

「空き家問題」の今後と 中古住宅の活用可能性



今井 絢



杉本 慎弥



榊原 渉



水石 仁

CONTENTS

- I 2033年の空き家率は約30.2%に
- II 地域特性によって変わる空き家対応の方向性
- III 空き家所有者の実態から見る空き家活用に向けた課題
- IV 空き家活用に向けた環境整備
- V 都心部を舞台に展開する「空き家問題」の将来図
- VI 空き家活用の推進に向けて

要 約

- 1 「空き家問題」は、わが国全体における喫緊の社会的課題である。2013年の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%と、過去最高の水準となった。野村総合研究所（NRI）では、住宅の除却・減築が進まない場合、空き家率は2033年には30.2%になると予測している。
- 2 空き家全体の25%は居住することが困難であるが、70%は活用可能性が高いと考えられる。活用可能性の高い空き家の比率が高く、一般世帯数の増加が見込まれる地域では、中古住宅活用のポテンシャルが大きいといえる。
- 3 空き家所有者の約48%は空き家を活用せずに放置している。さらに、空き家の売却・貸出意図がある人（空き家所有者の34%）のうち、約7割は空き家の売却・貸出方法が分からない、などの状態にある。
- 4 米国には、情報開示と引き換えに買主責任が強調される中古住宅流通の仕組みがある。わが国でも、中古住宅流通市場の活性化に向けた先進的な取り組みが北海道で始まり、今後は全国で定着していくことが望まれる。
- 5 2020～25年頃にかけて都心部を中心に良質な空き家が増えると考えられる。これらの空き家は、中古住宅流通やリフォーム市場の活性化に向けての起爆剤であり、推進力となることから、基盤整備を早急に進めていくことが重要である。
- 6 不動産流通にかかわる事業者、リフォーム・リノベーション事業者、行政は、中古住宅流通の活性化を見据えた準備にいち早く取り組むことが望ましい。

I 2033年の空き家率は約30.2%に

1 過去最高となった空き家率

近年、各種メディアにより「空き家問題」が頻繁に報道されている。「空き家問題」とは、適切な管理が行われていない空き家をめぐる放火や不法投棄といった犯罪行為、空き家の外壁材・瓦材などの飛散による近隣家屋・通行人への被害といった問題を指す。地方自治体のうち7割が、各種相談窓口を介して空き家に関する相談や苦情を受けており、空き家が一般住民の安心・安全の妨害要因として広く認識され始めている^{注1}。

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、2013年の空き家数は約820万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.5%と、いずれも過去最高となった。新設住宅着工戸数が中長期的に減少傾向にあるとはいえ、今後、世帯数が減少局面に突入すると、空き家率のさらなる上昇が見込まれる。空き家率の増加は、犯罪の要因になるなど住宅地の荒廃につながるともいわれているた

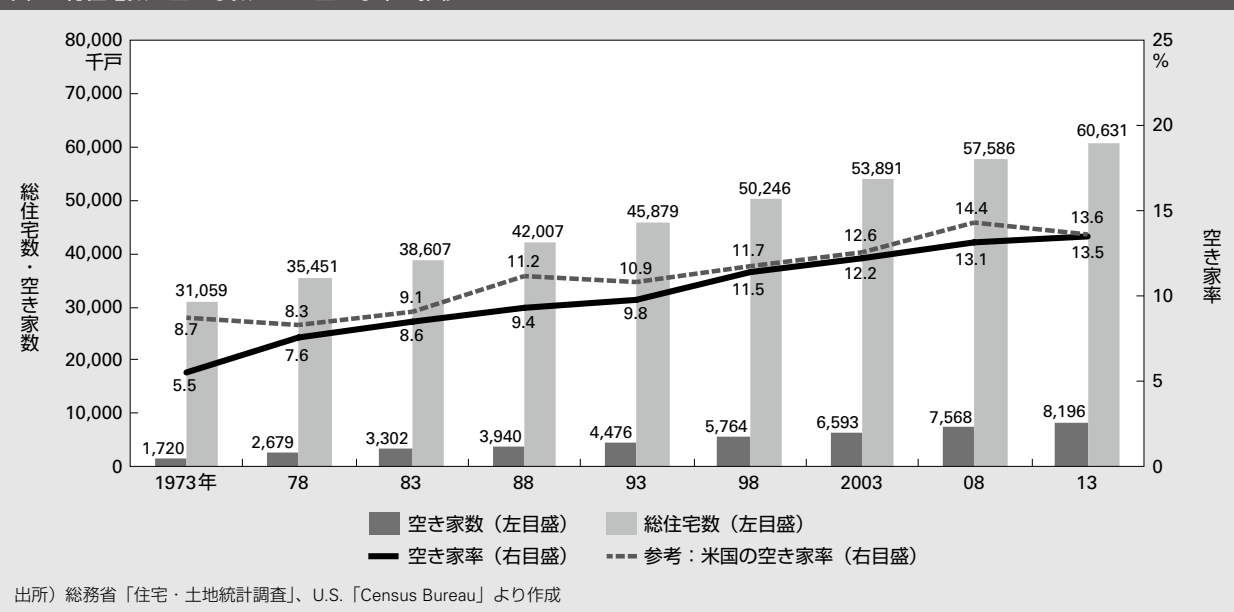
め、早急な対策が求められる。こうした中、2015年2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、今後は空き家問題について、自治体が積極的に関与していくことが期待される。

前述の通り、空き家率の上昇は、防犯・防災の観点からは抑制しなければならない。ただし、一定の空き家率が保持されなければ、住み替えのしやすい良好な住環境が保たれないため、空き家率を限りなくゼロに近づけることが善とは限らない。つまり、「空き家問題」の解決に求められるのは、空き家率を一定の水準に保ちながら、空き家の質を向上させるアプローチである。したがって、本稿では、空き家の比率と質に注目し、「空き家問題」の実態と中古住宅活用の可能性を探る。

2 現在の空き家率は深刻な水準ではない

2013年の空き家率の水準（13.5%）は、どう評価できるであろうか。日本では、1973年から5年ごとに空き家率が調査されている

図1 総住宅数・空き家数および空き家率の推移



が、調査開始以降、一貫して増加傾向にある。一方、日本に比べて中古住宅流通が活発な米国でも、多少の増減が見られるものの、中長期的には増加傾向にある³²。2013年の空き家率は、日本が13.5%、米国は13.6%と、ほぼ同水準となっている。

住宅事情は、各国・地域の社会経済環境によって異なるため、単純に比較することはできないが、米国と比較すると、日本の現在の空き家率は決して高い水準にあるとはいえない。建て替えや引っ越しなどの移動を考えると、むしろ、住み替えのしやすい良好な住環境を保つためには、10~15%の空き家率は適正な水準と考えることもできる（図1）。

3 2033年の空き家率は30%を超える

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、日本の総世帯数は2020年の5305万世帯をピークに、2025年には5244万世帯となり、その後も減少していく。同研究所の予測

では、一般世帯数³³は2010年までは、1%以上の年平均伸び率を維持していたものの、2010年から2015年の年平均伸び率は0.4%にまで落ち込み、以後加速的に減少していく。このペースで世帯数の減少が続くと、新設住宅着工戸数の減少幅を上回って、世帯数の減少が進むことになる。その結果、空き家が増加する可能性が高い。

NRIでは、世帯数がピークアウトした約10年後の空き家率はどの程度になるかを予測した（図3）。推計方法の詳細は、図2に示した通りである。また、推計の前提条件を①世帯数が国立社会保障・人口問題研究所の予測通りに減少する、②住宅の除却・減築が現状のまま進まない、③住宅以外として、空き家の有効活用が進まない、とした。

まず、総住宅数を予測した。推計値は、最新の実績値に5年間の新設住宅着工戸数を足し、同じく5年間で除却される住宅数を差し引くことで算出した³⁴。その結果、総住宅

図2 空き家率予測の考え方

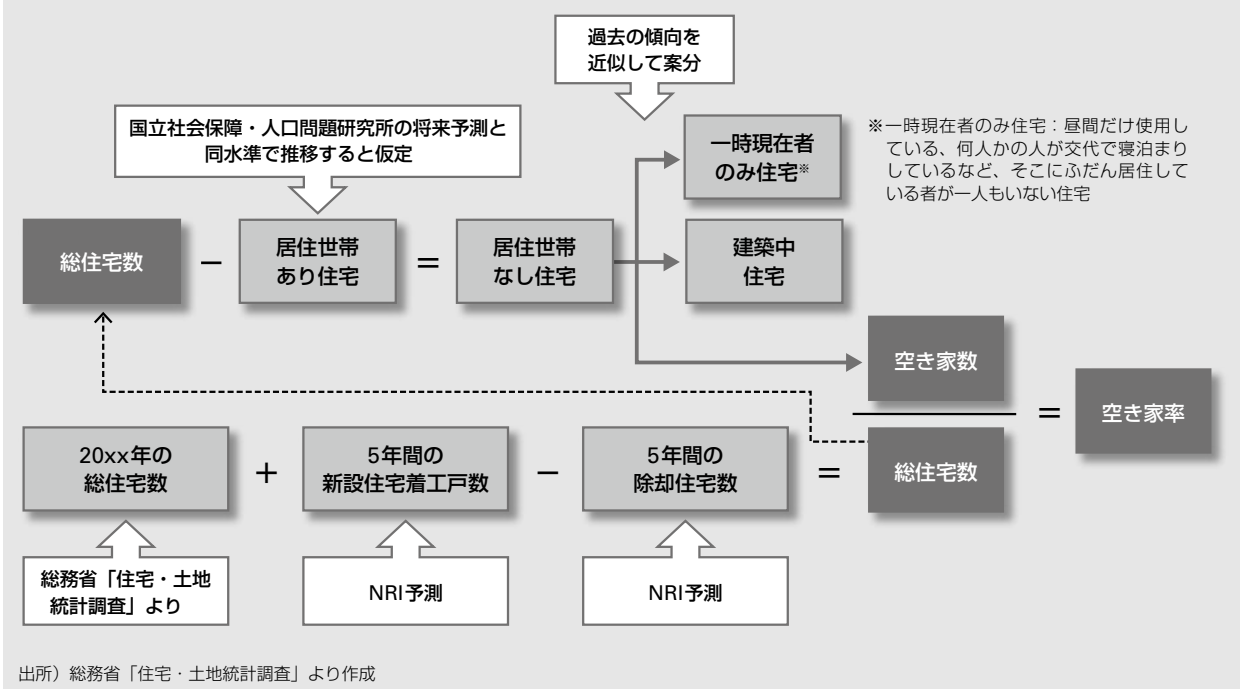
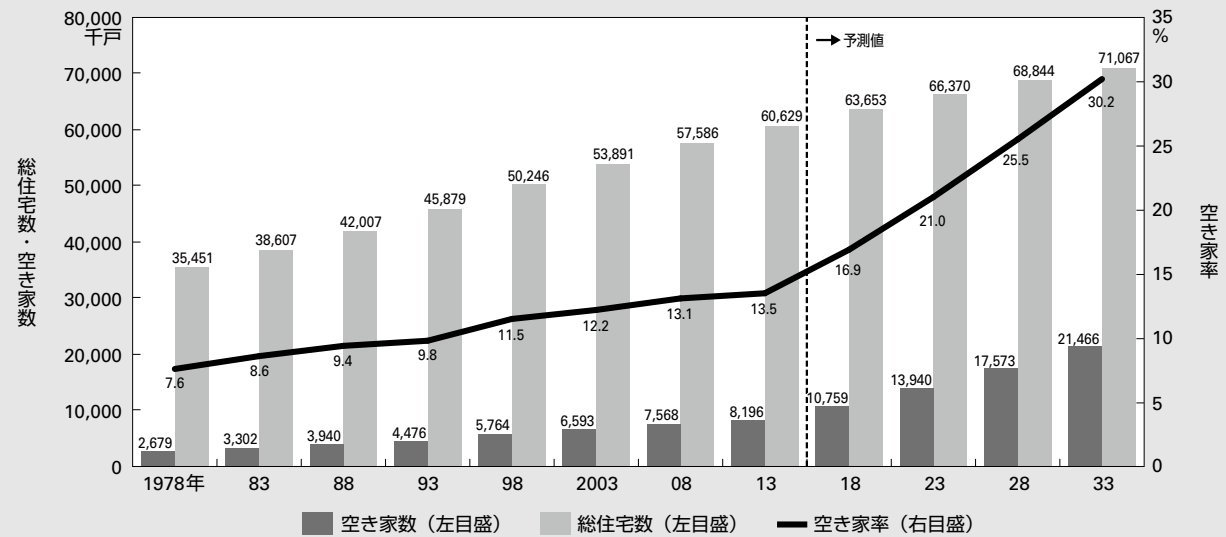


図3 総住宅数・空き家および空き家率の推移と予測



出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、U.S.「Census Bureau」より作成

数は2013年の6063万戸から、2018年には6365万戸、2023年には6637万戸、2028年には6884万戸、2033年には7107万戸と増加していくと予測された。

次に、空き家数を予測した。総住宅数から「居住世帯あり住宅²⁵⁾」を差し引いた「居住世帯なし住宅」を算出し、それを「一時現在者のみの住宅²⁶⁾」「建築中住宅」「空き家数」に按分することで、推計した。その結果、空き家数は2013年の820万戸から、2018年には1076万戸、2023年には1394万戸、2028年には1757万戸、2033年には2147万戸と増加していくと予測された。

以上の結果、空き家率は2013年の13.5%から、2018年には16.9%、2023年には21.0%、2028年には25.5%、2033年には30.2%と増加していくと予測された。前述したように、2013年の空き家率「13.5%」という水準は、決して深刻な状態ではないと考えるが、15%を超えて20%、30%と増加していくと住宅地の荒

廃が進み、非常に深刻な状態に陥るといえる。

II 地域特性によって変わる 空き家対応の方向性

1 空き家の47%は活用可能性が高い

これまで、空き家は、極端に老朽化が進んだ居住困難な無人住宅という均一的なイメージのもとに語られることが一般的だった。しかし、一口に「空き家」といってもその実態は物件によって異なる上に、後述する通り、全国に点在する空き家の約半分は建築年が浅く、一定の基本性能を持つ。従って、増加する空き家への対策を講じる際には、空き家を質的側面から捉え、その実態をつかむことが第一ステップとなる。

本稿では、「住宅・土地統計調査」を使用し、空き家を保存状態別に、3種類に類型した²⁷⁾(表1)。その際、住宅の状態を理解する物差しとして、総務省が定義する「破損・

表1 空き家の類型（保存状態別）

	NRIIによる定義	統計の定義との対応	
		腐朽・破損の有無*	建築時期
居住困難な空き家	住宅の主要な構造部分に破損・腐朽があるため、そのままでは居住することが困難な状態にあると考えられる空き家	あり	全時期 (不詳も含む)
居住可能な空き家	住宅の主要な構造部分に破損・腐朽がなく、そのまま居住することが可能と考えられる空き家	なし	全時期 (不詳も含む)
活用可能性の高い空き家	破損・腐朽なしの空き家のうち、新耐震基準が導入された1981年以降に竣工したため著しく老朽化が進んでいるとは考えにくく、基本性能を有した住宅として活用が可能な空き家	なし	1981年以降

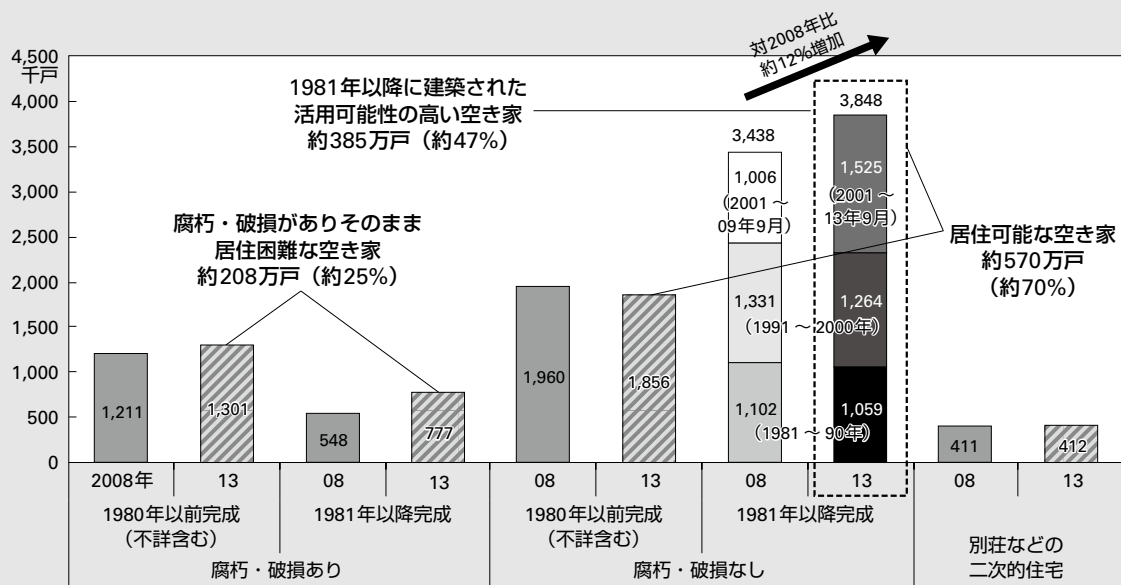
※「腐朽・破損あり」とは、建物の主要な構造部分（壁・柱・床・はり・屋根など）やその他の部分に不具合があるもの

腐朽の有無」および「建築時期」に着目した。

上記の類型に基づいて空き家の内訳を分析してみると、2013年実績で空き家総数が約820万戸ある中で、「居住困難な空き家」は約208万戸（約25%）存在する（図4）。一方「居住可能な空き家」は、約570万戸（約70

%）ある。つまり、いわゆる「ボロ家」と呼ばれるような状態にある空き家は、全体の4分の1のみで、別荘以外の残りの空き家は一定の質を有する住宅である。さらに、「居住可能な空き家」のうち、約385万戸（約47%）は新耐震基準が導入された1981年以降に竣工した「活用可能性の高い空き家」である

図4 空き家の内訳（腐朽・破損の有無、建築年および調査年別）



注) () 内の割合は、2013年における全国の空き家総数（約820万戸）に占める割合を表す
 小数第1位で四捨五入したため、グラフ内の数字と合計が異なる場合がある
 出所) 総務省「平成20年・25年 住宅・土地統計調査」より作成

ことが分かる。

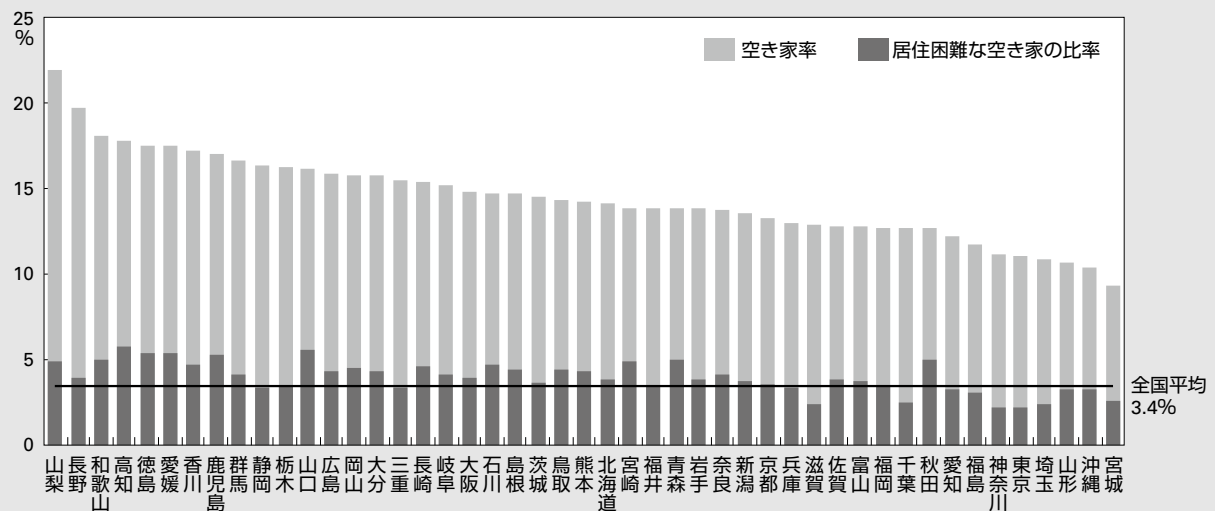
「活用可能性の高い空き家」は、建築年が新しくなるにつれて微増傾向にある上に、2008年から2013年にかけて12%増加している。この背景には、空き家総数の半分を占める賃貸用住宅の空室率が、近年に入ってから増加に転じていることがある。従って、賃貸用住宅

を中心に、高い活用性が見込める空き家のストックは全国的に増加傾向にあるといえる。

2 空き家の特徴は地域ごとに異なる

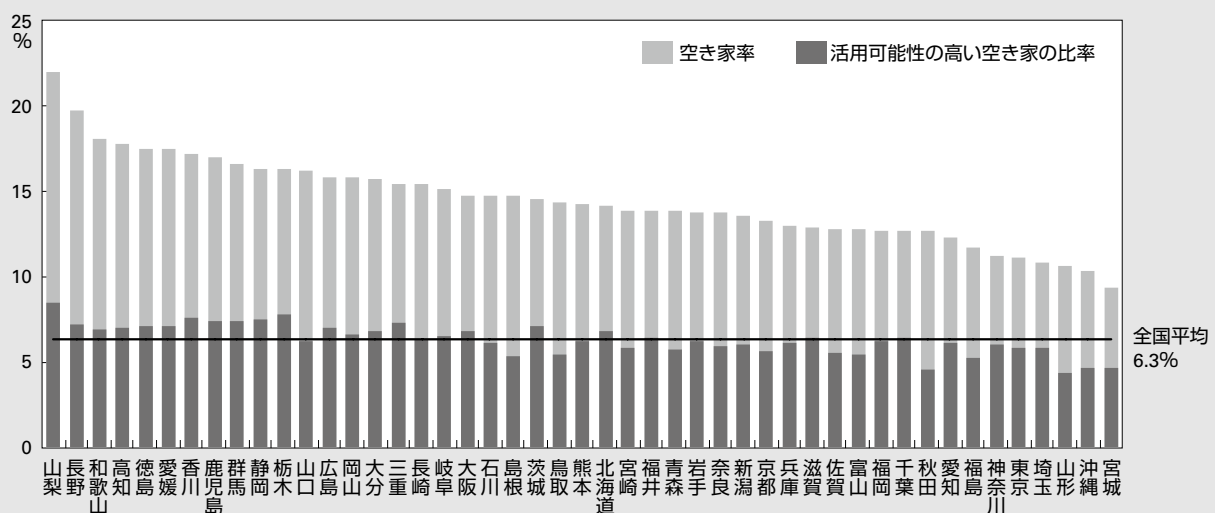
前述した空き家の内訳は、都道府県別に見ても同様の傾向を示すのだろうか。以下では、空き家の類型に基づいて都道府県別に空

図5 空き家率に占める「居住困難な空き家」の比率（都道府県別）



注) 空き家率には、別荘などの二次的住宅は含まない
出所) 総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」

図6 空き家率に占める「活用可能性の高い空き家」の比率（都道府県別）



注) 空き家率には、別荘などの二次的住宅は含まない
出所) 総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」

き家の特徴について分析する。

図5は、47都道府県を空き家率が高い順に並べたものである。「居住困難な空き家」の比率は、中国・四国地方や北東北地方では高く、南関東地方や南東北地方、東海地方では低いことがうかがえる。同様に、「活用可能性の高い空き家」の比率は、北関東地方や甲信越地方で高く、関東地方や沖縄地方、山陰地方で低い（図6）。

全国的に見て、空き家率が突出している山梨県や長野県は、「居住困難な空き家」の比率が際立って高いわけではない。従って、空き家に対する均一的なイメージとは裏腹に、空き家が多い地域には「居住困難な空き家」が多いと一概にいえるものではない。

3 地域特性に合わせた 4つの空き家対応

前述の通り、地域によって空き家の質的側面の傾向が異なることから、地域の特徴に即した「空き家問題」への対応を考える必要がある。ここでは、都道府県別に一般世帯数の増減（2010年から2020年まで）と空き家の質の関係から、後述の4つのセグメントについて、空き家活用の方向性を提示する（図7、8）。

図7 住宅ストックの観点から見た空き家対応の手法

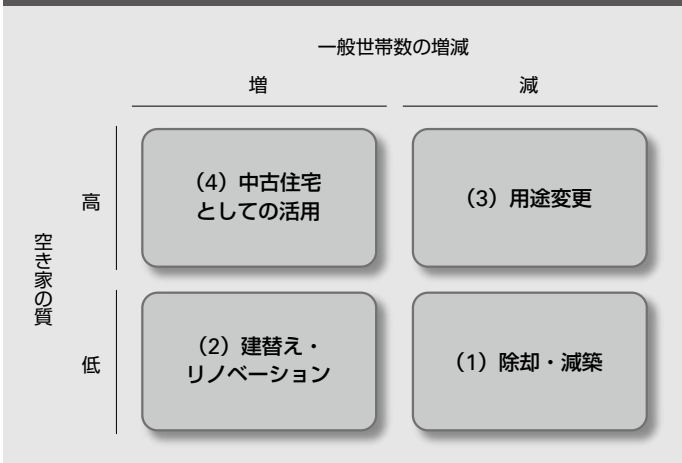
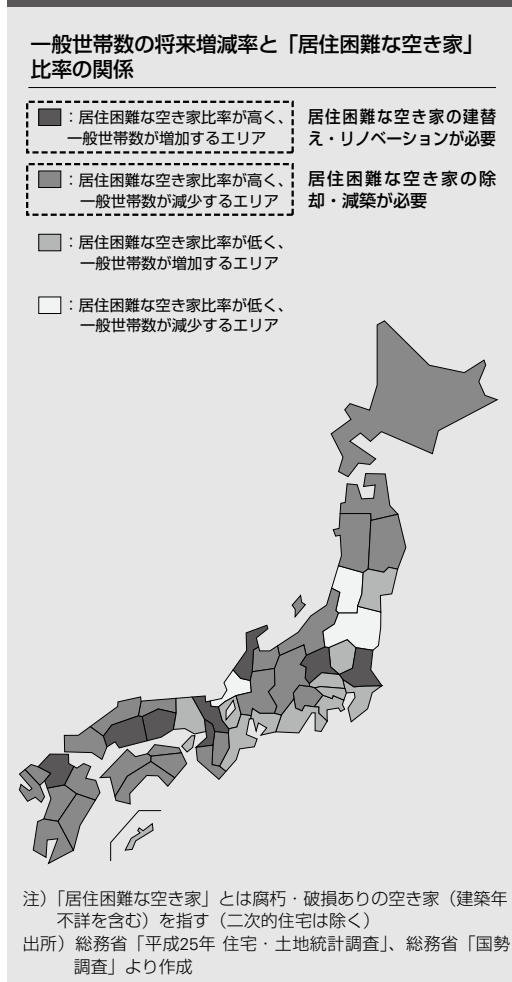


図8 一般世帯数の将来増減率と各種空き家比率の関係



方向性 (1) 除却・減築

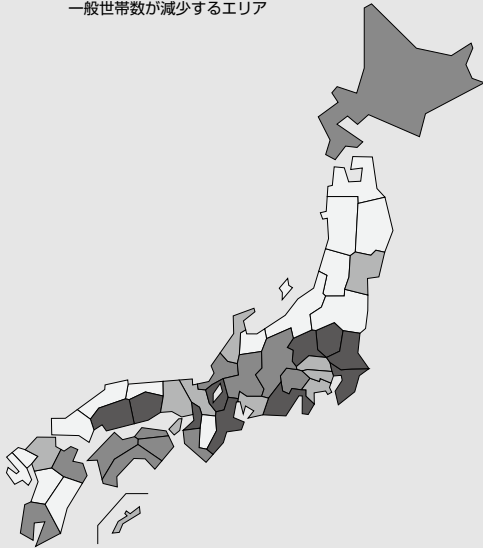
「居住困難な空き家」の比率が全国平均を上回り、一般世帯数の減少が見込まれるセグメントである。ここには、全都道府県の過半数が該当する。特に、秋田県、高知県、島根県、青森県、徳島県、山口県などでは、この傾向が突出している。こうした地域では、人口減少対策とともに、空き家の除却や減築の推進が必要と考えられる。

ただし、空き家の除去や減築は、時間的にも経済的にも、空き家の所有者が主体となって進められる範囲に限界がある。そのため、

(都道府県別)

一般世帯数の将来増減率と「活用可能性の高い空き家」比率の関係

- : 活用可能性の高い空き家比率が高く、一般世帯数が増加するエリア
 - (点線枠) : 活用可能性の高い空き家比率が高く、一般世帯数が減少するエリア
 - (斜線) : 活用可能性の高い空き家比率が低く、一般世帯数が増加するエリア
 - : 活用可能性の高い空き家比率が低く、一般世帯数が減少するエリア
- 中古住宅活用のポテンシャルが高い
- 空き家の用途変更による有効活用を推進(高齢者福祉施設、保育所、外国人向け宿泊施設など)

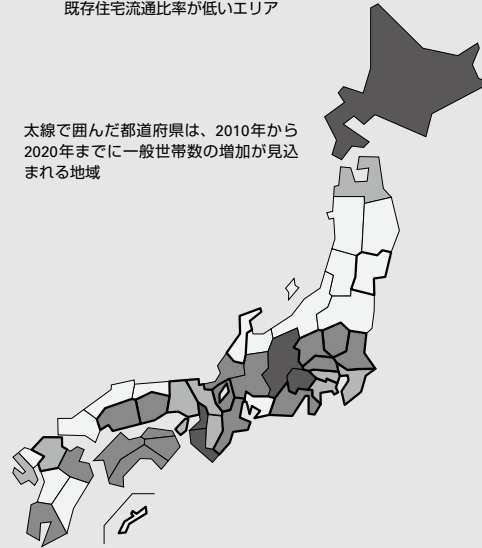


注) 「活用可能性の高い空き家」とは、住宅総数に占める1981年以降に建てられた腐朽・破損なしの空き家を指す(二次的住宅は除く)

図9 住宅総数に対する各種比率の関係(都道府県別)

住宅総数に対する「活用可能性の高い空き家」の比率と既存住宅流通比率の関係

- : 活用可能性の高い空き家比率が高く、既存住宅流通比率が高いエリア
 - (点線枠) : 活用可能性の高い空き家比率が高く、既存住宅流通比率が低いエリア
 - (斜線) : 活用可能性の高い空き家比率が低く、既存住宅流通比率が高いエリア
 - : 活用可能性の高い空き家比率が低く、既存住宅流通比率が低いエリア
- 活用可能性の高い空き家の比率が高いものの既存住宅流通比率が低い地域では、中古流通市場の活性化が必要



太線で囲んだ都道府県は、2010年から2020年までに一般世帯数の増加が見込まれる地域

注) 「活用可能性の高い空き家」とは、住宅総数に占める1981年以降に建てられた腐朽・破損なしの空き家を指す(二次的住宅は除く) 出所) 総務省「平成25住宅・土地統計調査」、FRK「既存住宅流通量の地域別推計について」より作成

行政が主体となって、コンパクトシティ形成やスマートシュリンク^注などのまちづくり施策と一体的に推進することが望ましい。

方向性(2) 建替え・リノベーション

「居住困難な空き家」の比率が全国平均以上で、一般世帯数の増加が見込まれる地域は少ないものの、大阪府、石川県、広島県、京都府、福岡県などが該当する。これらの地域では、居住困難な空き家の建替え・大規模リノベーションの推進が求められる。

方向性(3) 用途変更

「活用可能性の高い空き家」の比率が全国平均を上回るものの、一般世帯数の減少が見込まれる地域は、全都道府県の5分の1程度であり、主に高知県、鹿児島県、徳島県、和歌山県、愛媛県、長野県が該当する。こうした地域では、空き家の有効活用や地域の活性化という観点から、用途変更を促進することが考えられる。近年では、空き家をオフィスや店舗、保育所、高齢者福祉施設、外国人向け宿泊施設などとして有効活用する事例が増えている。

代表的な住宅の用途変更の事例を以降に紹介する。

①空き家⇒事務所

徳島県神山町は、県内全域に高速インターネット網が敷設されていることや、自然豊かな過疎地域であることを強みとして、NPO法人グリーンバレーが中心となり、空き古民家や空き工場を活用し、ITベンチャー企業などのサテライトオフィスの誘致を行っている。現在では、13社のITベンチャー企業などがサテライトオフィスを開設しており、90人程度（就業者の家族を含む）の移住者を創出した。

②空き家⇒保育施設

空き家を保育所として有効活用している事例として、東京都の「おうち保育園」がある。事業主体であるNPO法人フローレンスは、東京都内の待機児童が多いエリアを中心に、空き家を活用して13園の保育園を開園している。保育所の面積は狭くせざるを得ないものの、0～2歳の低年齢児を対象に10人程度の少人数制を採用することで、一人一人の子どもを丁寧にケアできる。

③空き家⇒高齢者福祉施設

東京都板橋区では、UR団地の一住棟の空き住戸をサービス付き高齢者向け住宅「ゆいま～る高島平」として活用している。ゆいま～る高島平では、43m²程度の既存の住戸の段差解消工事などを行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更した。また、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置している。URと賃貸借契約

を締結した民間事業者のコミュニティネットが、総戸数121戸のうち30戸でサービス付き高齢者向け住宅を展開し、安否確認などのサービスを提供している。

④空き家⇒宿泊施設

京都府では、伝統的な京町家を活用した事例が増えている。京都で宿泊施設運営事業などを展開するAJ InterBridgeは、京町家を活用して外国人向け宿泊施設を数十件開設している。これらの施設は、1棟貸切型宿泊施設であり、1泊当たり2万3000～6万3000円の料金で提供されている。長期滞在や連泊をする外国人観光客に対応するために、洗濯機、簡易キッチン、料理器具などの家電が設置されている。今後、京都だけでなく、国内外の観光客が見込まれる東京や金沢において、空き家を有効活用した同様の事業展開が期待できる。

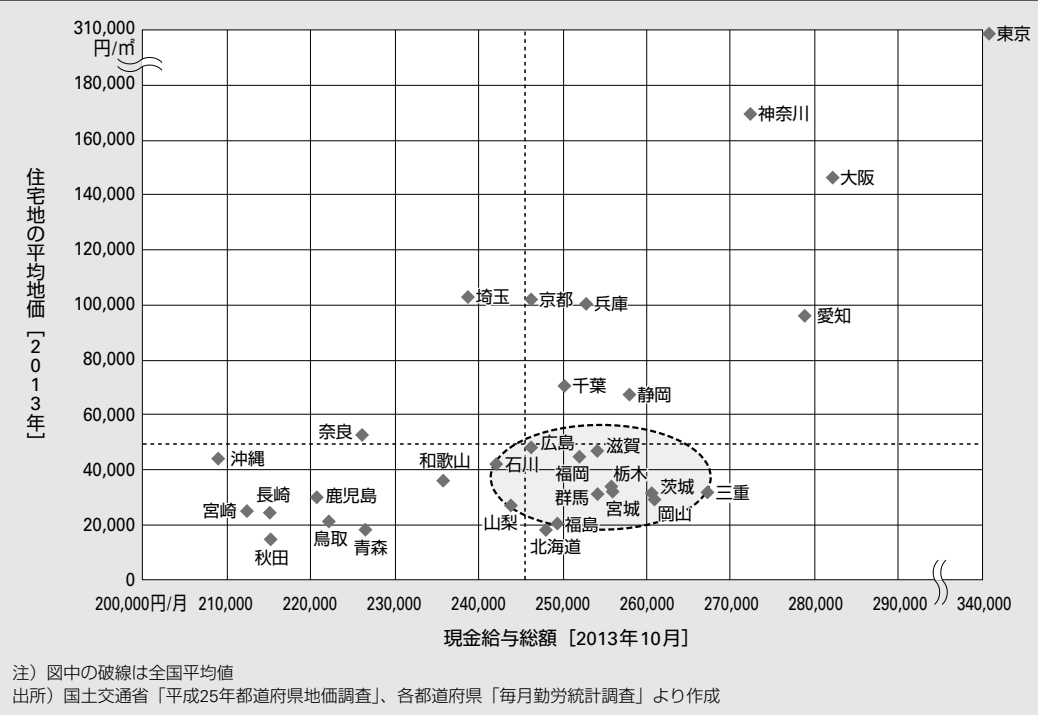
なお、空き家の用途変更に際しては、建築基準法や都市計画法、消防法、旅館業法など、既存の法規制が障壁となっているケースも多く、実態を踏まえた仕組みの見直しも必要である。

方向性（4）中古住宅としての活用

「活用可能性の高い空き家」の比率が高く、一般世帯数の増加が見込まれる地域としては、栃木県、茨城県、大阪府、静岡県、群馬県、広島県などが挙げられる。これらの地域では、中古住宅活用のポテンシャルが大きいと考えられるため、中古住宅流通の基盤整備が必要である。

活用可能性の高い空き家の比率と、最新の中古住宅流通比率の関係を見ると、中古住宅としての活用ポテンシャルが高いにもかかわらず

図10 現金給与総額と住宅地の平均地価の関係



らず、中古住宅流通比率が低調な地域が存在する（図9）。たとえば、栃木県、茨城県、静岡県、群馬県、広島県が該当する。これらの地域では、現金給与総額が全国平均を上回ることに加え、地価が全国平均を下回っているため、中古住宅よりも新築住宅を選択する傾向が強いと考えられる（図10）。このような地域の特殊事情も踏まえつつ、消費者が中古住宅を選択しやすくなるようなインセンティブを付けるなど、中古住宅活用の推進に向けた対策が求められる。

III 空き家所有者の実態から見る 空き家活用に向けた課題

1 空き家所有者の約48%は 空き家を放置

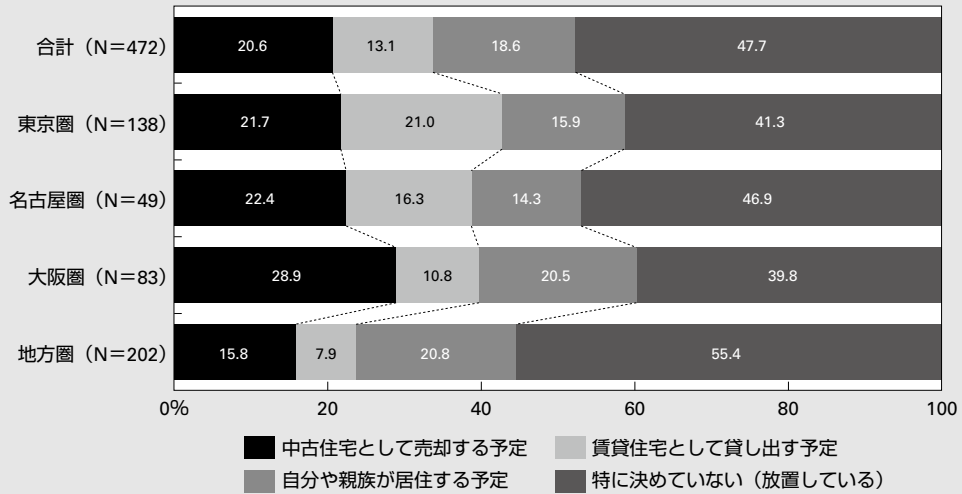
第II章では、統計面から空き家の実態を分

析したが、本章では、意識面から空き家の実態と課題を把握する。分析には、NRIが独自に実施したアンケート調査の結果を使用する²⁹。

まず、現在所有する空き家の扱い方を図11に示す。空き家を所有する472人のうち、47.7%が空き家の扱い方を「特に決めていない（放置している）」実態が明らかとなった。これを空き家の所在地別に見ると、空き家を放置している人の割合は、地方圏では55.4%と都市圏と比較して高いことが分かる。

一方、空き家所有者の33.7%は、所有する空き家を売却もしくは賃貸として活用したいと考えている。特に、東京圏ではこの割合が42.7%まで拡大する。その他、現在所有する空き家への自分もしくは親族の居住を予定している人は、空き家所有者の18.6%を占める。所在地別に見ると14~21%で推移しており、将来的に居住を予定しているために空き

図11 現在所有する空き家の扱い方（空き家の所在地別）



注) 集計対象：現在、空き家を所有する人
 東京圏は埼玉・千葉・東京・神奈川、名古屋圏は岐阜・愛知・三重、大阪圏は京都・大阪・兵庫・奈良、地方圏はその他都道府県を、それぞれ指す
 出所) 野村総合研究所「住まいに関するインターネット・アンケート調査」(2015年2月)

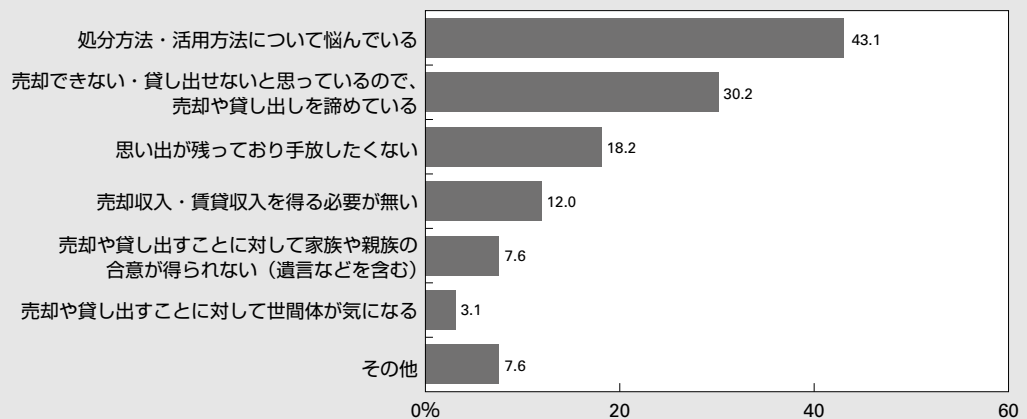
家を手放さない人は全国にある程度存在すると考えられる。

2 放置の理由は活用への悩み・諦め

なぜ、空き家を所有する人の約半数が、空き家を活用せずに放置しているのか。図12に、現在空き家を放置している理由を示す。「思い出が残っており手放したくない」と感

情的な理由を挙げる人もいるが、空き家を放置している人の43.1%は「処分方法・活用方法について悩んでいる」、30.2%はそもそも「売却できない・貸し出せないと思っている」ので、売却・貸し出しを諦めている」と回答している。従って、空き家を放置している人にも潜在的な活用意向はあり、空き家を活用しやすくなるような仕組みを構築できれば、

図12 現在空き家を放置している理由（複数回答）[N=225]



注) 集計対象：現在、空き家を所有する人のうち、空き家の扱いを特に決めていない（放置している）人
 出所) 野村総合研究所「住まいに関するインターネット・アンケート調査」(2015年2月)

空き家活用が進む可能性が考えられる。

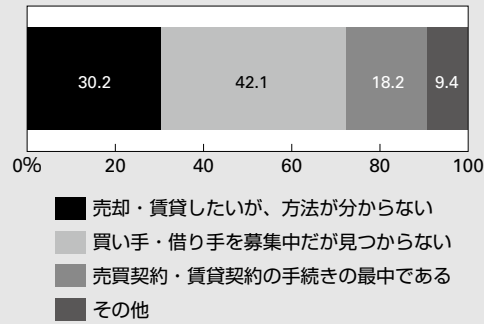
3 「買い手が見つからない」ことが最大の課題

空き家所有者のうち、空き家の活用意図がある人たちに対して売却・貸出に向けた現在の状況を尋ねたところ、多くの所有者が空き家を中古住宅として活用するまでに至っていない実態が明らかとなった。

所有する空き家を売却もしくは賃貸として活用したいと考えている人のうち、「買い手・借手を募集中だが見つからない」との回答が42.1%と最も多いが、30.2%の人が「売却・賃貸したいが、方法が分からない」と回答している（図13）。これらの人に対しては、不動産活用に関する情報提供や支援サービスなどの充実化が求められる。

また、空き家関連の政策が推進されている中で、2015年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行された。特定空き家に対する課税を見直すというものだが、本調査では、仮に、空き家に対する課税が引き上がった場合、空き家を現在放置している人がどのように対応するのかを聞いた。その結果、空き家を放置している人（空き家所有者

図13 売却・貸出に向けた現在の状況 [N=159]



注) 集計対象: 現在、空き家を所有する人のうち、空き家を「中古住宅として売却する予定」もしくは「賃貸住宅として貸し出す予定」の人
出所) 野村総合研究所「住まいに関するインターネット・アンケート調査」(2015年2月)

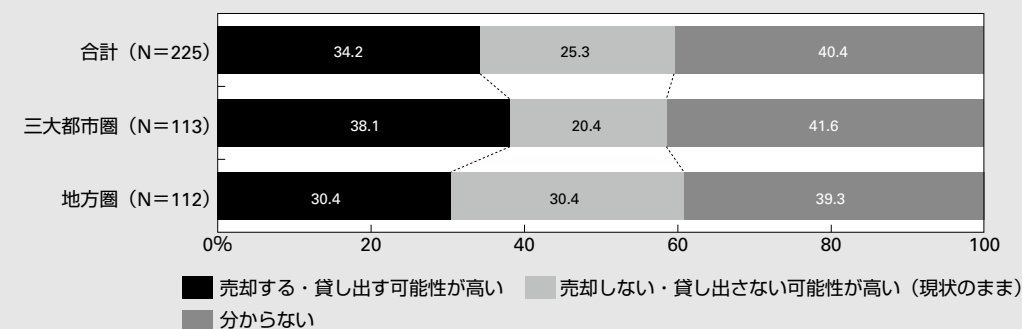
の47.7%) のうち、40.4%は「分からない」と答えているものの、34.2%は空き家に対する課税が引き上がった場合、現在放置している空き家を「売却する・貸し出す可能性が高い」と回答している（図14）。このことから、税制度の見直しは、空き家活用の促進に一定の効果があると考えられる。

IV 空き家活用に向けた環境整備

1 米国では情報開示に伴う買主責任が定着

米国では、不動産活用に関する情報提供や

図14 空き家の固定資産税が強化された場合の空き家の扱い方（空き家の所在地別）



注) 集計対象: 現在、空き家を所有する人のうち、空き家を放置している人
三大都市圏は東京圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)、名古屋圏(岐阜・愛知・三重)、大阪圏(京都・大阪・兵庫・奈良)、地方圏はその他道府県を、それぞれ指す
出所) 野村総合研究所「住まいに関するインターネット・アンケート調査」(2015年2月)

支援サービスなどが充実しており、空き家活用方策を検討する上で参考になる。米国における中古住宅流通比率は8割程度で、ほかの先進国を圧倒している。この背景には、4つの特徴の上に成り立つ、米国独自の中古住宅流通システムの存在がある。以下に、日本との比較を交えて、4つの特徴を整理する。

(1) 消費者へのサポート体制

日本では、中古住宅を売買する場合、売買プロセスにおける全サービスが特定の不動産仲介業者から提供される。

米国では、多様化する消費者ニーズに対応するため、不動産エージェント^{注10}と各専門業者^{注11}の役割が明確に分離されている。つまり消費者は、中古住宅売買のプロセス上で発生する各手続きにおいて、異なる専門業者と取引をする。

このような状況下で、不動産エージェントおよび各専門業者は、競争原理が働くため、消費者ニーズに対応した細やかなサービスを提供するよう心掛ける。結果として、消費者が享受するサービスレベルが全体的に向上することになる。

また、各手続きで発生する相談やトラブルには各専門業者が対応するため、専門業者との分業は不動産エージェントのリスク分散につながっている。

(2) 開示された物件情報

日本では、中古住宅に限らず、エンドユーザーが入手可能な物件情報が限定的である。

一方、米国では中古住宅にかかわる情報がオープンになっており、それに基づいて購入した住宅にかかわる各種問題の発生リスクは

買主が負う。物件情報は、インターネット上のMLS^{注12}と呼ばれるデータベースにて整備されている。MLSにアクセスすれば、物件の修繕履歴や売買履歴、登記の状況などをリアルタイムで取得することができる。

(3) 資産価値の評価方法

日本において中古の戸建て住宅の資産価値を鑑定する際には、土地と建物を別々の不動産として扱い、異なる評価法を適用する。一般的には、土地については取引事例比較法、建物については原価法が適用される。原価法は、同じ建物を再度建築する場合にかかる再調達原価を割り出し、一律に経年減価するという前提のもとに、現在価値を推定する手法である。その際、建物の想定上の耐用年数から実際の経過年数を割り引くことで、低下した分の資産価値を計算する。日本では戸建て住宅の耐用年数が20～25年と設定されているため、建築年数が20年を経過すると、保存状態に関係なく建物の資産価値がゼロとなり、土地のみが資産として残る。

中古住宅の建物部分が約20年で一律に減価する仕組みについては、以前から多くの有識者が問題視しており、欧米型の評価方法を導入すべきとの意見が多く聞かれる。米国では、土地と建物は一体として扱われ、両者とも取引事例比較法に基づいて評価される。対象不動産と条件に近い物件の取引事例を比較して最終的な取引価格を算出するため、住宅の建築年数に関係なく市場価値が反映される。

そもそも、米国の鑑定評価では、建物のリフォームやリノベーションなどが行われた場合は、実質的な経過年数が短くなったと認識

される。したがって、中古住宅の売買時に残りの耐用年数を算出する際には、設定された耐用年数（米国の場合は27.5年）から建築年数ではなく、実質的な経過年数が差し引かれる。つまり、住宅が十分にメンテナンスされていれば、住宅の資産価値を低下させることなく、市場に出すことが可能となる。

(4) インспекションの仕組み

近年、日本においてもインспекション（建物検査）の考え方が広まってきているものの、消費者に十分普及していないことに加え、インспекションを担える専門業者が不足している。

米国では、2000年代に入ってから、買い手側の立場から建物を検査するホームインспекションの制度化が急速に進んでいる。特定の中古住宅の購入を考えている消費者は、プロの鑑定人やインспекション代行業者に依頼することで、物件の状態を正確に把握できる。この情報を基に、住宅購入後に発生する経済的な損害の有無や健康面への影響を確認する。このように、インспекションを通じて、買主自身が最終的な契約の判断を下せるようになっている。

米国の中古住宅流通システムの特徴をまとめると、中古住宅にかかわる各種情報へのアクセスが整備されていることと引き換えに、購入した住宅にかかわる各種問題の発生リスクは買主が負うことになっている。一方、日本における中古住宅流通・リフォーム市場においては、エンドユーザーが取得できる情報が限定されているが故に、消費者側が過度に保護されている面も否定できない。

米国の中古住宅流通の仕組みなどを踏まえ

ると、日本において中古住宅の活用を推進していくためには、エンドユーザーへの情報開示を充実させると同時に、エンドユーザーが自身で判断を下せるよう、サポート体制のサービスレベルを上げていく必要がある。つまり、分業化により各専門業者の職能を上げていくことが求められる。

2 北海道R住宅が試みる

新たな仕組み作り

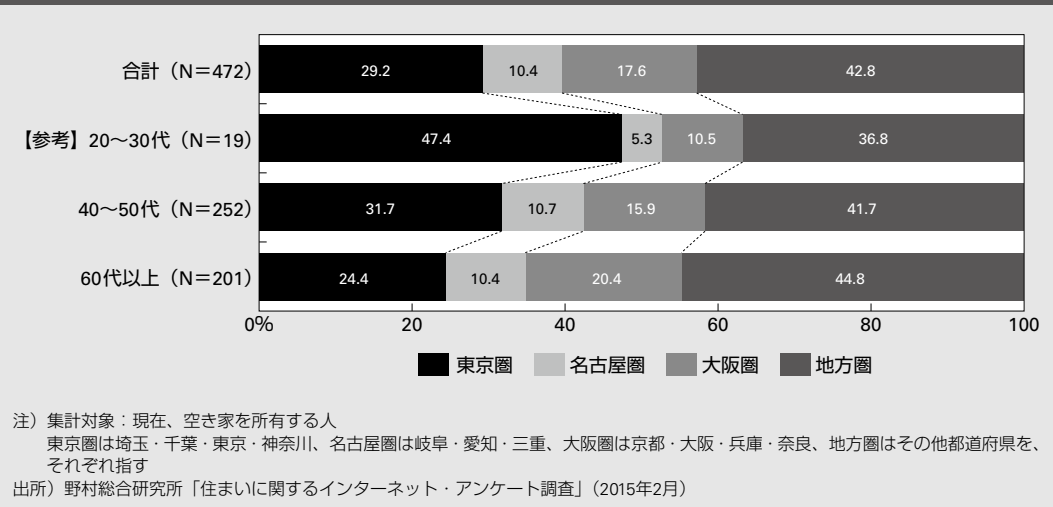
国内でも、中古住宅流通市場の活性化に向けた先進的な取り組みが始まっている。ここでは、北海道R住宅システム（以下、「北海道R住宅」）の取り組みを紹介する。

北海道R住宅は、北海道札幌市を拠点とする不動産事業者の株式会社札都（以下「札都」）が中心となって進める、新たな中古住宅流通の仕組みである。札都は、これまで国内には不在だった中古住宅流通を促進するための各種サービスを、北海道R住宅という枠組みを通して消費者に提供している。

具体的には、住宅履歴のトラッキング、インスペクター「北海道住宅検査人」による住宅性能の数値化、リフォームや中古住宅購入に対する新築同様水準の35年間ローンの提供などである。

北海道R住宅の先進性は、従来は協業関係にない中古住宅流通にかかわる各種ステークホルダー（北海道庁、リフォーム事業者、工務店、金融機関）を一つの枠組みの中でまとめ、上述した各種サービスを一体的に消費者に提供している点にある。また、消費者からリフォーム金額の数%を事業構成費（コーディネーター料）として支払ってもらうことで、ビジネスとしての持続可能性を担保して

図15 現在所有している空き家の所在地（所有者の年代別）



いる。

ただし、このような業種を超えた連携の形を日本国内で実現するには、北海道R住宅の主体者である札幌のように、問題意識を持ち、根気強く仕組み作りに取り組む先導役の存在が必要不可欠といえる。加えて、現状では中古住宅に対する消費者意識が未成熟であることも否定できないため、「中古住宅流通を活性化するためには、ユーザーが持っている中古住宅に対する不安感をいかに払拭できるかが重要である」(北海道R住宅)。

V 都心部を舞台に展開する「空き家問題」の将来図

1 年代とともにシフトする空き家の所在地

第IV章では、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化が必要であると論じたが、これらの市場は現在、どこで集中的に発生しているのか。この問いを考察するにあたって、多くの空き家は住宅の相続時に発生するという点

に着目する。

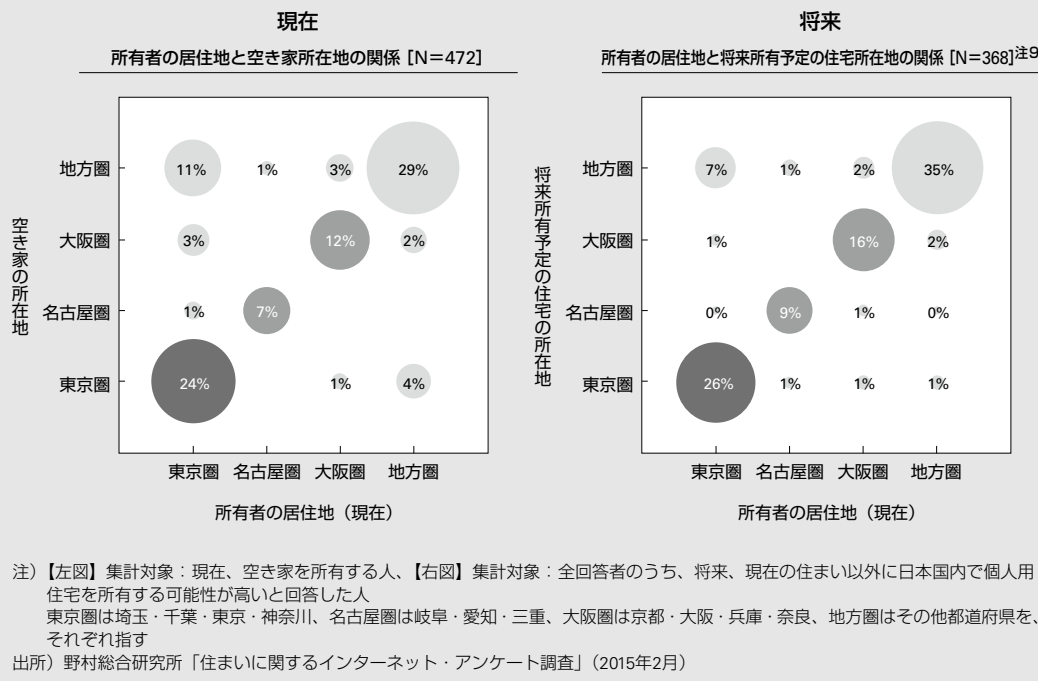
従来は、地方から都会に出てきた人が、地方にある住宅を相続し、そのまま放置しているケースが多かったと考えられる。実際、年代別に現在保有している空き家の所在地を比較すると、年代が上がるにつれて地方圏の比率が高くなり、60歳代以上では地方圏に空き家を保有する人が半分弱を占めている(図15)。

同時に、空き家を所有する人の年代が若くなればなるほど、空き家を東京圏や名古屋圏、大阪圏に所有する人の割合が増加している。地方から都市部に移住してきた団塊世代は、都市部に居住し、地方に空き家を所有しているケースが多いと考えられるが、都市部で生まれ育った団塊ジュニア世代は、都市部に居住しつつ都市部の住宅を相続することになると考えられる。

2 今後は都市部で「活用可能性の高い空き家」が大量発生する

図16に、空き家所有者の居住地と空き家の所在地の関係を示す。

図16 空き家所有者の居住地と空き家所在地の関係



現状では、東京圏に居住する人で、地方圏に空き家を持っている人もある程度存在するが、将来的には、東京圏に居住しながら地方圏に空き家を所有する人の割合は下がる。その反面、居住地の近くに空き家を所有する流れが現在よりも顕著になるため、東京圏に住みながら東京圏の住宅を所有する人が増えていく。そして、前述の通り、団塊ジュニア世代が後期高齢者になるタイミングで、空き家が一気に市場に出てくる可能性がある。

加えて、2020～25年頃に発生する空き家は、築年数が浅く一定の基本性能を有しており、かつ都市部に位置するため立地もよい可能性が高い。こうした「活用可能性の高い空き家」は、中古住宅流通やリフォーム市場の活性化に向けての起爆剤であり、推進力となり得る。

VI 空き家活用の推進に向けて

「空き家問題」の現状と課題を踏まえて、各プレイヤーが取り組むべき課題を以下に整理する。

1 不動産流通にかかわる事業者

中古住宅流通が成長産業として開花する前に、不動産流通にかかわる不動産仲介業者や不動産鑑定士、金融機関などは、北海道R住宅のように業種を超えた連携体制を敷き、中古住宅の所有者および購入希望者に対し、一体的なサービス提供ができるよう準備しておくことが望ましい。

2 リフォーム・リノベーション事業者

中古住宅流通が活性化するに伴い、リフォーム市場が拡大することは確実である。リフォームやリノベーション事業に取り組む各社

にとっては事業拡大に向けた絶好のチャンスとなるため、早々に社内のリソース整理およびサービスラインアップの見直し・拡充を開始するとともに、ターゲットとなり得る既存顧客の洗い出しと新規顧客へのアプローチに着手すべきである。

3 行政

中古住宅流通が進まなければ、都市部でも住宅地の荒廃が進んでしまうことが懸念される。国には、急速に変化する「空き家問題」の実態を真摯に受け止め、関連する法規則の柔軟な見直しと、新たなルールおよびマニュアル作成に引き続き取り組んでほしい。スクラップ・アンド・ビルドの習慣から、住宅を丁寧に扱い引き継いでいく習慣へと移行するには、行政による地道な制度改革が何よりも重要である。

注

- 1 国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況」
- 2 United States Census Bureau “Current Population Survey/Housing Vacancy Survey”
- 3 総務省では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。一般世帯には下記が含まれる：(ア) 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、(イ) 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者、(ウ) 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者
- 4 除却住宅数は、公的統計などで把握されていないため、別途推計した。「住宅・土地統計調査」で2008年と13年の総住宅数を把握でき、この間(08～12年度)の新設住宅着工戸数は国土交通省「建築着工統計調査」から把握できるので、その差分が5年間で除却された住宅数とみなすことができる。さらに、国土交通省「建築物減失統計調査」で各年度の減失住宅数が分かるので、これをベースに5年間で除却された住宅数を各年度に按分する。このようにして、1993年度以降の除却住宅数を推計すると、各年度の新設住宅着工戸数と相関が高いことが分かる。そこで、今後の除却住宅数は、NRIが予測した新設住宅着工戸数に相関するとみなし、推計した
- 5 「居住世帯あり住宅」は世帯数との相関が高いため、国立社会保障・人口問題研究所の将来予測と同水準で推移すると仮定した
- 6 一時現在者のみ住宅とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅を指す
- 7 本稿においては、空き家総数の5%を占める別荘などの二次的住宅は、分析の対象から除外している
- 8 スマートシュリンク (Smart Shrink) とは、スマートグロウス (Smart Growth) の対語で、人口減少局面にある都市が公共サービスを効率化する際、空地や空き家の発生による地域の荒廃や生活環境の悪化を発生させない「賢い縮退」のことを指す
- 9 アンケート調査は、NRIが提供するインターネットリサーチサービスのTRUENAVIを使用し、2015年2月23日から25日の3日間にわたり実施した。アンケートは、アンケート実施時点で居住中の住宅以外に不動産資産を所有しており、その不動産資産が空き家である472人を対象に集計した。図16の「所有者の居住地と将来所有予定の住宅所在地の関係」のみ、2015年4月3日から6日の4日間にわたり実施し、アンケート実施時点で将来空き家を所有する可能性が高いと回答した368人を対象に集計した
- 10 日本の不動産仲介業者に相当する
- 11 米国の中古住宅流通に関わる主な専門業者には、ローン会社、エスクロー、インスペクタ

一、登記保険会社などがある

12 Multiple Listing Service 米国の住宅物件登録・紹介システムを指す

著者

今井 絢（いまいあや）

経営革新コンサルティング部コンサルタント

専門は事業戦略立案、実行支援。特に、不動産・住宅業界の海外展開支援、復興まちづくり支援など

杉本慎弥（すぎもとしんや）

グローバルインフラコンサルティング部コンサルタント

専門はエネルギー・環境分野の事業戦略策定支援や調査研究など

榊原 渉（さかきばらわたる）

経営革新コンサルティング部グループマネージャー

専門は建設・不動産・住宅関連業界の事業戦略立案・実行支援

水石 仁（みずいしただし）

社会システムコンサルティング部上級コンサルタント

専門はエネルギー・環境分野の政策立案・制度設計・実証支援、事業戦略策定支援など