

超長期住宅需要の展望

伊豆 宏 (明海大学教授)

キーワード：1) 人口減少時代の住宅需要, 2) 人口増加地域と減少地域の住宅需要

1. 研究の目的

少子化時代を迎えて住宅需要は大きく変わる。この研究は、最近の住宅着工需要の動きから住宅需要のメカニズムを把握し、超長期の住宅需要を予測する方法について明らかにし、21世紀半ばまでの住宅需要を予測するものである。特に2015年以降世帯数が減少するが、そのような状況における住宅需要予測方法を明らかにし、住宅政策、都市・地域政策の検討に資する。

2. 最近の住宅着工の動向と今後5年間の予測

2.1 最近の住宅着工の動向

住宅着工戸数はバブル崩壊後いったん急減するが、1996年度まで増加し続けた。これは持家系(持ち家+分譲住宅)需要が基本的には地価・住宅価格の下落で、住宅取得能力(世帯の資金調達可能額を住宅単価で除した値)が上昇し続けたことによるところが大きい。特に1996年度には消費税アップ前の駆け込み需要で着工が急増した。

1997年度には1996年度急増の反動と長引く景気停滞の影響で134万戸、前年度比17.7%減と急減したが、1998年度にもさらに減少を続け、118万戸に減少した。1998年度には景気対策で住宅金融公庫の1戸当たり貸付額の大幅増加がなされ、1999年1~3月に住宅金融公庫への申し込みが前倒し的に急増した。また、住宅ローン控除制度が2000年末まで居住した場合に適用されるということで、着工では1999年末までは大幅に増加したが、2000年にはその反動減もあり、1999年度計で120万戸を僅かに上回り、122万戸となった。

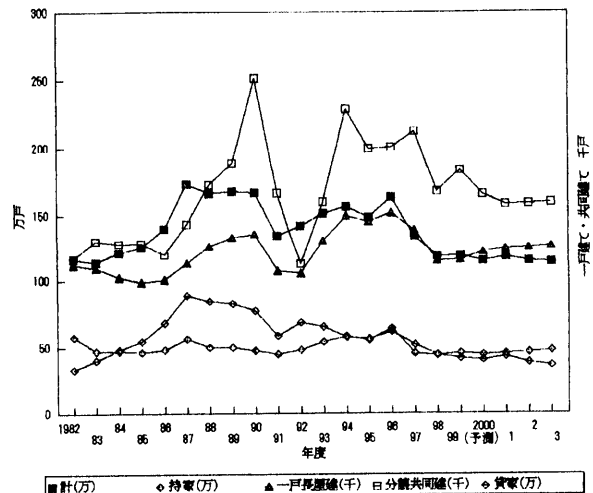
金利や税制で駆け込み需要による変化はあるものの、持家系は、地価・住宅価格の下落幅がわずかになってきており、世帯の収入も増加しなくなってきているため、基本的には増加しなくなってきている。また貸家はバブル期の貸家着工の急増でもたらされた供給過剰が調整されないまま推移し、価格低下、金利低下でマンション購入によるローン返済額が家賃支払額を下回り、マンションへのシフトが続き、着工の減少が続いている。

2.2 2000~03年度の予測

図2-1に示すように住宅のタイプで着工に大きな違いがあるので、タイプ別にみていこう。

(1) マンション

マンションは1次取得層による需要が多く、それは世帯の資金調達可能額を住宅単価で除して求めた住宅取得能力(中古売却損含まず)が上がり、将来収入の期待の程度に応じて増加するとみられる。住宅ローン控除制度が2000年末までに入居の者にしか適用されないということで、1999年7~9月、10~12月のマンション着工が急増したが、その反動で2000年になって減少、さらに2000年度にはゆとり償還制度^{注1)}廃止の影響を受けて住宅取得能力は低下しよう。2001年以降も、住宅価格が安定に向かい、金利低下は期待できないことなどで、住宅取得能力は低下のまま推移し、マンションの着工戸数はほぼ横這いが続こう。



| 年度 | 計(万) | 持家(万) | 一戸建屋建(千) | 分譲共同建(千) | 貸家(万) |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 1995 | 148,465.2 | 55,054.4 | 145,229 | 199,437 | 56,365.2 |
| 96 | 163,037.8 | 63,630.6 | 151,752 | 200,287 | 61,618.6 |
| 97 | 134,134.7 | 45,109.1 | 138,857 | 211,836 | 51,583.8 |
| 98 | 117,953.6 | 43,813.7 | 114,417 | 167,428 | 44,390.7 |
| 99 | 122,620.7 | 47,663 | 119,294 | 192,816 | 42,602.0 |
| 2000(予測) | 114.39 | 44.33 | 121.5 | 165.2 | 40.44 |
| 1 | 117.5 | 45.43 | 124.2 | 158 | 43 |
| 2 | 114 | 46.39 | 124.9 | 158.2 | 38.5 |
| 3 | 113.23 | 47.67 | 126.3 | 159.3 | 36.2 |

(注) 実績は「住宅着工統計」(建設省)※1) 2000年以降は予測

図2-1 住宅着工戸数の推移と予測

(2) 戸建て分譲住宅

戸建て分譲住宅購入は2次取得層が多い。この2次取得層の世帯は、今まで所有していた住宅の売却によって得られる売却益を、世帯の資金調達可能額に加算した資金調達可能額を住宅単価で除して求めた住宅取得能力(中古売却損含む)が上昇し、将来収入の期待の程度に応じて増加するとみられる。所有していた住宅の売却によって得られる売却益は、地価上昇期には大きくプラスであったが、地価下落期には大きなマイナスとなっているため、戸建て分譲住宅着工は、1993年度以降減少してきた。しかし、2000年度から住宅金融公庫の貸し付けが償還期間が25年から35年に延長されるため^{※2)}、2000年度から減少幅が減るとみられる。こうして戸建て分譲住宅着工は2000年度以降横ばい、わずかに増加に転ずる。

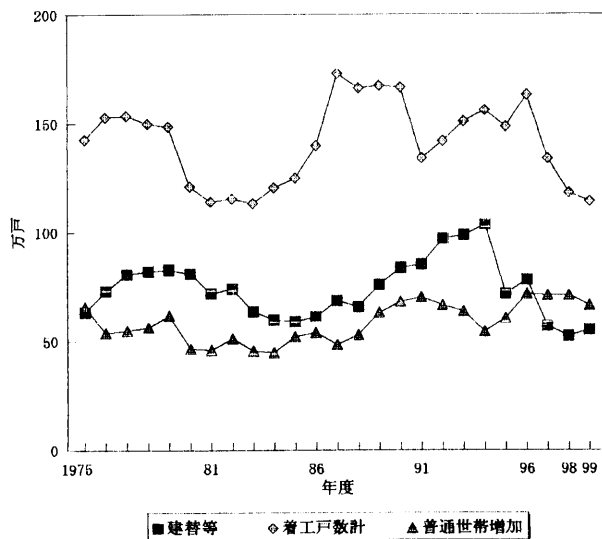
(3) 持家

持家は建替等と建替以外とに分けられるが、近年建替等が増加してきた。建替以外の持家建設は、戸建て分譲住宅着工と同様な動きをするとみられる。

建替等は、1994年度まで大幅に増加した。それによって、建替等は適正値より大幅に上回って増えてきている。この結果、建替等は適正値に近づくように減少し、最近では低水準のまま推移している(図2-2)。こうして持ち家着工が減少し続けたが、戸建て分譲住宅と同様に公庫の償還期間の延長で2001年度以降、わずかに増加に転ずる。

(4) 貸家着工

1998年住宅統計調査速報によると、1998年10月の全国空き家率は11.5%で、1993年の9.8%に比べ1.7%も増加した。これは、消費税アップ前の駆け込みで1996年度に



(注)着工戸数は「住宅着工統計」(建設省)

図2-2 建替、世帯増と着工

貸家着工が急増したが、これが供給過剰、空き家率の上昇を招き、その影響が1999年度まで続いたからである。この供給過剰は、世帯の増加が大きく増えることが見込まれないため、今後も大きくは減ることなく推移し、その結果、家賃の低下が続き貸家供給のメリットが失われてきている。また、先に述べたようにマンションが買いやすくなり、マンションへのシフトが続き、貸家需要層の主力をなす15~24歳人口が減少し続けるため、貸家着工はわずかに減少し続ける。

(5) 住宅着工戸数総数

こうして住宅着工戸数は総数では1999年度122万戸に減じ、2000年度115万戸程度、2001年度は118万戸に回復するが、2002、03年度には115万戸程度で推移しよう。

3. 世帯数、住宅ストックの予測

以上のように、世帯の増加と着工の増加によるストック増加とによってもたらされる空き家等の率いかんでは、家賃の低下、着工の減少をもたらす。住宅着工は、長期的には世帯の増加、それに適正な空き家を加えたストックの増加と建替等で増加していくとみられる。そこで長期の住宅着工需要は世帯の増加、ストックの増加、建替等を予測することによって予測される。以下でこれらを予測していこう。

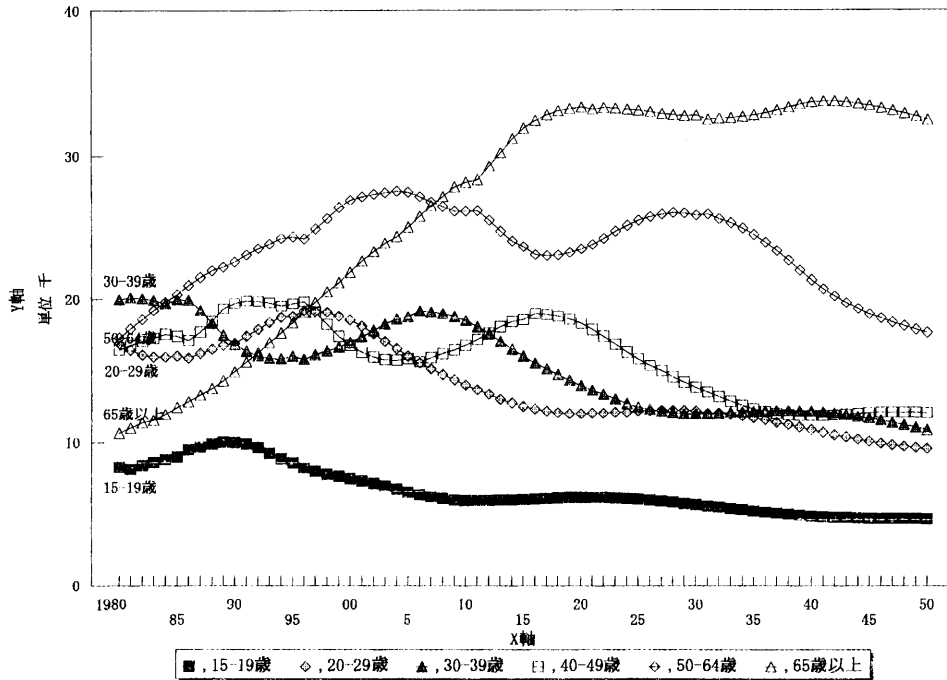
3.1 普通世帯数の予測

(1) 全国普通世帯数

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口(1997年1月推計)」の中位推計によると、わが国の人口は2007年をピークに減少に転ずる。生産年齢人口(15~64歳人口)は1995年以降減少を続け、高齢人口(65歳以上人口)の総人口に占める割合は、1995年14.6%から2015年の25.2%まで急増し、その後ゆるやかな増加に転ずる。

年齢階級別人口をみると、借家住まいの多い15~19歳、20~29歳人口は1996年がピークでそれから減少に転じ、新規に持家を取得する傾向の強い30~39歳人口は、1994年を底に2005年まで増加し続ける。持家の買い替え需要層とみられる50~64歳の人口は、団塊の世代がこの年齢に達する時期の1996~05年まで増え続ける。このような年齢別人口の大きな変化が住宅需要に大きな変化を与えていこう(図3-1)。

この中位推計の各年の年齢5歳階級別人口に同年齢階級別世帯主率を乗じて、普通世帯数(表3-1)を予測する。この場合、年齢階級別世帯主率は、出生年別に男女年齢別に世帯主率(=世帯数÷人口)を予測し、これをもとに年齢階級別世帯主率を求めた(コーホート法)。年齢別の世帯主率は、生まれた年によって異なる。国勢調査の結果から、出生年別に各年の年齢別世帯主率を男



(注) 各年10月, 1998年まで実績(国勢調査, 総務庁統計局推計), 予測は国立社会保障・人口問題研究所 1997年1月推計

図3-1 年齢階級別人口推計

表3-1 全国・人口増加15県の人口, 普通世帯数

| 年 | 人口 千人 | 普通世帯数 千人 | 1世帯あ たり人口 | 人口増加 5か年千 | 普通世帯 増加数5年 |
|---------|----------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 全国 | | | | | |
| 1975 | 111940 | 31,271 | 3.58 | | |
| 80 | 117060 | 34,106 | 3.43 | 5120 | 2,835 |
| 85 | 121049 | 36,478 | 3.32 | 3989 | 2,372 |
| 90 | 123612 | 39,189 | 3.15 | 2563 | 2,710 |
| 95 | 125570 | 42,478 | 2.96 | 1958 | 3,290 |
| 2000 | 126892 | 44,899 | 2.83 | 1322 | 2,421 |
| 5 | 127684 | 46,485 | 2.75 | 792 | 1,586 |
| 10 | 127623 | 47,355 | 2.70 | -61 | 870 |
| 15 | 126444 | 47,635 | 2.65 | -1179 | 280 |
| 20 | 124133 | 47,129 | 2.63 | -2311 | -506 |
| 25 | 120913 | 46,588 | 2.60 | -3220 | -541 |
| 30 | 117149 | 44,650 | 2.62 | -3764 | -1,938 |
| 35 | 113114 | 43,232 | 2.62 | -4035 | -1,418 |
| 40 | 108964 | 41,652 | 2.62 | -4150 | -1,580 |
| 45 | 104758 | 39,982 | 2.62 | -4206 | -1,670 |
| 50 | 100496 | 38,227 | 2.63 | -4262 | -1,755 |
| 人口増加15県 | | | | | |
| 1975 | 33,924 | 11,646 | 2.91 | | |
| 80 | 37,304 | 13,120 | 2.84 | 3,380 | 1,474 |
| 85 | 39,562 | 14,339 | 2.76 | 2,258 | 1,220 |
| 90 | 41,714 | 15,927 | 2.62 | 2,152 | 1,588 |
| 95 | 43,123 | 17,686 | 2.44 | 1,409 | 1,758 |
| 2000 | 44,580 | 19,156 | 2.33 | 1,457 | 1,470 |
| 5 | 45,869 | 20,302 | 2.26 | 1,289 | 1,146 |
| 10 | 47,063 | 21,247 | 2.22 | 1,194 | 945 |
| 15 | 48,800 | 22,381 | 2.18 | 1,737 | 1,135 |
| 20 | 49,899 | 23,072 | 2.16 | 1,099 | 690 |
| 25 | 50,659 | 23,784 | 2.13 | 759 | 713 |
| 30 | 51,550 | 24,530 | 2.10 | 891 | 746 |
| 35 | 52,191 | 25,177 | 2.07 | 641 | 647 |
| 40 | 52,711 | 25,738 | 2.05 | 520 | 561 |
| 45 | 52,861 | 26,221 | 2.02 | 150 | 483 |
| 50 | 52,918 | 26,619 | 1.99 | 57 | 398 |

(注) 1995年まで実績(国勢調査による), 2000年以降予測

女別に求めると, 表3-2のようになる。これによると, 生まれた年ごとに年齢別の世帯主率はわずかながら差をもつて推移している。この差をもとに将来年についても推計するという方法をとっている。

表3-2 年齢階級別世帯主率

| | | 予測 (単位:%) | | | |
|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|
| | | 1995年 | 2000年 | 2010年 | 2025年 |
| 男 | 20歳未満 | 1.81 | 1.90 | 2.00 | 2.30 |
| | 20~24 | 27.14 | 27.30 | 27.30 | 27.70 |
| | 25~29 | 45.33 | 45.52 | 45.82 | 46.12 |
| | 30~34 | 64.71 | 64.50 | 64.92 | 65.22 |
| | 35~39 | 72.59 | 72.60 | 73.13 | 73.63 |
| | 40~44 | 79.31 | 79.30 | 77.73 | 78.35 |
| | 45~49 | 86.30 | 82.60 | 81.23 | 81.55 |
| | 50~54 | 92.08 | 88.18 | 82.50 | 83.33 |
| | 55~59 | 94.14 | 93.13 | 85.61 | 84.26 |
| | 60~64 | 94.02 | 93.53 | 88.74 | 83.47 |
| 女 | 20歳未満 | 1.32 | 1.62 | 2.22 | 3.12 |
| | 20~24 | 14.55 | 14.89 | 15.49 | 16.39 |
| | 25~29 | 11.38 | 13.05 | 13.69 | 14.59 |
| | 30~34 | 8.98 | 11.42 | 13.43 | 14.33 |
| | 35~39 | 8.70 | 10.70 | 14.81 | 15.75 |
| | 40~44 | 10.88 | 11.61 | 16.05 | 18.36 |
| | 45~49 | 13.45 | 13.74 | 16.48 | 20.91 |
| | 50~54 | 14.89 | 15.45 | 16.48 | 22.59 |
| | 55~59 | 16.10 | 16.83 | 17.68 | 22.86 |
| | 60~64 | 18.15 | 18.58 | 19.88 | 22.91 |
| 75歳以上 | 75歳以上 | 21.05 | 21.47 | 22.64 | 24.23 |
| | 70~74 | 24.79 | 24.62 | 25.47 | 27.06 |
| | 65~69 | 22.30 | 23.20 | 23.62 | 25.35 |
| | 60~64 | 18.15 | 18.58 | 19.88 | 22.91 |
| | 55~59 | 16.10 | 16.83 | 17.68 | 22.86 |

(注) 1995年は国勢調査による

年齢階級別にこの世帯主率（1995年国勢調査結果により補正）を国立社会保障・人口問題研究所の年齢5歳階級別人口（中位推計）に乘じ、同階級別に普通世帯数を求める。これを合計して全普通世帯数を予測すると、普通世帯の1年間の増加数は、2001年から減少、2015年以降にはマイナスとなる（表3-1）。住宅着工戸数はこの世帯増加数の減少で後に述べる建替の増加にもかかわらず、減少傾向をたどらざるを得ない。

(2) 人口「増加地域」、 「減少地域」の世帯数

ところで、国立社会保障人口問題研究所の「都道府県別将来推計人口」（1997年5月推計）の中位推計によると、2025年まで人口が増加し続けるのは、宮城、茨城、埼玉、千葉、神奈川、山梨、三重、滋賀、兵庫、奈良、福岡、沖縄の15県である（以下「人口増加地域」「15県」という）。この15県の2025年までの全国人口に占める割合の趨勢値から2030年以降の15県の人口を求めると、図3-2のようになり、増加し続ける（2030年以降15県の人口＝全国人口×全国人口に占める15県の割合で予測）。

この人口から15県の普通世帯数を予測すると、図3-2のようになり、減少することなく増加し続ける（予測は①この15県の普通世帯当たり人口を全国の普通世帯当たり人口で説明する関数を推計し、これから2000年以降の15県の普通世帯当たり人口を予測し、②15県について、人口÷普通世帯当たり人口＝普通世帯数 で2050年までの通世帯数を予測）。このように、全国計では人口、普通世帯数は減少に転ずるが、この15県の人口、普通世帯数は増加し続ける。日本は、人口、普通世帯数の「増加地域」と、「減少地域」に分かれる。「増加地域」では、住宅ストック増加による住宅需要がある。「減少地域」では、世帯減少で空き家が増え、やがて滅失していく。それは建替られない。滅失以外は空き家となり廃屋化し

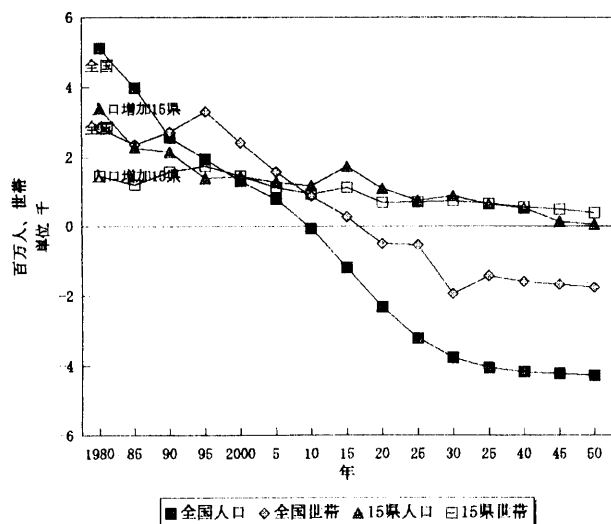


図3-2 全国人口普通世帯増加15県の人口
5か年間増加数(10月1日間)

ていく。したがって、2015年以降については、人口、普通世帯数の15県の「増加地域」の住宅需要を推計（ストック増+建替等）、一方、15県以外の人口、普通世帯数の「減少地域」でなお残存する住宅需要を推計し（建替等）、この計で全国の住宅需要を推計する方法をとる必要がある。

3.2 住宅ストックの予測

(1) 2015年までの住宅ストックの予測

普通世帯数から同居、非住宅居住世帯を除き、主世帯数を得、これに居住世帯のいない住宅数を加えて住宅ストックを推計する。「居住世帯のいない住宅数」とは、一時現在者のみの住宅、空き家（賃貸、売却用住宅、その他の住宅の空き家、二次的住宅）、建築中の住宅で、それぞれの住宅ストックに占める割合は、次の方法により表3-3のように予測した。そして、住宅ストックは、主世帯数÷(1-居住世帯のいない住宅数住宅ストックに占める割合の計)で予測した。

① 「一時現在者のみの住宅の割合」

この住宅総数に占める割合は大きく変動せず推移してきているので、その比率の趨勢値で将来値とした。

② 「二次的住宅を除く空き家の割合」

「二次的住宅（セカンドハウス等）を除く空き家率（住宅総数に対する比率）」は、買い替え、住み替え、建替などの住宅需要の増加に伴い、高まっていくとみられる。

この推計では、二次的住宅を除く空き家率は、建替数などの普通世帯数に対する比率、既存持家入居者数（既存住宅流通量）の普通世帯に対する比率を説明変数とする関数を推計し、これによって予測した。

この場合、建替戸数は、後述の予測値を用い、既存住宅流通量は、既存住宅流通量の普通世帯数に対する比率を住宅取得能力で説明する関数を作成して、これによって予測した。

こうして予測された空き家率は、1993年9.8%、1998年11.5%と高いが、これは今後さらに高まり、2020年度末には15.1%と予測される。

各国の空き家率はアメリカ8.3%（1991年）、イギリス

表3-3 空き家等の住宅数に占める割合の推移と予測

| | | 一時 現在者住宅 | 空き家 計 | 貸家等そ の他含む | 二次的 住宅 | 居住者のいな い住宅の割合 |
|---------|---------|-------------|----------|--------------|-----------|------------------|
| 実 績 | 1978年 | 0.90 | 7.56 | 7.17 | 0.39 | 9.20 |
| | 1983年 | 1.16 | 8.55 | 8.00 | 0.56 | 10.10 |
| | 1988年 | 1.04 | 9.38 | 8.68 | 0.70 | 10.94 |
| | 1993年 | 0.93 | 9.75 | 8.94 | 0.81 | 11.12 |
| 予 測 | 1998年 | 0.78 | 11.48 | 10.64 | 0.84 | 12.59 |
| | 2000年度末 | 0.78 | 11.60 | 10.60 | 1.00 | 12.71 |
| | 2005年度末 | 0.67 | 13.43 | 12.20 | 1.23 | 14.43 |
| | 2010年度末 | 0.56 | 14.55 | 13.10 | 1.45 | 15.44 |
| | 2015年度末 | 0.45 | 14.82 | 13.10 | 1.72 | 15.60 |
| 2020年度末 | 0.34 | 15.10 | 13.10 | 2.00 | 15.77 | |

(注)実績は住宅統計調査各年による。1998年は速報

5.4% (1991年), フランス7.4% (1992年) で^{※3), ※4)}, これに比べるとわが国の場合異様に高い。これは1996年の「二大都市における空き家調査」(日本住宅総合センター)によると、空き家のうち「募集している」ものは半数にすぎず、「募集しない」とするものが31%もあり、「利用不能」が28.9%もある。これは、老朽化、設備不良で建替待ちで空き家となったものがかかりあることを示している。今後も建替の増加で空き家は大きく増えることになろう。

③ 「二次的住宅の割合」

この値は、世帯の収入の増加で増加する関係があるので、今後の収入の増加に伴い増えていくとして推計した。

ところで、表3-3の住宅統計調査^{※5)}の二次的住宅の割合は、1998年0.84%とかなり低い。これは物的状態の調査によるものだが、世帯に聞いた調査の住宅需要調査^{※6)}では同じ1998年3.5%と高い(このほか計画のある世帯が3%もある)これからみると二次的住宅の割合は今後かなり現実には増えるとみられる。また住宅統計調査ベースではそれが貸家等の空き家に含まれている可能性がある。

(2) 2015年以後の住宅ストックの予測

2015年以後の住宅ストックは人口増加地域、人口減少地域に分けて予測する方法をとり、全国の2015年以後の住宅ストック増加は、人口増加地域のストック増加をとり、人口減少地域のストックは、人口・世帯の減少に伴い、空き家、廃屋化し、また滅失し減じていくとした(数値は特に計上し、加算していない)。

この予測はこうして全国で世帯が減っても、住宅需要としての住宅ストックは増加するとしている点に特徴がある。こうして予測した住宅ストック増加は、全国総数で表3-4の住宅増加数で、2011~15年118万、2016~20年95万と減り、2041~45年には52万と減ずる。

表3-4 住宅増加数、建替等、住宅着工戸数予測

| 年度 | 住宅増加数 | 建替等 | 住宅着工戸数 | 年平均 |
|-----------|-------|-------|--------|-------|
| 1996~2000 | 2,938 | 3,542 | 6,480 | 1,296 |
| 2001~05 | 2,498 | 3,484 | 5,982 | 1,196 |
| 2006~10 | 1,863 | 3,467 | 5,330 | 1,066 |
| 2011~15 | 1,181 | 3,009 | 4,190 | 838 |
| 2016~20 | 946 | 3,000 | 3,946 | 789 |
| 2021~25 | 888 | 3,210 | 4,098 | 820 |
| 2026~30 | 823 | 3,021 | 3,844 | 769 |
| 2031~35 | 714 | 2,612 | 3,326 | 665 |
| 2036~40 | 617 | 2,267 | 2,884 | 577 |
| 2041~45 | 520 | 1,945 | 2,465 | 493 |
| 2046~50 | 235 | 1,704 | 1,939 | 388 |

3.3 世帯人員別世帯数構成比の予測

全普通世帯、持家世帯について、世帯主の年齢階級別に世帯人員別世帯数の構成比を求め(将来年はその趨勢値)、これを総合して世帯人員別世帯数構成比を求めると、表3-5のようなになる(借家は世帯人員別に全普通世帯数から持家世帯数を差し引くことによって推計)。これによると持家は2人世帯の構成比が増え、4人以上の世帯の構成比が減っていき、借家は1人・2人世帯の構成比が増え(1人+2人世帯で2010年は70%)、4人以上の世帯の構成比が減っていくとみられる。

表3-5 普通世帯の世帯人員別構成比

| | | 1968年 | 1993年 | 1995年 | 2010年 |
|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| 全普通世帯 | 1人 | 8.2 | 22.3 | 23.1 | 27.3 |
| | 2人 | 15.0 | 22.4 | 23.7 | 30.4 |
| | 3人 | 19.4 | 18.3 | 19.1 | 20.7 |
| | 4人 | 25.0 | 20.2 | 19.5 | 17.3 |
| | 5人 | 15.7 | 9.4 | 8.3 | 3.3 |
| | 6人 | 9.3 | 4.7 | 4.0 | 0.8 |
| | 7人以上 | 7.5 | 2.6 | 2.2 | 0.2 |
| | 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 持家 | 1人 | 4.0 | 9.0 | 10.3 | 12.8 |
| | 2人 | 10.7 | 23.5 | 26.5 | 31.8 |
| | 3人 | 15.8 | 20.1 | 20.2 | 20.3 |
| | 4人 | 24.4 | 23.3 | 21.7 | 18.0 |
| | 5人 | 19.9 | 12.5 | 11.2 | 8.7 |
| | 6人 | 13.6 | 7.4 | 6.5 | 5.4 |
| | 7人以上 | 11.7 | 4.2 | 3.6 | 3.0 |
| | 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 借家 | 1人 | 14.9 | 39.8 | 43.7 | 49.1 |
| | 2人 | 20.6 | 21.5 | 19.2 | 21.3 |
| | 3人 | 24.3 | 16.4 | 16.4 | 17.2 |
| | 4人 | 25.9 | 16.3 | 15.0 | 12.4 |
| | 5人 | 9.7 | 5.0 | 3.6 | 0.0 |
| | 6人 | 3.1 | 0.8 | 0.0 | 0.0 |
| | 7人以上 | 1.4 | 0.2 | 0.0 | 0.0 |
| | 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

4. 建替等の予測

4.1 建替等戸数の予測の方法とその結果

(1) 建替等戸数の推計

建替等の戸数については、直接把握する統計がないが、住宅統計調査による5年ごとの住宅ストックの増加数に対して、その間それをオーバーする住宅竣工戸数をもって、住宅ストックの増加につながらない住宅竣工戸数とし、これを建替等戸数とする。

$$\text{建替等戸数} = \text{住宅竣工戸数} - \text{住宅ストック増加数}$$

ここで住宅ストックの増加数は住宅統計調査(5年ごとに10月1日実施)で5年間ごとに算出、住宅竣工戸数は、着工から竣工までの期間を構造別に与えて、着工戸数から推計している。

次に各年度の建替等戸数は、建築統計年報の〈除去戸数+全壊・全焼戸数〉によって、5年間の建替等戸数を各年度に配分して求めている。

(2) 住宅ストックの経過年数に応ずる残存率推計

次のような両面Logの関数により、木造の建築年別住

宅ストックの経過年数に応ずる残存率を求め(表4-1, 2), これから推計値をプロットすると, 図4-1のようになる。

LN 建築時期別住宅ストック残存率 = $-a \times LN$ 経過年数 + b

a, b はパラメーター

これによると, 建築後52年経過後の木造住宅の残存率は, 終戦前建築の住宅では18%, 終戦後~1950年20%, 1951年~60年22%, 1961年~70年30%, 1971年~75年と1976年~80年57%となっている。

木造住宅の残存率は, 最近建築されたものほど高くなっている。これは最近建築されたものほど, 住宅の質がよくなり, 住宅の規模も大きくなって, 耐用年数も伸びてきているためとみられる。

非木造住宅についても木造と同様に残存率関数を求め, また残存率をプロットすると, 図4-2のようになる。

これによると, 非木造住宅については建築後52年経過後の残存率は, 1961年~70年建築の住宅50%, 1971年~80年80%となっており, 木造に比べて高くなっている。こうして住宅の質の向上, 非住宅割合の増加で, 減失率

表4-1 木造住宅ストック残存率関数

LN (ストック残存率) = $a \times LN$ (経過年数) + b

| 建築時期 | 決定係数 R^2 | 修正済決定係数 R^2 | a | b値 | t |
|--------------------|------------|---------------|----------|----------|----------|
| 終戦前(1938年) | 0.971062 | 0.966239 | -2.14347 | 11.2301 | |
| 終戦後~昭和25年(1948年) | 0.940305 | 0.930356 | -1.06959 | 7.240974 | -9.72167 |
| 昭和26年~昭和35年(1955年) | 0.892074 | 0.874088 | -0.6375 | 5.706508 | -7.04233 |
| 昭和36年~昭和45年(1965年) | 0.95668 | 0.94585 | -0.60759 | 5.798354 | -9.39873 |
| 昭和46年~昭和55年(1975年) | 0.87877 | 0.838359 | -0.14284 | 4.753162 | -4.66323 |

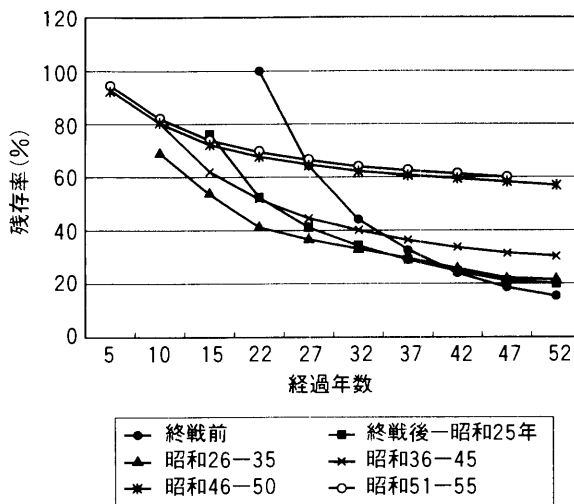
注2)

表4-2 非木造住宅ストック残存率関数

LN (ストック残存率) = $a \times LN$ (経過年数) + b

| 建築時期 | 決定係数 R^2 | 修正済決定係数 R^2 | a | b値 | t |
|--------------------|------------|---------------|----------|----------|----------|
| 終戦前(1938年) | 0.878107 | 0.857791 | -1.00098 | 7.558934 | -0.65446 |
| 終戦後~昭和25年(1948年) | 0.962291 | 0.949721 | -1.34487 | 8.651985 | -0.87496 |
| 昭和26年~昭和35年(1955年) | 0.708251 | 0.659626 | -0.47089 | 5.581016 | -0.38165 |
| 昭和36年~昭和45年(1965年) | 0.931135 | 0.913919 | -0.3437 | 5.251734 | -0.73542 |
| 昭和46年~昭和55年(1975年) | 0.878559 | 0.838079 | -0.12062 | 4.728534 | -0.46587 |

注2)



(注) 李名揚作成

図4-1 木造建築年別住宅ストック残存率

は小さくなっていく。

(3) 建替等戸数の将来推計方法

建替等戸数の推計では, 建築年別に当初住宅建築戸数に建築年別経過年数に応ずる残存率を乗じて, 残存戸数を算出し, これから減少戸数を求め(残存戸数の減少による推計), これに実績補正率(1.25)を乗じたものを建替等戸数としている。1981年以降新築の住宅については, 木造については1976年~80年建築の住宅の経過年数に応ずる残存率を用い, 非木造については1981年以降新築の住宅については, 1971年~80年建築の住宅の経過年数に応ずる残存率を用いて推計している。

また各年新築戸数は, 2000年までは実績推計値, その後2015年まではストック増加に前年建替戸数を加算して逐次推計していく方法をとっている。

2016年以降は全国計ではストックが減少するので, 以上の方法では予測できない。そこで人口増加地域, 非人口増加地域に分けて次のように推計し, これを合計して全国の建替等を予測している(表3-4)。

[人口増加地域]

2015年までに建設された住宅: 以上の方法で予測され全国建替等を, 人口増加地域の全国に占めるストックの割合で配分

2016年以降建設された住宅 (= ストック増 + 2016年以降建設された住宅の建替等): その分について建替等を経過年数に応ずる残存率で推計

[非人口増加地域]

2015年まで建設された住宅: 人口増加地域と同様の方法で推計した値から廃屋化による減少分を除く

2016年以降建設された住宅: 2016年以降建替等で建設された住宅の建替で, その分について建替等を経過年数に応ずる残存率で推計

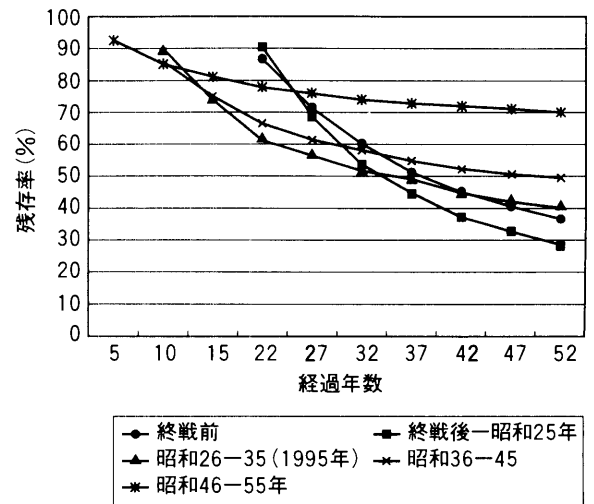


図4-2 非木造建築年別住宅ストック残存率

(4) 住宅着工戸数の予測の結果

以上において予測した住宅ストックの増加数、建替等戸数を合計して、住宅着工戸数の予測結果をまとめると、表3-4のようになる。

これによると、年平均の住宅着工戸数は、1996～2000年間の130万戸から漸次減じ、2001年から5年間は120万戸、2006年から10年間は107万戸となり、2011年以降は85～80万戸まで低下し、2030年以降は70万戸を下回ると予測される。

これは、先に述べたように、建替等戸数が増加し続けるにもかかわらず、世帯増加数が著しく減少するため、この結果、建替等戸数の住宅着工戸数に占める割合は、1996～2000年55%、2001～2010年には60～65%、2011～2020年には70～78%、その後は78%台と予測される。

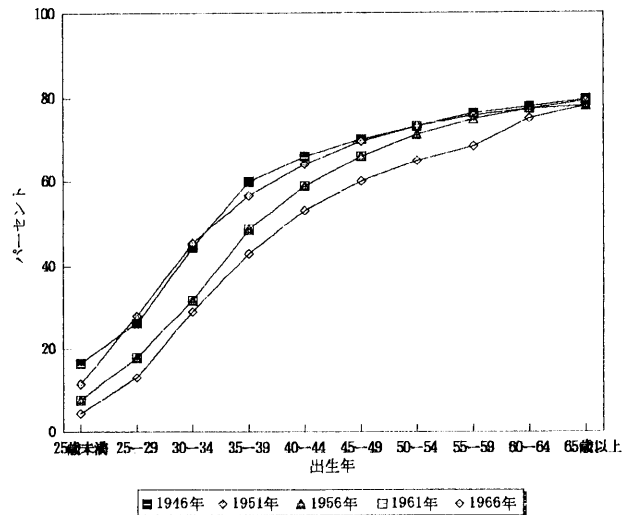


図5-1 出生年別持家率

5. 所有形態別住宅着工戸数の予測

5.1 持ち家、借家別世帯数、住宅ストック

持家、貸家別に、「住宅ストック増加+建替等戸数」で、持家、貸家別の住宅着工戸数が求められる。これにより、持家ストック=持家世帯+持家の居住世帯のいない世帯
持家世帯=普通世帯×持家率
で求められる。貸家については、「全住宅ストック-持家ストック」で予測している。

持家率は年齢階級別に表5-1のように次にのべる方法で求め、この年齢階級ごとに持家率に、各年齢階級ごとの世帯数を乗じて、各年齢層の持家世帯数を求めて、これを合計して全持家世帯数を求め、これを全普通世帯数で除して全世帯の持家率を予測している。

各年の世帯の主な働き手の年齢階級別持家率⁵⁾から世帯の主な働き手の出生年別に持家率を求めると(コホート法)、年齢階級ごとの持家率は、各年齢ともに年齢が高まるに応じて持家率が逓減的に高まるが、最近生まれた者ほど、年齢が同じでも持家率は低くなっている(図5-1 長男・長女時代のため、また若い年齢層の持家志向の低下による)。

表5-1 年齢階級別持家率の推移と予測

| | 1983年 | 1988年 | 1993年 | 1998年 | 2010年 | 2020年 | 2030年 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 総数 | 62.0 | 61.1 | 59.5 | 60.0 | 61.8 | 63.5 | 63.7 |
| 25歳未満 | 7.6 | 4.5 | 3.1 | 3.3 | 1.9 | 1.3 | 0.9 |
| 25～29歳 | 24.8 | 17.9 | 13.0 | 12.7 | 11.8 | 11.8 | 11.8 |
| 30～34 | 45.5 | 39.3 | 31.6 | 29.0 | 27.3 | 27.3 | 27.3 |
| 35～39 | 59.8 | 56.6 | 51.9 | 48.6 | 47.2 | 47.2 | 47.2 |
| 40～44 | 68.2 | 66.0 | 64.2 | 62.4 | 63.9 | 63.9 | 63.9 |
| 45～49 | 73.1 | 71.7 | 70.1 | 69.7 | 69.0 | 69.0 | 69.0 |
| 50～54 | 77.0 | 75.1 | 73.8 | 73.2 | 70.0 | 70.0 | 70.0 |
| 55～59 | 80.1 | 79.3 | 77.1 | 76.7 | 74.3 | 73.6 | 73.6 |
| 60～64 | 78.3 | 80.3 | 79.9 | 79.1 | 78.9 | 78.9 | 78.9 |
| 65歳以上 | 76.1 | 76.8 | 79.1 | 80.6 | 80.7 | 80.5 | 80.5 |

(注)1998年まで実績(住宅統計調査、1998年は速報) 各年10月

5.2 持家、貸家等の建替等戸数の予測

持家、貸家などの建替等戸数は持家、貸家ごとに建築年次別に経過年数に応じて低下する住宅ストックの残存率を推計し、これによって減少数を推計(ほぼ全住宅と同様な方法による)することにより予測する方法をとっている。すなわち、持家、貸家別に、建築年別に当初住宅竣工戸数を推計して、これから各年の住宅ストック数の減少を予測、これを合計して持家、貸家別各年の住宅ストック減少数を求め、その実績補正率で補正した戸数の持家、貸家別の構成比で、先に求めた総建替等戸数を配分して、持家、貸家別建替等戸数を求めている(表5-2)。

表5-2 持家・借家系別住宅着工戸数の予測

| | ストック増加 | | | 建替等 | | | 住宅着工戸数 | | | 持家割合 |
|----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|------|
| | 持家系 | 借家系 | 計 | 持家系 | 借家系 | 計 | 持家系 | 借家系 | 計 | |
| 96～2000年 | 1,500 | 1,438 | 2,938 | 2,495 | 1,047 | 3,542 | 3,995 | 2,485 | 6,480 | 61.7 |
| 2001～05 | 1,091 | 1,407 | 2,498 | 2,499 | 985 | 3,484 | 3,590 | 2,392 | 5,982 | 60.0 |
| 2006～10 | 1,392 | 471 | 1,863 | 1,878 | 1,588 | 3,467 | 3,271 | 2,059 | 5,330 | 61.4 |
| 2011～15 | 1,181 | 0 | 1,181 | 1,744 | 1,265 | 3,009 | 2,925 | 1,265 | 4,190 | 69.8 |
| 2016～20 | 870 | 77 | 946 | 1,797 | 2,203 | 3,000 | 2,667 | 1,279 | 3,946 | 67.6 |
| 2021～25 | 631 | 257 | 888 | 1,957 | 1,253 | 3,210 | 2,588 | 1,510 | 4,098 | 63.1 |
| 2026～30 | 474 | 349 | 823 | 1,823 | 1,198 | 3,021 | 2,296 | 1,547 | 3,844 | 59.7 |
| 2031～35 | 464 | 250 | 714 | 1,612 | 1,001 | 2,613 | 2,076 | 1,251 | 3,327 | 62.4 |
| 2036～40 | 340 | 277 | 617 | 1,385 | 882 | 2,267 | 1,725 | 1,158 | 2,884 | 59.8 |
| 2041～45 | 475 | 45 | 520 | 1,192 | 753 | 1,945 | 1,667 | 798 | 2,465 | 67.6 |
| 2046～50 | 169 | 66 | 235 | 1,039 | 666 | 1,705 | 1,209 | 731 | 1,940 | 62.3 |

(注)1996～2000年は実績推計

5.3 持家、貸家等の着工戸数の予測

以上の住宅ストックの増加数+建替等戸数で、持家、貸家等の着工戸数を予測すると、表5-2のようになる。

これによると、持家系住宅着工戸数は、1996年度から2000年度の間増加するものの、その後、減少に向かう。持家系住宅着工戸数の総住宅着工戸数に占める割合は、1996～2000年度間には1991～95年度56.1%に比べて61.7%と高まり、その後、横ばい、2011～15年度に70%に近づくと、2021年以降再び約60%に低下する。

6. 住宅1戸当たり面積の増加

6.1 世帯の資金調達可能額等による予測

わが国の居住水準は、欧米各国と比べてもまだ低く(表6-1)、居住水準向上への意欲は、なお極めて高い。このような住宅への高いニーズのもとで、世帯収入の増加、政府の援助政策により、世帯の住居費、住居費支出可能額や資金調達可能額が増加し、着工住宅の1戸当り面積の増加が可能となった。しかし、今後も経済の成長率が0%だとしても、雇用者数の減少で1人当たり雇用者所得は増加し、世帯の収入が増加し続けるとみられるので、地価、家賃が安定的に推移する状況のもとで、居住水準は、引き続き上昇し続けるものと予測される。

ここで着工住宅1戸当たり面積を次のように住宅取得能力等で説明する関数を推計、これにより予測する方法をとった。

[着工住宅1戸当たり面積関数の説明変数]

| | |
|----------|------------------|
| 持家 | 住宅取得能力(中古売却損含む) |
| 戸建て分譲住宅 | 住宅取得能力(中古売却損含む) |
| 共同建て分譲住宅 | 住宅取得能力(中古売却損含まず) |
| 貸家 | 勤労者世帯実収入/建築費指数 |
| 給与住宅 | 勤労者世帯実収入/建築費指数 |

この関数で世帯収入伸び率が2000年0.5%、2001~04年1%、2005~10年2%で上昇、公庫基準金利2000年3.3%、2005年3.4%その後も上昇し、2010年3.6%という前提で2010年まで予測すると、表6-2のようになる。

表6-1 各国の一戸当たり住宅面積

| | 平方メートル | | | |
|------|--------|-------|-------|-----------|
| | 総数 | 持家 | 借家 | 調査年等 |
| 米国 | 156.8 | 168.7 | 118.1 | 1995年 中位数 |
| 英国 | 81.0 | 87.0 | 74.0 | 1991年 |
| フランス | 86.4 | 101.4 | 68.3 | 1992年 |
| ドイツ | 84.7 | 111.1 | 67.9 | 1993年 |
| 日本 | 90.6 | 121.1 | 44.4 | 1998年住調速報 |

(注)欧米は、住宅金融公庫監修住宅金融普及協会調査会レポート「海外住宅DATA-NOW」NO13 1999

表6-2 住宅着工一戸当たり床面積

| 年度 | 持家 | 分譲住宅 | | 貸家 | 給与住宅 | 全住宅平均 |
|------|-------|-------|------|------|------|-------|
| | | 戸建て | 共同建て | | | |
| 1991 | 137.3 | 107.5 | 78.0 | 47.4 | 67.9 | 86.5 |
| 92 | 137.5 | 102.5 | 78.9 | 48.7 | 69.3 | 85.7 |
| 93 | 137.1 | 101.2 | 78.5 | 51.1 | 70.7 | 89.3 |
| 94 | 138.8 | 101.7 | 81.2 | 52.9 | 71.6 | 93.9 |
| 95 | 137.4 | 101.8 | 82.4 | 52.3 | 70.0 | 93.0 |
| 96 | 141.0 | 103.5 | 85.2 | 53.0 | 70.6 | 96.3 |
| 97 | 139.2 | 103.7 | 85.2 | 52.0 | 72.8 | 92.3 |
| 98 | 139.0 | 103.5 | 85.5 | 51.2 | 75.2 | 94.1 |
| 99 | 137.5 | 107.7 | 86.5 | 52.0 | 73.6 | 94.7 |
| 2000 | 137.5 | 109.1 | 86.7 | 51.9 | 74.3 | 96.6 |
| 05 | 141.1 | 116.4 | 92.1 | 52.3 | 76.9 | 96.9 |
| 10 | 143.6 | 119.5 | 93.3 | 53.3 | 78.9 | 99.7 |
| 15 | 150.8 | 123.9 | 89.1 | 56.7 | 82.0 | 109.8 |
| 20 | 158.6 | 132.7 | 91.1 | 59.3 | 84.0 | 113.4 |

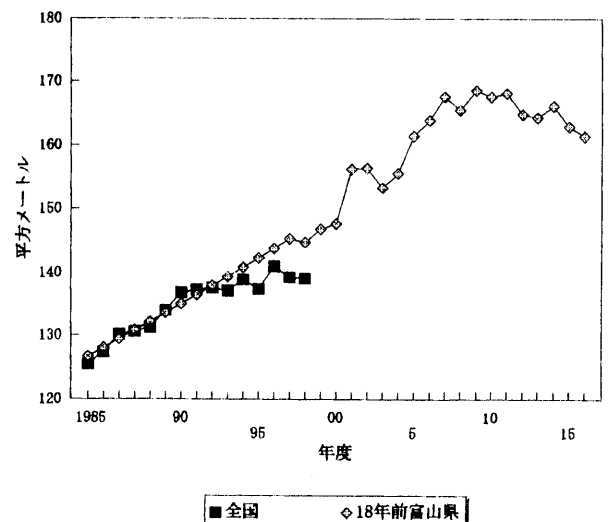
(注)1999年以降予測。10年までは、収入等を変数とする関数による。15年以降は先行県水準をベースとする予測値にリンクした値

6.2 先行県水準による予測(2011年以降)

着工住宅1戸当たり面積は、このように世帯の収入等との関係で予測できるが、経済的指標の長期将来値には不確定の要素も多いので、2011年以降は先行的指標の動きから求める方法が、この予測方法である。すなわち、わが国では、持家の着工住宅1戸当たり面積が最も先行的に大きい水準で推移している府県は、富山県である。そこで、富山県の持家の着工住宅1戸当たり面積を先行指標にして、これに18年遅れて、全国平均のそれがキャッチアップしてきているという事実を関数関係で表す。そして、今後もこのような状態が続くという前提で、その予測値で2011年以降を延ばすと、持家の着工住宅1戸当たりの全国平均面積は、20年度には、158.6平方メートルとなる。

分譲住宅などの着工住宅1戸当たり面積を持家の着工住宅1戸当たりの全国平均面積で説明する関数を推計し、これをもとに分譲住宅等の着工住宅1戸当たり面積を予測すると、表6-2のようになる。これら各住宅着工戸数の割合をウェイトにして総合して、全国の全住宅の着工住宅1戸当たりの平均面積を予測すると、2020年には、113平方メートルに達する⁶⁾。

ところで図6-1でみられるように、富山県の持家の着工住宅1戸当たり面積は、最近停滞的である。これは経済的影響もあるが、上限にかなり近づいてきていることを示す。しかし、分譲住宅、貸家などはまだ低い。持家は上限に近づいたとしても、これらはなお上昇していくと考えられる。



(注)住宅着工統計(建設省)より作成

図6-1 持家一戸当たり床面積

7. おわりに

以上のように2010年以降は人口、世帯の減少で住宅着工需要が減じていくが、高齢化が著しく進むので、老人

ホーム等の増加が必要となるが、在宅の老人のための高齢者用住宅への改良や、高齢者のためのサービスセンターなどを併置したまちづくりが大きな課題となろう。

また、女性の職場への進出がよりいっそう進むが、そのためには、保育園や学童保育の施設等の整備がよりいっそう充実されていかねばならない。さらにまた、主婦の労働力活用のためには、工場、事務所等が住宅団地の近くへ立地していくことが促進されることが望まれるとともに、在宅勤務が今後増大するにつれ、それを可能とする住宅も必要となっていくことも考えていかねばならない。このように新たな「まちづくり」が大きな課題となってこよう。

また所得の増加、余暇時間の増大で別荘のほか、会員制のリゾートホテル等新しいタイプのリゾートホテルも増えていこう。

人口減少地域では、過疎化が進む。そこで集落再編成など新たな対策が必要となるが、空き家化した住宅を広い農場をもった別荘として活用していくこと、さらにアジア各国の外国人の研修センターをこれらの地域に設け、新しい農業、果樹園芸、さらにはバイオテクノロジーなどの新技術の開発、普及を図っていくことなど、新たな構想でこれの地域の活用策が考えられていくことを望みたい。

<注>

- 1) ゆとり償還制度とは、貸し付けの当初5年間返済額を減ずるもので6年目からは多くなるという、返済初期の返済額を少なく、のちに増やす返済方法。
- 2) 伊豆，李 名揚（明海大学大学院生）の共同研究。

<参考文献>

- 1) 建設省：建築統計年報 建設物価調査会 各年
- 2) 伊豆 宏：日本の不動産市場 東洋経済新報社 1999年
- 3) 建設省住宅局住宅政策課監修：住宅経済データ集平成7年度版 住宅産業新聞社 1995年
- 4) 住宅金融公庫総合調査室：海外住宅 DATA-NOW No.13
- 5) 総務庁統計局：平成10年住宅土地統計調査速報集計結果（その1）日本統計協会 1999年
- 6) 建設省住宅局監修：住宅需要の動向 日本住宅協会 1999年