

トピック

ストックの力で豊かさを
感じられる経済社会へ

—令和6年度経済財政白書第3章より—

内閣府政策統括官(経済財政分析担当)付
参事官(総括担当)付

大島 吏貴

1 はじめに

我が国には、これまで蓄積されてきた豊富な実物・金融のストックがあり、2022年末における一国の総資産は、1京2,650兆円と、比較可能な1994年末以降で過去最高を記録し、負債を控除した正味資産も過去最高となっている。正味資産の7割を占める家計部門においては、豊富な住宅・土地資産と金融資産が蓄積されている。このうち、住宅資産においては、新設着工戸数が減少する中、住宅ストック戸数は世帯数を超えて推移している。こうした家計部門の保有するストックを活用することにより、より多くの国民がゆとりをもった暮らしを営み、豊かさを感じられる経済を実現していくことが重要である。

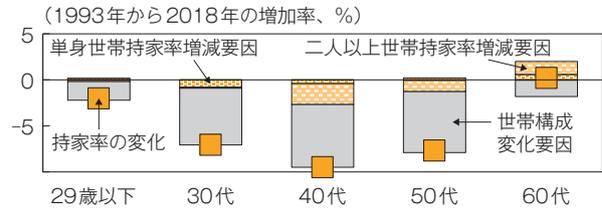
令和6年度経済財政白書の第3章第2節では、中長期的な住宅需要の構造の変化について分析し、既存住宅を巡る環境の変化や既存住宅流通市場を活性化するための課題について考察した。本稿では、その内容を概観する。

2 持家率の低下と持家住宅ストックの
余剰拡大

フローの新設住宅着工戸数は、1973年度の190万戸をピークに、持家を中心に長期的に減少し、2023年度は4割強の82万戸まで減少しているが、こうした背景には、住宅の長寿命化等のほかの一つに、人口・世帯構造の変化、とりわけ持家購入ニーズの低い単身世帯の増加による持家率の低下がある。持家率低下を、①二人以上世帯の持家率、②単身世帯の持家率、③世帯構成の変化に要因分解すると(図表1)、持家率の水準が低い単身世帯の割合の増加が50代以下の各年齢層の持家率の低下に大きく寄与している。結婚や子育て、老後などライフステージの変化に伴う住宅取得

の意欲は潜在的には高いものの、婚姻数の減少に伴う単身世帯割合の増加により、多くの年齢層で持家率は長期的に低下していると考えられる。今後も、単身世帯の増加という世帯構成の変化が続くことから、持家住宅需要の減少と持家率の更なる低下が見込まれる。

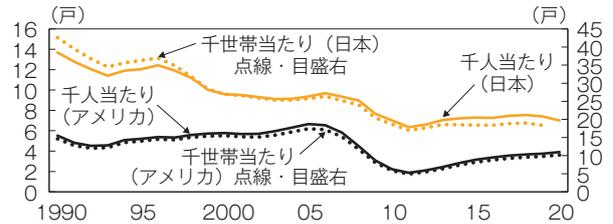
図表1 持家率変化の要因別寄与度



(備考) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成。

このように住宅着工のフローは減少傾向にあるが、アメリカと人口・世帯当たりの着工戸数を比較すると、依然倍程度の水準となっている(図表2)。現状でも、住宅ストック戸数が世帯数を上回り、その差が拡大傾向にある中で、今後は、既存の住宅ストックをいかに市場で円滑に流通させていくかが重要となる。

図表2 人口・世帯当たりの住宅着工戸数

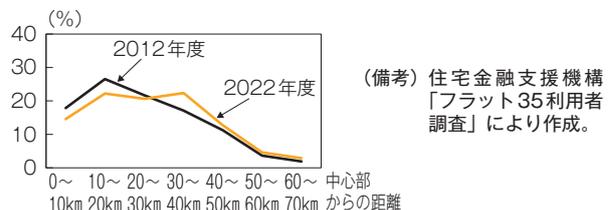


(備考) 総務省「人口推計」、厚生労働省「国民生活基礎調査」、国土交通省「住宅着工統計」、United States Census Bureau「New Residential Construction」、United Nations「Population Division」により作成。

3 住宅需要の構造変化

ここで、近年の住宅需要の変化として、二人以上世帯の持家率の動向をみると、30代を中心に子育て世代において持家率が上昇傾向にある。三大都市圏における住宅取得状況をみると、過去10年間で中心部での取得割合が低下している(図表3)ほか、中古住宅の取得率が上昇傾向にあり、推計結果に幅はあるが、2022年度には3割近くにまで拡大しているとみられる。

図表3 三大都市圏の中心部からの距離別住宅取得割合

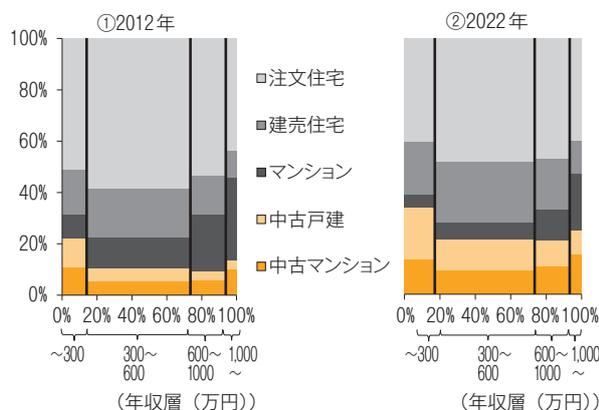


(備考) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」により作成。

不動産価格が上昇する中でも、郊外や中古等の比較的安価な住宅を取得して購入費を抑えることで、ローン返済額を家計の収入増加の範囲内に抑えられたことが、持家率の上昇につながったものと推察される。

次に、中古住宅について、購入者の年収別に取得割合をみると、低年収層と高年収層において高いという特徴があるが、ここ10年の変化をみると、住宅の購入シェアが大きい中間的な年収層において中古住宅の取得が増加し、全体としての中古住宅取得率が上昇していることがわかる（図表4）。

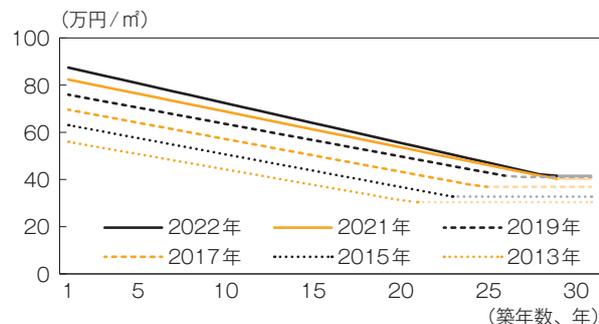
図表4 中古住宅の取得状況



(備考) 国土交通省「住宅着工統計」、住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」により作成。

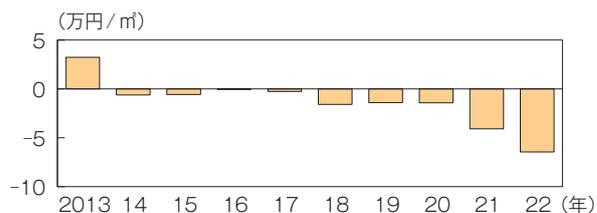
このように中古住宅の取引が増加する中、その市場価値にも変化が起きている。住宅価格が上昇する中、東京圏の中古マンションの減価スピードは10年前と比べて低下しており、築年数を経た住宅もより高く評価されている（図表5）。東京圏のマンションにおける新築プレミアムは、2014年以降から見られなくなっており（図表6）、新築住宅に対するこだわりも低下しているとみられる。

図表5 築年数を経た減価パターンの変化（東京圏・マンション）



(備考) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」、国土交通省「地価公示」により作成。70km圏内の東京圏。

図表6 新築プレミアムの推計（東京圏・マンション）



(備考) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」、国土交通省「地価公示」により作成。70km圏内の東京圏。

白書では、戸建についても分析を行っており、戸建の新築プレミアムは、マンションと同様に低下傾向であるものの、個別性の高さなどから、依然として相応に存在していることが分かった。中古戸建住宅流通を活発にするためにも、購入時のリフォームの促進を通じて、中古戸建住宅であっても購入者の様々な希望が実現できる環境を整備することなどが重要と考えられる。

4 情報の非対称性と取引透明性

一般的に高額な中古商品は、個別性の高さや質に対する市場評価の曖昧さから、販売業者と消費者の間で情報の非対称性が発生しやすく、中古商品の取引が停滞しやすいという問題がある。既存住宅市場においては、情報の非対称性の緩和のため、インスペクション制度の普及促進などにより、安心して取引できる既存住宅流通市場環境の整備を促進していく必要がある。加えて、不動産取引の透明性について、世界的な順位は高いものとは言えない。仲介業者によるいわゆる「囲い込み」を防止の取組など、既存住宅流通市場を成長させていくためにも、より透明性が確保される取引制度の構築や業界団体によるコンプライアンス遵守の徹底を進めることが重要である。

5 本稿のまとめ

以上のように、白書第3章第2節では、既存住宅を巡る環境の変化や住宅流通市場を活性化するための課題について考察した。より低廉で購入しやすい住宅の供給が促されることは、子育て世代をはじめ多くの人々にとって、生活の質の向上につながる。我が国に蓄積される既存住宅というストックを有効活用することにより、ゆとりある暮らしと豊かさを感じられる経済社会の実現につなげることが一層重要となるであろう。

大島 吏貴（おおしまりき）