

# 日本の人口・世帯数の増加と住宅建設循環

石 南 國

## 1. 人口増加と世帯数の増加

戦争直後の1946年の日本人口は、終戦時の7,214万千人から1年間で4.99%の急激な増加を示し、7,575万千人に達した(表1)。これは、戦後の出生ブームによる急激な自然増加に加えて、海外からの復員軍人を含む引き上げ者によるものであった。引き上げ者は1955年頃までの10年間におよそ500万人に達した。そして年平均約130万人の自然増加で日本人口の急激な増加が戦後10年間続いた。1956年の人口は9,017万千人を示した。1950年来年平均1%台の低下傾向にあった人口増加率は、ようやく落ち着きを取り戻しこの年に1%まで低下するが、その後微増し1963年に至って1.02%に達する。この増勢は、丙午による0.77%の1966年の低下を除き、1972年で1.41%のピークに達する。人口は1967年に1億人に達し、1972年には1億759万7千人に達した。その後人口増加率は漸減し1977年に1.0%を下回る。さらにこれは低下の速度を早めて1990年には0.28%の低水準に達する。人口数もこの間1977年の1億1,416万5人から1990年には1億2,361万2千人と緩慢に増加していく。厚生省人口問題研究所の推計では、この緩慢な増加傾向はつづくが、2010年前後の1億3千万をピークに日本人口は以後漸減するものと予測している。

このようにして、日本の人口は、図1にみられるように、短期間でヨーロッパ的人口様式の支配下に入り、人口転換過程を終了したのである。欧米諸国では50年ないし100年かかって達した人口動態率上の変革を完成したのである。19世紀末から20世紀初頭にかけて産業革命を体験し、1920年に至ってこれまで高かった死亡率と出生率がともに低下傾向を示し始めた時に、日本は、第2次世界大戦に突入したのであった。戦後死亡率は戦前の傾向を受け継いでさらに低下傾向を早め、出生率も戦争直後のベビー・ブームによる反騰を経て急速に低下の一途を辿った。1955年でこの転換過程を完了したとみることができるので、ベビー・ブーム以降5年間でこれを終了したことになる。戦後の死亡率は新しい医薬衛生の導入・普及によるものであった。出生率のベビー・ブーム期以降の低下は戦後の混乱と生活苦から人工妊娠中絶や避妊を、経済復興が早かったにもかかわらず、人々が実行したことによるといってよいであろう。

これは、今日馴染みの用語となった、一人の女性が生涯生む平均子供数を示す合計特殊出生率

表1 総人口と総世帯数の推移

年次	総人口		総世帯数	
	実数(千人)	増加率(%)	実数(千世帯)	増加率(%)
1946	75,750	4.99		
1947	78,101	3.10		
1948	80,002	2.43		
1949	81,773	2.21		
1950	83,200	1.75		
1951	84,541	1.61		
1952	85,808	1.49	16,967	
1953	86,981	1.37	12,278	1.8
1954	88,239	1.21	17,986	4.1
1955	89,276	1.17	18,345	2.0
1956	90,172	1.00	18,687	1.86
1957	90,928	0.84	18,997	1.55
1958	91,767	0.92	19,544	2.88
1959	92,641	0.95	20,085	2.77
1960	93,419	0.84	20,628	2.70
1961	94,287	0.93	21,311	3.31
1962	95,191	0.95	22,049	3.46
1963	96,156	1.02	22,890	3.81
1964	97,182	1.07	23,732	3.68
1965	98,275	1.13	24,657	3.90
1966	99,036	0.77	25,520	3.50
1967	100,196	1.17	26,403	3.46
1968	101,331	1.13	27,115	2.70
1969	102,536	1.19	28,206	4.02
1970	103,720	1.15	92,146	3.33
1971	105,145	1.37	30,027	3.02
1972	107,595	1.41	30,853	2.78
1973	109,104	1.40	31,907	3.42
1974	110,573	1.35	32,628	2.26
1975	111,940	1.24	33,310	2.09
1976	113,094	1.03	33,911	1.80
1977	114,165	0.95	34,380	1.38
1978	115,190	0.90	34,859	1.39
1979	116,155	0.84	35,350	1.41
1980	117,060	0.78	35,831	1.36
1981	117,902	0.72	36,347	1.44
1982	118,728	0.70	36,859	1.41
1983	119,536	0.68	37,429	1.55
1984	120,305	0.64	37,935	1.35
1985	121,049	0.62	38,457	1.38
1986	121,672	0.52	38,988	1.38
1987	122,264	0.49	39,536	1.41
1988	122,783	0.42	40,025	1.24
1989	123,255	0.38	40,561	1.34
1990	123,612	0.28	41,156	1.47

(資料) [5] [13] [16].

表 2 合計特殊出生率 (TFR) と新設住宅着工戸数の変動

(単位:人,千戸)

年次	T F R	新設住宅着工戸数
1947	4.541	
1948	4.40	
1949	4.31	351
1950	3.650	271
1951	3.26	219
1952	2.98	237
1953	2.69	261
1954	2.48	241
1955	2.369	279
1956	2.22	304
1957	2.04	321
1958	2.11	345
1959	2.04	382
1960	2.004	453
1961	1.961	543
1962	1.976	603
1963	2.005	720
1964	2.049	765
1965	2.139	850
1966	1.578	880
1967	2.226	1,040
1968	2.134	1,210
1969	2.131	1,410
1970	2.135	1,491
1971	2.157	1,532
1972	2.142	1,856
1973	2.140	1,763
1974	2.049	1,261
1975	1.909	1,428
1976	1.852	1,530
1977	1.801	1,532
1978	1.792	1,498
1979	1.769	1,487
1980	1.747	1,214
1981	1.741	1,143
1982	1.770	1,157
1983	1.801	1,135
1984	1.811	1,207
1985	1.764	1,251
1986	1.723	1,400
1987	1.691	1,729
1988	1.656	1,663
1989	1.572	1,673
1990	1.53	1,665

(出所) TFR は図1と同じ。新設住宅着工戸数は [7] [10] [11] より。

(TFR) の戦後の動向からも認めることができる(表2)。1947年の TFR は4.541という高水準にあった。一人の女性が生涯4.541人を生んだことになる。これがその後急速に低下の一途を辿る。そして1957年には置き換え水準(replacement level) (2.1) を下回る。その後丙午に1966年の1.578という低水準の記録はあったものの、この置き換え水準前後をしばらくは維持していた。しかし1974年にはこれをも下回り、以後年々 TFR は漸減する。1989年にはこれまで最も低かった丙午の年の水準をさらに下回る1.57ショック、そして翌1990年の1.53ショックで、事の重大性はいやがうえにも増してきた。

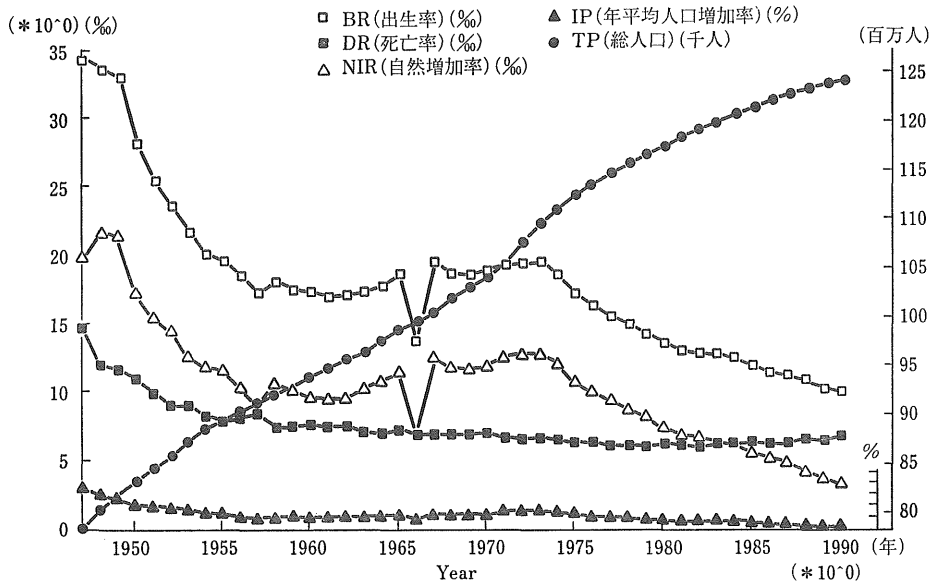
人口増加率の低下とともに TFR の低下が起こり、両者の低水準段階では強い相関をもってそれぞれの速度を早めているのである(図2)。この傾向は、今後も続き、死亡率の低下による平均寿命の伸びとともに、人口の年齢構造的変化を加速し、高度の高齢化社会へ進行し、新たな問題を醸成するものと考えられる。

戦後、一時大きな増加傾向を辿った日本人口は、欧米型の人口転換を加速度的に成し遂げて、今日先進欧米諸国型の人口問題を抱え込んでいるが、この急激な人口転換を経る間に、欧米型の社会・経済的および文化的影響を戦前にも増して予想外に急速に受け入れた形跡がある。そのひとつに核家族化の導入とこれに伴う世帯数の急激な増加があげられる。

表1によれば、1952年に総人口は8,581万弱であったのが、1990年には1億2,361万強に達

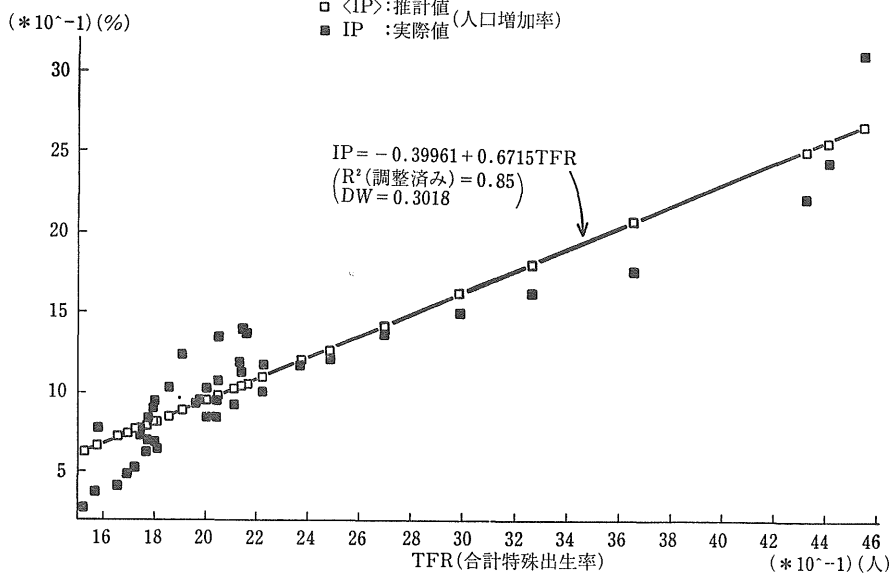
し、この38年間におよそ44%の人口が増加しているのを見ることができる。一方この間に世帯数は1952年の1,697万から25年目の1976年に2倍弱の3,391万に達し、1990年には4,116万弱の世帯数に達している。38年間に約2.4倍に日本の世帯数が増加したことになる。世帯数の増加はまさ

図 1 人口動態および年平均人口増加率の動向



(資料) [12] り表 1 より。

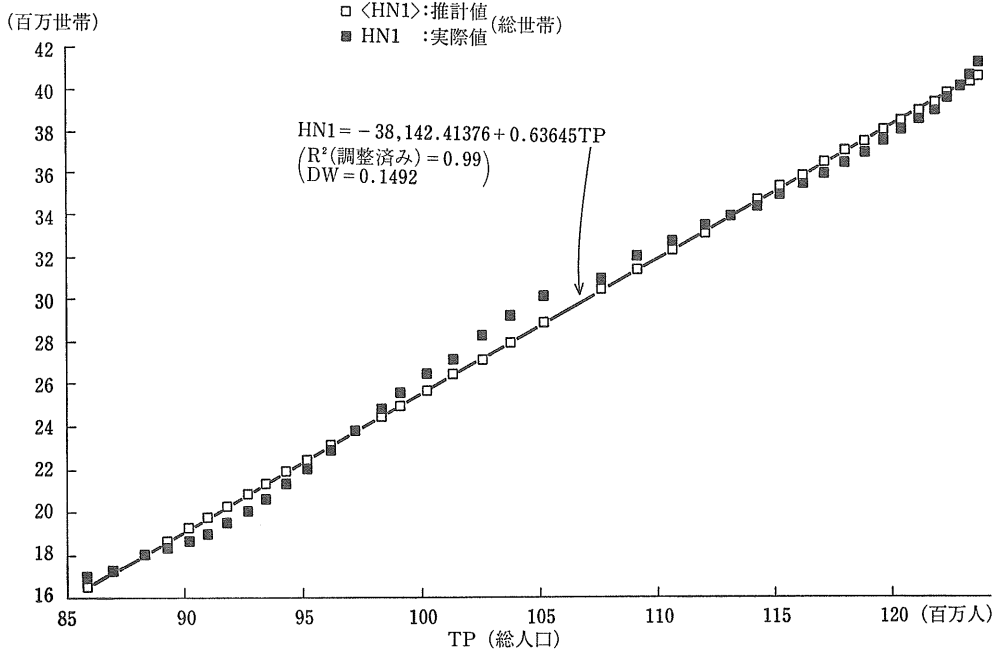
図 2 人口増加率と合計特殊出生率との相関



(資料) 表 1 および表 2 より。

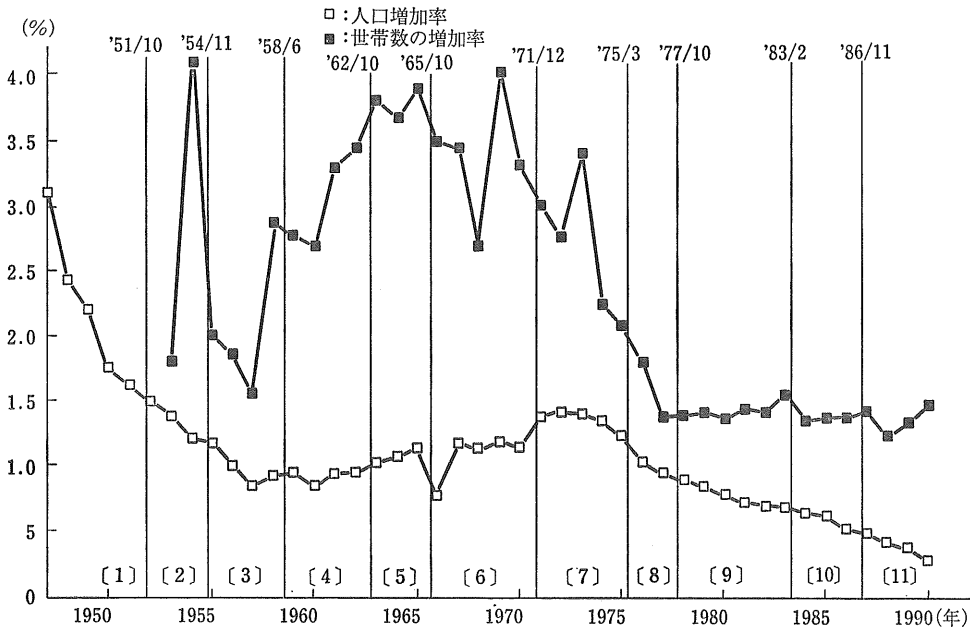
にマルサスの人口25年倍加説 ([14] 6th ed., Vol. I, pp. 8-11, 訳, 6-9 ページ) にしたがったことになる。総人口の増加傾向と総世帯数の増加傾向との相関は当然 (図 3) のこととしても、図 4 にみられるように、人口増加率よりも世帯数の増加率において、かなり大きな“うねり”をもった変動が認められる。

図 3 総人口と総世帯数との相関



(資料) 表 1 より。

図 4 戦後の世帯数の増加率と人口増加率の動向と景気循環



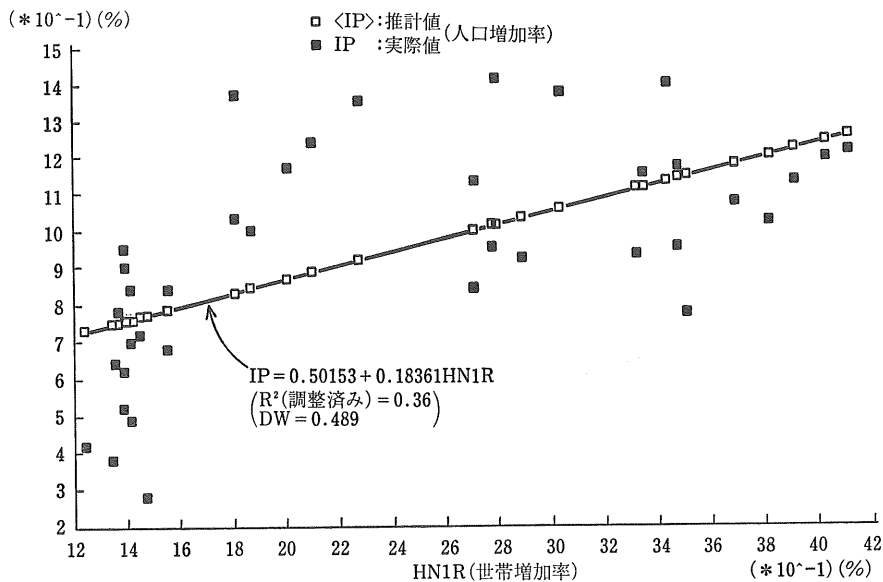
(注) [1] 朝鮮動乱特需景気 [2] 動乱ブーム後の投資・消費景気 [3] 神武景気・なべ底不況 [4] 岩戸景気 [5] オリンピック景気・40年不況 [6] いざなぎ景気・46年不況 [7] 列島改造景気・第1次石油ショック [8] ミニ回復 [9] 安定成長への適応・第2次石油ショック [10] 半導体(ハイテク)景気(輸出主導の拡大)・円高不況 [11] 現行景気・バブル不況?

(資料) 表 1 および [6]。

生存資料の増すところでは増殖作用が働き人口の増加を結果する、というマルサスの増殖原理（第2人口原理）（[14] 6th ed., Vol. I, p. 16, 訳, 17ページ, [15] 120-136 ページ）が想起されるところである。日本経済は、所得倍増政策以後成長過程に入り、幾つかの変動をしながら、大きな発展を遂げて今日に至っている。

図4にみられるように、世帯数の増加率が戦後11回あった景気循環のうち、1975年前後までの循環によく対応しているのを見ることができる。まず朝鮮動乱ブーム後の投資・消費景気の第2循環期の1954年に世帯数の増加率が大きく伸び4.1%に達している。第3および第4循環期ではピークにずれがみられるものの、世帯数の増加率は上昇し神武・岩戸景気の反映があったようである。この傾向は第5循環期まで伸びたが、オリンピック景気のピークで世帯数の変動傾向は停滞している。第6循環期のいざなぎ景気のピーク近傍で世帯数の変動傾向がピークに達している。第7循環期に入り、世帯数は低下するが、この列島改造景気のピーク時と符合し、世帯数の増加率は1973年にピークを形成している。第8循環期以降は低下から停滞状態をつづけているが、人口増加率の同循環期以降の急速な低下傾向に比して相対的に世帯数の増加率は高い水準である。

図5 人口増加率と世帯増加率との相関



(出所) 表1より。

総じて、世帯数の変動傾向は人口増加の変動傾向に影響を与え（図5）、戦後の各景気循環期に完全ではないにしても、符合していたものとみることができる。このことは、人々が人口増加への指向よりも経済的豊かさを求めて、小さくとも自分自信の家庭をつくらうとしたことによっても考えられる。もちろん欧米諸国の社会・文化的影響のもと、まず旧家族制度から脱皮して

表 3 婚姻数と婚姻率の変動  
(単位：千人、‰)

年次	婚姻数	婚姻率
1947	934	12.0
1948	954	11.9
1949	842	10.3
1950	715	8.6
1951	672	7.9
1952	677	7.9
1953	682	7.8
1954	698	7.9
1955	715	8.0
1956	716	7.9
1957	773	8.5
1958	827	9.0
1959	847	9.1
1960	866	9.3
1961	890	9.4
1962	928	9.8
1963	938	9.7
1964	963	9.9
1965	955	9.7
1966	940	9.5
1967	953	9.6
1968	956	9.5
1969	984	9.6
1970	1,029	10.0
1971	1,091	10.5
1972	1,100	10.4
1973	1,072	9.9
1974	1,000	9.1
1975	942	8.5
1976	872	7.8
1977	821	7.2
1978	793	6.9
1979	789	6.8
1980	775	6.7
1981	777	6.6
1982	781	6.6
1983	763	6.4
1984	740	6.2
1985	736	6.1
1986	711	5.9
1987	696	5.7
1988	708	5.8
1989	708	5.8
1990	721	5.9

(出所) 図1と同じ。

この年(出所) 図1と同じ。この年は丙午に当たり、前後の年で婚姻率は1~2ポイント上がっている。その後婚姻率は上昇し1971年で10.5‰に達し、第3のピークを形成する。第1のピークから第2のピークの期間は17年、第2のピークから第3のピークの期間は7年である。

このような変動を伴った婚姻率は、図6にみられるように、戦後常に人口増加率の変動に影響

核家族を形成できる環境にあったことであろう。このようにして、日本人口は社会的堅忍さでヨーロッパ型の人口転換を容易に受容していったのである。

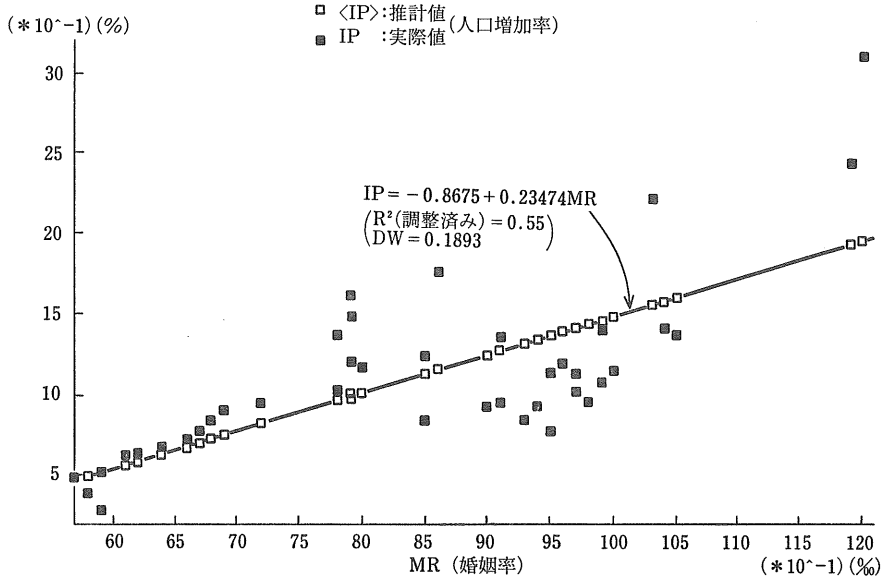
## 2. 婚姻数と世帯数の増加

世帯数の変動が戦後急激に起こったのは、終戦直後の復員軍人・軍族ならびに民間人の海外からの帰還時に始まる。この帰還による爆発的な結婚ブームとこれに続くベビー・ブーム、朝鮮動乱特需及びその特需ブーム後の投資・消費景気で経済復興のきっかけをつくり、日本経済は、景気の波に乗りその後大きく発展して行ったのである。社会・文化的側面次第に核家族化が起こり、世帯数もこれに伴って増加し、そして住宅建設の増大を促したものと考えられる。当然のこととして、住宅建設に循環性が認められる限り、これが景気循環に影響を与えたであろうことは考えられる。

表3は婚姻数と婚姻率の戦後の変動傾向を示したものである。これによれば、婚姻数あるいは婚姻率のピークは戦後3時点あることに気づく。まず復員軍人等の海外引き上げ者世代の結婚ブームのピークとして婚姻率、12.0‰を示している1947年が第1のピークであろう。このブーム期は1949年頃まで続き、その後1957年頃から上昇に転じ、1964年には9.9‰でピークに達し、第2のピークを形成している。このピークから婚姻率は低下するが、高水準安定のなか、1966年に9.5‰のボトムを形成している。

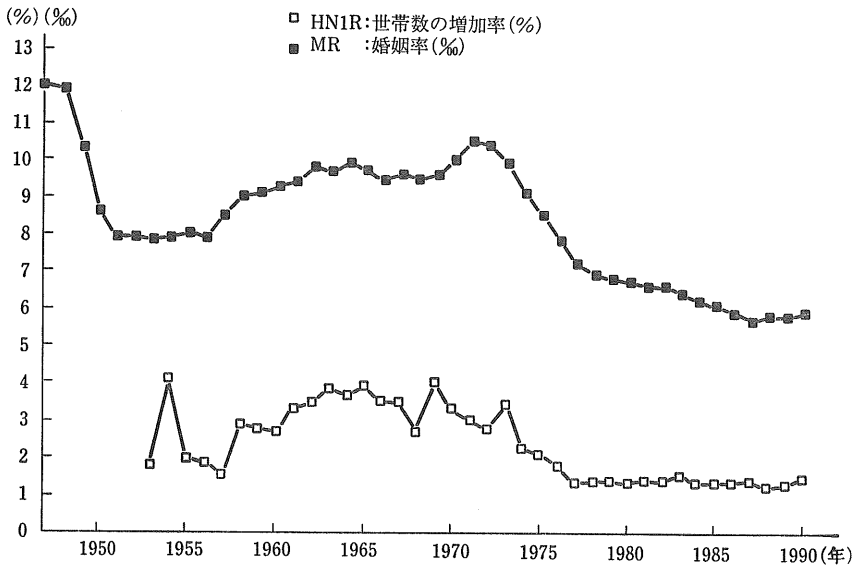
この年は丙午に当たり、前後の年で婚姻率は1~2

図 6 人口増加と婚姻率との相関



(出所) 表 1 および表 3 より。

図 7 世帯数の増加率と婚姻率との相関



(出所) 表 1 および表 3 より。

を与えてきた。これは、婚姻率に対する人口増加率の回帰直線であるが、自由度42の5%水準で有意であり、この両者の相関関係を示すものである。

婚姻関係の人口増加に関連することは、これ以上述べるを要しないが、婚姻関係が世帯数に対しても大きな関連のあることは触れるに値しよう。図7は世帯数の増加率と婚姻率の変動を同時



表 4 人口動態率に対する世帯数の増加率の回帰係数

従属変数 世帯数の増加率	独立変数			定数項	決定係数	自由度
	T F R	出生率	婚姻率			
1	3.69659			3.69659	0.53*	29
2		- 0.02499	0.56578	- 1.83866	0.70*	35
3		0.20181		- 0.87984	0.42*	36
4			0.52442	- 1.90359	0.71*	36

(注) \* 5%水準で有意。

(資料) 表1, 表2, 表3および図1。

にみたものである。1954年の世帯数の動きを除けば、戦後一貫して同じように、これら両者が全く相関連しながら変動をしてきたことになる。表4は、TFR、出生率及び婚姻率等に対する世帯数の増加率の回帰係数を示したものである。第2の方程式における出生率と婚姻率の2変量からなる重回帰係数にみられるように、これら2変量が世帯数によく相関している。第3と第4の方程式から、出生率よりは婚姻率の変量が強く相関しているのに気づく。TFRの変量も世帯数によく相関している。

### 3. 世帯数の増加と核家族化

戦後の急激な人口動態変動の生活様式への影響として出現したのが核家族化の急激な発展である。戦前に既に核家族の形態が存在していたことは認められるが、戦後の自由主義の導入とともに、家族制度の崩壊のもとで世帯規模の縮小と核家族化は一層拍車をかけられ、そして一方で単独世帯化の進行となったのである。表5は、住宅の所有関係別住宅に住む一般世帯数と親族世帯数の戦後の変動を示したものである。これによると、核家族世帯数は戦後になって急激に増加していることが認められる。単独世帯数の増加も大きく、その増加率では核家族世帯数のそれをはるかに上回っている。この動きも核家族的世帯（[1] 211-228ページ, [4] 32ページ）数の変動として注目したい。

戦前の1920年の核家族世帯数は、615万2千世帯あって、親族世帯数、1,040万2千世帯の59.1%を占めていた。それが戦後の結婚ブーム期を含めて35年後の1955年には、核家族世帯数は1,036万6千に達している。この年間に実に68.5%の増加率で増加していたことになる。そして同じく大きく60.1%で増加をした1,671万9千の親族世帯数に対する割合（核家族化率）は62.0%を占める。この年間に核家族化が如何に急激に進行していたかを知る。しかし単独世帯数はこの年間に66万4千世帯から11.14%減少して59万6千世帯に低下している。これは軍隊の解除によるものである。

表 5 住宅の所有関係別住宅に住む一般世帯数と親族世帯数の変動

(単位：千世帯)

年次	一般世帯数	主 世 帯				間
		総 数	持 家	公・民借家	給与住宅	
1920						
1950						
1955	17,540	17,376 <sup>2)</sup>	11,809	3,526	1,085	
1960	19,871	19,827 <sup>3)</sup>	12,803	4,924 <sup>4)</sup>	1,306	1,369 <sup>5)</sup>
1965 <sup>1)</sup>	23,286	23,171	13,834	7,210	1,669	974
1970	27,071	26,987	15,730	9,040	1,874	975
1975	31,271	31,216	18,162	10,792	2,039	752 <sup>6)</sup>
1980	34,370	33,829	20,848	10,970	2,011	540
1985	36,640	36,306	22,617	11,740	1,950	334

年次	借 り 1人世帯	親 族 世 帯			非 親 族	単 独
		親 族	核 家 族	そ の 他		
1920		10,402	6,152	4,250	53	664
1950						
1955		16,719	10,366	6,353	83	596
1960	579 <sup>7)</sup>	18,579	11,788	6,790	74	919
1965 <sup>1)</sup>	516	21,209	14,464	6,745	87	1,795
1970	633	24,059	17,186	6,874	100	2,912
1975	528 <sup>7)</sup>	26,968	19,980	6,988	67	4,236
1980	362	28,657	21,594	7,063	62	5,388
1985	222	30,013	22,804	7,209	73	6,393

(注) 1) 20%抽出集計結果による。2) 沖縄県の住宅の所有関係「不詳」を含む。3) 沖縄県の住宅に住むその他の世帯(普通世帯以外)を含む。4) 沖縄県の「間借り」を含む。5) 沖縄県を除く。6) 寄宿舍その他。7) 住宅に間借りの1人の準世帯。

(出所) [17]。

1955—60年間は、核家族世帯数が増加速度を緩め、13.7%だけ増大しているが、1,178万8千の核家族世帯数は1,857万9千の親族世帯数の63.4%を占めている。親族世帯数の増加率が核家族世帯数の増加率を下回る11.1%しかないのをみても、核家族化の進行速度の早いのみることができる。単独世帯数は、この年間に54.2%上昇し、1960年には91万9千世帯に達している。

1960—65年間は、核家族世帯数は1,446万4千に達し、この年間に14.2%の増加をした2,120万9千の親族世帯数に対する核家族化率は前回の年間比率を上回る68.2%を示している。核家族世帯数の増加率も大きく伸び22.7%に達し、核家族化は加速されている。単独世帯数は、この年間に95.3%上昇し、1965年には179万5千世帯に達している。

1965—70年間は、核家族世帯数が、1,718万6千世帯に達し、前回の年間を下回る18.8%の増加率で増加しているが、この年間に13.5%の増加をした2,405万9千の親族世帯数に対する核家族化率は、前回の年間比率を上回る71.4%を示しており、核家族化は加速されている。単独世

帯数は、この年間に62.2%上昇し、1970年には291万2千世帯に達している。続く1970—75年間で、核家族世帯数が、1998万世帯に達し、前回の年間を下回る16.3%の増加率で増加しているが、この年間に、12.1%の増加をした2,696万8千の親族世帯数に対する核家族化率は74.1%を示しており、核家族化はさらに加速されている。単独世帯数は45.5%上昇し、1975年には423万6千世帯に達している。

1975年以降核家族化の速度は漸次低下の方向に向かっている。1975—80年間で、核家族世帯数が、2,159万4千世帯に達し、前回の年間より大きく減速して8.1%の増加率で増加しているが、前回の年間よりさらに低い6.3%の増加率で増加をした2,865万7千世帯の親族世帯数に対する核家族化率は75.4%を示している。核家族化は一層進行してきている。単独世帯数はこの年間に27.2%上昇し、1980年には538万8千世帯に達している。

そして1980—85年間には、核家族世帯数は、2,280万4千世帯に達し、4.7%の増加をした3,001万3千の親族世帯数に対する核家族化率はまた伸びて76.0%に達するようになり、核家族数の増加率はさらに減退して5.6%に達しているにもかかわらず、核家族化はさらに加速されている。単独世帯数はこの年間に18.7%上昇し、1985年には639万3千世帯に達している。

総じて、親族世帯数が1920—85年間に2.89倍に、1955—85年間に1.80倍に増大しているのに対して、核家族世帯はそれぞれ3.71倍、2.20倍に増大している。単独世帯は、それぞれ9.63倍、10.73倍に増大している。核家族化の進行とともに、これらの進行を上回って加速する傾向にある単独世帯の「核家族的世帯化」に注目したいところである。

#### 4. 世帯数の増加と住宅建設

日本人口は、西ヨーロッパ型人口転換を果たして、今や欧米先進諸国型の人口問題に直面して、低出生率・高齢化社会に入り、核家族化の進行とともに生活重視の福祉の追求を希求するようになって久しい。その手始めとして、核家族世帯もしくは単独世帯となった人口は、まず身の回りの需要を満たし、そして住を構えることで動いた。これらの人々は豊かな経済行動の中で住宅を手に入れることが当面のひとつの重要な目標であった。これらの人々は、ともかくウサギ小屋とヨーロッパの視察団からいわれるような物でも手に入れることが先決であった。核家族世帯として独立した新世帯は、景気変動で揺れ動きながらも、住宅建設に何らかの関わりをもって、住宅を求めてきたのである。今日の土地騰貴・住宅の高値へと導いた原因のひとつはこら辺にあるのではないだろうか。

そこで、世帯数の増加と住宅数の増加との関連についてみることにしたい。先にみたように、日本経済は、戦後朝鮮戦争特需と、その後の投資・消費景気を始めとする11回の景気循環を経ながら、今日では国際経済を左右する経済大国となってきた。しかしこれまで、その任にある人々

表 6 総世帯数，総住宅数および一世帯当たり住宅数の変動

年次	総世帯数 (1,000世帯)	総住宅数 (1,000戸)	総世帯数 (1,000世帯)	総住宅数 (1,000戸)	総世帯数 (%)	総住宅数 (%)	一世帯当たり 住宅数(戸)
	実数		増加数		増加率		
1948	15,871*	13,907					
1953							
1958	18,647	17,934	2,776	4,027	17.5	29.0	0.96
1963	21,821	21,090	3,174	3,156	17.0	17.6	0.97
1968	25,320	25,591	3,499	4,501	16.0	21.3	1.01
1973**	29,651	31,059	4,097	5,219	16.2	20.4	1.05
1978	32,835	35,451	3,184	4,392	10.7	14.1	1.08
1973	35,197	38,607	2,362	3,156	7.2	8.9	1.10
1988	37,812	42,007	2,615	3,401	7.4	8.8	1.11

(注) \* 市部に限定，総世帯数には居住世帯なしを含む。

\*\* 沖縄県を含まない。

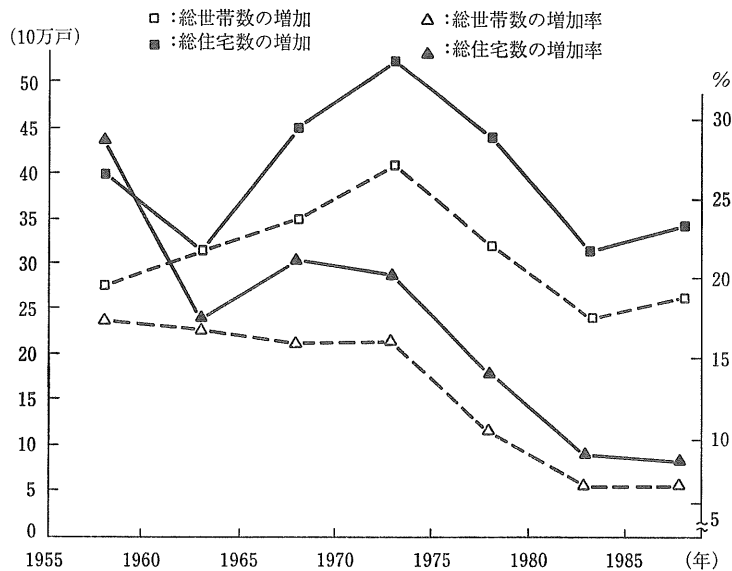
(出所) [19]。

表 7 総世帯数に対する総住宅数の回帰係数

従属変数	従属変数			定数項	決定係数	自由度
	総世帯数	総世帯数の増加数	総世帯数の増加率			
総住宅数	1.27471			-6505.39143	0.99	5
総住宅数の増加数		1.117		515.03539	0.64	5
総住宅数の増加率			1.42946	-1.61	0.78	5

(資料) 表 6 より。

図 8 総世帯数および総住宅数の増加変動



(資料) 表 6 より。

が生産・企業優先の志向で自由主義市場の経済を運営してきたために、これが、日本経済の牽引者的な役割を際立たせはしたが、生活・福祉を基盤とする社会資本の欠如は免れず、片寄った発展へ向かい多くの問題点を抱えてしまったのである。ここでこの問題に触れる余裕はない。

表6は総世帯数と総住宅数の戦後の変動を示したものである。これは、総務庁統計局で1948年以來5年毎に実施されている「住宅統計調査」(10月1日)によるもので、総世帯数に関しては表1の自治省行政局の「住民登録」(3月末)および表5の総務庁統計局の「国勢調査」(10月1日)の数値とは異なるものである。世帯数に関しては上記三種三様の数値があるが、既に表1の数値でその変動の概要をみたので、住宅数の変動をこの表6の数値で概要をみることにしたい。これによると、総住宅数は戦後第1回目の1948年の調査時では1,390万7千戸あったが、第9回目の1988年では4,200万7千戸に達し、実に約3倍の増加をしている。この間総住宅数は総世帯数に満たず足りなかったが、1968年の調査で逆転して総住宅数が総世帯数を上回る。それ以後この傾向は続く。

これは一世帯当たり住宅数の趨勢にもあらわれている。1968年に一世帯当たり1.01戸の指標をみる事ができる。図8に増加数と増加率の変動をグラフ化している。これをみると、総世帯数は1973年をピークに1983年をボトムとする変動をしている。一方、総住宅数は1963年と1983年をボトムとし、1973年をピークとする変動をしている。両者の増加率の動向は、ともに逡減的ではあるが、世帯数の増加率の動向が増加数の動向とほぼ一致している。

表7は総世帯数に対する総住宅数の回帰係数を示したものである。総住宅数と総世帯数とが強い相関関係にあったことが認められる。このような総世帯数の需要に応じて増加をしてきたが、核家族化の特徴をもった構造的発展を伴ったのである。

まず非同居居住住宅数が、1963年には1,940万2千戸あったのが、1988年には1.9倍の3,723万3千戸に増大している。これは、総住宅数に対する割合を年々若干縮小しているものの、非居住世帯住宅数に対する割合が核家族化とともに年々増大していったことによる。1963年の後者の割

表8 居住世帯の有無別住宅数および非居住世帯住宅数の変動

(単位：千世帯，千戸)

年次	総世帯数	総住宅数	非同居居住世帯住宅	同居居住世帯住宅	非居住世帯住宅
1948	15,871	13,907			
1958	18,647	17,934			
1963	21,821	21,090	19,402	970	718
1968*	25,320	25,591	23,556	641	1,393
1973*	29,651	31,059	28,254	477	2,328
1978	32,835	35,451	31,882	307	3,262
1983	35,197	38,607	34,509	196	3,902
1988	37,812	42,007	37,233	180	4,594

(注) \* 沖縄県を含まない。

(出所) [19]。

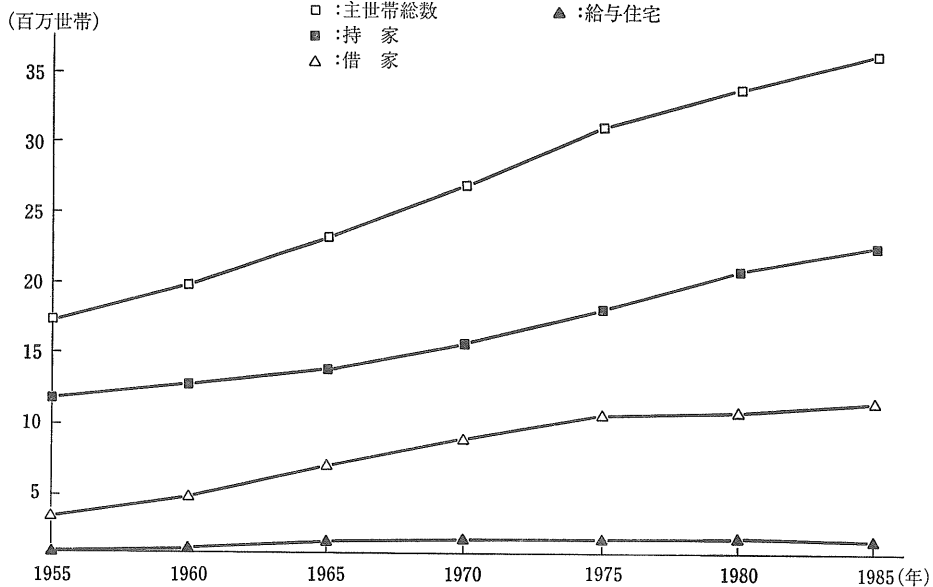
表 9 新設住宅の種別着工戸数の変動

(単位：千戸)

年次	持家	分譲住宅			給与住宅	借家
		総数	一戸建	マンション		
1966		52	36	16		
1967		70	52	18		
1968		102	70	32		
1969		140	84	56		
1970		169	109	60		
1971	632	182	119	63	65	652
1972	717	280	177	103	70	790
1973	756	349	204	145	65	594
1974	665	217	143	74	40	339
1975	730	251	184	68	38	409
1976	703	319	227	92	35	474
1977	715	354	238	116	29	434
1978	677	352	225	127	28	441
1979	714	346	216	130	27	399
1980	583	311	165	145	24	296
1981	557	257	118	139	22	307
1982	574	227	112	115	22	334
1983	471	239	109	130	20	405
1984	473	230	102	128	22	482
1985	460	227	99	126	20	544
1986	480	220	100	116	21	679
1987	563	256	112	141	23	887
1988	497	299	126	170	25	842
1989	499	322	133	186	31	821
1990	474	387			37	767

(出所) 表 2 と同じ。

図 9 住宅所有関係別一般世帯の変動



(資料) 表 5 より。

合は3.6%で、その戸数は71万8千戸であった。1988年にはその割合が10.9%に増大し、その戸数が459万4千戸に達している。この年間におよそ6.4倍の非居住世帯住宅数に増大している。そして同居居住世帯は、当然のことながら、総住宅数に対する割合を縮小しながら年々減少している。1963年には同居居住世帯住宅数は97万戸であったが、1988年には18万戸に急激に低下している（表8）。

表9は一般世帯の所有関係別住宅数の変動を示したものである。図9はその変動をグラフ化したものである。これによると、主世帯総数は1955—85年間に1,737万6千世帯から3倍以上の3,630万6千世帯へと増大している。戦後これが急速に増加してきたのは、さきにもてきた通りであるが、1960—65年間で16.9%のピークに達し、以後逡減し1980—85年間に7.3%の水準になる。

このうち持家世帯数の増加がめざましい。1955年当時主世帯総数の68%を占めて、1,180万9千に達していた持家世帯数は、その後主世帯総数に対する割合を徐々に縮小しているものの、1985年には91.5%の増加をして、2,261万7千世帯に達する。途中1970—75年間に於いて主世帯総数に対する構成比率が58.2%まで低下するが、この持家世帯数の増加率は、戦後最も高い期間増加率、15.5%に達する。

持家世帯数の趨勢と対称的趨勢を辿っているのが、公営・公団・公社および民営からなる借家世帯数である。1955年の借家世帯数は352万6千世帯あり、主世帯総数に対する構成比率は20.3%であったが、これが1985年にはおよそ3倍の1,174万世帯数に増大し、32.3%構成比率を占めるに至る。この構成比率は1975年に34.6%を示して、さきの持家世帯数の低下した58.2%の構成比率に対応している。石油ショック後の景気を反映したものとみることができよう。

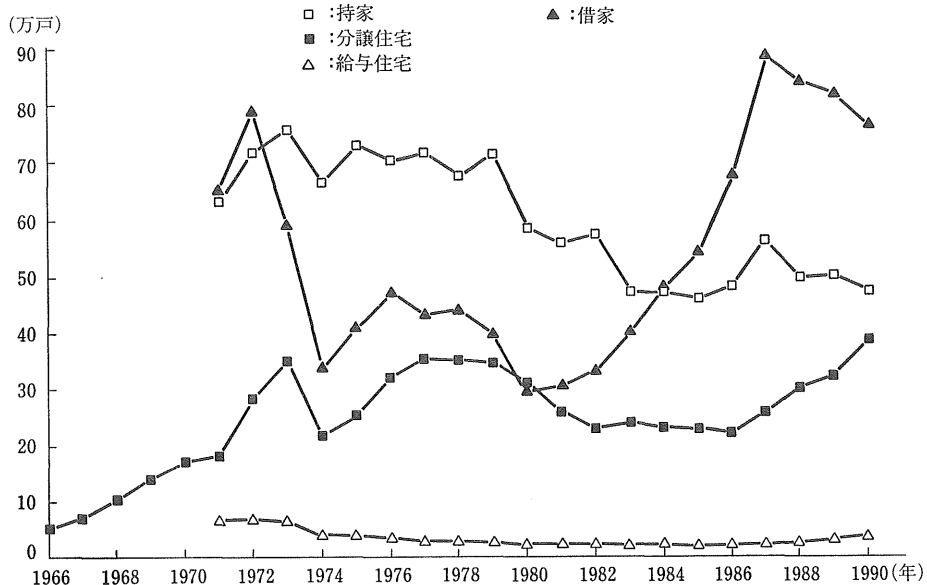
給与住宅数は、1955年の108万5千世帯から1975年以降の200万前後の世帯数に達している。この間1960—65年間に27.8%の増加率をピークに、その後逡減的増加から低下している。主世帯総数に対する構成比率は、このような趨勢を反映して、1965年にピークに達し7.2%を示している。以後低下を辿り、1985年には5.3%水準に低下する。

## 5. 住宅建設と景気循環

核家族化に伴う世帯数の増加とともに住宅の需要増加が起こり、そしてそれが景気を誘発する住宅建設へと結びついてきたのである。新設住宅着工戸数の動向は、世帯数と住宅数との関連結果を反映したものととして重要な示唆を与えるものである。表1の第2欄ならびに表9は、戦後の新設住宅着工戸数の変動を示したものであり、図10および図11は、その変動をグラフ化したものである。

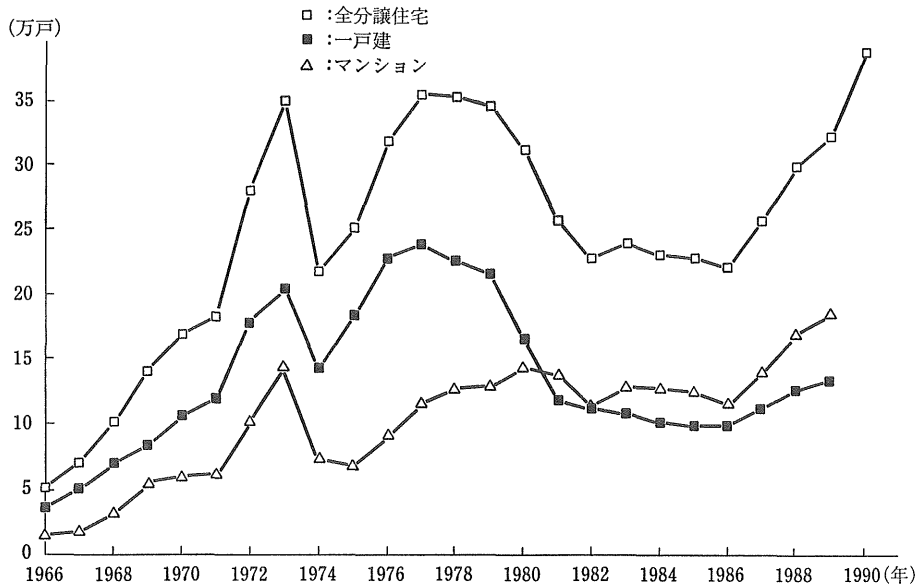
まず持家と借家の着工戸数の割合が大きくほぼ同じ水準からスタートしている。1971年に、持

図 10 新設住宅着工戸数の変動



(資料) 表2と同じ。

図 11 分譲住宅の種別着工戸数の変動



(資料) 表2と同じ。

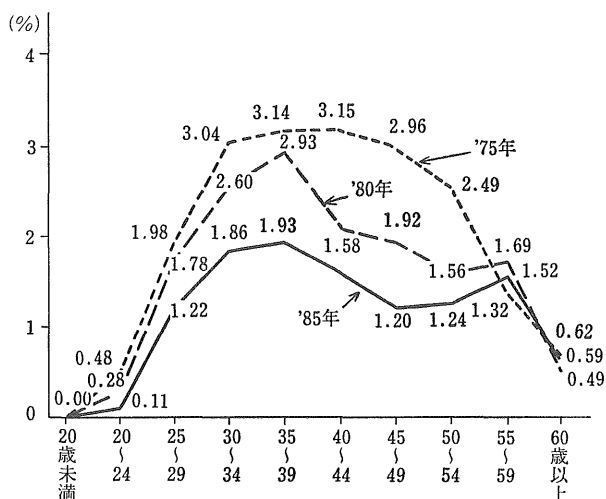
家は約63万2千戸，借家は約65万2千戸であったが，前者は減退傾向を辿り，後者は上昇傾向を辿っている。そして1990年には前者が約47万4千戸，後者が約76万7千戸に達し，両者が1984年の時点で交差し，以後相対する方向を向いている。しかし1987年で借家は88万7千戸，持家は56万3千戸というように両極のピークに達し，それ以後は両者とも低下傾向を辿っている。



分譲住宅が、1966年の5万2千戸から年々増加し、2年後の1968年に倍加し102万戸に達している。その後これは、さらに増加し5年後の1973年には、約3倍半の34万9千戸に達し、ひとつのピークをつくる。1974年でボトムをつくり、そして1977年でまた新たなピークをつくり、35万4千戸に達する。その後これは、逆転漸減し1981年で30万戸を割り、1885年に至るまで20万戸台で低下する。これは以後ふたたび増加傾向を辿り、1990年には38万7千戸に達する。

持家住宅がこのような漸減傾向を辿ったのは、この時期に狭小な住宅からの住替えを行う世帯の居住水準の向上につながったと考えられている（〔7〕1987年度版、148ページ）。図12は年齢階級別世帯に占める当該年度の持家を建設した世帯の割合を示すものである。これによると、1975年に持家を建設した世帯主の年齢別建設率は、30—35歳、35—39歳、40—45歳および45—50歳の

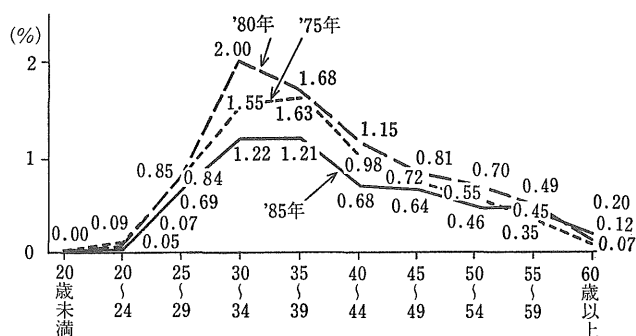
図 12 世帯主年齢別持家建設率



(注) 年齢階級別世帯に占める当該年において持家を建設した世帯の割合。

(出所) 〔7〕1987年度版、148ページ。

図 13 世帯主年齢階級別分譲住宅購入率



(注) 年齢階級別世帯数に占める当該年において分譲住宅を購入した世帯の割合

(出所) 図12と同じ。

各階級で3%前後を示し、これが山型をつくってその両側に低下する曲線を形成している。しかし1980年のこの世帯主年齢別持家建設率の曲線は、35—39歳階級をピークに急激に低下し、55—59歳階級で少し盛り返している。1985年の曲線は、30—35歳階級と35—39歳階級で山型をつくり、45—49歳階級で谷をつくっている。1980年と1985年の曲線はふたつの山をもったものとなっている。図10にみられる持家住宅と貸家住宅の逆転傾向と対応している。

図13は、年齢階級別世帯数に占める当該年度における分譲住宅購入世帯割合を示したものである。これを併せて考察すると、「民間分譲住宅を購入した世帯は、主として持家の第1取得者であるため、比較的持家率の低い層でその割合が高いのに対し、世帯主の年齢が高い層では、持家率が高いために建替えを行う世帯の割合も高くなっており、これが、世帯主が40—50歳代の世帯における持家を建設した割合を引き上げている」(〔7〕149ページ)。1985年の場合は全体的に持家率、分譲住宅購入率ともに低くなっている。

分譲住宅の内訳をみると、まず両者の戸数規模の格差を漸次広げながら、一戸建住宅数の変動が分譲住宅数の変動とほとんど同じ傾向を辿っている。そしてマンション数の変動が、1977年頃までこれまた一戸建住宅数の変動とほとんど同じ傾向を辿っている。そして両者の戸数規模の格差を広げてきていたが、当年以降一戸建住宅数の逡減で、両者の戸数規模が次第に縮まり、1981年では逆転し、マンション数が一戸建住宅数を上回り、以後両者ともに上昇傾向を辿る。

給与住宅は1971年の6万5千戸の低い水準でほぼ一定を保っている。一定の年数は給与住宅に居住しようとする一定の世帯数と人々がいるからであろう。給与住宅の居住者は絶えず更新していたものと考えられる。その証拠として1971年の6万5千戸から若干の変動はあるものの、1981年頃から2万台の戸数で横ばい状態を保ち、1989年以降ようやく3万7千戸に達している。この微増傾向は最近の住宅逼迫事情から社宅整備の風潮によるものかも知れない。

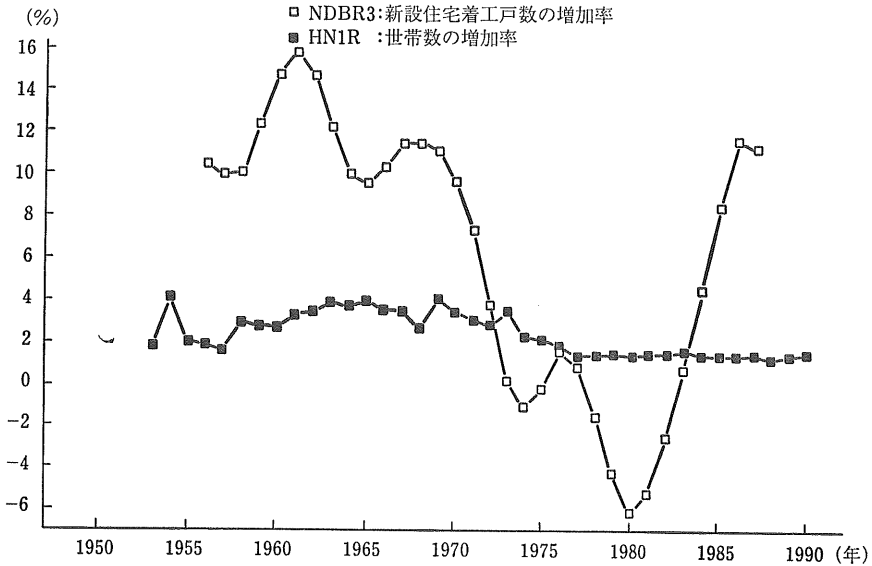
表 10 総世帯数に対する新設住宅着工戸数の回帰係数

従属変数	独立変数	定数項	決定係数	自由度
	総世帯数			
新設住宅着工総戸数	0.05741	- 614.79998	0.75*	27
持家	- 0.02641	1,548.07334	0.66*	18
分譲住宅	0.01325	- 207.744	0.44**	23
分譲一戸建	0.0032	26.98646	0.02	22
分譲マンション	0.00911	- 205.44063	0.78*	22
給与住宅	- 0.0035	159.14783	0.51**	18
借家	0.02042	- 190.50943	0.07	18

(注) \*\* 1%水準で有意, \* 5%水準で有意。  
表2と同じ。

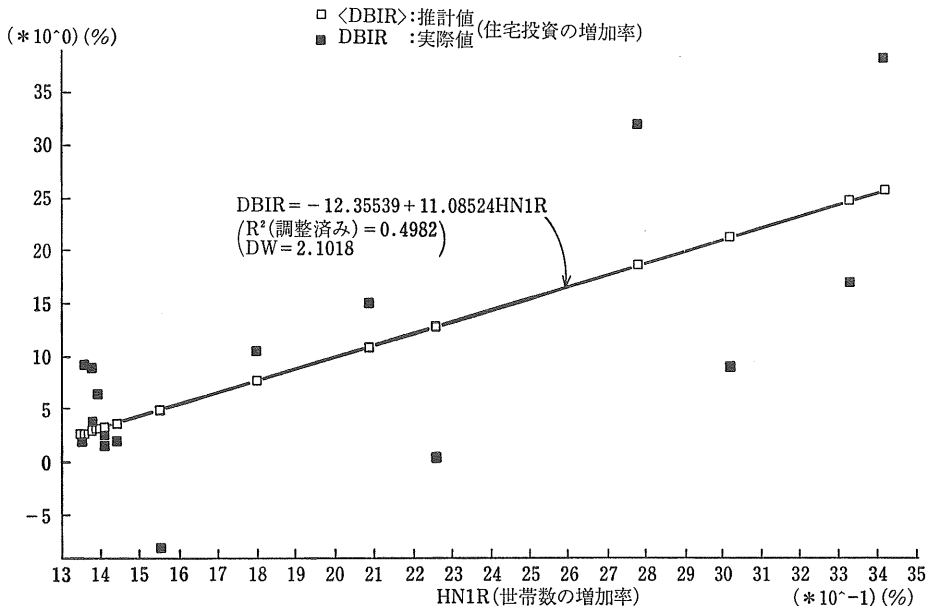
表10は、総世帯数に対する新設住宅着工戸数の回帰係数である。総世帯数の影響を受けている従属変数として、まず新設住宅着工戸数があげられる。つぎに持家住宅があげられる。これら両者はそれぞれ0.75および0.66の調節済みの相関係数をとり、両者とも1%水準で有意である。分譲住宅の従属変数としての役割は、0.44の決定係数を示しており、1%水準で有意である。分譲

図 14 世帯数の増加率と新設住宅着工戸数の増加率の動向



(資料) 表1と表2より。

図 15 住宅投資の増加率と世帯数の増加率との相関



(資料) 表1と〔7〕各年度版。

マンションの従属変数としてはよく効いているようである。決定係数が0.78をとり、5%水準で有意である。一戸建住宅は総世帯数の従属変数として働かなかったようである。給与住宅は、0.51の決定係数をとり、1%水準で有意に働いている。借家住宅は総世帯数とは相関が認められない。

総世帯数に対する新設住宅着工戸数の影響は概ね以上の結果から認められるようであるが、図14にみられるように、必ずしも楽観的ではない。年々世帯数に応じて新設着工戸数が増加しているかということ、そうではないことが明らかになった。後者の平均移動による変動は明らかであるが、世帯数のそれは必ずしもそうではないのである。

日本経済は、戦後11回の短期の景気循環を経ながら、今日の発展をみるに至った。消費の変動、設備投資の変動とならんで住宅投資の変動のこれに与えた影響は決して小さいものではなかった。住宅投資は世帯数の大きさに絶えず影響を受けてきた。図15は世帯数の増加率に対する住宅投資の増加率の回帰線をあらわしたものである。1970年から1986年までの19年間の自由度17で、0.4982の決定係数をとり、5%水準で有意を示し、核家族化に伴う世帯数の増加率の上昇につれて住宅数の増加率の上昇があったことが認められる。しかし1986年以降を含めた時系列についてはこの相関は認められなかった。

#### 《参 考 文 献》

- [1] 小山 隆,「家族形態の分類」『社会学の問題と方法』(新明博士還暦記念論文集有斐閣, 211~238ページ, 1959年。
- [2] 原 祐三,『新景気変動論』アジア書房, 1986年。
- [3] 伊豆 宏,「緩やかな回復に向かう住宅投資」『日本経済研究センター会報』第646号, 1991年12月。
- [4] 伊藤達也,『世帯構成とその地域性』(昭和60年国勢調査モノグラフシリーズ No.9) 総務庁統計局監修, 日本統計協会, 1990年。
- [5] 自治省行政局,『住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表, 人口動態』各年度版, 国土地理協会。
- [6] 経済企画庁,『経済白書』各年度版, 大蔵省印刷局。
- [7] 建設省,『建設白書』各年度版, 大蔵省印刷局。
- [8] \_\_\_\_\_住宅局,『民間住宅建設資金実態調査』各年度版, 大蔵省印刷局。
- [9] \_\_\_\_\_住宅局住宅政策課,『住宅経済データ集』各年度版, 住宅産業新聞社。
- [10] \_\_\_\_\_計画局,『建設統計要覧』各年度版, 建設物価調査会。
- [11] \_\_\_\_\_建設経済局調査情報課,『建築統計年報』各年度版, 建築物価調査会。
- [12] 厚生省大臣官房統計局,『人口動態統計』各年度版, 厚生統計協会。
- [13] \_\_\_\_\_人口問題研究所,『人口の動向, 日本と世界—人口統計資料—』各年度版, 厚生統計協会。
- [14] Malthus, T. R., *An Essay on the Principle of Population*, 1826, London (6th ed.). (南亮三郎監修, 大淵 寛, 森岡 仁, 吉田忠雄, 水野朝夫訳,『人口論』第6版, 中央大学出版部, 1985年。)
- [15] 南 亮三郎,『人口学総論』千修書房, 1960年。
- [16] 総務庁統計局,『国勢調査報告』各調査年次版, 日本統計協会。
- [17] \_\_\_\_\_,『日本の人口, 昭和60年国勢調査最終報告書』(資料編)1985年および以前各調査年次版。
- [18] \_\_\_\_\_,『住宅統計調査報告』各調査年次版, 日本統計協会。
- [19] \_\_\_\_\_,『日本の住宅, 昭和63年住宅統計調査の解説』1991年, 日本統計協会。
- [20] 横溝雅夫/日興リサーチセンター,『「景気循環」で読む日本経済』1991年, 日本経済新聞社。