

住宅政策

最新住調空き家率の解釈

大東建託株式会社賃貸未来研究所長 宗 健

空き家率過去最高？

平成 30 年住宅・土地統計調査(住調)の住宅数概数集計結果が4月 26 日に、基本集計結果が9月 30 日に発表された。

メディアでは「空き家率は過去最高」という論調がほとんどだが、それは正しい解釈なのだろうか。確かに、最新の空き家率は 13.602%と過去最高だが、5年前の 2013 年の空き家率 13.518%からの増加率はわずか 0.084 ポイントに過ぎない。実数でも住宅ストック総数は 6,241 万戸で5年間に 178 万戸増えたが、空き家の増加は 29 万戸に過ぎず、住宅ストック総数に対する比率は 0.47%でしかない。

また、都道府県別に見ると、16 都道府県で空き家率は低下しており、14 府県では1%未満の上昇に留まっている。さらに、空き家の絶対数も北海道、埼玉県、東京都、神奈川県、山梨県、愛知県、京都府、広島県、佐賀県、熊本県の 10 都道府県では減少している。

「空き家率過去最高」という表現は、間違いではないが、数値をよく見れば、「空き家率の上昇が止まった」「場所によっては空き家率も空き家数も低下している」というのがより適切な解釈なのである。メディアには世論を誘導する力があることを考えれば、ミスリードを生む表現には慎重であるべきではないだろうか。

住民基本台帳世帯数との大きな乖離

最新の住調は 2018 年 10 月 1 日時点の調査結果であり、居住世帯有りの住宅数は 5,362 万戸となっている。一方、2019 年 1 月 1 日時点の住民基本台帳に基づく世帯数は 5,853 万世帯である。住調の居住有り住宅数は、住民基本台帳世帯数よりも 491 万戸も少なく、住民基本台帳では単身赴任や学生等の世帯分離が反映されていない場合があること、住宅でも事務所利用等もあることを考慮すれば、世帯数の乖離はより大きくなる。

住調で、実際には居住があるにも関わらず、空き家と判断されているケースがかなりの数に上るのではないかと考えざるを得ない、極めて不自然な乖離だと言わざるを得ない。

住調では目視を中心に空き家を判断

住調では、調査員が調査対象世帯に調査票を配布し回答を得るが、調査票配布の段階で目視中心の方法で空き家だと判断されれば、調査票は配布されないと思われる。

自治体の空き家調査でも目視での空き家判断の難しさは再三指摘されているところであり、調査票の配布時点で、実は居住があるにも関わらず、空き家だと判断された住宅が相当数ある可能性がある。

さらに、調査票を配布したにもかかわらず、回答が得られなかった場合についても、空き家と判断されていることが考えられる。

住調のサンプル抽出方法や拡大推計といった統計的手続きには問題がないとしても、空き家かどうかの判断を調査員が行っている以上、無視できない誤差が含まれている可能性は十分にある。

ただし、回答率の低下が問題とされている各種統計調査に比べれば、住調調査員は調査票の配布・回収に大きな努力を払い、相当高い回収率を実現していることは評価されなければならない。また、そもそも住調は空き家調査を主眼としたものではないことにも留意が必要である。

実際の空き家は住調の半分以下？

平成 30 年住調の住宅ストック総数を分母に、平成 31 年1日時点の住民基本台帳世帯数を分子に空き家率を計算すると、6.23%となる。これは住調空き家率 13.60%の半分以下の水準である。筆者の過去の研究（「住宅・土地統計調査空き家率の検証」日本建築学会 2017 年）でも、住調空き家率は過大に算出されている可能性が高い、という結果となっている。

住調よりも精緻に行われている自治体の空き家実態調査の結果でも、例えば、北海道夕張市の空き家等対策計画では、戸建空き家数は「960 戸と推定される」一方で、空き家実態調査による戸建空き家は「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き家等対策計画では、住調の空き家数 2,880 戸、空き家率 12.7%という記

載がある一方で、「現地調査の結果、市内全域の空き家等の数が 602 件」「市全体の空き家等比率は 2.7%」という記載がある。

調査手法や空き家の定義の違いがあるとはいえ、ここまで数値が乖離している状態では、住調の数値を所与・自明とせず、まず実態を正確に把握することが、なにより優先されるべきだろう。

空き家神話が起こしていること

最近では、「住調ほどの空き家はありませんから、うちの自治体では空き家対策はやりません」「住調の空き家数は過大」といった声を、自治体担当者や研究者からも聞くようになってきた。それでも、首都圏中心部ですら空き家問題が深刻である、といった報道や認識は根強い。

一方で、REIT 物件の入居率は高水準を保っており、都市部での家賃も上昇傾向にある。

実際に市場で起きているのは、「空き家率は過去最高で大都市部でも深刻化」ではなく、「都市部では住宅供給が足りない(場所もある)」ということなのである。しかし、空き家問題が深刻化しているのだから、住宅の新築着工を抑制すべきだ、という主張も聞くことがある。

こうした状況で、正しい政策検討を行うことは極めて難しい。現状は混乱しているのである。

なにより大事なものは、実態をできるだけ科学的に正確に把握し、合理的な判断を下せる状況をつくり出すことだろう。

空き家問題は幻想であるかもしれないのだ。

※本稿の内容は筆者個人の意見・見解であり所属する組織の公式見解ではありません。