

産業トレンド

住宅適齢期を迎えた団塊ジュニア

第一生命 株式部 朝倉 香織

(要旨)

住宅市場では、住宅購入の適齢期を迎えた団塊ジュニアの住宅取得が本格化してきた。こうした動きが特に人口流入の続く首都圏の分譲戸建やマンション市場で顕著になってきている。

団塊ジュニア世代は親世代がすでに住宅を所有しているため、新規の住宅購入には至らないのではないかという見解もあったが、こうした仮説に反し団塊ジュニアは独自に資産形成を進めていることがわかる。

団塊ジュニアの世帯形成、住宅購入とも本格化し始めたところであり、今後5年程度はこうした動きが継続するとみている。住宅市場をさらに長期的にみた場合、世帯数の増加は2015年まで続くが、増加幅が着実に漸減していくことから、団塊ジュニアの住宅取得が新設住宅市場にとっては最後の一大イベントになるかもしれない。

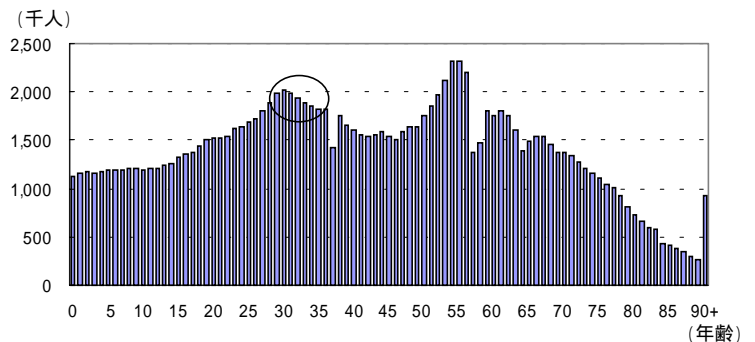
1. 住宅適齢期を迎えた団塊ジュニア

住宅市場では30歳代になった団塊ジュニア世代が注目を浴びている。「団塊ジュニア世代」とは、住宅市場では1970年から1974年生まれで2004年現在、30歳から34歳の世代とされる(注)。団塊世代(1947年から1949年生まれ、2004年現在57歳から59歳)と同様に人口ピラミッド上の山を形成している(資料1)。

この団塊ジュニア世代5年間の人口数はその前後5年間と比較すると約12%も多い。一方、過去の年齢別持家率をみると30歳代で一気に36%ポイントも上昇することがわかる(資料2)。したがって、ボリュームゾーンである団塊ジュニアが30歳代の住宅適齢期を迎え、持家取得を本格化し始めたことは現在の住宅市場にプラスの影響を与えている。

(注) 厳密には、この世代は第二次ベビーブーム世代と呼ばれ、団塊ジュニア世代とは異なる。団塊世代の子供は1975年~1979年に多い。

資料1 各年齢別の総人口(平成15年10月1日現在)



(出所) 総務省「人口推計年報」

資料2 家計を主に支える者の年齢別持家率

年齢	25~29	30~34	35~39	40~44	総数
持家率(%)	(12.6)	29.0	(48.6)	62.4	60.0

+36%上昇

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査(平成10年)」

2. 拡大する首都圏の分譲戸建市場

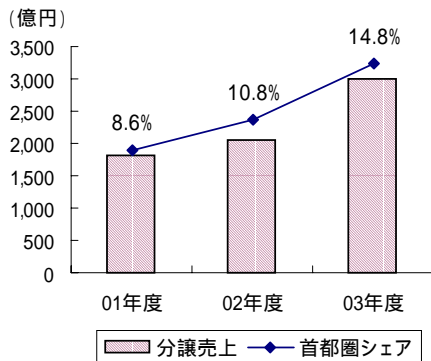
03年度の新設住宅着工が117.3万戸(前年比+2.5%)となる中で、戸建分譲住宅は12.9万戸(+11.9%)と大きな伸びを示した(資料3)。04年度に入っても8月までの累計で、新設住宅着工

が前年比 + 1 % の伸びにとどまる中、戸建分譲は + 12 % と引き続き高い伸びを示している。

中でも首都圏の戸建分譲市場は非常に好調である。戸建分譲に占める首都圏比率は年々上昇し、直近では 52 % となっている（資料 4）。

こうした中で、「パワービルダー」と呼ばれる主に一次取得者向けに低価格の建売住宅を販売する企業が売上を伸ばしシェアを拡大している（資料 5）。03 年度の上場 4 社の平均分譲価格は約 3,300 万円と首都圏の建売市場の平均価格 4,590 万円よりも安い価格設定であり、首都圏でマンション並の価格で戸建住宅を購入できることがこうしたパワービルダーの供給物件の魅力となっている。このような戸建分譲住宅の購入者属性を把握することは難しいが、パワービルダーのコメントによれば、7 割を 30 歳代の一次取得者が占めるとされる。また、住宅金融公庫のローン利用者の顧客データでも、03 年度では 39 歳以下の利用者が 74 % を占めるなど、団塊ジュニア世代の住宅取得が好調な首都圏戸建分譲マーケットを牽引していると考えられる。

資料 5 上場パワービルダー 4 社の業績・シェアの推移

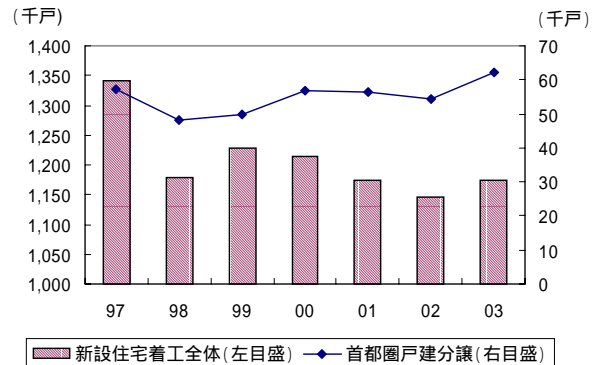


(出所) 各社有価証券報告書から株式部作成
(注) 4 社は、東栄住宅、飯田産業、アーネストワン、タクトホーム

3. 高まる首都圏マンション市場における団塊ジュニアのプレゼンス

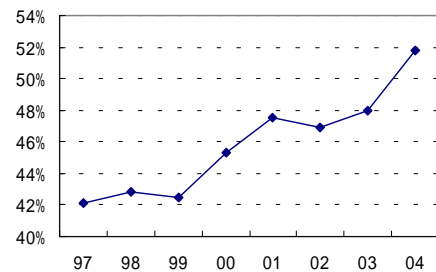
同様に、首都圏のマンション市場においても団塊ジュニアのプレゼンスが高まっている。首都圏のマンション市場は、8 万戸を超える大量供給が 2004 年で 6 年連続となる見込みである。購入者の年代別の傾向（長谷工アーベスト調査）をみると、2003 年までは 60 歳以上の割合が拡大し

資料 3 新設住宅着工数と首都圏戸建分譲推移



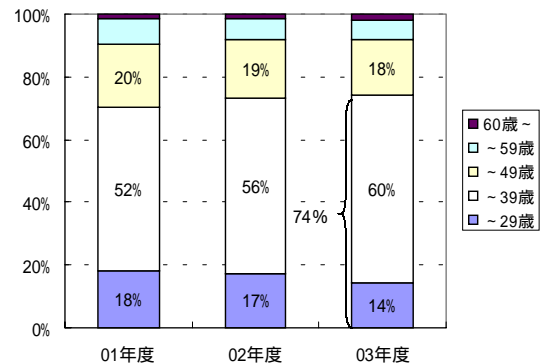
(出所) 国土交通省
(注) 首都圏は、東京・埼玉・千葉・神奈川の合計

資料 4 戸建分譲に占める首都圏比率の推移



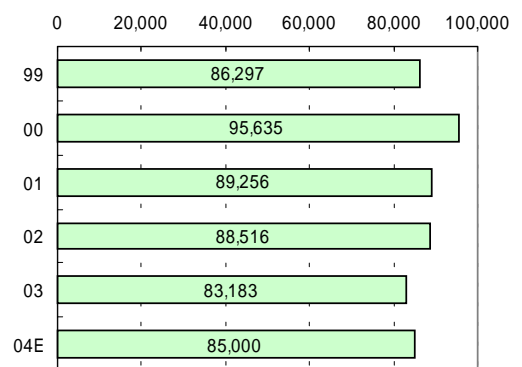
(出所) 国土交通省

資料 6 建売住宅の住宅ローン利用者の年齢別構成



(出所) 住宅金融公庫「公庫融資利用者調査」

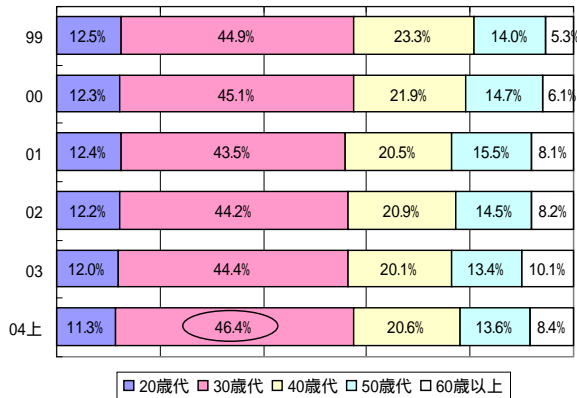
資料 7 首都圏マンション市場の供給推移



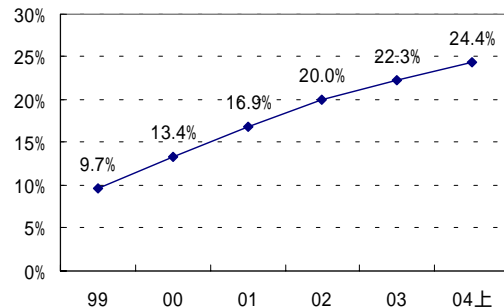
(出所) 不動産経済研究所

てきたが、2004年に入ると主力の30代のシェアが更に拡大している。これは、団塊ジュニアの影響が大きく、団塊ジュニアの購入比率は2004年上では24.4%と全体の4分の1を占めるようになっている。

資料8 購入者の年代別構成比の推移



資料9 団塊ジュニア世代の購入状況



(出所) 資料8、資料9いずれも長谷工アーベスト

4. 団塊ジュニアの住宅購入は今後も続く

従来「団塊ジュニア世代は、世帯形成をしても双方の親世帯が既に住宅を所有しており、住宅を取得しないのではないか」という仮説もあったが、現在の住宅市場をみると団塊ジュニア世代は確実に住宅を取得し始めている。さらに長谷工アーベストの「団塊ジュニアの持家需要動向調査」のアンケート結果によると「持家の方が得」という考え方が81%を占めており、団塊ジュニア世代が今後は自ら住宅取得を進めると予想される。

首都圏では、今後も団塊ジュニアの住宅取得と人口流入という2つのプラスの効果が継続すると考えられる。特に団塊ジュニアの住宅取得は本格化し始めたところであり、今後5年間程度はこうした団塊ジュニア世代の住宅取得が首都圏の戸建分譲やマンション市場の需要を下支えすることが予想される。

住宅市場をさらに長期的にみた場合、一般世帯総数のピークは2015年の5,048万世帯と、総人口がピークアウトしてからも10年近くは増加し続けると予測されている。これを前提に過去の世帯数の増加と住宅総数(人の居住する住宅)の増加実績(93~98年の1.03を採用)から予測すると、2005年までは年平均46.5万戸、2010年までの5年間でも22.6万戸の増加が期待できる。しかし、世帯数の増加幅が着実に漸減していくことからすれば、団塊ジュニアの住宅取得が新設住宅市場にとっては最後の一大イベントになるかもしれない。

以上

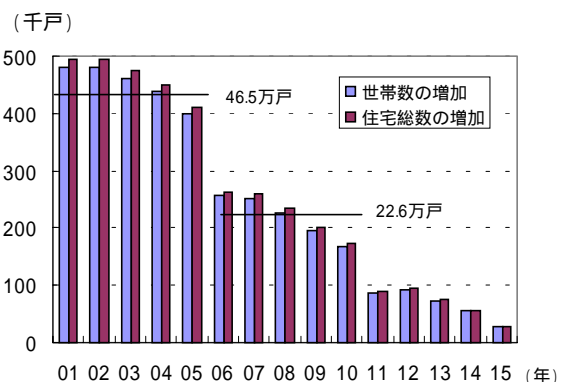
資料10 世帯数の増加と住宅総数の増加推移(実績)

(単位:千)

年	78~83	83~88	88~93	93~98
世帯総数(A)	2,362	2,615	3,347	3,052
住宅総数(B)	2,516	2,708	3,360	3,139
(B)/(A)	1.07	1.04	1.00	1.03

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査(平成10年)」

資料11 世帯数の増加と住宅総数の増加推移(予測)



(出所) 世帯数は国立社会保障・人口問題研究所推計