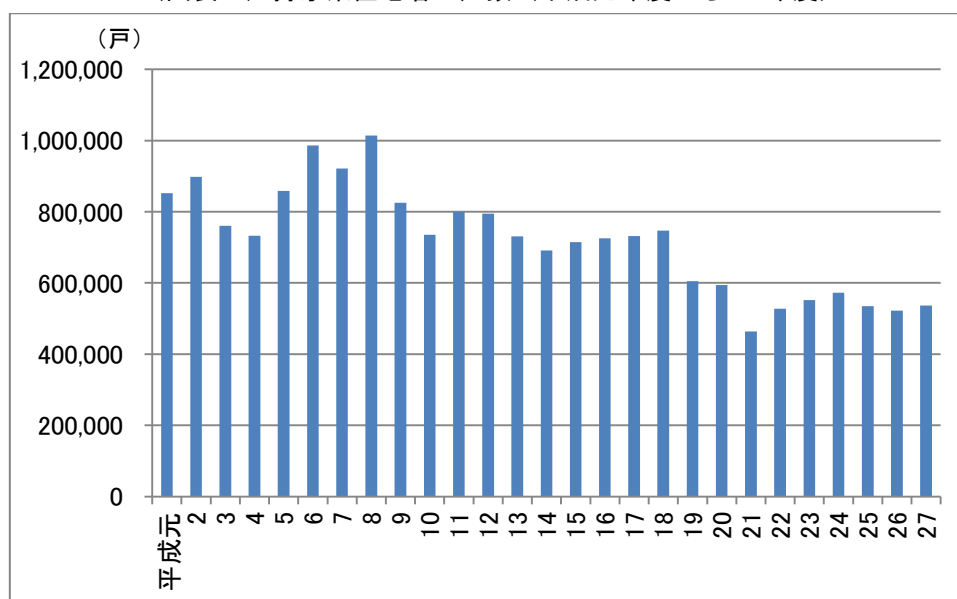


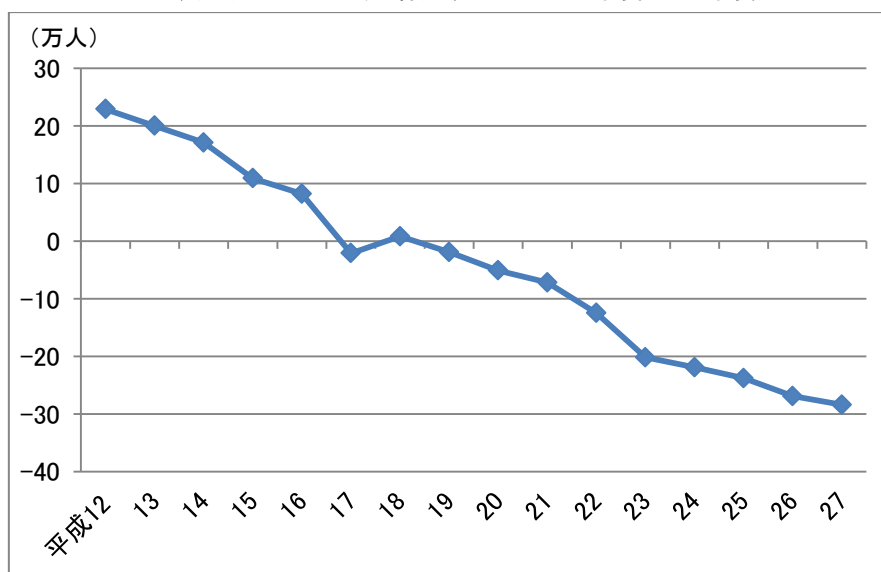
平成以降（元年度から27年度）の持家系住宅着工戸数を見ると趨勢的な低落傾向を読み取ることができる。これは言うまでもなく、人口数の増加が頭打ちとなり、2008年（平成20年）以降減少に転じたことの影響が大きい。

（図表1）持家系住宅着工戸数（平成元年度から27年度）



（注）国土交通省「新設住宅着工戸数」による。

（図表2）人口の自然増減数（平成12年度～27年度）



（注）厚生労働省「人口動態統計」による。

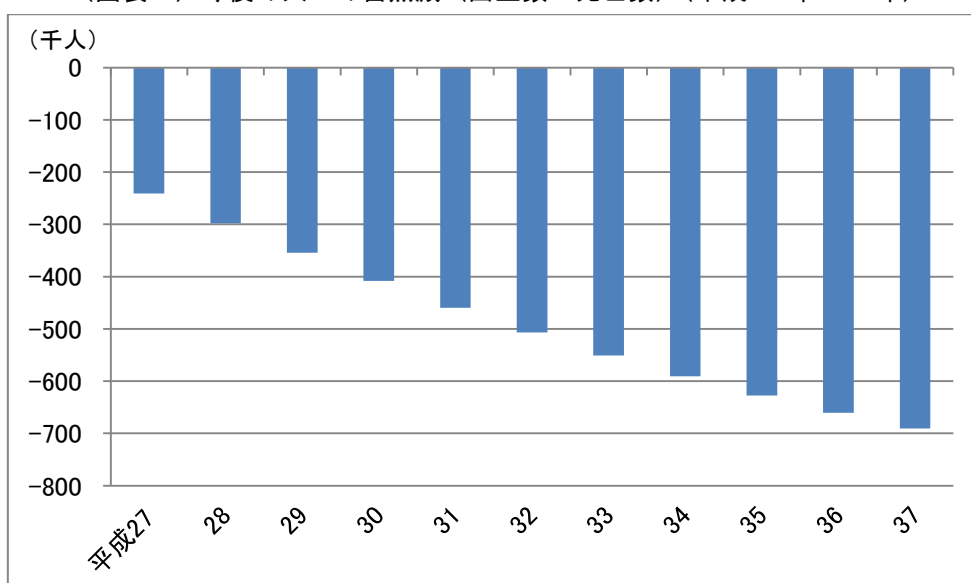
ちなみに、両者の相関（平成12年～27年）を見ておくと、持家系着工工数（Y）（万戸）と人口の自然増（人）との関係は以下のとおりであり、人口の自然増減が平均的に、その2分の1の持家系着工戸数の増減につながっている。

$$Y = 65.0 + 0.50X, \text{ 相関係数} = 0.67, \text{ 推計期間 (平成12年度～平成27年度)}$$

(41.1) (5.4)

今後ともマクロ的な人口減はさらに拡大しつつ継続することは確実なので、この趨勢に大きな変化は生じにくいであろう。

(図表3) 今後の人口の自然減（出生数－死亡数）（平成27年～37年）



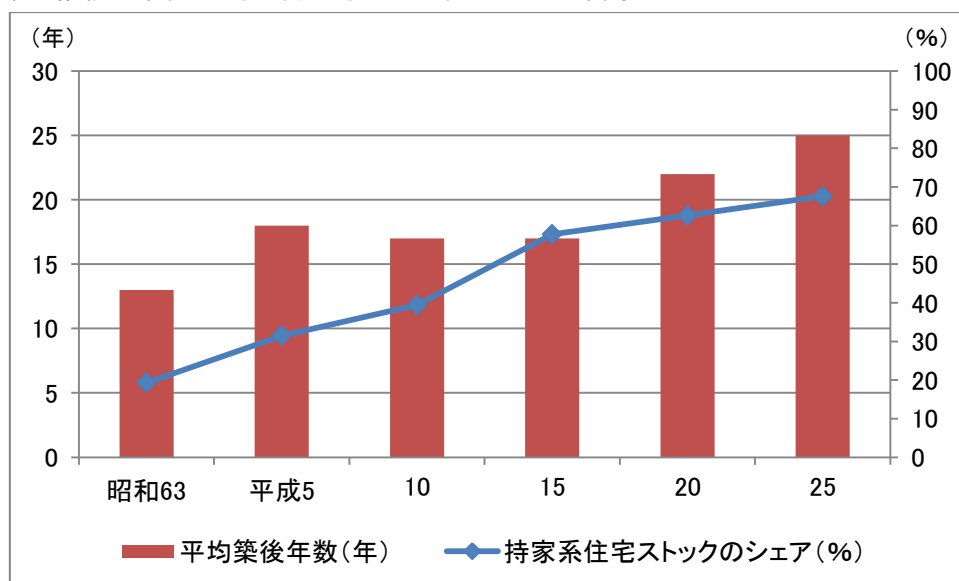
(注) 1. 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成24年1月)による。  
2. ここでは各種の仮定を置いた推計中「出生中位、死亡低位」の推計値を表示している。

ところで持家系着工戸数は人口増減要因ばかりではなく、住宅ストックの動向による影響を受ける。一般に住宅のストック増は他の要因に変化がなければ、建て替え戸数の増加要因になる。しかし日本では戦後の劣悪な木造住宅が昭和40年代から50年代に急速に姿を消し、加えてマンションが居住形態として大きく普及したため、現在は住宅ストックの耐用年数が伸び、次第に建て替え需要の平準化が進んでいるとみられる。このことは建て替え戸数の減少要因になる。

5年毎に行われている住宅土地統計調査（総務省）により、昭和63年以降5回の専用の持家系住宅データを分析すると、概ね新耐震基準を満たすと言われる昭和56年以降に建築された住宅ストックの割合は、昭和63年時点では16%であったが、平成25年には70%に近づき、この25年の間に大きく増加した。また住宅ストックの平均築後年数を推計すると、戸建て住宅の質の向上、マンションの普及等を反映して、この25年間に概ね倍に伸びた。これらはいずれも、住宅の平均的な耐用年数の伸長を通じて毎年の建て替え需要を平準化させる作用があり、ストック増のスピードが落ちていることと合わせてみると、両者の要因から年間の持家系住宅着工戸数は当面は抑えられる方向に作用しよう。

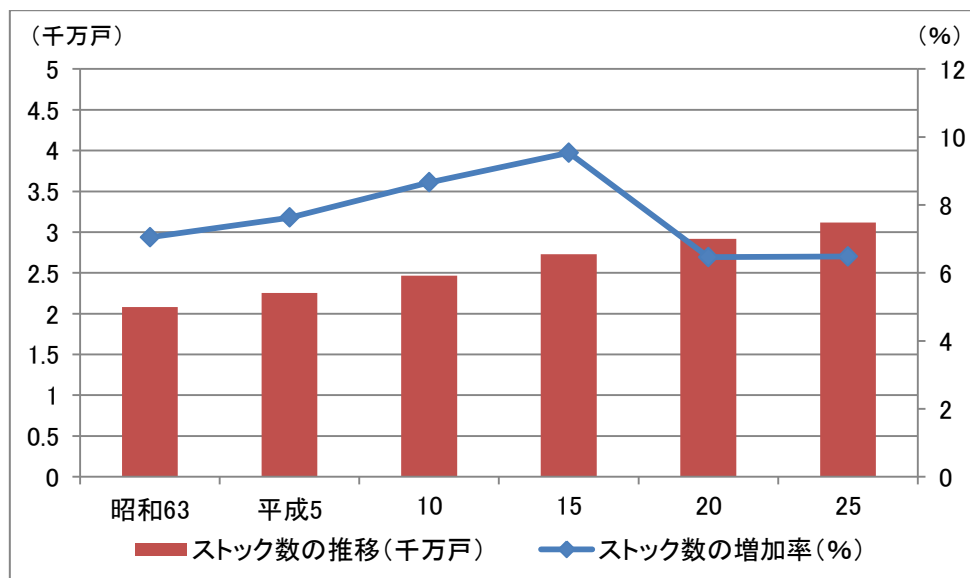
もともと、住宅需要はその時々金利環境や、特に景気対策との関係で短期的に変更されやすい住宅に係る所得税、相続・贈与税制の動向等により、駆け込みや買い控えが生じやすい環境にあり、その部分の増減については、その時々条件に即した検討が必要である。

(図表4) 昭和56年以降に建築された持家系住宅ストックのシェア(%)と持家系住宅ストックの平均築後年数の推移(昭和53年以降5年ごとの住宅土地基本調査)



(注) 1. 住宅土地基本調査(総務省)による。  
 2. 平均築後年数は、建築時期別持家系住宅ストックの累積割合から中位値を試算し、築後年数を計算した。

(図表5) 持家系住宅ストック数(千万戸)の推移とその増加率(%) (昭和63年以降5年ごとの住宅土地基本調査)



(注) 総務省「住宅土地基本調査」による。

(荒井 俊行)