

不動産市場の常識を疑う-2 ～空き家問題の幻想～

宗 健
大東建託賃貸未来研究所長

◎空き家 800 万戸は本当か？

空き家問題は、日本の住宅ストック約 6000 万戸に対して空き家が約 800 万戸、率にして 13%以上あるという住宅・土地統計調査（以下「住調」という）が前提・出発点となっているが、もしも、空き家が実際に 800 万戸ではなくその半数以下であれば空き家問題の様相は全く違ったものになる可能性がある。

筆者の研究（住宅・土地統計調査空き家率の検証：日本建築学会 2017.7）では、国交省の空き家実態調査・複数の自治体空き家調査・国勢調査世帯数を用いた空き家率推計・SUUMO 掲載データを用いた賃貸募集率推計の結果と比較して、住調空き家数（率）が過大に算出されている可能性が高く、実際の空き家数（率）は住調の半数以下である可能性があることを提示している。

この研究以降にも多数発表されている各自治体の空き家実態調査でも、相当低い空き家率が報告されている。

◎新築着工は空き家の原因なのか

空き家増加の犯人として「需要を無視した過剰な新築着工」がやり玉に挙がることがある。しかし、新築着工は年 100 万戸に満たず住宅ストック総数約 6000 万戸に対して 2%弱の比率でしかない。しかも、都心部では金融機関等へのヒアリングでも、新築着工の 6-7 割はなんらかの建替えであり、新築着工の純増効果はストックに対して 0.5%程度しかない。

新築着工は空き家増の犯人ではなく、その役割はかなり前から量の確保から質の向上へと大きく変化している。

◎空き家は原因ではなく結果

地域を活性化させるために空き家を減らそう・利活用しようという流れがあるが空き家を減らせば地域が活性化するわけではない。空き家があるから街が寂れたのではなく、街が寂れた結果として空き家が生まれたからである。

地域の賑わいを取り戻すには様々な方策が考えられるが、その結果として空き家が利活用され減少していく、という考え方をすべきだろう。

◎空き家問題は局地的な問題

実は全国の空き家数・率には本質的な意味はあまりない。たとえ九州で空き家が 100 万戸あったとしても、それを需要の旺盛な首都圏に持ってくることはできないからである。しかも、ほとんどの空き家は建てられてからきちんと使われており、使われないまま空き家になったというケースはほとんどない。その意味では空き家の発生を単純に非難することはできない。

空き家には、景観を損なったり台風等で倒壊したり飛散したりといった外部不経済性があると指摘されているが、その影響範囲はごく小さく、空き家がある程度まとまって存在していたとしても、その外部不経済性はその自治体全域に及ぶものではない。空き家問題は、極めて局地的な問題なのである。

このとき注意が必要なのは、自治体の人口減少問題と空き家問題が混同されているケースがあることである。人口減少という問題が空き家の増加という現象を生んでいるわけで、地方の空き家問題は、本質的には人口減少問題だととらえる方が正しい。

◎空き家は家賃下落の犯人か

バブル崩壊以来、家賃は下がり続けていると指摘され、空き家率の上昇がその要因の一つであるとの主張もある。

筆者の研究（地域の空き家率が家賃に与える影響：日本不動産学会 2017.11）では、空き家率が 1%上昇したとき東京 23 区で -0.13%、大阪市で 0.21%、名古屋市で -0.08%、

福岡市では-0.06%の影響があることが示されている。一方、築年が1年古くなる毎に（つまり毎年）家賃は東京23区で-0.56%、大阪市で-0.76%、名古屋市で-0.84%、福岡市で-1.06%と下落していく。

近年では新築住宅の性能・品質向上が緩やかになったため、既存物件の陳腐化（老朽化ではないことに注意）の速度が低くなり、築年による家賃下落効果は小さくなっていると考えられるが、家賃下落の多くの要因は築年で説明できる。つまり空き家は家賃下落の真犯人ではない。

◎空き家の滅失促進策

都市中心部等の空き家は市場価値が高いため、様々な利害関係者によって様々な方策がとられ利活用されていく。しかし地方の人口減少地域では、滅失する以外に空き家解消の選択肢がない場合も多い。

このとき、滅失コストをだれがどうやって負担するのか、ということが問題になる。この滅失コストを家電やクルマのリサイクルと同じように制度として機能させるアイデアに滅失権取引というものがある。簡単にいえば新築住宅に滅失コストを負担してもらうという考え方で、滅失証明を建築確認申請時に義務づけ、その取引を宅建業者による市場に任せるというものである（詳細は、宗健（2014）「空き家率の推定と滅失権取引制度」：リクルート住まい研究所を参照）。

オリジナルのアイデアは野村総合研究所が2009年に提示したもので、検討の価値は十分あるように思う。

◎大空き家時代は来るのか

一部のコメンテーターは、2030年代には空き家が2000万戸を超え空き家率も30%を超えると煽っているが、本当に大空き家時代はくるのだろうか。

筆者は空き家が世帯数の減少にあわせ多少増加するだろうが、大空き家時代は来ないと予測している。その理由は、①前述のように新築着工は建替えが中心となりストック数をあまり増加させないこと、②地方では個人のモラルと費用負担による老朽化住宅の滅失が進んでいること（詳細は筆者が担当した齋藤誠編著（2018）「都市の老い」第5章を参照）、③世帯数の減少予測が年々緩やかになっていくこと、④住調でも空き家増加率が減少していること、などである。

大空き家時代が来る、という根拠の曖昧な言説によって必要な住宅着工が抑制されてしまうという可能性すらある。必要以上に空き家問題を煽ってはいけない。

◎空き家対策よりも老朽化対策を

空き家をすべて利活用することは不可能で、空き家問題の解決には空き家の滅失を避けて通れない。空き家を滅失したとしても、残った更地もまた利活用できず、新たに「空き地問題」が訪れる。そこに所有者特定が困難であるという問題が付随する。

はたしてそこまで空き家を減らすことに注力することが正しい政策選択なのだろうか。空き家の多くは地方にあり、直接の人的被害等を及ぼす可能性は低い。一方、都市中心部では空き家は少ないが、老朽化した大量の旧耐震ストックが残っている。特に首都圏では直下型地震がひとたび起きれば、老朽化した住宅ストックは凶器と化す。

冷静に考えれば、都市部では空き家対策よりも老朽化対策が優先されるべきだろう。また、ゴミ屋敷や特定空き家などは空き家問題というよりも個別建物の管理不全という別の問題だと認識する必要もある。

◎科学的意思決定の勇気を

世田谷区が2018年2月に公表した空き家実態調査報告書によれば、共同住宅の空室を除く戸建空き家は966棟あると報告されている。世田谷区の世帯数は約48万世帯であることを考えれば、空き家の数はあまりに少なく、むしろ人口増加に対して住宅供給が足りない恐れすらある。

豊島区の2017年3月公表の報告書でも、戸建空き家は594棟で空き家率は2.1%、民間賃貸住宅の空室率も4.3%となっている。調査手法や定義が異なるものの、これらの数値は住調で報告されている豊島区の空き家率15.8%と比べて、あまりにも低い。

科学的な根拠に基づいて政策決定を行うとすれば、世田谷区でも豊島区でも空き家問題

の優先順位が高いとは言えない。

空き家問題以外にも待機児童問題や貧困問題、教育問題など多くの政策課題があるなか、空き家問題には積極的には取り組まないという勇気も必要なのではないか。空き家問題がどこにも存在しないとは言わないまでも、少なくとも都市中心部において空き家問題は実態のない幻想なのだ。

住宅産業新聞（2018. 11. 29）