

# 東京圏における住宅需要の将来展望

## ～世帯構造の変化に基づく2010年の潜在的住宅需要の推計～

都市開発部 主任研究員 川村 雅彦  
kawam@nli-research.co.jp

### <要旨>

1. 長期的な住宅の潜在的需要量(将来の必要住宅ストック量)の水準は、世帯数の変化という構造的要因によって決定される。世帯数の変化は人口構造の変化と各世代の世帯形成行動によって規定される。本稿は、東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)の1都3県について、これまでの世帯タイプ別・世帯主年齢別の世帯数の変化およびそれに伴う住宅タイプ別の構成比率の変化を把握した上で、2010年の住宅タイプ別の潜在的住宅需要の推計を試みたものである。推計手法としては、トレンド分析とシナリオ分析を併用した。
2. わが国の戦後の出生数を年代ごとにみると、団塊一世(1940年後半生まれ)および団塊二世(1970年代前半に生まれた団塊一世の子供)が抜きん出て多い。これがわが国の人口構造や世帯構造の骨格を形成しており、結果として今後の急速な高齢化をもたらすことになる。
3. 東京圏の世帯数は戦後一貫して増加してきたが、厚生省の推計によれば、今後も継続して増加することが予想され、1995年には1,232万世帯であったものが、2010年には286万世帯増加して1,518万世帯となる。この世帯数増加のうち「ファミリー世帯」が4割を占めるが、その大半はファミリー形成期を迎える団塊二世によるものである。次いで増加数が多いのは「高齢夫婦世帯」と「高齢単独世帯」である。逆に「3世代同居世帯」では減少する。
4. 住宅タイプ別の構成比率は世帯タイプによって大きく異なる。1995年における住宅タイプ別の構成比率を世帯主年齢別にみると、加齢とともに持家率が上昇し、40歳前後で50%以上となり、55歳前後で70%を越す。その後は漸増しおおむね75%程度に収束する。
5. 住宅需要(世帯数)の将来推計手法としては、まず世帯タイプ別の「世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」をトレンド分析により推計し、さらに住宅需要に影響を及ぼすと考えられる主要世代の居住選択の意思を反映させるために、実現性のあるシナリオを複数設定して世帯タイプ別・世帯主年齢別・住宅タイプ別の世帯数を推計する方法を用いた。また、各シナリオの実現可能性の違いによるウェイト付けを行い、それらを重ね合わせることで代表的な推計値を求めた。1995年から2010年までの15年間の潜在的住宅需要の増加量について、推計結果を示すと次のとおりである。
  - ・持家系が増加分の63%を占める(持家戸建122万世帯増、持家マンション58万世帯増)
  - ・借家系では民間借家マンションの増加(76万世帯増)が中心となる
  - ・公的借家も30万世帯と比較的増加が大きい
  - ・全世帯の持家率は1995年の50%から2010年には54%に上昇する
6. 団塊二世の賃貸志向と高齢者や団塊一世の加齢対応の動向によっては、今後の住宅需要は大きく変わる可能性がある。

<目次>

はじめに	43
I. 東京圏における世帯構造と居住選択の変化	44
1. 人口構造・世帯構造の変化	44
(1) 団塊一世と二世が決定する人口・世帯構造	44
(2) 増加する世帯数と世帯構造の変化	45
2. 世帯タイプ別・世帯主年齢別の居住形態の現状	53
(1) 世帯タイプ別の世帯数	53
(2) 世帯主年齢別の世帯数	55
3. 将来の居住選択に対する意識	57
(1) 10年後の好ましい住宅タイプ	57
(2) 賃貸住宅居住の意向	58
(3) 分譲マンション居住者の住み替え意識	59
II. 2010年の潜在的住宅需要の推計	61
1. 潜在的住宅需要の推計方法	61
2. 将来推計のためのシナリオ設定	62
(1) 住宅タイプの構成比率のトレンド分析	62
(2) 今後の住宅需要に影響を及ぼす世代	66
(3) 主要世代の居住選択に関するシナリオ設定	69
3. シナリオ分析の結果	72
(1) シナリオ別の世帯数構成比率の増減設定	72
(2) シナリオ別の潜在的住宅需要の推計結果	73
(3) シナリオ別の実現可能性と総合化	76
おわりに	79
参考図表	80

はじめに

1980年代末から1990年代始めにかけてのいわゆるバブル期には地価が高騰し、それに連動して住宅価格も急騰した。しかし、93年頃からは住宅地の地価も大きく下落し、現在は微減傾向ながらほぼ安定期となっているため、住宅価格も安定している。その上、低金利政策を反映して住宅ローンも最低水準を維持しているため、最近では住宅は買いやすくなったとも言われている。事実、東京圏においては94年から現在までのところこれまでにない分譲マンションブームとなっている。

言うまでもなく、住宅の新規需要は世帯数の増加によるものであるが、厚生省人口問題研究所(当時)の推計によれば、わが国の人口は2010年頃までは微増傾向を示す中で、世帯数は今後とも堅調に増加すると予測されている。こういった状況の下で、生活の基本インフラである住宅の需要は、今後の世帯数の増加に伴ってどのように変化するのであろうか。とりわけ、東京圏においては居住水準が依然低く、良質な住宅ストックの確保が課題となっている。また、高齢化社会を迎えて、高齢者世帯の持家率は高いものの加齢や介護の観点から、高齢者はどのような住宅に住もうとしているのであろうか。このような課題は住宅市場関係者だけでなく、今後の都市政策や住宅政策にも大きくかかわる問題である。

そこで本稿は、東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)の1都3県について、これまでの世帯構造の変化およびそれに伴う住宅タイプ別の構成比率の変化を把握した上で、2010年の住宅タイプ別の「潜在的住宅需要」の推計を試みたものである。長期的な住宅の潜在的需要量の水準は、人口構造の変化に伴う世帯構造の変化と各世代の世帯形成行動によって決定される。

ここでいう将来の潜在的住宅需要とは、長期的な世帯構造の変化に着目した基盤的あるいは潜在的な住宅需要であり、どういう世帯がどういう住宅に住んでいるかというストックベースの考え方である。見方を変えると、潜在的住宅需要は将来必要となる住宅ストック量を意味している。住宅需要を実際に決定する要因には、当該時点の経済状況による地価、金利、年収、住宅価格なども考えられるが、これらは短・中期的な要因として、長期的な潜在需要をあるタイミングで顕在化させるものである。したがって、本稿では短・中期的な要因については言及しない。また、将来の潜在的住宅需要はストックベースの考え方であることから、それに至るプロセスについても本稿では取上げていない。それゆえ、本稿における住宅需要の推計は、あくまで世帯構造の変化という一つの視点からみた試算的性格を有することを申し添えておきたい。

推計手法としては、トレンド分析とシナリオ分析を併用した。すなわち、住宅需要(世帯数)の将来推計をするために、まず世帯数構成比率の「世帯タイプ×世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」をトレンド分析により推計する。その上で住宅需要に影響を及ぼすと考えられる主要世代の居住選択の意思を反映させるために、実現性のあるシナリオを複数設定して世帯数を推計する方法を用いた。

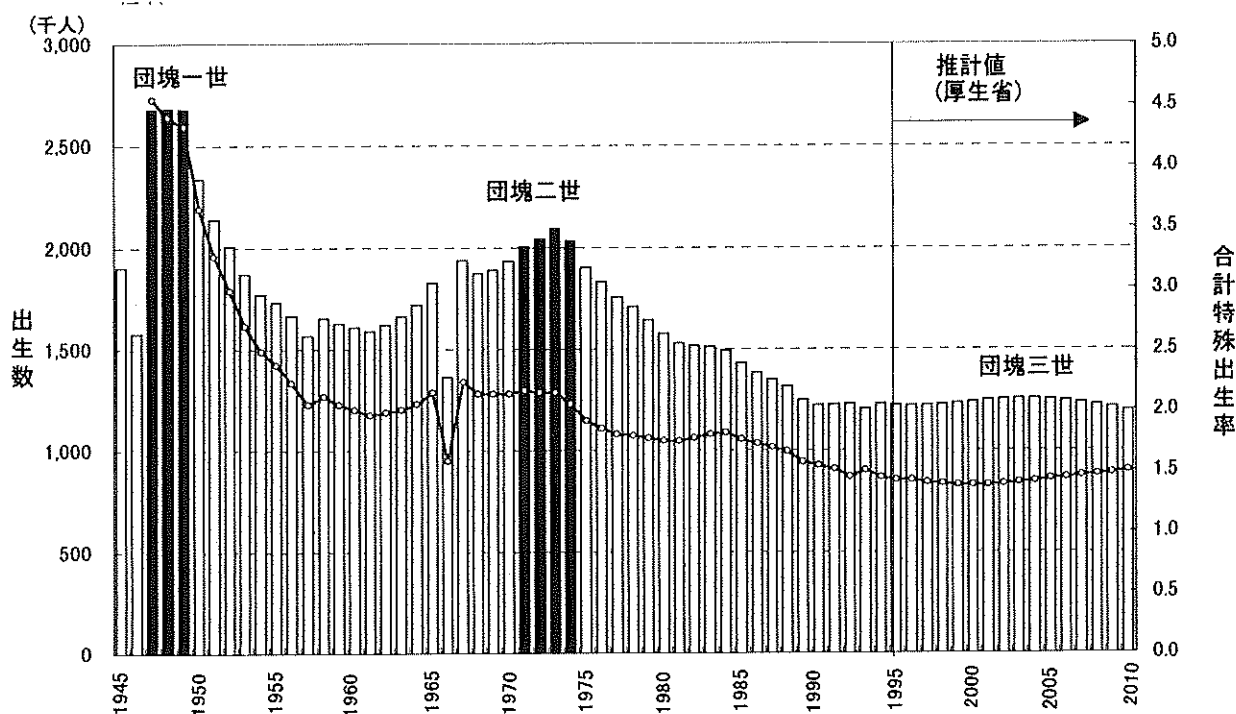
# I. 東京圏における世帯構造と居住選択の変化

## 1. 人口構造・世帯構造の変化

### (1) 団塊一世と二世が決定する人口・世帯構造

わが国の戦後の出生数を世代ごとにみると、40年代後半生まれの団塊の世代(以下、「団塊一世」と呼ぶ)および70年代前半に生まれたその子供の世代(以下、「団塊二世」と呼ぶ)が抜きんでて多いことがわかる(図表-1)。また、最近の合計特殊出生率(ある時点の女性が生涯に生む子供の数の平均値)は人口維持水準といわれる約2.1人を下回っている。このようなことがわが国の人口構造の基本的な骨格を形成しており、その結果として今後の急速な高齢化をもたらすことになる。

図表-1 わが国の出生数と合計特殊出生率の推移



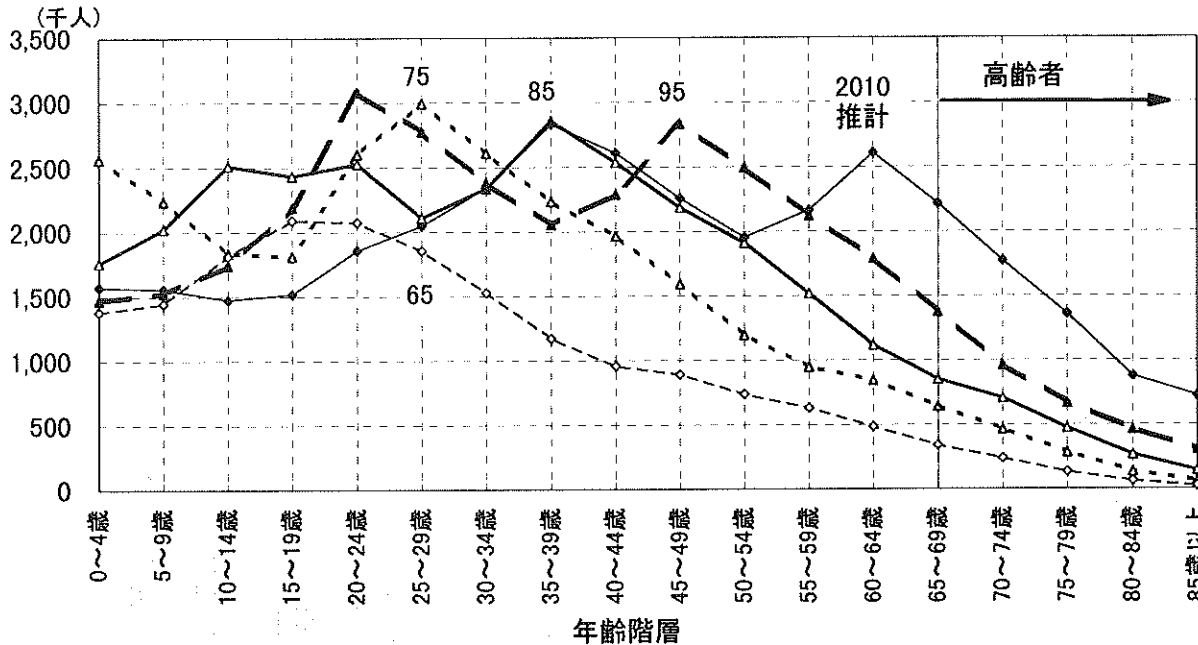
(資料) 厚生省「人口動態調査」、厚生省人口問題研究所「日本の人口の将来推計」

図表-2は東京圏における年齢別の人口構成の推移を65年以降について10年単位で示したものである。95年の人口構成(太い破線)は45~49歳と20~24歳の世代において二つの山がみられる。これは言うまでもなく、団塊一世と団塊二世が突出していることを示している。この二つの団塊に挟まれる形で谷間の位置にあるのが、35~39歳世代(ここでは「団塊谷間世代」と呼ぶ)である。また、団塊二世より若い20歳未満の世代では急激に人口が減少していることもわかる。

人口構造の推移をみると、団塊一世をピークとする波が時代とともに伝播し、高齢期といわれる65

歳の関門を通過していく様子が見えてくる。つまり、団塊一世の加齢とともに 65 歳以上の人口が次第に増えていくことがわかる。さらに、25 年遅れて団塊二世による第二の波が押し寄せてくることもわかる(図表-2)。

図表-2 東京圏における年齢別の人口構成の推移



(資料) 総務庁「国勢調査」、2010年は国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来推計人口」(平成9年5月推計)

## (2) 増加する世帯数と世帯構造の変化

### ① 世帯タイプ別の世帯数の変化

東京圏における一般世帯(以下、「世帯」とは施設等の世帯を除く一般世帯のことをさす)の世帯総数の推移をみると、戦後一貫して増大し 50 年の 272 万世帯から 85 年には 1,000 万世帯を越し、95 年現在では 1,232 万世帯となっている。厚生省人口問題研究所の推計(注)によれば、今後も世帯数の増加は続き 2010 年には 95 年より 286 万世帯増えて 1,518 万世帯になると見込まれている(図表-3)。

(注) 厚生省人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計」について

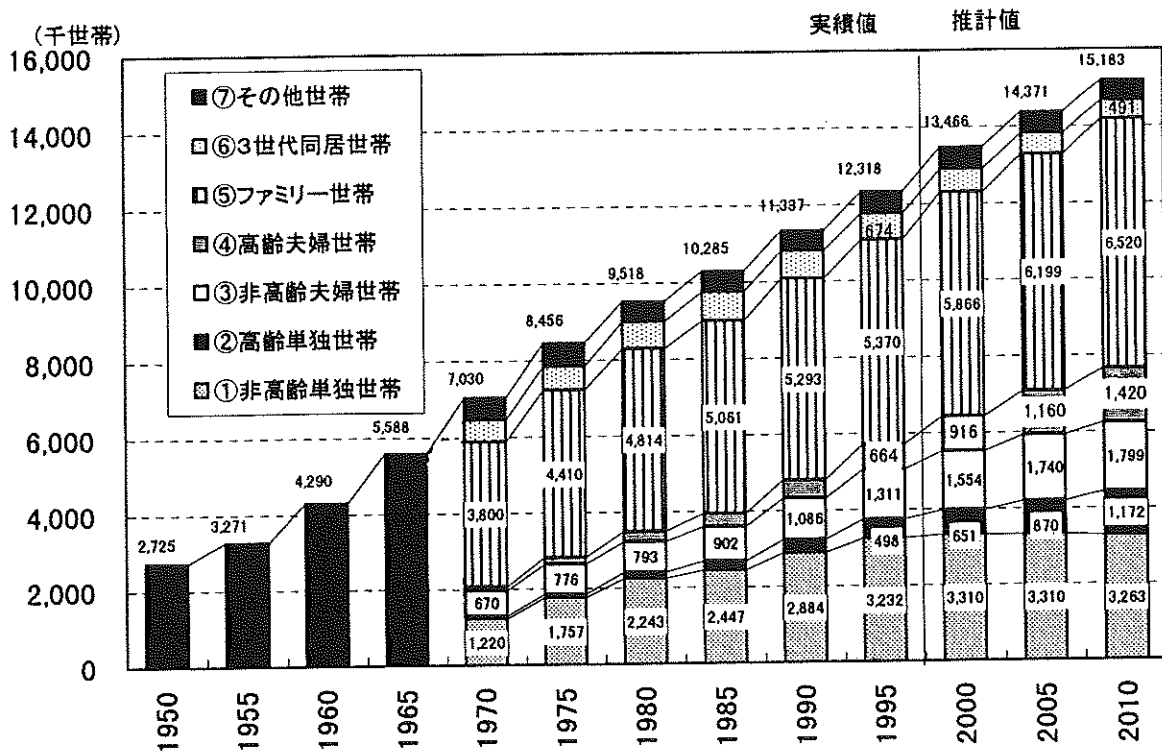
90 年までの国勢調査の結果に基づき、「日本の世帯数の将来推計 全国推計/都道府県別推計」が公表されているが、都道府県別推計(1995 年 3 月推計)においては世帯主年齢別・家族類型別の推計が行われている。本稿では東京圏(1 都 3 県)の世帯数の将来値はこれに従っている。なお、同研究所の現在の名称は国立社会保障・人口問題研究所となっている。

本稿では世帯タイプを次の7種類に分けた。このあとの分析や検討においても、この7分類を用いることにする。

世帯タイプの7分類

- ① 非高齢単独世帯 : 世帯主年齢が65歳未満の単身世帯
- ② 高齢単独世帯 : 世帯主年齢が65歳以上の単身世帯
- ③ 非高齢夫婦世帯 : 世帯主年齢が65歳未満の夫婦のみの世帯
- ④ 高齢夫婦世帯 : 世帯主年齢が65歳以上の夫婦のみの世帯
- ⑤ ファミリー世帯 : 親(夫婦、男親、女親)と子供から成る世帯
- ⑥ 3世代同居世帯 : 夫婦、子供と両親(あるいは片親)から成る世帯
- ⑦ その他世帯 : 上記以外の親族世帯および非親族世帯

図表-3 東京圏における世帯数の推移 (世帯タイプ別)



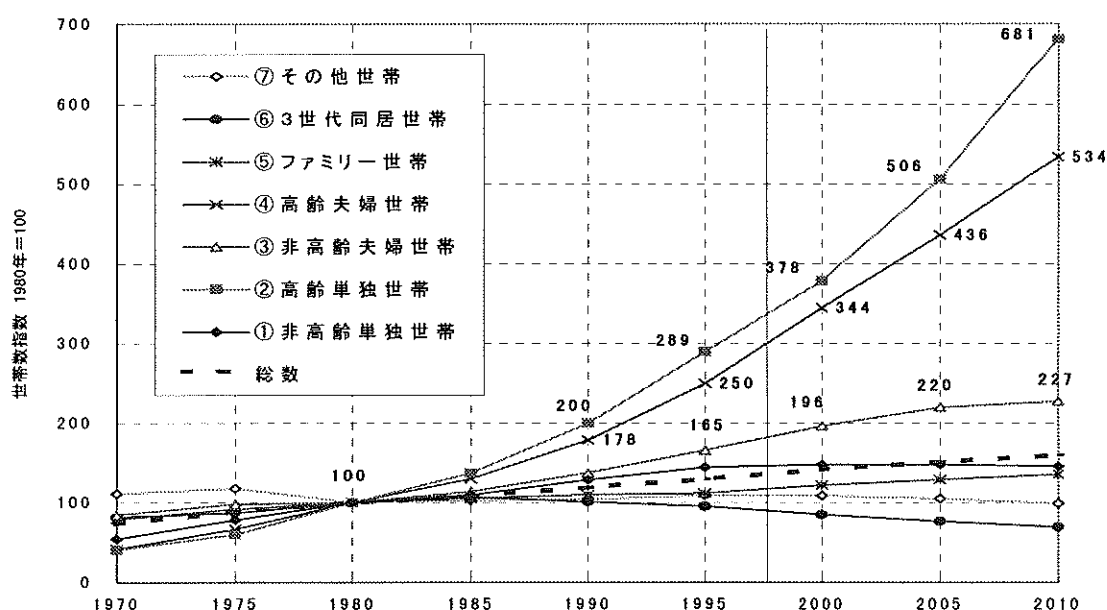
(資料) 総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

世帯タイプ別にこれまでの世帯数の推移をみると、最も世帯数が多いのは「ファミリー世帯」(95年:537万世帯)で、次いで「非高齢単独世帯」(同323万世帯)や「非高齢夫婦世帯」(同131万世帯)であるが、この傾向は将来的にも変わらない(図表-3)。しかし、これまで世帯数自体が少なかった「高齢夫婦世帯」(同66万世帯)と「高齢単独世帯」(同49万世帯)の世帯数は急激に増加し、80年を100とする指数で見ると、2010年にはそれぞれ534、681となる。ファミリー世帯の指数は2010年には227となる(図表-4)。

「3世代同居世帯」については、85年(75万世帯)までは増加していたが、その後は次第に減少し2010年には49万世帯となる。「その他世帯」には非親族世帯の占める割合が非常に少なく大半が上記分類以外の親族世帯であるが、95年には56万世帯あった世帯数は微減傾向にある。

1995年から2010年の15年間に増加する世帯数(286万世帯)を世帯タイプ別にみると、ファミリー世帯が最も多く115万世帯で増加数の40.2%を占めている。次いで、高齢夫婦世帯(75万世帯増、増加寄与率26.4%)、高齢単独世帯(67万世帯増、増加寄与率23.5%)、非高齢夫婦世帯(48万世帯増、増加寄与率17.0%)、非高齢単独世帯(3万世帯増、増加寄与率1.1%)となっているが、3世代同居世帯では18万世帯減少する(図表-5)。

図表-4 東京圏における世帯数の増加指数(世帯タイプ別)



(資料) 総務庁「国勢調査」、2000年以降は厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

図表-5 東京圏における世帯の増加数と増加寄与率(1995年→2010年)

世帯タイプ	①非高齢単独	②高齢単独	③非高齢夫婦	④高齢夫婦	⑤ファミリー	⑥3世代同居	⑦その他	総数
1995年	3,232	498	1,311	664	5,370	674	569	12,318
2010年	3,263	1,172	1,799	1,420	6,520	491	518	15,183
増加数	31	674	488	756	1,150	-183	-52	2,865
寄与率	1.1%	23.5%	17.0%	26.4%	40.2%	-6.4%	-1.8%	100.0%

(資料) 総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」(注)単位は千世帯

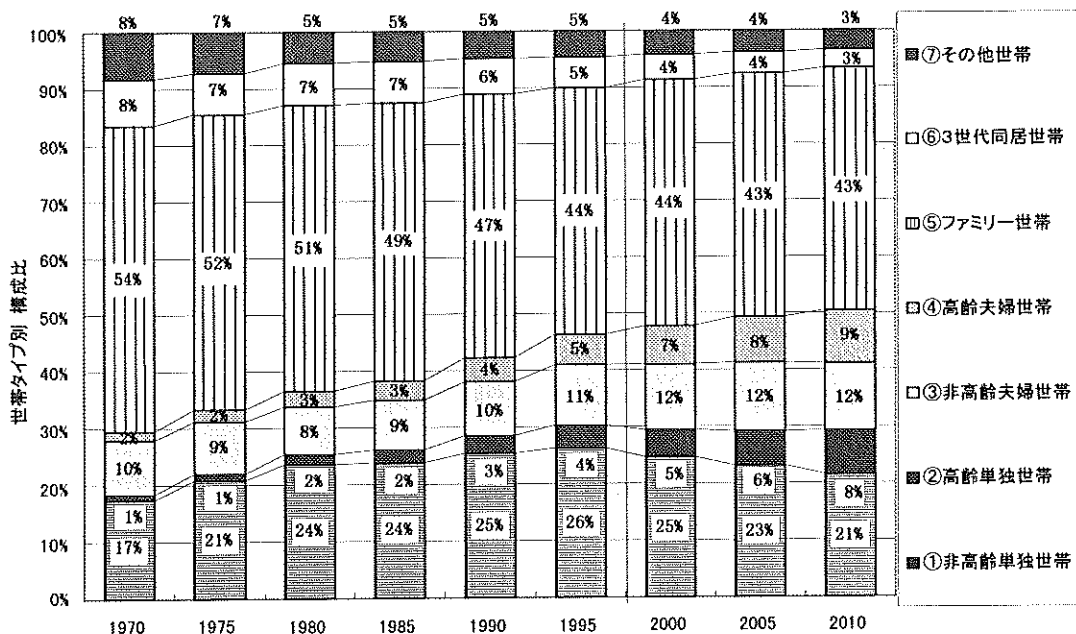
各世帯タイプの世帯総数に占める割合については、ファミリー世帯では世帯数が最も多いにもかかわらず次第に低下傾向を示し2010年には43%となる。ファミリー世帯に次いで世帯数の多い非高齢単独世帯では95年までは増加していたが、その後は2010年にかけて低下する。逆に高齢単独世帯

や高齢夫婦世帯では占率が95年から2010年にかけて倍増する(図表-6)。

図表-7は世帯数の対前期増加の総数と世帯タイプ別の増加寄与数を示したものである。全世帯の対前期増加数については、55年から70年代にかけて増加数自体が伸びているが、70年の144万世帯増と75年の142万世帯増は団塊一世が20歳代の頃に相当する。これはわが国の高度経済成長期に団塊一世の世代が東京圏に集中したことが直接的な要因として考えられる。75年の世帯タイプ別の増加寄与数はファミリー世帯と非高齢単独世帯が大半を占めていることから裏付けられる。

80年代と90年代の全世帯の対前年増数は全体的には減少傾向にあったが、2000年には再び増加することが予想される。今後は東京圏への大幅な人口集中は考えにくいため、その要因としては圏域内での新たな世帯形成が主たるものとなろう。具体的には、2000年には25~29歳となる団塊二世を中心とする世帯分離によりファミリー世帯が新たに形成されるためである。さらに高齢夫婦世帯や非高齢夫婦世帯の増加も寄与することが考えられる。その後、世帯増加数は減少するが、2010年には高齢単独世帯の増加寄与数が最も多くなる(図表-7)。これは今後の高齢化の進展を端的に示すものである。

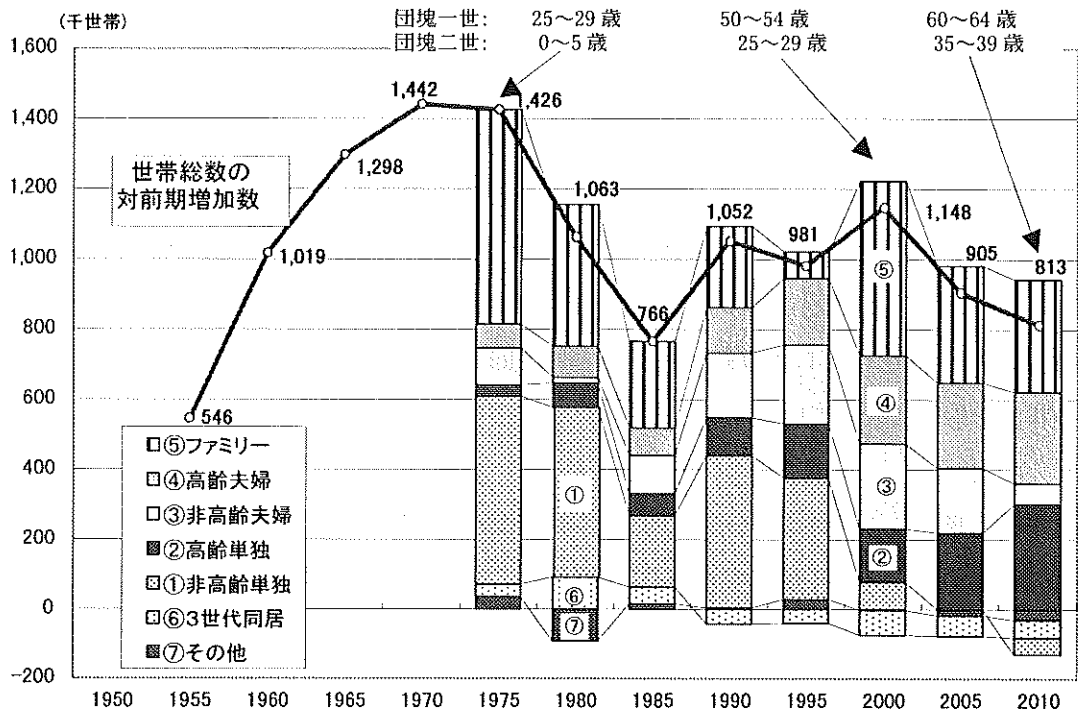
図表-6 東京圏における世帯数の構成比率(世帯タイプ別)



(資料) 総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」



図表-7 東京圏における世帯数の増加寄与数（世帯タイプ別）



(資料) 総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」  
 (注) 65年以前については世帯タイプ別のデータが公表されていない。

## ② 世帯タイプ別・世帯主年齢別の世帯数の変化

前節では世帯タイプ別の世帯数の変化をみてきたが、ここでは各世帯タイプにおける世帯主年齢別の世帯構造をみてみよう。図表-8は東京圏における世帯タイプ別の構成を世帯主年齢別に85年から2010年までを5年単位で示したものである。全体的な特徴としてまずあげられることは、世帯主の加齢とともに世帯構造がひとこぶの山から次第にふたこぶの山へと変化していることである。言うまでもなく、ひとこぶ目の山は団塊一世(◎にて表示)であり、ふたこぶ目の山はその子供である団塊二世(○にて表示)である。

85年時点では35～39歳であった団塊一世のみをピークとするひとこぶ型であり、団塊二世はまだ15歳未満で世帯分離・独立はしていない。この時点では世帯主年齢が40歳代のファミリー世帯の方が多く、また、65歳以上の世帯はあまり目立った存在とはなっていない。

団塊一世はその後世帯数をわずかに増やしながらか、「ファミリー世帯」→「非高齢夫婦世帯」→「高齢夫婦世帯」→「高齢単独世帯」と世帯タイプを変容させつつひとこぶ目の山を維持していく。しかし、95年には20～24歳となった団塊二世については、その後大きな変化が訪れる。すなわち、親元から独立し世帯分離した団塊二世は、まず「非高齢単独世帯」あるいは「非高齢夫婦世帯」となり、いずれ「ファミリー世帯」を形成する。これがふたこぶ目の山となる。特に2010年時点での団塊二世のファミリー世帯数は他のいかなる世帯タイプ、世帯主年齢よりも多くなるため、団塊二世がファミリー世帯としてどのような住宅に住むかが、東京圏の住宅市場を左右することになる(図表-8)。

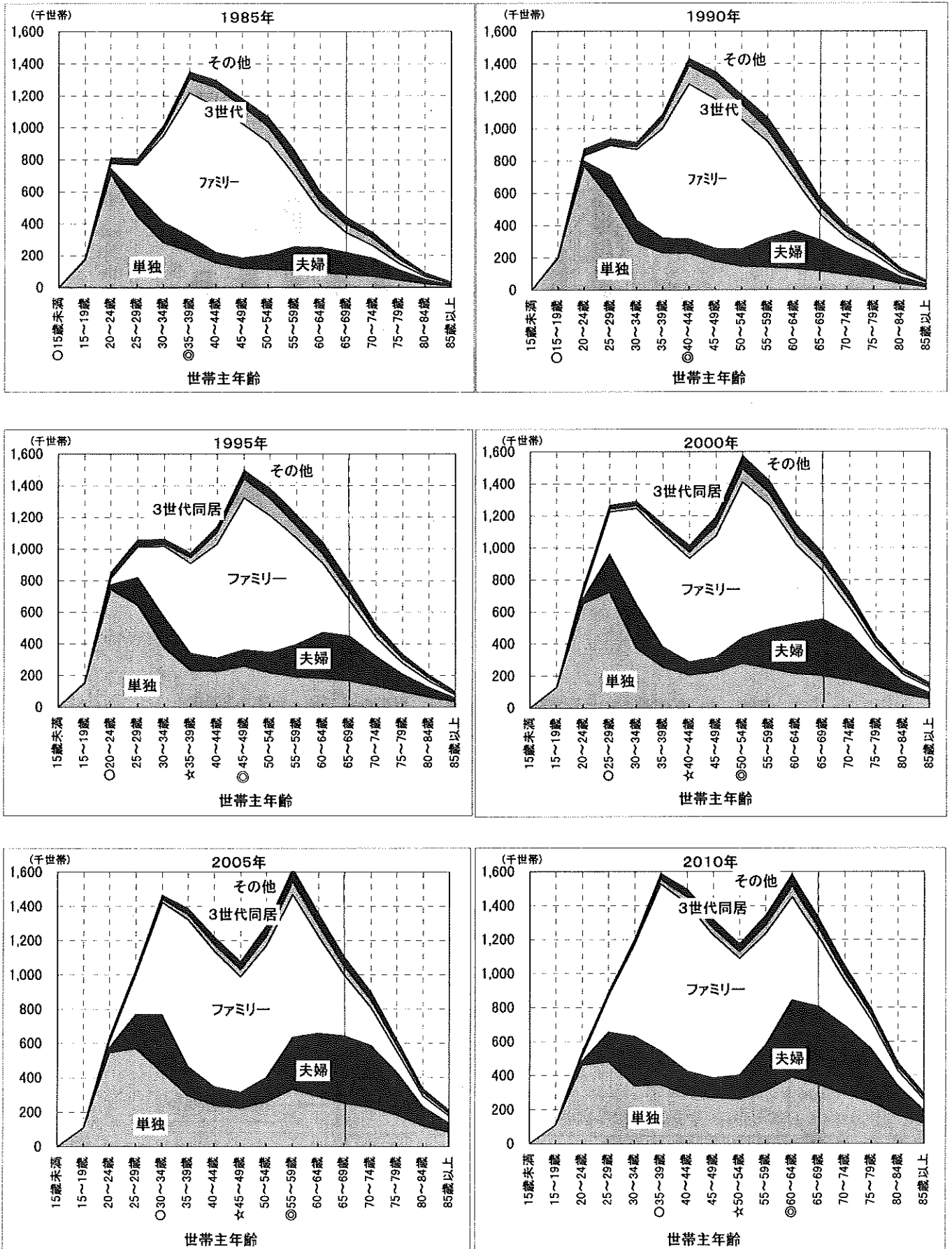
一方、高齢世帯については、2010年には団塊一世は65歳に達していないものの、世帯主が団塊一世より年上の世帯では平均寿命の伸びにより確実に世帯数が増加していく。世帯タイプ別にみると、2010年には高齢夫婦世帯が最も多く、次いで高齢単独世帯、ファミリー世帯となっている(図表-8)。したがって、高齢世帯がどのような居住形態を選択するかについても住宅市場への影響は少なくないと考えられる。特に高齢者が加齢対応や被介護を居住選択との関係でどのようにしていくかは重要な問題である。また、居住用の土地・建物の相続の動向も、住宅市場にとって重要となろう。

なお、20歳代の単独世帯が比較的多いのは東京圏の特徴の一つであるが、時間の経過とともにその絶対数は減少し、2010年には高齢単独世帯とほぼ同等の水準となる(図表-8)。これは高齢化と少子化の状況を端的に表している。

世帯主年齢と世帯数の関係について、95年から2010年までの15年間の変化をみると、世帯増加総数286万世帯の中で大きく増加するのは、2010年に35~39歳となる団塊二世(増加数61万世帯、増加寄与率21.5%)、次いで60~64歳となる団塊一世(同54万世帯、19.30%)、65~69歳の世代(同53万世帯、18.7%)である。逆に世帯数が減少するのは、20~24歳と50~54歳(同-31万世帯、-10.9%)の世代である(図表-9)。このことから、住宅に限らないが、今後の世帯主を対象とするマーケティングにおいては、その世代の規模や増減を考慮して行わなければならないことになる。

次に各世帯タイプ別における世帯主年齢別の増加寄与率(95年→2010年)をみても、やはり団塊一世と二世の寄与率が高い。すなわち、単独世帯では2010年に60~64歳となる団塊一世とその年上世代の寄与率が高く、35歳~39歳となるファミリー世帯では団塊二世の寄与率が高くなる(図表-10)。

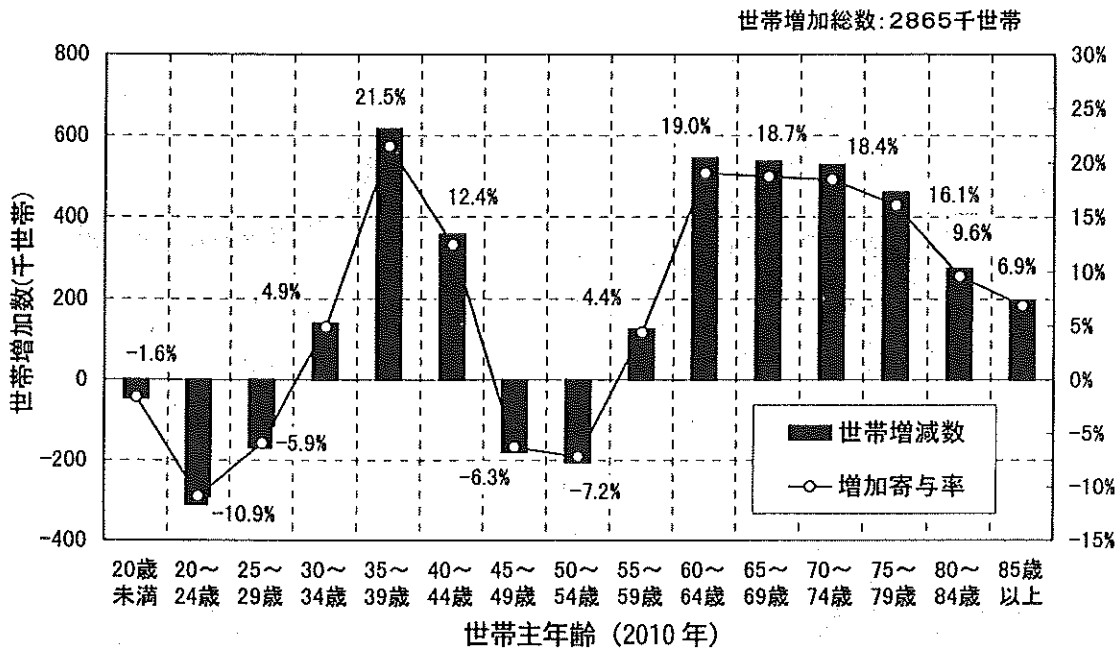
図表-8 東京圏における世帯数の推移（世帯タイプ別・世帯主年齢別）



(資料)総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

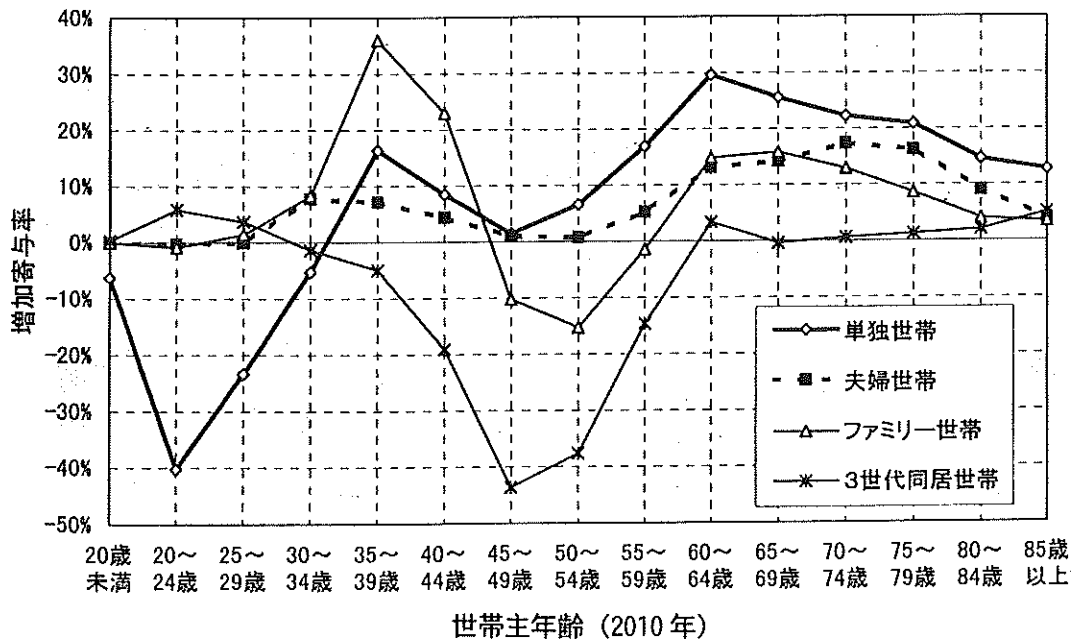
(注) 世帯主年齢の◎は団塊一世、○は団塊二世、☆は団塊谷間世代を示す。

図表一〇 東京圏における世帯数の増加寄与（世帯主年齢別）  
（1995年から2010年までの世帯数増加について）



(資料) 総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

図表一〇 東京圏における世帯数の増加寄与（世帯タイプ別・世帯主年齢別）  
（1995年から2010年までの世帯数増加について）



(資料) 総務庁「国勢調査」、厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

## 2. 世帯タイプ別・世帯主年齢別の居住形態の現状

### (1) 世帯タイプ別・住宅タイプ別の世帯数

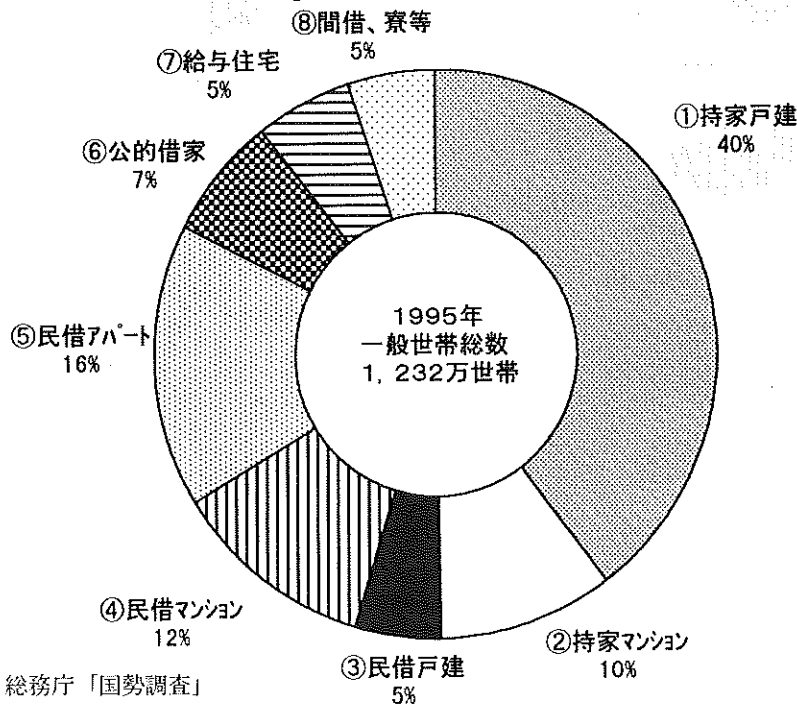
前節では東京圏における世帯数のこれまでの推移や今後の見込みについて分析したが、ここでは世帯タイプ別にみた住宅タイプ別の世帯数の現状について述べる。本稿で用いる住宅タイプは、所有形態と建て方を組み合わせた次の8種類である。住宅需要の将来推計に当たっても、この8分類をもって行うことにする。

#### 住宅タイプの8分類

- ① 持家戸建 : 居住する住宅がその世帯の所有であり、一戸建てと長屋建てを含む
- ② 持家マンション : 居住する住宅がその世帯の所有であり、非木造の共同住宅
- ③ 民営借家戸建 : 民間が賃貸する住宅で、一戸建てと長屋建てを含む
- ④ 民営借家マンション : 民間が賃貸する住宅で、3階建て以上の非木造の共同住宅
- ⑤ 民営借家アパート : 民間が賃貸する住宅で、3階建て未満の共同住宅
- ⑥ 公的借家 : 都道府県・市また公団や公社の賃貸住宅で、建て方を問わない
- ⑦ 給与住宅 : 勤務先の会社・官公庁などが支給する住宅で、社宅や官舎など
- ⑧ 間借・寮等 : 他の世帯が住む住宅の一部を借りる場合と下宿や独身寮など

世帯タイプ別の住宅タイプをみる前に、まず95年の国勢調査をもとに、東京圏の全世帯(1,232万世帯)について住宅タイプ別の構成比率をみてみよう(図表-11)。「持家戸建」が40%、「持家マンション」が11%であり、合計した持家率は50%となる。民営借家の合計は33%であり、その内訳は「民借戸建」5%、「民借マンション」12%、「民借アパート」16%となっている。続いて「公的借家」7%、「給与住宅」5%であり、「間借・寮等」5%となっている。

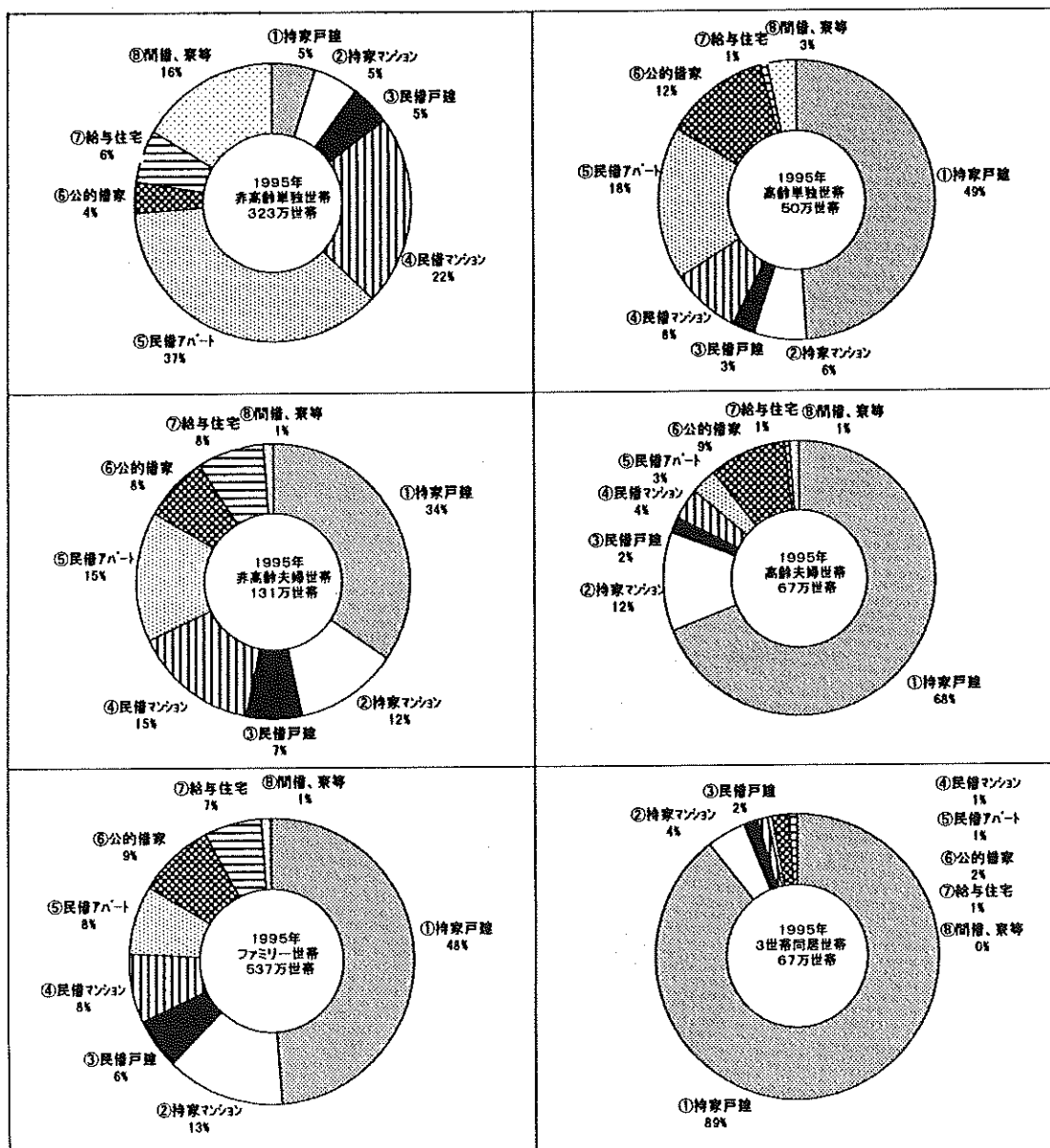
図表-11 東京圏における住宅タイプの構成比率(1995年、全世帯)



住宅タイプ別の構成比率は世帯タイプによって大きく異なる。各世帯タイプの特徴は次のようにまとめることができる(図表-12)。

- ① 非高齢単独世帯：持家率は1割強、民営借家のマンションとアパートで6割以上を占める。間借・寮等は2割以下であるが、他の世帯タイプに比べて著しく高い。
- ② 高齢単独世帯：持家戸建5割弱、持家マンション1割弱で公的借家も1割以上を占める。
- ③ 非高齢夫婦世帯：持家率は5割弱であるが、他の世帯タイプに比べて民借戸建が7%と多い。
- ④ 高齢夫婦世帯：持家率は8割で、戸建7割弱、マンション1割強を占める。
- ⑤ ファミリー世帯：持家率は6割強で、戸建5割を占める。借家戸建も6%を占める。
- ⑥ 3世代同居世帯：持家率は最も高く9割を超し、戸建が9割弱を占める

図表-12 東京圏における住宅タイプの世帯数構成比率 (1995年、世帯タイプ別)



(資料) 総務庁「国勢調査」

(2) 世帯タイプ別・世帯主年齢別・住宅タイプ別の世帯数

ここでは世帯タイプ別に世帯主年齢別の住宅タイプの世帯数ならびに構成比率を 95 年についてみてみよう。

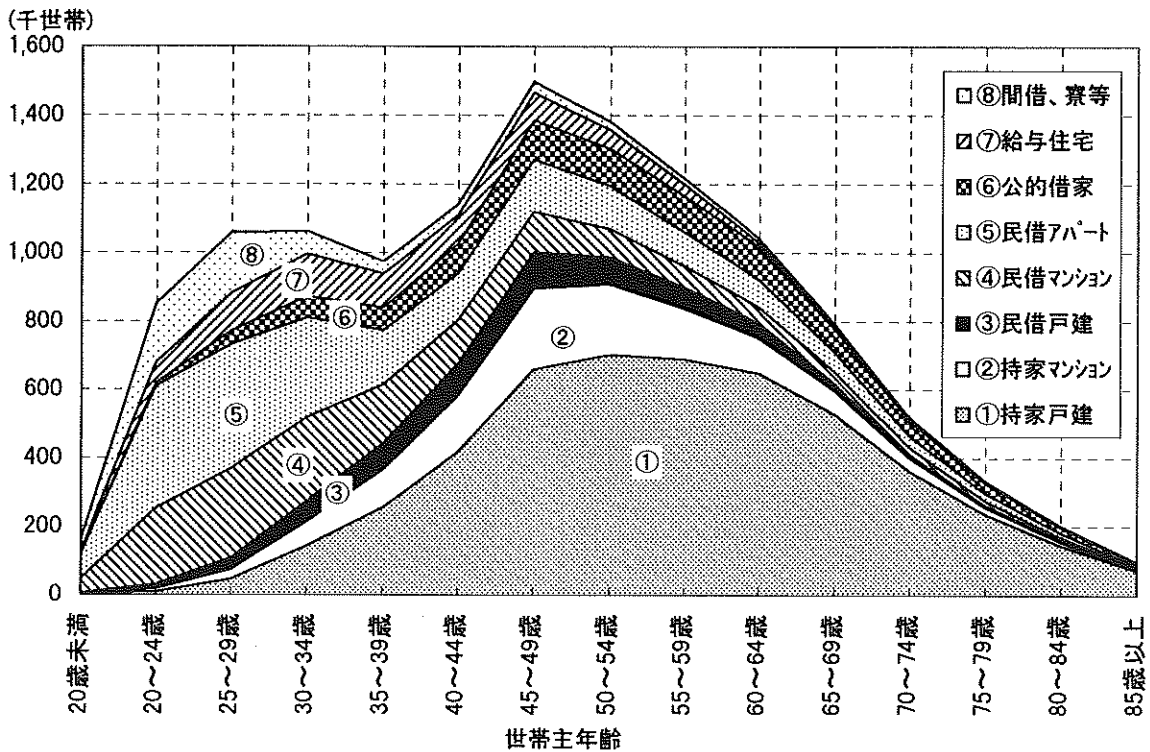
東京圏の全世帯では、世帯主の年齢が上がるほど持家戸建が増え 40 歳代後半から 60 歳代前半の持家戸建が多く、持家マンションについても同様のことがいえる。20 歳代から 30 歳前半にかけては民借マンションや民借アパートが多い(図表-13①)。

これを住宅タイプ別の構成比率で見ると、年齢の違いによる居住状況がよくわかる(図表-14②)。加齢とともに持家戸建の比率は向上し 50 歳代前半で約 50%、60 歳代前半で約 60%となり、その後は約 70%まで上昇する。持家マンションについては、加齢とともに上昇するが 50 歳前後で 16%程度で最高となり、その後は次第に減少している。民借マンションや民借アパートは 30 歳代前半までは 20~40%と比率も高いが、その後は持家へのシフトにより急速に低下する。公的借家については、加齢にともなって逆にわずかながら上昇する傾向にあることが特徴的であり、60 歳以上では 10%弱を占めている。間借・寮等では 20 歳代で高く 20%程を占めている。

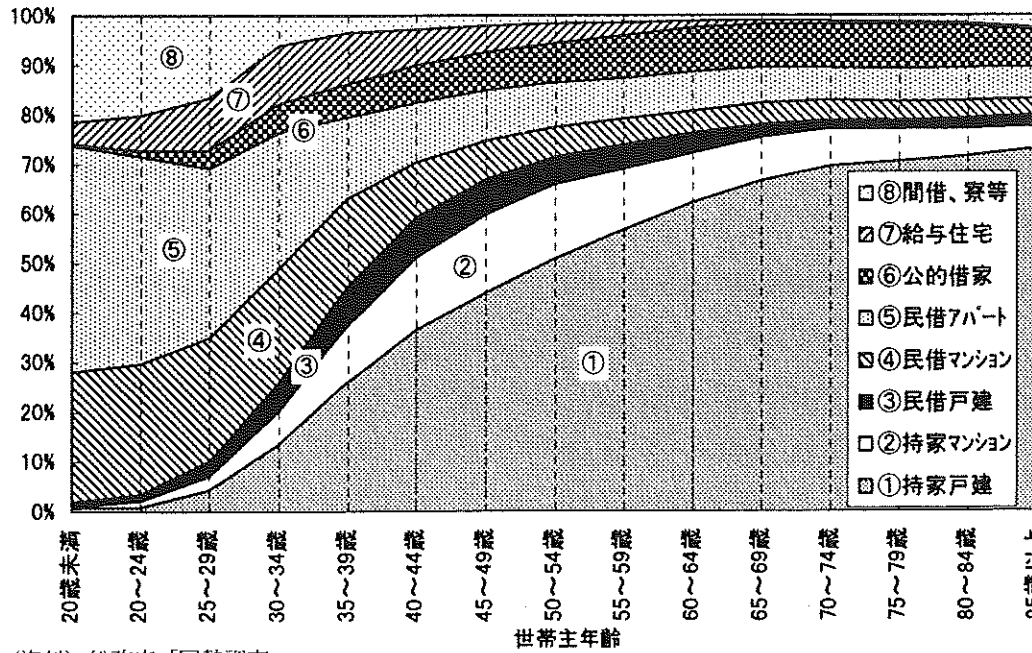
世帯タイプ別の世帯主年齢別世帯数をみると、世帯タイプによってその構成比率が大きく異なることがわかる(図表-14)。また、特に単独世帯では 60 歳位から持家率が上昇し、夫婦世帯では 50 歳までには持家率は 50%を越す。ファミリー世帯では 40 歳位までに持家率 50%以上となるが、3 世代同居世帯では 30 歳半ばで既に 80%に近い。

図表-13 東京圏における住宅タイプ別の世帯数と構成比率  
(1995 年、全世帯・世帯主年齢別)

① 世帯数の実数

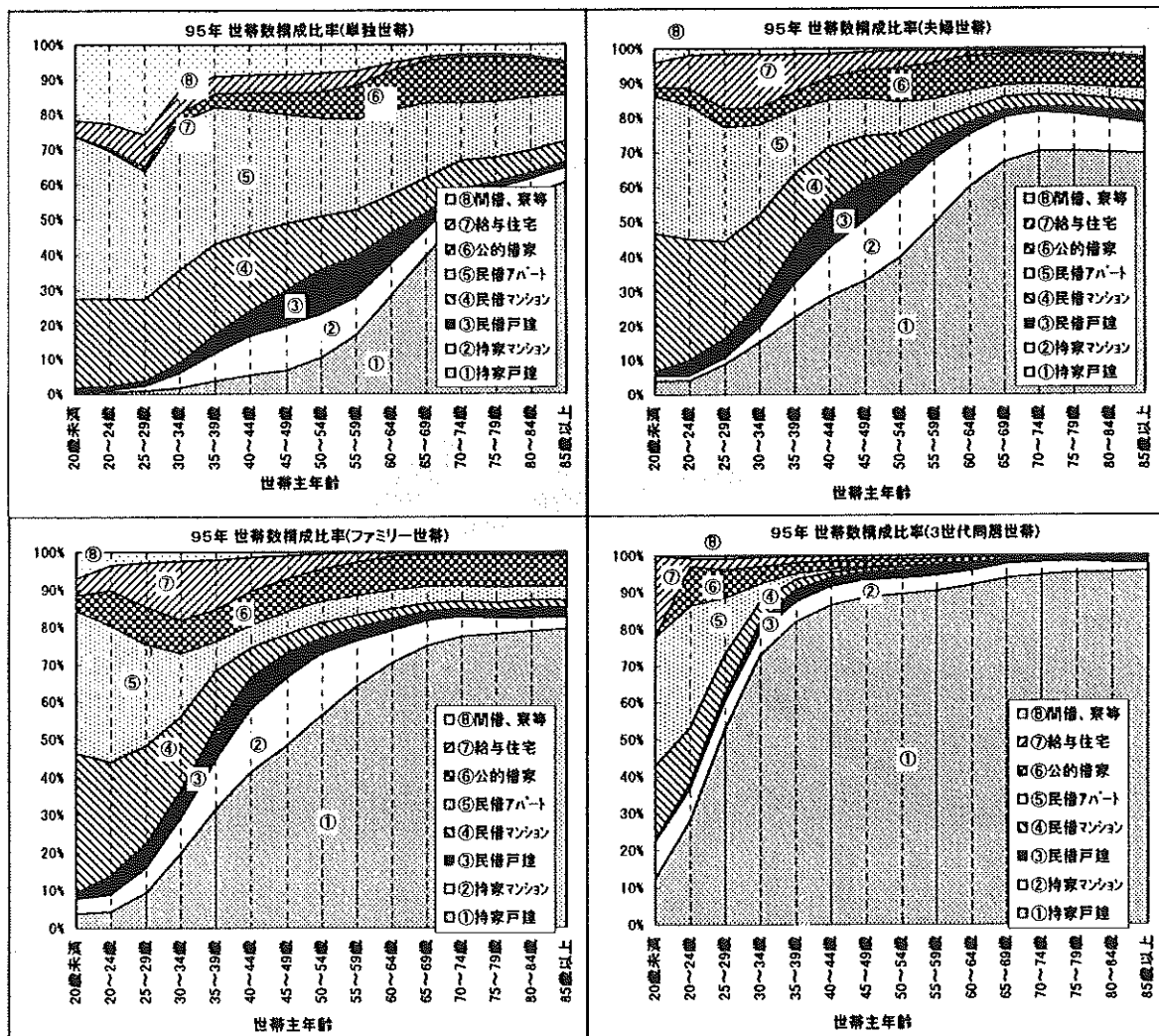


② 世帯数の構成比率



(資料) 総務庁「国勢調査」

図表-14 東京圏における住宅タイプ別の構成比率  
(1995年、世帯タイプ別・世帯主年齢別)





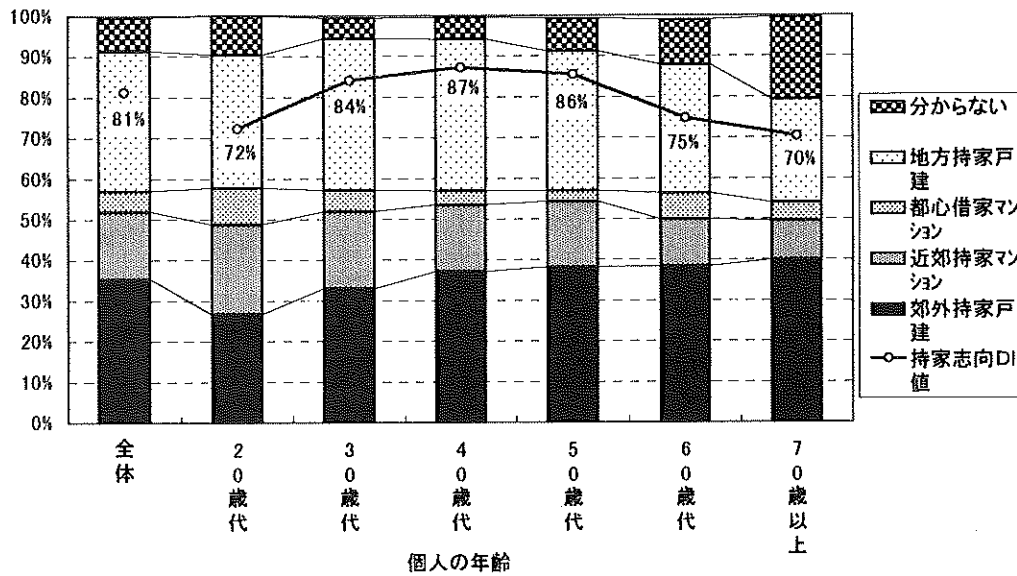
### 3. 将来の居住選択に対する意識

#### (1) 10年後の好ましい住宅タイプ

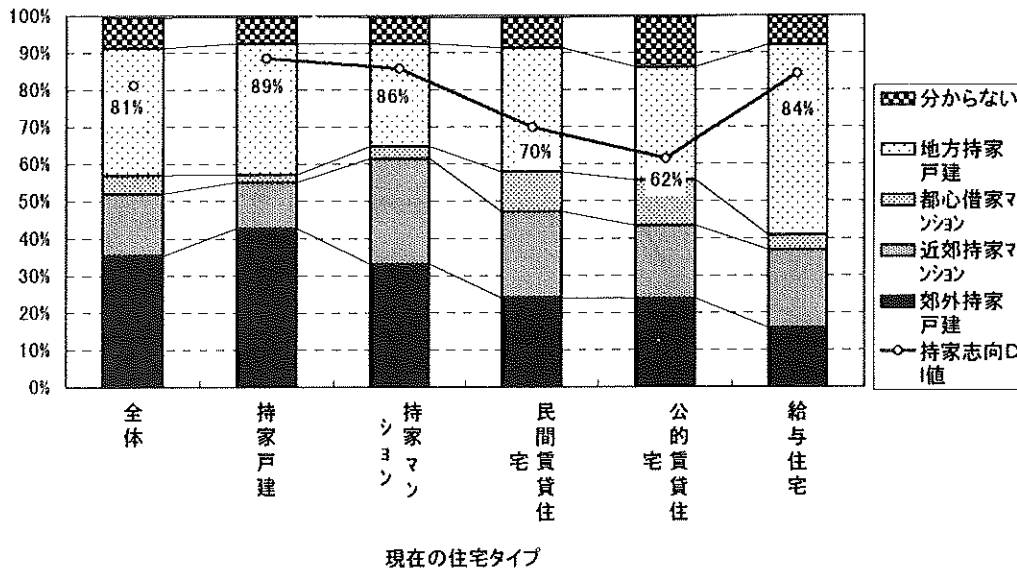
本節では、シナリオ分析のために既存の意識調査から東京圏に住む人の将来の居住選好について、その傾向を把握する。個人の「10年後の好ましい居住形態」を全体で見ると、持家志向(地方居住を含む)が強く8割を超えている。回答の「地方持家戸建」を除いた持家志向DI値(持家志向と借家志向の比率の差)で年齢別の傾向をみると、30～50歳代では85%前後が持家志向であるが、20歳代と70歳以上では幾分低下して70%程度になっている(図表-15①)。現在の住宅タイプ別では、持家に住む人は約90%が持家を好み、借家に住む人の持家志向は少し減って60%台となっている(図表-15②)。

図表-15 東京圏に住む個人の10年後の好ましい住宅

#### ① 個人の年齢別



#### ② 現在の住宅タイプ別



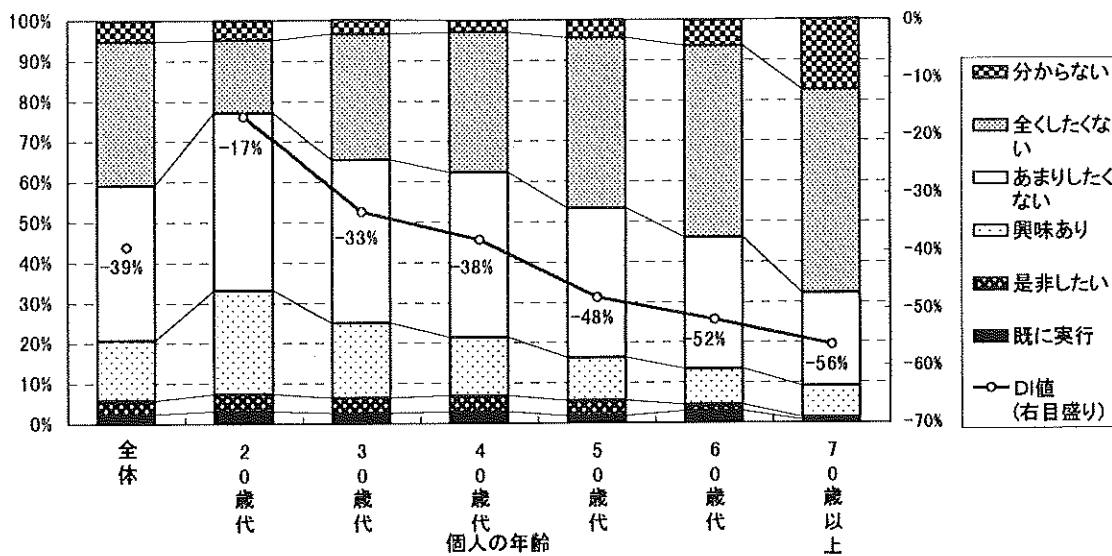
(資料) 総理府「大都市圏における居住に関する世論調査」1991年

## (2) 賃貸住宅居住の意向

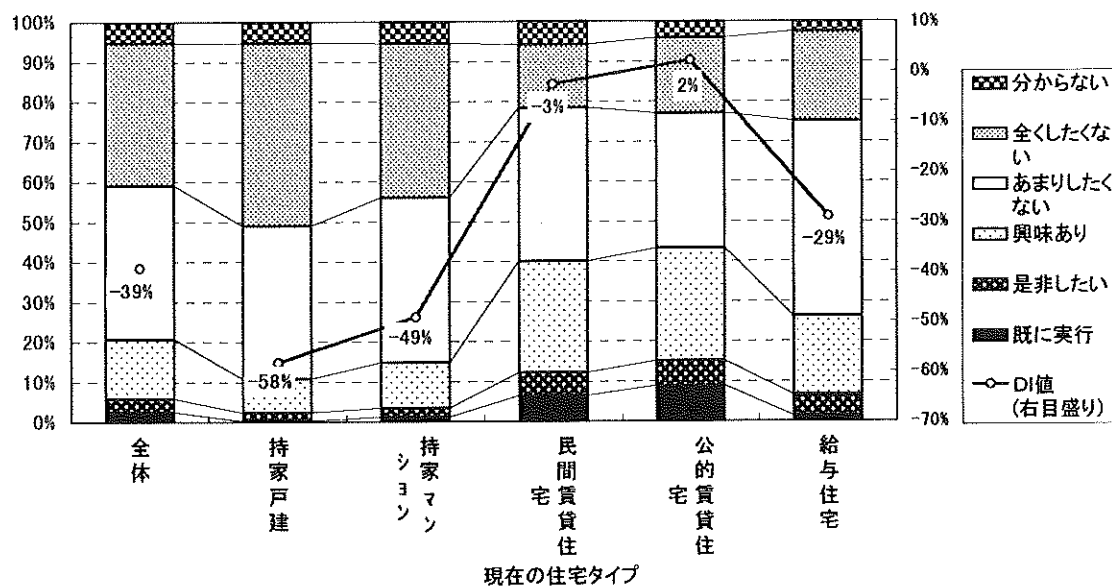
賃貸住宅に関する個人の積極的意思として、今後「持家にこだわらず、賃貸住宅に住み、消費生活を楽しむ」ことを望むかという問いに対して、全体では「既に実行」と「是非したい」の合計で6%、「興味あり」を加えても21%であり、8割近くが持家希望ということになる。年齢別に希望する比率をみると、団塊二世の20歳代が最も高く、加齢とともに低下する(図表-16①)。現在の住宅タイプ別では、賃貸住宅に住む人ほど希望比率が高く、持家に住む人との差は大きい。とりわけ持家戸建に住む人の希望は最も低い(図表-16②)。折線は賃貸居住志向DI値を示す。

図表-16 東京圏に住む個人の賃貸住宅居住の意向

### ① 個人の年齢別



### ② 現在の住宅タイプ別



(資料) 総理府「大都市圏における居住に関する世論調査」1991年

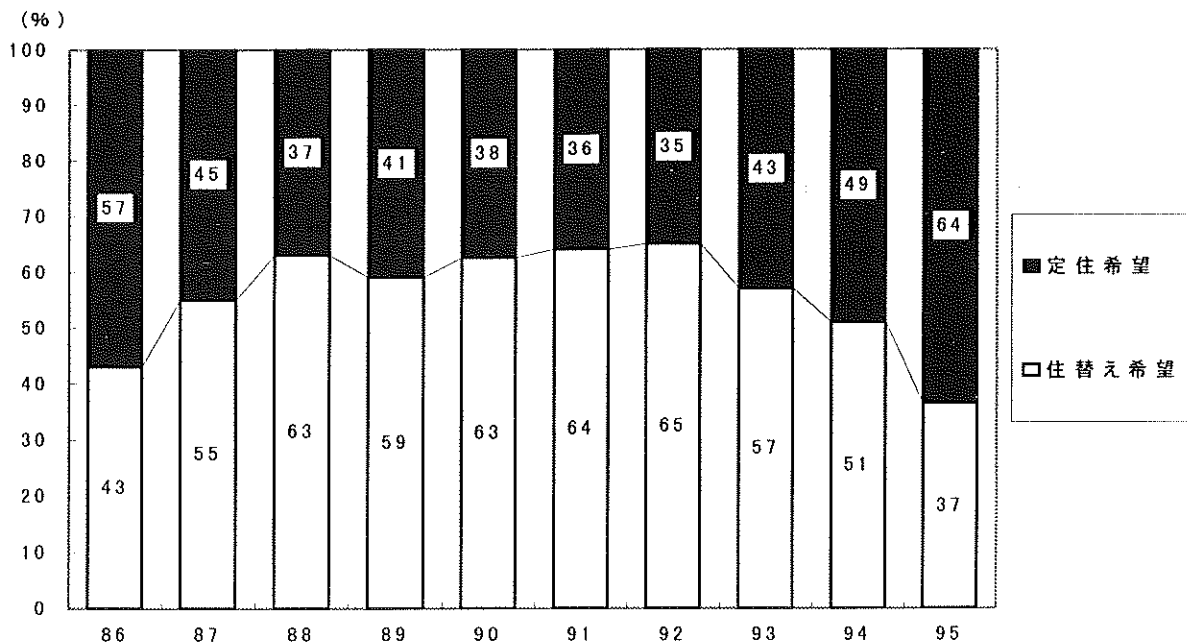
### (3) 分譲マンション居住者の住み替え意識

マンションを所有する世帯がそこに住み続けるのか、それとも住み替えるのかという居住選択は、分譲や中古のマンション市場だけではなく戸建住宅市場にも影響を及ぼす重要な要素である。そこで東京圏において分譲マンションを購入した人々の住み替え意識について、(財)アーバンハウジングの定点観測的な調査結果からみてみよう(図表-17)。

住み替え希望の比率は、86年から88年までは4割から6割へと上昇し、その後6割前後で推移していたが、93年以降は6割から4割へと低下傾向にある。この調査の対象者は各調査の年に新たに分譲マンションを購入した世帯主であることから、その住み替え意識も購入時点の経済状況とりわけ地価水準に左右されると考えられる。過去10年間の住み替え意識の推移をみると、実は東京圏の住宅地の地価変動と似ていることがわかる。すなわち、東京圏における住宅地の平均地価は85年頃から上昇し始め87年に急上昇し、その後は90年まで緩やかに上昇したが、91年からは大幅な下落に転じ最近でも微減傾向にはあるもののある程度安定化している。

このように住み替え意識の推移と地価変動の両方をみると、地価高騰期には地価上昇(マンション価格の上昇)による差益をもとに買い替えが容易であると判断し、逆に地価下落期には売買による差損の発生を懸念して買い替え意欲が減退したのではないかと考えられる。しかし、住宅地の地価が大幅に下落した後おおむね安定している現在では、買い替えによる差益もない代わりに差損もないとみられることから、住宅の二次取得者にとっては以前に比べて買い替え易くなっているものと考えられる。それゆえ、買い替え希望の割合は、ある程度回復して5割以上はあると推定される。

図表-17 東京圏のマンション購入者の住み替え意識の推移



(資料) (財)アーバンハウジング「東京圏マンション入居者動向調査」各年版

この調査では、続いてこの住み替え希望のある世帯主に住み替えたい住宅タイプをきいている。94年と95年の複数回答においては約8割が持家戸建で約4割が持家マンションと答え、借家については皆無に近いことから、戸建住宅への希望の強さがうかがえる。91年から93年をみても、持家希望が9割以上を占め、建物タイプでは戸建が6～7割、マンションが3割前後となっている(図表-18)。

住み替えの理由としては、一時いわれていたマンションの「広さ」や「グレード」は低下傾向にある反面、「子供の将来・成長」や「自分の老後のため」が増えてきている。この調査結果からみる限りでは、現状では「自分の老後」よりも「子供の将来・成長」の方の比率が高く約2倍となっているが、「自分の老後のため」も94年からは増加傾向にある(図表-18)。

図表-18 東京圏のマンション購入者の住み替えたい住宅とその理由

●マンション購入者の住み替えたい住宅(複数回答%)

	持家戸建	持家マンション	借家戸建	借家マンション	その他	不明
1995年	81.3	40.7	0.6	1.0	1.7	1.4
1994年	80.7	38.1	0.7	0.7	1.4	1.0

●マンション購入者の住み替えたい住宅(%)

	所有形態別				建物タイプ別		
	持家	借家	こだわらない	その他	戸建	マンション	その他
1993年	92.7	0.4	6.4	0.4	70.5	25.9	3.6
1992年	90.0	0.2	9.0	0.8	67.4	29.4	3.3
1991年	93.2	0.2	5.7	0.9	63.2	33.3	3.5

●マンション購入者の住み替えを考える理由(複数回答%)

理由	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年
子供の独立	5.7	6.1	6.0	2.8	4.8	11.1
親との同居	16.3	13.1	16.9	16.5	16.0	17.8
子供の成長*	34.0	37.9	38.2	37.0	48.3	27.6
自分の老後*	上記に含む	上記に含む	上記に含む	上記に含む	15.5	18.8
勤務地の変更	12.5	10.5	6.0	9.6	5.7	10.2
広さに不満*	44.7	45.1	50.8	48.7	41.0	27.4
交通の便に不満	15.6	15.0	14.3	10.3	6.7	2.7
日照・騒音に不満	16.5	15.5	16.0	13.7	15.7	12.2
グレードの高さ*	33.7	36.8	37.5	34.8	28.8	22.3
資産形成・投資	7.8	9.1	5.6	5.1	0.2	2.6

(資料) (財)アーバンハウジング「東京圏マンション入居者動向調査」各年版

## Ⅱ. 2010年の潜在的住宅需要の推計

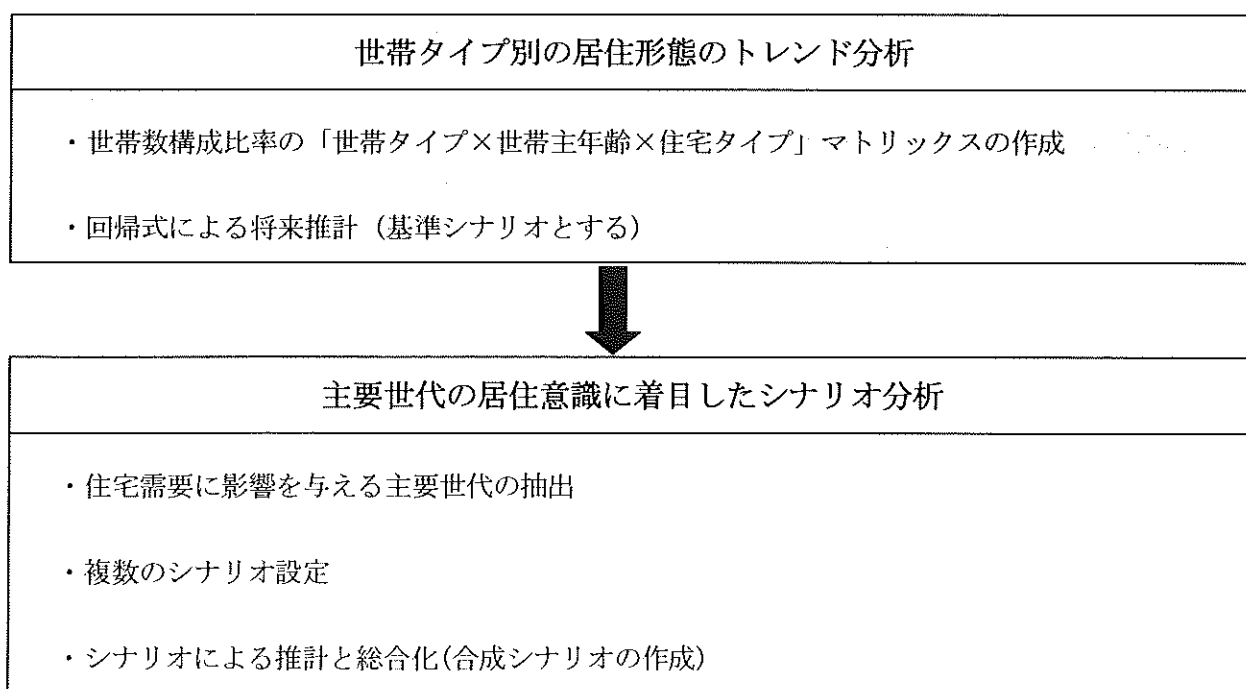
### 1. 潜在的住宅需要の推計方法

2010年の潜在的住宅需要(住宅タイプ別の世帯数であり、ストックとしてみる場合には住宅戸数)を推計するために、まず世帯タイプ別にみた世帯主年齢別・住宅タイプ別の2010年における世帯数構成比率の表である「世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」をトレンド分析(回帰式)により推計した。このマトリックスは各世帯タイプの居住選択がこれまでの傾向に単純に従うとした場合のものであるが、この後に述べるシナリオ分析の基準となる世帯数構成比率を示したもので、2010年の「基準シナリオ」とも言うべきものである。

この基準シナリオに対して、今後の住宅需要に特に影響を及ぼすと考えられる主要世代の居住選択の意思を反映させるために、2010年時点で実現性のあるシナリオ(世帯数構成比率のマトリックス)を複数設定した。その上で、各シナリオごとの世帯タイプ別・世帯主年齢別・住宅タイプ別の世帯数を計算することにより、2010年の潜在的住宅需要を推計した。

また、本稿で設定した複数のシナリオは互いに排他的ではない(いずれか一つのシナリオが実現した場合でも、それ以外のシナリオも実現する可能性がある。すなわち、各シナリオが同時に存在しうる)ことから、それぞれのシナリオで想定される実現可能性の違いによる粗い重み付けを行い、それらを重ね合わせることにより代表的な推計値を求めた(図表-19)。

図表-19 潜在的住宅需要の推計の手順



(資料)ニッセイ基礎研究所

具体的な推計作業の要となるのは、世帯タイプ別・住宅タイプ別の世帯数構成比率を示す「世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」の作成であるが、本稿では85年、90年、95年の3時点分の国勢調査のデータをもとに将来の住宅タイプの構成比率を推計した(図表-20)。このマトリックスに人口問題研究所が公表している世帯数の将来推計値を掛けることにより、世帯タイプ別・世帯主年齢別・住宅タイプ別の世帯数が計算できる。

図表-20 世帯タイプ別の世帯主年齢×住宅タイプマトリックスの例示

ファミリー世帯(1995年の一般世帯総数)

世帯主年齢	① 持家戸建	② 持家マンション	③ 民借戸建	④ 民借マンション	⑤ 民借アパート	⑥ 公的借家	⑦ 給与住宅	⑧ 間借、寮等	年齢別小計
20歳未満	3.8%	4.0%	1.6%	36.9%	38.0%	4.2%	4.5%	7.0%	100.0%
20～24歳	4.3%	4.5%	5.1%	30.0%	36.5%	9.4%	6.6%	3.6%	100.0%
25～29歳	9.3%	6.5%	6.5%	26.0%	27.0%	10.0%	11.9%	2.8%	100.0%
30～34歳	19.6%	9.2%	7.6%	19.5%	17.0%	9.0%	15.7%	2.4%	100.0%
35～39歳	31.5%	13.1%	8.7%	15.0%	7.9%	8.6%	13.2%	2.1%	100.0%
40～44歳	41.2%	16.7%	8.6%	8.0%	6.0%	9.0%	9.0%	1.5%	100.0%
45～49歳	48.4%	18.1%	6.6%	5.0%	5.9%	8.9%	6.1%	0.9%	100.0%
50～54歳	56.3%	16.8%	4.0%	4.0%	5.7%	8.7%	4.0%	0.5%	100.0%
55～59歳	64.2%	12.2%	3.5%	3.3%	5.2%	8.9%	2.4%	0.3%	100.0%
60～64歳	70.3%	8.7%	3.2%	2.6%	5.0%	9.1%	0.9%	0.2%	100.0%
65～69歳	74.9%	6.8%	2.4%	2.1%	4.6%	8.4%	0.5%	0.2%	100.0%
70～74歳	77.4%	5.3%	2.0%	2.1%	4.2%	8.4%	0.4%	0.2%	100.0%
75～79歳	78.0%	4.3%	2.1%	2.0%	4.1%	8.8%	0.3%	0.3%	100.0%
80～84歳	78.8%	3.6%	2.8%	1.9%	3.8%	8.4%	0.4%	0.4%	100.0%
85歳以上	79.3%	3.2%	2.8%	1.9%	3.6%	8.2%	0.4%	0.7%	100.0%
住宅別小計	49.0%	13.3%	5.7%	7.8%	7.7%	8.9%	6.5%	1.1%	100.0%

(資料) ニッセイ基礎研究所にて推計

(注) イタリックのみ推定値であり、それ以外は国勢調査による。参考図表-2 参照。

## 2. 将来推計のためのシナリオ設定

潜在的住宅需要の将来推計に当たっては、今後住宅需要に影響を及ぼすと考えられる主要世代の居住選択に関するシナリオを複数設定して、各シナリオの住宅タイプ別世帯数を計算する。それに先立ち「基準シナリオ」作成のためにトレンド分析を行う。

### (1) 住宅タイプの構成比率のトレンド分析

#### ① 世帯数構成比率の「世帯タイプ×住宅タイプマトリックス」の推計

2010年の世帯タイプ別の「世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」を作成するに当たり、まず世帯主年齢を含まない2010年の世帯タイプ別の住宅タイプの構成比率を過去のトレンドから推計する。必要となる国勢調査のデータが85年、90年、95年の3時点分しかないという制約はあるものの、ここでは回帰式を用いて将来のトレンドを推計することにした。

具体的には、まず持家(戸建、マンションの合計)、民営借家(戸建、マンション、アパートの合計)、

公的借家、給与住宅および間借・寮等の5タイプについて、回帰式により2010年の構成比率を推計した(回帰式の選択では決定係数を考慮して採用した)。その上で持家と民営借家については、それぞれの内訳住宅タイプの構成比率を90年と95年の国勢調査のデータから推計した(図表-21、参考図表-1)。

トレンド推計の結果を全体的にみると、いずれの世帯タイプにおいても著しい構成比率の変化はみられないが、各世帯タイプごとに、今後の住宅タイプの構成比率のトレンド推計の結果をまとめると次のようになる(図表-21)。

① 非高齢単独世帯：

今後も民営借家が最も多い比率を占め60%台で漸増傾向を示す。民営借家の中では、マンションが大きく伸びる反面、アパートが減少する。持家については、戸建が現在の水準を維持する中で、マンションは漸増傾向を示す。非高齢単独世帯において顕著である間借・寮等については、比較的大きな減少傾向を示し、85年には21%あった比率も2010年には10%以下となる。

② 高齢単独世帯：

今後も持家が最も多い比率を占め50%台で漸増傾向を示すが、持家戸建は50%弱の水準を維持し、持家マンションがわずかに増加する。公的借家も10%台で漸増する。その反面、民営借家は比較的大きく減少し、85年の33%から2010年には26%となる。

③ 非高齢夫婦世帯：

持家の中では戸建が40%台ながら漸減しマンションは増加するが、持家全体では46%の水準を維持する。民営借家の合計もその比率は37%の水準で推移するが、マンションは20%弱へとほぼ倍増し、その分アパートが減少する。公的借家は7%台で推移する。

④ 高齢夫婦世帯：

持家合計は80%前後を占め今後も漸増傾向にあるが、その増加は戸建の増分であり、マンションは10%程度で推移する。民営借家は微減傾向にあるが、その他の住宅タイプは10%未満で現状維持で推移する。

⑤ ファミリー世帯

全体としては、持家も民営借家もそれぞれ60%台、20%台で漸増傾向を示し、その他は減少する。持家の中では戸建は50%水準で漸減し、逆にマンションは10%台の漸増傾向にある。民営借家の中ではマンションの増加が比較的大きい。

⑥ 3世代同居世帯：

すでに90%を超えている持家の比率はさらに増加する傾向にあるが、その大半が戸建である。

図表-21 住宅タイプ別の世帯数構成比率のトレンド推計(世帯タイプ別)

①非高齢単独世帯		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	推計方法
住宅タイプ	持ち家	9.5%	9.3%	10.4%	10.6%	11.1%	11.5%	直線回帰
	民営借家	61.1%	62.9%	63.5%	64.3%	64.8%	65.2%	成長曲線回帰
	公的借家	3.6%	3.5%	3.5%	4.1%	4.8%	5.6%	残差
	給与住宅	4.7%	4.7%	6.3%	6.8%	7.6%	8.4%	直線回帰
	間借、寮等	21.1%	19.6%	16.3%	14.2%	11.7%	9.3%	劣化曲線回帰
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

②高齢単独世帯		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	推計方法
住宅タイプ	持ち家	52.6%	54.1%	55.0%	55.6%	56.1%	56.5%	成長曲線回帰
	民営借家	33.4%	30.6%	28.7%	27.6%	26.6%	25.8%	劣化曲線回帰
	公的借家	9.0%	10.8%	12.2%	13.0%	13.6%	14.2%	成長曲線回帰
	給与住宅	1.1%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	残差
	間借、寮等	4.0%	3.6%	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	劣化曲線回帰
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

③非高齢夫婦世帯		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	推計方法
住宅タイプ	持ち家	46.7%	46.2%	46.6%	46.4%	46.3%	46.3%	劣化曲線回帰
	民営借家	36.0%	37.4%	36.7%	37.3%	37.5%	37.6%	成長曲線回帰
	公的借家	8.7%	8.1%	7.8%	7.6%	7.4%	7.3%	劣化曲線回帰
	給与住宅	7.5%	7.1%	7.8%	7.7%	7.9%	8.0%	直線回帰
	間借、寮等	1.0%	1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%	残差
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

④高齢夫婦世帯		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	推計方法
住宅タイプ	持ち家	77.4%	79.0%	80.6%	81.2%	81.9%	82.4%	成長曲線回帰
	民営借家	11.6%	10.4%	8.7%	8.2%	7.7%	7.2%	劣化曲線回帰
	公的借家	8.6%	8.7%	8.9%	8.4%	8.4%	8.4%	直線回帰
	給与住宅	1.1%	0.8%	0.7%	1.2%	1.2%	1.1%	残差
	間借、寮等	1.3%	1.1%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%	劣化曲線回帰
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

⑤ファミリー世帯		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	推計方法
住宅タイプ	持ち家	60.9%	61.5%	62.3%	62.6%	62.9%	63.1%	成長曲線回帰
	民営借家	20.3%	20.8%	21.2%	21.4%	21.5%	21.7%	成長曲線回帰
	公的借家	10.6%	9.9%	8.9%	8.6%	8.3%	8.0%	劣化曲線回帰
	給与住宅	7.4%	6.9%	6.5%	6.3%	6.1%	6.0%	劣化曲線回帰
	間借、寮等	0.8%	0.9%	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	残差
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

⑥3世代同居世帯		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	推計方法
住宅タイプ	持ち家	92.0%	93.4%	93.8%	94.4%	94.7%	95.1%	成長曲線回帰
	民営借家	4.6%	3.5%	3.5%	3.0%	2.7%	2.5%	劣化曲線回帰
	公的借家	2.4%	2.0%	1.8%	1.7%	1.6%	1.5%	劣化曲線回帰
	給与住宅	0.9%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	平均値
	間借、寮等	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	残差
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

(資料)1995年までは国勢調査、2000年以降はニッセイ基礎研究所にて推計



以上のトレンド分析から、世帯主年齢別を含まない世帯数構成比率の「世帯タイプ×住宅タイプマトリックス」が図表-22のように推計できる。

図表-22 東京圏における世帯タイプ別・住宅タイプ別の構成比率(2010年推計)

世帯タイプ 住宅タイプ	① 非高齢単独	② 高齢単独	③ 非高齢夫婦	④ 高齢夫婦	⑤ ファミリー	⑥ 3世代同居	⑦ その他
①持家戸建	5.0%	49.3%	32.2%	71.0%	48.0%	89.9%	59.1%
②持家マンション	6.5%	7.2%	14.1%	11.4%	15.1%	5.2%	2.2%
(持ち家 小計)	11.5%	56.5%	46.3%	82.4%	63.1%	95.1%	61.4%
③民借戸建	4.8%	1.3%	7.3%	1.5%	3.4%	0.5%	9.4%
④民借マンション	29.9%	11.6%	17.4%	3.0%	10.6%	1.4%	12.4%
⑤民借アパート	30.5%	12.9%	12.9%	2.7%	7.7%	0.5%	9.0%
(民営借家 小計)	65.2%	25.8%	37.6%	7.2%	21.7%	2.5%	30.9%
⑥公的借家	5.6%	14.2%	7.3%	9.4%	8.0%	1.5%	5.9%
⑦給与住宅	8.4%	0.6%	7.5%	0.2%	6.0%	0.9%	1.3%
⑧間借、寮等	9.3%	3.0%	1.3%	0.8%	1.2%	0.0%	0.5%
世帯タイプ別合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(資料)ニッセイ基礎研究所にて推計

## ② 世帯数構成比率の「世帯タイプ×世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」の推計

図表-22 に示した世帯数構成比率のマトリックスはシナリオ分析における「基準シナリオ」となるものである。世帯主年齢に着目したシナリオ分析を行うために、次のステップとして、各世帯タイプごとに世帯主年齢別の住宅タイプの構成比率を推計する必要がある。「世帯タイプ×世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」が入手できる90年と95年の国勢調査のデータをもとに推計する。

詳細は省略するが、図表-22 に示した2010年の世帯数構成比率をコントロール・トータルとして、人口問題研究所による2010年の推計世帯数を反映しながら世帯主年齢別の世帯数構成比率を配分することにより、2010年の「世帯タイプ×世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」(図表-23は、非高齢単独世帯を参考として示している)が完成できる。これをもって次に述べる世帯主の年齢に着目したシナリオ分析の基準とする。

図表-23 東京圏における世帯タイプ別・世帯年齢別の構成比率(2010年推計)

世帯主年齢	2010年	1995年	2010年	増減 <sup>o</sup>	1995年	2010年	増減 <sup>o</sup>
	持家小計	①持家戸建て			②持家マンション		
20歳未満	0.50%	0.67%	0.40%	-0.27%	0.10%	0.10%	0.00%
20～24歳	0.90%	0.39%	0.20%	-0.19%	0.70%	0.70%	0.00%
25～29歳	2.00%	0.83%	0.50%	-0.33%	1.50%	1.50%	0.00%
30～34歳	4.40%	1.69%	0.90%	-0.79%	4.30%	3.50%	-0.80%
35～39歳	8.80%	3.60%	1.50%	-2.10%	8.10%	7.30%	-0.80%
40～44歳	13.00%	5.34%	2.50%	-2.84%	11.40%	10.50%	-0.90%
45～49歳	16.20%	6.75%	3.50%	-3.25%	13.10%	12.70%	-0.40%
50～54歳	18.58%	10.34%	6.48%	-3.86%	12.60%	12.10%	-0.50%
55～59歳	22.10%	16.82%	11.80%	-5.02%	11.03%	10.30%	-0.73%
60～64歳	30.15%	28.32%	20.94%	-7.38%	9.10%	9.21%	0.11%
非高齢単独小計	11.54%	4.96%	5.04%	0.07%	5.42%	6.50%	1.08%
検算	11.54%		5.035%	ok		6.505%	ok

(資料)ニッセイ基礎研究所にて推計

## (2) 今後の住宅需要に影響を及ぼす世代

潜在的住宅需要推計の世代別の居住選択に着目したシナリオ設定に当たり、前章における今後の世帯数の増減に関する分析をもとに、今後の住宅需要に特に影響を及ぼすと考えられる主要な世代を抽出する。ここでは団塊一世、団塊二世、団塊一世より高齢の世帯主、および団塊谷間世代の4つの世代を抽出した。(図表-24)。

図表-24 今後の住宅需要に影響を及ぼす主要な世代

主要世代	世帯主の年齢	
	1995年	2010年
① 2010年に65歳以上の高齢世帯主	50歳以上	65歳以上
② 高齢期に向かう団塊一世	45～49歳	60～64歳
③ 第6次ブーム時のマンション購入者(*)	35～39歳	50～54歳
④ ファミリー世帯を形成する団塊二世	20～24歳	35～39歳

(\*) 第6次マンションブーム時の最多購入層に相当する。

団塊一世と二世の間で世帯数が少ない世代であり、ここでは「団塊谷間世代」と呼ぶ。

前章における分析を基に、上記の主要4世代の特徴をまとめると次のようになる。

### ① 2010年に65歳以上になる高齢世帯主

95年現在で50歳以上の世帯主の世代は、2010年には65歳以上の高齢世帯主となるが、世帯タイプの中では今後最も増加率が高くなる世代である。すなわち、この世代は今後15年間の高齢化を担う世代そのものである。また、この世代は現在の持家率も60%以上と高く、しかもその大半は戸建住宅が占めることから、夫婦のみ世帯あるいは単独世帯となった場合に、今後の加齢対応

や介護時への対応のためにどのような居住選択を行うかは、住宅需要に今までにない新たな影響を及ぼすものと考えられる。

## ② 高齢期に向かう団塊一世

95年現在で45～49歳であった団塊一世は、2010年には60～64歳となる高齢者予備軍といっただろう。この世代は過去20年間にわたってその世帯数の多さから世帯形成とりわけファミリー一世帯形成により住宅需要をリードしてきたが、すでに世帯成熟期を過ぎつつあり、子供の独立により今後はむしろ世帯縮小期を迎える。

それゆえ、夫婦のみ世帯、場合によっては単独世帯となる自らの高齢期をどのような住宅で過ごすかについての選択を迫られることになる。すなわち、団塊一世は上記①の高齢者世帯主に準じた位置づけとなると考えることができる。

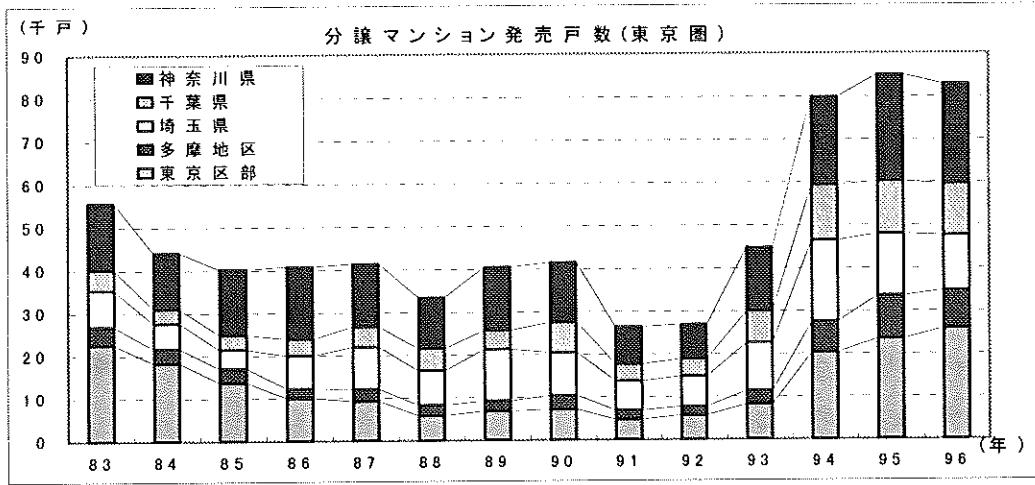
## ③ 団塊谷間世代(第6次マンションブーム時のマンション購入者)

団塊一世と二世の間にいる95年現在で35～39歳の団塊谷間世代の世帯数は少なく、世帯数の多さという点からは住宅需要への影響は必ずしも大きくないと考えられる。しかし、団塊谷間世代は現在の第6次マンションブームの主要な購入者層を構成する世代であるため、今後の彼らの居住選択によっては住宅需要への影響も無視できない存在となる。

第6次マンションブームとは、バブル崩壊後の地価下落を背景とした94年から現在まで続く分譲マンションの発売が活況を呈していることを指す。東京圏ではマンション発売戸数が94年から96年までは年間約8万戸、97年にはやや減少して約7万戸の水準にあった(図表-25)。この年間7～8万戸というのはこれまでにない高い供給水準であり、4年間で約30万戸のマンションが発売されたことは注目すべき事実である。東京圏におけるマンション購入者の世帯主年齢を過去10年間にわたってしてみると、発売戸数の多寡にかかわらず、いずれの年の年齢分布にも大きな変化はなく、30歳代の世帯主が大半を占めていることがわかる(図表-26)。このことから、95年現在で35～39歳の団塊谷間世代は第6次マンションブームの主たる購入者層といえることができる。

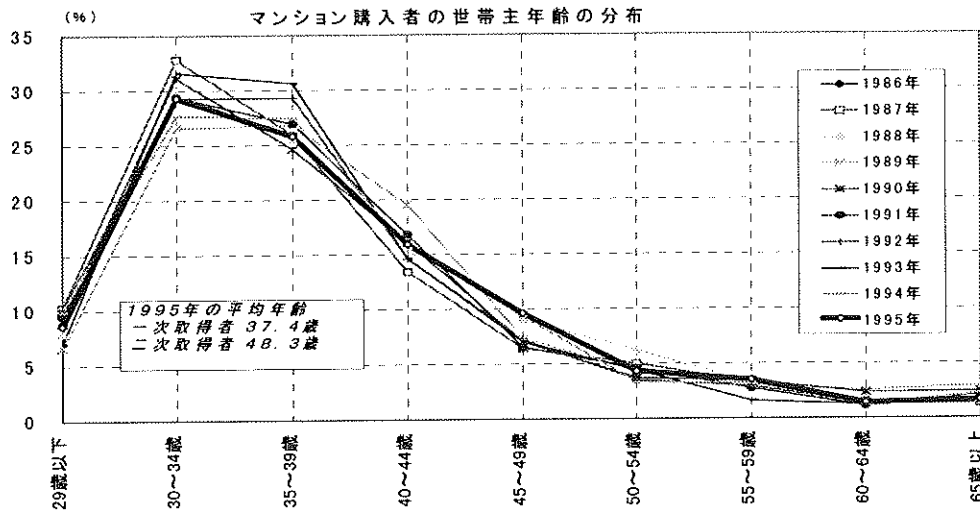
最近のマンション価格はバブル期に比べて下落しており、バブル期に発生していた中古売却可能価格が新規購入価格を下回る資産デフレ状況はかなり解消されているものと考えられる。それゆえ、今後はマンションの買替えニーズも顕在化する可能性もある。いずれにしても、この4年間に約30万戸発売されたマンションの購入者が定住や住替えなど今後どのような居住選択をしていくか(できるか)によって、住宅需要や住宅市場への影響も大きく変わってくることが予想される。この意味において、世帯数の増加という点では顕著でないこの団塊谷間世代も、マンションの買替え予備軍としては重要な位置を占めている。

図表-25 東京圏における分譲マンション発売戸数の推移



(資料) (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」  
 (注) 97年については、東京圏全体で約7万戸といわれている。

図表-26 東京圏におけるマンション購入者の世帯主年齢の推移



(資料) (財)アーバンハウジング「東京圏マンション入居者 動向調査」各年度版

④ 団塊二世

95年現在で20~24歳である団塊二世は、団塊一世である親元からの独立・分離を契機に今後の15年間で最も世帯形態が変容する世代であり、それゆえに世帯の増加数が最も多い世代である。まずこの意味で、2010年には35~39歳となりファミリー世帯を形成しかつ住宅一次取得者ともなっている団塊二世の居住選択が、おそらく今後の住宅市場ないし住宅需要に最も大きな影響を及ぼすものと考えられる。

一般的に若年層は高齢層より持家にこだわらず利便性の高い賃貸住宅を好む傾向にあるが、長

男・長女時代とも言われるように、団塊二世では住宅の相続の可能性も比較的高いため、必ずしも30歳代での持家にはこだわらないことも考えられる。その場合には、民営借家であれ公的借家であれ、良質の賃貸住宅のニーズが高まる可能性がある。

### (3) 主要世代の居住選択に関するシナリオ設定

#### ① シナリオ設定の考え方

前項で今後の住宅需要に影響を及ぼすと考えられる主要世代を4つ選んだが、ここではこの4世代の居住選択に着目してシナリオ設定を行う。シナリオとしては様々な状況が想定できるが、既にトレンド分析から推計した「基準シナリオ」だけでは反映できない主要世代の今後の居住選択の可能性を考えてみた。世代別にみた場合、既に述べたように95年から2010年にかけて住宅需要に最も影響力の強い世代は団塊二世であろう。95年に20～24歳であった団塊二世は2010年には35～39歳となっており、その多くは親元からの独立、結婚、あるいは子供の誕生などライフステージの節目を経てファミリー世帯を形成しており、また住宅の一次取得者にもなっているであろう。

そこでシナリオ設定に当たっては、まずこの団塊二世に着目し、その居住選択のシナリオを考えることにした。住宅一次取得者となった団塊二世の選択肢として、「新築マンションを買う」、「中古マンションを買う」の2ケース、そして持家取得ではなく「賃貸住宅に住む」を加えて計3ケースを想定した。持家戸建の新築取得については、この世代では賃貸志向派も比較的多いと考えられるため、特段のシナリオとはせずトレンドに従うものとした。なお、団塊二世が中古マンションを購入するとした場合、中古マンションを市場に供給する(売却する)者は、第6次マンションブーム時にマンションを購入し住宅の買替え予備軍となっていた団塊谷間世代(2010年に50～54歳)であるとした。中古マンションを売却できた団塊谷間世代は、二次取得者として「新築マンションを買う」あるいは「戸建住宅を買う」という買換えの選択肢を想定した。これらは後述するシナリオ1から4に相当する。

2010年には65歳以上となる高齢世帯主と60～64歳となる団塊一世については、高齢化に伴う居住選択の変化として、加齢による身体機能の低下や被介護の必要性に伴い、住宅の住み替えを行うシナリオを想定した。具体的には、この世代は戸建住宅を中心に持家率が高いため、持家戸建を売却し加齢対応仕様の持家や賃貸のマンションに転居するなどの状況である。高齢世帯主や団塊一世が売却した戸建住宅は、中古戸建住宅として団塊二世や団塊谷間世代が購入することを想定した。これは高齢化社会における高齢世代から若年世代への住宅ストックの流動化を意味し、後述のシナリオ5に相当する。

## ② 主要世代の居住選択に関する5つのシナリオ

上記①のような考え方にに基づき、主要世代の居住選択に関するシナリオを次のように5つ設定した(図表-27)。

### ・シナリオ1：

団塊谷間世代がマンションを売却し、新築マンションを購入する。

住宅の一次取得者となった団塊二世が、その売却された中古マンションを購入する。

(団塊二世が新築にこだわらず中古マンションを購入することにより、第6次マンションブーム時に団塊谷間世代が購入したマンションが中古市場で売買される。団塊谷間世代は二次取得者として新築の分譲マンションを新たに購入する。)

### ・シナリオ2：

団塊谷間世代がマンションを売却し、新築戸建住宅を購入する。

住宅の一次取得者となった団塊二世が、その売却された中古マンションを購入する。

(団塊二世の居住選択はシナリオ1と同じように中古マンションを購入するが、二次取得者となった団塊谷間世代は新築の戸建住宅に向かう。)

### ・シナリオ3：

住宅の一次取得者となった団塊二世が、新築マンションを購入する。

したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。

(団塊二世が中古マンションを好まず、価格差も大きくない新築の分譲マンションを購入する。

結果として、中古マンションの需要が伸びず、団塊谷間世代はマンションを売却できなくなり、二次取得者としての新たな住宅需要も伸びない。)

### ・シナリオ4：

ファミリー世帯を形成する団塊二世が賃貸住宅を好み、新築・中古マンションを購入しない。

したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。

(住宅の一次取得者となるべき団塊二世が新築・中古を問わずマンションを購入せず、快適で利便性の高い賃貸住宅を選択する。結果として、シナリオ3と同様に中古マンションの需要は伸びず、団塊谷間世代はマンションを売却できない。)

### ・シナリオ5：

高齢世帯主や団塊一世が持家戸建を売却し、加齢対応住宅に住み替える。

団塊谷間世代や団塊二世が、その売却された中古戸建住宅を購入する。

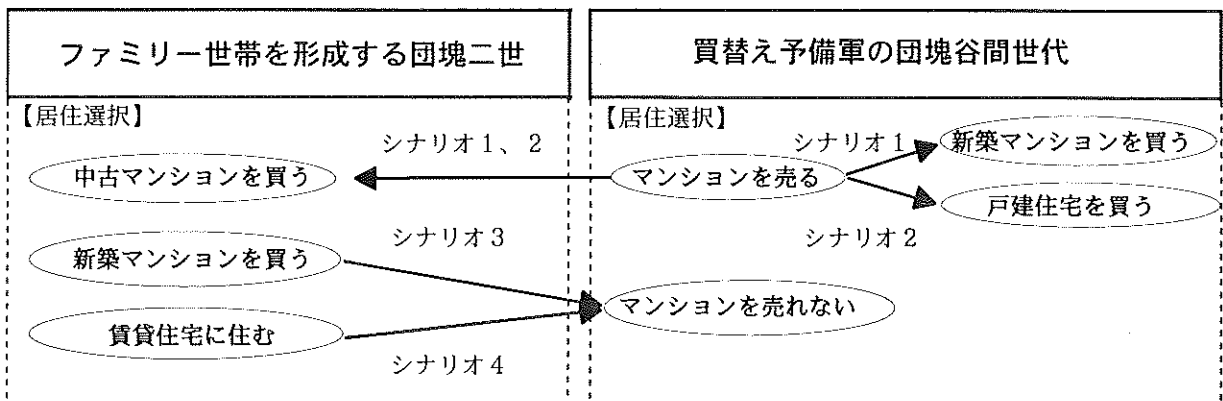
(シナリオ1～4とは異なり、高齢化社会における高齢世帯主や団塊一世を中心とする住宅選択の

状況を想定したものである。高齢者世帯が子供のファミリー世帯と同居する3世代同居世帯の世帯数は既に減少傾向にあり、今後は子供世帯とは近くても別に住居を設ける形態が増えることが予想される。2010年にはその多くが夫婦世帯あるいは単独世帯となっている高齢世帯主や団塊一世は戸建住宅を中心に既に持家率が高い。しかし、世帯人数の減少や加齢に伴い、現在の住宅の広さは必ずしも必要ではなく、また、段差などのないバリアフリー住宅とはなっていないことも多いと考えられる。

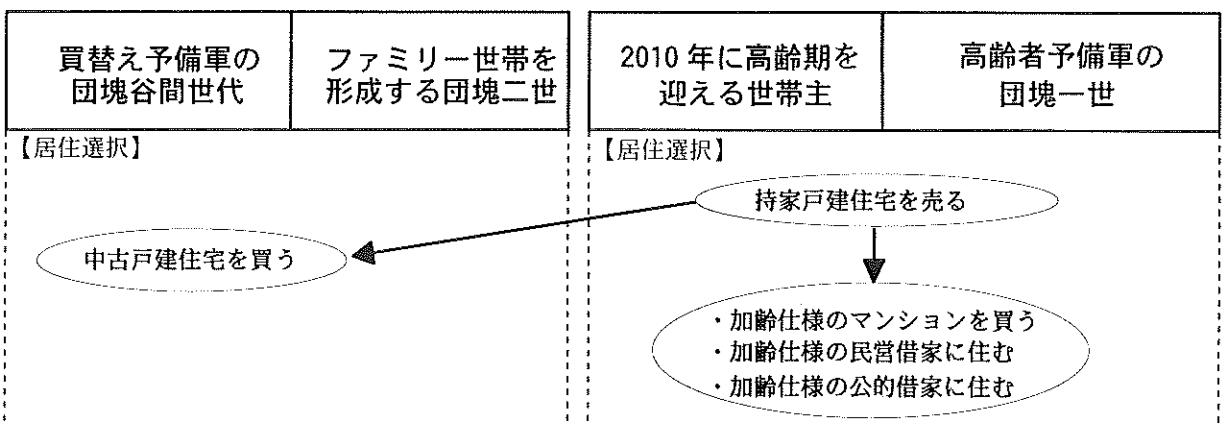
高齢期への対応策としては住宅改造も考えられるが、ここでは加齢による身体機能の低下や要介護状態となった時のために、持家を売却し、設備面だけではなく生活支援や救急体制の整った加齢対応仕様のある住宅への住み替えをシナリオとして設定した。加齢対応住宅には、持家マンションに限らず民営借家や公的借家も含むものとする。なお、高齢世帯主や団塊一世が売却した戸建住宅は、中古戸建住宅として団塊二世や団塊谷間世代が購入することを想定した。）

図表-27 主要世代の居住選択に関するシナリオの基本構図

【シナリオ1～4】



【シナリオ5】



(資料)ニッセイ基礎研究所

### 3. シナリオ分析の結果

#### (1) シナリオ別の世帯数構成比率の増減設定

各シナリオ別の世帯数を計算するに当たっては、「基準シナリオ」としてトレンド分析により推計した2010年の世帯数構成比率表である「世帯タイプ×世帯主年齢×住宅タイプマトリックス」をもとに、各シナリオごとに主要世代の住宅タイプ別の世帯数構成比率を適宜増減させる必要がある。主要世代の住宅タイプ別の世帯数構成比率の増減%ポイントは、現実性を考慮して図表-28のように仮定した。こうして作成したシナリオ別の世帯数構成比率マトリックスに2010年の世帯タイプ別・世帯主年齢別の世帯数(人口問題研究所の推計に基づく)を乗じて住宅タイプ別の世帯数を求めることができる。

図表-28 シナリオ別の世帯数構成比率の増減%ポイント(2010年)の仮定

○ 基準シナリオ：世帯タイプ別の居住選択がトレンドに従う場合

○ シナリオ1：団塊谷間世代がマンションを売却し、新築マンションを購入する。

住宅一次取得者となった団塊二世が、その売却された中古マンションを購入する。

主要世代	持家戸建	持家マンション	民借戸建	民借マンション	公的借家
団塊一世(60～64歳)	維持・建替				
団塊谷間(50～54歳)		新築買替±0			
団塊二世(35～39歳)	-1	中古購入+5		-3	-1

○ シナリオ2：団塊谷間世代がマンションを売却し、新築戸建住宅を購入する。

住宅一次取得者となった団塊二世が、その売却された中古マンションを購入する。

主要世代	持家戸建	持家マンション	民借戸建	民借マンション	公的借家
団塊一世(60～64歳)	維持・建替				
団塊谷間(50～54歳)	新築買替+10	売却 -10			
団塊二世(35～39歳)	-3	中古購入+10		-5	-2

○ シナリオ3：住宅の一次取得者となった団塊二世が、新築マンションを購入する。

したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。

主要世代	持家戸建	持家マンション	民借戸建	民借マンション	公的借家
団塊一世(60～64歳)	維持・建替				
団塊谷間(50～54歳)		(売却不可)			
団塊二世(35～39歳)	-3	中古購入+10		-5	-2

○ シナリオ4：ファミリー世帯を形成する団塊二世が賃貸住宅を好み、新築・中古マンションを購入しない。

したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。

主要世代	持家戸建	持家マンション	民借戸建	民借マンション	公的借家
団塊一世(60～64歳)	維持・建替				
団塊谷間(50～54歳)		(売却不可)			
団塊二世(35～39歳)	-3	-7	賃貸入居+2	賃貸入居+7	賃貸入居+1



- シナリオ5：高齢世帯主や団塊一世が持家戸建を売却し、加齢対応住宅に住み替える。  
 団塊谷間世代や団塊二世が、その売却された中古戸建住宅を購入する。

主要世代	持家戸建	持家マンション	民借戸建	民借マンション	公的借家
高齢世帯(65歳以上)	売却 -15	加齢仕様+5	加齢仕様+2	加齢仕様+5	加齢仕様+3
団塊一世(60~64歳)	売却 -5	加齢仕様+3	加齢仕様+1	加齢仕様+1	
団塊谷間(50~54歳)	中古購入+10	-6		-3	-1
団塊二世(35~39歳)	中古購入+5	-1		-2	-1

(資料)ニッセイ基礎研究所にて仮定

## (2) シナリオ別の潜在的住宅需要の推計結果

各シナリオの推計結果を95年から2010年までの15年間の潜在的住宅需要の増加量として表現すると、図表-29のとおりである。いずれのシナリオの推計結果においても、各世帯タイプ別の世帯数小計は同数となっている。これは世帯タイプ別(実際はさらに世帯主年齢別に)の人口問題研究所の推計に基づく世帯数にシナリオ別の構成比率を乗じているため当然のことではある。しかし、別の見方をすると、今後の世帯タイプ別の世帯数増加がどのような住宅ストックをどのくらい必要とするかを展望する一つの尺度ともなる。図表-29ではシナリオ別の推計結果とそれから予想される状況を簡単にまとめた。

図表-29 東京圏における世帯タイプ別の潜在的住宅需要の推計結果  
 (1995年から2010年までの必要住宅ストックの増加量)

### シナリオ1：

団塊谷間世代がマンションを売却し、新築マンションを購入する。

住宅一次取得者となった団塊二世が、その売却された中古マンションを購入する。

(千戸)

住宅タイプ 世帯タイプ	①持家 戸建	②持家 マンション	③借家 戸建	④借家 マンション	⑤借家 アパート	⑥公的 借家	⑦給与 住宅	⑦間借り 寮等	世帯タイプ 小計
①非高齢単独	0.4	54.2	6.0	247.9	-191.5	64.9	70.1	-223.0	29
②高齢単独	334.1	53.7	1.0	95.5	63.4	104.9	2.5	17.9	673
③非高齢夫婦	124.6	104.6	42.4	116.7	30.4	25.8	32.3	9.5	486
④高齢夫婦	550.1	83.9	9.6	18.0	17.0	73.9	-2.0	4.9	755
⑤ファミリー	489.9	315.6	-84.5	254.2	77.4	35.2	40.3	21.6	1,150
⑥3世代	-161.8	-3.9	-9.7	0.1	-1.4	-5.0	-1.3	-0.2	-183
⑦その他	-43.9	-26.9	23.1	7.9	-7.2	1.5	0.6	-0.5	-45
住宅タイプ別小計	1,293	581	-12	740	-12	301	143	-170	2,865

### 【予想される状況】

- ・団塊二世を中心に非高齢夫婦世帯やファミリー世帯が新築にこだわらず、団塊谷間世代の売却したマンションを購入するため中古マンション市場は活況を呈する。二次取得者となった団塊谷間世代を中心とするファミリー世帯向けの分譲マンション市場も活況を呈し、持家マンションストックの増加は58万戸の水準となる。

・シナリオ2：

団塊谷間世代がマンションを売却し、新築戸建住宅を購入する。

住宅一次取得者となった団塊二世が、その売却された中古マンションを購入する。

(千戸)

住宅タイプ 世帯タイプ	①持家 戸建	②持家 マンション	③民借 戸建	④民借 マンション	⑤民借 アパート	⑥公的 借家	⑦給与 住宅	⑦間借り 寮等	世帯タイプ 小計
①非高齢単独	0.4	45.2	6.0	234.1	-191.5	61.4	70.1	-196.7	29
②高齢単独	334.1	53.7	1.0	95.5	63.4	104.9	2.5	17.9	673
③非高齢夫婦	136.5	100.6	42.4	110.8	30.4	23.9	32.3	9.5	486
④高齢夫婦	550.1	83.9	9.6	18.0	17.0	73.9	-2.0	4.9	755
⑤ファミリー	548.8	296.0	-84.5	224.7	77.4	25.4	40.3	21.6	1,150
⑥3世代	-161.8	-3.9	-9.7	0.1	-1.4	-5.0	-1.3	-0.2	-183
⑦その他	-43.9	-26.9	23.1	7.9	-7.2	1.5	0.6	-0.5	-45
住宅タイプ別小計	1,364	549	-12	691	-12	286	143	-143	2,865

【予想される状況】

- ・シナリオ1と同様に、ファミリー世帯を形成している団塊二世が中古マンションを購入するため、中古マンション市場は活況を呈するが、一次取得者向けの新規分譲マンションの需要は伸びない。また、団塊谷間世代の買替えが戸建住宅に向かうため、二次取得者向けの分譲マンションも伸びない。持家マンションストックの増加は55万戸にとどまる。
- ・買替え予備軍であった団塊谷間世代が二次取得者として持家戸建を購入できるため、ファミリー世帯を中心に戸建住宅市場は活況を呈し、そのストック増加はシナリオの中で最も多い136万戸となる。

シナリオ3：

住宅の一次取得者となった団塊二世が、新築マンションを購入する。

したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。

(千戸)

住宅タイプ 世帯タイプ	①持家 戸建	②持家 マンション	③民借 戸建	④民借 マンション	⑤民借 アパート	⑥公的 借家	⑦給与 住宅	⑦間借り 寮等	世帯タイプ 小計
①非高齢単独	0.4	71.5	6.0	234.1	-191.5	61.4	70.1	-223.0	29
②高齢単独	334.1	53.7	1.0	95.5	63.4	104.9	2.5	17.9	673
③非高齢夫婦	122.6	114.4	42.4	110.8	30.4	23.9	32.3	9.5	486
④高齢夫婦	550.1	83.9	9.6	18.0	17.0	73.9	-2.0	4.9	755
⑤ファミリー	480.1	364.7	-84.5	224.7	77.4	25.4	40.3	21.6	1,150
⑥3世代	-161.8	-3.9	-9.7	0.1	-1.4	-5.0	-1.3	-0.2	-183
⑦その他	-43.9	-26.9	23.1	7.9	-7.2	1.5	0.6	-0.5	-45
住宅タイプ別小計	1,282	657	-12	691	-12	286	143	-170	2,865

【予想される状況】

- ・世帯数増加が最も多い団塊二世を中心にファミリー世帯や非高齢夫婦世帯が新築マンションを購入するため、一次取得者向けの分譲マンション市場が活況を呈する。一方で、団塊谷間世代は所有するマンションの買い手がいないため、二次取得者向け分譲マンションや中古マンションの市場は低迷する。持家マンションストックの全体としての増加は最も多く、66万戸となる。

- ・団塊二世の居住選択が分譲マンションに向かうため、民営借家マンションや公的借家のストックの増加は幾分低下して、それぞれ69万戸、29万戸となる。

#### シナリオ4：

ファミリー世帯を形成する団塊二世が賃貸住宅を好み、新築・中古マンションを購入しない。  
したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。

(千戸)

住宅タイプ 世帯タイプ	①持家 戸建	②持家 マンション	③民借 戸建	④民借 マンション	⑤民借 アパート	⑥公的 借家	⑦給与 住宅	⑧間借り 寮等	世帯タイプ 小計
①非高齢単独	0.4	12.5	13.3	279.2	-188.0	71.8	70.1	-230.3	29
②高齢単独	334.1	53.6	1.0	95.5	63.4	104.9	2.5	17.9	673
③非高齢夫婦	120.7	81.0	46.3	134.4	32.4	29.8	32.3	9.5	486
④高齢夫婦	550.1	83.9	9.6	18.0	17.0	73.9	-2.0	4.9	755
⑤ファミリー	470.3	197.7	-64.8	342.6	87.3	54.9	40.3	21.6	1,150
⑥3世代	-161.8	-3.9	-9.7	0.1	-1.4	-5.0	-1.3	-0.2	-183
⑦その他	-43.9	-26.9	23.1	7.9	-7.2	1.5	0.6	-0.5	-45
住宅タイプ別小計	1,270	398	19	878	3	332	143	-177	2,865

#### 【予想される状況】

- ・住宅の一次取得者となるべき団塊二世が持家でなく利便性の良い賃貸住宅に向かうため、ファミリー世帯や非高齢夫婦世帯を中心に民営借家マンションや公的借家の需要が伸び、ストック増加はそれぞれ88万戸、33万戸となる。
- ・団塊谷間世代の買替えは進まず分譲住宅市場は低迷し、ストック増加は持家戸建で127万戸、特に持家マンションでは40万戸の低い水準となる。

#### シナリオ5：

高齢世帯主や団塊一世が持家戸建を売却し、加齢対応住宅に住み替える。  
団塊谷間世代や団塊二世が、その売却された中古戸建住宅を購入する。

(千戸)

住宅タイプ 世帯タイプ	①持家 戸建	②持家 マンション	③民借 戸建	④民借 マンション	⑤民借 アパート	⑥公的 借家	⑦給与 住宅	⑧間借り 寮等	世帯タイプ 小計
①非高齢単独	28.0	25.8	6.0	247.8	-188.0	62.2	70.1	-223.0	29
②高齢単独	158.4	127.3	24.4	154.3	63.4	128.4	2.5	14.4	673
③非高齢夫婦	127.6	96.1	42.4	121.6	32.4	24.4	32.3	9.5	486
④高齢夫婦	337.0	169.1	38.0	89.0	17.0	102.3	-2.0	4.9	755
⑤ファミリー	439.3	282.9	-64.7	295.0	87.3	48.1	40.3	21.6	1,150
⑥3世代	-161.8	-3.9	-9.7	0.1	-1.4	-5.0	-1.3	-0.2	-183
⑦その他	-43.9	-26.9	23.1	7.9	-7.2	1.5	0.6	-0.5	-45
住宅タイプ別小計	885	670	59	916	3	362	143	-173	2,865

#### 【予想される状況】

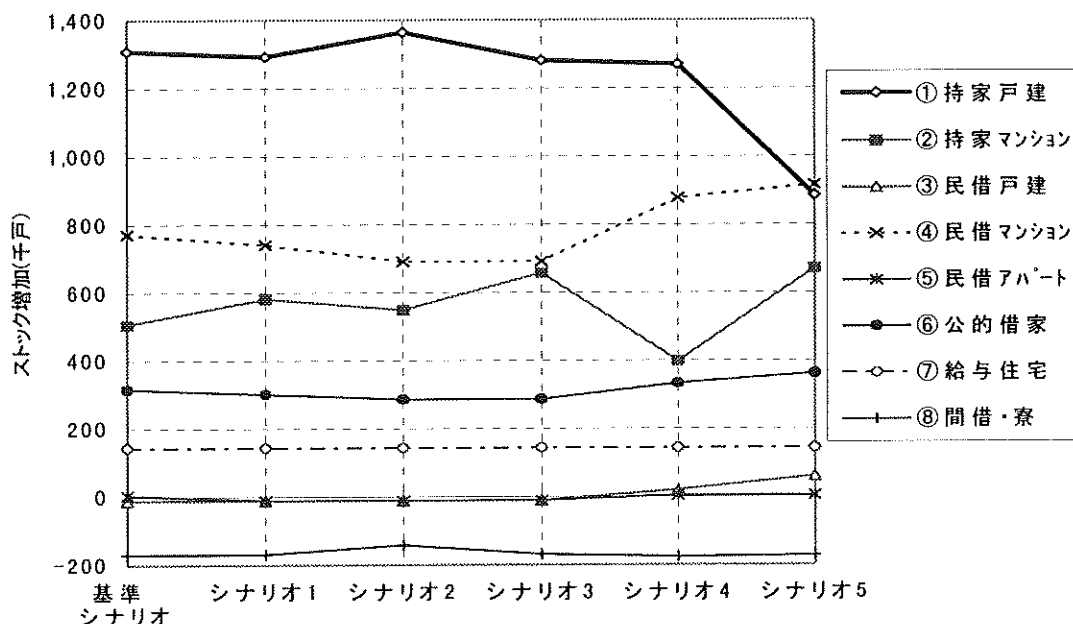
- ・持家率が高くその大半が戸建である高齢世帯主やそれに準ずる団塊一世が、持家戸建を売却して加齢対応仕様の住宅に住み替え、団塊谷間世代や団塊二世がその中古戸建を購入するため、中古の戸建住宅市場は活況を呈す。しかし、その分、新規の戸建住宅の需要は伸びない。持家戸

建のストック増加は他のシナリオに比べて大きく縮小し 89 万戸となる。

- ・ ハード、ソフト両面において加齢対応仕様のある分譲マンションの需要が伸びることにより、持家マンションのストック増加は 67 万戸の高水準となる。同様に民営借家マンションや公的借家のストック増加も多く、それぞれ 92 万戸、36 万戸である。
- ・ 民営借家戸建のストック増加については、他のシナリオと比較すると 6 万戸と多い。

上記の 5 つのシナリオの推計結果を、今後 15 年間で必要となる住宅ストックの増加量として示したものが図表-30 である。基準シナリオからの逸脱が大きいのシナリオ 4 と 5 であり、団塊二世の賃貸住宅志向と高齢世帯主の加齢住宅への住み替えの影響の大きさがうかがえる。

図表-30 東京圏における必要住宅ストックの増加量のシナリオ比較



(資料)ニッセイ基礎研究所にて推計

### (3) シナリオ別の実現可能性と総合化

前項では各シナリオの推計結果の概要を述べたが、ここでは一つの試みとして、シナリオ別の実現可能性を想定して粗い重み付けを行った上で、それらを重ね合わせた合成シナリオを作成する。これをもってシナリオ分析による代表的な推計結果とすることができる。なぜ 5 つのシナリオを重ね合わせる事が可能かという点、本稿で設定したシナリオは互いに排他的ではないからである。すなわち、いずれか一つのシナリオが実現した場合でも、それ以外のシナリオも実現する可能性があり、各シナリオは同時に存在しうるのである。

実際に各シナリオにどのような重み付けを行うかは議論のある所ではあろうが、ここでは、1 章

で行った将来の居住選択に関する意識の分析結果をもとに図表-31 のように想定した。年代別と現在の住宅所有形態別にみた将来の居住選択志向についての傾向を再度まとめると次のようになる。すなわち、若年層と高齢層では少し賃貸派が多くなるが、全体的には過半数が持家志向である。現在持家に住む人ほど持家を志向し、借家に住む人は持家にそれほどのこだわりはない。また、マンションを購入した世帯主の半数は住み替えを考えており、そのほとんどが持家戸建を希望している。その住み替えの理由としては、最近では広さや設備よりも子供の成長や自分の老後考えたものが多くなっている。むろん、個人の希望がそのまま実現するとは言えないが、全体としての実現可能性の傾向を示していると考えられる。

このような居住選択の傾向を反映させた重み付けの基本的な考え方は、実現可能性として持家戸建に3、新築・中古マンション購入に2、賃貸住宅に1とし、高齢世帯主の加齢対応は2とした。なお、重み付けの数値は1から3までであるが、あくまで相対的なものに過ぎない。

図表-31 シナリオ別の実現可能性の重み付け

シナリオ	シナリオの内容	重み付け
シナリオ1	団塊谷間世代がマンションを売却し、 <u>新築マンション</u> を購入する。 団塊二世がその売却された中古マンションを購入する。	2
シナリオ2	団塊谷間世代がマンションを売却し、 <u>新築戸建</u> を購入する。 団塊二世がその売却された中古マンションを購入する。	3
シナリオ3	住宅一次取得者となった団塊二世が <u>新築マンション</u> を購入する。 したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。	2
シナリオ4	団塊二世が <u>賃貸住宅</u> を好み、 <u>新築・中古マンション</u> を購入しない。 したがって、団塊谷間世代はマンションを売却できない。	1
シナリオ5	高齢世帯主や団塊一世が戸建を売却し、 <u>加齢対応住宅</u> に住替える。 団塊谷間世代や団塊二世が、売却された中古戸建住宅を購入する。	2

(資料)ニッセイ基礎研究所にて想定

このような重ね合わせにより合成したシナリオの推計結果を示したものが図表-32 である。この結果から予想される状況は次のとおりである。

- ・2010年までに世帯数は286万世帯増加するが、そのうち持家系が6割以上を占める。  
内訳は、持家戸建が122万戸(43%)、持家マンションが58万戸(20%)である。
- ・借家系では民営借家マンションの増加が中心となり76万戸(27%)である。
- ・公的借家の増加も30万戸(10%)と比較的大きい
- ・間借り、寮等は16万戸減少する
- ・全世帯の持家率は1995年の50%から2010年には54%に増加する。

図表-32 東京圏における潜在的住宅需要推計(2010年の状況として)

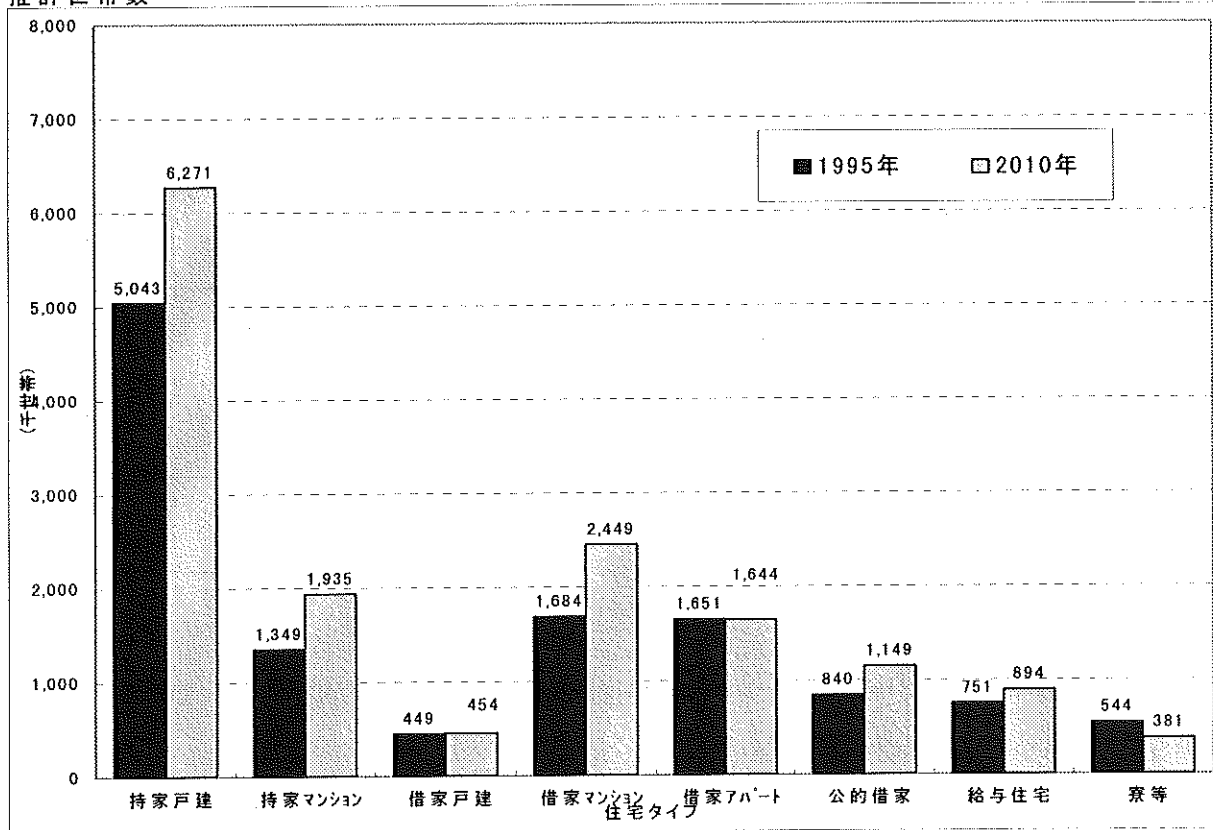
合成シナリオ(シナリオ1~5の重ね合わせ)

1995年から2010年への世帯数増加

(千世帯)

住宅タイプ		①持家戸建	②持家マンション	③民借戸建	④民借マンション	⑤民借アパート	⑥公的借家	⑦給与住宅	⑧間借寮等	合計
世帯総数	1995年	5,043	1,349	449	1,684	1,651	840	751	544	12,318
	2010年	6,271	1,935	454	2,449	1,644	1,149	894	381	15,183
	増加世帯数	1,228	586	5	765	-7	309	143	-163	2,865
世帯タイプ別の世帯増加数	①非高齢単独	6	45	7	244	-190	63	70	-216	29
	②高齢単独	299	68	6	107	63	110	3	17	673
	③非高齢夫婦	128	101	43	116	31	25	32	10	486
	④高齢夫婦	507	101	15	32	17	80	-2	5	755
	⑤ファミリー	494	301	-79	256	80	35	40	22	1,150
	⑥3世代	-162	-4	-10	0	-1	-5	-1	0	-183
	⑦その他	-44	-27	23	8	-7	1	1	0	-45

推計世帯数



(資料)ニッセイ基礎研究所にて推計

## あとがき

本稿では、東京圏における世帯構造の変化に着目して 2010 年の潜在的住宅需要(必要住宅ストック)をトレンド分析とシナリオ分析により推計した。トレンド分析は回帰式による推計であるため、誤差はそれほど大きくないと考えられる。しかし、シナリオ分析においては、シナリオ設定に当たり、既存の意識調査結果などによる定性的な傾向に基づいた仮定を置いているため、シナリオ分析の前提としては必ずしも一義的に決定されたものではない。それゆえ、本稿の推計結果はあくまでひとつの見方を数値化したものであることに留意する必要がある。

今後の研究課題としては、シナリオ設定の基本構図の見直しやシナリオ設定上の数値の精緻化があげられる。また、今後の住宅需要に影響を及ぼす主要世代に特化した統計資料の分析あるいはアンケートなどによる意識調査も必要となろう。とりわけ、団塊二世の賃貸志向と団塊一世や高齢者の加齢対応の動向によっては、今後の住宅需要は大きく変わる可能性があるため、これが次の研究テーマとなる。

## 主要文献リスト

建設省「住宅需要実態調査」

総理府「平成 3 年 大都市圏における居住に関する世論調査」

(財)アーバンハウジング「東京圏マンション入居者動向調査」

厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」平成 5 年、平成 7 年

厚生省人口問題研究所「日本の人口の将来推計」平成 5 年

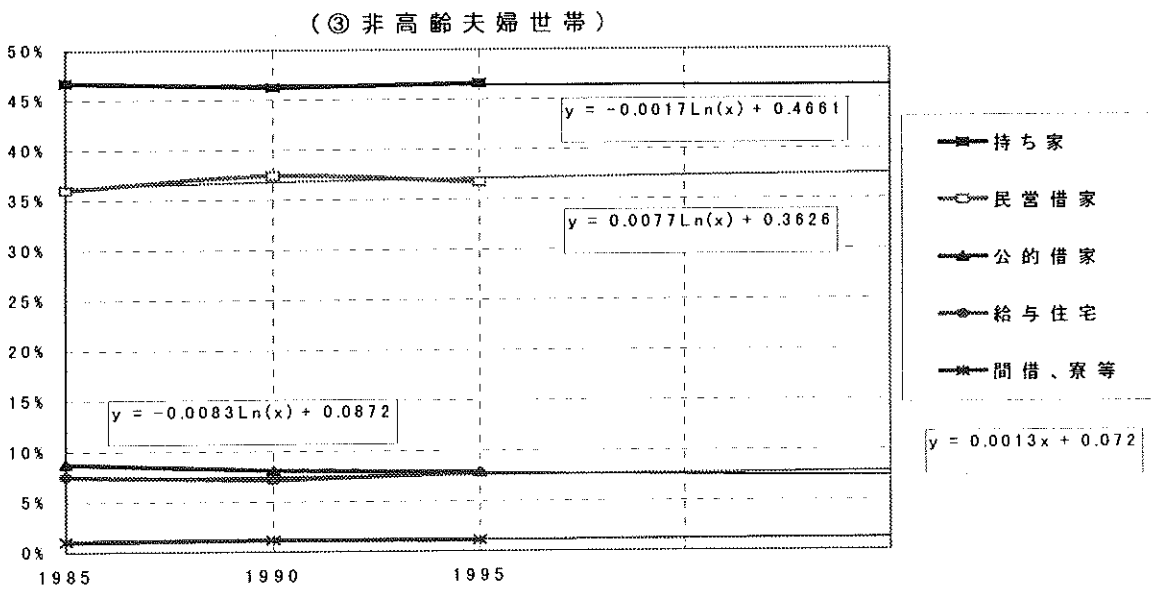
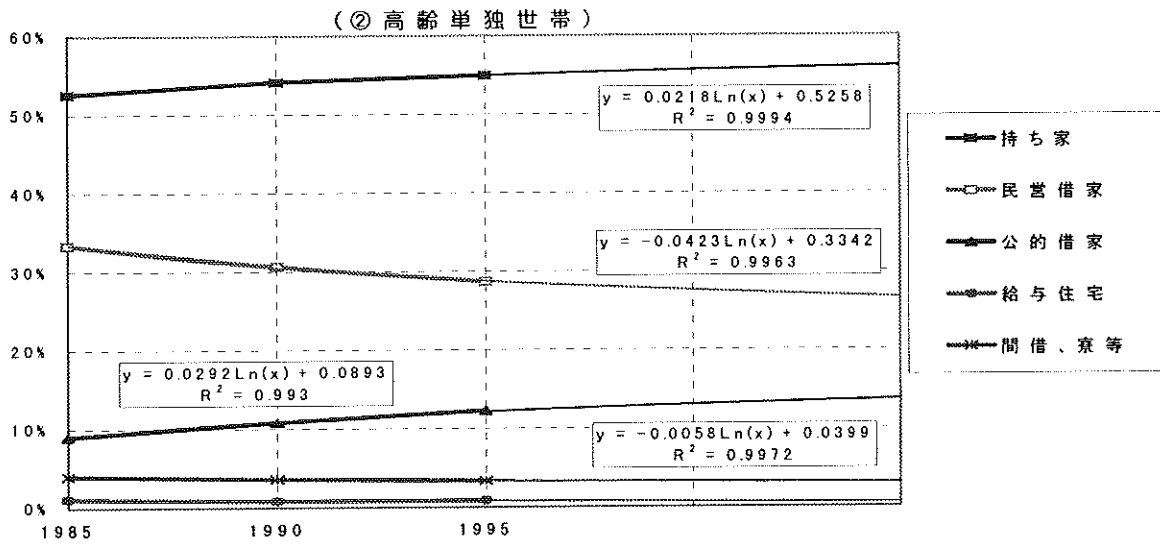
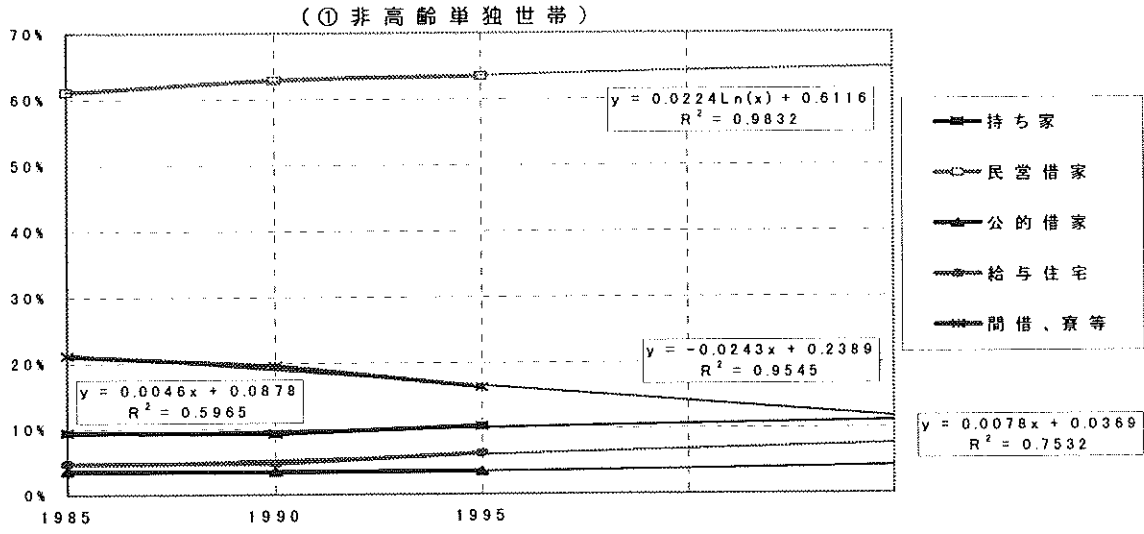
(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」各年版

住宅金融公庫「2010 年の住宅需要」

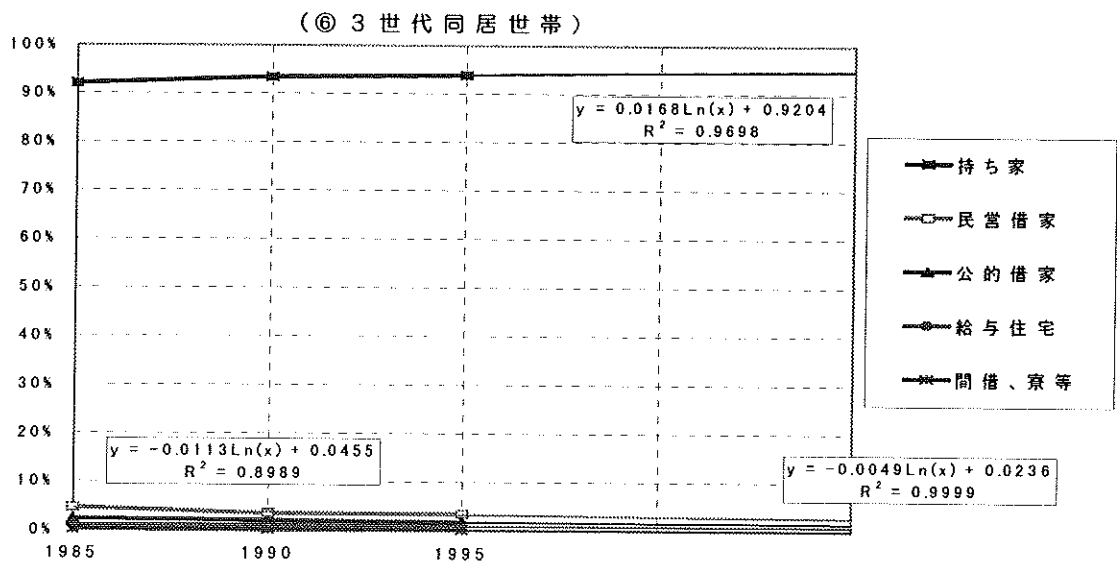
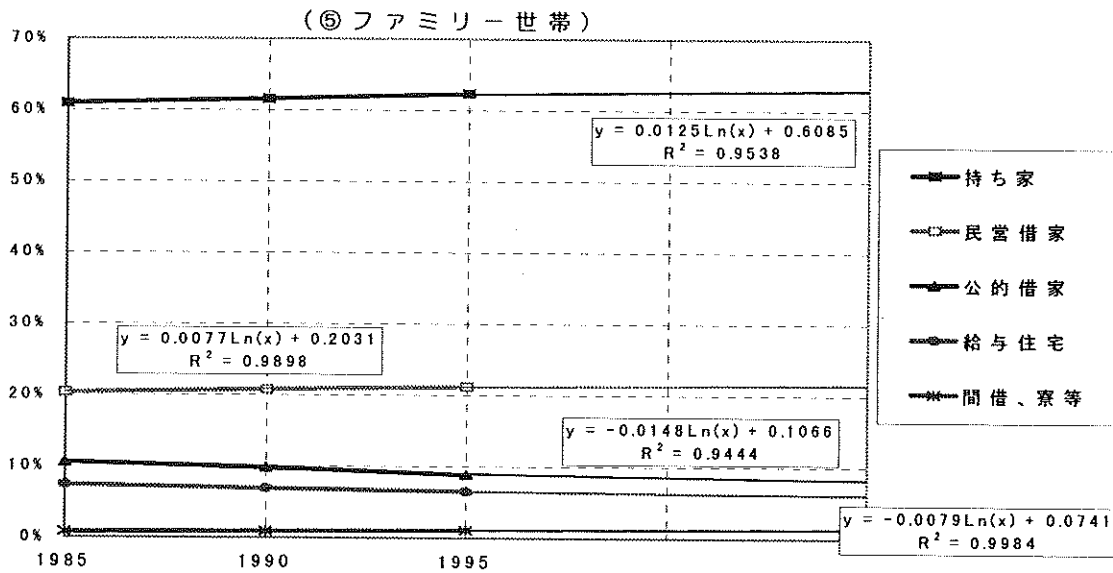
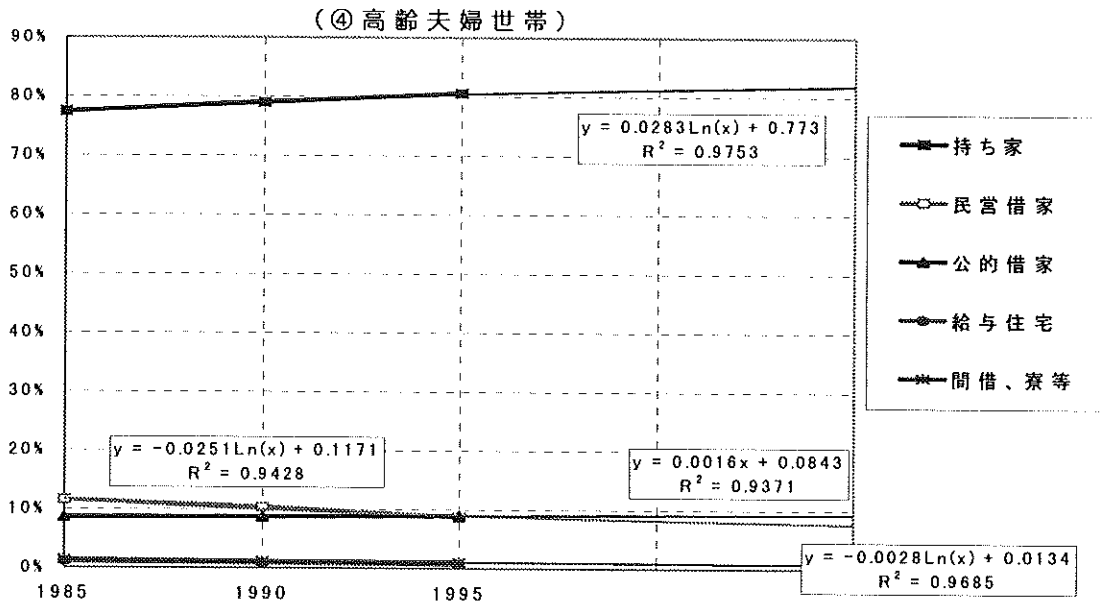
住宅金融公庫「住宅需要動向調査」

【参考図表】

参考図表-1 住宅タイプ別(5分類)の構成比率のトレンド(世帯タイプ別)

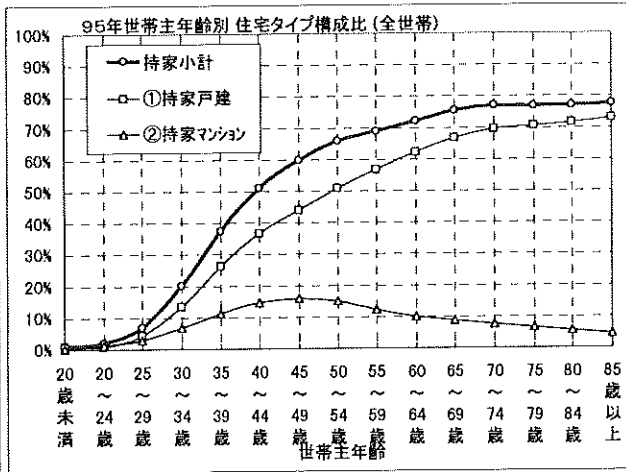
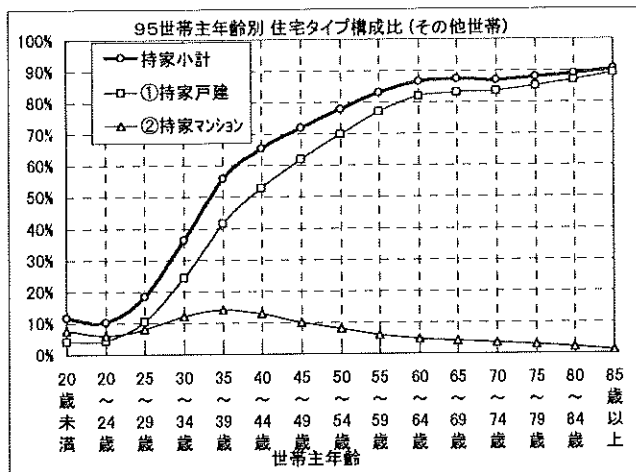
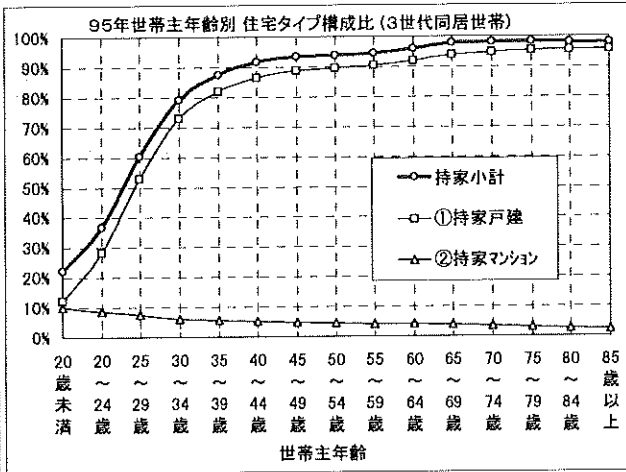
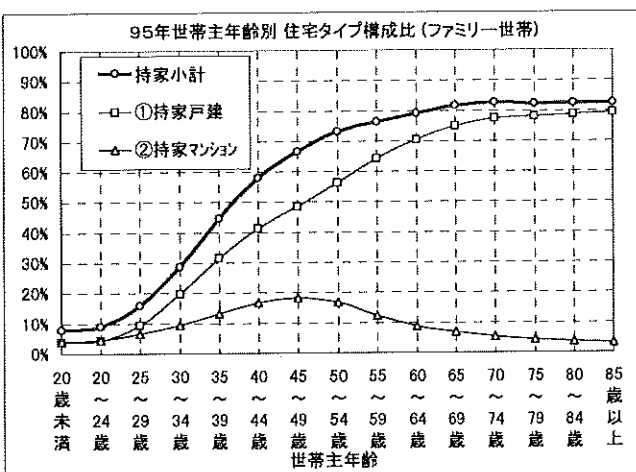
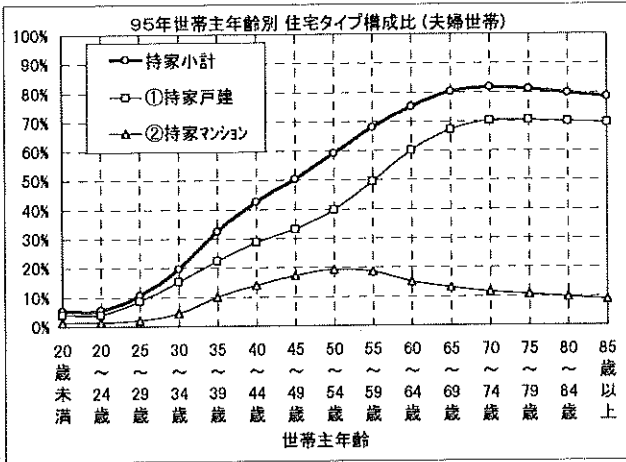
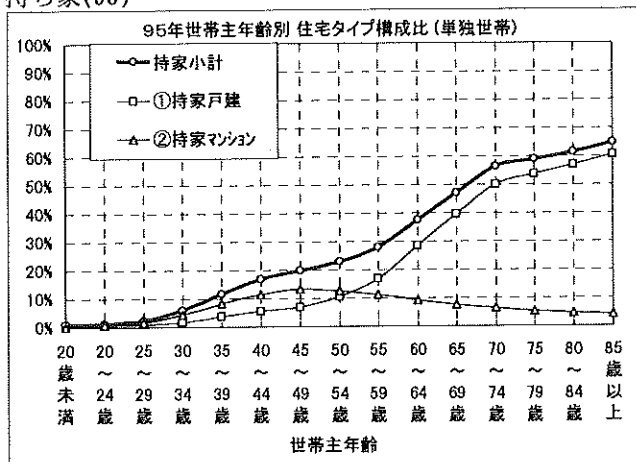






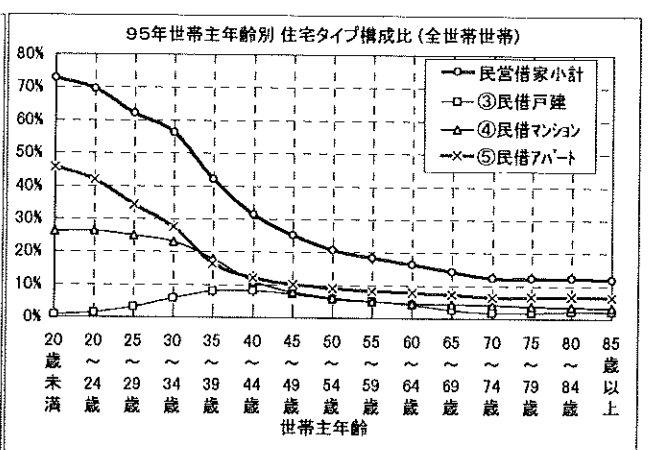
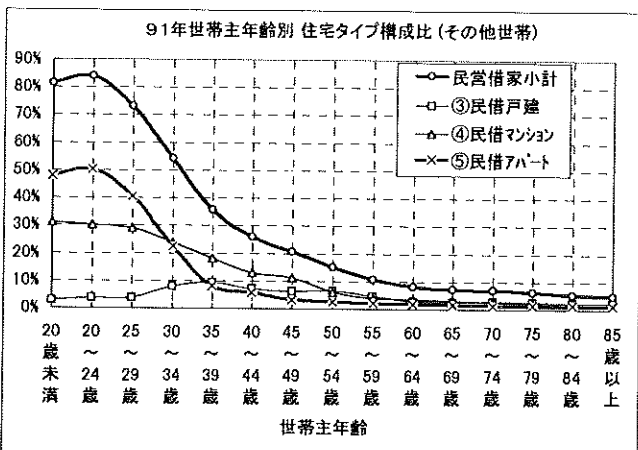
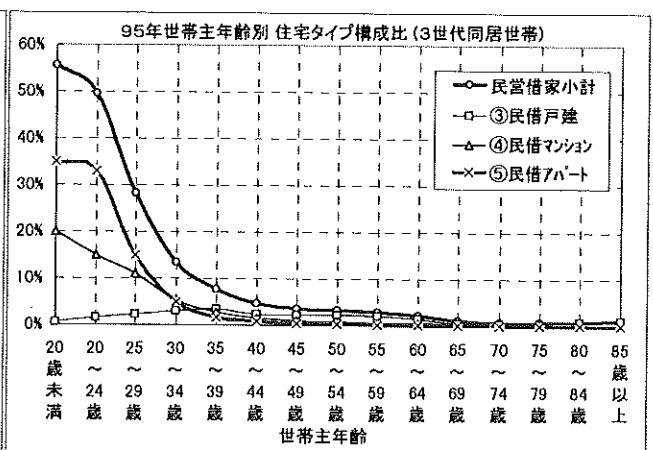
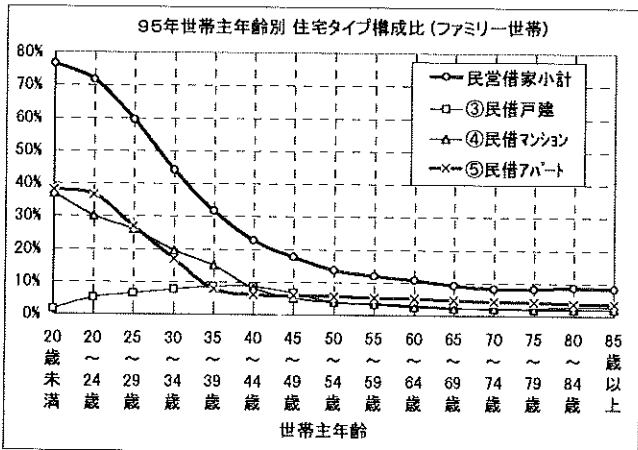
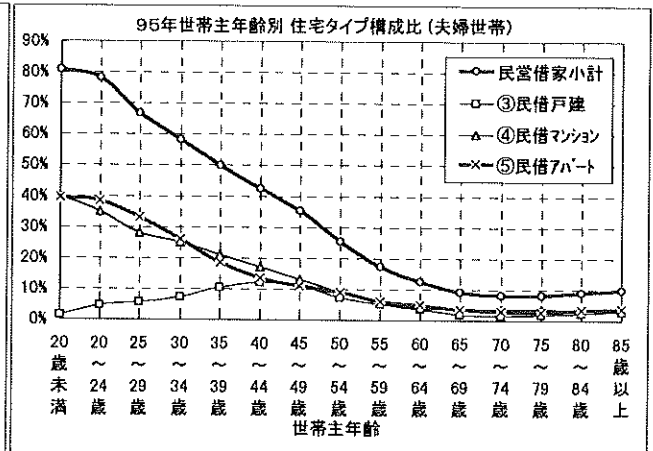
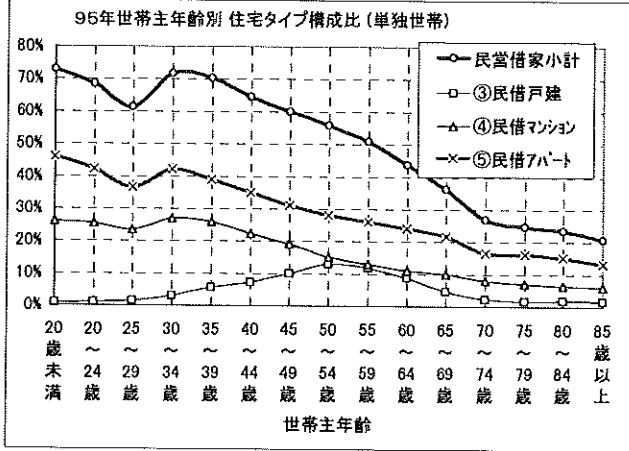
参考図表-2 世帯タイプ別・世帯主年齢別・住宅タイプ別の世帯数構成比率  
(東京圏 1995年)

持ち家(95)



(資料)95年国勢調査(「持家小計」は実績値、内訳は推定値)

民間借家(95)



(資料)95年国勢調査(「民間借家小計」は実績値、内訳は推定値)