



空き家の外部不経済に関する 研究の説明会

2024-04-19

- 01 「空き家問題の現状」と「これまでのコンソーシアムの活動」
- 02 CREIの団体の説明・CREIが空き家をどう見ているか
- 03 「長期空き家が地域に与える外部性」に関する研究発表
- 04 「空き家問題解決に向けて打つべき施策」と「今後のコンソーシアムの活動」

01 「空き家問題の現状」と「これまでのコンソーシアムの活動」

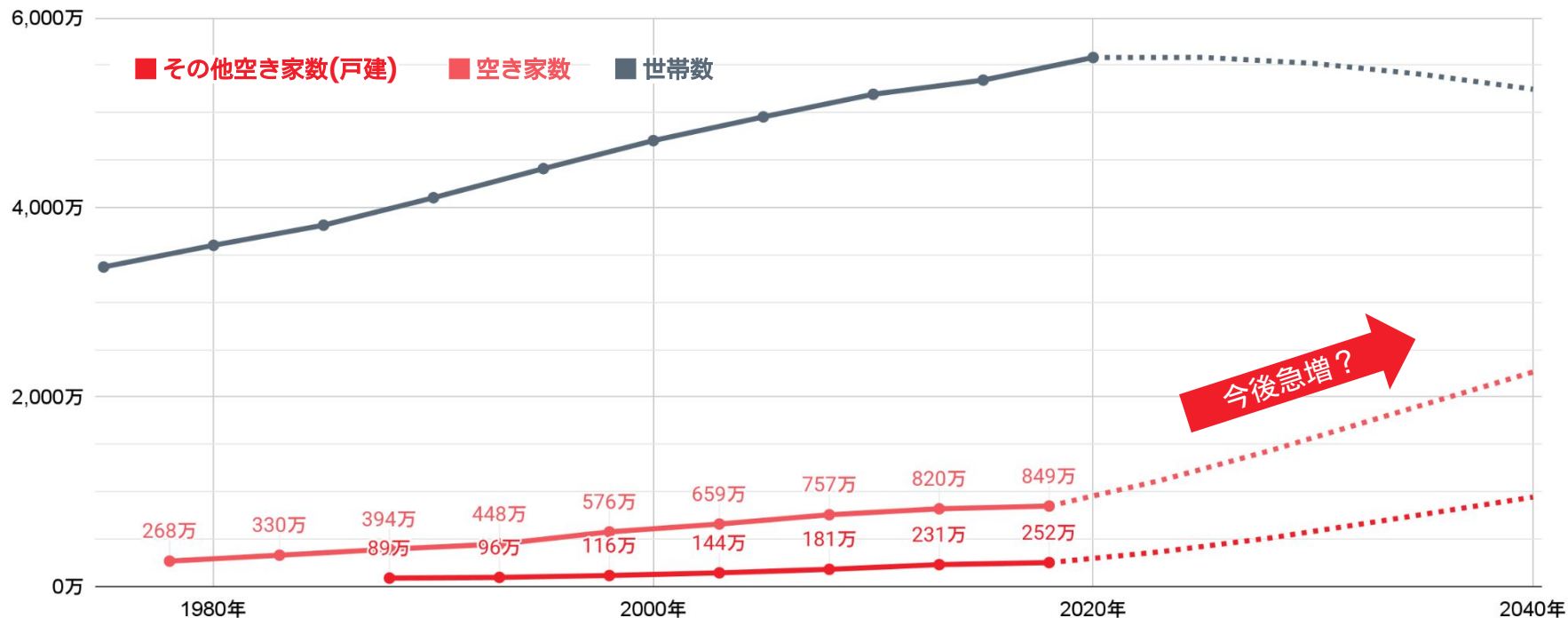
空き家が放置されることで、建物所有者だけでなく、近隣や街づくりにとって悪影響を及ぼす問題が起きている。

現在の空き家問題は入口に過ぎず、世帯数が減少に転じることで、利活用できない空き家が急増することが懸念される。

特定空き家

大阪市内 840件 (去年12月末時点)

世帯数の増加期でも空き家は増えてきたが、世帯数が減少に転じることで急増することが懸念される。



※空き家数：1988年の実績値は総務省「住宅・土地統計調査」を元に推計し、1993年～2018年の実績値は「住宅・土地統計調査」を元にした。以降の予測値は、NRI社「<2018年度版>2030年の住宅市場と課題」を参考に自社推計した。

※空き家数：2018年までの実績値は総務省「住宅・土地統計調査」を元にした。それ以降の予測値は、NRI社「<2018年度版>2030年の住宅市場と課題」を参考に自社推計した。

※世帯数：2020年までの実績値は総務省「国勢調査」を元にした。それ以降の予測値は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」を参考に自社推計した。

空き家で困る人がいない日本に。

FOCUS ON AKIYA

Japan Akiya Consortium est. 2023

本コンソーシアムは、空き家対策を推進することにより、社会課題である空き家問題を具体的に解決する一助となるべく知見を深め、空き家所有者、行政機関および会員間の課題解決を図ることを目的とする。

空き家対策とは、独自の専門ノウハウを持つ事業会社が連携し、行政、大学および研究機関等の連携も見据え解決を試みることをいう。



全国空き家対策コンソーシアム

無料オンラインイベント

すまいの 終活フェスティバル

実家を相続した時の完全ガイド、
放置空き家にしないための賢い選択と戦略

3.14 木 10:00～19:00

株式会社クラッソネ 代表取締役CEO
全国空き家対策コンソーシアム 代表理事
川口 哲平

 株式会社カチタス 代表取締役
新井 健資

 株式会社LIFULL 代表取締役社長執行役員
伊東 祐司

 安芸高田市 市長
石丸 伸二

空き家問題に関する課題提供

解決事例や提携先の情報発信

自治体

セミナー等の周知啓発
(任意)

空き家対策セミナーや相談取次

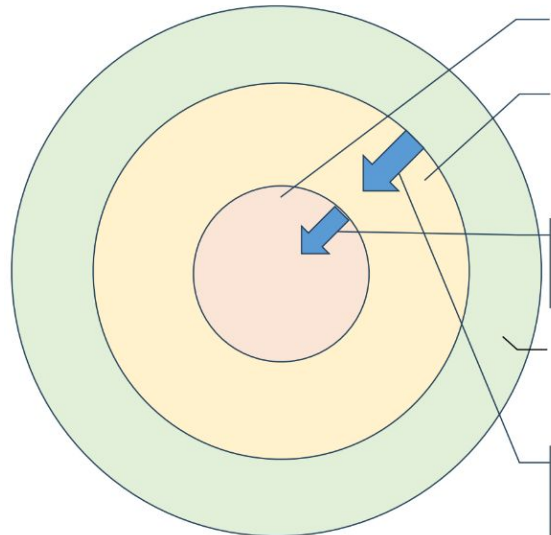
空き家の
所有者

コンソーシアムへ空き家に関する個別相談

04 「空き家問題解決に向けて打つべき施策」と「今後のコンソーシアムの活動」

土地・建物の所有・管理のレイヤー

CREIで実施した公物管理の利用・管理・処分調査からは、3層ほどの土地・建物の有用性に対する違いが推定される。



レイヤー1

市場価値があり、所有意欲が湧き、管理が適切になされることが期待される。多様な利用の可能性があるが、権利調整も適切に行われる必要がある。

レイヤー2

市場価値がないとは言えないが、所有意欲がそれほど湧かず、所在不明や管理不全に陥る可能性がある。多様な利用用途は認められないが、何らかの価値(災害防止等)を見出すことで利用可能性・管理必要性が残されている。

(負動産化1) 社会情勢の変化による需要の減退により、市場価値が乏しくなる土地・建物が增加する。ただし、何かしらの利用の可能性は期待される。

レイヤー3

市場価値ほぼなく、所有意欲は湧かず、所在不明や管理不全に陥る可能性がある。消極的な管理のみが行われ、利用は期待されない。

(負動産化2) 社会情勢の変化による需要の減退により、市場価値が乏しくなる土地・建物が增加する。何らの所有・利用・管理の意欲がわなくなる。

出展：東京大学CREI研究紹介（空き家の外部不経済に関する研究のメディア向け説明会）

- 数年（4年以上）にわたり継続している長期空き家の外部性は、約50mの範囲に及び、50m以内の長期空き家数が1軒増えるごとに周辺の住宅の取引価格が約3%低下する
- 外部性の少なくとも一部は、市況の影響よりも、住環境の悪化によると考えられる
- 近隣に長期空き家が少ない地域ほど長期空き家の存在が際立つために、外部性が観察されやすい

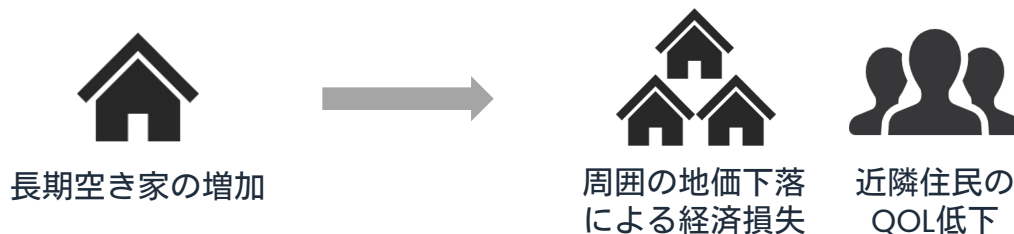
出展：長期空き家の負の外部性：東京圏の人口減少都市における検証

- 長期空き家が解体される前年において、長期空き家から50m以内で取引された住宅の成約価格が低下。
- 「その他空き家率」の低い自治体ほど、外部不経済が観察されやすい。

出展：空き家の外部不経済空き家解体工事実績データを用いた検証

レイヤー1の地域において長期空き家が発生した場合は、外部不経済性による近隣の地価下落が生じる。レイヤー2～3の地域が広がって利用しづらい空き家が増加していく。

レイヤー1で長期空き家が10万件増えると、地価下落で1.47兆円の経済損失につながる。 ※全国空き家対策コンソーシアム推計



長期空き家が1件増えることによる経済損失と影響人数

半径50mの地価が3%下落することによる経済損失	1,472万円
QOL低下を感じる住民の人数	29人

経済損失について

東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター（CREI）の研究結果により、長期空き家によって半径50mの地価が3%下落するものとみなした。

https://www.crei.e.u-tokyo.ac.jp/wp-content/uploads/2024/02/No21_CREI_WP_aiba_suzuki.pdf

平均地価は、一般財団法人土地情報センターの「都道府県市区町村別・用途別 平均価格・対前年平均変動率表」より、125,000円/㎡とみなした。

<https://www.lic.or.jp/landinfo/pdf/kouji/k2023.pdf>

影響範囲のうち、50%が住宅地であるとみなし、それ以外は道路や雑種地等として考慮から除外した。

影響金額 = $(50m \times 50m \times \pi \times 50\%) \times 125,000\text{円}/\text{m}^2 \times 3\% = 1,472\text{万円}$

長期空き家が10万件増えることによる経済損失と影響人数

半径50mの地価が3%下落することによる経済損失	1.47兆円
QOL低下を感じる住民の人数	290万人

影響人数について

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、1住宅あたりの平均延床面積が126.63㎡であることから、平均宅地面積を150㎡とみなした。

https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

厚生労働省の「世帯数と世帯人員の状況」により、平均世帯人数は2.25人とした。

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa22/dl/02.pdf>

「空き家」に関する住み心地調査(株式会社クラッソーネ調べ)により、QOLに影響を受ける割合は50%とした。

影響人数 = $(50m \times 50m \times \pi \times 50\%) \div 150\text{m}^2 \times 2.25\text{人} \times 50\% = 29\text{人}$

- 1～2年以内に解消される空き家からは外部性はみられない
- 積極的には住宅市場に出されていないと考えられる、3年以上にわたり空き家状態が継続している物件では、空き家化して3年目から外部性がみられ、空き家状態が解消されると外部性もみられなくなる
- これらの結果は、周辺において未だ衰退が著しくない地域において、長期空き家数を抑制する政策をとることで、住環境の悪化を軽減する効果が高い可能性を示唆するものである
- 長期空き家の外部不経済は、特定の自治体における限定的な現象ではない。
- まだ衰退が著しくない地域において長期空き家の数を抑制する政策が有効。

出展：空き家の外部不経済空き家解体工事実績データを用いた検証

出展：長期空き家の負の外部性：東京圏の人口減少都市における検証

空き家問題解決に向けて打つべき施策（要点）

- **長期空き家の抑制：空き家を長期化させない**
- **補助制度適用範囲の優先順位付け：空き家そのものの状態だけではなく、周辺状況も要素に加える**

空き家問題解決に向けて打つべき施策（具体案の例）

解体および利活用補助金の増額

- 半径50m以内に一定数以上の住民が住んでいる管理不全空き家に対して、補助金を増額する。

固定資産税減免措置の改変

- 全ての管理不全空き家を固定資産税及び都市計画税の減免措置対象から除外する。
- 管理不全空き家を管理もしくは活用した場合には、減免措置の対象に戻す。
- 管理不全空き家を除却した場合には、2年間減免措置を継続する。

所有者不明空き家情報の公開

- 広く公開にすることで、相続財産管理制度を用いた空き家取得の希望者を募る。

公民連携による空き家相談窓口業務の強化

- 自治体の窓口における家じまいにおける相談業務を強化する。

①空き家状態解消と外部不経済性の因果関係の検証

- 空き家の解体や利活用による外部不経済解消の因果関係を検証する。
- 土地の利用方法によっては正の外部効果が生じる可能性を検証する。

②空き家所有者に対する空き家対策の啓発活動

- イベントやその他コンテンツを通じて、早期に意思決定ができるような啓発情報提供を行う。

③公民連携での空き家対策

- 民間企業群によるワンストップサービスを提供する。
- 公民連携での空き家所有者へサービスを提供する。

全国空き家対策コンソーシアムへ空き家に関する個別相談

地域の空き家問題に関する課題提供

自治体

空き家問題の啓発・情報発信

空き家対策セミナーや相談取次



空き家の所有者

空き家の管理 解体工事 工場の活用 工場の売却



全国空きし、空き

