



人・住宅の世代循環と地域循環 ー居住価値向上を通じた地方創生

立命館大学大学院教授、金融・法・税務研究センター長
一般社団法人移住住みかえ・支援機構代表理事 大垣尚司

まち・ひと・しごと・・・なぜこの順番なのか？

- なぜ、移住や住みかえの議論になると突然、「産業」や「仕事」が先に必要という話になるのか？



●産業都市というパラダイム

- ◆ 産業都市・・・戦後の「都市政策」の根本概念
 - ◆ 産業（しごと）を集積し、人が動き、そこに都市ができる。
 - ◆ 都市を先に作るのではなく、人が集まったところが都市になる。
 - ◆ 自治体の仕事は、放置すると無秩序に拡大する開発や住宅建築を規制すること。
 - ◆ ひとの減少には、「産業を誘致」することで人を集めるという発想。



●ひとが来ればお金が動く

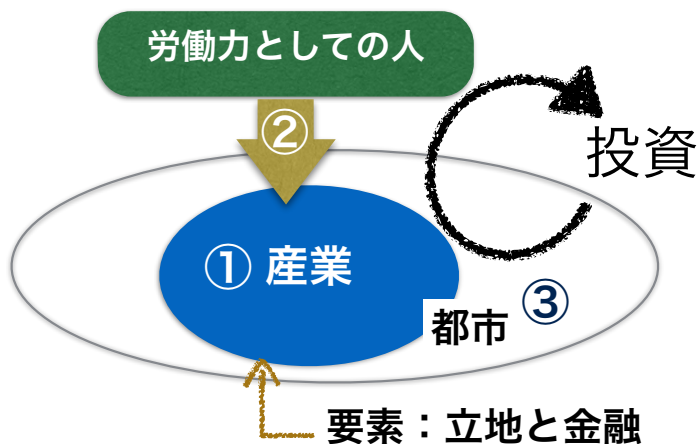
- ◆ たとえば、観光は地方で最も有望な産業とされる。
- ◆ しかし、観光で地方が元気になるのは、サービス業である「観光産業」がもうかるからだけではない。
- ◆ 人をひきつける観光資源（natural/historic resources）がさまざまな消費をもたらし、消費が地域に収入としごとをもたらす。



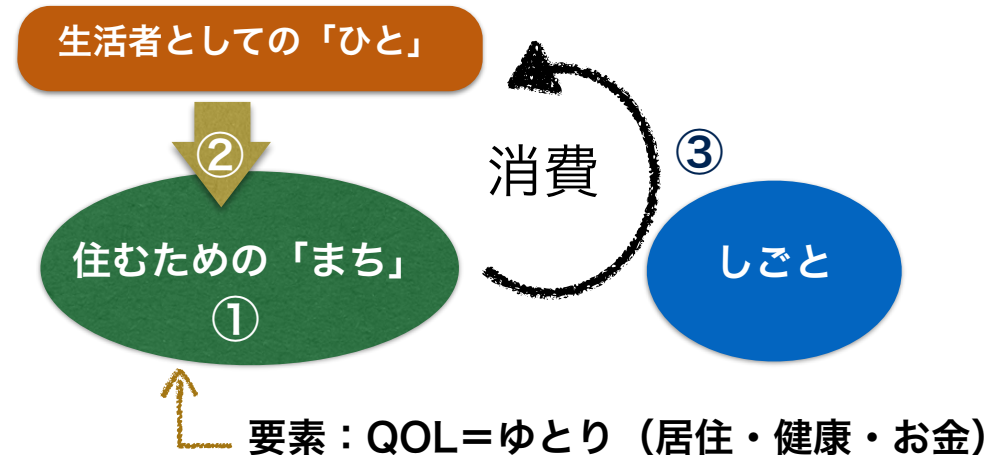
●一時の観光ではなく、「地方に住む」ということ自体を「人生のLeisure」と位置づけることにより、人を呼び込み、消費を高め、地方にしごとを生み出すことが可能となるのではないか。

- ◆ 居住のブランド化のために必要なさまざまな資源（「居住資源」）は、「観光資源」とは異なる。

しごと　ひと　まち
産業都市型地方創生：産業⇒勤労者⇒都市



生活都市型地方創生：まち(QOL)⇒ひと⇒しごと



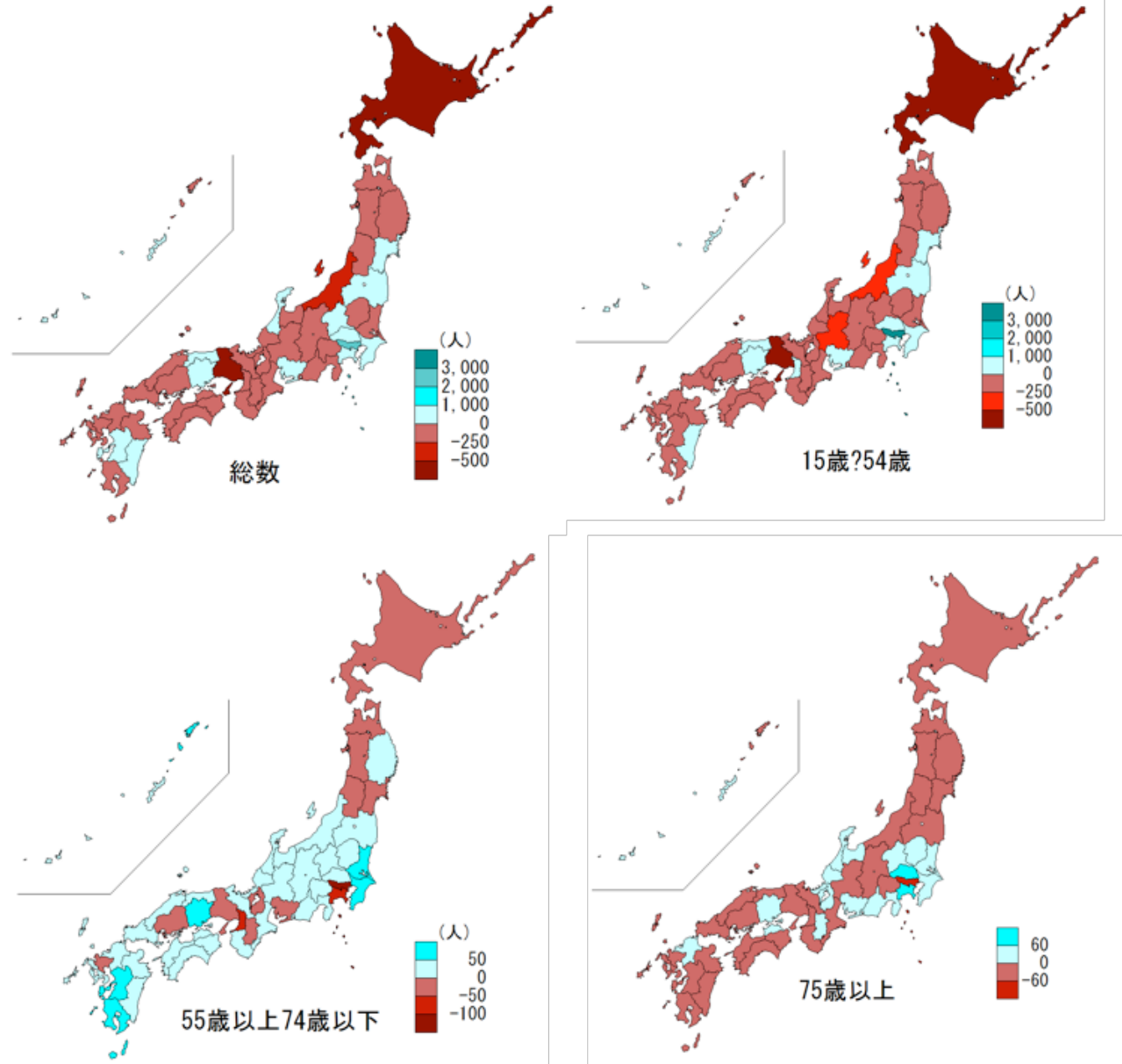
Quality of Life

世代循環と地域循環： 人口循環は静かに始まっている

- 一般には地方圏から首都圏・大都市圏に一方的な人口移動が起きているとの印象。
- しかし、年齢層別にみればアクティブシニア層は逆の動きを示している
- この層の旺盛な消費と巨額の資産で地方を活性化させられないか？



QOLを軸とした地方創生
(産業振興・企業誘致
のみでは隘路)



総務省住民基本台帳人口移動報告（平成26年）より

総務省住民基本台帳人口移動報告（平成26年）より

くから転出（各行において、赤が転入超、青が転出超）

		～に転入(各列において、緑が転入超、赤が転出超)																																															
		0 1 北海道	0 2 青森県	0 3 岩手県	0 4 宮城県	0 5 秋田県	0 6 山形県	0 7 福島県	0 8 茨城県	0 9 栃木県	1 0 群馬県	1 1 埼玉県	1 2 千葉県	1 3 東京都	1 4 神奈川県	1 5 新潟県	1 6 富山県	1 7 石川県	1 8 福井県	1 9 山梨県	2 0 長野県	2 1 岐阜県	2 2 静岡県	2 3 愛知県	2 4 三重県	2 5 滋賀県	2 6 京都府	2 7 大阪府	2 8 兵庫県	2 9 奈良県	3 0 和歌山県	3 1 鳥取県	3 2 島根県	3 3 岡山県	3 4 広島県	3 5 山口県	3 6 徳島県	3 7 香川県	3 8 愛媛県	3 9 高知県	4 0 福岡県	4 1 佐賀県	4 2 長崎県	4 3 熊本県	4 4 大分県	4 5 宮崎県	4 6 鹿児島県	4 7 沖縄県	
＼から転出(各行において、赤が転入超、青が転出超)	01北海道	0	-46	4	48	10	37	52	-20	27	-7	-5	-4	-193	12	-17	-12	5	-1	-7	7	3	-20	-22	-2	-8	-8	-20	-10	-12	-2	-6	9	14	-3	-6	-3	1	6	1	12	1	5	-8	-1	-11	9	43	
	02青森県	46	0	-8	118	21	-5	24	22	-3	14	17	48	-46	-1	15	-1	5	4	5	16	4	8	13	1	-2	4	4	4	2	1	-1	2	6	-2	-3	0	-5	-5	3	6	1	-3	1	3	-2	-2	6	
	03岩手県	-4	8	0	61	-23	8	31	10	4	9	-58	-27	-91	-68	1	0	1	3	-7	2	1	-28	-12	-14	-1	-1	-8	0	0	-1	-4	-1	4	2	0	1	-3	1	-1	-5	-3	-3	1	2	5	3	3	
	04宮城県	-48	-118	-61	0	-115	-66	-127	-25	-17	8	9	75	-69	-77	1	-3	5	-12	8	-4	14	-30	-14	-5	-10	3	-11	2	-7	-4	-5	-2	-13	16	0	-1	-2	-8	-2	5	6	6	-11	3	-16	-5	8	
	05秋田県	-10	-21	23	115	0	3	25	20	9	13	2	49	-111	-11	4	5	-1	1	-1	5	5	13	-3	3	0	3	-11	-14	1	-2	0	-3	3	-2	-2	1	-2	2	0	5	-2	6	2	1	-2			
	06山形県	-37	5	-8	66	-3	0	11	9	14	4	29	5	-101	-54	-13	3	0	-1	-7	-10	1	-4	-12	1	3	1	0	5	6	0	0	0	3	-1	2	0	2	0	1	0	0	2	-2	1	0	0	8	
	07福島県	-52	-24	-31	127	-25	-11	0	61	23	19	0	10	-220	-107	-3	-6	1	-6	-1	10	-17	-28	-81	-13	-4	-10	-35	-24	-12	-5	-5	1	-13	-16	-4	-8	-3	-4	2	-30	-11	-6	-6	-13	-5	0	-2	
	08茨城県	20	-22	-10	25	-20	-9	-61	0	58	17	-4	63	-537	-161	-37	0	-5	-5	-2	6	-2	-21	-13	-1	13	2	-9	10	-1	10	-3	-11	8	-21	-3	-9	14	-10	-7	34	0	9	-3	3	9	-2	17	
	09栃木県	-27	3	-4	17	-9	-14	-23	-58	0	10	0	-56	-6	-125	-52	4	4	2	0	-1	15	-6	17	-17	0	-6	-4	1	26	3	2	-2	2	2	7	3	10	-4	0	1	23	0	7	5	7	-3	0	11
	10群馬県	7	-14	-9	-8	-13	-4	-19	-17	-10	0	-29	-46	-495	-59	-51	-7	-2	-2	-3	-28	-1	-18	4	5	-10	2	-12	-36	-5	3	2	-1	-1	1	9	-3	-4	-3	-3	12	4	2	-2	-8	2	10	5	
	11埼玉県	5	-17	58	-9	-2	-29	0	4	56	29	0	170	-2238	-142	-69	14	33	-7	16	58	-4	8	-49	6	9	4	-147	-27	14	5	15	11	22	10	18	-3	9	4	6	-25	-12	14	7	11	9	86	48	
	12千葉県	4	-48	27	-75	-49	-5	-10	-63	6	46	-170	0	-1303	-323	-50	16	-18	-12	9	98	-12	-22	-81	-8	-6	34	-121	-51	-1	3	9	11	13	-13	11	-2	6	-6	15	36	24	-5	42	22	15	48	59	
	13東京都	193	46	91	69	111	101	220	537	125	495	2238	1303	0	838	153	63	52	6	215	458	26	312	-203	-24	21	93	-311	-211	1	10	35	33	74	10	48	50	38	8	13	76	38	39	167	73	78	195	314	
	14神奈川県	-12	1	68	77	11	54	107	161	52	59	142	323	-838	0	56	16	39	2	59	117	29	207	-120	19	3	47	-154	-105	-17	-21	12	31	66	50	50	-2	2	29	1	48	7	60	96	43	48	128	141	
	15新潟県	17	-15	-1	-1	-4	14	13	3	37	-4	51	69	50	-153	-56	0	12	-6	-4	3	14	7	27	25	-7	-2	5	14	-11	7	5	0	-6	-4	3	3	2	4	3	2	4	4	7	4	12	13		
	16富山県	12	1	0	3	-5	-3	6	0	-4	7	-14	-16	-63	-16	-12	0	45	4	1	2	-13	-4	0	11	10	-12	-13	-10	-6	0	-3	-1	5	6	7	8	-4	3	3	6	3	10	6	1	-4	-8	2	
	17石川県	-5	-5	-1	-5	1	0	-1	5	-2	2	-33	18	-52	-39	6	-45	0	-40	1	10	10	2	-4	2	-1	18	11	-4	-1	-2	-2	-2	-1	9	-1	1	-5	4	-1	-2	-1	-4	0	-8	5	-8	7	
	18福井県	1	-4	-3	12	-1	1	6	5	0	2	7	12	-6	-2	4	-4	40	0	2	-4	8	2	10	-3	19	0	7	7	-1	-3	-1	4	-2	2	4	-2	2	2	3	7	2	1	4	0	2	0	2	
	19山梨県	7	-5	7	-8	1	7	1	2	1	3	-16	-9	-215	-59	-3	-1	-1	-2	0	-1	-10	47	2	-9	-3	11	-1	-3	-1	-7	3	3	1	-2	7	-2	1	3	1	7	-1	0	-1	-4	2	-6	8	
	20長野県	-7	-16	-2	4	-5	10	-10	-6	-15	28	-58	-98	-458	-117	-14	-2	-10	4	1	0	-5	-11	-67	10	-8	-13	-11	6	-10	6	-1	5	1	3	2	-2	-5	-6	-3	10	2	6	-14	-2	-1	2	19	
	21岐阜県	-3	-4	-1	-14	-5	-1	17	2	6	1	4	12	-26	-29	-7	13	-10	-8	10	5	0	4	-4	-15	-13	26	5	23	-1	2	-2	1	13	-8	-2	3	0	8	2	22	2	12	3	4	2	6	24	
	22静岡県	20	-8	28	30	-13	4	28	21	-17	18	-8	22	-312	-207	-27	4	-2	-2	-47	11	-4	0	-3	7	-4	5	8	15	-8	-8	0	-1	2	3	-5	-2	-2	9	-2	17	-1	-7	20	14	-7	10	19	
	23愛知県	22	-13	12	14	3	12	81	13	17	-4	49	81	203	120	-25	0	4	-10	-2	67	4	3	0	-83	-24	23	86	25	0	-13	6	30	6	-2	19	7	30	-4	-7	18	16	66	44	4	65	126	54	
	24三重県	2	-1	14	5	-3	-1	13	1	0	-5	-6	8	24	-19	7	-11	-2	3	9	-10	15	-7	83	0	6	1	13	-6	7	0	4	2	3	0	11	3	-3	3	8	-8	-2	-11	16	-22	-8	7	5	
	25滋賀県	8	2	1	10	0	-3	4	-13	6	10	-9	6	-21	-3	2	-10	1	-19	3	8	13	4	24	-6	0	-247	-60	-10	-9	0	-7	7	-8	-7	-1	19	9	-4	3	-8	-5	15	6	-3	7	5		
	26京都府	8	-4	1	-3	-3	-1	10	-2	4	-2	-4	-34	-93	-47	-5	12	-18	0	-11	13	-26	-5	-23	-1	247	0	111	-85	-55	-2	5	20	-12	-15	11	9	-8	-9	15	56	2	6	11	31	23	9	13	
	27大阪府	20	-4	8	11	3	0	35	9	-1	12	147	121	311	154	-14	13	-11	-7	1	11	-5	-8	-86	-13	60	-111	0	246	-5	-9	45	39	118	14	-14	66	7	39	47	135	11	41	88	21	55	171	98	
28兵庫県	10	-4	0	-2	14	-5	24	-10	-26	36	27	51	211	105	11	10	4	-7	3	-6	-23	-15	-25	6	10	85	-246	0	-57	-2	21	14	71	-32	33	42	15	-16	18	22	7	48	57	57	52	111	14		
29奈良県	12	-2	0	7	-1	-6	12	1	-3	5	-14	1	-1	17	-7	6	1	1	1	10	1	8	0	-7	9	55	5	57	0	8	0	9	3	-13	4	2	-3	-3	5	13	7	2	12	12	10	4	8		
30和歌山県	2	-1	1	4	2	0	5	-10	-2	-3	-5	-3	-10	21	-5	0	2	3	7	-6	-2	8	13	0	0	2	9	2	-8	0	1	6	4	9	4	-3	0	10	-7	-3	-2	-2	4	9	1	-8	5		
31鳥取県	6	1	4	5	0	0	5	3	2	-2	-15	-9	-35	-12	0	3	2	1	-3	1	2	0	-6	-4	-2	-5	-45	-21	0	-1	0	-37	13	-35	-5	4	0	-3	2	-13	-3	5	-4	5	4	8	-1		
32島根県	-9	-2	1	2	3	0	-1	11	-2	1	-11	-11	-33	-31	-5	1	2	-4	-3	-5	-1	1	-30	-2	7	-20	-39	-14	-9	-6	37	0	21	-5	27	4	3	2	-6	8	1	7	6	4	8	5	3		
33岡山県	-14	-6	-4	13	-3	-3	13	-8	-2	1	-22	-13	-74	-66	1	-5	1	2	-1	-1	-13	-2	-6	-3	-7	12	-118	-71	-3	-4	-13	-21	0	-62	-11	-6	-6	-30	-18	33	-9	9	24	6	11	16	2		
34広島県	3	2	-2	-16	-3	1	16	21	-7	-1	-10	13	-10	-50	-9	-6	-9	-2	2	-3	8	-3	2	0	8	15	-14	32	13	-9	35	5	62	0	31	-5	-13	13	7	73	-3	28	22	28	11	22	-1		
35山口県	6	3	0	0	2	-2	4	3	-3	-9	-18	-11	-48	-50	-7	-7	1	-4	-7	-2	2	5	-19	-11	7	-11	14	-33	-4	-4	5	-27	11	-31	0	9	16	-22	8	93	7	13	11	6	5	18	-7		
36徳島県	3	0	-1	1	2	0	8	9	-10	3	3	2	-50	2	0	-8	-1	2	2	2	3	2	-7	-3	1	-9	-66	-42	-2	3	-4	-4	6	5	-9	0	-21	-2	-13	-3	-3	-5	7	2	2	-7	-8		
37香川県	-1	5	3	2	-1	-2	3	-14	4	-4	-9	6	-38	-2	6	4	5	-2	-1	5	0	2	-30	3	-19	8	-7	-15	3	0	0	-3	6	13	-16	21	0	14	-18	33	-1	-2	1	-3	1	10	-4		
38																																																	

		～に転入(各列において、緑が転入超、赤が転出超)																																														
		0 1 北海道	0 2 青森県	0 3 岩手県	0 4 宮城県	0 5 秋田県	0 6 山形県	0 7 福島県	0 8 茨城県	0 9 栃木県	1 0 群馬県	1 1 埼玉県	1 2 千葉県	1 3 東京都	1 4 神奈川県	1 5 新潟県	1 6 富山県	1 7 石川県	1 8 福井県	1 9 山梨県	2 0 長野県	2 1 岐阜県	2 2 静岡県	2 3 愛知県	2 4 三重県	2 5 滋賀県	2 6 京都府	2 7 大阪府	2 8 兵庫県	2 9 奈良県	3 0 和歌山県	3 1 鳥取県	3 2 島根県	3 3 岡山県	3 4 広島県	3 5 山口県	3 6 徳島県	3 7 香川県	3 8 愛媛県	3 9 高知県	4 0 福岡県	4 1 佐賀県	4 2 長崎県	4 3 熊本県	4 4 大分県	4 5 宮崎県	4 6 鹿児島県	4 7 沖縄県
～から転出(各行において、赤が転入超、青が転出超)～	01北海道	0	-29	-3	13	12	7	-3	18	19	-8	-13	39	-107	16	-8	-10	-2	3	-6	-1	2	-5	-30	0	-7	-3	-21	-12	-5	-2	-3	6	7	0	2	-1	-6	2	4	-8	-2	8	-2	1	-8	-3	34
	02青森県	29	0	-14	76	-11	3	11	19	-1	5	-4	23	-50	-1	5	-1	4	2	3	9	2	2	3	0	0	2	-2	5	0	1	-2	3	4	3	-5	-1	-3	-3	0	0	0	2	2	1	-2	0	4
	03岩手県	3	14	0	44	-16	0	15	6	4	4	-30	-8	-57	-34	2	3	2	1	-2	5	0	6	0	-7	2	-1	-5	7	1	0	-2	0	2	1	1	0	-4	1	0	4	-1	1	2	3	5	5	4
	04宮城県	-13	-76	-44	0	-82	-53	-81	-11	-7	2	9	48	-65	-52	-9	0	0	-10	2	0	11	0	-19	4	1	-2	-11	-6	-4	0	-4	0	-3	4	1	3	2	-1	-3	11	0	5	-2	1	-9	1	14
	05秋田県	-12	11	16	82	0	4	3	18	7	9	14	28	-71	13	-1	2	-4	0	-1	2	6	14	-1	5	-2	1	-3	-2	0	0	0	0	4	0	-3	0	0	-2	1	2	0	3	-3	3	2	-1	1
	06山形県	-7	-3	0	53	-4	0	-2	10	18	-3	22	14	-76	-19	-9	2	0	0	-6	1	2	-6	-8	0	1	1	2	0	5	0	0	0	4	-2	2	0	2	0	0	2	2	0	0	0	0	3	
	07福島県	3	-11	-15	81	-3	2	0	73	34	17	14	40	-116	-42	-3	-3	6	-4	6	10	4	-3	-34	0	2	-2	-6	-5	-3	-1	0	3	-5	-1	2	1	-2	1	2	-14	-3	0	3	2	2	10	9
	08茨城県	-18	-19	-6	11	-18	-10	-73	0	21	12	-50	27	-546	-156	-19	-1	-1	-6	6	6	-7	-16	-9	-2	0	-9	-19	7	-2	9	-4	-7	-2	-19	-1	-6	3	-9	-5	18	-1	4	5	1	3	-11	8
	09栃木県	-19	1	-4	7	-7	-18	-34	-21	0	-7	-93	-18	-145	-65	-7	-1	2	-2	-6	7	-1	11	-25	-10	-4	1	-12	16	3	-2	-1	0	0	2	2	3	-1	0	0	3	0	3	4	7	1	0	10
	10群馬県	8	-5	-4	-2	-9	3	-17	-12	7	0	-34	-26	-476	-36	-41	-1	2	-2	0	-28	6	-19	1	2	-2	-6	-9	-17	-5	3	4	0	2	-1	4	-5	3	-2	-2	-11	2	2	1	-4	1	6	7
	11埼玉県	13	4	30	-9	-14	-22	-14	50	93	34	0	136	-1988	-80	-72	18	7	-6	16	66	-7	14	-44	11	8	23	-118	-28	7	4	15	0	5	-25	-3	-4	3	1	1	-43	2	7	-3	6	-5	66	19
	12千葉県	-39	-23	8	-48	-28	-14	-40	-27	18	26	-136	0	-1234	-294	-34	17	-5	-14	11	75	-9	-12	-64	3	-13	10	-118	-35	-10	-1	-4	-5	6	-31	2	-6	-2	-10	4	-22	3	-8	23	11	14	23	42
	13東京都	107	50	57	65	71	76	116	546	145	476	1988	1234	0	942	75	31	37	0	180	340	16	287	-34	-14	21	67	-192	-123	-1	2	18	10	25	0	12	17	34	-3	-6	64	27	38	108	60	62	110	205
	14神奈川県	-16	1	34	52	-13	19	42	156	65	36	80	294	-942	0	18	-4	20	-1	44	92	8	154	-75	17	9	-8	-161	-81	-22	-18	8	10	35	32	21	3	-10	21	-15	6	3	29	63	26	38	80	102
	15新潟県	8	-5	-2	9	1	9	3	19	7	41	72	34	-75	-18	0	15	-8	-5	8	15	7	17	12	-1	-1	1	7	-3	5	2	1	4	5	0	4	2	-1	-2	3	1	1	3	7	4	1	7	11
	16富山県	10	1	-3	0	-2	-2	3	1	1	1	-18	-17	-31	4	-15	0	39	11	2	2	-7	4	-3	9	8	-8	-27	-2	-3	-1	-2	-1	4	5	2	4	0	3	0	3	3	3	4	0	-3	-2	4
	17石川県	2	-4	-2	0	4	0	-6	1	-2	-2	7	5	-37	-20	8	-39	0	-32	0	9	-2	1	-2	1	1	9	3	-4	-4	-3	-2	-2	-1	2	2	1	-6	2	0	3	2	-3	-1	-4	5	-4	4
	18福井県	-3	-2	-1	10	0	0	4	6	2	2	6	14	0	1	5	-11	32	0	1	-4	11	-1	6	-3	11	5	8	3	1	-3	-1	3	0	4	2	-2	-1	2	1	0	-2	3	0	2	0	0	
	19山梨県	6	-3	2	-2	1	6	-6	-6	6	0	-16	-11	-180	-44	-8	-2	0	-1	0	-2	-5	20	-4	-4	-2	7	1	2	3	-4	0	2	0	-4	3	-1	0	-3	1	-2	1	-1	4	-6	3	-4	5
	20長野県	1	-9	-5	0	-2	-1	-10	-6	-7	28	-66	-75	-340	-92	-15	-2	-9	4	2	0	-3	-2	-53	-6	-2	-15	-17	-4	-12	2	0	2	-2	-5	2	0	-4	-6	-2	6	1	1	-13	1	-5	0	15
	21岐阜県	-2	-2	0	-11	-6	-2	4	7	1	-6	7	9	-16	-8	-7	7	2	-11	5	3	0	7	37	3	-3	17	0	18	-2	1	1	0	10	-6	-3	2	-3	3	-3	10	1	8	-1	1	3	2	15
	22静岡県	5	-2	-6	0	-14	6	3	16	-11	19	-14	12	-287	-154	-17	-4	-1	1	-20	2	-7	0	-18	5	3	-9	-10	3	-7	-4	2	0	0	-7	-5	-3	-5	-2	4	6	1	0	13	5	-8	6	7
	23愛知県	30	-3	0	19	1	8	34	9	25	-1	44	64	34	75	-12	3	2	-6	4	53	-37	18	0	-68	-18	0	2	8	-2	-8	9	11	-22	8	11	-8	7	-6	-3	7	10	47	42	14	41	94	32
	24三重県	0	0	7	-4	-5	0	0	2	10	-2	-11	-3	14	-17	1	-9	-1	3	4	6	-3	-5	68	0	-4	-15	14	-12	-3	-4	-1	-2	-1	1	-1	3	2	0	1	-1	4	-11	9	-4	1	7	5
	25滋賀県	7	0	-2	-1	2	-1	-2	0	4	2	-8	13	-21	-9	1	-8	-1	-11	2	2	3	-3	18	4	0	-229	-59	-8	-9	-7	3	-6	-5	-2	-3	1	8	-2	-4	6	-9	1	6	6	-1	0	5
	26京都府	3	-2	1	2	-1	-1	2	9	-1	6	-23	-10	-67	8	-1	8	-9	-5	-7	15	-17	9	0	15	229	0	58	-32	-14	-4	-2	9	-6	-19	5	9	-4	-13	9	31	3	-5	3	20	15	2	6
	27大阪府	21	2	5	11	3	-2	6	19	12	9	118	118	192	161	-7	27	-3	-8	-1	17	0	10	-2	-14	59	-58	0	229	124	12	33	27	79	45	-15	56	-2	35	29	127	8	13	68	29	53	109	75
	28兵庫県	12	-5	-7	6	2	0	5	-7	-16	17	28	35	123	81	3	2	4	-3	-2	4	-18	-3	-8	12	8	32	-229	0	-22	-3	29	-1	34	-13	15	47	-3	-29	11	14	1	27	41	42	34	74	4
29奈良県	5	0	-1	4	0	-5	3	2	-3	5	-7	10	1	22	-5	3	4	-1	-3	12	2	7	2	3	9	14	-124	22	0	13	0	-2	15	-8	0	0	-5	-3	1	4	7	-2	6	9	5	4	3	
30和歌山県	2	-1	0	0	0	0	1	-9	2	-3	-4	1	-2	18	-2	1	3	3	4	-2	-1	4	8	4	7	4	-12	3	-13	0	-2	7	-1	6	3	0	0	5	-4	-5	0	1	5	4	4	-5	7	
31鳥取県	3	2	2	4	0	0	0	4	1	-4	-15	4	-18	-8	-1	2	2	1	0	0	-1	-2	-9	1	-3	2	-33	-29	0	2	0	-31	6	-10	-6	2	1	0	2	-1	-3	6	0	3	0	5	1	
32島根県	-6	-3	0	0	0	0	-3	7	0	0	0	5	-10	-10	-4	1	2	-3	-2	-2	0	0	-11	2	6	-9	-27	1	2	-7	31	0	12	14	22	-3	5	0	-3	2	-2	-2	3	0	3	3	3	
33岡山県	-7	-4	-2	3	-4	-4	5	2	0	-2	-5	-6	-25	-35	-5	-4	1	0	0	2	-10	0	22	1	5	6	-79	-34	-15	1	-6	-12	0	-12	-3	-7	3	-24	-5	15	-3	8	23	3	10	5	7	
34広島県	0	-3	-1	-4	0	2	1	19	-2	1	25	31	0	-32	0	-5	-2	-4	4	5	6	7	-8	-1	2	19	-45	13	8	-6	10	-14	12	0	-20	3	-3	-6	4	50	-6	6	12	16	5	12	-3	
35山口県	-2	5	-1	-1	3	-2	-2	1	-2	-4	3	-2	-12	-21	-4	-2	-2	-2	-3	-2	3	5	-11	1	3	-5	15	-15	0	-3	6	-22	3	20	0	0	-1	-14	3	46	5	-1	7	-2	-3	5	0	
36徳島県	1	1	0	-3	0	0	-1	6	-3	5	4	6	-17	-3	-2	-4	-1	2	1	0	-2	3	8	-3	-1	-9	-56	-47	0	0	-2	3	7	-3	0	0	3	-3	-18	-3	-1	-4	4	1	1	-1	-4	
37香川県	6	3	4	-2	0	-2	2	-3	1	-3	-3	2	-34	10	1	0	6	1	0	4	3	5	-7	-2	-8	4	2	3	5	0	-1	-5	-3	3	1	-3	0	-1	-18	13	3	-3	0	-1	1	3	-1	
38愛媛県	-2	3	-1	1	2	0	-1	9	0	2	-1	10	3	-21	2	-3	-2	1	3	6	-3	2	6	0	2	13	-35	29	3	-5	0	0	2															

50歳以上の転入状況

総務省住民基本台帳人口移動報告（平成26年）より

		～に転入																																															
		0 1 北海道	0 2 青森県	0 3 岩手県	0 4 宮城県	0 5 秋田県	0 6 山形県	0 7 福島県	0 8 茨城県	0 9 栃木県	1 0 群馬県	1 1 埼玉県	1 2 千葉県	1 3 東京都	1 4 神奈川県	1 5 新潟県	1 6 富山県	1 7 石川県	1 8 福井県	1 9 山梨県	2 0 長野県	2 1 岐阜県	2 2 静岡県	2 3 愛知県	2 4 三重県	2 5 滋賀県	2 6 京都府	2 7 大阪府	2 8 兵庫県	2 9 奈良県	3 0 和歌山県	3 1 鳥取県	3 2 島根県	3 3 岡山県	3 4 広島県	3 5 山口県	3 6 徳島県	3 7 香川県	3 8 愛媛県	3 9 高知県	4 0 福岡県	4 1 佐賀県	4 2 長崎県	4 3 熊本県	4 4 大分県	4 5 宮崎県	4 6 鹿児島県	4 7 沖縄県	
S から 転出	01北海道	35725	236	121	330	71	39	109	179	101	72	565	634	1525	848	92	43	37	21	28	68	36	167	336	45	41	88	269	146	35	13	15	6	36	59	19	21	24	19	14	98	20	31	36	18	26	27	70	
	02青森県	190	2770	206	234	96	48	50	42	38	20	192	147	455	268	14	8	5	5	9	11	7	32	52	8	3	10	24	19	5		3	2	4	12	7	8	5	10		16	0	11	4	5	5	9	9	
	03岩手県	125	198	2673	443	127	35	66	55	31	16	209	161	382	270	21	6	7	1	7	11	6	65	52	23	6	8	32	17	6	1	4	1	3	4	8	0	7	4	2	23	3	6	9	4	3	6	10	
	04宮城県	378	352	504	9636	298	330	562	124	98	36	376	294	836	515	89	19	17	17	14	38	10	110	120	29	22	29	148	80	19	11	8	8	26	29	16	8	15	18	7	73	5	17	24	9	28	26	31	
	05秋田県	81	117	104	183	1569	77	47	26	28	8	138	109	359	192	17	2	6	1	11	17	6	17	30	5	5	9	19	20	1	2		3	3	4	7	2	4	4	1	6				0	1	4		
	06山形県	76	43	43	264	80	2041	94	36	24	15	108	100	304	192	72	0	6	4	12	15	5	25	37	4	1	6	17	8	1	4			1	6	0	0		3	11		2	6		2	2	3		
	07福島県	161	74	97	435	72	105	3770	233	179	64	363	289	762	432	90	20	12	14	25	38	32	99	131	29	15	33	119	63	15	7	5	6	27	43	13	14	10	16	11	62	13	20	17	24	16	19	37	
	08茨城県	159	64	65	99	46	45	294	5555	311	91	632	971	1697	647	89	18	24	17	35	62	28	111	117	25	8	28	112	78	16	9	9	12	23	64	20	10	10	20	14	63	9	16	30	14	15	35	22	
	09栃木県	128	35	35	81	37	38	202	369	2995	267	609	252	735	370	44	9	8	3	20	31	17	65	79	22	10	24	53	29	9	3	2	6	12	20	10	0	11	6	4	28	6	5	16	11	12	13	13	
	10群馬県	65	34	25	44	21	19	83	108	277	3384	670	205	951	299	120	16	16	7	24	115	16	66	45	6	16	18	63	59	11	7	2	2	3	12	13	3	7	3	6	4	35	5	6	15	15	6	6	15
	11埼玉県	560	209	151	385	140	137	363	628	553	641	19669	1513	8482	1550	373	52	48	27	117	329	60	388	411	86	42	116	496	246	55	37	19	35	84	141	59	25	63	71	25	316	42	66	97	64	61	116	142	
	12千葉県	630	195	134	369	158	105	299	1034	246	159	1683	17181	6321	2019	244	67	73	36	105	224	64	357	452	86	66	119	598	345	68	42	21	37	105	179	105	31	52	85	29	405	35	99	99	69	65	129	115	
	13東京都	1332	409	291	767	248	203	542	1160	610	456	6244	5018	50696	8294	518	165	166	82	525	669	187	1222	1239	222	144	443	1764	1098	174	88	78	89	262	489	242	82	154	236	116	1016	103	218	241	173	198	298	356	
	14神奈川県	860	267	202	438	181	138	325	486	318	240	1408	1696	9132	33247	303	71	95	56	272	377	96	1231	747	143	118	233	889	612	98	64	38	46	108	288	139	46	83	100	69	625	63	156	132	109	114	199	213	
	15新潟県	75	29	22	90	21	59	87	52	48	69	304	194	671	359	4745	51	52	20	16	128	8	41	76	22	10	21	60	44	6	1	2	4	16	14	4	5	9	9	2	22	1	5	8	1	2	6	5	
	16富山県	31	7	6	16	7	3	14	18	13	9	66	83	228	87	63	1376	172	42	2	27	53	33	110	19	13	38	103	47	13	2	5	2	4	17	6	2	5	1		17	1		2	4	5	12	8	
	17石川県	42	10	8	22	5	6	13	19	10	14	81	55	218	134	46	217	2055	136	4	26	34	36	161	27	26	54	139	64	16	7	8	6	13	15	6	4	12	7	7	28	3	6	13	9	5	15	6	
	18福井県	20	9	4	5	2	3	8	12	3	5	20	24	88	58	16	46	96	1170	2	13	19	22	85	22	36	80	108	49	19	6	4	1	9	9	10	5	6	2	0	2	2	3	2	0	2	8	1	
	19山梨県	21	14	0	22	10	5	24	33	19	21	133	114	740	331	19	3	5	4	2092	88	19	95	37	14	6	8	37	18	6	7	1		3	7	2	2		6	0	14	3	4	12	10	5	14	9	
	20長野県	75	27	13	34	22	5	48	68	46	87	387	322	1127	494	142	29	36	9	87	5101	84	125	308	33	32	63	123	76	30	5	7	8	16	19	13	5	15	9	5	26	2	5	26	13	8	12	17	
	21岐阜県	39	11	7	24	11	6	15	26	11	15	56	52	213	125	15	40	44	27	9	79	3731	70	1384	147	68	36	138	63	18	8	8	5	12	25	16	4	9	15	10	24	5	9	28	6	19	28	9	
	22静岡県	147	40	37	80	30	21	71	90	82	48	396	335	1534	1438	68	29	38	24	142	114	74	10336	712	89	43	79	194	113	38	21	11	17	38	43	27	15	21	25	20	105	16	33	39	21	23	40	46	
	23愛知県	314	65	40	106	27	25	50	104	62	49	362	371	1036	627	101	110	157	95	39	241	1380	709	24385	873	140	192	708	312	94	75	25	25	111	151	64	34	47	72	54	338	36	123	127	60	83	156	112	
	24三重県	43	9	9	24	8	5	16	24	22	11	92	78	198	162	15	30	29	19	5	43	132	96	790	3037	68	104	439	142	156	84	3	14	25	33	14	9	19	12	8	69	11	36	23	37	23	29	28	
	25滋賀県	33	1	5	12	5	4	11	21	4	6	51	60	165	121	8	23	25	55	3	24	55	39	116	74	2294	908	566	239	70	29	7	22	27	36	17	11	10	25	16	56	11	21	16	11	24	35	12	
	26京都府	80	14	7	32	12	7	23	30	20	20	120	153	536	280	26	26	72	80	19	50	62	84	215	105	661	8623	1451	686	413	78	35	27	100	107	43	35	58	55	22	107	19	49	46	23	30	69	33	
	27大阪府	249	28	24	137	16	17	84	103	54	51	349	477	1453	735	74	90	150	115	36	112	143	202	794	452	506	1562	38478	3824	1498	781	129	137	396	475	217	191	249	298	151	590	54	147	189	144	161	335	141	
	28兵庫県	136	23	17	82	6	13	39	88	55	23	219	294	887	507	33	37	60	56	15	82	86	128	337	136	229	601	4070	16781	324	149	125	73	353	302	114	112	164	186	79	309	30	85	83	67	48	166	93	
	29奈良県	23	7	6	12	2	7	3	15	12	6	69	67	175	81	13	7	15	18	5	20	17	30	94	163	61	358	1493	267	3067	107	13	14	46	50	20	12	23	41	14	59	2	13	12	18	10	28	10	
	30和歌山県	11	1		7		4	2	19	5	10	42	45	98	43	6	2	5	3	0	11	10	13	62	84	29	76	772	147	115	2114	4	3	12	17	5	10	8	2	17	25	2	8	8	6	9	17	7	
	31鳥取県	9	2	0	3			0	6	0	4	34	30	113	50	2	2	6	3	4	6	6	11	31	7	9	40	174	146	13	5	946	198	110	117	36	0	11	9	7	30	7	5	6	2	2	4	3	
	32島根県	15	4		6	0		7	1	8	2	46	48	122	77	9	1	4	5	3	13	6	16	55	16	15	47	176	87	23	9	161	1147	65	260	80	5	9	5	8	33	6	6	3	4	3	6	5	
	33岡山県	50	10	7	13	6	4	14	31	14	11	106	118	336	174	15	9	12	7	4	17	25	40	117	28	34	88	514	424	49	16	123	86	4686	487	105	36	137	107	54	105	15	30	20	20	15	23	28	
	34広島県	56	10	6	45	7	5	27	43	27	14	151	166	499	338	23	13	24	11	5	22	17	46	149	33	28	92	489	270	37	26	82	255	425	8455	574	41	106	205	37	312	25	62	48	47				

60歳以上の転入状況

総務省住民基本台帳人口移動報告（平成26年）より

		～に転入																																														
		0 1 北海道	0 2 青森県	0 3 岩手県	0 4 宮城県	0 5 秋田県	0 6 山形県	0 7 福島県	0 8 茨城県	0 9 栃木県	1 0 群馬県	1 1 埼玉県	1 2 千葉県	1 3 東京都	1 4 神奈川県	1 5 新潟県	1 6 富山県	1 7 石川県	1 8 福井県	1 9 山梨県	2 0 長野県	2 1 岐阜県	2 2 静岡県	2 3 愛知県	2 4 三重県	2 5 滋賀県	2 6 京都府	2 7 大阪府	2 8 兵庫県	2 9 奈良県	3 0 和歌山県	3 1 鳥取県	3 2 島根県	3 3 岡山県	3 4 広島県	3 5 山口県	3 6 徳島県	3 7 香川県	3 8 愛媛県	3 9 高知県	4 0 福岡県	4 1 佐賀県	4 2 長崎県	4 3 熊本県	4 4 大分県	4 5 宮崎県	4 6 鹿児島県	4 7 沖縄県
から転出	01北海道	20193	110	52	129	26	20	56	76	52	41	328	325	742	473	35	25	22	8	14	43	19	85	174	18	21	44	135	74	20	5	5	5	17	22	7	10	12	11	5	42	9	16	13	11	15	14	31
	02青森県	81	1400	90	82	47	12	13	19	22	11	122	82	251	147	5	3	1	1	5	7	2	16	28	3	1	6	14	9	2		2	1	2	1	5	4	3	4		7	0	1	0	3	3	4	1
	03岩手県	49	76	1490	217	49	13	20	29	19	6	118	97	220	144	6	1	1	0	2	3	2	19	26	7	3	3	11	2	2	0	2	0	2	3	3	0	5	1	1	8	1	0	3	0	1	1	3
	04宮城県	142	158	261	5964	149	166	244	61	36	17	173	139	405	239	54	7	7	11	6	18	2	42	52	10	6	15	60	36	11	3	5	2	9	6	8	1	4	6	3	28	3	7	7	3	16	11	12
	05秋田県	38	36	33	67	899	19	18	15	17	5	78	70	220	117	8	2	6	0	6	9	2	10	13	2	5	4	10	5	1	0		0	0	3	6	0	2	4	0	2			4		0	1	0
	06山形県	27	15	13	113	23	1167	44	15	11	13	69	60	188	115	39	0	3	0	6	3	2	16	23	2	0	4	7	4	0	1			0	4	0	0		0		6		1	1		0	1	2
	07福島県	53	24	35	163	21	42	1912	120	82	29	210	145	435	225	41	9	5	5	7	13	13	42	51	9	4	11	47	20	5	2	0	2	9	16	2	3	4	7	5	27	4	9	3	3	6	7	10
	08茨城県	94	38	35	50	33	25	193	3249	174	50	415	594	1176	422	47	9	10	9	11	38	18	66	55	12	4	21	67	38	10	7	7	8	13	31	9	7	7	11	11	31	5	11	14	7	9	26	9
	09栃木県	71	21	23	29	24	29	116	195	1776	157	393	156	456	245	24	5	2	2	12	16	7	30	44	11	5	12	27	13	1	3	1	3	4	11	4	0	4	3	3	16	2	2	5	3	6	8	6
	10群馬県	33	16	10	19	14	10	46	62	150	2113	419	117	701	177	68	6	4	4	11	61	2	40	22	4	8	14	30	26	7	5	0	2	3	7	1	5	0	3	3	21	4	4	7	9	3	4	8
	11埼玉県	315	118	88	182	92	91	224	365	300	385	12372	894	5453	946	238	29	27	14	66	187	41	226	190	28	18	48	257	116	31	22	5	23	47	86	34	13	33	44	16	180	18	43	52	39	37	83	67
	12千葉県	364	105	89	187	98	74	185	621	138	91	1030	10508	4068	1284	144	37	32	24	58	133	39	212	206	38	42	68	299	172	45	27	16	28	52	97	65	19	30	54	19	217	29	55	53	45	32	85	40
	13東京都	635	201	163	340	149	112	319	630	311	225	3465	2834	29026	4590	302	94	66	43	317	381	98	728	463	116	60	193	699	505	94	44	39	56	131	209	123	50	60	134	73	437	48	110	104	92	101	174	134
	14神奈川県	489	146	110	187	130	96	183	266	180	141	866	990	5532	20790	181	47	48	35	168	222	61	777	340	71	49	124	461	316	65	38	21	38	56	122	81	21	49	63	51	317	40	86	65	71	64	120	78
	15新潟県	27	10	8	45	7	30	38	28	17	27	166	110	377	199	2967	21	21	10	6	50	2	24	37	10	3	12	28	24	2	1	0	1	3	7	1	2	1	4	1	9	0	2	1	1	0	3	0
	16富山県	15	2	4	7	4	2	6	8	4	5	47	54	125	43	36	835	76	13	1	12	27	15	54	6	4	20	68	27	7	2	3	1	2	3	1	1	0	0		9	1		0	2	3	2	0
	17石川県	20	5	3	7	2	3	11	9	4	6	34	27	103	68	13	115	1276	69	3	9	13	14	61	8	12	25	82	30	10	4	4	2	5	7	2	0	8	2	6	10	0	4	5	5	2	9	3
	18福井県	11	3	1	1	0	0	1	3	0	2	8	10	43	34	5	24	37	690	1	9	8	12	40	14	19	43	57	25	10	3	2	1	5	4	3	3	5	2	0	1	1	2	0	0	1	4	1
	19山梨県	8	8	0	8	5	0	13	17	6	11	82	69	497	212	14	3	3	2	1293	49	11	61	23	6	3	2	17	8	1	4	1		0	6	1	1	1	3	0	9	1	3	1	8	1	10	4
	20長野県	42	16	8	18	11	4	23	44	23	33	253	208	721	314	65	14	18	5	47	3131	49	70	193	18	17	43	83	43	25	5	4	6	11	11	5	3	7	7	3	8	1	2	21	5	7	7	9
	21岐阜県	21	4	2	13	8	4	9	11	6	8	34	30	114	69	9	20	11	19	6	46	2141	30	824	75	34	22	79	33	12	5	4	4	6	12	11	0	6	10	9	11	4	5	23	5	10	17	3
	22静岡県	80	18	25	42	24	10	39	50	41	21	240	200	1015	931	41	19	15	11	81	68	37	6530	369	42	18	46	108	59	22	11	4	8	19	28	13	10	13	16	9	61	7	16	16	15	17	26	20
	23愛知県	144	31	26	33	12	15	17	46	19	23	146	142	429	265	49	51	59	46	19	140	861	351	15347	509	77	112	344	154	51	45	10	19	65	60	40	22	24	43	33	155	22	77	69	33	52	100	46
	24三重県	18	3	0	14	7	2	9	10	1	6	39	41	102	88	9	15	9	11	2	12	78	47	441	1775	34	68	292	94	104	54	3	8	13	18	10	5	8	7	6	33	1	25	13	12	13	16	11
	25滋賀県	14	1	5	7	3	1	6	4	1	6	26	29	81	58	2	12	13	30	1	15	31	21	59	30	1285	608	363	139	41	21	5	13	14	21	8	4	5	20	13	30	9	9	11	7	12	20	3
	26京都府	41	8	2	13	5	5	9	12	13	8	71	78	260	116	13	12	34	48	9	28	39	37	112	53	379	5584	918	393	245	45	23	19	58	55	24	14	32	41	14	60	12	30	27	15	22	42	14
	27大阪府	114	12	6	49	7	9	41	48	15	21	139	181	507	300	35	41	85	65	18	66	79	98	346	306	304	976	25199	2351	925	496	78	96	247	219	150	123	157	190	106	267	31	106	123	92	101	227	61
	28兵庫県	62	14	9	30	3	4	15	45	29	9	88	137	382	235	21	25	26	28	10	39	51	62	162	82	131	361	2580	1																			

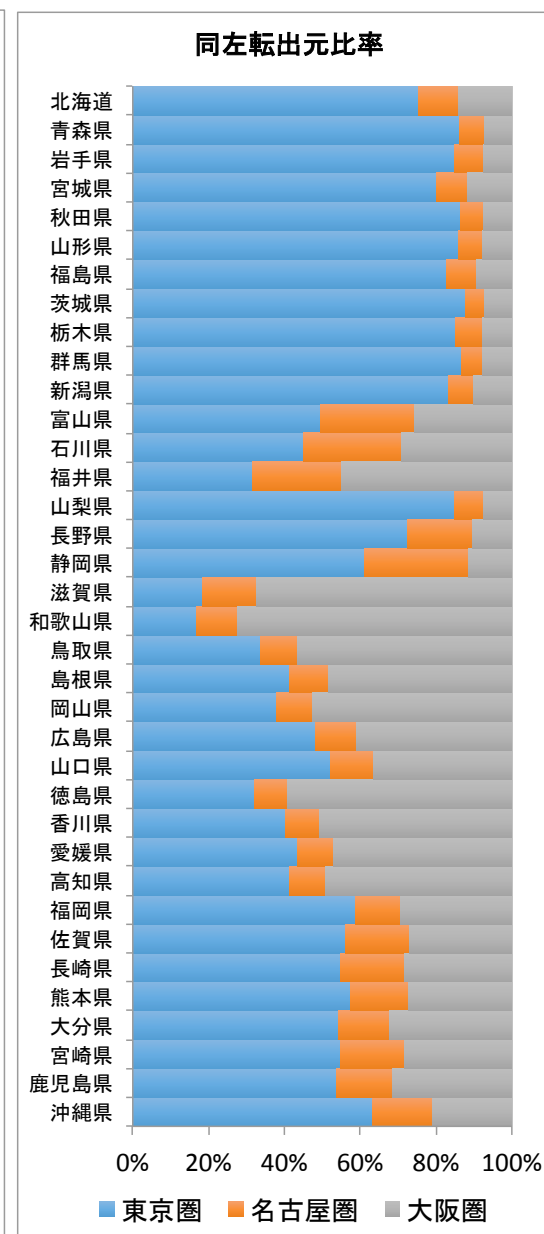
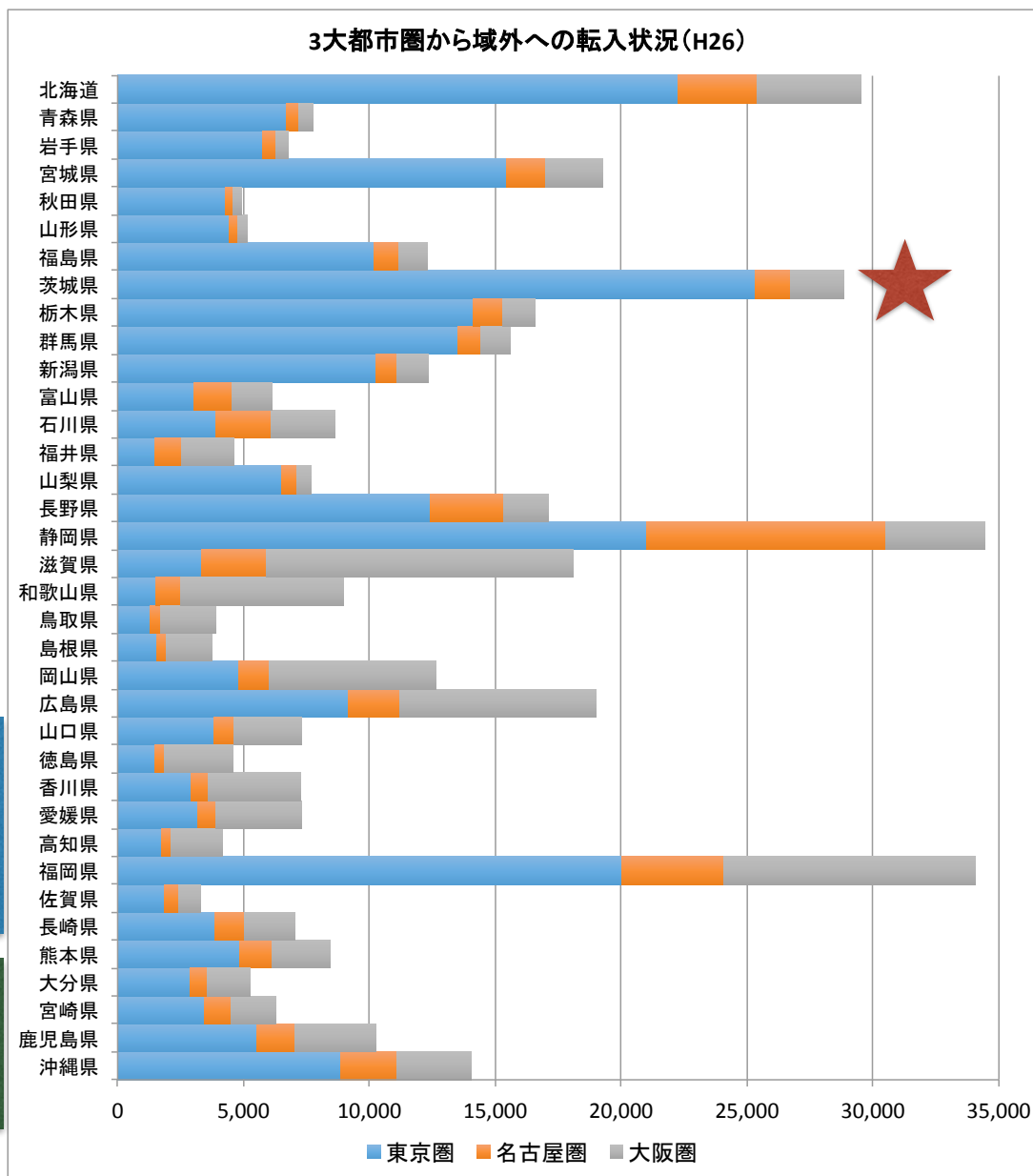
地方創生とは、どれだけ大都市圏から人を奪えるか、という地域間の闘い

人口マイナスサム・若年層転出という現実を大きく変えられない中では、地方創生を「大都市vs地方」ではなく、アクティブシニア層のをどれだけ大都市圏から呼び込めるかという地方間の闘いの問題ととらえるべき。



国の当面の役割は競争条件の整備と戦う切り口の提供・能力の支援

当然勝ち負けは生まれる



茨城県人口移動星取り表



まずは現状認識から・・・茨城県を参考に

		総数			子育て:15～54歳			アクティブシニア:55歳～74歳			エルダー:75歳以上			(全年齢)	茨城へ転入	茨城から転出	茨城への転出入超
		転入	転出	転出入超	転入	転出	転出入超	転入	転出	転出入超	転入	転出	転出入超				
	全国	2,259,688	2,259,688	0										全国	44,018	48,867	-4,849
01	北海道	46,554	55,496	-8,942	35,537	44,660	-9,123	4,125	3,422	703	781	1,228	-447	北海道	1,210	1,142	68
02	青森県	17,792	24,252	-6,460	13,848	19,801	-5,953	1,398	1,403	-5	248	432	-184	青森県	470	293	177
03	岩手県	17,845	21,045	-3,200	13,812	17,163	-3,351	1,521	1,187	334	247	436	-189	岩手県	372	304	68
04	宮城県	48,951	46,514	2,437	38,739	37,481	1,258	3,234	2,839	395	757	637	120	宮城県	872	974	-102
05	秋田県	11,626	16,049	-4,423	8,947	13,207	-4,260	1,027	935	92	175	417	-242	秋田県	301	196	105
06	山形県	13,316	16,889	-3,573	10,530	13,972	-3,442	986	877	109	233	304	-71	山形県	367	262	105
07	福島県	27,056	29,267	-2,211	20,950	23,671	-2,721	2,751	2,082	669	419	737	-318	福島県	1,679	1,550	129
08	茨城県	44,018	48,867	-4,849	33,817	39,685	-5,868	3,472	3,223	249	1,499	974	525	茨城県	-	-	-
09	栃木県	30,542	32,337	-1,795	24,048	26,253	-2,205	2,233	1,927	306	686	578	108	栃木県	2,969	3,258	-289
10	群馬県	26,519	28,769	-2,250	20,792	23,982	-3,190	1,932	1,403	529	830	556	274	群馬県	905	1,005	-100
11	埼玉県	157,553	142,644	14,909	124,624	114,942	9,682	10,399	10,464	-65	4,764	2,912	1,852	埼玉県	4,863	5,563	-700
12	千葉県	137,199	128,835	8,364	108,640	103,147	5,493	9,722	9,343	379	4,210	2,665	1,545	千葉県	7,380	8,695	-1,315
13	東京都	404,736	331,456	73,280	345,137	262,537	82,600	20,506	26,956	-6,450	7,195	9,134	-1,939	東京都	8,889	11,890	-3,001
13100	東京都特別区	349,564	285,588	63,976	302,502	225,666	76,836	17,188	23,522	-6,334	5,523	8,731	-3,208	東京都特別区	6,602	9,309	-2,707
14	神奈川県	203,866	191,011	12,855	166,667	151,943	14,724	12,209	14,483	-2,274	5,478	4,181	1,297	神奈川県	4,204	4,600	-396
15	新潟県	21,853	27,371	-5,518	17,121	22,425	-5,304	1,669	1,525	144	347	662	-315	新潟県	568	421	147
16	富山県	11,891	12,982	-1,091	9,273	10,497	-1,224	818	706	112	190	275	-85	富山県	149	123	26
17	石川県	16,994	17,580	-586	13,509	14,274	-765	989	862	127	257	237	20	石川県	208	178	30
18	福井県	8,048	10,294	-2,246	6,319	8,361	-2,042	565	564	1	137	210	-73	福井県	121	115	6
19	山梨県	12,029	14,593	-2,564	9,155	11,885	-2,730	1,220	936	284	328	346	-18	山梨県	252	247	5
20	長野県	25,794	29,073	-3,279	19,329	23,563	-4,234	2,612	1,778	834	726	660	66	長野県	422	439	-17
21	岐阜県	25,258	29,412	-4,154	19,505	24,273	-4,768	1,699	1,586	113	591	704	-113	岐阜県	231	214	17
22	静岡県	48,814	56,054	-7,240	38,078	44,742	-6,664	3,829	3,421	408	1,345	1,241	104	静岡県	839	879	-40
23	愛知県	109,405	103,215	6,190	90,010	81,076	8,934	5,074	6,341	-1,267	1,986	1,608	378	愛知県	916	1,015	-99
24	三重県	26,337	29,176	-2,839	20,498	23,362	-2,864	1,812	1,730	82	620	746	-126	三重県	243	278	-35
25	滋賀県	24,554	25,443	-889	19,171	20,500	-1,329	1,697	1,565	132	682	522	160	滋賀県	183	181	2
26	京都府	53,417	54,591	-1,174	43,031	44,173	-1,142	3,479	3,582	-103	1,238	1,344	-106	京都府	324	369	-45
27	大阪府	149,142	149,533	-391	120,483	115,922	4,561	9,368	11,276	-1,908	3,971	4,108	-137	大阪府	947	905	42
28	兵庫県	86,390	93,482	-7,092	66,947	73,543	-6,596	5,961	6,328	-367	2,461	2,578	-117	兵庫県	690	641	49
29	奈良県	23,662	26,727	-3,065	17,509	21,149	-3,640	1,830	2,113	-283	1,023	911	112	奈良県	139	161	-22
30	和歌山県	11,420	14,377	-2,957	8,541	11,564	-3,023	1,032	945	87	384	488	-104	和歌山県	75	90	-15
31	鳥取県	8,965	10,096	-1,131	6,828	8,102	-1,274	743	562	181	185	209	-24	鳥取県	70	51	19
32	島根県	10,061	11,662	-1,601	7,612	9,198	-1,586	908	686	222	179	375	-196	島根県	79	44	35
33	岡山県	28,900	29,282	-382	22,184	23,022	-838	2,159	1,715	444	554	663	-109	岡山県	258	243	15
34	広島県	45,071	47,710	-2,639	35,181	37,353	-2,172	2,646	2,821	-175	809	856	-47	広島県	345	310	35
35	山口県	22,163	25,810	-3,647	17,147	20,715	-3,568	1,830	1,414	416	420	695	-275	山口県	204	138	66
36	徳島県	9,438	10,933	-1,495	7,136	8,849	-1,713	808	599	209	201	217	-16	徳島県	54	55	-1
37	香川県	17,263	18,412	-1,149	13,165	14,325	-1,160	1,242	1,084	158	281	392	-111	香川県	87	117	-30
38	愛媛県	17,385	20,897	-3,512	13,020	16,470	-3,450	1,455	1,227	228	327	628	-301	愛媛県	142	105	37
39	高知県	9,018	11,197	-2,179	6,884	8,998	-2,114	812	683	129	173	272	-99	高知県	82	57	25
40	福岡県	96,588	92,688	3,900	74,940	73,140	1,800	6,169	5,383	786	1,968	1,653	315	福岡県	672	602	70
41	佐賀県	14,979	17,248	-2,269	11,332	13,858	-2,526	1,133	1,023	110	314	417	-103	佐賀県	103	100	3
42	長崎県	22,443	28,296	-5,853	17,061	22,577	-5,516	1,896	1,567	329	368	771	-403	長崎県	166	112	54
43	熊本県	27,671	30,532	-2,861	20,420	24,297	-3,877	2,488	1,667	821	555	672	-117	熊本県	212	170	42
44	大分県	18,170	20,818	-2,648	13,330	16,295	-2,965	1,756	1,291	465	410	554	-144	大分県	138	127	11
45	宮崎県	18,421	21,606	-3,185	13,677	17,227	-3,550	1,548	1,150	398	372	458	-86	宮崎県	140	178	-38
46	鹿児島県	26,215	30,774	-4,559	19,031	24,335	-5,304	2,844	1,674	1,170	535	875	-340	鹿児島県	208	191	17
47	沖縄県	24,356	24,393	-37	18,699	19,700	-1,001	1,977	1,235	742	254	175	79	沖縄県	270	279	-9
	東京圏	468,576	359,168	109,408	387,905	275,406	112,499	23,396	31,806	-8,410	9,971	7,216	2,755	東京圏	25,336	30,748	-5,412
	名古屋圏	118,208	119,011	-803	95,469	94,167	1,302	6,065	7,137	-1,072	2,129	1,990	139	名古屋圏	1,390	1,507	-117
	大阪圏	195,302	207,024	-11,722	155,501	162,318	-6,817	11,775	14,436	-2,661	4,440	4,688	-248	大阪圏	2,100	2,076	24

茨城県 各年齢人口に占める転入者の割合の順位

	全転入者	15歳～34歳	35歳～54歳	アクティブシニア: 55歳～74歳	エルダー:75歳以上
水戸市	7	8	6	12	26
日立市	38	29	47	47	48
土浦市	6	6	7	6	8
古河市	26	27	28	34	37
石岡市	24	24	22	27	15
結城市	22	26	18	33	25
龍ヶ崎市	13	15	19	7	4
下妻市	21	22	23	29	22
常総市	31	35	24	35	36
常陸太田市	41	40	41	26	32
高萩市	23	20	30	32	28
北茨城市	40	38	38	38	46
笠間市	27	25	27	23	41
取手市	14	16	11	10	14
牛久市	4	3	4	11	3
つくば市	2	2	2	2	7
ひたちなか市	12	12	13	22	18
鹿嶋市	11	14	12	1	13
潮来市	33	34	43	30	29
守谷市	3	7	3	5	2
常陸大宮市	35	33	40	19	43
那珂市	19	21	14	36	27
筑西市	37	37	31	44	45
坂東市	45	41	44	46	47
稲敷市	34	36	34	20	44
かすみがうら市	18	13	16	13	12
桜川市	49	49	48	50	49
神栖市	16	17	17	18	16
行方市	46	45	49	45	38
鉾田市	36	39	32	9	42
つくばみらい市	1	1	1	4	17
小美玉市	20	23	20	17	9
東茨城郡	25	18	33	31	31
東茨城郡茨城町	15	5	35	41	30
東茨城郡大洗町	32	31	21	28	33
東茨城郡城里町	39	46	42	21	34
那珂郡	9	10	9	14	10
那珂郡東海村	10	11	10	15	11
久慈郡	50	50	45	39	50
久慈郡大子町	51	51	46	40	51
稲敷郡	8	9	8	8	5
稲敷郡美浦村	17	19	15	16	21
稲敷郡阿見町	5	4	5	3	1
稲敷郡河内町	42	42	29	51	20
結城郡	47	47	50	48	39
結城郡八千代町	48	48	51	49	40
猿島郡	29	30	37	42	19
猿島郡五霞町	28	32	39	37	6
猿島郡境町	30	28	36	43	35
北相馬郡	43	43	25	24	23
北相馬郡利根町	44	44	26	25	24

アクティブシニア層の転入者比率が若年層のそれより高い地域には共通点があるか？

エルダー層の転入者比率だけが高い理由は何か？

総務省住民基本台帳人口移動報告（平成26年）より

茨城県の空き家と駅からの距離

	合計	水戸市	日立市	土浦市	古河市	石岡市	結城市	龍ヶ崎 市	下妻市	常総市	常陸太 田市	高萩市	北茨城 市	笠間市	取手市	牛久市	つくば 市	ひたち なか市	鹿嶋市	潮来市	守谷市	常陸大 宮市
空き家の総数	184,310	22,190	17,010	10,930	8,190	4,330	2,130	4,440	2,570	3,670	2,220	1,370	2,570	3,870	6,310	4,330	16,940	7,770	7,780	1,850	2,550	2,560
(内、二次的・賃貸・売却用でない 一戸建ての空き家で腐朽・破損なし)	(37,200)	(3,370)	(2,150)	(1,550)	(1,300)	(1,330)	(400)	(760)	(480)	(450)	(1,060)	(360)	(740)	(1,270)	(1,190)	(950)	(1,780)	(1,420)	(1,370)	(380)	(460)	(810)
駅まで200m未満	2%	0%	3%	6%	2%	1%	13%	4%	2%	4%	0%	0%	3%	5%	8%	6%	0%	1%	1%	1%	4%	5%
200～500	8%	6%	7%	18%	8%	2%	19%	17%	14%	14%	0%	14%	7%	17%	16%	14%	2%	12%	6%	9%	12%	15%
500～1,000	20%	14%	17%	32%	16%	12%	58%	33%	26%	43%	10%	43%	18%	35%	36%	31%	9%	40%	18%	34%	58%	24%
1,000～2,000 バス停まで100m未満	25%	17%	28%	39%	17%	15%	63%	42%	28%	43%	17%	46%	23%	45%	52%	39%	19%	42%	21%	34%	61%	28%
1,000～2,000 バス停まで100～200	30%	22%	33%	48%	26%	23%	68%	57%	30%	46%	19%	47%	25%	48%	68%	51%	24%	47%	23%	36%	66%	35%
1,000～2,000 バス停まで200～500	37%	29%	40%	58%	31%	25%	69%	69%	33%	49%	24%	54%	34%	51%	76%	70%	31%	54%	35%	62%	82%	44%
1,000～2,000 バス停まで500m以上	43%	32%	46%	62%	33%	31%	75%	72%	52%	63%	28%	57%	39%	64%	86%	78%	33%	60%	44%	84%	82%	46%
2,000m以上 バス停まで100m未満	51%	49%	52%	69%	45%	47%	76%	80%	52%	64%	50%	60%	53%	65%	88%	83%	44%	64%	45%	84%	82%	58%
2,000m以上 バス停まで100～200	62%	65%	64%	75%	59%	57%	92%	84%	55%	65%	67%	68%	63%	72%	88%	87%	64%	73%	49%	85%	86%	68%
2,000m以上 バス停まで200～500	78%	87%	85%	85%	79%	69%	92%	99%	61%	71%	80%	81%	82%	88%	96%	93%	85%	88%	67%	90%	98%	86%
2,000m以上 バス停まで500～1,000	88%	97%	96%	93%	88%	79%	93%	100%	61%	77%	91%	94%	93%	89%	98%	97%	98%	100%	89%	94%	100%	93%
2,000m以上 バス停まで1,000m以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	那珂市	筑西市	坂東市	稲敷市	かすみ がうら市	桜川市	神栖市	行方市	鉾田市	つくばみ らい市	小美玉 市	茨城町	大洗町	城里町	東海村	大子町	美浦村	阿見町	八千代 町	境町	利根町
空き家の総数	2,250	7,230	2,880	2,610	2,450	1,710	7,260	960	3,410	1,610	2,250	1,280	1,360	720	2,050	1,210	1,620	3,540	500	950	880
(内、二次的・賃貸・売却用でない 一戸建ての空き家で腐朽・破損なし)	(690)	(1,250)	(810)	(1,140)	(600)	(670)	(1,200)	(410)	(880)	(600)	(740)										
駅まで200m未満	0%	1%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
200～500	12%	13%	0%	0%	6%	6%	0%	0%	3%	17%	0%	0%	3%	0%	3%	34%	0%	0%	0%	0%	0%
500～1,000	31%	25%	0%	0%	13%	24%	0%	0%	13%	38%	11%	0%	18%	0%	33%	35%	0%	5%	0%	0%	0%
1,000～2,000 バス停まで100m未満	34%	25%	0%	0%	13%	24%	0%	0%	14%	39%	11%	0%	18%	0%	33%	39%	0%	5%	0%	0%	7%
1,000～2,000 バス停まで100～200	41%	25%	0%	0%	15%	24%	0%	0%	15%	40%	11%	0%	24%	0%	36%	43%	0%	15%	0%	0%	7%
1,000～2,000 バス停まで200～500	60%	25%	0%	0%	27%	24%	0%	0%	15%	43%	11%	0%	28%	0%	41%	48%	0%	28%	0%	0%	13%
1,000～2,000 バス停まで500m以上	70%	52%	2%	0%	53%	35%	0%	0%	24%	51%	28%	0%	41%	0%	57%	68%	0%	29%	0%	0%	13%
2,000m以上 バス停まで100m未満	76%	52%	23%	23%	57%	35%	6%	8%	26%	70%	44%	22%	41%	18%	57%	78%	2%	34%	0%	20%	21%
2,000m以上 バス停まで100～200	84%	52%	58%	34%	66%	35%	13%	24%	26%	86%	62%	41%	47%	42%	60%	82%	4%	55%	4%	20%	62%
2,000m以上 バス停まで200～500	88%	52%	81%	62%	73%	35%	48%	35%	27%	96%	71%	47%	84%	56%	66%	94%	35%	82%	10%	46%	95%
2,000m以上 バス停まで500～1,000	95%	52%	99%	81%	83%	35%	73%	36%	31%	99%	76%	87%	88%	64%	67%	98%	60%	94%	39%	77%	99%
2,000m以上 バス停まで1,000m以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

緑が長いほど近距離に集中

茨城県の空き家と医療・介護施設との距離

平成25年住宅土地統計調査より作成



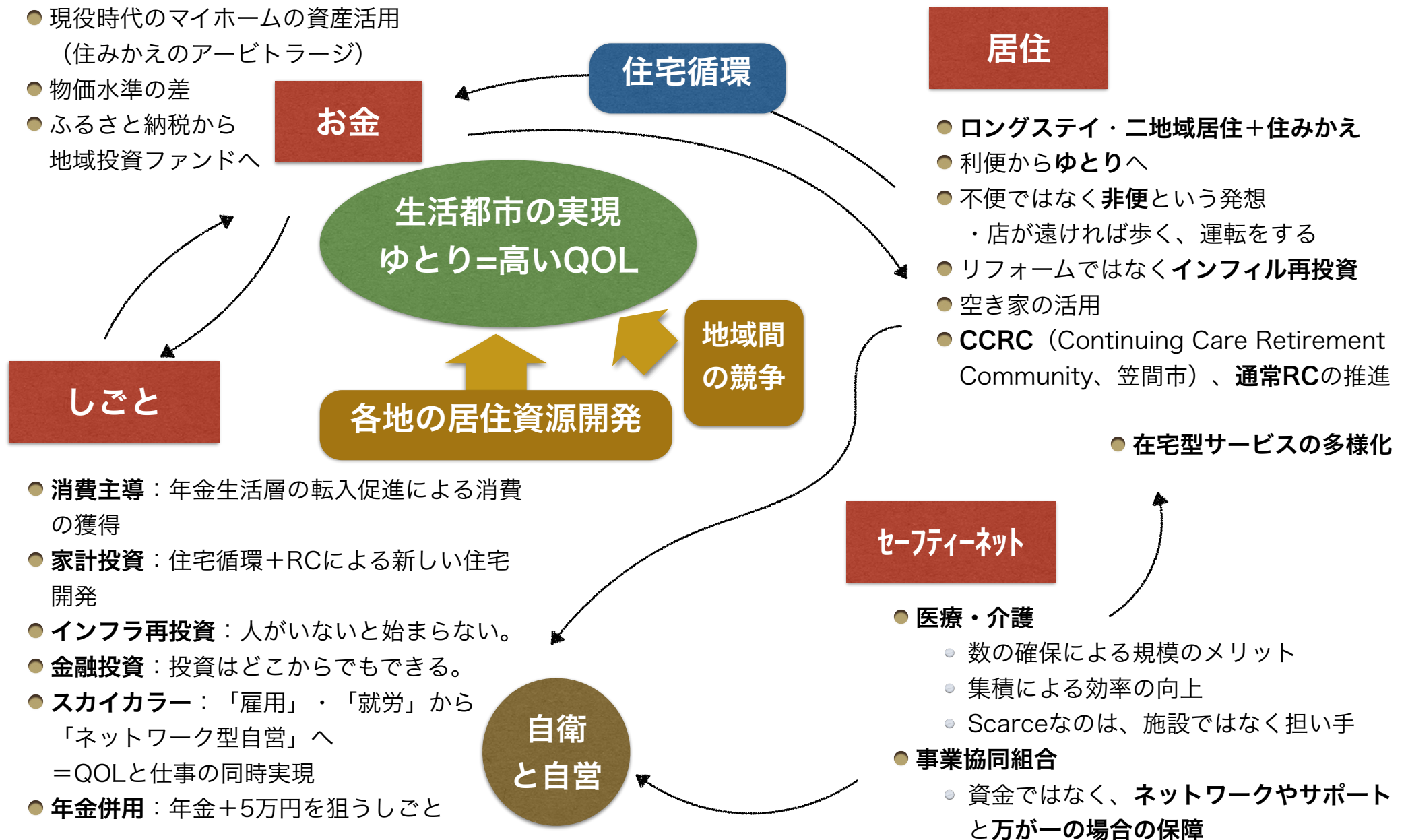
最寄りの医療機関までの距離	合計	水戸市	日立市	土浦市	古河市	石岡市	結城市	龍ヶ崎 市	下妻市	常総市	常陸太 田市	高萩市	北茨城 市	笠間市	取手市	牛久市	つくば 市	ひたち なか市	鹿嶋市	潮来市	守谷市	常陸大 宮市
空き家の総数	184,310	22,190	17,010	10,930	8,190	4,330	2,130	4,440	2,570	3,670	2,220	1,370	2,570	3,870	6,310	4,330	16,940	7,770	7,780	1,850	2,550	2,560
(内、二次的・賃貸・売却用でない 一戸建ての空き家で腐朽・破損なし)	(37,200)	(3,370)	(2,150)	(1,550)	(1,300)	(1,330)	(400)	(760)	(480)	(450)	(1,060)	(360)	(740)	(1,270)	(1,190)	(950)	(1,780)	(1,420)	(1,370)	(380)	(460)	(810)
250m未満	22%	30%	51%	16%	13%	9%	16%	14%	4%	22%	14%	31%	6%	36%	38%	30%	12%	19%	14%	66%	11%	2%
250～500	44%	64%	66%	45%	34%	44%	28%	46%	13%	40%	35%	63%	11%	57%	66%	71%	36%	49%	28%	71%	47%	18%
500～1,000	70%	89%	91%	79%	62%	66%	57%	87%	35%	51%	50%	87%	28%	70%	90%	96%	67%	85%	40%	89%	84%	32%
1,000m以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

最寄りの医療機関までの距離	那珂市	筑西市	坂東市	稲敷市	かすみ がうら市	桜川市	神栖市	行方市	鉾田市	つくばみ らい市	小美玉 市	茨城町	大洗町	城里町	東海村	大子町	美浦村	阿見町	八千代 町	境町	利根町
空き家の総数	2,250	7,230	2,880	2,610	2,450	1,710	7,260	960	3,410	1,610	2,250	1,280	1,360	720	2,050	1,210	1,620	3,540	500	950	880
(内、二次的・賃貸・売却用でない 一戸建ての空き家で腐朽・破損なし)	(690)	(1,250)	(810)	(1,140)	(600)	(670)	(1,200)	(410)	(880)	(600)	(740)										
250m未満	20%	16%	63%	7%	21%	13%	14%	3%	0%	6%	25%	2%	18%	6%	4%	10%	29%	19%	0%	7%	9%
250～500	42%	38%	72%	27%	42%	34%	34%	10%	4%	20%	32%	16%	45%	17%	34%	14%	29%	34%	4%	42%	26%
500～1,000	55%	61%	86%	50%	69%	66%	67%	36%	12%	52%	59%	34%	85%	24%	82%	21%	31%	72%	44%	72%	76%
1,000m以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

最寄りの老人デイサービスセンター までの距離	合計	水戸市	日立市	土浦市	古河市	石岡市	結城市	龍ヶ崎 市	下妻市	常総市	常陸太 田市	高萩市	北茨城 市	笠間市	取手市	牛久市	つくば 市	ひたち なか市	鹿嶋市	潮来市	守谷市	常陸大 宮市
空き家の総数	184,310	22,190	17,010	10,930	8,190	4,330	2,130	4,440	2,570	3,670	2,220	1,370	2,570	3,870	6,310	4,330	16,940	7,770	7,780	1,850	2,550	2,560
(内、二次的・賃貸・売却用でない 一戸建ての空き家で腐朽・破損なし)	(37,200)	(3,370)	(2,150)	(1,550)	(1,300)	(1,330)	(400)	(760)	(480)	(450)	(1,060)	(360)	(740)	(1,270)	(1,190)	(950)	(1,780)	(1,420)	(1,370)	(380)	(460)	(810)
250m未満	8%	13%	10%	6%	4%	5%	12%	6%	2%	3%	4%	21%	5%	11%	28%	13%	1%	11%	3%	25%	10%	0%
250～500	22%	32%	29%	21%	25%	17%	26%	16%	4%	13%	18%	42%	17%	25%	49%	47%	8%	35%	11%	29%	21%	4%
500～1,000	50%	74%	57%	57%	60%	41%	40%	46%	20%	37%	50%	77%	34%	50%	71%	87%	29%	79%	30%	44%	67%	24%
1,000～2,000	80%	97%	91%	78%	93%	69%	75%	94%	100%	75%	75%	92%	74%	83%	93%	97%	78%	98%	63%	77%	95%	53%
2,000m以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

最寄りの老人デイサービスセンター までの距離	那珂市	筑西市	坂東市	稲敷市	かすみ がうら市	桜川市	神栖市	行方市	鉾田市	つくばみ らい市	小美玉 市	茨城町	大洗町	城里町	東海村	大子町	美浦村	阿見町	八千代 町	境町	利根町
空き家の総数	2,250	7,230	2,880	2,610	2,450	1,710	7,260	960	3,410	1,610	2,250	1,280	1,360	720	2,050	1,210	1,620	3,540	500	950	880
(内、二次的・賃貸・売却用でない 一戸建ての空き家で腐朽・破損なし)	(690)	(1,250)	(810)	(1,140)	(600)	(670)	(1,200)	(410)	(880)	(600)	(740)										
250m未満	1%	8%	11%	4%	1%	4%	9%	2%	0%	1%	6%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	8%	0%	23%	0%
250～500	9%	22%	35%	13%	15%	22%	17%	8%	1%	8%	13%	0%	5%	0%	21%	12%	0%	22%	6%	42%	0%
500～1,000	15%	53%	72%	25%	29%	41%	48%	31%	6%	17%	42%	10%	49%	1%	63%	18%	3%	68%	48%	66%	0%
1,000～2,000	38%	73%	77%	45%	58%	68%	88%	35%	31%	45%	67%	40%	88%	7%	99%	32%	35%	95%	82%	84%	21%
2,000m以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

人の循環を促す魅力的な「まち」：キーワードとしての「ゆとり」と「居住資源」



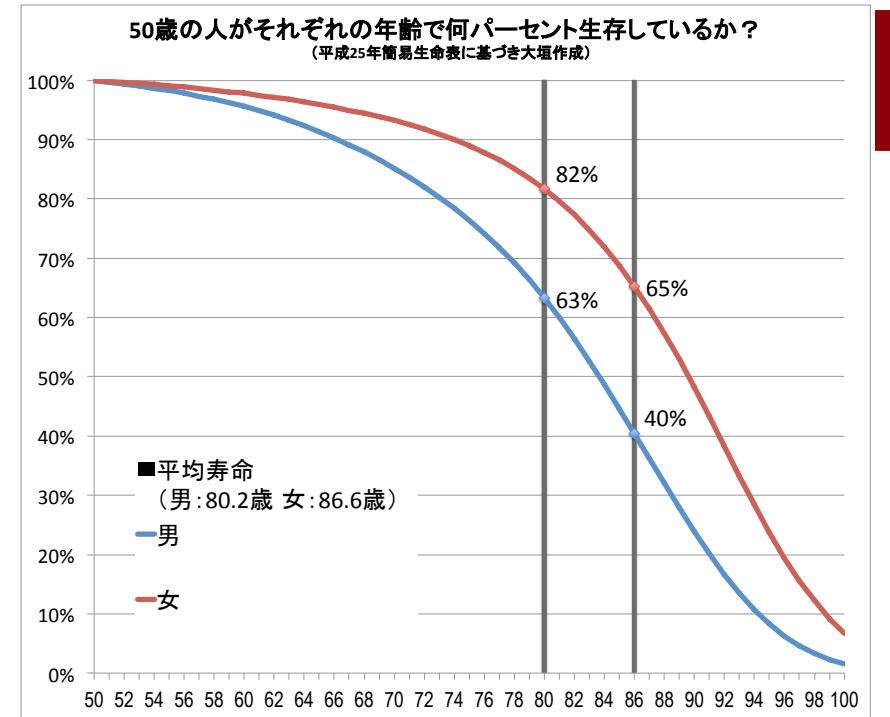
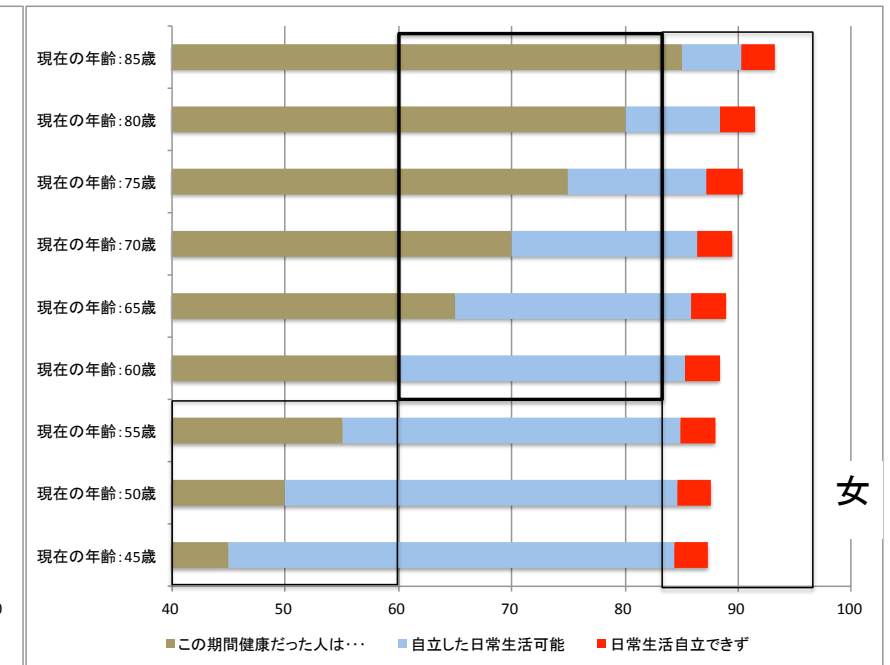
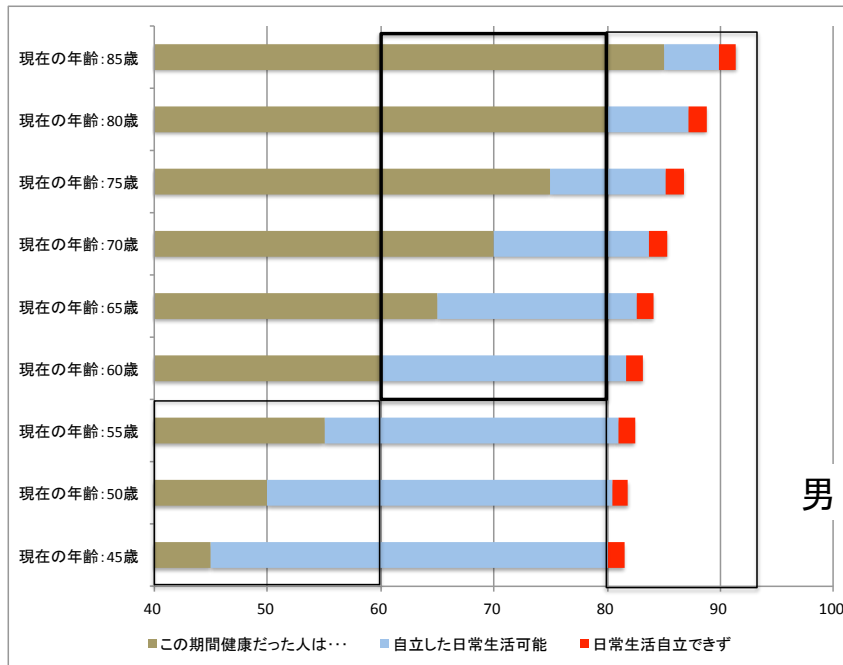
引退・子育て完了後の人生は25年～30年に及ぶ

- 人は平均寿命（ゼロ歳からの余命）では、6割以上生存している。
- 日常生活が自立できず、介護が必要な期間の平均は男性が1.5年、女性が3年程度。
- ただし、それまでの20年程度のうち、10年前後は何らかのかたちで健康が万全でないと認識。この期間をいかに短縮するかが、シニア期のQOLに直接影響する。



健康維持の意識が高いアクティブシニア層の流入は当然に医療・介護費を押し上げるわけではない。

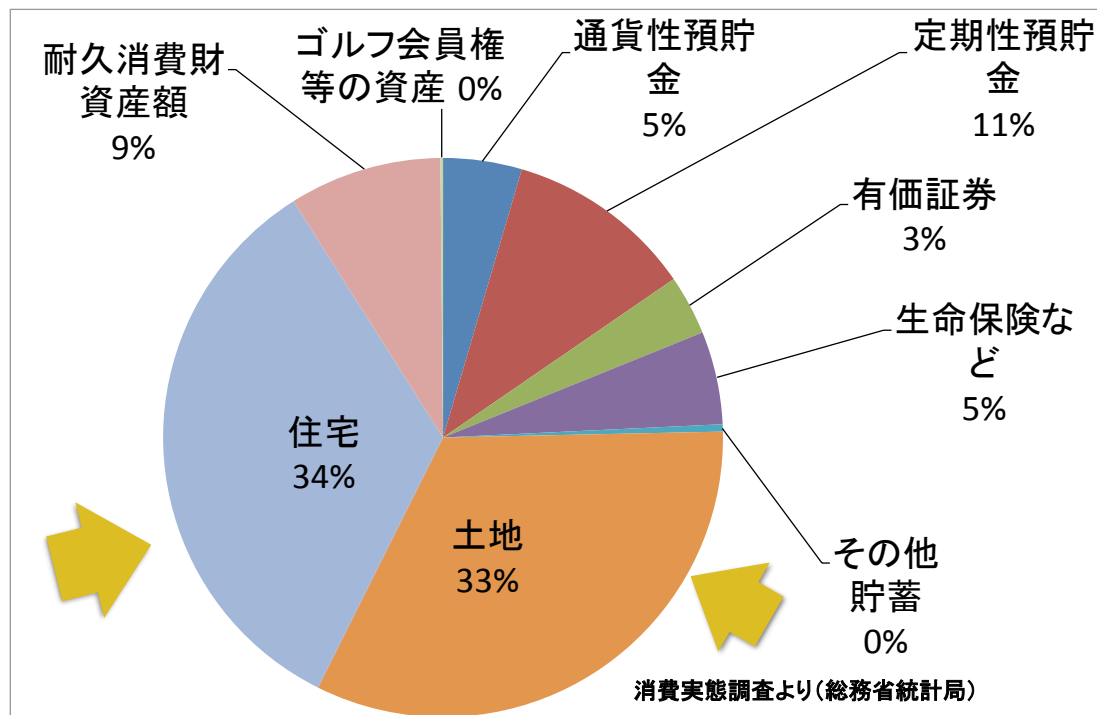
健康寿命と不健康寿命



出所：厚生労働科学研究費補助金「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用対効果に関する研究」

アクティブシニアはアセットリッチ・キャッシュプアー

家計資産の内訳



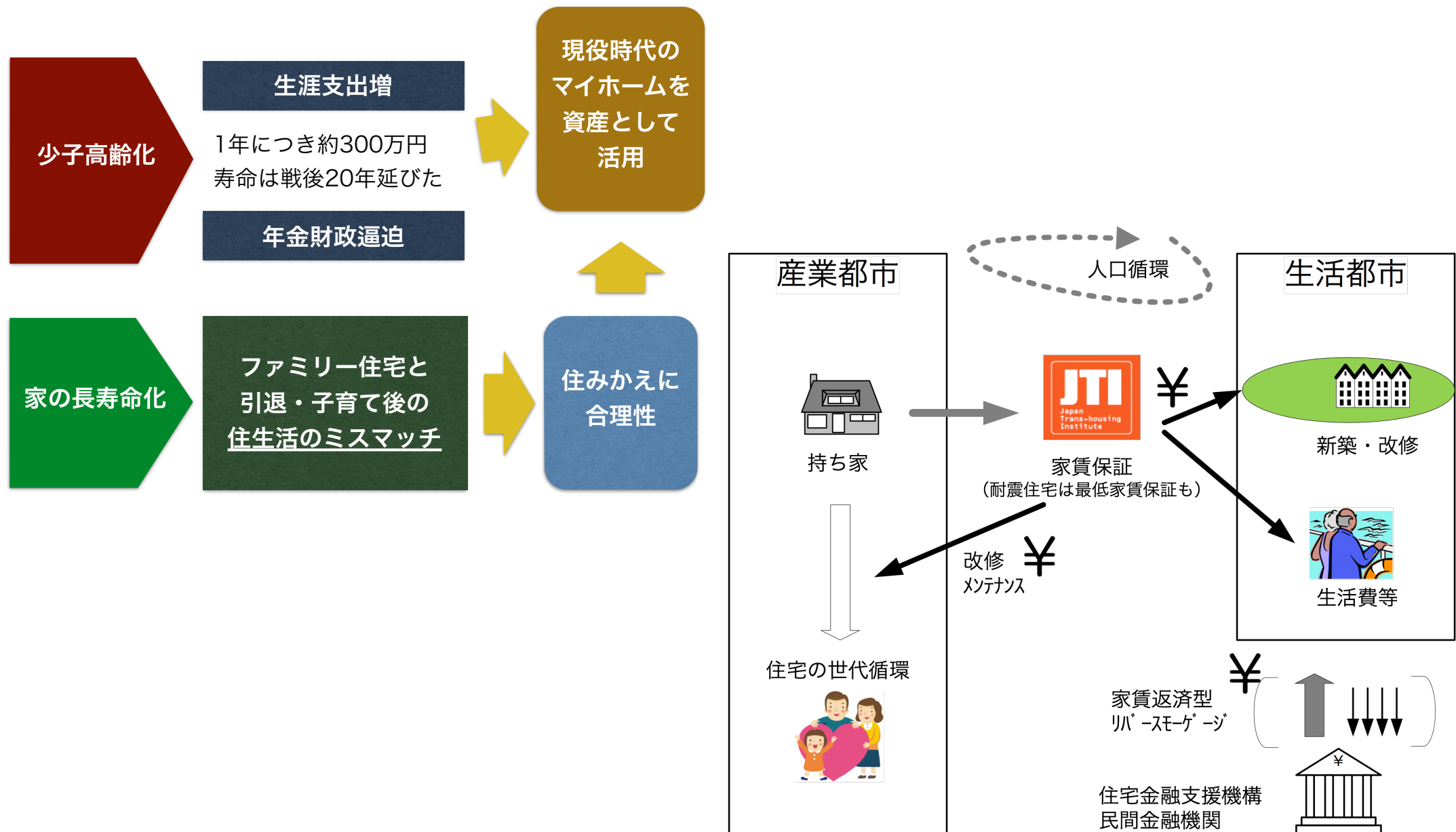
- 大人世代は巨額の預貯金を有するが将来の生活費を考えるとむしろ不足している（キャッシュプアー）。
- 一方、資産・負債のバランスをみる限り資産超過（アセットリッチ）。
- このため、8割以上の世帯が保有する巨額のマイホームをいかに活用してお金を引き出すかがきわめて重要。
- この場合、物価水準が低く、健康に暮らせる先に住みかえれば、可処分所得の増大+マイホームからの収入が年金を補完する。

大人世代のバランスシート

公的年金 (将来収益) 6500万円	老後生活費 (将来費用) 9000万円
預金 1500万円	不足額 (2500万円)
保険 400万円	1000万円
マイホーム 1850万円	250万円

換価が難しい資産に見合っている部分

マイホームの資産活用と、ひと・住宅・資金の循環



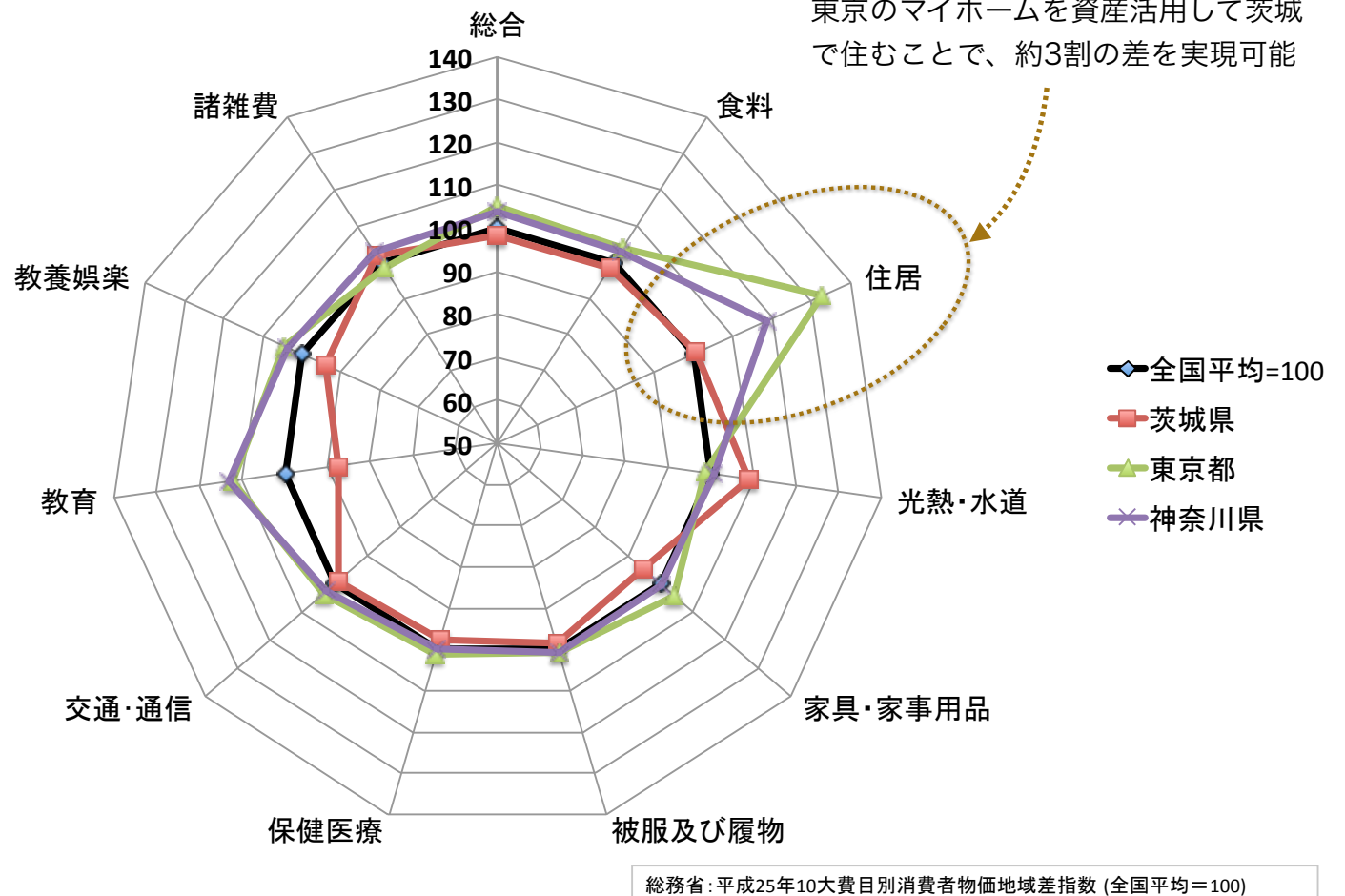
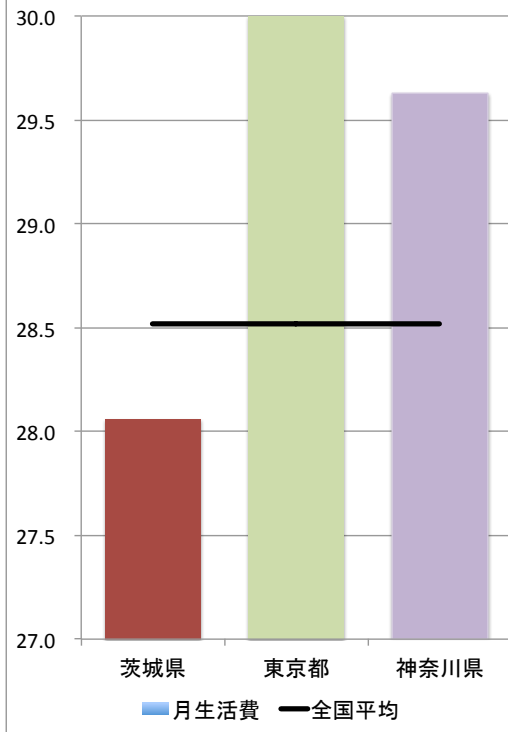
住みかえると楽になる（茨城県の例）：一般に地方は住居費・教育費・光熱費が安い

● 年金と貯蓄の取り崩しが主たる収入源となる引退・退職後の生活においては、生活費の縮減がそのまま「豊かさ」につながる。

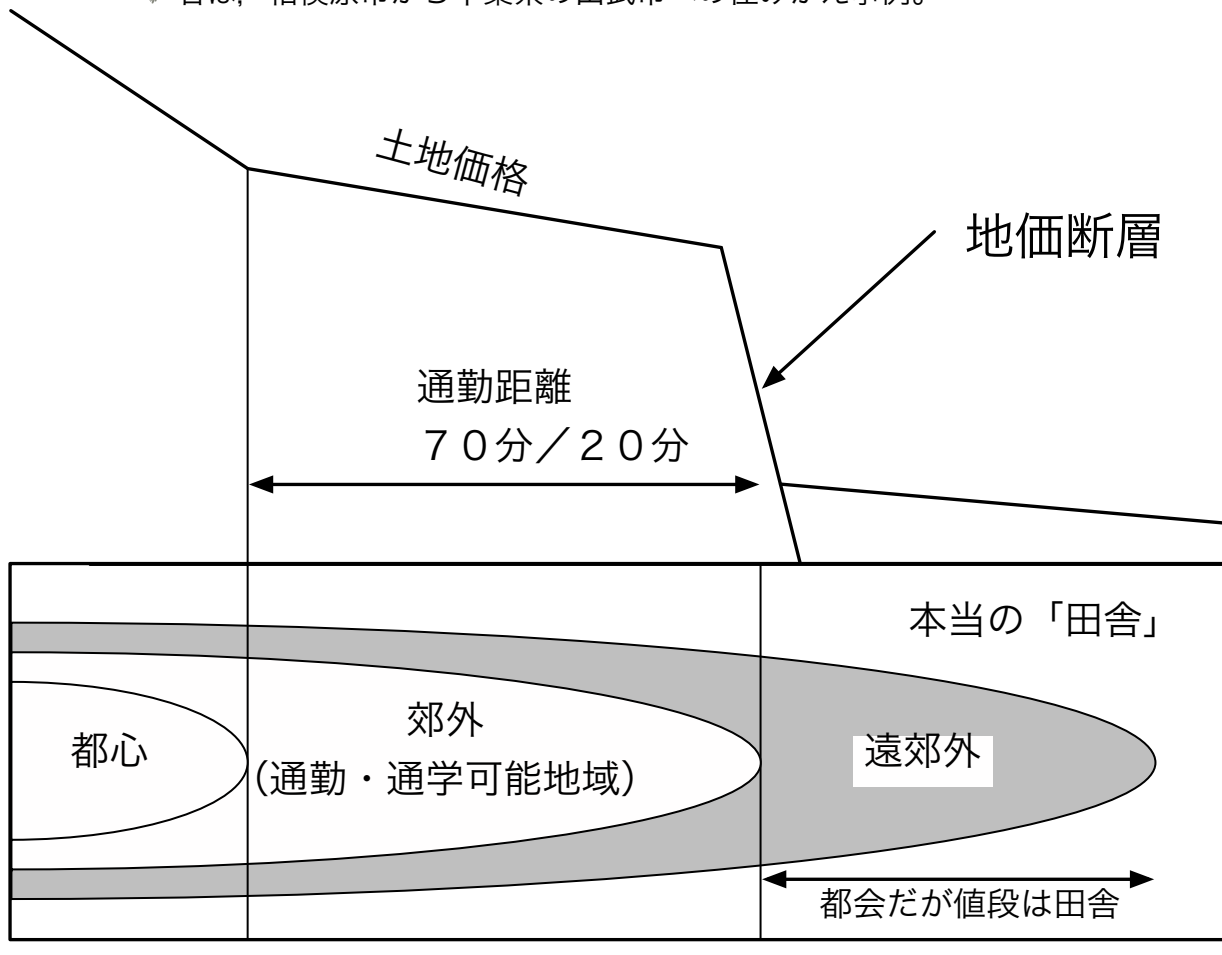
◆ 特に、住居費の差が著しい。

◆ 夫婦で月2万円の差は、20年間で480万円の差に。

月生活費の比較（東京：30万円と仮定）



- 産業都市の遠郊外には地価が1割以下となる「地価断層」が存在する。
 - このボーダー近辺は都会の文化と自然とを両方楽しめる。
 - 産業都市のマイホームから生まれる資金は住みかえ先の居住コストを賄ってまだ余りがある：住みかえの金融マジック
- ◆ 右は、相模原市から千葉県山武市への住みかえ事例。



引退直後のバランスシート

公的年金	6500	老後生活費	9000
① 預金	1500	(キャッシュ不足)	▲1000
保険	400		
マイホーム	3000	資産超過	2400

住みかえ先を購入

② 住みかえ先	660	預金	660
---------	-----	----	-----

住みかえ後のバランスシート

公的年金	6500	老後生活費	9000
[増] 借上げ家賃	1680	キャッシュ不足は解消	
[減] 預金	840		
保険	400		
マイホーム	3000		
[増] 住みかえ先	500	資産超過	3920

※ (月10万円-修繕積立2万円) × 12か月 × 10年
+ (月8万円-修繕積立2万円) × 12か月 × 10年

上から目線の住みかえ

年金受給者の人口循環により年金 マネーが地域に循環する

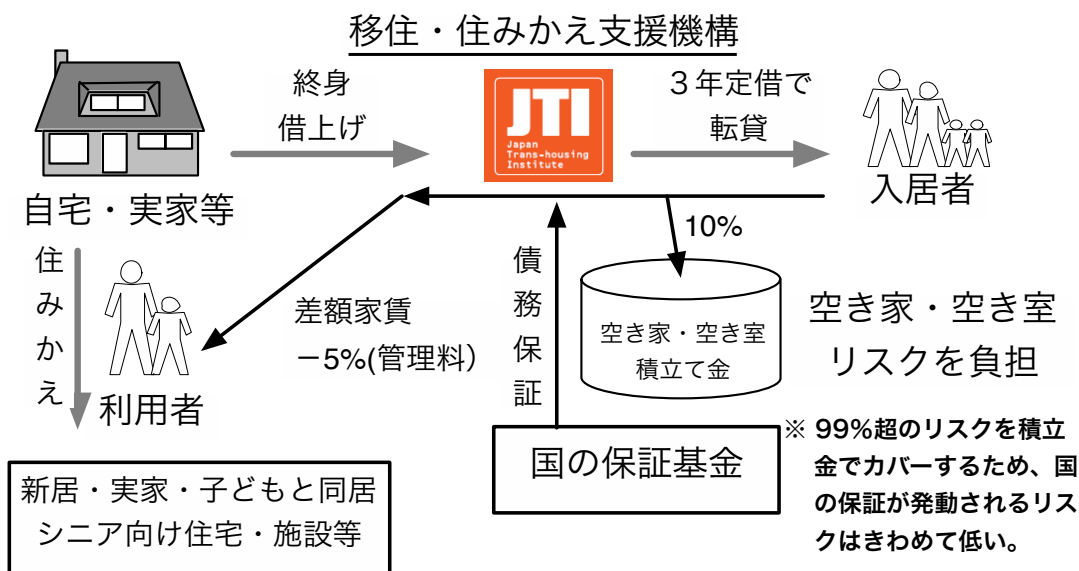
- アクティブシニア期（55歳～74歳）において転出超の自治体が、主要3税の税収に占める割合は7割に達する。
- 国の歳出に占める社会保障費の割合は全体の3割を占める。
- この地域から、生活都市を中心とする他地域に課税収入の少ないシニア層の人口が循環すれば、年金マネーその他の社会保障費の支払いを通じて、

年金循環

人口循環を通じた産業都市から生活都市への所得再配分

	都道府県別税額合計（平成23年） 単位：百万円						転出自自治体 合計	転入自治体 合計
	源泉所得税	申告所得税	法人税	消費税	3税合計			
北海道	285,968	63,278	162,463	231,585	743,294	2.38%	21,799,257 69.85%	9,409,483 30.15%
青森	50,005	13,332	26,560	49,313	139,210	0.45%		
岩手	47,471	12,283	30,623	42,080	132,457	0.42%		
宮城	119,638	26,256	79,906	93,829	319,629	1.02%		
秋田	37,932	8,951	16,221	32,307	95,411	0.31%		
山形	47,594	10,466	26,992	44,470	129,522	0.42%		
福島	81,150	16,698	59,981	67,746	225,575	0.72%		
茨城	149,726	33,298	84,802	110,075	377,901	1.21%		
栃木	116,778	22,989	47,627	75,681	263,075	0.84%		
群馬	113,546	24,411	99,359	92,520	329,836	1.06%		
埼玉	337,207	133,142	193,636	241,018	905,003	2.90%		
新潟	113,713	23,682	89,751	109,626	336,772	1.08%		
長野	116,532	22,114	67,372	86,331	292,349	0.94%		
千葉	287,316	103,042	179,118	198,164	767,640	2.46%		
東京	5,552,185	585,387	3,993,441	2,597,840	12,728,853	40.79%		
神奈川	619,339	218,123	311,713	275,866	1,425,041	4.57%		
山梨	48,722	10,731	71,389	28,827	159,669	0.51%		
富山	72,923	12,222	54,545	65,973	205,663	0.66%		
石川	67,657	15,332	42,884	59,334	185,207	0.59%		
福井	48,909	9,175	32,652	40,746	131,482	0.42%		
岐阜	116,708	29,636	75,905	96,808	319,057	1.02%		
静岡	244,652	64,537	143,549	156,079	608,817	1.95%		
愛知	748,891	166,647	546,211	327,439	1,789,188	5.73%		
三重	100,467	23,419	51,479	69,206	244,571	0.78%		
滋賀	67,063	16,836	46,611	42,978	173,488	0.56%		
京都	207,281	47,219	127,317	112,989	494,806	1.59%		
大阪	1,193,121	158,496	907,678	674,678	2,933,973	9.40%		
兵庫	334,902	94,977	236,479	225,456	891,814	2.86%		
奈良	55,371	19,377	23,657	31,771	130,176	0.42%		
和歌山	46,177	12,623	24,405	33,332	116,537	0.37%		
鳥取	23,265	4,722	10,696	19,135	57,818	0.19%		
島根	29,983	6,620	17,893	26,179	80,675	0.26%		
岡山	107,778	20,743	88,673	88,495	305,689	0.98%		
広島	199,465	43,028	140,390	117,520	500,403	1.60%		
山口	91,024	15,381	70,820	61,198	238,423	0.76%		
徳島	42,197	7,896	25,623	22,560	98,276	0.31%		
香川	66,793	17,587	37,728	52,324	174,432	0.56%		
愛媛	78,660	14,107	78,727	46,400	217,894	0.70%		
高知	34,844	7,803	14,604	26,137	83,388	0.27%		
福岡	334,081	72,239	192,484	225,856	824,660	2.64%		
佐賀	34,460	8,708	24,767	28,918	96,853	0.31%		
長崎	61,528	13,695	37,146	47,326	159,695	0.51%		
熊本	82,369	18,847	43,879	62,443	207,538	0.66%		
大分	53,297	10,721	35,844	44,818	144,638	0.46%		
宮崎	54,594	11,831	23,358	36,073	125,856	0.40%		
鹿児島	71,254	15,045	42,515	58,047	186,861	0.60%		
沖縄	53	21,621	41,890	46,019	109,583	0.35%		

住みかえの原資を確保する：JTIについて



● JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）

- 2006年に住宅の世代循環を支援する非営利法人として設立。
- 住宅メーカー、不動産業者、金融機関、工務店団体等の協賛により独立採算で運営。
- 高齢者住宅財団に設定された国の基金5億円により債務保証。

● 借上げ期間

- 終身型：終身で借り上げて3年の定期借家で転貸
- 期間指定型：期間指定で借上げ・転貸。中途退去リスク吸収

● 50歳以上(人) ⇒ 耐震0.7以上

● 長寿命住宅(家) ⇒ 何歳からでも(証明書発行)

● 賃貸専用を除く。別荘・相続・2軒目以上もOK。

● 全国可能(家賃で調整)

● 空家・空き室保証：過去20年の全国家賃変動率に基づき、受益者負担でリスクの99%をカバー。これを超える部分を政府基金で保証。

● マイホーム借上げ制度（2006年10月～）

- 2015年5月21日までの取扱件数は**770件**（うち、769件が終身型）
- 情報登録の上、カウンセリング中もしくは家賃の予備査定を受けて検討中の者：**2632名**。
- 借上げ物件の平均面積（2014.11.13現在）
 - ◆ 一戸建：115㎡、マンション：72㎡
- 貸主の平均年齢：60歳、借主の平均年齢：44歳（2014.11.13現在）

● 移住・住みかえ支援適合証明書（2008年～）

- 認定長寿命住宅ないしこれに準ずる性能を有する住宅であって、住宅履歴の維持要件を満たしたものに対して、50年間借上げ保証（地域によっては事前査定に基づく最低家賃金額の保証も可能）。
- 2015年4月末までに**31492件**の証明書を発行

実績家賃の地域差は地価に比べるとかなり小さい

住みかえは、大都市→地方だけでなく、地方内部における市街地→郊外でも成り立つ

転貸家賃・保証家賃と地価の相対関係（地域別）

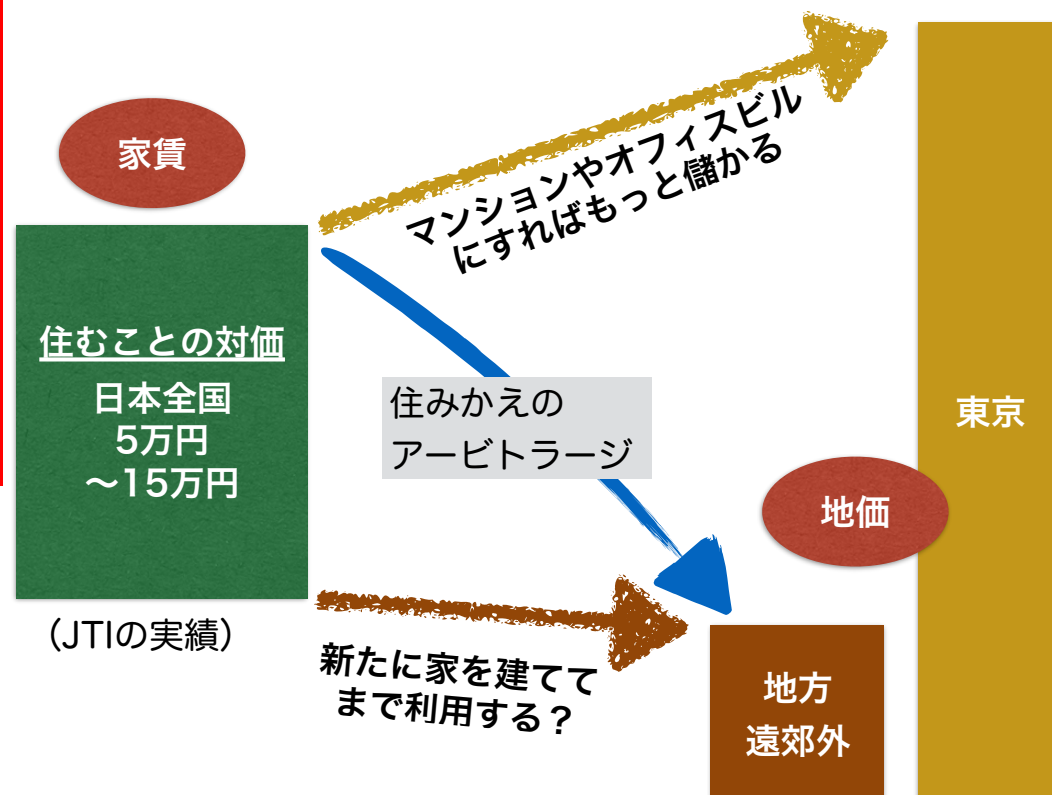
地域名	地域平均※1		東京都=100		
	転貸家賃	保証家賃	転貸家賃	最保証家賃	地価※2
東北・北海道	81,726円	61,911円	67	69	10
中部・東海・北陸	90,893円	68,272円	74	76	16
中四国	83,486円	62,327円	68	69	12
九州・沖縄	70,464円	54,673円	58	61	13
近畿	92,346円	71,209円	76	79	24
関東圏	79,299円	59,957円	65	67	10
首都圏	100,849円	76,023円	83	85	50
東京都	122,139円	89,807円	100	100	100

※1 2006年度～2013年度のJTI実績値

※2 平成26年地価公示 都道府県庁所在地の住宅地平均価格を東京(23区)=100として指数化し

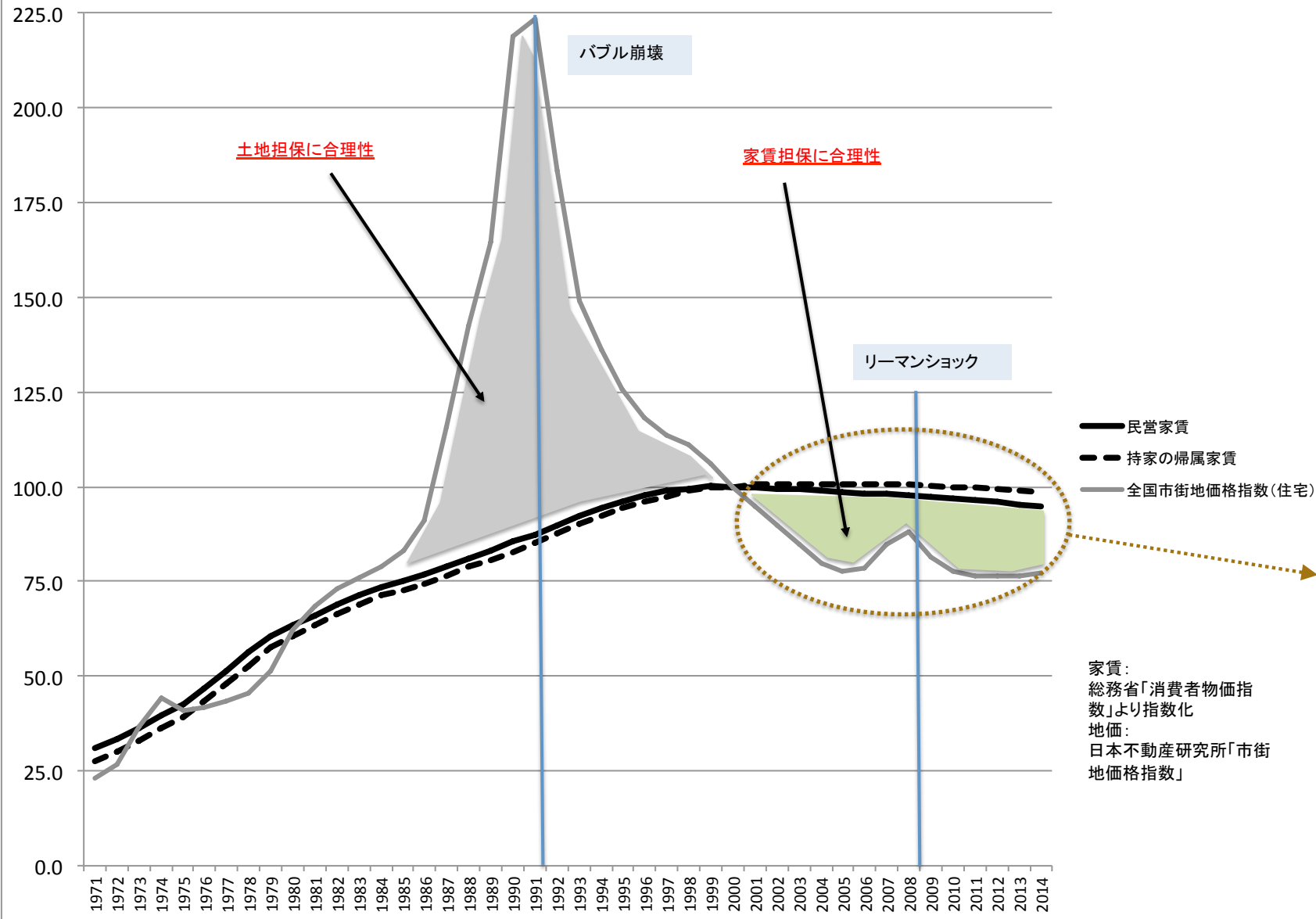
住みかえによるアービトラージ

→地価と家賃との間には市場裁定が働いていない

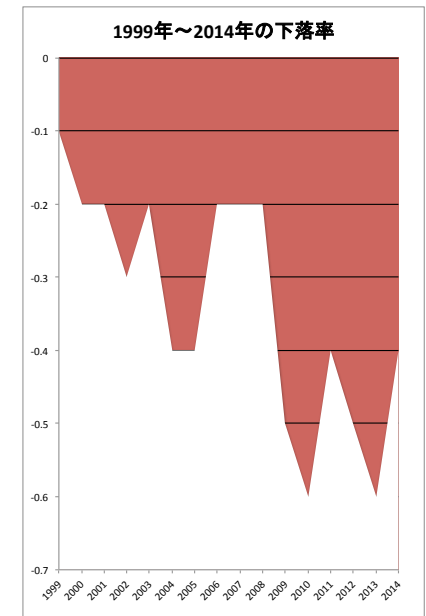


土地の値段に左右される売却価値より収益還元価値のほうが安定している

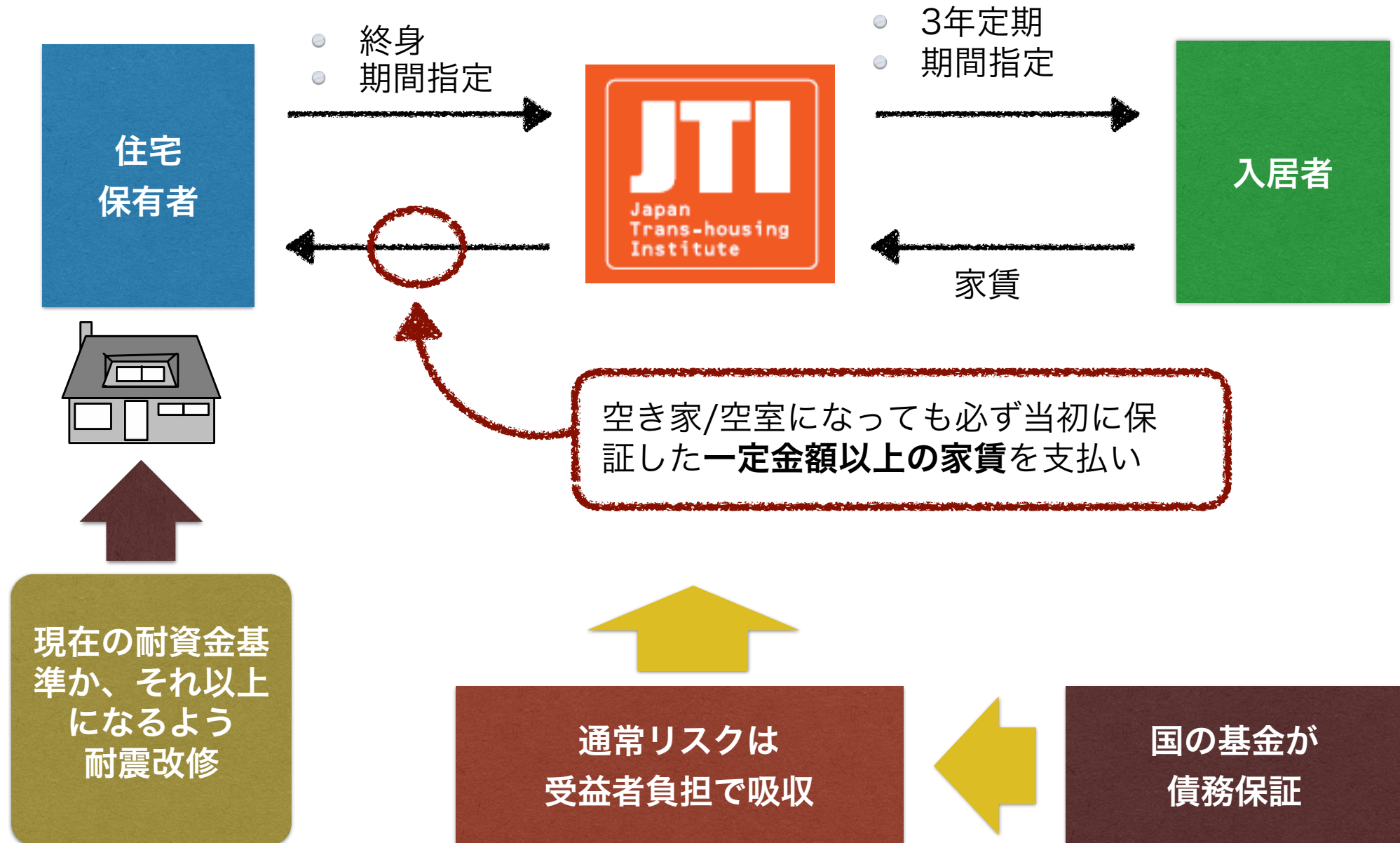
家賃はバブルらずデフらない(2000=100とした指数でみた年次推移)



成熟経済・少子高齢化・空き家問題深刻化状況の下で、住宅金融を仕組むなら、信用の源泉を賃貸価値に求めるべきではないか。



新しい取組①：マイホーム借上げ**定額保証型**（住宅年金の実現と空き家耐震化の推進）



平成21年以降における住宅の耐震診断の有無と診断結果

新築建売・新築注文・建替の合計							
築年	持ち家総数	耐震診断をした		耐震性が確保されていた		耐震性が確保されていなかった	
合計	23,308,400	2,175,800	9%	1,950,000	90%	225,800	10%
昭和25年以前	340,500	11,700	3%	6,500	56%	5,200	44%
昭和26年～35年	336,800	13,300	4%	5,600	42%	7,700	58%
昭和36年～45年	1,260,100	54,400	4%	22,600	42%	31,800	58%
昭和46年～55年	3,638,500	184,200	5%	85,900	47%	98,200	53%
小計	5,575,900	263,600	5%	120,600	46%	142,900	54%
昭和56年～平成2年	4,280,000	176,000	4%	137,000	78%	38,900	22%
平成3年～7年	2,529,900	106,100	4%	96,200	91%	10,000	9%
平成8年～12年	3,118,600	234,600	8%	228,600	97%	6,000	3%
小計	9,928,500	516,700	5%	461,800	89%	54,900	12%
平成13年～17年	3,061,900	270,500	9%	266,400	98%	4,200	2%
平成18年～20年	1,913,800	189,800	10%	187,400	99%	2,500	1%
平成21年	512,200	177,300	35%	174,800	99%	2,500	1%
平成22年	480,600	193,500	40%	190,500	98%	2,900	1%
平成23年	473,700	211,900	45%	208,100	98%	3,900	2%
平成24年	464,300	210,200	45%	205,300	98%	4,900	2%
平成25年1月～9月	312,700	125,600	40%	121,800	97%	3,700	3%
小計	7,219,200	1,378,800	19%	1,354,300	98%	24,600	2%
不詳	584,900	16,700	3%	13,300	80%	3,300	20%

中古住宅購入・相続の合計							
築年	持ち家総数	耐震診断をした		耐震性が確保されていた		耐震性が確保されていなかった	
合計	7,368,200	465,100	6%	328,100	71%	136,900	29%
昭和25年以前	913,800	22,600	2%	5,700	25%	17,000	75%
昭和26年～35年	326,100	10,500	3%	3,000	29%	7,500	71%
昭和36年～45年	810,100	39,200	5%	15,700	40%	23,400	60%
昭和46年～55年	1,802,700	124,700	7%	68,200	55%	56,500	45%
小計	3,852,700	197,000	5%	92,600	47%	104,400	53%
昭和56年～平成2年	1,567,400	100,900	6%	85,300	85%	15,600	15%
平成3年～7年	583,000	37,700	6%	34,900	93%	2,700	7%
平成8年～12年	472,600	47,500	10%	45,500	96%	2,000	4%
小計	2,623,000	186,100	7%	165,700	89%	20,300	12%
平成13年～17年	328,100	33,700	10%	32,200	96%	1,500	4%
平成18年～20年	164,000	15,200	9%	13,900	91%	1,400	9%
平成21年	30,700	6,600	21%	5,600	85%	1,000	15%
平成22年	25,600	6,000	23%	4,600	77%	1,400	23%
平成23年	23,400	5,800	25%	4,400	76%	1,400	24%
平成24年	22,900	5,200	23%	3,600	69%	1,600	31%
平成25年1月～9月	14,400	2,800	19%	1,700	61%	1,100	39%
小計	609,100	75,300	12%	66,000	88%	9,400	12%
不詳	283,400	6,700	2%	3,900	58%	2,800	42%

(住宅土地統計調査2015年速報第17表より大垣作成)

参考：新耐震基準の住宅であれば安全というわけではない

- ・ 旧耐震基準の住宅については54%が耐震性を確保していない。
- ・ 平成12年までの新耐震住宅についても12%が耐震性を確保しておらず、それ以降の6倍以上。
- ・ 中古住宅購入・相続贈与で取得した住宅も2割～4割程度が耐震性を確保できていない。



築年にかかわらず、耐震診断を促進することがレジリエンスの向上に資するのではないか。

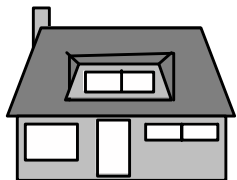
民間の視点

- ・ 平成21年～25年に耐震診断がなされて耐震性が確保されていないと診断された住宅の戸数は362700戸。改修費を戸あたり200万円として7250億円の収益機会（年約1500億円）。

(参考) 平成21年以降に耐震改修をした割合

持ち家全体		2%
耐震診断をした	耐震性が確保されていた	8%
	耐震性が確保されていなかった	33%

新しい取組②：かせるストック（移住・住みかえ支援適合住宅）証明書に定額型導入



長寿命住宅・中古住宅購入＋耐震化改修

移住・住みかえ支援適合住宅証明書
【家賃定額保証型】

下記住宅が一般社団法人移住・住みかえ支援機構(以下「JTI」といいます)が提供するマイホーム借上制度その他の制度の利用において、以下の最低保証家賃その他の有利な取扱いを受けるために必要な耐久性・耐震性、施工者による維持管理体制その他の基準要件を満たす借上げ適合住宅であることを証します。

借上げ最低保証家賃	月額 金50,000円以上 (1月に満たない場合は日割りとする)
本証明書の有効期間	自2015年5月4日 至2065年5月4日

適合住宅番号: A023000001201400009
施工協賛事業者: ○○○○○○○○
担当ハウジングライフプランナー: ○○○○ (HLP-○○○○○)
長期優良住宅認定者: ○○○県知事 ○○○○
長期優良住宅認定番号: H25長期第○○号
建物所在地: ○○○県 ○○市
○○○1-1-1
所有者(申請者): 移住 太郎 NH1309WD010

本証明書記載の所有者または裏面記載の承継人 (JTIの承認印のあるものにかぎり) が、本証明書の発行日から下記期限までの間に、マイホーム借上制度の利用を申請し、裏面記載の要件が満たされている場合には、JTIの定める借上げ約款に従ってマイホーム借上げ契約(かせるストック[定額型]用)が成立し、最短で建物明渡しの日から6か月を経過した日から転借人の有無にかかわらず上記最低保証額以上の家賃が支払われます。

一般社団法人
住宅・住みかえ支援機構
代表理事 大垣 尚司

発行番号: 0000021309

住宅 購入

- 50年間（新築）・最長35年間（既存）
年齢にかかわらずいつでも借上げ
（2008年から実施）
- 市街地を中心に、6万箇所超について借
上げ家賃の最低金額を保証

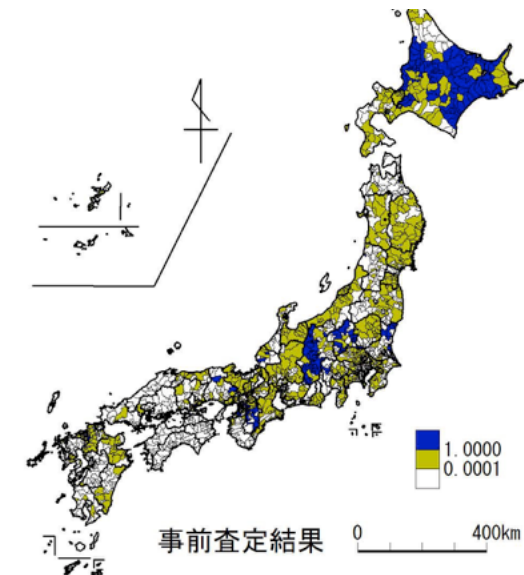
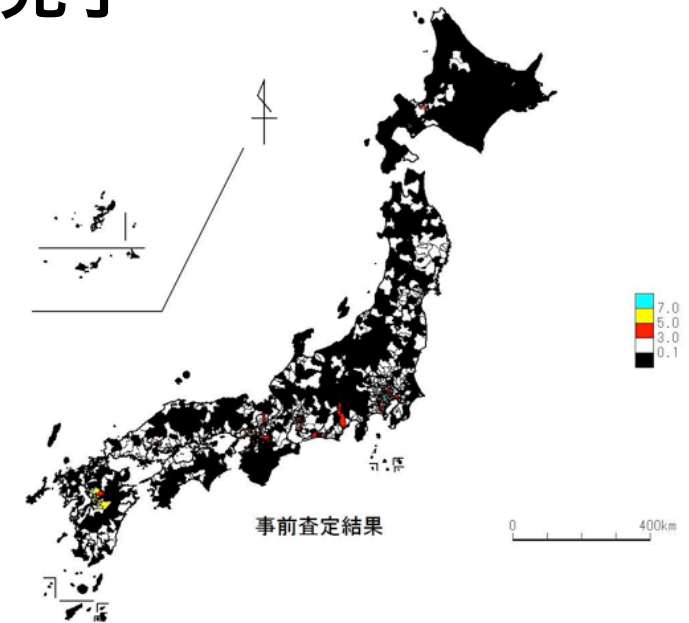


住宅年金の実現

かせるストック（認定長期優良住宅に対する将来借上げ家賃の保証制度）にかかる事前査定が完了

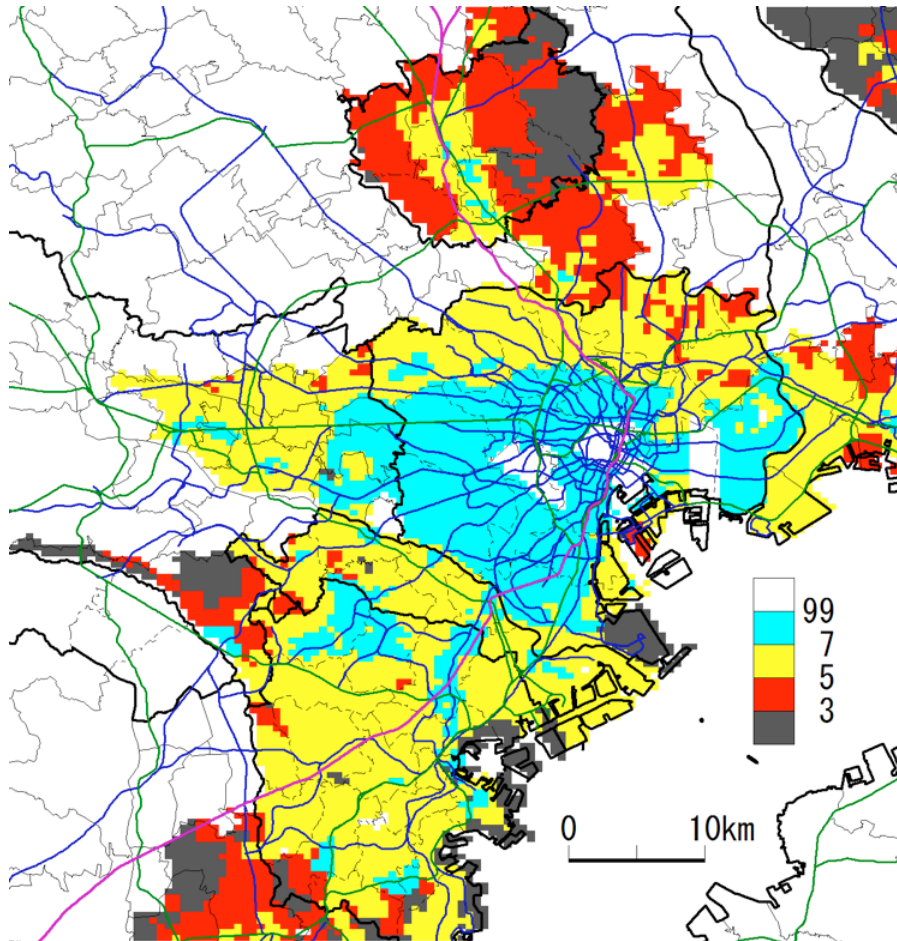
2013年度・2014年度において賃貸業務に従事する担当者が、7桁の郵便番号で区分された全国約12万の区域の事前査定を実施。

■ 名称	保証 時点	内容	種類	内容
■ かせるストック（定額型）				
■ 事前 査定	取得 時	→将来借上げ時の家賃について最低保証額を当初に設定。 →具体的な家賃は借上げ時に決定。 →借上げ時に個別査定に基づいて別途その後の定額最低保証額を決定。	3万円 5万円 7万円	原則として同一地域内は査定金額を保証する。
			個別査定	同一地域について異なる査定額が混在する場合。JTIに査定額を確認する必要。
			事前査定不可	当該地域については事前査定の金額を提示して将来の借上げ家賃の最低金額を保証することが困難な地域。
■ マイホーム借上げ（定額型）				
■ 最低 保証 家賃	借上 げ時	借上げ期間中の家賃を見直す場合に、当該金額が一定金額未満とならないことを保証（具体的には右のとおり）。	金融機関向け	利用者の求めに応じ、予備査定の段階で、金融機関に対して当面の家賃査定額とは別に最低保証家賃の額を提示し、融資審査の参考とするもの。
			借上げ時	現在の入居者が退去し空き家・空室状態となったときに支払う家賃（保証家賃）の金額が借上げ契約の期間中最低保証家賃を下回らないことを保証。

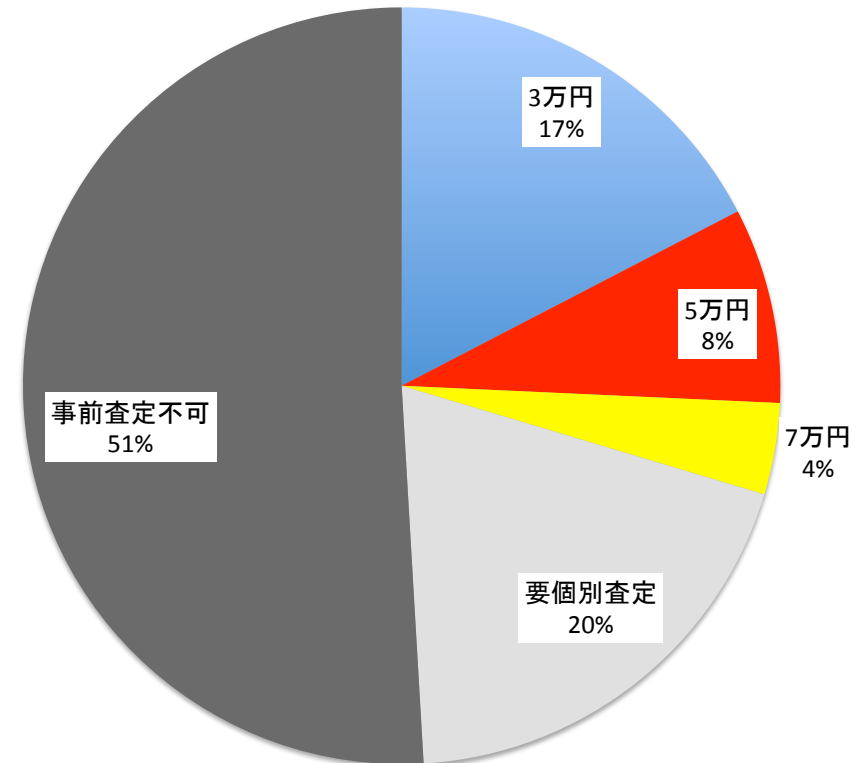


査定可能地域は全体の49%、約6万箇所、事前査定による一律査定が困難とされる地域は51%。

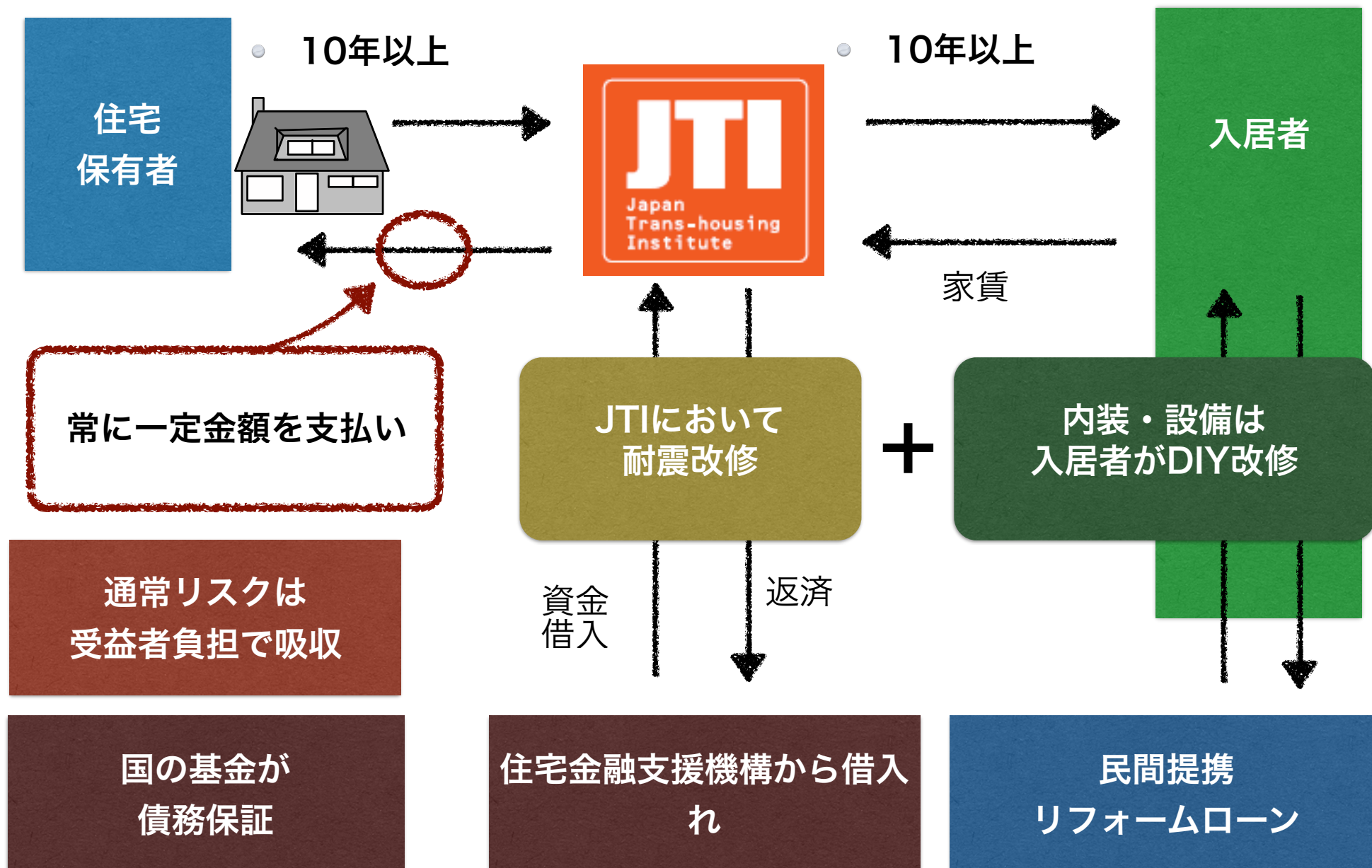
メッシュデータによる首都圏地域の塗り分け例



新築住宅について個別査定をせずに定額借上げ保証を行うこと（事前査定）が可能な地域（郵便番号別）



新しい取組③：空き家の利活用：おまかせ借上げ（空き家が年金に！）



常陽銀行：家賃返済型リバースモーゲージ（住活スタイル）



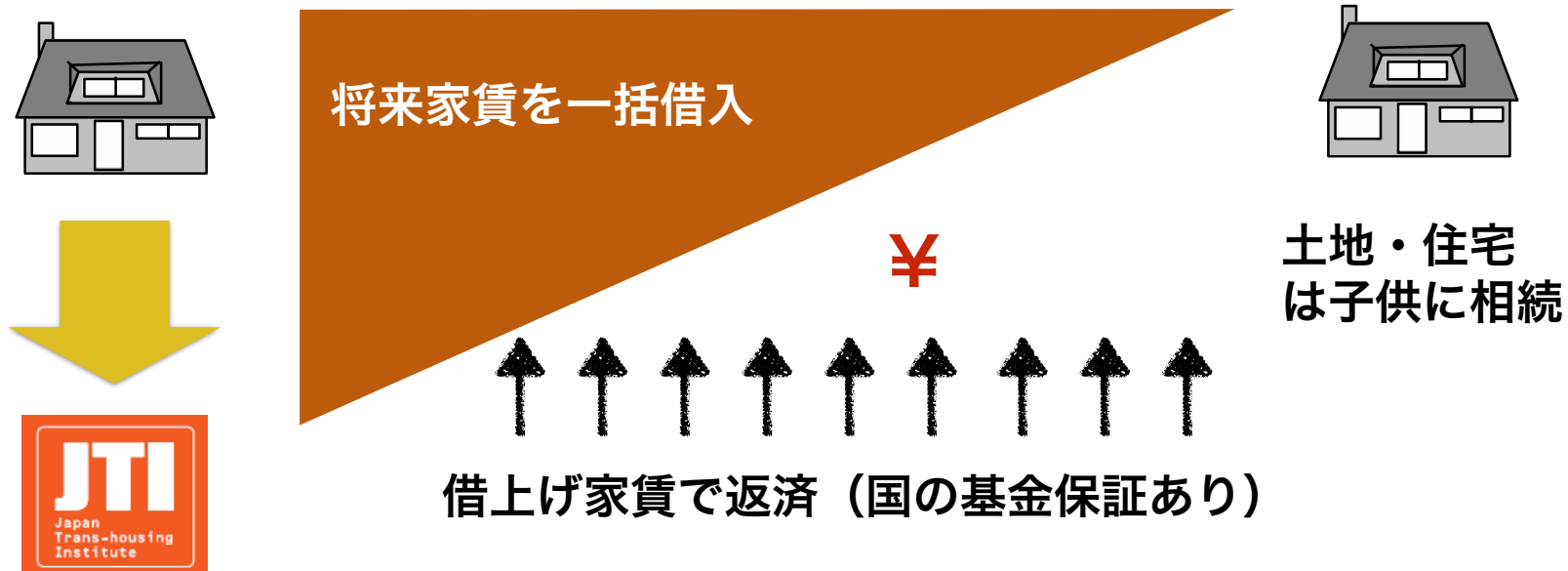
条件	融資基準の特例
借入人の条件	1. 借入時点の年齢が20歳以上（年齢上限はなし）。 2. 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度及び家賃定額保証制度を利用する者
資金使途	自由（事業資金・投機目的は不可）
融資金額	5000万円以下
融資期間	35年以内（ただし、移住・住みかえ支援機構が決定する家賃定額保証期間の範囲内）
融資金利	短期プライムレートに連動する変動金利
返済方法	元利均等返済（ボーナス返済の併用は不可）
担保	1. 移住・住みかえ支援機構の借上げ対象である住宅の賃料債権を譲渡担保として差入れ。 2. 上記建物に付保する火災保険の保険金請求権に質権を設定。 3. 住宅・土地に対する抵当権は設定せず。
保証人	相続予定者1名以上が連帯保証人となること。

従来型リバースモーゲージと家賃返済型リバースモーゲージの違い

リバースモーゲージ



家賃返済型リバースモーゲージ



55歳～74歳の転入者数（平成24年）			
北海道	2,728	滋賀県	972
青森県	930	京都府	1,970
岩手県	1,031	大阪府	5,627
宮城県	2,148	兵庫県	3,451
秋田県	689	奈良県	1,081
山形県	589	和歌山県	634
福島県	1,363	鳥取県	523
茨城県	2,178	島根県	612
栃木県	1,368	岡山県	1,335
群馬県	1,079	広島県	1,660
埼玉県	5,985	山口県	1,206
千葉県	5,697	徳島県	525
東京都	11,588	香川県	869
神奈川県	6,656	愛媛県	955
新潟県	1,121	高知県	537
富山県	544	福岡県	3,936
石川県	565	佐賀県	726
福井県	375	長崎県	1,244
山梨県	757	熊本県	1,583
長野県	1,594	大分県	1,121
岐阜県	988	宮崎県	1,045
静岡県	2,274	鹿児島県	1,856
愛知県	3,081	沖縄県	1,210
三重県	1,157	合計	91,163

- アクティブシニアに属する転入者の増加はすべての地域にいて何らかのかたちで住宅投資を喚起する。
- 平成24年におけるアクティブシニア層（55歳～74歳）の転入者が、1世帯（世帯数2名と仮定）について平均200万円の修繕・新築投資を行ったと仮定すると、投資額は1800億円程度あったことになる。
- 住宅事業者は地域性が強いため、地域経済に対する活性化効果が期待できる。

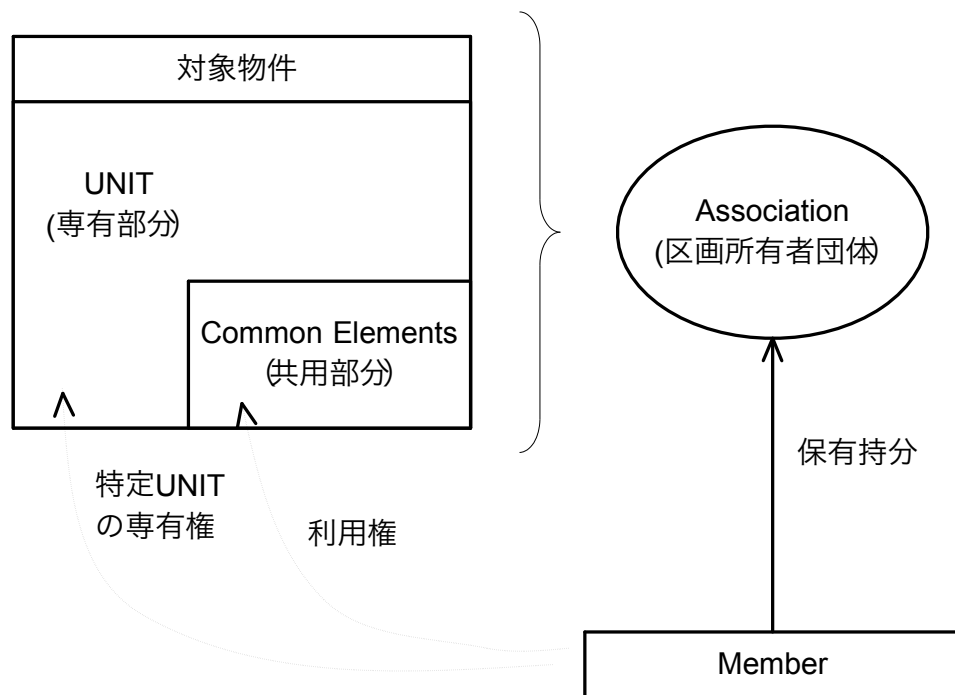
1,823億円

×200万円÷2名

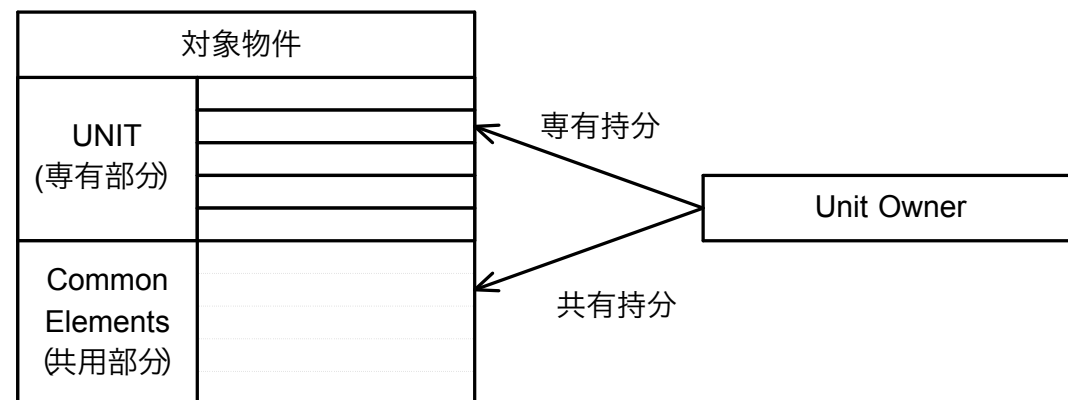
CCRCの促進には大きな意義。
ただし、米国のモデルや理想に
こだわると、実験で終わる。

木造住宅建築を事業基盤とする地方の住宅業者が取り組める「普及版」のコンセプトを事業者主導で進めることが肝要。

COOPERATIVE (団体所有方式)

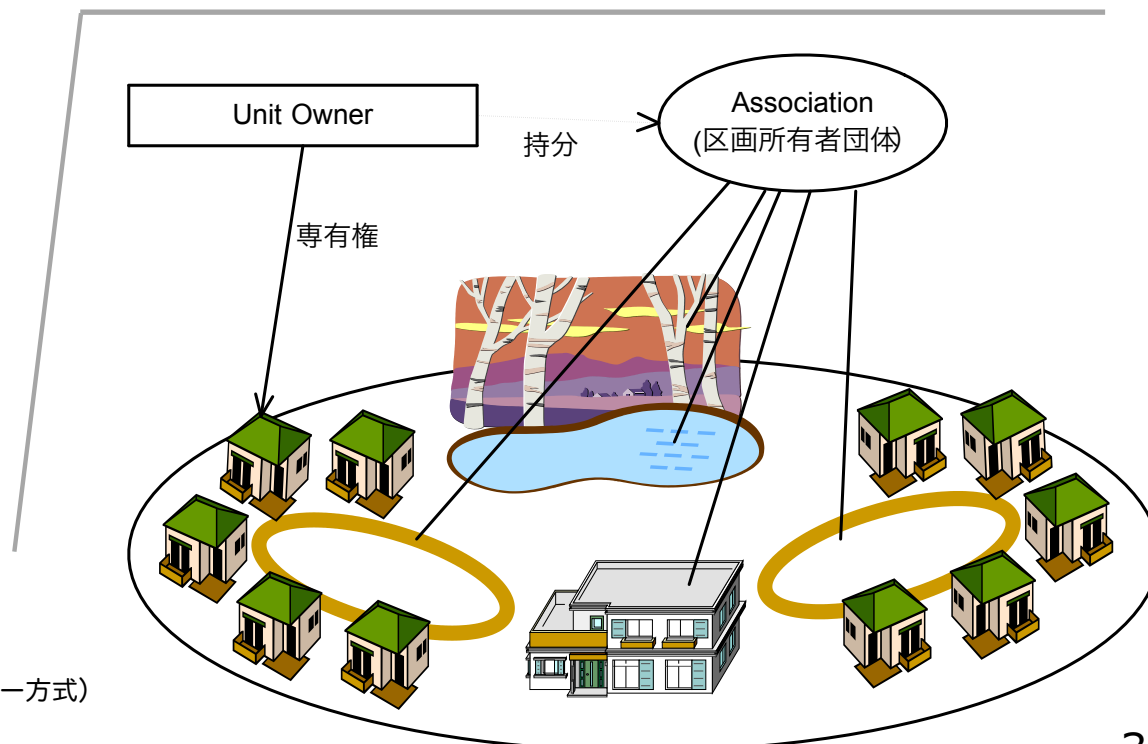


CONDOMINIUM (共有方式)



コミュニティには従来と異なる所有の枠組みが必要

Planned Community (企画型コミュニティ方式)



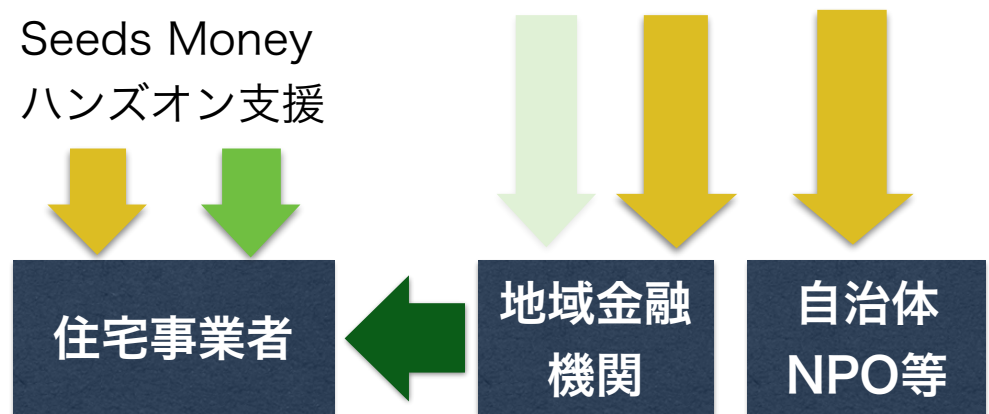
- 新築戸建住宅やアパート以外のものを作るということは、住宅事業にとっても、これに資金を提供する金融機関にとってもハードルが高い。
 - 地方創生のために、魅力的なRCの建築するために、そのコンセプトを民間住宅事業者をハズオンでリードすると同時にSeed Moneyと建中資金の供給、購入者ファイナンスの支援を行う、地方居住価値向上促進ファンドを創設してはどうか。
 - サービス付高齢者住宅の多くは、地主の相続対策で行われるアパート代替投資（サ高住はアパートより立地が悪くても成り立つという発想）。ビジネスモデルを根幹から改めないと将来に向けて弊害が懸念される。
- ◆ CCRC+普及版RCを推進へのベクトル転換ができれば地方における住宅投資が健全に推進すると同時に、人口循環、住宅の世代循環が促される。

CCRCにかかる
最新の研究成果

前例
のない住宅開発にかかる
リスクマネー

地方居住価値向上促進ファンド

Seeds Money
ハズオン支援

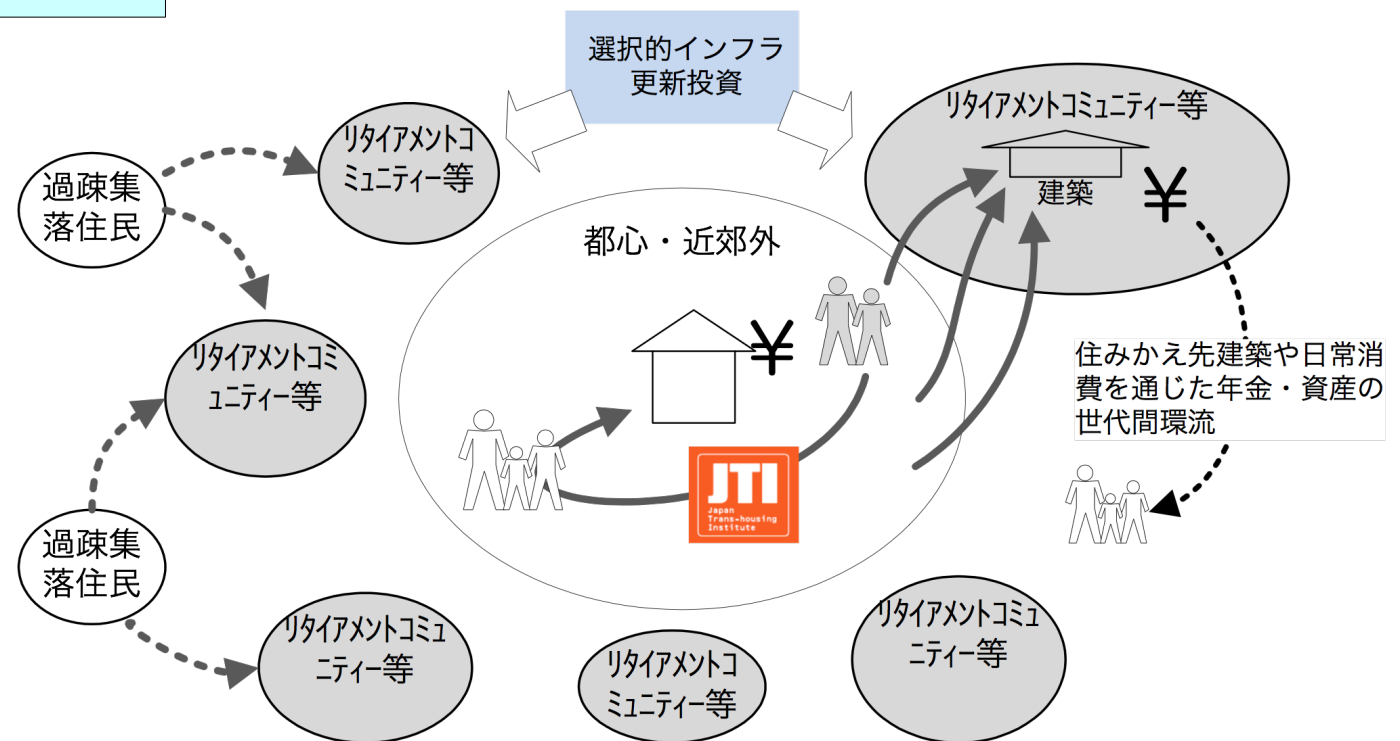


生活都市が生まれることにより待ったなしのインフラ更新投資に合理性が

● TIF (tax increment financing) について

- ◆ インフラ更新投資については、将来の開発利益から期待できる地方税の税収増を返済原資としたファイナンス（TIF）が提唱されている。
- ◆ しかし、生活都市については、開発利益という概念はなじまない。
- ◆ むしろ、移住者が移住先のQOLを向上させるために、自ら一定のコストを負担を行うという考え方がなじむのではないか。
 - ◆ 税収増ではなく、人口増を引当てにしたファイナンス

PIF (population increment financing)



● 受益者負担型PFI

- ◆ 一定規模のリタイアメント・コミュニティの開発にあたり、関連するインフラの更新投資や社会保障関連施設の建築費を負担させる受益者負担型PFIの導入を検討してはどうか。
- ◆ コミュニティーがBOT (build-operate-transfer) 型のPFIにより関連のインフラ更新を行い、自治体はこれを長期間かけて少しずつ買い取るか、負担分にみあう地方税を当該コミュニティの住人に対して減免する。

● ふるさと再興債

- ◆ 引退後の移転先が発行するインフラ更新のための債券を移住前に購入する。
- ◆ 当該自治体への移住を条件に非課税措置を検討する（国税については一種の地方交付金となる）。
- ◆ 半永久債とした上で、債券による地方税や社会保障負担の納入を認める。
- ◆ 発行自治体は、老後の追加的な社会保障サービスによって償還に代えることができるものとする。
- ◆ 次の場合に額面×1～2倍の価値があるものとして債券による代物弁済を認める（事業者から自治体が当該価額で買入消却することにより差額を一種の補助金として負担する）
 - ◆ 当該自治体の地場工務店や地産木材等を利用した住宅建築を行う場合。
 - ◆ 子・孫が当該自治体の教育機関に通う場合の学費。
 - ◆ 当該自治体に登録するサービス付き高齢者住宅や有料老人ホームの入居一時金、利用料等。

改めて：ゆとりのある生活都市が人の循環を促し消費と住宅投資を通じて地域を豊かにする

- 現役時代のマイホームの資産活用

(住みかえのアービトラージ)

- 物価水準の差
- ふるさと納税から地域投資ファンドへ

お金

住宅循環

居住

- ロングステイ・二地域居住+住みかえ
- 利便からゆとりへ
- 不便ではなく**非便**という発想
 - ・ 店が遠ければ歩く、運転をする
- リフォームではなく**インフィル再投資**
- 空き家の活用
- **CCRC** (Continuing Care Retirement Community、笠間市)、通常RCの推進

生活都市の実現
ゆとり=高いQOL

地域間の競争

各地の居住資源開発

しごと

- **消費主導**：年金生活層の転入促進による消費の獲得
- **家計投資**：住宅循環+RCによる新しい住宅開発
- **インフラ再投資**：人がいないと始まらない。
- **金融投資**：投資はどこからでもできる。
- **スカイカラー**：「雇用」・「就労」から「ネットワーク型自営」へ
=QOLと仕事の同時実現
- **年金併用**：年金+5万円を狙うしごと

セーフティーネット

- **医療・介護**
 - 数の確保による規模のメリット
 - 集積による効率の向上
 - Scarceなのは、施設ではなく担い手
- **事業協同組合**
 - 資金ではなく、ネットワークやサポートと万が一の場合の保障

- 在宅型サービスの多様化

自衛
と自営