

3 少子化と住宅

ここでは、子供の数別に世帯の消費行動等を見ることにより、少子化が住宅に及ぼす影響について考察する。特に、持家と借家のバランスがどう変化するかについて、焦点をあててみる。

(1) 家計の経済状態

はじめに、持家世帯と借家世帯に分けて、子供の数別の家計状況を見てみよう（表4-3-1）。資料は、「平成元年全国消費実態調査（総務庁統計局）」である。持家世帯では、夫婦のみ世帯から子供がいる世帯に移行すると、年収が大きく増加するが、借家世帯ではあまり増加していない。消費性向もエンゲル係数も、持家世帯より借家世帯の方が高い。借家世帯では、子供ができるとどちらの数字も大幅に上昇している。貯蓄現在高は、夫婦のみ世帯では、持家世帯が借家世帯の3倍近くあるが、子供ができると持家世帯の貯蓄現在高は大きく減少し、子供が3人以上の世帯では、格差は1.4倍にまで縮小している。

有業人員数は、持家世帯では、子供がある世帯では1.7人程度と多いが、借家世帯では、子供の有無にかかわらず1.4人前後で安定している。

以上まとめると、借家世帯の年収は持家世帯よりかなり少なく、消費性向も高い。持家世帯では、おそらくローンを返済するためもあって消費性向が低く、有業人員数も多い。エンゲル係数は、持

表4-3-1 住宅の所有形態別・子供数別家計経済

	単位	夫婦のみ	夫婦+子供 1～2人	夫婦+子供 3人以上
<持家世帯>				
年間収入	万円	650	731	713
可処分所得	円	370,188	404,686	404,799
消費支出	円	290,015	331,936	339,018
消費性向	%	78.3	82.0	83.7
エンゲル係数	%	22.0	25.5	28.6
有業人員	人	1.37	1.73	1.66
貯蓄現在高	万円	1,552	893	775
負債現在高	万円	356	560	621
うち住宅・土地のため	万円	328	519	564
住宅・宅地資産額	万円	4,713	4,805	4,510
<借家・借間世帯>				
年間収入	万円	521	530	557
可処分所得	円	303,932	316,072	341,449
消費支出	円	258,516	282,456	306,869
消費性向	%	85.1	89.4	89.9
エンゲル係数	%	22.7	26.3	28.9
有業人員	人	1.42	1.37	1.43
貯蓄現在高	万円	558	583	541
負債現在高	万円	79	106	123
うち住宅・土地のため	万円	44	73	83
住宅・宅地資産額	万円	27	29	37

(資料) 平成元年全国消費実態調査（総務庁統計局）

家世帯と借家世帯とでそれほど大きな差はない。持家世帯は年収が多いにも関わらず、

ローン返済のために消費を切りつめているということであろう。しかし、貯蓄現在高は持家世帯の方が多い。子供の数が増えるに従って、持家世帯では貯蓄現在高が大きく低下するが、借家世帯では500万円台で安定している。

次に、借家世帯のうち、民間借家世帯について、もう少し詳しく見てみよう。表4-3-2は、民間借家居住世帯について、子供の数別にいくつかの数

表4-3-2 民間借家居住世帯の子供数別住宅面積、年収及び貯蓄現在高

	単位	夫婦のみ	夫婦+子供1人	夫婦+子供2人	夫婦+子供3人
住宅延べ床面積	m ²	44.6	45.9	50.1	53.4
最低居住水準	m ²	29	39	50	56
年間収入	万円	411	398	432	442
可処分所得	円	252,391	247,777	266,165	280,111
消費支出	円	225,051	230,079	246,374	261,089
消費性向	%	89.2	92.9	92.6	93.2
エンゲル係数	%	26.4	27.8	31.1	33.3
有業者2人世帯の割合	%	46.3	28.2	34.6	31.4
貯蓄現在高	万円	291	326	304	286

(資料) 昭和59年全国消費実態調査(総務庁統計局)

値をみたものである。住宅の床面積は、子供の数が増えるほど大きくなるが、その伸びはそれほど大きくなく、また、どの世帯でも、平均床面積は大きくない。「夫婦のみ世帯」と「夫婦+子供1人世帯」では最低居住水準を上回っているが、「夫婦+子供2人世帯」ではほぼ最低居住水準であり、「夫婦+子供3人世帯」では最低居住水準を下回っている。

年間収入は、夫婦のみ世帯が子供1人世帯より高いが、子供のある世帯では、子供の数が増えるとともに増加している。同時に、消費性向やエンゲル係数も上昇している。それらに対し、貯蓄現在高は、夫婦のみ世帯が比較的安く、子供1人世帯が最も高い。そして、子供の数が増えるとともに低下している。これは、次のように解釈できる。すなわち、夫婦のみ世帯の場合は、妻が働いている場合が多いこともあり(有業者数2人世帯の割合が半分近くある)、収入は比較的多いが、支出も多く、また、世帯を形成してからの時間も短いことから、貯蓄残高は低い。子供が増えると、世帯主の年齢が上がることもあり、収入は増加するが、一方、子供の増加及び成長とともに支出も増加し、貯蓄残高は低下する。要するに、子供の数が多くなるほど生活は苦しくなり、住宅についても世帯人員数の増加に応じた十分な広さを確保することが難しくなる、という解釈ができる。

(2) 家計の消費構成

表4-3-3は持家世帯、借家世帯の別に、大分類費目別消費支出割合を見たものである。食料費の割合は、子供が多くなるほど高くなり、持家世帯と借家世帯の間で大差はない。教育費の割合も子供が多いほど大きい。持家世帯の方が借家世帯より大きい。これらに対し、住居費割合は、子供が増えるにつれて低下する。特に、借家世帯での低下幅が大きい。その他消費支出（交際費、小遣いなど）の割合も、子供が増えると低下する。借家世帯では、夫婦のみ世帯でも、その他消費支出の割合は低いので、子供ができてそれほど大きくは低下しないが、持家世帯では子供が増えるにつれて大きく低下する。

(3) 居住水準

表4-3-4及び図4-3-1は、借家世帯の住宅の床面積を見たものである。30歳台、40歳台では、子供の数が増加するにつれて床面積も大きくなっている。20歳台、50歳台では明瞭な傾向はないが、これは、サンプルの数が少ないことによるデータの偏りに起因している可能性もある。

表4-3-3 住宅の所有形態別・子供数別・費目別支出率（対消費）

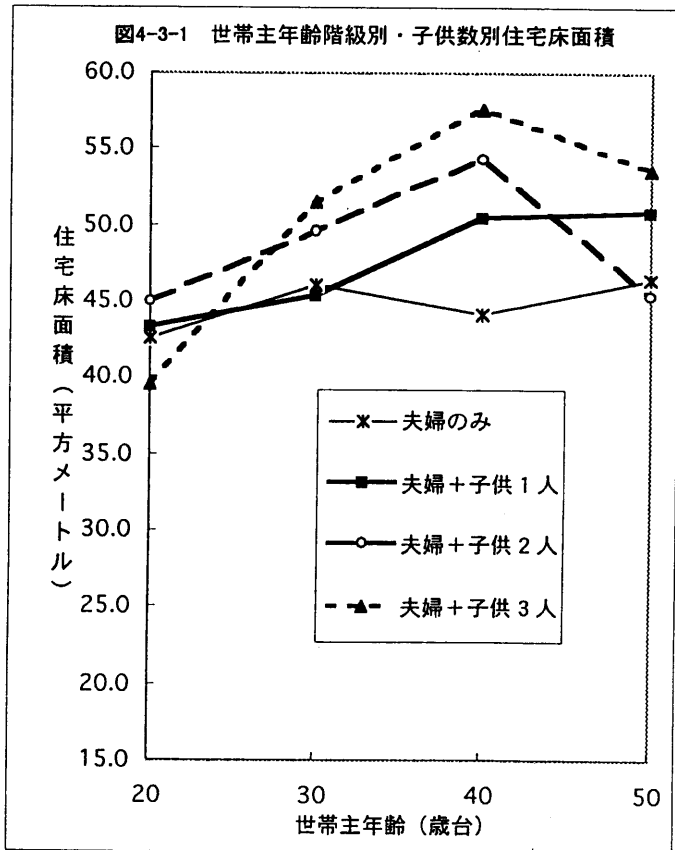
	単位	夫婦のみ	夫婦+子供 1~2人	夫婦+子供 3人以上
<持家世帯>				
食料	%	22.0	25.5	28.6
住居	%	3.7	2.3	2.0
光熱・水道	%	4.3	4.7	5.0
保険・医療	%	2.6	2.3	2.3
家具・家事用品	%	4.3	3.9	3.9
被服・履き物	%	7.6	7.1	6.5
交通・通信	%	11.1	10.9	10.5
教育	%	0.0	6.5	9.3
教養娯楽	%	9.4	8.6	9.5
その他消費支出	%	35.0	28.0	22.3
<借家・借間世帯>				
食料	%	22.7	26.3	28.9
住居	%	13.1	10.9	9.6
光熱・水道	%	4.0	4.7	5.0
保険・医療	%	2.6	2.7	2.9
家具・家事用品	%	3.3	3.4	3.4
被服・履き物	%	6.7	6.3	5.8
交通・通信	%	14.3	11.1	8.9
教育	%	0.2	4.5	6.9
教養娯楽	%	8.9	8.5	9.0
その他消費支出	%	24.1	21.6	19.6

（資料）平成元年全国消費実態調査（総務庁統計局）

表4-3-4 世帯特性別・世帯主年齢階級別住宅床面積（m²）

	世帯主年齢階級（歳台）			
	20	30	40	50
夫婦のみ	42.5	46.1	44.2	46.4
夫婦+子供1人	43.4	45.4	50.5	50.8
夫婦+子供2人	45.0	49.6	54.3	45.4
夫婦+子供3人	39.6	51.5	57.6	53.5

（資料）昭和59年全国消費実態調査による民営借家居住世帯



資料) 総務庁統計局「昭和59年全国消費実態調査」

(4) 価値観の変化と住宅相続の可能性

総理府広報室が毎年実施している「国民生活に関する世論調査」によれば、今後の生活の仕方として、「物の豊かさ」より「心の豊かさ」を重視する傾向がある。昭和50年代前半は、どちらも約4割であったが、最近の調査では、前者が約3割であるのに対し、後者は約6割になっている。また、同調査による今後の生活の力点については、昭和50年代前半は「住生活」が約25～30%で一位だったのに対し、それ以降は、「レジャー・余暇生活」が一位になっている。最近では、「住生活」が25%前後、「レジャー・余暇生活」が30%台後半で推移している。そこで、ここでは、最近の価値観の変化と住宅相続との関係を探ってみることとする。

表4-3-5は、「平成7年貯蓄と消費に関する世論調査」（貯蓄広報中央委員会）により、経済的豊かさを実感するための条件を見たものである。まず、表の前半部分は、豊かさを実感している世帯についてであり、これらの世帯は実際に豊かさを実感している拠り所を回答していると考えられる。年間所得別では、所得が低い世帯は、自由時間を最も重視している。年間所得500～700万円の層のみがマイホームを最も重視している。年間所得700万円以上の層では、年収を最も重視している。しかし、いずれの所得層においても、マイホーム取得の割合は高い。

世帯主年齢別では、40歳台のみがマイホームを最も重視し、その他の年齢層では自由時間を重視する割合が高い。

持家の有無別では、持家世帯がマイホームを最も重視しているのに対し、非持家世帯では、取得予定がある世帯においても、マイホームの割合は極めて低く、自由時間を重視する割合が高い。

次に、豊かさを実感していない世帯について見てみると、所得別では、全ての階層で年収と金融資産を最も重視している。次いで、自由時間を重視している。マイホームについては、最もその割合が大きい所得400万円台の世帯においても、25%以下である。

年齢別でもほぼ同様の傾向が見られるが、20歳台、30歳台では、比較的住宅の割合が高くなっている。高齢者になるほど、住宅の割合は低下している。

持家の有無別では、非持家世帯でもマイホームより年収の方を重視しているが、マイホームの割合も高い。しかし、取得予定のない世帯では、マイホームより年収や金融資産を重視している。

表4-3-5 経済的豊かさを実感するための条件（3項目以内複数回答、世帯割合%）

全国

	世帯数	マイホーム取得	マイホーム以外実物資産取得	美術品・貴金属保有	ある程度の金融資産保有	ある程度の年収	高級耐久消費財保有	ゴルフ会員権保有	スポーツ・レジャー関連消費充実	自由時間	教育充実	その他
実感している世帯	1,306	42.2	12.6	5.1	28.9	41.2	25.9	4.7	17.3	41.8	8.8	9.1
実感していない世帯	2,869	20.1	14.2	4.1	49.7	66.6	10.3	1.3	15.3	30.7	8.0	7.9
経済的豊かさを実感している世帯												
【年間所得別】												
200万円未満	28	32.1	10.7	7.1	21.4	14.3	28.6	0.0	10.7	50.0	3.6	14.3
200～300万円	55	38.2	9.1	7.3	25.5	23.6	27.3	0.0	16.4	50.9	1.8	12.7
300～400万円	87	49.4	10.3	4.6	29.9	29.9	28.7	2.3	12.6	56.3	2.3	9.2
400～500万円	118	41.5	9.3	4.2	28.8	27.1	39.0	3.4	22.9	50.0	4.2	9.3
500～700万円	267	43.4	13.5	5.6	30.3	42.3	28.8	4.1	16.1	41.6	7.1	10.5
700～1000万円	232	44.8	9.1	3.9	28.9	50.4	23.3	8.2	22.4	37.1	15.1	6.5
1000万円以上	202	38.6	19.3	5.0	34.2	62.4	27.2	6.9	17.8	34.2	11.9	6.4
無回答	317	41.3	12.9	5.4	25.2	33.8	18.3	3.5	14.2	41.0	8.8	10.4
【世帯主年齢別】												
20歳代	37	21.6	5.4	5.4	16.2	43.2	43.2	8.1	32.4	43.2	2.7	10.8
30歳代	167	40.1	6.0	4.2	21.0	40.7	34.1	1.2	19.8	41.3	3.0	13.2
40歳代	308	49.7	8.4	4.5	18.8	44.5	24.7	4.2	21.4	31.5	14.9	10.7
50歳代	347	41.5	15.6	5.5	30.0	41.5	24.2	7.2	18.4	43.2	12.7	7.5
60歳代	317	44.2	18.6	6.3	39.1	37.5	22.4	4.4	11.4	47.0	4.4	6.0
70歳以上	130	30.0	10.8	3.1	38.5	41.5	26.2	3.1	11.5	50.0	3.8	11.5
【持家の有無別】												
持家	1,018	50.0	13.9	5.1	29.7	39.9	25.4	5.1	16.2	40.8	8.5	7.2
非持家	270	13.3	8.1	5.2	25.9	45.6	28.9	3.3	22.2	45.2	9.3	15.9
うち取得予定あり	142	13.4	9.2	5.6	26.8	44.4	31.7	4.2	21.8	45.1	7.7	18.3
同なし	105	7.6	7.6	4.8	23.8	46.7	27.6	1.9	24.8	47.6	13.3	16.2
経済的豊かさを実感していない世帯												
【年間所得別】												
200万円未満	109	20.2	11.0	0.0	43.1	77.1	5.5	0.0	8.3	22.9	7.3	6.4
200～300万円	197	16.8	11.2	2.5	50.3	71.6	11.2	1.5	11.7	19.8	6.1	6.6
300～400万円	321	22.7	10.9	2.5	49.5	71.7	12.8	0.9	12.5	29.9	6.5	8.4
400～500万円	388	24.5	13.7	4.1	51.8	72.7	12.9	1.8	15.2	28.9	8.5	6.4
500～700万円	543	20.8	17.3	5.0	50.1	68.9	9.0	1.1	19.3	29.7	9.4	7.0
700～1000万円	356	17.1	18.3	6.7	53.4	56.2	11.8	2.0	19.9	41.6	8.7	6.7
1000万円以上	128	10.9	24.2	7.0	47.7	47.7	10.9	0.8	20.3	47.7	7.8	9.4
無回答	827	20.1	11.4	3.4	48.0	65.1	8.6	1.1	12.7	28.8	7.7	9.7
【世帯主年齢別】												
20歳代	113	49.6	8.0	0.0	52.2	70.8	17.7	0.9	21.2	23.9	3.5	3.5
30歳代	473	34.7	9.3	3.0	44.2	70.4	13.1	1.7	17.5	30.2	7.0	7.4
40歳代	763	20.6	13.4	3.3	48.9	69.2	9.8	0.9	18.7	34.5	14.4	5.2
50歳代	779	16.4	17.3	5.1	52.6	64.8	9.0	1.9	12.2	34.1	6.8	8.2
60歳代	523	9.4	16.1	5.4	51.8	62.7	8.6	0.4	13.6	26.4	3.8	10.5
70歳以上	218	10.6	14.7	4.6	47.7	62.4	10.6	1.4	10.1	19.7	4.6	12.8
【持家の有無別】												
持家	1,876	6.6	16.8	5.2	51.2	65.3	11.2	1.5	16.0	31.4	8.5	8.4
非持家	978	46.3	9.1	1.9	47.1	69.1	8.6	0.8	13.9	29.0	7.3	6.9
うち取得予定あり	479	53.4	10.6	2.1	44.3	67.0	7.5	0.8	16.1	30.7	8.4	5.0
同なし	459	41.0	7.4	2.0	50.5	70.4	10.0	0.7	11.5	27.7	6.1	9.4

資料) 貯蓄広報中央委員会「平成7年貯蓄と消費に関する世論調査」

表4-3-6、表4-3-7は、老後の心配をしている理由について、平成2年と平成7年に調査した結果である（貯蓄広報中央委員会資料）。非持家世帯で自家取得予定がない世帯について見ると、平成2年では、「家賃上昇」と「マイホーム取得見込みがない」が、それぞれ約3割あったが、平成7年には1割台に急落している。これは、バブル崩壊により住宅価格が下落したことの影響とも考えられる。一方、表4-3-8は、心配している理由別世帯割合の推移をみたものであるが、全般的に各項目の

表4-3-6 老後の生活を心配している理由（世帯主が60歳未満、複数回答） 資料）貯蓄広報中央委員会「平成2年貯蓄に関する世論調査」

	総数 (心配世帯)	十分な貯蓄がない	退職一時金が十分でない	年金、保険が十分でない	見通しが立たないほど物価上昇があり得る	生活にゆとりなく備えがない	再就職の見込みがない	家賃上昇	マイホーム取得見込みがない	子どもからの援助期待できず	その他
全国	1,119	862	387	761	498		185	110	112	245	55
持家	619	76.6	35.7	71.1	47.3		20.2	0.8	1.0	24.7	4.2
非持家	496	77.6	33.3	64.1	40.7		11.9	21.2	21.4	18.5	5.8
うち自家取得予定あり	189	68.8	33.9	71.4	45.5		8.5	10.1	10.6	18.5	8.5
同なし	281	84.7	33.8	58.7	36.3		13.5	29.9	29.9	18.5	3.2

表4-3-7 老後の生活を心配している理由（世帯主が60歳未満、複数回答） 資料）貯蓄広報中央委員会「平成7年貯蓄と消費に関する世論調査」

	総数 (心配世帯)	十分な貯蓄がない	退職一時金が十分でない	年金、保険が十分でない	見通しが立たないほど物価上昇があり得る	生活にゆとりなく備えがない	再就職の見込みがない	家賃上昇	マイホーム取得見込みがない	子どもからの援助期待できず	その他
全国	2,152	1,528	673	1,224	442	836	276	91	95	312	123
持家	1,300	70.6	32.4	58.7	21.8	36.2	13.8	0.3	0.4	15.8	4.7
非持家	840	71.5	29.6	54.3	18.3	43.1	11.3	10.4	10.7	12.4	7.4
うち自家取得予定あり	450	67.3	29.8	55.6	22.9	38.0	9.6	6.7	5.8	11.6	6.0
同なし	363	76.3	29.2	52.9	12.4	48.8	13.5	15.4	17.4	12.9	9.1

表4-3-8 老後の生活を心配している理由（世帯主が60歳未満、複数回答）

	十分な貯蓄がない	退職一時金が十分でない	年金、保険が十分でない	見通しが立たないほど物価上昇があり得る	生活にゆとりなく備えがない	再就職の見込みがない	家賃上昇	マイホーム取得見込みがない	子どもからの援助期待できず	その他
90	77.0	34.6	68.0	44.5		16.5	9.8	10.0	21.9	4.9
91	74.8	34.5	60.8	28.7		12.9	8.5	8.8	18.1	8.3
92	75.0	33.4	55.5	24.7		11.5	4.8	6.7	17.4	6.6
93	77.9	35.9	59.5	25.9		15.2	5.9	6.1	15.1	8.1
94	72.5	32.6	59.1	25.1	40.6	13.5	5.4	5.0	19.3	5.7
95	71.0	31.3	56.9	20.5	38.8	12.8	4.2	4.4	14.5	5.7

数字は、横這いかやや低下傾向で推移している。

以上の背景には、相続可能な居住用資産が確保されているという事情も一部にはあるものと推測される。表4-3-9は、相続可能な住宅・土地のある世帯の割合を、「平成7年度住宅需要実態調査」（住宅金融公庫）で見たものである。これによれば、相続可

表4-3-9 相続財産の有無（無回答を除く）

総数	総数	ある	割合
【世帯主年齢】		1783	
24歳以下	71	44	62.0
25～29歳	184	110	59.8
30～34歳	283	170	60.1
35～39歳	304	194	63.8
40～44歳	353	193	54.7
45～49歳	526	251	47.7
50～54歳	491	214	43.6
55～59歳	453	189	41.7
60～64歳	372	177	47.6
65歳以上	535	241	45.0

能な住宅・土地のある世帯の割合は、若年世帯ほど高く、30歳台以下ではおおむね6

割を超えている。図4-3-2は、平成2年度の同調査によるものであるが、相続可能財産がある借家世帯に持家世帯を加えた潜在持家率は、この時点で、既に20歳台で7割、30歳台で8割の水準に達している。表4-3-10は、住宅取得に関する意向を、平成2年度と平成7年度で比較したものであるが、自家取得していない世帯のうち、相続等によったり取得計画がない世帯の割合は特に地方圏で高まっている。

表4-3-10 住宅取得に関する意向

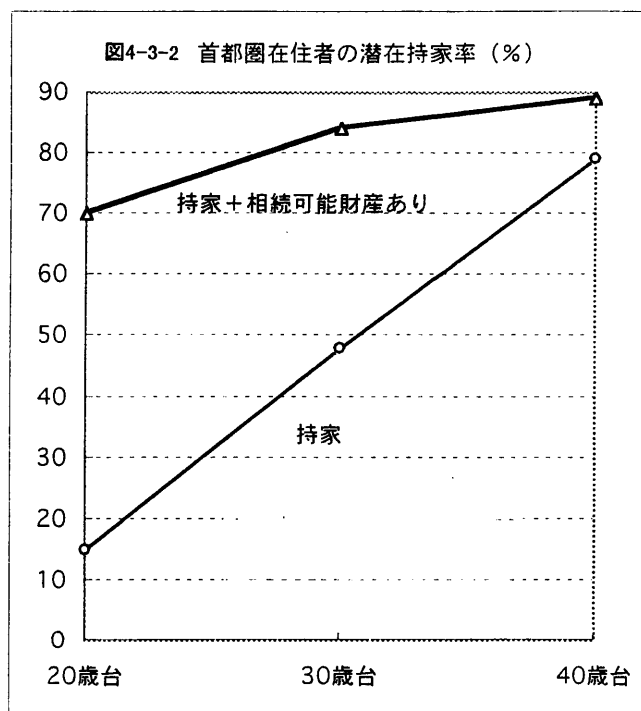
平成2年					
	総数(自家取得していない世帯)	相続等による(a)	いまのところで計画なし(b)	将来とも取得する気持ちなし(c)	(a+b+c)
全国	1395	17.8	30.0	17.9	65.7
北海道	121	6.6	27.3	19.8	53.7
東北	76	17.1	19.7	5.3	42.1
関東	424	20.8	31.6	18.2	70.6
北陸	50	32.0	12.0	6.0	50.0
中部	152	28.9	27.0	10.5	66.4
近畿	261	14.2	32.6	32.2	79.0
中国	103	18.4	24.3	20.4	63.1
四国	78	12.8	28.2	6.4	47.4
九州	198	14.6	36.4	13.1	64.1

平成7年					
	総数(自家取得していない世帯)	相続等による(a)	いまのところで計画なし(b)	将来とも取得する気持ちなし(c)	(a+b+c)
全国	1,256	18.9	30.1	15.0	64.0
北海道	97	11.3	37.1	18.6	67.0
東北	79	26.6	11.4	7.6	45.6
関東	426	16.0	30.5	13.6	60.1
北陸	33	45.5	15.2	6.1	66.8
中部	164	25.0	31.1	8.5	64.6
近畿	229	15.7	34.5	21.8	72.0
中国	90	31.1	35.6	10.0	76.7
四国	75	22.7	24.0	17.3	64.0
九州	137	16.1	24.1	19.0	59.2

(資料)「貯蓄と消費に関する世論調査」(平成7年)

「貯蓄に関する世論調査」(平成2年)

貯蓄広報中央委員会



(5) 住宅の所有形態

少子化が住宅の所有形態にどのような影響を及ぼすかを見てみよう。図4-3-3は、子供の数別・世帯主年齢別に、民営借家世帯のうち住宅・土地取得計画のある世帯の割合を見たものである。一見してわかるように、40歳台とそれ以外とで、子供の数の影響が逆に出ている。つまり、40歳台以外では、子供の数が多い世帯ほど計画世帯の割合が低下するのに対し、40歳台では子供の数が多いほど計画世帯の割合も高くなる。子供が1～2人の世帯は、30歳台で計画世帯の割合が最も高くなる(夫婦のみ世帯は20～40歳台で割合はほとんど同じである)。子供が3人の世帯は、40歳台で計画世帯

の割合が最も高くなる。50歳台では、子供3人世帯の低下が最も激しい。

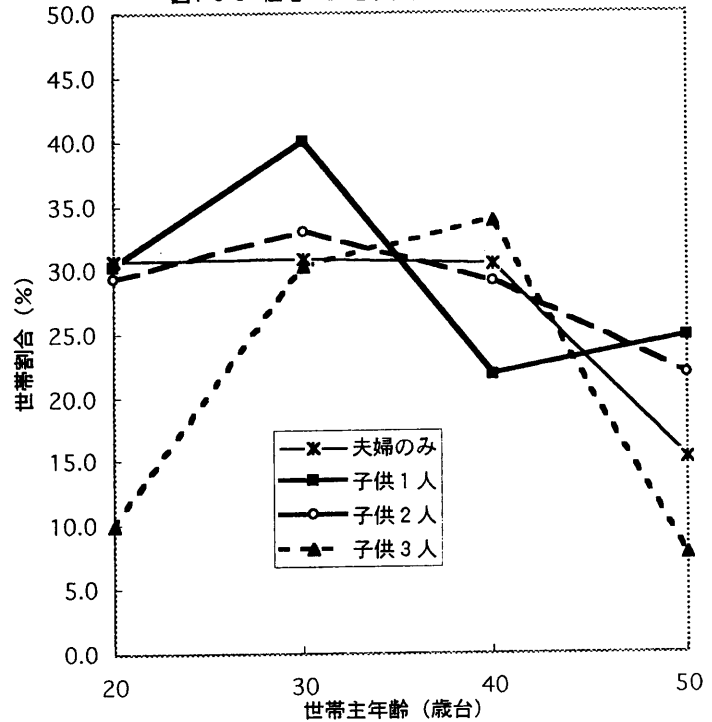
次に、持家率の動向を見てみよう。家計の規模別持家率については、バブルの前後で大きく変動したものと推測され、最新のデータで確認することが必要である。幸い、「平成6年全国消費実態調査（総務庁統計局）」の速報で基本的な数値はわかるので、これをもとに検討を行う。

図4-3-4は、子供の数別・世帯主年齢別の持家率の分布を見たものである。全国消費実態調査の速報では、世帯特性別・世帯主年齢階級別の平均年齢及び平均持家率しかわからないので、これをプロットしたものである。

この図をもう少しわかりやすくするために、子供の数別に、持家率を世帯主年齢で回帰し、その結果をもとに、世帯主年齢と持家率の関係を描いたのが図4-3-5である。一見してわかるように、子供の数が多いほど持家率は高くなっている（ただし、40歳台前半では子供が2人と3人では持家率はほぼ同一で、40歳台後半では子供が2人の方が高くなっている）。

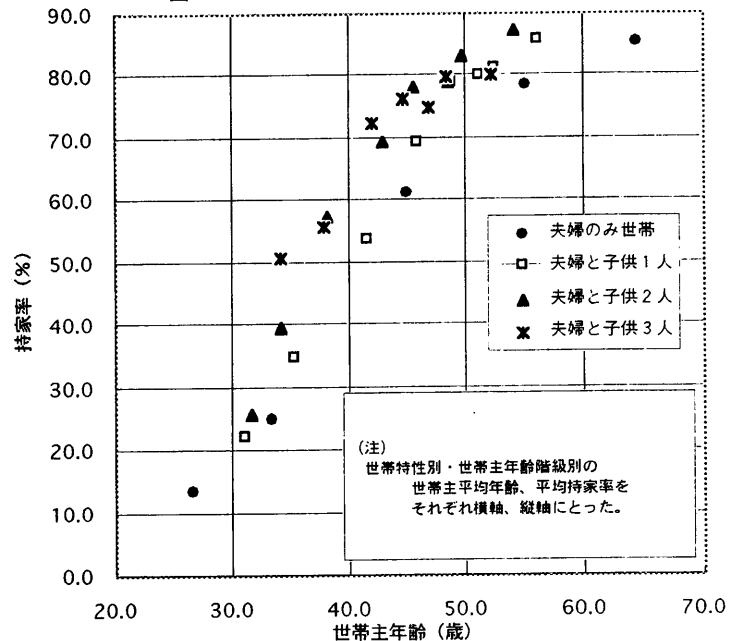
この図から、次のようなことがわかる。まず、夫婦のみの場合と子供が1人の場合とでは、若いうちは持家率はほとんど変わらず、40歳台以降格差がやや開き、50歳台

図4-3-3 住宅・土地取得計画がある世帯の割合



資料) 総務庁統計局「昭和59年全国消費実態調査」

図4-3-4 子供の数別・世帯主年齢別持家率



資料) 総務庁統計局「平成6年全国消費実態調査報告速報」

に入る頃からまた格差が縮小している。子供が1人の場合と2人の場合とでは、30歳台に入ると格差が急速に拡大するが、40歳台に入ると縮小傾向に向かい、50歳頃ほぼ同水準となる。子供が2人の場合と3人の場合とでは、30歳台のうち3人の方が高いが、格差は急速に縮小し、40歳台前半から半ば頃まではほぼ同水準となり、40歳台の終わり頃には逆転している。以上の関係を数字でまとめたのが、表4-3-11である。

表4-3-11 世帯規模別・世帯主年齢別持家率（推計値）

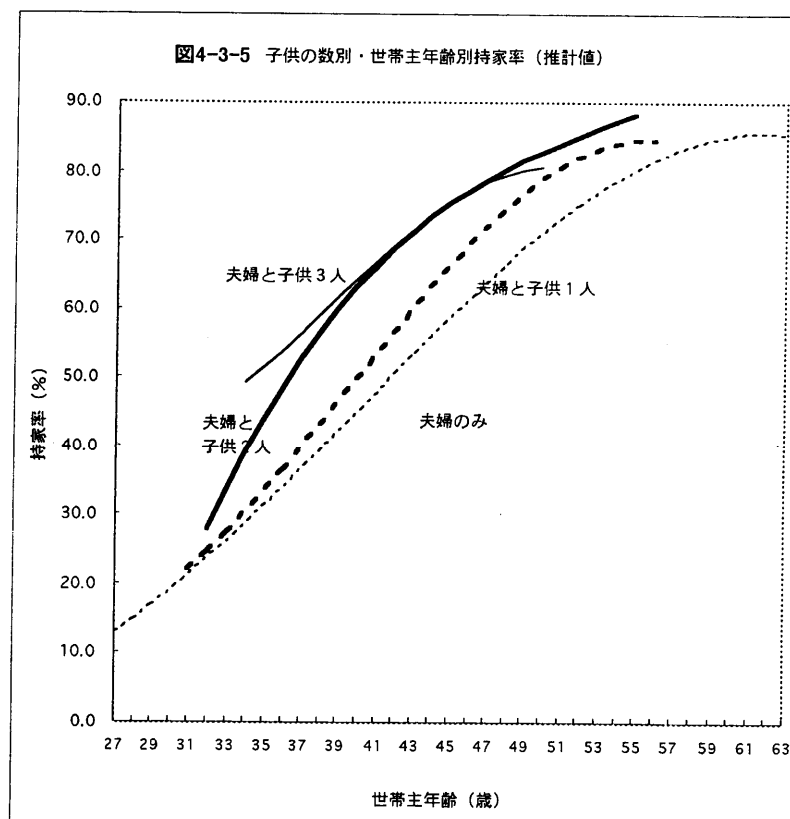
（単位：％）

世帯主年齢	夫婦のみ世帯	夫婦と子供1人	夫婦と子供2人	夫婦と子供3人
35	31.4	33.3 (2.0)	43.8 (10.5)	51.6 (7.8)
40	45.1	49.9 (4.8)	63.1 (13.2)	64.3 (1.2)
45	58.8	66.1 (7.3)	75.2 (9.1)	75.5 (0.3)
50	71.0	78.7 (7.7)	82.7 (4.0)	80.5 (-2.2)
55	80.3	84.4 (4.1)	88.2 (3.8)	

（注）かっこ内は、左欄との差ポイントである。

子供が3人から2人になる影響は、30歳台までは比較的大きいものの、40歳台以降はほとんどない。子供が2人から1人になる影響は大きく、30歳台、40歳台を通じて、1割前後も持家率を引き下げる。50歳台でも4%程度の引き下げとなる。子供が1人から0人になると、年齢が高くなるほど影響が大きくなり、40歳台後半から50歳台前半にかけて持家率が7%以上低下

図4-3-5 子供の数別・世帯主年齢別持家率（推計値）



資料）総務庁統計局「平成6年全国消費実態調査報告速報」

する。50～60歳台になると、いずれの経路をたどっても持家率は80～90%に達する。

なお、以上の関係はクロスセクションのデータを元にしたものであり、これが直ちにライフサイクルに適用できるかどうかについては一考を要するだろう。

さて、子供が多い世帯で住宅取得の必要性が高いことの背景には、借家で床面積の大きなものがないか、あったとしても家賃が非常に高いという事情があった。これは、

借地借家法の弊害であるとの指摘があるが、それと同時に、土地の需給が逼迫し地価が高騰していた状況下で、土地の流動性を確保したいという土地所有者の意向、早期に持家を取得するために家賃を節約したいという住宅需要者の意向が働いていたものと推測される。この土地の需給状況は近年一変しており、経済構造の変化等を背景に今後もかつてのような地価高騰が再現されることはないとの見方が有力である。すると、住宅取得を早く行う方が経済的に有利という状況がなくなり、一方、土地所有についてもキャピタル・ゲインよりインカム・ゲインを重視する傾向の下で比較的規模の大きな借家が供給されてくる可能性があり、現在の高齢世帯の多くは自力で住宅を取得した世帯であろうが、今後は、相続により住宅を取得することが多くなると考えられる。若年世帯、中年世帯では、将来、住宅取得の割合が大幅に減少することもあり得る。

(6) 世帯人員数の将来見通し

最後に、世帯人員数の将来見通しを見ておこう。表4-3-12及び図4-3-6は、厚生省の推計と日本大学の推計を示したものである。平均世帯人員は、2025年まで一貫して低下していくという推計結果になっている。夫婦健在世帯では、1990年の 3.70 人から2025年には 3.28人にまで低下し、その水準でおおむね横這いに移行するようである。子供がある世帯とない世帯の割合は不明であるが、この世帯規模の急速な縮小は、住宅需要に大きな影響を及ぼすことになるだろう。

表4-3-12 世帯人員数の将来推計

(単位：人)

年	平均世帯人員 (厚生省)	平均世帯人員 (日大)	夫婦健在世帯 (日大)
1970	3.41		
1975	3.28		
1980	3.22		
1985	3.14		
1990	2.99	3.10	3.70
1995	2.84	2.97	3.58
2000	2.72	2.87	3.47
2005	2.63	2.80	3.40
2010	2.55	2.75	3.35
2015		2.70	3.32
2020		2.66	3.29
2025		2.64	3.28

(資料) 厚生省人口問題研究所資料

日本大学人口研究所資料(平成3年日本医師会委託調査研究)

