# 調査レポート

## 三重県の住宅市場について展望する

~住宅ストックからアプローチした今後有望な住宅マーケット~

三重県の2009年における新設住宅着工戸数は、景気後退に伴って大きく落ち込みました。さらに、県内の住宅着工を中長期的に展望すると、住宅着工の動向に影響を与える世帯数が、2015年頃にピークアウトするとみられることなどから、住宅着工戸数は急速に減少し、住宅マーケットも縮小を余儀なくされると考えられます。

そこで今回は、県内における住宅ストックの特徴に加えて、高齢化の進展・環境志向の高まりといった 社会情勢の変化を踏まえながら、住宅マーケットが縮小するなかでも、今後有望と考えられる住宅 マーケットについて考察します。そのうえで、県内における住宅市場の活性化に向けて、有望視される住宅 分野が抱える課題を把握し、それに対して講じていくべき施策について検討していきます。

## 要旨

## 1 三重県の住宅市場の中長期的な動向

2009年における県内の住宅着工戸数は、景気後退に伴い前年比▲36.6%と調査開始以来最大の下落幅を記録しました。さらに、2014年から2018年までの5年間平均の県内住宅着工戸数を、住宅着工水準の中長期的決定要因である、世帯数、建て替え需要、空き家数を基に、定量的に試算すると、7,471戸/年まで落ち込むと予測され、住宅マーケットは縮小が余儀なくされるとみられます。

## 2 三重県の住宅市場における有望分野

こうしたなか、県内の住宅マーケットを活性化させるためには、戸建て比率が高いなど県内における住宅ストックの特徴等に加えて、高齢化・環境志向の高まりなど社会情勢の変化を捉えて、県民の住宅に対する潜在的なニーズを掘り起こすことが必要になります。そうしたアプローチから、県内において今後有望視されるのは、①長期間住みやすい住宅、②住宅リフォーム、③環境に優しい住宅(エコハウス)、④高齢者が安心して医療・福祉サービスを受けることができる住宅、の4分野となります。

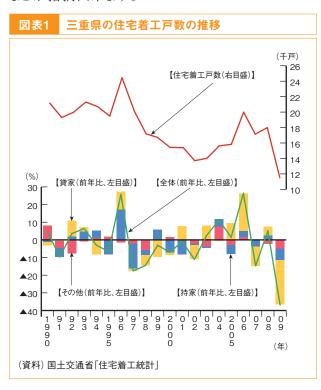
## 3 今後の住宅市場の活性化に向けて

ただし、上記に掲げた4つの住宅分野を今後拡大させていくためには、民間事業者単独では解決できない課題があり、県や県内の市町は、それに対する施策を打ち出すことが必要になります。具体的に、①建設費が高くなる長期優良住宅には、税制面でのメリットを効果的にPRし、コスト面でのハードルを下げること、②住宅リフォームの拡大に向けて、県民が安心してリフォームを行える環境を整えること、③建設費が高くなる傾向にあるエコハウスを普及させるために、エコハウスの建設によって得られる経済的メリットなどを住宅購入者に訴えかけること、④高齢者が安心して医療・福祉サービスを受けることができる住宅の拡大に向けて、ハード面での整備に加え、住み替えを支援する施策を講じること、が必要になります。こうした課題に対しての取組みが、三重県の住宅マーケットの活性化につながることが期待されます。

## 1.三重県の住宅市場の中長期的な動向

## (1) 三重県内における住宅着工の足元の動向

これまで堅調に推移してきた三重県の住宅着工 が足元で大きく落ち込んでいます。この点について、 新設住宅着工戸数の動きをみると(図表1)、2009 年は前年比▲36.6%と2桁のマイナスで、下落幅は 過去最大になりました。戸数自体も11,420戸まで落 ち込み、「いざなぎ景気」の初期にあたる1967年 (11.696戸)以来、42年ぶりに12.000戸を下回りまし た。この背景には、リーマン・ショック以降、(ア)企業 活動の低迷を受けて、住宅着工全体に占める割合 の高い貸家が半減したこと、(イ)厳しい雇用・所得 環境の下で、持家についても低調に推移したこと、 などが指摘出来ます。



#### (2) 住宅着工の中長期的な決定要因

このように、景気後退に伴って、足元、大きく落ち込ん だ県内の住宅着工は、今後、どのような傾向を辿るの でしょうか。

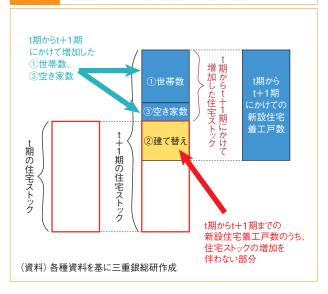
ここで、住宅着工の水準を決定づける中長期的な要 因について、住宅ストックの側面から考えると(図表2)、 ①世帯数、②建て替え需要、③空き家数、の3つを挙 げることができます。これら3つの要因と住宅着工との 関係を確認すると、以下の通りです。

はじめに、「①世帯数」については、婚姻とそれに 伴う核家族化の進行などによって世帯数が増加す ると、必要となる住宅の戸数も増えるため、住宅着 工は押し上げられることになります。

次に、「②建て替え需要」については、建物の老 朽化や家族構成の変化などを受けて、古くなった住 宅を取り壊し、新たに住宅を建設すると、住宅着工 に計上されます。

最後に、「③空き家数」は、次の通り、住宅が着工さ れることによって増加するケースがあります。例えば、 (ア)不動産業者などが賃貸用・売却用に住宅を新た に建てたものの、それに対する需要が伴わなかったり、 (イ) 既存世帯が住宅を壊さずに新たな場所で新築住 宅を購入したり、(ウ)建て替えのために一時的に転居 する世帯が増えたりする場合です。

### 中長期的にみた住宅着工の決定要因



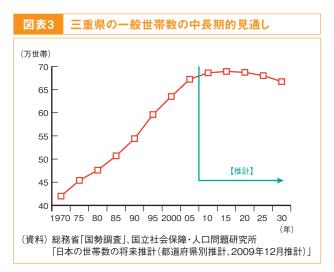
## (3) 中長期的要因の動向

以上のような三重県の住宅着工を左右する3つ の中長期的要因について、それぞれの動向を確認 すると、以下の通りです。

## ①世帯数の動向

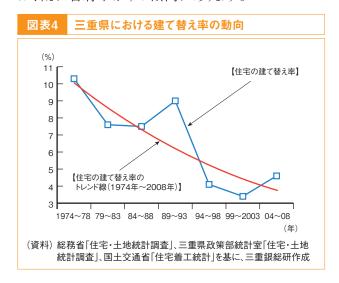
三重県の世帯数は、引き続き増加傾向を辿って いるものの、数年後には減少に転じることが見込ま れています。実際に、三重県における一般世帯数の 推移をみると(次頁、図表3)、2005年には672,552 世帯と着実に増加しているものの、伸び率は徐々に 低下してきています。さらに、先行きについては、

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数 の将来推計(都道府県別推計) によると、2010年 以降も増加していくものの、2015年にはピークアウト する見通しとなっています。



### ②建て替え需要の動向

次に、建て替え需要については、基本的に低下り レンドを辿っています。この点に関して、住宅ストック 全体に対する住宅滅失数の割合を「建て替え率」と して、三重県の動向をみると(図表4)、バブル景気 で住宅市場が沸騰した1989年~1993年を除け ば、概ね右肩下がりの傾向にあります。

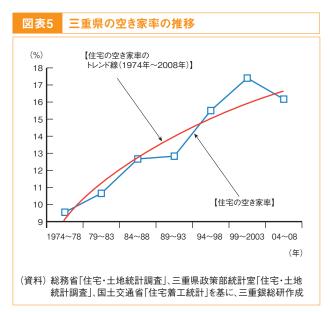


このように、住宅の建て替え需要が減少している 背景には、(ア)新設される住宅の耐用年数が長期 化しているほか、(イ)雇用・所得環境が厳しいなか、 住宅の建て替えが先送りされる傾向にあること、 (ウ)耐用年数が比較的短い木造住宅が減っている こと、などが指摘出来ます。

先行きについても、雇用・所得環境の大幅な改善 が見込み難いことや、後述する長期優良住宅の普 及施策の推進などを受けて、質の高い住宅の供給 が増えていることなどから、住宅の建て替え率は、中 長期的に低下していく可能性が高いといえます。

## ③空き家数の動向

最後に、空き家数については増加する傾向にあり ます。ここで、居住住宅全体に対する空き家数の比 率である空き家率の推移をみると(図表5)、緩やか な右肩上がりのカーブを描いています。



その要因には、次の点が考えられます。すなわち、 (ア)世帯数が増加したり、人口の社会的な移動が 活発化したりするなかで、そうした世帯の移動を住宅 業者が見込んで、住宅市場で確保される空き家数 が増加したこと、(イ)消費税の引き上げや景気対策 を受けて、駆け込み着工が増加するなど、市場に実 需以上の住宅数が供給されたこと、(ウ)わが国では 新築志向が強く、中古住宅市場も整備されていない ため、既存の住宅ストックが有効利用されにくく、住宅 が新たに建設されやすいこと、などが指摘できます。

今後についても、世帯数の増加や一定の建て替え 需要が見込まれるうえ、住宅金融支援機構が金利の 引き下げ幅を拡大したこと(2010年実施)など駆け込 み需要が生じやすい経済対策が実施されており、空 き家数は実需以上に上振れする可能性があります。

ただし、世帯数が頭打ちになると、住宅の着工という フローの動きが少なくなるため、結果的に空き家率の 伸びは低下していくとみられます。

## (4) 住宅着工戸数の中長期的な見通し

このような、中長期的要因の方向性を踏まえれ ば、三重県の住宅着工戸数は減少傾向を余儀なく されると考えられます。

ここで、「①世帯数」、「②建て替え率」、「③空き 家率」を基にして、2018年までの県内住宅着工戸数 (年平均)を定量的に試算してみると(図表6)、基本 的に右肩下がりとなるなかで、2009年から2013年ま での年間平均の住宅着工戸数は、1万戸/年台を 維持する見込みです。もっとも、2014年から2018年 にかけての住宅着工戸数は、県内の世帯数がピー クアウトすることを背景に、年間平均で、7.471戸/ 年と、1万戸/年を割り込むと予測されます。

#### 三重県内の住宅着工戸数の推移 図表6 (住宅ストックからの推計、年平均)



- (資料) 総務省「住宅·土地統計調査」、三重県政策部統計室「住宅·土地統計調査」、国土交通省「住宅着工 統計 | を基に、三重銀総研推計
- (注1) 住宅着工の推計は次の通り。すなわち、「①世帯数」は、国立社会保障・人口問題研究所の試算によると 2015年にピークアウトすることから住宅着工の押し上げ効果は2016年以降に剥落するとして計算。一方 「②建て替え数」は、1974年以降の低下トレンドが今後も続くと仮定すると、住宅着工の押し上げ効果は緩 やかに低下していく公算。さらに、「空き家数」についても、過去のトレンドに基づき緩やかに増加していくもの の、その増加幅は縮小していくため、住宅着工の押し上げ効果は徐々に鈍化するとして推計。
- (注2) ただし、上記の住宅着工戸数の予測は、あくまで住宅着工戸数の中長期的な決定要因の過去のトレンドに 基づいて推計したものであり、社会情勢、雇用・所得環境の変化など特殊要因によって、変動することがある。

## 2.三重県の住宅市場における有望分野

このように、三重県の住宅着工戸数が、急速に減 少していくとみられるなかで、経済的な波及効果の 高い住宅マーケットを活性化していくためには、県内 の住宅ストックの特徴や高齢化・環境志向の高まり など社会情勢の変化を捉えて、県民の住宅に対す る潜在的なニーズを掘り起こしていくことが必要であ ると考えられます。

そこで以下では、(ア)県内の住宅ストックの特徴 などを、他の都道府県との比較を通じて洗い出した うえで、(イ) 先行きどのようなマーケットが有望視され るのかを、考察していくことにします。

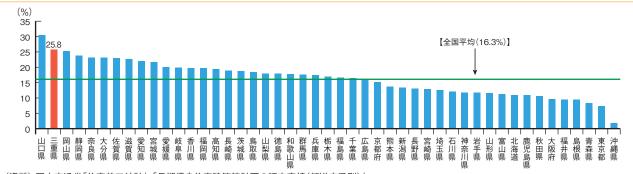
## (1)長期間住みやすい住宅へのニーズ

第1に、三重県では戸建て・持ち家志向が強いと いう特徴が指摘出来ます。この点について、県内に おける一戸建ての比率をみると、住宅ストック全体の 74.6%を占めており、全国の55.3%を大きく上回って います。さらに、持ち家比率も73.0%と、全国で7番目 に高い水準にあります。

こうしたもと、三重県では、長期優良住宅への ニーズが高まっています。これは、ライフステージに応 じて間取りを変えることが可能で、長期間住みやす い構造となっているためです。このことを「長期優良 住宅の普及の促進に関する法律」(2009年施行) に基づいた長期優良住宅の認定実績によって確認 すると(図表7)、三重県の認定率は25.8%と、全国 で2番目に高い水準です。

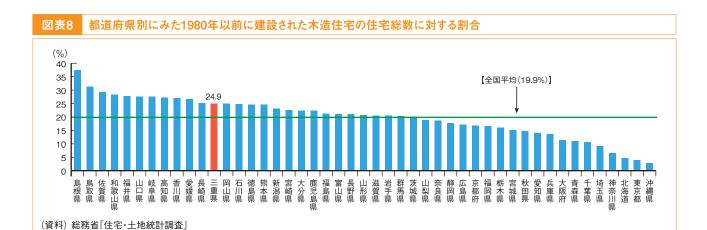
さらに、政府は、長期優良住宅を購入する者に対し て、住宅借入金等特別控除の特例を設けたことなど

#### 図表7 都道府県別にみた長期優良住宅の認定率



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、「長期優良住宅建築等計画の認定実績(都道府県別)」

(注)長期優良住宅の認定率とは、長期優良住宅の認定制度が開始した2009年6月から2010年3月末までの認定累計数を同時期の住宅着工戸数(貸家・給与住宅を除く)で除した値。



(2013年まで実施)、長期優良住宅の取得を後押しする政策を打ち出しています。そうした政策が継続することによって、県内に長期優良住宅が普及していく可能性があります。

## (2) 住宅リフォームへのニーズ

第2に、建物の構造面の特徴として、築年数の古い木造住宅が多く存在していることが挙げられます。 実際に、1980年以前に建設された木造住宅が住宅 総数に占める割合をみると(図表8)、三重県は24.9% となっており、全国平均の19.9%を上回っています。

こうした住宅は、新耐震基準が設けられる前に建てられたことから、耐震性や耐火性に劣っており、大規模地震が起きた時に被害が拡大する恐れがあると指摘されています。

折しも、東海地震や東南海・南海地震の発生する危険性が高まるなか、三重県では、築年数の古い木造住宅に対する耐震工事の実施割合が4.2%となっており、同じ東海地方の愛知県(6.5%)や静岡県(8.4%)よりも、低い水準にとどまっています。

従って、災害に備えるという観点からみれば、耐 震補強や住宅火災から守るためのリフォーム需要 は、県内において今後高まると考えられます。

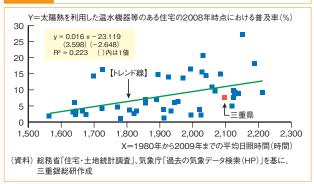
## (3) 環境に優しい住宅へのニーズ

第3に、気象条件の優位性があるにも拘らず、環境対応設備の普及が遅れていることです。例えば、気象条件として、都道府県別の日照時間をみると、三重県は全国で11番目に長くなっており、太陽熱などを利用しやすい環境にあります。しかし、太陽熱を利用した温水機器等が備えられた住宅の割合は、

三重県では7.3%にとどまり、トップの宮崎県(26.9%)と大きな差がみられることに加え、全国平均(8.0%)と比べても低い水準となっています。さらに、太陽光を利用した発電機器を設置している住宅の割合についても、全国平均が1.3%と低水準にとどまるなかで、三重県も1.4%となっています。

こうしたことについて、太陽熱を利用した設備がある住宅の普及率と日照時間(直近30年間の平均)との関係を、都道府県別にみてみると(図表9)、日照時間が長い(短い)都道府県ほど、太陽熱を利用した温水機器等を設置した住宅の普及率は高い(低い)傾向にあります。そのなかで、三重県はトレンド線の下方に位置しており、普及率の向上が期待できます。

## 図表9 太陽熱を利用した温水機器等のある住宅の普及率と日照時間との関係〈都道府県別〉



こうした状況下、環境省では、「住まい方に応じて、自然エネルギーが最大限に活用されること」を要件の1つとする『エコハウス』の普及を推進しており、(ア)県内の市町は、太陽光発電設備を住宅に設置する場合に補助金を支給しているほか、(イ)国も太陽光発電の新たな買い取り制度を2009年11月に開始しました。このような政策的な側面支援や

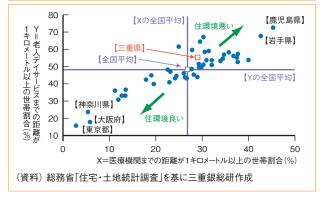
気象条件の優位性を踏まえれば、今後、三重県で はエコハウスの新設や建替え、エコに関連した住宅 設備へのニーズが高まっていくと判断されます。

## (4) 高齢者が安心して医療・福祉サービスを受けるこ とができる住宅へのニーズ

第4に、高齢化や核家族化が進展するなかで、高 齢者世帯の住居が医療・福祉施設から離れている ことです。まず、県内において、高齢者(65歳以上)が 主となる世帯数をみると、2008年時点において14万 400世帯にのぼり、世帯数全体の20.6%を占めていま す。この割合は、全国の18.6%を上回っており、高齢 者が主となる世帯が比較的多いと指摘できます。

一方、安心して医療・福祉サービスを受けられる という点で、県内の高齢者が主となる世帯の住環境 をみると、必ずしも優れているとはいえない状況で す。具体的にみると、高齢者が主となる世帯のうち、 最寄りの医療機関までの距離と、最寄りの老人デイ サービスまでの距離が、それぞれ1キロメートル以上 離れている世帯割合をみると(図表10)、三重県は、

#### 医療機関、老人デイサービスまでの距離が1キロ 図表10 メートル以上の世帯割合〈都道府県別〉



最寄りの医療機関(29.3%)、最寄りの老人デイサー ビス(55.0%)ともに、全国平均(医療機関:26.9%、 老人デイサービス:48.2%)を上回っています。

このように、医療機関等へのアクセスという観点 からみると、県内における高齢者の住環境は、相 対的にやや劣っているといえます。

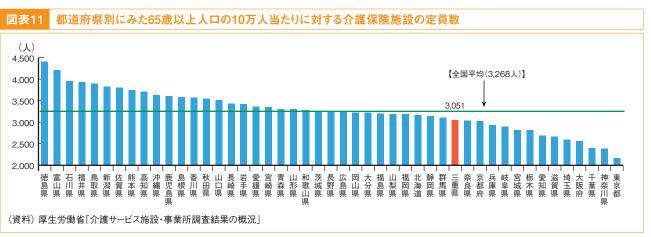
従って、今後の三重県では、高齢者の住環境を改 善していくという視点から、高齢者が医療や介護サー ビスなどを不自由なく安心して受けられる高齢者向け の住宅市場に拡大の余地があると考えられます。な お、ここでの高齢者向けの住宅とは、高齢者を入居対 象者として、その入居者に対して介護サービスや生活 支援サービスを提供する集合住宅ないし、施設として 定義し、その具体例として、①介護保険施設(介護老 人福祉施設,介護老人保健施設,介護療養型医療 施設)と、②高齢者専用賃貸住宅(注1)について、県 内の足元における動きをみていくことにします。

#### ①介護保険施設

はじめに、県内における介護保険施設の整備 状況をみると、量的に充実しているとはいえませ ん。実際に、65歳以上人口の10万人当たりに対す る介護保険施設の2008年時点における定員数を みると(図表11)、三重県は3.051人と、全国平均 (3.268人)に比べて大きく見劣りしています。

もっとも、2010年6月に開催された行政刷新会議の 「規制・制度改革に関する分科会」において、厚生 労働省は、介護保険施設等の「総量規制」(注2)を 2012年度以降、撤廃する方針を打ち出しました。

これが実現すると、県や県内の市町は地域の実情 に合せて、介護保険施設を整備できるようになります。



このような状況を勘案すると、上記の介護保険施設の建設が県内において増加していくことが期待されます。

## ②高齢者専用賃貸住宅

さらに、現時点において、総量規制の枠外にある 高齢者専用賃貸住宅も、整備が進む方向にありま す。実際、「高齢者の居住の安定確保に関する法 律」の一部改正(2009年5月)に伴い、高齢者専用 賃貸住宅などに対して、戸数や生活支援をはじめ としたサービスの内容、その対価などを新たに登録 する基準が設けられた2010年5月19日から、2010 年6月15日までの1ヵ月足らずで、904戸が既に登録 されています。

今後を展望すると、国の介護保険施設などの総量規制が無くなったとしても、地域によって、財政難を理由に介護保険施設の充実に時間を要することも見込まれます。従って、高齢者専用賃貸住宅のなかでも、医療機関や介護施設と連携し、ソフト面においてクオリティの高いサービスを提供出来る高齢者専用賃貸住宅に対するニーズは、今後、急速に高まっていくと考えられます。

(注1)高齢者専用賃貸住宅とは、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者世帯に賃貸する住宅として登録された住宅である。高齢者専用賃貸住宅では、バリアフリーに関する構造や設備が備えられているほか、物件によっては、食事や入浴、排泄、洗濯などの生活支援サービスに加えて、万が一の時に近くの医療機関等へ通報するサービスも付加されている。ただし、介護サービスは付いておらず、入居者が介護サービスを望む場合は、事前に市町村に「ケアプラン」を作成して届出たうえで、訪問介護を受ける必要がある。

(注2)総量規制とは、都道府県が策定する介護保険事業支援計画に基づき、施設の指定を拒否するなどして、地域内の介護保険施設等の総数を制限することである。具体的には、介護保険施設や認知症高齢者共同生活介護、特定施設入居者生活介護(含む介護付き有料ホーム)の総利用者数を、要介護度2以上の認定を受けた高齢者全体の37%以下にする参酌標準を設けることによって、計画以上に施設の利用者数が増えれば、施設の開設を拒否できる。この規制を導入した背景には、(ア)介護保険財政が逼迫していること、(イ)悪質業者に対する監視を強化すること、などがある。

## 3.今後の住宅市場の活性化に向けて

以上のように、三重県の住宅ストックの特徴を踏まえれば、今後県内の住宅マーケットでは、(1)長期間住みやすい住宅、(2)住宅リフォーム、(3)環境に優しい住宅、(4)高齢者が安心して医療・福祉サービスを受けることができる住宅、の4分野が有望視されます。

ただし、各分野の潜在ニーズを掘り起こしていく ためには、それぞれに課題もあります。そこで、以下 では、各分野について課題の内容と解決策を考え ていきます。

## (1) 長期間住みやすい住宅の拡大に向けて

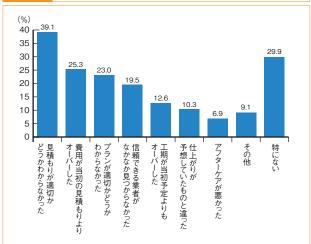
長期間住みやすい住宅、すなわち、長期優良住宅を普及させていくうえでは、建設費の高さが課題になると考えられます。すなわち、長期優良住宅の認定を受けるには、(ア)劣化対策を行うこと、(イ)耐震性を高めること、(ウ)維持管理・更新を容易にすること、(エ)居住者のライフスタイルに応じて間取りの変更を可能にすること、(オ)バリアフリー改修に対応すること、など9つの基準をクリアーすることが要件として掲げられているためです。

従って、県や県内の市町は、住宅購入者に対して、長期優良住宅を購入することによって得られる税制面でのメリットなどを効果的にPRすることで、建設費など初期費用が高くとも、長期優良住宅の購入にかかる全体的なコストが一定程度下がることを周知していく必要があります。

#### (2) 住宅リフォームの拡大に向けて

住宅リフォーム需要の拡大に向けて、県や県内の市町には、県民が安心してリフォームを行える環境を整備することが求められます。その理由に、消費者は、リフォームを行う際に、業者や工事の信頼性に対して不安を抱えていることが指摘出来ます。実際に、「住宅市場動向調査報告書」(平成19年度)をみると(次頁、図表12)、リフォーム時に困ったこととして、「見積もりが適切かどうかわからなかった」(39.1%)、「プランが適切かどうかわからなかった」(23.0%)、「信頼できる業者がなかなか見つからなかった」(19.5%)との回答割合が高くなっています。

## 図表12 リフォーム時に困ったこと(複数回答)



(資料) 国土交通省「住宅市場動向調査報告書(平成19年度)」を基に、 三重銀総研作成

(注)アンケートの対象は中京圏。

これに関して、三重県は、木造住宅の耐震診断をする際に、一級建築士など相談先を紹介する「人財バンク」を設立しており、県の地域住宅計画においても、住まいのアドバイザーの登録者数を今年度までに670人に増やすことを目標としています。今後も、リフォーム工事に適切なアドバイスが出来る人材を質・量ともに、一層拡充していくことが重要といえましょう。さらに、県は、各都道府県の先進事例を踏まえながら、事業者がリフォームを行ううえで遵守すべき事項を定めた事業者行動基準を制定することに加えて、リフォーム事業者の得意分野やこれまでに手掛けたリフォーム施行件数および施行金額などに関する情報について、消費者がアクセスしやすい仕組みをつくり、優良なリフォーム事業者を選べるようにすることが望ましいと考えられます。

#### (3)環境に優しい住宅の拡大に向けて

環境に優しい住宅を普及させるうえでは、(ア)環境住宅を建設することによって得られる経済的なメリットが消費者に分かりにくいこと、(イ)建設費や環境対応設備費が高くなること、などが大きな障害となっています。

従って、エコハウスを建設することによって消費者が得られる経済的なメリットについて、県や県内の市町も検証・評価し、消費者に訴えかける取り組みが重要になるでしょう。さらに、県内の市町は省エネ工事診断に対して補助金を出すことや県内の

各市町が行っている太陽光発電の補助金・助成金の支給を拡充・延長することも有効な施策になると考えられます。

## (4) 高齢者が安心して医療・福祉サービスを受けることができる住宅の拡大に向けて

高齢者が安心して医療・福祉サービスを受けることが出来る住宅を普及させるためには、高齢者向け住宅の整備などハード面以外に、県民の住み替えを支援することも課題となっています。その理由の1つとして、三重県における持ち家比率の高さが、住み替えの足枷となる可能性があるからです。

従って、住み替えによって空き家となる持ち家を上 手く活用する仕組みが出来れば、県民はスムーズに 住み替えが出来ると考えられます。こうした状況下、 わが国では、2006年に「一般社団法人移住・住み かえ支援機構」が設立され、50歳以上のシニア層の マイホームを借り上げ、転貸する制度が確立しています。さらに、福岡県では、「福岡県あんしん住替え 情報バンク」を設立し、病院の近くなどに住み替えを 希望する高齢者世帯の持ち家を広い住居を希望す る子育て世帯へ売却・賃貸することによって、高齢 者世帯の住み替えを促進しています。

今後、三重県や県内の市町は、(ア)移住・住みかえ支援機構の制度に対する理解・同制度の利用を促進させていくこと、(イ)高齢者世帯が不要となった持ち家を子育て世帯など希望する者に対して売却・賃貸をすることによって、中古住宅を流通させるスキームを構築すること、などの施策も有効になると考えられます。

以上のように、住宅ストックの特徴や社会情勢の変化を捉えることを通じて、今後縮小が予想される 三重県の住宅マーケットの活性化に向けて、官民が 一体となって、取組むことが期待されます。

(2010.6.21)

片岡 篤志

Miegin Institute of Research.Ltd All rights reserved.