

住宅新報連載

不動産市場異聞-1 住宅・土地統計調査空き家率速報の解釈（上）

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

2019年4月26日に発表された住宅・土地統計調査（以下「住調」という）の速報では、空き家数はわずかな増加にとどまり、空き家率もほとんど上昇しなかった。

この結果には違和感を持つ人がいるようだが、これまでの住調の空き家率・空き家数の推移から考えると決して不自然な結果ではない。空き家が増えている時には住調数値を喧伝し、増加が収まると疑問を呈するというのは数値解釈の正しい姿勢ではない。

住調データを詳細にみると、9都道府県(埼玉・千葉・東京・神奈川・愛知・京都・広島・福岡・沖縄等)で空き家率は低下しており、空き家の絶対数も10都道府県(埼玉・東京・神奈川・愛知・京都・広島等)で減少している。空き家率自体も2013年の13.52%が2018年に13.55%とわずか0.03%程度上昇したに過ぎない。空家よりも少し定義が広い居住世帯なしの住宅率は、2013年の14.06%から2018年には14.04%と0.02%低下している。

こうしたことを素直に解釈すれば「空き家率過去最高」ではなく「空き家率上昇が止まった」というのがより適切だと解釈ではないだろうか。不動産証券化協会のデータでも、首都圏のREIT物件の入居率は98%程度となっており実際の空き家率は住調発表数値よりも相当低い可能性があるのである。

◎実績値と予測値

仮に2018年住調で空き家数が1000万戸と仮定した場合の近似式の決定係数は0.9809であり、実績値の近似式の決定係数0.9891よりも若干低い値となっている。

これは、過去の推移から予測される空き家数としては実績値のほうが過去の推移の傾向とよく合致していることを示している。図にしてみると2018年に空き家数が1000万戸になる予測線は2013年から急激に空き家数が増加する不自然な形に見える。過去の推移から考えても今回発表された空き家数は妥当な推移を示していると言える。

今回発表された住調は2018年10月1日時点の調査結果で、居住世帯ありの住宅数は5,366万戸余りとなっている。一方、住民基本台帳に基づく世帯数は2019年1月1日時点で5,853万世帯となっている。住調の居住あり住宅数は住民基本台帳世帯数よりも487万も少ない値となっている。

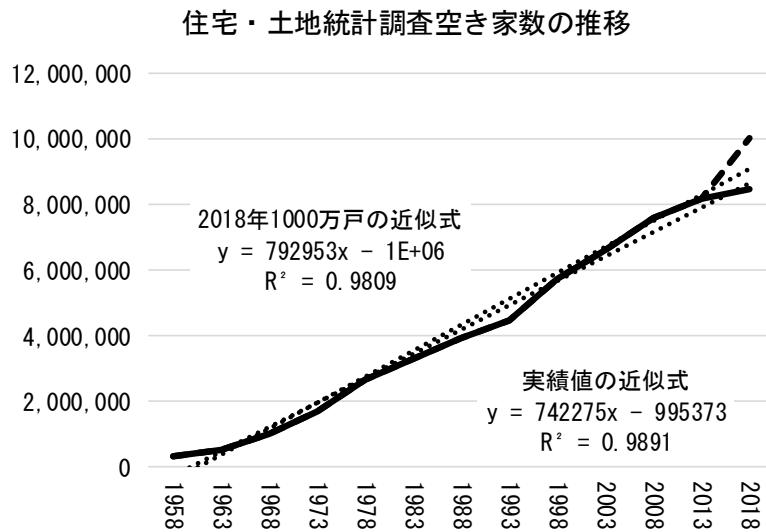
住宅は居住だけではなく事務所等で使用されることも多く、住民基本台帳では学生や単身赴任等の実質的な世帯分離が反映されていないこともあることを考慮すれば、極めて不自然な乖離だと言わざるを得ない。

◎住調の目的とは

そもそも住調は空き家の把握を目的とした調査ではないことに注意する必要がある。住調の調査方法は基本的に長い間変更されておらず、他の多くの統計調査と同様に調査票の

回収が年々困難になっていることは容易に想像できる。このため回収された調査票に基づく集計であれば比率や経年の比較には、比較的誤差も小さいと考えられるが、調査票が回収されなかったケースが大多数を占めるであろう空き家については、その率も絶対数も年々誤差が大きくなっていると考えer必要がある。今回は、この住調の空き家率・空き家数の誤差の原因と空き家の実態について考察を述べたい。

(2019年9月17日掲載)



■プロフィール

そうたけし：87年九州工業大学卒後リクルート入社。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。