

見直し迫られる地域金融機関の住宅ローン戦略 — 33 の道府県で現役世帯が減少 —

小島 俊郎

■ 要 約 ■

1. 総務省は 2011 年 6 月 29 日に「2010 年国勢調査抽出速報集計結果」を公表した。今回調査の特徴は、①初めて一般世帯数が 5000 万世帯をこえたこと、②「一般世帯」に占める「単独世帯」の割合が最も多い家族類型となったこと、③総人口に占める 65 歳以上人口が調査以来最高になったこと、などである。一般世帯数が増加していることは新規住宅需要に結びつくため、住宅ローン市場にとってプラス要因である。
2. 調査結果を都道府県別で見ると、既に 15 の県で一般世帯数が減少に転じており、これらの県では新規住宅需要が鈍化している可能性がある。また、「単独世帯」も「高齢者以外単独世帯」が 21 の県で減少している。さらに、「一般世帯」総数から「高齢者のみ世帯」を控除した世帯（「現役世帯」と呼ぶ）の数を見ると、三分の二以上の 33 の道府県で減少している。今後の住宅需要は首都圏とそれ以外の地域で大きく 2 極化していく可能性が高い。
3. 世帯数が減少している道府県の金融機関では新規住宅需要の増加が期待できないことから、更新（建替え）需要へと住宅ローン戦略の見直しをする必要性が高まると考えられる。その際、より高齢者が利用しやすい住宅ローンの開発・提供が一層重要になっていくだろう。

はじめに

総務省は 2011 年 6 月 29 日に「2010 年国勢調査抽出速報集計結果¹（2010 年 10 月 1 日現在。以下「今回調査」）」を公表した。今回調査で明らかになったことは、初めて一般世帯数が 5000 万世帯を超えたこと、「一般世帯」に占める「単独世帯（一人暮らし世帯）」の割合が「夫婦と子供から成る世帯」の割合を上回り、最も多い家族類型となったこと、総人口に占める 65 歳以上人口の割合が調査以来最高となったこと、などである。いずれの事柄もこれまで予測されていたことではあるが、改めて数字で確認されたと

¹ 抽出速報集計とは、2011 年 10 月に予定されている全数集計に先立ち、主要な統計表を早期に提供するため、全世帯の約 100 分の 1 を抽出して行ったものである。

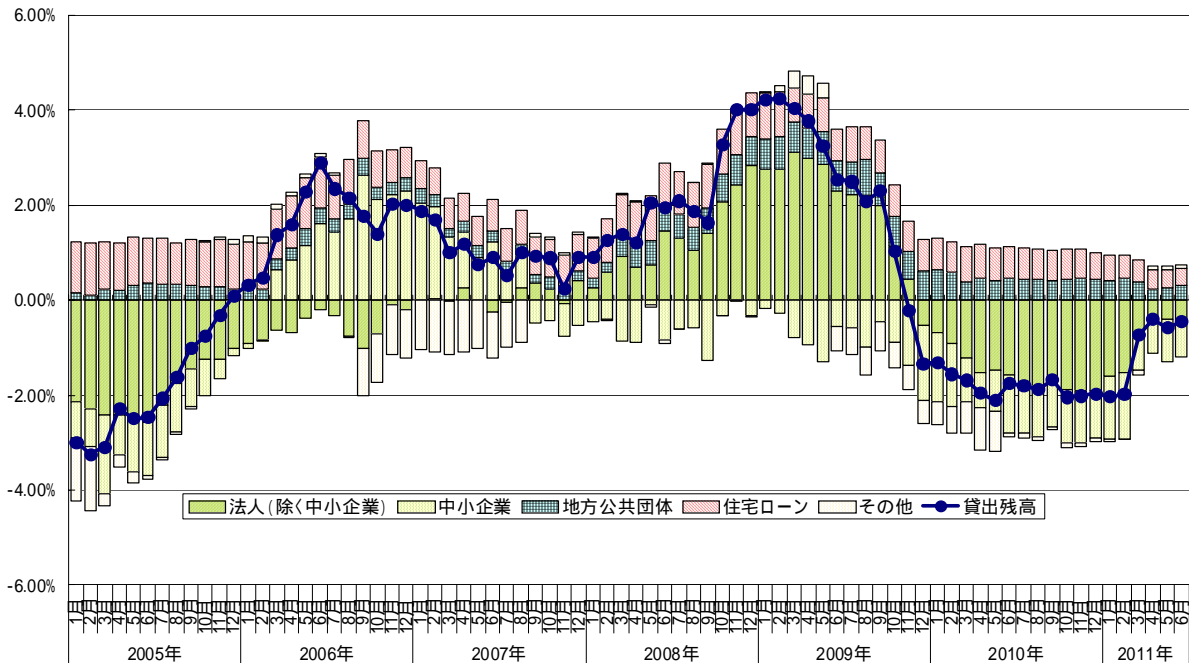
いえよう。今回調査で一般世帯数が増加しているということは新築住宅需要にとってプラス要因である。しかし、一般世帯数の増加をそのまま評価してよいのだろうか。本稿では今回調査を検証し、その結果が新築住宅需要及び住宅ローン戦略にどのような影響を与えるのか考察した。

地域で明暗分かれる住宅需要

1. 一般世帯数は増加したが

今回調査では日本の総人口は1億2805万6千人と前回調査(2005年)から0.2%の微増となり、一般世帯数は5029万8千世帯と前回調査から3.8%の増加となった。今回調査以前に行われた国立社会保障・人口問題研究所の推計²によると、日本の人口は2006年から緩やかに減少するが、一般世帯数は2015年まで増加するとされていた。人口が僅かながらも増加したことは意外な感があるが、一般世帯数の増加はほぼ推計どおりの結果であった。住宅需要は一般世帯数の増加、社会移動、更新(建替え)需要という三つの要因によって大きな影響を受け、この三つの要因の増加は住宅ローン市場の拡大に直結してい

図表1 国内銀行貸付残高の伸び率の推移



(注) 住宅ローンには「その他国内銀行」は含まれない
(出所) 日本銀行「日本銀行統計」より野村資本市場研究所作成

² 「日本の将来推計人口(平成2006年12月推計)」、「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2008年3月推計)

る。この推計に従えば、一般世帯数は 2015 年まで緩やかに増加を続けることから、住宅ローン市場が拡大する可能性³が高まったと考えられる。金融機関の貸出という点では企業融資が伸び悩む中で、地方公共団体向け融資と住宅ローンだけ残高が増加していることから分かるように、住宅ローンは金融機関にとって増加が期待できる数少ない貸出ビジネスであり、最も積極的に取り組まれている。住宅金融支援機構の「民間住宅ローンの貸出動向調査（2010 年度）」でも約 90%の金融機関が今後も積極的に取り組むとしている。一般世帯数の増加は金融機関にとって明るいニュースであったと考えられる。

しかし、都道府県レベルで見ると、明暗が分かれることとなる。前回調査では全ての都道府県で一般世帯数が増加していたため、一般世帯数の増加はそのまま各都道府県の住宅需要の増加につながり、住宅ローン市場の拡大が期待できた。ところが、今回調査では 15 の県で一般世帯数が減少に転じてしまった。減少に転じた県では既に住宅需要が鈍化或いは減少に転じている可能性がある⁴。一般世帯数の増加による住宅需要は住宅の絶対数の増大を伴うことから新築住宅の需要増大につながっていた。そのため、金融機関の住宅ローン戦略では新築住宅の需要層である 30 歳代～40 歳代の獲得に重点が置かれていたと思われるが、一般世帯数が減少に転じた県では新築住宅の需要が縮小するため、今後は更新（建替え）需要に対する住宅ローン戦略が重要性を増すと考えられる。

2 . 単独世帯増の半分は住宅需要につながらない

人口が横ばいなのに一般世帯数が増加しているのは、一世帯あたり人員が減少しているからだ。その大きな原因が「単独世帯」の増加である。一般世帯数は前回調査から 186 万 6 千世帯増加したが、そのうち「単独世帯」は 142 万 8 千世帯を占め、一般世帯数の増加の四分の三は「単独世帯」の増加によるものであった。その結果、一般世帯数に占める「単独世帯」の割合は 31.2%と最も多い家族類型となった。1975 年に 42.5%と圧倒的な割合を占めていた「夫婦と子供から成る世帯」は今回調査で 28.7%と「単独世帯」の割合を下回った。

「単独世帯」を「高齢者単独世帯（65 歳以上）」と「高齢者以外単独世帯（65 歳未満）」に分けると、「高齢者単独世帯」は前回調査に比べ 71 万 2 千世帯（18.4%）増の 457 万 7 千世帯、「高齢者以外単独世帯」は同 71 万 5 千世帯（6.8%）増の 1130 万 8 千世帯となった。世帯の増加数はほぼ同じであるが伸び率で比べると、「高齢者単独世帯」が 3 倍近くも増加しており、高齢化の進展の速さを物語っている。「高齢者単独世帯」は、死別・離別の結果として「単独世帯」になる割合が高く、世帯数そのものが増加するわけではないので「高齢者単独世帯」の増加が住宅需要につながる可能性は低い。住宅需要につ

³ 住宅需要全体では社会移動や更新需要を別途考慮する必要がある。

⁴ 全体の世帯増加数は増加した地域と減少した地域のネットの数で表されるが、住宅需要は世帯数が減少したところでは空き家が増加するだけであってマイナスの需要が発生するわけではなく、増加したところではその増加分が住宅需要として発生するので、日本全体で見ると住宅需要は世帯数増加分より大きくなることに注意が必要である。

図表 2 一般世帯数の推移

(単位:世帯)

	2005年一般世帯総数		2010年一般世帯総数	
		前回調査からの増減		前回調査からの増減
全国	49,062,530	2,280,147	50,928,300	1,865,770
北海道	2,368,892	90,924	2,389,200	20,308
青森県	509,107	4,734	501,200	-7,907
岩手県	479,302	4,642	479,500	198
宮城県	858,628	26,959	883,800	25,172
秋田県	391,276	2,852	383,100	-8,176
山形県	385,416	9,197	385,200	-216
福島県	707,223	20,998	703,100	-4,123
茨城県	1,029,481	45,664	1,056,300	26,819
栃木県	705,206	39,272	723,300	18,094
群馬県	724,121	33,149	733,300	9,179
埼玉県	2,630,623	160,136	2,764,500	133,877
千葉県	2,304,321	140,204	2,450,400	146,079
東京都	5,747,460	376,403	6,327,000	579,540
神奈川県	3,549,710	231,378	3,795,100	245,390
新潟県	812,726	20,846	836,000	23,274
富山県	370,230	13,869	365,200	-5,030
石川県	423,157	16,539	427,100	3,943
福井県	267,385	9,057	268,800	1,415
山梨県	320,170	12,254	314,000	-6,170
長野県	777,931	22,091	777,800	-131
岐阜県	710,166	32,130	714,300	4,134
静岡県	1,346,952	68,284	1,363,000	16,048
愛知県	2,724,476	201,652	2,894,000	169,524
三重県	672,552	37,170	694,000	21,448
滋賀県	477,645	38,275	503,100	25,455
京都府	1,063,907	48,439	1,085,300	21,393
大阪府	3,590,593	135,753	3,752,100	161,507
兵庫県	2,128,963	93,866	2,209,100	80,137
奈良県	500,994	16,040	516,600	15,606
和歌山県	383,214	3,461	391,900	8,686
鳥取県	208,526	8,538	202,600	-5,926
島根県	259,289	2,781	250,500	-8,789
岡山県	724,474	34,741	729,900	5,426
広島県	1,131,024	35,119	1,165,800	34,776
山口県	588,736	6,299	582,300	-6,436
徳島県	297,539	9,642	296,300	-1,239
香川県	375,634	11,679	378,600	2,966
愛媛県	581,003	16,044	576,600	-4,403
高知県	323,327	4,029	318,300	-5,027
福岡県	1,984,662	77,800	2,081,400	96,738
佐賀県	286,239	8,633	286,700	461
長崎県	551,530	8,545	538,900	-12,630
熊本県	664,338	19,375	675,700	11,362
大分県	465,195	13,498	478,400	13,205
宮崎県	449,269	11,776	456,200	6,931
鹿児島県	722,937	8,524	718,600	-4,337
沖縄県	486,981	46,886	504,200	17,219

(出所) 総務省「2010年国勢調査抽出速報結果」より野村資本市場研究所作成

ながる可能性があるのは進学・就職などの世帯分離によって増加する「高齢者以外単独世帯」である。

従来は「高齢者以外単独世帯」の増加は特に貸家の需要となって顕在化していた。近年はバブル時に比べて住宅価格が低下し、金利も低水準であることから、住宅ローンの返済額が家賃程度で取得可能な分譲住宅が増加したため、「高齢者以外単独世帯」の持家取得が増加する傾向にある。持家取得は、住宅ローン貸出増へつながるため「高齢者以外単独世帯」の増加は住宅ローン市場にとってプラスの要因といえる。しかし、都道府県別で見る

図表3 単独世帯の推移

	2005年度単独世帯					2010年単独世帯				
		高齢者 (65歳以上)	高齢者以外 (65歳未満)	前回調査からの増減			高齢者 (65歳以上)	高齢者以外 (65歳未満)	前回調査からの増減	
				高齢者	高齢者以外				高齢者	高齢者以外
全国	14,457,083	3,864,778	10,592,305	832,638	713,127	15,884,800	4,577,000	11,307,800	712,222	715,495
北海道	767,626	212,086	555,540	43,748	41,605	830,000	258,000	572,000	45,914	16,460
青森県	129,313	41,801	87,512	8,464	-624	131,300	50,900	80,400	9,099	-7,112
岩手県	121,718	36,233	85,485	7,537	-1,979	132,600	44,100	88,500	7,867	3,015
宮城県	248,863	50,323	198,540	12,544	-1,484	272,500	63,600	208,900	13,277	10,360
秋田県	89,027	33,280	55,747	7,225	-700	92,600	40,300	52,300	7,020	-3,447
山形県	84,043	25,050	58,993	5,217	3,657	93,700	33,200	60,500	8,150	1,507
福島県	172,045	49,675	122,370	10,913	6,011	173,000	64,100	108,900	14,425	-13,470
茨城県	238,133	56,804	181,329	14,389	13,017	252,100	75,900	176,200	19,096	-5,129
栃木県	172,082	41,400	130,682	10,194	12,577	183,600	51,200	132,400	9,800	1,718
群馬県	170,829	48,843	121,986	10,928	9,428	172,100	57,400	114,700	8,557	-7,286
埼玉県	662,642	143,923	518,719	46,599	44,138	731,500	186,300	545,200	42,377	26,481
千葉県	620,794	136,972	483,822	39,318	30,629	708,800	180,600	528,200	43,628	44,378
東京都	2,444,145	498,443	1,945,702	110,047	139,756	2,862,400	566,300	2,296,100	67,857	350,398
神奈川県	1,098,441	226,119	872,322	59,019	59,117	1,254,200	299,500	954,700	73,381	82,378
新潟県	189,072	53,138	135,934	11,426	5,923	213,800	67,100	146,700	13,962	10,766
富山県	80,770	25,255	55,515	5,324	4,433	77,400	27,800	49,600	2,545	-5,915
石川県	116,844	29,872	86,972	6,245	4,948	113,900	31,900	82,000	2,028	-4,972
福井県	59,618	18,020	41,598	3,230	2,284	61,000	19,100	41,900	1,080	302
山梨県	82,843	24,122	58,721	5,066	3,364	77,500	28,100	49,400	3,978	-9,321
長野県	187,983	56,247	131,736	10,698	2,488	187,600	71,400	116,200	15,153	-15,536
岐阜県	152,172	44,731	107,441	10,237	8,067	148,500	54,800	93,700	10,069	-13,741
静岡県	332,018	82,716	249,302	21,014	18,081	338,600	104,000	234,600	21,284	-14,702
愛知県	783,157	167,609	615,548	44,228	77,124	887,500	203,500	684,000	35,891	68,452
三重県	161,580	52,833	108,747	10,607	12,924	177,700	66,600	111,100	13,767	2,353
滋賀県	116,197	25,757	90,440	6,080	12,473	128,000	29,900	98,100	4,143	7,660
京都府	350,468	92,218	258,250	16,113	20,950	362,200	105,700	256,500	13,482	-1,750
大阪府	1,151,774	340,910	810,864	85,803	37,179	1,284,900	409,600	875,300	68,690	64,436
兵庫県	569,481	194,292	375,189	43,016	18,712	632,800	221,200	411,600	26,908	36,411
奈良県	104,495	36,985	67,510	8,341	3,374	119,500	44,900	74,600	7,915	7,090
和歌山県	90,736	43,006	47,730	6,783	505	107,100	50,600	56,500	7,594	8,770
鳥取県	52,804	17,241	35,563	2,586	4,838	52,900	18,200	34,700	959	-863
島根県	66,353	24,452	41,901	3,328	1,404	60,200	26,800	33,400	2,348	-8,501
岡山県	200,960	62,674	138,286	12,530	16,109	203,600	66,900	136,700	4,226	-1,586
広島県	335,788	102,571	233,217	17,885	10,781	371,100	116,400	254,700	13,829	21,483
山口県	166,468	65,945	100,523	9,729	930	167,400	70,400	97,000	4,455	-3,523
徳島県	80,078	28,080	51,998	4,824	4,998	80,400	30,600	49,800	2,520	-2,198
香川県	96,201	33,087	63,114	5,456	4,070	104,100	40,300	63,800	7,213	686
愛媛県	166,730	61,097	105,633	9,906	8,261	170,800	69,300	101,500	8,203	-4,133
高知県	102,702	40,918	61,784	5,298	2,097	105,600	45,400	60,200	4,482	-1,584
福岡県	630,031	173,309	456,722	30,616	22,698	711,200	188,400	522,800	15,091	66,078
佐賀県	65,151	22,705	42,446	3,314	3,645	64,000	23,400	40,600	695	-1,846
長崎県	149,545	56,867	92,678	7,048	5,128	144,300	55,700	88,600	-1,167	-4,078
熊本県	176,246	61,234	115,012	9,923	4,840	186,800	69,000	117,800	7,766	2,788
大分県	132,586	47,379	85,207	7,055	6,172	142,100	52,300	89,800	4,921	4,593
宮崎県	124,469	47,402	77,067	7,567	4,279	137,200	57,100	80,100	9,698	3,033
鹿児島県	228,495	96,567	131,928	8,025	5,287	235,800	101,700	134,100	5,133	2,172
沖縄県	133,567	34,587	98,980	7,195	19,613	138,900	37,700	101,200	3,113	2,220

(出所) 総務省「2010年国勢調査抽出速報結果」より野村資本市場研究所作成

と一般世帯数と同様な現象が見て取れる。21 府県で減少しているからだ。これら「高齢者以外単独世帯」が減少した府県も住宅需要の増加が期待できなくなる可能性があり、住宅ローン戦略の見直しが必要であろう。

3.33 の道府県で減少した現役世帯

総人口に占める 65 歳以上人口の割合が調査以来最高となったことも今回調査の特徴のひとつである。65 歳以上の高齢者がいる一般世帯数は 1925 万 7 千世帯にのぼり、一般世帯数の約四割を占めている。高齢者のいる世帯数の増加は、バリアフリー住宅の需要増が

見込めるため、直ちに住宅需要にネガティブとなるとはいえない。問題は、「高齢者のみ世帯」の増加である。二世帯同居や世帯に子供がいる場合は、子供等による建て替え需要の増加が期待できるが、「高齢者のみ世帯」は経済的理由から住宅需要の増加につながる割合が低いと考えられるためである。「65歳以上の世帯員のいる一般世帯」のうち、「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」は「高齢者のみ世帯」と考えられるため、「一般世帯」総数からこの二つの家族類型を控除した世帯を「高齢者以外がいる世帯（「現役世帯」と呼ぶ。）」と仮定した。「現役世帯」の世帯数増加が実質的に新築住宅需要に影響を与えると考えられる。今回調査で「現役世帯」は4088万8千世帯と前回調査から46万9千世帯増加している。しかし、同様に都道府県別に見ると、増加したのは14都府県のみで、驚くことに33の道府県で減少している。既に三分の二以上の道府県では世帯数増加による新築住宅需要が減少し始めている可能性がある。増加しているところでも10万世帯以上増加しているのは、東京都と神奈川県だけである。今後この傾向が進むとすれば、住宅需要が拡大するのは首都圏だけとなり、それ以外の地域では住宅市場は伸び悩まざるを得ず、住宅市場は首都圏とそれ以外で大きく2極化していくことになるだろう。

なお、住宅需要のもうひとつの構造要因である社会移動は、総務省「住民基本台帳人口移動報告（2010年）」によると、都道府県間移動者数は15年連続で減少している。都道府県別で転入・転出の状況を見ると、転入超過となったのは、2009年から2県減少し、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、福岡県、滋賀県、茨城県、沖縄県だけとなった。社会移動で見ても多くの道府県で住宅需要の拡大は大きく期待できないと言わざるを得ない⁵。

高齢者への戦略が鍵に

住宅需要は2015年までは、一般世帯数の増加や社会移動などにより緩やかに増加すると見られていた。日本全体で見れば確かに当てはまるが、これまで見てきたように都道府県別で見ると実質的に住宅需要につながる「現役世帯数」の増加と社会移動による住宅需要は首都圏と特定の府県のみで増加し、その他の多くの県などでは既に伸び悩み始めている。したがって、多くの地域金融機関にとって、従来の住宅ローン戦略の見直しの必要性はかなり高まっているといえよう。例えば、新規需要が期待できないのであれば更新（建替え）需要が中心とならざるを得ない。高齢化社会に備えたりフォームなどは今後増加が期待できる分野である。更新（建替え）需要やリフォームは築年数の長い住宅により多くの需要があると考えられ、そうした住宅の世帯主は高齢者である可能性が高い。したがって、住宅ローン戦略の見直しの視点には高齢者でも借りやすい住宅ローンの開発・提供がより一層重要になっていくものと考えられる。例えば、住宅金融支援機構が行っている高齢者向け返済特例などが参考になろう。この制度は60歳以上の高齢者がリフォームを行った場合、返済期間を申込本人の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみで借入金の元金は申

⁵ 社会移動で転出超過のところは世帯数減少のところと同様に空き家は増加するが、マイナスの需要が発生するわけではない。転入超過の分だけ日本全国で見ると需要は増加することになる。

図表4 現役世帯の推移

(単位:世帯)

	2005年現役世帯数		2010年現役世帯数	
		前回調査からの増減		前回調査からの増減
全国	40,418,744	645,253	40,888,300	469,556
北海道	1,875,455	10,036	1,829,800	-45,655
青森県	419,581	-10,442	401,900	-17,681
岩手県	396,544	-9,312	382,600	-13,944
宮城県	738,716	2,332	744,200	5,484
秋田県	314,355	-10,073	296,800	-17,555
山形県	325,642	-726	313,400	-12,242
福島県	593,413	1,804	566,900	-26,513
茨城県	883,584	10,368	873,000	-10,584
栃木県	607,012	17,654	607,300	288
群馬県	604,077	10,182	587,000	-17,077
埼玉県	2,260,318	48,739	2,284,700	24,382
千葉県	1,958,519	44,297	2,016,200	57,681
東京都	4,785,000	196,131	5,241,300	456,300
神奈川県	3,006,847	103,805	3,111,100	104,253
新潟県	682,998	-1,405	680,600	-2,398
富山県	309,157	2,651	296,800	-12,357
石川県	353,689	4,118	350,200	-3,489
福井県	224,334	2,075	223,200	-1,134
山梨県	263,132	2,718	251,200	-11,932
長野県	635,111	434	608,700	-26,411
岐阜県	593,498	6,998	575,400	-18,098
静岡県	1,142,803	21,950	1,116,600	-26,203
愛知県	2,318,699	102,772	2,402,300	83,601
三重県	544,099	13,572	534,600	-9,499
滋賀県	410,926	22,826	422,600	11,674
京都府	865,848	15,509	853,600	-12,248
大阪府	2,900,028	-20,666	2,938,400	38,372
兵庫県	1,708,170	13,005	1,730,600	22,430
奈良県	407,534	-4,994	406,800	-734
和歌山県	290,765	-8,941	288,600	-2,165
鳥取県	171,338	4,084	163,500	-7,838
島根県	204,309	-2,579	189,900	-14,409
岡山県	580,566	12,274	572,500	-8,066
広島県	903,232	2,437	904,600	1,368
山口県	443,818	-10,833	427,500	-16,318
徳島県	236,093	935	231,600	-4,493
香川県	298,541	731	292,400	-6,141
愛媛県	447,586	169	428,700	-18,886
高知県	242,977	-2,835	234,200	-8,777
福岡県	1,623,610	23,328	1,684,600	60,990
佐賀県	236,019	2,512	232,100	-3,919
長崎県	430,624	-4,639	415,500	-15,124
熊本県	529,608	2,305	526,800	-2,808
大分県	359,703	890	361,500	1,797
宮崎県	343,760	-1,491	340,300	-3,460
鹿児島県	526,535	-3,110	512,900	-13,635
沖縄県	420,571	33,658	433,100	12,529

(注) 現役世帯とは、「一般世帯」総数から「65歳以上の世帯員のいる一般世帯」の「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」を差し引いた世帯を言う。

(出所) 総務省「2010年国勢調査抽出速報結果」より野村資本市場研究所作成

込本人が死亡したときに一括して返済する制度である。返済するのは相続人が返済することも可能だが、リバースモーゲージのように住宅・土地を処分して返済することも可能となっている。さらに、年金生活者の利便を図るため、毎月返済ではなく年金支給月ごとの返済など、返済方法の多様化も検討に値しよう。