

2017年10月13日
No.2017-021

過熱が続く貸家建設とその抑制策

—ワンルームマンション税の導入は有力な選択肢—

調査部 副主任研究員 安井 洋輔
研究員 佐藤聡一郎

《要 点》

- ◆ 貸家建設は、2014年後半に増加に転じてから、高水準で推移している。とりわけ、床面積が30㎡以下の狭小貸家が急増していることが特徴である。
- ◆ 狭小貸家の供給が増加する一方で、潜在需要は人口動態要因などを背景に減少傾向にある。そのため、狭小貸家は2016年以降、供給超過幅が急拡大している。この結果、空室率が上昇を続けているほか、賃料にも下落圧力がかかることが懸念される。
- ◆ 狭小貸家の建設が増加した背景として、2015年から貸家採算が改善したことに加え、相続税の課税強化によって貸家建設による節税効果が高まったことが指摘できる。小規模宅地等の特例も、狭小貸家を建設するインセンティブとして働いた。
- ◆ 狭小貸家の増加に対して、各自治体も様々な対策を講じている。このなかで、豊島区が導入したワンルームマンション税は、狭小貸家を抑制する効果が認められた。一方、杉並区、北区、板橋区が導入したファミリータイプ備付規制には、狭小貸家を抑制する効果はみられなかった。
- ◆ このまま高水準の狭小貸家の供給が続けば、貸家オーナーへのマイナス影響が拡大するだけでなく、地価下落など「負の外部性」が生じることも懸念される。各自治体にとって、ワンルームマンション税の導入は有力な選択肢となろう。

本件に関するご照会は、
調査部・副主任研究員・安井洋輔または研究員・佐藤聡一郎宛
をお願いいたします。

Tel: 03-6833-6334 Mail: yasui.yosuke@jri.co.jp

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。

1. 狭小貸家建設が急増

貸家の着工戸数は2014年後半に増加に転じてから、2016年半ばには消費税率引上げ前の駆け込み期の水準を上回り、その後も高水準で推移している（図表1）。

このうち、床面積が30㎡以下の狭小貸家の割合をみると、2014年初には10%程度であったが、2017年6月には20%近くまで高まるなど、近年、急速に上昇している（図表2）。

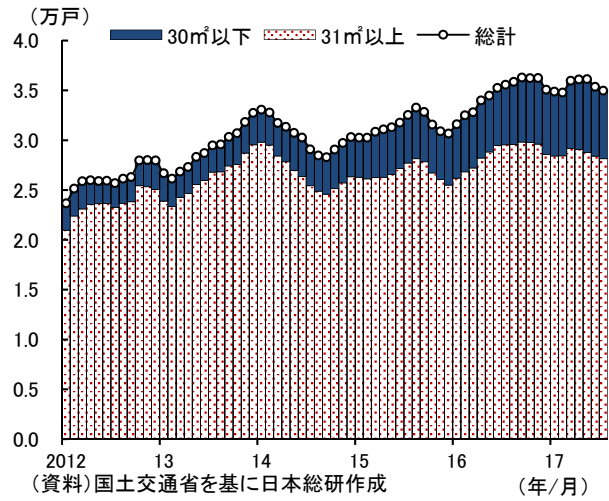
こうした狭小貸家の増加は、東京や埼玉などの首都圏だけでなく、関西圏や名古屋圏、3大都市圏以外の地方都市でも顕著であり、全国的な現象となっている（図表3）。

最近の狭小貸家建設が潜在需要に見合ったものであれば経済的に望ましいものと言えるが、節税目的などによって、貸家オーナーのインセンティブが歪み、潜在需要を踏まえないものとなっているのであれば問題である。

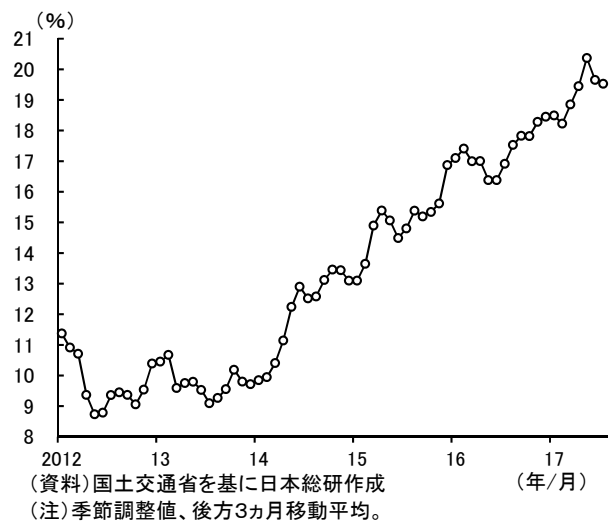
供給超過の状態が継続すれば、空室率が高まり、ひいては賃料も下落するため、建設コストを負担する貸家オーナーの採算が悪化する。同時に、空室が目立つ狭小貸家が林立する地域では、地価下落など「負の外部性」が生じるほか、地域住民の経済厚生を高め得る他の有効な土地利用が阻害される懸念がある。

本稿では、こうした問題意識に立ち、以下の点について分析する。第1に、狭小貸家建設の潜在需要を試算し、これを実績値と比較する。第2に、供給過剰となっているのであれば、これを抑制するためにどのような政策が求められるのか、特に、都市計画を司る地方自治体の政策を確認しつつ分析する。

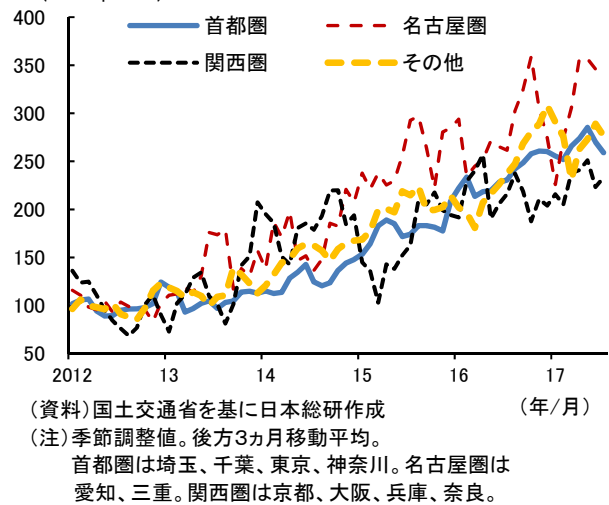
（図表1）規模別貸家着工戸数の推移



（図表2）狭小貸家が全体の着工戸数に占める割合



（図表3）地域別にみた狭小貸家着工戸数の推移
(2012年=100)



2. 足元の狭小貸家は供給過剰

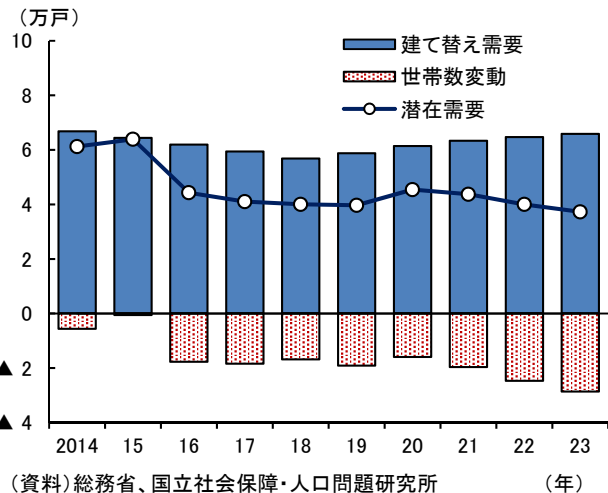
ここでは、2023 年までの居住世帯数の変動や老朽化などに伴う建て替え需要を考慮した狭小貸家の潜在需要と、着工戸数の実績値を比較してみよう¹。

まず、狭小貸家の潜在需要をみると、2016 年以降、振れを伴いながらも減少トレンドで推移している（図表 4）。理由は建て替え需要が相応に発生するものの、その増加テンポを上回って、世帯数が減少していくためである。

まず、建て替え需要が 2023 年にかけて緩やかに持ち直す背景には、1970 年代に建築された貸家ストックの老朽化が進むことがある（図表 5）。

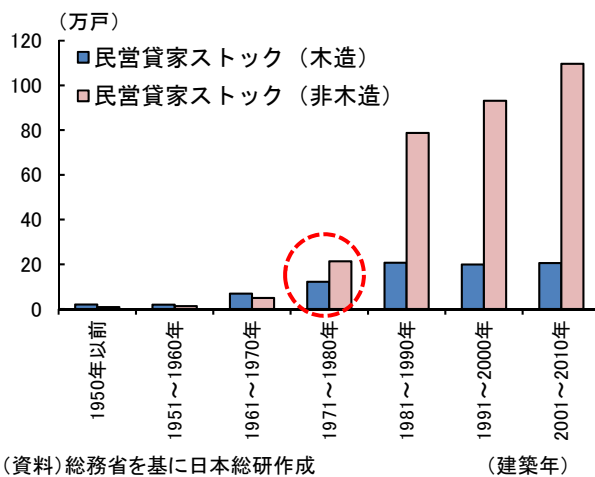
ただし、建て替え需要全体が緩やかな増加にとどまるのは、最近建築された住戸ほど残存率が高くなる傾向があることが影響している。民営貸家の残存率²を建築年別にみると、1981 年から 2010 年の間に建築された木造住宅では他の年代に建築されたものよりも高くなっている。また、非木造住宅では、いずれの建築年においても 80%を超えていることが分かる（図表 6）。

（図表 4）狭小貸家の潜在需要



（資料）総務省、国立社会保障・人口問題研究所を基に日本総研作成

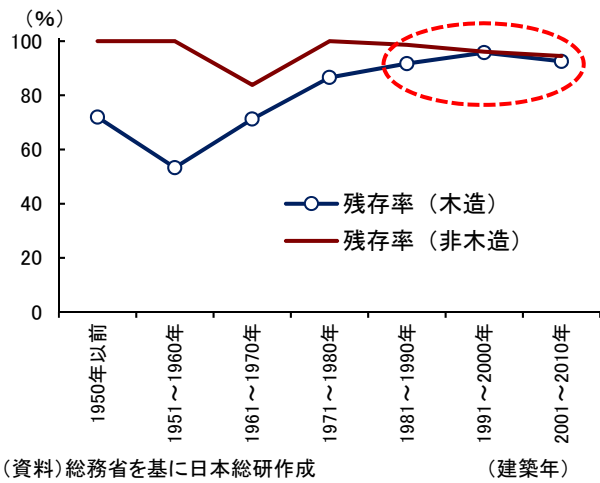
（図表 5）民営貸家ストック



（資料）総務省を基に日本総研作成

（建築年）

（図表 6）民営貸家の残存率



（資料）総務省を基に日本総研作成

（建築年）

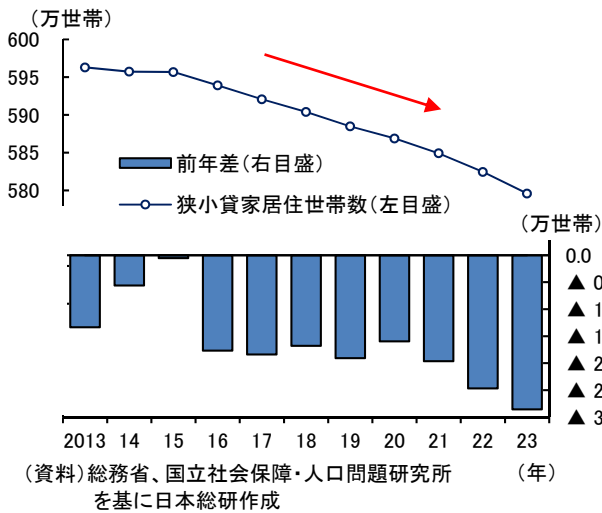
次に、世帯数が減少するのは人口動態が主因である。狭小貸家に居住する世帯数は、2013 年には 600 万世帯近くあったものの、2014 年以降一貫して減少を続け、2023 年には約 580 万世帯まで縮小する姿となっている（図表 7）。

¹ 潜在需要の推計方法は補論を参照。

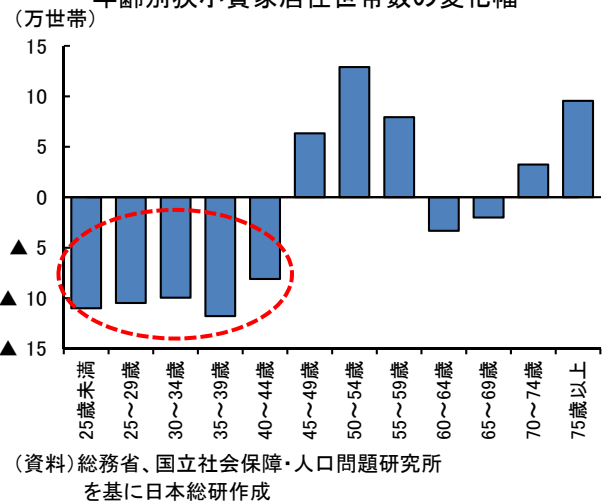
² 同一時期に建築された貸家ストックが、5 年間でどの程度維持されたかを示す比率。

この背景には、狭小貸家への居住率が高い若年単身世帯数が、少子化・人口減少によって大きく減少することがある。狭小貸家に住む世帯数を世帯主の年齢別にみると、2013年から2023年にかけて、60歳代を除き45歳以上は増加する一方、44歳以下は減少する見込みであり、特に年齢が若いほどマイナス幅が大きくなっていることが分かる(図表8)。

(図表7) 狭小貸家居住世帯数の推移

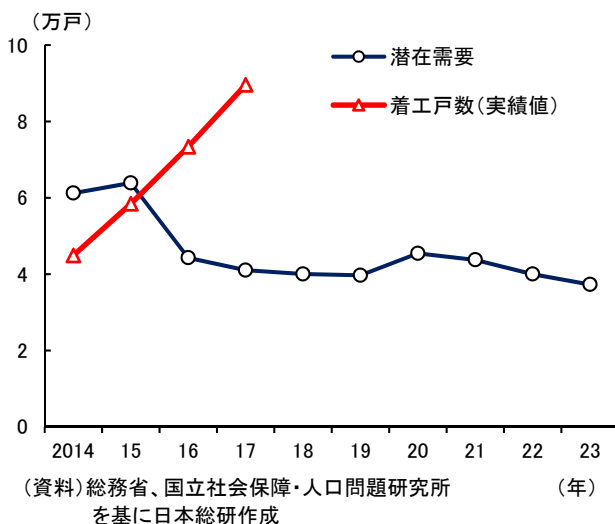


(図表8) 2013年から2023年にかけての年齢別狭小貸家居住世帯数の変化幅



次に、こうした潜在需要の動きに対して、実際の狭小貸家着工戸数の動きをみると、消費税率引上げ後の2014年には潜在需要を2万戸程度下回ったが、2015年には急激にその差を縮め、2016年には潜在需要を3万戸弱上回った(図表9)。2017年も7月までのペースを勘案すれば、4万戸以上上振れて推移している。

(図表9) 狭小貸家の潜在需要と実績値



潜在需要はあくまで推計値であるため、相当の幅を持ってみる必要があるものの、狭小貸家は少なくともここ1年半程度は供給過剰となっている可能性が高い。

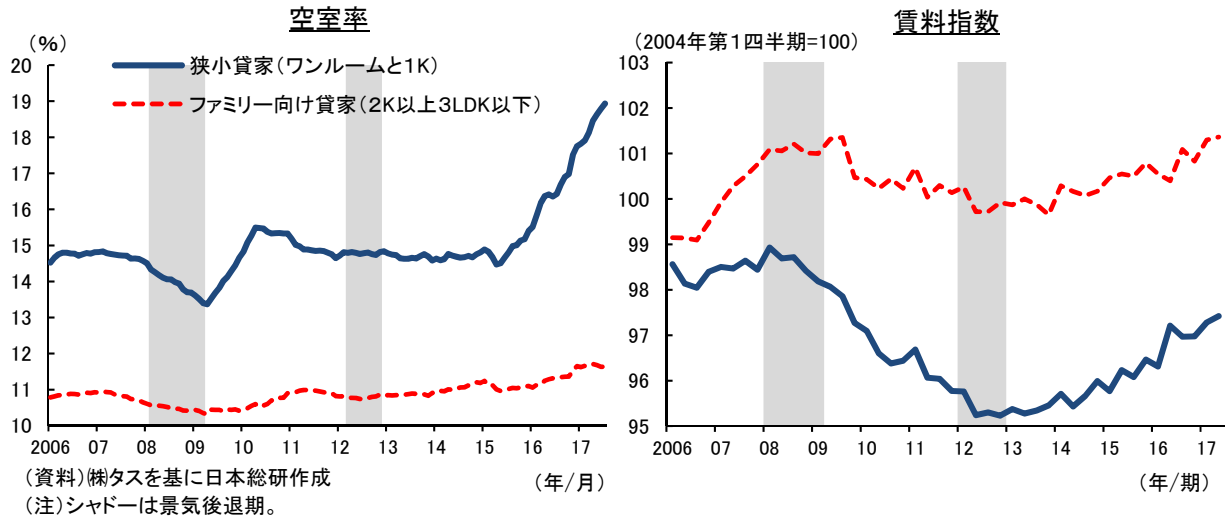
実際、こうした動きを映じてか、近年の空室率の動きをみると、ファミリー向け貸家では低水準で安定的に推移している一方、狭小貸家では2016年頃から、はっきりとした上昇基調となっていることがみて取れる³(図表10)。

これに対して賃料指数をみると足許では狭小貸家、ファミリー向けともに、緩やかに上昇している。狭小貸家に関しては、今後も供給過剰の状態が続けば、いずれは需給調整から賃料が下落に転じるとみられるものの、賃料指数の過去の動きをみると、景気動向などに左右される傾向が見受けられ

³ ここで用いた空室率及び賃料指数は、狭小貸家では「ワンルーム」と「1K」の単純平均、ファミリー向け貸家では「2K」、「2DK」、「2LDK」、「3DK」、「3LDK」の単純平均とした。

ることから、わが国経済が緩やかな回復基調を維持する限りにおいて、急激に賃料指数が下落する可能性は低いと考えられる。

(図表10) 空室率と賃料指数の推移



3. 貸家建設増加の背景

それでは、なぜ近年、狭小貸家建設が急激に増加しているのでしょうか。背景には以下の2点が考えられる。

第1に、金利低下や建設資材価格の下落等に伴う貸家オーナーの採算の改善である。2015年以降の建設資材価格の下落や2016年2月以降の日本銀行によるマイナス金利政策等による利払い費も含めた建設コストの減少によって、貸家建設のインセンティブが向上したことが考えられる。もっとも、これは狭小貸家オーナーだけでなく、ファミリータイプなどの床面積が大きい貸家を建設する貸家オーナーにとっても当てはまることである。

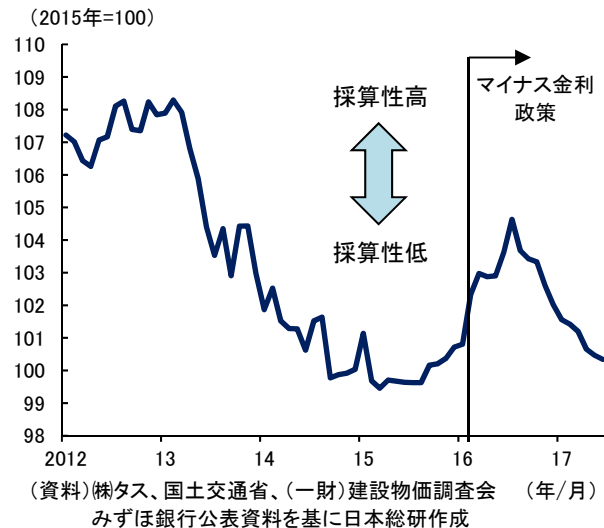
実際、貸家建設の採算性指数⁴をみると、2013年から2015年半ばまで、主として建設資材価格の上昇により、悪化傾向で推移していたが、2015年半ば以降、建設資材価格が下落に転じるなか、2016年2月のマイナス金利政策に伴う借入金利の低下によって、改善傾向が続いていた（図表11）。これが、2015年以降の貸家増加の一因になったと考えられる。

もともと、2016年末以降から足許まで、採算指数は急速に低下している。この背景には、先に見たように2016年頃から空室率が上昇基調にあることと、2016年末からの建設資材価格が上昇に転じたことなどがある。従って、足元では採算要因は一巡していると考えられる。

第2に、2015年1月の相続税の課税強化⁵による貸家建設による節税効果の高まりと相続税制における小規模宅地等の特例がある。土地や家屋の相続時には、その評価額に税率を乗じることで相続税額を算出するが、土地に貸家が建て付けられた場合には、土地と家屋の評価額が減額され、節税効果が発生する⁶。

このように、2015年1月に相続税の課税強化によって貸家建設によって得られる節税効果が以前より大きくなるなか、小規模宅地等の特例により、被相続人（亡くなった人）が貸付事業用宅地⁷として活用していた土地の評価額について、200㎡を限度として5割減額される措置も、できるだけ低コストで節税効果を享受したいと考える貸家オーナーが狭小貸家を建設する誘引となったと考えられる。

（図表11）狭小貸家採算性指数の推移



⁴ 年間の家賃収入／返済額。家賃収入は賃料×稼働率、返済額は建設コスト×年賦償還率で算出。鈴木（2016）を参考にした。

⁵ 主として①基礎控除の引下げ（従来：5,000万円+1,000万円×法定相続人の数→今回：3,000万円+600万円×法定相続人の数）と、②相続による取得財産が高額の場合、相続税率引上げ（取得財産2億円超3億円以下の場合、従来：40%→今回：45%、6億円超の場合、従来：50%→今回：55%）がある。詳細は国税庁（2015）を参照。

⁶ 貸家建設による節税効果については、コラム1を参照。

⁷ 貸付事業とは、不動産貸付業、駐車場業など。

コラム 1：狭小貸家建設による節税効果の試算

本コラムでは、相続財産を用いて貸家を建設することで、どの程度節税効果が得られるのか数値例を基に確認してみよう。なお、ここでは齋藤（2014）を参考にした。

2億円分の金融資産を持つ被相続人が、法定相続人1人にすべて現金で相続する場合には、納付税額は4,860万円⁸となる。

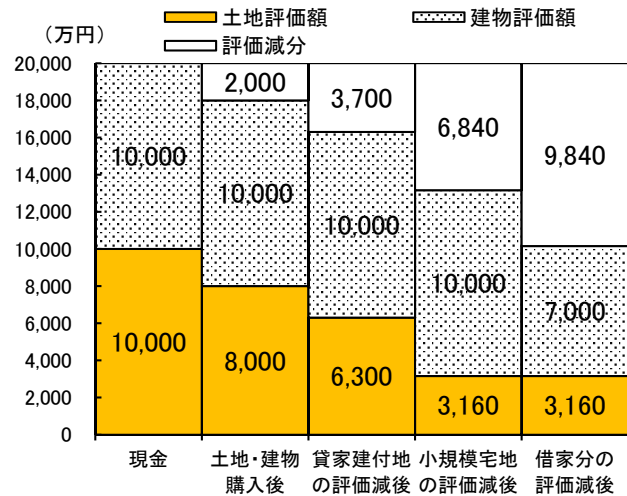
一方、2億円で1億円の土地（200㎡以下）を購入し、1億円の貸家を建設した場合には、まず、土地が路線価で再評価されて8,000万円となった上で、貸家

建付地の評価減から6,300万円となる。さらに、小規模宅地等の特例から土地評価額は3,160万円まで減額となる（コラム1図表）。加えて、貸家部分についても借家権分の評価減が認められ、7,000万円まで減額される。

以上のことから、2億円分の土地と建物の評価額は約1億円まで減額する結果、相続財産評価額は6,400万円⁹となり、納付税額は1,220万円と小さくなる。

このように、相続人が金融資産に代えて貸家とそれに付随する土地の相続を受ける場合には、3,640万円の節税効果が得られることが分かる。

（コラム1図表）貸家建設による節税効果



（資料）齋藤（2014）を基に日本総研作成

4. 狭小貸家建設の抑制には ワンルームマンション税の導入が有効

今後、少子化・人口減少により、狭小貸家への居住率が高い若年単身世帯の減少が見込まれるため、近年にみられるようなペースで狭小貸家の建設が続けば、狭小貸家に対する需要が減少する中で供給過剰となる結果、空室率が上昇し、家賃にも下落圧力がかかる。

これによって、節税効果や金利低下等から目先の採算が取れていた貸家オーナーにとっても、中長期的には採算の悪化、最悪の場合には損失を被る可能性もある。また、地域にとっても、狭小貸家の空室が散見されるエリアが増加することで、住環境の悪化や

⁸ 相続財産評価額は2億円から3,000万円及び600万円（法定相続人1人）分を控除した1億6,400万円となり、これに税率40%が掛けられたものから、さらに1,700万円を控除した金額（4,860万円）が納付額となる。

⁹ 相続財産評価額は1億円から3,000万円及び600万円（法定相続人1人）分を控除した6,400万円となり、これに税率30%が掛けられたものから、さらに700万円を控除した金額（1,220万円）が納付額となる。

それに伴う地価下落といった「負の外部性」も懸念される¹⁰。

こうした状況の改善には、どのような政策が有効であろうか。

第1に、相続税に関する小規模宅地等の特例の廃止ないし修正が挙げられる。特に、節税目的の狭小貸家建設について、当該特例の適用除外とすれば、ある程度の抑制効果が期待できよう。従って、政府はすぐにでも議論に着手すべきである。

もっとも、当該特例の廃止に係る税制改正を今から議論し始めても、実際に施行されるのは、早くても再来年度以降となってしまう可能性が高い。一般に、例年8月末までに各省庁から財務省主税局に税制改正の要望が出された後、税制調査会等を経て、国会審議で承認されれば、翌年度初から施行される¹¹。

第2に、地方自治体の条例による狭小貸家建設に対する課税措置などがある。

好事例としては、豊島区が条例で実行しているワンルームマンション税が挙げられる。

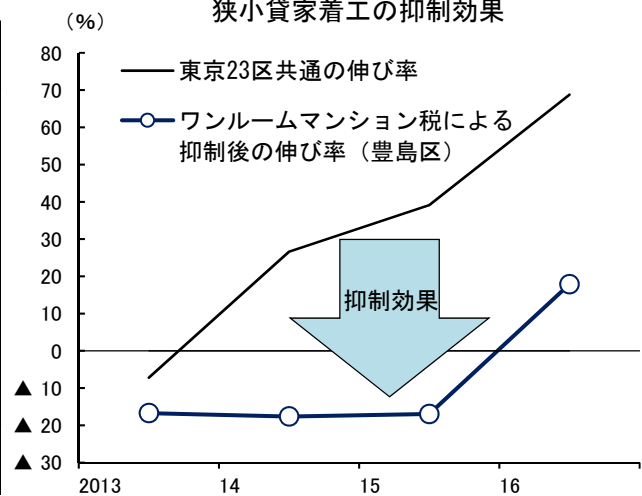
これは、2004年から豊島区が施行している条例で、貸家オーナーが9戸以上のワンルームマンションを建設する場合に、1戸につき50万円を課税するものである(図表12)。

実際、ワンルームマンション税の効果を統計的に検証すると、2014年以降、東京23区共通の着工の伸び率が高まるなか、当該税の導入している豊島区では、着工の伸び率を抑制できていたことが明らかとなった¹²(図表13)。

(図表12)狭小貸家抑制を企図した東京23区の政策

政策	ワンルームマンション税	ファミリー住居備付規制
内容	狭小住戸を有する貸家を建築する貸家オーナーは、30㎡未満の住戸が9戸以上ある集合住宅の建築等を行うときに、狭小住戸1戸につき50万円を納税。	貸家オーナーは、ワンルームマンションを建築する際、一定の戸数に対し、55㎡以上のファミリータイプの部屋を併設する義務(条例で制定)。
区	豊島区	目黒区、北区、板橋区

(図表13)ワンルームマンション税による狭小貸家着工の抑制効果



(資料)国土交通省「建築着工統計」を基に日本総研作成 (年)

¹⁰ こうした懸念の高まりから、日本銀行による金融政策の転換、即ち金融引締めを主張する向きもある。しかし、金融政策は狭小貸家の建設動向だけでなく、企業の設備投資動向や家計の持ち家建設など様々なセクターに影響を与えるため、狭小貸家の供給過剰を抑制するためだけに金融政策の変更を行うのはわが国にとって望ましいことではない。

¹¹ なお、財務省主税局に確認したところ、現在、当該特例の見直しの動きはなく、また、狭小貸家建設を問題視している声も聞こえていないとのことであった。

¹² 定量分析の詳細はコラム2を参照。

他方、ワンルームマンション税と同様に、狭小貸家の抑制を狙った条例措置であっても、抑制効果が検出できないものもある点には留意が必要である。

目黒区、北区、板橋区が条例化しているファミリー住居備付規制は、ワンルームマンションを建設する場合に、一定数のファミリータイプの部屋¹³の併設を区条例で義務付けているものである。しかし、この効果を統計的に検証しても、狭小貸家建設を抑制する効果は確認されなかった。

以上のことから、若年単身世帯数が減少しているなか、貸家オーナーによる節税目的等で狭小貸家建設が急増している地域では、豊島区のワンルームマンション税のような課税措置を導入すれば、狭小貸家建設を抑制できると考えられる。

また、これは小規模宅地等の特例の見直しとは異なり、地方自治体が条例を立案し、地方議会の承認を得れば、すぐにでも実行に移せるため、有効性の高い政策であると考えられる¹⁴。

コラム 2 : ワンルームマンション税とファミリー住居備付規制の狭小貸家建設抑制効果の検証

本コラムでは、狭小貸家建設の抑制措置として導入されている豊島区のワンルームマンション税と、目黒区、北区、板橋区のファミリー住居備付規制によって、それぞれがどの程度、狭小貸家建設を抑制できたのかについて、定量分析した結果を紹介する。

貸家建設に係る経済環境が概ね似通っている東京 23 区を対象に、被説明変数を狭小貸家着工戸数とする固定効果パネル推計を行うと、以下の点が明らかになった。

第 1 に、ワンルームマンション税による抑制効果が統計的に有意に検出された。2014 年以降、年ダミーのプラス幅が拡大した一方、ワンルームマンション税はこれを抑制する方向に作用していたことが確認された（コラム 2 図表のモデル①）。

第 2 に、ファミリー住居備付規制には抑制効果がほとんど検出されなかった。2014 年にはごくわずかに抑制効果が検出されたが、それ以外の年はむしろ貸家建設を増加させる効果が検出されてしまった（コラム 2 図表のモデル②）。

続いて、被説明変数を中規模貸家（床面積 31~60 m²）及び大規模貸家（60 m²以上）に替えて推計すると以下の点も明らかになった。

第 1 に、ワンルームマンション税には、中規模貸家建設を有意に増加させる効果が全期間にわたり検出されたが、大規模貸家については、効果の方向性が年ごとに区々であった（コラム 2 図表のモデル③と⑤）。

第 2 に、ファミリー住居備付規制には、中規模貸家建設を有意に減少させる効果が 2015 年以外の年において検出されたが、大規模貸家については、全期間にわたって増加させる効果が検出された（コラム 2 図表のモデル④と⑥）。

¹³ 床面積 55 m²以上。

¹⁴ 実際、豊島区では、ワンルームマンション税の検討会議後から、およそ 8 ヶ月で当該条例が制定された経緯。

(コラム2図表) パネル推計結果

被説明変数 説明変数	狭小貸家着工戸数		中規模貸家着工戸数		大規模貸家着工戸数	
	モデル①	モデル②	モデル③	モデル④	モデル⑤	モデル⑥
2013年ダミー ×ワンルームマンション税	-0.10		0.31		-0.63	
2014年ダミー ×ワンルームマンション税	-0.44		0.32		-0.45	
2015年ダミー ×ワンルームマンション税	-0.56		0.41		0.58	
2016年ダミー ×ワンルームマンション税	-0.51		0.24		0.15	
2013年ダミー ×ファミリー住居備付規制		0.19		-0.27		0.54
2014年ダミー ×ファミリー住居備付規制		-0.00		-0.23		1.16
2015年ダミー ×ファミリー住居備付規制		0.22		0.13		0.62
2016年ダミー ×ファミリー住居備付規制		0.34		-0.19		0.65
推計期間	2012年～2016年					
固定効果及び年ダミー	有					
観測数	114	114	115	115	114	114
自由度調整済決定係数	0.894	0.894	0.779	0.788	0.638	0.653

(注) 全ての係数は有意水準1%未満で有意。横断面分散不均一性と同時相関誤差を修正した標準誤差を使用。

狭小貸家、中規模貸家、大規模貸家は、床面積についてそれぞれ30㎡未満、30㎡以上60㎡未満、60㎡以上の着工戸数。

(推計式) $\ln \text{貸家着工戸数}_{it} = \alpha + \sum_{t=2013}^{2016} \beta_t \text{年次ダミー} + \sum_{t=2013}^{2016} \gamma_t \text{政策ダミー} \times \text{年ダミー} + \text{固定効果}_i + \text{攪乱項}_{it}$
 ただし、iは23区、tは年を示す。

政策ダミーとは、ワンルームマンション税の場合には、これを導入している区を1、それ以外を0とするダミー変数。

以上の分析から、ワンルームマンション税には、貸家オーナーに30㎡の基準をわずかにでも上回る貸家を建設させるようなインセンティブをもたらす効果がある一方、ファミリー住居備付規制には、貸家オーナーに中規模貸家の建設を抑制し、代わりに狭小または大規模貸家を建設させるようなインセンティブをもたらす効果が存在することが示唆された¹⁵。

¹⁵ 推計にあたっては、推計期間を5年と短めにすることで、年ダミー以外に区ごとの時を通じて変化する要因の影響を小さくするよう配慮したものの、推計結果についてはある程度幅を持ってみる必要。

5. まとめと政策提案

近年、相続税の課税強化等を受けて狭小貸家建設が過熱している。その水準は足元潜在需要を大きく上回って推移しており、このまま放置すれば、いずれは地価下落など「負の外部性」が発生する懸念がある。

これを防ぐためには、相続税制における小規模宅地等の特例を廃止ないし修正すべきである。

もともと、税制改正には時間を要するため、都市計画に責任を持つ各地方自治体は、狭小貸家が供給過剰となっている場合には、その抑制のために機動的に対応することが望まれる。

この際、豊島区が実施しているワンルームマンション税の導入は有力な選択肢になると考えられる。本稿で示したように、狭小貸家の建設には、ファミリータイプの備付を条例で義務付けするよりも、ワンルームマンション税を導入する方が、統計的に有意な抑制効果が確認されたためである。

また、最近、中央政府を中心にEBPM¹⁶（証拠に基づく政策立案）に対する意識が高まりつつあるが、地方自治体では、データや統計手法に基づいて住宅政策の影響などを検証することがあまり浸透していないように見受けられる。市民生活に直結する政策の実行主体が地方自治体である以上、自らが行う政策についてその効果を検証し、不十分であれば新たな政策を導入する姿勢が望まれる。

コラム3：豊島区がワンルームマンション税を導入した背景及び効果

本コラムでは、豊島区がワンルームマンション税を導入するに至った経緯とその効果について、豊島区役所へのヒアリング内容を紹介する。

豊島区は、2004年には区内の住宅の4割以上が単身世帯向けの狭小貸家であり、ファミリー向けが少なかったことから、全世帯に占める単身世帯の割合が50%超と東京23区で最も高い状態であった。それに伴い、コミュニティの希薄化や定住性の低下、住環境及び治安の悪化という懸念が住民の間で認識されていた。

こうしたなか、1999年の就任以来、区の構造改革に取り組んでいた高野之夫区長のリーダーシップの下、区役所内に組織された区が抱える問題を洗い出す若手プロジェクトチームが、上記の住宅ストックのアンバランスを解消するための狭小貸家建設の禁止措置や課税措置といった政策手段を提案した。

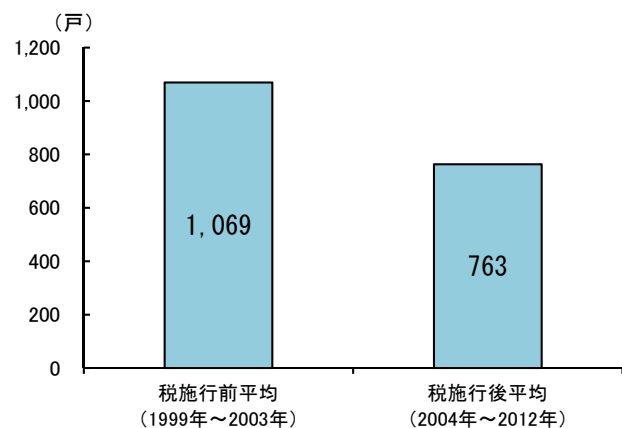
¹⁶ Evidence-Based Policy Making の略。

こうした政策手段について、2003年4～9月に有識者も交えた議論が行われた結果、狭小貸家建設を一律に禁止するのではなく、課税によって抑制する方が経済的に望ましいということとなった。その後、区議会で条例が承認され、2004年6月に施行され、現在に至っている。

また、ワンルームマンション税の効果については5年に1回、有識者を交えた検討会を実施することで当該政策の継続の要否を検証している。

直近 2013 年の検証では、課税対象規模の建築確認申請戸数は、税施行前の平均 1,069 戸から施行後の 763 戸へ 28.6%減少したことが確認された(コラム 3 図表)。また、2003 年から 2008 年にかけての民営共同建て非木造狭小貸家戸数の割合は、豊島区以外の東京 23 区の平均が 11.8%から 14.7%に上昇する中で、豊島区は 18.5%から 18.7%とほぼ横ばいとどまったことが確認された¹⁷。

(コラム3図表)豊島区ワンルームマンション税
課税対象規模の建築確認申請戸数の推移



(資料)豊島区税制度調査検討会議報告書を基に日本総研作成

6. 参考文献

国税庁 (2015) 「相続税及び贈与税の税制改正のあらまし」

齋藤周 (2014) 「相続税法改正と貸家着工一税制改正が貸家着工に与える影響試算一」、みずほ総合研究所

鈴木勇紀 (2016) 「2015 年夏場以降の貸家着工」今週の指標 No. 1137, 内閣府政策統括官 (経済財政分析担当)

多田出健太 (2016) 「今後の住宅市場をどうみるか①」みずほインサイト日本経済, みずほ総合研究所

安井洋輔、江尻晶彦 (2017) 「貸家建設と潜在需要」、経済財政分析ディスカッション・ペーパーシリーズ, 内閣府政策統括官 (経済財政分析担当)

¹⁷ このほか、1965 年から減少を続けていたファミリー世帯が 2010 年にわずかではあるが増加に転じた。

補論：狭小貸家の潜在需要の推計方法

本稿では、狭小貸家の潜在需要を、狭小貸家ストックの建て替え需要と、狭小貸家に居住する世帯数の変動の和と定義し、それぞれを推計して統合することで、各年の潜在需要を算出した¹⁸。

狭小貸家ストックの建て替え需要の推計は以下のような手順で行った。

- ①総務省「住宅・土地統計調査」における住宅の所有の関係別及び建築時期別に、2008年調査から2013年調査までの狭小貸家ストックの残存率を算出
- ②住宅の所有の関係別及び建築時期別に、①の残存率を直近2013年時点の貸家ストック数に乗ずることで、2018年の貸家ストック数を推計。さらに、建築時期を1期分古くした残存率を2018年の貸家ストック数に乗ずることで2023年の貸家ストック数を推計
- ③こうした5年ごとの推計貸家ストックの動きに合うよう各年の貸家ストック数を補間
- ④2013年において、狭小貸家に居住する世帯数と狭小貸家ストック数が一致するよう、貸家ストック数を定数倍
- ⑤④の貸家ストック数の前年差（建て替え需要）を算出

(注1) ①の住宅の所有の関係は、「公営の借家」、「都市再生機構(UK)・公社の借家」、「民営貸家木造」、「民営貸家非木造」の4区分。建築時期別は、2013年調査では「1950年以前」、「1951～1960年」、「1961～1970年」、「1971～1980年」、「1981～1990年」、「1991～1995年」、「1996～2000年」、「2001～2005年」、「2006～2010年」、「2011～2013年9月」の10区分。なお、10年という期間で統一するため、「1991～1995年」と「1996～2000年」、及び「2001～2005」と「2006～2010年」は、それぞれ「1991～2000年」、「2001～2010年」に統合。また、残存率の算出にあたり、2008年調査における「2006～2008年9月」の貸家ストック戸数を60/33倍(5年÷2年9ヶ月)に調節。

(注2) ①で計算された残存率が1以上となる場合には、残存率を1に再設定。③ではスプライン補間によって数値を補間。なお、建築時期が2011年以降の貸家ストックについては、2006年の「住生活基本法」や2009年の「長期優良住宅普及促進法」を踏まえ、2023年までは建て替え需要が発生しないと仮定¹⁹。

(注3) ④の倍率として、2013年の狭小貸家居住世帯数(596万世帯)を貸家ストック数(427万戸)で割った1.40を使用。

¹⁸ 推計方法については、貸家全体の潜在需要を推計した安井・江尻(2017)に概ね準拠。

¹⁹ 多田出(2016)の議論を参考にした。

次に、狭小貸家に居住する世帯数の変動の推計を以下の手順で行った。

- ①総務省「住宅・土地統計調査」により、世帯形態別及び世帯主の年齢階級別に狭小貸家居住率を算出
- ②国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来世帯数に、①で求めた狭小貸家居住率（一定と仮定）を乗ずることで、2010年以降の狭小貸家居住世帯数を推計
- ③各年における前年差を算出

(注1) ①の世帯形態は、「単独（単身）世帯」、「夫婦のみ世帯」、「男親又は女親と子供から成る世帯」、「その他世帯」の4形態。年齢階級は、「25歳未満」、「25～29歳」、「30～34歳」、「35～39歳」、「40～44歳」、「45～49歳」、「50～54歳」、「55～59歳」、「60～64歳」、「65～69歳」、「70～74歳」、「75歳以上」の12階級。

(注2) 国立社会保障・人口問題研究所の将来世帯数は2013年1月推計であるが、2016年に公表された総務省「平成27年国勢調査」における2010年及び2015年の世帯数と比較しても大差なかったため、将来世帯数に対する水準調整は未実施。また、将来世帯数が未公表の年（2021～2024年、2026～2029年、2031～2034年）については、スプライン補間によって数値を補間。