

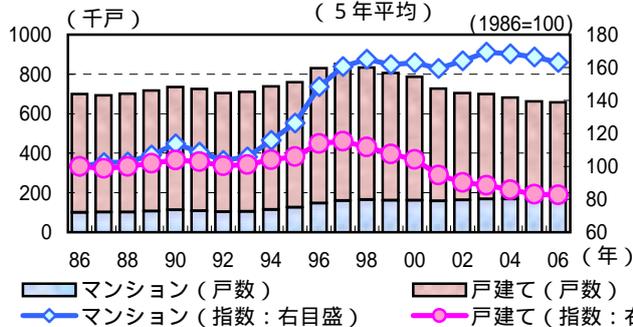


住宅市場の動向について

1. 世帯構成の変化と住宅市場

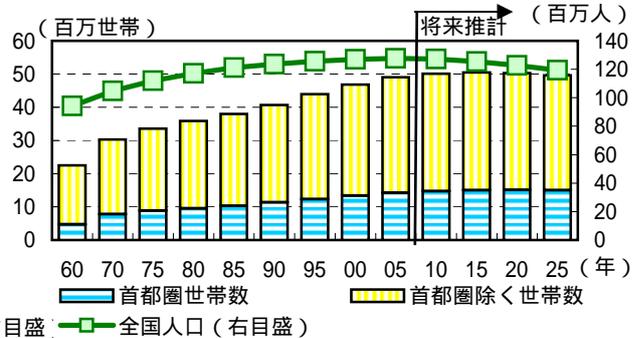
- ・わが国の住宅販売戸数（5年平均）は、1997年をピークに減少が続いている（図表1-1）。今後、人口が減少に転じ、少子高齢化が進む中、住宅市場にどのような影響が出てくるのか、分譲事業を中心に、現在の住宅市場の動向について整理するとともに、今後の住宅需要についての予測を行った。
- ・国立社会保障・人口問題研究所によれば、全国の人口は2010年までに減少に転ずる一方で、住宅需要に対してより直接的な影響を及ぼすと考えられる世帯数については、単独世帯の増加等による平均世帯人員の減少に伴い、全国ベースでは2015年まで、首都圏では2020年まで、増加が続くものと予測されている（図表1-2）。
- ・世帯構成と住宅購行動との関係を見ると、年齢層別には、30歳代から40歳代前半の世帯で、住宅を購入する割合が最も高くなっており（図表1-3及び1-4）、2000年時点と2005年時点の持ち家比率の変化を見る限りにおいて、その傾向に大きく変わりはない。また、家族構成別に見ると、「夫婦と子」世帯等の持家選好度が高い一方で、「単独」世帯の選好度は低いことが分かる（図表1-4）。
- ・上述の通り、全体の世帯数自体は、今後当面の間増加を続ける見込みであるものの、世帯構成の内訳を見ると、少子高齢化等の影響により、高齢者や単独世帯が増加する一方で、住宅購入のメイン層とも言える30歳代の世帯や「夫婦と子」の世帯が大きく減少する見込みであり（図表1-5及び1-6）、世帯主の年齢層や家族構成の変化が、住宅市場にマイナスの影響を与える可能性が高いものと予想される。

図表1-1 全国住宅販売戸数



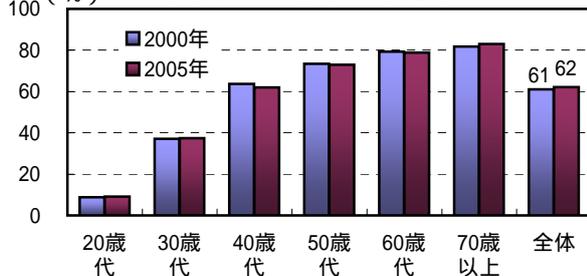
(備考) 国土交通省「建設着工統計調査」、(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により推計。

図表1-2 全国の世帯数及び人口推移



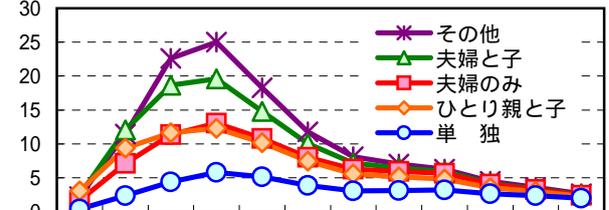
(備考) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」「日本の将来推計人口」により作成。

図表1-3 持家世帯比率



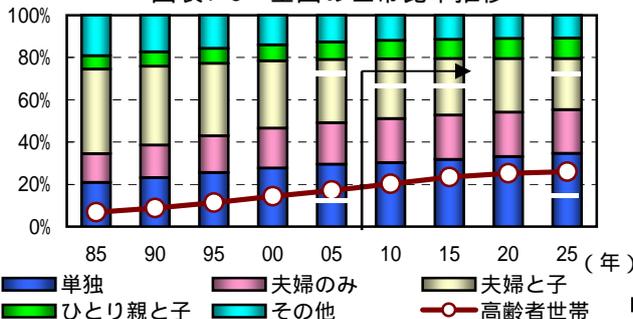
(備考) 総務省「国勢調査」により作成。

図表1-4 過去5年以内の新規住宅取得割合



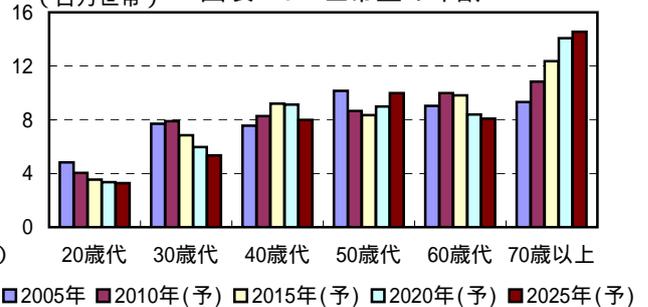
(備考) 総務省「平成15年住宅土地統計調査」により作成。

図表1-5 全国の世帯比率推移



(備考) 高齢者世帯：高齢者の単独世帯と夫婦のみ世帯。総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」により作成。

図表1-6 世帯主の年齢



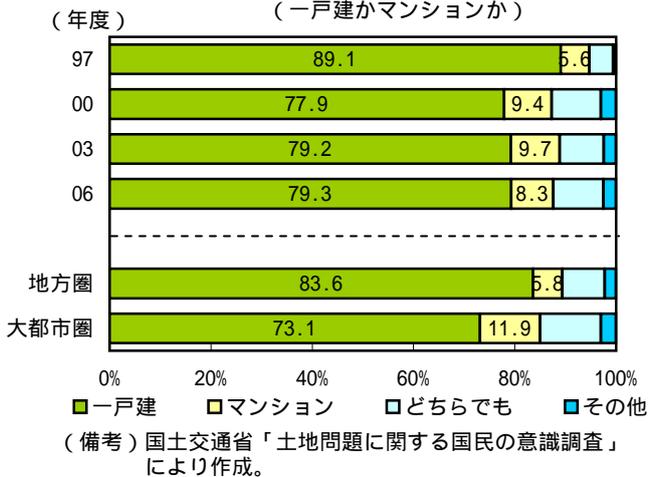
(備考) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」により作成。



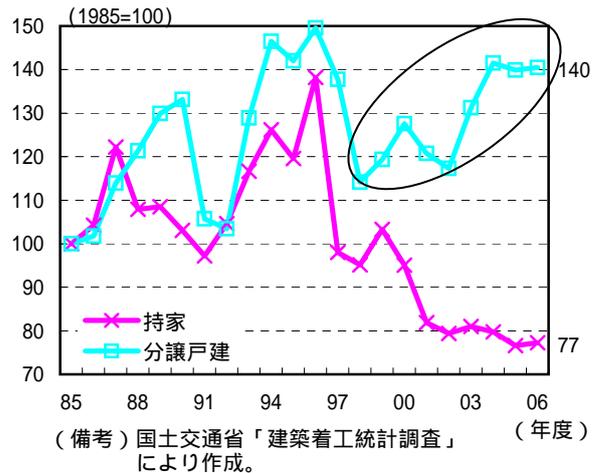
2. 戸建市場の動向

- ・戸建住宅の販売戸数は、1997年以降減少傾向にあり、1986年を100とすると2006年には83に低下している（図表1-1）。大都市圏と地方圏を比較すると地方圏での戸建志向は依然として根強いものの、全国的なマンション供給増加もあり、戸建志向は和らいでいる（図表2-1）。
- ・戸建市場は、2000年頃から、注文住宅などの持家は減少傾向となる一方、建売を中心とする分譲戸建が伸びている。これは、「パワービルダー」とよばれる住宅事業者による安価な建売住宅が団塊ジュニア世代向けに供給されたこと等によると考えられる（図表2-2及び2-3）。
- ・首都圏における販売状況をみると、2005年以降、都内の発売戸数は減少し、千葉県や神奈川県で増加している（図表2-4）。リクルートのアンケート調査によると、購入者層は、世帯年収400～800万円の世帯が中心で、特に600万円未満の層の購入が増えてきているほか、年齢別では35歳未満の購入が増えている（図表2-5及び2-6）。

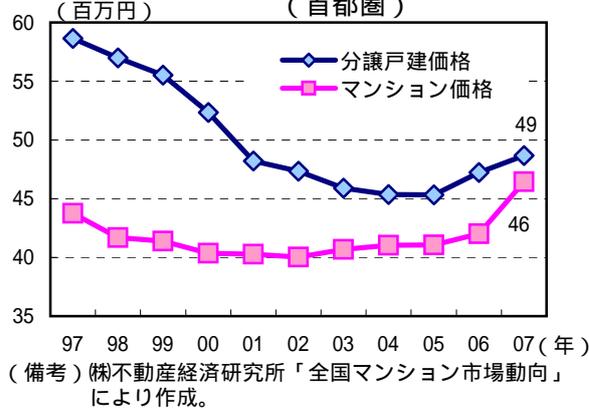
図表2-1 望ましい住宅形態
(一戸建かマンションか)



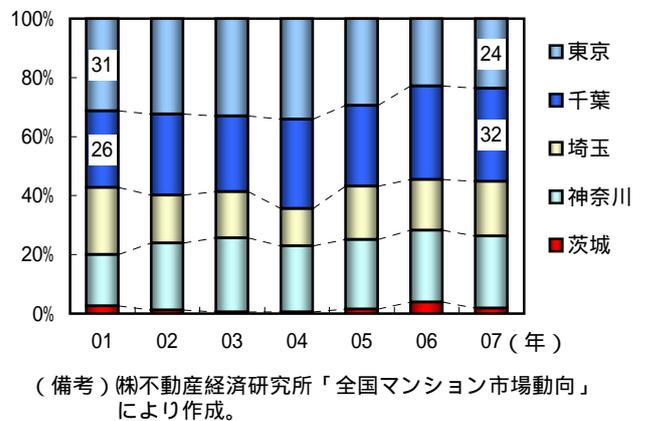
図表2-2 持家と分譲戸建の着工件数



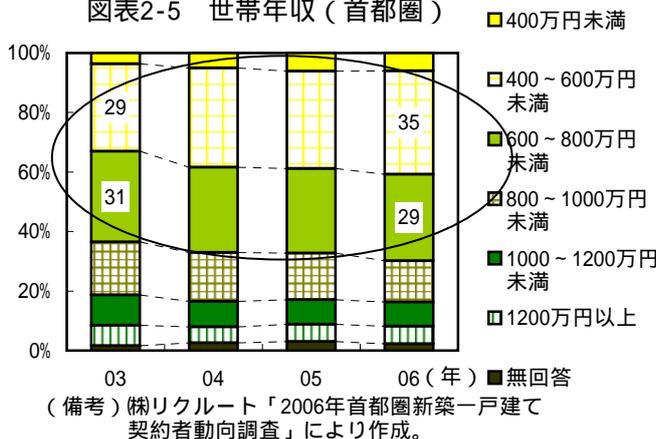
図表2-3 分譲戸建とマンションの平均価格
(首都圏)



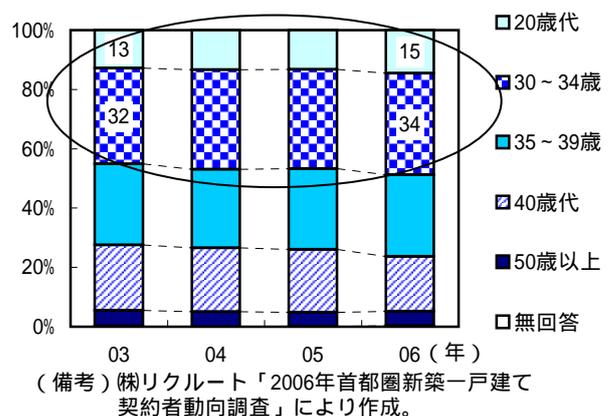
図表2-4 都県別発売戸数 (首都圏)



図表2-5 世帯年収 (首都圏)



図表2-6 契約時世帯主年齢 (首都圏)

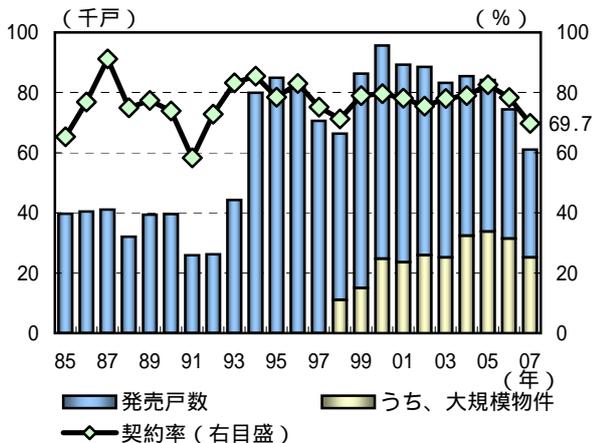




3. 首都圏マンション市場の動向

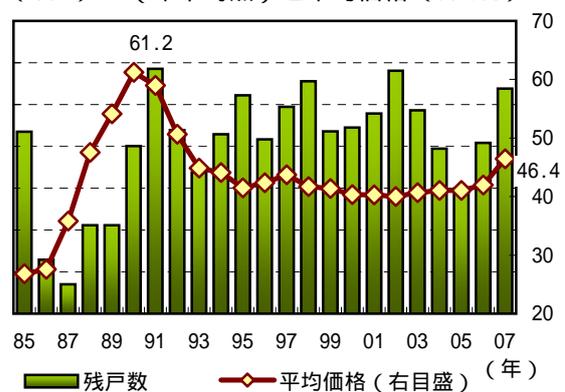
- ・首都圏におけるマンション動向をみると、1999年から2005年まで毎年80千戸以上のマンションが供給される一方、契約率も概ね80%を維持する等需給環境は良好に推移してきた(図表3-1)。住宅販売戸数が伸び悩む中、市場が堅調に推移してきた背景には、大型高層マンションなど大規模物件の供給により需要が牽引されてきたことがあげられる。
- ・しかしながら、2006年以降マンション適地が減少したこと等から、都区部を中心に発売戸数が減少に転ずる(図表3-4)一方で、適地仕入競争の激化に伴い、地価が上昇するとともに、建築費上昇の影響も重なった結果、マンション価格が上昇した(図表3-2及び3-3)。このため、購入意欲が後退するとともに、金利先高感の解消等の影響もあり、買い控えが進み、利便性の悪い地域を中心に在庫が拡大した(図表3-2)。
- ・リクルートのアンケート調査によると、購入者層は、世帯年収別では、400~800万円の世帯が過半数を占めており、年齢層別には、30歳代の世帯による購入が約6割を占める。最近の傾向としては、年収600万円未満及び35歳未満の世帯による購入が増加していることが特徴的(図表3-5及び3-6)。

図表3-1 マンション供給戸数と契約率



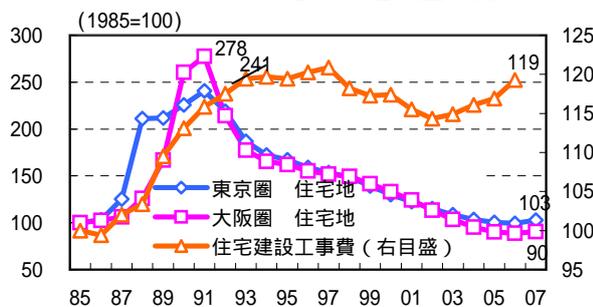
(備考) 大規模物件とは、総戸数200戸以上の物件。
(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、
株長谷工総合研究所「CRI(No.354)」により作成。

図表3-2 マンション残戸数
(千戸) (年末時点)と平均価格(百万円)



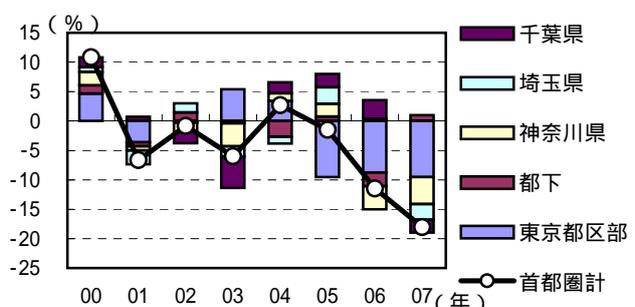
(備考) (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により作成。

図表3-3 公示地価と建設工事費



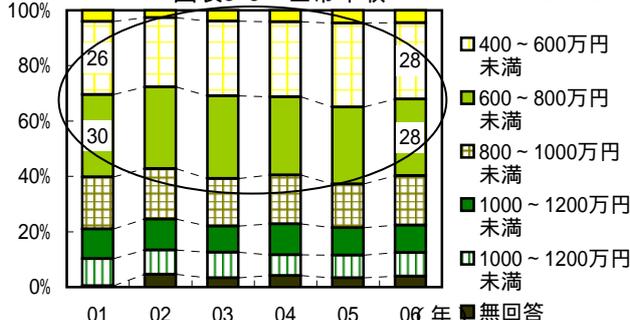
(備考) 国土交通省「建設工事費デフレーター」
「地価公示」により作成。

図表3-4 発売戸数伸び率(寄与度分解)



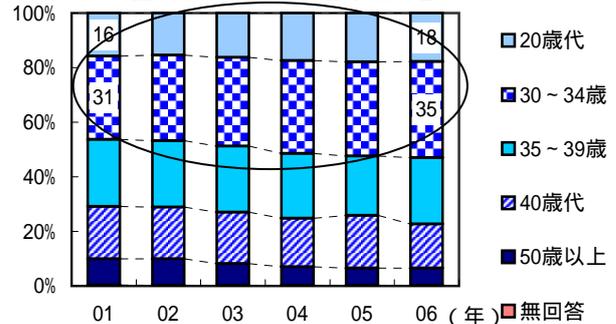
(備考) (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により作成。

図表3-5 世帯年収



(備考) (株)リクルート「2006年首都圏新築マンション契約者動向調査」により作成。

図表3-6 契約時世帯主年齢



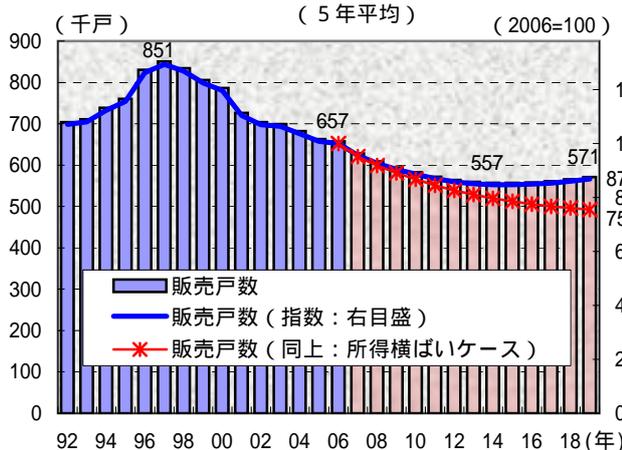
(備考) (株)リクルート「2006年首都圏新築マンション契約者動向調査」により作成。



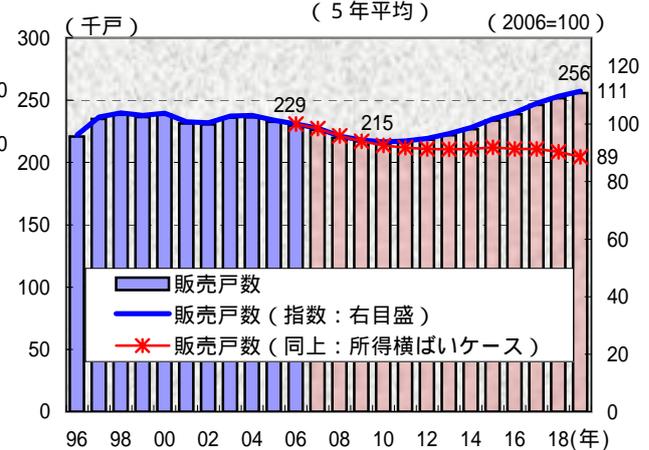
4. 住宅市場の今後の見通し

- 住宅販売戸数（新築のマンション及び戸建て）に影響を与える要因として、世帯数及び世帯構成の変化に伴う新規持家取得件数の増減、都道府県間移動者数、住宅価格、所得水準、の4つの説明変数を想定し、将来推計を行った結果、2019年時点の販売戸数（5年平均）は、世帯数の減少や住宅価格の上昇等を主な要因として、2006年時点の9割弱の水準まで落ち込むものと試算された（図表4-1）。
 - 上記の推計においては、住宅土地統計調査の結果から、各年齢層・家族構成別に、新規持家取得率（過去5年間に新規に持家を取得した世帯数の総世帯数に対する割合）を算出し、同割合を一定と仮定した上で、将来予想される世帯数及び年齢構成や家族構成の遷移に伴う新規持家取得件数の増減を試算した。試算結果によれば、住宅購入の主要層である30歳代の世帯や「夫婦と子」から構成される世帯数が減少することから（図表4-3）、全体の新規持家取得件数は、総世帯数が減少する度合い以上に減少する。
 - ただし、当面の間世帯数の伸びが見込まれている首都圏についてみると、2010年まではいったん住宅販売戸数が減少するものの、再び上昇に転ずる見込みである（図表4-2）。
 - 所得水準の予測については、伸び率の緩やかな拡大を織り込んでいるが、今後所得の伸びが横ばいと仮定した場合には、2019年時点における住宅販売戸数は、更に1割から2割程度減少するものと試算される（図表4-1及び4-2：所得横ばいケース）。
 - なお、取得形態別に見ると、建替による新規持家取得の割合が高い高齢層による新規持家取得件数が大きく伸びるため、新規の住宅購入・建築等よりも、建替に対する需要が相対的に大きくなることとが予想される（図表4-4）。
- 所得水準の予測については、(社)日本経済研究センターの第34回日本経済中期予測による一人当たり雇用者報酬伸び率を採用。
 - 本推計結果は、一定の前提を置いた場合に試算される予測値であり、前提条件や人々の住宅に対する嗜好の変化等の要因によって上下に変動する可能性がある。

図表4-1 全国住宅販売戸数の推計



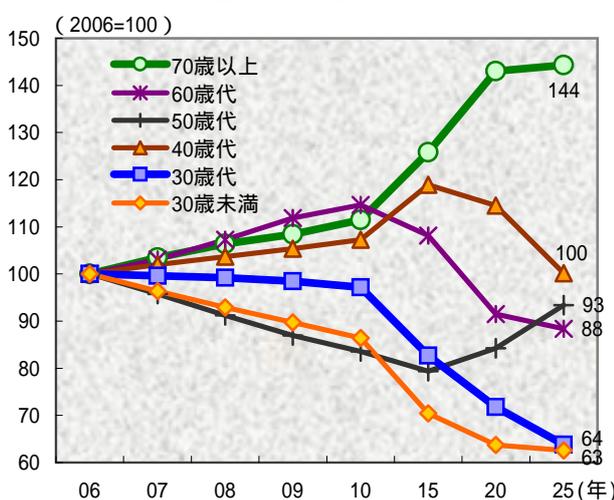
図表4-2 首都圏住宅販売戸数の推計



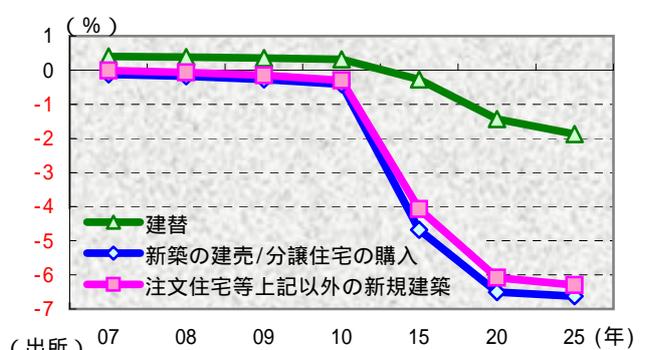
[伸び率の推計] 住宅販売戸数 = 新規持家取得件数 + その他の要因 (= 5.42 + 6.13 × 人口移動数 - 0.58 × 価格 + 0.95 × 所得 + 1.87 × 増税ダミ)

[伸び率の推計] 住宅販売戸数 = 新規持家取得件数 + その他の要因 (= 0.37 + 1.48 × 人口移動数 - 1.38 × 価格 + 2.13 × 所得 + 3.01 × 増税ダミ)

図表4-3 年齢層別 新規持家取得世帯数の推計



図表4-4 形態別 新規持家取得件数の伸び率



(出所) 総務省「住宅土地統計調査」、「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、(社)日本経済研究センター「日本経済中期予測」、他資料より作成

【調査部(産業調査担当) 藤井 康雄、小泉 輝】

お問い合わせ先 日本政策投資銀行調査部

Tel: 03-3244-1840

E-mail: report@dbj.go.jp