

6 空き家および民間賃貸住宅の空間的分布

本章の目的は、低所得者の居住安定のために利活用されることが期待されている空き家の実態と民間賃貸住宅の家賃や面積・築年といった建物属性からみた空間的分布を明らかにすることである。

本章では、第1節で分析の枠組みについて述べる。第2節で住宅・土地統計調査(以下「住調」という)の空き家数・空き家率についての検証を行い、第3節で空き家数・空き家率の推定を行う。第4節では募集中家賃の分布、旧耐震物件の分布、最低居住面積水準以下の物件分布を示す。第5節では2種類の空き家・空き地等に関するアンケート調査の結果を示し、第4節までの結果を補足する。第6節でこれらの結果をまとめる¹。

6-1 分析の枠組み

本節では、第1項で研究の枠組みを示し、第2項で用語の定義を行う。

6-1-1 分析の枠組み

本章は、住調空き家数・空き家率についての検証、空き家数・空き家率の推計、募集中賃貸物件の空間的分布、空き家等に関する意識の4つに分かれるが、それぞれ以下のような枠組みで分析を行う。

① 住調空き家数・空き家率の検証

まず、住調の調査方法について確認を行う。次に国土交通省の空家実態調査の結果を参照し、住調との比較を行う。そのうえで、自治体の空き家調査の手法と空き家率をまとめ、住調との比較を行う。また、賃貸住宅管理業界の入居率調査との比較も行う。これらの検証はこれまで行われていないものである。

② 空き家数・空き家率の推計

まず、欧米の空き家率算出でも用いられている国勢調査世帯数を住宅ストック総数で除することで空き家数・空き家率を算出する。次に、不動産情報サイト SUUMO(以下「SUUMO」という)の賃貸募集データ²とゼンリンの建物ポイントデータ³を組み合わせ(以下「SUUMO・ゼンリンデータ」という)、空き家率の算出を行う。この場合、SUUMO データには戸別の面積や築年等が把握できるため、それぞれの条件毎の空き家率の算出も行いその空間的分布を示す。さらに、民間企業が発表している空き家指数についても触れる。

③ 募集中賃貸物件の空間的分布

SUUMO データを用いて、家賃の分布、旧耐震物件の分布、最低居住面積水準以下の物件の分布を示す。

¹ 本章の研究内容は、宗(2014)を基に必要な分析を追加したものである。

² 株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の2014年6月10日時点の賃貸募集広告データ。

³ 株式会社ゼンリン建物ポイントデータは、2013年時点の住宅や商業ビル・オフィスビルなど全国約3,700万棟の建物情報を収録したもので、筆者の勤務先であるリクルート住まい研究所が研究目的で購入したものである。

空き家数・空き家率の推計、募集中賃貸物件の空間的分布に使用した SUUMO データ⁴は、データ数は多いものの統計的手法で抽出されたものではないため、一定のバイアスが存在すると考えられる。その留意点については分析結果を提示する部分で触れる。

④ 空き家等に関するアンケート調査

空き家の現状を評価するために、空き家・空き地に関する 2 つの意識調査を行った。一つは空き家・空き地に関するアンケート調査(以下、「空き家意識アンケート」という)で、もう一つは、空き家対策法や滅失登記、固定資産税等の制度に関するアンケート調査(以下、「空き家関連制度認知アンケート」という)である。

これらの調査結果から、地域毎に空き家の存在認知がどの程度あるのか、雑草等が生い茂っている、景観を阻害している、老朽化して倒壊が心配、不審者が出入りしている、といった具体的な外部不経済性をどの程度認知しているのか、固定資産税や登記に関する認知、空き家取り壊し等に対する意識、といった結果を提示する。

6-1-2 用語の定義

空き家数・空き家率については、用語としては一般的なものであるが、本章で扱う住調、国土交通省空家実態調査、自治体調査等で定義が微妙に異なる。そのため、空き家数・空き家率がどの調査等に基づくものかを明示することとする。

SUUMO・ゼンリンデータを用いた空き家数・空き家率の推定では、定義・算出方法が異なるため、空き家数・空き家率という用語を使わず、それぞれ募集率・募集数という用語を用いる。

6-2 住宅・土地統計調査の検証

本節では、住調の空き家数・空き家率についての検証を行う。第 1 項で住調の調査方法を確認し、第 2 項で国土交通省空家実態調査との比較を行う。第 3 項で自治体調査との比較を行い、第 4 項で業界団体調査との比較を行う。これらの比較を通じて住調空き家数・空き家率の妥当性について論じる。

6-2-1 住宅・土地統計調査の調査手法

住調の調査対象抽出方法・拡大推計手法などの統計処理の手順は適切で、回答が得られた設問については正しいと思われる。

一方、「回答が得られない」空き家については「空き家などの居住のない住宅については、住宅・土地統計調査員が外観で判断することにより、調査項目の一部について調査した」としており、実際には居住・利用があるものが空き家としてカウントされている可能性がある。

また、事務所使用や物置、たまに利用するだけといった住宅は、住調の定義では「一時現在者のみ」「空き家:二次的住宅:その他」に含まれていると思われるが、2013 年住調ではそれぞれ全国で 242,800 戸、157,600 戸の合計 40 万戸程度しかなく、回答が得られなかった等の理由により空き家にカウントされている可能性がある。

図 6-1 は、六本木ヒルズレジデンスの外観写真である。

⁴ これらのデータを用いる目的、データの代表性・限界等については、2-5-1「本研究で用いるデータ」を参照。

六本木ヒルズレジデンスはセキュリティが厳しく内部には立ち入れない。外国人の居住や事実上の事務所使用のケースも多く、住調の調査票による回答が得られなかった場合に、外観等によって空き家かどうかを判断することは極めて困難だと考えられる。このようなタワーマンションは都心には数多く立地している。



図 6-1 六本木ヒルズレジデンス（住居棟とオフィス棟：2015. 10 筆者撮影）

図 6-2 は、福岡県北九州市の築 45 年のアパートである。

この物件は所有者によれば満室であるが、各部屋のドア前まで容易に立ち入れるものの、調査票が得られない場合の居住判断は容易ではないと思われる。



図 6-2 福岡県北九州市の築 45 年の満室アパート（2015. 10 筆者撮影）

6-2-2 国土交通省空家実態調査との比較

国土交通省の 2009 年空家実態調査では、「現地調査開始後に空家を発見出来ない調査区があるとの報告を調査員から受け」「予備まで含めて抽出された調査地区（抽出調査区）は全部で 1,026 調査区、3 月までに調査員が出向いた調査区（調査対象）は 887 調査区であった。このうち、空家を発見できたのは 562 調査区、空家を発見できなかったのは 325 調査区である。」「計画では、発見が予定され外観調査が可能な空家は約 2,700 件、所有者調査である空家実態調査票の予定

回収数は約 1,200 件であった。しかし、実際には、外観調査票の回収数(調査員が空家と確認した数)は 880 件、所有者に対する空家実態調査は 510 件という結果に終わり、発見数は計画より著しく小さい値となった。」という記載があり、住調の空き家数が過大に算出されている可能性を示唆している。

また、「その原因としては以下のようなことが考えられる。」「調査マニュアルで示された方法による、外観上明らかに空家と判断できる住宅が少なかった。二次的住宅などは外観から判断できなかった。集合住宅の空家は外観からは確認できなかった。集合住宅はオートロックが多く中に入れなかった。」といった記述もあり、空き家を外観から判断することの難しさがわかる。

なお、この調査で事前に算出された想定空き家率は、東京都(市区)6.7%、大阪府(市)8.9%、東京 40km 以遠(茨城・埼玉・千葉・神奈川の市町)8.0%となっており、住調空き家率よりも相当低くなっている。

6-2-3 自治体空き家調査との比較

2010 年の国土交通省のアンケート調査によれば、全国の自治体で空き家の実態を把握しているのは約 6 分の 1 の市区町村に留まるが、空き家の実態を把握していると回答した 288 の市区町村のうち、約 6 割が「行政区域内を悉皆調査」している。

表 6-1 は、自体調査空き家率及び所有者へのアンケートによって使用しているとされた率、2008 年住調の空き家率を比較したものである。

表 6-1 自治体調査空き家率・使用している率と 2008 年住調の比較

自治体	自治体調査空き家率	うち使用している率	2008住調空き家率
東京都豊島区	1.6%	81.5%	12.9%
東京都北区	5.6%	64.9%	11.2%
東京都杉並区	0.4%	47.7%	10.3%
東京都三鷹市	2.2%	37.0%	12.4%
東京都青梅市	3.4%	63.0%	10.5%
東京都福生市	7.4%	32.4%	14.6%
射水市	4.1%	-	10.3%

※東京都杉並区、射水市は一戸建てのみが対象。

※三鷹市、青梅市調査は全室空き家の集合住宅も対象。

自治体の空き家率は、住調の空き家率とは大幅に異なる調査結果となっている。

住調空き家率は、最低でも杉並区の 10.3%、最高は福生市の 14.6%であるが、自治体調査での空き家率は、豊島区の 1.6%、北区の 5.6%、福生市の 7.4%など大幅に低い数値となっており、それらの空き家についての所有者アンケート結果による使用している率では、豊島区 81.5%、北区 64.9%など、空き家に見えても実際には使用されているケースが多い(ただし、使用されているとはいっても居住はなく、物置での使用等が多い)。

首都圏以外では富山県射水市の空き家率は 4.1%(ただし集合住宅を除外)と住調の空き家率 10.3%よりも大幅に低くなっている。

また、自治体調査では、住調の建物数と国勢調査の世帯数を組み合わせた空き家率を推定している事例も見られる。例えば、杉並区では、一戸建て住宅の空き家率を 0.37%としている。なお、三鷹市、青梅市、福生市は全数調査である。

表 6-2 は、各自治体調査の概要と 2008 年住調の結果をまとめたものである。

表 6-2 自治体空き家調査のまとめ

調査名	調査結果概要	2008年住調の空き家率
豊島区空き家実態調査(東京都豊島区,2012年3月)	調査対象とした16町丁目において「空き家の可能性の高い住宅」は551戸、推計住宅戸数は34,673戸、「 空き家の可能性の高い住宅の比率 」は 1.6% 。空き家のうち「建物が明らかに傾いている」1.1%。 空き家のうち「使用している」81.5% 。	全体(12.9%) 、種類別比率:二次的住宅(2.8%)、賃貸用の住宅(76.9%)、売却用の住宅(3.1%)、その他の住宅(17.2%)
空家実態調査(東京都北区,2011年3月)	調査対象地域内の住宅総数約4万5000戸について、 悉皆調査 を行った結果、空家と推定した戸数は2,573戸(調査対象地域内の住宅総数の5.6%)であった。空家の種類は一戸建て住宅が480戸(空家全体の18.7%)、分譲マンションが112戸(空家全体の4.4%)、賃貸住宅が1981戸(空家全体の77.0%)であった。全体では腐朽・破損は「なし」が77.2%。所有者調査回収数450のうち「 空き家ではない 」が 290件(64.9%) 。	全体(11.2%) 、内訳は一時現在者のみ(0.6%)、空家(10.3%)、建築中(0.2%)、種類別比率:二次的住宅(0.2%)、賃貸用の住宅(64.3%)、売却用の住宅(3.7%)その他の住宅(31.8%)
杉並区空き家実態調査(東京都杉並区,2013年11月)	杉並区全域で408件の空き家と推定。杉並区の現地調査により判明した空き家数は、戸建(アパート等では全戸空き室の場合は含める)中心となっている。出現状況を杉並区の町ごとに集計し、 国政調査による一戸建ての世帯数と比較して、空き家率を算出 しました。 杉並区全体では0.37% となっています。所有者に対するアンケート調査(N=88)では、「 使用している 」が 42件(47.7%) 。	区内の住宅総数315,910戸に対し、空き家となっている住宅は32,690戸、 住宅総数に対し約10.3% 。
三鷹市空き家等調査(東京都三鷹市,2013年3月)	目視確認で現地調査した結果、675棟の住宅が空き家の可能性が高い建物であった。 (マンション・集合住宅は除外する。ただし全室空き家の場合は、調査対象とした) 。空き家の可能性が高い一戸建てのみを抽出し、三鷹市全域の地区毎に空き家比率を算出した。空き家比率が、最も高いのは下連雀地区(3.12%)であり、最も低いのは野崎地区(1.16%)となっている(合計では2.15%)。市による所有者等が判明できた287件についてアンケートを実施、回答があったのは127件、このうち「 空き家ではない 」が 37.0% 。	三鷹市内の住宅総数96,100戸のうち空き家数は11,920戸で、 住宅総数に対し約12.4% が空き家。空き家のうち腐朽・破損のある空き家は900戸と推計されており、このうち1戸建てが320戸。
空き家調査(青梅市,2013年9月)	市内全域で概観目視調査 を行った。アパート、マンション等の共同住宅については、分析の対象となる全戸空き室の建物は0棟で、分析対象は戸建て住宅のみとなり、抽出数は1,195棟であった。このうち構造部の破損が著しく、居住するには危険と判断される建物、または既に崩壊している建物は67棟、 市内全域の空き家率は3.4% 。住民票確認調査の結果、合計826件の所有者の所在が確認され、有効回答数は406件、 実際に空き家と判定された住宅は141件(棟)(37%) であった。	青梅市内の住宅総数58,570戸のうち空き家数は6,160戸で、 住宅総数に対し10.5% が空き家。
福生市空き家実態調査(東京都福生市,2013年2月)	本調査で、確認できた空き家の総数は2,232戸である。空き家の種類別の戸数は、一戸建て住宅が222戸、賃貸住宅が1,858戸、公営・公的住宅が29戸、分譲住宅が123戸である。福生市の総住宅戸数は約3万戸であることから、 空き家と判定した戸数割合は約7.4% である。所有者アンケートの回収数は210票で、「 空き家でない 」が 32.4% である。	福生市の住宅総数30,540戸のうち空き家数は4,450戸で、 住宅総数に対し14.6% が空き家。(報告書での記述がなかったため筆者追記)
射水市空き家実態調査(富山県射水市,2013年1月)	各地区の自治振興会に依頼し、各地区毎の空き家の実態の態様について関係者ヒアリング棟に基づき調査を行った。集合住宅形式のものは除外している。但し、「住宅」以外の空き家についても、調査対象に含めるものとした。空き家総数1,352戸、地区別世帯数に対する 空き家の割合は、4.1% 。	市全体の住宅総数33,960戸のうち、空き家数は3,510戸であり、 空き家率は10.3% となっている。

6-2-4 業界団体調査との比較

賃貸住宅管理業者の業界団体である(公財)日本賃貸住宅管理協会が発表している第12回賃貸住宅市場景況感調査「日管協短観」(2014年4月～9月)では、首都圏の委託管理物件の入居率は90.1%(空室率9.9%)、サブリース物件の入居率は92.2%(空室率7.8%)と報告されている。

この日管協が報告している入居率から逆算した空き家率は、住調で報告されている賃貸住宅の空き家率よりも相当低い数値となっている。

6-3 空き家率・空き家数の推定

本節では、住調の空き家数・空き家率が過大に算出されている可能性があるとして、実際の空き家数・空き家率が、どの程度なのか比較するために空き家率・空き家数の推定を行う。

第1項で、欧米の空き家率算出でも用いられている国勢調査世帯数を住宅ストック総数で除することで空き家数・空き家率を算出する。第2項では、SUUMO データとゼンリンデータを組み合わせ、空き家率の算出を行う。

6-3-1 国勢調査世帯数を用いた推定

図6-3は、住調空き家率(2008年)と国勢調査(2010年)の世帯数を用いて算出した空き家率(以下「国勢調査空き家率という」)を比較したものである。

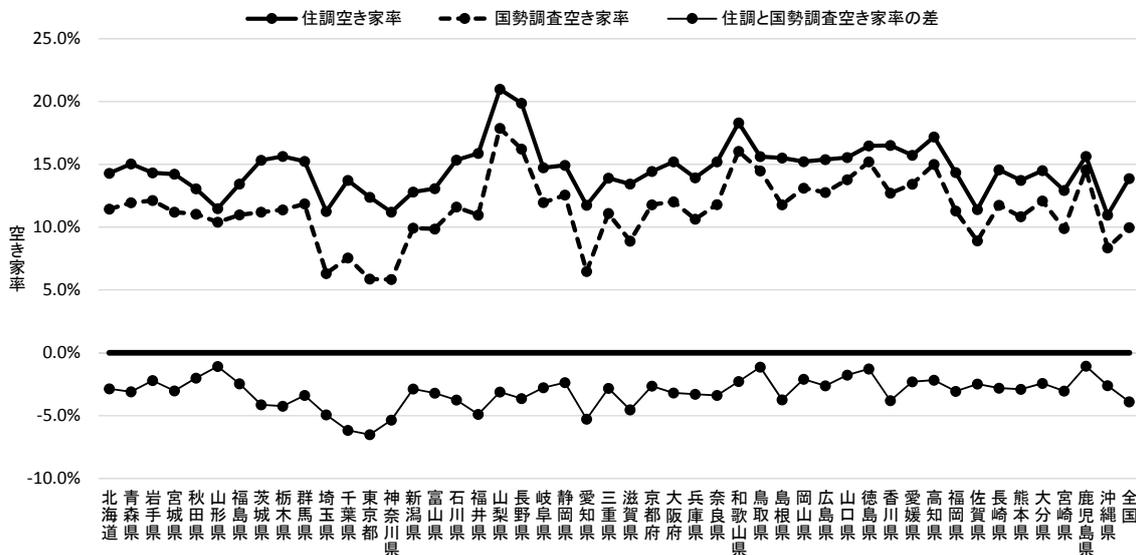


図6-3 住調空き家率(2008年)と国勢調査(2010年)を用いた空き家率の比較

国勢調査は5年毎に行われるため、2008年住調に最も近い2010年の国勢調査の世帯数を2008年住調の住宅総数で除することで空き家率を算出した。全国の空き家率は住調の13.9%に対して国勢調査空き家率は10.0%となっている。都道府県別に見ると、東京都(12.4%→5.9%、▲6.5%)、神奈川県(11.2%→5.8%、▲5.4%)、埼玉県(11.3%→6.3%、▲4.9%)、千葉県(13.7%→7.6%、▲6.2%)、愛知県(11.8%→6.5%、▲5.3%)と大きな差が出ている。

住調では居住世帯数は4,960万だが、2年後の国勢調査の世帯数は5,184万世帯と224万(住調居住世帯比4.5%)多くなっている。住調では全国の空き家数は799万戸であるが、国勢調査世帯数を使った空き家数は574万戸となる。さらに、居住以外の用途、例えばセカンドハウスや事務所・物置等で使用される住宅を100万戸と仮定した場合、全国の空き家数は474万戸、空き家率は8.2%と考えることができる。

表6-3は、2008年住調の賃貸住宅空き家率、住調の全体空き家率、国勢調査世帯数を用いた空き家率の都道府県数の分布である。住調の賃貸住宅空き家率は全国平均で18.8%と高く空き家率が15%を超えるのは東京都、沖縄県を除く45道府県にのぼり、全体でも21道府県が15%を超える空き家率となるが、国勢調査世帯数を用いた空き家率では、15%を超える空き家率は5県しかなく、全体の印象はまるで異なる状況となっている。

表6-3 住調空き家率と国勢調査空き家率の都道府県の分布

空き家率	住調空き家率 (2008年賃貸住宅)		住調空き家率 (2008年全体)		国勢調査世帯数を使用し た推計(全体)	
	数	例	数	例	数	例
10%未満	0	-	0	-	11	一都三県、愛知、 滋賀、沖縄等
10-15%未満	2	東京、沖縄	26	一都三県、愛知、 滋賀、沖縄等	31	青森、茨城、福井、 大阪、島根等
15-20%未満	19	神奈川、愛知、滋 賀、大阪、福岡等	20	青森、茨木、福井、 大阪、島根等	5	高知、徳島、和歌 山、長野、山梨
20-25%未満	20	北海道、宮城、千 葉、石川、香川等	1	山梨	0	
25-30%未満	5	青森、茨城、山梨、 長野、岐阜	0		0	
30%以上	1	福井	0		0	
平均	18.8%		13.9%		10.0%	

6-3-2 SUUMO・ゼンリンデータを用いた推定

SUUMO データとゼンリン建物ポイントデータを用いて東京23区の賃貸募集率の算出を行った。賃貸不動産は、全ての物件がSUUMO等の不動産情報サイトを経由して入居者が決まる訳ではないため、空き家率ではなく、募集率という用語を用いる。

募集率算出に使用した2014年6月10日のSUUMO掲載データは405,161件、掲載社数は1,902社(213件/社)、掲載店舗数2,974店舗(136件/店舗)である。統計的なサンプリングがなされたものではないが、一定程度以上の市場網羅率があると考えられる。

募集率は、分母となる賃貸住宅戸数には株式会社ゼンリン建物ポイントデータ2013からアパート・マンションを抽出したものをベースとしている。その抽出したデータに対して、SUUMO掲載情報の2006年以降のデータをマッチングし、SUUMOでの募集実績があるものを分母とした。分子には、SUUMOの2014年6月10日掲載データを住所・物件名・部屋番号で名寄せしたものを使用して募集率を算出した。

表6-4は、ゼンリンデータのうち集計対象・対象外となった棟数・戸数を集計したものである。棟数で70%弱、戸数で80%弱が集計対象に含まれている。集計対象の棟当たり戸数は14.4戸、集計対象外は同8.3戸と、集計対象外には小規模物件が多い。

表 6-4 SUUMO 募集率の東京 23 区の集計対象棟・戸数

	棟数	比率	戸数	比率	戸/棟
対象	184,811	69.4%	2,657,073	79.8%	14.4
対象外	81,483	30.6%	674,478	20.2%	8.3
合計	266,294		3,331,551		12.5

図 6-4 は、東京 23 区の住調(2013 年)の空き家率と SUUMO 募集率(2014 年)を比較したものである。東京 23 区の区別の SUUMO 募集率には大きな差はなく、23 区全体では 6.9%の募集率となる。これは住調(2014)の空き家率 12.3%、賃貸借家空き家率 15.7%よりも相当低く、国勢調査世帯数を用いた東京都の空き家率 5.9%に近い。

住調の東京 23 区の賃貸住宅空き家率 15.7%になるためには、単純計算で今回集計対象外となった 8 万棟 67 万室の賃貸住宅の空き家数が 34 万戸、空き家率 50.4%になる必要があり、この数字は現実的ではない。従って、東京 23 区の空き家率は、概ね 7-8%程度ではないかと推定できる。

住調の賃貸空き家率との差を区別に見ていくと、豊島区(住調 23.3%→SUUMO 7.1%、▲16.1%)、大田区(同 20.8%→6.0%、▲14.7%)といった大きな差が見られる。不動産会社へのヒアリングでも区全体で 20%を超える賃貸空き家率には否定的見解が多く、逆に SUUMO 募集率が示す 7-8%程度の賃貸空き家率には肯定的な意見が多い。

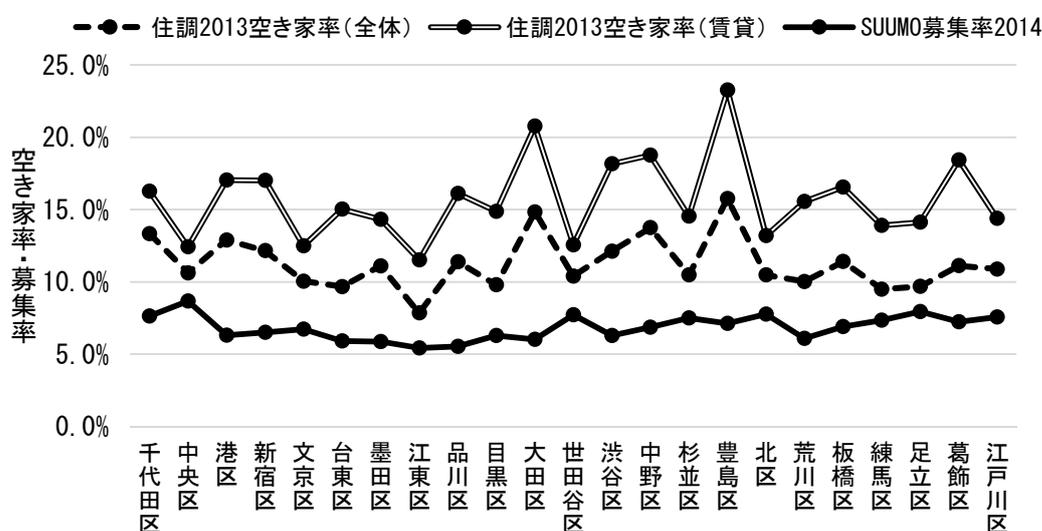


図 6-4 住調空き家率(2013 年)と SUUMO 募集率(2014 年)の比較

また、もし、住調の空室率が正しければ、都心に賃貸マンションが供給される経済合理性が説明できない。リーマンショックは 2008 年 9 月 15 日のリーマン・ブラザーズの破綻を起点としているが、2008 年住調の調査票配布は 2008 年 9 月 23 日~30 日、調査票回収は 10 月上旬であることからリーマンショック後の急激な都心賃貸住宅の需要減とは関係がない可能性が高い。

このような差が生まれる理由としては、都心の高層賃貸マンション等ではオートロックが多く、外国人居住やセカンドハウス利用も一定程度以上ある等の理由から、調査票の回収が困難で、外観

等での判断も非常に困難であるため、調査票を回収できなかった住戸や表札がない住戸等について空き家と判断してしまったことが考えられる。

なお、賃貸広告データを用いた空き家率は、株式会社タスが空室率 TVI(タス空室 Index)として定期的に発表している。2014年6月期の東京23区の空室率 TVIは11.97となっているが(データ提供:アットホーム株式会社、分析:株式会社タス)、この空き家率算出の分母は募集建物の推定総戸数となっており、満室の建物が分母から除外されるため、高めの数値となっている可能性がある。それでも住調の15.7%よりも低い数値となっている。

表6-5は、一都三県の物件区分毎のSUUMO平均募集率である。面積が小さいほど、築年が浅いほど募集率が高い。最低居住面積水準を満たさない25㎡未満の募集率が高いが、築年別にみると全体の傾向と同様に築年が浅いほど募集率が高い。この傾向について不動産会社にヒアリングしたところ「古い物件は家賃が安いのですぐに埋まるが、築年の浅い物件はローン返済の資金を確保するためか、家賃を下げ渋る傾向がありすぐには埋まらないこともある」ということであった。

表 6-5 一都三県の物件区分毎の SUUMO 募集率

物件区分	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	一都三県
25㎡未満	12.9%	14.6%	10.8%	11.6%	12.2%
25㎡以上50㎡未満	10.2%	11.2%	8.6%	8.8%	9.6%
50㎡以上	7.5%	7.6%	5.1%	5.3%	6.3%
1981年以前築	6.5%	6.7%	5.5%	5.8%	5.9%
1982年-1995年築	8.4%	9.3%	8.0%	7.5%	8.2%
1996年以降築	11.0%	11.5%	9.2%	9.2%	10.1%
25㎡未満かつ1981年以前築	6.5%	6.7%	5.5%	5.8%	5.9%
25㎡未満かつ1982年-1995年築	8.4%	9.3%	8.0%	7.5%	8.2%
25㎡未満かつ1996年以降築	11.0%	11.5%	9.2%	9.2%	10.1%
全体	9.6%	9.9%	7.9%	7.8%	8.8%

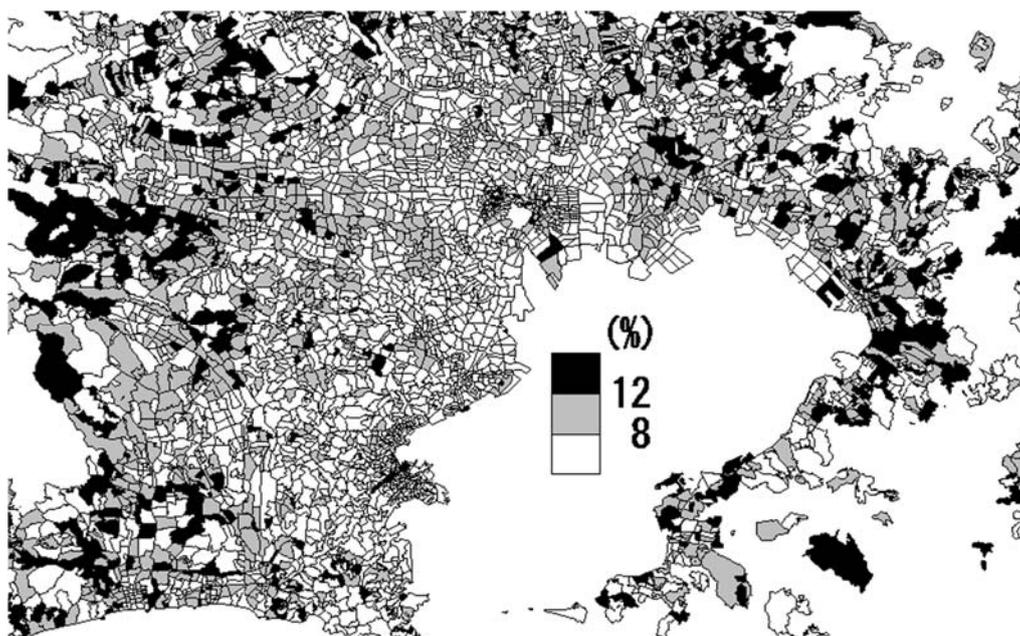


図 6-5 首都圏主要部の字町毎の SUUMO 募集率 (2014 年)

図 6-5 は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県主要部の字町別の SUUMO 募集率である。空白部分は SUUMO データが存在しないエリアである。

首都圏中心部では募集率が 8%を下回る地域も多く 12%を上回る地域は郊外が中心である。千葉県は、都心から比較的近い地域も募集率が高くなっている。

図 6-6 は SUUMO・ゼンリンデータ(2014)を用いた埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の共同住宅募集率である。東京 23 区とさいたま市方面、川崎市・横浜市にかけての募集率は概ね 8%以下であり、8%を超えるのは千葉市、東京都下にかけてとなっている⁵。

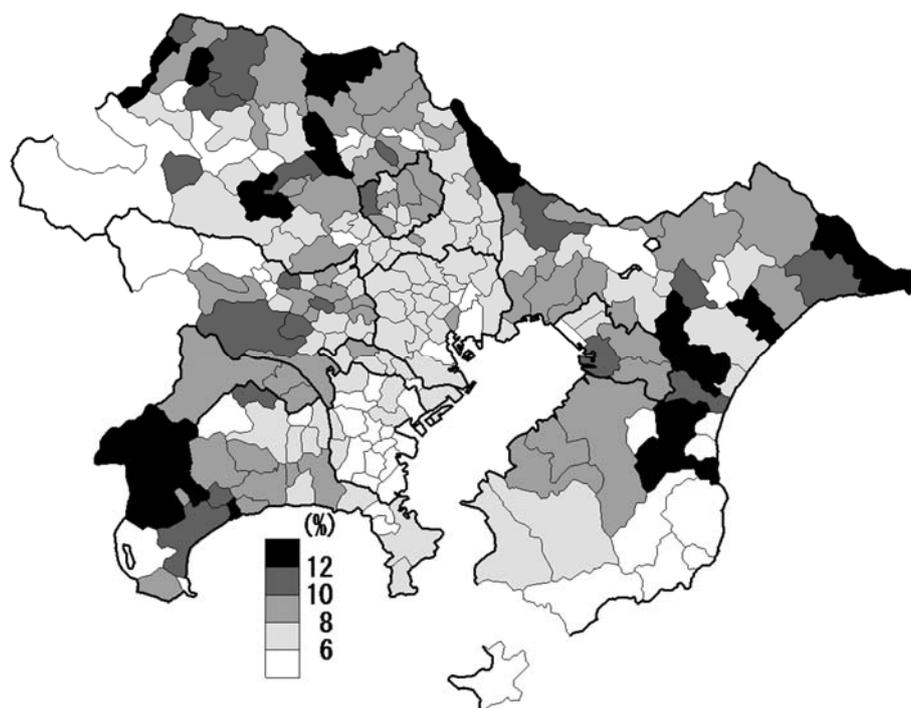


図 6-6 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の共同住宅募集率(SUUMO2014)

図 6-7 は、住宅土地統計調査(2014)を用いた賃貸住宅空き家率の分布である。住宅土地統計調査(2014)から算出した賃貸空き家率は首都圏全域で 10%を超え、20%を超える地域も多数存在する⁶。(図 6-6 と図 6-7 はスケールが大きく異なることに注意。)

このような大きな差が生まれているなか、どちらの数値が市場の実態に近いのだろうか。そもそも住宅土地統計調査では、調査の方法が「空き家などの居住世帯のない住宅については、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査した」とされており、国土交通省の空き家実態調査でも目視による調査の難しさが指摘されている⁷ことから、大きな誤差を含んでいる可能性がある。また、自治体の空き家実態調査でも住調よりも大幅に低い空き家率が多数報告さ

⁵ 市郡区別の数値は付録参照。

⁶ 市郡区別の数値は付録参照。

⁷ 国土交通省・空き家実態調査(2009)では、空き家数・所有者調査数が少ない原因として、「外観上明らかに空家と判断できる住宅が少なかった」「集合住宅の空家は外観からは確認できなかった」「集合住宅はオートロックが多く中に入れなかった」といったことあげている。

れており⁸、住調の空き家率は市場の実態と乖離している可能性が高い⁹。

SUUMO 募集率が市場の実態に近いとすれば、周藤(2010)が指摘する「適正空き家率¹⁰」を考慮すれば首都圏の東京 23 区から埼玉にかけてと横浜方面にかけての地域では、空き家率が比較的 low、居住安定のために利活用可能な空き家は十分確保できない可能性がある。

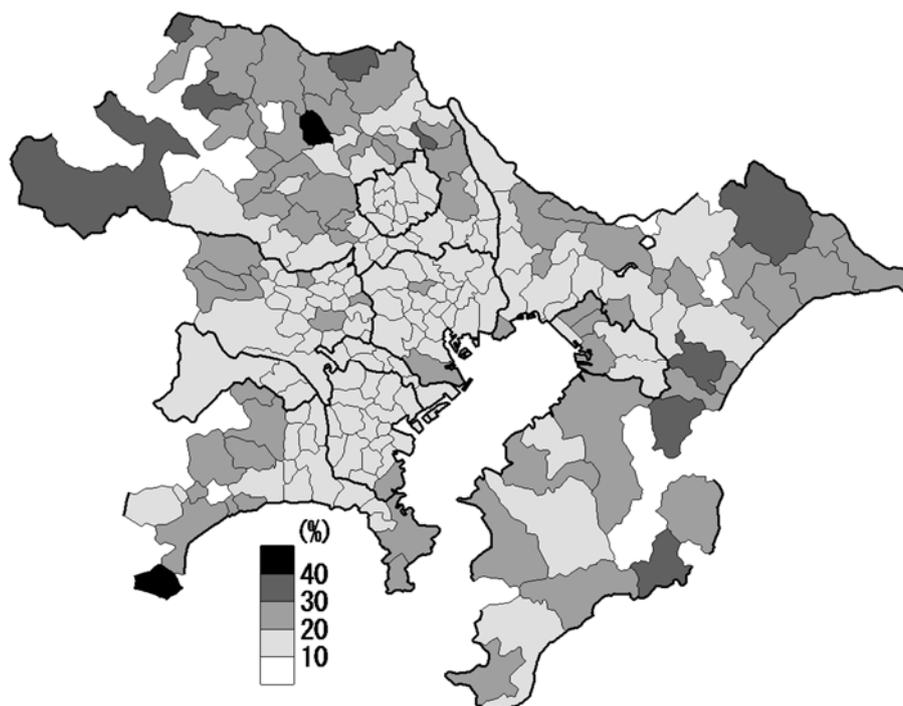


図 6-7 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の前貸住宅空き家率(住調 2014)

6-4 前貸住宅の空間的分布

本節では、居住安定住宅に利活用可能な前貸住宅の空間的分布を、家賃、耐震・面積等の品質及び空室率について検証を行う。これらは、制度の実現可能性を考えるうえで極めて重要な要素となる。

6-4-1 募集中前貸物件の家賃の空間的分布(首都圏)

図 6-8 は、SUUMO データから算出した首都圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)の民間前

⁸ 東京都豊島区(1.6%:2012年)、東京都北区(5.6%:2011年)、東京都杉並区(0.4%:2013年)、東京都三鷹市(2.2%:2013年)、神奈川県横須賀市(7.9%:2011年)、富山県射水市(4.1%:2013年)など。ほとんどの自治体の空き家実態調査は共同住宅を除外した戸建て住宅を調査対象としているが、それにしても住調との乖離は非常に大きい。

⁹ 詳しい注記を後で追記。

¹⁰ 概念を提示しているが、具体的な算出方法等は提示されていない。筆者の実務経験によれば、3月等に就学・就職・転勤等による引越しが集中することを考慮すれば、大都市圏では5-10%、地方でも5%程度の空き家率がなければ十分な住宅選択が行えない(不満はあるがここしかないのでもここにするしかない)という状況が生まれると考えている。

貸住宅の平均坪家賃の分布を表したものである¹¹。

首都圏は家賃の地域差が極めて大きく、これは5章の全国の県別の平均家賃、標準偏差とも整合的である。LICC データでは、全国(平均:6.0万/標準偏差:2.6万。以下同じ)に対して東京都(9万/3.7万)、神奈川県(7.3万/2.7万)、埼玉県(6.2万/1.9万)、千葉県(6万/2.0万)となっている。埼玉県・千葉県は全国平均程度だが、東京都は全国平均の1.5倍で標準偏差も大きくなっている。一方、地方では、北海道(4.9万/1.8万)、宮城県(4.8万/1.6万)、福岡県(5.0万/1.6万)などとなっている。

これらのことから、地方では低所得者の居住安定を考える際に地域分布を考慮する必要性はあまりないと考えられるが、大都市部、特に首都圏では通勤可能範囲も広く地域分布を考慮することがあると言える。

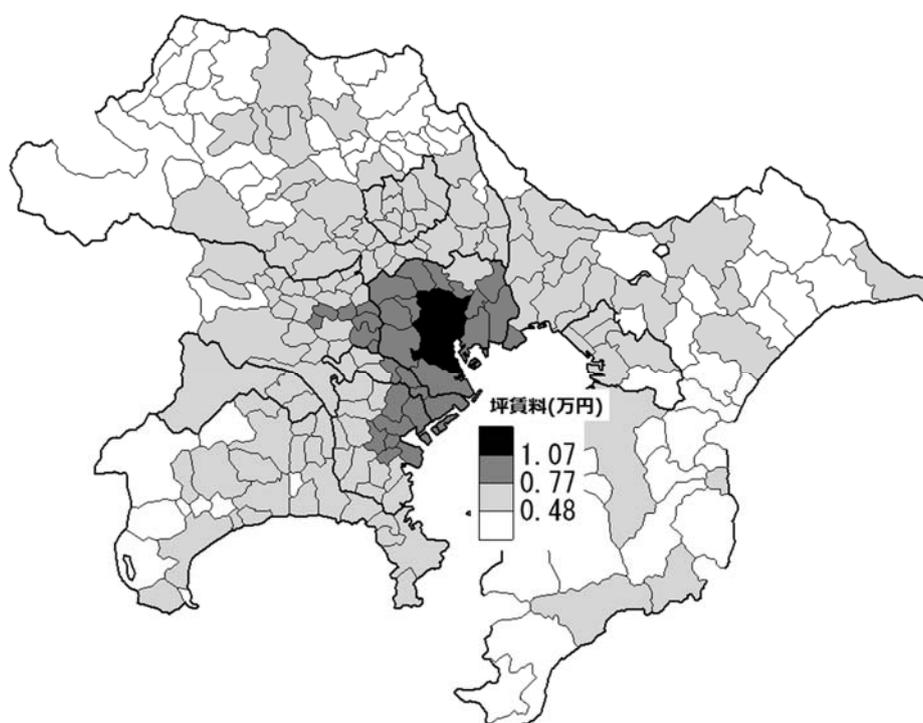


図 6-8 首都圏の平均坪家賃分布(2014)

6-4-2 旧耐震物件の空間的分布(首都圏)

図 6-9 は、埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県主要部の SUUMO 募集物件の旧耐震物件比率の分布である¹²。

一都三県全体では 1981 年以前築のいわゆる旧耐震物件は 7.8% (58,571 件) であるが、東京都は旧耐震物件の比率が 10.6% と高く募集件数も 36,553 件と多い。さいたま市では浦和区が 10.9% と旧耐震物件比率が高く、横浜市では磯子区(13.6%)、金沢区(10.3%)、港南区(11.0%)、

¹¹ 市郡区別の数値は付録参照。図中の 0.77 は平均坪賃料(万円)、1.07 は平均坪賃料+標準偏差(万円)、0.48 は平均坪賃料-標準偏差(万円)である。

¹² 市郡区別の数値は付録参照。

栄区(10.4%)、青葉区(12.6%)、川崎市・相模原市では10%を超える区はない。

一方、東京23区では10%を下回るのは千代田区(5.5%)、中央区(5.1%)、港区(7.5%)練馬区(8.8%)、江戸川区(8.0%)の5区のみであり、残りの18区では10%を超えている。なかでも文京区(15.1%)、墨田区(14.4%)、江東区(14.4%)、豊島区(16.1%)、北区(17.4%)、荒川区(16.4%)と旧耐震物件比率が高い区があり、いわゆる木賃ベルトを中心に、これらの区では建て替え等による建物の更新が進んでいないことが示唆されている。

それでも一都三県全体で旧耐震物件比率が7.8%と比較的低い状況は、これまでの建築基準法の厳格化や建て替えの促進等の建築行政が一定の成果を上げていると評価することができる。

しかし、このような状況で、都心部の家賃の安い古い物件を低所得者の居住安定に活用すると建て替えが阻害される恐れがある。そのため、低所得者向けの住宅への利活用を限定し、震災等に備えるためにも建物の更新を促進する必要があると考えられる。

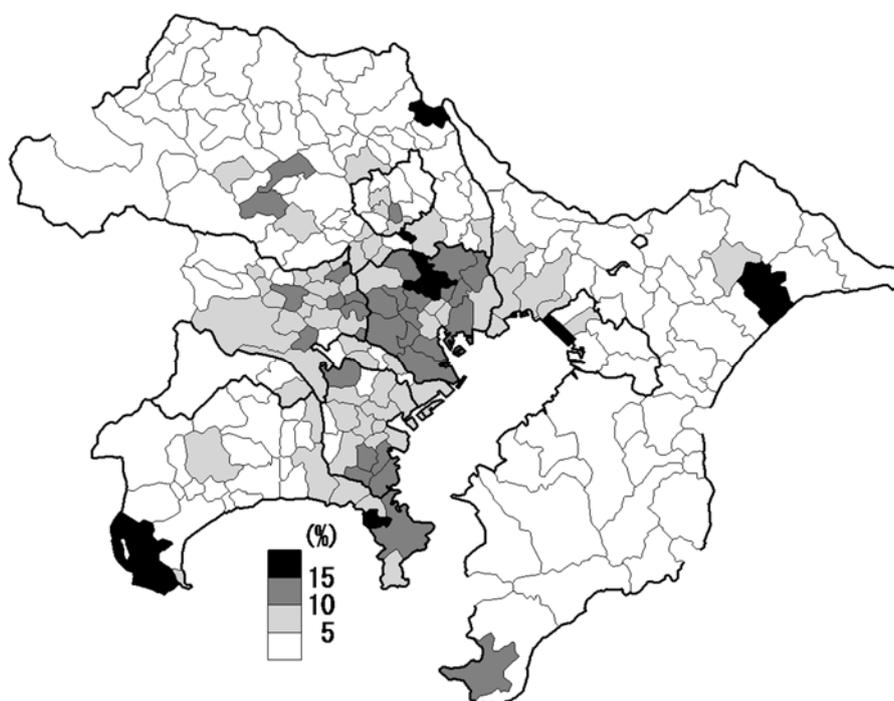


図 6-9 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の新耐震物件比率(2014)

6-4-3 最低居住面積水準以下の賃貸物件の空間的分布(首都圏)

図 6-10 は、埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の 25 m²未満物件の比率の分布である¹³。

最低居住面積水準が 25 m²に引き上げられたのは 2006 年であるが、それまでに大量に蓄積された 25 m²未満の賃貸住宅が建て替えられずにまだ多数存在していることを示している。

25 m²未満の物件の比率は、千代田区・中央区・港区の北側・西側・南側に多く分布している。ここは、いわゆる城南地区を中心に単身者の需要が多く地価の高い地域である。地価の高い地域では戸あたりの面積を小さくすることで収益性を高める手法がよく使われる。そのためバブル期を中

¹³ 市郡区別の数値は付録参照。

心に城南地区で大量に供給された、いわゆるワンルームマンションが多数立地していることが理由として考えられる。しかし 1990 年代以降はいわゆるワンルームマンション規制¹⁴によって 25 m²未満の単身者用物件の供給は激減している。

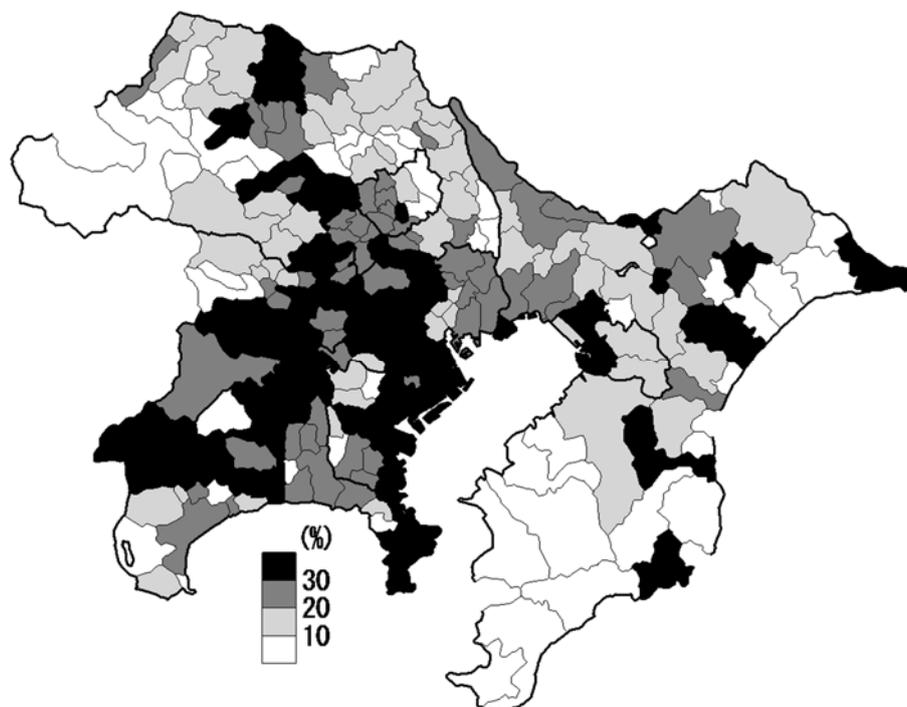


図 6-10 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 の 25 m²未満物件比率

これらの大量の最低居住面積水準 25 m²を満たさない住宅ストックには、多数の人々が現に居住しており、大きな衛生上・生活満足度の問題がある、という指摘はない。にもかかわらず最低居住面積水準を教条的に適用し、低所得者の居住安定のためのストックから除外することは適当ではない。それは公平性の観点からも、ストックを有効活用するという経済合理性の観点からも十分に再検討されるべき課題である。

6-5 空き家に関するアンケート調査

本節では、空き家意識アンケートと空き家関連制度認知アンケートの結果を提示する。これらの調査結果は第 4 節までの結果を補完するものである。

6-5-1 空き家意識アンケート

表 6-6 は、空き家意識アンケートの概要¹⁵である。回答総数は全国で 5,151 名であり、地域が偏らないように割付を行っている。

¹⁴ 東京 23 区には全てワンルーム規制条例があり、豊島区では課税も行われている。木下ら(2008)に詳しい。

¹⁵ 調査票等の詳細は付録参照。

表 6-6 空き家意識アンケートの概要

調査名	空き家に関する制度の認知調査
アンケート配布回収	株式会社マクロミル(ネット調査)
本調査日	2015年3月27日(金)～2015年3月29日(日)
割り付け条件	男性・女性それぞれ40歳代・50歳代・60歳以上に均等割付
回答者総数	3,090
設問概要	<ul style="list-style-type: none"> ・実家等の空き家の保有状況および所在地 ・滅失登記、固定資産税、空き家対策法等の認知 ・空き家の利活用や滅失に関する意向

表 6-7 は、居住地近隣での建物種別毎の空き家認知の結果である。

近隣とは「同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します」としている。空き家の認知が最も高いのは、空き室ありアパートの 40.5%だが、戸建て空き家が居住地近隣に 1 戸以上あるという比率も 39.3%と高くなっている。全室が空きとなっているマンション・アパートの認知率はそれぞれ 2.8%、8.8%と非常に低くなっている。一方、空き地の認知率は 61.1%と極めて高くなっている。

ただし、3 戸以上あるという比率は相当低い。一般的に居住地の近隣とは数十戸の住宅があるはずであり、例えば 30 戸あったとして空き家率が 10%ならば 3 戸の空き家があるはずであるが、そのような認知傾向にはなっていない。このことは住調の空き家率が過大に算出されていることを示唆している。

同時に、空き地の認知率は 61.1%と突出して高く、建築や販売のための空き地が含まれているとはいえ、空き家認知よりも圧倒的に高く、空き家の滅失が進んでいる可能性も示唆している。

表 6-7 居住地近隣での建物種別毎の空き家認知

建物区分	居住地近隣での空き家認知								
	ない	わからない	1-2戸・棟ある	3-5戸・棟ある	6-10戸・棟ある	11戸・棟以上ある	ない+わからない	1戸以上ある	3戸以上ある
全室空き室マンション	64.6%	32.6%	2.3%	0.3%	0.1%	0.2%	97.2%	2.8%	0.5%
全室空き室アパート	59.0%	32.3%	7.7%	0.7%	0.2%	0.2%	91.2%	8.8%	1.1%
空き室ありマンション	31.8%	42.0%	19.5%	4.7%	0.8%	1.1%	73.9%	26.1%	6.6%
空き室ありアパート	19.5%	40.0%	26.1%	10.1%	1.7%	2.5%	59.5%	40.5%	14.3%
戸建空き家	28.5%	32.2%	29.0%	7.2%	1.4%	1.7%	60.7%	39.3%	10.3%
空き工場・倉庫	57.3%	30.3%	10.9%	1.2%	0.2%	0.1%	87.6%	12.4%	1.5%
空き店舗付き住宅	42.8%	27.9%	22.5%	5.3%	0.8%	0.6%	70.8%	29.2%	6.7%
空地	26.5%	12.4%	40.1%	14.3%	3.0%	3.8%	38.9%	61.1%	21.1%

マンションやアパートは入居者がいれば一定の管理が行われていると考えられることから、問題は少ないと考えられるが、戸建て空き家の場合は管理状態によって問題が発生しやすいと考えられる。表 6-8 は、問題が大きいと考えられる戸建て空き家の地域区分毎の認知率である。

2013 年住調では東京 23 区の空き家率は 12.3%と高く、地方都市でも札幌市:14.1%、福岡市 12.2%と大差ないため、アンケート調査でも空き家認知は大きく変わらないはずだが、東京 23 区では戸建て空き家の認知率は 25.7%と低く、政令指定都市:34.1%、県庁所在地 41.8%、人口 10 万人以上の市:40.1%、人口 10 万人未満の市:43.6%、郡部:53.1%と都市の規模が小さくなるに

従って、戸建て空き家の認知率が上昇していく。

この認知傾向は、感覚値としては正しいが、住調の空き家率とは整合的であるとはいえず、住調の空き家率が過大に算出されていることを示唆している。

同時に、空き地の認知率も同様の傾向を示しており、郡部では 53.1% に達している。このことも空き家の滅失が進んでいる可能性を示唆している。

表 6-8 居住地近隣での地域区分毎の戸建て空き家認知

地域区分	居住地近隣での空き家認知(戸建て空き家)								
	ない	わからない	1-2戸・棟ある	3-5戸・棟ある	6-10戸・棟ある	11戸・棟以上ある	ない+わからない	1戸以上ある	3戸以上ある
東京23区	26.1%	48.2%	20.0%	3.6%	0.7%	1.4%	74.3%	25.7%	5.7%
政令指定都市	29.4%	36.4%	25.6%	5.8%	1.5%	1.2%	65.9%	34.1%	8.5%
県庁所在地の市	27.1%	31.1%	31.6%	7.2%	1.0%	2.1%	58.2%	41.8%	10.2%
人口10万人以上の市	30.0%	29.9%	28.4%	8.4%	1.5%	1.8%	59.9%	40.1%	11.6%
人口10万人未満の市	28.8%	27.6%	32.2%	8.1%	1.6%	1.7%	56.4%	43.6%	11.5%
郡部	24.4%	22.5%	39.0%	9.6%	1.7%	2.8%	46.9%	53.1%	14.0%
全体	28.5%	32.2%	29.0%	7.2%	1.4%	1.7%	60.7%	39.3%	10.3%

表 6-9 は、居住地近隣での建物種別毎の外部不経済性の認知率である。雑草が生い茂っているという認知は戸建て空き家が 20.8%、空き地が 39.8% と高いが、その他の建物区分では 10% 以下となっている。景観を阻害している、は全ての建物区分で 10% を下回っており、倒壊が心配では戸建て空き家の 9.2% が高い。不審者の出入りについては、2% 以下程度である。

この結果からは、空き家の外部不経済性はないとは言えないが、社会全体で取り組まなければならないほどのものではない可能性がある。

表 6-9 居住地近隣での建物種別毎の外部不経済性認知

建物区分	居住地近隣での空き家の外部不経済性認知				
	空き家認知	雑草繁茂	景観阻害	倒壊心配	不審者出入り
全室空き室マンション	2.8%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%
全室空き室アパート	8.8%	3.3%	2.3%	2.3%	0.6%
空き室ありマンション	26.1%	1.6%	1.2%	1.1%	0.6%
空き室ありアパート	40.5%	6.9%	4.0%	4.4%	1.3%
戸建空き家	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%
空き工場・倉庫	12.4%	6.2%	2.7%	3.0%	1.0%
空き店舗付き住宅	29.2%	6.3%	3.9%	3.7%	0.8%
空地	61.1%	39.8%	6.3%	-	1.5%

表 6-10 は、外部不経済性について地域区分毎の認知を集計したものである。

空き家の認知と同様の傾向を示しており、東京 23 区では比較的 low、都市の規模が小さくなるに従って不経済性の認知が上昇していく。郡部では、雑草が生い茂っているが 32.9%、倒壊が心配が 13.8% と高くなっているが、景観を阻害しているのは 7.6% と比較的 low、不審者が出入りしているのは 1.4% と極めて低くなっている。

この傾向からは、都市部では比較的 external 不経済性が low、郡部等の人口減少地域になると比

較的外部不経済性が高まることを示している。この結果からも、空き家の外部不経済性はないとは言えないが、社会全体で取り組まなければならないほどのものではない可能性があると言える。

表 6-10 居住地近隣での地域区分毎の戸建て空き家の外部不経済性認知

地域区分	居住地近隣での空き家の外部不経済性認知(戸建て空き家)				
	空き家認知	雑草繁茂	景観阻害	倒壊心配	不審者出入り
東京23区	25.7%	11.4%	5.9%	7.4%	0.7%
政令指定都市	34.1%	17.2%	5.4%	7.6%	0.8%
県庁所在地の市	41.8%	23.6%	7.3%	9.1%	1.3%
人口10万人以上の市	40.1%	20.8%	6.2%	8.6%	0.8%
人口10万人未満の市	43.6%	23.2%	7.7%	10.8%	1.2%
郡部	53.1%	32.9%	7.6%	13.8%	1.4%
全体	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%

6-5-2 空き家関連制度認知アンケート

表 6-11 は、空き家関連制度認知調査の概要¹⁶である。

回答総数は全国で 3,090 名であり、男性・女性それぞれ 40 歳代・50 歳代・60 歳以上に均等割付を行っている。

表 6-11 空き家関連制度認知アンケートの概要

調査名	空き家・空き地に関する生活者の意識調査
アンケート配布回収	株式会社マクロミル(ネット調査)
本調査日	2013年3月8日(金)～2013年3月9日(土)
割り付け条件	全国の政令指定都市および東京23区17,16名、その他全国3,435名、合計5,151名
回答者総数	5,151
設問概要	<ul style="list-style-type: none"> ・居住地近隣の建物種別毎の空き家存在認知 ・建物種別毎の倒壊の心配、雑草、不審な人の出入り、景観の阻害等の認知 ・居住地の状況(市街地・ニュータウン・農漁村等)

表 6-12 は、実家等の空き家の保有状況である。全体では 6.5%が空き家を保有しており、男性に多く、年齢が上昇すると保有率が高くなっている。

表 6-12 空き家の保有状況

回答者区分		空き家保有		全体	空き家保有		全体
		有り	無し		有り	無し	
男性	40歳代	22	438	460	4.8%	95.2%	100.0%
	50歳代	35	430	465	7.5%	92.5%	100.0%
	60歳以上	46	434	480	9.6%	90.4%	100.0%
女性	40歳代	19	441	460	4.1%	95.9%	100.0%
	50歳代	27	436	463	5.8%	94.2%	100.0%
	60歳以上	33	441	474	7.0%	93.0%	100.0%
合計		182	2,620	2,802	6.5%	93.5%	100.0%

¹⁶ 調査票等の詳細は付録参照。

表 6-13 は、保有している実家等に対する意識を集計したものである。

利用意向では、「貸せるものなら貸したいが、貸せないと思う」が 56.4%、「売れるものなら売りたいが売れないと思う」が 52.3%、「どうしたらいいかわからない」が 51.9%と過半数を超えているが、いずれ住むつもりであるは 29.4%しかなく、心情的には「できるだけ残したいと思う」が 42.1%となっている。

一方、「倒壊しそうなくらい古くなったら費用がかかっても取り壊そうと思う」が 73.6%にのぼり、「固定資産税が上がるくらいなら、近隣に迷惑をかけても放置しておいた方が良いと思う」は、わずか 23.6%しかない。そして「近隣に迷惑をかけるようなら固定資産税が上がったとしても取り壊すつもりである」が 52.1%と過半数を超えるが、「取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面できない」が 56.0%も存在する。

このような結果からは、「固定資産税が上がるため空き家が放置される」ということは考えにくい。

表 6-13 保有している実家等に対する意識

保有している実家等に対する意識	とても そう思 う	やや そう思 う	あまり そうは 思わ ない	まった くそう は思 わな い	とて も・や や小 計	あま り・ まった く小 計
1 所有している空き家が、倒壊しそうなくらい古くなったら費用がかかっても取り壊そうと思う	21.7%	51.9%	20.2%	6.2%	73.6%	26.4%
2 雑草等が生い茂って近隣から苦情が来ると困るので、多少のお金を払っても誰かに管理してもらおうと思う	9.6%	51.9%	31.7%	6.8%	61.5%	38.5%
3 近隣に迷惑をかけないように、雑草を刈ったりという管理は自分でやるつもりである	16.8%	45.5%	27.7%	10.0%	62.3%	37.7%
4 固定資産税が上がるくらいなら、近隣に迷惑をかけても放置していた方が良いと思う	4.3%	19.4%	55.1%	21.3%	23.6%	76.4%
5 面倒くさいので、たとえ近隣に迷惑をかけたとしても、放置しておくつもりである	3.0%	16.0%	53.2%	27.9%	18.9%	81.1%
6 近隣に迷惑をかけるようなら固定資産税が上がったとしても取り壊すつもりである	13.0%	39.1%	38.3%	9.6%	52.1%	47.9%
7 取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面できない	19.6%	36.4%	28.7%	15.3%	56.0%	44.0%
8 いずれ自分が住むつもりなので、管理をしっかりやるつもりである	7.4%	21.9%	39.4%	31.3%	29.4%	70.6%
9 自分が暮していた家ではないので、思い入れはあまりない	11.7%	24.3%	33.0%	31.1%	36.0%	64.0%
10 自分が暮していたことはないが、お盆や年末によく行っていたことがある	17.0%	34.5%	22.1%	26.4%	51.5%	48.5%
11 自分が暮していた家なので、出来るだけ残したいと思っている	10.4%	31.7%	33.0%	24.9%	42.1%	57.9%
12 貸せるものなら貸したいが、貸せないと思う	20.4%	36.0%	30.4%	13.2%	56.4%	43.6%
13 売れるものなら売りたいが、売れないと思う	20.6%	31.7%	33.4%	14.3%	52.3%	47.7%
14 どうしたらいいかわからない	17.9%	34.0%	27.9%	20.2%	51.9%	48.1%
15 特になにも考えていない	14.3%	31.9%	34.5%	19.4%	46.2%	53.8%

※回答者は、空き家にかかわらず親族等が住んでいる等を含む実家保有者470名

表 6-14 は、空き家等に関連する制度の認知である。

固定資産税制では、小規模住宅の 1/6 減税の認知は、実家保有者で 34.0%、実家非保有者で 20.5%しかなく、逆の設問である空き地にすると固定資産税が 6 倍になるという認知も実家保有者で 46.4%、実家非保有者で 34.1%と比較的低くなっている。空き家対策法の認知は全体で 26.1%、建物の滅失登記は 29.0%の認知である。

全体として空き家に関連する制度の認知は低い傾向にある。

表 6-14 空き家等に関連する制度の認知

空き家等に関連する制度の認知	全体		実家保有		実家非保有	
	知っている	知らない	知っている	知らない	知っている	知らない
1 空き地に住宅を建築した時には、登記しなければならない	60.0%	40.0%	72.3%	30.9%	58.3%	41.7%
2 空き地に小規模な住宅を建築すると、固定資産税が1/6に減税される	22.3%	77.7%	34.0%	69.1%	20.5%	79.5%
3 一般的な住宅では、建物の評価が下がるため、固定資産税は毎年下がっていくことが多い	55.4%	44.6%	68.5%	34.7%	53.5%	46.5%
4 固定資産税を滞納しても、不動産の差し押さえの前に貯金等が差し押さえられる	28.4%	71.6%	35.7%	67.4%	27.4%	72.6%
5 誰も住んでいない実家の建物等を、取り壊した時には滅失登記(取り壊したという申請)が必要である	29.0%	71.0%	34.7%	68.5%	28.2%	71.8%
6 住宅を取り壊して、空き地にすると固定資産税が6倍になることがある	35.8%	64.2%	46.4%	56.8%	34.1%	65.9%
7 空き家を放置していて、周りに迷惑をかける状態になると強制的に撤去されることがある	48.2%	51.8%	57.2%	46.0%	47.0%	53.0%
8 空き家を放置していて、強制的に撤去された場合、その費用は所有者に請求される	42.4%	57.6%	49.8%	53.4%	41.5%	58.5%
9 空き家対策案という法律がある	26.1%	73.9%	32.6%	70.6%	25.2%	74.8%
10 自治体によっては、空き家を撤去するための費用を援助する制度がある	33.5%	66.5%	42.6%	60.6%	32.3%	67.7%
11 相続税の申告(誰が何をどれだけ相続するかを決めること)は、相続開始後10ヶ月以内に行わなければならない	25.8%	74.2%	37.9%	65.3%	23.9%	76.1%
12 実家の建物を相続した場合には、登記(相続したという申請)が必要である	59.2%	40.8%	70.4%	32.8%	57.7%	42.3%
13 相続する時には、貯金は相続するが実家の所有権だけを放棄する、ということはず、相続放棄するなら全部放棄しなければならない	45.7%	54.3%	59.6%	43.6%	43.7%	56.3%
14 相続税を支払う時に、実家等の不動産を現物納付することができるのは貯金等が全くない場合だけである	15.4%	84.6%	24.0%	79.1%	14.0%	86.0%
15 不要になった実家等の不動産を自治体に寄付しようと思っても、田舎では基本的には寄付を受け付けてくれない	11.8%	88.2%	19.6%	83.6%	10.6%	89.4%

6-6 本章のまとめ

住調の空き家の調査方法、国勢調査世帯数を用いた空き家率算出、自治体調査の空き家率との乖離、SUUMO 募集率との比較、アンケート調査の結果等から、住調の空き家率 13.5%・空き家数 820 万戸については、過大に算出されている可能性が高いと考えられる。実際の空き家数は 4-500 万戸程度、空き家率は 10%弱だと考えられる。

周藤(2010)は「適正空き家率」という概念を提示している。不動産会社によれば賃貸住宅は原状回復工事や入居者募集期間等を考慮すれば、入居率は最高でも 98%程度であるという。その

ため市場全体では2-3%程度の空き家率が、ほぼ満室状態ということになる。

円滑な住居移動のためには、家族形態や所得等に対して面積・家賃や設備等の条件毎に地域に一定の空き家が必要となる。首都圏では、25㎡未満の賃貸住宅は比較的余裕があるが、家族向けの50㎡以上の賃貸住宅は不足している。一概には言えないが、空き家率7-8%程度は適正だと考えられ、首都圏の一部では必要な住宅が不足しているとも考えられることから、相続税対策だと非難されることの多い賃貸住宅着工は、実需に応じたものであるケースも多いと考えられる。

このような結果からは、低所得者の居住安定のために利活用可能な空き家は、地域偏在しており、全国どこにでも十分な数が存在するとは言えない可能性が高い。そのため、低所得者の居住安定のためには、住宅を提供する地域を限定したり、最低居住面積水準未満の住宅の利活用も検討する必要があると考えられる。

地域毎の適正空き家率の把握は、今後の研究課題であり、最も正確で効率的な空き家把握の手法は、電力会社の持つ戸別の電力使用データだと考えられるが、賃貸共同住宅の空き家は所有者または不動産管理会社が正確に把握しているため、所有者等への調査表配布等も併用すべきだと考えられる。空き家の把握は、政策検討のための重要な情報であることから、その効率的かつ正確な把握手法の検討も今後の研究課題である。

なお、空き家は、中長期的に見れば一時的に増加した後、減小に転じる可能性がある。すでに地方の人口減少地域では本章で論じたように、空き家は滅失され更地になっているケースが多くみられる。これは饗庭(2015)の言う都市のスポンジ化であり、特定空き家の行政による滅失等の空き家対策によって更地が増加していく。一方、地方での都市への社会移動、首都圏等大都市圏での都市中心部への社会移動の増加に加えて、若年層の減小によって、賃貸住宅の空き室数は増加すると思われるが、賃貸住宅は全室が空室にならなければ滅失されにくく、一定の管理も行われていることから、その外部不経済性は小さい。

本章では、低所得者の居住安定という観点で空き家を論じてきたが、その先には空き家問題を超えて、都市のスポンジ化による更地問題、さらにはその更地の所有者不明問題が、大きな問題となる。空き家問題は、都市計画上の課題の通過点に過ぎないのである。

<参考文献>

- 1) 饗庭伸(2015):都市をたたく 人口減少時代をデザインする都市計画, 花伝社
- 2) 木下龍二・大月敏雄・深見かほり(2008):東京23区にみるワンルームマンション問題と対応政策の変遷に関する研究
- 3) 国土交通省(2009):空家実態調査報告書
- 4) 周藤利一(2010):空き家対策の視点, PRI Review 第38号~2010年秋季~
- 5) 宗健(2014):空き家率の推定と滅失権取引制度, リクルート住まい研究所
- 6) 総務省統計局(2008):平成25年住宅・土地統計調査
- 7) 総務省統計局(2013):平成20年住宅・土地統計調査
- 8) 株式会社タス(2014):賃貸住宅市場レポート首都圏版(2014年6月)
- 9) 東京都青梅市(2013):空き家調査(平成25年9月)
- 10) 東京都北区(2010):空家実態調査(平成23年3月)
- 11) 東京都杉並区(2013):杉並区空き家実態調査(平成25年11月)
- 12) 東京都豊島区(2012):豊島区空き家実態調査(平成24年3月)
- 13) 東京都福生市(2013):福生市空き家実態調査(平成25年2月)
- 14) 東京都三鷹市(2013):空き家等調査(平成25年3月)
- 15) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(2014):第12回賃貸住宅市場景況感調査「日管協短観」(2014年4月~9月)

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)