

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 教授

Using the data of rents and property attributes of rental housing in Tokyo from 2012 to 2018, provided by At Home, Inc, this paper measures the impact of changes in the number of households by family type on the rental housing market. One distinctive feature of this paper is that the data is analyzed according to housing room layout type and region. In addition, this paper assumes the impact of changes in the number of households by family type on the rental housing market is dependent on room layout types. To reveal regional differences, this paper organizes the characteristics of household factors and rental housing price data. We analyze a regression model with the housing rent by region and room layout type as dependent variables. The results show that the effects of being “single” on housing rent increase according to the size of the room layout, or floor space, and indicate that the price elasticity of demand is dependent on the size of the room layout.

Keywords: 賃貸住宅市場 (rental housing market), 家族類型 (family type), 間取り (room layout)

1. はじめに

1.1 住宅の間取りと家族類型

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は、国勢調査において、「単独世帯」「夫婦のみから成る世帯」「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」のデータがある。

これによれば、全国の「単独世帯」は2032年ごろまで増加傾向が続くと国立社会保障・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。(図1-1)

1.2 人口動態と住宅市場に関する研究

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おり、それらの研究は以下のように2つに大別することができる。

一つはベビーブームなどの短期的な需要変動に着目した研究である。Mankiw and Weil(1989)[2]は、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、その総和を用いて、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。その結果、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し、多くの論争を呼んだ。日本の住宅市場を対象とした研究では、Ohtake and

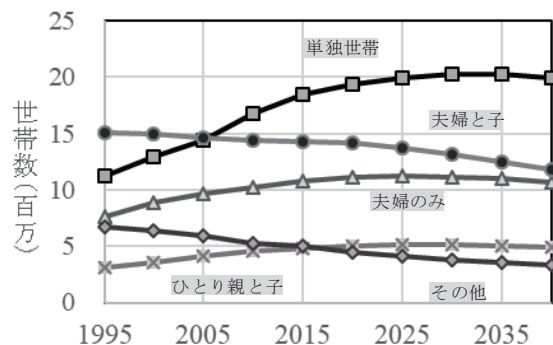


図 1-1 家族類型別世帯数の推移(全国)