

# 住宅市場に 2010 年問題はあるか

## －団塊世代の住行動と定年退職の影響を読む－

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門  
不動産投資分析チーム

上席主任研究員 松村 徹

omatsu@nli-research.co.jp

昨年、団塊世代退職がオフィス市場に大きな影響を与える、という我々の悲観的な予測が「2010年問題」として話題になったが、住宅市場にも「2010年問題」はあるのだろうか。

現在、大都市圏に住む団塊世代の多くは、地方で生まれて20歳代までに大都市圏に移り住んでいるが、このような地方出身者は大都市圏に住む団塊世代の半数近くを占めるとみられる。彼らはすでに30年以上大都市圏に住み・働き続けていることから、定住志向は強く、親の介護など特別な事情がない限り、生活基盤があり住み慣れた場所からあえて故郷に戻る動機は乏しいであろう。出身が農家で次男や三男の場合は、地元に戻って家督を継ぐ必要もない。また、大都市は地方に比べ、医療施設の選択肢が多く、公共交通も発達していることから、高齢期でも住みやすいと考える世帯は多いとみられる。

このような理由から、地方出身者の多くは、定年退職後もUターンせず大都市圏内に留まる可能性が高い。一方、大都市圏出身者が、地縁も血縁もない地方に移住するケースも非常に少ないはずである。

団塊世帯では住み替えによる都心回帰も目立つが、これは平均的な世帯像に以下の特徴がみられることと無縁でない。まず、団塊世代の未婚率は最近の世代より低く、団塊世帯では、現在、夫婦と子ども世帯（子供は平均2人）が4割以上を占め最も多い。しかし、子供のいない夫婦のみ世帯と、離婚や死別などによる単独世帯が合わせて3割もあり、また、夫婦と子供世帯では子供がすでに成人している世帯が多いことから、比較的住み替えに踏み切りやすい家族構成にある<sup>i</sup>。

また、団塊世帯の多くは不動産バブル（1986年～1991年）以前に住宅を取得しているため土地に含み損はない。住宅ローンも残債は僅かか、すでに完済しており、住宅を売却すれば住み替えが容易な経済状況とみられる<sup>ii</sup>。

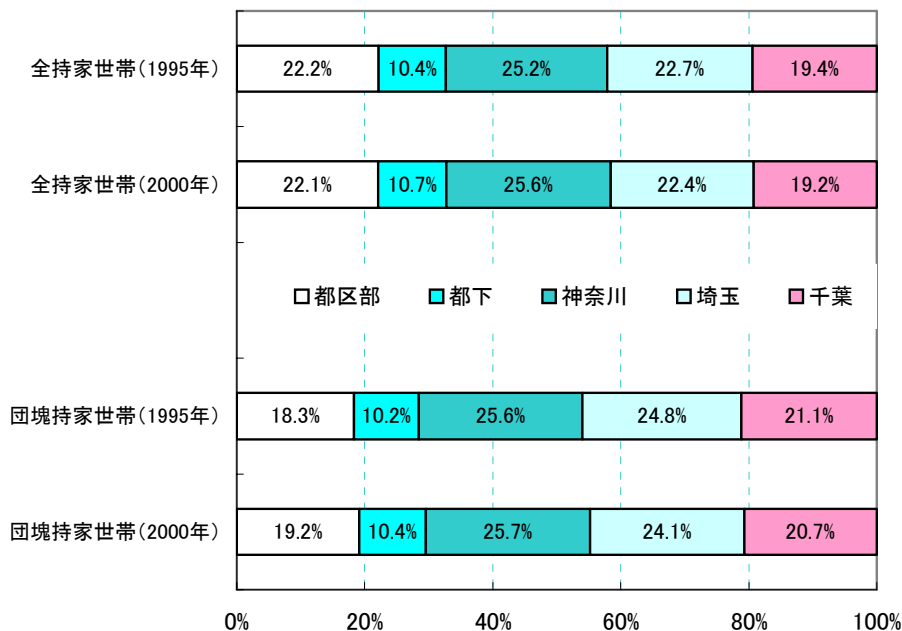
さらに、築20年を超えて老朽化が進み、リフォームや建替えを必要とする持家も多いはずだが、子供の独立などにより家族数が減少した世帯では、住み替えを選択するケースも少なくないと思われる。将来の健康不安もあり、郊外の一戸建住宅を売り、利便性の高い都市部のマンションに住み替える傾向が強いとされるが<sup>iii</sup>、確かに、東京圏の団塊持家世帯

の都県別シェアをみると、1995年から2000年にかけて都区部がシェアを高めるなど都心回帰が目立つ。

ただし、東京圏の団塊世帯数は、この5年間で2万世帯増加し、持家率も6ポイント上昇していることからみて、このような都心回帰は既存持家世帯の住み替えだけでなく、他地域からの流入世帯や賃貸住宅から住み替えた世帯の住宅購入の影響も大きいと考えられる。特に、持家率は年齢上昇に伴い高まる傾向があるため、団塊世代においても、住み替え需要に加え、相当量の新規住宅需要ivが長期にわたり期待できる。

このようにみれば、2007年から2009年前後に予想される団塊世代の定年退職は、賃貸オフィス市場のように集中的かつ直接的な影響を住宅市場に与えるものではないといえそうである。もちろん、住み替えや新規取得で都心回帰が顕著になる反面、定住世帯の多い郊外の大型共同住宅団地では、住宅の老朽化と住民の高齢化がより大きな問題となる。オフィス市場で強まっている物件格差、地域格差の拡大傾向は、住宅市場においても長期的には無視できないトレンドであるのは間違いない。

### 東京圏における持家世帯の都県別シェアの変化



(出所)「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

- i 長谷工アーベスト「50歳以上シニア世代のマンション購入者 住み替え意識調査（2004年4月22日）」によれば、50歳代が「子供の成長（子供一人一人に個室）」、60歳以上では「子供の独立」「リタイア後の生活」という居住ニーズの変化から住み替えを行っている。
- ii 同上の調査によれば、住宅ローンの「残債がない」が50歳代で70%以上、60歳以上では90%以上で、約3分の2が持家を売却して住み替えている。
- iii 同上の調査によれば、シニア層が住み替えでマンションを選ぶ理由は、50歳代、60歳以上ともに、「立地（交通・買い物利便性）」、「セキュリティ（充実した防犯管理体制）」が上位で、60歳以上は、高齢期を意識して、維持管理の手軽さやバリアフリー構造（段差のないワンフロアの住まい）も重視されている。
- iv 団塊世帯の持家率が今後15年で仮に10パーセントポイント上昇するとすれば、東京圏だけで15万戸もの新規の持家需要が期待できる。