

# 賃貸住宅の空家の実態

## —築年・立地による実態把握を中心に—

太田 秀也<sup>※</sup>、川崎 一 泰<sup>※※</sup>

### 1. 研究の背景と目的

空家<sup>注1</sup>は、防犯・防災・環境等の面での外部不経済の問題に加え、資産遊休化の非効率という問題があるところ、住宅・土地統計調査（以下「住調」という）によると、平成25年現在で約820万戸（うち賃貸住宅の空家<sup>注2</sup>は約429万戸）に及ぶ空家が存し、また、今後も増加すると考えられ、このような空家問題の深刻化に対処する方策の検討が必要である。このためには、空家の実態を把握した上で対策を検討する必要があるが、以下で述べるように、賃貸住宅の空家については、実態の把握あるいは対策の検討が十分ではない。

すなわち、空家に関する既往研究としては、主に、①空家現象に関する研究（現状分析・要因分析・影響・将来予測等）と、②空家対策に関する研究（対策の評価・分析、対策の提案等）があるが、①に関しては、空家（特に空家率）全般について分析を行うもの（金森ほか（2015）、石河ほか（2016）、飯島（2016）等）、マンションを中心に分析するもの（松本（2016）、宗（2018）等）、適切な管理が行われず外部不経済等の問題を生じさせている空家（以下「放置空家」という）の実態の分析を行うもの（川口（2016）等）が多い。自治体における調査も行われているが、サンプル調査が多く、中でも、放置空家に焦点をあて戸建住宅を対象とする調査が多い（豊島区空き家実態調査（2012）、三鷹市空き家等調査（2013）等）。②についても、放置空家に対する対策に関するものが多い（清水（2014ab）等）。

このように、空家の現象・対策に関する研究は、空家全般、あるいは、空家のうちの（戸建住宅を中心とした）放置空家に関するものを中心で、賃貸住宅の空家に関する研究は、賃貸住宅等の空家率の検証を行った宗（2017）や、賃貸住宅の空家の発生原因や対策を提示する清水（2014ab）などがある程度にとどまっている。

賃貸住宅の空家に関しては、賃貸人による管理がされており、外部不経済の問題等は大きくないという指摘が考えられるが、他方、需要が見込めると思えない

場所への賃貸アパートの建設が増加し、空き部屋だらけの賃貸アパートが増えているという指摘があり（野澤（2016））、一時的な需給調整過程の摩擦的な空家だけでなく、恒常的な供給超過等を原因として空家が生じている可能性も想定される。このことから、資産遊休化の非効率の問題に加え、将来的な放置空家が生じるリスクが高まることも懸念され、このような観点も含め、賃貸住宅の空家についての実態把握、対策の検討が必要であると考えられる。しかし、既往研究では、野澤（2016）を含め、個別地域の事例調査に基づくものが中心であり、賃貸住宅の空家の実態を全般的に把握したものは見られない。

空家の状況や発生の要因は、地域により異なり、空家対策を実施・検討する上では、それらの実態を把握した上で、事後的な管理対策だけでなく、今後の住宅の供給のあり方も含めた検討が必要であると考えられる。

そこで、本研究は、2で述べるような方法で、賃貸住宅の空家について、空家の実態把握を行い、今後の賃貸住宅の空家対策を検討する上での基礎的資料を提供することを目的とする。

### 2. 研究の方法

#### （1）研究の視点

住調において、賃貸住宅の空家は、「新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅」とされ、賃貸住宅への入居者が決まらず空室になっている状況のものをいい、基本的には、賃貸住宅の需給ギャップにより生じているものである。

その要因には、様々なものが考えられるが、本研究では、賃貸住宅の古さ（建築時期）、立地（駅までの距離等）に着目した実態把握を行う。

また、空家の状況は、地域によっても異なるので、地域属性等を踏まえた実態把握を行う。

加えて、空家の発生形態としては、需給の一時的なギャップにより空室となっているものと、空室である状態が一定の期間継続しているものに分けることがで

きと考えられるが、後者については、資産遊休化の非効率の問題に加え、将来的な放置空家が生じるリスクが高まることも懸念され、その点についても着目した実態把握を行う。

## （2）研究の方法

上記の視点からの研究を行うため、まず、Ⅰ）住調など、既存調査の公表データをもとに、賃貸住宅の空家の実態について整理し、その特徴を明らかにする。

次に、Ⅱ）既存調査の公表データでは把握できない、賃貸住宅の空家の古さ・立地面の実態について、住調のオーダーメード集計（以下「住調 OM 集計」という）によりデータを新たに取得<sup>注3</sup>して、実態把握を行う。

すなわち、住調では、市区町村単位の賃貸住宅の空家のデータは、戸数しか公表されておらず<sup>注4</sup>、住調 OM 集計により、賃貸住宅の空家について、市区町村単位（町村は住調の表章の対象となっている人口15,000人以上の町村）の、「建築時期」（以下「築年」という）及び「最寄りの交通機関までの距離」（以下「駅距離」という）のデータを取得する（なお床面積については、住調 OM 集計の対象となっておらず、本調査では対象としない）。その上で、築年、駅距離、都市圏での距離帯別に、賃貸住宅の空家率を算出（賃貸住宅の空家数 / （賃貸住宅の空家数 + 借家ストック数）として算出）し、当該空家率について、賃貸住宅の古さ、立地に着目した実態分析を行う。

なお、平成25年住調において、賃貸住宅の空家率は、全体で、18.8%（4,291,800戸 / （4,291,800戸 + 18,518,900戸））であり、住宅全体の空家率13.5%より高くなっている。

## 3. 賃貸住宅の空家の実態の把握分析

### <Ⅰ> 既存公表データによる特徴整理

#### （1）要因別にみた賃貸住宅の空家の発生状況<sup>注5</sup>

##### 1）築年別の賃貸住宅の空家の状況

賃貸住宅の空家について、古い住宅ほど空家になる可能性が高いかに関し、住調等では、築年による空家のデータはない<sup>注6</sup>。

##### 2）地域別の賃貸住宅の空家の状況

###### i）地域属性別の賃貸住宅の空家の状況

平成25年住調によると、表1・2のとおりであり、賃貸住宅の空家率は、市部か否かではあまり差異はないが、非 DID では DID に比べ高く、また、非大都市圏では大都市圏に比べ高くなっている（表1）。また、都市圏の距離帯別では、東京圏では、10km 以遠では、

都心から距離が遠い地域となるほど、空家率が高くなっているが、大阪圏・名古屋圏では、そのような傾向はみられない（表2）。

表1 地域属性別の賃貸住宅の空家の状況

	賃貸住宅ストック数	賃貸住宅の空家数	空家率
市部	21,825,200	4,109,700	18.8%
非市部	985,500	182,100	18.5%
DID	19,804,400	3,674,300	18.6%
非 DID	3,006,300	617,500	20.5%
三大都市圏	13,170,500	2,408,200	18.3%
その他八大都市圏	3,725,200	676,700	18.2%
非大都市圏	5,915,000	1,206,900	20.4%

（備考）賃貸住宅ストック数は、「借家」と、賃貸住宅の空家の合計数  
（出典）平成25年住調

表2 都市圏の距離帯別の賃貸住宅の空家の状況

	東京 70km 圏	大阪 50km 圏	名古屋 50km 圏
0 ～ 10km	16.2%	21.2%	17.6%
10 ～ 20km	15.9%	18.7%	19.2%
20 ～ 30km	17.0%	16.6%	17.9%
30 ～ 40km	18.4%	19.6%	24.6%
40 ～ 50km	19.7%	17.2%	22.2%
50 ～ 60km	24.8%	—	—
60 ～ 70km	25.8%	—	—

（出典）平成25年住調

##### ii）駅距離別の賃貸住宅の空家の状況

賃貸住宅の空家について、駅までの距離が遠いほど、空家になる可能性が高いかを見る。

平成25年住調によると、表3のとおりであり、200m 以遠の地域については、それほど大きな差異ではないが、駅までの距離が遠くなるほど、空家率が高くなっている傾向が認められる。

表3 駅までの距離別の空家の状況

		賃貸住宅ストック数	賃貸住宅の空家数	空家率
の最寄り駅まで	200m 未満	1,790,700	334,700	18.7%
	200 ～ 500m	4,211,200	756,900	18.0%
	500 ～ 1000m	5,868,800	1,086,500	18.5%
	1000 ～ 2000m	5,475,600	1,045,000	19.1%
	2000m 以上	5,464,500	1,068,700	19.6%

（出典）平成25年住調

##### （2）賃貸住宅における放置空家の発生リスク

2（1）で記したように、賃貸住宅の空家のうち、空室である状態が一定の期間継続しているものは、恒常的な空家となる可能性があり、将来的な放置空家が生じるリスクが高まることも懸念され、注視すべきものと思われるが、それを、どのようなものを捉えるか、また、それがどの程度あるかについては、住調を含め公表データにおいては明確にされておらず、既往研究

においても、1で述べたように、賃貸住宅の空家についての研究が乏しいため、明らかにされていない。

そこで、ここでは、「平成21年度空家実態調査」<sup>注7</sup>により、その内容を捉えていくこととしたい。

同調査による「空家継続期間」を見ると、「賃貸用の空家」（回答数404件）では、1年以上が151件（37.4%）、そのうち2年以上が83件（20.5%）となっている。また、「賃貸の入居者又は売却先（購入者）の募集状況」を見ると、「賃貸用の空家」では、「賃貸として入居者を募集」341件に対し、「非募集」が86件と、入居者を募集していないものの割合が20.1%となっている<sup>注8</sup>。

両者の関係は必ずしも明らかではないが、入居者を募集せず、結果として、2年以上空室となっているものが代表的なケースと考えられ、この調査から、「賃貸用の空家」の2割程度が放置空家となる恐れがある<sup>注9</sup>ものと捉えることができると考えられる。

## < II > 住調 OM 集計データによる分析

Iでは、既存公表データにより、地域別の賃貸住宅の空家の特徴や、放置空家発生リスクについてみたが、以下では、住調 OM 集計データにより、市区町村単位のデータも含め、賃貸住宅の古さ及び立地と空家の関係について、大都市圏・地方圏など、地域の差異にも着目した実態を分析することとしたい。

### （1）築年と賃貸住宅の空家の関係

#### 1) 築年による空家の状況

Iで述べたように、住調では築年による賃貸住宅の空家のデータは公表されていないが、住調 OM 集計のデータにより集計した結果は、表4のとおりとなっている。

これによると、全体の賃貸住宅の空家率18.8%に比べ、各建築時期の空家率が低い結果となっており、これでは、賃貸住宅の空家率を把握分析する点で必ずしも適さない。この原因は、賃貸住宅の空家について、建築時期が不詳であるものが多い（不詳であるものの割合が全体の44.0%）ことによる<sup>注10</sup>。

そこで、賃貸住宅の空家の実態を把握分析するため、一定のデータ補正をすることとするが、本稿では、建築時期が不詳であるものを、建築時期別の賃貸住宅の空家のストックの割合に応じて割りつけ（賃貸住宅の空家数を〔1－不詳割合〕で割り戻すことと同じ）、賃貸住宅の空家率を算出することとする<sup>注11</sup>。その結果は、表5のとおりである。

これによると、1990年以前築の賃貸住宅の空家率が、全体の18.8%より高くなっている、また、建築時

期が古い賃貸住宅ほど、空家率が高くなっている実態が明らかになった<sup>注12</sup>。

表4 築年別の空家の状況

建築時期 (年)	賃貸住宅の 空家数	賃貸住宅の 空家率
総数	4,291,800	(18.8%)
～1970	232,900	14.5%
1971～1980	410,600	14.1%
1981～1990	578,200	14.0%
1991～2000	593,500	12.5%
2001～2005	252,000	11.1%
2006～2010	256,400	10.1%
2011～2013.9	81,000	9.2%
不詳	1,887,200 [44.0%]	—

表5 築年別の空家の状況（補正後）

建築時期 (年)	賃貸住宅の 空家数	賃貸住宅の 空家数 [不詳補正後]	賃貸住宅の 空家率 [不詳補正後]
総数	4,291,800	(4,291,800)	(18.8%)
～1970	232,900	415,687	21.4%
1971～1980	410,600	732,851	20.9%
1981～1990	578,200	1,031,988	20.7%
1991～2000	593,500	1,059,296	18.6%
2001～2005	252,000	449,777	16.7%
2006～2010	256,400	457,630	15.3%
2011～2013.9	81,000	144,571	14.0%

（備考）賃貸住宅の空家数〔不詳補正後〕は、賃貸住宅の空家数を〔1－不詳割合〕で割り戻した数。また、賃貸住宅の空家率〔不詳補正後〕は、賃貸住宅の空家数〔不詳補正後〕／（賃貸住宅の空家数〔不詳補正後〕＋借家ストック数〔不詳補正後〕）（表6・7で同じ）。

#### 2) 地域の差異による築年による空家の状況

次に、築年による空家の状況が、地域によって差異があるかについてみる。

##### i) 大都市圏と地方圏による差異

まず、大都市圏と地方圏での差異に着目してみよう。ここでは、大都市圏を東京圏（千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県）、中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）、近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）とし、その他を地方圏として分析を行う（以下、同じ）。

結果は、表6のとおりであり、大都市圏では、建築時期の古い賃貸住宅ほど空家率が高くなっている、特に1970年以前築の賃貸住宅の空家率は、全体の18.8%より5%以上高くなっている、他方、2001年以降築の賃貸住宅の空家率は約6%と低くなっている実態が明らかになった。他方、地方圏では、1981～1990年築の賃貸住宅の空家率が高くなっており、建築時期の古い賃貸住宅ほど空家率が高くなっている傾向は見られなかった。



表6 大都市圏・地方圏の築年別の空家率

建築時期 (年)	大都市圏	地方圏
総数	18.3%	19.7%
～ 1970	24.0%	19.9%
1971～1980	22.3%	21.3%
1981～1990	21.0%	22.5%
1991～2000	19.0%	19.9%
2001～2005	16.7%	18.3%
2006～2010	15.7%	16.2%
2011～2013.9	5.7%	14.7%

## ii) 自治体の人口規模による差異

次に、自治体の人口規模別にみると、結果は表7のとおりであり、建築時期が古い賃貸住宅ほど空家率が高い傾向は全般的にはみられないが、人口20万人以上の市では、古い賃貸住宅ほど空家率が高くなっている、他方、人口2万人以上10万人未満の自治体では、1981～1990年築の賃貸住宅の空家率が約24%と高くなっている実態が明らかとなった<sup>注13</sup>。

表7 自治体人口規模別の築年別の空家率

建築時期 (年)	人口 2万人 未満	2万人 以上 5万人 未満	5万人 以上 10万人 未満	10万人 以上 20万人 未満	20万人 以上 50万人 未満	50万人 以上
総数	18.3%	21.0%	20.5%	20.2%	18.9%	17.5%
～ 1970	17.9%	17.2%	19.3%	19.9%	22.8%	22.8%
1971～1980	19.2%	20.4%	20.7%	22.5%	21.8%	20.2%
1981～1990	20.3%	23.7%	23.7%	22.5%	21.0%	18.9%
1991～2000	20.0%	21.8%	21.0%	20.5%	18.3%	16.9%
2001～2005	17.6%	20.8%	19.4%	18.8%	16.4%	14.6%
2006～2010	20.7%	19.5%	18.7%	17.0%	14.3%	13.7%
2011～2013.9	4.7%	18.8%	15.5%	14.8%	13.4%	13.4%

## (2) 駅距離と賃貸住宅の空家の関係

駅距離と賃貸住宅の空家の関係は、Iの表3のとおりとなっているが、ここでは、住調OM集計データにより、駅距離と賃貸住宅の空家の状況について、地域によって差異があるかをみる。

### 1) 地域の差異による駅距離別の賃貸住宅の空家の状況

#### i) 大都市圏と地方圏による差異

まず、大都市圏と地方圏の差異についてみると、結果は、図1・2のとおりであり、次のようなことが明らかとなった。

- ・大都市圏では、駅まで200m以遠の距離帯において、（それほど大きな差異ではないが）駅距離が遠くなるほど、空室率が高くなっている。特に、2000m以遠の距離帯においては、約20%と、全体的な賃

貸住宅の空家率18.8%より高くなっている。他方、地方圏では、空家率が、すべての駅距離帯において、全体的な賃貸住宅の空家率18.8%より高くなっているが、駅距離が遠くなるほど、空室率が高くなる傾向はみられない（図1）。

- ・大都市圏について、東京圏・中京圏・近畿圏でみると、東京圏・中京圏においては、駅距離が遠くなるほど、空室率が高くなる傾向が一定程度見られるが、近畿圏では、そのような関係性は見られない（図2）。

図1 大都市圏・地方圏における駅距離別の空家率

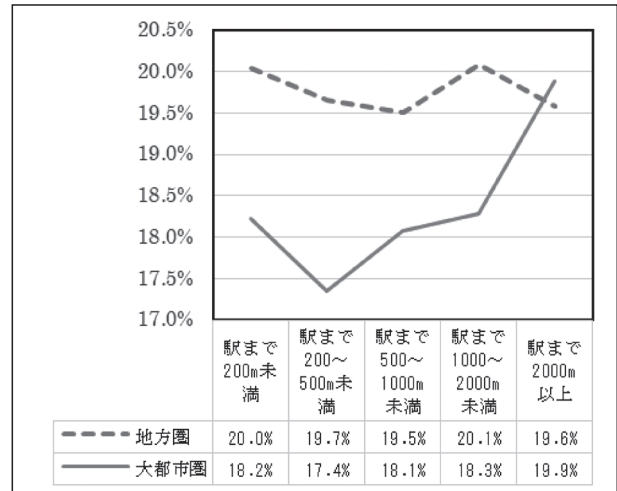
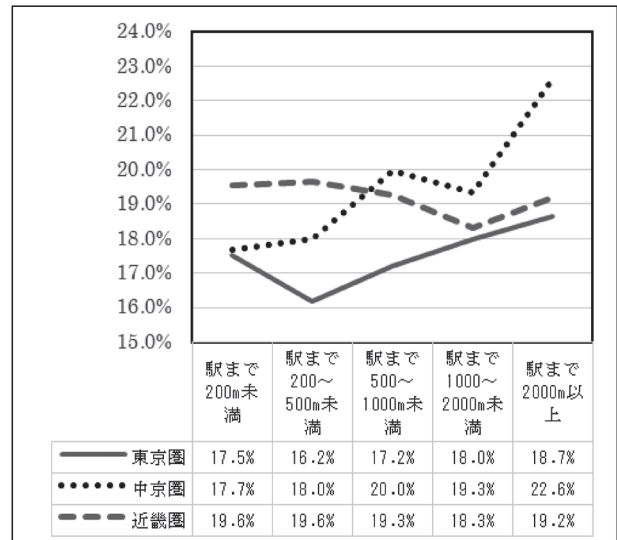


図2 東京圏・中京圏・近畿圏における駅距離別の空家率



#### ii) 自治体の人口規模による差異

次に、自治体の人口規模別にみると、表8のとおりであり、人口20万人以上の市においては、駅まで200m以遠の距離帯において、駅距離が遠くなるほど、空室率が高くなっているが、全般的には、駅距離が遠くなるほど、空室率が高くなる傾向はみられない。

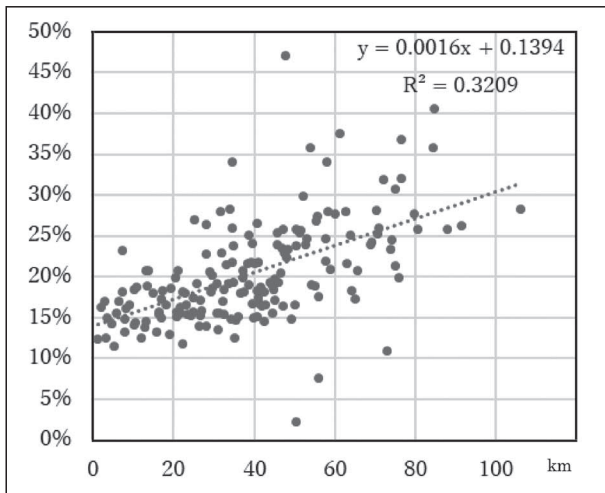
表8 自治体人口規模別の駅距離別の賃貸住宅の空家率の状況

		自治体の人口					
		人口 2万人 未満	2万人 以上 5万人 未満	5万人 以上 10万人 未満	10万人 以上 20万人 未満	20万人 以上 50万人 未満	50万人 以上
駅 距 離	200m 未満	23.9%	21.6%	20.8%	19.1%	18.7%	18.2%
	200m 以上 500m 未満	19.8%	21.6%	21.0%	19.1%	17.6%	17.2%
	500m 以上 1000m 未満	20.7%	21.6%	21.0%	20.3%	18.7%	17.1%
	1000m 以上 2000m 未満	19.3%	21.3%	20.7%	20.6%	19.2%	17.3%
	2000m 以上	16.2%	20.2%	19.7%	20.4%	19.8%	18.5%

### （3）都市圏における都心からの距離帯別にみた自治体における空家の状況

次に、I の表2でみた都市圏の距離帯別の空家率について、住調 OM 集計データにより、東京圏における都心からの起点距離帯別にみた自治体（起点距離は東京駅から各市区町村役場までの距離で測定）の空家率をみると、図3のように、都心からの起点距離が遠くなるほど、賃貸住宅の空家率が高くなる相関がみられた。

図3 東京圏における自治体の都心からの距離と当該自治体の空き家率の関係



### （4）築年・駅距離と賃貸住宅の空家の関係

ここでは、築年と駅距離との関係についてクロス分析を行う。築年については、旧耐震（1980年以前築）と新耐震（1981年以降築）に分けて分析する。

旧耐震・新耐震、駅距離の別に、賃貸住宅の空家率をみると、図4のとおりであり<sup>注14</sup>、賃貸住宅の空家率は、どの駅距離帯においても、旧耐震の賃貸住宅の方が、新耐震の賃貸住宅に比べ高いが、駅距離が遠くなるほど、その差は小さくなる傾向となっている。ま

た、新耐震では、全般的な傾向と同様（表3）、駅まで200m以上の距離帯において、駅距離が遠くなるほど、空家率が高くなっている傾向があるが、旧耐震では、駅距離が遠くなるほど、空家率が低くなる傾向が認められる。

都市圏別にみても、地方圏の新耐震を除き、同じ傾向となっている（図5）。

図4 旧耐震・新耐震別、駅距離別の賃貸住宅の空家率

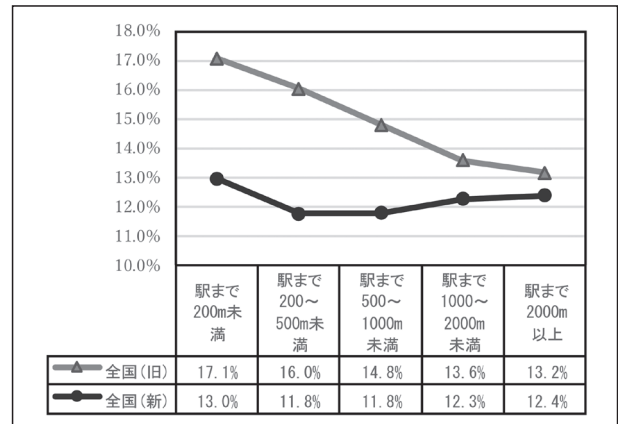
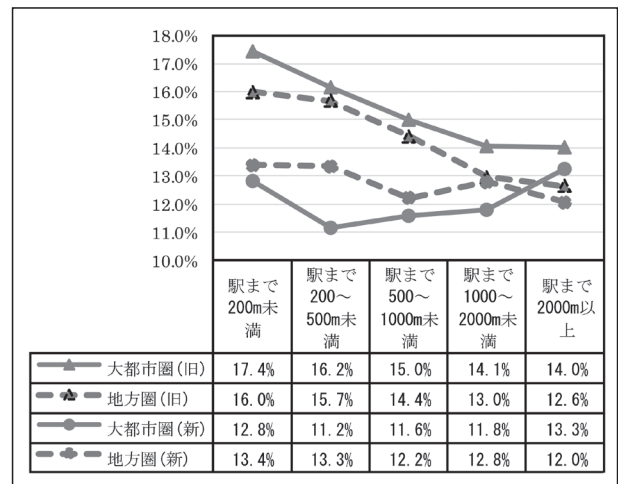


図5 都市圏別の旧耐震・新耐震別、駅距離別の賃貸住宅の空家率



## 4. まとめ

以上、本稿では、既存調査の公表データに加え、既存調査の公表データでは把握できない、賃貸住宅の空家の古さ・立地面の実態について、住調のオーダーメイド集計により取得した市区町村単位のデータを用いて、賃貸住宅の空家の実態を把握分析した。以下、本調査研究により明らかになった主な内容をまとめるとともに、若干の考察を行いたい。

1) 賃貸住宅の空家率と築年の関係に関しては、全般的には、建築時期が古い賃貸住宅ほど、空家率が高

くなっており（表5）、賃貸住宅の空家率について、賃貸住宅の古さが一定の要因となっている点は認められるが、他方で、大都市圏・地方圏の別、自治体の人口規模別でみると、必ずしも一貫して、その傾向がみられるものではない（表6・7）ことが明らかにになった。

2) 賃貸住宅の空家率と立地の関係に関しては、全般的には、駅まで200m以遠の距離帯においては、駅距離が遠くなるほど、空家率が高くなっている傾向が認められるが（表3）、大都市圏・地方圏の別、自治体の人口規模別でみると、必ずしも一貫して、その傾向がみられるものではない（図1・2、表8）ことが明らかになった。また、都心からの起点距離が遠くなるほど、賃貸住宅の空家率が高くなる関係が確認できた（図3）。

3) 賃貸住宅の空家率と築年・駅距離との関係に関しては、旧耐震・新耐震の別でみたところ、旧耐震では、全般的な傾向と異なり、駅距離が遠くなるほど、空家率が低くなる傾向が認められた（図4・5）。

この点に関して若干の考察を行うと、賃貸住宅は一戸建が少なく、共同住宅が大半である（注5参照）ことからすると、旧耐震の賃貸住宅で、駅距離が遠くなるほど、空室が多くなりすぎ、賃貸住宅として経営を継続することが困難となり、共同住宅全体が賃貸住宅として供用されなくなるものが多くなった（その結果、空家率が高い賃貸住宅がカウントされなくなった）という可能性が一つの背景として想定されるが、今後の更なる分析が必要であると考え。

## 注

- 1) 空家の表記は、住宅・土地統計調査等では「空き家」とされるが、本稿では、引用等の場合を除き、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に沿って「空家」と表記する。
- 2) 住調の「賃貸用の住宅」の空家を、本稿では、「賃貸住宅の空家」ということとする。
- 3) 統計法に基づいて、独立行政法人統計センターから「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）のオーダーメイド集計により提供を受けた統計成果物であり、総務省が作成・公表している統計等とは異なる。
- 4) 市区については、腐敗・破損の有無、建て方、構造別のデータはある。
- 5) 参考に、建て方別の空家率をみると、下表のようになっている。

		賃貸住宅 ストック数	賃貸住宅の 空家数	空家率
建て方	一戸建	2,056,000	248,900	12.1%
	長屋建	1,185,100	292,900	24.9%
	共同住宅	19,536,900	3,745,000	19.2%

- 6) 総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査特別集計「共同住宅の空き家について分析」では、築年別の戸数が集計されているが、この集計は、共同住宅の賃貸住宅の空家と共同住宅の「その他の住宅」の空家を「賃貸用等空き家」として集計したもの（各戸数は3,745,000戸、710,600戸、計4,455,600戸）で、賃貸住宅の空家に限定したデータはない。
- 7) 空家実態調査は、昭和55年度以降概ね4年ごとに実施され、平成26年度も実施されているが、平成26年度の調査は戸建住宅の空家に限定した調査となっており、ここでは、平成21年度空家実態調査をもとに分析を行う（ただし、同調査の有効回答数は510で、うち、「賃貸用の空家」は439と限られたものとなっている点には留意が必要である）。
- 8) 同質問項目への回答は、「賃貸用の空家」では、他に、「購入者を募集」8件、「売却と賃貸の両方で募集」3件があるが、数が少なく、仮に購入された後の利用形態も不明である（賃貸住宅として継続、あるいは取り壊し等）ので、集計には入れていない。
- 9) 入居者の募集をせず、空室が続いているケースには、賃貸住宅を取壊し、新たな建物を建設する計画があるようなケースも想定され、この場合は空家が継続していくものではないが、そのような場合は立退料を支払い、入居者に立ち退いてもらい、2年以上空家が継続することは必ずしも多くないことも考えられ、ここでは考慮していない。
- 10) 住調における借家ストック全体の建築時期別の借家数の不詳のものの割合9.9%（1,828,200戸/18,518,900戸）に比べ、不詳のものの割合が高くなっている。
- 11) 借家ストック数についても、建築時期が不祥であるものの戸数を、同様の方法で補正している。
- 12) なお、別の補正方法として、建築時期別の賃貸住宅の空家数の分布割合と、借家ストックの分布割合を比較する方法でみると、下表のとおりとなっており、賃貸住宅の空家の分布割合は、借家ストックの分布割合に比し、建築時期が古くなるほど相対的に高くなっており、建築時期が古い賃貸住宅ほど空家となる住宅が多くなる傾向が確認できる。

建築時期 (年)	賃貸住宅の 空き家数 ①	割合 ②	借家 ストック数 ③	割合 ④	比率 ②/④
総数	4,291,800	—	18,518,900	—	—
～ 1970	232,900	9.7%	1,372,500	8.2%	1.18
1971～1980	410,600	17.1%	2,496,300	15.0%	1.14
1981～1990	578,200	24.0%	3,554,300	21.3%	1.13
1991～2000	593,500	24.7%	4,173,400	25.0%	0.99
2001～2005	252,000	10.5%	2,021,000	12.1%	0.87
2006～2010	256,400	10.7%	2,276,100	13.6%	0.78
2011～2013.9	81,000	3.4%	79,7100	4.8%	0.71
不詳	1,887,200	—	1,828,200	—	—

（備考）割合は、「不詳」戸数除く全体戸数に占める各建築時期別の戸数の割合

- 13) なお、人口2万人未満の自治体では、2011年以降築の賃貸住宅の空家率は約5%と他と比べ低くなっているが、この区分は賃貸住宅数が少なく、建築時期ごとのデータも秘匿となっている場合があることも影響している可能性に留意が必要と考えられる。
- 14) ここでは、駅距離別データもある関係で、建築時期によるデータ補正は行っていない。

## 参考文献

- 1) 浅見泰司編著（2014）『都市の空閑地・空き家を考える』プロGRESS
- 2) 飯島裕胤（2016）「付与効果と保有コストの下での中古住宅市場均衡：地方部における空き家の固定化と政策効果の理論分析」人文社会論叢・社会科学篇（35）, pp13-23
- 3) 石河正寛・松橋啓介・有賀敏典・金森有子・栗島英明（2016）「空家の地域内分布に関する現況及び将来推計：世帯数と住宅数の差分に着目して」都市計画論文集 51（3）pp833-838
- 4) 金森有子・有賀敏典・松橋啓介（2015）「空き家率の要因分析と将来推計」都市計画論文 50（3）, pp1017-1024
- 5) 川口太郎（2016）「空き家考」駿台史學（157）, pp87-113
- 6) 清水千弘（2014a）「空き家ゾンビを如何に退治したら良いのか？—市場機能の強化と放置住宅の解消—」（浅見泰司編著『都市の空閑地・空き家を考える』pp139-153）
- 7) 清水千弘（2014b）「空き家はどうして生まれるのか？」麗澤学際ジャーナル 23, pp145-164
- 8) 宗健（2017）「住宅・土地統計調査空き家率の検証」日本建築学会計画系論文集 82（737）pp1775-1781
- 9) 宗健（2018）「地域の共同住宅空家率が中古マンション価格に与える影響」日本不動産学会誌 32（1）,

pp106-113

- 10) 野澤千絵（2016）『老いる家 崩れる街』講談社現代新書
- 11) 松本恭治（2016）「空き家化の指定統計分析から見える地域的・社会的要因と現場から見える個別要因」マンション学（55）, pp 3-16

※謝辞

本研究は廣池学事振興基金の研究助成を受けている。ここに記して謝意を表する。