

特集 既存住宅流通市場の活性化に向けて

空き家ゾンビは何人いるのか？¹

—官民連携による空き家対策の進め方—

日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水 千弘
しみず ちひろ

要約

空き家対策における「空き家実態調査」、「空き家バンク」の運用は極めて重要な施策であるが、それらの政策をめぐっては、様々な実行上の課題が指摘されている。「空き家実態調査」は、空き家政策を進めるにあたり、地域ごとの状況を明らかにするために実施されるものであり、「空き家バンク」は明らかにされた空き家の中でも、資源として再利用ができるものを流通または有効活用を促進するための情報インフラとして機能することが期待されたものである。本稿では、この二つの政策に注目した。一般に、経済統計を作成していくうえでは、その作成のためのガイドラインを作成されたうえで、統計調査が実施される。しかし、現在の空き家実態調査では、統一的な基準が示されていない。そのため、その調査をどのような情報源を用いて、どのように実施していくのか、情報の更新はどのようにしていくのか、といったことは、各自自治体がそれぞれの解釈の中で実施されている。そこで、本稿では、できる限り政策手段に対応させて、空き家の定義・分類と調査方法を整理することを第一の目的とした。さらに、このように調査された空き家をどのように政策的に対応していくのかといったことは、運用面における動態的な視点が求められる。その中の一つの情報インフラとして、「空き家バンク」が位置付けられる。そこで、調査・分類された空き家を継続的にどのように捕捉し、どのような政策的な対応が可能なのかを、官民連携の可能性と併せて整理することを第二の目的とした。空き家対策においては、行政だけの対応が困難なステージへと発展してきていることから、民間との協業が不可欠である。ただし、そのような協業の形は、地域ごとに直面している状況が多様であることから、これといった処方箋があるわけではない。そこで、「空き家実態調査」と「空き家バンク」という二つの政策手段に照らして、現在における課題整理を行い、どのような制度構築の可能性があるのかということ、整理するとともに、政策提言として取りまとめた。

Key Words: 空き家実態調査 ; 公認空き家バンク ; 固定資産課税台帳 ; 相続登記 ; 官民連携

¹ 本稿は、筆者が主宰する「日本の住まいの未来を創る会」の岐阜県大垣市、および大阪府池田市における活動を通じて関係者との議論の中で得た知見、全宅連総研における一連の研究プロジェクトを通じて得た知見、さらには新経済連盟における不動産市場拡大推進PT（リーダー・井上高志氏）の議論を通じて得た知見を整理したものである。全宅連総研、全宅連の研究会の出席者、新経済連盟 不動産市場拡大推進PT、大垣市都市計画部、池田市都市計画部、岐阜県宅地建物取引協会西濃支部、池田泉州銀行地域リレーション部、事務局を務めていただいた株式会社ネクストからは多くの示唆をいただいた。また、リクルート住まい研究所 宗健氏、岐阜県宅建協会西濃支部 桑原幸弘氏には、原稿に目を通していただき、有益なコメントをいただいた。ここに記して御礼申し上げます。なお、本稿に残るすべての誤りは、筆者の責任であることは言うまでもない。本研究は、科研費基盤研究(S)#25220502 から助成を受けた。

1. はじめに—空き家対策の課題—

空き家ゾンビ²の増殖が止まらない。空き家対策を実施していくためには、その実態を最もよく把握している地方自治体を中心になって推進すべきではあるが、従来の自治体の業務とは異なる専門性が必要になったり、組織体制が十分でなかったりするために、その政策的な対応には多くの課題が顕在化してきている。

具体的には、空き家政策は、各自治体の都市計画課または住宅課が対応窓口となるが、そのような部署における住宅政策に関連する業務は、一般的には、建築許可の審査や公営住宅の管理が中心である。そのため、既存住宅流通市場の活性化や空き家対策にまで関わるような課題に対応していくだけの政策技術や手法は蓄積されていない。

加えて、住宅政策に関わる部署の人員は、自治体の規模にもよるが、人口20万人程度でも5名程度であり、町村に至っては一人または、専属の職員がいない自治体も少なくない。そうすると、今後、一層深刻化することが予想される空き家問題に対処していくには、必ずしも十分な制度インフラが整っていないことになる。

政府が主導する空き家対策の具体的な行政実務としては、「空き家実態調査」やそれに基づき特定化した外部不経済の大きい住宅（「特定空き家」または「危険空き家」と呼ばれる）を除却していく、または「空き家バンク」を設立し、流通または有効活用可能な住宅を、買い手または利用者とマッチングしていくといったことが挙げられる。しかし、このような施策をとってみても、各自治体はその趣旨や目的を十分に理解し、また、適切に進められているとはいえない状況にある。

² 「ゾンビ」とは、マクロ経済学におけるテクニカルチームであり、「空き家ゾンビ」とは、清水(2014b)においてはじめて定義された造語である。マクロ経済学という「ゾンビ」とは、Caballero, Hoshi, and Kashyap (2006)で、経営が破綻しているのにも関わらず政府や銀行の支援を受けて存続している企業のことを揶揄された。そのような企業の存在によって、日本経済の長期的な停滞を招いたことが示唆された。清水(2014b)では、空き家は、都市において、まさにゾンビになることがで、都市の長期的な停滞の原因になりうるということが指摘された。

空き家実態調査においては、その測定方法に基準がなく、空き家バンクに至っては、物件を継続的に収集・開示し、買い手や利用者とマッチングをしていくといったソフトのインフラが整備されていない自治体が多いために、既存の空き家バンクの中には物件がわずかしか入っていなかったり、それを通じて流通が進められたり、有効活用が行われたという実績は極めて少ない。

本稿では、空き家政策の中でも、「空き家実態調査」と「空き家バンク」を中心に、現在多くの自治体が抱える政策課題を整理することを目的とした。具体的には、空き家の捕捉を経済測定の課題としてとらえ、その調査方法を空き家の定義と併せて整理した(2, 3)。続いて、「空き家バンク」を通じての流通活性化・有効活用の促進の可能性を政策課題として取りまとめた(4, 5)。とりわけ、空き家政策においては、官民の連携が重要となるが、それぞれの主体においてどのような改善が必要となるのかを政策提言として取りまとめた。

2. 空き家の測定

2-1. 測定すべき「空き家」とは？

政策の対象とすべき「空き家」とは一体どのように定義できるのか。この定義を、単純に一定期間空いていた家などといった形で定義してしまうと、政策そのものの実効性が失われてしまう。

空き家対策を進めるにあたり、その実態を測定するために、「空き家実態調査」を実施することで、「空き家ゾンビ」が何人するのかを測定することに異論を唱えるものではない。しかし、限られた行政資源の中で、「空き家実態調査」を実施することは、他の行政事務を滞らせてしまうだけでなく、追加的な行政コストを発生させるため、その意義を明確にしたうえで実施されなければならない。

具体的には、調査だけが目的化してしまうと、調査そのものが形骸化し、そこから構築される統計が十分に政策等で活用できないという問題がある。逆に考えれば、政策的な目標とそれに付随する手法があって初めて測定すべき空き家の定義や空き家統計の作成方法といったものを設計するこ

とができる。

さらに、その目的に応じて統計としての要求される精度や運用方法が変化してくる。一定の誤差を許容していいものであるのか、誤差をできる限り小さくするような努力が欠かせないものであるのか、空き家の総数が分かればいいのか、具体的な位置や建物の状態を特定しなければならないのか、総数であれば自治体全域の数が分かればいいのか、街区などの小地域単位まで必要なのか、といったことを正確に定義しておかなければならない。また、5年または、一年に一度実施するようなストック統計として構築すべきか、一定の時間粒度で更新していくようなフロー統計として整備すべきか、によって調査設計が大きく異なる。

このように、「空き家実態調査」を一種の経済統計であると考えれば、その測定基準を明確にしなければならない。消費者物価指数や国民経済計算、近年においては不動産価格指数など、国際的に進められる経済統計の整備を行うためには、そのためのガイドラインが作成されたうえで統計整備が行われる³。それは、それぞれの国が独自の基準で物価や生産性、または不動産価格を測定してしまうと、国際比較ができなかったり、数値を意図的に操作してしまったりするためである。しかし、「空き家実態調査」を実施においては、そのガイドラインが明確な形で作成されていない。そのため、意図的に空き家数を少なく見せたり、意図的ではないにしても、地域間での比較ができないような統計が生まれてきたりしてしまう可能性が高い。

一般的に、経済統計整備のためのガイドラインでは、どのような政策を達成するために、どのような対象を測定するのかといった設計から始められる。とりわけ、現在の空き家対策や空き家統計を取り巻く問題の原点には、このような視点が欠如している⁴。

³ 経済統計のガイドラインについては、清水(2012)、(2015a)を参照されたい。

⁴ 清水(2014a)、(2014b)では、空き家は「ゴミ」か「資源」かに関して議論している。ゴミとしての空き家と資

改めて、政府がなぜ空き家政策を進めなければならないのかを経済学的に定義すれば、「外部不経済」への対応と、「資源の最適配分」への調整といった二つの目的へと大別されるであろう。空き家の外部不経済とは、管理されていない空き家が倒壊することで、周辺住民に危害を及ぼすといった直接的な外部性から、周辺環境の悪化を通じて周辺の地価を押し下げるといった間接的な外部性まで含まれるべきである⁵。

このような外部不経済を持つ空き家への対応ということであれば、外部不経済を持つ空き家と十分に管理された空き家は、峻別しなければならない。また、このような目的を達成するために、「空き家実態調査」を実施するというのであれば、単純に空き家かどうかということではなく、建物の管理状況、構造(木造か・非木造か)、などといったことも調査の対象とすべきである。また、その統計更新の頻度は、5年に一度、または3年に一度といった時間粒度で調査を実施すればよいであろう。

従来から存在する日本の空き家統計は、「住宅・土地統計調査」である。同調査は、国勢調査の一定の抽出率での標本調査として実施されている。住宅・土地統計調査は、「住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする」ことが目的とされていることから、その建物の物理的な状況は調査されていない。また、総数は把握されているものの、それも標本調査であるために、具体

源としての空き家では、その政策的な対応の根拠や対応方法が大きく異なることは、容易に予想できよう。また、そのような統計を作成していく上では、「空き家」がどのように発生してくるのかといった、情報の発生プロセス(Data generation process)を理解しておく必要がある。空き家の発生プロセスについては、清水(2015b)を参照。

⁵ このような問題に政策的に対応するために空き家を測定すべきということであれば、家が空いていようが空いていまいが関係なく、公的空間に対して不経済をもたらす住宅は、すべて測定対象にしていくべきであろう。例えば、居住中のごみ屋敷などと揶揄される住宅も該当する。また、震災時において倒壊可能性が高い住宅、ブロック塀などのファサードも対象になるべきであろう。

的な位置まで特定できるものものではない⁶。

そのような中で、平成26年11月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立した。同法では、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）⁷として定義されている。さらに、その中でも、前述のような外部不経済を持つ「特定空き家」または「危険空き家」として識別することになった⁷。そして、このような施策を推進するために、空き家実態調査が位置付けられている⁸。

本法における政策的な目的は、強い外部性を持つ「特定空き家」を除去していくことである。このような外部性の強い住宅を政策的に除去する仕組みができたことは大きな一歩であるが、次々と増殖してくる空き家に対応していくためには、さらに定義を拡大し、対応していくことが必要である。

ここで、空き家対策の目標を、「資源の最適配分」への調整まで追加し、「その使用がなされていない」住宅を「有効活用」し、特定空き家になることを予防していくというところまで定義を拡大しよう。そうすると、その定義をより詳細に分類したうえで測定し、政策的に対応していかなければならないことがわかる。

以下、「外部不経済への対応」と「資源の最適配分」への調整を通じて、社会厚生を改善していくといった政策課題に分けて、空き家の分類と測定

方法を整理する。

2-2. 「生きた家」、 「眠る家」と 「死んだ家」

清水(2014a)・(2014b)で議論しているように、空き家は、「ゴミか資源か」という視点で整理した時には、外部不経済が強くゴミとして認定された家は、物理的にも機能的にも役割を終えた「死んだ空き家」であるために、社会的に葬っていかなければならない。いわゆる「特定空き家」である。

一方で、物理的にも機能的にも「資源」として利用が可能な「家」の中でも、「生きた空き家」と「眠る空き家」とに分類できる。「生きた空き家」とは、所有者がその利用に関して明確な意思があるものである。その中には、利用に関して積極的な空き家と利用に関して消極的である空き家に分類できる。積極的な空き家とは、すでに宅建士などを通じて流通市場に顕在化しているものであり、消極的な空き家とは、外形的には「その使用がなされていない」と一見映るものの、所有者にとっては使用しているという認識を持つ空き家である。別荘、セカンドハウスはもちろんであるが、一年の中で盆や正月などの一時的な利用を実施している場合においては、所有者の意思が明確であるため、消極的な「生きた空き家」に分類できる。

問題は、「眠る空き家」である。これは、所有者の意思が明確ではない空き家である。この「眠る空き家」は、「特定空き家」の予備軍であるとともに、資源の最適配分への調整、有効活用という視点から見たときに、社会厚生を引き下げるものとなる。

このような「眠る空き家」を流通・有効活用していくためのデータ基盤として考えられているのが、「空き家バンク」となる。空き家バンクの運用においては所有者の意思確認が必要となることから、このような明確な基準を設定していなかったとしても、実質的には、この分類を行っていることになる。

それでは、政策的に対応しなければならない「空き家ゾンビ」とは、何人いるのであろうか。「空き家バンク」へとデータを集積させていくためには、

⁶ 宗(2014)では、住調の空き家の判断基準そのものにも疑問があるといった指摘がなされている。

⁷ 「特定空き家等」とは、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き等をいう。(2条2項)と定義されている。

⁸ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)を行うことが義務化され、さらに、市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)することが求められている。加えて、その調査のために、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能とされた。

何をしなければならないのであろうか。ここで、再度、「空き家」の定義・分類を政策に照らして再整理しよう。

まず、「生きた空き家」と「眠る空き家」を分類していくために、最初の段階で、「その使用がなされていない」という視点から空き家を特定しなければならない。(空き家の母集団:P)

このPを測定したのちには、特定空き家を識別する。最初のフィルター(I)は、「ゴミか資源か」であり、

- ・資源として有効活用できる空き家 I-1⁹
- ・負の外部性を持っている政策的に対応しないといけない特定空き家 I-2

へと分類する。

ここまでは、住宅政策において対応していかなければならない最初の段階であり、行政が中心となった進めるべきものである。

さらに、資源として十分に活用が可能な空き家(I-1)においても、「生きた空き家」と「眠る空き家」に分類する。これは、外形的には調査することは不可能であることから、所有者の特定とその意思確認が必要となる。「所有者の特定可能性」というフィルター(II)と流通・有効活用可能性というフィルター(III)を入れると、次のような4つに整理できる。

- ・所有者の特定・意向確認後、そのまま所有者が保有・利用する空き家 II-1
 - ・所有者の特定・意向確認後、売却、賃貸する空き家 II-2
 - ・所有者が特定できるが、認知症などになっていることで意向確認ができない空き家 II-3
 - ・所有者の特定ができない所有者不明空き家 III
- といった分類である。

政策的には、この分類に応じて対応が異なる。

II-1: 適切な管理を促すことが必要である。所有者が自治体の圏外に住まうこともある場合には、

⁹ 「資源として有効活用できる空き家」の中にも、そのまま流通・有効活用できるものもあれば、リノベーションなどをしなければ利用できないものもある。

とりわけ周辺に外部不経済を与えていることが認識しづらい。住宅は放置されてしまうと、外部不経済を生むことになることから、それを抑制するための施策が求められる。「空き家管理マニュアル」等を策定し、対応をしていくことが考えられる。

II-2: 「空き家バンク」などを活用し、宅建士などと官民が連携し、流通を促進することで資源としての有効活用を促進する。

II-3: 高齢化が進展する中で、所有者が特定できたものの、認知症などによって売却や有効活用に関しての意思確認ができない家が急増してくることが予想される。この場合は、売却・リノベーション・賃貸などといった資源としての活用に対する意思決定ができないことが多いために、そのまま放置されるうちに、特定空き家になってしまう可能性も考えられる。認知症に至る前までの早期の意思確認ルールや成年後見制度の弾力的な活用を含む社会的な意思決定ルールを構築しておくことが求められる。

III: 所有者が特定できないために意思確認ができない。II-1 同様に、適切な管理、有効活用ができないために、時間の経過の中で、特定空き家になってしまう可能性が高い。

現在、政策的な対応が必要かつ進められているのは、I-2(特定空き家の除却)とII-2(空き家バンク等を通じての流通・有効活用)であるが、II-2に対する対応には、未だ多くの課題を残している。また、II-3、IIIに至っては、何ら政策的な対応がなされていない。

II-2の政策推進は自治体だけでは困難であり、宅建士などの専門家との協業によって進めていかなければならず、また自治体ごとに直面している市場の状況(価格水準、別荘の有無、投資物件の有無等)が不均一であるために、一律な手法では対応ができなかったり、地域によっては(東京などの大都市部など)積極的な関与が必要でなかったりす

ることもあるためである¹⁰。

また、I-2への対応は住宅政策として実施していくべきものであるが、II-2への対応は、中古流通市場の活性化、つまり不動産市場政策としての枠組みで対応すべき課題である。中古流通市場の活性化のためには、多くの課題が残されていることから、そのような問題と併せて対応していく必要があるものと考え¹¹。

3. どのように分類別空き家を測定したらいいのか？

3-1. 日本における空き家実態調査の実際：母集団の測定

空き家の測定方法としては、自治体の規模、体制、予算などによって変化してくる。また、前述のように、推進する政策的な課題や目的によって、測定すべき空き家の定義が変化する。

前述の住宅土地統計調査による調査は、5年に一度、国勢調査に基づく標本調査として実施されており、追時的な変化を見ることはできない。特定空き家に対応していくためには、5年程度の時間粒度での捕捉でも政策的に対応可能であるが、資源としての流通や活性化といった意味では、1か月または3か月といったより時間粒度の細かい単位での捕捉が要求される。加えて、住宅土地統計調査の空き家実態調査においては、別荘等の二次的住宅かどうかを識別することにはなっているが、その識別方法が曖昧である。具体的には、外観からの外形的な調査によることから、標本調査という問題以上に、誤差が大きい¹²。

外部不経済が大きな空き家を除却していくという目的を達成していくためには、その具体的な位置を含めた物件の特定が必要となることから、別の手段によって空き家を特定化する試みが始まっている。第一の方法が、水道契約情報など自治体が持つライフラインの情報をを用いた空き家の特定である。空き家を特定化していくうえで利用可能な行政情報としては、水道の契約状況は有力な情報源として注目される。水道契約が過去に存在していたということは、そこに住宅が存在していたことを意味する。そのうえで、その契約が解除され、新しい契約がなされていないのであれば、空き家になっている可能性が高い。また、契約が終了してからの期間がわかるために、空き家になってからの経過年数をも知ることができる。この情報は、空き家を再生したり流通させたりして行く上で極めて重要な情報となる。

しかしながら、水道の契約情報においても、いくつかの課題がある。第一が、建物が滅失しているケースである。かつて建物が存在していたとしても、その後において建物が滅失していることも少なくなく、現地調査を行うと、更地になっていたりすることもある。これは、政策的には大きな問題ではなく、空き家問題ではなく空地問題として対応していけばよい。第二が、共同住宅の場合では、所有者が一棟単位で契約してしまっていることもあり、その内部の住戸単位での状況が捕捉できない。加えて、水道事業の対象地域と行政地域が一致しない場合もある。この場合には、自治体によっては利用できなかったり、調査が不可能な地域が出てきたりする。

第二の方法が、地図基盤と住民基本台帳や国勢調査を用いた空き家の特定方法である。住戸を特定できる地図基盤と住民基本台帳や国勢調査を整合させることで、空き家を特定できる場合もある。

しかし、この方法においては、地図における住所などのKeyと住民基本台帳や国勢調査のデータ基盤で持たれているKeyとが異なるために、容易にマッチングを行うことができないといった問題がある。さらには、住民登録が正確に行われてい

¹⁰ 例えば、東京都区部でも空き家率が高いという報告がなされているが、一定の割合で投資用物件が含まれる。この場合には、政策的な対応の必要性は極めて低い。地方都市でも、投資用として購入されているものが空き家になっているものも少なくないために、この辺りは識別していかなければならない。

¹¹ 清水(2016a)では、中古流通市場の課題とその課題克服のための政策提言をまとめている。

¹² 宗(2014)では、統計作成上の課題と併せて、きわめて細かな分類によって、外部不経済を発生させる空き家とそうでない空き家を識別し、実際の数値例を用いて実証している。

るかどうかといった問題もある。都市部の単身者などは、住民票を移すことなく共同住宅に住まうこともあるし、別荘、あるいは、セカンドハウスは、そもそも住民票が移されるものではない。また、国勢調査においては五年に一回の調査であることから、大きな時間ラグを持つ。

そうすると、行政が保有するデータだけで空き家を特定することが困難であることがわかる。そこで、このような調査に加えて、人材を投入することで空き家を特定化していく作業が行われている。上記の手続きを通じて、空き家候補をあぶりだしたうえで、①専門の調査員を派遣して目視により確認を行う、②地域精通者（自治会の協力）を通じて、空き家を特定する、といったことが行われている。

続いて、資源として十分に有効活用できる空き家(I-1)と、負の外部性を持っている政策的に対応しないといけない特定空き家(I-2)の識別である。これは一見難しいように思われるが、統計調査として「空き家実態調査」を実施するというのであれば、統一的な外形的な基準を用いて測定しなければならない。しかし、強い外部性の評価には主観が入ってしまうため、誤差、つまり調査員によるばらつきが生まれる。また、外部性を評価するのは、周辺の住民であり、外部不経済を感じるかどうかといった曖昧な基準が出てくる。

そうすると特定空き家(I-2)を積極的に調査するのではなく、外部性不経済をもつという周辺住民からの申告が有効となる。例えば、全く人が住んでいないところに、壊れかけの住宅が存在していたとしても、その住宅からは外部不経済は発生していない。外部不経済とは、それを感じる主体が周辺にいることが前提である。

3-2. 「生きた空き家」、「眠る空き家」と「死んだ空き家」の識別

以上のように整理してくると、最も重要かつ困難な住宅の識別問題が、資源として空き家(I-1)における、「生きた空き家」と「眠る空き家」への分類である。ここで追加される手続きが所有者の

特定と流通・有効活用に対する所有者の意思確認という分類基準・フィルター(II・III)である。それでは、どのように所有者を特定し、その意思確認をとることができるのであろうか。

所有者の特定方法としては、固定資産課税台帳、登記情報などの利用が考えられる。登記情報は、わが国の場合は、すべての土地・建物が登記されているわけではないため、正確性に欠ける。登記データと強くリンクしているものではあるが、固定資産税台帳の利用の方が、毎年の納税事務で情報更新がなされていることもあり、より正確な情報を得ることができる¹³。事務的には、固定資産税の納税通知書に、アンケート調査などを入れることで、「そのまま所有者が保有・利用する空き家(II-1)」と「所有者が売却、賃貸する意向を持つ空き家(II-2)」をしている自治体もある。

また、納税通知書を通じて調査するといった積極的な対応はしないまでも、空き家相談会の案内・誘導を通じて、「所有者が売却、賃貸する意向を持つ空き家(II-2)」を特定している自治体もある。所有者の意思が確認できれば、「空き家バンク」等を通じて、その流通または有効活用を促進させることもできる確率が高まるであろう。

問題は、「所有者が特定できるが、認知症などになっていることで意向確認ができない空き家(II-3)と、所有者の特定ができない所有者不明空き家(III)である。この調査は、強い政策的な対応が必要な課題として強く認識しておかなければならないものとする。

4. 流通・有効活用できる空き家とは？

4-1. 空き家の流通・有効活用の課題

固定資産税台帳を用いたアンケート調査や、空き家相談会などを通じて意向確認された空き家においても、市場で流通・有効活用を進めようとする、市場性基準といった新しい分類基準・フィ

¹³ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、その情報収集において、市町村長は、「空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能」となっている。

ルター(IV)が追加される。

特定空き家の発生を抑制していくといった政策を推し進めるうえで、「意向確認後、そのまま所有者が保有・利用する空き家(II-1)」は、外部不経済を発生させないように適切な管理を促進することが必要であり、「意向確認後、所有者が売却、賃貸する意向を持つ空き家(II-2)」は、流通・有効活用へと誘導していくことが求められる。

後者においては、行政が直接にマッチングさせていく機能を持つということも考えられるが、自治体の人員体制が十分でなかったり、専門性が欠如していたりするために、実効性に限界がある¹⁴。そもそも住宅の流通・有効利用には、様々なリスクを伴うことから、一定の専門性を持って対応していかなければならないし、自治体が関与を強めすぎると、民業を圧迫していくことにもつながる。

例えば、再建築が可能かどうかといった公法上の制限の調査や、相続登記が終了しているかどうかなどの権利関係の調査は、買い手・借り手の消費者保護といった観点から最低限必要になる。(経済性識別フィルターIV-1)

加えて、ここに宅地建物取引士(以下、宅建士とする)を通じて、市場メカニズムで流通させていこうとすれば、その空き家の価格水準・賃料水準基準(経済性識別フィルターIV-2)が求められる。つまり、宅建士は、その取引において責任を負う対価として報酬を得る。その報酬は、慣例で賃貸契約であれば家賃の一か月分程度、売買であればその取引価格の3%の上限という制約を持つ。それらの家が、負担するリスクに見合った経済性をもたない場合には(つまり、家賃や価格が低い場合である。地方部ではこのようなケースが圧倒的に多い)、その取引に宅建士が関わると経済的な対価がない中でリスクだけを負うことになってしまうため、誰に関わろうとしないという問題に直面する。そうすると、流通・有効活用に意向確認ができたとしても、経済性があるかないかといった軸によって、宅建士などの専門性を持った主体が介

在できるかどうかといったフィルターが追加されるのである。

以上の整理に従えば、

- ・所有者が売却、賃貸する意向を持ち、市場メカニズムで流通・有効活用が可能な空き家(II-2-a)
- ・所有者が売却、賃貸する意向を持ち、市場メカニズムで流通・有効活用が不可能な空き家(II-2-b)

に再分類されることになる。

4-2. 空き家の流通・有効活用の課題

空き家の流通・有効活用を進めていくことは、将来の特定空き家を未然に防ぐ効果を持つとともに、社会で綿々と蓄積されてきた資産または資源を有効に活用することができる。しかし、現在の空き家政策の現場では、多くの課題が残されている。

第一が、空き家の特定と分類を実施していくための体制と実行手順が明確でないという問題である。また、それを実施していくためには、国、都道府県、市町村との連携が必要であるが、それぞれの役割が明確になっていない。基礎的自治体は人的資源・専門性を含めて限界がある。都道府県においても、同様である。その場合には、国の積極的な関与が求められるところであり、現在、検討が進められているが、より積極的な関与を期待したい。

第二が、官民連携が不可欠ではあるが、その連携が十分に進んでいない。空き家対策協議会などを設置し、自治体と宅建士などの専門性を持った団体と協定を結び対応をしている地域もあるが、限定的であるとともに、その連携が十分に機能していない自治体も多い。

このような中で、積極的な官民の連携が不可欠であるが、官の中でも、国・都道府県・市町村の役割を明確にしたうえで、民間の中でも様々な専門性を持った主体、地域住民との協力体制をどのように構築していくのかといったことが、空き家というゾンビと向き合っていくうえで極めて重要

¹⁴ 一部の自治体では、宅地建物取引士の資格を持つ職員を採用し、対応しているところもある。

となることは言うまでもないであろう。以下、「空き家実態調査」における①空き家の特定、②所有者の意思確認、そして、空き家対策としての③空き家管理、④空き家の流通・利活用の促進といった4つの視点から、官民連携の可能性と課題を整理しよう。

5. 空き家流通・有効活用における官民連携

5-1. 「空き家の特定」における官民連携

空き家の特定においては、水道契約情報、住民基本台帳の活用可能性を整理したが、民間データを活用することでより効率的に調査を実施することができる場合もある。具体的には、電力のメーターの活用である。近年においては、多くの電力会社でスマートメーターの設置が進められている。スマートメーターにおいては、ある一定の時間間隔（例えば30分間隔）で、契約者単位で電力の使用量を捕捉することができるようになってきている。また、住所・契約者も特定できる。

この場合では、外形的な調査では確認しづらい集合住宅においても、その使用状況を確認することが可能である。また、その電力の使用状況から、とりわけ高齢単身世帯などで発生する多くの日常的な問題に対しての兆候を知ることもできる。同データの空き家対策での活用が可能となれば、調査費用を節約できるだけでなく、精度も向上させることができる。

また、住宅地図に代表される居住者・建物位置等がわかる詳細地図データと住民基本台帳データとの融合によっても、一定の精度で空き家を特定できるであろう。民間にあるビッグデータ等を行政が利用できる制度作りをしていくことも考えられよう。（提言1：民間データを用いた空き家統計整備）

5-2. 「空き家所有者の意向確認」における官民連携

空き家所有者の意向確認の方法として、固定資産の納税通知書と同時にアンケートなどを同封し意向確認を行うといった方法がある。または、空き家相談会を主催し、そこへと誘導することで、

対面で意向確認させるといった方法もある。

空き家相談会は、一定の専門性を持った宅建士や建築士などの専門家と共同していかなければならない。また、空き家の所有者は、自治体外に住まうことも少なくないことから、圏外の人口集積地において相談会を実施する自治体も出てきた。

官が相談会の主催者として、空き家所有者に告知し誘導する役割を担えば、一層空き家の流通・有効活用の活性化が進むことは容易に予想できる。前述の固定資産課税台帳を用いた告知方法もあるが、年に一回と限られてしまう。そうすると、逐次発生してくる空き家となる可能性が高い住宅をタイムリーに捕捉し、所有者に対して告知していく方法を確立していくことが求められる。その一つの案として登記データを用いるといったことも実験的に行われている。具体的には、相続登記データの活用である。Mizuta, Shimizu and Uesugi (2016)からも明らかのように、東京都区部では、相続後、10%の家計で住宅を売却し、700日以内に80%の住宅が取引されていることが明らかにされた。地方都市においては、被相続人の多くが圏外に住んでいることから、売却意向の程度はそれ以上であると考えられる。そして、それが放置されることで空き家となっていくものも少なくないと考えられよう。

また、価格水準が低い地方部では保有コストが安いために、売却意向があったとしても、それを実行するための機会費用とのトレードオフで放置されてしまう可能性が高くなる。つまり、被相続人が東京や大阪等の圏外に居住してしまっている場合には、物件が所在する地域に行き売却・有効活用を意思決定するための機会費用が高くなってしまったため、一層放置される確率が高くなる。

このような問題に対応するために、被相続人に対して意向確認を促進させるために、機会費用を低下させる施策を講じていく必要がある。意向確認をすることの費用を誰が負担し、所有者が意思決定するための機会費用をどのように低下させていくのかという点から政策を講じていくことが求められている。

まず意向確認であるが、自治体が、被相続人を特定し、意向確認または相談会へと誘導していくために相続登記データの活用を積極的に考えていくべきであろう。しかし、自治体であれば登記データを無料で活用できるものの、その送付事務や手続きの煩雑さから、それを実行していくことが困難であることが多い。

この問題に対応していくために、例えば国土交通省が窓口となり、法務省との取り決めによって、相続登記データを一元的に活用する制度を構築するとともに、意向確認を実施するといったことも考えられる。国土交通省においては、登記済み移動通知書を毎月、法務省から受け取り、それをもとに買い手に対して取引価格を調査することが実施されている。それに類する制度を構築し、被相続人の意向確認を行うとともに、国の定めた基準を満たした「公認空き家バンク」への登録へと誘導することができれば、空き家を動的に管理していくシステムを構築していくこともできるであろう¹⁵。そのためには、国が主導して空き家バンクの設計・運用方法を定めていくことが求められる(これを「公認空き家バンク」と呼ぶ)。加えて、そのような手続きの中で売買が成立したものについては、その取引価格を報告させることを義務化していけば、取引価格の収集の網羅率を高めていく効果も期待される。**(提言 2：公認空き家バンクの設立または認定基準設置)**

このような政策を推し進めるうえでも、相続登記そのものを促進させる政策的対応が必要となる。空き家対策に進める多くの自治体において、相続登記がなされていないことで所有者の特定のために多くのコストが発生している。そのコストは、空き家政策のみならず都市整備や災害復興などに

おいても発生していることから、早急な対応が期待される。**(提言 3：相続登記の促進誘導策の検討)**

5-3. 「空き家管理」における官民連携

所有者の意向を確認後、「そのまま所有者が保有・利用する空き家(Ⅱ-1)」つまり、眠らせておく空き家については、一定の管理をしておかないと、周辺に外部不経済をもたらす「特定空き家」へと移行する確率が高い。そうした空き家に対しては、適正な管理を促す仕組みを提供しておかなければならない。

具体的な施策として、「空き家管理マニュアル」を策定し、対応している自治体もある¹⁶。このような仕組みの中に、物理的な住宅の管理と併せて、所有者の意向確認を定期的にモニタリングしていく仕組みをビルトインさせておくことで、「そのまま所有者が保有・利用する空き家(Ⅱ-1)」から、「所有者が売却、賃貸する意向を持つ空き家(Ⅱ-2)」への転換が円滑に進めることができるものとする。

この二つの問題に対応していくためには、先に提案した「公認空き家バンク」を自治体が構築し、内部的には管理している空き家の状態が把握できる機能を具備させるとともに(ステイタス管理)、定期的に(最低でも年に一度)状況報告と意向確認をさせる仕組みを作っていくことも考えられるであろう。**(提言 4：住宅管理状況の報告制度の構築)**

このような管理を自発的に進めることは困難である。所有する住宅の管理を促し、外部不経済を抑制していくためには、税制などとの連携も必要である。例えば、固定資産税の居住用住宅の特例措置が設置された社会的な背景には、地価が急激に上昇していく過程の中で、税負担に耐えることができなくなった納税者を救済するために、物税である固定資産税に対して人税的配慮をすること

¹⁵ 所有者の意思決定のための機会費用を低減するために、売却・有効活用のための相談会を東京・大阪等の所有者が近隣の多く所在する地域で開催することも考えられる。それを各自治体単位で実施するのは非効率であることから、共同開催を促すことで一層社会的費用を軽減できる。例えば、「国際不動産市(MIPIM)」が日本でも開催されるようになったが、地方の空き家の「地方不動産市場」を大都市部で開催していくようなことも検討してもいいのではないかと。(政策提言 3)

¹⁶ 大阪府池田市においては、大阪不動産コンサルティング協会と共同し、空き家管理マニュアルを策定している。そのような管理を実際に行う主体として、「シルバ一人材センター」との契約をしているところもある。

が目的であった。そのような政策的な配慮の中では、本来は、所有者の特性を考慮するといった中では、二次的住宅や空き家に対しての負担軽減をすることが必要ではないことを意味する。空き家の保有する機会費用の上昇は、売却・有効活用を進めることの利益を拡大することになり、資源としての家へと転換していく確率を高めるように作用する。固定資産税における二次的住宅・空き家の負担軽減措置を外すとともに、「公認空き家バンク」に登録し適切な管理がなされているものは、軽減措置を継続して受けることができるといったような税制変更も考えられよう。(提言5: 税制度の変更を通じた空き家管理・流通の促進)

このような税制の変更は、実質的には地方自治体の税収増をもたらすという副次的な効果も規定されるものと考えられる。

5-4. 「空き家の流通・利活用促進」における官民連携

そうすると、「所有者が売却、賃貸する意向を持ち、流通・有効活用が可能な空き家(II-2)」をどのように対応していくのかといったことが課題として残る。ここに、「空き家バンク」のマッチング機能が期待されているわけであるが、現在では十分に機能しているとはいえない。「空き家バンク」を設立したものの、その中に情報を集約するスキームが存在していないこと、流通・利活用促進のためのソフトなインフラが整備されていないこと、が原因であると考えられる。

前述のように、「所有者が売却、賃貸する意向を持ち、市場メカニズムで流通・有効活用が可能な空き家(II-2-a)」においては、その物件をあぶりだせば、宅建士において市場メカニズムの中で流通させていく可能性が高まる。一方で、「所有者が売却、賃貸する意向を持ち、市場メカニズムで流通・有効活用が不可能な空き家(II-2-b)」は、何らかの政策的な関与が求められる。しかし、この二つを識別するための基準は誰も持ち得ることはできない。とりわけ両者の中間ゾーンをどのように識別し、II-2-a へと移行する確率高めるといっ

たことが重要になるであろう。

一方で、そのような情報をすべて自治体が保有し、自治体が取引に関与するようになると、民業圧迫にもなりかねず、官民との連携がうまく進まなくなってしまう一因にもなる。

この問題を解決していくためには、従来の官民との緊張感のある関係を、見直していくような段階に来ているものと考えられる。緊張感がある関係とは、行政が民間を規制するというものであるが、そのような姿勢から行政と民間が手を携えて、従来の規制を外していくような手続きを模索する段階に来ているのではないかと。

具体的には、「所有者が売却、賃貸する意向を持ち、市場メカニズムで流通・有効活用が不可能な空き家(II-2-b)」などに対しては、手数料の自由化・変更など、従来の枠組みを超えた対応をすることで、II-2-a へと移行させることもできるものがあるかもしれない。また、購入・有効活用をしたいという需要者を宅建士などが見つけた場合で、その所有者と連絡が必要な場合などにおいては、そのような所有者に対する意思確認、または情報提供をしていくためのルール作りもしていくべきである。(提言6: 手数料の自由化・変更を含む低価格物件の流通支援のための宅建士の支援制度の構築)

さらに、広域的なところから買い手または借り手を見つけようとした場合には、より広域な地域に情報を発信したほうがマッチングの確率が高まることは言うまでもない。それには、空き家バンクの情報を統一化していかなければならないであろう。また、情報を一元化していくためには、どのような情報を誰が生産して、どのように空き家バンクに掲載していくのかといったルールを、消費者保護の観点も含めて決めておかなければならない¹⁷。

¹⁷ 空き家バンクに掲載された限定した情報で取引が消費者間で行われた場合に、様々なトラブルが発生することが予想される。再建築ができなかったり、水道・下水などのローカルルールによって使用許可が出なかったりすることもある。そのような問題を防止するためには、一定の情報生産が必要となる。

このような物件調査は、市場での売買の可能性が高い物件に関しては、宅建士との連携で情報化を進めることができるものの、市場価値が低いものに関しては、一定の需要があったとしても、流通の枠組みからは除外されてしまう。また、先に提案した公認空き家バンクを設立し、空き家流通のためだけに物件調査などを行うことの補助制度などを構築しようとする、財政負担が高くなってしまふという問題も指摘されるであろう。そのような中で、既存の制度インフラを利用することも考えられる。

具体的には、次の施策が考えられよう。住宅の流通を促進するために、全国共通のルールで一覧性を高めた「不動産ジャパン」と呼ばれるサイトが、国主導で構築されている。加えて、自治体が保有する都市計画用途制限やハザードマップなどの行政情報を一元化することで、不動産流通に係るコストの低減を目指して、統合的な不動産情報を整備していこうとする実証実験が、横浜市や静岡市・札幌市で進められている。このような二つの情報インフラを発展的に融合させていくことができれば、「空き家実態調査」のコストの削減、空き家バンクに掲載するための物件調査、情報の一覧性を高めた全国で空き家情報のネットワーク化を推し進めることができる。そこに、先に示した「公認空き家バンク」への登録制度を連動させていけば、空き家登録も促進できるであろうし、物件調査のコストも低下させることができることから、規模の利益によって社会全体における空き家流通・利活用のためのコストを低下させることが実現できるのである。整理すれば、「公認空き家バンク」を設立したところで、総合不動産データベースを構築することを国主導で進め、それを「不動産ジャパン」を発展的に活用した空き家バンクで発信することができれば、空き家流通・利活用における官民連携は大きく進むものと考えられる。

そのような中に、民間の有料サイトに蓄積された技術を活用するまたは、共同していくといったことも考えられよう。空き家実態調査・空き家の流通を促進するための官民連携を強化するととも

に、それを運営していくためのルール作りを構築していくべきである。**(提言7：官民にある既存インフラを活用した統合データ基盤の構築)**

また、清水・西村・浅見(2004)で明らかにされているように、宅建士のビジネスフローの中で、最もコストがかかっているのが集客コストである。空き家政策においては、通常の住宅取引とは異なり、経済価値が低いものを流通させていかなければならない。その場合には、経済性基準によって、宅建士による流通の対象にならない確率が高くなる。しかし、その集客のコストを公的部門が担うことができれば、低額物件への対応がより一層進む確率が高くなる。その具体的な施策の一つが、先に提案した相続登記データの活用である。このような情報も、公認空き家バンクと連動させることもできる。集客・物件調査のコストをいかにして低下させていくのかといったことを実現していくことで、官民連携が一層進むものとする。つまり、社会全体での空き家流通に係るコストを低減させていくような制度設計が可能なのである。

6. 結論

空き家問題は、人口減少と高齢化が進む中で、最も大きな政策課題の一つとしてますます多くの地域で発生し、その程度も深まっていくことが予想されている。このような問題への対応は、公的部門だけでは限界があり、官民が連携していかなければならない。むしろ、民間主導で進めていった方がよい場合も多いであろう。

そのような中で、政策のターゲットとする空き家とはどのような空き家であり、その定義はどのようなものであるのか、その数はどの程度あるのかを認識し、常にモニタリングしていくための社会基盤を構築しておかなければならない。とりわけ近年においては、統計に基づく政策立案(EBPM: Evidence-Based Policy Making)が注目されているが、空き家政策において、空き家実態調査の重要性を一層認識していかなければならないものと考えている。

本稿では、政策的に対応すべき「空き家ゾンビ」は何人いるのかを測定していくことを通じて、その測定されたセグメント単位での政策的な対応方法に関して整理するとともに、7つの政策提言としてまとめた。

このような整理の中で、今後において社会課題が大きくなっていくのが、「所有者が売却、賃貸する意向を持ち、市場メカニズムで流通・有効活用が不可能な空き家(Ⅱ-2-b)」、「所有者が特定できるが、認知症などになっていることで意向確認ができない空き家(Ⅱ-3)」、「所有者の特定ができない所有者不明空き家(Ⅲ)」である。

人口減少と高齢化の進展は、一層地価を押し下げよう働くことが予想される(清水(2014c))。そうすると、経済性を持たない空き家はますます増殖する。そのような局面では、人口減少や高齢化といったマクロなショックだけでなく、外部不経済を発生させるといったミクロな経路を通じても資産価値をますます低下させてしまう(中川・斎藤・清水(2014))。加えて、都市インフラの老朽化も進むことから、住宅政策は都市施設の再配置と合わせて検討していかなければならない(清水(2016c))。

さらには、高齢化の進展は、高齢者の数が増加し、かつ認知症となる絶対値を増加させる。そうすると、所有者が特定できても、その所有者が死亡するまで、つまり相続が発生するまで空き家のまま放置せざるを得なくなり、特定空き家を増殖させる原因にもなるばかりか、本来の所有者の意思に関係なく、資源・資産としての家がゴミになってしまうことにもなる。加えて、所有者すら特定できない不動産も増加することで、地域の税収にも影響をもたらす。

このような問題に対応するために、米国で先例を持つ「ランドバンク」の設立が提案されている(小林・光成(2016))。また、コンパクトシティなどの模索も続けられている¹⁸。

¹⁸ 一般的に、都市のコンパクト化は、物理的・空間的なコンパクト化だけが模索されている。空き家の所有者が圏外にいることは、情報ネットワークの観点からみれば、より広い空間に住宅の所有者が広がっていることを意味する。それを情報ネットワークで結ぶことで、住宅の情報ネットワーク上でのコンパクト化を進めることができる。空き家バンクの機能の拡充は、住宅・所有者のコンパクトシティ化を進める政策であることを認識しておかなければならない。都市のコンパクト化を進めるためには、中央政府の強い関与の下で公共事業として進めなければ、政策的には対応が困難である。そのような視点から政策の策定を変更していかなければならないものと考えられる。(清水(2010))

空き家ゾンビとどのように向き合っていくのかといったことは、劇的な処方箋、特効薬がないため、時間をかけて向き合っていく覚悟が必要である。しかし、現在の空き家問題の拡大の状況を見れば、官は従来にない権限を持って対応していかなければ、増殖し続ける空き家ゾンビは退治できなくなってくるであろう。

政策的な変更には時間がかかるため、残された時間がなくなる中では、その変更を待つだけのゆとりがないことも確かである。まずは、官民が連携していく政策、さらには、それを実現していくための研究開発だけでなく、とりわけ現場での先端的な事例が蓄積され集積されていくことを期待したい¹⁹。

参考文献

- [1]. Caballero, Ricardo J., Takeo Hoshi, and Anil K. Kashyap. 2008. "Zombie Lending and Depressed Restructuring in Japan." *American Economic Review*, 98(5), 1943-77.
- [2]. 小林正典・光成美紀 (2016), 「米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究—米国における2000年代の低未利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通じて—」都市住宅学, 95号, pp. 1-6.
- [3]. Mizuta, T., C. Shimizu and I. Uesugi (2016), "How Inheritance Affects the Real Estate Market

ば、より広い空間に住宅の所有者が広がっていることを意味する。それを情報ネットワークで結ぶことで、住宅の情報ネットワーク上でのコンパクト化を進めることができる。空き家バンクの機能の拡充は、住宅・所有者のコンパクトシティ化を進める政策であることを認識しておかなければならない。都市のコンパクト化を進めるためには、中央政府の強い関与の下で公共事業として進めなければ、政策的には対応が困難である。そのような視点から政策の策定を変更していかなければならないものと考えられる。(清水(2010))

¹⁹ 空き家対策に限らず、地方創生が成功するかどうかは、地域ごとにローカルスターがいるかどうかである(清水(2015c), (2016b))。事業に関する事例とことに関する事例の蓄積と公開が重要であると考えられる。または、表彰制度や認定制度などを開発していくことも考えられるであろう。全国宅地建物取引業協会では、2015年からこのようなローカルスターを紹介する報告書が作成されている。

- in an Aging Economy: Evidence from Transaction and Registry Data,” HIT-REFINED Working Paper, 62.
- [4]. 中川雅之・斎藤誠・清水千弘(2014), 「老朽マンションの近隣外部性—老朽マンション集積が住宅価格に与える影響—」住宅土地経済, No. 93, pp. 20-27. (社団法人 日本住宅総合センター).
- [5]. 清水千弘(2010), 「大きな都市, 小さな都市-Big City or Small City-新都市, 第64巻第7号, pp. 14-20.
- [6]. 清水千弘(2012), 「住宅価格指数を取り巻く最近の話題 —国際住宅価格指数ハンドブックの論点を踏まえて—」ESTRELA, No. 225, pp14-21.
- [7]. 清水千弘(2014a), 「空き家は資源かゴミか?-市場機能の強化と放置住宅の解消—」Evaluation, No. 52, pp. 14-20.
- [8]. 清水千弘(2014b), 「空き家ゾンビをどのように退治したら良いのか?-市場機能の強化と放置住宅の解消」浅見泰司編著『都市の空闲地・空き家を考える』, プログレス所収, 139-153.
- [9]. 清水千弘(2014c) 「人口減少・高齢化は住宅価格の暴落をもたらすのか?」土地総合研究, 第22巻4号, 73-85.
- [10]. 清水千弘(2015a), 「商業不動産価格指数ハンドブックの整備とその論点」ESTRELA, No. 260, pp. 14-20.
- [11]. 清水千弘(2015b), 「空き家はどのように生まれるのか? —Why Do Vacant Homes Zombie Born?—」麗澤学際ジャーナル, 第23巻, pp. 145-164.
- [12]. 清水千弘(2015c) 「空き家ゾンビ vs. スーパースター」日本建築学会・大会・都市計画部門「時空間的不確実性を包含する都市のプランニング」所収(2015. 9. 5), PP. 127-132.
- [13]. 清水千弘(2016a), 「透明で中立的な不動産流通市場の構築に向けて」土地総合研究(土地総合研究所), 24巻1号, 49-64.
- [14]. 清水千弘(2016b), 「都市を再生する—空き家ゾンビと闘うスーパースター—」都市デザイン, 34巻.
- [15]. 清水千弘(2016c), 「老いる都市—都市の老朽化とファイナンス」都市計画, 323号.
- [16]. 清水千弘・西村清彦・浅見泰司(2004) 「不動産流通システムのコスト構造」住宅土地経済, Vol. 51 (2004年冬季号), pp. 28-37.