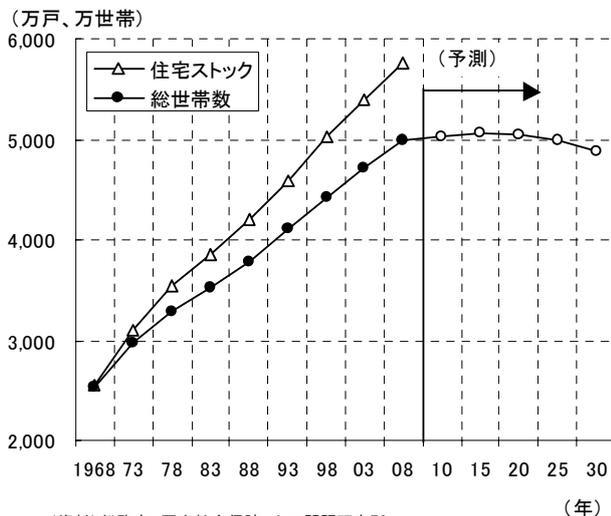


持ち家住宅の中期展望

～2030年の新設需要は年44万戸に減少～

- (1) わが国の住宅ストックは、これまで総世帯数が増加するなかで増加（図表1）。もともと、総世帯数の増勢は今後急速に鈍り、2010年代後半には減少に転じるため、住宅市場は縮小していく公算大。以下では、世帯数要因による2030年までの住宅ストック・フローへの影響を展望。
- (2) まず、住宅ストックへの影響を試算してみると、持ち家、貸家ともに減少（図表2）。とりわけ貸家が大幅に減少。持ち家は、一次取得層に相当する40歳代以下の世帯数が大幅に減少するものの、持ち家居住比率の高い70歳代以上の世帯数が増加するため、減少は小幅にとどまる見込み（図表3）。一方、貸家は、高齢者世帯の居住が増えるものの、伸びが比較的小幅にとどまる一方、貸家居住比率の高い40歳代以下の世帯数が大きく減少するため、大幅に減少。

(図表1) 総住宅数と世帯数の推移

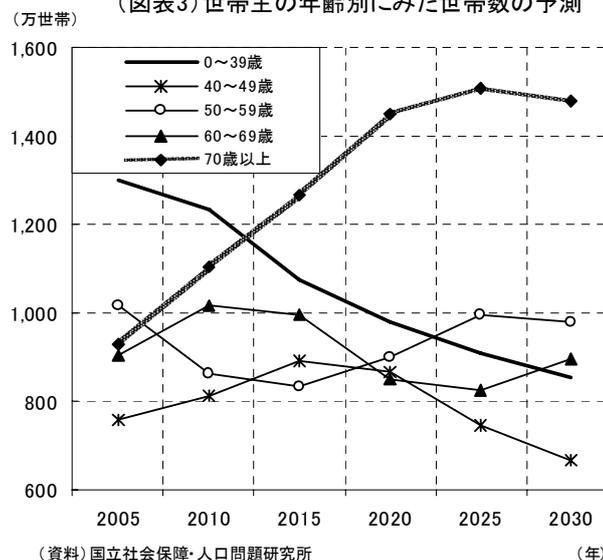


(図表2) 年齢・居住形態別にみた世帯数の増減
(2008年→2030年)

	総数 (万世帯)					
	総数	持ち家	貸家		その他	
			公的	民間		
総数	▲ 106	▲ 23	▲ 76	27	▲ 103	▲ 7
0～29歳	▲ 138	▲ 22	▲ 101	▲ 3	▲ 97	▲ 15
30～39歳	▲ 280	▲ 125	▲ 145	▲ 16	▲ 129	▲ 10
40～49歳	▲ 115	▲ 93	▲ 22	▲ 6	▲ 16	▲ 0
50～59歳	44	▲ 35	71	11	60	7
60～69歳	▲ 56	▲ 95	36	7	28	3
70～79歳	37	18	18	6	12	1
80歳～	401	328	67	27	39	7

(資料) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所をもとに日本総研作成

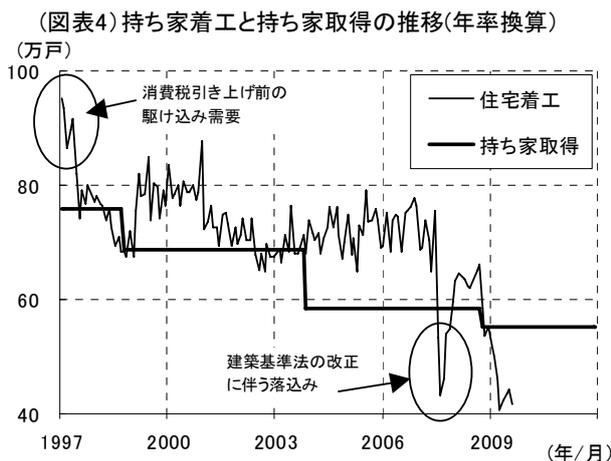
(図表3) 世帯主の年齢別にみた世帯数の予測



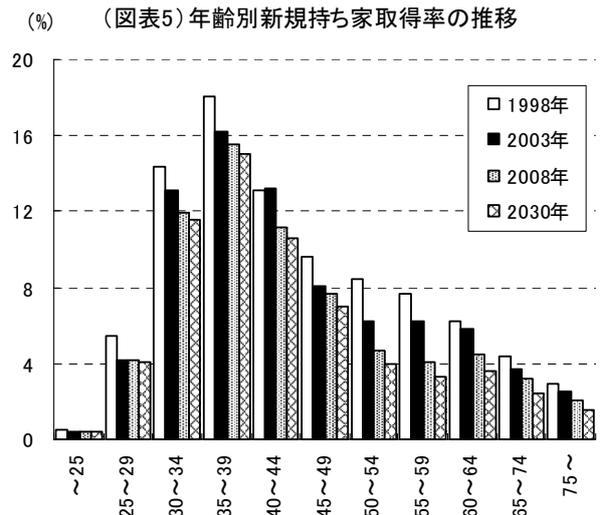
(3) 次に、持ち家(一戸建て+分譲マンション)に焦点を当て、フローの潜在需要を試算してみると、足元では年間55万戸(図表4)。一方、持ち家と分譲を合わせた住宅着工件数は、44万戸と潜在需要を大幅に下回る状況。景気の急速な悪化に伴い、家計の住宅取得能力が下振れたことに加えて、マンションの在庫調整が進められたことが背景。今後、景気が回復に向かう局面では行き過ぎた着工下振れの修正が生じ、住宅着工戸数は持ち直す見込み。もともと、2000~2007年にかけて取得件数を平均して年間8万戸上回る水準で供給が行なわれていたことを踏まえれば、潜在需要までの持ち直しは期待薄。

(4) さらに、今後20年を展望しても、以下の2点を背景に、持ち家需要の減少は不可避。
 ①新規持ち家取得率の高い40歳以下の世帯数の減少。
 ②取得率の低下。取得率は、これまで晩婚化や住宅耐用年数の長期化などを背景に低下してきたが、政府の長寿命住宅推進策により建て替えが一段と減少すると予想されるため、今後も低下が継続する見込み(図表5)。
 これらの要因を踏まえて試算してみると、持ち家の潜在需要は2030年に年間44万戸程度に(図表6)。2008年の59万戸から24%減少する見込み。

(5) なお、本試算は専ら世帯数変動という要因に焦点を当てたものであることに留意を要する。
 ①前提となる世帯数予測の下振れ
 ②景気低迷の長期化
 ③消費税率の引き上げ
 等があれば、実際には上記予測値を下回る可能性も。



(資料) 総務省、国土交通省、国立社会保障・人口問題研究所をもとに日本総研作成
 (注) 住宅着工は持ち家と分譲の着工件数の合計。持ち家取得は住宅・土地統計調査にもとづく購入、新築、建て替えによる新規持ち家取得件数の調査期間内平均値。2008年10月以降の需要は日本総研予測値。



(資料) 総務省をもとに日本総研作成
 (注) 取得率=過去5年間の新規持ち家取得件数÷世帯数。

(図表6) 世帯主年齢別の新設持ち家需要の試算(年平均値)

	戸数						増減				
	2008	2010	2015	2020	2025	2030	2010	2015	2020	2025	2030
合計	58.5	58.2	55.1	51.2	47.3	44.3	▲0.2	▲3.1	▲3.9	▲3.9	▲3.0
0~29歳	2.5	2.3	2.0	1.8	1.8	1.7	▲0.3	▲0.3	▲0.2	▲0.0	▲0.1
30~34歳	9.2	7.9	6.8	6.1	5.6	5.5	▲1.4	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.1
35~39歳	12.0	13.2	11.0	9.6	8.6	7.9	▲2.2	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲0.7
40~44歳	8.5	9.1	9.9	8.2	7.1	6.4	0.6	0.8	▲1.7	▲1.1	▲0.8
45~49歳	5.8	6.0	6.4	7.0	5.8	5.1	0.2	0.4	0.6	▲1.1	▲0.7
50~54歳	4.3	3.5	3.6	3.9	4.2	3.5	▲0.7	0.1	0.2	0.3	▲0.7
55~59歳	4.6	3.6	3.0	3.1	3.3	3.6	▲1.0	▲0.6	0.1	0.2	0.3
60~64歳	4.3	4.8	3.7	3.1	3.2	3.4	0.4	▲1.0	▲0.6	0.1	0.2
65~74歳	5.1	5.3	5.6	5.2	4.2	3.9	0.2	0.3	▲0.4	▲1.0	▲0.3
75歳~	2.3	2.7	3.0	3.2	3.5	3.4	0.5	0.3	0.2	0.3	▲0.1

(資料) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所をもとに日本総研作成

<参考：試算の方法>

図表2（年齢・居住形態別世帯数の増減）

- ① 『2005年 国勢調査』より年齢・世帯構成別の居住形態の比率を計算。年齢区分は、15歳以上～84歳までは5歳刻み、85歳以上の15区分、居住区分は持ち家、公営の借家、公団・公社の借家、給与住宅、間借り、その他の7区分。
- ② 将来にわたってこの比率が一定であると仮定し、『日本の世帯数の将来推計』の将来世帯数予測値を掛け合わせて試算。

図表6（世帯主年齢別新設持ち家需要の試算）

- ① 『2008年 住宅・土地統計調査報告』より年齢・取得形態別の5年間の新規持ち家取得比率を計算。年齢区分は、25歳未満、25～74歳までは5歳刻み、75歳以上の12区分、取得形態は購入、新築、建て替えの3区分。なお、調査日の関係で調査対象期間が57ヵ月と短くなっているため、60ヵ月分に換算。
- ② 購入、新築による取得率は将来にわたって一定であると仮定。建て替えによる取得率は、住宅の平均使用年数が長期化するにつれて建て替え間隔が拡大し、取得率も低下すると仮定し、予想取得比率を推計。
- ③ 予想取得比率を『日本の世帯数の将来推計』の将来世帯数予測値を掛け合わせて試算。