

## 空き家対策に向けた不動産統計情報の充実

東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 博士課程 鈴木 雅智  
すずき まさとも

### 1. はじめに

これまで、住宅所有は資産形成につながるものであり、現住居の他に「付加住宅」を所有している場合には、賃貸住宅として家賃収入をもたらすと考えられてきた。しかし、近年のわが国においては、付加住宅が空き家として放置され、まったく価値を生まない場合がある（平山，2018）。戸建住宅や分譲マンションに居住していたが他所に転居した場合や、既に所有・居住している住宅に加え他の住宅を親から相続した場合に、付加住宅を所有することになる。付加住宅の所有者は、市場で売却処分・賃貸活用するかどうかを選択し、放置された空き家に対しては社会的対応が必要になりうる。なお、建物を（改修の上）処分・活用する場合に限らず、取り壊し・建て替えの場合も考えられる。

空き家対策の一環として、本来住宅市場を通して建物・土地が利活用されることが社会的に望ましい場合に、その実現に向けた適切な情報提供が望まれる。図1は、住宅ストックを構成する、放置空き家、市場空き家、居住／利用中の住宅の関

係の関係を示す。住宅市場から淘汰された（その結果として、市場に出されない）場合に放置空き家となるため、両者には明確な区別が必要となる。この基本的な関係をふまえると、空き家対策に向けた実態把握では、何をもって「空き家」とするのが適切かという空き家の定義や、市場での利活用の可能性をふまえた上での「問題となる空き家」の峻別が必要となる。さらには、市場での処分・活用の際に求められる情報の方向性も明確となる。

空き家対策という視点に立つと（また、学術面でも空き家研究に取り組むにあたり）、必ずしも「空き家」のデータは十分ではない。前述のように、空き家と住宅市場は、本来連携するものであるが、データ上は両者の関係は必ずしも明確ではない。こうした背景には、空き家を捉えるための調査（空家実態調査（国土交通省）等）、住宅市場のデータ（不動産業者が収集・公表する市況等）、居住・利用中の住宅を中心に住宅ストックの全体像を捉える調査（住宅・土地統計調査（総務省）等）が、各々独立に存在していることがある。

本稿では、空き家の実態やその問題の把握に取

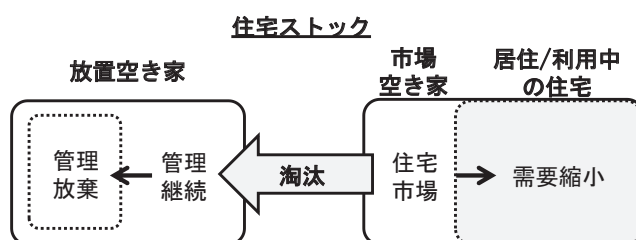


図1：放置空き家、市場空き家、居住／利用中の住宅の関係

り組む研究、空き家処分・活用の視点で中古・賃貸住宅市場を分析した研究等を紹介しながら、既存の不動産統計情報への課題・論点を整理したい。本稿の構成は次の通りである。続く第2節では、空き家の実態把握における不動産統計情報の方向性を整理する。第3節では、不動産の売却処分・賃貸活用に資する情報提供の方向性を整理する。第4節では、空き家対策に向けた不動産統計情報の充実の方向性をまとめる。

## 2. 空き家の実態把握に向けた情報

何をもって「空き家」と捉えるのが適切か、空き家の何が問題かには、様々な考え方があある。空き家自体は、一定量であれば転居に際しても必要なものである（浅見, 2014）。単に空き家率、空き家数だけから実態を判断するのは難しく、①「空き家」の定義とその把握、②問題となる空き家の峻別、の過程が必要である。

### (1) 「空き家」の定義とその把握

空き家の存在を把握する上では、住宅・土地統計調査（総務省）が基本となり、平成25年調査では全国の空き家率が13.5%に達している。空き家は、二次的住宅、売却用の住宅、賃貸用の住宅、その他の住宅に分類され、「二次的住宅」は利用中の住宅、「売却用の住宅」「賃貸用の住宅」は市場空き家、「その他の住宅」は放置空き家であるといえる。しかし、住宅・土地統計調査の「空き家」は、基本的には「1回の調査時点」において、「外観調査」により、ふだん人が居住していないと判断された住宅である。

空き家には、一定期間内に消滅するものと長期間放置状態が続くものがあり、調査時点が一度であると、前者の空き家をもとに、総空き家数を過大にカウントしてしまう場合がある。空家実態調査（国土交通省）でも、住宅・土地統計調査に対応する空き家が十分に発見されない場合があったことが報告されている。さらに、空き家の各分類ごとに、消滅するまでの空き家期間も異なる。宗（2017）は、自治体実施の空家実態調査と住宅・

土地統計調査の空き家数が大きく乖離しており、賃貸住宅市場の空室期間とも大きな乖離がみられるとしている。特に、オートロック等により外観調査が困難な場合、空き家の判定には大きな誤差が生じる可能性がある。

空き家の定義に際しては、「空き家期間」という時間軸があることが望ましく、市場空き家とその他空き家を区別する客観的な指標となりうる。米国の空き家の現状をまとめた Molloy（2016）は、米国全土において、「長期間」空き家である住宅の存在を非効率性と位置づけている。米国でも、American Housing Survey (AHS)、US Postal Service (USPS) の調査において、住宅・土地統計調査と類似した空き家の分類が行われており、Molloy（2016）は、各用途において一定期間以上空き家となっている場合を「長期空き家」と定義している。空き家期間の閾値は、第三四分位数（空き家期間の長い方から25%の値）から設定しており、具体的には、賃貸用：6か月、売却用：1年、その他：5年である（いわゆる二次的住宅は、長期空き家に含まれない）。わが国では、鈴木・樋野（2018）が埼玉県川口市を対象に、2年以上空き家である住宅を「長期放置空き家」と定義し、80%以上の空き家で2年以上空き家となっていると報告している。空家実態調査（国土交通省）でも、人が住まなくなっからの期間として空き家期間の情報が収集されているが、この閾値を検討することで、一定期間内に消滅する空き家と長期間放置状態が続く空き家とを区分できる。

空き家の把握に向けて、空き家期間の情報を収集する上では、外観調査以外のデータとの連携が望ましい。近年、学術研究としては、水道等のインフラ管理データ（坂本・横張, 2016; 山下・森本, 2015）、民間企業が収集した空き家情報（秋山ほか, 2018）、公的な空き家実態調査（現地調査、アンケート調査）や固定資産税課税台帳による建物特性・立地条件のデータ等（鈴木・樋野, 2018）を利用した空き家の実態把握が進んでいる。同様の流れとして、米国では、税滞納物件を把握したデータベースをもとに、所有権放棄に至りやすい

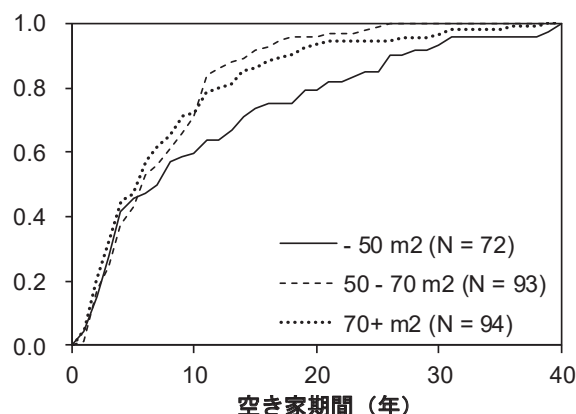


図2：延床面積別空き家期間の累積分布（埼玉県川口市）

注：鈴木・樋野（2018）に基づき作成。横軸は空き家期間、縦軸はその累積分布であり、括弧内はサンプル数を示す。延床面積の小さい住宅が空き家化しやすい一方で、延床面積に関わらず8割の住宅で2年以上空き家状態が続いている。

住宅を予測できる体制が整えられている地域もある（Hillier et al., 2003）。なお、自治体等が実施する現地調査に基づく場合、調査コストの観点から空き家の情報収集は一度だけで、その後更新されないという課題もある。この点も、他データとの連携により改善できると考えられる。

なお、住宅・土地統計調査では平成30年度調査から、空き家期間（居住世帯のない期間）を含め、所有する空き家について申告する形式となる。外観調査に加え世帯側から空き家の情報を捉えることとなり、不動産統計情報の充実が期待される。

## (2) 問題となる空き家の峻別

空き家を把握した上で、問題となる空き家を峻別することも政策的に重要である。空き家の問題点としては、①社会的に望ましいかたちで住宅ストックが使われていないこと、②周囲に外部不経済をもたらすことがある。すなわち、空き家には、放置されるのが必然である場合と本来活用できる場合があり、さらに、空き家であっても、周囲に悪影響を与える場合とそうでない場合がある。これらが混合した指標では、空き家問題の程度を適切に捉えることが難しい。

住宅ストックの有効利用の観点では、本来活用できる空き家数を明示的に数値化することが望ましい。市場を通じた処分・活用が可能であるにも

かかわらず、現状では有効に利用されていない点で、問題が明確化されると考えられる。こうした取り組みとして、国土交通省<sup>1</sup>は、本来活用できるはずの空き家として、「駅から1km以内で、簡易な手入れにより利用可能なその他空き家」の総数を集計している。特に、建物特性については、接道条件、住宅の規模が挙げられる。鈴木・樋野（2018）は、埼玉県川口市を対象とした分析の中で、建て替えが可能な接道条件を満たしており、一定規模以上である空き家を「条件有利」と定義し、相対的に条件有利な住宅であっても、長期間空き家として放置されうることを示している（図2）。こうした「条件有利な長期放置空き家」は、空き家期間の申告がある人が住んでいない空き家の約1/4を占める。接道不良による既存不適格、住宅地区改良法の不良住宅の基準等の建物特性・立地条件をもとに、市場を通して処分・活用が可能な空き家の総数を捉えることが有効である。

なお、仮に物理的な条件を満たしていても、実際に処分・活用に至るまでには、所有者の個別事情も無視できない。高齢の所有者の場合、ただちに売却処分や活用の決断を行うのは難しく、結果として、一定期間空き家として放置する場合はあ

<sup>1</sup> 国土交通省「空き家等の現状について：活用可能な空き家数の推計」, URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf> (2018年10月31日閲覧)

る(鈴木・樋野, 2018)。こうした空き家については、「物置」等としてあくまで「利用している」という回答も多く(市場で利活用する段階になって初めて荷物を整理するのが実態であろう)、また、相続の権利関係の調整等、流動化のコストが必要な場合があり、空き家として非効率なもの扱うかどうかは議論の余地がある。

外部不経済の観点では、空き家の「腐朽状態」「管理状態」等の指標が該当する。現状では、特定空家等に認定されるような空き家は少ないが、その予備軍を把握することも必要である。空き家の管理状態は、所有者の属性や周囲の土地利用とも関連する(馬場・樋野, 2018)。また、周囲の土地利用によっても、その外部性の程度は異なる可能性がある。ただし、これらの指標は、現地調査に基づいて収集されるため、更新作業が課題となる。具体的な自治体レベルでの運用としては、Lambie-Hanson (2015)が米国・ボストン市を対象に分析を行っているように、空き家に関する近隣住民の通報等を蓄積していくことも、情報源として考えられるだろう。

### 3. 空き家の処分・活用にに向けた情報

空き家の実態把握をふまえ、市場を通して処分・活用できる場合は、適切な情報が提供されることが望ましい。本節では、統計のあり方に加えて、どのような情報を提供するのが良いかを考察したい。

#### (1) 不動産の売却処分

不動産売買市場の動態を表す指標としては、投資判断のベンチマークとなる価格インデックスがある。これは、不動産市場に出されている物件をもとに、品質調整済みの価格の動態を示すものである。ところが、わが国では、中古住宅市場に出される物件は限定的であり、品質が高いものに限られる<sup>2</sup>。放置空き家の存在は、裏を返せば、住宅

市場での処分・活用が困難な住宅が存在することを示している。すなわち、住宅市場で観察される価格データは、あくまで住宅市場に出された限られた物件についての情報であり、その前段階として、「住宅市場内に参入するか、市場外に留まるか」という選択が行われていることに注意が必要である。

そこで、価格のみならず売却可能性・流動性も含めて、住宅市場環境を把握することが望ましい。そもそも住宅を売却できるのかどうか、一度物件情報を掲載したが成約に至らなかった件数、その他空き家数/空き家数として定義される「放棄率」(Goodman, 2013)等の指標を整理することが重要である。一部の住宅のみが市場に残る状況では、価格のみならず市場滞留期間等の市場内統計指標にバイアスが生じる可能性があり(Suzuki and Asami, 2018)、売却可能性と併せた情報の整理が有効であると考えられる。

情報提供の観点では、市場で観察される建物特性・立地条件を整理することも有益である。鈴木・浅見(2017)は、東京圏における中古住宅市場の動態について、建物特性・立地条件と住宅価格・流動性(市場滞留期間)との関係を整理している。具体的には、築年数、規模、最寄り駅までの距離、都心からの距離帯、用途地域等の基本的な住宅の構成要素について、どの程度の品質まで、どの程度の価格で処分できるのかが分かる仕組みが重要であると考えられる。空き家は、買い手がつかない限り、維持管理負担だけがのしかかる「負債」となる(Suzuki and Asami, 2017)。こうした情報が十分に社会に浸透すれば、最初に住宅を購入する段階での住宅所有形態にも影響が出る可能性がある。

一方で、統計として十分に捉えられていない取引も存在する。近年、空き家保有の負担感から、不動産業者の扱う下限に近い価格での取引も生じている。郊外部や地方部では、隣地取得等の必ずしも住宅市場を経由しない取引もある。こうした取引の実態は、不動産取引価格情報(国土交通省)

<sup>2</sup> 関連して、複数回売却された物件を対象として価格インデックスを作成するリピートセールス法には、用いられる物件サンプルにバイアスが生じることが報告され

ている(Case and Quigley, 1991; Clapp and Giaccotto, 1992)。



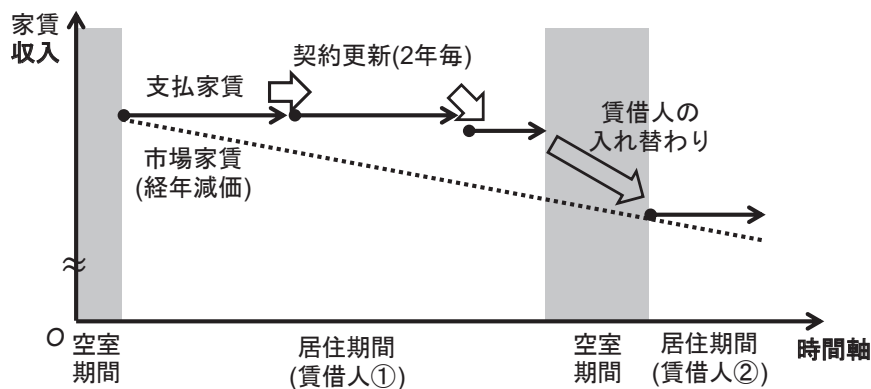


図3：典型的な住戸レベルでの家賃の長期変動

注：横軸は時間軸、縦軸は当該住戸の家賃収入を示す。実線は賃借人の支払家賃、点線は市場家賃（経年的に減価が生じる）を示す。網掛けは空室期間を、他の期間は賃借人の居住期間を示す。賃借人の居住期間中は（住宅の場合）2年毎に契約更新が訪れ、家賃は据え置きまたは少し割引となる（白抜き矢印）。ただし、割引後の家賃は、市場家賃水準に比べ割高の水準にとどまる場合が多い。賃借人が退去すると、次の賃借人が契約・入居するまでの空室期間中に、市場家賃の水準に合わせるように家賃が下落する（白抜き矢印）。

や、大手不動産仲介業者が掲載する物件情報等には表れにくく、その把握も今後重要になっていくと考えられる。

## (2) 不動産の賃貸活用

不動産を賃貸活用する際には、改修（リフォーム）費用等が必要であり、経営上の観点から、長期的な家賃収入の見込みをたてる必要がある<sup>3</sup>。これまで、家賃は安定的（粘着的）であるとされてきた（Shimizu et al., 2010）。しかし、賃貸住宅では、いったん賃借人が入居しても、契約更新のタイミングで家賃が変更される可能性があり、さらには賃借人が退去すると、空室期間を通して家賃が大きく変化する可能性がある。Suzuki et al. (2018)は、居住期間と空室期間を横断した分析を行い、家賃は、賃借人が入居してから何度か契約更新を経て（経年減価ほどではないものの）少しずつ下がっていき、いったん賃借人が退去し空室となると大きく下落する（特に、空室期間が長いほどその下落幅が大きくなる）ことを示している

（図3）。

長期的な家賃収入の見込みをたてる上では、（新規）家賃指数のような現時点だけの情報では不十分であり、（経年劣化をふまえた）家賃水準の変化、賃借人の居住期間、空室期間等の情報の整理が有効であると考えられる。空室となる確率を表す「賃借人の居住期間」、ひとたび空室となった際の「空室期間（市場滞留期間）」の情報は、空室リスクの予測に資する。売却処分の場合は、現時点の売却価格の情報が重要であるが、賃貸活用に際しては、一連の家賃の長期変動を時間軸上で捉えることができるよう、家賃測定のあり方を再検討することが望ましい。特に戸建住宅の賃貸活用はいまだ少ないとすると、借り手がつくまでの空室期間、居住期間にばらつきがある可能性があり、品質調整の上で空室リスクを把握することが重要となる。こうした情報をもとに、空き家所有者が最適な処分戦略（空き家として放置、売却処分・賃貸活用）を検討できると考えられる。

## 4. おわりに

空き家対策に向け、空き家の実態把握や利活用方針の決定に資する不動産統計指標・情報提供の充実が求められる。まず、空き家の実態把握に向

<sup>3</sup> 国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」, URL: [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html) (2018年10月31日閲覧)

けては、空き家期間を通じた「空き家」の定義、外観調査以外のインフラ管理データ等との連動による空き家の把握が望ましい。また、問題となる空き家の峻別が重要であり、社会的に望ましいかたちで住宅ストックが使われていない場合、周囲に外部不経済をもたらす場合を区別して空き家率・数を定量的に把握することが望ましい。

また、空き家所有者が、売却処分・賃貸活用の方針を適切に決定できるように、情報提供のあり方を再考したい。不動産の売却処分については、限られた空き家のみが再び市場に出されている現状をふまえ、放棄率(その他空き家数/空き家数)等とともに市場内での価格・流動性を整理することが望ましい。市場に出される物件の具体的な建物・立地特性や、必ずしも住宅市場を経由しない低価格での取引の実態を捉えることも求められる。不動産の賃貸活用については、(経年劣化をふまえた)長期的な家賃収入の予測に資する情報が求められ、具体的には、居住期間、(将来時点での)空室期間、家賃水準の変化幅が重要な構成要素となる。

こうした統計指標・情報提供の充実を通して、空き家対策、さらには既存住宅ストックの有効利用が進むことが望まれる。

#### 参考文献

- Case, B., Quigley, J. M. (1991). The Dynamics of Real Estate Prices. *Review of Economics and Statistics*, 22, 50–58.
- Clapp, J. M., Giaccotto, C. (1992). Estimating Price Trends for Residential Property: A Comparison of Repeat Sales and Assessed Value Methods. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 5, 357–374.
- Goodman, A. C. (2013). Is there an S in urban housing supply? or What on earth happened in Detroit? *Journal of Housing Economics*, 22(3), 179–191.
- Hillier, A. E., Culhane, D. P., Smith, T. E., Tomlin, C. D. (2003). Predicting housing abandonment with the Philadelphia neighborhood information system. *Journal of Urban Affairs*, 25(1), 91–106.
- Lambie-Hanson, L. (2015). When does delinquency result in neglect? Mortgage distress and property maintenance. *Journal of Urban Economics*, 90, 1–16.
- Molloy, R. (2016). Long-term vacant housing in the United States. *Regional Science and Urban Economics*, 59, 118–129.
- Shimizu, C., Nishimura, K. G., Watanabe, T. (2010). Residential rents and price rigidity: Micro structure and macro consequences. *Journal of the Japanese and International Economies*, 24(2), 282–299.
- Suzuki, M., Asami, Y. (2017). Shrinking metropolitan area: Costly homeownership and slow spatial shrinkage. *Urban Studies*, forthcoming.
- Suzuki, M., Asami, Y. (2018). Possibility of quick sales in potentially cold housing markets. mimeo.
- Suzuki, M., Asami, Y., Shimizu, C. (2018). Unit-level long-run dynamics of “sticky” housing rents. mimeo.
- 秋山祐樹・上田章紘・大野佳哉・高岡英生・木野裕一郎・久富宏大 (2018) 「鹿児島県鹿児島市における公共データを活用した空き家の分布把握」, 日本建築学会計画系論文集, (83)744, 275–283.
- 浅見泰司・編 (2014) 「都市の空閑地・空き家を考える」プロGRESS.
- 坂本慧介・横張真 (2016) 「地方中核都市における空き家・空閑地の発生動態」, 都市計画論文集, 51(3), 854–859.
- 鈴木雅智・浅見泰司 (2017) 「東京大都市圏郊外の中古住宅市場における需給バランス」, 都市計画論文集, 52(3), 514–520.
- 鈴木雅智・樋野公宏 (2018) 「東京近郊の自治体における条件有利な長期放置空き家の実態」, 日本建築学会計画系論文集, 83(746), 725–733.
- 宗健 (2017) 「住宅・土地統計調査空き家率の検証」, 日本建築学会計画系論文集, 82(737), 1775–1781.
- 馬場弘樹・樋野公宏 (2018) 「空き家の管理不全要因とその傾向」, 日本建築学会計画系論文集, 83(749), 1263–1271.
- 平山洋介 (2018) 「富か、無駄か」, 日本建築学会計画系論文集, 83(745), 483–492.
- 山下伸・森本章倫 (2015) 「地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究」, 都市計画論文集, 50(3), 932–937.