

## 住宅新報連載

### 不動産市場異聞-2 住宅・土地統計調査空き家率速報の解釈（下）

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

住調は、調査員が調査対象世帯に調査票を配布し、インターネット回答または調査票の提出・郵送で行われる。同時に調査員が建物調査票に目視等から得られた情報を記入することになっている。調査票自体は、外観等から居住があると判断された建物に配布されていると考えられ、調査票が回収できなかった住宅についての扱いは定かではないが、調査設計上は「居住のない住宅」として扱われていると思われる。

#### ◎未回答は空き家？

実際、建物調査票の項目を見ると「居住世帯のない住宅」が最初の項目にあるが、「居住世帯はあるが調査票を回収できなかった」という項目はない。

2018年住調の居住世帯あり住宅数は5,366万戸、2019年1月の住民基本台帳に基づく世帯数が5,853万戸となっている。差分の487万戸が住調未回答だったとすれば、回収率は91.7%となり調査員は相当な努力を払い、大規模な調査としては相当高い回収率を実現していることになる。

住民基本台帳世帯数5,853万を分子に、住調の総住宅数6,242万を分母に空き家率を計算すると6.23%となり、住調空き家率13.55%の半分程度の計算となる。

#### ◎自治体の実態調査

2015年に施行された空き家対策法に基づいた自治体の空家等対策計画は、全国自治体のおよそ半数程度で策定されており、空き家実態調査も多くの自治体で行われている。

例えば、北海道夕張市の空家等対策計画には、戸建の空き家数は「960戸と推定される」、空き家実態調査による戸建住宅の「空家戸数は398戸」という記載がある。アパートの供給過剰が再三指摘されてきた埼玉県羽生市の空家等対策計画では、住調の空き家数は2,880戸、空き家率12.7%という記載と「現地調査の結果、市内全域の空家等の数が602件であることが判明」「市全体の空家等比率は2.7%」という記載がある。このように自治体の空き家実態調査の結果と住調の結果には、空き家の定義や調査方法が異なるという指摘はあるものの、大きな乖離が発生している。

#### ◎空き家候補から除外

住調では未回答住宅について、調査票回収の努力は相当行われていても回収率を100%にすることは不可能で、調査票を見る限り未回答住宅を調査員の判断で居住有りにカウントするという事は考えにくい。

一方、自治体の空き家実態調査では、空き家だと思われる住宅（これは住調の未回答住宅ともかなり重複する）について、一つ一つ居住の有無を調べていき、空き家を特定していく。簡単にいえば住調よりも空き家特定の手順が細かくより正確性の高いものになって

いる。

住調は、そもそも空き家の特定を目的にしたものではないため、空き家の実態を把握するための調査としては、自治体の空き家実態調査のほうが正確であるといえる。

空き家問題に限らず、様々な政策を限られた予算と資源のなかで実行していくためには、政策の根拠と優先順位を明確にするエビデンス（証拠や根拠）をベースに議論することが必要なのではないか。それが社会全体の厚生を向上させていくことにも繋がる。

なお、こうした空き家の実態については筆者の論文「住宅・土地統計調査空き家率の検証」も参照されたい。

(2019年10月1日掲載)

居住有り＝住調回答者	住調未回答 だが居住あり	本当の空き 家＝自治体 調査
86%程度	7-8%	7-8%

#### ■プロフィール

そうたけし：87年九州工業大学卒業後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士（社会工学）筑波大学。