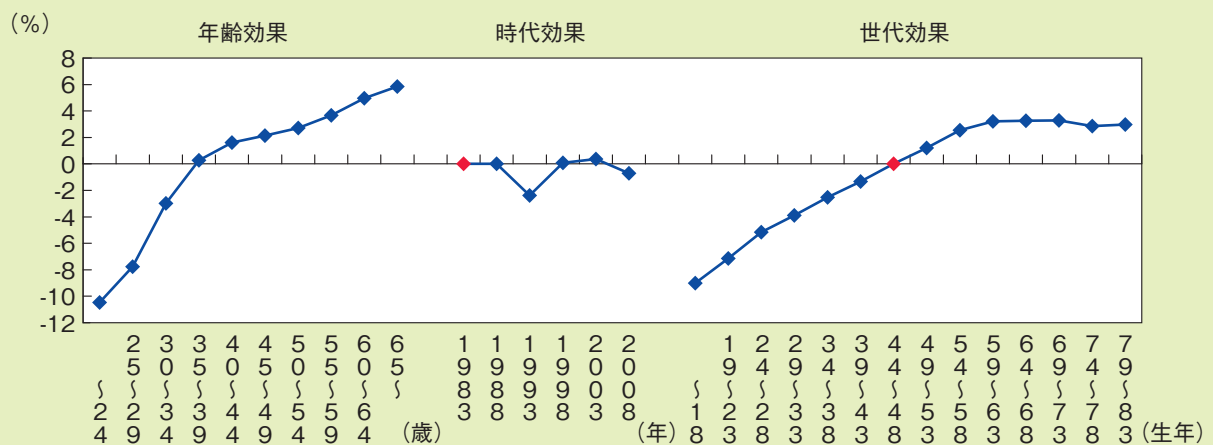
第2-3-4図 入居形態別割合に関するコーホート分析

年齢効果によると、嗜好は借家から持ち家（一戸建て又は共同住宅）に変化

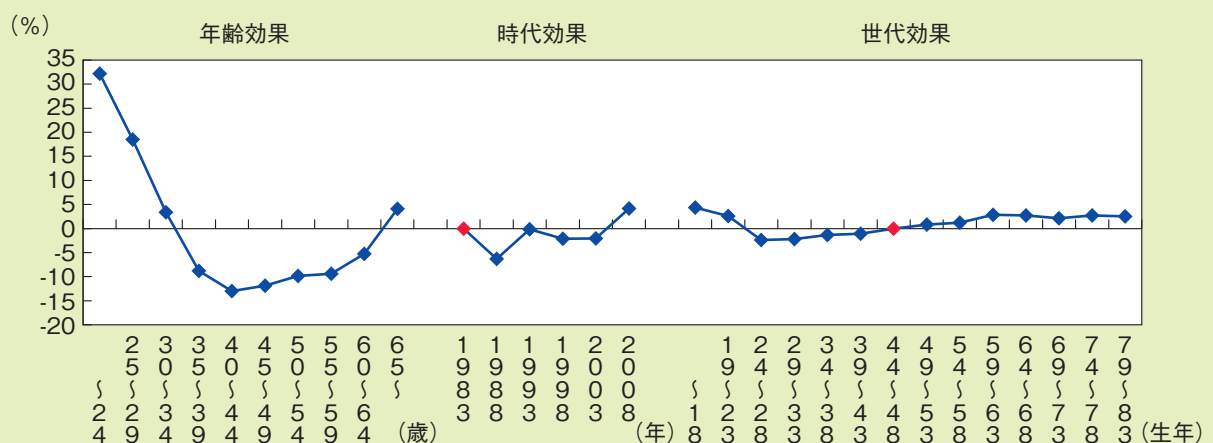
(1) 持ち家・一戸建て



(2) 持ち家・共同住宅



(3) 借家



- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」により作成。
 2. 年齢効果は年齢効果の平均を基準として表示し、時代効果は1983年を、世代効果は1944-48年生まれの世代を基準として表示。
 3. 制約条件として2008年時点での24歳以下と25～29歳の世代効果を同一として分析。
 4. 調査時点から過去4年10か月以内に入居した普通世帯における主世帯の形態別、年齢別割合。
 5. 一戸建：一戸建・長屋建、共同住宅：共同住宅・その他、借家：公団・公社・民営の借家。

したところ、次のような結果が得られた（第2-3-5図）。

第一に、年齢効果について見ると、中古一戸建ては30歳未満が押上げに寄与しているが、それ以上の年齢になると押下げに寄与しており、一定の年齢を超えると中古一戸建てを敬遠する傾向があることが分かる。一方、中古共同建ては、50歳未満では押下げ、それ以上では押上げに寄与しており、中古共同建ては、むしろ高齢者に好まれる傾向がある。

第二に、時代効果について見ると、中古一戸建てについては、2003年までは押下げ寄与が見られることから、中古一戸建てを敬遠する傾向が同時期まで続いたといえる。一方、中古共同住宅については安定しており、時代効果は比較的小さいと考えられる。

第三に、世代効果について見ると、中古一戸建てに対しては、基準としている44年～48年生まれの世代をピークにそれよりも若年層、高齢者層のいずれも押下げに寄与している。これは、中古一戸建てに対しては、44年～48年生まれの世代が最も許容しており、これよりも若年層、高齢者層のいずれも中古一戸建てを敬遠する傾向にあるといえる。一方、中古共同住宅については、昔の世代ほど中古共同住宅を敬遠し、最近の世代になるほど許容する傾向が見られる。

中古住宅といっても、一戸建てと共同住宅では傾向が大きく異なり、年齢効果については、中古一戸建ては若年層に好まれる一方、中古共同建ては高齢者に好まれる傾向がある。

● 40歳代以上の女性世帯主の世帯が増加

我が国の人口は全体として減少しているが、世帯数は依然増加が続いている。ここでは、85年以降を5年ごとに区切り、我が国の世帯数の増減を世帯主の性別、年齢別の寄与に分解してみよう。その際、将来推計のデータを用いて、2030年までの予想を基にした人口動態の見通しを確認する（第2-3-6図）。その結果から、以下のような状況が分かる。

第一に、50歳以上の男性が世帯主の世帯に着目すると、2000年までは各年齢層とも増加するなかで全体として一定の増加率を維持してきたが、その後は伸びが鈍化し、2005～2010年にはおおむね横ばいになった。内訳を見ると、団塊の世代が60歳代に入ることから50歳代については減少寄与となり、次の2010年からの10年間は60歳代がマイナス寄与となっている。すなわち、今後の高齢者層の人口動態については、かなりの部分が団塊の世代の動きの寄与で説明されることが分かる。

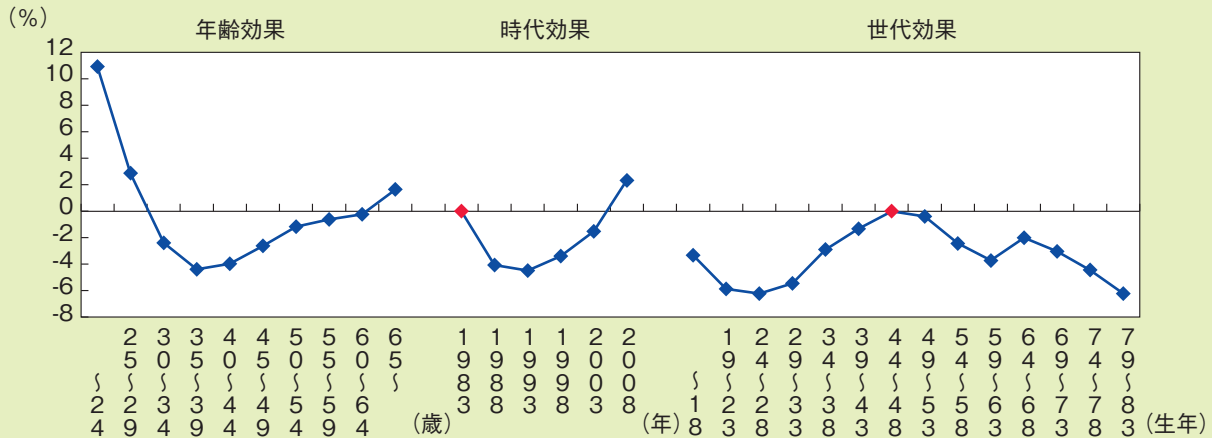
第二に、50歳以上の女性が世帯主の世帯は、一貫して増加している。2000年以降は伸びが鈍化しているものの、2010年からは再び伸びが高まると見込まれる。内訳を見ると、2010年からの10年間は、50歳代の世帯数の寄与が目立つ。これは、配偶者の死去に伴う単身世帯の増加を主因とする動きと考えられる。団塊の世代の影響は、男性の場合と同様であるが、やや寄与が小さくなっている。

第三に、40歳代以下の若年世帯主の世帯については、男性では以前から減少が続いていたが、女性は独身で働き続ける割合が高まっていることから高い伸びで推移してきた。2010～

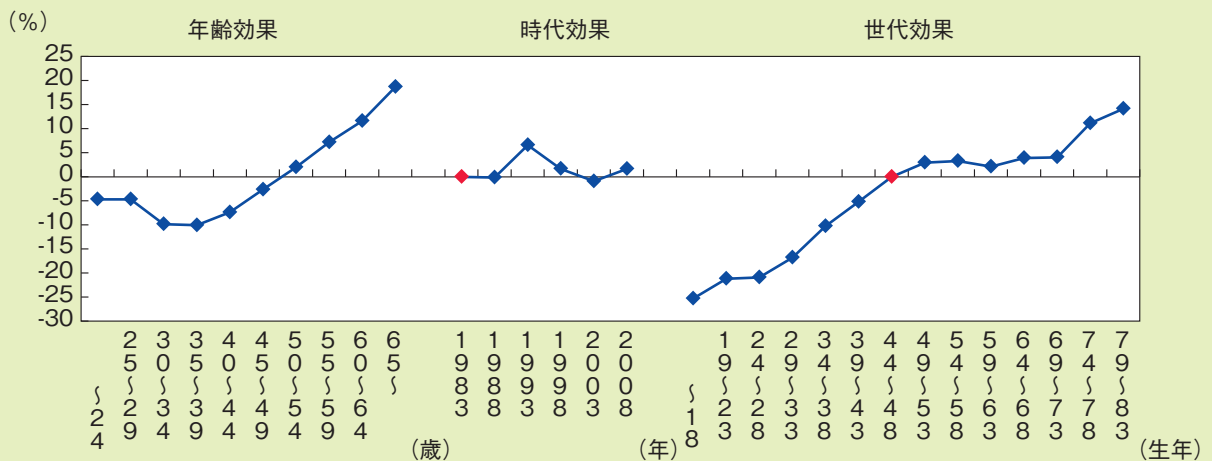
第2-3-5図 中古持ち家に入居した世帯に関するコーホート分析

若年層は中古一戸建てを嗜好するが、高齢層では中古共同建てを嗜好

(1) 中古一戸建て



(2) 中古共同住宅



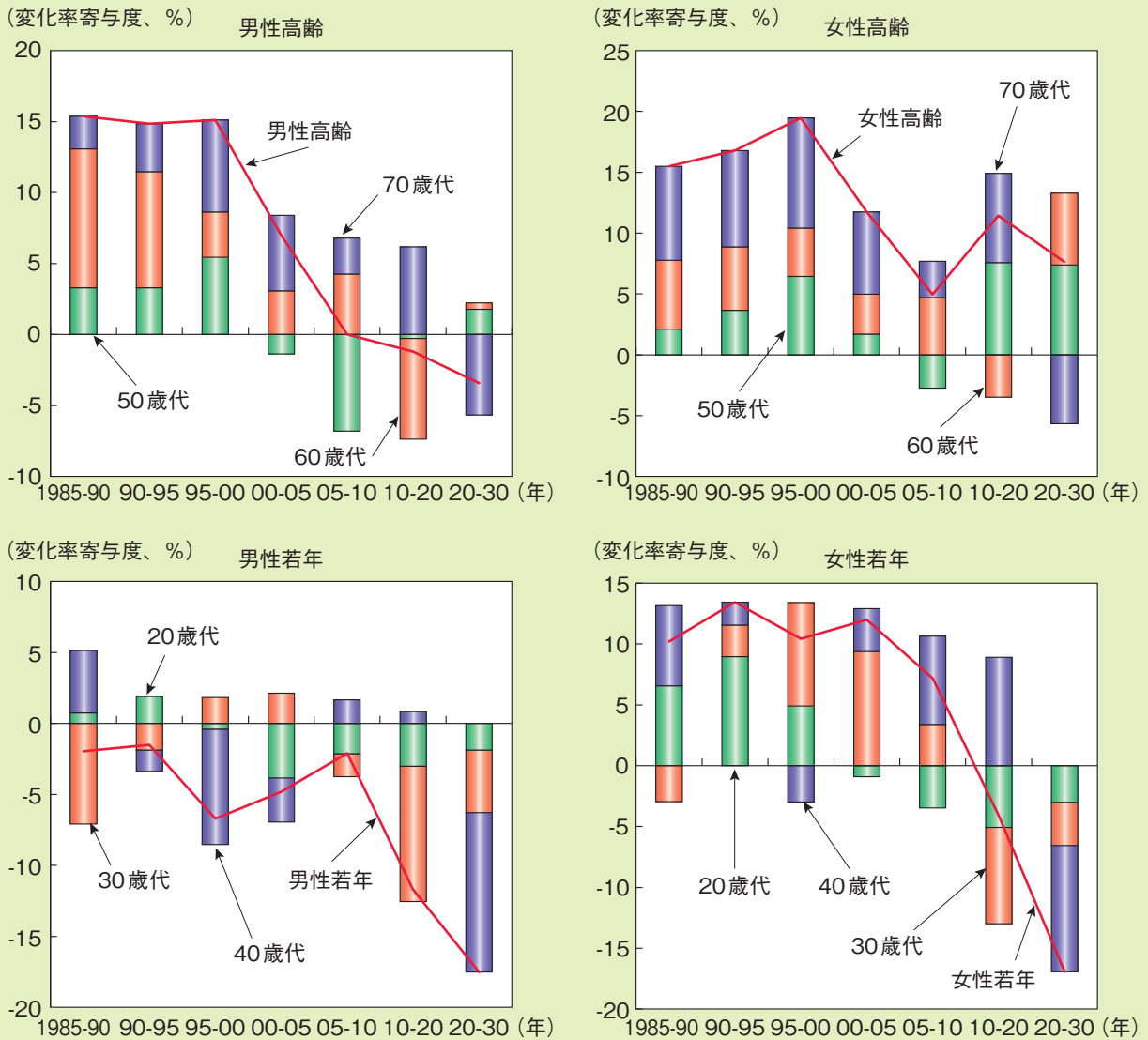
- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」により作成。
 2. 年齢効果は年齢効果の平均を基準として表示し、時代効果は1983年を、世代効果は1944-48年生まれの世代を基準として表示。
 3. 制約条件として2008年時点での24歳以下と25～29歳の世代効果を同一として分析。
 4. 調査時点から過去4年10か月以内に入居した普通世帯における主世帯の形態別、年齢別割合。
 5. 一戸建：一戸建・長屋建、共同住宅：共同住宅・その他、借家：公団・公社・民営の借家。

2020年については、男性は30歳代を中心に減少テンポが速まると見込まれる。女性も2010年以降は全体では減少に転ずるが、40歳代は引き続き大きくプラスに寄与すると見込まれている。

このように、今後の世帯数は人口の減少に伴って増加ペースが鈍化せざるを得ないが、40歳代以上の女性世帯主の増加がある程度下支えに働くことが考えられる。前述のように、住宅需要は量的には低調な推移が見込まれるが、女性向けや高齢単身向けの住宅など、必要とされる住宅形態に変化が生じ、これが新たな住宅着工につながる可能性もある。

第2-3-6図 世帯主年齢別の世帯数の推移

40歳以上の女性世帯主の世帯数増加が下支え



(備考) 1. 総務省「国勢調査」により作成。
 2. 左上、右上図は、性別の世帯主年齢50～79歳世帯数の変化に対する年齢階級別の寄与。
 3. 左下、右下図は、性別の世帯主年齢20～49歳世帯数の変化に対する年齢階級別の寄与。

(3) 高齢化でリフォーム需要は高まるか

これまでの検討で、我が国では今後、住宅投資の「質」が一層重要となること、一方で既存住宅の取引が少なくリフォームに消極的であることが分かった。ここではそのリフォームの現状と潜在需要について、高齢化との関係に重点を置きつつ調べてみたい。