

一次通勤圏において高齢単身・夫婦世帯による持ち家の
賃貸活用が進む可能性

2018年 3月

五十石 俊祐

一次通勤圏において高齢単身・夫婦世帯による持ち家の
賃貸活用が進む可能性

五十石 俊祐

システム情報工学研究科

筑波大学

2018年 3月

目次

| | |
|--------------------------------------|----|
| 第1章 研究の背景・目的 | 1 |
| 1-1. 研究の背景 | 1 |
| 1-2. 研究の位置付け | 3 |
| 1-2-1. 本研究の分析対象について | 3 |
| 1-2-2. 既往研究の整理 | 7 |
| 1-2-3. 分析における着眼点 | 12 |
| 1-3. 研究の目的 | 13 |
| 1-4. 研究の方法 | 13 |
| 第1章の注釈 | 15 |
| | |
| 第2章 対象世帯の割合と対象市区町村の特徴について | 21 |
| 2-1. 本章の位置付け | 21 |
| 2-2. 分析の方法と使用するデータ | 21 |
| 2-2-1. 分析の方法 | 21 |
| 2-2-2. 分析に使用するデータ | 22 |
| 2-3. 全国及び一次通勤圏における対象世帯の世帯数 | 22 |
| 2-3-1. 全国における対象世帯数と対象世帯の割合が高い市区町村の実態 | 22 |
| 2-3-2. 一次通勤圏における対象世帯数と対象市区町村の実態 | 24 |
| 2-4. 対象市区町村の住宅需要について | 26 |
| 2-4-1. 対象市区町村に共通して見られる特徴 | 26 |
| 2-4-2. 対象市区町村の分類 | 30 |
| 2-4-3. 各地域タイプの立地特性 | 34 |
| 2-5. 各地域タイプの特徴に応じた支援方策の整理 | 38 |
| 2-5-1. 各地域タイプにおける JTI の実績について | 38 |
| 2-5-2. 各地域タイプにおける支援の担い手候補について | 44 |
| 2-6. 本章のまとめ | 46 |
| 第2章の注釈 | 48 |
| | |
| 第3章 対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性について | 51 |
| 3-1. 本章の位置付け | 51 |
| 3-2. 対象世帯の持ち家の家賃水準について | 51 |

| | |
|---|-----|
| 3-2-1. 分析の方法と仮定..... | 51 |
| 3-2-2. 家賃関数の推定方法と推定に用いるデータについて..... | 52 |
| 3-2-3. 家賃関数の推定..... | 54 |
| 3-2-3の補足. 中心都市の人口規模ごとに家賃関数を推定した結果について.... | 57 |
| 3-2-4. 対象世帯の持ち家の家賃水準..... | 61 |
| 3-3. 対象世帯の持ち家に新たな借り手が見つかる可能性について..... | 66 |
| 3-3-1. 借り手候補世帯数から見た可能性..... | 66 |
| 3-3-1の補足. 対象世帯の持ち家のスペックを変化させた場合..... | 68 |
| 3-3-2. 将来の時点における借り手と貸し手の数の均衡..... | 71 |
| 3-3-3. リフォームが必要なストックに借り手が見つかる条件..... | 72 |
| 3-4. 本章のまとめ..... | 78 |
| 第3章の注釈..... | 80 |
| | |
| 第4章 対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先について..... | 85 |
| 4-1. 本章の位置付け..... | 85 |
| 4-2. 対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性について..... | 85 |
| 4-2-1. 分析の方法と仮定..... | 85 |
| 4-2-2. 対象有老に住み替えた場合..... | 87 |
| 4-2-3. サ高住に住み替えた場合..... | 89 |
| 4-2-4. 民営賃貸住宅に住み替えた場合..... | 91 |
| 4-2-5. 対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性..... | 93 |
| 4-3. 対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の実態..... | 94 |
| 4-3-1. 住み替え先の居住水準について..... | 94 |
| 4-3-2. 住み替え先の立地特性について..... | 96 |
| 4-4. 本章のまとめ..... | 99 |
| 第4章の注釈..... | 101 |
| | |
| 第5章 地方都市近郊の農村地域における高齢者の住み替え意向について..... | 103 |
| 5-1. 本章の位置付け..... | 103 |
| 5-2. 住み替え意向調査について..... | 103 |
| 5-2-1. 調査対象地区の選定..... | 103 |
| 5-2-2. 調査の方法..... | 104 |
| 5-3. 高齢者の住み替え意向について..... | 106 |

| | |
|--|-----|
| 5-3-1. 住み替え意向に関する回答の概要..... | 106 |
| 5-3-2. 住み替え意向率の高い世帯の特徴..... | 107 |
| 5-3-3. 住み替え意向を持つ高齢者世帯の分類..... | 113 |
| 5-3-4. 他の郊外地域における住み意向調査の結果との比較..... | 116 |
| 5-3-5. 調査対象地区による住み替え意向率の差異..... | 118 |
| 5-4. 住み替え後の持ち家の活用意向について..... | 122 |
| 5-5. 本章のまとめ..... | 123 |
| 第5章の注釈..... | 126 |
| | |
| 第6章 対象市区町村で対象世帯の住み替え先の供給が進む可能性について..... | 127 |
| 6-1. 本章の位置付け..... | 127 |
| 6-2. 使用するデータと設定条件..... | 127 |
| 6-2-1. 建設する賃貸住宅の条件設定..... | 127 |
| 6-2-2. 敷地の条件設定..... | 128 |
| 6-2-3. 建設費の条件設定..... | 128 |
| 6-2-4. 維持管理費の条件設定..... | 129 |
| 6-2-5. 租税の条件設定..... | 129 |
| 6-2-6. 建物の解体費の条件設定..... | 129 |
| 6-2-7. その他の費用の条件設定..... | 129 |
| 6-2-8. 分析の方法..... | 130 |
| 6-3. 対象市区町村における民営賃貸住宅の収益性..... | 130 |
| 6-3-1. 初期条件での収益性について..... | 130 |
| 6-3-2. 賃貸住宅の規模を変えた場合の収益性の変化..... | 131 |
| 6-3-3. 建設費補助施策を活用した場合の収益性の変化..... | 135 |
| 6-4. 土地活用手法としての賃貸住宅事業の有効性について..... | 138 |
| 6-5. 本章のまとめ..... | 142 |
| 第6章の注釈..... | 144 |
| | |
| 結論 対象市区町村で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性とその促進条件.. | 147 |
| 1. 分析結果のまとめ..... | 147 |
| 2. 高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を促進する支援方策の検討..... | 154 |
| 3. 一次通勤圏において高齢者世帯の持ち家の賃貸活用を促進する意義について.. | 156 |

| | |
|------------|-----|
| 謝辭 | 160 |
| 参考文献 | 161 |
| 付録 | 171 |

第1章 研究の背景・目的

1-1. 研究の背景

H26年家計調査によると、高齢無職世帯は月当たり平均59,610円の生活資金が不足している（図1-1）。こうした世帯は高齢者世帯の80.9%を占めていることから、高齢者世帯の多くは貯蓄を切り崩しながら生活していると推察される。また、H26年高齢社会白書¹⁾によると、高齢者世帯の平均貯蓄額は2,209万円であることから、平均30.9年で貯蓄が底をつく計算になる。この結果は、高齢者の余命を考えると十分に長いと感じられるが、平均寿命・平均余命が年々伸びていることや介護が必要になれば家計支出が増大することを考慮すると、高齢者の存命中に貯蓄が底をつく可能性は十分にあると考えられる。これらのことから、高齢者世帯にとって何かしらの収入を得るメリットは大きいと考えられる。

一方、H25年住宅・土地統計調査によると、高齢者世帯の持ち家率は83.3%と高く、その内半数近くが100㎡以上の住宅に居住している（図1-2）。また、近年、前期高齢者世代を中心に持ち家を終の棲家と捉えない高齢者が増加している^{注1)}。更に、前期高齢者世代の持ち家はリフォーム次第で再流通可能なストックが多いと指摘されている¹⁾。これらのことから、子世帯と同居していない前期高齢者世帯にとって、自立生活が可能な時期から不動産資産を現金化するという選択肢は、家計状況改善に有効な手立てと考えられる。

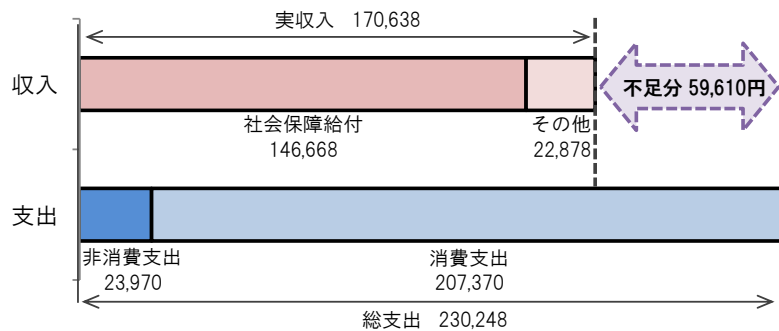


図1-1. 高齢無職世帯の家計支出（出典：H26年家計調査）

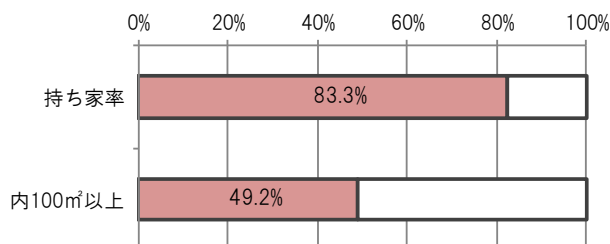


図1-2. 高齢者世帯の住宅事情（出典：H25年住宅・土地統計調査）

その主な手段として、売却、リバースモーゲージ、賃貸活用の3種類が挙げられるが、高齢者は不動産資産の相続意向が強い傾向にあるため、売却はハードルの高い選択肢と考えられる(図1-3)^{注1-2)}。また、リバースモーゲージは不動産資産の評価額が高い地域でないとビジネス化しにくいとの指摘があり^{1-6) 1-7)}、地価が低い地域での運用は、自治体等の公的機関がリスクを抱える形で主導しない限り難しいと考えられる。これに対して賃貸活用は、上記のような問題がなく、地価減少の影響をほとんど受けないと指摘されている^{注1-3)}。これらのことから、高齢者世帯の持ち家に借り手が見つかることと高齢者世帯がアフォーダブルな住み替え先を見つけることの2点が条件になるが、賃貸活用は現行の政策の枠組みにおいて不動産資産の現金化手法として比較的实现性の高い手段と考えられる^{注1-4)}。そこで、本研究では、現行の政策の枠組み内で高齢単身・夫婦世帯による持ち家の賃貸活用を促進することに着目した。

高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進むことのメリットは若い世代にも及ぶ。若い世代の中には居住スペースの拡大や子育てのしやすさを求めて戸建て住宅の取得を検討する世帯が多い¹⁻⁹⁾。だが、バブル経済の崩壊以降、若い世帯が持ち家を購入する経済的ハードルは高くなっている¹⁻¹⁰⁾。そのため、高齢者世帯の持ち家が賃貸市場に出回るとは、若い世帯が広い戸建て住宅に低廉な家賃で住む機会の増大に繋がると考えられる。

このように、前期高齢者世代の単身・夫婦世帯による持ち家の賃貸活用は、貸し手側・借り手側の双方にとって潜在的ニーズの高い取り組みと考えられる。しかしながら、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(以降、JTIと記載する)におけるマイホーム借り上げ制度^{注1-5)}の実績を見ると、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用はあまり進んでいないと分かる^{注1-6)}。

その理由についてJTI¹⁻¹¹⁾は、マイホーム借り上げ制度の利用者や協賛事業者^{注1-7)}に対して行ったアンケートから、物件を市場に出すための要件が厳しいことや、協賛事業者にメリットが少ないためサービスの窓口が増えないことを課題として整理している^{注1-8)}。また、石坂ら¹⁻¹²⁾は、大都市で高齢者世帯が持ち家を賃貸活用した場合の家賃水準

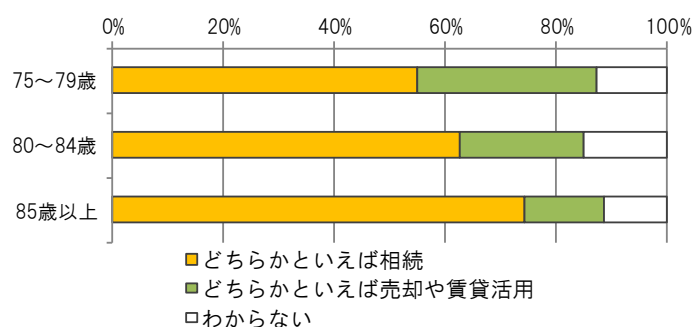


図1-3. 高齢者の不動産相続意向(出典:高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査¹⁻²⁾)

を推定し、ファミリー借家世帯の所得水準と比較している。その結果から、貸しに出された住宅の家賃水準はファミリー借家世帯にとって高額であると指摘している。この研究は JTI の制度が始まる以前から、大都市では高齢者世帯による持ち家の賃貸活用の促進が難しいことを示していた。

ただし、石坂らの分析結果¹⁻¹²⁾ はあくまでも大都市を対象としたものであり、大都市の郊外地域や地方都市の都市圏など、家賃水準が比較的低廉な地域であれば、若い世帯が借り手となる経済的ハードルはそこまで高くないと推察される。また、若い世帯の移住には雇用の確保が重要と指摘されていることから^{注 1-9)}、通勤可能な地域に既に雇用を確保している世帯が多く存在する郊外地域では、高齢者世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性が比較的高いと予想される。こうした理由から、本研究は郊外地域における高齢者世帯の持ち家の賃貸活用に着目した。

1-2. 研究の位置付け

1-2-1. 本研究の分析対象について

高齢者世帯による持ち家の賃貸活用について実務の視点から分析している調査・研究として、前述した JTI¹⁻¹¹⁾ の他に吉川ら¹⁻¹⁵⁾ が挙げられる。吉川ら¹⁻¹⁵⁾ は、(株) 東急不動産が実施している持ち家の現金化支援の取り組みについて調査しており、その結果から賃貸活用支援をはじめとする持ち家の現金化支援は認知度が低いことを課題として指摘している。JTI¹⁻¹¹⁾ も同様の課題を指摘していることから、支援制度の認知度を向上させることが実務における大きな課題と考えられる。

ただし、認知度の大幅な向上を達成したことで有名な先進事例は見当たらなかった。また、JTI に対して「持ち家を貸しに出した世帯」や「その借り手になった世帯」、「貸しに出された住宅のスペック」に関するデータの提供を打診したが、個人情報であるため提供できないと断られてしまった。これらのことから、事例を基にした分析は断念せざるを得なかった。そこで、本研究では、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性の有無を明らかにすることに着目した。

分析を行うに当たり、まずは、どのような高齢者世帯が持ち家の貸し手となり、どのような世帯がその借り手となりそうかを整理する。

【貸し手に関する条件設定】

存命中に貯蓄が底をつくりリスクの高い世帯ほど、持ち家を賃貸活用するインセンティブが高いと考えられることから、本研究では、貯蓄額が 1,500 万円以下の世帯が持ち家を賃貸活用するケースを想定する。なお、1,500 万円というボーダーは、65 歳高

齡者が平均寿命を迎えるまでの約 21 年間における生活資金不足額(月当り 59,610 円)の累積額の近似値である。

また前述したように、近年、前期高齢者世代を中心に持ち家を終の棲家と捉えない高齢者が増えており^{1-2) 1-3)}、前期高齢者世代の持ち家の中には、リフォーム次第で再流通可能なストックが多いと指摘されている¹⁻⁴⁾。これらのことから、前期高齢者世代の単身・夫婦世帯が持ち家を賃貸活用するケースを想定する。

加えて、高齢者世帯の持ち家が賃貸市場に出回ることで、ファミリー借家世帯が広い住宅に居住する機会を増大させるべく、100 m²以上の持ち家に住む高齢単身・夫婦世帯が賃貸活用するケースを想定する^{注 1-10)}。

これらのことから、貯蓄額 1,500 万円以下、100 m²以上の持ち家に住む前期高齢者世代の単身・夫婦世帯を「貸し手候補世帯」と定義する。そして、この貸し手候補世帯は住み替え後のコミュニティになじむための時間の確保やリロケーションダメージの抑制を図るために 65 歳時点で持ち家を賃しに出し、同一市区町村内で住み替えを行うと仮定する^{注 1-11)}。その上で、貸し手候補世帯は家賃収入を元手にアフォーダブルかつ自立生活可能な高齢者も入居できる住み替え先に移住し、終末ケアが必要になったら終末ケア施設(特養・病院等)の空き状況や家族の同居・近況の状況に応じて終末ケア施設に住み替えると仮定する(次頁図 1-4)。

因みに、自立生活可能な高齢者の住まいと終末ケア施設では、求められる機能や人員配置、料金水準、入所要件が大きく異なる。加えて、65 歳高齢者が終末ケア施設の入所要件を満たしているケースや終末ケア施設に入所することが高齢無職世帯にとってアフォーダブルなケースは考え難いことから¹⁻¹⁷⁾、自立生活可能な高齢者が入居できる住み替え先を終末ケア施設に入所するまでの「つなぎの住み替え先」と想定した。

高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性を明らかにするには、まず、上記の条件を満たす「貸し手候補世帯」の数を把握する必要があると考えられる。だが、高齢者世帯の世帯構成及び住宅に関するデータの内、公的統計調査から市区町村単位で把握できる限界は「100 m²以上の持ち家に住む高齢単身・夫婦世帯」の数だった。また、こうした世帯の年齢や貯蓄の状況を市区町村単位で正確に推計することは難しいと考えられる^{注 1-12)}。そのため、分析に当たり、やむを得ず 100 m²以上の持ち家に住む高齢単身・夫婦世帯(以降、対象世帯と記載する)の数を貸し手候補世帯数の代理指標として用いることにした。更に、詳細な定義は後述するが、対象世帯の割合が高い地域ほど貸し手候補世帯の割合が高く、不動産資産活用支援の潜在的需要も高いと推察されることから、本研究では対象世帯の割合が高い郊外市区町村を分析の対象地域とすることにした。

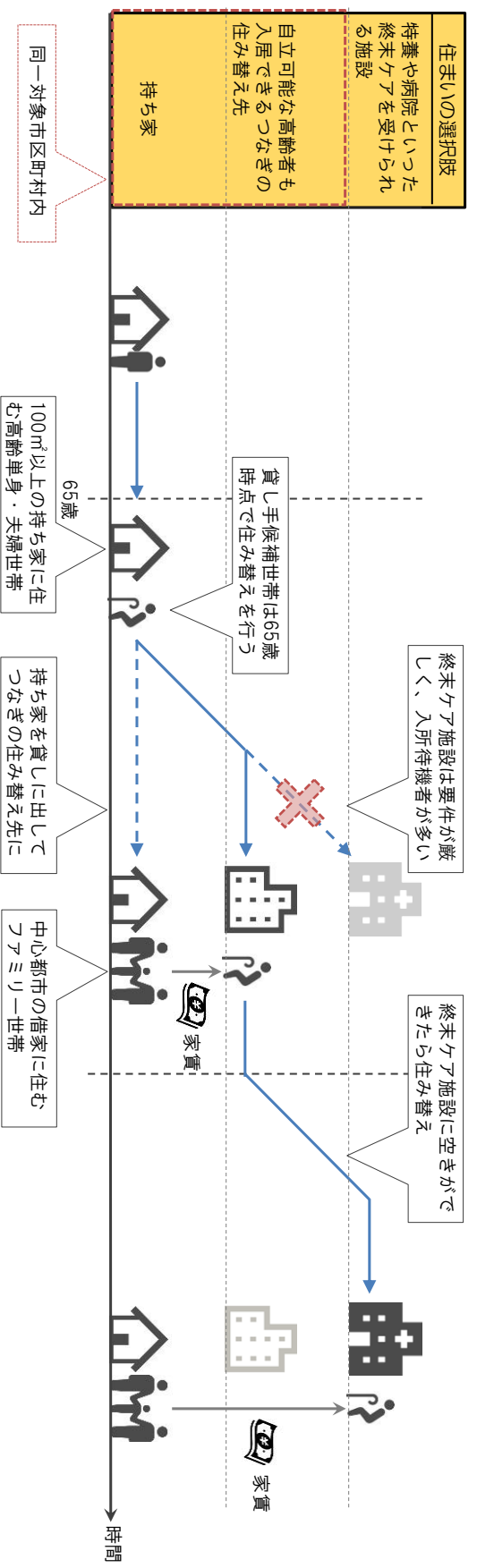


図 1-4. 一次通勤圏に住む高齢者世帯が持ち家を賃貸活用する流れ

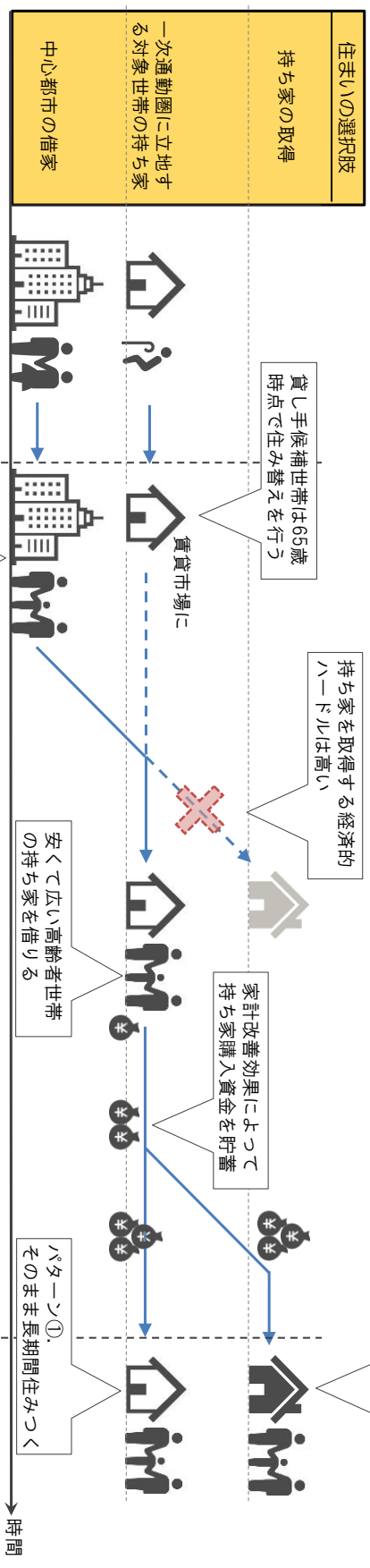


図 1-5. 中心都市に住むファミリー借家世帯が一次通勤圏に立地する高齢者世帯の持ち家を借りる流れ

【借り手に関する条件設定】

持ち家一戸建て住宅購入者の実態調査¹⁻¹⁸⁾及び住宅購入検討者調査¹⁻⁹⁾によると、若い世帯が持ち家を取得する最も一般的な理由は世帯人員数の増加だった。具体的には、世帯人員数の増加に対応するために「広さ」や「子育てのしやすさ・教育環境の良さ」を求める世帯が多いと指摘されている¹⁻¹⁸⁾。これらのことから、若い借家居住世帯は、第一子を出産してからその子供が就学するまでの間に持ち家を取得しようと考えられる傾向にあると推察される。そこで、本研究では、第一子を出産したばかりのファミリー借家世帯が貸し手候補世帯の持ち家の借り手になると想定する。

また、ファミリー借家世帯は第一子を出産してから持ち家を取得するまでの間により経済的で広い住宅を求めて、職場に通勤可能な地域に立地する貸し手候補世帯の持ち家を「つなぎの住まい」として借りると仮定する（前頁図 1-5）。ただし、中には途中で持ち家の取得を諦め、貸し手候補世帯の持ち家を長期的に借り続ける世帯も出現すると予想されることから、借り手を「第一子が産まれてから就学するまでの6年間貸し手候補世帯の持ち家を借りる世帯」と「第一子が産まれてから巣立つ前後までの長期間貸し手候補世帯の持ち家を借り続ける世帯」の二タイプに分けて考える。

なお、前述したように、若い世帯の移住には「家賃水準の安さ」と「通勤のしやすさ」の2点が特に重要と指摘されていることから^{1-9) 1-13) 1-14)}、貸し手候補世帯の持ち家は郊外地域に立地していると仮定する。その上で、本研究では、金本ら¹⁻¹⁹⁾が定義する都市雇用圏における「一次通勤圏」を郊外地域と見なす^{注 1-13)}。この都市雇用圏は、国勢調査の通勤者データを用いて市町村単位で郊外地域を判別する手法であり、この定義を用いることで、一定の雇用機会がある都市的地域に通勤可能な郊外市町村を特定できる。同様の郊外地域判別手法として住宅市場圏¹⁻²⁰⁾が挙げられるが、都市雇用圏の方が人口規模の大きい都市を通勤先地域と判別するため、通勤先地域に雇用機会が多いと考えられる^{注 1-14)}。また、どちらの定義も市町村単位で郊外地域を判別する手法であるが、これより細かい地域単位で郊外地域を判別する定義は見当たらなかった。これらのことから、本研究では都市雇用圏の定義を用いることにし、対象世帯の割合が高い一次通勤圏の市区町村（以降、対象市区町村と記載する）を分析の対象地域とする。加えて、中心都市の借家居住世帯が対象市区町村に立地する貸し手候補世帯の持ち家に移住すると仮定する。

貸し手候補世帯の持ち家の中にはリフォームが必要なストックが多いと指摘されている¹⁻⁴⁾。ただし、どこまでリフォームするかは居住期間の長さに左右されると考えられることから、長期間貸し手候補世帯の持ち家を借りる世帯は全面リフォームを行い、6年間しか貸し手候補世帯の持ち家を借りない世帯はリフォーム需要が高い傾向にあ

る水回りリフォームのみを行うと仮定する^{注1-15)}。こうしたリフォーム費用や通勤費の増大分を考慮しても、一次通勤圏に立地する貸し手候補世帯の持ち家に住み替えることで家計を改善できる中心都市の借家居住世帯は借り手になる可能性が高いと考えられる。これらのことから、「一次通勤圏に立地する貸し手候補世帯の持ち家に住み替えることで家計を改善できる第一子が産まれたばかりの中心都市の借家居住世帯」が主な借り手になると予想される。だが、市区町村ごとに借家居住世帯の子供の年齢や家族構成を把握できるデータはどの公的統計調査にも見当たらなかった。

加えて、本来ならば、親世帯との近居の有無や DEWKS 世帯か否かも考慮に入れながら借り手の想定を行うことが妥当と考えられるが、こうした住まい方の実態も公的統計調査から把握することはできなかった。これらのことから、公的統計調査のデータから市区町村別に集計可能な「一次通勤圏に立地する高齢者世帯の持ち家に住み替えることで家計を改善できる中心都市の借家居住世帯」を「借り手候補世帯」と定義し、分析対象とすることにした。

このように、データの制約から借り手候補世帯の定義を少し拡大解釈して集計せざるを得なかったが、世帯主の年齢が高いほど持ち家率や支払っている家賃が高い傾向にあることを考慮すると、20代前半以下の世代や就学児童を持つ世代が借り手候補世帯としてカウントされる可能性は高くないと推察される。加えて、借家居住世帯の中にはモビリティの高い世帯が多く、市街化調整区域のような地区に移り住んでも保育サービスをはじめとする都市的サービス施設までのアクセスに困る可能性は低いと推察される^{注1-16)}。更に、自動車通勤が主体となる地方都市の都市雇用圏において通勤経路が延びることは送迎可能な保育サービス施設の増加に繋がると期待されることを考慮すると、親世帯との近居の有無や DEWKS 世帯か否かに関わらず、子育て環境を改善する目的で中心都市の借家居住世帯が一次通勤圏に移住するケースは十分に起こり得ると考えられる。

1-2-2. 既往研究の整理

次に、既往研究から既に明らかになっている知見を整理することで、「一次通勤圏において高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性の有無」を把握するために明らかにすべき知見を整理する。

高齢者世帯の居住継続について言及した研究を見ると、杉本¹⁻²³⁾や廣瀬¹⁻²⁴⁾は自宅のバリアフリー化や家族介護の限界から高齢者が自宅を終の棲家とすることは難しいと指摘している。このことから、高齢者世帯にとって持ち家の賃貸活用は終の棲家を見つける経済的支援策にもなり得ると考えられる。

また、サービス付き高齢者向け住宅の整備等の在り方に関する研究会¹⁻²⁵⁾や医療経済研究機構¹⁻¹⁷⁾、中澤¹⁻²⁶⁾は高齢者世帯の数に対して高齢者世帯の住み替え先が少ないことを課題として指摘している。これらのことから、対象市区町村において対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性の有無を把握するには、今後、貸し手候補世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の供給が市場原理で進む可能性を明らかにする必要があると考えられる。

一方、森本¹⁻²⁷⁾は自身の著書のあとがきに次のような問題提起を記述し、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性は低いと示唆している。

問題提起①. 高齢者世帯の持ち家の多くは借家の需要圏外にあると推察されるため、貸しに出しても借り手が見つからないのではないか。

問題提起②. 仮に借り手がついても、高齢者世帯が手にする家賃収入は低いと推察される。一方、高齢者世帯の多くは既に住宅ローンを完済している傾向にあるため、持ち家に居住し続けた際の支出額は少ない傾向にある。これらのことから、高齢者世帯にとって持ち家に居住し続けることは経済的合理性の高い選択なのではないか。

問題提起③. そもそも、高齢者の多くは持ち家に居住継続したいと考える傾向にあるのではないか。

問題提起④. 仮に住み替え意向を持っていても、高齢者世帯は家具・家財を多く所有している傾向にあるため、引っ越しが難しいのではないか。

ただし、これらの問題提起は20年以上前に言及されたものなので、現在も上記の問題が存在するのかについては確認が必要と考えられる。そこで、問題提起の内容ごとに現況を分析した既往研究を整理することにした。

【問題提起①に関する既往研究】

まずは、問題提起①に関する既往研究についてレビューする。対象市区町村が借家の需要圏外か否かを把握するには、市区町村ごとに対象世帯数を集計し、対象市区町村を把握した上で、各対象市区町村の住宅需要の特徴を整理する必要があると考えられる。このことを踏まえて既往研究を整理したところ、広い持ち家に住む高齢者世帯の世帯数については、宇都ら¹⁻²⁸⁾が分析していた。宇都ら¹⁻²⁸⁾は公的統計調査のデータから持ち家に居住する高齢単身・夫婦世帯の数やこうした世帯の住み替えの実態を整理している。ただし、この研究は郊外地域を分析対象とはしていない。また、最低居住面積水準以上の持ち家に居住する高齢単身・夫婦世帯を分析対象としているため、分析対象の持ち家の中にはファミリー借家世帯が住むには狭すぎるストックが多く存在すると推察される¹⁻¹⁶⁾。これらのことから、分析に当たっては、全国的な対象世帯

の実態把握から行う必要があると考えられる。

一方、郊外地域の住宅地の特徴については、藤井¹⁻²⁹⁾が分析していた。藤井¹⁻²⁹⁾はコーホート要因分析法を用いて大都市圏における世代間バランスの崩れた地域の特徴を整理しており、その結果から、郊外に立地する持家戸建住宅地区や農業地区、商工業地区で世代交代が進んでいない傾向にあると指摘している。こうした地区では、対象世帯の割合が高いと推察される。しかしながら、この研究は郊外地域の住宅需要の特徴について分析していないため、対象市区町村における貸し手候補世帯の持ち家が借家の需要圏外に立地しているか否かについては未だ明らかになっていない。詳細は後述するが、対象市区町村と一口に言っても様々な人口規模の自治体が存在し、住宅需要の特徴も自治体によって異なると予想される。それに伴い、有効な支援方策も異なると推察されることから、支援方策について考察するには対象市区町村の住宅需要の特徴を整理する必要があると考えられる。

その上で、対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性を把握するには、前述した石坂ら¹⁻¹²⁾のように家賃面から借り手側に対象世帯の持ち家に住み替える経済的メリットがあるか否かを明らかにする必要があると考えられる。だが、郊外地域を対象に石坂ら¹⁻¹²⁾のような分析を行った研究は見当たらなかった。これらのことから、問題提起①の現状を把握するには、対象市区町村の住宅需要の特徴を整理した上で、借り手候補世帯数が十分に存在するか否かを明らかにする必要があると考えられる。

【問題提起②に関する既往研究】

次に、問題提起②に関する既往研究についてレビューする。対象世帯に持ち家を賃貸活用する経済的合理性があるか否かを把握するには、対象世帯が手にする家賃収入の金額を推定し、その結果を対象世帯の住み替え先の家賃・利用料と比較する必要があると考えられる。このことを踏まえて既往研究を整理したところ、住み替えによる家計状況の変化については、鶴田¹⁻³⁰⁾や佐藤ら¹⁻³¹⁾が分析していた。どちらの研究も高齢者世帯がサービス付き高齢者向け住宅に住み替えた場合を想定し、住み替え後の家計支出の変化額を詳細に試算している。だが、どちらも高齢者世帯が持ち家を現金化することは想定していない。また、住み替え先としてサービス付き高齢者向け住宅しか想定しておらず、民間賃貸住宅（まちなか居住）や有料老人ホームといった他の住み替え先が対象世帯にとってアフォーダブルか否かについては言及していない。これらのことから、問題提起②の現状を把握するには、上記の既往研究でなされているような分析を対象市区町村で、高齢者世帯が持ち家を賃貸活用して得た家賃収入を元手に多様な住み替え先を検討するという視点を加えて行う必要があると考えられる。

【問題提起③に関する既往研究】

続いて、問題提起③に関する既往研究についてレビューする。前述したように、杉本¹⁻²³⁾や廣瀬¹⁻²⁴⁾は、高齢者世帯にとって持ち家を終の棲家とすることは難しいと指摘している。また、前期高齢者世代を中心に持ち家を終の棲家として捉えていない世帯が増加傾向にあることから¹⁻²⁾¹⁻³⁾、対象世帯を取り巻く状況は、森本¹⁻²⁷⁾が問題提起した時点の状況と大きく異なる可能性があると考えられる。こうした状況の変化に伴い高齢者の終の棲家について検討する必要性が増大したためか、近年、高齢者の住み替え意向を調査した研究が散見される。その中で郊外地域を対象にした研究として、村田¹⁻³²⁾や鈴木ら¹⁻³³⁾、東京大学高齢社会研究機構¹⁻³⁴⁾、渡部ら¹⁻³⁵⁾が挙げられる。

村田¹⁻³²⁾は複数の異なるタイプの郊外地域（ニュータウン、ミニ開発、旧市街地、農村）で高齢者の住み替え意向調査を行い、農村より都市的地域の方が高齢者向け住宅に関心を持つ高齢者の割合が高いことを指摘している。なお、内閣府¹⁻³⁶⁾が全国の高齢者を対象に実施した住み替え意向調査の結果を見ると、人口規模の大きい自治体ほど住み替え意向を持つ高齢者の割合は高い傾向にあった。このことから、村田¹⁻³²⁾の指摘は全国の郊外地域に共通して見られる特徴と推察される。また、内閣府¹⁻³⁶⁾の調査結果を見ると、住み替え意向率が最も低い傾向にある町村部においても過半数（57.9%）の高齢者が住み替え意向を持っていたことから、鈴木ら¹⁻³⁾が指摘するように、近年、多くの高齢者が住み替え意向を持つようになったと整理できる。

ただし、どちらの研究も住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴について言及していない。そこで、対象世帯が住み替え意向を持つ傾向にあるのか把握するべく、住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を分析している研究を整理した。その結果を大都市からの距離別に見ていくと、鈴木ら¹⁻³³⁾は大都市近郊の戸建て住宅団地で高齢者の住み替え意向調査を行い、住宅改修経験を持つ高齢者は住み替え意向を持たない傾向にあること指摘している。また、東京大学高齢社会研究機構¹⁻³⁴⁾は大都市郊外の住宅団地で高齢者の住み替え意向調査を行い、子世帯と同居している高齢者より高齢単身・夫婦世帯の方が住み替え意向を持つ傾向にあると整理している。同様に、渡部ら¹⁻³⁵⁾は地方都市郊外の戸建て住宅団地で高齢者の住み替え意向調査を行い、高齢単身・夫婦世帯の多くが高齢者向け住宅への住み替え意向を持っていることを指摘している。これらの分析結果から、郊外に造成された住宅団地に住む対象世帯の中には、住み替え意向を持つ高齢者が多く存在すると推察される。

しかしながら、農村地域で住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を分析した研究は見当たらなかった。藤井¹⁻²⁹⁾が指摘するように、対象世帯の割合が高そうな郊外地域の中には、計画的に造成された住宅団地以外に商工業地区や農業地区も存在する。

中でも農業地区（農村地域）は、地縁性が強い傾向にあることから、高齢者の持ち家に対する考え方が計画的に造成された住宅団地の高齢者のそれとは異なる可能性があるとして予想される。そのため、農村地域においても対象世帯は住み替え意向を持つ傾向にあるのかについては予想の域を出ない。

これらのことから、郊外地域に居住する対象世帯が住み替え意向を持つ傾向にあるか否かを把握するには、農村地域の特徴を持つ一次通勤圏の自治体で住み替え意向調査を行い、住み替え意向を持つ高齢者の特徴を整理する必要があると考えられる。なお、住み替え意向調査の結果は、住み替え先の潜在的需要の多寡だけでなく、高齢者が住み替え先に求める条件や住み替え後の不動産資産の活用意向を整理することにも繋がることから、分析する意義は大きいと考えられる。

【問題提起④に関する既往研究】

最後に、問題提起④に関する既往研究についてレビューする。工藤ら¹⁻³⁷⁾は、住み替えを行った高齢者の社会参画について調査しており、その結果から、住み替え後のコミュニティで何かしらの役割を担えばリロケーションダメージを抑えることができると指摘している。このことから、比較的フットワークの軽い前期高齢者に対して住み替え支援を行うと同時に、住み替え後のコミュニティ参画支援を行っていくことが高齢者世帯の住み替えを促進する上で有効と考えられる。因みに、こうした理由から、本研究では、貸し手候補世帯が65歳時点で住み替えを行うと仮定している。このように、支援の仕方次第でコミュニティに関する問題は最小限に抑えることが可能と考えられることから、森本¹⁻²⁷⁾が言及するように家財道具の持ち込みが、高齢者世帯の住み替えを促進する際のボトルネックになると考えられる。

家具・家財の移動や処分に伴う身体的負担については引っ越し業者に委託することで対応できると考えられる。また、そのための経済的負担も、高齢者世帯の平均貯蓄額を勘案すると決して大きな額ではないと考えられる¹⁻³⁸⁾。そのため、対象世帯の住み替えを促進するには、家具・家財の希望持参量に対応可能な住み替え先が必要と考えられる。なお、住み替え意向を持つ高齢者の家具・家財の希望持参量については、山田ら¹⁻³⁹⁾が既に整理している。山田ら¹⁻³⁹⁾はその調査結果から、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が高齢者の家具・家財の希望持参量に対応できる広さを備えていない傾向にあると指摘している。しかしながら、その他の住み替え先が高齢者の家具・家財の希望持参量に対応できる広さを備えているか否かについては言及しておらず、立地やアフォーダビリティも含め、どのような住み替え先を供給することが対象世帯の住み替え促進に有効かについて整理されていない。これらのことから、高齢者の住み替え先の確保を検討するには、対象世帯の住み替え先を供給する際に留

意すべき条件を把握した上で、その条件を満たした住み替え先が不足している地域を把握すると同時に、こうした地域において、対象世帯の住み替え先として有望なストックの供給が進む経済的可能性の有無を明らかにする必要があると考えられる。

1-2-3. 分析における着眼点

前節の内容から、対象市区町村において対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性を把握するには、次の5点を分析する必要があると考えられる。

1点目は、全国の各市区町村における対象世帯の世帯数を集計し、対象市区町村を特定した上で、対象市区町村の住宅需要の特徴を整理することである。これによって、対象市区町村が借家の需要圏外に立地しているか否かを把握できると同時に、地域の特徴に応じた支援方策の検討が可能になると考えられる。

2点目は、対象市区町村において対象世帯の持ち家が賃貸市場に出回った際の家賃水準を推定し、その金額をファミリー借家世帯が支出している家賃水準と比較することである。これによって、借り手候補世帯の数を推計すると同時に、貸しに出された対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性の有無を把握できると考えられる。

3点目は、対象世帯が持ち家を賃貸活用することで得る家賃収入を元手に住み替えを行う場合を想定し、住み替え前後の家計状況を比較することである。これによって、対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の有無を把握できると考えられる。同時に、持ち家の賃貸活用が対象世帯にとって経済的合理性のある選択なのか否かを明らかにできると考えられる。

4点目は、郊外地域に該当する農村地域で高齢者の住み替え意向を調査し、住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を把握することである。その結果を既往研究¹⁻³²⁾ ¹⁻³³⁾ ¹⁻³⁴⁾ ¹⁻³⁵⁾ ¹⁻³⁶⁾の知見と比較することで、高齢者の住み替え先供給事業の潜在的需要の多寡や住み替え先を供給する際に留意すべき条件を整理できると考えられる。同時に、住み替え後の不動産活用意向を整理することで、対象世帯が持ち家を貸しに出すための条件を整理することもできると考えられる。

5点目は、高齢者の住み替え先が不足している対象市区町村において、対象世帯の住み替え先として有望なストックの供給事業の収益性を試算することである。これによって、対象世帯の住み替え先として有望なストックの供給が市場原理で進む可能性や住み替え先の供給促進条件を整理することができると考えられる。

このように未だ明らかになっていない5点の知見の内、4点が経済的合理性の有無に関する内容だった。また、高齢者世帯は経済的合理性だけで持ち家の賃貸活用に踏み切る訳ではないと推察されるが、経済的合理性がなければ持ち家の賃貸活用を検討さえし

ない可能性が高いと考えられる。これらのことから、本研究では、経済的な視点から高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性に着目する。

1-3. 研究の目的

前節までの内容を踏まえて、本研究では、対象市区町村で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む経済的可能性の有無を把握するべく、次の5点を明らかにする。同時に、分析結果から、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進するための条件を整理することを研究の目的とする。

- ①. 対象市区町村の住宅需要の特徴を整理し、地域の特徴に応じた支援方策を検討する。
- ②. 対象市区町村ごとに、借り手側にとって対象世帯の持ち家を借りることが経済的合理性の高い選択肢なのか否かを把握する。
- ③. 対象世帯が家賃収入を元手に、アフォーダブルな住み替え先を見つけることが可能か否かを把握する。
- ④. 郊外地域において住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を整理することで、高齢者の住み替え先供給事業の潜在的需要の多寡や住み替え先を供給する際に留意すべき条件、対象世帯が持ち家を貸しに出すための条件を把握する。
- ⑤. 対象世帯の住み替え先として有望なストックの供給が市場原理で進む可能性の有無を把握する。

本研究の分析結果は、一次通勤圏において「高齢者世帯が自身のライフステージに合った住環境を探しながら家計改善を図ることを支援する方策」及び「既存住宅の流通促進策」を検討する際に寄与すると考えられる。

1-4. 研究の方法

本研究は次頁図 1-6 に示す流れで行う。まず第2章では、対象市区町村の住宅需要の特徴を整理し、対象世帯の持ち家が賃貸住宅市場に出回りやすい地域か否かを把握する。また、その結果を基に、地域の特徴に応じた支援方策について考察する。

次に第3章では、対象市区町村ごとに対象世帯の持ち家が賃貸市場に出回った際の家賃を推定し、その金額を中心都市の借家居住世帯が現在支払っている家賃と比較することで、対象市区町村ごとに、対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性を把握する。同時に、どのような条件で対象世帯の持ち家を貸しに出すことが有効かを整理する。

続いて第4章では、第3章で推定した家賃水準の結果を用いて、対象市区町村ごとに

対象世帯が家賃収入を元手にアフォーダブルな住み替え先を見つけることが可能か否かを把握する。同時に、アフォーダブルな住み替え先の面積や立地特性を整理することで、対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先が十分な居住水準を備えているか否かを把握する。このように、第3章と第4章の結果から、対象世帯の持ち家の賃貸活用が対象世帯・借り手候補世帯の双方にとって経済的合理性の高い取り組みか否かを把握する。

第5章では、一次通勤圏に該当する農村地域で高齢者の住み替え意向調査を行い、その結果を既往研究¹⁻³²⁾ ¹⁻³³⁾ ¹⁻³⁴⁾ ¹⁻³⁵⁾ ¹⁻³⁶⁾の知見と比較することで、郊外地域における住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を整理する。同時に、高齢者が住み替え先に求める条件や住み替え後の不動産活用意向を調査することで、対象世帯が持ち家を貸しに出すための条件を整理する。このように、第4章と第5章の結果から、対象世帯の住み替え先を供給する際に留意すべき条件を把握する。

最後に第6章では、第4章及び第5章で整理した条件を満たす住み替え先のライフサイクルコストと家賃収益額を試算することで、対象市区町村ごとに市場原理で対象世帯の住み替え先の供給が進む可能性の有無と供給促進条件を整理する。

以上の分析結果をまとめ、対象市区町村で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む経済的可能性の有無を把握する。同時に整理した知見から、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する施策を考察する。

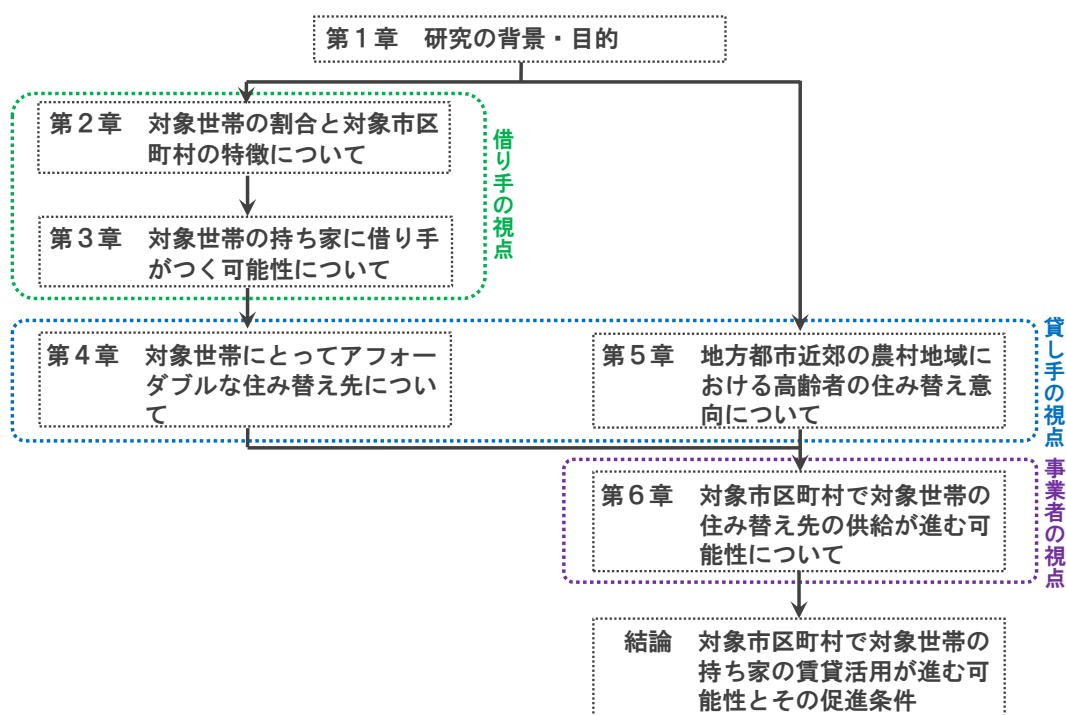


図1-6. 本論の章構成

第1章の注釈

注 1-1) 「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」¹⁻²⁾ は全国の 60 歳以上の男女を対象に住宅と生活に関する現状や意向を調査している。この中で不動産資産の相続意向についても調査が行われている。有効回答数は 2,062 であり、全国の高齢者の相続に関する意向を把握するデータとして信頼性が高いと考えられる。この調査において、不動産資産の相続・活用意向に関する回答を見ると、49.5% の高齢者が「資産はできるだけ子孫のために残してやるのが良い」と答えていた。H12 年度、H17 年度に行われた同調査の結果と比較すると、「資産は自分の老後を豊かにするために活用（売却・賃貸）する方が良い」と回答する世帯の割合が高くなっている。なお、鈴木ら¹⁻³⁾ は、高齢者でも年齢が若いほど居住継続意向を持つ者の割合が低いことを明らかにし、高齢者予備軍（50 台～64 歳）の世代は持ち家を終の棲家として捉えていない傾向があると指摘している。この研究は 2005 年に執筆されたものであり、当時高齢者予備軍だった世代の多くは前期高齢者となっている。これらことから、「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」¹⁻²⁾ において相続意向を持つ高齢者の割合が減少したのは、持ち家を終の棲家として捉えなくなった世代が前期高齢者の仲間入りを果たしたためと推察される。

注 1-2) 前述したように、「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」¹⁻²⁾ の結果をみると、49.5% の高齢者が「資産はできるだけ子孫のために残してやるのが良い」と答えていた。ただし、この調査からは不動産資産の活用意向を持つ高齢者が賃貸活用を希望しているのか、売却を希望しているのは判別できない。賃貸活用を行う場合、資産を手元に残しておくことになるため、賃貸活用後に相続したいと考える高齢者の意見が上手く結果に反映されていない可能性がある。そこで、有効回答数が 312 と少ないが、全国的に高齢者の不動産資産の相続意向を調査している「親と子の財産相続に関する意識調査」¹⁻⁵⁾ から、売却意向の大きさを測ることにした。この調査によると、相続意向を持っている高齢者が全体の 63.5% なのに対して、売却意向を持っている高齢者は 20% と少なかった。なお、「親と子の財産相続に関する意識調査」¹⁻⁵⁾ の対象者は全国の土地・住宅を所有する子供ありの 65 歳以上既婚者である。これらの結果から、高齢者世帯の不動産相続意向は強い傾向にあり、売却はハードルの高い選択肢であると推察される。

注 1-3) バブル経済の崩壊以降、地価は減少を続けている。それに伴い、不動産資産の売却価格は減少傾向にあり、リバースモーゲージがビジネス化できる地域は縮小傾向にある。対して、賃貸活用をした際の家賃収入の額は、地価が減少しても変化しない傾向にあると指摘されていることから¹⁻⁸⁾、相対的に不動産活用手法としての賃貸住宅の有効性は増大していると考えられる。

注 1-4) 相続税の税率上昇等の税制変更がなされた場合、相続するインセンティブは低くなり、売却意向が

高くなる可能性があると考えられる。だが、地価は今後も低下し続けると予想されることから、借り手がついて家賃収入が保証されるのであれば、資産を持ち続けて賃貸活用の方が長期的に見て経済的合理性が高い選択肢になる（例えば相続税の税率が上がっても、それを相続後の収益でカバーできる）可能性は十分にありとされる¹⁻⁸⁾。因みに、後述するように、移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」を利用すると、借り手が見つなくても家賃保証が受けられる。これらのことから、借り手が見つからないケースが多発した場合、後述するように JTI の持ち出しが増えてしまうことは課題として残るが、JTI の認知度が十分に高ければ、相続税の税率変更等があっても、相続するインセンティブが大きく低下することはないと推察される。また、住宅需要の低い地域では不動産資産を売りに出しても買い手が見つからないケースがあると考えられる。売却の進まないストックは空き家になった後で相続放棄され、その処理を自治体が行わなければならないことを考慮すると、賃貸活用支援を積極的に進めていくことは、空き家対策費等の公費の節減に繋がる可能性がある。これらのことから、相続税の税率変更等があっても、賃貸活用の有効性は大きく変わらないと推察される。なお、こうした現実化していない政策変更の想定をどこまでするのかについて妥当性を判断するのは難しいことから、本研究では現行の政策の枠組みの中で分析を進める。

注 1-5) 「マイホーム借り上げ制度」とは JTI が 50 歳以上の家族がいる世帯の持ち家を他世帯に転貸するという事業である。平成 18 年度から実施しているサービスで、周辺の家賃相場より安く（80~90% の価格帯で）住宅を転貸している。特筆すべきは、持ち家を貸しに出した世帯に対して家賃保証を行っている点である。そのため、この制度を活用すれば、借家の需要圏外であっても高齢者世帯の持ち家の賃貸活用が進む可能性を向上させることができると考えられる。なお、JTI は利用者の持ち家の転貸事業で発生するマージンの一部を家賃保証に充てている。仮に、マージンの総額よりも家賃保証の総額が高くなってしまった場合は、高齢者住宅財団の基金から補填する仕組みになっている¹⁻¹¹⁾。また、3 年間の定期借家を結ぶ契約となっているため、持ち家を貸しに出す期間を 3 年ごとに設定でき、定期借家期間終了後に賃貸活用をやめることもできるので、不動産資産の相続・譲渡の阻害要因になり難いと考えられる。定期借家期間中に相続や譲渡が行われた場合、新たな所有者（50 歳以上の家族がいなくても可）が継続して賃貸活用を続けることも可能である。

注 1-6) JTI に対してヒアリング調査を行い、現在のマイホーム借り上げ制度の利用者数（登録物件数及び成約済み物件数）を把握した。詳細は本論第 2 章で後述するが、2015 年 7 月時点で持ち家の賃貸活用を行っている利用者は全国に 780 世帯存在する（詳細は p.38, 2-5-1 節を参照）。

注 1-7) JTI が実施している「マイホーム借り上げ制度」のサービス窓口となる事業者を指す。

注 1-8) JTI は調査結果¹⁻¹¹⁾を踏まえて、既に制度の利用要件の緩和をはじめとする対策を行っており、実績の増加を達成している（詳細は p.38, 2-5-1 節を参照）。

注 1-9) リクルート住宅総研¹⁻⁹⁾は大都市で、清水ら¹⁻¹³⁾は地方都市で、井口ら¹⁻¹⁴⁾は農村地域でそれぞれ調査を行い、若い世帯の移住要件を整理している。どの研究も、共通して「家賃水準の低さ」と「通勤のしやすさ」の2点が特に重要と指摘している。後述するように、本研究の分析対象である「一次通勤圏」は通勤先地域である「中心都市」よりも家賃水準が低い傾向にあり、15歳以上就労者の10%以上が中心都市に通勤している。これらのことから、一次通勤圏は、若い世帯の移住要件を満たしている地域と考えられる。

なお、夫婦の通勤先地域が違う共働き世帯などの中には、都心居住を選好する世帯が多いと予想されるが、こうした世帯はマンション需要の高い大都市の都市雇用圏に偏在していると推察される。また、後述する第3章の結果を見ると、大都市には借家居住世帯が多いため、郊外で戸建て住宅の取得を検討する世帯の割合が3割程度でも、貸し手と借り手の数が均衡すると算出された。これらのことから、本研究の定義に基づく分析結果からでも対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性を把握できると考えられる。

注 1-10) H25 住生活基本計画¹⁻¹⁶⁾によると、3人世帯の誘導居住水準および5人世帯の最低居住水準が100㎡であることから、100㎡以上の住宅ならばファミリー借家世帯にとっても十分な広さを有していると考えられる。

注 1-11) 大都市の都市圏では、行政界を跨いで住み替えを行うことで生活利便性が向上する可能性がある。また、公共交通網が十分に整理されているため、行政界を跨いで住み替えを行ってもコミュニティの維持に大きな影響を及ぼさない可能性がある。これらの点を考慮すると、同一自治体内で住み替えを行う有効性が必ずしもあるとは限らないと推察される。更に、平成の大合併により行政界が広がったことで、地方都市の都市圏では同一自治体内での住み替えがコミュニティの維持に繋がらない可能性もあると考えられる。ただし、自立生活可能な高齢者も入居できる住み替え先はまちなか居住を目的とした世帯が入居する可能性が高いことから、既成市街地内に立地している可能性が高いと予想される。このことから、同一自治体内に立地する自立生活可能な高齢者も入居できる住み替え先への移住はコミュニティの維持に有効である可能性は十分にあると考え、分析に当たり、貸し手候補世帯は同一自治体内で住み替えを行うと仮定した。

なお、詳細は後述するが、分析を行った結果、高齢単身・夫婦世帯にとってアフォーダブルかつ自立生活可能な高齢者も入居できる住み替え先の97.4%は、乗降客数が中央値以上の駅から500m以内の地域に立地していた（詳細は p.96 4-3-2 節を参照）

注 1-12) IPFP (Iterative Proportional Fitting Procedure) を使えば、市区町村別に貸し手候補世帯数を推計することは可能と考えられる。だが、次の 4 点から、本研究では対象世帯数をベースに分析を行うこととし、IPFP による市区町村別貸し手候補世帯数の推計は今後の課題とした。

理由①. 産業によって所得の平均値は異なることから、平均所得の低い農業が基幹産業となっている地方の小都市は、大都市よりも高齢者の平均貯蓄が低い傾向にあると予想される。しかし、公的統計調査から高齢者世帯の貯蓄に関するデータを都道府県より細かい地域単位で得ることはできない。そのため、IPFP によって、高齢者の絶対数が少ない地方の小都市における貸し手候補世帯数を推計した結果は、誤差が大きい恐れがある。

理由②. 対象世帯の割合が高い市区町村では、貸し手候補世帯の割合も高いと推察されるため、「対象世帯」が「貸し手候補世帯」の代理指標になり得ると考えられる。

理由③. 後述するように、対象世帯の割合が高い地域は不動産資産活用支援施策の潜在的需要が高いと推察される。様々な人口規模の自治体の集合である一次通勤圏において、地域の特徴に応じた支援方策を考察するには、こうした支援の潜在的需要が高い地域を、信頼性の高いデータに基づき把握する必要があると考えられる。

理由④. 行政が支援を行うに当たり、支援対象を「貸し手候補世帯」に絞ることは公平性の観点から難しいと考えられる。

注 1-13) 金本・徳岡¹⁻¹⁹⁾の都市雇用圏の定義をまとめると次のようになる。DID 人口が 1 万人以上の都市で他の都市への 15 歳以上就労者の通勤率が 10%未満の市町村を中心都市とする。中心都市への通勤率が 10%以上の市町村を一次通勤圏、一次通勤圏への通勤率が 10%以上の市町村を二次通勤圏、二次通勤圏への通勤率が 10%以上の市町村を三次通勤圏とする。なお、通勤率が 10%を超える中心都市が複数存在する場合には、通勤率が最大の市町村を中心都市とする (図 1-7)。

なお、この定義では一次通勤圏、二次通勤圏、三次通勤圏の 3 地域が郊外地域となるが、各種郊外地域は 15 歳以上就労者の割合で決まるため、二次通勤圏や三次通勤圏の通勤先地域が都市化の進んだ自治体とは限らない。実際に、二次通勤圏や三次通勤圏の通勤先地域中には、人口が少ない自

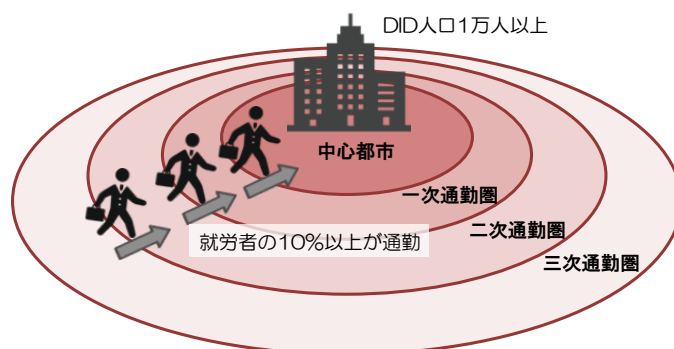


図 1-7. 都市雇用圏のイメージ

治体も散見され、こうした二次通勤圏や三次通勤圏は若い世帯の定住促進条件を満たしているとは言い難い。また、本論第2章で後述するように、二次通勤圏や三次通勤圏に該当する市町村は少ない。更に、こうした地域の中には公的統計調査に結果が記載されていない自治体が散見されることから、本研究では、分析対象を一次通勤圏に絞った。

この定義を用いると中心都市内における郊外地区が分析の対象外となってしまうが、後述するように、この都市雇用圏より細かい地域単位で郊外地域の判別を行える定義は見当たらないため、中心都市内における郊外地区はやむを得ず分析の対象外とした。

注 1-14) 眞嶋ら¹⁻²⁰⁾が定義した住宅市場圏では、人口3万人以上の市町村を核都市(都市雇用圏の定義¹⁻¹⁹⁾における中心都市に相当する)と位置付け、各都市への15歳以上就労者の通勤率を基に市町村を区分する。人口3万人以上という基準は市制を敷く際の基準の一つだが、平成の大合併によって新たに市制を敷いた自治体の中には複数の町村が対等合併したものも散見され¹⁻²¹⁾、こうした都市は人口が3万人以上であってもその人口が低密度に分散していると推察されるため、この基準では、核都市に十分な雇用機会がないケースがあると懸念される。これらのことから、本研究では、郊外地域の定義に「都市雇用圏」を用いることにした。

注 1-15) 日経BPコンサルティングは持ち家居住者に対してwebアンケートを行い、リフォーム経験の有無と実施したリフォームの内容を調査している¹⁻²²⁾。その結果を見ると、回答者のおよそ半数(49.2%)が何かしらのリフォームを実施した経験を有しており、実施したリフォームの内容を見

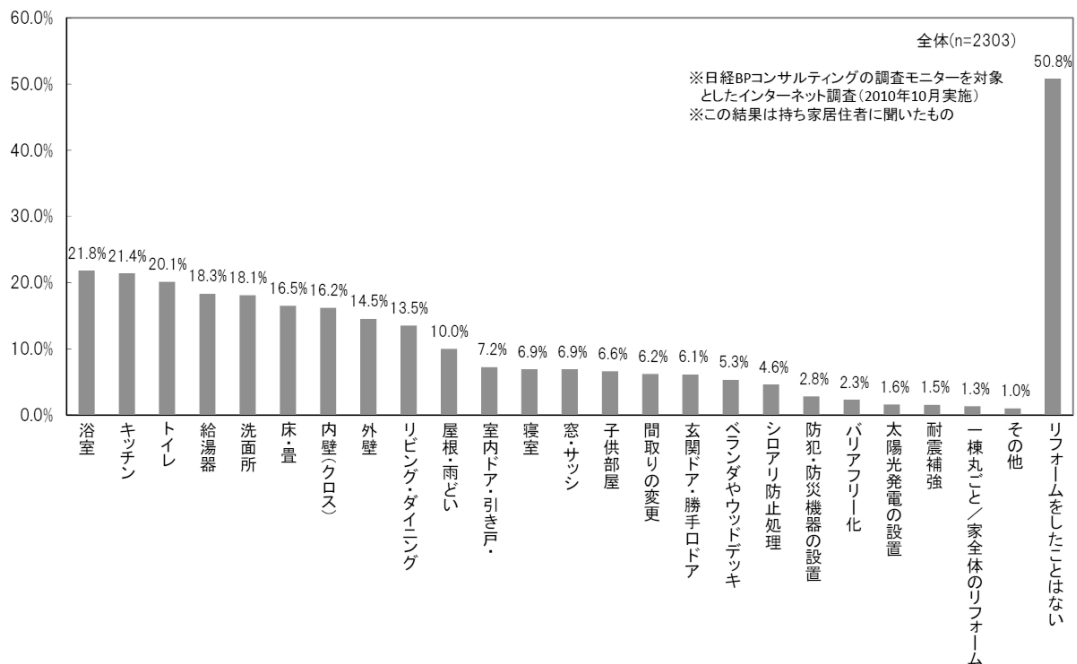


図 1-8. 持ち家世帯のリフォーム経験 (出典: 国土交通省¹⁻²²⁾)

ると、「浴室」「キッチン」「トイレ」「給湯器」「洗面所」と水回りの工事が上位を占めていた（前頁図 1-8）。実施したリフォームの内容については複数回答が可能なので、同時に複数の水回り工事を行った世帯も多くいると予想されるが、水回りの工事は他の工事に比べてリフォームされやすい工事であると推察される。

注 1-16) 「家賃の安さ」「通勤のしやすさ」の他にも、若い世帯が居住地を選択する際に重視する指標はあるため^{1-9) 1-13) 1-18)}、本来ならば、こうした居住地選択の判断指標の状況も考慮して分析を進めることが妥当と考えられる。だが、次の 3 点からこうした分析をすることは困難と考え、本研究ではまず、経済的可能性を把握するところから分析を行うことにした。

- ①. 全国の持ち家高齢者世帯の実態をマクロ的に捉える必要があると考えられる。
- ②. 自治体によって住宅需要の特徴が異なると予想されるため、地域によって高齢者世帯の持ち家の賃貸活用が進む可能性に差異があるか否かを把握する必要があると考えられる。
- ③. 先の 2 点を明らかにするには、各都市の詳細な状況を個別に見ていくよりも、高齢者世帯が持ち家を賃貸活用する状況をモデル化して、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性を見ていくことが有効と考えられる。

第2章 対象世帯の割合と対象市区町村の特徴について

2-1. 本章の位置付け

前章で述べたように、一次通勤圏は中心都市（通勤先地域）よりも家賃水準が低い傾向にあり、通勤可能な地域に既に雇用を確保した若い世帯が多く存在することから、対象世帯による持ち家の賃貸活用が比較的進みやすい地域と推察される。こうした理由から、本研究では一次通勤圏に着目した。

ただし、一次通勤圏と一口に言っても、大都市近郊の一次通勤圏と地方小都市の一次通勤圏では住宅需要が大きく異なると推察される。それに伴い、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用促進に有効な方策も異なると考えられる。これらのことから、支援方策の検討に当たっては、まず対象市区町村の住宅需要の地域性を整理する必要があると考えられる。だが、前述したように、こうした視点で郊外地域の特徴を分析した研究はおろか、郊外地域で対象世帯の現状を整理した研究も見当たらない。そのため、高齢者世帯への持ち家の賃貸活用支援を必要としていそうな地域さえ明らかになっていない。そこで本章では、公的統計調査から、対象世帯数や対象市区町村を把握することにした。その上で、対象市区町村の住宅需要や立地の特徴を整理し、その結果を基に地域の特徴に応じた支援方策を考察する。

2-2. 分析の方法と使用するデータ

2-2-1. 分析の方法

分析は次のような流れで行う。はじめに、対象世帯の現状について全国的な傾向を把握する。その上で対象市区町村を把握し、その地域性を整理する。具体的には、①.全国の各市区町村における対象世帯の割合を標準化（Zスコア化）し、対象世帯の割合が高い市区町村を把握する。なお、Zスコアが0.5以上の市区町村（上位21.1%に相当する）を「対象世帯の割合が高い市区町村」と定義する。②.H22年国勢調査の通勤者データから全国の市町村を都市雇用圏の定義¹⁻¹⁹⁾に基づいて区分し、その結果から「対象市区町村」を把握する。③.H22年国勢調査及びH22年地方財政状況調査から、住宅需要に係ると考えられる人口、産業、住宅データを対象市区町村ごとに整理する。④.そのデータを用いて因子分析を行い、共通因子を把握する。⑤.対象市区町村ごとに共通因子の因子得点を算出し、その因子得点を基にクラスター分析を行うことで、対象市区町村を分類する。⑥.最後に分類した地域ごとに住宅需要や立地に関する特徴を整理し、特徴に応じた支援方策を考察する。

2-2-2. 分析に使用するデータ

本研究では、対象世帯の実態について最新の状況を把握するために、サンプル数が非常に多いH22年国勢調査の結果を用いることにした。本来であれば、メッシュデータや町丁目単位といった地域単位で郊外地域を特定し、分析を進めることが妥当と考えられる。しかしながら、国勢調査をはじめとする公的統計調査の結果を見ると、高齢者世帯の住宅事情に関するデータの公表されている範囲で最も小さい地域単位は市区町村だった。このことから、やむを得ず市区町村単位で分析を行うことにした。

市区町村内の特徴は同質ではないため、対象市区町村の内部で高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性が異なると予想される点は課題として残るが、市区町村単位での分析結果でも地域の特徴を大まかに把握することは可能と考えられる。そのため、本研究の分析結果は、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用に対する支援策の大枠を議論する際に寄与すると期待される。また、市区町村の分類結果は先進的な取り組みを参考に政策・施策を検討するに当たり、その先進事例を適用できそうな市区町村を把握する際に寄与すると期待される。更に、分類された市区町村の視点に立つと、市区町村の分類結果は住宅施策を策定するに当たり同様の特徴を持つ市区町村の取り組みを検索する際に寄与すると考えられる。これらのことから、本分析を行う意義はあると考えられる。

2-3. 全国及び一次通勤圏における対象世帯の世帯数

2-3-1. 全国における対象世帯数と対象世帯の割合が高い市区町村の実態

H22年国勢調査から市区町村別に対象世帯数を集計したところ、全国には3,676,285世帯の対象世帯が存在すると分かった。この値は一般世帯の7.4%、高齢者のいる一般世帯の19.8%に相当する。因みに、H26年家計調査によると、高齢者世帯の内無職世帯の割合は80.4%、貯蓄額が1,500万円以下の世帯の割合は64.4%であり、H22年国勢調査によると、高齢者の内前期高齢者の割合は88.9%だった。こうした特徴が全て独立事象と仮定すると、貸し手候補世帯数は1,684,846と推計される^{注2-1)}。この値は対象世帯数の45.8%であることから、対象世帯の半数弱が貸し手候補世帯と予測される。

表2-1. 対象世帯の割合のZスコア別市区町村数

| Zスコア | 対象世帯の割合 | 市区町村数 | 割合 |
|--------------|-----------------|-------|-------|
| -1.5未満 | 0.51% ~ 3.31% | 71 | 3.7% |
| -1.5以上-0.5未満 | 3.36% ~ 8.28% | 329 | 17.3% |
| -0.5以上0.5未満 | 8.29% ~ 13.16% | 1,100 | 57.9% |
| 0.5以上1.5未満 | 13.17% ~ 18.10% | 338 | 17.8% |
| 1.5以上 | 18.12% ~ 40.13% | 63 | 3.3% |
| 計 | | 1,901 | 100% |

次に、全国 1,901 市区町村（H22 国勢調査時点の市区町村数）ごとに対象世帯の割合を算出し、その Z スコアから対象世帯の割合が高い市区町村を把握した。その結果、当該市区町村（以降、対象世帯の割合が高い市区町村をこのように記載する）は全国に 401 自治体存在すると分かった（前頁表 2-1）。

当該市区町村の分布を見ると、全国各地にまばらに立地しているように見える（図 2-1）。そこで、当該市区町村の立地の地方性を把握するために、都道府県ごとに市区町村数に占める当該市区町村数の割合を集計した^{注 2-2)}。その結果を次頁表 2-2 に示す。なお、集計結果は割合の高い都道府県順に並べている。

当該市区町村の割合は島根県で最も高く、石川県、新潟県、長野県がこれに続く。地方ブロック別に見ると、中国地方、北陸地方、中部地方には当該市区町村の割合が高い都道府県が多い傾向にある。これに対して、当該市区町村の割合は沖縄県で最も低く、東京都、佐賀県、埼玉県がこれに続く。地方ブロック別に見ると、九州・沖縄地方、東海地方、関東地方、四国地方には当該市区町村の割合が低い都道府県が多い傾向にある。これらのことから、当該市区町村の割合は、太平洋側の地方ブロックで低く、日本海側の地方ブロックで高い傾向にあると分かる。大都市圏を除く都市雇用圏の 95%は都道府県界の内側で構成されているため、こうした特徴は後述する都市雇用圏においても同様に見られると推察される。

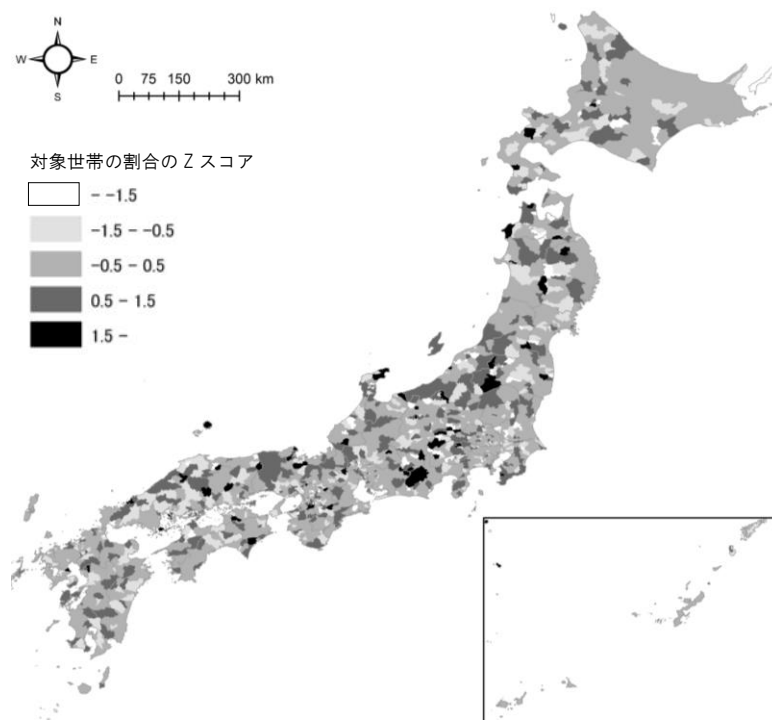


図 2-1. 市区町村別対象世帯の割合の Z スコア

表 2-2. 都道府県別当該市区町村の割合

| 都道府県 | 当該市区町村の割合 | Zスコア |
|----------------|-----------|--------|
| 島根県 (中国地方) | 42.9% | 2.855 |
| 石川県 (北陸地方) | 36.8% | 2.018 |
| 新潟県 (北陸地方) | 35.1% | 1.780 |
| 長野県 (中部地方) | 31.2% | 1.228 |
| 広島県 (中国地方) | 30.0% | 1.066 |
| 山梨県 (中部地方) | 29.6% | 1.014 |
| 兵庫県 (近畿地方) | 28.6% | 0.867 |
| 奈良県 (近畿地方) | 28.2% | 0.816 |
| 青森県 (北海道・東北地方) | 27.5% | 0.718 |
| 千葉県 (関東地方) | 27.1% | 0.665 |
| 富山県 (北陸地方) | 26.7% | 0.602 |
| 岩手県 (北海道・東北地方) | 26.5% | 0.574 |
| 滋賀県 (近畿地方) | 26.3% | 0.553 |
| 鳥取県 (中国地方) | 26.3% | 0.553 |
| 山口県 (中国地方) | 26.3% | 0.553 |
| 鹿児島県 (九州・沖縄地方) | 25.6% | 0.451 |
| 愛媛県 (四国地方) | 25.0% | 0.370 |
| 秋田県 (北海道・東北地方) | 24.0% | 0.231 |
| 岐阜県 (中部地方) | 23.8% | 0.204 |
| 福島県 (北海道・東北地方) | 23.7% | 0.193 |
| 福井県 (北陸地方) | 23.5% | 0.165 |
| 和歌山県 (近畿地方) | 23.3% | 0.138 |
| 宮崎県 (九州・沖縄地方) | 23.1% | 0.102 |
| 群馬県 (関東地方) | 22.9% | 0.071 |
| 栃木県 (関東地方) | 22.2% | -0.017 |
| 京都府 (近畿地方) | 22.2% | -0.017 |
| 大分県 (九州・沖縄地方) | 22.2% | -0.017 |
| 福岡県 (九州・沖縄地方) | 20.8% | -0.210 |
| 徳島県 (四国地方) | 20.8% | -0.210 |
| 山形県 (北海道・東北地方) | 20.0% | -0.326 |
| 岡山県 (中国地方) | 20.0% | -0.326 |
| 静岡県 (東海地方) | 18.6% | -0.520 |
| 大阪府 (近畿地方) | 18.1% | -0.597 |
| 宮城県 (北海道・東北地方) | 17.9% | -0.612 |
| 熊本県 (九州・沖縄地方) | 17.8% | -0.636 |
| 高知県 (四国地方) | 17.6% | -0.654 |
| 香川県 (四国地方) | 17.6% | -0.654 |
| 神奈川県 (関東地方) | 17.2% | -0.710 |
| 三重県 (東海地方) | 17.2% | -0.710 |
| 北海道 (北海道・東北地方) | 16.0% | -0.889 |
| 茨城県 (関東地方) | 15.9% | -0.896 |
| 愛知県 (東海地方) | 15.3% | -0.984 |
| 長崎県 (九州・沖縄地方) | 14.3% | -1.122 |
| 埼玉県 (関東地方) | 13.7% | -1.203 |
| 佐賀県 (九州・沖縄地方) | 10.0% | -1.718 |
| 東京都 (関東地方) | 8.1% | -1.988 |
| 沖縄県 (九州・沖縄地方) | 2.4% | -2.771 |

2-3-2. 一次通勤圏における対象世帯数と対象市区町村の実態

一次通勤圏に居住する対象世帯の数及び対象市区町村を把握するために、H22 年国勢調査の通勤者データから各市区町村を「中心都市」「一次通勤圏」「二次通勤圏」「三次通勤圏」「都市雇用圏外」の5地域に分類した。都市雇用圏の区分別に対象世帯数及び当該

市区町村数を集計した結果、一次通勤圏には1,557,070世帯の対象世帯が存在し、152自治体が対象市区町村に該当すると分かった。一次通勤圏には対象世帯の42.4%が存在し、当該市区町村の37.9%が立地していることになる(図2-2)。これらのことから、一次通勤圏で分析を行う意義は十分にあると考えられる。

なお、上記の一次通勤圏における対象世帯数は、平成の大合併が終了する直前の結果であるため、大合併が起こる前の値とは大きく異なると予想される¹⁻²¹⁾²⁻¹⁾。そこで、補足となるが、H12年国勢調査の通勤者データからH12年10月時点で一次通勤圏だった市区町村がH22年10月時点までにどう変化したのかを整理した。同時に、H12年10月時点での対象世帯数を推計し、その結果から、平成の大合併によって分析の対象外となった対象世帯数を把握した。

H12年時点の都市雇用圏別市区町村数を集計したところ、平成の大合併によって都市雇用圏の区分が変わった市区町村の数は、都市雇用圏の区分が変わらない市区町村の数よりも多かった(表2-3)。そこに住む対象世帯は比較的少ない傾向にあるものの、平成

表2-3. 平成の大合併による一次通勤圏の市区町村数と対象世帯数の変化(*推計値)

| | | 市区町村 | 対象世帯数 | |
|------------------------|---------------------------------|-------|-----------|------------|
| | | | H12年時点 | H22年時点 |
| 変化の内容 | 都市雇用圏の区分が一次通勤圏のまま変わっていない市区町村(A) | 653 | 821,344 | 1,357,722* |
| | 一次通勤圏から他の区分に変わった市区町村(B) | 928 | 196,211 | 324,346* |
| | 内、中心都市に編入された市区町村 | 448 | 134,384 | 222,143* |
| | 他の区分から一次通勤圏に変わった市区町村(C) | 205 | 132,310 | 218,715* |
| H12年時点で一次通勤圏 (A) + (B) | | 1,581 | 1,017,555 | 1,682,068* |
| H22年時点で一次通勤圏 (A) + (C) | | 858 | 953,654 | 1,576,437* |

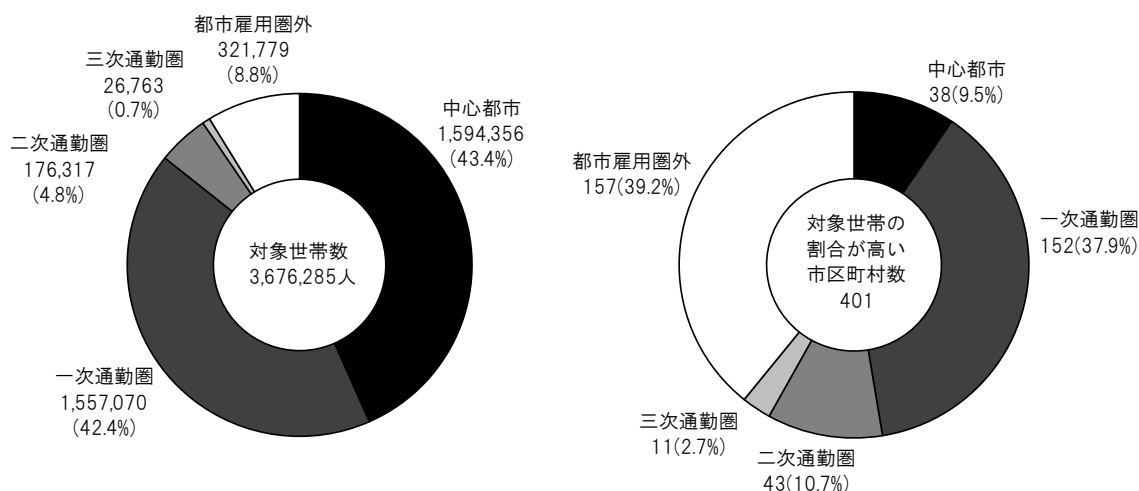


図2-2. 都市雇用圏の区分別対象世帯数及び当該市区町村数

の大合併で都市雇用圏の状況が大きく変化したと分かる。なお、H22年国勢調査から市区町村より細かい地域単位のデータが得られなかったため、対象世帯数の変化を正確に把握できなかった。そこで、一次通勤圏において、高齢化をはじめとする世帯構成の変化はどこも同様に進んでいると仮定し、H12年10月時点からH22年10月時点までの期間における対象世帯数の変化率を算出した。その値をH12年10月時点の対象世帯数に掛け合わせることで、都市雇用圏区分の変化の状況別に対象世帯数を推計した（前頁表2-3の最右列）。その結果、平成の大合併によって一次通勤圏でなくなった市区町村の対象世帯数はおよそ32万世帯、新たに一次通勤圏になった市区町村の対象世帯はおよそ22万世帯と算出された。この結果はそれぞれ、H22年10月時点における対象世帯数の20.6%、13.9%に相当することから、平成の大合併の影響がいかに大きいか分かる。

また、一次通勤圏でなくなった市区町村の内、およそ半数に当たる448自治体は中心都市に編入されている。H22年10月時点でこの448自治体に居住する対象世帯の推計値はおよそ22万世帯だった。この値は一次通勤圏でなくなった市区町村に住む対象世帯数の68.5%に相当することから、平成の大合併によって中心都市内の郊外地域が拡大し、それに伴い分析の対象外となった対象世帯が多く存在すると推察される。

2-4. 対象市区町村の住宅需要について

2-4-1. 対象市区町村に共通して見られる特徴

前述したように、一次通勤圏と一口に言っても、三大都市近郊の政令指定都市から地方小都市郊外の町村まで様々な人口規模の自治体が存在する。そこで、住宅需要及び借家需要に関するデータを基に因子分析を行い、対象市区町村に共通して見られる特徴を把握することにした。

公的統計調査から、住宅需要及び借家需要に関係すると考えられる人口、産業、住宅に関するデータ（15指標）^{注2-3}を市区町村ごとに整理した（次頁表2-4）。ただし、因子分析を行う場合、分析に用いる指標間の相関係数が低すぎると共通因子の抽出が困難になり、逆に相関係数が高すぎると多重共線性の問題を引き起こす恐れがある。そこで、各指標の相関係数を算出し、相関係数が0.9以上の指標及び0.3未満の指標を除いた9指標（次頁表2-5）を分析に用いることにした²⁻²。

因子の抽出方法には最尤法を用い、固有値1.0以上の因子に対してプロマックス基準の斜交回転を施した。その結果、2つの因子が抽出できた（次頁表2-6）。累積寄与率が73.6%と高いことから、この2つの因子で対象市区町村の特徴を概ね説明できると考えられる。なお、各指標それぞれ単位が異なるので、各指標ともデータを標準化した上で

因子分析を行った。標準化する際のデータの母集団はいずれも全市区町村のデータである^{注2-4)}。また、各因子の解釈は、回転後の因子負荷量の絶対値が0.4以上の項目を中心に行う²⁻²⁾。

第1因子の因子負荷量を見ると、人口増加率、人口密度、高齢化率、財政力指数、第三次産業従事者の割合が正の影響を示していることから、第1因子の因子得点が高い市区町村は都市化の進んだ地域と考えられる。一方、三世代居住世帯の割合、第一次産業

表2-4. 公的統計調査から市区町村単位で把握可能な住宅需要に関連する指標

| 指標 | | 単位 | 出典 |
|----|----------------------|-------------------|----|
| 人口 | 人口増加率(平成17年-平成22年) | % | 1 |
| | 15歳未満率人口比率 | % | 1 |
| | 生産年齢人口比率 | % | 1 |
| | 高齢化率 | % | 1 |
| | 三世代居住世帯の割合 | % | 1 |
| | 人口密度 | 人/km ² | 1 |
| 産業 | 財政力指数 | % | 2 |
| | 生産年齢人口に対する就労者の割合 | % | 1 |
| | 生産年齢人口に対する第一次産業従事者割合 | % | 1 |
| | 生産年齢人口に対する第二次産業従事者割合 | % | 1 |
| | 生産年齢人口に対する第三次産業従事者割合 | % | 1 |
| 住宅 | 持ち家率 | % | 1 |
| | 戸建て住宅居住世帯の割合 | % | 1 |
| | 長屋住宅居住世帯の割合 | % | 1 |
| | 共同住宅居住世帯の割合 | % | 1 |

出典1. H22国勢調査
出典2. H22地方財政状況調査

*表注：産業別生産年齢人口に対する従事者数は常住地ベースの値

表2-5. 因子分析に用いた指標

| 指標 | | 単位 | 出典 |
|----|----------------------|-------------------|----|
| 人口 | 人口増加率(平成17年-平成22年) | % | 1 |
| | 高齢化率 | % | 1 |
| | 三世代居住世帯の割合 | % | 1 |
| | 人口密度 | 人/km ² | 1 |
| 産業 | 財政力指数 | % | 2 |
| | 生産年齢人口に対する第一次産業従事者割合 | % | 1 |
| | 生産年齢人口に対する第二次産業従事者割合 | % | 1 |
| | 生産年齢人口に対する第三次産業従事者割合 | % | 1 |
| 住宅 | 持ち家率 | % | 1 |

出典1. H22国勢調査
出典2. H22地方財政状況調査

*表注：産業別生産年齢人口に対する従事者数は常住地ベースの値

表2-6. 因子分析の結果

| 指標 | | 因子1 | 因子2 |
|----------|----------------------|--------|--------|
| 指標 | 人口増加率(平成17年-平成22年) | 0.767 | 0.030 |
| | 高齢化率 | 0.974 | -0.063 |
| | 三世代居住世帯の割合 | -0.995 | 0.083 |
| | 人口密度 | 0.454 | 0.308 |
| | 財政力指数 | 0.735 | 0.026 |
| | 生産年齢人口に対する第一次産業従事者割合 | -0.441 | 0.173 |
| | 生産年齢人口に対する第二次産業従事者割合 | 0.086 | -0.996 |
| | 生産年齢人口に対する第三次産業従事者割合 | 0.688 | 0.141 |
| | 持ち家率 | 0.072 | 0.842 |
| | 列の平方和 | | 3.956 |
| 寄与率(%) | | 50.924 | 22.674 |
| 累積寄与率(%) | | 50.924 | 73.598 |

従事者の割合が負の影響を示していることから、第1因子の因子得点が低い市区町村は三世帯居住の住まい方が残る農村地域と考えられる。これらのことから、第1因子を「都市化の度合い」と解釈した。

なお、第1因子において高齢化率が正の影響を示しているのは、対象市区町村が対象世帯の割合の高い一次通勤圏であるためと考えられる。一次通勤圏の全市区町村における各指標の相関関係を見ると、人口密度や財政力指数、第三次産業従事者の割合といった都市化の度合いに影響すると考えられる指標はどれも高齢化率と非常に強い負の相関関係にあった。一方、対象市区町村における各指標の相関関係を見ると、都市化の度合いに影響すると考えられる各指標は高齢化率と正の相関関係にある（表2-7）。これは対象市区町村を把握する際に対象世帯の割合が高い市区町村を恣意的に選んだためと考えられる。このように、高齢化率が高いにも関わらず都市化の進んだ市区町村が対象市区町村として抽出された結果、第1因子において高齢化率が正の影響を示したと考えられる。なお、次節で後述するように、都市化が進んでいる地域の多くは三大都市の都市雇用圏に位置する持ち家率の高い市区町村だった。このことから、高齢化が進んだ都市化の度合いの高い対象市区町村は高経年の戸建て住宅地を多く抱える自治体と推察される。

また、同じ条件設定で一次通勤圏の全市区町村のデータを因子分析したところ、因子負荷量の符号は正負逆の傾向にあるものの、対象市区町村で因子分析を行った際と同様に、第1因子は「都市化の度合い」と解釈できた（次頁表2-8）。このことから、対象市区町村における第1因子は一次通勤圏の特徴が反映されたものと考えられる。ただし、前述したように、対象市区町村は対象世帯の割合によってフィルタリングされた一次通

表2-7. 都市化の度合いに関する指標と高齢化率の相関関係

| 一次通勤圏 | 人口密度 | 財政力指数 | 第三次産業従事者割合 | 高齢化率 |
|------------|-------|-------|------------|------|
| 人口密度 | 1 | | | |
| 財政力指数 | 0.59 | 1 | | |
| 第三次産業従事者割合 | 0.62 | 0.81 | 1 | |
| 高齢化率 | -0.53 | -0.77 | -0.76 | 1 |

| 対象市区町村 | 人口密度 | 財政力指数 | 第三次産業従事者割合 | 高齢化率 |
|------------|------|-------|------------|------|
| 人口密度 | 1 | | | |
| 財政力指数 | 0.54 | 1 | | |
| 第三次産業従事者割合 | 0.53 | 0.68 | 1 | |
| 高齢化率 | 0.56 | 0.45 | 0.38 | 1 |

表 2-8. 一次通勤圏の全市区町村を対象に行った因子分析の結果

| | | 因子1 | 因子2 |
|----------|----------------------|--------|--------|
| 指標 | 人口増加率(平成17年-平成22年) | -0.885 | -0.089 |
| | 高齢化率 | 0.893 | -0.027 |
| | 三世帯居住世帯の割合 | -0.289 | -0.933 |
| | 人口密度 | -0.604 | -0.425 |
| | 財政力指数 | -0.890 | -0.109 |
| | 生産年齢人口に対する第一次産業従事者割合 | 0.721 | 0.016 |
| | 生産年齢人口に対する第二次産業従事者割合 | 0.171 | 0.886 |
| | 生産年齢人口に対する第三次産業従事者割合 | -0.884 | -0.247 |
| | 持ち家率 | 0.162 | -0.948 |
| | 列の平方和 | | 4.177 |
| 寄与率(%) | | 46.406 | 31.286 |
| 累積寄与率(%) | | 46.406 | 77.692 |

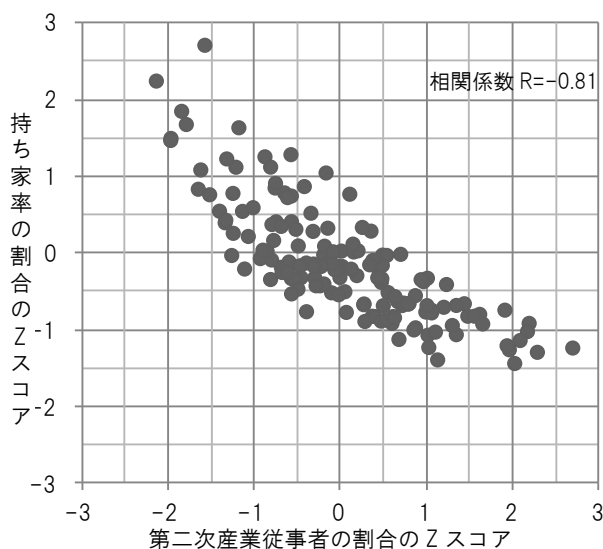


図 2-3. 対象市区町村における第二次産業従事者の割合別持ち家率

通勤圏の部分集合である。特定の人口規模の市区町村が対象市区町村として抽出された場合、一次通勤圏の特徴が必ずしも反映されるとは限らないことから、対象市区町村が一次通勤圏と同様の特徴を示したことは、本分析によって把握できた知見と考えられる。実際に、一次通勤圏と対象市区町村の自治体数を人口規模別に集計したところ、両者は同様の分布を示していた。

続いて、第 2 因子の因子負荷量を見ると、持ち家率が正の影響を、第二次産業従事者の割合が負の影響を示している（前々頁表 2-6）。このことから、第 2 因子は「第二次産業従事者の割合と持ち家率の状況」を表わす指標と解釈した。なお、表 2-8 を見ると、一次通勤圏全体を対象とした場合の第 2 因子も対象市区町村と同様の特徴を示している。また、第二次産業従事者の割合と持ち家率の相関係数は-0.81 であることから、この 2 つの指標は強い負の相関関係にあると分かる（図 2-3）。これは、工場が立地する地域の

周辺では、労働者のための借家の建設が進むためと推察される。こうした特徴を定量的に示した研究は見当たらないことから、本分析を行った意義は十分にあると考えられる。

2-4-2. 対象市区町村の分類

対象市区町村を住宅需要の特徴別に類型化するために、前節で抽出した2つの因子の因子得点を基にクラスター分析を行った。なお、クラスター距離の測定方法は、各対象市区町村の因子得点の分布から決めることが妥当と考えられることから、横軸に第1因子の因子得点を、縦軸に第2因子の因子得点をとった二次元平面上に各対象市区町村をプロットした(図2-4)。その結果、ユークリッド平方距離によるウォード法を用いることにした^{注2-5)}。

クラスター分析を行った結果、次頁図2-5のようなデンドログラムを得た。図中の▼で示した距離で区分し、各対象市区町村を地域タイプI~Vの5つのクラスターに分類した。その結果、16自治体(対象市区町村の10.5%)が地域タイプIに、36自治体(対

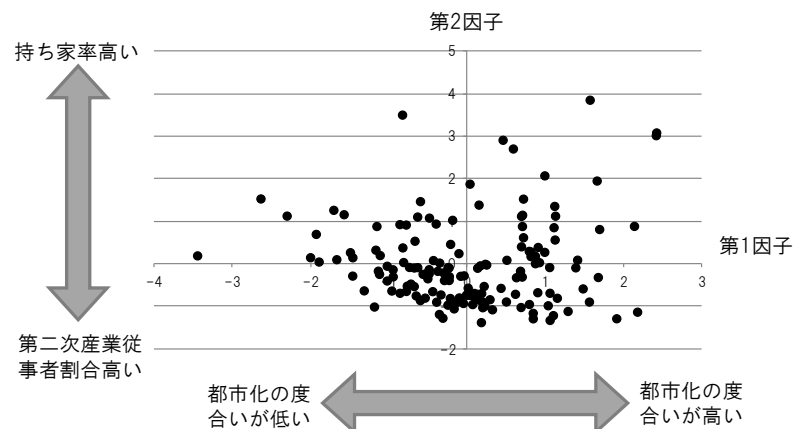


図2-4. 各対象市区町村の因子得点の分布

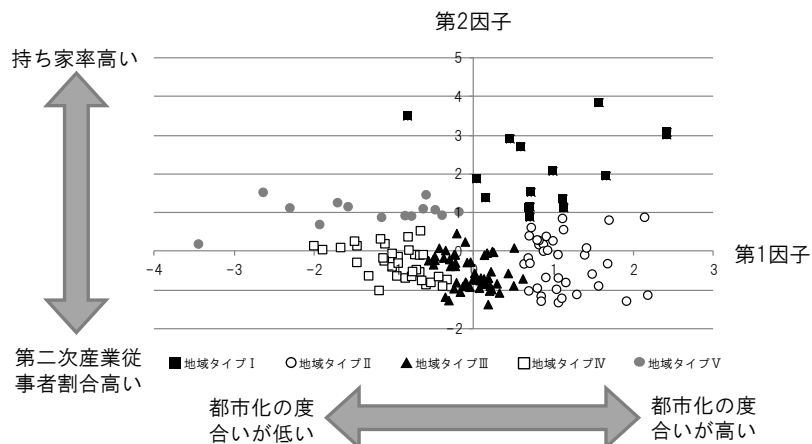


図2-6. 地域タイプ別各対象市区町村の因子得点の分布

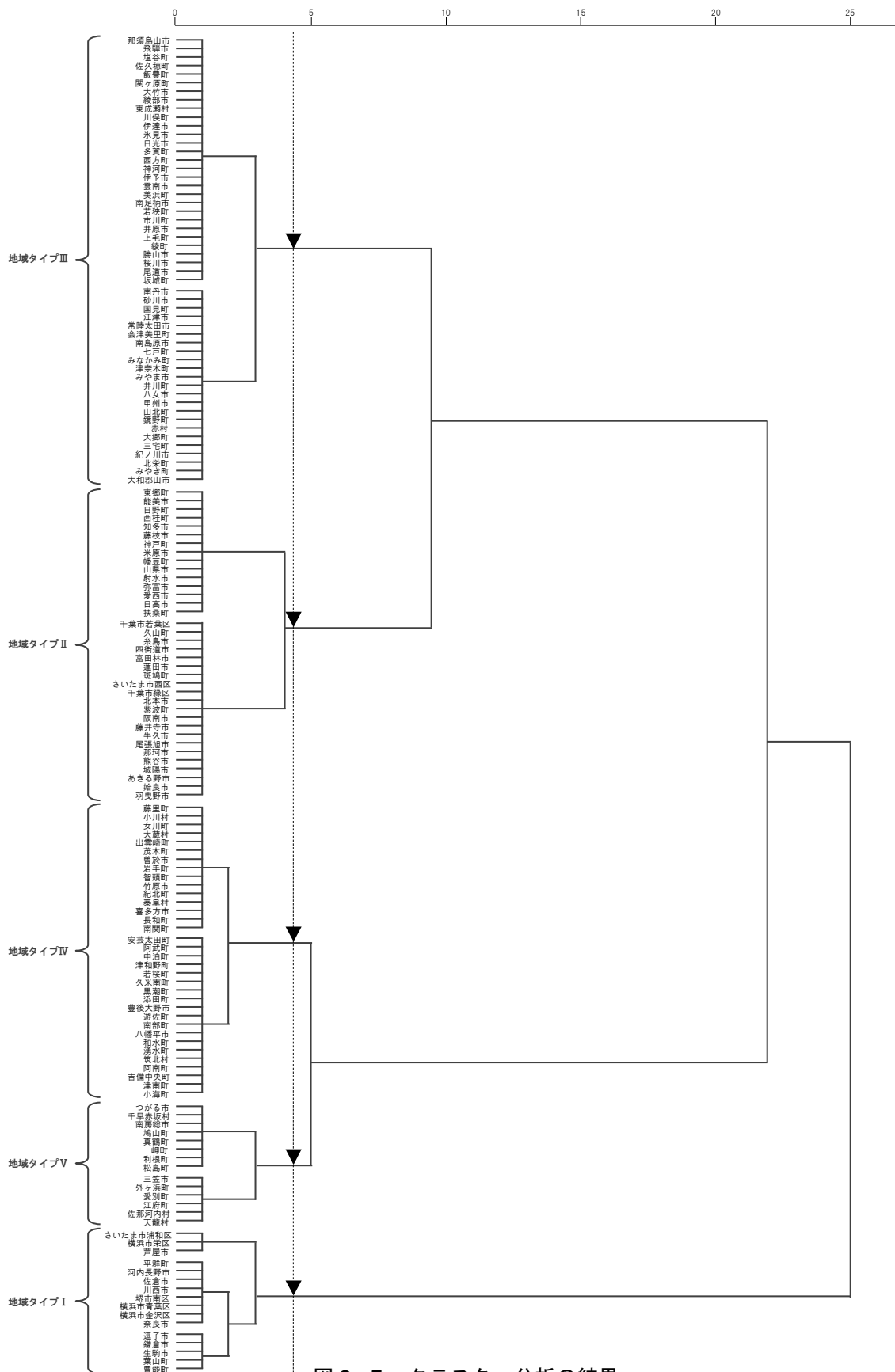


図 2-5. クラスタ分析の結果

象市区町村の 23.5%) が地域タイプⅡに、52 自治体 (対象市区町村の 34.6%) が地域タイプⅢに、34 自治体 (対象市区町村の 22.2%) が地域タイプⅣに、14 自治体 (対象市区町村の 9.2%) が地域タイプⅤにそれぞれ該当すると算出された。

前々頁図 2-6 は、分類した 5 つの地域タイプが前々頁図 2-4 の散布図上のどこに位置するのかを示したものである。この図から地域タイプ別に各因子の因子得点の状況を見たところ、地域タイプⅠは第 1 因子・第 2 因子どちらの因子得点も高いグループ、地域タイプⅡは第 1 因子の因子得点は高いが第 2 因子の因子得点は低いグループ、地域タイプⅢは 2 つの因子どちらの影響も強く受けていないグループ、地域タイプⅣは第 1 因子・第 2 因子どちらの因子得点も低いグループ、地域タイプⅤは第 1 因子の因子得点は低い第 2 因子の因子得点は高いグループと分かる。だが、因子得点は抽象的な指標なので、因子得点の結果だけで各地域タイプの特徴を把握するには限界がある。

そこで、因子分析を行った際に用いた 9 指標を基に各地域タイプの特徴を整理した(次頁図 2-7) ^{注 2-4)}。その結果、地域タイプⅠは人口密度、財政力指数、第三次産業従事者の割合が他のどの地域タイプよりも高く、人口増加率、高齢化率、三世帯居住世帯の割合、持ち家率が比較的高い傾向にあった。一方、第一次産業従事者の割合は他のどの地域タイプよりも低く、第二次産業従事者の割合も比較的低い傾向にあった。これらのことから、地域タイプⅠは高齢化率、三世帯居住世帯の割合、持ち家率が高い都市化の進んだ地域と分かる。また、こうした特徴から、住宅需要は比較的高いが借家はあまり多くないと推察される。

地域タイプⅡは人口増加率、第二次産業従事者の割合が他のどの地域タイプよりも高く、人口密度、財政力指数、三世帯居住世帯の割合、第三次産業従事者の割合が比較的高い傾向にある。一方、高齢化率、第一次産業従事者の割合、持ち家率は比較的高くない傾向にある。これらのことから、地域タイプⅡは第二次産業従事者の割合と三世帯居住世帯の割合が高い都市化の進んだ地域と分かる。また、こうした特徴から、地域タイプⅡは住宅需要だけでなく借家需要も比較的高い地域と推察される。

地域タイプⅢは第一次産業従事者の割合、第二次産業従事者の割合が比較的高い傾向にあるが、それ以外の指標は Z スコアが 0 に近い水準をとっているものが多い。これらのことから地域タイプⅢは、第二次産業従事者の割合は比較的高いが、それ以外は全国的に見て平均的な特徴を兼ね備えた農村地域と分かる。また、こうした特徴から住宅需要及び借家需要はあまり高くないと推察される。

地域タイプⅣは高齢化率、第一次産業従事者の割合、第二次産業従事者の割合、持ち家率が比較的高い傾向にあるが、それ以外の指標は Z スコアが 0 に近い水準をとっているものが多い。これらのことから、地域タイプⅣは地域タイプⅢとほぼ同様の特徴を有

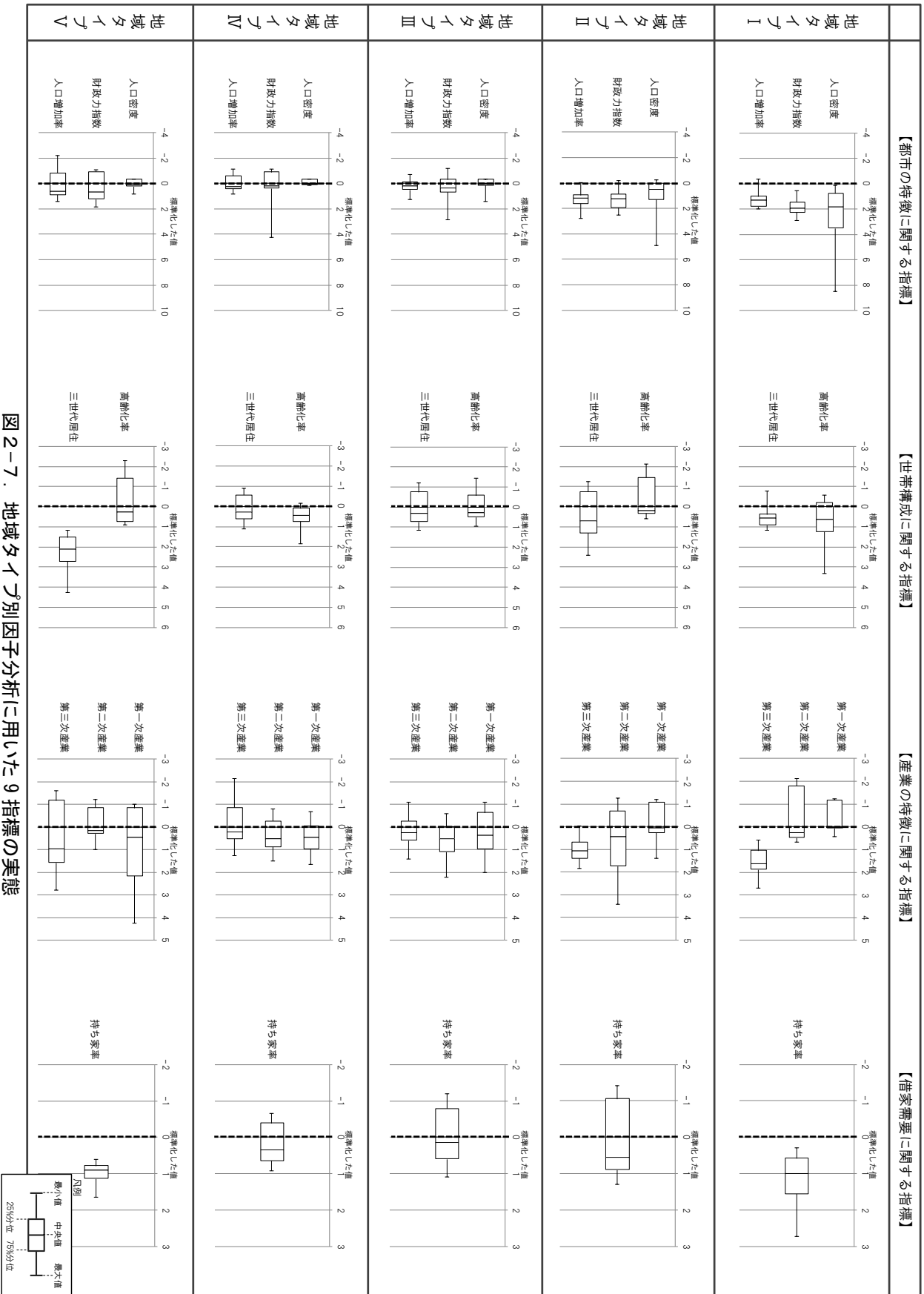
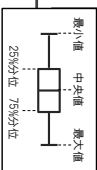


図 2-7. 地域タイプ別因子分析に用いた 9 指標の実態



する地域と分かる。ただし、地域タイプⅢよりも高齢化が進んでいる傾向にある。こうした特徴から、住宅需要及び借家需要は、地域タイプⅢと同様にあまり高くないと推察される。

地域タイプⅤは三世帯居住世帯の割合、第一次産業従事者の割合が他の地域タイプよりも高く、第三次産業従事者の割合、持ち家率は比較的高い傾向にある。一方、それ以外の指標はZスコアが0に近い水準をとっているものが多い。これらのことから、地域タイプⅤは第三次産業従事者の割合と三世帯居住世帯の割合が高い農村地域と分かる。また、こうした特徴から、住宅需要及び借家需要は、地域タイプⅢ・Ⅳと同様にあまり高くないと推察される。

2-4-3. 各地域タイプの立地特性

本節では、各地域タイプの立地特性を見る。各地域タイプの市区町村の分布を次頁以降の図2-8～図2-12^{注2-6)}に、各地域タイプの対象市区町村数を中心都市の人口規模別に集計した結果を表2-9に示す。

次頁図2-8及び表2-9より、地域タイプⅠは三大都市近郊の一次通勤圏と分かる。地域タイプⅡの市区町村の3分の2も地域タイプⅠと同じく三大都市の一次通勤圏である。ただし、地域タイプⅠよりも三大都市の都心部から離れた位置に立地している傾向にある(次頁図2-9)。残りの3分の1は地方都市の都市雇用圏に立地しているが、その多くは人口10万人以上の都市の一次通勤圏である(表2-9)。

これに対して、地域タイプⅢの市区町村は主に地方都市(中都市①、中都市②)の一次通勤圏だった(表2-9)。その立地特性を見ると、地域タイプⅡよりも三大都市の都心部から離れた位置に立地している傾向にある(次々頁図2-10)。

表2-9. 地域タイプ別中心都市の人口規模別対象市区町村数

| | 中心都市の区分 | | | | | 計 |
|--------|---------|------|------|-----|----|----|
| | 大都市 | 中都市① | 中都市② | 小都市 | 町村 | |
| 地域タイプⅠ | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 |
| 地域タイプⅡ | 24 | 3 | 7 | 2 | 0 | 36 |
| 地域タイプⅢ | 5 | 13 | 20 | 14 | 0 | 52 |
| 地域タイプⅣ | 2 | 3 | 18 | 11 | 0 | 34 |
| 地域タイプⅤ | 5 | 1 | 5 | 3 | 0 | 14 |

* 中心都市の区分は総務省の人口規模別都市区分の定義に基づいて行った。

- ・ 大都市 : 三大都市および政令指定都市の市区
- ・ 中都市① : 大都市を除く人口30万人以上の市
- ・ 中都市② : 人口10万人以上30万人未満の市
- ・ 小都市 : 人口10万人未満の市

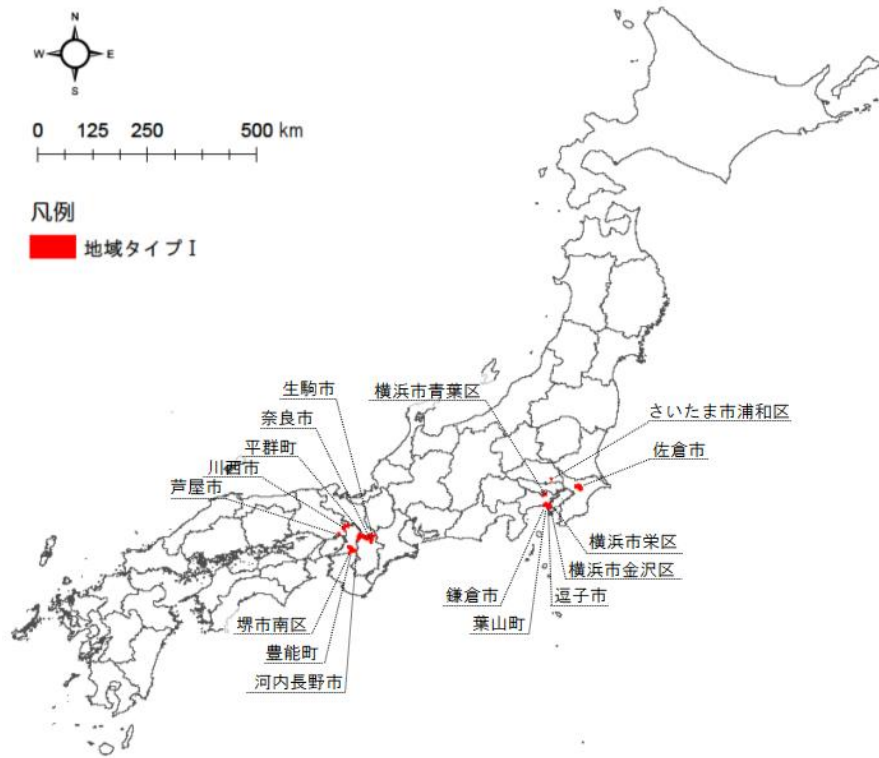


図 2-8. 地域タイプ I の対象市区町村の分布

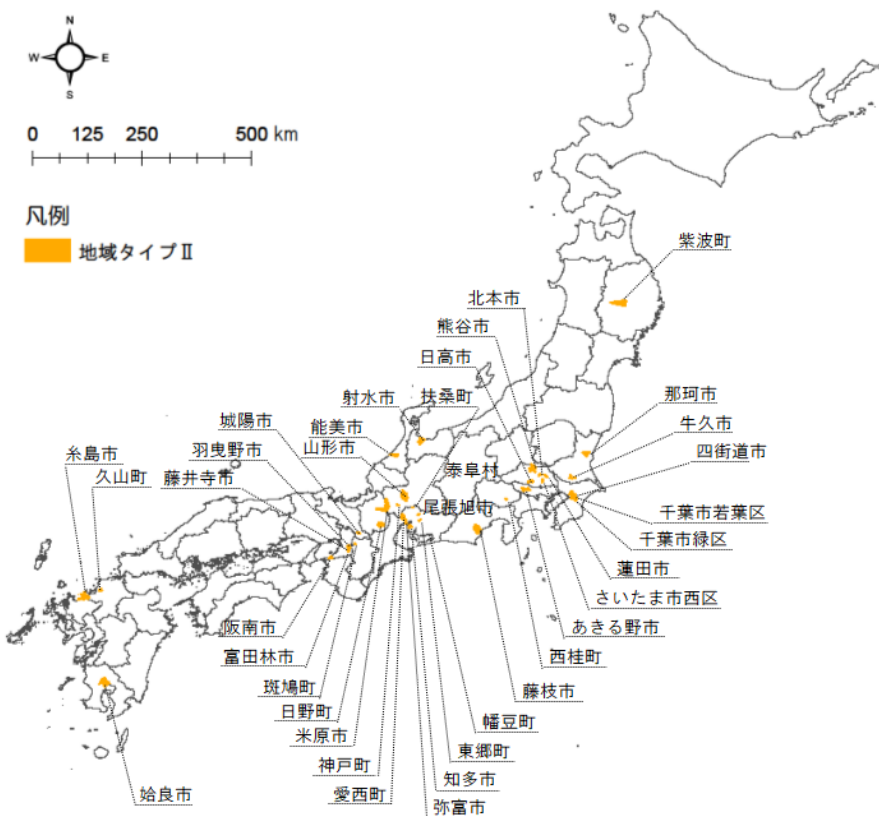


図 2-9. 地域タイプ II の対象市区町村の分布

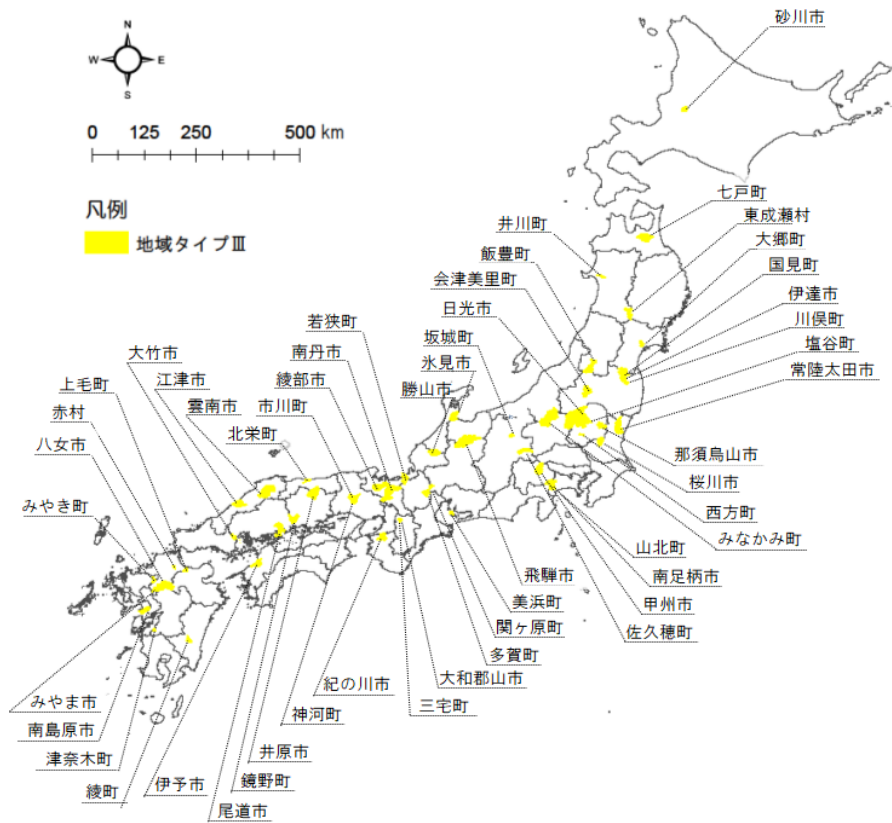


図2-10. 地域タイプⅢの対象市区町村の分布

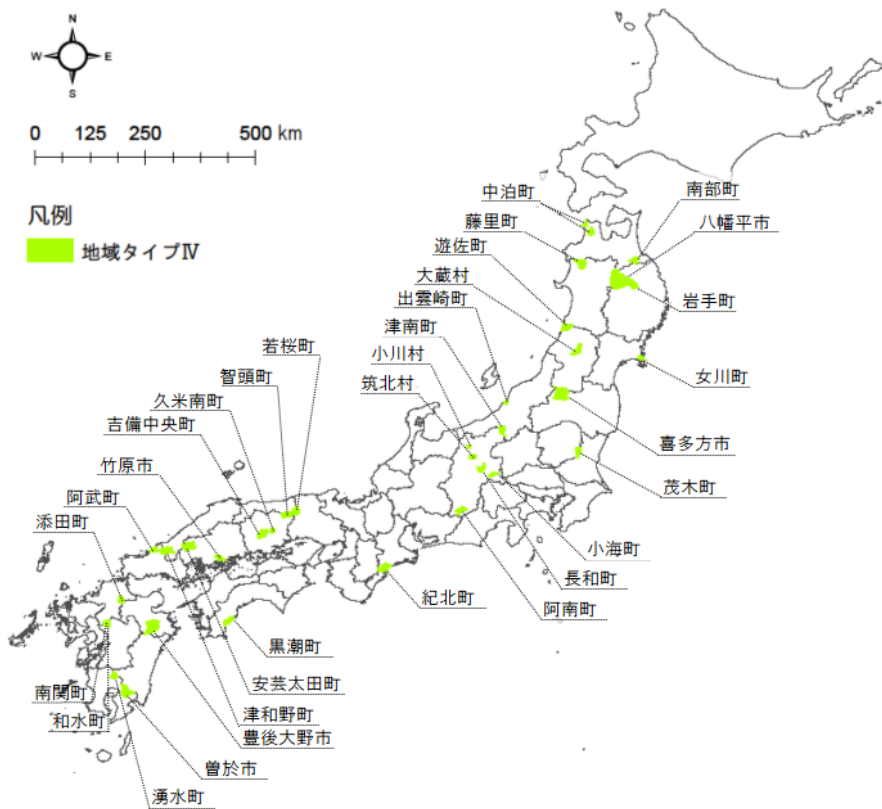


図2-11. 地域タイプⅣの対象市区町村の分布

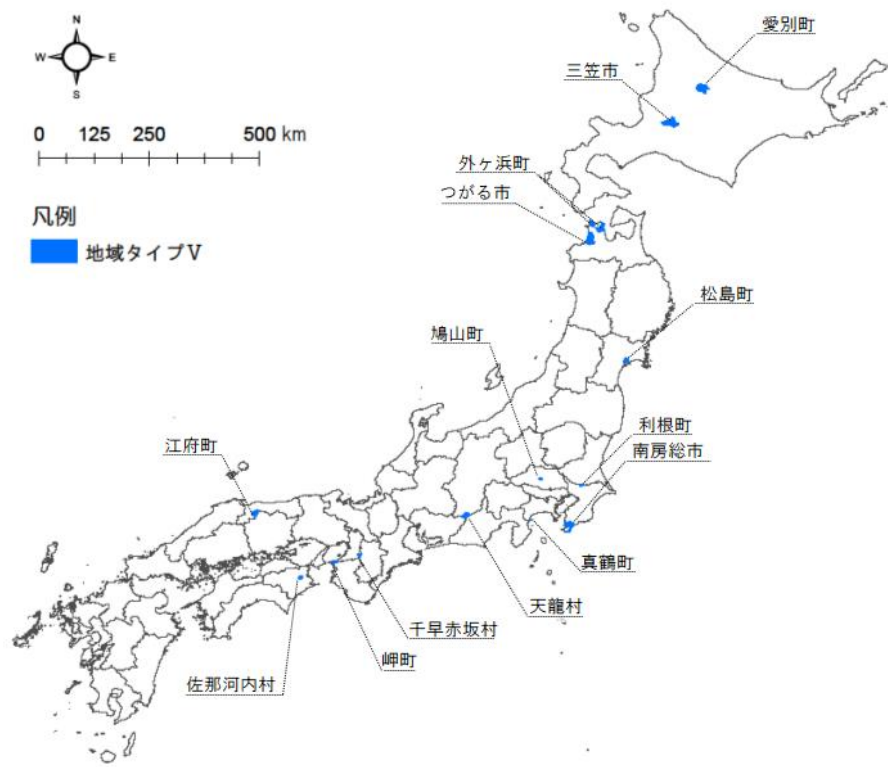


図 2-1 2. 地域タイプVの対象市区町村の分布

地域タイプIVの市区町村も、その多くは地方都市の一次通勤圏だった（三頁前表 2-9）。ただし、地域タイプIIIよりも中心都市が小規模な都市である割合が高い。地域タイプIVの立地特性を見ると、地域タイプIIIよりも三大都市の都心部から更に離れた位置に立地している傾向にある（前頁図 2-11）。

地域タイプVは少し特殊で、およそ3分の1は大都市の一次通勤圏であり、残りは中都市②や小都市といった比較的人口の少ない中心都市の一次通勤圏である（三頁前表 2-9）。立地特性を見ると、前者は三大都市圏の外縁部辺りに立地しており、後者は地域タイプIVよりも三大都市から更に離れた位置に立地している傾向にある（図 2-12）。

このように、分析に用いた指標には距離に関するデータが含まれていないにも関わらず、対象市区町村のタイプは三大都市からの距離と関係があると分かった。その特徴を整理すると、三大都市の都心に近い順に、地域タイプI（高齢化率、三世代居住世帯の割合、持ち家率、住宅需要の高い大都市近郊の地域）、地域タイプII（三世代居住世帯の割合、二次産業従事者の割合、住宅需要及び借家需要の高い比較的大きな都市の郊外地域）、地域タイプIII（二次産業従事者の割合が高い一方で、住宅需要及び借家需要は高くない地方都市郊外の農村地域）、地域タイプIV（二次産業従事者の割合、高齢化率が高い一方で、住宅需要及び借家需要は高くない地方都市郊外の農村地域）、地域タイプV（三

世代居住世帯の割合、三次産業従事者の割合、持ち家率が高い一方で、住宅需要及び借家需要は高くない農村地域（ただし、3分の1は大都市遠郊に位置する）という位置関係が見られた。なお、都市化の度合いと大都市圏からの距離には関係があると指摘されていることから²⁻³⁾、第1因子が三大都市の都心からの距離と関係しているため、このような特徴が算出されたと推察される。

2-5. 各地域タイプの特徴に応じた支援方策の整理

2-5-1. 各地域タイプにおける JTI の実績について

前節までの分析から、地域タイプによって対象市区町村に明確な特徴の違いがあることを示すことができた。そこで本節では、各地域タイプの特徴に応じた支援方策を考察する。

支援方策の検討に当たり、まずは地域タイプ別に、現行の支援方策で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進み得るか否かを整理することにした。そのために、高齢者世帯への持ち家の賃貸活用支援事業において最も実績数を多く挙げている JTI に対して²⁻⁴⁾、マイホーム借り上げ制度の利用実態をヒアリングした。2015年7月時点における市区町村別の実績と協賛事業者数を質問したところ、JTI は全国 176 自治体、257 件の不動産業者と協賛して高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を支援しており、390 自治体に立地する 780 件の物件を借り上げていた（以降、利用者が JTI に登録し、貸しに出された持ち家ストックを登録物件と記載する）。その内 90.4% の 705 件（324 自治体）には借り手がついている（以降、借り手のついた登録物件を成約済み物件と記載する）。なお、2011年2月時点の実績を見ると、協賛事業者数が全国に 135 件、登録物件数が全国に 376 件、成約済み物件が全国に 235 件だったことから、JTI はここ数年で大幅にサービス窓口の数と実績を伸ばしていると分かる¹⁻¹¹⁾。

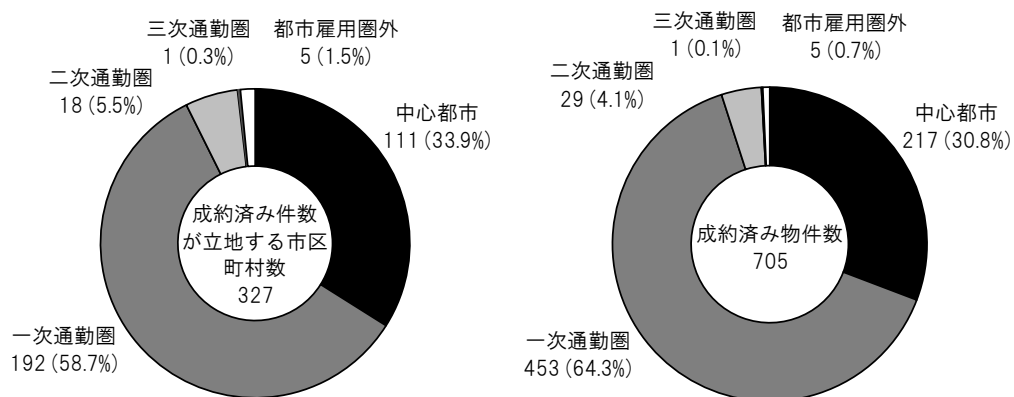


図 2-13. 都市雇用圏の区別 JTI の成約済み物件の状況

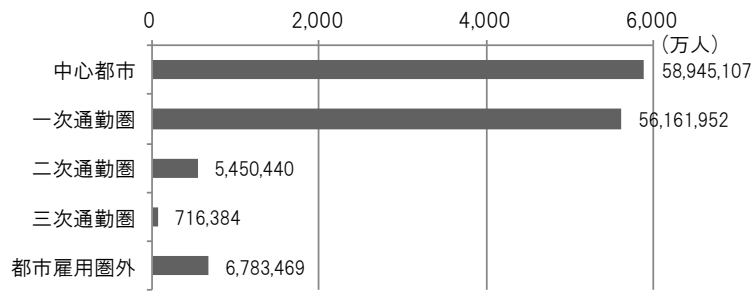


図 2-14. 都市雇用圏の区分別人口

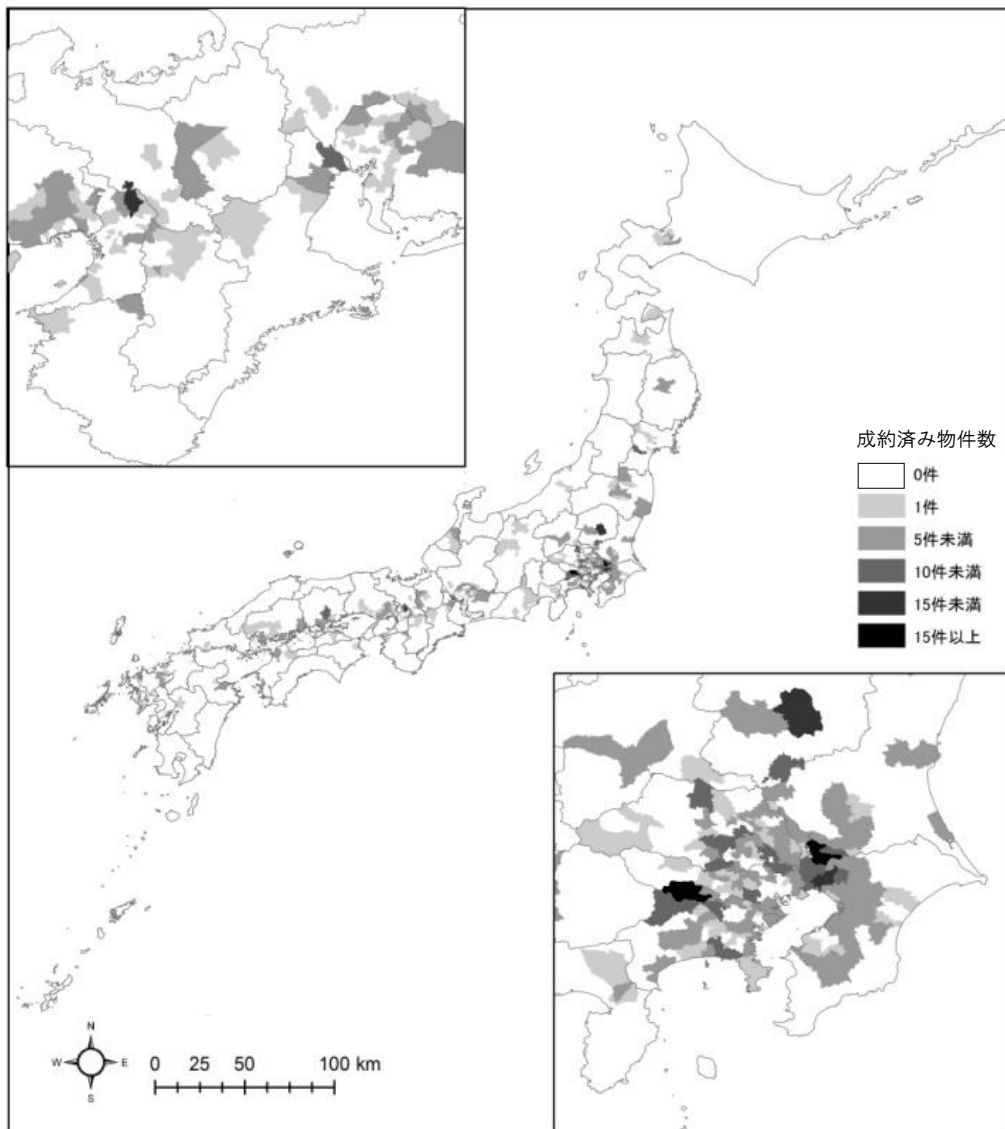


図 2-15. 市区町村別 JTI の成約済み物件数

この JTI の実績を都市雇用圏の区分別に見ると、成約済み物件数は一次通勤圏に最も多い（前頁図 2-13）。中心都市の人口総数が一次通勤圏の人口総数より若干多いことを考慮すると（図 2-14）、JTI は中心都市より一次通勤圏で成果を挙げていると分かる。

また、成約済み物件は三大都市の周辺に多い傾向にあることから、JTIは地域タイプⅠ・Ⅱのような地域で実績を多く挙げていると分かる（前頁図 2-15）。一方、それ以外の地域には、成約済み物件がまばらに分布しているものの、その数は決して多くなかった。このことから、地域タイプⅢ～Ⅴのような地域ではJTIの事業があまり進んでいないと推察される。

このように三大都市の周辺とそれ以外の地域で、現行の支援施策の進捗状況が大きく異なる理由を探るべく、地域タイプ別に成約済み物件数と協賛事業者数を整理した。ただし、成約済み物件が存在する対象市区町村数は23自治体と少なく、そのほとんどが地域タイプⅠ・Ⅱの自治体だったので、分析対象を一次通勤圏で成約済み物件が存在する192自治体に広げた。なお、対象市区町村以外の自治体は次のような方法で地域タイプごとに分類した。①.公的統計調査の結果から、192自治体の「人口増加率（H17年～H22年）」「高齢化率」「三世帯居住世帯の割合」「人口密度」「財政力指数」「生産年齢人口に対する第一次産業従事者の割合」「生産年齢人口に対する第二次産業従事者の割合」「生産年齢人口に対する第三次産業従事者の割合」「持ち家率」を集計する。②.その結果に本章第4-1節で算出した因子負荷量を掛け合わせることで、各市区町村の因子得点を計算する。③.地域タイプ別に対象市区町村の因子得点の平均値と標準偏差を計算し、その結果を下記の判別関数に代入して各地域タイプの因子得点の範囲を特定する。④.それを成約済み物件が立地する一次通勤圏の各市区町村の因子得点と比較することで、対象市区町村以外の一次通勤圏市区町村がそれぞれどの地域タイプと同様の特徴を有しているのか把握する（図 2-16）。

$$\text{判別関数： } C_{mn} = (\mu_m \sigma_n + \mu_n \sigma_m) / (\sigma_m + \sigma_n)$$

μ_m ：地域タイプmの因子得点の平均値

σ_m ：地域タイプmの因子得点の標準偏差

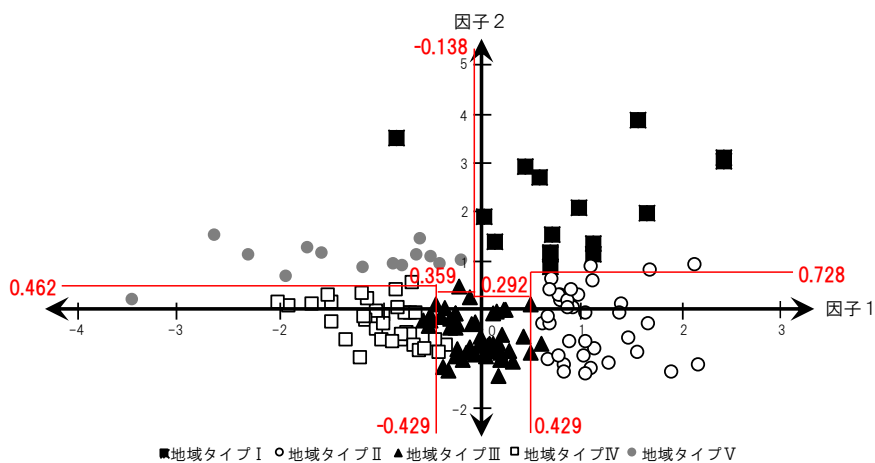


図 2-16. 各地域タイプの因子得点界

表 2-10. 地域タイプ別一次通勤圏の市区町村における JTI の実績

| 一次通勤圏 | 成約済み物件が立地する市区町村 | | 成約済み物件数 | | 協賛事業者が立地する市区町村 | |
|----------------------|-----------------|-------------|---------|------------------|----------------|---------|
| | 総数 | その内対象市区町村の数 | 総数 | 1 市区町村あたり成約済み物件数 | 当該自治体内に立地 | 中心都市に立地 |
| 地域タイプⅠと同様の特徴を持った市区町村 | 98 | 13 | 287 | 2.9 | 43 | 98 |
| 地域タイプⅡと同様の特徴を持った市区町村 | 79 | 7 | 145 | 1.8 | 19 | 69 |
| 地域タイプⅢと同様の特徴を持った市区町村 | 7 | 0 | 9 | 1.3 | 1 | 6 |
| 地域タイプⅣと同様の特徴を持った市区町村 | 2 | 0 | 2 | 1.0 | 0 | 2 |
| 地域タイプⅤと同様の特徴を持った市区町村 | 6 | 3 | 10 | 1.7 | 3 | 6 |

表 2-11. 協賛事業者の有無による成約済み物件数の差の検定

| | 市区町村内に協賛事業者が存在する | 市区町村内に協賛事業者が存在しない |
|------------|------------------|-------------------|
| 平均 | 2.414 | 0.316 |
| 分散 | 8.385 | 1.029 |
| 観測数 | 87 | 769 |
| 仮説平均との差異 | | 0.00 |
| 自由度 | | 88.00 |
| t | | 6.71 |
| P(T<=t) 片側 | | 0.00 |
| t 境界値 片側 | | 1.66 |
| P(T<=t) 両側 | | 0.00 |
| t 境界値 両側 | | 1.99 |

以上の手順で 192 自治体を分類し、地域タイプごとに成約済み物件数を集計したところ、地域タイプⅢ～Ⅴと同様の特徴を持つ地域にも、少ないながら成約済み物件が立地する市区町村が存在すると把握できた（表 2-10）。一方、協賛事業者に着目すると、市区町村内に協賛事業者が立地する自治体は全体の 34.4%（192 自治体中 66 自治体）と少ないのに対し、中心都市に協賛事業者が立地する自治体は全体の 94.3%（192 自治体中 181 自治体）と多い。このことから、一次通勤圏の市区町村における成約済み物件の多くは、中心都市の協賛事業者が仲介した物件と推察される。

また、協賛事業者は成約済み物件と同様に三大都市の周囲に多く、それ以外の地域には少ないことから、成約済み物件の存在しない自治体の周辺地域には、支援制度の窓口がない傾向にあると分かる（次頁図 2-17）。なお、t 検定を行い、市区町村内に協賛事業者が存在する自治体と存在しない自治体で成約済み物件数に差があるのか見たところ、両者には統計的に有意な差があると算出された（表 2-11）。更に、市区町村内に協賛事業者が存在する一次通勤圏の市区町村の 75.9%には、成約済み物件が立地している。これらのことから、生活圏内における協賛事業者の有無が成約済み物件の有無に大きく影

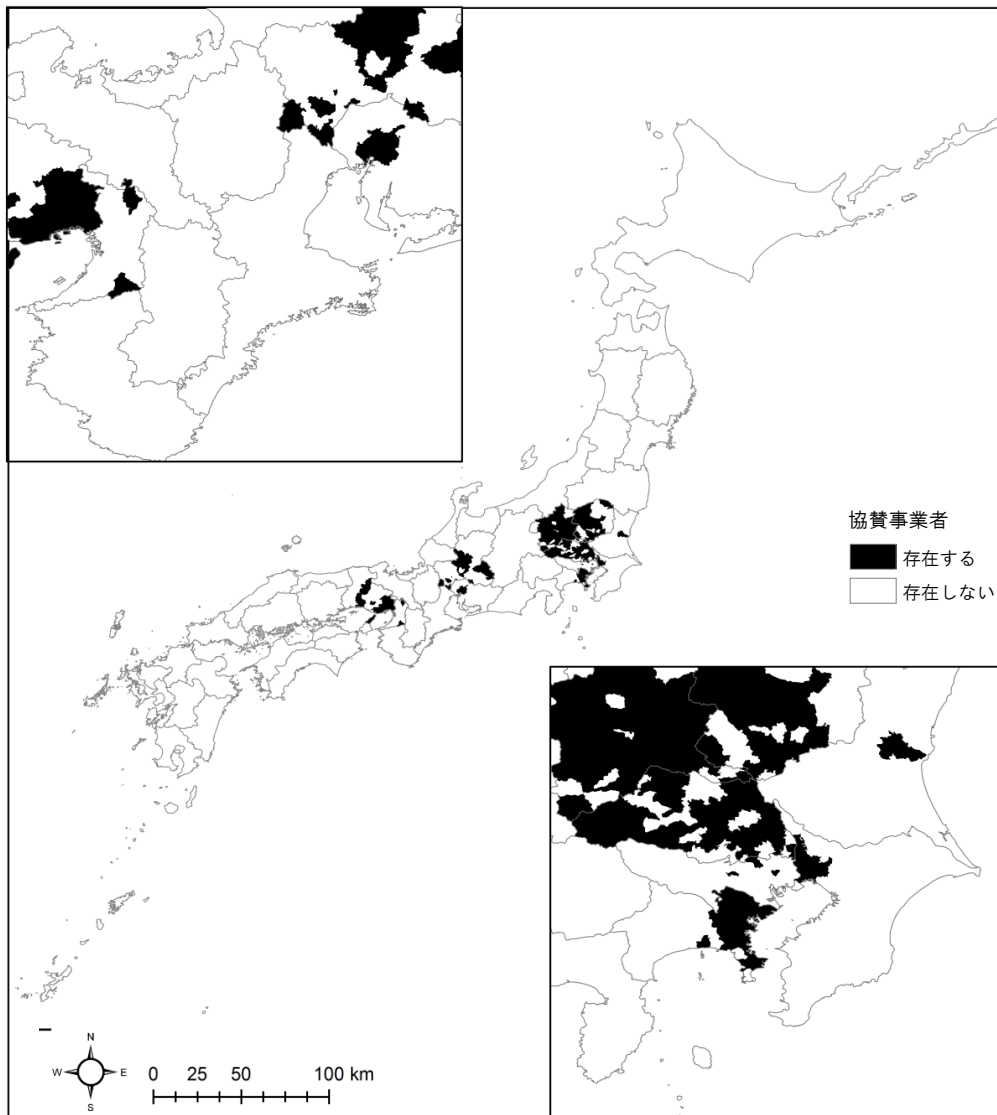


図 2-17. 協賛事業者が存在する市区町村

響しており、成約済み物件数が少ない傾向にある地域タイプⅢ～Ⅴのような地域においても、市区町村内に JTI に協賛する事業者が現れば、成約済み物件に結び付く可能性は高いと考えられる。

ただし、市区町村ごとに協賛事業者数と成約済み物件数を比較したところ、協賛事業者数と成約済み物件数の相関性は低かった（次頁図 2-18）。そのため現状では、協賛事業者数が増えても、成約済み物件の増加に繋がるとは限らないと考えられる。JTI の支援制度の特徴として家賃保証が用意されていることを考慮すると、経済的合理性がボトルネックになっているとは考え難いことから、JTI の知名度の低さが協賛事業者数と成約済み物件数の相関性が低い主要因と推察される¹⁻¹⁵⁾。

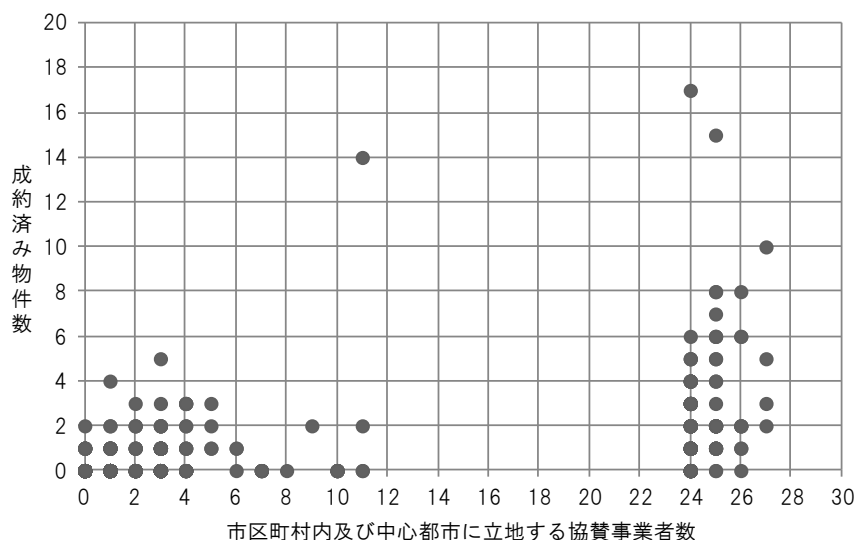


図 2-18. 対象市区町村における協賛事業者別成約済み物件数

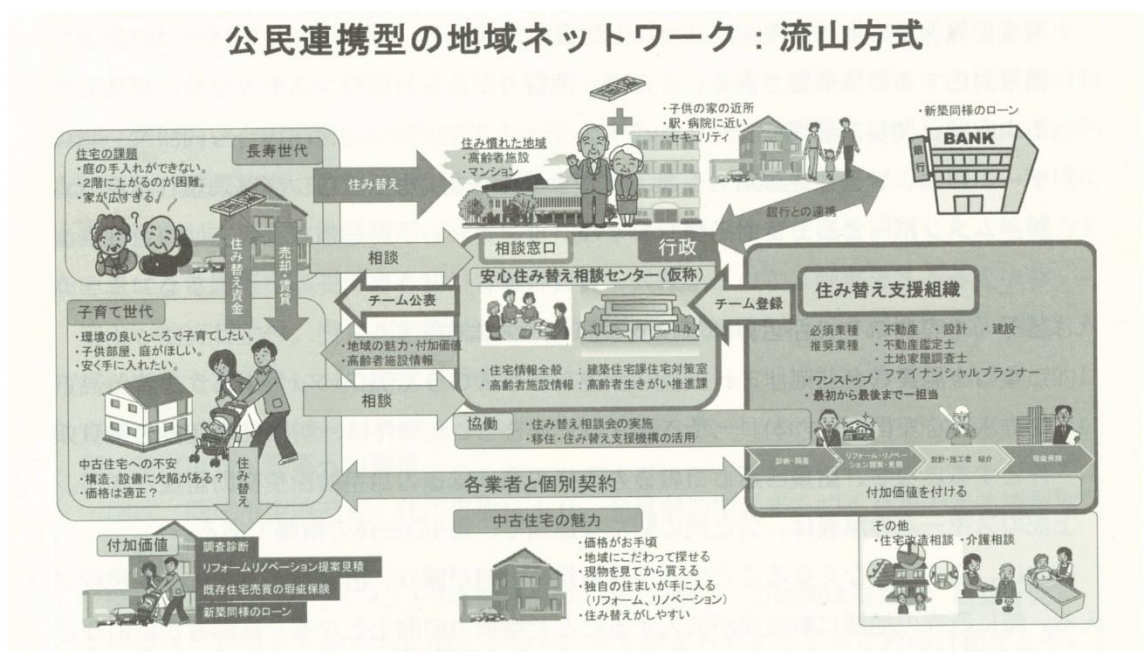


図 2-19. 流山市における支援体制 (出典：齋藤 (2016) 2-5)

因みに、流山市では、市、社会福祉協議会、JTI が連携して、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を支援するプラットフォームを構築しており、福祉サービスの相談者に対して JTI の制度を紹介している (図 2-19) 2-5)。また、佐倉市では、地元の開発業者である山万樹が JTI に協賛して高齢者の住み替え支援を行っている (次頁図 2-20) 2-6)。この企業は住宅供給の他に高齢者入所施設の運営も行っており、同社の事業エリア内の高齢者世帯が施設に入所する際、持ち家の買い取り支援や賃貸活用支援の紹介を行っている。残念ながら、どちらの事例もプラットフォームが構築されて間もないので、上記の取



図2-20. 佐倉市ユーカリが丘における支援体制（出典：山万株HP²⁻⁶⁾

り組みの効果を評価することは難しいが、社会福祉協議会やケアマネージャーといった高齢者福祉サービスの供給主体との連携は、支援制度の知名度の低さをカバーする手法として有望と考えられる。

以上のことから、JTI に協賛する事業者の確保と高齢者福祉サービスの供給主体との連携が、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用促進のキーポイントになると考えられる。なお、不動産業者にとって JTI の協賛事業者になる事業リスクは、実績を挙げないと年間協賛金（年間 12 万円）を損失することだけなので、不動産業者に対する協賛金支援策を用意することは協賛事業者の確保に有効と考えられる²⁻⁷⁾。

2-5-2. 各地域タイプにおける支援の担い手候補について

前節の分析から、JTI に協賛する事業者の確保が、高齢者の持ち家の賃貸活用促進のキーポイントになると考察された。このことを踏まえて本節では、各地域タイプの特徴から支援の担い手になりそうな主体を整理する。

前述したように、地域タイプ I・II の市区町村は人口増加率が高く財政的にも潤っていることから、住宅需要の高い地域と考えられる。そのため、不動産事業者以外に建設

業者や開発業者が支援の担い手になり得ると考えられる。

一方、地域タイプⅢ～Ⅴの市区町村は人口増加率や財政力指数が低く、持ち家率が高い傾向にあることから、住宅需要及び借家需要は決して高くないと考えられる。ただし、地域タイプⅢ・Ⅳについては、第二次産業従事者の割合が比較的高い傾向にあることから、市区町村内もしくはその近隣に大規模な工場が立地しており、そこに勤務しているファミリー借家世帯が多く存在すると推察される。こうした特徴から、地域タイプⅢ・Ⅳでは、大規模工場をはじめとする地元企業に福利厚生の一環として高齢者世帯による持ち家の賃貸活用支援を担ってもらうことが有効と考えられる。

なお、①.地域タイプⅢ～Ⅴのような自治体にはファミリー向け賃貸住宅が少ない。②.労働者側からすると、社宅は家賃補助と違い課税対象にならないというメリットがある。③.企業側にとっても、社宅は節税対策となり得る。④.バブル経済の崩壊以降、地価が減少傾向に転じ、目減りする資産を計上し続けなければならない従来型の社宅は経済的なリスクが大きい²⁻⁸⁾。⑤.高齢者世帯の持ち家を借り上げ型社宅とする場合、減損会計のリスクはない。⑥.前期高齢者世代の持ち家を賃貸活用する場合、従来型の社宅を新築するよりイニシャルコストを抑制できると期待される^{注2-7)}。これら6点を考慮すると、前期高齢者世代の持ち家の借り上げ型社宅化は企業側・借り手側の双方にメリットのある取り組みと考えられる。借り手がつけば、居住者が管理の担い手となるので、管理費を企業が負担することはなくなる。そのため、マッチングの方法次第で従来型の社宅を新築するよりライフサイクルコストを抑えることも可能と考えられる。これらのことから、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用支援は、企業にとって有望な福利厚生的手段と考えられる。借り手と貸し手の数が均衡するか否かは課題であるが、こうした取り組みが可能という企業が多ければ、法人税減税等のボーナスを用意して協賛事業者の確保を進めることが有効と考えられる。

残念ながら、地域タイプⅤには、不動産事業者以外に協賛事業者となりそうな民間事業者が見当たらない。そのため、JTIに協賛する不動産事業者が現れない場合は、自治体が協賛事業者となり、空き家バンクと連携して支援を進めるといったような、行政主導の支援体制の検討が必要になると考えられる。

以上のように、地域タイプによって協賛事業者になりそうな主体は異なるので、それぞれの自治体の状況に合った協賛事業者確保策を検討していく必要があると考えられる。その具体的な施策として、協賛金支援や法人税の減税といった財政支援策が考えられるが、対象世帯の持ち家は近い将来に空き家になる可能性が高いことや^{注2-8)}、その際に空き家対策に公費をかける必要性が高いこと²⁻¹⁰⁾、既成市街地内に立地する対象世帯の持ち家に新たな住まい手がつくことは都市のスポンジ化抑制に繋がること²⁻¹¹⁾、既成市街

地内の人口密度を維持すると財政支出を効率化できること²⁻¹²⁾などを考慮すると、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用支援策は公費の節減につながる可能性があると考えられる^{注 2-9)}。こうした効果を長期間に渡って享受できるのであれば、上記の財政支援を行っても高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を支援する意義はあると考えられる。

ただし、これらの財政効果は貸しに出された高齢者世帯の持ち家に借り手がつかなければ、ほとんど発生しないことから、事前に対象市区町村において対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性があることを事前に試算しておく必要がある。

2-6. 本章のまとめ

本章では、一次通勤圏において高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を促進するに当たり、地域の特徴に応じた方策を検討する際に寄与する知見を得るべく、住宅需要や借家需要に関わる公的統計調査のデータから対象市区町村を分類し、分類結果ごとの住宅需要や立地の特徴を整理した。

H22年国勢調査から、各市区町村の対象世帯数を推計した結果、約156万世帯が一次通勤圏に存在すると把握できた。この値は全国の対象世帯数の42.4%に当たることから、一次通勤圏には対象世帯が多いと分かる。

次に、市区町村ごとに対象世帯の割合を算出し、そのZスコアから対象世帯の割合が高い市区町村を割り出した。その結果、401自治体が該当すると分かった。また、その立地特性を見たところ、当該市区町村は太平洋側より日本海側の都道府県に多い傾向が見られた。一方、都市雇用圏の区分別に当該市区町村数を集計したところ、152自治体が対象市区町村に該当すると分かった。この値は当該市区町村数の37.9%に当たることから、一次通勤圏には対象世帯の割合が高い市区町村が多いと分かる。これらのことから、一次通勤圏で分析を行う意義は十分にあると考えられる。

ただし、一次通勤圏と一口に言っても人口規模や財政力は市区町村によって異なる。そこで、公的統計調査から、対象市区町村別に住宅需要や借家需要に関係すると考えられる9指標のデータを整理し、そのデータを基に因子分析を行うことで、対象市区町村の共通因子を把握した。その上で、対象市区町村ごとに共通因子の因子得点を算出し、その結果を基にクラスター分析を行ったところ、対象市区町村は5つの地域タイプに分類できると算出された。なお、分析に用いた指標には距離に関するデータが含まれていないにも関わらず、対象市区町村のタイプは三大都市からの距離と関係していた。この分析によって、地域による不動産資産流通の可能性の違いを整理することができたと考えられる。

そこで最後に、各地域タイプの特徴を基に支援方策を考察した。地域タイプ別に JTI の実績を整理した結果、自治体内に JTI に協賛する事業者が現れれば、成約済み物件に結び付く可能性があると分かった。そこで、各地域タイプの特徴から協賛事業者になりそうな民間事業者を整理したところ、地域タイプⅠ・Ⅱでは建設事業者や開発業者が、地域タイプⅢ・Ⅳでは大規模工場をはじめとする地元企業が、それぞれ不動産事業者以外の支援の担い手候補として整理された。一方、地域タイプⅤには、不動産事業者以外に協賛事業者となりそうな民間事業者が見当たらない。そのため、JTI に協賛する不動産事業者が現れない場合は、自治体が協賛事業者となり、空き家バンクと連携して支援を進めるといったような、行政主導の支援体制の検討が必要になると考えられる。このように、地域タイプによって協賛事業者になりそうな主体は異なるので、それぞれの状況に合った協賛事業者確保策を検討していくことが有効と考えられる。その具体策として、協賛金支援や法人税の減税といった財政支援策が考えられるが、対象世帯の持ち家は近い将来に空き家になる可能性が高いことやその際に空き家対策に公費をかける必要性が高いこと、対象世帯の持ち家に新たな住まい手がつくことで既成市街地のスポンジ化抑制が図れること等を考慮すると、上記の財政支援を行ってでも高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を支援する意義はあると考えられる。

ただし、協賛事業者数と成約済み物件数の相関性は低かった。JTI のような特殊な支援制度は知名度が低い傾向にあることがその主な理由として考えられることから、利用者の拡大を図るには、流山市や佐倉市が実施しているような高齢者福祉とセットになったプラットフォームづくりが有効と考えられる。また、貸しに出された対象世帯の持ち家に借り手がつかなければ財政効果はほとんど発生しないことから、事前に対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性があることを試算しておく必要がある。そこで、次章では、対象市区町村ごとに対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性の有無を分析する。

第2章の注釈

注 2-1) 家計調査及び国勢調査から、「高齢者世帯数に占める高齢無職世帯の割合」「高齢者世帯数に占める貯蓄額が 1,500 万円以下の高齢者単身・夫婦世帯の割合」「高齢者数に占める前期高齢者の割合」を把握することはできたが、各特徴のクロス集計を行うことはできなかった。そのため、各特徴がそれぞれ独立指標であると仮定して貸し手候補世帯数を推計した。だが実際には、各特徴を同時に備えている世帯が少なからず存在すると予想されることから、推計値は実際の貸し手候補世帯数よりも多いと考えられる。

なお、家計調査において貯蓄額は5つのレンジに区分されて集計されている。そのため、各レンジ内で世帯数は均一に分布していると仮定し、1,500 万円の位置するレンジの貯蓄額帯を按分することで貯蓄額 1,500 万円以下の世帯数を推計した。

注 2-2) 本来であれば、都市雇用圏別に対象世帯の割合の多寡を分析することが妥当と考えられる。しかし、都市雇用圏の数は 243 あり、都市雇用圏ごとの結果を載せるのは紙面の都合上難しいため、都道府県ごとの結果を記載した。なお、後述するように、都市雇用圏の定義に基づき市区町村を分類した結果、三大都市の都市雇用圏を除いた都市雇用圏の 95%が都道府県界の内側で圏域を構成していた。そのため、本章の分析結果と都市雇用圏の区分に基づく分析結果を重ね合わせることで、都市雇用圏の地方差についても把握できると考えられる。また、大都市圏については、地方ブロック単位での集計結果を見ることで実態の把握ができると考えられる。

注 2-3) 「空き家率」や「家賃」といったデータも住宅需要及び借家需要に関連すると考えられる。だが、どちらの指標も、全ての対象市区町村のデータを把握することができなかった（対象市区町村 152 自治体中 84 自治体のデータが把握できなかった）。クラスター分析によって地域分類を行うには、分析対象となる全ての市区町村で因子得点を算出する必要があったため、公的統計調査から全ての市区町村のデータを把握できる指標のみを分析に用いることにした。そのため、因子分析を行うに当たり、「空き家率」及び「家賃」を分析指標に含めなかった。なお、H22 住宅・土地統計調査からデータを把握することができた対象市区町村において、「空き家率」及び「単位面積当たり家賃額」と因子分析に使用した 9 指標の相関関係を分析したところ、「空き家率」は「人口増加率」と強い負の相関関係にあった。一方、「単位面積当たり家賃額」は「人口増加率」「人口密度」「財政力指数」「第3次産業従事者の割合」の4指標と強い正の相関関係に、「高齢化率」と強い負の相関関係にあった。これらは全て、第1因子の因子負荷量の絶対値が大きい指標であることから、第1因子は「空き家率」及び「家賃」と密接な関係にあると分かる。

注 2-4) 指標によって単位や分布の仕方が異なるので、一律に比較するために、各指標ともデータを標準化

(Zスコア化)した上で因子分析を行っている。なお、全国水準と比較することで後述する各地域タイプの特徴を把握しやすくなると考え、標準化の際のデータの母集団はいずれも全市区町村別データとした。そのため、全国 1,901 市区町村の平均水準である場合、その市区町村の Z スコアは 0 となる。

注 2-5) クラスタ間の距離の計測方法として、最近隣法、最遠隣法、群平均法、重心法、ワード法があり、分布の仕方に応じた結合方法を選択する必要がある。最近隣法は、2つのクラスターからそれぞれ1つずつ個体を選んで個体間の距離を求め、全てのペアの中で最も近い個体間の距離をクラスター間の距離と定義する手法である。この手法は、データの散らばり方が1つの方向に長い鎖状になっている場合に適している。最遠隣法は、2つのクラスターからそれぞれ1つずつ個体を選んで個体間の距離を求め、全てのペアの中で最も遠い個体間の距離をクラスター間の距離と定義する手法である。この手法は、データがいくつかの集団に分かれている場合に適している。群平均法は、2つのクラスターからそれぞれ1つずつ個体を選んで個体間の距離を求め、全てのペアの距離の平均値をクラスター間の距離と定義する手法である。この手法もデータがいくつかの集団に分かれている場合に適している。重心法は、2つのクラスターの重心を求め、その重心間の距離をクラスター間の距離と定義する手法である。この手法は、データがいくつかの集団に分かれており、各集団のデータ個数が同様の場合に適している。ワード法は2つのクラスター内の平方和を最小にするという基準でクラスターを形成していくという手法で、データがどのような分布をしていても有効と考えられている。データの分布を見ると (p.30 図 2-4) を見ると、複数のデータのかたまりが確認できず、データの分布の仕方が複数の方向に広がっていることから、最近隣法、最遠隣法、群平均法、重心法は不適切と考え、消去法でワード法を用いることにした。

注 2-6) 沖縄県には、対象市区町村が存在しなかった。そこで、図 2-8～2-12 の地図を極力大きく、見易くなるようにするために、敢えて沖縄県を表示していない。

注 2-7) JTI の「マイホーム借り上げ制度」を利用する場合、リフォーム費用は借り手側が負担する契約となっている。ただし、前期高齢者世代の持ち家の多くは再流通可能なスペックであると指摘されていることから¹⁻⁴⁾、例え借り手となる企業がリフォーム費用を負担することになっても、従来型の社宅を建設する費用より安く社宅を供給できると推察される。

注 2-8) 平山¹⁻¹⁰⁾によると、遺産相続によって、住宅を相続するのは多くの場合、「若年の子世代」ではなく、「高年の子世代」であるため、被相続者の多くは相続前に既に住宅資産を取得していると指摘している。また、米山²⁻⁹⁾は空き家が発生するプロセスとして、居住者が入院や死亡するケースが

あることを指摘している。これらのことから、子世帯と同居していない対象世帯の持ち家の多くは、相続されても空き家になる可能性が高いと推察される。

注 2-9) 前述したように、JTI に対してヒアリング調査を行った結果、持ち家を貸しに出している高齢者世帯の 58.7%は一次通勤圏の住民であり、JTI がサブリースを実施している物件を見ると、90.4%の物件には借り手がついている。JTI は借り手が見つからなくても家賃保証を行うので、借り手が見つからないと公費が投入されることになるが²⁻¹³⁾、実績を見るに、そうした状況はほとんど起きていないと推察される。このことから、空き家対策に必要な公費と比較すると、高齢者の持ち家を賃貸活用支援にかかる公費は小さいと予想される。

第3章 対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性について

3-1. 本章の位置付け

前章の分析から、住宅需要に関連する特徴は三大都市の都心からの距離によって異なると分かった。また、その特徴から、地域によって支援の担い手になりそうな事業者も異なると整理できた。なお、JTIの実績データを見ると、自治体内に協賛事業者が存在する一次通勤圏の市区町村には、成約済み物件が存在する傾向にあった。このことから、協賛事業者を増やすことは高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を促進する上で有効と考えられる。地域によっては、そのために協賛金支援や法人税の減税といった財政支援策が必要になるケースが想定されるが、対象世帯の持ち家に新たな居住者が定住した場合の財政効果は非常に大きいと期待されることから、財政支出を伴ってでも、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する意義はあると考えられる。

ただし、この財政効果は、貸しに出された対象世帯の持ち家に借り手が見つかなければほとんど発生しないことから、支援の担い手確保に財政支援策を検討する場合、事前に対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性があることを把握する必要があると考えられる。そこで、本章では、各対象市区町村において、借り手側に対象世帯の持ち家に住み替える経済的合理性があるのかを試算する。その結果から、対象市区町村ごとに対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性の有無を把握する。

3-2. 対象世帯の持ち家の家賃水準について

3-2-1. 分析の方法と仮定

前述したように、若い世帯は、移住先を選択する際に「家賃水準の低さ」と「通勤のしやすさ」の2点を特に重要視する傾向があると指摘されている^{1-9) 1-13) 1-14)}。このことから、本章では、中心都市の借家に住む世帯が家賃水準の低さと居住スペースの広さを求めて、通勤可能な地域でアフォーダブルな住宅を探す場合を想定する。

また、対象市区町村で対象世帯が持ち家を賃貸活用している状況を想定する。その家賃水準が中心都市の借家の家賃水準よりも低く、対象世帯の持ち家に住み替えることで借り手世帯の家計状況が改善するのであれば、対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性はあると考えられる。換言すると、借り手候補世帯（一次通勤圏に立地する対象世帯の持ち家に住み替えることで家計状況が改善する中心都市の借家居住世帯）が対象世帯よりも多い場合、その対象市区町村では、対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性があると考えられる。

そこで、本章では、対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性を把握するべく、次のような分析を行う。①.まず対象世帯の持ち家が賃貸活用された場合の家賃水準を推計する。②.それを中心都市の家賃水準別借家居住世帯数と比較することで、借り手候補世帯の数を把握する。③.対象世帯数と借り手候補世帯数を比較することで、対象市区町村ごとに対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性の有無を整理する。なお、人口減少に伴い、今後借り手候補世帯数は減少していくと予想されることから、国立社会保障人口問題研究所（以降、社人研と記載する）の市区町村別将来人口予測の結果を基に将来の各時点における対象世帯数と借り手候補世帯数を推計し、その結果を比較することで、どの時点まで対象世帯の持ち家に借り手が見つかりそうかという点も整理する。④.借り手候補世帯が対象世帯の持ち家に移り住むことで享受する経済的利益（以降、住み替え利益と記載する）を推計する。⑤.その結果を、リフォーム費用と比較することで、借り手側がリフォーム費用を負担しても借り手側に住み替え利益が残るのかを対象市区町村ごとに整理する。その際、前述したように借り手候補世帯を「全面リフォーム費用を負担して長期的に対象世帯の持ち家を借りる世帯」と「水回りのリフォーム費用を負担して6年間対象世帯の持ち家を借りる世帯」に分けて分析する（p.5 図 1-5 を参照）。

3-2-2. 家賃関数の推定方法と推定に用いるデータについて

家賃の推定に当たり、各対象市区町村の最新の賃貸住宅情報から家賃関数を作成することにした。賃貸住宅情報は、インターネット上で全国の賃貸物件を紹介するサイトの中でも物件情報の量が特に多い「SUUMO」³⁻¹⁾、「athome」³⁻²⁾、「HOME'S」³⁻³⁾の3つから把握した^{注3-1)}。なお、この3サイトの物件情報を見ると、同じ住戸の情報が複数のサイトにまたがって掲載されているケースが散見された。こうした重複データは家賃関数の精度に悪影響を及ぼす可能性があると考えられるので、物件名や住所、物件の各種データから、重複データを整理した。

その結果、128の対象市区町村に立地する28,607件の賃貸物件の「家賃」「専有面積」「築年数」「構造」「建て方」を把握した（次頁表 3-1）。なお、データ取得時期は2015年10月11日である^{注3-2)}。残念ながら24の対象市区町村については物件情報が得られなかった。また、物件情報のサンプル数が10未満の市区町村も45存在したため、市区町村ごとに家賃関数を推定するのではなく、複数の市区町村のデータを用いて1つの家賃関数の推定をすることにした。

その場合、市区町村によって家賃水準が異なることを説明する変数が必要になると考えられる。こうした場所による家賃水準の差異は地価の多寡が大きく影響していると考えられることから、説明変数に地価を含めることにした。ただし、物件情報の中に地価

表3-1. 対象市区町村における賃貸住宅情報の概要

| 都道府県 | 市町村 | 区 | 中心都市 | 中心都市の規模 | 物件数 | 都道府県 | 市町村 | 区 | 中心都市 | 中心都市の規模 | 物件数 |
|------|-----------|------|-------|---------|------|------|-------|----|------|---------|------|
| 北海道 | 三笠市 | | 岩見沢市 | 小都市 | 3 | 岐阜県 | 山県市 | | 岐阜市 | 中都市① | 14 |
| 北海道 | 砂川市 | | 滝川市 | 小都市 | 4 | 岐阜県 | 飛騨市 | | 高山市 | 小都市 | 3 |
| 北海道 | 愛別町 | | 旭川市 | 中都市① | 0 | 岐阜県 | 関ヶ原町 | | 大垣市 | 中都市② | 15 |
| 青森県 | つがる市 | | 五所川原市 | 小都市 | 1 | 岐阜県 | 神戸町 | | 大垣市 | 中都市② | 31 |
| 青森県 | 外ヶ浜町 | | 青森市 | 中都市② | 0 | 静岡県 | 藤枝市 | | 静岡市 | 大都市 | 517 |
| 青森県 | 中泊町 | | 五所川原市 | 小都市 | 1 | 愛知県 | 知多市 | | 名古屋市 | 大都市 | 181 |
| 青森県 | 七戸町 | | 十和田市 | 小都市 | 1 | 愛知県 | 尾張旭市 | | 名古屋市 | 大都市 | 357 |
| 青森県 | 南部町 | | 八戸市 | 中都市② | 1 | 愛知県 | 愛西市 | | 名古屋市 | 大都市 | 46 |
| 岩手県 | 八幡平市 | | 盛岡市 | 中都市② | 8 | 愛知県 | 弥富市 | | 名古屋市 | 大都市 | 83 |
| 岩手県 | 岩手町 | | 盛岡市 | 中都市② | 5 | 愛知県 | 東郷町 | | 名古屋市 | 大都市 | 124 |
| 岩手県 | 紫波町 | | 盛岡市 | 中都市② | 47 | 愛知県 | 扶桑町 | | 名古屋市 | 大都市 | 139 |
| 宮城県 | 松島町 | | 仙台市 | 大都市 | 4 | 愛知県 | 美浜町 | | 半田市 | 中都市② | 37 |
| 宮城県 | 大郷町 | | 仙台市 | 大都市 | 4 | 愛知県 | 幡豆町 | | 西尾市 | 中都市② | 5 |
| 宮城県 | 女川町 | | 石巻市 | 中都市② | 1 | 三重県 | 紀北町 | | 尾鷲市 | 小都市 | 1 |
| 秋田県 | 藤里町 | | 能代市 | 小都市 | 0 | 滋賀県 | 米原市 | | 長浜市 | 中都市② | 63 |
| 秋田県 | 井川町 | | 秋田市 | 中都市① | 0 | 滋賀県 | 日野町 | | 甲賀市 | 小都市 | 66 |
| 秋田県 | 東成瀬村 | | 横手町 | 小都市 | 0 | 滋賀県 | 多賀町 | | 彦根市 | 中都市② | 6 |
| 山形県 | 大蔵村 | | 新庄市 | 小都市 | 0 | 京都府 | 綾部市 | | 福知山市 | 小都市 | 19 |
| 山形県 | 飯豊町 | | 長井市 | 小都市 | 3 | 京都府 | 城陽市 | | 京都市 | 大都市 | 932 |
| 山形県 | 遊佐町 | | 酒田市 | 中都市② | 111 | 京都府 | 南丹市 | | 京都市 | 大都市 | 226 |
| 福島県 | 喜多方市 | | 会津若松市 | 中都市② | 20 | 大阪府 | 堺市 | 南区 | 大阪市 | 大都市 | 201 |
| 福島県 | 伊達市 | | 福島市 | 中都市② | 0 | 大阪府 | 富田林市 | | 大阪市 | 大都市 | 355 |
| 福島県 | 国見町 | | 福島市 | 中都市② | 2 | 大阪府 | 河内長野市 | | 大阪市 | 大都市 | 151 |
| 福島県 | 川俣町 | | 福島市 | 中都市② | 0 | 大阪府 | 羽曳野市 | | 大阪市 | 大都市 | 675 |
| 福島県 | 常津美里町 | | 会津若松市 | 中都市② | 12 | 大阪府 | 藤井寺市 | | 大阪市 | 大都市 | 557 |
| 茨城県 | 会津太田市 | | 日立市 | 中都市② | 15 | 大阪府 | 阪南市 | | 大阪市 | 大都市 | 227 |
| 茨城県 | 牛久市 | | つくば市 | 中都市② | 563 | 大阪府 | 豊能町 | | 大阪市 | 大都市 | 3 |
| 茨城県 | 那珂市 | | 水戸市 | 中都市② | 142 | 大阪府 | 岬町 | | 大阪市 | 大都市 | 19 |
| 茨城県 | 桜川市 | | 筑西市 | 中都市② | 53 | 大阪府 | 千早赤阪村 | | 大阪市 | 大都市 | 0 |
| 茨城県 | 利根町 | | 特別区部 | 大都市 | 7 | 兵庫県 | 芦屋市 | | 大阪市 | 大都市 | 829 |
| 栃木県 | 日光市 | | 宇都宮市 | 中都市① | 217 | 兵庫県 | 川西市 | | 大阪市 | 大都市 | 505 |
| 栃木県 | 那須烏山市 | | 宇都宮市 | 中都市① | 29 | 兵庫県 | 市川町 | | 姫路市 | 中都市① | 22 |
| 栃木県 | 西方町 | | 栃木市 | 中都市② | 8 | 兵庫県 | 神河町 | | 姫路市 | 中都市① | 9 |
| 栃木県 | 茂木町 | | 宇都宮市 | 中都市① | 5 | 奈良県 | 奈良市 | | 大阪市 | 大都市 | 2563 |
| 栃木県 | 塩谷町 | | 宇都宮市 | 中都市① | 3 | 奈良県 | 大和郡山部 | | 大阪市 | 大都市 | 539 |
| 群馬県 | みなかみ町 | | 沼田市 | 小都市 | 0 | 奈良県 | 生駒市 | | 大阪市 | 大都市 | 605 |
| 埼玉県 | さいたま市 西区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 496 | 奈良県 | 平群町 | | 大阪市 | 大都市 | 41 |
| 埼玉県 | さいたま市 浦和区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 1309 | 奈良県 | 斑鳩町 | | 大阪市 | 大都市 | 183 |
| 埼玉県 | 熊谷市 | | 特別区部 | 大都市 | 888 | 奈良県 | 三宅町 | | 大阪市 | 大都市 | 15 |
| 埼玉県 | 北本市 | | 特別区部 | 大都市 | 395 | 和歌山県 | 紀の川市 | | 和歌山市 | 中都市① | 208 |
| 埼玉県 | 蓮田市 | | 特別区部 | 大都市 | 463 | 鳥取県 | 若桜町 | | 鳥取市 | 中都市② | 0 |
| 埼玉県 | 日高市 | | 特別区部 | 大都市 | 218 | 鳥取県 | 智頭町 | | 鳥取市 | 中都市② | 1 |
| 埼玉県 | 鳩山町 | | 特別区部 | 大都市 | 8 | 鳥取県 | 北栄町 | | 倉吉市 | 小都市 | 0 |
| 千葉県 | 千葉市 若葉区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 1171 | 鳥取県 | 江府町 | | 米子市 | 中都市② | 0 |
| 千葉県 | 千葉市 緑区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 1012 | 鳥根県 | 江津市 | | 浜田市 | 小都市 | 6 |
| 千葉県 | 佐倉市 | | 特別区部 | 大都市 | 908 | 鳥根県 | 雲南市 | | 松江市 | 中都市② | 28 |
| 千葉県 | 四街道市 | | 特別区部 | 大都市 | 411 | 鳥根県 | 津和野町 | | 益田市 | 小都市 | 1 |
| 千葉県 | 南房総市 | | 館山市 | 小都市 | 19 | 岡山県 | 井原市 | | 福山市 | 中都市① | 54 |
| 東京都 | あきる野市 | | 特別区部 | 大都市 | 324 | 岡山県 | 鏡野町 | | 津山市 | 中都市② | 6 |
| 神奈川県 | 横浜市 金沢区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 1330 | 岡山県 | 久米南町 | | 津山市 | 中都市② | 1 |
| 神奈川県 | 横浜市 栄区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 708 | 岡山県 | 吉備中央町 | | 岡山市 | 大都市 | 0 |
| 神奈川県 | 横浜市 青葉区 | 特別区部 | 特別区部 | 大都市 | 3210 | 広島県 | 竹原市 | | 東広島市 | 中都市② | 27 |
| 神奈川県 | 鎌倉市 | | 特別区部 | 大都市 | 1016 | 広島県 | 尾道市 | | 福山市 | 中都市① | 280 |
| 神奈川県 | 逗子市 | | 特別区部 | 大都市 | 274 | 広島県 | 大竹市 | | 広島市 | 大都市 | 48 |
| 神奈川県 | 南足柄市 | | 小田原市 | 中都市② | 289 | 広島県 | 安芸太田町 | | 広島市 | 大都市 | 1 |
| 神奈川県 | 葉山町 | | 特別区部 | 大都市 | 97 | 山口県 | 阿武町 | | 萩市 | 小都市 | 0 |
| 神奈川県 | 山北町 | | 小田原市 | 中都市② | 6 | 徳島県 | 佐那河内村 | | 徳島市 | 中都市② | 1 |
| 神奈川県 | 真鶴町 | | 小田原市 | 中都市② | 16 | 愛媛県 | 伊予市 | | 松山市 | 中都市① | 106 |
| 新潟県 | 出雲崎町 | | 柏崎市 | 小都市 | 1 | 高知県 | 黒潮町 | | 四万十市 | 小都市 | 0 |
| 新潟県 | 津南町 | | 十日町市 | 小都市 | 0 | 福岡県 | 八女市 | | 久留米市 | 中都市① | 136 |
| 富山県 | 氷見市 | | 高岡市 | 中都市② | 74 | 福岡県 | みやま市 | | 大牟田市 | 中都市② | 34 |
| 富山県 | 射水市 | | 富山市 | 中都市① | 179 | 福岡県 | 糸島市 | | 福岡市 | 大都市 | 258 |
| 石川県 | 能美市 | | 小松市 | 中都市② | 179 | 福岡県 | 久山町 | | 福岡市 | 大都市 | 13 |
| 福井県 | 勝山市 | | 福井市 | 中都市② | 12 | 福岡県 | 添田町 | | 田川市 | 小都市 | 1 |
| 福井県 | 若狭町 | | 小浜町 | 小都市 | 2 | 福岡県 | 赤村 | | 田川市 | 小都市 | 1 |
| 山梨県 | 甲州市 | | 甲府市 | 中都市② | 38 | 福岡県 | 上毛町 | | 中津市 | 中都市① | 3 |
| 山梨県 | 西桂町 | | 富士吉田市 | 小都市 | 5 | 佐賀県 | みやき町 | | 鳥栖市 | 小都市 | 69 |
| 長野県 | 小海町 | | 佐久市 | 中都市② | 6 | 長崎県 | 南島原市 | | 島原市 | 小都市 | 5 |
| 長野県 | 佐久穂町 | | 佐久市 | 中都市② | 5 | 熊本県 | 南関町 | | 大牟田市 | 中都市② | 6 |
| 長野県 | 佐和田町 | | 上田市 | 中都市② | 2 | 熊本県 | 和水町 | | 山鹿市 | 小都市 | 3 |
| 長野県 | 阿南町 | | 飯田市 | 中都市② | 0 | 熊本県 | 津奈木町 | | 水俣市 | 小都市 | 0 |
| 長野県 | 天龍村 | | 飯田市 | 中都市② | 0 | 大分県 | 豊後大野市 | | 大分市 | 中都市① | 61 |
| 長野県 | 泰阜村 | | 飯田市 | 中都市② | 0 | 宮崎県 | 綾町 | | 宮崎市 | 中都市① | 3 |
| 長野県 | 筑北村 | | 松本市 | 中都市② | 0 | 鹿児島県 | 曽於市 | | 都城市 | 中都市② | 18 |
| 長野県 | 坂城町 | | 上田市 | 中都市② | 25 | 鹿児島県 | 始良市 | | 鹿児島市 | 中都市① | 482 |
| 長野県 | 小川村 | | 長野市 | 中都市① | 0 | 鹿児島県 | 湧水町 | | 霧島市 | 中都市② | 0 |

に関するデータはなかったため、物件ごとに最寄りの地価公示点の地価を集計し³⁻⁵⁾、その価格を各物件の敷地の地価と仮定して推定に用いることにした。なお、この「地価公示」³⁻⁵⁾には全国 23,363 地点（以降、各地点を公示点と記載する）の地価が公表されている。他の調査より詳細に地価の実態を把握できることから、地価公示のデータを用いた。また、各物件の地価を推定する手法として、回帰モデルやクリギングを用いることも検討したが^{注 3-3)}、前述したように、賃貸情報サイトに各物件の敷地に関するデータが十分に記載されていなかったため、回帰モデルによる推定は断念せざるを得なかった。クリギングによる推定も、計算処理の負荷の高さから、全国の地価公示点データを用いた推計を行うにはスーパーコンピューター並みのスペックの計算機が必要となるため断念した。

こうした理由から、やむを得ず最近隣法を用いて各物件の地価を推定したが、物件の 91.9% (26,307 件) は 1km 以内に、物件の 92.9% (26,588 件) は 5km 以内に、物件の 99.9% (28,588 件) は 10km 以内に最寄りの公示点が存在することから (図 3-1)、最近隣法による推定でも推定精度は決して低くないと考えられる。ただし、最寄りの公示点までの距離が 10km を超える 19 件の内 17 件は、隣接する市区町村の公示点が最寄りの公示点として判別されたことから^{注 3-4)}、この 19 件は実際の地価との誤差が大きい可能性があると考え、分析の対象から外した。

3-2-3. 家賃関数の推定

各物件の専有面積、築年数、木造ダミー、戸建てダミー及び前節に記載した方法で推定した地価を説明変数にしてヘドニック・アプローチを行い、家賃関数を推定した。

なお、説明変数を上記の 5 変数とした理由は次の 3 点である。①.森田ら³⁻⁷⁾は専有面積、最寄り駅までの距離、築年数、木造ダミーの 4 変数を説明変数に用いて高精度の家賃関数を推定している。これを踏まえて、本研究でも専有面積、築年数、木造ダミーの 3 変数を説明変数に用いることにした。②.李ら³⁻⁸⁾は、地価が周辺の都市的サービス水準を説明する変数になり得ると指摘していることから、本研究では地価を最寄り駅までの距離の代理変数として用いることにした。③.本研究では戸建て住宅だけでなくマンションも対象世帯の持ち家として想定していることから、戸建て住宅と共同住宅で家賃水準が異なる可能性を考慮して、戸建てダミーを説明変数に加えた。



図 3-1. 賃貸物件と最寄りの公示点の距離の分布

また、対象市区町村における各変数の分布を集計したところ、家賃、専有面積、地価の3指標は分散が比較的大きい傾向にあった（図3-2～図3-3及び次頁図3-4～図3-5）。そこで、この3指標は次式のように自然対数を取り、分散の度合いを抑えた上で推定に用いた。

$$\ln(y) = \sum_{i=1}^2 \alpha_i \ln(x_i) + \sum_{i=3}^5 \alpha_i x_i + \beta$$

y：家賃， x₁：専有面積， x₂：地価， x₃：築年数， x₄：木造ダミー， x₅：戸建てダミー

最寄りの公示点までの距離が10km以内の物件（28,588件）をサンプルとし、上記の条件設定で重回帰分析した結果、次のような家賃関数が算出された。

$$\ln(y) = 0.590\ln(x_1) + 0.270\ln(x_2) - 0.010x_3 + 0.015x_4 + 0.051x_5 + 5.813$$

y：家賃， x₁：専有面積， x₂：地価， x₃：築年数， x₄：木造ダミー， x₅：戸建てダミー

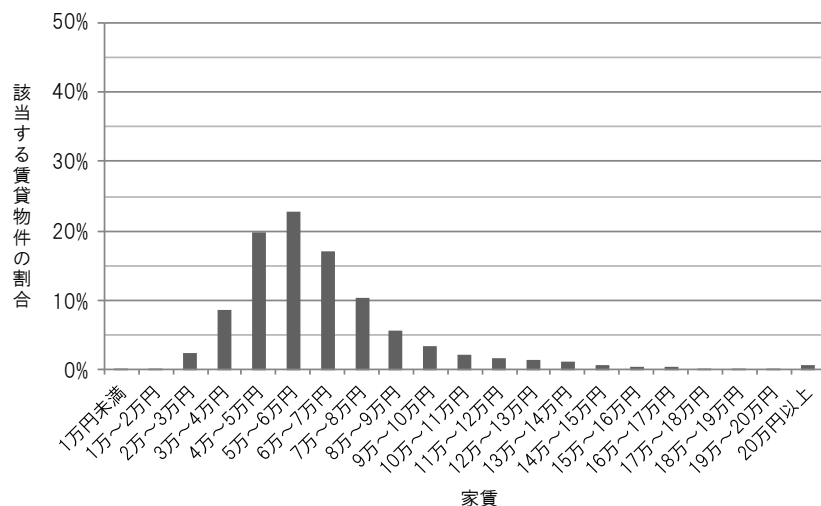


図3-2. 賃貸物件の家賃の分布

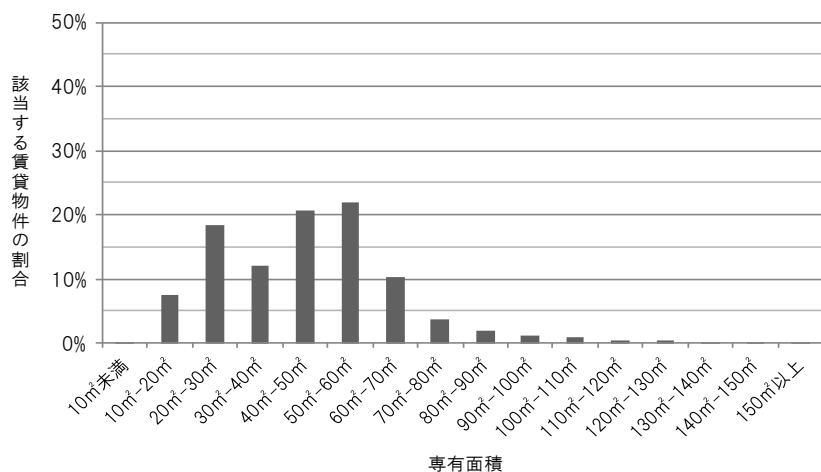


図3-3. 賃貸物件の専有面積の分布

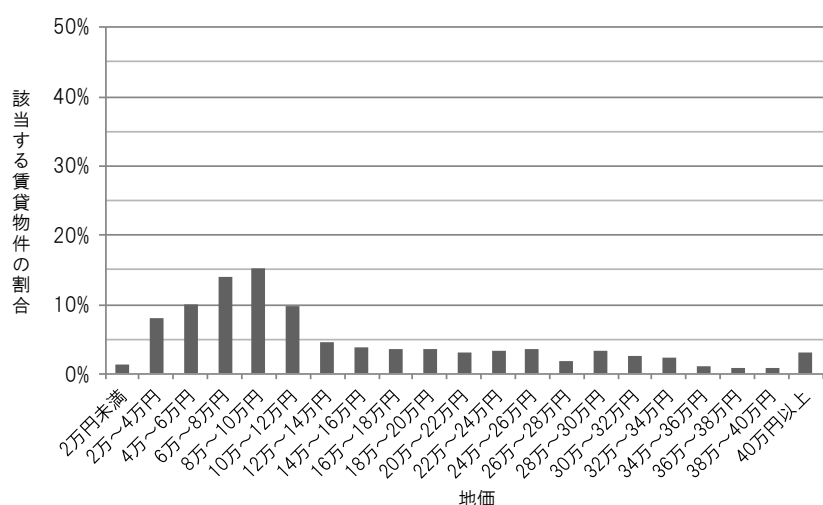


図3-4. 賃貸物件が立地する敷地の地価（推定値）の分布

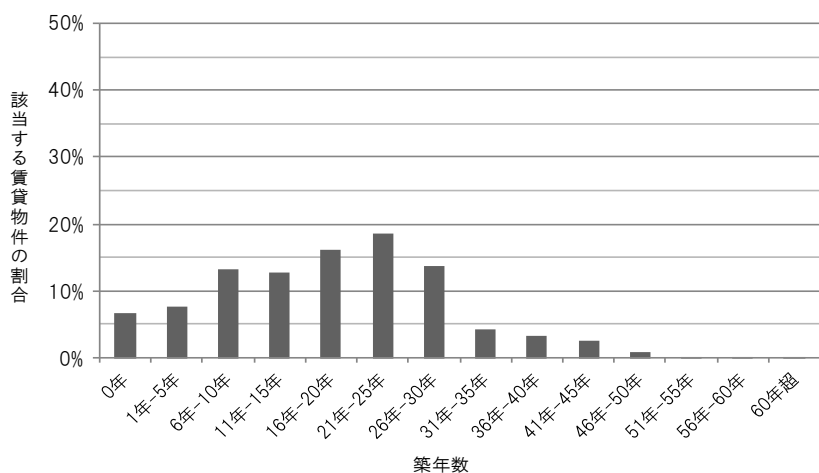


図3-5. 賃貸物件の築年数の分布

表3-2. 全対象市区町村のデータをサンプルとした家賃関数の推定結果

| 回帰統計 | |
|--------------------|-------|
| 重相関 R | 0.864 |
| 重決定 R ² | 0.747 |
| 補正 R ² | 0.747 |
| 標準誤差 | 0.197 |
| 観測数 | 28588 |

| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
|----|-------|---------|--------|----------|------|
| 回帰 | 5 | 3266.34 | 653.27 | 16902.99 | 0.00 |
| 残差 | 28582 | 1104.64 | 0.04 | | |
| 合計 | 28587 | 4370.98 | | | |

| | 係数 | 標準誤差 | t 値 | P値 | VIF |
|-----------|--------|------|--------|------|------|
| 切片 | 5.813 | 0.02 | 256.30 | 0.00 | - |
| 面積 (自然対数) | 0.590 | 0.00 | 221.63 | 0.00 | 1.01 |
| 地価 (自然対数) | 0.270 | 0.00 | 161.34 | 0.00 | 1.01 |
| 築年数 | -0.010 | 0.00 | -90.20 | 0.00 | 1.09 |
| 木造ダミー | 0.015 | 0.00 | 5.79 | 0.00 | 1.15 |
| 戸建てダミー | 0.051 | 0.00 | 18.24 | 0.00 | 1.24 |

分析結果を見ると、重決定係数が 0.747 であり、F 値も有意に低いことから、この家賃関数の精度は高いと考えられる（次頁表 3-2）。また、VIF の値が低いことから、各説明変数は多重共線性の問題を起こしていないと分かる。加えて、予測値ごとに残差を集計したところ、どの予測値の範囲においても残差が非常に小さかった（図 3-6）。そのため、図 3-6 を見ると、箱髭図の箱が潰れているように見える。これらのことから、この家賃関数は、賃貸情報が得られなかった 24 自治体の家賃推定に用いても誤差の小さい結果を算出すると考えられる。

3-2-3の補足. 中心都市の人口規模ごとに家賃関数を推定した結果について

前章の分析において、三大都市の都心から離れるほど中心都市の人口規模は小さい傾向にあると算出された。また、住宅需要の地域性は三大都市からの距離に関係していると算出された。これらのことから、中心都市の人口規模によって住宅需要の特徴は異なる傾向にあると推察される。それに伴い、民間賃貸住宅の家賃の決まり方も異なると考えられるため、上記の家賃関数の推定に先立ち、中心都市の人口規模別に家賃関数の推定を行った。なお、詳細は後述するが、一部地域で推定した家賃関数の精度が低かったため、前述した家賃関数を次節以降の分析に用いることにした。また、地域タイプごとに家賃関数を推定することも検討したが、物件情報が得られなかった 24 自治体の多くは地域タイプⅣ・Ⅴの対象市区町村であり、地域タイプⅤのサンプル数が非常に少ない状況での推定作業を余儀なくされたため、地域タイプごとの家賃関数推定を断念した。

対象市区町村を中心都市の人口規模別（p.34 表 2-9 参照）にグルーピングし、グループごとに家賃関数を推定した。その結果を次頁以降表 3-3～表 3-6 に示す。中心都市が大都市の対象市区町村における家賃関数の推定結果を見ると、重決定係数が 0.803 と非常に高い（次頁表 3-3）。全対象市区町村のデータを用いて家賃関数を推定した際の重決

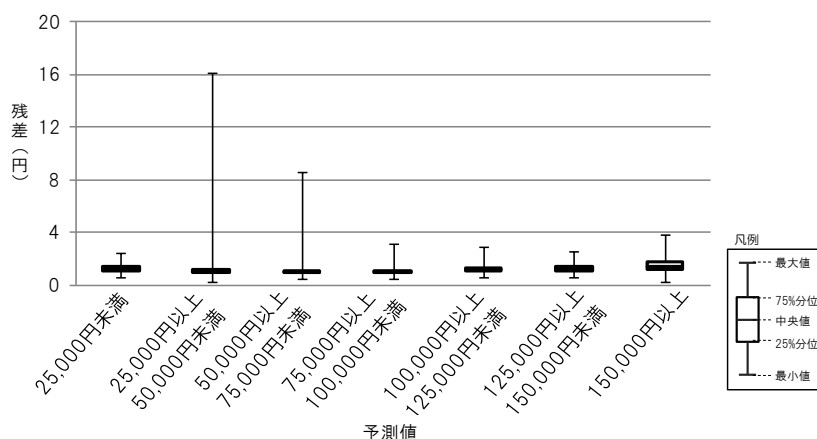


図 3-6. 全対象市区町村のデータを用いて推定した家賃関数の予測値別残差

定係数が 0.747 であることから（前々頁表 3-2）、中心都市が大都市の対象市区町村については、中心都市の人口規模別に推定した家賃関数を用いた方が高精度な結果を推定できると考えられる。

一方、その他の地域の重決定係数は 0.747 より低かった。このことから、中心都市が大都市以外の対象市区町村については、全対象市区町村のデータを用いて推定した家賃関数を用いた方が高精度な結果を推定できると考えられる。また、中心都市が中都市②及び小都市の対象市区町村における重決定係数は、それぞれ 0.681、0.678 と比較的高い水準だったが（次頁表 3-5 及び表 3-6）、中心都市が中都市①の対象市区町村における重決定係数は 0.123 と低かった（表 3-4）。このことから、中心都市の人口規模ごとに推定

表 3-3. 大都市の一次通勤圏のデータをサンプルとした家賃関数の推定結果

| 回帰統計 | | | | | |
|----------|-------|---------|--------|----------|------|
| 重相関 R | 0.896 | | | | |
| 重決定 R2 | 0.803 | | | | |
| 補正 R2 | 0.803 | | | | |
| 標準誤差 | 0.175 | | | | |
| 観測数 | 24644 | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
| 回帰 | 5 | 3075.40 | 615.08 | 20044.81 | 0.00 |
| 残差 | 24638 | 756.02 | 0.03 | | |
| 合計 | 24643 | 3831.42 | | | |
| | | 係数 | 標準誤差 | t 値 | P 値 |
| 切片 | | 5.394 | 0.02 | 223.23 | 0.00 |
| 面積（自然対数） | | 0.617 | 0.00 | 248.35 | 0.00 |
| 地価（自然対数） | | 0.296 | 0.00 | 161.62 | 0.00 |
| 築年数 | | -0.010 | 0.00 | -95.90 | 0.00 |
| 木造ダミー | | 0.028 | 0.00 | 10.82 | 0.00 |
| 戸建てダミー | | 0.051 | 0.00 | 19.05 | 0.00 |

表 3-4. 中都市①の一次通勤圏のデータをサンプルとした家賃関数の推定結果

| 回帰統計 | | | | | |
|----------|-------|--------|------|----------|------|
| 重相関 R | 0.355 | | | | |
| 重決定 R2 | 0.126 | | | | |
| 補正 R2 | 0.123 | | | | |
| 標準誤差 | 0.348 | | | | |
| 観測数 | 1804 | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
| 回帰 | 5 | 31.33 | 6.27 | 51.80 | 0.00 |
| 残差 | 1798 | 217.48 | 0.12 | | |
| 合計 | 1803 | 248.80 | | | |
| | | 係数 | 標準誤差 | t 値 | P 値 |
| 切片 | | 9.001 | 0.24 | 36.83 | 0.00 |
| 面積（自然対数） | | 0.192 | 0.02 | 8.39 | 0.00 |
| 地価（自然対数） | | 0.118 | 0.02 | 5.74 | 0.00 |
| 築年数 | | -0.008 | 0.00 | -9.86 | 0.00 |
| 木造ダミー | | -0.130 | 0.02 | -7.56 | 0.00 |
| 戸建てダミー | | -0.024 | 0.02 | -1.11 | 0.27 |

表 3-5. 中都市②の一次通勤圏のデータをサンプルとした家賃関数の推定結果

| 回帰統計 | |
|--------|-------|
| 重相関 R | 0.826 |
| 重決定 R2 | 0.682 |
| 補正 R2 | 0.681 |
| 標準誤差 | 0.133 |
| 観測数 | 1932 |

| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
|----|------|--------|-------|----------|------|
| 回帰 | 5 | 72.88 | 14.58 | 826.10 | 0.00 |
| 残差 | 1926 | 33.98 | 0.02 | | |
| 合計 | 1931 | 106.86 | | | |

| | 係数 | 標準誤差 | t 値 | P 値 |
|-----------|--------|------|--------|------|
| 切片 | 8.171 | 0.07 | 109.90 | 0.00 |
| 面積 (自然対数) | 0.434 | 0.01 | 46.72 | 0.00 |
| 地価 (自然対数) | 0.106 | 0.01 | 17.49 | 0.00 |
| 築年数 | -0.010 | 0.00 | -32.74 | 0.00 |
| 木造ダミー | -0.028 | 0.01 | -4.35 | 0.00 |
| 戸建てダミー | 0.111 | 0.01 | 13.62 | 0.00 |

表 3-6. 小都市の一次通勤圏のデータをサンプルとした家賃関数の推定結果

| 回帰統計 | |
|--------|-------|
| 重相関 R | 0.828 |
| 重決定 R2 | 0.686 |
| 補正 R2 | 0.678 |
| 標準誤差 | 0.144 |
| 観測数 | 208 |

| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
|----|-----|-------|------|----------|------|
| 回帰 | 5 | 9.17 | 1.83 | 88.06 | 0.00 |
| 残差 | 202 | 4.21 | 0.02 | | |
| 合計 | 207 | 13.38 | | | |

| | 係数 | 標準誤差 | t | P-値 |
|-----------|--------|------|--------|------|
| 切片 | 8.760 | 0.34 | 25.41 | 0.00 |
| 面積 (自然対数) | 0.400 | 0.03 | 15.91 | 0.00 |
| 地価 (自然対数) | 0.064 | 0.03 | 2.09 | 0.04 |
| 築年数 | -0.013 | 0.00 | -11.67 | 0.00 |
| 木造ダミー | -0.010 | 0.02 | -0.46 | 0.65 |
| 戸建てダミー | 0.045 | 0.03 | 1.57 | 0.12 |

した家賃関数を用いた場合、中心都市が中都市①の対象市区町村において、推定結果の誤差が大きくなる恐れがあると考えられる。

このように中心都市が中都市①の対象市区町村で推定結果の精度が低い理由を探るべく、観測値ごとに残差を集計したところ、40,000円～60,000円の家賃帯に残差の大きい集団が存在すると把握できた(次頁図3-7)。この集団は他のサンプルより家賃水準が高く推定されていることから、相対的にコストパフォーマンスの良い物件がこの地域に多く存在し、それが分析結果の精度を低くした要因になったと考えられる。

なお、X軸とY軸に各説明変数(2変数)を、Z軸に家賃をとった三次元空間にこの地域のサンプルをプロットしたところ、残差の大きいサンプルは狭小、高地価、高経年、

非木造、共同住宅という特徴を有していると分かった（図 3-8）。このことから、残差の大きいサンプルの多くは高経年のワンルームマンションと推察される。

一方、全対象市区町村のデータを用いて推定した家賃関数を用いた場合の残差を観測値ごとに集計したところ、前述したようなコストパフォーマンスの二極化は確認できなかった（三頁前図 3-6）。このことから、他の地域（特にサンプル数の多い中心都市が大

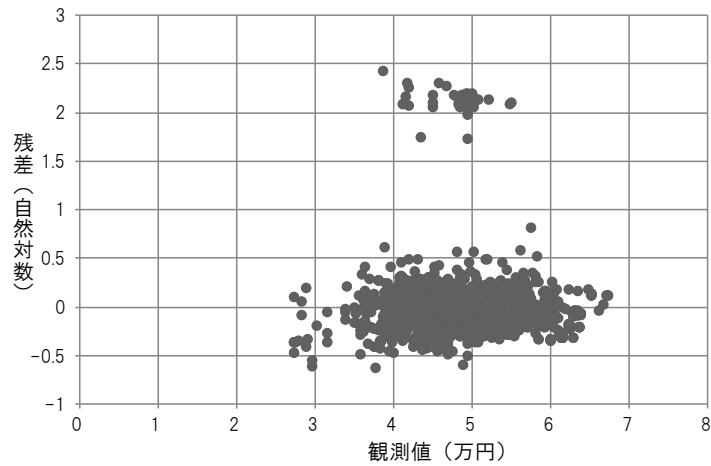


図 3-7. 中都市①のデータだけで家賃関数を推定した際の残差

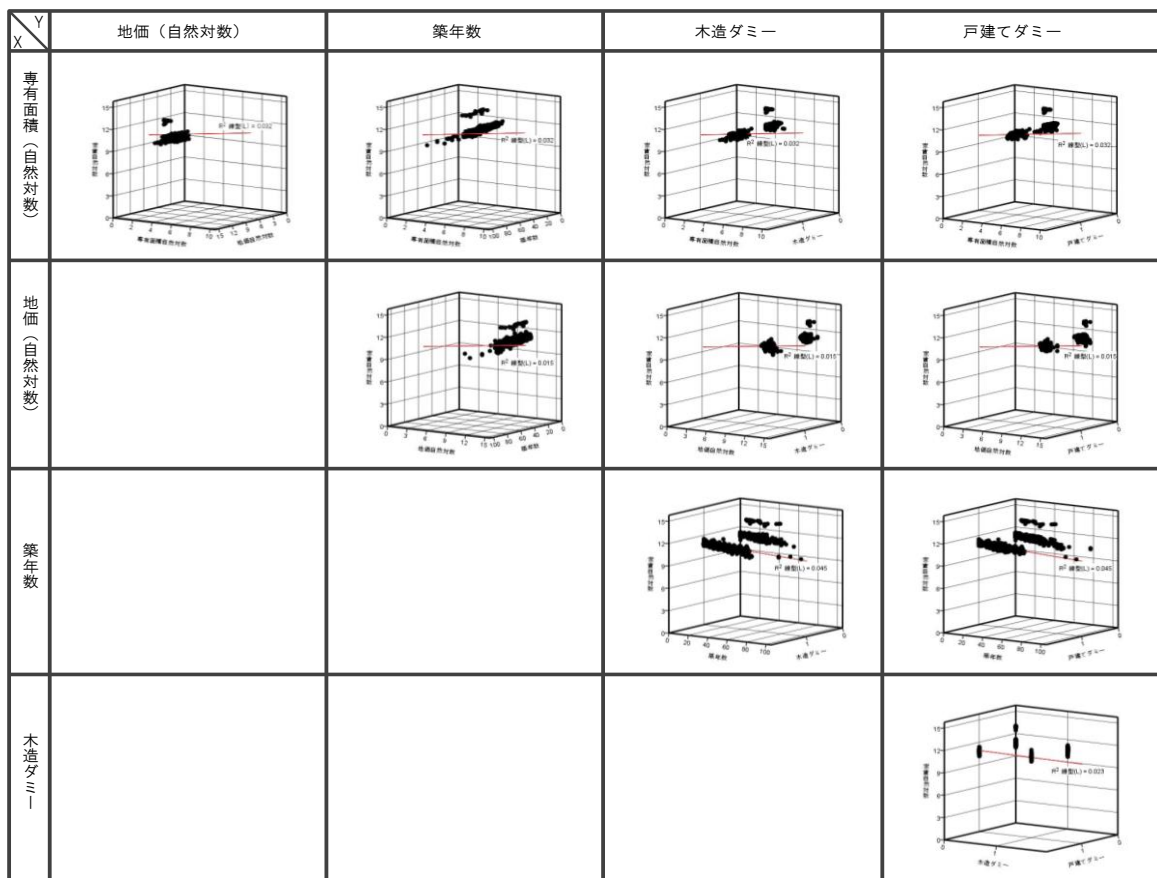


図 3-8. 三次元プロットの結果

都市の対象市区町村)における賃貸物件のコストパフォーマンスは、中心都市が中都市①の対象市区町村における残差の大きいグループと残差の小さいグループの中間程度の水準と推察される。

3-2-4. 対象世帯の持ち家の家賃水準

前節で推定した家賃関数を用いて、対象市区町村ごとに対象世帯が持ち家を賃貸活用した際の家賃水準を算出した。なお、対象市区町村は152自治体あるので、比較のために次のような仮定を行った。

貸しに出された対象世帯の持ち家は、高齢者が住む住宅の中でも平均的なスペックを有する住宅ストックと仮定する^{注3-5)}。そのため、家賃関数に代入する面積水準には「高齢者世帯が住む100㎡以上の住宅の平均面積」を、築年数には「高齢者世帯が住む住宅の平均築年数」を用いる。なお、これらの値は地域によって異なると推察されるので、国勢調査の結果から、対象市区町村ごとに高齢者世帯が住む住宅のスペックを整理した。

一方、地価には、一般社団法人土地情報センターが公表する市区町村別平均地価(全用途)の結果³⁻⁹⁾を用いる。ただし、平均地価が公表されていない市区町村があるので、こうした市区町村については、次のように推定した地価関数から算出した代表点(役所・役場の敷地)の地価を用いた。

地価関数の推定に当たり、説明変数に「最寄り駅までの距離」「最寄りの三大都市までの距離」「容積率」「地積」「前面道路幅」「下水道ダミー」を用いた³⁻⁶⁾。その結果、次のような地価関数が推定された。

$$\ln(y') = -0.207\ln(x_6) - 0.403\ln(x_7) + 0.129\ln(x_8) - 0.194\ln(x_9) + 0.363\ln(x_{10}) + 0.620x_{11} + 13.584$$

y' : 地価, x_6 : 最寄り駅までの距離, x_7 : 最寄りの三大都市までの距離, x_8 : 容積率, x_9 : 地積,

x_{10} : 前面道路幅, x_{11} : 下水道ダミー

分析結果を見ると、重決定係数が0.588であり、F値も有意に低い(次頁表3-7)。また、VIFの値が低いことから、各説明変数は多重共線性の問題を起こしていないと分かる。加えて、予測値と残差の関係を見ると、どの予測値の範囲においても残差が非常に小さかった(次頁図3-9)。これらのことから、この地価関数の精度は高いと考えられる。そこで、この地価関数から平均地価を把握できなかった市区町村の地価を推定した。

なお、各自治体の「最寄りの駅までの距離」「最寄り三大都市までの距離」は(株)ゼンリンデータコムの情報サイト³⁻¹⁰⁾から測定した。「前面道路幅」はどの対象市区町村も一律に位置指定道路の基準である6mと仮定した。「容積率」、「地積」は住宅・土地統計調査から把握した当該自治体の住宅の平均容積率及び平均敷地面積を用いた(住宅・土地統計調査に結果が記載されていない町村については、当該都道府県の郡部の平均値

を用いた)。これらのデータを用いて各対象市区町村の平均地価を把握し、その結果と国勢調査から把握した高齢者世帯の住宅の平均面積、平均築年数を家賃関数に代入することで、対象世帯が持ち家を賃貸に出した際の家賃水準を推定した。その結果を次頁表 3-8 に示す。

家賃水準の推定結果を地域タイプごとに集計したところ、地域タイプⅠ、地域タイプⅡ、地域タイプⅢ、地域タイプⅣ、地域タイプⅤの順に家賃水準が低い傾向にあった(次々頁後図 3-10～図 3-12 及び三頁後図 3-13)。各地域タイプはこの順に三大都市の都心から離れている傾向にあることから、三大都市の都心から離れるほど家賃水準は低い傾向にあると分かる。また、最も家賃水準が高い傾向にある地域タイプⅠでは、75%以上の市

表 3-7. 地価関数の推定結果

| 回帰統計 | | | | | | | |
|------------------|-------|----------|---------|----------|---------|------|------|
| 重相関 R | 0.767 | | | | | | |
| 重決定 R2 | 0.589 | | | | | | |
| 補正 R2 | 0.588 | | | | | | |
| 標準誤差 | 0.720 | | | | | | |
| 観測数 | 23363 | | | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F | | |
| 回帰 | 7 | 17338.67 | 2476.95 | 5567.56 | 0.00 | | |
| 残差 | 23356 | 12122.67 | 0.52 | | | | |
| 合計 | 23363 | 29461.34 | | | | | |
| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F | | |
| 切片 | | | 13.584 | 0.07 | 185.83 | 0.00 | - |
| 最寄り駅までの距離 (自然対数) | | | -0.207 | 0.00 | -54.24 | 0.00 | 1.23 |
| 三大都市までの距離 (自然対数) | | | -0.403 | 0.00 | -119.12 | 0.00 | 1.09 |
| 容積率 (自然対数) | | | 0.129 | 0.01 | 12.25 | 0.00 | 1.39 |
| 地積 (自然対数) | | | -0.194 | 0.01 | -32.47 | 0.00 | 1.24 |
| 前面道路幅 (自然対数) | | | 0.363 | 0.01 | 38.17 | 0.00 | 1.46 |
| 下水ダミー | | | 0.620 | 0.01 | 42.28 | 0.00 | 1.07 |

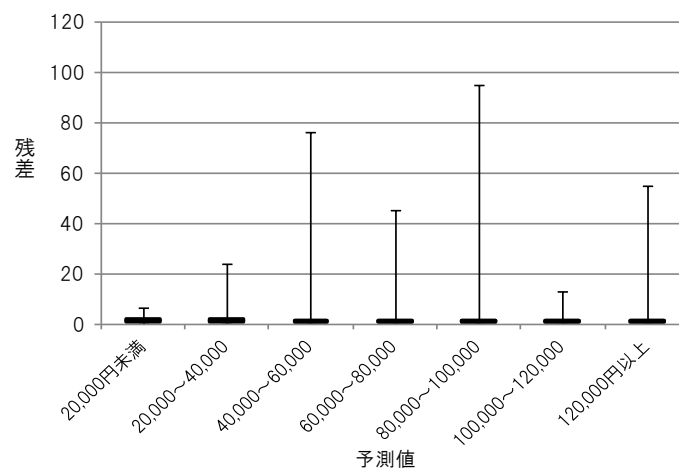


図 3-9. 地価関数の予測値別残差

区町村で月額 100,000 円以上の価格がつくと推定された。一方、最も家賃水準が低い傾向にある地域タイプVでも、全域で月額 50,000 以上の価格がつくと推定された。

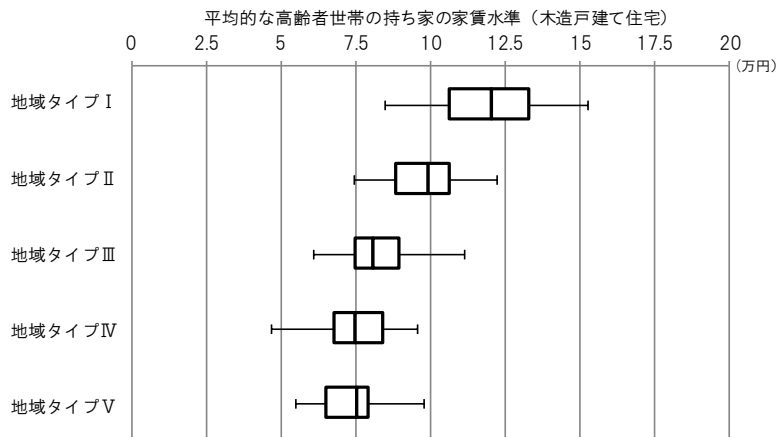


図 3-1 0. 地域タイプ別家賃水準の推定結果（木造戸建て住宅の場合）

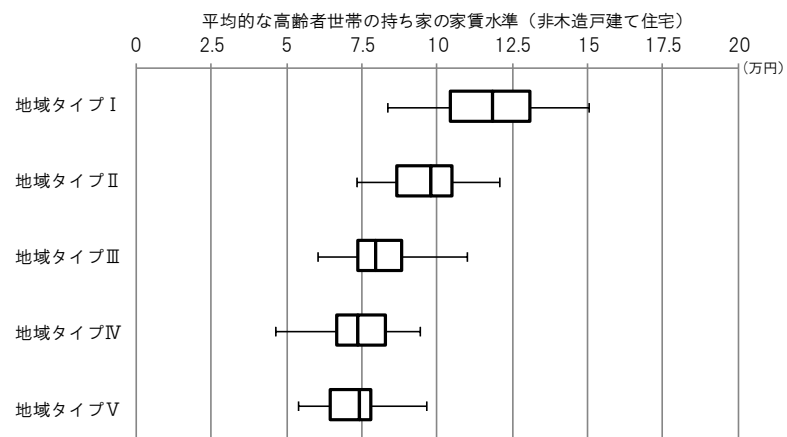


図 3-1 1. 地域タイプ別家賃水準の推定結果（非木造戸建て住宅の場合）

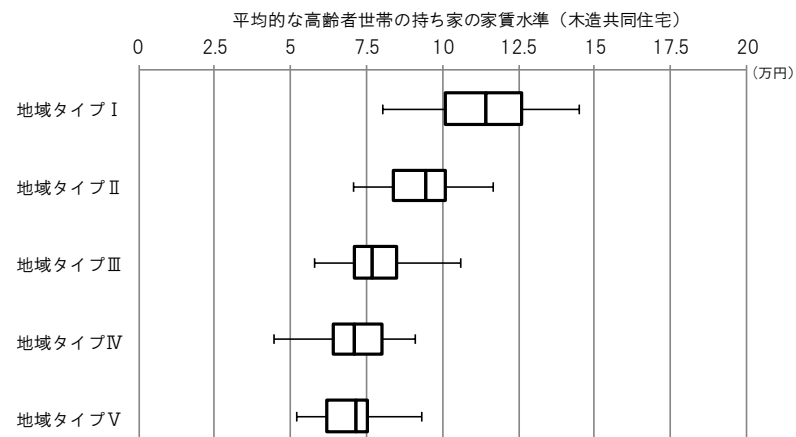


図 3-1 2. 地域タイプ別家賃水準の推定結果（木造共同住宅の場合）

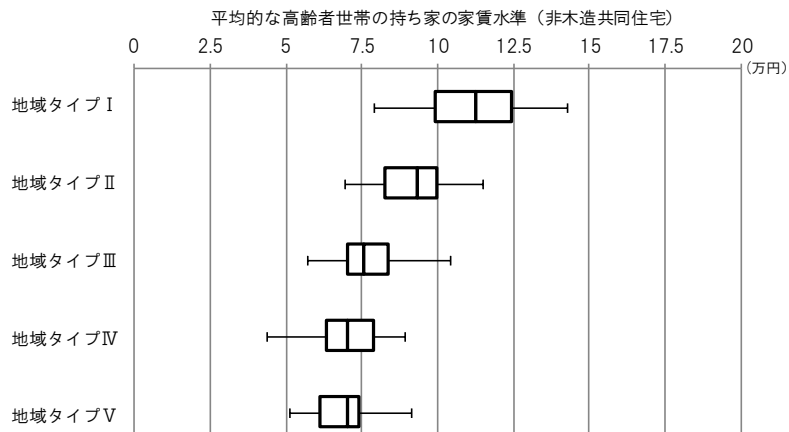


図3-13. 地域タイプ別家賃水準の推定結果（非木造共同住宅の場合）

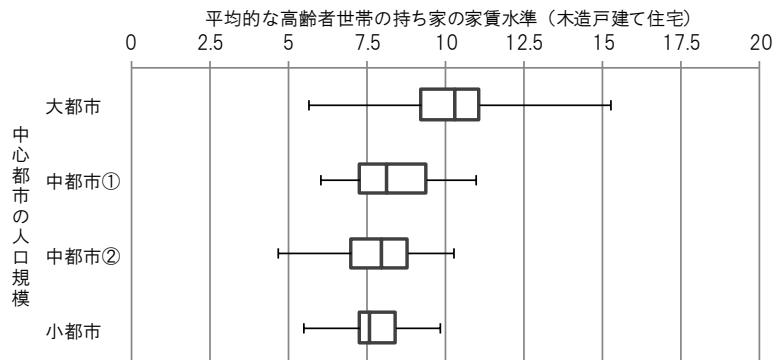


図3-14. 中心都市の人口規模別家賃水準の推定結果（木造戸建て住宅の場合）

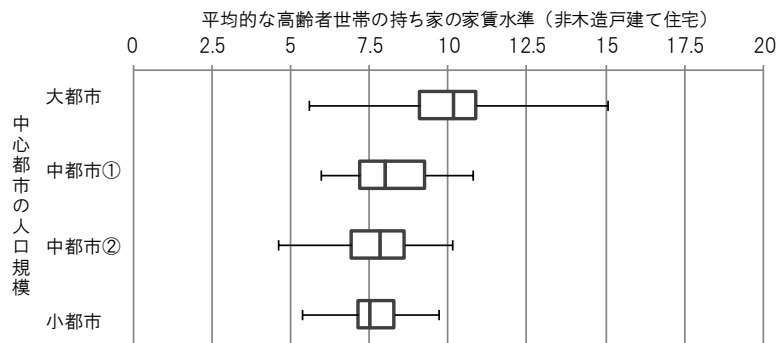


図3-15. 中心都市の人口規模別家賃水準の推定結果（非木造戸建て住宅の場合）

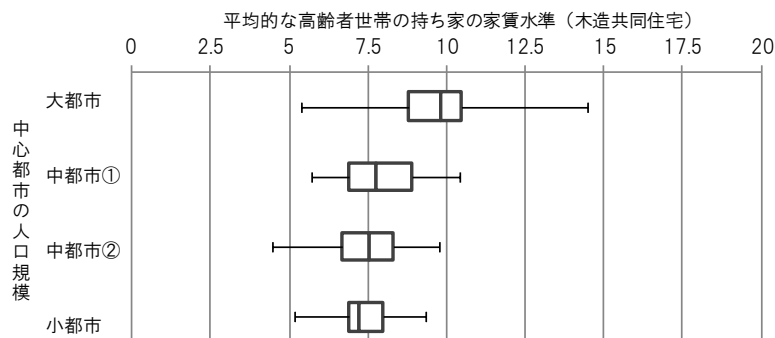


図3-16. 中心都市の人口規模別家賃水準の推定結果（木造共同住宅の場合）

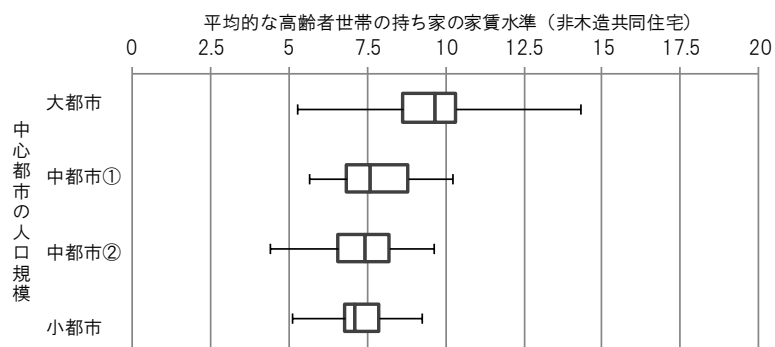


図3-17. 中心都市の人口規模別家賃水準の推定結果（非木造共同住宅の場合）

因みに、中心都市の人口規模別に家賃の推定結果を集計したところ、中心都市の人口規模が小さいほど家賃水準は低くなる傾向にあった（前頁図3-14～図3-16及び図3-17）。最も家賃水準が高い傾向にある大都市の一次通勤圏では、およそ半数の市区町村で月額100,000円以上の価格がつくと推定された。一方、最も家賃水準が低い傾向にある小都市の一次通勤圏でも、全域で月額50,000円以上の価格がつくと推定された。また、戸建て住宅と共同住宅では家賃水準がほとんど変わらないと分かる。同様に、木造と非木造でも家賃水準はほとんど変わらない。H25年住宅・土地統計調査によると、高齢単身・夫婦世帯が住む住宅の68.8%は戸建て住宅であり、その内93.4%は木造であることから、以降、対象世帯の持ち家を木造の戸建て住宅と仮定して分析を行うことにした。

3-3. 対象世帯の持ち家に新たな借り手がつく可能性について

3-3-1. 借り手候補世帯数から見た可能性

本節では、前節で推定した家賃を基に、対象世帯が持ち家を賃貸活用した際に借り手がつく可能性の有無を分析する。

前述したように、借り手候補世帯が対象世帯よりも多い場合、その対象市区町村では、対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性が高いと考えられる。そこで、まず対象市区町村ごとに借り手候補世帯の数を把握することにした。

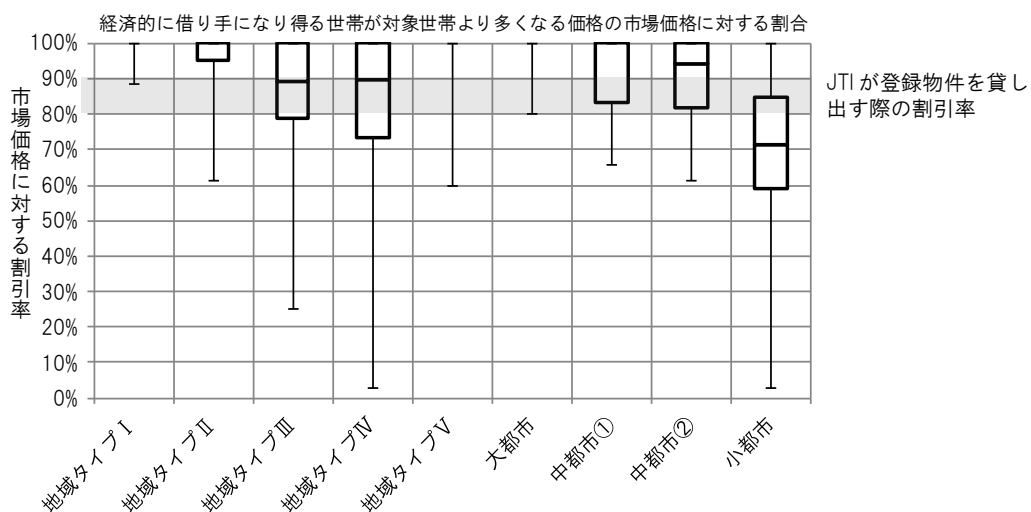
分析は、次のような方法で行った。①.中心都市の借家居住世帯が対象市区町村に立地する対象世帯の持ち家に住み替えた際に、家計支出がどの程度変化するかを算出する。②.その結果から、対象市区町村ごとに、対象世帯の持ち家に住み替えた方が経済的な中心都市の借家家賃のボーダーラインを把握する。③.H25年住宅・土地統計調査から各中心都市の家賃水準別借家居住世帯数を把握し、ボーダーライン以上の家賃を支払っている世帯数を集計することで、借り手候補世帯数を把握する。なお、中心都市から一次通勤圏に移住した場合、家賃だけでなく通勤費も変化すると考えられることから、家賃の

変化額と通勤費の変化額を足し合わせた金額を家計支出の変化額と捉えることにした。また、通勤距離は対象市区町村と中心都市の役所・役場間の経路距離だけ増加すると仮定する。通勤手段については自動車と公共交通の通勤費を比較して安い方を選択すると仮定し、道路距離及び公共交通料金を(株)ゼンリンデータコムの情報サイト³⁻¹⁰⁾から^{注3-6)}、自動車通勤の場合のガソリン代の平均値を石油製品価格調査³⁻¹¹⁾から、燃費の平均値を自動車燃料消費量調査³⁻¹²⁾からそれぞれ把握して(データ取得時期2015年11月19日)、通勤費の変化額を算出した。更に、家賃水準別借家居住世帯数の結果は家賃水準を10区分したレンジごとに集計されていることから、どのレンジにおいても世帯数は一様に分布していると仮定し、ボーダーラインの位置するレンジの家賃帯をボーダーラインの家賃額で按分することで借り手候補世帯数を推計した。

上記の方法で借り手候補世帯数を推計し、その結果を対象世帯数と比較したところ、対象世帯の持ち家を市場価格で貸しに出した場合、85自治体(対象市区町村の55.6%)で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された。こうした市区町村では、特に対策を講じなくても対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性があると考えられる。また、

表3-9. 借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る対象市区町村の割合

| | 中心都市の人口規模区分 | | | | 計 |
|--------|-------------|-------|-------|-------|-------|
| | 大都市 | 中都市① | 中都市② | 小都市 | |
| 地域タイプⅠ | 93.7% | - | - | - | 93.7% |
| 地域タイプⅡ | 95.8% | 33.3% | 28.6% | 0% | 72.2% |
| 地域タイプⅢ | 100% | 53.8% | 28.6% | 7.1% | 35.8% |
| 地域タイプⅣ | 100% | 66.7% | 50.0% | 0% | 38.2% |
| 地域タイプⅤ | 100% | 100% | 100% | 33.3% | 85.7% |
| 計 | 96.2% | 55.0% | 43.1% | 6.7% | 55.6% |



中心都市の人口規模別に借り手候補世帯数が対象世帯数を上回っている対象市区町村の割合を集計したところ、中心都市の人口規模が小さいほど割合が低い傾向にあった（前頁表 3-9）。人口規模の小さい中心都市では借家居住世帯が相対的に少ないため、こうした都市雇用圏の多くで借り手候補世帯数が対象世帯数を下回ったと考えられる。なお、この結果を地域タイプ別に見ると、小都市の一次通勤圏が多い地域タイプⅢやⅣで割合が低い傾向にある。

残りの 67 自治体（対象市区町村の 44.4%）では、借り手候補世帯数が対象世帯数を下回っており、何かしらの対策を講じる必要があると考えられる。因みに、JTI は高齢者から借りた住宅を市場価格の 80～90%の賃料でサブリースしている³⁻¹³⁾。そこで、対象市区町村ごとに、市場価格からどの程度割引した額でなら借り手候補世帯数が対象世帯数を上回るのか試算した。その結果を前頁図 3-18 に示す。

前述したように、市場価格で貸しに出しても借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る自治体が対象市区町村の 55.6%を占める。このように割引なし（市場価格の 100%）でも借り手がつく可能性があると考えられる自治体が多いため、最大値や 75%分位が表示されていない地域が多い。また、JTI と同様の割引率を設定した場合、84.3%の対象市区町村で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回っていた。これらことから、JTI と同様の支援を用意することは、対象世帯の持ち家に借り手を確保する上で有効と考えられる。

中心都市の借家居住世帯数が対象世帯数と同数程度に少ない地域では、価格を 0 に近づけないと借り手候補世帯数が対象世帯数を上回らない。そのため、中心都市が小都市の対象市区町村の中には、市場価格の 2.8%まで価格を下げないと借り手候補世帯数が対象世帯数を上回らない市区町村も見られる。だが、市場価格の 60%まで割引くと 97.4%の対象市区町村で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ることから、中心都市の借家居住世帯の実態データを基に市区町村ごとに割引率を設定することは、一次通勤圏で対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する上で有効と考えられる。

3-3-1 の補足. 対象世帯の持ち家のスペックを変化させた場合

前節では、対象世帯の持ち家のスペックを高齢者が住む住宅の平均水準と仮定して分析を進めた。だが、実際には、住宅のスペックはストックによって様々であり、スペックが平均水準よりも高い場合、家賃水準が高くなることに伴い、借り手候補世帯に該当する世帯数は少なくなると推察される。このように、貸しに出される住宅のスペックによって借り手がつく可能性が低くなると予想されることから、対象世帯の持ち家のスペックを変化させた場合にも借り手がつく可能性があるのかを分析した。なお、家賃関数の推定結果（12 頁前表 3-2）を見ると、とりわけ面積と地価が家賃水準の多寡に大きく

影響すると分かる。ただし、対象市区町村の中には地価公示の公示点が1つしかない自治体が少なくない。こうした対象市区町村では自治体内の地価の分散を把握できないため、本節ではやむを得ず面積を変化させた場合についてのみ分析することにした。

分析は次のような手順で行った。①.対象世帯の持ち家のスペックを高齢者が住む住宅の25%分位水準と仮定した場合及び75%分位水準と仮定した場合を想定し、各ケースにおける対象世帯の持ち家の家賃水準を推定する。なお、「対象世帯の持ち家のスペックを平均水準より低くした場合」についても分析するのは、次章で、対象世帯が手にする家賃収入が減少しても、対象世帯に持ち家を賃貸活用する経済的合理性があるのかを分析するためである。また、住宅のスペックは世帯主の経済力に左右されることから、75%分位より高水準の住宅を所有する高齢者の中には、その経済力の高さから持ち家の賃貸活用にインセンティブを感じない世帯が多いと推察される。そのため、最大値ではなく75%分位水準をボーダーラインとした。同様に、25%分位より低水準の住宅は、再活用する際にリフォーム費用が嵩む恐れがあるため、最小値ではなく25%分位水準をボーダーラインとした。②. 家賃水準の推定結果を基に、各ケースにおける借り手候補世帯数を推計する。③. 対象市区町村ごとに25%分位以下の水準の住宅に居住する対象世帯数及び75%分位以下の水準の住宅に居住する対象世帯数をそれぞれ推計し、その結果と借り手候補世帯数の推計結果を比較する。④.前節のように、貸し出し価格を割引いた場合の借り手候補世帯数を推計することで、各ケースにおいて対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性を明らかにするとともに、借り手候補世帯数が対象世帯数を上回るための条件を整理する。

国勢調査から住宅の所有関係別延べ面積別高齢者世帯数を整理し、対象市区町村ごとに高齢者が住む住宅の面積の25%分位水準及び75%分位水準を集計した。その結果を基に対象世帯の持ち家の面積水準を変化させた場合の家賃水準を推定し（次頁表 3-10）、借り手候補世帯数を推計したところ、75%分位水準のストックを市場価格で貸しに出し

表 3-1 1. スペック別割引率別借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る対象市区町村の割合

| | 75%分位水準の住宅を貸しに出した場合に借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る対象市区町村 | |
|-------------------|--|-------|
| | 自治体数 | 割合 |
| 市場価格で貸しに出した場合 | 88 | 57.9% |
| 市場価格の80%で貸しに出した場合 | 124 | 81.6% |
| 市場価格の60%で貸しに出した場合 | 147 | 96.7% |
| | 25%分位水準の住宅を貸しに出した場合に借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る対象市区町村 | |
| | 自治体数 | 割合 |
| 市場価格で貸しに出した場合 | 136 | 89.5% |
| 市場価格の80%で貸しに出した場合 | 150 | 98.7% |
| 市場価格の60%で貸しに出した場合 | 152 | 100% |

た場合、88自治体（対象市区町村の57.9%）で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された（前々頁表3-11）。この値は75%分位以下の水準の住宅に居住する対象世帯数と借り手候補世帯数を比較した結果なので、前節の結果（対象世帯総数と借り手候補世帯数を比較した結果）と単純に比較することはできないが、前節の分析で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る自治体数は85自治体だったことから、市場価格で貸しに出す場合、75%分位水準のストックを貸しに出しても借り手がつく可能性は大きく変わらないと推察される。

同様に、貸し出し価格を割り引いた場合の借り手候補世帯数を推計したところ、75%分位水準のストックを市場価格の80%で貸しに出した場合、借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る自治体数は124自治体（対象市区町村の81.6%）に増加、市場価格の60%で貸しに出した場合、借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る自治体数は147自治体（対象市区町村の96.7%）に増加することから、中心都市の借家居住世帯の実態データを基に市区町村ごとに割引率を設定することで、75%分位水準のストックでも借り手を確保することは可能と考えられる。

一方、25%分位水準のストックを市場価格で貸しに出した場合、136自治体（対象市区町村の89.5%）で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された。このことから、25%分位水準のストックを貸しに出した場合、経済的に借り手がつく可能性は大きく向上すると期待される。また、25%分位水準のストックを市場価格の80%で貸しに出した場合、借り手候補世帯数が対象世帯数を上回る自治体数は150自治体（対象市区町村の98.7%）に増加し、市場価格の60%で貸しに出した場合、全対象市区町村で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された。これらのことから、住宅のスペックによっても借り手の確保に必要な割引率は異なると分かる。

3-3-2. 将来の時点における借り手と貸し手の数の均衡

H25年住宅・土地統計調査の結果を基に分析したところ、ほぼ全ての対象市区町村において、貸し出し価格の割引率次第で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された。だが、近年、多くの自治体で人口減少が進んでおり、それに伴い借り手候補世帯は今後減少していくと予想される。そのスピードは自治体によって大きく異なると予想されることから³⁻¹⁴⁾、本節では、対象世帯の持ち家の賃貸活用促進策がどの時点まで有効に機能するのかを明らかにするべく、対象市区町村ごとに貸し手と借り手の数が逆転し始める時期を整理することにした。

分析方法は次の通りである。①.社人研の将来人口推計結果³⁻¹⁵⁾から、対象市区町村ごとに将来人口推計の各時点における「新たに借り手候補世帯の仲間入りをした世帯」

の数を推定する。なお、新たに 25～29 歳の年齢層になった借り手候補世帯を「新たに借り手候補世帯の仲間入りをした世帯」と仮定する。その数は、社人研の将来人口推計結果から把握した「各中心都市の 25～29 歳人口」を「世帯の平均人員数」で除した値に「世帯主の年齢が 25 歳～34 歳の世帯における借家居住世帯の割合（H22 年時点）」と「各中心都市の借家居住世帯に対する借り手候補世帯の割合（H22 年時点）」を乗じることで推計する^{注 3-7)}。②.社人研の将来人口推計結果³⁻¹⁵⁾ から、対象市区町村ごとに将来人口推計の各時点における「新たに貸し手候補世帯の仲間入りをした世帯」の数を推定する。なお、新たに 65～69 歳の年齢層になった貸し手候補世帯を「新たに貸し手候補世帯の仲間入りをした世帯」と仮定する。その数は、社人研の将来人口推計結果から把握した「各対象市区町村の 65～69 歳人口」に「高齢者数に対する対象世帯の割合（H22 年時点）」、「高齢無職世帯の割合（H26 年時点）」、「貯蓄額が 1,500 万円以下の高齢者世帯の割合（H26 年時点）」を乗じることで推計する^{注 3-7)}。③. 将来人口推計の時点ごとに「新たに借り手候補世帯の仲間入りをした世帯」と「新たに貸し手候補世帯の仲間入りをした世帯」を比較する。

上記の方法で「新たに借り手候補世帯の仲間入りをした世帯」と「新たに貸し手候補世帯の仲間入りをした世帯」の数を推定した結果、2030 年までは全ての対象市区町村で「新たに貸し手候補世帯の仲間入りをした世帯」の数に対する「新たに借り手候補世帯の仲間入りをした世帯」の数が 1 を上回っていた（次頁表 3-12）。また、2035 年時点で「新たに貸し手候補世帯の仲間入りをした世帯」の数に対する「新たに借り手候補世帯の仲間入りをした世帯」の数の比率が 1 を下回る対象市区町村は 1 自治体（兵庫県芦屋市）、2040 年時点では 2 自治体（兵庫県芦屋市及び奈良県奈良市）だけだった（図中の黄色野線部）。どちらの自治体も比較的家賃相場の高い大阪市の一次通勤圏だったことから、大都市近郊に位置する大都市並みに家賃相場の高い自治体でいち早く貸し手と借り手の数が逆転し始めると整理できる。ただし、どちらの自治体も 2040 年時点で大幅にバランスが崩れるわけではないことから、少なくとも今後 20 年は対象市区町村に立地する対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性があるかと推察される。

3-3-3. リフォームが必要なストックに借り手がつく条件

前節までの分析では、対象世帯の持ち家がリフォームの不要な場合を想定していたが、高齢者世帯の持ち家の中には、賃貸活用するのにリフォームが必要なストックも多く存在すると予想される¹⁻⁴⁾。そこで、本節では、借り手候補世帯がリフォームの必要なストックを借りた場合にも経済的利益を享受できるのか見ていく。具体的には、借り手候補世帯が対象世帯の住宅に移り住んだ場合に享受する経済的利益（以降、住み替え利益と

記載する) と耐震改修以外の各種リフォームを実施した場合の費用を比較することで、借り手候補世帯が借家契約期間内に住み替え利益でリフォーム費用を償却できるのか試算する。因みに、JTI の支援制度を利用した場合、耐震性以外の改修については、借り手が必要に応じて、借り手の負担で行う契約になっている。そのため、本研究でも、耐震性以外の改修費用は借り手が負担すると想定する。また、前述したように借り手候補世帯が「全面リフォーム費用を負担して長期的に対象世帯の持ち家を借りる場合」と「水回りリフォームの費用を負担して対象世帯の持ち家を6年間借りる場合」の2パターンを想定する^{注3-8)}。

まず、対象市区町村ごとに住み替え利益を算出した。その結果、中心都市の人口規模が大きいほど住み替え利益は高い傾向にあった(図3-19)。なお、計算に用いた家賃水準は市場価格でなく、借り手候補世帯数が対象世帯数を上回るのに必要な割引を行った価格とした。また、住み替え利益を地域タイプごとに集計したところ、住み替え利益は地域タイプVで最も高く、地域タイプI・IIがそれに次いで高い傾向にあった。こうした地域の多くは三大都市の都市雇用圏であることから、中心都市の家賃水準の高さが、こうした地域の住み替え利益の高さに影響していると考えられる。加えて、地域タイプVの家賃水準は地域タイプI・IIに比べ低い傾向にあることから(10頁前図3-10)、中心都市と一次通勤圏の家賃相場の差も住み替え利益の地域差に影響していると考えられる。このことを踏まえて地域タイプIII・IVの結果を見ると、地域タイプIII・IVの中心都市は主に中都市②や小都市といった人口の少ない地方都市であり、こうした中心都市の家賃水準はあまり高くない傾向にあると推察されるため、住み替え利益が低いと考えられる。これらのことから、中心都市の人口規模は住み替え利益の地域差に起因してい

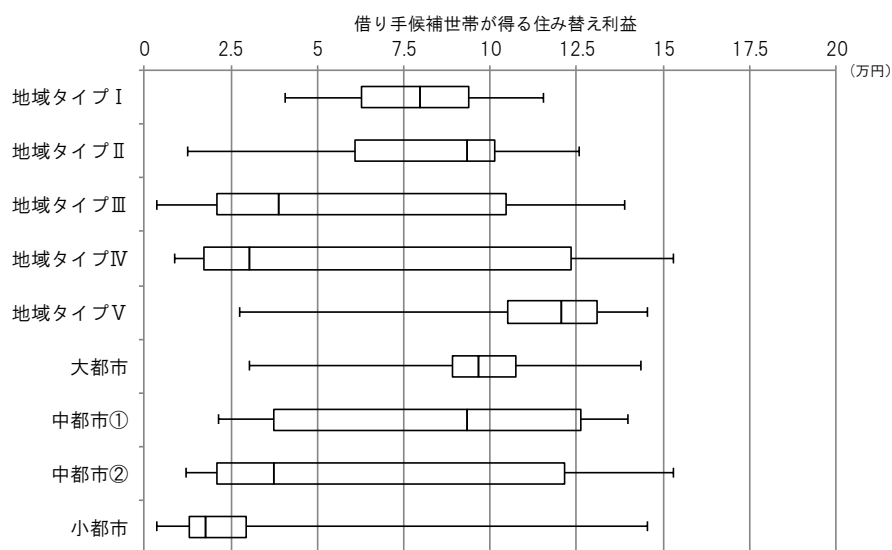


図3-19. 借り手候補世帯が享受する住み替え利益

ると考えられる。また、このように中心都市の人口規模別に結果を整理した方が特徴を捉えやすいと考えられることから、本章では以降、中心都市の人口規模別に結果を見ていく。

次に、この住み替え利益の結果を基に、借り手候補世帯が全面リフォーム費用を負担して長期的に対象世帯の持ち家を借りるケースの経済的合理性を見ていく。住み替え利益の算出結果を(株)リクルートが公表しているリフォーム費用の目安額³⁻¹⁷⁾(表3-13)と比較し、住み替え利益で全面リフォーム費用を償却するのに必要な期間を対象市区町村ごとに算出した。それを中心都市の人口規模別に集計した結果を図3-20に示す。

JTIの制度を利用した場合、借り手側は3年間の定期借家契約を結ぶことになるが、大都市の一次通勤圏であっても、3年以内に全面リフォーム費用を償却することは難しいと分かる。また、全面リフォーム費用を償却するのに必要な期間は中心都市の人口規模が小さいほど長い傾向にあり、小都市の一次通勤圏では、32年ほど借り続けないと75%以上の市区町村で全面リフォーム費用を償却できない。これは、小都市の一次通勤圏の住み替え利益が小さい傾向にあるためと考えられる(前頁図3-19)。このことから、

表3-13. 築25年以上100㎡の住宅の工種別リフォーム費用目安額

| 改修内容 | | 100㎡の戸建て住宅の場合(円) | 1㎡当たりの価格(円) |
|------|----------|------------------|-------------|
| 内装 | クリーニング | 70,000 | 700 |
| | 畳の張替え | 30,000 | 300 |
| | フローリング工事 | 350,000 | 3,500 |
| | クロス交換 | 500,000 | - |
| 外装 | 外壁塗装 | 750,000 | - |
| | 屋根補修 | 300,000 | - |
| 設備 | キッチン交換 | 600,000 | - |
| | 洗面台交換 | 100,000 | - |
| | ユニットバス交換 | 800,000 | - |
| | トイレ本体交換 | 100,000 | - |
| | 温水洗浄便器交換 | 50,000 | - |
| | 給湯器交換 | 200,000 | - |
| 構造 | 耐震改修 | 2,640,000 | 26,400 |
| 計 | | 6,490,000 | - |

出典：各種リフォーム費用については(株)リクルート³⁻¹⁷⁾から、耐震改修費用については一般社団法人住宅リフォーム推進協議会³⁻¹⁸⁾から引用

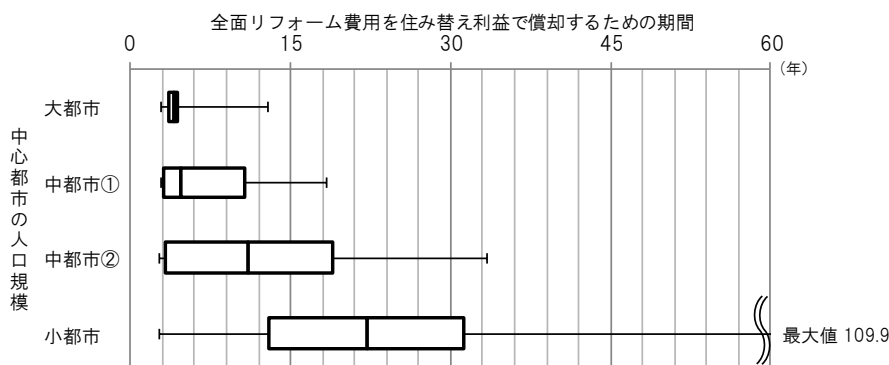


図3-20. 住み替え利益で全面リフォーム費用を償却するのに必要な期間

小都市の一次通勤圏においてリフォームが必要なストックに住み替えた借り手候補世帯が住み替え利益を享受するには、リフォームの内容を絞らなければならない可能性が高いと考えられる。

一方、大都市の一次通勤圏では12年ほど、中都市①の一次通勤圏では18年ほど借り続ければ、ほぼすべての対象市区町村で全面リフォーム費用を賄うことができる。また、21年ほど借り続ければ、中都市②の一次通勤圏における対象市区町村の75%以上、小都市の一次通勤圏における対象市区町村の半数弱で全面リフォーム費用を賄うことが可能となる。

因みに、JTIは高齢者世帯と結ぶ定期借家契約に3年プランと終身契約プランの2種類を用意している。借り手側との定期借家期間は恐らくこの3年プランに合わせて設定されたものと推察されるが、JTIにヒアリングしたところ、持ち家を貸しに出した全世帯が終身契約を結んでいた。また、平均寿命は女性の場合86.6歳なので、高齢者になってから平均寿命を迎えるまでの期間はおよそ21年となる。これらのことから、貸し手次第ではあるが、契約期間を21年程まで伸長することは不可能でない^{注3-9)}と推察される。

こうした契約期間設定が可能ならば、12年～21年（JTIと契約する場合、2回～6回更新する期間に相当する）といった契約期間のプランを用意することで、リフォームを行っても借り手側に利益が残る環境を整えることができる。なお、その期間は、市場価格に対する貸し出し価格の割引率と同様に中心都市の借家居住世帯の状況に依存することから、リフォームが必要なストックを扱う場合、中心都市の借家居住世帯の実態データを基に市区町村ごとに契約期間を設定することが有効と考えられる。

リフォームの内容を絞るとこの期間は短くなるため、借り手がつく可能性はより高くなると期待される。そこで、リフォームの内容を絞った場合についても想定した。前頁表3-13に記載されたリフォームの内容を大きく外装工事、内装工事、水回り工事に分けて、各種工事の組み合わせ別に、21年以内にリフォーム費用を住み替え利益で償却できる対象市区町村の割合を計算した。その結果、リフォーム内容を水回り工事と外装工事に絞った場合88.8%の対象市区町村で、水回り工事と内装工事に絞った場合96.7%の対象市区町村で、水回り工事だけに絞った場合全ての対象市区町村で21年以内にリフォーム

表3-14. リフォーム内容別21年以内にリフォーム費用を償却できる対象市区町村の割合

| リフォームの組み合わせ | 21年以内に住み替え利益でリフォーム費用を償却できる対象市区町村の割合 |
|-------------|-------------------------------------|
| 外壁工事+内装工事 | 93.4% |
| 外壁工事+水回り工事 | 88.8% |
| 内装工事+水回り工事 | 96.7% |
| 外壁工事 | 98.0% |
| 内装工事 | 98.0% |
| 水回り工事 | 100% |

ム費用を住み替え利益で償却できると算出された（前頁表 3-14）。これらのことから、リフォームの内容次第で、借り手候補世帯がリフォーム費用を負担しても長期的に対象世帯の持ち家を借りる経済的合理性はあると考えられる。

次に、借り手候補世帯が水回りのリフォーム費用を負担して短期的に対象世帯の持ち家を借りるケースの経済的合理性を見ていく。水回りのリフォームと一口に言っても、台所改修、洗面台改修、風呂改修、トイレ改修の4種類に大別される。当然のことではあるが、その組み合わせによって改修費用が異なるので、工事の組み合わせごとに6年間借りたら住み替え利益でリフォーム費用を償却できる対象市区町村の割合を算出した。その割合を中心都市の人口規模別に集計した結果、中心都市の人口規模が小さいほど、リフォームの内容を絞らなければ、住み替え利益でリフォーム費用を償却できない傾向にあると分かった（表 3-15）。大都市の一次通勤圏では、全水回りリフォームを行ってもほぼ全ての対象市区町村でリフォーム費用の償却が可能なのに対し、中都市②や小都市の一次通勤圏では、全水回りリフォームの費用を償却可能な対象市区町村の割合は55～60%程度と算出された。ただし、こうした地域においてもリフォーム内容をトイレ・お風呂の改修に絞れば、ほぼ全ての対象市区町村でリフォーム費用を住み替え利益で償却できることから、リフォーム内容を絞れば、中心都市の人口規模が小さい一次通勤圏において借り手候補世帯がリフォーム費用を負担するという条件を設定しても、短期的に対象世帯の持ち家を借りる経済的合理性を確保できると考えられる。

以上より、対象世帯の持ち家を借りる期間が長期・短期のいずれの場合においても、対象市区町村で対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性はあると考えられる。ただし、特に対策を打たない場合、中心都市の人口規模が小さいほどその可能性は低い傾向にある。こうした地域で対象世帯の持ち家に借り手を確保するには、貸し出し価格の割引率

表 3-15. リフォーム内容別6年以内にリフォーム費用を償却できる対象市区町村の割合

| 中心都市の人口規模 | 住み替え利益で6年以内にリフォーム費用を償却できる対象市区町村の割合 | | | | |
|-----------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | リフォームパターンⅠ | リフォームパターンⅡ | リフォームパターンⅢ | リフォームパターンⅣ | リフォームパターンⅤ |
| 大都市 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 中都市① | 95.0% | 95.0% | 100% | 100% | 100% |
| 中都市② | 66.0% | 68.0% | 90.0% | 100% | 100% |
| 小都市 | 33.3% | 33.3% | 60.0% | 93.3% | 96.7% |
| 計 | 75.0% | 75.7% | 88.8% | 98.7% | 99.3% |
| リフォームパターン | | | | | |
| リフォーム内容 | リフォームパターンⅠ | リフォームパターンⅡ | リフォームパターンⅢ | リフォームパターンⅣ | リフォームパターンⅤ |
| 洗面台 | ● | | | | |
| 台所 | ● | ● | | | |
| 風呂 | ● | ● | ● | ● | |
| トイレ | ● | ● | ● | | ● |

や契約期間、リフォームの内容といった条件を中心都市の借家居住世帯の状況や貸しに出す住宅のスペックに合わせて設定することが必要になると考えられる。

リフォーム補助施策を活用することが可能ならば、上記の割引率やリフォーム内容に関する成約を緩和することができることから、リフォーム補助施策の用意を検討することも借り手の確保に有効と考えられる。因みに、神奈川県住宅供給公社は定額のリフォームプランと長期低金利のリフォームローンを用意することで、老朽化する団地の再生を借り手の負担で実施している³⁻¹⁹⁾。この取り組みの中で神奈川県住宅供給公社は、金融機関の保証人になり高齢者世帯や低所得世帯も利用できるリフォームローンを用意している。また、定額のリフォームプランを用意することで、リフォームしやすい環境を整えている。賃貸活用支援を行うストックの中にはリフォームが必要なストックも多いと推察されること¹⁻⁴⁾ やリフォームが既存住宅の流通を図る際に問題となりやすいことを考慮すると³⁻²⁰⁾、こうした取り組みを参考に、借り手候補世帯が無理なくリフォームできる環境を整えることは対象世帯の持ち家の再活用を促進する上で有望と考えられる。

3-4. 本章のまとめ

本章では、対象市区町村において対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性を把握するべく、対象市区町村の賃貸住宅情報から、対象世帯が持ち家を賃貸活用した際の家賃水準を推定した。その上で、借り手候補世帯数を推計し、対象世帯数と比較した。

分析の結果、対象世帯の持ち家を市場価格で貸しに出した場合、対象市区町村の55.6%で借り手候補世帯の数が対象世帯数を上回ると算出された。こうした対象市区町村では、特に対策を講じなくても貸しに出された対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性が高いと考えられる。

一方、残り44.4%の対象市区町村では借り手候補世帯の数が対象世帯数を下回っていると算出された。その多くは小都市の一次通勤圏であることから、中心都市に借家居住世帯が少ないため、借り手候補世帯の数が対象世帯数を下回ったと考えられる。

そこで、借り手候補世帯の数が対象世帯数を下回った対象市区町村において、JTIのように市場価格より安い家賃設定で貸しに出した場合を想定した。その結果、84.3%の対象市区町村で借り手候補世帯の数が対象世帯数を上回ると分かった。このことから、JTIと同様の支援を用意することは、対象世帯の持ち家に借り手を確保する上で有効と考えられる。なお、小都市の一次通勤圏の中には、市場価格の2.8%まで価格を下げないと対象世帯数を上回らない市区町村も見られるが、市場価格の60%まで割引くと97.4%の市区町村で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ることから、中心都市の借家居住世

帯の実態データを基に市区町村ごとに割引率を設定することは、一次通勤圏で対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する上で有効と考えられる。

ただし、この考察はあくまでもリフォーム費用を考慮しない場合の結果なので、リフォームが必要なケースについても想定した。中心都市の借家居住世帯が住み替え利益で全面リフォーム費用を償却するのに必要な年数を試算したところ、中心都市が大都市もしくは中都市①の全対象市区町村、中心都市が中都市②の対象市区町村の75%以上、中心都市が小都市の対象市区町村の半数弱で、21年ほど借り続ければ住み替え利益による全面リフォーム費用の償却が可能と算出された。また、リフォームの内容を水回りだけに絞れば、全ての対象市区町村で21年以内に住み替え利益でリフォームの費用を償却することが可能と算出された。更に、水回りリフォームをトイレ・お風呂の改修に絞れば、ほぼ全ての対象市区町村で6年以内に住み替え利益によるリフォーム費用の償却が可能と算出された。

以上の分析から、対象市区町村では、契約内容やリフォームの内容次第で対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性があることが分かった。しかしながら、対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性がいくら高くても、対象世帯の持ち家が賃貸住宅市場に出回らなければ、借り手候補世帯が対象世帯の持ち家に住み替える状況には至らない。そこで次章では、本章で推定した家賃水準の結果を基に、対象世帯が持ち家を賃貸活用後にアフォーダブルな住み替え先を見つけることができるのかについて見ていく。

第3章の注釈

注 3-1) (株) モーニングスター³⁻⁴⁾によると、「SUUMO³⁻¹⁾」「athome³⁻²⁾」「HOME'S³⁻³⁾」は不動産情報サイトの中で情報量が上位3のサイトだった。後述するように、同じ住戸の情報が複数のサイトにまたがって掲載されているケースが多かったため、この3サイトから対象市区町村のほぼすべての賃貸情報を把握できると考え、データソースとした。

注 3-2) 不動産情報は短期間で更新される可能性があるので、複数の賃貸住宅情報サイトから同時点の情報を整理するために、サイトの情報を全てPDF形式で保存し、賃貸住宅情報を集計した。

注 3-3) 回帰モデルとは、ヘドニック・アプローチによって地価関数を推定し、それを用いて地価の内挿を行う手法である。

一方、クリギングとは、距離の近いサンプルのデータは特徴が類似しているという空間データの特性を利用して空間現象の確立場に二次定常性を仮定し、各サンプルの共分散を距離の関数として空間相関を構造化することによって、任意の地点の確立場の値を予測する手法である。

どちらも最近隣法(最寄りの公示点の地価を敷地の地価と仮定する手法)より高精度な地価の内挿手法として知られているが、後述するように、データの制約からこれらの手法を用いることは難しかった。

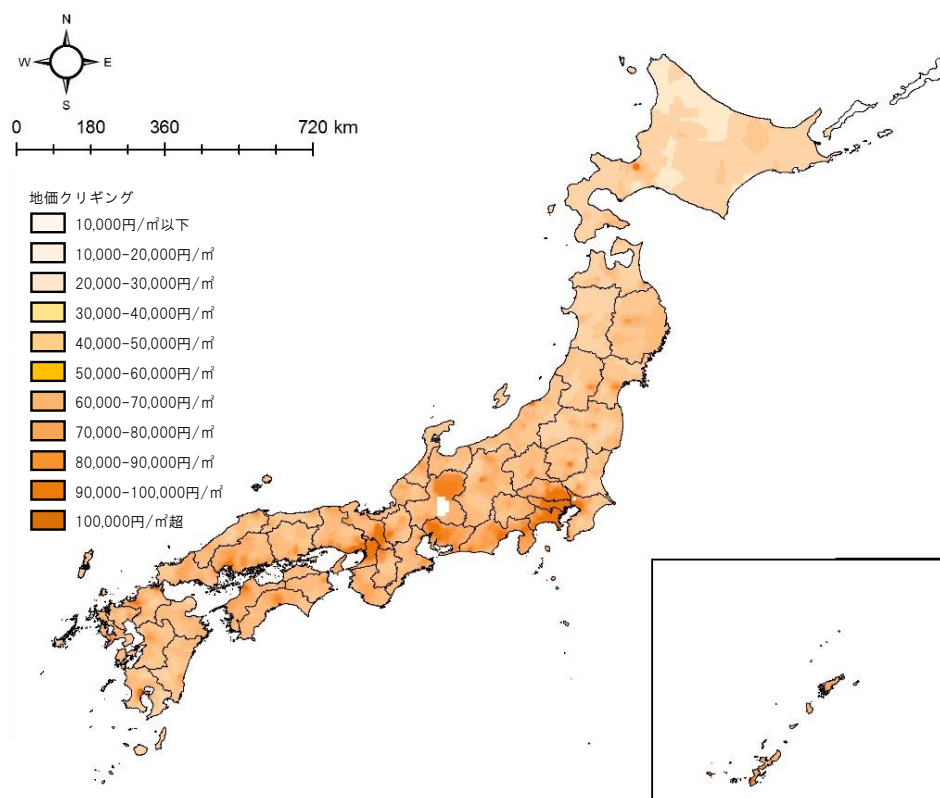


図3-21. ArcGISによるクリギング結果

なお、ArcGISにはクリギング分析を行う機能が備わっている。ただし、井上ら³⁻⁶⁾が実施したように複数の説明変数を基にクリギングを行うと、計算負荷が過大になるため、単純に地価公示点間の距離をベースにクリギングを行った。そのため、精度の高さは保証できないが、あくまでも補足の分析として、ArcGISのクリギング分析機能を用いた地価の内挿を実施した。その結果を前頁図3-21に示す。平均地価を把握することができなかった30町村の代表点の地価をArcGISのクリギング分析機能を用いて算出した結果と、後述する地価関数(p.61参照)を用いて推定した同地点の地価を比較したところ、全ての地点でArcGISでの推定結果の方が高い値だった(表3-16)。このように、ArcGISで推定したクリギング結果を用いると対象世帯の持ち家の家賃水準を過大に評価する恐れがあることから、地価関数による推定結果を用いることにした。

表3-16. ArcGISによるクリギング結果と地価関数による推定結果の比較

| 都道府県 | 市区町村 | 地価推定値(円) | |
|------|-------|----------------------|-----------------|
| | | ArcGISによる クリギング結果 | 地価関数による 推定結果 |
| 北海道 | 愛別町 | 51,301 | 2,542 |
| 青森県 | 中泊町 | 30,369 | 4,332 |
| 秋田県 | 藤里町 | 18,931 | 2,040 |
| 秋田県 | 井川町 | 32,058 | 3,114 |
| 秋田県 | 東成瀬村 | 34,105 | 2,000 |
| 山形県 | 大蔵村 | 97,647 | 2,497 |
| 山形県 | 飯豊町 | 36,537 | 3,809 |
| 栃木県 | 西方町 | 116,250 | 20,400 |
| 千葉県 | 南房総市 | 535,765 | 7,884 |
| 新潟県 | 出雲崎町 | 53,033 | 4,558 |
| 新潟県 | 津南町 | 32,789 | 4,310 |
| 長野県 | 佐久穂町 | 50,015 | 5,181 |
| 長野県 | 長和町 | 39,503 | 2,696 |
| 長野県 | 阿南町 | 44,500 | 4,731 |
| 長野県 | 天龍村 | 91,361 | 6,712 |
| 長野県 | 泰阜村 | 29,496 | 4,037 |
| 長野県 | 筑北村 | 52,850 | 5,516 |
| 長野県 | 小川村 | 56,789 | 2,616 |
| 愛知県 | 西尾市 | 111,610 | 10,971 |
| 兵庫県 | 市川町 | 189,303 | 8,125 |
| 兵庫県 | 神河町 | 39,519 | 7,760 |
| 鳥取県 | 江府町 | 42,778 | 4,886 |
| 岡山県 | 久米南町 | 56,862 | 5,665 |
| 山口県 | 阿武町 | 114,001 | 5,041 |
| 徳島県 | 佐那河内村 | 60,707 | 3,427 |
| 福岡県 | 赤村 | 123,139 | 4,155 |
| 福岡県 | 上毛町 | 49,221 | 2,691 |
| 熊本県 | 南関町 | 52,289 | 2,158 |
| 熊本県 | 和水町 | 73,254 | 2,225 |
| 熊本県 | 津奈木町 | 65,177 | 2,841 |

注3-4) 最寄りの公示点までの距離が10km以内の28,588件は全て、賃貸物件と同一市区町村内の公示点
が最寄りの公示点であると算出された。

注3-5) 高齢者世帯の持ち家の築年数に関するデータは住宅・土地統計調査にしか記載されていなかった。
しかし、後述するように、住宅・土地統計調査には全ての市区町村のデータが記載されている訳で

はない。そのため、築年数については市区町村別の値ではなく、全国平均の値（高齢者世帯が居住する住宅の平均築年数 33.74 年）を用いることにした。なお、H25 年住宅・土地統計調査から対象市区町村（データを把握できる自治体のみ）における築年数別（7 区分）別高齢者の居住する世帯数を整理したところ、平均築年数を含むレンジで最頻値をとっていた（図 3-22）。このことから、「築年数 33.74 年の住宅」は高齢者の持ち家として標準的と考えられる。

同様に、H22 年国勢調査から各対象市区町村における延べ面積（14 区分）別高齢者の居住する世帯数を整理したところ、どの対象市区町村も 100 ㎡以上の住宅の平均面積に近いレンジで最頻値をとっていた（詳細は付録資料参照）。なお、100 ㎡以上の住宅の平均面積を含むレンジで最頻値をとっている対象市区町村の割合は 60.5%、100 ㎡以上の住宅の平均面積を含むレンジより 1 つ下のレンジで最頻値を採っている対象市区町村の割合は 38.2%だった（表 3-17）。このことから、ほぼ全ての対象市区町村で、本研究における分析対象は高齢者の持ち家として標準的と考えられる。

一方、地価については、平均地価以外に市区町村単位で把握かつ比較できるデータが見当たらなかった。そのため、自治体内で地価水準が異なる点は今後の課題となるが、やむを得ず平均地価を分析に用いることにした。こうした理由から、本研究では対象世帯の持ち家を高齢者が住む住宅の中でも平均的なスペックを有する住宅ストックと仮定した。

表 3-17. 高齢者世帯が居住する住宅の面積水準の分布

| | 該当する対象市区町村数 | 割合 |
|---|-------------|-------|
| 100㎡以上の住宅の平均面積を含むレンジより2つ下のレンジで最頻値をとっている | 1 | 0.7% |
| 100㎡以上の住宅の平均面積を含むレンジより1つ下のレンジで最頻値をとっている | 58 | 38.2% |
| 100㎡以上の住宅の平均面積を含むレンジで最頻値をとっている | 92 | 60.5% |
| 100㎡以上の住宅の平均面積を含むレンジより1つ上のレンジで最頻値をとっている | 1 | 0.7% |
| 計 | 152 | 100% |

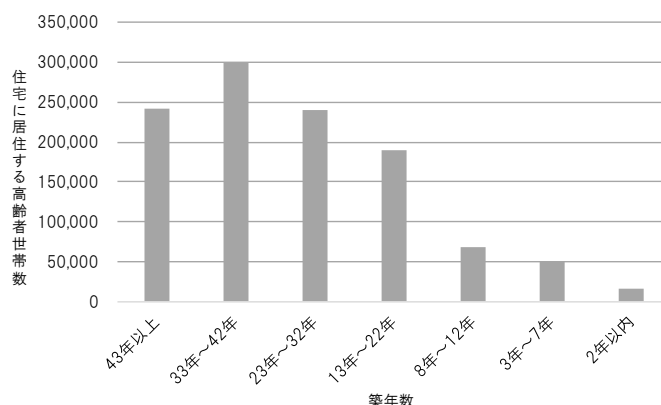


図 3-2 2. 高齢者世帯が居住する住宅の築年数の分布

注 3-6) (株) ゼンリンデータコムの情報サイト³⁻¹⁰⁾には経路検索機能がついており、任意の地点間の最短

経路、経路距離、公共交通（電車・バス）を利用した場合の最短経路、公共交通の（電車・バス）利用料金を検索できる。中心都市から一次通勤圏に住み替えた場合、通勤距離が各都市の代表点（役所・役場）間の距離分延びると仮定したので、この機能を用いて対象市区町村とその中心都市の代表点間の経路距離と公共交通（電車・バス）を利用した場合の料金を把握した（次頁表 3-18）。なお、公共交通料金は通勤定期の代金を支出すると仮定し、通勤定期による割引率は 70%（JR 及び私鉄各社の割引率を集計した中での最大値）と仮定した。その結果を対象市区町村ごとに整理したところ、全ての対象市区町村において自動車通勤の方が 50%～60%程安いと算出された。これらのことから、一次通勤圏に居住する場合、自動車通勤の方が経済的合理性の高い選択肢と考えられる。

注 3-7) 東日本大震災による原発事故により、福島県の一部自治体では現在（2017 年時点）も避難生活が続いている。その影響で、福島県内の社会移動率等のパラメータが大きく変わってしまったため、社人研は福島県の将来人口推計結果を公表していない（県レベルでならば公表している）。また、こうした事態から、福島県内の市町村における死亡率や合計特殊出生率、社会移動率を把握することができないため、福島県内の対象市区町村及び中心都市の将来人口推計を行うことができなかった。以上の理由から、福島県の対象市区町村における将来時点の貸し手候補世帯数・借り手候補世帯数は算出していない。

また、政令指定都市の中には将来人口推計の結果を区部単位で公表していない自治体が散見された。その中に対象市区町村が含まれていた（さいたま市西区、さいたま市浦和区、堺市南区がこれに該当）、こうした対象市区町村については、当該政令指定都市全体の死亡率や合計特殊出生率、社会移動率を基に、コーホート要因分析法を用いて将来人口推計を行った。

注 3-8) 分析を行うに当たり、借り手側の負担を過小評価しないよう、借り手側がリフォーム費用を負担した場合を想定した。ただし、借り手候補世帯が対象世帯の持ち家を 6 年間借りる場合、はじめに借りた世帯がリフォームを行うと、次に借りる世帯はリフォームをする必要性が低くなるため、借りる順番で負担が違うことになる可能性が高い。はじめに借りる世帯の負担を次に借りる世帯の負担と合わせた方が空室リスクを抑えられると推察されることから、リフォーム費用に関しては貸し手側が負担し、ふるさと島根定住財団が行っているようにその費用を貸出期間で分割して貸し出し価格に上乗せした方が現実的と考えられる³⁻¹⁶⁾。

注 3-9) JTI に持ち家を貸す契約期間について、20 年という期間の現実性を考察するために、取り扱っている物件の契約年数を JTI に問い合わせたが、個人情報に該当するので契約年数をはじめとする建物のデータは提供できないとの回答を得た。そのため、契約年数に代わるデータとして「高齢者になってから平均寿命を迎えるまでの年数」を用いた。

表3-18. 中心都市から対象市区町村に移住した場合の通勤費の変化

| 都道府県 | 市町村 | 区 | 自動車 通勤費 (円) | 公共交通 所要時間 (分) | 公共交通 通勤費 (円) | 都道府県 | 市町村 | 区 | 自動車 通勤費 (円) | 公共交通 所要時間 (分) | 公共交通 通勤費 (円) |
|------|-------|-----|-------------------|---------------------|--------------------|------|-------|----|-------------------|---------------------|--------------------|
| 北海道 | 三笠市 | | 5,310 | 26 | 9,240 | 岐阜県 | 山県市 | | 4,725 | 151 | - |
| 北海道 | 砂川市 | | 3,780 | 19 | 9,240 | 岐阜県 | 飛騨市 | | 6,885 | 30 | 8,820 |
| 北海道 | 愛別町 | | 14,355 | 64 | 21,420 | 岐阜県 | 関ヶ原町 | | 10,080 | 40 | 10,080 |
| 青森県 | つがる市 | | 2,655 | 24 | 8,820 | 岐阜県 | 神戸町 | | 4,095 | 37 | 10,920 |
| 青森県 | 外ヶ浜町 | | 13,365 | 49 | 21,000 | 静岡県 | 藤枝市 | | 10,215 | 37 | 17,220 |
| 青森県 | 中泊町 | | 8,910 | 52 | 32,340 | 愛知県 | 知多市 | | 12,375 | 54 | 28,980 |
| 青森県 | 七戸町 | | 7,605 | 65 | 13,860 | 愛知県 | 尾張旭市 | | 9,945 | 33 | 14,700 |
| 青森県 | 南部町 | | 5,310 | 96 | 15,960 | 愛知県 | 愛西市 | | 13,050 | 60 | 31,080 |
| 岩手県 | 八幡平市 | | 16,650 | 175 | 37,380 | 愛知県 | 弥富市 | | 12,690 | 47 | 24,780 |
| 岩手県 | 岩手町 | | 18,360 | 64 | 38,640 | 愛知県 | 東郷町 | | 9,315 | 44 | 12,600 |
| 岩手県 | 紫波町 | | 8,010 | 49 | 10,080 | 愛知県 | 扶桑町 | | 10,935 | 61 | 33,180 |
| 宮城県 | 松島町 | | 10,845 | 53 | 25,620 | 愛知県 | 美浜町 | | 6,750 | 43 | 14,700 |
| 宮城県 | 大郷町 | | 13,680 | 70 | 25,620 | 愛知県 | 幡豆町 | | 5,445 | 36 | 16,800 |
| 宮城県 | 女川町 | | 7,515 | 35 | 10,080 | 三重県 | 紀北町 | | 10,980 | 46 | 17,220 |
| 秋田県 | 藤里町 | | 14,040 | 55 | 13,440 | 滋賀県 | 米原市 | | 4,320 | 27 | 8,400 |
| 秋田県 | 井川町 | | 11,655 | 37 | 17,220 | 滋賀県 | 日野町 | | 4,635 | 31 | 16,380 |
| 秋田県 | 東成瀬村 | | 11,925 | 53 | 10,080 | 滋賀県 | 多賀町 | | 3,465 | 25 | 10,500 |
| 山形県 | 大蔵村 | | 5,490 | 34 | 8,820 | 京都府 | 綾部市 | | 5,805 | 36 | 8,400 |
| 山形県 | 飯豊町 | | 4,275 | 87 | 23,100 | 京都府 | 城陽市 | | 8,820 | 61 | 23,520 |
| 山形県 | 遊佐町 | | 6,975 | 24 | 8,400 | 京都府 | 南丹市 | | 17,550 | 82 | 29,820 |
| 福島県 | 喜多方市 | | 9,045 | 51 | 10,080 | 大阪府 | 堺市 | 南区 | 16,020 | 51 | 28,140 |
| 福島県 | 伊達市 | | 5,625 | 64 | 18,900 | 大阪府 | 富田林市 | | 14,310 | 57 | 28,560 |
| 福島県 | 国見町 | | 8,955 | 56 | 13,440 | 大阪府 | 河内長野市 | | 16,830 | 73 | 30,660 |
| 福島県 | 川俣町 | | 8,910 | 79 | 10,080 | 大阪府 | 羽曳野市 | | 10,620 | 50 | 26,880 |
| 福島県 | 会津美里町 | | 4,680 | 44 | 8,820 | 大阪府 | 藤井寺市 | | 9,945 | 47 | 22,680 |
| 茨城県 | 常陸太田市 | | 10,800 | 96 | 40,740 | 大阪府 | 阪南市 | | 24,885 | 68 | 39,060 |
| 茨城県 | 牛久市 | | 7,155 | 81 | 45,360 | 大阪府 | 豊能町 | | 15,300 | 93 | 31,920 |
| 茨城県 | 那珂市 | | 5,805 | 48 | 10,080 | 大阪府 | 岬町 | | 35,100 | 84 | 40,740 |
| 茨城県 | 桜川市 | | 5,895 | 30 | 8,400 | 大阪府 | 千早赤阪村 | | 14,895 | 64 | 28,560 |
| 茨城県 | 利根町 | | 24,705 | 99 | 40,740 | 兵庫県 | 芦屋市 | | 10,935 | 36 | 19,320 |
| 栃木県 | 日光市 | | 14,040 | 86 | 28,140 | 兵庫県 | 川西市 | | 9,315 | 49 | 18,900 |
| 栃木県 | 那須烏山市 | | 13,680 | 86 | 24,360 | 兵庫県 | 市川町 | | 10,845 | 60 | 13,440 |
| 栃木県 | 西方町 | | 3,960 | 17 | 8,400 | 兵庫県 | 神河町 | | 15,570 | 69 | 21,000 |
| 栃木県 | 茂木町 | | 14,040 | 282 | 76,440 | 奈良県 | 奈良市 | | 13,995 | 60 | 31,080 |
| 栃木県 | 塩谷町 | | 12,330 | 84 | 21,000 | 奈良県 | 大和郡山市 | | 15,570 | 62 | 31,080 |
| 群馬県 | みなかみ町 | | 3,015 | 23 | 7,980 | 奈良県 | 生駒市 | | 10,665 | 42 | 24,360 |
| 埼玉県 | さいたま市 | 西区 | 15,615 | 64 | 24,360 | 奈良県 | 平群町 | | 11,970 | 69 | 32,340 |
| 埼玉県 | さいたま市 | 浦和区 | 11,970 | 62 | 16,380 | 奈良県 | 斑鳩町 | | 17,505 | 57 | 29,400 |
| 埼玉県 | 熊谷市 | | 30,735 | 96 | 47,880 | 奈良県 | 三宅町 | | 18,315 | 86 | 37,380 |
| 埼玉県 | 北本市 | | 22,995 | 74 | 28,140 | 和歌山県 | 紀の川市 | | 9,585 | 66 | 13,440 |
| 埼玉県 | 蓮田市 | | 20,745 | 76 | 28,140 | 鳥取県 | 若桜町 | | 12,915 | 134 | 24,780 |
| 埼玉県 | 日高市 | | 23,220 | 96 | 31,500 | 鳥取県 | 智頭町 | | 15,120 | 55 | 24,360 |
| 埼玉県 | 鳩山町 | | 23,715 | 107 | 34,020 | 鳥取県 | 北栄町 | | 4,995 | 30 | 7,980 |
| 千葉県 | 千葉市 | 若葉区 | 25,065 | 107 | 41,160 | 鳥取県 | 江府町 | | 13,005 | 54 | 21,000 |
| 千葉県 | 千葉市 | 緑区 | 28,305 | 121 | 43,680 | 鳥取県 | 江津市 | | 9,360 | 37 | 13,440 |
| 千葉県 | 佐倉市 | | 30,015 | 113 | 49,980 | 鳥取県 | 雲南市 | | 15,300 | 113 | 3,192 |
| 千葉県 | 四街道市 | | 26,010 | 103 | 41,160 | 鳥取県 | 津和野町 | | 10,665 | 43 | 17,220 |
| 千葉県 | 南房総市 | | 3,060 | 16 | 7,980 | 岡山県 | 井原市 | | 8,505 | 39 | 20,580 |
| 東京都 | あきる野市 | | 20,340 | 83 | 26,880 | 岡山県 | 鏡野町 | | 4,815 | 28 | 7,980 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 金沢区 | 29,610 | 86 | 35,280 | 岡山県 | 久米南町 | | 8,820 | 33 | 10,080 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 栄区 | 27,225 | 90 | 38,640 | 岡山県 | 吉備中央町 | | 21,510 | 207 | 46,620 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 青葉区 | 12,645 | 70 | 23,100 | 広島県 | 竹原市 | | 12,375 | 155 | 84,000 |
| 神奈川県 | 鎌倉市 | | 30,330 | 84 | 38,640 | 広島県 | 尾道市 | | 8,775 | 25 | 53,340 |
| 神奈川県 | 逗子市 | | 32,310 | 87 | 38,640 | 広島県 | 大竹市 | | 18,045 | 77 | 27,720 |
| 神奈川県 | 南足柄市 | | 4,500 | 42 | 11,340 | 広島県 | 安芸太田町 | | 24,120 | 143 | 20,160 |
| 神奈川県 | 葉山町 | | 33,165 | 90 | 38,640 | 山口県 | 阿武町 | | 6,930 | 47 | 10,080 |
| 神奈川県 | 山北町 | | 6,390 | 48 | 15,120 | 徳島県 | 佐那河内村 | | 6,975 | 57 | 8,820 |
| 神奈川県 | 真鶴町 | | 6,570 | 45 | 13,440 | 愛媛県 | 伊予市 | | 5,445 | 39 | 26,880 |
| 新潟県 | 出雲崎町 | | 12,375 | 40 | 17,220 | 高知県 | 黒潮町 | | 4,590 | 18 | 10,500 |
| 新潟県 | 津南町 | | 7,335 | 32 | 13,440 | 福岡県 | 八女市 | | 6,120 | 47 | 9,660 |
| 富山県 | 氷見市 | | 6,390 | 90 | 18,480 | 福岡県 | みやま市 | | 6,795 | 17 | 15,540 |
| 富山県 | 射水市 | | 4,365 | 39 | 19,740 | 福岡県 | 糸島市 | | 11,880 | 65 | 24,360 |
| 石川県 | 能美市 | | 5,805 | 105 | 34,020 | 福岡県 | 久山町 | | 6,480 | 34 | 9,660 |
| 福井県 | 勝山市 | | 13,095 | 66 | 32,340 | 福岡県 | 添田町 | | 4,995 | 46 | 10,500 |
| 福井県 | 若狭町 | | 11,025 | 41 | 13,440 | 福岡県 | 赤村 | | 4,860 | 39 | 13,440 |
| 山梨県 | 甲州市 | | 7,875 | 34 | 10,080 | 福岡県 | 上毛町 | | 1,890 | 21 | 6,720 |
| 山梨県 | 西桂町 | | 2,700 | 30 | 9,240 | 佐賀県 | みやき町 | | 4,095 | 42 | 9,660 |
| 長野県 | 小海町 | | 8,910 | 130 | 17,220 | 長崎県 | 南島原市 | | 8,685 | 51 | 6,300 |
| 長野県 | 佐久穂町 | | 5,400 | 88 | 7,980 | 熊本県 | 南関町 | | 6,030 | 33 | 6,300 |
| 長野県 | 長和町 | | 9,360 | 62 | 9,660 | 熊本県 | 和水町 | | 4,995 | 170 | - |
| 長野県 | 阿南町 | | 12,870 | 72 | 21,000 | 熊本県 | 津奈木町 | | 2,700 | 15 | 10,080 |
| 長野県 | 天龍村 | | 17,775 | 84 | 28,140 | 大分県 | 豊後大野市 | | 16,605 | 72 | 27,300 |
| 長野県 | 泰阜村 | | 9,270 | 66 | 13,440 | 宮崎県 | 綾町 | | 9,900 | 58 | 6,720 |
| 長野県 | 筑北村 | | 18,405 | 51 | 17,220 | 鹿児島県 | 曾於市 | | 4,005 | 32 | 6,720 |
| 長野県 | 坂城町 | | 4,860 | 35 | 10,080 | 鹿児島県 | 始良市 | | 8,460 | 44 | 22,680 |
| 長野県 | 小川村 | | 10,620 | 88 | 8,400 | 鹿児島県 | 湧水町 | | 14,310 | 72 | 19,320 |

第4章 対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先について

4-1. 本章の位置付け

前章の分析から、対象市区町村において対象世帯が持ち家の賃貸活用を行った場合、借り手が見つかる可能性はあると示すことができた。だが、この可能性がいくら高くても、対象世帯が持ち家を貸しに出さなければ、借り手候補世帯が対象世帯の持ち家に移り住むには至らない。また、JTIの実績を見ると、登録物件の90.6%には借り手がついていることから、そもそも対象世帯が持ち家を貸しに出していないことが、JTIの実績の少なさに繋がっていると考えられる。

なお、第2章において、不動産資産活用支援の窓口の少なさがその背景にあると考察されたが、高齢者世帯が持ち家に居住し続ける経済的合理性を考慮すると^{注4-1)}、高齢者世帯にとって住み替えが経済的合理性の低い選択肢であるという可能性も、対象世帯が持ち家を貸しに出さないことに起因していると予想される。

そこで本章では、対象世帯が持ち家を賃貸活用することで得た家賃収入を元手に住み替えを行う場合を想定し、住み替え後の家計状況を試算する。その結果から、対象市区町村ごとに対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の有無を整理することで、対象市区町村に住む高齢者世帯にとって住み替えが経済的合理性のある選択肢か否かを把握する。

4-2. 対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性について

4-2-1. 分析の方法と仮定

前章の分析で、対象世帯が持ち家を貸しに出した際の家賃収入を試算した。本節では、その結果を住み替え先の賃料・利用料と比較する。分析を行うに当たり、次のような条件を設定した。

条件①.住み替え後の閉じこもりリスクを考慮すると、極力、住み替え前の日常生活圏内で住み替えることが有効と考えられる^{4-2) 4-3)}。そのため、対象世帯は現在居住している市区町村内で住み替えを行うと仮定する。

条件②.高齢者世帯の主な住み替え先として「新たに取得した持ち家」「民営賃貸住宅」「公的賃貸住宅」「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」「特別養護老人ホーム」「グループホーム」が挙げられるが、「公的賃貸住宅」「特別養護老人ホーム」「グループホーム」に入居・入所するには、所得や身体状況の制限をクリアする必要がある。また、「新たに取得した持ち家」は、安価な中古住宅

が見つかるのであれば有効な手段となり得るが、中古住宅の平均取得価格を市区町村単位で把握できる統計資料は見当たらないため、データの制約上その実現可能性を検証するのは難しい。これらのことから、対象世帯の住み替え先として次の3ケースを想定した。

ケースⅠ.自立生活可能な高齢者も受け入れる有料老人ホーム（以降、対象有老と記載する）に住み替えた場合

ケースⅡ.サービス付き高齢者向け住宅（以降、サ高住と記載する）に住み替えた場合

ケースⅢ.国土交通省が推進するまちなか居住を想定して⁴⁴⁾、民営賃貸住宅に住み替えた場合

条件③.対象有老の利用料とサ高住の家賃については（株）エス・エム・エスが運営する介護施設の情報検索サイト「介護DB」⁴⁵⁾から把握した（データ取得時期2015年11月14日）^{注4-2)}。なお、対象有老及びサ高住の料金実態を見ると、入居・入所に当たりイニシャルコストが必要なケースが多かった。そのため、対象世帯は65歳の時点で住み替えを行うと仮定し^{注4-3)}、貯蓄額から住み替えに伴うイニシャルコストを差し引いた金額を住み替え後の家計支出で割ることで、対象世帯の貯蓄が底をつくまでの時間の変化を算出する。以降、住み替えることで貯蓄が底をつくまでの時間が長くなることをもって家計状況が改善すると定義する。

条件④.対象有老やサ高住の中には、食事サービスを提供しているケースが多いが、今回は自立生活可能な世帯の住み替えを想定するため、食事サービスについては受ける場合と受けない場合の両方を想定し、経済的な方で契約するものと仮定する^{注4-4)}。なお、食費や水道光熱費が住み替え先の料金に含まれていない場合、これらの費用はH26年家計調査から把握した。また、対象世帯の貯蓄額についてはH21年消費実態調査から把握した^{注4-5)}。これらの調査結果を見ると、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯では収入や生活費、貯蓄額の平均値が異なる。加えて、居住人数によって住み替え先の家賃・利用料も異なる場合があることから、対象世帯を単身の対象世帯（以降、単身対象世帯と記載する）と夫婦の対象世帯（以降、夫婦対象世帯と記載する）に分けて分析する。

条件⑤.貸し出し価格次第で借り手候補世帯数は増減するため、対象世帯が持ち家を市場価格で貸しに出した場合、借り手がつく可能性の低い対象市区町村が存在する。こうした対象市区町村については、借り手候補世帯数が対象世帯数と同数になるまで割引した価格を用いることとし、対象世帯が得る家賃収入は、この価格から不動産仲介の手数料3.6%(3年契約の場合の上限)を差し引いた金額とする⁴⁷⁾。

4-2-2. 対象有老に住み替えた場合

はじめに、対象世帯が家賃収入を元手に対象有老に住み替えた場合を想定した。「介護DB」⁴⁻⁵⁾ から 67 の対象市区町村に立地する 231 施設の情報を把握した。この 231 施設について、対象世帯が入所した場合の家計の変化額を算出し、対象市区町村を「家計状況を改善する対象有老が存在する市区町村」「対象有老は存在するが家計状況を改善する対象有老はない市区町村」「そもそも対象有老が立地していない市区町村」に分類した。

この結果を中心都市の人口規模別に見ると、大都市の一次通勤圏以外の地域に「そもそも対象有老が立地していない市区町村」が多い（図 4-1 及び図 4-2）。また、地域タイプ別に見ると、地域タイプⅢ～Ⅴに「そもそも対象有老が立地していない市区町村」が多い（次頁図 4-3 及び図 4-4）。これらのことから、農村的な特徴を持つ地方都市の一次通勤圏には、対象有老が立地していない傾向にあると分かる。ただし、単身対象世帯に着目すると、対象有老がある市区町村の多くは「家計状況を改善する対象有老が存在する市区町村」だった。このことから、どの地域においても対象有老ができれば、それが

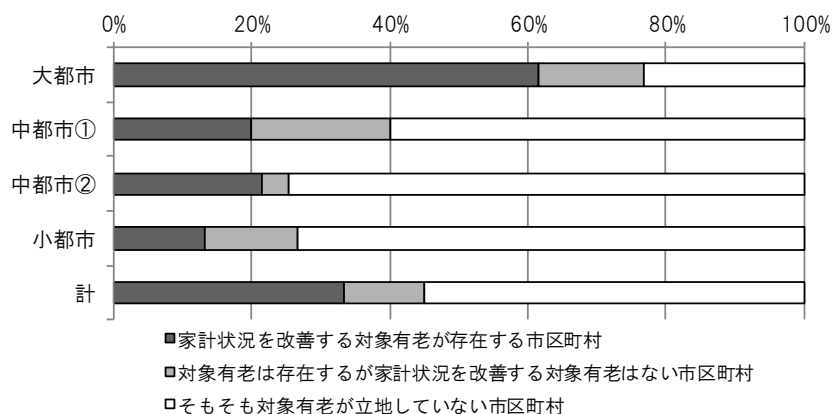


図 4-1. 中心都市の人口規模別家計状況が改善する対象有老の有無（単身対象世帯）

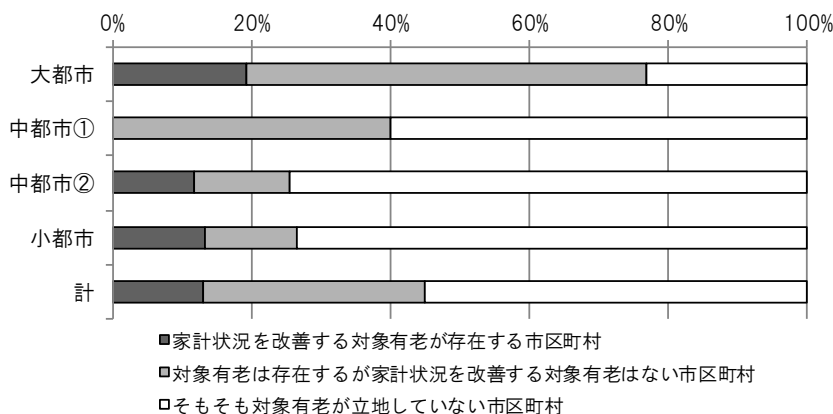


図 4-2. 中心都市の人口規模別家計状況が改善する対象有老の有無（夫婦対象世帯）

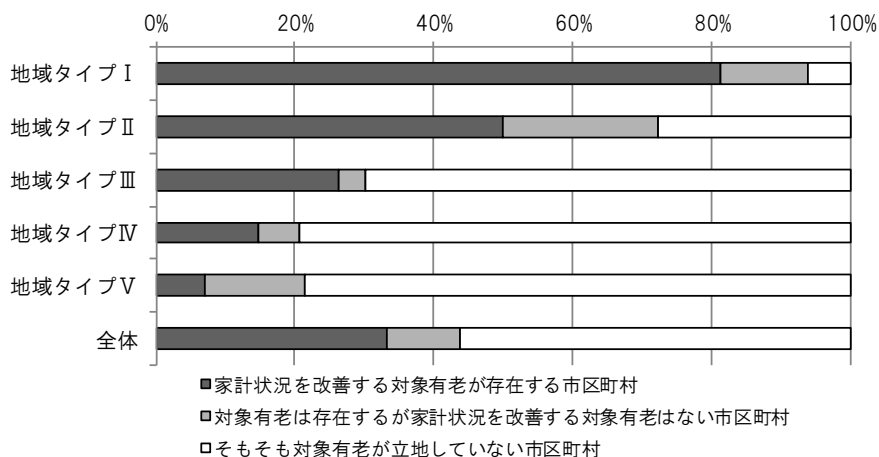


図 4-3. 地域タイプ別家計状況が改善する対象有老の有無（単身対象世帯）

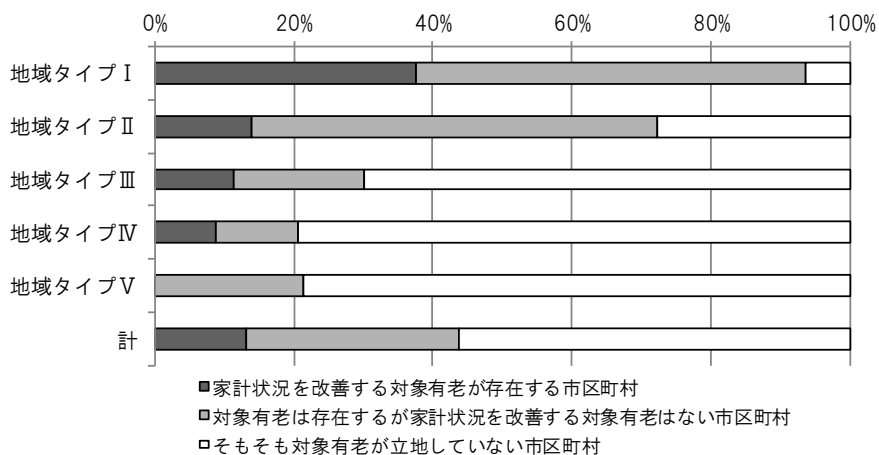


図 4-4. 地域タイプ別家計状況が改善する対象有老の有無（夫婦対象世帯）

単身対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先となる可能性は高いと期待される。

そこで、単身対象世帯がこうした対象有老に入所した場合、貯蓄が底をつくまでの年数がどの程度変化するのかを算出した（次頁図 4-5）。その結果、中心都市の人口規模が小さいほど、貯蓄が底をつくまでの年数が延びる傾向にあった。最も年数が延びない傾向にある大都市の一次通勤圏においても、6 年は延びると算出されたことから、単身対象世帯が家賃収入を元に対象有老に住み替える経済的合理性はあると考えられる。

なお、地域タイプ間の家計改善効果（貯蓄が底をつくまでの年数の延長期間）の差異は中心都市の人口規模による家計改善効果の差異よりも小さかった。この傾向は後述するサ高住、民営賃貸住宅にも見られたため、以降、貯蓄が底をつくまでの年数については、中心都市の人口規模別に算出した結果のみを記載する。

一方、夫婦対象世帯に着目すると、「家計状況を改善する対象有老が存在する市区町村」の割合は、どの地域においても単身対象世帯の試算結果より低かった（前頁図 4-4）。その水準は全対象市区町村の 13.1%だったことから、夫婦対象世帯が持ち家を賃貸活用して対象有老に住み替えても、経済的メリットが生じる可能性は低いと分かる。

4-2-3. サ高住に住み替えた場合

次に、対象世帯が家賃収入を元手にサ高住に住み替えた場合を想定した。「介護 DB」⁴⁵⁾ から 78 の対象市区町村に立地する 263 施設の情報を把握した。対象有老の分析と同様に、この 263 施設のデータから対象市区町村を「家計状況を改善するサ高住が存在する市区町村」「サ高住は存在するが家計状況を改善するサ高住はない市区町村」「そもそもサ高住が立地していない市区町村」に分類した。

この結果を中心都市の人口規模別に見ると、中都市②及び小都市の一次通勤圏には「そもそもサ高住が立地していない市区町村」が多い（図 4-6 及び次頁図 4-7）。また、地域タイプ別に見ると、地域タイプⅢ～Ⅴには「そもそもサ高住が立地していない市区町村」

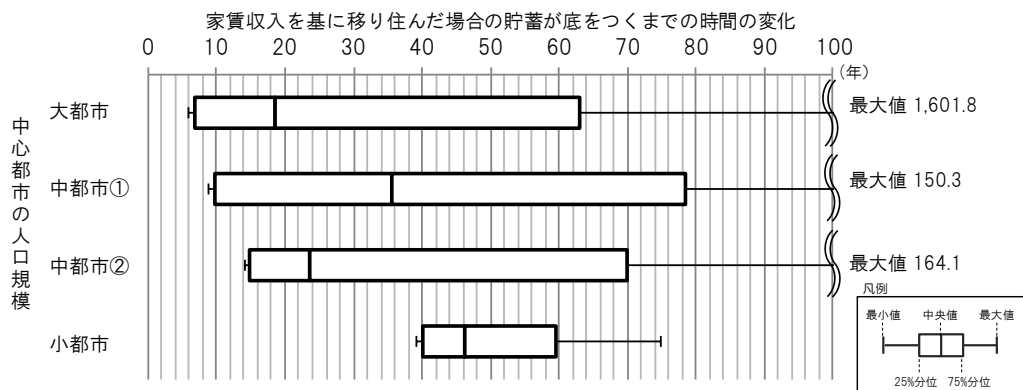


図 4-5. アフォーダブルな対象有老に住み替えた場合の家計改善効果（単身対象世帯）

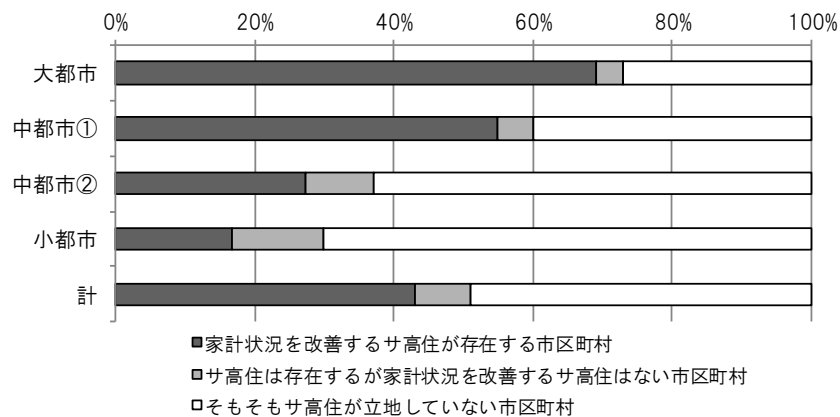


図 4-6. 中心都市の人口規模別家計状況が改善するサ高住の有無（単身対象世帯）

が多い（図 4-8 及び図 4-9）。これらのことから、農村的な特徴を持つ地方都市の一次通勤圏には、サ高住が立地していない傾向にあると分かる。ただし、単身対象世帯に着目すると、サ高住がある市区町村の多くは「家計状況を改善するサ高住が存在する市区町村

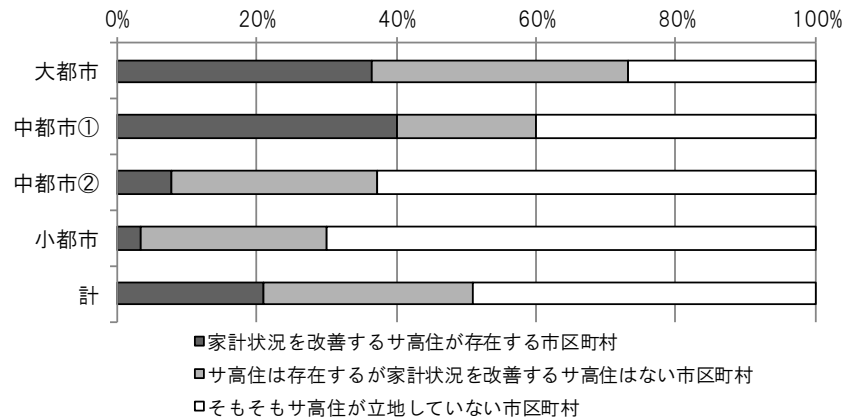


図 4-7. 中心都市の人口規模別家計状況が改善するサ高住の有無（夫婦対象世帯）

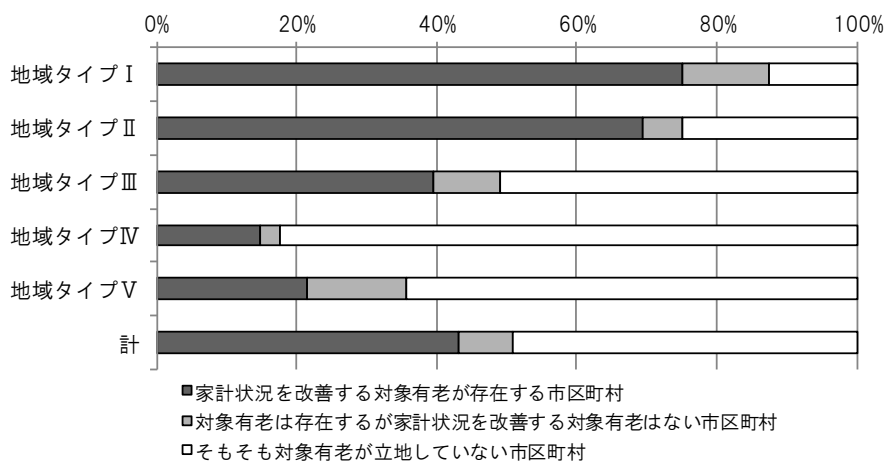


図 4-8. 地域タイプ別家計状況が改善するサ高住の有無（単身対象世帯）

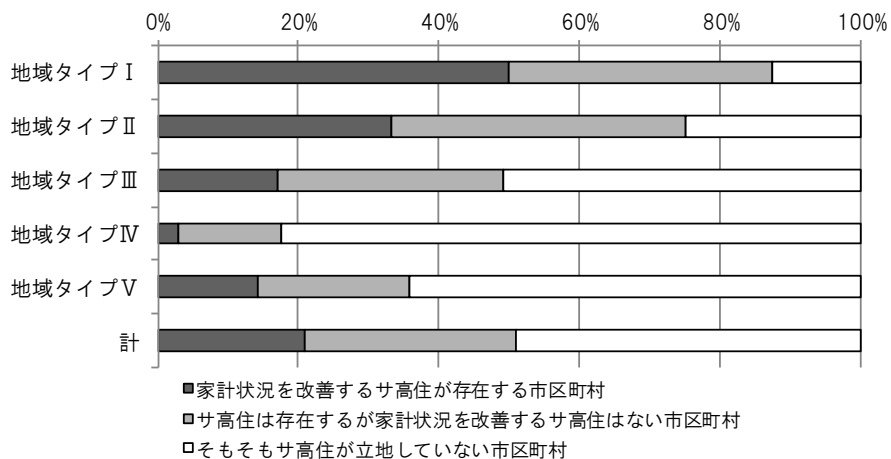


図 4-9. 地域タイプ別家計状況が改善するサ高住の有無（夫婦対象世帯）



図 4-10. アフォーダブルなサ高住に住み替えた場合の家計改善効果（単身対象世帯）

村」だった。このことから、どの地域においてもサ高住ができれば、それが単身対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先となる可能性は高いと期待される。

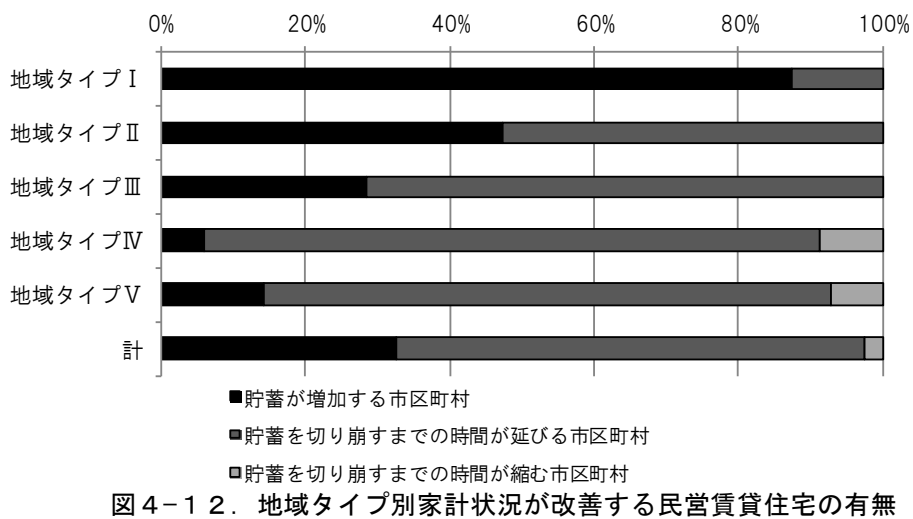
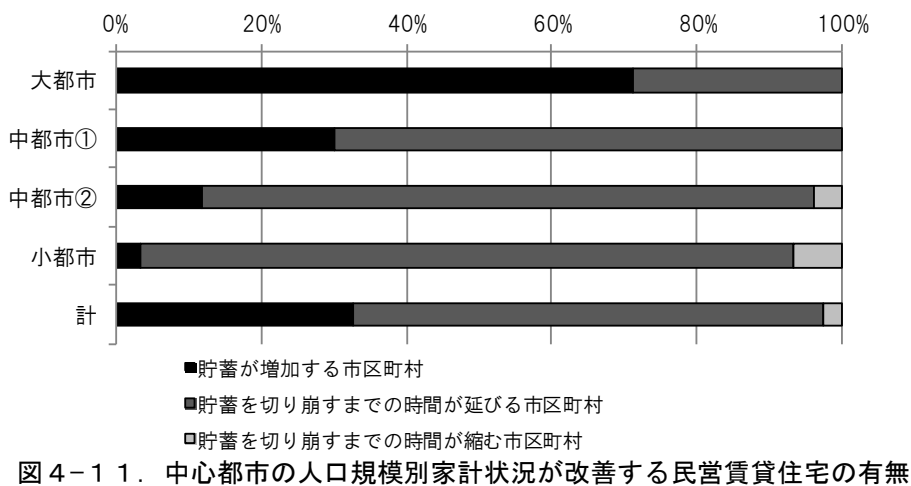
そこで、単身対象世帯がこうしたサ高住に入居した場合、貯蓄が底をつくまでの年数がどの程度変化するかを算出した（図 4-10）。その結果、中心都市が中都市②、中都市①、大都市、小都市の順に貯蓄が底をつくまでの年数が延びる傾向にあった。最も年数が延びない傾向にある小都市の一次通勤圏においても、1 年は延びると算出されたことから、単身対象世帯が家賃収入を元手にサ高住に住み替える経済的合理性はあると考えられる。なお、小都市の一次通勤圏を除くと、対象有老の結果と同様に、中心都市の人口規模が小さいほど貯蓄が底をつくまでの年数が延びる傾向にある。また、大都市、中都市①、中都市②の一次通勤圏では、対象有老に住み替えるよりもサ高住に住み替えた方が、貯蓄が底をつくまでの年数が延びる傾向にあった。これらのことから、大都市、中都市①、中都市②の一次通勤圏では、対象有老の供給を促進するよりもサ高住の供給を促進した方が有効と考えられる。

一方、夫婦対象世帯に着目すると、「家計状況を改善するサ高住が存在する市区町村」の割合はどの地域においても単身対象世帯の試算結果より低かった（前頁図 4-9）。その水準は全対象市区町村の 20.9%だったことから、夫婦対象世帯が持ち家を賃貸活用してサ高住に住み替えても、経済的メリットが生じる可能性は低いと分かる。

4-2-4. 民営賃貸住宅に住み替えた場合

続いて、対象世帯が家賃収入を元手に民営賃貸住宅に住み替えた場合を想定した。なお、住み替えによる家計改善効果を過大評価しないよう、対象世帯は平均的な面積水準の新築賃貸住宅に住み替えると仮定する。また、建て方は家賃水準が高く算出される戸建てとした^{注 4-6)}。前章で推定した家賃関数を用いて平均的な面積水準の新築賃貸住宅の家賃水準を推定し、その結果と対象世帯の家賃収入を比較した（次頁図 4-11 及び図 4-12）。

その結果、対象世帯が家賃収入を元手に民営賃貸住宅に住み替えた場合、4自治体を除く全ての対象市区町村で家計状況の改善が期待できると分かった。中には、毎月の家計の不足額よりも住み替えによる家計改善効果の方が大きい対象市区町村が存在する。こうした市区町村では、民営賃貸住宅に住み替えることで対象世帯の貯蓄が増加すると算出された。こうした「貯蓄が増加する市区町村」の割合は大都市の一次通勤圏で最も高く、71.2%を占める。なお、地域タイプⅠの対象市区町村は全て大都市の一次通勤圏であるため、地域タイプⅠにおける「貯蓄が増加する市区町村」の割合は87.5%と非常に高い。また、対象世帯が民営賃貸住宅に住み替えた場合、貯蓄が底をつくまでの年数がどの程度変化するかを算出したところ、最も年数が延びない傾向にある中都市①の一次通勤圏においても、75%以上の市区町村で貯蓄が底をつくまでの年数が12年以上延びると算出された（次頁図4-13）。これらのことから、対象世帯が家賃収入を元手に民営賃貸住宅に住み替える経済的合理性は非常に高いと考えられる。加えて、民営賃貸



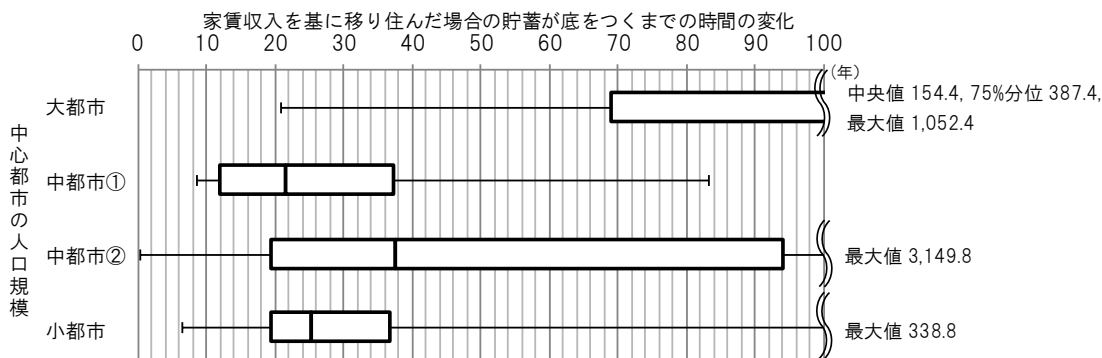


図 4-13. アフォーダブルな民営賃貸住宅に住み替えた場合の家計改善効果

住宅に住み替えることによる家計改善効果は、ほぼ全ての対象市区町村で、対象有老やサ高住に住み替えた際の家計改善効果よりも大きかった。このことから、民営賃貸住宅は対象有老やサ高住よりも対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先と分かる。更に、民営賃貸住宅に住み替えた場合、単身対象世帯と夫婦対象世帯の支出の変化額は同額なので、民営賃貸住宅は夫婦対象世帯にとっても、アフォーダブルな住み替え先となる可能性が高いと分かる。

4-2-5. 対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性

前節までの結果を対象市区町村ごとに集計したところ、民営賃貸住宅に住み替えても家計状況が改善しない4自治体の内、3自治体には対象有老もサ高住も立地していなかった（次頁表 4-1）。このように、対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先が見当たらない対象市区町村が3自治体存在する。ただし、前述したように、対象有老やサ高住が新たに整備されれば、それが単身対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先となる可能性は高いと期待される。また、残りの149自治体（対象市区町村の98.0%）には、家計状況を改善する住み替え先が何かしら存在することから、対象市区町村に住む高齢者世帯にとって住み替えは経済的合理性のある選択肢と考えられる。

なお、JTIの制度を利用して耐震性の低いストックを貸しに出す場合、貸し手側（高齢者世帯）が耐震改修費用を負担する契約になっている。そこで、対象世帯が耐震改修費（p.75 表 3-13 を参照）を負担して住み替えを行うケースについても想定した。その結果、148自治体に家計状況を改善する住み替え先が何かしら存在すると算出された。同様に、対象世帯の持ち家のスペックが25%分位水準の場合（p.70 表 3-10 を参照）でも、対象世帯が家賃収入を元手にアフォーダブルな住み替え先を見つけられるのか試算したところ、149自治体（対象市区町村の98.0%）に家計状況を改善する住み替え先が何かしら存在すると算出された。このように、耐震改修費や対象世帯の持ち家のスペッ

クといった条件を変えても、結果はほとんど変わらないことから、対象市区町村で対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性は十分にあると考えられる。

4-3. 対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の実態

4-3-1. 住み替え先の居住水準について

これまでの分析から、対象市区町村において対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性はあると示すことができた。しかし、各種住み替え先の面積水準は対象世帯の持ち家の面積より狭い傾向にあることから（図 4-14）、森本¹⁻²⁷⁾ や山田ら¹⁻³⁹⁾ が指摘する

表 4-1. 対象市区町村におけるアフォーダブルな住み替え先の有無

| | | 大都市 | 中都市① | 中都市② | 小都市 | 計 |
|---------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 耐震改修が不要 | 家計状況が良くなる 対象有老がある | 39 (75.0%) | 5 (25.0%) | 11 (22.0%) | 7 (23.3%) | 62 (40.8%) |
| | 家計状況が良くなる サ高住がある | 36 (69.2%) | 11 (55.0%) | 14 (28.0%) | 5 (16.7%) | 66 (43.4%) |
| | 家計状況が良くなる 民営の借家がある | 52 (100%) | 20 (100%) | 48 (96.0%) | 28 (93.3%) | 148 (97.4%) |
| | 計 | 52 (100%) | 20 (100%) | 49 (98.0%) | 28 (93.3%) | 149 (98.0%) |
| | 耐震改修を実施 | 28 (53.8%) | 4 (20.0%) | 11 (22.0%) | 4 (13.3%) | 47 (30.9%) |
| 耐震改修を実施 | 家計状況が良くなる 対象有老がある | 35 (67.3%) | 11 (55.0%) | 14 (28.0%) | 2 (6.7%) | 62 (40.8%) |
| | 家計状況が良くなる 民営の借家がある | 52 (100%) | 20 (100%) | 46 (92.0%) | 27 (90.0%) | 145 (95.4%) |
| | 計 | 52 (100%) | 20 (100%) | 49 (98.0%) | 27 (90.0%) | 148 (97.4%) |

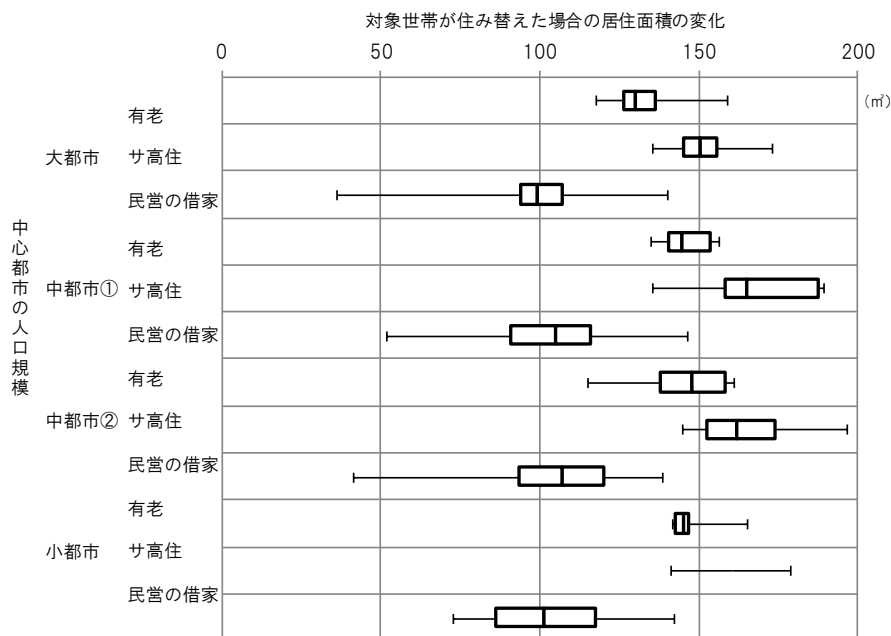


図 4-14. 住み替え先の種類別対象世帯が住み替えた場合の居住面積の変化

ように、対象世帯の住み替え時に家具・家財の持ち込みや処分の問題が発生する可能性は高いと予想される。なお、対象世帯が対象有老に住み替えた場合、ほぼすべての対象市区町村で居住面積が120㎡以上減少する。同様に、対象世帯がサ高住に住み替えた場合、ほぼ全ての対象市区町村で居住面積が140㎡以上減少する。このように、有老やサ高住は専有面積が狭い傾向にあることから、山田ら¹⁻³⁹⁾が指摘するように、高齢者の家具・家財の希望持参量に対応できない可能性が高いと考えられる。

一方、平均的な面積水準の民営賃貸住宅に住み替えた場合、居住面積は減少するものの、その減少幅は対象有老やサ高住の減少幅より小さい傾向にある。そこで、平均的な面積水準の民営賃貸住宅に住み替えた場合にも、家具・家財の持ち込みや処分の問題が発生する可能性があるのかを把握するべく、民営賃貸住宅の平均面積と高齢者の家具・家財の希望持参量¹⁻³⁹⁾(表4-2)を比較した。

高齢者が希望する家具・家財の持参量を見ると、高齢者は、衣装ケース、イス、テレビ、冷蔵庫、炊飯器、食器類、調理器具、クッション、衣料、寝具、植栽、装飾品、本類、タオル、鞆類を1個以上持参したいと回答していた。こうした家具・家財は、ほぼ確実に持参されると推察される。ただし、家電製品を除くとどれも小物の生活必需品であり、その持参量は自宅で保有している量の半数以下に減ると回答されている。また、

表4-2. 住み替え意向を持つ高齢者の家具・家財の希望持参量(出典:山田ら¹⁻³⁹⁾)

| 家具 | ソファ(2人以上) | | ソファ(1人) | | 冷蔵庫 | 洗濯機 | | 食器・調理器具 | 鍋 | | シーツ | | その他 | |
|----------|-----------|-----|---------|-----|-----------|-----|-----|---------|------|-----|-----------|------|-----|-----------|
| | 0.6 | 0.2 | 0.7 | 0.4 | | 1.4 | 0.9 | | 5.5 | 2.0 | 6.6 | 3.3 | | |
| | 0.7 | 0.4 | | | 0.9 | 0.4 | | | 3.5 | 1.1 | | 6.3 | 2.1 | |
| | 0.8 | 0.3 | 0.8 | 0.3 | 1.0 | 0.9 | | | 2.1 | 1.2 | | 3.1 | 1.3 | |
| | 1.3 | 0.5 | 1.3 | 0.5 | 0.3 | 0.3 | | | 1.2 | 0.6 | | 1.7 | 0.7 | |
| 洋風タンス(4) | 1.0 | 0.4 | 4.6 | 1.6 | アイロン | 1.1 | 0.7 | 茶碗・汁椀 | 12.4 | 3.2 | 食器 | 2.9 | 1.2 | タオル |
| | 1.1 | 0.5 | 2.6 | 1.1 | モシン | 0.7 | 0.5 | どんぶり類 | 8.6 | 2.0 | | 2.1 | 0.6 | |
| 洋風タンス(3) | 0.5 | 0.2 | 1.0 | 0.5 | パソコン | 0.6 | 0.2 | 箸 | 6.5 | 1.5 | 寝具・ファブリック | 2.0 | 1.1 | 装飾品・思い出の品 |
| | 0.8 | 0.4 | 1.0 | 0.5 | | 0.7 | 0.4 | 箸置き | 5.2 | 1.1 | | | | |
| 洋風タンス | 0.9 | 0.2 | 1.0 | 0.3 | パソコン | 1.1 | 0.6 | 湯呑 | 7.4 | 1.3 | | 11.0 | 3.4 | バスタオル |
| | 0.6 | 0.4 | 0.9 | 0.5 | パソコン | 1.2 | 0.6 | 湯呑 | 6.4 | 1.2 | | 8.1 | 1.8 | |
| 洋風タンス | 1.2 | 0.9 | 0.3 | 0.5 | スチレオ | 0.5 | 0.3 | 小鉢 | 15.4 | 3.6 | タペストリー・掛画 | 1.3 | 0.7 | 敷布団 |
| | 1.1 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | | 0.8 | 0.5 | 小鉢 | 13.5 | 3.3 | 掛軸 | 1.3 | 0.8 | |
| 洋風ケース | 7.5 | 2.7 | 1.0 | 0.3 | テレビ | 1.7 | 1.2 | お盆 | 11.2 | 1.8 | 時計 | 0.5 | 0.3 | かばん |
| | 7.6 | 2.7 | 0.8 | 0.5 | 洗濯機 | 1.1 | 0.5 | お盆 | 8.7 | 1.8 | 時計 | 0.8 | 0.5 | |
| ハンガーラック | 0.9 | 0.6 | 1.0 | 0.9 | 洗濯機 | 1.1 | 1.0 | 小皿 | 19.9 | 3.9 | クッション | 2.8 | 1.1 | 枕 |
| | 0.8 | 0.5 | 1.1 | 0.5 | 洗濯機 | 0.4 | 0 | 小皿 | 15.6 | 2.7 | クッション | 3.0 | 1.3 | 枕 |
| 金庫 | 1.1 | 0.5 | | | 洗濯機 | 1.0 | 0.8 | 高脚コップ | 4.8 | 2.6 | 敷布団 | 6.2 | 1.5 | 本 |
| | 0.8 | 0.5 | | | 洗濯機 | 0.4 | 0.4 | 高脚コップ | 3.3 | 1.4 | 敷布団 | 6.2 | 1.6 | アルバム |
| 本 | 1.7 | 0.6 | | | 洗濯機 | 1.0 | 0.9 | 専用コップ | 15.9 | 2.9 | 敷布団 | 1.5 | 1.2 | アルバム |
| | 1.4 | 0.7 | | | 洗濯機 | 0.4 | 0.3 | 専用コップ | 14.3 | 2.8 | 敷布団 | 1.5 | 0.8 | アルバム |
| 鏡 | 1.4 | 0.6 | | | オーブントースター | 0.8 | 0.6 | かセットコンロ | 0.7 | 0.3 | 敷布団 | 2.1 | 0.3 | 神・仏具 |
| | 1.2 | 0.6 | | | オーブントースター | 0.4 | 0.5 | かセットコンロ | 0.6 | 0.5 | 敷布団 | 2.3 | 0.6 | 神・仏具 |
| 扇 | 0.6 | 0.2 | | | オーブントースター | 1.0 | 0.7 | やかん | 1.4 | 0.8 | 敷布団 | 3.7 | 1.7 | 神・仏具 |
| | 0.6 | 0.4 | | | オーブントースター | 0.6 | 0.5 | やかん | 0.8 | 0.5 | 敷布団 | 3.0 | 0.9 | 神・仏具 |

(注)表の見方
 現自宅での保有量
 住み替え想定時での持参量

| | | |
|----------|------|------|
| 洋風タンス(4) | 平均 | 平均 |
| | 標準偏差 | 標準偏差 |

*平均値の単位は個、枚、台

イスを除く大型の家具・家財の希望持参量は2個未満であることから、これらの収納に戸建て住宅ほど大きなスペースは必要ないと推察される。同様に、衣装タンスやベッド、扇風機、洗濯機、電子レンジ、仏壇といった比較的大きい家具・家財は、希望持参量の期待値が0.5個以上1個未満だったことから、LDKとは別に寝室がある住宅なら、高齢者の家具・家財の希望持参量を全て収納することが可能と推察される^{注47)}。

そこで次に、H25年住宅・土地統計調査の結果から対象市区町村ごとに民営賃貸住宅の平均面積を集計した(次頁表4-3)。その結果、84.2%の対象市区町村で、民営賃貸住宅の平均面積は40㎡～75㎡(単身・夫婦世帯向けの居住面積水準)の範囲内だった。また、愛知県美浜町と京都府南丹市の2自治体では、民営賃貸住宅の平均面積が40㎡を下回ったが、最も平均面積が小さい愛知県美浜町(28.7㎡)でも、1LDK～2DKの間取りに相当する広さはあることから^{注48)}、平均的な面積水準の民営賃貸住宅であれば、高齢者が持参希望する家具・家財を収納することは可能と考えられる。

以上より、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は、アフォーダビリティだけでなく、高齢者が所有する家具・家財の運び込みという観点からも、対象有老やサ高住より有効な住み替え先と考えられる。

4-3-2. 住み替え先の立地特性について

前節までの分析から、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は、家賃と面積の2点で対象世帯にとって有効な住み替え先であると分かった。ただし、高齢者世帯のモビリティが将来的に低下することを考慮すると、建物のスペックやコストパフォーマンスがいくら高くても、周辺地域の都市的サービス水準が低ければ、対象世帯にとって有効な住み替え先とは言い難い^{注49)}。そこで本節では、民営賃貸住宅がモビリティの低下した高齢者世帯にとっても有効な住み替え先かについて分析する。

そのために、前章で家賃関数を推定する際にサンプルとした民営賃貸住宅(28,592件)について、物件ごとに最寄りの鉄道駅までの距離を計測した。なお、国土交通省は「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を目指して2016年に都市再生特別措置法の改正を行い、全国の各市町村に立地適正化計画の策定を勧めている⁴⁴⁾。その中で、鉄道駅をはじめとする公共交通結節点に生活サービス施設を集積させ、モビリティの低い住民でも公共交通を利用すれば各種生活サービス施設にアクセスできる都市構造に転換することを誘導している。このように、今後、鉄道駅の周辺は生活サービス施設を集積地としての性格をより強めていくと予測されることから、モビリティの低下した高齢者世帯の住み替え先として有効と考えられる。そのため、各物件の立地特性を評価する指標として、最寄りの鉄道駅までの距離を用いた。

表4-3. 対象市区町村別民営の賃貸住宅の平均面積

| 都道府県 | 市区町村 | 区 | 中心都市の人口規模 | 地域タイプ | 借家の平均面積 (㎡) | 都道府県 | 市区町村 | 区 | 中心都市の人口規模 | 地域タイプ | 借家の平均面積 (㎡) |
|------|-------|-----|-----------|----------|-------------|------|-------|----|-----------|----------|-------------|
| 北海道 | 三笠市 | | 小都市 | 地域タイプV | 68.3 | 岐阜県 | 山県市 | | 中都市① | 地域タイプII | 48.7 |
| 北海道 | 砂川市 | | 小都市 | 地域タイプIII | 57.8 | 岐阜県 | 飛騨市 | | 小都市 | 地域タイプIII | 59.1 |
| 北海道 | 愛別町 | | 中都市① | 地域タイプV | 92.1 | 岐阜県 | 関ヶ原町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 50.1 |
| 青森県 | つがる市 | | 小都市 | 地域タイプV | 53.5 | 岐阜県 | 神戸町 | | 中都市② | 地域タイプII | 47.2 |
| 青森県 | 外ヶ浜町 | | 中都市② | 地域タイプV | 75.1 | 静岡県 | 藤枝市 | | 大都市 | 地域タイプII | 46.7 |
| 青森県 | 中泊町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 69.5 | 愛知県 | 知多市 | | 大都市 | 地域タイプII | 47.3 |
| 青森県 | 七戸町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 63.0 | 愛知県 | 尾張旭市 | | 大都市 | 地域タイプII | 50.6 |
| 青森県 | 南部町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 63.1 | 愛知県 | 愛西市 | | 大都市 | 地域タイプII | 52.4 |
| 岩手県 | 八幡平市 | | 中都市② | 地域タイプIV | 47.5 | 愛知県 | 弥富市 | | 大都市 | 地域タイプII | 50.3 |
| 岩手県 | 岩手町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 55.4 | 愛知県 | 東郷町 | | 大都市 | 地域タイプII | 48.2 |
| 岩手県 | 茨波町 | | 中都市② | 地域タイプII | 47.1 | 愛知県 | 扶桑町 | | 大都市 | 地域タイプII | 49.6 |
| 宮城県 | 松島町 | | 大都市 | 地域タイプV | 57.5 | 愛知県 | 美浜町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 28.7 |
| 宮城県 | 大郷町 | | 大都市 | 地域タイプIII | 76.3 | 愛知県 | 幡豆町 | | 中都市② | 地域タイプII | 56.9 |
| 宮城県 | 女川町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 60.8 | 三重県 | 紀北町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 62.7 |
| 秋田県 | 藤里町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 75.7 | 滋賀県 | 米原市 | | 中都市② | 地域タイプII | 48.4 |
| 秋田県 | 井川町 | | 中都市① | 地域タイプIII | 95.9 | 滋賀県 | 日野町 | | 小都市 | 地域タイプII | 47.0 |
| 秋田県 | 東成瀬村 | | 小都市 | 地域タイプIII | 107.9 | 滋賀県 | 多賀町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 73.8 |
| 山形県 | 大蔵村 | | 小都市 | 地域タイプIV | 98.2 | 京都府 | 綾部市 | | 小都市 | 地域タイプIII | 47.4 |
| 山形県 | 飯豊町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 60.3 | 京都府 | 城陽市 | | 大都市 | 地域タイプII | 41.8 |
| 山形県 | 遊佐町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 75.4 | 京都府 | 南丹市 | | 大都市 | 地域タイプIII | 33.3 |
| 福島県 | 喜多方市 | | 中都市② | 地域タイプIV | 50.6 | 大阪府 | 堺市 | 南区 | 大都市 | 地域タイプI | 61.0 |
| 福島県 | 伊達市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 51.0 | 大阪府 | 富田林市 | | 大都市 | 地域タイプII | 45.4 |
| 福島県 | 国見町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 51.8 | 大阪府 | 河内長野市 | | 大都市 | 地域タイプI | 53.3 |
| 福島県 | 川俣町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 53.9 | 大阪府 | 羽曳野市 | | 大都市 | 地域タイプII | 44.5 |
| 福島県 | 会津美里町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 56.4 | 大阪府 | 藤井寺市 | | 大都市 | 地域タイプII | 42.5 |
| 茨城県 | 常陸太田市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 49.3 | 大阪府 | 阪南市 | | 大都市 | 地域タイプII | 50.7 |
| 茨城県 | 牛久市 | | 中都市② | 地域タイプII | 53.3 | 大阪府 | 豊能町 | | 大都市 | 地域タイプI | 108.8 |
| 茨城県 | 那珂市 | | 中都市② | 地域タイプII | 47.3 | 大阪府 | 岬町 | | 大都市 | 地域タイプV | 61.5 |
| 茨城県 | 桜川市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 50.3 | 大阪府 | 千早赤阪村 | | 大都市 | 地域タイプV | 99.8 |
| 茨城県 | 利根町 | | 大都市 | 地域タイプV | 67.2 | 兵庫県 | 芦屋市 | | 大都市 | 地域タイプI | 62.6 |
| 栃木県 | 日光市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 47.3 | 兵庫県 | 川西市 | | 大都市 | 地域タイプI | 51.1 |
| 栃木県 | 那須烏山市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 53.7 | 兵庫県 | 市川町 | | 中都市① | 地域タイプIII | 58.9 |
| 栃木県 | 西方町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 60.7 | 兵庫県 | 神河町 | | 中都市① | 地域タイプIII | 66.8 |
| 栃木県 | 茂木町 | | 中都市① | 地域タイプIV | 59.0 | 奈良県 | 奈良市 | | 大都市 | 地域タイプI | 46.7 |
| 栃木県 | 塩谷町 | | 中都市① | 地域タイプIII | 63.8 | 奈良県 | 大和郡山市 | | 大都市 | 地域タイプIII | 47.4 |
| 群馬県 | みなかみ町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 48.0 | 奈良県 | 生駒市 | | 大都市 | 地域タイプI | 48.1 |
| 埼玉県 | さいたま市 | 西区 | 大都市 | 地域タイプII | 44.9 | 奈良県 | 平群町 | | 大都市 | 地域タイプI | 60.2 |
| 埼玉県 | さいたま市 | 浦和区 | 大都市 | 地域タイプI | 43.7 | 奈良県 | 斑鳩町 | | 大都市 | 地域タイプII | 53.3 |
| 埼玉県 | 熊谷市 | | 大都市 | 地域タイプII | 44.4 | 奈良県 | 三宅町 | | 大都市 | 地域タイプIII | 45.9 |
| 埼玉県 | 北本市 | | 大都市 | 地域タイプII | 48.4 | 和歌山県 | 紀の川市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 49.0 |
| 埼玉県 | 蓮田市 | | 大都市 | 地域タイプII | 45.1 | 鳥取県 | 若桜町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 98.7 |
| 埼玉県 | 日高市 | | 大都市 | 地域タイプII | 45.6 | 鳥取県 | 智頭町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 67.4 |
| 埼玉県 | 鳩山町 | | 大都市 | 地域タイプV | 80.3 | 鳥取県 | 北栄町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 63.4 |
| 千葉県 | 千葉市 | 若葉区 | 大都市 | 地域タイプII | 42.9 | 鳥取県 | 江府町 | | 中都市② | 地域タイプV | 60.3 |
| 千葉県 | 千葉市 | 緑区 | 大都市 | 地域タイプII | 53.3 | 鳥根県 | 江津市 | | 小都市 | 地域タイプIII | 54.4 |
| 千葉県 | 佐倉市 | | 大都市 | 地域タイプI | 50.8 | 鳥根県 | 雲南市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 58.7 |
| 千葉県 | 四街道市 | | 大都市 | 地域タイプII | 47.8 | 鳥根県 | 津和野町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 71.5 |
| 千葉県 | 南房総市 | | 小都市 | 地域タイプV | 56.5 | 岡山県 | 井原市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 52.2 |
| 東京都 | あきる野市 | | 大都市 | 地域タイプII | 45.5 | 岡山県 | 鏡野町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 59.2 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 金沢区 | 大都市 | 地域タイプI | 40.7 | 岡山県 | 久米南町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 79.1 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 栄区 | 大都市 | 地域タイプI | 44.0 | 岡山県 | 吉備中央町 | | 大都市 | 地域タイプIV | 72.0 |
| 神奈川県 | 横浜川島 | 青葉区 | 大都市 | 地域タイプI | 47.2 | 広島県 | 竹原市 | | 中都市② | 地域タイプIV | 52.1 |
| 神奈川県 | 鎌倉市 | | 大都市 | 地域タイプI | 47.3 | 広島県 | 尾道市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 48.2 |
| 神奈川県 | 逗子市 | | 大都市 | 地域タイプI | 49.9 | 広島県 | 大竹市 | | 大都市 | 地域タイプIII | 48.5 |
| 神奈川県 | 南足柄市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 48.6 | 広島県 | 安芸太田町 | | 大都市 | 地域タイプIV | 74.4 |
| 神奈川県 | 葉山町 | | 大都市 | 地域タイプI | 63.6 | 山口県 | 阿武町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 86.9 |
| 神奈川県 | 山北町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 52.9 | 徳島県 | 佐那河内村 | | 中都市② | 地域タイプV | 93.8 |
| 神奈川県 | 真鶴町 | | 中都市② | 地域タイプV | 53.0 | 愛媛県 | 伊予市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 54.2 |
| 新潟県 | 出雲崎町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 70.1 | 高知県 | 黒潮町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 72.5 |
| 新潟県 | 津南町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 62.0 | 福岡県 | 八女市 | | 中都市① | 地域タイプIII | 52.8 |
| 富山県 | 氷見市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 58.0 | 福岡県 | みやま市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 55.1 |
| 富山県 | 射水市 | | 中都市① | 地域タイプII | 41.1 | 福岡県 | 糸島市 | | 大都市 | 地域タイプII | 56.4 |
| 石川県 | 能美市 | | 中都市② | 地域タイプII | 49.3 | 福岡県 | 久山町 | | 大都市 | 地域タイプII | 56.7 |
| 福井県 | 勝山市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 63.6 | 福岡県 | 添田町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 71.4 |
| 福井県 | 若狭町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 63.6 | 福岡県 | 赤村 | | 小都市 | 地域タイプIII | 76.3 |
| 山梨県 | 甲州市 | | 中都市② | 地域タイプIII | 51.2 | 福岡県 | 上毛町 | | 中都市① | 地域タイプIII | 68.9 |
| 山梨県 | 西桂町 | | 小都市 | 地域タイプII | 45.6 | 佐賀県 | みやき町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 57.6 |
| 長野県 | 小海町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 64.6 | 高知県 | 南島原市 | | 小都市 | 地域タイプIII | 62.9 |
| 長野県 | 佐久穂町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 68.2 | 熊本県 | 南関町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 56.8 |
| 長野県 | 長和町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 77.5 | 熊本県 | 和水町 | | 小都市 | 地域タイプIV | 61.2 |
| 長野県 | 阿南町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 93.7 | 熊本県 | 津奈木町 | | 小都市 | 地域タイプIII | 75.6 |
| 長野県 | 天龍村 | | 中都市② | 地域タイプV | 89.7 | 大分県 | 豊後大野市 | | 中都市① | 地域タイプIV | 57.0 |
| 長野県 | 泰森村 | | 中都市② | 地域タイプIV | 127.5 | 宮崎県 | 綾町 | | 中都市① | 地域タイプIII | 64.2 |
| 長野県 | 筑北村 | | 中都市② | 地域タイプIV | 62.5 | 鹿児島県 | 曽於市 | | 中都市② | 地域タイプIV | 62.2 |
| 長野県 | 坂城町 | | 中都市② | 地域タイプIII | 47.9 | 鹿児島県 | 始良市 | | 中都市① | 地域タイプII | 54.7 |
| 長野県 | 小川村 | | 中都市① | 地域タイプIV | 98.9 | 鹿児島県 | 湧水町 | | 中都市② | 地域タイプIV | 74.4 |

国土交通省が提供する国土数値情報から全国の鉄道駅の位置情報を把握し、各物件と共に GIS 上にプロットした。その上で、物件ごとに最寄りの鉄道駅までの距離を計測したところ、28,576 件（物件情報の 99.9%）の民営賃貸住宅が鉄道駅から 250m以内に立地していると算出された（表 4-4）。残りの 16 件の内、15 件も鉄道駅から 500m以内に立地していることから、民営賃貸住宅は鉄道駅の徒歩圏に立地している傾向にあると分かる。なお、H27 年度都市計画現況調査⁴⁻¹⁰⁾によると、全国の各市区町村における主要駅の乗降客数の中央値は 6,777 人/日だった（次頁図 4-15）。そこで、分析対象を乗降客数が 6,777 人/日以上以上の駅に絞り、再度、物件ごとに最寄りの鉄道駅までの距離を計測した。その結果、27,858 件（物件情報の 97.4%）の賃貸住宅が乗降客数 6,777 人/日以上以上の鉄道駅の半径 500m以内に立地していると算出された（表 4-5）。これらのことから、民営賃貸住宅は生活サービス施設の集積地域もしくは今後集積しそうな地域に立地していると推察される。

表 4-4. 最寄りの鉄道駅までの距離別賃貸物件数

| 地域タイプ | 最寄りの鉄道駅までの距離 | | | |
|---------------|--------------|-----------------|----------------|------|
| | 250m以内 | 250m超 500m以内 | 500m超 1km以内 | 1km超 |
| 地域タイプⅠ | 13,750 | 0 | 0 | 0 |
| 地域タイプⅡ | 11,792 | 8 | 1 | 0 |
| 地域タイプⅢ | 2,700 | 0 | 0 | 0 |
| 地域タイプⅣ | 256 | 7 | 0 | 0 |
| 地域タイプⅤ | 78 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 28,576 | 15 | 1 | 0 |
| 中心都市の 人口規模 | 最寄りの鉄道駅までの距離 | | | |
| | 250m以内 | 250m超 500m以内 | 500m超 1km以内 | 1km超 |
| 大都市 | 24,646 | 0 | 0 | 0 |
| 中都市① | 1,811 | 0 | 0 | 0 |
| 中都市② | 1,903 | 15 | 1 | 0 |
| 小都市 | 216 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 28,576 | 15 | 1 | 0 |

表 4-5. 最寄りの鉄道駅（乗降客数 6,777 人/日以上）までの距離別賃貸物件数

| 地域タイプ | 最寄りの鉄道駅までの距離 | | | |
|---------------|--------------|-----------------|----------------|------|
| | 250m以内 | 250m超 500m以内 | 500m超 1km以内 | 1km超 |
| 地域タイプⅠ | 13,750 | 0 | 0 | 0 |
| 地域タイプⅡ | 11,251 | 67 | 1 | 482 |
| 地域タイプⅢ | 2,422 | 219 | 56 | 3 |
| 地域タイプⅣ | 47 | 24 | 113 | 79 |
| 地域タイプⅤ | 72 | 6 | 0 | 0 |
| 計 | 27,542 | 316 | 170 | 564 |
| 中心都市の 人口規模 | 最寄りの鉄道駅までの距離 | | | |
| | 250m以内 | 250m超 500m以内 | 500m超 1km以内 | 1km超 |
| 大都市 | 24,646 | 0 | 0 | 0 |
| 中都市① | 1,122 | 142 | 1 | 546 |
| 中都市② | 1,621 | 127 | 153 | 18 |
| 小都市 | 153 | 47 | 16 | 0 |
| 計 | 27,542 | 316 | 170 | 564 |

以上のことから、民営賃貸住宅はどの対象市区町村においても、家賃・面積・立地の3点で対象世帯にとって有効な住み替えであると考えられる。しかしながら、H25年住宅・土地統計調査及び「介護DB」^{4・5)}の結果から対象市区町村ごとに「対象有老の定員数」「サ高住の住戸数」「一定のバリアフリー化が施された民営借家の戸数^{注4・10)}」を集計したところ、全ての対象市区町村において、各種住み替え先の戸数は対象世帯数を大幅に下回っていた(図4-16)。このことから、住み替え先の不足が高齢者世帯の持ち家の賃貸活用に歯止めをかけていると考えられる。

4-4. 本章のまとめ

本章では、対象世帯が持ち家を賃貸活用して得た家賃収入を元手に同一市区町村内で住み替えを行う場合を想定し、対象市区町村ごとに対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の有無を整理した。具体的には、対象市区町村ごとに対象有老、サ高住、民営賃貸住宅の家賃・利用料と対象世帯が手にする家賃収入を比較した。その結果、3自

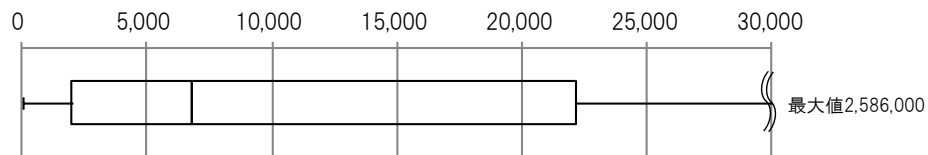


図4-15. 主要駅の1日当たり乗降客数(出典:H27年度都市計画現況調査)

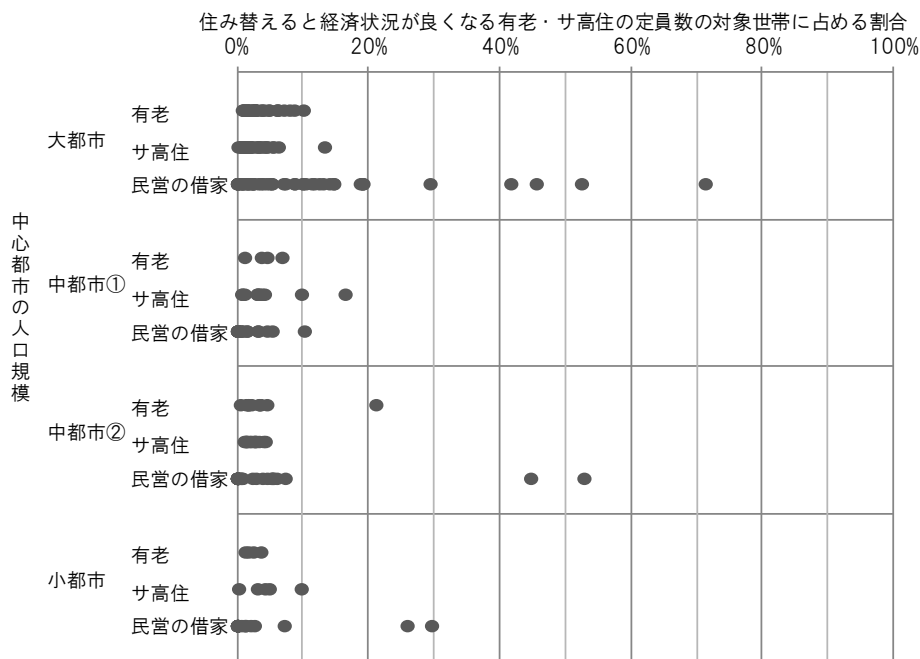


図4-16. 住み替え先の種類別対象世帯数に対する住み替え先の定員数の割合

治体を除く全ての対象市区町村（149自治体）に、対象世帯の家計状況を改善する住み替え先が存在すると算出された。

その内 148 自治体では、平均的な面積水準の民営賃貸住宅が対象世帯の家計状況を改善する住み替え先に該当する。また、住み替え先の種類別に貯蓄が底をつくまでの期間がどの程度改善するか計算したところ、平均的な面積水準の民営賃貸住宅が最も家計改善効果の大きい住み替え先と算出された。更に、対象有老やサ高住は、夫婦対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先にはなり難いのにに対し、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は夫婦対象世帯にとってもアフォーダブルと算出された。これらのことから、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は対象世帯にとって最もアフォーダブルな住み替え先であると考えられる。同時に、対象市区町村で対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性はあると分かった。

住み替え前後の居住面積に着目すると、対象有老やサ高住に住み替えると居住面積が減少大幅に減少することから、耐久消費財の持ち込みや処分の問題がボトルネックになる可能性が高いと指摘されている¹⁻³⁹⁾。対して、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は、最も平均面積が小さい対象市区町村においても、高齢者の持参希望する家具・家財を収納できると考えられることから、アフォーダビリティだけでなく、高齢者が所有する耐久消費財の運び込みという観点からも、対象有老やサ高住より有効な住み替え先と考えられる。

加えて、前章の分析に用いた賃貸物件の 97.4%は鉄道駅の徒歩圏に立地していることから、民営賃貸住宅は生活サービス施設の集積地域もしくは今後集積しそうな地域に立地している傾向にあると推察される。今後、モビリティの低い高齢者が増加することを考慮すると、民営賃貸住宅は立地面でも有効な住み替え先と考えられる。

以上の分析から、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は、家賃・面積・立地の 3 点で対象世帯にとって有効な住み替え先と考えられる。しかしながら、対象市区町村ごとに「対象有老の定員数」「サ高住の住戸数」「一定のバリアフリー化が施された民営借家の戸数」を集計し、対象世帯数と比較したところ、どの対象市区町村においても各種住み替え先の戸数が対象世帯数を大幅に下回っていた。このことから、住み替え先の不足が高齢者世帯の持ち家の賃貸活用に歯止めをかけており、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進するには、住み替え先の供給を促進する必要があると考えられる。ただし、居住者を確保できる見込みがなければ、民間事業者が住み替え先の供給を進めるとは考え難い。また、住み替え先の供給を検討する際にはコスト・面積・立地の 3 点以外にも、留意すべき条件はあると考えられる。これらのことから、次章では、郊外地域に住む高齢者が住み替えや住み替え先に対してどのような意向を持っているのか整理する。

第4章の注釈

注 4-1) 平山⁴⁻¹⁾ は世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯の 79.9%はローン無しの持ち家を所有していることを指摘している。このことから、森本¹⁻²⁷⁾ が言及するように、高齢者世帯にとって持ち家に住み続けることは経済的合理性の高い選択肢と考えられる。

注 4-2) 介護 DB⁴⁻⁵⁾ は「介護サービス情報公開システム⁴⁻⁶⁾」に登録されている施設の料金形態や建物の状況を整理している。各施設のホームページへのリンクが張られているため、介護サービス情報公開システム⁴⁻⁶⁾ より詳細な情報を集めることができることから、介護 DB⁴⁻⁵⁾ をデータソースとした。

注 4-3) 近年、前期高齢者世代を中心に持ち家を終の棲家と捉えない高齢者世帯が増加している^{1-2) 1-3)}。また、前期高齢者世帯の持ち家は、リフォーム次第で再流通可能なストックが多いと指摘されている¹⁻⁴⁾。更に、後期高齢者世帯の住み替え時には、リロケーションダメージが発生する可能性があると考えられることから、本研究では、対象世帯が自立生活可能な時期から住み替えを行うと仮定している (p.1, 1 – 1 節参照)。これを踏まえて、本章でも 65 歳の時点で住み替えを行うと仮定した。

注 4-4) 有老・サ高住で受ける介護サービス費用は、在宅介護サービスの費用と同水準であることから、住み替え前後の家計支出の変化額の中に介護サービスの費用は含めていない。

注 4-5) 高齢単身・夫婦世帯の貯蓄の実態を公表している最新の統計は H21 年全国消費実態調査である。なお、H21～H26 年家計調査を見ると高齢者世帯の貯蓄の平均額は大きく変化していなかった。そのため、全国消費実態調査の結果を H26 年家計調査の結果と比較しても問題ないと考えられる。

注 4-6) H22 年国勢調査から各対象市区町村における延べ面積 (14 区分) 別借家居住世帯数を整理したところ、63.2%の対象市区町村で平均面積に近いレンジで最頻値をとっていた (詳細は付録資料参照)。なお、残り 36.8%の対象市区町村では平均値が最頻値のレンジよりも高水準だった (表 4-6)。これらのことから、半数強の対象市区町村では標準的な借家ストックが分析対象になっており、残りの

表 4-6. 対象市区町村における借家の面積の分布

| | 該当する対象市区町村数 | 割合 |
|---------------------------------|-------------|-------|
| 平均面積を含むレンジより1つ下のレンジで最頻値をとっている | 39 | 25.7% |
| 平均面積を含むレンジで最頻値をとっている | 43 | 28.3% |
| 平均面積を含むレンジより1つ上のレンジで最頻値をとっている | 14 | 9.2% |
| 平均面積を含むレンジより2つ上のレンジで最頻値をとっている | 39 | 25.7% |
| 平均面積を含むレンジより3つ以上上のレンジで最頻値をとっている | 16 | 10.5% |
| 計 | 152 | 100% |

対象市区町村では、標準よりも大規模な借家ストックが分析対象になっていると整理できる。ただし、本章の目的は対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性の有無を把握することなので、住み替え後の家計改善効果の過大評価を避けることを考慮すると、家賃水準の高い大規模な借家ストックを分析対象としても問題ないと考えられる。

注 4-7) 山田らの調査¹⁻³⁹⁾は首都圏及び近畿大都市圏において住み替え意向を持つ高齢者を対象としているため、一次通勤圏の高齢者の家財道具の希望持参量は山田らの調査結果と異なる可能性がある。また、持参希望しない家財道具の処分意向については言及しておらず、家財道具の処分問題で住み替えに踏み切れない高齢者が多い可能性は否定できない。ただし、この研究以外に高齢者の家財道具の希望持参量を調査した研究は見当たらず、調査対象者の中には一次通勤圏の居住者も含まれていると予想されることから、この調査結果から家財道具の希望持参量の傾向を把握することにした。また、持参希望しなかった家財道具を現自宅に置いていく意向が強い可能性や家財道具の処分方法については今後の課題となるが、仏壇などの断捨離が難しそうな家財道具を持参する意向が強いことから、本研究では、残りの家財道具は処分した上で住み替えに当たると仮定して分析を進めた。

注 4-8) 住生活基本計画の参考資料⁴⁻⁸⁾に、居住面積水準の根拠が整理されている。それによると、非居室スペースの面積の合計は9～13.5㎡だった。このことから、28.7㎡の住戸の場合、居室スペースの面積は15.2～19.7㎡(9.2～12畳)程度と推察される。1部屋が4.5～6畳程度の広さと仮定すると、28.7㎡の住戸は1LDK～2DKの間取りに相当すると推定される。

注 4-9) 経済産業省は買い物弱者問題に関する調査⁴⁻⁹⁾を行い、日常の買い物を不便と感じている高齢者数を推計しており、平成17時点で全国に約600万人いると推計されていた買い物弱者が、平成26年には718万人に増加していると指摘している。このように、高齢化の進行に伴い、買い物弱者と呼ばれる高齢者が増えていることから、将来的に、こうした高齢者は更に増えると予測される。

注 4-10) 米野ら⁴⁻¹¹⁾は、高齢者等の居住ニーズが高まっている一方で、トラブルの忌避等を理由に、入居を制限する民間賃貸住宅も依然として数多く存在すると指摘している。また、住宅困窮者のための居住支援の取り組みを整理している。その結果を見ると、支援団体のおよそ9割が特別区部及び政令指定都市で活動していた。このことから、多くの対象市区町村で、対象世帯が民営賃貸住宅への住み替え時に契約手続き等の支援を受けることは難しいと推察される。その一方で、バリアフリー対応をしている賃貸住宅は、高齢者等の入居を想定していると推察されることから、住宅困窮者のための居住支援の取り組みがなくても、入居しやすいと推察される。そのため本章では、対象世帯の住み替え先の多寡を把握するのに「一定のバリアフリー化が施された民営借家の戸数」を用いた。

第5章 地方都市近郊の農村地域における高齢者の住み替え意向について

5-1. 本章の位置付け

前章までの分析から、対象市区町村において、対象世帯による持ち家の賃貸活用は対象世帯・借り手候補世帯の双方にとって経済的合理性の高い取り組みであると分かった。だが、どの対象市区町村においても高齢者世帯の住み替え先は不足しており、このことが対象世帯の持ち家の賃貸活用が進まない理由として考えられる。これらのことから、本章以降では、高齢者世帯の住み替え先の供給促進に着目する。

前章で述べたように、空き室の発生リスクを回避できる見込みがなければ、民間事業者が住み替え先の供給を進めるとは考え難いことから、高齢者世帯の住み替え先の供給促進策を検討するためには、高齢者がどのような住み替え先を求めているか把握することから始める必要があると考えられる。また、その方法として、郊外地域において高齢者の住み替え意向調査を行っている既往研究から、住み替え意向を持つ高齢者の特徴や住み替え後の不動産活用意向の傾向を整理することが有効と考えられる。だが、都市的地域において高齢者の住み替え意向調査を行った既往研究は散見されるもの¹⁻³³⁾ 1-34) 1-35)、農村地域において住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を整理した研究は見当たらなかった。

農村地域は、世帯構成の特徴や土地・家に対する考え方が都市的地域と異なる傾向にあると指摘されていることから⁵⁻¹⁾ 5-2)、農村地域における高齢者の住み替え意向の特徴は都市的地域における特徴と大きく異なる可能性がある⁵⁻³⁾と推察される。また、対象市区町村の中には農村地域が多く存在する（地域タイプⅢ～Ⅴが農村地域の特徴を有している）ことから、郊外地域における高齢者の住み替え意向の特徴を整理するには、一次通勤圏に該当する農村地域で高齢者の住み替え意向調査を行う必要があると考えられる。

そこで、福島県河沼郡会津坂下町で高齢者の住み替え意向調査を行った。本章では、その結果を既往研究¹⁻³²⁾ 1-33) 1-34) 1-35)の知見と比較することで、郊外地域における高齢者の住み替え意向の特徴を整理する。また、その結果を前章の結果と比較することで、対象市区町村において高齢者世帯の住み替え先を供給する際に留意すべき点を整理する。

5-2. 住み替え意向調査について

5-2-1. 調査対象地区の選定

農村地域の明確な定義はないので、本研究では農林水産省⁵⁻³⁾の記述を参考に、農林業的な土地利用が大きな割合を占める自治体を農村地域と定義する。なお、高齢者の終

棲家の供給施策をはじめとする各種住宅政策を策定する行政主体の最小単位は市町村であることから、農村地域の地域単位を市町村とした。

ただし、農村地域と一口に言っても、自治体によって特徴が異なる。高齢期に居住継続が可能かという視点で見ると、農村地域内で供給される生活サービスだけで居住継続を行うには限界があることから、近隣の地方都市の生活サービス水準が居住継続のしやすさを大きく左右すると考えられる。都市の生活サービス水準は人口規模によって異なる傾向にあることから、中心都市の人口規模が中央値に近い都市雇用圏から調査対象地を選定することにした。

また、国土交通省⁵⁻⁴⁾が農業集落を「都市的地域」「平地」「中間地」「山間地」の4地区に区分しているように^{注 5-1)}、同じ農村地域でも集落によって農地の割合や地形が異なり、それに伴い居住継続のしやすさも異なると予想される。そのため、特徴の異なる集落が存在する農村地域で調査を行うことにした。

更に、個別性の高い農村地域において、高齢者の住み替え意向を詳細に把握するには、訪問調査を行い、個人の見解や家族間の関係性について踏み込んだ質問をする必要があると考えられる。そして、そのためには、筆者らが以前から交流している地域で調査することが有効と考えた。そこで、これらの条件に合う福島県河沼郡会津坂下町で調査を実施することにした。

会津坂下町は会津盆地に立地する農村地域で、越後街道沿いに発展した地域である(次頁図 5-1)。町の中央部には「都市的地域」が立地している。そこには各種生活サービス施設や町屋が建ち並んでおり、町内の生活サービスの供給拠点となっている。その周囲を含む町の東側は平地であり、圃場整備された水田が広がっている。その中に「平地にある集落」が点在している。一方、町の西側は山地であり、そこには「中間地にある集落」が点在している。町の中央部から町の西側に伸びる道は少なく、起伏もあるため、このタイプの集落は総じて町の中央部にアクセスし難いという特徴を持っている。

なお、町の中央部に位置する坂下地区を除く各集落は、集落の自治区域と大字界がほぼ一致している。そこで、会津坂下町に118ある大字を上記の3タイプに分類し(次頁表 5-1)、タイプごとに世帯数が最も多い大字を調査対象地区とすることにした。その結果、「都市的地域」からは塔寺地区、「平地にある集落」からは青木地区、「中間地にある集落」からは片門地区が調査対象地区として選定された。

5-2-2. 調査の方法

上記3地区に住む全世帯に対し、アンケート調査を行った。ただし、最も年長のご家族に回答してもらいたいという意図から、調査対象地区の各戸を訪問し、手渡しでアン

ケート用紙を配布、内容を説明した上で、質問を受けながらその場で回答してもらった。そのため、質問の意図を正確に伝えることができたと考えられる。なお、身体的な理由から最も年長のご家族からの回答を得ることが困難な場合は、回答することが可能なご家族の内、最も年長の方に回答してもらった。

質問内容は次頁表 5-2 に示す 12 項目である。世帯構成についての質問は全世帯に、住み替え意向についての質問は高齢者のいる世帯にのみ質問した。平成 25 年 6 月 1 日～7 月 16 日に調査を実施した結果、3 地区に住む 173 世帯（3 地区総世帯数の 64.3%）から回答を得ることができた（次頁表 5-3）。その内、高齢者がいる世帯は 153 世帯だった（次頁表 5-4）。以降、この 153 世帯の回答について分析する。

表 5-1. 会津坂下町の集落分類

| 集落タイプ | 大字数 | 調査対象地区 |
|----------|-----|--------|
| 都市的地域 | 17 | 塔寺地区 |
| 平地にある集落 | 86 | 青木地区 |
| 中間地にある集落 | 15 | 片門地区 |
| 計 | 118 | |

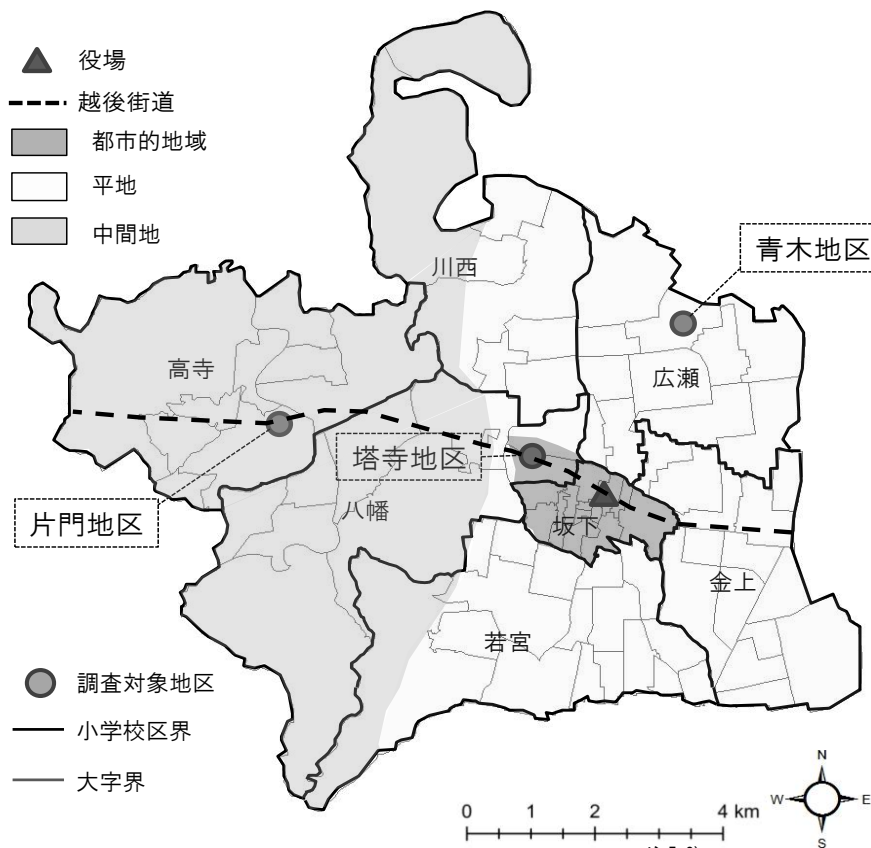


図 5-1. 会津坂下町の地理的状況^{注 5-2)}

5-3. 高齢者の住み替え意向について

5-3-1. 住み替え意向に関する回答の概要

住み替え意向を質問した結果（Q8）、153人中94人（61.4%）が住み替え意向を持っていた。また、住み替え意向を持つ94人の内、90人（95.6%）は特別養護老人ホーム（以降、特養と記載する）への入所意向を持っていた（次頁図5-2）。そこで、こうした高齢者に対して特養を希望する理由を質問したところ（Q11）、90人全員が「特養は公的な施設なので費用が安いイメージがあるから」と回答していた。

移住地域の希望については（Q9）、特養への住み替えを希望する全員が町内の施設を第一希望としていた。ただし彼らは全員、特養に入所待機者が多いことを理由に、入所できるのであればどこでも良いと補足していた。住み替えのタイミングについては（Q10）、特養への住み替えを希望する全員が、自立生活が難しくなったらと回答していた。これらのことから、高齢者は介護が必要になった状況を想定して住み替え意向を持ち、住み替え先の条件として「介護サービスが受けられる」「できるだけ安価」「身近な地域」の3点を希望する傾向にあると整理できる^{注5-3}。

表5-2. アンケート調査における質問項目

| 質問項目 | |
|--------|---------------------------------|
| 世帯構成 | Q1. 同居している家族の年齢、続柄、職業 |
| | Q2. 同居している家族の1人では困難な活動の有無 |
| | Q3. 近居している家族の有無、続柄 |
| | Q4. 同居していない家族のUターン予定 |
| | Q5. 同居していない家族の住宅の所有 |
| | Q6. 自動車の所有及び普段自動車を使用している家族 |
| | Q7. 日常生活において子世帯から何かしらの支援を受けているか |
| 住み替え意向 | Q8. 住み替え意向の有無 |
| | Q9. 住み替え先の希望 |
| | Q10. 住み替えるタイミング |
| | Q11. 住み替え意向を持つ理由 |
| | Q12. 不動産相続・活用意向 |

表5-3. アンケートの回答率

| | 調査地区 | | | 合計 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 塔寺地区 | 青木地区 | 片門地区 | |
| 世帯数 | 117 | 97 | 55 | 269 |
| 回答世帯数 | 68 | 66 | 39 | 173 |
| 回答率 | 58.1% | 68.0% | 70.9% | 64.3% |

表5-4. 全回答者数に対する高齢者の回答数の割合

| | 調査地区 | | | 合計 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| | 塔寺地区 | 青木地区 | 片門地区 | |
| 高齢者のいる世帯数 | 61 | 59 | 33 | 153 |
| 高齢者のいる世帯の割合 | 89.7% | 89.4% | 84.6% | 88.4% |

なお、この結果は、村田¹⁻³²⁾の研究結果（介護サービスが受けられる住み替え先に関心がある高齢者の割合：67.0%）や渡部ら¹⁻³⁵⁾の研究結果（高齢者住宅を検討する高齢者の割合が高いこと）と共通している。

5-3-2. 住み替え意向率の高い世帯の特徴

前節の結果より、高齢者は介護が必要になった状況を想定して住み替え意向を持つ傾向にあることから、「日常生活におけるサポートの必要性」「サポートしてくれそうな家族の有無」によって住み替え意向を持つ高齢者の割合（以降、住み替え意向率と記載する）が異なると予想される。また、農地を所有している世帯は家や土地を代々受け継いできたという思いから、農地を所有していない世帯とは住み替え意向率が異なると予想される。そこで、アンケートに回答した高齢者を「日常生活におけるサポートの必要性」「サポートしてくれそうな家族の有無」「農地所有の有無」によって分類し、それぞれにおいて住み替え意向率に差があるか否かを分析した。

【分析①：サポートの必要性】

まず「日常生活におけるサポートの必要性」と住み替え意向の関連について考察する。日常生活におけるサポートの必要性は、身体状況（Q2）や自動車所有の有無（Q6）によって大きく異なることから、アンケートに回答した高齢者を次頁表 5-5 に示す 3 タイプに分類した。なお、サポートタイプⅠの高齢者は、全員が自ら運転する自動車を所有しているのに対し、サポートタイプⅢの高齢者は、全員が自動車を所有していない。

サポートタイプ別に住み替え意向率を集計したところ、サポートタイプⅠの住み替え意向率が 56.5%なのに対して、サポートタイプⅡ・Ⅲの住み替え意向率はそれぞれ 75.0%、76.9%と高かった（次頁図 5-3）。このように、サポートタイプⅠとサポート

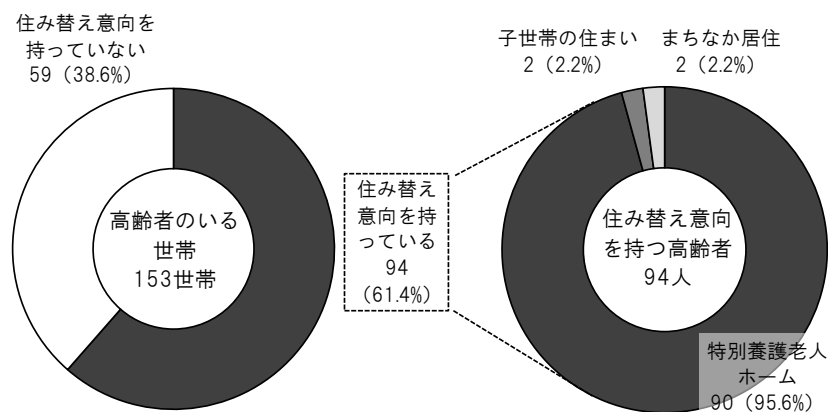


図 5-2. 高齢者の住み替え意向の回答

タイプⅡ・Ⅲで住み替え意向率に差が見られたので、この差が統計的に有意なのか把握するためにt検定を行った。その結果、「サポートタイプⅠ」と「サポートタイプⅡ・Ⅲ」の間には有意な差があると算出された(表5-6)。このことから、車を手放したり、身体状況が悪くなることで自立生活が少しでも難しくなると、住み替え意向率は高くなる傾向にあると分かる。また、サポートタイプⅠの高齢者の多くは、身体機能の低下に伴いサポートタイプⅡ・Ⅲに移行することで、いずれ住み替え意向を持つ可能性が高いと予測される。

【分析②：日常的にサポートしてくれそうな家族の有無】

続いて、「サポートしてくれそうな家族の有無」と住み替え意向の関連について考察する。そのために、アンケートに回答した高齢者を配偶者の有無及び子世帯の同居・近居の有無(Q1,3)によって次頁表5-7に示す6タイプに分類した。家族タイプごとに住み替え意向率を集計したところ、タイプによって住み替え意向率に差が見られた(次頁図5-4)。そこで、住み替え意向率を基にクラスター分析(ユークリッド距離によるウォード法)を行い、各家族タイプを分類した。その結果、「家族タイプ①・②」

表5-5. 身体状況と自動車の所有実態による高齢者世帯の分類

| | 身体状況と車の所有による分類 | 世帯数 | 割合 |
|----------|-----------------------|-----|-------|
| サポートタイプⅠ | 身体状況に問題はなく自動車を所有する世帯 | 115 | 75.2% |
| サポートタイプⅡ | 身体状況に問題はないが自動車を手放した世帯 | 12 | 7.8% |
| サポートタイプⅢ | 自立生活に支障のある高齢者がいる世帯 | 26 | 17.0% |
| 計 | | 153 | 100% |

表5-6. サポートタイプによる住み替え意向率の差の検定

| | サポートタイプⅠ | サポートタイプⅡ・Ⅲ |
|----------|----------|------------|
| 平均 | 0.57 | 0.76 |
| 分散 | 0.25 | 0.19 |
| 観測数 | 115 | 38 |
| 仮説平均との差異 | 0 | |
| 自由度 | 72 | |

| | |
|------------|------|
| P(T<=t) 片側 | 0.01 |
| t 境界値 片側 | 1.67 |
| P(T<=t) 両側 | 0.02 |
| t 境界値 両側 | 1.99 |

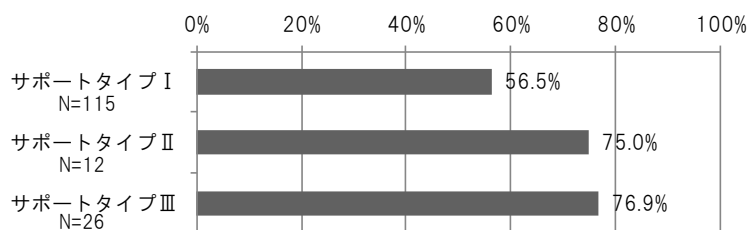


図5-3. サポートタイプ別住み替え意向率

「家族タイプ③・⑤・⑥」「家族タイプ④」の3カテゴリーに分類できると算出された。また、各カテゴリー間の住み替え意向率について一元配置分散分析を行ったところ、各カテゴリー間の住み替え意向率には統計的に有意な差があると算出された（表5-8）。

家族タイプ①・②の高齢者は81.0%が住み替え意向を持っている。このことから、子世帯が身近にいないと住み替え意向率は高くなる傾向にあると分かる。ただし、家族タイプ③・⑤・⑥の高齢者の60.7%が住み替え意向を持っていることから、子世帯が身近にいる世帯の中にも住み替え意向を持つ高齢者は多いと分かる。

上野⁵⁶⁾は男性よりも女性の方が、また嫁よりも娘の方がケアの担い手になりやすいと指摘している。今回の調査結果においてもこうした傾向があるのか把握するべく、t検定を行い、息子世帯と同居・近居している世帯と娘世帯と同居・近居している世帯で住み替え意向率に統計的に有意な差があるのか計算した。その結果、両者の住み替え意向率には統計的に有意な差があると算出された（次頁表5-9）。このことを踏ま

表5-7. 世帯構成による高齢者世帯の分類

| | 世帯構成 | 世帯数 | 割合 |
|--------|-------------------|-----|-------|
| 家族タイプ① | 子世帯と同居していない高齢単身世帯 | 13 | 8.5% |
| 家族タイプ② | 子世帯と同居していない高齢夫婦世帯 | 8 | 5.2% |
| 家族タイプ③ | 子世帯と同居している高齢単身世帯 | 13 | 8.5% |
| 家族タイプ④ | 子世帯と同居している高齢夫婦世帯 | 10 | 6.5% |
| 家族タイプ⑤ | 子世帯と同居している高齢単身世帯 | 10 | 6.5% |
| 家族タイプ⑥ | 子世帯と同居している高齢夫婦世帯 | 99 | 64.7% |
| 計 | | 153 | 100% |

表5-8. 家族タイプによる住み替え意向率の差の検定

| グループ | 平均 | 分散 |
|------------|-------|-------|
| 家族タイプ①・② | 0.810 | 0.162 |
| 家族タイプ③・⑤・⑥ | 0.607 | 0.241 |
| 家族タイプ④ | 0.300 | 0.233 |

| 変動要因 | 分散 | 観測された分散比 | P-値 |
|-------|-------|----------|-------|
| グループ間 | 0.898 | 3.909 | 0.022 |
| グループ内 | 0.230 | | |

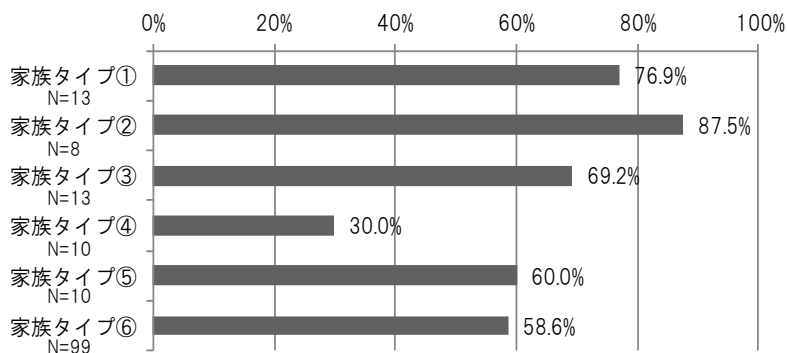


図5-4. 家族タイプ別住み替え意向率

えて家族タイプ③～⑥の子世帯を見ると、家族タイプ③・⑤・⑥の81.3%は息子世帯と同居・近居しているのに対し、家族タイプ④の高齢者と近居している子世帯は全て娘世帯だった。

また、家族タイプ③・⑤・⑥と家族タイプ④の高齢者の違いを見たところ、両者の間には子世帯との関わり方(Q7)にも違いが見られた。家族タイプ③・⑤・⑥の高齢者は、92.0%が子世帯から病院までの送迎や買い物代行といったサポートを受けているのに対し、家族タイプ④の中には、そうしたサポートを受けている高齢者が10%ほどしかない。これらのことから、家族タイプ③・⑤・⑥の高齢者は子世帯からサポートを受ける際の気疲れから住み替え意向を持つ傾向にあると考えられる。

なお、大月⁵⁻⁷⁾は、共働き世帯の増加に伴い、子育てなどの生活面で親世帯に頼りやすく、かつ適度な距離を保てる近居の割合が近年増加傾向にあると指摘している。上和田⁵⁻⁸⁾や新潟県⁵⁻⁹⁾が実施した調査でもこうした傾向が見られた。また、前述したように、農村地域は三世代居住世帯の割合が比較的高い傾向にある⁵⁻¹⁾。これらの点から、農村地域は子世帯と同居・近居する高齢者の割合が高い傾向にあると考えられる。会津坂下町もその例に漏れず、子世帯と同居・近居する高齢者の割合が高い農村地域であるため、当初、住み替え意向率が低いと予想していた。しかし、予想に反し61.4%の高齢者が住み替え意向を持っていた。これは、上記のように、同居・近居している子世帯が息子世帯なのか娘世帯なのかという点や子世帯との関わり方が住み替え意向率に影響するためと考えられる。こうした傾向は、他の郊外地域にも同様に見られる特徴と推察されるが、どの既往研究¹⁻³³⁾¹⁻³⁴⁾¹⁻³⁵⁾にも言及されていないことから、今回、子世帯と同居・近居する高齢者の割合が高い農村地域で調査を行ったことで得られた知見と考えられる。

【分析③：農地所有の有無】

最後に、「農地所有の有無」と住み替え意向の関連について考察する(次頁表5-10)。農地所有の有無別に住み替え意向率を集計したところ(Q1)、両者の住み替え意向率

表5-9. 同居・近居する子世帯の違いによる住み替え意向率の差の検定

| | 息子世帯 と同近居 | 娘世帯 と同近居 |
|------------|--------------|-------------|
| 平均 | 0.81 | 0.32 |
| 分散 | 0.16 | 0.22 |
| 観測数 | 72 | 60 |
| 仮説平均との差異 | | 0 |
| 自由度 | | 116 |
| P(T<=t) 片側 | 0.00 | |
| t 境界値 片側 | 1.66 | |
| P(T<=t) 両側 | 0.00 | |
| t 境界値 両側 | 1.98 | |

に大きな差が見られた（図 5-5）。そこで、この差が統計的に有意なのか把握するために、t 検定を行ったところ、両者の住み替え意向率の差は有意であると算出された（表 5-11）。

その理由を探るべく、農地を所有する世帯と農地を所有しない世帯の特徴を比較したところ、次の 2 点が異なる特徴として整理された。1 つ目の特徴は、家や土地に対する考え方である。農地所有の有無別に子世帯と同居していない世帯の不動産相続・活用意向を集計した（Q12）ところ^{注 5-4}、農地を所有している高齢者の方が相続意向を持つ割合が高かった（次頁図 5-6）。なお、t 検定を行ったところ、この差は統計的に有意と算出された（次頁表 5-12）。ただし、彼らの子世帯の状況を見ると（Q4,5）、全員が既に持ち家を取得していることから、彼らの子世帯が今後 U ターンする可能性は極めて低いと考えられる。それにも関わらず、農地を所有している高齢者の相続意向が強いのは、代々受け継いできた家や土地を自分も次の世代に継承しなければならないという思いが強いためと推察される。

2 つ目の特徴は、同居・近居する子世帯の違いである（Q1, 3）。子世帯と同居・近居する世帯について、農地所有の有無別に同居・近居している子世帯が息子世帯なのか娘世帯なのかを集計したところ、農地を所有する高齢者は娘世帯と同居・近居して

表 5-10. 高齢者の農地所有状況

| | 世帯数 | 割合 |
|-----------|-----|-------|
| 農地を所有している | 70 | 45.8% |
| 農地を所有してない | 83 | 54.2% |
| 計 | 153 | 100% |

表 5-11. 農地所有による住み替え意向率の差の検定

| | 農地有り | 農地無し |
|------------|--------|-------|
| 平均 | 0.30 | 0.88 |
| 分散 | 0.21 | 0.11 |
| 観測数 | 70.00 | 83.00 |
| 仮説平均との差異 | 0.00 | |
| 自由度 | 122.00 | |
| P(T<=t) 片側 | 0.00 | |
| t 境界値 片側 | 1.66 | |
| P(T<=t) 両側 | 0.00 | |
| t 境界値 両側 | 1.98 | |

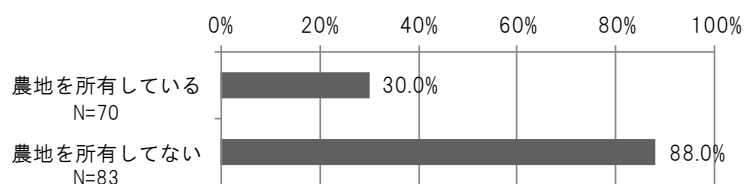


図 5-5. 農地所有の有無別住み替え意向率

いる割合が高く（表 5-13）、農地を所有していない高齢者は息子世帯と同居・近居している割合が高かった（次頁表 5-14）。残念ながら今回の調査結果から、このように同居・近居する子世帯の状況に違いが生じた理由を明らかにすることはできなかったが、農地を所有する高齢者の方が、身近に気兼ねなくサポートを頼める家族がいる傾向にあるため、住み替え意向率が低かったと考えられる。

以上の分析から、「サポートタイプⅡ・Ⅲ」「家族タイプ①・②（因みに、会津坂下町において高齢者世帯の持ち家は全て 100 m²以上の広さを有していたため、このタイプの世帯は全て対象世帯に該当する）」「息子世帯と同居・近居している高齢者」「子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けている高齢者」「農地を所有していない高齢者」のいずれかに該当する世帯が、住み替え意向率の高い世帯と分かった。

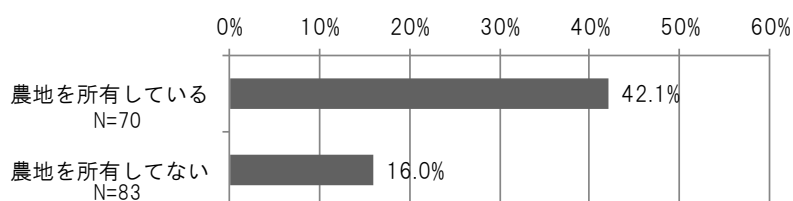


図 5-6. 農地所有の有無別不動産相続意向を持つ割合

表 5-1 2. 農地所有の有無による不動産相続意向の差の検定

| | 農地有り | 農地無し |
|------------|-------|-------|
| 平均 | 0.42 | 0.16 |
| 分散 | 0.26 | 0.14 |
| 観測数 | 19.00 | 25.00 |
| 仮説平均との差異 | 0.00 | |
| 自由度 | 32.00 | |
| P(T<=t) 片側 | 0.03 | |
| t 境界値 片側 | 1.69 | |
| P(T<=t) 両側 | 0.07 | |
| t 境界値 両側 | 2.04 | |

表 5-1 3. 農地所有の有無による娘世帯の同居・近居割合の差の検定

| | 農地有り | 農地無し |
|------------|--------|-------|
| 平均 | 0.53 | 0.28 |
| 分散 | 0.25 | 0.20 |
| 観測数 | 70.00 | 83.00 |
| 仮説平均との差異 | 0.00 | |
| 自由度 | 140.00 | |
| P(T<=t) 片側 | 0.00 | |
| t 境界値 片側 | 1.66 | |
| P(T<=t) 両側 | 0.00 | |
| t 境界値 両側 | 1.98 | |

5-3-3. 住み替え意向を持つ高齢者世帯の分類

前節の分析から住み替え意向率が高い傾向にある世帯の特徴を整理したが、これらの特徴はそれぞれ独立事象という訳ではない。そこで、各特徴の関連性を整理するために数量化Ⅲ類を行った。その結果、4つの固有値が算出された(表5-15)。この内、2つ目の固有値で累積寄与率が80%を超えていたので、この2つの解に着目した。

カテゴリープロット図の解1の軸に着目すると、「家族タイプ①・②」のカテゴリースコアが相対的に高く、「息子世帯と同居・近居している高齢者」及び「子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けている高齢者」のカテゴリースコアが相対的に低かつ

表5-14. 農地所有の有無による息子世帯の同居・近居割合の差の検定

| | 農地有り | 農地無し |
|------------|--------|-------|
| 平均 | 0.37 | 0.55 |
| 分散 | 0.24 | 0.25 |
| 観測数 | 70.00 | 83.00 |
| 仮説平均との差異 | 0.00 | |
| 自由度 | 148.00 | |
| P(T<=t) 片側 | 0.01 | |
| t 境界値 片側 | 1.66 | |
| P(T<=t) 両側 | 0.02 | |
| t 境界値 両側 | 1.98 | |

表5-15. 数量化Ⅲ類の結果

| 解 | 固有値 | 寄与率 | 累積寄与率 | 相関係数 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 0.553 | 57.6% | 57.6% | 0.744 |
| 2 | 0.239 | 24.9% | 82.5% | 0.488 |
| 3 | 0.115 | 12.0% | 94.5% | 0.340 |
| 4 | 0.053 | 5.5% | 100% | 0.230 |

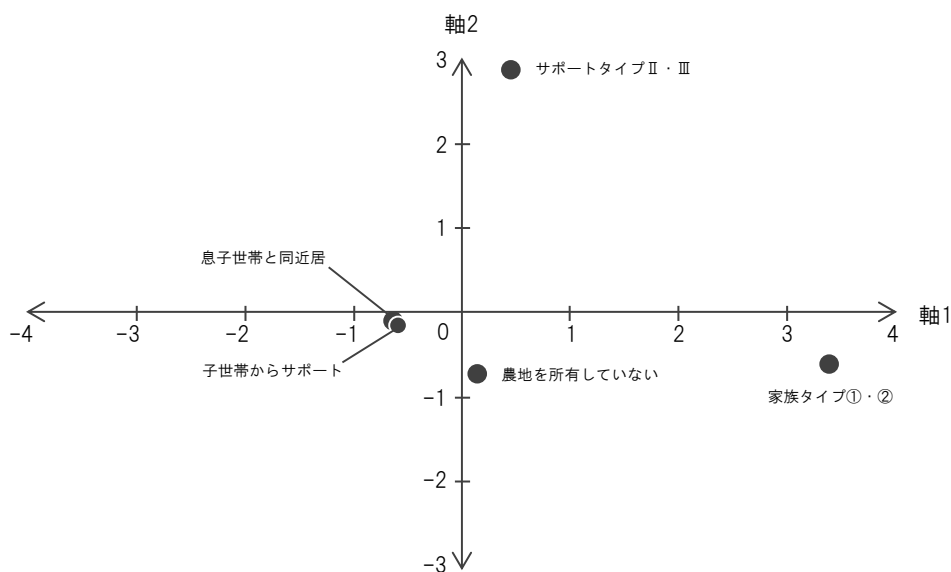


図5-7. カテゴリープロット図

表 5-16. 住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴

| | 家族 タイプ ①・② | サポート タイプ Ⅱ・Ⅲ | 息子世帯 と同同居 | 子世帯から のサポート の有無 | 農地を所有 していない | 世帯数 |
|--------|------------------|--------------------|--------------|-----------------------|----------------|-----|
| パターン1 | ○ | ○ | × | × | ○ | 4 |
| パターン2 | ○ | ○ | × | × | × | 2 |
| パターン3 | ○ | × | × | × | ○ | 9 |
| パターン4 | ○ | × | × | × | ○ | 2 |
| パターン5 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | 13 |
| パターン6 | × | ○ | ○ | ○ | × | 3 |
| パターン7 | × | ○ | × | ○ | ○ | 1 |
| パターン8 | × | ○ | × | ○ | × | 2 |
| パターン9 | × | × | ○ | ○ | ○ | 32 |
| パターン10 | × | × | ○ | ○ | × | 10 |
| パターン11 | × | × | × | ○ | ○ | 11 |
| パターン12 | × | × | × | ○ | × | 2 |
| パターン13 | × | × | × | × | ○ | 3 |

た（前頁図 5-7）。当然の結果ではあるが、このことから、「家族タイプ①・②」は「息子世帯と同居・近居している高齢者」及び「子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けている高齢者」とそれぞれ別の世帯であると分かる。また、住み替え意向を持つ高齢者がそれぞれ上記のどの特徴を有しているのか集計したところ（表 5-16）、「息子世帯と同居・近居している高齢者」は全員子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けていた。これらのことから、「身近に子世帯がないこと」と「子世帯から日常的にサポートを受けていることによる気疲れ」の 2 点は独立事象であり、それぞれ高齢者が住み替え意向を持つ主要な要因になっていると整理できる。

続いて解 2 の軸に着目すると、「サポートタイプⅡ・Ⅲ」のカテゴリースコアが相対的に高く、その他の世帯のカテゴリースコアが相対的に低かった。このことから、「サポートタイプⅡ・Ⅲ」はその他の特徴を有していない傾向にあると推察される。そこで再び表 5-16 に着目したところ、推察に反し「サポートタイプⅡ・Ⅲ」の中には他の特徴を兼ね備えた高齢者が多かった。ただし、特定の特徴だけと重複している訳ではない。このことが、カテゴリースコアに反映されたと考えられる。これらのことから、「サポートの必要性が高いこと」は他の特徴と組み合わせさせて高齢者が住み替え意向を持つ要因になっていると整理できる。

以上より、「身近に子世帯がないこと」「サポートの必要性が高いこと」「子世帯から日常的にサポートを受けていることによる気疲れ」の 3 点が住み替え意向を持つ主要な要因であると整理できた。そこで、住み替え意向を持つ高齢者がそれぞれどの要因を持ち得るのか整理した。その結果、住み替え意向を持つ高齢者は次に示す 5 タイプに分類できる（次頁表 5-17）。

- 住み替えタイプ A： サポートの必要性が高いにも関わらず、身近に子世帯が住んでいないため住み替え意向を持ったと推察されるグループ（6 世帯）。
- 住み替えタイプ B： 身近に子世帯が住んでいないことで将来の不安を感じ、住み替え意向を持ったと推察されるグループ（11 世帯）。
- 住み替えタイプ C： サポートの必要性が高いため子世帯から日常的にサポートを受けているが、そのことで気疲れを感じ、住み替え意向を持ったと推察されるグループ（19 世帯）。
- 住み替えタイプ D： サポートの必要性は決して高くないが、子世帯から日常的にサポートを受けており、その結果、気疲れを感じて住み替え意向を持ったと推察されるグループ（55 世帯）。
- 住み替えタイプ E： 上記の 3 要因をどれも持ち得ないグループ。この世帯の特徴を見たところ（前頁表 5-16）、全員が「農地を所有していない世帯」だった。このことから、このグループは家や土地に対するこだわりが比較的小さいため住み替え意向を持ちやすかったと推察される（3 世帯）。

なお、この分類結果をサンプルプロット図上で見ると（次頁図 5-8）、住み替えタイプ A は第 1 象限に、住み替えタイプ C は第 2 象限に、住み替えタイプ D は第 3 象限に、住み替えタイプ B と住み替えタイプ E は第 4 象限にそれぞれ分布している。また、住み替えタイプ B と住み替えタイプ E では解 1 の軸のサンプルスコアの大きさが大きく違う。このように、サンプルプロット図で見てもこの 5 タイプは特徴に違いがあると分かる。

表 5-17. 住み替え意向を持つに至る要因の有無による高齢者世帯の分類

| | 身近に子世帯 がない | サポートの 必要性が高い | 子世帯から日常的に サポートを受けてい ることによる気疲れ | | |
|--------|---------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|--------------|
| パターン1 | ○ | ○ | × | 住み替え タイプA | |
| パターン2 | ○ | ○ | × | | |
| パターン3 | ○ | × | × | | 住み替え タイプB |
| パターン4 | ○ | × | × | | |
| パターン5 | × | ○ | ○ | 住み替え タイプC | |
| パターン6 | × | ○ | ○ | | |
| パターン7 | × | ○ | ○ | | |
| パターン8 | × | ○ | ○ | | |
| パターン9 | × | × | ○ | 住み替え タイプD | |
| パターン10 | × | × | ○ | | |
| パターン11 | × | × | ○ | | |
| パターン12 | × | × | ○ | | |
| パターン13 | × | × | × | 住み替え タイプE | |

5-3-4. 他の郊外地域における住み意向調査の結果との比較

本節では、前節までの分析結果と既往研究^{1-32) 1-33) 1-34) 1-35)}の知見を比較することで、郊外地域における高齢者の住み替え意向の特徴を整理する。

会津坂下町での調査結果を整理すると、高齢単身・夫婦世帯は子世帯と同居・近居している高齢者世帯よりも住み替え意向率が高かった。東京大学高齢社会研究機構¹⁻³⁴⁾や渡部ら¹⁻³⁵⁾も同様の結果を報告していることから、対象世帯が住み替え意向を持ちやすい傾向にあるのは、農村地域に限ったことではないと考えられる。また、住み替え意向率が相対的に低い傾向にある農村地域においても¹⁻³²⁾、高齢単身・夫婦世帯の住み替え意向率は81.0%と極めて高い水準だった。これらのことから、どの郊外地域においても対象世帯の多くは住み替え意向を持っていると推察される。

それにも関わらず、対象世帯による持ち家の賃貸活用が進んでいないのは、前章までの結果が示すように、住み替え先の不足や不動産活用支援の窓口の少なさ、支援制度の認知度の低さが原因と考えられる^{注 5-5)}。また、住み替え先が不足している背景には、子世帯と同居・近居している高齢者の住み替え意向率が決して低くないことがあると考えられる。なお、こうした高齢者は、子世帯から日常的にサポートを受けることで住み替え意向を持つようになったと推察される（住み替えタイプC・Dが該当）ことから、子世帯との関わり方次第で住み替え意向を持たないようになると予想される。加えて、農村地域には子世帯と同居・近居している高齢者世帯が多く⁵⁻¹⁾、これらのことが住み替え先の入居・入所倍率の高さの一因と推察されることから、子世帯と同居・近居している世帯に対して在宅介護サービスや24時間看護サービスを用意することは、こうした高齢者の住み替え率の高さを抑える上で有効と考えられる。

更に、高齢者は持ち家の改修をしない傾向にあると指摘されている⁴⁻¹⁾。このことが影響してか、会津坂下町において自宅のバリアフリー改修を行っている世帯は3世帯と

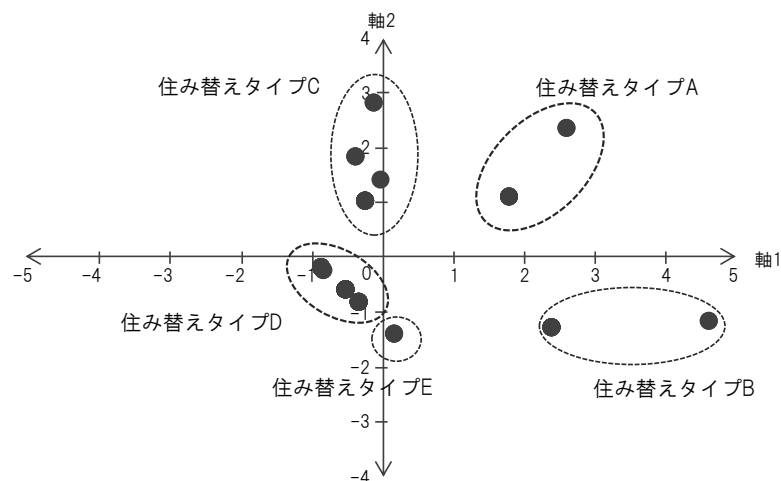


図5-8. サンプルプロット図

少なかった。そのため、鈴木ら¹⁻³³⁾が指摘するように、住宅改修経験を持つ世帯が住み替え意向を持たない傾向にあるか否かは推察の域を出ない。だが、こうした傾向が農村地域でも見られるのであれば、子世帯と同居する世帯は対象世帯よりも自宅改修する可能性が高く、こうした世帯に対して自宅改修を促進していけば、彼らの住み替え意向率を低減することも可能と考えられる。これらのことから、介護用リフォームへの支援策は、子世帯と同居する高齢者の住み替え意向率の高さを抑える上で有望と考えられる。なお、近年、子世帯と近居する子世帯が増加傾向にあることを考慮すると^{5-7) 5-8) 5-9)}、上記の施策は、他の郊外地域にも同様に言えると考えられる。

一方、対象世帯は、子世帯からのサポートが期待できないことから、住み替え意向を持つ傾向にあると考えられる（住み替えタイプA・Bが対象世帯に該当する）。また、家族のサポートなしに在宅介護サービスを受け続けるには限界がある。これらのことから、対象世帯に対しては、住み替え先を供給することが有効と考えられる。

そこで、郊外地域において対象世帯の住み替え先の供給を図る際に留意すべき点を改めて整理する。前章の分析から、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は家賃、面積、立地の3点で有老やサ高住より有効な住み替え先であると分かった。また、高齢者の住み替え意向に着目すると、高齢者は自立生活が難しくなった場合を懸念して住み替え意向を持ち、住み替え先に「介護サービスが受けられる」「できるだけ安価」「身近な地域」の3点を求める傾向にあった。渡部ら¹⁻³⁵⁾も同様に、高齢単身・夫婦世帯は介護サービスの付帯した住み替え先を希望する傾向にあると指摘していることから、郊外地域において対象世帯は、有老やサ高住のように介護サービスが受けられ、民営賃貸住宅のような家賃、面積、立地の住み替え先を希望していると整理できる。

因みに、坂本ら⁵⁻¹⁰⁾は、過疎地域で高齢者世帯を民営賃貸住宅に集住させ、そこで在宅介護サービスを供給する支援体制について分析を行っている。この研究の中で、高齢者世帯の集住先は「外部サービス利用型共同住宅」と記載されており、そこに要支援1の高齢者を7人集住させることができれば、過疎地域においても在宅介護サービスの事業所を開設・運営できると指摘している。この外部サービス利用型共同住宅のように民営賃貸住宅と在宅介護サービスを組み合わせれば、サ高住とソフト面で大差ない環境を作り出せると考えられる。また、中澤は自立生活可能な高齢者が入居できる施設は少ないことや有老・サ高住がその高額な料金から「出口のない迷路」と揶揄されていることを指摘しており、現状の市場の中で高齢者が満足度の高い住み替え先を見つけることは難しいと言及している。更に、既存の民賃は高齢者の入居を拒む可能性があることや、民賃の中にバリアフリー対応したストックが少ないことを考慮すると、民賃とサ高住・有老の中間的な特徴を備えた住み替え先を供給することが、高齢者の住み替えを促進す

る上で有効と考えられる。これらのことから外部サービス利用型共同住宅のような民賃と有老・サ高住の中間的な特徴を持つストックは対象世帯の住み替え先として有望と考えられる。

5-3-5. 調査対象地区による住み替え意向率の差異

本節では、住み替え意向率が高い地区の特徴を把握する。調査対象地区ごとに住み替え意向率を集計したところ、塔寺地区が 70.5%と最も高く、それに次いで片門地区が 63.6%と高かった（図 5-9）。一方、青木地区は 50.8%と相対的に低い。この各地区の住み替え意向率の差が統計的に有意なのか把握するために、一元配置分散分析を行ったところ、3 地区の差は 10%水準で有意と算出された（表 5-18）。

その理由を把握するべく、各調査対象地区の特徴を比較することにした。前節までの分析から、「サポートタイプⅡ・Ⅲ」「家族タイプ①・②」、「息子世帯が同居・近居している高齢者」「子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けている高齢者」「農地を所有していない高齢者」は住み替え意向率の高い傾向にあると整理されたので、調査対象地区ごとにこの 5 世帯の割合を集計した（表 5-19）。

表 5-18. 各対象地区の住み替え意向率の差の検定

| グループ | 平均 | 分散 |
|------|-------|-------|
| 塔寺地区 | 0.705 | 0.211 |
| 青木地区 | 0.508 | 0.254 |
| 片門地区 | 0.636 | 0.239 |

| 変動要因 | 分散 | 観測された分散比 | P-値 |
|-------|-------|----------|-------|
| グループ間 | 0.589 | 2.519 | 0.084 |
| グループ内 | 0.234 | | |

表 5-19. 各対象地区の特徴の比較

| | 塔寺地区 | 青木地区 | 片門地区 |
|------------|-------|-------|-------|
| サポートタイプⅡ・Ⅲ | 31.1% | 16.9% | 30.3% |
| 家族タイプ①・② | 14.8% | 13.6% | 12.1% |
| 息子世帯と同近居 | 42.6% | 45.8% | 57.6% |
| 日常的にサポート | 70.5% | 79.7% | 75.8% |
| 農地を所有していない | 63.9% | 49.2% | 45.5% |

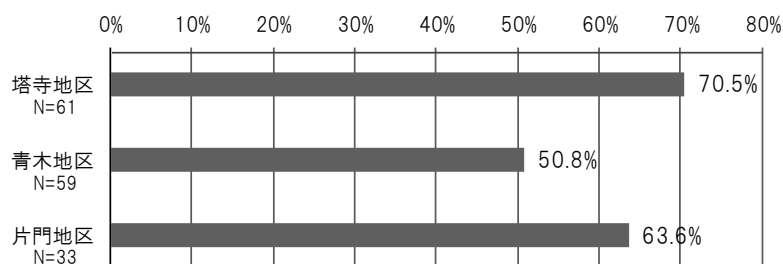


図 5-9. 各調査対象地区における住み替え意向率

その結果、塔寺地区は「サポートタイプⅡ・Ⅲ」「家族タイプ①・②」「農地を所有していない高齢者」の割合が他の地区よりも高いと分かった。特に「農地を所有していない高齢者」の割合は群を抜いて高い。こうした特徴を踏まえながら地区の特徴を見ると、塔寺地区は門前町として栄えた歴史から、集落内には町屋が建ち並んでおり、耕作地は少ない（写真 5-1 及び図 5-10）。こうした産業特性が住み替え意向率の低さに繋がっていると考えられる。また、自動車がなくてもスーパーマーケットや病院にアクセス可能な地区であるためか、子世帯の U ターンが他の地区よりも進んでいない。このように、自立生活が難しくなった際に頼れる家族が身近にいない高齢者が多いことも、塔寺地区の住み替え意向率の高さに起因していると考えられる。



写真 5-1. 塔寺地区のまちなみ（2013. 7. 14 筆者撮影）

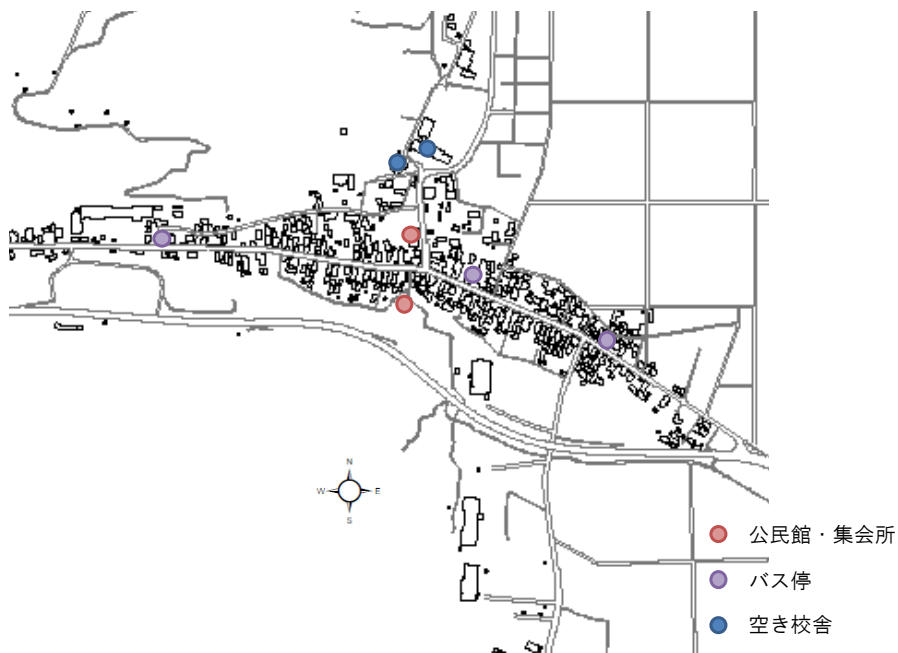


図 5-10. 塔寺地区の概要

一方、青木地区（写真 5-2 及び図 5-11）と片門地区（次頁写真 5-3 及び図 5-12）は農業集落であり、家や土地を継承するという考え方が強い傾向にあると推察される。そのためか、「家族タイプ①・②」および「農地を所有していない高齢者」の割合は相対的に低かった。また、青木地区はこの 2 点以外にも「サポートタイプⅡ・Ⅲ」「息子世帯が同居・近居している高齢者」の割合が片門地区よりも低かった。このように青木地区は、住み替え意向率を高くする条件が軒並み低水準であるため、住み替え意向率が他の 2 地区よりも低かったと考えられる。

対して、片門地区は「サポートタイプⅡ・Ⅲ」「息子世帯が同居・近居している高齢者」の割合が青木地区よりも高い。こうした特徴を踏まえながら両地区の特徴を比較すると、青木地区は坂下地区や喜多方市と都市計画道路で繋がっており、そこがバスの路線にもなっている。そのため、青木地区は都市的地域に比較的アクセスしやすい。それに対し、



写真 5-2. 青木地区のまちなみ（2013. 7. 14 筆者撮影）

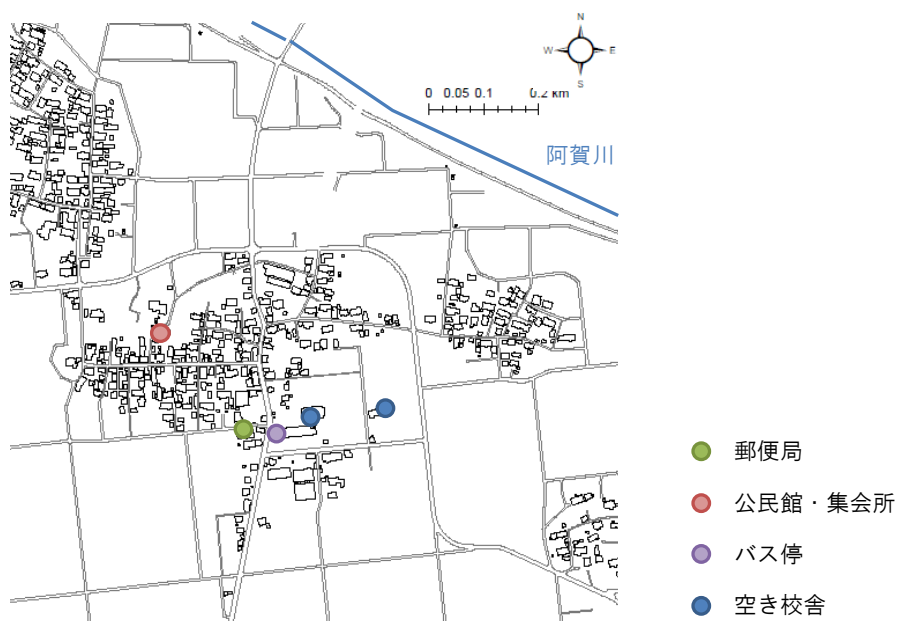


図 5-11. 青木地区の概要

片門地区は都市的地域から山を越えた地域に位置しており、片門地区を通るバスの本数が少ないこともあって、都市的地域にアクセスし難い。そのため、片門地区の高齢者は、自動車を手放すと身近にいる家族や公共機関によるサポートへの依存度が高くなると予想される。こうした状況から、子世帯のUターンが他の地区よりも進んでいると推察される。そこにサポートを必要としている高齢者が多いことが重なり、「子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けている高齢者」の割合が高くなったことで、青木地区よりも住み替え意向率が高くなったと考えられる。

以上のことから、地区の形成過程や生業、都市的地域までの距離といった地理的要因も間接的に住み替え意向率に影響していると考えられる。



写真5-3. 片門地区のまちなみ (2013. 7. 14 筆者撮影)

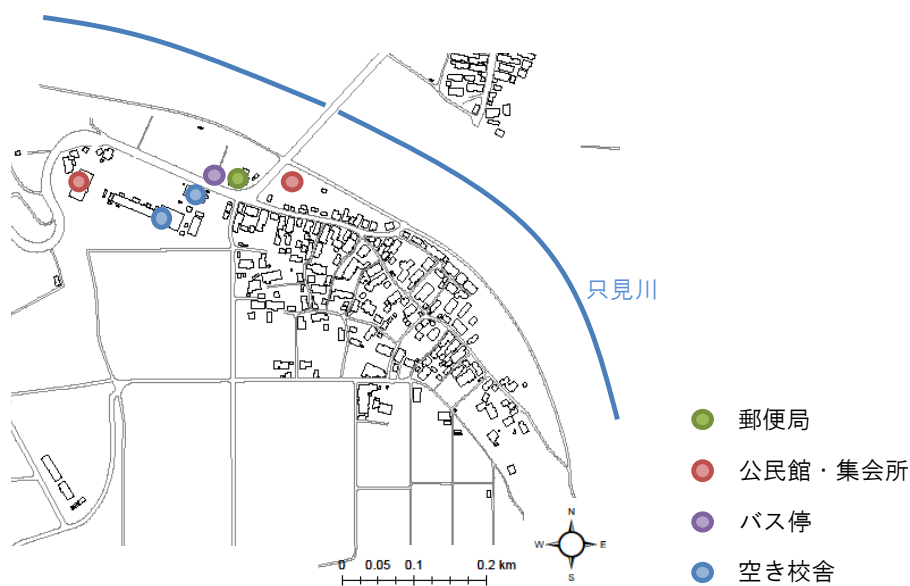


図5-12. 片門地区の概要

5-4. 住み替え後の持ち家の活用意向について

農村地域は、持ち家率が高い傾向にある。今回実施した調査の回答者も全員が持ち家に居住していた。そこで本節では、住み替え意向を持つ高齢者が住み替え後に持ち家をキャッシュフロー化する可能性について分析する。

住み替え意向を持つ高齢者に対して持ち家の活用意向を質問したところ、72.3%の高齢者が「子世帯に相続する」と回答していた（図 5-13）。残りの回答を見ると、25.5%の高齢者は「まだ考えていない」と回答しており、「売却を希望する」と回答した高齢者及び「賃貸活用を希望する」と回答する高齢者はそれぞれ 1 人だけだった。これらのことから、住み替え意向を持つ高齢者は「相続意向を持つグループ」と「結論を先送りにしているグループ」に大別できる。

各グループの特徴を見ると、家族タイプ⑤・⑥の高齢者の 93.8%は相続意向を持っているのに対し、家族タイプ③・④の高齢者の半数強及び家族タイプ①・②の高齢者の多くは「まだ考えていない」と回答していた（図 5-14）。この背景には、子世帯が U ターンしそうにない状況があると考えられる。結論を先送りにしているグループは売却や賃貸活用を考えていないことから、本心としては子世帯に持ち家を継承して欲しいという意向を持っていると推察される。だが、同居していない子世帯の U ターン予定について

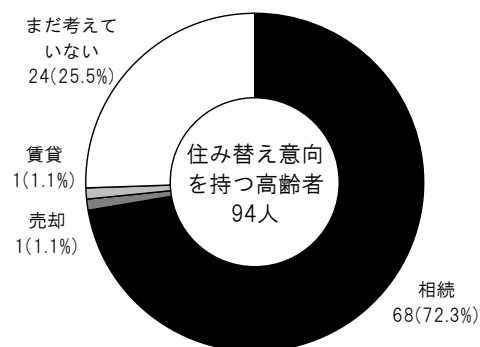


図 5-13. 持ち家の活用意向の回答

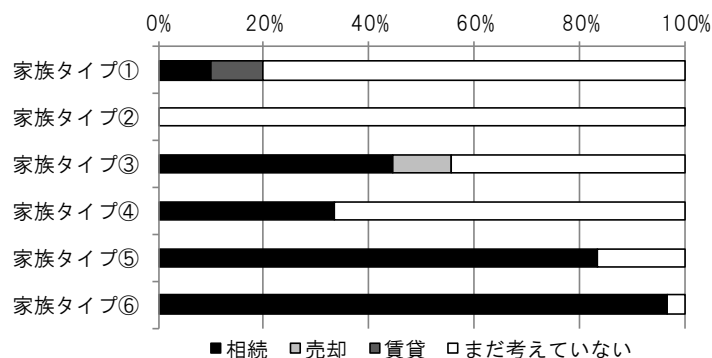


図 5-14. 家族タイプ別持ち家の活用意向

質問した結果を見ると、同居していない子世帯がいると回答した 121 世帯中、1 世帯を除く全ての世帯が子世帯の U ターン予定はないと回答していた。また、こうした子世帯の住宅の所有について質問したところ、全ての子世帯が既に持ち家を取得していると回答していた。これらのことから、家族タイプ①～④の中には、持ち家を継承して住み続けてくれる子世帯がない世帯が多いと分かる。そして、そのことが、家族タイプ①～④の中に持ち家の相続について考えることを先送りにしている高齢者が多い理由として考えられる。

同時に、このことから、家族タイプ①～④の高齢者の持ち家は近い将来空き家になる可能性が高いと予想される。空き家となった住宅は管理を怠ると、すぐに腐朽してしまう。そうすると、代々受け継いできた家を残すことはおろか、相続が行われても子世帯の負担になってしまう恐れがある。このことから、子世帯と同居していない高齢者には、空き家の管理という新たな課題が発生すると懸念される。

因みに、JTI が実施しているマイホーム借り上げ制度は、借家期間を最短で 3 年とすることができるため、相続に大きな支障をきたす恐れは少ないと考えられる。また、家賃保証制度があるため、空き家になった際の管理の担い手を確保しながら住み替え後の費用を一部軽減できる。こうした点は、住み替えに際して出費を極力安価に抑えたいと考える住み替え希望者にマッチしていると考えられる。更に、貸しに出された住宅が相続された場合、被相続者が転貸契約を継続できる。相続した住宅が不経済な資産となるケースも十分に起こり得る中、被相続者も家賃保証の恩恵にあずかることができることから、JTI の支援制度は、持ち家の相続について考えることを先送りにしている高齢者にとって現状打開策になり得るとともに、PR 次第で住み替え意向を持つ高齢者が持ち家を貸しに出すことを促進する手段にもなり得ると考えられる。

5-5. 本章のまとめ

本章では、農村地域において住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を整理することを目的に、福島県河沼郡会津坂下町の 3 地区で高齢者の住み替え意向調査を行った。その結果、61.4%の高齢者が住み替え意向を持っていると分かった。その内 95.5%は自立生活が難しくなったら、料金が比較的安い町内の特養に住み替えたいと希望していた。これらのことから、高齢者は介護が必要になった状況を想定して住み替え意向を持ち、住み替え先の条件として「介護サービスが受けられる」「できるだけ安価」「身近な地域」の 3 点を希望する傾向にあると分かる。なお、前章の分析で、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は家賃、面積、立地の 3 点で有老やサ高住より有効な住み替え先であると算出

された。これらの結果を重ね合わせると、対象世帯は、有老やサ高住のように介護サービスが受けられ、民営賃貸住宅のような家賃、面積、立地の住み替え先を希望していると整理できる。

次に、住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を整理したところ、「サポートタイプⅡ・Ⅲ（身体機能やモビリティの低下を経験した高齢者）」「家族タイプ①・②（子世帯と同居・近居していない高齢者）」「息子世帯と同居・近居している高齢者」「子世帯から日常的に買い物代行等のサポートを受けている高齢者」「農地を所有していない高齢者」のいずれかに該当している世帯は住み替え意向率が高い傾向にあった。ただし、これらの特徴はそれぞれ独立事象という訳ではないので、各特徴の関連性を整理するために数量化Ⅲ類を行った。その結果、住み替え意向を持つ高齢者は次の5タイプに分類できると算出された。

- 住み替えタイプ A: サポートの必要性が高いにも関わらず、身近に子世帯が住んでいないことで住み替え意向を持ったと推察されるグループ。
- 住み替えタイプ B: 身近に子世帯が住んでいないことで将来の不安を感じ、住み替え意向を持ったと推察されるグループ。
- 住み替えタイプ C: サポートの必要性が高いため子世帯から日常的にサポートを受けているが、そのことで気疲れを感じ、住み替え意向を持ったと推察されるグループ。
- 住み替えタイプ D: サポートの必要性は決して高くないが、子世帯から日常的にサポートを受けており、その結果、気疲れを感じて住み替え意向を持ったと推察されるグループ。
- 住み替えタイプ E: 家や土地に対するこだわりが比較的小さいため住み替え意向を持ったと推察されるグループ。

この内、住み替えタイプ A・B は対象世帯に該当する。住み替え意向率が特に低い傾向にある農村地域においても¹⁻³²⁾、このタイプの高齢者の住み替え意向率は 81.0%と極めて高い水準だったことから、どの郊外地域においても対象世帯の多くは住み替え意向を持っていると推察される。

一方、住み替えタイプ C~E は農村地域に多いタイプの世帯である⁵⁻¹⁾。なお、子世帯と同居・近居している世帯は生活サポートをアウトソーシングする必要性が比較的低いことから、当初、このタイプの高齢者の住み替え意向率は低いと予想していた。しかし、予想に反し 61.4%の高齢者が住み替え意向を持っていた。これは、同居・近居している子世帯が息子世帯なのか娘世帯なのかという点や子世帯との関わり方が住み替え意向率に影響するためと考えられる。また、住み替え意向を持つ高齢者の総数に占める住み替

えタイプ C・D の割合は高かった。このことが、住み替え先の入居・入所倍率の高さに繋がっていると推察されることから、子世帯と同居・近居している世帯に対して在宅介護サービスや 24 時間看護サービス、介護用リフォームの支援施策を用意することは、農村地域に住む対象世帯の住み替えを促進する上で有効と考えられる。なお、近年、子世帯と近居する子世帯が増加傾向にあると指摘されていることを考慮すると^{5-7) 5-8) 5-9)}、都市的地域においても住み替えタイプ C・D に該当する高齢者は増えていると予想される。このことから、上記の施策は、他の郊外地域において対象世帯の住み替えを促進する際にも有効と考えられる。

続いて、調査対象地区によって住み替え意向率に差が見られたので、各調査対象地区の特徴と住み替え意向率の関係を整理した。その結果、都市的地域、中間地、平地の順に住み替え意向率が高かった。これは各地区の形成過程や生業、都市的地域までの距離といった地理的要因が住み替え意向率に影響しているためと考えられる。

最後に、住み替え意向を持つ高齢者が住み替え後に持ち家を活用する可能性について分析した。住み替え意向を持つ高齢者に持ち家の活用意向を質問したところ、およそ 7 割の高齢者が相続意向を持っていると分かった。残り的高齢者のほとんどは、子世帯と同居していない世帯（対象世帯）であり、子世帯に持ち家を相続して住み続けて欲しいと考えながらも、子世帯が U ターンしなさそうな状況から、持ち家の相続について考えることを先送りにしていた。こうした世帯の持ち家は、近い将来空き家になる可能性が高いと予想される。空き家となった住宅は管理を怠るとすぐに腐朽してしまうことから、この状況を看過すると、代々受け継いできた家を残すことはおろか、相続が行われても子世帯の負担になってしまうケースは十分に起こり得ると考えられる。因みに、JTI が実施している「マイホーム借り上げ事業」は、空き家になった際の管理の担い手を確保しながら住み替え後の費用を一部軽減できるため、持ち家の継承が難しい世帯や住み替えに際して出費を極力安価に抑えたいと考える世帯にマッチしていると考えられる。

以上の分析から、郊外地域において対象世帯の住み替え先を供給する際に留意するべき点を整理できたと考えられる。同時に、JTI のような支援は住み替え意向を持つ対象世帯にマッチした制度であると示すことができたと考えられる。これらの知見から、住み替え先の整備と JTI のような支援制度の用意を同時に行うことが、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する上でのキーポイントになると考えられるが、前章でも述べたように、高齢者世帯向けの住み替え先は不足している。そのため、次章では、本章で整理した知見を基に、対象世帯の住み替え先の供給が進む経済的可能性について見ていく。

第5章の注釈

注 5-1) 国土交通省⁵⁻⁴⁾は、農業集落をその土地利用によって「都市的地域」「平地」「中間地」「山間地」の4タイプに区分している。具体的に、「都市的地域」とは DID 面積のある地域、「平地」とは林野率 50%未満かつ耕地率 20%以上の主に平地に立地する集落、「山間地」とは林野率 80%以上の集落、「中間地集落」とは山間地と平地の中間にある集落と規定されている。後述するように、居住継続のしやすさの差異が住み替え意向を持つ高齢者の割合に影響すると考え、会津坂下町に立地する集落をこの定義に従って区分した。

注 5-2) 会津坂下町国土利用計画⁵⁻⁵⁾を参考に筆者作成

注 5-3) 住み替え意向に関する回答を、町内の入所型介護施設が特養だけであることと併せて考えると、特養を希望する理由の中で「入所型介護施設の中では料金が比較的安いという認識があること」と「町内で介護施設に入所するには特養しか選択肢がないこと」の2点が大きなウエイトを占めていると推察される。

注 5-4) 子世帯と同居する高齢者は、農地所有の有無に関わらず、同居する子世帯が土地・家を継承する（以降、子世帯が相続した住宅に住むことを継承すると記載する）と回答していた。そのため、住み替え後の不動産活用意向に関する分析の対象から子世帯と同居する高齢者を外した。

注 5-5) 5-4.節で後述するように、JTI の「マイホーム借り上げ制度」は不動産資産の相続支援策としても機能し得ることから、こうしたメリットが周知されれば、持ち家を貸しに出す心理的ハードルは決して高いものではなくなると推察される。そのため、「高齢者の希望にマッチする住み替え先の供給」「不動産活用支援窓口の増設」「支援制度の認知度向上」を進めることが、高齢者世帯の持ち家の賃貸活用を促進する上での主要な条件になると考えられる。

第6章 対象市区町村で対象世帯の住み替え先の供給が進む可能性について

6-1. 本章の位置付け

第4章の分析から、民営賃貸住宅は家賃、面積、立地の3点で対象世帯にとって有効な住み替え先であると分かった。また、前章の分析から、郊外地域に住む高齢者は、自立生活が難しくなった後の生活を考えて住み替え意向を持ち、住み替え先に対して「介護サービスが受けられる」「できるだけ安価」「身近な地域」の3点を希望する傾向にあると分かった。これらのことから、坂本ら⁵⁻¹⁰⁾が研究対象としている「外部サービス利用型共同住宅（民間賃貸住宅に高齢者世帯を集住させ、そこで在宅介護サービスを効率的に供給する）」は、対象世帯の住み替え先として有望と考えられる。加えて、対象世帯の多くは住み替え意向を持つ傾向にあることから、外部サービス利用型共同住宅のような住み替え先を供給することは、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する上で有効と考えられる。

ただし、対象市区町村の中には住宅需要や借家需要の低い自治体が存在する。こうした地域の中には、対象世帯の住み替え先の供給を促進するために、建設費支援等の施策を必要とする自治体が存在すると予想される。そこで、本章では、対象市区町村ごとに、平均的な面積水準の民営賃貸住宅を供給した際の収益性の有無を試算する^{注6-1)}。その結果から、対象世帯の住み替え先の供給が進み難い地域の特徴を把握するとともに、対象世帯の住み替え先の供給促進条件を整理する。

6-2. 使用するデータと設定条件

6-2-1. 建設する賃貸住宅の条件設定

建設費を過小に算出しないよう、構造はRCとする（次頁表6-1）⁶⁻¹⁾。低中層の賃貸住宅を建設する場合RC造とするのは一般的ではないが、遮音性が高いので介護時のプライバシーを確保できるといったメリットを考慮すると、高齢者向けの住宅としては有効な構造と考えられる。

共用部分の形式は一般的な片廊下型とし、その面積割合は高齢者向け住宅の平均水準である40%と仮定する⁶⁻²⁾。なお、平屋の場合、屋外スロープが必要になることを考慮して、共用部分の面積割合を共同住宅の平均水準である20%と仮定する⁶⁻³⁾。また、高齢者が住むことを想定しているので、2階建て以上とする場合はエレベーターを設けるものとする。

各住戸の専有面積は、第4章の分析結果を踏まえて、当該対象市区町村における民営

表 6-1. 構造種別建設費の単価⁶⁻¹⁾

| 居住専用住宅 | m ² 単価(円) | 坪単価(円) |
|-------------|----------------------|---------|
| 木造 | 165,801 | 547,143 |
| RC造 | 228,323 | 753,466 |
| SRC造 | 234,737 | 774,632 |
| S造 | 218,249 | 720,222 |
| コンクリートブロック造 | 172,689 | 569,874 |

表 6-2. 建設費の内訳 (出典: 藤本ら⁶⁻⁶⁾)

| 建設費内訳 | 計算方法 |
|-----------|----------------------------------|
| 建設工事費 (A) | 建物延床面積×建築単価 |
| 設計費 (B) | (A) × 設計料の料率 (8%) |
| 経費率 (C) | ((A) + (B)+平均地価の20%) × 経費率 (10%) |
| 消費税率 (D) | ((A) + (B)+ (C)) × 消費税率 (8%) |

賃貸住宅の平均値とする (p.97 表 4-3 参照)。ただし、その中には、対象世帯が住むには過度に広い面積水準の自治体が散見される。必要以上に広い住宅に住むと維持管理の負担が大きくなり、かえってリロケーションダメージのリスクが高くなると懸念されることから、民営賃貸住宅の平均面積が 75 m² (2人世帯の一般型誘導居住面積水準) 以上の対象市区町村では、75 m²の住戸を供給することにする。

6-2-2. 敷地の条件設定

敷地は更地であると仮定し^{注 6-2)}、更地を所有する民間事業者が前節に記載した専有面積の民営賃貸住宅を建設する場合を想定する。なお、敷地の面積は次のように算出する。

①.民営賃貸住宅の専有面積に階当り戸数を乗じる。②.そこに共用部分の面積を加えることで民営賃貸住宅の建築面積を算出する。③.この値を建蔽率 (ひとまず住居系用途地域において一般的な 60%と仮定する) で割った値を敷地の面積とする。

土地の整備費用については、敷地面積に国税庁が規定する都道府県別宅地造成費の単価⁶⁻⁴⁾を乗じることで算出する。

基礎については、敷地の地耐力次第で杭打ちが必要となることから、建設費を過小評価しないように杭打ち基礎を行うと仮定する。その費用は、民営賃貸住宅の建築面積に杭打ち工事の単価 50,000 円/m²を乗じることで算出する⁶⁻⁵⁾。

6-2-3. 建設費の条件設定

建物の建設費については、建物の延べ面積に都道府県別 RC 造共同住宅の 1 m²あたり工事費予定額⁶⁻¹⁾を乗じることで計算する^{注 6-3)}。設計料や経費、消費税については、鳥取市を対象に同様の分析を行っている藤本ら⁶⁻⁶⁾が用いた計算方法 (表 6-2) を用いる。

6-2-4. 維持管理費の条件設定

建物の建設に当たっては、住宅金融支援機構が提供している35年固定ローン（繰り上げ返済制限制度無し）を用いると仮定する（H28.3時点の年利1.89%）。また、建築設備の管理費については一般社団法人建設物価調査会⁶⁻⁷⁾の資料から、その他の管理費については（株）リプレイスサポート⁶⁻⁸⁾が公表している月額管理費の単価表から算出する。各種維持管理費の単価を表6-3に示す。

6-2-5. 租税の条件設定

国税庁の定める基準⁶⁻⁹⁾に従い減価償却費を計算する。減価償却費を差し引いた割引現在価値を建物の再建築価格と同額であると仮定し、建物にかかる固定資産税及び都市計画税を算出する。土地にかかる固定資産税及び都市計画税については、対象市区町村別平均地価に税率を掛け合わせることで算出する。なお、地価には、一般社団法人土地情報センターが公表する市区町村別平均地価（全用途）の結果³⁻⁹⁾を用いる。ただし、平均地価が公表されていない市区町村があるので、こうした市区町村については第3章で推定した代表点（役所・役場の敷地）の地価を用いる。

また、収益性を過大評価しないよう、各租税の税率には上限値を用いる。そのため、固定資産税の税率は1.4%、都市計画税の税率は0.3%とする。

その他、事業者が支払う租税として所得税を計算に入れる。所得税の税率は国税庁が公表している税率表⁶⁻¹⁰⁾から把握し、家賃収入からランニングコストをすべて差し引いた不動産所得に該当する税率を掛け合わせることで算出する。

6-2-6. 建物の解体費の条件設定

建物の解体費用は、建物の構造や規模次第で変わるが、見積もりに時には一般的に1坪当たり2.5万円～6万円という数値が用いられると指摘されている⁶⁻¹¹⁾。本研究では、建物の解体費用を過小に評価しないよう、1坪当たり6万円で計算する。

6-2-7. その他の費用の条件設定

火災保険料は、（株）リクルート⁶⁻¹²⁾が整理した火災保険料の比較表の中から、最も金額の高い料金（7,950円/年・戸）を用いる。また、宣伝広告費として、家賃1ヵ月分の

表6-3. 維持管理費の内訳

| 管理委託費内訳 | 単価 | 備考 |
|------------|-----------|------------|
| エレベーター管理費 | 46,200円/年 | 2階建て以上なら設置 |
| 自動火災報知機管理費 | 12,935円/年 | 11階以上に設置 |
| その他管理費 | 201円/㎡・月 | 清掃+修繕積立金 |

2分の1に1.05を掛けた金額を支出すると仮定する⁶⁻¹³⁾。

6-2-8. 分析の方法

分析は次のようなフローで行う。①.前節までの条件設定を基に、各対象市区町村における民営賃貸住宅の地業費、建設費、管理費、租税、解体費、その他の費用を算出する。なお、規模については、ひとまず民営賃貸住宅の平均規模である3階建て12戸（階当り戸数4戸）を想定する。以降、この規模を初期条件と記載する。②.これらの費用を足し合わせることで、LCC（ライフサイクルコスト）を算出する。なお、建物の耐用年数はRC造建築物の物理的耐久年数とされる60年と仮定する⁶⁻¹⁴⁾。③.第3章で推定した家賃関数を用いて、事業者が得る家賃収入の累計額を算出する。なお、国土交通省⁶⁻¹⁵⁾の調査によると、平成20年時点における全国の賃貸住宅の空室率は18.8%であるから、平均入居率は80%と仮定する。④.LCCを年間の家賃収入額で割ることで、LCCを家賃収入で償却するのに必要な年数（以降、LCC償却期間と記載する）を算出する。⑤.対象市区町村ごとにLCC償却期間と建物の耐用年数を比較する。その結果、LCC償却期間の方が短い場合、民営賃貸住宅事業の収益性はあると判定する。⑥.建物の規模や建蔽率といった条件を変化させた場合のLCC償却期間を算出する。その結果を初期条件のLCC償却期間と比較することで、民営賃貸住宅の収益性を向上させる条件を整理する。⑦.民営賃貸住宅の収益性を向上させる条件を全て満たした場合のLCC償却期間を算出する。その結果を建物の耐用年数と比較することで、民営賃貸住宅事業の収益性の有無を把握する。

6-3. 対象市区町村における民営賃貸住宅の収益性

6-3-1. 初期条件での収益性について

前節で述べた条件（初期条件）で、対象市区町村ごとにLCC償却期間を算出した。この結果を中心都市の人口規模別に見ると、中心都市の人口規模が小さい一次通勤圏では、LCC回収に必要な年数が長い傾向にあった（次頁図6-1）。そのため、大都市の一次通勤圏が多い地域タイプⅠ・Ⅱでは、LCC償却期間が比較的短く、地方都市の一次通勤圏である地域タイプⅢ・ⅣではLCC償却期間が比較的長い傾向にあった（次頁図6-2）。また、この結果を建物の耐用年数（60年）と比較したところ、29自治体（19.1%）でLCC償却期間が60年を下回ると算出された。その内26自治体は大都市の一次通勤圏であることから、大都市以外の一次通勤圏では、賃貸住宅の経営が難しい傾向にあると分かる。これは、大都市の一次通勤圏の借家の家賃水準が相対的に高いためと考えられる。

6-3-2. 賃貸住宅の規模を変えた場合の収益性の変化

前節の分析より、初期条件だと約8割の対象市区町村でLCC償却期間が60年以上になると算出された(152自治体中123自治体)。ただし、この結果はあくまでも初期条件におけるものであり、賃貸住宅の規模が違えば、収益性も異なる可能性があるとして予想される。そこで、階数を変化させた場合と階当り戸数を変化させた場合とで、LCC償却期間がどのように変化するのか算出した。

はじめに、階当り戸数を4戸のまま階数を変化させた場合のLCC償却期間を算出した(次頁図6-3)。その結果を見ると、平屋の場合のLCC償却期間が最も短い。これは、平屋にすると階段やエレベーターといった共用部分が不要であり、建設費やエレベーターのメンテナンス費用、解体費を抑えられるためである。

次に、階数を3階建てのまま階当り戸数を変化させた場合のLCC償却期間を算出した(次頁図6-4)。その結果、階当り戸数が多いほどLCC償却期間が短くなると算出された。ただし、3戸以上の場合ほとんど年数は変わらない。これは、土地にかかる固定資産税の住宅特例の上限が200㎡であるためと考えられる。階当り戸数が2戸の共同住宅を建てるのに必要な敷地面積の平均値は190.9㎡であることから、階当り戸数がそれより増えた場合に必要となる敷地に対しては、固定資産税の住宅特例が適用されない。因みに、この特例の上限が無い場合を想定したところ、階当り戸数が3戸以上のレンジにおけるLCC償却期間の減少幅は大きくなった(次々頁図6-5)。

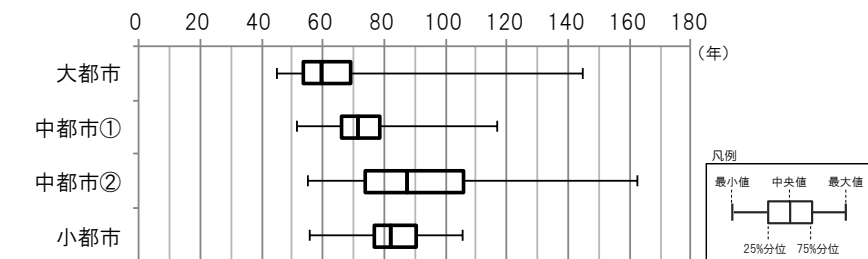


図6-1. 中心都市の人口規模別初期条件下でのLCC償却期間

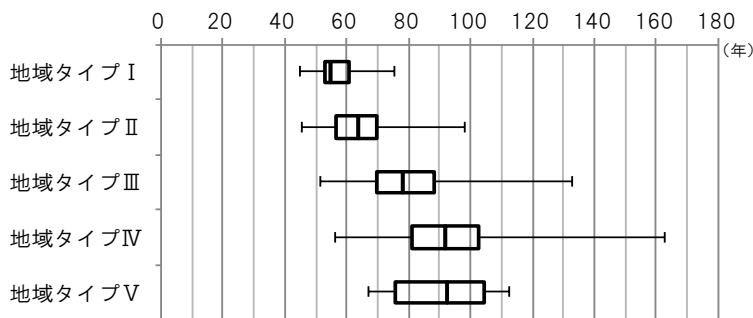


図6-2. 地域タイプ別初期条件下でのLCC償却期間

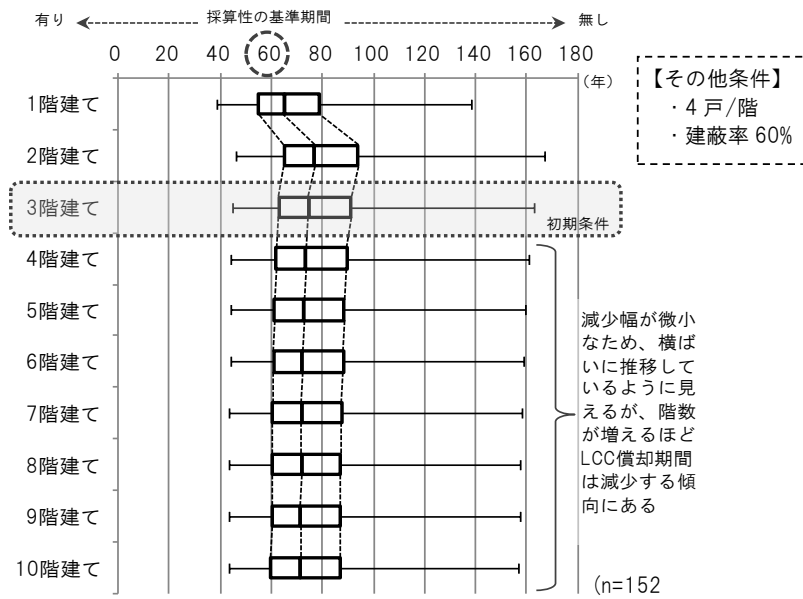


図6-3. 階数を変化させた場合のLCC償却期間の変化

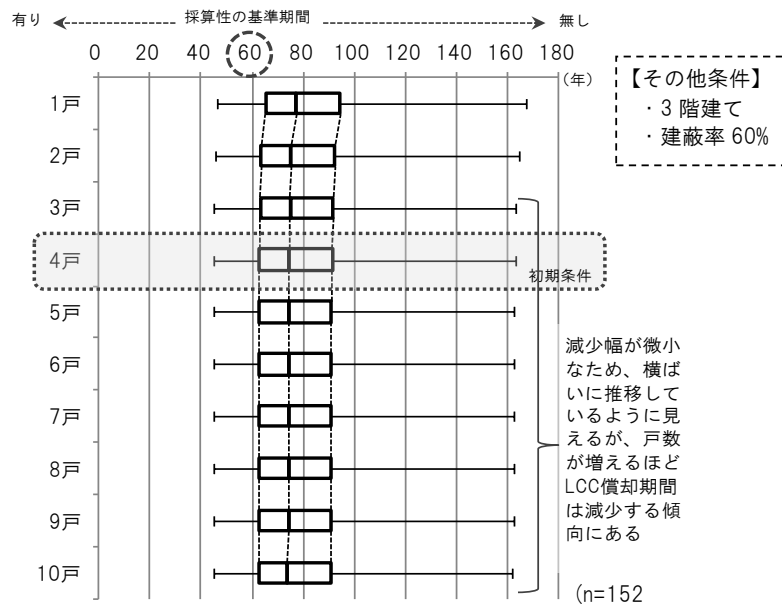


図6-4. 階当り戸数を変化させた場合のLCC償却期間の変化

これらのことから、共同住宅の規模を3戸以上の平屋とすることが、収益性を向上させる上で有効と分かる。同時に、土地にかかる固定資産税の住宅特例の上限が緩和されると、階当たり戸数が増えた際の収益性をより効率的に向上させることができると分かった。なお、第4章の分析に用いた有老やサ高住の多くは中高層で、部屋数が数十戸単位の施設も少なくない^{注6-4)}。そのため、平屋3戸という条件は既存の住み替え先とスケール感が大きく異なると思われるかもしれないが、平屋3戸というスケールはあくまでも高齢者向け住戸のみを供給する場合に収益性を向上させるための条件に過ぎない。現

実的に考えると、2階以上の階を若い世帯向けのアパートとして活用するパターンや既存建築物の1階部分を改修するパターンで供給されることになる想定される。

一方、平屋3戸であれば、木造とすることで建設費を抑えることも可能と考えられる^{注6-5)}。また、この規模の共同住宅を建蔽率60%で建築するのに必要な敷地面積を計算したところ、75%以上の対象市区町村で330㎡(約100坪)以内だった。H25年住宅・土地統計調査によると、戸建て持ち家の敷地の平均値は280.7㎡(約86.6坪)であることから、平屋3戸ならば既成市街地内に建築することも難しくないと考えられる。

建蔽率を高くすることができれば、その可能性は増大すると考えられる。そこで、他の条件を初期条件のまま建蔽率だけを変化させた場合のLCC償却期間を算出した。その結果、建蔽率が高い程LCC償却期間は短くなる傾向にあると算出された(図6-6)。これは、建蔽率が高いほど非建蔽地の整備費用や固定資産税を低く抑えられるためである。

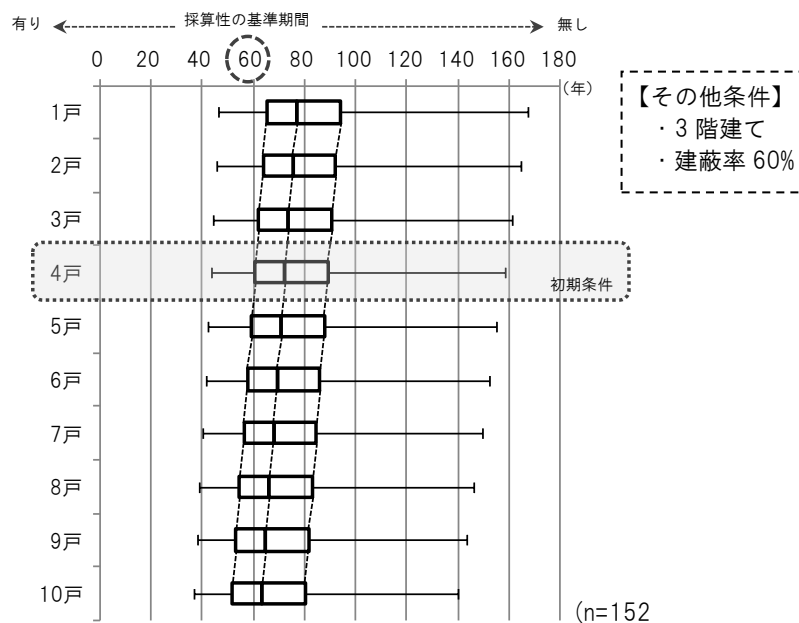


図6-5. 階当り戸数を変化させた場合のLCC償却期間の変化(住宅特例の上限なしの場合)

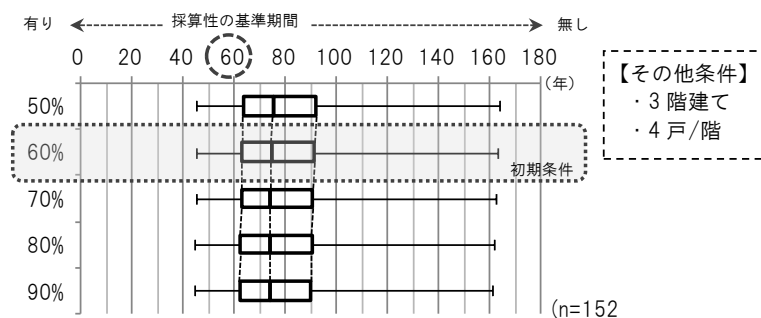


図6-6. 建蔽率を変化させた場合のLCC償却期間の変化

このことから、良好な市街地形成を阻害しなそうなら、既成市街地内での建設を促進するために建蔽率緩和を検討することも有効と考えられる。ただし、その減少幅は決して大きいとは言えない。

以上の結果を踏まえて、「平屋3戸の共同住宅を建蔽率60%で建てる場合」と「平屋3戸の共同住宅を建蔽率80%で建てる場合」の2ケースにおけるLCC償却期間を算出した。その結果、平屋3戸の共同住宅を建蔽率60%で建てる場合、57自治体（対象市区町村の37.5%）でLCC償却期間が60年を下回ると算出された。その結果を三頁前図6-1及び図6-2と比較すると、特定の地域でLCC償却期間が60年未満の対象市区町村が増える訳ではなく、全体的に増えると分かる（図6-7及び図6-8）。一方、平屋3戸の共同住宅を建蔽率80%で建てる場合、65自治体（対象市区町村の42.8%）でLCC償却期間が60年を下回ると算出された（図6-9及び次頁図6-10）。初期条件で計算した際にLCC

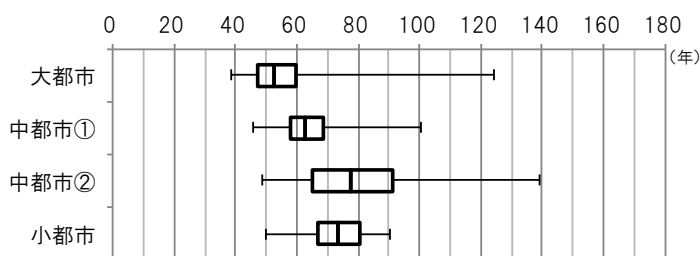


図6-7. 中心都市の人口規模別平屋3戸の共同住宅（建蔽率60%）のLCC償却期間

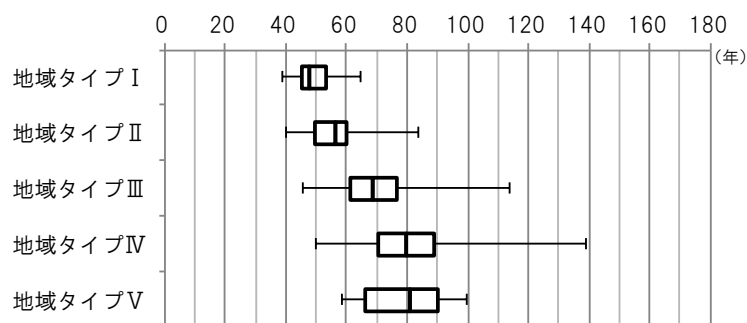


図6-8. 地域タイプ別平屋3戸の共同住宅（建蔽率60%）のLCC償却期間

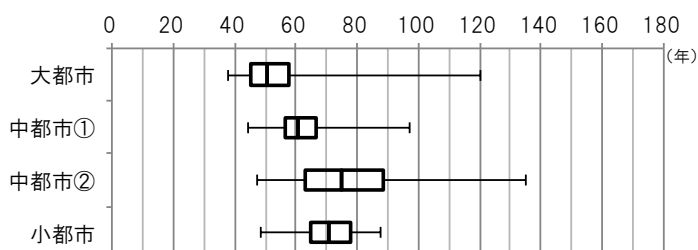


図6-9. 中心都市の人口規模別平屋3戸の共同住宅（建蔽率80%）のLCC償却期間

償却期間が 60 年を下回る対象市区町村は 29 自治体（対象市区町村の 19.1%）だったことを考慮すると、規模の条件を変えることで収益性が大きく変わると分かる。また、建蔽率緩和も収益性の向上に寄与すると確認できた。しかしながら、こうした条件を変えても半数強の自治体で LCC 償却期間が 60 年を下回らなかった。こうした対象市区町村で対象世帯の住み替え先となりそうな民営賃貸住宅の整備を促進するには、建設費補助をはじめとする追加の支援が必要になると考えられる。

6-3-3. 建設費補助施策を活用した場合の収益性の変化

前節の分析結果を踏まえて本節では、建設費支援を行う場合を想定する。対象世帯の住み替え先整備に活用できそうな国土交通省の主な支援策を表 6-4 に示す⁶⁻¹⁷⁾。この中で最も補助率（交付率）が高い支援メニューを活用しても LCC 償却期間が 60 年を下回

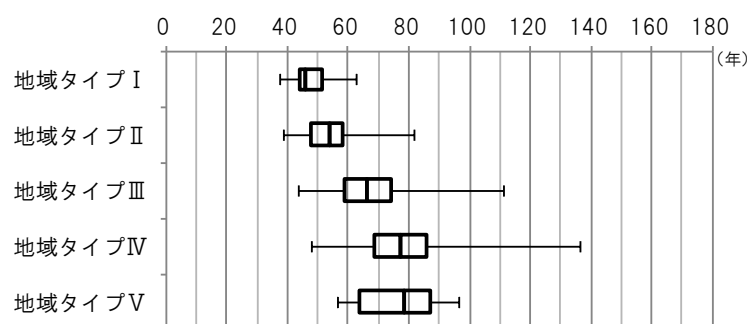


図 6-10. 地域タイプ別平屋 3 戸の共同住宅（建蔽率 80%）の LCC 償却期間

表 6-4. 国土交通省が実施している共同住宅建設支援メニュー⁶⁻¹⁷⁾

| 支援メニュー | 補助対象 | 補助率 交付率 | 条件 | | | 支援対象 | | | | |
|---------------|--------------------------------|------------|--------------|---|------|------|------------|----|-----------|-----|
| | | | 計画の策定 | 対象区域 | その他 | 自治体 | 住宅供給 公社 | UR | 民間 事業者 | その他 |
| 中心市街地共同住宅供給事業 | 調査設計 土地整備 建設費 | 国費率1/3 | | 対象中心市街地 | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 都市再生整備計画事業 | 調査設計 土地整備 建設費 | 40%~50% | 立地適正化計画 | | 事後評価 | ○ | | | | |
| 暮らし・にぎわい再生事業 | 調査設計 土地整備 建設費 既存建物除却費 | 交付率1/3 | 中心市街地活性化基本計画 | 計画の認定を受けた地区 | | ○ | | ○ | ○ | ○ |
| 市街地再開発事業 | 調査設計 土地整備 | 交付率1/3 | | 都市計画決定されたエリア 施行区域が原則 5,000m ² 以上 | | ○ | | | | ○ |
| 優良建築物等整備事業 | 設計 土地整備 建設費 | 国費率1/3 | | 中心市街地 等 | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 住宅市街地基盤整備事業 | 調査設計 土地整備 既存建物除却費 | 交付率1/3 | | 中心市街地 等 | | ○ | ○ | ○ | ○ | |

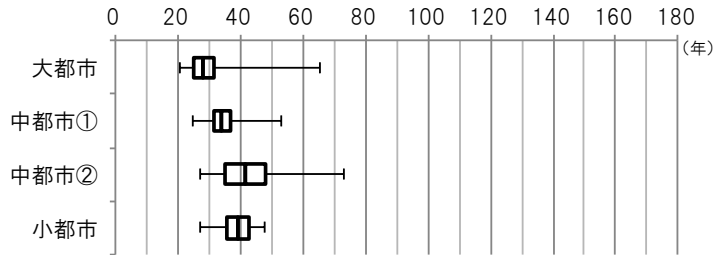


図 6-1 1. 建設費補助を活用した場合の中心都市の人口規模別 LCC 償却期間

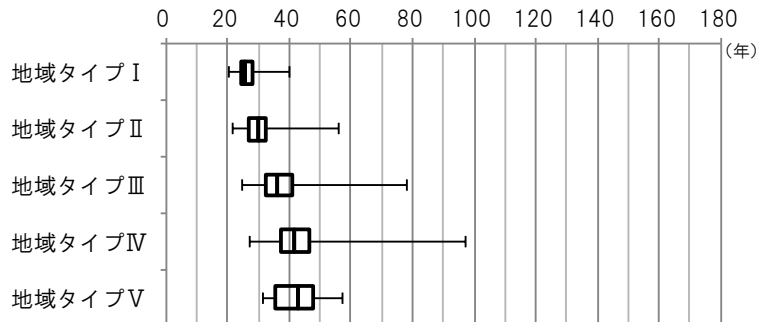


図 6-1 2. 建設費補助を活用した場合の地域タイプ別 LCC 償却期間

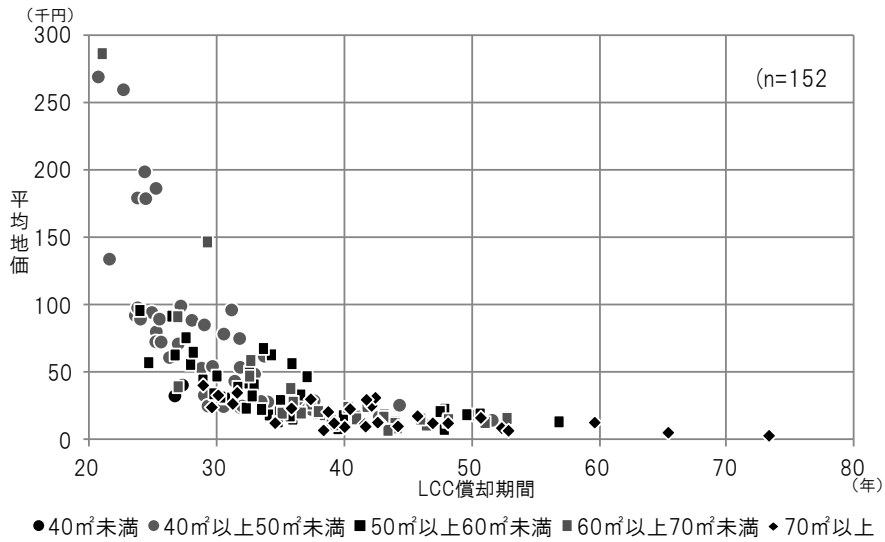


図 6-1 3. 住戸面積・LCC 償却期間別対象市区町村の平均地価

らない場合、その対象市区町村では更なる条件緩和がないと民間事業者による外部サービス利用型共同住宅の整備は進まないと考えられる^{注 6-1)}。そこで、民間事業者も活用可能で、調査設計計画費・土地整備費・建設費に対して 50%補助する「都市再生整備計画事業」を活用する場合を想定した。

都市再生整備計画事業を活用して平屋 3 戸の共同住宅を建蔽率 80%で建てた場合の LCC 償却期間を試算したところ、150 自治体 (98.7%) で LCC 償却期間が 60 年を下回

ると算出された（前頁図 6-11 及び図 6-12）。三頁前図 6-9 及び前々頁図 6-10 と比較すると、全体的に LCC 償却期間が短縮している傾向にあると分かる。残りの 2 自治体では条件を更に緩和する必要があるが、既に LCC 償却期間が 60 年を下回っていた対象市区町村においても、LCC 償却期間短縮に伴う耐用年数経過後の収益増加が期待されることから、建設費補助は対象世帯の住み替え先の供給促進に非常に有効と考えられる。

なお、都市再生整備計画事業を活用しても LCC 償却期間が 60 年を下回らなかった 2 自治体は、平均地価が他の対象市区町村より低かった（前頁図 6-13）。それに伴い家賃水準も低い傾向にあるため、この 2 自治体では建蔽率緩和と都市再生整備計画事業の活用を同時に行っても、LCC 償却期間が 60 年を下回らなかったと考えられる。ただし、この 2 自治体をはじめとする平均地価の低い地域では、民営賃貸住宅の平均面積が比較的大きい傾向にあった。なお、平均地価の Z スコアが -0.5 未満の自治体と -0.5 以上の自治体の民営賃貸住宅の平均面積の差について t 検定を行った結果、両者の差は統計的に有意と算出された（表 6-5）。そこで、この 2 自治体において、供給する住戸の面積を 55 m²（2 人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）まで引き下げてみたところ、2 自治体とも LCC 償却期間が 60 年を下回った。これらのことから、地価の低い地域では供給する住戸の面積水準を引き下げることも収益性確保に有効な条件になると考えられる。

表 6-5. 平均地価が高い自治体と低い自治体の住戸面積の差の検定

| | 平均地価のZスコア | |
|-----------|-----------|--------|
| | -0.5未満 | -0.5以上 |
| 平均 | 64.1 | 53.8 |
| 分散 | 76.3 | 103.7 |
| 観測数 | 55 | 97 |
| 仮説平均との差異 | 0 | |
| 自由度 | 127 | |
| t | 6.55 | |
| P(T<t) 片側 | 0.00 | |

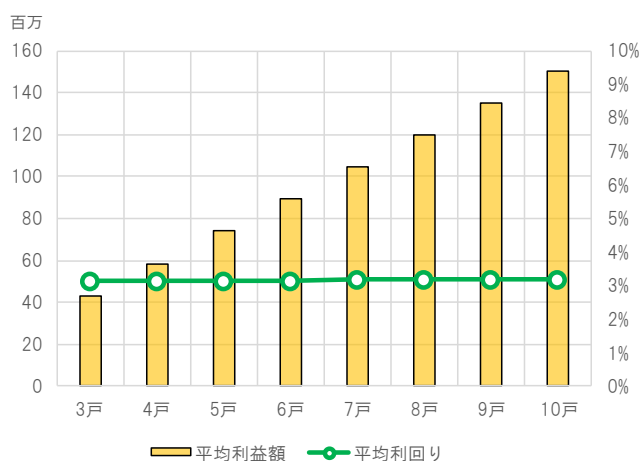


図 6-14. 階当たり戸数別 60 年後の累積利益額と平均利回り

因みに、階当たり戸数を増やすと 60 年後の収益は大幅に向上すると算出された（前頁図 6-14）。ただし、都市再生整備計画事業で交付率 50%の補助を受けるには、自治体が立地適正化計画を策定した上で、居住誘導区域内で建設を行うことが条件となる。そのため、既成市街地内以外で交付率 50%の補助を受けるのは難しいと考えられる。当然のことではあるが、階当たり戸数を増やすほど、共同住宅を建てるのに必要な敷地面積も増大する。このことから、敷地次第ではあるが、交付率 50%の補助金を活用する場合、階当たり戸数を少なく抑えなければならない可能性が高いと考えられる。また、階当たり戸数が増えても実質利回りは 3%台前半を推移することから、階当たり戸数を増やしても決して収益性の高い事業とは言えない。このことがバリアフリー化した民営賃貸住宅の戸数が少ない理由として考えられる。とは言え、更地のままとするよりは有益な資産運用手法なので、既成市街地内の空き地の所有者が実施する可能性はあると考えられる。更に、この交付金の活用は、事業完了後に事後評価を行うことが条件となっている。その手続きは煩雑で期間も長い^{注 6-6)}、交付金を活用してまで賃貸活用事業を行う民間事業者は多くないと推察される。

以上のことから、都市再生整備計画事業のような交付率の高い建設費補助施策の活用は民間事業者による対象世帯の住み替え先供給を進める上で有効である一方で、こうした施策を活用するためには、自治体が立地適正化計画策定や誘導区域の設定、支援の手続き補助といった業務を実施することが条件になると分かった。また、建設費補助を実施しても LCC 償却期間が 60 年を下回らない対象市区町村は、民営賃貸住宅の平均面積が比較的大きい傾向にあることから、供給する住戸の面積水準を引き下げることも必要になると考えられる。なお、都市再生整備計画事業を活用する場合、民間資本に公的資金を投入することになるが、既成市街地（居住誘導区域内）の定住促進やスポンジ化対策になると考えられるため、その財成効果は大きいと期待される。このことから、都市再生整備計画事業活用による外部サービス利用型共同住宅供給促進は立地適正化計画におけるアクションプランとして有望と考えられる。

6-4. 土地活用手法としての賃貸住宅事業の有効性について

前節までの分析から、条件次第で賃貸住宅事業の収益性を確保できると分かった。ただし、収益性が決して高いとは言えない対象市区町村も散見される。こうした地域では、賃貸住宅事業よりも有効な土地活用手法があれば、外部サービス利用型共同住宅の供給が進まないと予想される。その土地活用手法の 1 つに駐車場利用が挙げられることから⁶⁻⁶⁾、本節では、民営賃貸住宅を供給した場合の収益と敷地を駐車場利用した場合の収益

を比較することで、対象市区町村ごとに外部サービス利用型共同住宅の供給が進む可能性の有無を把握する。

分析を行うに当たり、次のような条件を設定した。①.賃貸住宅事業を行う場合、平屋3戸のRC造共同住宅を供給する。なお、住戸の面積は前節の分析で用いた値とする。②.敷地の地価は、当該自治体における平均水準と仮定する。③.賃貸住宅は交付率50%の建設費補助を活用して、建蔽率80%で建設する。④.賃貸住宅の平均入居率は80%とし、60年間運営した場合の家賃収入とLCCから収益を算出する。⑤.駐車場の収益は、月極駐車場を平均稼働率80%で運営した場合の駐車料金とLCCから算出する。⑥.国税庁によると駐車場の耐用年数は10年なので⁶⁻⁹⁾、10年ごとにイニシャルコストと同額の補修費を払うと仮定する。⑦.駐車料金は当該自治体の平均水準とする。なお、後述する駐車場情報サイト⁶⁻¹⁹⁾に駐車料金の情報が掲載されていない対象市区町村(全体の38.8

表6-6. 駐車場整備費用の内訳

| 整備内容 | | 単価 |
|----------|-------|-------------|
| アスファルト舗装 | 掘削費 | 300円/㎡ |
| | 残土処分費 | 900円/㎡ |
| | 砕石実費 | 360円/㎡ |
| | 舗装費 | 3,000円/㎡ |
| | 合計 | 4,560円/㎡ |
| ライン引き | | 5,000円/台 |
| 車止め | | 6,000円/台 |
| 管理委託費 | | 賃料の5% |
| 歩道の切り下げ | | 500,000円/箇所 |
| 稼働率 | | 80% |

表6-7. 都道府県別の駐車料金

| 都道府県 | 1台当たり駐車料金 | | 都道府県 | 1台当たり駐車料金 | |
|------|-----------|---------|------|-----------|---------|
| | 市部平均(円) | 郡部平均(円) | | 市部平均(円) | 郡部平均(円) |
| 北海道 | 8,418 | 2,000 | 三重県 | 5,529 | 2,500 |
| 青森県 | 5,212 | 3,000 | 滋賀県 | 5,644 | 2,000 |
| 岩手県 | 6,593 | 2,000 | 京都府 | 17,653 | 3,000 |
| 宮城県 | 13,120 | 2,500 | 大阪府 | 26,893 | 4,000 |
| 秋田県 | 5,981 | 3,000 | 兵庫県 | 16,902 | 3,000 |
| 山形県 | 5,442 | 3,000 | 奈良県 | 7,201 | 3,000 |
| 福島県 | 5,015 | 2,000 | 和歌山県 | 6,909 | 3,000 |
| 茨城県 | 5,466 | 3,000 | 鳥取県 | 4,991 | 4,000 |
| 栃木県 | 5,640 | 3,000 | 島根県 | 5,433 | 4,000 |
| 群馬県 | 5,329 | 2,000 | 岡山県 | 9,441 | 3,000 |
| 埼玉県 | 11,033 | 3,000 | 広島県 | 11,575 | 3,000 |
| 千葉県 | 9,649 | 2,600 | 山口県 | 4,377 | 3,000 |
| 東京都 | 31,206 | 4,000 | 徳島県 | 5,219 | 3,100 |
| 神奈川県 | 16,842 | 4,000 | 愛媛県 | 5,562 | 3,000 |
| 新潟県 | 5,641 | 3,000 | 高知県 | 6,882 | 3,000 |
| 富山県 | 5,350 | - | 福岡県 | 10,988 | 3,000 |
| 石川県 | 5,656 | 3,000 | 佐賀県 | 4,159 | 3,000 |
| 福井県 | 5,591 | 2,500 | 長崎県 | 5,750 | 3,000 |
| 山梨県 | 5,170 | 2,000 | 熊本県 | 4,249 | 2,000 |
| 長野県 | 4,070 | 3,000 | 大分県 | 4,553 | 2,500 |
| 岐阜県 | 4,360 | 3,000 | 宮崎県 | 4,245 | 3,000 |
| 静岡県 | 6,142 | 3,000 | 鹿児島県 | 4,625 | 2,000 |
| 愛知県 | 12,220 | 2,500 | | | |

表6-8. 敷地を駐車場利用した場合と賃貸住宅事業を行った場合の60年後の収益比較

| 都道府県 | 市町村 | 区 | 駐車可能台数 | 60年間運用した場合の収益 | | 都道府県 | 市町村 | 区 | 駐車可能台数 | 60年間運用した場合の収益 | |
|------|-----------|---|--------|---------------|-------------|------|-------|----|--------|---------------|-------------|
| | | | | 賃貸住宅事業 | 駐車場事業 | | | | | 賃貸住宅事業 | 駐車場事業 |
| 北海道 | 三笠市 | | 18 | 21,316,721 | 74,408,206 | 岐阜県 | 山県市 | | 12 | 40,477,690 | 17,702,782 |
| 北海道 | 砂川市 | | 15 | 24,807,589 | 61,180,713 | 岐阜県 | 飛騨市 | | 15 | 58,935,346 | 19,659,192 |
| 北海道 | 愛別町 | | 20 | 44,830,135 | 81,958,860 | 岐阜県 | 関ヶ原町 | | 13 | 40,250,760 | 19,995,724 |
| 青森県 | つがる市 | | 14 | 13,901,892 | 31,183,998 | 岐阜県 | 神戸町 | | 12 | 47,563,033 | 16,723,510 |
| 青森県 | 外ヶ浜町 | | 20 | 11,027,648 | 45,841,590 | 静岡県 | 藤枝市 | | 12 | 60,528,366 | 25,301,437 |
| 青森県 | 中泊町 | | 18 | 27,349,399 | 39,027,841 | 愛知県 | 知多市 | | 12 | 65,963,554 | 65,498,332 |
| 青森県 | 七戸町 | | 16 | 23,185,604 | 34,736,763 | 愛知県 | 尾張旭市 | | 13 | 76,556,873 | 67,962,575 |
| 青森県 | 南部町 | | 16 | 18,617,719 | 35,208,192 | 愛知県 | 愛西市 | | 13 | 60,209,414 | 73,415,089 |
| 岩手県 | 八幡平市 | | 12 | 10,527,474 | 34,682,077 | 愛知県 | 弥富市 | | 13 | 62,959,140 | 72,962,257 |
| 岩手県 | 岩手町 | | 14 | 13,771,001 | 40,210,914 | 愛知県 | 東郷町 | | 12 | 72,911,391 | 62,828,131 |
| 岩手県 | 紫波町 | | 12 | 22,540,452 | 33,206,085 | 愛知県 | 扶桑町 | | 13 | 66,992,767 | 71,768,391 |
| 宮城県 | 松島町 | | 15 | 15,531,573 | 100,081,851 | 愛知県 | 美浜町 | | 7 | 37,993,898 | 40,227,613 |
| 宮城県 | 大郷町 | | 20 | 734,575 | 136,037,700 | 愛知県 | 幡豆町 | | 15 | 56,547,205 | 87,622,190 |
| 宮城県 | 女川町 | | 16 | 10,762,102 | 107,556,742 | 三重県 | 紀北町 | | 16 | 35,522,917 | 36,348,393 |
| 秋田県 | 藤里町 | | 20 | 27,561,263 | 53,796,420 | 滋賀県 | 米原市 | | 12 | 33,708,937 | 25,920,766 |
| 秋田県 | 井川町 | | 20 | 33,722,105 | 54,524,070 | 滋賀県 | 日野町 | | 12 | 22,286,396 | 27,845,963 |
| 秋田県 | 東成瀬村 | | 20 | 36,228,116 | 55,075,320 | 滋賀県 | 多賀町 | | 19 | 15,526,248 | 46,126,094 |
| 山形県 | 大蔵村 | | 20 | 66,094,856 | 45,095,490 | 京都府 | 綾部市 | | 12 | 39,249,055 | 109,205,512 |
| 山形県 | 飯豊町 | | 16 | 27,915,722 | 37,701,548 | 京都府 | 城陽市 | | 11 | 68,338,381 | 92,335,830 |
| 山形県 | 遊佐町 | | 20 | 28,436,497 | 47,829,690 | 京都府 | 南丹市 | | 8 | 43,176,928 | 70,514,308 |
| 福島県 | 喜多方市 | | 13 | 13,141,710 | 25,582,389 | 大阪府 | 堺市 | 南区 | 16 | 77,363,804 | 220,931,538 |
| 福島県 | 伊達市 | | 13 | 17,748,938 | 24,847,350 | 大阪府 | 富田林市 | | 12 | 66,004,343 | 166,555,658 |
| 福島県 | 国見町 | | 13 | 9,911,962 | 25,733,274 | 大阪府 | 河内長野市 | | 14 | 62,878,072 | 197,081,493 |
| 福島県 | 川俣町 | | 14 | 10,164,708 | 28,124,296 | 大阪府 | 羽曳野市 | | 11 | 71,688,525 | 149,089,318 |
| 福島県 | 会津美里町 | | 15 | 4,379,160 | 31,133,958 | 大阪府 | 藤井寺市 | | 11 | 80,517,826 | 145,383,036 |
| 茨城県 | 常陸太田市 | | 13 | 32,208,363 | 28,561,101 | 大阪府 | 阪南市 | | 13 | 47,424,041 | 186,307,942 |
| 茨城県 | 牛久市 | | 14 | 47,229,868 | 28,097,715 | 大阪府 | 豊能町 | | 20 | 82,279,591 | 288,616,860 |
| 茨城県 | 那珂市 | | 12 | 31,956,493 | 25,821,328 | 大阪府 | 岬町 | | 16 | 38,370,187 | 232,428,906 |
| 茨城県 | 桜川市 | | 13 | 25,203,813 | 29,307,873 | 大阪府 | 千早赤阪村 | | 20 | 68,803,489 | 289,829,610 |
| 茨城県 | 利根町 | | 17 | 21,749,401 | 39,198,230 | 兵庫県 | 芦屋市 | | 16 | 125,873,203 | 92,317,106 |
| 栃木県 | 日光市 | | 12 | 41,919,192 | 26,722,317 | 兵庫県 | 川西市 | | 13 | 70,804,090 | 103,448,259 |
| 栃木県 | 那須烏山市 | | 14 | 32,615,126 | 33,412,743 | 兵庫県 | 市川町 | | 15 | 53,720,477 | 127,028,128 |
| 栃木県 | 西方町 | | 16 | 38,746,206 | 37,929,699 | 兵庫県 | 神河町 | | 17 | 60,089,875 | 142,686,081 |
| 栃木県 | 茂木町 | | 15 | 36,112,626 | 35,361,192 | 奈良県 | 奈良市 | | 12 | 70,797,656 | 28,035,369 |
| 栃木県 | 塩谷町 | | 17 | 30,878,026 | 41,679,853 | 奈良県 | 大和郡山市 | | 12 | 62,341,635 | 30,998,661 |
| 群馬県 | みなかみ町 | | 12 | 34,013,456 | 24,694,137 | 奈良県 | 生駒市 | | 12 | 69,818,696 | 28,170,186 |
| 埼玉県 | さいたま市 西区 | | 11 | 65,534,028 | 48,286,852 | 奈良県 | 平群町 | | 16 | 53,456,935 | 47,547,076 |
| 埼玉県 | さいたま市 浦和区 | | 11 | 100,976,564 | 26,899,212 | 奈良県 | 斑鳩町 | | 14 | 66,629,928 | 36,615,211 |
| 埼玉県 | 熊谷市 | | 11 | 47,459,602 | 54,423,973 | 奈良県 | 三宅町 | | 13 | 53,428,861 | 33,930,149 |
| 埼玉県 | 北本市 | | 12 | 62,088,541 | 55,174,932 | 和歌山県 | 紀の川市 | | 12 | 44,811,110 | 39,046,782 |
| 埼玉県 | 蓮田市 | | 12 | 62,081,887 | 55,928,336 | 鳥取県 | 若桜町 | | 20 | 31,730,237 | 43,053,120 |
| 埼玉県 | 日高市 | | 12 | 45,112,964 | 61,083,986 | 鳥取県 | 智頭町 | | 17 | 43,511,436 | 32,028,707 |
| 埼玉県 | 鳩山町 | | 20 | 36,410,709 | 107,938,260 | 鳥取県 | 北栄町 | | 16 | 28,607,095 | 32,275,848 |
| 千葉県 | 千葉市 若葉区 | | 11 | 53,843,050 | 42,921,862 | 鳥取県 | 江府町 | | 16 | 32,979,674 | 32,215,622 |
| 千葉県 | 千葉市 緑区 | | 14 | 45,918,756 | 59,345,047 | 鳥根県 | 江津市 | | 14 | 32,261,845 | 30,923,913 |
| 千葉県 | 佐倉市 | | 13 | 48,976,729 | 53,565,677 | 鳥根県 | 雲南市 | | 15 | 29,864,144 | 33,612,550 |
| 千葉県 | 四街道市 | | 12 | 48,103,668 | 49,070,301 | 鳥根県 | 津和野町 | | 19 | 43,331,203 | 41,288,620 |
| 千葉県 | 南房総市 | | 15 | 18,997,513 | 69,886,785 | 岡山県 | 井原市 | | 13 | 38,275,546 | 56,147,721 |
| 東京都 | あきる野市 | | 12 | 57,662,115 | 194,158,059 | 岡山県 | 鏡野町 | | 15 | 16,635,928 | 68,880,911 |
| 神奈川県 | 横浜市 金沢区 | | 10 | 80,038,870 | 67,766,231 | 岡山県 | 久米南町 | | 14 | -15,029,806 | 65,855,253 |
| 神奈川県 | 横浜市 栄区 | | 11 | 82,246,720 | 75,126,129 | 岡山県 | 吉備中央町 | | 14 | -6,516,986 | 65,488,194 |
| 神奈川県 | 横浜市 青葉区 | | 12 | 99,438,356 | 71,500,919 | 広島県 | 竹原市 | | 13 | 47,690,354 | 70,796,025 |
| 神奈川県 | 鎌倉市 | | 12 | 88,474,105 | 79,927,865 | 広島県 | 尾道市 | | 12 | 47,797,685 | 64,905,735 |
| 神奈川県 | 逗子市 | | 13 | 87,598,572 | 89,539,774 | 広島県 | 大竹市 | | 12 | 54,037,862 | 63,266,414 |
| 神奈川県 | 南足柄市 | | 12 | 54,865,946 | 96,671,548 | 広島県 | 安芸太田町 | | 19 | 33,436,794 | 108,987,555 |
| 神奈川県 | 葉山町 | | 16 | 83,738,101 | 116,928,952 | 山口県 | 阿武町 | | 20 | 41,392,978 | 33,576,390 |
| 神奈川県 | 山北町 | | 14 | 41,337,582 | 118,974,342 | 徳島県 | 佐那河内村 | | 20 | 62,518,537 | 41,953,230 |
| 神奈川県 | 真鶴町 | | 14 | 52,420,018 | 115,707,114 | 愛媛県 | 伊予市 | | 14 | 68,090,549 | 26,030,043 |
| 新潟県 | 出雲崎町 | | 18 | 23,506,660 | 43,196,398 | 高知県 | 黒潮町 | | 19 | 35,111,323 | 58,485,513 |
| 新潟県 | 津南町 | | 16 | 45,341,431 | 34,391,418 | 福岡県 | 八女市 | | 14 | 36,473,830 | 76,195,479 |
| 富山県 | 水見市 | | 15 | 47,039,217 | 30,500,736 | 福岡県 | みやま市 | | 14 | 35,718,247 | 75,936,517 |
| 富山県 | 射水市 | | 10 | 40,627,206 | 19,519,359 | 福岡県 | 糸島市 | | 15 | 50,065,542 | 79,703,346 |
| 石川県 | 能美市 | | 13 | 40,996,352 | 29,623,046 | 福岡県 | 久山町 | | 15 | 52,182,432 | 79,217,604 |
| 福井県 | 勝山市 | | 16 | 26,554,944 | 37,232,840 | 福岡県 | 添田町 | | 19 | 22,724,640 | 106,321,592 |
| 福井県 | 若狭町 | | 16 | 33,258,962 | 36,177,490 | 福岡県 | 赤村 | | 20 | 44,875,738 | 109,161,810 |
| 山梨県 | 甲州市 | | 13 | 39,000,847 | 24,999,785 | 福岡県 | 上毛町 | | 18 | 39,285,120 | 98,375,665 |
| 山梨県 | 西桂町 | | 12 | 37,478,581 | 23,332,095 | 佐賀県 | みやき町 | | 15 | 38,295,833 | 22,317,914 |
| 長野県 | 小海町 | | 17 | 17,862,815 | 26,009,374 | 長崎県 | 南島原市 | | 16 | 29,466,455 | 38,973,366 |
| 長野県 | 佐久穂町 | | 18 | 13,464,837 | 28,172,687 | 熊本県 | 南関町 | | 15 | 34,096,683 | 24,441,739 |
| 長野県 | 長和町 | | 20 | 36,577,854 | 28,055,250 | 熊本県 | 和水町 | | 16 | 61,906,019 | 21,501,108 |
| 長野県 | 阿南町 | | 20 | 23,294,725 | 31,891,950 | 熊本県 | 津奈木町 | | 20 | 60,531,269 | 29,389,680 |
| 長野県 | 天龍村 | | 20 | 20,629,302 | 31,891,950 | 大分県 | 豊後大野市 | | 15 | 41,156,043 | 25,494,665 |
| 長野県 | 黍草村 | | 20 | 44,366,840 | 31,891,950 | 宮崎県 | 綾町 | | 17 | 22,799,080 | 28,329,151 |
| 長野県 | 筑北村 | | 16 | 30,658,371 | 22,236,870 | 鹿児島県 | 曽於市 | | 16 | 20,438,824 | 30,309,677 |
| 長野県 | 坂城町 | | 12 | 35,792,743 | 15,014,828 | 鹿児島県 | 始良市 | | 14 | 48,298,232 | 22,550,779 |
| 長野県 | 小川村 | | 20 | 11,334,957 | 33,120,135 | 鹿児島県 | 湧水町 | | 19 | 27,135,541 | 35,610,299 |

(単位: 円)

%)は全て郡部の自治体(町もしくは村)だったので、こうした自治体の駐車料金は当該都道府県の郡部の平均値と同水準であると仮定する。⑧.敷地は方形と仮定し、直角駐車することが可能な台数を算出する。

駐車場の整備費用と運営委託料を(株)土地カツnet⁶⁻²⁰⁾が運営しているwebサイトから(前々頁表6-6)、駐車料金を(株)ワークスメディア⁶⁻¹⁹⁾が運営している駐車場情報サイトから(前々頁表6-7)把握し、60年間駐車場運用した場合の収益を算出した(前頁表6-8)。その結果を賃貸住宅事業の収益と比較したところ、37.5%の対象市区町村(57自治体)で賃貸住宅事業の方が収益性の高い事業と算出された。この結果を中心都市の人口規模及び地域タイプ別に見ると、地域タイプⅢ～Ⅴでこうした対象市区町村の割合が低い(表6-9)。このことから、賃貸住宅事業の収益性が駐車場事業の収益性を上回る市区町村の多くは、住宅需要の高い地域と分かる。

残りの対象市区町村(95自治体)については、賃貸住宅事業の設定条件を変えるか、賃貸住宅事業のインセンティブ向上策を検討する必要があると考えられる。因みに、サ高住を供給する場合、建設後5年間は固定資産税を最大6分の1まで減免することができ、このことが近年のサ高住の大幅増加に起因していると指摘されている⁶⁻²¹⁾。そこで、こうした施策を用意することが民営賃貸住宅の建設促進になり得るか把握するべく、建設後5年間の固定資産税を6分の1にして賃貸住宅事業の収益を再計算したが、賃貸住宅事業の収益性が駐車場事業の収益性を上回る対象市区町村数は再計算前後で全く変わらなかった。なお、固定資産税の減免期間を60年に延長しても、結果は同じだったことから、賃貸住宅事業に税制優遇策を用意しても、サ高住のようにストック数の大幅増加を図るのは難しいと考えられる。その理由として、賃貸住宅事業の条件設定を平屋3戸としたことが考えられる。建物・敷地共に小規模であるためLCCに占める固定資産税額の割合は低く、それに伴い税制優遇策の効果も低く算出されたと推察される。これらのことから、都市再生整備計画事業を活用して既成市街地内での賃貸住宅事業を促進する

表6-9. 駐車場事業より賃貸住宅事業の方が収益性の高い対象市区町村

| | 中心都市の人口規模区分 | | | | 計 |
|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 大都市 | 中都市① | 中都市② | 小都市 | |
| 地域タイプⅠ | 9 (56.3%) | - | - | - | 9 (56.3%) |
| 地域タイプⅡ | 9 (37.5%) | 3 (100%) | 5 (71.4%) | 1 (50.0%) | 18 (50.0%) |
| 地域タイプⅢ | 2 (40.0%) | 3 (23.1%) | 6 (30.0%) | 5 (35.7%) | 16 (44.4%) |
| 地域タイプⅣ | 0 (0%) | 2 (66.7%) | 5 (27.8%) | 5 (45.5%) | 12 (33.3%) |
| 地域タイプⅤ | 0 (0%) | 0 (0%) | 2 (40.0%) | 0 (0%) | 2 (5.6%) |
| 計 | 20 (38.5%) | 8 (40.0%) | 18 (36.0%) | 11 (36.7%) | 57 (37.5%) |

場合、サ高住に適用されるような税制優遇はあまり有効でないと分かる。

そこで次に、賃貸住宅事業の条件設定を変えた際の収益性を試算することにした。とは言え、前節までの分析から、平屋3戸という条件を崩すと賃貸住宅事業の収益性の低下に繋がりがねないので、本節では、供給する住戸の面積を変化させた場合について考える。

供給する住戸の面積を一律 55 m² (2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準) にしたところ、60.5%の対象市区町村 (92 自治体) で賃貸住宅事業の方が収益性の高い事業と算出された。また、供給する住戸の面積を一律 40 m² (単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準) にしたところ、80.3%の対象市区町村 (122 自治体) で賃貸住宅事業の方が収益性の高い事業と算出された。これらのことから、誘導居住面積水準の範囲内で供給する住戸の面積を引き下げるとは、民営賃貸住宅の供給促進に有効と考えられる。残念ながら、30 自治体 (対象市区町村の 19.7%) では、設定条件を変えても賃貸住宅事業の収益性が駐車場事業の収益性を上回らなかった。こうした地域で外部サービス利用型共同住宅の供給促進を図るには、都市再生整備計画事業に上乗せして活用できる建設費補助施策を検討する必要があると考えられる。その財政負担額は決して低くないと予想されるが、今後の人口減少に伴う市街地のスポンジ化により²⁻¹¹⁾、虫食い状に空地の駐車場化が進む可能性があることを考慮すると⁶⁻⁶⁾、財政支出を伴ってでも追加的な賃貸住宅建設支援を行う意義はあると考えられる。

6-5. 本章のまとめ

本章では、一次通勤圏において外部サービス利用型共同住宅の供給が進む可能性及びその可能性を向上させる条件を把握することを目的に、更地を所有する民間事業者が賃貸住宅事業を行った際の収益性を算出した。

はじめに、平均規模 (3 階建て 12 戸) の共同住宅を RC 造、建蔽率 60% で建て、平均入居率 80% で運営した場合を想定し、対象市区町村ごとに LCC 償却期間を算出した。その結果、19.1% の対象市区町村で LCC 償却期間が 60 年を下回ると算出された。その内 89.7% は大都市の一次通勤圏だったことから、大都市以外の一次通勤圏では、賃貸住宅の経営が難しい傾向にあると分かる。

次に、共同住宅の規模や建蔽率を変化させた場合の LCC 償却期間を算出することで、収益性を向上させる条件を整理した。その結果、階数は平屋の場合が、階当り戸数は多い程、建蔽率は高い程収益性が向上すると算出された。ただし、階当り戸数については 3 戸以上であれば収益性が大きく変わらないと算出された。また、建蔽率緩和も収益性

向上に大きく影響しないと分かった。

また、これらの条件を変えても、半数近くの対象市区町村で LCC 償却期間が 60 年を下回らなかったため、都市再生整備計画事業（交付率 50%の建設費補助施策）を活用した場合についても想定した。その結果、都市再生整備計画事業を活用すると、2 つの自治体を除く全ての対象市区町村で LCC 償却期間が 60 年を下回ると算出された。なお、この 2 自治体は地価が低く、他の低地価地域と同様に民営賃貸住宅の平均面積が大きい傾向にあった。そこで、この 2 自治体の供給する住戸の面積を 55 m²（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）まで引き下げてみたところ、2 自治体とも LCC 償却期間が 60 年を下回ると算出された。

ただし、都市再生整備計画事業で交付率 50%の補助を受けるには、自治体が立地適正化計画を策定する必要があり、事後評価などの手続きが煩雑であることから、交付金活用に自治体の支援が必要となる可能性が高いと考えられる。また、交付率 50%の補助の活用は既成市街地内での事業に限られるため、交付金を活用するには、階当たり戸数を少なく抑えなければならないことが懸念される。そのため、事業性が高い取り組みとは言えないが、更地のままにするよりは経済的合理性が高いので、空き地活用策として進めることが有効と考えられる。

また、賃貸住宅事業よりも有効な土地活用手法があれば、外部サービス利用型共同住宅の供給が進まないと予想されるが、住戸面積を一律 40 m²にして再計算したところ、80.3%の対象市区町村で賃貸住宅事業の収益性が駐車場事業の収益性を上回った。このことから、誘導居住面積水準の範囲内で供給する住戸の面積を引き下げることは、民営賃貸住宅の供給促進に有効と考えられる。加えて、残り 19.7%の対象市区町村で外部サービス利用型共同住宅の供給促進を図るには、都市再生整備計画事業に上乗せして活用できる建設費補助施策を検討する必要があると考えられる。その財政負担額は決して低くないと予想されるが、今後の人口減少に伴う市街地のスポンジ化により²⁻¹¹⁾、虫食い状に空地の駐車場化が進む可能性があることを考慮すると、財政支出を伴ってでも追加的な賃貸住宅建設支援を行う意義はあると考えられる。

以上のことから、条件次第で、外部サービス利用型共同住宅を供給する事業性はあると考えられる。また、「平屋であること」「3戸以上の規模であること」「建設費補助を受けられるように自治体が手続きの支援を行うこと」「(特に低地価地域において)住戸の面積水準の引き下げること」「駐車場事業の方が収益性の高い自治体では、都市再生整備計画事業に上乗せして活用できる建設費補助施策を検討すること」の 5 点が住み替え先供給事業の収益を向上させる条件として整理できた。

第6章の注釈

注 6-1) 外部サービス利用型共同住宅はあくまでも高齢者世帯向けの民営賃貸住宅なので、本章では、高齢者世帯向けの民営賃貸住宅の供給が進む可能性を分析することにした。

注 6-2) 敷地内に既存建物がある場合も想定されるが、既存建物が建つ敷地の価格は既存建物の撤去費用が高くなるため、敷地の状態が更地の場合と既存住宅が建っている場合とで賃貸住宅事業を行った際の収益性は大きく変わらないと予想される。このことから、敷地の状況は更地と仮定した。また、敷地は賃貸住宅事業を終了した後も資産として残ることから、本研究では、土地を所有している民間事業者が賃貸住宅事業を行う場合を想定した。

注 6-3) 建築着工統計⁶⁻¹⁾から市区町村別の工事単価を把握することも可能だが、工事件数が非常に少ない自治体が多く、地域によってはバイアスが大きくなる可能性があるため、都道府県別の工事単価を分析に用いた。

注 6-4) 「介護 DB」⁴⁻⁵⁾から、第4章で整理した231施設の対象有老及び263施設のサ高住の階数及び住戸数を集計した。その結果、平屋の施設は全体の3.6%（18施設）と非常に少なかった。また、戸数は有老で平均約60戸、サ高住で約31戸であることから、平屋3戸というスケールは有老・サ高住の一般的なスケールと大きく違うと分かる（図6-15）。

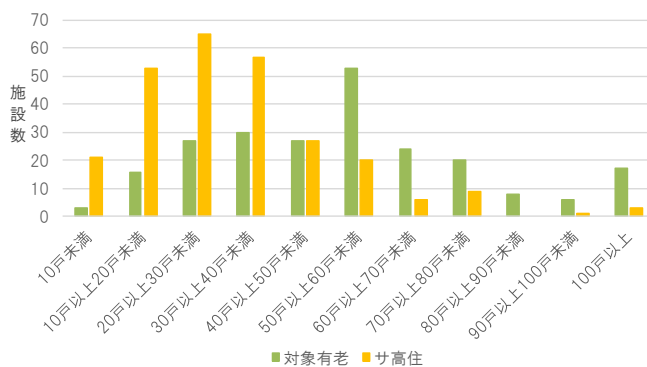


図6-15. 対象市区町村における有老・サ高住の戸数

注 6-5) 平屋3戸の木造共同住宅を建蔽率80%にした場合のLCC償却期間を算出し、平屋3戸のRC造共同住宅を建蔽率80%にした場合のLCC償却期間と比較した（次頁表6-10）。その結果、北海道の3自治体を除く全ての対象市区町村でLCC償却期間が短くなると分かった。また、LCC償却期間が60年を下回る対象市区町村の数は、RC造の場合65自治体なのに対し、木造の場合102自治体だった。なお、小松⁶⁻¹⁶⁾は建物残存率から木造建築物の平均寿命を65.03年と指摘している。これらことから、木造にしても管理状況次第で耐用年数を60年以上とすることは可能と考えられる。

表6-10. 建物を木造で建てた場合のLCC償却期間

| 平屋3戸の共同住宅を建蔽率80%で建てた場合のLCC償却期間 | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------|-----|------------|-------|------|------|-------|----|------------|-------|------|
| 都道府県 | 市町村 | 区 | LCC償却期間(年) | | | 都道府県 | 市町村 | 区 | LCC償却期間(年) | | |
| | | | 木造 | RC造 | 差 | | | | 木造 | RC造 | 差 |
| 北海道 | 三笠市 | | 78.7 | 78.1 | -0.6 | 岐阜県 | 山県市 | | 53.2 | 57.0 | 3.9 |
| 北海道 | 砂川市 | | 71.2 | 70.6 | -0.5 | 岐阜県 | 飛騨市 | | 48.5 | 52.1 | 3.6 |
| 北海道 | 愛別町 | | 62.8 | 62.3 | -0.5 | 岐阜県 | 関ヶ原町 | | 54.0 | 58.0 | 4.0 |
| 青森県 | つがる市 | | 70.5 | 86.8 | 16.3 | 岐阜県 | 神戸町 | | 48.4 | 51.9 | 3.5 |
| 青森県 | 外ヶ浜町 | | 77.7 | 95.9 | 18.2 | 静岡県 | 藤枝市 | | 42.4 | 47.2 | 4.8 |
| 青森県 | 中泊町 | | 63.8 | 78.7 | 14.9 | 愛知県 | 知多市 | | 40.0 | 45.3 | 5.2 |
| 青森県 | 七戸町 | | 65.0 | 80.1 | 15.1 | 愛知県 | 尾張旭市 | | 38.1 | 43.1 | 5.0 |
| 青森県 | 南部町 | | 68.7 | 84.6 | 15.9 | 愛知県 | 愛西市 | | 44.5 | 50.4 | 5.9 |
| 岩手県 | 八幡平市 | | 60.8 | 94.9 | 34.1 | 愛知県 | 弥富市 | | 42.5 | 48.1 | 5.6 |
| 岩手県 | 岩手町 | | 59.8 | 93.5 | 33.7 | 愛知県 | 東郷町 | | 38.1 | 43.1 | 5.0 |
| 岩手県 | 紫波町 | | 52.2 | 81.4 | 29.2 | 愛知県 | 扶桑町 | | 40.8 | 46.1 | 5.3 |
| 宮城県 | 松島町 | | 61.0 | 91.4 | 30.4 | 愛知県 | 美浜町 | | 41.7 | 47.0 | 5.3 |
| 宮城県 | 大郷町 | | 73.5 | 110.6 | 37.1 | 愛知県 | 幡豆町 | | 48.0 | 54.3 | 6.3 |
| 宮城県 | 女川町 | | 64.9 | 97.4 | 32.5 | 三重県 | 紀北町 | | 63.2 | 68.9 | 5.8 |
| 秋田県 | 藤里町 | | 69.1 | 77.5 | 8.4 | 滋賀県 | 米原市 | | 48.7 | 68.5 | 19.8 |
| 秋田県 | 井川町 | | 64.8 | 72.7 | 7.9 | 滋賀県 | 日野町 | | 55.4 | 77.8 | 22.5 |
| 秋田県 | 東成瀬村 | | 68.3 | 69.5 | 1.2 | 滋賀県 | 多賀町 | | 66.1 | 93.5 | 27.4 |
| 山形県 | 大蔵村 | | 52.6 | 53.5 | 0.9 | 京都府 | 綾部市 | | 50.2 | 60.4 | 10.2 |
| 山形県 | 飯豊町 | | 69.3 | 70.5 | 1.2 | 京都府 | 城陽市 | | 35.2 | 42.3 | 7.1 |
| 山形県 | 遊佐町 | | 74.1 | 75.4 | 1.3 | 京都府 | 南丹市 | | 40.5 | 48.5 | 8.0 |
| 福島県 | 喜多方市 | | 59.8 | 93.0 | 33.2 | 大阪府 | 堺市 | 南区 | 39.0 | 48.9 | 9.9 |
| 福島県 | 伊達市 | | 56.7 | 88.2 | 31.5 | 大阪府 | 富田林市 | | 36.3 | 45.4 | 9.1 |
| 福島県 | 国見町 | | 62.5 | 97.2 | 34.7 | 大阪府 | 河内長野市 | | 40.7 | 50.9 | 10.2 |
| 福島県 | 川俣町 | | 62.6 | 97.4 | 34.8 | 大阪府 | 羽曳野市 | | 34.2 | 42.7 | 8.5 |
| 福島県 | 会津美里町 | | 67.5 | 105.1 | 37.6 | 大阪府 | 藤井寺市 | | 31.0 | 38.6 | 7.7 |
| 茨城県 | 常陸太田市 | | 53.2 | 67.8 | 14.6 | 大阪府 | 阪南市 | | 45.7 | 57.2 | 11.5 |
| 茨城県 | 牛久市 | | 46.9 | 59.8 | 12.9 | 大阪府 | 豊能町 | | 42.1 | 52.8 | 10.7 |
| 茨城県 | 那珂市 | | 52.6 | 67.0 | 14.4 | 大阪府 | 岬町 | | 54.3 | 68.1 | 13.8 |
| 茨城県 | 桜川市 | | 58.4 | 74.4 | 16.0 | 大阪府 | 千早赤阪村 | | 46.0 | 57.7 | 11.7 |
| 茨城県 | 利根町 | | 65.9 | 84.2 | 18.3 | 兵庫県 | 芦屋市 | | 29.5 | 38.2 | 8.7 |
| 栃木県 | 日光市 | | 51.4 | 54.5 | 3.1 | 兵庫県 | 川西市 | | 37.1 | 48.0 | 10.9 |
| 栃木県 | 那須烏山市 | | 60.9 | 64.6 | 3.7 | 兵庫県 | 市川町 | | 45.8 | 59.3 | 13.5 |
| 栃木県 | 西方町 | | 59.6 | 63.3 | 3.7 | 兵庫県 | 神河町 | | 46.0 | 59.7 | 13.7 |
| 栃木県 | 茂木町 | | 60.7 | 64.4 | 3.7 | 奈良県 | 奈良市 | | 35.5 | 44.9 | 9.3 |
| 栃木県 | 塩谷町 | | 66.3 | 70.4 | 4.1 | 奈良県 | 大和郡山市 | | 38.5 | 48.7 | 10.1 |
| 群馬県 | みなかみ町 | | 53.0 | 64.8 | 11.7 | 奈良県 | 生駒市 | | 36.4 | 46.0 | 9.6 |
| 埼玉県 | さいたま市 | 西区 | 34.5 | 49.3 | 14.8 | 奈良県 | 平群町 | | 46.8 | 59.3 | 12.5 |
| 埼玉県 | さいたま市 | 浦和区 | 26.2 | 37.4 | 11.2 | 奈良県 | 斑鳩町 | | 39.5 | 50.0 | 10.5 |
| 埼玉県 | 熊谷市 | | 40.4 | 57.8 | 17.4 | 奈良県 | 三宅町 | | 41.1 | 51.9 | 10.8 |
| 埼玉県 | 北本市 | | 36.9 | 52.8 | 15.9 | 和歌山県 | 紀の川市 | | 51.4 | 52.2 | 0.8 |
| 埼玉県 | 蓮田市 | | 35.6 | 50.9 | 15.3 | 鳥取県 | 若桜町 | | 66.1 | 76.0 | 9.9 |
| 埼玉県 | 日高市 | | 41.9 | 59.9 | 18.1 | 鳥取県 | 智頭町 | | 56.9 | 65.4 | 8.5 |
| 埼玉県 | 鳩山町 | | 54.3 | 78.3 | 23.9 | 鳥取県 | 北栄町 | | 64.7 | 74.4 | 9.6 |
| 千葉県 | 千葉市 | 若葉区 | 37.7 | 55.7 | 17.9 | 鳥取県 | 江府町 | | 60.7 | 69.7 | 9.0 |
| 千葉県 | 千葉市 | 緑区 | 44.5 | 65.9 | 21.4 | 鳥取県 | 江津市 | | 58.5 | 68.7 | 10.2 |
| 千葉県 | 佐倉市 | | 42.4 | 62.8 | 20.4 | 鳥取県 | 雲南市 | | 61.7 | 72.5 | 10.8 |
| 千葉県 | 四街道市 | | 41.7 | 61.7 | 20.0 | 鳥取県 | 津和野町 | | 58.0 | 68.2 | 10.2 |
| 千葉県 | 南房総市 | | 59.0 | 87.5 | 28.5 | 岡山県 | 井原市 | | 53.3 | 66.6 | 13.4 |
| 東京都 | あきる野市 | | 37.7 | 57.1 | 19.3 | 岡山県 | 鏡野町 | | 70.3 | 88.1 | 17.8 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 金沢区 | 30.1 | 43.1 | 13.0 | 岡山県 | 久米南町 | | 79.9 | 100.1 | 20.2 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 栄区 | 31.0 | 44.4 | 13.5 | 岡山県 | 吉備中央町 | | 74.1 | 92.8 | 18.7 |
| 神奈川県 | 横浜市 | 青葉区 | 28.7 | 41.3 | 12.5 | 広島県 | 竹原市 | | 46.3 | 59.0 | 12.8 |
| 神奈川県 | 鎌倉市 | | 30.9 | 44.4 | 13.5 | 広島県 | 尾道市 | | 44.6 | 56.8 | 12.2 |
| 神奈川県 | 逗子市 | | 32.0 | 46.1 | 14.0 | 広島県 | 大竹市 | | 42.1 | 53.6 | 11.6 |
| 神奈川県 | 南足柄市 | | 40.4 | 58.1 | 17.7 | 広島県 | 安芸太田町 | | 60.4 | 77.3 | 16.9 |
| 神奈川県 | 葉山町 | | 37.3 | 53.8 | 16.5 | 山口県 | 阿武町 | | 60.3 | 70.8 | 10.6 |
| 神奈川県 | 山北町 | | 47.2 | 68.0 | 20.8 | 徳島県 | 佐那河内村 | | 49.8 | 56.7 | 6.9 |
| 神奈川県 | 真鶴町 | | 42.8 | 61.7 | 18.8 | 愛媛県 | 伊予市 | | 41.5 | 44.0 | 2.5 |
| 新潟県 | 出雲崎町 | | 66.0 | 83.9 | 17.9 | 高知県 | 黒潮町 | | 61.7 | 73.9 | 12.1 |
| 新潟県 | 津南町 | | 51.5 | 65.3 | 13.9 | 福岡県 | 八女市 | | 55.0 | 61.2 | 6.2 |
| 富山県 | 氷見市 | | 52.4 | 59.3 | 6.9 | 福岡県 | みやま市 | | 56.5 | 62.9 | 6.4 |
| 富山県 | 射水市 | | 47.9 | 54.0 | 6.2 | 福岡県 | 糸島市 | | 48.9 | 54.4 | 5.5 |
| 石川県 | 能美市 | | 51.6 | 57.4 | 5.8 | 福岡県 | 久山町 | | 48.0 | 53.5 | 5.4 |
| 福井県 | 勝山市 | | 61.0 | 78.8 | 17.9 | 福岡県 | 添田町 | | 71.9 | 80.1 | 8.2 |
| 福井県 | 若狭町 | | 56.9 | 73.6 | 16.7 | 福岡県 | 赤村 | | 58.3 | 65.0 | 6.7 |
| 山梨県 | 甲州市 | | 54.1 | 63.4 | 9.3 | 福岡県 | 上毛町 | | 59.5 | 66.2 | 6.8 |
| 山梨県 | 西桂町 | | 52.4 | 61.4 | 9.0 | 福岡県 | みやき町 | | 54.8 | 62.9 | 8.1 |
| 長野県 | 小海町 | | 70.4 | 88.4 | 17.9 | 長崎県 | 南島原市 | | 59.5 | 74.4 | 15.0 |
| 長野県 | 佐久穂町 | | 74.7 | 93.8 | 19.1 | 熊本県 | 南関町 | | 61.5 | 62.1 | 0.7 |
| 長野県 | 長和町 | | 61.1 | 76.8 | 15.6 | 熊本県 | 和水町 | | 47.7 | 48.2 | 0.5 |
| 長野県 | 阿南町 | | 68.8 | 86.4 | 17.6 | 熊本県 | 津奈木町 | | 53.6 | 54.2 | 0.6 |
| 長野県 | 天龍村 | | 70.6 | 88.6 | 18.1 | 大分県 | 豊後大野市 | | 52.4 | 60.3 | 7.8 |
| 長野県 | 泰阜村 | | 57.4 | 72.1 | 14.7 | 宮崎県 | 綾町 | | 61.9 | 79.9 | 18.0 |
| 長野県 | 筑北村 | | 61.0 | 76.5 | 15.5 | 鹿児島県 | 曽於市 | | 70.0 | 79.8 | 9.8 |
| 長野県 | 坂城町 | | 52.7 | 65.9 | 13.2 | 鹿児島県 | 始良市 | | 48.4 | 55.1 | 6.7 |
| 長野県 | 小川村 | | 77.5 | 97.4 | 19.8 | 鹿児島県 | 湧水町 | | 68.1 | 77.7 | 9.6 |

加えて、木造とすることで、外部サービス利用型共同住宅供給事業の収益性を大幅に向上できると考えられる。

注 6-6) 国土交通省⁶⁻¹⁸⁾によると、都市再生整備事業の事後評価は、①.方法書の作成（事後評価の方法を記載）、②.事後評価シートの作成（評価結果のとりまとめ）、③.パブリックコメントの公募、④.第三者による評価委員会の開催（事後評価の過程および結果の妥当性を審議）、⑤.今後のまちづくり方策の策定、⑥. 事後評価シートの提出及び公表、⑦.フォローアップ計画の作成、提出及び公表という手順で進められる。

結論 対象市区町村で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性とその促進条件

1. 分析結果のまとめ

本研究は、対象市区町村で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進む可能性の有無とその促進条件を整理することを目的に、第2章から第6章で次の5点を分析した。

- ①. 地域の特徴に応じた支援方策を検討するべく、対象市区町村の住宅需要の特徴を整理した。
- ②. 対象世帯の持ち家に借り手が見つかる可能性の有無を把握するべく、対象市区町村ごとに借り手側に対象世帯の持ち家を借りる経済的メリットがあるか否かを整理した。
- ③. 対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性の有無を把握するべく、対象市区町村ごとに対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の有無を整理した。
- ④. 対象世帯の住み替え先を供給する際に留意すべき条件を把握するべく、郊外地域において住み替え意向を持つ高齢者の世帯の特徴を整理した。
- ⑤. 対象世帯の住み替え先の供給が市場原理で進む可能性の有無を把握するべく、対象市区町村ごとに住み替え先供給事業の収益性の有無を整理した。

上記5点について、分析結果を以下にまとめる。

①. 対象市区町村の住宅需要の特徴について（第2章）

一次通勤圏と一口に言っても、大都市近郊の一次通勤圏と地方小都市の一次通勤圏では住宅需要が大きく異なると推察される。それに伴い、高齢者世帯による持ち家の賃貸活用促進に有効な方策も異なると考えられることから、対象市区町村の住宅需要の特徴を整理した。

分析を行うに当たり、全国の各市区町村における対象世帯数を集計したところ、全国には3,676,285世帯の対象世帯が存在し、401自治体を対象世帯の割合が高い市区町村に該当すると把握できた。なお、対象世帯の45.8%に当たる1,684,846世帯が貸し手候補世帯と推計された。また、一次通勤圏には1,557,070世帯の対象世帯が存在し、152自治体を対象市区町村に該当すると分かった。このように、一次通勤圏には対象世帯の42.4%が存在し、当該市区町村の37.9%が立地していることから、一次通勤圏は高齢者世帯への持ち家の賃貸活用支援の潜在的需要が比較的高い地域と考えられる。

住宅需要に関係すると考えられる人口、産業、住宅データを対象市区町村ごとに整理した結果、対象市区町村は次の5つの地域タイプに分類できると算出された。

地域タイプⅠ：高齢化率、三世帯居住世帯の割合、持ち家率、住宅需要の高い大都市近郊の地域

地域タイプⅡ：三世帯居住世帯の割合、二次産業従事者の割合、住宅需要及び借家需要の高い比較的大きな都市の郊外地域

地域タイプⅢ：二次産業従事者の割合が高い一方で、住宅需要及び借家需要は高くない地方都市近郊の農村地域

地域タイプⅣ：二次産業従事者の割合、高齢化率が高い一方で、住宅需要及び借家需要は高くない地方都市近郊の農村地域

地域タイプⅤ：三世帯居住世帯の割合、三次産業従事者の割合、持ち家率が高い一方で、住宅需要及び借家需要は高くない農村地域

なお、分析に用いた指標には距離に関するデータが含まれていないにも関わらず、地域タイプⅠ、地域タイプⅡ、地域タイプⅢ、地域タイプⅣ、地域タイプⅤ（地域タイプⅤ3分の1は大都市郊外の縁辺部に位置する）の順に三大都市の都心部から近いという特徴があった。このことから、住宅需要の特徴は三大都市の都心からの距離によって異なる傾向にあると分かる。

支援方策の検討に当たり、まずは地域タイプ別に、現行の支援方策で対象世帯による持ち家の賃貸活用が進み得るか否かを整理した。その結果、自治体内に JTI の協賛事業者がある一次通勤圏には、成約済み物件が存在する傾向にあると分かった。そこで、各地域タイプの特徴から協賛事業者になり得る民間事業者を整理したところ、地域タイプⅠ・Ⅱでは建設事業者や開発業者が、地域タイプⅢ・Ⅳでは大規模工場をはじめとする地元企業が不動産事業者以外の支援の担い手候補として整理された。一方、地域タイプⅤには、不動産事業者以外に協賛事業者となりそうな民間事業者が見当たらない。そのため、JTI に協賛する不動産事業者が現れない場合は、自治体が協賛事業者となり、空き家バンクと連携して支援を進めるといったような、行政主導の支援体制の検討が必要になると考えられる。

このように、地域タイプによって協賛事業者になりそうな主体は異なるので、それぞれの状況に合った協賛事業者確保策を検討していくことが有効と考えられる。その具体策として、協賛金支援や法人税の減税といった財政支援策が考えられるが、対象世帯の持ち家は近い将来に空き家になる可能性が高いことやその際に空き家対策に公費をかける必要性が高いこと、対象世帯の持ち家に新たな住まい手がつくことで既成市街地のスポンジ化抑制が図れること等を考慮すると、上記の財政支援を行ってでも高齢者世帯の持ち家の賃貸活用支援を進める意義はあると考えられる。

ただし、協賛事業者数と成約済み物件数の相関性は低かった。JTIのような特殊な支援制度は知名度が低い傾向にあることがその主な理由として考えられることから、利用者の拡大を図るには、流山市や佐倉市が実施しているような高齢者福祉とセットになったプラットフォームづくり（具体的には、地域包括ケアシステムと連携してケアマネージャーが持ち家の賃貸活用という選択肢を提案していく体制づくり）が有効と考えられる。なお、持ち家の賃貸活用支援は資産運用の知見や技能を必要とするので、地域福祉権利擁護事業や不動産鑑定士との連携も必要になると考えられる⁷⁾。特に地域福祉権利擁護事業との連携は、公的機関（社会福祉協議会）が財産管理の担い手となることから、対象世帯に安心感を持って持ち家の賃貸活用を検討してもらう上で有効と考えられる。（図 7-1）。

②. 対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性について（第3章）

前述したように、協賛事業者を増やすために財政支出を伴っても、対象世帯の持ち家に新たな居住者が定住すれば非常に大きい財政効果が期待されることから、協賛金支援や法人税の減税といった施策を実施する意義はあると考えられる。ただし、この財政効果は、貸しに出された対象世帯の持ち家に借り手がつかなければほとんど発生しない。そこで、対象市区町村ごとに対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性の有無を整理した。

対象世帯数より借り手候補世帯が多ければ、借り手がつく可能性が高いと考え、対象市区町村ごとに借り手候補世帯数を推計した。その結果、55.6%の対象市区町村で借り手候補世帯の数が対象世帯数を上回っていた。一方、44.4%の対象市区町村では、

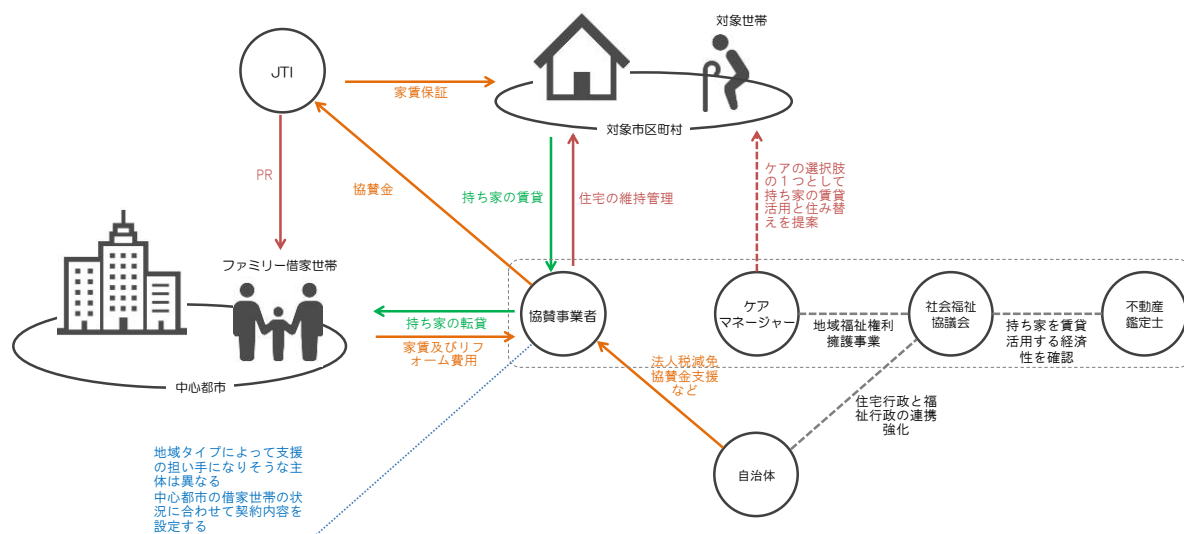


図 7-1. 高齢者福祉と連携した支援体制の検討

借り手候補世帯の数が対象世帯数を下回っていた。こうした対象市区町村の多くは小都市や中都市②の一次通勤圏だったことから、借家居住世帯が少ない中心都市の一次通勤圏では、借り手候補世帯の数が対象世帯数を下回る傾向にあると考えられる。

この結果を踏まえて、次に、JTIのように家賃を市場価格より安く設定して賃貸市場に出した場合を想定した。その結果、JTIのように市場価格の80～90%の価格帯で貸しに出した場合、84.3%の対象市区町村で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された。また、市場価格の60%で貸しに出した場合、97.4%の市区町村で借り手候補世帯数が対象世帯数を上回ると算出された。これらのことから、JTIの支援制度の活用は多くの対象市区町村で借り手の確保に有効と分かった。同時に、中心都市の借家居住世帯の状況に合わせて貸し出し価格を設定することも借り手の確保に有効と考えられる。

続いて、借り手側がリフォーム費用を負担した場合について想定した。その結果、中心都市が大都市もしくは中都市①の全対象市区町村、中心都市が中都市②の対象市区町村の75%以上、中心都市が小都市の対象市区町村の半数弱で、21年ほど借り続ければ住み替え利益による全面リフォーム費用の償却が可能と算出された。また、リフォームの内容を水回りのみに絞れば、全ての対象市区町村で21年以内に住み替え利益でリフォームの費用を償却することが可能と算出された。更に、水回りリフォームをトイレ・お風呂の改修に絞れば、ほぼ全ての対象市区町村で6年以内に住み替え利

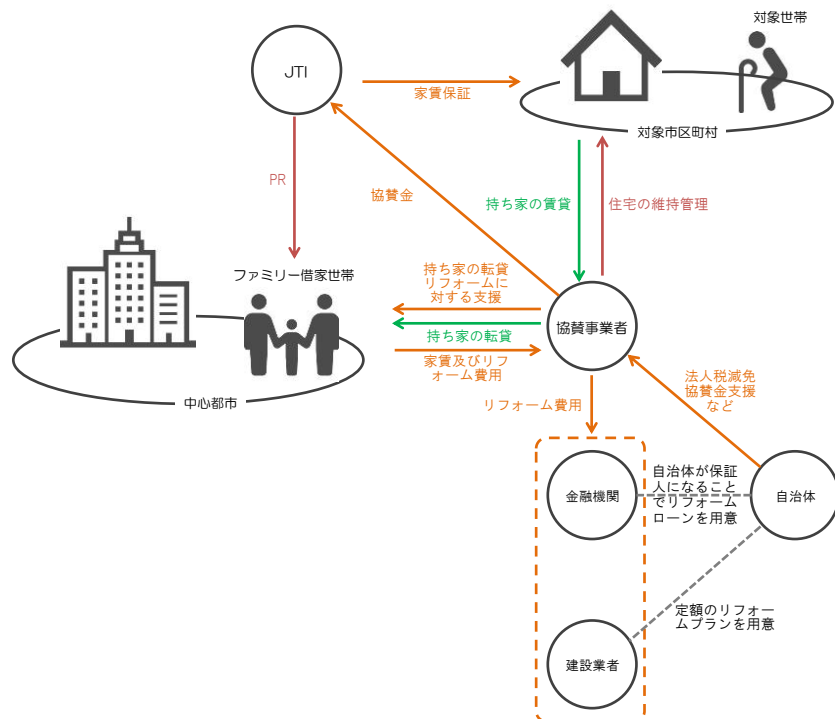


図7-2. リフォームが必要なストックを取り扱う場合の支援体制の検討

益によるリフォーム費用の償却が可能と算出された。これらのことから、中心都市の借家世帯の状況に合わせて契約期間やリフォームの内容を設定することは、借り手を確保する上で有効と考えられる。

リフォーム補助施策を活用することが可能ならば、上記の割引率やリフォーム内容に関する成約を緩和することができることから、リフォーム補助施策の用意を検討することも借り手の確保に有効と考えられる。因みに、神奈川県住宅供給公社は定額のリフォームプランと長期低金利のリフォームローンを用意することで、老朽化する団地の再生を借り手の負担で実施している³⁻¹⁹⁾。この取り組みの中で神奈川県住宅供給公社は、金融機関の保証人になり高齢者世帯や低所得世帯も利用できるリフォームローンを用意している。また、定額のリフォームプランを用意することで、リフォームしやすい環境を整えている。賃貸活用支援を行うストックの中にはリフォームが必要なストックも多いと推察されることや¹⁻⁴⁾、リフォームが既存住宅の流通を図る際に問題となりやすいことを考慮すると³⁻²⁰⁾、こうした取り組みを参考に、借り手候補世帯が無理なくリフォームできる環境を整えることは対象世帯の持ち家の再活用を促進する上で有望と考えられる（前頁図 7-2）。

③. 対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済性の有無について（第4章）

対象市区町村において、対象世帯の持ち家に借り手がつく可能性があると算出された。しかし、その可能性がいくら高くても、対象世帯が持ち家を貸しに出さなければ、借り手候補世帯が対象世帯の持ち家に移り住むには至らない。そこで、対象世帯に持ち家を賃貸活用する経済的合理性があるのかを把握するべく、対象市区町村ごとに対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先の有無を整理した。

その結果、3自治体を除く全ての対象市区町村（149自治体）に、対象世帯の家計状況が改善する住み替え先が存在すると算出された。このことから、対象市区町村で対象世帯が持ち家を賃貸活用する経済的合理性は十分にあると考えられる。その内148自治体は、平均的な面積水準の新築の賃貸住宅の家計改善効果が最も大きかった。また、対象有老やサ高住は、夫婦対象世帯にとってアフォーダブルな住み替え先にはなり難いのにに対し、平均的な面積水準の新築の賃貸住宅は夫婦対象世帯にとってもアフォーダブルな住み替え先だった。更に、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は、高齢者の家具・家財の希望持参量を受け入れることが可能で、最寄りの鉄道駅まで500m以内の範囲に立地する傾向にあると分かった。これらのことから、平均的な面積水準の民営賃貸住宅は、家賃・面積・立地の3点で対象世帯にとって有効な住み替え先であると考えられる。

しかしながら、どの対象市区町村においても各種住み替え先のストック数は対象世帯数を大幅に下回っていた。これらのことから、対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進するには、対象世帯の住み替え先の供給を促進する必要があると考えられる。

④. 対象世帯の住み替え先を供給する際に留意すべき条件について（第5章）

居住者を確保できる見込みがなければ、民間事業者が住み替え先の供給を進めるとは考え難い。また、住み替え先の供給を検討する際にはコスト・面積・立地の3点以外にも留意すべき条件があると考えられることから、郊外地域に住む高齢者が住み替えや住み替え先に対してどのような意向を持っているのか整理した。

地方都市郊外の農村地域で高齢者の住み替え意向を調査し、その結果を既往研究¹⁻³²⁾¹⁻³³⁾¹⁻³⁴⁾¹⁻³⁵⁾と比較したところ、郊外地域に住む高齢者は、自立生活が難しくなった場合を懸念して住み替え意向を持ち、住み替え先に対して「介護サービスが受けられる」「できるだけ安価」「身近な地域」の3点を希望する傾向にあると分かった。この結果を第4章の分析結果と比較すると、郊外地域において高齢者は、有老やサ高住のように介護サービスが受けられ、民営賃貸住宅のような家賃、面積、立地の住み替え先を希望していると整理できる。更に、自立生活可能な高齢者が入居できる施設は少ないことや、有老・サ高住はその料金体系から「出口のない迷路」と揶揄されていること、既存の民賃は高齢者の入居を拒む可能性があること、民賃の中にバリアフリー対応したストックが少ないこと、特養など終末ケアを受けられる施設は入所待機者が多いことを考慮すると、坂本ら⁵⁻¹⁰⁾が研究対象としている「外部サービス利用型共同住宅」のような民賃と有老・サ高住の中間的な特徴を持つ住み替え先の供給を終末ケア施設に入所できるまでの「つなぎの住み替え先」として供給していくことは、対象世帯の住み替えを促進する上で有望と考えられる。また、対象世帯の多くが住み替え意向を持つ傾向にあることから、外部サービス利用型共同住宅のような住み替え先の潜在的需要は決して低くないと考えられる。

加えて、子世帯と同居・近居している高齢者の住み替え意向率が決して低くないことが、住み替え先不足の一因であると整理できた。こうした高齢者は、子世帯から日常的にサポートを受けることで住み替え意向を持つようになったと推察されることから、子世帯との関わり方次第では、住み替え意向を持たないようにすると予想される。また、近年、子世帯と近居する子世帯が増加傾向にあることを考慮すると⁵⁻⁷⁾⁵⁻⁸⁾⁵⁻⁹⁾、子世帯と同居・近居している世帯に対して在宅介護サービスや24時間看護サービスを用意することは、郊外地域全域で高齢者の住み替え先の入居倍率の高さを抑える策になり得ると考えられる。

⑤. 対象世帯の住み替え先の供給が進む可能性について（第6章）

これまでの分析から、外部サービス利用型共同住宅のような住み替え先の供給が進めば、対象世帯による持ち家の賃貸活用も進む可能性があると考えられた。そこで、外部サービス利用型共同住宅のような住み替え先が市場原理で増える可能性の有無を把握するべく、対象市区町村ごとに民営賃貸住宅の供給事業の収益性を試算した。

その結果、階数は平屋の場合が、階当り戸数は多い程、建蔽率は高い程収益性が向上すると算出された。ただし、階当り戸数については3戸以上であれば収益性が大きく変わらないと算出された。また、建蔽率緩和も収益性向上に大きく影響しないと分かった。ただし、これらの条件を全て変えても、半数以上の対象市区町村でLCC償却期間が60年を下回らなかったため、都市再生整備計画事業（交付率50%の建設費補助施策）を活用した場合についても想定した。その結果、2自治体を除く全ての対象市区町村でLCC償却期間が60年を下回ると算出された。なお、この2自治体は地価が低く、他の低地価地域と同様に民営賃貸住宅の平均面積が大きい傾向にあった。そこで、この2自治体の供給する住戸の面積を55㎡（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）まで引き下げてみたところ、2自治体ともLCC償却期間が60年を下回ると算出された。これらのことから、条件次第で、外部サービス利用型共同住宅を供給する事業性を確保できると考えられる。また、住み替え先の供給促進事業を行う際には、居住面積水準の範囲内で高齢単身・夫婦世帯が住むのに十分な広さを確保することを要件化することが有効と考えられる。

ただし、交付率50%の補助を受けるには、自治体が立地適正化計画を策定する必要があり、事後評価などの手続きが煩雑であることから、自治体が補助金活用の支援を行う必要性が高いと考えられる。また、交付率が50%となるのは既成市街地内での事業に限られるため、階当たり戸数を少なく抑えなければならない可能性が高いと考えられる。このことから、建設費補助を必要とする場合は空き地活用策として進めることが有効と考えられる。更に、賃貸住宅事業よりも有効な土地活用手法があれば、外部サービス利用型共同住宅の供給が進まないと思われるが、住戸面積を一律40㎡にして再計算したところ、80.3%の対象市区町村で賃貸住宅事業の収益性が駐車場事業の収益性を上回った。このことから、誘導居住面積水準の範囲内で供給する住戸の面積を引き下げることは、民営賃貸住宅の供給促進に有効と考えられる。加えて、残り19.7%の対象市区町村では、賃貸住宅事業の収益性が駐車場事業の収益性を下回ったことから、外部サービス利用型共同住宅の供給促進に、都市再生整備計画事業に上乗せして活用できる建設費補助施策を検討する必要があると考えられる。その財政負担額は決して低くないと思われるが、今後の人口減少に伴う市街地のスポンジ化によ

り²⁻¹¹⁾、虫食い状に空地の駐車場化が進む可能性があることや、土地の所有者の視点に立つと空き地のままとするより経済的合理性の高い選択肢であることを考慮すると、財政支出を伴ってでも追加的な賃貸住宅建設支援を行う意義はあると考えられる。

2. 高齢者世帯による持ち家の賃貸活用を促進する支援方策の検討

以上の分析結果から、「外部サービス利用型共同住宅のような住み替え先の供給」「建設率緩和」「建設費補助施策の活用」「立地適正化計画の策定」「居住面積水準の範囲内で高齢単身・夫婦世帯が住むのに十分な広さを確保することを要件化」「支援の窓口業務の担い手確保」「高齢者福祉と連携したプラットホームの構築」「JTI との連携」「中心都市の借家居住世帯の状況に合わせた契約期間及び貸出価格の割引率の設定」「建設事業者と連携した定額のリフォームプランの用意」「金融機関と連携した長期低金利のリフォームローンの用意」「既存のリフォーム補助との連携」の12施策を実施することが、対象市区町村において対象世帯による持ち家の賃貸活用を促進する上で有効と分かった。これらの施策を、高齢者世帯が持ち家を賃貸活用するプロセス順に整理した結果を図7-3に示す。

対象世帯の住み替えを促進するためには、まずお試し入居可能なつなぎの住み替え先としても機能する「外部サービス利用型共同住宅のような住み替え先の供給」を行うことが有効と考えられる。ただし、外部サービス利用型共同住宅をはじめ、高齢者の住み

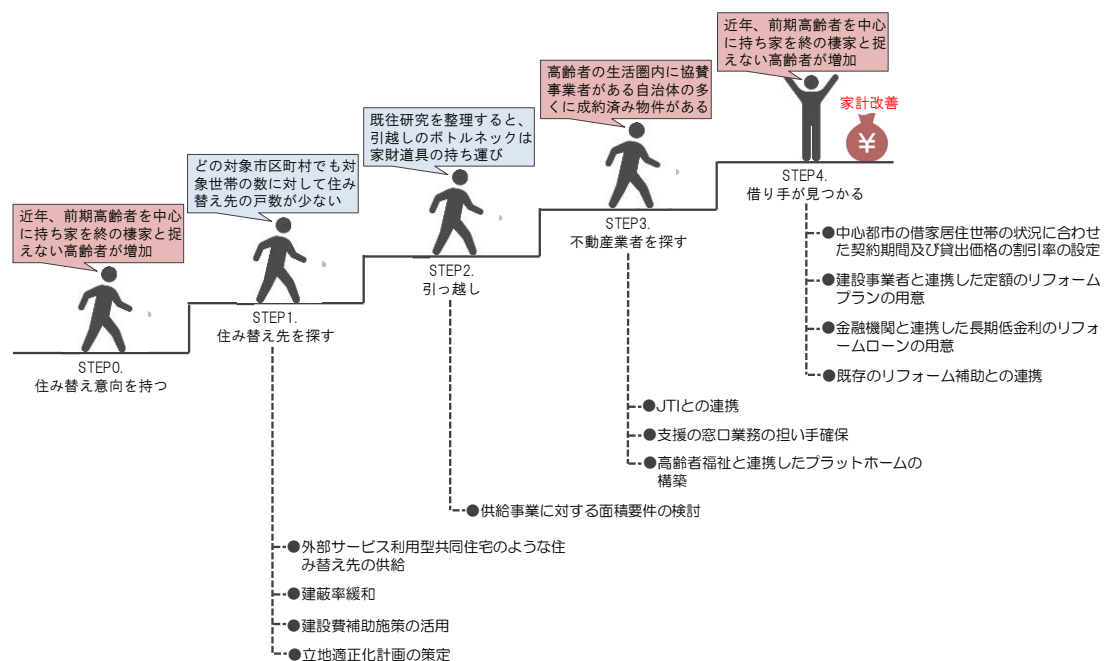


図7-3. 対象世帯の持ち家の賃貸活用促進策の整理

かえ先は全国的に不足していることから、「建蔽率の緩和」や「建設費補助施策の活用」によって住み替え先の供給を促進していくことが必要になると考えられる。その際、建設費補助施策の中でも交付率が特に高い都市再生整備計画事業の活用を検討する場合、自治体が「立地適正化計画の策定」を行い、その中で住み替え先供給事業を既成市街地のスポンジ化対策として位置付ける必要がある（図 7-3 中 Step1）。

引っ越し時には家財道具の持ち運びがボトルネックになると指摘されているが、平均的な面積水準の賃貸住宅ならば、家財道具の持ち運びの問題もクリアできることから、外部サービス利用型共同住宅の供給を促進する際は、居住面積水準の範囲内で高齢単身・夫婦世帯が住むのに十分な広さを確保することを要件化することが有効と考えられる（前頁図 7-3 中 Step2）。

その上で、持ち家を賃貸活用するためには、不動産業者等の仲介業者を見つける必要がある。だが、現状として全国的に高齢者の持ち家活用支援を行う窓口は少なく、窓口があったとしても支援の知名度は低い傾向にある。そのため、自治体ごとに「支援の担い手確保」と「高齢者福祉を絡めたプラットホームづくり」を同時に進めることが必要になると考えられる（前頁図 7-3 中 Step3）。

更に、貸し手候補世帯が家賃収入を手にするには、家賃保証を行っている JTI の「マイホーム借り上げ制度」を活用することがハードルの低い手段として挙げられる。なお、JTI の制度を活用した場合、協賛事業者が貸しに出す住宅のインスペクションも行うので、インスペクション業者を探し出す手間を省くことができる。また、JTI と同様の条件で貸し手候補世帯及び借り手候補世帯の家計改善効果を分析したところ、高齢者世帯による持ち家を賃貸活用は、両者にとって経済的合理性のある取り組みと算出された。これらのことから、借り手がつかないケースが多発した場合持続可能性を担保できないという点は課題として残るが、JTI のようなシステムをベースに支援体制を構築していくことが有効と考えられる。加えて、借り手の確保が進む可能性は中心都市の借家居住世帯の多寡や借り手側が負担するリフォーム費用に大きく影響されることから、自治体によっては「中心都市の借家居住世帯の状況に合わせた契約期間及び貸出価格の割引率の設定」や「建設事業者と連携した定額のリフォームプランの用意」、「金融機関と連携した長期低金利のリフォームローンの用意」、「既存のリフォーム補助との連携」を検討する必要があると考えられる（前々頁図 7-3 中 Step4）。

このように、上記の 12 施策を用意することで、高齢者世帯が持ち家を賃貸活用するプロセスにおけるボトルネックを概ね解消できると考えられることから、前頁図 7-4 に示すようなプラットホームの構築し、これらの施策を同時に実施できる体制を整えることが有効と考えられる。

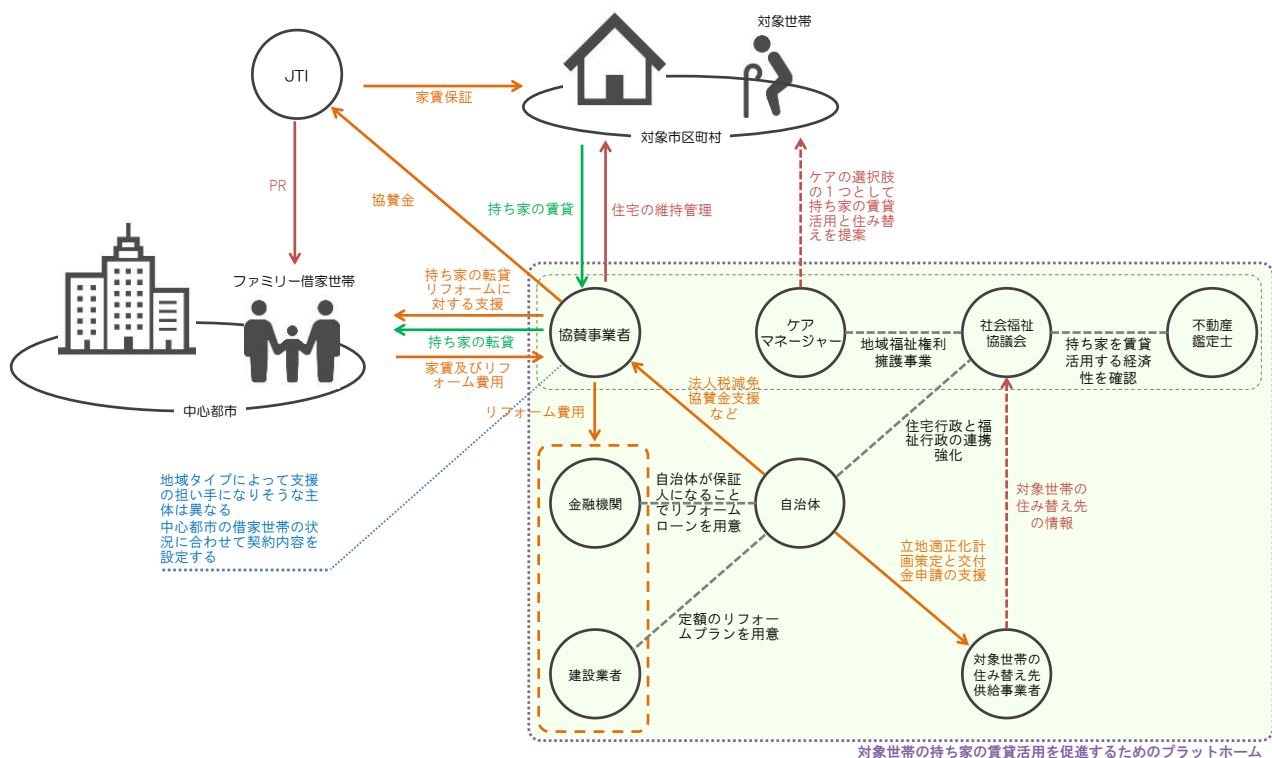


図7-4. 対象世帯の持ち家の賃貸活用を促進するためのプラットフォームの検討

3. 一次通勤圏において高齢者世帯の持ち家の賃貸活用を促進する意義について

最後に、こうした支援体制を構築した場合に貸し手候補世帯及び借り手候補世帯が享受する経済的効果について整理する。

貸し手候補世帯は持ち家を貸しに出し、外部サービス利用型共同住宅に移り住んだ時点から終末ケア施設に住み替えるまで経済的効果を楽しむことになる。その経済的効果を最大限享受するべく、貸し手候補世帯は65歳時点で持ち家を貸しに出すものとし、要介護度3（特養の入所要件）の世帯の平均年齢である82.8歳（約83歳）になった時点で終末ケア施設（特養、病院等）に移り住むと仮定すると⁷⁻²⁾、貸し手候補世帯が外部サービス利用型共同住宅に居住する18年間に享受する経済的効果は、地域タイプⅠで平均12,174,192円、地域タイプⅡで平均7,586,784円、地域タイプⅢで平均4,851,360円、地域タイプⅣで平均2,797,848円、地域タイプⅤで平均4,755,888円と算出された（次頁図7-5）。この金額を貯蓄が底をつくまでの年数に換算すると、65歳時点で持ち家を貸しに出した場合、貯蓄が底をつくまでの年数が地域タイプⅠで平均17.0年、地域タイプⅡで平均10.6年、地域タイプⅢで平均6.8年、地域タイプⅣで平均3.9年、地域タイプⅤで平均6.6年延びることになる。なお、貸し手候補世帯は前期高齢者世代なので、その持ち家は新耐震基準を満たしていると仮定して経済的効果を試算した。その

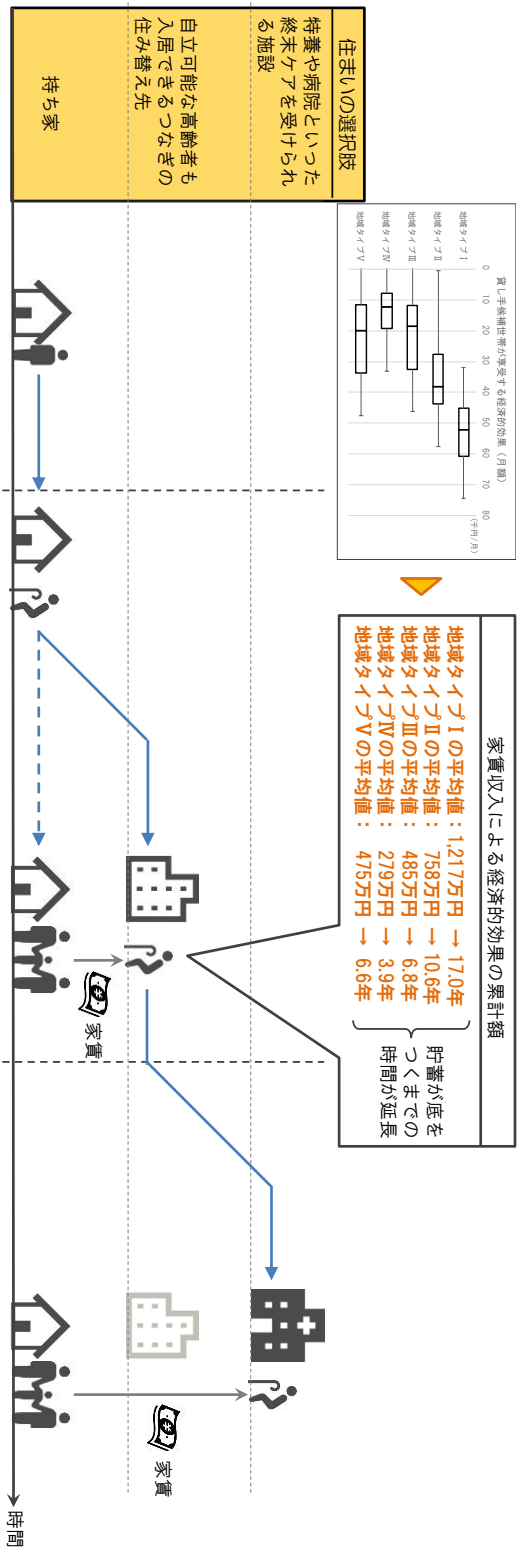


図7-5. 貸し手候補世帯が享受する経済的効果

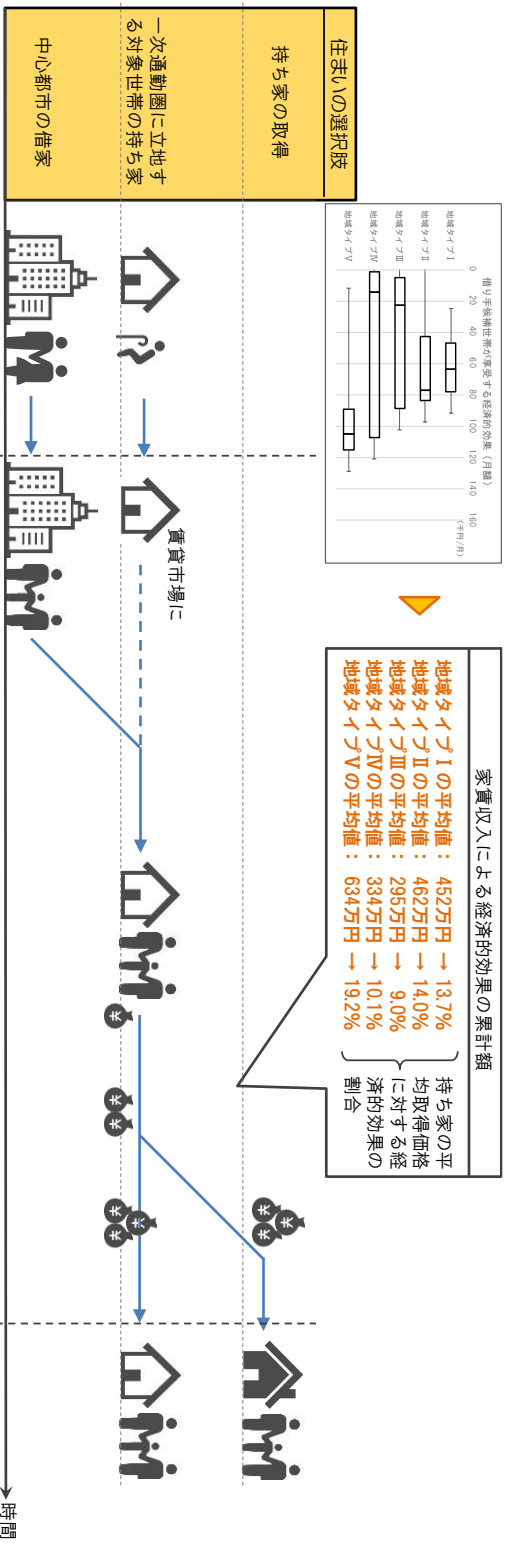


図7-6. 借り手候補世帯が享受する経済的効果

ため、耐震改修が必要なストックを扱う場合は上記の額よりも低くなる。だが、最も経済的効果の低い傾向にある地域タイプⅣでも、その平均額が耐震改修費(2,640,000円)を上回ることから、一次通勤圏において持ち家の賃貸活用は広い持ち家に住む高齢者世帯の家計改善の手立てになり得ると分かる。

因みに、貸し手候補世帯が享受する経済的効果は、外部サービス利用型共同住宅への住み替え時期を1年延ばすごとに地域タイプⅠで平均676,344円/年(貯蓄が底をつくまでの年数に換算すると0.95年)、地域タイプⅡで平均421,488円/年(0.59年)、地域タイプⅢで平均269,520円/年(0.38年)、地域タイプⅣで平均155,436円/年(0.22年)、地域タイプⅤで平均22,018円/年(0.37年)減少する。このように、1年早く持ち家の賃貸活用を始めることで数か月分の家計支出を抑えられることから、貸し手候補世帯が早い時点で持ち家の賃貸活用を検討できるよう、リタイア前の持ち家世帯に対して、持ち家の賃貸活用支援及びその経済的効果を周知させることが有効と考えられる。

一方、借り手候補世帯は第1子の出産から第1子が就学するまでの6年間一次通勤圏に立地する貸し手候補世帯の持ち家を借り、子供も日常的に使用する水回り設備(風呂及び便所)のリフォーム費用を負担すると仮定する。その経済的効果の大きさは、地域タイプⅠで平均4,522,176円、地域タイプⅡで平均4,626,288円、地域タイプⅢで平均2,959,056円、地域タイプⅣで平均3,346,344円、地域タイプⅤで平均6,347,304円と算出された(前頁図7-6)。木造戸建て住宅の取得額の全国平均は3,300万円と指摘されていることから⁷⁻³⁾、借り手候補世帯数は高齢者世帯の持ち家を借りることによってその9.0%~19.2%分の経済的効果を享受する計算になる。このことから、貸し手候補世帯の持ち家は、中心都市の若いファミリー借家世帯が持ち家を取得するまでの「つなぎの住まい」として有効と考えられる。

以上の分析から、一次通勤圏には高齢者世帯による持ち家の賃貸活用が進む経済的可能性があることを示すことができたと考えられる。データの制約や分析内容を賃貸活用が進む経済的可能性にフォーカスしたことから、次の12点は今後の課題になると考えられる。

- ①. 高齢者やファミリー借家世帯が経済的合理性だけで住み替えを決意する訳ではないこと
- ②. 「家賃の安さ」及び「通勤のしやすさ」以外の居住地選択の判断指標も考慮して分析を進めていくべきであること
- ③. 本来的には市区町村より細かい地域単位で分析を進めるべきであること
- ④. 一次通勤圏や対象世帯の割合が高い市区町村にフォーカスしたことで潜在的に貸し手候補世帯数が多い自治体が分析の対象外となってしまった可能性があること

- ⑤. 今後対策が必用になると思われる自治体をより正確に把握するべく、貸し手候補世帯の数や借り手になりそうな世帯の数を市区町村ごとに推計するべきであること
- ⑥. 地域タイプによって給与水準が異なることも考慮して分析を進めていくべきであること
- ⑦. 地域や状況によっては売却やリバースモーゲージの方が経済的合理性の高い場合もあると予想されること
- ⑧. 高齢者が持参希望しない家財道具の処分意向について分析を進めていくべきであること
- ⑨. 住み替え先の供給に当たっては CCRC のようにサービスのコンテンツについても検討するべきであること
- ⑩. それに伴い前期高齢者世帯が「つなぎの住み替え先」に求める条件を整理する必要があること
- ⑪. 同一自治体内での住み替えが高齢者世帯のリロケーションダメージ抑止策として必ずしも有効とは限らないこと
- ⑫. 大都市の都市雇用圏では行政界を跨いで住み替えを行うことで生活利便性が向上する可能性があること

こうした課題をクリアするには、個別の都市にフォーカスした上で、実際に住み替えを行った世帯の世帯構成や住み替え先の居住水準を個別に見ていくことで各地域タイプにおいてどの促進条件が有効に機能しそうかを分析する必要があると考えられる。

ただし、本研究の分析結果からでも自治体が今後の空き家予備軍対策を進めつつ、高齢者世帯及び若い持ち家志向世帯の家計状況を改善するための選択肢を列挙することはできたと考えられる。また、対象世帯による持ち家の賃貸活用が進めば、高齢者のまちなか居住の促進、高齢者の住宅が空き家になることの抑制²⁻⁹⁾、空き家増加による外部不経済の抑制^{2-10) 7-4)}、既成市街地への定住促進、スプロールの抑制による財政効果^{2-11) 2-12) 7-5)}など様々な財政効果が発生すると期待される。こうした効果の具体的な大きさの推計も今後の課題であるが、沓澤²⁻¹²⁾が定量的に示した効果だけでも十分に大きいと考えられることから、公費をかけてでも三頁前図 7-4 のようなプラットフォームを構築する意義はあると考えられる。

謝辞

博士論文をまとめ上げるに当たり、多くの方々からご指導・ご支援をいただきました。ここに記して感謝申し上げます。

特に、提出までご指導いただいた石井儀光先生への感謝の意は言葉で言い尽くすことができません。公務で忙しいにも関わらず、頻繁にゼミを開いて頂きました。また、提出までのスケジュール管理をして頂いたおかげで、ほとんど手つかずの状態だった研究内容をこのようにまとめることができました。

同じく、東北大学に移籍されるまでご指導いただいた岩田司先生への感謝の意も言葉で言い尽くすことができません。今になって思えば、ほとんど住宅政策に関する知識がないまま博士課程に進学してしまったため、当初は査読論文の書き方はおろか、問題意識もかなり曖昧でした。そのため、発表でコメントをいただく度に内容が変わっていき、試行錯誤を繰り返していました。ですが、「高齢者世帯の持ち家の賃貸活用」というキーワードが最後まで残ったのは、先生が研究テーマの大筋を舵取りし続けてくださっていたからだと思えます。

両先生には文章の書き方から全国各地の面白い事例、建築・都市の地域性、データ分析の仕方までいろいろなことを教えていただきました。長い学生生活において都市計画に興味を持ち続けられたことや、都市計画の仕事に就けたこと、仕事を問題なく進められていることは、全て両先生に教えていただいた知見や技術があってこそだと思います。

主査を務めていただいた有田智一先生、副査を務めていただいた糸井川栄一先生、副指導教官の藤井さやか先生と山本幸子先生には何度も発表会を開いて頂き、その度に貴重なご意見を頂戴いたしました。また、先生方には、中々研究が進まなかったことでご心配をおかけしてしまいました。最終的に論文がまとまるまで、辛抱強くご指導を頂きましたことを、ここに深く感謝申し上げます。

また、吉田あつし先生にハウジングプアの世界を紹介していただいたことや齋尾直子先生に修士論文を見ていただいたこと、堤盛人先生に研究テーマのことでご相談に乗っていただいたこと、JTIの伊藤雅一様に「マイホーム借り上げ制度」の実績データを提供していただいたこと、会津坂下町の方々に調査にご協力いただいたこと、松原康介先生のゼミに参加させていただいたことなしに、本研究は進められませんでした。この場を借りて深く感謝申し上げます。

最後に、これまで私を温かく見守り支援してくれた両親、家族、ゼミの皆さまに感謝の意を表し謝辞といたします。

参考文献

第1章

- 1-1) 内閣府「平成 26 年度 高齢社会白書」, 2015
- 1-2) 内閣府「平成 22 年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」, 2010
URL: <http://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/h22/sougou/zentai/> (最終閲覧: 2015.9.23)
- 1-3) 鈴木佐代, 沖田富美子「郊外戸建住宅地の居住者変化と住宅継承に関する研究—横浜市青葉区の建売分譲住宅都地の一事例から—」, 日本建築学会計画系論文集, 第 597 号, pp.161-166, 2005.11
- 1-4) 仁井亮太, 大浦寛登, 瀬田史彦「郊外戸建て住宅地の更新状況と居住意向からみた住宅ストックの次世代での利用に関する研究」, 都市計画論文集, Vol.46, No.3, pp.571-576, 2011.1
- 1-5) (株) 旭化成ホームズ「親と子の財産相続に関する意識調査」, 2013.7
URL: <http://www.asahi-kasei.co.jp/hebel/souzokuzei/report.html/> (最終閲覧: 2015.9.23)
- 1-6) (株) 日本総合研究所調査部金融ビジネス調査グループ「リバースモーゲージの普及に向けて-官民連携のリスクマネジメントで市場創造を-」, JRI news release 金融レポート, No.2007-3, 2008.3
- 1-7) 劉銑鐘, 小嶋勝衛, 根上彰生, 宇於崎勝也「東京都におけるリバース・モーゲージ制度の利用実態に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 517 号, pp.235-241, 1999.3
- 1-8) 岡崎敦夫, 岡本利明, 園田真理子, 中川雅之「高齢社会の住まいをどう考えるか 特別企画/座談会」, 季刊住宅土地経済 2009 年冬季号, No.71, pp.2-16, 2009
- 1-9) リクルート住宅総研「住宅購入検討者調査」, 2009.1
URL: http://www.jresearch.net/house/jresearch/choujumyou/pdf/195-239_data02.pdf (最終閲覧: 2016.12.9)
- 1-10) 平山洋介「成熟時代の住宅政策:持家社会を超えて」, 世界 (833), pp.221-233, 2012.8
- 1-11) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構「住み替え先・二地域居住先に対するニーズ等調査と類型別チェックポイント作成ならびに流通支援に係る情報基盤整備事業」, 2011.3
- 1-12) 石坂公一, 番水紀行, 近江隆「既存住宅ストック活用型の居住水準改善システムの提案と可能性の検討-東京 23 区の高齢者所有住宅ストックを対象として-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 569 号, pp.169-176, 2003.7
- 1-13) 清水陽子, 中山徹「若年層の居住地選択動向に関する研究: 奈良市からの転出者を対

- 象としたアンケート調査」, 日本建築学会学術講演梗概集 2014, pp.197-198, 2014.9
- 1-14) 井口隆史, 伊藤勝久, 北川泉「中山間地域における農林業生産と定住促進政策に関する意向調査分析 (I) 中山間地域への移住の可能性に関して」, 日本森林学会誌, 第 77 巻, 第 5 号, pp.421-428, 1995.9
- 1-15) 吉川重和, 有田智一, 藤井さやか「郊外戸建て住宅地における高齢期の住み替えの課題と民間事業者による促進策の可能性に関する研究 - 多摩田園都市を対象として - 」, 都市計画論文集 Vol.48, No.3, pp.963-968, 2013.1
- 1-16) 国土交通省「住生活基本計画 (全国計画)」, 2011.3
- 1-17) 医療経済研究機構「特別養護老人ホームにおける入所申込の実態に関する調査研究報告書」, 平成 22 年度老人保健健康増進等事業による研究報告書, 2011.3
- 1-18) (株)ネクスト「持ち家一戸建て住宅購入者の実態調査」, 2006.12
URL: <http://realestate.homes.co.jp/contents2/research/> (最終閲覧: 2016.12.9)
- 1-19) 金本良嗣, 徳岡一幸「日本の都市圏設定基準」, 応用地域学研究, No7, pp.1-15, 2002
- 1-20) 眞嶋二郎, 西山健一「住宅市場圏構成の 1955~2000 年の変化動向-住宅需要構造の地方性に関する基礎分析-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 586 号, pp.135-140, 2004.12
- 1-21) 総務省「「平成の合併」についての公表 (報道公表文)」, 2010.3
- 1-22) 国土交通省「中古住宅流通、リフォーム市場の現状」, 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会, 第 1 回会議配布資料, 資料 3, 2011.2
URL: <http://www.mlit.go.jp/common/000135252.pdf>
- 1-23) 杉本浩章, 近藤克則「特別養護老人ホームにおける終末期ケアの現状と課題」, 社会福祉学, 第 46 巻, 第 3 号, pp.63-74, 2006
- 1-24) 廣瀬雄一「先導的サービス付き高齢者向け住宅の事例」, 日本住宅協会, 住宅, 64(3), pp.28-40, 2015.3
- 1-25) サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 中間とりまとめ」, 2015.4
URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001086990.pdf> (最終閲覧: 2016.12.9)
- 1-26) 中澤まゆみ『おひとりさまの終の住みか』, シナノ印刷株式会社, 2015.2
- 1-27) 森本信明『賃貸住宅政策と借地借家法』, ドメス出版, 1998.12
- 1-28) 宇都正哲, 浅見泰司「東京都区部の住み替え構造に関する研究: 住宅ストックと居住世帯のミスマッチ解消に向けて」, 日本建築学会計画系論文集, 第 567 号, pp.103-110, 2003
- 1-29) 藤井多希子「東京大都市圏ミクロレベルの世代交代と市街地特性」, 日本建築学会計

画系論文集, 第 633 号, pp.2399-2407, 2008.11

- 1-30) 鶴田禎人「サービス付き高齢者向け住宅のアフォーダビリティに関する分析」, 都市問題, 2013 年 12 月号, pp.105-113, 2013.12
- 1-31) 佐藤栄治, 井上由紀子, 生田京子「サービス付き高齢者向け住宅の整備方針確立に向けた基礎的研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 667 号, pp.1527-1535, 2011
- 1-32) 村田順子「熟年者の高齢期における住まい方に関する研究」, 東大阪大学・東大阪大学短期大学部教育研究紀要, 第 1 号, pp.31-37, 2004
- 1-33) 鈴木佐代, 石渡瑞枝, 沖田富美子「中高年世帯の住み替えによる郊外戸建て住宅地のストック活用に関する研究-横須賀市マボリシーハイツを事例として-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 634 号, pp.2725-2732, 2008.12
- 1-34) 国立大学法人東京大学高齢社会総合研究機構「高齢者等が支援を受けながら住み続けられるサービス付き高齢者向け住宅など、高齢者の住まい方とその支援方策等に関する調査研究事業 報告書」, 2013.3
URL: <http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/index.html> (最終閲覧: 2016.12.9)
- 1-35) 渡部太介, 久保加津代, 鈴木義弘「大分市郊外の戸建て住宅団地における入居者の住宅継承および将来の居住計画についての研究 - 地方都市における郊外戸建住宅団地の再整備に関する研究 -」, 日本建築学会九州支部研究報告, 第 43 号, pp.93-96, 2004.3
- 1-36) 内閣府「平成 25 年度 高齢期に向けた「備え」に関する意識調査結果」, 2014.3
URL: <http://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/h25/kenkyu/zentai/pdf/s2-6.pdf> (最終閲覧: 2016.12.9)
- 1-37) 工藤禎子, 佐伯和子「引越した高齢者における新たな近隣関係の構築に関する意識と行動」, 老年看護学, 17(1), pp.37-45, 2012
- 1-38) リクルート住まいカンパニー「引越しに関する実態把握調査」, 2014
URL: <https://hikkoshi.suumo.jp/oyakudachi/chousa/01.html> (最終閲覧: 2016.12.9)
- 1-39) 山田雅之, 山口健太郎, 高田光雄「高齢者向け住宅への住み替えにおける物品の希望持参量に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 709 号, pp.475-483, 2015.3

第 2 章

- 2-1) 眞嶋二郎「住宅市場圏構成から見た平成市町村大合併の検討」, 日本建築学会計画系論文集, 第 679 号, pp.2143-2148, 2012.9
- 2-2) 清水孝浩, 上田博之, 富樫頴「農業および農家兼業化の視点から見た三世代世帯の成立要因」, 日本建築学会計画系論文集, 第 597 号, pp.53-60, 2005.11

- 2-3) 吉村弘, 山根薫「日本における都市の階層性と空間構造-「規模」と「距離」による都市間構造分析-」, 広島大学経済学部附属地域経済システム研究センター地域経済研究, 第15号, pp.3-13, 2004.3
- 2-4) 武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会「長期優良住宅等推進環境整備事業(シニア住み替え支援調査研究事業) 成果報告書」, 2010.2
URL: http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/sumikae/seika_list/09_musashinokousya_report.pdf
- 2-5) 齋藤広子「高齢者の住替え支援の課題-千葉県流山市の高齢者支援施策を通じて」, 都市住宅学, (99), pp.72-79, 2017.10
- 2-6) 山万株式会社「住み替えを支援するハッピーサークルシステム」
URL: <https://realestate.yukarigaoka.jp/contents/code/happycircle> (最終閲覧: 2017.1.9)
- 2-7) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構「移住・住み替え支援機構の協賛のご案内」
URL: <https://www.jt-i.jp/pdf/kyosan-annai.pdf> (最終閲覧: 2017.1.9)
- 2-8) 田中正秀, 田中啓一, 熊田禎宣「バブル崩壊に伴う給与住宅(社宅)システムの研究」, 日本地域学会地域学研究, Vol.32, No.3, pp.65-81, 2001
- 2-9) 米山秀隆「空き家率の将来展望と空き家対策」, 富士通総研(FRI)経済研究所研究レポート, No.392, 2012.5
URL: <http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2012/no392.pdf> (最終閲覧: 2017.1.9)
- 2-10) 国土交通省「地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート結果」, 2009.4
URL: <http://www.ecool.jp/news/images/ecool-090423-13.pdf> (最終閲覧 2017.5.3)
- 2-11) 水野彩加, 氏原岳人, 阿部宏史「わが国の空き家及び空き地対策の現状とコンパクトシティ政策との連携手法の提案」, 都市計画論文集, Vol.51, No.3, pp.1101-1108, 2016
- 2-12) 沓澤隆司「コンパクトシティが都市経済に与える影響」, 季刊住宅土地経済 2015年 秋季号, No.98, pp.28-35, 2015
- 2-13) 大垣尚司「定期借家制度を活用した住宅循環型リバースモーゲージの設計」, 立命館法學 2010, pp.1693-1749, 2010

第3章

- 3-1) (株) リクルート「SUUMO」
URL: <http://suumo.jp/chintai/> (最終閲覧: 2015.11.18)

- 3-2) (株) アットホーム「athome」
URL: <http://www.athome.co.jp/chintai/> (最終閲覧: 2015.11.18)
- 3-3) (株) ネクスト「HOME'S」
URL: <http://www.homes.co.jp/chintai/> (最終閲覧: 2015.11.18)
- 3-4) (株) モーニングスター「Gomez 賃貸不動産情報サイトランキング」
URL: http://www.gomez.co.jp/ranking/realestate_chintai/ (最終閲覧: 2015.11.19)
- 3-5) 国土交通省「H26 国土交通省地価公示」
URL: <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/> (最終閲覧: 2015.11.18)
- 3-6) 井上亮, 清水英範, 吉田雄太郎, 李勇鶴「時空間クリギングによる東京 23 区・全用途地域を対象とした公示地価の分布と変遷の視覚化」, GIS: 理論と応用, Vol.17, No.1, pp.13-24, 2009.6
- 3-7) 森田学, 中村良平「公営住宅入居世帯の便益と消費選択の変化」, 季刊住宅土地経済 2004 年夏季号, No.53, pp.26-34, 2004
- 3-8) 李勇鶴, 井上亮, 清水英範「土地取引価格の空間内挿への共クリギングの適用可能性の検討」, 地理情報システム学会講演論文集, 17, pp.245-248, 2008.1
- 3-9) 一般社団法人土地情報センター「[地価公示] (平成 27 年)『都道府県市区町村別・用途別』平均価格・対前年平均変動率表」, 2015.5
URL: <http://www.lic.or.jp/research/pdf/kouji/K2015.pdf> (最終閲覧: 2015.11.19)
- 3-10) (株) ゼンリンデータコム「いつも NAVI」
URL: <http://www.its-mo.com/> (最終閲覧: 2015.11.19)
- 3-11) 資源エネルギー庁石油情報センター「石油製品価格調査」, 2015.11.16
- 3-12) 国土交通省「H27 自動車燃料消費量調査」, 2015.6
- 3-13) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構「一般社団法人移住・住みかえ支援機構ホームページ」
URL: <http://www.jt-i.jp/> (最終閲覧: 2015.12.7)
- 3-14) 山田英代, 玉置伸悟「地方性から見た高齢者を含む世帯における家族構成の時系列変化」, 日本建築学会計画系論文集, 第 495 号, pp.173-180, 1997.5
- 3-15) 国立社会保障人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 (平成 25 (2013) 年 3 月推計)」
URL: <http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson13/t-page.asp> (最終閲覧: 2017.12.10)
- 3-16) 中園真人, 山本幸子「「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した民家改修事例: 農村地域における空き家活用システムに関する研究」, 日本建築学会

計画系論文集, 第 620 号, pp.111-118, 2007.10

- 3-17) (株) リクルート「中古×リフォーム 築年数別の目安額」, SUUMO, 2010.7.28
URL: http://suumo.jp/edit/kyotsu/knowhow/tw_chukoreform/100728/ (最終閲覧 : 2015.12.7)
- 3-18) 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「性能向上リフォームガイドブック 耐震編」, 2010.9
URL: http://www.j-reform.com/publish/pdf_h22/taishin_web.pdf (最終閲覧 : 2015.12.7)
- 3-19) 藤本秀一, 新井信幸, 小林秀樹「公社賃貸住宅団地における自主リフォームの実態と一般化に向けた課題: 公的賃貸住宅団地のストック活用方策としての自主リフォームに関する研究 その 1」, 日本建築学会計画系論文集, 第 605 号, pp.7-13, 2006
- 3-20) 岩田司「既存住宅流通促進と地域の住まいづくり (特集 住まいづくり・まちづくりの取り組み—空き家問題への対応も視野に)」, 日本住宅協会, 住宅, 59(1), pp.7-12, 2010.1

第 4 章

- 4-1) 平山洋介「住宅・土地資産形成の変容に関する実態分析」, 日本建築学会計画系論文集, 第 636 号, pp.431-438, 2009.2
- 4-2) 山縣恵美, 木村みさか, 三宅基子, 山田陽介, 枡本妙子, 渡邊裕也, 吉田司, 横山慶一, 吉中康子, 杉原百合子, 小松光代, 岡山寧子, 井上恒男「地域に在住する自立高齢者における閉じこもりリスクの実態と体力の関連」, 日本公衆衛生雑誌 61(11), pp.671-678, 2014.11
- 4-3) 田中正人, 塩崎賢明, 堀田祐三子「市街地復興事業による空間再編システムと近隣関係の変化に関する研究: 阪神・淡路大震災における御菅地区の事例を通して」, 日本建築学会計画系論文集, 第 618 号, pp.65-72, 2007.8
- 4-4) 国土交通省「みんなで進める、コンパクトなまちづくり-いつまでも暮らしやすいまちへ-」, 都市再生特別措置法関連資料, 2014.8
- 4-5) (株) エス・エム・エス「介護 DB」
URL : <http://kaigodb.com/> (最終閲覧 : 2015.11.22)
- 4-6) 厚生労働省「介護サービス情報公表システム」
URL : <http://www.kaigokensaku.jp/> (最終閲覧 : 2015.11.22)
- 4-7) 国土交通省「宅地建物取引業法」, 昭和 27 年法律第 176 号, 1952
- 4-8) 厚生労働省「住生活基本計画における居住面積水準」, 第 34 回社会保障審議会児童

部会, 資料 5-6, 2011.2

URL: <http://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r98520000012t0i-att/2r98520000012t75.pdf> (最終閲覧: 2017.1.20)

4-9) 経済産業省「買い物弱者・フードデザート問題等の現状及び今後の対策のあり方に関する調査報告書」, 2015.4

URL: http://www.meti.go.jp/policy/economy/distribution/150430_report.pdf (最終閲覧: 2017.1.20)

4-10) 国土交通省「都市計画現況調査」, 2016

4-11) 米野史健, 三井所隆史, 新井信幸, 森永良丙「住宅困窮者のための民間賃貸住宅に関する居住支援の概況-地方公共団体の施策及び非営利組織の活動に着目して-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 629 号, pp.1579-1584, 2008.7

第 5 章

5-1) 国立社会保障・人口問題研究所「第 2 回全国家庭動向調査の結果の概要」, 2003

5-2) 光吉利之, 松本通晴, 正岡寛司編『伝統家族』, 東京大学出版会, 1986.8

5-3) 農林水産省「我が国における農山村地域の位置付け」, 食糧・農業・農村基本問題調査会農村部会第 2 回資料, 1997.7

URL: http://www.maff.go.jp/j/study/nouson_kihon/pdf/data_nouson2.pdf (最終閲覧: 2016.12.3)

5-4) 国土交通省「集落の将来像の構築」, 自立地域社会専門委員会第 8 回資料, 資料 5-3, 2005.6

URL:<http://www.mlit.go.jp/singikai/kokudosin/keikaku/jiritsu/8/05-3.pdf> (最終閲覧: 2016.12.3)

5-5) 福島県河沼郡会津坂下町「会津坂下町国土利用計画」, 2012.9

URL:<http://www.town.aizubange.fukushima.jp/uploaded/attachment/596.pdf> (最終閲覧: 2016.12.3)

5-6) 上野千鶴子『男のおひとりさま道』, 株式会社法研, 2009.11

5-7) 大月敏雄「多世代居住-特集の趣旨-」, 日本住宅協会, 住宅, 62(11), pp.2, 2013.11

5-8) 上和田茂「高齢者支援の視点からみたサポート居住と準近居の現状と今後の展望」, 日本住宅協会, 住宅, 62(11), pp.15-23, 2013.11

5-9) 新潟県「三世代同居・近居に係る実態及び意識に関する調査」, 第 10 回県民アンケート調査報告書, 2016.3

5-10) 坂本圭一, 山下哲郎「鳥取県南部町を事例とした外部サービス利用型共同住宅の課題

と展望について一過疎地域における医療福祉住環境のあり方に関する研究」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2013, 選抜梗概, pp.547-548, 2013.8

第6章

- 6-1) 国土交通省「建築着工統計調査報告(平成27年計分)」, 2016.1
URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001117396.pdf>
- 6-2) 社団法人不動産協会「高齢時代の住宅のあり方に関する研究 報告書」, 2011.8
- 6-3) 日経BP住宅サーチ「マンション有効率じわじわ上昇、間口も狭まる一方 建築費上昇の影響か」, 2015
URL: <http://sumai.nikkei.co.jp/edit/rba/etc/detail/MMSUa8000016102015/> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-4) 国税庁「平成26年度分 財産評価基準書」, 2015
URL: http://www.rosenka.nta.go.jp/main_h26/index.html (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-5) ktt-japan.com「費用ナビ」
URL: <http://www.ktt-japan.com/stake-pillar-improvement-method-cost/> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-6) 藤本秀一, 岩田司, 内田晃, 松村博文, 小林秀樹「人口減少下における地域運営手法に関する研究 その1 鳥取市西町地区: 地方中心市街地におけるケーススタディ」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2008, 選抜梗概, pp.499-502, 2008.9
- 6-7) 一般社団法人建設物価調査会『建設物価 十月号』, 一般社団法人建設物価調査会, 2015.1
- 6-8) リプレイスサポート「マンション管理費の相場」
URL: <http://replacesupport.com/column/relevantcost> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-9) 国税庁「減価償却資産の償却限度額の計算方法」
URL: <https://www.nta.go.jp/taxanswer/hojin/5411.htm>
- 6-10) 国税庁「所得税の税率」
URL: <https://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/2260.html> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-11) 家屋解体見積り.com「解体工事で大損しないために知るべき費用の相場とは?」
URL: <http://www.kaitai-m.com/kaoku/> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-12) (株)リクルート「賃貸の火災保険って何?契約の保証額はいくらが妥当?」, SUUMO
URL: <http://suumo.jp/journal/2015/04/01/81155/> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-13) 国土交通省「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買に関して受け取ることができる報酬の額」, 昭和55年度旧建設省告示, 第1552号, 1970.10

- URL: <http://www.ktr.mlit.go.jp/notice/detailsAction.do> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-14) 社団法人日本建築学会『建築物の耐久計画に関する考え方』, 社団法人日本建築学会, 1988.10
- 6-15) 国土交通省「賃貸住宅市場の実態について」, 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会, 資料 4
URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001011169.pdf> (最終閲覧: 2017.8.12)
- 6-16) 小松幸夫「建築寿命の推計」, 日本建築学会, 建築雑誌, 2002 年 10 月号, 2002.10
- 6-17) 国土交通省「中心市街地活性化ハンドブック」, 2016
URL: http://www.mlit.go.jp/crd/index/handbook/2016/2016tyukatu_handbook.pdf
(最終閲覧: 2017.2.4)
- 6-18) 国土交通省「まちづくり交付金 評価の手引き」, 2008.8
URL: http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000036.html (最終閲覧: 2017.2.4)
- 6-19) ワークスメディア「駐マップ」
URL: <http://chumap.jp/> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-20) 土地カツ net「人口減少時代の空き家問題と土地活用 月極駐車場経営の利回り (土地活用)」
URL: <http://www.tochikatsuyou.net/parking/tukigime-rimawari/> (最終閲覧: 2015.12.3)
- 6-21) 時事通信社「サ高住優遇、居住誘導区域で差=固定資産税、全国初-新潟市」, JAMP 記事, 2017 年 3 月 24 日/官庁速報, 2017.3

結論

- 7-1) 中澤まゆみ, 小西輝子『おひとりさまの「法律」』, 株式会社法研, 2008.1
- 7-2) 厚生労働省「平成 28 年国民生活基礎調査」, 2008
- 7-3) 独立行政法人住宅金融支援機構「平成 24 年度フラット 35 利用者調査報告」, 2013.5
URL: <http://www.jhf.go.jp/files/100527168.pdf> (最終閲覧: 2017.12.3)
- 7-4) 樋野公宏「空き家問題をめぐる状況を概括する」, 日本住宅協会, 住宅, 62(1), pp.3-11, 2013.1
- 7-5) 国土交通省「歩いて暮らせるまちづくりで医療費抑制効果も期待～「まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量 (歩数) 調査のガイドライン」を策定しました～」, 国土交通省プレスリリース, 平成 29 年 3 月 10 日, 2017.3
URL: <https://www.mlit.go.jp/common/00175121.pdf> (最終閲覧: 2017.3.20)
- 7-6) 総務省統計局「平成 12 年度国勢調査」, 2001

- 7-7) 総務省統計局「平成 22 年度国勢調査」, 2011
- 7-8) 総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」, 2014
- 7-9) 総務省統計局「平成 12 年度家計調査」, 2001
- 7-10) 総務省統計局「地方財政状況調査 平成 22 年度都道府県財政力指数表」, 2011
- 7-11) 内閣府「平成 17 年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」, 2006.3
- 7-12) 内閣府「平成 12 年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」, 2001.3

付録

1. 高齢者世帯の居住する住宅の延べ床面積の分布

【地域タイプⅠ】

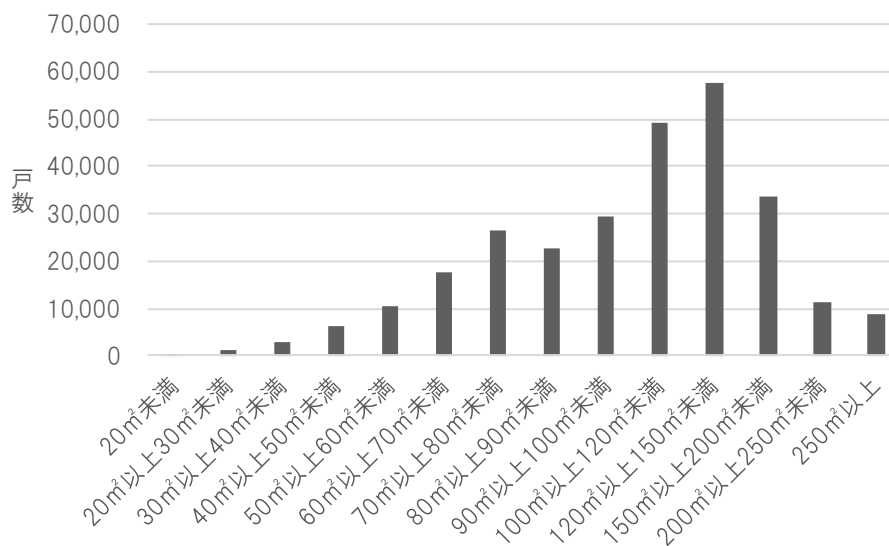


図1. 地域タイプⅠにおける延べ床面積別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプⅡ】

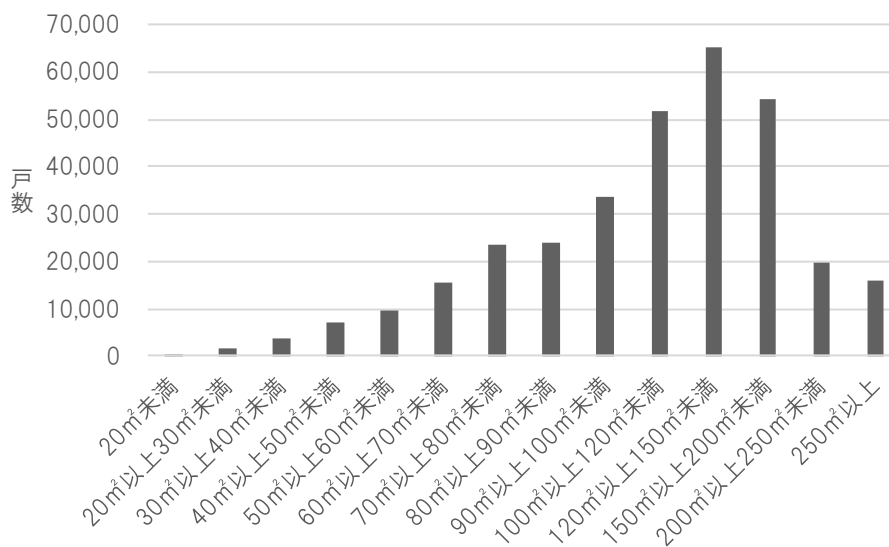


図2. 地域タイプⅡにおける延べ床面積別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプⅢ】

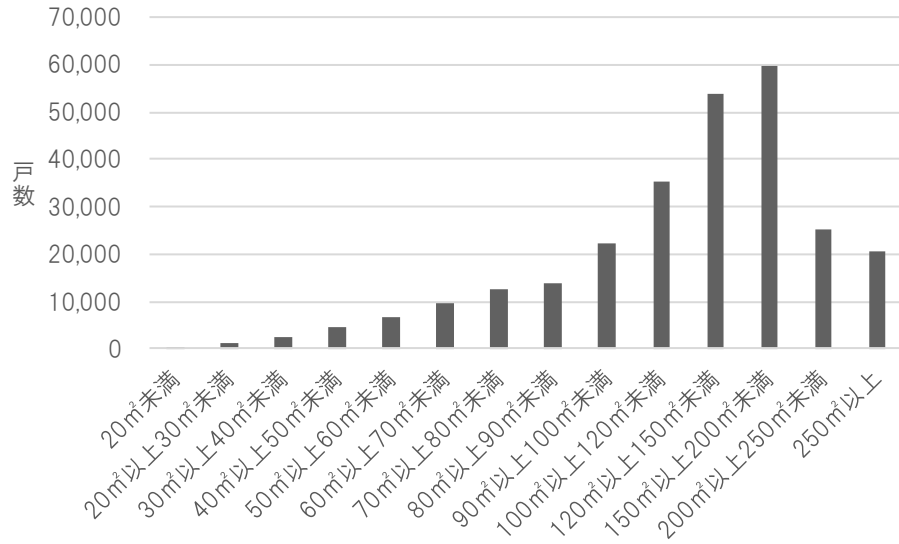


図3. 地域タイプⅢにおける延べ床面積別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプⅣ】

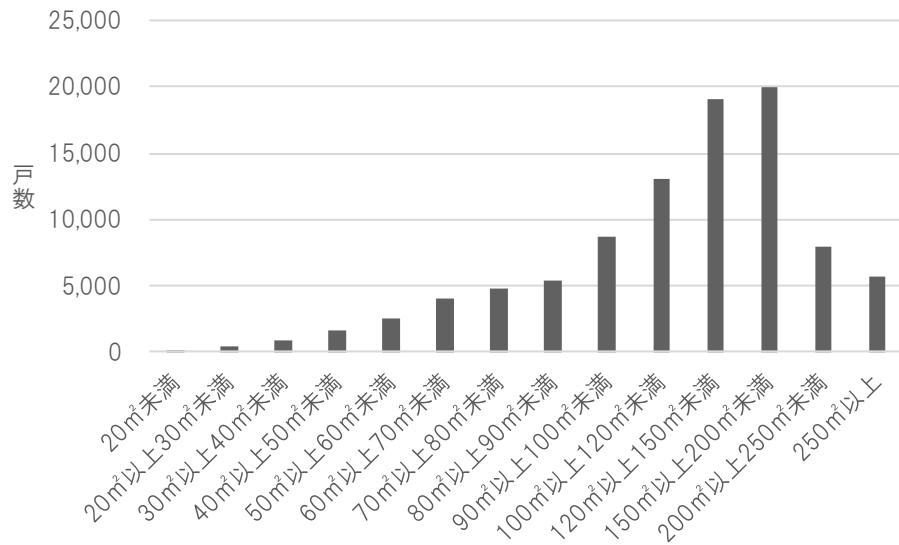


図4. 地域タイプⅣにおける延べ床面積別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプV】

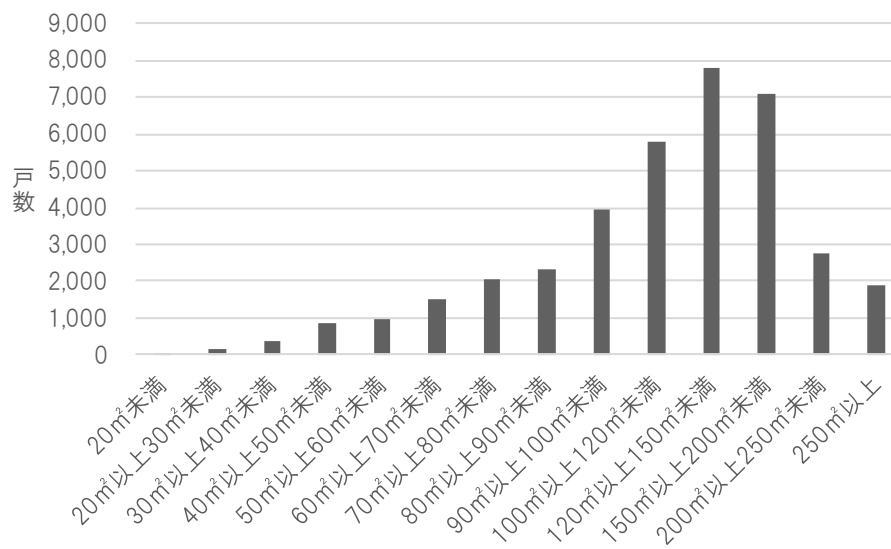


図5. 地域タイプVにおける延べ床面積別高齢者の居住する住宅数

2. 高齢者世帯の居住する住宅の築年数の分布

【地域タイプⅠ】

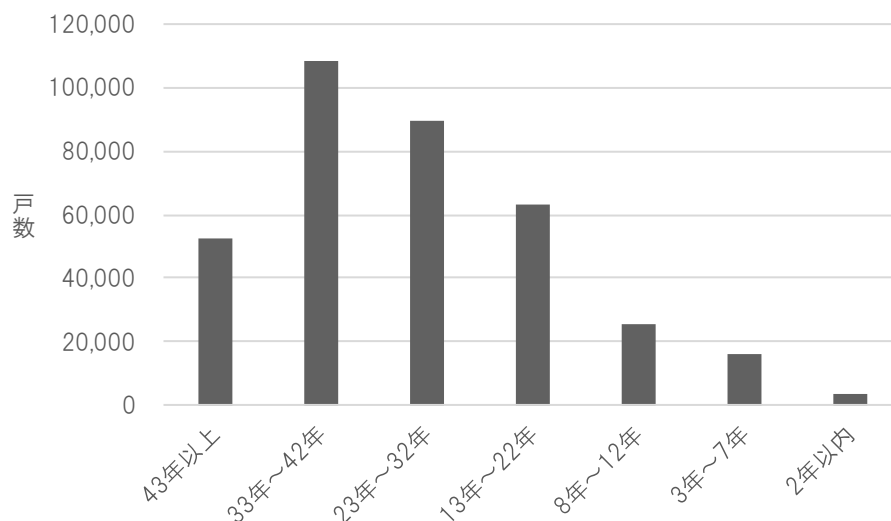


図6. 地域タイプⅠにおける築年数別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプⅡ】

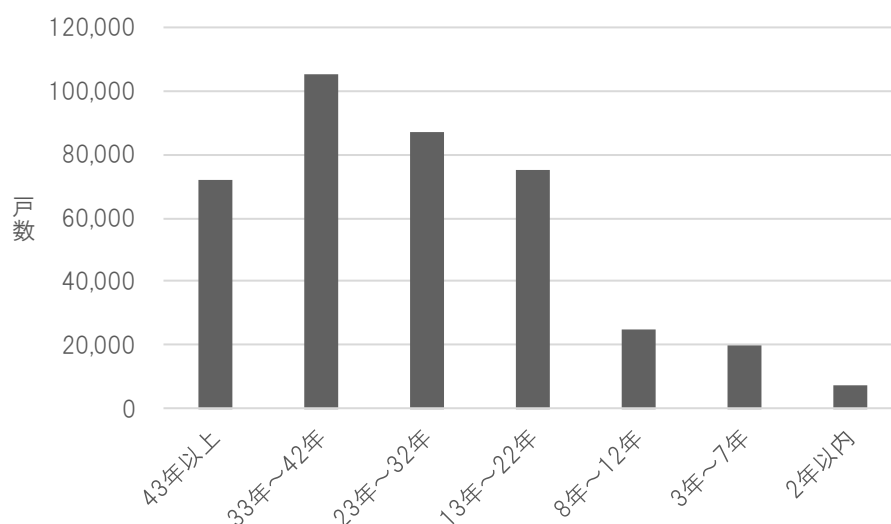


図7. 地域タイプⅡにおける築年数別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプⅢ】

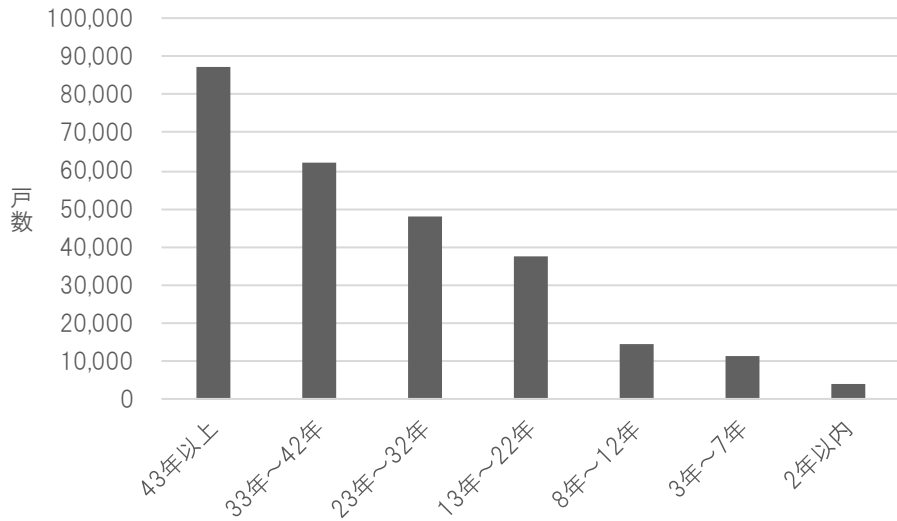


図8. 地域タイプⅢにおける築年数別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプⅣ】

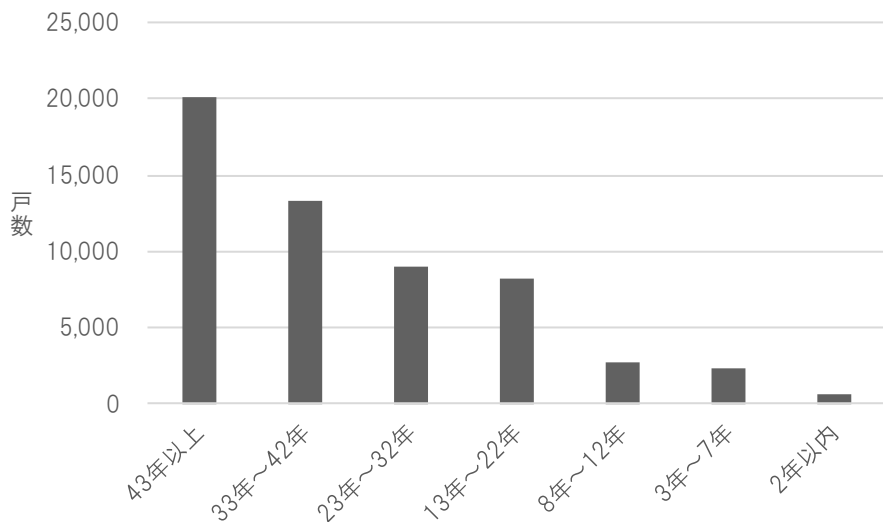


図9. 地域タイプⅣにおける築年数別高齢者の居住する住宅数

【地域タイプV】

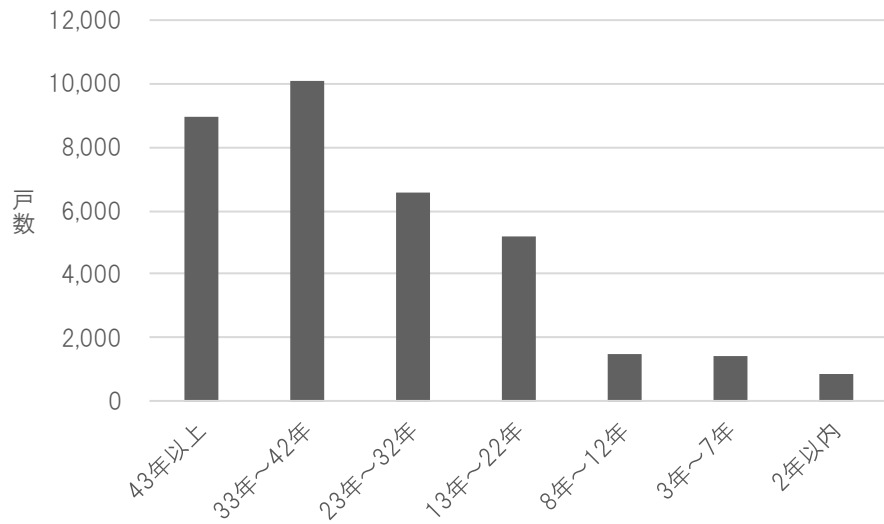


図10. 地域タイプVにおける築年数別高齢者の居住する住宅数

3. 民営賃貸住宅の専有面積の分布

【地域タイプⅠ】

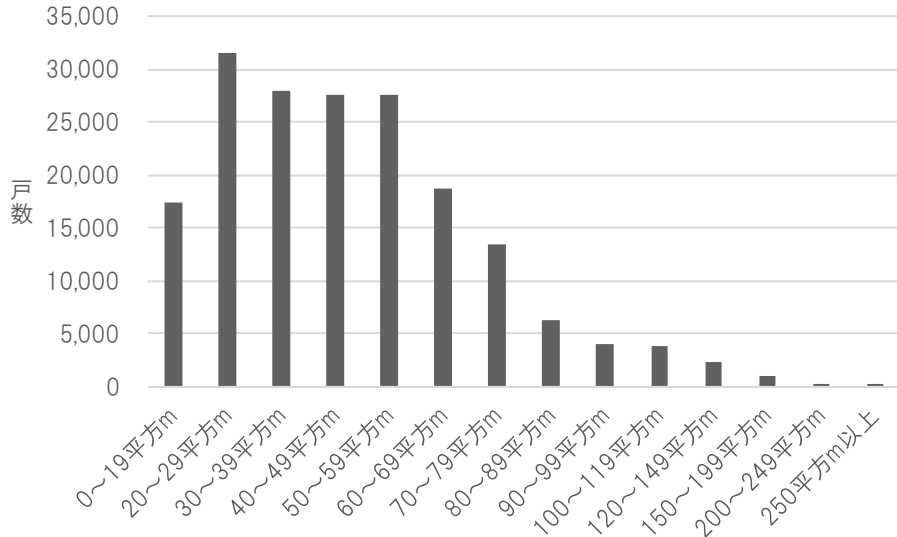


図 1 1. 地域タイプⅠにおける専有面積別民営賃貸住宅戸数

【地域タイプⅡ】

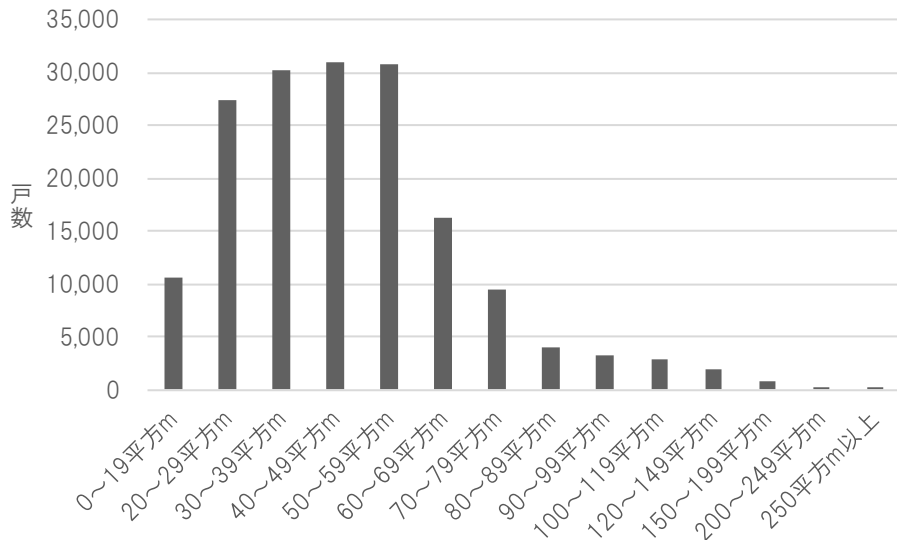


図 1 2. 地域タイプⅡにおける専有面積別民営賃貸住宅戸数

【地域タイプⅢ】

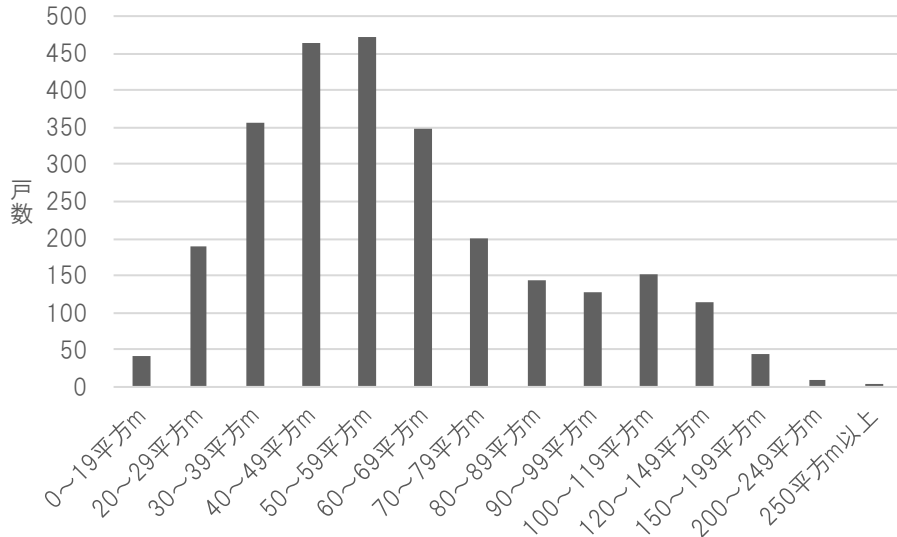


図 1 3. 地域タイプⅢにおける専有面積別民営賃貸住宅戸数

【地域タイプⅣ】

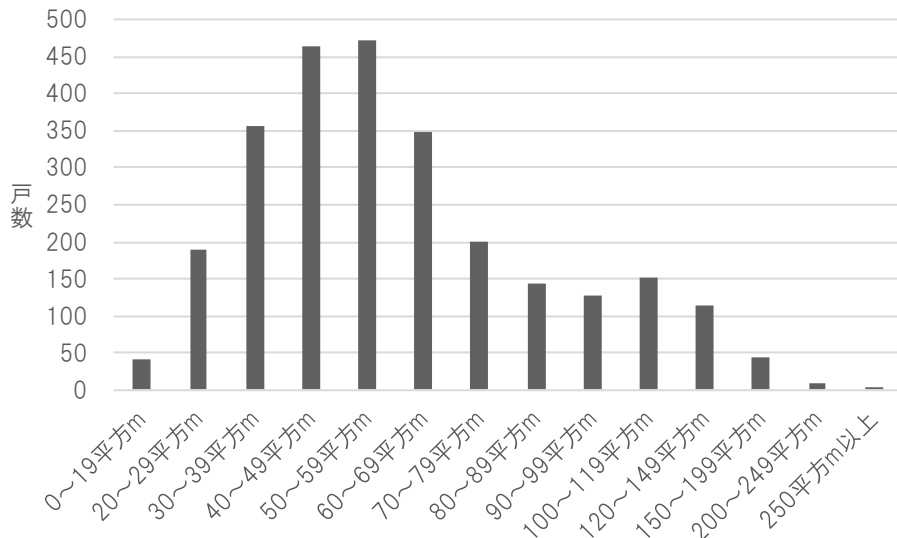


図 1 4. 地域タイプⅣにおける専有面積別民営賃貸住宅戸数

【地域タイプV】

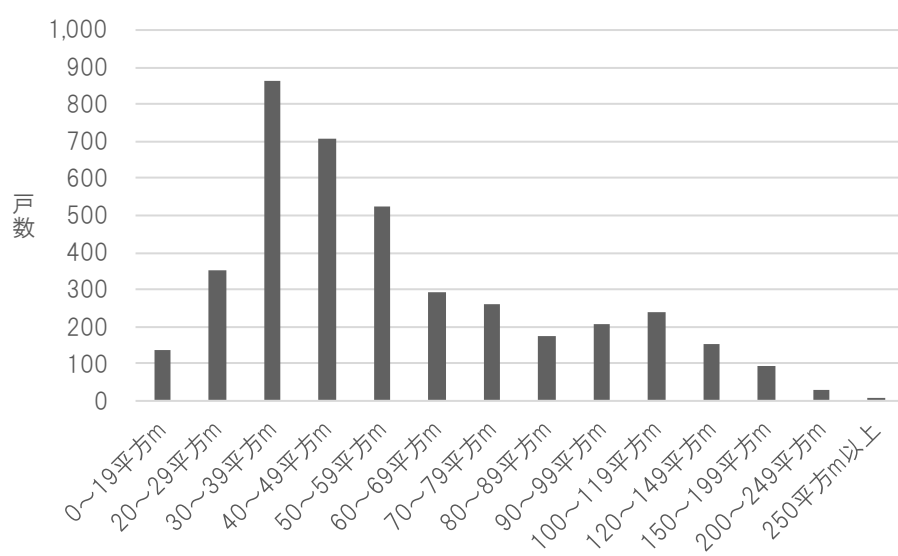


図15. 地域タイプVにおける専有面積別民営賃貸住宅戸数