

【寄稿】

第5次宅地需給長期見通し策定と研究会の開催

番 場 哲 晴

平成12年6月の住宅宅地審議会（以下「審議会」という。）の答申については、本誌前号拙稿で紹介させて頂いたところである。当室はその答申を踏まえ、住宅局で進めている第8期住宅建設五箇年計画の策定準備とも歩調を合わせつつ、第5次の宅地需給長期見通し（以下「見通し」という。）を策定すべく、その前段の研究会の第1回を平成12年8月1日に開催した。住宅と概ね同様の時期に、第5次の見通しも確定させたいと考えている。本稿では見通しの意義と新しく検討すべき内容について簡単に紹介する。

0 調査の実施体制及びスケジュール

上記の目的に資するため、学識経験者、地方公共団体職員、宅地開発事業者及びその団体関係者、都市基盤整備公団職員等で構成される「宅地需給長期見通し研究会」を設置した。そのうちの学識経験委員の五人の方のお名前は下の通り。他の方のお名前は失礼ながら略させて頂いた。

座長 日端康雄慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科教授
委員（順不同）

井出多加子成蹊大学経済学部経済学科教授

石坂公一東北大学大学院都市・建築学専攻助教授

倉橋透千葉大学法経学部総合政策学科助教授

中井検裕東京工業大学工学部社会工学科助教授

本研究会は平成12年中に3回程度開催する予定である。

1 見通しの経緯

表題に「第5次」と冠してあるが、見通しのこれまでの経緯は次の通りである。

(1) 昭和55年の審議会答申

昭和55年7月の審議会答申「新しい住宅事情に対応する住宅政策の基本的体系について」において、「各般の宅地供給施策の共通の目標となり、具体の宅地開発事業の実施の上での指針となる計画が必要」であるという理由から、見通しの策定を急ぐべきである旨の提言があった。

(2) 策定とその意味

(1)を受け建設省は、第4期住宅建設五箇年計画の策定と時期を合わせて、昭和56年3月に、昭和56年度からの10年間を対象に第1次見通しを策定した。表-1のS56～S60とS61～H2の欄に掲げられた62,500haと60,700haがそれである。見通しは、昭和56年以後

の各回においては、前回分の後半部5年を改訂して前半分とし、次の5年分について新たに予測を付加する形で策定されている。

見通しを策定・公表する事の意味を、今日において推測すれば、

- ①圧倒的な宅地需要超過の状況にあって、見通しの提示自体に宅地供給促進上の効果があること
 - ②法定計画である住宅建設五箇年計画の建設戸数のうち、新規宅地※ 上に建てられるべきものについてこれと整合的な宅地需給が存することを示す必要があること
 - ③法定計画である各種の公共事業五箇年計画や住宅建設五箇年計画と異なるものの、宅地供給事業の内相当部分が公的供給と見込まれ、また、民間分であっても関連公共施設整備促進事業の対象となるものがあるので、法定計画に比べやや間遠ながらも公的資金の所要額の目安を示すことにつながる意味があること
- の3点ではないかと思われる。

※見通しでは、これまで住宅地系の用途に使われていなかった土地が新たに住宅地系の用途に使われるようになったことを以て、「宅地供給」があったと考え、需要についてもそれと同様に考えるので、既存宅地を使った戸建て分譲やマンション建設のケースは、宅地供給と捉えないのが普通である。

(3)見通しと地価

次頁の表一1では、これまでの見通しで提示してきた宅地需給量と供給実績を対置しているが、ここから明らかなように、見通しは特に過大とも言えず、概ね常識的な線で設定されてきた。これは、供給実績がバブル期（表一1のS61～H2の欄）及びバブル崩壊期（表一1のそれ以降の期間）を通じて、地価動向と関わりなく概ね年間1万ha程度で安定的に推移し、見通しの方でもそれを目安にすることに妥当性があったことが最大の理由であったと推測される。見通しは後述のように専ら世帯数の増加を最大の要因としており、地価動向とは全く無関係なものとして策定されてきた。前々回までは地価は常に右肩上がりであったから、それを所与のものとして、需要も供給も一定のペースで増加するという考えに立っていたと思われる。そのことはやや大雑把な仮定とも言えるが、一応は頷けるものであった。今回は既に地価下落ははっきりしていたが、前々回までを無条件に引き継いだためか或いは上方下方いずれとも地価の動く方向の見極めが出来ず、結局それを無視することになったものであろうか、いずれにせよ地価動向は考慮に入れていない。

地価下落と宅地需給量との関係を模式的に言えば、以下の5つの現象が生じる（はずである）が、これまでのところ下のイとエは現実化せず、結局需要供給ともに↓（減少の意。↑はその逆の増加の意）方向の作用が卓越している。

ア 供給者の事業存続が困難になる（供給の↓）

イ 供給者は、事業存続又は事業清算のため、戸建て用宅地を投げ売りする（供給の↑）

- ウ 供給者は、戸建て用宅地よりも売りやす（く宅地使用面積の小さ）いマンションをより多く売ろうとする（供給の↓）
- エ 需要者は従来と同じかそれ以下の金額を、値が下がった、より広い新規の宅地（マンション敷地も含む）購入に投じる（需要の↑）
- オ 需要者は従来と同じかそれ以下の金額を、時系列的には下がったが郊外部に比べると相対的に高い大都市都心部のマンション敷地である宅地購入に投じるが、この宅地購入は戸建て用宅地より使用面積が小さいか又は新規需要としてカウントされない（需要の↓）

これはバブル期に信じられていたこと（地価が高いと宅地需給が逼迫して広い戸建て住宅に住めないが、地価が下がればそれが可能になる）が、個人の選択の結果としてはともかく社会全体の選択としては正しくなかったことを意味する。その理由は、言うまでもなく、都心部と郊外部とで価格（面積当たりの単価でなく、それぞれの場所における1戸の住宅としての単位価格）を（最広義の）利便性で割った比が、都心部側に大きく振れ、割安感が生じたことにある。

表一 1 第1次～第4次見通しによる宅地需給量と供給実績推計

（単位：ha）

期 間	S56～S60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17
第1次	62,500	60,700			
第2次		59,200	55,700		
第3次			58,000	55,000	
第4次				54,700	50,900
供給実績	55,400	52,500	54,000	28,300 (H8-H10)	
供給実績 /見通し (%)	88.6	88.7	93.1	51.7 (H8-H10)	

- 注) 1 この需給量の面積は、住宅敷地面積に細街路、プレイロット等を加えた数値（MG（ミディアムグロス）ベース）
- 2 供給実績推計は、建設省宅地企画調査室が「〇〇年度の宅地供給量（推計結果）」として把握した供給量の相当年度分。同じくMGベース。
- 3 「供給実績/見通し」の欄の「見通し」は改訂された新しい方の数値を使用。

2 第5次見通しの構成と推計手法

(1) 構成

今回の見通しも最終的にはこれまでの見通しの構成にならない、地価との関係に触れずに策定することになるかと思われる。それは、

ア 今後10年程度の期間内の地価は、継続的下落も反転上昇もありうると見られるのでどちらとも定め難いこと、

イ 地価が極端に下がって1(3)のイとエの現象が発生すれば、個人住宅の敷地使用面積が従来の水準から飛躍的に増加するが、宅地の質に関する水準の向上を見込んでも、当面はなお従来のものの近傍に止まると考えられ、世帯数が依然最大のパラメーターであると推測されること、
の2点のためである。

従って、平成13～22年度の10年間について宅地需給量を予測し、その際、前半5年(平成13～17年度)、後半5年(平成18～22年度)に分けるものとする。審議会答申の中では、1996(平成8)年～2015(平成27)年で、約13万haと見積もったが、そのうち2001～2010年分は約6.5haとなっており、(2)により精査しても概ねこの近傍の水準になるのではないかとも思われる。

(2) 推計手法の手順

基本的には従来の手法を踏襲する。

① 住宅需要量

ア 4種類の需要要因(世帯数の増加、同居・非住宅居住(寮・簡易宿泊所等に居住する最低居住水準未達の同居世帯)の解消、空家の増加、滅失住宅の補充)に基づき、世帯数の将来推計住宅統計調査等を用いて算定した住宅建設5箇年計画の計画戸数を前期5年間の住宅需要量とする。

イ 同様な手法を用いて試算した後期5年間の住宅需要量と合算することにより、今後10年間の住宅需要量を求める。

② 宅地需要量

ア ①で求めた住宅需要量から、各種調査から推計される既存宅地での建設戸数を除くことにより新規宅地必要戸数を求める。

イ 住宅形式別戸数に戸当たり敷地面積の推計値を乗じた上で、MG化率を乗ずることにより、10年間の宅地需要量(MGベース)の見通しを計算する。

なお、第4次見通しの際のMG化率は、戸建住宅1.22、共同住宅1.11、であった。

③ 宅地供給量

公共団体等を通じた調査により、公民別、事業手法別に、具体的な事業計画に基づく供給量を積上げるとともに、過去の許認可実績、土地の転用状況等から、今後の宅地の供給動向を推計し、10年間の宅地供給量(MGベース)の見通しを計算する。

④ 需給バランスのチェック

②、③で求めた宅地需要量と宅地供給量について、公民別、事業手法別に、経済社会動向、諸施策の展開状況等を踏まえた上で、需要と供給のバランスをチェックする。

(3) 見通し策定時の留意事項

基本的に前回と同様の作業を行うが、今回は以下の事項について特に留意する。

①宅地ストック改善の要素の勘案

冒頭の本年の審議会答申の趣旨に鑑み、後述のように宅地の質の水準の目標設定を図ることとしているが、これと軌を一にして、ベースとなる宅地面積を従来より向上させる必要があるのではないか。

②MG化率の改定

従来用いたMG化率を上方又は下方に改定する必要があるか。

上方に改定するという事は、宅地廻りの小公園・街路とはいえ公共施設の水準が増加し、より環境の優れた住宅地となることを意味する。

③単身・高齢者世帯の増加の勘案

従来は世帯を区分せず、全ての世帯を同一とみなし、必要な住宅面積及び敷地面積を一定としてきた。これでは、全世帯のうちの相当数を占めるに至った高齢者のみ世帯の宅地需要（＝通常ほとんど発生しないと考えられる）を反映したものとは言い難く、また、単身世帯（＝高齢者のみ世帯に比べれば宅地需要は発生するが、やはり普通世帯に比べ相当に少ない）についても同様である。従って将来世帯数の中での高齢、単身世帯の世帯の増加傾向とそれをもたらす常識的な結果とを需給モデルに反映する必要があるのではないか。

④地域毎の世帯数動向の更なる変化への対応

審議会答申で用い、今回の作業でも準拠する予定の国立社会保障・人口問題研究所（以下「人間研」という）の世帯数予測については、バブル時から平成7年頃までの地価高騰による郊外居住人口増加を将来についても同様と強調しすぎていて、その後の急激な都市居住の増加（少なくとも都区部でのマンション建設の堅調）を十分反映していないとの指摘が一部にある（例えば、平修久「都市居住の将来像に関する研究」（都市住宅学会「都市居住の将来像に関する研究小委員会1999年度」報告書所収）である。このペーパーの存在をご教示頂いた小林重敬横浜国立大学教授にこの場を借り御礼申し上げる）。人間研と別の予測を立てることは正直難しいが、この指摘をどう見るべきか。いうまでもなく、宅地需要が↓に向かう要素である。

3 「見通し」に盛り込まれるべく新しく検討される内容（予定）

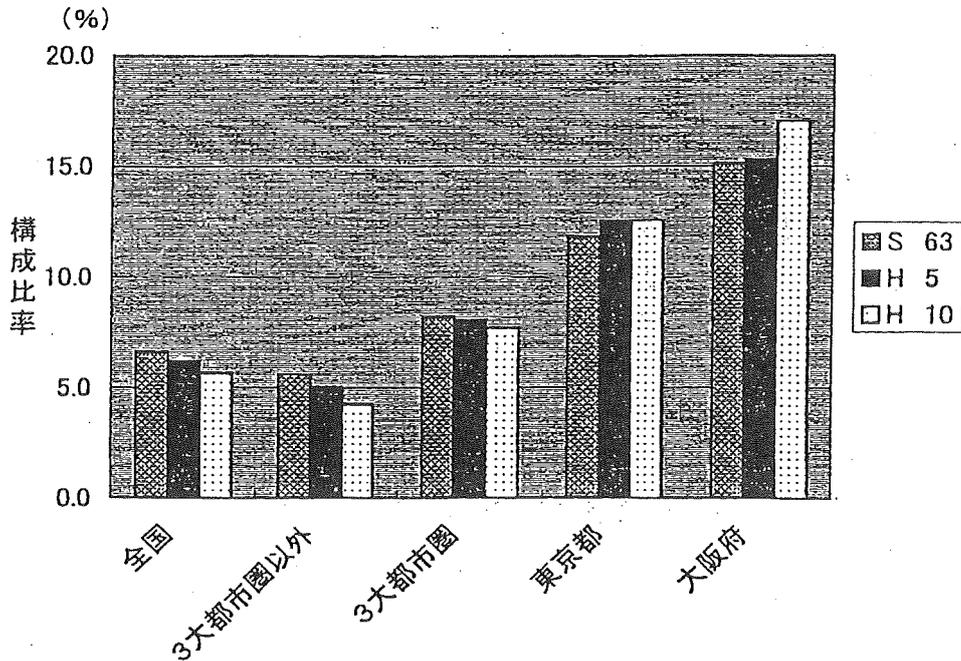
審議会答申を踏まえ、以下の項目について新しく検討する予定である。

(1) 宅地の質に関する水準の設定

宅地の「質」とは何かについて考究し始めると、答えは無限であり、数値化できないものばかりとなろう。しかし、敷地面積、接道幅員、建ぺい率の3つ及びそのセットが、外形的に宅地の質を表す最も簡明な基準と思われる。

過去3回分の住宅統計調査等に基づくクロス集計で、まず、「低い」方を見ると、例えば図-1の通りである。これは、敷地面積100㎡未満、建ぺい率60%以上、接道幅員4m未満の戸建て住宅の全体住宅戸数（H10で2,518万戸）に対する割合である。

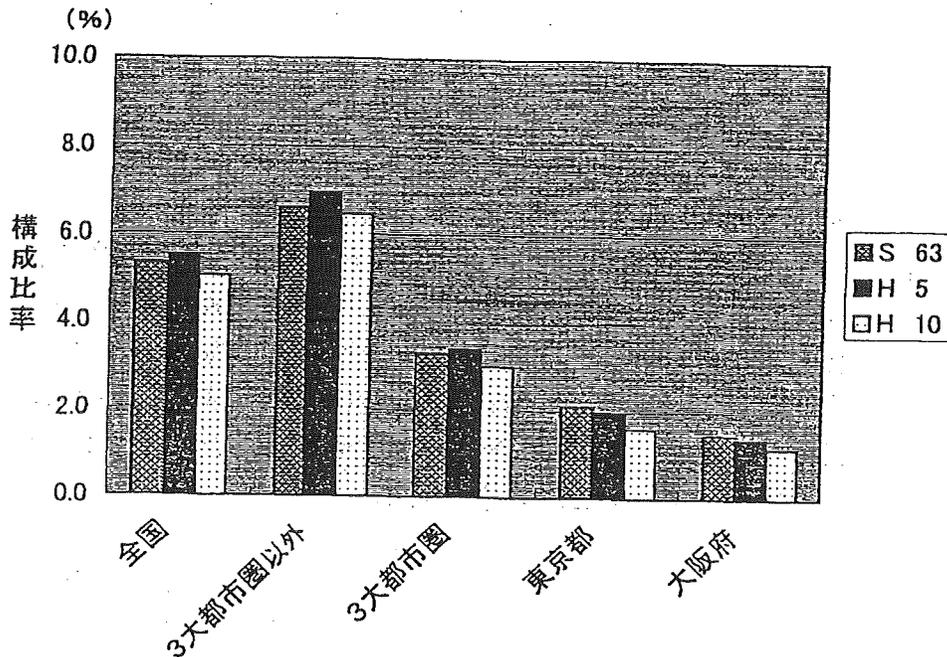
図一 敷地面積100㎡未満、建ぺい率60%以上、接道幅員4m未満の戸建て住宅の全体に対する比率の推移



(注) S63、H5＝同年の住宅統計調査から集計 H10＝同年の住宅・土地統計調査から集計

上の図では図のタイトルの条件を3つとも満たすものが、全国的にはバブル及びその崩壊過程を経て減りつつあるが、東京、大阪では逆に増加していることを示す。バブル期において全国的には郊外型戸建て住宅が増加し、その分古くからの都市内にあるであろうこうした住宅が割合としては減ったであろうが、東京、大阪に限れば逆であり、それは、バブル期の地価上昇→戸建て住宅の敷地面積減という現象と、バブル崩壊後の地価下落→都心よりの地域でより狭い敷地の住宅を求めるとい現象の相乗効果であつたと推測される。こうした住宅を、最低水準に達しないものと断定することは、大いに躊躇される。特に東京、大阪においては「常識的な」もので、そこに住むことを特に「不幸」と感じている人は稀であろうから、我々の問題設定自体が或いは間違っているのかもしれないが、例えば東京都住宅政策審議会の平成12年7月の資料では、都区部で戸建て・長屋建てで敷地面積100㎡未満のものが全体の7割以上となっている区は6（千代田、中央、台東、墨田、江東、荒川）であり、50㎡未満のものが25%を超える所も5（千代田、中央、台東、墨田、荒川）あるが、さすがにここまで来るとこのままで良いのかという疑問は生ずる。

図一 2 敷地面積300㎡以上、建ぺい率40%未満、接道幅員6m以上の戸建て住宅の全体に対する比率の推移



図一 1 とは逆に、「良い」方の例の推移である (S 63、H 5、H 10 は図一 1 の (注) と同じ)。欧米の大都市近郊の住宅市街地では、別に素晴らしく高い水準とは言えないものであるが、東京、大阪では 1～2% である。これを以て直ちに新しい宅地の質的目標とはし難いが、何らかの形で望ましい水準設定をしない限り、いつまでもこの状態が継続することだけは確かである。

(2) 年々の宅地供給量減少に伴うディベロッパーの保有に係る素地量の把握

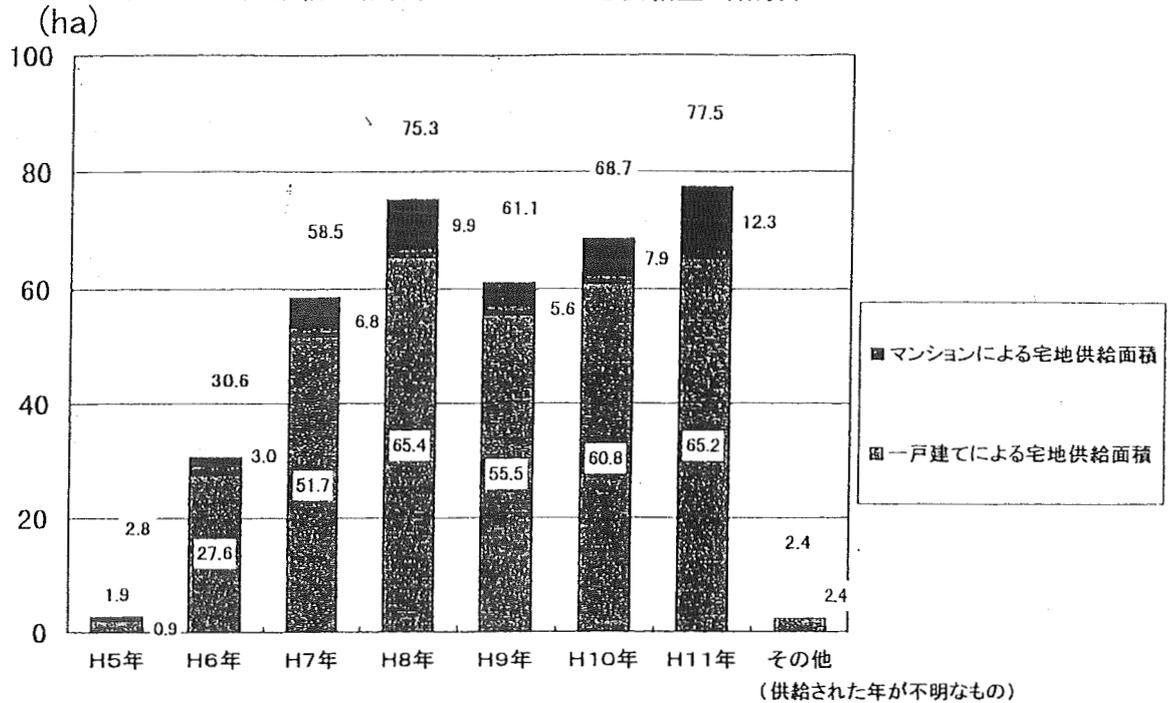
宅地が供給されている大都市地域周辺の、保有素地の量に関する状態を把握し、これと年々の宅地供給量との対比をすることにより、あと〇年分の宅地供給余力があること等の提示を行い、それが適正在庫を超えているかどうかの検証も行う。

(3) 定期借地による宅地供給量推計

定期借地権付住宅の戸数は、定期借地権普及促進協議会 (<http://www.teishaku.com/>) から逐次発表されているが、面積ベースで将来推計を行う。最近 2、3 年では年間 60～80 ha で (図一 3)、全宅地供給量の 1% 弱程度である。分母が減り気味で分子の伸びが比較的堅調なことから、そうそう無視はできないだろう。

定期借地権付住宅は、価格上の優位さ (近隣の同面積換算の物件比較で、戸建て定期借地権付住宅は普通の住宅の 55% 相当) によるものと推定されていて、ここで推計する際にも、価格の要素 (地価の更なる下落による購入時点での絶対的金額差の減少) が関係しないはずはないが、2 (1) と同様に除外する。

図-3 定期借地権付住宅による宅地供給量（概算）



資料: 全国定期借地権付住宅の供給実績調査報告書(平成12年6月定期借地権普及促進協議会)
第4次宅地供給長期見通し調査(平成8年3月 建設省宅地企画調査室)

(4) 開発型証券化等による宅地供給量推計

筆者は(財)民間都市開発推進機構・都市研究センター在職時に同僚と共同で、10年間での我が国における商業用不動産の証券化総額見込み(15~20兆円)を算出したことがある。それにどれだけの確実さがあったかどうかはともかく、近年の証券化の動きは凄まじい。平成12年8月7日付け日本経済新聞朝刊は、去年の証券化額が2,500億円、12年1~8月期で5,330億円と報道する。瓢箪から駒と言うのも憚られるところではあるが。

特定共同投資事業では戸建て住宅分譲が数件あり、マンションの開発型証券化もある。着手~販売が2、3年程度であれば、不確定要素が強く証券化に向かないとも言えず、証券化も可能であろう。これも(3)同様少ないと思われるが、推計に値する。

(5) 宅地供給量の経済的意味の把握

見通しの意義は正直薄れている。しかも今回は、見通し結果が従来より相当減少する。これが行政施策に何ら結びつかないのなら無意味であるが、これの経済的効果は世間的には無意味ではない。見通しに面積当たりの造成費を乗じると、建設投資額が推計される。更に(売り出し価格予測は難しいので)素地代等を加えることで、土地市場の中での宅地の譲渡代金の額が推計され、宅地市場の経済全体の中での位置付けも解ることになる。

終わりに

以上、この研究会での問題意識を紹介させて頂いた。委員各位のご指導を仰ぎつつ、的確な検討結果をとりまとめたいと考えている。

[ばんば てつはる]

[建設省宅地企画調査室長]