



Bank of Japan Matsue Branch
Sanin Research Papers

2024年3月27日
日本銀行松江支店

山陰の住宅産業を巡る環境変化と それを踏まえた取り組み

- 本稿は、石亀 誉大が作成しました。本稿の内容と意見は筆者個人に属するものであり、日本銀行の公式見解を示すものではありません。なお、本稿の内容に関するお問い合わせは、日本銀行松江支店総務課（電話：0852-32-1503、メールアドレス：matsue-b1918@boj.or.jp）までお願いいたします。

※本稿の内容について、商用目的で転載・複製を行う場合は、あらかじめ日本銀行松江支店までご相談ください。複製を行う場合は、出所を明記してください。

■要 旨

住宅は人が生活するうえで欠かせないものであり、また住宅産業は経済波及効果の拡がり大きいことから「内需の要」とも評される重要な分野である。もっとも、住宅産業の先行きは、世帯数の減少や建物の長寿命化、人手不足等を背景に新築住宅市場を中心に縮小していくことが予想されている。

こうした状況のもと、行政は世帯数に対して住宅ストックが多くなる“住宅過剰”を問題視するなかで住宅の「質的向上」を促している。また、当地の企業も、ZEH や長期優良住宅、高齢者向け設備の導入などの①住宅の高品質化や既存住宅の買取・再販の推進といった②流通事業の強化等に取り組んでおり、その収益力の維持を図っている。

また、当地の住宅環境の質的向上を図るうえで重要なテーマとして空き家問題が挙げられる。現在、適切な管理が行われていない空き家が増加しており、これらは、近隣の治安の悪化や倒壊の危険、景観の悪化等をもたらすほか、有効な土地利用を阻害し、周辺サービスや不動産価格の下落といった外部不経済をもたらすことが指摘されている。こうした空き家問題解決に向けて、行政では税制上や財政上の措置等を進めているほか、当地の企業も住宅産業・非住宅産業を問わず、空き家の利活用や古材の活用等の新たなビジネスモデルの創出に取り組んでいる。

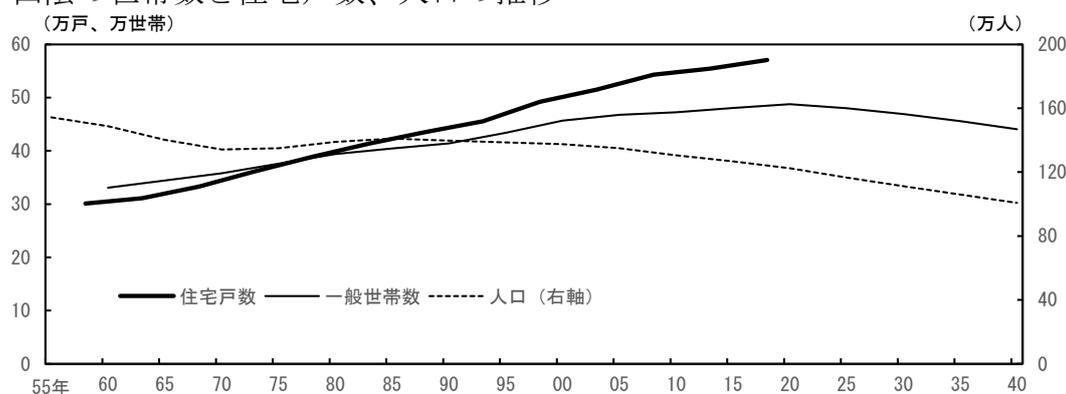
今後も、住宅関連企業や行政のみならず金融機関等の非住宅関連企業を含めた様々な主体が連携を図って、住宅および住宅環境の質的改善に取り組んでいくことが望まれる。これらの取り組みにより、住宅のさらなる付加価値を創造し、地域の生活の向上と住宅産業のさらなる発展を遂げることを期待したい。

1. はじめに

住宅は人が生活するうえで欠かせないものであり、それに係る支出は教育費と老後生活費とともに「人生の三大支出」に数えられる。また、住宅産業は経済効果としてみても、その建設時に様々な材料や製品が用いられるほか、その後の家具や家電の新調などで付随的な消費が行われることから「内需の要」とも評される重要な分野である。

もともと、住宅産業の先行きは、全国的に核家族化や未婚率の上昇を背景に増加してきた世帯数がピークを迎えることから、新築住宅を中心に市場規模の縮小が予想されている。この間、行政も世帯数に対して住宅ストックが多くなる“住宅過剰”を問題視するなかで住宅の質的向上を促しており、こうした状況のなかで、いままさに世帯数のピークを迎えている山陰の住宅産業は、新築住宅の案件数だけでなく住宅の高付加価値・高単価化（＝質的向上）や流通機能の強化といった取り組みを進め、収益力の維持・向上を模索している。

▽山陰の世帯数と住宅戸数、人口の推移



(注) 2020年までは実績値。2025年以降は推計値であり、世帯数は19年推計、人口は23年推計を利用し、2020年実績値にそれぞれ増減率と指数を乗じて、算出している。

(出所) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所

▽都道府県ごとの世帯数のピーク時期

2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年以降
2県	2県	2県	33道府県	4県	4都県
秋田県 高知県	青森県 鹿児島県	山口県 長崎県	<u>鳥取県</u> <u>島根県等</u>	<u>全国</u> 神奈川県等	東京都 沖縄県等

(注) 2020年までは実績値として、2025年以降は、2020年実績値に19年の推計値における増減率を乗じて算出し、ピーク値を算出。

(出所) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所

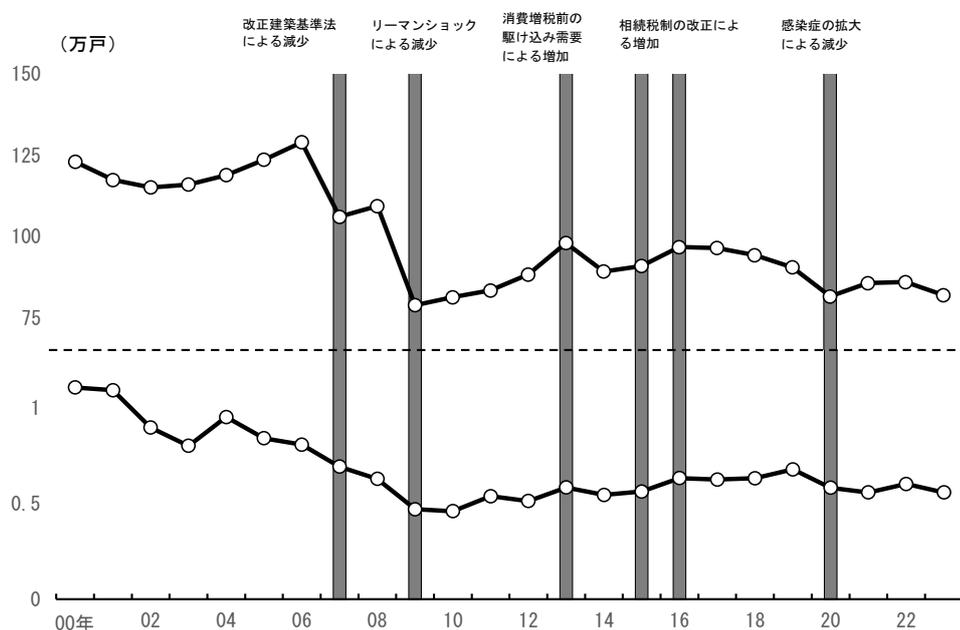
本稿では、このように住宅の質的向上が官民ともに意識されていることをテーマとしたうえで、これまでの新築住宅動向を振り返った（2章）のちに、その市場規模が中長期的に縮小するとみられる背景を整理（3章）し、当地の企業が収益性の維持・向上を図るために行っている取り組みの詳細を紹介する（4章）。そのうえで当地の住宅の質の向上に向けて大きな課題となる空き家問題の改善について述べ（5章）、先行きの当地の住宅産業における取り組みの方向性について示唆を得ることを目的としている。

2. これまでの新築住宅動向

(1) 新設住宅着工戸数の推移

本章では、これまでの新築住宅動向を確認する。住宅投資に関する代表的な指標であり、新たに着工された住宅の件数を把握することのできる新設住宅着工戸数（国土交通省）の推移をみると、山陰は世帯数の増加ペースが急激に鈍化したことを主因に2006年頃まで減少を続け、全国と異なる動きをしていた。もっとも、その後は全国も当地と同様に減少に転じたのち、両者ともに概ね横ばいで推移している。これを社会情勢と合わせてみると、2007年には構造計算書偽装問題¹を受けて改正建築基準法が施行され、建築確認手続きの厳格化の影響が生じたことにより、着工戸数の減少がみられた。また、2013年には消費増税前の駆け込み需要等を理由に着工戸数の増加がみられたほか、直近では、新型コロナウイルス感染症が拡大した2020年に減少がみられるなど、2010年前後以降は全国と概ね類似した動きをしている。

▽全国（上段）と山陰（下段）の新設住宅着工戸数の推移



(注) 持家、貸家、給与住宅、分譲の合計値。

(出所) 国土交通省

¹ 2005年に国土交通省が、千葉県の建築設計事務所の元一級建築士によって耐震性などを記した構造計算書が偽造されていたことを公表したことから始まった一連の出来事。これを受け2007年に建築基準法が改正され、建築基準値の確認手続きが厳格化される等の内容が盛り込まれた。

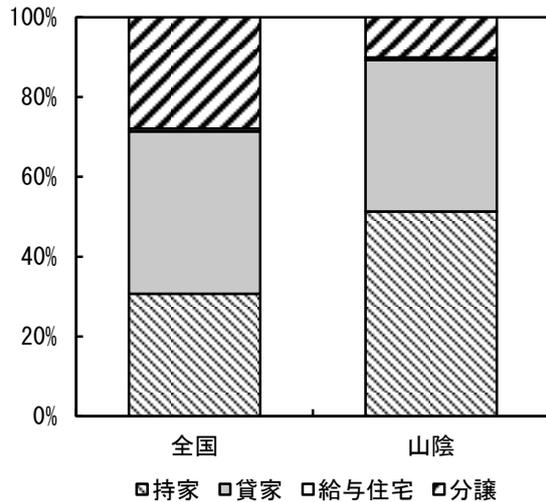
利用関係別の動向をみると、山陰は全国と比べて持家の比率が高い一方、マンション等が含まれる分譲住宅の割合が非常に小さいという特徴が存在する。

▽住宅の利用関係別の定義

持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
貸家	建築主が賃貸する目的で建築するもの。
給与住宅	会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
分譲住宅	建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

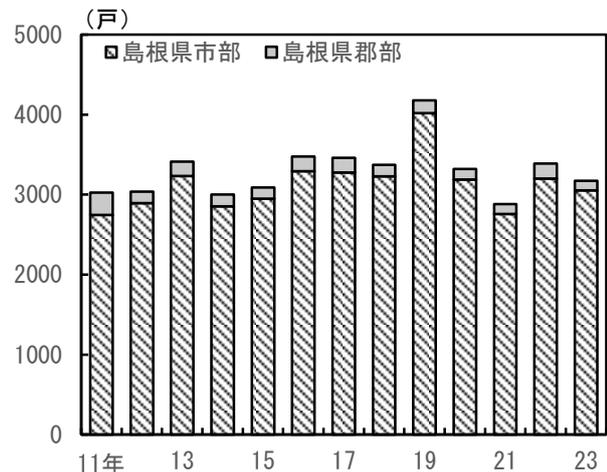
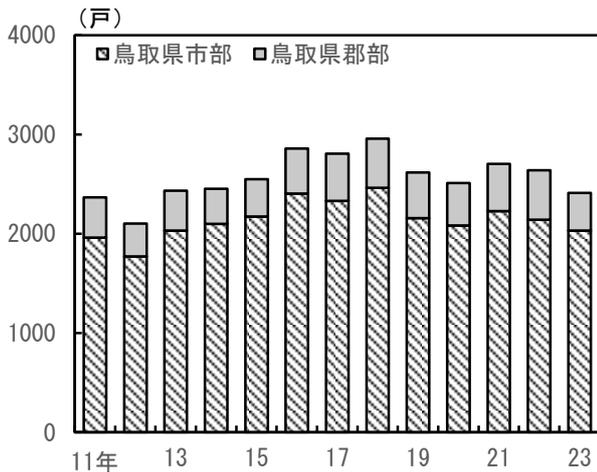
(注) 右図は 2014～23 年の合計から算出。
(出所) 国土交通省

▽利用関係別の着工割合 (直近 10 年間)



地域別の推移をみると、両県ともに新築住宅の大部分は市部に建てられていることがわかる。

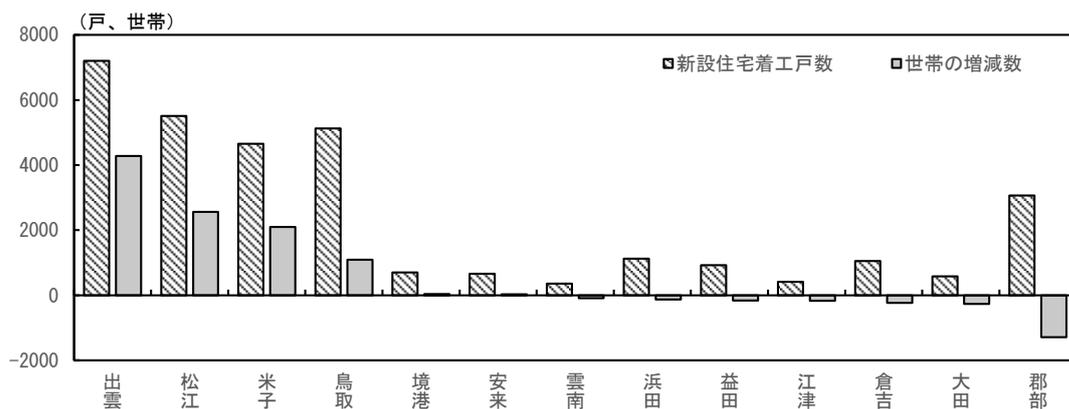
▽市部・郡部別の新設住宅着工戸数の推移



(注) 給与住宅を含んだベース。
(出所) 国土交通省

さらに詳細にみると、新築住宅全体の約7割は、市部の中でも出雲市、松江市、鳥取市および米子市といった世帯数が増加している都市に集中している。これらの都市の世帯数の増加は、核家族化や山間地域からを中心とした県内転入、外国人の流入（主に鳥取市）等が進展したことによるものとみられる。

▽世帯の増減数と新設住宅着工戸数の比較（市別、郡部）



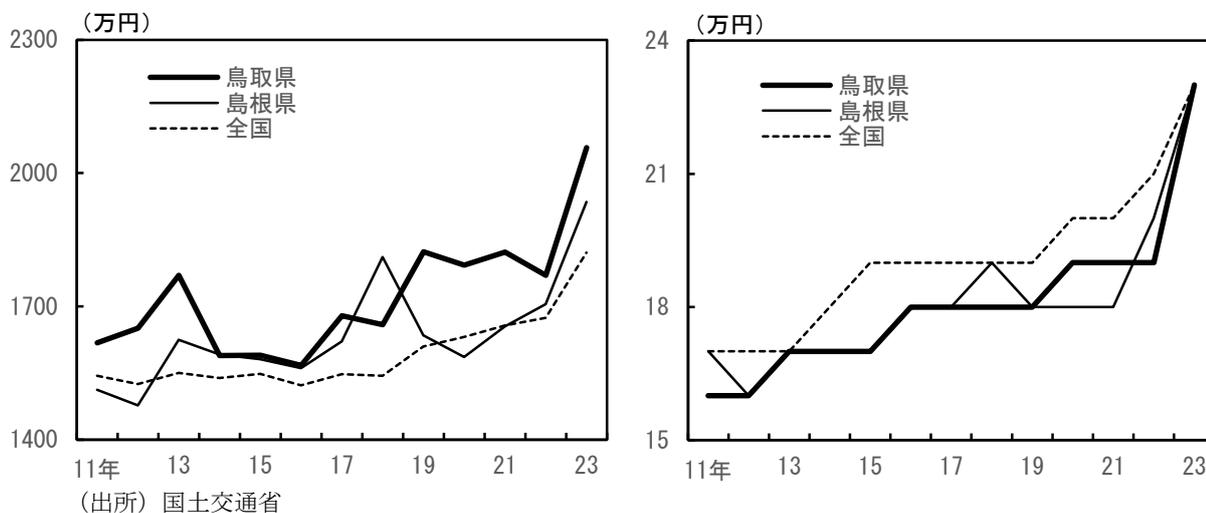
（注）期間は5年間（新設住宅着工戸数は2015～19年の合計、世帯はR2国勢調査の5年間〈2015～2020年〉の世帯増減数）。

（出所）総務省、国土交通省

（2）価格動向の推移

続いて価格動向を整理する。新築住宅の建設に係るコスト（工事費予定額）は上昇しており、この傾向は労務費や資材費を含めた建設工事全般の価格推移を示す建設工事費デフレーターや企業間取引における価格推移を示す企業物価指数においても表れている。

▽工事費予定額の推移（左：1戸あたり、右：1㎡あたり）



（出所）国土交通省

▽建設工事費デフレーター（全国）



(出所) 国土交通省

▽国内企業物価指数（全国）

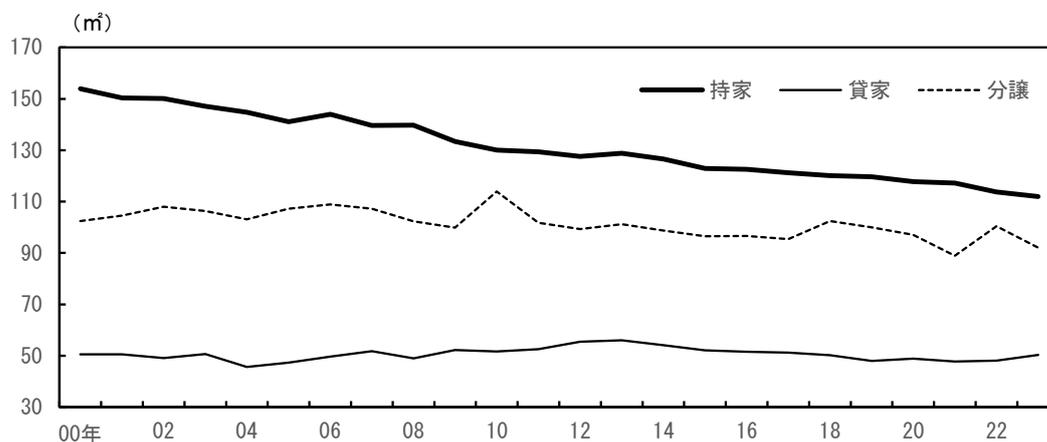


(出所) 日本銀行

こうしたコスト上昇のもと、当地の企業からも「消費者が費用抑制のために住宅規模を縮小している」との声が聞かれている。

—— この間、山陰の新築住宅の1戸当たりの床面積は、持家で縮小傾向にある。背景には、上記の建設コスト上昇による費用抑制のほか、世帯人員の減少といった理由が考えられる。

▽山陰の1戸当たりの床面積の推移

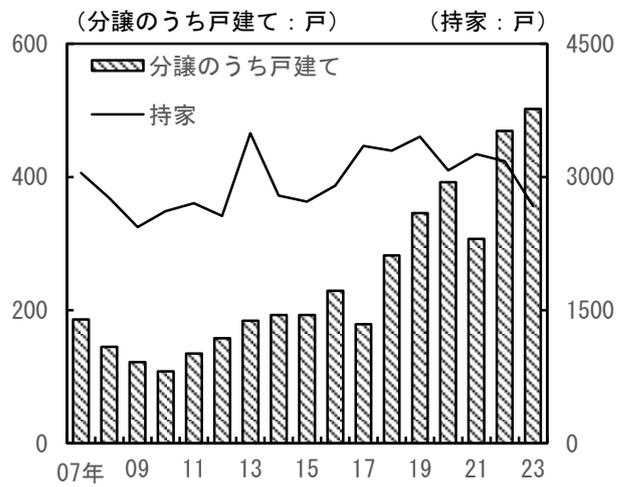


(出所) 国土交通省

また、こうした費用抑制の姿勢は、着工戸数からも読み取ることができる。注文住宅がメインで比較的高価格となる持家の着工戸数は伸び悩んでいる一方で、分譲住宅のうち戸建ては増勢が続いている。県内転入の多い松江市等の市街地への住替えが進むなかで、ハウスメーカーの宅地造成が積極的に行われている

ことが要因の一つと考えられる。この点、当地の企業からは「注文住宅（持家）よりも比較的安価な分譲住宅を選好する消費者が増えている」との話が企業から聞かれている。

▽山陰の分譲のうち戸建ての着工戸数の推移



(出所) 国土交通省

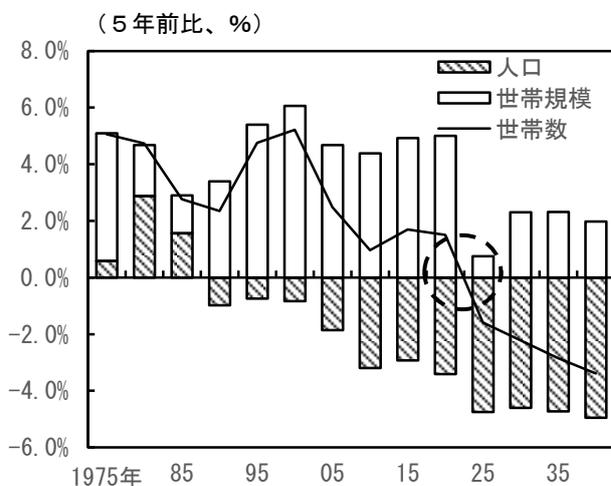
3. 先行きの新築住宅市場

前章で述べた通り、これまでの当地の新設住宅着工戸数は、2010年以降、概ね横ばいで推移してきた。もっとも、先行きの新築住宅市場は様々な要因から縮小に向かうことが予見される。本章ではその要因について需要面と供給面から3点言及する。

(1) 先行きの人口動態<需要面>

新築住宅需要が縮小する最大の要因としては、人口動態が挙げられる。冒頭に述べたとおり、これまで当地では2020年頃まで人口減少が続くなかでも、世帯数は増加してきた。これは、核家族化や未婚率の上昇等により1世帯当たりの人数（平均世帯人員）が減少を続けてきたためである。しかし、足もとでは世帯規模の縮小ペースが緩やかになっている一方、人口減少は加速している。このため、世帯数はピークに達しているとみられ、先行きは減少していくとみられる。

▽山陰の世帯数の増減要因



(注) 世帯規模の縮小は世帯数の増加に寄与する。
2025年以降は推計値であり、世帯数、世帯規模は2019年推計、人口は2023年推計を利用。

(出所) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所

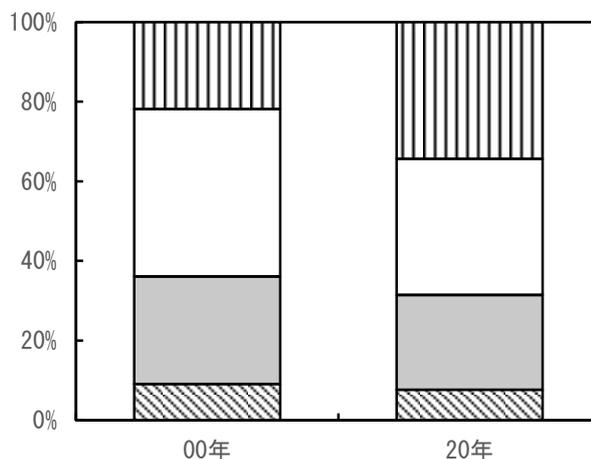
また、世帯主の年齢構成の変化をみると、一般的に住宅を購入するとされる40歳前後の層の割合が縮小している。このように世帯数の減少、特に住宅購入世代の世帯数減少により今後の新築住宅市場の縮小は避けられないとみられる²。

▽住宅の平均購入年齢（2022年度） ▽世帯主の年齢構成の変化（山陰）

区分	平均年齢
注文住宅	39.5歳
分譲戸建て住宅	37.5歳
分譲集合住宅	39.9歳
既存（中古）戸建て住宅	43.6歳
既存（中古）集合住宅	43.7歳

（注）一次取得時の平均年齢。建替を除く。
注文住宅の調査地域は全国。それ以外は三大都市圏の調査。

（出所）国土交通省



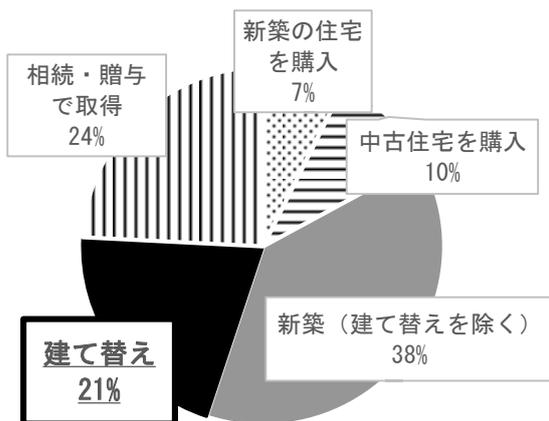
■～29歳 ■30～49歳 ■50～69歳 ■70歳以上
（注）不詳を除いた割合。

（出所）総務省

（2）建物の長寿命化＜需要面＞

2点目は、建物の長寿命化である。行政による働きかけや技術進歩が生じたもとで全国の住宅の平均寿命は伸びている。木造やRC（鉄筋コンクリート造）、鉄骨造といったいずれの構造においても住宅の平均寿命は伸びていることから、建替サイクルも長期化するとみられ、新築住宅の着工数は減少するとみられる。

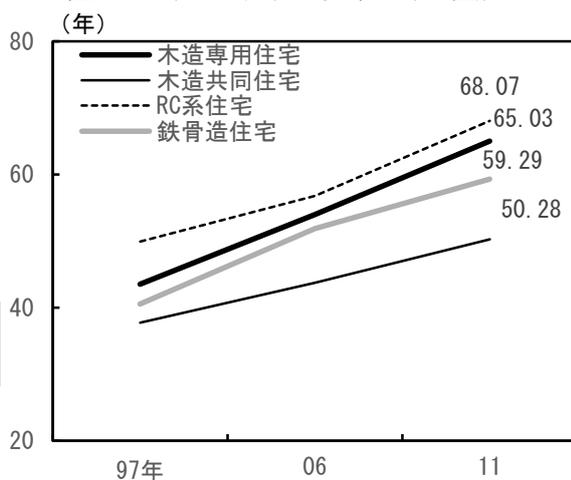
▽山陰の建替住宅の割合



（注）その他を除いて割合を算出。

（出所）総務省

▽住宅の平均寿命の変化（全国）



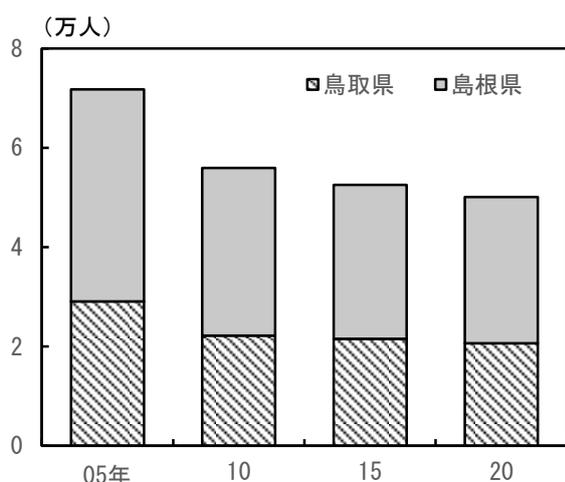
（出所）小松幸夫「建物の寿命と耐用年数」『鑑定おおさか No. 46』大阪府不動産鑑定士協会

² この間、単身高齢世帯は増加しているが、その層による新規の住宅購入は多くないとみられ、住宅に対する年間拠出額も低いいため市場規模の押し上げ効果は限定的と思われる。

(3) 人手不足<供給面>

3点目は、大工不足の深刻化という供給面の影響である。当地における大工の高齢化となり手不足によって、住宅を建てるのが困難になる可能性がある。当地の企業からは、大工不足の解消のため、大工の自社養成や属人的な工法の削減などに着手しているが、根本的な解決は難しいとの声が多く聞かれている。

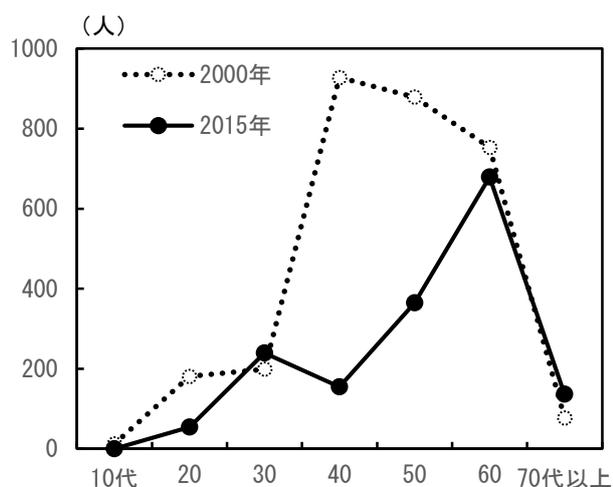
▽建設業の就業者数の推移



(注) 2015、20年是不詳を除く原数値。

(出所) 総務省

▽大工の年齢構成の変化 (鳥根県)



(出所) 鳥根県建築組合連合会、鳥根県

(4) 先行きの住宅市場を取り巻く環境について

このように将来的な新築住宅市場は、需要面では、①世帯数の減少と②建物の長寿命化による建替サイクルの長期化、供給面では、③大工不足を背景に総じて縮小する見込みである。

この間、行政（政府、自治体）も、住宅戸数が一般世帯数を上回り、住宅の量的充足が図られている一方、省エネ性能等の質的充足が図られていなかったことに着目し、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現するべく、良質な住宅ストックの形成や既存住宅流通市場の活性化といった住宅市場の質的向上を図る施策を推し進めてきている。

<政府>

住生活基本計画（2021/3/19 日閣議決定）より抜粋
目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化

<鳥取県>

持続可能な住生活環境基本計画（計画期間 2021～2030 年）より抜粋
基本目標① 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成
(1) 脱炭素化に向けた住まいづくりの推進
(2) 良質な住宅ストックの流通促進

<島根県>

第4次島根県住生活基本計画（計画期間 2021～2030 年度）より抜粋
目標1 住み続けられる豊かな住まい・住環境
(基本施策1) 良質な住宅ストックの形成
(基本施策2) 豊かで災害に強い住まい・住環境づくり
(基本施策3) 多世代が支え合う住みやすい住環境づくり

次章からは、このように先行きの新築住宅市場の縮小が予見され、住宅の質的向上が求められる潮流のなか、当地の企業がいかにして収益性の維持・向上を模索しながら、事業展開を進めているのかを紹介する。

4. 当地の住宅産業の主な取り組み

これまでみてきたとおり、住宅産業は世帯数の減少等の人口動態や行政の施策のもとで変化を促されている。こうした前提のうえで本章では、当地の住宅産業が収益力の維持・向上を図るために（１）住宅の高品質化ならびに（２）流通事業の強化に取り組んでいることを紹介する。

（１）住宅の高品質化

新築住宅の案件数を増やすことが難しくなる中で、各ハウスメーカーは補助金等を活用した高単価案件（主として新築住宅）やリフォーム案件の確保に取り組んでいる。

▽当地の声

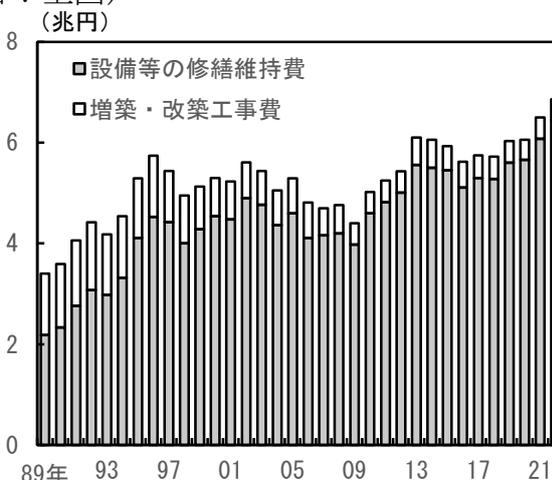
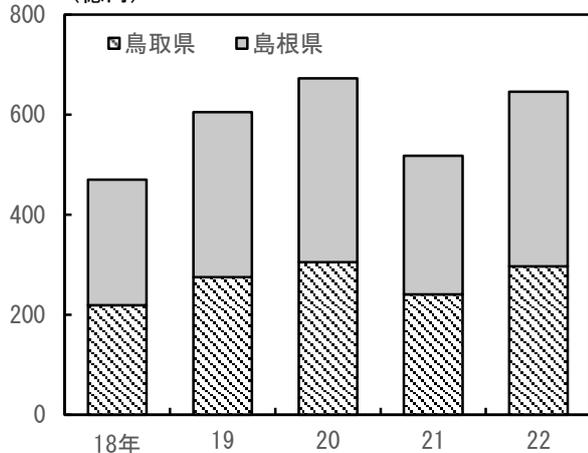
➤ 高単価案件の確保

ハウスメーカー <出先>	省エネの要請が高まるなか、蓄電池や太陽光パネルの設置のような高単価案件数が増加している。省エネ関連設備の設置案件は高単価となるものの、政府等の補助も手厚く、消費者の負担が相対的に抑制されており、価格を理由に離れることが少なく、売上を押し上げている。
-----------------	--

➤ リフォーム案件の確保

工務店 <地場>	1,000万円未満の小規模修繕も含めたリフォームの当社売上に占める構成比は5年前の約3割から足もとでは6割弱に拡大している。今後も需要拡大が見込まれるため、営業を強化する予定。
ハウスメーカー <出先>	1件当たり単価は平均で新築住宅の1/10程度だが、案件自体は増えており、中長期的な事業の軸はリフォームやメンテナンスに移るだろう。

▽リフォーム市場の推移（左：山陰、右：全国）
（億円）



（注）国土交通省「建築着工統計年報」、総務省「家計調査年報」、総務省「全国人口・世帯数・人口動態表」等を元に推計された値。分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、エクステリア工事は含まれない。

（出所）公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

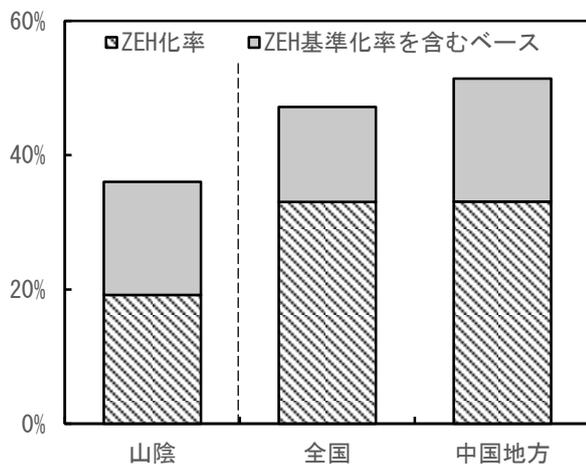
以下では、住宅の高品質化の具体例として①ZEH等の省エネ住宅や②長期優良住宅、③高齢者向け設備の導入を取り上げる。

① ZEH等の省エネ住宅

ZEH（net Zero Energy House）とは、太陽光発電など省エネルギー設備や高断熱素材等の導入より、1年間のエネルギー消費量の収支を概ねゼロ以下とする住宅のことである。政府の指針では、第6次エネルギー基本計画（2021/10月閣議決定）において「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」、「2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」としている。

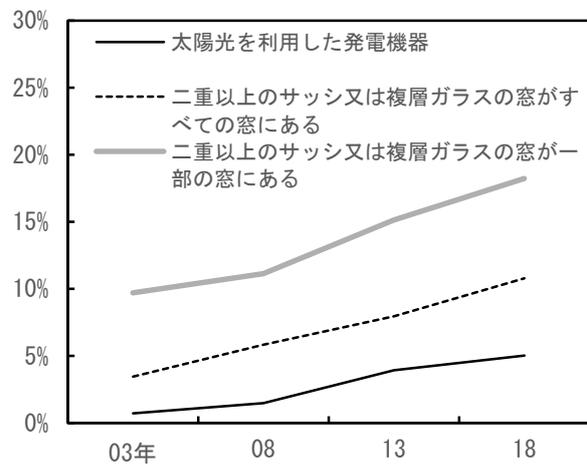
山陰におけるZEHシリーズの導入率をみると、全国や中国地方対比で低位にとどまっている。しかしながら、省エネ関連設備の導入率をみると、その割合は住宅土地統計調査（総務省）の調査回毎に増加しており、消費者の意識は省エネに向かっていることがわかる。当地の企業からは、「省エネ関連設備の設置案件は高単価となるものの、政府（経済産業省、国土交通省、環境省）や県の補助も手厚く、消費者の負担が相対的に抑制されるため、価格を理由に離れることが少なく、売上を押し上げている」との声が聞かれている。

▽ZEHシリーズの導入率（持家、実績値）▽省エネ関連設備の導入率（山陰）



（注）ZEH化率はZEHシリーズの受託数を、ZEH基準化率はZEHシリーズに加え、ZEHと同水準の省エネルギー性能を確保した住宅の受託数から算出。ともに新築戸建注文住宅（持家）における割合。2022年度。

（出所）一般社団法人環境共創イニシアチブ



（注）横軸は調査年。

（出所）総務省

▽当地の声

ハウスメーカー ＜出先＞ (再掲)	省エネの要請が高まるなか、蓄電池や太陽光パネルの設置のような高単価案件数が増加している。省エネ関連設備の設置案件は高単価となるものの、政府等の補助も手厚く、消費者の負担が相対的に抑制されており、価格を理由に離れることが少なく、売上を押し上げている。
ハウスメーカー ＜出先＞	環境対応を急務と捉え、貸家について、関東地方では一般的になりつつある繊維方向が直交するように積層密着させた木材を用いて断熱性を高めるCLT工法のほか、PPAを山陰地域でも進めていく。

② 長期優良住宅

長期優良住宅とは「長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅」を指し、長期にわたり住宅を良好な状態で使用することが、住環境の向上や環境負荷の低減を図る上で重要となっていることから、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されている。

▽長期優良住宅の認定基準（抜粋）³

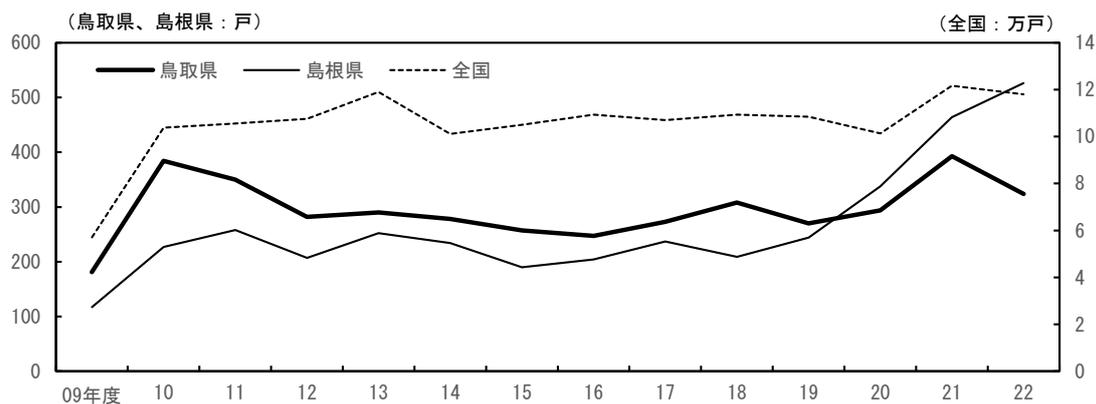
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用可能。
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため損傷のレベルの低減をはかること。
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べて耐用年数が短い設備配管について維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。
災害配慮	自然災害による被害の発生を防止又は軽減に配慮されたものであること。

(出所) 国土交通省

³ 本稿では主要要素として列挙し、具体的な基準は記載していない。また、新築住宅と既存住宅、増改築での違いや、戸建て住宅、共同住宅でも違いなどがあるため、詳細は管轄省庁のHP等でご確認いただきたい。

これまでの山陰における長期優良住宅の認定実績をみると、税の特例措置や補助金の抛出、住宅ローン金利優遇などにより、ZEH 同様に消費者の負担が抑制されていることから、2019 年度以降、認定数は島根県を中心に増加傾向にある。

▽長期優良住宅建築等計画の認定実績（新築）



(注) 一戸建てと共同住宅等を合わせた値。

(出所) 国土交通省

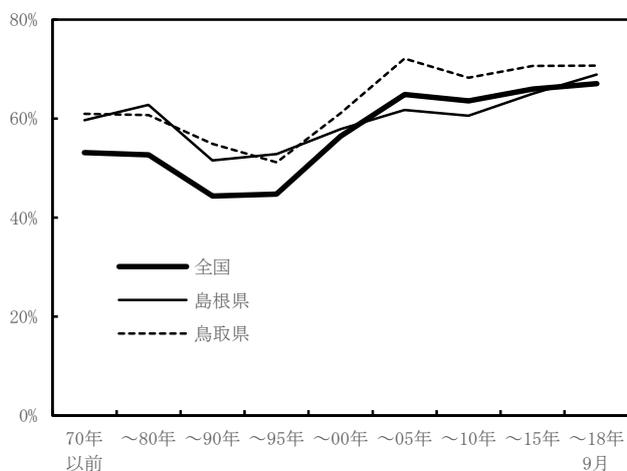
▽当地の声

ハウスメーカー ＜地場＞	消費者による住宅性能に対する要求は年々高まっている。このため、当社における長期優良住宅に関わる案件数も増加傾向にある。
ハウスメーカー ＜出先＞	住宅を資産として強く意識する若年層が増加している。長寿命の住宅は自らが生涯安心して住み続けられるのはもちろんのこと、子供や孫の代まで使用することができるほか、仮に使わなくなったとしても売却や賃貸として資産活用できることが理由として挙げられる。

③ 高齢者向け設備の導入

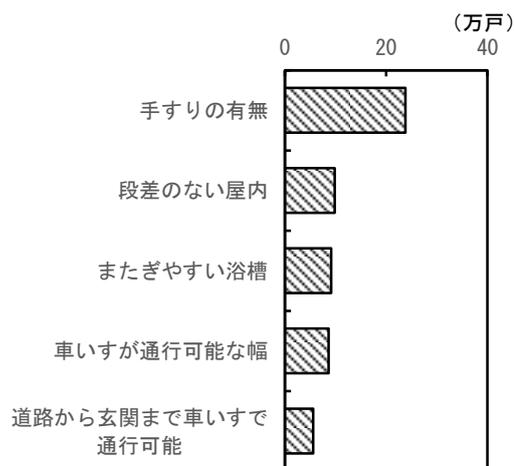
高齢者の生活に適した住宅のニーズが高まる中で、高齢者向け設備を導入するリフォーム案件が出てきている。案件としては小規模であるものの、行政による助成が存在することやさらなる高齢化の進展による需要拡大を見込んで、積極的に取り組む事業者も少なくない。実際、建築年別の高齢者向け設備の導入率は増加傾向にある。

▽建築年代毎の高齢者設備の導入率



(出所) 総務省

▽設備の内訳 (山陰)



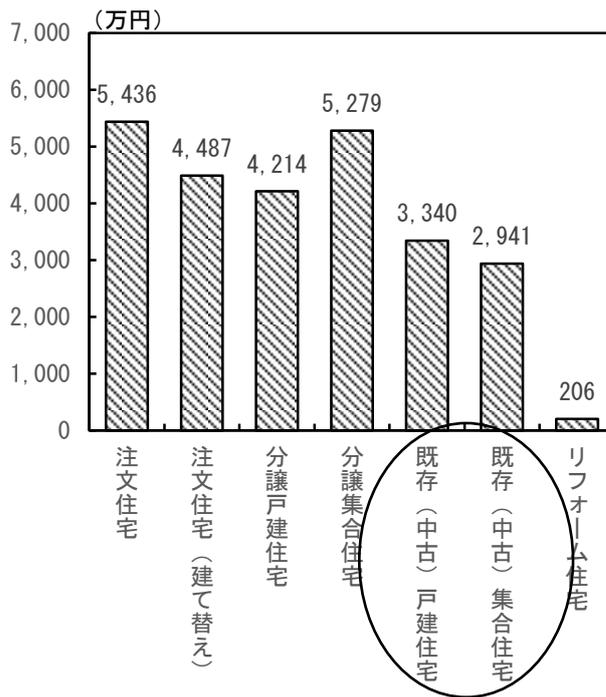
▽当地の声

ハウスメーカー ＜出先＞	高齢者向けのリフォームは小規模案件が多いため、利幅の確保は難しい。しかしながら、案件数は増加傾向にあるため、さらなる案件の獲得に向けたドアノックツールになるとして、先行きも注力していく。
工務店 ＜地場＞	高齢者の増加を背景に段差の解消等のリフォーム案件が増加している。なお、住宅規模を縮小する減築案件も、数は少ないながらも存在する。

(2) 流通事業の強化

1 節で述べたような住宅の高品質化に伴って優良な中古住宅が増加していることや行政による促進策がとられていること、2 章で言及したような消費者の費用抑制の姿勢がみられることなどから、新築住宅と比較して安価な既存住宅の需要拡大を見込み、流通事業の強化に取り組む企業が増加している。

▽住宅の購入資金、リフォーム資金



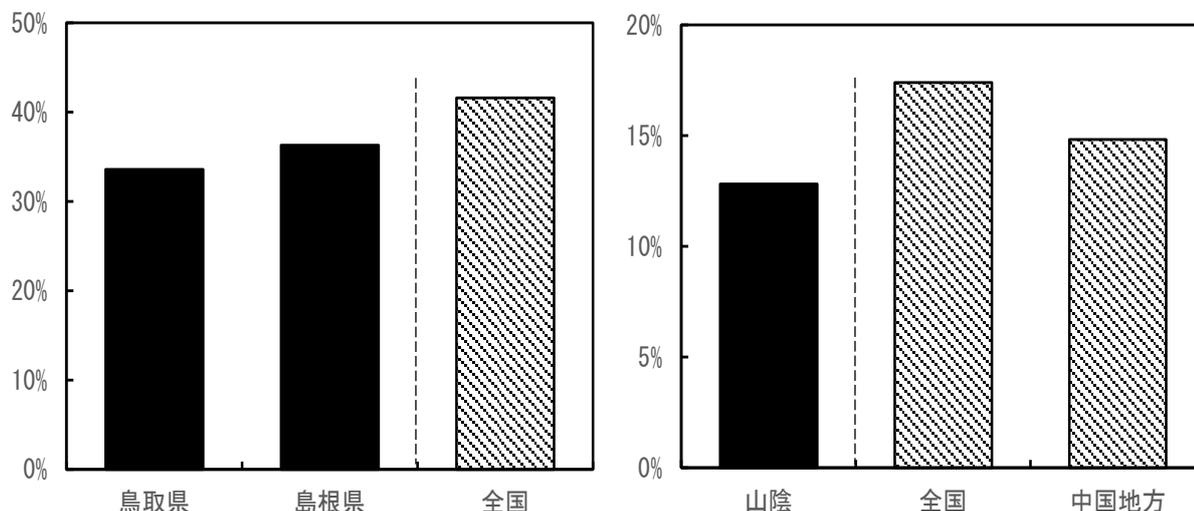
(注) 総額は自己資金と借入金を合わせた金額であり、「注文住宅」は土地を購入した新築世帯 (土地購入資金も含む)。

注文住宅の調査地域は全国。その他住宅は三大都市圏での調査。2022 年度。

(出所) 国土交通省

まず、足もとの山陰における既存住宅の取引比率をみると、フローベース及びストックベースの割合はともに全国を下回っている。

▽既存住宅の取引比率（左：フローベース、右：ストックベース）

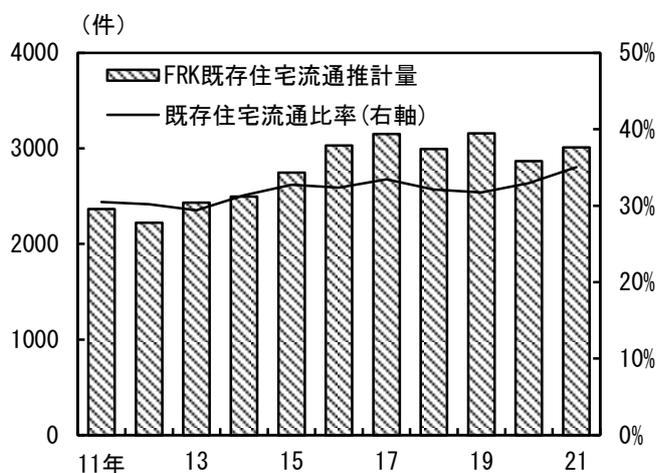


(注) フローベースは2021年における割合(推計値)。ストックベースは2018年時点で所在する住宅のなかで中古住宅として購入された割合(ストック総数から「相続・贈与で取得した場合」、「その他」を除いて算出)。

(出所) 一般社団法人不動産流通経営協会、総務省

しかしながら、近年では個人が売主・買主の取引の間に入り、手数料を得る一般的な仲介形式だけでなく、不動産業者やハウスメーカー等の事業者が個人の売主から住宅を買い付け、リフォームを行い、その価値を引き上げたうえでさらに販売をする「買取・再販形式」に取り組む企業が増加しているなど、山陰における既存住宅の流通量は拡大傾向にある。

▽山陰の不動産流通推計量と流通比率の推移



(注) 推計量は新設住宅着工戸数と既存住宅流通比率から割り戻すことで算出。

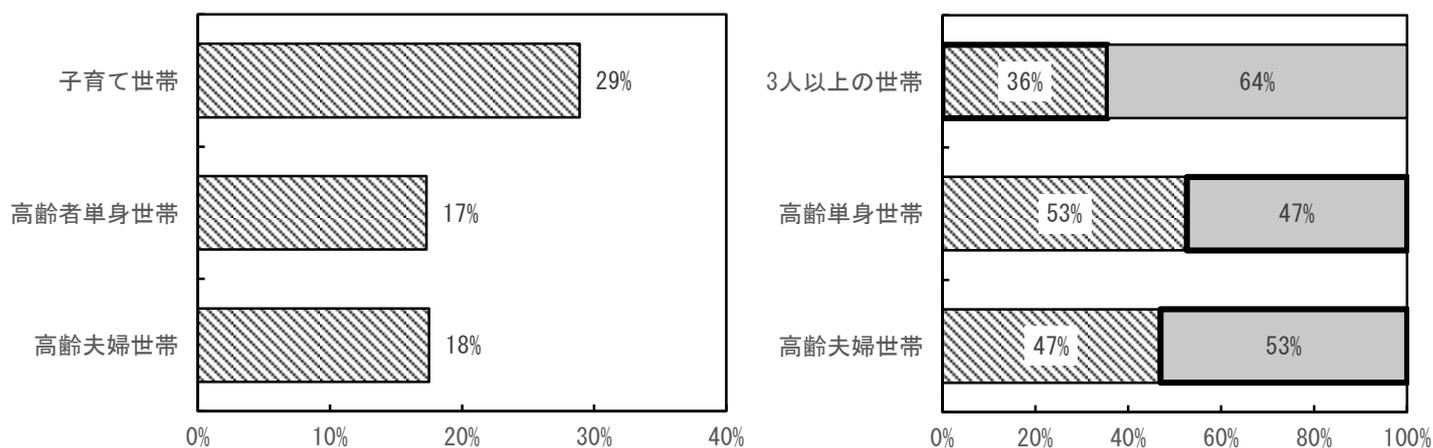
(出所) 一般社団法人不動産流通経営協会
国土交通省

先行きについても、企業からは「収益の確保のために流通機能を強化したい」との声が聞かれており、引き続き流通市場の拡大が見込まれる。こうした既存住宅の流動性拡大は、子育て世代などで一定数みられる住宅の広さや間取りなどに対するミスマッチを埋める社会的メリットも期待できる。

▽当地の声

ハウスメーカー ＜地場＞	先行きの新築住宅市場の縮小が予見されるなかで、収益の確保のために流通機能を強化したいと考えている。とりわけ、買取・再販モデルは付加価値を乗せやすく、売上の押し上げに寄与しており、注力分野である。
デベロッパー ＜出先＞	当社管轄の既存住宅の動向をみると、近年は需要が拡大しており、取引価格も上昇傾向にある。

▽住宅の広さや間取りに対する不満率（全国） ▽世帯類型別の床面積（全国）



（注）右図は総務省統計をもとに国土交通省が算出した推計値。

（出所）国土交通省

このほか、規模としては小さいと考えられるが、リモートワークを行うなどのセカンドハウスとして市部中心地の既存住宅を確保し販売する動きや、大手ハウスメーカーが扱わない郡部や市部郊外の物件を別荘として販売する動きもみられる。

▽当地の声

不動産業 ＜地場＞	松江市内の既存住宅の物件について、首都圏の人が週末を過ごしたり、リモートワークをしたりするためのセカンドハウスとして販売、契約する動きがみられる。また、郡部や市部郊外の物件については、山陽の富裕層向けの別荘需要を見込んで、販売を行いたいと考えている。
--------------	---

5. 空き家問題について

前章で述べた通り、当地の住宅産業は新築住宅市場の縮小が予見されるなかでも中長期的な収益力の維持・向上を図るため、住宅の高品質化や流通事業の強化といった住宅の質的向上を図る事業展開を進めている。

そのうえで本章では、当地の住宅環境の質的向上を図るうえで、重要なテーマである空き家問題について取り上げる。適切な管理が行われていない空き家については、近隣の治安の悪化や倒壊の危険、景観の悪化等をもたらすほか、有効な土地利用を阻害し、周辺サービスや不動産価格の下落といった外部不経済をもたらすことが指摘されている。以下では、空き家問題の現状と背景、改善に向けた取り組みについて言及する。

(1) 山陰の空き家の現状

空き家は、既に流通市場に出ている「賃貸用」や「売却用」住宅、別荘などで使用される「二次的」住宅、いずれにも該当しない「その他」の住宅の4つに分類できる。このなかで「その他」の住宅は、将来的な処分・利活用の方向性が決まらず、「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又は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、その他周辺的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にあると認められる空家」である特定空家となる場合が多いとされ、問題視されている。

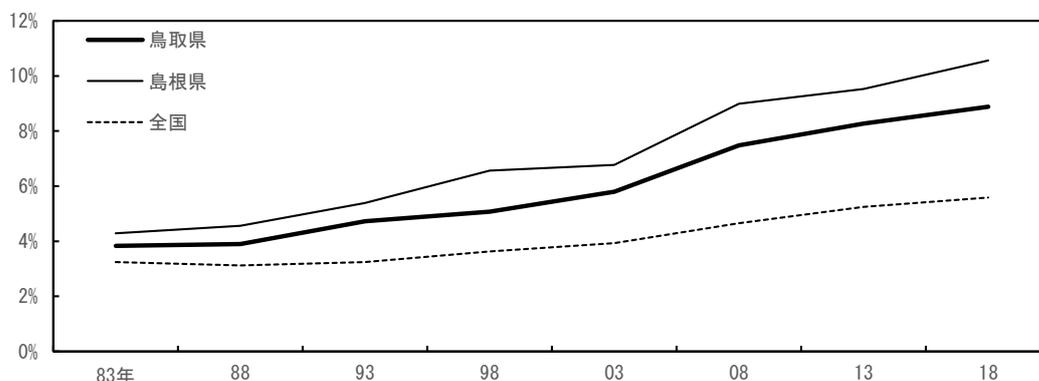
▽空き家の種類

賃貸用		新築・中古を問わず賃貸のための空き家
売却用		新築・中古を問わず売却のための空き家
二次的	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅
	その他	残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
その他		上記以外の人が住んでいない住宅。 (例) ・転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅 ・建て替えなどのために取り壊す予定の住宅 ・空き家の区分の判断が困難な住宅など

(出所) 国土交通省

山陰における空き家率の推移をみると、両県ともに全国を上回って推移しており、その割合は年々上昇している。

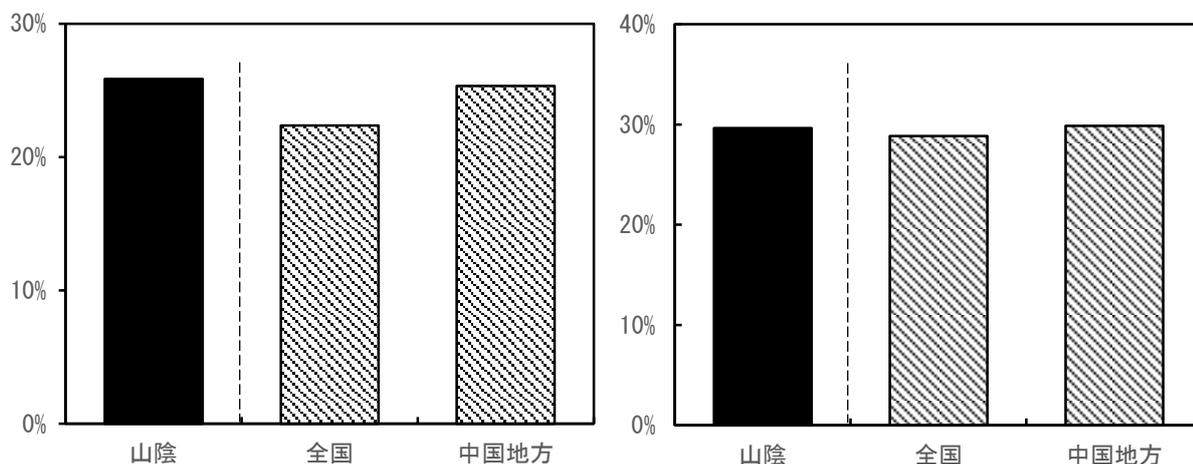
▽住宅総数に占める「その他」の空き家率の推移



(出所) 総務省

また、空き家の深刻度を示す腐朽・破損率をみると、空き家全体、その他の空き家においても全国を上回っており、管理が行き届いていない空き家が多いことがわかる。

▽空き家の腐朽・破損率 (左：空き家総数、右：その他の空き家)



(出所) 総務省

(2) 空き家問題の原因

①空き家の発生理由

空き家の増加は、主に人口動態が影響している。長らく進んできた高齢化によって相続件数や老人ホームへの入所者が増加している一方、その相続者となる年代が出生率の低下や県外や市部への流出によって減少しているため、住宅の受け皿となりきれていない。なお近年では1947～49年生まれの「団塊の世代」が75歳（後期高齢者）を迎えることで、さらに空き家が増加することなどが見込まれる不動産の「2025年問題」への懸念が高まっている。

②空き家の放置理由

このようにして増える空き家は、売却や利用、解体等の方針が決まらず放置されることでその問題が深刻化する。2019年の空き家実態調査（国土交通省）によると、空き家を売却・賃貸するうえでの課題として、買い手・借り手の少なさなどが挙げられている。もちろん地域特性により状況は異なると思われるが、例えば、市街中心地においても空き家が存在することが問題視されている松江市では、企業から「乗用車の保有率が上がる中、市街の空き家には駐車場がないため、住み替えに適さず、買い手がつかない」という声が聞かれている。

そのような状況でも解体が進まない理由としては、解体費用を惜しむ所有者が多いことや、更地にした場合に住宅用地特例が適用されず固定資産税の算出値が高くなる場合があること等の資金面での問題が挙げられている。

また、権利関係の調整の難航や複数代に渡る相続によって実質的な土地所有者が不明となっているケース⁴も空き家の放置要因となっているとされている。

(3) 問題改善に向けた取り組み

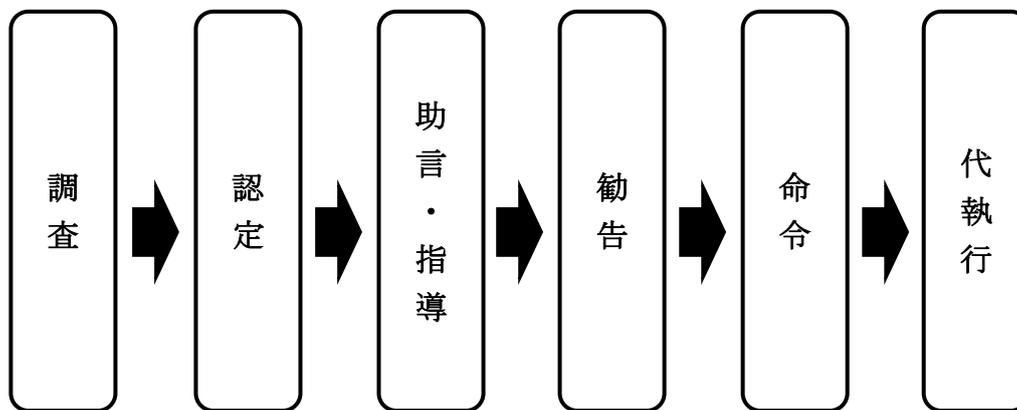
①行政の取り組み

こうした状況を受け、行政では様々な取り組みを行っている。空き家対策の推進に関する特別措置法（空家法）が施行されたもと、2023/3月末時点で、空き家対策に関する計画（7条1項）が山陰においては35の自治体で策定されているほか、法定協議会（8条1項）が山陰においては28の自治体で設置されている。また、深刻な問題を引き起こす懸念のある特定空家等に対しては次のような

⁴ なお、2024/4/1日から相続登記が義務化される。これにより、相続によって不動産を取得した相続人はその所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないことや、遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければならないこととされる。

フローで措置が講じられており、指導を受け勧告に従わない場合は住宅用地特例を受けられなくなる。

▽特定空家等に対する措置のフロー

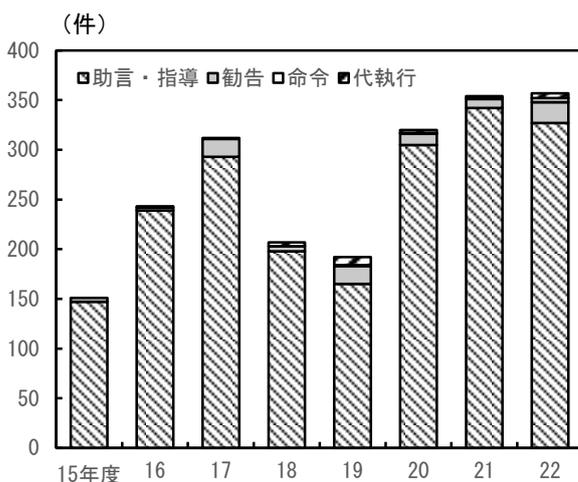


(注) 2023/12月の改正空家法の施行により、特定空家に加えて管理不全空き家も市区町村からの指導・勧告の対象となっている。

(出所) 国土交通省

当措置について、山陰では鳥取県がかねてより対処を進めてきたほか、島根県も2020年度以降の措置件数が増加しており、2024年には1月に隠岐の島町、3月に津和野町で行政代執行が行われた。

▽山陰の特定空家等に対する措置状況



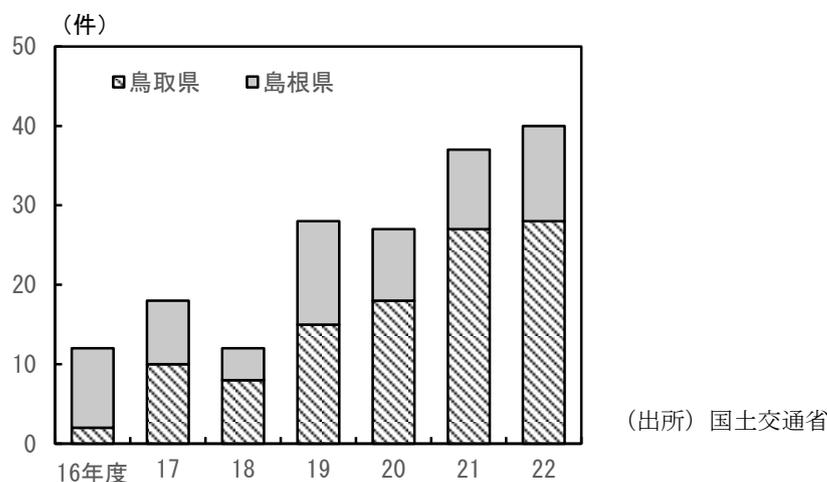
(注) 代執行は行政代執行と略式代執行を合算した値。

(出所) 国土交通省

このほかの税制上の措置としては、空き家の相続人の早期譲渡を後押しするために、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、一定の要件

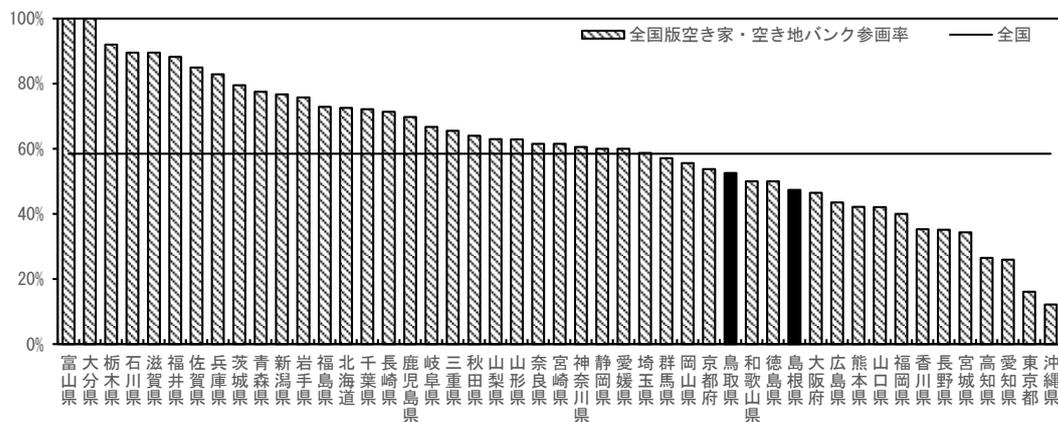
を満たし、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）も講じられている。なお、当措置は2023/12月の改正により、現行の措置を4年間延長したほか、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2/15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とするなど拡充・延長がされている。山陰においては当措置について、件数こそ少ないものの、鳥取県を中心に適用が増えている。

▽空き家等の譲渡所得の3,000万円控除に係る確認書の交付実績



これらの措置のほか、物件情報を地方自治体のHP上などで提供する仕組みである空き家バンクも普及が進んでいる。また、全国対比少数ながらも各自治体が把握・提供している空き家を全国横断的に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」に参画する自治体も存在する。

▽全国版空き家・空き地バンクの参画状況 (2024/1月末時点)



また、財政上の措置も行われており、政府を中心に各種補助・支援制度がとられるなど、様々な方法で空き家問題改善へと歩が進められている。

②企業の取り組み

行政のほか、民間企業においても空き家に対する取り組みが進んでいる。4章で言及した買取・再販形式をはじめとする住宅の流通機能の強化も、空き家問題の改善に一定の寄与をみせる動きといえる。そのうえで本節では、空き家や古民家等の既存住宅が一般的な住宅取引以外でも利活用が進んでいることや空き家を軸としたサービスが展開されていることを紹介する。

➤ リフォームの推進

近年では空き家や古民家をシェアハウスや飲食店等の目的で活用する動きが出ている。なお、この動きは企業以外にも、協会や市民団体が観光客の休憩所や交流する場に活用するなどして広がりを見せている。

▽住宅産業における取り組み例

工務店 <地場>	空き家を再利用可能な資源として捉え、地元の大学と連携したうえで学生向けシェアハウスへ改修を行った。現在も入居率は高く、黒字で運営ができています。
工務店 <地場>	古民家改修に関する問い合わせが増加しており、当社の売上構成比も6年前から倍以上に拡大している。

▽非住宅産業における取り組み例

飲食 <地場>	中心市街の事業者が地元の建築士や大学生と連携し、空き家を飲食施設とすることを計画。
飲食 <地場>	歴史ある空き家を改修し、古民家カフェを開店したほか、宿泊施設としても整備。歴史ある外観を生かすことで周辺の古い街並みと調和した景観を維持できているほか、地域への観光客の誘客効果も期待できる。
小売 <地場>	200年程度経過した古民家を行政の補助金（総工費の半分以上補助）も活用して、茶器など骨董品ギャラリー兼販売店と飲食店の複合施設へと改装。飲食店（テナントとして賃貸）の客入りは良く、空き店舗が多くなっている商店街の活性化に一役買い、賑わいが戻ることを期待。
卸売 <地場>	空き家となっていた施設を改修し、公営施設と宿泊施設、飲食店等の店舗が入る予定。収益は賃料として得る。

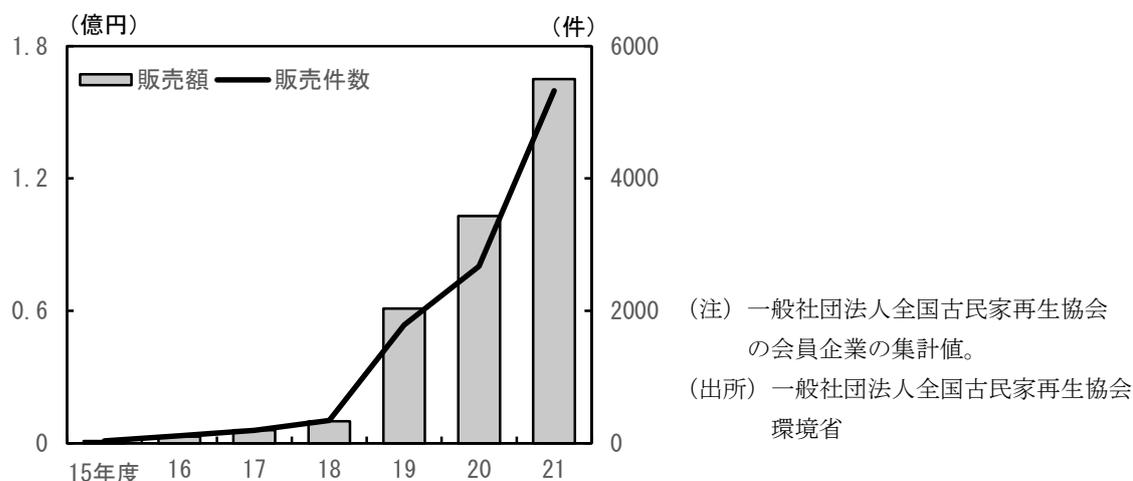
➤ 古材の活用

空き家等の住宅を解体した際に梁等から取り出される古材の販売に取り組む企業も存在する。全国的に販売額が増加している分野であり日本標準産業分類の第14回改定（2024/4/1日施行）においても、「5369 その他の再生資源卸売業」の説明及び内容例示に「古材卸売業」が追加されるなど注目が高まっている。

▽取り組み例

工務店 <地場>	古材が店舗への再利用や新築住宅の意匠性の向上などに用いられていることを受けて、古材の販売事業を開始した。この取り組みは所有者の空き家解体費用の抑制にも繋がるため、地域貢献の観点からもさらなる拡大を目指したい。
シンクタンク <地場>	上質な木材で建てられた旧家が多いという当地の特徴を生かして、解体時に得た古材を規格化・商品化し、販売する事業を開始。

▽古材の販売額の推移（全国）



➤ その他

このほかにも、空き家の管理サービスや移築ビジネスへの参入、金融機関による融資商品の投入など様々な事業者が、増加する空き家に対処するためのサービスに取り組んでいる。

▽取り組み例

不動産業 <地場>	管内の空き家が増加していることを背景に管理ビジネスに進出した。当該事業の売上はまだ小さいが、余剰となっている空き家の売却や賃貸の相談につながるケースが多い。
工務店 <地場>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 空き家となった古民家の移築事業を推進している。移築は建設費用の抑制が可能となるほか、土地が更地になることで、当地の不動産の流動性を増すことができ、有効な土地利用の促進に繋がるとみている。 ✓ 山陰の古民家はその降雪量から梁が多く重厚なものが多いため、将来的には、海外への日本古民家の移築（輸出）も目指したい。
金融機関 <地場>	主に県外顧客を対象に中心市街地の空き家購入を促進するための融資商品を投入。先行きは対象物件数を増やすために自治体と連携を深めたい。

(4) 今後の方向性

空き家問題の改善に向けては、消費者に対する周知や、活用（売却、賃貸等）を促すためのリフォーム環境の整備や流通市場の充実化が重要となる。このほか、リフォームに対する行政の補助金などの支援体制の拡充を求める声や、自治体間で空き家問題への取り組みに関して温度差があることなどが指摘されている。こうした民間企業の取り組みを行政が着実に支援していくことも空き家問題改善に向けて必要である。

▽当地の声

工務店 <地場>	古民家のリフォームに係る行政の補助は、ZEH や高齢者向けのものに比べて手薄に感じるため、さらなる拡充を求めたい。
金融機関 <地場>	空き家問題は、当地が積極的に改善に着手すべき問題と考えているが、自治体によって取り組み方針に温度差があるように感じる。県外顧客からの空き家取得に対する需要に応えるためには、まずは流通市場に存在する物件数を増やす必要があり、地域の空き家状況を把握している自治体との連携を深めることが重要。行政には、空き家問題解決に向けて民間とも強く連携して、深く関与してもらいたい。
行政	中山間部では、空き家対策に係る専門家が不足していると感じる。改善に向けては、民間事業者と連携・協力して進めることが必要である。

空き家問題の改善は、有効な土地利用を通じた地域社会の活性化と住民の安心や安全性の担保を通じた定住強化に繋がることが考えられ、住宅産業の発展に資するだけでなく、地域全体の発展につながる。また、これらの問題に取り組む企業にとっては、所謂 CSR 活動として①企業ブランド価値の向上や②社会的な課題解決に共感する従業員のモチベーション向上、③新規ビジネスの創出、④地域との良好な関係構築等のメリットを見込むことができる。

行政から聞かれているマンパワー不足との声や金融機関から聞かれる行政との協力体制を構築したいとの声も踏まえると、先行きは、住宅産業にとどまらない官民金等の様々な組織の連携強化を求めたい。

6. おわりに

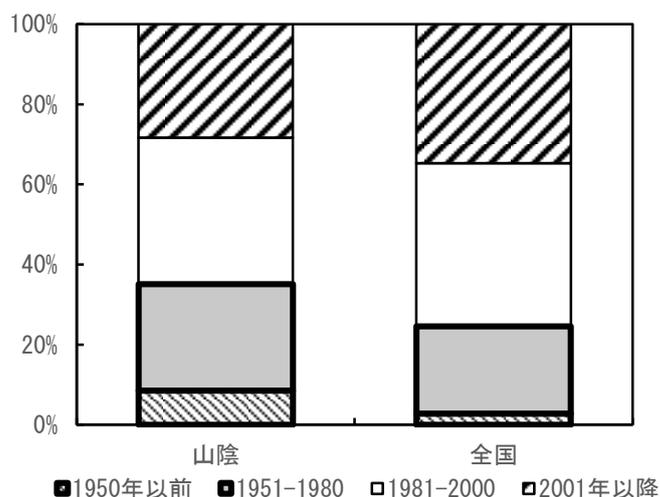
これまで説明した通り、当地の住宅産業を取り巻く環境は、人口減少等を背景とした世帯数の減少等により変化を迎えており、この間、行政、企業とも新築住宅需要の減少を織り込み、住宅の質的向上に向けた様々な取り組みを行っている。もっとも、本稿で述べた空き家問題のように解決すべき課題は多く、各主体間での連携が望まれる。また、このほかにも 24/1 月に発生した令和 6 年能登半島地震で全国的に注目されることになった耐震性について、当地の住宅は全国対比で脆弱な体制となっていることが指摘されており、こうした点についても、住民生活の向上という点から対処が求められる。[BOX 参照]

本稿では、住宅産業が直面している問題への対処というような、ネガティブな色合いのある話題が多くなってしまったが、冒頭で述べた通り、住宅は人々の生活に欠かせないものである。だからこそ、住生活の改善に向けた技術革新が待望されるある種の成長領域ともいえる。将来的には AI を搭載した家電やスマートデバイスの整備、それらから集められたビッグデータを活用したコネクテッドホーム、蓄電池技術や高質な建材を活用し甚大化する災害に備えるレジリエンス住宅などの建築や改修を通じて、住宅のさらなる付加価値を生み出し、地域の生活の向上と住宅産業のさらなる発展を期待したい。

以上

当地で耐震化が遅れている理由としては、耐震基準が切り替わる前の 1980 年以前に建てられた住宅が多く残っていること、高齢者が多く自宅の耐震工事に前向きではないことが挙げられる。また、特に島根県では、全国対比で大規模な地震に見舞われることが少なかったことなども影響していると考えられる。

▽ 築年数ごとの割合



(注) 不詳を除いたベース。調査時点は 2018 年。2001 年以降は 2018 年 9 月まで。
(出所) 総務省

現在山陰の自治体では、耐震化工事に係る補助金が設けられているほか、耐震化促進に向けた啓発も行われている。また、他地域でも、実効性の高いとみられる耐震化促進の取り組み事例が存在し、先行きはこうした取り組みも参考にしながら、当地の耐震化対策が進んでいくことが望まれる。

▽ 取り組み例

高知県 黒潮町	耐震改修のコスト削減のために、昭和 56 年以前に建てられた木造住宅の耐震診断費用を無料とし、建築士事務所協会を通じて登録診断士を派遣。そのうち補強等が必要と判断された物件の耐震設計に最大 30 万円と、この耐震設計を終えた物件の耐震工事に最大 125 万円を補助。工事コストの削減なども相まって、耐震改修件数は大幅に増加。
愛知県	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 耐震診断の推進において、ダイレクトメールやポスティングによる一方通行の啓発には限界があるとして、各市町村が事業主体となり、事前に住民への周知を行ったうえで、老朽化した民間木造住宅に専門家を派遣し、無料で耐震診断を行い、正確な住宅の耐震性能の情報を提供する「耐震診断ローラー作戦」を実施。 ✓ 2006 年以降、地域において建物の耐震化に関するアドバイスをを行う人材を養成するための「耐震化アドバイザー養成講座」を実施。
鳥取県	2018～20 年度にかけて既存の壁や天井を壊さず、外壁撤去も行わない低コスト工法に関するモデル事業を実施。工期の短縮効果や工事費用の削減 (▲46～60%) 効果を確認。

(出所) HP 情報等