

平成 22 年 7 月 30 日
記者発表説明用資料
〔 要 約 版 〕

関西の住宅投資の現状と促進に向けた方向性
ー既存ストックの活用で『住宅先進地域』関西をめざせー

(目次)	ページ
I. 関西における住宅の現状	1
1. 関西における住宅投資の動向	1
2. 関西における既存住宅ストックの特徴	1
II. 関西における住宅投資低迷の要因	2
1. 所得と将来に対する不確実性	2
2. 人口の流出	2
III. 関西における住宅市場の課題	3
1. 既存の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ	3
2. 空き家率が高い構造	3
3. 中古流通市場の未整備	3
4. 公営住宅のクラウドディングアウト	4
IV. 関西における住宅投資促進の方向性と具体的施策	4
提言 1 ライフステージに合わせた住宅の供給によるミスマッチの解消	4
提言 2 高齢者の安心居住の実現	4
提言 3 環境配慮型住宅の整備により既存住宅の質の向上	4
提言 4 良質な住宅の供給による中古住宅市場の活性化	5
提言 5 公営住宅のあり方の見直し	5
V. 既存住宅の価値向上による関西経済の活性化に向けて	5
1. 関西の住宅ストックが有するポテンシャル	5
2. 住宅関連産業の可能性	5
3. 住宅ストックの充実による地域の活力向上の可能性	5
4. 「住宅先進地域」関西をめざせ！	6

I. 関西における住宅の現状

1. 関西における住宅投資の動向

関西では阪神・淡路大震災の影響を受けた 1990 年代後半を除いて、長期的に住宅投資の水準が低下している。

- 2002 年度から 2007 年度の 5 年間における関西地域の域内総生産の成長率は 4.8%。
(全国 7.5%、関東 8.9%、中部 14.5%)
- この間の住宅投資の成長率への寄与度は-0.6%であり、全国-0.5%、関東-0.4%、中部-0.2%に比べ最も低い。
- 域内総生産に占める住宅投資構成比の推移をみると、関西では阪神・淡路大震災の影響を受けた 1990 年代後半を除いて、長期的に住宅投資の水準が低下していることが分かる。(図表 1)
- 関西の 2009 年の住宅着工戸数は、12 万 4 千戸、全国シェアは 16.0%と世帯数の全国シェア 17.1%よりも低い。(図表 2)
- 1996 年からの推移を関東と比較すると、関東の全国シェアが増加しているのに対して、関西のシェアは低下傾向にある。(図表 2)

2. 関西における既存住宅ストックの特徴

関西における既存住宅ストックの特徴は次の 5 つである。

①公営住宅の多さ、②古い住宅の多さ、③高齢化対応の遅れ、④環境対応の遅れ、⑤高い空き家率

(1) 公営住宅の多さ

- 関西の住宅市場の大きな特徴の一つは、公営住宅が多いことである。(図表 3)
- 2008 年の関西の住宅総数に占める公営住宅の比率は 8.0% (全国 6.1%) となっている。(図表 4)
- 府県別に見ると、大阪府 (9.9%) と兵庫県 (8.8%) の高さが際立っている。(図表 4)

(2) 古い住宅の多さ

- 関西は全国よりも平均築年数が古い住宅が多い。(終戦前から 1980 年までに建てられた住宅の割合は、2008 年現在で全国の 32.0%に対して関西は 33.6%) (図表 5)
- 主要都市別に見ると、京都市(35.5%)で、次いで大阪市 (33.5%) となっている。(図表 6)
- 大阪市営住宅を見ると、新規建設戸数が大きく減少するなか、高度経済成長期に建設され、建て替えを必要とする住宅の比率が増えている。(図表 7)

(3) 高齢化対応の遅れ

- 大阪市における住宅のバリアフリー化の現状は、「一定のバリアフリー化率」が全国 21.6%に対して大阪市は 17.5%、「高度なバリアフリー化率」は全国 5.4%に対して大阪市 4.4%であり、高齢者対応が遅れている。(図表 8)

(4) 環境対応の遅れ

- 2008 年における太陽熱を利用した温水機器や発電機器を有する住宅の割合は、全国 6.3%に対して関西は 4.4%と環境に優しいエコ住宅の整備が遅れている。(図表 9)

(5) 高い空き家率

- 空き家率の推移を地域別に見ると、2008年時点において、最も高いのは関西の14.1%である。
(全国13.1%、関東11.9%、中部13.4%) (図表10)
- 大阪市の空き家率は2003年から2008年にかけて全体として若干低下している(17.5%から16.7%)
が、主要都市の中では最も高い水準となっている。(図表11)
- 空き家率が高いということは、老朽化による居住に不向きな住宅も含まれてはいるものの、利用可能な住宅でも未入居のまま残されているということを意味しており、それだけ新たな住宅投資を行う誘因は低下することになる。

II. 関西における住宅投資低迷の要因

1. 所得と将来不確実性

賃金の低下および高失業率により、将来に対する不確実性が高まり、住宅投資を抑制する方向に働いた。

(1) 所得の低迷

- 大阪府の現金給与総額は1998年以降、低下傾向にあり、1998年に40万2,148円であった水準は、2004年には35万9,553円まで低下している。また、2008年から2009年にかけては、1万円にも及ぶ低下が観察されている。(図表13)

(2) 将来に対する不確実性の高まり

- 1992年における関西の失業率は2.5%であったが、ピーク時の2002年には6.7%にまで達し、その後、失業率は低下傾向をたどったが、2007年を底に再び上昇に転じ、リーマンショックを通して上昇傾向に拍車がかかり、2009年には5.7%まで上昇している。(全国5.1%、関東4.8%、中部4.5%)
(図表14)

2. 人口の流出

関西からの人口の転出を促している最大の要因は、関西から企業の本社機能が東京へ流出している点である。これにより関西における人口転出超過が生じ、それが住宅投資の減退につながっている。
(図表17)

(1) 人口の自然増減

- 関西における人口の自然増減(出生数-死亡数)をみると、1980年から継続して自然増の減少が続いている。特に、直近2008年においては、初めて関西合計で自然減(470人の減少)を記録した。
(図表15)

(2) 人口の社会増減

- 高度経済成長期までの関西では、東京圏や名古屋圏と同様に、他地域からの大規模な人口移動を主な要因とする人口の転入超過が続いていたが、1970年代以降、地域間の移動が沈静化し、関西は転出超過に転じ、それ以降、一時期を除いて、人口の流出傾向が続いている。(2007年で21,000人の減少)(図表16)

Ⅲ. 関西における住宅市場の課題

関西における住宅市場の課題

1. 既存の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ
2. 空き家率が高い構造
3. 中古流通市場の未整備
4. 公営住宅のクラウディングアウト

1. 既存の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ

消費者のライフステージにあった住宅が適切に供給されていない。

- 大阪府において、65歳以上の単身世帯の23.7%および高齢夫婦世帯の48.4%が30畳以上の広い住宅に住む一方で、4人世帯、5人世帯、6人以上世帯のそれぞれ36.9%、30.0%、18.6%が30畳未満の住宅に住んでいる。（図表 18）

2. 空き家率が高い構造

関西では個人所有の空き家が多く、また家主が高齢であることが、空き家の質の向上を妨げ老朽化を進行させている。そのため借り手が見つからず放置され、さらに空き家が蓄積される。

- 大阪府では、空き家の保有主体は「個人」が69.2%と最も多く、「法人」が14.2%、「公的機関」が11.6%となっている。また、空き家の個人所有者の年齢は、「60歳以上」が79.5%（東京55.9%）を占めている。（図表 19、20）
⇒空き家の所有者が高齢者であるケースでは、事業マインドに乏しい場合が多く、リフォームや立て替えの促進につながりにくい。
- 大阪府では築40年以上の空き家が3割以上を占めており、この比率は東京都では12%程度である。（図表 22）
- 賃貸用の空き家に占める腐朽・破損のある住宅の比率は、関西は23.9%であり、関東（18.6%）や中部（20.8%）、全国（21.0%）と比較して高くなっている。（図表 23）

3. 中古流通市場の未整備

大阪府では中古住宅の流通市場に出てこない非募集の老朽化した空き家が多く、それが中古市場の活性化を妨げ、さらに空き家が増えるという悪循環に陥っているといえる。

- 日本の住宅市場では欧米に比べて新築の比重が著しく高い。この原因の一つとして、既存住宅の価値を適正に査定する仕組みが構築されていない点が挙げられる。
⇒戸建て住宅の建物を査定する際には原価法が使われている。
- 空き家の中には質の低い物件も含まれ、中古住宅の流通市場の活性化を妨げる一因となっている。

- 空き家の中には中古市場に登場しない物件も多く含まれている。空き家の非募集の割合を東京都と大阪府で比較すると、1人世帯向けが東京 2.0%に対して大阪 15.1%、2人以上世帯向けが東京 6.9%に対して大阪が 25.2%とはるかに高くなっている。(図表 24)

4. 公営住宅のクラウドイングアウト

公営住宅の賃料は一般的に民間よりも安く設定されていることから、都心部の公営住宅の多さは、民間の住宅投資をクラウドイングアウトしている可能性がある。

- 関西における公営住宅は、他地域と比べて多い。これは高度経済成長期に人口の急増に対応するため、豊かな財政を活用して、多くの公営住宅が建設されたことも一因である。特に、関西では大阪市など利便性の高い都心部にも、多くの公営住宅が存在している。
- 2009年3月末時点の東京都区部の総戸数に占める都営住宅のシェアは3.5%に過ぎないが、大阪市の市営住宅のシェアは8.1%と高くなっている。 (図表 26)

IV. 関西における住宅投資促進の方向性と具体的施策

既存ストックを有効活用する上での5つの施策を提言

提言1 ライフステージに合わせた住宅の供給によるミスマッチの解消

提言2 高齢者の安心居住の実現

提言3 環境配慮型住宅の整備により既存住宅の質の向上

提言4 良質な住宅の供給による中古住宅市場の活性化

提言5 公営住宅のあり方の見直し

提言1 ライフステージに合わせた住宅の供給によるミスマッチの解消

- 福祉政策と連動した、子育て世帯や高齢者世帯の住み替えニーズの掘り起こし
- 移住・住み替え支援機構と自治体との連携
- 住み替えの情報を共有できるデータベースの整備

提言2 高齢者の安心居住の実現

- 福祉部局等と連携した、福祉サービス事業者、NPO等による契約の立会い等の入居支援サービス、日常生活相談や食事の提供等の生活支援サービスなどの促進

提言3 環境配慮型住宅の整備による既存住宅の質の向上

- 貸主のリフォーム、省エネ化（スマートハウス、屋上緑化）、新エネ化（太陽光発電）投資に対する税制優遇（固定資産税の減免）、補助金、金利優遇等

提言4 良質な住宅の供給による中古住宅市場の活性化

- 既存住宅の耐震性能や維持管理の状況などについて第三者評価を行う住宅診断の専門家を登録し、その登録情報を提供する制度の創設
- 関西の自治体を中心となった、まち全体の再生や再開発を手がける「空き家買取機構（仮称）」の創設
- 「空き家買取機構（仮称）」の業務として、
 - ①既存の中古住宅を持ち主から借上げ、リフォームを行ったうえで、中古賃貸住宅市場へ供給する
 - ②既存の中古住宅を持ち主から買取り、リフォームを行ったうえで、中古住宅市場へ供給する

提言5 公営住宅のあり方の見直し

- 大阪府内の府営住宅、府公社住宅、市営住宅、市公社住宅、UR都市機構といった複数の公的機関による住宅運営の見直し
- 採算性の高い都心部の物件の民営化
- 新たに公営住宅を建設するのではなく、官民が連携して既存の流通していない空き家を活用し、低所得層の入居に対して家賃補助を行う

V. 既存住宅の価値向上による関西経済の活性化に向けて

1. 関西の住宅ストックが有するポテンシャル

関西地域には、既存住宅ストックが豊富にあり、これらのストックを有効に活用することができれば、居住環境を高め、低炭素社会にも貢献できる魅力ある地域を形成することができる。

2. 住宅関連産業の可能性

関西地域は、国内の他の地域よりも、既存住宅ストックの活用による地域の活性化効果は大きい可能性がある。

- 関西では、大手住宅メーカーが本社を置くなど、地域産業において住宅産業の占める比率は他の地域よりも高い（5社が売上高TOP10入り）。また、住宅設備メーカーや家電メーカーも関西地域内に集積しており、経済的な効果は大きいと考えられる。
- さらに、関西地域から新しいリフォームを含む既存住宅ストックの有効な活用方法を全国に発信すれば、他の地域の需要も取り込むことができ、地域の住宅関連産業はさらに多くの需要を獲得することができる。

3. 住宅ストックの充実による地域の活力向上の可能性

既存の住宅ストックを有効に活用しながら、ライフステージに合った住宅を提供することができるようになれば、子育て世代や高齢者、外国人など、多様な人々にとって、魅力ある地域となり、「住み良い関西」が実現する。

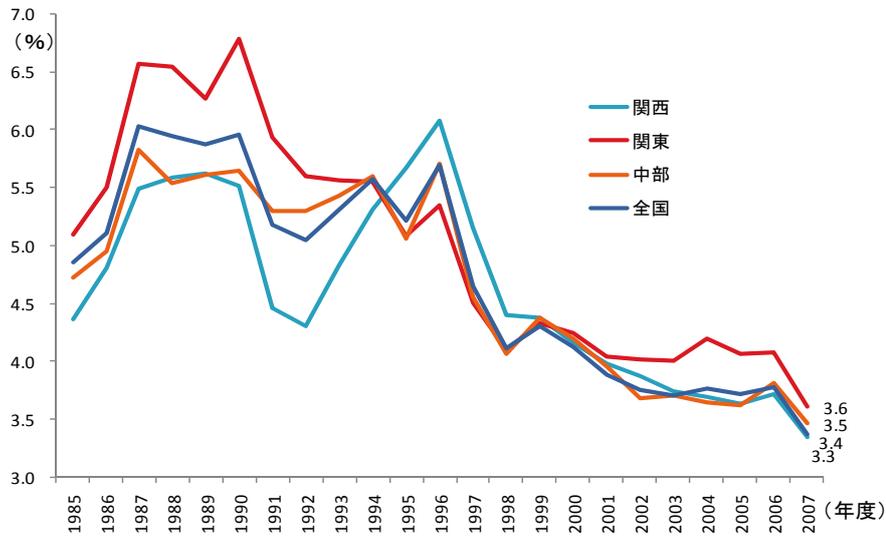
4. 「住宅先進地域」関西をめざせ！

高齢化や人口減少は、国内共通の事象であり、全国に先駆けて、課題を解決する方策を見出すことができれば、住宅先進地として、他地域のモデルになるだけでなく、地域の住宅関連産業にとっても、大きなメリットがある。

さらに、高齢化や人口減少は、韓国・中国など、近隣諸国においても近い将来現実となることが確実である。国によって求められる住まいのあり方は異なるとはいえ、住宅先進地域として、ノウハウを蓄積することができれば、住宅関連産業が、内需型産業からグローバル産業へと転換することも夢ではない。

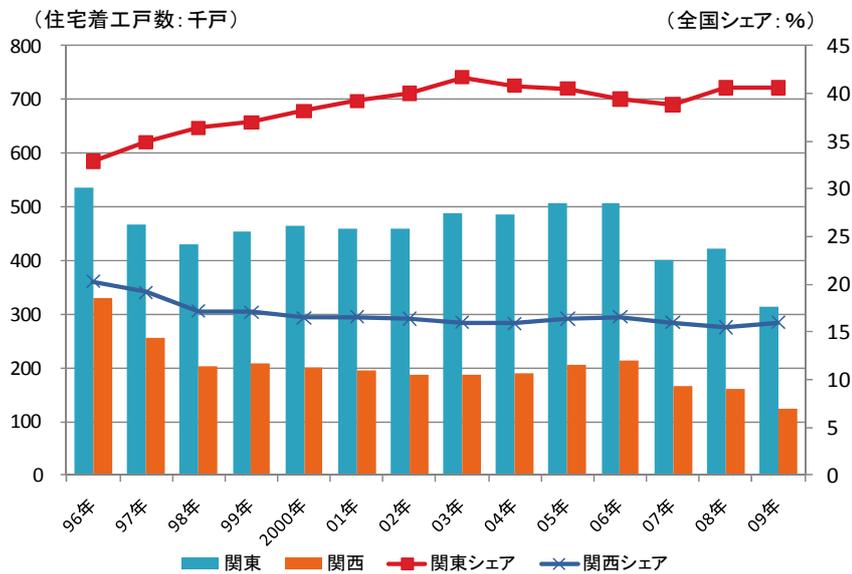
現状の住宅をめぐるさまざまな課題をビジネスチャンスととらえて、地域をあげて、積極果敢に取り組むことで、「住宅先進地域」関西を実現し、地域活性化の起爆剤となることを期待したい。

図表1 域内総生産に占める住宅投資の推移（構成比）



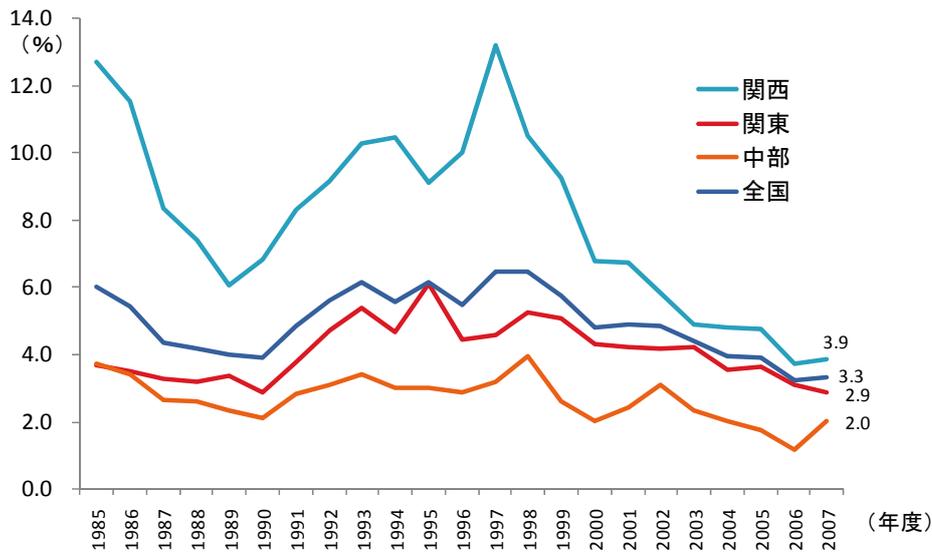
(注) 住宅投資＝民間住宅投資＋公的住宅投資
 (資料) 内閣府「県民経済計算」

図表2 新設住宅着工戸数の推移



(資料) 国土交通省「建築着工統計」

図表3 住宅投資に占める公的住宅投資の割合



(資料) 内閣府「県民経済計算」

図表4 住宅総数に占める公営住宅の推移

	1998年	2003年	2008年
福井県	5.0%	3.9%	3.6%
滋賀県	3.8%	3.5%	2.8%
京都府	6.6%	6.3%	5.6%
大阪府	11.1%	10.7%	9.9%
兵庫県	10.1%	9.5%	8.8%
奈良県	7.0%	6.5%	5.7%
和歌山県	6.1%	5.8%	5.1%
関西	9.2%	8.7%	8.0%
全国	6.7%	6.7%	6.1%

(注) 公営住宅戸数は「公営の借家」と「都市再生機構・公社の借家」を合算して求めた。

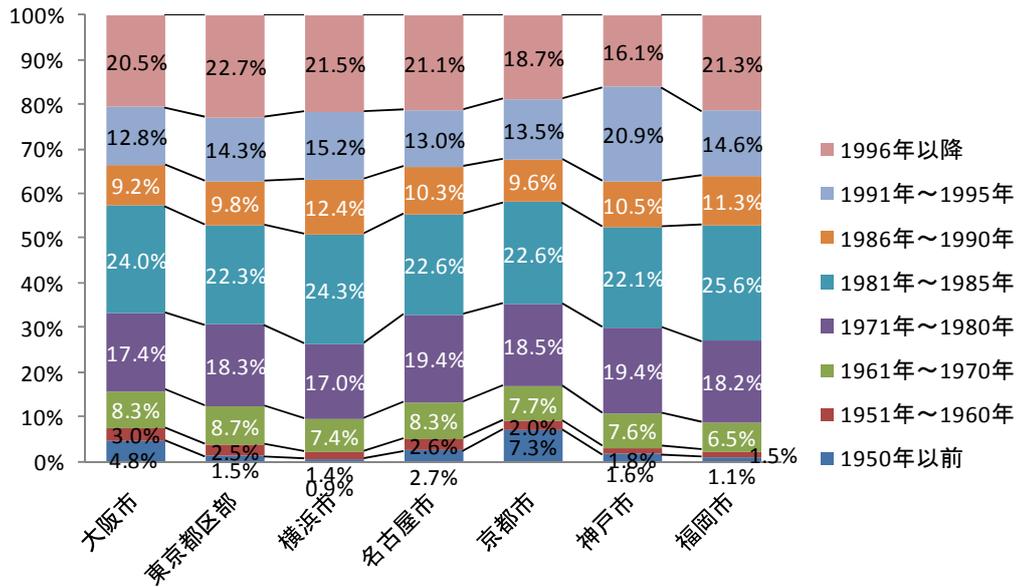
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表5 住宅総数に占める終戦前～1980年に建てられた住宅の割合

	1998年	2003年	2008年
福井県	58.2%	45.2%	39.5%
滋賀県	45.5%	36.1%	30.3%
京都府	51.7%	38.4%	33.2%
大阪府	52.2%	40.3%	33.5%
兵庫県	47.5%	36.9%	31.8%
奈良県	48.6%	40.3%	35.2%
和歌山県	59.2%	47.6%	42.9%
関西	50.9%	39.5%	33.6%
全国	48.3%	37.5%	32.0%

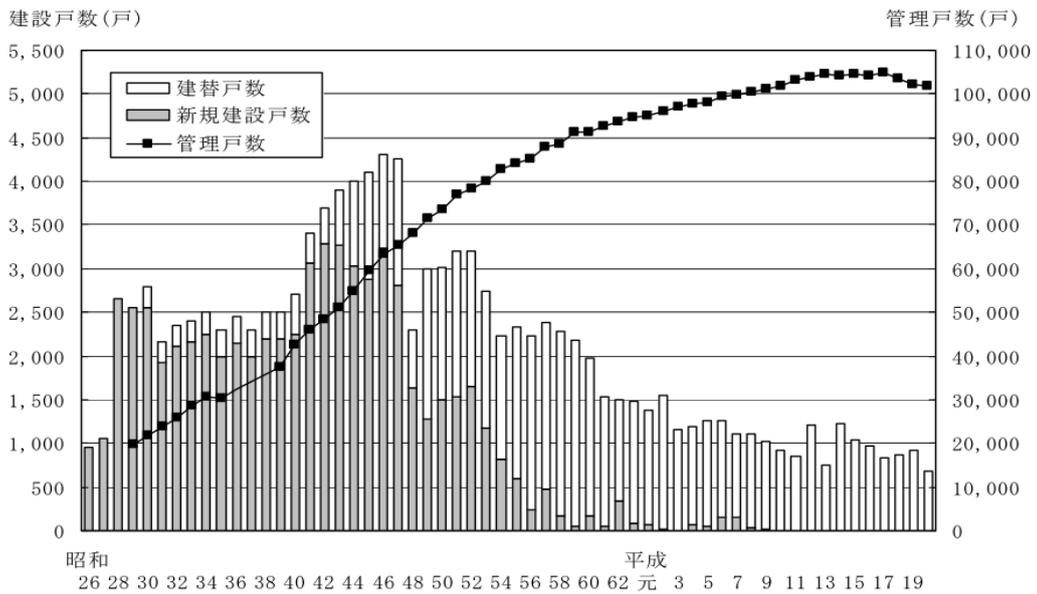
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表6 都市別平均築年数（2008年）【構成比】



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表7 大阪市営住宅の年度別建設戸数・管理戸数の推移



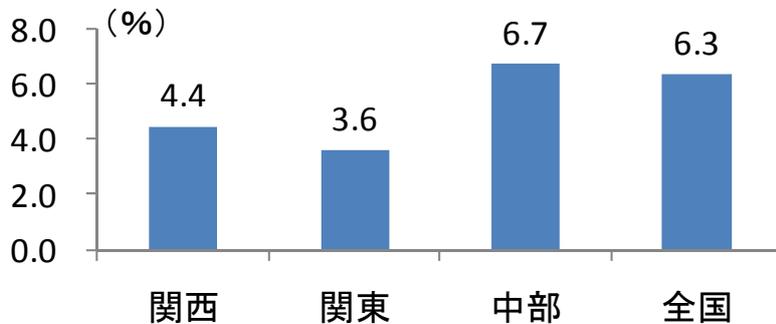
(資料) 大阪市「今後の住宅施策の方向について（答申）」

図表8 住宅のバリアフリー化の現状

水準	住宅の区分	大阪市	全国
一定のバリアフリー化率 (A又はBに対応)	全住宅	17.5%	21.6%
	65歳以上の世帯員がいる住宅	26.1%	28.9%
高度のバリアフリー化率 (ABC全て対応)	全住宅	4.4%	5.4%
	65歳以上の世帯員がいる住宅	5.5%	6.7%

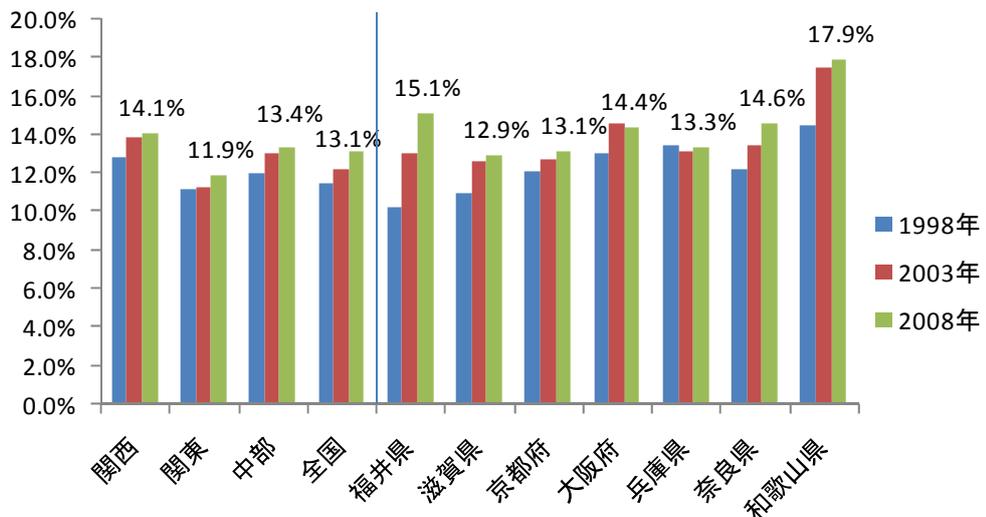
(注) A：手すり（2ヶ所以上） B：段差のない屋内 C：廊下幅が車椅子通行可
 (資料) 大阪市「今後の住宅施策の方向について（答申）」（平成22年2月）

図表9 太陽熱を利用した温水機器・発電機器を有した住宅の割合（2008年）



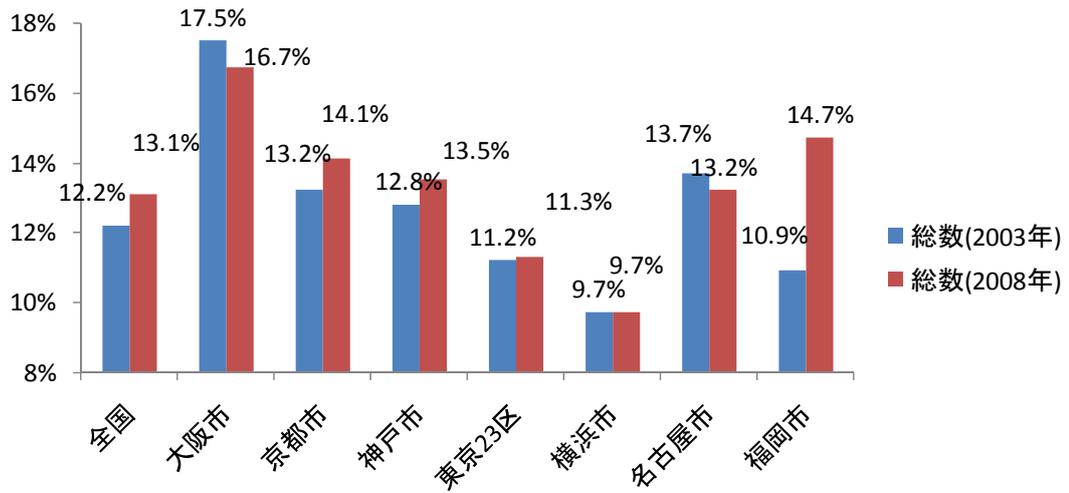
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表10 地域別空き家率の推移



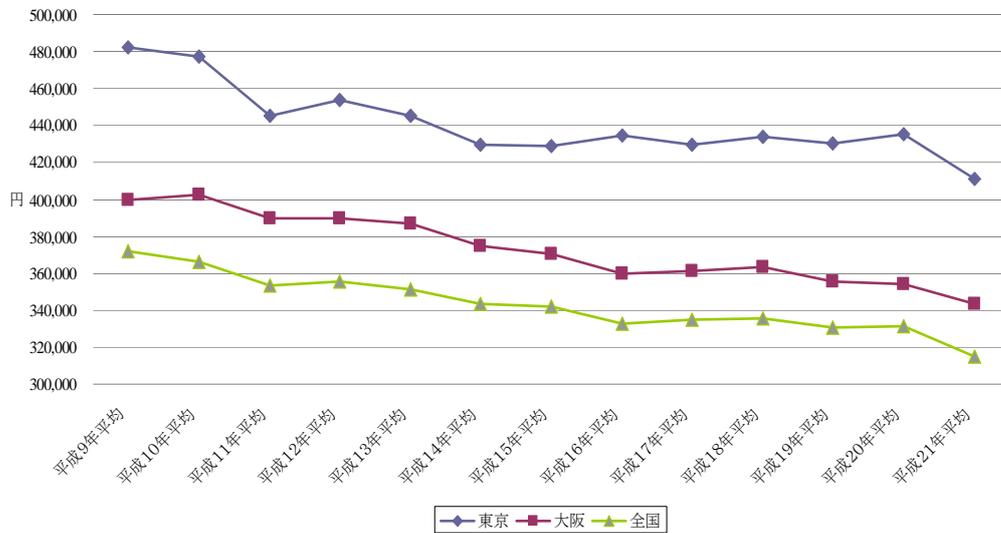
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表 11 主要都市別空き家率の推移



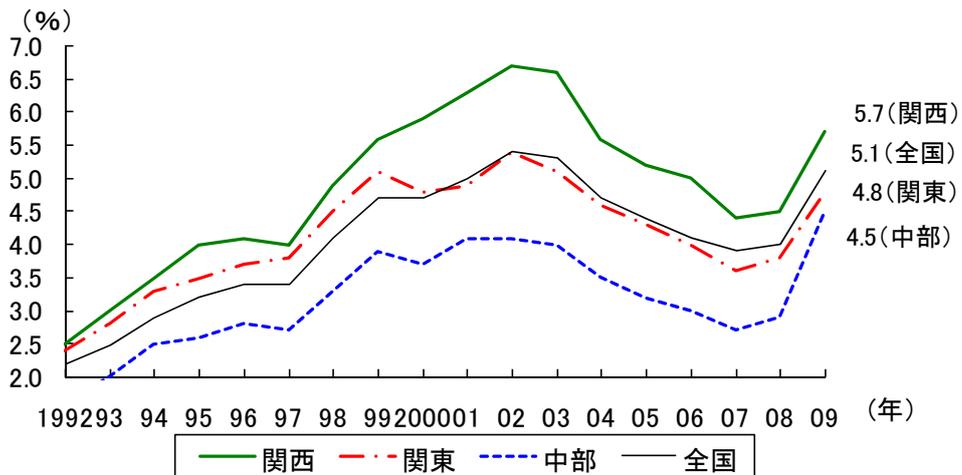
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表 13 常用労働者一人当たり平均月間現金給与総額



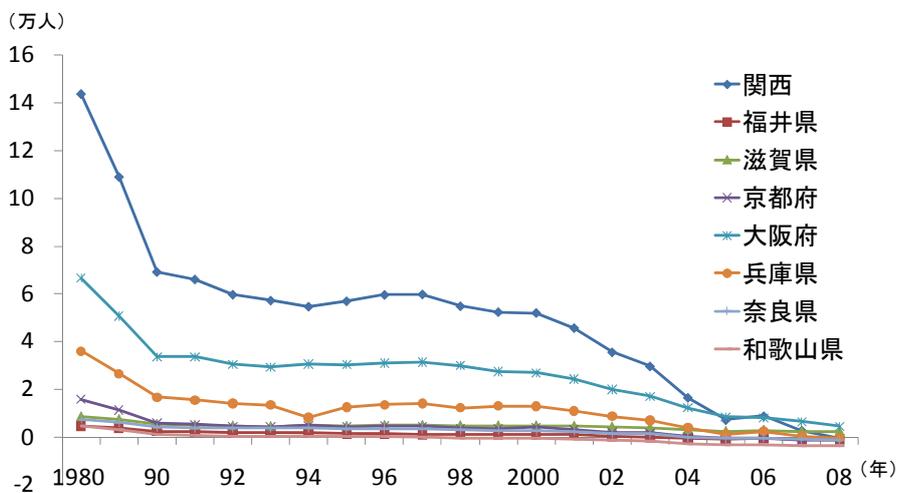
(資料) 厚生労働省「毎月勤労統計調査」

図表 14 完全失業率の推移



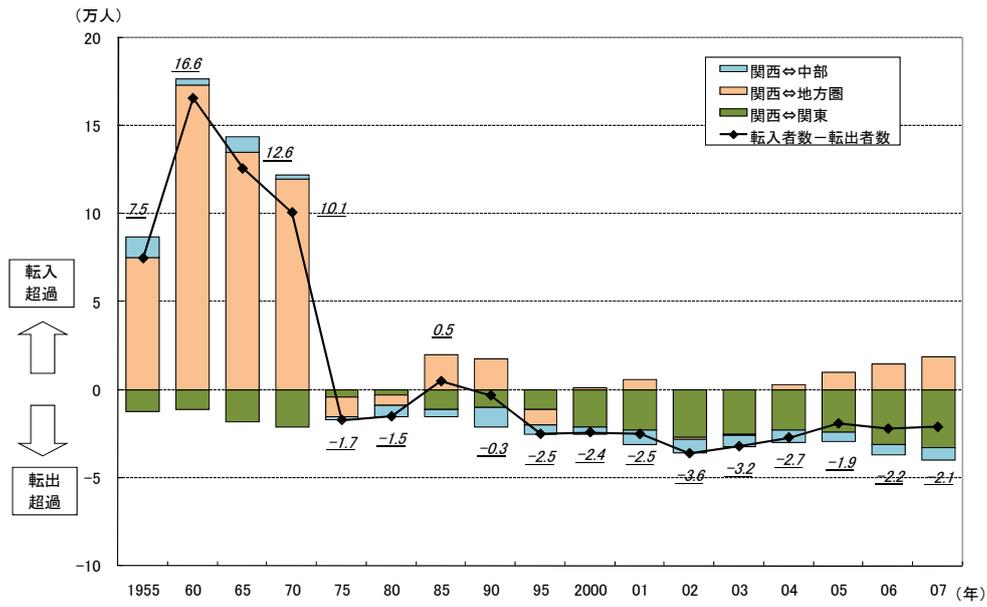
(注) 関西、関東、中部はそれぞれ「労働力調査」の近畿、南関東、東海の各年平均の数値
 (資料) 総務省「労働力調査」

図表 15 関西地域における人口・自然増減（出生数－死亡数）の状況



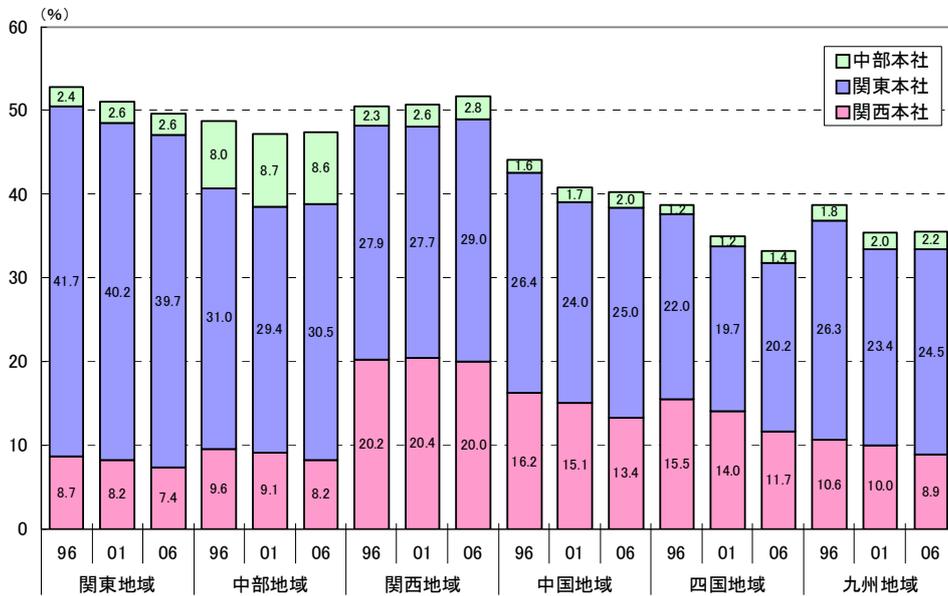
(資料) 厚生労働省「人口動態統計」

図表 16 関西地域とその他地域における人口移動



(注) 地方圏とは、北海道・東北・甲信越・北陸・中国・四国・九州・沖縄を合計したもの。
 (資料) 総務省「住民基本台帳移動報告」

図表 17 地域別の支店・支社従業者数の本社所在地別比率の変化



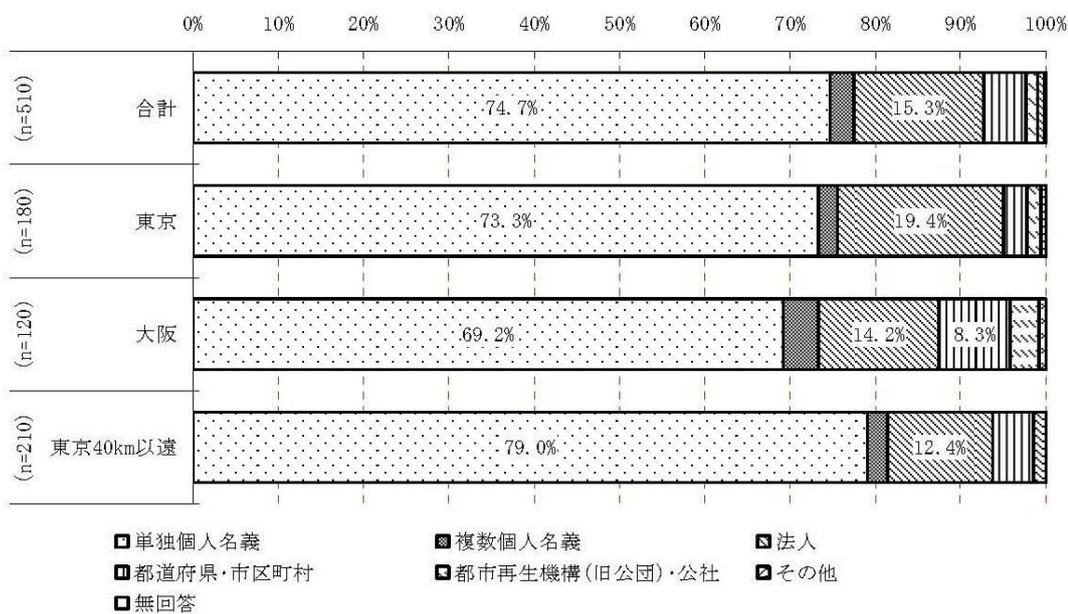
(資料) 総務省「事業所・企業統計」

図表 18 世帯類型別居住室の畳数分布 (%)

世帯類型	畳数						
	-11.9	12.0-	18.0-	24.0-	30.0-	36.0-	48.0-
		17.9	23.9	29.9	35.9	47.9	
65歳未満の単身	45.5	19.6	14.3	9.3	5.7	3.4	1.2
65歳以上の単身	20.0	22.6	20.1	12.7	9.8	9.1	4.8
高齢夫婦	3.8	12.5	18.0	17.1	16.5	19.4	12.5
その他2人世帯	5.2	12.2	20.4	19.6	15.5	13.7	6.0
3人世帯	1.7	7.7	16.5	19.7	19.0	20.9	10.4
4人世帯	0.8	4.8	12.1	19.2	22.2	27.3	12.5
5人世帯	0.5	3.7	9.8	16.0	20.3	29.1	20.0
6人以上世帯	0.2	2.8	5.9	9.7	13.4	26.0	41.5

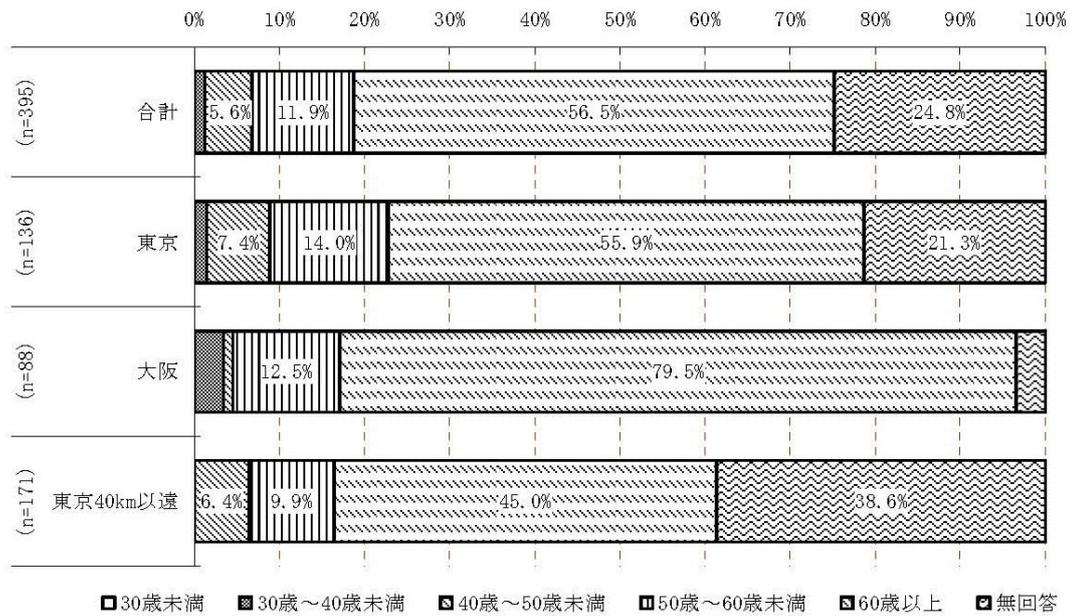
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表 19 空き家の所有主体



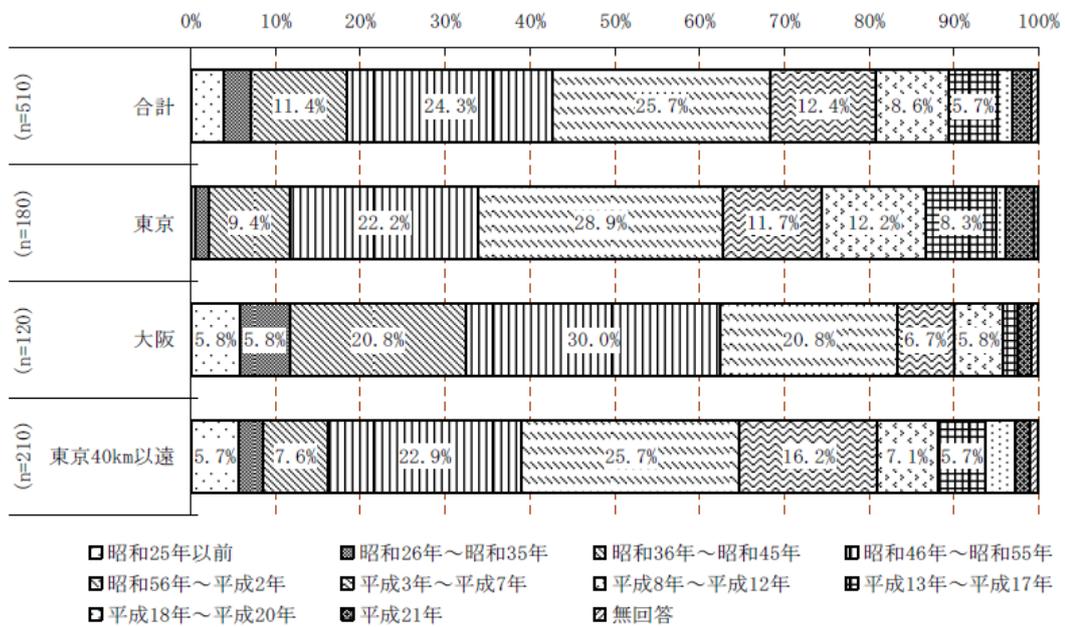
(資料) 国土交通省「平成21年度空き家実態調査報告書」

図表 20 空き家の個人所有者の年齢（数量）



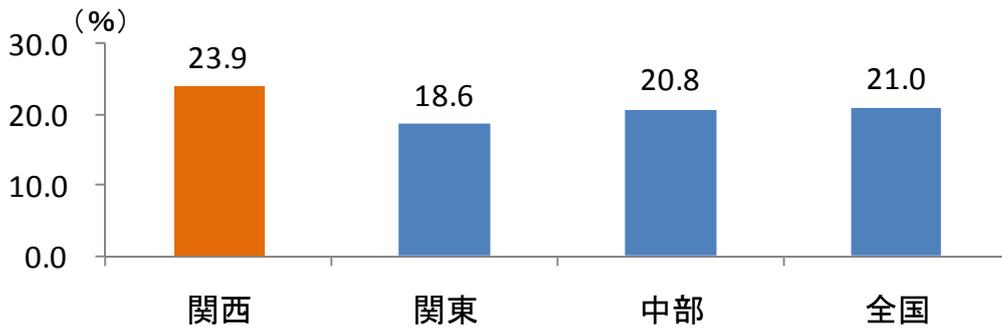
(資料) 国土交通省「平成21年度 空き家実態調査報告書」

図表 22 空き家の建築時期



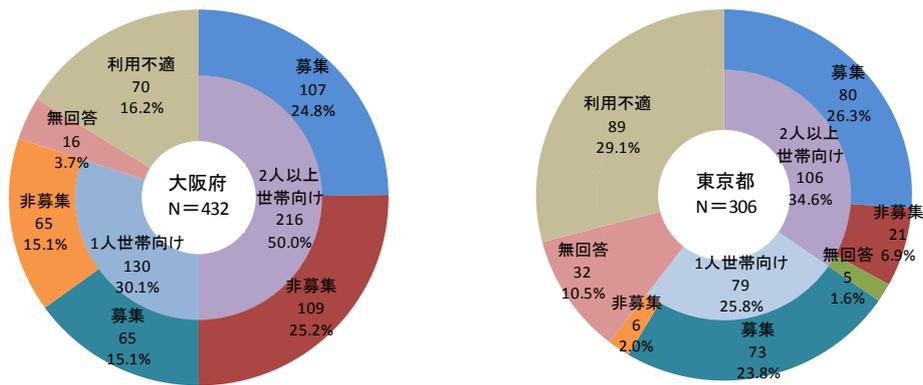
(資料) 国土交通省「平成21年度 空き家実態調査報告書」

図表 23 賃貸用の空き家に占める腐朽・破損状況



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

図表 24 空き家の募集状況

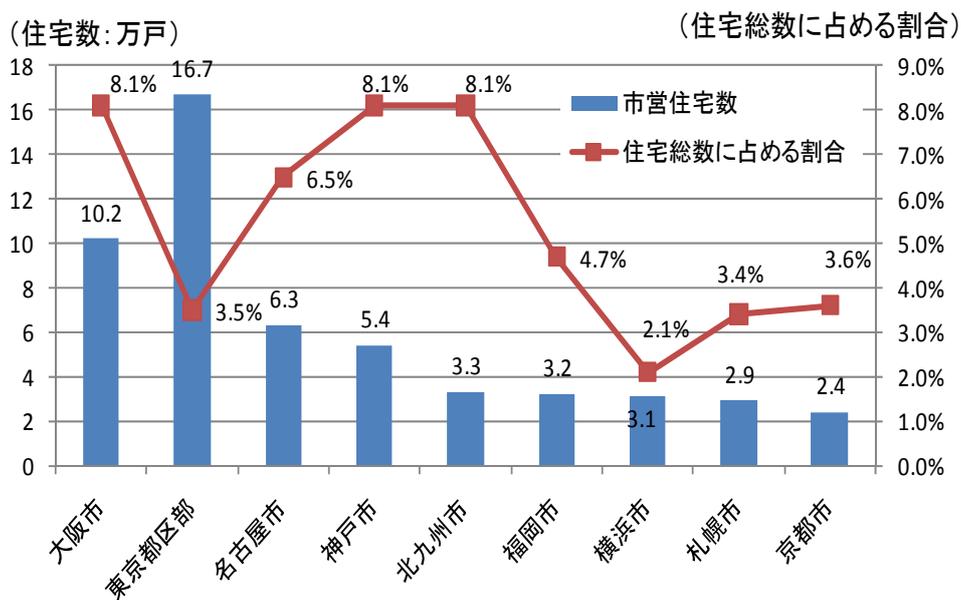


(注) 募集：家主が入居者を受け入れる意志が少しでもある場合、もしくは家の転売をする意志がある程度ある場合をいう。

非募集：家主が入居者を受け入れる意志がない場合および転売をする意志のない場合をいう。

(資料) 国土交通省「平成 16 年度空き家実態調査報告書」

図表 26 市営住宅数の主要都市別比較



(注) 東京都区部は都営住宅。

(資料) 市営住宅管理戸数 (平成 21 年 3 月末)、住宅・土地統計調査 (総務省：平成 20 年速報集計)
 大阪市「今後の住宅施策の方向性について (答申)」、
 東京都都市整備局資料