

# 住宅市場の現状と今後の見通し

－ 既存の住宅ストックの有効活用が一段と重視される方向へ －

信金中央金庫 地域・中小企業研究所上席主任研究員

奥津 智彦

(キーワード) 住宅市場 (新築・既存)、消費増税、空き家問題、住生活基本計画、信用金庫

(視 点)

住宅分野に関わる産業は多岐にわたっており、地域経済における存在感も相応に高い。また、住宅ローンが主要な融資商品に位置付けられていることもあり、信用金庫にとって住宅市場の動向は、興味・関心度の高い分野といえよう。

本稿では、定量データを基に住宅市場の特徴・位置づけを再確認したうえで、当面の住宅投資の先行きを展望した。合わせて、中長期的な将来の住宅市場に影響を与え得る構造的な動きについて、需要・供給の両面から確認するとともに、政府が策定した「住生活基本計画」の内容を概観し、今後想定される姿を探った。

(要 旨)

- GDPに占める住宅投資の割合は低いが、景気動向や政府の税制改正を反映する形で大きく増減することがある。また、建設業のみならず、多様な産業が関わっていることが住宅市場の特徴の1つとなっており、その動向が地域経済にもたらすインパクトは大きい。
- 足元、新設住宅着工には底打ち感もみられるが、けん引する材料に乏しく、住宅投資は当面、弱含みで推移しよう。19年10月に消費税率の引上げが予定されているが「駆け込み需要・反動減」の程度は、過去に比べ小幅になると予想される。政府は、増税前後の需要変動を抑制するべく、税制・予算面での対策を検討中で、今後の動きが注目される。
- 先行き、住宅の一次取得層に該当する世帯の数は減少が避けられない見通しである。また、住宅ストックの過剰感が強まるのに伴い、空き家のさらなる増加も懸念されている。中長期的な将来を展望すると、新築住宅へのニーズの先細りが避けられない状況下、「既存の住宅をいかに有効活用するか」といった観点がより重視されることとなる。
- 政府が向こう10年間の住生活に係る目標、方針等をまとめた「住生活基本計画」をみると、既存住宅の流通、リフォームビジネスの拡大を後押しする意向であることを読み取れる。なお、空き家問題の軽減化に向けた施策は、地方公共団体による取組みを後押しする内容となっている。
- 全国の信用金庫において、貸出残高に占める住宅ローンの割合は大きく、今後も主力商品の1つに位置づけられる状況に変化はないと考えられる。住宅市場の変化に伴い、顧客ニーズが多様化することも想定され、適宜の備えが必要と考えられる。また、有力な構成員として、地方公共団体による空き家対策などの取組をサポートできる余地も大きいといえよう。

## 1. 住宅市場の位置づけ、特徴

まず始めに、GDPベースの住宅投資の推移、国土交通省による産業連関分析の内容といった定量データをみつつ、住宅市場の位置づけ、特徴について確認する。

### (1) GDPに占める割合は低いが税制改正の影響を受け大きく増減するケースも

2017年度の名目GDPに占める割合をみると、住宅投資は3.1%に過ぎず、住宅投資と同じく国内の民間需要に該当する個人消費(55.4%)、設備投資(15.7%)を大きく下回る。

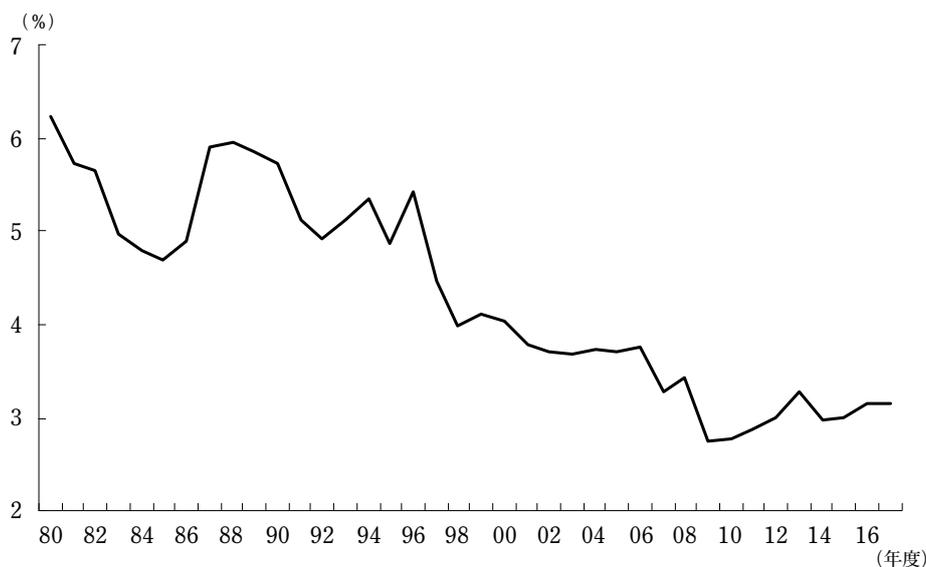
また、住宅投資の割合は、中長期的に低下傾向をたどっているが(図表1)、この点については、住宅購入層に該当する世帯の数の伸び悩みといった構造的な要因によりもたら

されている面もあろう。

その一方で、住宅投資の増減率は相応に大きく、経済成長に無視できない影響を与えるケースもある。実質ベースの前年比増減率を個人消費と比べてみると、振れ幅は住宅投資の方が総じて大きくなっている。ちなみに、過去2回(97年、14年)の消費増税の局面では、個人消費、住宅投資いずれにおいても「前年度末の駆け込み需要、当年度初めの反動減」の動きがみられたが、そうした動きは、購入単価の高さ(税率変更による負担の大きさ)もあり、住宅投資でより顕著なものとなっている<sup>(注1)</sup>(図表2)。

19年10月には、消費税率が8%から10%へ引き上げられる予定であり、影響の程度が1つの注目材料となっている(2.にて概説)。

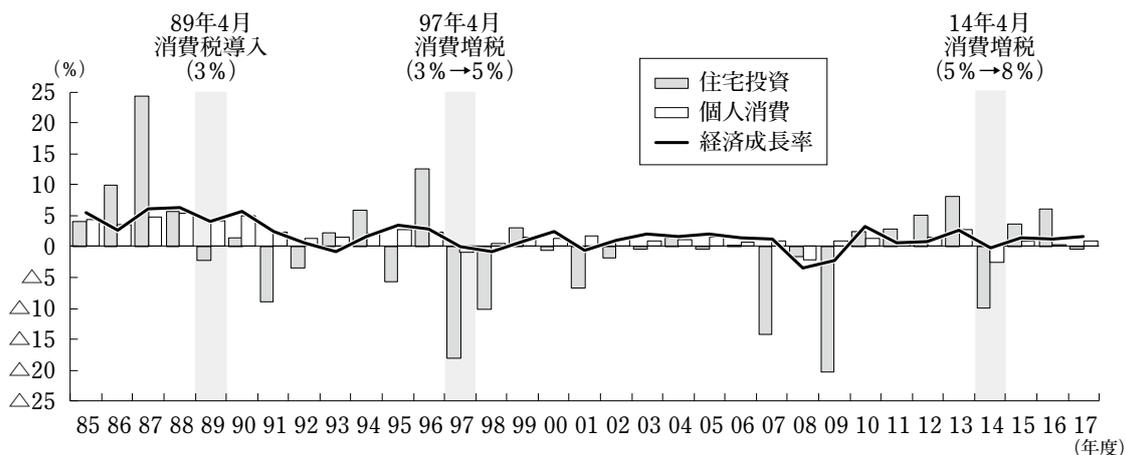
図表1 名目GDPに占める住宅投資の割合



(備考) 内閣府資料より作成

(注)1. 消費税が導入された89年度にはさほど影響がみられなかったが、90年の「経済白書」ではこの要因として、①当年度の後半に金利先高感による駆け込み需要がみられたこと、②一般には住宅建設にとって阻害要因と考えられている地価上昇が、この時期は逆に住宅投資促進要因として作用したこと、などを挙げている。

図表2 住宅投資、個人消費、経済成長率の前年度比の推移（実質ベース）



(備考) 内閣府資料より作成

(2) 住宅関連産業は多岐にわたり、地域経済へのインパクトも大きい

当然ながら、住宅を建築する際には、様々な資材（木材、セメント、鋼材など）が必要となる。また、完成した住宅への入居に合わ

せ、家電や家具などを新たに買い換えるケースも多かろう<sup>(注2)</sup>。国土交通省はこれらの点を踏まえ、産業連関表を用いて「10万戸の住宅需要が発生した場合」の経済波及効果を試算している（図表3）。

図表3 10万戸の新設住宅の建設がもたらす経済効果

(億円、千人)

	1次的経済効果 ① (10万戸の住宅投資 1兆6,770億円)		2次的経済効果 ② (入居に伴う消費支出 1,098億円)		合計 (①+②)1兆7,868億円	
	生産誘発額	就業誘発数	生産誘発額	就業誘発数	生産誘発額	就業誘発数
木材・木製品	1,417.6	11.2	51.9	0.6	1,469.5	11.8
窯業・土石製品	832.4	4.0	56.9	0.3	889.3	4.3
鉄鋼	1,773.0	1.3	70.5	0.1	1,843.5	1.4
非鉄金属・金属製品	1,426.6	8.6	53.4	0.3	1,480.0	8.9
化学製品・機械・機器	819.9	2.0	557.0	1.3	1,376.9	3.3
その他の財	1,530.1	11.2	143.7	1.0	1,673.9	12.2
建設	16,923.9	202.9	15.0	0.2	16,928.9	203.1
商業・運輸	3,304.4	33.7	623.6	7.2	3,927.9	40.9
その他のサービス	4,719.3	31.6	306.0	1.9	5,025.3	33.5
合計	32,747.1	306.5	1,877.9	12.8	34,625.0	319.3

(備考) 15年度に10万戸の住宅需要が発生することを前提に、11年「建設部門分析用産業連関表」を用いて試算している。国土交通省資料より作成

(注)2. 住宅金融支援機構「住宅取得に係る消費実態調査（14年度）」（15年8月公表）によれば、住宅完成後の入居に伴う耐久消費財等（門・塀の工事、引越し費用を含む）への消費支出は、持ち家で197.6万円、貸家および給与住宅で32.3万円、分譲住宅で94.3万円となっている。国土交通省が経済波及効果を試算する際には、1戸あたりの平均消費支出額（109.8万円）を2次的波及効果の前提数値に用いている。

住宅建築がなされた場合には、前提される建設投資額（1兆6,770億円）の1.95倍に当たる3兆2,747億円の生産活動が誘発されるとしている（1次的経済効果）。また、耐久消費財の買い換えなど、完成した住宅への入居時にみられる消費行動がなされた場合には、前提される支出額（1,098億円）の1.71倍に当たる1,878億円の生産活動が促されるものとしている（2次的経済効果）。

1次的経済効果、2次的経済効果を合わせた生産誘発額は3兆4,265億円、就業誘発数（生産に必要な人員数）は32万人弱に達する計算となるが、建設業にとどまらず、製造業、商業、運輸業、サービス業など、多様な産業に恩恵が及ぶ試算結果となっている。これら業種に該当する企業のなかには、地元根ざした経営を実践しているケースも多いとみられ、住宅建設の動きが地域経済にもたらすインパクトは大きいといえよう。

## 2. 当面の住宅投資の見通し

2. では、住宅関連データの最近の動きを振り返るとともに、2019年10月に消費税率が引き上げられることを前提に、当面の住宅投資の先行きを展望する。

あらかじめ結論めいたことを述べれば、住宅投資をけん引する材料に乏しい状況が続くとみられ、基調としては弱含みでの推移が見込まれる。また、消費増税前後の住宅需要の振れ幅は、過去の増税時に比べ小幅になる可能性が高い。

### (1) 住宅関連データの最近の動き

実質住宅投資（GDPベース）は、消費増税（14年4月、5%→8%）の反動を受け、14年度の上半期に大きく減少したが、その後は増加基調に転じた。ただ、17年7～9月以降、4期連続で前期比マイナスが続いた（図表4）。

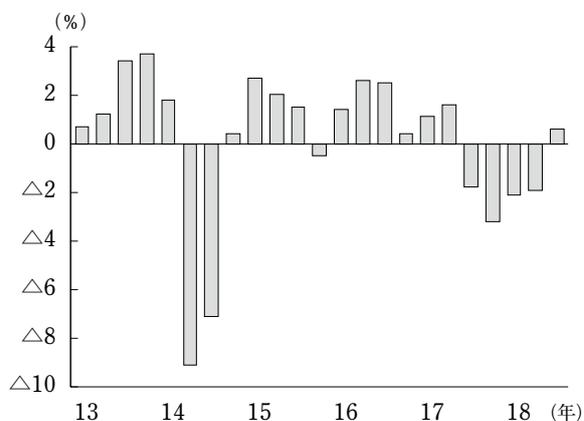
その一方で、新設住宅着工（実質住宅投資の先行指標に位置づけられる）を戸数ベースでみると、17年後半から減少が続いていたが、4～6月には前期比8.5%増加し、4期ぶりにプラスに転じている。7～9月は1.6%減と再びマイナスに転じたものの、底打ち感もみられる（図表5）。

ちなみに、内閣府は月例経済報告において、住宅建設に対する現状認識を17年12月以降「弱含んでいる」としていたが、最近の状況を踏まえ、7月に「おおむね横ばいとなっている」へと上方修正している。

以下、新設住宅着工戸数の最近までの動きを、利用目的別に概観する（図表6）。

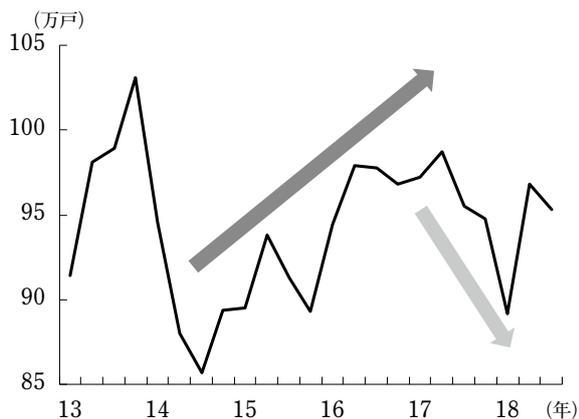
ここ数年の住宅投資の動きは、着工戸数の

図表4 実質住宅投資の前期比の推移



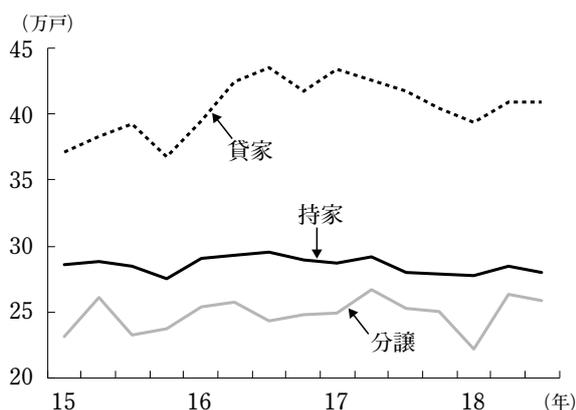
(備考) 内閣府資料より作成

図表5 新設住宅着工戸数の推移（総数）



（備考）季節調整済年率。国土交通省資料より作成

図表6 利用目的別にみた新設住宅着工戸数の推移



（備考）季節調整済年率。国土交通省資料より作成

4割強を占める貸家の建設動向を少なからず反映している。15年1月に相続税法が改正され、基礎控除額が引き下げられて（課税対象者が増加して）以降、節税を目的としたアパート関連の投資が相次いだことから堅調に推移していたが、17年後半からは、関連の

投資がピークアウトしたとみられるなか、金融機関による「個人の貸家業」に対する貸出抑制の動きが広がったこと<sup>(注3)</sup>が押下げ要因となった（図表7）。18年度に入り、貸家建設には回復の兆しもみえつつあるが、供給過剰に伴う空室率の高まりを懸念する声も根強い<sup>(注4)</sup>。

貸家以外に目を向けると、持家は、年率30万戸弱の横ばい圏で推移している。分譲は、資材価格、人件費等の上昇に伴って販売価格引上げの動きが広がったことを反映し、首都圏でマンション在庫戸数が高止まっていること（図表8）が懸念視されている。18年4～6月に急増したものの、国土交通省はその要因を「各社の着工のタイミングが一致したため」とし、一時的な動きと分析している。

図表7 個人による貸家業への貸出状況（新規貸出額の前年比）

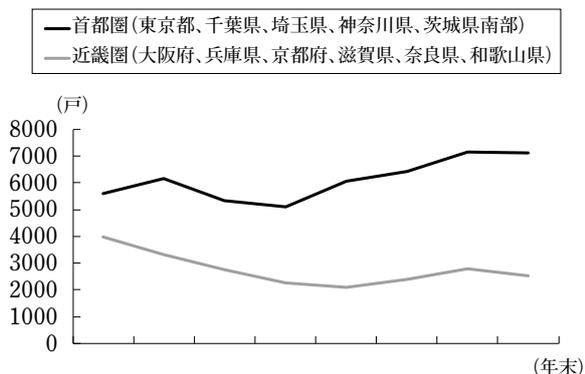


（備考）1. 国内銀行、信用金庫、その他金融機関の合計  
2. 日本銀行資料より作成

(注)3. 金融庁は金融行政方針（16年10月）で「不動産向け与信（アパートローンを含む）等を増加させる動きがみられる。こうした与信集中リスクが、経済・市場環境が変化した場合に金融機関の健全性に与える影響について検証する」との見解を示した。日本銀行も日銀考査の実施方針（17年3月）に「不動産関連貸出については、幅広くリスクの所在と管理体制を点検する」と明記した。当局等による監視強化の対応が、金融機関の融資行動に影響を与えた面がある。

4. 日銀が18年7月に公表した「地域経済報告（さくらレポート）」に掲載されている“企業等の主な声”をみると、貸家の過剰感を懸念する声が見られる。具体的には「貸家需給が悪化し始めたことを背景に、金融機関の与信審査がより厳格化した印象（北海道）」「貸家は新築でも以前より低めの家賃設定とする物件がみられるほか、築古物件の空室率が上昇するなど供給過剰感がある（中国）」などである。

図表8 マンション在庫戸数の推移  
(首都圏、近畿圏)



(備考) 不動産経済研究所資料より作成

## (2) 当面の見通し

18年度に入ってから、新設住宅着工には底打ち感もみられる。ただ、当面の先行きを考慮した場合、住宅投資をけん引する材料が特段見当たらないのも事実である。また、前述のとおり、貸家における空室率の高まり、

分譲マンションにおける在庫の積み上がりといった押下げ要因も存在することから、しばらくの間、弱含みで推移する公算が大きい。

もともと、19年10月からの消費増税(8%→10%)を前提にすれば、過去の局面と同様、持家、分譲住宅などで、徐々に駆込み需要が現われてくると考えられる。今回も経過措置<sup>(注5)</sup>が適用されることから、住宅着工がピークに達するのは、18年度末から19年度初め頃になると想定される(図表9)。

なお、今回の「駆込み需要とその反動」については、①前回の消費増税から期間が短いこと、②税率の引上げ幅が2ポイントにとどまること、などから、過去に比べ小幅になると考えられる<sup>(注6)</sup>。当研究所では、実質住宅投資の前年比を、18年度4.0%減、19年度1.9%増と予測している<sup>(注7)</sup>。

図表9 過去の消費増税の局面における新設住宅着工戸数の動き(利用目的別)

		<97年4月(3%→5%)>				<14年4月(5%→8%)>			
		(%)				(%)			
		総計	持家	貸家	分譲住宅	総計	持家	貸家	分譲住宅
	95年1Q	△ 1.7	△ 1.6	△ 3.8	△ 2.5	9.7	5.0	18.8	3.8
	2Q	△ 6.0	△ 8.3	△ 1.8	△ 4.0	1.6	0.2	2.8	△ 1.0
	3Q	0.9	2.0	2.5	△ 7.8	△ 1.3	3.2	△ 2.7	1.8
	4Q	7.7	12.8	6.1	5.7	4.6	1.0	7.3	4.0
経過措置の期限 (9月末)	96年1Q	2.1	4.2	2.4	△ 3.5	0.4	2.8	△ 3.3	0.2
	2Q	1.9	2.7	2.9	1.1	7.4	7.5	8.9	5.2
	3Q	5.9	7.6	0.8	7.6	0.9	0.8	2.3	2.3
	4Q	0.3	△ 0.6	6.3	△ 3.8	4.2	7.2	7.9	△ 7.2
税率引上げ (4月から)	97年1Q	△ 11.2	△ 14.3	△ 13.6	△ 2.6	△ 8.3	△ 16.2	△ 0.2	△ 6.9
	2Q	△ 5.1	△ 13.2	△ 4.3	10.7	△ 6.9	△ 11.1	△ 5.0	△ 6.4
	3Q	△ 8.1	△ 13.5	△ 4.7	△ 11.5	△ 2.6	△ 4.2	△ 8.0	10.0
	4Q	0.3	1.0	△ 1.2	4.0	4.3	1.2	7.3	0.0

(備考) 国土交通省資料より作成

(注)5. 消費税率が引き上げられる半年前までに請負契約を締結すれば、旧税率が適用される措置。19年10月1日からの消費増税を前提した場合、19年3月までに契約すれば、引渡しは10月1日以降となっても8%の税率が適用されることとなる。

6. 例えば日銀は、18年4月に公表した「経済・物価情勢の展望(展望レポート)」で、消費増税に伴う家計のネット負担額(消費税率引上げに伴う負担増、減税措置による負担減などを加味したもの)について、97年度の増税時が8.5兆円、14年度の増税時が8.0兆円であったのに対し、今回は2.2兆円にとどまると試算している。

7. 詳細については、信金中金地域・中小企業研究所が18年11月に公表した「経済見通し(No.30-3)」を参照願いたい。

図表10 現行の住宅対策の概要

<p><b>1. 住宅ローン減税 (21年12月の入居まで適用)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・年末の住宅ローン残高の1%を所得税から10年間控除する制度</li> <li>・控除対象となる借入限度額は4,000万円 (長期優良住宅・低炭素住宅の場合は5,000万円)</li> </ul>
<p><b>2. すまい給付金 (21年12月の入居まで適用)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ローン減税の効果が限定される (所得が比較的少ないなどの理由で) 場合に、所得に応じ給付金を支給する制度</li> <li>・消費税率が8%の時は最大30万円 (収入額の目安510万円以下)、10%の時は最大50万円 (同775万円以下)</li> </ul>
<p><b>3. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 (21年末まで適用)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・親などから住宅建築、購入のため資金の贈与を受けた場合、一定額まで贈与税が非課税となる制度</li> <li>・消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した場合、非課税枠は最大で1,200万円、19年4月～20年3月に契約を行い、かつ消費税率10%の適用を受けて住宅を取得した場合、非課税枠は最大で3,000万円</li> </ul>

(備考) 国土交通省資料などを基に作成

政府が6月15日に閣議決定した18年の「経済財政運営と改革の基本方針 (骨太の方針)」をみると、消費税率引上げの必要性を指摘する一方で、自動車、住宅などの購入に関し「需要変動を平準化するため、税制・予算による十分な対策を具体的に検討する」と明記されており、消費増税が景気のかく乱要因とならないよう配慮するスタンスが示されている。

関連の施策は、18年中にまとめられる予定であるが、住宅ローン減税など、現行の対策の拡充・期限延長が焦点となる見通しで、今後の動きが注目される (図表10)。

### 3. 将来的に住宅市場に影響を及ぼす要因～需要・供給の両面から～

3. では、中長期的な将来における住宅市場の姿を探るべく、需要サイド (住宅購入層を中心とした世帯の動き)、供給サイド (既存の住宅ストックの状況) の両面から、先行き変化をもたらし得る構造的な動きを概観する。

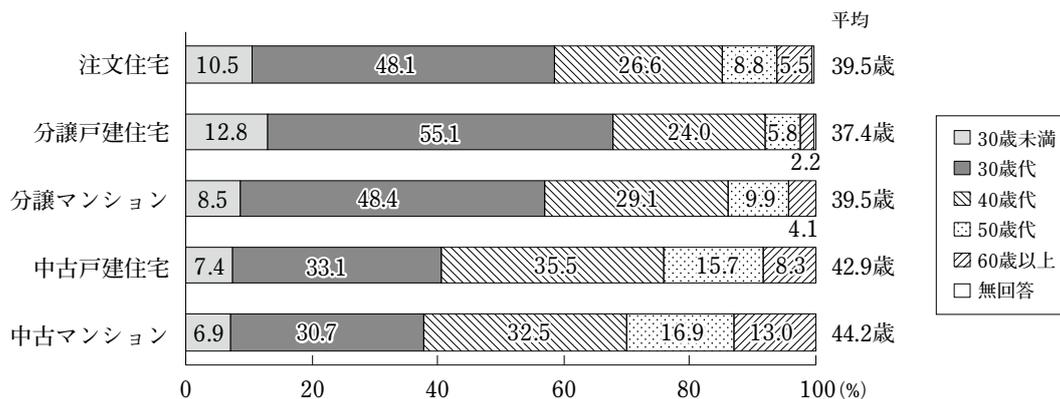
#### (1) 需要面～「住宅の一次取得層」に位置づけられる世帯は減少が続く見通し

国土交通省「住宅市場動向調査 (平成29年度)」にて、住宅を初めて取得した世帯における世帯主 (一次取得者) の年齢を階層別にみると、30歳代、40歳代が多く、両者を合計した割合は、住宅の種類を問わず6割を超えている (図表11)。

この点を踏まえ、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」により、世帯主が30～40歳代の一般世帯数<sup>(注8)</sup>の先行き予測をみると、核家族世帯を中心に減少が避けられない見通しとなっている。2015年から40年にかけての減少率は26.9%と計算され、一般世帯全体の減少率 (4.8%) を大きく上回っている。その一方で、高齢者 (65歳以上) を世帯主とする一般世帯数は、高齢化の進行を反映し、増加基調で推移すると予測されている。40年には2,242万世帯に達し、15年を16.9%上回ると計算される。世帯の種類別にみると、核家族世帯がおおむね横ばい

(注)8. 全世帯から施設等の世帯 (寮や寄宿舎に住む学生や生徒、病院および療養所の入院者など) を除いたもの。

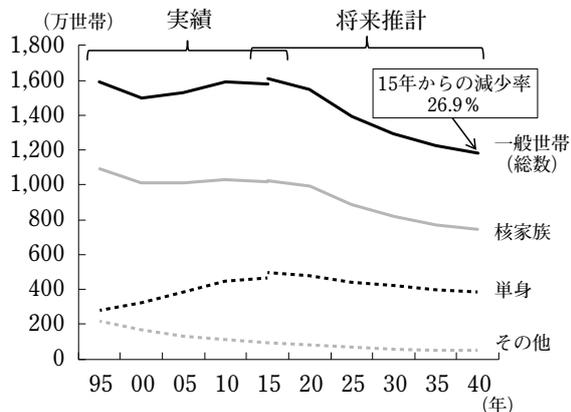
図表11 世帯主の年齢別にみた住宅一次取得者の内訳



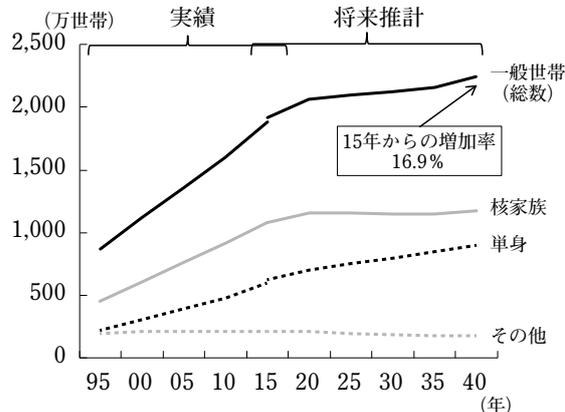
(備考) 注文住宅は建て替えを除く。国土交通省資料より作成

図表12 一般世帯数の推移、将来推計

<世帯主が30歳代～40歳代>



<世帯主が65歳以上>



(備考) 1. 国立社会保障・人口問題研究所は、国勢調査で世帯主の年齢・家族類型が「不詳」とされた世帯の数を各階層に按分したうえで将来推計を行っている。このため、15年の実績値と推計値には若干の乖離が生じる。  
 2. その他には「核家族以外の世帯(3世代世帯など)」「非親族を含む世帯」が該当する。  
 3. 総務省、国立社会保障・人口問題研究所資料より作成

で推移する一方、単独世帯は増加の一途をたどると見込まれている(図表12)。

(2) 供給面～住宅ストック過多の流れが続

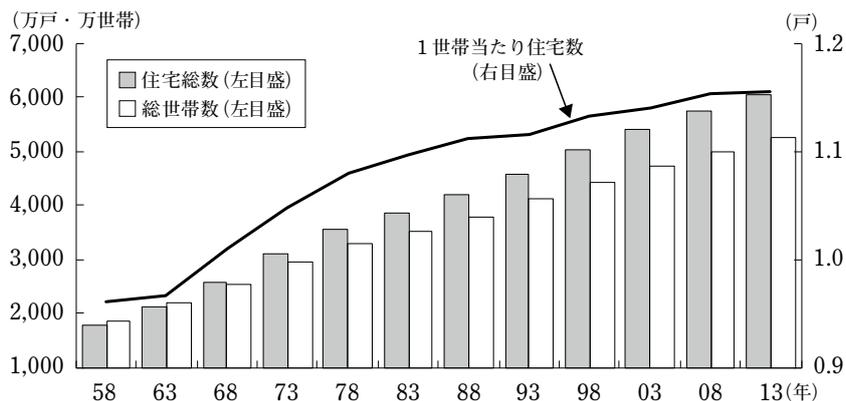
くなか、空き家数の増加が懸念される

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、すでに68年に総住宅数が総世帯数を上回っているが、その後、両者の差は徐々に広がっている。最新の13年調査によれば、住宅総数は6,063万戸に達しており、総世帯数(5,245

万世帯)を16%程度上回っている(図表13)。

住宅ストックの過剰感の強まりに足取りを合わせ、空き家数が増加しており、13年時点で820万戸に達している(図表14)。内訳をみると、賃貸・売却用の住宅が429万戸と過半数を占めるが、金銭・税制上の事情などから放置せざるを得ない状態に陥っている住宅を含む「その他の住宅」も318万戸を数える。なお、空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は上昇傾向にあり、13年調査

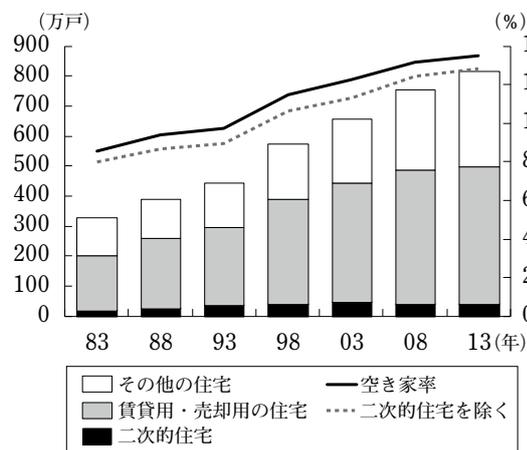
図表13 一般世帯数の推移、将来推計



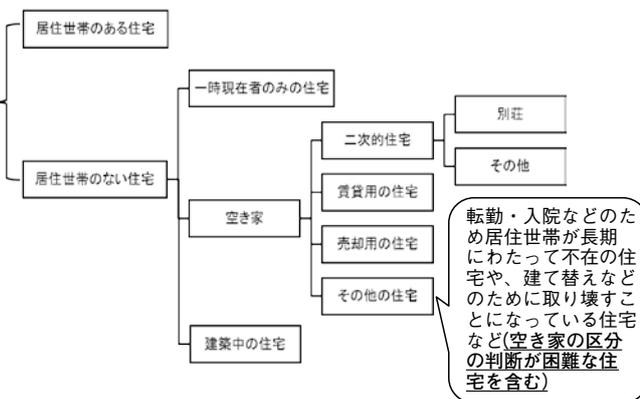
(備考) 総務省資料より作成

図表14 空き家の状況

<空き家数、空き家率の推移>



<住宅・土地統計調査における住宅の分類>



(備考) 総務省資料より作成

時点では13.5%（別荘などの二次的住宅を除くベースでは12.8%）に達している。

公表時期はやや古いですが、国土交通省が11年2月にとりまとめた『国土の長期展望』中間取りまとめ」では、除却や活用促進が十分に進まなかった場合<sup>(注9)</sup>、2050年には、二次的住宅を除くベースの空き家数が1,500万

戸を超えるとの試算がなされている。マスメディアにより、各地において空き家問題が報じられることも多くなっている状況下、総務省は、今年の10月1日を期日とする「住宅・土地統計調査」において、調査内容を充実化する意向を示している<sup>(注10)</sup>。

(注)9. 既存の住宅の滅失（取壊し、焼失・倒壊などにより、社会通念上建物といえない状態になること）分の2割程度が空き家として累積することを前提

10. 総務省統計局「統計調査ニュースNo.377」にて、空き家の所有状況に加え、耐震性や省エネルギー性といった質的な側面などについて詳しく調査する意向であることが示されている。

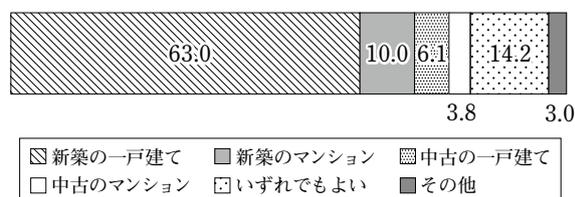
### (3) 小括

ここまで概観した構造的な動きを踏まえれば、住宅市場では中長期的な将来に向け、大きく2つの流れが進行していくとみられる。1点目は、一次取得層に該当する世帯の減少が見込まれることから、新設住宅に対する需要の減少が不可避であるということであり、2点目は、住宅ストックの過剰感の強まりや、空き家の増加が懸念される状況のもと「現存する住宅をいかに有効活用するか」といった観点により重視され得るということである。

1点目の流れに関連し、内閣府が実施した世論調査の結果をみると、新築住宅（一戸建てまたはマンション）の購入を希望するとの回答割合は7割を超えている（図表15）。国土交通省は、「新築住宅の供給促進は、耐震化の観点からも重要」との見解を示しているものの、世帯の先行き見通しを踏まえれば、先細りは避けられないであろう<sup>(注11)</sup>。

一方、2点目の流れに関連するデータとして、日本の既存（中古）住宅の流通シェアを

図表15 「購入するなら、どのような住宅がよいか」に対する回答割合（内閣府モニター調査）



(備考) 1. 調査時期は15年10月  
2. 調査対象は20歳以上の日本人で有効回答数は1,736人  
3. 内閣府資料より作成

(注) 11. 民間の調査機関のなかには、将来的に年間の新設住宅着工戸数が60万戸台に減少すると見込むところもある（17年度実績は94.6万戸）。

図表16 既存（中古）住宅の流通シェア

(千戸、%)

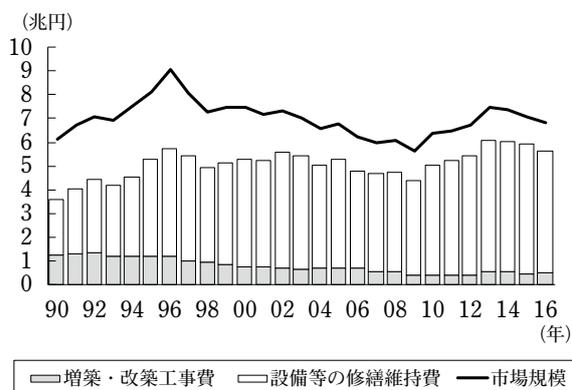
	新設住宅 着工戸数(①)	既存住宅 取引戸数(②)	既存 ／新設+既存
日本 (13年)	980	169	14.7
米国 (14年)	1,003	4,940	83.1
英国 (13年)	160	1,074	87.0
フランス (13年)	332	719	68.4

(備考) 国土交通省資料より作成

みてみると、欧米先進国を大きく下回っている（図表16）。図表15から読み取れるように、国民の“新築信仰”は根強いとみられ、このことが既存住宅市場の拡大を抑制する要因となっている可能性があるろう。

また、既存住宅の質の確保・向上に直結するリフォームに係るデータをみると、市場規模は、09年をボトムに拡大傾向をたどってきたが、ここ数年は伸び悩んでおり、足元では6.8兆円程度となっている（図表17）。

図表17 リフォーム市場の推移



(備考) (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料より作成

#### 4. 「住生活基本計画」の概要と、既存住宅および空き家に係る施策の内容

前述の図表16、17は、現時点で道半ばであることを表しているが、3. で概観した構造的な動きを踏まえれば、今後の住宅市場は、既存住宅の流通市場、リフォームビジネスの拡大に軸足が置かれたものへ変化していくと想定される。政府はこうした動きを後押しする意向で、今後の住宅政策の方向性についてまとめた「住生活基本計画」において、注力する対応（基本的な施策）、数値目標（成果指標）などを示している。

「住生活基本計画」は、総合的な見地からまとめられたものであり、記述がなされている分野も多岐にわたるが、本稿では、既存住宅の活性化、空き家問題の軽減化に絞る形で、どのような方向付けがなされているか概観する。また、紙幅の都合上、対策の詳細な中身については、政府など関係機関の公表資料に譲りたい。

#### (1) 「住生活基本計画」の概要

「住生活基本計画」は、2006年6月に施行された住生活基本法<sup>(注12)</sup>に基づき、住宅政策の目標、基本的な施策、成果指標等を定めたもので、16年3月に、16年度～25年度を期間とする最新版が閣議決定されている。最新版では、8つの目標（図表18）が掲げられているが、目指す方向性を平明に示す観点から、「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点に区分する形でまとめられている。

#### (2) 既存住宅市場の活性化に係る施策等

関連の記述は、目標4（住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築）および5（建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新）でなされている。総じてみれば、既存の住宅ストックを重視する流れを強め、新築に過度に依存しない状況を現出することを目指す内容となっている。

#### イ. 目標4における記述

目標4でいうところの“住宅すごろく”と

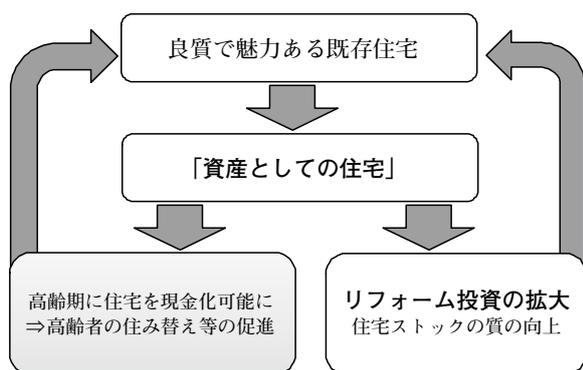
図表18 最新の「住生活基本計画」における8つの目標

①居住者からの視点			②住宅ストックからの視点			③産業・地域からの視点	
目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築	目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	目標6 急増する空き家の活用・除却の推進	目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	目標8 住宅地の魅力の維持・向上

(備考) 国土交通省資料より作成

(注) 12. 住生活に関する国、自治体の施策の方向性を決定付けるもので、基本理念は、①現在および将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等、②住民が誇りと愛着を持つことの出来る良好な居住環境の形成、③民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護、④低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保となっている。住生活基本法が施行される前は、住生活計画法に基づき、「住宅建設5箇年計画」が制定されていたが、住宅の供給に軸足を置いた内容となっていた。

図表19 新たな住宅循環システムのイメージ



(備考) 国土交通省資料を基に作成

は、「賃貸住宅（振り出し）→集合住宅の持家→郊外の庭付き一戸建て（あがり）」といった、日本でみられる典型的な住まいの変遷を指すが、「住生活基本計画」では、新たな住宅循環システム（図表19）の構築を推し進め、ライフスタイル、家族構成、健康状態などの変化に応じ、フレキシブルに住み替えができる環境を整える意向が示されている。

なお、住替えを促進するためには、①保有する住宅の売却資金が次の住宅を購入する原資となるか、②既存住宅を購入する際に生じる品質などへの不安感が解消されるか、などがポイントとなる。この点を踏まえ、既存住宅の資産価値の形成、品質に対する信頼感・安心感の醸成に資するべく、“建物状況調査（インスペクション）の本格的な普及<sup>(注13)</sup>”が基本的な施策の1つに挙げられている。

このほか、“既存住宅の価値向上を反映

した評価方法の普及・定着”も基本的な施策に掲げられているが、これに関連し、政府は16年3月に「中古建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定・公表している。既存建物の評価に係る目安となるものであり、「適切な内外装・設備の補修等（リフォーム）を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上するという原則が置かれるべき」との記述がなされていることが特徴の1つとなっている。

前述のとおり、日本における既存住宅の流通シェアは欧米の先進国を大きく下回っているが、「住生活基本計画」では、当該シェアを25年に25%まで高めることが成果指標とされている。

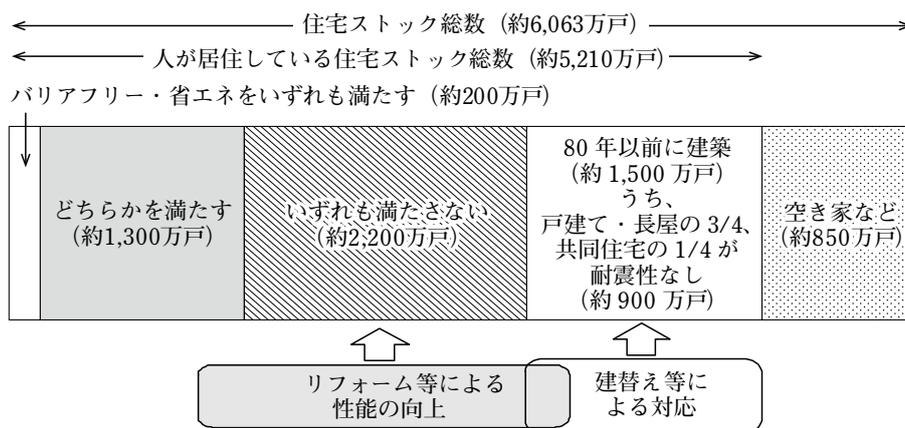
#### ロ. 目標5における記述

目標5では、「建替え」「リフォーム」がキーワードとして示されているが、政府は住宅ストックの実態を踏まえながら、対応を進める方針を示している。

具体的なデータを示しつつ概説すると、13年時点で存在する住宅総数6,063万戸のうち、人が居住しているものは約5,210万戸を数える。国土交通省はこのなかで、①80年以前に建築された住宅のうち約900万戸には耐震性がなく、②80年以降に建築された住宅のうち約2,200万戸はバリアフリー・省エネの要件いずれも満たしていな

(注)13. インスペクションとは、専門スキルを有する者が、建物の基礎や外壁など、部位ごとに生じている不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。宅地建物取引業法の一部改正に伴い、18年4月からは、既存住宅の売買に際して、既存住宅調査に関する説明が義務付けられている。また、当該調査は、登録機関による「既存住宅状況調査技術者講習」(17年2月に創設)を修了した建築士にのみ実施を認めることとしている。

図表20 住宅ストックの内訳



(備考) 国土交通省資料を基に作成

いと推計しており、①については建替えを、②に関してはリフォームによる性能向上を目指す方針である (図表20)。

また、集合住宅という特性上、居住者の総意を取り付けることが困難な面のあるマンションについて、住民の合意に係る要件緩和策<sup>(注14)</sup>のさらなる活用を促し、建替え、改修を推し進めていく方針を示している。

一連の施策を講じることにより、リフォームの市場規模を25年には25兆円へ、マンションの建て替え等の件数 (75年からの累計ベース) を14年の約250件から25年には約500件へ、それぞれ拡大するといった成果指標を示している。

### (3) 空き家問題の軽減化に係る施策等

関連が深いのは目標6 (急増する空き家の活用・除却の推進) である。最新の「住生活

基本計画」で空き家に係る目標が初めて示されるに至っており、政府が重視していることがうかがえる。基本的な施策を概観すると、大きく「再度、住宅として流通する」「他の用途に転換する」「解体、撤去する」の3タイプに区分される (図表21)。

3タイプのうち、「解体、撤去」に関連する動きとして、17年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行された。これまでは、各地方公共団体が条例に基づき、空き家の所有者に対し折衝等を行ってきたが、同法施行に伴い、国の統一的なルールが規定されたこととなる。

図表22は、同法に基づき、地方公共団体がとる対応の一連のプロセスを示したものである。空き家を適正に管理しない所有者に対し、行政指導、命令、代執行が行えるようにするものであり、空き家が放置された状態を

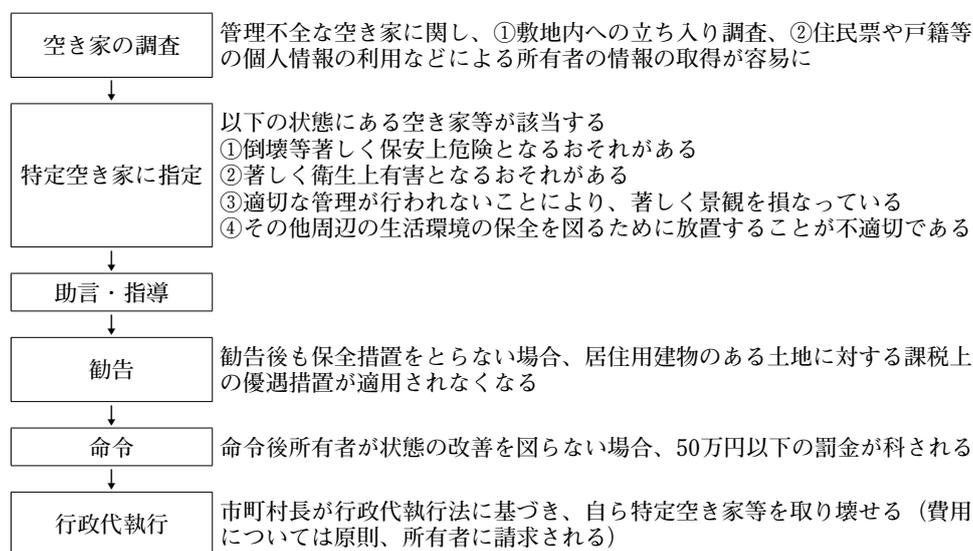
(注)14. 関連の対応として、①マンション敷地売却制度 (14年に創設。特定行政庁から耐震不足の認定を取得すれば、マンションの土地、建物の売却決議基準を区分所有者の「全員合意」から「5分の4の合意」に緩和) の活用、②団地型マンションの円滑な建替えを促進するための仕組みの構築 (16年の都市再開発法改正により、団地を建て替えるために必要となる要件を区分所有者の「8割以上」の合意から「3分の2以上」に緩和)、などが挙げられる。

図表21 最新の「住生活基本計画」の目標6で示された基本的な施策

1. 再度、住宅として流通する	・ 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築 ・ 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進 ・ 定期借家制度などの多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
2. 他の用途に転換する	・ 古民家等の再生・他用途活用 ・ 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設などの他用途転換の促進
3. 解体、撤去する	・ 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体、撤去を促進
4. その他（全般）	・ 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実

(備考) 国土交通省資料より作成

図表22 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市町村の対応のプロセス



(備考) 国土交通省資料を基に作成

極力なくすことを目指す内容となっている。

国土交通省は、市町村による「空家等対策計画<sup>(注15)</sup>」の策定状況を定期的に公表している。18年3月末時点では、全国1,741市町村のうち、774の市町村（44.5%）がすでに策定済みで、753の市町村（43.3%）が策定予定となっている。また、13年時点で318万戸を数える空き家のうち「その他住宅」の増加を、25年に400万戸程度に抑えるとの成果指

標が示されている。

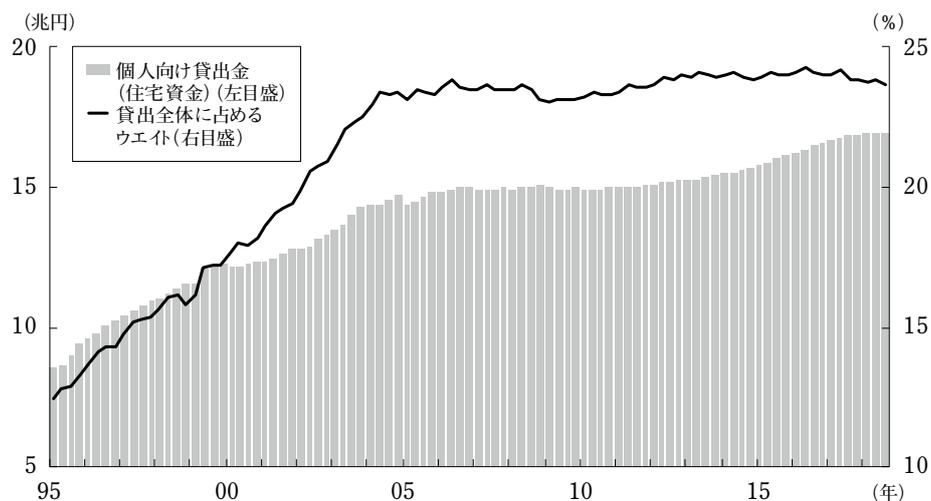
## 5. まとめ～信用金庫への視座

日銀の統計によれば、信用金庫の個人向け貸出（住宅資金）の残高は増加傾向をたどっており、2018年9月末時点で16兆8,982億円となっている。また、貸出残高全体に占めるウエイトも4分の1弱に達している（図表23）。

住宅ローンの特徴、すなわち、①貸し倒れ

(注) 15. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」における国の基本計画に即した形で策定されたものであり、対象とする地区および空き家等の種類、計画期間、除却した跡地の活用促進などについて必要な事項を定めるものとされている。計画の作成は必須ではないものの、「施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（15年2月26日）」では、効果的かつ効率的な推進のために、作成が望ましいとされている。

図表23 信用金庫の貸出残高の推移



(備考) 四半期末。日本銀行資料より作成

によるコスト発生のリスクは総じて低く、安定的な収益源となること、②契約締結を足掛かりに、給与振込口座などの基盤取引やクレジットカードおよびカードローンの契約など、複合取引（クロスセル）を推し進められる余地があること、などを勘案すれば、主力商品の1つに位置づけられる状況は、今後も続くと考えられる。

住宅市場の先行きに目を転じると、新設着

工の先細りは避けられないと予想されるものの、既存住宅取引、リフォーム関連の市場は、徐々に拡大していく可能性がある。

国土交通省「住生活総合調査」にて、住居の住み替え・改善に係る意向を尋ねた結果をみると、持ち家を保有するケースが多いことを反映し、高齢の世帯ほどリフォームを選好する割合が高くなっている（図表24）。先行き、高齢世帯数の増加が見込まれていること

図表24 住宅の住み替え、改善に対する意向（家計主の年齢階層別）

	住み替え	建て替え	リフォーム	考えていない外	持ち家世帯の割合
30歳未満	43.7	0.2	0.9	55.2	7.8
30～39歳	28.5	0.6	2.4	68.5	38.6
40～49歳	15.1	0.6	5.1	79.2	59.2
50～54歳	7.7	0.6	8.1	83.6	68.8
55～59歳	7.9	1.5	10.3	80.3	73.9
60～64歳	6.0	1.2	10.7	82.1	77.5
65～74歳	3.6	1.0	8.1	87.3	79.9
75歳以上	2.8	0.7	5.9	90.6	81.5

(備考) 調査時点は13年。国土交通省資料より作成

を考慮すれば、潜在的なニーズは大きいといえよう。

ちなみに、「住生活基本計画」では、各種施策を推し進めるために必要な措置の1つとして、住宅金融市場の整備（多様な住宅ローンが安定的に供給されること）を挙げている。信用金庫はすでに、商品ラインナップの充実化を実現しているが、今後、住宅市場が変化するのに伴い、若年層以外の世帯、あるいは新築以外の住宅投資についての相談・申込みが増えることも想定される。多様化するニーズに迅速に応えるべく、営業店職員を主たる対象に、①自金庫商品に係る知識の一段の向上、②当意即妙な商品提案を行うためのスキル向上、などを図ることが引き続いての重要なテーマとなろう。

また、空き家問題の軽減化は困難を伴うテーマといえようが、地方公共団体は“有力な地域構成員”である信用金庫に対し、大きな期待を寄せている。

前述のとおり「空家等対策計画」を策定済みの市町村は18年3月末時点で4割を超えているが、市町村が策定した計画を概観する

図表25 空き家発生の要因

死亡	35.2%
別の住宅への転居	27.9%
老人ホーム等の施設への入居	14.0%
転勤、入院などによる長期不在	4.7%
建替え・増改築による一時的な退去	0.6%
無回答	17.6%

(備考) 1. 調査時期は14年11月～15年2月  
2. 国土交通省資料より作成

と、対策の実施・推進のために地域金融機関と連携を模索しているケースが多くみられる。期待される役割については、空き家のリフォーム・除却に係る融資制度の周知および融資の円滑な実行はもちろんのこと、空き家対策に係る情報提供、相談対応などを挙げるケースも散見される。

ちなみに、国土交通省「空家実態調査」の結果（図表25）からは、居住者が亡くなることが空き家発生の最大の要因であることを読み取れる。

かつて筆者も経験したが、遺族になった場合、故人が生前に開設・利用していた預金口座の廃止手続きなどのため、ほぼ確実に金融機関を訪問することとなる。信用金庫がそうした顧客の来店の機会をとらえ、今後の対策について親身に相談に乗ることは、地域における空き家発生の抑制に草の根ベースで貢献する行為と言い換えられよう。

住宅ローンについて、現場からは「市場はすでに飽和状態」「さらなる残高の積み上げは困難」「競合金融機関と限られたパイの奪い合いに終始している」など、とかくネガティブな声も聞かれがちと推察するところであるが、少し視野を広げ、顧客からの借入れの要望、各種相談に迅速かつ真摯に対応することは、地域住民の住生活環境の改善・向上に資するものであり、さらに言えば、信用金庫が根ざす地域のまちづくりにも貢献する行為なのだという事実を踏まえ、業務に取り組んでいくことが肝要ではないだろうか。

## 〈参考文献〉

- ・国土交通省『国土交通白書』（各年版）
- ・内閣府『経済財政白書』（各年版）
- ・日本銀行『経済・物価情勢の展望（展望レポート）』（18年4月）
- ・日本銀行『地域経済報告（さくらレポート）』（18年7月）
- ・刀禰和之『信金中金月報2016年8月増刊号』「信用金庫の住宅ローンの推進策について」
- ・国土交通省住宅局住宅政策課監修『2025年の住宅事情』ぎょうせい（16年7月）
- ・中山紀文編『住宅産業100のキーワード（2017～2018年版）』（17年5月）