

【研究ノート1】

「分譲住宅需要の長期推計について」

平 尾 宏

1. はじめに

近年、持ち家住宅需要に関連して、

- ①今後我が国においては、急速に高齢化が進み、人口の伸びが鈍化するとともに、住宅取得意欲の強い30歳代、40歳代の人口が頭打ちないしは減少してくる
- ②また、全体に子供の数が少なくなっていく中で、親の住宅を相続できる可能性が高くなり、これが持ち家取得を控える要因になってくるのではないか
- ③さらには、最近の地価の動向に関連して、地価上昇期待が薄れ、敢えて住宅を取得するメリットが薄れてきているのではないか

など、様々な観点から、今後の持ち家住宅需要について、先行き落ち込んでくるのではないかという悲観的な見方も出てきている。

そこで、当研究所においては、これまでの持ち家取得、特に分譲住宅需要の動きを追いながら、将来的な人口、世帯数の動きと併せて、フローベースで今後の分譲住宅需要（持ち家）の動向について長期的な推計を行った。本稿では、その概要についてご紹介する。

2. 過去における持ち家取得の状況

(1) 住宅着工統計と住宅統計調査

住宅需給に関するデータとしては、供給サイドのデータとして、建設省で公表している住宅着工統計が挙げられる。このデータは毎月公表されており、アップトゥーデートなデータが得られる一方、持ち家の着工戸数の中に建て替えが含まれるため、これを純粋な持ち家需要（供給）とは必ずしもいえず、また、分譲住宅についても、一部にリゾート物件や投資用物件なども含まれているために、実際の持ち家供給とは異なるという側面をもっている。

一方、総務庁で5年ごとに行われている住宅統計調査においては、調査対象の4年9カ月の間に持ち家として取得された新築住宅戸数が、分譲住宅の購入、新築（建て替えを除く）、建て替え等の別に明らかにされている。このデータについては、調査が5年に1回という制約があるため、各年次別のデータなど、短期的な傾向を知ることはできないが、世帯主の年齢別の取得戸数など、様々な項目が詳しく調べられており、住宅需要のコアの部分としての持ち家需要の、長期にわたる傾向を明らかにすることができる。

そこで本稿では、この住宅統計調査をベースに、住宅需要を考えてみたい。

(2) 過去における新築住宅の取得戸数

住宅統計調査における、新築住宅の取得戸数の動きを、過去20年間にわたって見てみると、全体としての持ち家需要は、昭和53年調査（昭和49～53年の実績）をピークとして、その後減少傾向にあることが分かる（図2-1）。また、これを地域別、種別にみると、地域的には首都圏（国勢調査の京浜大都市圏ベース）、近畿圏（同じく京阪神大都市圏）では比較的安定している一方、それ以外の地域では全体に取得戸数が落ちていることが分かる（図2-2）。

(3) 分譲住宅の購入状況

新築住宅の取得戸数のうち、分譲住宅の購入戸数に限って見てみると、購入戸数は、全体の取得戸数より遅く、昭和58年調査（昭和54～58年の実績）をピークに、その後減少している（図2-1）。また、地域別、世帯主の年齢別に購入戸数をみると、全体の分譲住宅の取得戸数と同様、首都圏、近畿圏以外では全体に購入戸数が落ちている。一方、首都圏、近畿圏では、比較的安定しているほか、年齢別では30歳代の住宅購入が最も活発であることが分かる（図2-3）。

ところで、分譲住宅の購入が最も活発であった昭和54～58年においては、いわゆる団塊の世代（昭和22～24年生まれ）が住宅取得にもっとも積極的な30歳代に達したという世代構成の変化が要因として大きく影響していたものと考えられる。また、この世代構成の変化を除いた、単位世帯当たりの分譲住宅購入戸数（これをここでは「分譲住宅購入率」とする）でも、分譲住宅需要の6割以上を占める首都圏、近畿圏において、特に住宅取得に積極的な30歳代、40歳代の住宅購入がこの時期活発であったことが分かる（図3-1, 2, 3）。この要因としてはいくつか考えられるが、一つの要因としては、この時期には比較的地価が安定的に推移（上昇）していたことにより、住宅の供給、購入が比較的スムーズにいったことが挙げられるのではないかと（図2-4）。

さらに年齢別の購入戸数をみてみると、傾向として、全国的に40歳代、50歳代の購入率が低下傾向を示している一方、60歳以上の高齢者については、取得率は低いものの、全国的にみて上昇傾向にあることが分かる。また、近畿圏においては、30歳未満の若年層の住宅購入が活発であるという特徴がある（図3-1, 2, 3）。

以上の前提のもとに、今後の分譲住宅需要の動向について推計を行った。

3. 分譲住宅需要の長期推計

(1) 推計手法

推計の考え方としては、前述の分譲住宅購入率を、各世帯において分譲住宅を購入するという事象が起こる確率として捉え、この確率を過去のトレンドによって将来的に推計し、これを将来の推計世帯数に乗じて分譲住宅購入戸数を推計した。

図2-1 新築住宅取得戸数の推移（全国）

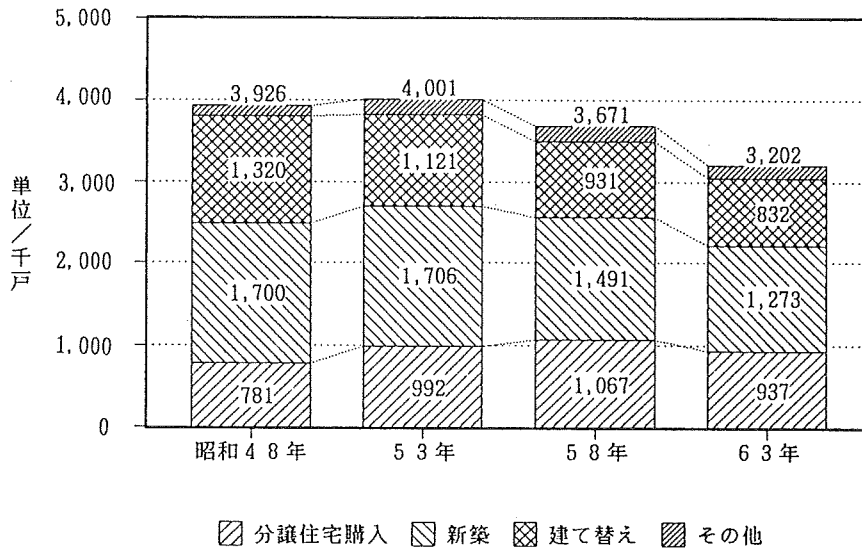


図2-2 新築住宅取得戸数の推移（圏域別）

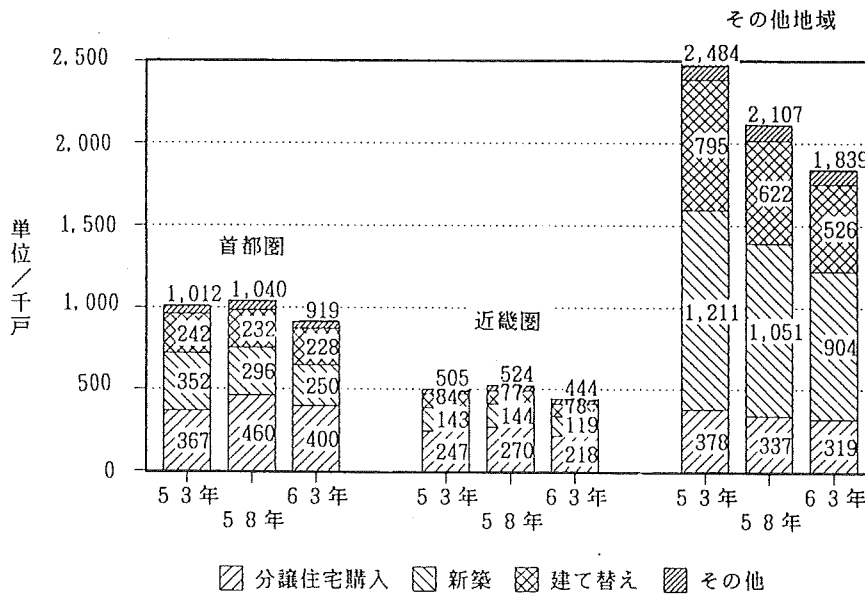


図2-3 分譲住宅購入戸数の推移（圏域別）

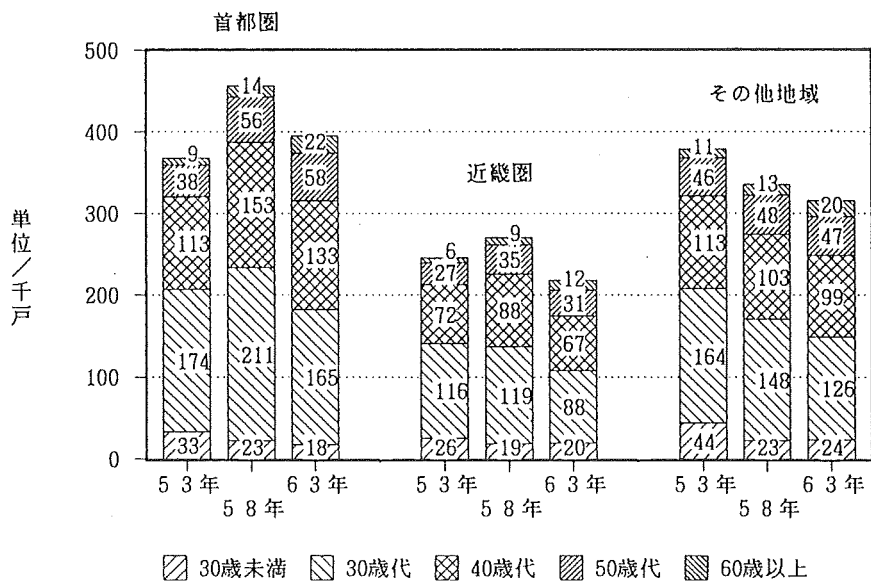
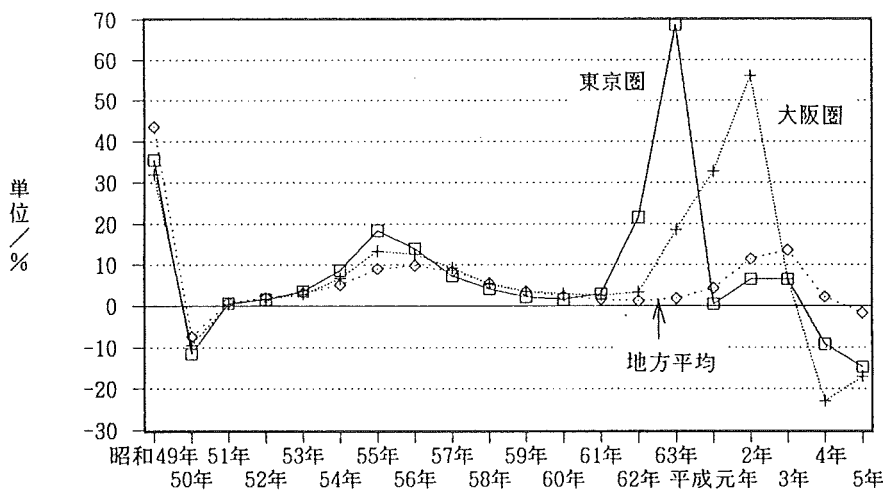


図2-4 地価変動率の推移



資料：国土庁「地価公示」より作成

すなわち、

$$D_t = \sum_{i=1}^{10} {}_tP_i \cdot {}_tN_i$$

D_t : t 期の分譲住宅需要（購入戸数）

${}_tP_i$: t 期における i 年齢階級の分譲住宅購入率

${}_tN_i$: t 期末における i 年齢階級の世帯数

この手法を用いた場合、金利など経済的な諸条件で大きく動く短期的な需要動向についてはフォローできないが、長期的なトレンドとしてはほぼ実態に即して分譲住宅需要の動きを追うことができるというメリットがある。なお、推計に使用したデータ等は以下の通り。

①推計に用いたデータ

○総務庁「昭和53年、58年、63年住宅統計調査報告」

○ “ 「昭和60年、平成2年国勢調査報告」

○厚生省人口問題研究所「都道府県別将来推計人口」（平成4年10月推計）

②推計の単位

推計の単位としては、首都圏（国勢調査の京浜大都市圏）、近畿圏（同じく京阪神大都市圏）、その他地域の3圏域とした。なお、年齢階級については、25歳未満、25歳以上65歳未満（5歳刻み）、65歳以上で推計した。

③推計過程

- 1) 住宅統計調査報告から、各調査年における年齢別分譲住宅購入戸数を年齢別世帯数で除した年齢別分譲住宅購入率を求める。
- 2) 昭和53年～63年までの購入率から、将来の分譲住宅購入率を推計する。
この将来の購入率については、過去の購入率が上昇傾向にある場合は直線回帰で、また購入率が低下傾向にある場合は昭和63年調査の購入率を昭和53年調査の購入率で除した値の平方根を求め、基本的にこの平均変化率で将来の購入率を推計した。（図3-1, 2, 3）。
- 3) 昭和60年と平成2年の国勢調査結果から、昭和63年の年齢別人口を推計する（比例配分による）。
- 4) 昭和63年住宅統計調査における年齢別世帯数を3)で求めた年齢別人口で除して昭和63年における年齢別世帯率を求める。
- 5) 都道府県別将来推計人口（人口移動率が今後縮小するとしたときの推計値）から、各圏域別に将来の年齢別人口を求め、これに4)で求めた年齢別世帯率を乗じて、将来の年齢別世帯数とする（図3-4, 5, 6）。
- 6) 2)で推計した年齢別購入率に5)で求めた年齢別世帯数を乗じて年齢別の分譲住宅購入戸数を求める。

図3-1 年齢別分譲住宅購入率の推移（首都圏）

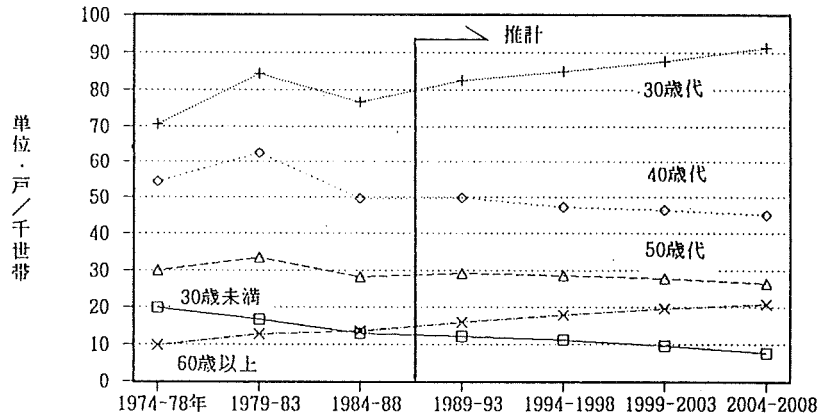


図3-2 年齢別分譲住宅購入率の推移（近畿圏）

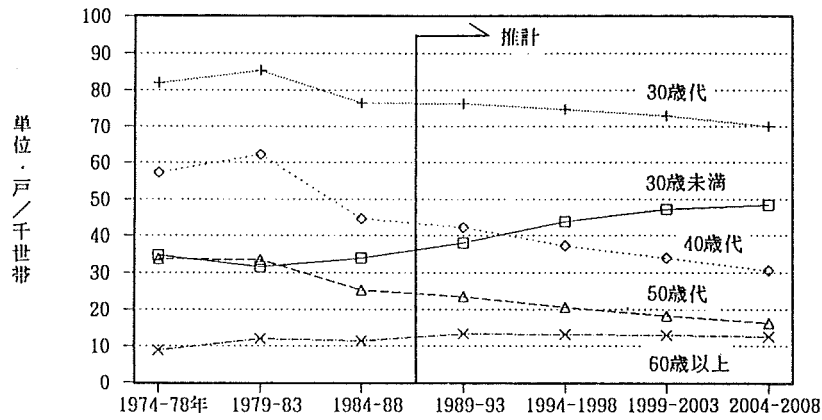


図3-3 年齢別分譲住宅購入率の推移（その他地域）

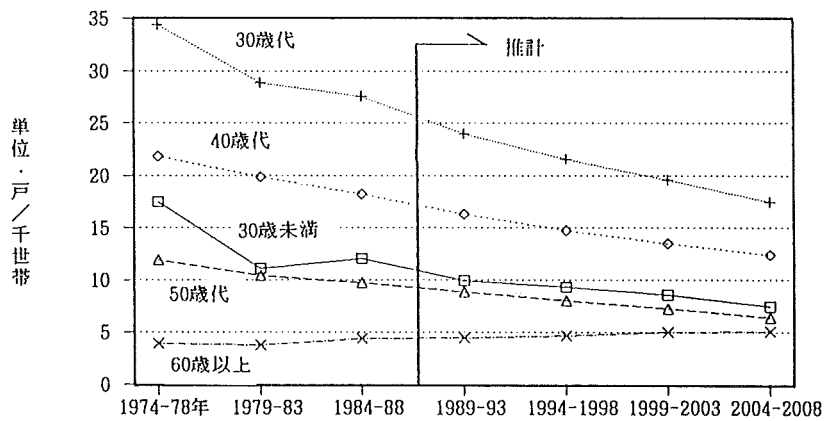


図3-4 年齢別世帯数の推移（首都圏）

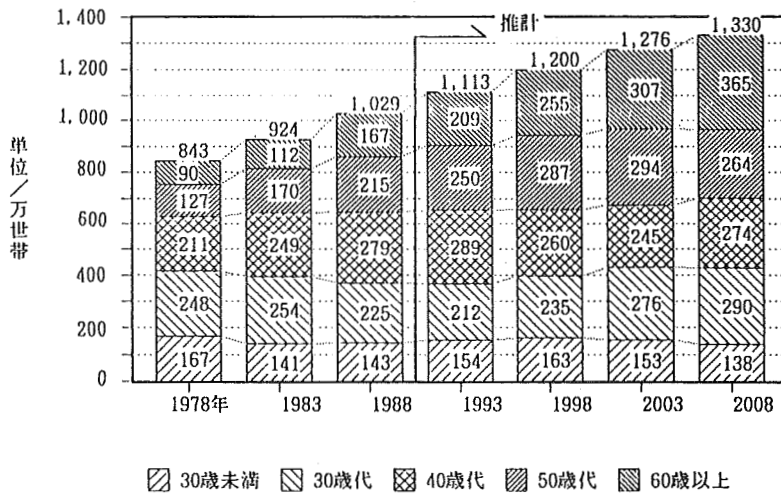


図3-5 年齢別世帯数の推移（近畿圏）

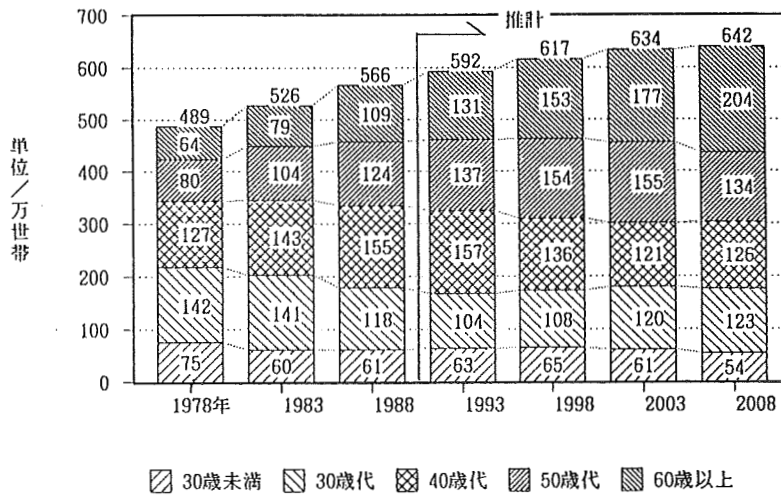
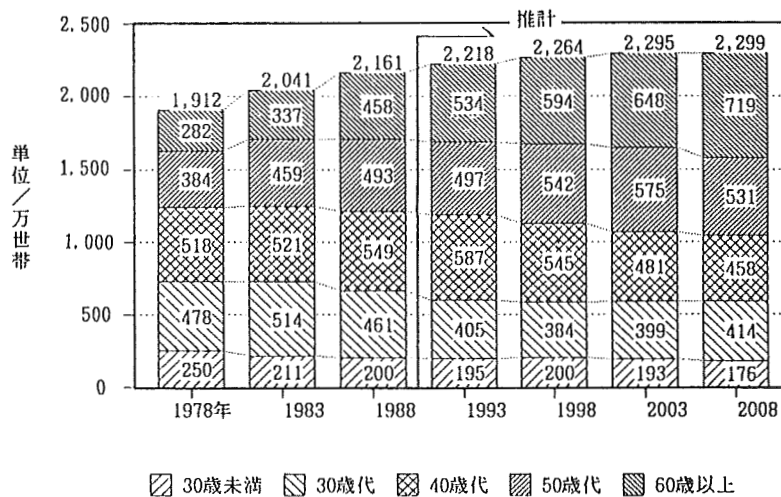


図3-6 年齢別世帯数の推移（その他地域）



(2) 推計結果

推計結果については表3のとおりである。概要を述べると以下のとおり。

①全国的には横ばいの分譲需要

全国的な持ち家の分譲住宅需要は、昭和63年調査では概ね年平均で21万戸であったが、今次推計によると、今後の需要も概ね21万戸程度で、ほぼ横ばいの推計結果となった。

②需要伸びる首都圏

これを地域別にみると、首都圏では、昭和63年調査では年平均で約88千戸であったものが、平成20年には12万戸程度まで伸びるとの結果となっている。一方、近畿圏では微減、その他地域ではかなりの減少という結果となった。首都圏において今後も住宅需要が伸びる要因としては、

1) 首都圏においては、今後も人口、世帯数の増加が続き、また、住宅取得に積極的な30歳代、40歳代の人口比率も他の地域に比べて高いこと、特に第2次ベビーブーマー(1971～74年生まれ)が30歳代に突入する2000年以降は、この要因によってかなりの需要増が見込まれること(図3-4)

2) また、住宅取得に積極的な30歳代の分譲住宅購入率も、傾向として上昇傾向を示していること(図3-1)

等が挙げられる。

③拡大が予想される高齢者の分譲需要

全国的にみて、60歳以上の高齢者の分譲住宅購入戸数は、高齢者の購入率が上昇していること、また、高齢者の世帯数が今後大幅に増える見込みとなっていることから、今後大きく伸びるものと考えられ、推計値では、昭和63年の実績に対して平成20年には約2.5倍以上の需要が見込まれる(図3-7)

4. 推計結果についての考察

今回の推計では、首都圏を中心に今後もかなりの分譲需要が見込めるとの結果が得られたが、果たしてそれだけの需要が現実に顕在化できるか。持ち家需要と関係が深いと考えられる持ち家率、また、世帯の住宅購入の計画の有無、収入分布等から若干検討してみたい。

まず持ち家率については、過去の住宅統計調査によると、全国的には、昭和48年調査(58.4%)をボトムとして昭和53年(59.9%)、58年(62.0%)と上昇してきたが、直近の63年調査では61.1%に低下している。この昭和58年から63年の動きを圏域別にみても、首都圏においては53.3%から51.7%と大きく持ち家率が低下してきており、他の圏域ではほとんど持ち家率に変化がみられないことから、この時期に首都圏で持ち家需要が落ち込んだことが全体の持ち家率の低下に大きく影響していることが分かる(図4-1)。

表3 分譲需要の推計結果

単位：千戸

西暦 圏域区分	過去の実績			需要推計			
	1974-78年	79-83	84-88	89-93	94-98	99-2003	2004-08
全国	220	237	208	209	207	212	212
	992	1067	937	943	934	953	957
首都圏	81	102	88	98	103	113	120
	367	460	400	443	468	512	545
近畿圏	56	61	49	49	48	47	45
	247	270	218	220	212	208	199
その他地域	83	74	71	62	56	52	47
	378	337	319	280	253	233	213

注：上段は、年平均の修正値

図3-7 年齢別分譲住宅購入戸数の推移（全国）

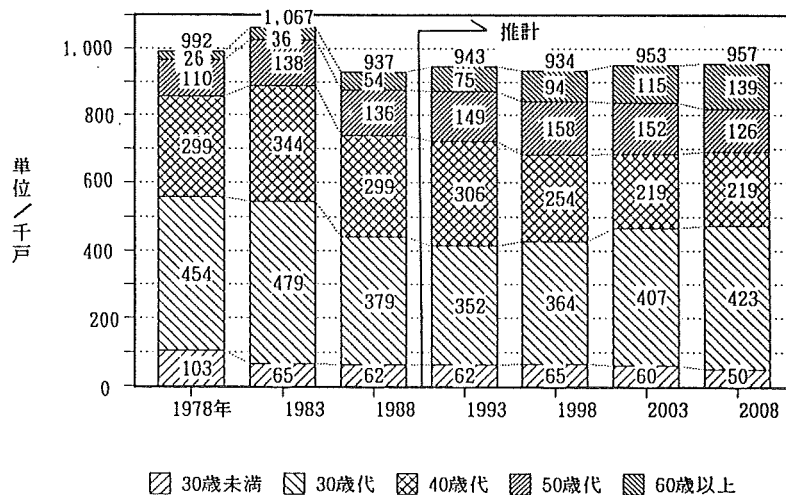
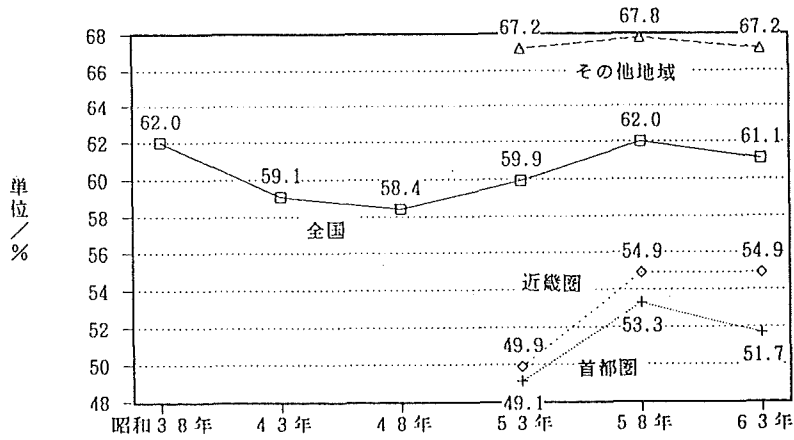
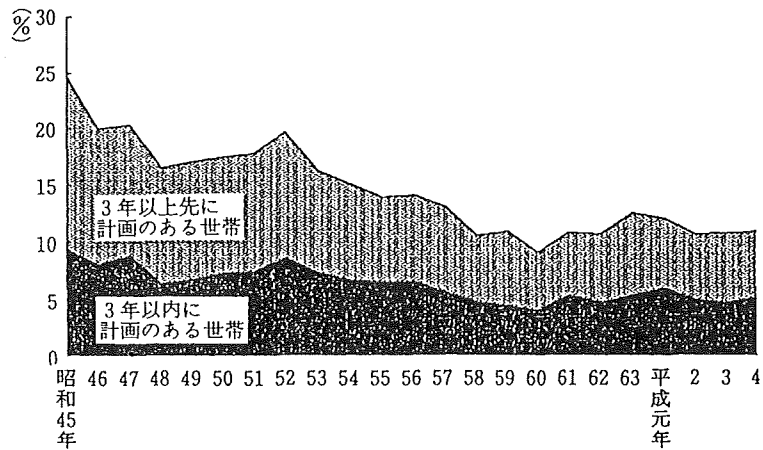


図4-1 持ち家率の推移（圏域別）



資料：総務庁「住宅統計調査報告」より作成

図4-2 住宅・土地の取得計画のある世帯割合の推移（勤労者世帯）



出所：総務庁「貯蓄動向調査（平成4年）」より掲載

表4 年収区分ごとの世帯割合

単位：%

年収区分	所有関係		持ち家		借家	
	割合	累積割合	割合	累積割合	割合	累積割合
1000万円以上	25.0	25.0	7.5	7.5	7.5	7.5
800-1000万円未満	15.2	40.2	12.4	19.9	12.4	19.9
700-800	8.7	48.9	9.8	29.7	9.8	29.7
600-700	11.3	60.2	15.1	44.8	15.1	44.8
500-600	10.9	71.1	16.8	61.6	16.8	61.6
400-500	10.9	82.0	17.1	78.7	17.1	78.7
300-400	9.2	91.2	12.0	90.7	12.0	90.7
300万円未満	8.8	100.0	9.4	100.0	9.4	100.0

資料：総務庁「貯蓄動向調査（平成4年）」より作成

このことから、分譲住宅需要は、持ち家率の低い首都圏を中心に、少なくとも潜在的には新規需要（1次取得者）がかなり存在することが伺われる。

一方、総務庁で行っている貯蓄動向調査においては、住宅の取得計画のある世帯の比率が調べられているが、この比率を過去に溯ってみてみると、昭和50年代を通して低下基調にあったが、これが昭和60年前後を境として横ばいとなってきており、全体の世帯数が増加してきていることなどからも、少なくとも今後しばらくは全体の持ち家需要は底堅く推移するものと考えられる（図4-2）。

また、その潜在的な需要が実際に顕在化するかについては、主として住宅の資金調達能力との関係で、世帯の収入水準が大きく影響すると考えられる。同じく総務庁の貯蓄動向調査では、住宅の所有関係別に年収階級ごとの世帯数の比率が明らかにされている。それによると、比較的年収の低い借家世帯でも、全体の62%が年収500万円以上、さらに年収600万円以上の世帯も45%に上り、経済的な負担能力からいっても、最近売れている住宅価格を前提にすれば、住宅需要は十分顕在化する状況となっているといえるものと考えられる（表4）。

5. 今後に向けて

今回の推計は、過去のトレンドからの推計であり、しかも利用可能なデータが過去3回の住宅統計調査しかないため、かなりラフな推計となった。本年度実施予定の住宅統計調査結果が得られた後にはさらに精度の向上が図れるものと考えられる。また、最近の人口統計によれば、東京一極集中は昭和62年以降沈静化してきており、今回の推計で用いた厚生省の人口推計よりは首都圏の人口の伸びはかなり鈍化してきている。これが全体の世帯数また今回の推計結果に及ぼす影響は比較的小さいものの、今後の推移を見守る必要がある。

また、借家指向や相続期待と持ち家取得の関係、さらには国の持ち家政策の動向など、今回の推計では個別に要因を分析しなかったが、これらについてもさらに検討すべき課題といえよう。今後さらに精度の高い予測となるよう推計手法等検討していきたい。

（ ひらお ひろし ）
土地総合研究所 研究員