

第4章 高齢化・少子化社会と住宅

第4章 高齢化・少子化社会と住宅

1 住宅選択行動の決定要因

本章では、高齢化・少子化に伴う住宅取得行動の変化及びその変化に対応した政策課題について考察する。

高齢化、少子化はどちらも家族構成に直結する現象であり、家族構成の変化は住宅取得行動の変化に直結する。また、高齢化、少子化はともに人口変動に直結し、住宅取得行動や住宅立地に大きな影響を及ぼす。

一方、住宅取得行動には、高齢化・少子化とともに、経済成長の低下、人口移動の減少、地価の安定などが大きな影響を及ぼすものと考えられ、これらを考慮の外において高齢化・少子化の影響のみを考えるのは適当ではない。そこで、これらの要因についても適宜触れていくこととする。

以下では、まず初めに、高齢化・少子化時代の住宅の実情を考察するためのフレームとして、ライフサイクル理論を考察する。第二に、その理論を念頭に置きつつ高齢化と住宅の関係、第三に少子化と住宅の関係を概観し、第四に、今後の高齢化・少子化が住宅取得行動に及ぼす影響、並びに今後の住宅政策課題について考察する。

なお、本章の第1節「住宅選択行動の決定要因」、第2節「高齢化と住宅」については、「衰えない持家需要」（CR I 1994年7月号 No. 191）、「家計の住宅取得行動の理論（I～IV）」（CR I 1994年8～11月号 No. 192～195）、「1次取得者の住宅取得可能性について」（CR I 1994年12月号 No. 196）、「「住宅統計調査」、「住宅需要調査」を読んで」（住宅1994年11月号）、「持ち家率の推移について」（月刊住宅着工統計1996年1月号）、「高齢化社会と住宅」（月刊住宅着工統計1996年3月号）の内容をもとに、今回、本章のために編集し直したものである。

本節では、住宅選択行動の決定要因を考察する。その際、まず第一に考察対象とするのは、借家と持家の選択である。具体的には、これまでの一般的な住み換えパターンである借家から持家への住み替えを前提として、この行動をライフサイクル理論により考察する。

(1) ライフサイクル理論による住宅選択行動の分析

1) ライフサイクル理論

住宅消費のうち、持家の取得は他の消費と著しく異なった特異な経済行動パターンをもたらし、家計に大きな変化を引き起こす。住宅取得時期の変化を考察する上で、まず、このパターンの定式化を行っておくことが有用と考えられる。そこで、ここでは、住宅選択行動の基本ケースを設定するという意味で、持家取得に焦点を当てて考察を行う。

住宅は一般の家計が生涯のなかで買う最も高額な耐久消費財であり、通常は借金をして買うことになる。そして、借金をするためには、将来の所得がどれほどになるかをかなりしっかりと把握しておかなくてはならない。

このような長期かつ計画性の高い家計の消費－貯蓄行動を説明する理論にライフサイクル理論（ライフサイクル－恒常所得理論と呼ぶこともある）がある。就職、結婚、子供の誕生、住宅購入、退職など家計にとって大きな出来事を伴うライフサイクルに従って、生涯にわたる消費、貯蓄（資産形成）の流れが決まってくると考えるのがライフサイクル理論である。

単純なライフサイクル理論では、家計のライフサイクルを、働いている期間と退職し引退している期間とに分ける。家計は、働いている期間に貯蓄をし、ライフサイクルの後半でこれを取り崩して使うという消費－貯蓄パターンをとる。つまり、家計は定年までのあいだの年々の労働所得の合計額である生涯予算の範囲内で、死ぬまでの消費をまかなうのである。

この単純な理論では、将来の所得額を確実に知らなくてはならない。しかし、実際には死亡時期を始めとして様々な不確実性が存在するので、単純な理論に従って消費－貯蓄計画が遂行されることはない。また、現実には一般的に退職後でも年金収入等があり、引退した高齢者の家計でも貯蓄をしている。

遺産として子孫に遺すために貯蓄をすることも無視できない。アメリカでは家計の資産の約2分の1から5分の4は遺産によるものであるとの研究もある。日本でも、最近の研究によると遺産を遺すことが重要な貯蓄の動機となっているようである。現在ではライフサイクル理論はこれらの点を含め様々な修正を加えられており、これらを広い意味でライフサイクル理論と呼ぶことが多い。

2) 家計の住宅取得行動の理論モデル

ライフサイクル理論では、生涯所得を考慮し計画を立てるのであるから、例えば、所得の低い若い間に借金をすることによって、所得以上に消費し、将来、中年以降にこの借金を返済することもありうるが、実際はそうはできず、借り入れができるためには担保が必要であったり、容易に流動化できる資産がある程度必要であったりする。これを流動性制約あるいは借入制約があるという。住宅を購入する際に借り入れを行うためには、いくつかの条件を満たすことが必要である。まず、ある程度の頭金が必要であり、かつ、返済がきちんとできるという保証も必要である。

また、ライフサイクル理論では家計は遺産を遺さないと仮定していたが、日本では持家取得は資産形成の意味も強く、子孫に家を遺し、老後の面倒を見てもらうという意図もあるのではなからうか。最近の二世帯住宅などにもこの発想があるように思える。

以上のように、家計の住宅取得の理論モデルでは、ライフサイクル理論に沿った計画性の高い行動を基本に置きつつ、家計が遺産を遺す可能性にも配慮し、借り入れに関する制約をも組み入れた理論モデルが必要である。このような理論モデルは一通りではないが、以下ではそれらの中で典型的なモデルを取り上げてみる。

このモデルでは家計の生涯を3つの期間に分けて、家計の住宅取得—消費—貯蓄行動を説明する。

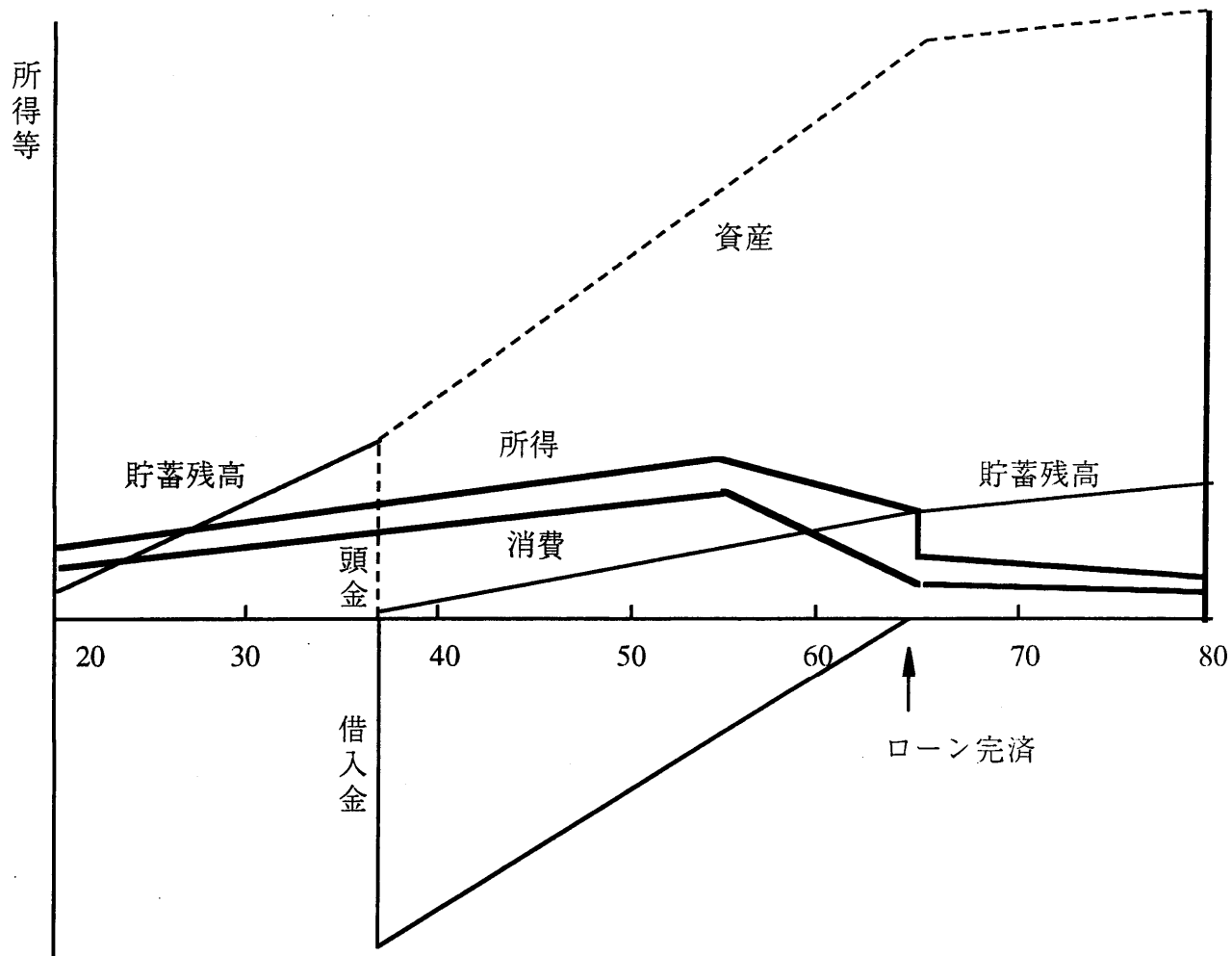
第1の期間は、家計は借家に住んで家賃を払いながら住宅購入のための頭金蓄積に励む。この期間中は家計は所得以上に消費できないという借入制約に直面しているとする。

第2の期間のスタート時点で、家計は蓄積した貯蓄と不足分の借り入れにより住宅を購入する。その際、生涯予算の範囲内で、将来の消費をも考慮に入れて住宅を購入することが基本であるが、それとともに借入制約等も考慮して住宅購入を行う。例えば、頭金は十分であるかどうか、ローン市場でどれほど借り入れができるか、等である。借り入れが思うようにできない場合には、家計は予定を変更してさらに購入時期を延ばすこともありうる。第2の期間中にローンの返済を行い、この期の最後にはローンを完済する。

最後の期間（第3の期間）ではローン返済はなく家計は所得のすべてを消費することもできるし、遺産として子孫に遺すこともできる。

以上のモデルを念頭に置いて描いたのが図4-1-1である。これは、家計が20歳から働き始め、平均的に80歳まで生きると仮定し、実際のデータから類推しつつ描いたものであり、あくまでも概念図の域を出ないものであるが、現実を知る手立てとなるであろう。

図4-1-1 ライフサイクルと住宅購入



図では、家計の所得は、年功序列制のもとで、年齢が増加するにつれ年々上昇していき、おおよそ50～54歳をピークにその後次第に下降していくように描かれている。年金制度があることによって、60歳以降でも年金等が入るので所得はゼロにはならない。

家計は、借家に住んでいる間に頭金の蓄積に努める。スタート時は資産がゼロの場合も多いと思われるが、実際はゼロではない。貯蓄動向調査（平成5年）からみると、借家住まいの20歳前半の家計では、年収450万円で、貯蓄残高はおおむねその半分ほど（206万円）である。この年齢の家計では消費は所得の80%弱であり、所得を超

えない。やがて頭金の蓄積が年収の約1.6~1.8倍ほどになると住宅購入が具体化される。年齢的には30歳台の後半であり、年収は約700~800万円台である。購入される住宅は首都圏のマンションではおおむね年収の5~6倍である。借入れは頭金を差し引いた残りで、年収の約3~4倍となっている（1994年「東京圏マンション入居者動向調査」（財）アーバンハウジング）。図中で（頭金+借入金）が住宅購入額である。

住宅を購入したときは家計の純貯蓄残高（貯蓄残高-負債額）はマイナスとなる。住宅購入後はローンを返済しつつ、ふたたび貯蓄に励むことになる。月々の返済額の一部は強制貯蓄でもあるが、家計調査（平成5年）によるとそれは月収の10%を超えている。

ローン返済が完了するのはだいたい60歳台の半ばであろう。このころには退職金もあるので、純貯蓄残高はふたたび年収を超える。「平成元年全国消費実態調査（総務庁統計局）」によれば、この年代では年収、純貯蓄は800万円弱であり、貯蓄残高は1,000万円を超えている。60歳台後半では年金などが入るのみであるので所得は減少するが、ローン返済が完了しているので、貯蓄残高の取り崩しはないようである。「全国消費実態調査（総務庁統計局）」で無職の70歳以上の家計をみると、年収は340万円ほどあり、支出は250万円ほどであるので、貯蓄を行うことができる。実際、貯蓄残高は1,500万円ほどある。

住宅を購入した時期には家計はマイナスの純貯蓄となるが、この時まで蓄積された貯蓄は実物資産である住宅に形をかえている。ローン返済中は返済額の一部は資産の増加に寄与する。ローン返済後は、購入した住宅（土地を含む）から減価償却を除いたものは家計の資産となる。住宅の価格の値上がりがあればキャピタルゲインが資産を増加させる。ローン完済後の60歳台後半の家計では、平成元年当初で6,800万円の住宅資産を保有している（平成元年全国消費実態調査）。純貯蓄残高は約1,800万円あるので、全体として8,600万円の資産を保有し、このうち遺産として子孫へ遺る部分は小さくないと予想される。

以上、さまざまな角度から日本の家計を眺めた結果、3つのライフステージにおいて家計の住宅取得行動をとらえるモデルは、これまでのところは日本でも妥当性があったと考えられる。問題は、今後どうなるかであるが、図に描かれた前提のいくつかは大きく変化してきている。

(2) 住宅取得行動の諸側面の決定要因

住宅取得の何を分析対象とするかによってモデルの細部は異なってくるが、大きく分けると次の2つの異なった分析が考えられる。一つは、希望する住宅をいつ購入するかという購入時期の分析であり、もう一つは、時期は決まっていてどれほどの大きさ(額)の住宅を購入するか、という住宅の大きさ(額)の分析である。以下では、これらの2つについて住宅取得モデルをもう少し詳しく展開することとする。

1) 持家の購入時期

① 決定要因

まず、何が借家住まいから持家住まいへと移行することを可能にするのか、あるいは障害になるのか、ということを考察する。

これまでと同様に生涯を3期間に分け、住宅を購入する2期のはじめの時期がいつになるかを考察する。1期(間)に蓄積した頭金の額と2期(ローン返済期間)のうちに完済できるローン額とで希望の住宅が購入できるように、購入時期と完済時期を決定することになる。借家住まいの(1期)の間、毎年、頭金の蓄積額とローン借入額を計算して、これで家計の希望する住宅が購入できるかどうか第1の問題となる。次は2期で何年間でローン借入額が完済できるかが問題となる。

家計は借家に住んでいる間に(1期)、住宅以外の消費をあまり犠牲にせず、ゆっくりと頭金を蓄積し、すなわち、1期を長く過ごし住宅購入時期を遅く(2期の始まりを遅く)し、よって、ローン完済時期を遅らせる。あるいは、借家住まいのうちには他の消費を犠牲にしても早く頭金を蓄積して早く住宅(しかし、多分あまり大きくない住宅)を購入し、高齢になる前にローンを完済する。日本では後者のタイプが多かったようである。それは他の国より家計の貯蓄率が非常に高いことから類推される。

家計がどちらのパターンを選択するかは、どの程度住生活に重きを置いているかに依存し、さらに、ローン金利、住宅価格(地価も含む)の現在の水準およびこれらの将来の動向、現在住んでいる借家の家賃の水準にも依存する。家計の住宅購入時期の決定はこれらの要因の総合的結果であり、各要因の効果をチェックすることが必要である。

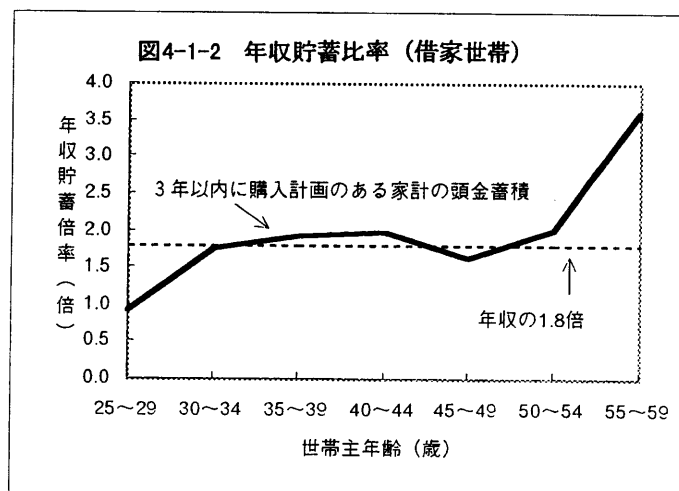
購入時期の決定に重要な影響を及ぼす要因の第一に頭金の蓄積がある。頭金が予想外に多く蓄積できたり、あるいは、頭金の一部として贈与、遺産を受けた場合には購入時期は早まると考えられるが、アメリカの研究結果では贈与、遺産は購入時期には影響を及ぼさず、購入する住宅の大きさに影響を及ぼすことが示されている。

現在住んでいる借家の家賃が高いと家計は早く住宅を購入しようとする。逆に家賃が非常に低い場合には、家計は住宅を取得せずに一生借家に住むことを選ぶであろう。また、住宅の価格の上昇はより多くの頭金を必要とするので、頭金蓄積期間が長引き、よって、購入時期を遅くする。しかし、いずれ持家取得は必要になると考えている家計にとっては、住宅価格の継続的上昇見込みは購入時期を早める効果ももつ。よって、どちらの効果が大きいかによって、住宅価格の影響は違ってくる。また、返済期間が長くなると持家取得の時期が早まることは容易に推測される。ローン金利が上昇すると、家計はローン額を減らそうとするので、より多くの頭金を蓄積しなくてはならず、購入時期を遅らせるだろう。しかし、ローン金利の上昇は購入時期には影響を及ぼさないというアメリカでの研究もある。

以上の経済的影響の他に、住宅の購入時期に影響を及ぼす要因には家計のライフサイクルがある。先の枠組みでは家計のライフサイクルを3つに区分したが、実際にはさらに多くの人生の節目があり、子供の入学、転勤等による住宅の購入も見逃せない大きな要因である。

②わが国の現状

家計が住宅購入時期に最も重視することは、「手待ち資金が十分になる頃」であることが、「住宅需要動向調査（住宅金融公庫）」（図4-1-3）で明らかにされている。図4-1-2では現在借家に住んでいて、今後3年以内に住宅を購入しようとする家計の頭金蓄積（貯蓄残高）を年収との比率でみたものである。先に、住宅購入直前には頭金は年収の1.6～1.8倍ほ

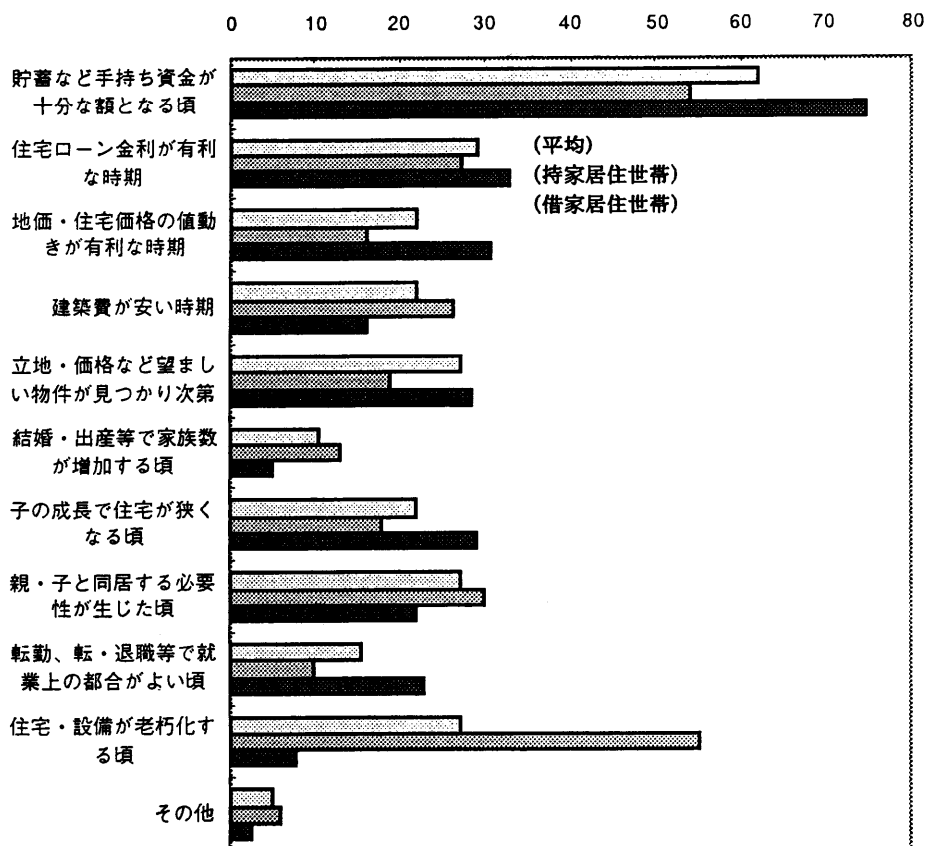


どになっていることを述べたが、図からみると若い世帯を除いてはほぼ同程度の水準になっている。また、若年家計よりも中年以降の家計の頭金蓄積が大きいことは先の考え方が示している通りであるが、40歳台後半で頭金蓄積が低下するのは、住宅以外の、例えば、教育費などへの支出がかさむことによると考えられ、日本の家計の経済行動の特徴が反映されている。

重視する他の事項については、図4-1-3でわかるように、1次取得層と買い替え層で少し異なっている。ライフサイクルの要因では、1次取得者は子供の成長による住宅の狭小化や転勤などによる勤務状況の変化が中心であるのに対し、買い替え層では同居などが重要なことがらである。また、住宅の老朽化もこれらの家計にとって大きな要因である。

贈与、相続については、表4-1-1でわかるように住宅購入のタイミングを早める効果をもつようである。

図4-1-3 持家取得時期重視事項（複数回答）



資料) 住宅金融公庫「平成4年度住宅需要動向調査」

さて、それ以外の経済的諸要因については、図4-1-3から家計は住宅ローン金利が低い時期を比較的重視していることがわかる。借家の家賃については、1994年「東京圏マンション入居者動向調査」（アーバンハウジング）によれば、1次取得者が住宅購入の検討を始めた理由（時期ではなくて契機であるが）として、「家賃の負担」が住宅価格、金利の状況よりも重視されていることから、住宅購入を早める効果があると考えられる。

表4-1-1 住宅購入における贈与、相続の効果

(単位：万円)

| | 相続・贈与 | |
|-------|---------|---------|
| | あり | なし |
| 住宅購入額 | 4,097.3 | 3,988.1 |
| 所得 | 697.3 | 834.7 |
| 頭金 | 1,776.8 | 1,266.9 |
| 預貯金 | 726.2 | 1,133.4 |
| 相続贈与 | 993.6 | |
| 借入額 | 2,320.5 | 2,716.2 |
| 世帯主年齢 | 34.3 | 37.8 |

資料) 住宅金融普及協会「住宅問題研究」

2) 持家の購入額

① 決定要因

購入時期を決める最も重要な要因は頭金の蓄積の度合いであり、次いで、金利の状況と住宅価格水準の高低の影響が大きい。一方、住宅購入額を決める問題では、頭金の額とともに、どれほど借り入れができるかが重要な要素となる。

借り入れ可能額は、家計の返済能力を表す所得によって変化するし、家計の職業、年齢、過去の借金歴などによっても変化する。また、ローン金利の水準によって借り入れ可能額も当然変化する。

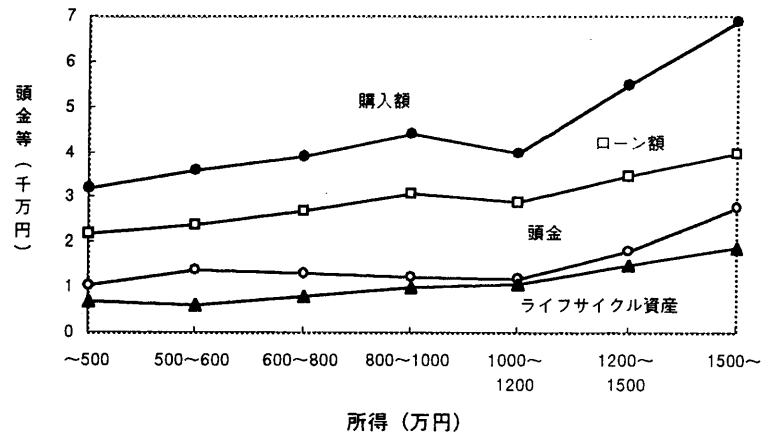
② 所得等と住宅購入額

ローンを限度いっぱい借りるか否かで、住宅の購入額決定の仕組みは異なる。限度額まで借りる場合には、限度額と頭金で住宅購入額は決まるので、所得と頭金の関係が明らかになれば、家計の所得によって購入する住宅の額が決まる。この場合には購入額は金融機関の貸し出し条件、とくに上限に敏感に反応する。限度額まで借りない場合には、購入額は頭金、所得、金利と住宅の価格などで決まり、家計のライフサイクルなどの要因で決まる。

頭金、ローン及び住宅購入額と所得の関係を描いてみたのが図4-1-4である。この図は近年、1次取得者でマンションを購入した家計の場合である（「東京圏マンシヨ

「入居者動向調査」アーバンハウジング)。所得が高くなると住宅購入額は増加するが、増加傾向は単調ではない。住宅購入額と非常に似通った動きをするのがローン額である。このことから、どれほど借り入れができるかが住宅購入額を決める重要な要因であることが理解できる。一方、贈与、遺産を含む頭金は住宅購入額とは必ずしも平行に変化はしない。所得の低い階層で頭金が多いのは、若い世帯で贈与、遺産があるためであり、これがライフサイクル資産（定期的な所得を基礎とした貯蓄額）の不足を補っている。

図4-1-4 所得階級別住宅購入額とローン額、頭金及びライフサイクル資産の関係



一方、ライフサイクル資産は、所得の上昇につれて単調に増加している。ライフサイクル資産が少ないということは、借家住まいをしていた（先のモデルでは1期）時の貯蓄が少なかったわけで、これは住宅購入後のローン返済も多くはできないことを意味する。図からもローン額とライフサイクル資産の動きは、1,000万~1,200万円の所得階層を除いて、似通っているといえよう。500万~600万円の所得層では、ライフサイクル資産が多くはないので、頭金が多いわりには住宅購入額はそれほど大きくはなっていない。頭金が贈与などによって大きくなっているからである。一方、中堅所得層（1,000万~1,200万円）では、ライフサイクル資産は順調に伸びているのに対し、ローン額は減少し、よって、住宅購入額の動きと一致しない。この所得層ではローンの額が少ないことが住宅購入額を小さくしている。この所得層は年齢では40歳台であり借り入れ能力は決して低くはないが、ライフサイクルでみると他の消費支出も多い年代であるからであろう。

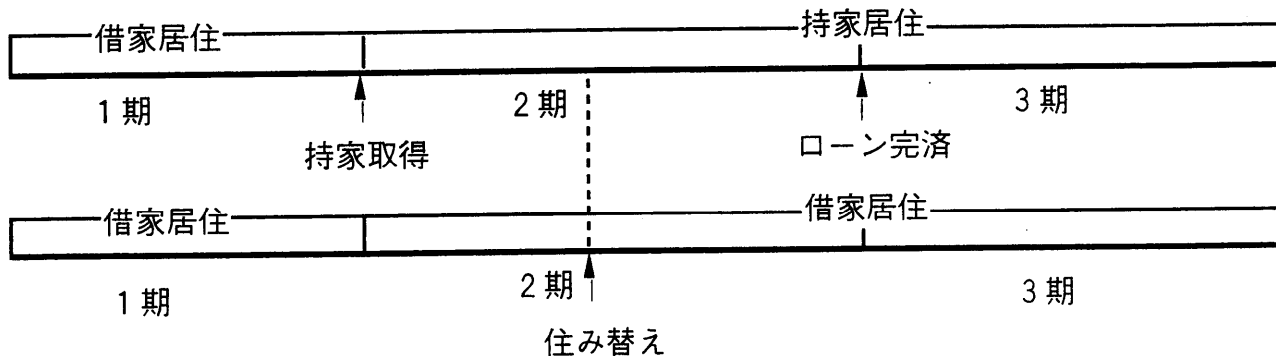
3) 持家と借家の選択

1) 及び2) の住宅取得行動の理論は、家計が持家に住むことを選択した後の話である。元来は持家を買うかどうかの決断をしてから、いつ住宅を買うか、そしてどの程度の住宅を買うかという家計の意思決定がある。日本のように持家志向の強い国でも、すべての家計が持家を選好するわけではない。経済力の面で持家取得が不可能である場合も多いが、家計の考え方によって、生涯借家居住を選ぶ場合がある。以下では、

家計が住宅を購入し持家に住むか、あるいは借家に住むかはどのような要因によって決まるかを検討する。

まず、これまでと同様、ライフサイクルを3期に分けて考えてみる。図4-1-5に借家から持家へ移る場合と借家のまま生涯暮らす場合とが描かれている。図では借家から持家に移る分岐点は1期の終わりになっている。この時期に家計は持家に移るか、借家にずっと住むかを考えるのであるが、このときの判断基準となるのは、どちらのパターンを選ぶほうが生涯の満足度が高いかということである。満足度は、主として、どのような住宅に住み、どれほどのものを消費できるかに依存する。そして、これらは、家計の所得や資産状況、住宅などの価格や家賃、また、利子率の水準に依存する。したがって、満足度は価格、利子率、所得、家賃、資産などによって変化することになる。

図4-1-5 ライフサイクルに応じた住宅の変化



家計によっては、ローン返済の苦勞をするよりは借家に住むほうが豊かな消費生活を送ることができるし、また、借家は持家よりも簡単に引っ越しができるので便利であると考えられる場合もあるであろう。また、様々なアメニティを享受できる都心に住むことを好む家計は、持家では都心に住むことができなくても、借家なら都心に住むことができるかも知れない。この場合には借家を選ぶほうが、満足度が高いことになる。若い家計では借家でも都心に住みたいと思っている世帯は結構多い。特に共働きではこの傾向が強い。小さな子供がいる共働きの家計では、郊外で持家に住むよりは保育所などの設備が整っている都心の借家に住むことを望むことが多い。つまり、家計のライフサイクルなどによっても持家、借家の満足度の相対関係は相違してくる。

以上の図4-1-1を用いた例では、1期の終わりにのみ持家を購入するかどうかの決断をしているが、実際には、家計はその生涯のなかで家を購入するという決断を下す機会が1回とは限らないので、持家に住むか、借家に住むかの選択ももう少しダイナミックに考える必要があるだろう。例えば、若いうちは借家に住み、中年以降は持家に住み、高齢になると生活の資金を手に入れるために持家を売って、再び借家に住む、というパターンもある。あるいは、借家でも持家でも何度も引っ越しをして、より良い住宅に住み替えることも考えられる。このような事象の分析は、ある家計の一生を追跡してゆくパネルデータを用いることによって行うことができる。アメリカや韓国には調査例があるが、残念ながら、日本にはこの種のデータはない。

日本の場合には、現在借家に住んでいる家計で持家取得計画のある世帯と計画のない世帯を対象に分析をした例があり、所得が高い家計ほど持家取得計画を持っていることが多いということが明らかになっているが、その他の要因は明らかにはなっていない。そこで、持家取得計画がある家計とない家計のデータを直接比べてみることによって、持家取得の要因を推測してみよう。

調査時期は少し古い
が、「昭和59年全国消費実態調査（総務庁統計局）」の情報が豊富である。1次取得者のうち、すぐにでも（3年以内）住宅を購入しようとしている家計と、割合先に（5年以内、以上）購入しようとしている家計と、さらに住宅を購入する計画のない家計の経済状態を比べたのが表4-1-2である。持家をすぐにでも買おうとしている家計は年

表4-1-2 持家取得計画と家計の経済状況

| | ～30歳 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 |
|---------|-------|--------|--------|--------|
| 3年以内 | | | | |
| 年収（千円） | 4,420 | 4,943 | 6,061 | 6,760 |
| 貯蓄残高 | 3,874 | 5,456 | 7,393 | 8,845 |
| 家賃・消費比率 | 0.127 | 0.098 | 0.067 | 0.039 |
| 消費性向 | 0.89 | 0.9 | 0.864 | 0.895 |
| 5年以内 | | | | |
| 年収（千円） | 4,467 | 4,642 | 5,678 | 6,606 |
| 貯蓄残高 | 3,822 | 5,038 | 7,605 | 8,459 |
| 家賃・消費比率 | 0.146 | 0.088 | 0.063 | 0.034 |
| 消費性向 | 0.867 | 0.904 | 0.902 | 0.948 |
| 5年以上 | | | | |
| 年収（千円） | 3,931 | 4,416 | 5,728 | 5,997 |
| 貯蓄残高 | 2,540 | 4,135 | 6,332 | 6,963 |
| 家賃・消費比率 | 0.131 | 0.102 | 0.06 | 0.057 |
| 消費性向 | 0.895 | 0.909 | 0.942 | 0.846 |
| 計画なし | | | | |
| 年収（千円） | 3,364 | 4,088 | 4,834 | 5,047 |
| 貯蓄残高 | 1,679 | 3,131 | 4,405 | 4,942 |
| 家賃・消費比率 | 0.13 | 0.102 | 0.081 | 0.075 |
| 消費性向 | 0.94 | 0.916 | 0.92 | 0.915 |

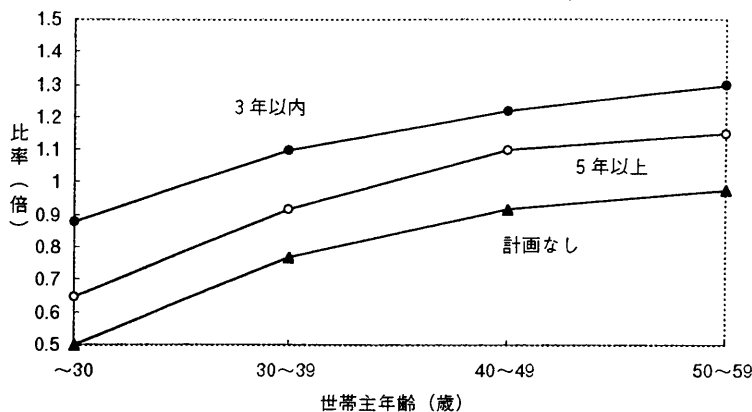
資料) 総務庁統計局「昭和59年全国消費実態調査」

収は高く、貯蓄率も高く、逆に消費性向は低いことがわかる。家賃は、計画を持たず借家に住み続けると決意している家計で、中高年の世帯において相対的に高い。計画のない世帯の平均消費性向が高く、所得も低い。

図4-1-6には年齢別に

住宅の1次取得者の貯蓄年収比率が描かれている。このデータは全国ベースで、かつ、1984年のものであるので、貯蓄年収比率は現在よりは低めに出ているようである。すぐに住宅

図4-1-6 年齢階級別・住宅取得計画別貯蓄年収比率



資料) 総務庁統計局「昭和59年全国消費実態調査」

を購入しようとしている家計では、おおよそ年収分がそれ以上の貯蓄ができて住宅を購入することを決心する。年齢が上昇するにつれて貯蓄額は増加する。これは、若い世帯よりも広い住宅を必要とするので、より高い住宅を購入するからであろう。ここでの貯蓄は厳密には必ずしも頭金ではないが、住宅の1次取得者は貯蓄をほとんど住宅購入に回すであろうから、頭金で置き換えてもよいだろう。

4) わが国の現状 (持家率の推移)

ここで、わが国の持家と借家の選択の現状について触れておこう。

日本の持家率は住宅の量的充足を達成した昭和40年代後半から徐々に上昇しはじめ、昭和58年には62%に達した。この値は先進国の中でも高かった。その後、持家率は昭和58年をピークに今回調査の平成5年度に至るまで徐々に低下している。前回の調査時点はちょうどバブルの頂点であったので、地価の高騰が著しかった。このため、特に若年層の持家率の低下が著しく、このことが全体の持家率を低下させたといわれた。表

表4-1-3 年齢別持家率 (%)

| 年齢 | 昭和43年 | 昭和48年 | 昭和53年 | 昭和58年 | 昭和63年 | 平成5年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 全体 | 59.1 | 58.4 | 59.9 | 62.0 | 61.1 | 59.5 |
| ~25 | 16.5 | 11.4 | 9.9 | 7.6 | 4.5 | 3.1 |
| 25~29 | 27.9 | 26.0 | 27.9 | 21.8 | 17.9 | 13.0 |
| 30~34 | | | 44.4 | 45.5 | 38.3 | 31.6 |
| 35~39 | 48.9 | 48.2 | 58.0 | 59.8 | 56.6 | 51.9 |
| 40~44 | | | 66.8 | 68.2 | 66.0 | 64.2 |
| 45~49 | 67.4 | 68.7 | 73.4 | 73.1 | 71.7 | 70.1 |
| 50~54 | | | 77.1 | 77.0 | 75.1 | 73.8 |
| 55~59 | 74.9 | 76.6 | 79.0 | 80.1 | 79.3 | 77.1 |
| 60~64 | | | 77.9 | 78.3 | 80.3 | 79.9 |
| 65~ | 79.8 | 78.9 | 75.9 | 76.1 | 76.8 | 79.1 |

資料) 総務庁統計局「住宅統計調査」

4-1-3でみると、63年の調査では、確かに20歳台の持家率の落込みは大きかった。こ

これは若い家計が地価高騰によって、家を持つのを諦めたためであるといわれた。

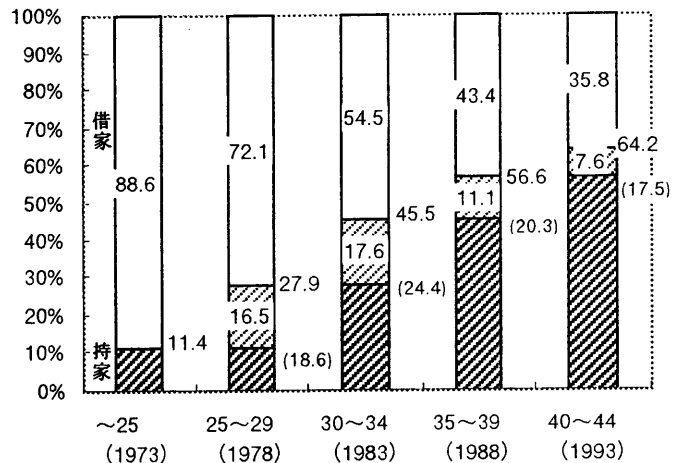
今回の調査時期はバブルが終焉した時期にあたり、地価はかなり下落したのであるから、持家率は回復すると考えられた。しかし、今回の持家率の水準は、はば昭和53年当時の水準にまで低下した。表4-1-3で平成5年をみると、65歳以上の高齢者を除くすべての年齢階層で持家率の低下がみられる。

それでは、前回から今回の調査までの5年間ではすべての年齢層で持家取得意欲が減退したのであるだろうか。このことを見るために、表4-1-3から疑似追跡データ（コーホート）を作成してみよう。これは、家計は年々、所得、世帯人員などを変化させて成長していくので、それに伴う住宅の変化を把握しようとするものである。厳密には家計の生成、消滅などの現象もあるが、この点は把握できないので考慮しないことにする。

図4-1-7は、例として平成5年の40歳前半層についてコーホートを作成したものであり、カッコ内の数字は、前年齢層の借家家計のうちどれほどが今の年齢層になるまでに持家を取得することができたかを表している。

他の年齢層についても同様に作成したのが表4-1-4である。表では、各年齢層において、それぞれ5年前の年齢層（よって、5年前の調査の値）の借家世帯の何%が持家に移行したかを計算したものである（ただし、25歳未満の階層は持家率そのものである）。

図4-1-7 コーホートとして見た持家率
(世帯主40歳前半層)



資料) 総務庁統計局「住宅統計調査」

表4-1-4 年齢別持家達成率 (%)

| 年齢 | 昭和48年 | 昭和53年 | 昭和58年 | 昭和63年 | 平成5年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ~25 | 11.40 | 9.90 | 7.60 | 4.50 | 3.10 |
| 25~29 | 11.38 | 18.62 | 15.37 | 11.15 | 8.90 |
| 30~34 | | 24.86 | 24.41 | 21.10 | 16.69 |
| 35~39 | | | 27.70 | 20.37 | 22.04 |
| 40~44 | | | 24.29 | 15.42 | 17.51 |
| 45~49 | | | 18.98 | 11.01 | 12.06 |
| 50~54 | | | 13.53 | 7.48 | 7.42 |
| 55~59 | | | 13.10 | 10.00 | 8.03 |
| 60~64 | | | -3.33 | 1.01 | 2.90 |
| 65~ | | | -8.14 | -6.91 | -6.09 |

資料) 総務庁統計局「住宅統計調査」

35～39歳ではじめて住宅を購入した（即ち、借家から持家へかわった）世帯の割合をみると昭和63年では約20.4%であるが、平成5年では約22%へと上昇している。よく言われるように、日本では30歳台は住宅購入適齢期であり、通常、住宅の1次取得が活発である。昭和63年までは確かに30歳台の住宅の1次取得がもっとも活発であることが、表からも読み取れる。しかし、バブル終焉後では、住宅の1次取得が活発である年齢は上昇し、30歳台後半から40歳台前半へと高年齢層の方向にシフトしてきている。これはバブル期に購入できなかった世帯がバブル崩壊後に住宅を取得することができたことによるだろう。

高齢者予備軍も含めて、表4-1-3から、60歳以上の世帯の持家率をみると、平成5年の60～64歳を別として、昭和53年以降むしろ上昇傾向にある。とくに65歳以上の高齢者でこの傾向は明白である。また、60歳以上の世帯ではバブル後にむしろ住宅購入は活発となっている（表4-1-4）。これは、昭和40年代の持家ブームの影響であろうと思われるが、65歳以上の高齢者では、持家から借家への移動が次第に緩やかなものになっている。持家保有は老後の生活保障でもあるので、積極的に持家を維持する傾向が強まっているのかもしれない。ただし、これは家計の消滅の程度の問題でもある。平成5年の住宅統計調査でも明らかになっているように、高齢者の家計の規模が小さくなっているということは、単身で住んでいたり、高齢者の夫婦だけで住んでいる場合が増えているので、子供世帯と同居しなければ、高齢家計の持家率の低下は鈍くなる。実際、これらのうち何が主たる原因かを調べるには、やはりパネルデータが必要であり、わが国の統計が充実されるのを待たざるを得ない。

一方、若年世帯の持家率は一貫して低下し続けている。20歳台前半の持家率は昭和43年から平成5年までの25年間の間に5分の1近くにまで低下してきている。20歳台後半では2分の1以下にまで低下してきている。

ここで、「住宅・居住に関する世論調査」（総理府広報室、1994年6月）を見てみよう。この調査では、住宅援助のあり方について調査している。まず、持家と借家の援助の優先順位については、表4-1-5に見るように、地方圏が持家重視であるのに、大都市圏では借家援助を優先的に行うべきであるとの結果になっている。年齢別には、若い世代ほど借家重視の割合が高くなっている。

持家援助の形態としては、表4-1-6に見るように、低利融資を望む割合が最も高いが、持家居住者の住宅形態別に見ると、共同住宅居住者は低利融資より税制によるロ

表4-1-5 住宅支援のあり方に関する世論

(単位：%)

| | 先持家の 優遇に 対して は、優 待を 行わ ない か | 先持家の 優遇に 対して は、優 待を 行わ ない か | 先持家の 優遇に 対して は、優 待を 行わ ない か | その他 | わからない |
|--------|--|--|--|-----|-------|
| 総数 | 41.2 | 29.3 | 23.8 | 0.4 | 5.4 |
| 大都市圏 | 35.5 | 40.1 | 21.3 | 0.4 | 2.6 |
| 地方圏 | 43.8 | 24.4 | 24.8 | 0.3 | 6.6 |
| (男性) | | | | | |
| 20~29歳 | 41.5 | 36.6 | 18.7 | - | 3.3 |
| 30~39歳 | 49.3 | 30.1 | 18.5 | 1.4 | 0.7 |
| 40~49歳 | 48.1 | 26.6 | 23.7 | - | 1.7 |
| 50~59歳 | 44.6 | 30.7 | 20.8 | 0.5 | 3.5 |
| 60歳以上 | 43.6 | 22.5 | 28.7 | 0.4 | 4.7 |
| (女性) | | | | | |
| 20~29歳 | 32.6 | 43.0 | 20.0 | - | 4.4 |
| 30~39歳 | 40.8 | 34.7 | 22.9 | - | 1.5 |
| 40~49歳 | 41.5 | 31.2 | 24.4 | 0.3 | 2.6 |
| 50~59歳 | 41.3 | 23.8 | 26.8 | 0.4 | 7.7 |
| 60歳以上 | 30.4 | 24.3 | 25.4 | 0.7 | 19.3 |

(資料)「住宅・居住に関する世論調査」(総理府広報室、1994年6月)

表4-1-6 持家支援のあり方に関する世論

(単位：%)

| | 住宅 の 利 益 を 保 護 す る に 対 し て は、 優 待 を 行 わ ない か | 住宅 の 利 益 を 保 護 す る に 対 し て は、 優 待 を 行 わ ない か | 住宅 の 利 益 を 保 護 す る に 対 し て は、 優 待 を 行 わ ない か | その他 | わからない |
|----------|--|--|--|-----|-------|
| 総数 | 46.1 | 31.0 | 13.0 | 0.3 | 9.6 |
| 大都市圏 | 43.4 | 34.2 | 14.3 | 0.1 | 7.9 |
| 地方圏 | 47.2 | 29.6 | 12.4 | 0.4 | 10.4 |
| (年齢) | | | | | |
| 20~29歳 | 43.4 | 35.7 | 12.0 | 0.4 | 8.5 |
| 30~39歳 | 46.3 | 38.2 | 12.0 | - | 3.4 |
| 40~49歳 | 49.1 | 32.4 | 14.5 | 0.4 | 3.6 |
| 50~59歳 | 49.2 | 26.1 | 14.0 | 0.2 | 10.5 |
| 60歳以上 | 41.6 | 26.1 | 11.9 | 0.5 | 19.8 |
| (住宅の形態) | | | | | |
| (持家) | 47.7 | 30.8 | 11.0 | 0.4 | 10.0 |
| 一戸建て | 48.6 | 29.9 | 10.7 | 0.5 | 10.3 |
| 3階以上集合住宅 | 35.5 | 44.1 | 12.9 | - | 7.5 |
| その他の集合住宅 | 31.3 | 43.8 | 25.0 | - | - |
| (貸家) | 41.6 | 31.8 | 18.3 | - | 8.2 |
| 民営 | 39.9 | 31.6 | 19.3 | - | 9.2 |
| 公営・公団・公社 | 43.2 | 29.7 | 17.6 | - | 9.5 |
| 給与住宅 | 44.5 | 35.5 | 16.4 | - | 3.6 |

(資料)「住宅・居住に関する世論調査」(総理府広報室 1994年6月)

表4-1-7 貸家支援のあり方に関する世論

(単位：%)

| | 公的 住宅 の 利 益 を 保 護 す る に 対 し て は、 優 待 を 行 わ ない か | 民間 住宅 の 利 益 を 保 護 す る に 対 し て は、 優 待 を 行 わ ない か | 民間 住宅 の 利 益 を 保 護 す る に 対 し て は、 優 待 を 行 わ ない か | その他 | わからない |
|----------|--|--|--|-----|-------|
| 総数 | 36.4 | 32.9 | 16.2 | 0.2 | 14.3 |
| 大都市圏 | 39.0 | 37.3 | 14.8 | 0.1 | 8.8 |
| 地方圏 | 35.3 | 31.0 | 16.8 | 0.2 | 16.7 |
| (男性) | | | | | |
| 20~29歳 | 34.1 | 39.8 | 17.9 | - | 8.1 |
| 30~39歳 | 31.5 | 40.4 | 22.6 | - | 5.5 |
| 40~49歳 | 36.9 | 34.4 | 20.7 | 0.8 | 7.1 |
| 50~59歳 | 39.6 | 29.2 | 22.3 | - | 8.9 |
| 60歳以上 | 37.5 | 30.5 | 14.2 | 0.4 | 17.5 |
| (女性) | | | | | |
| 20~29歳 | 32.6 | 47.4 | 13.3 | - | 6.7 |
| 30~39歳 | 31.7 | 40.1 | 18.3 | - | 9.9 |
| 40~49歳 | 44.4 | 31.8 | 13.8 | - | 10.0 |
| 50~59歳 | 39.6 | 27.7 | 12.8 | - | 20.0 |
| 60歳以上 | 31.1 | 21.8 | 10.7 | 0.4 | 36.1 |
| (住宅の形態) | | | | | |
| (持家) | 37.4 | 28.4 | 17.3 | 0.2 | 16.6 |
| 一戸建て | 37.4 | 28.0 | 17.6 | 0.3 | 16.8 |
| 3階以上集合住宅 | 38.7 | 32.3 | 14.0 | - | 15.1 |
| その他の集合住宅 | 31.3 | 50.0 | 12.5 | - | 6.3 |
| (貸家) | 34.1 | 45.7 | 12.8 | - | 7.4 |
| 民営 | 33.7 | 47.2 | 12.0 | - | 7.1 |
| 公営・公団・公社 | 31.8 | 43.9 | 14.9 | - | 9.5 |
| 給与住宅 | 38.2 | 43.6 | 12.7 | - | 5.5 |

(資料)「住宅・居住に関する世論調査」(総理府広報室、1994年6月)

(注)

- *1 民間賃貸住宅を借りる賃借人に対して、家賃に対する補助や、家賃を所得から控除するなど税制による支援を行い、家賃の負担を軽くする
- *2 民間賃貸住宅を建設する家主に対して、賃貸住宅の建設資金を低利で融資したり、必要経費を所得から控除するなど税制による支援を行い、民間賃貸住宅の建設を促進する

ーン控除をより強く希望している。

借家に対する援助としては、表4-1-7に見るように、持家世帯では公的賃貸住宅供給を、借家世帯では家賃補助を最も強く望んでいる。民間賃貸住宅建設促進の割合はどちらも低い。年齢別では、若年層ほど家賃補助を強く望んでおり、中高年になると公的賃貸住宅供給をより望むようになる。

5) 最近の動向と今後の展望

最近、1次取得者の活発な住宅購入がマンションブームを生んだが、先のモデルに照らし合わせてこのブームの原因を考えると、超低金利がまず挙げられよう。このことは1次取得者の住宅購入年齢を従来よりも早める効果となつてあらわれるはず

である。

他方、超低金利時代には預金金利も非常に低く、かつ、所得の伸びも低い昨今では、頭金の蓄積も十分には行いにくいだらう。しかし、バブルが終焉し地価が大きく低下したことによる住宅価格の大幅な低下は、家計にとっては住宅の購入時期の好機と映ったようであり、特に若い世帯の住宅購入が活発化した。先の「東京圏マンション入居者動向調査」によると、バブル期には1次取得者の年齢は3年以上も上昇したが（東京都下）、それも1990年度をピークとしてその後は若返っている。

一方、平成5年住宅統計調査によると、前回の調査に引き続き持家率が低下した。潜在的に持家需要が旺盛であるわが国において、持家率が低下傾向にあることは注目に値する。特に若年世帯の持家率は長期にわたって低下傾向にある。この点については、より長期的な視点からの考察が必要である。

人口の高齢化と少子化によって、若い家計が親の住宅を相続できる機会が年々増加している。このような傾向の中で、住宅取得の行動を考える場合には、経済的要因のみに注目しては十分ではない。2世帯住宅取得行動や、あるいは、若い世帯でも親から住宅を相続したり、また、それを売却することによって十分な頭金が準備されるので、買い替え行動と類似の住宅取得行動の分析が必要となる。あるいは、相続できる住宅があるので、中年になっても借家住まいを選択する家計が多くなるであろう。長期的に検討するためには、親と子の世代間の資産のトランスファーという経済行為と高齢化、少子化という人口要因による分析が必要となる。以下、順次、高齢化、少子化と住宅との関係について考察してみよう。