

東京 23 区における 「家守の家」制度の導入

明治大学 千田亮吉研究会 都市・交通分科会

大野菜穂

高木章平

島村尚吾

2015 年 11 月

要約

本稿では、空き家数を減少に導くため、空き家再利用のための政策について論じる。都市の規模によって空き家問題への対処方法は異なると考え、大規模都市の例として東京 23 区に絞って研究した。

本稿で提言する政策は、10 年以上不使用の空き家を住宅用地特例の適用対象から除外し、空き家は無償で貸し出す代わりにリフォーム費用および住宅に係る税を使用者が負担するという「家守の家」制度の導入と、使用者に初期費用の補助を行うという政策である。これによって、空き家所有者に空き家を貸し出すインセンティブを与え、空き家使用者の費用負担を軽減できると考える。

空き家が問題となるのは、管理の行き届いていない空き家が外部不経済をもたらすためである。日本人の新築・持家住宅志向や戦後から続いた住宅建設計画によって、住宅供給が過剰となり、空き家を増加させてきた。しかし、近年は新築や持家にこだわらず柔軟な住宅選択を望む人が増えている兆候が見られる。2015 年 5 月より空き家対策特別措置法が施行され、外部不経済をもたらす空き家への対応は今後進んでいくと考えられる。一方、使用可能な空き家の活用は空き家バンクなどにとどまり、空き家活用の規模拡大に成功している例は少ない。そこで、空き家を活用することによって、新築住宅から中古住宅へと志向の移行を促したい。

空き家所有者が使用しない空き家を放置する原因は、住宅用地に対して固定資産税が通常の 6 分の 1 になるという税制優遇措置にある。また、長期間使用していない空き家は特に深刻な外部不経済をもたらす。そこで、10 年以上使用していない空き家はこの税制優遇措置の対象から除外する。

価値総合研究所のアンケート結果によると、空き家所有者は空き家を貸し出すにあたって、「返してもらえないのではないか」「相応のリフォームが必要」という懸念を抱いている。これは、将来空き家を所有者自身が使用する可能性があるためである。この点に対しては、リフォームをはじめとした維持管理費用を入居者に負担させる代わりに、家賃を無償とする「家守の家」制度を導入する。これによって、所有者は維持管理に係る費用の負担を免れる。また、契約形態は賃貸契約ではなく使用契約となるので、解約に正当事由が求められない。

さらに、固定資産税をはじめとした税を使用者が負担する。空き家の所有に係る費用の負担は使用者に転じ、所有者が空き家を活用するインセンティブ創出につながる。

使用者が空き家を選択するインセンティブを創出するためには、費用の補助を行う。5年間入居すると仮定すると、賃貸契約の場合 800～1200 万円が必要となるのに対し、使用契約においてはリフォームの一般的費用と税負担の合計 575～650 万円が必要となる。東京 23 区が修繕や取り壊しの補助に拠出している金額を考慮に入れると、固定資産税と相殺できる 75～150 万円前後の補助が妥当と考えられる。

現在、東京 23 区における戸建ての腐朽あり空き家の割合は 35%に上る。本稿の政策実施後の戸建て腐朽あり空き家率の試算を行ったところ、10 年以上不使用の空き家のうち 50%が修繕された場合は約 25%に、80%が修繕された場合は 20%以下まで抑えられる。

以上より、本稿が提言する政策によって中古住宅市場が活性化し、空き家率の低下および外部不経済の抑制を促すことができると考えられる。

目次

はじめに

第1章 問題提起

第2章 現状分析

第1節 空き家の定義

第2節 空き家問題の現状

第3節 空き家増加の原因

第4章 空き家がもたらす外部不経済

第5章 我が国における空き家政策

第3章 先行研究

第1節 空き家発生の背景

第2節 空き家発生の影響

第3節 空き家問題の現状

第4節 空き家問題の今後

第5節 本稿の独自性

第4章 実証分析

第1節 前提

第2節 分析結果

第5章 政策提言

第1節 ハウスハルテン 家守の家

第2節 政策提言

第3節 補助額の検討

第4節 政策後空き家率の推定

第6章 結論

先行論文・参考文献・データ出典

はじめに

2015年6月16日、東京都中央区京橋の空き家から出火し、木造モルタル2階建ての空き家延べ約100㎡が全焼したほか、隣接する店舗兼住宅の外壁が焦げるなど計5棟を焼いた¹。現場はJR東京駅八重洲口から約300mの都心であるが、古いビルや民家が立ち並ぶ。都心の超一等地でありながら空き家が存在し、火災が発生したことにより、地方のみならず都心にも空き家問題が及んでいることを印象付ける出来事となった。

空き家が問題となるのは、所有者の管理が不十分な場合である。管理が不十分な空き家は周囲に悪影響を及ぼす外部不経済をもたらすと考えられている。今回の一件でも、空き家から火災が発生し、周囲の4棟に影響が及んだように、空き家が存在することで深刻な被害をもたらす可能性が高まる。こうした外部不経済を抑制するため、空き家の減少に取り組む必要がある。

住宅市場では、長らく供給過剰の状態が続いている。空き家が多い一方で、サブリースなどの形態を借りながらむやみに住宅建設を行っている。本稿では、こうした現状を打開するため、空き家再利用のための政策提言を行う。

本稿の構成は以下のとおりである。第1章の問題提起において、我が国および東京都における空き家と住宅市場の現状を概括する。第2章の現状分析では、まず本稿における「空き家」の定義を確認する。次に、空き家に関する特徴を我が国全体と東京都で比較し、東京都における空き家の現状を紹介する。空き家の原因については、空き家増加をもたらした住宅政策、税制優遇措置、日本人の住宅志向について述べる。その後、空き家をもたらす外部不経済について分析を行う。最後に、我が国で現在行われている空き家政策を国全体／地方自治体の規模を問わず紹介する。第3章の先行研究では、空き家および中古住宅市場に関する先行研究を紹介し、本稿の方向性を示す。第4章の実証分析では、空き家の増加につながる要因を分析によって検証する。第5章の政策提言では、ドイツ・ライプツィヒで行われている「家守の家」を参考に、空き家のリフォームによる再利用を推進するための政策を提言する。また、妥当な補助金額、政策効果の試算を行う。以上の分析と試算に基づき、第6章の結論では、本稿の結論を述べる。

¹ 時事通信「東京駅近く、空き家出火＝けが人なし―東京・京橋」2015年6月16日配信
<http://www.jiji.com/jc/zc?k=201506/2015061600819>（情報最終確認日2015年11月2日）

第 1 章 問題提起

近年、日本の住宅市場は転換点を迎えている。現在、総世帯数は増加しているものの、伸び率は鈍化しており、総人口減少に伴って総世帯数も減少に転じると見込まれている。戦後長年にわたって続けられた住宅建設計画により住宅数は増加し続け、住宅ストックは膨大化した。その結果、毎回の住宅・土地統計調査で空き家率は過去最高を更新しており、今後もその傾向は長い間続くと予測されている。空き家の増加は世間の注目を集め、2015 年 5 月、ついに行政が空き家問題に対処するための「空き家対策特別措置法」が施行された。老朽が激しい空き家である「特定空き家」の処理を行政代執行により強行できること、税制優遇措置の対象から除外されることなどが定められ、ようやく空き家問題解決への第一歩を踏み出した。

しかし、特定空き家の認定基準は厳しく、現実にはごく一部の老朽が著しい空き家しか行政代執行の対象とならない。大半の空き家は今後も解体されず、住宅用地特例の適用を受け続けると見込まれる。特定空き家への対策のみでは空き家問題の解決は果たせない。

他国と比較すると、現在我が国では中古住宅市場よりも新築住宅市場が活発である。日本の新築着工戸数は 2013 年時点で 98 万戸だが、既存住宅流通量は 17 万戸弱で、全体に占める既存住宅取引の割合は 14.7%にとどまる。一方、時点は異なるが、米国の新築着工戸数は年間 55 万戸に対し既存住宅取引戸数は 516 万戸と、その割合は全体の 90.3%にも達する²。中古住宅市場不活性化の最たる原因は、日本人が新築・持家住宅を好むことにあった。しかし、近年その傾向は変わりつつある。野村総合研究所によると³、少子化による家族単位の小規模化、収入格差などにより、年齢や収入に応じた住み替えを望む人、長期にわたって高額な住宅ローンを抱えたくない人の割合が高まっている。特に、都市部では取引されやすいマンションを中心に、既存住宅の市場規模は拡大の兆候を見せている。

国土交通省「平成 21 年度空き家実態調査」では、現地踏査により空き家特定、周辺への聞き込みが行われている。その全体結果によると、空き家の所有者は、今後 5 年間の活用意向について、「親や子ども等、親族の利用に供したい」（9.7%）、「賃貸の入居者

² 不動産ジャパン 既存住宅市場の現状 http://www.fudousan.or.jp/market/1504/04_01.html (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

³ 野村総合研究所 広報誌「未来創発」Vol.31-データ小箱 http://www.nri.com/jp/event/souhatsu/pdf/vol31_2.pdf (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

を募集したい」（6.9%）、「更地化したい」（9.7%）などに対し、「現在と同じ利用方法を継続」が55.6%と大半を占めた。一方、地域を東京に絞ると、現状維持を望む意見は31.0%にまで減少し、「賃貸の入居者を募集したい」の割合は17.2%と倍増する。「購入者を募集したい」（13.8%）と合わせると、空き家を賃貸・売却する意向を持つ所有者と現状維持を望む所有者の割合は拮抗している。

これらの現状を踏まえ、本稿では、空き家の再利用推進のための政策を提案する。

第2章 現状分析

我が国では住宅建設五箇年計画をはじめとした住宅建設促進政策を実施し、住宅の量的、質的向上に務めてきた。しかし、そうした政策を長期間にわたって行った結果、住宅ストックは過剰になり、空き家が大量に発生した。本稿では、こうして発生した我が国における空き家の再利用を考えてゆく。本章では、まず本稿における空き家の定義を確認する。次に、わが国における空き家問題の現状と東京都における特徴について紹介し、空き家が増加するにいたった経緯を紹介してその原因を検証する。空き家をもたらす外部不経済についての分析を行ったあと、我が国や各自治体で実施されてきた空き家政策とその効果についての現状分析を行う。

第1節 空き家の定義

本節では、本稿における空き家⁴を定義する。

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家対策特別措置法」）第2条第1項において、「空き家等」は「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されている。また、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる⁵とされている。

以上から、「1年以上にわたって居住または使用されていない建築物」を空き家の定義とする。また、本稿において政策提言の対象となるのは、空き家の中でも10年以上にわたって居住または使用されていない戸建ての住宅についてである。

⁴ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、「空家」と表記しているが、本稿では「空き家」と表記する。

⁵ 総務省・国土交通省「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」より

第2節 空き家問題の現状

我が国における空き家数は増加を続けている。図1は空き家数と空き家率の過去60年間の推移を示したグラフである。空き家数、空き家率ともに毎回増加を続けており、最新データである2013年の空き家率は13.5%となった。空き家数はこの60年間で約90倍と急激に増加しており、住宅供給が過剰であることは明らかである。

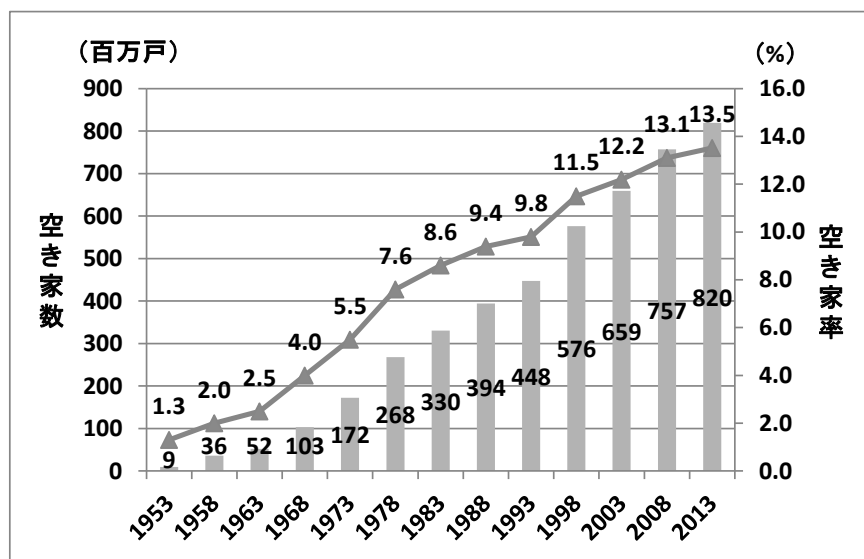


図1 空き家数と空き家率の推移

【出所】総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」より筆者作成

空き家の存在が問題となるのは、所有者による管理が不十分なケースである。価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート⁶」によると、空き家となった理由は主に「親所有の住宅の相続」「住み替え前の住まい」「別荘・セカンドハウス」の三つである。このような理由から空き家となった個人用住宅の12.8%は日ごろ管理がされていない。樋野(2013)によると、風景・景観の悪化、火災の発生誘発、ごみなどの不法投棄を誘発するなど、環境面において問題が多い⁷。これらの問題は近隣住民への悪影響をもたらすため、早急な対処の必要がある。しかし、日ごろ管理をしていない空き家の所有

⁶ 価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」
<http://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

⁷ 樋野公宏(2013)「空き家問題をめぐる状況を概括する」より。

者の 40.4%は遠方に住んでおり、手入れができない状態にある。また、相続した空き家に対する認識が不十分なケースも存在する。このように、管理が不十分な空き家は周りへの悪影響（外部不経済）をもたらす可能性を持つ。

では、東京都および東京 23 区における空き家にはどのような特徴があるのだろうか。都内の空き家数は全国と同様に毎年増加しているが、その内訳は全国と異なる。図 2 は空き家の内訳を全国と東京都で比較したものである。東京都や東京 23 区の空き家における賃貸用の住宅割合は 73.2%と全国水準の 52.4%を大きく上回っており、空き家のほとんどが賃貸用住宅であることが分かる。

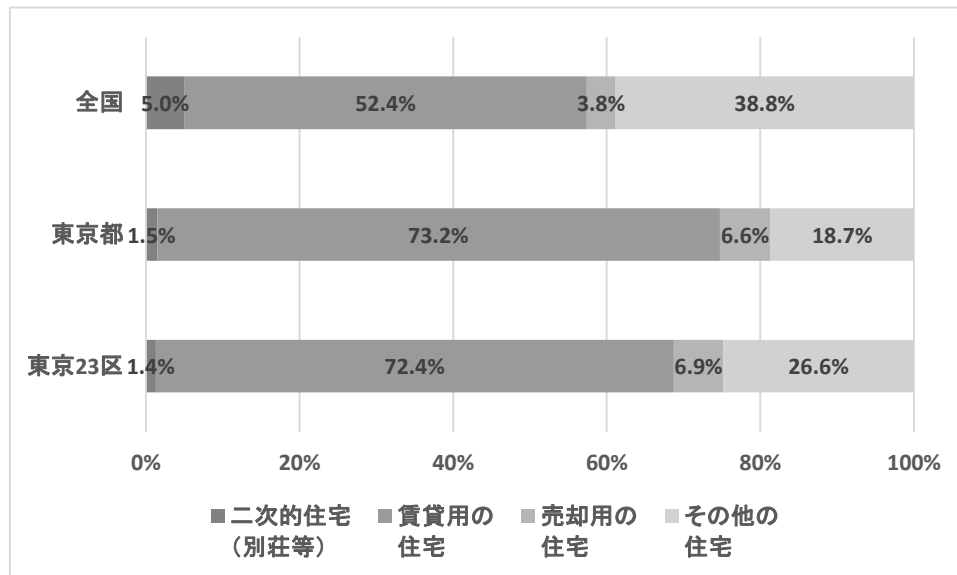


図 2 全国・東京都・東京 23 区の空き家内訳

【出所】国土交通省「平成 25 年住宅・土地統計調査」より筆者作成

次に、図 3 は東京 23 区内の空き家の種類別に木造／非木造の比をグラフにしたものである。これを見ると、23 区内の戸建ての空き家は大半が木造であるのに対し、戸建て以外の空き家は非木造がほとんどである。東京都、特に東京 23 区の住宅における大きな問題のひとつが木造住宅密集地域⁸⁹（以下「木密地域」）である。

⁸ 木造住宅密集地域：以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）。
 ・木造建築物棟数率 70%以上 ・老朽木造建築物棟数率 30%以上 ・住宅戸数密度 55 世帯／ha 以上 ・不燃領域率 60%未満 木造建築物棟数率：木造建築物棟数／全建築物棟数 老朽木造建築物棟数率：昭和 45 年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数

木密地域は JR 山手線外周部を中心に分布し、約 1.6ha（区部面積の 4 分の 1 に相当）に達する。老朽化した木造建築物が多いことに加え、道路や公園等の都市基盤が不十分である。そのため、首都直下地震による地震火災や火災に伴う首都機能への大きな被害が想定されている。米山（2015）は、こうした地域は高齢化の進展や複雑な権利関係（小規模地権者、借地人、借家人の多さ）などの要因から対処が遅れていると指摘している。居住者の高齢化は建て替え意欲の低下につながり、権利関係の複雑さは合意形成に時間を要するという問題がある。また、敷地が狭小であることなどから建て替えが困難である点も木密地域改善の妨げとなっている。これを受け、東京都は「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を実施している。このプロジェクトでは、特に改善が必要な地区について、区からの整備プログラムの提案に基づき、都が「不燃化推進特定整備地区（不燃化特化地区）」に指定し、不燃化を推進している。

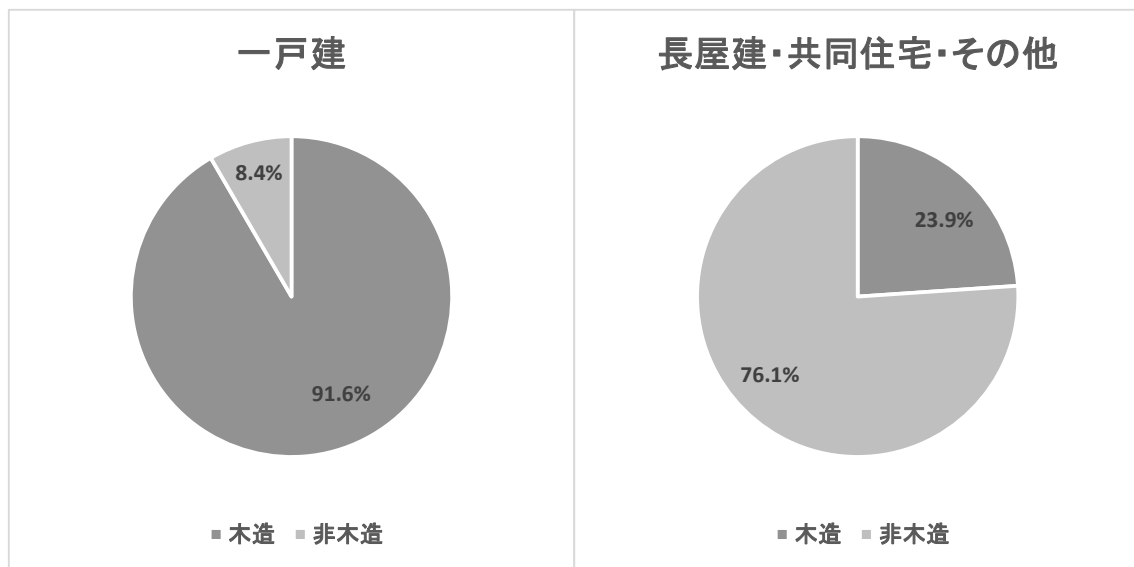


図 3 東京 23 区における空き家種類別構造比

【出所】総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」より筆者作成

また、東京 23 区のような大都市では、中古戸建て住宅の再販売が進んでいない。その原因は土地の値段が高いことにある。しかし、現在使用・賃貸募集しておらず機会損失の

⁹ 東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」実施方針

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2012/01/DATA/70m1k100.pdf>（最終情報確認日 2015 年 11 月 2 日）

状態にある空き家は格安で提供することも可能であると考えられ、土地価格の高さに関係なく再利用の可能性があるといえる。

以上をまとめると、我が国の空き家は増加の一途をたどっており、今後更なる増加が見込まれ、東京都においてその増加は顕著である。外部不経済の発生を抑制するためにも、空き家数を維持、減少させる取り組みは不可欠である。東京都および東京 23 区においては、賃貸用住宅の空き家が多いこと、木密地域の存在、中古戸建て住宅販売の難しさといった特徴が見られる。

第 3 節 空き家増加の背景

我が国で住宅供給が過剰となった主な原因は、①我が国の住宅政策、②固定資産税の住宅用地特例、③日本の新築・持家志向の 3 点である。本節では、これらの原因を順に追っていき、空き家が大量発生した原因を考察する。

第 1 項 我が国の住宅政策

我が国では、住宅需要が増大していた戦後から、所得の低い順に公営住宅、地方住宅供給公社、日本住宅公団、住宅金融公庫の 4 制度が敷かれ、公営住宅や融資などを通じた住宅の計画的供給により、居住水準向上に取り組んできた。1966 年に制定された住宅建設計画法のもとに住宅建設五箇年計画が策定され、第二期計画までは住宅の量の充実、第三期以降は住宅の質の向上が掲げられた。その結果、一世帯当たり住宅数は 1960 年代半ばより 1.00 を超え、量の充実は果たされた（図 4）。しかしながら、その後も計画を更新し続け、一世帯当たりの住宅戸数、そして空き家が増加した。また、世帯数の伸び率鈍化が予測されていること、人口移動の安定化、環境制約の増大などによりさらなる住宅ストック膨大化が見込まれており、新たな制度的枠組みが必要となった¹⁰。

¹⁰ 住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/bunkakai/4seidobukai/4seido4-7.pdf> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

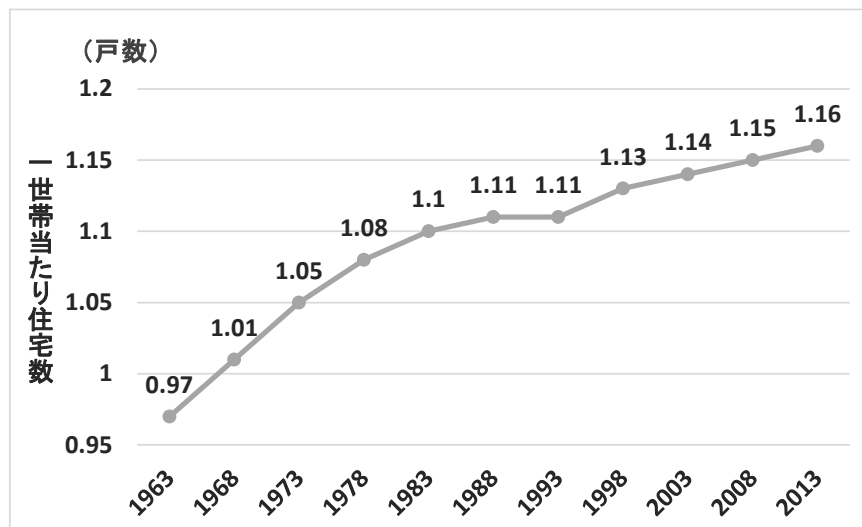


図 4 一世帯当たり住宅数

【出所】総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」より筆者作成

第 2 項 固定資産税の住宅用地特例¹¹

住宅用地とは住宅用家屋（専用住宅・アパート等）の敷地、住宅用家屋の敷地と一体となっている庭・自家用駐車場などを指し、以下のように規定されている。

賦課期日（毎年 1 月 1 日）現在、次のいずれかに該当するもの。

- ①専用住宅¹²の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する家屋の総床面積の 10 倍までの土地
- ②併用住宅¹³の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に表 1 の率を乗じて得た面積（住宅用地の面積がその上に存在する家屋の床面積の 10 倍を超えているときは、床面積の 10 倍の面積に表 1 の率を乗じた面積）に相当する土地

¹¹ 以下の説明は東京都主税局＜都税 Q&A＞に基づく。

http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index_o.htm#o20 （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

¹² 専用住宅とは、専ら人の居住の用に供する家屋。

¹³ 併用住宅とは、その一部を人の居住の用に供されている家屋で、その家屋の床面積に対する居住部分の割合が 4 分の 1 以上あるもの。

表 1 併用住宅の面積

家屋の種類	居住部分の割合 ¹⁴	率
下に掲げる家屋以外の家屋	1/4 以上 1/2 未満	0.5
	1/2 以上	1
地上階数 5 以上を有する耐火建築物である家屋	1/4 以上 1/2 未満	0.5
	1/2 以上 3/4 未満	0.75
	3/4 以上	1

【引用】東京都主税局＜都税 Q&A＞

住宅用地については、表 2 のような課税標準の特例措置が設けられており、この特例措置を住宅用地特例と呼ぶ。この特例措置は長らく空き家増加の最大の要因となってきた。住宅を解体すると住宅用地の対象外となり、固定資産税が 6 倍になってしまうため、居住の用を果たさない住宅であっても放置するケースが問題化していた。そのため、後に紹介する空き家対策特別措置法において、特定空き家に認定された場合、住宅用地特例の対象から除外されることになった。

表 2 住宅用地の課税標準

区分		固定資産税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅 1 戸につき 200m ² までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3

【引用】東京都主税局＜都税 Q&A＞

第 3 項 日本の新築・持家志向

日本人は新築・持家志向が強いとされる。図 5 は住宅が滅失した築後年数の平均を比較したものである。日本の住宅滅失までの期間は他国に比べ極端に短いことが分かる。国土交通省「住宅に関する現状と課題」では、短命な住宅は、住む人にとって 1 年あたりの建

¹⁴ 居住部分の割合＝居住部分の床面積／家屋の総床面積

築費相当の負担が大きくなり、かつ解体のコストも余計にかかることになるため、それだけ住居費の負担が重くなると考察されている。近年の住宅は長寿命化しているため、適正な管理によって長期的な利用を行うストック型社会への転換が求められる。実際に、そうした新築志向、そして持家志向は変化し、中古住宅のリフォームなども視野に入れる人は徐々に多くなっている。利便性・柔軟性の高い賃貸住宅を借りたり、より低価格の中古住宅を購入してリフォームして住んだりすることを選択、希望する人は増えており、賃貸・中古リフォーム住宅の需要は増大すると見込まれる。

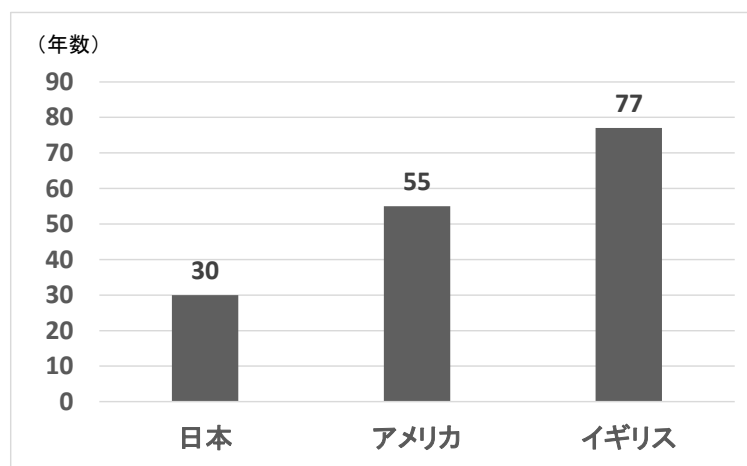


図 5 住宅滅失までの平均築後年数

【出所】国土交通省「平成 20 年度国土交通白書」より筆者作成

第 4 項 第 2 節のまとめ

以上から、我が国で空き家が増加した原因をまとめる。一点目は、量・質ともに充足されてもなお続けられた住宅建設計画である。今や一世帯当たりの住宅数は 1.16 戸に達しており、住宅供給が過剰な状態が読み取れる。二点目は、固定資産税の住宅用地特例である。住宅用地である限り固定資産税が減額されるため、管理されていない空き家も解体されず放置された。こうした空き家は空き家対策特別措置法により、特定空き家と認定された場合住宅用地特例の適用除外が決まった。三点目は、日本の新築・持家志向である。我が国では短期間で住宅滅失につながる傾向があるが、住居費負担増大の原因となっている。しかし、新築・持家から賃貸・中古リフォーム住宅へと徐々に志向が移っており、今後は長期的な利用によるストック型社会への転換が求められる。

第4節 空き家がもたらす外部不経済

この節では、空き家の存在がどのような影響をもたらすのかを、2008年の都道府県クロスセクションデータより分析する。分析には最小二乗法を使用した。また、使用した変数は先行研究等で主に空き家がもたらす外部不経済として挙げられていた、火災、犯罪、公害についてである。公害に関しては、苦情件数を変数として用いた。

表 3 分析に使用した変数

	変数名	備考
被説明変数	建物火災出火件数	人口十万人当たり
	刑法犯認知総数	人口千人当たり
	公害苦情件数	人口千人当たり
説明変数	空き家数	千世帯あたり

【出所】総務省統計局「統計でみる都道府県のすがた 2010」「平成 20 年住宅・土地統計調査」

朝日新聞出版「民力：マーケティング・データベース 2011」

これらの被説明変数に対し、説明変数を空き家数として単回帰分析を行い、被説明変数ごとに結果をまとめたものが表 4 である。

表 4 分析結果

被説明変数	係数	標準誤差	P-値	判定
建物火災出火件数	0.004779	0.01586	0.764561	
刑法犯認知総数	0.005966	0.053189	0.911193	
公害苦情件数	0.002373	0.001046	0.028192	**

※*の数是有意水準を表す。*が 10%水準、**が 5%水準、***が 1%水準で有意。

この結果より、空き家は火災や犯罪数に影響を与えることはないという結果となった。これは、空き家は火災等の原因とはなりうるが、それは管理が及ばないことによって可能性が高くなるのみであって、実際の発生件数には影響を与えないと考えられる。

3つの被説明変数のうち、公害苦情件数のみが有意であることを示した。そこで、公害を種別に分類し、再度分析を行った。変数には、典型7公害である、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下、悪臭に加え、廃棄物の不法投棄の苦情数も変数として用いた。

表 5 公害苦情件数の分析に用いた変数

	変数名	備考
被説明変数	大気汚染	人口千人当たり
	水質汚染	
	土壌汚染	
	騒音	
	振動	
	地盤沈下	
	悪臭	
	廃棄物の不法投棄	
説明変数	空き家数	千世帯あたり

同様に単回帰分析を行い、被説明変数ごとに結果をまとめたものが表 6 である。

表 6 分析結果

被説明変数	係数	標準誤差	P-値	判定
大気汚染	0.001101	0.000294	0.000504	***
水質汚染	0.000463	0.00023	0.050423	*
土壌汚染	8.25E-06	1.01E-05	0.41921	
騒音	-0.00011	0.000186	0.542631	
振動	-5.3E-05	3.06E-05	0.088762	*
地盤沈下	-4.2E-06	2.02E-06	0.044232	**
悪臭	-0.00025	0.00029	0.4023	
廃棄物の不法投棄	0.000912	0.000445	0.046309	**

※*の数是有意水準を表す。*が 10%水準、**が 5%水準、***が 1%水準で有意。

振動、地盤沈下は有意という結果となったが係数が限りなく小さく、符号も負であるため、空き家が影響を与えているとは考えにくい。その他の典型 7 公害の中でも、大気汚染、水質汚染はそれぞれ 1%水準と 10%水準で有意となったが、空き家からそのような原因が発せられるとは考えにくく、もっとも関係があると考えていた悪臭は有意とはならなかった。典型 7 公害ではない廃棄物の不法投棄に対する苦情数は 5%で有意であり、係数は小さいが符号は正を示した。このことから、空き家数の増加により、廃棄物の不法投棄が増えたと予想できる。人が住んでいない空き家は、他の場所と比べて、不法投棄の場所として候補にあがりやすい可能性があるため、関係は妥当であると考えられる。

これらの分析から、空き家の存在は典型 7 公害というような環境に大きな影響を与えるようなものを生み出す可能性は低いが、廃棄物に関してなど、小さく身近なところに影響を及ぼすものと関係していると考えられる。しかし、問題が小規模であり、影響も小さいものであったとしても、悪影響であることに変わりはない。また、これから先、空き家の増加や老朽化などが進むことを考えると、それらの影響増大が見込まれるので、影響が小さいうちに、迅速な対処が必要である。

第 5 節 我が国における空き家政策

空き家の問題化に伴い、さまざまな対策がとられてきた。本節では、空き家政策を、空き家対策特別措置法と、特措法施行以前から行われてきた自治体独自の空き家政策を紹介する。

①空き家対策特別措置法¹⁵（正式名称「空き家等対策の推進に関する特別措置法」）

空き家対策特別措置法は、空き家の適正な管理および活用を促すため、市区町村による施策を推進することを目的として制定され、2015 年 5 月 26 日に施行された。本法では市区町村に空き家への立ち入り調査権を付与している。

本法の最大の特徴は特定空き家である。（イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、（ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態、（ハ）

¹⁵ 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html（最終情報確認日 2015 年 11 月 2 日）

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、（二）その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家、の状態にある空き家は「特定空き家」に認定される。市区町村は特定空き家の所有者に対し助言または指導、勧告、命令を行うことができる。命じられた措置を履行しない場合、または履行が不十分な場合、期限内に履行する見込みがない場合には、行政代執行により、空き家の所有者の負担において措置を行うことができる。

さらに、特定空き家は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される。

②解体助成

自治体による空き家解体助成は東京 23 区では足立区、北区、文京区などで行われている。

足立区では、戸建て住宅、共同住宅をはじめ住宅兼店舗や工場・倉庫・物置、塀・門等の老朽家屋等の解体工事に助成金を支給している¹⁶。老朽家屋等審議会において、特に周囲に危険を及ぼしている建物と認定されたものであること、建物の所有者全員の同意を得られることなどの条件を満たせば、木造家屋は解体費用の 10 分の 5 かつ 50 万円以下、非木造家屋は 10 分の 5 かつ 100 万円以下が助成される。

文京区では、空き家解体後の跡地を利用する政策を行っている¹⁷。まず、危険な状態になっている空き家所有者からの申請を受け付ける。空き家の危険度調査で利用不可能と判断された空き家で、除却後の跡地を行政目的に利用できるものは、区と跡地利用契約を締結する。その後、区が 200 万円を上限に費用を補助し、所有者が除却する。除却後の跡地は区が無償で原則 10 年間借り受け、行政目的で使用する。

¹⁶ 足立区「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/k-anzen/machi/taishinka/taisaku-rokyukaoku.html>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

¹⁷ 文京区「空き家対策事業」<http://www.city.bunkyo.lg.jp/akiyataisaku.html>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

③相談窓口

大田区では、空き家活用相談窓口を設置している¹⁸。空き家を利用してほしい所有者と、空き家を活動の拠点や場所として利用したい人双方のマッチングを行い、空き家の有効活用を目指している。空き家の所有者からの相談受付のほか、利用可能な空き家の物件登録、空き家利用意向者からの相談受付・物件紹介、空き家利用意向者の登録、マッチング、事例等紹介・資料提供などを行っている。

④空き家実態調査

空き家への直接的な対策ではないが、板橋区や豊島区など自治体によって行われている空き家実態調査の一例として、板橋区の老朽建築物等実態調査を紹介する。

板橋区では、空き家の老朽危険度を危険である順に A～D の 4 ランクに分けて調査している。その調査結果から、「維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない」と定義される C ランク、「修繕がほとんど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能」と定義される D ランクの 2 種類が空き家全体の約 7 割を占めていることが分かっている¹⁹。

⑤空き家バンク²⁰

空き家バンクとは、自治体などが地元の空き家情報をウェブ上などで公開することにより、全国から入居者や購入者を募る仕組みである。国内で最も多く取り組まれている空き家対策事業である一方、成功している事業は少ない。成功を収めている 2 市の事例を紹介する。

島根県江津市では²¹、宅地建物取引業者、NPO と連携した取り組みを行っている。空き家情報が提供されると、宅地建物取引業者が空き家の利用可能性や改修の必要性を判断する。その情報を NPO が発信し、物件紹介や現地案内などの窓口対応を行っている。市は改修費用の 2 分の 1 を補助している。空き家バンクは空き家対策であるとともに U ター

¹⁸ 大田区「大田区空き家活用相談窓口」

<http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiyakatuyousoudanmadoguti.html>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

¹⁹ 板橋区「老朽建築物等実態調査結果について」

http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/067/attached/attach_67644_5.pdf（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

²⁰ 米山秀隆（2014）「空き家対策の最新事例と残された課題」より。

²¹ 国土交通省「移住促進のための空き家活用事業」

<http://www.mlit.go.jp/common/001017682.pdf>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

ン・I ターン推進の側面も持つ。江津市では、2006～2010 年の 5 年間で 47 件が成約しており、127 人が移住している。

島根県雲南市では²²、空き家情報の収集や発信、定住後の相談などを行う定住推進員を独自に設置している。ウェブ上に載せる情報を最小限としており、詳しく知りたい場合は問い合わせせざるを得ない。こうして受けた問い合わせに対し、定住推進員が要望や事情に応じた適切な物件を紹介している。2005～2013 年で 142 件の成約、455 人の移住者がいる。

²² 国土交通省「雲南市の空き家活用の取り組み（雲南市政策企画部地域振興課）」
<https://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/akiyap/pdf/unnnannjirei.pdf> （情報最終確認日
2015 年 11 月 2 日）

第 3 章 先行研究

本章ではこれまでに行われてきた空き家問題の研究を扱うことで、空き家問題の本質を整理する。第 1 節では空き家が発生する原因、第 2 節では空き家が発生することによる影響、第 3 節では空き家問題の現状、第 4 節では将来的な空き家問題の試算について述べていく。それらの研究を踏まえた上で、最後に我々の研究の独自性を述べる。

第 1 節 空き家発生の背景

まずは、空き家発生の背景を明らかにする。樋野（2013）は、空き家が発生する最大の原因として、世帯数と住宅ストック数の不均衡を挙げている。世帯数に関しては、晩婚化や高齢化の影響で人口が減少しているものの、単身世帯が増加傾向にあることで、世帯当たりの人数が少なくなっているためまだ減少していないが、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2008 年 3 月）によれば 2015 年の 5060 万世帯まで増加したあと、減少に転じるとされている。

また、住宅ストック数に関しては、着工戸数が減失戸数をはるかに上回り続けている。米山（2012）によると、着工戸数を現在の半分に減少させていった場合を考えても、2008 年現在の空き家率の 13.1%から、20 年後の 2028 年には 23.7%に上昇するという想定がなされている。現在の空き家増加の対策として、空き家の利用や活用に取り組む自治体が多く存在しているが、この住宅ストック数に関する問題への対策を講じなければ、日本全体としての空き家問題を考えた場合に限界があることは明白であると指摘されている。

第 2 節 空き家発生の影響

次に、空き家が発生したことによる影響について述べる。樋野（2013）は、国土交通省が実施したアンケートをもとに、空き家が存在することによる外部不経済を指摘している。

国土交通省は 2009 年に「地域に著しい迷惑（外部不経済）をもたらす土地利用の実態把握アンケート」を実施している。このアンケートでは、「迷惑土地利用」の一類型として「管理水準低下（雑草繁茂等）した空き家や空き店舗」の発生状況、周辺への影響につ

いて全国の 1217 市区町村に質問している。その結果としては、「管理水準の低下した空き家や空き店舗」が発生している市区町村は全体の 39%であった。そのなかで、「特に問題（影響）が大きい」という回答が全体の 16%であった。さらに、このような問題が 10 年前と比較して「増加した」という回答は 40%、「減少した」は 1%であり、問題が増加している地域が減少している地域に比べて、はるかに多く存在していることがわかる。このような「空き家や空き店舗」が、周辺の地域や環境に与える影響のなかで最も多いものは、「風景・景観の悪化」である。その他にも、「防災や防犯機能の低下」や「火災の発生を誘発」などの防災・防犯面への悪影響が挙げられる。また、環境面の悪影響を挙げる市町村も多く、「ゴミなどの不法投棄等を誘発」などの悪影響がある。

第 3 節 空き家問題の現状

空き家問題の現状については、福田（2013）で述べられている。

総務省が 5 年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」によると、平成 20 年の調査時点で、空き家は全国におよそ 757 万戸が存在していて、昭和 53 年の調査時点と比較して 30 年でおよそ 2.8 倍に増加している。また、空き家率も同様に上昇していて、平成 20 年には 13.1%に上っている。

表 7 居住世帯の有無(9 区分)別住宅数及び建物の種類(5 区分)別住宅以外で人が居住する建物数—全国(1948 年～2013 年)

調査期日	空き家総数
1948年8月1日	*
1953年9月1日	94,000
1958年10月1日	360,000
1963年10月1日	522,000
1968年10月1日	1,034,200
1968年10月1日	1,707,500
1973年10月1日	1,720,300
1978年10月1日	2,679,200
1983年10月1日	3,301,800
1988年10月1日	3,940,400
1993年10月1日	4,475,800
1998年10月1日	5,764,100
2003年10月1日	6,593,300
2008年10月1日	7,567,900
2013年10月1日	8,195,600

【出所】総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」より筆者作成

さらにこの調査では、空き家を「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅」、「その他の住宅」の4つに分類している。このうち、「二次的住宅」とは、週末や休暇時に使用される別荘や、残業で遅くなったときに寝泊まりするための住宅を指している。また、「その他の住宅」とは、「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」及び「空き家の区分の判断が困難な住宅」を指している。各分類の空き家のうち腐朽・破損があるものは、「賃貸用の住宅」が21.0%、「売却用の住宅」が13.0%、「二次的住宅」が11.5%であった。それに対して、「その他の住宅」は31.6%に上っている。これは、賃貸用や売却用の住宅に対しては、不動産会社や所有者などによって、最低限の管理が行われる。しかし、「その他の住宅」に関しては、管理が不十分となる傾向があることによって、腐朽・破損がある住宅が多いと考えられる。

このような問題が発生しているなかで、対策を講じる自治体が増加している。国土交通省による都道府県への聞き取り調査²³によると、平成25年4月時点で211の地方自治体で空き家に関する条例が施行されている。このような条例のうち代表的なものが、著しく老朽化が進み、周囲に悪影響をもたらす危険が非常に高い空き家の撤去施策である。例えば、秋田県大仙市は行政代執行による撤去、東京都足立区は助成制度による撤去、長崎県長崎市や福井県越前町は土地寄贈による撤去、新潟県見附市は固定資産税の軽減措置の解除による撤去など、同じ空き家の撤去施策でも地域によって条例の内容はさまざまである。

しかし、空き家対策を行う地方自治体は、全国的にそれほど多いわけではないと指摘されている。平成24年に国土交通省が行ったアンケート調査によると、「空き家等の適正管理に関する独自条例に基づく指導等」を実施している地方自治体は2.8%、「老朽危険空き家等の除去」を実施している地方自治体は1.7%にとどまっている。

²³ 国土交通省「空き家問題に取り組むにあたって」

<https://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/akiyahp/pdf/kaigisiryoku3-4.pdf>（情報最終確認日2015年11月2日）

第4節 空き家問題の今後

最後に今後の空き家問題について述べる。

米山（2015）は、今後の日本全国と東京都の空き家率に関する試算を行っている。この試算では、国立社会保障・人口問題研究所が推計した世帯数のデータを使用している。試算によると、日本全国の世帯数のピークは2019年であり、東京都に限定すると2025年である。それ以降はそれぞれ減少傾向に向かう。また新築住宅着工戸数は、直近の平均的な水準で推移していくという場合をケース1、段階的に減少させていき最終的に半減させ、減失率を徐々に上昇させていって最終的に2倍になるという場合をケース2としている。

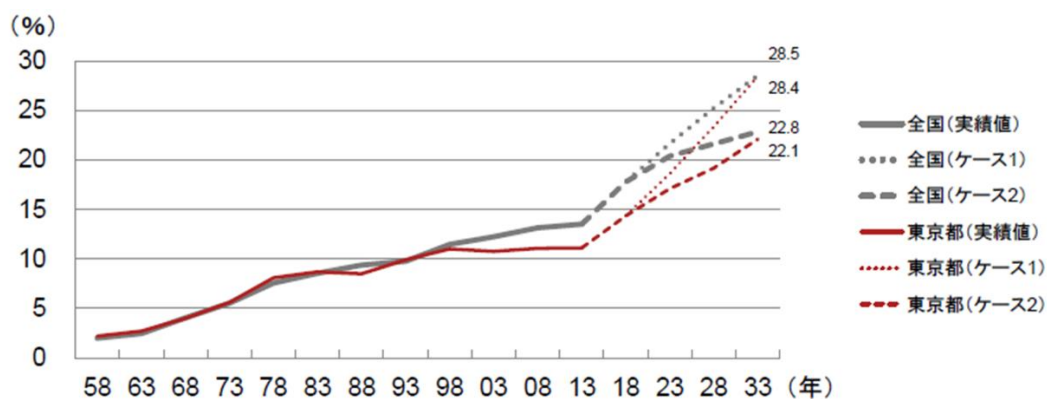


図6 20年後の空き家率（全国、東京都）

【引用】米山秀隆（2015）「大都市における空き家問題」

まずケース1では、2033年の時点での全国の空き家率は、28.5%に到達する。東京都も同年に28.4%に達し、全国とほぼ同じ水準となる結果が出た。東京都の空き家率は、1998年頃まで全国と同じ水準であったが、その後地方の空き家率が高まったため、全国よりも低い水準で推移していた。ところが、今後は東京都でも世帯数の減少が始まるため、次第に全国の空き家率に追いつくという結果になった。

ケース2では、空き家率はケース1ほど上昇しないとみられているが、それでも2033年時点で、全国で22.8%、東京都で22.1%という数字が出た。この結果から、新築住宅着工戸数を半減させ、撤去のペースを2倍に上げていったとしても、空き家率を低下させることは難しいことがわかる。

第5節 本稿の独自性

これらの先行研究を踏まえた上で、我々の研究ではテーマを東京 23 区の空き家問題に絞ることとする。樋野（2013）、福田（2013）、米山（2015）の研究によると、空き家問題が全国的に深刻化していることが明白である。だが、福田（2013）でも扱われているように、同じ空き家の撤去施策でも、地域によって条例の内容や方向性は様々である。このことから、日本全国で一括的に対策を講じたとしても、自治体や地域によって様々な事情があるため、効果が比較的みられにくいと我々は考えた。そこで、本稿では東京 23 区の空き家問題に限定して扱うこととする。東京 23 区を選択した理由としては、米山（2015）でも述べられていたように、現在の東京の空き家率は全国と比べると低い水準であるが、今後徐々に上昇していき、20%を超える水準になると予想されている。つまり、今後他の地域より空き家が増加していくと予想されているため、東京 23 区に焦点を当てることとする。また、将来空き家政策に多くの地方自治体で取り組んでいくことを目的に考えると、日本の首都であり中心地である東京都で空き家対策を講じれば、他の自治体にも応用しやすいと考えたことも東京 23 区に絞った要因である。

第 4 章 実証分析

本章では、まず東京 23 区のクロスセクションデータを用いて、空き家を増減させる要因とは何なのかを検証する。

第 1 節 前提

分析にあたり、下記の表 8 の変数における、東京 23 区の区別データを使用した。

表 8 分析に使用した変数

	変数名	備考
被説明変数	空き家増減率	2008 年～2013 年
説明変数	世帯数増減率	2005 年～2010 年
	補助金政策の有無	有＝1、無＝0
	その他空き家政策の有無	有＝1、無＝0

【出所】総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」「平成 25 年住宅・土地統計調査」、各区 HP²⁴

政策の有無に関しては、空き家増減率に影響を与えうる期間に施行されたものを対象とするために、2012 年までに試行された条例等の有無としている。また、空き家発生の理由を、経済的事項のみであるのかを明らかにするために、補助金とその他で項目を分けた。また、調査を行ったのみ等といった、空き家保有者に直接影響を与える可能性の低いものは、対象から除外している。

²⁴ 参考文献参照

第2節 分析結果

前節で示した変数を用いて最小二乗法により回帰分析を行った。その結果が表9である。表9より、1%の世帯増加が-2.17%の空き家率減少を導くことが推測される。このことは逆に言えば、世帯数が減少している地域は空き家が増加することを示すが、これは一世帯に1つの住宅という環境を考えれば納得できる結果である。

補助金政策、その他の政策の有無は双方とも有意という結果にはいたらなかった。この結果から空き家に関する政策は、いまのところ空き家数を減少させる効果はないと言える。このような結果となったのは、いくつか理由が考えられる。一つ目は、空き家対策特別措置法や、自治体独自の空き家に関する条例が制定され、本格的な空き家対策は始まったのが比較的最近であることである。二つ目は、政策自体の対象が単なる空き家ではなく、空き家対策特別措置法で定められるところの、特定空き家に重点を置かれている点である。周囲に大きな悪影響を及ぼすようになってはじめて、区による立ち入りや行政代執行が行われる条例がほとんどである。最後に、補助金政策が、空き家所有者に対するインセンティブとなりきれていないことが推測できる。補助金の対象は空き家の取り壊しに対するものであるが、自らの利用可能性を考える空き家所有者にとっては、補助金を受け取って空き家を取り壊すことよりも、固定資産税を払い続けることのほうが、有意義なのである。

表 9 分析結果

説明変数	係数	判定
世帯数増減率	-2.714974958	**
補助金政策の有無	0.045051436	
その他政策の有無	0.176390998	

※*の数是有意水準を表す。*が10%水準、**が5%水準、***が1%水準で有意。

以上の分析から、空き家は世帯数の増減に影響されるものであり、空き家解体に対する補助金やその他政策は、空き家の削減に対して影響を与えないということが分かった。つまり、空き家の数を減らすには世帯数を増やすことが最良であるということである。そこで中古住宅である空き家を活用し、世帯数増加を促す。

第5章 政策提言

前章の分析結果から、世帯数を増加させることで、空き家を減らすことができることが明らかとなった。世帯数を増やすには住宅が必要であるが、日本人は新築志向が強いため、既存の中古物件を使用せず新しく住宅を建てるケースが多い。だが都内は地価も高く地方に家を建てる場合と比べて費用が高額となるため、都内に住みたくても難しい世帯が多いと推測できる。そもそも土地自体も限られている。一方、賃貸の場合では、世帯の人数が多いなどの理由で戸建て住宅を借りる場合、マンション等に比べて家賃が高額であるため、新築住宅と同様に金銭的な問題は大きい。ここで、世帯数を増やすためには、より中古物件を利用しやすい制度を設けることが有効であると考えた。

そこで本稿では、空き家という存在に着目し、これを利用することで比較的小額の出費で都内に住むことができれば、世帯数の増加が望めると考えた。そして賃貸とは違った、家を借りる仕組みである「家守の家」というプロジェクトを参考にし、政策提言を行う。本章では、「家守の家」について触れた後、具体的な政策提言を述べ、その政策後の試算を行う。

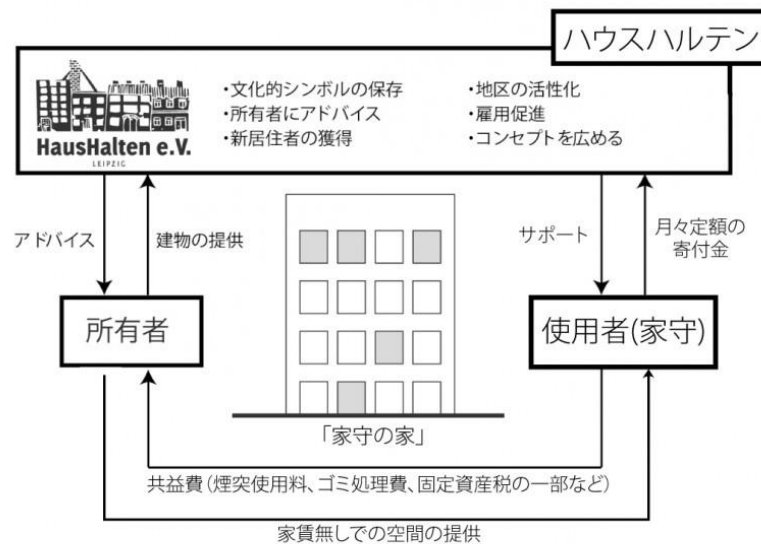
第1節 ハウスハルテン 家守の家²⁵

本稿での政策提言は、ドイツ・ライプツィヒの市民団体「ハウスハルテン」が行っているプロジェクトのひとつである「家守の家」を参考にしたものである。これは歴史的価値を持ちつつも人口流出によって大量の空き家を抱えていたリンデナウ地区で、地域の建物を保全するために行われたものである。

家守の家は、一定の期間を決め、空き家所有者が使用者に対して原則家賃負担なしで建物を貸す代わりに、修繕等の費用はすべて使用者が負担するというものである。これには、所有者と使用者双方にメリットがある。所有者は維持管理費を自己負担する必要がなくなり、さらに貸し出し期間中に、その建物にどれくらいの需要があるかを見極め、今後の投資を考えることができる。使用者は修繕費がかかるものの、格安で物件を使用することができ、原則原状復帰義務がないため、好きなように空間を改変することができる。デメリ

²⁵ 「ハウスハルテン ―空き家再生のライプツィヒモデル」
<http://djh-leipzig.de/ja/archives/2273>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

ットとしては、賃貸契約ではなく使用契約となるため、修繕の責任はすべて使用者が負うこととなる点である。なお、使用者は毎月 0.5 ユーロ～2 ユーロ/m² (60 円～250 円 / m²) をハウスハルテンに寄付金として支払い、この収入でハウスハルテンは運営されている。



出典：嵯峨山 氏「旧東ドイツ地域における空家活用サポートサービスに関する研究 —ライプツィヒ市のHausHalten e.V.を事例として」
千葉大学2012年度修士論文を筆者が一部修正、加筆

図 7 「家守の家」の仕組み

【引用】ハウスハルテン —空き家再生のライプツィヒモデル²⁶

第 2 節 政策提言

「家守の家」を導入するとしても、空き家自体の供給がなければならない。そこで本稿では、10 年以上不使用である空き家に注目した。アンケート調査（図 8,9）によると、10 年以上不使用である空き家は約 20%あり、このうち約 85%は賃貸・売却に関してなど「特に何もしていない」という回答結果となっている。この結果から 10 年以上不使用の空き家の所有者に、それを活用するインセンティブを与えることで、空き家の供給を増やすことができると考えられる。

²⁶ ハウスハルテン —空き家再生のライプツィヒモデル

<http://djh-leipzig.de/ja/archives/2273>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

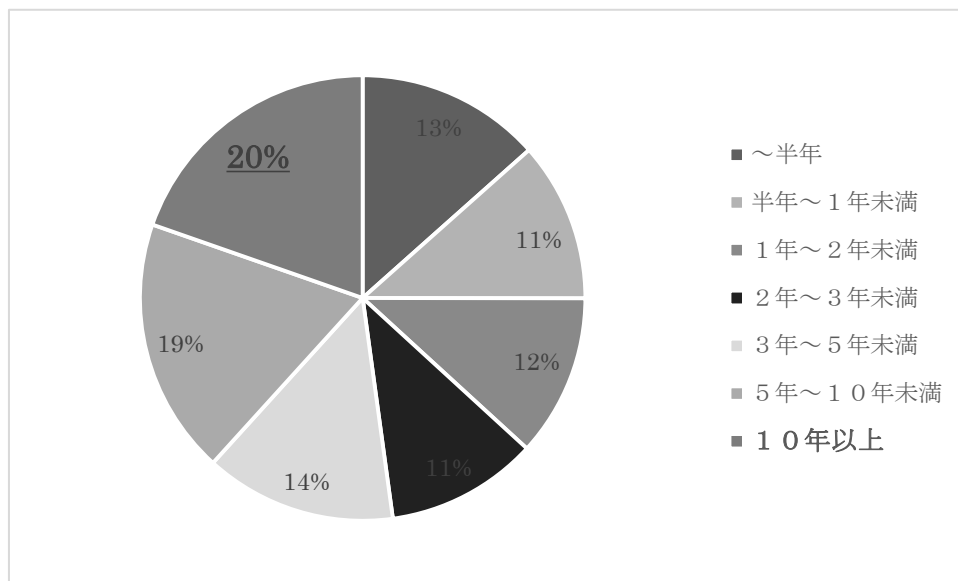


図 8 空き家の期間別割合

【出所】 価値総合研究所 「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」より筆者作成

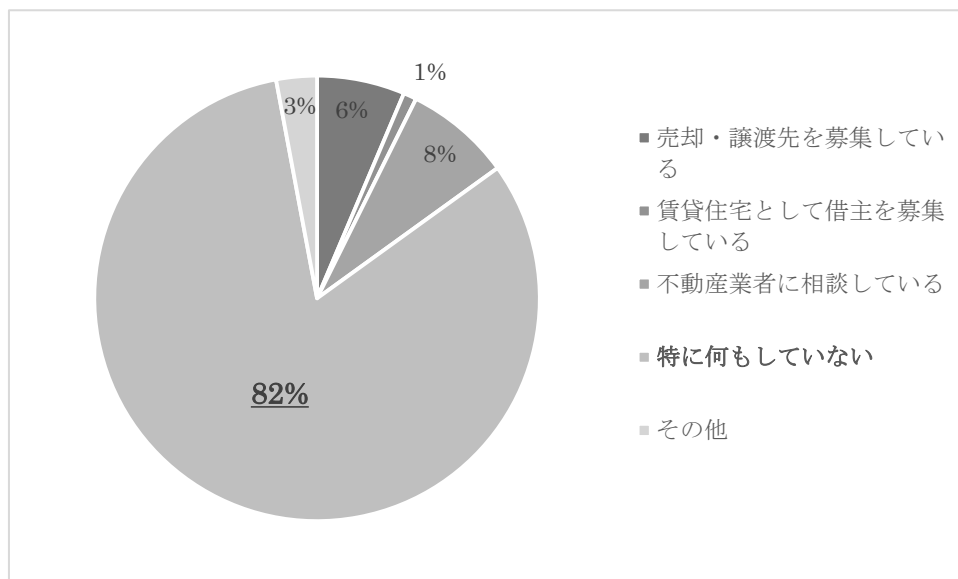


図 9 10年以上空き家となっている住宅の現在の状況

【出所】 価値総合研究所 「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」より筆者作成

具体的には、10年以上使用していない空き家に対して住宅用地特例を解除する政策をとる。これを受けて、そのままでは税金が数倍となるため、10年以上使用していない空き家の所有者は使用、解体、売却のいずれかの選択をとることとなる。不使用といっても、自己の使用可能性があるために空き家を所有し続けてきた所有者にとっては、売却と解体を

選択する傾向は見られにくいと予想できる。また、解体しても住宅用地として利用しなければ住宅用地特例を受けることができないため、メリットは少ない。そこで使用という選択を取ることが予想される。自身で使用するか他人に貸し出すかの選択があるが、空き家所有者はすでに住居を所有している可能性が極めて高いため、自己利用するとは考えにくい。そこで他人に貸し出すという選択をとることになるが、アンケート調査により、賃貸に対する抵抗が強いことが明らかとなっている。

そこで、「家守の家」の制度を提供する。所有者は期間を決め家賃無しで使用者に空き家を貸し出す代わりに、使用者は自費で、建物の修繕、維持管理を行う。所有者が賃貸に対する抵抗が強い大きな理由として、約 50%の空き家所有者が「返してもらえないのではないか」「相応のリフォームが必要」という回答をしているが、「家守の家」ならば賃貸契約ではなく使用契約であるため、解約に正当事由が必要とならないし、修繕費は使用者の負担であるため、所有者の負担はほぼない。

ここからが本稿独自のものである。本稿では「家守の家」の制度に、使用者は空き家の使用料として税額分を所有者に支払うことを追加する。これによって、所有者が空き家を所有するためにかかる費用はほぼすべてなくなり、積極的に空き家を活用するインセンティブが生まれるだろう。この場合、使用者が税金を支払っても、当初の契約が「税金だけを負担する契約」であれば、契約が賃貸借契約に変わることはないため、所有者の負担が増えることはない²⁷。税額は都内でも所在地や状態で変わるので一概には言えないが、年間約 15 万～30 万ほどである。

所有者のインセンティブを創出しても、使用者がいなければ成り立たない。そこで、「家守の家」使用者に対するインセンティブとして、改修の費用に対して補助金を与える。補助金の詳細については次節で扱う。

本節のまとめとして、本稿の政策提言は以下の 2 点である。

- 10 年以上使用していない空き家に対して住宅用地特例の解除
- 「家守の家」と、その使用者への補助金制度の導入

²⁷ 判例：弁護士河原崎法律事務所「土地使用貸借契約か賃貸借契約か」
<http://www.asahi-net.or.jp/~zi3h-kwrz/totisiyo-2.html>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

第3節 補助額の検討

この節では、東京 23 区の耐震工事やリフォーム工事に対する補助金をもとに、空き家の修繕工事に対する望ましい補助金の額を分析していく。表 10 は東京 23 区ごとの木造住宅の耐震工事や建て替え工事、リフォーム工事に対する補助金をまとめたものである。

表 10 東京 23 区別木造住宅耐震（建て替え、リフォーム）工事に対する補助金

	補助(%)	限度額(万円)
千代田区	100	120
中央区	50	330.9
港区	50	300
新宿区	25	100
文京区	50	120
台東区	50	100
墨田区	50	80
江東区	66	200
品川区	50	150
目黒区	80	120
大田区	50	100
世田谷区	100	100
渋谷区	50	100
中野区	80	
杉並区	50	50
豊島区	66	100
北区	66	50
荒川区	66	100
板橋区	50	75
練馬区	66	100
足立区	50	100
葛飾区	66	160
江戸川区	50	100

【出所】各区 HP²⁸

補助（％）という項目は工事にかかった費用のうち、23 区のそれぞれの数値（パーセンテージ）の割合で補助金が出されるといったものである。限度額（万円）は補助金の上限を表し、工事費用の補助額が限度額を上回っている場合は、限度額までの補助しか受けられないことになる。例えば渋谷区に所有している木造住宅で工事を行い、1000 万円の工事費用が発生した場合を考える。補助の割合は 50%なので、500 万円の補助が出ることになる。しかし、限度額が 100 万円であるため、最終的に受けることができる補助は 100 万円

²⁸ 参考文献参照

となる。世田谷区や千代田区の場合は、補助の割合が 100%であるので、限度額までであれば全額補助を受けられることになる。また、中野区は限度額が設定されていないため、工事にかかった費用の 80%の補助をそのまま受けられる。区によっては、高齢者が生活している住宅や区が指定する地域に存在している住宅に対しては、補助金を増額させている区もある。だが、そのような補助金を設定していない区も多くあるため、今回はそのような住宅に対する補助金は除き、高齢者が生活していない住宅や特定の地域外に存在する住宅に対する補助金のみを対象とする。

それぞれの補助の割合を見ていくと、半分以上の区が 50%に設定しており工事費用の半額の補助を出している区が多いことがわかる。そのなかで、新宿区は 25 パーセントと突出して低い割合になっている。平均的に見ると 60 パーセント前後の数値となる。限度額に関しては 100 万円前後に設定する区が多いが、高いところでは 300 万円に設定している区もある。低いところでも、北区や杉並区の 50 万円という限度額である。平均的に見ていくと、120 万円前後を限度額に設定している。

本稿では、空き家を所有者から住宅を必要としている人に貸し出し、その新たな住み手が自分の住みやすいように修繕をしていくシステムを参考にしている。東京 23 区でこのシステムを導入することを考えた場合、不足しているのは空き家を使用することに対するインセンティブである。そこで、「家守の家」によって空き家を借りたときに修繕にかかる費用を、賃貸住宅に同じ期間住んでいた場合にかかる費用と同等またはそれ以下に抑える必要がある。そのために、不使用であった空き家を現時点での所有者から使用者に貸し出し、生活していくために必要な修繕費に対する適切な補助金額を算出していく。ここで空き家というのは、所有者がそこで生活をしなくなったことにより、修繕が必要となった住宅を指し、戸建ての空き家の場合のみを考える。

まず、空き家の修繕に対してどれほどの費用をかけなければならないのかについて考える。一般的な全面リフォームにかかる費用は最低でもおよそ 500 万円といわれている。また、キッチンやリビング、浴室、寝室など特定の部屋だけのリフォームにも 50～250 万円の費用が発生する。耐震工事やリフォーム工事を行う際、専門家による対象の建物の診断が必要となるが、東京 23 区の多くが無料で専門家を派遣しているため、その費用は発生しない。

次に、賃貸住宅の家賃相場を紹介する。賃貸情報サイト HOME'S が公開している地域ごとの家賃相場のデータ²⁹を参照し作成したのが表 11 である。これによると、現在の東京都 23 区の戸建て住宅の家賃平均は 1LDK・2K・2DK で 13.13 万円、2LDK・3K・3DK で 16.17 万円、3LDK・4K・4DK で 19.75 万円となっている。

表 11 東京都 23 区における戸建て住宅の平均家賃相場と 5 年間にかかる賃貸料

家の間取り	家賃 (万円)	5 年間でかかる 賃貸料(万円)
1LDK・2K・2DK	13.13	787.8
2LDK・3K・3DK	16.17	970.2
3LDK・4K・4DK	19.75	1185

【出所】HOME'S【ホームズ】「東京都の家賃相場情報」

これまで述べた一般的なリフォーム費用と賃貸住宅の平均的な家賃を比較し、空き家の修繕工事に対する適切な補助金額の算出に移る。本稿では、空き家または賃貸住宅で 5 年間生活すると仮定する。まず、賃貸住宅については、各間取りの戸建て住宅を 5 年間借りて生活を行うとすると、間取りにもよるが約 800 万円～1200 万円の賃貸料が発生することになる。つまり、空き家を自分の住みやすいように修繕するための費用がこの程度に抑えられるように補助金を設定すれば、空き家を借りるというインセンティブの創出につながる。空き家といっても、修繕があまり必要でないものから各所に修繕が必要なものまでさまざまなものがあるだろう。また、新たな住み手がどの程度の修繕を行いたいにかによっても、費用は大きく異なる。先に述べたように一般的な全面リフォームにかかる費用は最低でも 500 万円である。仮に全面リフォームを行い、本稿における固定資産税の使用者負担額（年間 15 万～30 万円を 5 年間で約 75 万円～150 万円）を払ったとすると、5 年間で約 575 万円～650 万円が住宅にかかる費用となる。修繕や取り壊しに関する補助金額と、使用者の賃貸料以外の出費（ここで言う固定資産税）を考慮すると、使用者としては固定資産税と相殺できる 75 万～150 万円前後の補助が妥当と考えられる。

²⁹ HOME'S【ホームズ】「東京都の家賃相場情報」
<http://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/city/price/>（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

最後に、補助金を与える意義について論じる。本稿では「家守の家」制度に「使用者は使用物件の固定資産税分を所有者に支払う」という条件を加え、使用者の負担を大きくしてしまっているが、貸し出し期間中に予想される出費を考慮しても、依然として賃貸物件を利用するよりは安価である。だがここで、使用者に対して補助金を与えることによって、さらなる制度の利用を促すことができる。使用者にとって、5年という期間の費用の合計としてみれば賃貸よりも安価であるが、この制度では初期にかかる費用が大きいため、使用者は一定の資金を有している必要性が生まれるためである。この初期費用の負担を少しでも軽減するために使用者に補助金を与える。補助の金額は、5年間で払う固定資産税である約75万～150万円が望ましい。これによって、本稿で「家守の家」制度に独自に加えた、使用者による固定資産税の負担と相殺できる。実質税額を補助金で負担するのならば直接所有者に補助を与えればよいと思われるかもしれないが、補助金の目的はあくまで「使用者の初期費用の軽減」である。

第4節 政策後空き家率の推定

この節では、前節の政策を行った場合の空き家率の推定を行う。

まず必要なデータは、10年以上不使用の空き家数である。これは第2章の現状分析より、全国平均で10年以上使用していない空き家が、戸建て空き家の約20%を占めており、他のデータの取得が困難であったため、これを基準とすることとした。そして東京23区に10年以上不使用空き家率を当てはめられると仮定し、東京23区における10年以上不使用の空き家数を算出した。全国における平均値を東京23区に当てはめた根拠は二つある。一つ目は、戸建て物件の腐朽あり空き家率の平均は、全国平均と大きな違いが見られないことである（図10）。二つ目は、20年後には東京の空き家水準が全国と同レベルになると予想されているためである。

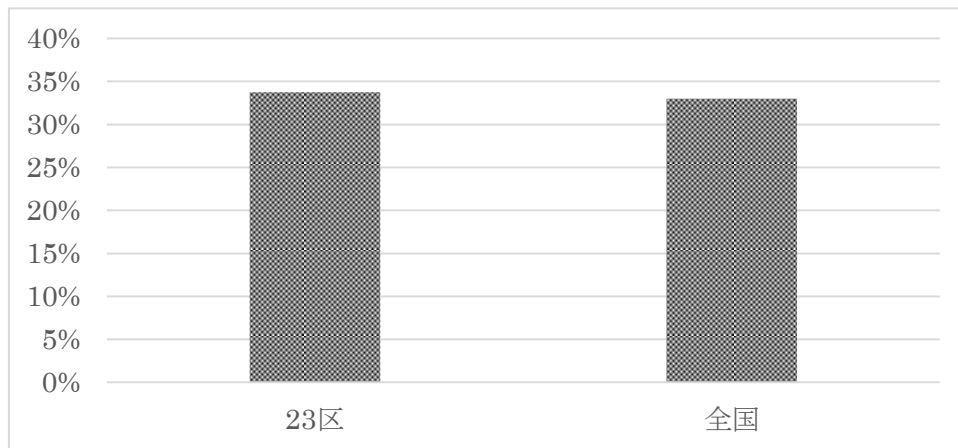


図 10 戸建て物件における腐朽あり空き家率の平均

【出所】総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」より筆者作成

さらに、10 年以上使用していない空き家の 20%は管理がされていないという結果（図 11）も、同様の理由から東京 23 区に当てはめた。この場合、3 区を除き 10 年以上不使用の空き家数が実際の腐朽あり空き家数を上回るので、東京 23 区における 10 年以上不使用の戸建て住宅はすべて腐朽ありの空き家と仮定する。腐朽有りの空き家を扱っているのは、外部不経済の要因となりうる空き家は、腐朽がある可能性が高いためである。

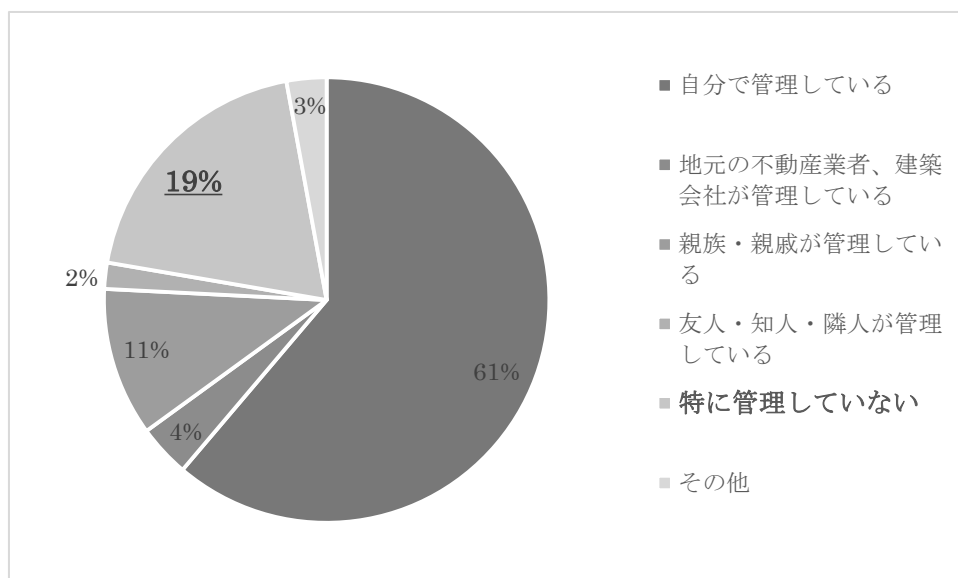


図 11 10 年以上不使用空き家の管理の状況

【出所】価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」より筆者作成

アンケート結果によると、賃貸する場合、空き家所有者の約 80%が借主の負担で修繕を行うことに肯定的である（図 12）。そこで、政策の対象となる空き家のうち、政策を通して修繕される割合を 50%から 80%まで 10%ごとに計算し、腐朽ありの空き家の変化率を推計した。その結果が図 13 である。

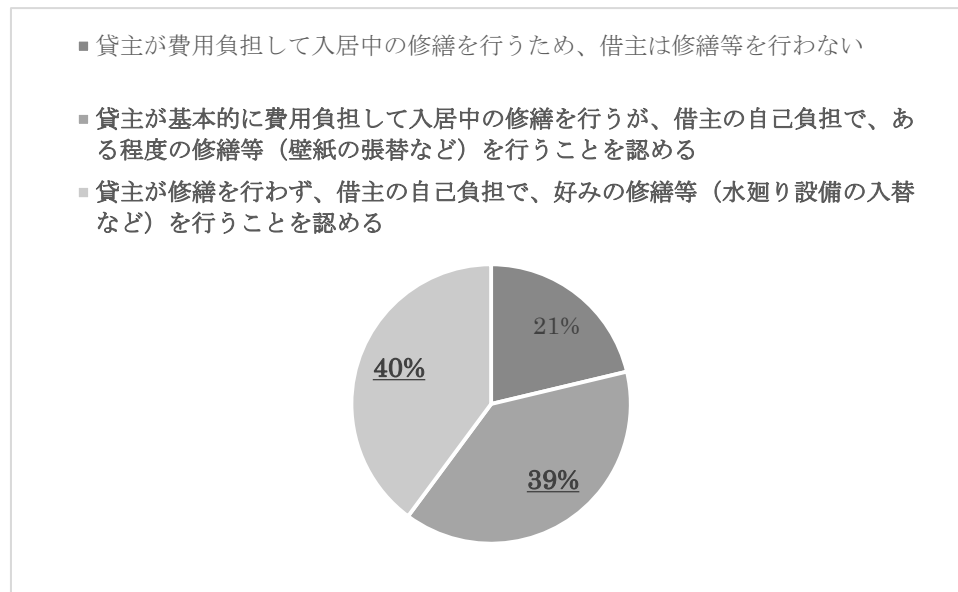


図 12 空き家を賃貸する場合の修繕に対する考え方

【出所】 価値総合研究所 「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」より筆者作成

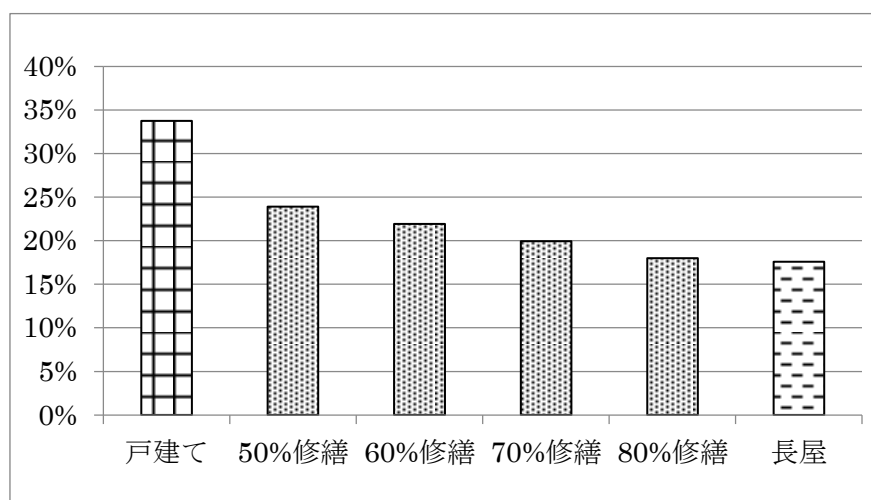


図 13 東京 23 区における平均腐朽あり空き家率の試算

【出所】 総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」をもとに筆者作成

政策前の戸建て空き家の腐朽あり物件の割合は約 35%であったのに対し、10 年以上不使用の空き家のうちの 50%が修繕された場合、空き家の腐朽あり物件の割合は約 25%になると試算され、10%減少させることができる。また、80%が修繕された場合は、長屋と同程度の 20%以下まで、腐朽している空き家の割合を抑えることができる。

第6章 結論

以上の分析と考察をふまえ、本章では本研究のまとめを行う。

本研究では、空き家増加による問題を緩和、解決する手段として提案したのは下記の2点である。

- ①10年以上使用していない空き家に対する住宅用地特例適用除外
- ②「家守の家」制度導入および補助

現状分析で触れたとおり、現在、東京都をはじめとした大都市において、中古住宅市場が活性化の兆候を見せている。従来の新築・持家志向が変容し、目的に応じて中古住宅を借りて合理的な住宅選択を行うことを望む人が増えている。同時に、長年続けられた住宅建設計画や固定資産税の住宅用地特例制度により、住宅の供給過剰状態は問題となっており、既存の住宅を活用していく方向へと転換していく必要が論じられてきた。

さらに、空き家に影響を与える要因の分析においては、現状の空き家解体への補助金や、空き家バンクの設置といった政策は、空き家数を減少させるためには効果が薄いことが示され、世帯数を増やすことが空き家減少へのアプローチとして適切であろうという結果となった。

そこで、10年以上不使用状態にある空き家の住宅用地特例を解除し、空き家所有者に空き家を活用するインセンティブを与える。さらに、ドイツ・ライプツィヒで行われている「家守の家」制度を導入し、賃貸契約ではなく使用契約という形態をとることによって、空き家所有者の「返してもらえないのではないか」「リフォームが必要」という懸念を払拭する。さらに「使用者は使用物件の固定資産税分を所有者に支払う」という条件を追加し所有者のインセンティブをより強いものとする。一方、使用者には補助金を与え、修繕にかかる初期費用負担を軽減し制度の利用促進を図る。

以上の政策によって空き家を利用することができれば、先行研究等で述べられているような外部不経済の抑制につながるだろう。また、この空き家の利用方法は、自由に空間を使うことができるという点から、単に住居としての利用だけでなく様々な利用が可能であ

る。例えば、都内に事務所を構えたいが金銭的に問題がある場合などである。こういったケースに対しても有効な制度であるため、空き家を有効に利用できる可能性は大きい。

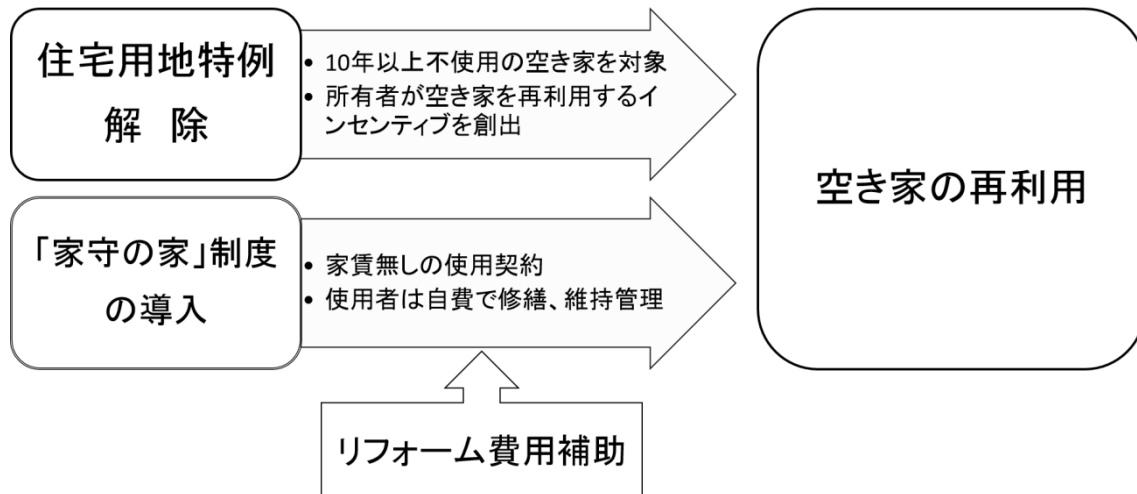


図 14 政策提言フローチャート

【出所】筆者作成

先行研究・参考文献・データ出所

参考文献

- 足立区「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」
<https://www.city.adachi.tokyo.jp/k-anzen/machi/taishinka/taisaku-rokyukaoku.html>
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 板橋区「老朽建築物等実態調査結果について」
http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/067/attached/attach_67644_5.pdf (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 大田区「大田区空き家活用相談窓口」
<http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiyakatuyousoudanmadoguti.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」
<http://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 国土交通省「移住促進のための空き家活用事業」
<http://www.mlit.go.jp/common/001017682.pdf> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 国土交通省「雲南市の空き家活用の取り組み（雲南市政策企画部地域振興課）」
<https://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/akiyahp/pdf/unnnannjirei.pdf> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
 (最終情報確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 時事通信「東京駅近く、空き家出火＝けが人なし―東京・京橋」(2015 年 6 月 16 日配信)
<http://www.jiji.com/jc/zc?k=201506/2015061600819> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/bunkakai/4seidobukai/4seido4-7.pdf> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

- 東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」実施方針
<http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2012/01/DATA/70m1k100.pdf> （最終情報
確認日 2015 年 11 月 2 日）
- 東京都主税局＜都税 Q&A＞
http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index_o.htm#o20 （情報最終確認日
2015 年 11 月 2 日）
- 日本の家「ハウスハルテン 一空き家再生のライプツィヒモデル」
<http://djh-leipzig.de/ja/archives/2273> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- 野村総合研究所 広報誌「未来創発」Vol.31-データ小箱
http://www.nri.com/jp/event/souhatsu/pdf/vol31_2.pdf （情報最終確認日 2015 年 11 月
2 日）
- 不動産ジャパン 既存住宅市場の現状
http://www.fudousan.or.jp/market/1504/04_01.html （情報最終確認日 2015 年 11 月 2
日）
- 文京区「空き家対策事業」<http://www.city.bunkyo.lg.jp/akiyataisaku.html> （情報最終
確認日 2015 年 11 月 2 日）
- 弁護士河原崎法律事務所「土地使用貸借契約か賃貸借契約か」
<http://www.asahi-net.or.jp/~zi3h-kwrz/totisiyo-2.html> （情報最終確認日 2015 年 11 月
2 日）

データ出所

- 朝日新聞出版「民力：マーケティング・データベース 2011」
- 国土交通省「平成 20 年度国土交通白書」
- 総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」
- 総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」
- 総務省統計局「統計でみる都道府県のすがた 2010」日本統計協会

● 表 8,9 データ出所

〈補助金〉

- ・ 足立区
<https://www.city.adachi.tokyo.jp/k-anzen/machi/taishinka/taisaku-rokyukaoku.html>
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 荒川区
https://www.city.arakawa.tokyo.jp/kankyo/machidukuri/shidoshomei/rokyuakiya_jyosei.html (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 葛飾区 <http://akiya-takumi.com/subsidy/area/tokyo/katsushikaku/> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 北区 <http://akiya-takumi.com/subsidy/area/tokyo/kitaku/> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 江東区 <http://akiya-takumi.com/subsidy/area/tokyo/kotoku/> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 台東区
<https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/kenchiku/taishin/taishin/taishinkoji.html>
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 中野区 <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/502500/d017493.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 文京区 <http://www.city.bunkyo.lg.jp/bosai/bosai/akiyataisaku.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

〈その他〉

- ・ 足立区 <http://www.city.adachi.tokyo.jp/kankyo-hozen/241024.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 大田区
<http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiyakatuyousoudanmadoguti.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 葛飾区 <http://www.city.katsushika.lg.jp/29/120/002351.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

- ・ 渋谷区
https://www.city.shibuya.tokyo.jp/reiki_int/reiki_honbun/g114RG00000241.html （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 新宿区 http://www.city.shinjuku.lg.jp/anzen/kikikanri01_001044.html （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 文京区 <http://www.city.bunkyo.lg.jp/akiyataisaku.html> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- 表 10 データ出所
- ・ 足立区
<https://www.city.adachi.tokyo.jp/k-anzen/machi/taishinka/sokushin-taishin.html>
（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 荒川区
<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:leMxjtRf1TIJ:www.city.arakawa.tokyo.jp/kankyo/machidukuri/shidoshomei/taishinka270401.files/mokupanf2704.pdf+&cd=2&hl=ja&ct=clnk&gl=jp> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 板橋区 <http://www.see-see.net/josei-itabashi.html> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 江戸川区
http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/taishin/taishin_josei/kodatejyutaku.html （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 大田区
<http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/taishin/index.html>
（情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 葛飾区 <http://www.city.katsushika.lg.jp/29/120/002351.html> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 北区 <http://www.see-see.net/josei-kita.html>、
<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/josei/links/kitaku.html> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）
- ・ 江東区 <https://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/kurashi/7206/22740.html> （情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日）

- ・ 品川区 <http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/menu000012500/hpg000012434.htm>
(情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 渋谷区 https://www.city.shibuya.tokyo.jp/anzen/bosai/taishin_kaishu/mokuzo.html
(情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 新宿区 https://www.city.shinjuku.lg.jp/anzen/index03_01.html (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 杉並区
<http://www2.city.suginami.tokyo.jp/guide/guide.asp?n1=80&n2=150&n3=400> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 墨田区 <http://sumidakutaishin.jp/?cat=23> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 世田谷区 <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/119/343/3431/d00030585.html>
(情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 台東区
<https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/kenchiku/taishin/taishin/taishinkoji.html>
1 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 中央区 <http://www.city.chuo.lg.jp/kurasi/sumai/taisintaisaku.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 千代田区
<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/sumai/jose/mokuzojutaku.html>
(情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 豊島区
<http://www.city.toshima.lg.jp/315/bosai/taisaku/kunotaisaku/bosai/002186.html>
(情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 中野区 <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/505000/d012288.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 練馬区 <http://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/taishin/kodate.html>
(情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 文京区 <http://www.city.bunkyo.lg.jp/bosai/tochi/taishin/sokushin/kaisyu.html> (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

- ・ 港区
<https://www.city.minato.tokyo.jp/jutakushien/kankyomachi/sumai/jutaku/taishin.html>
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- ・ 目黒区 <https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/taishinka/kaishuu.html>
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)

先行研究

- 樋野公宏 (2013) 「空き家問題をめぐる状況を概括する」
http://www.google.co.jp/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAAahUKEwj4hpbP4_DIAhUE3WMKHb1nDWM&url=http%3A%2F%2Fwww.kenken.go.jp%2Fjapanese%2Fresearch%2Fhou%2Ftopics%2Fbouhan%2Fpdf%2F1301004.pdf&usg=AFQjCNHzvFl2f_WhFIaB6aOHakVBwscgjw&sig2=DaVk_R-jePPynRvJJMSC_A
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 福田武志 (2013) 「空き家問題の現状と対策」
http://www.google.co.jp/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBsQFjAAahUKEwinjsnG6PDIAhUN_WMKHTE_B04&url=http%3A%2F%2Fdl.ndl.go.jp%2Fview%2Fdownload%2Fdigidepo_8214649_po_0791.pdf%3FcontentNo%3D1&usg=AFQjCNFlacYILyys62e80uPh6hVpRvpRkg&sig2=VAJc1qmDYTa5lVIGorZ3mA
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 米山秀隆 (2015) 「大都市における空き家問題－木密、賃貸住宅、分譲マンションを中心として－」 <http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2015/no421.pdf>
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)
- 米山秀隆 (2014) 「空き家対策の最新事例と残された課題」
https://www.google.co.jp/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0CCMQFjABahUKEwjWyLytivHIAhUjhqYKHW76Dkk&url=http%3A%2F%2Fjp.fujitsu.com%2Fgroup%2Ffri%2Fdownloads%2Freport%2Fresearch%2F2014%2Fno416.pdf&usg=AFQjCNFIcnfaOfI_j2IVdvkt6umSRwSvTQ&sig2=vDWW4zy9n1yxwDO3MxP3zA
 (情報最終確認日 2015 年 11 月 2 日)