

# 全国で問題視される 「空き家」の存在 ～貸家バブルを中心に考える～

経済調査部 近藤 智也

## 要約

消費税増税後、日本の個人消費全体が伸び悩んでいる中、住宅投資は堅調である。特に貸家の建設は、首都圏や近畿圏だけでなく、その他の地域でも増えている。大幅増の背景には、相続税対策や金利低下など供給サイドの要因が専ら働いているとみられるが、首都圏の賃貸物件の成約件数が頭打ちになっているように、必ずしも需要とマッチしているとはいえない。

貸家ブームの行方に慎重にならざるを得ない一方、住宅ストックの観点からは、地方の過疎地域だけでなく、都市部でも空き家問題が顕在化している。

空き家の過半数を占める賃貸用に注目すると、その空き家率は約2割に達する。賃貸用の空き家の約3割が集まる関東大都市圏の空き家率は全般的に低いですが、ここ10年間の上昇幅は全国を上回ってきた。建築時期が不明な空き家も多く、容易に住宅として使用できる物件は限られ、実質的な空き家率は喧伝されるほど高くないかもしれない。だが、足元の貸家の超過供給の状況を踏まえると、空き家自体は今後も増えていくと予想される。地方などの空き家を改築・改装して再利用を図ることは、外国人旅行者を地方に呼び込むという目的とも合致し、有効利用の一つのアイデアといえよう。

## 目次

- 1章 大幅に増加している貸家建設
- 2章 全国で増加する空き家
- 3章 そもそもヒトはどこに住みたいのか

## 1章 大幅に増加している貸家建設

### 1. 堅調な住宅着工は、貸家が牽引役

日本の新設住宅着工戸数は、2014年4月の消費税増税前の駆け込み、そしてその反動減で基調が分かりにくくなったが、リーマン・ショックによる大幅な落ち込み（2009年は3割減）の後、緩やかなペースで増加している。依然としてショック以前の水準120万戸を回復していないが、それでも2015年には1.9%増の90.9万戸となり、2016年1～7月期も前年比5.7%増、年率換算で98万戸に加速している。このままの勢いが継続して2016年通年で100万戸台を回復すれば8年ぶりのことで、消費税増税後、個人消費全体が伸び悩んでいる中では明るい動きといえよう。

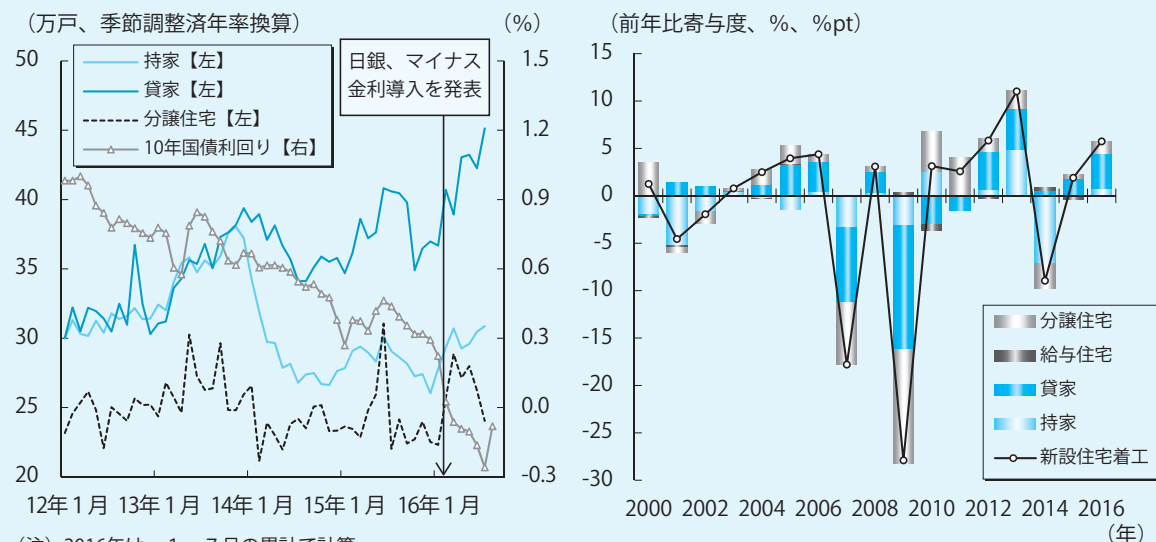
着工の内訳を見ると、2009年後半から2013年まで持家と貸家はほぼ同じように推移してきたが、2014年以降、貸家が持家を大幅に上回り続けている。貸家は2012年より増え続けており、

住宅着工全体が駆け込みの反動減で落ち込んだ2014年でも、貸家は前年比プラスを維持した。2015年の持家の着工戸数が28.3万戸であるのに対して貸家は37.9万戸（7年ぶりの高水準）に上り、2016年1～7月期には年率41.4万戸と一段とペースアップしている。

2015～16年にかけて貸家建設が急増している地域としては、首都圏など関東の寄与度が最も大きく、2015年は全体の伸び率（前年比4.6%増）の約3分の2、2016年（1～7月累計で前年比9.1%増）の約4割を占めた。ただ、関東の中の北関東や甲信の寄与度が限定的であり、首都圏の存在感が大きいといえよう。また、2015年は前年割れした近畿も2016年は16.5%増とプラスに転じ、関東に次ぐ押し上げ要因となっている。

この他に、四国や北海道、北陸、中国も2016年は2桁の増加率を記録しているが、各地域のシェアが小さいことから4地域の寄与度を合わせても近畿に届かない。唯一、東北だけが、宮城の

図表1 新設住宅着工戸数の推移



大幅減が響いてマイナスのままである。このように、直近では首都圏など三大圏の寄与が大きくなっているが、2012年以降は、三大圏以外（＝その他の地域）でも増え続けている。その他の地域でも、持家は2014年に大幅に減っていることから、同地域における貸家の堅調さがうかがわれるだろう。

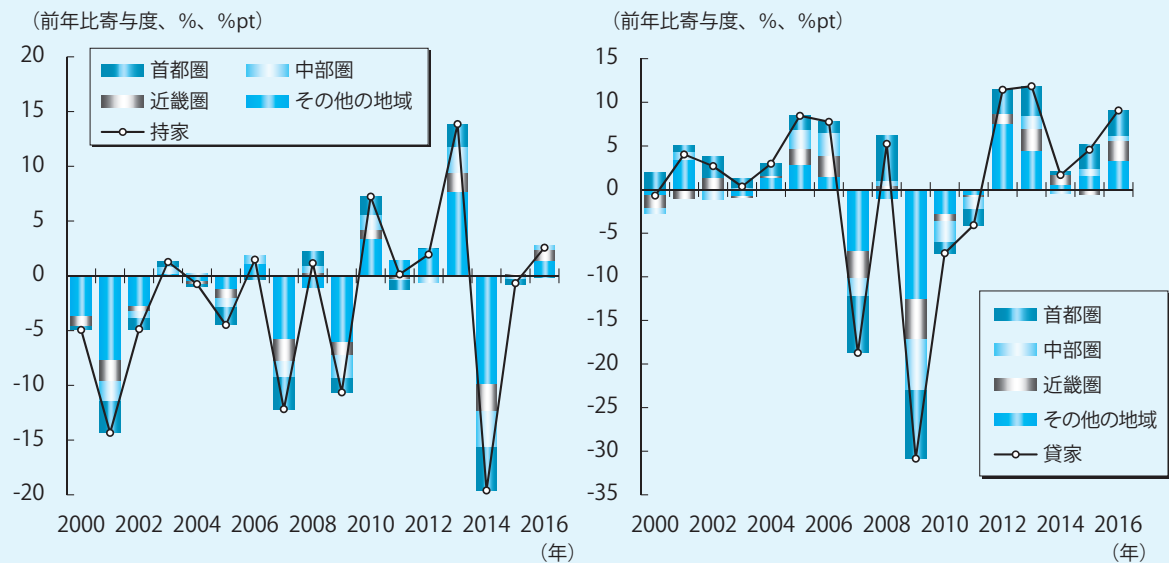
## 2. 相続税対策や金利低下など特殊要因が、貸家建設を後押しする

貸家建設が大幅に増えている背景には、2015年1月の相続税改正への対策（節税対策の一環）として、所有している土地にアパートなどの貸家を建てるニーズが高まったことが挙げられる。加えて、2014年から金利は低下傾向にあったが、2016年1月末の日銀によるマイナス金利導入決定という追加緩和をきっかけに、融資期間の長

い住宅ローン金利などが一段と大きく低下している。貸家のうち9割以上が民間資金を利用して建てられたものであり、貸出金利低下の追い風を受けているとみられる。実際、貸家の着工戸数（季節調整済年率換算）は、2016年1月の約37万戸から4～7月には約43万戸と、2008年以来の高水準に増加している。問題は、この勢いがサステナブルかどうかである。

国土交通省が実施した「民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」の結果を時系列に並べると、賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の新規貸出額は、2010年度をボトムに増加しており、2014年度には3.4兆円となった。業態別では、地方銀行（第二地方銀行を含む）の貸出額が最も多く（全体の約45%）、次いで、信金が2割、都銀・信託銀行他が2割弱となっている。

図表2 地域別に見た新設住宅着工の内訳



(注) 2016年は、1～7月の累計で計算。首都圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県合計であり、中部圏は岐阜県、静岡県、愛知県、三重県合計、近畿圏は滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県合計となっている  
(出所) 国土交通省資料から大和総研作成

同じ調査で、個人向け住宅ローン（新築や中古、借換など）の融資元を見ると、地方銀行が全体の約4割、都銀・信託銀行他が3分の1を占めており、アパートローンに比べて都銀などの存在感が高まる。それだけアパートローンに関しては、地銀や信金など地域に密着した金融機関が力を入れており、積極的な貸出態度が反映されているといえよう。好調な貸家建設の状況を踏まえると、アパートローンの貸出は一段と増えている可能性がある。

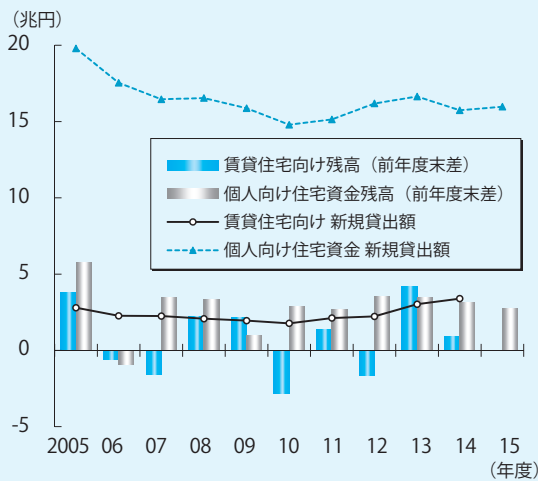
しかし、首都圏の居住用賃貸物件の成約数（アットホーム調べ）は賃料の上昇等を背景に2014～15年にかけて伸び悩み、2016年に入ると前年割れ、しかもマイナス幅が拡大している。足元では、シングル向き新築アパートが好調である半面、「好調だったシングル向きマンションも減少に転じる」と分析されている（アットホーム株式会社「7月 首都圏の居住用賃貸物件成約動向」2016

年8月26日）。また、金融機関同士の過剰な融資競争の結果、不動産融資に対する審査が緩くなり過ぎる可能性があり、先行きのリスクが懸念されよう。

貸家の供給が需要に見合う形で行われているならば（あるいは新規の需要が喚起されれば）、貸家の賃料水準は維持されよう。しかし、人口・世帯数がピークアウトする状況では、新たな貸家が増えていけば（さらに同じペースで除却が進捗しなければ）、既存の貸家は空き家になってしまうだろう。超過供給が常態化すれば、おのずと賃料は下がり<sup>1)</sup>、投資サイドのもくろみは外れる懸念がある。

だが、節税の恩恵を享受することが主たる目的のケースでは、ある程度の賃料下落や空室の存在は気にならないだろう。家賃収入の多寡を気にしない人にとっては当面は合理的な選択であっても、中長期的には大幅な値崩れの恐れがあり、経

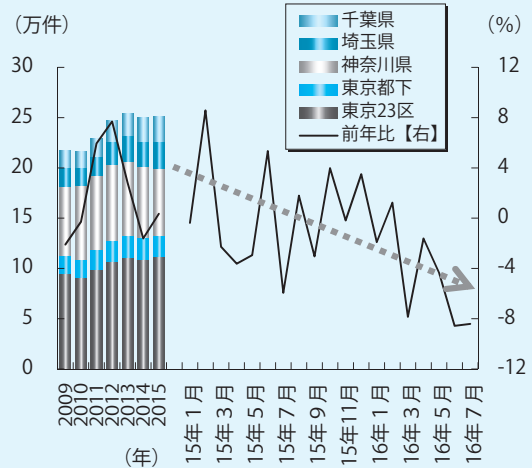
図表3 住宅ローン等金額の推移



(注) 貸貸住宅向けは、回答率の差などのために各年で回答機関数が異なり、対象には信組や労金、農協、生損保、モーゲージバンク等も含まれる。貸貸住宅向けのデータは2014年度まで

(出所) 国土交通省、日本銀行資料から大和総研作成

図表4 居住用賃貸物件成約数（首都圏）の推移



(出所) アットホーム株式会社「首都圏の居住用賃貸物件成約動向」から大和総研作成

1) 厳密には、新規の貸家と賃貸用の空き家がバッティングする地域では、家賃の下落圧力は一層強まろう。逆に、何年間も居住者がおらず、手入れが必要な空き家の存在は、あまり家賃相場に影響を及ぼさないだろう。

済全体で見ると、必ずしも社会的厚生が最大にならないかもしれない。後述するように賃貸用の空き家が相当数ある中で、相続税対策などの要因による需要を無視した足元の供給に鑑みると、貸家建設の行方には慎重にならざるを得ないだろう。

黒田日銀総裁は、大幅に金利が低下している現行の金融緩和政策の成果として、2016年6月16日の記者会見において、住宅投資が、「これまでの一服状況からの持ち直しがかなり明確になってきています」と述べている<sup>2</sup>。「貸家が非常にはっきり伸びていて、持家はそれほど伸びていませんので、家計に対する住宅ローン金利の低下が既に大きな形で現れているとまではまだ言いにくいかもしれませんが」と言及しつつも、「貸家の部分が大きく伸びているということの背景には、やはり実質金利の低下があって、貸家の建設等が伸びているということはある」とプラス面を強調した。また、貸家の増加については、「何か今の時点で大きな問題を孕んでいるとは思っていません」と

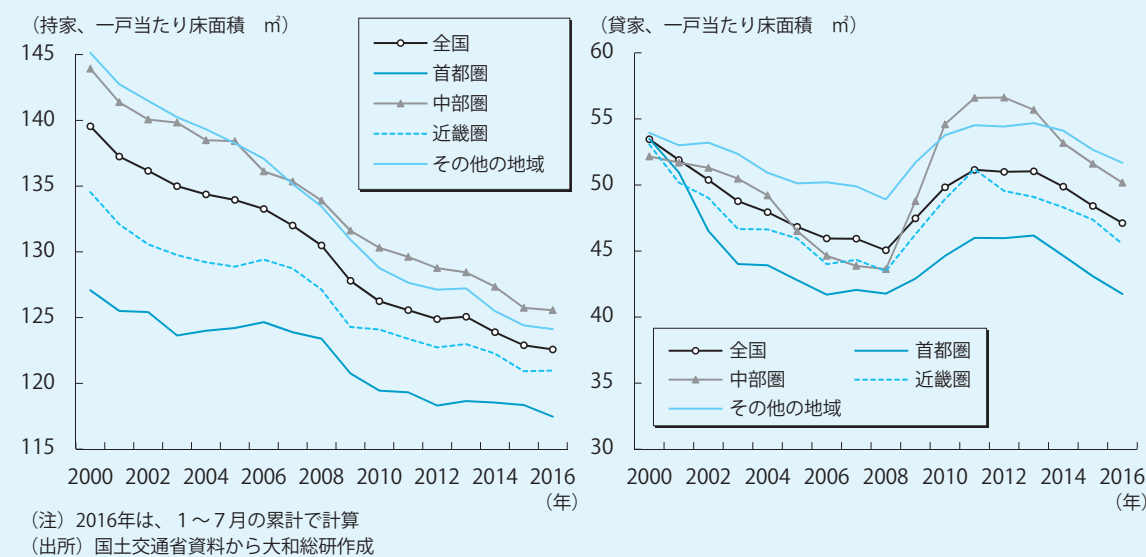
述べた。

ただ、日銀の「経済・物価情勢の展望（2016年7月）」の中では、「住宅投資は、緩和的な金融環境に支えられて、資産運用・節税ニーズの強い貸家系を中心に、再び持ち直している」と指摘する一方で、「相続税節税ニーズによる貸家建設の増加が、もともと高い貸家の空室率の一段の上昇につながり、これが民営家賃の下押し圧力になっている」とも言及している。このように、デフレ脱却を確かなものにした日銀にとっては、マイナス金利政策の弊害が、昨今の貸家ブームを通じて及んでいる可能性がある。

### 3. 貸家の床面積はブームに連動 ～足元では、狭くなっている

この15年間余りで、持家一戸当たりの床面積が縮小トレンドをたどっているのに対して（全国平均で1割以上狭くなった）、貸家は2008年頃まで縮小した後、2012年にかけていったん拡大

図表5 新設住宅 ～ 一戸当たりの面積の推移



2) 7月29日の記者会見でも、黒田総裁は「住宅投資はこのところ再び持ち直していますし、最近のローンサーベイでも住宅ローンは顕著に伸びています」と言及した。

したものの、この3年間は再び縮小している。持家ではほぼ全地域で狭くなっているが、貸家の場合、「その他の地域」ではおおむね横ばいで推移、中でも北海道や四国、東北、北陸などの地域では全国平均を上回る55㎡前後の広さをキープしている。

対照的に、大都市、例えば東京都では、2000年には平均54㎡あったものが、2016年に入ると40㎡を割り込む水準になり、それだけ狭い物件が大量に供給されているといえよう。実際、前記の資料(図表4)によると、東京23区で2016年1～7月に成約された物件一戸当たりの面積はマンションで34㎡前後、アパートで26㎡前後と前年よりもやや狭くなっている。

また、都市圏(例えば中部圏)では2009～12年にかけて一戸当たりの床面積が広がったが、これは新設戸数、床面積共に減少した中で、前者の落ち込み方が大きかったためであり、あまり積極的に評価することはできない。むしろ2007～08年にかけて、そして足元のような貸家建設のブームが起きると、床面積の小さい投資用の物件が増える傾向がみられる。

## 2章 全国で増加する空き家

### 1. ストックで見た住宅市場の現状

一般的に、住宅投資の短期的な動向を左右する要因としては、所得(増えればプラス要因)、住宅価格(上昇すればマイナス要因)、金利動向(上昇すればマイナス要因)などが挙げられる。ただ、長期的なトレンドを考える上では人口見通しが重要であり、一世帯に一住居を前提にすると世帯数の見通しがよりポイントになる。

フローベースの住宅投資は増税後も堅調に推移

している一方、住宅のストックを取り巻く環境はどうなっているであろうか。現状を確認すると、2013年時点の住宅ストック数(約6,063万戸)は、総世帯数(5,245万世帯)に対して約15.6%多く、量的には充足している。一般財団法人ベターリビングのサステナブル居住研究センターの推計によると、2030年には住宅戸数合計は6,200万戸を超え、総世帯数に対して住宅ストック数が22%多い状態になる見込みである。

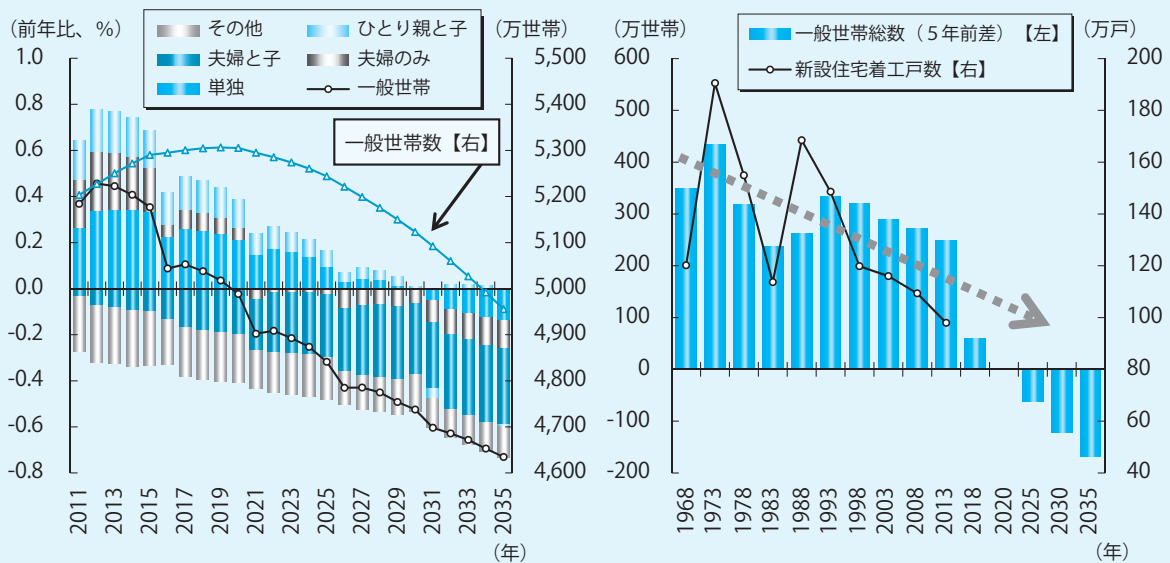
一方、フローの新設住宅着工戸数はバブル期の1990年には170.7万戸を数えたが、バブル崩壊とともに減少に転じ、消費税増税前の駆け込み需要で一時的に回復する局面はあったものの、緩やかな減少傾向をたどってきた。前述したように、足元では、貸家を中心に年率100万戸を回復したものの、全体の3割強を占める持家の着工が緩やかな回復にとどまっており、リーマン・ショック前の水準に戻ることは容易ではないだろう。

過去の住宅着工戸数と世帯数の変化にはある程度の相関関係が見られ、後述するように、総世帯数は2020年から前年水準を下回り、減少幅は拡大していくと推計される。住宅の更新需要などを考慮すればフローの着工戸数がゼロになるわけではないが、長期的には現状の100万戸前後から減少傾向をたどっていくであろう。

### 2. 世帯数は2019年をピークに減少へ

日本の人口は2008年の1億2,808万人をピークに減少に転じ、この7年間で1%以上減っている。人口が減る中でも世帯数は増え続けているが、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月推計)に基づく、2019年(5,307万世帯)をピークにして世帯数も減少に転じるという。そして、2035

図表6 日本の一般世帯数の見通し（左）、世帯数と新設住宅着工の推移（右）



(注) 世帯数の予測は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（2013年1月推計）による。2020年のみ2年前差

(出所) 総務省、国土交通省、国立社会保障・人口問題研究所資料から大和総研作成

年には4,956万世帯とピーク比で6.6%減ると見込まれる。この結果、平均世帯人員は2010年の2.42人から2035年には2.20人へ減っていくとみられるが、これ以上のペースで世帯人員が減少しない限り、世帯数の減り方は緩やかにならない。

また、2019年までの世帯数が増えていく過程でも、「夫婦と子」や三世帯世帯などの「その他」は減り続ける一方<sup>3</sup>、「単独」世帯や「夫婦のみ」「ひとり親と子」が増加していく。特に、高齢化の進展によって、高齢者単身の世帯が大幅に増えていくとみられ、世帯主の年齢も上昇する。65歳以上の世帯主が占める割合は2010年の31.2%から2019年には37.6%、2035年には40.8%に増加することになる。

このように、今後数年間にわたっては世帯数が増えていくとみられるために、ストックの住宅数

が人口減少に合わせて減っていくことにならないだろう。だが、一世帯当たりの人員が減ること（世帯規模の縮小）から、人々が居住する住宅規模は小さくなっていく。さらに、世帯数の変化に高齢化の進展が寄与するために、住宅のフローの新規需要が減少する一方で、世帯規模の縮小や高齢者向けに合わせた既存住宅のリフォーム需要や老朽化に伴う更新需要は高まっていくだろう。国土交通省が2016年7月に公表した「平成28年度建設投資見通し」では、2016年度の住宅投資が前年度比2.0%増の15兆4,400億円と見込まれる一方、住宅関連のリフォーム・リニューアル市場の規模は1.9%増の4兆2,100億円に上ると予想される。

日本の人口は既に減少に転じており、現状はまだ単身世帯の増加に支えられている世帯数も、早

3) 65歳以上の高齢者がいる三世帯世帯の数は2015年時点で290.6万世帯（65歳以上の者のいる世帯の12.2%、全世帯の5.8%）だが、過去20年間で132.6万世帯減少し、単独世帯や夫婦のみなどの核家族世帯に細分化されたと考えられる。一方、児童のいる世帯のうち三世帯世帯は189.3万世帯（児童のいる世帯の16.0%、全世帯の3.8%）と、過去20年間で176.5万世帯も減っている。

晩ピークアウトするとみられている。足元、都心部では、投資対象として単身者向けの建設ラッシュが起きているものの、貸家建設の勢いは持続的とは考えにくい。

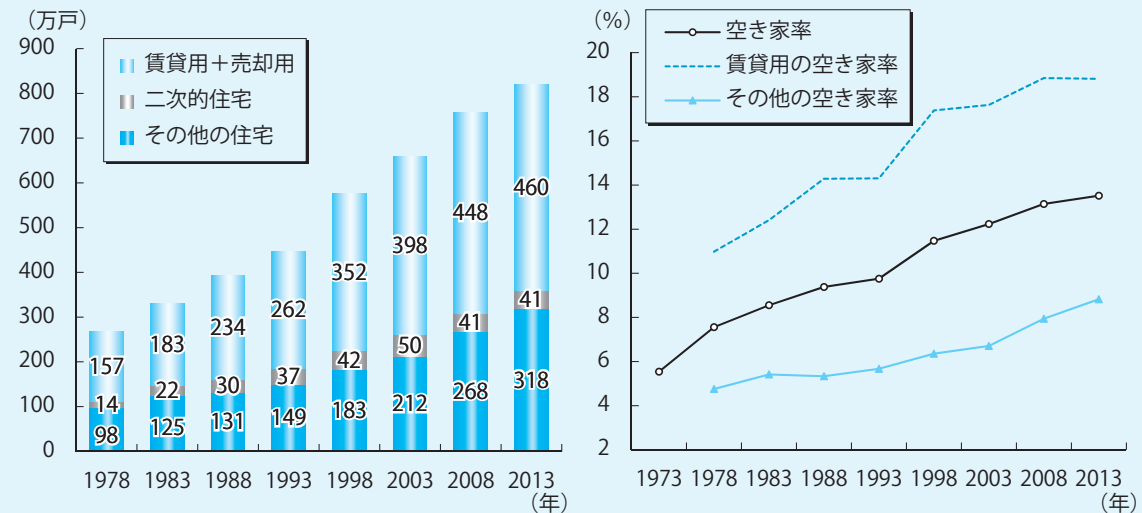
例えば、米国のように持家率が継続的に低下しているならば、持家離れという構造変化に合わせた貸家需要の高まりから供給が求められよう<sup>4</sup>。そもそも米国では人口・世帯数共に増加しており、一定の住宅建設が進まなければ、一人当たりの居住スペースが狭くなるか、究極的には住む家がなくなることになりかねない。日本は米国に比べて住宅の耐用年数が短いとはいえ、ベースとなる人口や世帯数が減っていく見通しの下では、住宅投資の規模が小さくなっていく未来は避けられないだろう。

### 3. 求められる空き家の有効活用

一方、地方の過疎地域だけでなく、都市部でも空き家問題が顕在化している。総務省の住宅・土地統計調査によると、居住世帯のない住宅のうち空き家は2013年時点で820万戸（1958年の36万戸から増加の一途）、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.5%に達し、40年間で8.0%pt高まっている<sup>5</sup>。空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が429万戸、「売却用の住宅」が31万戸、別荘などの「二次的住宅」が41万戸で、それぞれ空き家全体の52.4%、3.8%、5.0%を占めている。また、「その他の住宅」が318万戸と全体の約4割に上っている<sup>6</sup>。

地域別に空き家率を見ると、四国や中国、近畿

図表7 増加する空き家



(注) 賃貸用の空き家率=賃貸用空き家戸数/借家ストック(居住世帯あり借家+賃貸用空き家)、その他の空き家率=その他空き家戸数/持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)。  
 なお、分類変更のため、売却用空き家は、1998年までは借家ストックに、2003年から持家ストックに含まれる  
 (出所) 総務省、国土交通省資料から大和総研作成

4) 日本の持家世帯率は、年齢階層ごとにアップダウンはあるものの、1983年から2013年にかけて60%前後で推移しており、65歳以上の高齢者に限ると持家世帯率は約8割に達している。  
 5) 「居住世帯のない住宅」は空き家の他に、「一時現在者のみの住宅」や「建築中の住宅」が含まれる。  
 6) 総務省の定義では、「その他の住宅」は、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外を指し、「人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」となっており、区分の判断が困難な住宅も含まれる。



など西日本を中心に高く、東北や関東の水準は低いという西高東低の関係がある。ただ、この10年間の変化幅では、西日本だけでなく、北海道や北陸の上昇幅も全国を上回っている。逆に、近畿や関東の上昇幅は抑制されており、また2008年から2013年にかけて空き家率が低下した地域には、東北の他に、1.0% pt以上低下した県として福井や鳥取、福岡などが挙げられ、賃貸用を中心に空き家の数が減少したことが寄与している。また、直近の上昇幅が大きかった県は、居住者のいる世帯数の増加率を空き家の増加率が大幅に上回った結果である。

空き家に関する国民の世論調査を見ると<sup>7)</sup>、そのまま、あるいは簡単な手入れで利用できる空き家が自宅周辺にあると回答した割合は3割弱で、見かけないとの回答は約4割だった。また、利用できる空き家がある割合は政令指定都市が約25%（東京都区部1割）、町村が36%となっており、人口の少ない地域ほど空き家が多いといえよう。

国土交通省（社会資本整備審議会住宅宅地分科会）の分析によると、持家としての使用が想定される「その他の住宅」がストックに占める割合は中国・四国、九州地方などで高いものの、全国に満遍なく分布しており、高齢化の進展とともに増えているという。ただ、全ての空き家が直ちに利用可能なわけではなく、賃貸・売却用ではないために「その他の住宅」は長期間放置されて劣化しているものが多く、居住用に適しているものは限られよう。

また、国土交通省によれば、旧耐震基準だった昭和55年以前の建築物で耐震性があるものは

約74万戸、昭和56年以降のものは約110万戸だという。このうち、腐朽や破損がなく活用可能な「その他の住宅」は昭和55年以前で約36万戸、昭和56年以降で約67万戸と推計され、合わせて全国で約100万戸が利用可能という計算になる。ただ、これら全てが利便性の高いところにあるとは限らず、“最寄りの鉄道駅から1km以内で、簡易な手入れにより活用可能”という制約をつけた「その他の住宅」に限ると、その数は全国で約48万戸になるという。つまり、賃貸用などを除いた「その他の住宅」のうち、現実的な数は15%程度にすぎない。

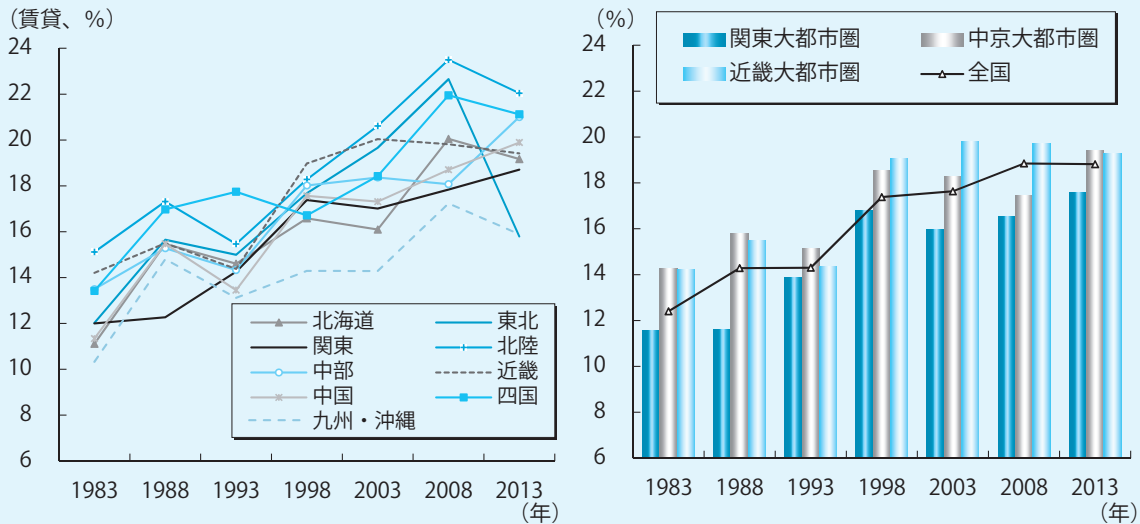
このような有効利用が簡単な「その他の住宅」は、今後の人口減少下で機能的な街づくりが求められる際にはポイントになるだろうが、駅近と限定するために、限られた大都市圏に集中しているようだ。東京都で11.17万戸、神奈川県で6.99万戸、埼玉県で4.24万戸、大阪府で14.16万戸と1都1府2県だけで計36.56万戸となり、実に全国の76%、4分の3以上を占めている。そのため、政府の「生涯活躍のまち」（日本版CCRC）構想で想定した、元気な高齢者の受け入れ先としての地方の空き家利用は量的に十分とはいえない可能性がある。

#### 4. 賃貸用の空き家を考える

空き家を「その他の住宅」（以下、持家用）と「賃貸用の住宅」（以下、賃貸用）に分けると、2013年時点で賃貸用が429万戸、持家用が318万戸となっており、賃貸用が全体の半分以上である。過去35年間で見ても賃貸用の方が多いという関係は変わらないが、この10年間の変化と

7) 内閣府「住生活に関する世論調査」（平成27年11月）

図表8 地域別に見る賃貸用の空き家率の推移



(注) 図表7の注を参照。関東は山梨県と長野県を含む。北陸は新潟県、富山県、石川県、福井県の合計。中部は岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の合計。また、関東大都市圏はさいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、相模原市およびその周辺市町村を含む地域。中京大都市圏は名古屋市およびその周辺市町村。近畿大都市圏は京都市、大阪市、堺市、神戸市およびその周辺市町村（ただし、2008年調査から堺市を含む）

(出所) 総務省資料から大和総研作成

しては持家用空き家数の増加幅が大きい（持家用 106.6 万戸、賃貸用 61.7 万戸）。また、持家ストックに対する持家用の空き家率は 1978 年の 4.8% から 2013 年には 8.8% に上昇し、そして借家ストックに対する賃貸用の空き家率も 1978 年の 11.0% から上昇し続け<sup>8</sup>、2008～13 年には 18.8% と資本ストックのうち約 5 分の 1 が空き家状態になっている。

地域別に見ると、どの地域においても、持家用の空き家率と賃貸用の空き家率は共に長期的に上昇傾向にあるが<sup>9</sup>、2013 年時点の姿では、持家用は西高東低の関係が一段と強まっているのに対して、賃貸用の場合には、北陸や北関東、甲信を中心に東日本の方がやや高く、九州など西側は低

い。具体的には、四国は持家用（高知を中心に全国的）と賃貸用のどちらも高く、関東はどちらもやや低い傾向がみられる。ただし、関東の中でも甲信や北関東の賃貸用空き家率は高く、特に山梨は 29.2% と全国で最も高い（それでも関東が抑制されているのは、東京や神奈川が低いことで相殺されているとみられる）。一方、九州・沖縄では持家用は高いものの（例えば鹿児島）、賃貸用は全国を大幅に下回り続けている。対照的に、北陸や中部の賃貸用空き家率は高く、直近の中部の上昇幅が最も大きい。

また、全国の 53.1% と過半数の総住宅数を抱える三大都市圏の賃貸用の空き家率に注目すると、近畿大都市圏の空き家率がやや下がる中、中

8) なお、分類項目の変更から 2003 年から連続性が失われている。図表7の注を参照。

9) 例外的に、東北地方の賃貸用の空き家率が 2008 年から 2013 年にかけて大きく低下しているが、背景として、2011 年に発生した東日本大震災によって、空き家の活用が進んだり、住宅ストックが毀損したことなどが考えられる。なお、全国的には、持家用の空き家率と賃貸用の空き家率に明確な相関関係は見られない。

京大都市圏は15年ぶりに上昇し、両都市圏とも全国を小幅ながら上回った。賃貸用の空き家の約3割が集まる関東大都市圏<sup>10</sup>の空き家率は全国や他の大都市圏を下回っているが、2013年時点には17.6%まで上昇し、この10年間の上昇幅は全国を上回った。このように、地方だけでなく、大都市圏でも賃貸用の空き家率が高まっており、持家用の空き家率に比べると、全国のばらつきが小さくなっているといえよう。

空き家の建て方別では、空き家全体の約6割は共同住宅（アパートメント）であり、3割以上が一戸建てになっているが、この5年間（2008⇒13年）で増えた空き家（62.8万戸）に限ると一戸建てが約8割を占め、2013年時点のシェアは37%まで高まっている。ただ、賃貸用の住宅（98年は売却用も含む）に限れば、引き続き共同住宅の形が増えており、全体の9割近くを数える。

総務省の分析によると<sup>11</sup>、賃貸用と持家用を合計した共同住宅のうち、昭和55年以前（旧耐震基準時代）に建てられた住宅が74万戸（全体の16.6%）に対して、昭和56年以降の住宅が203.5万戸と全体の45.7%になる。一方、建てられた時期が分からないものが168万戸と4割近くもあり、二次的住宅や売却用の空き家に比べると不明の割合が高い。

一般的に、空き家は徐々に質が劣化し（経年劣化）、住宅ストックとしての価値が落ちていくこ

とは避けられない。「その他の住宅」とは異なり、賃貸用の空き家はその目的から比較的管理されているとは考えられるが、“住宅”である点と同じである。建築時期が古いほど腐朽・破損している可能性が高く、今後賃貸あるいは売却しようとしても、「リフォーム費用がかかる」「設備や建具が古い」「住宅が傷んでいる」などの課題をクリアする必要がある<sup>12</sup>。

一方、新設住宅着工における貸家の建て方別でも、共同住宅は前年比12.1%増（2016年1～7月累計）と大幅に増加し、貸家全体の約7割を占める。つまり、賃貸用として相当数の共同住宅の空き家があるにもかかわらず、バッティングする共同住宅の形で貸家が新たに建てられているのである。一見不合理にみえる状況が共存する背景には、貸家需要がある地域と空き家の分布が必ずしもマッチしていない点が考えられ、さらには、ストック上は存在しても、長期間貸し出されずに老朽化し居住用には適していない可能性もあろう。従って、空き家全体では膨大な数に達しているものの、容易に住宅として使用できる物件は限られ、実質的な空き家率は喧伝されるほど高くないかもしれない。

しかし、前述したように、最もニーズがあろう首都圏においても賃貸物件の成約数は頭打ち状態である。造っても借り手が見つからずに在庫、つまり空き家が増える現象が起きている可能性があ

10) 周辺市町村には、大都市圏の中心市への通勤・通学者数が人口の1.5%以上を占める中心市に隣接する市町村などが含まれる。大都市圏の範囲は図表8の左図の地域よりもやや狭くなっている。各大都市圏の周辺市町村については、総務省「大都市圏構成市町村名一覧」を参照。

11) 総務省の分析では、共同住宅の「賃貸用」と「その他」をまとめて「賃貸用等空き家」と扱っている。2013年時点の「賃貸用」の共同住宅は374.5万戸、「その他」の共同住宅は71.1万戸であり、分析対象の約84%は「賃貸用」になる。

12) なお、「平成25年住宅・土地統計調査」から約1年後に実施された国土交通省の「平成26年空家実態調査」によると、戸建て空き家の場合、約3割の物件では人が住むようになっていた。建築時期が古いものほど住んでいる割合が低く、しかも人が住まなくなってからの期間が長い。対照的に、平成23年以降の比較的新しい空き家の約7割には居住者がいる状態になった。

る。長期的にみても空き家自体は今後も増え続けると予想され、老朽化・腐朽が進んだ空き家を放置することに関して、景観や治安の悪化、建物の倒壊などの危険の点から不安を感じている国民は多い<sup>13</sup>。しかも、都市規模が小さいほどそうした懸念を抱いている割合は高くなっている。

このように、空き家問題は、人口の過疎化が進む地方だけでなく、大都市でも顕在化しており、有効活用などに向けた必要な対策が急がれる。

### 5. 外国人旅行者を地方に

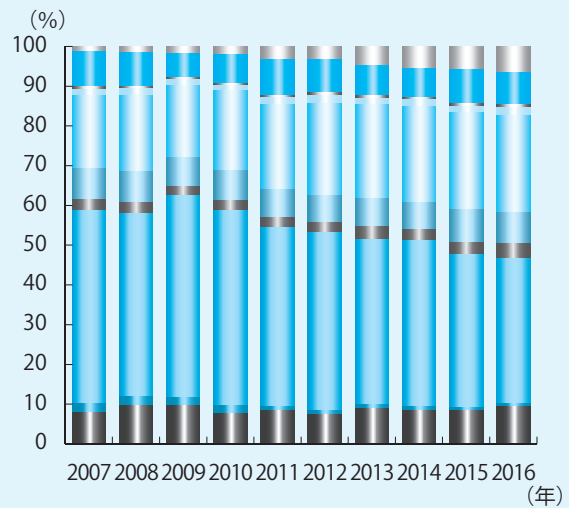
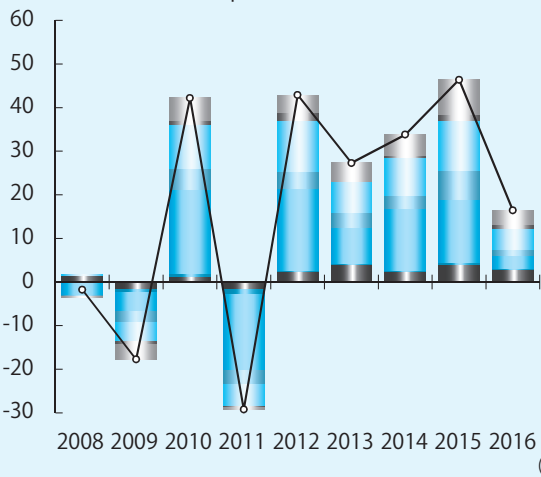
日本を訪れる外国人旅行者数は、2007年の835万人から2015年には1,974万人と約2.5倍に増え、2016年も前年比20%ほど増加する勢いで増えている（日本政府観光局〈J N T O〉）。

また、延べ宿泊者数は2,265万人泊から6,561万人泊と約3倍に増加している（2016年も前年比約2割増のペース）（観光庁「宿泊旅行統計調査」）。これは、旅行者一人当たりの日本滞在日数が伸びていることを示しており、それが旅行者の支出額の増加にもつながっているといえよう。

政府は、2016年3月末に策定した「明日の日本を支える観光ビジョン」（以下、観光ビジョン）の中で、訪日外国人旅行者数を2020年に4,000万人（2015年実績の約2倍）、2030年に6,000万人（同約3倍）という新たな数値目標を設定した。同時に訪日外国人旅行消費額に関しては、2020年に8兆円（2015年実績の2倍超）、2030年に15兆円（同4倍超）にそれぞれ増やす目標を掲げた。旅行消費額の伸びの方が大きい

図表9 外国人延べ宿泊者数 ～ 前年比（左）とシェア（右）

（前年比寄与度、%、%pt）



（注）2016年は1～6月の累計で計算。調査対象が、2010年までは従業者数10人以上の宿泊施設であるため（2011年から9人以下に拡充）、連続性が失われている

（出所）国土交通省資料から大和総研作成

13) 内閣府「国土形成計画の推進に関する世論調査」（平成27年8月調査）

ことから自明であるように、目標をクリアするためには、旅行者一人当たりの支出額が増えなければならない。

しかし、2016年に入って、外国人旅行者数の増加率はやや鈍化しており、一人当たりの支出額は頭打ち状態になっている。当然ながら、旅行者の購買力は、自国の景気や為替レートの動向に左右される点は否めないものの、新たなビジョンは出だしからつまずいてしまった格好である。

一方、消費総額を増やす方法としては人数を増やすと同時に、滞在期間を長くする点が求められる。実際に外国人旅行者がどこに宿泊しているか（延べ宿泊者数）を県別に見ると、確かに東京の比率が一番大きいものの、この10年間で34.7%から24.9%と約10% ptも低下するなど、首都圏など大都市への一極集中が緩和され、外国人旅行者は他の地域に分散しているといえよう。2016年前半で見ても、三大都市圏<sup>14</sup>が前年比10.8%

増に対して、地方部（三大都市圏以外の道県）は同25.8%増と、より高い伸びを示している（観光庁「宿泊旅行統計調査」）。

全体のパイが3倍になっているので、東京に泊まる人数そのものが減っているわけではない。シェアが高まっている県としては、沖縄や大阪、京都、北海道、福岡などが挙げられる。また、シェアが低下している都道府県数は20に上るが、地方別では関東の他、東北や沖縄を除く九州などの低下が目立つ。東北地方は6県共に2011年以降シェアが低下しており、東日本大震災等の影響が依然として残っているとみられる。

ちなみに、前述の観光ビジョンでは、「地方部での外国人延べ宿泊者数」についても目標が設けられており、2020年で7,000万人泊（2015年の3倍弱）、そして2030年には1億3,000万人泊と2015年の5倍超という野心的なものである。それだけ地方に外国人旅行者を呼び込みたい



14) 三大都市圏は、東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫の8都府県を指す。

という意欲の表れであろうが、そのためには、宿泊施設の充実や多様な旅行手段の確保など、ボトルネックを解消する施策が求められる。制度改正などが前提になるが、都心だけでなく地方に点在する空き家を改築・改装して再利用を図ることは、外国人旅行者を地方にという目的とも合致し、有効利用の一つのアイデアといえよう。

2016年8月2日に閣議決定された「未来への投資を実現する経済対策」には、観光振興のためのインフラ整備のハード面として、「大型クルーズ船受入れのための港湾整備、空港駐機場の整備など首都圏空港・地方空港の機能強化、鉄道駅・バスターミナル等のバリアフリー化の推進、観光拠点情報・交流施設の整備・改良等」が盛り込まれた。しかしながら、地方における建設業等の人手不足の状況を踏まえると、対策の進捗度合いはおぼつかなくなる恐れがある。果たして、思惑通りに外国人旅行者の地方滞在が進み、彼らの財布の紐が緩むかは不透明とみられる。

### 3章 そもそもヒトはどこに住みたいのか

2014年8月に実施された内閣府の世論調査<sup>15</sup>によると、地域を維持・活性化するために居住地を中心部に集約することについて、賛成は3割で、3分の2近くは反対と答えている。さらに、自宅

周辺での生活が不便になった場合でも、必要な施設や機能が整った中心部への移住を考えない者(48.8%)は考える者(48.0%)とほぼ拮抗しており、特に小都市や町村では過半数が移住に否定的である。実際に中心部への集約(移住)の必要性が高いのは小都市や町村であり、そして60歳代や70歳以上の高齢者であろうが、彼らほど生活の効率性を高めるはずの移住に強い抵抗感を示し、動きたくないと考えている現実がある。従って、自発的な動きに委ねると、集約には相当な時間がかかるとみられる。

そして、日本創成会議が様々な提言を発表し、政府も日本版C C R C構想を示した後<sup>16</sup>に実施された同様の世論調査でも<sup>17</sup>、約8割の人は老後になっても現在の地域に住み続けたいと答えており、国民意識に大きな変化はないようだ。また、移住を希望した約2割の人が考える移住先は、地方都市部(55.2%)、農山漁村地域(20.3%)、大都市部(14.0%)、海外(9.6%)となっている。そして、移住希望の理由には、大都市の住民を中心に、自然環境などに恵まれた場所に住みたいからという意見が強い一方、中都市や小都市、町村では、医療・介護の環境が整っている場所や買い物など利便性の良い場所に住みたいという意見が多かった。

ただ、85%の人が自らの住んでいる地域で人口減少や高齢化の進展を実感しており、半数近く

15) 内閣府「人口、経済社会等の日本の将来像に関する世論調査」(平成26年8月調査)

16) 日本創成会議は、2014年5月に「ストップ少子化・地方元気戦略」を、2015年6月には「東京圏高齢化危機回避戦略」をそれぞれ公表した。前者では、将来の「消滅可能性都市」を示す一方、後者では、予想される急速な高齢化に対する、東京圏の高齢者・介護対応能力の欠如を指摘した上で、「外国人介護人材受け入れの積極的推進」を謳う他、高齢者の集住化のための取り組みや一都三県の連携の必要性にも言及し、対策の一つとして「東京圏の高齢者の地方移住環境の整備」を挙げた。また、政府の「まち・ひと・しごと創生基本方針2015ーローカル・アベノミクスの実現に向けてー」では、地方への移住を希望する国民、具体的には、移住を希望する健康な高齢者をターゲットに支援していこうとする「日本版C C R C」構想の推進が謳われた。

17) 内閣府「国土形成計画の推進に関する世論調査」(平成27年8月調査)

が地域の将来に不安を感じているという。その不安要素として、空き家や空き地が増えることに伴う様々な問題などを挙げている。国土交通省の分析では<sup>18</sup>、都市規模が小さいほど、つまり大都市よりも中都市、小都市、そして町村の住民の方が人口減少・高齢化をより強く実感し、不安を感じる割合が高いという。

また、国の政策として、低所得者や高齢者に空き家を提供しようという動きもみられる。だが、国土交通省が公表した調査では<sup>19</sup>、民間賃貸住宅の貸し借りにおいて賃貸人の70.2%が、高齢者世帯の入居に拒否感があると答えており、家賃支払いや室内での死亡事故への不安などが貸す側の懸念材料として挙げられている。

一方、内閣府「国民生活に関する世論調査」（平成28年7月調査）によると、「老後は誰とどのように暮らすのがよいか」という問いかけに対して、“子ども（夫婦）と同居する”が23.4%、“子ども（夫婦）の近くに住む”が31.6%、“子どもたちとは別に暮らす”が36.0%となっている。この質問は高齢者世代だけではなく、18歳以上の全世代を対象にしており、年齢層が上がるにつれて、子どもとの同居を希望する割合が高まっている。70歳以上では同居37.0%（近くに住むが22.8%）と、30歳代12.0%の約3倍に膨らむ。ただし、30歳未満では同居が17.9%と30歳代よりも多く、子どもとは別に暮らすと回答した割合が最も高かったのは60歳代の39.4%（70歳以上は32.6%）だった。前者は、若年層の保守的な風潮を反映している可能性、後者は、平均寿命・健康年齢の高まりを受けて、まだ子どもの世話にはならないという、今の高齢者の風潮を反映

しているのかもしれない。

安倍首相は、新三本の矢の一つ「夢をつむぐ子育て支援」の一環として、「三世代の同居や近居を促し、大家族で支え合うことも応援したい」と発言した（両院議員総会後記者会見、2015年9月24日）。これを受けて、子育てを家族で支え合える三世代同居・近居がしやすい環境づくりの具体策として、三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合に所得税額から一定の控除を認める特例措置の創設が、平成28年度の税制改正に盛り込まれた。他に、UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）の賃貸住宅を活用した親子の近居支援として、近居する子育て世帯と高齢者世帯を対象にしたURの家賃割引制度（近居割）の拡充も実施されている。このような政策面から三世代世帯が増えることになれば、それに対応した住宅も新たに必要となろうが、国民の意識はそこまで醸成されていないのが現実である。

18) 国土交通省国土政策局「国土形成計画の推進に関する世論調査」補足説明資料、平成27年10月

19) 国土交通省 安心居住政策研究会「居住支援協議会の取組強化の方向性等のとりまとめ」（平成28年4月8日公表）

[著者]

近藤 智也 (こんどう ともや)



経済調査部  
シニアエコノミスト  
担当は、日本経済（中期予測）、  
経済構造分析、米国経済