

2011年11月7日

# 住宅ストック構成の将来推計と 今後の展望について

(財) ベターリビング サステナブル居住研究センター  
○齋藤茂樹、西本賢二、永野浩子  
鈴木昌治、深尾精一、青木 仁

1

## 1. はじめに

2

## 1. はじめに

- **住生活基本計画**
  - フロー重視からストック重視へと政策転換

「住宅を作っては壊す」



「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」



新築重視からリフォーム、中古住宅の流通重視へ

3

## 1. はじめに

具体的にはどのような状況になると考えられるのか？

- 住宅ストックの総数はどの程度になるのだろうか？
- 新築住宅の数はどの程度になるのだろうか？
- 空き家は増え続けていくのだろうか？



公開情報を用い、一定の条件下で住宅ストック構成の将来推計を行った結果のご紹介

4

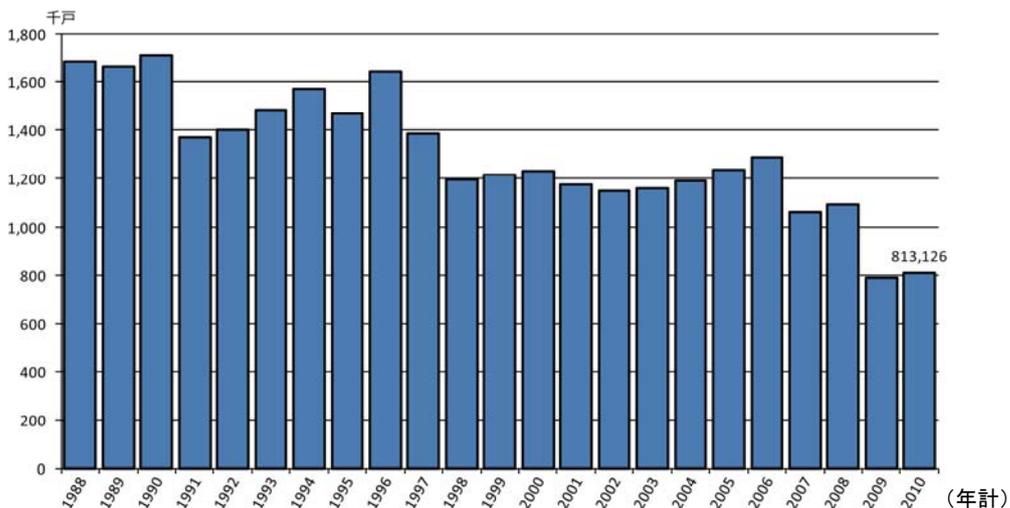
## 2. 住宅ストック構成の将来推計の方法

5

### 2. 1. 将来推計に用いる統計情報の概要

#### ●住宅着工統計

- 建築主の届出による情報を基に集計
- 国土交通省が実施
- 昭和25年より毎月、毎年、毎年度の新設住宅着工戸数

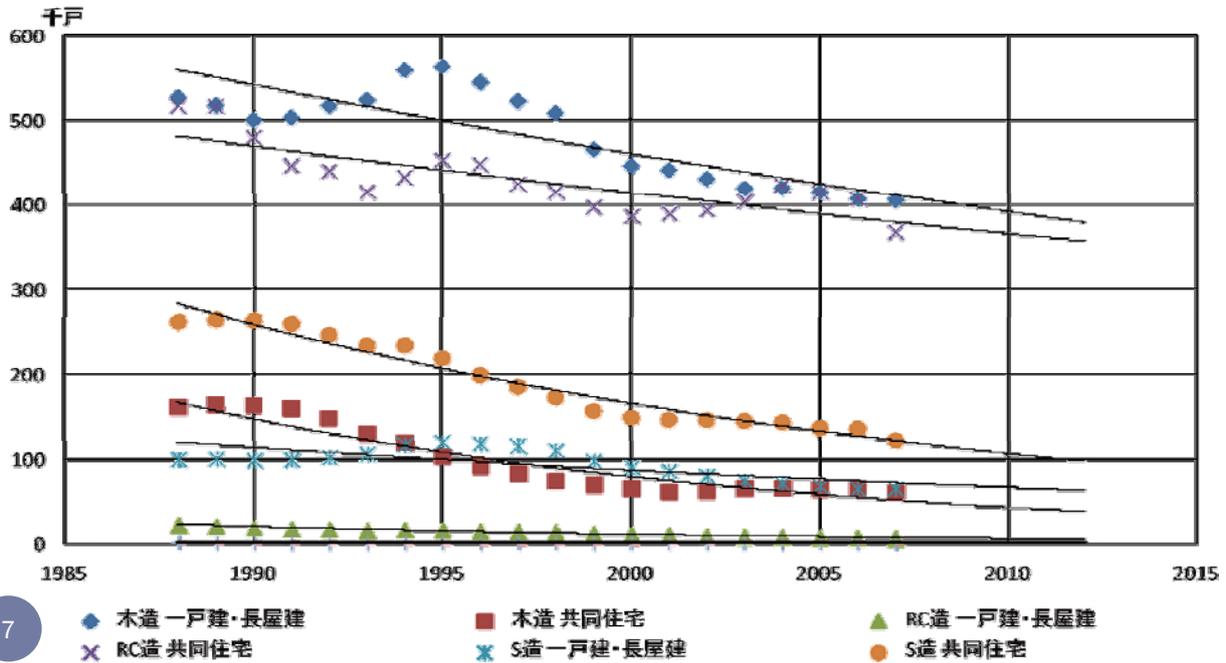


6

## 2. 1. 将来推計に用いる統計情報の概要

### ●住宅着工統計

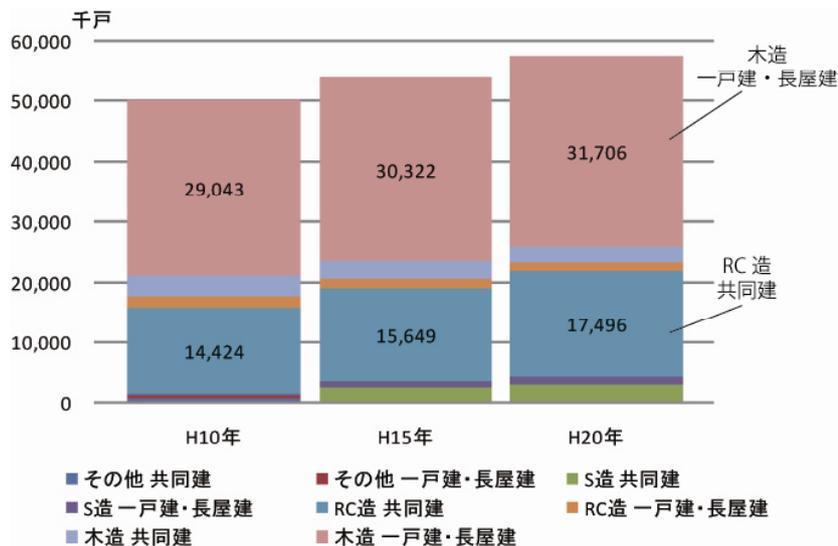
- 本研究では、5点移動平均を指数回帰した値を用いる



## 2. 1. 将来推計に用いる統計情報の概要

### ●住宅・土地統計調査

- 約50万住戸・世帯を対象とした抽出調査
- 総務省が実施
- 昭和23年より5年ごとに実施



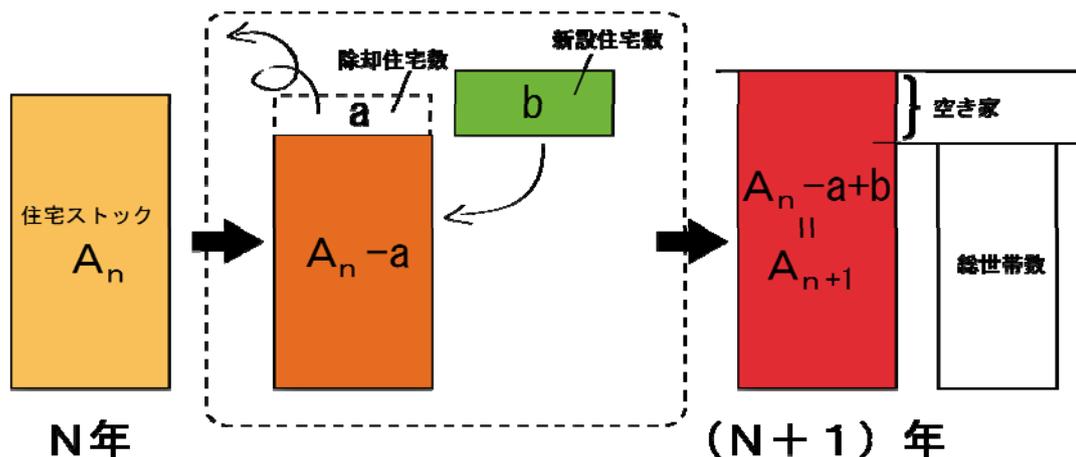
## 2. 1. 将来推計の基本的な考え方

### • 住宅ストック数

- 既存住宅ストック数から除却住宅数を引き、新設住宅数を加える

### • 空き家

- 1世帯1住戸と仮定し、総住宅ストック数から総世帯数を引いたものとする

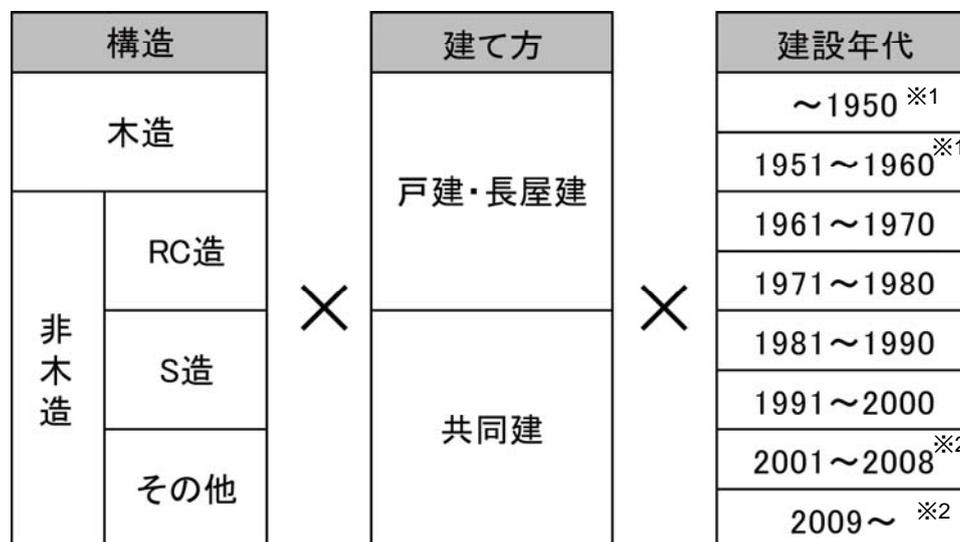


9

## 2. 1. 将来推計の基本的な考え方

### • 住宅ストックの将来推計に用いるデータの分類

- 構造、建て方、建設年代ごとに住宅ストック数を推計する



10

※1 推計手法によっては、「~1960」としている  
 ※2 推計手法によっては、「2001~」としている

## 2. 1. 将来推計の基本的な考え方

		提案方法1	提案方法2
推計の期間		2009年～2030年	2001年～2030年
分類	構造	木造、RC造、S造、その他	木造、非木造
	建て方	戸建・長屋建 共同建	
	建設年代	～1950、1951～1960、 1961～1970、1971～1980、 1981～1990、1991～2000、 2001～2008、2009～（各年）	～1960、1961～1970、 1971～1980、1981～1990、 1991～2000、2001～（各年）
新設住宅着工戸数		住宅着工統計の値より5点移動平均を求め、近似式を外挿することで算出	
減失住戸数		前年ストック数に残存率を 乗じて算出	過去のトレンドを外挿す ることにより算出

### 提案方法1

区間残存率を用いた住宅ストック構成の推計

## 2. 2. 提案方法 1

### ● 滅失住戸数の推計

#### 区間残存率推計法

「ある年に残存していた建物が、翌年まで残存する確率を推計する方法」

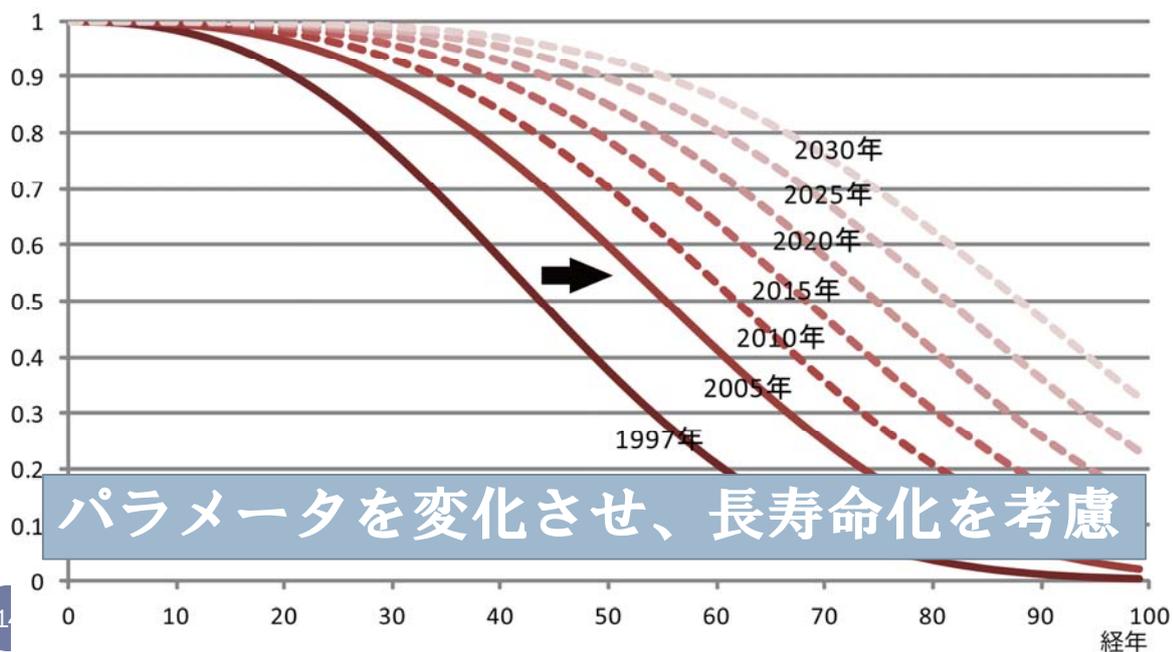
- 小松教授（早稲田大学）らによる既往研究成果を引用
- 1997年、2005年調査時のデータを使用
- 理論分布へのあてはめを実施
- 前年の**住宅ストック数に残存率（滅失率）を乗じて残存住宅数（滅失住宅数）を算出する**

13

## 2. 2. 提案方法 1

### ● 残存率（例）

木造\_専用住宅\_残存率曲線



1

## 提案方法 2

### 住宅減失トレンドによる住宅ストック構成の推計

15

## 2. 3. 提案方法 2

### ● 減失住戸数の推計

#### 住宅減失トレンド推計法

「建設年代ごとの住宅数が、経年によりどのようなトレンドで減失（減少）するかを把握し、推計を行う方法」

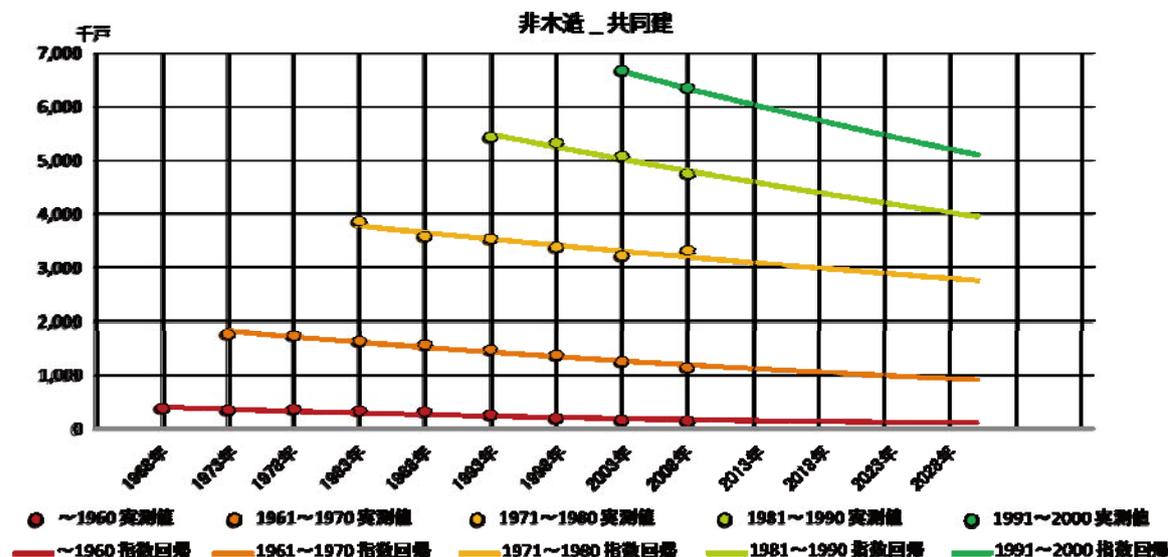
- 小見准教授（東京都市大学）のアドバイス、野村総合研究所の研究レポートを参考に検討
- **住宅・土地統計調査**で建設年代ごとの住宅数を把握
- 構造（木造、非木造）、建て方（戸建・長屋建、共同建）

16

## 2. 3. 提案方法 2

1. 各回の住宅統計調査より、建設年代ごとの住宅ストック数をプロットする
2. プロットを非線形回帰し、外挿することで滅失トレンドを求める

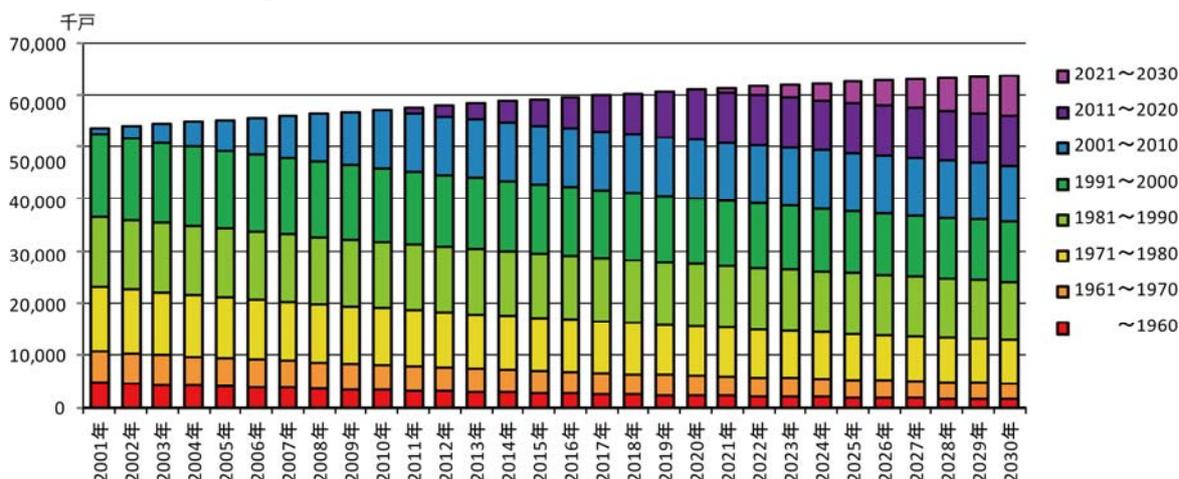
→ 所有形態が両方含まれているため、「分譲マンション」などの傾向を直接的に表してはいない。



17

## 2. 3. 提案方法 2

3. 2000年までに建設された構造別、建て方別の住宅ストック数を集計する
4. 2001年以降の新設住宅着工戸数の推計値を加算し、住宅ストック数の推計値を求める
5. 2001年以降の住宅は、前述の残存率(2005年)を乗じて滅失を考慮する

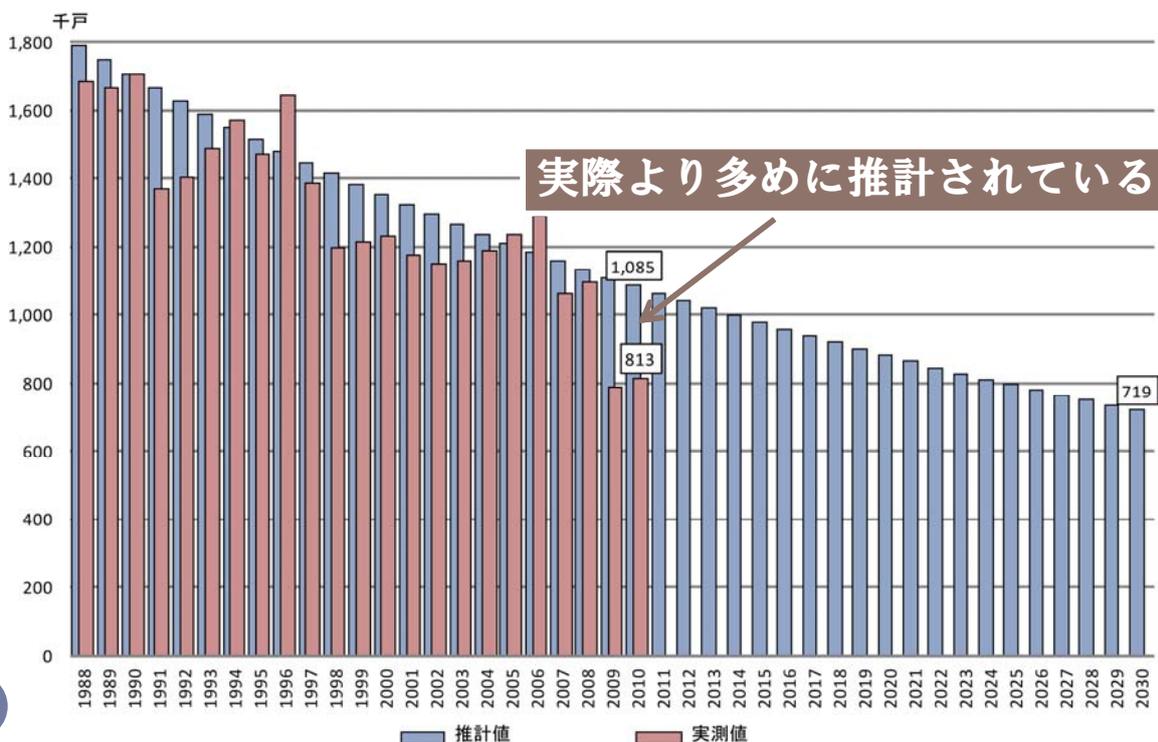


18

### 3. 住宅ストックの将来推計結果

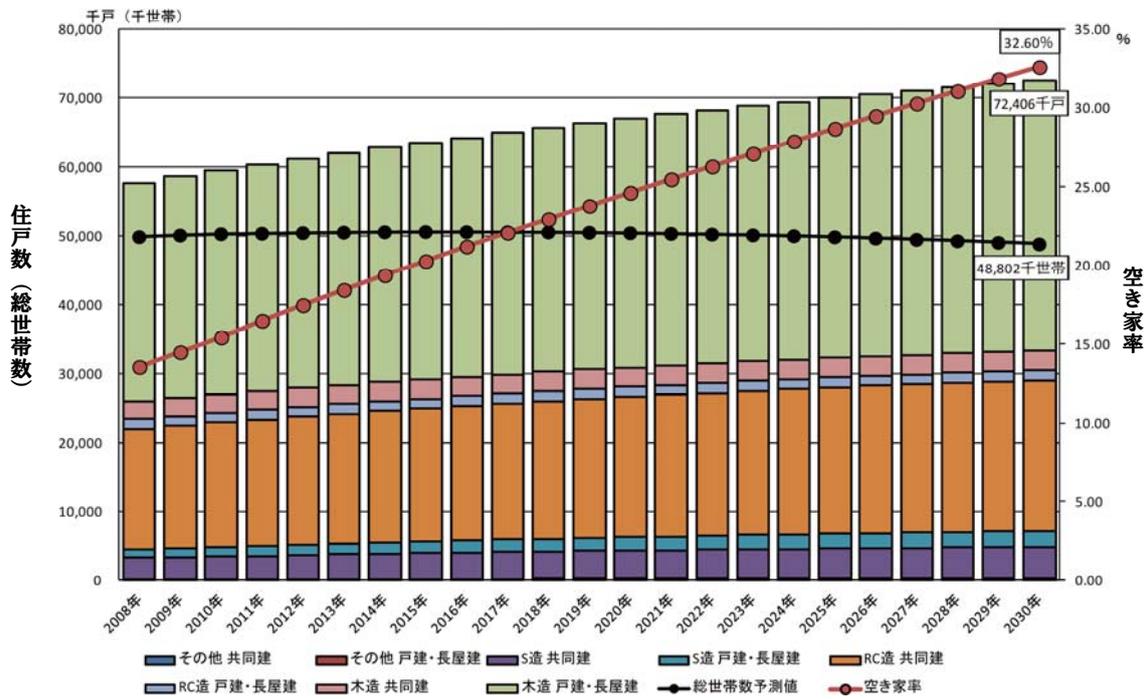
### 3. 住宅ストックの将来推計結果

#### ● 新設住宅着工戸数の推計値



### 3. 住宅ストックの将来推計結果

#### ● 提案手法1による推計結果

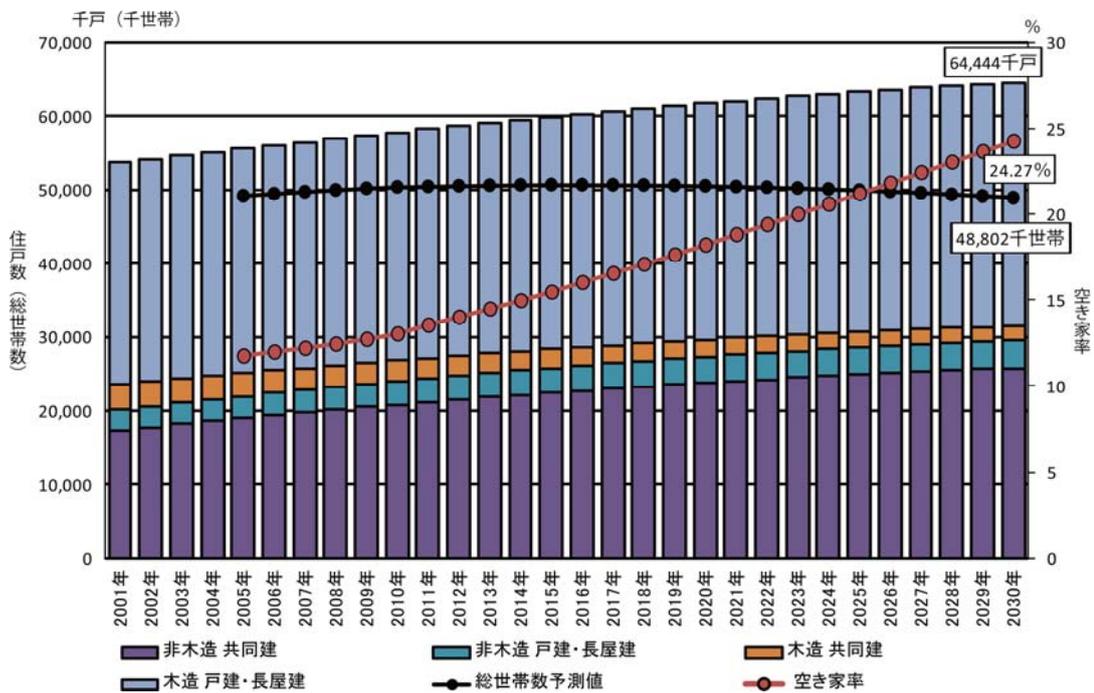


21

総世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2008年3月推計)を引用している

### 3. 住宅ストックの将来推計結果

#### ● 提案手法2による推計結果



22

総世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2008年3月推計)を引用している

### 3. 住宅ストックの将来推計結果

#### • 小結

- 両提案手法による推計結果の違いは、**滅失住宅数の推計値の差**による
- 新設住宅着工戸数が今後漸減しても**ストック数は増加を続ける**
- 建て方別では、**非木造共同建の割合が上昇する**傾向がみられる
- 空き家率を抑制する外力が働かなければ、**空き家率は今後も上昇を続ける**

※注

推計結果は、あくまで特定の方法・条件に従うと仮定した場合の結果です。

### 4. 今後の展望

## 4. 1. 提案手法の課題

### ● 提案手法 1

- 区間残存率推計法は、調査時点の**残存率を高い精度で把握できる**唯一のデータを用いている
  - 残存率を伸長させる**方法の妥当性**が不明確
- 建設年代ごとの残存率を求めることができない
  - 住宅の「**質**」を考慮した将来推計が困難

### ● 提案手法 2

- **5年ごとの調査結果によるため**、推計結果の誤差が大きくなる**ことが懸念される**
- **データの区分方法が調査時点によって変わるため**、細かい分類で分析を行うことができない

## 4. 2. 今後の展望

### 住宅ストック構成の将来推計結果の活用方法の検討

#### 1. 都道府県単位での住宅ストックの将来推計

- **地方、地域別**の住宅ストックの将来推計により、より詳細な今後の住宅市場を分析する
  - 過去のデータがどこまで公開されているか

#### 2. リフォーム市場の将来推計

- インフィルリフォームを中心とした、**リフォーム市場規模**等についての将来推計の試行

#### 3. 中古住宅流通と住宅ストック構成の関係分析

- 中古住宅流通促進に寄与する**要因の分析**を試みる

## 4. 2. 今後の展望

住宅ストック構成の将来推計結果の活用方法の検討

住宅ストック構成の将来推計方法、今後の展開方法等についてのご意見やご相談については下記まで



(財)ベターリビング サステナブル居住研究センター

TEL: 03-5211-0585 FAX: 03-5211-1056

E-mail: [slc@cbl.or.jp](mailto:slc@cbl.or.jp)