

空き家率の推定と滅失権取引制度

2014年7月28日
株式会社リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 所長 宗健

1. はじめに

平成20年住宅土地統計調査¹⁾(以下「住調」という)によると、全国の総住宅数は5,759万戸、居住世帯のある住宅は4,960万戸、空き家数は799万戸となっている。空き家率は13.1%で、実にほぼ7軒に1軒が空き家とされている。しかし、筆者が住む世田谷区でも出身地である福岡県築上郡でも、7軒に1軒が空き家であるという実感値は全くない。この感覚的に大きなズレが本稿の出発点である。

そして、空き家数が800万戸にも及び空き家率が13%を超えるという前提で、様々な議論や主張、提案が行われていることに、大きな違和感を禁じ得ない。例えば、賃貸共同住宅はスクラップ&ビルドを繰り返しており、全体として日本の住宅は大幅な供給過剰であり、住宅新築を抑制すべきである、とする主張等である。

本稿では、住調以外の、自治体調査、業界団体調査と合わせ、筆者が国政調査世帯数から推定した空き家率、SUUMO 広告掲載データから推定した空き家率(募集率)を示し、あわせて住調の空き家率との差異の原因を考察する。そして、空き家に対する各種の意識調査の結果と合わせ、空き家の何が問題なのかを提示することを試みる。さらに、空き家問題の解決の糸口としての滅失権取引制度について論じる。

2. 空き家率の推計

2-1) 自治体による空き家実態調査

平成22年の国土交通省アンケート調査^{注2)}によれば、空き家の実態を把握しているのは、全国約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。本稿では、インターネット上で公開されている市区町村の空き家実態調査報告書のいくつかの内容を整理してみたが、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。

表1は、東京都豊島区²⁾、北区³⁾、杉並区⁴⁾、三鷹市⁵⁾、青梅市⁶⁾、福生市⁷⁾の各自治体による空き家実態調査による空き家率、空き家のうち使用されている率、住調空き家率をまとめたものである。

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、各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、かつ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利用率では、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)。

横須賀市⁸⁾の調査では、市全域ではなく「空き家の増加傾向が顕著である」地域のみを調査しているが、空き家率は7.9%程度となっている。

自治体調査では、住調の建物数と国政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%、射水市⁹⁾では、世帯数に対する空き家率を4.1%としている。さらに、三鷹市、青梅市、福生市については全数調査であることが注目される。

表1 自治体による空き家実態調査の空き家率

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	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%
横須賀市	7.9%	-	12.2%
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、青梅市調査は全数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。

各自治体調査の名称、概要等を表2に示す。

国土交通省住宅局でも、5年ごとに空家実態調査¹⁰⁾を実施しているが(最新版は第7回調査である平成21年度調査)、住調に基づく現地での外観調査や所有者へのアンケート調査が中心であり、空家率の再調査、再推計は行われていない。

平成21年度の調査報告書には、「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」(11p)「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。」(12p)「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。その原因としては以下のようなことが考えられる。」「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らなかった。」(13p)といった記述が見られる。

また、住調については、「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^{注2)}と記載

されており、住調の空き家率には一定以上の誤差・誤謬が含まれる可能性があることを強く示唆している。

表2 各自治体の空き家調査の概要

調査名	調査結果概要	平成20年住調の空き家率
豊島区空き家実態調査(東京都豊島区,平成24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,平成23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,平成25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,平成25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。ただし全全空き家の場合は、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,平成25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,平成25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)
谷戸地域空き家等実態調査報告書(神奈川県横須賀市,平成23年6月)	平成21年度に本市都市政策研究所が行った空き家サンプル調査で、谷戸地域(消防局が防災上の関連で市内49地域を谷戸地域としてしている。三方又は二方が産地に囲まれ通称谷戸といわれる地域)において空き家の増加傾向が寄り顕著であると推測されたため、全谷戸地域の空き家実態調査を行った(筆者注:従って横須賀市全域の調査ではない)。谷戸地域内の7,144棟の建物のうち、562棟が空き家であり、空き家率は7.9%。建替えを要するものが202棟(35.9%)あり、そのうち倒壊の可能性が高いと考えられるものも、20棟確認できた。	市内では、総住宅数182,280戸のうち、空き家は22,190戸存在し、空き家率は12.2%、うち戸建住宅は93,210戸存在し、空き家は7,000戸で、戸建空き家率は7.5%。
射水市空き家実態調査(富山県射水市,平成25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にアリング棟に基づき調査を行ったもらった。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。

2-2) 国勢調査世帯数を用いた空き家率の推計

自治体調査にも一部の例が見られるように、住調の建物数と国勢調査の世帯数を組み合わせることで、空き家率の推計を行うことができる。住調データは平成20年:2008年を、国勢調査世帯数¹¹⁾は平成22年:2010年を用いた。結果は表3の通りである。

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5,184万世帯で、224万多くなっている。住調居住住宅数に対する比率は4.5%である。住調では全国の空き家率は13.2%、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率は10.0%、空き家数は574万戸となる。表3では二次的住宅除きの空き家率も算出しているが、山梨県(21.0%→16.9%,-4.1%)、長野県(19.9%→15.2%,-4.6%)、静岡県(14.9%→11.7%,-3.2%)と大きな差が出ているが、これは二次的住宅に別荘が含まれるためである。

国勢調査を用いた空き家率では、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%)、滋賀県(13.4%→8.9%,-4.5%)と大きな差が出ている。特に首都圏の場合には、オートロック付のマンションも多く、中に入れぬケースや、アパートであっても表札を出さないケース等も多いと考えられることが、住調空き家率が高く出ている理由だと考えられる。このため、賃貸住宅の空き家率は調査上高くなる可能性が非常に高いと考えられる。

さらに、住宅は居住以外の用途、例えば事務所や物置等で使用されることも多いと考えられ、それらの住宅が居住用以外に使われているケースを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可能性もある。実際、自治体調査では、戸建空き家を中心の調査でも、居住はしていないが利用していると回答した比率は、32.4%(福生市)~81.5%(豊島区)となっている。

表3 住調建物数と国勢調査世帯数を用いた推定空き家率

都道府県	住宅土地統計調査							国勢調査				
	建物総数	居住世帯有り	空き家総数	空き家率	空き家のうち二次的住宅	二次的住宅を除きの空き家数	同空き家率	差	世帯数	空き家総数	空き家率	差
北海道	2,730,500	2,340,300	390,100	14.3%	10,600	379,500	13.9%	-0.4%	2,418,305	312,195	11.4%	-2.9%
青森県	580,800	493,500	87,400	15.0%	2,000	85,400	14.7%	-0.3%	511,427	69,373	11.9%	-3.1%
岩手県	549,500	470,700	78,800	14.3%	3,700	75,100	13.7%	-0.7%	482,845	66,655	12.1%	-2.2%
宮城県	1,013,900	869,700	144,200	14.2%	4,900	139,300	13.7%	-0.5%	900,352	113,548	11.2%	-3.0%
秋田県	437,400	380,300	57,100	13.1%	1,800	55,300	12.6%	-0.4%	389,095	48,305	11.0%	-2.0%
山形県	432,700	383,000	49,700	11.5%	1,600	48,100	11.1%	-0.4%	387,682	45,018	10.4%	-1.1%
福島県	808,200	699,700	108,600	13.4%	4,500	104,100	12.9%	-0.6%	719,441	88,759	11.0%	-2.5%
茨城県	1,223,800	1,036,200	187,600	15.3%	8,400	179,200	14.6%	-0.7%	1,086,715	137,085	11.2%	-4.1%
栃木県	839,900	708,700	131,300	15.6%	12,800	118,500	14.1%	-1.5%	744,193	95,707	11.4%	-4.2%
群馬県	855,800	725,300	130,400	15.2%	6,500	123,900	14.5%	-0.8%	754,324	101,476	11.9%	-3.4%
埼玉県	3,029,000	2,688,000	341,100	11.3%	9,500	331,600	10.9%	-0.3%	2,837,542	191,458	6.3%	-4.9%
千葉県	2,717,700	2,344,500	373,100	13.7%	29,300	343,800	12.7%	-1.1%	2,512,441	205,259	7.6%	-6.2%
東京都	6,780,500	5,939,900	840,500	12.4%	16,800	823,700	12.1%	-0.2%	6,382,049	398,451	5.9%	-6.5%
神奈川県	4,067,800	3,612,200	455,600	11.2%	23,700	431,900	10.6%	-0.6%	3,830,111	237,689	5.8%	-5.4%
新潟県	929,700	810,700	119,000	12.8%	8,000	111,000	11.9%	-0.9%	837,387	92,313	9.9%	-2.9%
富山県	424,300	368,800	55,500	13.1%	2,000	53,500	12.6%	-0.5%	382,431	41,869	9.9%	-3.2%
石川県	498,000	421,600	76,400	15.3%	3,100	73,300	14.7%	-0.6%	440,247	57,753	11.6%	-3.7%
福井県	308,700	259,700	49,000	15.9%	1,200	47,800	15.5%	-0.4%	274,818	33,882	11.0%	-4.9%
山梨県	398,300	314,600	83,600	21.0%	16,200	67,400	16.9%	-4.1%	327,075	71,225	17.9%	-3.1%
長野県	946,300	758,300	188,000	19.9%	43,700	144,300	15.2%	-4.6%	792,831	153,469	16.2%	-3.6%
岐阜県	835,700	712,600	123,100	14.7%	8,200	114,900	13.7%	-1.0%	735,702	99,998	12.0%	-2.8%
静岡県	1,597,900	1,359,400	238,500	14.9%	51,000	187,500	11.7%	-3.2%	1,397,173	200,727	12.6%	-2.4%
愛知県	3,132,900	2,764,400	368,400	11.8%	9,000	359,400	11.5%	-0.3%	2,929,943	202,957	6.5%	-5.3%
三重県	791,000	680,900	110,100	13.9%	7,100	103,000	13.0%	-0.9%	703,237	87,763	11.1%	-2.8%
滋賀県	567,600	491,300	76,300	13.4%	7,500	68,800	12.1%	-1.3%	517,049	50,551	8.9%	-4.5%
京都府	1,270,200	1,086,800	183,400	14.4%	11,000	172,400	13.6%	-0.9%	1,120,440	149,760	11.8%	-2.6%
大阪府	4,346,000	3,685,100	660,900	15.2%	15,500	645,400	14.9%	-0.4%	3,823,279	522,721	12.0%	-3.2%
兵庫県	2,520,700	2,169,400	351,300	13.9%	13,900	337,400	13.4%	-0.6%	2,252,522	268,178	10.6%	-3.3%
奈良県	592,600	502,500	90,100	15.2%	3,400	86,700	14.6%	-0.6%	522,600	70,000	11.8%	-3.4%
和歌山県	467,900	382,100	85,700	18.3%	6,700	79,000	16.9%	-1.4%	392,842	75,058	16.0%	-2.3%
鳥取県	247,200	208,600	38,600	15.6%	1,600	37,000	15.0%	-0.6%	211,396	35,804	14.5%	-1.1%
島根県	295,800	249,900	45,900	15.5%	2,000	43,900	14.8%	-0.7%	260,921	34,879	11.8%	-3.7%
岡山県	866,600	734,700	131,900	15.2%	5,100	126,800	14.6%	-0.6%	752,878	113,722	13.1%	-2.1%
広島県	1,356,200	1,147,600	208,700	15.4%	13,000	195,700	14.4%	-1.0%	1,183,036	173,164	12.8%	-2.6%
山口県	691,600	584,100	107,600	15.6%	3,500	104,100	15.1%	-0.5%	596,231	95,369	13.8%	-1.8%
徳島県	355,600	297,000	58,600	16.5%	3,400	55,200	15.5%	-1.0%	301,546	54,054	15.2%	-1.3%
香川県	446,400	372,700	73,700	16.5%	3,900	69,800	15.6%	-0.9%	389,652	56,748	12.7%	-3.8%
愛媛県	681,100	574,000	107,100	15.7%	3,800	103,300	15.2%	-0.6%	589,676	91,424	13.4%	-2.3%
高知県	377,700	312,800	64,900	17.2%	3,400	61,500	16.3%	-0.9%	321,004	56,696	15.0%	-2.2%
福岡県	2,374,800	2,034,000	340,800	14.4%	7,800	333,000	14.0%	-0.3%	2,106,654	268,146	11.3%	-3.1%
佐賀県	322,900	286,100	36,800	11.4%	1,300	35,500	11.0%	-0.4%	294,120	28,780	8.9%	-2.5%
長崎県	631,100	539,200	91,900	14.6%	2,500	89,400	14.2%	-0.4%	556,895	74,205	11.8%	-2.8%
熊本県	769,500	663,800	105,700	13.7%	5,000	100,700	13.1%	-0.6%	686,123	83,377	10.8%	-2.9%
大分県	546,500	467,200	79,300	14.5%	3,300	76,000	13.9%	-0.6%	480,443	66,057	12.1%	-2.4%
宮崎県	509,600	443,800	65,900	12.9%	1,700	64,200	12.6%	-0.3%	459,177	50,423	9.9%	-3.0%
鹿児島県	851,300	718,200	133,100	15.6%	3,800	129,300	15.2%	-0.4%	727,273	124,027	14.6%	-1.1%
沖縄県	566,500	504,400	62,100	11.0%	2,700	59,400	10.5%	-0.5%	519,184	47,316	8.4%	-2.6%
小計	57,585,700	49,598,300	7,987,400	13.9%	411,400	7,576,000	13.2%	-0.7%	51,842,307	5,743,393	10.0%	-3.9%

-2,244,007 ←国勢調査世帯数との差
-4.5% ←居住有り数との比率

2,244,007 ←住調居住有りとの差
4.3% ←世帯数との比率

表4は、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4 住調(賃貸住宅空き家率)、住調(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分布

空き家率	住宅土地統計調査(賃貸住宅)		住宅土地統計調査(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、茨木、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%	

2-3) SUUMO 掲載情報を用いた募集率の推計

当社が運営している不動産広告インターネットサイト SUUMO^{注3)}は住宅情報、ISIZE 住宅情報、ForRent.jp とブランド名を変更しつつ、大量の不動産広告データを蓄積してきた。このうち賃貸住宅に関する募集広告データを用いて東京 23 区の募集率の推計を行った。

賃貸不動産は、全物件が SUUMO に募集広告が掲載されているわけではなく、当社と取引のない不動産会社を取り扱うもの、募集広告を経ずに入居者が決まるもの、そもそも募集されていない賃貸住宅等もあるため、本推計は正確な空き家率ではない可能性もあるため募集率という言葉を使用する。

ただし、推計に使用した 2014 年 6 月 10 日掲載データの総掲載広告件数は 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)と非常に多く、一定程度以上の市場網羅率があると考えられる。

募集率の推計は以下のように行った。分母となる賃貸住宅戸数(棟数ではない)は、株式会社ゼンリン建物ポイントデータ 2013^{注4)}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。さらに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。表 5 にそのデータ数を示す。

表 5 東京 23 区の集計対象棟・戸数

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

棟数で 70%弱、戸数で 80%弱が集計対象に含まれており、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。

ここに、実際の部屋単位の募集数を分子として募集率を計算するために SUUMO の 2014 年 6 月 10 日掲載データを住所・物件名で名寄せし、募集率を算出した。その結果を表 6 に示す。

表 6 SUUMO 掲載データを用いた東京 23 区の賃貸住宅募集率

	住調			SUUMO 推計					対住調 差	マンシ ョン比 率
	借家総数	空き家	空き家率	棟数	戸数	戸/棟	募集戸数	募集率		
千代田区	17,050	6,230	36.5%	470	19,095	40.6	1,457	7.6%	-28.9%	94.4%
中央区	47,810	13,220	27.7%	1,136	53,775	47.3	4,664	8.7%	-19.0%	92.0%
港区	70,730	9,800	13.9%	3,086	86,584	28.1	5,470	6.3%	-7.5%	82.4%
新宿区	116,790	17,550	15.0%	7,641	134,773	17.6	8,759	6.5%	-8.5%	59.5%
渋谷区	65,190	9,620	14.8%	5,622	97,775	17.4	6,158	6.3%	-8.5%	63.5%
文京区	47,760	6,240	13.1%	4,255	80,327	18.9	5,397	6.7%	-6.3%	69.0%
品川区	103,580	12,690	12.3%	7,642	119,825	15.7	6,625	5.5%	-6.7%	55.6%
目黒区	77,560	21,860	28.2%	6,971	87,319	12.5	5,489	6.3%	-21.9%	50.0%
大田区	169,790	29,620	17.4%	13,471	192,466	14.3	11,609	6.0%	-11.4%	51.1%
世田谷区	255,140	22,320	8.7%	23,405	269,055	11.5	20,783	7.7%	-1.0%	40.0%
台東区	41,420	7,630	18.4%	2,975	63,650	21.4	3,760	5.9%	-12.5%	76.5%
墨田区	55,480	5,460	9.8%	3,543	74,197	20.9	4,348	5.9%	-4.0%	74.0%
江東区	106,750	7,890	7.4%	4,853	114,761	23.6	6,240	5.4%	-2.0%	73.9%
葛飾区	92,520	15,670	16.9%	6,741	90,032	13.4	6,509	7.2%	-9.7%	44.4%
江戸川区	169,700	21,290	12.5%	10,906	153,144	14.0	11,581	7.6%	-5.0%	48.2%
荒川区	49,100	10,080	20.5%	3,177	51,723	16.3	3,154	6.1%	-14.4%	58.1%
足立区	158,090	28,800	18.2%	9,577	133,389	13.9	10,589	7.9%	-10.3%	46.6%
中野区	123,260	12,220	9.9%	11,195	121,789	10.9	8,348	6.9%	-3.1%	40.2%
杉並区	172,670	22,270	12.9%	16,956	179,530	10.6	13,458	7.5%	-5.4%	32.1%
豊島区	88,370	16,680	18.9%	8,111	109,611	13.5	7,812	7.1%	-11.7%	50.6%
北区	101,420	12,290	12.1%	7,177	86,103	12.0	6,691	7.8%	-4.3%	46.2%
板橋区	149,860	21,370	14.3%	11,484	166,001	14.5	11,454	6.9%	-7.4%	49.3%
練馬区	153,520	23,860	15.5%	14,417	172,149	11.9	12,630	7.3%	-8.2%	36.0%
小計	2,433,560	354,660	14.6%	184,811	2,657,073	14.4	182,985	6.9%	-7.7%	49.2%

※マンション比率は、ゼンリンデータの apart・マンションの総総数に占めるマンション比率。

東京 23 区の区別の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。これは国勢調査世帯数を用いた東京都の空き家数 5.9%よりもやや高いが、都下を含まない 23 区であること、杉並区調査での戸建空き家率が 0.4%、三鷹市の戸建空き家率(全室空き室のアパート・マンションを含む)が 2.2%程度と低いことを考慮し賃貸集合住宅の空き家率が全体平均よりも高めにでることが想定されること等を考えれば、ある程度実態に近い数値であると考えられることができる。

また、住調の東京 23 区の賃貸住宅空き家率は 14.5%であるが、東京都では戸建賃貸住宅が非常に少ないこと^{注5)}も考慮して、14.5%の空き家率になるためには、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は 30 万戸、空き家率 44.5%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出来る可能性がある。

住調空き家率との差を区別に見ていくと、千代田区(36.5% → 7.6%, -28.9%)、中央区(27.7% → 8.7%, -19.0%)、目黒区(28.2% → 6.3%, -21.9%)の 3 区の差が非常に大きい。常識的に考えても 27-36%といった空室率に現実感はなく、もしこのような空室率であれば、都心にタワー賃貸マンションが供給される経済合理性はなく、現在の REIT 市場の活況が説明できない。なお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、平成 20 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。

考えられる理由としては、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

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。

さらに表 6 では、アパート・マンションの総棟数に対するマンション比率も表示しているが、住調空き家率とマンション比率の相関係数は0.4326で強くはないが相関が見られる。また、1棟当たりの住戸数とマンション比率の相関係数は0.9020で強い相関が見られる。このことから規模の大きな共同住宅の調査の難易度は非常に高いことが考えられる。

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) ^{注6)}として発表しており、2014年4月期の東京23区の空室率 TVI は11.91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)、このデータの分母は募集建物の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14.5%よりも低い数値となっている。

3. 空き家に対する認知・認識

3-1) 平成25年度「土地問題に関する国民の意識調査」

空き家に関する調査のほとんどは、空き家所有者に対するものであり、所有者以外の住民に対して空き家に対する認知・認識を調査したものは非常に少ない。

ここでは国土交通省の「土地問題に関する国民の意識調査」¹²⁾の結果を一部示す。

表7は、同調査に含まれる、「身近に感じる土地問題」(複数回答、下記以外にも、「手入れされていない農地や山林が増えていること」「身近な自然が失われてきていること」「住宅価格が高いこと」といった選択肢がある)のうち「空き家・空地や閉鎖された店舗などが目立つこと」「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」に対する回答比率を示したものである。

表7 身近に感じる土地問題

	該当者数	空き家・空地や閉鎖された店舗などが目立つこと	老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと
総数	1,713	44.4%	29.9%
東京圏	422	41.7%	37.2%
大阪圏	163	44.2%	25.8%
名古屋圏	70	40.0%	37.1%
地方中核都市	145	44.8%	37.2%
その他の市町村	913	45.9%	25.6%

複数回答

この結果では、「空き家・空地や閉鎖された店舗などが目立つこと」を選択した回答者は40-45.9%と非常に高く、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」を選択した回答者も25.8-37.2%と高い。

ただし、設問の選択肢自体が、空き家・空地・閉鎖された店舗が区別されていないことにも注意が必要であり、必ずしも、実際に空き家・空地・店舗が問題を引き起こしていると限らないことにも注意が必要である。

例えば、「居住地域に関する意識調査」(国土交通省土地市場課、平成22年6月)¹³⁾では、居住地域に対する懸念として「人口の減少による空き地・空き家の増加」を選択した比率は全国で12.0%、三大都市圏中心部で5.8%、三大都市圏周辺部で10.9%、地方圏中心部で14.5%、地方圏周辺部で15.7%(n=2071)となっており、設問によって回答数、比率が異なる場合があることを示唆している。

3-2) 空家実態調査と自治体空き家実態調査

国土交通省が平成22年に実施した空家実態調査と自治体が行った空き家実態調査から、空き家の築年に関するデータを抽出したのが表8である。

表8 空き家の築年分布

地域	回答数	新耐震以前	新耐震以降
東京	180	33.9%	65.5%
大阪	120	62.4%	36.7%
東京40km以遠	210	39.1%	59.9%
合計	510	42.7%	56.6%

各自治体調査

地域	回答数	新耐震以前	新耐震以降
青梅市	139	81.3%	18.7%
群馬県	45	71.1%	28.9%
宮崎県	185	69.7%	30.3%

住宅土地統計調査

地域	新耐震以前	新耐震以降
全国	39.2%	60.8%

国土交通省の空家実態調査は東京、大阪と東京40km以遠圏が調査対象であるが、大阪の新耐震以前の比率が62.4%と非常に高いことが目立つ。

自治体調査では、所有者に対して築年を聞いている青梅市、群馬県¹⁴⁾、宮崎県¹⁵⁾の調査から新耐震以前比率を抽出したところ、69.7-81.3%と非常に高い。住調では全国の新耐震以前比率は39.2%である。

ここから人口減少地域の空き家は、古い戸建が中心であろうことが類推できる。

また、青梅市、射水市の空き家実態調査では、空き家の管理・活用で困っていること、という共通の設問があり、それを抽出したものが表9である。

表9 空き家の管理・活用で困っていること

	青梅市	射水市
今後利用予定はないのでどうしたらよいか分からない	17.1%	17.0%
解体したいが解体費の支出が困難で解体ができない	15.0%	23.1%
解体して更地になることで固定資産税等が上がる	11.9%	10.8%
売却したいが売却相手が見つからない	14.0%	24.9%
賃貸したいが賃貸相手が見つからない	14.5%	7.7%
特になし	19.2%	37.8%
その他	8.3%	8.7%

青梅市,n=193 射水市,n=625

ここで注目されるのは、「解体したいが解体費の支出が困難で解体できない」が青梅市で15.0%、射水市で23.1%と高いことである。一方「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」を選択した比率は、青梅市で11.9%、射水市で10.8%と解体費よりも回答比率が低い。

ここから類推されるのは、人口減少地域では築古の戸建空き家が多く、売却しようにも売却できず、賃貸しようにも賃貸できず、すなわち利活用の可能性が非常に低く、かつ解体しようにもその支出が困難であるため、放置されるという状況である。人口減少地域の空き家については利活用よりも、解体費をどのように捻出しているか、が非常に重要な課題であることが示唆されている。

3-3) 空家・空地に関する生活者意識調査

当社では、全国を対象に空家・空地等に関する意識調査^{注7)}を2013年3月に実施した。調査はインターネットで行ったが都市部居住者からの回答によるバイアスを避けるため全国の政令指定都市と東京23区の回答者比率が33%となるように調整し、合計5,151名の回答を得た。

設問では、「あなたの近所に空き家になっている戸建て住宅(ここは建物種別をそれぞれ挿入)はありますか? ※近所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、居住地近辺を対象にしている。

また、外部不経済性については代表的な4項目について「倒壊が心配なほど傷んでいるもの」「雑草が生い茂っているもの」「不審な人の出入りがあるもの」「景観を著しく阻害しているもの」を聞いている。比率は1戸・棟以上あると回答した比率である。

表10は、建物の種別毎の空家認知と外部不経済性に関する認知率を集計したものである。

表10 全国の建物種別毎の空家状況認知

	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%

N=5151

建物種別毎では、全室空き室アパート・全室空き室マンションの認知率が非常に低く、外部不経済性については戸建空き家が高いことが分かる。また、外部不経済性4項目では、不審者の出入りは非常に低く、雑草が生い茂っているが高い。一般的に空き家の認知率は低くはないが、実際に害虫が発生していたり、実際に倒壊しそうなど老朽化している建物が、社会問題になるほど多いとは断言できない比率になっている。

さらに店舗付住宅や共同住宅は、空き家であったとしても明らかに戸建住宅よりも問題が発生しにくい傾向があることを示唆している。

戸建住宅について外部不経済性が認知されやすいことから、戸建住宅について、都市区分毎に空き家認知と外部不経済性に関する認知率を集計したものが表11である。

表11 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%

N=5151

戸建住宅の空き家の認知率自体が、東京23区では低く、郡部では53.1%に達するなど都市区分によって大きく異なり、外部不経済性の認知率にも大きな差が出ている。これは、都市部では需要があるため、比較的空き家が放置されにくいこと、地方では需要がないため空き家が放

置されやすく、かつ築古の建物が多いため、外部不経済性が発生しやすいことを示唆している。

表12は地域の区分毎の空家認知と外部不経済性に関する認知率を集計したものである。地域の区分は回答者に選択してもらったものである。

表12 市街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
大きな駅近辺の市街地商業地	34.0%	19.5%	7.3%	10.7%	1.9%
大きな駅ではないが駅近辺の市街地商業地	33.4%	16.0%	5.7%	8.1%	0.6%
戸建が多い住宅地	45.5%	24.1%	7.0%	9.2%	1.2%
アパートやマンション戸建が混在する住宅地	32.3%	16.1%	5.6%	7.0%	0.6%
工場と住宅が混在している地域	31.4%	15.1%	6.9%	8.8%	0.6%
戸建中心の団地、ニュータウン	51.7%	28.2%	6.7%	7.4%	0.7%
マンション中心の団地、ニュータウン	22.7%	13.3%	5.3%	5.3%	1.3%
戸建とマンションが混在する団地ニュータウン	30.0%	18.0%	3.0%	3.0%	1.0%
市街地から少し離れた郊外地域	44.8%	24.6%	7.8%	12.8%	1.2%
昔からの農村・漁村・林業地域	55.2%	33.0%	8.1%	17.5%	1.3%
いずれでもない	23.9%	15.9%	6.2%	6.2%	1.8%
小計	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%

N=5151

空き家認知では、昔からの農村・漁村・林業地域、市街地から少し離れた郊外地域、戸建中心の団地・ニュータウン、戸建が多い住宅地で44.8-55.2%と高くなっているが、外部不経済性の「倒壊が心配」では、昔からの農村・漁村・林業地域、市街地から少し離れた郊外地域では、12.8-17.5%と高く、戸建中心の団地・ニュータウン、戸建が多い住宅地では7.4-9.2%と低い。このことから高度成長期に造成された住宅地やニュータウンでは築年が30-40年程度で外部不経済性が発生しにくく、郊外の昔からの集落等で築40-50年以上といった築古戸建の放置による空き家認知、外部不経済性認知が高いことが読み取れる。

4. 空き家率・空き家の状況についてのまとめ

4-1) 全国の空き家率は10%以下である可能性がある。

住調では全国の空き家数は、約800万戸空き家率は13.1%で、ほぼ7軒に1軒が空き家とされているが、各種の自治体による空き家実態調査では住調よりも大幅に低い空き家率が報告されている。国勢調査世帯数を用いた空き家率推計では、全国の空き家率は10%以下である可能性が示唆されており、SUUMO掲載データを用いた東京23区の賃貸住宅募集率も住調の14.6%よりも大幅に低い6.9%という数値となっている。

各種自治体の空き家実態調査でも指摘されているとおり、空き家の実態把握は極めて困難であり、住調でも空き家は調査員が外観で判断する、とされていることから実際には空き家ではない住宅を空き家と判断した可能性が高く、それを考慮すると全国の空き家率は10%以下、空き家数は500万戸以下である可能性がある。

4-2) 空き家のうち相当量は利用されている可能性がある。

各種自治体の空き家実態調査では、空き家であっても物置等で利用されているケースが多数報告されている。豊島区では81.5%、北区では64.9%、杉並区では47.7%、三鷹市では37.0%、青梅市では63%、福生市では32.4%といったものである。これらは大都市または郊外地域であり、地方都市、郡部等ではこの比率が下がる可能性は高いものの、空き家のうち20-30%程度は、居住はないものの使用されている可能性がある。

これらを考慮すると全国の空き家率は7-8%、実数とし

ては400万戸を下回る可能性がある。

4-3) 共同住宅空き家の外部不経済性は低い可能性がある。

住調によれば、全国の賃貸住宅は約1,777万戸で、そのうちの約1,337戸が民営借家である。さらに民営借家の約55%の738万戸は賃貸管理業者に委託されている^{注8)}。

公営住宅を含めて賃貸住宅の場合には、空き室があったとしても、一定程度の管理が行われていることが多い。

このため表8の通り、戸建空き家に比べて外部不経済性をもたらしている比率は低い。

このことから、共同住宅の空き家の外部不経済性は低い可能性がある。住調によれば、約800万の空き家のうち、賃貸用の住宅が413万戸と空き家全体の54.5%を占め、売却用の住宅、二次的住宅、その他の住宅を合わせると64.6%を占める。これらの住宅の外部不経済性が低いとすれば、問題がありそうな空き家は、全体の約1/3しかない可能性もある。4-1) 4-2) の推定と合わせると、問題となりそうな空き家数は120万戸程度、住宅全体の2%程度に留まる可能性もある。

4-4) 空き家定義

そもそも非常に判断の難しい居住のない住宅のみを、空き家として定義して、様々な議論をすることには無理があり、外部不経済性の観点からは、以下のように空き家の分類定義をする必要がある。

表13のように優先されるべき判断項目は、外部不経済性の有無であり、これは居住の有無、利活用の有無に関係なく外部から判断することが一定程度可能である。そして、外部不経済性住宅には、いわゆるゴミ屋敷等の居住がある住宅も含まれるし、逆に空き家であって利活用されていない場合でも適切に管理されており、外部不経済性がない場合もある。

表13 空き家定義の整理

居住の有無	利活用の有無	外部不経済性の有無
居住有り住宅	利活用住宅	適正管理住宅
		外部不経済性住宅
空き家	未利活用空き家	適正管理空き家
		外部不経済性住宅

居住有り住宅で外部不経済性がある住宅は非常に少ないと考えられ、共同住宅の場合でも一定程度管理されていることが多いことから、これらの外部不経済性住宅は、古くからの集落等の戸建に多いと考えられる。

4-5) 空き家問題の所在

空き家問題は、住調の全国の空き家数約800万戸、空き家率13.1%ではほぼ7軒に1軒が空き家であるという前提で、全国的な問題であると考えることが出来ない可能性が高い。実際には4-3)のように全体の2%程度、約120万戸程度の空き家のうちのごく一部が放置され、倒壊の危険性等がある程度で、その分布も人口減少地域に偏在している可能性が高い。

また、売買・賃貸にかかわらず住居の円滑な移動のた

めには、一定程度の空き家が必要である。第7回人口移動調査¹⁶⁾によると5年移動率は24.7%であり、年間5%程度が居住地を移動していることになり、このうちの2割程度が2-5月頃に移動すると仮定すると、少なくとも1%程度の空き家率は必要であり、実際には選択のためには2-3%程度の空き家率が必要で、さらに賃貸での原状回復や清掃のための期間や建替えのための募集停止等、売買での販売在庫等を考慮すれば、5-6%程度の空き家率は適正水準である可能性が高い。

このことを考慮すれば、4-2)で推計した7-8%程度の空き家率はやや高いものの、喫緊の対策が必要なレベルではない可能性がある。

このような状況を考慮すれば、短期的には人口減少地域の戸建空き家をどのように減失していくか、が空き家問題の中心的課題であると言える。人口減少地域の戸建空き家は新耐震以前(築30年以上)の古いものが多く、売却も賃貸もままならず、解体費用の支出もできないケースが多い。解体費用を公費支出するのではなく、市場の中で、どのように解体費を捻出していくか、という問題である。

中長期的には、一部の大都市圏以外では人口・世帯数の減少が続いていくため、都市郊外部の戸建空き家の発生をどうやって抑制していくか(または適切に減失していくか)、一部の共同住宅をどのように管理、建替え、減失していくか、と言う問題である。

同時に、住宅の質という意味でも、いわゆる新耐震基準に適合している昭和56年(1981年)以降に建築された住宅は、全体の60.8%、3,016万戸であり^{注9)}、更新すべき住宅数は少なくない。

なお、市街地でのシャッター商店街の問題は、空き家問題というよりも、地域活性、商業振興の問題であって、空いている店舗を埋めることを目的とするものではなく、空き家問題とはやや言いがたい面があると考えられる。

5. 空き家問題解決のための減失権取引

5-1) 自治体での空き家条例

既に全国350以上の地方公共団体で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されており^{注10)}、実際に行政代執行等も行われている。

これらの条例は、空き家が倒壊するような恐れがある場合の対策としては有効であるが、空き家そのものの発生を抑制するための機能を持たない。

5-2) 空き家抑制のための様々な提案

空き家抑制のための総住宅戸数の総量規制や、都市計画区域の見直し、住宅非誘導地域での建築に対するディスプレイ措置等も提案されているが、これらの提案は具体的な制度設計が難しい。住宅建築が今まで可能であった地域で、建築を制限すると該当地域の地価は暴落することが容易に想定され、個人の財産権を侵害するとの指摘も有り、実現の難易度が高い。

空き家を減失した場合に、固定資産罪の減免措置を継続とする議員立法も検討されているが、そもそも減失のための費用が出せない、というのが放置の大きな理由であるため、効果は不明確である。

また、空き家の撤去費用を行政が負担したり、買い取ったりするには財政上の負担が大きく、これも現実的ではない。

さらにリノベーションやシェアハウスによって空き家を利活用できるとする主張もあるが、リノベーションで

は居住総数は増加せず、シェアハウスではかえって居住住宅数は減少する。リノベーションやシェアハウスが局地的な空き家解消に繋がり、一定の地域活性化効果をもたらすことは否定しないが、全国的な空き家問題の解決にはならない。

5-3) 滅失権取引の概要と効果

滅失権取引については筆者オリジナルのアイデアではなく既に、「総量規制とは、住宅の建築と空き家の除去を連動させ、一戸建てを建築するためにどこかで一戸前後の空き家の除去を原則にすることを意味している。いわば、総住宅戸数でキャップ(限度)をかけた住宅建築権(空家除去権)の取引制度である。」「これらの建築権(除却権)を取引する市場や、空家の除去後に除去権を消滅させる精算機能を容易する必要もある。これらの制度は、既存の商品先渡取引や地球温暖化対策の排出権取引と類似しており、それらの制度を応用すれば良い。」「中古住宅は、居住だけではなく除却可能性という価値を持つことになる。この結果、人口減少社会においても、現在の制度を前提にした場合より中古住宅の資産価値が下げ止まる可能性が高い。さらに、新築住宅の取得費用が相対的に上昇するため、中古住宅の利用が促進され、土地利用の密度低下が抑制されるであろう。」¹⁷⁾のような提案が行われている。

ここでは、上記に加え1)滅失権の売却によって、除却費用がないため放置されている空家の除却が促進される。2) 滅失権取引によって、人口移動に伴う余剰住宅が解消される。すなわち市場での需給調整機能を滅失権取引市場が持つ。3) 需給調整が行われる結果、売買価格だけではなく賃料の維持も行える可能性が高く、その結果老朽民間賃貸住宅(旧耐震アパート等)の更新が促進され、一定の建築着工が維持できる。という3つの視点を加え、具体的制度の可能性について考察する。

5-4) 滅失権取引制度の考察

・宅建業者による取引とする。

個人間の取引を認めず、全件を宅建業者による取引とすることを宅建業法で規定し、滅失権取引を管理する。滅失権は、除却費用程度以上であるべき考えられることから、100-200万円程度が想定される。しかし、現在の仲介手数料体系では10万円程度にしかならないため、滅失権取引では最低でも30-50万円程度の最低手数料を設定する。滅失権の二重取引等が発生した場合には、宅建業者が責任を負うこととする。

また、滅失権取引制度の短期的目的が、人口減少地域の築古戸建を適切に滅失していくための解体費を市場の中で生み出していく、というものであるため、滅失権について最低取引金額を規定する必要がある。

・滅失権管理システムを構築する

レイズのような宅建業法上の規定としての指定機関が運営する滅失権管理システムに、宅建業者が滅失権についての登録義務を負う。登録項目は滅失した建物に関する情報、滅失権を充当する建物に関する情報、取引日、取引業者等である。

登録は取引完了時(滅失権資金決済日)に行うこととするが、WEB上での登録であり即時の登録が可能である。これにより二重取引等を防止できる。

このシステムはいわば滅失権専用の登記システムであり、一定の開発・運用費用はかかるものの、現状の登記システムに機能を追加するよりも遙かに低コストで開発、

運用が可能であると考えられる。

・建築確認申請時に閉鎖登記事項証明書を添付する

建築確認申請時に、滅失権の確認として閉鎖登記事項証明書を添付することとして、照合を行うこととする。これを建築基準法で規定し、地域別の新築住宅に対する滅失権比率は政令で定めることとすれば、地域別の需給に応じた調整が可能となる。添付対象とする滅失権は、1-2年以内に除却されたものに限ることとする。また、添付された閉鎖登記事項証明書が二重に使用されていないかは、滅失権管理システムで確認を行う。

なお、建替えの場合には、自己が持つ滅失権を建替えのために使用することになるが、この場合にも宅建業者による登録が必要となる。

・滅失小規模住宅の固定資産税減免継続への適用

小規模住宅の固定資産税減免を、空き家撤去後も継続するという空き家対策法が議員立法で検討されているが、この減免対象の確認方法として、滅失権取引履歴を活用することが考えられる。すなわち、滅失権として売却した場合には滅失権管理システムにその情報が登録されるため、登録がある場合に限り、固定資産税の減免を更地になっても継続する、ということである。

・滅失権広告市場

現状でも、取引のための売買・賃貸に関する不動産広告市場は民間市場として存在するため、民間による広告市場形成にまかせ公的関与は行わない。ただし、広告ルールについては現状のルールの枠組みに準拠する。

また、地域の不動産会社は、どこにどのような住宅が存在し、滅失権取引の対象となりそうか(除却しそうな空き家がどこにあるか)を把握しているため、必要に応じて、滅失権取引のための営業活動を行うと考えられる。大都市都心部では、そのような対象は少なく、主に人口減少地域で滅失権の発生が多くなると想定される。

6. まとめ

空き家は現在想定されている以上に少なく、その外部不経済性も喫緊の対策が大規模に必要なほどの規模ではない可能性がある。

このことは、各種自治体調査、国政調査世帯数を用いた空き家率の推定、SUUMO掲載情報を用いた空き家率の推定からも一定の裏付けが得られた。

また、空き家は問題かと聞かれれば、問題だ、と答える比率は一定程度あるものの、空き家・空地に関する生活者意識調査で、実際に空き家がありますか、空き家の具体的外部不経済性がありますか、と聞くと、その比率は大きく下がることも、裏付けとなる情報である。

短期的には、空き家問題の中心は、人口減少地域の戸建空き家が放置されざるを得ない状況にあることであり、そのための解決策、今後の空き家発生の抑制策としての具体的な滅失権取引制度について考察を行ったが、比較的シンプルな制度設計で、それを実現できる可能性を示した。

本稿が、空き家問題を統計上の数量を、単純に前提として認識するだけではなく、実態把握につとめ、具体的に時間軸を含めた抑制策を中心に考えることの議論の端緒になれば幸いである。

7. APPENDIX : 空き家問題の先にあるもの

平成25年住宅・土地統計調査の結果がまもなく発表される予定である。いったいどのような結果になっているであろうか。空き家数は800万を優に超え、900万戸に迫

る勢いであろうか。

いったい空き家問題の先には、何があるのだろうか。

既に多くの指摘がなされている^{注11)}が、空き家問題以上に、将来的には、所有者不明土地問題が、大きな問題となる可能性が高い。

空き家は、各自自治体の条例制定等によって、外部不経済性の大きなものについては、行政代執行が可能になりつつあり、空き家自体は消滅させることができる。

しかし、空き家を除却した後の空き地はどのようになるのだろうか。人口減少地域の土地は、相続時にきちんと登記変更がなされないまま放置されることも多い。たとえ、相続人が、相続税として物納しようとしても、土地以外の現預金等がある場合には、物納を受け付けてもらえない。たとえ、自治体に土地を寄付しようとしても、自治体で利活用の目処がなければ、寄付も受け付けてもらえない。

そして、そのような土地が、所有者不明土地として増加し、公共事業や利活用の大きな障害となっていく。

欧米の一部の国では、既に法整備が進みつつ有り、このような所有者不明土地についての処置が一定程度行われているようである。しかし、日本では不在者財産管理人・相続財産管理人制度や、土地収用法等も存在はするが、民法・憲法上の個人の財産権保障との兼ね合いもあり、具体的な制度検討は進んでいない。

空き家問題は、まだ大きな問題ではなく、一定の対応が可能であるとしても、その先にある所有者不明土地問題についても、具体的な検討を始めなければならない。

我々は、単純な欧米賛美ではなく、日本独自の美しい国土と街並、田園風景を、新たに作り上げていかなければならない。強くそう思う。

参考文献

- 1) 総務省統計局(2008)：「日本の住宅・土地平成20年住宅・土地統計調査の解説」
- 2) 東京都豊島区(2012)：「豊島区空き家実態調査(平成24年3月)」
- 3) 東京都北区(2010)：「空家実態調査(平成23年3月)」
- 4) 東京都杉並区(2013)：「杉並区空き家実態調査(平成25年11月)」
- 5) 東京都三鷹市(2013)：「空き家等調査(平成25年3月)」
- 6) 東京都青梅市(2013)：「空き家調査(平成25年9月)」
- 7) 東京都福生市(2013)：「福生市空き家実態調査(平成25年2月)」
- 8) 神奈川県横須賀市(2011)：「谷戸地域空き家等実態調査報告書(平成23年6月)」
- 9) 富山県射水市(2013)：「射水市空き家実態調査(平成25年1月)」
- 10) 国土交通省(2009)：「空家実態調査報告書(平成22年3月)」
- 11) 総務省統計局(2010)：「平成22年国政調査」
- 12) 国土交通省(2014)：「平成25年度「土地問題に関する国民の意識調査」の概要(平成26年6月)」
- 13) 国土交通省(2010)：「居住地域に関する意識調査(平成22年6月)」
- 14) 群馬県居住支援協議会(2012)：「平成24年度群馬県空家実態調査結果報告書」
- 15) 宮崎県(2007)：「宮崎県空家実態調査報告書」
- 16) 国立社会保障・人口問題研究所(2013)：「2011年社会保障・人口問題基本調査第7回人口移動調査(平成25年3月27日)」
- 17) 植村哲士・宇都正哲・水石仁・榊原渉・安田純子(2009)：「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解

決に向けて(下)」、知的資産創造2009年10月号(株式会社野村総合研究所), pp. 60-77.

18) 東京財団(2014)：「国土の不明化・死蔵化の危機(2014年3月)」

補注

注1) 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報、空家の有効活用棟に関する情報提供、②地方公共団体等の取り組み事例 2. 空家の実態把握に取り組み」

<http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/>

注2) 総務省統計局(2008), 参考文献1) pp. s-3.

注3) <http://suumo.jp/>

注4) 株式会社ゼンリン, 建物ポイントデータ2013は、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ポイントデータで、当社は研究目的で購入した。

注5) 2014年6月10日掲載のSUUMOデータでは、戸建物件の全体の掲載物件に占める比率は、全国で2.2%(連棟式を含めても3.8%)、東京都で1.7%(同3.1%)と非常に少ない。

注6) <http://www.tas-japan.com/>

注7) 調査は株式会社マクロミルに委託して、2013年3月8日～9日に行った。

注8) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(2014)：「賃貸住宅の重要事項説明と賃貸借契約におけるインターネットの活用について(要望)」に「会員が家主から委託を受けて管理する賃貸住宅は約480万戸で、全国の委託管理戸数の約65%を占めます」とある。

注9) 総務省統計局(2008), (参考文献1) pp. 18.

注10) 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報、空家の有効活用棟に関する情報提供、②地方公共団体等の取り組み事例 3. 条例による規制等の取り組み」

注11) 読売新聞, 2014年7月25日(金), 一面「所有者不明の土地増加。人口流出影響 公共事業の足かせ」, 東京財団(2014) (参考文献18) など

※本資料の、意見・見解に関する部分は、筆者の個人的なものにすぎず、株式会社リクルート住まいカンパニー及び住まい研究所の公式見解ではありません。