

住宅・土地統計調査からみる住宅市場

【ポイント】

1. 住宅着工戸数が伸び悩む中、着工戸数が高水準にあった 1970 年代の住宅の建て替えが進まず、空き家が増えていることが、総住宅数の増加要因となっている。
2. 2009 年は住宅購入世代の 35～39 歳の世帯数のボリュームが大きいにもかかわらず、着工の増加に結びついていない。
3. 世帯の構造的な変化、住宅に対する意識に変化が起こっていると考えられ、積極的な政策が出てこない限り、住宅需要につながりにくい状況である。

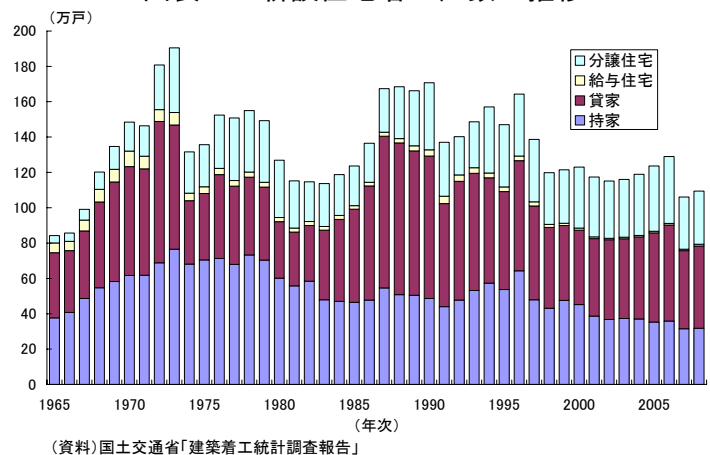
景気・雇用環境が悪化する中、住宅投資が大幅に落ち込んでいる。直近では 1960 年代の水準まで減少しており、異例の状況である。2008 年末を最後に年率 100 万戸を下回るなど落ち込みが顕著になっており、今回の落ち込みが景気後退の影響を受けたのは間違いないが、それと同時に構造的な変化が働いた可能性もあるだろう。今年 8 月に公表された 5 年毎に実施されている「平成 20 年 住宅・土地統計調査」を用い、住宅市場の変化を確認したい。

1. 足元の住宅着工の推移

新設住宅着工戸数は、戦後急速に増加し、1973 年には約 190 万戸の最高水準を記録したが、第 1 次石油危機を契機に著しく落ち込み、1980 年代前半は 110 万戸台で推移した。バブル景気時に 170 万戸程度の高水準となったものの、その後その水準を上回ることなく、1998 年以降は概ね 120 万戸前後で動いたが、建築基準法改正の影響で 2007 年は 100 万戸台まで大幅に減少した（図表 1）。

直近の 2009 年 9 月分では年率 70 万戸まで落ち込んでいる。このところの着工数は 2007 年を下回る水準で推移し、1～9 月累計で 59 万戸となっており、年間でも 80 万戸に届かない可能性がある。利用関係別にみると、2006 年にかけて大きく増加した貸家、分譲が大きく減少しており、持ち家についてもマイナス幅は小さいものの、減少が続いている。

図表 1. 新設住宅着工戸数の推移



2. 住宅・土地統計調査（平成 20 年）の内容

(1) ストックの動き

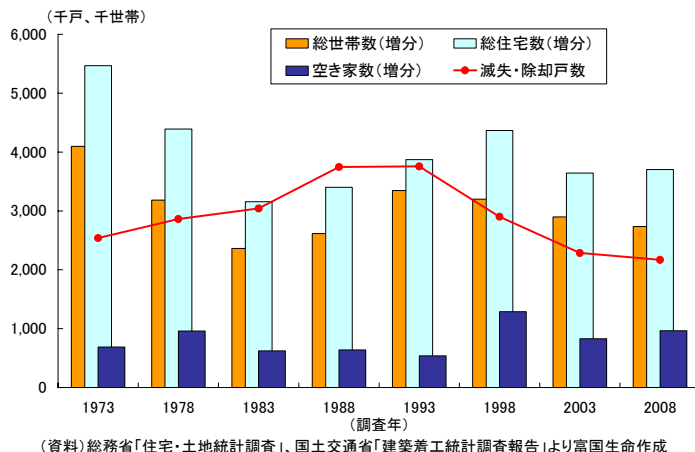
「平成 20 年 住宅・土地統計調査（速報）」によると、総住宅数は 5,759 万戸となるなど右肩上がりが増加しており、この 5 年間でも 370 万戸増となった（図表 2）。建て替えや災害などで取り壊された滅失・除却戸数を試算すると、バブル景気時に建て替えが進み、1988

年、1993年に370万戸台まで増加したものの、バブル崩壊後は建て替え戸数の減少に伴って減少傾向となり、2008年は217万戸にとどまった。着工戸数が伸び悩む中、建て替えが進まず、空き家が増えていることが、総住宅数の増加要因となっている。

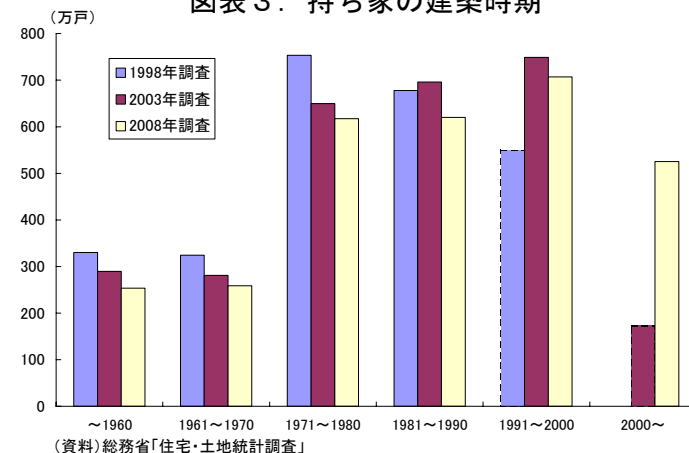
持ち家の建築時期をみると、1960年以前、1961年～1970年の2時期が250万戸程度なのに対し、1971年以降の10年毎の戸数は、600～700万戸程度で、1970年以前の2～3倍の戸数となっている(図表3)。1970年以前の住宅は着工戸数が少なかった時期であるが、老朽化に伴って建て替え・住み替えなどが行われたことも減少要因としてあげられる。過去の調査時と比べると、建築時期が1980年以前の住宅の合計は、2003年調査までの5年間で13.3%減少したのに対して、2008年調査までの5年間で7.4%減となっており、その減少テンポが大きく鈍化している。特に1971～1980年に建築された住宅は5.0%減にとどまっている。1971～1980年に建築された持ち家数は2008年時に既に28～37年経過しているが、(社)住宅生産団体連合会が行った主要都市圏における戸建注文住宅の顧客実態調査によると、建て替えにおける従前住宅の平均築年数は33年である。これは、1971年～1980年に建築された持ち家の築年数と同時期であることから、1970年以前に建築された持ち家も含めた約1,129万戸については建て替え需要が出てきてもおかしくない時期にあり、老朽化した住宅のストックがたまっている状況といえるだろう。

ここで空き家の状況を確認する。空き家数は増加を続けており、住宅着工がピークを迎えた1973年では172万戸にとどまっていたが、2008年には756万戸と1973年の4.4倍、前回調査の行われた2003年と比較しても97万戸上回る水準となっている。このように急速に空き家が増加する中、空き家の伸びが総住宅数のそれを上回ったことから、2008年の空き家率は13.1% (2003年比+0.9 pt) まで上昇した。また、空き家の目的別内訳をみると、「賃貸用」の空き家が409万戸と全体の54.1%を占め、「売却用」の34万戸を合わせた443万戸が供給可能な住宅である(図表4)。この「賃貸用」の空き家率は18.7% (同+1.1 pt) となっており、全体に比べて空き家の割合が高い。また、2003年からの増減

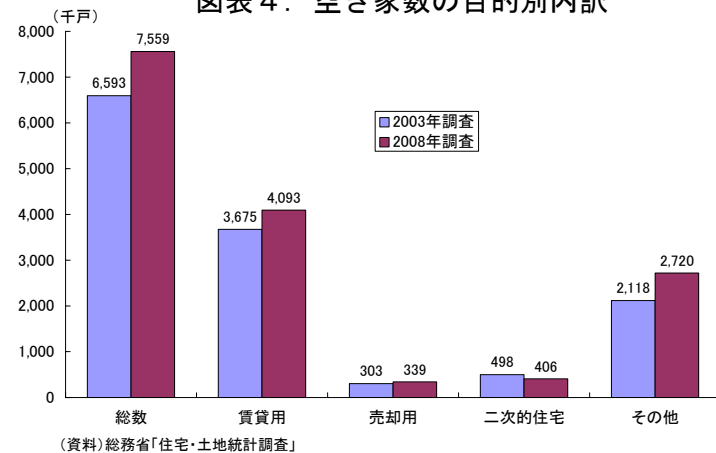
図表2. 住宅数と空き家数の推移



図表3. 持ち家の建築時期



図表4. 空き家数の目的別内訳



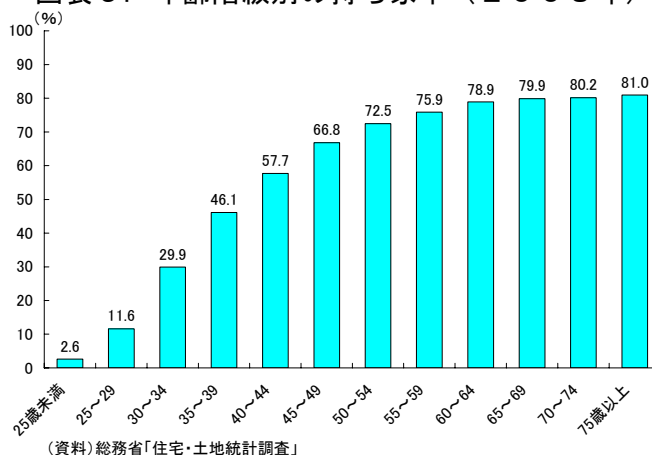
で最も大きいのは「その他」¹の空き家で、2003年比28.5%増の272万戸である。地域別に空き家総数に対する「その他」の空き家の占める割合をみると、全国が36.0%（2003年比+3.9 pt）に対して、東京圏が29.5%（同+5.8 pt）、名古屋圏が37.6%（同+3.4 pt）、関西圏が33.9%（同+6.1 pt）、地方圏で39.5%（同+1.9 pt）である²。地方圏では「その他」の空き家が上押し要因となって空き家率が14.3%と他の地域より高水準であるが、2003年からの5年間でいえば、関西圏や東京圏の都心部を中心に増加テンポが速まっている。前述のような建て替えされない持ち家だけでなく、老朽化しても建て替えられずに空き家となって放置されている住宅も増加しているといえるだろう。

（2）持ち家の取得状況

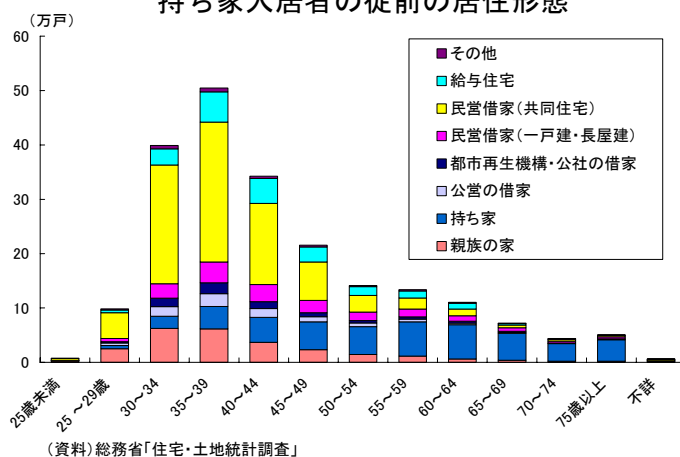
持ち家率は、概ね60%前後で推移しており、2008年についても60.9%と前回調査と同水準となっている。図表5は2008年の家計を主に支える者の年齢階級別持ち家率を示したものである。25歳未満は2.6%にとどまっているが、階級が進むに連れて上昇し、75歳以上では81%に達している。前の階級からの上昇幅が大きいほど、その階級で初めて持ち家を取得している人が多いと考えることができるが、前の年齢階級と比べて最も上昇幅が大きいのは30～34歳（+18.3 pt）で、次に35～39歳（+16.2 pt）が続き、25～29歳（+9.0 pt）を除くと、概ね階級が進むに連れて、その上昇幅は縮小する傾向にある。

図表6は、2004年以降に建築された持ち家の入居者のうち家計を主に支える者の年齢別に従前の居住形態を示したものである。持ち家の取得総数は217万戸であるが、そのうち35～39歳が全体の24%を占める51万戸と最も多い。この世代が持ち家率の上昇幅が最も大きい30～34歳を上回っているのは、世帯数の違いによるものであるが、その51万戸をピークとして年齢が進むに連れて減少しており、実際の取得の結果をみても、30～40歳代が圧倒的に多いことを示している。また、取得数の最も多い35～39歳では民営借家からの入居が約6割に達するなど、30～40歳代の従前の居住形態は民営借家の割合が高く、住宅着工件数の増加に大きく貢献している層といえるだろう。

図表5. 年齢階級別の持ち家率（2008年）



図表6. 2004年以降に建築された持ち家入居者の従前の居住形態



¹ 賃貸用、売却用以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

² 東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、関西圏（京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）、地方圏（その他の地域）で分類

3. 世帯の見通し

次に、住宅需要への影響が大きい世帯数の推移を確認する。図表7は世帯数の5年毎の増減を示している。1985年に3,791万世帯だった世帯数は、2009年には前年から23万世帯増加し、5,000万世帯を突破する見通しである。しかし、人口がピークを迎える中、世帯数の増加テンポは緩やかになっており、3年後の2012年には5,045万世帯になり、6年後の2015年の5,060万世帯をピークに減少に向かうとみられる。

家族型別にみると、核家族化、少子化が進む中、「夫婦と子」「その他」の家族類型が逡減する一方で、世帯規模が縮小する中、「単独」「夫婦のみ」「ひとり親と子」が堅調に増加し、増加傾向で推移してきた。さらに「単独」を年齢階級別の将来推計で確認すると、若年層の単独世帯数がピークアウトしつつある一方、今後増加を続けるのは高齢者層である。若年層の単独世帯では共同住宅を中心に新規の需要が見込まれるものの、既に持ち家率が高水準にある高齢者層の単独世帯が積極的に建て替えを行うことは考えにくい。

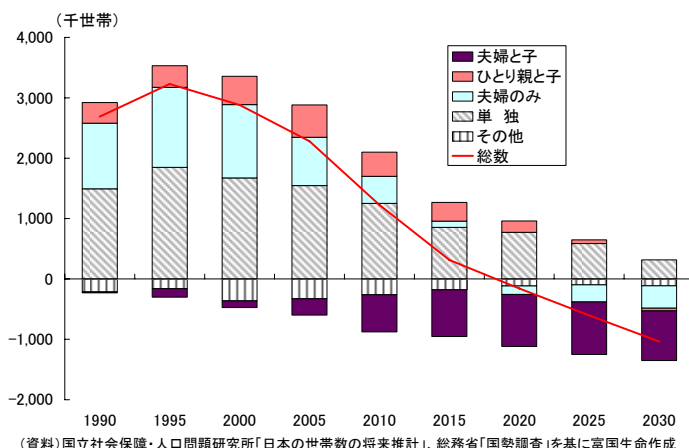
また、年齢階級別に世帯数をみると、少子高齢化によって34歳以下の層で世帯数の減少が見込まれる一方で、35～39歳は、2009年に428万世帯とピークを迎えている（図表8）。40歳以上の層についてはいわゆる団塊ジュニア世代（一般的に1971年～1974年生まれ）が年齢を重ねるに連れて、40～44歳が2014年に455万世帯というように、5年程度のスパンで順次、次の階級のピークに入っていく見通しである。このように2009年は、住宅購入世代である35～39歳の世帯数のボリュームが大きい。実際に2008年の5年間は2003年時に比べて、35～39歳の持ち家数が2.5万戸増加する結果となっているが、着工全体の増加に結びついていないのは、世帯構成の変化や持ち家率の低下が関係しているだろう。

4. まとめ

住宅市場は、団塊ジュニア世代が30歳代にあることで住宅購入世代の世帯数がピークに突入し、また、1970年代の着工件数がピークにあった時期に建築された住宅が老朽化し建て替え時期に入っていることなどにより一般的には底堅い展開が期待された住宅着工であったが、今回の調査においてはやや厳しい結果となった。この背景には、景気低迷の影響もあろうが、少子高齢化など構造的な要因も大きいと考えられる。省エネ対応やバリアフリーなど環境の変化に対応した建て替え、住み替えを積極的に促す政策が出てこない限り、構造的には伸びにくい状況であろう。

（財務企画部 安藤 加奈子）

図表7. 世帯数の将来推計



図表8. 世帯数の年齢階級別の将来推計

