

借家の空き家率と家賃上昇率との関係についての一考察

獨協大学 経済学部

教授 倉橋 透

1. はじめに—本稿の目的と構成

空き家に対する社会的な注目度が増しており、条例を制定して対策に乗り出す地方自治体もでてきている。総務省統計局の「住宅・土地統計調査」をみても、住宅総数に占める空き家の割合は、昭和63年9.4%、平成5年9.8%となった後、平成10年11.5%、15年12.2%、20年13.1%と増勢を強めてきている。

空き家について、「住宅・土地統計調査」では、居住世帯のない住宅を、「一時現在者のみの住宅」、「空き家」、「建築中」に区分し、「空き家」をさらに「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅」(別荘等)、「その他の住宅」に分けている。倉橋(2012)においては、地方圏の「その他の住宅」を取り上げ、高齢化との関係を分析した。それは、「その他の住宅」は「たとえば大都市居住者が相続したものの、自ら利用せず、また賃貸も売却もしない(あるいはできない)地方の住宅が考えられ、経済的なコントロールなしに増加していくことが懸念される」からである。

本稿においては、「賃貸用の住宅」について分析する。「賃貸用の住宅」は原則的には市場家賃等の収益環境に応じて、家主が家賃の改定や借家市場への参入、退出を行うことから、経済原則が働くはずである。し

かし、家主が経営への意欲を失い、空き家のまま放置していることも考えられる。そこで本稿では、都道府県ごとに借家の空き家率を求め、それが家賃の上昇率と関係しているかどうか検討することを目的とする。

労働市場においては、失業率と賃金の上昇率との関係を示すフィリップス曲線(図1)が描かれる。本稿においては、失業率を借家の空き家率に、賃金の上昇率を家賃の上昇率に置き換える(空き家とは資源の遊休であり失業と同じである)。換言すれば、本稿は借家市場においてフィリップス曲線を描く試みである。なお、本稿は借家市場全体の傾向をみることを目的とする。

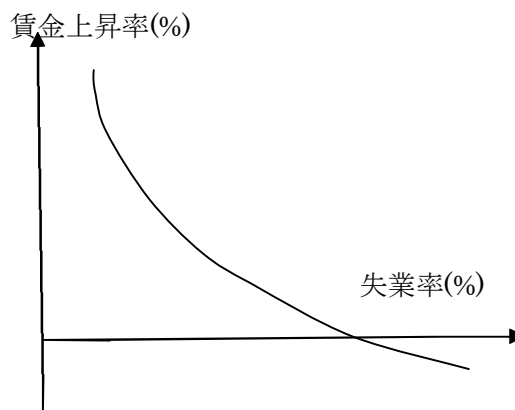


図1 フィリップス曲線のイメージ

本稿の構成を示すと、2では借家の空き家率を定義し、都道府県の借家の空き家率を概観する。3では家賃の上昇率について、「住宅・土地統計調査」の「一畳あたり家賃・間代(共益費を含む)」の上昇率をとつ

た場合の推計結果を示す。4 では家賃の上昇率について、「消費者物価指数」の「持家の帰属家賃を除く家賃」の上昇率をとった場合の推計結果を示す。5 ではパネル分析を行い結果を示す。6 では推計結果を考察し、推計上の課題や空き家を調査するうえでの課題を示す。7 では借家の空き家についての政策提言を行う。8 では本稿全体をまとめる。

2. 借家の空き家率の定義と概観

借家の空き家率を以下のとおり定義した。

空き家率

$$= (\text{空き家のうち賃貸用の住宅}) / \{ (\text{居住世帯のある住宅のうち借家総数}) + (\text{空き家のうち賃貸用の住宅}) \}$$

この式に基づき、総務省統計局「住宅・土地統計調査」のデータを用いて都道府県別に借家の空き家率を計算すると付表のとおりである。平成 10 年までは、賃貸用の空き家と売却用の空き家が同一区分になっていたため、平成 15 年、平成 20 年の二時点のデータのみ利用可能である。

平成 20 年について借家の空き家率が低い 5 都県を挙げると図 2 のとおりである。

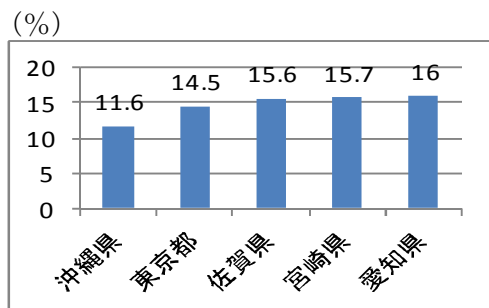


図 2 借家の空き家率（その 1）

（注）総務省統計局「住宅・土地統計調査」により計算。

これらの 5 都県の借家の空き家率が低いことの原因として、借家を需要すると考えられる 15~29 歳人口の全人口に占める割合が高いことが考えられる。この点を確認するため、総務省統計局「平成 22 年国勢調査」よりその割合を求めると図 3 のとおりである。

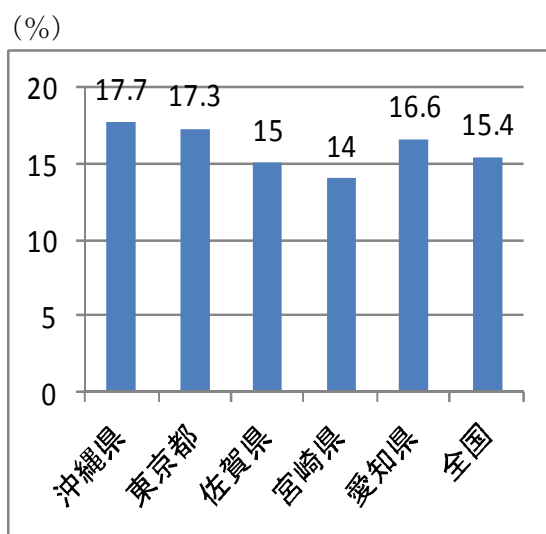


図 3 15~29 歳人口の全人口に占める割合（その 1、平成 22 年）

（注）総務省統計局「国勢調査」より計算。

沖縄県、東京都、愛知県は予想したとおり 15~29 歳人口の割合が全国よりも高かった。一方、佐賀県、宮崎県では低く、人口以外の要因が強く働いているものと考えられるが、この点の考察は別の機会に譲ることとしたい。

次に、平成 20 年について借家の空き家率が高い 5 県を挙げると図 4 のとおりである。

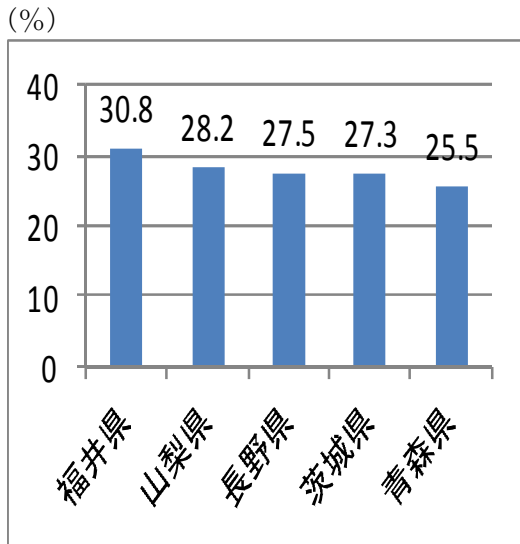


図4 借家の空き家率（その2）

（注）総務省統計局「住宅・土地統計調査」により計算。

すべて東日本の県である。これらの県の15~29歳人口の全人口に占める割合をみると図5のとおりである。

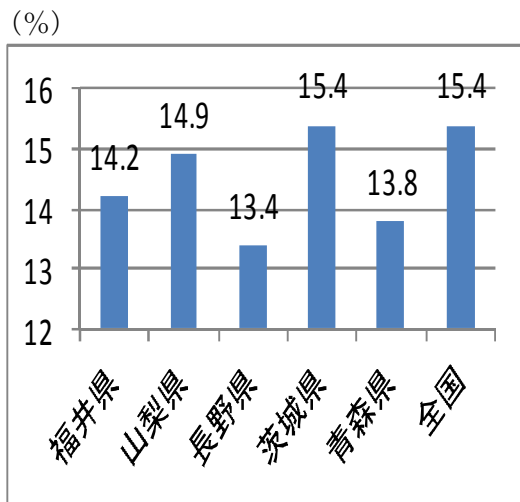


図5 15~29歳人口の全人口に占める割合（その2、平成22年）

（注）総務省統計局「国勢調査」より計算。

茨城県が全国と同水準であるほかは、すべて全国水準を下回っており、人口要因が働いていると考えられる。一方、倉橋(2012)

は、「西日本の県で住宅総数に占めるその他の空き家の割合が高い」ことを指摘している。その際、東日本と西日本で割合が異なる理由を明確に示し得ていない。図4の計算のもととなった「賃貸用の住宅」の空き家には「その他の住宅」の空き家になりうるものが含まれている可能性もある。また、山梨県、長野県の数字が高いが、これは貸別荘が「賃貸用の住宅」に算入されていることが大きいと考えられる。

3. 借家の空き家率と家賃上昇率（その1）

以下では、借家の空き家率と家賃上昇率との関係を検討する。もちろん、借家の空き家率には家賃上昇率以外にもさまざまな変数に関係するであろうが、ここではフィリップス曲線を意識して、家賃上昇率との関係のみ検討する。

家賃の指標としてもさまざまなものがあるが、ここでは1)「一畳当たりの家賃・間代(共益費を含む)」（「住宅・土地統計調査」による）、2)「持家の帰属家賃を除く家賃」（総務省統計局「消費者物価指数」による）の二つをとった。第3節では、前者の上昇率をとる。すなわち、横軸には平成15年、平成20年の借家の空き家率、縦軸にはそれぞれ平成10年から15年までの5年間上昇率、15年から20年までの5年間上昇率をとる。都道府県全体をとることはメリットがあるが、5年の間には住宅の品質や市場構造の変化が起こり得、それらに対応できない点はデメリットである。

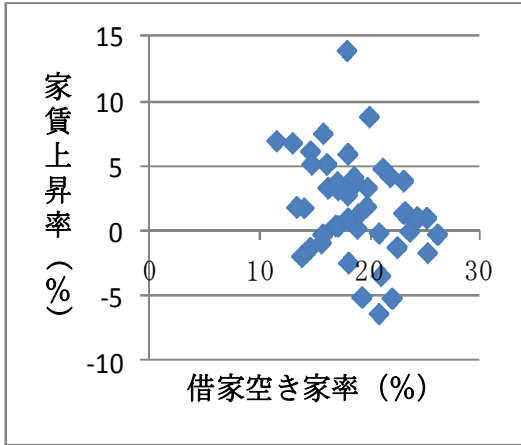


図6 借家空き家率と家賃上昇率
(平成15年)

(注) 1.総務省統計局「住宅・土地統計調査」による。
2.家賃上昇率は「一畳当たり家賃・間代(共益費含む)」の平成10年から15年までの上昇率である。

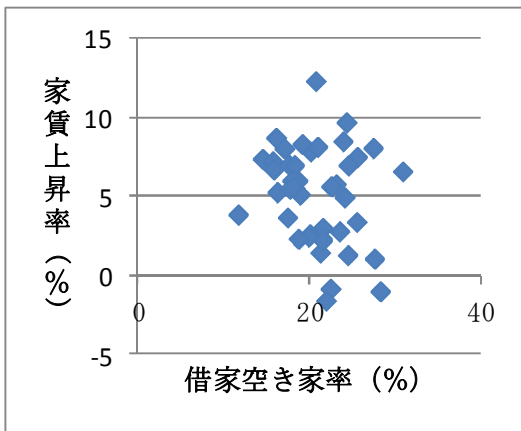


図7 借家空き家率と家賃上昇率
(平成20年)

(注) 1.総務省統計局「住宅・土地統計調査」による。
2.家賃上昇率は「一畳当たり家賃・間代(共益費含む)」の平成15年から20年までの上昇率である。

次に、借家空き家率と家賃上昇率との関係を表す関数を推計し、家賃上昇率が有意な変数かどうかを確認する。推計にあたって

は、図とは反対に、借家空き家率を被説明変数、家賃上昇率を説明変数とする。すなわち、家賃上昇率の大小により借家空き家率が説明されると考える。また、借家空き家率と家賃上昇率はあまりに絶対的な水準が異なるので、式においては借家空き家率を自然対数を用いて変換したものをを用いる。さらに、相互の関係は線形的な(直線的な)ものではなく、非線形的な(曲線的な)ものとする。

以上の前提のもと、関数を推計すると以下のとおりである。

$$\begin{aligned} & \text{平成15年について} \\ & \ln(\text{借家空き家率}) \\ & = 2.945539 - 0.015997 \times (\text{家賃上昇率}) \\ & (93.91897^{***}) (-2.173274^{**}) \\ & \text{自由度修正済み } R^2 = 0.074877 \\ & D.W. = 0.839066 \end{aligned}$$

()内はt値。

ここに、***は1%有意、**は5%有意であることを示す。なお、5%有意とはここでは家賃上昇率の係数が0である(家賃上昇率は対数変換した借家空き家率に関係ない)確率が5%未満であることをいう。家賃上昇率は5%有意であった。

$$\begin{aligned} & \text{平成20年については} \\ & \ln(\text{借家空き家率}) \\ & = 3.082168 - 0.012448 \times (\text{家賃上昇率}) \\ & (55.25571^{***}) (-1.308001) \\ & \text{自由度修正済み } R^2 = 0.036627 \\ & D.W. = 0.819038 \end{aligned}$$

平成20年については家賃上昇率は有意でなかった。

借家空き家率を対数変換したものと家賃上昇率との関係は年によって異なり、安定していない。

4. 借家の空き家率と家賃上昇率（その2）

第4節では家賃上昇率として「持家の帰属家賃を除く家賃」（総務省統計局「消費者物価指数」による）をとった。すなわち、横軸には平成15年、平成20年の借家の空き家率、縦軸にはそれぞれ平成13年から15年までの2年間上昇率、平成18年から20年までの2年間上昇率をとる。家賃の改定は一般的に2年ごとと考えたため、2年間上昇率とした。借家全体の消費者物価指数は、民営借家、公営借家、都市再生機構・公社家賃といった品目別、また民営家賃について規模別、木造・非木造の構造別消費者物価指数の加重平均であることから市場構造の変化の影響を受けている点（詳しくは総務省統計局(2011)参照）や、数値は県庁所在地のものであるのでこれを都道府県全体に敷衍せざるを得ない点はデメリットである。

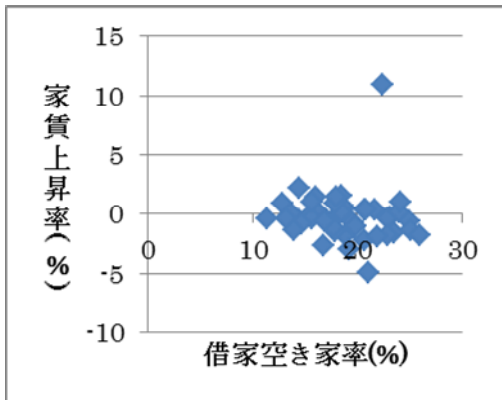


図8 借家空き家率と家賃上昇率
(平成15年)

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」、「消費者物価指数」による。
2. 家賃上昇率は「持家の帰属家賃を除く家賃」の平成13年から15年までの上昇率である。

なお、青森市では平成13年から15年までの上昇率が11.0%と高い値になっている。

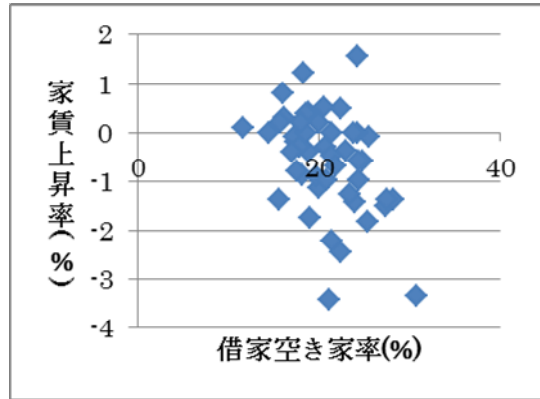


図9 借家空き家率と家賃上昇率
(平成20年)

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」、「消費者物価指数」による。
2. 家賃上昇率は「持家の帰属家賃を除く家賃」の平成18年から20年までの上昇率である。

参考までに平成20年の図について、借家の空き家率を対数変換した図(図10)を挙げておく。

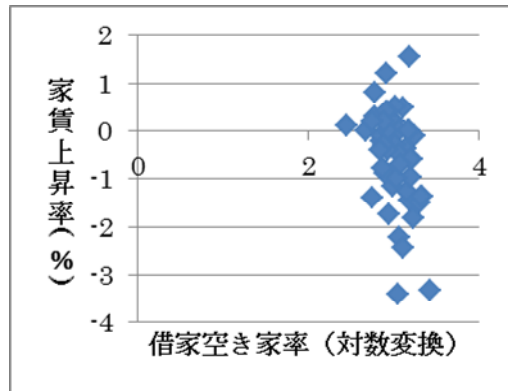


図10 借家空き家率と家賃上昇率
(平成20年)

- (注) 1. 総務省統計局「住宅・土地統計調査」、「消費者物価指数」による。
2. 借家空き家率は自然対数に変換したものである。
3. 家賃上昇率は「持家の帰属家賃を除く家賃」の平成18年から20年までの上昇率である。

次に、第3節にならって関数推計を行う。ここでは青森市についても除外せずにサンプルに含めた。

平成15年について

$$\ln(\text{借家空き家率}) = 2.912621 - 0.004215 \times (\text{家賃上昇率})$$

$$(99.53020^{***}) (-0.304851)$$

自由度修正済み $R^2 = -0.020115$

D.W.=0.795499

()内は t 値。

平成15年については、家賃上昇率は有意ではなかった。

平成20年については

$$\ln(\text{借家空き家率}) = 2.975418 - 0.075667 \times (\text{家賃上昇率})$$

$$(99.45090^{***}) (-2.966771^{***})$$

自由度修正済み $R^2 = 0.145009$

D.W.=0.876295

平成20年については家賃上昇率は1%有意であった。

借家空き家率を対数変換したものと家賃上昇率との関係は年によって異なり、安定していない。

5. パネル分析

これまでの分析から、借家空き家率（対数変換）と家賃上昇率の関係は年によって不安定になることがわかった。そこで第5節では、時系列データとクロスセクションデータ（ここでは都道府県別データ）の分析を一括して行うパネル分析を行う。

まず、家賃上昇率として「一畳当たり家賃・間代（共益費を含む）」（「住宅・土地統計調査」）の5年間上昇率をとった場合は次

の通りである。

$$\ln(\text{借家空き家率}) = 2.955295 + 0.003118 \times (\text{家賃上昇率})$$

$$(177.9086^{***}) (0.870760)$$

自由度修正済み $R^2 = 0.731564$

D.W.=3.916667

()内は t 値。

家賃上昇率は有意でないばかりか、プラスの方向に作用している。すなわち、符号条件をみたしていない。

次に、家賃上昇率として「持家の帰属家賃を除く家賃」（「消費者物価指数」）の2年間上昇率をとった場合は次の通りである。

$$\ln(\text{借家空き家率}) = 2.957103 - 0.022849 \times (\text{家賃上昇率})$$

$$(271.4884^{***}) (-2.432660^{**})$$

自由度修正済み $R^2 = 0.758241$

D.W.=3.916667

()内は t 値。

今度は家賃上昇率は5%有意となった。ただし、係数の絶対値は小さく、借家空き家率に家賃上昇率が及ぼす影響は小さい。なお、家賃上昇率が0になる空き家率を求めると19.2%である。

この式をもとに、個体効果（この場合は家賃上昇率では説明できない都道府県ごとの効果）を求めると付図のとおりである。

個体効果の低い5都県を挙げると図11のとおりである。

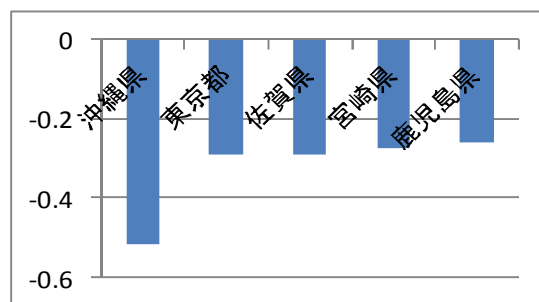


図11 個体効果の低い5都県

興味深いことに、鹿児島県を除き、図 2 で挙げた借家の空き家率が低い都県と一致する。

一方、個体効果の高い 5 県を挙げると図 12 のとおりである。

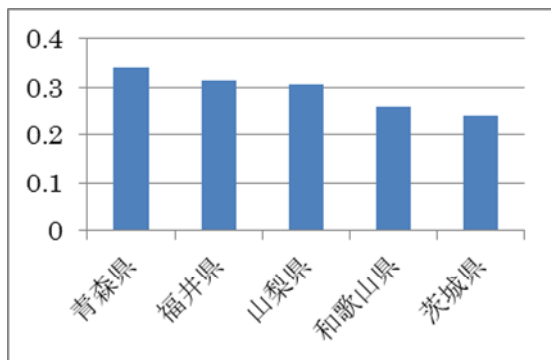


図 12 個体効果の高い 5 県

こちらも、和歌山県を除いて、図 4 に掲げた借家の空き家率が高い県に一致する。

6. 結果の考察と調査・研究上の課題

ここまでの分析結果をまとめると以下のとおりである。

- (1) 家賃上昇率の算定に「一畳当たり家賃・間代（共益費を含む）」の 5 年間上昇率をとった場合、平成 15 年については家賃上昇率は 5% 有意であったが、20 年においては有意ではなかった。
- (2) 家賃上昇率の算定に「持家の帰属家賃を除く家賃」の 2 年間上昇率をとった場合、平成 15 年については（青森市が高い値をとったこともあり）家賃上昇率は有意ではなかったが、20 年においては 1% 有意となった。
- (3) (1),(2)において結果が年により異なり不安定であるため、パネル分析を行った。家賃上昇率の算定に「一畳当たり家賃・間

代（共益費を含む）」の 5 年間上昇率をとった場合、家賃上昇率は有意とはならなかった。

(4) パネル分析において、家賃上昇率の算定に「持家の帰属家賃を除く家賃」の 2 年間上昇率をとった場合、家賃上昇率は 5% 有意となった。係数の絶対値は小さく、借家空き家率に家賃上昇率が及ぼす影響は小さい。家賃上昇率が 0 になる空き家率は 19.2% である。都道府県ごとの個体効果を求めると、個体効果の低い都県は借家空き家率の低い都県に、個体効果の高い県は借家空き家率の高い県にほぼ一致する。

以上から、インプリケーションとして「借家の空き家率はそもそも高く、またデータにより家賃上昇率に関係がある可能性は否定できないが、その場合でも家賃上昇率に対し非感応的である（影響を受けづらい）」ことがいえる。

その理由として考えられるのは以下である。

- (1) 「貸別荘」が「賃貸用の住宅」に分類されている。
- (2) 貸す意志はあっても経済合理的でない家主がいる可能性がある。陳腐化してしまった賃貸用の住宅はそのままでは、入居者がいない。経済合理的な家主であればリフォームを行うなり、設備を更新するなりして入居してもらうよう努力するであろうが、経営意欲のない家主はそのままにしておくであろう。（なお、「住宅・土地統計調査」では、調査員が住宅の管理人にヒアリングして空き家の分類を行っている。）
- (3) (2)と同じであるが、市場相場動向によっては、行動を変えない家主がいる可能性がある。筆者が空き店舗について以前ヒア

リングを行った際の結果によれば、「家主がバブル期の家賃水準を基準にしてしまって、市場相場が下がっても募集賃料を下げようとしない。したがって空き店舗のままである」、「大家会で家賃を下げる決定がないと、個別の店舗では周辺店舗への影響を考えて家賃を下げづらい」等のコメントがあった。一部の借家においても類似の傾向があるとすれば、市場機能が十分働いてない可能性がある。

こうした理由を考慮して、借家空き家率と家賃上昇率との関係を求めるには、以下の調査・研究上の課題に対応する必要がある。

- (1) 「賃貸用の住宅」から、「貸別荘」や半ば「その他の住宅」になっている住宅を除外したデータをつくり厳密化すること。データ作成にあたって家主の意識を詳細にヒアリングする必要がある。
- (2) (1)にはコストもかかることであるので、「住宅・土地統計調査」の「賃貸用の住宅」を住宅の構造（木造、鉄筋コンクリート造等）や建築後経過年数により区分し、おおよそ市場機能の働く借家市場を作成し分析する。ただし、住宅の構造や建築後経過年数で市場機能の働く借家か働かない借家か区別することが妥当かは吟味する必要がある。
- (3) 住宅情報誌に掲載された物件を追跡調査し、おおよそ市場機能の働く借家市場を作成し分析する。
- (4) 「住宅・土地統計調査」で空き家の中で「賃貸用の住宅」がとれるのは、平成15年と20年の2時点に限られている。データの蓄積が必要である。

7. 政策提言

ここまでの結論は借家空き家率はそもそも高く、家賃上昇率にあまり影響を受けないということであった。借家に限らず空き家には、維持管理水準の低下による倒壊の危険性、ゴミ屋敷化、また放火の危険性や犯罪の現場になる危険性があると思われる。加えて利用可能な住宅の場合にはストックのムダであるとともに、都市という限られた空間を考える場合にはスペースのムダでもある。このようなことから借家市場においても空き家対策を行うことが必要である。全般的な空き家対策と重なるものであるが、ここでは二点提言したい。

- (1)「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の適用の除外

住宅用地の固定資産税の課税標準は、本則の課税標準となるべき価格の三分の一、住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの（小規模住宅用地）は六分の一である（詳しくは地方税法第三百四十九条の三の二参照）。これは空き家にも適用されてしまい、賃貸収入がなくても税負担が小さいので、結果的に空き家が温存されることになる。また、借家の新陳代謝が進まず、新たなニーズにこたえ得る賃貸住宅が建築されないことになる。したがって、住民票等で居住を確認し、空き家になっているものには特例を適用しないこととすべきである。

- (2)建築基準法の第十条「保安上危険な建築物等に対する措置」の積極的活用等

建築基準法第十条第一項及び第三項では、

「特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（カッコ内省略）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる」としている。しかしながら、この措置は十分活用されていない。一方、「住み替え・二地域居住支援サイト」に掲載されている、「国土交通省による都道府県への聞き取り調査結果（平成 24 年 7 月）によれば、全国 73 以上の地方公共団体で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている（平成 24 年 7 月 1 日時点で施行済みのもの）」としている。保安上危険な建築物等について、地方公共団体は条例で対応しようとしているように見える。

保安上危険な建築物等については、上述のように法律上の定めがあるので、特定行政庁である地方公共団体（法律上は首長）は建築基準法の規定を積極的に活用すべきである。判例が積みあがる中で運用の基準ができてくると思われる。地域、地域で事情が異なり、別に地方公共団体ごとに条例を制定して運用する必要があるのかもしれない。しかしその場合であっても本来は建築基準法で条例に委任する旨を明示的に述べるべきである。

8. おわりに

本稿では、借家の空き家率と家賃上昇率の関係を明らかにし、借家市場におけるフ

ィリップス曲線を推計しようというものであった。パネル分析も含めた推計を行った結果、「借家の空き家率はそもそも高く、またデータにより家賃上昇率に関係がある可能性は否定できないが、その場合でも家賃上昇率に対し非感応的である（影響を受けづらい）」ことがいえる。調査・研究上の課題としては、家主の意識をヒアリングすることによる「賃貸用の住宅」の厳密化やデータの蓄積等をあげ、また政策提言として空き家についての固定資産税の課税標準の特例の適用除外、建築基準法の保安上危険な建築物等に対する措置の積極的活用等をあげた。

借家の空き家率と家賃上昇率との関係は、データを整備、蓄積したうえで再度推計する必要がある。

付表 借家空き家率の推移（％）

	15 年	20 年
北海道	16.1	20.0
青森県	22.4	25.5
岩手県	18.4	23.0
宮城県	18.7	21.4
秋田県	18.6	24.0
山形県	18.9	21.5
福島県	20.7	22.5
茨城県	23.5	27.3
栃木県	25.0	24.2
群馬県	23.1	24.8
埼玉県	16.8	18.3
千葉県	19.6	20.5
東京都	14.5	14.5
神奈川県	15.5	16.1
新潟県	17.9	21.2

富山県	22.9	23.8
石川県	21.1	23.4
福井県	25.1	30.8
山梨県	26.0	28.2
長野県	23.0	27.5
岐阜県	24.0	25.4
静岡県	17.9	18.8
愛知県	17.0	16.0
三重県	21.7	20.6
滋賀県	19.7	17.5
京都府	17.0	17.3
大阪府	20.7	19.9
兵庫県	19.2	19.8
奈良県	21.9	24.4
和歌山県	24.2	24.2
鳥取県	17.8	22.4
島根県	12.9	18.6
岡山県	18.4	18.5
広島県	17.9	18.1
山口県	16.0	19.1
徳島県	19.8	21.4
香川県	20.9	24.4
愛媛県	17.9	20.8
高知県	15.6	21.8
福岡県	14.5	18.8
佐賀県	13.7	15.6
長崎県	15.6	17.9
熊本県	14.6	17.6
大分県	16.9	18.0
宮崎県	13.9	15.7
鹿児島県	13.3	17.0
沖縄県	11.4	11.6

付図 個体効果



(注) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より計算。

(参考文献)

総務省統計局 「住宅・土地統計調査」
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』第44号
所収 pp.18-27

総務省統計局 「消費者物価指数」
総務省統計局(2011)「平成22年基準 消費者物価指数の解説」

住み替え・二地域居住支援サイト
<http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/akiya>

なお、推計にあたっては計量ソフトEViews7を用いた。