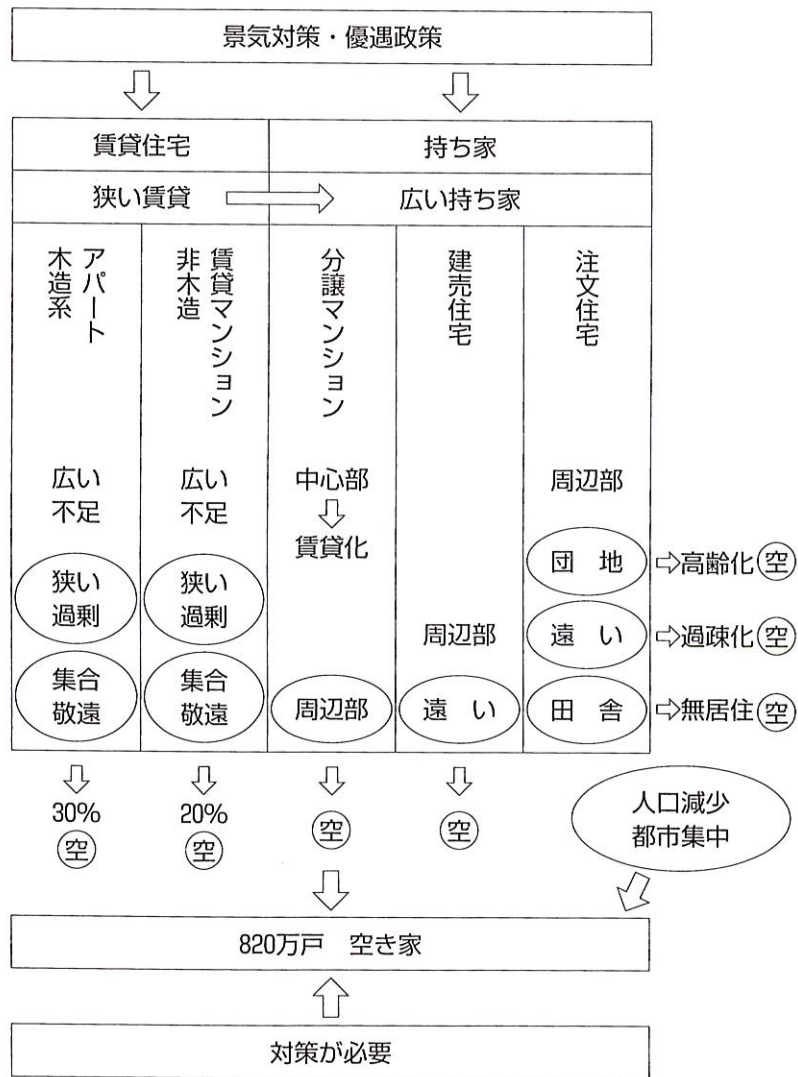


30 住宅市場が抱える問題

◎景気対策が空き家を生む◎



- ★景気対策として住宅の新築を優遇する政策を取っています。
- ★持ち家だけでなく賃貸住宅の新築も増加しています。
- ★新築の住宅が増加し続け、空き家の山が積み上がっています。

住宅市場の全般の問題点を大づかみにまとめておきます。

景気対策

統計上は、1968（昭和43）年に1世帯当たりの住宅数が1.01に達し、住宅数と世帯数が均衡し、住宅の品質の問題は別とし、住宅不足は解消されています（44項参照）。

その後も約半世紀にわたり、そのときどきの政権は、住宅の新築を増加させる優遇政策を進めています。優遇政策は、住宅市場の健全な発展のため、計画的に実施されたものではなく、経済的な側面からの景気対策として、住宅市場への悪影響が配慮されていません。

賃貸住宅市場

優遇政策は賃貸住宅の新築も増加させています。問題は、土地オーナーが賃貸住宅市場を分析することなく、建築業者の営業の言いなりに新築をしていることです。

アパートには約30%の空室が生じており、新築後、数年経つと空室が生じ、計画どおりの家賃収入が得られず、経営に失敗しています。

賃貸マンションも約20%の空室が生じ、経営に失敗しています。

この最大の原因は、狭い賃貸住宅が大幅な供給過剰になっており、借り手がないのです。加えて集合住宅が敬遠されています。

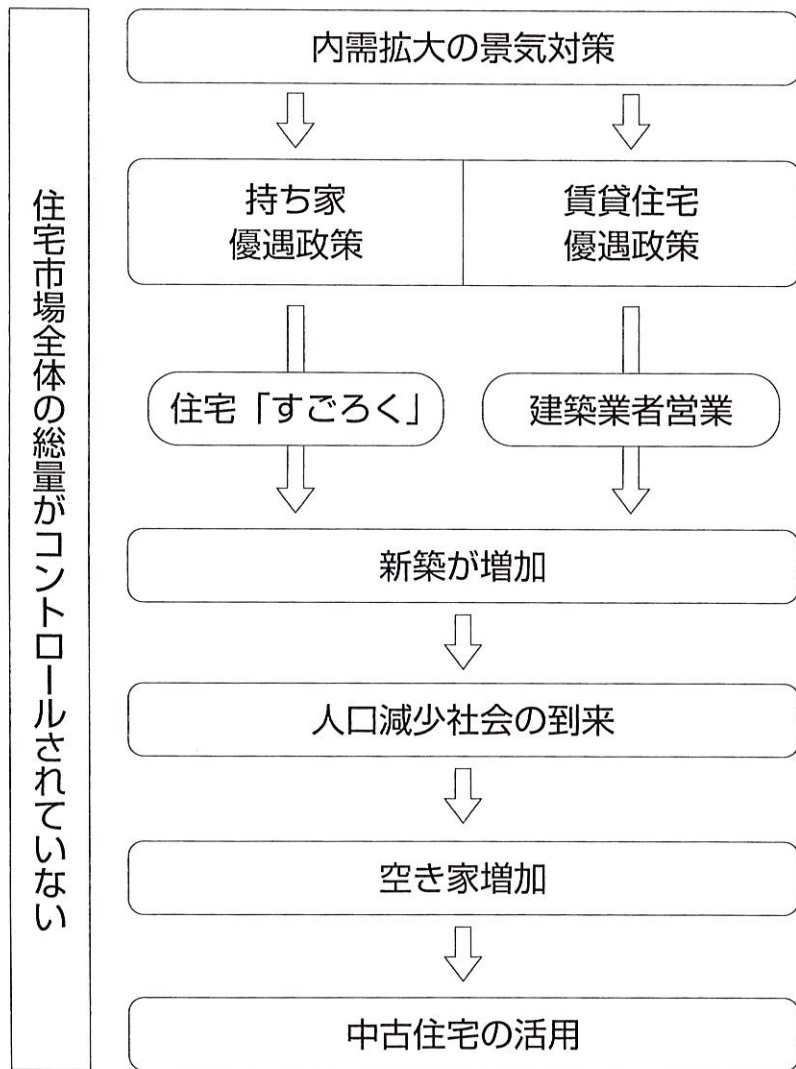
持ち家住宅市場

賃貸市場に広い物件がないため、子育て世帯はやむを得ず、広い持ち家（戸建住宅の新築、建売住宅や分譲マンション）を購入しますが、住宅ローンを抱えて、さまざまな問題が生じています。

820万戸の空き家

新築を優遇し続けているために、日本全国空き家の山が積み上がっています。それでも「景気対策」として優遇政策は止めません。「景気対策」のため住宅市場を道具に使っているのです。

◎景気対策としての住宅の新築を促進◎



- ★内需拡大の景気対策として、住宅の新築は効果があります。
- ★日本の住宅政策の計画がなく、その監督・管理者も不在です。
- ★緊急のテーマは住宅新築の優遇政策を取り止めることです。

前項と重複する部分がありますが、最も重要な内容ですから、詳細に検討を加えていきます。

内需拡大の景気対策

住宅建設の経済効果は、住宅関連産業が多岐にわたり、その裾野が広いことから非常に大きな効果があります。2011（平成23）年度の住宅投資額は13.9兆円ですが、経済効果は27.1兆円に上り、住宅投資の拡大は国内景気を支える重要な役割を担っています。

景気対策の柱として、住宅の建設を促進するさまざまな優遇政策を取り続けています。

優遇政策にあおられて戸建住宅を新築したり、建設業者の営業活動により賃貸住宅が新築されたりします。折しも人口減少社会が到来しており、空き家の増加に直結します。

住宅市場は野放し

要は、景気対策を優先して、住宅市場全体のバランスがコントロールされていない無政府状態になっているのです。

賃貸住宅は狭い物件ばかりが供給され、空室が増えています。

オーナーは、空室分の家賃が減収になり、さらなる空室を防ぐためには家賃を下げざるを得ません。当初の計画から家賃収入は大幅な減少になり、借入金の返済ができず、経営そのものが破綻します。

持ち家住宅も、団地に建てた住宅には、高齢者が住み難く、買い物や医療機関に行くのに困っています。また、無理に戸建住宅を購入しますと、都市中心から遠くなり、通学や通勤に困っています。

緊急のテーマ

政府は、住宅市場を景気対策の「道具」に使うことを、とにかく「ストップ」することです。そして、住宅の増加を食い止めるために、優遇政策を取り止め、蛇口を締めることが緊急のテーマです。

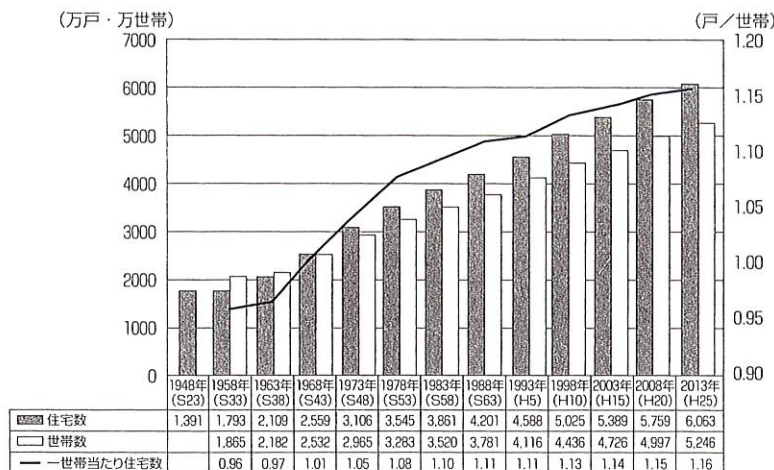
32 820万戸の空き家がある

◎世帯数および住宅戸数の推移（全国）◎

年		1968年	1978年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年
区分									
総世帯数 (C)	千世帯	25,320	32,835	37,812	41,159	44,360	47,255	49,973	52,453
普通世帯数	//	24,687	32,434	37,563	40,934	44,134	47,083	49,804	52,293
住宅総数 (A)	千戸	25,591	35,451	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	60,629
一世帯当たりの住宅戸数	戸	1.01	1.08	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16
人の居住する住宅戸数	千戸	24,198	32,189	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102
空き家等	居住世帯なしの住宅	//	1,393	3,262	4,594	5,106	6,324	7,988	8,526
	空き家 (B)	//	1,034	2,679	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568
	(B)/(A) (空き家率)	%	4.0	7.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1
	一時現在者のみの住宅	千戸	186	318	435	429	394	326	326
	建築中	//	173	264	218	201	166	109	93

注：1968年は沖縄県を含まない。
資料：総務省「住宅・土地統計調査」。

◎住宅ストックと世帯数の推移◎



注：世帯数には、親の家に同居する子供世帯等（2013年＝35万世帯）を含む。
資料：総務省「住宅・土地統計調査」。

- ★住宅・土地統計調査は、総務省統計局が住宅の実態を調査報告。
- ★すでに、1968年に住宅不足は解消しました。
- ★2013年の調査で住宅総数6,063万戸、空き家820万戸

本書では、たくさんのデータを引用していますが、「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局がわが国の住宅および建物に関する実態を調査し、その現状と推移を全国および地域別に明らかにするもので、1948年以来、5年ごとに実施されており、2013年の調査はその14回目になります。

進む住宅余り

始めに、左頁の下の図表のグラフで全体的なイメージをつかんでください。左の濃い棒線が住宅数（上の表のA）、右の薄い棒線が世帯数（上の表のC）を表示しています。左と右とのギャップが世帯数より住宅数が多い差を表しているため、住宅余りが進んでいることがわかります。

折れ線は1世帯当たりの住宅数。1958年と1963年が1.0以下となっており、住宅不足を示しています。1968年に1.01となり、住宅が満たされた状態で、その後は住宅余りとなっています。

空き家の増加

上の図表も同じ内容ですが、戦争直後の1945年のわが国では、戦災での消失や復員者用の住宅等により、420万戸の住宅が不足していました。

戦後70年を過ぎましたが、住宅の建設がどんどん進み、「住宅・土地統計調査」の2013（平成25）年の調査データでは、住宅総数が305万戸増加し、6,063万戸となりました。空き家は63万戸増加し、820万戸に達しました。空き家比率は、過去最高の13.5%と発表されています。

住宅建設は「量から質の時代」を迎えています。

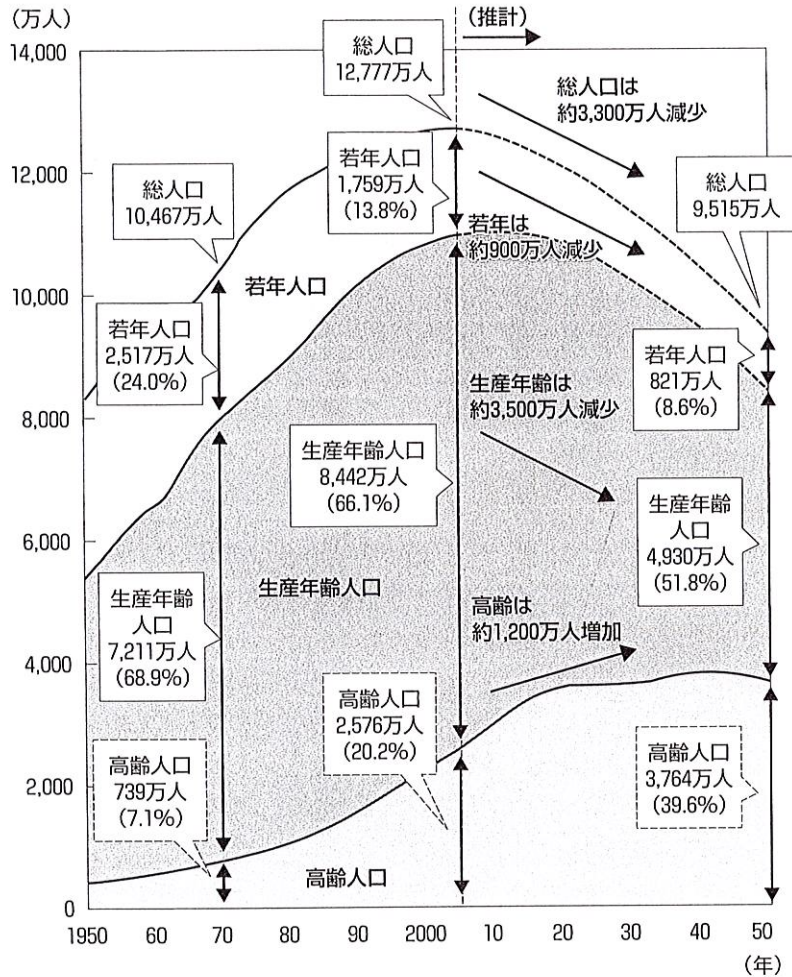
「拡大」から「集中」へ

また、これまで広域的に「拡大」した住宅地から、人口の減少に伴って、コンパクトシティのかけ声によって、再び都市中心に向かって「集中」する動きが生じています。「拡大」から「集中」へと変化する時を迎えています。

33

人口の減少と高齢化

◎日本の総人口の予測◎



資料：国土審議会政策部会長期展望委員会「『国土の長期展望』中間とりまとめ」2011年2月。

- ★2005（平成17）年頃をピークに人口は減少し始めました。
- ★2050年に向けて人口が25.5%も減少していく予測です。
- ★人口減少社会では不動産価額は下がり続けると予想されます。

人口減少が始まる

日本の人口は、第2次大戦期を除けば、明治以降ずっと右肩上がりが増えてきましたが、2005～2006（平成17～18）年辺りをピークに減少し始めました。

少子化と積極的に移民を受け入れてこなかったことが主な原因ですが、根本的な原因は解明されていません。少子化は確実に人口減少をもたらします。

将来予測

左頁の図表は、国土審議会が2011（平成23）年2月にまとめた「国土の長期展望（中間とりまとめ）」によるものです。

2050年の予測ですが、総人口は3,300万人減少し、9,515万人になります。2005（平成17）年に比べ（以下同じ）25.5%も減少します。若年は約938万人減少し、821万人となり、53.3%の減少です。高齢人口は約1,188万人増加し、3,764万人になり、46.1%増加します。

2050年の（ ）内の%は、その年の総人口の構成比を表しています。高齢人口は39.6%にも達し、約4割は高齢者となっています。

住宅市場のトレンド

32年先の長期のスパンで考えますと、人口の減少は、住宅市場に大きな変化をもたらします。

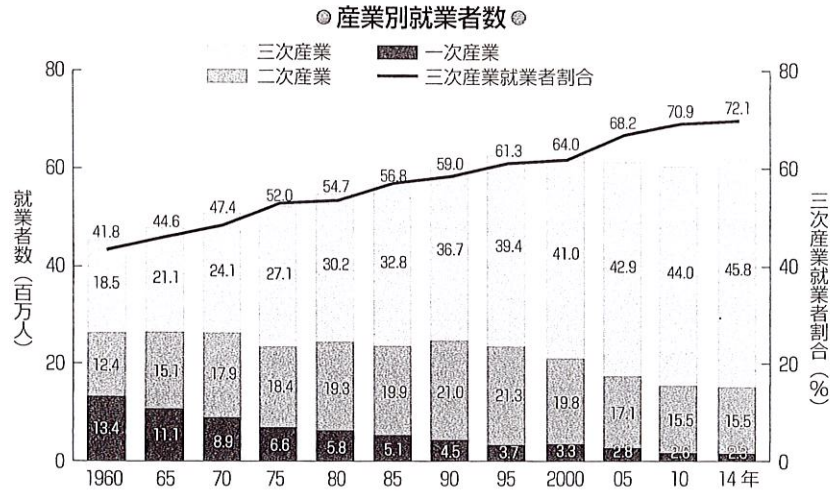
不動産価額・地価は、人口の減少や構成割合の変化などの「人口動態」の影響を大きく受けます。

首都圏以外では「人口減少」は限りなく続いていきますから、「不動産価額」も限りなく下がることになります。

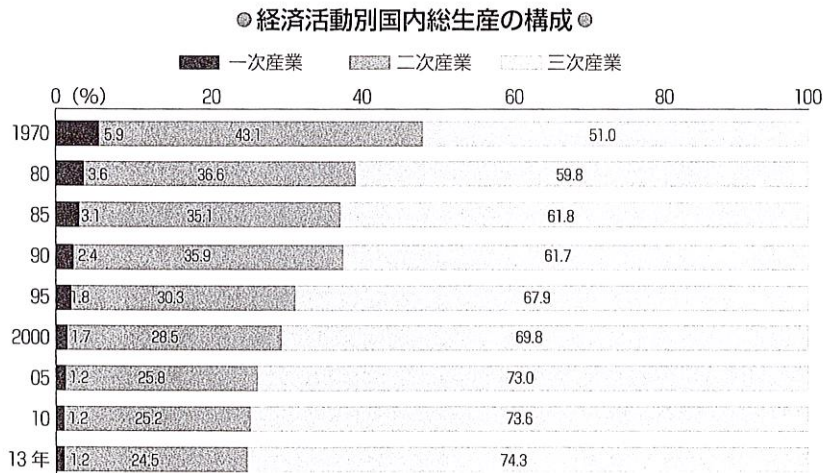
新築住宅の需要は減少し、中古住宅の再利用が進みます。地方では、人が住まない「無居住化」が進み、コンパクトシティー化が進行します。

34

産業別就業者の変化



資料：総務省「労働力調査年報」。



資料：内閣府「国民経済計算年報」。

注：1970年は平成2年基準，1980年～2000年は平成12年基準，2005年以降は平成17年基準。

- ★経済が発展すると産業構造が自然に変化していきます。
- ★一次産業は就労人口が戦後の50%から3.6%に激減しました。
- ★三次産業は就労人数が72%に達し大都市に人口が集中

経済の発展とともに

一般的に、経済が発展しますと、労働力人口は、物の採取や製造をする部門からサービスを提供する部門に移動し、産業構造が変化していきます。

左頁の上の図表で1960年と2014年の就業者を比較すると、一次産業は1,340万人から230万人まで減少し、三次産業は1,850万人から4,580万人へと約2.5倍に増加しています。

わが国の産業も、このように伝統的な一次産業から二次産業へ、さらに三次産業（商業、金融業、サービス業等）へとウェイトが移っています。

一次産業の生産高は3分の1か

上の図表から、2014年の就業者数の合計は6,360万人になり、各産業別の就業者の比較を計算すると、三次産業は72.01%、二次産業は24.37%、一次産業は3.61%になります。

この就業者の比率で、左頁の下の図表の2013年の比率を割ってみますと、三次産業は103.18%、二次産業は100.53%、一次産業は33.24%になります。

かなり乱暴な推計ですが、一次産業の生産高は他の産業の3分の1しかなく、収益性が低いと思われます。

人口が大都市に集まる

下の図表ですが、国内総生産を経済活動別に見ても、同様に三次産業のウェイトは高まっており、2013年には三次産業の占める割合は74%となっています。

こうしたサービス産業の多くが大都市に集約され、高収益が稼げる職場が大都市に集まっています。大都市の大学を卒業して、そのまま大都市の企業に就職するのが大きなルートになっています。

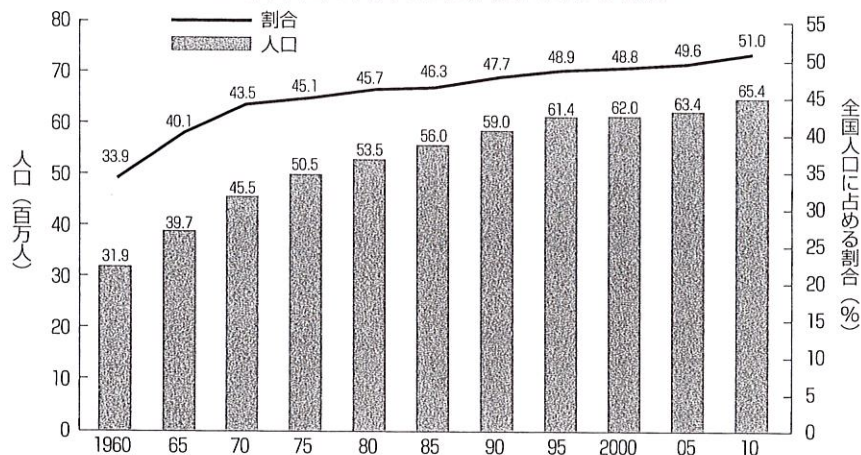
2010年のデータでは、日本の全国の人口の51%が日本の面積の9%の都市圏に集中しています（次項参照）。

地方ではより一層、過疎化が進行していきます。

35

子供は大都市へ集中

◎三大都市圏の人口と全国人口に占める割合◎



資料：総務省「国勢調査報告」。

◎三大都市の50km圏内10km帯別人口および対前回国勢調査人口増加率（年平均）◎

	全域 (1000人)	全域に占める距離帯 (10km) 別人口の割合					年平均人口増加率 (%)					
		0~10km	10~20km	20~30km	30~40km	40~50km	全域	0~10km	10~20km	20~30km	30~40km	40~50km
東京50km圏												
2000年	30 724	10.8	28.2	23.5	22.1	15.1						
2005年	31 505	12.4	26.5	23.6	23.7	13.7	0.50	3.41	-0.70	0.59	1.88	-1.78
2010年	32 714	12.8	26.8	23.8	23.4	13.3	0.76	1.32	0.92	0.87	0.51	0.13
大阪50km圏												
2000年	16 567	25.7	23.3	16.4	19.0	15.6						
2005年	16 262	21.0	31.2	19.1	16.3	12.3	-0.37	-4.29	5.60	2.76	-3.29	-5.04
2010年	16 343	21.1	31.4	19.2	16.1	12.2	0.10	0.18	0.21	0.16	-0.20	-0.02
名古屋50km圏												
2000年	8 852	24.9	24.8	19.4	23.3	4.6						
2005年	9 023	23.5	25.3	22.7	21.3	7.1	0.38	-0.77	0.80	3.63	-1.42	-0.86
2010年	9 193	23.6	25.5	22.8	21.0	7.1	0.38	0.44	0.55	0.44	0.08	0.19

資料：総務省「国勢調査報告」。

- ★三大都市圏の地域の面積は日本の国土の9%しかありません。
- ★三大都市圏の人口は6,537万人で51%の人口が集中
- ★子どもたちは大都市圏に住居を構えて暮らし田舎には戻りません。

三大都市圏は

総務省統計局が統計調査のために毎回設定している地域で、人口50万人以上の市とそれと接続し社会・経済的に結びつく市町村からなる地域とされています。この三大都市圏の合計面積は34,000km²となり、全国の面積の9%になります。

「関東大都市圏」は、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、静岡の1都8県にまたがる市町村の接続した地域です。

「近畿大都市圏」は、三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山の2府5県にまたがる市町村の接続した地域。

「中京大都市圏」は、岐阜、愛知、三重の3県にまたがる市町村の接続した地域です。

三大都市圏の人口は

1960年には、関東では1,684万人、近畿が1,073万人、中京が437万人で、この合計は3,194万人、全国人口の33.0%でした。

2010年には、関東が3,692万人、近畿が1,934万人、中京が911万人で、この合計は6,537万人、全国人口の51.0%になっています。

全国面積の9%に全国人口の51%が住んでいることになります。

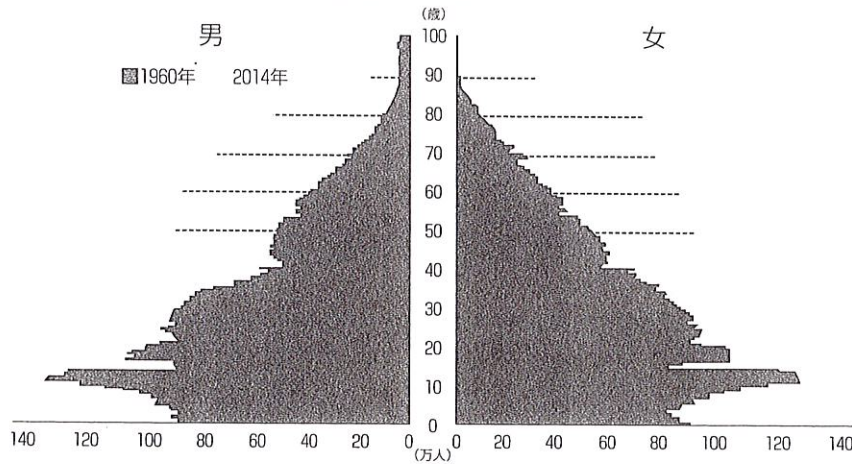
左頁下の図表では、東京圏では0~10kmの人口増加が多く、これは都心部の超高層マンションの建築などによるとされています。大阪と名古屋では10~20kmの人口が増加しています。

大都市が便利

広島は11番目に大きい政令指定都市。筆者が住む場所は広島駅から徒歩15分の便利なところですが、付近の古くからの住民はほとんど高齢者で、子どもは大都市で暮らしています。広島市内でこのような状況ですから、周辺部や田舎はもっとひどい状況で、若者が不在の街になっています。

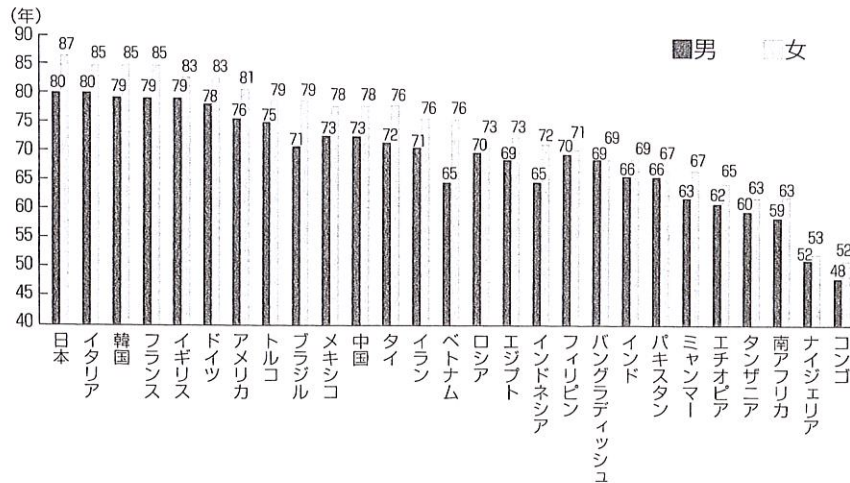
36 親は買い物・医療の難民に

◎全国の男女年齢各歳別人口（1960年・2014年）◎



資料：総務省「国勢調査報告」「人口推計」。

◎男女別平均寿命，5000万人以上の国（2015年推計）◎



資料：世界保健統計。

- ★戦争直後の平均寿命は約50年でしたが、今は約80年になりました。
- ★親の寿命が延びたため、扶養・医療・介護の問題が急浮上。
- ★親が自活するための資金が新たに必要になってきました。

高齢者が総人口の4分の1に

左頁の上の図表は、1960年と2014年の日本の年齢別人口のピラミッドです。2つのピラミッドを比べると、2014年の男の33歳以上と女の34歳以上では、2014年が1960年を上回り、これら未達の年齢層では下回っているのがわかります。この54年間に年齢構成が大きく変化し、日本は超高齢社会に突入したのです。

15歳未満人口（年少人口）の割合と65歳以上人口（老年人口）の割合を比べると、2013年には年少人口は12.9%、老年人口は25.1%となって、老年人口が総人口の4分の1を超え、2014年では老年人口が26.0%となり、さらに拡大を続けています。

長生きになった

日本の平均寿命は、1921（大正10）～25（大正14）年には男が42.1年、女が43.2年。太平洋戦争直後の1947（昭和22）年には男が50.1年、女が54.0年を記録して以来急速に伸び、2014（平成26）年には男が80.5年、女が86.8年となり、史上最長を記録しました。

2015年の世界の平均寿命は、先進国では男が76年、女が82年ですが、日本は世界一の長寿国です。

老後の自活の問題が発生

日本が世界一の長寿国になり、平均寿命が80～87歳になった左頁の下の図表。子どもが大都市で暮らしているため、親を扶養しません。田舎に残された親は、老後を自活しなければならなくなりました。新しい問題の発生ですが、早急に対策が必要です。

定年の65歳を過ぎて、年金生活に入り、平均寿命までに、男は15年間、女は22年間あります。年金だけでは老後の生活費が不足しますから、老後の自活資金を用意する必要が出てきました。高齢化社会を迎えて、収入増を図るためには、早めのRA投資が有効になります（4,5章参照）。