

富山の住宅投資の方向性¹

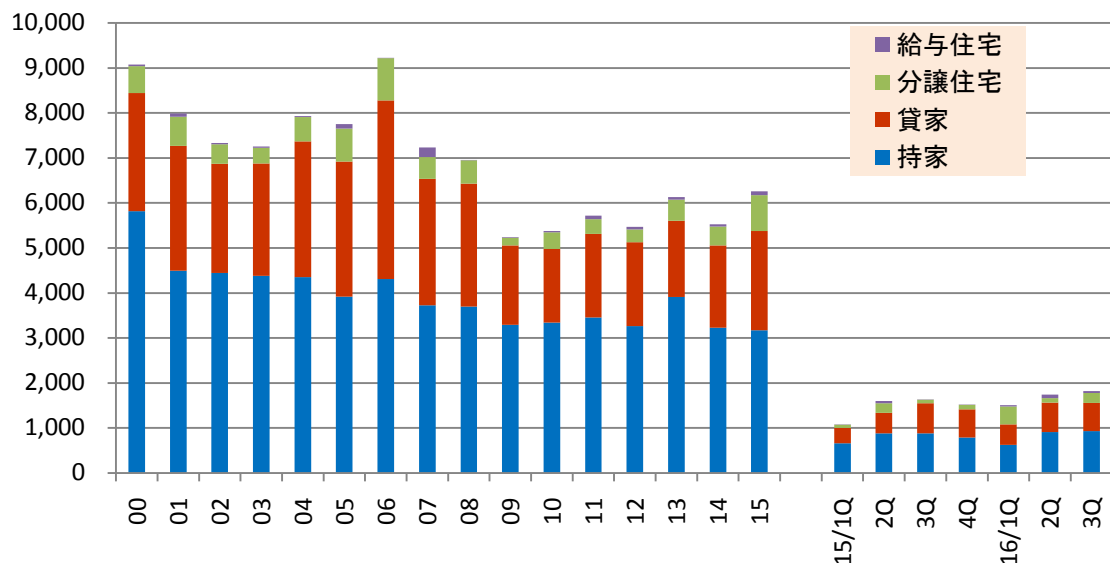
先般、住宅投資に関してお話をさせて頂く機会がありました。準備のために富山の住宅に関わる様々なデータ、資料を調べる中で、住宅をめぐる状況が人口減少や高齢化の進展と密接にかかわっており、富山県経済の先行きに深く関係していることが分かりました。本稿では、本県の住宅投資の将来の方向性について私見をお示しします。

1. 足許の県内住宅投資の動向

足許の県内住宅投資については、既に6月の「所長のメッセージ」²で取り上げていますが（データは本年3月まで）、その後も持家、貸家を中心に増加基調にあります（図表1）。

（図表1）富山県の新設住宅着工戸数の推移

（単位：戸）



（出所）富山県建築住宅課 新設住宅着工統計³

2. 土地建物調査等からみる富山県の住宅・世帯の姿

上で見たように、足許の住宅着工は順調に伸びていますが、5年に一度総務省

¹ 本稿で示された意見等は筆者のものであり、日本銀行の公式見解ではありません。

² 16年6月1日付「富山県の住宅投資動向」を参照下さい

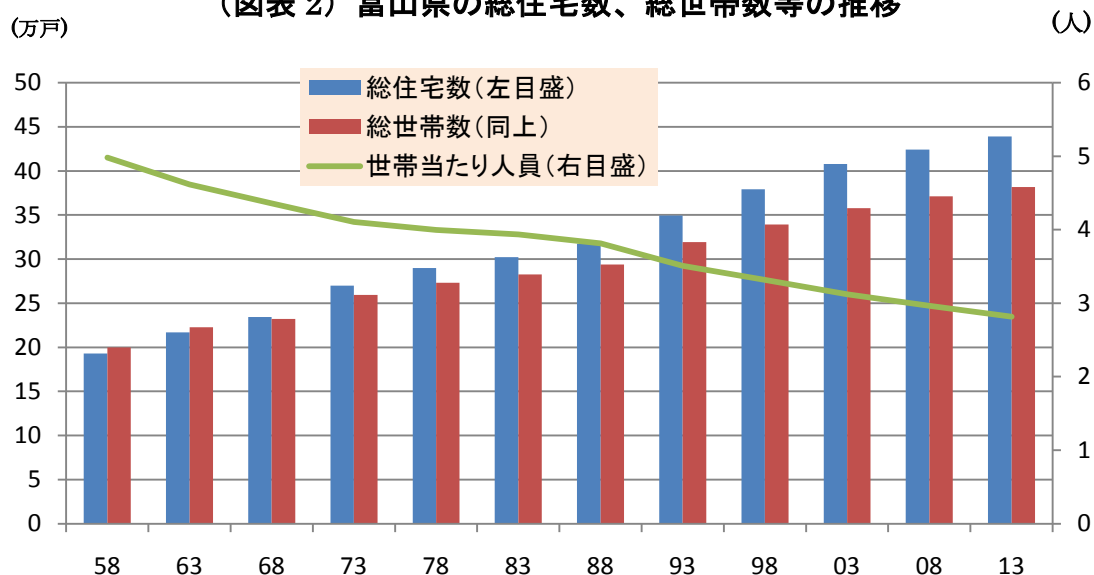
(<http://www3.boj.or.jp/toyama/pdf/mes1606.pdf>)。

³ 10月28日現在の最新値は2016年8月分のため、16/3Qは7～8月分を1.5倍して算出。

が行う「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）や「国勢調査」等を基に富山県の住宅、世帯の状況を見ると、様々な課題が浮かび上がってきます。

総住宅数及び総世帯数をみると 2013 年時点の富山県の総住宅戸数は約 44 万戸、総世帯数は約 38 万世帯でした。1958 年以降、双方とも一貫して増加しています（図表 2）。

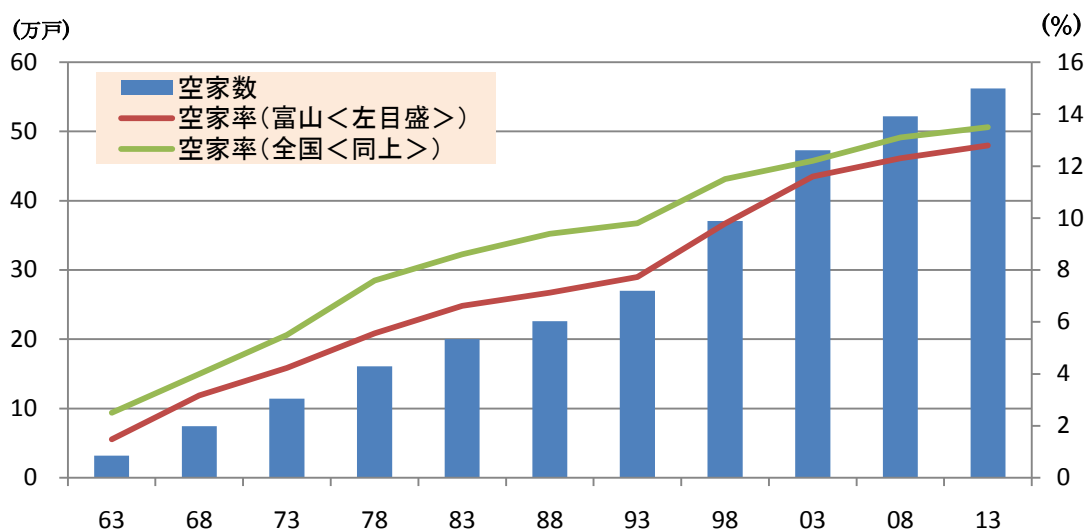
（図表 2）富山県の総住宅数、総世帯数等の推移



（出所）富山県「平成25年住宅・土地統計調査（富山県）の概要

世帯当たり人員と合わせて見てみると、以下の特徴が指摘できます。まず、①1968 年以降、総住宅数が総世帯数を上回り、両者の乖離が徐々に拡大していることが分かります。これは空き家が増加していることを意味します（図表 3）。また、②1 世帯当たりの人員数については、一貫して減少傾向にあることが分かります。これは、核家族化が進んでいることが背景と考えられます。

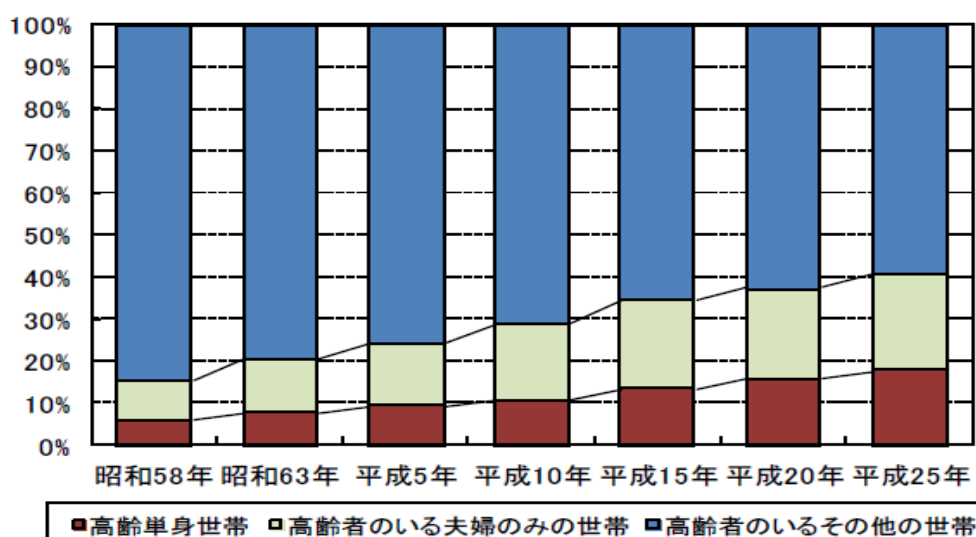
（図表 3）富山県の空き家の推移



（出所）富山県 平成 25 年住宅・土地統計調査（富山県）の概要

核家族化の進展については、本県で少子高齢化が進んでいる状況を踏まえると、高齢単身者もしくは高齢者夫婦世帯の増加を伴っていると思われます。実際、2013年（平成25年）時点のデータでも「高齢者のいる世帯」が総世帯に占める比率が過半（51.7%）となる中、その中で「高齢単身世帯」と「高齢者のいる夫婦のみの世帯」の比率が約4割（40.9%）に達しています（図表4）。

（図表4）「高齢者のいる世帯」の内訳⁴



3. 住宅投資をめぐる課題と将来の方向性

上記の住宅、世帯の状況を見ると、本県の住宅投資の将来はあまり楽観できないように感じるかもしれません。足許の住宅着工は堅調ですが、先行きの県内人口の減少は恐らく避けられません⁵ので、①住宅投資の件数は先行き減少する可能性が高いほか、②足許の活発な住宅投資、高齢者世帯の増加、将来の人口減少が重なり、今後ますます空き家が増加する可能性が高いと予想されます。

こうした状況に対応するにはどうすればよいのでしょうか。この点、私としては、①住宅の付加価値の引上げと、②空き家の有効活用を組み合わせることで住宅投資の経済効果の維持・拡大を実現できる可能性があると考えています。

（1）住宅の付加価値の引上げ

戸建を中心に新規の住宅建設数の減少は避けられないと思われます。一方で、

⁴ 富山県「平成25年住宅・土地統計調査結果（富山県）の概要」より引用。このグラフは、同資料「IV.高齢者のいる世帯の状況」にある図19を転載したものです

（http://www.pref.toyama.jp/sections/1015/lib/jutaku/h25_rep/report4.pdf）。

⁵ 本県の人口減少に関しては、8月の「所長のメッセージ」でも取り上げていますのでご参照下さい（<http://www3.boj.or.jp/toyama/pdf/mes1608.pdf>）。

最近の環境に配慮した生活についての意識の高まりや、先行き高齢化がさらに進むと見込まれることを念頭に置いて、県内住宅の省エネ化、バリアフリー化等の状況をみると、こうした対応をさらに進める余地があることが分かります。建材メーカー等も、断熱性の高い樹脂窓や高齢者でも開閉しやすいドア・窓等の省エネ、バリアフリー化に対応した製品を投入しつつありますので、老朽住宅の更新、リフォームに合わせて（新築物件は勿論）、耐震化、省エネ化、バリアフリー化といった住宅機能の向上を図り、単位当たり投資の付加価値を高め、いく余地は十分にあると思われまます。

(図表 5) 県内住宅の耐震化、省エネ化、バリアフリー化の状況

(単位 %)

	耐震化	省エネ化	バリアフリー化
あり	72	17 (一部 28)	58
なし	28	55	42

(注) 上記の「省エネ化の状況」は、二重サッシまたは複層ガラス窓の設置状況を示す(「あり」は、全ての窓にこうした種類の窓を採用)。

(出所) 平成 25 年住宅・土地統計調査(富山県)、同特別集計、富山県住まい・まちづくり計画検討懇談会(第 1 回)資料 3⁶。

また、ITを活用し、いわゆる「スマートハウス」の推進を図ることで、省エネだけでなく各種のサービス⁷と連携して住人の利便性を高めていくことや、さらに中期的には、人工知能(AI)とIOTを利用した「AI住宅」⁸の導入等により、住宅の付加価値、利便性の向上をさらにステップアップすることも考えられます。これらは遠い将来の話と思われるかもしれませんが、技術的には実現までにそれほど距離がある訳ではありませんし、人口減少で戸数が減るからこそチャレンジする価値があるのではないのでしょうか。

(2) 空き家の活用

既にみたとおり、先行き空き家がさらに増加すると見込まれますが、県内で

⁶ http://www.pref.toyama.jp/cms_pfile/00016894/00917025.pdf を参照。

⁷ 例えば、(株)野村総合研究所「今後の住宅関連産業発展のための検討調査報告書」(平成 24 年度中小企業支援調査<平成 25 年 2 月>)では、親和性のあるサービスとして、ネットを介した見守りサービス(家屋内の特定機器の使用状況やドアの開閉等の外部からのチェック等)、家電・住宅機器の点検・交換時期の伝達、省エネパターンの制御等が挙げられています。

⁸ 「AI住宅」については、例えば 2016 年 10 月 6 日付の日本経済新聞が、パナソニックが米 IBM と提携して欧州で AI 住宅の展開を始めると報道しています。同報道では、防犯カメラの性能を引き上げ、映像をクラウド経由で AI に送り、家族や近隣住人と不審者とを自動的に見分けるとか、AI が居住者の好みに応じた空調温度、照明照度、風呂の湯温を自動的に調整するといった可能性が示されています。

は、特段の破損等がなく、直ぐに使用可能な空き家も多い⁹ため、今後の増加分も含め、空き家を有効に活用する可能性を探ることで新しいビジネスが生まれるかもしれません。例えば、規制緩和の進展を見据えつつ、高齢者、インバウンド旅行者の増加に対応するため、空き家を居住・宿泊施設へ活用することも選択肢として考えられます。

—— もとより、上記のように空き家を活用するためには、民泊拡大等の規制緩和が必要なことに加え、そもそも所有権との絡みで転用が難しい物件も多いと思われます。また、空き家の価格の適正評価・流通の仕組みの整備等の環境整備が必要となるなど、実現には相応に高いハードルが存在すると考えられます。

4. 終わりに

これまで見たように、富山の住宅投資は、人口減少等により将来的に件数こそ減少すると思われませんが、高齢化の進展、環境への関心の高まり、ITの高度化等を踏まえて付加価値を上げていくことは十分可能だと考えられます。また、規制緩和の状況を勘案して（あるいは、望ましい規制緩和を業界もしくは地域として強く働き掛けていくことで）空き家を活用するビジネスを展開していく可能性もあると思います。住宅投資は、単に住宅産業だけでなく、建材、耐久消費財、生活関連財等への波及が大きいのが特徴です。今後はこれらにIT産業がより大きく関わってくるものと考えられます。本県をめぐる経済・社会状況を踏まえつつ、新しい技術を有効に活用して住宅投資に前向きに取り組むことで、関連する富山の多くの産業も含め、将来にわたって経済効果が生み出されていくことを期待しています。

以 上

⁹ 「富山県住まい・まちづくり計画検討懇談会（第1回）資料3」によれば、2013年時点の空き家のうち71%が腐朽・破損状況がなく、使用可能な状態にあるとのこと。