

首都圏における「その他の空き家」 についての一考察

客員研究官 倉橋 透

1. はじめに

空き家は、すでに社会問題になっている感があるが、中でも問題なのは住宅・土地統計調査で「その他の住宅」に分類される空き家である。

住宅・土地統計調査では、空き家を、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅その他の住宅に分類できる。その他の住宅とは、住宅・土地統計調査の定義では、「例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅は管理をする者が一応決まっているが、その他の住宅は、例えば居住していた者が高齢になり施設に入居してしまった場合など、管理がゆきとどかない場合もあると思われる。その他の住宅を、本稿では、「その他の空き家」とし、首都圏（本稿では、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県をさす。以下同じ）におけるその動向をみることにしたい。

なお、「その他の空き家」は、平成25年の住宅・土地統計調査によれば、全国的には住宅総数の5.3%であるが、鹿児島県(住宅総数の11.0%)、高知県(同10.6%)、和歌山県(同10.1%)などの県で高い。筆者は、倉橋(2012)において、地方圏の道県においてその他の空き家の住宅総数に占める割合（「その他の空き家率」とした）が、高齢化率と関係していることを述べた。

本稿では、第2節では首都圏におけるその他の空き家率の推移を見、第3節では平成25年の動きの背景にある不動産市場の動向を検討する。第4節ではその他の空き家に対する筆者なりの対策を述べる。第5節「おわりに」では、空き家問題のより根本的な原因にも触れてみたい。

2. 首都圏におけるその他の空き家率の推移

第2節では、一都三県をそれぞれいくつかのブロックに分けて、平成15年、20年、25年の住宅・土地統計調査における（空き家のうち「その他の住宅」）/「住宅総数」を計算した。ブロック分けは、埼玉県、千葉県、神奈川県については国土利用計画の区域分けを参考にした（埼玉県の国土利用計画は平成22年、千葉県の国土利用計画は平成20年、神奈川県の国土利用計画は平成9年のものである）。一方、東京都では国土利用計画が存在していないため、平成28年地価動向調査における区分けを参考にした。なお、住宅・土地統計調査はサンプル調査であるため、町村ベースではサンプル数の関係で、掲載されていない

い町村もみられる。このため、こうした町村が多いブロックについては、本稿では集計の対象からはずした他、集計したブロック内においても集計の対象からはずした町村がある。さらに、本稿では、平成15、20、25年の各住宅・土地統計調査における各ブロックのその他の空き家率を計算したが、その間にも市町村合併が進行している。合併した市町村は次の調査の時には合併先の市に含めて集計したが、ごく一部合併前には住宅・土地統計調査には掲載されていなかった町がある場合があり、この場合には、集計対象の範囲が合併前と後では異なっている。詳しくは、本稿の末尾の注で解説する。

各都県のブロックの集計結果をグラフで示すと、図1～4のとおりである。

(%)

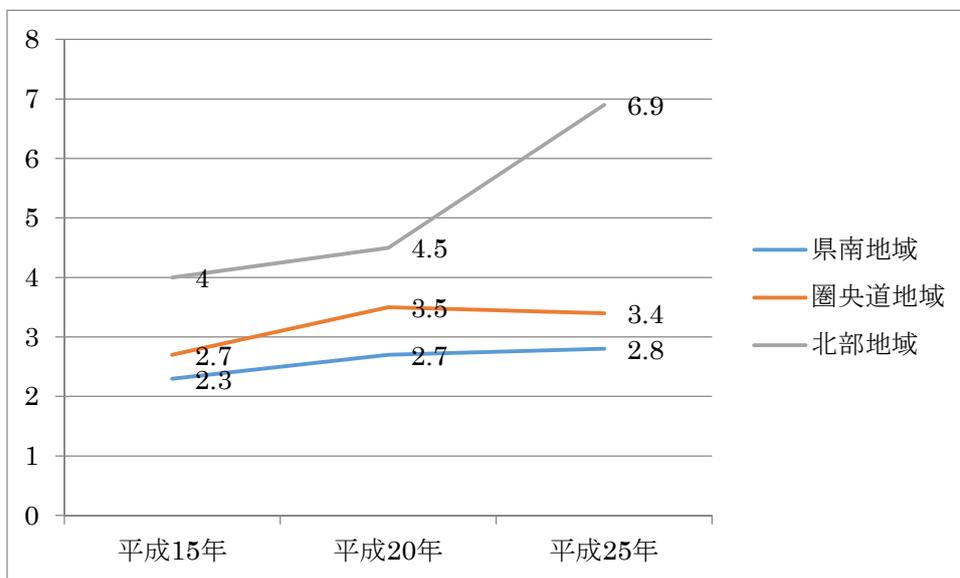


図1 埼玉県のブロック別その他の空き家率の推移

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より集計。
2. 秩父地域を除く。

(%)

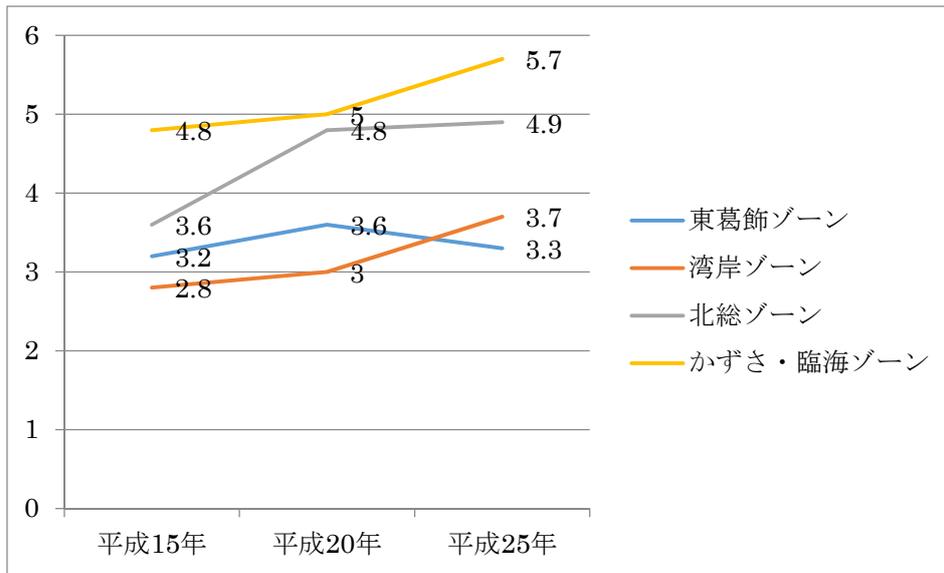


図2 千葉県のブロック別その他の空き家率の推移

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より集計。
2. 千葉東部ゾーン、南房総ゾーンを除く。

(%)

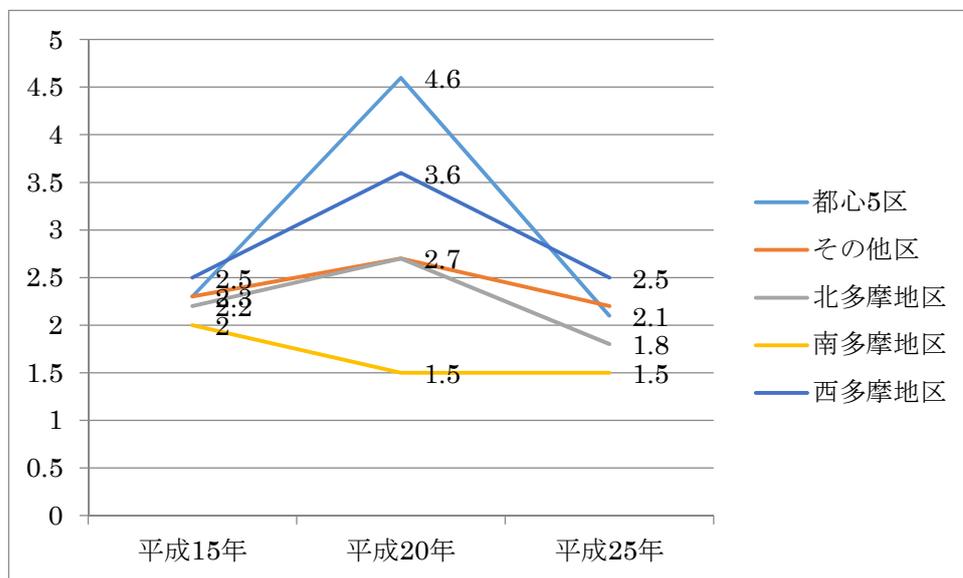


図3 東京都のブロック別その他の空き家率の推移

- (注) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より集計

(%)

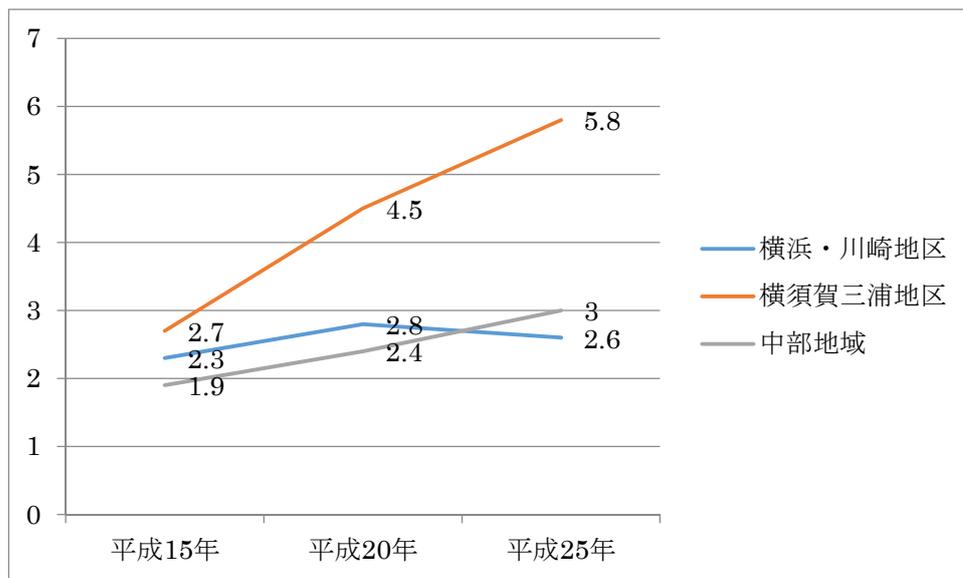


図4 神奈川県ブロック別その他の空き家率の推移

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より集計
2. 西部地域を除く。

以上の4つの図から、次のことがいえるものと思われる。

第一に、平成25年におけるその他の空き家率は全国で5.3%であるので、首都圏の数字は総じてそれより低くなっている。その他の空き家の問題は、総じてまだ大きくない。

第二に、しかしながら、埼玉県北部地域（熊谷市、深谷市など）、千葉県かずさ・臨海ゾーン（木更津市、市原市など）、神奈川県横須賀三浦地区（横須賀市、三浦市など）では、平成25年には、その他の空き家率が上昇し、全国の数値を超えるまでになっている。首都圏でも外延部や丘陵地から、その他の空き家化が進んでいるものと思われる。

第三に、都心5区やその他区などにおいては、平成20年から25年にかけて、その他の空き家率が低下している。都心5区など潜在的には住宅需要が見込まれる地域では、住宅を空き家化しておき、不動産市場が活性化したときに、市場で売却する潜在的な売却用の住宅があったものと思われる。この点は第3節でさらに考察する。

第四に、第二の点、第三の点を合わせ考えると、首都圏の中で、潜在的な住宅需要が見込まれ今後も不動産市場次第でその他の空き家率が上昇・低下を繰り返すエリアと、高齢化等に伴いその他の空き家率が継続的に上昇するエリアと二分されていく可能性があるものと思われる。

3. その他の空き家率の低下と不動産市場

都心5区などにおける平成20年から25年にかけてのその他の空き家率の低下は特徴的

なものである。このため、第3節ではその他の空き家率と不動産市場の関係をみるものとする。具体的には、平成24、25年に首都圏では、不動産市場が活発になっている地域があり、これとの関係を考察する。

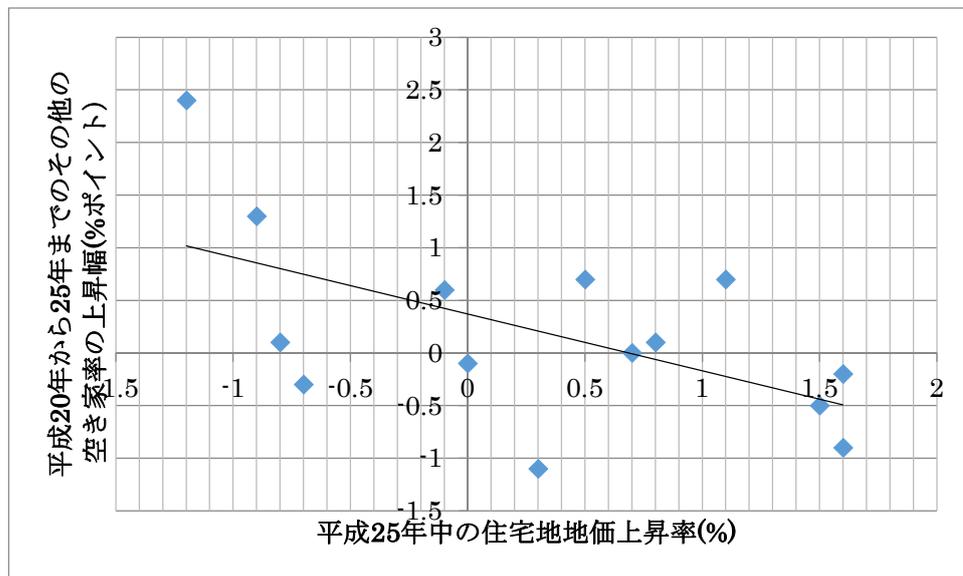


図5 その他の空き家率の上昇幅と住宅地地価上昇率との関係

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」と国土交通省「平成26年地価公示」(詳細は一都三県のホームページ及び資料)により作成。
 2. 相関を見るため、都心5区は外れ値として除外した。

図5の縦軸は、各都県各ブロックの平成20年から25年にかけてのその他の空き家率の上昇幅(%ポイント)、横軸は、平成26年地価公示から算出した平成25年中の各都県各ブロックの地価上昇率である(26年1月1日の地価を25年1月1日で除した)。地価上昇率の計算では、各ブロック内の住宅地の継続地点の㎡当たりの地価上昇率を平均した。ただし、その他の空き家率の集計にあたって外している町村は、地価上昇率の計算でも外した。また、都心5区の点は、他から大きく離れているため、外れ値として除外した。

図5からみると、地価上昇率が1.5%程度のブロックでは、その他の空き家率の上昇幅はマイナス(すなわち低下)になる一方、地価上昇率のマイナスが1%程度より大きいブロックでは、その他の空き家率の上昇幅はプラス(すなわち上昇)となっており、その他の空き家率の低下幅と地価上昇率の間には緩やかな相関があるように思われる。なお、この二つの指標の相関係数は、 -0.57334 である。

さらに、地方法務局ごとの不動産所有権の移転登記件数からも平成24年~25年に不動産市場が活性化したことが伺える。

(%)

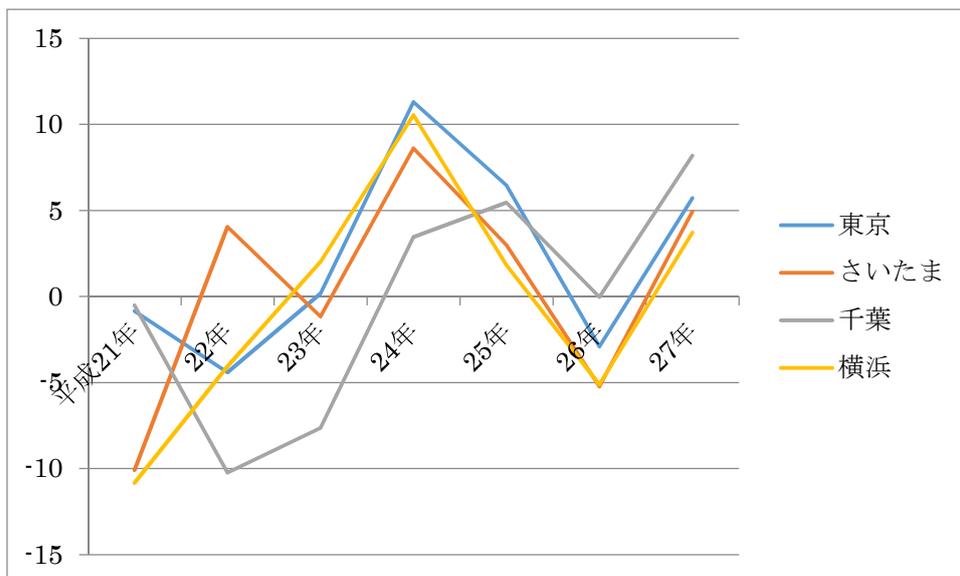


図6 地方法務局ごとの不動産所有権の移転登記件数の前年比

(注) 法務省大臣官房司法法制部「民事・訟務・人権統計年報 I」より登記統計による。

例えば、東京地方法務局内では平成 24 年に前年比 11.3%、25 年に 6.5%、埼玉地方法務局内では、平成 24 年に前年比 10.5%、25 年には 1.8%増加しており、不動産市場が活性化していることが伺われる。このように取引される物件の中には、その他の空き家も含まれている可能性がある。

以上から、その他の空き家率の低下には、地域によっては不動産市場の活性化が有効であろうと思われる。

第 4 節では、筆者の考える首都圏における、その他の空き家の対策を述べる。

4. その他の空き家の対策

以上みてきたように、首都圏においては潜在的な市場性が異なり、その他の空き家率が上昇を続けるところと低下の余地があるところと別れており、画一的に空き家対策を論ずることは不可能である。そこで首都圏におけるその他の空き家の対策について、空き家や周辺地域の物理的状況、また空き家の潜在的経済的価値（地域的な価値を含める）により 4 分割すると、以下の表にまとめられる。

表 首都圏におけるその他の空き家対策の体系

	潜在的な市場性あり	潜在的な市場性なし
物理的状況 良好	中古市場での売却促進（市場整備） 賃貸市場での賃貸促進（市場整備） 地域資源としての活用	地域資源としての活用 除却（可能であれば、ポケットパークも含め跡地利用）
物理的状況 不良	（リフォーム可能なもの） リフォームのための公的支援（融資・税制） 中古市場での売却促進（市場整備） 賃貸市場での賃貸促進（市場整備） 地域資源としての活用 （リフォーム不可能なもの） 除却し、跡地を売却、賃貸、地域利用	（リフォーム可能なもの） リフォームのための公的支援（融資・税制） 地域資源としての活用 （リフォーム不可能なもの） 除却（可能であれば、ポケットパークも含め跡地利用）

（注）倉橋（2015）に加筆。

ここで特筆すべきは、リフォームのための公的支援と不動産市場の活性化である。

前者については、その他空き家を有効利用することにより、樹木の繁茂、放火等の外部不経済の発生や空き家の占める空間のムダを防げる（その分郊外で緑地を減少させずに済みまた通勤時間も短くて済む）のであるから、公的な支援をする理由になると考えられる。こうした空き家のリフォームの融資（リフォーム時に借り入れ売却時に返済）を公的に支援することは考えられる。また、リフォームし保育園や介護施設を含め地域資源として活用する場合には、土地保有税や相続税上優遇することも考えられる。

不動産市場の活性化については、中古住宅の流通活性化や賃貸市場の活性化に加え、都市街路の整備も重要である。東京の一部や郊外部では住宅地化が急であったために、細街路に面した住宅が多く存在するものと思われる（そのために、建築基準法上の、二項道路やただし書き通路が存在する）。このような場合には、再建築の際に、制約や支障が発生することが考えられる。この結果「売りにくい」状況を呈することがありうるのであるから、細街路対策も含めた都市の整備は不動産市場活性化の基礎といえよう。

さらに、今後は相続が多く発生し、売却が必要な不動産がでてくるものと思われる。しかしながら、相続の手続きでは、遺産分割協議書の作成や、被相続人の出生から死亡まで

の戸籍の収集等の事務が必要である。また相続税の計算や納税等の事務もある。こうした事務に時間を要し、またはなほだしい場合には協議がまとまらず、建物が空き家化し劣化することも考えられる。遺言信託のサービスもあるが被相続人が生前に契約していなければならず、被相続人が皆そのサービスについて知っているわけでもない。相続の発生後も、遺産分割協議等におけるスムーズな相続を支援する体制が整っていれば空き家の増加を多少とも抑えられるものと思われる。

加えて、親世代が認知症で施設に入居し居宅が空き家化している場合も考えられる。こうした場合に居宅を処分するには成年後見制度や家庭裁判所の許可が必要である。しかしながら、こうした手続きは厳密なものであり（厳密さは必要なことであるが）、一般人には利用しづらい面がある。こうした制度の利用を促進し、空き家の売却を進める支援体制の構築も必要であろう。

5. おわりに

古事記には、黄泉の国から逃げてきたイザナギと、追ってきたイザナミとのやりとりの場面がある。「それゆえに、葦原の中つ国では、ひと日にかならず千人の人が死に、ひと日にかならず千五百人の人が生まれることになった」（三浦祐之『口語訳古事記[完全版]』2002年、p.29）とされている。

総務省統計局「平成27年国勢調査人口等基本集計結果 結果の概要」（平成28年10月）をみると、平成27年の国勢調査では、大正9年の国勢調査開始以来、わが国の人口が国勢調査ベースではじめて減少した。

長期的な推計では、国土交通省国土審議会政策部会長期展望委員会（国土交通省国土計画局作成）「国土の長期展望 中間とりまとめ」（平成23年2月）によれば、我が国の人口は今後100年で明治時代後半の水準まで急激に減少する、とされる（図7）。

その意味で、日本の社会は、継続的に人口が増加する「イザナギ社会」から、継続的に人口が減少する「イザナミ社会」に入ったものと思われる。空き家問題も実はその一断面なのである。

我が国のさまざまな仕組みは官民ともに、「イザナギ社会」を前提にしており、「イザナミ社会」には十分対応できないものも多いであろう。これからは、従来の仕組みの制度疲労に対応し、社会にあわなくなった仕組みは積極的に廃止するとともに、新たな仕組みをつくりあげていく模索の時代が続くであろう。外延部の住宅地はベッドタウンとしての役割を終え、新たなあり方が模索されるだろう。都市政策全体についても、当然のことではあるが都市施設の整備に偏したのではなく、従来に増して、居住、交通、商業等の産業、働き方、IT、保育、医療、介護、環境、相続法制、相続税制等各般の政策と緊密に連携したものでなければならぬだろう。日本は今、変革期にある。

○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は千年単位でも顕著に見えない、極めて急激な減少。

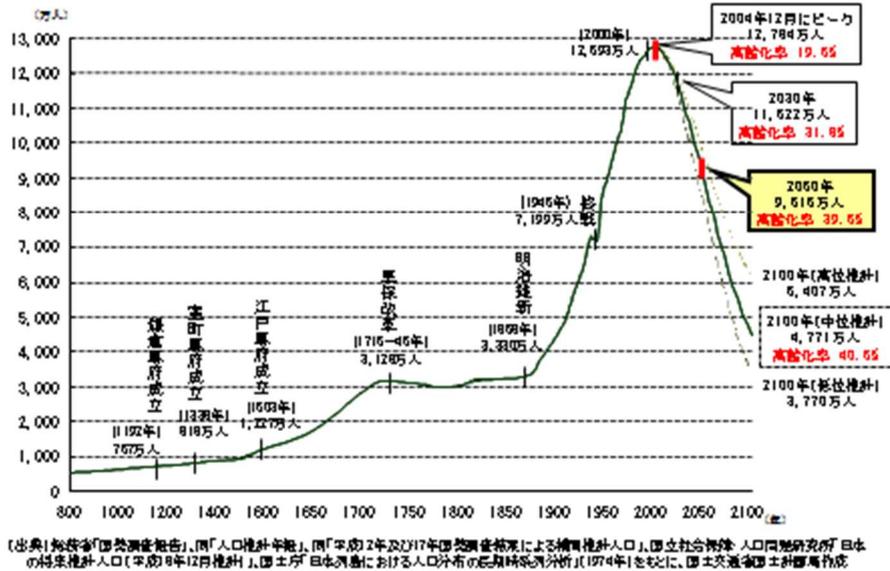


図7 我が国の人口の長期的な推移

(注) 国土交通省国土審議会政策部会長期展望委員会(国土交通省国土計画局作成)

「国土の長期展望 中間とりまとめ」平成23年2月による。

注：首都圏一都三県のブロック分けについて

1. 埼玉県、千葉県、神奈川県については、国土利用計画の区分を参考にした。

埼玉県国土利用計画(平成22年)における区分

県南地域：さいたま市、川口市、春日部市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、鳩ヶ谷市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、八潮市、富士見市、三郷市、吉川市、ふじみ野市、三芳町、松伏町

(鳩ヶ谷市については川口市に含めて計算している)

圏央道地域：川越市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、入間市、桶川市、久喜市、北本市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、伊奈町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村、宮代町、白岡町、杉戸町

(越生町、ときがわ町、東秩父村については平成25年住宅・土地統計調査に掲載されておらず、集計対象からはずしている。白岡町は白岡市として集計した)。

北部地域：熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町

(美里町、神川町については平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されておらず、集計対象からはずしている)

秩父地域については、平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されていない町が多く、集計対象からはずしている。

千葉県国土利用計画（平成 20 年）における区分

東葛飾ゾーン：松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市、鎌ヶ谷市

湾岸ゾーン：千葉市、市川市、船橋市、習志野市、八千代市、浦安市、四街道市

北総ゾーン：成田市、佐倉市、八街市、印西市、白井市、富里市、香取市、酒々井町、印旛村、本埜村、栄町、神崎町、多古町、芝山町

(印旛村、本埜村、神崎町、芝山町については平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されておらず、集計対象からはずしている)

かずさ・臨海ゾーン：木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市

千葉東部ゾーン、南房総ゾーンについては、平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されていない町村が多く、集計対象からはずしている。

神奈川県国土利用計画（平成 9 年）における区分

東部地域横浜・川崎地区：横浜市、川崎市

東部地域横須賀三浦地区：横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町

中部地域：平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、相模原市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、綾瀬市、寒川町、大磯町、二宮町、愛川町、清川村、城山町、津久井町、相模湖町、藤野町

(清川村については、平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されておらず、集計対象からはずしている。また、城山町、津久井町、相模湖町、藤野町については相模原市に含めて計算した)

西部地域については、平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されていない町が多く、集計対象からはずしている。

2. 東京都については、平成 28 年地価動向調査における区分を参考にした。

平成 28 年地価動向調査における区分

都心 5 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

その他区：文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区

北多摩：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市

南多摩：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市

西多摩：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町

(檜原村、奥多摩町については、平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されておらず、集計対象からはずしている。)

島部については、平成 25 年住宅・土地統計調査に掲載されていない町村が多く、集計対象からはずしている。

3. 合併に伴う処理

平成 20 年

埼玉県については、騎西町は加須市の数字に加え、菖蒲町、栗橋町、鷲宮町の数字は久喜市の数字に加えた。

神奈川県については、相模原市は合併前であるが、城山町、津久井町、相模湖町、藤野町の数字は平成 20 年住宅・土地統計調査に記載されておらず、これらの町の数字が欠落している。

平成 15 年

埼玉県については、庄和町の数字を春日部市に加え、上福岡市と大井町の合計をふじみ野市とした。また、大利根町、騎西町の数字を加須市に、川里町、吹上町の数字を鴻巣市に、菖蒲町、栗橋町、鷲宮町の数字は久喜市に加えた。さらに、大里町、妻沼町の数字を熊谷市に、児玉町の数字を本庄市に、花園町、川本町、岡部町の数字を深谷市に加えた。

千葉県については、沼南町の数字を柏市に加えた。また、佐原市、小見川町、山田町、栗源町の合計を香取市とした。

神奈川県については、城山町、津久井町の数字を相模原市に加えた（この点は平成 20 年の扱いと不整合である）。

参考文献

神奈川県「神奈川県国土利用計画」（平成 9 年）

神奈川県「平成 26 年地価公示価格一覧」

倉橋透(2012)「地方圏における「その他の空き家」と高齢化の関係についての一考察」、国土交通省国土交通政策研究所、PRI Review 44 号(2012 年春季)、pp.18-27

倉橋透(2015)「大都市既成市街地における空き家対策」、日本都市センター『都市自治体と空き家―課題・対策・展望―』第 1 章 1、pp.53-72

国土交通省「平成 26 年地価公示」

国土交通省国土審議会政策部会長期展望委員会（国土交通省国土計画局作成）「国土の長期展望 中間とりまとめ」平成 23 年 2 月

埼玉県「埼玉県国土利用計画」（平成 22 年）

埼玉県「平成 26 年地価公示価格一覧」（標準地別の価格と変動率）

ホームページ <https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/tikakouji-h26.html>

総務省統計局「平成 27 年国勢調査人口等基本集計結果 結果の概要」（平成 28 年 10 月）

総務省統計局「住宅・土地統計調査」（平成 15、20、25 年版）

千葉県「千葉県国土利用計画」（平成 20 年）

千葉県「平成 26 年地価公示価格一覧」

東京都「平成 28 年東京都基準値価格の概要」

東京都「平成 26 年公示価格個別地点データ」（東京都分抜粋）

ホームページ <http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kijyunti/26kouji/index.html>

法務省大臣官房司法法制部「民事・訟務・人権統計年報 I」より登記統計

三浦祐之(2002)『口語訳古事記[完全版]』、文藝春秋、p.29

謝辞：本稿の執筆に当たり、特にお世話になった千葉県県土整備部用地課土地取引調査室の鈴木様、東京都財務局財産運用部管理課の濱岡様、神奈川県政策局政策部土地水資源対策課地価対策グループの大貫様に厚くお礼を申し上げる次第である。