



官民連携の街づくり

～不可欠なのは自治体のリーダーシップ～

2024-08-05

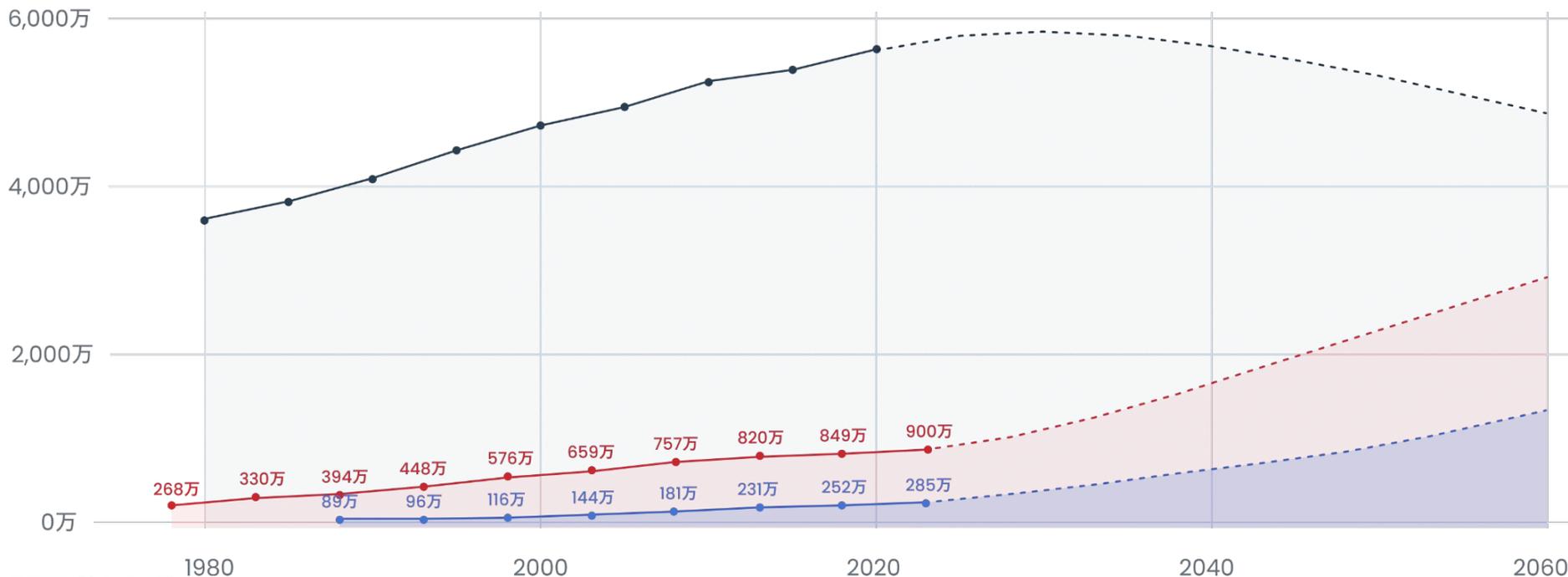
01 空き家問題の現状

2023年の総務省「住宅・土地統計調査」では、空き家数は900万件で過去最高に。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。

Graph

世帯数と空き家数

●：一般世帯数 ●：空き家数 ●：戸建て空き家数（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く）

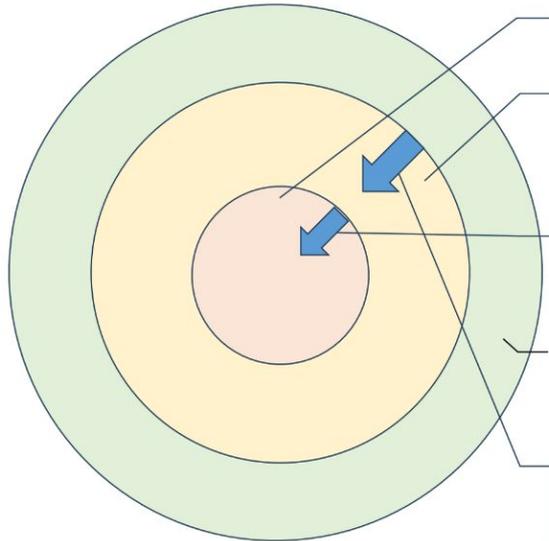


02 空き家による経済損失

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。

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・建物が増加する。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・建物が増加する。何らの所有・利用・管理の意欲がわかなくなる。

- 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
- 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。

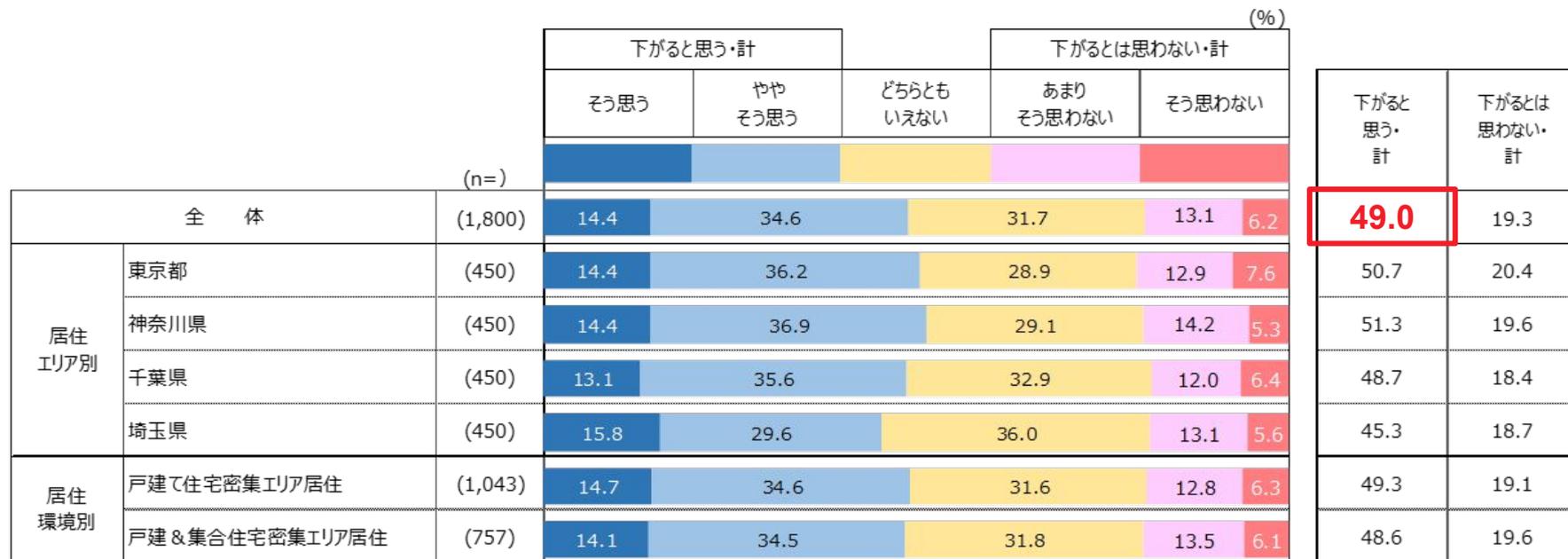
出展：長期空き家の負の外部性：東京圏の人口減少都市における検証

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）

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

2023年11月にクラッソーネが実施した空き家に関する調査では、
回答者の半数が 戸建て住宅の空き家があったら 住まいの地域の満足度が「下がると思う」と回答。

Q10 もし、「戸建て住宅の空き家」があったとしたら、お住まいの地域に対する満足度は下がると思いますか。(ひとつだけ)



2018年から2023年の5年間で増えた33万件の長期空き家（戸建て）のうち、8割にあたる26.4万件を外部不経済が発生する「近隣住民のいる長期空き家」と推定すると、3.89兆円の経済損失と766万人のQOL低下が生じたとみなせる。

周囲の地価下落による経済損失

1件あたり1470万円 **3.89兆円**

QOLの低下を感じる住民数

1件あたり29人 **766万人**

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.creie.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×50m×π×50%)×125,000円/㎡×3% = 1,472万円
- ・ 総務省「住宅土地統計調査 用語の解説」および国交省の「令和元年空き家所有者実態調査 集計結果」に基づき、その他空き家（2018年から2023年で33万件増）のうち80%を、近隣住民のいる長期空き家とみなした。33万件×0.8 = 26.4万件

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により、QOLに影響を受ける割合は50%とした。影響人数 = (50m×50m×π×50%)÷150㎡×2.25人×50% = 29人