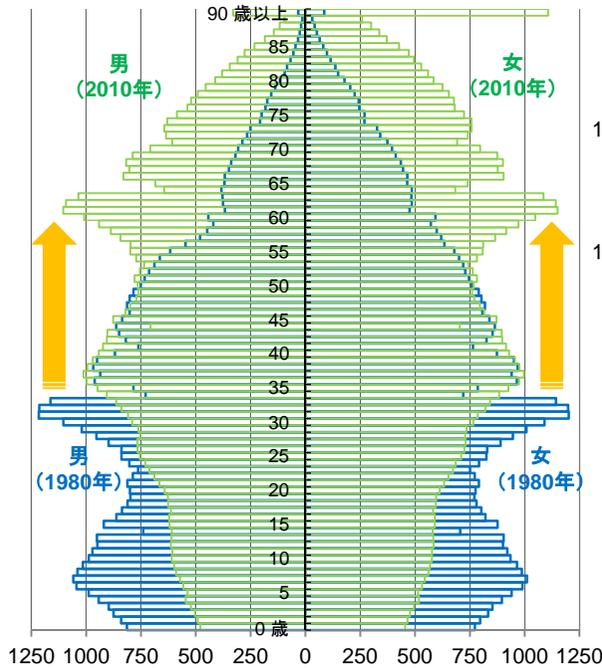


(参考)社会経済情勢の変化

1. 人口・世帯数の減少

我が国の人口は2005年以降、世帯数は2015年以降、減少を続けていく見通し。
 東京都を始め大都市圏においては、今後若干の世帯数の増加を見せて後に減少に転じる。地方圏においては、人口が急速に減少。

図1: 人口ピラミッドの推移(単位:千人)
 【1980年、2010年】



※2010年は推計値。
 (出典)総務省、国立社会保障・人口問題研究所

図2: 人口・世帯数の推移と将来推計
 (単位:千人)

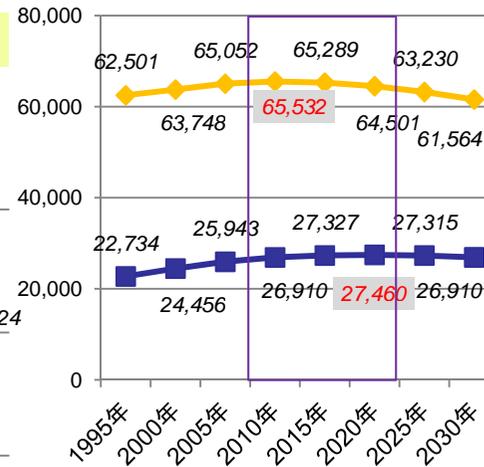


大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県
 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

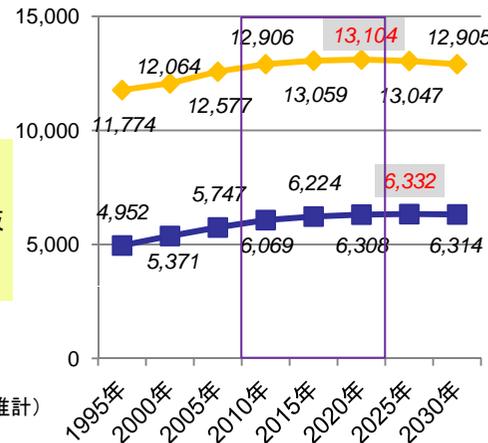
地方圏: 大都市圏以外の道府県

(出典)
 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年)
 推計値: 日本の将来推計人口(2006年12月推計)、
 日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)
 [国立社会保障・人口問題研究所]

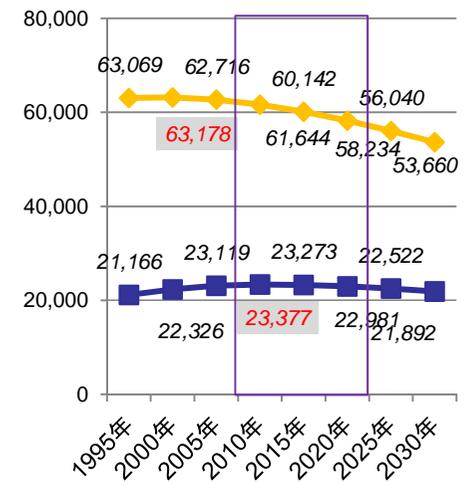
【大都市圏】



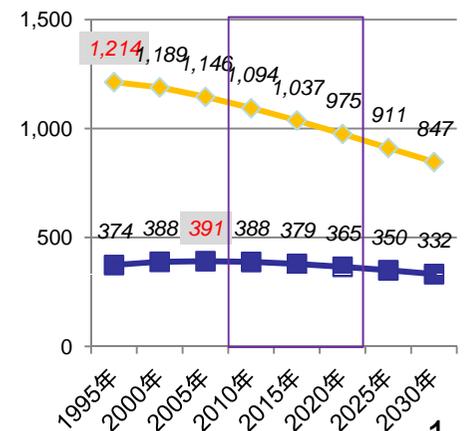
【東京都】



【地方圏】



【秋田県】



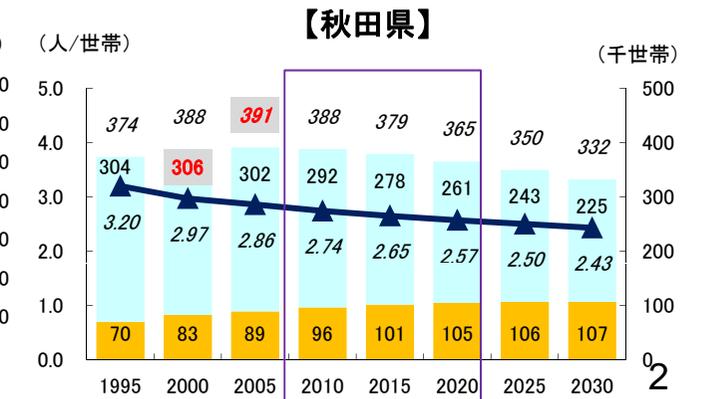
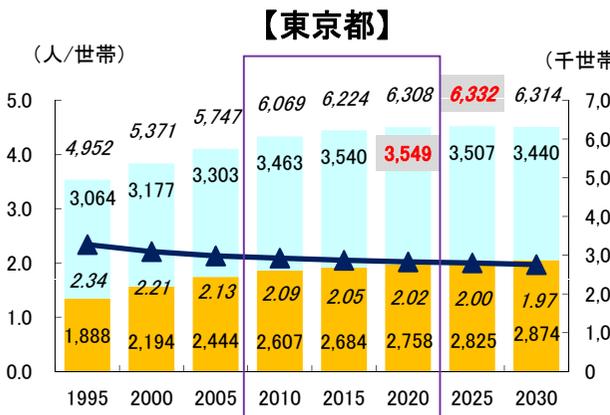
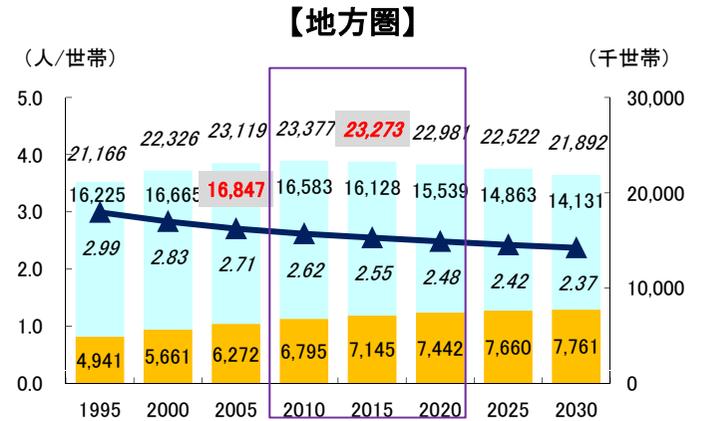
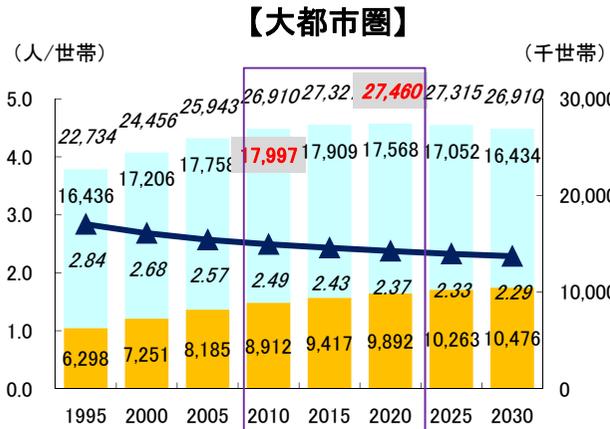
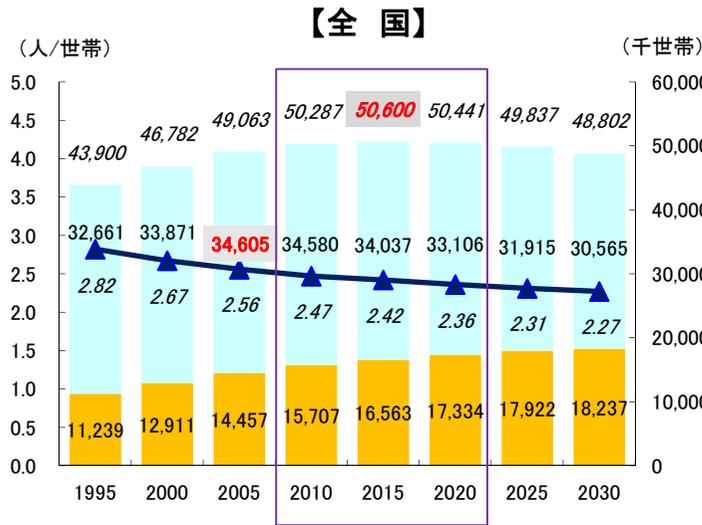
2. 少子高齢化のさらなる進展 (1) 単身世帯の増加

我が国の世帯構成は、今後、核家族化、少子化の影響により、単身世帯の数が増加。東京都等の大都市圏においては、単身世帯が増加し複数世帯が概ね横ばいのため、東京都は2025年に、大都市圏は2020年に住宅需要のピークを迎える。一方、秋田県等の地方圏においては、単身世帯が増加し複数世帯が減少することから、住宅ストックのミスマッチが拡大。

図：世帯構成の推移と将来推計

【凡例】 ■ 1人世帯、■ 2人以上世帯、-▲- 1世帯あたりの人員数 ■ ピーク

□ : 次期住生活基本計画の計画期間



大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県
(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

地方圏: 大都市圏以外の道府県

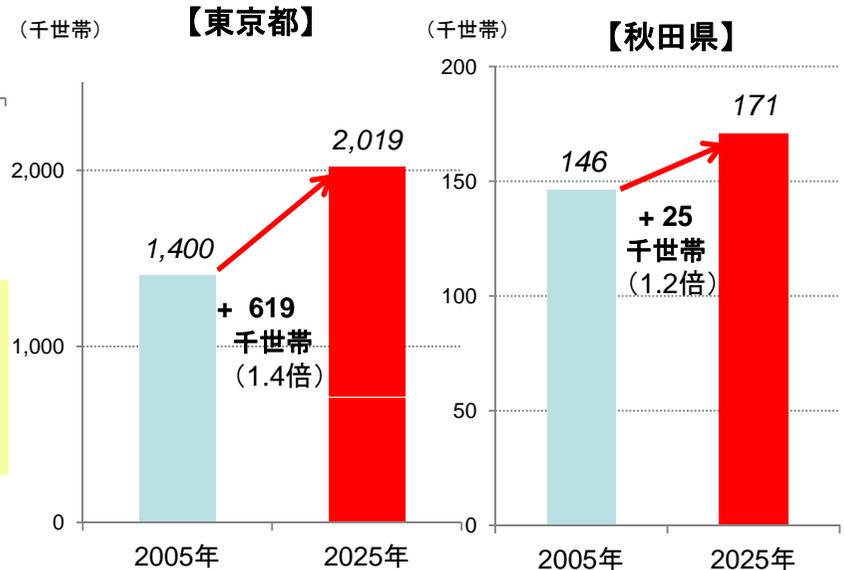
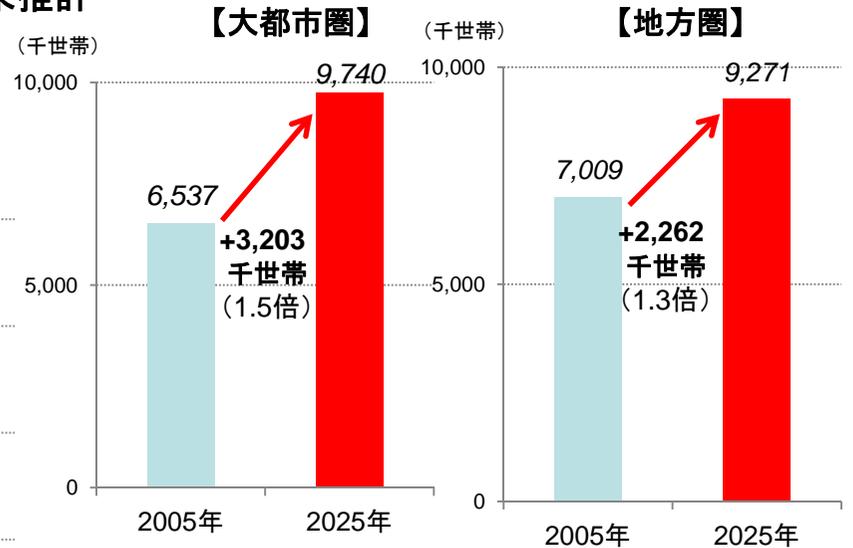
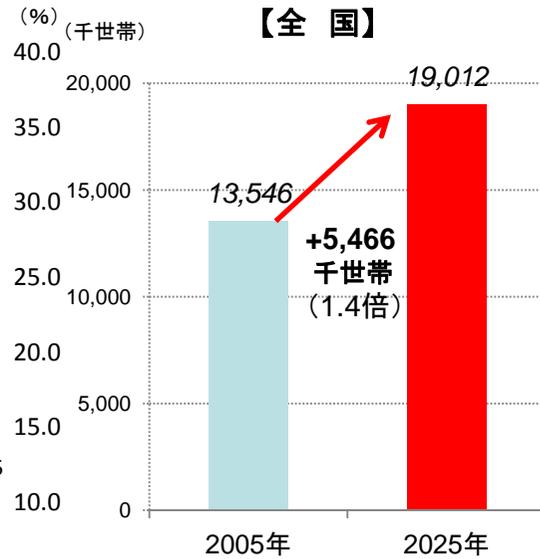
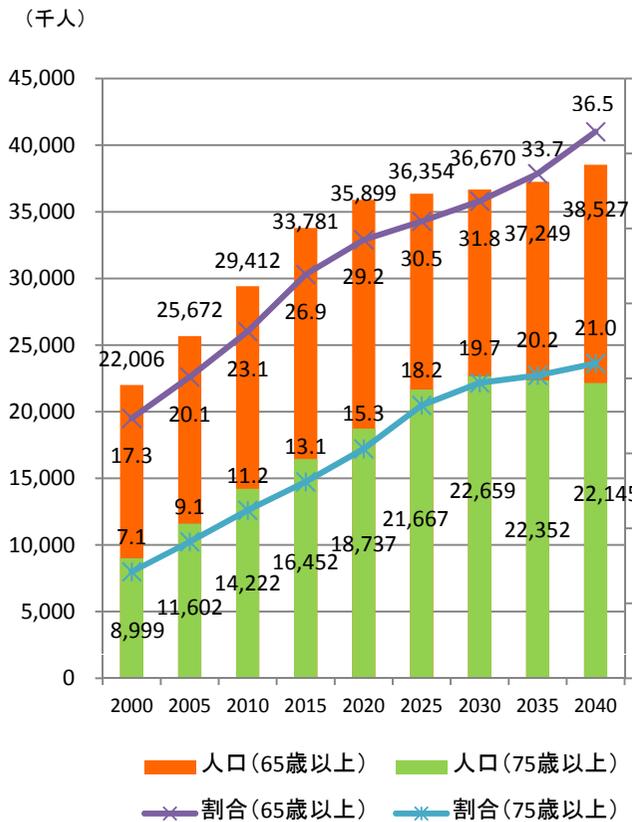
(出典)
実績値: 国勢調査[総務省] (2004年)
推計値: 日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

2. 少子高齢化のさらなる進展 (2) 高齢世帯の増加

団塊の世代が後期高齢者となる2025年に、2005年と比べて高齢者世帯数が547万世帯増加(約1.4倍)。大都市圏において特に変動が顕著。

図1: 高齢者人口と高齢化率の推移

図2: 地域別高齢者世帯(注)の将来推計



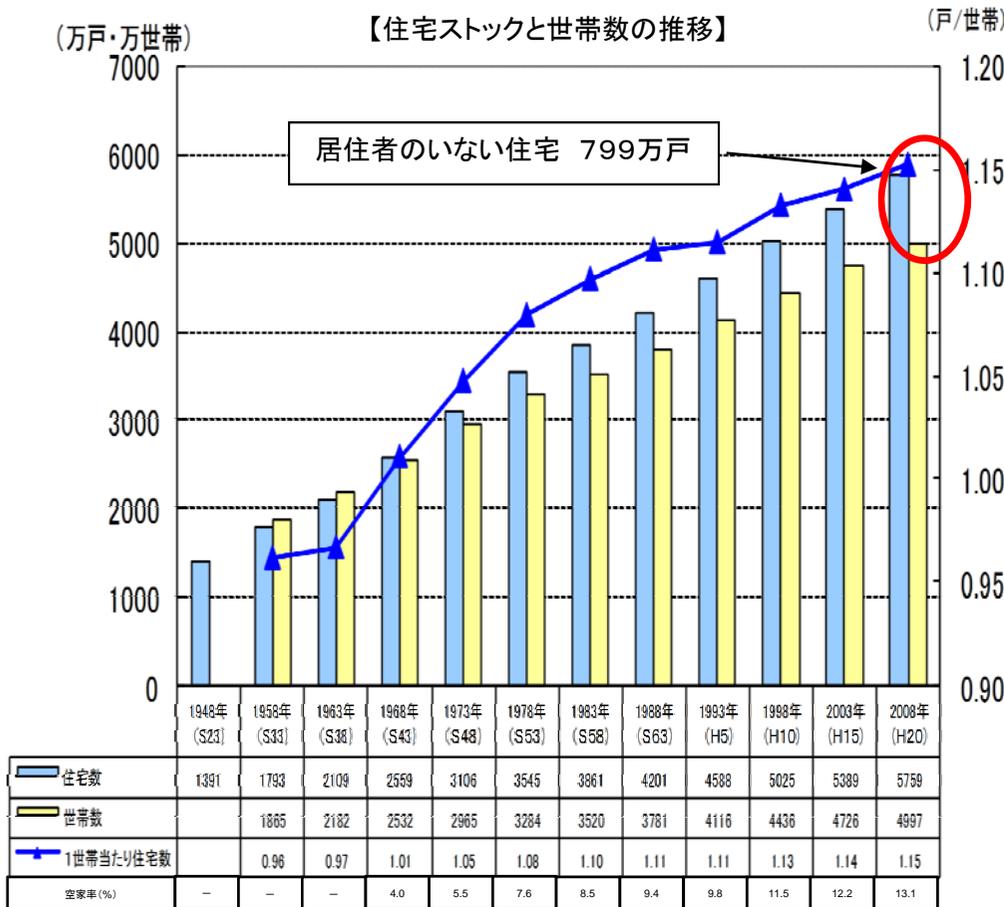
(注) 高齢者世帯とは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯を指す。

大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)
地方圏: 大都市部以外の道府県

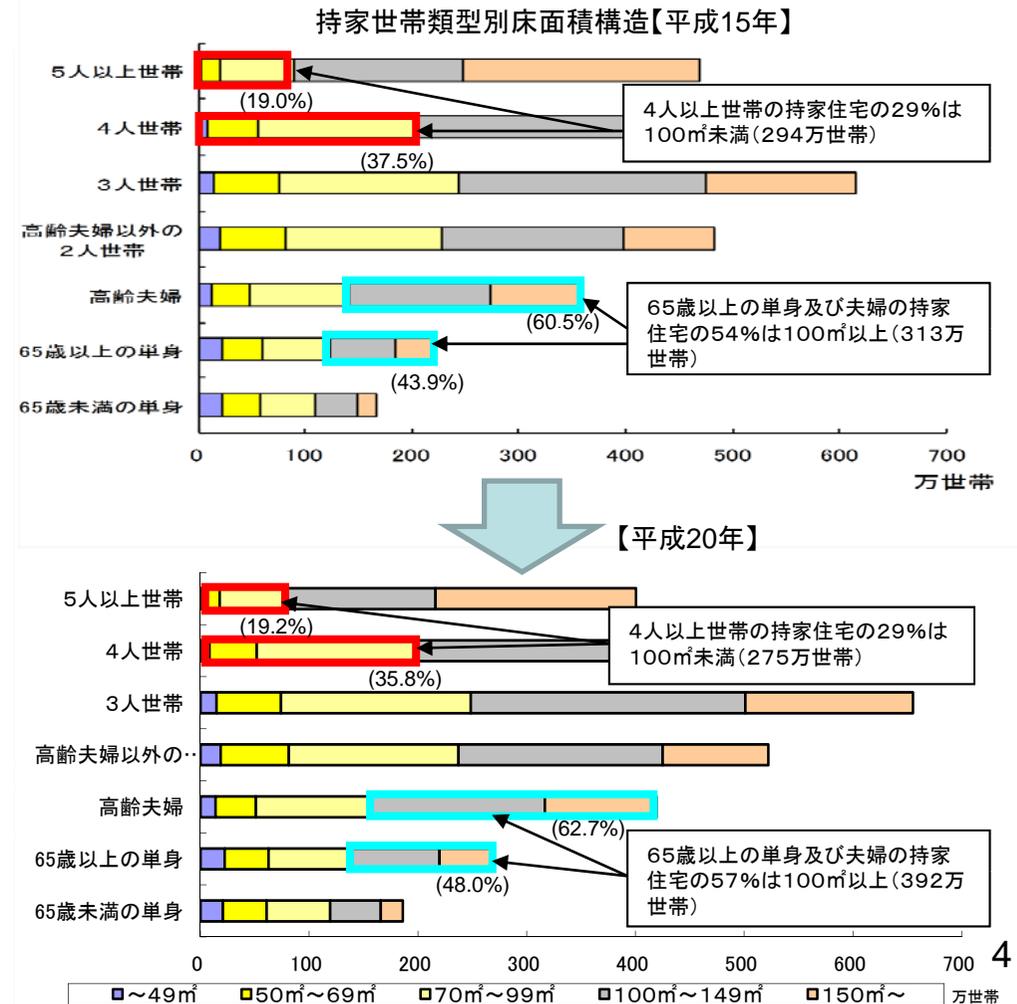
(出典) 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年)
 推計値: 日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

2. 少子高齢化のさらなる進展 (3) 居住ニーズのミスマッチ

○住宅ストック数(約5760万戸)は、総世帯(約5000万世帯)に対し約15%多く、量的には充足。
 ○一方で、多くの世代で単身世帯が増加する等の人口・世帯構成の変化から、住宅ストックのミスマッチが今後も拡大を続ける見込み。



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。

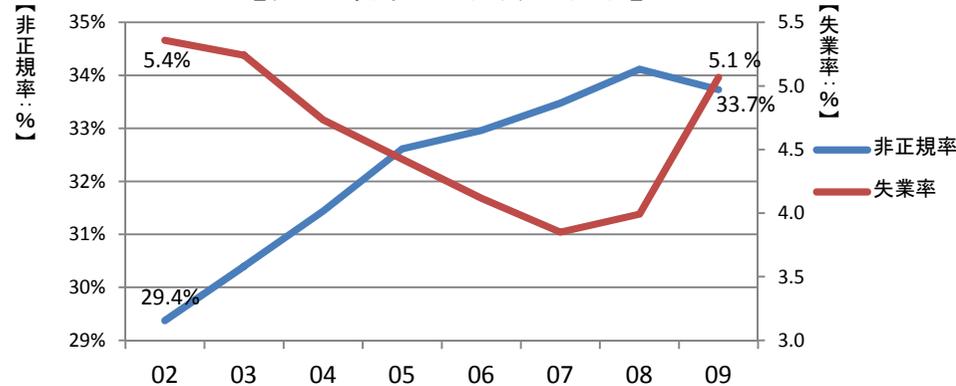


(資料)平成15年、平成20年住宅・土地統計調査[総務省]をもとに推計

3. 所得と資産の減少①

○非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は全年齢層に亘って減少傾向にある。特に住宅の一次取得者層である30代の平均年収、金融資産とも大きく減少。

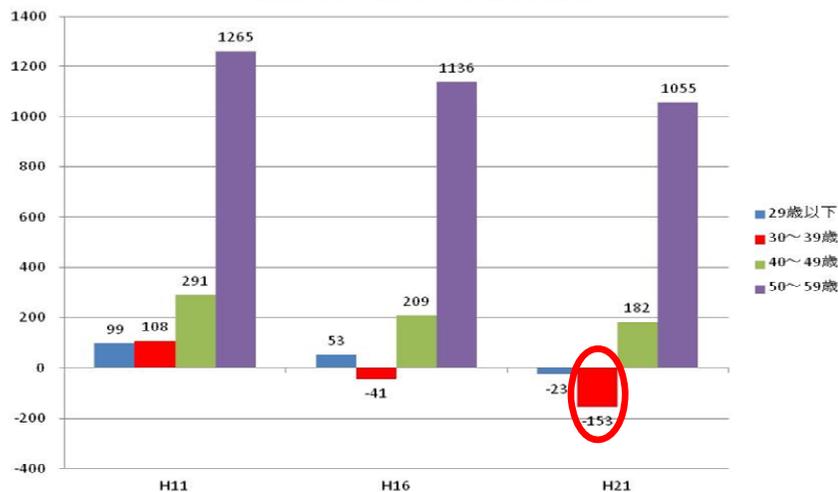
【非正規雇用率、失業率】



(※) 非正規率(%) = 非正規の職員・従業員 ÷ 雇用人(役員を除く) (資料): 総務省「労働力調査」

【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】

貯蓄現在高一負債現在高(単位: 万円)

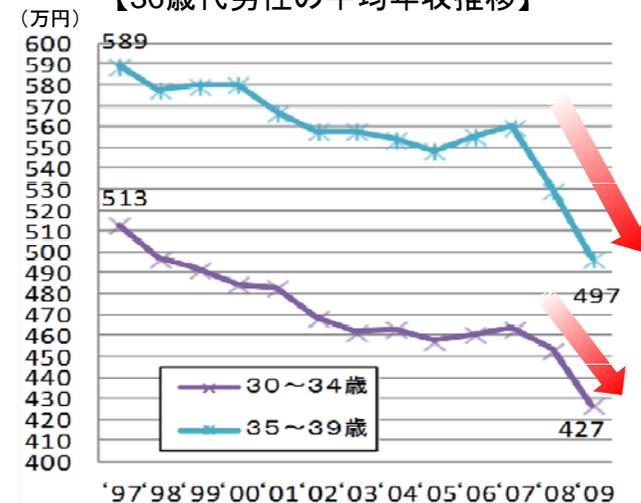


出典) 総務省「貯蓄動向調査」(平成11年)、総務省「家計調査」(平成16年、平成21年)
 注) 貯蓄動向調査と家計調査では、年齢階級の集計方法が異なる(貯蓄動向調査: 5歳ごと、家計調査: 10歳ごと)ため、平成11年においては、年代ごとの加重平均を算出した。

【年代別平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)			1997~2009年		2006~2009年	
		1997年	2006年	2009年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25~29歳	男	413	379	355	-58	-14.0	-24	-6.3
	女	311	294	289	-22	-7.1	-5	-1.6
30~34歳	男	513	481	427	-86	-16.8	-34	-7.3
	女	307	299	291	-16	-5.1	-8	-2.5
35~39歳	男	589	555	497	-92	-15.6	-58	-10.5
	女	291	294	285	-6	-2.1	-9	-3.2
40~44歳	男	645	629	579	-66	-10.2	-50	-7.9
	女	288	280	282	-4	-1.4	2	0.7
45~49歳	男	695	656	620	-75	-10.7	-36	-5.5
	女	275	278	274	-1	-0.5	-4	-1.5
50~54歳	男	737	682	629	-108	-14.6	-33	-4.9
	女	283	288	289	-14	-5.0	3	1.1
55~59歳	男	702	634	595	-107	-15.3	-39	-6.1
	女	273	264	251	-22	-8.2	-13	-4.9

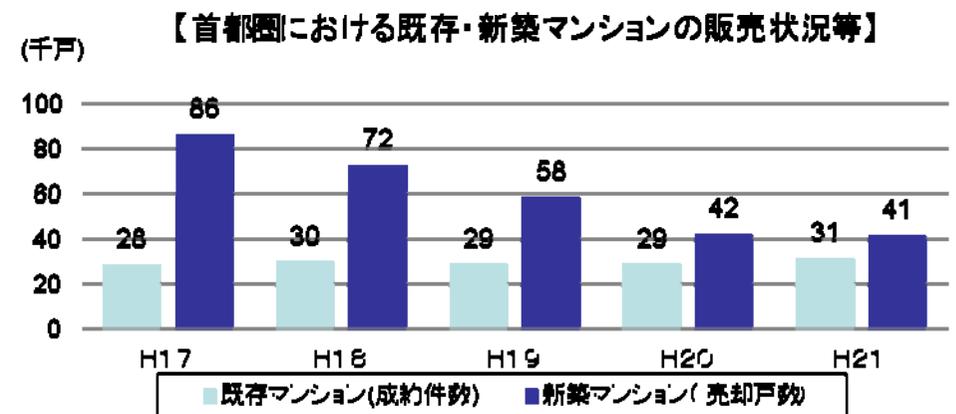
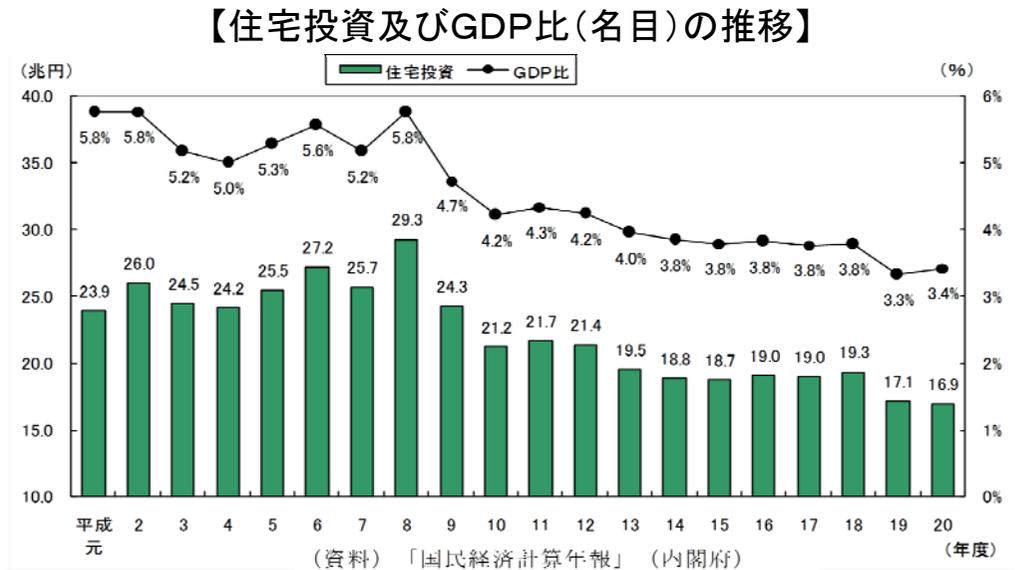
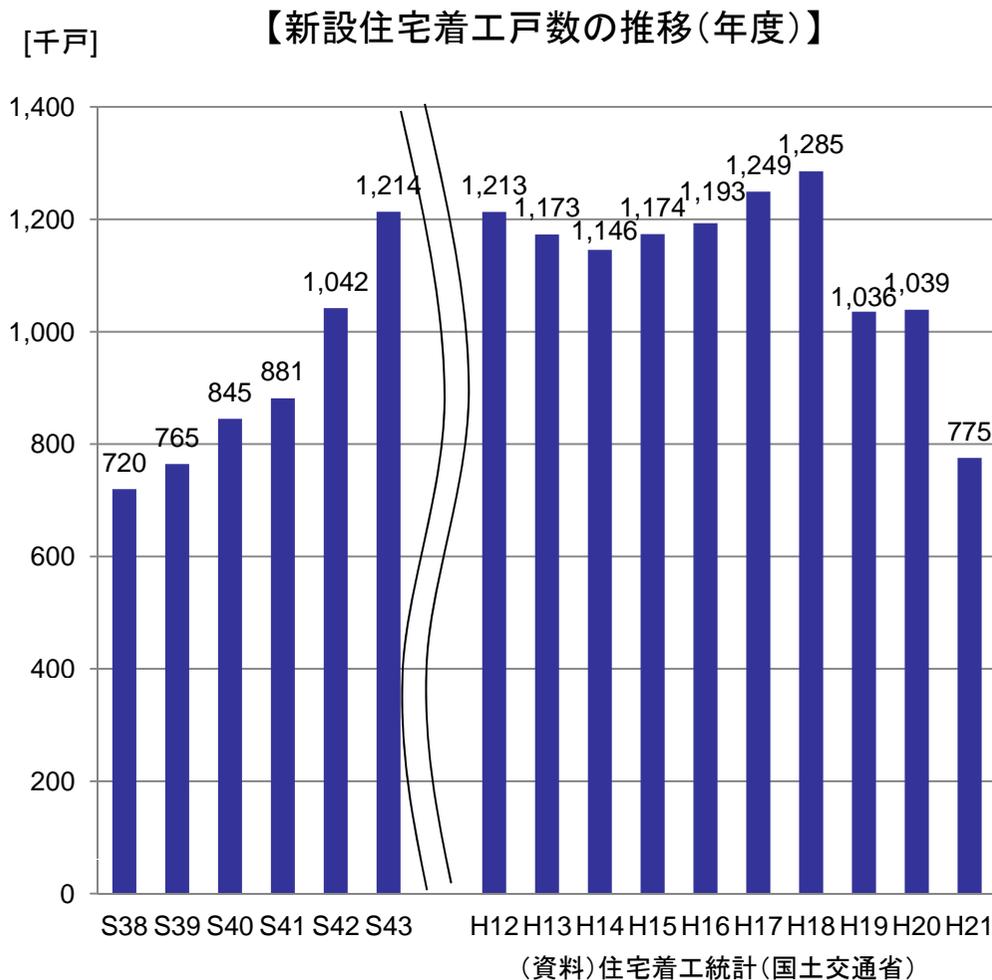
【30歳代男性の平均年収推移】



(資料): 国税庁「民間給与実態統計調査」

3. 所得と資産の減少②

○所得と資産の減少の結果、平成21年度の新設住宅着工戸数は77.5万戸と45年ぶりの低水準。
近年は既存住宅への志向が高まってきている。



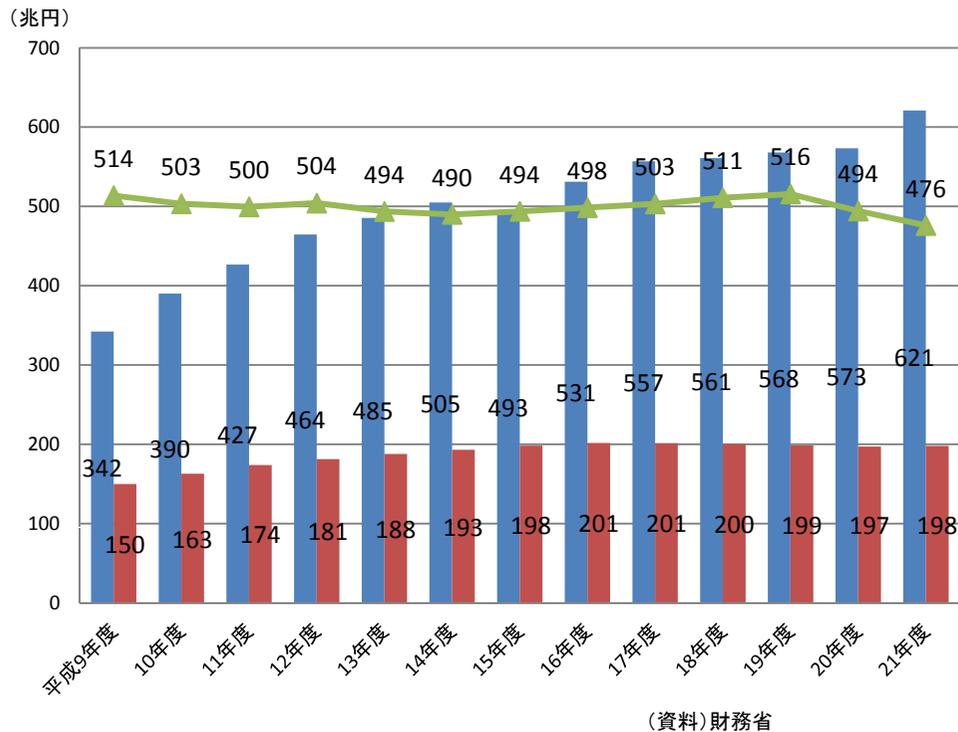
※既存マンションについては、(財)東日本不動産流通機構に登録された物件のみに関するデータであり、既存マンション市場全体の流通量の2/3程度と推測される。
(資料)既存マンション:(財)東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ
新築マンション:(株)不動産経済研究所 首都圏マンション市場動向

4. 財政状況の変化

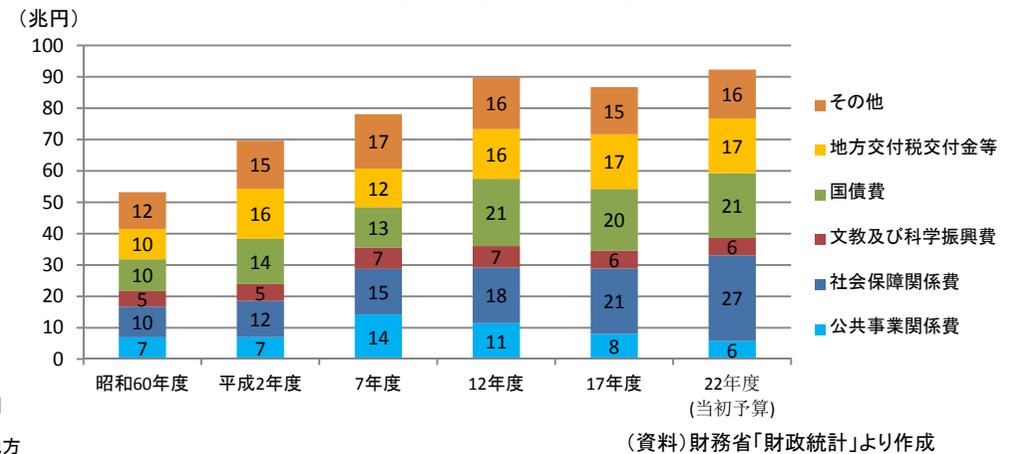
○国の長期債務残高及び社会保障関係費の増大等により住宅関連の予算が限られている中、政策手段の重点化や効果的な組み合わせが一層重要となっている。

○市場原理に委ねるべきものは委ね、市場の失敗が存在すればその除去に施策の重きを置くとともに、施策による効果を重視するため、市場の誘導・補完は真に緊急を要するものや外部効果の大きいもの等に限定し、市場環境の整備を中心に置くことが必要。

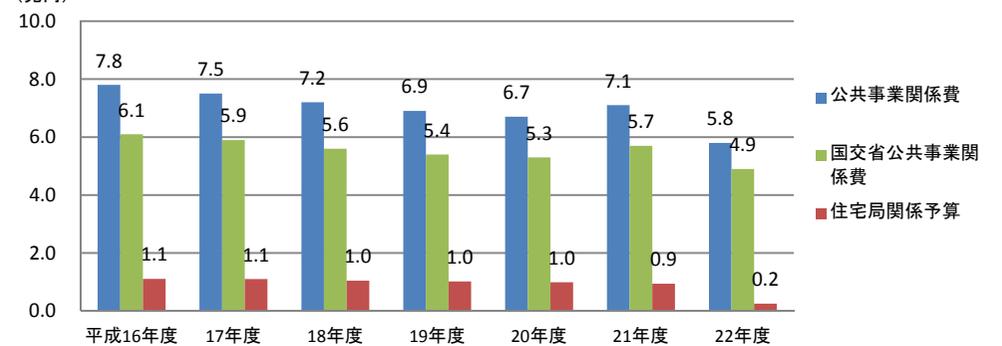
【国及び地方の長期債務残高とGDPの推移】



【一般会計歳出予算額の推移】



【公共事業関係費と住宅局関係予算の推移(当初予算)】

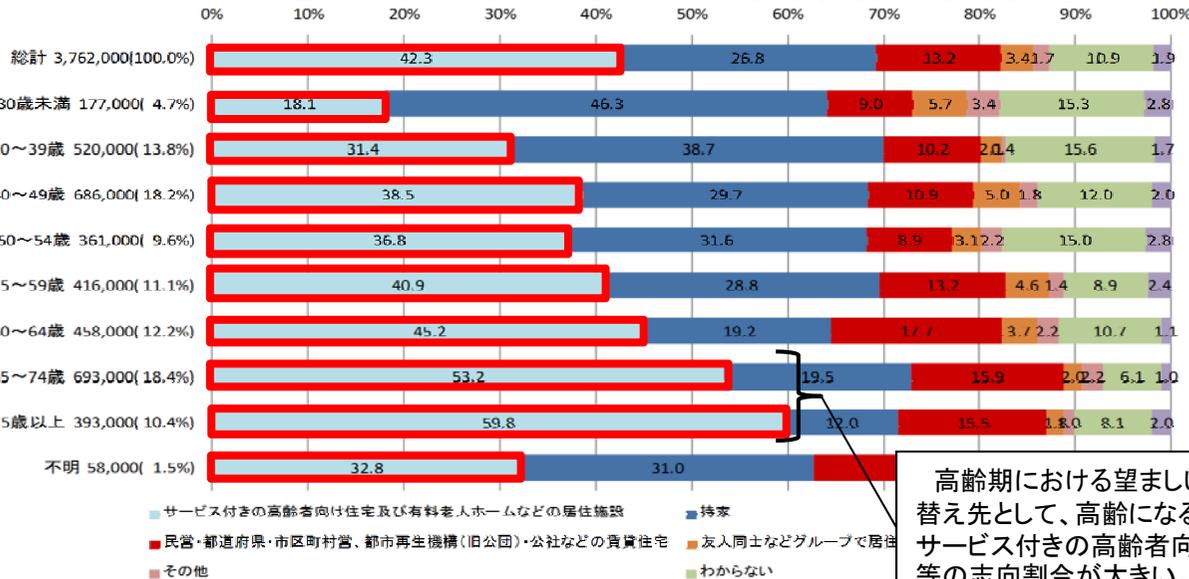


※平成21年度は平成20年度で特別会計に直入されていた「地方道路整備臨時交付金」相当額(6825億円)が一般会計上に切り替わったため、見かけ上は前年度よりも増加(公共事業関係費)している。
 ※地域住宅交付金(平成21年度1940億円)、まちづくり交付金(平成21年度2332億円)等が平成22年度には社会資本整備総合交付金(国費2.2兆円)に整理された。

5. 豊かな暮らし方を求める時代へ

○住宅の「量から質」、さらには「暮らし方」(例えば、高齢者が通常的生活を営みながら地域において医療・介護等のサービスを受受できること、子育て世代が共働きをしながら、あるいは母親が地域において孤立せずに子育て支援のサービスを受受できること、地球環境にやさしいライフスタイル等)に対するニーズが高まる等、住宅とそれを取り巻く周辺環境が相まって、暮らしの豊かさを広げる環境の構築が求められている。

【家計を主に支える者の年齢階級別にみた高齢期における住み替え先として望ましい居住形態】



高齢期における望ましい住み替え先として、高齢になるほどサービス付きの高齢者向け住宅等の志向割合が大きい。

【保育所待機児童数と保育所定員の推移】

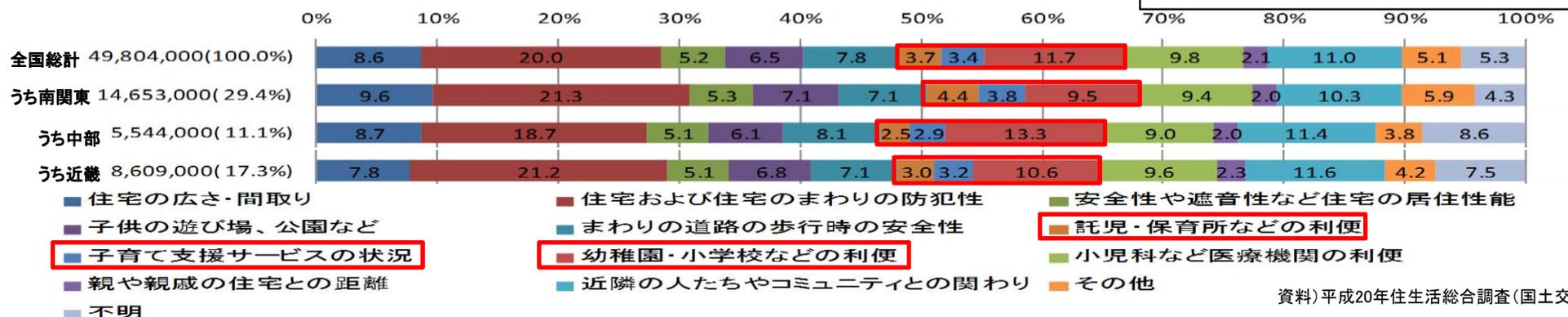


子育て環境の悪化

資料:「平成22年版 子ども・子育て白書」

「幼稚園・小学校などの利便」、「子育て支援サービスの状況」、「託児・保育所などの利便」が概ね2割を占める。

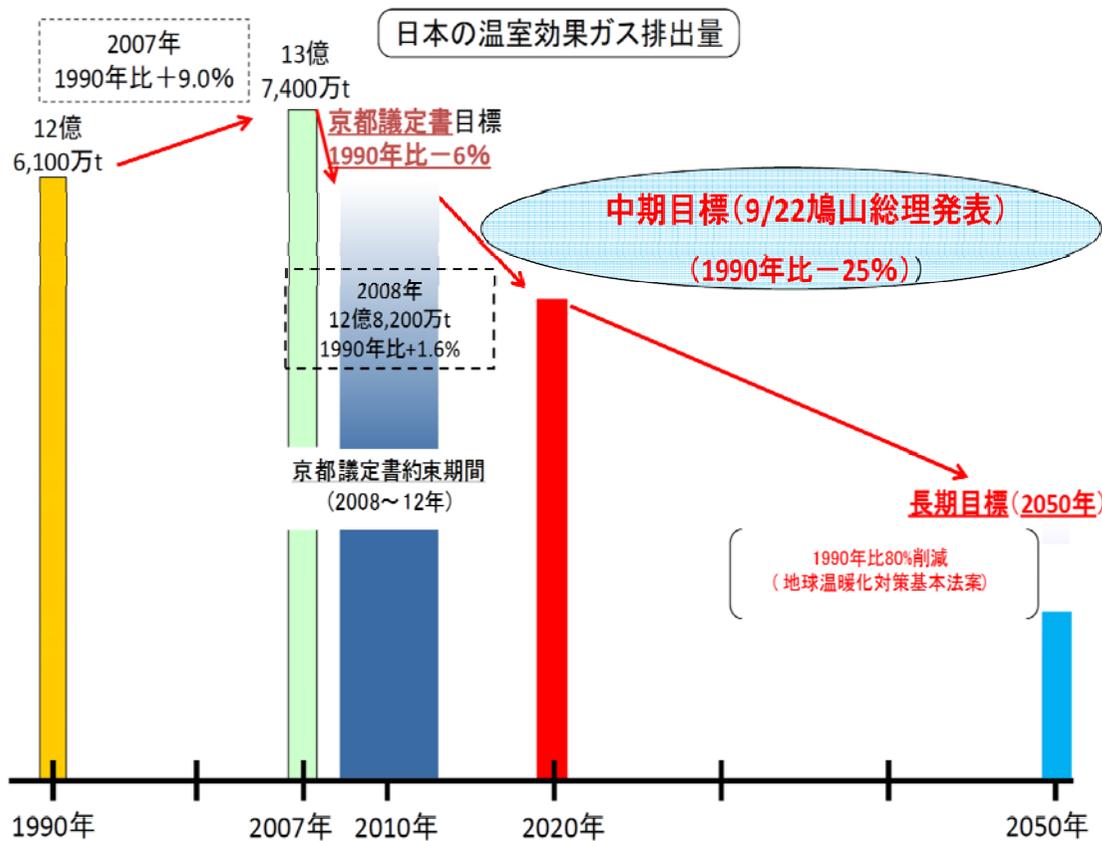
地域別子育てにおいて重要な要素(単数回答)(平成20年)



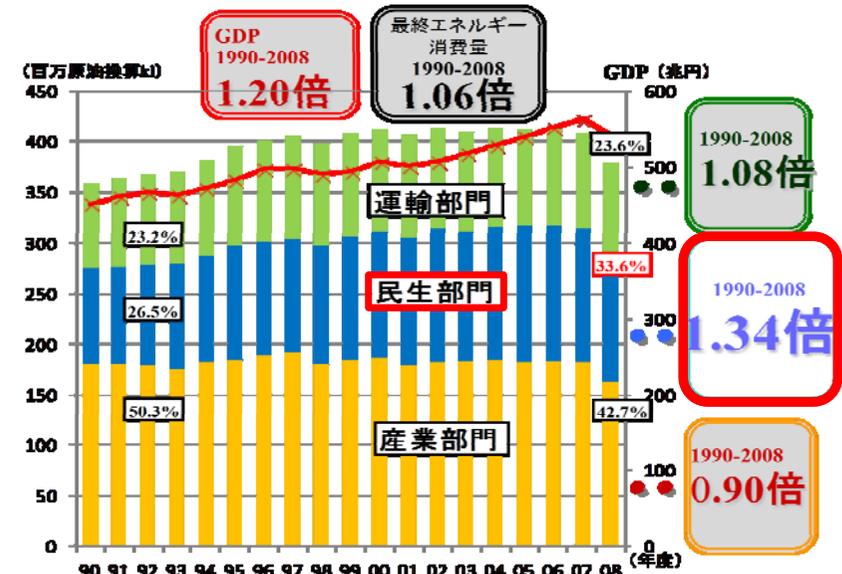
6. 家庭部門のCO2排出量の増加

○我が国の最終エネルギー消費の推移を見ると、全体の3割以上を占める民生部門と、その内訳の家庭部門の増加が顕著。省エネ対策の強化が最も求められている部門の一つ。

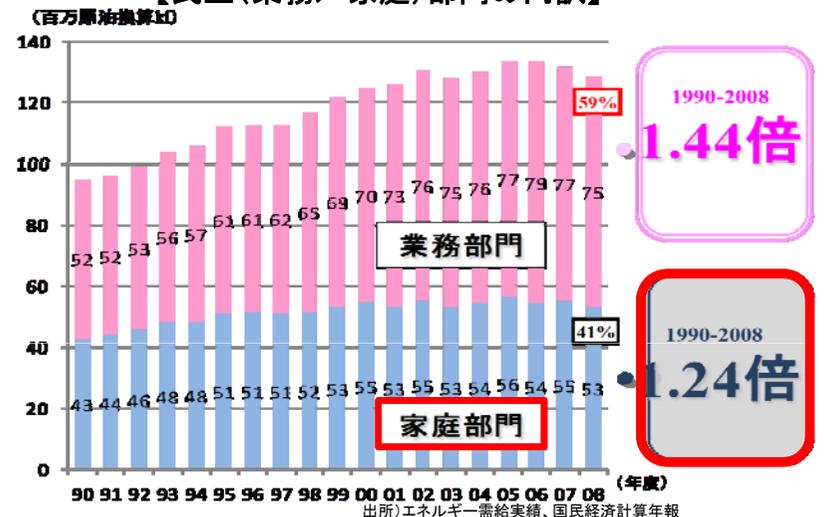
【我が国の温室効果ガス排出状況と中長期目標】



【最終エネルギー消費と実質GDPの推移】



【民生(業務/家庭)部門の内訳】

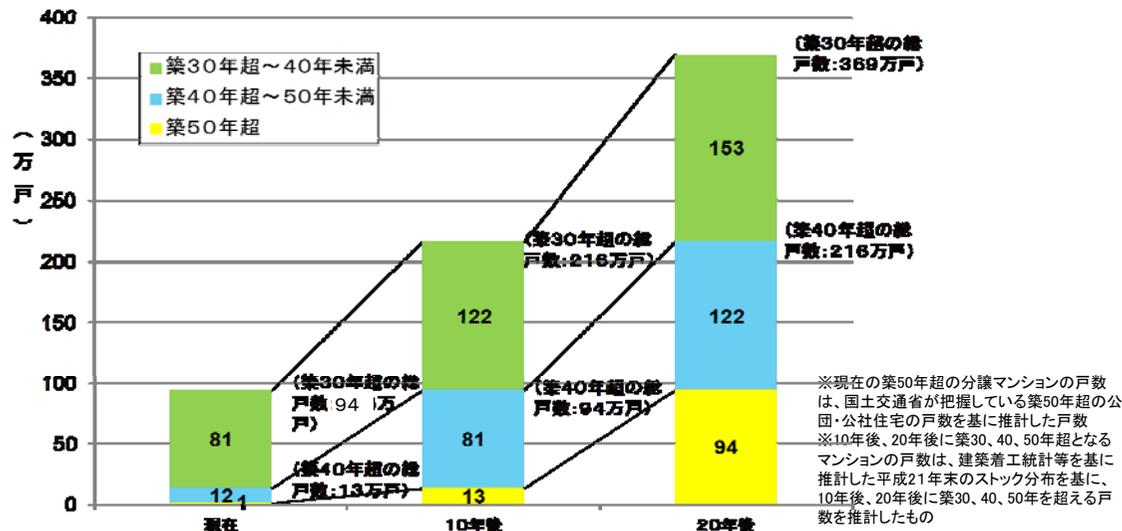


出所) エネルギー需給実績、国民経済計算年報

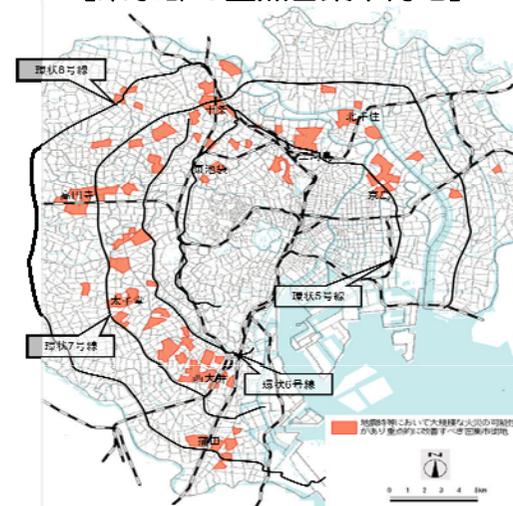
7. 老朽化マンションの増加や危険なストックの存在

○マンションの老朽化は年々進み、今後20年間で、築50年超のマンションが約1万戸から約94万戸に増加。
 ○住宅の耐震化率は平成20年で約79%と、大規模地震に対し脆弱な住宅ストックが多数存在。
 ○最低限の安全性が確保されていない密集市街地は、依然として全国に約5,000ha存在。

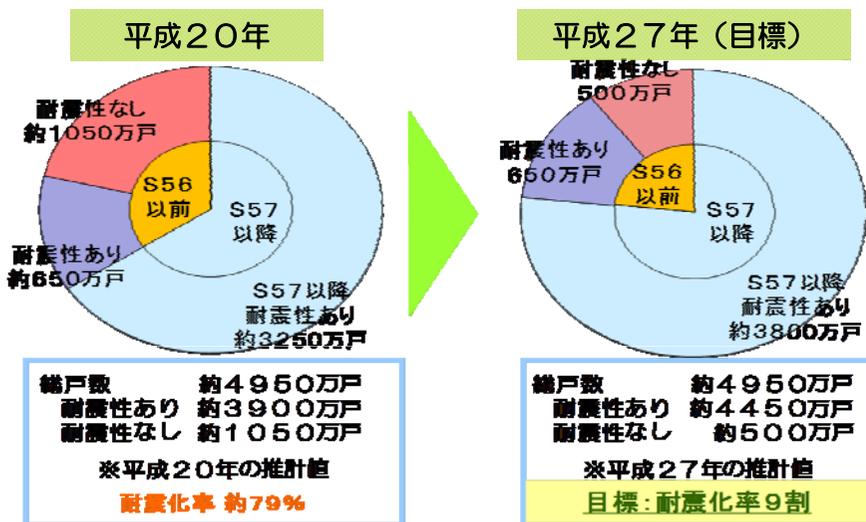
【築後30、40、50年超の分譲マンション数】



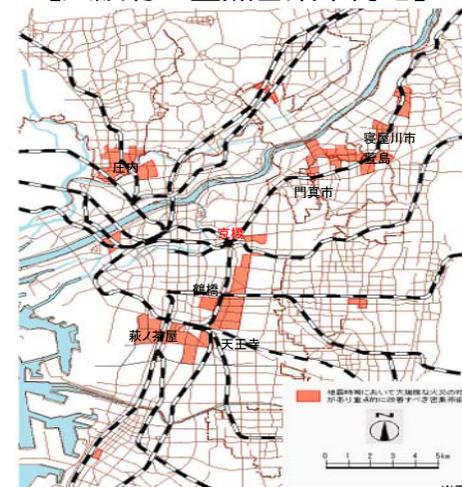
【東京都の重点密集市街地】



【住宅の耐震化の進捗状況】



【大阪府の重点密集市街地】



※平成15年7月国土交通省調べ