

人口減少下の日本の住宅市場

中 川 雅 之

要約

日本の住宅市場は、新築住宅を供給することで、住宅サービスを国民に提供してきた。特に、高度成長期、バブル期には新築着工戸数が大きく増加し、住宅市場の活況をもたらした。しかし、バブル崩壊後、新築住宅は大きく減少し、過去の半分程度の戸数しか供給されない状態が続いている。

日本経済は、バブル崩壊後に、長い低迷期に入ったとされる。しかし、バブル崩壊の直後に、住宅着工戸数が急激に低下したわけではない。本稿では、バブルの崩壊が、国民に大きなバランスシート調整を強いたことを明らかにするものの、1997年ころまでは人口要因と1960年代に建築された住宅ストックの建替えが、住宅着工を下支えたことを示す。

しかし、アジア通貨危機の前後から経済要因の悪化のみならず、人口要因の長期低下トレンドと、減失率の低い1970年代ストックが建替え期を迎えたことが相まって、住宅着工戸数は下振れすることとなる。特に地方圏では、住宅着工戸数が後ろずれした直後に人口減少が始まったため、大きな空家ストックを抱えることになった。

今後、日本は人口減少と持家需要の低い高齢者割合が上昇することから、新築需要がかなり低いレベルに抑制されることが予想される。特に近畿圏、地方部で大きな需要低下が見込まれる。

今後の住宅市場は、新築住宅の供給によって国民の居住ニーズに応えるのではなく、良好なストックの循環を中古住宅市場を通じて図る欧米の

モデルへの転換を図ることが求められよう。この場合、建物品質を含めて不動産売買時にやりとりされるデータの飛躍的向上を可能とする環境整備が必要となる。

1. はじめに

日本の住宅市場は、新築住宅が中心となって住宅サービスを国民に提供してきた。特に、高度成長期、バブル期には新築着工戸数が大きく増加し、住宅市場の活況をもたらした。しかし、バブル崩壊後新築住宅は大きく減少し、過去の半分程度の戸数しか供給されない状態が続いている。

日本経済の今を語るときに、必ず言及されるのはバブルの発生とその崩壊である。日本経済は、バブル崩壊後に、長い低迷期に入ったとされる。住宅市場においても、それが当てはまるのだろうか。本稿では、まずバブルの発生と崩壊が住宅市場に与えた影響をみることにする。そして、バブル発生と崩壊後の住宅市場を規定していた様々な要因を検証することで、将来の住宅市場の方向性を議論する。その上で、今後の住宅政策に求められるものを、政策的示唆として示したい。

本稿は、以下のようにして展開される。第2章では、これまでの住宅着工戸数の推移と日本の住宅市場の特徴が記述される。第3章では、バブルの崩壊が消費者に強いたバランスシート調整、人口移動への影響が描写される。第4章では、持家需要指数、借家需要指数という指標を用いて、人口要因がこれまでに住宅市場に与えた影響が分析される。第5章では住宅着工に影響を与えるもう一つの要因、住宅ストックの減失率の推移を分析

する。第6章は、人口移動が引き起こした地域別の住宅市場への影響を描写する。第7章では、将来人口推計を基に、日本全体、地域別の住宅市場の予想を行う。第8章は、日本の住宅市場の構造が変化し、中古住宅市場の活性化に成功した場合の住宅市場の姿を描く。最後の第9章において、政策インプリケーションを述べる。

2. 住宅着工戸数の推移と日本の住宅市場の特徴

2.1 住宅着工戸数の推移

日本の住宅着工戸数の推移を図1に記述した。1960年に40万戸台であった住宅着工戸数は、急速に伸び1972年には186万戸に達している。その後低下し始め、1980年代の前半期は110～120万戸台で推移する。

その後バブル期に入り、1987年には170万戸台の着工があった。1980年代後半から1996年ころまでは、概ね150～160万戸台の高水準の着工がみられた。つまり、バブルが崩壊したとされる1992年以降も、しばらく高水準の住宅着工がみられた。

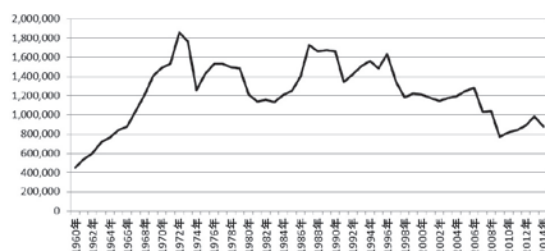
しかし住宅着工戸数は、アジア金融危機のあった1997年以降低下し始め、2008年までは100～120万戸の水準で推移することになる。2008年のリーマンショック以降は、より大きく下振れすることになり、80～100万戸程度の着工しか見られなくなる。

次に、持家系、貸家系に分けて着工戸数を観察する(図2)。

貸家系住宅(貸家+給与住宅)については、1960年に20万戸程度だったものが、急速に伸びて、1972年には86万戸を記録することになる。その後急速に低下し、1980年には32万戸となる。1980年代を通じて、貸家の着工戸数は上昇し、1987年には91万戸を記録することとなる。その後徐々に低下し始めるが、1997年までは60～80万戸台という、比較的高水準の着工戸数を保つ。しかし、1997年には50万戸台、その後は2008年までは40万戸台で概ね推移する。2008年以降

は低下傾向が顕著となり、概ね30万戸台で推移することになる。

図1. 住宅着工戸数の推移



出所) 建築着工統計報告時系列一覧(国土交通省)
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)より作成。

図2. 持家系及び貸家系住宅の着工戸数の推移



出所) 建築着工統計報告時系列一覧(国土交通省)
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)より作成。

持家系(持家+分譲住宅)についてみると、1960年に20万戸台であったものが、急速に伸びて1973年には110万戸台を記録することになる。1970年代は概ね100万戸台の高水準の着工戸数を維持し続けた。1980年代に入ってから、着工戸数は低下し始め、1980年代の半ばには70万戸を割り込む状態となる。しかしその後着工戸数が回復し、1996年には100万戸に近い水準となる。バブルが崩壊したと言われる1992年をすぎてもしばらく、持家系住宅は高い水準の着工戸数を維持する。しかし1997年以降は減少し始め、しばらく70万戸台の着工戸数が続くこととなる。2007年度以降はさらに大きく減少し、概ね50万戸台の着工戸数となる。

このように日本の住宅市場は、近年まで高い住宅着工戸数で推移してきた。

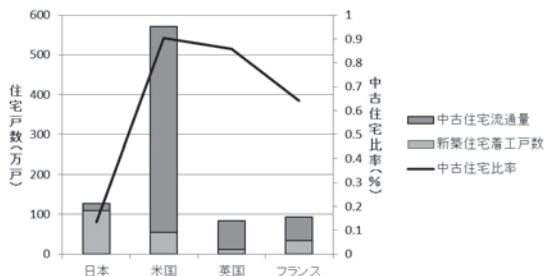
2.2 日本の住宅市場の特徴

2.2.1 中古住宅市場の未発達

図3には、全住宅流通量を中古住宅流通と新築住宅着工に分けたものが示されている。全住宅流通量に占める中古住宅の比率をみると、日本が13.5%であるのに対して、欧米主要国のそれは7～9割に上っている。この傾向は住宅着工戸数が非常に高い数値を示していた過年度の方が、甚だしかった。

このような「日本の不動産流通の特徴」を引き起こしている原因として、「情報の非対称性」が指摘されることが多い。売り手と買い手が持っている、財の品質に関する情報量に大きな格差がある場合は、「逆選択」と呼ばれる市場から良質な財が逃避してしまう現象が生じることが知られている。

図3. 全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の国際比較



注) 日本は2008年、米国、英国、フランスは平成2009年の数値
出所) 国土交通省資料による

ここで、中古住宅の売り手と買い手が登場する簡単なゲームによって、日本の中古住宅市場の状況を描写する。売り手の選択できる戦略は、現在居住している住宅に関する管理レベルである。一方、買い手には売りに出されている中古住宅の品質に関する「調査をしない」という戦略と、「調査を実施する」という二つの戦略があるものとする。

二つのゲームのプレイヤーの選ぶ戦略の組み合わせは4通りある。＜管理レベル低×調べない＞という組み合わせを基準にして、表1で（売り手

の利得、買い手の利得）を整理している。売り手だけ＜管理レベル高＞という戦略に変更しても、品質に関する調査が行われないから、中古住宅は高い価格では売れず、売り手の利得が0に低下する。次に買い手のみがインスペクションを行っても、売り手が高いレベルの管理を行っていない限り、コストをかけた分だけ買い手の利得は低下して0になる。しかし両方が同時に戦略を変えた場合は、双方の利得が倍増する。

表1 中古住宅市場の売り手と買い手の利得表

売り手 \ 買い手	中古の品質を	
	調べない	調べる
自分の家の維持管理レベル低	(10,10)	(10,0)
自分の家の維持管理レベル高	(0,10)	(20,20)

このようなゲームは複数均衡問題として知られている「解決が困難な問題」である。このゲームでは、＜管理レベル低×調べない＞という状態と、＜管理レベル高×調べる＞という状態が双方とも、「ナッシュ均衡」といわれる状態になっている。しかし、＜管理レベル低×調べない＞均衡に社会がある場合に、双方にとってより望ましい＜管理レベル高×調べる＞という均衡に移行することができるだろうか？

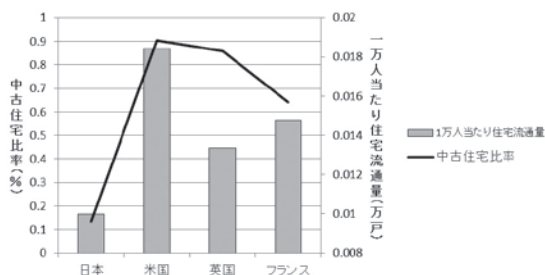
それは非常に困難だ。表1から明らかなように、一方だけが戦略を変えても、相手が戦略を変えない場合、戦略を変えた方の利得は低下する。二つの均衡のうち社会的な価値が低い均衡を、価値が高い均衡に移行させることは、自然には実現しない。売り手と買い手が同時に選択を変更することが必要になる。そのためには、売り手と買い手というゲームのプレイヤーが「同時に行動を変える」ことが、双方にとって好ましい結果をもたらすという世界観を共有することが重要だろう。

2.2.2 中古市場の未発達が国民生活にもたらしているもの

ア 不動産流通のコスト

それでは中古住宅市場が十分に機能していないことは、経済や国民生活に何をもたらししているだろうか。不動産を獲得する際に、「中古住宅を購入する」という選択肢が事実上閉ざされている場合、消費者は中古住宅をわざわざ取り壊して、新たに住宅を建築することになる。そのような社会では、消費者の不動産を獲得するコストが、高いものとなっている。このことは不動産流通量を減少させることにつながるだろう。実際、図4に示されているように、日本の人口1万人当たりの不動産流通量は約100戸であるのに対して、欧米のそれは1.5～2倍程度に上っている。

図4. 中古住宅流通戸数比率と1万人当たり流通量の国際比較

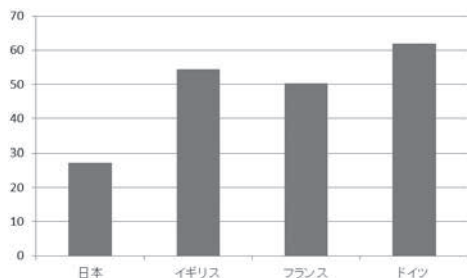


注) 1. 中古住宅流通量及び全住宅流通量の数値は図1と同様

注) 2. 各国の人口は「世界の人口推計 2011年版」(国際連合経済社会局人口部)

イ 短い住宅寿命と過小なりフォーム投資

図5. 住宅リフォーム投資比率の国際比較 (2007年)



出所) 国土交通省資料、日本のデータは住宅リフォーム・紛争処理支援センター、イギリス、フランス、ドイツのデータは、Data of Euroconstruct

自分が住んでいる家を売却することができない場合、自分だけで「その住宅を使い切ってしまう」という居住スタイルがもたらされる。技術的には、住宅という財は世代を超えて存続させることができる。しかし、中古住宅市場が発達していないことから、日本の住宅の寿命は欧米のそれに比較して非常に短いものとなっている。減失住宅の平均寿命を国際比較すると、日本は27年(「住宅土地統計調査」(2003,2008))、米国は64年(「American Housing Survey」(2003,2007))、英国は84年(「Housing and Construction Statistics」(2003,2008))となっている。

この短い住宅寿命は、過小なりフォーム投資を背景としている。日本のリフォーム投資の住宅投資に占める比率は27.2%程度であるが、英国(54.4%)、フランス(50.4%)、ドイツ(62%)とされている(図5)。このように中古住宅流通が円滑に進まない状況は、住宅リフォーム需要を縮小させている。

3. バブル崩壊が住宅市場に与えた影響

これまでに一般的に、日本の住宅市場の時系列的な推移と特徴を述べた。以下においては、現在の日本の住宅市場を規定している環境を、より詳細にみていく。日本経済の今を語るときに、必ず言及されるのはバブルの発生とその崩壊である。日本経済は、バブル崩壊後に、長い低迷期に入ったとされる。住宅市場においても、それが当てはまるのだろうか。以下においては、バブルの発生と崩壊が住宅市場に与えた影響をみることにする。

3.1 バランスシート調整の規模

まずバブルの発生と崩壊が、家計や企業などどのような影響を与えたかを見てみる。

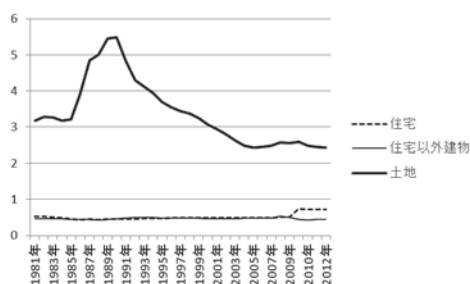
最も大きな影響と考えられるのは、巨額のキャピタルゲインとロスの発生であろう。国民経済計算では、毎年末のストックが表示されている。このストックの評価額の変動のうち、資産価格の変

化によって評価額が変動する部分が調整勘定として示されている。この調整勘定に表れる住宅、住宅以外建築物、土地の評価額の増減が、キャピタルゲインとロスである。

図6は、各年末時点の住宅、住宅以外建築物、土地の資産評価額のGDP比と、その変化をみたものである。土地については1981年当時、GDPの3倍程度であった土地資産額が、1980年代後半に急速に上昇し、1988,1989,1990年には5倍を超えるに至る。しかしその後バブルの崩壊とともに、GDP比は低下し始め、2012年時点で2.42倍となっている。一方、住宅、住宅以外の建物については、土地に比べるとそのGDP比は非常に小さく、双方0.5程度に過ぎない。そしてその変化も相対的に小さなものに留まっている。

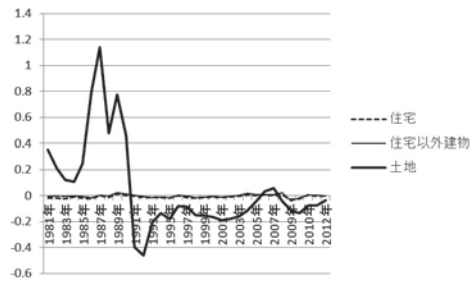
このようなことから、土地は大きなキャピタルゲイン、ロスを発生させる原因となっている。図7には、1981年以降の住宅、住宅以外の建物、土地のキャピタルゲイン、ロスをGDP比で表示している。元々土地はキャピタルゲインを発生させてきた資産であった。しかし、1980年代前半には0.1~0.4程度のゲインであったが、1980年代後半に急上昇し、1987年にはGDPを超えるまでのキャピタルゲインを生み出す資産となった。しかし2001年以降は一転して、キャピタルロスを生み出す資産となり、1991年、1992年とGDPの0.4程度のキャピタルロスを発生させ、その後もほぼ一貫してキャピタルロスを生じる資産であり続けている。

図6. 住宅・住宅以外の建物・土地の評価額



注) 2009年までは2000年基準、それ以降は2005年基準
出所) 内閣府「国民経済計算」による

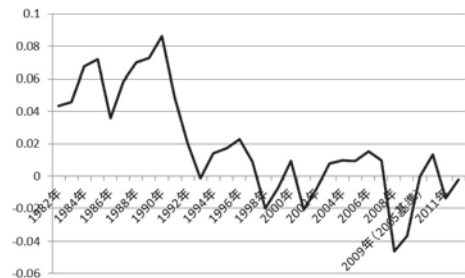
図7. 住宅・住宅以外の建物・土地のキャピタルゲイン・ロス



注) 2009年までは2000年基準、それ以降は2005年基準
出所) 内閣府「国民経済計算」による

それに比べると住宅と住宅以外の建物は、キャピタルゲイン、ロスについては、バブル期においても、それ以外の時期においても明確な傾向は観察されず、0近傍で変化している。

図8. 経済成長率の推移



出所) 内閣府「国民経済計算」による

図8として、この期間の名目成長率の推移をみている。1986~1990年の期間は平均して6.4%の名目成長率であったが、1991~1995年は2.5%、1996~2000年は0.6%、2001~2004年にかけては-0.1%となっている。その後やや成長率は引き上げられたもののリーマンショックを契機に大きなマイナス成長となっている。

図7においてみたように、家計のバランスシートは、バブル崩壊後に大きく痛んだことが想像される。つまり多くの国民がバブル期に、土地の担保価値が増大したことを背景に、多額の住宅ローンを受けて住宅の購入を行った。その後、バブルの崩壊を受けて土地の資産価格は下落したが、負

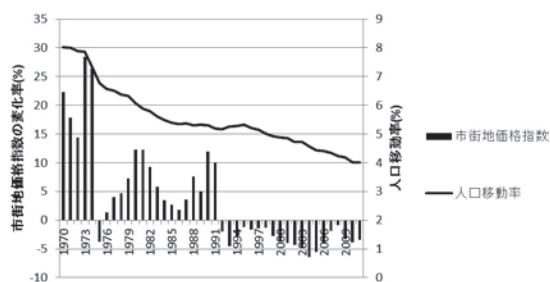
債は減らなかった。このため、必然的に資産と負債のバランスが崩れることとなった。日本のローンはリコースローンであるため、所得から安定的に返済できれば不都合はないものの、経済成長率の低下やアジア金融危機の影響を受けて、住宅ローンの返済が困難化した家計も出現したと言われる。

しかし、このような環境下でも図1に示したように住宅着工戸数は、急速に低下することなく、1990年代後半まで高い水準を維持し続ける。これは、第4章で詳述する人口動向が住宅需要を支えていたことと、バブル崩壊後何度も繰り返された経済対策による、金融、税制面での後押しが影響している可能性がある。

3.2 人口移動への影響

しかし、バブルの発生と崩壊を契機としたバランスシート調整は、人口移動の抑制につながっている可能性がある。元々、人口移動を行うためには、住宅を確保する必要がある。住宅の売買時に発生するコストが人口移動に影響を及ぼしている可能性が高い。そのような意味において、中古住宅市場が未発達な社会では、不動産交換のコストが高いため、人口移動が妨げられる可能性が高い。

図9. 市街地価格指数と人口移動率



出所) 市街地価格指数(不動産研究所), 人口移動率は住民基本台帳人口移動報告(2008)

しかし、バブル期までの日本はこの高い不動産交換のコストを、高い地価上昇が補ってきた。住宅を購入したときよりも、不動産の価値が上昇し

ていることによって、売却後により価値の高い不動産を購入できるため、地価が上昇している社会は人口移動を容易に行う条件がそろっている。これまでの日本の社会は人口が増加する、都市成長が前提となる社会であった。都市が成長している場合は、都市に既に住んでいる者の不動産価値は、何もしなくても上昇する。つまり、バブル崩壊までの地価が上昇していた日本の社会は、人口移動が容易な社会であったと考えられる。しかし、バブルの崩壊とともに、このキャピタルゲインを用いた人口移動は、困難化した可能性が高い。図9に示したように、地価の下落とともに人口移動率は低下し続けている。

4. 人口要因が住宅市場に与えた影響

ここでは、人口のボリュームとその構成が住宅需要に与える影響を詳細に見ていくこととしよう。西村(2014)は、米国の例を引きながら、逆従属人口比率(生産年齢人口と非生産年齢人口の比率)が上がっているときには、実質不動産価格が上昇し、逆に一方が下がる時は他方も下がっていることを指摘している。西村(2014)は人口要因だけでなく、信用膨張が同時に起こっていることを強調する。例えば米国で、1990年頃にも逆従属人口比率と不動産価格の上昇が見られ、S & L問題が引き起こされた。しかし、このときはローンの拡大にはあまり大きな変化はなかった。したがって、このときは信用バブルとまでは言えず、結局のところ大きな問題にはならなかった。それに対して2006年頃、いわゆるリーマンショック時には、逆従属人口比率、実質不動産価格、そして実質ローン拡大の三つのピークが重なり、金融危機が生じたとする。

逆従属人口比率が高いときに、実質不動産価格が高いことは、「多くの国では一般大衆にとって、不動産が将来の長い退職後生活を支えるための事実上唯一とも言える「安全」「安心」な資産だからである。ベビーブーマーたちは、自分の老後資金をこの安全安心な資産で持とうと殺到する。そ

のため、もともと供給量が物理的に限られている土地の価格が上がることになる。」と説明されている。

本稿では、これをより詳細に見ていくこととする。具体的には、バブル期と言われる1980年代の後半から1992年までに、なぜ住宅着工が図1のような動きをしたのかについて、人口要因から詳細に検証することとする。

4.1 持家需要指数及び借家需要指数の算出方法

本稿の目的は、バブルそのものではなく、住宅着工や住宅市場の動きを検証するところにある。このため、西村（2014）で用いた逆従属人口比率のような一般的な生産効率性に影響を与える指標ではなく、清水・渡辺（2009）で用いられている手法を参考に、より直接的に住宅需要に与える人口指標を用いて人口要因が住宅市場に与えた影響を観察することとする。具体的には、各世帯主年齢階級別の持家数／各年齢階級別人口（持家需要率）を算出し、次の年齢階級に移動したときの差分を、その年齢階級の新規持家需要として解釈する。借家需要に関しても、同様の作業によって新規借家需要を把握することとする。

図10にあるように、持家需要率は30～49歳にかけて非常に高い数値を示すものの、その後低下し、70歳代に入ってからむしろマイナスの値を示すこととなる。一方、借家需要率はほとんどの需要が、20歳代によって作り出されていることがわかる。その他の年齢階級においては、ほとんどがマイナスの値を示している（図11）。

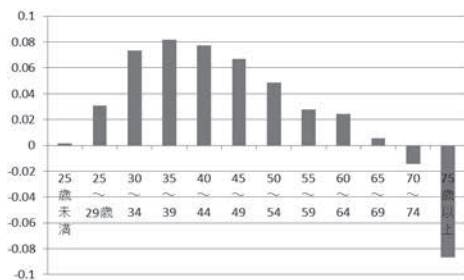
時系列的に持家需要率、借家需要率が安定的だと前提すれば、特定時点のそれを、各年の年齢別人口を乗ずることで、各年の持家需要、借家需要を把握することができるようになるだろう。本稿では、持家需要率、借家需要率として2008年のものを各年に適用して、住宅市場に与える人口要因の大きさを把握する。このため、上記のような作業で把握した各年の持家需要、借家需要を2008年を基準に指数化したものを、持家需要指

数、借家需要指数と呼ぶこととする。

具体的には、年齢別の総務省推計人口（<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/>）及び住宅土地統計調査（総務省統計局）の年齢階級別持家数、借家数から各年齢階級別の持ち家需要率、借家需要率を算出する。これを使って、

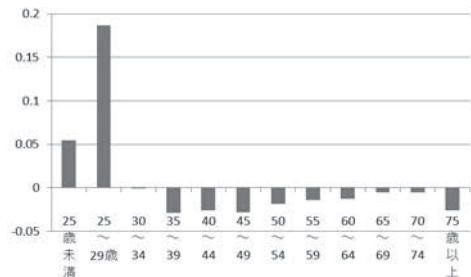
$\Sigma(\text{年齢階級別人口} \times \text{各年齢階級別持家需要率(借家需要率)})$ を各年ごとに算出して、2008年を基準とした指数を、持家需要指数、借家需要指数とする。

図10. 各年齢階級別持家需要率



出所) 総務省推計人口及び住宅土地統計調査（2008年）から作成

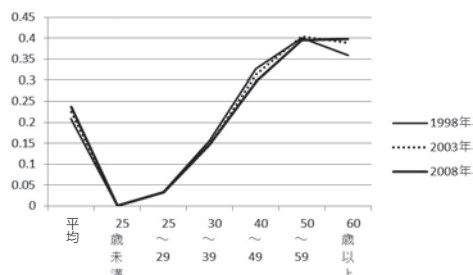
図11. 各年齢階級別借家需要率



出所) 総務省推計人口及び住宅土地統計調査（2008年）から作成

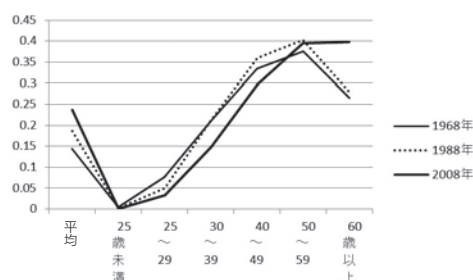
ここで、持家需要指数、借家需要指数を算出するにあたっての前提を確認しよう。ここで説明した特定年の持家需要率、借家需要率を用いた人口要因の抽出は、この値が時系列的に安定的であることを前提としていた。このことを検証するために、各年齢階級別の持家比率（世帯主の年齢階級別持家数／各年齢階級別人口）の時系列的な変化を検証した。

図12. 持家比率の時系列比較 1



出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査 (総務省統計局) から作成。

図13. 持家比率の時系列比較 2



出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査 (総務省統計局) から作成。

図12では1998～2008年の直近の15年間を比較した。60歳以上の持家比率が2000年代に入って上昇していることをのぞけば、ほとんど変化がなく、安定的に推移していると考えてよいだろう。しかし、図13では1968～2008年という長期間のそれを比較した。全体的に2008年は、若年期の持家比率が低く、高齢期が高いという特徴を有することがわかる。長期間をみると持家比率は変化しているため、以下の分析結果は一定の限界を持つことを理解することが必要だろう。

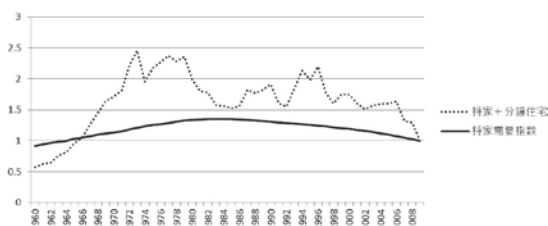
4.2 持家需要指数及び借家需要指数の推移

図14においては、1960～2008年の持家需要指数と、2008年を基準とした住宅着工戸数の指数を重ねたものである。必ずしも、1970年代のピークや、バブルのころの住宅着工の上昇のようなサイクルを説明できるものとはなっていない。しかし、1980年代半ばにかけて上昇し、その後低下

する大きなトレンドは説明できているのではないだろうか。そのような意味において、持家市場において人口要因は、長期的な着工戸数の方向性を説明していると考えられるだろう。

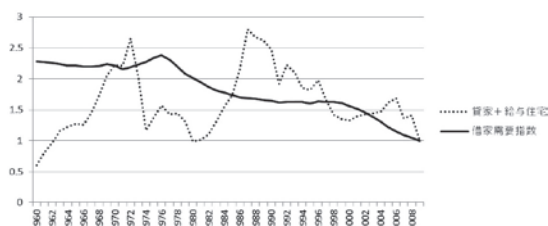
一方、借家市場における人口要因はどうだろうか (図15)。持家と同様に、1970年代とバブルの頃のピークは全く説明できていない。さらに、前述のとおり借家需要は、20歳代の若い世代が中心的な役割を果たすため、1970年代の前半に人口的要因としてのピークを迎えることとなる。このため、借家需要指数自体が右下がりのトレンドを持つこととなる。この長期の下向きのトレンドは、借家の着工戸数の動きと必ずしも整合的なものではないだろう。しかし、近年の着工戸数の低下傾向は、借家需要指数のトレンドと整合的である。

図14. 持家需要指数と住宅着工戸数



出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査 (総務省統計局), 建築着工統計 (国土交通省) から作成。

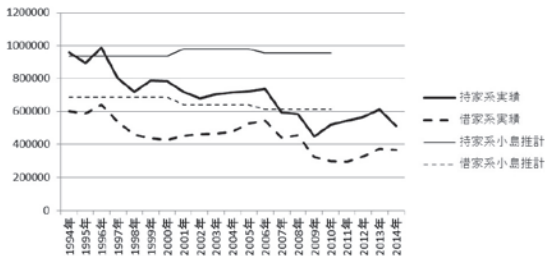
図15. 借家需要指数と住宅着工戸数



出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査 (総務省統計局), 建築着工統計 (国土交通省) から作成。

5. スtock構造が建替え需要に与える影響

図 16. 持家系、貸家系の住宅着工戸数の実績と予測の推移



出所) 建築着工統計報告時系列一覧(国土交通省)
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html) 及び小島(1995)より作成。

小島(1995)においては、住宅需要の長期推計が行われている。この推計は、将来の予測世帯数と住宅ストックの減失率推計から得られた残存戸数との差を、必要住宅着工戸数として求める手法を用いている。この手法は、政府が住宅建設五箇年計画などで住宅需要の将来推計を行っていた手法と、ほぼ同様の手法である。この将来推計と、図2で示された持家系住宅着工戸数と貸家系住宅着工戸数を重ねてみる(図16)。

小島(1995)の推計は、1995年当時の着工戸数が、緩やかに減少していくという軌跡を予想している。しかし、現実には、1997年を境に持家系、借家系ともに大きく減少し、そのまま低水準で推移するという結果になっている。この推計値と実績値の差異は、何から生じているのだろうか。将来世帯の予測が過大であったのだろうか。小島(1995)は、2000年の世帯数を45103千世帯、2005年を47581千世帯、2010年を49636千世帯と予測しているが、これは実績と大きな差はない。

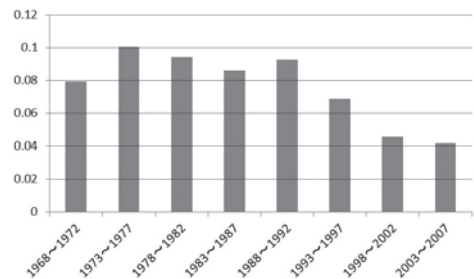
もう一つの可能性は、残存戸数の推計が過小になっている可能性である。減失率に関する推計が過大である場合は、建て替えの推計値を過大なものにしてしまう可能性があるだろう。

(当該年の前年まで5年間の着工戸数合計 - (当該年の住宅ストック数 - 5年前の住宅ストック数))

5年前の住宅ストック数

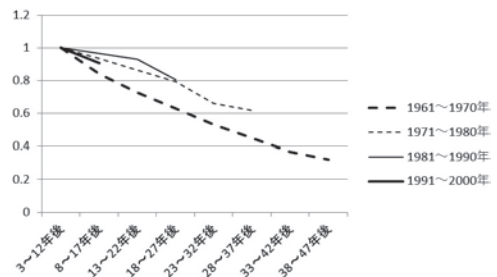
を算出することで、減失率(=建て替え率)を算出し、時系列で記述したものが図17である。図17から明らかになるのは、1990年代半ばに減失率の急速な低下がおこっていることである。

図 17. 住宅の減失率の推移



出所) 建築着工統計報告時系列一覧(国土交通省)
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html) 及び住宅土地統計調査より作成。

図 18. 建築年次別住宅ストックの残存率



出所) 住宅統計調査報告(総務省統計局)及び住宅土地統計調査報告(総務省統計局)から作成

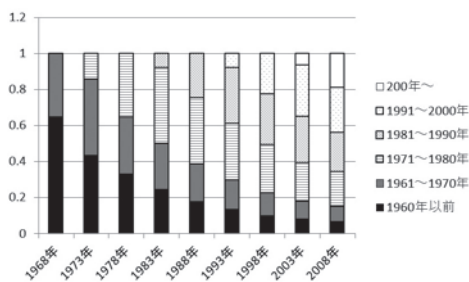
これをより詳細に見ていこう。住宅土地統計調査から、ある時期に建築された住宅がどのような割合で残存しているのかを描写する。住宅土地統計年報の建築年次別の分類で長期的に追跡できるのは、10年単位であるため1960年代(1961~1970年)、1970年代(1971~1980年)、1980年代(1981~1990年)、1990年代(1991~2000年)に建築された4つのグループに分類する。その上で、例えば1960年代に建築された住宅ストックについては、1973年住宅統計調査で把握できる

そのストック数、つまり3～13年経った時点のストックを1とした場合の、5年毎の残存割合を計算した。

図18から明らかなように、1960年代に建設された住宅ストックは、非常に速いスピードで減失している。例えばこのストックは8～17年後には84%、18～27年後には63%、28～37年後には44%、38～47年後には32%しか残存していない。一方、1970年代に建設された住宅ストックは8～17年後には94%、18～27年後には79%、28～37年後には62%残存しており、1980年代、1990年代に建設された住宅とあまり変わらない。このように、1970年代以降に建設された住宅ストックは、それ以前の住宅に比して、残存率が約20%程度上昇している。

図19においては、各年ごとの住宅ストックの建築年次構成を記述している。ここから明らかであるように、1960年以前及び1960年代に建築されたストックは1988年には約4割あったものが、1993年には約3割に、1998年には約2割へと急速にそのウェイトを引き下げる。つまり、これまでの建て替え需要を支えていた1960年代以前の住宅ストックが減少したことが、建て替え戸数の減少をもたらした一つの要因であろう。

図19. 住宅ストックの建築年次構成の推移



出所) 住宅統計調査報告(総務省統計局)及び住宅土地統計調査報告(総務省統計局)から作成

なぜ1970年以降の住宅の減失率が低いかにについては、様々な解釈がありうるだろう。一つは、経済成長を経て向上した生活水準に、ある程度そんな色がない住宅の質が確保された、と考えること

ができるかもしれない。

一方前述のとおり、日本の住宅の平均寿命は27年程度とされる。1970年代に建設された住宅の建て替えは、1990年代半ば以降本格化することが予想されたが、ちょうどその時期に、アジア金融危機をきっかけとした景気の急速な悪化によって、購入者の予算制約が強まった可能性がある。

以上のような要因が重なることで、1990年代後半の建て替え戸数の低下が、引き起こされた可能性があるだろう。日常生活を送る上では、1970年代の住宅ストックは一定の質を提供してくれるものかもしれない。しかし、この時期の住宅ストックは旧耐震基準によって建てられた地震に対して脆弱なものである。この時期のストック更新を如何にして進めるかが、今後の大きな政策的なテーマになるものと考えられる。

6. 人口移動が住宅市場に与えた影響

6.1 人口移動の動向

日本の地域別の人口動向の動きを描写する。日本の総人口は過去50年で約8,300万人から約12,800万人へと50%増加した。こうした人口増加は、過去にその大半が大都市圏で起こった。1950年～2004年で、首都圏、中京圏、近畿圏を合わせた人口は2倍以上になったが、それ以外の地方圏の増加幅は20%に届かない。現在、大都市圏に属する都府県の人口とその他圏域の道県の人口は、ほぼ同数となっている。

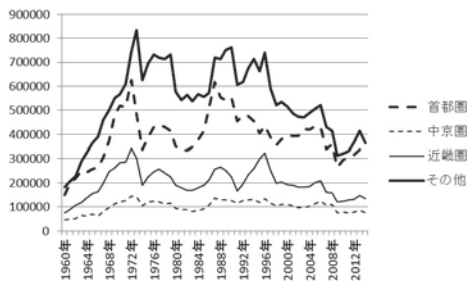
特に高度成長期に、大都市への人口移動が非常に活発であった。1960年代から70年代半ばにかけては、大都市圏、地方圏共に人口が増えたが、その後再び大都市圏への人口集中が認められる。特に80年代半ば以降は、東京一極集中が進んだと言われている。

6.2 地域別住宅着工戸数の動向

これまでに、日本全体でみてきた住宅着工の動向を、地域別にみることとする。首都圏(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県)、中京圏(愛知県、

岐阜県、三重県）、近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県）とその他圏域に分けて、時系列的に住宅着工戸数をみたものが図 20 である。

図 20. 地域別住宅着工戸数の推移



出所) 建築着工統計報告時系列一覧 (国土交通省)
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html) より作成。

図 20 から明らかなように、住宅着工戸数の動きは、中京圏において変動が小さいものの、首都圏、近畿圏、その他圏域はほぼ同じような動きをしているように見える。ただし、1972 年と 1987 年のピークの後に、首都圏においては基本的に住宅着工が抑制気味に推移するが、その他圏域においては、再度ピークをつけるという動きがあることが特徴的である。

その他圏域において、首都圏から一定のタイムラグをもった二つ目の住宅着工のピークがあることを、どのように解釈すればよいだろうか。住宅着工は景気の上昇期、バブルのような状態の際に大きく上昇する。そして、このような経済の動きは、大都市でまずおこり、それが徐々に他の地域に波及していくという過程をとることが多い。このため、その他圏域でも各地域のブロック都市レベルでは、三大都市圏と同じタイミングの第一の着工戸数のピークを迎えることとなる。しかし、その後、その他圏域の中の大都市に属さない地域には、タイムラグを持って良好な経済状況が伝播するため、第二のピークを迎えるようになるのではないだろうか。

図 21. 大都市圏とその他圏域の着工戸数の差



出所) 建築着工統計報告時系列一覧 (国土交通省)
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html) より作成。

この動きをよりわかりやすく描写したものが、図 21 である。(三大都市圏の着工戸数 - その他圏域の着工戸数) を、時系列的に並べている。この値は、景気が良い時期の値が高くなっている。大都市を起点として景気上昇が始まり、それがその他圏域に伝播していくことを反映して、住宅着工戸数も大都市でまず上昇し、それがタイムラグを持って地方に広がっていく様子が描かれている。

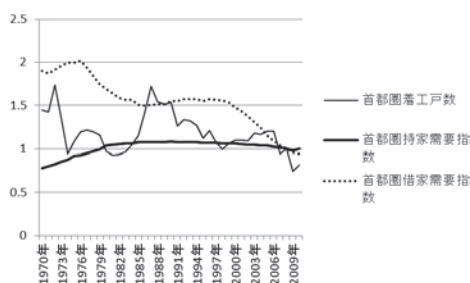
このように地方部ではタイムラグをもって、1990 年代半ばにまで住宅ストックを膨らませ続けた。しかし、地方部ではその後すぐに、人口減少が始まることになる。つまり、地方部の人口は 2000～2004 年の間にピークを迎え、既に減少局面に突入している。このように、バブルからタイムラグをもって住宅ストックを増加させた直後に、人口減少が始まることによって、地方部では大きな過剰な住宅ストックを抱えることになった。

6.3 持家需要指数、借家需要指数の地域ごとの動き

それでは、この人口要因の影響を、第 4 章で用いた持家需要指数、借家需要指数によって確認してみよう。第 4 章で、全国ベースのデータで行ったことと同じ作業を、首都圏、中京圏、近畿圏、その他圏別に行うことによって、圏域別の持家需要指数、借家需要指数を作成する。

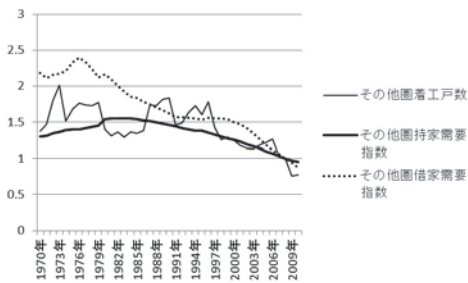
図 22, 23, 24, 25 においては、2009 年までの

図22. 首都圏の着工戸数、持家需要指数、借家需要指数



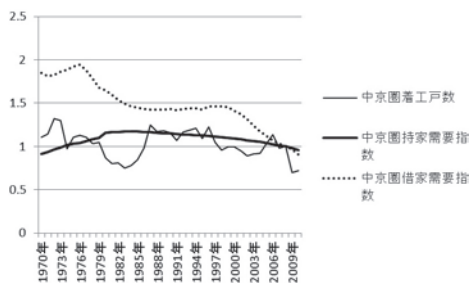
出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査(総務省統計局), 建築着工統計(国土交通省), 将来人口推計(国立社会保障人口問題研究所)から作成。

図25. その他圏の着工戸数、持家需要指数、借家需要指数



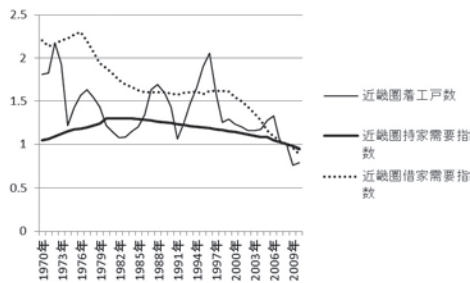
出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査(総務省統計局), 建築着工統計(国土交通省), 将来人口推計(国立社会保障人口問題研究所)から作成。

図23. 中京圏の着工戸数、持家需要指数、借家需要指数



出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査(総務省統計局), 建築着工統計(国土交通省), 将来人口推計(国立社会保障人口問題研究所)から作成。

図24. 近畿圏の着工戸数、持家需要指数、借家需要指数



出所) 総務省推計人口, 住宅土地統計調査(総務省統計局), 建築着工統計(国土交通省), 将来人口推計(国立社会保障人口問題研究所)から作成。

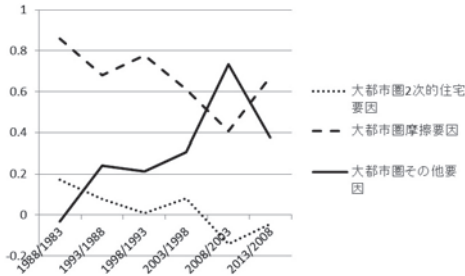
持家需要指数と借家需要指数と、2008年を基準とした場合の住宅着工戸数を、各圏域別に重ねている。

首都圏においては、1970年代に持家需要指数について上昇トレンドがあるものの、その後は安定的に推移している。持家需要指数は、1970年代、バブルのピークを説明できていないものの、全体として安定的なトレンドをとっており、着工戸数の長期の動きと整合的であろう。借家需要指数の1970年代のピークは、1970年代の住宅着工戸数のピークをある程度説明している。以上のことは、中京圏についても同様に当てはまるものと考えられる。

一方、近畿圏とその他圏についてみてみよう。図24から明らかであるように、この二つの圏域においては、借家需要指数が長期的な下降トレンドにさらされているだけでなく、持家需要指数についても1970年代後半以降下降トレンドにある。これに従って、住宅着工戸数は下降傾向にある。両圏域ともに1990年代後半に住宅着工のピークがある。しかし、その後強い需要の下押し圧力にさらされているため、この両地域においては過剰な住宅ストックが発生している可能性があるだろう。

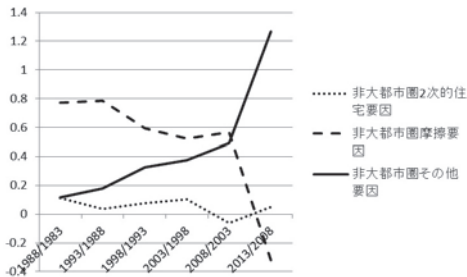
6.4 地方圏における空家の増加

図 26. 大都市圏の空家増加率の要因分析



出所) 住宅土地統計調査より作成

図 27. その他圏の空家増加率の要因分析



出所) 住宅土地統計調査より作成

人口減少が住宅市場に与える影響を見るため、空家総数の動向を取り上げる。1983年には全国で148.8万戸あった空家は、2008年には268.1万戸と2倍近くになっている。住宅ストック数の増加に伴って、空家の絶対数が増加するのは当たり前だが、同時期の住宅ストック数は4587.9万戸から5758.6万戸と26%しか増加していない。以下ではその内訳をみていく。

住宅土地統計調査で空家として整理されているものには、別荘やセカンドハウスとして利用される「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」として市場での賃貸契約や売買を待つもの、そしてそれらのいずれにも該当しない「その他の住宅」がある。このうち、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」は、借主または買主とのマッチングを待っている状態と考えることができる。また、空家の増加が、二次的住宅によるもの

であれば、家計の生活が高度化し、それに応える形で二次的住宅への需要が高まったものと考えられることができるだろう。

以下においては、住宅土地統計調査の空家の前期に対する伸び率を、三つの要因に分解してみる。まず空家の伸びのうち、「二次的住宅」の変化に起因する部分を二次的住宅要因、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」の変化に起因する部分を摩擦要因、「その他の住宅」に起因する部分をその他要因とする。

この時、 $t-1$ 期から t 期にかけての空家の伸び率は以下のように分解することができる。

$t-1$ 期から t 期にかけての空家増加率

$$= ((t \text{ 期の空家}) - (t-1 \text{ 期の空家})) / t-1 \text{ 期の空家}$$

$$= ((t \text{ 期の二次的住宅}) - (t-1 \text{ 期の二次的住宅})) / t-1 \text{ 期の空家}$$

$$+ ((t \text{ 期の摩擦的住宅}) - (t-1 \text{ 期の摩擦的住宅})) / t-1 \text{ 期の空家}$$

$$+ ((t \text{ 期のその他住宅}) - (t-1 \text{ 期のその他住宅})) / t-1 \text{ 期の空家}$$

このような要因分解を大都市圏¹⁾(住宅土地統計調査の関東大都市圏、中京大都市圏、関西大都市圏)と非大都市圏に分解したものが図26と図27である。大都市圏において平成20年～25年にかけてはやや異なる動きを見せるものの、一貫して摩擦的要因は低下傾向であり、その他要因は上昇傾向にあることがわかる。二次的住宅はほとんど空家の増加に寄与していない。むしろ最近二次的住宅は減少傾向にある。

非大都市圏では、近年のその他住宅の大きな伸びが特徴的である。二次的住宅はほとんど変化がない。このように、遅いタイミングで住宅ストックを膨らませたその他圏域において、早いタイミングで人口減少が始まったため、空家が急速に増加する現象が観察されるようになった。

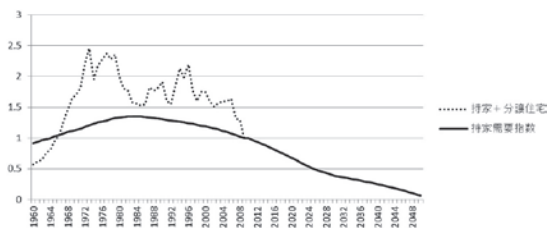
7. 将来の住宅需要・供給の見通し

7.1 住宅需要指数からみた住宅需要の見通し

これまでに、住宅着工及び住宅市場の過去の動きを分析してきた。次に、日本がこれから本格的に迎える人口の少子高齢化を踏まえれば、どのような住宅市場を予想することができるだろうか。

以下では、将来推計人口（「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」（国立社会保障人口問題研究所））と、2008年の各年齢階級別の持家需要率、借家需要率を用いて、2010年以降2050年までの持家需要指数を推計している。

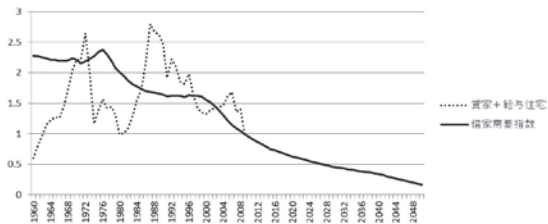
図28. 将来の持家需要指数の推計



出所) 総務省推計人口、住宅土地統計調査（総務省統計局）、建築着工統計（国土交通省）、将来人口推計（国立社会保障人口問題研究所）から作成。

図28、29においては、2020年代を通じて持家需要指数、借家需要指数ともに低下し、2030年代にそのスピードは、やや緩和されるものの低下し続けることが示されている。2050年ころまでには、持家需要指数及び借家需要指数ともに0に近い水準になっている。つまり、2050年程度には、マクロな意味では建替えを除けば、新規着工がいない社会になる可能性があることを意味している。

図29. 将来の持家需要指数の推計

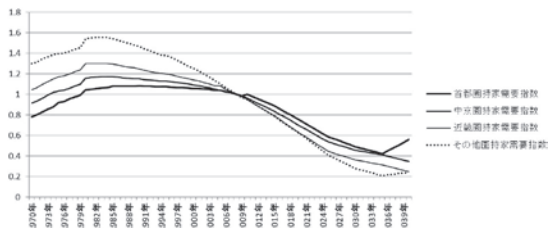


出所) 総務省推計人口、住宅土地統計調査（総務省統計局）、建築着工統計（国土交通省）、将来人口推計（国立社会保障人口問題研究所）から作成。

このことを圏域別にみても、図30は各圏域の持家需要指数を、全国のそれと同様の手法で、2040年まで延長したものである。これをみると、

全ての圏域で人口要因は下押し圧力として作用し、特に近畿圏、その他圏でその傾向が強い。首都圏、中京圏では新規の持家需要が2008年の4～6割のレベルまで低下するが、近畿圏、その他圏では2割程度まで低下する。

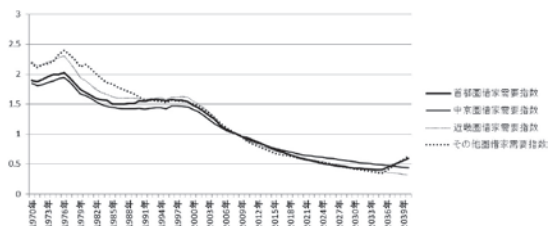
図30. 将来の圏域別持家需要指数の推計



出所) 総務省推計人口、住宅土地統計調査（総務省統計局）、建築着工統計（国土交通省）、将来人口推計（国立社会保障人口問題研究所）から作成。

一方図31は、借家需要指数を、同様の手法により将来に伸ばしたものである。これも、全ての圏域で人口要因は借家需要の下押し圧力として作用する。持家需要指数においては、圏域別に大きな差があったが、借家需要指数に関しては、圏域別の差はあまりなく、全ての圏域で2008年の約半分のレベルに低下することになる。

図31. 将来の圏域別持家需要指数の推計



出所) 総務省推計人口、住宅土地統計調査（総務省統計局）、建築着工統計（国土交通省）、将来人口推計（国立社会保障人口問題研究所）から作成。

8. 中古住宅市場活性化後の将来像

前章で述べたように、日本では人口減少を受けて、大きな住宅需要の増加は見込めない状況にある。一方、政府は2.2で取り上げたような、中古

住宅市場が未発達であるという日本の住宅市場の特徴が、国民の住生活の向上のボトルネックになっているという観点から、中古住宅市場の活性化に積極的に取り組んでいる。

中古住宅市場を活性化させることは、消費者の住み替えや移動を促し、消費者の厚生水準を向上させそうである。しかし、供給者側にはどのような影響をもたらすだろうか。具体的には、住宅価格、住宅投資額、住宅資産額などにどのような影響を及ぼすかについて、まず日米の住宅市場の比較、次にシミュレーションによって描写することとする。

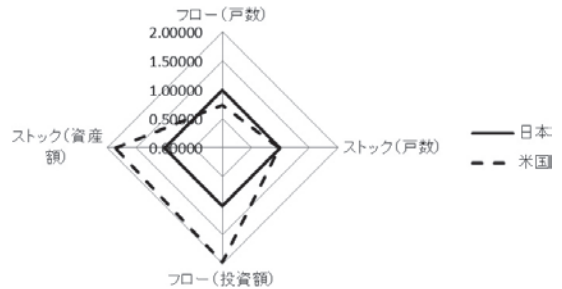
8.1 日米比較

まず、中古住宅市場が発達していると考えられている、米国の住宅市場と日本のそれを比較してみる。一人当たりの戸数（戸／人）、金額（10億円／人）のフロー、ストックの数値を算出し、日本のそれぞれの値を1とした場合の米国の指数を図32に示している。

日本と米国の住宅ストック数は、両者の人口規模を勘案すればほとんど差がない。一方、新築住宅着工戸数は日本の方が3割程度多い。2005年時点での比較を行っており、2005年は米国の住宅ブームの頂点であるから、通常はもっと大きな差がついていると考えられる。このことは日本の短い住宅寿命、高い償却率を反映している。

しかし金額で比較すると、一人当たりの住宅投資額も住宅資産額も逆に米国のそれが日本の2倍もの値をつけることになる。これは、耐用年数のみならず広さなども含めた住宅の質が、米国で高いことを反映している可能性がある。質の良い住宅が転々流通していく社会では、住宅資産の価値が高いのはもちろん、それを供給、維持管理するための投資額も大きなものとなっている可能性が高い。

図 32. 日米の住宅市場構造の比較



注) 米国の資産額、投資額については2005年の為替レートで円に換算。
出所) "Financial Accounts of the United States", "National Income and Product Accounts Tables", 「国民経済計算年報」, 「既存住宅市場に関する日米比較」(リクルート)

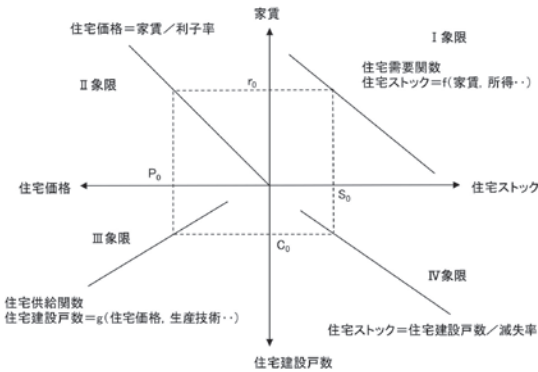
8.2 シミュレーション

次に国際比較だけでなく、中古住宅市場が活性化した場合の住宅市場の全体像について、ストックフローモデルを用いた簡単なシミュレーションによって表す。

8.2.1 ストックフローモデルとは

ストックフローモデルとは、住宅に対する需要を、他の金融資産とのバランスを考えながら決定する消費者の行動と、そこで決まった価格に応じて新築住宅を供給する住宅メーカーなどの行動を前提とした住宅市場モデルであり、長期的な住宅市場の分析においては標準的に用いられている (Potaeba (1984), Dipasquale and Wheaton (1994))。図33では4つの図が関連づけられて描かれているが、第I象限は住宅サービス市場の均衡を表したものとなっている。住宅のサービス水準は住宅ストック水準によって表すことができるため、横軸に住宅ストック、縦軸に家賃をとった住宅サービス需要関数を描いている。ストックとしての住宅サービス量は、短期的には固定されたものと考えることができる。このため、与えられた住宅ストック量 H_0 に対応して、住宅サービス需要曲線上の家賃 r_0 が決定されている。

図33. 住宅市場のストックフローアプローチ



次に第Ⅱ象限においては、住宅サービス価格である家賃と住宅資産価格である住宅価格の関係を描写している。二つの変数の関係は、無限期間の耐用年数があるものとして、住宅価格＝家賃／利子率という関係が成立している。このため、住宅サービス市場で成立した家賃 r_0 に従って、住宅価格 P_0 が決定されることとなる。

次に第Ⅲ象限においては、住宅供給曲線が描かれている。横軸には住宅価格、縦軸にフローである住宅建設戸数がとられている。描かれている曲線が再建築価格により示された住宅の限界費用曲線だと考えれば、この曲線は、住宅価格 P_0 が与えられた場合に供給される住宅建設戸数 C_0 を示す住宅供給曲線でもあることがわかる。

第Ⅳ象限は、住宅のフローとしての新規建設戸数と整合的な住宅ストック数の関係を表したものとなっている。住宅ストック数の変化を ΔH として、新規建設戸数を C 、減失率を δ とすれば、

$$\Delta H = C - \delta H$$

という関係が成立する。定常状態のフローとストックの関係は、 $\Delta H = 0$ が成立しているため、住宅の新規着工戸数 C_0 が与えられた場合、住宅ストック数は、

$$H_0 = C_0 / \delta$$

として表されることとなる。図33に描かれているように、この4つの図が四角形で結ばれているとき、住宅サービス市場、住宅資産市場の同時均衡が達成されている。

8.2.2 中古住宅市場活性化をどう表現するか

このストックフローモデルを用いたシミュレーションによって、中古住宅市場の活性化が、どのような影響を住宅市場全体に与えるかを考察する。シミュレーションにおける重要な問題として、中古住宅市場が活性化したということを、モデル上どのようにして表現するべきかという問題がある。最も直接的な表現は、住宅寿命が延びることで、住宅の減失率が低下するというものである。

図34. 減失率低下の影響

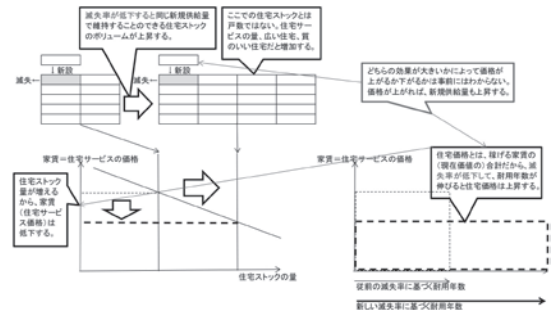


図34の右上の二つの図にあらわされているのは、図33の第Ⅳ象限の住宅建設戸数と住宅ストックとの関係である。減失率が低下するということは、同じ新規供給量で維持できる住宅ストックのボリュームが上昇することを意味する。しかし、ここで注意が必要なのは、住宅ストックとしてここで位置付けられているのは、住宅サービスの質も含めたものであるため、より広い住宅、バリアフリー、省エネ、耐震性能などの良質な住宅が供給されることは、この住宅ストック量の増加をもたらす、ということである。

この住宅ストックの増加は何をもたらすだろうか。これは先に説明した図33の第Ⅰ象限の関係から導かれる。改めて図34の左下に描かれているが、住宅ストックの量が増加したときに、家賃つまり、住宅サービス価格が低下することが描かれている。しかし、これは住宅価格が低下することを即座には意味しない。先に説明した図33の

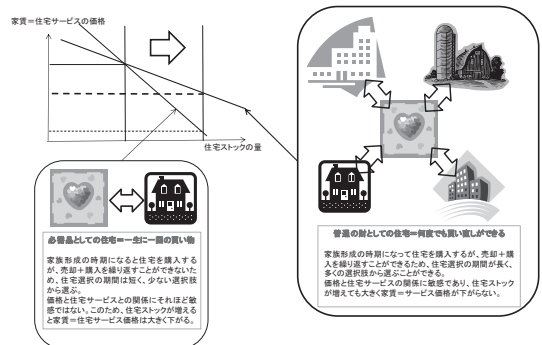
第Ⅱ象限においては、住宅が無限期間存続することを前提に、家賃と住宅価格の関係が描かれているが、実際には住宅には寿命があるため、図 34 の右下の図のように、住宅価格は獲得できる家賃を住宅が存続する期間中加算したものになる。このため、住宅価格は家賃の低下と住宅寿命の長期化の相対関係で決定されることになる。図 33 の第Ⅲ象限に描かれているように、住宅価格が上昇するか下落するかによって、新規供給量が増加するか減少するかが決定される。

減失率以外に、中古住宅市場が活性化した場合の影響を受けるだろうと考えられる、ストックフローモデルにおける重要な変数として、住宅需要の価格弾力性を上げることができる。中古住宅市場が未整備な場合、「一旦買って、市況や出てくる物件の状況を見て、買い直す」という方法をとることができないため、代替材があまりない中で、短いサーチ期間で選択をしなければならない。それは日本の住宅需要の価格弾力性を低位にとどめている可能性がある。白石（2003）の実証分析結果を表 2 に示しているが、米国の方が価格弾力性が高い。このように中古住宅市場が活性化することで、減失率が低下し、価格弾力性が上昇する可能性がある。

図 35 に描いているように、価格弾力性の高い緩やかな傾きの住宅サービス需要曲線の場合、住宅ストックが増えても大きく、家賃が下落しない。このため、中古住宅価格も上昇する可能性が高くなるだろう。逆に傾きの急な住宅サービス需要曲線、つまり価格弾力性が低い場合は、住宅価格が下落して住宅の新規供給量も減少する可能性が高くなるだろう。以上のように、住宅価格に対

する減失率低下の影響は一意には定まらないため、現在の日本の住宅市場で成立しているであろうパラメータの値を前提に、減失率や価格の弾力性を変化させるシミュレーションを実施する。

図 35. 住宅サービス需要の価格弾力性の影響



8.2.3 シミュレーション結果

ア 価格

住宅ストックについては、減失率が低下すれば必ず増加する。このため以下では、住宅価格と住宅投資額についてのシミュレーション結果を報告する。

図 36. 住宅価格 P に関するシミュレーション結果

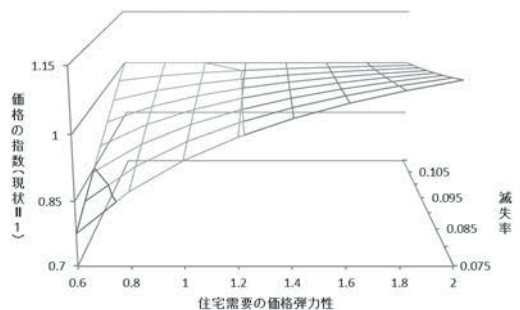


表 2 日米の住宅需要（帰属家賃）の価格弾力性

	日本		米国	
	帰属家賃	その他消費	帰属家賃	その他消費
所得弾性値	0.46634	1.10833	0.2468	1.0892
価格弾性値	-0.40041	-0.98864	-0.53696	-1.03472

出所) 白石 (2003) より

価格Pに関して、 δ を $0.11^{(2)}$ から0.75まで変化させた場合のシミュレーションを行った。前述のとおり需要の価格弾力性について0.6~2のバリエーションを持たせて検証をしている³⁾。図36は減失率が0.11の場合の価格を1として、減失率の変化に伴う価格の変化を指数によって表現している(図36)。

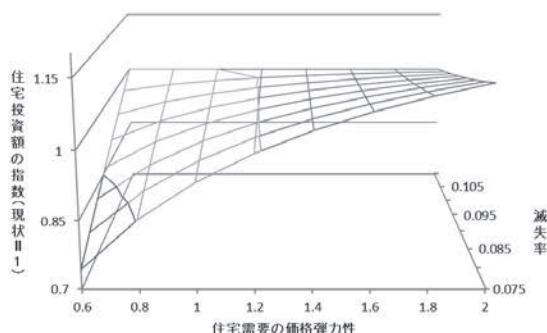
価格弾力性が低い領域では、価格は低下している。例えば需要の価格弾力性が0.6の場合減失率が0.075まで低下すると、価格は2割程度低下している。これは価格弾力性が低い場合、減失率の低下に伴うストックの増加が大きな住宅サービス価格の低下をもたらし、それが住宅寿命の延長に伴う住宅資産価格の上昇を打ち消してしまうほどの効果をもつためであろう。

一方、価格弾力性が高い領域、例えばそれが2のケースにおいては、住宅価格は1割程度上昇している。吉田・西方・中村(2010)によれば現在の首都圏のマンション需要の価格弾力性は1.3程度とされているが、この程度の値がちょうど価格が変化しない分岐点となっている。

イ 住宅投資額

最後に住宅投資額に関するシミュレーションの結果を報告する(図37)。

図37. 住宅投資額C×Pに関するシミュレーション結果



住宅資産価格に関する結果とほぼ同様の結果が得られている。つまり価格弾力性が低い領域につ

いては、住宅投資額は低下している。例えば需要の価格弾力性が0.6の場合、住宅投資額は2割以上下している。価格弾力性が高い領域、それが2のケースにおいては、住宅価格は15%程度上昇している。現在の首都圏のマンション需要の価格弾力性は1.3程度とされているが、この程度の値がちょうど価格が変化しない分岐点となっている。

9. 日本の教訓が与える政策的示唆

9.1 中古住宅市場活性化のために必要なこと

これまでに明らかになったように、日本の住宅市場は新築中心の市場構造であり、政策もそれを後押しするようなものになっていた。しかし、人口減少、少子高齢化の進展を受けて、これまで通りの市場構造では、新築住宅について大きな需要が見込めない可能性が高い。国民の居住ニーズに効率的に応えるためには、中古住宅市場の活性化が必要であろう。

その変化の触媒として重要な役割を果たすものが、不動産業者であろう。そもそも、不動産業者は、不動産取引の二つのステージで異なる機能を果たしてきたとされる。一つは、売り手と買い手を引き合わせるマッチングステージにおける情報提供機能、もう一つは売り手と買い手に取引を完遂させるバーゲニングステージにおける、売り手エージェント、買い手エージェントとしての代理機能である。

今後のバーゲニングステージでの不動産事業者の役割を考察しよう。新築住宅の流通においては、建物品質に関する情報の非対称性は確かに存在するものの、建築確認や住宅性能表示制度などがあるため、消費者はその品質に関して一定の信頼を寄せている。これまでの不動産事業者の売り手あるいは買い手に対するコンサルティングあるいはアドバイスは、建物品質に関連するものよりも、対象土地の都市計画上の位置づけやインフラの整備状況、権利関係に関するものだった。しかし、中古住宅は建物品質に関する不確実性が高い

ため、建物品質に関する買い手の不安の払拭が不動産事業者の大きな役割となる。場合によっては売買時に適切なリフォーム提案を行う場合もある。伝統的な不動産事業者がこのような機能を果たしてきたかという問いに関しても、今後果たすべきかという問いに関しても、消極的な答えが返ってくるだろう。専門性の異なる膨大な仕事を、不動産事業者だけに担わせるのは非効率的であり、むしろ既に存在しているリフォーム事業者、インスペクターなどの職能とのネットワークのコーディネーターとして、そのような機能を果たすことを考えるべきだ。

バーゲニングステージにおける不動産事業者の役割がこのようなものだとすれば、マッチングステージにおける情報提供環境はどのように設計されるべきだろうか。前述のように、バーゲニングステージにおける不動産事業者の機能が他の職能とのコーディネートにあるとすれば、提供される情報も伝統的な不動産事業者が提供したものを深化拡大する必要があるだろう。つまり、住宅性能表示、建物履歴、マンション管理組合などの管理体制に関する建物情報を豊富に含むものが、マッチングステージにおいて提供される必要がある。その際、ビッグデータを用いた新しい業態への変容が期待されるところであろう。

既に「いえかるて」、「マンション未来ネット」などにおいて、これらの情報の蓄積が進みつつある。このようなデータベースにはネットワーク外部性が存在するため、それぞれのデータベースが一元化、またはデータベース間の接続が行われることで、その機能は大きく向上する。そもそも住宅履歴情報やマンションの管理体制にかかる情報などは、不動産売買のデータベースとアクセス可能になることで、管理状況と売買価格、売買確率の関係が明らかになり、本来のねらいが実現されるのではないだろうか。米国ではリアリストという単一のデータベースにより、不動産の周辺環境、過去の成約価格などの情報が集約されている。統一データベースである MLS (Multi Listing

Services) がそこから情報を引き出すことで、リスティングの依頼のあった不動産に関する詳細な情報が作り上げられる。我が国においても同様の情報提供体制が整備されることが必要だろう。

中古住宅市場の活性化に関するシミュレーションから明らかになったのは、住宅の減失率の低下に伴い、住宅価格、住宅投資額は下落する場合も上昇する場合もあるということであった。価格弾力性が高い場合は双方とも上昇するものの、低い場合はそうはならなかった。財の価格弾力性はどのような場合に高くなるのだろうか。ミクロ経済学の教科書では通常、代替財が多い場合、選択に時間をかけることができる場合に弾力性は高まるとされている。住宅に関しては、人生ただ一回きりの選択ではなく、「一旦買って、市況や出てくる物件の状況を見て、買い直す」ことができる、柔軟な不動産流通市場が構築されている場合には、住宅需要の価格弾力性は高くなるだろう。

このことは、耐用性能に優れている住宅の供給を促進するだけでは、参加する全てのプレイヤーが得をするいわゆる Win-Win の状況を生み出すことができないことを意味する。一方、柔軟な不動産流通市場の整備を伴う中古住宅流通の活性化は、自己実現的である。それは価格弾力性が高い消費者の反応を生み出し、住宅価格、住宅投資額の拡大に結びつくため、参加するプレイヤーが中古住宅市場活性化のために行動、戦略を変えるインセンティブを増加させる。

9.2 複数居住の可能性

また人口減少社会とは、既存の不動産資産に対して、需要者が減少する社会でもある。この需給関係が緩むことを、国民の居住水準の向上に活用することはできないだろうか。以下においては、家族の在り方、人口移動の原因などを踏まえて、複数居住を活用した居住水準の向上の可能性を探る。

家族のメンバーの居住ニーズが異なる場合には、それは一家族一住宅ではなく、自らの居住

ニーズを満足させるために、一家族が複数の住宅を保有するようになるかもしれない。

それぞれの家族メンバーの居住ニーズをみるために、「人はなぜ居住地を変えるのか」を Berger and Blomquist (1992) に基づいて整理をする。

現在の居住地から地域 i への移動は、以下が正の値をとるときに合理的なものとなる。

$$NETGAIN_i = \sum_{t=0}^n (1+r_t)^{-t} (WDIFF_{it} + QOLDIFF_{it} - HDIFF_{it} - MOVECOST_{it} + u_{it})$$

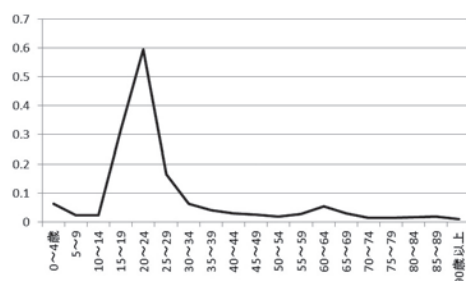
ここで、 $NETGAIN_{it}$ は地域 i に引っ越すことの利得、 r_t は t 期の割引率、 $WDIFF_{it}$ は t 期の現在の居住地と地域 i の賃金格差、 $QOLDIFF_{it}$ は t 期の現在の居住地と地域 i の QOL の格差、 $HDIFF_{it}$ は t 期の現在の居住地と地域 i の住宅価格の格差、 $MOVECOST_{it}$ は t 期に現在の居住地から地域 i に引っ越した場合のコストとする。それらの値を、全ての時期に関して現在価値に割り引いたものの合計が、正の値を示す際に現在の居住地から地域 i への移転が合理的なものとなる。

この利得は、「都市」→「地方」と、「地方」→「都市」の移動の場合でそれぞれの要素の正負の方向が逆向きになることが多いであろうし、当事者の年齢によっても大きく異なるだろう。例えば、「都市」で獲得できる所得は「地方」で獲得できる所得より多いと考えるのが、通常だろう。特に、若年期には将来の長い期間にかかる格差が考慮されることになるため、居住地選択の重要な要素となるであろうが、定年後にはほとんど意味をもたないかもしれない。

一方、獲得できる QOL は都市的な環境を好む人と、自然豊かな環境を好む人では、「都市」と「地方」の評価は正反対なものとなるだろう。

引っ越しにかかるコストは、現在居住している地域のコミュニティの価値や、故郷で過ごすことの心理的価値の喪失を含むものとするため、年齢とともに大きくなるものと考えられることができるだろう。

図 38. 人口移動者の比率



出所) 住民基本台帳人口移動報告 (平成 25 年) (総務省) より筆者が作成。

住民基本台帳人口移動報告 (平成 25 年) で、年齢別の人口移動者の比率をみると、15 歳から 29 歳の若年人口が人口移動のほとんどの部分を占めていることがわかる。年齢を重ねるにつれて、人口移動者の比率は低下していくが、60 歳を境に少し増加する (図 38)。

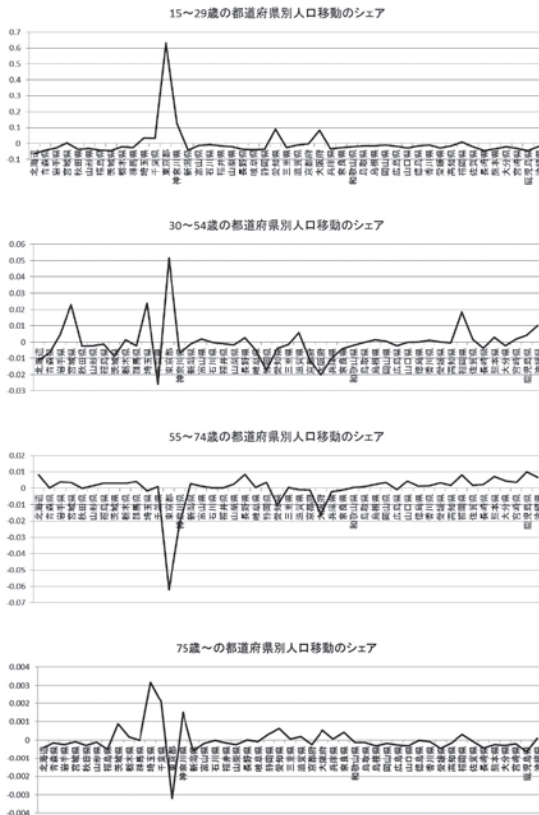
これを年齢階級別、地域別に分解してみる。人口移動を行った者の都道府県別の比率を、転入は +、転出は - の方向で記述したものが図 39 である。

若年齢層にとっては獲得できる所得格差は非常に大きな意味を持つため、15~29 歳の人口は非常に活発な「地方」→「都市」という方向の移動を行う。しかし、ある地域に長く居住することで移転のコストは上がっていくために、人口移動は徐々に低下するようになる。

一方、定年を迎えることによって所得獲得機会の格差は、ほとんど意味をもたないようになり、かわりに QOL の格差が大きな位置づけを占めるようになる。このため定年を迎えることで逆に「都市」→「地方」方向の移動が活発化することになる。しかし、後期高齢者になり身体状況に不安をかかえることになった場合、QOL として重要視されるのは医療・福祉・介護などの環境になるため再び「地方」→「都市」への人口移動が活発化する。

このように年齢別の居住地選択の傾向は大きく異なる。若年世代は都市的な環境を志向し、壮老

図 39. 移動者の年齢別、都道府県別シェア



出所) 住民基本台帳人口移動報告(平成 25 年)(総務省)
より筆者が作成。

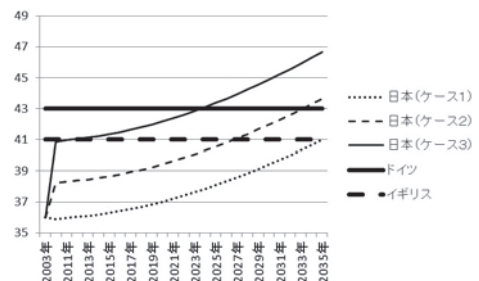
年世代はその逆の環境を志向する。このように選好が大きく異なる者の同居は、介護を含む家事労働が市場化されていないことによってもたらされていたかもしれない。「家族が同居しなければならない」という要請が弱まった場合、家族は複数の住宅を保有することで、自分の QOL を高めることができるであろう。

世帯数に比べて住宅ストック数が大きく上回る状態は、既に到来している。住宅の供給量が過剰な状態においては、価格が低下して、米国のように大きな不動産を家計が所有する時代が到来するだろうか。そのためには、個々の住宅を再整理して大きなものに作り替えるという作業が必要になる。今後の日本にとっては、耐震性能にも問題がない住宅については、それを活かして、家族が複

数の住宅に住むという住まい方が合理的だろう。

より具体的にみてみよう(図 40)。NTT コムリサーチ(2007)によれば、一人当たりの住宅床面積はアメリカ 65㎡(2001 年)、イギリス 41㎡(2001 年)、ドイツ 43㎡(1998 年)に対して、日本は 36㎡(2003 年)となっている。住宅ストックがこの水準で固定され、人口減少下においてこれがフルに活用されるとしてみよう(ケース 1)。一世帯が複数の住宅を保有することなどによって、既存の住宅ストックを活用することに成功した場合に、2035 年にはドイツには及ばないものの、2001 年のイギリスの一人当たりの床面積水準に達することとなる。さらに、2003 年時点で 12.2%ある空家を活用することとしよう。この空家を全て活用したとすれば、10 年後にはドイツの水準に到達する(ケース 3)。空家の半分を活用したとしても、2035 年までにはドイツの水準に到達することが可能になる(ケース 2)。

図 40. 一人当たり床面積に関するシミュレーション



出所) NTT コム(2007)及び日本の将来人口推計(2014 年 1 月推計)(国立社会保障人口問題研究所)より筆者作成。

※本研究は文科省科学研究費補助(基盤研究 B21330068)の助成を受けている。

参考文献

- 井上智夫, 清水千弘, 中神康博(2009)「首都圏住宅市場のダイナミックス」住宅土地経済, No74, pp18-26
小島俊郎「住宅需要の長期推計」住宅土地経済, 1995 年夏季号, pp19-27

- 小峰隆夫 (2005) 「バブルの生成・崩壊と日本経済の構造変化」 住宅土地経済, 2005 年夏季号, pp2-7
- 清水千弘, 渡辺努 「日米住宅バブルの比較」 一橋大学経済研究所 *Working Paper Series* No32
- 白石憲一 (2003) "Comparative Analysis Concerning Owner-Occupied Housing Investment in Japan and United States," *Keio SFC Journal* vol2 (1), pp152-167
- 西村清彦 (2014) 「不動産バブルと金融危機の解剖学」 住宅土地経済, No93, pp10-19
- 吉田光正, 西方史子, 中村悦広 (2010) 「マンション需要の価格弾力性の計測—地域別, 時期別分析—」 総研レポート, vol4, pp19-31
- Berger, M.C. and G.C.Blomquist (1992) "Mobility and Destination in Migration Decisions: The Roles of Earnings, Quality of Life, and Housing Prices", *Journal of Housing Economics*, Vol 2, pp37-59
- DiPasquale, Denise and William C. Wheaton (1994) "Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices," *Journal of Urban Economics*, vol35 (1), pp1-27

- Potarba, James M. (1984) "Tax Subsidies to Owner Occupied Housing, An Asset-Market Approach," *Quarterly Journal of Economics*, vol 99 (4), pp729-752
- Wheaton, William C. (1999) "Real Estate 'Cycles' Some Fundamentals," *Real Estate Economics*, vol.29 (2), pp209-230

注

- 1) 住宅土地統計調査で定義された, 中心都市と周辺市町村によって構成される圏域.
- 2) 国土交通省資料によれば, 日本の住宅寿命は 27 年, 英国の住宅寿命は 84 年, 米国の住宅寿命は 64 年とされている. この場合残存価値が 5% 以下となる減失率は, 最も短い日本で 0.11, 米国と英国の平均で 0.04 となる. シミュレーションでは, 現在の減失率 0.11 を, 米国及び英国の減失率との中間の値 0.075 まで変化させた.
- 3) 吉田・西方・中村 (2010) ではマンション需要の価格弾力性を時系列的に計測しており, 0.6~2.0 程度としている.