

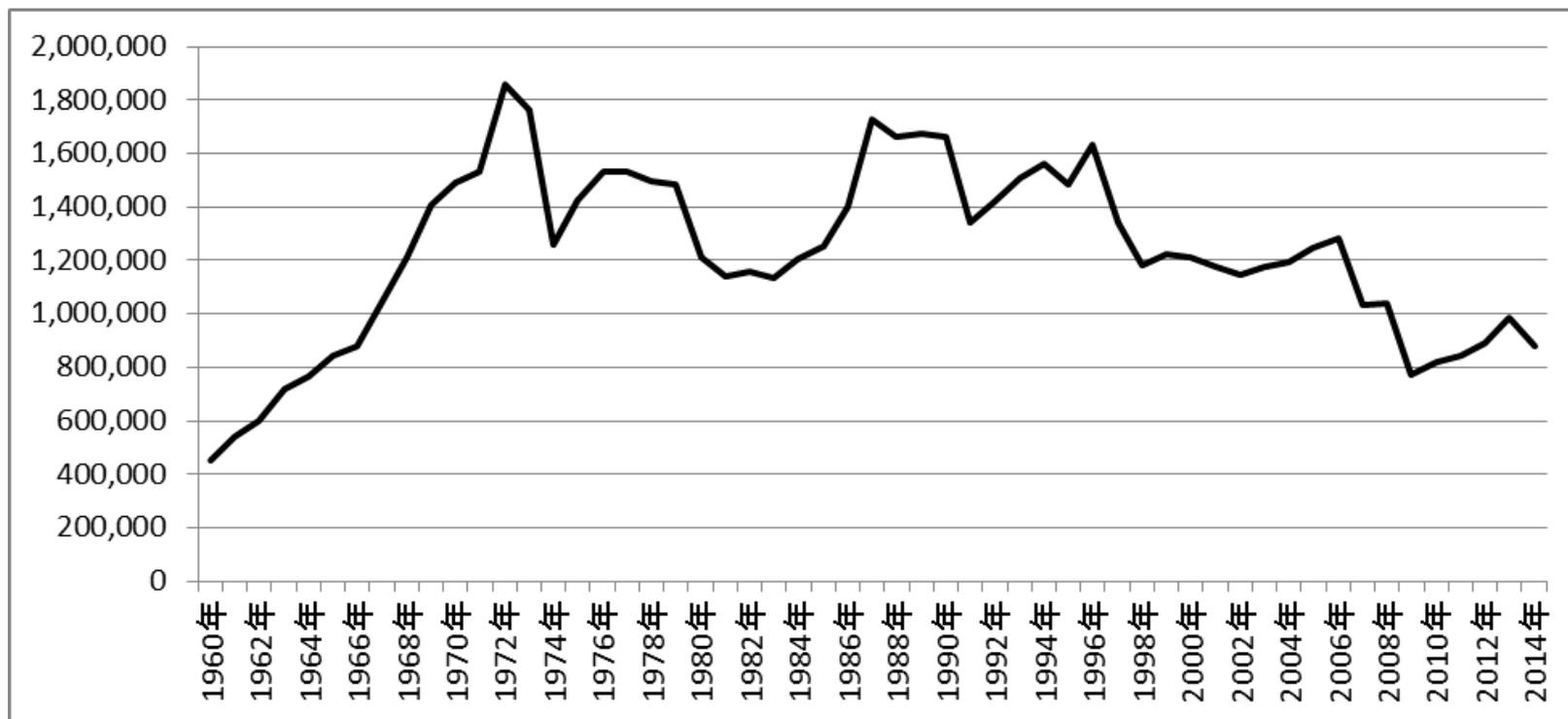
# 今後の住生活を考えるにあたってのいくつかの視点

日本大学経済学部

中川雅之

過去のフローを振り返る

図1 住宅着工戸数の推移

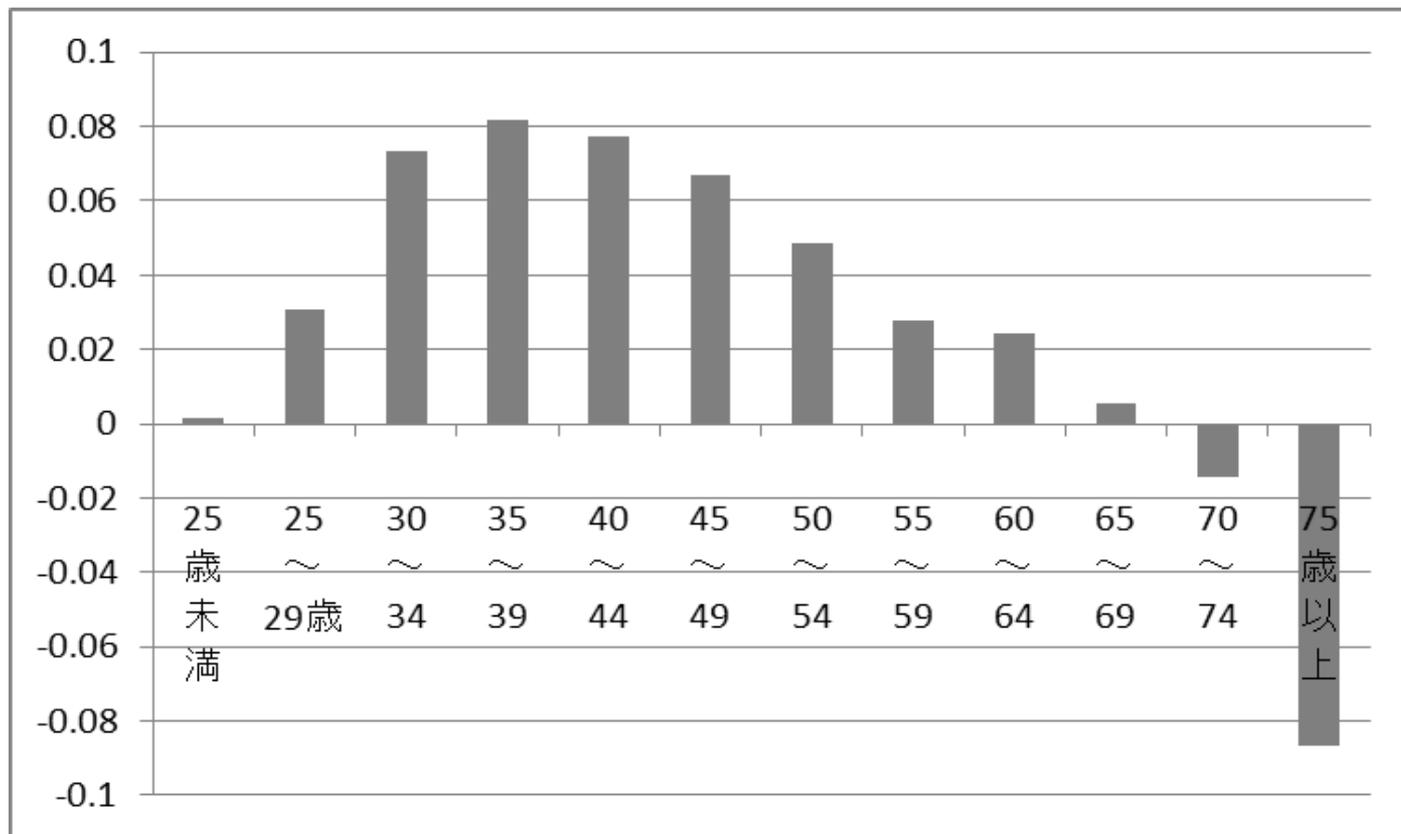


注) 建築着工統計報告時系列一覧 (国土交通省)  
([http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei\\_jouhouka\\_tk4\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)) より作成。

# 持家需要指数・借家需要指数 (清水・渡邊(2009)を参考に算出)

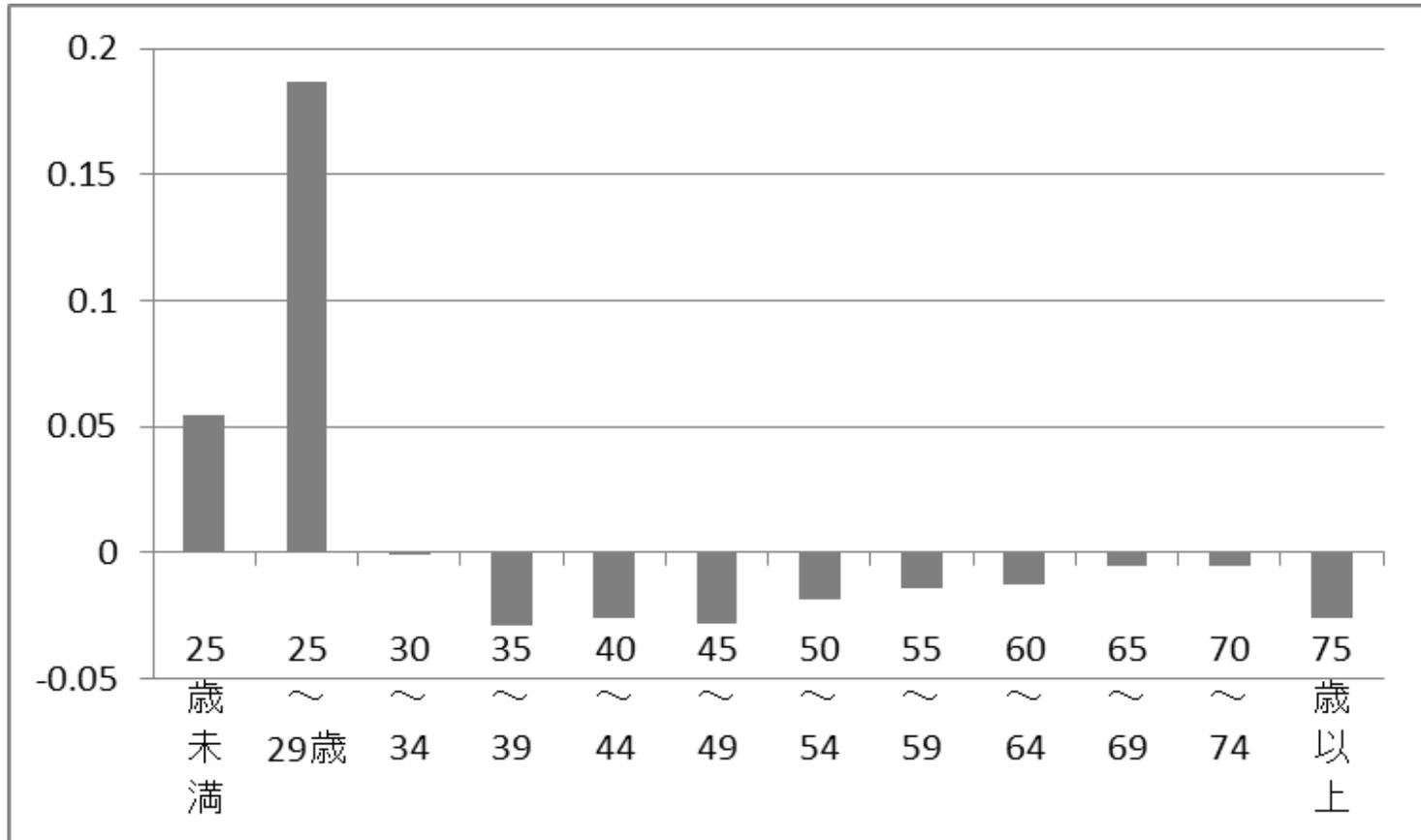
- 各世帯主年齢階級別の持家数／各年齢階級別人口(持家需要率)を算出し、次の年齢階級に移動したときの差分を、その年齢階級の新規持家需要として解釈する。借家需要に関しても、同様の作業によって新規借家需要を把握することとする。
- 時系列的に持家需要率、借家需要率が安定的だと前提すれば、特定時点のそれを、各年の年齢別人口を乗ずることによって、各年の持家需要、借家需要を把握することができる。
- 持家需要率、借家需要率として2008年のものを各年に適用して、住宅市場に与える人口要因の大きさを把握する。このため、上記のような作業で把握した各年の持家需要、借家需要を2008年を基準に指数化したものを、持家需要指数、借家需要指数と呼ぶこととする。

図 10 各年齢階級別持家需要率



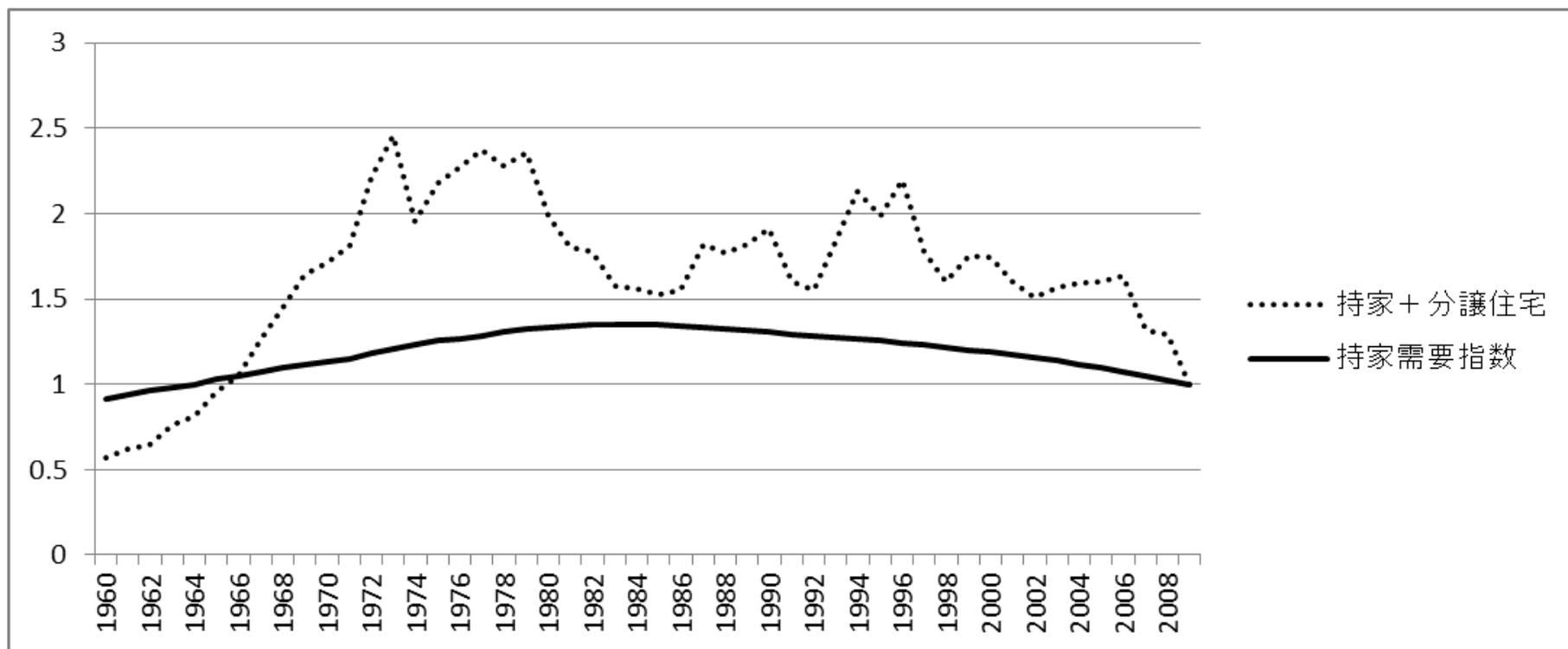
注) 総務省推計人口及び住宅土地統計調査 (2008年) から作成

図 11 各年齢階級別借家需要率



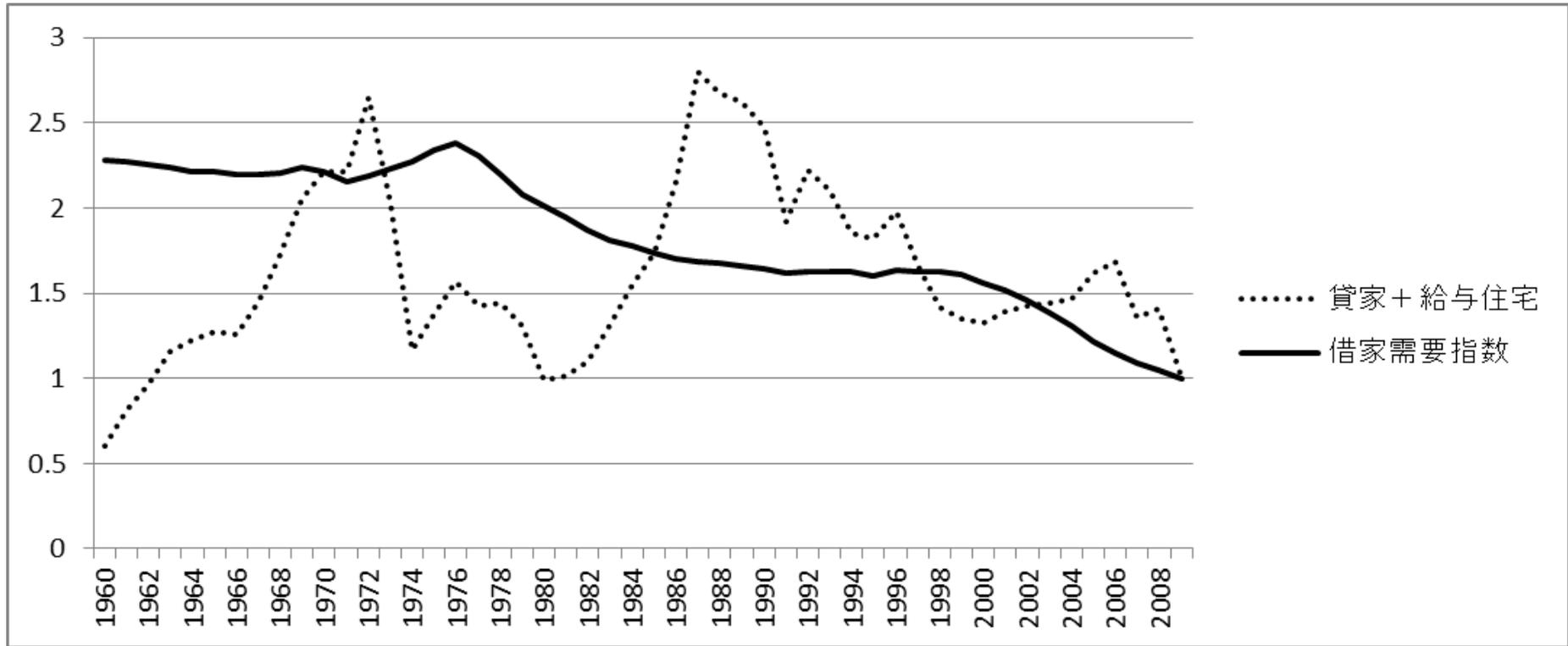
注) 総務省推計人口及び住宅土地統計調査 (2008年) から作成

図 14 持家需要指数と住宅着工戸数



注) 総務省推計人口、住宅土地統計調査 (総務省統計局)、建築着工統計 (国土交通省) から作成。

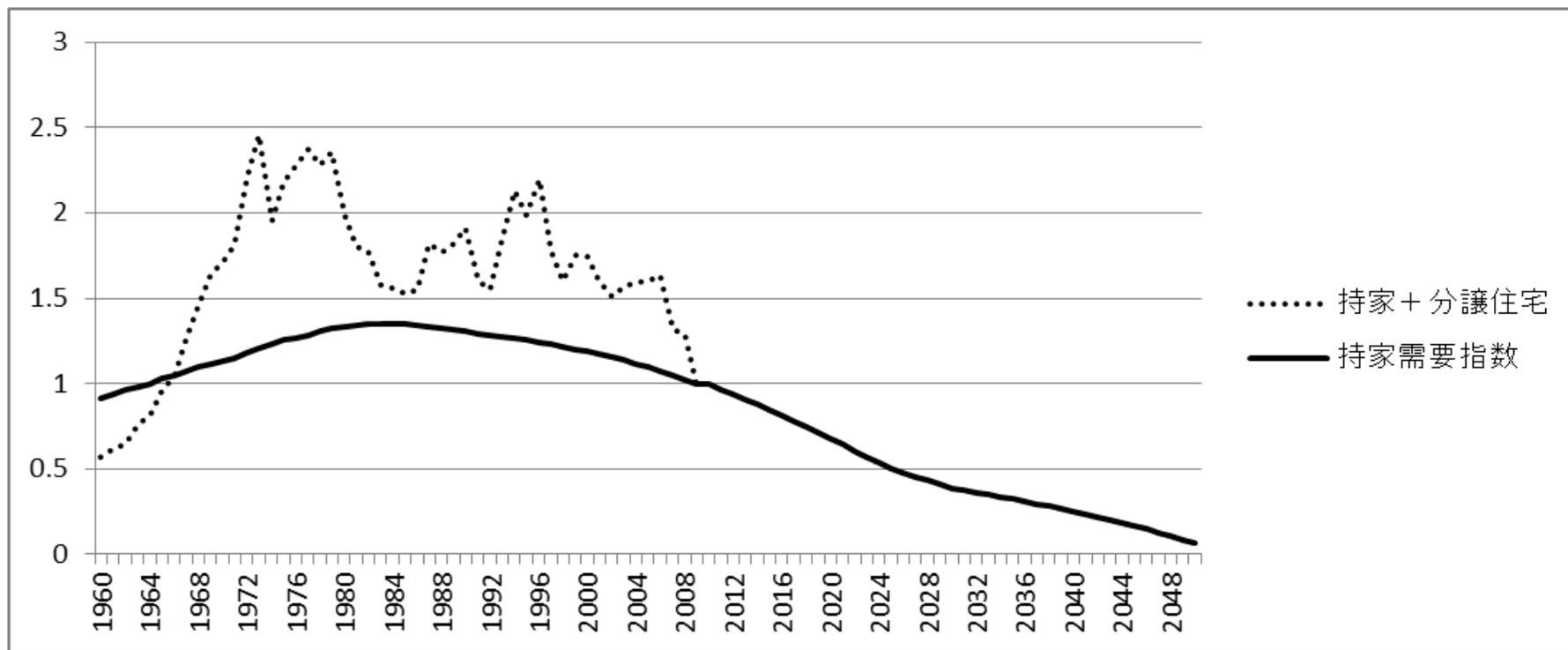
図 15 借家需要指数と住宅着工戸数



注) 総務省推計人口、住宅土地統計調査 (総務省統計局)、建築着工統計 (国土交通省) から作成。

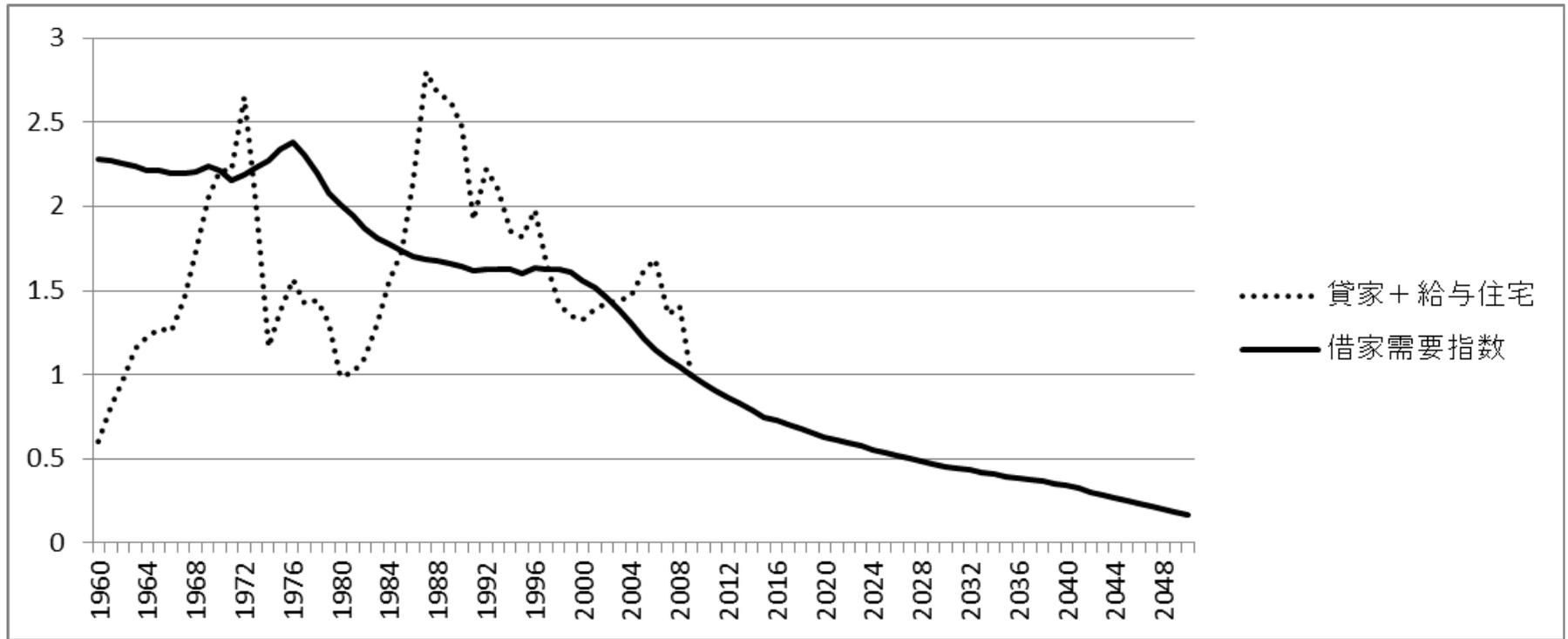
## 将来の住宅需要・供給の見通し

図 28 将来の持家需要指数の推計



注) 総務省推計人口、住宅土地統計調査 (総務省統計局)、建築着工統計 (国土交通省)、将来人口推計 (国立社会保障人口問題研究所) から作成。

図 29 将来の持家需要指数の推計

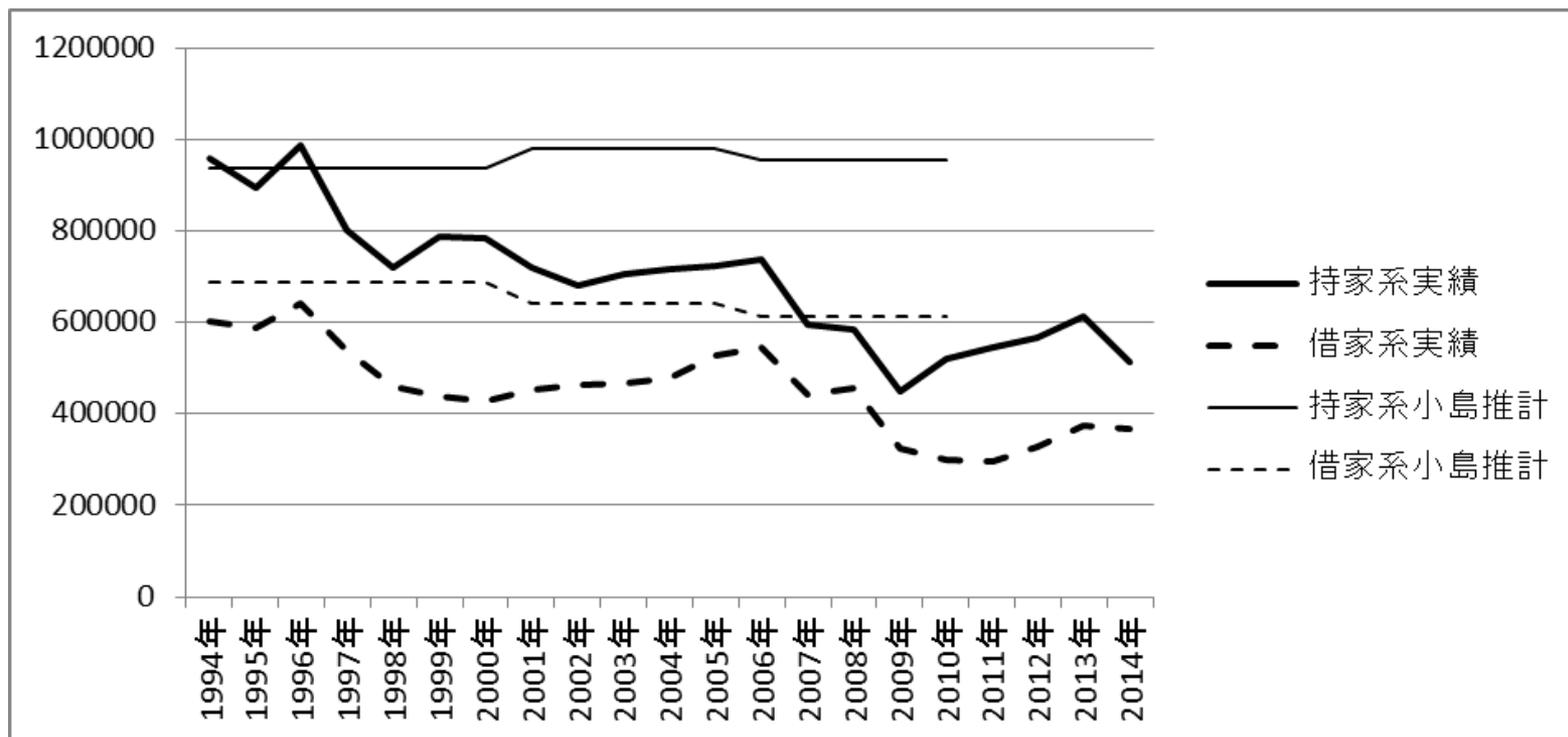


注) 総務省推計人口、住宅土地統計調査 (総務省統計局)、建築着工統計 (国土交通省)、将来人口推計 (国立社会保障人口問題研究所) から作成。

どんなストックが残っているのか

- 小島(1995)の推計は、1995年当時の着工戸数が緩やかに減少していくという軌跡を予想
- 現実には、1997年を境に持家系、借家系ともに大きく減少し、そのまま低水準で推移するという結果
- この推計値と実績値の差異は、何から生じているのだろうか。

図 16 持家系、貸家系の住宅着工戸数の実績と予測の推移



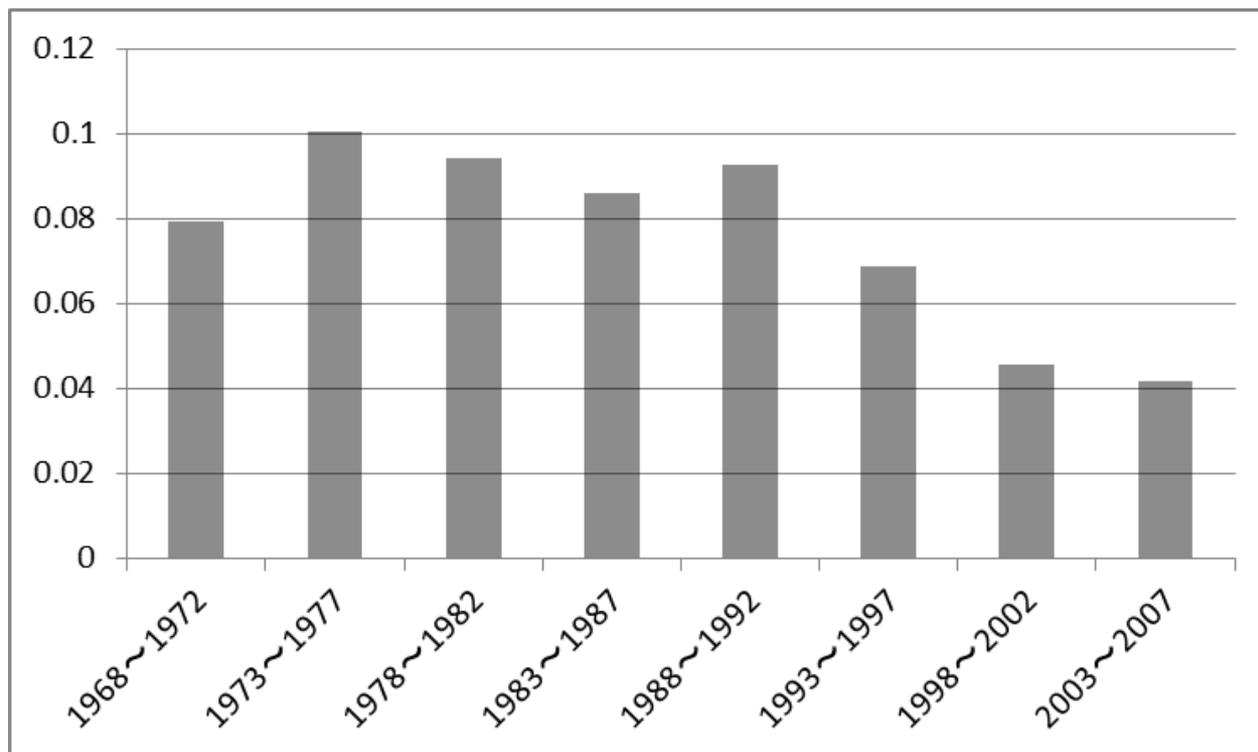
注 ) 建築着工統計報告時系列一覧 (国土交通省)

([http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei\\_jouhouka\\_tk4\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)) 及び

[小島 \(1995\)](#) より作成。

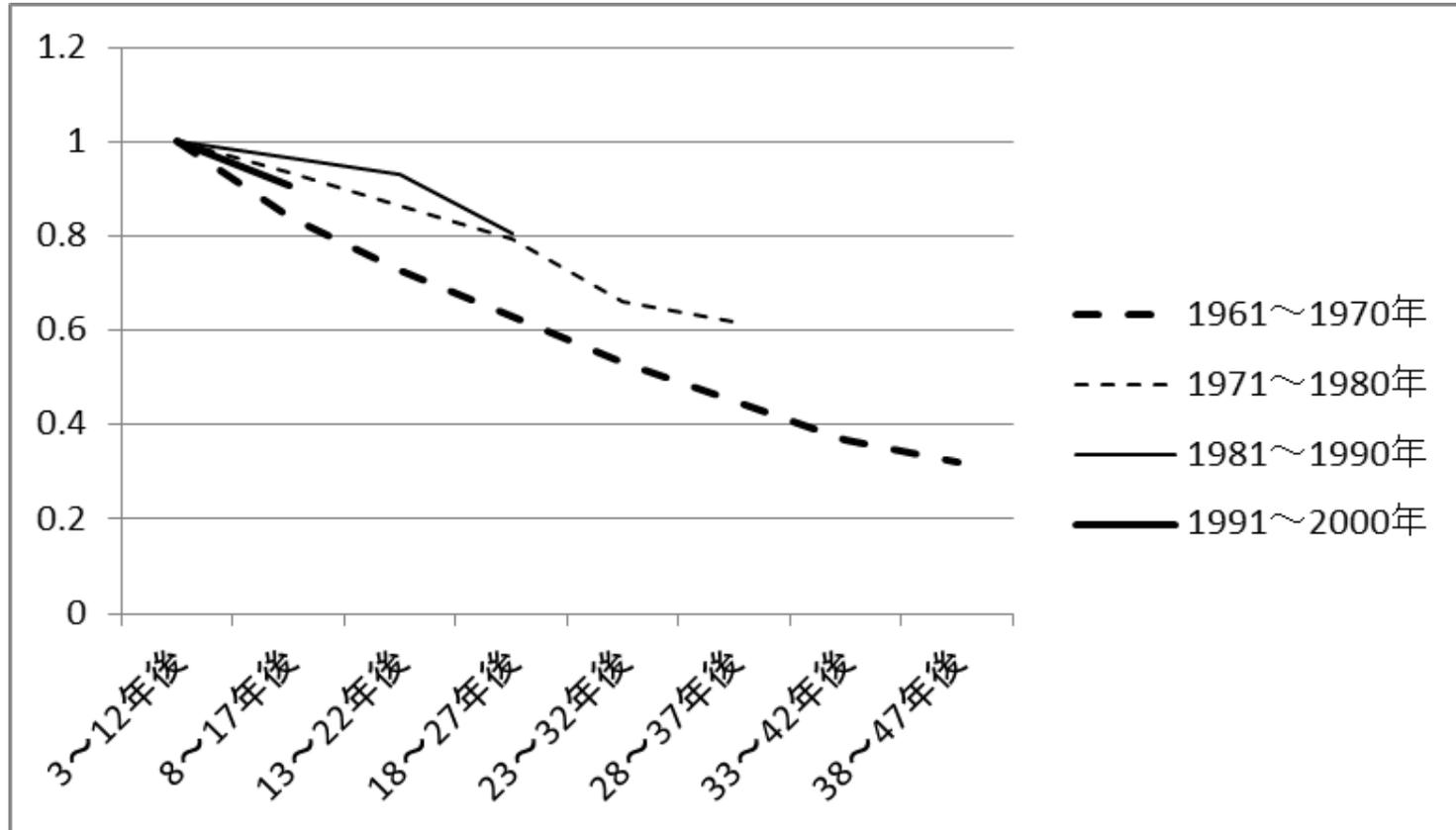
- 1990年代半ばに滅失率の急速な低下
- アジア金融危機をきっかけとした景気の急速な悪化によって、購入者の予算制約が強まった可能性
- 元々ストックの質が建替えを要しないものとなっていた可能性

図 17 住宅の滅失率の推移



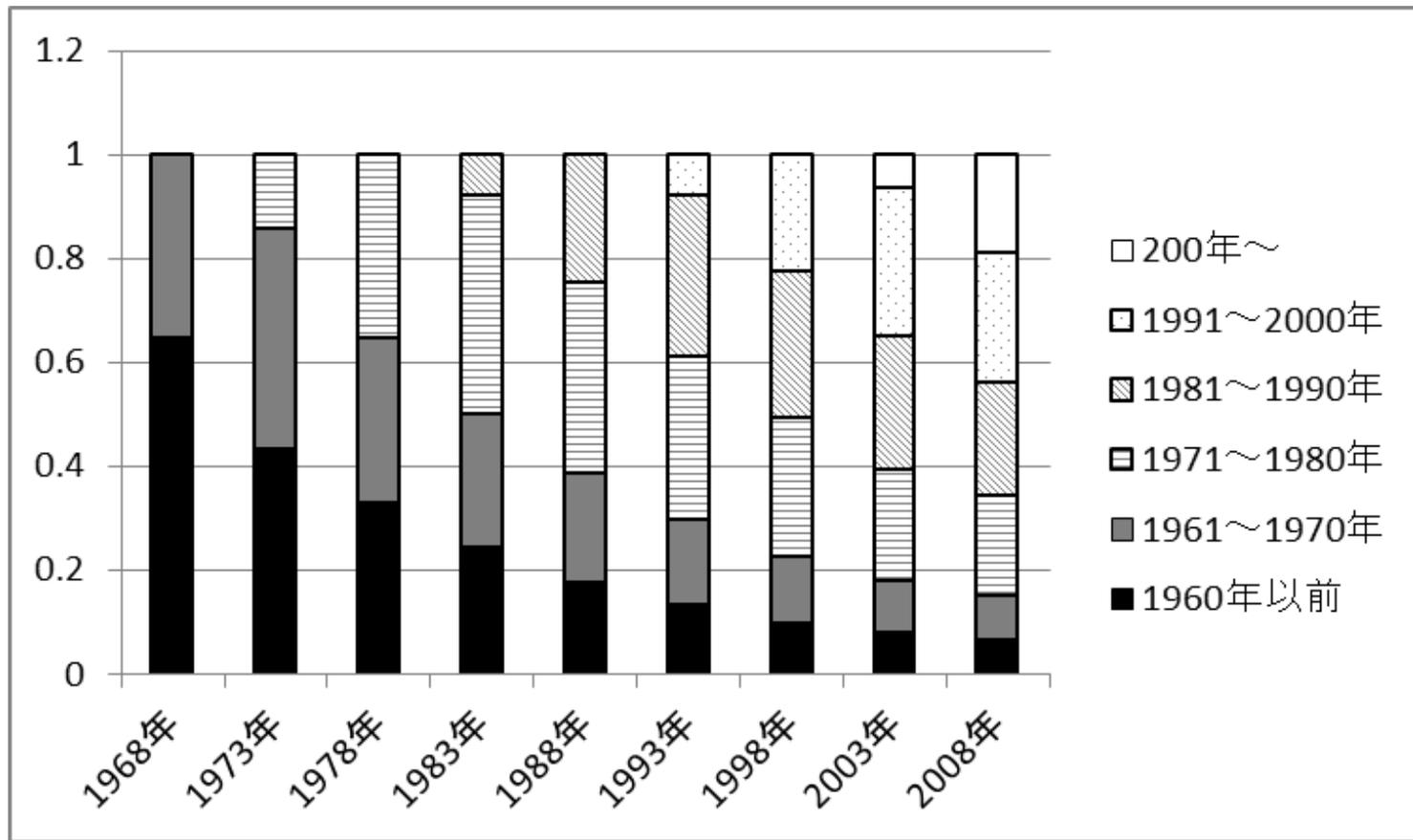
注 ) 建築着工統計報告時系列一覧 (国土交通省)  
[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei\\_jouhouka\\_tk4\\_000002.htm](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.htm)  
 1) 及び住宅土地統計調査より作成。

図 18 建築年次別住宅ストックの残存率



注) 住宅統計調査報告 (総務省統計局) 及び住宅土地統計調査報告 (総務省統計局) から作成

図 19 住宅ストックの建築年次構成の推移



注) 住宅統計調査報告 (総務省統計局) 及び住宅土地統計調査報告 (総務省統計局) から作成

老朽マンションというストック

中川・齊藤・清水(2014),「老朽マンションが変える都市の姿」, 都市住宅学NO78,PP6-13

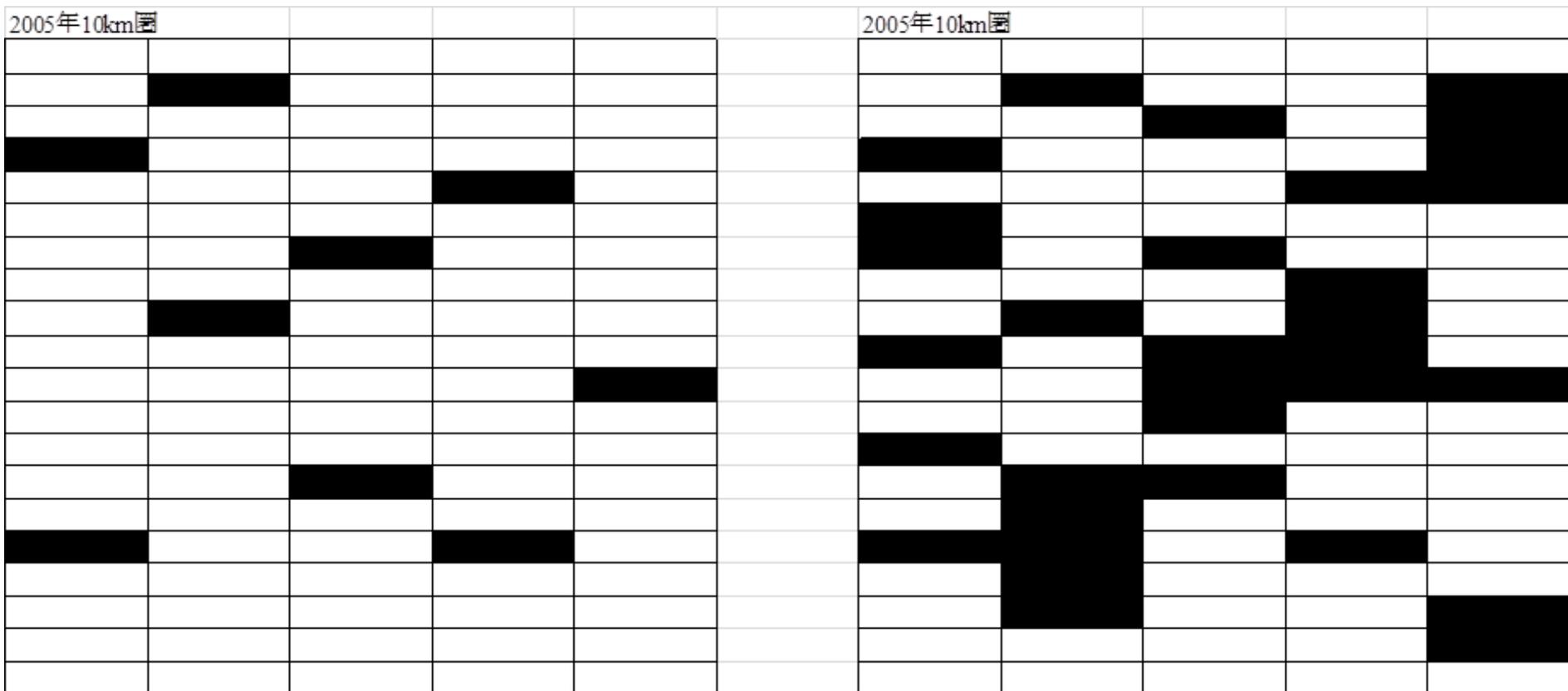
## 都心部・郊外部の地域イメージ

- 2035年における地域のイメージを持つために、大きめの街区と重なる5000m<sup>2</sup>当たりの老朽マンション(築後20年経過)の棟数密度を、年代別に整理。
- この表を基に、100の街区がある地域を例に、老朽マンションが存在する街区を黒く塗りつぶして地域全体の環境を、イメージ化。
- その上で地域毎の課題と重ね合わせる。

	2005年	2035年
10km合計	0.094909862	0.321668434
20km合計	0.024076997	0.123883138
30km合計	0.007655968	0.051354335
40km合計	0.001640753	0.014484186
50km合計	0.001249143	0.009337532

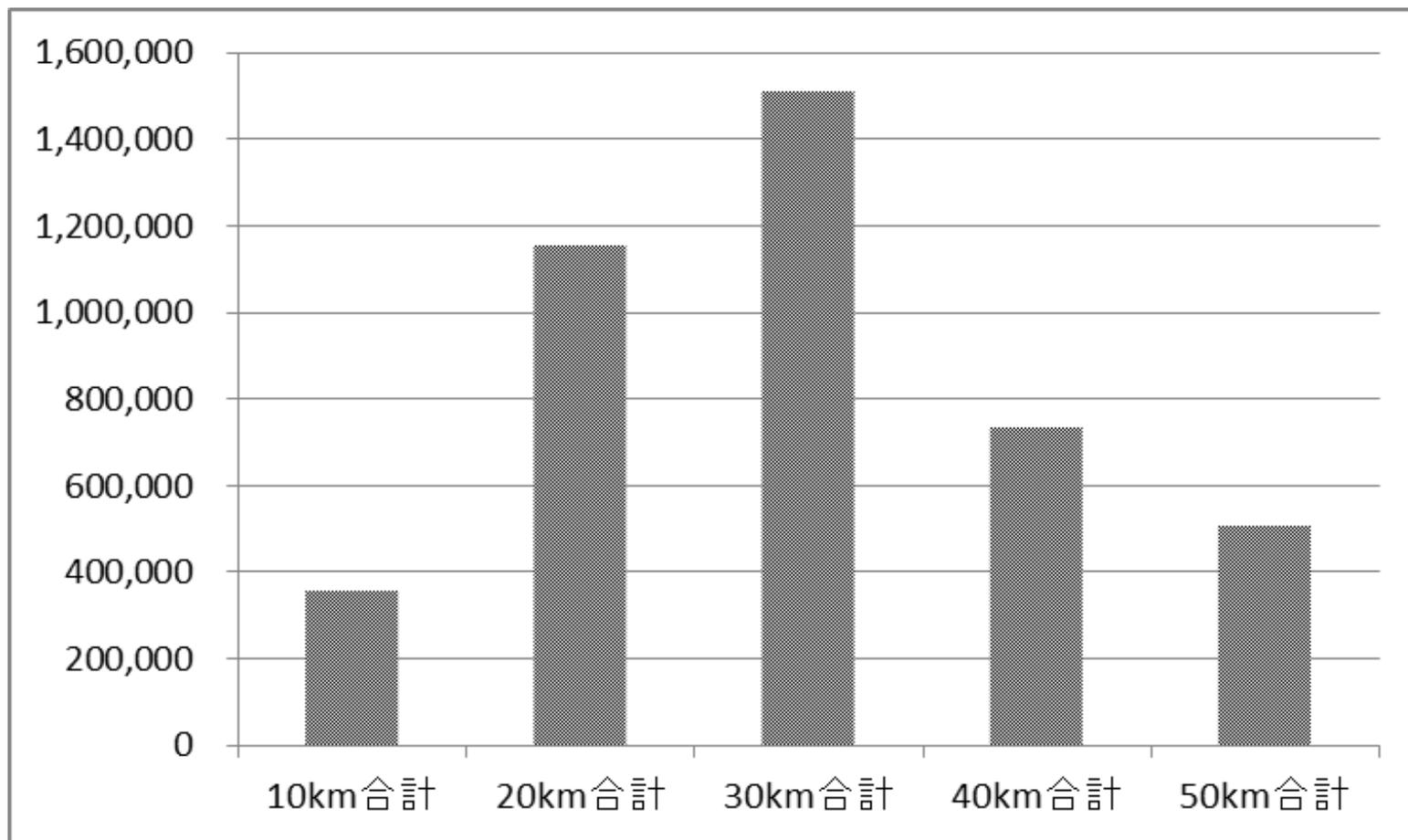
## 都心(10km以内)

- 街区の3分の1において老朽マンションが存在するとすれば、それが相当集積してしまう地点も出現する可能性が高い。
- 1街区あたりの人口密度も71人程度と高いため住民に対しての影響も深刻。





- しかし、高齢者数の増加が最も激しい地域。
  - 医療・介護・福祉に関する需要が非常に大きく増加し、供給のボトルネックが発生する可能性。
  - 福祉と連携した高齢者住宅供給などの取組。
- 2005年～2035年までの高齢者増加数(距離帯別)



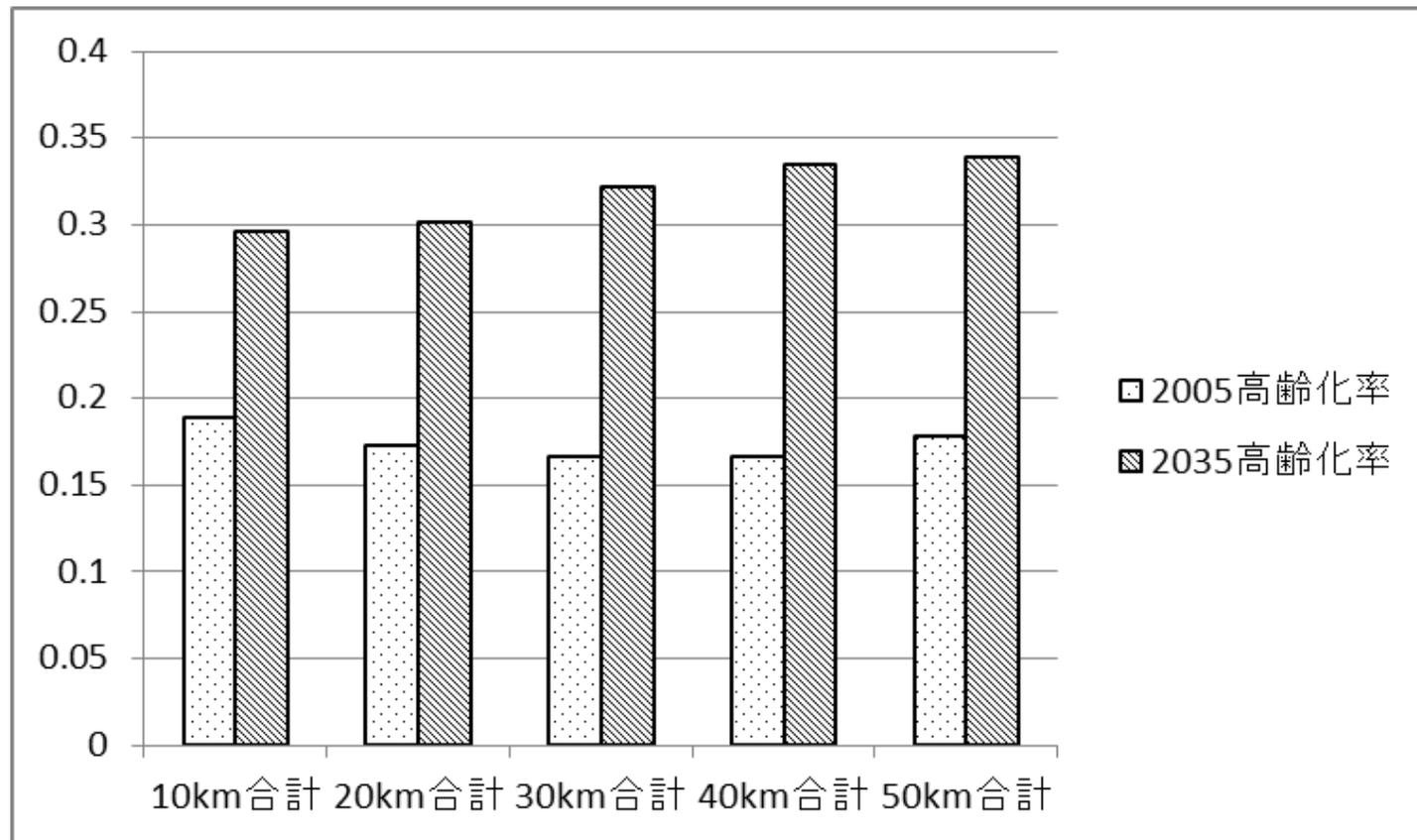
# 郊外（30km以遠）

- 郊外部では老朽マンションの集積による外部性の発生を本格的に心配する必要はないだろう。

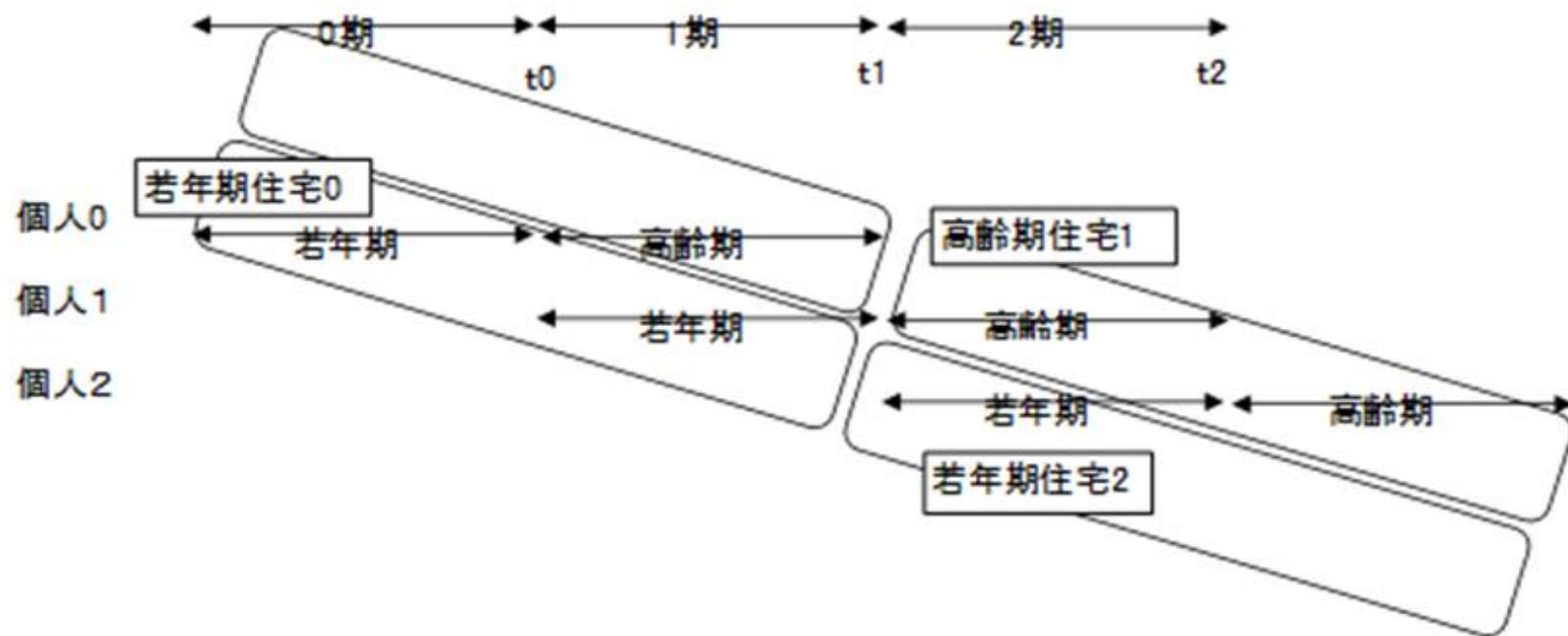


## 郊外(30km以遠)

- しかし人口減少が非常に高い高齢化率の下で進行
- 人口減少によって需要が減少したマンションにおいて区分所有関係を解消したり、より規模を縮小したマンションに建て替えようとしても集合的な意思決定に失敗してしまう可能性。

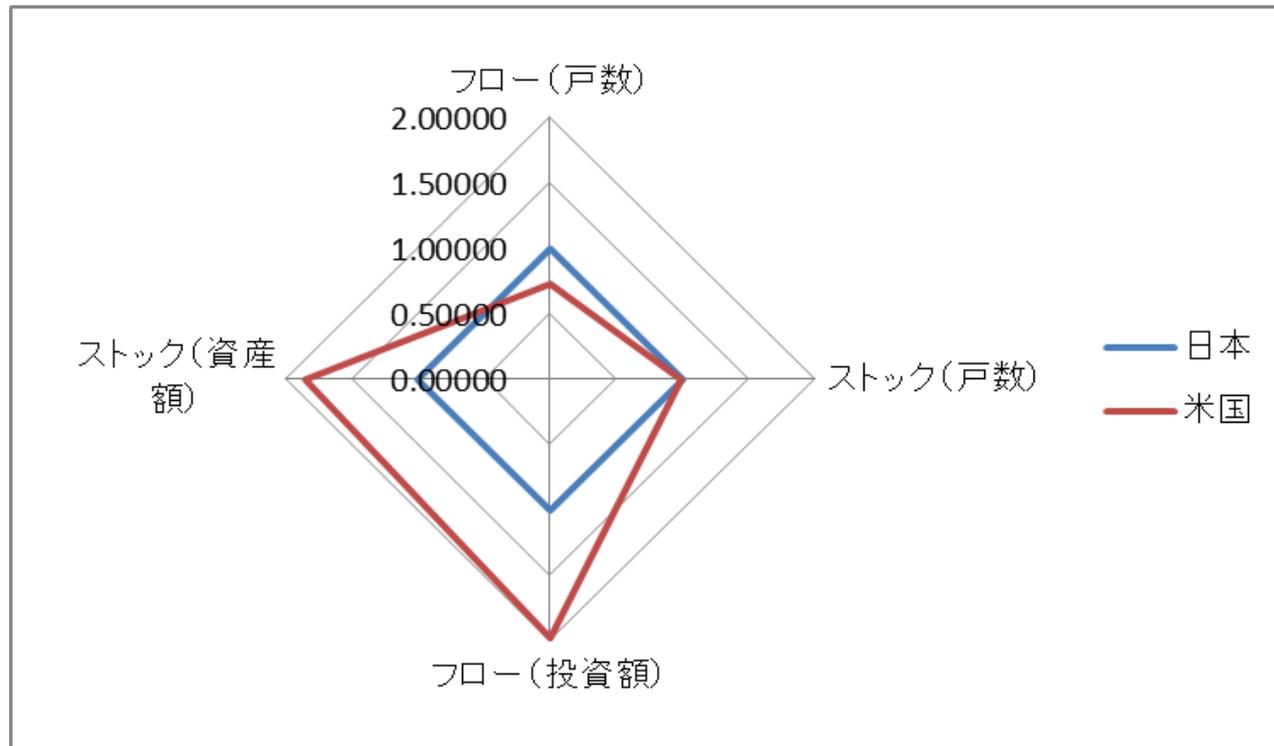


高齢者居住を見すえた将来像



# 日米の住宅市場の構造を比較する(2005年時点)ことで予想する

	総人口(千人)	世帯数(千世帯)	住宅ストック(千戸)	新築着工戸数(千戸)	住宅投資額	住宅資産額
日本	127708	49040	53866	1236	18955.3(10億円)	346991.6(10億円)
米国	291089	111278	120834	2068	775(10億ドル)	13275.9(10億ドル)



住宅ストック、新築着工戸数、住宅投資額、住宅資産額を一人当たりの額にして日本を1とする指数化(2005年為替レートで換算)

- ・日本と米国の住宅ストック数は両者の人口規模を勘案すればほとんど差がない。
- ・一方、新築住宅着工戸数は日本の方が3割程度多い。
- ・一人当たりの住宅投資額も住宅資産額も逆に米国のそれが日本の2倍もの値

医療福祉まちづくり会社が、機能再配置型地区計画などの都市計画の提案を行い、実際にまちなか集積医療地区整備を実施

NTT-Aタイプ型の事業支援

ヘルスケアボードが参画する広域都市計画決定主体が、時間軸に沿った都市サービス境界やそのための交通インフラのあり方を決定

施設再配置に伴う都市サービス境界の縮小

機能再配置型地区計画

急性期医療

リハビリ

MTOバウチャーによる移動

PREによる施設再配置

# 日本の住宅政策に関する示唆

- 日本は人口減少と持家需要の低い高齢者割合が上昇することから、新築需要がかなり低いレベルに抑制されることが予想される。
- 今後の住宅市場は、新築住宅の供給によって国民の居住ニーズに応えるのではなく、良好なストックの循環を中古住宅市場を通じて図る欧米のモデルへの転換を図ることが求められよう。
- その際、下記のような配慮が重要。
  - ←大量にまだ存在している旧耐震基準に基づく70年代ストックの更新
  - ←老朽マンションという更新しにくいストックの活用
  - ←都市構造の再編に基づく、(特に高齢者をターゲットとした)他の施設配置と連携した住宅供給
  - ←複数居住による住生活の向上