

不動産 投資 レポート

持家率からみた 持家需要増大の可能性

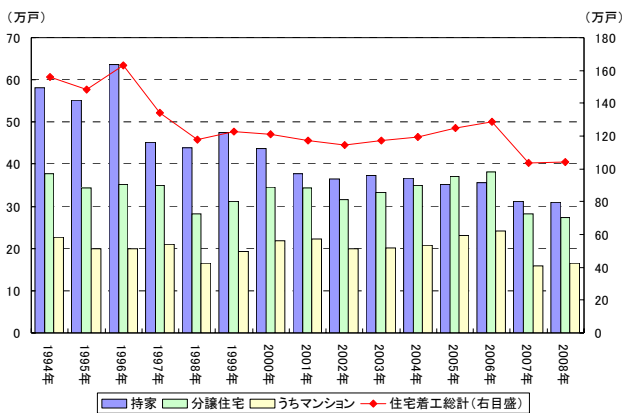
金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. 住宅着工戸数の低迷

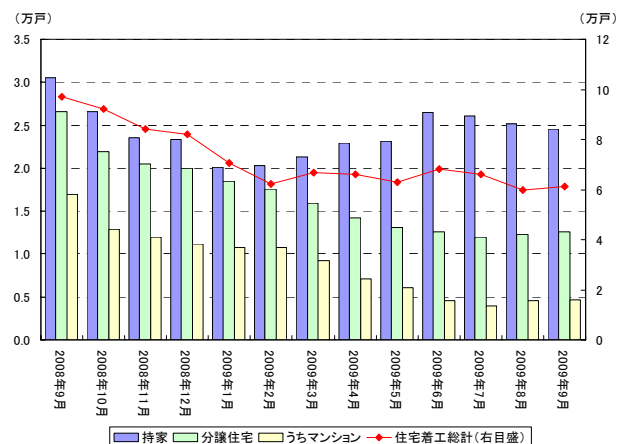
2009年9月の全国の住宅着工戸数は、前年同月比▲37.0%で、10ヶ月連続のマイナスであった(図表-1)。利用関係別にみると、持家(住宅着工統計では建築主が自分で居住する目的で建築するものをいう)は前年同月比▲19.7%(12ヶ月連続のマイナス)、分譲住宅は同▲52.5%(10ヶ月連続のマイナス)、分譲マンションは同▲72.3%(9ヶ月連続のマイナス)であった。このように、分譲住宅、特に分譲マンションの減少が著しい。全国の2009年度の着工戸数は70万戸台と、2005年度(125万戸)の3分の2程度にまで減少する可能性がでてきた。

図表-1 住宅着工戸数の推移(全国)

(年度推移)



(月次推移)



(出所)住宅着工統計を基にニッセイ基礎研究所が作成

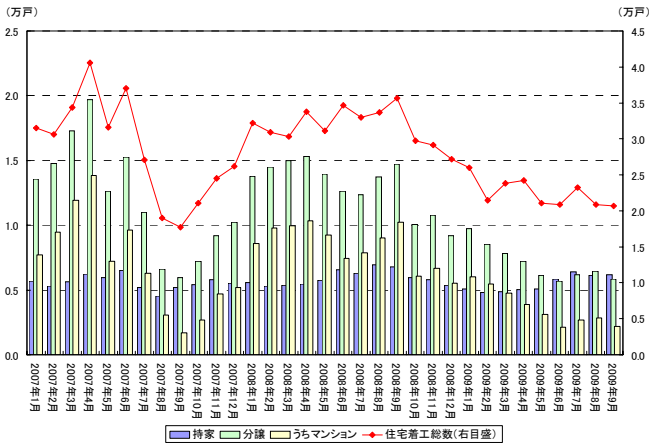
同様の状況は東京圏でも見られる¹。2007年6月に施行された改正建築基準法による着工低迷の反動で、2008年には着工戸数が増加したが、リーマン・ショック直後の2008年10月から着工戸数は減少し始め、2009年9月の着工戸数は前年同月比▲42.1%であった(9ヶ月連続のマイナス)(図表-2)。利用関係別にみると、持家は前年同月比▲9.1%(2ヶ月連続のマイナス)、分譲住宅は同▲60.4%(10ヶ月連続の減少)、分譲マンションは同▲78.7%(9ヶ月連続のマイナス)であった。東京圏の2009年度の着工戸数は20万戸台前半と見込まれ、仮に25万戸に到達したとしても、

¹ 住宅着工統計では、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県を首都圏としているが、ここでは同エリアを東京圏とする。

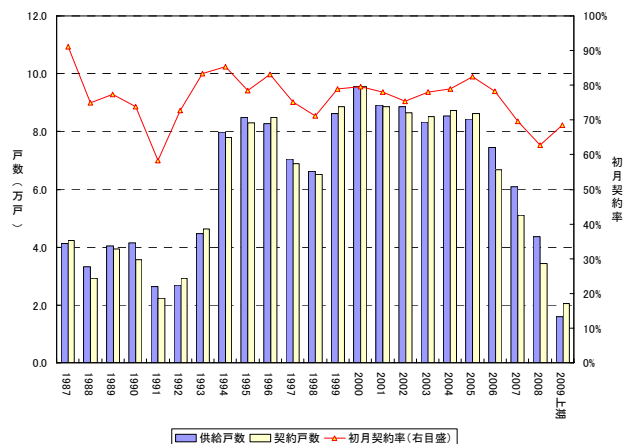
2005年度（43万戸）の6割弱となる可能性が出てきている。

着工の減少に伴い、東京圏の分譲マンションの供給戸数は大幅な減少がみられる（図表-3）。これは需要（契約戸数）の減少によりもたらされたもので、需要の減少は販売価格の上昇が一つの要因であったと考えられる²（図表-4）。

図表-2 住宅着工戸数の推移(東京圏、月次)



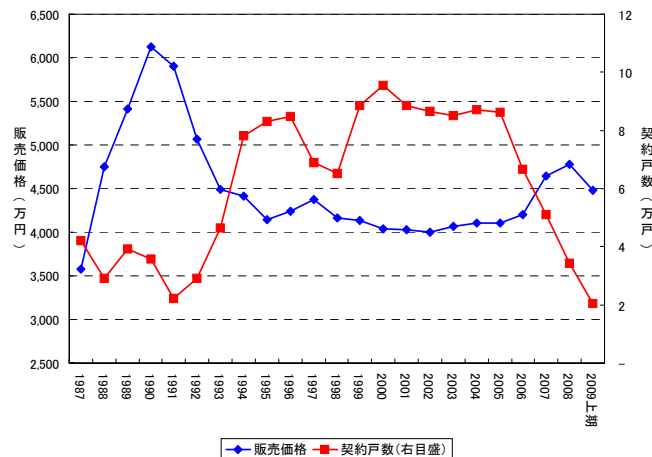
図表-3 分譲マンションの供給・契約戸数(東京圏)



(出所) 住宅着工統計を基にニッセイ基礎研究所が作成

(出所) 不動産経済研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 分譲マンション販売価格と契約戸数(東京圏)



(出所) 不動産経済研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

2. 持家率からみた持家需要の要因と今後の予測

(1) 東京都における持家率の推移と持家需要の変化

では、どうしてこれほど需要が減少しているのでしょうか。以下では、持家率の推移から説明を試みる。なお、以下で記述する「持家」は、上記の住宅着工統計とは定義が異なり、分譲住宅も含んだものである。また、持家率は、持家世帯数を総世帯数で除した比率とする。

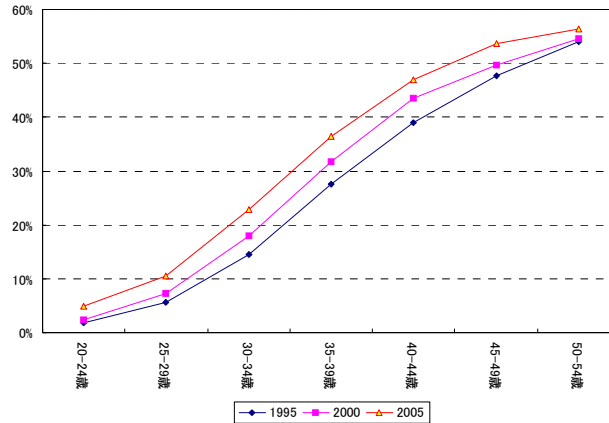
近年、東京都では、持家率の大幅な上昇が見られた³（図表-5）。1995年から2005年の10年

² 2005年11月に発覚したマンションの耐震偽装問題を受け、マンションの低価格化傾向は止まり、それ以降は景気回復の中で、マンション価格は2008年のリーマン・ショック前まで大きく上昇を続けた。

³ ここでは、2005年の国勢調査データを用いる。全国では2008年の住宅・土地統計調査の速報結果が公表されているが、東京都

間に、世帯主年齢 30～34 歳、35～39 歳、40～44 歳の持家率が、約 8 ポイントずつ上昇をしており、図表－5 の持家率カーブは上方へ、ほぼ平行にシフトしてきた。

図表－5 東京都の世帯主年齢別持家率の推移



(出所)国勢調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

こうした持家率の上方シフトは、持家数（および分譲住宅・分譲マンション販売戸数）を大幅に上昇させた可能性が高い。

図表－6 <2000 年から 2005 年>の模式図から、持家率カーブの上方シフトの影響を確認する。

持家率カーブが一定の場合、2000 年に世帯主年齢 30 歳の世帯は A 点にあり、2005 年には B 点に移る。このとき、持家率は 5 年間で b の上昇幅となる。しかし、持家率カーブは 2005 年に上方シフトしており、35 歳世帯は C 点に到達し、持家率の上昇は b+c と大幅なものになる。これが、1995 年から 2005 年の 10 年間に起こっていたと考えられる。

こうした持家率カーブの上方シフトは、すでに見たマンション販売価格の低価格化や、東京への転入者の定住化傾向⁴などが要因だったと考えられる。

しかし、2005 年 11 月にマンションの耐震偽装事件が発覚し、その後、マンション販売価格は大幅に上昇した。さらに、最近の分譲マンション販売戸数の減少などを考えると、持家率カーブの上方シフトはすでに止まっていると予想される⁵。図表－6 <2005 年から 2010 年>の模式図にあるように、もし、2005 年から 2010 年に、持家率カーブが上方シフトせず、2005 年のままである場合、2005 年に世帯主年齢 30 歳の世帯 (C'点) は、2010 年に C 点に移動し、5 年間の持家率の上昇は c+d となる。これは、2000 年から 2005 年の b+c と比べ大幅な減少となる⁶。さらに、もし、2010 年に、持家率カーブが、景気の低迷、マンション販売価格の上昇、所得の減少などの影響から、2000

については未公表のため。また、国勢調査に関しては、若年層を中心に不詳値の多さから統計数値(ここでは持家率)の信頼性に多少の問題があると考えられる。しかし、他に代替できるデータがないためここでは国勢調査のデータを用いる。竹内一雅『東京にオフィスワーカーはいったい何人いるのか? -国勢調査の不詳値拡大により把握が困難に』不動産投資レポート2008年10月2日、ニッセイ基礎研究所参照。

⁴ 竹内一雅『定住化傾向が強まる東京への流入人口 -東京における人口集中の現況-』不動産投資レポート2008年6月10日、ニッセイ基礎研究所参照。

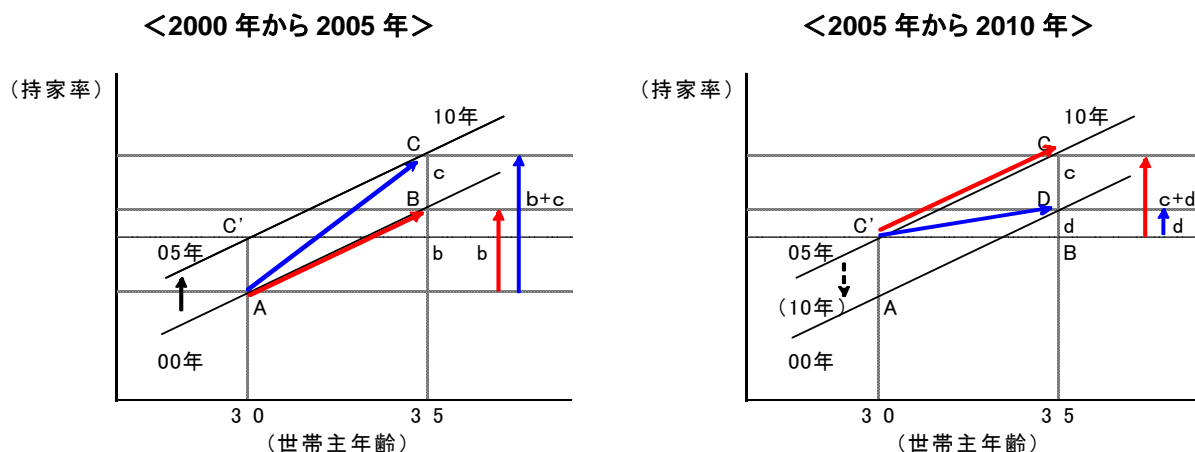
⁵ ここで想定している持家率カーブの上昇シフトの終了は、現在のところ統計からは確認できず、住宅・土地統計調査の東京都編の発行まで待たなければならない。

⁶ ただし、2015 年においても、2005 年の持家率カーブのままであるなら、持家率の上昇は、2000～2005 年の b+c に対して、2005～2010 年に c+d、2010～2015 年も c+d となる。

年と同じ水準まで下方シフトするならば、持家率の上昇はdまで減少してしまう（その前の5年間の上昇はb+cであるので、減少幅は非常に大きい）。

ただし、2010年に2000年の水準まで持家率カーブが下方シフトしたとしても、次の5年間に、持家率カーブがシフトせずにとどまるのであれば、次の5年間の持家率の上昇はdからb（=c+d）に上昇することになる⁷。

図表-6 東京都における持家率カーブの変動とその影響



(出所)ニッセイ基礎研究所

東京都では、①2005年までの持家率カーブの上方シフトが大きかったことと、②現在、持家率カーブの上方シフトが止まったと予想されることから、今後、東京都の持家率は（継続的な持家率カーブの下方シフトがない限り）現在の減少から増加に転じる可能性が高いと考えられる。

図表-7は、持家率カーブが2005年のままで推移した場合と、2000年水準にまで下落した場合の持家世帯数の増加を推計したものである⁸。<2005年の持家率カーブで推移する場合>で示されるように、2005～2010年に持家増加数は減少するが、その後は、2005～2010年の増加数とほぼ同等で推移すると推計された⁹。

同様に、<2000年の持家率カーブに下方シフトする場合>では、2000年から2005年に起きた持家率カーブの上方シフトとは逆の動きが生じるため、大幅に持家数は減少する。しかし、持家率カーブが2000年の水準でとどまるならば、2010～2015年の5年間は、大幅な上昇が見込まれる結果となった¹⁰。これは、図表-6の模式図における予測と合致している。

もちろん、さらに持家率カーブが下方シフトしたり、供給に制約が生じたり、所得の低下が進行する場合などは、こうした予想とは大きくずれる可能性が高い。ただし、いったん、持家率カーブのシフトが収まるならば、持家数は増加に転じる場面が訪れる可能性があると考えられる。

⁷ 持家率カーブの上方、下方シフトが、平行移動としているため、bはc+dに等しい。

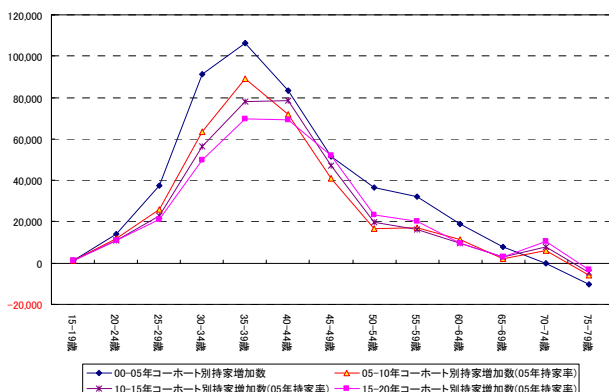
⁸ 図表-7で示す東京都の持家率の将来予測の図表は、竹内一雅『[上昇する東京の持家率—価格引下げによる住宅販売拡大の可能性—](#)』不動産投資レポート2008年7月18日、ニッセイ基礎研究所、からの再録である。

⁹ 推計によると、世帯主年齢50歳未満の持家世帯数は、2000～2005年にかけて38.5万世帯の増加であったが、2005～2010年には30.4万世帯の増加、2010～2015年には29.5万世帯の増加、2015～2020年には27.4万世帯の増加になると予測された。2005～2010年以降の持家世帯増加数の微減は、団塊ジュニア世代以降の世代の人口・世帯規模の小ささを反映している。

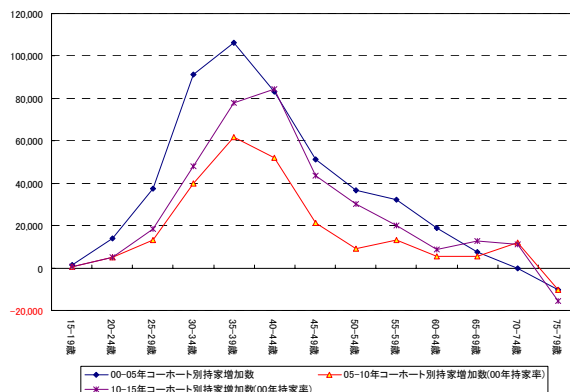
¹⁰ 推計の結果、世帯主年齢50歳未満の持家世帯数は、2000～2005年の実績で38.5万世帯の増加、2005～2010年に19.4万世帯の増加、2010～2015年に27.8万世帯の増加になると予測された。

図表-7 東京都における年齢別持家世帯数の増加予測(コーホート)

<2005年の持家率カーブで推移する場合>



<2000年の持家率カーブに下方シフトする場合>



(注) 当該年の世帯主年齢の世帯が、5年前と比べてどの程度持家数が増加するかを予測した。例えば、00～05年の折れ線グラフ(実績)の35～39歳は10.6万戸であるが、これは2005年に世帯主が35～39歳の世帯では、2000年(当時は30～34歳)に比べて持家が10.6万戸増加したということを示している。

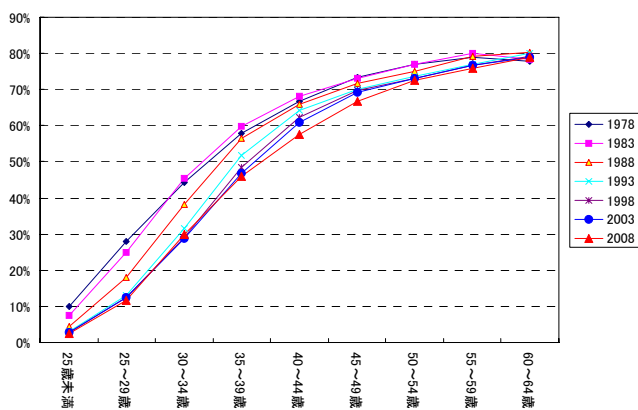
(出所) ニッセイ基礎研究所

(2) 全国における持家率の推移と持家需要の変化

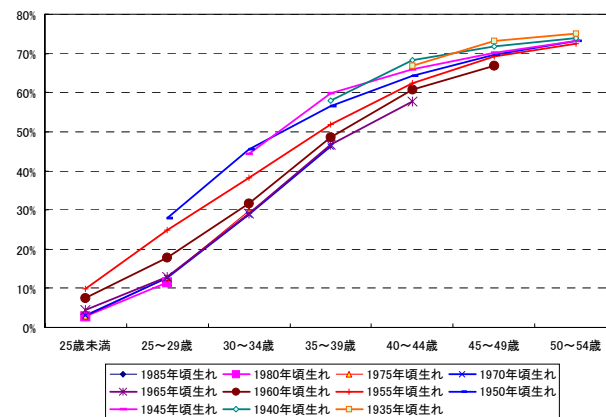
全国の持家率は、東京都とは異なり、近年、低下が続いてきた(図表-8)。

ただし、若年層では近年、持家率の低下が底を打ちはじめた傾向が見られる。出生年別の持家率の推移を図示すると、2008年に世帯主年齢が40～44歳となる世代(図中では1965年頃生れ)以降、持家率は、ほぼ同じ持家率カーブ上をたどっている(図表-9)。このように、全国の持家率カーブには、①近年までの下方シフトと、②最近の若年層における収束(底ばい)の傾向がみられる¹¹。

図表-8 全国の世帯主年齢別持家率の推移



図表-9 全国の世帯主年齢別持家率(コーホート)



(出所) 住宅土地統計調査(速報)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)を基にニッセイ基礎研究所が作成

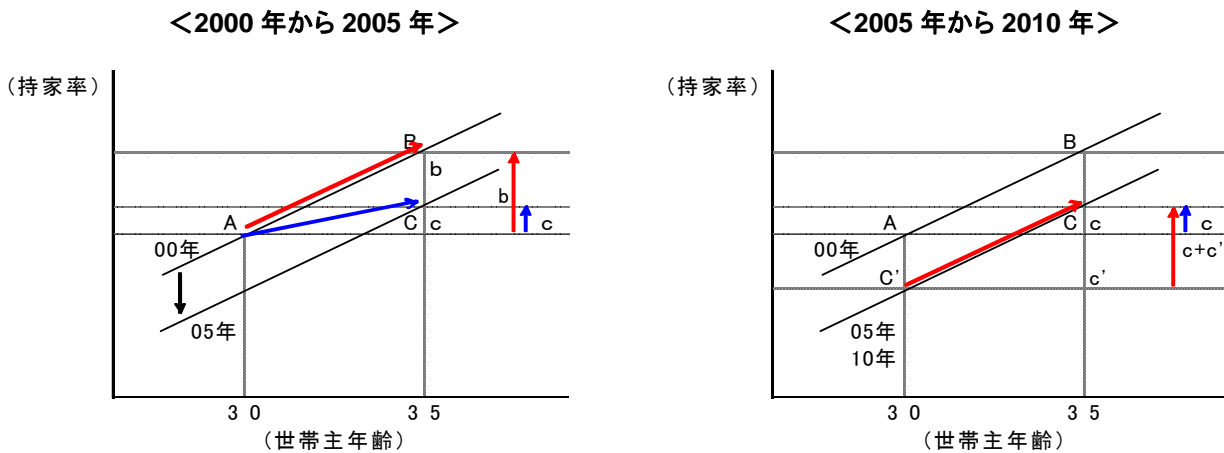
持家率カーブの下方シフトは、年齢の上昇に伴う持家率の増分を圧縮する。図表-10の模式図からその影響を確認する。例えば、持家率カーブが下方シフトしている場合、2000年に世帯主年齢30歳の世帯は、図表-10<2000年から2005年>の模式図でA点にあり、2005年にはC点に移動

¹¹ ここで、東京都とは異なり、2008年の数値を利用しているのは、全国では、住宅・土地統計調査の速報が公表され、最新のデータが取得できるためである。住宅・土地統計調査(速報)の内容は、総務省『平成20年住宅・土地統計調査』、および竹内一雅『住宅・土地統計調査(速報)にみる住宅と居住状況の変化』不動産投資レポート2009年9月4日、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

する。持家率カーブが不変であれば B 点への移動であるため、持家率の上昇は b から c に圧縮されてしまう。

こうした持家率カーブの下方シフトが止まった場合、＜2005 年から 2010 年＞の模式図で 30 歳の世代は、C' 点から C 点への移動となり、持家率の増加は $c + c'$ に増加する。ただし、実際には、図表-9 に示されたように、40 歳未満の世代では、すでに持家率カーブの下方シフトは止まっており、下方シフトの終了による持家率の上昇効果は 2008 年までに失われているため、今後、こうした効果は（持家率カーブのシフトがない限り）、2008～2013 年には世帯主年齢 40～44 歳の世帯に、2013～2018 年には 45～49 歳の世帯に、2018～2023 年には 50～54 歳の世帯に現れると予想される。

図表-10 全国持家率カーブの変動とその影響



(出所)ニッセイ基礎研究所

全国についても、今後の持家率の増加動向を予測してみる。ここでは、今後の持家率の推移を、図表-9 を基に、ある年代に生まれた世代とその前の世代との直近の持家率格差が今後も維持されると仮定した¹²。

その結果、全国持家世帯増加数は世帯主年齢 40 歳未満の若年層で縮小し、40～50 歳代で拡大するという結果となった（図表-11）。図表-11 の 40～44 歳をみると 2008～2013 年には 5 年前（2003～2008 年）と比べ、持家世帯増加数が拡大すると予測されている。これは、図表-9 に示された持家率カーブの下方シフトの終了に伴う持家率の上昇と、人口規模の大きい団塊ジュニア世代がこの年代に相当するという二つの影響の結果と考えられる。同様に、45～59 歳でも全般的な増加が見られた。

一方、世帯主年齢 30～39 歳では、今後、持家増加数は大きく縮小するという結果になった。この年齢層では、今後、2008 年の 40～44 歳の持家率とほぼ等しい持家率で推移すると想定しているが、総世帯数の大幅な減少¹³を反映して増加数は縮小していく¹⁴。

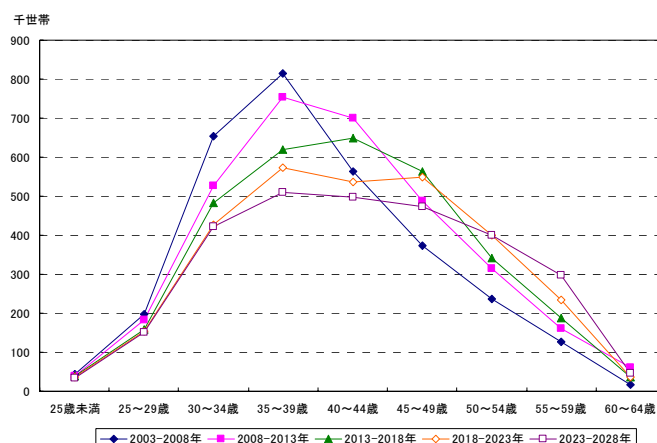
¹² つまり、図表-9 での世帯主年齢 40～44 歳の持家率カーブは、今後も、2008 年の 45～49 歳との格差が維持されて上昇し、40 歳未満の世代は、ほぼ、40～44 歳の持家率カーブと同じカーブを描くと仮定した。

¹³ 団塊ジュニア層に続く若年世代では、団塊ジュニア層と比べ人口や世帯数が大きく減少する。図表-12 参照。

¹⁴ 推計の結果、世帯主年齢 50 歳未満の持家世帯数は、2008 年までの 5 年間に 265 万世帯の増加であったが、2013 年までの 5 年間には 269 万世帯と増加数が若干拡大し、2018 年までは 251 万世帯の増加、2023 年までは 228 万世帯の増加、2028 年までは 209 万世帯の増加と予測された。

本予測によると、今後、若年層の持家世帯増加数は減少を続け、相対的に40～50歳代が一次取得層として重要になると推計された。また、今後、2013年までの間に、(景気の回復などにより)ここで想定した持家率が維持されるのであれば、50歳未満の世帯の2008～2013年の持家数の増加は、2003～2008年までの5年間とほぼ同等の増加が期待できる(脚注14参照)¹⁵。

図表-11 全国における年齢別持家世帯数の増加予測(コーホート)



(注)コーホートの見方については図表-7の注を参照のこと
(出所)ニッセイ基礎研究所

3. 持家需要増加の可能性と住宅取得政策の効果

東京圏では分譲マンション需要の大幅な減少が続いてきた。しかし、本稿における分析によると、その少なくとも一部は、過去の持家率の大幅な上昇(持家率カーブの上方シフト)による反動と考えられる。言い換えれば、マンションブームにおける大量販売が、需要を先食いしていた可能性が高い。ただし今後は、(持家率カーブが継続的に下方シフトしない限り)東京圏の持家および分譲マンション需要は持ち直す時期が来ると考えられる。

同様に、全国においても、現在の状況(若年世代の持家率の底打ち傾向)が続くのであれば、2008～2013年の世帯主年齢50歳未満の持家世帯数は、2008年までの5年間とほぼ同等になると考えられる。つまり、持家需要や着工戸数の減少は底を打つ可能性があるという結果が得られた。また、今後は、若年層の人口減少に伴い、若年層の一次取得は減少し、40～50歳代が一次取得層として重要になると考えられる。

過去、住宅ローン減税を中心に、多くの住宅取得支援策が実施されてきた。しかし、東京都の持家率カーブの分析で明らかなように、住宅取得支援策による持家率カーブの上方シフトは、次の期に反動として持家率の増加幅を圧縮させ、持家取得数(分譲住宅・分譲マンション販売戸数)を減少させる可能性が高い。特に人口ピラミッドの形状がいびつで、年齢層が若いほど人口が減少する状況を考慮すると、反動による低迷は深刻なものになる可能性が高い(図表-12¹⁶)。

¹⁵ 2009年に入り、全国の着工戸数は大きく減少しているが、これが供給側の問題だけでなく、需要側の中期的な持家率カーブの下方シフトを伴っているのであれば、図表-11の予測以上の減少になると考えられる。

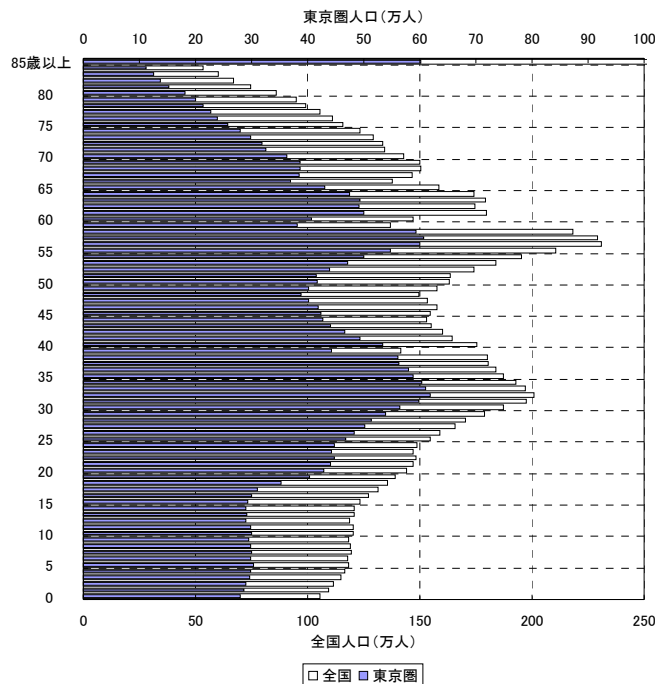
¹⁶ 図表-12に示されている通り、現在の一次取得層の中心である団塊ジュニア層で最も人口が多いのは36歳であり、その人口は、2009年に、全国で約200万人である。また、26歳人口は約150万人で、16歳人口は約120万人である。このように、団塊ジュニアの人口ピークを基準とすると、10年後には25%の減少、20年後には40%の減少になる。このように一次取得層の主要なターゲット人口が今後大幅に減少することを考えると、政策による意図的な持家率カーブの上方シフトは、それに伴う住宅販売や着工戸数の増加といった利得よりも、その後の反動による損失の方が大きくなる可能性があると思われる。

それを避けるには、継続的な持家率カーブの上方シフトが必要であるが、全国データから明らかのように、過去の様々な施策に関わらず、持家率は下落してきており（若年層では収束傾向にあるが）、政策的に上方シフトを誘導し、維持するのはほぼ不可能と考えられる。

本稿で明らかになったことは、持家率カーブの下方シフトが止まれば、早晚、東京あるいは全国でも持家取得数の減少（および分譲住宅販売戸数の減少）が底を打つ可能性が高いということである¹⁷。また、しばしば住宅取得支援策に伴う住宅建設は経済波及効果が高いといわれるが、産業連関表から判断する限り、強調されるほど波及効果が高いとは思われない¹⁸（図表-13）。特に、空家が増加を続ける現在、経済波及効果を目的とした持家取得施策は、空家の増産につながる恐れが強く、資源配分の面からも、これまで以上の配慮が必要であるように思われる（図表-14、15）。

本稿の持家率の簡単な分析結果から考える限り、現在、住宅販売が不調だからといって、大規模な住宅取得支援策は、その政策の効果が高いほど、その後に大きな低迷をもたらす可能性が高いと思われる。今後の賃金上昇が見込めない中で、中期的な住宅施策は、住生活基本法の理念にのっとり、波及効果を目的とした戸数増加から明確に決別し、持家や賃貸住宅の質の向上へと転換する必要があるのではないだろうか。また、事業者に対しては、日本の人口ピラミッド等を考えると、今後、中長期的には需要（特に一次取得層）の減少に伴う競争の激化が考えられるため、過去の成功体験に頼らず、需要動向にあわせた特徴ある住宅供給を期待したい¹⁹。

図表-12 全国と首都圏の人口ピラミッド(2005年)



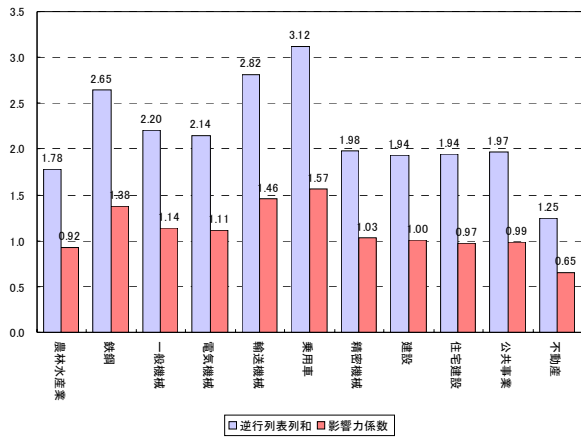
(出所)国勢調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹⁷ したがって、持家取得数が増加に転じたとしても、その全てが持家取得施策による効果とは言いがたい。持家取得施策の効果に関しては、今後、より詳細な検証が必要と思われる。

¹⁸ 単純に製造業等との比較で住宅建設の経済波及効果の大きさを評価するのは必ずしも適切とは考えないが、基本情報の一つとして考慮すべきではないだろうか。そうした情報を踏まえたうえで、社会的な効果を含めた議論がなされるべきと思われる。

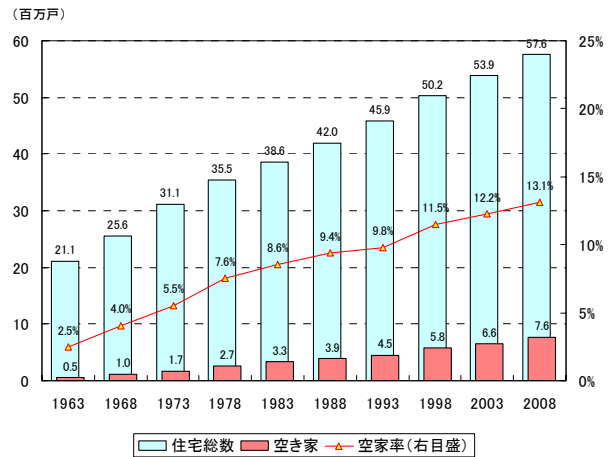
¹⁹ 本稿は、竹内一雅『分譲マンション事業における長期戦略の必要性』研究員の眼 2008年4月7日、ニッセイ基礎研究所、の問題意識を発展させたものである。

図表-13 産業連関表に基づく経済波及効果(逆行列表列和、影響力係数)



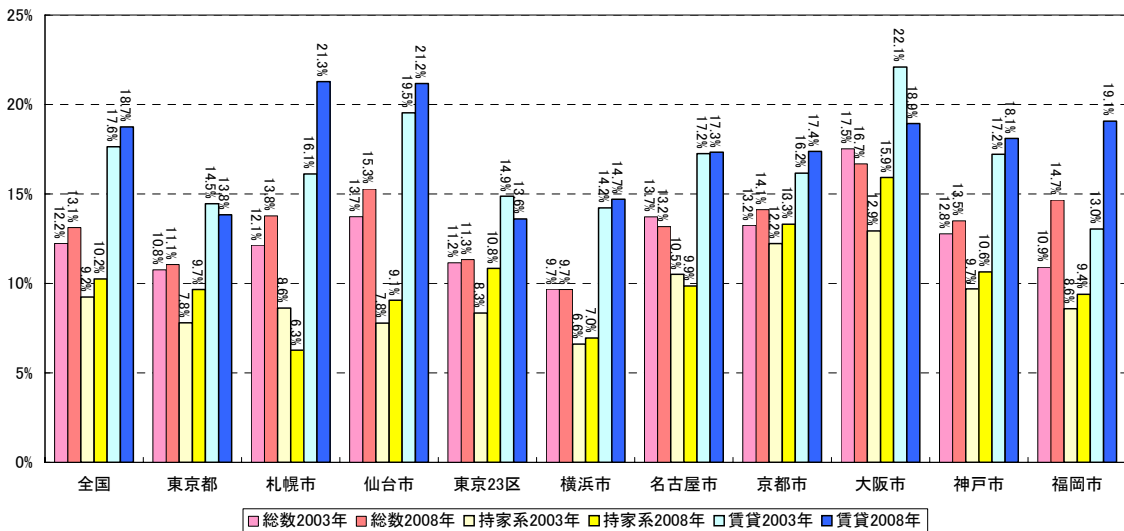
(注)逆行列表の列和は当該産業に1単位の最終需要が発生した時に誘発される生産量(一次効果)を示す。
 (注)影響力係数は、列和の全体平均値を1.0とした場合の当該産業における乖離度を示す。
 (出所)総務省「平成17年(2005年)産業連関表」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-14 住宅総数と空家の推移



(出所)平成20年住宅・土地統計調査(速報)を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-15 主要都市別・所有関係別空家率(2008年)



(出所)平成20年住宅・土地統計調査(速報)を基にニッセイ基礎研究所が作成