

不動産 投資 レポート

住宅・土地統計調査(速報)にみる 住宅と居住状況の変化

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 竹内 一雅
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. 住宅・土地統計調査の意義

本年7月28日に、平成20年住宅・土地統計調査(以下、本調査という)の速報集計結果が公表された。本調査は、5年ごとに実施される、日本の住宅や世帯の居住状況を把握するための、最も基礎的かつ重要な統計である。

われわれは、今回の調査結果は、これまで以上に重要と考え、その公表を待ち望んでいた。というのも、前回の調査が実施された2003年以降の5年間に、住宅系不動産の証券化が大きく進展した結果¹、特に賃貸住宅の需給に大きな変化が生じたと考えられるにもかかわらず、これまで、それを確認するための統計資料が存在しなかったためである。

証券化不動産の累計資産額は、2002年度末の8兆7000億円から、2007年度末には42兆円へと4.8倍に拡大した(図表-1)。J-REITの住宅系不動産に限定すると、前回調査時(2003年9月)から、今回調査時(2008年9月)までの間に、物件数は9件から1,017件へ、テナント数は216から34,494へ、開示評価額は176億円から1兆5,828億円へと急拡大している(図表-2)。もちろん、J-REIT以外にも、不動産会社や私募ファンドにより、数多くの賃貸マンションが供給されてきた。

住宅系不動産の証券化の進展は、特に都市部において、①賃貸住宅(マンション)の供給増加、②多様な賃貸住宅の供給増加(特に面積の広い賃貸マンションの供給増加など)という変化をもたらしたと考えられる。これに伴い、居住形態²の選択肢が広がり、都市部では賃貸マンションに居住する世帯が増加したのではないかと考えられる。

その一方、ここ数年、ファンドブームを背景に、賃貸マンションの開発が進み、新規供給戸数が需要の増加を大きく上回った都市もあると言われている。しかし、前回調査以降、統計の不足により、賃貸住宅の空室率の動向さえ把握することができなかった。

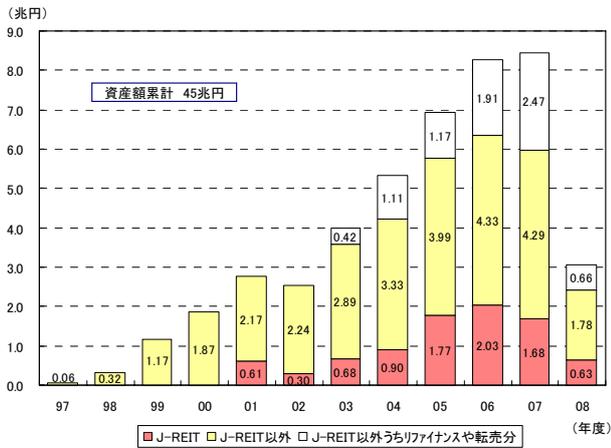
本調査の速報集計結果の概要は、総務省のホームページでも公表されているので³、以下では、過去5年間(2003年(平成15年)~2008年(平成20年))の、住宅および居住状況の変化に関するポイントを取り上げた後、調査の課題を整理する。

¹ 2004年3月に、J-REIT初の住宅特化型REITである日本レジデンシャル投資法人が上場し、その後、住宅特化型REITの上場が相次いだ。

² ここでは、住宅・土地統計調査にあわせて、居住形態を、住宅の所有関係(持家か借家かなど)と建て方(一戸建てか共同住宅かなど)からみた居住状況を示すこととする。

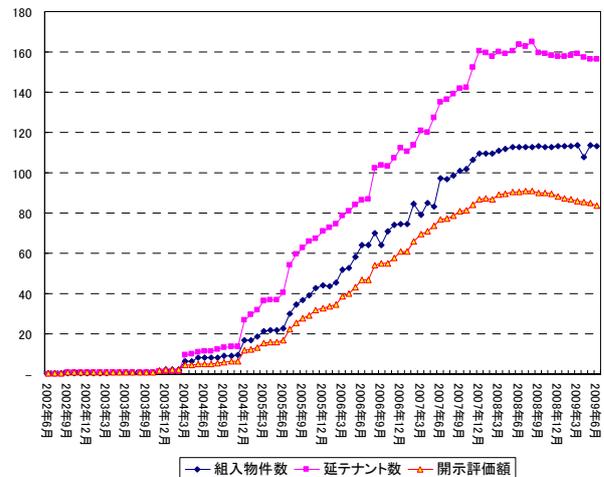
³ 総務省、[平成20年住宅・土地統計調査](#)ウェブサイト参照。

図表－1 不動産証券化実績の推移



(注)証券を発行したもの(狭義の証券化)だけでなく、借入等により資金調達を行った広義の証券化も含む。
 (出所)国土交通省「土地白書」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－2 J-REIT 住宅物件に関する物件数・テナント数・開示評価額(2003年9月=1.00とする指数)



(出所)社団法人投資信託協会資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

2. 住宅・土地統計調査(速報)にみる住宅と居住状況の変化

(1) 概況－住宅総数・空き家数・所有関係別住宅数・共同住宅数

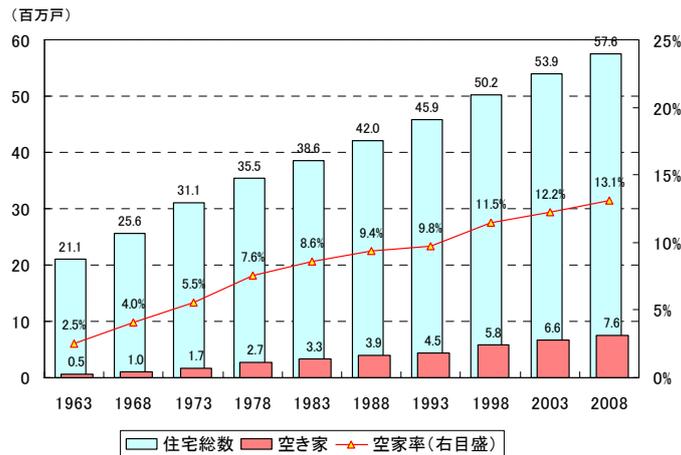
本調査の速報集計結果によると、2008年10月1日現在の全国の住宅総数は、5,759万戸であり、2003年～2008年の5年間に370万戸増加(6.9%増)した(図表－3)。

空き家数は756万戸で、5年間に9万7千戸増加(14.7%増)し、この結果、空き家率は12.2%から13.1%へと上昇した。

居住世帯のある住居は4,962万戸で、このうち、持家は3,037万戸、借家は1,774万戸(うち公営の借家は201万戸、都市再生機構・公社の借家は90万戸、民営借家は1,343万戸、給与住宅は140万戸)であった(図表－4)。増減率は、持家で5.9%の増加、借家で3.3%の増加(うち公営の借家は▲6.7%、都市再生機構・公社の借家は▲7.9%、民営借家は6.9%増、給与住宅は▲6.1%)であった。

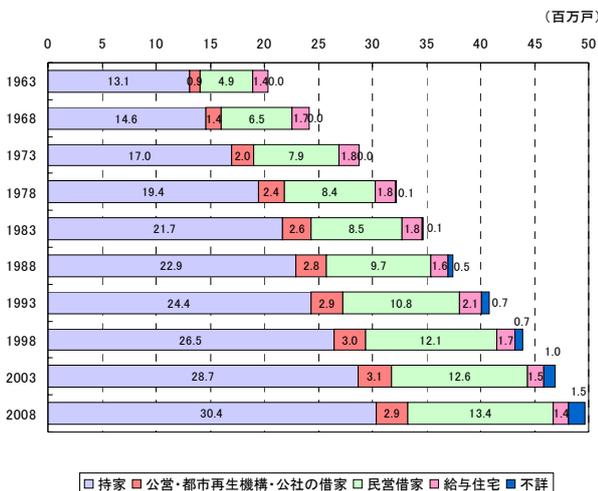
居住世帯のある住宅の建て方をみると、一戸建てが2,746万戸、共同住宅が2,069万戸であり、共同住宅の比率は、過去20年間(1988年～2008年)に30%から42%へと高まっている(図表－5)。なお、所有関係別にみると、持家における共同住宅の比率は15.5%、借家における共同住宅の比率は84.0%に達している。

図表-3 所有関係別住宅数(居住世帯のある住宅)



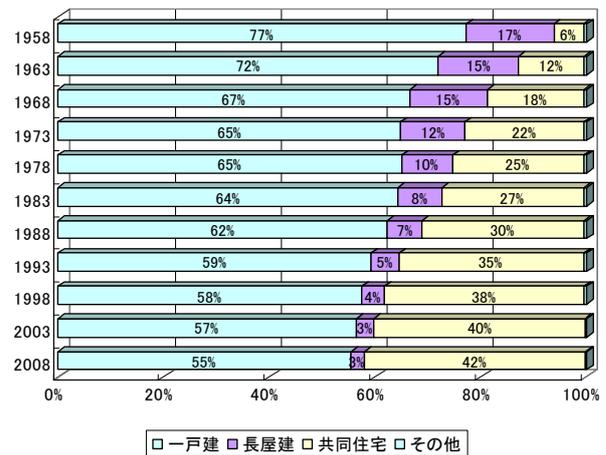
(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 所有関係別住宅数



(注)居住世帯のある住宅
(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 建物の建て方別住宅数構成比



(注)居住世帯のある住宅
(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

(2) 所有関係別空き家率

本調査では、空き家を、賃貸用、売却用、二次的住宅、その他に区分している⁴、賃貸住宅の空き家率と、賃貸用以外として持家系住宅の空き家率を算出した。その結果、2008年の賃貸住宅の空き家は409万戸で、空き家率は18.7%、持家系住宅の空き家は347万戸で、空き家率は10.2%であった(図表-6)。

2003年からの5年間に、賃貸住宅の空き家は42万戸増加(11.4%増)し、持家系住宅の空き家は55万戸増加(18.8%増)しており、空き家の増加は、賃貸住宅より持家系住宅で多かった。同期間に、住宅総数(居住世帯のある住宅と居住世帯のない住宅の合計)は、持家系住宅では225万戸

⁴ 賃貸用住宅の空き家、売却用住宅の空き家は、それぞれ、新築・中古を問わず、前者は賃貸のため、後者は売却のため空き家になっている住宅をいい、二次的住宅の空き家は、別荘またはその他たまりに寝泊りする人がいる住宅の空き家をいう。以下では、賃貸住宅以外の空き家を持家系住宅の空き家として、空き家率を計算している。

増加（7.1%増）し、賃貸住宅では99万戸増加（4.8%増）している。従って、増分だけでみると、この5年間に、持家系住宅として増加したうちの24%（55万戸/225万戸）が空き家に相当し、賃貸住宅では増加分の42%（42万戸/99万戸）が空き家に相当する。

図表－6 所有関係別の住宅数(居住世帯のある住宅)

	住宅総数(千戸)				空き家数(千戸)			空き家率		
	総数	持家系	賃貸	その他	総数	持家系	賃貸	総数	持家系	賃貸
2003年	53,891	31,584	20,841	1,466	6,593	2,918	3,675	12.2%	9.2%	17.6%
2008年	57,593	33,831	21,831	1,931	7,559	3,466	4,093	13.1%	10.2%	18.7%
増加分	3,702	2,247	990	465	966	548	418	0.9%	1.0%	1.1%
増加率	6.9%	7.1%	4.8%	31.7%	14.7%	18.8%	11.4%	-	-	-

(注)住宅総数は居住世帯のある住宅と居住世帯のない住宅の合計。持家系空き家は売却用・二次的住宅・その他の空き家の合計とした。
住宅総数項目の「その他」は、所有関係不詳値と、居住世帯のない住宅のうちの「一時現在者のみの住宅」と「建設中住宅」の合計値。
(注)2003年以降、空き家の調査項目が賃貸用と売却用に分けられたが、1998年調査までは、賃貸・売却用として調査されており、それらが分離できないため、ここでは2003年以降の結果を記載する。
(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

同様に、主要都市別に持家系住宅と賃貸住宅の空き家率を計算したのが図表－7である。

2003年からの5年間の変化をみると、全体の空き家率が大幅に上昇しているのが、福岡市、札幌市、仙台市で、空き家率が低下しているのが、名古屋市と大阪市である。名古屋市の空き家率の低下は、持家系住宅の空き家率の低下が要因であり（10.5%から9.9%へ）、大阪市での低下は、賃貸住宅の空き家率が大きく低下したことが要因となっている（22.1%から18.9%へ）。

札幌市では、持家系住宅の空き家率が低下する（8.6%から6.3%へ）一方で、賃貸住宅の空き家率が大幅に上昇している（16.1%から21.3%へ）。福岡市でも、賃貸住宅の空き家率が大幅に上昇しており（13.0%から19.1%）、札幌市と同様、この間の賃貸住宅の供給は需要の増加を大きく上回っていたと考えられる。

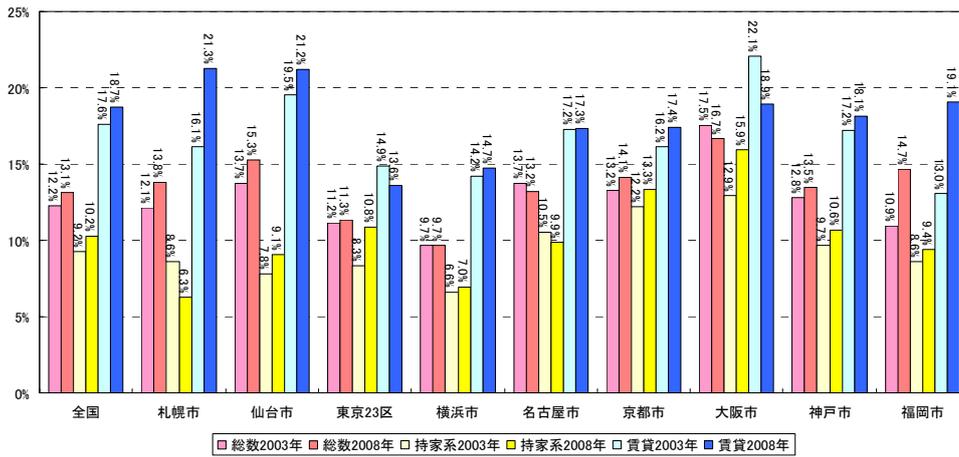
東京23区では、持家系住宅の空き家率が上昇している（8.3%から10.8%）。一方で、大阪市と同様に、賃貸住宅の空き家率が低下しており（14.9%から13.6%）、この間の賃貸住宅の供給は、需要の増加を下回っていたようだ。

その他、仙台市、横浜市、京都市、神戸市の空き家率は、2003年以降の5年間に、持家系住宅、賃貸住宅ともにわずかながら上昇しているが、大きな変化はみられない。

主要都市のうち、賃貸住宅の空き家率が持家系住宅の空き家率を大きく上回るのが、札幌市、仙台市、福岡市である。これらの3都市では、持家系と賃貸住宅の空き家率の格差が拡大しており、過去5年間の供給が賃貸住宅に偏り、結果として住宅開発における資源配分に問題が生じた可能性がある⁵。

⁵ こうした空き家率情報が5年に一度しか入手できないことが、最適な資源配分の障害になっていると考えられる。

図表－7 主要都市別・所有関係別の空き家率(2003年、2008年)



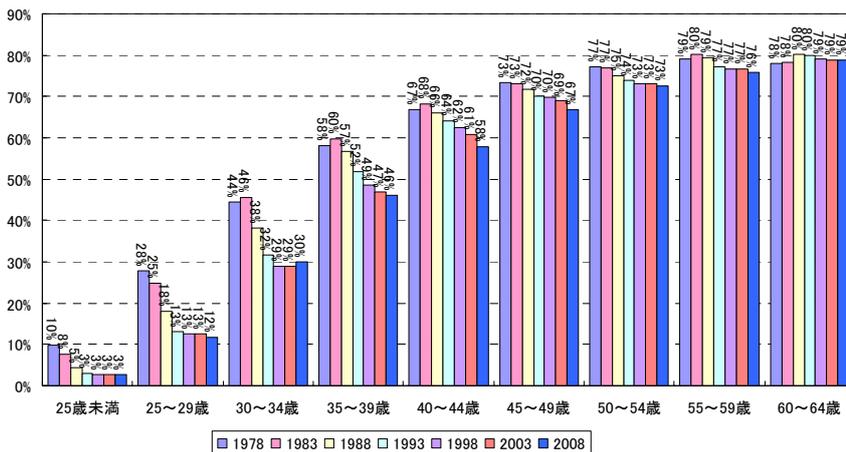
(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

(3) 年齢別持家率

家計を主に支える者（以下、世帯主とする）の年齢別の持家率は、近年、65歳以下の全ての年齢層で低下傾向にある（図表－8）。その中で、世帯主年齢30～34歳の世帯のみが、2003年からの5年間に若干上昇（1.0%の上昇）している。

年齢別持家率を、世帯主の生まれた時期別（コーホート別）にその推移を示したのが図表－9である。全体的には、後に出生した世代ほど、同じ年齢における持家率が低下している。しかし、2008年に40～44歳となる世代（1964年～1968年生：図中では「1965年頃生れ」）以降は、ほぼ同一の折れ線上を推移しており、持家率の低下に歯止めがかかりはじめたように見える。そうであるなら、次回調査でも、45歳以上では持家率の低下は進むと思われるが、それ未満の年齢層では、下落率がほぼ横ばいとなる可能性が高い⁶。

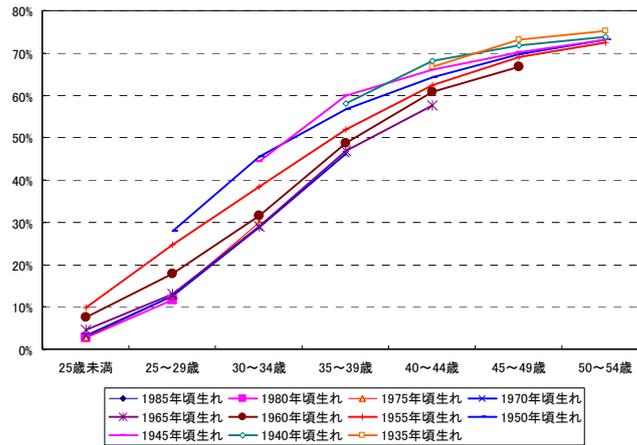
図表－8 年齢別の持家率



(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

⁶ 1990年以降の、経済や所得、持家取得支援策の相違を越えて、年齢別の持家率が一定に収束しはじめているのなら、今後は取得支援策の効果をこれまで以上に検討する必要があるだろう。例えば、住宅取得支援策が実施された場合でも、結果的に5歳ごとの持家率が前の世代とほぼ同じなら、取得を数年間前倒しさせる程度の効果（5歳ごとに見ると無視できる程度の効果）しかない可能性があるからだ。なお、持家率が一定なら、今後の若年人口の減少に伴い、一次取得層（20歳代後半から30歳代の人口）の持家取得数が継続的に減少することは避けられない。

図表-9 年齢別・生年時期別の持家率の推移



(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

(4) 年収別持家率

近年、世帯年収は減少を続けている。国民生活基礎調査によると、2007年の平均世帯所得は556万円で、世帯所得が最も高かった1994年(664万円)に比べ、108万円(16.3%)の減少となっている。

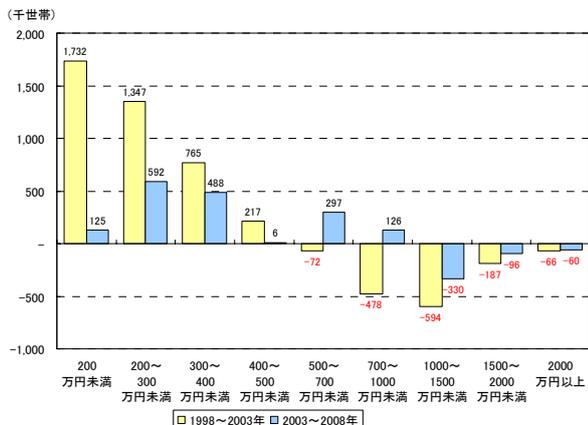
住宅・土地統計調査でも高収入世帯の減少と、低収入世帯の増加が確認できる(図表-11)。1998~2003年には、中・高収入世帯(図表では年収500万円以上の世帯)が大きく減少するとともに、年収300万円未満の世帯が大幅に増加した。2003~2008年は、好景気などの影響から、年収500~1000万円未満の世帯が増加に転じ、低年収世帯は微増にとどまった。

こうした収入ごとの世帯数の推移を所有関係別(持家・借家別)にみると(図表-12)、2003~2008年の5年間における低収入世帯(図表では年収300万円未満世帯)の増加は、持家世帯の増加によることが分かる。詳しくは、確報における年齢別のクロス集計表を待たねばならないが、その多くは高齢者世帯の所得減少によるものと考えられる。

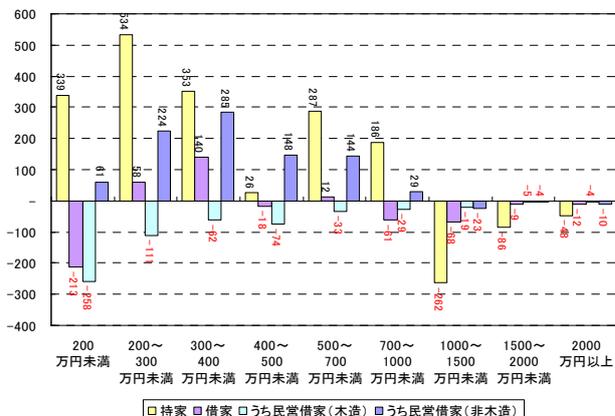
一方、借家では2003年からの5年間に年収200万円未満の世帯数が大きく減少している(図表-12)。これは、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家(木造)に居住する世帯が大幅に減少したためである。一方、非木造の民営借家に居住する世帯は、年収300万~400万円未満で増加が最も多く、400万~1000万円未満でも世帯数の増加がみられる。これは、ファンドブームに伴う賃貸マンションの供給増加により、居住面積の広い、高額な賃貸マンションが多く開発された結果、それらの住宅に居住する世帯が増加したためと想像される⁷。

⁷ 住宅・土地統計調査速報集計結果では、住宅の延べ面積別(あるいは居住室の畳数別)の集計が公表されなかったため、直接、居住面積の広い賃貸マンションの増加は確認できなかった。なお、参考までに、2008年の年収別・所有関係別の世帯数を図表-13に掲載した。

図表-11 年収別の世帯数増加数
(1998~2003年、2003~2008年)



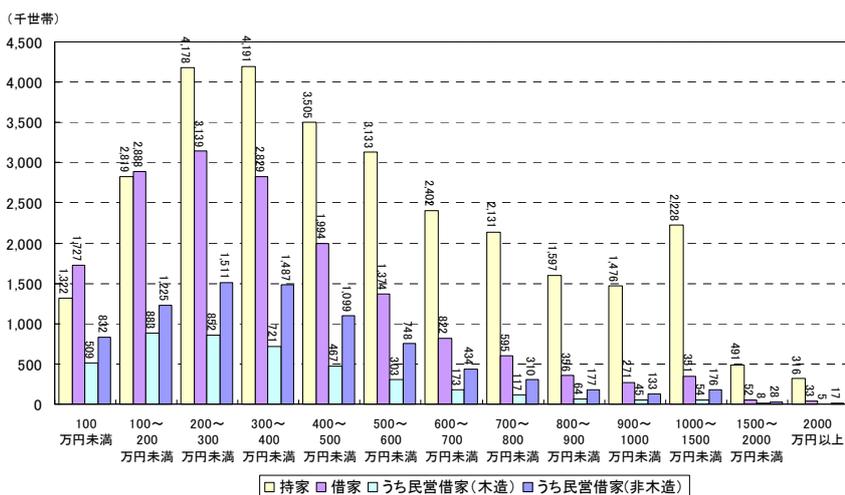
図表-12 年収別・所有関係別の世帯数増加数
(2003~2008年)



(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-13 年収別・所有関係別の世帯数(2008年)



(出所)住宅・土地統計調査速報集計結果を基にニッセイ基礎研究所が作成

3. 住宅・土地統計調査への期待と要望

以上では、本調査の速報のポイントを見てきたが、速報からは過去5年間における住宅や居住状況の変化を十分に分析できたとはいえない。しかし、本調査は、非常に有用な統計であり、今後公表される確報結果への期待は高い。

本調査の調査項目には、例えば、住宅総数、空き家数、所有関係(持家・借家など)、築年、構造(木造・非木造など)、建て方(一戸建・共同住宅など)、階数、延床面積、居住室数、設備(高齢者用設備、自動火災感知設備の有無、耐震診断の有無、エレベータの有無、オートロックの有無など)に加え、世帯数、家族類型(夫婦のみ・夫婦と子・単身など)、家計を主に支える者の男女・年齢、世帯の年間収入、世帯人員数、現在および従前の居住形態や入居時期など、多くの項目があ

り、不動産市場の分析に重要な情報だからだ。

これらの調査項目は、世帯の居住形態がどのように変化してきたのか、今後どのように変化していくのかについて、貴重な情報を提供してくれる。ファンドブームの前後に調査された今回の調査は、賃貸住宅の需給変化ばかりでなく、世帯主年齢や家族類型ごとの居住形態の変化などについても、他に存在しない唯一の情報を与えてくれるはずである。しかし、残念ながら、従来はその利用が大きく制限されてきた。それは、不動産の市場分析や投資分析にとって、もっとも重要と思われるクロス集計表が提供されてこなかったからだ。

筆者が特に重視しているのが、①世帯主の男女・年齢、②家族類型、③住宅の所有関係、④住宅の建て方である(図表-14)。これまで、これらの四重クロス集計表は提供されてこなかったため⁸、推計によって求めざるをえなかった。本調査の結果から、直接、この四重クロス集計表や、さらに、世帯収入、延床面積、一ヶ月当り家賃(借家の場合)、建築の時期などのクロス表を都道府県市区ごとに把握できれば、人口減少や少子高齢化の進展、所得格差拡大、単身世帯の増加などに伴う、居住形態の変化を地域別にかなりの程度把握できるようになるだろう⁹。

図表-14 筆者が重視する住宅・土地統計調査の調査項目

区分	項目	内容
居住者特性	世帯主の男女・年齢	男女、年齢(5歳階級、10歳階級別など)
	家族類型	夫婦のみ、夫婦と子、片親と子、その他親族、非親族、単独(男女)
	世帯収入	
建物属性	住宅の所有関係	持ち家、借家(公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅など)
	住宅の建て方	一戸建、長屋建、共同住宅(1・2階、3・5階、6・10階、11階-)
	延床面積(m ²)	
	1ヶ月当り家賃	
	建築の時期	
立地	居住地	全国、県、主要市、市町村

(注)特に重視する項目に網をかけている
(出所)ニッセイ基礎研究所が作成

こうした情報を重要と考えるのは、日本の住宅の適切な資源配分に貢献する可能性があるからだ。今後の人口減少、少子高齢化、所得格差の拡大、単身世帯の増加などは、日本における居住形態を大きく変化させ、住宅ストックに対する需要と供給のミスマッチを拡大させる可能性が高いと考えている。そのミスマッチの早期解消に最も障害となるのが情報の欠如と思われる。これらの情報が適時に入手できれば、民間事業者(不動産会社、不動産投資会社)は、需要に応じた住宅供給等の判断を弾力的に行うことで、結果として需給バランスの調整に貢献すると考えられるからである。

⁸ 竹内一雅(2007)「首都圏における人口・世帯構造の変化と持家・民間賃貸住宅需要」『ニッセイ基礎研究所報vol.47』2007年、pp.35-55の、pp.54-55において、クロス集計項目の不足による問題点を記述。そこで指摘したのは、①世帯主の男女・年齢、②家族類型、③住宅の所有関係、④住宅の建て方、⑤居住面積(または家賃)の五重クロス集計の必要性和、オーダーメイド集計への期待であった。総務省が公表した、今回の確報におけるクロス集計の計画では、世帯主の男女・年齢、住宅の所有関係、住宅の建て方が関わるクロス項目が平成15年の確報に比べ、大幅に削除される予定となっている。なお、所有関係や住宅の建て方に関する貴重なクロス集計表が、国土交通省の要望により復活している。

⁹ ここで提示した分析項目は、これまで明らかでなかった世帯居住の現状を明らかにしてくれる。例えば、①20歳代前半の単身男性は、どの程度の家賃の賃貸マンション・アパートに居住しているのか、②30歳代後半の子育て世帯の居住形態(持家・借家、一戸建て・マンション)はどのようなものか、③一人親の子育て世帯の親の年齢と収入および家賃はどのようになっているのか、⑤70歳代の高齢夫婦・単身世帯の居住形態(所有関係、住宅の建て方)やその建築時期はいつか、などが明らかになる。現在、これらを本調査から把握することはできない。各項目は調査されているため、その分析は、クロス集計表の追加のみで解決できる問題と考えられる(統計上の課題はあるかもしれない)。

これらの集計表は、民間事業者や投資家にとどまらず、政策立案者や研究者にとっても重要な基本情報になると思われる。

今回、統計法の改正に伴い、本調査の確報では集計表が大幅に削減される¹⁰一方で、有料ではあるが、確報にはない集計表を、申請によってオーダーメイドで依頼することが可能になった。このオーダーメイド集計に筆者は大きく期待していたが、様々な規定が整備されるなかで、残念ながら、民間事業者が利用することは事実上ほぼ不可能となった¹¹。民間事業者は、上述の四重クロス集計表などを申請できないだけでなく、前回調査と比べ、利用できる統計表そのものが大幅に減少する¹²。

こうした中、総務省は本調査の確報で公表する集計表に関して、追加集計表の募集をはじめている¹³。民間事業者にとっては、確報の公表予定に含まれていない集計表を要望する唯一の機会といえる。追加募集の期限は本年 10 月 30 日までであり、応募の中から 50 表程度の追加を予定している。不動産事業者、ホームビルダー、不動産投資関係者なども、本調査の重要性を考慮し、是非とも総務省への追加要望を積極的に提出して欲しい。

総務省には、今後の集計項目の検討では、本調査の民間にとっての有用性にも考慮していただきたい。また、住宅市場の変動の大きさを考えると、5 年ごとという調査間隔についても、見直しが見られる。たとえば、事業所・企業統計調査のように、中間年における簡易調査の実施なども検討していただきたい。

¹⁰ 総務省統計局の資料によると、平成 20 年の集計結果表は 359 表が予定されており、平成 15 年の統計と比べ 191 表が削減となる。総務省統計局「[平成 15 年住宅・土地統計調査において作成した集計結果表のうち 平成 20 年住宅・土地統計調査の当初集計に含まれていない結果表](#)」、内閣府統計委員会人口社会統計部会第二回資料「[平成 20 年住宅・土地統計調査 集計事項一覧\(案\)](#)」。

¹¹ オーダーメイド集計の利用条件は、①学術研究の発展に資するか、②高等教育の発展に資する場合に限定され、前者の場合の利用条件は、以下の要件全てを満たす必要があるとされた。

①統計成果物を学術研究の用に供することを直接の目的とすること。

②統計成果物を用いて行った学術研究の成果が公表されること。

営利企業に属する者がオーダーメイド集計を申請できる唯一の可能性は、当該研究の成果が学術論文等の形で成果が社会に還元される場合である。規則やガイドラインを読む限り、われわれシンクタンク研究員も、本稿のようなレポートを学術論文等と認定されなければ、申請を受け付けられない可能性がある。

統計法の第一条には、「公的統計は国民にとって合理的な意思決定を行うための基盤となる重要な情報である」と位置づけられている。その趣旨を、『公的統計の整備に関する基本的な計画』(H21.3.13)では、「公的統計が、第一に、企業や個人にとって、中長期の事業計画や生活の設計、資金調達や投資、消費・貯蓄といった経済行動や社会へのかかわりの中で、合理的な意思決定を支える重要な指標であること」としており、これら本来の意図から考えると、オーダーメイド集計の利用条件は厳しすぎるのではないかと考えられる。なお、ガイドラインでは、「主として学術研究目的で利用され、公表されたものが副次的に営利目的で利用される場合であれば本要件に該当すると認められる」と、学術論文として公表されたものであれば事業に利用することは可能としている。

¹² このような流れにあるのは、総務省統計局が、民間事業者(国民・企業)を統計の主要な利用者として想定していないことも要因の一つではないかと想像される。住宅・土地統計調査のウェブサイトにある活用事例集(「[統計調査結果の活用事例集 住宅・土地統計調査](#)」)をみると、事例として掲載されているのが、①行政上の施策への利用、②国民経済計算の推計への利用、③最近の白書等における分析での利用、④地方公共団体における利用、⑤学術研究等への利用の 5 事例であり、民間事業者(国民・企業)による利用は挙げられていない。

¹³ 総務省 統計局・政策統括官(統計時基準担当)・統計研修所ホームページ「[平成 20 年住宅・土地統計調査で追加作成する結果表の募集](#)」