

住宅・土地統計調査空き家率の検証

VERIFYING VACANCY RATES DERIVED FROM THE HOUSING AND LAND SURVEY

宗 健*

Takeshi SO

This study aims to verify statistical trends of the vacancy rate of Housing and Land survey, which may be exaggerated due to the following reasons:

1. Vacant houses of Housing and Land survey are judged by appearance.
2. Vacancy rates in surveys by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, and the municipality are lower than that in Housing and Land survey.
3. The vacancy rates obtained from census and SUUMO-ZENRIN data are lower than that in Housing and Land survey.

Keywords: Vacancy rate, vacant house, rental housing, housing stock

空き家率, 空き家, 賃貸住宅, 住宅ストック

1. 研究の背景および目的

近年空き家問題が注目されている。その前提とされているのは住宅・土地統計調査¹⁾²⁾(以下「住調」という)の空き家数・空き家率である。

例えば、長嶋(2014)³⁾は「賃貸住宅の空き家率は凄まじいものがあります。総務省の住宅・土地統計調査(平成20年)によれば、日本全国では約2200万戸の賃貸住宅ストックのうち約410万戸が空き家で、空室率は18.9%。賃貸アパートに限れば、千代田区がダントツに高く(36%)、中央区(28%)、目黒区(27%)、荒川区(19%)、台東区(18%)と続きます。本書刊行直後に公表される、5年ぶりとなる最新同データは、全国で100万戸単位の空き家数増加を示しているはずです。」と述べている。嶋田(2015)⁴⁾は「豊島区には現在、空き家が3万戸ある。空き家率は15.8%で、23区内トップだ。今のところはまだ人口が増えていて、ピーク時にはあと2万人の増加が予測されている。とすれば人口が増えるまでの間に新しいものを建てなくても、理論上は空き家で解決できることになる。」と述べている。島原(2010)⁵⁾は「賃貸住宅ストックは余っている。日本全国での空室率は19%、東京圏に限っても16%の高さである。これがどれくらい深刻な状態かは、海外と比べるとよくわかる。欧米では国レベルでの借家の空室率は10%前後、ニューヨーク、ロンドン、パリのような都市では借家の空室率は5%程度である。」と述べている。これらの主張は、例外なく住調の空き家数・空き家率を引用したうえで需要を超えた新築着工によって空き家問題が発生しているとしている。

しかし、東京都内において約7軒に1軒の空き家が存在するとはにわかには信じがたい。この素朴な疑問が本研究の出発点である。

実際に、不動産情報サイトSUUMO(以下「SUUMO」という)で賃貸

マンションが多数立地している豊島区池袋2丁目を現地調査してみると、郵便受けに氏名を表示していないマンションが多数あるなど外観からの空き家の判別は極めて困難であった。同様に多数の部屋がSUUMOで募集されている葛飾区西水元4丁目では、雨戸が閉め切られた部屋など比較的容易に空き家を発見することができたが、正確な判断はやはり困難であると思われた。

筆者の出身地である福岡県北九州市小倉南区の物件でも外観からは空き家かどうか判断することは困難で、Photo 1のアパートは所有者へのヒアリングによると満室である。



Photo 1 A fully occupied apartment in Kitakyushu city
(taken October 2015)

このような背景から、住宅政策を考えるうえで重要な指標である住調の空き家数・空き家率の妥当性を検証することが、本研究の目的である。

*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・博士(社会学) Manager, Housing Institute, Recruit Sumai Company Ltd., Ph.D. in Policy and Planning Sciences

2. 先行研究のレビュー

空き家に関する研究は、首都大学東京饗場研究室（2015）⁶⁾に詳しくまとめられている。概観すると2000年代までは空き家は議論の対象ではなく、2004年頃から空き家研究の流れが生まれてきたことがわかる。しかし、住調空き家数・空き家率に疑問を呈する研究は、ほとんどなくわずかに小林（2015）⁷⁾の「空き家が経年的に増加していることは間違いないが、空き家率13.5%は、空き家を広く定義した多めの数値であることは留意しておきたい。」という指摘、公開シンポジウム（2015）⁸⁾での「江津市全体として13.1%と、私たちが意味自身を持って出した数字。これは住調の島根県全体の数とそんなに違いませんが、私たちの実感からそうではない。従って、やっぱり住調で出ている数字はかなり実数より多いように思えます。」という作野広和（島根大学教育学部教授）の指摘がある程度である。

米山（2012）⁹⁾は、住調の空き家数・空き家率の分析に加えて「国土交通省の空き家実態調査」「TVI」「自治体調査」にも言及しているが、住調の空き家数・空き家率が過大に算出されているという立場は取っていない。室田（2014）¹⁰⁾も「各自治体で実施される実態調査は、住宅・土地統計調査よりもかなり少ない数字が報告されており」「空き家の実態把握は難しいと言えよう」と指摘しているに留まっている。海外の空き家率については、（公財）不動産流通近代化センター（2013）¹¹⁾があり、米国の空き家率を賃貸で10%程度、持ち家で2%程度としている。また、住宅総数と世帯総数の差を住宅総数で除している数値を使用しており、空き家調査の結果ではないことに注意が必要である。

3. 研究の方法

住調空き家率・空き家数の検証は、まず住調の調査手法の確認を行う。次に国土交通省の空き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。ここまではこれまでほとんど行われていない調査手法と各種調査の比較である。

続いて、実際の空き家率がどの程度なのかを推定する。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用いて空き家率を算出する。次にSUUMOの賃貸募集データとゼンリンの建物ポイントデータを組み合わせた首都圏の賃貸募集率の算出を行う。この算出で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一都三県の分布を示す。

さらに、民間企業が発表している空き家指数、賃貸住宅管理業界の入居率調査結果についても触れる。最後に、これらの研究成果から得られる結論を述べ、適正空き家率や空き家把握手法についての考察を示し、今後の研究課題を提示する。

4. 住調空き家率の検証

（1）住調の空き家調査方法

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。

（2）国土交通省空き家実態調査

国土交通省2009年空き家実態調査¹²⁾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き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、所有者に対する空き家実態調査は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。

（3）自治体の空き家調査との比較

空き家調査は、自治体でも多数行われており、table 1は自治体空き家調査の結果をまとめたものである^{注1)}。2010年の国土交通省アンケート調査によれば、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。

Table 1に記載した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^{注2)}。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いる。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物置等で使用されているケースが多くなっている。首都圏以外では富山県射水市の集合住宅を除いた空き家率は4.1%と住調の戸建て空き家率6.7%よりも低く、石川県小松市でも戸建て空き家率は3.6%（住調では5.9%）となっている^{注3)}。

また、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、杉並区では、戸建て住宅の空き家率を0.37%（住調では5.8%）としている。

なお、三鷹市、青梅市、福生市は全数調査である。

Table 1 Summary of the municipal house vacancy survey

調査名 House vacancy survey	調査結果概要 Outline of survey results	2008年住調の空き家率 Vacancy rate in Housing and Land survey(2008)
豊島区空き家実態調査(東京都豊島区,2012年3月 ¹³⁾ Toshima-ku,Tokyo (2012.3)	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」181.5% 。 Ratio of houses with high possibility of vacant (1.6%). Percentage of vacant houses in use (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%) Vacancy rate(12.9%)
空家実態調査(東京都北区,2011年3月) ¹⁴⁾ Kita-ku,Tokyo (2011.3)	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%) 。 Research all houses. Vacancy rate (5.6%). Percentage of vacant houses in use (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%) Vacancy rate(11.2%)
杉並区空き家実態調査(東京都杉並区,2013年11月) ¹⁵⁾ Suginami-ku,Tokyo (2013.11)	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、 国勢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%) 。 Vacancy rate (0.37%). Percentage of vacant houses in use (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%。 ※戸建て空き家率(5.8%) Vacancy rate(5.8%)
三鷹市空き家等調査(東京都三鷹市,2013年3月) ¹⁶⁾ Mitaka City,Tokyo (2013.3)	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。ただし全室空き室の場合は、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% 。 Vacancy rate (2.15%). Percentage of vacant houses in use (37.0%). Survey excluding apartment houses	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。 ※戸建て空き家率(5.3%) Vacancy rate(5.3%)
空き家調査(青梅市,2013年9月) ¹⁷⁾ Ome City,Tokyo (2013.9)	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。 Research all houses. Vacancy rate (3.4%). Percentage of vacant houses in use (63%)	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。 ※戸建て空き家率(5.2%) Vacancy rate(5.2%)
福生市空き家実態調査(東京都福生市,2013年2月) ¹⁸⁾ Fussa City,Tokyo (2013.2)	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。 Vacancy rate (7.4%). Percentage of vacant houses in use (32.4%)	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) Vacancy rate(14.6%)
射水市空き家実態調査(富山県射水市,2013年1月) ¹⁹⁾ Imizu City,Toyama (2013.1)	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% 。 Vacancy rate (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。 ※戸建て空き家率(6.7%) Vacancy rate(6.7%)
小松市空家調査結果報告(石川県小松市,2012年) ²⁰⁾ Komatsu City, Ishikawa(2013.1)	平成20年住宅地図で空家と分類された物件及び町内会長から報告された空家を対象に現地調査を実施。調査対象2,246件のうち空家と判断したのは1,504件。世帯数40,284に対する 空き家の割合は、3.6% 。(空き家率=空家計/(世帯数+空家計) Vacancy rate (3.6%).	住宅総数40,380戸。空き家数4,320戸。空き家率は10.7%。 ※戸建て空き家率(5.9%) Vacancy rate(5.9%)

(4) 国勢調査世帯数を用いた空き家率

Fig.1は、住調空き家率(2008年)¹⁾と国勢調査(2010年)²⁾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。

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と住調住宅総数の差を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。この差の原因としても住調の調査票未回収の影響が考えられる。実際には居住があったとしても、外観からの判断によって空き家と判別されたという可能性である。

住調では全国の空き家数は799万戸であるが、住調の住宅総数か

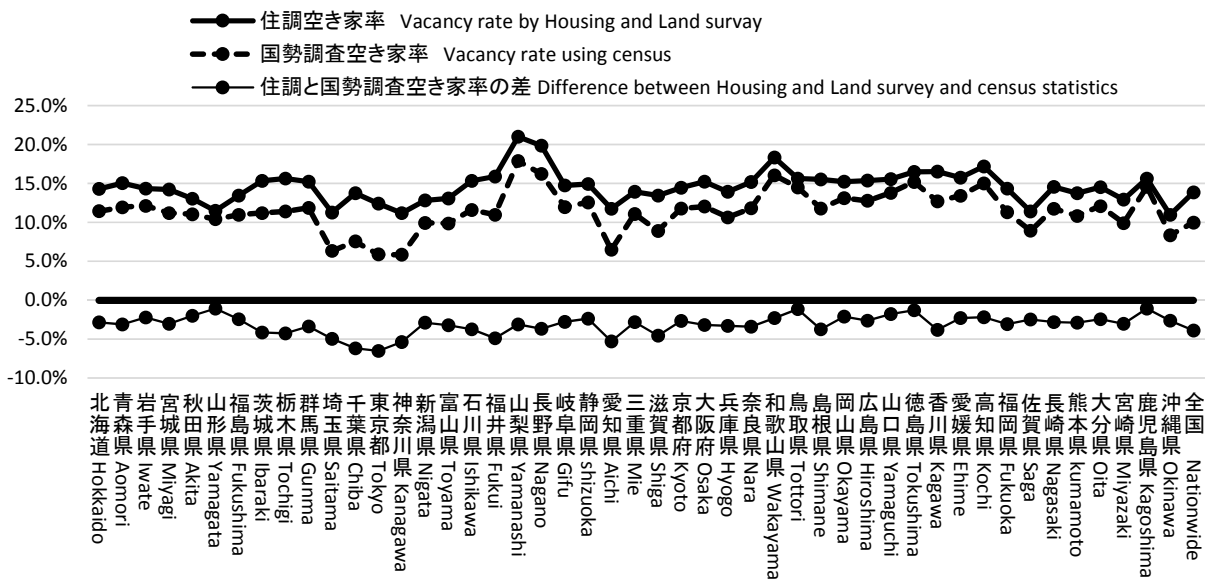


Fig.1 Comparison between vacancy rates in the Housing and Land survey (2008) and in census data (2010)

ら国勢調査世帯数を引いて算出した空き家数は574万戸となり、空き家率は9.97%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が相当数存在することを考慮すれば、全国の空き家数はさらに少なく、空き家率もさらに低い可能性がある。

(5) SUUMO データを用いた賃貸募集率

不動産広告サイト SUUMO のデータとゼンリンの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經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。募集率の集計を賃貸住宅に限ったのは、住調の賃貸住宅空き家率との比較のためである。

Table 2 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。

Table 2 Aggregate targeted buildings/rooms in Tokyo' s 23 wards

	棟数 Buildings	比率 Rate	戸数 Rooms	比率 Rate	戸/棟 Rooms/ Building
対象 Targeted	184,811	69.4%	2,657,073	79.8%	14.4
対象外 Not Targeted	81,483	30.6%	674,478	20.2%	8.3
合計 Total	266,294	100.0%	3,331,551	100.0%	12.5

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。集計対象には、棟数で 70%弱、戸数で 80%弱が含まれている。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。

この集計対象は、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。集計対象外の物件には、老朽化等によって入居者募集されていないいわゆる市場外空き家も含まれると考えられるが、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%になる必要がある。

しかし、10%未満の空き家率の賃貸住宅と、50%以上の空き家率の賃貸住宅が市場で分離して存在しているとは考えにくい。

Fig.2 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、単純には比較できないが国勢調査世帯数を用いた東京 23 区の空き家率 5.7%^(註4)に近い。このことから、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。

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%→SUUNOM7.1%、▲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。首都圏の不動産会社へのヒアリング^(註5)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 募集率の 7-8%程度の賃貸空き家率には肯定的な意見が多い。

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)²²⁾ 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。

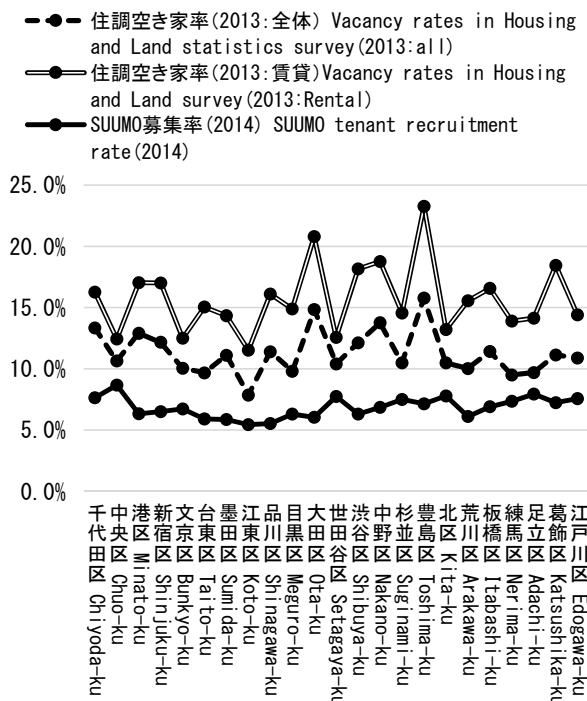


Fig. 2 Comparison between vacancy rates in the Housing and Land survey (2013) and the SUUMO tenant recruitment rate (2014)

また、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)²³⁾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。

さらに、リーマンショックの影響も考えたが、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、リーマンショックの影響はないものと考えられる。

Table 3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^{注5)}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」という意見もあった。

Table 3 SUUMO tenant recruitment rate for each property category in the metropolitan area

物件区分 Property Category	埼玉県 Saitama	千葉県 Chiba	東京都 Tokyo	神奈川県 Kanagawa	小計 Total
25㎡未満 Under 25㎡	12.9%	14.6%	10.8%	11.6%	12.2%
25㎡以上50㎡未満 Over 25㎡ and Under 50㎡	10.2%	11.2%	8.6%	8.8%	9.6%
50㎡以上 Over 50㎡	7.5%	7.6%	5.1%	5.3%	6.3%
1981年以前築 Built before 1981	6.5%	6.7%	5.5%	5.8%	5.9%
1982年-1995年築 Built 1982-1995	8.4%	9.3%	8.0%	7.5%	8.2%
1996年以降築 Built after 1996	11.0%	11.5%	9.2%	9.2%	10.1%
25㎡未満・1981年以前築 Under 25㎡・Built before 1981	6.5%	6.7%	5.5%	5.8%	5.9%
25㎡未満・1982年-1995年築 Under 25㎡・Built 1982-1995	8.4%	9.3%	8.0%	7.5%	8.2%
25㎡未満・1996年以降築 Under 25㎡・Built after 1996	11.0%	11.5%	9.2%	9.2%	10.1%
全体 Total	9.6%	9.9%	7.9%	7.8%	8.8%

5. 結論および考察と今後の課題

空き家率の比較では、国勢調査世帯数を用いた空き家率、自治体調査の空き家率、SUUMO・ゼンリンデータを用いた募集率、賃貸広告データを用いた TVI、業界団体である日管協の入居率調査など、比較対象とした全て調査の空き家率は、住調空き家率を大幅に下回っている。その原因としては、住調の調査方法が外観調査であることがあげられる。

国土交通省空家実態調査では、空き家発見数が計画を下回った原因として、特に共同住宅の外観調査による空き家判別の困難さをあげており、自治体調査でも、外観調査に加えて、所有者への調査を併用しており、外観では空き家に見えても、実際には居住がある・利用があるケースが多数あることが報告されている。

このようなことから、住調の空き家率 13.5%・空き家数 820 万戸は、過大に算出されている可能性が高いと考えられる。

正確な空き家率を推定することは困難ではあるが、自治体調査では、豊島区(住調空き家率 12.9%に対して 1.6%)、北区(同 11.2%に対して 5.6%)、福生市(同 14.6%に対して 7.4%)と住調空き家率の半分程度の空き家率が報告されていること、国土交通省空家実態調査で事前に算出された想定空き家率が、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、自治体調査と同様に住調空き家率の半分程度となっていることから、全国の実際の空き家数は 4-500 万戸程度、空き家率は 10%弱だと考えられる。

周藤(2010)²⁴⁾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。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。適正空き家率は地域毎に異なり、移動の多い地域では高めに、移動の少ない地域では低めになることが想定される。また、地域の単身者比率や持ち家比率といった住民属性の違いによって、住宅面積・種別毎の適正空き家率は、地域内でも異なると想定される。地域毎の適正空き家率がどの程度であるべきかは、今後の研究課題である。

東京 23 区の全体の空き家率は 5.8%程度^{注6)}と算出されるが、戸

建ての空き家率は、三鷹市が2.15%、杉並区が0.37%と報告されていることから、個別の問題として外部不経済性の大きな老朽化住宅^{注7)}の撤去等の対策は必要だとしても、戸建て住宅はむしろ不足気味であり大規模な空き家対策は、短期的には不要である可能性がある。賃貸住宅に関しても、首都圏の25㎡未満の賃貸住宅は比較的空き家が多く適正空き家率を上回っている場所もあると考えられるが、家族向けの50㎡以上の賃貸住宅は不足していることから、相続税対策だと非難されることの多い賃貸住宅着工も、実需に応じたものであるケースも多いと考えられる。ただし、地方の人口減少地域では、一定の空き家対策は必要である。

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。

参考文献

- 1) Statistic Bureau, Ministry of Internal Affairs and Communications (2013): the housing and land statistics survey, 2011.2
総務省統計局：平成20年住宅・土地統計調査, 2011.2
- 2) Statistic Bureau, Ministry of Internal Affairs and Communications: the housing and land statistics survey, 2016.2
総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査, 2016.2
- 3) Osamu, N.: A vacant house erodes Japan, Poplar new book, 2014.7
長嶋修：「空き家」が蝕む日本, ポプラ新書, pp.9-10, 2014.7
- 4) Yohei, S.: I want to make my own life Our renovation Town development, NIKKEIIBP, 2015.5
嶋田洋平：ほしい暮らしは自分でつくる ぼくらのリノベーションまちづくり, 日経BP社, 2015.5
- 5) Manjo, S: Summary and recommendations, NYC, London, Paris & TOKYO Survey on actual rental housing [Looking for a loving rental housing] Recruit Recruit co., ltd., 2010.9
島原万丈：まとめと提言, NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅実態調査「愛ある賃貸住宅を求めて」, 株式会社リクルート, pp.159-173, 2010.9
- 6) Tokyo Metropolitan University AIBA lab: Current vacant house research, Journal of Architecture and Building Science Vol.13 No1672, 2015.6
首都大学東京饗場研究室：空き家研究の現在, 建築雑誌 Vol.130 No.1672, 2015.6
- 7) Hideki, K.: Current situation and challenges surrounding vacant houses, HORITUNOHIROBA 2015.7
小林秀樹：空き家をめぐる現状と課題, 法律のひろば 2015.7
- 8) Open Symposium: Essence of vacant house issues and proper management commercialization Regional activities, Urban Housing Sciences, No.88, pp.80-92, 2015 Winter, 2015.1.31
公開シンポジウム：空き家問題の本質と適正管理・事業化・地域活性, 都市住宅学, 88号, pp.80-92, 2015 WINTER, 2015.1.31
- 9) Hidetaka, Y.: The truth of vacant house surge, NIKKEI Book
米山秀隆：空き家急増の真実, 日本経済新聞出版社, 2012.6
- 10) Masako, M.: Vacant Housing Issue and a Measure for Utilization of Vacant Houses and Spaces in Metropolitan and Suburban Areas, The Japanese Journal Of real Estate Sciences 28(3), 44-50, 2014
室田昌子：大都市及び郊外地域における空き家問題と活用方策の提案, 日本不動産学会誌 28(3), 44-50, 2014.6
- 11) Public interest Foundation corporation Real estate distribution modernization center: Overseas survey report on real estate consulting, 2013.3
公益財団法人不動産流通近代化センター：不動産コンサルティングに関

- わる海外調査報告書, 2013.3
- 12) Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism: Survey report on vacant houses, 2010.10.26
国土交通省：空家実態調査報告書, 2010.10.26
 - 13) Tokyo Metropolis Toshima Ward Office: Vacant house survey, 2012.3
東京都豊島区：豊島区空き家実態調査 2012.3
 - 14) Tokyo Metropolis Kita Ward Office: Vacant house survey, 2011.3
東京都北区：空家実態調査, 2011.3
 - 15) Tokyo Metropolis Sugunami Ward Office: Vacant house survey, 2013.11
東京都杉並区：杉並区空き家実態調査, 2013.11
 - 16) Tokyo Metropolis Mitaka City Office: Vacant house survey, 2013.3
東京都三鷹市：空き家等調査, 2013.3
 - 17) Tokyo Metropolis OME City Office: Vacant house survey, 2013.9
東京都青梅市：空き家調査, 2013.9
 - 18) Tokyo Metropolis Fussa City Office: Vacant house survey, 2013.2
東京都福生市：福生市空き家実態調査, 2013.2
 - 19) Toyama Prefecture Imizu City Office: Vacant house survey, 2013.1
富山県射水市：射水市空き家実態調査, 2013.1
 - 20) Ishikawa Prefecture Komatsu City Office : Vacant house survey, 2012
石川県小松市：小松市空家調査結果報告, 2012
 - 21) Statistic Bureau, Ministry of Internal Affairs and Communications: Census, 2011.2
総務省統計局：平成22年国勢調査, 2011.2
 - 22) TAS Corp.: Rental housing market report Metropolitan area version, 2014.6
株式会社タス：賃貸住宅市場レポート首都圏版, 2014.6
 - 23) Japan Rental Housing Association Public Interest Foundation: The 12th survey on business confidence surrounding the rental housing market "JPM Tankan", 2014.12
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会：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), 2014.12
 - 24) Riichi, S.: Viewpoint of measures against vacant houses, PRI Review No.38, 2010 autumn
周藤利一：空き家対策の視点, PRI Review 第38号～2010年秋季～

注

- 注1) 表中の2008年住調の空き家率のうち、※印で表示した戸建て空き家率は、住調の市区町村別建て別別の空き家数・住宅総数を元に算出した。
- 注2) 自治体調査は、一戸建てを対象としていることが多いが、その理由には共同住宅にはオートロックが多く、中に入らず空き家判別が外観からは困難であるためである。住調では戸建て住宅よりも共同住宅のほうが空き家率は高く、戸建てのみを対象とした自治体調査の空き家率は住調の戸建て・共同住宅をあわせた空き家率よりも低くなる。
- 注3) 地方都市では住調空き家率が大都市よりも低くなっているケースも多く住調と自治体調査の空き家率の乖離も小さい傾向がある。これは住調調査員が近隣住民から情報を得られるため外観調査の限界を多少補っていることが要因として考えられる。
- 注4) 2008年住調の東京23区の住宅総数を分母に2010年国勢調査の東京23区の世帯数を分子にして算出。これには戸建て住宅も含まれるが、住調の建て別住宅総数を元に算出した東京23区の共同住宅比率は75.8%と高く、杉並区空き家実態調査での戸建て空き家率(0.37%)の低さも考慮すれば、賃貸共同住宅の空き家率はこれよりもやや高くなると考えられる。
- 注5) (公財)日本賃貸住宅管理協会、首都圏賃貸管理会社の勉強会等を目的とした任意団体である「21C住環境研究会」および「賃貸を考える会」の会員のうち、大手賃貸管理会社を含むおよそ10社に対してヒアリングを行った。一部の会社からは自社の具体的な入居率や築年による空き家率の差の原因をヒアリング出来たが、全体としては住調賃貸住宅空き家率及びSUUMO募集率の妥当性についてそれぞれ賛否を聞いた。
- 注6) 東京23区の住調の戸建て総数107万戸に三鷹市の戸建て空き家率2.15%を適用し、共同住宅総数472万戸にSUUMO募集率6.9%を適用すると空き家数の合計は27.4万戸となり、住宅総数472万戸に対する空き家率は5.82%となる。
- 注7) 外部不経済性のある住宅は空き家とは限らず、居住のある住宅でも発生しうることに注意が必要である。

VERIFYING VACANCY RATES DERIVED FROM THE HOUSING AND LAND SURVEY

*Takeshi SO**

* Manager, Housing Institute, Recruit Sumai Company Ltd. , Ph.D. in Policy and Planning Sciences

This study aims to validate the vacancy rate and number of vacant houses in the Housing and Land survey. Determining the actual vacancy rate and numbers of vacant houses contributes significantly to housing policy. No preceding research has been conducted with the same aim.

The research method is as follows.

1. Confirm the vacancy survey method utilized by the Housing and Land survey.
2. Compare the results of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism vacancy survey and Housing and Land survey.
3. Compare the results of the house vacancy survey by municipality and Housing and Land survey.
4. Compare vacancy rates obtained using the number of census households and from the results of Housing and Land survey.
5. Compare the results of the vacancy rate using the SUUMO-ZENRIN data for Tokyo's 23 wards and Housing and Land survey.

Based on these results, the validity of the vacancy rate and number of vacant houses in the residential land survey is examined.

The results of the research are as follows.

1. The vacancy survey method of Housing and Land survey relies on a visual inspection overview.
2. The vacancy rate in the Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism's vacancy survey (6.7–8.9%) is lower than that in Housing and Land survey (over 10%). The Ministry's vacancy survey stated that visual inspection is an inaccurate survey method.
3. The vacancy rate in the municipality's vacancy survey (1.6–7.4%) is lower than that in Housing and Land survey (10.3–14.6%). Most municipal vacancy surveys are conducted for all houses (Table 1).
4. The vacancy rate obtained using the census household number (2008: 10.0%) is lower than that in Housing and Land survey (2010: 13.9%) (Fig.1).
5. The vacancy rate using the SUUMO-ZENRIN data (6.9%) is lower than that in Housing and Land survey (12.3%) (Fig.2).
 - The SUUMO data cover 80% of the common housing residences in Tokyo's 23 wards (Table 2).
 - In Tokyo metropolitan area, the vacancy rate of housing with an area less than 25 square meters is high (12.2%) (Table 3).
 - In Tokyo metropolitan area, the vacancy rate of houses built after 1996 is high (10.1%) (Table 3).

The conclusions are as follows.

1. The vacancy rate in Housing and Land survey is likely to be exaggerated.
2. The actual vacancy rate is likely to be 10% or less.
3. The actual number of vacant houses is likely to be 4–5 million.

Future tasks are as follows:

1. To find an appropriate vacancy rate for each area.
2. To find a simple and accurate method of identifying vacant houses.