

持家住宅投資の変化と将来

要 旨

少子高齢化が進む中で住宅に関する人々の意識も「持家・一戸建て」志向から多様化している。また、持家のストック化が進む中で、持家着工戸数は伸び難くなっている一方、中古・リフォーム市場の拡大が予想される。住宅が、人々のライフサイクルに即応し、充実したものとなるために中古・リフォーム市場の整備が望まれる。

民間住宅投資は、建設活動による直接的な効果にとどまらず、入居に伴う家具調度品や家電製品など耐久財等需要を誘発し、経済への波及効果は大きい。

また、住宅投資は、国民生活に最も身近かつ不可欠な社会資本の形成としての意義を持ち、経済政策上も重要な支援分野であった。さらに住宅取得のための金融資産蓄積や住宅ローンは、個人金融分野で重要な要素となっている。

しかし、バブル期まで実質GDPの6%程度を占めていた民間住宅投資も、90年代に入って構成ウエイトが低下し、2000年には約4%（38%）を占めるに過ぎない。住宅着工戸数もピークの90年の170.7万戸から2001年には

117.3万戸まで減少している。

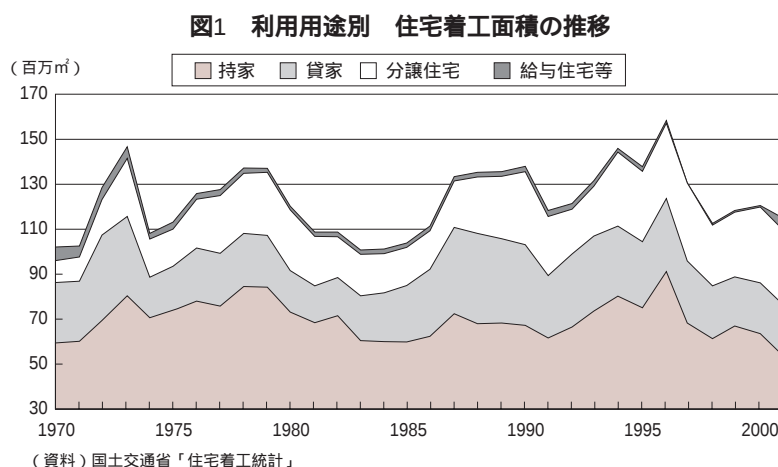
これに対して、世帯数を大幅に上回る住宅が存在するなど住宅ストックが、表面的にはすでに充足している。その一方で、少子高齢化に伴って住宅需要は成熟化していくことが予想される。

住宅市場は今後、どのように変化していくのであろうか？

本稿では、住宅着工の中でも全体に占める割合が戸数では約4割、面積では約5割を占める持家投資をめぐる環境の変化を整理する。

（1）持家着工の要因変化

図1は、住宅着工について利用用途別にその推移を見たものである。



ここでの、持家とは建設主が自分で居住する目的で建築するものをいう。貸家は、建設主が賃貸する目的で建築したものであり、分譲住宅は建売または分譲する目的で建築するものを表す。給与住宅は、会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するものである。1970年代は持家建設の比率が戸数・面

積ともに圧倒的に大きかったが、1980年代後半は貸家や分譲の比率が増した。1990年代は持家、貸家ともに、消費税率引き上げの直前年の1996年に急増したが、それ以後、戸数・面積ともに減少傾向にある。

従来、「住宅双六」と呼ばれる借家→マンション→新市街地における戸建住宅取得の住み替え行動が顕著であった。双六のあがりに当たる戸建住宅取得については、世帯主が30代のカップルが中心的購入層であった。

図2は、この世帯の動態を表す指標として婚姻件数（結婚から6～8年経過した世帯が持家取得層となると言われる）を用い、持家着工戸数の推移と見比べたものである。この結婚から6～8年経過した世帯の平均数は、1994年に底を打った後増加に転じているため、持家着工戸数の引き上げ要因になるはずである。しかし、図2で見る限り、その関係は崩れていると思われる。

ここで更に、従来の持家着工パターンが存続しているか否かを持家着工関数を用い、時間の経過とともに変化をみることで、チェックしてみよう。持家着工数を婚姻件数、実質住宅地価変動率、所得の伸びで説明するモデルを採用した。1970年代から近年にかけて構造的変化が生じたかどうかを確認するために終了年次は2000年においたまま、開始年次を後にずらして計測するという方法をとった。

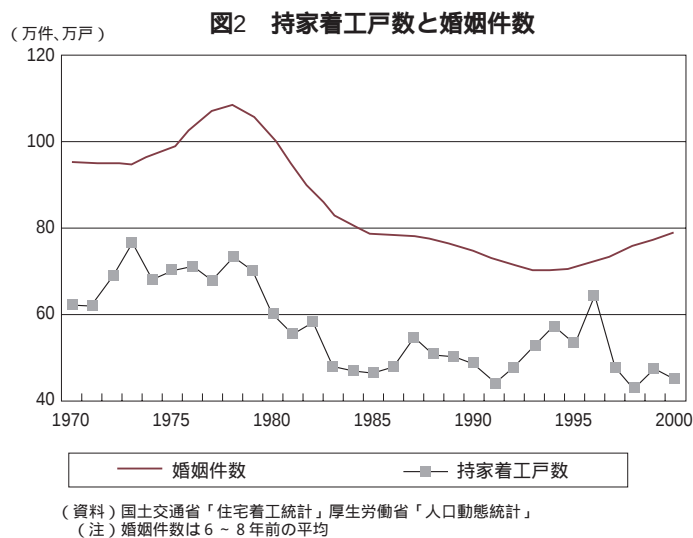
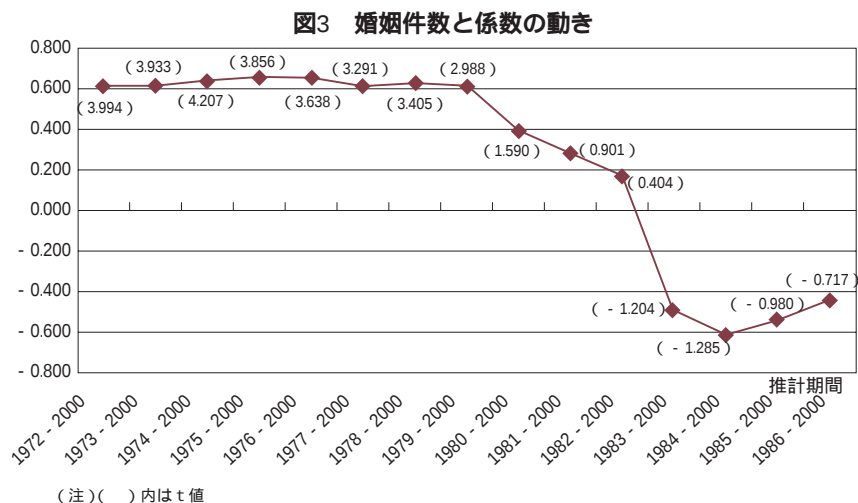


図3はこの結果を表したものである。1980年以降から婚姻件数と持家着工戸数の関係が弱くなっているばかりか、婚姻件数が増えると持家着工戸数が減少するという動きも見られるようになった。従来の婚姻件数と持家着工戸数の関係は希薄になっている。

住宅金融公庫の利用者のデータによると、マイホーム新築融資利用者は現在でも30代後半が中心である。それにもかかわらず、婚姻件数が効かなくなった背景としては、(1) 価値観の多



様化により家を持つことが人生の目標としての価値を低下させていること、(2) 少子化により世帯員数が少なくなったことにより大きな戸建てへ移り住む必要がなくなったこと、(3) バブル崩壊後の中古住宅下落によって住み替えが難しくなっていることなどが考えられる。

では、1980年代以降の持家着工戸数の動きはどのような要因から成り立っているのだろうか？

住宅総数が総世帯数を上回った（1968年が分岐点）ことから、「量から質の時代」を迎えた

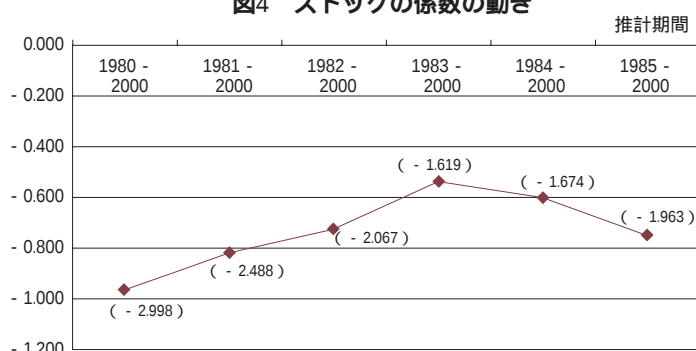
といわれて久しい。そこで、持家ストック（総務省「住宅統計調査」と建設省「住宅着工統計」から推計）を先ほどのモデルに婚姻件数に変えて挿入し、重要な要因となっているか、前回と同様の方法で試みた（図4）。

1982年以降、統計学的に有意とは言えないものの、符号条件や係数は安定している。この結果は、持家ストックが効いていないというよりは、モデルが1990年代の低金利や1997・98年の消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動減を加味していないためと考えられる。

そのため、更に住宅金利、1996年の消費税引き上げ前の駆け込み需要ダミー、97・98年の反動減ダミーから成るモデルを計測してみると統計学的に持家ストックは、持家着工戸数の動きと密接な関係があることが明らかになった（表1）。

持家ストックの蓄積は、基本的には住宅投資への投資抑制要因となり、将

図4 ストックの係数の動き



(注)() 内はt値

表1 1980年代以降の持家着工関数

係 数	金利	96ダミー	97・98 ダミー	ストック	調整済み R ²
1980 - 2000	- 0.078	0.212	- 0.112	- 2.223	0.486
1981 - 2000	- 0.071	0.211	- 0.117	- 1.933	0.468
1982 - 2000	- 0.068	0.210	- 0.119	- 1.761	0.450
1983 - 2000	- 0.061	0.208	- 0.127	- 1.368	0.508
1984 - 2000	- 0.062	0.209	- 0.124	- 1.483	0.507
1985 - 2000	- 0.064	0.211	- 0.120	- 1.643	0.520
t 値	金利	96ダミー	97・98 ダミー	ストック	D.W.
1980 - 2000	- 2.463	2.396	- 1.644	- 2.953	1.015
1981 - 2000	- 2.286	2.450	- 1.754	- 2.530	1.105
1982 - 2000	- 2.110	2.410	- 1.764	- 2.179	1.117
1983 - 2000	- 2.063	2.628	- 2.059	- 1.801	0.915
1984 - 2000	- 2.055	2.569	- 1.960	- 1.840	0.931
1985 - 2000	- 2.087	2.565	- 1.877	- 1.972	0.989

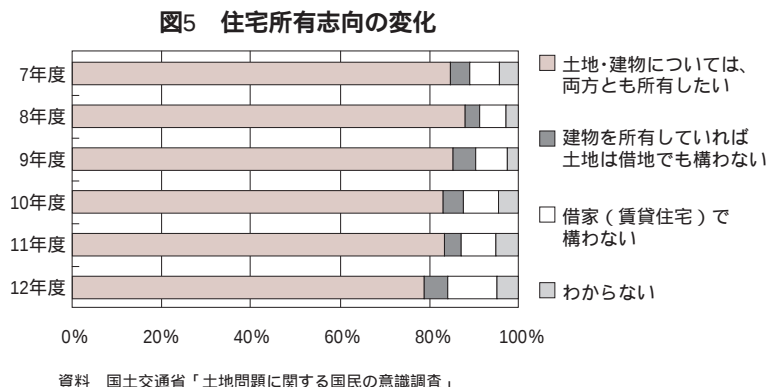
来的にも影響力を増すと考えられる。

その一方で、持家ストックの増加は、中古、リフォーム市場の拡大など住宅関連市場に変化をもたらすことが期待される。人々の住宅への志向変化と絡めて、今後の住宅市場を以下で考えることとしたい。

(2) 変わる住宅への志向

「平成12年度土地問題に関する国民の意識調査」(国土交通省が調査)によると、住宅の所有志向について「土地・建物の両方とも所有したい」と答えた割合は、全体の79.2%となっており、現在も持家志向の根強いことを表している。

しかし、その傾向は徐々に弱まってきている。



当調査を開始した平成5年度の83.3%と比べると、▲4.1ポイント低下し、調査開始以来、初めて8割を下回る結果となった(図5)。

所有したいと回答した人を対象に、その理由を調査したところ(複数回答) 家族に残したいから...44.9%、借家・借地では不安定であり満足できない...39.8%、土地・建物は有利な資産だから

...39.4%、の順に回答が多くなっている。

直近では40%を下回った「土地・建物は有利な資産だから」と回答した件数は、平成5年度～9年度までは、概ね50%以上に達していた。それに比べ、10%以上の急低下となっており、急激な住宅取得への志向変化が見られる。

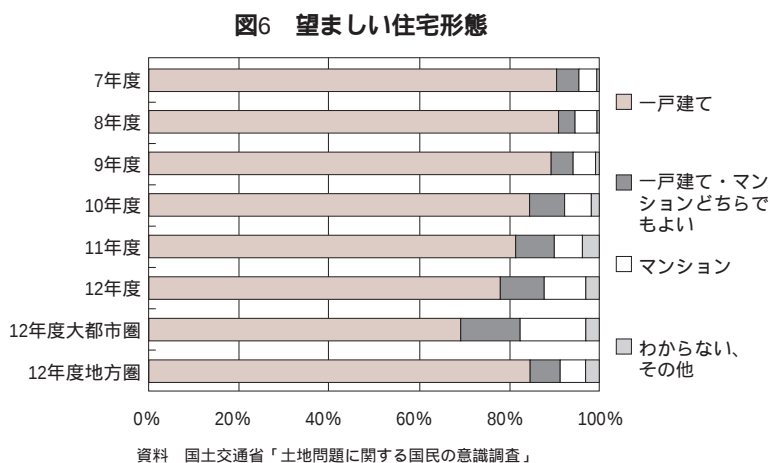
また、「土地は預貯金や株式よりも有利な資産か」という設問に対しても、調査開始時の平成5年度には「そう思う」と回答した人が全体の61.8%を占めていたのに対し、12年度は34.2%に減少しており、「そうは思わない」の38.8%に、初めて逆転される結果となった。

特に、地価下落の影響が大きい東京圏と大阪圏で「そう思う」の比率が低下している。資産

形成の一つとしてよりも、むしろ本来の目的である住居の利用価値を考えて、土地や建物の保有を志向する割合が高まってきている。

住宅取得の動機が、よりライフスタイルや利用価値に見合った堅実なものとなっているといえよう。

それでは、住宅所有志向の人々は、どのような住宅形態を望ましいと考



えているのだろうか。

この意識調査では、一戸建てが望ましいと回答した人の割合は77.9%と、大きなウエイトを占めてはいるが、過去5年間で▲12.3ポイント低下している（図6）。

また、居住地別にみると、地方圏では84.6%と一戸建て志向が根強いのに対し、大都市圏（東京、大阪、名古屋）では68.9%と、かなりの差がある。

以上のように、経済環境の変化に対し柔軟に備えたいとの姿勢とともに、少子高齢化等による世帯構成の変化を反映した結果がうかがわれる。志向面からも、持家取得、特に一戸建てへの取得意識が、弱まってきている。

（３）地域別に見た持家着工動向

都道府県データをもとに、地域別の持家着工動向の変化を、1990年代前半と2000～2001年平均の比較から見ると、北海道、東北、中国、九州地方での着工ウエイト低下が見られる（表2）。

この変化の要因を、都道府県データから分析すると、前述の全国単位の結果とは相違するが、

表2 地域別持家着工ウエイトの動向

地 域	1991 - 1995年 合 計	2000 - 2001年 合 計	ウエイト 増減	年平均 減少率
北 海 道	5.1 %	4.2 %	- 0.9 %	- 32.5 %
東 北	9.5 %	8.9 %	- 0.6 %	- 23.1 %
北 関 東	7.9 %	7.8 %	- 0.1 %	- 19.1 %
南 関 東	20.9 %	22.2 %	1.4 %	- 12.8 %
北陸・甲信越	8.7 %	9.1 %	0.4 %	- 14.1 %
東 海	13.0 %	14.4 %	1.4 %	- 9.2 %
近 畿	12.7 %	13.5 %	0.8 %	- 13.0 %
中 国	6.3 %	5.8 %	- 0.5 %	- 24.9 %
四 国	3.4 %	3.5 %	0.1 %	- 15.7 %
九州・沖縄	12.4 %	10.4 %	- 2.0 %	- 31.3 %
合 計	100.0 %	100.0 %	-	- 18.1 %

結婚6～8年の婚姻件数の影響が示される。

一方、実質県内総生産などの所得要因や単純な世帯数増加などは必ずしも影響を見出せない。

すなわち、持家着工の減少の大きい地方では、持家取得対象の年齢世代となる世帯数が減少しており、それが最近の持家着工と関係していることが推測される。

取得対象の年齢人口が減少し、親等の住宅相続が可能な世帯が多くなっている状態に加え、空家等の増加から賃貸住宅の選択が拡大している地方では、持家着工が長期低迷に転じている可能性がある。

またそれは、日本全体の動きの先取りでもある。

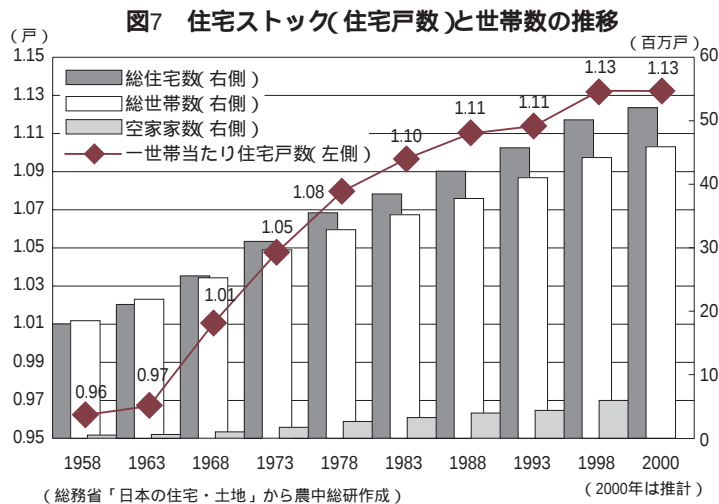
（４）住宅ストック蓄積と中古市場

現在、住宅戸数は52百万戸と推計され、そのうち、6割が持家住宅世帯である。また、住宅戸数は世帯数を1.1倍以上（1.13）上回り、6百万戸近い住宅が分譲住宅在庫を含め空家となっていると推定される（図7）。

持家ストックの蓄積は、再建築戸数の増加という部分では持家着工の増加要因となるが、全国的に世帯数を住宅戸数が上回る状態となっていることは、住宅への志向変化とともに、中古購入など新しく住宅を建てるという以外の選択を可能とし、持家着工の抑制要因となる。

持家ストックの増加が中古住宅市場の発達を促し、新たに住宅を建築する動きと競合的に作用するようになる可能性がある。

中古戸建て市場について正確に把握し



す動きが増加すると予想されるからである。「住宅金融月報No.568」によると、(1)近年マンション購入者に占める50代以上の割合が1割程度占め、増加傾向にあること(2)彼らの購入前の居住状態が50代の31.9%、60歳以上の55.0%が「持家」であったことなどから、加齢に伴い持家一戸建てからマンションに住み替える者が一定規模でできたと推察している。

このような状況の中で、中古戸建て

ている統計はないが、平成13年度版「東京都住宅白書」によると、2000年に中古住宅市場に出された戸建て住宅(新規登録件数)は16,934件で前年比+8.4%である。これは、2000年の東京都内の持家着工戸数(25,467戸)の66.4%に当たる。しかし、成約件数については3,546件で新規登録件数の2割、持家着工戸数の13%程度でしかない。

また、中古マンションの新規登録件数に対する成約件数の比率が26%であるのに比べると、戸建て住宅はやや買い手が見つかり難い状況にある。

市場の推移としては、1990年代を通じて取引件数が横ばいであり、とても持家着工戸数と比肩する水準には至っていない。これは、一つには、中古住宅のイメージが「キッチン等が古い」「入居後のアフターケアに不安」などというネガティブなものが多く、契約率の低さにも見られるように、需要が弱いためと考えられる。

しかし、供給面では今後中古市場に出される戸建て住宅が増加すると考えられる。それは、高齢者が維持に手間のかかる戸建て住宅を手放

市場が発展していくかどうかはその価格形成が非常に重要な要因となる。もし、中古戸建て住宅のイメージが「古く、入居後のアフターケアに不安」というマイナス面が改善されず、供給者が良質な中古戸建て住宅を市場に提供してもそれに見合う価格付けがされない場合、いずれ持家を売却しようと思っている所有者はその持家のメンテナンスをするインセンティブを失い、結局悪質な中古住宅しか市場に出回らないことになる。そのため、中古市場はいつまでも発展しないという事態になる。

この問題に対し、2001年4月から(財)住宅保証機構(以下、機構)が「中古住宅保証制度」を開始した。この保証の仕組みは、中古住宅の売主からの申請により、機構が検査と保証を行い、欠陥が発見された場合修理に要する費用の大部分の保証を行うというものである。この機構の保証を受けるためには一定の要件を満たしていなければならない、これが中古住宅の品質を保証するものと期待されている。

住宅金融公庫の調査から、公庫融資を利用して中古戸建て住宅を購入した世帯(2000年度)

の平均年齢は40.8歳、平均年収は664.3万円であった。この世帯が、同調査によるマイホーム新築融資利用者（平均年齢39.9歳、平均年収684.5万円）の平均像と大きな違いがないことは、今後中古住宅保証制度がうまく普及し中古市場が成長するならば、マイホーム建築や戸建て建売住宅と代替関係が強まることを示している。

（５） 拡大するリフォーム市場

持家ストックが増加する一方で、少子化が進むということは、相続予定のある住宅・土地などがある人々の増加を意味する。実際に「調査研究期報」によると、首都圏（東京都心から50km）の居住者30歳から69歳を対象に行ったアンケート結果から、首都圏に居住して2代目以上になる人々の割合は年齢が若いほど高く、この首都圏2世の64.5%が相続した（あるいはすべき）住宅・土地を持っていると答えている。

相続をきっかけに住宅・土地などを人々が所有するということは、「住宅双六」の「新市街地における戸建住宅取得の住み替え行動」が崩れつつあることを示すものである。これは再建築の場合を除き、持家着工戸数増加につながらない。

しかし、住宅を永く利用するというインセンティブを増すことにつながるため、リフォーム需要を喚起すると思われる。現在のところ、リフォーム市場を統計として把握できていないが、増改築に設備修繕・維持関連費用、家具・インテリア等費用を加えた広義のリフォーム市場の規模を1999年で、住宅リフォーム・紛争処理センターでは7.5兆円と推計している。

「リフォームアンケート調査」（2000年度住宅リフォーム・紛争処理センター）によると、今後のリフォームで「内装」（56.2%）、「台所の設備改善」（48.2%）、「浴室の設備内容」（42.3%）、「間取りの変更」（40.1%）、「便所の設備改善」の計画が上位を占めている。これらのニーズは、水まわりのリフォームと居住空間のリフォームに大まかに分けられる。

このニーズに対応し、近年では既存のスペースを「広く」見せるとか、既存よりも収納容量が「増える」といったリフォーム用資材・商品が増えてきている。

また、リフォーム市場参入業者も住宅メーカー、地場工務店だけでなく、住宅設備機器メーカー、ガス会社など広がりをもってきている。

しかし、リフォーム価格は業者によって差があることが、消費者にとってその利用を躊躇させる要因となっている。そのため、比較可能な価格とサービスの形成が求められている。また、リフォーム後の資産価値の改善については前述の（財）住宅保証機構の検査機能の向上が望まれる。

（６）中古・リフォーム市場の活性化 のため政策支援強化を

持家ストックの蓄積や社会経済状況の変化の中で、人々の住宅に対する価値観も大きく変わる転換期を迎えようとしている。今後、中古・リフォーム市場の発展により、人々がライフスタイルに合わせた住み替えや、より経済的に住宅リフォームをおこなうことが可能となれば、金銭面だけでなく、長く居住した地域でのコミュニケーションを継続できるという心理面から

も、豊かさの実感が増すのではないだろうか。

また、中古住宅やリフォーム市場の拡大は、新たな雇用創出とそこに参入する企業に収益機会をもたらす。

環境面では、同じ住宅を改良しながら出来るだけ長く住み続けることによって、住宅資材の節約がはかられ、環境負荷を軽減できる意義がある。

これまで住宅取得の支援政策は、新築住宅取得に傾斜している面が強かった。このようなメリットを考え、中古住宅の流通市場整備やリフォーム拡充のため、より強力に政策支援をおこなう必要がある。

まず、金融・融資面では、可能な返済期間（現状は原則、最長20年以内、優良中古住宅でも25年以内）の延長など、優良中古住宅向け公的融資の新築並みのあつかいが求められる。リフォームローン制度についても拡充が必要である。

税制面でも、現状、中古住宅にかかる登録免許税等は、新築住宅の租税特別措置による優遇に比べ高い。これを同一条件とすべきだろう。

中古住宅市場の整備対策では、前述のように、中古住宅の簡易・低コストでの検査および品質保証制度に公的な支援強化をおこなうべきだろう。その上で、検査記録や補修履歴に基づく価格査定システムの標準化の導入が進められることを期待したい。

そのような検査・品質保証・査定標準化の制度構築の上で、インターネットなどを利用したオークション市場や情報交換の場を整備することが重要である。

リフォームについては、一定の信頼性保証を

受けたリフォーム業者の情報提供システムを業界レベルでおこなう価値がある。また、リフォームの低コスト化を推進するため、リフォームを前提にした設計や資材開発が急務である。

2001年8月の住宅市場整備行動計画（アクションプログラム）の策定に続き、2001年11月には住宅市場研究会を国土交通省は設置した。住宅ストック蓄積によって住宅市場も成熟化を迎えている。中古、リフォーム市場の拡大に伴うビジネスチャンスは大きいと思われ、それに対応した官民の取り組みが重要であろう。

（田口さつき ほか国内経済金融班）

（参考文献）

- ・横谷有加里（1999）「平成10年度公庫融資利用者調査結果の概要」『住宅金融月報』No.568
- ・（財）住宅保証機構企画・研究部 国土交通省住宅局木造住宅振興室（2001）「中古住宅保証制度の創設について」『住宅金融月報』No.593
- ・（株）矢野経済研究所 ハウジング・ライン編集部（2001）「住宅リフォーム市場の現状と将来像」『住宅金融月報』No.595
- ・東京都庁「東京都住宅白書」（2001）
- ・小池信子（2001）「今後の住宅宅地マーケットを左右する「30代」と「首都圏2世」」『調査研究期報』No.129
- ・住宅金融公庫 利用者調査報告