

低下に転じている持ち家率の背景

発表日：2011年6月29日（水）

～朽ちゆく「サラリーマンの夢」の有効活用～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 熊野英生 (Tel: 03-5221-5223)

持ち家率の推移について、総務省「家計調査」で調べると、2008年春をピークに趨勢的に低下に転じる動きがみられる。これは、40歳以上の年代の世帯主が住宅取得を手控えるようになったり、相続される住宅を受け継がなかったりする傾向があるからだと考えられる。高齢化とともに空き家率も上昇しており、相続されない住宅も相当に多くなっているのだと思わせる。いざというときでも、老後の生活費などを速やかに捻出できるように、住宅資産がより簡単に流動化できる社会的な仕組みが望まれる。

朽ちゆく住宅資産への警鐘

サラリーマンの永年の夢が「マイホームの取得」だったとすると、持ち家率の上昇はその実現度を表す指標と言えよう。しかし、その豊かさ指標は、3年前から低下方向に転じている。ピークの持ち家率は、2008年春の81.6%であり、それが2009年にはピークアウトして、2011年は78%台になっている（図表1）。なぜ、持ち家率は低下してしまっているのだろうか。

自然に考えると、持ち家率は上昇するだけで、下落しない数字だと思える。一度取得した住宅は、誰も手放すことがなければ、持ち家の普及率は上昇するからである。その数字が下がるということは、きっと背後に大きな変化が生じているのだろう。

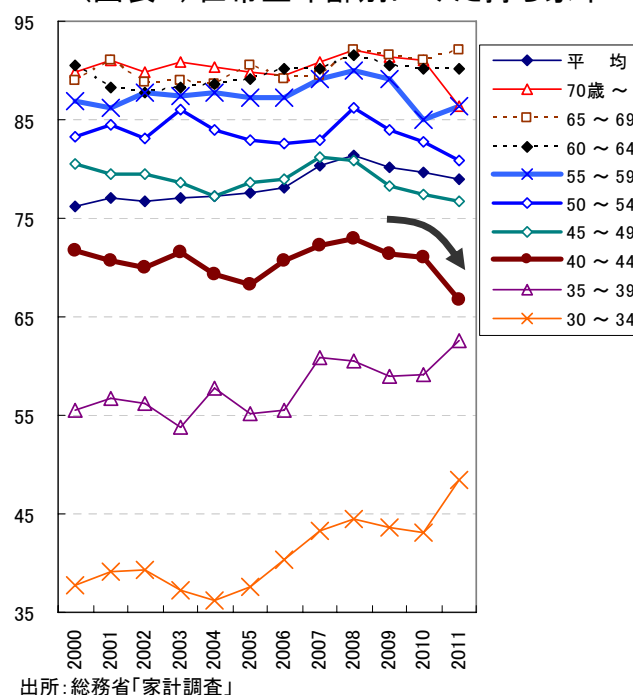
そこで、背景を調べるために、年代別にセグメント分析をしてみた。すると、意外なことに、30歳以下の世帯主年齢では、住宅取得が若い時期から進んでいることがわかった（図表2）。これは、持ち家率低下と逆の現象である。住宅ローン金利が低くなり、若い人でも購入できる低価格マンションが多く供給されるようになったことが、若者の持ち家率の上昇を促したと考えられる。一方、持ち家率を引き下げているのは、40～54歳までの年齢層であった。全体では、40歳以上の世帯主の影響が大きく表れて、持ち家率が低下するのだろう。

では、どうして中高年層は、最近になって持ち家を取得しなくなっているのだろうか。この点は、推察しか

（図表1）持ち家率の推移



（図表2）世帯主年齢別にみた持ち家率

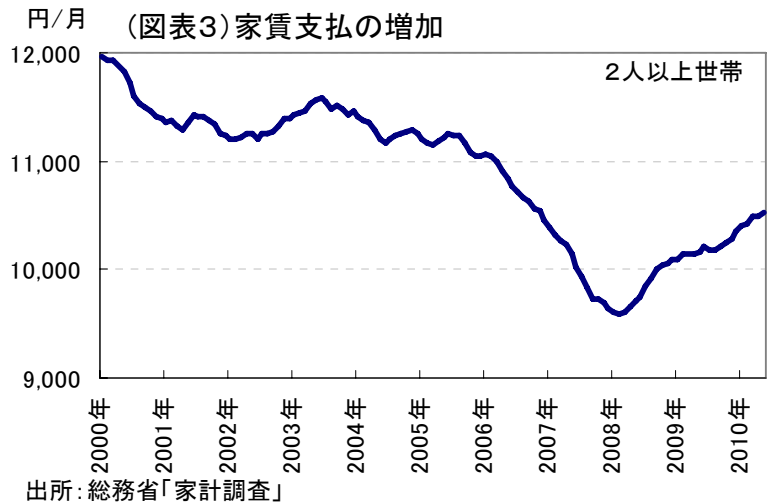


本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

ないが、若い時期に住宅取得のタイミングを逸すると、中高年になってからは昔よりも住宅取得がしにくくなったことがある。年功序列で勤続年数とともに給与水準が上昇し、しっかりと長期雇用を守ってくれる企業は相対的に少なくなった。若者たちの一部が無理をしてでも若いうちに住宅取得を進める一方で、雇用・所得環境が厳しくなって住宅取得をライフプランで考えて「リスク」だと敬遠する中高年も増えているということかもしれない。持ち家率が低下する代わりに、家計が支払っている家賃の金額は、2008年頃をボトムに増加し始めている（図表3）。

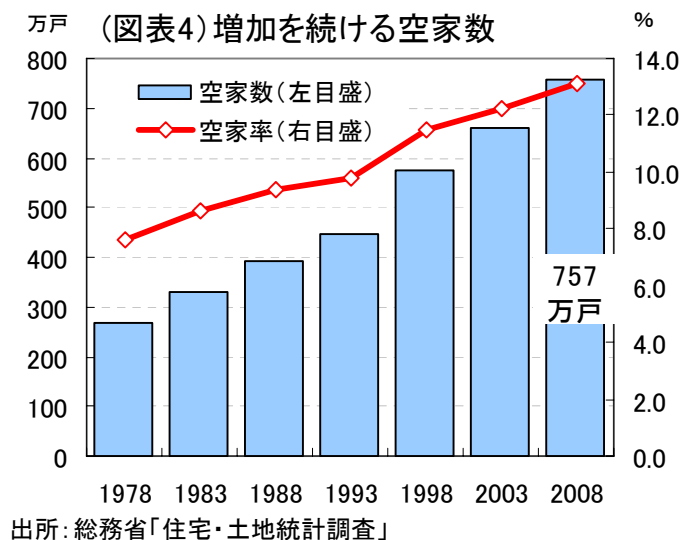
もうひとつ別の仮説として、相続の問題である。持ち家率が40～54歳のところで低下している理由は、相続を受けた子供が、親の家に住まなくなっていることが考えられる。両親が亡くなって子供が住宅を譲り受ける年齢は、50歳代あるいは40歳代が多い。日本人の長寿化が進むほどに、相続財産を受け取る年齢がせり上がっていった。

一方、高齢者が保有していた住宅は、築年齢が長くなって老朽化も進む。親が住んでいた邸宅が相続されたとしても、必ず子供が住むとは限らない。親が地方に住んでいて、子供が都市に移り住んだとき、果たして相続財産を喜んで受け取るだろうか。都市の生活に馴染んだ夫婦は、妻・夫のどちらかが地方で暮らすことに敬遠し、親の邸宅を処分・放置することもある。親の家に子供が住むことはあっても、孫の代になるともはや受け継ごうとしない事例は結構多いとみられる。そうした住宅事情が、中高年を中心に持ち家を減らす方向に働いたと考えられる。



空き家の問題

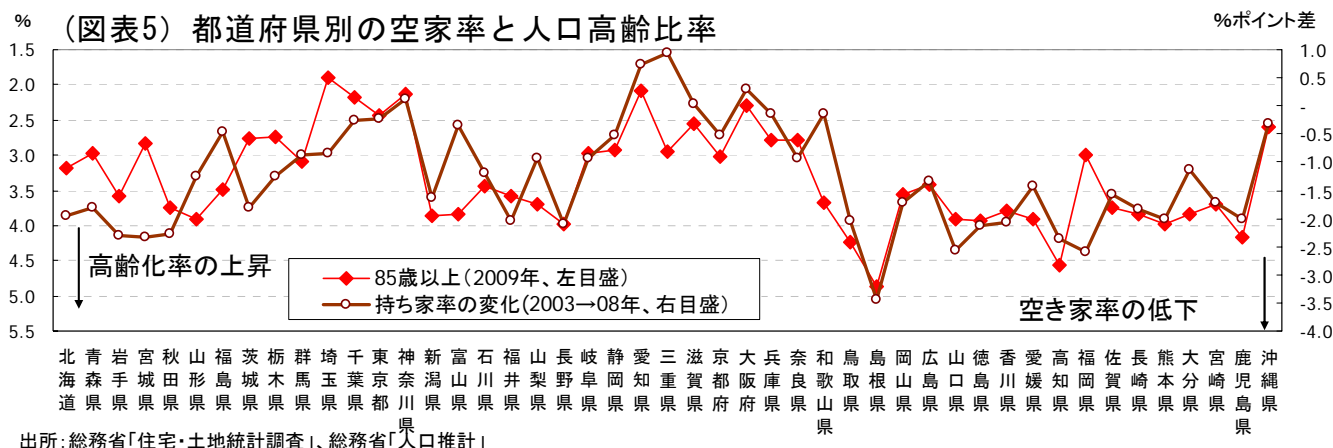
日本の住宅事情に関しては、空き家率が多くなっている問題もある。総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2008年時点で空き家は総数757万戸、全住宅数に占める割合13.1%まで増えている（図表4）。地域別に見ると、東京都区部こそ11.3%であるが、大阪市16.7%、仙台市15.3%、山梨県20.3%、長野県19.3%、和歌山県17.9%の高さが目立つ。この統計は5年に一度しか公表されないため、2011年時点の数字は正確にはわからないが、おそらく14%台に上昇しているのではないだろうか。実数で850万戸程度まで達していると推察される。



実は、この空き家率は、高齢化率と密接な関係がある。都道府県別の空き家率の変化と、85歳以上の人口比率の関係をみると、85歳以上の人口が多い都道府県ほど、2003年から2008年にかけて空き家率が上昇する

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

傾向が読み取れる（図表5）。このデータからは、先に述べた、「相続を受けた子供が、親の家に住まなくなっている」傾向の強まりによって空き家率や持ち家率が動かされていることが考えられる。



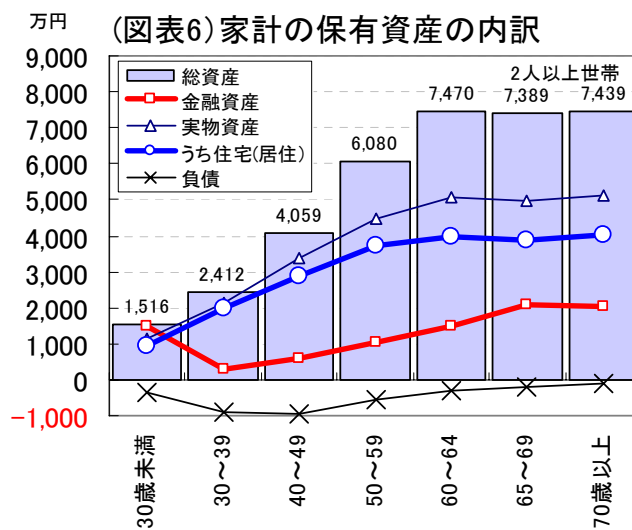
空き家の数字の内訳をよくみると、このデータには、僅かながら別荘なども含まれるが、約半数を占めているのは賃貸物件である。住宅総数の中で貸家は2,190万戸あるが、このうち2割が空き家になったままになっている。日本の住宅市場は、空き家がどんどん増加していく一方で、新築マンションも次々に建設されて、需給ギャップが悪化する流れに歯止めがかからない。人口減少社会にあつては、地価問題における構造的な下押し圧力になる。日本人の豊かさを考える上でも大問題である。

活かされない住宅資産

住宅を家計の財産として捉えると、大事な財産がうまく世代間移転されずに死蔵されてしまう状況が、持ち家率の低下、空き家の増加には表れているのだろう。

家計の消費・貯蓄行動を説明するモデルに、「王朝モデル」(dynasty model) という解釈がある。親が子供に遺産(家業・不動産)を残し、子供の消費を増やすことに親が満足を感じるという前提で家計行動が分析される。もしも、住宅資産を蓄積した家計が、後世に財産を残そうとする行動を採れば、子孫はその財産を元手にしてさらに資産形成をするので、消費拡大をしやすくなるはずである。日本人は高度成長期までは住宅取得に資力を奪われてきた。成熟期に入った日本では、相対的に住宅取得に資力を奪われる割合が少なくなり、親の資産を使って消費拡大や自分の能力形成を積極的にできる人が増えたはずである。

家計の年代別にみたストック保有額(保有財産)の変化をみると、60歳以上の世帯主は、20・30歳代の保有額の2~3倍を有している(図表6)。高齢者ほど住宅資産の保有額は大きくなり、その額は金融資産を大きく上回っている。今後、高齢者の年金支給の条件が厳しくなるほどに、今度は住宅資産を換金・流動化して老後の生活資金を捻出しようという対応を迫られると考えられる。子供の世代もまた所得形成力を弱めていくほどに、将来、親から受け取る住宅資産などを当てにしながら現在の消費を増やすことも予想された。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

しかし、そうした資産を流動化して、現在の消費を支えようという動きは、それほど活発ではなかったようだ。やはり所得形成力が弱まると消費は抑制される。高齢者も若年世代もよほど所得環境が切羽詰った環境に追い込まれないと、金融資産の取り崩しや住宅資産の流動化には手をつけてこなかったように思える。

この現状を顧みて、今後の政策対応に活かすとすれば、世帯が保有するストックをうまく活かせば、現時点での所得制約に厳格には縛られずに消費活動ができると考えることもできる。特に、年金不安の大きい高齢者にすれば、老後の病気・介護の費用に対する不安を抱えている人は、いざというときに住宅資産などを流動化できる仕組みがあれば不安を緩和できる。そうした対応策が行われにくいのは、現状、一度取得した住宅資産を、流動化して購買力に替える手段が乏しいことを示すものだろう。

空き家を所有していても、それが容易に有効活用できないことについては、いくつかの理由が知られている。持ち家を貸家にする、一度入居した住人を勝手には退去させにくい。貸家に転用するときの修繕・改築の追加コストが負担できずに居る。

こうした問題意識もあって、定期借地権などの制度改革が行われる取り組みは行われた。ただし、国土交通省の調査では、定期借地権付きの住宅供給は2009年までの累計で73,808戸に止まっている。住宅資産の流動化が、国民の豊かさを増進するかたちで革新されていない状況はまだ続いている。