

4 今後の住宅選択行動の変化と住宅政策の課題

(1) 今後の住宅選択行動の変化

これまで、人々の住宅選択行動について、ライフサイクル理論による分析や高齢化・少子化の影響等を見てきた。ここでは、人々の住宅選択行動に大きく影響する要因と、その影響の方向とを、これまで見てきたライフサイクル理論分析から整理してみる。

住宅選択行動に影響する要因は、大きく①経済的要因、②高齢化・少子化に伴う社会的要因の2つに分けて考えることができる。①経済的要因としては、頭金の蓄積の度合い、住宅ローン金利、借家家賃に対する住宅価格、所得水準などが、②高齢化・少子化に伴う社会的要因としては、相続財産の有無、世帯人員数などが考えられる。これらの諸要因が、持家と借家の選択、持家を選択した場合の持家取得時期及び持家のランク（規模）、といった人々の住宅選択行動にどのように影響するかをこれまでの検討を踏まえながら整理することとする。

まず、住宅選択行動とその諸要因との一般的な関係について考察してみる。ここでは、仮定として、1) 賃貸住宅市場が十分に整備されておらず、2) 土地・住宅の資産価値が継続的に上昇するという期待が存在し、3) 従って人々の持家願望が強い、といった状況を想定することとする。

はじめに、頭金の蓄積の度合いについてであるが、第2節における検討より、持家取得計画がある家計は取得計画のない家計より貯蓄率が高いことが分かった。貯蓄のすべてが頭金に振り向けられるわけではないが、住宅の1次取得者は貯蓄をほとんど住宅購入に回すと考えられるので、貯蓄率の高さを頭金の蓄積度の高さとみてよいだろう。従って、頭金の蓄積度が高いほど借家から持家への移行可能性が強くなると考えられる。また、持家取得を選択した場合、頭金が多く蓄積できれば、その取得時期は早まり、取得する住宅のランクも高くなると考えられる。

住宅ローン金利の上昇は持家取得を困難にし、借家への選好を大きくすると考えられる。また、持家を取得する場合でも、ローン金利が上昇すると、家計はローン額を減らすためにより多くの頭金を蓄積しようとし取得時期を遅らせるか、ローン額を減らして希望する住宅のランクを下げるといった行動をとるだろう。

借家家賃に対して住宅価格が高い場合、家計は住宅を取得するよりも借家に住み続けることを選択するだろう。また、住宅価格の上昇は、必要となる頭金の蓄積期間を長引かせ住宅取得時期を遅くするか、あるいは購入する住宅のランクを低くさせると考えられる。しかし、住宅価格が継続的に上昇する見込みがある場合は、持家取得計画のある家計であれば取得時期を早めるだろう。

所得水準については、第2節で見たとおり持家取得計画がある家計は取得計画のない家計より年収は高いことから、所得が高いほど持家への選好は強まると考えられる。また、一般的に所得が高いほど、頭金蓄積能力も高く持家取得時期も早まると同時に、購入し得る住宅のランクも高くなると考えられる。

次に、相続財産の有無についてであるが、相続可能な住宅・土地のある世帯は、将来相続するまで、あるいは親と同居するまでの間は、職場の近くの借家に住む世帯が多いと考えられ、従って、こうした世帯は持家よりも借家への選好が高いと考えられる。また、将来は親の資産の売却代金に自己資金を加えて持家を取得するにしても、あわてて持家取得に走るということではなく、購入し得る住宅のランクも相続資産のない世帯に比べて高くなると考えられる。

世帯人員数の多い世帯は少ない世帯よりも床面積の大きな住宅を必要とするが、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もあって、子供の多い世帯は少ない世帯よりも持家率が高い。世帯人員数の多い世帯には、

表4-4-1 住宅選択行動とその諸要因との一般的関係

	仮定	持家選択	持家取得時期	持家ランク(規模)
① 経済的要因				
1 頭金の蓄積	↑		+	+
2 住宅ローン金利	↑	-	-	-
3 住宅価格/家賃	↑	-	-	-
4 同上昇見込	↑		+	
5 所得水準	↑	+	+	+
② 社会的要因				
6 相続財産	↑	-	-	+
7 世帯人員数	↑	+	+	+

借家住宅市場が十分に整備されていないために持家を購入せざるをえず、なるべく早く十分な規模の住宅を購入しようとする世帯が多いと言えよう。

以上の関係を表にしたのが表4-4-1である。持家選択の+は持家への選好が強くなることを、-は借家への選好が強くなることを示している。持家取得時期の+は、取得時期が早まることを、-は遅くなることを意味する。また、持家ランク（規模）の+はランクが高い（規模が大きい）ことを、-はランクが低い（規模が小さい）ことを示している。経済的要因については、各々の項目の値が高くなったときの影響を表し、社会的要因については、それぞれ相続財産がある時、世帯人員数が多い時の影響を表している。

一方、第3節で見たとおり少子化の影響から相続財産を有する世帯は若年層で高くなっており、こうした相続可能世帯の増加は、今後中長期的には持家率の低下、住宅取得時期の遅延、持家ランクの上昇などを招くと考えられる。ただし、先に触れたいわゆるリバース・モーゲージのシステムが将来十分に普及し、住宅を遺産として子供に残す親世帯が減少すれば、相続財産を有する若年世帯も減少していく可能性がある。

（この場合、住宅市場に供給される住宅数は増加するわけだから、住宅価格は下がり住宅取得が容易になり住宅取得可能性が高まると考えられる。）また、世帯人員数は年々減少傾向にあり、将来もこの傾向は続くと考えられ、これは持家率の低下、持家取得時期の遅延、持家規模の低下などに結びついてゆくと考えられる。

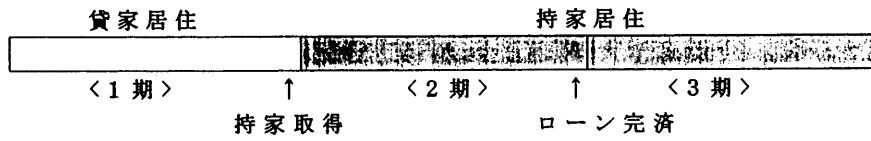
（2）住宅政策の課題

今後、中長期的な住宅政策の課題としては、現在立ち遅れている賃貸住宅市場の整備、既存住宅ストックの流通の円滑化、住宅困窮者に対する適切な公的援助などが考えられる。以下では、こうした今後の住宅政策の検討課題を考えていくこととする。

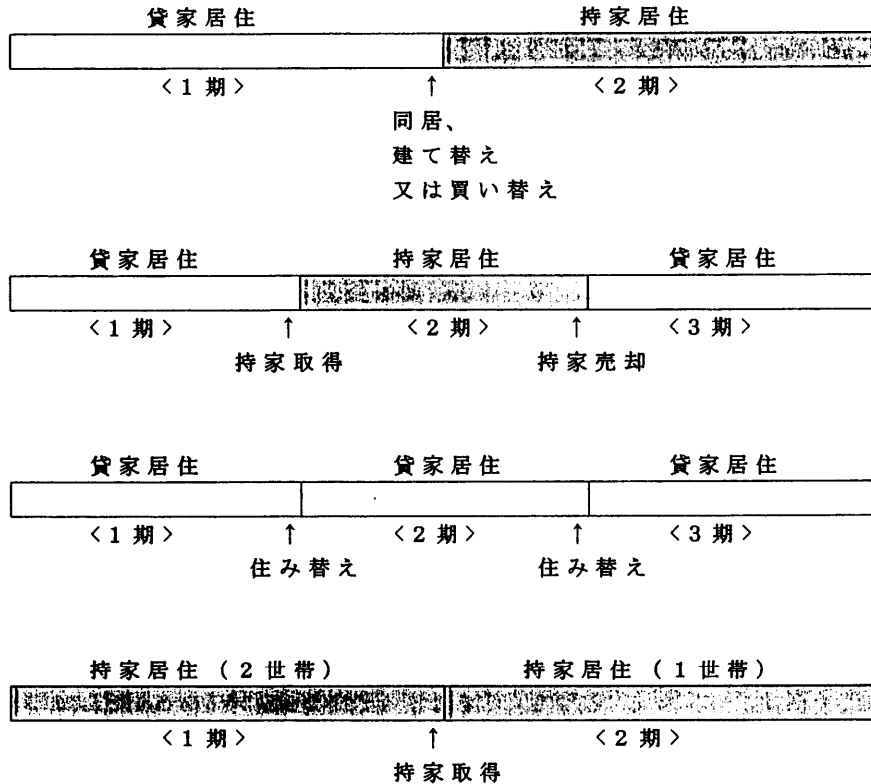
これまで、借家から持家への移行という最も基本的な住宅選択行動をライフサイクル理論に準拠しながら考察してきた。そして、前述したように高齢化・少子化の影響は、持家と借家の選択、持家取得時期、持家の規模といった住宅選択行動に様々な影響を及ぼすことがわかった。高齢化、少子化が進む中で親世帯、子世帯の立地関係が変化していくことが見込まれる。これまでは、子世帯は、極力早期に持家を取得することを目指したが、今後は大都市圏の人口増加が自然増中心になることもあり、子世

図4-4-1 居住形態の過去・将来比較

【過去】



【将来】



帯があわてて持家取得に走る状況ではなくなる。こうした高齢化・少子化の影響は、ライフサイクルにおける住み替え行動にも影響を及ぼし、様々な住み替えパターンが出現すると考えられる。例えば、相続できる住宅があるので持家の取得時期が遅れるという第2期がずれ込むパターン、独身時代あるいは結婚初期は、利便性の高い都心部に借家居住し、ある程度世帯が成長したところで親の持家に親世帯と同居するか、親の持家の売却代金に自己資本を加えて持家を取得し親世帯と同居する、といった借家→持家（2世帯）のパターンや、当初借家で世帯の成長とともに持家を取得し、高齢になってから持家を売却して利便性の高い都心部に借家住まいする、といった借家→持家→借家のパターン、あるいは当初借家で世帯の成長とともにファミリー向けの広い借家に移り、子供が社会に出てからまた小規模の借家に移る、といった借家→借

家→借家パターンなどが考えられる。また、当初は親の持家に親世帯と同居していて、世帯の成長とともに持家を取得するといった持家（2世帯）→持家（1世帯）のパターンなども考えられよう（図4-4-1）。

ただし、こうした様々な住み替え（建て替え）行動が可能になるためには、多様なニーズを持つ住宅の需要者に対して多様な選択肢を用意する必要があるだろう。単独世帯から多世代同居世帯などライフステージの進展に伴う世帯規模の変化に対応するため、持家の増改築、建て替え、住宅の流通、多様な借家市場などを整備してゆく必要があるだろう。特に、現在立ち遅れている賃貸住宅市場の整備、ライフステージに応じて既存ストックが有効活用されるよう取引関係の諸負担のあり方を検討するなど、民間住宅市場の本来の機能を発揮させるための条件整備、住宅ストックの流通の円滑化は、今後の重要な政策課題である。

住宅政策が戦後一貫して政府の重要な政策の1つとなってきたこともあり、わが国の住宅水準は大きく向上したが、現時点では持家と借家の間に大きなアンバランスが生じている。

持家取得については、住宅金融公庫融資や民間住宅ローンの充実等によりバックアップされてきた。また、高層の分譲住宅の供給も進み、土地の有効利用による費用上昇の抑制を行うことができた。一方、借家については、公的住宅の供給は、ニーズが高い大都市に十分供給されてこなかった。また、借地借家法の制約等から、小規模世帯向けの小規模（一棟の戸数、戸当たり床面積で）借家の供給が中心になってしまった。

住宅の今後の所有形態を考えると、先にも述べたように、借家から持家へというこれまでの住み替えのパターンが大きく崩れる可能性が出てきている。最近のマンションブームで1次取得者の住宅取得意欲が非常に高まっているが、これはバブルの反動や低金利等によるものであり、より長い目で見れば、持家率の低下というひとつの社会構造的変化があり、現在はより流動的な社会への入り口にあるとも考えられる。この傾向を良い社会的変化の方向へと持っていくためには、良質な借家ストックの形成が不可欠である。

持家については、これまでに取得したものを高齢者が生活安定の資源として有効活用できる方法を用意することが重要だろう。先に触れたリバース・モーゲージなどはその一例であろう。また、ライフステージに応じて円滑に住み替えができるように既

存ストック（中古住宅）の市場を整備する必要がある。

さらに、借家から持家へというこれまでの住み替えのパターンが大きく変化することは日本のマクロ経済に対しても大きな影響を与えると考えられる。高齢化・少子化の進展による貯蓄率の低下、投資余力の低下は第1章においても触れているが、これは、主に貯蓄を行う世代である生産年齢人口の割合が減り、貯蓄を取り崩す世代である高齢者人口の割合が増えることを基礎とした議論である。わが国では、これまで老後の住生活に対する備えとして住宅を取得するために頭金を貯蓄することが貯蓄動機の重要な一要素であったわけだが、これがわが国の高貯蓄率を支え、産業資金需要を満たしてきたと考えられる。しかし、上述のように借家から持家へというパターンが崩れ、持家に対する志向がこれまでのように強くなると、貯蓄自体に対するインセンティブの低下に拍車をかけることが懸念される。今後人々の居住パターンが変化し高齢化・少子化が進展してゆく中で、これまでの高貯蓄は徐々に低下していくと考えられ、そうした制約条件の下でいかに効率的効果的に資金を活用していくかは今後の重要な課題であると考えられる。

いま一つの重要な政策課題として、住宅困窮者に対する適切な公的援助を挙げることが出来る。前述した多様化する居住パターンは恵まれた世帯を念頭においたものである。しかし、今後、相続などの恵まれた条件から取り残された世帯、生涯独身で過ごすもの、子供がなく高齢単身世帯となり借家居住を続けるもの、さらには、厳しい経済環境の中で、ホームレスになる者など、特段の施策がなければ住宅に困窮するものが出てくるおそれがある。今後、高齢化・少子化が進展すると高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみの世帯が増加してゆくが、現状ではこれらの世帯が借家に住んでいるか否かによって居住水準にかなりの格差がある（平成5年住宅統計調査によると高齢者単身世帯の持家率は64.8%、高齢者夫婦のみの世帯の持家率は83.6%である）。

これまでも述べてきたように、持家世帯と借家世帯では現時点で相当な経済格差が存在し、今後、この格差が資産の格差を中心に拡大することが懸念される。今後、住宅政策は、効率性ととともに、公平性にますますの配慮を払っていかなければならない。ただし、住宅政策としては借家でも安定的な老後が送れるようにすることが重要であるものの、経済格差の問題自体は福祉の問題としてトータルな視点で捉えることが必要である。住宅政策に特に求められるのは、住宅市場の制約のために高齢者単身世帯等が低質住宅に居住せざるをえなくなる、あるいは無理をしてでも持家取得に追いや

られる、ということがないようにすることである。良質な借家が市場メカニズムで供給される仕組みと、高齢者でも入居差別されない条件の整備が必要である。高齢者対応の住宅で、高齢者が現実に入居できる住宅が市場で供給されることが必要である。