

調査レポート

日本経済ウォッチ(2015年10月号)

【目次】

1. 今月のグラフ..... p.1
～ 家計を圧迫する食料品価格の上昇
2. 景気概況..... p.2
～ 景気は横ばい圏で推移しているが、一部に弱い動きが見られる
3. 今月のトピック: 増加する空き家と求められる対策
..... p.3～12
- (1) 増える空き家
- (2) 空き家増加の背景と問題点
- (3) 空き家の増加を止めるには?
- (4) 人口減少と空き家問題

三菱UFJリサーチ & コンサルティング株式会社

調査部 主任研究員 小林 真一郎
研究員 尾島 未輝
研究員 藤田 隼平

〒105-8501 東京都港区虎ノ門5-11-2

TEL: 03-6733-1070

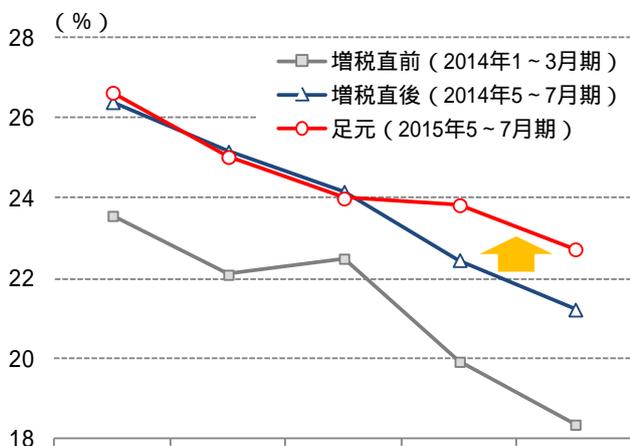
1. 今月のグラフ ～ 家計を圧迫する食料品価格の上昇

8月の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合）は前年比 - 0.1%と、2年4ヶ月ぶりのマイナスになった。しかし、2014年4月の増税により物価水準は大きく切り上がったままである上、生活に身近な食料の価格は前年比 + 2.7%と値上がりが続いている。

消費支出に占める食料費の割合を示す「エンゲル係数」は、所得が低いほど水準が高くなる傾向がある（図表1）。世帯の年間収入別にみると、増税によってすべての階層でエンゲル係数が上がったが、その上昇幅は収入にかかわらずほぼ同程度だった。しかし、その後は、年間収入の多い第1、2分位の世帯では増税直後（2014年5～7月期）と比べ足元（2015年5～7月期）でエンゲル係数が一段と上がっている。一方、収入の少ない第3分位から第5分位までの世帯ではエンゲル係数がほぼ変化していない。これは、所得の高い世帯では増税後の食料品価格の値上がりをそのまま受け入れることが出来ているのに対し、既にエンゲル係数が高く家計に余裕が乏しい低所得層では、食料にかけられる予算に限られる中でなんとか名目の支出額が膨らまないようにやりくりしているためと考えられる。

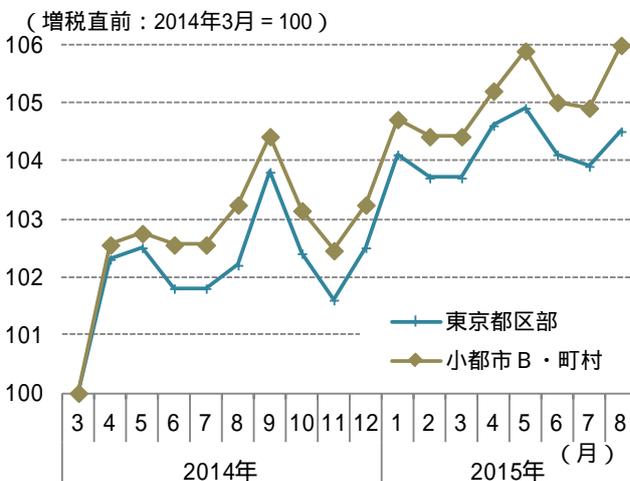
このように節約を迫られる家計であるが、食料の価格はとくに地方で大きく上昇している（図表2）。総務省「小売物価統計調査」によると、東京都区部の食料価格は全国と比べ約4%程度高い（物価全体では約6%高）。しかし、東京都区部にはディスカウントストアが多いなど価格競争の激しさもあって、増税後の食料価格の上昇幅は全国平均や地方と比べると小幅にとどまっている。一方、地方では物価水準が低いとはいえ増税後の値上がり幅が大きく、消費者は一層の節約を強いられている。（尾畠 未輝）

図表1：エンゲル係数



（注）二人以上の世帯・勤労者世帯、年間収入5分位階級別（出所）総務省「家計調査」

図表2：消費者物価指数（食料）の推移



（注）「小都市B・町村」とは、人口5万未満の市・町村（出所）総務省「消費者物価指数」

2. 景気概況～景気は横ばい圏で推移しているが、一部に弱い動きが見られる

景気は横ばい圏で推移しているが、一部に弱い動きが見られる。実質GDP成長率は4～6月期に続き7～9月期もマイナス成長となる可能性があり、景気の先行きは楽観視できない状況にある。

9月調査の日銀短観では、大企業非製造業の業況判断DIは6月調査から2ポイント改善の25と91年9月調査以来の高水準となったが、逆に大企業製造業では12となり3ポイント悪化した。こうした製造業の弱い動きは、月次の経済指標でも見てとれる。

第一に、在庫の積み上がりが続いており、生産を抑制する圧力が高まっている。8月の鉱工業生産指数(確報値)は、生産予測調査では当初同+2.8%と急増が見込まれていたが、前月比-1.2%と2カ月連続で落ち込み、弱含んだ状態にある。生産予測調査では9月が同+0.1%と横ばいの計画となっており、7～9月期は2四半期連続で前期比マイナスとなることが避けられない(ただし、10月は同+4.4%と急増する計画)。

第二に、輸出の動きが依然として弱い。9月の実質輸出は前月比+1.9%と急増したが、輸出物価の急低下によるところが大きい(同月輸出数量指数では同-2.2%)。スマートフォン関連の部品などの輸出の増加が期待されているが、中国を中心にアジア各国の景気に減速感が広がっており、一時的な増加にとどまるリスクもある。最近の世界的な株価下落や通貨下落の影響で、新興国や資源国の景気が下振れれば、輸出は弱い動きが続こう。

第三に、設備投資の回復力が鈍い。8月の機械受注(船舶・電力を除く民需)は前月比-5.7%と3カ月連続で減少した。水準も低く、7～9月期では前期比マイナスに転じる可能性が高い。日銀短観における大企業の2015年度の設備投資計画は、前年比+10.9%と堅調に増加する計画であるが、今後、下方修正されることも想定される。

一方、雇用情勢をみると、8月の失業率は3.4%と前月より小幅上昇したものの依然として低水準にあり、同月の有効求人倍率は1.23倍まで上昇した。労働需給がタイトな状態が続いており、賃金は持ち直し基調にある。8月の1人あたりの現金給与総額は前年比+0.4%と6月に一時的に落ち込んだ後は2カ月連続でプラスとなっている(実質賃金も同+0.1%と2カ月連続でプラス)。このうち所定内給与は6カ月連続で増加しており、春闘のベースアップが徐々に浸透してきていることがうかがえる。

こうした中、個人消費は横ばい圏で推移している。8月家計調査の実質消費支出(二人以上世帯、季節調整値)は、猛暑効果などもあって前月比+2.5%と2カ月連続で増加したが、水準は低いままである。消費者の節約志向は引き続き強い状態にある。

良好な雇用情勢を反映して賃金が持ち直し、コスト減少を背景に企業業績が改善するという動きはあるが、それが個人消費や設備投資を押し上げる力は弱いままである。中国など新興国を中心に世界景気の回復テンポが鈍っている中、景気下振れのリスクが高まっている。

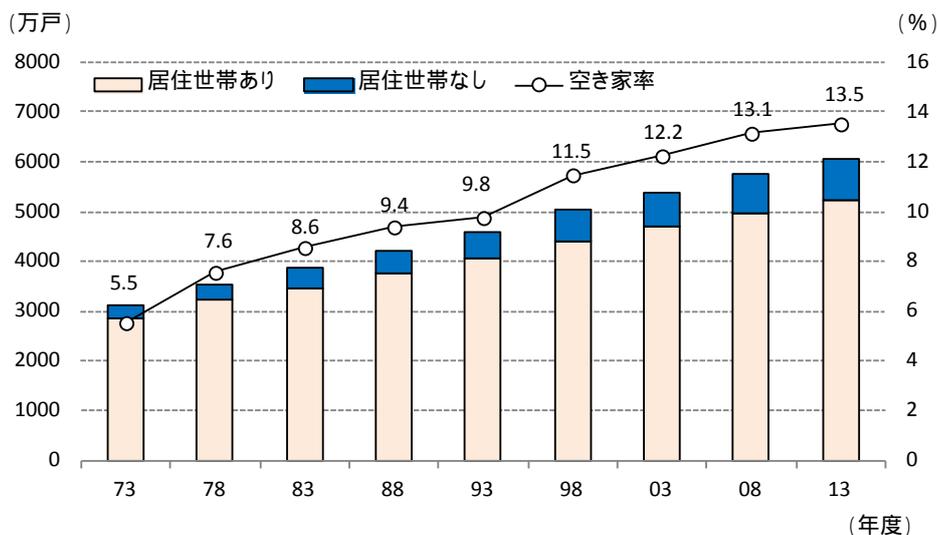
(小林 真一郎)

3. 今月のトピック：増加する空き家と求められる対策

(1) 増える空き家

日本における空き家の数は増加傾向にある。総務省「住宅・土地統計調査」によると、2013年度における住宅総数 6063 万戸のうち空き家¹は 820 万戸となり、空き家率は 13.5%にも上っている（図表 1）。

図表 1. 住宅ストックの内訳と空き家率



(注) 空き家は居住世帯なしの住宅から、一時現在者のいる住宅と建築中の住宅を除いたものとして定義。

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

空き家の内訳を表したのが図表 2 である。空き家 820 万戸のうち、「賃貸用の住宅」が 430 万戸（構成比 52%）、「その他の住宅」が 318 万戸（同 39%）と大部分を占め、残りを「二次的住宅」（同 5%）と「売却用の住宅」（同 4%）が分け合う形となっている。

図表 2. 空き家の内訳（2013 年度）

(単位: 戸)

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
総数	8,195,600	2,999,300	454,400	4,711,900	29,800
二次的住宅	412,000	280,500	7,100	121,000	3,300
売却用の住宅	308,200	164,500	7,300	135,300	1,100
賃貸用の住宅	4,291,800	248,900	292,900	3,745,000	5,000
その他の住宅	3,183,600	2,305,400	147,100	710,600	20,400

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

¹ 統計上、居住世帯なしの住宅は、一時現在者のみの住宅、空き家（二次的住宅、賃貸用、売却用、その他）、建築中の住宅に分けられる。ここでは、のみを空き家と定義し、住宅総数で割ることで空き家率を計算している。

空き家の半数を占める貸家であるが、建築時期の分かる空き家のうち約 6 割が築 20 年以上の比較的古い物件であり、新耐震基準が導入された 1980 年以前の物件も 2 割～3 割程度を占めている（図表 3）。老朽化が進み、魅力が薄れた物件の多くが、空き家化していると考えられる。

図表 3 . 貸家の築年数（2013 年度）

(建築時期)	計	空き家数	構成比(%)
～1970年	259,200	250,500	9.0
1970～1980年	524,500	489,300	17.6
1981～1990年	730,500	680,300	24.5
1991～2000年	744,800	694,400	25.0
2001～2005年	304,000	284,000	10.2
2006～2010年	310,900	288,600	10.4
2011～2013年9月	101,700	88,100	3.2
総数(除く不詳)	2,975,700	2,775,200	

(注1)共同住宅のうち「賃貸用」と「その他」を合わせたもの。

(注2)建築時期が不詳のものは除いている。

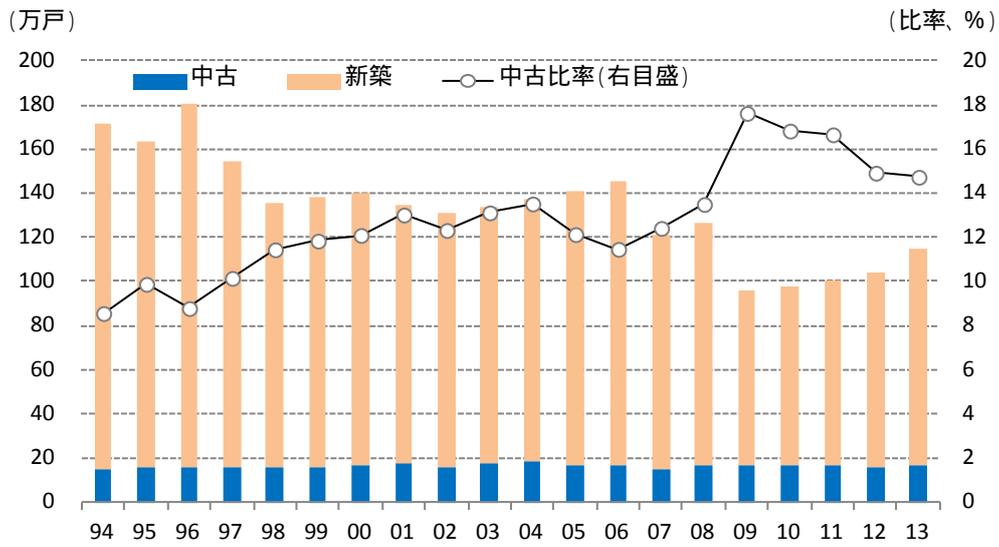
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」および総務省統計局資料

また、全体の 4 割を占める「その他住宅」であるが、その多くは全く利用されず放置されている物件である。通常、賃貸や売りに出すためには日頃からのメンテナンスが欠かせないが、日本では新築志向が根強いこともあって、コストをかけたとしても引き取り手が見つからない可能性もある。高齢になってからの相続も多く、特に何もせず物置程度に使っておくのが無難だと考える人が多いとみられる。

その結果、「売却用の住宅」はわずか 4%にとどまっている。住宅ストックは増加しているものの、マーケットに出てきているのは極少数である。図表 4 は取得された新築および中古住宅の推移を表したものであるが、中古住宅の比率は上昇しており、需要は徐々に増加しているとみられるものの、供給数が限られているため、中古住宅の取得量は過去 20 年間横ばいとなっている。

なお、全体の 5%を占める「二次的住宅」はいわゆる別荘である。本質的には空き家ではないものの、日常的に利用されている住宅ではないため、あまり増えすぎると、今後、防災・防犯の観点から問題となる可能性がある。

図表4 . 取得された住宅の内訳と推移

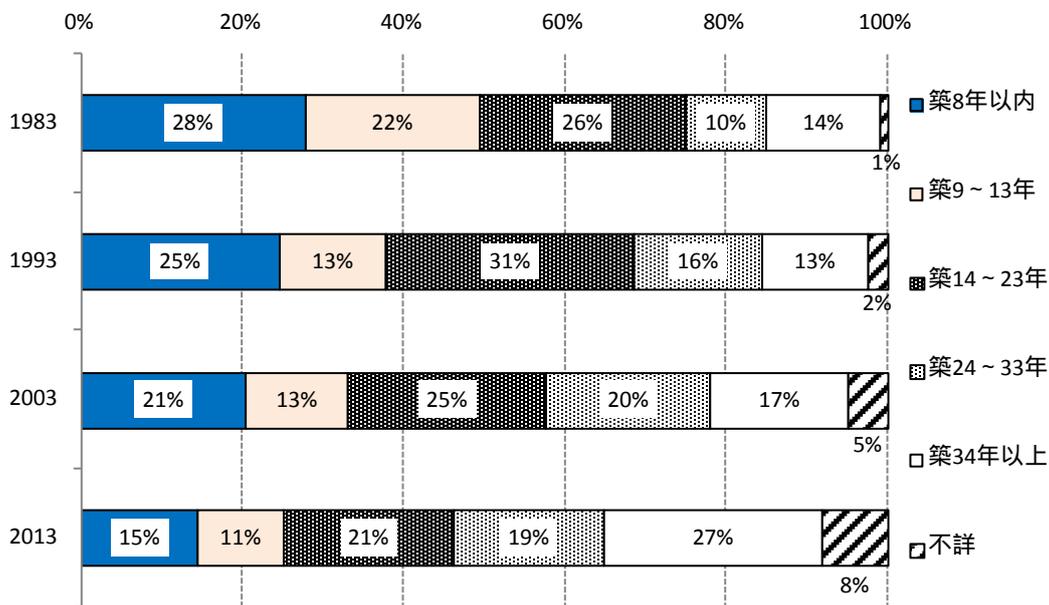


(注)98、03、08、13年は公表値が1～9月分のため年率換算した。
 (出所)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」

(2) 空き家増加の背景と問題点

空き家が増加を続けている理由は、ひとえに新しい住宅の供給が進む一方で古い住宅の除去が進んでいないからである。日本では国土交通省による住宅建設五箇年計画の下、戦後期の住宅不足解消のために住宅の大量供給が行われた。その後、高度経済成長期を経て、政策目標は量から質へと転換されたものの、古い物件の除去が進まず、今でも多くの老朽化した物件が残っている。図表5は住宅ストックの築年数を表したものであるが、調査を経るごとに住宅ストックの老朽化が進んでいる様子を確認できる。

図表5 . 住宅ストックの調査年度における築年数の推移

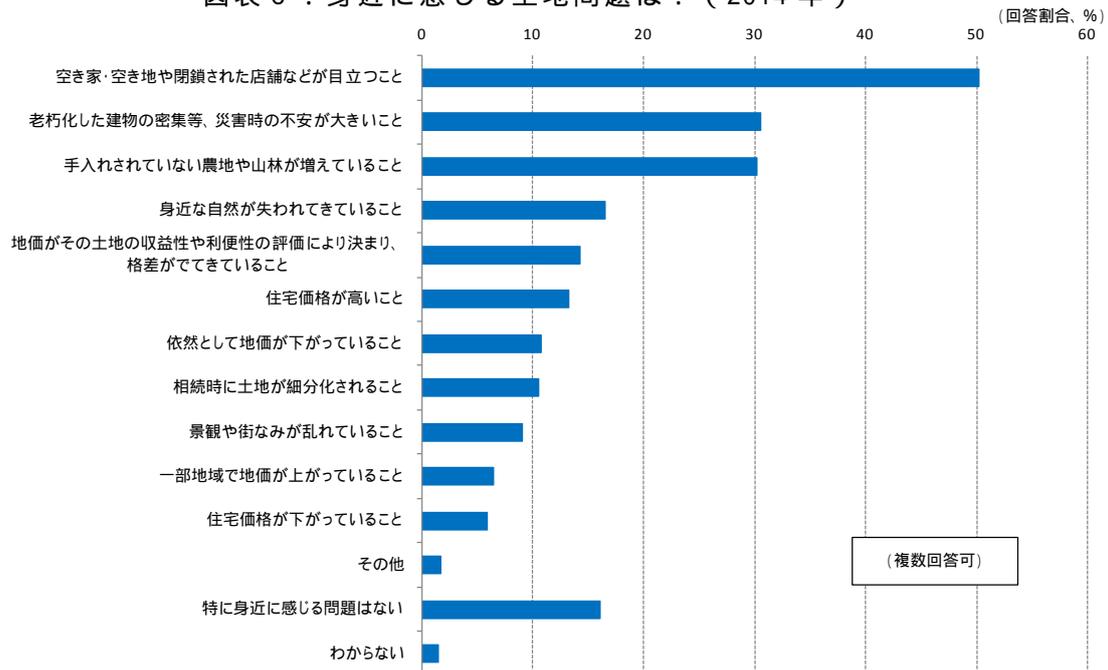


(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

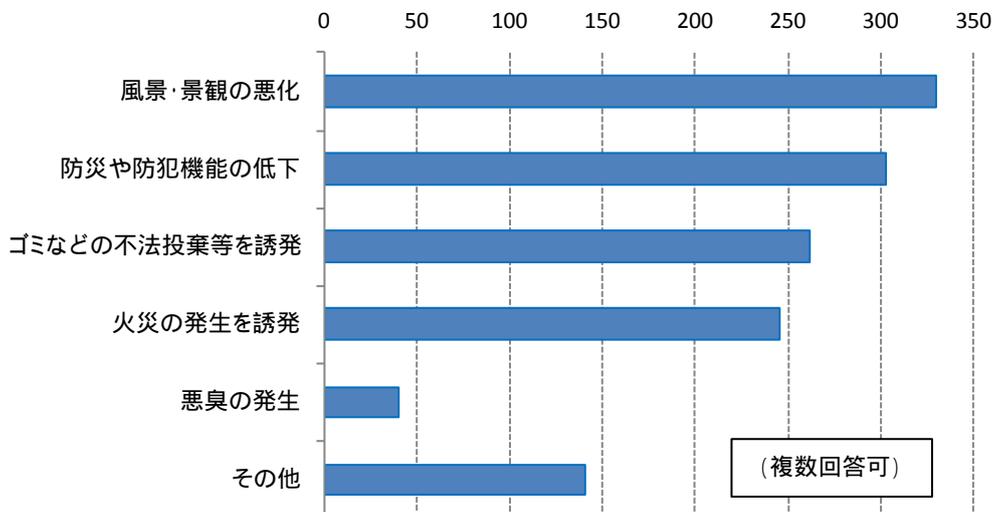
こうした中、空き家の増加を身近な問題としてとらえる人が増えている。図表6は国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成26年度)において、土地に関する身近な問題について聞いた結果である。最も多かった回答は「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」であり、次点が「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」となっている。2人に1人が空き家の増加を、3人に1人が建物の老朽化を問題視している。

一般的に、空き家の増加は負の外部性を持ち、周囲の環境に対して様々な悪影響をもたらす。図表7は全国の自治体に対して、管理の行き届いていない空き家や空き店舗が地域にどういった悪影響を与えるか聞いたものである。これを見ると、風景・景観の悪化のほか、防災・防犯機能の低下、ゴミなどの不法投棄の誘発、火災の誘発などを挙げる声が多くなっている。その他には建物の崩壊や落下物の危険性などを指摘する声もあり、早急な対策が求められている。

図表6 . 身近に感じる土地問題は？（2014年）



図表7 . 管理水準の低下した空き家・空き店舗の及ぼす悪影響（2009年）
(回答件数)



(3) 空き家の増加を止めるには？

住宅ストックは居住住宅（世帯）と非居住住宅（空き家）に分けられる。「非居住住宅（空き家）＝住宅ストック－居住住宅（世帯）」であるから、空き家を減らすには、住宅ストックを減らすか居住住宅（世帯）を増やすかのどちらかしかない。しかし、居住住宅（世帯）は政策によってすぐに対応できる性質のものではなく、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計でも世帯数は2019年をピークに減少に転じる見通しとなっている。したがって、空き家を減らすには、住宅ストックそのものを減らすことが必要不可欠である。

これまで空き家の滅却が進んでこなかった原因のひとつに、税制上の優遇措置の存在がある。現在も日本では住宅のある土地は固定資産税や都市計画税が減額されており²、空き家の所有者は特に使い道がないのであれば更地にせず、空き家のまま放置しておく方が税負担は軽くなる。しかし、2015年に「空き家対策特別措置法」が施行されたことで状況は変わりつつある。まず、自治体から「特定空き家等」に指定された空き家は、税の特例措置の対象ではなくなるようになった（図表8）。加えて、所有者が行政の指導に従わない場合、罰金刑が科される可能性があるほか、自治体は代執行により空き家を強制的に撤去することができるようになった。

このため、「特定空き家等」に指定されないよう、空き家の所有者には日頃から住宅の整備を行うインセンティブが生まれたほか、これまで以上に積極的に空き家の活用策を考える必要が出てきた。また、すでに問題となっている手入れの行き届いていない空き家についても、今後、行政の指導の下で滅却が進むとの期待が高まっている。

図表8．特定空き家等の定義

「空き家等」の定義(2条1項)
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
「特定空き家等」の定義(2条2項)
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 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

(出所)国土交通省「空き家対策の推進に関する特別措置法」に関する各種資料

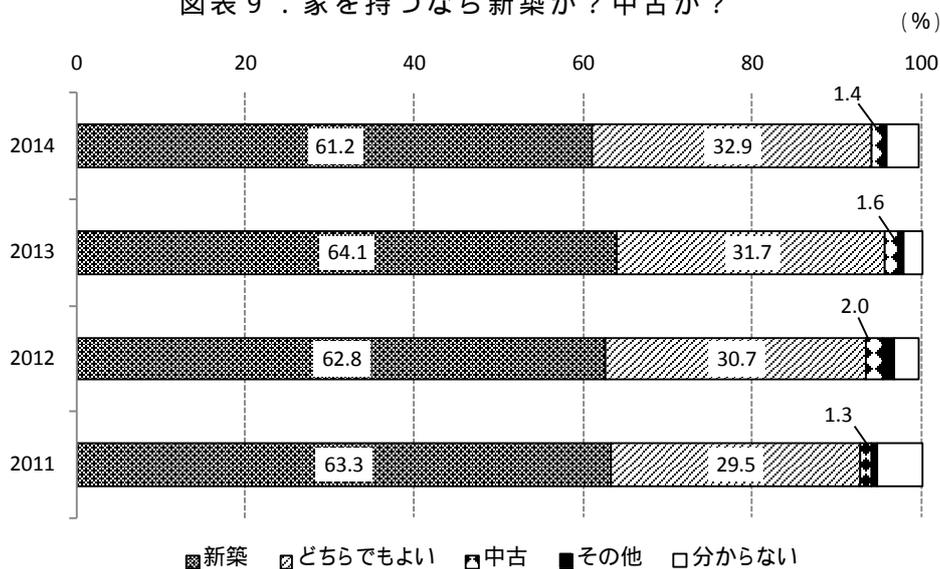
² 住宅が建っていると、建っていない場合(更地)と比較して、固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3になる。

もう1つの方法が中古住宅の活用である。日本では新築志向が根強く、これまで中古住宅はあまり活用されてこなかった。国土交通省の調査によると、中古住宅でも構わないと考える人々は年々増えているものの、家を持つなら「新築がいい」という意見はいまだ全体の6割にも上っている(図表9)。新築を購入した人に対する国土交通省のアンケート調査によると、中古住宅を選ばなかった理由としては、「せっかくのマイホームは新築の方が気持ちいいから」との回答が最も多く、次いで「リフォーム費用やメンテナンス費用で結局割高になると思ったから」や「隠れた不具合が心配だったから」といった中古住宅の品質に対する不安点が挙げられている(図表10)。

しかし、中古住宅にも魅力はある。実際に中古住宅を購入した人からは「予算的に見て中古住宅が手頃だったから」という価格面を評価する声が多く聞こえてくる(図表11)。そうした強みを活かしつつ、中古住宅の品質に対する買い手の不安感を解消することができれば、中古住宅の需要を喚起する余地は十分にあると考えられる。

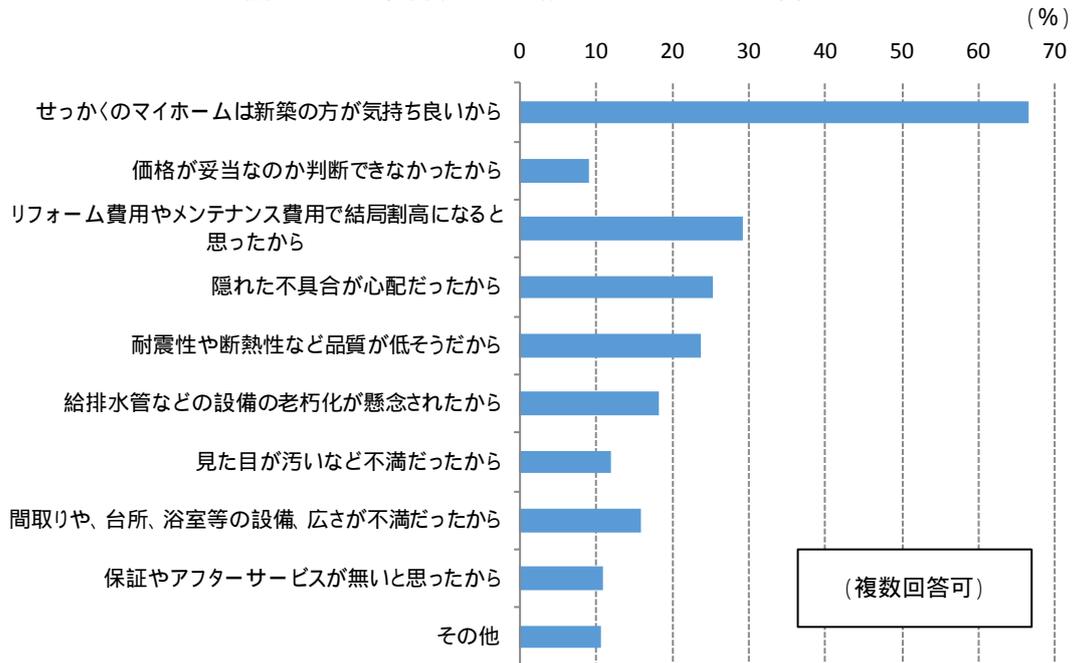
現在、買い手の不安を解消するための方法の一つに挙げられているのが、インスペクション(住宅診断)である。インスペクションは住宅の劣化状況や欠陥の有無などを第3者が診断する仕組みのことで、中古市場の厚い欧米では普及が進んでいる。日本ではまだあまり一般的でないが、今後、インスペクションが普及すれば、売り手と買い手の情報の非対称性を緩和することにつながり、中古住宅の取引を活性化することができると期待される。

図表9. 家を持つなら新築か？中古か？



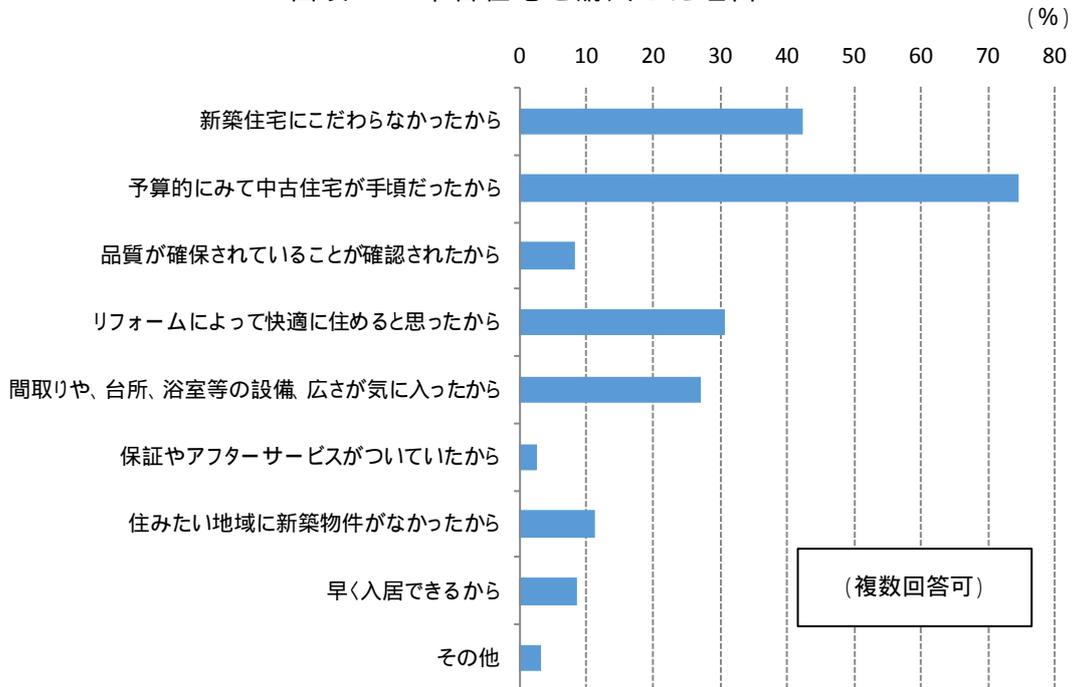
(出所)国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表 10 . 中古住宅を購入しなかった理由



(注) 注文住宅と分譲住宅購入者の単純平均値。
 (出所) 国土交通省「平成26年度住宅市場動向調査」

図表 11 . 中古住宅を購入した理由

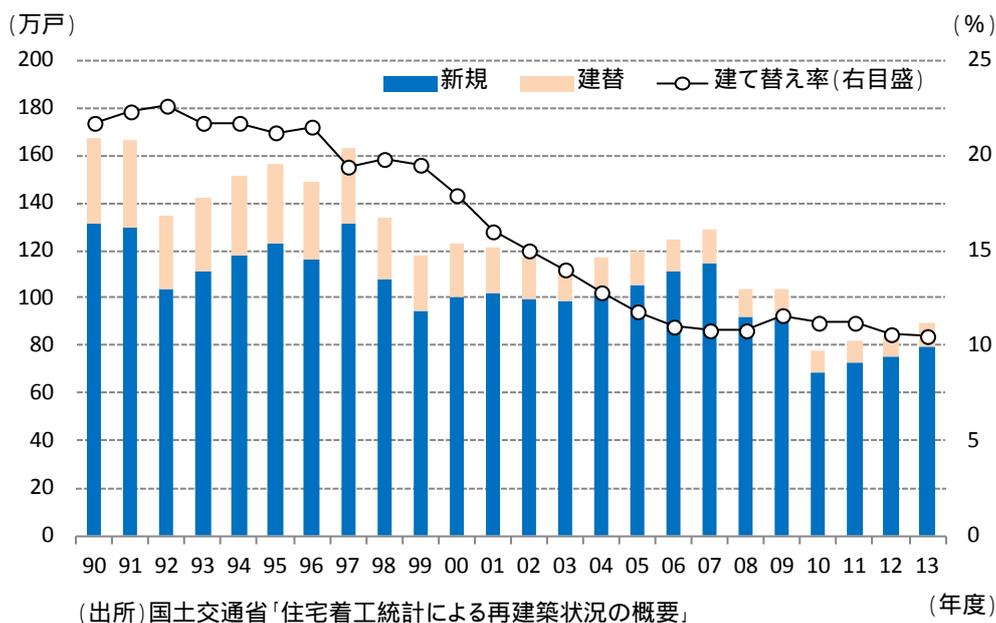


(出所) 国土交通省「平成26年度住宅市場動向調査」

加えて、日本の場合は需要側だけでなく、供給側の改革も不可欠である。すでに述べたように、そもそも日本では売却用に流通している空き家が非常に少ない。放置されている空き家の中には古い耐震基準のものも多く、利用にあたっては大地震の発生に備えて大規模な修繕が必要になる物件が少なくないと思われる。そのため、仮に中古住宅に対する需要を増やせても、それに見合うだけの供給を確保できない可能性が高い。最近では空き家の供給を促すべく、自治体を中心に空き家バンクの整備が進められているが、放置されている市場価値の低い空き家を市場に出せるまで整備するのは容易ではなく、利用率は低水準にとどまっている³。

こうした状況を踏まえると、日本では中古住宅を修繕してそのまま活用するという方法だけではなく、住宅が建っている土地の流通を活性化させたいうえで、中古住宅の建て替えを促していくことも重要になってくる。2000年代半ば以降、住宅の建て替え率は10%台前半で横ばいとなっているが、今後は解体費用の補助など中古住宅の取得と建て替えを促す対策を積極的に打ち出していくことが求められる（図表12）。

図表12．住宅着工と建て替え率

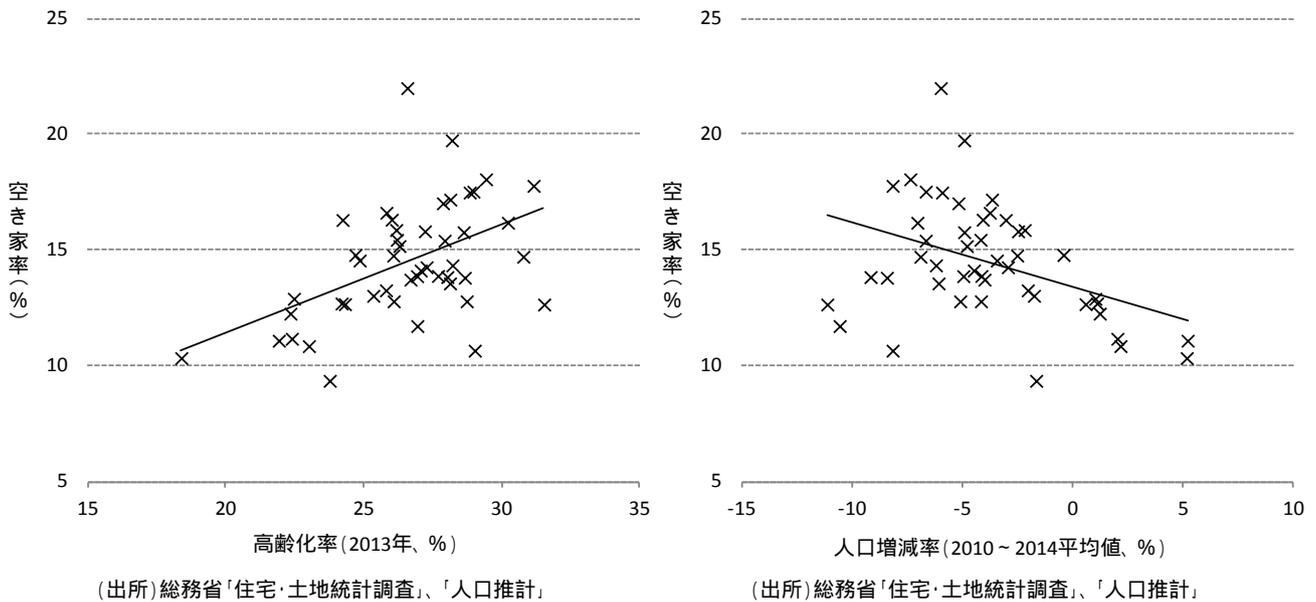


³ 空き家バンクでは、空き家の所有者は自治体に物件を登録する一方、買い手も自治体に対して利用者登録を行う。そこでもし気になる物件が見つければ、買い手は自治体を介して空き家の所有者にコンタクトを取ることができる。契約に関しては不動産会社をかませる場合も多い。基本的に空き家バンクは空き家の所有者と買い手をマッチングさせるシステムであるが、空き家の所有者や買い手に対して修繕費用を補助する自治体が多く、空き家の流通におけるコスト面のハードルを下げるのにも一役かっている。

(4) 人口減少と空き家問題

空き家の増加は、人口が減少する中で住宅ストックの調整が十分に進んでいないことの表れでもある。特に高齢化率や人口減少率の高い都道府県ほど空き家率は高くなっている(図表13)。今後、人口の減少テンポは加速していくことから、このまま放置すれば空き家率はさらに高まり、問題が深刻化するリスクがある。人口減少を背景に日本経済は様々な面で調整を迫られているが、空き家の増加を防ぐためにも早急な対応が求められる。

図表13. 都道府県別の空き家率と人口要因



(藤田 隼平)

- ご利用に際して -

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡下さい。