

住宅・土地統計調査の妥当性検証と 検証後の空き家率・問題化の時期

東京大学 都市工学ワークショップ
人口減少時代の住宅・土地のリユース・リサイクル
- 空き家・空き地問題のその先 -

2015年12月20日(日)
リクルート住まい研究所
所長 宗 健

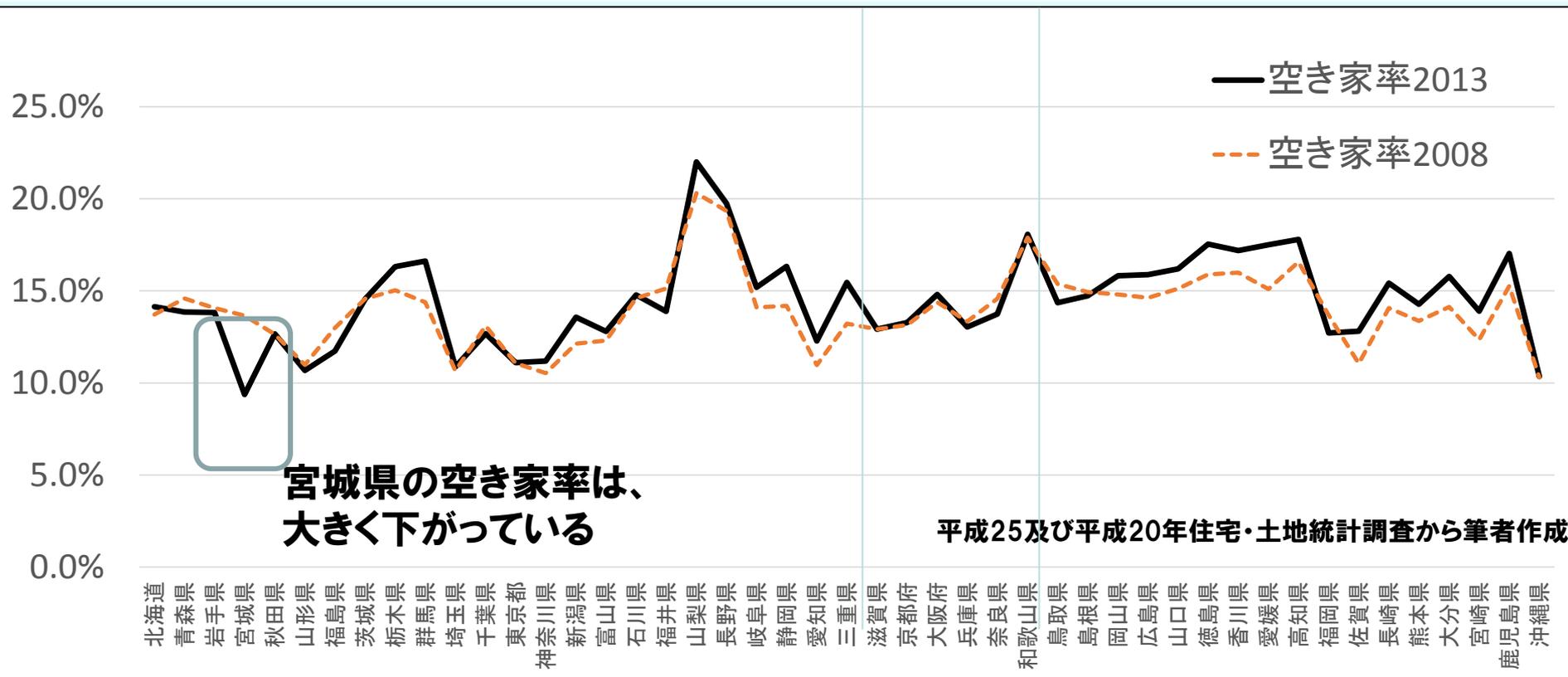
住宅・土地統計調査(2013)の概要

- 空き家数 820万戸
 - うち賃貸用の住宅 429万戸 (52.4%)
 - うちその他の住宅 318万戸 (38.8%)
- 空き家率 13.5% (820万/6063万)
 - うち賃貸用住宅 18.8% (429万/2281万)
 - うち戸建住宅 11.1% (318万/2860万)

調査の方法「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。」

**感覚値として、約7軒に1軒の空き家、には違和感がある。
外観等から空き家を正しく判断できるものだろうか。**

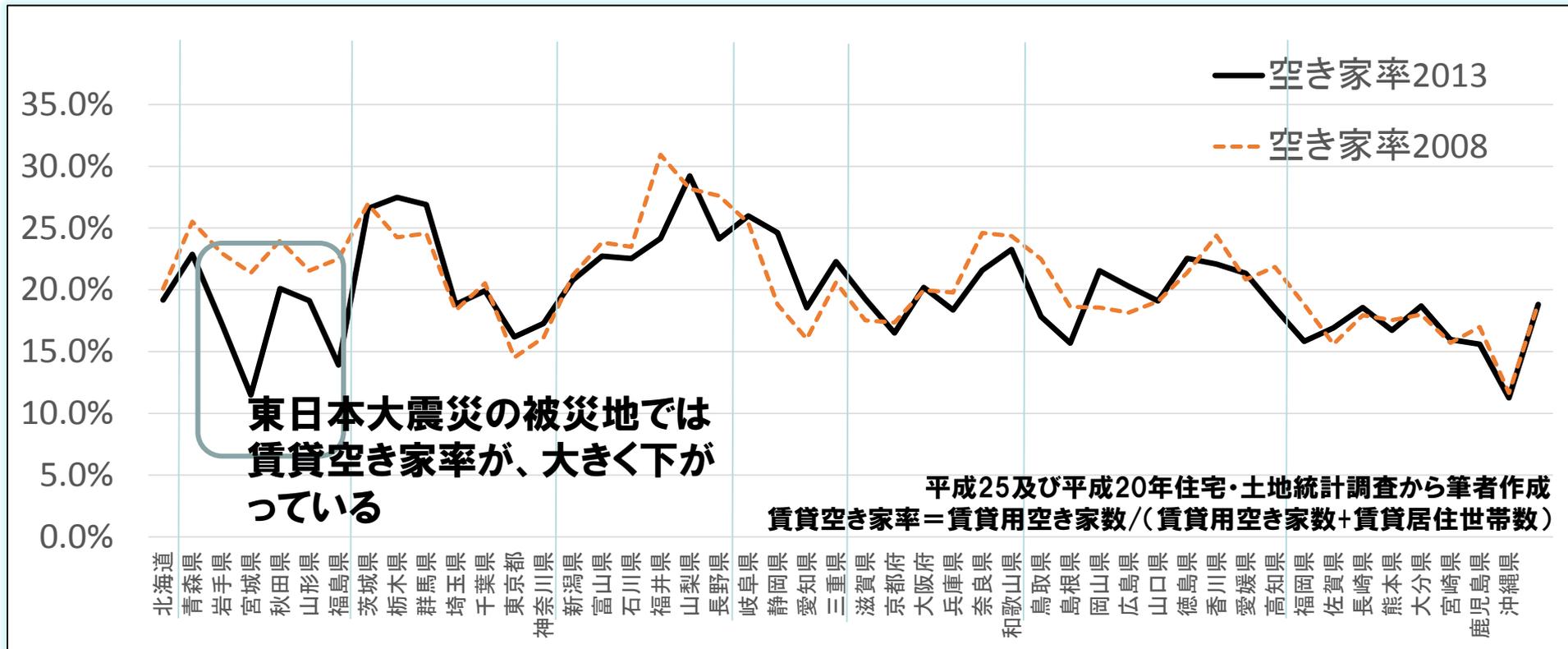
住宅・土地統計調査：都道府県別空き家率(全体)



12県で空き家率は低下しており(！)
最高は山梨県の22%、最低は宮城県の9.4%
全国の空き家率は13.1%→13.5%に上昇

増加空き家数は62万7400戸で年間10万戸強。空き家率が下がったのは、青森(-0.7%)、岩手(-0.2%)宮城(-4.3%)、山形(-0.3%)、福島(-1.3%)、千葉(-0.4%)、福井(-1.2%)、兵庫(-0.3%)、奈良(-0.8%)、鳥取(-1.0%)、島根(-0.2%)、福岡(-1.0%)の12県。空き家率が上がったのは、群馬(+2.2%)、静岡(+2.1%)、三重(+2.2%)、愛媛(-2.4%)などが2%以上の上昇。

住宅・土地統計調査：都道府県別空き家率(賃貸)

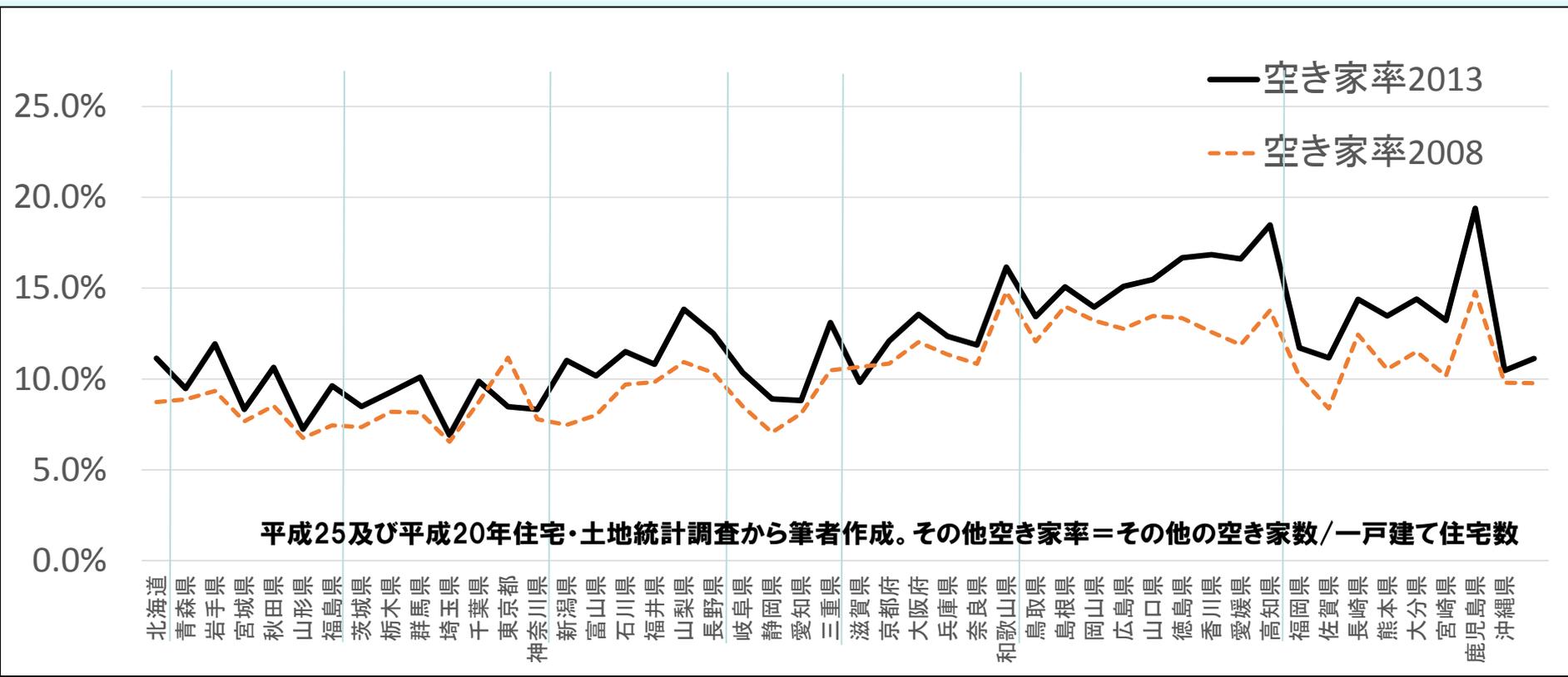


26県で賃貸空き家率は低下しており(！)
全国賃貸空き家率も18.9%→18.8%と低下(！)
最高は山梨県の29.2%、最低は沖縄県の11.2%

空き家は16万5200戸増えたが、総数も94万6500戸増え、賃貸世帯数は78万1300増えた。

空き家率が下がったのは、青森-2.6%、岩手-5.7%、宮城-9.9%、秋田-3.9%、山形-2.4%、福島-8.6%、福井-6.8%、長野-3.5%、奈良-3.0%、鳥取-4.7%、島根-2.9%、香川-2.3%、高知-3.3%、福岡-3.0%など。空き家率が上がったのは、栃木+3.2%、群馬+2.3%、静岡+5.8%、愛知+2.5%、岡山+3.0%、広島+2.1%など。

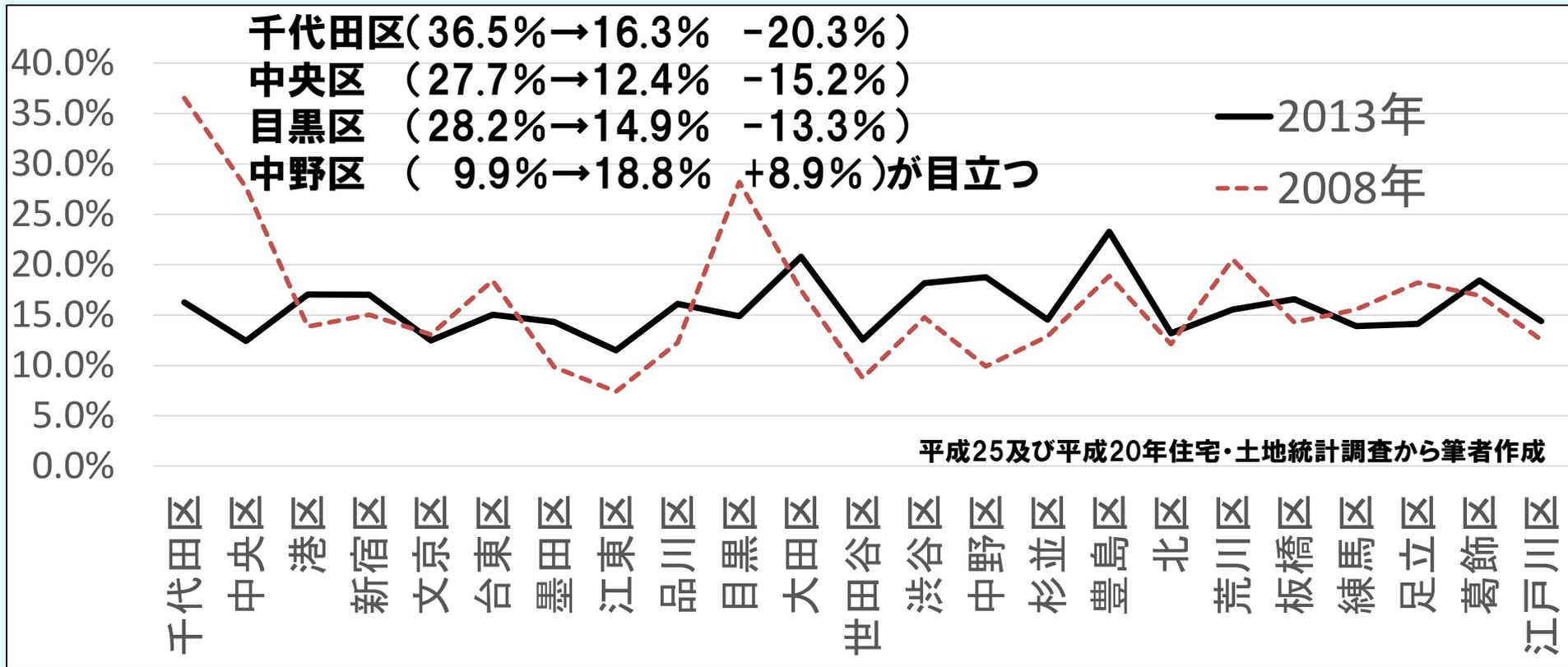
住宅・土地統計調査：都道府県別空き家率(その他≡戸建て)



**45道府県でその他空き家率は上昇したが、
東京都・滋賀県では低下
全国では9.8%→11.1%の上昇**

増加の絶対数は50万2200戸。東京都-2.7%、滋賀県-0.8%と低下。大きく上昇したのは、新潟+3.5%、徳島+3.3%、香川+4.3%、愛媛+4.7%、高知+4.7%、宮崎+3.1%、鹿児島+4.6%など。空き家率が高いのは、鹿児島19.4%、高知18.5%、香川16.8%、徳島16.7%、愛媛16.6%、そのほか、和歌山16.2%、島根15.1%、広島15.1%、山口15.5%など。

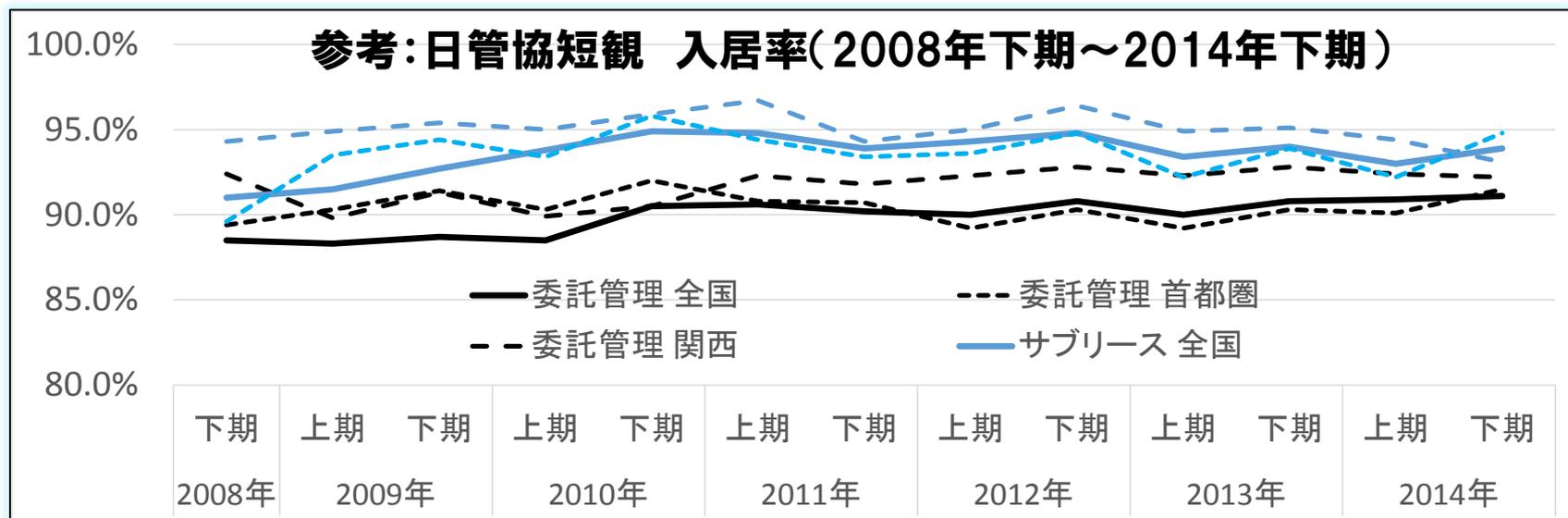
住宅・土地統計調査：東京23区の空き家率(賃貸)



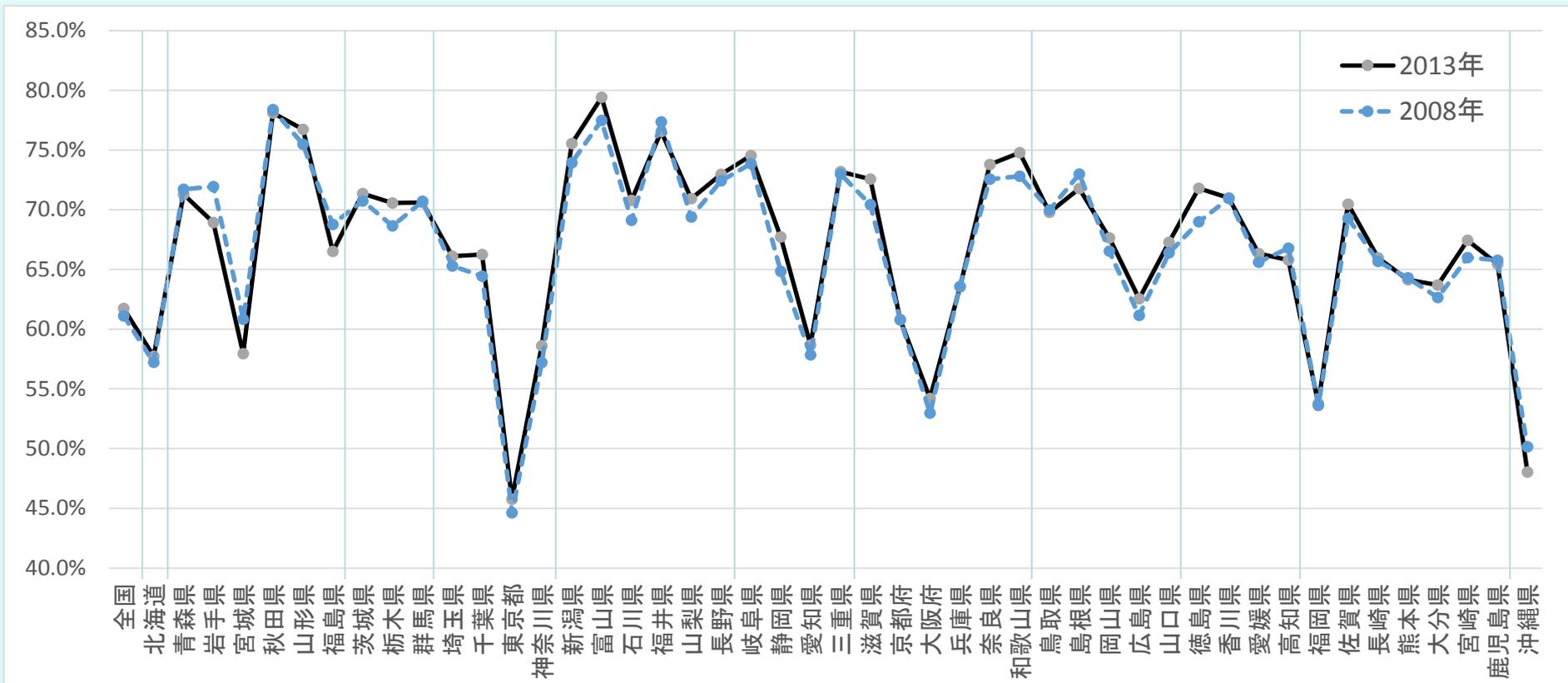
**8区で空き家率が低下したが(！)
 全体では14.6%→15.7%と上昇
 5年間で20%以上の変動(！)**

素朴な疑問と業界団体調査の空き家率の変化

- 住調は、空き家調査を目的としたものではない、という点を考慮しても、県単位・区単位で5年間でこんなにも空き家率は変動するものなのだろうか。
- 5年間で賃貸空き家率が低下したという結果に違和感がある。
- 日管協短観の入居率の変動は相当小さい。



住宅土地統計調査も、持家率の変動は極めて少ない



持ち家かどうかは入居者が回答するため精度が高い
 震災地域では低下が見られるが、5年間の変動は極めて小さい

自治体調査と住宅土地統計調査の比較

自治体		自治体調査 空き家率	うち使用し ている率	H20住調空 き家率
東京都豊島区	2012年3月	1.6%	81.5%	12.9%
東京都北区	2011年3月	5.6%	64.9%	11.2%
東京都杉並区	2013年11月	0.4%	47.7%	10.3%
東京都三鷹市	2013年3月	2.2%	37.0%	12.4%
東京都青梅市	2013年9月	3.4%	63.0%	10.5%
東京都福生市	2013年2月	7.4%	32.4%	14.6%
神奈川県横須賀市	2011年6月	7.9%	—	12.2%
富山県射水市	2013年1月	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。

※横須賀市の空き家率は谷戸地域のみ。

**調査対象・調査方法が異なるため単純比較できないものの
住調空き家率よりも大幅に低い空き家率が報告されている
また、空き家と判断されても所有者アンケートでは、
「使用している」との回答比率も低くはない**

国交省調査：空き家実態調査(2010年)

- 調査開始後、空き家が発見できない調査区がある、という報告。
- 調査区は1,026区、調査完了は887区
- 空き家を発見562区、発見出来なかったのは325区（発見率63.4%）

- 計画では2,700件の空き家を想定したが
- 空き家は880件しか見つからず（達成率32.6%）
- 所有者調査回収数は1,200件を想定したが
- 所有者調査回収数は510件のみ（達成率42.5%）

空き家数、所有者調査数が少ない原因

- 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。

外観等から空き家かどうか判断することは極めて難しい

北九州市。築45年のアパート。実は満室。



筆者撮影(2015.10)

外観等から空き家かどうか判断することは極めて難しい

池袋2丁目。外観からは入居状況は全くわからない。



筆者撮影(2014.1)

外観等から空き家かどうか判断することは極めて難しい

池袋2丁目。14戸中、名前表示は1戸のみ。



筆者撮影(2014.1)

外観等から空き家かどうか判断することは極めて難しい

池袋2丁目。駐輪場には5台の自転車。



筆者撮影(2014.1)

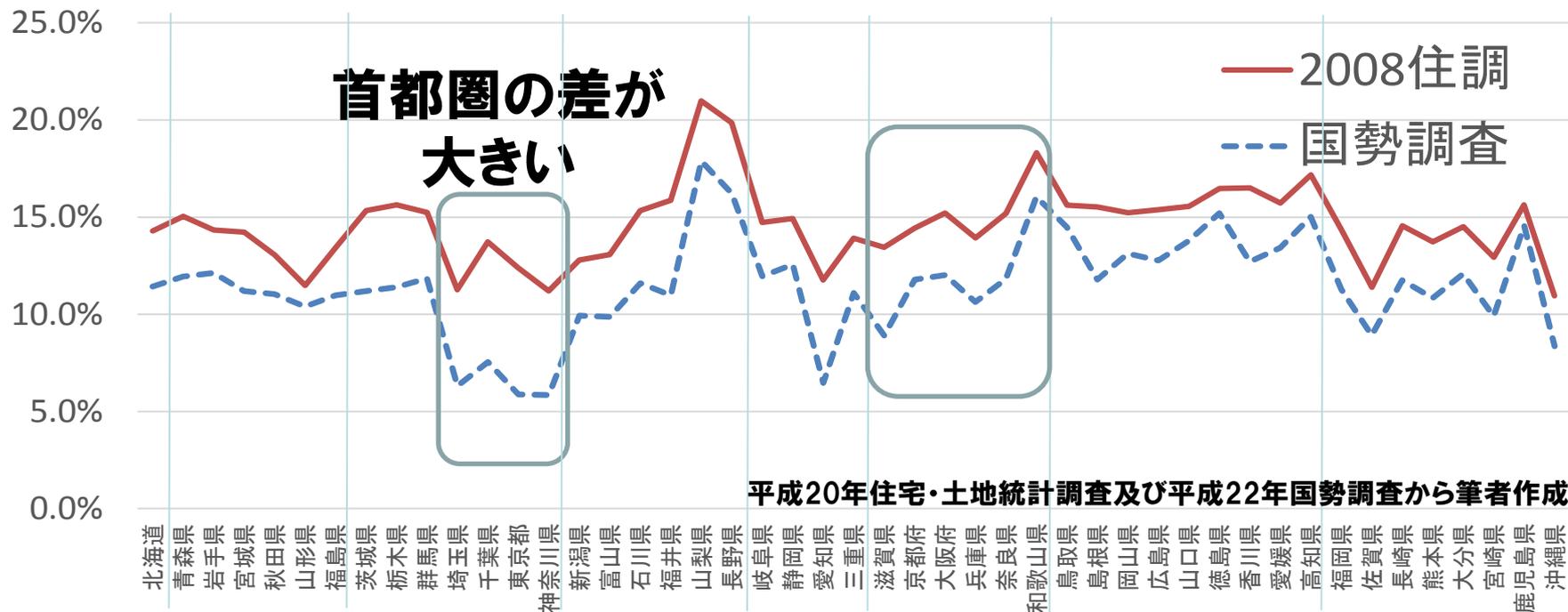
六本木ヒルズレジデンス



筆者撮影(2015.10)

国勢調査世帯数を用いた空き家率推計

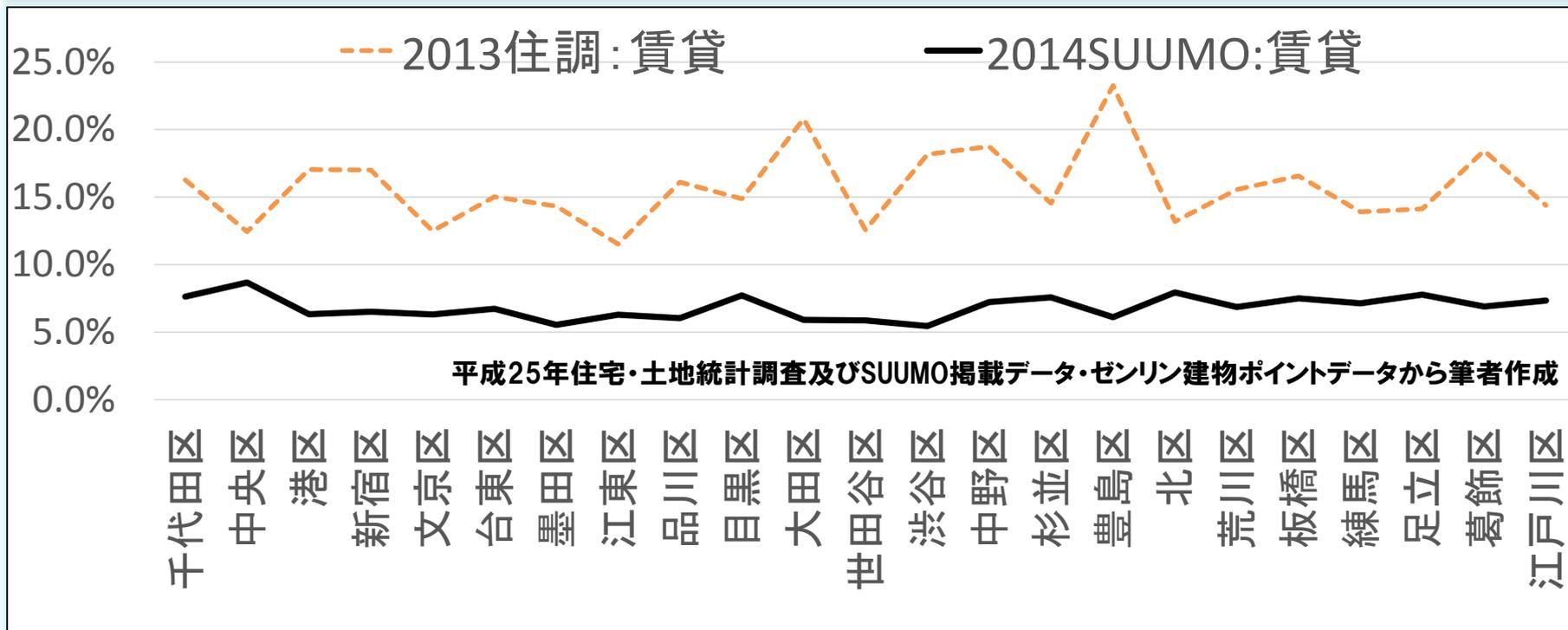
2008年住調に一番近い2010年国勢調査の世帯数を使用
 国勢調査空き家率 = 国勢調査世帯数 / 住調住宅総数



住調空き家率: 13.1% に対して、国勢調査空き家率は10.0%
特に集合住宅の多い首都圏・関西圏で乖離が大きい
沖縄県は、住調11.0% に対して8.4%

SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

SUUMO掲載の賃貸募集データを棟・部屋で名寄せ
 $SUUMO$ 空き家率 = 募集中部屋数 / ゼンリン建物部屋数

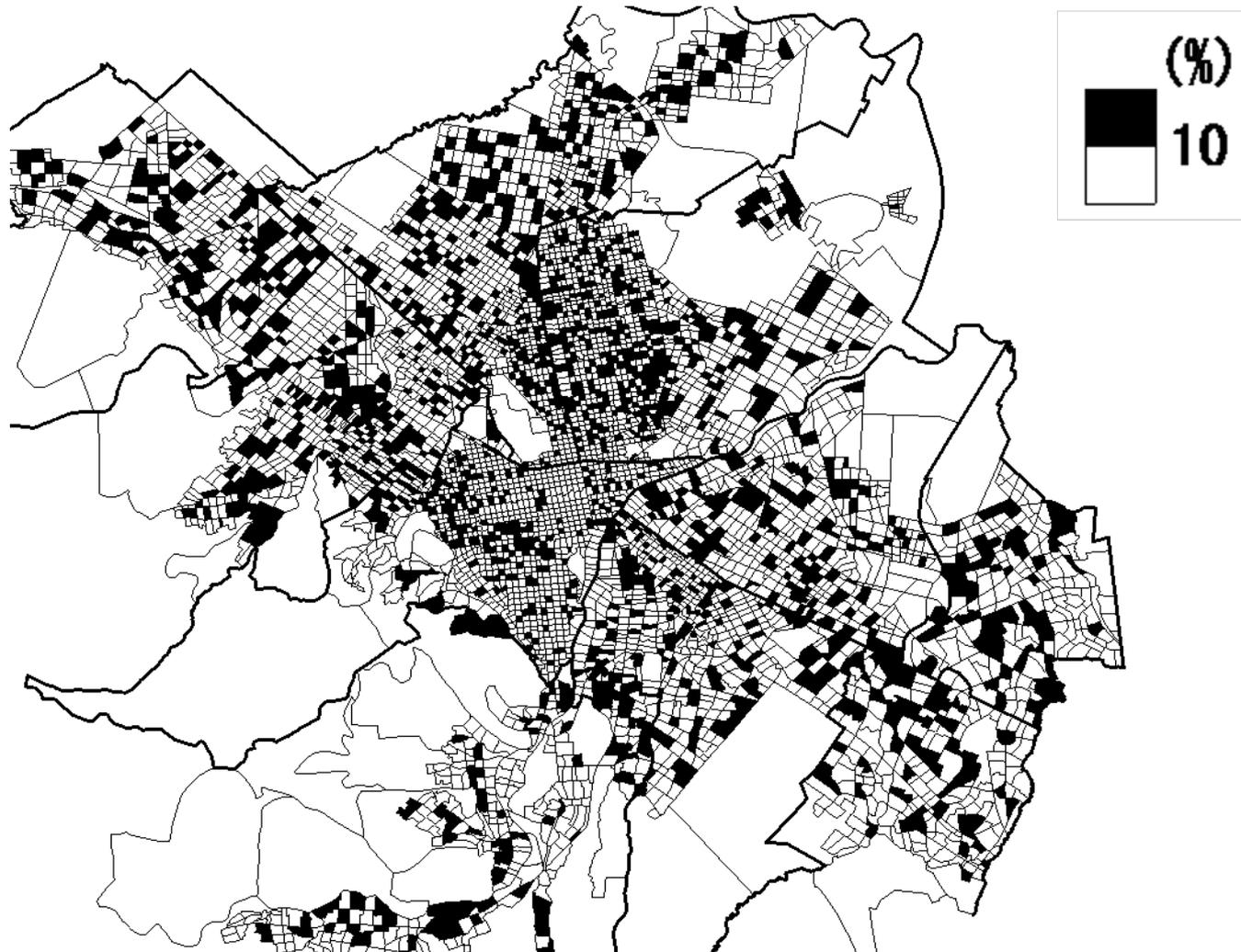


**住調空き家率(賃貸)は15.7%だが、SUUMOでは6.9%
 募集停止中等も含まれるためSUUMO空き家率は低めに
 出る可能性はあるが、国勢調査空き家率と概ね一致**

住調借家総数は243万戸、ゼンリンデータの総戸数は266万戸とややズレはある。2006年以降の掲載データのカバー率は、棟ベースで70%弱、戸数ベースで80%弱。集計対象物件の平均戸数は14.4戸に対して非対称物件の平均戸数は8.3戸と小さい。

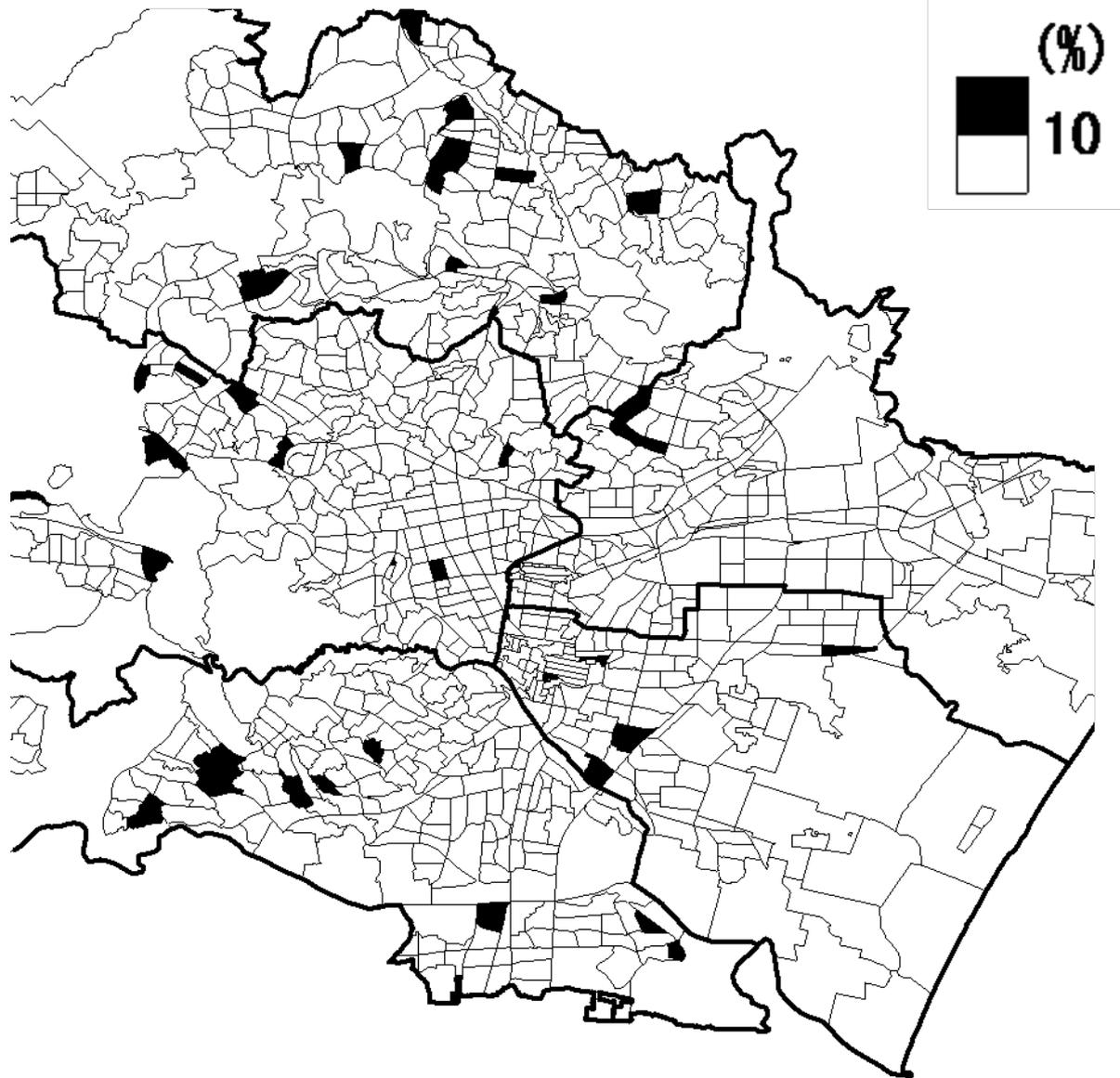
SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

札幌市：SUUMO(8.2%) 住調2013(20.7%)



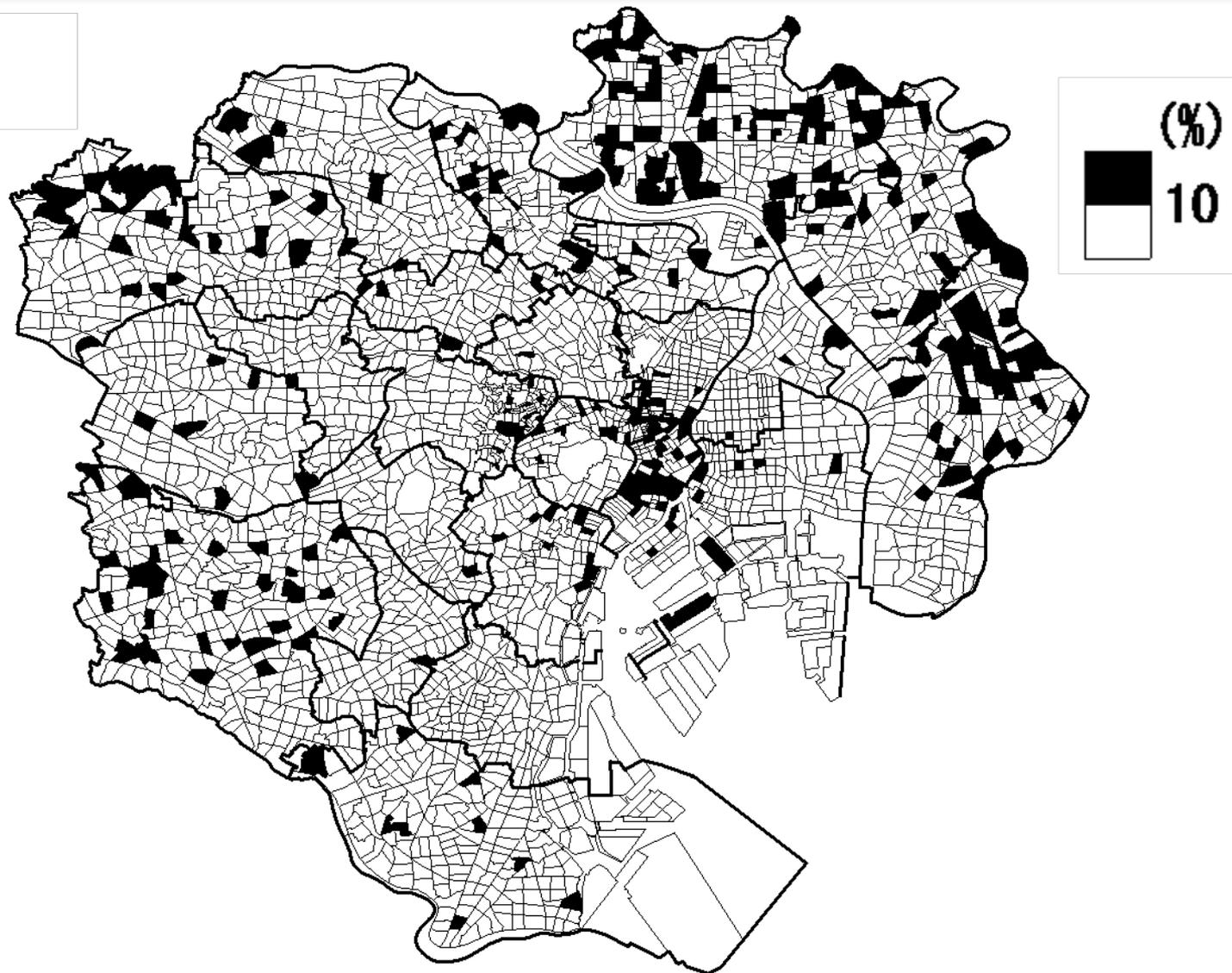
SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

仙台市：SUUMO(4.2%) 住調2013(11.5%)



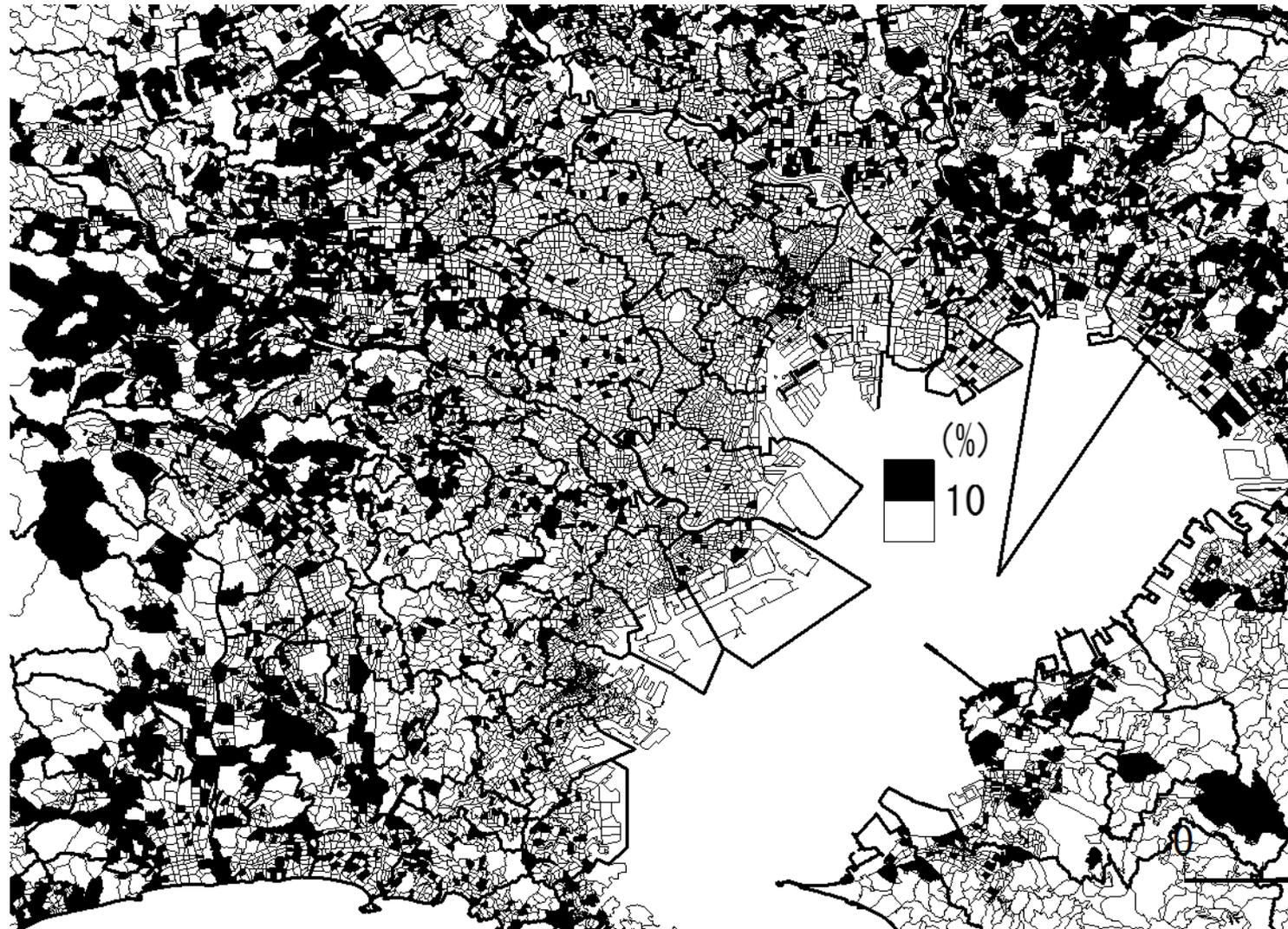
SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

東京23区：SUUMO(6.9%) 住調2013(15.7%)



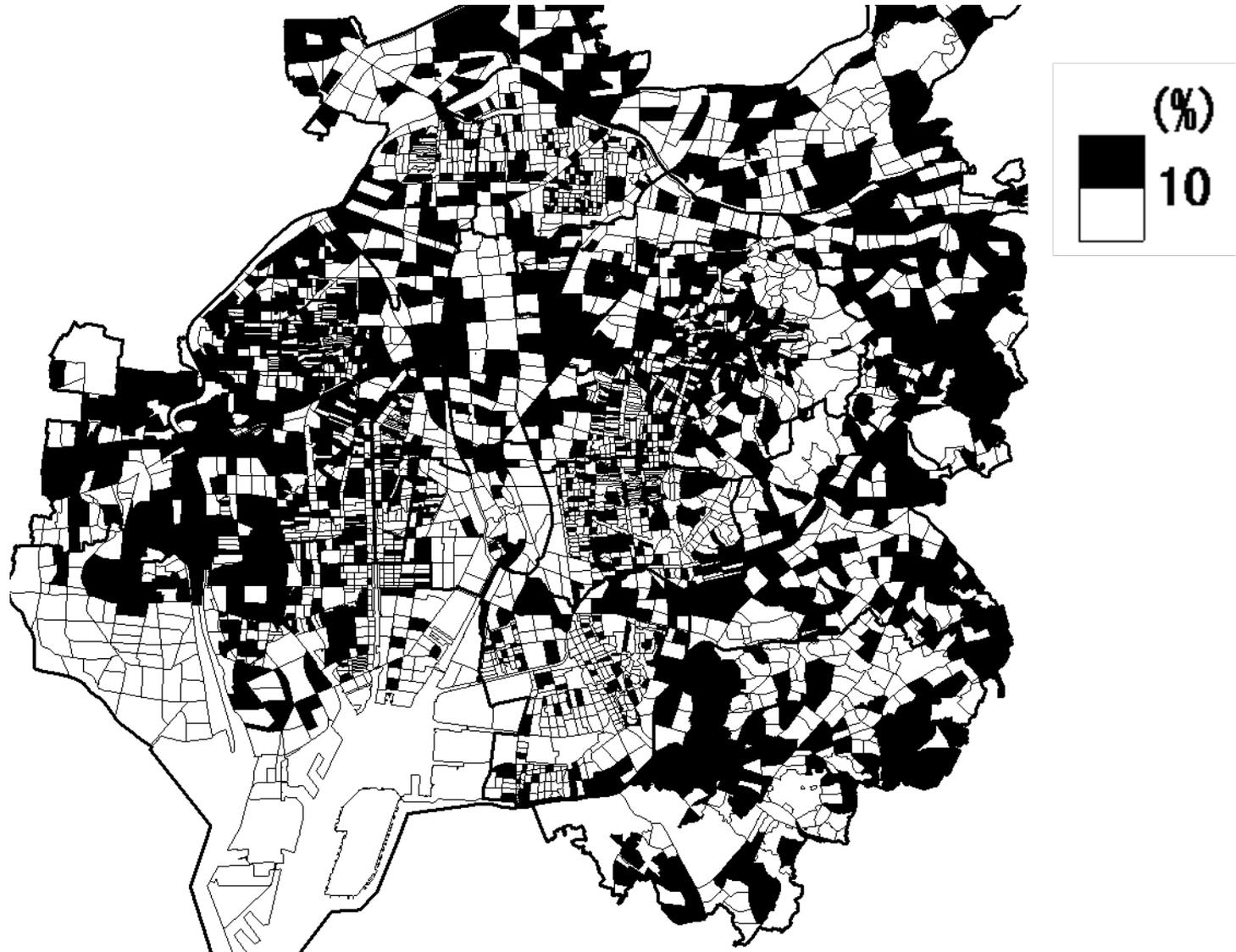
SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

東京都(7.2%:16.3%)、神奈川県(6.6%:17.4%)
埼玉県(7.8%:18.8%)、千葉県(8.6%:20.0%)



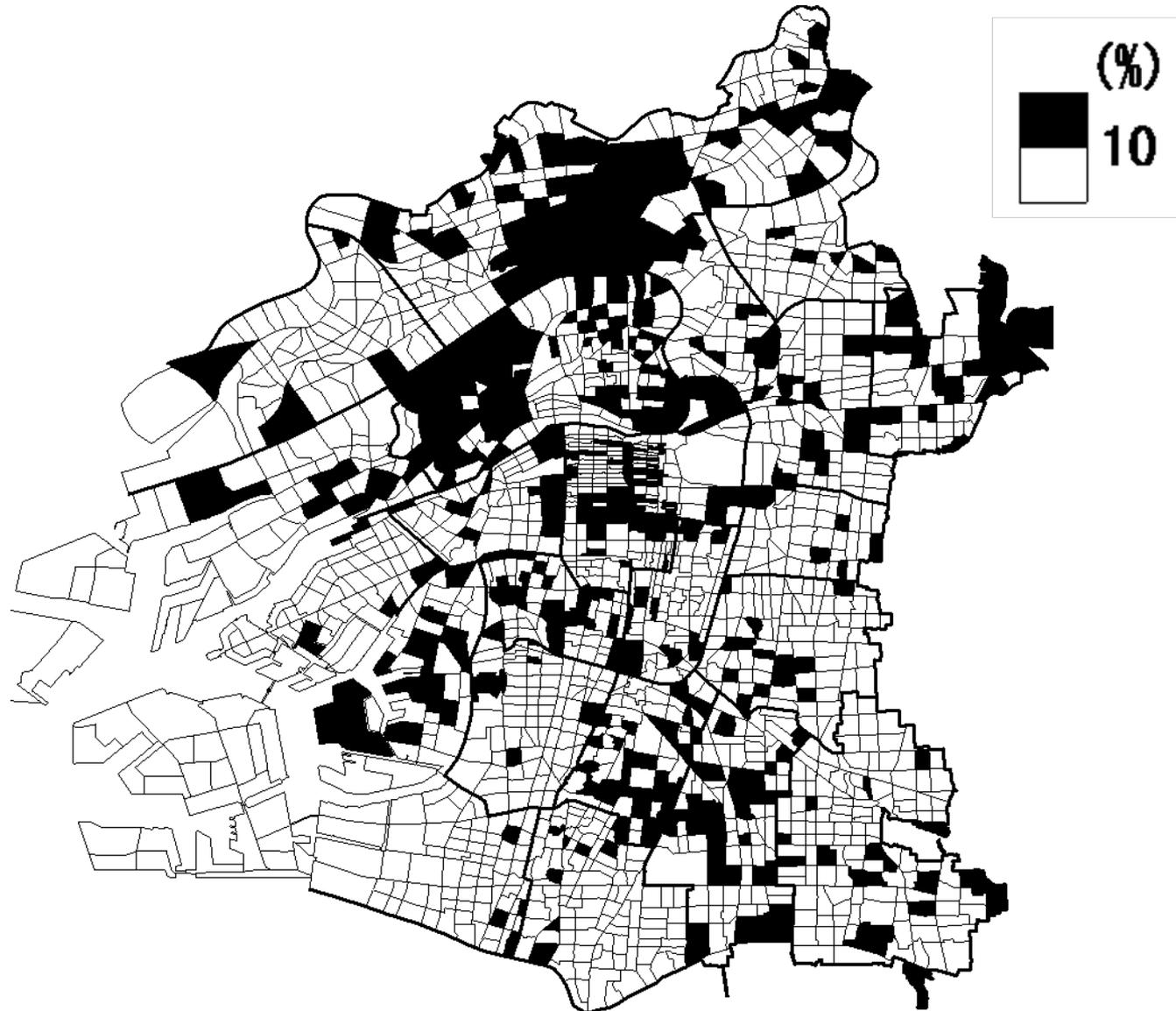
SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

名古屋市：SUUMO(10.0%) 住調2013(17.3%)



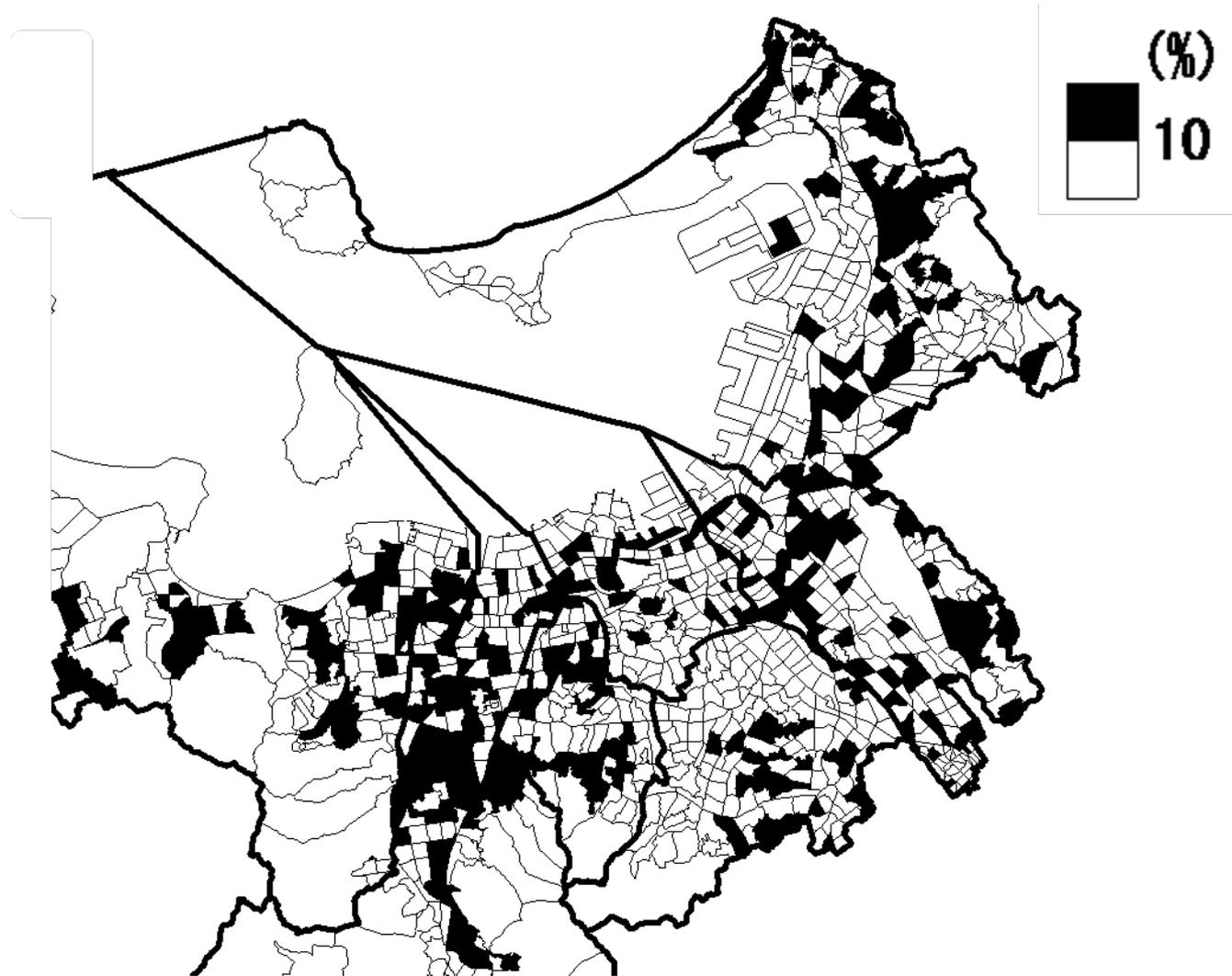
SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

大阪市: SUUMO (7.8%) 住調2013 (20.8%)



SUUMO掲載データを用いた空き家率推計

福岡市：SUUMO(8.5%) 住調2013(14.8%)



空き家に対する認知調査結果-1

建物種別毎の空き家状況認知

	空家 認知	雑草 繁茂	景観 阻害	倒壊 心配	不審 出入
戸建空き家	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%
空き店舗付き住宅	29.2%	6.3%	3.9%	3.7%	0.8%
空き室ありアパート	40.5%	6.9%	4.0%	4.4%	1.3%
空き室ありマンション	26.1%	1.6%	1.2%	1.1%	0.6%
全室空き室アパート	8.8%	3.3%	2.3%	2.3%	0.6%
全室空き室マンション	2.8%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%
空き工場・倉庫	12.4%	6.2%	2.7%	3.0%	1.0%
空地	61.1%	39.8%	6.3%	-	1.5%

リクルート住まい研調査(2013) N=5151

**徒歩圏内での空き家認知は、空き地・戸建ての認知が高い
雑草繁茂も空き地・戸建てで高いが、景観阻害・倒壊心配は低い
不審者出入りの認知はほとんど無い**

空き家に対する認知調査結果-1

都市区分毎の空き家状況認知

	空家 認知	雑草 繁茂	景観 阻害	倒壊 心配	不審 出入
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%
小計	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%

リクルート住まい研調査(2013) N=5151

**空き家認知は、地方に行くほど高くなる
雑草繁茂・倒壊心配も地方に行くほど高くなるが、
景観阻害・不審者出入りは、地域差が小さい**

空き家に対する意識・制度認知調査結果

設問	知っている と思う
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。	73.6%
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た方が良いと思う。	23.6%
取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面出来ない	56.0%
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%
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%

リクルート住まい研調査(2014)

**空き家に対するモラルは高いが、取り壊し費用が難点
一方、固定資産税優遇の認知、滅失登記の認知は低い
固定資産税制は空き家放置の主原因ではない可能性が高く
空き家は放置されず滅失されている可能性も高い**

地方では空き家ではなく空き地が多くなっている

福岡県築上町の更地



2015.9.6



2015.10.25

地方では空き家ではなく空き地が多くなっている

福岡県築上町、JR椎田駅周辺の空き地

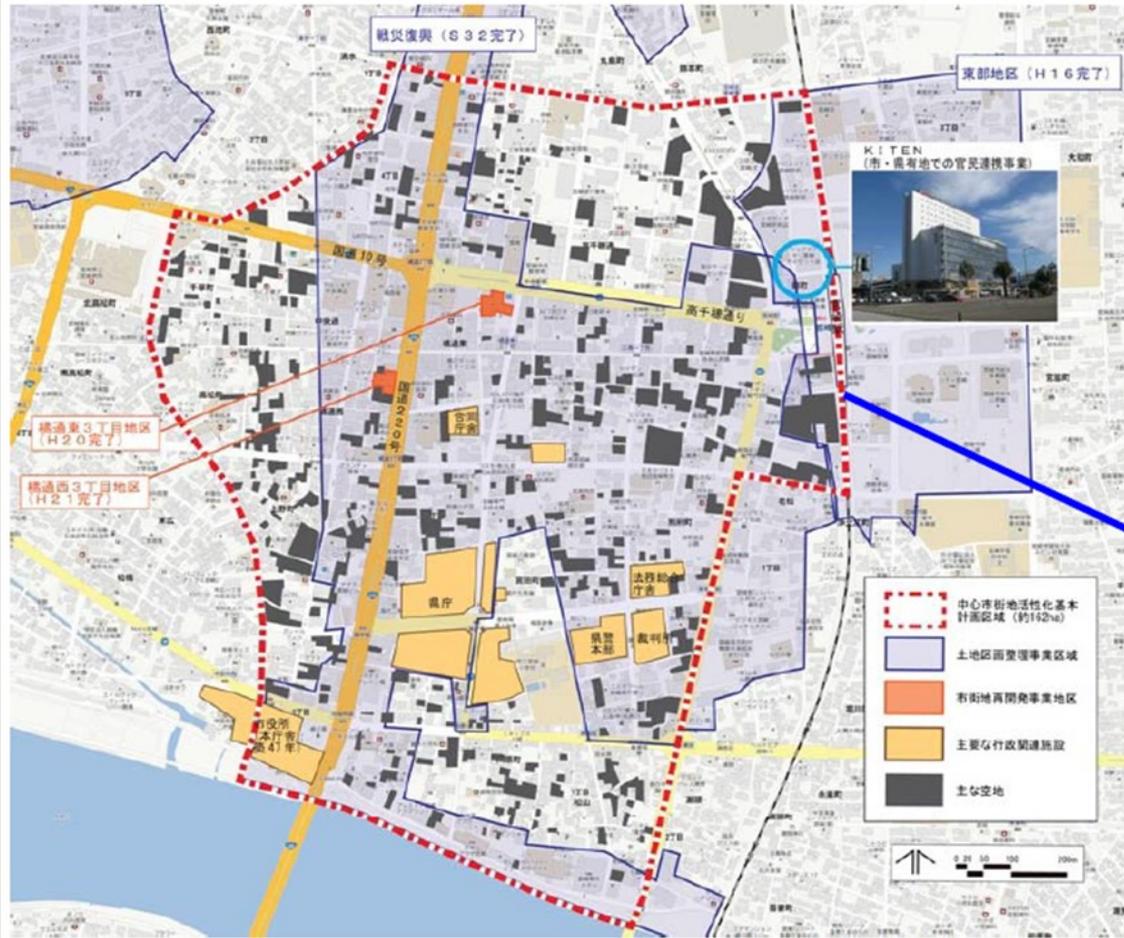


Googleマップを基に筆者作成

地方では空き家ではなく空き地が多くなっている

宮崎県宮崎市。中心市街地の13.3%が空き地

(宮崎市中心市街地の例)



中心市街地約162haのうち、
平面駐車場等の空地:約21.6ha

中心市街地の13.3%が空地

●宮崎駅周辺部の現状(H25)



出典: Googleマップ

出典: 宮崎市中心市街地活性化基本計画

出所: 第4回都市再構築戦略検討委員会(2013.5.28)地方都市に関するこれまでのご議論関係資料8p

滅失登記がされている事例

建物の滅失後、滅失登記され駐車場になっている



登記異動情報検索(一筆検索)

用途	所在	地番及び家屋番号	受付年月日	登記種類
土地			2011/12/15	所有権移転相続・法人合併
建物			2013/11/01	滅失

< 1 > 2件中 10 件ずつ表示

20m

NTT-GEOSPACE

NTT空間情報株式会社 GEOSPACE地番地図東京23区を使用

滅失登記がなされていない事例

登記上、建物はあるが、駐車場になっている
登記情報を確認した50件中、滅失登記有りは20件のみ



登記異動情報検索(一筆検索)

用途	所在	地番及び家屋番号	受付年月日	登記種類
建物			2014/02/13	表題/建物表題
土地			2014/02/13	地目変更・更正/地目変更
建物			2014/02/28	所有権の保存(申請)
建物			2014/02/28	抵当権の設定

< 1 > 4件中 10 件ずつ表示

20m
NTT-GEOSPACE

空き家率が家賃に与える影響(東京23区)

町丁目毎の空き家率を物件に付与し重回帰分析を実施

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
yatinkei	214210	112,271	86,042	8,000	4,200,000
akiyarithu	214210	7.56	3.50	0	117.24

Source	SS	df	df	MS	Number of obs =	208,595
Model	35,199		12	2,933	F(12,208582) =	82,724
Residual	7,396			0.035	Prob > F =	0
Total		42,595		0.204	R-squared =	0.8264
					Adj R-squared =	0.8264
					Root MSE =	0.1883

if akiyarithu<15

yp = ln(yatinkei)	Coef.	Std. Err.	t	P>t	[95% Conf. Interval]	
akiyarithu	-0.80%	-0.0081	0.0002	-40.05	0.000	-0.0085 -0.0077
menseki	1.56%	0.0154	0.0000	780.71	0.000	0.0154 0.0155
chikugo_nen	-0.87%	-0.0087	0.0000	-249.54	0.000	-0.0088 -0.0086
kyori_f_tokyo	-1.99%	-0.0201	0.0001	-166.34	0.000	-0.0203 -0.0198
ekitoho	-0.75%	-0.0076	0.0001	-68.31	0.000	-0.0078 -0.0073
d_kozo1	-0.86%	-0.0087	0.0016	-5.53	0.000	-0.0117 -0.0056
d_kozo2	0.00%	0.0000 (omitted)				
d_kozo3	-14.54%	-0.1571	0.0018	-89.19	0.000	-0.1605 -0.1536
d_kozo4	-16.38%	-0.1789	0.0019	-96.11	0.000	-0.1825 -0.1752
d_kozo5	-10.90%	-0.1154	0.0031	-37.00	0.000	-0.1215 -0.1093
d_kanri_keitai1	0.00%	0.0000 (omitted)				
d_kanri_keitai2	-7.12%	-0.0738	0.0033	-22.64	0.000	-0.0802 -0.0674
d_kanri_keitai3	-14.19%	-0.1531	0.0028	-55.02	0.000	-0.1585 -0.1476
d_kanri_keitai4	-13.59%	-0.1461	0.0027	-54.99	0.000	-0.1513 -0.1409

**空き家率が1%上がると家賃は1.25%下がる
築年効果(1年古くなる毎に1.15%低下)よりも大きい**

空き家率が家賃に与える影響(都市毎の分析)

前ページとは異なる手法で都市別の家賃影響を分析

	データ件数	修正R2乗値	募集率	標準偏差	平均家賃	標準偏差	募集率係数	P値
仙台市	8,074	0.8322	5.02%	2.91%	63,281	23,284	-414	0.000
福岡市	21,399	0.7244	9.41%	3.35%	61,086	30,960	-514	0.000
広島市	25,893	0.7954	10.75%	4.99%	61,113	24,167	-735	0.000
東京23区	210,156	0.7756	7.56%	3.50%	112,271	86,042	-1,105	0.000
名古屋市	54,356	0.8042	12.00%	5.66%	71,888	31,451	-777	0.000
大阪市	63,006	0.7245	9.81%	4.60%	79,391	41,884	-535	0.000
札幌市	33,455	0.8158	10.82%	7.97%	54,521	23,207	-256	0.408

	募集率10%	募集率20%	募集率30%
仙台市	-4,136 (-6.5%)	-8,271 (-13.1%)	-12,407 (-19.6%)
福岡市	-5,140 (-8.4%)	-10,279 (-16.8%)	-15,419 (-25.2%)
広島市	-7,349 (-12.0%)	-14,699 (-24.1%)	-22,048 (-36.1%)
東京23区	-11,049 (-9.8%)	-22,098 (-19.7%)	-33,146 (-29.5%)
名古屋市	-7,774 (-10.8%)	-15,547 (-21.6%)	-23,321 (-32.4%)
大阪市	-5,352 (-6.7%)	-10,705 (-13.5%)	-16,057 (-20.2%)
札幌市	-2,556 (-4.7%)	-5,112 (-9.4%)	-7,668 (-14.1%)

**札幌市のみ有意ではないが、その他都市では有意
都市毎に空き家率の家賃影響は異なるが、
もともと家賃は粘着性が高く、暴落は起きない**

建物種別・地域毎の空き家率の実態(推測)

	都市部	郊外	地方
単身者用賃貸アパート・マンション	比較的高いところもある	高い	高いが元々数が少ない
ファミリー用アパート・マンション	比較的低い	比較的低い	比較的低いが元々数が少ない
公営住宅	低い	比較的高く、老朽化している	高く、老朽化している
区分所有マンション(持家)	低い	比較的高い	比較的高いが元々数が少ない
戸建て	低い	比較的高い	高い場所もあるが、更地も多い
ニュータウンの戸建て	高いところもあるが元々数が少ない	高い	高い場所もあるが、元々数が少ない

**全国どこでも空き家が問題、というわけではなさそう。
 共同住宅は管理されており、基本的に外部不経済性は小さい。
 外部不経済性をもたらすのは、戸建てと空き地。**

適正空き家率の考え方(仮説)

都心に向かう沿線の賃貸アパート等が多い地域や、大学の多い地域など。需要に応じて柔軟に新築されるわけではなく、品質のバラツキがあり、空き家がすべて選択されるとは限らず、7-8%程度が適正值か。

都市中心部に近い住宅地など。戸建ての場合には、空き家を滅失した更地や、古家付き土地として販売されることも多い。新築の場合には、既存住宅の品質自体は考えなくても良いので、空き地を含めて4-5%程度が適正值か。

		地域の持家率	
		低い	高い
地域の移動率	高い	適正空き家率は高い	適正空き家率も必要だが、新築のための更地も同時に必要
	低い	適正空き家率は比較的低い	適正空き家率は極めて低い

高齢化し残余化が進んだ公営住宅のある地域等。公営住宅の入居待ちが多いケースもあるが、それを除外すると、2-3%程度が適正值である可能性もある。

地方の人口減少地域など。空き家があったとしてもそのまま住めない場合も多く、土地価格も安いいため、極端に言えば、空き家ゼロでも新築で代替可能。

**全国一律の適正空き家率は存在しない。
地域毎に、適正空き家率は異なる可能性が高い。**

空き家が問題化する時期(推測)

	都市部	郊外	地方
単身者用賃貸アパート・マンション	入居者がいれば、管理されていることが多く、外部不経済性は発生しにくい。 <u>大きな問題になるのは一部のみ。</u>		
ファミリー用アパート・マンション	入居者がいれば、管理されていることが多く、外部不経済性は発生しにくい。またそもそも空き家率は低く、今後も上がりにくい。		
公営住宅	行政によって管理されており、外部不経済性は発生しにくい。また行政によって建替え等が行われ、今後も問題化しにくい。		
区分所有マンション(持家)	管理されていることが多く、外部不経済性は発生しにくいが、賃貸世帯比率増や管理費滞納等によって、 <u>局地的に一部が問題になる可能性がある。</u>		
戸建て	利活用され問題になりにくい。	今後、更地化による外部不経済性の可能性	今後、更地化による外部不経済性の可能性
ニュータウンの戸建て	利活用される可能性はある		
空き地	利活用され問題になりにくい	今後、問題化する可能性がある	既に問題化している

**問題化するのは、滅失状況に大きく左右されるが
そもそも空き地にも、外部不経済性が既にある。**

空き家に関する結論

1. 住調の空き家数、空き家率は過大に出ている可能性が高い。(そもそも住調は空き家を目的とした調査ではない)
2. 実際の空き家率は全国で10%以下である可能性がある。
3. 円滑な引っ越しのための適正空き家率は地域の状況によって異なるが、5-8%程度だと思われ、現状の空き家率は全体で見れば、やや高い程度である可能性が高い。(もちろん空き家が過剰な地域は存在する)
4. 固定資産税1/6減税の認知は、35.8%に過ぎず、空き家放置の主因ではない可能性が高い。
5. 局地的には解決すべき空き家問題は存在し、郊外ニュータウンや中山間地域、老朽化マンション等、特定の社会課題はありその取り組みは必要であるが、全国にまんべんなく空き家が大量に存在するから問題だ、という単純な話ではない。
6. 空き家の滅失は進んでいる可能性があり、空き地問題が発生している。将来は所有者不明土地問題に発展する可能性。
7. 空き家率の短期的変動は少なく、家賃に与える影響も軽微であり、安価な賃貸住宅が大量に発生する可能性は低い。
8. すべての空き家を利活用することは不可能であり、積極的な滅失促進策を検討する必要がある。

空き家は、「結果」であって「原因」ではない。

- 「空き家」があるから街が寂れたのではない。街が寂れたから「空き家」が増えたのである。単に「空き家」を減らしても、街の賑わいは復活しない。街の賑わいが復活すれば、「空き家」が減る可能性があるのである。
- 「空き家」があるから人が減ったのではない。人が減ったから「空き家」が増えたのである。単に「空き家」を減らしても、人は増えない。人が増えれば、「空き家」が減る可能性があるのである。
- 「空き家」は、地域の活性化を考える時の「一要素」でしかなく、目的にはならない。地域の活性化を考えたときに、「空き家」を利活用できる場合がある、という手段である。
- そして、世帯数が全体として増えない場合、ある地域で「空き家」に住む人がいる場合、別の場所では「空き家」が生まれている、というゼロサムゲームになってしまう可能性がある。
- 利活用できない「空き家」は滅失が主な対処策にならざるを得ない。