

1. はじめに

わが国では、空き家が増加し続けており、適切に管理されていない空き家が“ご近所迷惑”になっているケースが多いことは、ご存知の方も多いと思います。

このような状況を踏まえ、国は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するために「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号、以下、「法」と言います。)を施行しました。

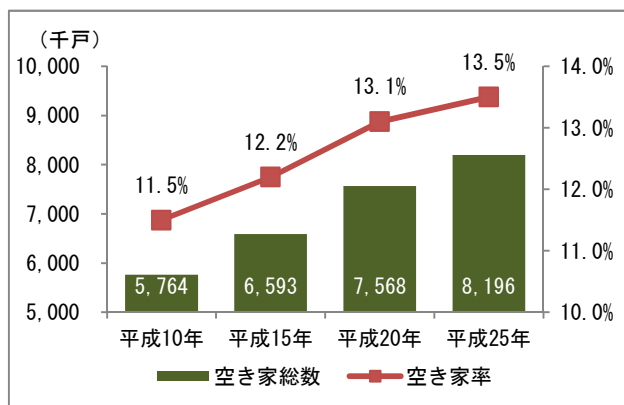
法の施行以後、多くの市区町村が「どのような空き家が、どこに、どのくらいあるのか」を把握するため、『空家実態調査』を実施しています。

当研究所は、(株)ゼンリンと協力し、多くの市区町村の『空家実態調査』をお手伝いさせていただいております。本稿では、この『空家実態調査』の実績に基づき、空き家の現状についてご紹介します。

2. 空き家率について

平成25年「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)では、全国の空き家率は13.5%、空き家総数は約820万戸との結果が公表されています(図表I参照)。

図表 I 全国の空き家率・空き家総数



(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

ただし、『空家実態調査』で明らかになる空き家率は、住宅・土地統計調査の空き家率を大きく下回るケースが多いです。

図表IIは、近年実施された『空家実態調査』のいくつかについて、空き家率を住宅・土地統計調査と比較したのですが、『空家実態調査』における空き家率は、住宅・土地統計調査の空き家率の半分から5分の1程度になっています。

図表 II 『空家実態調査』と住宅・土地統計調査の空き家率比較

	『空家実態調査』の空き家率	住宅・土地統計調査の空き家率
山形県鶴岡市	5.1%	10.6%
東京都荒川区	2.3%	10.0%
東京都足立区	2.4%	9.7%
神奈川県茅ヶ崎市	2.45%	12.1%
兵庫県赤穂市	4.07%	16.3%

(資料)平成25年「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)、各自治体の空家実態調査結果

このような状況が生じている理由としては、まず、空き家の定義が異なる点が挙げられます。法では、共同住宅や長屋は“全ての住戸が使用されていない”もののみを空き家としています。一方、住宅・土地統計調査では、共同住宅や長屋は住戸ごとに空き家数をカウントしています。よって、共同住宅が多い大都市周辺では、『空家実態調査』と住宅・土地統計調査の空き家率が大きく乖離する傾向があります。

また、住宅・土地統計調査の空き家率は、サンプル調査に基づく推計結果ですので、サンプル数が少ない小規模な市区町村では必ずしも精度が高い結果を得られないことは、総務省統計局が公表している“推定値の精度”からも明らかになっています。当研究所が関わった『空家実態調査』についても、住宅・土地統計調査の空き家率との比較では、大都市周辺の自治体で概ね3分の1程度、その他の自治体で概ね半分程度が空き家率の上限となっています。

3. 空き家の状態について

一般に、空き家の状態としてイメージされるのは、“屋根や壁がボロボロ”“草や木がボーボー”といったところではないでしょうか。このため、「空き家なんか、ちょっと見に行けばすぐわかるだろう」と言われることが多いです。

しかしながら、実際に現地を見て空き家を調査していると、必ずしもこのようなイメージは正しいと言えない状況でした。

写真①は、問題のある管理不全の非空き家の例です。立木が繁茂し、屋根にはブルーシートが張られています。夕方に再調査したところ電灯が点いており、人が居住していると推測されます。

写真②は、きれいな空き家の例です。建物には何も問題がありませんが、電気メーターの稼働状況や郵便受けの状況等から空き家と推測されます。

写真① 問題のある非空き家



写真② きれいな空き家



いくつかの自治体で現地調査を実施した感想としては、特に東京都区部は「問題のある非空き家」や「きれいな空き家」が多いと感じました。

敷地の間口や道路の幅員等が支障となり再建築が難しい等の例外を除き、東京都区部であれば空き家（解体後の更地を含む）を市場で流通させることはそれほど難しくなく、長期にわたって誰にも使用されないまま放置されるケースは少ないと考えられます。したがって、“問題のある”状態となっている建物は、今現在も使用されている“非空き家”が多いと推測されます。

一方、「きれいな空き家」は、最近空き家になったばかりの建物が多いと考えられ、転勤等に伴う一時的な空き家や、これから市場で流通させる予定の空き家であると推測されます。

4. 終わりに

上記以外にも、『空家実態調査』を行うことにより「活用可能な空き家はどのくらいあるのか？」「解体や大規模修繕が必要な空き家はどこにあるのか？」といった、空き家に関連する様々な実態を明らかにすることが可能です。

また、「空き家の発生理由は本当に“相続”が多いのか？」「空き家バンクに登録してくれそうな所有者はいるのか？」といった疑問も解決できます。

空き家問題は、まちづくり、子育て、高齢者福祉、防災等といった施策ともリンクしていきますので、まずはしっかりとその実態を把握することが重要であると言えるでしょう。

あなたの街は『空家実態調査』はお済みですか？

〔高岡 英生（不動産鑑定士）〕