

変わる住宅事情

荒川 匡史

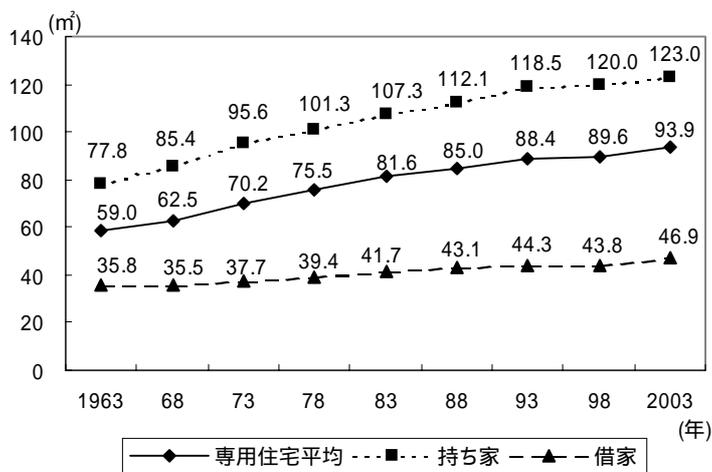
< 改善する住宅事情 >

かつて「ウサギ小屋」と揶揄されたわが国の住宅事情であるが、この10年余りの不況期も含めて着実に改善がすすんできているようである。図表1は、1住宅当たりの延べ面積の推移を示したものであるが、専用住宅平均で1963年に59.0㎡であったものが、2003年には93.9㎡と約1.6倍になっている。わが国では借家は単身者向けが多いため延べ面積は狭いが、持ち家では123.0㎡と相応の広さとなっている。

また、住宅の供給面をみると、一貫して世帯数の伸びを上回るペースで住宅数が増加している（図表2）。1963年に2,109万戸であった住宅数は、2003年に5,387万戸と約2.6倍に増加している。この間、世帯数は2,182万世帯であったものが4,722万世帯と約2.2倍の増加であり、住宅数が世帯数を73万戸下回っていたものが665万戸上回る状況となっている。

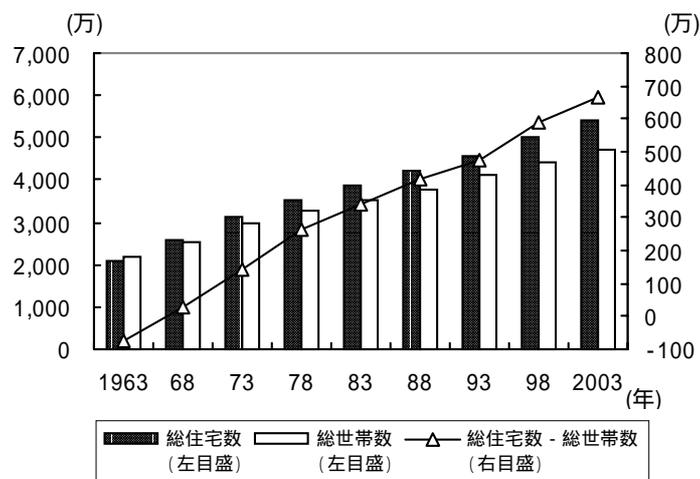
このように質・量ともわが国の住宅事情の改善は依然右肩上がりにすすんでいる状況にある。

図表1 専用住宅の1住宅当たり延べ面積の推移



資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

図表2 総住宅数及び総世帯数の推移



資料：図表1と同じ

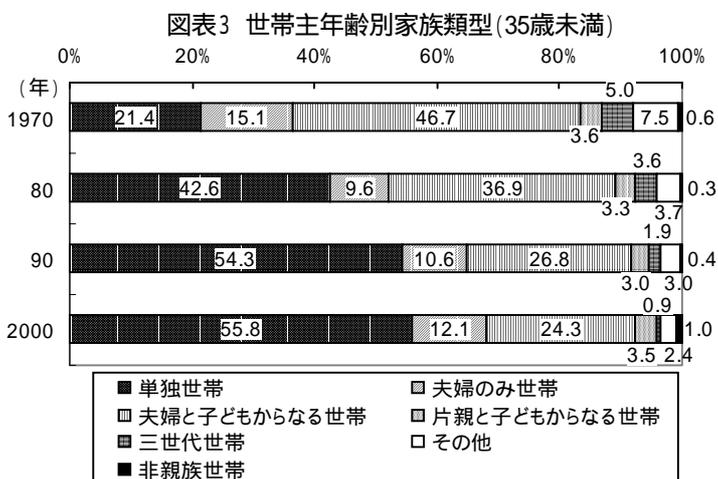
< 変わる住まい方 >

図表2でみたわが国の世帯数の増加は、その初期において核家族化が主要因となっていた。核家族化による夫婦子ども世帯の増加に対応して、特に大都市近郊に大量の核家族向け住宅が供給されてきたわけである。しかし、その傾向は少子高齢化の進展によって大きく変質している。

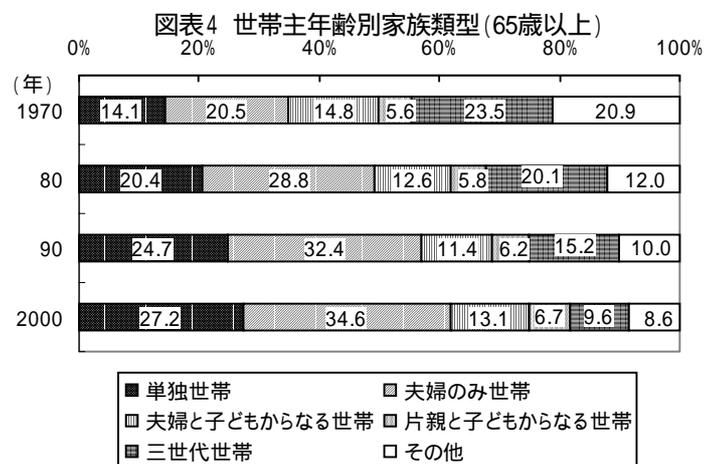
わが国の世帯別の家族類型を国勢調査でみると、1970年には全世帯の41.2%が夫婦子ども世帯であったのに対し、2000年にはそれが31.9%と約10ポイント低下している（図表割愛）。この主要因は晩婚化、少子化と高齢者の単独世帯化にある。

図表3は世帯主年齢が35歳未満の世帯の家族類型であるが、1970年に46.7%あった夫婦子ども世帯が2000年には24.3%と半分近くに減少している。これに対して単独世帯は21.4%が55.8%と2.6倍に増加、過半が単独世帯になっている。晩婚化による一人住まい世帯の急増といえる。

図表4は、世帯主年齢が65歳以上の世帯の家族類型である。こちらは、三世帯世帯が1970年の23.5%から2000年の9.6%に減少する一方、単独世帯が14.1%から27.2%に、夫婦のみ世帯が20.5%から34.6%に増加している。子ども夫婦と同居していた高齢者が夫婦のみで暮らすようになり、配偶者の死亡で一人暮らしをする人々が急増している。また、国土交通省が団塊の世代（2003年末で54～56歳）に実施したアンケート（「これからの住まい方と不動産についてのアンケート」）によると、65歳以降一人暮らしおよび夫婦2人で暮らしたいと回答した割合は68.5%と高い割合となっており、高齢者自身の選択による住まい方として単独世帯化は定着した傾向となっているようだ。



資料：国土交通省「平成15年度土地の動向に関する年次報告」



資料：図表3と同じ

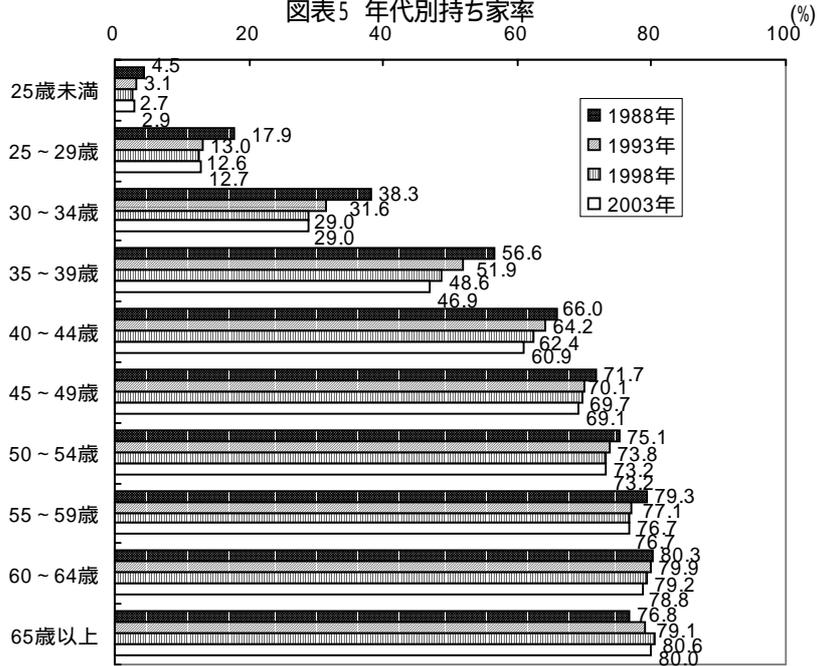
< 住宅需要の変化 >

このような住まい方の変化は、どのような住宅需要の変化をもたらすのであろうか。図表5は、年代別の持ち家率を示しているが、これをみると比較的若い年代の持ち家率の低下がみてとれる。25～29歳では1988年の持ち家率は17.9%であったが2003年には12.7%に低下し（ただし1998年から2003年にかけては0.1ポイント増加している）、30～34歳では38.3%から29.0%に、35～39歳では56.6%から46.9%に低下している。さらに40代でも低下の傾向をみせている。これは単独世帯・夫婦のみ世帯の増加によって持ち家の取得に対する需要が低下したものと考えることができるのではなかろうか。

他方、65歳以上では、76.8%が80.0%に増加し（ただし1998年から2003年にかけては0.6ポイント低下している）非常に高い持ち家率となっている。過去、核家族として夫婦と複数の子どもが暮らした持ち家に夫婦2人または一人暮らししている割合が高くなっているものと考えられる。

本稿の最初に示した住宅事情の改善による広い延べ面積の持ち家は、皮肉にも老後の一人暮らしのためのものとなりつつあるのである。

図表5 年代別持ち家率



資料：図表1と同じ

<これからの住宅事情>

少子化によってそれぞれ一人っ子の長男と長女同士の結婚がすすむと、親の住宅が子夫婦に相続されることによって住宅需要は充足され、さらには余剰が生じるということがいわれる。しかし、被相続人の長寿化によって死亡年齢が上昇すると相続人が相続する年齢も上昇し、肝心の子育て期に必要な広い住宅を相続によって手当てすることができなくなる。そのために、住宅を親から相続することが期待できても新たな住宅取得ニーズが生じる。この点は拙稿「高齢者保有資産の現状と相続」(『Life Design Report』2003年5月号)で述べた構造であるが、本稿で示したとおり、若年者の晩婚化・少子化によって、そもそも広い子育て用の家に対する需要が大幅に低下する可能性がある。合計特殊出生率が1.29を記録した現在、たとえ結婚しても夫婦2人ないし子ども1人の多くても3人の世帯に、現在の持ち家平均延べ面積123.0㎡の家が必要とされるかという問題である。

国土交通省が実施した「平成15年住宅需要実態調査」において、現在持ち家に居住していない者に将来相続できる住宅の有無と居留意向を聞いたところ、相続できる住宅がある者は33.4%いるが、うち6.1%しか「相続してその家に住む」と回答していない。相続する予定の住宅の所在地や機能に対するニーズが合わないことによってそのような回答となっているのであろう。ようやく地価の下げ止まり傾向が出てきた昨今、低金利の金融環境と合わせ団塊ジュニア世代の住宅取得によって堅調な住宅市場ではあるが、これまでのような新規開発分譲だけではなく、高齢者が保有する莫大な住宅資産を活かして今後の若年世代のニーズに合う住宅の供給を行うとともに、高齢者が本当に暮らしやすい住宅環境も同時に作り上げていくことが望まれるのではないだろうか。急速な高齢化と間近に迫っている人口減少社会への対応は、住宅においても喫緊の課題であると思われる。