

不動産市場異聞-3
空き家は家賃下落の犯人ではない

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

住宅・土地統計調査によれば、賃貸住宅の空き家率は全国平均で18.8%程度とされている。賃貸住宅の平均2割弱が空き室となれば、それが原因で家賃が下落している、と当然視されても不思議ではない。しかし、住調の空き家率はそもそも過大に算出されている可能性が高く、「空き家率は高い」という思い込みが、家賃下落を招いているという固定観念に繋がっているとも考えられる。

◎家賃との関係は薄い

筆者の分析では、空き家率と家賃の関係は相当薄く、空き家率が1%上昇したときに東京23区では家賃が0.13%下落する。同様に名古屋市では0.08%、札幌市で0.05%、仙台市で1.25%、福岡市で0.06%それぞれ下落する。大阪市のみ0.21%の上昇がみられる。東京23区で言えば、空き家率が10%上昇したとしても、家賃は1.3%しか下落しないことになる。空き家が家賃に与える影響はほとんどないと言える。

◎主原因は築年効果

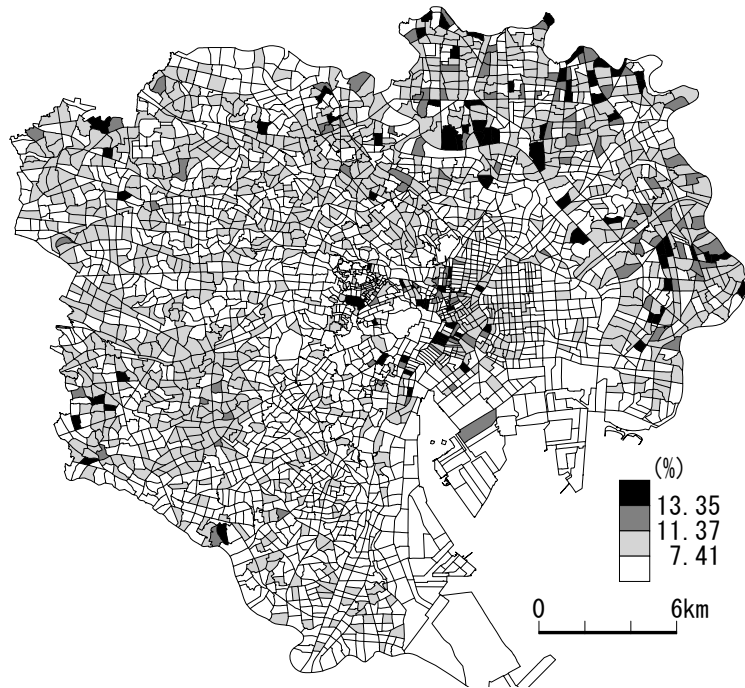
空き家率が家賃にほとんど影響を与えない一方、築年が家賃に与える影響（築年効果）は非常に大きい。築年が1年古くなると、東京23区で0.56%、大阪市で0.76%、名古屋市で0.84%、札幌市で0.91%、仙台市で0.79%、福岡市で1.06%家賃が下落する。東京23区で言えば、築10年で5.6%、築20年で11.2%の家賃下落となる。空き家率は5年たっても2倍になることはないが、築年は全物件が毎年1年ずつ古くなるため、家賃に与える影響は極めて大きい。ここ20年ほどの家賃下落の主な要因は築年効果だったといえる。

同様の手法で中古マンション価格と空き家率の関係を分析したところ、大都市圏では空き家率は中古マンション価格に有意な影響を与えないという結果となった。

地方では、空き家が増えてタダでも引き取り手のない不動産が増えているのではないか、という指摘もあるだろうが、それは需要が大きく減退したためであり、価格の下落と空き家の増加が同時に起きていること（疑似相関関係にあること）を誤解していると考えられる。空き家の増加は原因ではなく、需要の減少（世帯の減少）の結果なのである。

こうした空き家率と家賃・中古マンション価格の関係については、筆者の論文「地域の空き家率が家賃に与える影響」「地域の共同住宅空室率が中古マンション価格に与える影響」も参照されたい。

(2019年10月15日掲載)



空き家率が1%上昇した場合・築年が1年古くなった場合の家賃の変動率

	東京23区	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	福岡市
空き家率影響	-0.13%	0.21%	-0.08%	-0.05%	-1.25%	-0.06%
築年影響	-0.56%	-0.76%	-0.84%	-0.91%	-0.79%	1.06%

■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。