

## 地域別の住宅の現状と展望

### —25年度上期までの地域別の住宅建築戸数を推計—

信金中央金庫 地域・中小企業研究所主任研究員

峯岸 直輝

(キーワード) 住宅、不動産、個人による貸家業、空き家、住宅寿命、住宅残存率、DID

(視 点)

日本は少子化で新たに世帯を構える世代の人口が漸減しているが、超低金利環境や税制改正等を反映して不動産の取得が増えるなど、金融機関の不動産向け貸出は底堅く推移した。このような住宅の新設戸数や不動産向け貸出が、世帯数や既存住宅の築年数などを勘案した“実需”と照らして過剰であるか検証することは、将来的な地域社会や地域金融機関の健全性を把握するうえで重要である。本稿では、地域別に住宅数や空き家の動向、住宅の供給過剰度、世帯の居住特性、住宅残存率などの住宅の現状や特徴について検討し、将来的な住宅建築戸数を地域別に推計するなど、地域社会や地域金融機関の先行きについて住宅の状況から展望する。

(要 旨)

- 総貸出残高に占める不動産業向け貸出や住宅ローンといった不動産関連のシェアは、国内銀行で41%、信金で47%と4~5割に達する(19年度末)。近年、サブリース問題や景気減速などで新規貸出は縮小しているが、金融機関の不動産関連への依存度は非常に高い。
- 18年の住宅数は6,241万戸で5年前より2.9%増加した。空き家は849万戸で3.6%増え、空き家率は13.6%である。空き家のうち賃貸用は433万戸、0.8%の微増であった。東日本大震災の被災地や徳島・佐賀・香川等で賃貸用の押上げ寄与が大きい。用途がない空き家は、東北や高知・島根・宮崎等で増えており、地域社会の生活利便性や治安の悪化が懸念される。
- 13年から18年の住宅の供給動向を世帯数の増減率との対比で見ると、東日本大震災の被災地や和歌山・徳島・鹿児島等で過剰傾向がみられた。一方、愛知・広島等は貸家の空室が減少するなど、供給過剰の度合いが弱まっているものと見込まれる。
- 住宅数の所有関係・建て方別の動向(98→18年)をみると、東京圏は借家や戸建ての持ち家から分譲マンション等の共同住宅の持ち家、近畿圏は借家から持ち家、地方圏は戸建てから共同住宅にシフトしている。この20年間で地方ではマンション・アパート志向が強まった。
- 約30~40年前(81~90年)に建築された住宅(1,395万戸)の65%は、18年時点で現存して世帯が暮らしている。居住世帯がいる住宅の戸数が半減する築年数(住宅寿命)は45年と推計される。住宅寿命は東京圏で40年前後、北陸・中四国・九州沖縄の地方圏は50年を上回る。
- 将来(25年度上期まで)の住宅建築戸数は年換算で77万戸と推計され、これは19年度の着工実績より13%少ない水準である。特に、都市部を除く九州沖縄や東北は4割半ば~5割弱、中四国・北陸・甲信越は3~4割低い水準になると見込まれ、建築戸数が大幅に減少する可能性がある。地域金融機関は貸出を不動産関連向けに依存することが困難になり、地域住民の生活利便性の向上などのニーズに応えた金融サービスを一段と強化する必要がある。

## 1. 問題意識

日本の少子高齢化問題は深刻化しており、特に地方では若年層の人口流出で、結婚・出産・子育ての基盤となる世帯の新たな創出が減少し、人口の再生産力が一段と弱まっている。しかし、実家から独立して新たに居を構える世代の人口が漸減しているにも関わらず、超低金利環境の長期化や税制改正等を反映して、節税対策・投資目的等による住宅等の不動産の取得が増えるなど、金融機関の不動産向け貸出や個人向け住宅ローンは底堅く推移してきた。日本の人口減少による期待成長率の低下などで国内企業の資金需要が総じて低迷する一方、不動産向け貸出や個人向け住宅ローンの残高は高まっている。近年、空き家の増加、都市のスポンジ化<sup>(注1)</sup>、相次ぐサブリース（アパート等の転賃を目的とした一括借上げ）のトラブル・住宅の施工不良などが社会問題化するなか、このような新たに建築された住宅の戸数や不動産向け貸出が、実際に住宅に居住する世帯の数や既存住宅の築年数などを勘案した“実需”と照らして過剰になっていないのかを検証することは、将来的な地域社会や地域金融機関の健全性を把握するうえで極めて重要と考えられる。日本銀行『金融システムレポート（19年4月号）』などでも、金融機関の不動産向け貸出に対するリスクについて取り上げて

いるが、本稿では、地域別に住宅数の推移、空き家の状況、住宅の供給過剰度、世帯の居住特性の変化、築年数別の住宅残存率などの住宅の現状や特徴について検討し、将来的な住宅建築戸数を地域別に推計するなど、地域社会や地域金融機関の先行きについて住宅の状況から展望する。

## 2. 不動産関連（不動産業＋個人向け住宅）貸出の動向

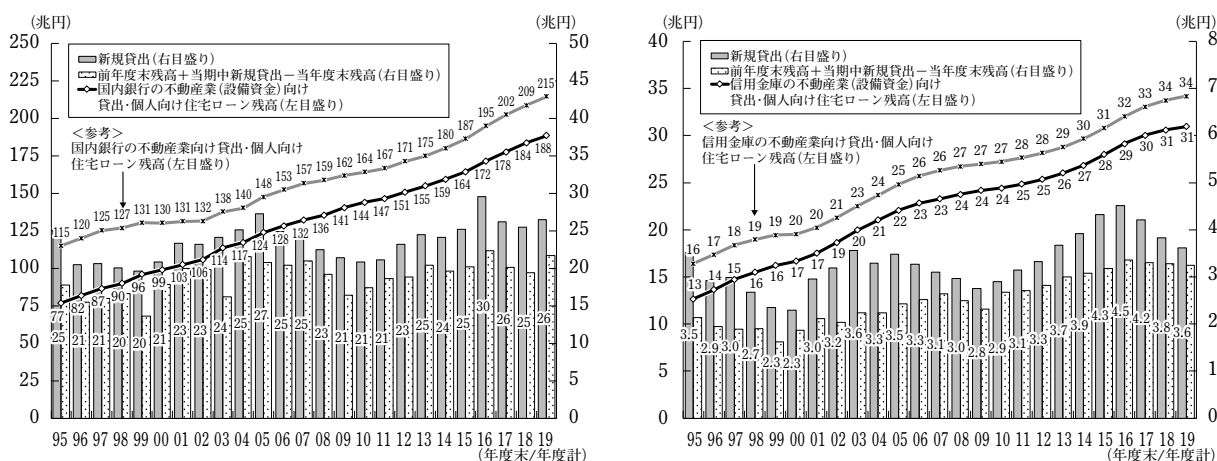
### (1) 国内銀行・信用金庫の不動産業向け貸出・個人向け住宅ローンの推移

一戸建て・マンション等の持ち家や貸家等の住宅およびオフィスなどの不動産関連（不動産業向け設備資金<sup>(注2)</sup>＋個人向け住宅資金とする）向けの貸出残高についてみると、国内銀行は19年度末で188.5兆円に達しており、10年前の140.6兆円から34.0%増加している（図表1左）。主に貸家・貸ビル等の取得資金となる不動産業の設備資金は10年間で44.2%増、個人向け住宅資金は同30.1%増と高い伸び率で推移してきた。国内銀行は、近年、働き方改革や都市再開発等を反映した都市部でのオフィス需要の拡大なども不動産業向け貸出の押上げに大きく寄与した可能性がある。信用金庫の不動産関連向けの貸出残高は、19年度末が31.0兆円であり、10年前の24.2兆円から28.0%増加した（図表1右）。不動産業の設備資金は10年間で48.5%増、個人向け住

(注)1. 都市において、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生し、都市の密度が低下することで、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じる。

2. 不動産業では、貸ビル、貸家建設用地資金など賃貸を目的とする場合は「設備資金」、分譲土地購入および分譲住宅建設用資金などは「運転資金」に計上される。

図表1 不動産業向け貸出および住宅ローンの残高と新規貸出の推移(左：国内銀行、右：信用金庫)



(備考) 1. 不動産業(設備資金)向け貸出と個人向け住宅ローンの合計とした。不動産業の分譲土地購入および分譲住宅建設用資金などは「運転資金」に該当し、<参考>の残高は不動産業の「運転資金」を含んだ金額である。「個人による貸家業」は不動産業に分類される。  
 2. 本稿では、図表および文章中の数値は四捨五入した値である。  
 3. 日本銀行『貸出先別貸出金』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

宅資金は15.2%増であり、不動産業向けは国内銀行より伸び率が高い。09年度末から19年度末の10年間に於ける総貸出残高の伸び率は、国内銀行が23.4%増、信用金庫が13.3%増であり、不動産関連の寄与度は各々11.4%ポイント、10.6%ポイント、寄与率は各々48.6%、79.6%であった。つまり、この10年間に於ける総貸出残高の増加額のうち、不動産関連による押し上げ効果が国内銀行で約5割、信用金庫で約8割を占めたことを示しており、特に信用金庫で不動産関連への依存度が強まった様子がうかがえる。

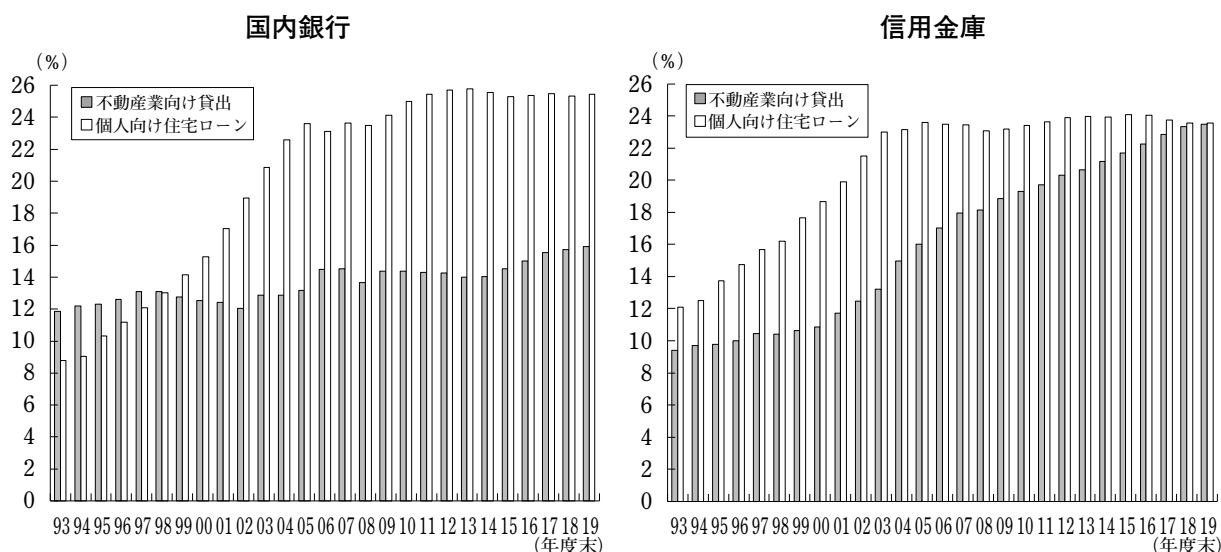
総貸出残高に占める不動産関連向け貸出の割合は、19年度末で国内銀行は36.3%、信用金庫は42.6%、不動産業の運転資金も含めれば各々41.3%、47.1%に達し、信用金庫では

約5割に達する(図表2)。特に、信用金庫は、不動産業向け貸出のシェアが23.5%と、個人向け住宅ローン(23.6%)に匹敵する規模に拡大した。アパートローンを含む「個人による貸家業」の設備資金残高は、09年度末から19年度末の10年間に信用金庫で4.8兆円から5.4兆円へ0.6兆円の増加にとどまり、統計でアパートローンが適切に捕捉されていないという指摘があるが<sup>(注3)</sup>、不動産業向け貸出は、信用金庫の貸出残高の増加に大きく寄与している。ただ、不動産業の貸出先1件当たり貸出残高(含む運転資金、19年度末)をみると、国内銀行は1.4億円、信用金庫は0.8億円であり、信用金庫は国内銀行に比べると規模が小さな貸出先が多い。

新規貸出(年度計)で見ると(図表1参照)、

(注)3. アパートローンなどの「個人による貸家業」は、日本銀行『貸出先別貸出金』では「不動産業」に分類される。但し、金融機関は個人向け住宅ローンと認識しているが、実態は投資用不動産向けである場合があるなど、アパートローンが「個人向け住宅ローン(個人の住宅・消費(割賦返済分)の設備資金)」などとして計上される可能性があることに留意を要する。金融庁『投資用不動産向け融資に関するアンケート調査(19年3月)』では、個人が投資目的で不動産を取得する場合、資産管理会社を設立して借り入れるケースや、単に住宅ローンに区分しているケースもあり、既存の業種分類では捉えられず、正確に捕捉するには限界があると指摘している。

図表2 総貸出に占める不動産業向け貸出と個人向け住宅ローンの割合(左：国内銀行、右：信用金庫)



(備考) 1. 各業態の総貸出残高に占める貸出先別構成比の不動産業向け貸出と個人向け住宅ローンの推移。不動産業は「運転資金」を含む。

2. 日本銀行『貸出先別貸出金』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

国内銀行は10年度、信用金庫は09年度をボトムに増加に転じ、16年度にピークに達した後は減少基調で推移している。2010年代半ば頃までは、金融緩和政策の強化、相続税等の節税対策の浸透、サブリース会社による賃貸住宅経営の勧誘激化などでアパートローンや投資用不動産向け融資などが活発化した。2010年代後半は、サブリース・不動産投資等に関する勧誘・契約のトラブルや銀行の不正融資<sup>(注4)</sup>、アパートの違法建築などの不祥事が相次ぎ、18年に金融庁等がサブリース契約に対して注意喚起したことで、不動産投資への慎重化や金融機関による審査の厳格化・融資の消極化などが強まったうえ、景気減速による先行き不透明感の高まりなどを反映して新規貸出の縮小が続いている。

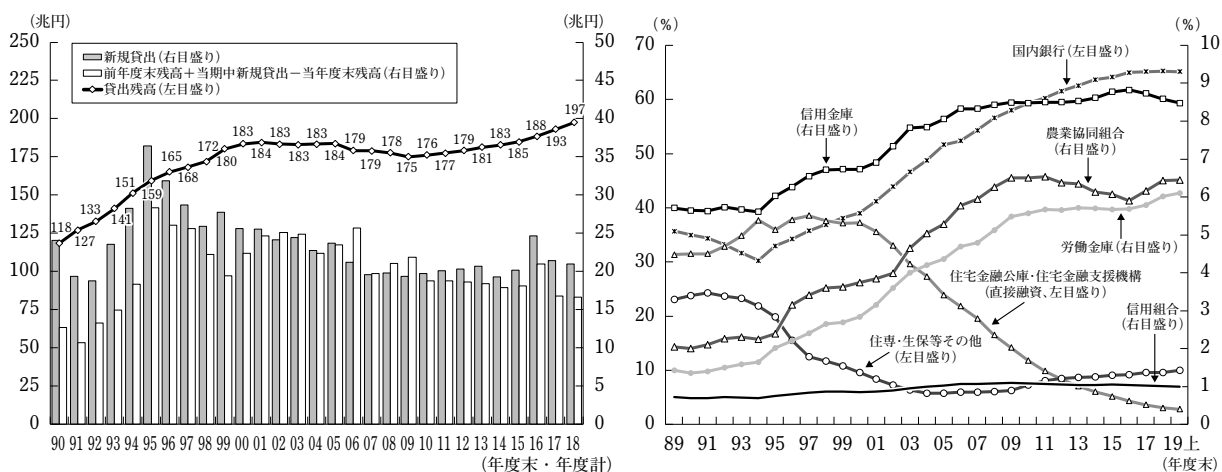
## (2) 業態別の個人向け住宅ローンの推移

前節では、不動産関連向け貸出を国内銀行と信用金庫についてみたが、本節では、個人向け住宅ローンに的を絞って全業態について動向をみることにする。

国内全体における個人向け住宅ローン残高は、09年度末の175.1兆円をボトムに増加に転じており、18年度末には197.4兆円へ12.7% (22.3兆円) 増加した(図表3左)。この期間における新規貸出(年度計)は、16年のマイナス金利政策導入に伴う住宅ローン金利の低下を反映した借換えの増加などがみられたものの、20兆円前後の横ばい圏で推移した。個人が主に住宅ローンを組んで取得する持家と分譲住宅を合わせた新設住宅着工戸数(年度計)の推移をみると、直近10年

(注)4. サブリース賃料の一定期間の保証を謳いながら、期間の途中で賃料の見直しがなされて賃料収入が大幅に減額されたり、融資審査書類等で預金残高・所得水準などが偽造・改竄されたりするなどのトラブルが相次いだ。

図表3 国内全体の個人向け住宅ローン残高・新規貸出（左）と業態別構成比（右）の推移



(備考) 1. 公的機関については、個人向け以外の法人向け（企業、団体等）ローンを含めていない。住宅金融公庫は07年4月に住宅金融支援機構へ改組しており、直接融資は災害融資等に限定されている。新規貸出は借換えを含む。右図の「19上」は19年度上期末であり、沖縄振興開発金融公庫等の一部機関を除いた合計に対する構成比である。  
 2. 住宅金融支援機構「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高に関する調査結果」より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

間（10～19年度）は、14年4月の消費税率引上げ（5→8%）に伴う駆け込み需要と反動減がみられたものの（13年度61.2万戸→14年度51.4万戸）、おおむね50～60万戸の水準を維持した（平均54.6万戸）。底堅い住宅需要が新規貸出を下支えしている。その一方、返済は減少基調で推移していると思われ、新規貸出が返済を上回ることによって残高が拡大していると考えられる。

個人向け住宅ローン残高の業態別構成比の推移をみると、1990年代後半には住専（住宅金融専門会社）問題でノンバンク、2000年代に入って旧住宅金融公庫の直接融資の縮小・原則廃止<sup>(注5)</sup>などで政府系金融機関がシェアを落とした（図表3右）。そのシェアを奪う形で、民間の預金取扱機関のシェアが

高まったが、近年は大手銀行で利鞘が薄い住宅ローンの新規の直接融資を縮小するなどの採算性重視の動きがみられ、国内銀行は横ばいで推移している。信用金庫は、シェアが1990年代前半の5%台半ばから上昇し、16年度末には8.8%に達した。足元の19年度上期末は8.5%と若干低下したものの、2000年代半ば以降はおおむね8%台を維持しており、安定的に推移している。17年度以降は、信用金庫のシェアがわずかに低下し、労働金庫と農協でやや上昇傾向にあるが、業態別のシェアに大幅な変動はみられない。近年、個人向け住宅ローン残高は増加してきたが、特定の業態が著しく過度に住宅ローンを拡大させているという状況ではない。

(注)5. 07年4月に住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ改組。災害関連向けなどに限定して直接融資は継続している。

### 3. 住宅数の推移と都道府県別の住居の特徴および将来的な住宅建築戸数の地域別動向

#### (1) 住宅数の推移と空き家の現状

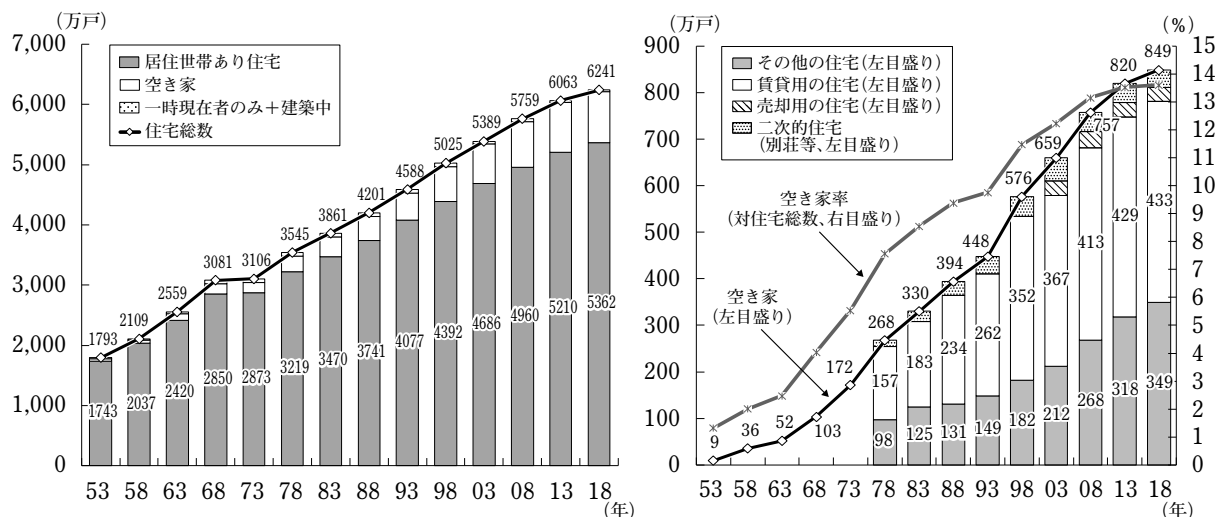
##### ① 全国の住宅数の動向～住宅総数と居住世帯あり住宅数・種類別空き家数の長期推移

日本における住宅総数<sup>(注6)</sup>は、総務省統計局『住宅・土地統計調査』によると18年に6,240万7,400戸に達しており、5年前の前回調査(13年)より2.9%(177.9万戸)、年率0.6%のペースで増加した(図表4左)。1998年からの20年間でみると、24.2%(1,216万戸)、年率1.1%で増加してきたので、足元は増加ペースが鈍化しつつある。この住宅総数のうち、「居住世帯のある住宅<sup>(注7)</sup>」

は5,361万6,300戸であり、この5年間で2.9%(151.4万戸)、年率0.6%増加した。住宅総数の85.9%には居住者が暮らしており、この「居住世帯のある住宅」のうち、35.6%(1,906万戸)は借家である。借家のシェアは、20年前の38.1%から徐々に低下してきたが、この5年間では居住世帯がいる借家の戸数が2.9%(54.6万戸)増加しており、シェアは下げ止まっている。

一方、日常的に暮らしている居住者がいない「空き家」は、18年時点で848万8,600戸であった(図表4右)。20年前より47.3%(272.5万戸)、年率2.0%増加したが、5年前と比べると3.6%(29.3万戸)、年率0.7%の増加で鈍化している。「空き家」は住宅総数の13.6%を占め、1988年の9.4%、1998

図表4 居住世帯の有無別の住宅数(左)と種類別の空き家数・空き家率(右)の長期的推移



(備考) 1. 「空き家」の内訳の「その他の住宅」は、「空き家」のうち、別荘等の「二次的住宅」や「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」以外で、転勤・入院等で長期不在の住宅や建替え等で取り壊す予定である住宅の他に、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む点に留意を要する。  
2. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

(注)6. 「住宅」とは、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改造されたものをいう。「廃屋」は、そのままでは家庭生活を営むことが困難なため、この調査の「住宅」に該当しない。住宅総数=居住世帯のある住宅+居住世帯のない住宅(一時現在者のみの住宅+空き家+建築中の住宅)  
7. この「居住世帯のある住宅」とは、調査日に当該住居に3か月以上住んでいるか、調査日前後で3か月以上住むことになっている場合を示す。

年の11.5%、2008年の13.1%と徐々に上昇してきた。しかし、この10年間は13%台で推移しており、空き家率の上昇ペースが緩慢になっている。「空き家」の種類で最も戸数が多いのは「賃貸用の住宅」（以下、「賃貸用の空き家」と呼ぶ。）であり、18年は432.7万戸、住宅総数に占める割合は6.9%であった。20年前より80.7万戸増加しているが、この5年間では3.5万戸の増加にとどまっており、シェアは10年前の7.2%から若干低下している。近年、サブリース等の投資目的のアパートが増えていると見込まれるが、18年時点の統計上は、貸家の空室が著しく増加しているとは言い難い。また、「空き家」のうち、別荘等の「二次的住宅」や「賃貸用・売却用の空き家」以外で、転勤・入院等で長期不在の住宅や建替え等で取り壊す予定である住宅などの「その他の住宅」（以下、「その他の空き家」と呼ぶ。）は348万7,200戸で、住宅総数に占める割合は5.6%であった。このような用途がなく放置されている「その他の空き家」は、この20年間で91.1%（166万戸）、年率3.3%増加したが、直近5年間では9.5%（30.4万戸）、年率1.8%の増加ペースが減速している。

約850万戸の「空き家」のうち、腐朽・

破損がある<sup>(注8)</sup>住宅は22.4%（189.7万戸）を占め、住宅総数の3.0%に相当する。特に、「その他の空き家」は28.8%（100.6万戸）に腐朽・破損があり、空き家は十分なメンテナンスがなされずに放置されていることも少なくない<sup>(注9)</sup>。ただ、この統計では、家庭生活を営むことができないほど老朽化している“廃屋”は「住宅」とみなされない。倒壊の危険があるような保安・防犯・衛生保全・景観などを著しく阻害しているような“廃屋”なども含めた一般的に空き家とみなされる建物は一段と多いものと見込まれる。13年から18年に住宅総数は178万戸増加したが、この5年間の新設住宅着工戸数は470万戸であり、この差はおおむね“廃屋”の増加や除却された住宅などの戸数と考えられ、292万戸に達する（図表13参照）。国土交通省『建築物滅失統計調査』による届出があった老朽化などで除却（含む災害被害）された住宅の戸数は、この5年間（13年10月～18年9月）累計で61万戸なので、統計上「住宅」とみなされない“廃屋”などが231万戸程度増えた可能性がある。また、国土交通省<sup>(注10)</sup>によると、市区町村が把握した「管理不全の空き家」は30.7万物件、うち保安上危険・衛生上有害である「特定空家等<sup>(注11)</sup>」

(注)8. 「腐朽・破損あり」とは、建物の主要な構成部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるものを指す。例えば、外壁が所々落ちている、壁や基礎の一部にひびが入っている、瓦が一部外れている、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合などである。但し、腐朽・破損があっても家庭生活を営める状態の住宅である。

9. 「居住世帯のある住宅」のうち、「腐朽・破損あり」の住宅は6.4%である。

10. 国土交通省『空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について』（19年10月1日時点）

11. 『空家等対策の推進に関する特別措置法』の「特定空家等」は、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある、②著しく衛生上有害となるおそれがある、③適切な管理が行われないことで著しく景観を損なっている、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の空き家等で、『住宅・土地統計調査』の「空き家」に該当しないと見込まれる。

は2.4万物件であり、これらのうち7.7万物件が市区町村の取組みで除却等がなされた<sup>(注12)</sup>。足元、暮らすことができる「空き家」の増加ペースは緩やかになったが、居住が困難な「廃屋」と化した建物が増加している可能性があり、保安・防犯・衛生保全・景観面などで地域の生活環境が悪化しているおそれがある。

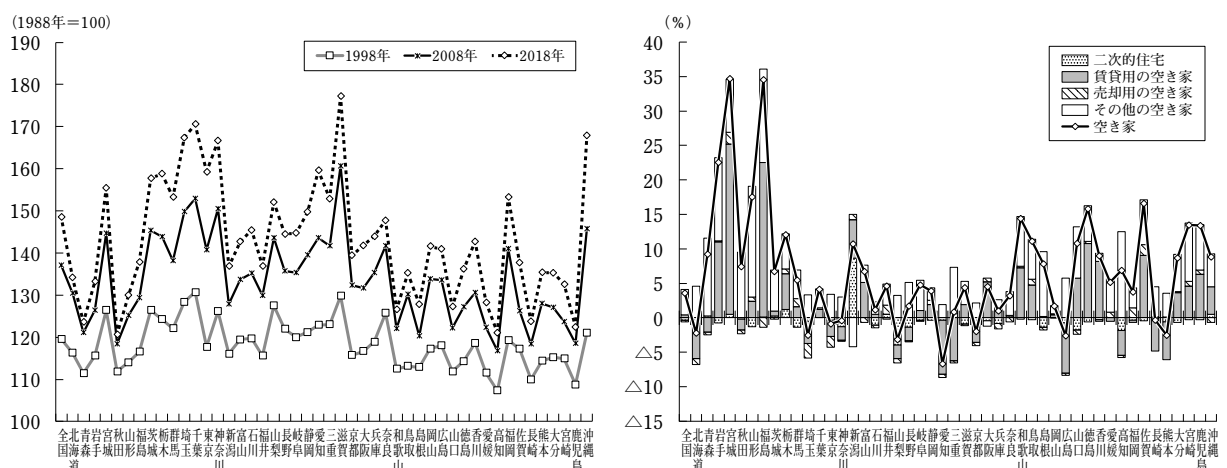
## ②都道府県別の住宅数の動向～住宅総数の推移と空き家の現状

都道府県別に住宅総数の動向をみると、1988年以降の30年間では、全国では約1.5倍(48.6%増)に増加しているが、京都府・大阪府のベッドタウンとして発展してきた滋賀県が約1.8倍(77.2%増)と大幅に増加しており、首都圏や愛知県などの大都市圏、宮城県・福岡県などの地方中枢都市圏

や沖縄県も増加率が高かった(図表5左)。また、人口減少が著しい秋田県<sup>(注13)</sup>でも2018年は1988年の1.2倍(20.7%増)の水準にある。ただ、13年から18年の5年間は、兵庫県・秋田県・高知県などの一部の県で住宅総数が減少に転じており(図表8参照)、他の都道府県も総じて増勢は鈍化しつつある。

また、都道府県別に13年から18年の5年間の「空き家」の動向をみると、宮城県・福島県・岩手県といった東日本大震災の被災地で増加率が著しく高い(図表5右)。特に、被災3県は、津波・原発事故等による住宅被害・避難・復興などへの対応に伴う住宅供給などが影響し、「賃貸用の空き家」が増えている。全国では貸家の空室が大幅に増加している状況ではないが、空き家の増減率に対する「賃貸用の空き家」の

図表5 都道府県別の住宅総数の推移(1988～2018年、左)と直近(13年→18年)の空き家数の増減率(右)



(備考) 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

(注)12. 『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行された15年度から19年度上期までの累計。除却等の内訳は、「管理不全の空き家(除く特定空家等)」は6.9万物件、「特定空家等」は0.8万物件で、現存する「特定空家等」は1.6万物件である。

13. 総務省『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』によると、秋田県の人口(日本人)は1988年度(1989年3月31日)の124.5万人から2018年度(2019年1月1日)は99.6万人へ20%減少している。

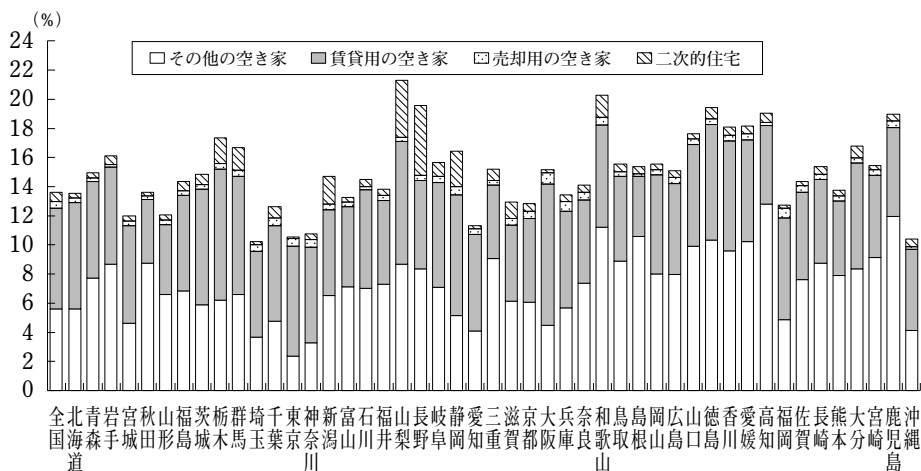


寄与度は、被災3県の他に、徳島県が10.8%ポイント、佐賀県が9.0%ポイント、香川県が8.2%ポイント、和歌山県が7.2%ポイント、鹿児島県が6.3%ポイントと高く、貸家が空き家数の押し上げに大きく寄与した。また、「その他の空き家」は、東北各県に加え、高知県・島根県・宮崎県・山口県・和歌山県などで空き家数の押し上げ寄与が大きい。一方、新潟県は、この調査結果によると別荘が1.7万戸で13年の0.4万戸から急増しており、「二次的住宅」の寄与度が高かった。

18年における「空き家」の住宅総数に占める割合をみると、山梨県・長野県・和歌山県・四国各県・鹿児島県が18%を超える水準で高かった(図表6)。一方、東京圏・愛知県や宮城県・京都府・福岡県などの都市部、滋賀県・沖縄県などの世帯数の増加が顕著な地域<sup>(注14)</sup>、山形県などの借

家が少ない地域は低い。別荘等の「二次的住宅」は、軽井沢・蓼科高原・八ヶ岳・安曇野・佐久等がある長野県(4.8%)、富士五湖・清里高原等がある山梨県(3.9%)、熱海・伊豆・御殿場等がある静岡県(2.4%)、越後湯沢・妙高等がある新潟県(1.9%)、那須高原・日光・鬼怒川等がある栃木県(1.8%)、北軽井沢・嬬恋・草津温泉等がある群馬県(1.6%)、南紀白浜等がある和歌山県(1.5%)など、有名な避暑地・観光地がある地域でウェイトが高い。また、「賃貸用・売却用の空き家」は、借家住まいの傾向が強い大阪府(10.5%)や東京都(8.1%)などの大都市圏の他に、北関東各県・山梨県・静岡県といった東京圏の周辺部で8.0%を超えており、北海道・宮城県・愛知県・兵庫県・岡山県・福岡県といった政令指定都市がある都市部も7.0%を上回った。その他では和歌山県・山口県・徳島県・大

図表6 都道府県別の空き家の割合(対住宅総数、18年)



(備考) 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

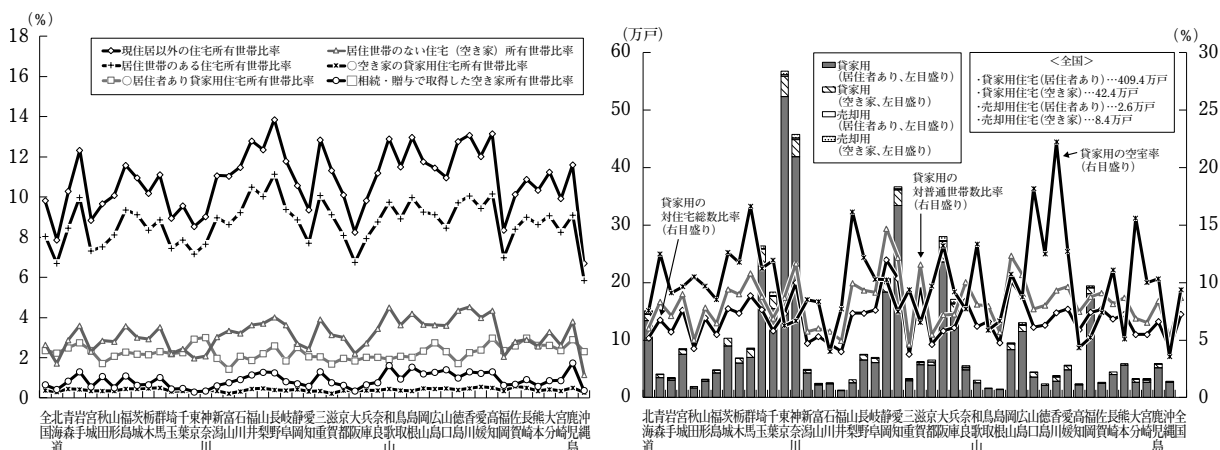
(注)14. 総務省『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』によると、08年度から18年度の世帯数(日本人)の増減率は、沖縄県が16.2%増で1位、滋賀県が11.2%増で2位だった。

分県なども貸家・売却用の空き家が比較的多い。使用目的がなく放置されているような「その他の空き家」は、高知県(12.8%)、鹿児島県(12.0%)、和歌山県(11.2%)、島根県(10.6%)、徳島県(10.3%)、愛媛県(10.2%)が10.0%を超えており、高齢者の割合が高かったり、高齢者のみの世帯が多かったりする地域で高い傾向がある。

近年、「空き家」数が増える要因として、①節税対策・投資目的等で「個人による貸家業」を始めた世帯によるアパート等の住宅供給、②別居している親の死亡等でその持ち家を相続するケースの増加などが可能性として挙げられる。このような現在居住している住宅(現住居)以外に住宅を所有している世帯の比率(対普通世帯<sup>(注15)</sup>数)は、全国で約1割(9.8%)に達する(18

年、**図表7左**)。その世帯のうち約半分(48.4%)は親族が居住している住宅、約4分の1(24.0%)は入居者がいる貸家、約3割(27.0%)は空き家を現住居以外に所有している<sup>(注16)</sup>。普通世帯全体のうち、現住居以外に空き家を所有している世帯の比率は2.7%で、空室の貸家を所有している比率は0.4%と18年時点ではわずかである。普通世帯が現住居以外に所有している住宅数は、全国で764.8万戸あり、そのうち貸家は451.8万戸、空き家の貸家は42.4万戸なので、空室率は9.4%となる。都道府県別に現住居以外に所有している貸家の戸数をみると、東京都は55.9万戸で最も多く、神奈川県・愛知県・大阪府・埼玉県・静岡県が20万戸を超える(**図表7右**)。人口規模が大きい都市部で個人が所有する貸家の

**図表7 現住居以外に住宅を所有する世帯の比率(左)とその貸家・売却用住宅の戸数・貸家の空室率(右)**



(備考) 1. 18年時点。現住居以外に住宅を所有している普通世帯(左図)およびその住宅(右図)が対象。左図は普通世帯数に対する比率。普通世帯数＝「現住居以外の住宅を所有している」世帯数＋「現住居以外の住宅を所有していない」世帯数としたため、所有の有無が不明な世帯は含んでいない。左図の相続・贈与で取得した空き家所有世帯比率と右図の住宅総数以外の数値は「調査票乙」の結果を用いた。  
2. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

(注)15. 普通世帯は、主世帯＋同居世帯(二人以上の世帯)＋住宅以外の建物に居住している世帯(二人以上世帯)で、同居している単身世帯および住宅以外の建物に居住している単身世帯以外の世帯である。

16. 現住居以外に所有する住宅が複数ある世帯があるので、これらの割合には重複している世帯が含まれる。

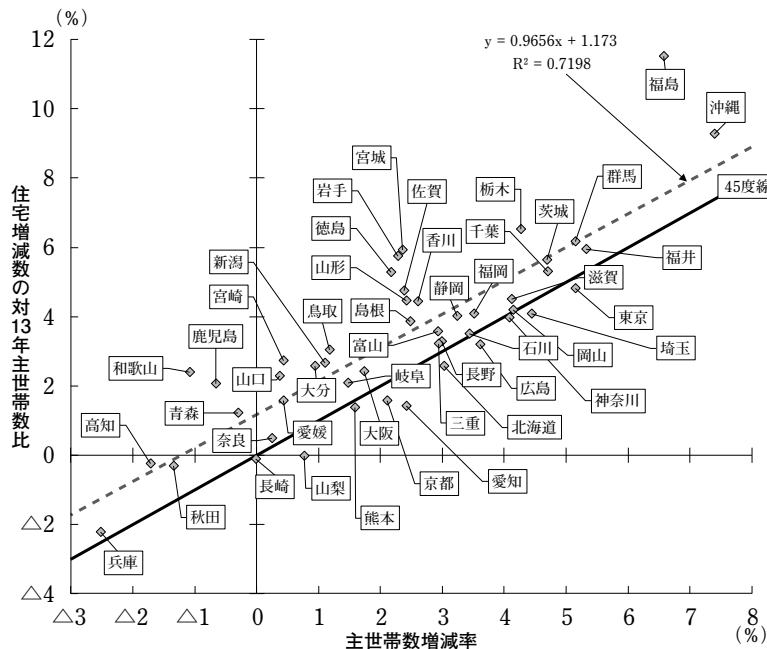
戸数は多いが、普通世帯数<sup>(注17)</sup>に対する比率でみると静岡県が14.7%で最も高い。ただ、貸家の空室率でみると、香川県・山口県・群馬県・山梨県・大分県が15%を超えており、静岡県の10.2%や全国の9.4%より高く、これらの県は「個人による貸家業」の住宅供給が比較的過剰になっているおそれがある。

また、現住居以外に相続・贈与で取得した住宅があり、その住宅が空き家になっている世帯は、18年時点で全国に33.9万世帯ある。これは普通世帯全体の0.7%に相当し<sup>(注18)</sup>、鹿児島県・和歌山県・島根県・山口県・香川県・三重県などで高かった

(図表7左参照)。これらの県や東北・北陸・信越・中国・四国・南九州各県などは、個人が所有する貸家の空室数より相続等で取得した空き家の方が多い。今後、親の死亡によって相続した土地・住宅の有効活用や家屋の解体などが地域課題として一段と重要性が高まろう。

(2) 都道府県別の世帯数からみた住宅数の供給過剰度および居住世帯あり住宅の特徴  
住宅総数の85.9%には居住者が暮らしており、住宅総数の動向は世帯数の推移とおおむね連動している。図表8は、各都道府県における13年から18年の5年間の主世帯<sup>(注19)</sup>数と

図表8 都道府県の住宅数と世帯数の増減率 (13→18年)



(備考) 1. 世帯数は「主世帯」の数。住宅数は「居住世帯あり住宅」+「居住世帯なし住宅」。住宅数の増減率は、住宅増減数の対13年主世帯数比= (18年の住宅総数-13年の住宅総数) ÷ 13年の主世帯数×100である。  
2. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

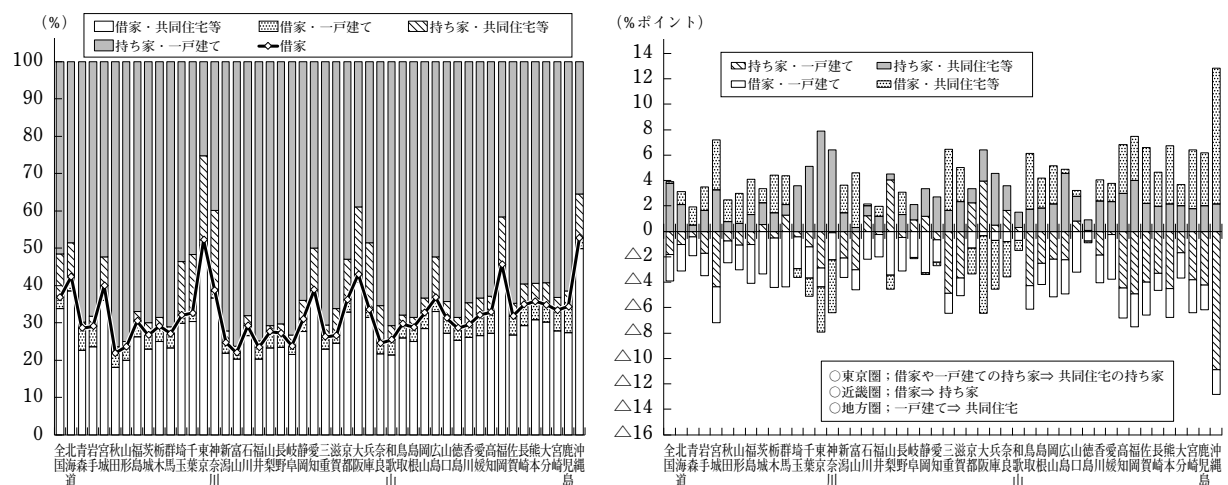
(注) 17. 普通世帯数と普通世帯が現住居以外に所有している住宅数は、「調査票乙」の数値を用いた。  
18. 普通世帯数と相続・贈与で取得した空き家所有世帯数は、「調査票乙」の数値を用いた。  
19. 1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯が「主世帯」、2世帯以上が住んでいる場合は、家の持ち主などの主な世帯を「主世帯」、他の世帯を「同居世帯」とする。

住宅総数の増減率（対13年主世帯数比）の散布図である。沖縄県や東京都などの人口が増加している地域で主世帯数と住宅数の増加率が共に高く、おおむね主世帯数の増加率が高い都道府県は、住宅数も高い傾向がうかがえる。また、三世代世帯が多い地域で核家族化が進むと、同居世帯が主世帯へ移行し、主世帯数や住宅数の押上げに寄与する。主世帯数よりも住宅数の増加ペースが高い地域は、空室の貸家や未成約の売却用住宅、用途がなく放置されている空き家などが増えている可能性が高い。図表8で45度線より高い（低い）位置にある都道府県は、主世帯数よりも住宅数の増減率が高い（低い）ため、住宅の供給が世帯数との対比で過剰（過少）傾向に向かっているものと推測される。東日本大震災の復興の影響が大きい福島県等の東北各県や栃木県・新潟県・和歌山県・鳥取県・島根

県・山口県・四国各県・佐賀県・大分県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県などは、住宅数の増減率が世帯数を上回っており、住宅の供給が過剰傾向に進んでいるおそれがある。一方、愛知県や北海道・埼玉県・東京都・山梨県・京都府・広島県・熊本県などは住宅数の増減率が世帯数に比べて低く抑えられており、貸家の空室が減少するなど（図表5参照）、「実需」に見合った水準の住宅建築や空き家の解消などが進み、住宅の供給過剰傾向が緩和に向かっている可能性がある。

次に、各都道府県の世帯が暮らしている居住の特徴をみるために、「居住世帯あり住宅」の所有関係別・建て方別構成比について検討する（18年、図表9左）。全国では、一戸建ての持ち家が5割を超えている（51.5%）。特に、秋田県・山形県・富山県・福井県などは4分の3が一戸建ての持ち家に住んでおり、

図表9 「居住世帯あり住宅」の所有関係別・建て方別構成比（18年、左）と変化幅（98→18年、右）



(備考) 1. 「居住世帯がある住宅」における、持ち家数+借家数に対する構成比。共同住宅等＝共同住宅+長屋建+その他とした。長屋建は「テラスハウス」などが含まれ、その他は工場・事務所等の一部に住宅がある場合などを含む。  
 2. 構成比の変化幅(右図)は、所有関係別・建て方別の2018年の構成比(%)一同1998年の構成比(%)とした。  
 3. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

東北や北関東・甲信越・北陸・山陰などで高い傾向がある。一方、東京都は一戸建ての持ち家に住む世帯が約4分の1、沖縄県は約35%、神奈川県・大阪府・兵庫県・福岡県は約4割であり、都市部や沖縄県<sup>(注20)</sup>で低い。東京都・神奈川県・大阪府・兵庫県のよような大都市圏では、分譲マンションのような共同住宅等の持ち家に住む世帯が2割前後を占める。一方、地方では、持ち家はほとんど一戸建てであり、東北・北関東・甲信越・北陸・山陰などでは共同住宅等の持ち家は極めて少なく、青森県・秋田県・山形県・富山県・福井県・山梨県はその割合が1%台にとどまる。地価が高い都市部では借家の割合が高く、東京都・福岡県・大阪府・北海道などは4割を超え、沖縄県では5割を上回る高さである。

この所有関係別・建て方別構成比の1998年から2018年の20年間における変化幅をみると(図表9右)、全国では分譲マンション等の共同住宅等の持ち家がシェアを拡大し、持ち家や借家の一戸建てのシェアが低下した。親が所有していた土地・家屋に子供世帯が住まなくなったり、職住近接志向が強い現役世代や生活利便性を求める高齢者が駅近のマンション等へシフトしたりしている可能性がある。地域別にみると、一戸建ての持ち家は、山梨県や京都府・大阪府などの一部地域でシェアが上昇しているものの、宮城県・東京都・新潟県・富山県・三重県・滋賀県・鳥

取県・島根県・岡山県・広島県・香川県・高知県や九州・沖縄各県などの多くの地域で低下している。また、一戸建ての借家は、小家族化の進展や地価の低下、賃貸用住宅の整備などを反映して、総じてシェアが低下した。東京圏や近畿圏などの大都市圏では、共同住宅等や一戸建ての借家のシェアが下がった半面、共同住宅等の持ち家のシェアの上昇が著しい。一方、地方圏では、持ち家や借家の一戸建てから持ち家や借家の共同住宅等へシフトしている傾向がみられる。地価が比較的安価で大家族傾向が強かった地方では、一戸建ての持ち家が好まれてきたが、共同住宅等を重視する世帯が徐々に増えているものと推測される。

### (3) 住宅に世帯が住まなくなる築年数としての“住宅寿命”の地域別推計

前節で「居住世帯がある住宅」の所有関係別・建て方別構成比の変化をみたが、一戸建て住宅から共同住宅へシェアがシフトしており、親から相続した土地・家屋で暮らしたり、その住宅を建て替えたりする傾向が弱まっている。親から相続した住宅は、「空き家」として放置されるか、除却されて駐車場や飲食店・小売店などの各種施設等に転換されたり、新たに貸家・分譲住宅等が建築されたりすることが多いと考えられる。また、高度経済成長期<sup>(注21)</sup>に建設された大規模住宅団地等の住民は高齢化しており、居住者の転

(注)20. 沖縄県は、人口が増加し、住宅地面積も狭いうえ、台風が多いので住宅は鉄筋コンクリート造りが多いなど、一戸建て住宅は割高になるため、賃貸住宅の需要が多い一方、区画整理事業などで賃貸住宅の供給も増えたことが一因との指摘がある。

21. 高度経済成長期は、一般的に1954年11月(第3循環の谷)の翌月~1970年7月(第6循環の山)の期間とされる。

居・死亡等で「空き家」になっても、老朽化した団地に新たに入居する世帯は少ないものと見込まれる。そこで本節では、「居住世帯あり住宅」が、居住者の転居・死亡や住宅の老朽化などに伴って、どの程度の規模で「居住世帯なし住宅」へシフトする可能性があるのかを検討することにする。

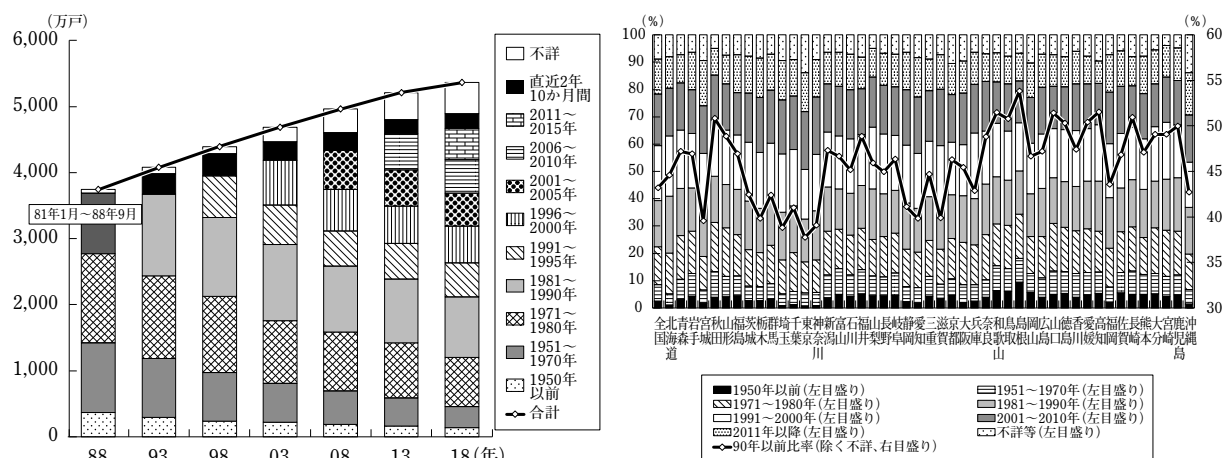
まず、日本の住宅が、老朽化などで建築してから何年経過したら居住者が住まなくなる傾向があるのかを、建築時期別の住宅数の推移からみることにする（図表10左）。

1970年までの高度経済成長期に建設された住宅の推移をみると、1988年時点では1,419万戸で居住世帯あり住宅（除く建築時期不詳）の38.5%を占めていたが、老朽化などで「空き家」になったり、住宅が解体されたりすることで、この30年間で67.8%（962万戸）、年率3.7%減少し、2018年には456万戸とシェアは9.3%に低下している。また、バ

ブル経済期を含む1971～1990年に建築された住宅は、1993年には2,491万戸で62.6%を占めていたが、この25年間で33.5%（834万戸）、年率1.6%減少し、2018年には1,657万戸でシェアは33.9%に低下した。“失われた10年”と呼ばれる1991～2000年に建築された住宅は、2003年には1,276万戸で28.6%を占めていたが、この15年間で15.5%（198万戸）、年率1.1%減少し、2018年は1,078万戸でシェアは22.0%である。01年以降に建築された比較的新しい住宅は、18年時点で1,699万戸あり、シェアは34.7%を占めている。

18年の「居住世帯あり住宅」数に占める、バブル経済期までの1990年以前に建築された住宅数の割合は、全国で43.2%であるが、都道府県別にみると地域性が表れている（図表10右）。奈良県・和歌山県や中国・四国・九州各県などの西日本でおおむね高い傾向があり、東日本でも秋田県・山形県等の東

図表10 建築時期別「居住世帯あり住宅」数の推移（左）と都道府県の建築時期別構成比（18年、右）



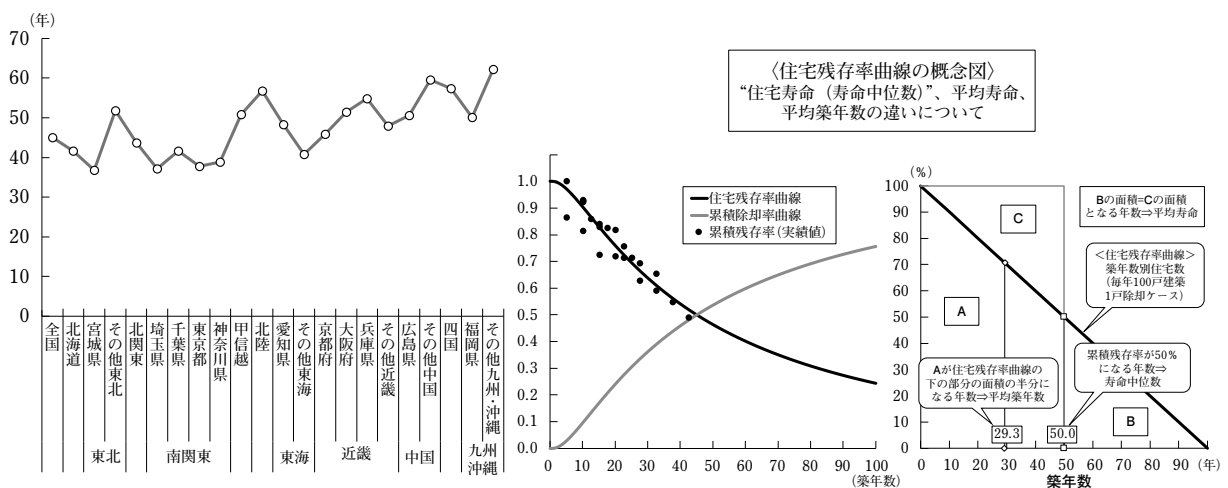
(備考) 1. 全国の建築時期別「居住世帯あり住宅」数の推移（左図）と2018年の都道府県別「居住世帯あり住宅」の建築時期別構成比（右図）  
 2. 右図の90年以前比率は、2018年の「居住世帯あり住宅」数（除く建築時期不詳）に占める建築時期が1990年以前の住宅数の割合  
 3. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

北や甲信越・北陸各県などは古民家・農家等の伝統的な住宅も現存するなど、築年数が長い住宅で暮らす世帯が比較的多い。一方、宮城県・関東各都県・静岡県・愛知県・滋賀県・兵庫県・福岡県・沖縄県などで割合が低い。特に、人口が増加基調で推移してきた東京圏・滋賀県・沖縄県や地方中枢都市圏で低く、新築住宅の割合が高い傾向が見受けられる。

この建築時期別の住宅数に基づいて、建築されてからの経過年数が何年程度までの住宅に世帯が居住するのかを地域別に試算した(図表11左)。全国では、建築されてから45年経過すると世帯が暮らしている住宅の数が半減すると算出された。45年は長い印象を

受けるが、例えば、バブル経済期を含む1981～90年に建築(着工)された住宅は1,395万戸であるが、約30～40年経った2018年時点で、このうちの65%(912万戸)の住宅は現存して世帯が暮らしている(図表10参照)。本稿では、この比率の理論値が50%になる築年数を“住宅寿命(寿命中位数)”と呼ぶことにする(図表11中)。地域別では、台風等の自然環境等で鉄筋コンクリート造りが多い沖縄県を含む「その他九州・沖縄」で年数が長く、地方中枢都市を除く東北・甲信越・北陸・中国・四国なども住宅を長期間利用しているものと推測される(注22)。世帯人員数が多く、居住空間が広い一戸建て住宅の割合が高い地域で年数が長い傾向がある。図表10

図表11 地域別の住宅に世帯が住まなくなる築年数としての“住宅寿命(寿命中位数)”の推計値



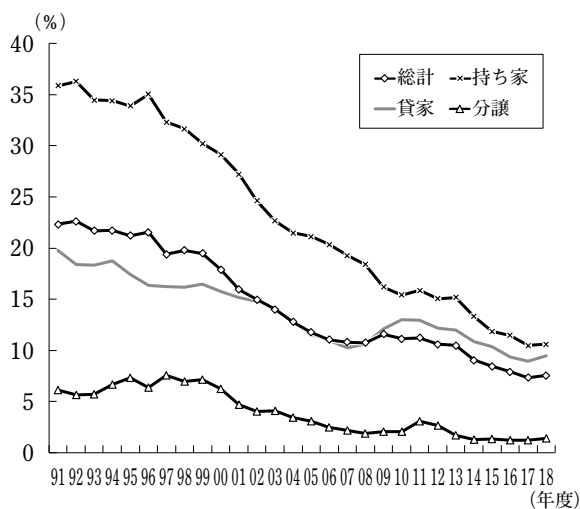
- (備考) 1. “住宅寿命”は住宅の寿命中位数とした。寿命中位数は、住宅の除却数の確率密度関数が対数正規分布に従うと仮定し、累積残存率(理論値) = 1 - 累積分布関数とした場合に、理論値と実績値(建築時期別の住宅残存数 ÷ 当該建築時期の住宅着工戸数)との残差平方和が最小となるように対数正規分布のパラメータ(平均値と標準偏差)を求めた時の平均値である。累積残存率が50%になる年数である。実績値は、1988年以降の『住宅・土地統計調査』と1971年以降の『住宅着工統計』の数値を用いて算出している。
2. 「居住世帯あり住宅」の建築時期別住宅数から算出しているため、実際には除却されてなくて「空き家」や「廃屋」になっている建物や建築時期が不詳になった住宅なども除却されたものと仮定しており、世帯が「住まなくなった住宅」の戸数である点に留意を要する。
3. 小浦(2017)、小松(2002、2008)、川本・安藤(2009)などを参考に算出した。
4. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』、国土交通省『住宅着工統計』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が推計、作成

(注)22. 兵庫県は、1995年の阪神・淡路大震災の復興で耐震性等に優れた建物が増加したことが推計結果を押し上げた可能性がある。

で分かる通り、一般的に、建築からの経過年数が短い住宅の方が除却や住まなくなった住宅数が少ないのでシェアが高くなり、築年数をシェアで加重平均した既存住宅の平均築年数は“住宅寿命”より短くなる(図表11右)。また、新興住宅街が多いなどの理由で平均築年数が短い地域でも、住宅を長期的に利用する傾向が強ければ、“住宅寿命”が長くなることに留意を要する。東京圏などの都市部では、“住宅寿命”が短いので、世帯が比較的短いサイクルで利便性の高い住宅などへ住み替えている可能性がある。住替えが頻繁な地域では、「空き家」などの利用されていない住宅・建物が増えやすい地域であると考えられる。

また、居住していた一戸建て住宅や親から相続した家屋などが老朽化した場合、その住宅を除却して住宅を建て替える傾向が年々少なくなっている。例えば、全国の住宅の再建築率<sup>(注23)</sup>(再建築戸数÷新設住宅着工戸数)の推移をみると、持ち家は1990年代までは30%を上回っていたが、2018年度は10.6%へ低下基調が続いた(図表12)。貸家なども含めた総計は7.6%であり、新築された住宅の9割超は都市再開発や工場・商業施設等の跡地利用、宅地造成などによって新たな敷地に建築された住宅である。建替えの低迷で再建築のために除却された住宅の戸数は、20年前の1998年度の18.7万戸から2018年度の5.3万戸へ71.6%減少している。このような除

図表12 住宅の利用関係別の再建築率の推移



(備考) 1. 再建築率=再建築戸数÷新設住宅着工戸数  
2. 国土交通省『住宅着工統計による再建築状況の概要』、『住宅着工統計』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

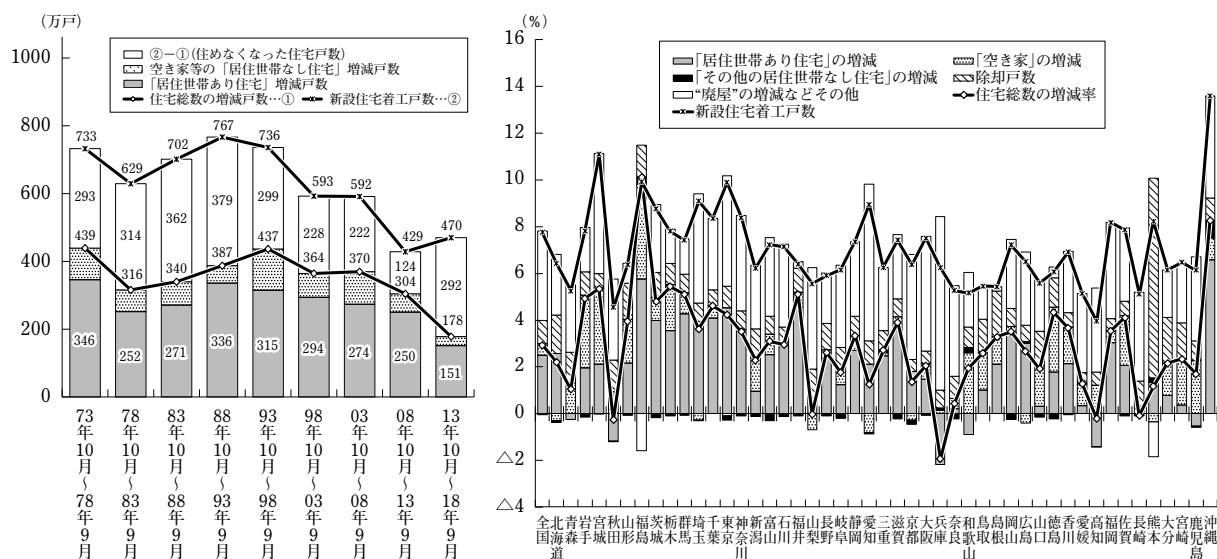
却した跡地に新設された住宅は、1998年度の23.4万戸から2018年度は7.2万戸へ69.2%減少した。

建替えに伴う住宅の除却は減少しているものの、“廃屋”などの放置された建物は増えているものと見込まれ、老朽化した危険な家屋の解体などを含む除却戸数は2010年代に入って下げ止まり、年間10万戸を越す水準で推移している。前述の通り、13年から18年に住宅総数は全国で178万戸増加したが、この5年間の新設住宅着工戸数は470万戸に上っており、この差は、生活できないほど老朽化して“廃屋”になったり、「除却」されたりして“住めなくなった住宅”の戸数とみなせる。この5年間では292万戸に達し(図表13左)、このうち、住宅の除却戸数

(注)23. 住宅の再建築とは、既存の住宅の全部または一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工すること。住宅以外の事務所・工場等の建築物を除却して新設される住宅や除却後直ぐに着工されない住宅は含まれない。再建築率は、全新設住宅着工戸数に占める再建築に係る新設住宅着工戸数の割合をいう。



図表13 住宅総数の増減戸数と建築戸数の推移（左）と都道府県別の増減率・寄与度（13→18年、右）



(備考) 1. 左図の“住めなくなった住宅”戸数＝当該5年間の新設住宅着工戸数－住宅総数の増減戸数とした。そのため、「除却」や“廃屋”になった建物の戸数以外に、統計で捕捉できなかった分などの統計上の誤差脱漏等も含む点に留意を要する。右図の除却戸数は、「老朽化して危険がある」、「道路の拡幅工事」、「災害」などの理由で除却・滅失した居住用住宅で、『建築物滅失統計調査』の除却・滅失した戸数である。“廃屋”の増減などその他＝13年10月～18年9月の新設住宅着工戸数－同除却戸数－住宅総数の増減戸数とした。  
 2. 右図の新設住宅着工戸数と除却戸数は、5年間の新設住宅着工戸数および除却戸数の13年の住宅総数に対する比率である。  
 3. 国土交通省『住宅着工統計』、『建築物滅失統計調査』、総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫地域・中小企業研究所が算出、作成

(含む災害被害)は61万戸であった。都道府県別に13年から18年の住宅総数の増減率を要因別にみると、例えば、東京都では、住宅総数が5年間で4.2%増加したが、そのうち世帯数の増加による押し上げ効果(「居住世帯あり住宅」の寄与度)は4.5%ポイントであり、「空き家」等の変動の影響は△0.3%ポイントと小幅だったので、世帯数で住宅総数の増加率をおおむね説明できる(図表13右)。しかし、この5年間累計の東京都の新設住宅着工戸数は、13年時点の住宅総数の9.9%に相当し、約1割分の住宅が5年間で新たに供給されたことになる。この新たな住宅供給分と住宅総数の増加率との差である5.6%分は、既

存住宅が「除却」されたり、“廃屋”になったりしたことによって、統計上、住むことができる住宅の戸数が減った分と推測される。空き家・廃屋の増加や除却で世帯が“住めなくなった住宅”の比率(対13年の住宅総数比)は、宮城県で9.0%に上り、兵庫県・愛知県・鹿児島県・熊本県などで高かった一方、福井県・群馬県・島根県・広島県・長野県などは低かった。東日本大震災の被災地は、住宅再建などで貸家等が増加したものの、空き家の増加が著しい。また、16年の熊本地震などの自然災害の被災地では、住宅被害とその復興で住宅の滅失戸数と建築戸数が共に大幅に増加したものと見込まれる。

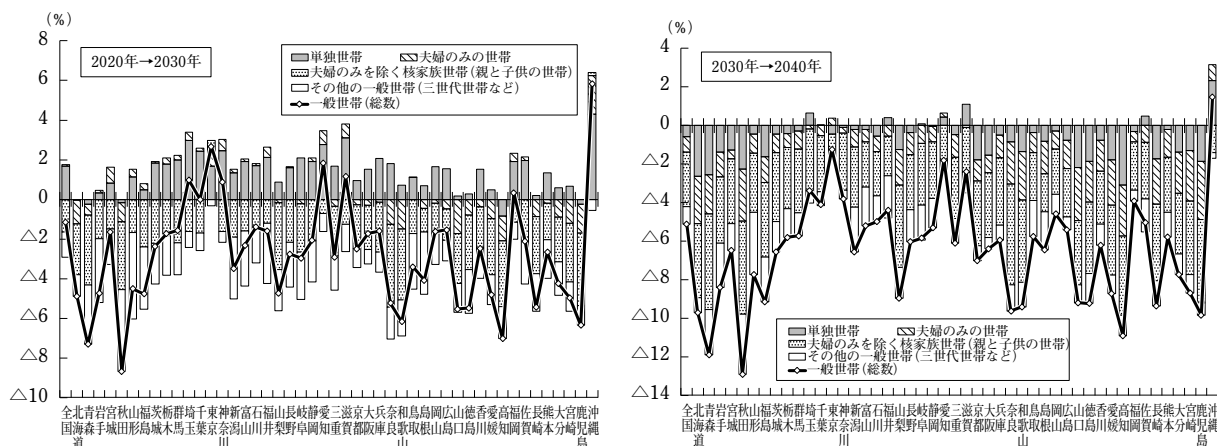
#### (4) 将来的な住宅建築戸数の地域別動向～ 世帯数と住宅残存率に基づく推計値

住宅総数の推移は、おおむね世帯数の増減で説明できるが（図表8参照）、将来的に各都道府県の世帯数や世帯構造はどのように変化するのであろうか。

図表14は、国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計（都道府県）』による、将来の各都道府県における世帯数の増減率・家族類型別寄与度である。全国では、今後10年間（20年→30年）の世帯数（一般世帯）が1.2%減少するため、「居住世帯あり住宅」の戸数は減少に転じる公算が高い。そのうち、親と子供から成る世帯の「夫婦のみ世帯を除く核家族世帯（親と子供の世帯）」や三世帯世帯を含む「その他の一般世帯」といった世帯人員が多い家族類型が2.9%ポイント押し下げる。一方、「単独世帯」や「夫婦のみ世帯」といった1～2人の世帯は1.8%ポイントの押し上げに寄与する。今後も、単身高齢者や高齢者

夫婦世帯の増加などで小世帯傾向が続くものと見込まれる。都道府県別にみると、世帯数は東京圏や愛知県・滋賀県・福岡県・沖縄県で増加し、東北・近畿・中国・四国・九州などの地方都市圏を除く多くの県では大幅に減少する。総じて、「単独世帯」は増加、「夫婦のみ世帯を除く核家族世帯」や「その他の一般世帯」は減少すると見込まれる。「夫婦のみ世帯」は、北海道・青森県・秋田県や近畿・中国・四国・九州といった北日本や西日本で押下げに寄与する県が多い。30年から40年の10年間は、沖縄県以外は全て世帯数が減少に転じ、今まで増加してきた「単独世帯」も、沖縄県・滋賀県・埼玉県・佐賀県・愛知県・福井県等を除いて軒並み押下げに寄与する。世帯数の減少が著しい地域では、高齢者の死亡等で一戸建て住宅などの「居住世帯あり住宅」が「空き家」や“廃屋”になる傾向が強まり、老朽化で危険となった建物も増加するものと考えられる。

図表14 将来の都道府県別世帯数の増減率・家族類型別寄与度（左：20→30年、右：30→40年）



(備考) 1. 世帯数は「一般世帯」の数。国立社会保障・人口問題研究所による推計結果  
2. 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計（都道府県）』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成



る。これは、18年の住宅総数（6,241万戸）の8.2%に相当する。また、**図表14**から、この間に世帯（一般世帯）数は22.7万戸増加すると見込まれる。これら、①既存住宅から新築住宅に転居する世帯などの“住まなくなった住宅”分（514万戸）、②世帯数の純増である「居住世帯あり住宅」分（23万戸）の合計は537万戸であり、18年の住宅総数比で8.6%分の住宅が、“実需”に基づいて新たに建築されると試算される。この537万戸は年換算にすると76.7万戸であり、直近1年間（19年度）の新設住宅着工戸数の実績値（88.4万戸）より13%少ない水準である。地域別にみると、東京圏や宮城県・愛知県では18年10月以降の7年間に建築される住宅戸数が、18年時点の住宅総数の10%分を上回り、福岡県も9%程度の水準を維持するものと見込まれる。一方、四国、宮城県を除く東北、広島県を除く中国は5%を下回り、福岡県を除く九州・沖縄や甲信越、北陸なども低い。この将来の住宅建築戸数を年換算でみると、東京圏を除いて総じて19年度の新設住宅着工戸数の水準を下回っており、福岡県を除く九州・沖縄や宮城県を除く東北は4割半ば～5割弱、四国、広島県を除く中国、北陸、甲信越は3～4割低い水準になると試算される（**図表16**）。自然災害で被害に遭った住宅の再建や投資目的等の“実需”を上回る住宅建築の影響を除くと、地方圏では世帯数の減少も影響して、19年度の新設住宅着工戸数の実績を大幅に下回るおそれがある。このよう

な新設住宅着工戸数の減少を受けて、貸家等の不動産業向け資金や個人向け住宅ローンへの新規貸出は縮小を余儀なくされる公算が高い。長期的には、**図表14**の通り、世帯数の純減による影響が徐々に強まっていくため、金融機関は薄利多売による住宅ローンや不動産業向け資金の新規貸出に依存することが困難になるうえ、不動産関連向け借入の返済が進むことで、貸出残高の押下げ圧力が強まることに留意する必要がある。

#### 4. 居住地の生活利便性と都市のコンパクト化の現状

前章の**図表16**で、世帯数が減少する地域でも、親元からの独立や新築住宅への転居などに伴って、一定量の住宅が建築される半面、“住まなくなった住宅”が増えることが分かった。住宅デベロッパーの開発等で住宅地が郊外へ無秩序・無計画に拡大し、“スプロール現象<sup>(注24)</sup>”などが問題になっている地域も多く、今後、このような“住まなくなった住宅”が増加すれば、“都市のスポンジ化”などで地域コミュニティにおいて駅前商店街の衰退や医療機関・金融機関・老人福祉施設などの各種サービス業が撤退・廃業するなど、生活上必要不可欠なインフラへのアクセスや利便性が一段と不自由になるおそれがある。特に、高齢者は、自動車や自転車の運転能力の低下などで移動手段が限られてくるため、単身高齢者や高齢夫婦世帯の増加に伴い、各種施設へのアクセスが困難になる“買

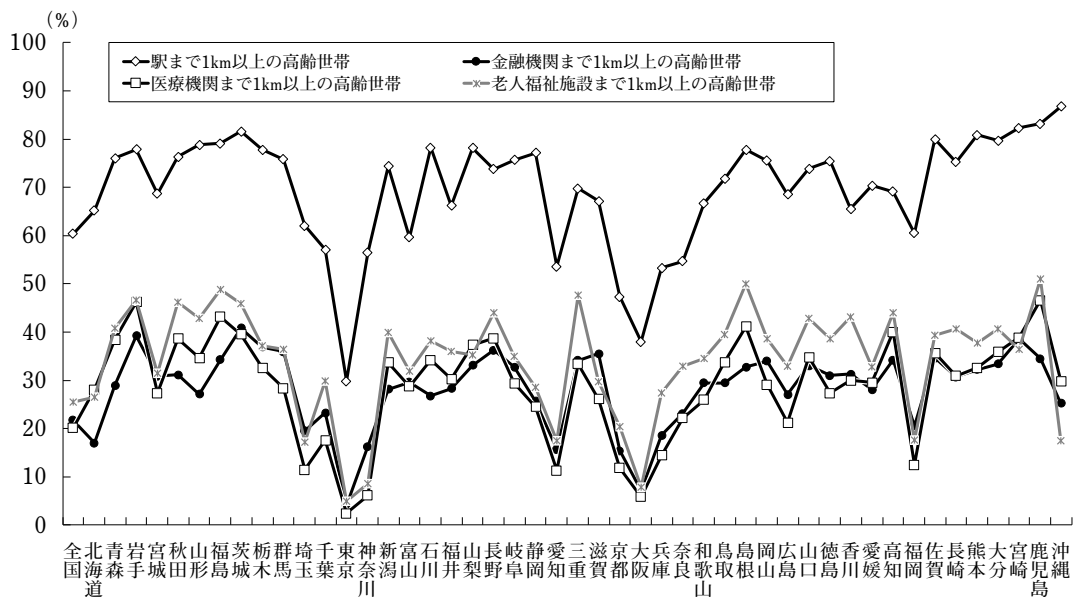
(注)24. 都市部から周辺の郊外へ市街地が無秩序・無計画に伸び広がっていき、虫食い状態に宅地化が進む現象

い物難民（弱者）“交通弱者”などが一段と増加するおそれがある。図表17は、高齢世帯（65歳以上単身世帯+高齢夫婦世帯<sup>(注25)</sup>）のうち、最寄りの各種施設が1km以上離れている世帯の割合を示している<sup>(注26)</sup>。全国で見ると、最寄り駅まで1km以上離れている世帯は6割に達している半面、金融機関は22%、医療機関や老人福祉施設は各々20%、25%と施設から遠い世帯は2割台である。都道府県別にみると、駅は、東京都で3割、大阪府で約4割と大都市圏が低い一方、茨城県や南九州各県・沖縄県等は8割を超える高水準であり、地域間格差が大きい。地方圏は自動車依存型社会であり、自動車運転が困難な単身高齢者などは、生活環境が今後一段と厳しさを

を増そう。金融機関は、岩手県や北関東各県・長野県・滋賀県・宮崎県が35%を超えており、店舗が遠方に立地している世帯の割合が高い。医療機関は、鹿児島県・岩手県・福島県・島根県・高知県など、老人福祉施設は、鹿児島県・島根県・福島県・三重県・岩手県などで施設から離れて住んでいる世帯が多かった。高齢者が多い島根県、特に高齢者が単身で暮らす傾向が強い高知県・鹿児島県、面積が広い岩手県・福島県などで、医療・老人福祉施設へのアクセスが不便なエリアに住んでいる世帯の割合が高い。

図表9の通り、地方圏では一戸建て住宅から共同住宅へのシフトが進んでいる。広い敷地を確保しやすい郊外から、中心地などの利

図表17 最寄り施設から1km以上離れている高齢世帯の割合



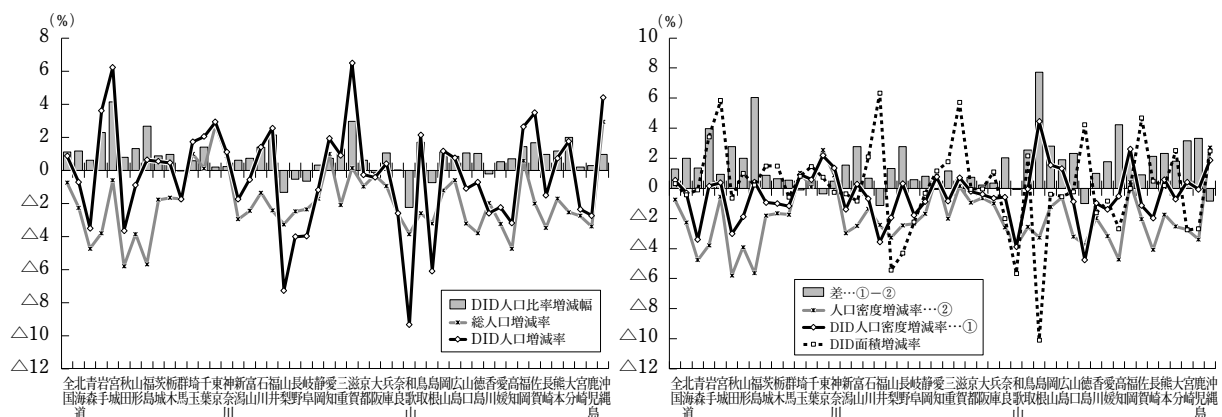
(備考) 1. 高齢世帯は、65歳以上単身世帯+高齢夫婦世帯とした。高齢夫婦世帯は、65歳以上の夫と60歳以上の妻から成る普通世帯  
 2. 最寄りの施設までの距離が1km以上ある高齢世帯の割合  
 3. 老人福祉施設は老人デイサービスセンター、金融機関は郵便局・銀行である。  
 4. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

(注) 25. 高齢夫婦世帯は、65歳以上の夫と60歳以上の妻から成る普通世帯  
 26. 『不動産の表示に関する公正競争規約施行規則』によると、徒歩所要時間は道路距離80mにつき1分間（1kmは12分30秒）と定められており、高齢者は2倍の時間を要すると仮定しても30分弱なので、1kmなら高齢者でも移動可能な範囲と想定した。

便性が高いエリアへ世帯が移動している可能性がある一方、郊外に居住し続ける高齢世帯などは生活インフラの機能低下で一段と不便になるおそれがある。そこで、地域住民が、中心市街地などの生活利便性が高いエリアである人口集中地区（DID<sup>(注27)</sup>）へ移動しているのかを、総務省統計局『国勢調査』のデータからみることとする。10年から15年の5年間でみると、全国では総人口が0.8%減少した一方、DID人口は0.9%増加しており（図表18左）、人口集中地区に住民が集まっていることが分かる。東日本大震災の被災地である宮城県・福島県・岩手県や滋賀県・福井県などでDID人口の増減率が総人口よりも高く、これらの地域では人口の集中が進んだ可能性がある。大半の道府県では、郊外の方が中心市街地よりも人口の減少が著しいので、人口集中地区の方が全域より人口増減率は高く、都市化度の目安とされるDID人口比

率は上昇している（図表18左）。また、DIDの人口密度の方が全域よりも変動率は高く、宅地造成等による居住エリアの著しい拡散は抑制されている。ただ、福井県は、DID人口が2.6%増加すると共にDID面積が6.3%拡大したため、DID人口密度が低下しており、人口集中地区の居住エリアが拡散している可能性がある。一方、和歌山県・山梨県・島根県ではDID人口の減少が著しく、総人口を上回る減少率となった。島根県は、総人口が減少したので人口密度が3.3%低下したものの、DID面積が10.1%縮小したため、DID人口密度は4.5%高まった（図表18右）。出雲市や益田市などで人口集中地区だった一部エリアの密集度が低下し、DIDの基準を満たさなくなった住宅地などが増えたことが要因であると見込まれる。DIDの基準を満たさなくなったエリアは、密集度の低下で生活利便性が悪化するおそれがあり、このような地区から都

図表18 全域・DID別の人口増減率・人口密度、DID人口比率変動幅、DID面積増減率（10→15年）



(備考) 1. DID (Densely Inhabited District) とは、人口集中地区のことで、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が5,000人以上となる地区のことである。  
2. 総務省統計局『国勢調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

(注)27. DID (Densely Inhabited District) とは、人口集中地区のことで、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上（密度基準）の基本単位区が互いに隣接して、人口が5,000人以上（規模基準）となる地区のことである。

市機能がある中心地へアクセスできる公共交通機関等によるネットワークの構築が求められよう。

今後、人口の密集度が低いエリアに住む世帯の生活が困難になることが見込まれるため、コンパクトなまちづくりが推進されている。14年8月の『改正都市再生特別措置法』施行に伴い、多くの市町村が人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランである「立地適正化計画」を策定している。具体的には、19年末時点で499都市が「立地適正化計画」について具体的な取組みを行っており、このうち278都市が計画を作成・公表した。金融機関も、市町村の都市計画と歩調を合わせた店舗展開を図りつつ、郊外での生活インフラを維持するために、移動店舗車・軽量店舗やFinTech<sup>(注28)</sup>の活用に加え、他業態との提携等による業務拡大で金融以外のサービスも提供可能にし、範囲の経済性を活かして採算に配慮しながら郊外に住む世帯の利便性を維持・向上させる必要がある。

## 5. まとめ

地域別に住宅の現状をみてきたが、都市部では住宅の居住期間が短いなど、新築住宅に住む傾向が強く、地方も親が所有していた土

地・家屋に居住することが少なくなるなど、全国的に“新築志向”が浸透していることが分かった。日本の強い新築志向は、住宅の建築需要を下支えしており、地域金融機関にとっては、人口減少下で資金需要の低迷が続く中、不動産業向け貸出や個人向け住宅ローンの増加に貢献してきた。しかし、中古住宅が活用されずに新築住宅へのシフトが盛んな地域社会は、空き家や廃屋が増加したり、郊外に住む世帯の減少で生活関連サービス等の店舗が閉店したりするなど、土地活用の効率性や生活利便性の低下、行政コストの増加、治安の悪化などが懸念される。今後、地域金融機関にとっては、新たに所帯を構える世代の人口減少や低金利環境の長期化などで、不動産業向け貸出や個人向け住宅ローンを収益源として期待することが困難になり、新たな収益源を確保する必要性が一段と高まろう。地域金融機関は、空き家・空き店舗・未利用地等を所有者・利用者間のマッチングなどで有効活用できるように促し、空き家のリフォーム・解体や空き店舗のリノベーション等の資金の融資、自宅に住みながらその不動産を資金化できるリバースモーゲージ等の金融商品の開発・利用促進<sup>(注29)</sup>、コンパクトなまちづくりや地域間のネットワークの構築へ向けた資金の供給<sup>(注30)</sup>など、地域再生に向け

(注)28. 金融 (Finance) と技術 (Technology) を組み合わせた造語で、スマートフォンなどを使った送金など、金融サービスと情報技術を結びつけたさまざまな革新的な動きを指す。

29. 住宅金融支援機構は、死亡時等に担保物件 (土地・住宅) の売却代金を元金の返済に充てるノンリコース型のリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース60」等を提供しており、取扱金融機関は住宅融資保険を利用することで担保価値下落等のリスクを回避している。また、不動産担保評価・保証事業などを手掛ける会社と提携する金融機関が増えるなど、近年、利用促進に向けた動きが見受けられる。

30. 例えば、住宅金融支援機構の「フラット35 (地域活性化型)」は、UIJターン等で住宅を取得する地方移住者、居住誘導区域 (中心市街地など) へ住み替える移住者、空き家の取得者などの地方自治体から補助金等の交付を受けた者が対象で、住宅の取得資金の借入金利が一定期間引き下げられる。

た金融サービス・情報仲介などでの貢献が求められよう。高齢世帯等の生活利便性が低下している地域住民に対して、ICT（情報通信技術）・FinTechの活用、地域コミュニティの中核施設での店舗展開や巡回型移動店舗車等による銀行業務や資産運用・相続サービス

等のきめの細かな高付加価値サービスを提供するなど、費用対効果を適切に管理しながらニッチな需要を取り込み、金融サービスを中心とした地域社会の生活支援アドバイザー・コンサルタントとしての役割を一層強化する必要がある。

## 〈参考文献〉

- ・川本・安藤（2009）『住宅・土地統計調査から算出した日本の住宅寿命に関する考察』日本建築学会計画系論文集（第74巻、第635号）
- ・金融庁『投資用不動産向け融資に関するアンケート調査（19年3月）』
- ・小浦孝次（2017）『住宅・土地統計調査を用いた住宅残存率曲線の決定手法および既存住宅築年推定法の検討』日本建築学会計画系論文集（第82巻、第741号）
- ・国土交通省『住宅着工統計』『住宅着工統計による再建築状況の概要』『建築物滅失統計調査』『空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について』
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計（都道府県）』『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』
- ・小松幸夫（2002）『建築寿命の推定』建築雑誌（2002年10月号、Vol.117、No.1494）
- ・小松幸夫（2008）『1997年と2005年における家屋の寿命推計』日本建築学会計画系論文集（第73巻、第632号）
- ・住宅金融支援機構『業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高に関する調査結果』
- ・総務省『住宅・土地統計調査』『国勢調査』『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』
- ・日本銀行『貸出先別貸出金』『金融システムレポート（19年4月号）』