これからの住宅需要を考える　(1)

～団塊ジュニア世代の動向が住宅需要決定のポイント～

渡部　喜智（わたなべ　のぶとも）

（要　旨）

平成15年におこなわれた総務省『住宅･土地統計調査』によれば、空き家率は上昇をたどっており、貸家を含め住戸数の面に限れば充足から余剰化の可能性もうかがわれる。

中期的には、人口ボリュームの大きい団塊ジュニアの自己住宅取得が住宅投資の底上げ要因になると期待される。その半面、新成人人口が2010年には2000年に比べ年間40万人程度減少することが予測されるなど、若年人口の減少から借家需要の減少が懸念される。少子化を伴いながら人口減少時代に入っていく中で、地域における借家需要見通し、借家立地の優劣度などを踏まえ、より投資採算を重視した借家経営が重要になると思われる

住宅の国勢調査

平成15(2003)年10月におこなわれた『住宅･土地統計調査[1]』の公表が始まった。同調査は、総務省が昭和23（1948）年から5年ごとに調査を実施。全国の約400万世帯を抽出し、調査票を配布。調査員が実地調査をおこない、その結果を集計し、全数推計したもの。こうした全国的な住宅の居住状態、所有･借家の区分および建築状態などを調査するのは同調査が唯一であり、住宅の国勢調査というべきものである。

最終的には市町単位のデータまで発表され、地域の住宅事情まで分析が可能となるが、とりあえず、21世紀初めの、わが国のマクロ的な住宅事情のあらましを見ることとしたい。

[1] 下記で解説･データ等を見ることが出来る
http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm

空き家率は上昇継続

平成15年10月の全国の総住宅戸数は5，387万戸。これに対し、総世帯数は4，722万世帯。一時的現住者等を除く居住世帯が4，684万世帯である。前回(平成10年、以下同じ)に比べ、居住世帯数が292万戸増加したが、住宅数はそれを上回る362万戸増えた(以下、表1)。

その結果、空き家は、前回に比べ83万戸増加し、約660万戸になっている。計算上、「空き家÷総住宅戸数＝空き家比率」は11．5%から12．2%に上昇した。ちなみに、空き家のうち、賃貸･売却目的住宅は398万戸（そのうち賃貸目的の空き家は368万戸）であり、同空き家比率＝「空き家÷（借家世帯数＋空き家）」は18．8%に高まっている。

ただし、当調査には空き家に関する建築年数や設備等の情報がないので、設備･居住性などから実際に居住可能な借家がどの位あるのか、疑問点も残る。実地調

表1　わが国の住宅事情推移　　(万戸，%)

項目／年次	総住宅数	空き家住宅		うち、賃貸･売却用住宅		うち、別荘等2次的住宅	居住世帯数	うち、持ち家		うち、借家
	戸数	戸数	空き家比率	戸数	同空き家比率	戸数	戸数	戸数	持ち家比率	戸数
昭和48(1973)	3,106	172	5.5	-	-	-	2,873	1,701	59.2	1,172
昭和53(1978)	3,545	268	7.6	157	11.0	14	3,219	1,943	60.4	1,269
昭和58(1983)	3,861	330	8.6	183	12.4	22	3,471	2,165	62.4	1,295
昭和63(1988)	4,201	394	9.4	234	14.3	30	3,741	2,295	61.3	1,401
平成5(1993)	4,588	448	9.8	262	14.3	37	4,077	2,438	59.8	1,569
平成10(1998)	5,025	576	11.5	352	17.4	42	4,392	2,647	60.3	1,673
平成15(2003)	5,387	660	12.2	398	18.8	50	4,684	2,866	61.2	1,716

総務省「住宅･土地統計調査」から農中総研作成

(注)　空き家率＝空き家÷総住宅戸数

賃貸･売却用住宅空き家率＝賃貸･売却用住宅空き家÷(借家世帯数＋ 賃貸･売却用住宅空き家)

持ち家率＝持ち家÷居住世帯数

総住宅数- (空き家＋居住世帯数) の差は、一時的現住者および建築中住宅

査での誤謬、さらには推計上の誤差も当然あろう。

しかし、この空き家率の高さなどから見て、わが国の住宅事情が、少なくとも住戸数の面に限れば余剰時代に入ってきていることを否定できない。

人口減少に向かうなかで、空き家の中古住宅の増加が予想される。この中古住宅の活用･流通促進に目を向けたビジネスや政策支援が重要になって来ている、と思われる。

また、この居住住宅を所有関係別に見ると、戸数ベースでは、自己住宅、借家ともに増えているが、自己住宅（持ち家）世帯比率が前回の60．3%から61．2%に上昇する一方、借家世帯比率が39．7%から38．2%へ低下した。

1990年代末からのデフレの深刻化、IT 不況への突入に伴う名目賃金の低迷、失業率の上昇など就業･所得環境は悪化した。それにもかかわらず、不動産価格の下落継続や低金利を追い風に、個人の住宅取得能力は高止まりしたことから、持ち家取得の基調は変わらなかったと言えよう(以上、表1)。

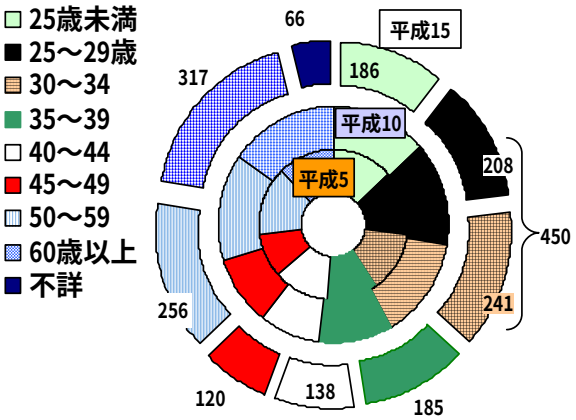
人口構成変化と住宅需要

次に、この先、2015年ごろまで予想される人口構成変化を踏まえると、住宅需要にはどのような展望が考えられるだろうか。

まず、若年人口の中で、人口ボリュームが大きい30～34歳の団塊[2]ジュニアと呼ばれる世代層の動きが一つのポイントとなるだろう。

前述の『住宅･土地統計調査』によれば、主な家計の担い手が30～34歳層である借家世帯が241万戸。25～29歳層を合わせると、平成15年現在、合計450万世帯が借家に居住している。これは、現在の

図2　家計の担い手年齢別借家世帯



総務省「住宅･土地統計調査」から農中総研作成

[2] 「団塊」は堺屋太一氏の著書（「団塊の世代」1976年）がその由来とされる。終戦後、民生が安定し始めた1947年～51年にかけて出生した世代。団塊ジュニアはその子どもたち。限定的には1970年代前半に生まれた現在30～35歳層を指すことが多いと思われる。

借家世帯の4分の1に当たる(図2)。

借家の7割強を占める民営借家においては、28.2%とさらにウエイトが高く、この世代層の貸家需要に占めるボリュームは大きい。

このため、中期的に、人口ウエイトが大きい団塊ジュニアの人々が、加齢とともに分譲マンションや建売住宅を含めた自己住宅取得に動くことにより、住宅着工など民間住宅投資増加と新規住宅ローン需要の底上げが期待される。

また、高度成長期以降に生まれた団塊ジュニアは、それ以前の世代に比べ、物的要求水準の高い「こだわり世代」とも呼ばれる。同時に、意外に堅実な貯蓄指向も指摘されており、住宅の大きさ、設備仕様などの面でも、住宅投資の堅調要因となる期待がある。

団塊ジュニアが借家を去った後

これに対して、団塊ジュニアが自己住宅を取得した後の、借家の空室の穴埋めは決して楽観できるものではない。

団塊ジュニアの5年後(2008年)の自己住宅比率が03年の3割から5割超に上昇すれば、単純計算で借家需要は48万戸減る。

一方、団塊ジュニア以降の若年人口の減少は、借家需要にとって厳しい要因となろう。

新たな借家居住対象なると20歳・新成人人口を例にとれば、2000年の164万人から2010年前後には120万人台前半に減少する。年間約40万人の人口減少である(以上,図3)。この新成人人口の減少は2015年近辺まで続く。

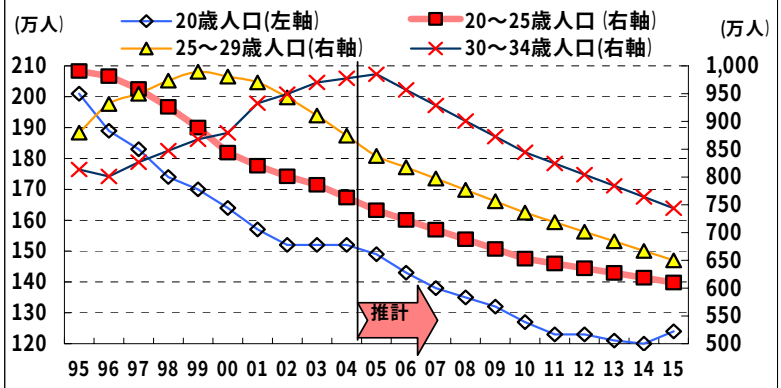
加えて、進学・就職の地元志向が強まる中で、住所移転を伴う人口移動率の低下傾向も生じている。

これらが複合的に、借家需要減少、特に単身者世帯向けアパート・マンションの賃貸需要減少に作用することは避けられないだろう。

これに対して、高齢借家世帯は今後も増加傾向をたどり、賃貸期間の長期化等借家管理は難しさを増すことが予想される。

少子・高齢化を伴いながら人口減少時代に入っていく中で、地域における借家需要見通し、借家立地の優劣度などを踏まえ、借家の設備ニーズ高度化と改修コストを睨みながら、より投資採算リスクを重視した借家経営が重要になると思われる。

図3 新成人人口と若年人口の推移



総務省(新成人推計、5年以降は予測数字)データ、厚労省推計から農中総研作成
(注) 厚労省の人口推計は5年間隔であるものを直線補完している