

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 15 日現在

機関番号：22301

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2016

課題番号：25370920

研究課題名(和文)人口減少社会が直面する郊外住宅地の選別化に関する研究

研究課題名(英文) Study on the Classification of Suburban Residential Districts due to the Depopulating Society in Japan

研究代表者

佐藤 英人 (SATO, Hideto)

高崎経済大学・地域政策学部・准教授

研究者番号：00396798

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究の目的は人口減少や格差より生じる郊外住宅地の選別化を、裁判所の公告に基づく競売物件と中古集合住宅の取得行動から分析することである。日本では人口減少社会への移行に伴い住宅需要の長期的な縮小が避けられない。駅、病院、商業施設などの近傍に住宅が供給されるほど、利便性の高い地区での住宅取得機会は広がるが、これらの施設から非徒歩圏に位置する利便性の低い地区では、新築と中古の別を問わず、かなり早い段階に住み手を失い、空き家やマンションの空室が増加すると推測される。

研究成果の概要(英文)： With the overall population on the brink of decline, Japan is faced with a full-scale depopulating society. Understanding the relation between an aging society with decreasing population and housing demand and supply has been an important focus of urban studies research. In this study, I attempt to analyze residential relocation through the purchase of secondhand condominiums and geographical distribution of residential real estate for auctions within the Tokyo metropolitan area based on GIS. Secondhand condominiums in Japan are empty and unsold because most Japanese aspire for newly built ones. This oversupply is at its worst in the Tokyo metropolitan suburbs. However, older people who take walks everyday have made us re-evaluate the benefits of secondhand condominiums. As the number of secondhand condominiums is greater than the number of newly built ones, general consumers can select different types.

研究分野：都市地理学

キーワード：東京大都市圏 郊外 競売不動産 中古集合住宅 住居移動 住宅取得 地理情報システム

1. 研究開始当初の背景

2007年にアメリカ合衆国を発端としたサブプライムローン問題では、家計の債務不履行(デフォルト)が、住宅ローンの不良債権化を引き起こし、世界的な金融危機へ発展した。住宅ローンの貸し倒れリスクを回避するために金融機関が滞納者の資産を差し押さえた結果、念願のマイホームを手に入れたにもかかわらず、住宅ローンの返済に行き詰まり、持家住宅を手放さざるを得ないという新たな都市問題が顕在化したのである¹⁾。

わが国でも景気回復のカンフル剤として、民間金融機関や住宅金融支援機構などが、低金利ローンと頭金不要の貸し付けを設定し、これまで融資対象とはならなかった所得層に幅広く融資してきた。その一方で、長期にわたる構造不況が、家計の所得水準を引き下げており、住宅ローンの残債が重く押し掛かる世帯は少なくない。才田²⁾によれば、近年、日本の金融機関が不良債権処理を目的に、一般住宅を不動産競売で処理する傾向を強めているという。すでに一部の金融機関では、住宅ローンの貸し倒れリスクを回避するため、滞納から競売までの期間を短縮させている。「一億総中流」の中心地であり、いわゆる「住宅双六のあがり」と称されてきた大都市圏郊外の住宅地もその例外ではない。郊外住宅地の一部は、いまや「あがり」ではなく、終の棲家として購入したはずの住宅からやむを得ず居を移す「通過点」になろうとしている。優良な住宅を安定的に供給していくという戦後の住宅政策の観点からすれば、このような事態は憂慮すべき問題だろう。

上述した持家住宅取得後の消極的な転居(やむを得ない転居)を助長させる大きな要因になるのが、「中流崩壊」や「勝ち組・負け組」といった格差拡大に象徴される近年の不安定な雇用慣行である。郊外住宅地の開発当初に入居した団塊世代は、終身雇用、年功序列、手厚い社会保障制度を享受できたので、雇用機会と収入は安定し、個人の中・長期的な人生設計(ライフコース)が可能であった。彼ら団塊世代と対照的なのが、現在、住宅取得の中核を担っている団塊ジュニア世代以降の若年・壮年世代である。彼らは、いつ自身の雇用機会と収入が暗転するとも知れない不安定な状況に置かれ、中・長期的な人生設計が描きにくい³⁾。たとえ住宅購入時に雇用機会と収入が確保されていたとしても、長期にわたる住宅ローンを返済している最中に、状況が悪化して持家住宅を差し押さえられるリスクは、これまで以上に高まっている。

2. 研究の目的

これまでの郊外住宅地に関する地理学的研究の多くは、持家住宅の取得を「住宅双六のハッピーエンドとしてのあがり」と既定しており、本研究が着目する不動産競売による消極的な住居移動についてはほとんど議論されていない⁴⁾。また、住宅の一次取得以降

の転居に関しては、富裕層がより豊かな居住環境を求めて二次取得するケースや、高齢世帯が別居子に呼び寄せられたり、都心方面あるいは駅近の集合住宅に転居するケースが報告されているにとどまる⁵⁾。そのため、住宅の一時取得以降の転居で中古集合住宅がどのような役割を担っているのか十分論じられていない。いまや全国各地で拡大を続ける空き家・空室問題を解決する糸口をつかむためには、増え続ける中古住宅の特性を把握する必要がある。

以上の課題を克服するために本研究では、東京大都市圏を事例として、これまでほとんど検討されてこなかった裁判所の公告に基づく不動産競売情報と中古集合住宅取得世帯に対する大規模な質問紙調査を手掛かりに、選別の過程で淘汰される可能性の高い住宅地のメカニズムを明らかにする。

なお、本研究における東京大都市圏の空間概念は、都心を東京都区部、郊外を東京都区部以外の市区町村とする。

3. 研究の方法

まず東京大都市圏内に存在する不動産競売の空間特性を把握するために、本研究では不動産競売情報(Broadcast Information of Tri-set system:BIT)を利用した。BITには、全国の裁判所(本庁・支庁)で公示されている競売物件の詳細情報(所在地、売却価格、土地・家屋面積、建蔽率、容積率、築年数等)がデータベース化されている。そこで分析対象地域を東京大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)に絞り、さいたま地方裁判所本庁、川越支部、熊谷支部、越谷支部、千葉地方裁判所本庁、松戸支部、八日市場支部、東京地方裁判所本庁、立川支部、横浜地方裁判所本庁、川崎支部、横須賀支部、小田原支部、相模原支部管内の不動産競売情報をGISで可視化した。

つぎに住宅の一次取得以降の転居における中古集合住宅の役割に関しては、(株)リクルート住まいカンパニーが1998年1月から2011年12月までに実施した「マイホーム購入者アンケート」の調査結果を用いる(以下、本調査と略す)。本調査は東京大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の県南)に集合住宅を購入し、購入時点で買主年齢が20歳以上の世帯を対象としている。転売および賃貸目的を除く87,583世帯(新築取得世帯:78,862人(90.0%)、中古取得世帯:8,721人(10.0%))が本研究の分析対象となる。本調査の質問項目には世帯属性(年齢、性別、職業、家族構成等)のほか、前住地と現住地の住居表示、住宅形態、間取り、価格等が収録され、取得前後の住居分布を町丁目境域内の重心点で把握できる。

この住居分布を基に前住地と現住地それぞれの最寄駅を特定し、それらの最短距離を計測した。最寄駅の特定と最短距離の計測には、約17.5万件のデータを処理する必要が

あるため、この作業を Google Geocoding API で自動化した。

前住地と現住地それぞれの最寄駅と、それらの最短距離を把握したのち、住宅取得前後の最寄駅徒歩圏率（徒歩5分(400m)圏と同10分(800m)圏に位置する割合）を集計した。

4. 研究成果

(1) 不動産競売からみた郊外住宅地の選別化

全国の新受民事総数に対する競売件数の割合は増加する傾向にあり、民事総数に対する競売件数の割合も拡大している。金融機関等が住宅ローンの不良債権を競売で処理する動きを強めつつあることが伺える（図1）。直近2011年の状況を一都三県の裁判所別に考察すると、集合住宅の競売物件数は全体で3,638件であり、東京地裁本庁が1,306件（35.9%）と最も多く、次いで横浜地裁本庁の526件（14.5%）、千葉地裁本庁の426件

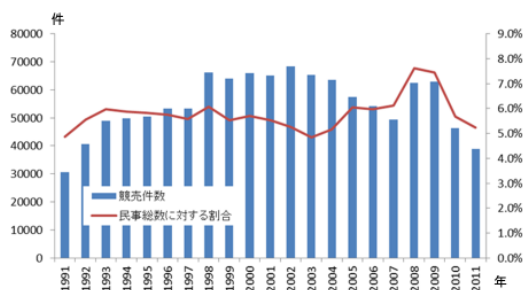
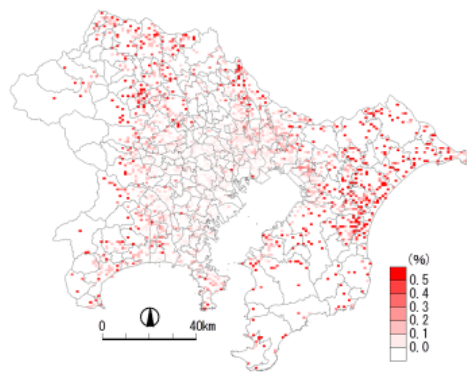


図1 競売件数と民事総数に対する割合(全国)

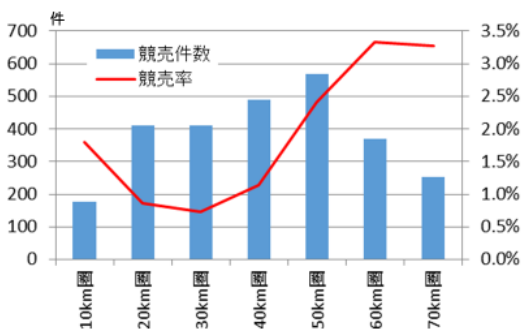
資料: 法務省「裁判所年報」各年版により筆者作成



注: 3次メッシュ単位で集計した2010年国勢調査の世帯数に対する競売物件の割合(競売率)

図2 世帯数に対する競売物件の割合

資料: 不動産競売情報および国勢調査により筆者作成



注: 都心を東京駅とする。なお、競売率は持家世帯数に対する割合より求めた。

資料: 不動産競売情報および平成20(2008年)住宅・土地統計により筆者作成

図3 競売物件の都心距離帯別分布

(11.7%)が続く。一方、戸建住宅の競売物件数は全体で3,991件であり、千葉地裁本庁が1,130件(28.3%)で最も多く、次いで東京地裁本庁の533件(13.4%)、東京地裁立川支部の329件(8.2%)が続いている。集合住宅の競売物件数が、東京都や神奈川県で多く見られるのは、当然、集合住宅の供給量に依存するからであるが、特徴的なのは戸建住宅の競売物件である。東京大都市圏郊外の中でも特に千葉県に多く分布している(図2)。分布の濃淡をより明確にするために、3次メッシュを用いて世帯数に対する戸建住宅の競売物件数の割合(各メッシュごとの競売率)を集計した(図3)。これらの図によると、千葉県東金市、八街市、茂原市、旧山武町、旧大網白里町など、都心50km以遠の外部郊外(Outer Suburb)に集中していることがわかる。この千葉県東郊地域(山武郡市)は、バブル経済期前後に土地建物の販売を開始した住宅地と符合する。たとえば、東金レイクサイドヒルズ(1987年販売開始、同2,800戸)や東金ときがね台(1988年販売開始、供給戸数:330戸)、季美の森(1990年販売開始、同2,650戸)などが好例である。なお、以上の住宅地を宅地造成した事業主体の多くは、すでに倒産などにより存続していない。帝国データバンクの資料によると、1998年6月に自己破産を申請し事実上倒産したU工務店は、負債総額が781億円に上り、当時としては県下最大の倒産であったという。

地価の急激な上昇に伴い、住宅の供給ポテンシャルが都心から郊外へと大きく移動し、人口の郊外化が顕著にみられた当時、千葉県内を中心とした外部郊外の住宅地では少しでも安価な戸建持家住宅を求めて、身の丈に合わない住宅ローンが設定されて、取得に至った世帯が少なくないと推測される。バブル経済が崩壊すると、一転して地価は急激に下落し、現在の土地建物の評価額は購入時の数分の一まで落ち込んだ。

したがって、当該地域の世帯では多額の含み損を抱えた上に、住宅ローンの残債が家計に重く押し掛かる状況が容易に想定される。

(2) 中古集合住宅の役割と住宅地の選別化

東京大都市圏では中古集合住宅のストック量が蓄積していくと予測される。駅、病院、商業施設など、日常生活を送る上で必要不可欠な施設の近隣に中古集合住宅が蓄積するほど、立地条件に勝る住宅の売買は活発となる。そのような条件が整えば、とりわけ最寄駅非徒歩圏に戸建住宅を所有している高齢世帯が「最寄駅徒歩圏居住」を実現するため、好立地の中古集合住宅に住み替える可能性は高い。

中古集合住宅を取得する利点は、①新築よりも安価であること、②戸建住宅よりも維持管理がしやすいこと、③築年数など、選択できる物件が豊富であることが挙げられる。

まず価格であるが、図4は徒歩による最寄

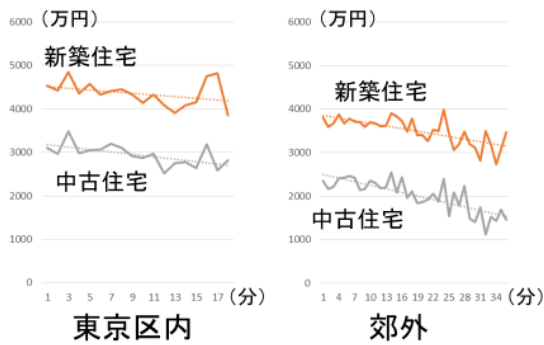


図4 最寄り駅徒歩時間と平均価格

資料: 質問紙調査により筆者作成

駅までの所要時間別平均購入価格（2001～2011年の平均値）を示している。たとえば、都心の最寄り駅徒歩5分圏をみると、新築集合住宅の平均購入価格が4,456万円、中古集合住宅のそれが3,079万円となっており、後者は前者の69.1%の水準であることがわかる。同じく徒歩10分圏をみると、前者が4,246万円、後者が2,884万円となっていることから、両者の差はさらに広がり67.9%の水準であることを示している。

一方、郊外に目を転じると、最寄り駅徒歩5分圏の平均購入価格は、新築集合住宅が3,761万円、中古集合住宅が2,356万円となり、後者は前者の62.6%の水準であることがわかる。同様に徒歩10分圏では、前者が3,673万円、後者が2,241万円となり、61.0%の水準まで差が拡大する。

つまり、住宅価格は最寄り駅までの所要時間が拡大するほど下落する傾向にあり、都心と郊外ともに中古集合住宅は新築集合住宅よりもおおむね3～4割程度格安であるといえる。換言すれば、好立地、かつ、新築集合住宅よりも安価な中古集合住宅が供給されていることを意味し、最寄り駅徒歩圏居住は価格の点で条件が整いつつある。

つぎに、維持管理の容易性に関連して、前住地と現住地の間取りの変化をみていきたい。買主年齢が60歳以上の世帯は前住地よりも手の行き届きやすいコンパクトな居住スペースを志向している。彼らのうち郊外に滞留した世帯（N=1,098）を抽出し、住居の床面積変化を集計したところ、新築取得世帯と中古取得世帯はともに前住地よりも床面積が縮小した（図5）。

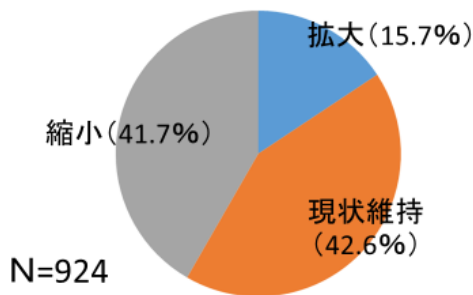


図5 住居移動に伴う間取りの変化

資料: 質問紙調査により筆者作成

中古取得世帯の間取り変化を詳しく考察すると、部屋数が増加した割合は20.9%（153人のうち32人）、増減なしの割合は35.9%（同55人）、減少した割合は43.1%（同66人）である。つまり、前住地が戸建持家住宅の場合はもちろん、集合持家住宅からの住み替えであっても、高齢世帯における住宅の二次取得は住居面積の縮小に結びついている。同居子が離家し、夫婦もしくは単身で生活するのであれば、広い居住スペースを維持する必然性は低下する。むしろ手の行き届きやすいコンパクトな住居を求める動きは合理的といえる。

最後に選択できる物件の多様性を検証する。すでに中古集合住宅は新築集合住宅よりも安価であることを示したが、比較的安価な中古集合住宅が最寄り駅徒歩圏に供給されれば、これまで新築集合住宅の購入が経済的に困難であった世帯でも、最寄り駅徒歩圏居住は可能となる。図6は郊外に立地する中古集合住宅の竣工年次別最寄り駅徒歩10分圏の割合を表したものである。このグラフによると、

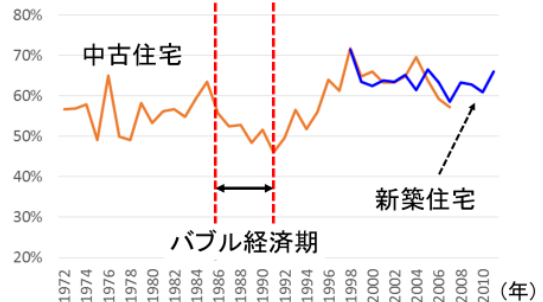


図6 竣工年次別の徒歩10分圏割合

資料: 質問紙調査により筆者作成

バブル経済期を頂点に地価が高騰し、集合住宅の供給ポテンシャルは郊外へ外延化した。最寄り駅から自家用車やバスを利用しなければアクセスできない交通利便性の低い地域で住宅開発が進んだのもこの時期に当たる。たとえば、バブル経済期直前の1985年に竣工した集合住宅の徒歩10分圏の割合は63.4%（中古集合住宅全体93件のうち59件）であるが、バブル経済崩壊直前の1991年になると46.0%（同139件のうち64件）に急落する。その後は地価上昇が沈静化したことにより徒歩10分圏の割合は再び上昇に転じ、直近の2007年竣工の住宅では59.3%（同54件のうち32件）まで回復した。

つまり、近年では最寄り駅に徒歩10分以内でアクセスできる築年の新しい中古集合住宅が住宅市場に供給されていることを意味し、新築集合住宅よりも安価な中古集合住宅を最寄り駅徒歩圏で取得しやすくなっている。特に住宅を二次取得する高齢世帯や資産形成途上の若年世帯などが最寄り駅徒歩圏居住を実現するために、新築ではなく中古集合住宅を選択する可能性が惹起される。

1997年の建築基準法改正に伴い、主要駅近傍には超高層マンションが多数竣工した。こ

のような最寄駅にアクセスしやすい集合住宅が中古住宅市場で取引されるようになれば、最寄駅徒歩圏居住はより一層、進展するだろう。江崎 7) が指摘する通り、住宅地は一方で各市町村内の駅、病院、商業施設などの生活支援施設から徒歩圏にそれぞれ凝集し、他方で非徒歩圏に位置する住宅地では比較的早い段階で住み手を失って、空き家や空室が増加するという住宅地の二極分化が強まると考えられる。すでに議論の俎上に載せられている住宅地の選別・淘汰に伴う空き家の発生やシュリンク・シティ論は、その証左である 8)。

人口減少社会への移行に伴い住宅需要の長期的な縮小が避けられない昨今、空き家・空室問題は深刻度を強めている 9)。空き家・空室の発生という新たな都市問題を解決するためには、中古住宅の基礎的な特性を理解することが求められよう。本研究は住み替えが完了した世帯の結果であり、住み替えを希望するが実行できない世帯は捨象されている。自宅を処分して住み替えたいと願う世帯が増加する中で、希望通り自宅を処分して、住み替えることは容易ではない。最寄駅非徒歩圏の現住地に「滞留」せざるを得ない高齢世帯では、近い将来、日常生活が立ち行かなくなることは想像に難くない。新築住宅の建設に湧く「光」の陰で、新たな都市問題に直面する彼らにこそ焦点を当てる必要があるが、これについては爾後の課題としたい。

<引用文献>

- 1) Shlay, A. B., "Low-income Homeownership: American Dream or Delusion?", *Urban Studies* 43-3, 2006, 511-531
- 2) 才田友美、競売不動産からみた首都圏地価の動向、日本銀行調査統計局 WP、2003、1-39
- 3) 中澤高志、佐藤英人、川口太郎、世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容—第一世代の高齢化と第二世代の動向—、*人文地理* 60-2、2008、38-56
- 4) 長沼佐枝、荒井良雄、江崎雄二、東京大都市圏郊外地域の人口高齢化に関する一考察、*人文地理* 58-4、2006、63-76
- 5) 矢部直人、1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして—、*人文地理* 55-3、2003、79-94
- 6) 川口太郎、人口減少時代における郊外住宅地の持続可能性、*駿台史学* 130、2007、85-113
- 7) 江崎雄治、『首都圏人口の将来像—都心と郊外の人口地理学—』専修大学出版局、2006
- 8) 吉田友彦、『郊外の衰退と再生—シュリンク・シティを展望する—』晃洋書房、2010
- 9) 米山秀隆、『空き家急増の真実—放置・倒壊・限界マンション化を防げ—』日本経済新聞出版社、2012、55-96

5. 主な発表論文等

[学会発表] (計4件)

- ① 佐藤英人、東京大都市圏郊外における中古集合住宅と最寄駅徒歩圏居住、日本地域政策学会第15回全国大会都市分科会、2016年7月10日、関西大学高槻ミュージズキャンパス (大阪府・高槻市)
- ② 佐藤英人、清水千弘、唐渡広志、東京大都市圏における集合住宅取得者の住居移動—新築と中古の比較を通じて—、日本地理学会2015年春季学術大会、2015年3月28日、日本大学文理学部 (東京都・世田谷区)
- ③ 佐藤英人、人口減少時代を迎えて選別される郊外住宅地—「夢のマイホーム」に潜む新たな問題—、日本地域政策学会第13回全国研究大会、2014年7月13日、金沢星稜大学 (石川県・金沢市)
- ④ 佐藤英人、中澤高志、不動産競売からみた郊外住宅地の新たな問題—東京大都市圏を事例として—、2013年人文地理学会大会2013年11月9日、大阪市立大学杉本キャンパス (大阪府・大阪市住吉区)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

佐藤 英人 (SATO, Hideto)

高崎経済大学・地域政策学部・准教授

研究者番号：00396798