

# 東京圏における住み替え行動の実態と要因に関する調査報告書

## 概要版

### ・本調査のポイント（まとめ）

#### 1. 調査の目的

本調査は、バブル崩壊後の地価調整局面の持続と資産デフレの長期化、少子・高齢化の急進と人口減少、人口の都心回帰など、社会経済構造や人口動態が変化する中で、東京圏を中心とした世帯の住み替え（居住選択）行動の実態を「住宅需要実態調査」（国土交通省）および「住宅・土地統計調査」（総務省）のデータ分析により検証するとともに、住み替えを促し顕在化させる要因を解明することを目的とする。

#### 2. 主要調査結果

##### (1) 東京圏を中心とした世帯の住み替え行動の実態把握

東京圏について、住み替えパターン別の世帯主年齢の分布（「住宅・土地統計調査」データのクロス集計）および世帯類型別（親子世帯、夫婦世帯、単身世帯等）の所有関係（持家、借家等）の変動（「住宅需要実態調査」データのクロス集計）の推移を追跡することにより、世帯のライフステージに基づく住み替え行動様式が存在、すなわち居住選択行動の時系列的連鎖としての「住宅双六」が成立していることを確認した。

「住宅・土地統計調査」の普通世帯を「従前の所有関係 現在の所有関係」について「親族 借家」「借家 借家」「借家 持家」「持家 持家」別に集計し、さらにそれぞれの住み替え行動について世帯主年齢の構成割合を計算して住み替え年齢比率を計算した。計算結果をみると世帯主年齢の上昇にしたがい、「親族 借家」「借家 借家」「借家 持家」「持家 持家」へと住み替える傾向が見られ、ライフステージの進展に伴う「住宅双六」の基本形が導出された。1999～2003年の住み替えパターン別に最も大きい割合の世帯主年齢を見ると、「親族 借家」で25～34歳（45.4%）、「借家 借家」で25～34歳（37.2%）、「借家 持家」で35～44歳（41.7%）、「持家 持家」で45～54歳（27.9%）となっている。世帯類型別に見た所有関係の変動においても、各調査時点を通じて家族構成の変化に伴う「住宅双六」が成立していることが確認された。ただし、「住宅双六」の基本形は成立しているものの、調査時点により、ライフステージに応じた住み替え割合や住宅の属性には変化が見られることが示された。

##### (2) 住み替えを促し顕在化させる要因の解明

上記のクロス集計により導かれた「住宅双六」基本形の成立とその要因変動の実態を統計学的に検証するために、東京圏の住み替え世帯について、行動選択モデルであるロジット分析を行った結果、「住宅双六」が再確認されるとともに、世帯人員や世帯主年齢といった非経済的要因や世帯の所得など経済的要因が住み替えに際する選択行動に重要な影響を与えていることが明らかになった。

相対的に広い居住面積を享受する持家世帯においては、再び持家に住み替える動機が希薄であることが統計学的に明らかになり、近年持家居住面積が拡大傾向にあることから、将来の住み替え行動が抑制される可能性も示唆されている。借家世帯については、世帯人員数や世帯主年齢といった世帯属性（非経済的要因）が、所得（経済的要因）以上に重要な位置を占めることが裏付けられた。ただし、これらの各種要因が住み替え行動に与えるインパクトの度合いには、調査時点により大きな変動が見られた。

また、推定されたモデルを用いて、若年世帯（世帯主 35 歳、世帯人員 3 人）、中年世帯（世帯主 50 歳、世帯人員 4 人）、高齢世帯（世帯主 65 歳、世帯人員 2 人）という 3 世帯類型別に住み替え確率の算出を行った。住み替え確率は、従前持家世帯と従前借家世帯について別々に計算を行った。平成 11～15 年度の 5 年間の住み替え確率を計算すると、若年世帯の従前借家世帯については、借家に住み替える確率が 29.3%、持家への住み替え確率が 19.7%と他の年代の従前借家世帯と比べて高くなっている。また中年世帯は、借家から持家への住み替え確率が 20.7%、持家から持家への住み替え確率が 18.3%とそれぞれ高くなっている。一方、高齢者世帯は、住み替えない確率が 80%を超えており非常に高い。同様の傾向は平成 5 年、平成 10 年データを用いた場合でも確認でき、住宅双六は引き続き維持されていると考えられる。ただし、住み替え行動については世帯規模拡大の影響が大きいことを勘案すると、将来予想される世帯規模の縮小が住み替えの抑制要因となることも想定されるため、今後住宅双六の基本形は大きな変容を遂げる可能性がある。

時系列的に住み替え確率の推移を見ると、調査時点によって住み替え確率は大きく変動している。これはバブル崩壊からその後の経済低迷期において、地価の下落や失業率の増加など、外部環境要因の変化が住み替え行動に影響を及ぼしていることによると推測される。

このような分析結果は、上記のクロス集計結果を統計学的に支持するものである。要因分析という視点から検証を精緻化しており、各要因の重要性を数値化することによって、要因間の相対関係と時系列的な変動の様相が明らかになっている。

### (3) シミュレーションと将来予測

住み替え行動に影響を及ぼす代表的な外部要因として所得をとり上げ、所得変動に伴い住み替え行動選択がどのように変化するかについて、平成 15 年データを用いてシミュレーションを行ったところ、所得の増加は 23 区内への住み替えを促進することが明らかとなった。

また、住み替え需要の将来予測をみると、持家への住み替え需要は 2015 年まで緩やかに増加した後、2020 年に若干の減少に転じ、2025 年には大きくマイナス成長になることが見込まれる。借家への住み替え需要は、世帯数の増加および世帯人員の減少によって増加することがわかる。

## ・年齢階級別住み替え行動の分析

「住宅・土地統計調査」（総務省）データにより、1980年代半ばから2003年（平成15年）までの東京圏における住み替え動向を、「親族 借家」、「借家 借家」、「借家 持家」、「持家 持家」といった、所有関係による住み替えパターンごとに、世帯主年齢に注目して時系列分析を行った<sup>1</sup>。

東京圏について、所有関係（持家、借家等）による4つの住み替えパターンごとに住み替え年齢比率（年齢階級別構成比）を算出し（**図表1**）、その推移を辿ると、1999～2003年では、団塊ジュニア世代（1971～1974年生まれ）を含む「25～34歳」で、「親族 借家」（45.4%）「借家 借家」（37.2%）の比率が相対的に高くなっており、1998年以前の住み替え年齢比率とは異なる傾向を示している。この変化は、団塊ジュニア世代が就学・就職時期を迎え世帯分離していることが原因であると考えられる。今後、団塊ジュニア世代は年齢を重ねるにつれて、持家を取得する世帯が増加すると予想される。

また、1984～1988年には「借家 持家」の比率がもっとも高かったのは「35～44歳」（45.8%）であったが、バブル期（1989～1993年）には「35～44歳」（38.8%）から「45～54歳」（36.7%）へと若干遅くなっている。バブル期の地価高騰で、「借家 持家」の住み替えを行う年齢が一時的に遅くなったものと考えられる、その後（1994～1998年）は「35～44歳」（40.8%）へと戻っている。

東京圏では、「借家 借家」および「借家 持家」という住み替えを行う年齢が「35～44歳」でもっとも高くなっており、「借家 借家」と「借家 持家」がほぼ同時期になっているのが特徴である。

バブル崩壊以後（1994～1998年）、「持家 持家」の比率は「45～54歳」（30.4%）「55～64歳」（30.0%）がピークとなり、以前より遅くなっている。住宅取得後、地価の下落によって含み損を抱えている世帯では、売却損の発生を回避するために住み替えを断念するケースがあることが、「持家 持家」の住み替え行動を起こす年齢が高くなっている一つの原因と推測される。

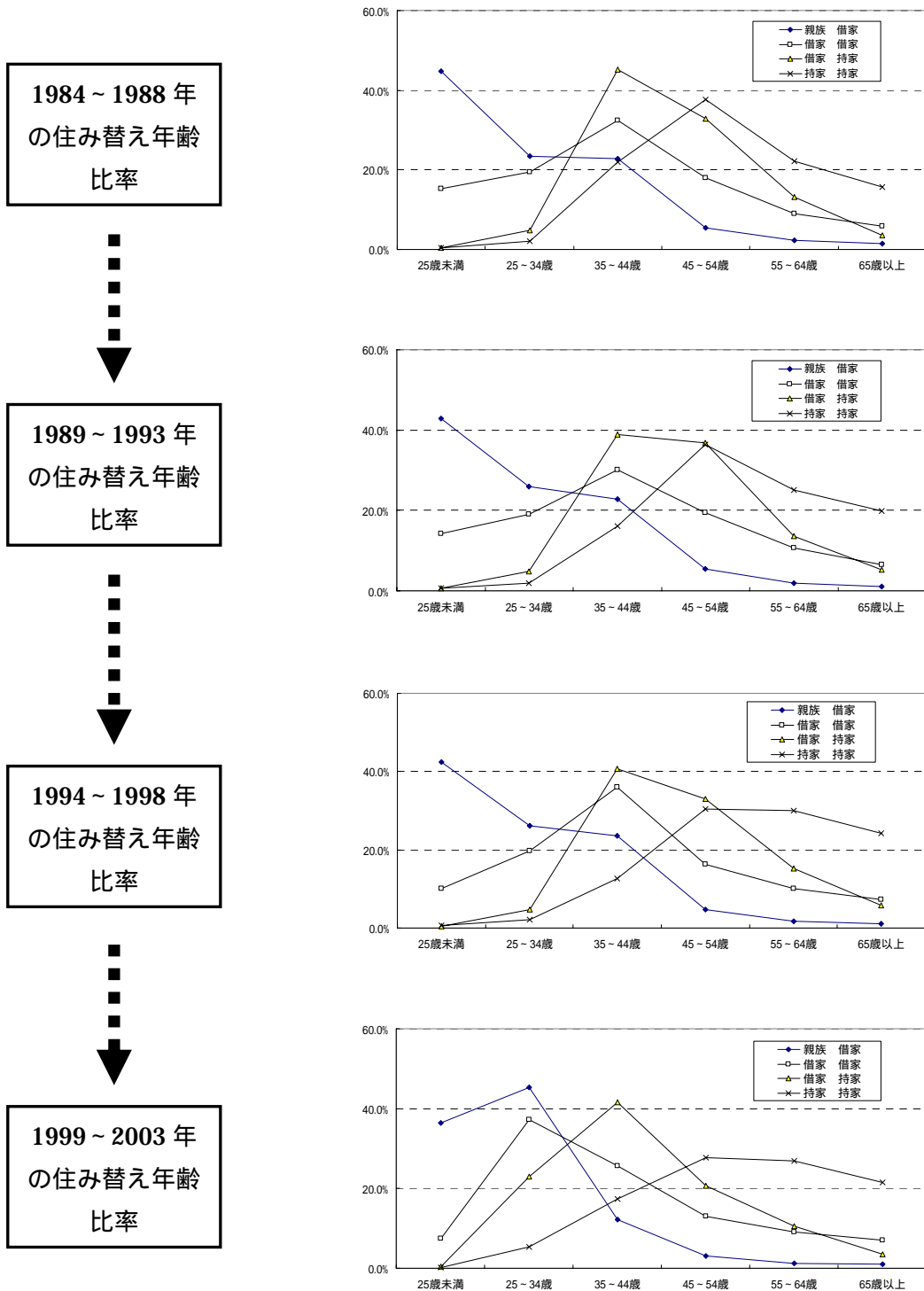
このように、世帯主年齢の上昇に伴い住み替え行動が変化することが示された。

住み替え年齢比率の動向には、人口ボリュームの大きい団塊世代の住み替え行動の影響が色濃く反映されている。したがって、今後の住み替え行動の動向には、団塊ジュニア世代が大きな影響を与えると予想される。

<sup>1</sup>現在（住み替え後）東京圏（1都3県）に居住する世帯を対象としており、従前の居住地は必ずしも東京圏ではない。

図表 1 住み替え年齢比率の推移【東京圏】

< 住み替えパターン別・年齢階級別構成比 >



注1) 縦軸のパーセンテージは、「親族 借家」「借家 借家」「借家 持家」「持家 持家」の4住み替えパターン別の年齢階級別（横軸の年齢区分）構成比

注2) ここで用いた図表の原データについては、報告書本編の参考資料を参照。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## ・世帯類型別住み替え行動の分析

---

国土交通省「住宅需要実態調査」（平成 5、10、15 年）の個票データを用いて、同様に東京圏について、親子世帯、夫婦世帯、単身世帯などの世帯類型と、「民賃 民賃」、「民賃 持家」、「持家 持家」といった所有関係による住み替えパターンに着目し、住み替え動向を分析した<sup>2</sup>。

東京圏における世帯主年齢 65 歳未満の単身および夫婦世帯の住み替え割合（世帯類型別・所有関係別の（住み替え世帯数）/（全世帯数））。以下同様）は、65 歳以上の同一世帯類型に比較して大きい。特に「民賃 民賃」が平成 15 年で 19.3%となっている点が注目される。親子世帯では、「民賃 持家」は長子年齢が高くなるにしたがって低下する傾向にあり、長子年齢 3 歳以下の親子世帯（43.8%）、長子年齢 4～5 歳の親子世帯（34.7%）、長子年齢 6～11 歳の親子世帯（20.0%）、長子年齢 12～14 歳の親子世帯（8.8%）となっている。

「民賃 民賃」は 3 調査時点を通じて全世帯類型の平均で 20%を超えており、他の住み替えに比べて高くなっている。「民賃 持家」は、平成 15 年の全世帯類型の平均で 5.6%となっており、「持家 持家」を上回っている。「持家 持家」は、平成 15 年には全世帯類型の平均で 3.2%であり、「民賃 民賃」および「民賃 持家」に比べて小さい。

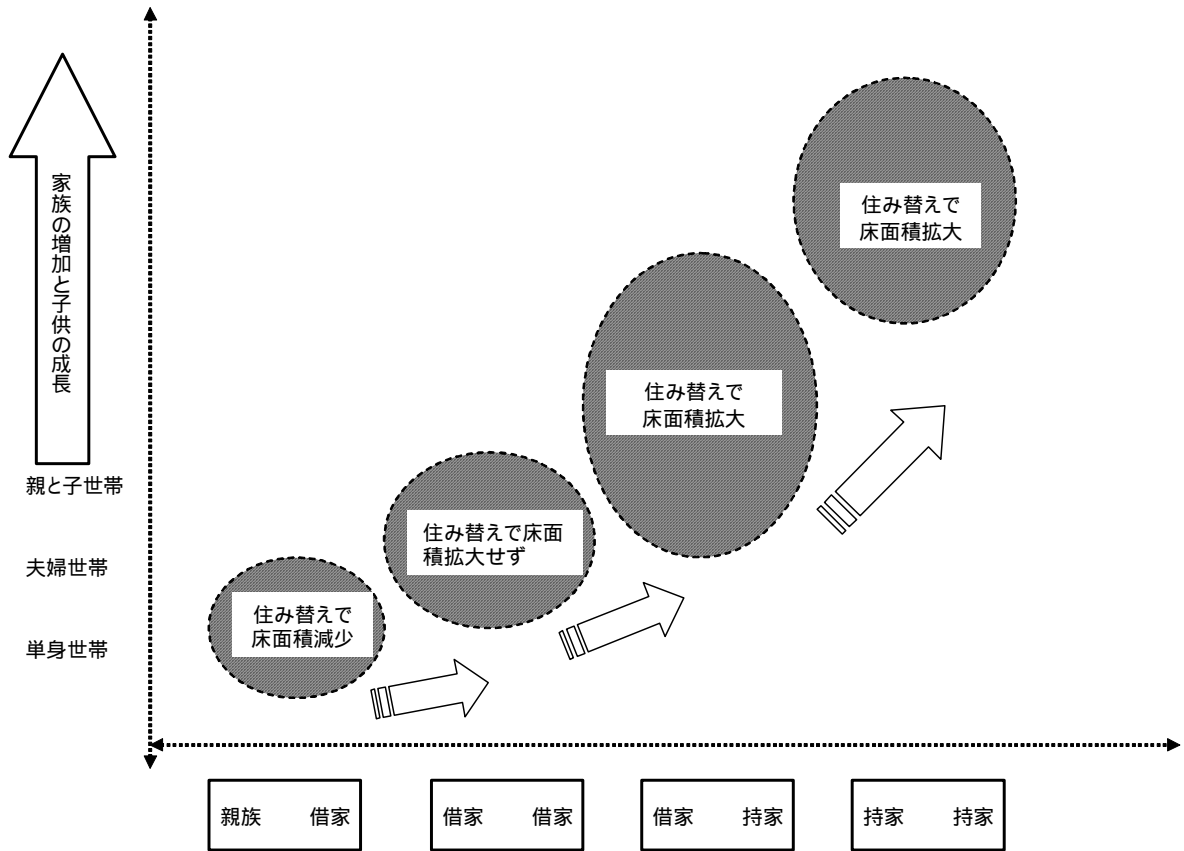
分析の結果、世帯主の年齢とともに家族構成が変化し、その変化が原因となって住み替えが生じる可能性が示唆された。すなわち、家族構成の変化が、住み替えによる住宅の所有関係の変化や床面積の増減をもたらす原因の一つになっていると見なされる。ただし、世帯類型別の住み替え行動には調査時点間で変化が見られる。不動産価格の変動などの外部的な要因により影響を受けている可能性が窺われる。

**図表 2** は、II、III 節における分析結果を総括し、「住宅双六」の基本形[概念図]として凝縮・図示したものである。

---

<sup>2</sup>各調査時点現在で東京圏（1 都 3 県）に居住する世帯を対象としており、従前の居住地は必ずしも東京圏ではない。

図表2 「住宅双六」の基本形[概念図]



## ・ 住み替えにおける選択行動の計量経済分析

### 1. 計量経済分析（ロジット分析）の目的

本調査のハイライトである本節では、選択行動の分析において頻繁に用いられるロジット分析によって、東京圏における住み替え行動がどういった要因（説明変数）によって決定されるかを明らかにした。この分析手法の利点は以下の3点である。

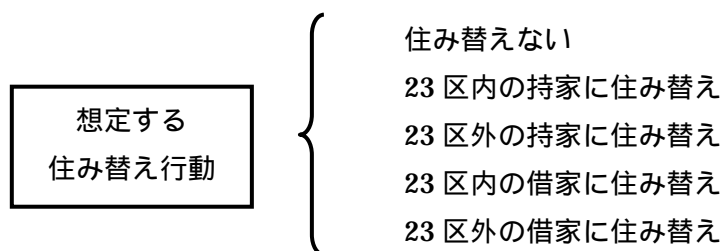
- (1) ロジット分析では、行動選択確率についての関数を想定するため、例えば、ある要因の変化が、住み替え確率をどの程度増減させるかを定量的に明らかに出来る。また、その要因が変化したときに、住み替え行動がどのように変わるかをシミュレートすることも可能となる。
- (2) ある説明変数と住み替え行動が相関を持っている場合、それが単なる誤差の範囲なのか、統計学的に真に意味のある相関なのかを判断が可能になる。

### 2. 分析の枠組み

III 節のクロス集計と同様、「住宅需要実態調査」の平成5年、10年、15年の個票データを用いて分析を行った。過去5年間の住み替え行動に関するアンケートであるため、平成5年調査の対象範囲は平成元年～5年（1989～1993年）、平成10年調査の対象範囲は平成6年～10年（1994～1998年）、平成15年調査の対象範囲は平成11年～15年（1999～2003年）となる。

住み替え行動について、所有関係と立地を組み合わせた5つの選択肢（**図表3**）を設定した。

**図表3 住み替え行動の5つの選択肢**



住み替え行動の意思決定に関する要因（説明変数）としては、「従前住宅の床面積」「従前の世帯人員」「世帯主年齢」「所得」「住み替え時点住宅価格（持家・借家）」「世帯人員の変動」「居住期間」を設定した。

従前の所有関係ごとに世帯を分類し、住み替え行動の選択肢のそれぞれについて選択確率関数を推定することによって、世帯がどういった要因（説明変数）に基づいて居住選択を行っているのかを分析した。さらに3調査時点の分析結果の比較を通じて、選択行動ならびに各要因の影響の時系列的变化を明らかにしている。

### 3. 住み替え行動に影響を与える要因

#### (1) 持家世帯の住み替え要因分析

持家世帯では、まず、床面積の増加は、住み替える確率、特に持家への住み替え確率を引き下げるという結果が得られ、既に広い持家に住んでいる世帯が、持家に更に住み替える誘因は見出しにくいことから、近年の持家居住面積の拡大は将来の住み替え行動を抑制する可能性も示唆された。また、世帯人員の増加は、23 区外持家への住み替え確率を押し上げる結果となり、広さを求めて郊外の持家に住み替える選好があることを示している。さらに、所得増加が総じて持家への住み替え確率を上昇させることに加え、居住期間の長期化が、居住継続確率と 23 区内持家への住み替え確率をともに上昇させることも明らかになった。地域への愛着から定住志向が高まるという側面と、住宅の老朽化や居住者の高齢化などによって居住継続が不可能になるという側面の、アンビバレントな混在を窺わせる。

ただし、これらの要因の影響の度合いとそのベクトルの正負は、時系列的に大きな振幅が見られる。特に、世帯主が加齢した場合の影響においてその傾向が強い。バブル崩壊からその後の経済低迷期において、地価の下落や失業率の増加など、外部環境要因の変化が複合的に絡み合い、居住選択の意思決定に深甚な作用を及ぼしていることなどがその原因として推測される。

#### (2) 借家世帯の住み替え要因分析

床面積の広い借家に住む世帯は、23 区外への住み替え確率が高くなる結果が得られた。また、世帯人員が 1 人増えた場合、23 区外持家への住み替え確率が上昇する一方で、借家への住み替え確率は下落する。この確率変化は他の変数と比べひととき大きいこと、世帯人員の変動が住み替えにおける選択行動において決定的な要因であることが確認された。若年世帯ほど住み替え確率が高くなっていること、所得増は 23 区外の持家への住み替え確率を上昇させるものの、所得 100 万円増による住み替え確率の上昇はわずか 1.5%程度であることなどを勘案すると、借家世帯においては、所得よりもむしろ世帯人員数や世帯主年齢といった要因が重要であることがわかった。さらに、居住期間が 5 年増加した場合には、住み替えない確率が上昇した。

持家世帯と同様、これらの要因の影響の大きさは、時系列的に見ると大きく変動しており、ここでも外部環境の変化が影響を及ぼしている可能性が窺える。

持家世帯と借家世帯に共通して、世帯規模、世帯人数の変動が住み替えに与える影響は他の変数に比べて大きいことが判明している。未婚化、少子化や高齢化の進展プロセスで予想される将来的な世帯規模の縮小は、世帯の持家への住み替えの抑制要因として作用する可能性を孕んでいるといえよう。

### 4. 世帯類型別住み替え確率・・・「住宅双六」の再検証

ロジット分析により推定された住み替え行動関数を用いて、若年世帯(世帯主 35 歳、世帯人員 3 人)、中年世帯(世帯主 50 歳、世帯人員 4 人)、高齢世帯(世帯主 65 歳、世帯人員 2 人)という 3 世帯類型別の住み替え確率を推計した結果、若年世帯は、「借



家 借家」もしくは「借家 持家」に住み替え、中年世帯は「持家 持家」に住み替え、  
 高齢世帯はあまり住み替えないという傾向が浮かび上がり、節のクロス集計により  
導出した「住宅双六」と符合する結果が得られた。このような傾向は 3 時点のデー  
タ全てに共通するものであり、ここでも「住宅双六」の基本形が再検証された。同時に、  
住み替え確率の大きさは、時系列的に大きく変動していることも確認された。特に、  
1994～1998 年で一旦減少した持家への住み替え確率が、1999～2003 年においては、  
顕著に増大している。

以上から、「借家 借家」「借家 持家」「持家 持家」という「住宅双六」は一貫  
 して維持されていると考えられるものの、住み替え行動はマクロ経済環境などによって  
 影響を受けることが示唆されている。このような分析結果は、節で示した世帯類  
型別住み替え行動のクロス集計分析と整合するものであり、それを統計学的に支持する  
ものである。

ただし、前述したように、将来予想される世帯規模の縮小は、持家への住み替えを抑  
 制する可能性があるため、広さを重視せずに生涯にわたり借家に継続居住したり、借家  
 間で住み替えたりすることを選択する世帯が増加するなど、「住宅双六」は必ずしも右  
 肩上がりではなくなり、様々なバリエーションが生じる可能性がある。

**図表 4 世帯類型別・従前所有形態別住み替え確率の推移**

**【従前借家】**

世帯主年齢 35 歳・世帯人員 3 人

	平成5年	平成10年	平成15年
住み替えない	60.27%	54.71%	44.69%
23区内持家	1.36%	0.01%	1.63%
23区外持家	8.92%	4.19%	18.98%
23区内借家	8.18%	6.63%	6.16%
23区外借家	21.27%	34.46%	28.54%

**【従前持家】**

世帯主年齢 35 歳・世帯人員 3 人

	平成5年	平成10年	平成15年
住み替えない	81.20%	86.19%	82.99%
23区内持家	2.69%	0.99%	1.22%
23区外持家	13.27%	10.03%	13.34%
23区内借家	0.96%	0.53%	0.62%
23区外借家	1.88%	2.25%	1.83%

世帯主年齢 50 歳・世帯人員 4 人

	平成5年	平成10年	平成15年
住み替えない	82.66%	57.63%	63.39%
23区内持家	0.74%	0.01%	2.80%
23区外持家	5.17%	4.69%	20.52%
23区内借家	2.73%	5.74%	2.07%
23区外借家	8.70%	31.94%	11.22%

世帯主年齢 50 歳・世帯人員 4 人

	平成5年	平成10年	平成15年
住み替えない	83.68%	83.01%	80.99%
23区内持家	2.58%	1.43%	2.13%
23区外持家	13.11%	14.17%	16.13%
23区内借家	0.22%	0.20%	0.17%
23区外借家	0.40%	1.20%	0.58%

世帯主年齢 65 歳・世帯人員 2 人

	平成5年	平成10年	平成15年
住み替えない	94.69%	73.87%	82.57%
23区内持家	0.14%	0.01%	1.54%
23区外持家	0.56%	1.68%	9.13%
23区内借家	1.22%	4.45%	1.29%
23区外借家	3.39%	20.00%	5.46%

世帯主年齢 65 歳・世帯人員 2 人

	平成5年	平成10年	平成15年
住み替えない	91.30%	86.28%	86.06%
23区内持家	2.30%	1.70%	1.60%
23区外持家	5.92%	10.53%	11.74%
23区内借家	0.19%	0.18%	0.06%
23区外借家	0.28%	1.31%	0.53%

資料：国土交通省「住宅需要実態調査」平成 5，10，15 年個票データより推計。

## 5. 住み替え行動の意思決定過程の変化

東京圏における持家に住み替えた世帯の住み替え理由を見ると、「通勤・通学・買い物などが不便だった」という回答が増加しており(【民賃 持家世帯】平成5年:11.0% 平成10年:16.2% 平成15年:18.7% / 【持家 持家世帯】平成5年:37.7% 平成10年:41.0% 平成15年:64.7%)、立地選択(利便性)が住み替えの重要な要因となっていることが分かる。

入れ子型ロジットモデルを用いた分析をみても、平成5年の借家世帯については住宅の所有関係を先に選択するモデルの適合度が、平成10年の借家世帯、平成15年の持家世帯については、立地を先に選択するモデルの適合度が高いことが分かった。バブルの余燼が残る平成5年当時には地価がなお高水準で住宅価格も高く、持家の第一次取得者にとっては資金調達が困難であったが、地価下落が続いていた平成10年、平成15年においては、資金調達面で持家の第一次取得が比較的容易になり、より利便性を求めて値ごろ感のある都心の住宅を選択するなど、立地選択が、住み替えに際する優先的な意思決定事項となったと考えられる。

今後、増加が見込まれる単身世帯など小規模世帯においては、広い住宅が不要となったり住宅取得の資金面で余力が生じたりすることが予想されるため、利便性を重視した相対的に高コストの都心住宅への住み替え行動が活発化していくことも考えられる。

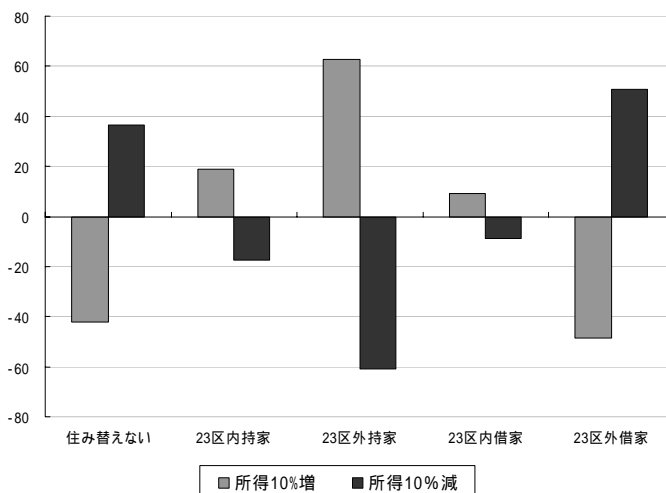
## 6. 外部要因変化による住み替え行動選択のシミュレーション

住み替え行動に影響を及ぼす代表的な外部要因として所得をとり上げ、所得変動に伴い住み替え行動選択がどのように変化するかについて、平成15年データを用いて試算した<sup>3</sup>。

シミュレーションの結果、所得の増加は住み替え需要を押し上げることが明らかになった。需要は、特に23区内への住み替えが上昇する。これは所得の増加によって、利便性の高い23区内への居住が可能となるためである。23区内持家への住み替え需要は約2万世帯ほど増加する。また、23区外持家への住み替え需要は約6万世帯、23区内借家への住み替え需要は約1万世帯、それぞれ増加する。その一方で23区外借家への住み替え需要は約5万世帯減少する。つまり、所得変動は立地選択にとって重要な変数であることが明らかとなった(図表5)。

<sup>3</sup>シミュレーション方法の詳細は次の通りである。まず住み替え行動関数を用いて、外部要因(所得・建物価格・世帯人員)が変化した場合の住み替え確率を算出し、住み替え確率に世帯数(国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』の東京圏世帯数を、住宅需要実態調査の持家・借家比率を用いて按分したもの)を乗じることで住み替え需要を推計した。推計された住み替え需要から、外部要因が変化する前の住み替え需要を減じることで、住み替え需要の変化量を計算した。

**図表5 所得の変動が住み替え行動選択に与える影響（平成15年データ）**  
 （単位：1000世帯）



資料：「平成15年住宅需要実態調査」（国土交通省）の個票データを用いたシミュレーション結果をもとに作成

## 7. 住み替え需要の将来予測

ロジット分析の結果から、世帯人員数は住み替え行動に対して大きな影響を及ぼしていることが明らかとなったが、東京圏の平均世帯人員は単身世帯の増加などを背景として2000年の2.56人から、2010年は2.38人、2020年は2.30人と、減少が見込まれている。その一方で、世帯の分離や都心への人口集中の影響を受けて、東京圏の世帯数は今後も増加が見込まれている。

そこで住み替え行動関数を用いて、世帯人員と世帯数の変化を考慮した東京圏における住み替え需要の将来予測を行った。将来予測の前提となる世帯数・世帯人員は国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2005年8月推計）を用いた。そこで得られた東京圏の世帯数を住宅・土地統計調査（2003年）の持借比率を用いて、従前持家世帯と従前借家世帯に分割をした。分割した従前持家・借家世帯のそれぞれについて、住宅需要実態調査から推定した住み替え行動関数を用いて、住み替え需要の将来値を推計した。最後に住宅需要実態調査から推計した住み替え需要の将来値の伸び率を、住宅・土地統計調査の住み替え需要実績値（1999～2003年）に乗じることで、将来値の補正を行った<sup>4</sup>。

図表6は、左図が住み替えの将来需要予測と伸び率（対5年前比）を示したものであり、右図がその伸び率を世帯人員の減少と世帯数の増加に要因分解したものである。住

<sup>4</sup>住宅・土地統計調査は指定統計であり、サンプルサイズは全国ベースで約350万世帯である。一方、住宅需要実態調査のサンプルサイズは約8万7千世帯であり、住宅・土地統計調査の方が圧倒的に規模が大きい。また、国勢調査（2005年）の持家比率は56.6%であり、住宅・土地統計調査の持家比率55.7%と非常に近い。ゆえに、住宅・土地統計調査は住宅需要実態調査よりも信頼性の高い統計であると考えられるため、このような補正を行った。

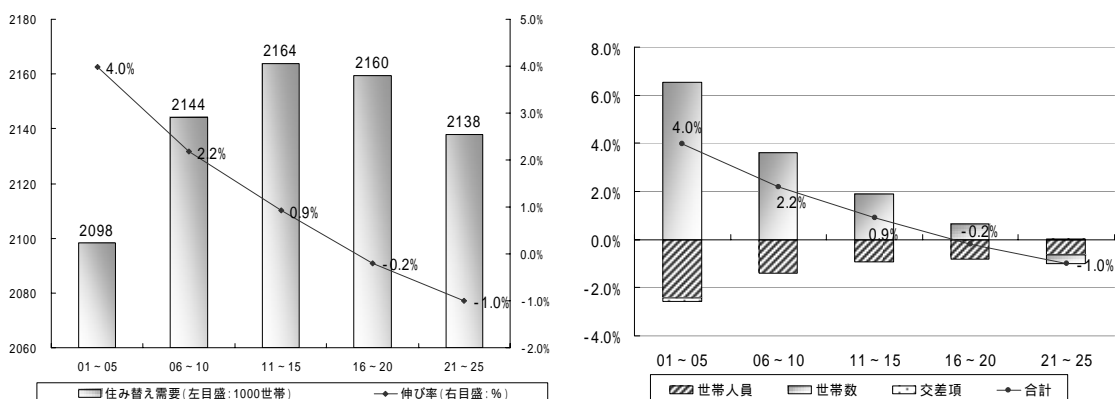
み替え需要の将来予測をみると、持家への住み替え需要は2015年まで緩やかに増加した後、2020年以降はマイナス成長になることが見込まれる。住み替え需要の伸び率の要因分解(図表6:右図)をみると、当面は世帯数の増加が持家の需要を拡大させるが、世帯人員減少による住み替え需要の抑制効果が相対的に大きくなる。

次に借家への住み替え需要を見ると、世帯数の増加および世帯人員の減少は、ともに借家需要を増加させることがわかる。規模の小さな世帯は、世帯規模にあった借家を好む傾向にあるといえる。

ただしこれらの将来予測は、持家・借家の住宅特性が現在と同様に推移した場合の将来予測である点に留意が必要である。今後規模の小さな世帯に適した分譲住宅等が供給されれば、持家への需要が継続的に伸びていく可能性もある。

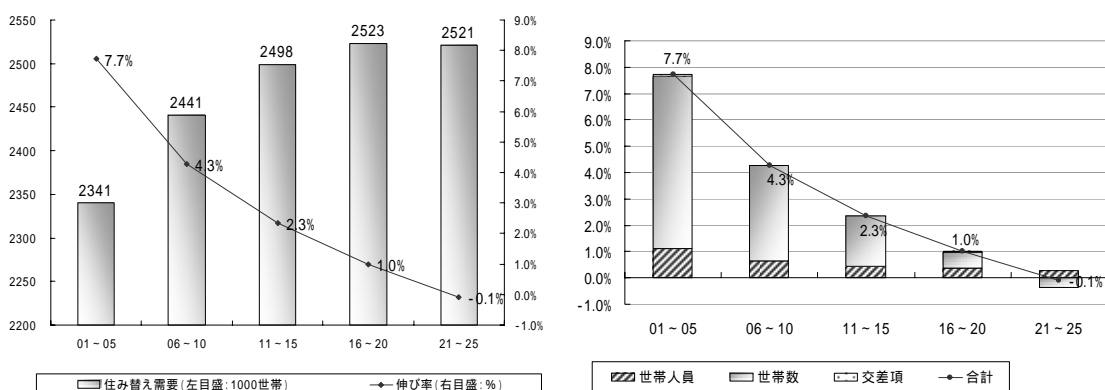
図表6 住み替え需要の推移・伸び率の要因分解(単位:1000世帯・%)

【持家】



図表6(続き) 住み替え需要の推移・伸び率の要因分解(単位:1000世帯・%)

【借家】



(資料)「平成15年住宅需要実態調査」(国土交通省)の個票データを用いたシミュレーション結果および国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2005年)の将来予測値をもとに作成

## 8. 単身世帯増加の影響

前節において、世帯人員の減少が将来の住み替え需要に対して大きな影響を持つことが確認されたが、世帯人員減少の一因は単身世帯の増加である。**図表7**は東京圏の総世帯に占める単身世帯の割合を示したものであるが、晩婚化等による未婚率の上昇や高齢化による配偶者の死別等の影響を受けて、総世帯に占める単身世帯の割合は、2005年の33.0%から2025年には37.7%にまで上昇することが見込まれている<sup>5</sup>。年齢階層別の動向をみると、2005年までは単身世帯は20代が最も多かったが、今後は20歳代が徐々に減少し、中高年層（50～80歳代）の単身世帯が増加していくことが分かる。これは前述の配偶者の死別や、団塊ジュニアの未婚率上昇等の影響を受けたものである。

世代別の住み替え選好を確認するため、住み替え行動関数を用いて、世帯主年齢階層別の単身世帯住み替え確率の計算を行った（**図表8**）。従前持家世帯についてみると、住み替え確率は年齢階層ごとの大きな違いはないことが確認でき、いずれの年齢階層においても住み替え確率は低くなっている。一方、従前借家世帯については、年齢が増加するにしたがって、住み替え確率が顕著に小さくなっている。

加えて、世代別の住み替え確率の違いと単身世帯の年齢構成の変化が、住み替え需要にどういった影響を与えるのか推計を行った。推計は、世帯類型別の単身世帯住み替え確率（**図表8**）と単身世帯数（**図表7**）を掛け合わせる事で、単身世帯の住み替え需要将来予測値を算出した<sup>6</sup>（**図表9**）。将来予測は持家と借家それぞれの住み替え需要について推計を行っている。

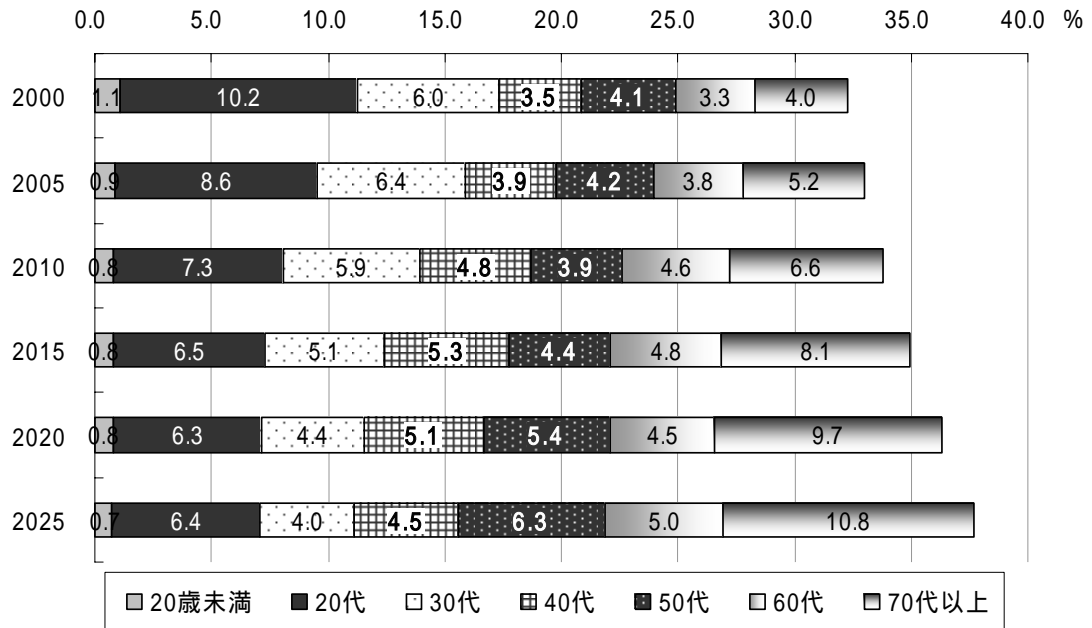
持家への住み替え需要の将来予測をみると、需要は今後も増加していくことが見込まれる。これは、持家への住み替え確率の高い高齢世帯が、今後増加していくことを反映したものである。一方借家への住み替え需要をみると、世帯数の増加の影響を受けて高齢世帯の住み替え需要は増加していくが、借家の主たる需要主体である若年世帯が減少するため、全体の借家需要は徐々に減少していく。このように単身世帯の住み替え需要合計（持家への住み替え需要＋借家への住み替え需要）は今後もほぼ一定で推移するものの、内訳を見ると持家への需要が増加し、借家への需要が減少する。

以上より、現在は若年世代が単身住み替え需要の主たる担い手だが、今後は高齢者の比率が徐々に上昇していくものと考えられる。高齢単身者は若年単身者と比べて持家志向が強いため、今後は高齢単身者向けの持家住宅供給をどのように行っていくかが重要な課題となる。

<sup>5</sup>国立社会保障・人口問題研究所の推計（2005年）による。

<sup>6</sup>将来予測の詳細は以下の通り。まず、住み替え行動関数を用いて2005～2025年の世代別単身世帯住み替え確率を推計した。住宅需要は、住み替え確率に当該年度の世代別単身世帯数を乗じることで算出した。世帯数は国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2005年）の予測値を用いた。

図表7 総世帯に占める単身世帯割合（年齢階層別内訳）の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2005年）

図表8 年齢階層別単身世帯の住み替え確率

従前持家

	世帯主20代	世帯主30代	世帯主40代	世帯主50代	世帯主60代	世帯主70歳以上
住み替えない	85.53%	86.24%	87.06%	87.07%	87.61%	86.94%
23区内持家	0.86%	0.97%	1.16%	1.30%	1.35%	1.84%
23区外持家	9.73%	10.10%	10.38%	10.48%	10.24%	10.81%
23区内借家	1.11%	0.75%	0.41%	0.17%	0.07%	0.04%
23区外借家	2.77%	1.94%	0.99%	0.98%	0.73%	0.37%

従前借家

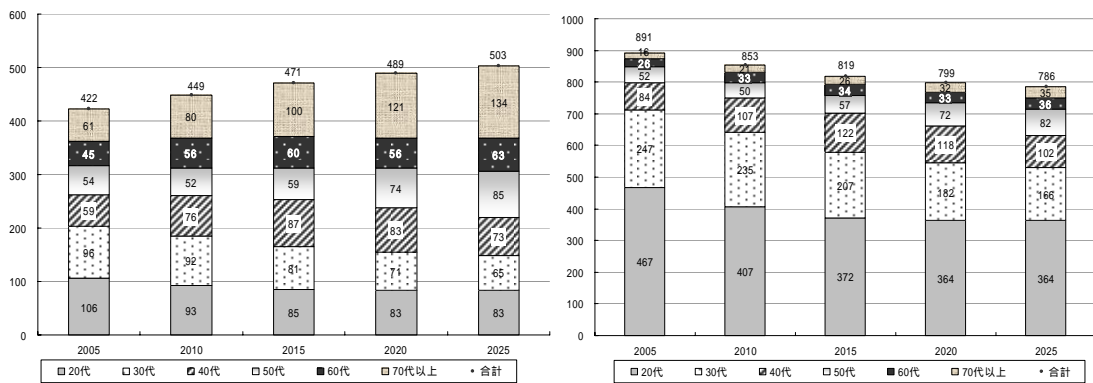
	世帯主20代	世帯主30代	世帯主40代	世帯主50代	世帯主60代	世帯主70歳以上
住み替えない	35.21%	48.68%	66.60%	79.47%	86.41%	91.03%
23区内持家	0.35%	0.68%	0.94%	0.75%	0.81%	0.97%
23区外持家	7.27%	9.72%	9.48%	6.79%	5.71%	4.82%
23区内借家	9.45%	8.11%	4.72%	2.33%	1.31%	0.65%
23区外借家	47.72%	32.81%	18.27%	10.67%	5.76%	2.53%

資料：国土交通省「住宅需要実態調査」平成15年個票データより推計。

図表9 単身世帯の住み替え需要（年齢階層別内訳）の推移（単位：1000 世帯）

【持家への住み替え需要】

【借家への住み替え需要】



資料：「平成 15 年住宅需要実態調査」（国土交通省）の個票データを用いたシミュレーション結果および国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2005 年）の将来予測値をもとに作成

## ・今後の課題

---

本報告書においては、1)ライフステージに対応した住宅所有関係の変化パターンは、主たる分析対象とした「住宅需要実態調査」の3調査時点(平成5年、10年、15年)を通じて一貫していること、そして、2)このような住み替えパターンの基本形の時系列推移を追うと、そのメカニズムには変動が見られることを、クロス集計分析ならび計量モデル分析により検証した。

この検証作業は、本調査で使用したデータや分析手法・視点の特性により、次のような制約を孕んでいる。まず、住み替えによる立地変動については、データの制約を勘案し、エリア区分を東京圏の東京23区内・外の対比に限定したため、例えば都心部に照準を合わせた住み替え需要の検証には至っていないことである。

また、住み替え需要要因の変動については、住宅の属性の中で特に所有関係の変化を主軸に据えた分析を行なったため、新築・中古間、戸建て・マンション間の選択の実態や要因、あるいは居住者・住宅取得者の就業状況の変化や所得水準、住宅取得に関わる資金調達の実態など、世帯のトータルな資金需要における住宅関連支出の位置づけといったファイナンシャルな要素が、分析対象から捨象されていることである。

以上を踏まえ、次のステップにおける検討課題としては、以下の点が挙げられる。

### [今後の検討課題]

#### マクロ経済的な住み替え要因の分析

住み替え需要にかかわるデータ分析において、住み替えパターンのメカニズムに影響を与える経済成長率などのマクロ経済的な要因を特定していくことは、今後、既存住宅ストックの活用の促進といった住宅政策の視点からも重要である。これらの実態について然るべき手法により定量的に検証することが肝要である。

#### 住宅双六の「上がり」以降の展望と分析

近未来の住宅需要すなわち居住選択ニーズを展望するためには、住宅双六の「上がり」自体が不透明で多岐にわたる実状や可能性とともに、「上がり」から「終の棲家」に至る、いわば“第二”住宅双六、あるいは“逆”住宅双六についても視野に収めた考察が求められよう。ライフステージ(家族構成、資産状況等)に応じた最適居住資産選択として、必ずしも「右肩上がり」とは限らない“逆”住宅双六を選び取る家計もありえよう。親世代からの相続住宅の取得やセカンドハウス保有などの複数住宅所有、あるいは二地域居住への志向性や実態などについても、改めて考察を加える必要があると考えられる。

#### 住み替え需要の実態分析と将来推計の精緻化

世帯の居住選択行動としての住み替えは、世帯の住宅に対する需要と現在居住する住宅の間のミスマッチの解消にほかならず、市場ダイナミズムの最小基本単位である。その連鎖と総和が住宅需給市場の総体を形成する。持家・借家、新築住宅・中古住宅、戸建て住宅・マンションといった、市場における対立軸の交錯と融合が、今後一段と加速することが予想されるため、このような複合的・重層的なパラメーターを抱懐する住宅市場について、住宅の属性(住宅形態、所有関係、立地等)と入居者の属性(世帯構造、



就業・就学状況、資産構成等)をにらみ合わせながら、データの整備・蓄積を進め、より包括的な計量モデルを再構築し分析を精緻化していくことが肝要である。