

## 家族類型別世帯数の変化が賃貸住宅市場に与える影響

The impact of changes in the number of households  
by family type on the rental housing market

松尾 和史\*, 堤 盛人\*\*

Kazushi Matsuo\*, Morito Tsutsumi\*\*

\* 筑波大学大学院システム情報工学研究群 博士前期課程

\*\* 筑波大学システム情報系社会工学域 教授

本研究は、「単独世帯」「夫婦と子から成る世帯」「夫婦のみから成る世帯」などの、世帯を家族類型に応じ分類・集計された家族類型別世帯数に着目し、家族類型ごとの世帯数の変化が賃貸住宅市場に与える影響を定量的に明らかにすることを目的としている。

本研究では、アットホーム株式会社より提供を受けた、東京都における 2012 年～2018 年間の賃貸住宅マンション及びアパートの募集賃料と物件属性のデータを用いて計量分析を行った。はじめに、使用するデータの特徴と分析上の留意点を整理した。次に、賃貸住宅市場における家族類型別世帯数の影響が間取りにより異なると仮定し、地域・間取り別の住宅賃料相場を被説明変数とするモデルを設定し分析を行った。その結果、単身世帯については、間取りの規模が大きいかほど単身世帯数の変化が賃料相場に与える影響は大きくなることが明らかになった。

**Keywords:** 住宅賃料, 家族類型, 間取り, 賃貸物件募集データ

## 1. はじめに

住宅市場においては、居住者が住宅の規模や間取りを決定する際には、自らの家族類型が大きな影響を及ぼす。例えば、一人暮らしであれば 1R, 1K, 1DK などを選び、3人以上で構成される世帯は 2LDK や 3LDK などのより規模の大きい間取りを選ぶことが多い。

家族類型ごとの世帯数について、国勢調査において「単独世帯」「夫婦と子から成る世帯」などに分類されて集計されている「家族類型別世帯数」に着目すると、「単独世帯」は 2032 年ごろまで増加傾向が続くことが国立社会保障・人口問題研究所によって推計されている一方、「夫婦と子から成る世帯」は 1985 年にピークを迎え、それ以降は減少に転じており、家族類型によって変化の傾向が大きく異なっている。

人口動態に基づく住宅需要の変化が住宅市場に与える影響に関してはすでに多くの研究がなされているが、それらの関心はベビーブームなどの短期的な需要変動と少子高齢化・人口減少に伴う長期的な需要変動である。

前者については Mankiw and Weil(1989)が米国のマイクロデータを用いて、年齢別の住宅需要を推計し、住宅需要の短期的な変化が価格と供給に与える影響を分析した。そして、米国の住宅価格が 1987 年から 2007 年にかけて 47% 下落する可能性があるとの結果を示し、多くの論争を呼んだ。Mankiw らの分析手法は MW モデルと呼ばれ、その後、日本を含め様々な国の住宅市場に適用され、様々な議論がなされている。(例えば、Ohtake and Shintani(1996))

後者については近年大きな関心が寄せられ、世界的に多くの研究成果が報告されている。特に課題先進国と呼ばれる日本では Saita et al.(2016)や清水ら(2015)が老年人口依存比率（〔65 歳以上人口〕 / 〔20-64 歳生産年齢人口〕）や周辺人口に着目し、それらの要因が住宅地地価に与える影響について、都道府県別や市区町村別のパネルデータを用いて実証的に研究を行っている。

しかし、これらの既往研究はいずれも人口総数や周辺人口に着目したものであり、家族類型別世帯数に着目し、その変化が賃貸住宅市場に与える影響について論じた研究は筆者の知る限りほとんどない。そこで、