



[住まいの売り方・買い方・住まい方]

# 住宅市場と家計行動

リスクを把握して、生活の質を高める

武蔵野大学 瀬古 美喜

我が国においては、戦後のめざましい経済成長とそのもでの住宅政策により住宅ストックは着実に増加してきた。日本の住宅建設の状況を見ると、量から質の時代を迎えたといわれて久しい。しかしながら、空き家率は、全国的に増加傾向にあり、平成25年時点で全国平均13.5%という高い水準となっている。少子高齢化という我が国の近年の人口構造変化期に、住宅と家計のミスマッチ、すなわち居住ニーズのミスマッチが生じている。半数以上の高齢単身・夫婦の持家世帯が必要以上に大きな住宅に住み続ける一方で、4人以上家族の持ち家世帯で狭い住宅に居住している割合が3割近くある。居住人数と住宅の広さにミスマッチがみられるのである。住み替え率に目を向けると、図-1で見られるように、年間住み替え率は、徐々に減少して

おり、2013年は3.8%に過ぎない。米国の住み替え率の半分以下である。さらに、全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約15%（平成25年）であり、欧米諸国と比べると、六分の一強程度と低い水準にある。さらに、2011年3月には東日本大震災が発生し、それに伴う資産格差の拡大や防災対策の問題も生じている。このような状況の元にある人々の直面しているリスクを把握して、今後どのような住宅・防災政策や法制度をとり、生活の質を高めていくべきであろうか。持ち家や借家における住み替えの促進と、地震リスクと防災政策の二点を取り上げて、検討する。

## 持ち家や借家における住み替えの促進

まず持ち家や借家における住み替えの促進の問題を考えてみよう。

我が国は、戦後の高度成長期を経て、バブル期までは、あきらかに、土地本位制の時代であったといえよう。しかしながら、その後、バブルが崩壊し、我が国を取り巻く国際状況においても様々な構造変化があり、あきらかに、住宅市場も従来とは異なる時代に入ったといえる。

かつての土地本位制のような状態が再び到来するとは考えにくい。土地を保有していればキャピタルゲイン、すなわち、不動産価値の上昇による利益が稼げるという時代ではなく、これからは、いかに土地を使っていくのが重要になってくると考えられる。住宅について言えば、なんでもかんでも持ち家、中でも、新築の持ち家という考え方を考えるべきではなかろうか。加えて、ライフステージの変化によって自由に住み替えることができる環境を整えるべきである。日本人は、持ち家を持ったら一生そこに住み続ける意識が強いが、住み替えの促進を阻害している要因があるのも事実である。日本では、持ち家住宅を売却しない理由として、既存住宅市場の流動性が低いと、期待される取引価格が持ち主にとっての評価額より低いことがしばしば指摘されている。期待売却価値が低いということは、住宅の大きな経年減価率を意味するため、持ち家家計は合理的な選択として、住



出典『住宅・土地統計調査』（総務庁統計局）の各年版より、筆者作成。  
注：4年9ヶ月の移動世帯数の年間平均値である。

図-1 | 日本の年間住み替え率の推移