

団塊ジュニア世代の住宅需要パワーを探る

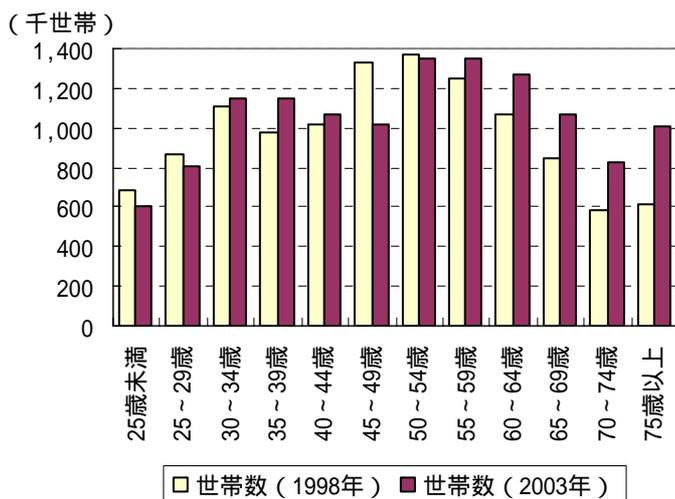
団塊ジュニア世代とは、1971年から74年に生まれた世代を指するのが一般的であり、その人口は約800万人にも及ぶ。住宅を購入する年齢に差し掛かっている彼らは、今後の住宅需要をどの程度牽引する力を持っているのか、検討してみた。

1. 住宅取得適齢期に達した団塊ジュニア世代

団塊ジュニア世代は現時点で31～34歳にあたる層であり、彼らはライフステージ上、世帯数が増加し、持家割合が上昇する年齢層でもある。

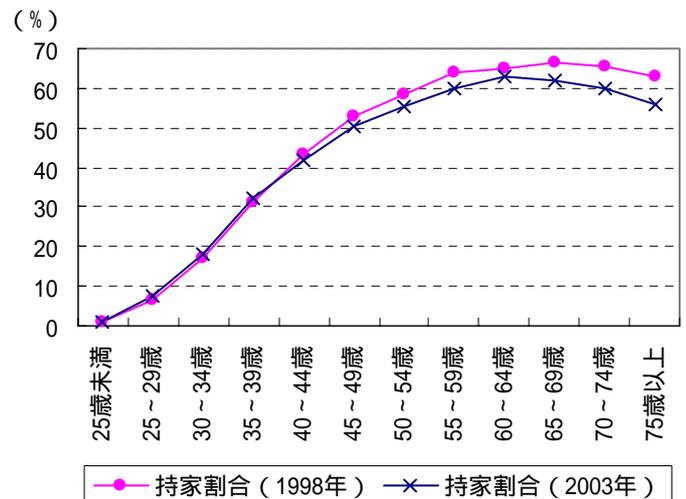
図1は年齢毎の世帯数、図2は年齢毎の持家割合を表したものである(図1、2ともに首都圏¹)。これによると、概ね30歳を境にして、世帯数が増加している点、持家割合が上昇している点を確認できる。すなわち、¹について見ると、1998年では25～29歳：865千世帯 30～34歳：1,111千世帯、2003年では25～29歳：807千世帯 30～34歳が1,148千世帯となっており、30歳を境にした世帯数の増加が顕著である。これは、ある程度の生活力をつけた単身者が親元から独立していくケースや、親元に暮らしていた独身者が結婚して世帯主となるケースなどが考えられる。

図1 首都圏 主たる家計者の年齢区分による世帯数



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図2 首都圏 主たる家計者の年齢区分による持家割合



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

¹ 首都圏とは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県を指す。

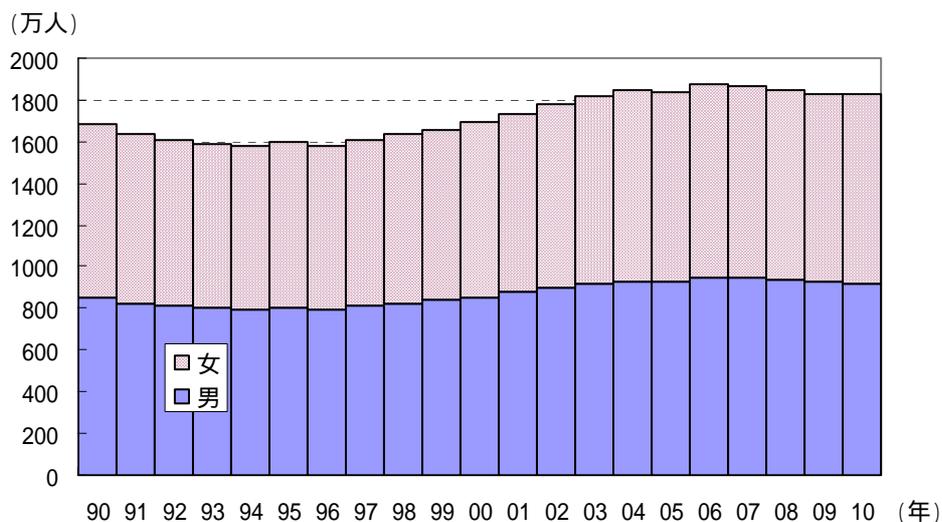
についてみると、1998年では、25～29歳：6.5% 30～34歳：17.1% 35～39歳：31.3%、2003年では、25～29歳：7.3% 30～34歳 18.4% 35～39歳：32.1%となっており、いずれも30歳を超えると持家割合は大幅に上昇する姿となっている。

こうしたことから、持家を取得しようと本格的に行動を起こし始めるのが、大体30歳過ぎからであり、団塊ジュニア世代はまさにそのような時点に立っていると言える。

このことは、団塊ジュニア世代の絶対数の多さとも相俟って、住宅需要に大きなインパクトを与えると考えられる。住宅第一次取得層と位置付けられる30～39歳人口の推移を見ると、団塊ジュニア世代がこの年齢層に止まることから、2010年までは1,800万人前後で安定的に推移すると見込まれている（図3）。

このように人口動態とライフステージの面から見ると、団塊ジュニア世代が今後の住宅需要を牽引することが期待される。以下では、団塊ジュニア世代は、人口の多さのみならず、そうした期待に応えるだけの経済的パワーを有しているかどうか検討を加えてみる。

図3 30～39歳人口の推移



(資料) 総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」

(注) 2005年以降の人口に関しては予測値

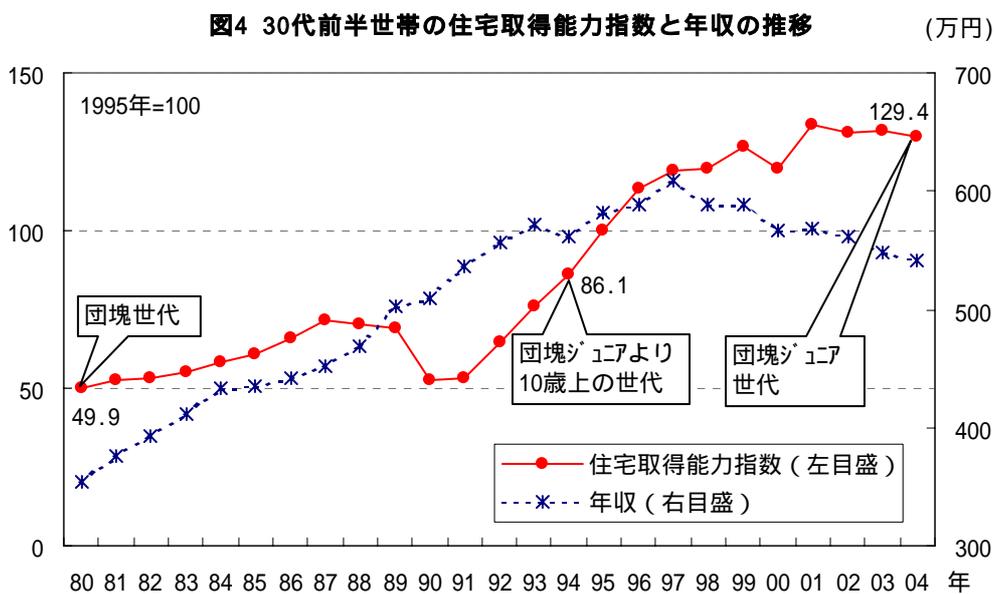
2. 高水準にある団塊ジュニア世代の住宅取得能力

住宅需要について考える際には、住宅購入者の所得水準や金利水準、地価、建設コスト等も無視できない。ここでは、これらの関係を総合的に捉えた「住宅取得能力指数」を試算してみた。これは、住宅購入者は住宅価格の80%を借入で調達する（つまり20%は自己資金で調達）、年収の25%を住宅ローン

元利金の支払に充てる、返済期間は30年 - 等の仮定を置いて、住宅取得能力を1995年 = 100として指数化したものである。

30歳代前半期における住宅取得能力指数を世代間で比較すると、団塊ジュニア世代が129.4あるのに対して、団塊ジュニア世代の10歳年上の世代は86.1、更に団塊世代は49.9となっており、団塊ジュニア世代は30歳代前半時点では彼らよりもかなり高い住宅取得能力を持っていることがわかる(図4)。

また30歳代前半世帯の年収は、97年の600万円強をピークに徐々に減少しているにも関わらず、住宅取得能力指数は上昇し続けている点からも住宅を購入する環境は大きく改善していると言える。



(注) 住宅購入価格(購入資金)の80%を住宅ローンで調達

年間返済額 = 年収(30代前半勤労者世帯の平均年収)の25%、返済期間 = 30年

住宅物価 = (市街地価格指数 + 建設価格デフレーター) / 2

として算出した「購入可能な実質住宅価格(1995年価格)」を、1995年 = 100として指数化。

(資料) 総務省「家計調査年報」、日本不動産研究所「市街地価格指数」他

3. 低金利・地価下落が押し上げた団塊ジュニア世代の住宅取得能力

団塊ジュニア世代の住宅取得能力指数が高い水準にある要因としては、次の点が指摘できる。

第1は、低金利の持続である。

96年以降の金利(ここでは都市銀行における標準的なものを使用している)を1%上昇させたケースと2%上昇させたケースの住宅取得能力指数の変化を見た(図5)。住宅ローン金利が現状よりも1%上昇しているケースでは、現状よ

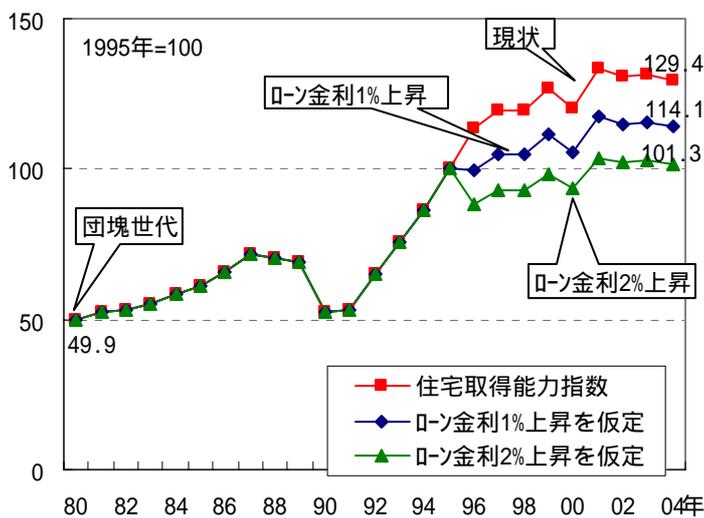
りも住宅取得能力指数は低くなるものの、指数は上昇を続け04年時点で、114.1となる。しかし、住宅ローン金利が現状よりも2%上昇しているケースでは、96年から2000年にかけては、指数が100を下回り04年時点では、101.3となる。

これは団塊ジュニア世代より10歳年上の世代の30歳代前半時点における水準と大差がない。この点から、90年代半ば以降の金利低下、低金利の持続は団塊ジュニア世代の住宅取得能力を支える大きな要因と考えられる。

第2は、地価の下落である。

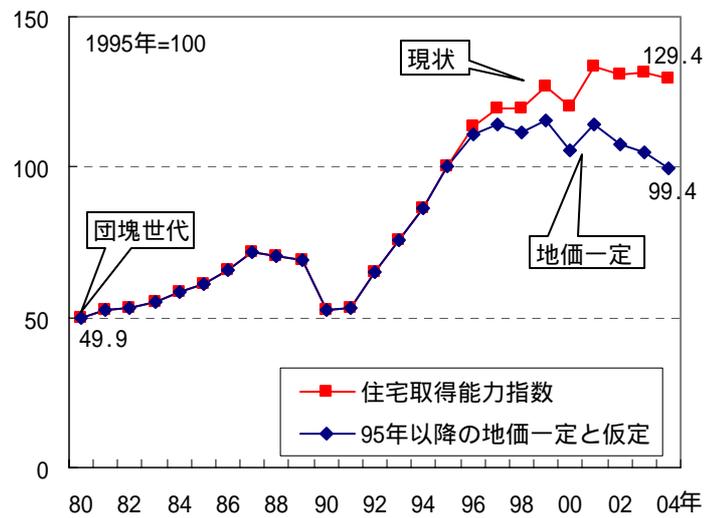
地価（市街地地価指数）が95年以降、一定であるとしたケースを見ると（図6）住宅取得能力指数は徐々に低下し、団塊ジュニア世代の指数は99.4となり、現在水準比23%も引く水準に止まる。

図5 30代前半世帯の住宅取得能力指数



(資料) 図4と同じ

図6 30代前半世帯の住宅取得能力指数



(資料) 図4と同じ

なお、近年、建設コストも低下傾向にあるが、これは住宅取得能力に有意な影響を与えることはなかったようである。95年以降の建設コストを一定であるとしたケースを見ると（図7）住宅取得能力指数は現状よりも低下してはいるものの、団塊ジュニア世代の指数は128.0となり、現状の129.4と大差はない。

4. 税制改正と親世代の資金援助の拡大

(1) 30歳代で増加する貯蓄ゼロ世帯

第3は、税制改正とそれが促した親世代からの支援拡大である。

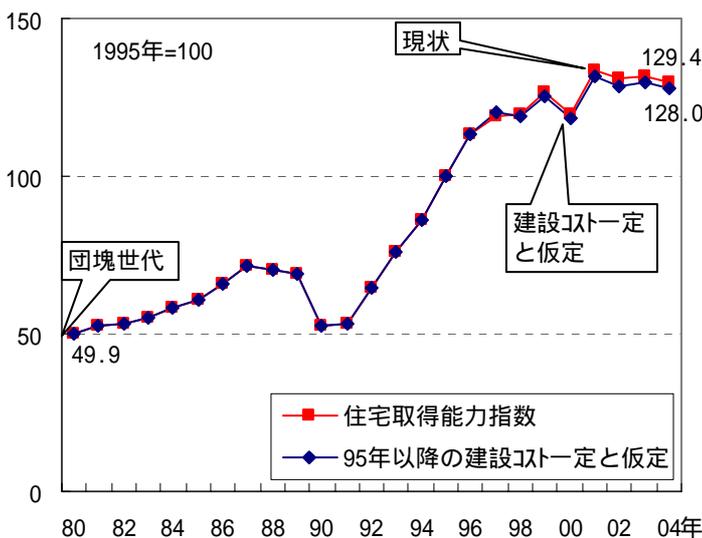
住宅取得能力指数の算出上、住宅価格の20%は自己資金による調達を仮定しているが、団塊ジュニア世代の自己資金調達力には不安な面がある。すなわち、

団塊ジュニア世代を全体として見れば、彼らの貯蓄残高は、5歳上、10歳上の世代と比べても遜色ない(2003年1月号調査月報「団塊ジュニアも巣作り開始」ご参照)。

しかし、すべての世帯が一様に貯蓄残高を保有しているかと言えば、そうとは限らないようである。年齢別貯蓄非保有比率(図8)を見ると、資産を持つ世帯と資産を持たない世帯の格差が拡大している状況にあることが分かる。この貯蓄非保有は、貯蓄²がゼロ、つまり金融資産³を持たないことを意味し、この貯蓄ゼロ世帯の割合が、住宅取得予備軍である20歳代、30歳代で近年上昇し続けている。

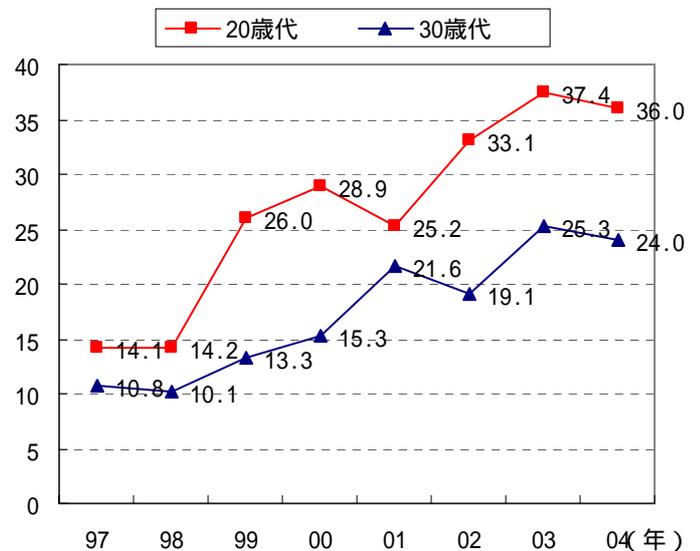
図8で示す通り、20歳代では97年：14.1% 04年：36.0%、30歳代では97年：10.8% 04年：24.0%と大きく上昇している。団塊ジュニア世代の中で、自己資金を用意できない層が増えつつあることが窺われる。

図7 30代前半世帯の住宅取得能力指数



(資料) 図4と同様

図8 世帯主年齢別貯蓄非保有比率(%)



(資料) 金融広報中央委員会「家計の金融資産に関する世論調査」

(2) 税制改正による親世代からの援助拡大

こうした団塊ジュニア世代の自己資金調達不安を大きく低減させたのが近年の税制改正の動きである。直近3年の税制改正について、特に土地・住宅税制に関連する主なものを取り上げてみた(表1)。住宅ローン控除制度が段階的に縮小方向にあることは周知の通りであるが、それ以外にも耐震基準を満たす中

² この調査でいう貯蓄には、土地・住宅等の実物資産を含まない。

³ 金融資産とは預貯金、郵便貯金、金銭信託・貸付信託、生命保険・簡易保険、損害保険、個人年金保険、債券、株式、投資信託、財形貯蓄、その他金融商品(抵当証券、金貯蓄口座、オプション取引など)が調査対象となっており、現金は対象外となっている。

古住宅も対象にする等、要件を緩和する動きが見られる。この中で住宅需要にとりわけ大きな影響を与えたと考えられるのが平成15年度に創設された「相続時精算課税制度」である。

表1 税制改正に関して（土地・住宅税制に関連する主なもの）

	項目	内容
平成17年度	住宅ローン控除の改正	中古住宅の築年数制限につき、耐震基準への適合を条件に緩和
	特定の居住用財産の買換え及び交換特例	耐震基準に適合する耐火建築物（中古住宅含む）の追加
	相続時精算課税制度	耐震基準に適合する中古住宅の追加
平成16年度	住宅ローン控除の改正	平成16年居住分は現行制度のまま1年延長
	特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除	適用期限を3年延長
	特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の創設	買換資産の取得以外に、居住用財産を譲渡した場合でも適用可
平成15年度	相続時精算課税制度の創設	住宅取得資金等に係る特例有
	住宅ローン控除の改正	条件緩和
	登録免許税の軽減	
	不動産取得税の軽減	

（資料）財務省HPを基に、当部にて作成

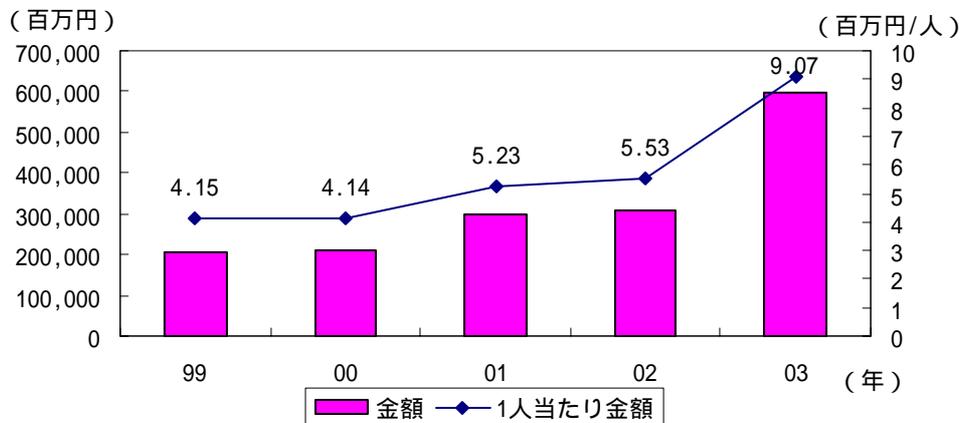
相続時精算課税制度（以下、精算課税制度）とは、生前贈与の受贈者が贈与を受けた時に贈与税を支払い、その後の相続時に贈与財産と相続財産を合計した価格を基にして相続税を計算するが、既に支払った贈与税は控除される制度である。

特に、住宅取得資金の場合、その非課税枠が3,500万円（通常の限度額は2,500万円）贈与者は親に限られるが年齢制限なし、受贈者である子供は20歳以上だが年収制限なし等の条件が付いている。この制度が創設される以前から、住宅取得資金の贈与税の特例制度（以下、5分5乗方式）は存在したが、この制度は1,500万円までの生前贈与について5分5乗の計算方式が適用されることと非課税枠が550万円という条件であったため、非課税枠が多い精算課税制度の方が親からの資金援助が期待できる層には大きなインパクトを与えたと考えられる。なお、精算課税制度と5分5乗方式はともに2005年末までの時限的な制度である。

精算課税制度の効果は、住宅取得資金の贈与額と1人当たり金額に顕著に表れている（図9）。精算課税制度は、平成15年（2003年）1月1日以後に財産の贈与を受けた人が選択できる制度であるが、精算課税制度が創設される前の贈与総額は3,000億円前後で推移し、1人当たり平均贈与額は553万円（2002年）であったが、2003年には贈与総額は6,000億円弱、1人当たり平均贈与額は907万円と急増している。また、このデータは精算課税制度を選択しなかった人も対象となるため、実際にこの制度を利用した人々の1人当たり平均贈与額は907

万円以上ではないかと思込んでいる。

図9 住宅取得資金の贈与額と1人当たり金額



(注) 各年中に財産の贈与を受けた者について、翌年6月30日までの申告又は処理(更正、決定等)による課税実績を、「申告書、決議書等」に基づいて作成。

(資料) 国税庁「国税庁統計年報書」を基に、当部にて作成

表2は精算課税制度による申告者の実人員を取得財産価額(住宅取得資金を目的)ごとに分けたものである。これによると、住宅取得資金として贈与を受けた額は、非課税枠である「3,500万円以下」でほぼ100%を占めるのであるが、特に「1,000万円超2,000万円以下」が全体の37.5%、「700万円超1,000万円以下」が全体の34.0%となり、この2階級で全体の7割を占めることがわかる。つまり、この制度を利用した人々は1,000万円前後の資金を住宅取得資金として親から援助を受けていることがわかる。

表2 取得財産価額(住宅取得等資金)階級別

	実人員(人)	構成比(%)		実人員(人)	構成比(%)
～150万円	127	0.5	～3,500万円	1,580	6.4
～200万円	139	0.6	～4,000万円	82	0.3
～400万円	624	2.5	～5,000万円	61	0.2
～700万円	2,711	11.0	～6,000万円	15	0.1
～1,000万円	8,372	34.0	～7,000万円	13	0.1
～2,000万円	9,233	37.5	～1億円	6	0.0
～2,500万円	2,022	8.2	1億円～	1	0.0
～3,000万円	1,387	5.6	合計	24,615	100.0

(資料) 財務省「平成15年分 相続時精算課税制度に係る贈与税の申告実態調査」

表3は、贈与者と受贈者の年齢層別に、受贈者の人員と取得財産価額を表したものである。網掛け部分は各受贈者の年齢区分ごとに贈与者の割合が多い年齢箇所である。受贈者の人員をみると、住宅取得コア層となる30～39歳が14,989人と圧倒的に多く、平均で約1,300万円の財産を取得していることになる。

表3 贈与者・受贈者年齢層別による受贈者の人員と取得財産価額

〔住宅取得等資金〕

(単位：人、百万円)

贈与者の年 受贈者の年	～ 29 歳		30 ～ 39 歳		40 ～ 49 歳		50 ～ 59 歳		60 歳 ～	
	人員	価額	人員	価額	人員	価額	人員	価額	人員	価額
～ 64 歳	3,285	42,832	7,442	92,952	155	1,967	9	89	5	95
65 ～ 74 歳	258	3,861	7,055	95,644	4,370	61,255	163	2,421	16	199
75 ～ 84 歳	35	645	452	6,904	2,620	38,746	1,654	26,104	79	1,344
85歳～	12	279	40	575	106	1,619	551	9,437	222	4,044
合計	3,590	47,617	14,989	196,075	7,251	103,587	2,377	38,051	322	5,682
構成比	(12.6)	[12.2]	(52.5)	[50.1]	(25.4)	[26.5]	(8.3)	[9.7]	(1.1)	[1.5]

(注) 人員は「延べ人員」ベースによる。

(資料) 財務省「平成15年分 相続時精算課税制度に係る贈与税の申告実態調査」

住宅金融公庫が提供している「公庫融資利用者調査(マイホーム新築融資編)」のデータによると、世帯主全体に占める30歳代世帯主の借入比率は急上昇し、40歳代の比率が低下、29歳以下の比率は僅かながら上昇という結果が出ている。

このような税制面での優遇策は、団塊ジュニア世代の住宅取得行動において、低金利、地価の下落と同様に大きなサポートとなったと思われる。

なお、団塊ジュニア世代の親の多くは団塊世代⁴より上の世代である可能性が高いと類推されるが(表4)、この親世代はすでに退職金を手にしており、経済的余裕度は団塊世代を上回ると見られる(2003年7月号調査月報「二極化進む団塊世代の貯蓄動向」ご参照)。従って団塊ジュニア世代の多くは、豊富な資金力を持った親からの援助を受けることで住宅取得資金を調達することができたのであり、これが彼らの自己資金を大いに拡充させたと考えられる。

表4 団塊ジュニア世代誕生期の平均初婚年齢と団塊世代の年齢

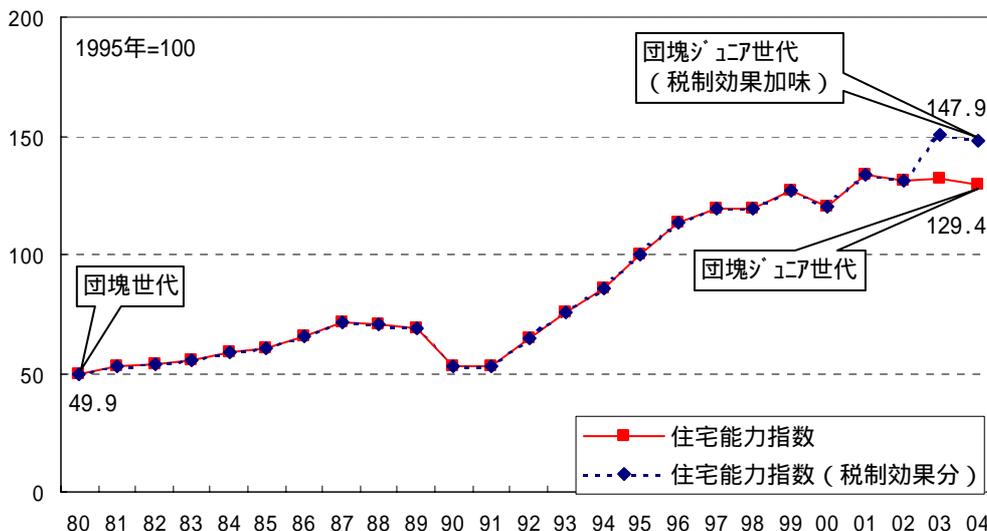
年次	夫	妻	団塊世代の年齢
1971	26.8	24.2	22～24歳
1972	26.7	24.2	23～25歳
1973	26.7	24.3	24～26歳
1974	26.8	24.5	25～27歳

(資料) 総務省「人口動態統計」を基に当部にて作成

ちなみに、表2で見た通り、親からの資金援助額が1,000万円程度あると見なし、住宅価格の70%を借入で調達(つまり、30%は自己資金で調達)していると仮定すると、団塊ジュニア世代の住宅取得能力指数は147.9となり、現状の129.4を14%引き上げる結果となる(図10)。

⁴ 1947年から49年に生まれた世代。現時点で56～58歳にあたる層。

図10 30代前半世帯の住宅取得能力指数



(資料) 図4と同じ

5. まとめ

本稿では、団塊ジュニア世代の住宅需要パワーを探る目的で、様々な要因から検討してきた。

団塊ジュニア世代は、ある程度の所得はあるが、貯蓄残高のない世帯が増加しており、彼ら自身の経済力だけから見た住宅取得能力は、年長世代と比べて特段高いとは必ずしも言えない。しかし、住宅取得のための税制支援、資金力豊富な親からの援助、地価下落、低金利といった要因が絡みあい、彼らの実力以上の住宅取得能力を有するに至った。

今後については、税制改正による支援策は時限的であり、いずれは剥落すること、量的緩和政策解除が模索されていること、地価下落傾向に歯止めがかかってきたこと - など団塊ジュニア世代の住宅取得能力にとってマイナス要因が増えてくる可能性が高い。

それでも、金利上昇や地価持ち直しが緩やかなものに止まるのであれば、景気回復や企業内職位向上に伴う所得増加や、その絶対数の多さとが相俟って、団塊ジュニア世代は今後数年間、住宅需要を下支えるに十分なパワーを持ち続けると考えられる。

(平田：hiratamo@sumitomotrust.co.jp)

本資料は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。