

## 低迷する住宅着工の現状と中長期展望

～住宅着工100万戸割れは定着してしまうのか？～

### <要旨>

2008年9月のリーマン・ショック以降、他の経済指標と同様に、住宅着工戸数も極端な落ち込みを余儀なくされてきた。リーマン・ショックから1年が過ぎ、いくつかの経済指標では、下げ止まり、もしくは反転の動きがあらわれてきているが、住宅着工戸数は目下のところ下げ止まりの兆しを見せず、著しい低迷を続けている。

今般の住宅着工の低迷は、需要サイド（住宅の需要者である家計）と供給サイド（住宅の供給者である住宅業者）がともに活動を萎縮させた結果、生じた現象と言える。家計が住宅購入を見合わせている要因としては、住宅価格の先安感、住宅ローン金利の低金利持続期待、雇用・所得環境の悪化などが指摘される。一方、住宅供給業者が新たな住宅供給を控える要因としては、在庫の積みあがり（売れ残り物件の販売を優先）、新規プロジェクト資金の調達難、プロジェクト組成の凍結（過去に高価格で仕入れた物件について利益がとれる価格になるまで）などがあげられる。一定の仮定の下、中長期的な住宅着工戸数の試算をおこなうと、2009年から2013年までの5年間の住宅着工戸数は427万戸で、1年当たりでは85.4万戸となった。2014年以降は、1年当たりになると60万戸台の推移が見込まれる。住宅着工戸数100万戸割れは今後も定着することになりそうだ。

世帯数の減少がもはや避けられない中で、住宅着工、住宅投資がジリ貧となっていくのを避けるためには、住み替えや建て替えの増加、あるいはリフォームの増加に活路を見出す以外に方策がない。住まいの改善は人々の厚生を高め、街並み、景観の改善にもつながる。放置すればジリ貧とならざるをえない住宅投資を政策によって押し上げる工夫が求められる。



三菱UFJリサーチ&コンサルティング

【お問い合わせ先】調査部

塚田裕昭 ([htsukada@murc.jp](mailto:htsukada@murc.jp))

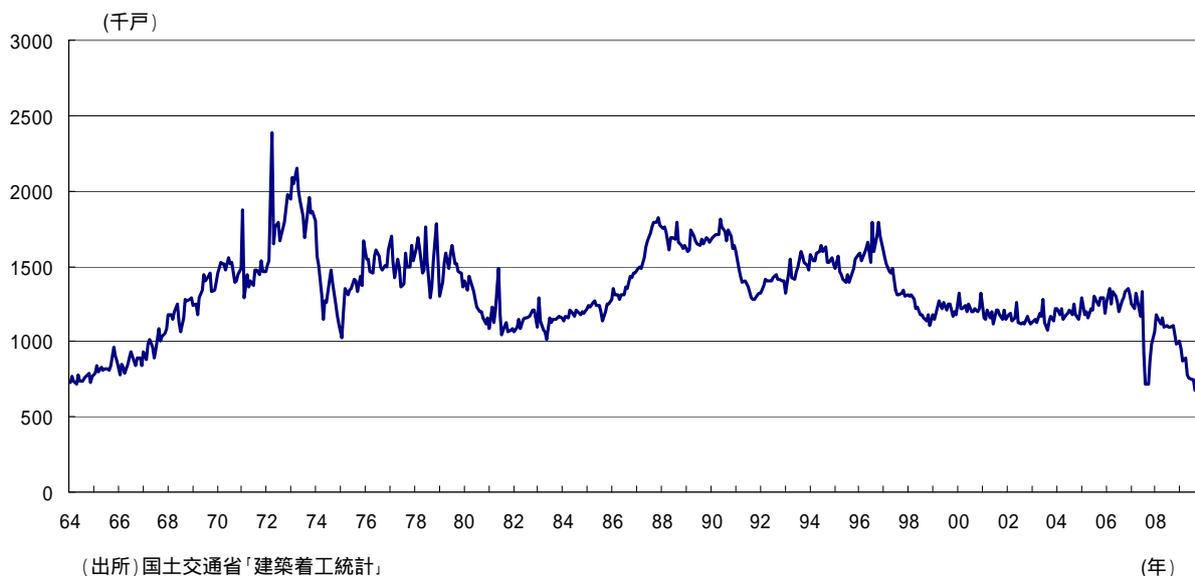
## 1. 低迷が続く住宅着工

住宅着工の極端な低迷が続いている。2009年8月の新設住宅着工戸数は、季調済年率換算で67.6万戸と過去最低を記録した。2008年9月のいわゆるリーマン・ショック以降、他の経済指標と同様に、住宅着工戸数も極端な落ち込みを余儀なくされてきた。改正建築基準法施行(2007年6月)直後の混乱期を除いて、1967年10月以降、年率100万戸を割ることのなかった住宅着工戸数が、このところ年率100万戸をかなり下回る水準で推移してきている(図表1-1)。リーマン・ショックから1年が過ぎ、いくつかの経済指標では、下げ止まり、もしくは反転の動きがあらわれてきているが、住宅着工戸数は目下のところ下げ止まりの兆しを見せず、著しい低迷を続けている。

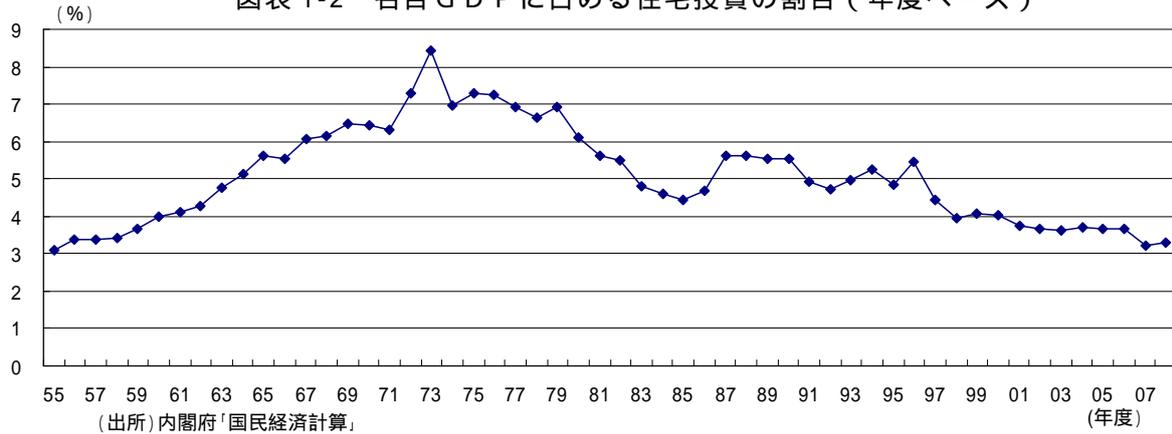
住宅投資がGDPに占める比率は、足下では3%程度と決して高いものではないが(図表1-2)、住宅投資(住宅着工)の低迷は、家具、家電などの耐久消費財需要の低迷にもつながり、GDPの最大の構成項目である個人消費にも影響する。世界経済低迷の大きな要因となっている米国の個人消費の落ち込みが、サブプライムローン問題を契機とした米国住宅市場の低迷の影響を受けてのことであるのは、いまさら言うまでもないことであろう。

そういった意味で、わが国経済の今後の動向を占う上でも、住宅投資の先行指標である住宅着工の動向は気になるところである。本稿では、足下の住宅着工の動向、低迷の要因を整理した上で、視点をやや長めのものに移し、住宅着工の中長期的な見通しを示すこととしたい。

図表 1-1 住宅着工戸数(月次:季調済年率換算)



図表 1-2 名目 GDP に占める住宅投資の割合（年度ベース）

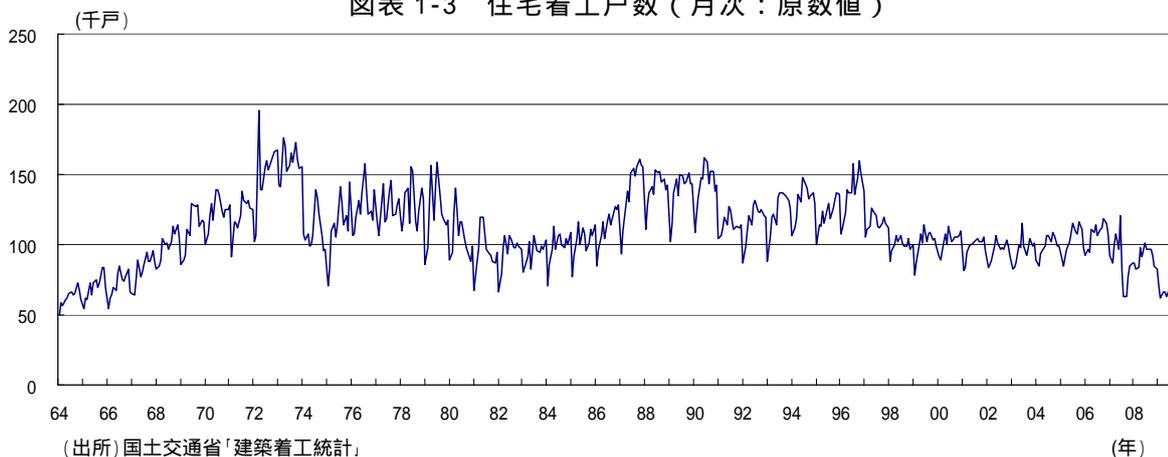


### (1) 足下の住宅着工と住宅投資の動向

2009年8月の住宅着工戸数は季調済年率換算で過去最低を記録したが、このところの住宅着工件数は、過去の季節パターンから逸脱した動きをしており、季節調整が必ずしも上手く効いていない可能性がある。そこで、月次の原数値の推移を見たものが(図表 1-3)であるが、これを見ても2009年8月は59,749戸と過去6番目の低水準となっている。これは統計をとり始めた1964年当時、今からおおよそ40年前の水準である。当時と今の状況を比較すると、当時は住宅総数が世帯総数を下回る住宅不足の状態であり、世帯数の増加幅が今よりは大きいため、足下の着工戸数が当時を下回ることがおかしいとは言えないとの考えもありえよう。しかしながら、すこし前(2008年前半)の着工水準が110万戸を上回っていたこと、その頃と今とを比較すれば、住宅の過剰度合い、世帯数の変化の程度が大きくは変わっていないと考えられることを考慮すれば、やはり、足下の着工の急減は異常な事態と判断せざるをえないだろう。

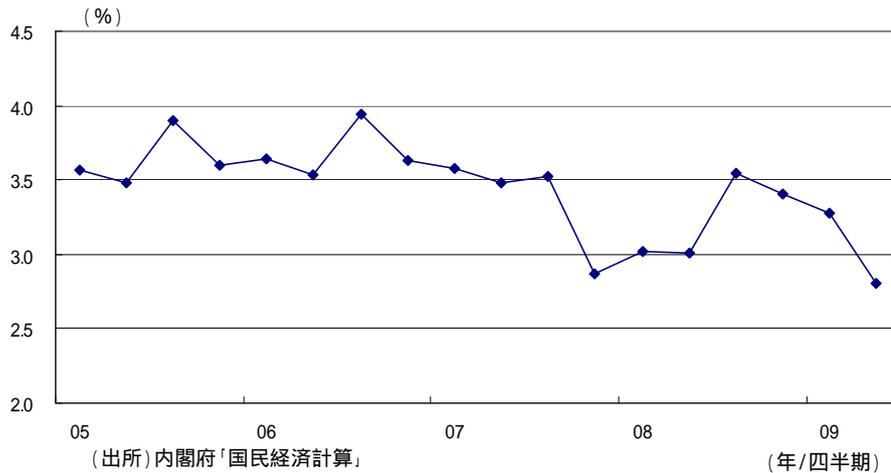
特に、足下の着工戸数は、2007年6月の改正建築基準法施行直後の大混乱で、建築確認の現場がほとんど機能していなかった頃をも下回る低水準となっている。昨今は、2007年後半の大混乱の状態であってもこなせる程度の着工しか出てきていないということになる。

図表 1-3 住宅着工戸数（月次：原数値）



また、住宅投資（名目値）の名目GDPに占める割合を見ても、足下で住宅投資割合が減少している様子が確認できる。年度ベースでみると、着工戸数が今程度であった1964年度の住宅投資比率は、5.1%であった。一方、直近の2008年度は3.3%であり、さらに四半期ベースで直近の2009年4-6月期を見ると、2.8%まで低下してきている(図表1-2,4)。リーマン・ショック後、日本経済全体が低迷する中でも、住宅投資の低迷の度合いはさらに深いと言えそうだ。

図表 1-4 名目GDPに占める住宅投資の割合（四半期ベース）

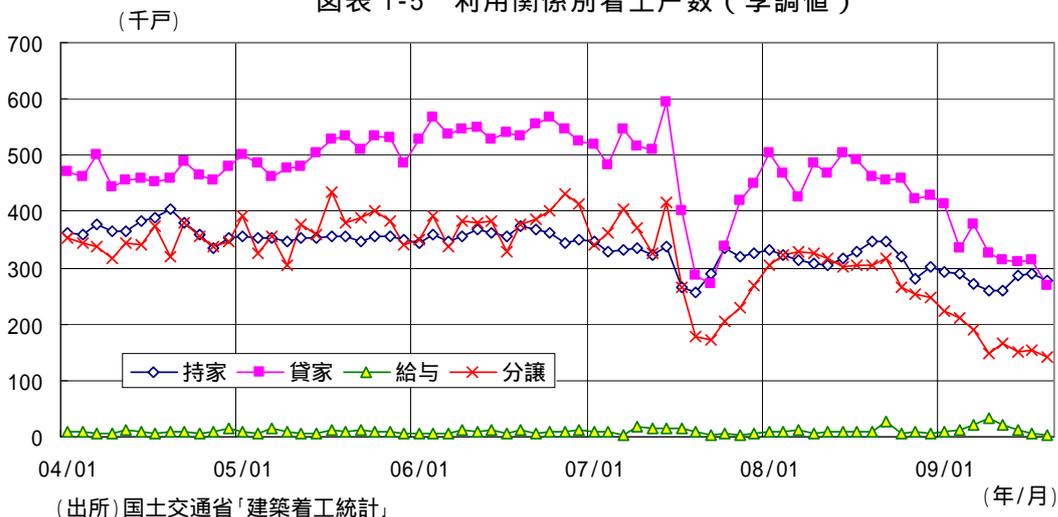


## (2) 需要サイド以上に供給サイドが萎縮

住宅着工戸数を利用関係別にみると、持ち家の落ち込みが比較的軽度である一方、貸家、分譲の落ち込みが大きいことがわかる(図表1-5)。持ち家は、住宅の住まい手（住宅の需要者）が土地を手当して新たに家を建てるのに対して、分譲住宅は、住宅供給業者が土地を手当して住宅を建設し、住まい手に販売するものである。

持ち家に比べて分譲の落ち込みが大きいことから、今般の住宅着工の低迷は需要サイド以上に供給サイドが萎縮している結果であると考えられることも可能であろう。

図表 1-5 利用関係別着工戸数（季調値）



## 2. なぜ住宅着工が低迷しているのか

今般の住宅着工の低迷について、需要サイド（住宅の需要者である家計）と供給サイド（住宅の供給者である住宅業者）の両面からその要因を探ってみよう。

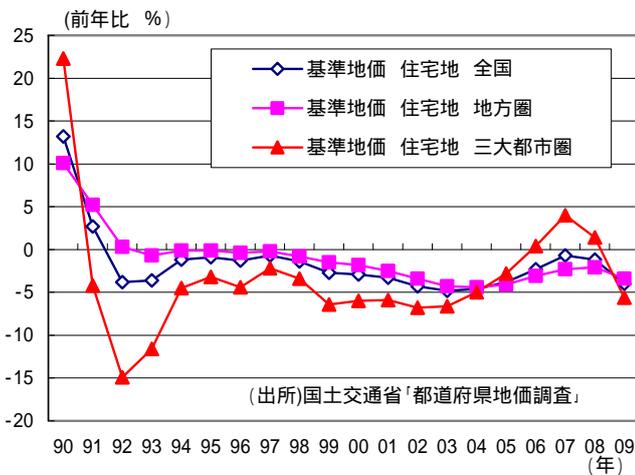
### （1）需要面の要因

家計が住宅購入を見合わせている要因として、住宅価格の先安感、住宅ローン金利の低金利持続期待、雇用・所得環境の悪化などが指摘できる。

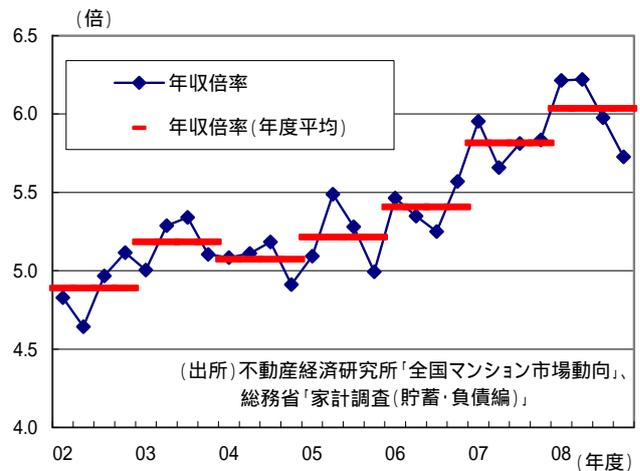
一時上昇していた地価が再び下降し始め(図表 2-1)、マンションなど住宅価格が下がり始めたとはいえ依然高水準である状況では(図表 2-2)、家計は将来の住宅価格の低下を期待して、現時点での購入を見合わせるようになる。また、住宅購入時の大きな判断材料である住宅ローン金利も、景気の見通しが悪い中では急激な上昇は考えにくく(図表 2-3)、慌てて今の低金利のうちに借入れをしようという誘因も大きくないと言える。

しかし一方で、住宅の購入を考えている家計にとって、住宅の購入を先送りすることは、それなりのコストがかかることでもある。例えば、現状、賃貸住宅に住んでいて将来マイホームの購入を考えている家計にとって、住宅購入を先送りして家賃を払い続けることはその分コストを負担していることになり、住宅価格の値下がりがこのコストを上回らない限り、住宅費用への支払い総額を軽減することにはならない。したがって、今後の値下がりによっては、住宅購入の先送りが必ずしも家計のプラスになるとも言い切れないわけだが、そのような中で家計が購入の先送りをするのは、やはり、雇用・所得環境の急激な悪化の影響が大きいものと考えられる(図表 2-4)。

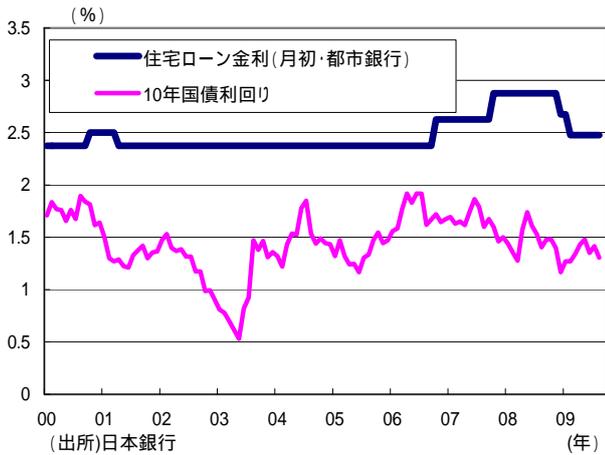
図表 2-1 基準地価（前年比）の推移



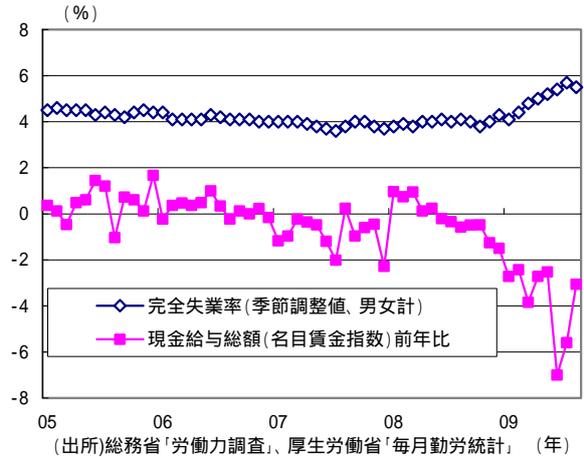
図表 2-2 首都圏のマンション価格年収倍率



図表 2-3 長期金利と住宅ローン金利



図表 2-4 悪化する雇用・所得環境



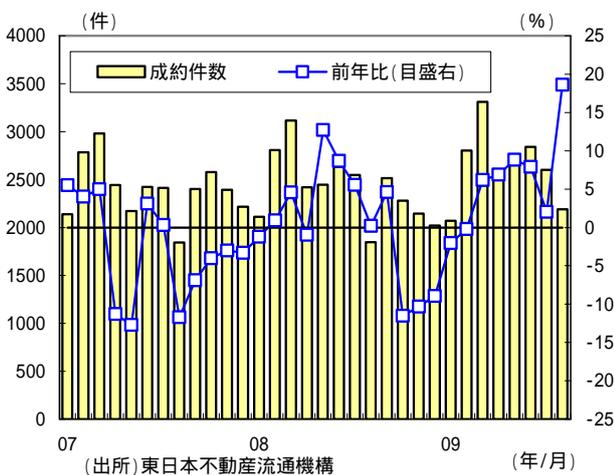
## (2) 供給面の要因

住宅供給業者が供給を控えていることが、分譲住宅の着工減につながっている面がある。住宅供給業者が供給を控えているのは、需要の弱さを見越してのことではあるが、需要の減少分以上に供給を絞っている可能性がある。例えば、住宅着工が極端に落ち込んでいる一方で、中古住宅の販売件数はそのような落ち込みは生じていないが(図表 2-5)、これは住宅供給業者が需要にマッチした価格帯で十分な供給ができていないため、新築住宅購入から中古住宅購入にシフトが起きていることによるとも考えられる。

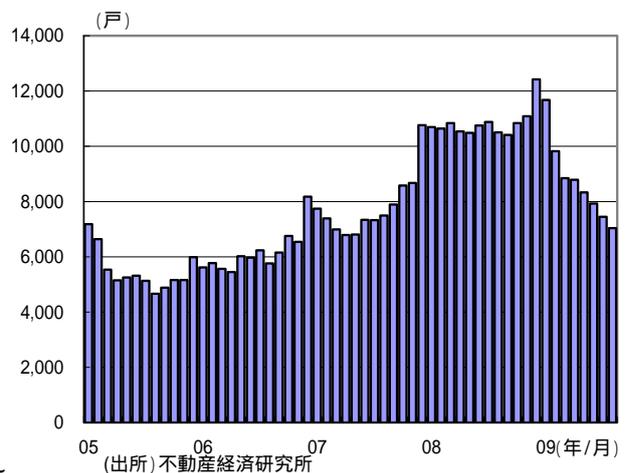
住宅供給業者が新たな住宅供給を控える要因としては、在庫の積みあがり(売れ残り物件の販売を優先)、新規プロジェクト資金の調達難、プロジェクト組成の凍結(過去に高価格で仕入れた物件について利益がとれる価格になるまで)などがあげられる。

在庫の積みあがりについては、一時期に比べれば幾分減ってきたものの、統計に表れている在庫以上に隠れ在庫が存在すると言われている(図表 2-6)。また、不動産・建設業界の金融環境は厳しい状態が続いており(図表 2-7,8)、マンション建設など新規プロジェクトのための資金調達は簡単にはいかない状況のようだ。

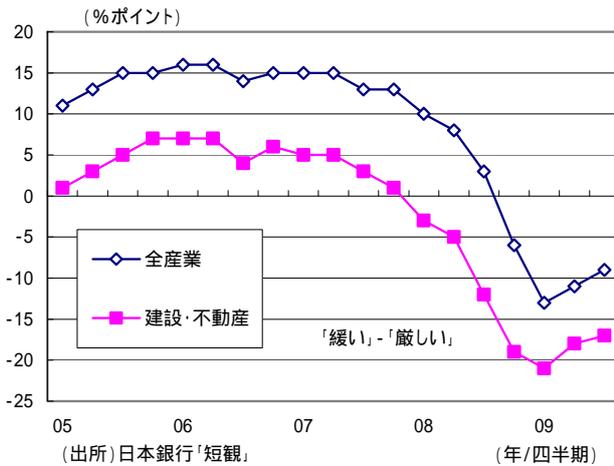
図表 2-5 首都圏中古マンション成約件数



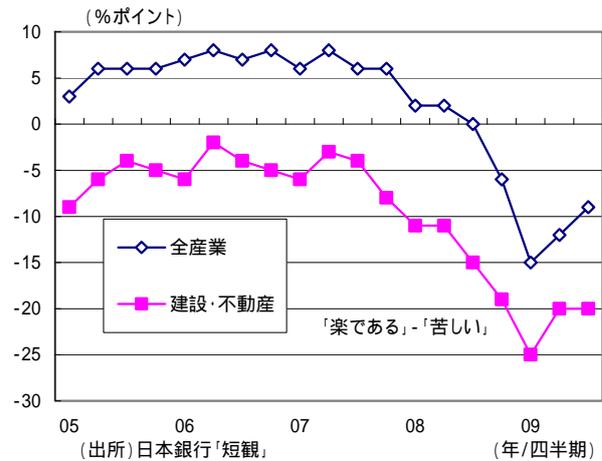
図表 2-6 首都圏マンション在庫



図表 2-7 金融機関の貸出態度 DI



図表 2-8 資金繰り判断 DI



### 3. 今後も低水準の着工が続くのか

著しい低迷が続いている住宅着工であるが、この低水準は今後も続くのであろうか。リーマン・ショックによる諸環境の悪化が一時的なものとするれば、ショックの悪影響が去った後には、以前のように年間 100 万戸を超える着工が復活するのだろうか。以下では、国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」を用いて、中長期的な展望を描いてみた。

#### (1) 2008 年住宅・土地統計調査の結果

試算の説明をする前に、その材料のひとつである総務省「住宅・土地統計調査」の直近調査の概要について簡単に見ておきたい。住宅・土地統計調査は、わが国の住宅・土地ストックの実態を把握するため、住宅・土地の保有状況や、そこに居住する世帯の状況などを詳細にサーベイするもので、1948 年以來 5 年ごとに実施されている。直近の調査は 2008 年 10 月に実施され、2009 年 7 月に速報結果が公表されている<sup>1</sup>。

これによると、2008 年 10 月 1 日現在におけるわが国の総住宅数は 5759 万戸、総世帯数は 4999 万世帯と、共に増加が続いている（図表 3-1）。総住宅数は、1963 年以前は総世帯数を下回り住宅が不足している状態であったが、1968 年調査以降は総住宅数が総世帯数を上回り、住宅が超過となっている。

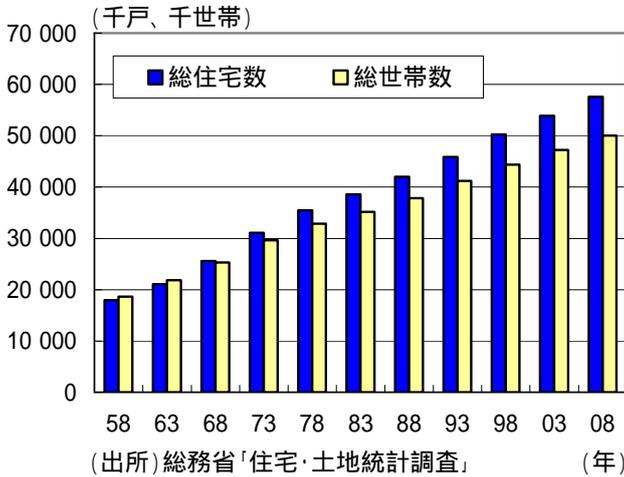
住宅ストック（総住宅数）は、そこに住んでいる者がいるかないかで、「居住世帯あり（居住住宅）」と「居住世帯なし（非居住住宅）」に二分することができる（図表 3-2）。さらに、「居住世帯なし（非居住住宅）」は、「空き家」、「一時現在者のみの住宅<sup>2</sup>」、「建築

<sup>1</sup> 確報等、詳細の結果については、10 月以降、順次公表される予定である。

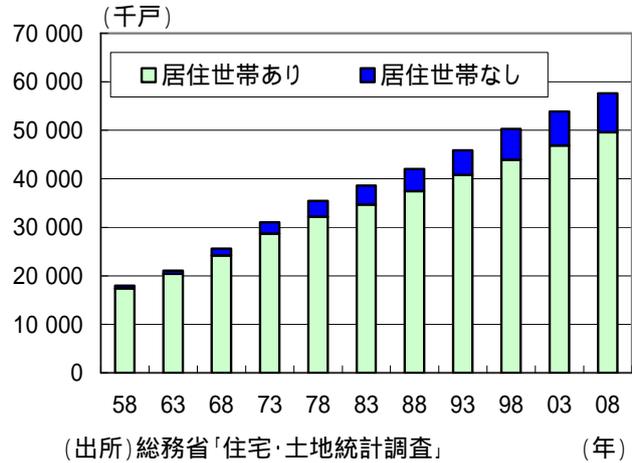
<sup>2</sup> 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

中」の3つに分けられる(図表3-3)。このうち、空き家数が総住宅数に占める割合が空き家率であり、毎回、調査結果の公表のたびに注目を集めている。2008年10月1日現在の空き家率は、13.1%であり、10件に1件以上が空き家という状態である(図表3-4)。

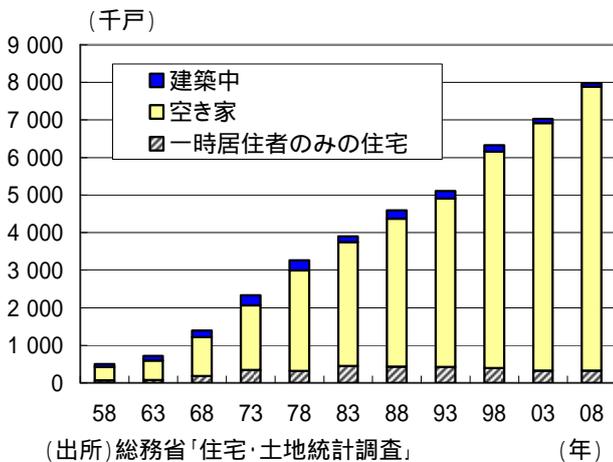
図表 3-1 住宅数、世帯数の推移



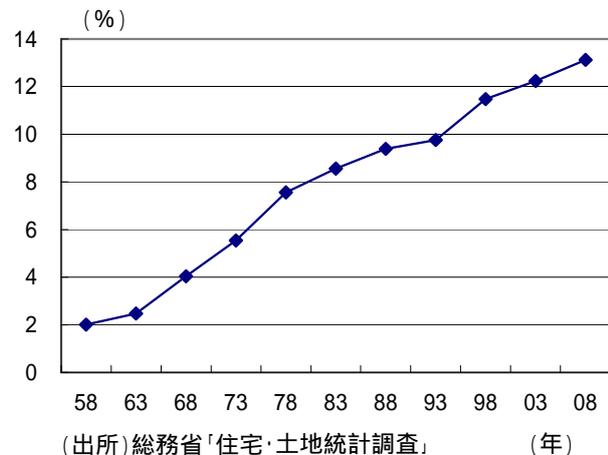
図表 3-2 居住世帯の有無別住宅数



図表 3-3 非居住住宅の内訳



図表 3-4 空き家率の推移



## (2) 試算の考え方

以下では、住宅・土地統計調査から得た日本の住宅に関するストック情報(総住宅数、居住住宅数、非居住住宅数)と、住宅着工統計から得た住宅着工戸数とを用いて、将来の住宅着工戸数を試算する。なお、住宅・土地統計調査は5年毎の調査であるため、着工戸数の推計も5年毎の累積値を推計することとする。試算の前提となる考え方は以下のとおりである。

住宅ストック(総住宅数)と住宅着工件数の間には、次のような関係がある。

$$(\text{住宅ストックの増分}) = (\text{期中の住宅着工戸数}) - (\text{期中の住宅ストックの消失分}) \dots$$

一方、住宅・土地統計調査の説明で見たように、

(住宅ストック) = (居住住宅) + (非居住住宅) であるから、  
 (住宅ストックの増分) = (居住住宅の増分) + (非居住住宅の増分) ---  
 であり、 と から、  
 (期中の住宅着工戸数)  
 = (居住住宅の増分) + (非居住住宅の増分) + (期中の住宅ストックの消失分) ---  
 となる。

ここで、(居住住宅の増分)は「世帯数の増加分」、(非居住住宅の増分)は、「空き家の増加数」、(期中の住宅ストック消失分)は、「建て替え件数」に概ね相当する。

(図表 3-5)に、住宅居住者(世帯)のどのような動きが、式の各要因の増加につながるかを示した。また、に示した関係を、これまでの住宅着工に関して示したものが(図表 3-6)である。

以下の試算では、の関係を利用し、各期の住宅着工戸数を構成する要因である(居住住宅の増分)(非居住住宅の増分)(期中の住宅ストック消失分)の動向をそれぞれ検討し、その上で、合計としての中長期の住宅着工件数を算出する。

図表 3-5 住宅の異動パターンと着工戸数

住宅の異動パターン	着工(増加)戸数			
	居住住宅(要因) (世帯数要因)	非居住住宅(要因) (空き家要因)	ストック減失(要因) (建て替え要因)	
新世帯が新設住宅に住み始めた(1)	1	1	0	0
新世帯が既存住宅に住み始めた(2)	0	1	-1	0
既存世帯が新設住宅に住み替えた(転居)	1	0	1	0
既存世帯が新設住宅に建て替えた(同じ場所に建て替え)	1	0	0	1
既存世帯が既存住宅に住み替えた(転居)	0	0	0	0
新世帯・既存世帯が別荘を建てた	1	0	1	0
世帯が消滅し、住居が空き家になった	0	-1	1	0
世帯が消滅し、住居も滅失された	0	-1	0	1
住宅供給業者が在庫を積み上げた(需要の見込み違い)	1	0	1	0

表の見方は以下のとおり。

- (1)ある新世帯が新設住宅に住み始める場合、居住住宅が1戸増え(1)、1戸の住宅着工がなされる(1)。この時、空き家は増えず(0)、建て替えもおきない(0)。
- (2)ある新世帯が既存住宅に住み始める場合、非居住住宅が1戸減り(-1)、居住住宅が1戸増える(1)。この時、新設着工はなされないし(0)、建て替えもない(0)。

図表 3-6 要因別にみた住宅着工の動向

(1000戸)

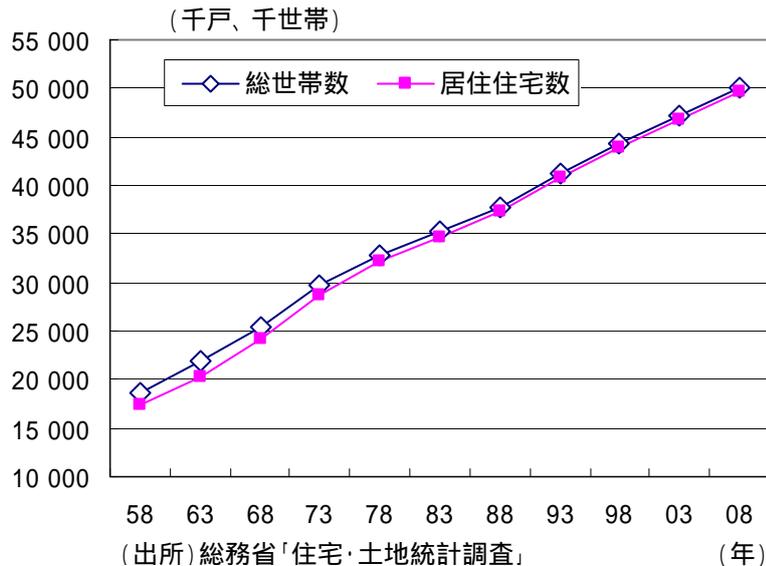
年	着工戸数(5年累計)	着工戸数(1年当り)	居住住宅の増加分 (世帯数要因)	非居住住宅の増加分 (空き家要因)	期中のストック消失分 (建て替え要因)
1973	7,866	1,573	4,303	916	2,647
1978	7,327	1,465	3,458	933	2,935
1983	6,294	1,259	2,516	641	3,138
1988	7,017	1,403	2,709	692	3,617
1993	7,666	1,533	3,360	512	3,794
1998	7,360	1,472	3,149	1,218	2,992
2003	5,927	1,185	2,941	704	2,282
2008	5,915	1,183	2,752	950	2,213

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建設着工統計」

### (3) 居住住宅の動向

世帯の構成員（家族）は通常住居に住むので、世帯数が増加すれば居住住宅が増加し、世帯数が減少すれば居住住宅数は減少する。親元から独立するなどして新たに誕生した新世帯が、新たに家を建ててそこに住んだ場合、居住住宅数が増加して着工件数が増加する（図表 3-5）。近年では居住住宅数と世帯数は、ほぼ同水準となっている<sup>3</sup>（図表 3-7）。

図表 3-7 居住住宅数と総世帯数



したがって、将来の居住住宅数を予測する際には、将来の世帯数の予測数値を用いて推計するのが一般的である。世帯数の予測としては、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」が広く用いられており、本試算でも、この数値を利用して予測値を算出した。

手順としては、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」の予測修正値を用いて、「住宅・土地統計調査」ベースの総世帯数の予測値を算出し<sup>4</sup>、次に「住宅・土地統計調査」ベースの総世帯数の予測値から、「住宅・土地統計調査」ベースの居住住宅数を算出した（図表 3-8）。最後にその差分をとって、居住住宅の増分を求めた。

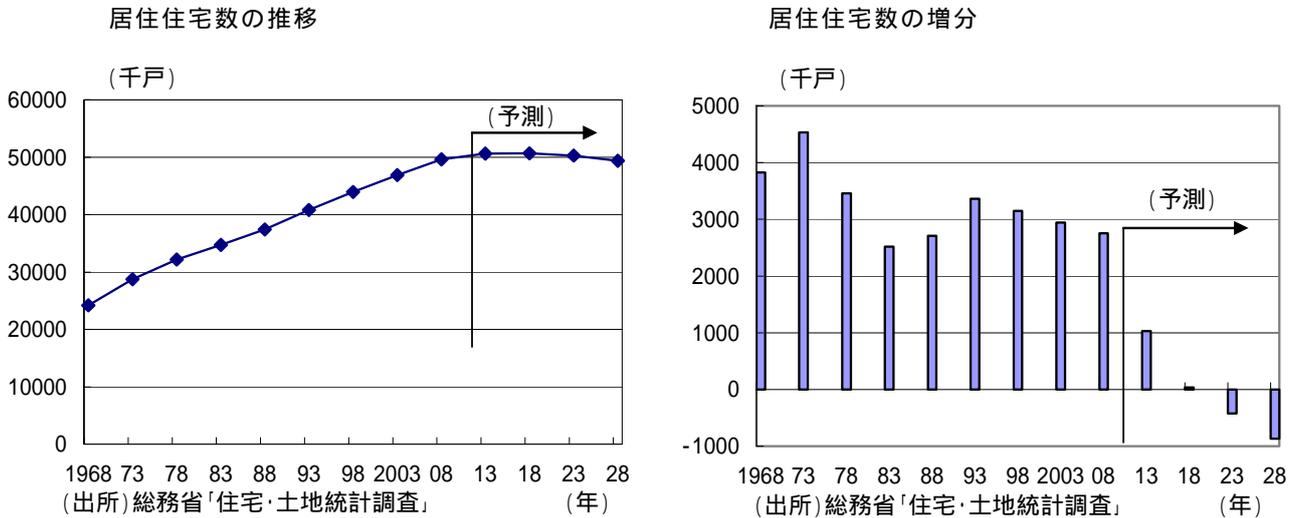
基本的に、居住住宅数は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」の世帯数予測値に平行に推移すると想定している。このため、居住住宅

<sup>3</sup> ほぼ同水準となるが、一致はしない。これは、他世帯の住居に同居する世帯や、住居以外に居住する世帯が存在することによる。

<sup>4</sup> 「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」が推計している一般世帯数と、「住宅・土地統計調査」で調査されている総世帯数とでは、世帯数の概念が異なるので調整が必要となる。一般世帯数（日本の世帯数の将来推計）と総世帯数（住宅・土地統計調査）の過去の推移を比較すると、これまで、一般世帯数が総世帯数を上回ってきたが、直近の2008年の推計値をみると、一般世帯数が総世帯数を下回っている。本試算は「住宅・土地統計調査」の数値をベースに考えるので、一般世帯数の推計が過少推計になっているとみなし、2008年次以降の一般世帯数の推計値を上方修正した。

数は、世帯数と同様に 2015 年をピークとして、その後、減少に転じる。5 年毎の調査である住宅・土地統計調査上は 2018 年調査の結果がピークとなり、2023 年調査から減少することになる（図表 3-8）。

図表 3-8 居住住宅数の予測



(4) 非居住住宅（空き家）の動向

着工数と非居住住宅数（空き家）が増加する主なパターンとして、

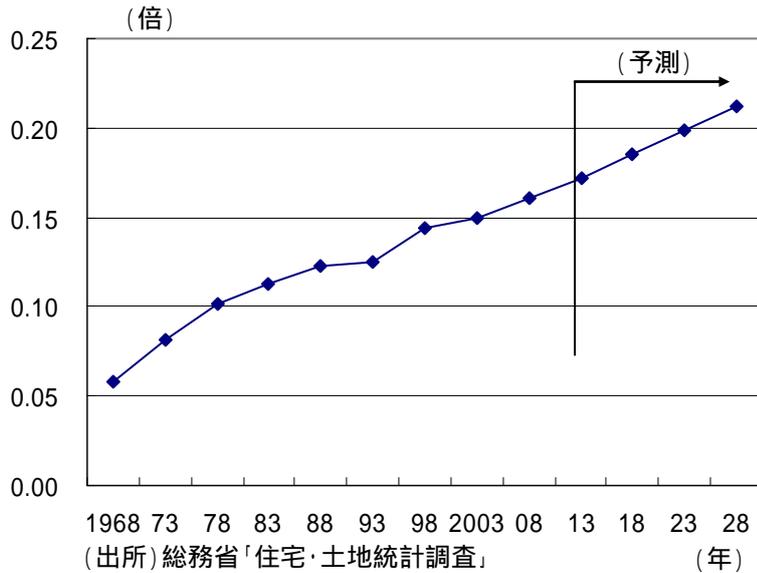
- (ア) 既存世帯が新築住居を購入し、住み替え前の住居が空き家となる、
- (イ) 住宅供給業者が販売用もしくは賃貸用として新住居を建てたものの、需要が伴わず空き家となってしまう、

の 2 つがあげられる（図表 3-5）。

(ア)と(イ)を予測するという事は、(ア)今後住み替えがどの程度発生するか、(イ)今後住宅供給業者がどの程度需要の読み間違いをするか、を予測するという事であるが、とりわけ、(イ)については、将来の読み違いを予測するという事で、かなり困難な作業となる。

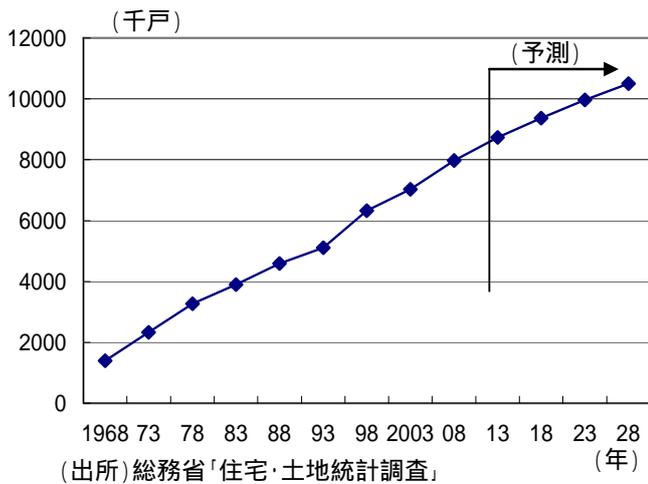
そこで、本試算では、単純ではあるが、非居住住宅数（空き家数）の居住住宅数に対する比率の伸び率が、今後も直近調査（2008 年住宅・土地統計調査）の水準で推移すると仮定して（図表 3-9）、非居住住宅数を算出した（図表 3-10）。

図表 3-9 非居住住宅数 / 居住住宅数

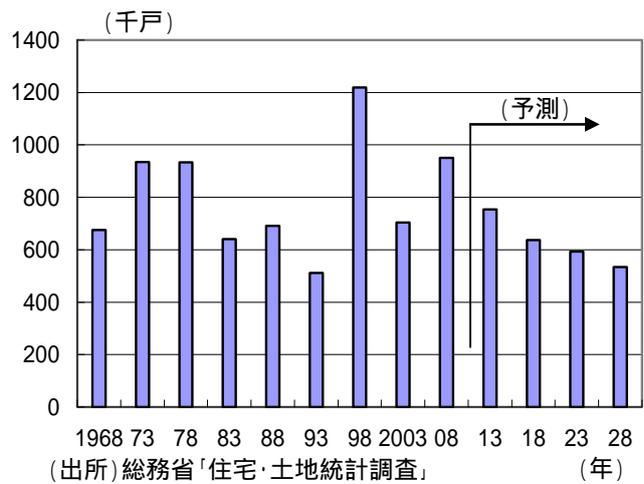


図表 3-10 非居住住宅数の予測

非居住住宅数の推移



非居住住宅数の増分



### (5) 建て替えの動向

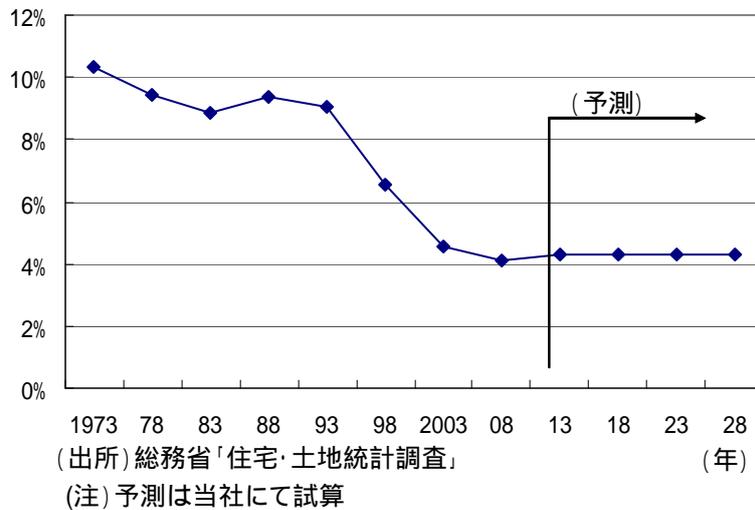
既存の住宅ストックが滅失されて新たな住宅が建てられるのが建て替えである。建て替えには、現存の建物の老朽化の度合い、建物の仕様と生活様式の変化とのズレ等の要因が作用する。文化財的な価値のある住居は別として、一般の住居は、いずれ使用に耐えなくなる時期が来て、立て替え（もしくはリフォーム）が必要となる。

住宅ストックの消失率（＝当期の住宅ストック消失数 / 前期の住宅総数）を時系列で見ると、ストック消失率は低下傾向で推移してきている（図表 3-11）。これは、1981 年以降に建てられた建物は新耐震基準によりそれ以前の建物に比べて寿命が長くなってきていること、相対的に寿命が長い非木造住居が増えてきていること、建て替えではなくリフォー

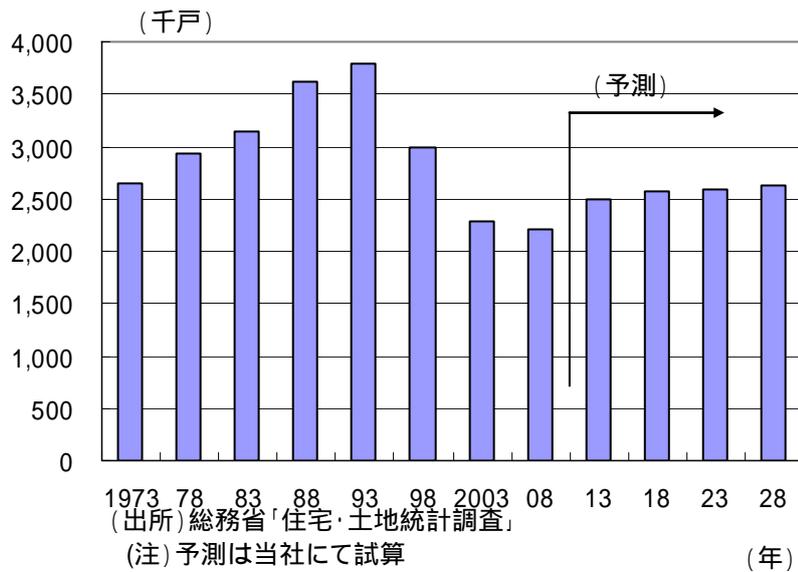
ムを選ぶ世帯が増えてきていることなどが原因と考えられる。ストックの消失率が低下してきている中で、2008年住宅・土地統計調査の消失率は、4.1%まで低下している。ただし、この4.1%という数字は、2007年6月の改正建築基準法施行や2008年9月のリーマン・ショックなどの影響で、調査対象期間の後半の約2年間で建て替えが抑制されたことからいくらか下振れしている可能性がある。

そこで、将来の建て替え件数を試算するに際しては、ここでも単純な想定であるが、将来のストック消失率を住宅・土地統計調査の過去2回分（2005年調査、2008年調査）の平均値（4.3%）で推移するとして計算した（図表3-12）。

図表 3-11 住宅ストックの消失率



図表 3-12 住宅ストックの消失数（建て替え件数）の予測

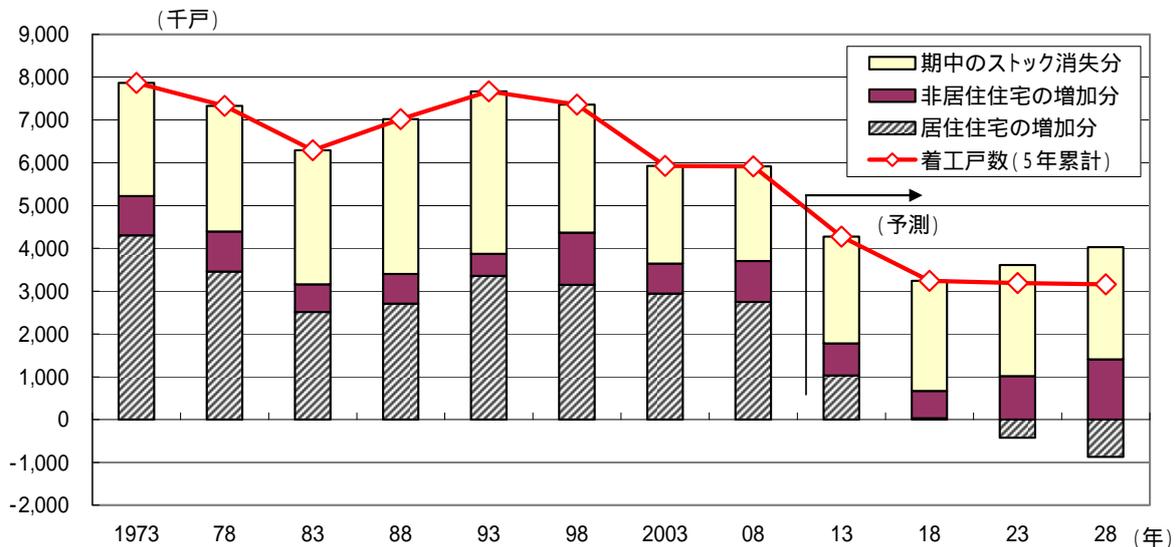


(6) 住宅着工戸数の中長期予測

以上の想定の下で 2028 年までの住宅着工戸数の推移を算出し、まとめたものが(図表 3-13)である。

図表 3-13 住宅着工戸数の中長期予測

年	着工戸数(5年累計)	着工戸数(1年当り)	居住住宅の増加分 (世帯数要因)	非居住住宅の増加分 (空き家要因)	期中のストック消失分 (建て替え要因)
1973	7,866	1,573	4,303	916	2,647
1978	7,327	1,465	3,458	933	2,935
1983	6,294	1,259	2,516	641	3,138
1988	7,017	1,403	2,709	692	3,617
1993	7,666	1,533	3,360	512	3,794
1998	7,360	1,472	3,149	1,218	2,992
2003	5,927	1,185	2,941	704	2,282
2008	5,915	1,183	2,752	950	2,213
2013	4,271	854	1,027	754	2,490
2018	3,239	648	34	637	2,567
2023	3,189	638	-425	1,018	2,596
2028	3,156	631	-871	1,406	2,622



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建設着工統計」  
注) 予測は当社にて試算

試算によると、2009 年から 2013 年までの 5 年間の住宅着工戸数は、427 万戸で 1 年あたりでは、85.4 万戸となる。これは、足下の着工水準である 60~70 万戸台に比べれば高い水準であるが、近年の水準に比べればかなり低い水準である。また、2014 年以降は、1 年あたりにすると 60 万戸台の推移が見込まれ、住宅着工戸数 100 万戸割れは今後定着するとの結果となった。

もちろん、本試算は、一定の仮定の下での試算であり、その結果は幅を持って見る必要がある。しかし、先に述べたように、本試算は、世帯数の推移を国立社会保障・人口問題研究所のものより上方修正したり、建て替え・住み替え件数の増加基調を前提とするなど、今後の着工増に関して、決して弱気な前提を置いているわけではない。逆に、今後、住宅

着工が年間100万戸、あるいは今般の不況入り前の120万戸台の水準を回復するためには、世帯数要因がマイナスとなる中では、住み替えや建て替えがこれまでの傾向をかなり上回って増加していかなければならないことになる。

#### 4．おわりに

本稿の冒頭でも述べたように、住宅投資は家具や大型家電など耐久消費財の消費を伴うことが多いため、経済成長に与える影響は住宅投資単独で考える以上に大きい。今後、住宅着工が減少し住宅投資が減少していくとすれば、内需拡大による安定的な経済成長という望ましいと考えられるシナリオの実現が遠のいてしまう可能性がある。

世帯数の減少がもはや避けられない中で、住宅着工、住宅投資がジリ貧となっていくのを防ぐためには、住み替えや建て替えの増加、あるいはリフォームの増加に活路を見出す以外に方策がない。

もちろん、現在のわが国の住環境が満足のいくものであり、住み替え、建て替え、リフォームが必要ないのであれば、無理にそれらを推進する必要はない。しかし、現状の日本の住宅事情を見渡してみると、もはや改善の余地なしとはとても言えない状況だ。2008年住宅・土地統計調査によると、関東大都市圏の住宅の約15%、全国の民間借家の約20%が最低居住面積基準<sup>5</sup>を満たしていない。今後、高齢化社会が進展していくことを考えれば、住まい手の高齢化に対応したリフォームも必要になってくる。人々のライフスタイルが変化すれば、それに応じて、生活に適した住宅の在り様も変わってくる。改善の余地は、まだまだあると言えるだろう。

住み替え、建て替えを推進するためには、なにより、家計をその気にさせなければいけない。そのためには、住み替え、建て替えにかかる負担を軽減し、住み替え、建て替えをやりやすくすることが必要である。定期借地権、リバース・モーゲージの活用などは、有力な手段となるはずのものだが、現行では広範な普及からはほど遠い状況である。これらの制度をより使い勝手のよいものに改めていくことも必要となろう。

住まいの改善は人々の厚生を高め、さらに街並み、景観の改善にもつながる。放置すればジリ貧とならざるをえない住宅投資を政策によって押し上げる工夫が求められる。

(塚田裕昭)

---

<sup>5</sup> 「住生活基本計画(2006年9月閣議決定)」で定められた、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積

( 参考文献 )

- ・村田雅志「住宅需要の中期展望」(三和総合研究所 調査レポート 2000.1)
- ・竹内一雅「住宅需要の長期予測 - 世帯数減少により住宅需要鈍化へ - 」(ニッセイ基礎研 REPORT 2000.9)
- ・飯塚信夫「今後5年間の住宅着工戸数、年平均90万戸に - 最新の住宅・土地統計調査を用いたシミュレーション - 」(日本経済研究センター 中期経済予測 特別レポート 2009.9)

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の売買や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいますよう、宜しくお願い申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、弊社はその正確性を保証するものではありません。また執筆者の見解に基づき作成されたものであり、弊社の統一的な見解ではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。当資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。一部を引用する際は必ず出所(弊社名、レポート名等)を明記して下さい。全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、弊社までご連絡下さい。