

REPORT IV

住宅需要の長期予測

- 世帯数減少により住宅需要鈍化へ -

金融研究部門 竹内 一雅

1. 景気を下支えしてきた住宅建設

1999年の住宅着工戸数は121万戸となり、96年以來の着工戸数の減少に歯止めがかかった。また、2000年の首都圏のマンション販売は過去最高に達する勢いとなっている。

特に、持家や分譲住宅の需要が大きく拡大したのは、住宅金融公庫の融資金利の引き下げや融資枠の拡大、住宅ローン減税等の政策効果が寄与したといわれている^(注1)。

このような、住宅建設の回復は、97年以降の景気低迷局面で景気の下支え役を果たし、今後も景気回復へのエンジンの役割を期待されている。

しかし、将来の人口減少が予測されている中

で、最近の住宅需要の拡大はいつまで続くのであろうか。

さらに、たとえば、98年の住宅需要の減退は、97年初頭に起った消費税引き上げ前の駆け込み需要に対する反動減であると考えられている^(注2)。同様に考えれば、現在の持家需要の拡大も、住宅ローン減税の適用期限の到来や、今後のローン金利の上昇を見越した、駆け込み需要であるかもしれない。もしそうであれば、需要が一巡した後は、再び住宅不況が訪れることになる。

そこで、本稿では、短期的な住宅需要よりも、長期的な住宅需要の動向に着目し、長期的な世帯数や世帯構造等の変化に基づく住宅需要を予測する。

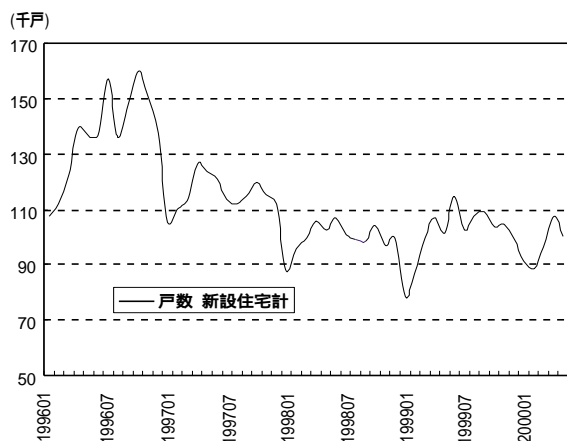
具体的には、①世帯数の変化と住宅建替えに基づく新設住宅需要予測、②持家・借家(持借)別規模別の住宅需要予測、③以上の予測結果に基づく住宅工事費の試算を行う。

2. 新設住宅需要の長期推計

(1) 推計の考え方

一般に、ある時期の新設住宅総数を推計するには、前期からの世帯増加数と建替え戸数、およびその他要因(空家の増加等を含む)を加えることにより計算される。

図表 - 1 住宅着工戸数の推移

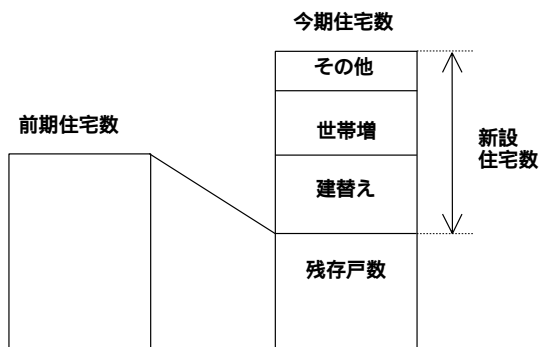


(出所) 建築動態統計調査より作成

本推計でも、過去のデータについては、以上の3要因に分類した結果を示すが、将来予測については、需給ギャップの結果と考えられるその他要因の予測は行わない。

なお、推計は住宅・土地統計調査の調査年にあわせ、5年ごとに2038年まで実施した。

図表 - 2 住宅需要推計の考え方



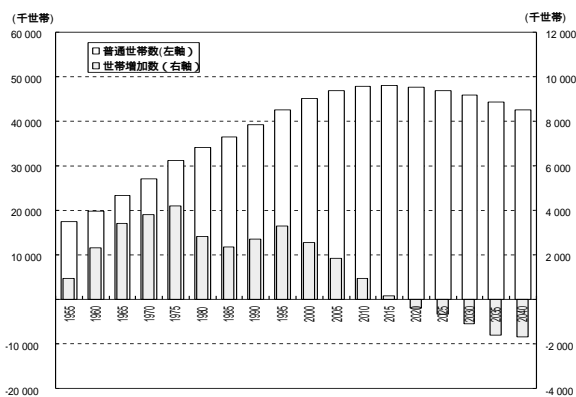
(注) 以下では、その他要因の推計は行わない。

(2) 普通世帯数の予測

国立社会保障・人口問題研究所（以下、人口研とする）による、日本の人口推計結果（中位推計）と世帯数予測をもとに、普通世帯数の推移を長期予測したものが、図表 - 3である。

人口の減少が2008年から始まるのに対し、単独世帯の増加等により、世帯数は2014年まで増加が続くと予測される。世帯数は、2014年の4,800万世帯をピークに減少期に入り、2040年には4,300万世帯と、95年とほぼ同数になると考えられる。

図表 - 3 普通世帯数と同増加数の予測



(注) 世帯増加数は5年間の増加数

(資料) 社会保障・人口問題研究所資料よりニッセイ基礎研究所が推計

(3) 建替え住宅数の予測

既存住宅の建替えは、滅失戸数に等しいだけ行われると想定し、当初の建築戸数から残存戸数を差し引いて求める。

将来推計では、木造・非木造別の残存戸数をトレンドで回帰分析して、将来の建替え戸数(=滅失戸数)を推計する^(注3)。

推計の結果、住宅の年平均建替え戸数は、直近(1993~98年平均)の72万戸から増加し、2038年まで平均で88万戸と予測された。

特に2008~23年まで、毎年90万戸以上の建替えが予測されているのは、1960年代後半以降に建築された大量の木造住宅が滅失時期を迎えるためである。

(4) その他着工要因の推移

その他要因は、世帯数の増加と建替えでは説明できない部分であり、居住世帯のない住宅の増加や、非住宅居住の解消等によるものである。このうち、最も大きな要因が、空家や建築中の住宅等を含む、居住世帯のない住宅の増加である。

その他要因による着工数は93~98年に59万戸と算定できるが、この間に居住世帯のない住宅は122万戸増加した。

居住世帯のない住宅数は、過去一貫して増加し、住宅着工に大きく影響してきた。しかし、住宅数の世帯数に対する比率はすでに1.14倍に達し、数量的には住宅不足は解消されつつある。そうした中で、93~98年の居住世帯のない住宅の増加数は5年前と比べ24%もの増加であり、これはこの期間の世帯増加の40%に相当する。

すでに述べたように、本稿では、住宅の長期需要を明らかにすることを目的としているため、需給ギャップの結果でもある「その他要因」の推計はしないが、これまでの状況から、当面は年間10万戸程度がその他要因として着工され

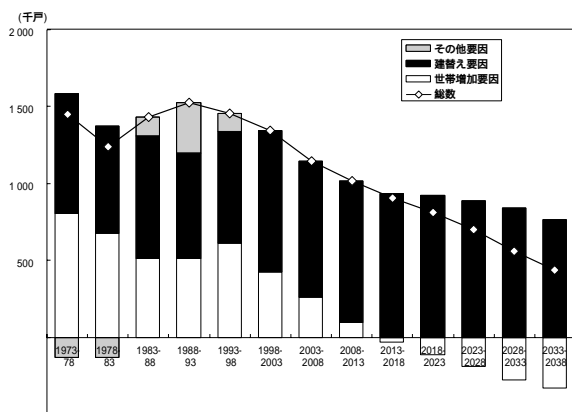
る可能性がある。

(5) 新設住宅数予測

世帯増加数と建替え戸数を加算した結果、98年～2003年の新設住宅需要は年間134万戸で、直前の5年間と比べ11万戸の減少である。ただし、その他要因を除くと(1,336千戸) ほぼ同数で、空家の発生等を考えると、総着工戸数は93～98年の実績を上回る可能性が高い。

2003年以降は世帯数減少の影響で、新設住宅需要は減少を続け、2013～18年には年間100万戸を下回り、2033～38年には年間44万戸程度になると予測される。

図表 - 4 新設住宅の年平均需要予測



(注) 1998 - 2003以降は予測値

図表 - 5 新設住宅需要の予測結果

建替時期	着工数(千戸)				年間換算(千戸)			
	総数	世帯増加要因	建替え要因	その他要因	総数	世帯増加要因	建替え要因	その他要因
1993-98	7 269	3 058	3 621	590	1 454	612	724	118
1998-2003	6 719	2 132	4 588		1 344	426	918	
2003-2008	5 717	1 305	4 412		1 143	261	882	
2008-2013	5 090	473	4 617		1 018	95	923	
2013-2018	4 516	-169	4 684		903	-34	937	
2018-2023	4 061	-557	4 619		812	-111	924	
2023-2028	3 513	-935	4 448		703	-187	890	
2028-2033	2 812	-1 400	4 211		562	-280	842	
2033-2038	2 187	-1 640	3 827		437	-328	765	

(注) 998 - 2003以降は予測値

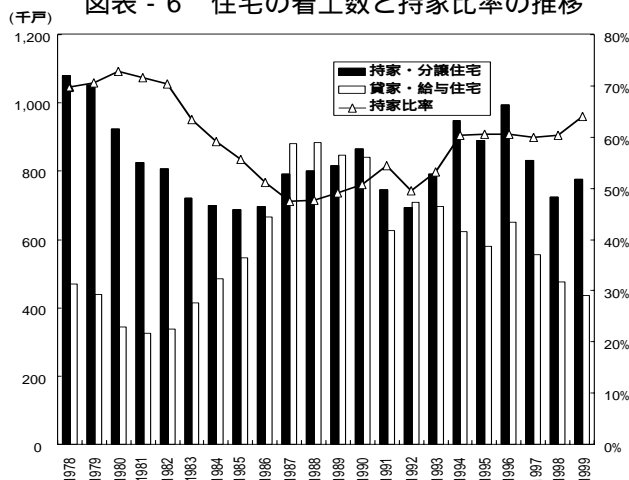
3. 持借別住宅需要推計

(1) 持借別住宅需要の推移

80年代末以降、新設の借家系住宅(貸家・給与住宅)数が減少を続ける一方、持家系住宅(持家・分譲住宅)数は75～95万戸で底がたく推

移している。その結果、新設住宅の持家率は、80年代末の47%から、60%代前半に上昇している。

図表 - 6 住宅の着工数と持家比率の推移



(資料) 建築動態統計調査より作成

こうした推移をみると、借家から持家へと需要の転換が進みつつあるようにも見えるが、世帯構造の変化等が反映されたもので、必ずしも人々の嗜好が借家から持家に転換したのではないと思われる。

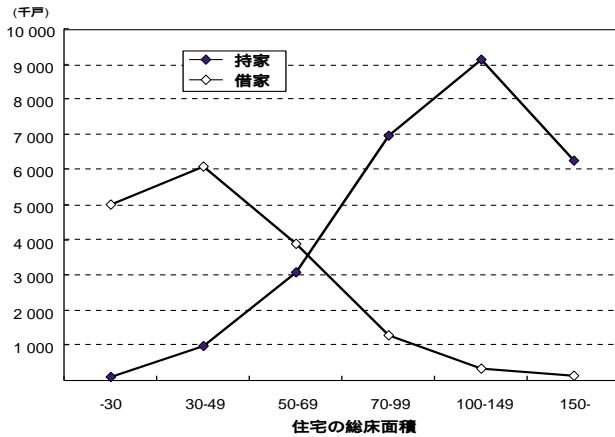
それは、持家と借家には、住宅面積に応じた明確なすみ分けができており、持家と借家の間に十分な代替関係が成立していないと考えられるからである。

例えば、ファミリー層が十分な広さの借家に居住したくても、希望する住宅を見つけられず、結局、持家を取得したというのは良く聞く話である。これは、ファミリー層が必要とする住宅面積に応じた借家の提供が極めて限られているからである。

実際、延べ床面積が70㎡以上の借家は、借家全体の10%であり、持家を含めた70㎡以上の住宅全体に占める比率は7%に過ぎない。

他方、70㎡未満の住宅では、ストックでは50～69㎡で持家と借家の数がほぼ拮抗しているが、70㎡未満では持家の新規着工は少なく(70㎡未満着工数の約13%)、中規模以下の中古住宅への移転世帯も多くはない。

図表 - 7 持ち借別の住宅戸数



(資料) 平成10年住宅・土地統計調査より作成

(2) 持借別規模別新設住宅需要戸数の予測

住宅面積と持家率の関係からは、居住世帯が必要とする住宅面積によって、持家が借家かがほぼ決定していると考えられる。一方、住宅面積は、世帯の家族数や世帯所得、世帯主の年齢等によって決まる可能性が高い。

そこで、将来の新設住宅に対する持借別の需要予測を、次のステップで行う。

はじめに、91年以降に建築された住宅について、居住室の畳数と持家率との関係を、ロジスティック曲線に当てはめて求める(ロジット分析)^(注4)。

次に、居住室の畳数と世帯属性(世帯主の所得・年齢、世帯人員数)との関係を対数回帰分析により求める^(注5)。

その上で、将来の世帯属性別世帯数のマトリックスを作成し、将来の居住室の畳数別の需要戸数を求める^(注6)。これにロジット分析で求めた畳数別の持家率を乗じて、持家数および全体の持家率を推定する。

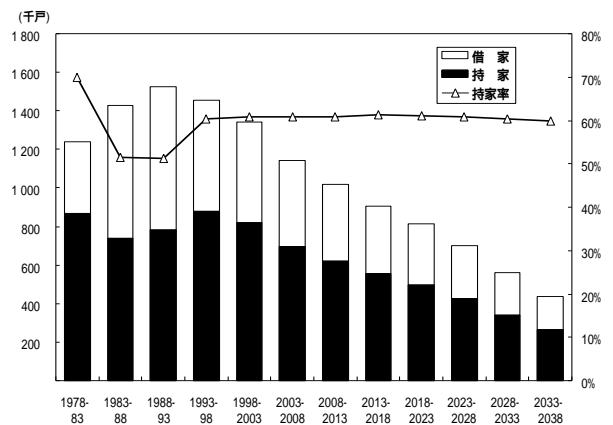
以上の推計作業により、新築住宅の持家率は現在の60%程度から一旦61%に上昇した後、60%程度まで低下するという結果が得られた^(注7)。

予測された各年の持家率に、年間の新設住宅需要戸数を乗じて、持家の新設住宅需要戸数を

求めると、93年~98年の88万戸が、2013~18年には55万戸に、2033~38年には26万戸まで減少すると予測された。

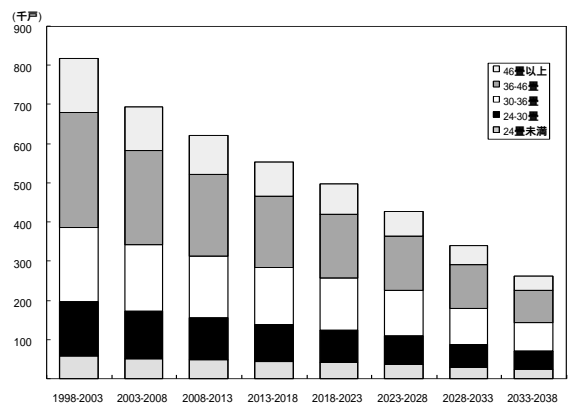
新設の持家住宅の推移を規模別にみると、すべての規模で減少が見られるが、今後の減少率が低いのは、30~36畳などの比較的中規模の持家であった。

図表 - 8 持借別新設住宅の年平均需要予測



(注) 1998 - 2003以降は予測値

図表 - 9 新設持家住宅の規模別住宅数需要予測



(注) 規模は、居住室の畳数別

(3) 持借別住宅総数の試算

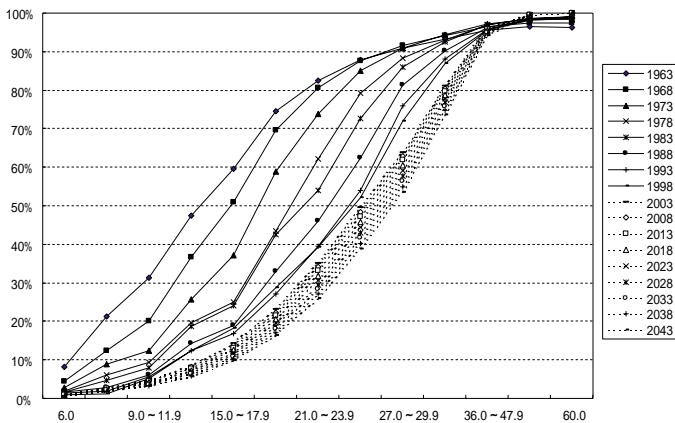
近年、借家の住宅規模は一貫して拡大を続けており、住宅の居住室の畳数別に持家率の推移を示みると、例えば24畳以上27畳未満の住宅では、78年には全体の79%が持家であったが、98年には52%と、持家と借家の比率がほぼ同率となっている。

こうした借家の規模拡大の流れに加え、定期借家制度の制定により土地所有者が賃貸住宅を経営しやすい環境が整備されたため、今後はさらに住宅規模の大きい借家がより多く供給されることが期待される^(注3)。

そこで、借家世帯規模の拡大動向を関数に明示的にとりこみ、持借別の住宅ストック数の推計を試みる。具体的には、世帯量数別に持家率の推移をロジット分析し、トレンドから将来値を試算した^(注3)。

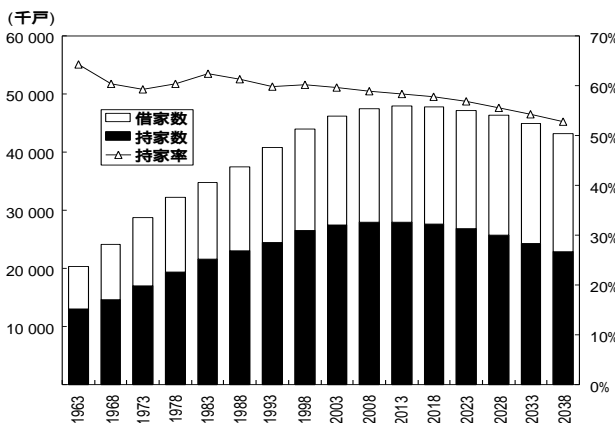
この試算の結果、持家数は98年の2,650万戸（持家率60%）から、2013年には2,800万戸（同58%）に増加した後、2038年には2,300万戸（同53%）に減少すると予測される。

図表 - 10 住宅総数の量数別持家率の推移



(注) 2003年以降は予測値
(資料) 1998年までは住宅・土地統計調査より作成。

図表 - 11 持借別住宅総数の試算結果



(注) 2003年以降は予測値

4. 新設住宅需要減少の影響と今後の住宅政策

本稿で行った長期推計によれば、2013～18年には、住宅着工戸数が100万戸を下回る時期が到来すると考えられる。

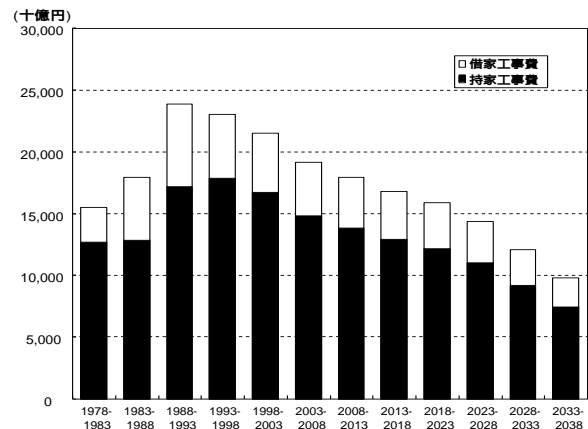
新設の住宅数が100万戸を下回ることによる住宅関連業界への影響を、建築動態統計の居住用建築物の工事費予定額（以下、工事費とする）の予測から評価する。なお、工事費は1990年価格に実質化している。

はじめに、住宅1㎡当りの実質工事費を求め、トレンドにより将来値を設定する。これに、持借別の新設住宅戸数と、持借別規模別の新設住宅数の予測結果から求めた持借別一戸当り面積をそれぞれ乗じることで、持借別の将来工事費を予測する。

その結果、2013年～18年の工事費は年間17兆円（持家の工事費は13兆円）、2033年～38年には10兆円（持家の工事費は7兆円）程度になると推定された。なお、93年～98年の年平均実質工事費は23兆円、99年は19兆4,000億円（名目額は20兆9,000億円）であった。

ただし、以上の試算は極めて単純な仮定に基づくものであり、建築単価の変動や住宅規模の拡大等の予想以上の環境変化により、結果は大きく変わる可能性がある。

図表 - 12 年平均住宅工事費の試算結果



(注) 1998 - 2003年以降は予測値
(注) 住宅工事費予定額は1990年を基準とする実質額

しかし、長期的な住宅需要や住宅関連設備投資額等が、世帯構造や世帯数の影響を受けて低下するのは確実であろう^(注10)。そうであれば、景気刺激策として住宅購入や住宅投資を促進させる政策は、中長期的には、持家需要の前倒し過ぎず、需要一巡後には、深刻な住宅不況をもたらしたり、空家の増加により治安面で問題のある地域を作りだすことにもなりかねない。

このように、世帯構造の変化等を考慮しない政策は、それに伴う弊害をもたらす可能性がある。すでに住宅土地審議会でも提言されているように^(注11)、今後は、新築の持家推進政策から脱却し、多様な居住選択ができる市場環境の整備を促進する必要があるだろう^(注12)。例えば、中古流通市場や賃貸住宅市場、リフォーム市場の整備、さらにマンションをはじめとする既存ストックの円滑な更新を促進させる制度整備などが課題である。ライフスタイルの多様化が進む中で、様々な住宅需要が発生するといわれるが、人口学的側面から、今後、どのような属性の世帯がどの程度増加するかを予測することはさほど困難なことではない。そこで、そうした世帯の住宅需要や居住選択の推移を捉え、ニーズにあわせた適切な政策が、機動的に進められることが望まれる。

(注1) 「平成12年度経済白書」第1章第1節6参照。

(注2) 飯塚信夫他(1999)「住宅対策の評価と今後の課題 - 追加的な住宅対策は必要か - 」JCER PAPER NO.64など。

(注3) ロジスティック曲線または対数曲線を関数型として当てはめた。

例えば、1961年から70年に建築された木造住宅の残存関数を推計した結果は以下の通り(係数の下の括弧内はt値)。

$$\ln(\text{残存率}) = 0.272239 - 0.03485 * (\text{築年数})$$

(18.76) (- 53.34)

$$R^2 = 0.998$$

なお、今後建築される住宅は、品質の改善等により、半数の戸数が滅失するまで期間を、1970年代建築住宅の1.3倍に長期化すると想定した。

(注4) ロジット関数の推計結果は以下の通り。これは98年住宅需要実態調査によるクロスセクション分析である(係数後の括弧内はt値)。

$$\text{定数} : - 3.587(- 53.049)、\text{量数} : 0.149(59.216)$$

尤度 : 6095.95, 加二乗値 : 7743.2

(注5) 対数回帰関数の推計結果は以下の通り(係数の下の括弧内はt値)。

$$(\text{居住室の量数}) = - 0.234 + 0.551 * \ln(\text{世帯主年齢})$$

(-4.290) (43.312)

$$+ 0.461 * \ln(\text{世帯人員数}) + 0.166 * \ln(\text{世帯収入})$$

(56.203) (25.633)

$$R^2 = 0.452$$

(注6) 世帯属性の将来マトリックスは、別途推計した世帯主年齢別普通世帯数、世帯人員別普通世帯数、世帯所得別普通世帯数を目標値としてフレーター法を用いて配分した。世帯所得は現在の世帯所得と同様の分布で推移すると想定した。

(注7) 今後の持家率が安定的に推移するのは、98年のデータを用いたクロスセクション分析であることに加え、今後の高齢化の影響と世帯人員の減少の影響が相殺しあったためと考えられる。

(注8) 例えば、70㎡以上の借家は借家全体の10%に過ぎないが、平成10年度の貸家系着工住宅中、71㎡以上の貸家系住宅は全体の20%を占めている。

(注9) 持家率の年次変化をトレンドとして取り込むが、1988年以降の借家比率の増加ベースを考慮して、その影響はこれまでの2割と設定した。求めたロジット関数の推計結果は以下の通り。この分析は住宅・土地統計調査の集計表を持借別の二値データに変換して推計した(係数後の括弧内はt値)。

$$\text{定数} : 0.612(1.216)、\text{量数} : 0.197(19.124)、$$

$$\text{調査年} : - 0.058(- 8.316)$$

$$\text{尤度} : 599.4, \text{加二乗値} : 933.9$$

(注10) なお、建替え予測では、既存の住宅はこれまでと同様の確率で建替えられると想定しているが、特に持家の共同住宅については、居住者の高齢化や資産価格の低迷、区分所有権等の制度的問題などから、建替えの進展には様々な課題があると思われる。もし建替えのペースがこれまでより遅れるようであれば、新設住宅数は予測値より減少することになる。また、人口の推移は、人口研の推計結果(中位推計)を上回るペースで減少していることも明らかになっている。

(注11) 住宅土地審議会(2000)「住宅土地審議会答申 - 『21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について』」

(注12) 上述したように、現時点では、持家と借家という基本的な選択肢でさえ、居住面積によって明確なすみわけがあり、十分な居住選択の幅が提供されているとは言い難い。