

わが国の住宅ストックの現状

【ポイント】

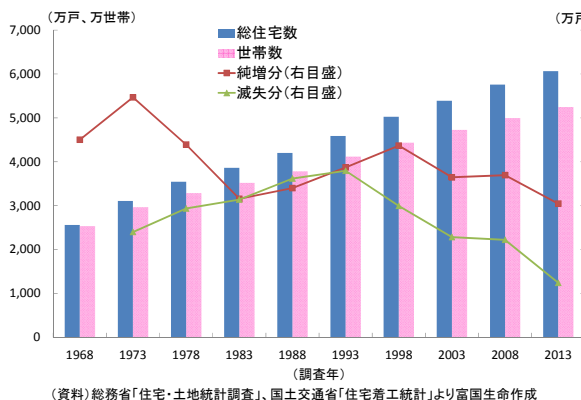
1. 2013年のわが国の総住宅数は6,063万戸となったが、過去5年の新設着工が伸び悩んだことで、ストックの純増数は305万戸にとどまった。
2. それにより、住宅の平均築年数は長期化している。その中、放置されたままの住宅を中心に空き家が増加し、空き家率は13.5%と過去最高となった。
3. 持ち家率をベースに今後5年の新設住宅着工戸数を推計すると、世帯数の伸び鈍化等もあって、年間90万戸前後の推移が見込まれる。

5年ごとに実施されている「住宅・土地統計調査」の速報が公表された。総住宅数は、世帯数の動向にあわせて増加し、2013年には6,063万戸となったが、前回調査からの純増分は305万戸と過去最低となった。その一方で、今や総住宅数は世帯数を大きく上回り、空き家は820万戸と増加の一途を辿っている。ここでは「住宅・土地統計調査」で住宅ストックの現状を整理することによって、今後の新設住宅着工の水準を考える上で一つの足掛かりとしたい。

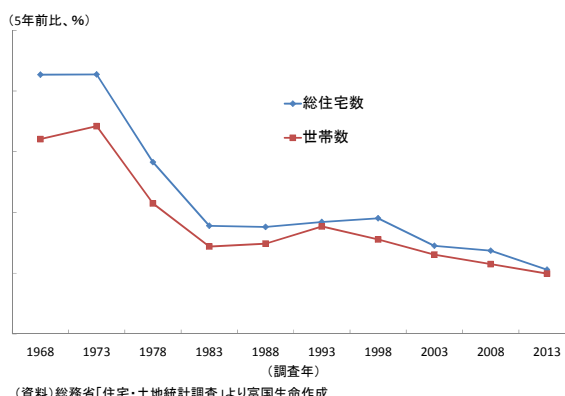
1. 総住宅数、世帯数、空き家数の推移

わが国の総住宅数は右肩上がりとなっており、1998年には5,025万戸であったが、この15年で約1千万戸増加し、2013年には6,063万戸となっている（図表1）。総住宅数は、前回調査（2008年）からの5年で305万戸増えたが、この増加数は過去最低の水準である。この5年間は、リーマンショック後の景気悪化局面を含み、新設住宅着工戸数が低水準にとどまったことが影響している。新規着工が低迷したことで建て替え等により滅失した住宅数¹も急減している。また、景気要因に加えて、人口動態の変化や世帯数の伸び鈍化も住宅ストックの増加ペースに歯止めをかけた一因とみられる。図表2は、総住宅数と世帯数の5年前比増加率の推移を示しているが、両者は概ね平行に動い

図表1. 総住宅数、世帯数の推移



図表2. 総住宅数、世帯数の伸び

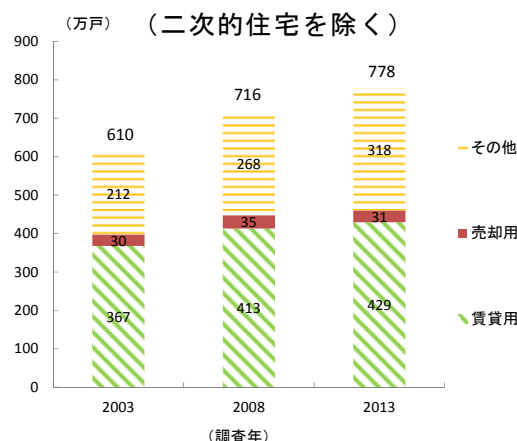


¹ ここでは、滅失住宅数は、「(前回調査の総住宅数+調査の間の新設住宅着工戸数)-今回調査の総住宅数」で算出している。

ている。2013年の世帯数は、核家族化や単身世帯の増加によって増加基調を維持したものの、5年前比で約5%増と過去最低の伸びとなった。人口の減少が続く中、住宅需要の新たな源泉となる世帯数が伸び悩んでいる。

空き家率をみると、住宅ストックの増加とともに上昇傾向にあり、2013年には13.5%と2008年より0.4ポイント上昇し、別荘等の二次的住宅を除く空き家率も12.8%と同0.4ポイント上昇している。二次的住宅を除く空き家率は、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅²に分けられ、それぞれについて2008年と比較すると、震災後に貸家需要が強まったことなどで、賃貸用の住宅の空き家率は7.1%、売却用の住宅が0.5%とそれぞれ0.1ポイント低下する一方、その他の住宅の空き家率は5.3%と0.6ポイント上昇している。東京、滋賀を除く全ての都道府県で上昇し、一部の県では10%を超える空き家率となっている。次に空き家数をみると、二次的住宅を除く空き家数は778万戸と2008年より62万戸増加している(図表3)。空き家率の上昇に歯止めがかかった賃貸用でも16万戸増加し、それに売却用を足した住宅として利用可能な空き家は460万戸となっている。一方、その他の住宅は、取り壊されずに空き家のまま放置されている物件が大半とみられ、50万戸増加し318万戸となっている。空き家率が高い地方圏に加え、都心部でも空き家率こそ低いながら、放置された空き家は多く、10の都道府県で10万戸を超えており、治安面や災害面などから社会問題化している地域も増えている。

図表3. 空き家数の推移

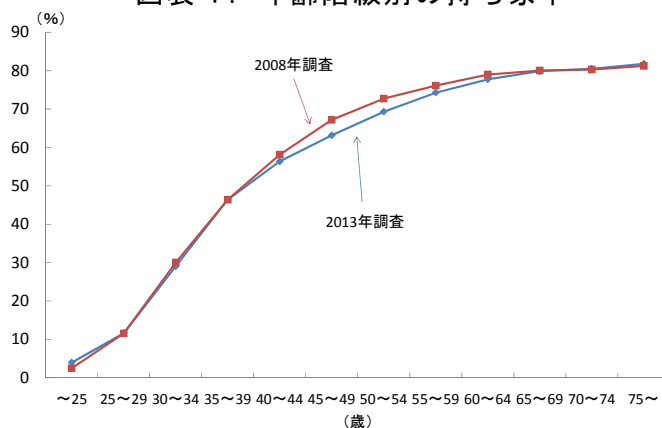


(資料)総務省「住宅・土地統計調査」より富国生命作成

2. 持ち家率が上昇するも、高齢化が主因

2013年の持ち家率は61.9%と2008年より0.8ポイント上昇している。今回上昇した要因は、持ち家率が高い高齢者世帯数の増加という人口動態の影響が大きい。一旦、持ち家を取得すれば、そのまま住み続ける世帯が大半で、年代が上がるにつれて持ち家率は上昇することになり、70歳代では8割程度となっている。その持ち家率の高い高齢者世帯数の増加が、2013年の持ち家率の上昇に寄与している。図表4は、2008年と2013年の年齢階級別の持ち家率を示しているが、60歳代や70歳代の持ち家率は殆ど変化がないものの、40歳代、50歳代は2008年より持ち家率が低下している。リーマンショック後の2009年以降、先行き不透明感が残る中、40歳代、50歳代の世帯が、持ち家取得に対し、二の足を踏んだことが背景にあると推察される。

図表4. 年齢階級別の持ち家率



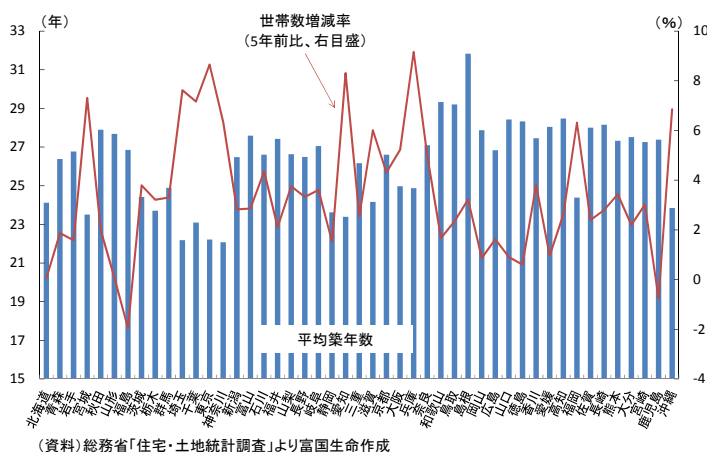
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」より富国生命作成

² 賃貸用、売却用以外の人が住んでいない住宅で、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

3. 長期化する住宅の平均築年数

新設住宅着工が伸び悩む中、わが国の住宅の築年数が長期化している。居住世帯がある住宅の平均築年数を試算³すると、2013年は24.7年となり、2008年の23.8年から1年弱伸び、1998年からは約5年長期化している。図表5は、2013年の平均築年数を都道府県別に示しているが、地域によってその差が大きく、最長の島根と最短の神奈川とでは10年近い差がある。平均築年数が短い地域は、世帯数の増加率が高く、首都圏や愛知等の都市圏や宮城や福岡といった地方の中心地が大半を占めている。それらの地域は、世帯数の増加とともに新設着工が増加することで築浅の物件が増え、平均築年数が短くなる。一方、世帯数の伸びが鈍化し、新設住宅着工の水準が落ちている中国・四国、九州の築年数は相対的に長くなっている。

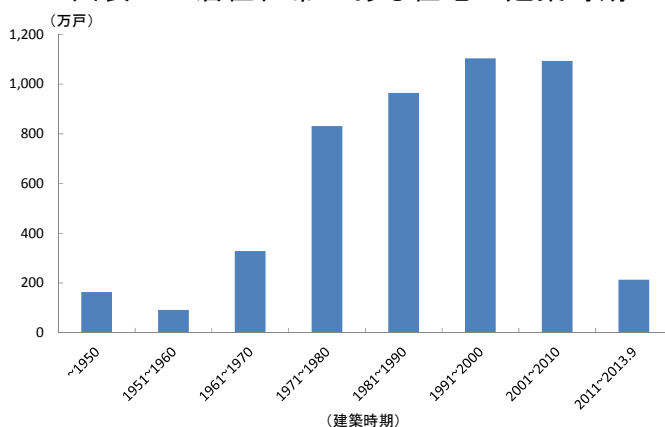
図表5. 都道府県別の平均築年数



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」より富国生命作成

このように平均築年数が長期化しているが、築年数が何年くらいになると建て替えなどが検討されるのであろうか。住宅生産団体連合会のアンケート調査によると、「戸建注文住宅の建て替えにおける従前住宅の平均築年数」は、徐々に長期化しており、2013年度調査では38.3年となり、8割以上が建築後30年以上の物件である。建築後30年以上経つ殆どの住宅は、耐震基準が厳しくなった1981年の建築基準法改正前に建てられたことになる。2013年時点の居住世帯のある住宅の建築時期をみると、およそ3割の住宅が30年以上前に建築されており、それらの住宅は、将来的には建て替えが検討される可能性があると言えよう(図表6)。ただし、家計の新築住宅の取得は、一部の富裕層を除けば一生涯で1回もしくは2回が大半である。住宅市場動向調査をみると、住宅ローンの当初の返済期間は30年程度となっており、繰り上げ返済を考慮しても30歳代で住宅を取得すれば50歳代、60歳代まで返済が続く。その中、建て替えにあたり住宅売却資金が元手になるが、土地の値下がり等によって含み損を抱えるケースが大半である。住宅の住み替え資金面を鑑みると、リフォーム等によって既存住宅を長期間活用することも想定される。

図表6. 居住世帯がある住宅の建築時期



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」より富国生命作成

4. 今後世帯数の伸びは更に鈍化

住宅ストック増の一つの要因であった世帯数の増加ペースは鈍化しているが、今後は更に伸びが鈍化すると見込まれている。国立社会保障・人口問題研究所の世帯数将来推計をみると、次回の「住宅・土地統計調査」が実施される2018年の世帯数は、2013年

³ 「住宅・土地統計調査」のデータを使用。建築時期が年代別でのみ把握できる場合は、その年代の中央値(例:2001年~2005年の場合は2003年)、1950年以前の住宅は一律1940年と仮定し、試算している。

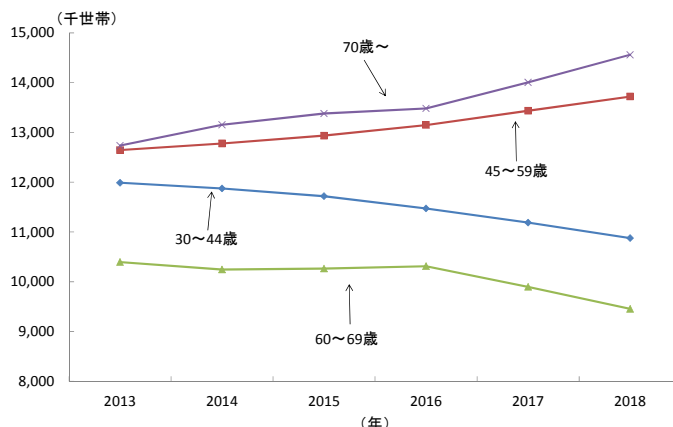
比で約 1%増にとどまる。しかも世帯数が大幅に増加するのは 70 歳以上の高齢者の世帯である。年齢階級別の持ち家率を図表 4 で示したが、一つ前の年齢階級に比べて持ち家率が大きく上昇する年齢階級が初めて住宅を取得する層の中心にあたる。30 歳代から 40 歳代前半において大きく伸びているが、その年代の世帯数は 2018 年に 2013 年比で約 110 万世帯減少する見通しとなっている（図表 7）。一方、60 歳以上の世帯は、持ち家率の上昇幅は小さいものの、持ち家の建て替えが期待できる。60 歳以上でも建て替えの中心世代となる 60 歳代は同 94 万世帯減少する見込みで、大幅に増加するのは建て替えを行う可能性が低い 85 歳以上となっている。世帯数の伸び鈍化に加えて、住宅取得の割合が高い年代の世帯の減少は住宅市場の重石になるとみられる。

次に、その世帯数将来推計と持ち家率の年齢階級別の数値を用いて、2018 年までにどれくらいの持ち家系（持家＋分譲）の新規需要が生まれるのか簡単に試算⁴すると、252～306 万世帯が持ち家を取得する結果となる。ただ、この数値は新築だけではなく中古分も含まれる。持ち家取得における中古住宅の割合については、「平成 20 年住生活総合調査」のアンケート結果をもとに試算すると約 25%となり、その分を控除した 5 年間の持ち家系の新設住宅着工は 189～230 万戸となる。年間では約 38～46 万戸に相当する戸建てやマンションの新築需要が見込まれる。それに持ち家率の変化に影響を及ぼさない持ち家の建て替え需要（新築、購入も含む）も加わることになる。「住生活総合調査」のデータを用いて今後の持ち家の建て替え戸数を試算⁵すると、5 年間で 95 万戸、年間では 19 万戸の持ち家が建て替えされる結果となり、今後 5 年の持ち家系の新設住宅着工は年間で 57～65 万戸と推計される。この推計結果に貸家分を足すと全体の新設住宅着工となるが、既に賃貸用の空き家は 430 万戸となっており、今後貸家の着工が大きく増加することは期待できない。年間 30 万戸前後で推移している 2009 年度以降の水準が続くと仮定し、持ち家系と合計すると、新設住宅着工戸数は 90 万戸前後となる。被災地の住宅建設の進捗に加え、良好な雇用環境を背景に各世代の持ち家率が上昇したり、平均築年数の上昇で建て替えペースが早まったりすることで上振れする局面もあろうが、100 万戸台を超えるような新設着工戸数が続くとは見込みにくい。

国土交通省では、平成 22 年 6 月に閣議決定された新成長戦略において、ストック重視の住宅政策への転換を打ち出し、2020 年までに中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増する計画を発表し、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通システムの構築を促している。新設住宅市場にとっては、厳しい状況が続くとみられるが、中古流通市場の活性化や高齢者が居住する上での利便性を高めた設備・装置の普及等によりリフォーム需要の拡大が見込まれる。

（財務企画部 森実 潤也）

図表 7. 今後の世帯数の推移



（資料）国立社会保障・人口問題研究所資料より富国生命作成

⁴ 年齢階級別の持ち家率を使用し、一つ前の年齢階級との持ち家率の差（例：30歳代後半の持ち家率－30歳代前半の持ち家率）に、該当する年齢階級の世帯数を乗じて試算している。252万戸は2013年と2008年の持ち家率の変化率で試算した数値で、306万戸は2013年の持ち家率で試算した結果となる。

⁵ アンケート結果により持ち家の建て替え率を算出し、持ち家の世帯数を乗じて試算している。