

空き家による外部不経済の 予防に向けて¹

～中古住宅市場の活性化～

大阪大学 法学部国際公共政策学科 赤井伸郎研究会

寺田日菜² 藤原裕樹 村上純一

You Jaehoon 今堀早貴 奥田夏生

¹本稿は、2014年11月29日、30日に開催される、WEST論文研究発表会2014に提出する論文である。本稿の作成にあたっては、赤井伸郎教授（大阪大学）をはじめとして、多くの方々から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

²代表者の連絡先：寺田日菜（16rainwxt@gmail.com）

要旨

本稿では、増加を続ける管理不全に陥った空き家による外部不経済を抑制することで防犯・防災性が向上した安全なまちづくりを実現することを目的とし、空き家発生の予防に焦点を当てて研究を行う。

日本では近年、空き家の増加傾向が顕著になっており、管理不全に陥った空き家による外部不経済の発生が社会問題となっている。この対策としては空き家の「予防」「活用」「除去」の3つが考えられるが、本稿では「予防」の観点からの対策に着目した。具体的には、中古住宅市場の活性化を目指す。中古住宅市場の活性化によって、居住者のいなくなった住居を売りに出すことが容易になり、空き家の発生の予防に繋がると考えられる。

中古住宅市場を活性化するうえでの問題点として主に、「情報の非対称性」「不十分な保証制度」「負担の大きいリフォーム費用」「不適切な建物評価」の4つが挙げられる。国土交通省はそれぞれに対して政策を実施している。

そこで、本稿では外部不経済を発生させる空き家が増加しているという問題意識のもと、中古住宅市場の活性化が空き家率に与える影響、及び中古住宅市場の活性化に有効な政策を明らかにする実証分析を行い、空き家発生を予防するための政策を提言する。本稿の構成は以下のとおりである。

第1章では、管理不全に陥った空き家が及ぼす外部不経済、及び空き家率の上昇推移について述べたあと、管理不全に陥った空き家が発生する流れ、及び空き家対策の方向性を整理する。そしてその対策の中でも「予防」に焦点を当て、中古住宅市場の活性化の意義と現状の問題点をまとめたうえで、中古住宅市場の活性化のために現在行われている政策についてまとめる。

第2章では、これまでに行われた空き家問題への対策について「除去」の観点から考察した研究と、中古住宅市場活性化の要因について論じた研究について述べる。

第3章では、先行研究を参考に2つの実証分析を行う。1つ目は全国512の市区別データを用いた空き家率の要因分析、2つ目は関東及び中部地方11都県のデータを用いた中古住宅市場の活性化の要因分析である。これらの分析から、空き家の発生予防に中古住宅市場の活性化が有効であること、また中古住宅市場の活性化には「リフォーム全般補助」「バリアフリー化リフォーム補助」「既存住宅売買瑕疵保険を扱う事業者数の拡大」が有効であることが分かった。

第4章では第3章の分析結果をもとに、中古住宅市場の活性化のための以下の政策を提言する。

WEST 論文研究発表会 2014

政策提言Ⅰ リフォーム支援の推進

政策提言Ⅱ 既存住宅売買瑕疵保険の普及促進

WEST 論文研究発表会 2014

目次

はじめに

第1章 現状分析・問題意識

- 第1節 空き家問題の概要と対策の意義
 - 第1項 管理不全空き家の及ぼす外部不経済
 - 第2項 空き家数の推移
- 第2節 管理不全空き家の発生原因
 - 第1項 管理不全空き家発生の流れ
 - 第2項 住宅の空き家化の原因
 - 第3項 管理不全化の原因
- 第3節 空き家対策の政策
- 第4節 中古住宅市場の現状
 - 第1項 中古住宅市場活性化の社会的意義
 - 第2項 中古住宅市場の現状
- 第5節 中古住宅市場における問題点
 - 第1項 買い手側が直面する問題点
 - 第2項 売り手側が直面する問題点
- 第6節 中古住宅市場活性化に向けた政策
- 第7節 問題意識

第2章 先行研究及び本稿の位置づけ

- 第1節 先行研究
 - 第1項 空き家問題についての先行研究
 - 第2項 中古住宅についての先行研究
- 第2節 本稿の位置づけ

第3章 分析

- 第1節 分析の枠組み
- 第2節 分析1 空き家率の要因分析
 - 第1項 分析1の概要
 - 第2項 変数選択
 - 第3項 推定結果と解釈
- 第3節 分析2 中古住宅市場活性化の要因分析
 - 第1項 分析2の概要
 - 第2項 変数選択
 - 第3項 推定結果と解釈

第4章 政策提言

- 第1節 政策提言の方向性
- 第2節 政策提言

WEST 論文研究発表会 2014

- 第1項 リフォーム支援の推進
- 第2項 既存住宅売買瑕疵保険の普及促進
- 第3項 政策提言のまとめ

おわりに

はじめに

近年、空き家は全国的に増加傾向にある。特に、管理不全に陥った空き家³の増加による外部不経済が深刻になりつつある。国土交通省は管理不全空き家による外部不経済として景観の悪化や不法投棄のたまり場になる事、放火や不法侵入など犯罪の温床になる恐れがある事、災害時に倒壊し、避難経路を塞ぐ危険性がある事、社会資本の効率性の低下等を挙げている。今後、管理不全空き家が増加を続けると、このような外部不経済による地域の安全性が脅かされる恐れがある。

空き家問題の対策には、大きく分けて「予防」「活用」「除去」の3つがある。本稿では「予防」に着目し、その中でも中古住宅市場の活性化に焦点を置く。国土交通省も、「中古市場活性化ラウンドテーブル」の2013年度報告書において、中古住宅市場活性化の意義として「必要なリフォームをせずに放置され、それが後に居住不能な状態となって空き家化するという現在の状況を改善すること」を掲げており、中古住宅市場の活性化は空き家に有効であると考えられる。

一方で、中古住宅市場も解決すべき問題を抱えている。主なものとして挙げられるのが、「不十分な保証制度」「情報の非対称性」「負担の大きいリフォーム費用」「不適切な建物評価」である。国は、これらの問題を解消するため、既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険の整備、各種リフォームへの税制措置に取り組んでいる。また、地方自治体でも各種リフォームへの支援事業を打ち出している。

本稿では、中古住宅市場の活性化が空き家率に与える影響、及び中古住宅市場の活性化に有効な政策を明らかにする実証分析を行い、空き家発生を予防するための政策を提言する。その提言によって、中古住宅市場の活性化させ、空き家になる可能性のある住宅を予防し、空き家の削減ひいては安全なまちづくりの実現へと繋げることを本稿の目的とする。

³ 以降、「管理不全空き家」と表記する。

第 1 章 現状分析・問題意識

第 1 節 空き家問題の概要と対策の意義

第 1 項 管理不全空き家の及ぼす外部不経済

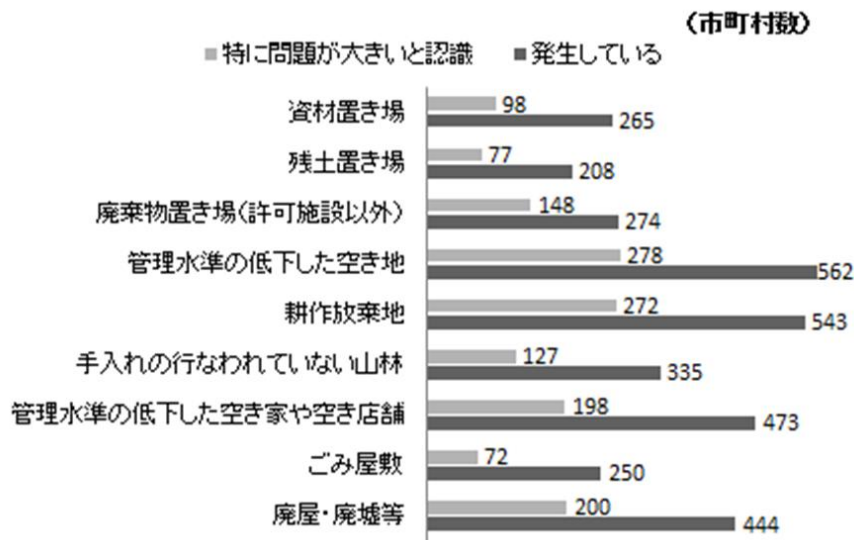
総務省「住宅・土地統計調査」では、空き家を「居住世帯のいない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」と「建築中の住宅」を除いたものと定義している。さらに、用途によって売却用の住宅、賃貸用の住宅、二次的住宅⁴、その他の住宅の 4 つの類型に細分化している。本稿では、この中でも「その他の住宅」の空き家に焦点を置く。なぜならこの類型の空き家は、現時点で売却用及び賃貸用住宅、二次的住宅のどれにも分類されない住宅であり、使用目的が明確に存在しないものが多いため、管理不全に陥りやすいと考えられるからである。

適切に管理されておらず、管理不全に陥った空き家は、外部不経済を引き起こす可能性が生じると考えられる。国土交通省「空き地・空き家等外部不経済対策について」にて 2009 年に実施されたアンケートによると、「管理水準の低下した空き家・空き店舗」が外部不経済をもたらす土地利用の中で最も深刻なものの一つとなっている。(図 1 参照)

⁴ 総務省「住宅・土地統計調査」では、二次的住宅とは週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅を指す。二次的住宅はさらに、ふだん人が住んでいない住宅である「別荘」と、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅である「その他」に分類される。

WEST 論文研究発表会 2014

(図1 外部不経済をもたらす土地利用の発生状況)



(資料出所：総務省「空き地・空き家等外部不経済対策について」より筆者作成)

国土交通省「空き家問題の現状と対策」によると、このような管理不全空き家によって生じる外部不経済として挙げられるのは、景観の悪化、不法投棄のたまり場になる事、放火や不法侵入など犯罪の温床になる恐れがある事、災害時に倒壊し避難経路を塞ぐ危険性がある事、社会資本の効率性の低下⁵である。

実際に、様々な地域で管理不全空き家による外部不経済の被害が発生している。2014年1月3日には岐阜県で空き家が放火される事件、2010年3月には、東京都足立区で空き家の外壁が道路に落下する事故が起きている。また、大阪府枚方市では、管理不全空き家に関する周辺住民からの苦情件数が年々増加傾向にあり、2011年度に47件、2012年度に48件、2013年度に76件寄せられている。このように、管理不全空き家の周辺に発生する外部不経済は全国各地で増加しつつあり、是正されるべき対象であるという事がわかる。したがって本稿では、外部不経済を発生する恐れのある管理不全空き家を削減することを目指す。

但し、戸建住宅と共同住宅では空き家化した場合に外部不経済が発生する状況が異なる。富士通総研経済研究所「空き家率の将来展望と空き家対策」によると、戸建住宅の場合、一戸が空き家になり管理不全化することで、その周辺地域に外部不経済を生じさせるが、マンション、アパート等の共同住宅の場合、一戸が空き家になったとしても即時に周囲に外部不経済に影響を及ぼすわけではないとされている。

したがって本稿では、「その他の住宅」の空き家の中でも、空き家になってから外部不経済が生じるまでの過程が戸建住宅と異なるマンションやアパート等の共同住宅は研究対象から省き、一

⁵社会資本ネットワークの一部分が未利用・低利用になる現象であるコールドスポットを引き起こし、社会資本ネットワーク全体の効率性を低下させることを指す

WEST 論文研究発表会 2014

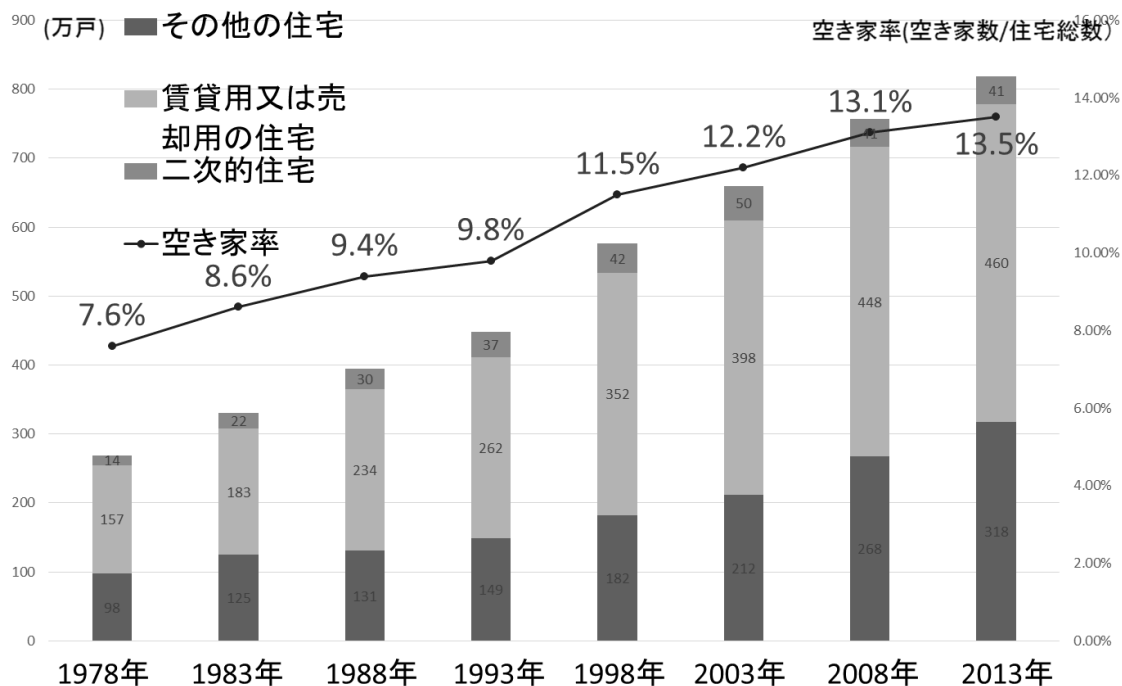
戸が空き家化するだけで外部不経済が生じる可能性がある戸建住宅の空き家に焦点を置くこととする。

第2項 空き家率の推移

本項では近年の空き家率の推移をみていく。

空き家率⁶は、日本において年々上昇傾向にある。総務省「住宅・土地統計調査」によると、2003年に12.2%だった全国の空き家率は、2008年には13.1%、2013年には13.5%となり、継続的に上昇していることがわかる。特に外部不経済を及ぼす可能性の大きい「その他の住宅」の空き家に着目すると、2003年に212万戸、2008年には268万戸、2013年には318万戸と増加の一途を辿っている。(図2、図3参照)

(図2 空き家数及び空き家率の推移)

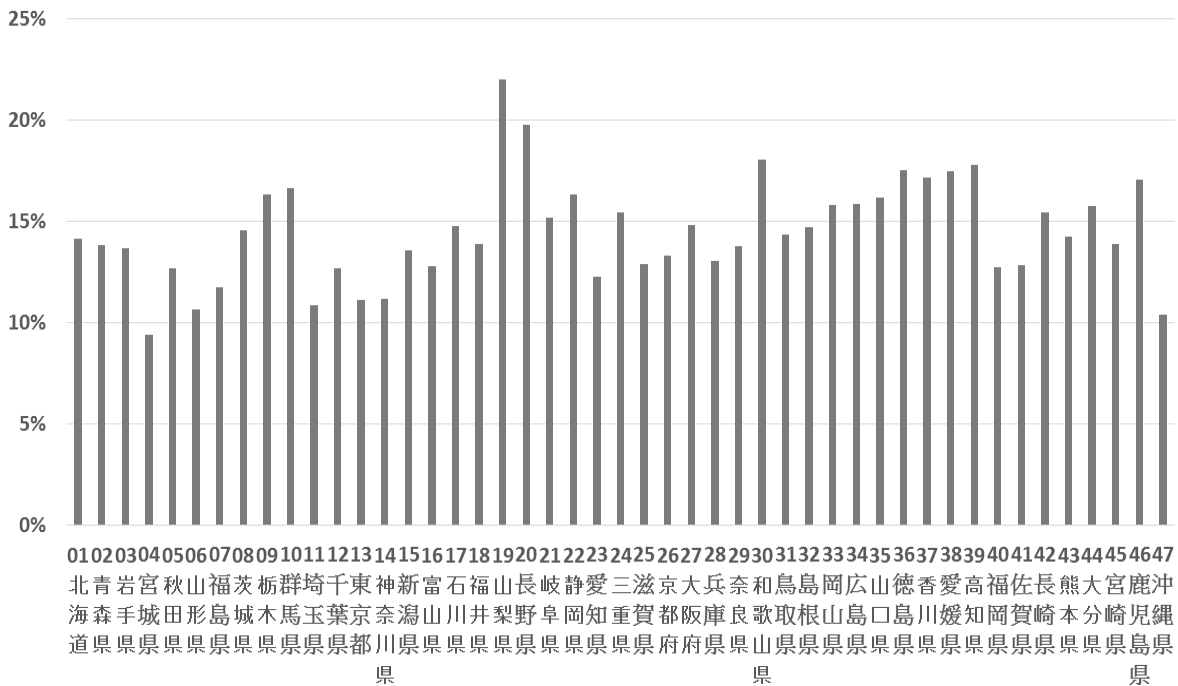


(資料出所：総務省「住宅土地統計調査」より筆者作成)

⁶ 総務省の「住宅・土地統計調査」が出している、総住宅数における空き家数の割合を指す。

WEST 論文研究発表会 2014

(図3 2008年 都道府県別空き家率)



(資料出所：国土交通省「住宅土地統計調査」より筆者作成)

また、富士通総研経済研究所「空き家率の将来展望と空き家対策」では、新設住宅戸数と減失戸数ともに現状が維持されることを想定した場合、空き家率は2028年には23.7%に達し、2013年の13.5%から10.2ポイント上昇すると試算されている。これに伴い、第1項で述べたような管理不全空き家による外部不経済は今後、より一層深刻化すると考えられる。したがって国が、年々増加を続ける空き家に対して積極的に政策を実施し、管理不全空き家が社会に及ぼす外部不経済を抑制する必要があると考える。

第2節 管理不全空き家の発生原因

本節では、公益財団法人東京市町村自治会調査会「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」を参考に管理不全空き家が発生する原因を段階に分けて整理していく。

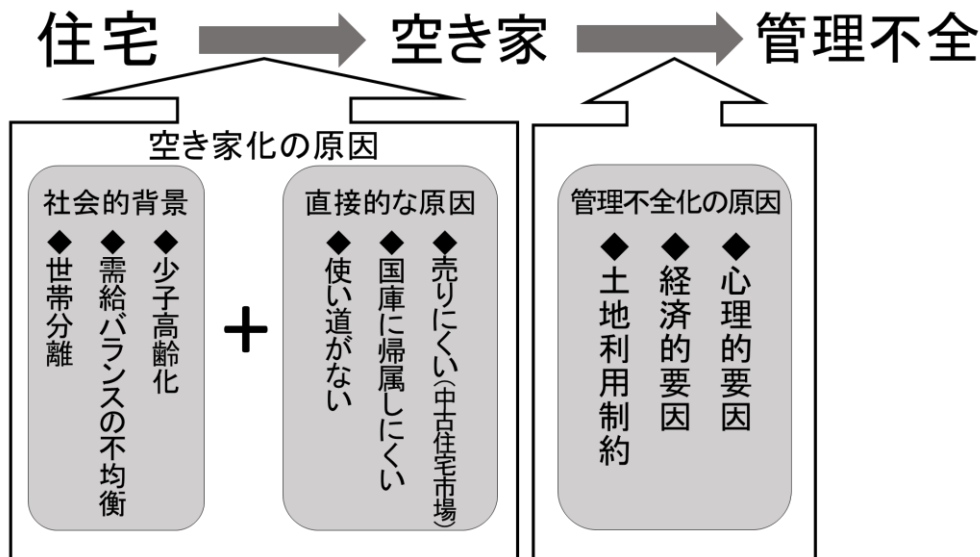
第1項 管理不全空き家発生の流れ

第1節で、外部不経済を引き起こす可能性が高いのは、管理不全空き家であると述べた。本項では、管理不全空き家が発生する原因を整理していく。管理不全空き家発生の流れは、「住宅が空き家になるまで」「空き家が管理不全に陥るまで」に分けて考えられる。まず、住宅が空き家にな

WEST 論文研究発表会 2014

る原因は、大きく社会的背景と空き家化の直接的な原因に分けられる。そして、空き家が管理不全に陥るまでに複数の原因が挙げられる。(図 4 参照)

(図 4 管理不全空き家発生の流れ)



(資料出所：公益財団法人東京市町村自治調査会「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」より筆者作成)

第 2 項 住宅が空き家化する原因

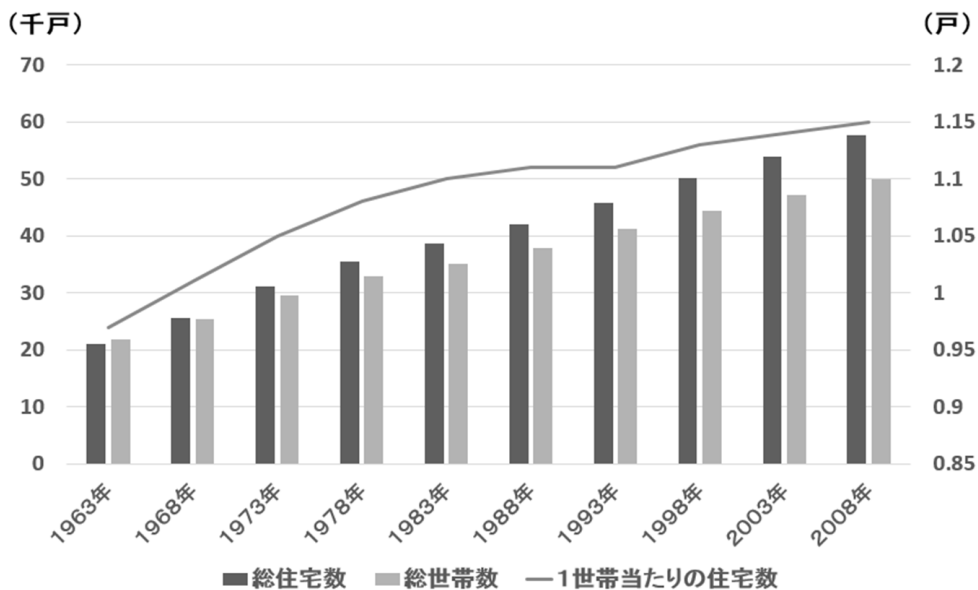
住宅が空き家化する主な原因として、社会的背景と空き家化の直接的な原因があげられる。

●社会的背景

現在、日本の空き家率の上昇が続いている社会的背景として、住宅市場の需給バランスの不均衡、世帯分離、少子高齢化等が挙げられる。特に、需給バランスの不均衡については、総務省「住宅・土地統計調査」によると、日本では 1968 年以降、総住宅数が総世帯数を大きく上回っており、その格差は年々広がっている。このことから日本では、住宅の供給量が需要量を上回っている可能性が高いと考えられる。(図 5 参照)

WEST 論文研究発表会 2014

(図5 全国の総住宅数、総世帯及び1世帯当たり住宅数の推移)



(資料出所：総務省「住宅・土地統計調査」より筆者作成)

●空き家化の直接的な原因

住宅は、その使い道がない場合、空き家になる可能性が高い。主な原因として、売りにくいことと、相続放棄するのが難しいことが挙げられる。

はじめに、住宅が売りにくい点について述べる。その原因として、中古住宅市場の活性化が不十分であることが挙げられる。国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」によれば、中古住宅の流通シェア⁷は2008年においても13.5%程度に留まっており、中古住宅市場が発達しているアメリカの90.3%、イギリスの85.8%という値に比べて極めて低いことがわかる。このことから、他の先進国と比較して日本では中古住宅市場が十分に成熟していないことがわかる。それ故、住宅の所有者が死亡した際に、その相続人が住宅を売却することが困難になっていることが考えられる。

次に、相続については住宅の相続権を放棄しにくく、国庫に帰属することが難しいという問題が挙げられる。空き家の相続人が相続を拒否し、相続人が不在になったとしても、空き家は私有物のままにとどまり、その管理義務は最後に相続権を放棄した者が持つ。その義務を放棄し、財産を国庫に帰属させるためには相続財産管理制度を利用する必要がある。しかし、この制度の手続きが煩雑であること、また家庭裁判所に余納金を納める必要があることから、空き家は国庫にも帰属されにくい。

以上が、住宅が空き家になる主な原因である。

⁷ 中古住宅流通量と新築住宅着工数の総数における、中古住宅流通量の割合を指す。

WEST 論文研究発表会 2014

第3項 管理不全化の原因

次に、空き家となった住宅が管理不全化する原因として、心理的要因と経済的要因、土地利用の制約の3つが挙げられる。

心理的要因とは、空き家管理者が空き家を処分することに対して抵抗感を覚えること、自分が空き家の管理者である意識が希薄化していることである。空き家処分への抵抗感は、管理者の親が生前住んでいたり、管理者本人も幼少期住んでいたりすることから生じるものである。管理者意識の希薄化とは、管理者にとってその空き家に対して何も思い入れがない場合、適正な管理が行われにくくなるというものである。

経済的要因とは、維持管理費用・除去費用・固定資産税の3つが主である。維持管理費用とは、空き家の管理不全化を防ぐために必要となる定期的な管理のための費用である。管理者が空き家の遠地に居住している場合、この負担はより大きなものになる。除去費用とは、空き家を除去するのにかかる費用である。NPO法人の空き家・空き地管理センターによると、木造住宅であれば1坪当たり35,000円ほどの費用がかかる⁸。

空き家を除去すれば、管理不全空き家の持つ外部不経済の発生の可能性はなくなる。しかし、除去にかかる費用は、老朽化し、外部不経済を引き起こす可能性のある空き家ほど大きくなる傾向があるため、ますます除去が困難になる、という側面がある。さらに現在日本では、住宅の取得を進める観点から、住宅のある土地については固定資産税が軽減されている。この制度は管理不全空き家にも適用されるため、空き家を除去した場合、そのまま放置した場合と比較して固定資産税が最大6倍になる可能性がある。この固定資産税特例の存在が、空き家管理者が空き家を除去するのを躊躇わせていると指摘されている。この特例措置は、当時の住宅政策の方向性としてあった住宅ストック増加を推進するため、1973年に制定されたが、政策の方向性が転換した現在は見直しが検討されている。

最後に土地利用の制約とは、地理的・法的な理由から、空き家を活用することがままならないことである。空き家が密集市街地・旗竿地・がけ地・急傾斜地といったような場所にある場合、空き家の再活用・除去は進みにくい。また、法的な障害として、建築基準法の制約が挙げられる。現行の建築基準法第43条では、住宅は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないと定めている。それ故、現行法の施行前に建てられた住宅の場合、この制約によって住宅の建て替えが阻害される。

⁸ この金額は首都圏であればさらに高額になるなど、地域や住宅の立地によって左右されるため、あくまでも目安としての金額である。

WEST 論文研究発表会 2014

第3節 空き家対策の政策

前述した空き家問題に対し、国は解決に向けて様々な政策を実施している。現行の政策は、前節で述べた「管理不全空き家発生の流れ」に沿って、大きく3つの方向性に分類することができる。

まず、住宅が空き家化するのを防ぐための対策である。具体的な政策としては、主に中古住宅市場の活性化が挙げられる。これについては第4節以降で説明する。

次に、空き家化した住宅が管理不全に陥るのを防ぐために空き家を再活用する政策である。空き家バンクや空き家再生等推進事業がこれに含まれる。空き家バンクとは、主に地方自治体が主体となって実施しており、空き家の賃貸・売却を希望する所有者が、物件の情報を登録し、行政が登録された情報をホームページなどで公開することで、空き家の利用を希望する人に紹介する制度である。空き家再生等推進事業とは、空き家問題に効果的な空き家活用事業に対し、補助金を交付する事業である。

最後に、管理不全空き家に対する対策として、空き家を除去する政策がある。その政策として挙げられるのは、主に空き家に関する条例、空き家の除去に対する補助金等がある。空き家に関する条例とは、空き家の適正管理に向けて自治体が定める措置のことを言う。栗津（2014）では、空き家に関する条例は強制措置と支援措置に分類されるとしている。強制措置には、空き家を管理するよう呼びかける「勧告」と「命令」、命令に従わない場合の氏名等の「公表」、行政が介入することのできる「行政代執行」、命令に従わなかった場合に下す「罰則」が含まれる。支援措置には、空き家が周囲に危険を及ぼしている場合緊急に自治体が措置をとることができる「緊急安全措置」、自治体が所有者に同意を得た上で措置を行う「事前同意型代執行」、自治体が処理費用を受け持ち、代わりに土地・建物の寄付を受ける「寄付」が含まれる。条例で規定している措置の範囲は、自治体によって異なる。空き家の除去に対する補助とは、主に空き家の除去に係る費用に対し補助金を交付する政策などである。

このように、様々な政策が空き家対策として実施されている。しかし、活用や除去の政策が効果的に機能しているとは言い難い。財団法人地域活性化センターの『『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書』によると、2014年1月時点で、空き家バンクを導入している自治体のうち、登録物件数が10件に満たない自治体が48.7%と約半分を占めている。さらに空き家の所有者が不明である場合が多いことから、空き家対策条例等に基づく行政の介入は困難であり、実際に管理不全空き家の除去に至ることは少ないと考えられる。このように、一度空き家が発生すると活用や除去を行なうことは難しい。

WEST 論文研究発表会 2014

また、第1節で述べたように、空き家率は年々上昇しており、さらに少子高齢化や世帯分離の増加といった社会的背景により今後も空き家率が上昇を続ける可能性が高い。

これらの実情を踏まえ、我々は政策の中でも、今後の空き家の発生を食い止めることが重要であると考えます。したがって本稿では、前述の空き家対策における3つの方向性のうち、これから住宅が空き家化することを予防する対策である、中古住宅市場の活性化に焦点を当てることとする。

第4節 中古住宅市場の現状

第1項 中古住宅市場活性化の社会的意義

前節で述べた空き家問題に対し、国は中古住宅市場の活性化が重要であると考えている。

2013年9月に国土交通省が設置した「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の報告書では、中古住宅・リフォーム市場活性化が目指す住まいの将来像として、「必要なリフォームをせずに放置され、それが後に居住不能な状態となって空き家化するという現在の状況を改善すること」を挙げている。

また、国土交通省へのヒアリング調査からも、同省が中古住宅の売買・賃貸双方の流通が活性化されることは、空き家問題の解決に繋がると想定していることがわかっている。

さらに、国土交通省は、中古住宅市場の活性化には空き家の発生を食い止めるだけでなく、他にも中古住宅市場の活性化には様々な社会的意義があるとしている。2010年の「中古住宅・リフォームトータルプラン」において、国土交通省は中古住宅市場の整備には、①無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保、②住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保、③住宅投資の活性化による内需拡大といった意義があると述べられている。以下にそれぞれ概観する。

- ① 厳しい経済・雇用環境を背景として、近年、住宅の一次取得者層である30歳代の勤労者の所得は低下傾向にある。中古住宅の流通とリフォームの促進により国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担で住宅を確保することができるようになる。
- ② 持ち家の高齢単身・夫婦世帯の約6割は100㎡以上の広い住宅に居住しているなど居住ニーズと住宅ストックにミスマッチが生じている。中古住宅市場を整備することで高齢者の住み替えを支援し、高齢者の所有する広い住宅を子育て世帯等向けとして活用することができる。
- ③ 日本の経済が低迷している中で、人口減少や近い将来直面する世帯数の減少等を背景として新築住宅市場は転換期を迎えている。そんな中、中古住宅市場を整備し、不動産投資を活性化

WEST 論文研究発表会 2014

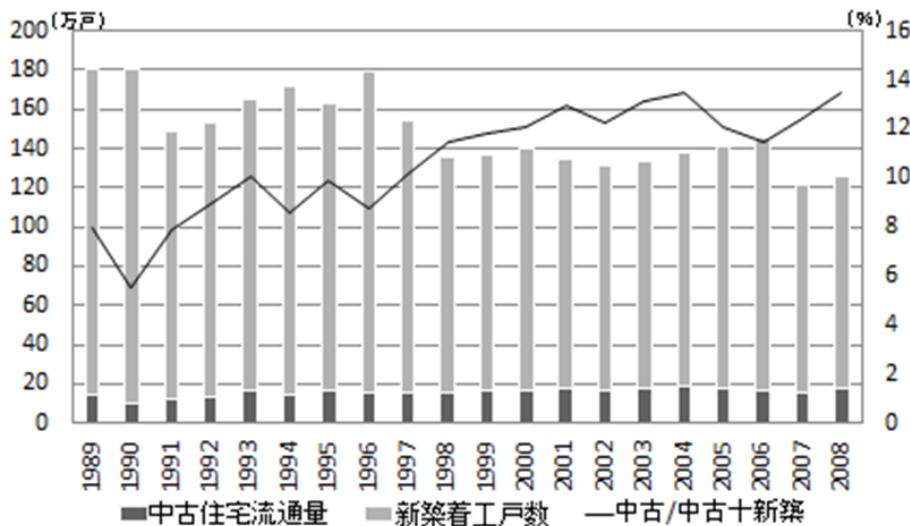
させることで内需を拡大し、ひいてはデフレ脱却を探る。

上記が、中古住宅市場活性化の社会的意義とされている。

第 2 項 中古住宅市場の現状

総務省「住宅・土地統計調査」によると、全住宅流通量に占める中古住宅流通シェアは 1990 年以降、増減を繰り返しながら増加し、2008 年には 13.5%に達している。この現状に対し、国は 2016 年までに中古住宅流通シェアを 23%まで伸ばすことを目標値として設定している。(図 6 参照)

(図 6 中古住宅流通シェアの推移)



(資料出所：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」より筆者作成)

近年の傾向としては、若年層を中心に、中古住宅の購入を考慮に入れる人が増加している。国土交通省「平成 15 年度住宅需要実態調査」「平成 20 年度住生活総合調査」によれば、住宅購入時に、新築住宅の建設あるいは購入を希望する層は 2003 年から 2008 年の間に 7.7 ポイント減少している。また、2013 年に行なわれた三井不動産リアルティ「“ゆとり世代”と“親世代”の住まいと距離に関する意識調査」によると、22～25 歳の約 79%が、住宅購入の際に中古住宅も含めて購入を検討すると答えている。これらのアンケート調査から、中古住宅に対する意識が変化しており、中古住宅市場が今後拡大する潜在性は十分にあるといえる。

第 5 節 中古住宅市場における問題点

第 4 節で述べたように、中古住宅流通シェアは伸びているものの、国が設定した目標値を達成

WEST 論文研究発表会 2014

するには今後も更なる取り組みが必要だと考えられる。

本節では、中古住宅の売買における買い手、売り手の立場から見た問題点を挙げていく。

第1項 買い手側が直面する問題点

中古住宅の買い手側が直面する問題点には、1点目に保証制度が不十分であること、2点目に情報インフラ制度が整備されていないこと、3点目に中古住宅購入の際にリフォーム⁹費用の負担が大きいことが挙げられる。

●不十分な保証制度

中古住宅売買における保証制度とは、主に住宅の購入後に破損が発見された場合の瑕疵保険を指す。新築住宅に比べ、中古住宅は老朽化による破損が存在する可能性が高いため、その分リスクを伴う。そのため、買い手側の中古住宅の購入意欲を高めるために、瑕疵保険を中心とした保険は不可欠であり、十分に進める必要がある。

●情報の非対称性¹⁰

買い手が直面する2点目の問題点として、情報の非対称性が挙げられる。買い手側にとって、中古住宅の購入リスクを減らすために重要なのは、物件についての十分な情報である。しかし、中古住宅売買においては、売り手と買い手の間に情報の非対称性が生じやすい。その例として中古住宅売買の際に売り手が買い手に渡す「物件状況確認書（告知書）」がある。

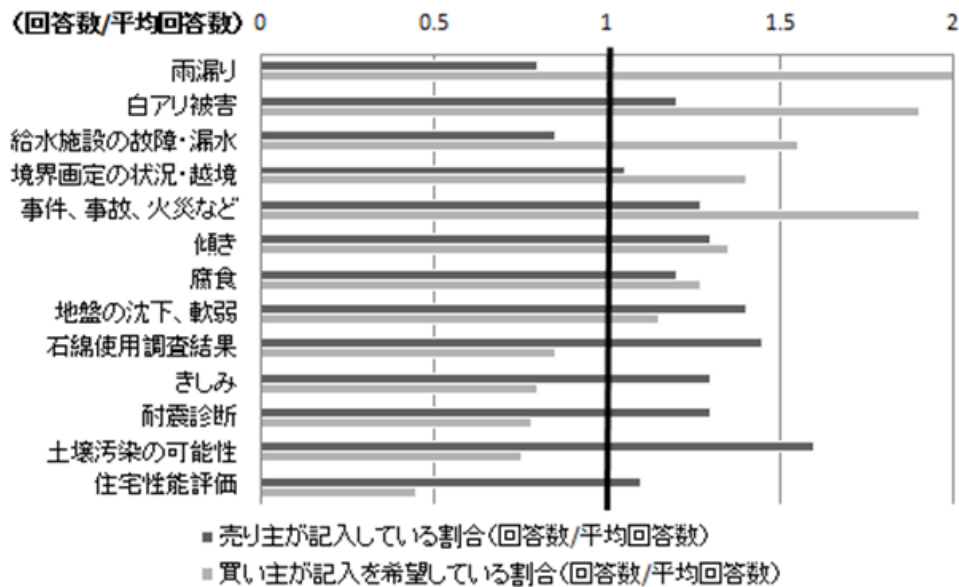
2006年の国土交通省「不動産取引における重要事項説明等の実態把握に関する検討調査報告書」によると、「物件状況確認書（告知書）」の記載項目について、売主が記入している割合と買主が記入を希望している割合にギャップが生じている項目が多々ある。最もギャップが大きいのは雨漏りについてであり、売主が記入している割合は、買主が希望している割合の半分にも満たない。（図7参照）

⁹ 中古住宅売買におけるリフォームは売り手が売る前に行なう場合と買い手が買った後に行なう場合がある。しかし、2014年の不動産流通経営協会「不動産流通業に関する住宅購入者動向調査」によると、購入した既存住宅のリフォーム実施状況において、買い手が自らリフォームした場合が最も多く、全体の47.3%を占めている。よって本稿では、主に買い手がリフォームを行なうと想定して研究を進める。

¹⁰ 市場取引における買い手と売り手の当事者同士が保有する情報が不均衡であることを指す。

WEST 論文研究発表会 2014

(図7 告知書記載内容におけるギャップ (物件状況))



(資料出所：「不動産取引における重要事項説明等の実態把握に関する検討調査報告書」より筆者作成)

このような現状に対し、買い手が物件の正確な情報を得るためのひとつの手段として挙げられるのが、ホーム・インスペクション¹¹制度である。インスペクションとは、住宅に精通している宅地建物取引主任者、一級・二級建築士、一級・二級施行管理技士などの国家資格を有する者などがインスペクターとして、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見極め、アドバイスを行なう専門業務である。しかし、現在のインスペクションは、その診断費用や検査項目が会社によって異なり、統一した検査基準が定められていない。また、インスペクションを行なうインスペクターになるための公的な資格が存在しない。NPO 法人「日本ホームインスペクターズ協会」では、公認ホームインスペクター認定試験を設けているが、この試験は、インスペクションを行なうにあたって必ずしも必要ではなく、任意で受験するものである。民間の不動産会社でインスペクションを実施している場合は、独自の審査を行ない、インスペクターとして雇用していることが多い。また、インスペクションの認知度は低く、住宅購入予定者のうちインスペクションを知らなかった割合は 70.8%、購入経験者において知らなかった割合は 65.5%であり、十分に機能しているとは言い難い現状である。

●負担の大きいリフォーム費用

3 点目の問題点として挙げられるのが、リフォーム価格が高いことである。

中古住宅は、着工されてから年月が経っており、程度の差こそあれ劣化が進んでいるため、リフォームが不可欠となることが多い。また、1981 年以前に建てられた住宅は、現在の建築基準を

¹¹ 以降、「インスペクション」と表記する

WEST 論文研究発表会 2014

満たしていない場合があり、耐震性や断熱性において不十分な状態である可能性が高い。そのため、中古住宅は古い物件ほど住宅自体の価格は下がるが、リフォームにかかる費用が上がる。このような現状が、住宅購入者の中古住宅の購入意欲を下げていると考えられる。(図 8、表 1 参照)

(図 8 2014 年 1 月首都圏における成約した住宅の平均価格比較)

新築住宅	中古住宅
<p>購入価格 3500万円</p> <p>リフォーム費用 不要</p>	<p>購入価格 2900万円</p> <p>+</p> <p>リフォーム費用</p>

(資料出所：東日本不動産流通機構より筆者作成)

(表 1 リフォームの住宅築年別目安額)

築年数	目安金額 (戸建て住宅の場合)	主なリフォーム内容の例
5 年	7-10 万円	クリーニング、畳の張り替え
10 年	10-150 万円	クリーニング、クロス交換、外壁塗装
15 年	155-265 万円	屋根舗装、ユニットバス交換、洗面台交換
20 年	270-375 万円	フローリング工事、キッチン交換
25 年	385-485 万円	フローリング工事、間取り変更、トイレ本体交換

(資料出所：スーモマガジン 2010 年 5 月 19 日掲載記事より筆者作成)

この背景として、日本国内のリフォーム市場の規模が小さいことが考えられる。住宅リフォーム・紛争処理支援センターによると、2011 年の住宅リフォームの市場規模はおよそ 6.5 兆円と推計されており、日本の住宅投資の 27.5%を占めている。この数字は、2011 年で、住宅投資に占めるリフォーム市場規模が 62.3%を占めるイギリス、52.3%を占めるフランス、77%を占めるドイツ等¹²と比較すると大幅に低い。このことから、他の先進国と比較して日本のリフォーム市場が小さいことがわかる。

第 2 項 売り手側が直面する問題点

●不適切な建物評価

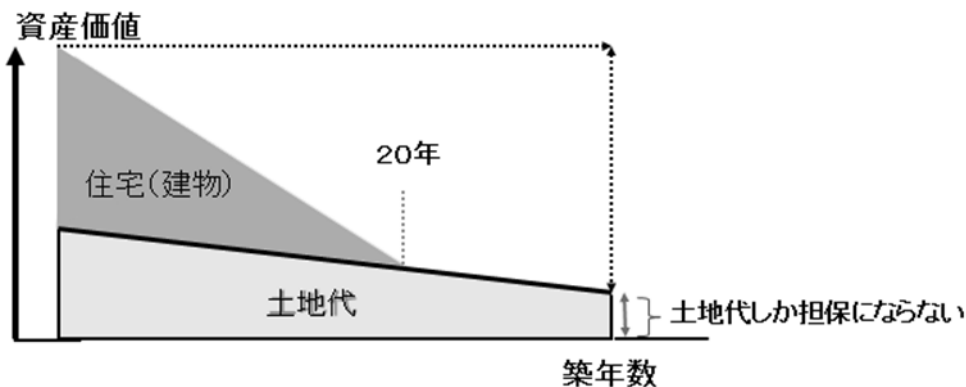
中古住宅の所有者である売り手側が直面する問題点として、住宅の建物評価が適切でないこと

¹² これら 3 か国の数値は国土交通省 (2013) 『中古住宅流通促進・活用に関する研究会 (参考資料)』による

WEST 論文研究発表会 2014

が挙げられる。住宅の資産価値を決定する場合に基準となるのは、税務用に定められた法廷耐用年数¹³であり、ここでは、木造住宅の耐用年数は22年と設定されている。これは住宅の実際の寿命を考慮したものではないが、他に根拠がないためこの基準が参考にされている。そのため、木造住宅の耐用年数は、鑑定士や不動産会社による査定において20年から25年と設定されることが多く、この期間を過ぎた住宅の価値は、ほぼゼロに等しいとみなされる現状がある。(図8参照)

(図9 住宅の資産価値の推移)



(資料出所：「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」参考資料（国土交通省）より筆者作成）

また、住宅を建ててから売るまでの間にリフォームを行っていたとしても、現時点ではそれを評価する基準が存在しない。そのため、建物評価によって資産価値を決定する際にリフォームは住宅の値段に反映されない。

これらの現状から、売り手が住宅を売ろうとした場合、住宅の資産価値が低く評価される傾向がある。そのため売却しても売却価格が低くなり、売り手側にとっては中古住宅を売りにくい。さらに、リフォームを行っても住宅の価値が上がりにくいことから、住宅の所有者である売り手にとっては住宅の適切な維持管理を行なうインセンティブが削がれるため、空き家の管理不全化にも繋がる。

このように、現在の中古住宅購入において複数の問題点が存在するため、売り手が住宅を売りにくく、買い手が買いにくい状況に陥っている。したがって中古住宅の流通量が増加せず、中古住宅市場が活性化していない。それが中古住宅の売りにくさ、買いにくさにさらに拍車をかけていると考えられる。

¹³ 減価償却資産の耐用年数等に関する省令によって定められた耐用年数を指し、税法における減価償却資産の耐用年数について、課税の公平性を図るために設けられた基準である。

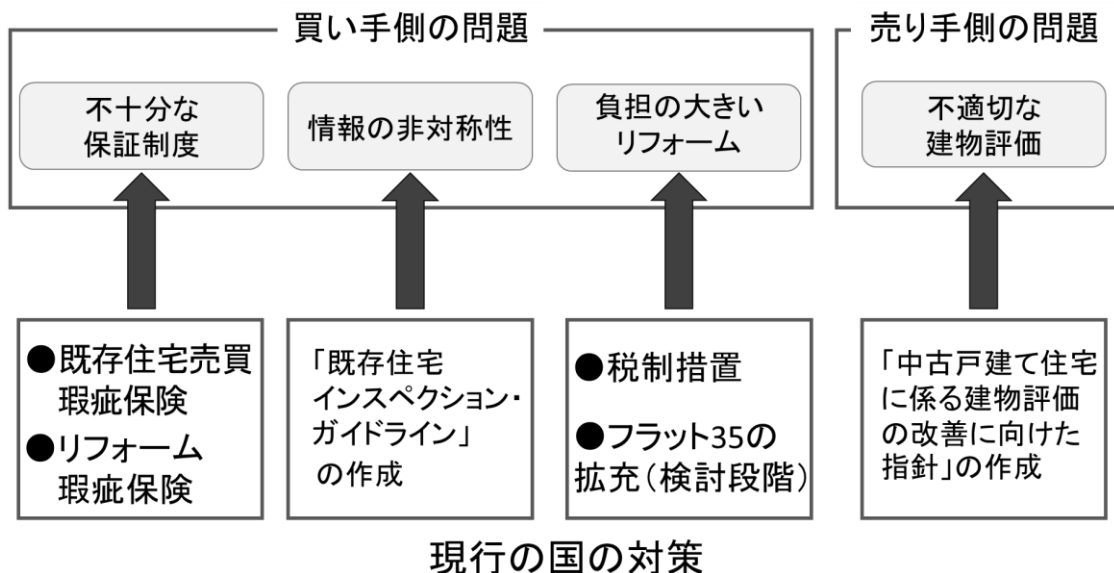
WEST 論文研究発表会 2014

第6節 中古住宅市場活性化に向けた政策

国土交通省は住宅政策において、これまでの「つくっては壊す」新築住宅中心のフロー消費型の社会から、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」既存住宅中心のストック型社会への転換を図ってきた。これをうけ、国土交通省は2006年9月に住生活基本法¹⁴を制定し、それに基づいた住生活基本計画を策定した。住生活基本計画では、「住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進する」ことを目的とし、「ストック重視」「市場重視」「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」「地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応」を方針として掲げている。2013年6月に閣議決定した「日本再興戦略」でもストック重視の方針が示されている。そのための目標として中古住宅市場の活性化を挙げており、前節で述べた中古住宅市場における問題点を解消に向けた様々な対策に取り組んでいる。

「21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト」では「2020年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増を図る」ことが目標に定められている。これをうけ、国土交通省は2013年3月に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」、同年9月に「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設置し、中古住宅市場の活性化に向けた改善の方向性を検討している。また、中古住宅市場におけるそれぞれの問題点に対して、具体的な対策が実施されている。(図10参照)

(図10 中古住宅市場の問題点と対策)



(筆者作成)

まず、保証制度の整備と情報の非対称性の問題に対しては、国土交通省が整備した、専門家の

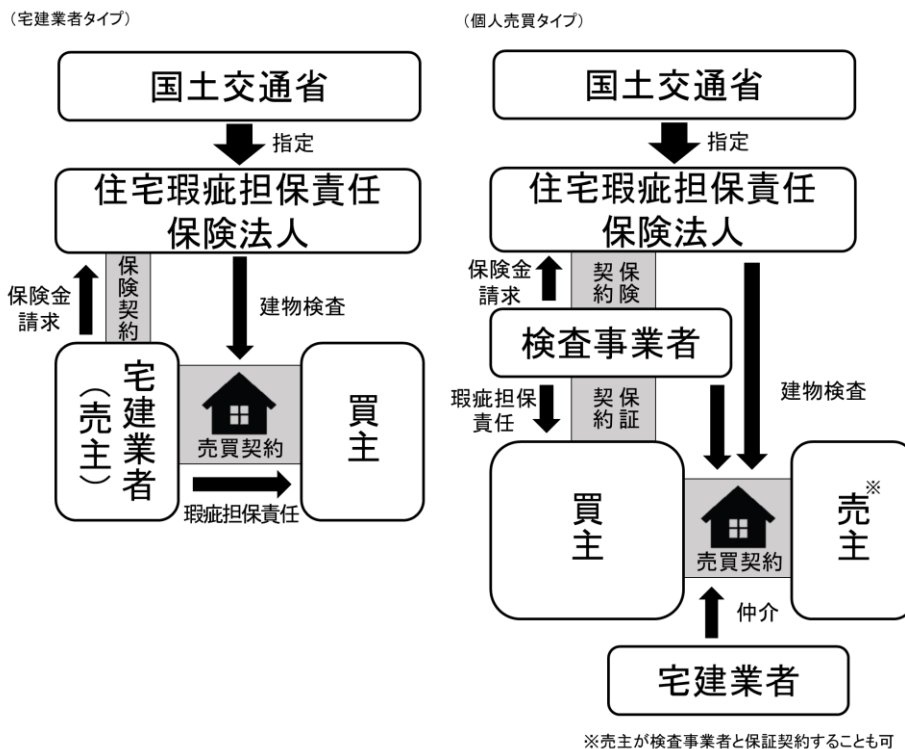
¹⁴国土交通省は住生活基本法の概要について「国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める」と述べている。

WEST 論文研究発表会 2014

建物検査（インスペクション）と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険がある。この保険は、国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人¹⁵の審査を受けて契約を締結した事業者¹⁶によって実施されている。また、この保険は事前に保険法人が建物検査（インスペクション）を実施し、検査基準に適合した物件のみが加入できるものとなっている。

この中でも既存住宅売買瑕疵保険は、「宅建業者タイプ」と「個人売買タイプ」に分類される。「宅建業者タイプ」とは、中古住宅を再販する宅地建物取引業者¹⁷が保険法人と契約し、登録するタイプである。登録した宅建業者が住宅購入者と中古住宅売買を行い、保険期間中にその住宅に瑕疵が発見された場合、宅建業者が修補や賠償の費用を保険法人に請求することができる。「個人売買タイプ」とは、個人間で中古住宅売買を行なう場合に、個人が、保険法人と契約している登録検査事業者と保証契約を締結するタイプである。保険期間中に、個人間で取引した住宅に瑕疵が発見された場合、検査事業者が修補や賠償を行い、その費用を保険法人に請求することができる。リフォーム瑕疵保険では、登録リフォーム事業者が住宅購入者に提供したリフォーム工事に瑕疵が発見された場合に、保険法人に修繕費を請求することができる。（図 11 参照）

（図 11 既存住宅売買瑕疵保険のしくみ）



（資料出所：日本住宅保証検査機構「JIO 既存住宅かし保険（買主様用）」より筆者作成）

¹⁵ 現在、住宅瑕疵担保責任保険法人に指定されているのは（株）住宅あんしん保証、住宅保証機構（株）、（株）日本住宅保証検査機構、（株）ハウスジーマン、ハウスプラス住宅保証（株）の5法人である。いずれも全国を対象に業務を行っており、業者はこの中から自由に選択して保険契約を締結することができる。

¹⁶ 本稿では、宅地建物取引業者と検査事業者を「事業者」と総称する。

¹⁷ 以降、「宅建業者」と表記する。

WEST 論文研究発表会 2014

また、情報の非対称性の問題に対しては、国土交通省が 2013 年 6 月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を作成している。このガイドラインは、基礎的なインスペクションである中古住宅の現況調査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項について指針を示したものである。しかし、このガイドラインはインスペクションを実施する際の内容等を拘束するものではなく、あくまでもインスペクションにおける一般的な基準を示すものと位置付けられている。このガイドラインによって、国はインスペクションの更なる普及を目指している。

リフォームに関する政策は、国と地方自治体の両方で行なわれている。国土交通省では、耐震化・バリアフリー化をはじめとした各種リフォームへの税制措置を実施している。さらに、国土交通省では来年度に向け、中古住宅を購入しやすくするためのリフォーム融資の優遇を検討している。具体的には、長期住宅ローン「フラット 35¹⁸」を、中古物件取得時のリフォーム費用に利用できるようにすること、また住宅メーカーやリフォーム事業者に対し、中古住宅の再販の際にかかる不動産取得税と登録免許税を減免することを方針として立てている。

一方、地方自治体ごとにおいても様々なリフォーム支援が行なわれている。支援対象となるリフォーム内容は多岐にわたり、対象を耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等に限定している事業もあれば、住宅のリフォーム全般を対象とする事業もある。このようなリフォーム支援事業を行なっている地方自治体は多いが、その内容や補助金額、事業数は自治体によってばらつきがある。

資産価値が失われる問題に対しては、「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」が設置されている。2014 年には「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」がとりまとめられており、改善のあり方について検討されている。

上記のように、現在、保証制度や情報の非対称性の問題に対し、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険、既存住宅インスペクション・ガイドラインの作成が行われており、リフォームの問題に対し、国と地方自治体での補助や融資、税制措置、そして建物評価の問題に対し、委員会の発足と指針の作成が行なわれている。しかしいずれの政策に関しても、その効果は十分に検証されないまま実施されている状況である。

¹⁸独立行政法人住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して提供している住宅ローンであり、最低金利が 2014 年 10 月現在において 1.38%と、一般の民間金融機関に比べて低いことが特徴である。

第7節 問題意識

以上の現状分析から、本稿では管理不全空き家になっている、または今後そうなる可能性の高い「その他の住宅」の空き家数が増加を続けていることに問題意識を置く。

その解決のために中古住宅の流通が有効であるか、さらに、中古住宅流通の促進にどのような政策が有効であるかを明らかにする。

第2章 先行研究及び本稿の位置づけ

第1節 先行研究

本節では、空き家問題に関する先行研究、中古住宅に関する先行研究をそれぞれ紹介する。

第1項 空き家問題についての先行研究

空き家問題が注目されるようになったのは主にここ数年であり、この問題を論じた研究の蓄積はまだ少ない。本稿では空き家問題について実証分析を行った以下の研究を参考にする。

栗津（2014）では埼玉県所沢市を対象に管理不全空き家が周辺地域の地価に与える影響をヘドニック・アプローチにより分析するとともに、2010～2012年に空き家対策条例を公布した115市区を対象に、自治体が行っている空き家除去のための各種条例の効果を測る実証分析を行っている。これらの分析結果から、管理不全空き家に近接する宅地の地価は下落し、空き家による外部不経済が発生していること、現行の空き家除去のための自治体の各種条例が必ずしも効率的・有効でないということを示している。

第2項 中古住宅についての先行研究

中古住宅市場の活性化についての研究はそのほとんどが定性的なものであり、実証分析を行った論文は数少ない。本稿では中古住宅市場の課題を定性的に明らかにした以下の二つの論文を参考にする

山崎（2012）では、中古住宅の市場化（ストックのフロー化）を促進する上での阻害要因と、促進するための条件を検討するため、大阪府及び滋賀県の住宅地を対象にアンケート調査を行っている。この調査の結果から中古住宅市場を促進するために、もっとも求められる条件は「リフォームが容易にできること」であり、次に多い項目は「建物評価の信頼性を高めること」であることを示している。

井出（2004）では、住宅の品質に関する情報の違いからくる諸問題を改善する目的で作られた住宅品質確保法に着目している。この論文は住宅市場における情報の非対称性、及びそれによって生じる逆淘汰について説明したうえで、それらへの対策として住宅の情報表示と瑕疵保証制度

WEST 論文研究発表会 2014

が重要であると述べている。そして、上記の品質確保法はこれら 2 つの制度を推進するものであり、この法の整備により中古住宅市場における情報の非対称性が軽減され、中古住宅市場の活性化が期待されるとした。

第 2 節 本稿の位置づけ

これまで日本では、空き家問題を解決するために、空き家を除去する観点からの研究はなされてきた。しかしながら空き家の発生を予防する観点から、中古住宅市場の活性化の効果を検証した研究は筆者の知る限り存在しない。そこで本稿では、中古住宅市場の活性化が空き家率に与える影響を実証分析によって明らかにする。

また、前節第 2 項の 2 つの論文から、中古住宅市場の活性化においてリフォーム、建物評価、情報表示、瑕疵保証の重要性が高いことが明らかになった。しかし、これらの研究は定性的なものにとどまり、実証分析は行われていない。そこで本稿では中古住宅市場の活性化に向けた現行の各種政策の効果を実証分析によって明らかにする。

つまり本稿の新規性は、中古住宅市場の活性化が空き家率に与える影響、及び中古住宅市場の活性化に向けた現行の各種政策の効果を実証分析によって検証することである。

第3章 分析

第1節 分析の枠組み

空き家対策を推進するために、以下の2つの分析を行う。

1つ目に、空き家率の要因を明らかにするために、全国の市区別のパネルデータを用いて回帰分析を行う。この分析によって中古住宅市場の活性化が空き家率に影響を与えるのかを明らかにする。2つ目に、中古住宅市場活性化の要因を明らかにするために、関東・中部地方の11都県のパネルデータを用いて回帰分析を行う。この分析によって、中古住宅市場活性化のための各種政策の効果を明らかにする。

これらの分析により、中古住宅市場の活性化が空き家率に与える影響、及び中古住宅市場の活性化に向けた現行の各種政策の効果を明らかにすることが本章の目的である。

第2節 分析1 空き家率の要因分析

第1項 分析1の概要

中古住宅市場の活性化が空き家率に与える影響を明らかにするために、空き家率の要因分析を行う。

被説明変数には5年おきに行われる総務省「住宅・土地統計調査」から、全国市区別の総戸建住宅数のうち、第1章第1項で述べたとおり、管理不全に陥りやすいと考えられる「『その他の住宅』戸建空き家数」の割合を「その他の住宅空き家率」として用いる。空き家の発生は、各都道府県内でも地域による差が大きいことが指摘されているため、筆者が入手し得るもっとも細かい地域単位のその他の住宅空き家率として、全国市区別のデータを使用する。

説明変数には、中古住宅市場の活性化度合いを測る指標として中古住宅流通シェアを使用するほか、除去の観点¹⁹からの空き家対策である空き家条例についてのダミー変数、市区特有の影響をコントロールする4つの変数を用いる。

¹⁹活用の観点からの対策である空き家バンク等も変数として用いることを考えたが、データが入手できないため本稿では分析に組み込むことができなかった。この点に関しては今後の研究課題としたい。

WEST 論文研究発表会 2014

本分析では全国の 512 の市区²⁰についての 2003 年、2008 年のパネルデータを用いて、固定効果モデル²¹によるパネルデータ分析を行う。

以下でモデル式及び変数名について述べる。ただし β_{0-6} は推定されるパラメータ、 u は誤差項である。

モデル式

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 X_{1it} + \beta_2 X_{2it} + \beta_3 X_{3it} + \beta_4 X_{4it} + \beta_5 X_{5it} + \beta_6 D_{1it} + u$$

$$(i=1\sim 512, t=2003, 2008)$$

変数名

Y_{it} : その他の住宅空き家率

X_{1it} : 中古住宅流通シェア

X_{2it} : 人口密度

X_{3it} : 平均地価の対数値

X_{4it} : 人口密度

X_{5it} : 世帯平均人数

D_{1it} : 空き家条例ダミー

第 2 項 変数選択

以下で本分析に用いるその他の住宅空き家率に影響を与えられと考えられる変数について述べる。

〈空き家対策にかかわる変数〉

●中古住宅流通シェア

総務省「住宅・土地統計調査」では、現住居が中古住宅を購入したものである戸建て住宅数が集計されている。本分析では市区における、「中古戸建住宅数/総戸建住宅数」を中古住宅流通シェアとして変数に用いる。この変数はその市区における中古住宅市場の活性化度合いを測る変数として使用している。中古住宅市場が活性化していれば空き家の発生が予防され、その他の住宅空き家率は低いと考える。

●空き家条例ダミー

²⁰ 512 の市区とは、2008 年時点で存在した全国 970 の市区のうち、2003 年から 2008 年の間に統廃合された市区、あるいは一部のデータが存在しなかった市区を省いた、全国全ての市区を指す。

²¹ Hausman 検定及び F 検定により固定効果モデルが採択されたため、固定効果モデルでの分析を行った。

WEST 論文研究発表会 2014

各自治体が、第1章第3節で述べたような空き家対策の条例を定めているかを表すダミー変数である。空き家対策の条例が設けられていれば、空き家の除去が促進され、その他の住宅空き家率は低下すると考える。この変数は、空き家対策の条例が設けられていれば1、設けられていなければ0とする。

〈市区特有の影響をコントロールする変数〉

- 人口密度

市区における1平方キロメートル当たりの人口を表す変数である。人口密度の高いところでは住宅需要が大きく、その他の住宅空き家率は低いと考える。

- 平均地価の対数値

市区別の平均地価の対数値を表す変数である。平均地価が高いところでは住宅重要が大きく、その他の住宅空き家率は低いと考える。

- 人口増加率

市区における、直前5年間の人口の増加率を表す変数である。人口増加率が高いところでは新たに住宅を購入する人が多く、その他の住宅空き家率は低いと考える。

- 世帯平均人数

市区における1世帯当たりの平均人数を表す変数である。世帯平均人数が多いところでは居住者の死亡が空き家発生につながりにくく、その他の住宅空き家率は低下すると考える。

以下、変数の出所についてまとめた。(表2参照)

(表2 分析1 変数の出所²²)

	変数名	出所
被説明変数 (年別 2003,2008)	その他の住宅 空き家率	総務省「住宅・土地統計調査」 より筆者作成
説明変数 (年別 2003,2008)	中古住宅流通シェア	同上
	空き家条例ダミー	樋野(2013)より筆者作成
	人口密度	総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口 動態及び世帯数調査」及び 国土交通省「全国都道府県市区町村別面 積調」より筆者作成
	平均地価の対数値	土地DATA HP「土地価格相場が分かる土地 代データ」より筆者作成
	人口増加率	総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口 動態及び世帯数調査」より筆者作成
	世帯平均人数	同上

(筆者作成)

²² 平均地価の対数値:「土地価格相場が分かる土地代データ」では国土交通省公表による地価公示データ、および地価調査データを使用し、地点別の地価データ(土地価格相場)、土地の値段、平均値、変動率、地価ランキングを独自に集計している。

WEST 論文研究発表会 2014

第3項 推定結果と解釈

基本統計量と推定結果は以下のとおりである。(表3, 4参照)

(表3 分析1の基本統計量)

変数名	平均	標準偏差	最小	最大	合計	標本数
その他の住宅空き家率	0.045963	0.001135	0.00106	0.239067	47.06657	1024
中古住宅シェア	0.0515	0.000865	0.004313	0.189588	52.73592	1024
空き家条例ダミー	0.015625	0.003878	0	1	16	1024
人口密度	8062.578	3963.987	15.81237	19282.488	8256079	1024
平均地価の対数値	11.68834	0.031303	8.197814	15.56134	11968.86	1024
人口増加率	0.03014	0.026692	-4.45729	4.256237	30.86315	1024
世帯平均人数	2.566549	0.011189	1.542996	3.840074	2628.146	1024

(筆者作成)

(表4 分析1の推定結果)

変数名	係数		標準誤差	T値	P値
中古住宅流通シェア	-0.9644769	***	0.0985538	-9.79	0.000
空き家条例ダミー	0.005727		0.0091813	0.06	0.950
人口密度	4.88e-09		6.34e-09	0.77	0.442
平均地価の対数値	0.0047197		0.005153	0.94	0.347
人口増加率	-0.0101785	***	0.0017701	-5.75	0.000
世帯平均人数	0.1059687	***	0.009278	11.42	0.000
切片	-0.2312463		0.0729373	-3.17	0.002
***: 1%有意 ** : 5%有意 * : 10%有意 R ² =0.5405					

(筆者作成)

空き家対策に関する変数は、中古住宅流通シェアが負に有意となり、空き家条例ダミーは有意とはならなかった。このことから中古住宅市場が活性化しているところでは、その他の住宅空き家率が低下していると解釈できる。また、空き家条例が有意とならなかった点については第1章第3節で述べたように、個人の資産である住宅の除去に行政が介入することは難しいため、空き家条例が実際にその他の住宅空き家率低下に寄与するほどに機能していない可能性などが考えられる。空き家条例に関しては、今後更なる研究が必要だと言える。

市区別の特性をコントロールする変数は仮説の通り、人口増加率が負に有意となった一方、世帯平均人数は正に有意となった。このことから、人口増加率が高いところではその他の住宅空き

WEST 論文研究発表会 2014

家率低いことがわかる。世帯平均人数が負に有意となったことに関しては以下のように考える。世帯平均人数は都市部において少なく地方で少ない傾向がある。また、その他の住宅空き家率も地方において高い傾向がある。そのため世帯平均人数が多いところではその他の住宅空き家率が高いという分析結果になったと考えられる。

第3節 分析2 中古住宅市場活性化の要因分析

第1項 分析2の概要

中古住宅市場の活性化のための各種政策の効果を明らかにするために、中古住宅市場活性化の要因分析を行う。

被説明変数には中古住宅市場の活性化度合いを測る指標として、関東地方、中部地方の11都県における年間の中古戸建住宅購入割合を用いる。この変数は「中古戸建て住宅購入件数/総戸建て住宅購入件数」として算出する²³。この中古住宅購入割合のデータ制約のため、分析対象を関東、中部地方の11都県²⁴とする。

説明変数には、中古住宅市場活性化に向けた政策²⁵として、自治体別の各種リフォーム支援²⁶の導入率、国土交通省指定の既存住宅売買瑕疵保険、及びリフォーム瑕疵保険を扱う事業者数の対数値を用いる他、都県特有の影響等をコントロールする6つの変数を使用する。

本分析では以下の変数を用いて関東地方、中部地方の11都県を対象に2009~2013年の5年分²⁷のデータを用いて固定効果モデル²⁸によるパネルデータ分析を行う。以下でモデル式及び変数名について述べる。ただし $\beta_{0\sim 12}$ は推定されるパラメータ、 u は誤差項である。

モデル式

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 X_{1it} + \beta_2 X_{2it} + \beta_3 X_{3it} + \beta_4 X_{4it} + \beta_5 X_{5it} + \beta_6 X_{6it} + \beta_7 X_{7it} + \beta_8 X_{8it} + \beta_9 X_{9it} + \beta_{10} X_{10it} + \beta_{11} D_{1it} + \beta_{12} D_{2it} + u$$

($i=1\sim 11$, $t=2009\sim 2013$)

²³この変数は国土交通省から指定を受け、会員不動産会社が扱う不動産情報の集約・共有を行う公益財団法人「東日本不動産流通機構」「中部負不動産流通機構」のデータを使用した。同機構の管理するデータには会員不動産会社が扱う物件のみのデータであり、中古住宅購入割合は国土交通省の資料から予想されるものに比べ高くなる傾向がある。しかしながら同一定義のデータを使用し、パネルデータ分析を行なっていることから、分析結果への影響はほとんどないと思われる。

²⁴分析対象とした11都県は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県である。

²⁵分析において建物評価を考慮することも検討したが、使用できるデータがないため、本分析には導入できなかった。

²⁶国が行うリフォーム支援制度を分析に考慮することも検討したが、分析対象の期間内に国による制度変更等がなかったため、本分析では自治体によるリフォーム補助のみを分析対象とした。

²⁷既存住宅売買瑕疵保険を扱う事業者数のデータ制約のため、分析対象の期間を5年間とした

²⁸Hausman検定及びF検定の結果、固定効果モデルが採択されたため、固定効果モデルによる分析を行った。

WEST 論文研究発表会 2014

変数名

- Y_{it} : 中古戸建住宅購入割合
 X_{1it} : リフォーム全般支援導入率
 X_{2it} : 耐震化リフォーム支援導入率
 X_{3it} : バリアフリー化リフォーム支援導入率
 X_{4it} : 既存住宅売買瑕疵保険事業者数の対数値
 X_{5it} : リフォーム瑕疵保険事業者数の対数値
 X_{6it} : 平均年収
 X_{7it} : 高齢化率
 X_{8it} : 日経平均株価
 X_{9it} : 完全失業率
 X_{10it} : 平均地価の対数値
 D_{1it} : 既存住宅インスペクション・ガイドラインダミー
 D_{2it} : 東日本大震災ダミー

第2項 変数選択

以下で本分析に用いる中古住宅購入割合に影響を与えると考えられる変数について述べる。

〈リフォーム支援に関する変数〉

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 HP「地方公共団体における住宅リフォーム支援制度検索サイト」では、全国の市区町村で行われているリフォーム支援事業がまとめられており、支援の種類によって分類されている。本稿ではその分類に従い、耐震化リフォーム支援、バリアフリー化リフォーム支援を分析に導入する。また、同サイトで「その他」に分類されるリフォーム支援の中から、耐震化等特定の目的のリフォームではなく、リフォーム全般に対する支援をリフォーム全般支援として分析に導入する。

これらのリフォーム支援はそのほとんどが市区町村単位で行われていることから、ある都県において各種リフォーム支援を行う市区町村の割合を「導入率」として変数に使用する。この導入率は都県ごとに「各種リフォーム支援を行っている市区町村数/総市区町村数」として算出する。

- リフォーム全般支援導入率

WEST 論文研究発表会 2014

都県内において、耐震化等特定のリフォームではなく、住宅のリフォーム全般に対する支援を行う市区町村の割合を表す変数である。これらの支援が多く行われていれば、中古住宅を購入する際の経済的負担が軽減され、中古住宅購入割合は大きくなると考える。

●耐震化リフォーム支援導入率

都県内において、耐震化リフォーム支援を行う市区町村の割合を表す変数である。耐震化リフォーム支援には、主に耐震化リフォーム、耐震診断への支援がある。これらの支援が多く行われていれば、中古住宅を購入する際の経済的負担や耐震性への不安感が軽減され、中古住宅購入割合は大きくなると考える。

●バリアフリー化リフォーム支援導入率

都県内において、バリアフリー化リフォーム支援を行う市区町村の割合を表す変数である。バリアフリー化リフォーム支援は主に手すりの取り付けや段差の解消工事など高齢者や障がい者の生活のためのリフォーム工事への支援がある。これらの支援が多くあれば、特に高齢者や障がい者がいる世帯が中古住宅を購入しやすくなり、中古住宅購入割合は大きくなると考える。

〈保証・検査に関する変数〉

●既存住宅売買瑕疵保険事業者数の対数値

国土交通省指定の住宅瑕疵担保責任保険法人と契約して既存住宅売買瑕疵保険を扱う宅建業者数と検査事業者数の和の対数値を表す変数である。同保険を扱う事業者が多ければ、中古住宅を購入する際の不安が軽減され、中古住宅購入割合は大きくなると考える。

●リフォーム瑕疵保険事業者数の対数値

国土交通省指定の住宅瑕疵担保責任保険法人と契約して、リフォーム瑕疵保険を扱うリフォーム事業者数の対数値を表す変数である。同保険を扱う事業者数が多ければ、中古住宅をリフォームして購入する際の不安が軽減され、中古住宅購入割合は大きくなると考える。

●既存住宅インスペクション・ガイドラインダミー

国土交通省が 2013 年 6 月に作成した既存住宅インスペクション・ガイドラインの有無を表すダミー変数である。同ガイドラインの作成によりインスペクションの利用が促進され、中古住宅を購入しやすくなると考えられる。したがって中古住宅購入割合は大きくなると考える。この変数はすべての都県において 2009～2012 年は 0、2013 年は 1 とした。

〈都県特有の影響等をコントロールする変数〉

●平均年収

WEST 論文研究発表会 2014

都県別の平均年収を表す変数である。平均年収が高いところでは中古住宅に比べ高価な新築住宅を購入する人が多く、中古住宅購入割合は小さいと考える。

●高齢化率

都県別の 65 歳以上人口割合を表す変数である。高齢化率が高いところでは、安全なバリアフリーの住宅を求める消費者が多く、そのような新築住宅を購入する人が増え、中古住宅購入割合は小さいと考える。

●日経平均株価

日経平均株価を表す変数であり、景気変動を測る指標として用いる。日経平均株価が高い時には景気が良く、中古住宅より新築住宅を購入する人が増え、中古住宅購入割合は小さいと考える。

●完全失業率

都県別の完全失業率を表す変数である。失業率の高いところでは経済的理由から新築住宅よりも中古住宅を購入する人が多く、中古住宅購入割合は大きいと考える。

●平均地価の対数値

都県別の平均地価の対数値を表す変数である。地価の高いところでは、住宅価格を安く抑えたいと考える住宅購入者が多く、中古住宅購入割合は大きいと考える。

●東日本大震災ダミー

2011 年に起きた東日本大震災による大規模な被害の有無を表すダミー変数である。被害が大きかった地域では、住宅を買い換える人が、耐震性が高いと思われる新築住宅を好み、中古住宅購入割合は小さくなると考える。東日本大震災による建物被害棟数が 1000 棟を越えた都県では 1、それ以外の都県では 0 とする。

WEST 論文研究発表会 2014

以下に、変数の出所についてまとめた。(表 5 参照)

(表 5 分析 2 変数の出所)

	変数名	出所
被説明変数 (年別 2009－2013)	中古住宅購入割合	東日本不動産流通機構 「月例マーケットウォッチ」 中部不動産流通機構「中部圏市場動向」 より筆者作成
説明変数 (年別 2009－2013)	リフォーム全般支援 導入率	一般社団法人住宅リフォーム推進協 議会HP「住宅リフォームに関する支援制度 検索サイト」より筆者作成
	耐震化リフォーム支援 導入率	同上
	バリアフリー化リフォーム 支援導入率	同上
	既存住宅売買瑕疵保険 事業者数の対数値	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協 議会HP「登録事業者等の検索サイト」 より筆者作成
	リフォーム瑕疵保険 事業者数の対数値	同上
	既存住宅インスペクショ ン・ガイドラインダミー	国土交通省HP「『既存住宅インスペクシ ョン・ガイドライン』の策定について」より筆 者作成
	平均年収	厚生労働省「賃金構造基本統計調査」 より筆者作成
	高齢化率	総務省「住民基本台帳に基づく人口、人 口動態及び世帯数調査」より筆者作成
	日経平均株価	日本経済新聞社HP「日経平均プロフィール」
	完全失業率	総務省「労働力調査」
	平均地価の対数値	「土地価格相場が分かる土地代データ」 より筆者作成
	東日本大震災ダミー	警視庁「被害状況と警察措置」 より筆者作成

(筆者作成)

第 3 項 推定結果と解釈

推定結果と基本統計量は以下の通りである。(表 6、表 7 参照)

WEST 論文研究発表会 2014

(表 6 分析 2 の基本統計量)

変数名	平均	標準偏差	最小	最大	合計	標本数
中古住宅購入割合	0.80377226	0.012215	0.588276	0.96334	44.20747414	55
リフォーム全般支援導入率	0.11083284	0.011726	0	0.294118	6.095806233	55
耐震化リフォーム支援導入率	0.77310158	0.037042	0.009574	1	42.52058717	55
バリアフリー化リフォーム支援導入率	0.36851783	0.030983	0.006047	0.866667	20.2684804	55
既存住宅売買瑕疵保険事業者数の対数値	3.35108799	0.185443	0	5.913503	184.3098396	55
リフォーム瑕疵保険事業者数の対数値	4.82216274	0.154616	2.484907	6.704414	265.2189509	55
既存住宅インスペクション・ガイドラインダミー	0.2	0.054433	0	1	11	55
平均年収	4695249.09	69773.95	4122400	5957000	258238700	55
高齢化率	0.22812419	0.002899	0.193599	0.275974	12.54683061	55
日経平均株価	11940.8935	422.2629	8455.35	17225.83	656749.14	55
完全失業率	3.92909091	0.091551	2.6	5.5	216.1	55
平均地価の対数値	11.54015	0.112559	10.69065	13.69457	634.7084	55
東日本大震災ダミー	0.07272727	0.035339	0	1	4	55

(筆者作成)

(表 7 分析 2 の推定結果)

変数名	係数		標準誤差	T値	P値
リフォーム全般支援導入率	0.2164822	**	0.1015513	2.13	0.041
耐震化リフォーム支援導入率	0.0861776		0.1637259	0.53	0.602
バリアフリー化リフォーム支援導入率	0.651832	**	0.2402152	2.71	0.011
既存住宅売買瑕疵保険事業者数の対数値	0.0352497	*	0.0195751	1.80	0.081
リフォーム瑕疵保険事業者数の対数値	-0.0304906		0.0259967	-1.17	0.250
既存住宅インスペクション・ガイドラインダミー	0.0040571		0.0213589	0.19	0.851
平均年収	1.85e-09		9.52e-08	0.02	0.985
高齢化率	-4.262449	*	2.271401	-1.88	0.070
日経平均株価	-2.30e-06		2.09e-06	-1.10	0.281
完全失業率	0.0594986	**	0.0255301	2.33	0.026
平均地価の対数値	0.1457692		0.2589247	0.56	0.577
東日本大震災ダミー	0.0152586		0.0257705	0.59	0.558
切片	-0.4249436		3.065236	-0.14	0.891
***: 1%有意 ** : 5%有意 * : 10%有意 R ² =0.5393					

(筆者作成)

WEST 論文研究発表会 2014

リフォーム支援に関する変数は、リフォーム全般支援導入率、バリアフリー化支援導入率が正に有意となった。このことから、リフォーム全般支援、バリアフリー化支援の導入率が高いところでは中古住宅購入割合は大きくなるとわかる。一方で耐震化リフォーム支援は有意とはならなかった。日本では 2008 年には耐震化されている住宅が 80%を超えており、ほとんどの住宅が耐震化されているため、耐震化リフォーム支援が中古住宅購入割合に大きな影響を与えなかったことが考えられる。

検査・保証に関する変数は、既存住宅瑕疵保険事業者数の対数値が仮説の通り正に有意となった一方、リフォーム瑕疵保険事業者数の対数値、及び既存住宅インスペクション・ガイドラインダミーは有意とならなかった。このことから既存住宅瑕疵保険を扱う事業者が多くあるところでは、中古住宅購入割合は大きくなっているとわかる。リフォーム瑕疵保険事業者数が有意とならなかった原因については、認知度の低さ等から制度が十分に機能していないことが考えられる。また、既存住宅インスペクション・ガイドラインは 2013 年に策定されたばかりのものであり、まだ十分な効果が表れていないことが考えられる。

都県特有の影響等をコントロールする変数は仮説の通り高齢化率が負に有意、完全失業率が正に有意となった。また、その他の変数は有意とならなかった。この結果から、中古住宅購入割合は、高齢化率の高いところでは小さくなり、完全失業率の高いところでは大きくなることがわかる。

第4章 政策提言

第1節 政策提言の方向性

本稿では管理不全空き家の発生予防に向けて空き家率の要因分析、中古住宅市場活性化の要因分析の2つの分析を行った。空き家率の要因分析から、中古住宅市場の活性化は空き家対策に有効であることが分かった。また、中古住宅市場の活性化に①リフォーム全般に対する支援事業②バリアフリー化リフォームに対する支援事業③既存住宅売買瑕疵保険を扱う業者数の増加が有効であることが分かった。

以上の分析結果から、本稿では以下の政策提言をすることで中古住宅市場を活性化し、管理不全空き家の発生予防につなげる。

政策提言Ⅰ リフォーム支援の推進

政策提言Ⅱ 既存住宅売買瑕疵保険の普及促進

第2節 政策提言

第1項 リフォーム支援の推進

分析2の結果より、各市区町村の自治体で、リフォーム全般及びバリアフリー化リフォームに対する支援事業の導入を進めることは中古住宅市場の活性化に有効であることが明らかになった。よって、各市区町村が実施する住宅のリフォーム全般に対する支援、及び住宅のバリアフリー化のリフォームに対する支援事業に対して都道府県が補助を行なう事業を提言する。

●リフォーム支援事業の現状

現在、リフォーム支援事業には、①市区町村が主体となって実施しているリフォーム支援事業、②都道府県が主体となって実施しているリフォーム支援事業が存在するが、都道府県が主体となって実施しているリフォーム支援事業は、耐震化あるいはバリアフリー化のリフォームを対象としたものがほとんどである。市区町村が主体となって実施しているリフォーム支援事業は多数あり、その内容も様々である。

WEST 論文研究発表会 2014

また現在、都道府県は 2006 年度に施行された住生活基本法と住生活基本計画(全国計画)に基づき、住生活基本計画を策定している。その中には、「国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」のために既存住宅流通市場及びリフォーム市場の活性化を目指すことも含まれている。しかし、現在都道府県ごとに策定されている住生活基本計画には、都道府県ごとの数値目標は設定されておらず、住生活基本計画が徹底されていないと考える。

●提言 I 自治体におけるリフォーム支援の推進

分析 2 の結果から、市区町村が実施する住宅のリフォーム全般及び住宅のバリアフリー化リフォームへの支援事業を都道府県が補助する事業を提言する。具体的には、(1) 住生活基本計画における目標値の設定 (2) 市区町村のリフォーム支援事業に対する補助事業 (3) 事業の実施状況の確認と反映を提言する。

(1) 住生活基本計画における目標値の設定

現在都道府県ごとに策定している住生活基本計画において、市区町村で行なわれているリフォーム支援事業の実施状況等を調査した上で、リフォームに関する数値目標を設定する。具体的には、市区町村での住宅のリフォーム全般及び住宅のバリアフリー化リフォームへの支援事業の導入率、その利用件数、都道府県内のリフォーム実施率等の目標値を設定する。

(2) 市区町村のリフォーム支援事業に対する補助事業

市区町村が実施する住宅のリフォーム全般及び住宅のバリアフリー化リフォームへの支援事業を都道府県が補助する事業を提言する。これは、住宅のリフォーム全般、及びバリアフリー化リフォームへの支援事業を実施する場合、その支援事業にかかる費用の一部を都道府県が負担するというものである。その際、都道府県が負担する金額等の事業内容は、都道府県がそれぞれの現状を調査した上で、各自で設定する。

(3) 事業の実施状況の確認と反映

上記のリフォーム補助事業を開始した後、定期的に目標値の達成状況の確認を行なう。この結果に基づき、リフォーム補助事業において都道府県が負担する金額等を変更し、より効果的な事業の実施を図る。

なお、この政策は都道府県が主体となって実施することとする。市町村が実施するリフォーム事業数、リフォームの実施率等の現状は、地域差が存在する可能性がある。これに対応した事業内容を策定し、実施するために、都道府県がこの事業の主体となることが望ましいといえる。

上記の補助事業により、市区町村で住宅のリフォーム全般及び住宅のバリアフリー化リフォームへの支援事業の導入率が上昇すると考えられる。さらに、住生活基本計画における目標値設定、及び事業の実施状況の確認と反映を行なうことで、補助事業をより効果的に実施できると考えられる。この政策により、市区町村で住宅のリフォーム全般及び住宅のバリアフリー化

WEST 論文研究発表会 2014

リフォームへの支援事業の導入率が上昇すれば、住宅購入者がリフォーム支援事業を利用しやすくなり、中古住宅購入の際にかかるリフォーム費用の負担が小さくなるため、中古住宅市場の活性化が期待できる。

第2項 既存住宅売買瑕疵保険の普及促進

分析2より既存住宅売買瑕疵保険を扱う事業者数の増加は中古住宅市場活性化に有効であることが分かった。そこで、既存住宅売買瑕疵保険を扱う事業者数を増加させ、同保険をより普及させる政策を提言する。

●既存住宅売買瑕疵保険の現状

既存住宅売買瑕疵保険は2009年12月に開始された。国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」において2020年までに中古住宅購入者に占める既存住宅売買瑕疵保険の加入率を20%にするという目標を掲げている。

一般社団法人不動産流通経営協会が2014年に実施したアンケート調査「不動産流通業に関する消費者動向調査」によると、既存住宅売買瑕疵保険を利用して中古住宅を購入した人のうち、70%が「既存住宅売買瑕疵保険が今回の住宅購入に少なからず影響を与えた。」と回答している一方で、中古住宅購入者のうち既存住宅売買瑕疵保険を利用した人の割合は8%にとどまっていることが示されている。また、株式会社ネクスト「中古住宅売買を活性化させる『建物検査』や『既存住宅売買瑕疵保険』についての認知度や理解、希望や不安に関する調査報告」によると、実際に中古住宅を購入した人のうち既存住宅売買瑕疵保険を知っていた人は、2013年時点で20%である。これらのことから、同保険は住宅購入者の意思決定に大きな影響力をもつこと、一方でまだ十分に認知度、利用率が上がっていないことがわかる。

政策提言に向けて筆者は、既存住宅売買瑕疵保険を提供する国土交通省指定の保険法人である、株式会社あんしん住宅保証、株式会社日本住宅保証検査機構、及び株式会社住宅保証機構へのヒアリング調査を行った。その結果、同保険を扱いたいという事業者は多く、同保険の需要が大きいことがわかった。一方で、同保険を扱う事業者を増加させていく上での課題は、まだ新しい保険であるため認知度が低く、その存在を知らない事業者も多いことであるとわかった。

以上より、住宅購入者の既存住宅売買瑕疵保険の認知度、利用率が低いこと、事業者の同保険に対する認知度が低いことが明らかになった。前者の住宅購入者の同保険に対する認知度が低いことの原因は、同保険を扱う事業者が少ないため、住宅を購入する際にその紹介を受けないことが主な原因であると考えられる。

●政策提言Ⅱ 既存住宅売買瑕疵保険の普及促進

WEST 論文研究発表会 2014

既存住宅売買瑕疵保険を扱う事業者数を増加させることを提言する。具体的には、(1)国土交通省認証マークの作成(2)宅建業者への既存受託売買瑕疵保険の周知(3)検査事業者への既存住宅売買瑕疵保険の周知を提言する。

(1)国土交通省認証マークの作成

国土交通省が既存住宅売買瑕疵保険向けに国土交通省指定の保険であることを示すマークを作成し、指定保険法人による各事業者への同保険の売り込みを後押しすることを提言する。現在、既存住宅売買瑕疵保険の売り込みは保険法人に一任されており、国土交通省指定の保険であるという強みを活かした売り込みが行われていないことが筆者のヒアリング調査から分かった。

そこで、一目見て国土交通省指定の保険であるということがわかる認証マークを国土交通省が作成し、各保険法人の既存住宅売買瑕疵保険のパンフレット、及び同保険を扱う事業者の店頭等に掲載できるようにすることを提言する。

この政策により保険法人が各事業者へ既存住宅売買瑕疵保険を売り込みやすくなることが期待できる。また、各事業者が同保険を扱う際に、住宅購入者へ同保険の信頼度をアピールしやすくなること、国土交通省指定の保険を扱う信頼できる事業者であると伝えることができると考えられる。このことにより同保険を扱う事業者数が増加することが期待できる。

(2)宅建業者への既存住宅売買瑕疵保険の周知

●宅建業者登録の現状

事業者が住宅・土地の売買を行う際には、国が定める宅地建物取引主任者資格が必要である。国土交通大臣が指定した指定試験機関(一般財団法人不動産適正取引推進機構)が、すべての都道府県知事に委任され、同資格試験を実施している。この試験に合格した者は、「登録実務講習」²⁹を受けたうえで、宅地建物取引主任者証の交付を受ける。また、交付を受けた者は5年ごとに「法定講習」³⁰を受講し、同証明書を更新しなければならないとされている。

●宅建業者への既存住宅売買瑕疵保険の周知

既存住宅売買瑕疵保険の認知度を向上させるため、上記の実務講習、及び法定講習において各宅建取引主任者に対して同保険の講習を行い、保険の内容を認知させることを提言する。また、この講習に向けて、国土交通省が既存住宅売買瑕疵保険の実績(利用率、同保険の存在が利用者の住宅購入意欲に与えた影響等)を事前に調査し、同保険に関するデータ、及び同保険を導入することのメリットを取りまとめておくことを求める。それらを使用した同保険の講習を「登録実務講習」「法定講習」それぞれに組み込むことで、既存の宅地建物取引主任者、新規に登録する地建物

²⁹ 国土交通大臣の登録を受けた全国の登録実務講習実施機関によって行われる。その内容は「媒介契約に関する事項」「紛争の防止に関する事項」等の講義及び修了試験である。また、資格取得時点で実務経験が2年以上の者はこの講習が免除される。

³⁰ 各都道府県知事が指定する法定講習実施機関によって行われる。内容は「民法・宅建業法にかかわる紛争事例」「税法(改正税制)」等についての講義である。

WEST 論文研究発表会 2014

取引主任者両方に対して同保険の認知度向上が期待できる。

(3) 検査事業者³¹への既存住宅売買瑕疵保険の周知

国土交通省が既存住宅インスペクション・ガイドラインに、既存住宅売買瑕疵保険の制度を記載することを提言する。既存住宅インスペクション・ガイドラインは住宅の検査事業者に向けて、インスペクションの一般的な基準を示したものであり、多くの検査事業者の目に触れるものであると考えられる。そこで、同ガイドラインに既存住宅売買瑕疵保険の制度を記載することで、検査事業者の同保険に対する認知度の向上が期待できる。

(2)、(3)の宅建業者、検査事業者への周知は、各事業者に保険の利用を義務付けるものではなく、国土交通省が整備した保険がより認知され、必要とされる場において広く普及することを目指して行うものである。ヒアリング調査から、同保険の需要は大きいことがわかっているため、認知度の向上は同保険を扱う事業者の増加に繋がると考えられる。

上記 3 つの政策により既存住宅売買瑕疵保険を扱う事業者が増加すれば、同保険が住宅購入者の目に触れる機会も増加し、同時に住宅購入者の同保険に対する住宅購入者の認知度・利用率の向上も期待できる。これらにより既存住宅売買瑕疵保険が普及し、住宅購入者の中古住宅購入に対する不安感が軽減され、中古住宅市場が活性化され则认为る。

第 3 項 政策提言のまとめ

第 1 項で述べた提言 I の実施により、市区町村におけるリフォーム全般、及びバリアフリー化リフォームに対する支援事業の導入率が上昇すると考えられる。これらのリフォーム支援事業の導入率が上昇することで、住宅購入者が中古住宅を購入する際にかかるリフォーム費用の負担が小さくなり、中古住宅をより購入しやすくなると考えられる。

また、第 2 項で述べた提言 II の実施により、既存住宅売買瑕疵保険の事業者への認知度が高まり、それらを扱う事業者が増加すると考えられる。同保険を扱う事業者が増加することで、住宅購入者の同保険に対する認知度が高まり、それに伴って同保険の利用率も上昇すると考えられる。こうして同保険の普及が進めば、中古住宅を購入する際の不安感が軽減され、中古住宅をより購入しやすくなると考えられる。

さらに、上記の提言 I・提言 II をより効果的に推進するため、インスペクションと建物評価の政策についても触れておく。

●インスペクション・ガイドラインの改善

³¹ 第 1 章第 6 節で述べたように既存住宅売買瑕疵保険の「個人間売買タイプ」において、住宅の売り主もしくは買い主と保証契約を締結する登録検査事業者を指す。

WEST 論文研究発表会 2014

第1章でも述べたとおり、現在の日本では、インスペクションについて統一の基準はなく、各検査事業者等が独自にインスペクションを提供している。このような状況ではインスペクションに対する信頼度は確立されず、それと連動して利用率や認知度の向上も低くなっていると考えられる。そこで国は2013年6月に策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に沿った的確なインスペクションを普及・促進させていくとしている。

●建物評価の改善

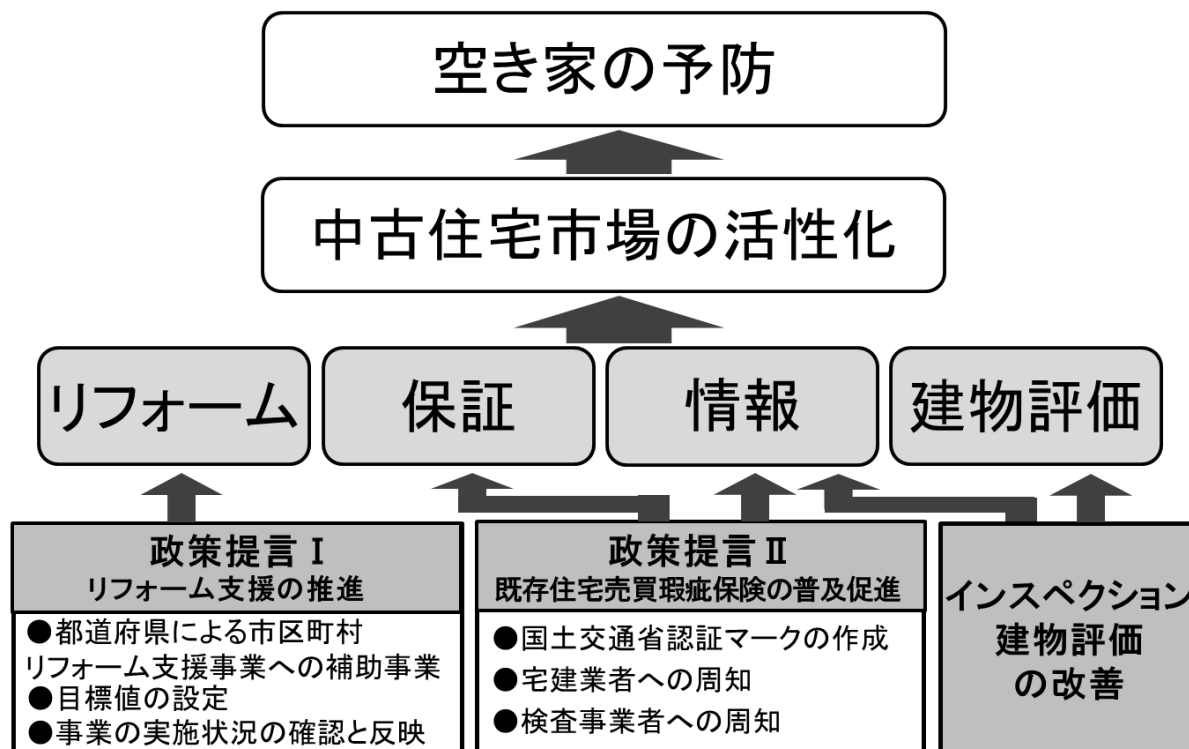
第1章でも述べたとおり、日本の現行の建物評価では、住宅の所有者が適切に維持管理するインセンティブが小さく、質の高いストックの蓄積が難しい状況である。

このような現状では、売り手の問題は解決できず、買い手側の問題点であるリフォーム・性能表示・保証制度を前項までの提言によって解決したとしても、良質な中古住宅が市場に流通しないことが考えられる。この現状に対し、国は現在「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」を設置して建物評価の改善を検討しており、2014年3月には、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を発表している。国は今後、これらの改善を踏まえた上で宅建業者、不動産鑑定士等における実務の改善を進めていくとしている。

上記2つの政策に関しては本稿でその効果を明らかにすることは出来なかったが、中古住宅市場の活性化をしていく上で欠かせない政策であり、国の今後の政策の更なる推進を期待する。

上記より、第1章において中古住宅市場における問題点として挙げた「負担の大きいリフォーム費用」が政策提言Ⅰのリフォーム支援の推進によって、「情報の非対称性」「不十分な保証制度」が政策提言Ⅱの既存住宅売買瑕疵保険の普及促進によって改善されると考える。さらに、インスペクション・ガイドラインと建物評価の改善によって、「情報の非対称性」「不適切な建物評価」の問題が改善されると考える。こうして、中古住宅市場における問題点が解決され、中古住宅を買い手が買いやすく、売り手が売りやすい環境となり、中古住宅市場が活性化する。中古住宅市場の活性化により、管理不全空き家の発生が予防され、防犯・防災性が向上した安全なまちづくりが実現できると考える。(図12参照)

(図 12 政策提言のまとめ)



(筆者作成)

おわりに

本稿では、近年深刻化を続ける管理不全空き家による外部不経済の発生を予防するため、中古住宅市場活性化に着目し2つの政策提言を行った。これら2つの政策により中古住宅市場が活性化し、空き家の発生が予防されると考える。空き家率低下に中古住宅市場活性化が有効であること、及び中古住宅市場活性化に有効な政策を明らかにしたことが本稿の新規性であり、今後空き家対策を推進していく上で、意義のある研究であると信じている。

一方で中古住宅市場活性化の要因について、現在検討段階や指針の作成にとどまっている政策も多く、建物評価及びインスペクション制度の整備については実証分析において考慮することができなかった。これらの点に関しては今後の研究課題としたい。

また、本稿を執筆するうえで、中古住宅市場活性化を担当される国土交通省住宅局の方をはじめとして、各自治体のリフォーム補助事業の担当者の方々、既存住宅売買瑕疵保険を扱う保険法人の皆様にヒアリング調査等にご協力いただき、非常に有益かつ熱心なコメントをいただいた。ここに記して感謝の意を表したい。

本稿が空き家問題の解決に寄与するとともに、今後のさらなる研究の一助となることを願い、本稿を締めくくる。

【参考文献】

《先行論文》

- ・栗津貴史(2014)「管理不全空き家等の外部効果及び対策効果に関する研究」
- ・山崎古都子(2003)「日米比較からみた日本の中古戸建住宅需要特性
住宅管理を促進する社会システムの整備に関する研究(その1)」『都市住宅学』41号 54-65 ページ
- ・井出多加子(2004)「情報の非対称性と住宅市場の活性化」『都市住宅学』44号 20-24 ページ

《参考文献》

- ・国土交通省(2013)『空き家・空き家等外部不経済対策について』
<http://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2013)『空き家問題の現状と対策』
http://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_8214649_po_0791.pdf?contentNo=1 2014/11/02
アクセス
- ・国土交通省(2013)『中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)』
<http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2013)『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル』
<http://www.mlit.go.jp/common/001034465.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2012)『中古住宅・リフォームトータルプラン』
<http://www.mlit.go.jp/common/000205676.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2003)『平成15年度住宅需要実態調査』
<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070903/01.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2008)『平成20年度住生活総合調査』
<http://www.mlit.go.jp/common/000132799.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2013)『中古不動産流通市場の活性化に向けた施策の展開について』
<http://www.kanagawa-takken.or.jp/kaiin/tyukohu.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2013)『既存住宅インスペクション・ガイドライン』
<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・国土交通省(2006)『住生活基本計画(全国計画)』
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/jyuseikatsu/hyodai.html> 2014/11/02
アクセス
- ・国土交通省北海道開発局(2013)『空き家問題の現状と取組について』
http://www.hkd.mlit.go.jp/zigyoka/z_jigyousinko/mn209/1akiyamondai.pdf 2014/11/02
アクセス
- ・総務省『住宅・土地統計調査』
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/> 2014/11/02 アクセス
- ・内閣府(2013)『日本再興戦略』
http://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/pdf/saikou_jpn.pdf 2014/11/02 アクセス
- ・内閣府(2010)『21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト』

WEST 論文研究発表会 2014

- <http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/npu/policy04/pdf/21project.pdf> 2014/11/02 アクセス

・枚方市(2014) 『平成 26 年度第 1 回枚方市環境審議会 資料 5』

<http://www.city.hirakata.osaka.jp/uploaded/attachment/55640.pdf> 2014/11/02 アクセス

・公益財団法人東京市町村自治会調査会(2014) 『自治体の空き家対策に関する調査研究報告書』

http://www.tama-100.or.jp/cmsfiles/contents/0000000/376/ALL_L.pdf 2014/11/02 アクセス

・財団法人地域活性化センター(2010) 『「空き家バンク」を活用した移住・交流促進調査研究報告書』

http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/7_consult/kenkyu/docu/21_akiyabank.pdf
2014/11/02 アクセス

・富士通総研経済研究所(2012) 『空き家率の将来展望と空き家対策』

<http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2012/no392.pdf> 2014/11/02 アクセス

・三井不動産リアルティ(2013) 『“ゆとり世代”と“親世代”の住まいと距離に関する意識調査』

http://corp.mf-realty.jp/news/2013/pdf/130418_newsletter-02.pdf 2014/11/02 アクセス

・一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 HP 『地方公共団体における住宅リフォーム支援制度検索サイト』 <http://www.j-reform.com/reform-support/> 2014/11/02 アクセス

・株式会社ネクスト(2013) 『中古住宅売買を活性化させる「建物検査」や「既存住宅売買瑕疵保険」についての認知度や理解、希望や不安に関する調査報告』

<http://www.next-group.jp/press/pdf/130328.pdf> 2014/11/02 アクセス

・日本住宅保証検査機構「JIO 既存住宅かし保険（買主様用）」

<http://www.jio-kensa.co.jp/insurance/common/images/pdf/140502%20.pdf> 2014/11/02 アクセス

- ・空家・空地管理センター HP

<http://www.akiya-akichi.or.jp/use/scrap/> 2014/11/02 アクセス

・東日本不動産流通機構 HP

<http://www.reins.or.jp/> 2014/11/02 アクセス

・東日本不動産流通機構 HP:

<http://www.reins.or.jp/> 2014/11/02 アクセス

- 《データ出典》**

・樋野公宏 『空き家問題をめぐる状況を概括する』

・総務省 『住宅・土地統計調査』

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/> 2014/11/02 アクセス

・総務省 『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査』

http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?_toGL08020101_&tstatCode=000001039591 2014/11/02 アクセス

・国土交通省 『全国都道府県市区町村別面積調』

<http://www.gsi.go.jp/KOKUJYOHO/MENCHO-title.htm> 2014/11/02 アクセス

・土地 DATA HP 『土地価格相場がわかる土地代データ』

<http://www.tochidai.info/> 2014/11/02 アクセス

WEST 論文研究発表会 2014

- ・ 東日本不動産流通機構 『月例マーケットウォッチ』
<http://www.reins.or.jp/trend/mw/> 2014/11/02 アクセス
- ・ 中部不動産流通機構 『中部圏市場動向』
<http://www.chubu-reins.or.jp/report> 2014/11/02 アクセス
- ・ 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 HP 『地方公共団体における住宅リフォーム支援制度
検索サイト』 <http://www.j-reform.com/reform-support/> 2014/11/02 アクセス
- ・ 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 HP 『登録事業者等の検索サイト』
<http://search-kashihoken.jp/> 2014/11/02 アクセス
- ・ 国土交通省 『「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定について』
<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf> 2014/11/02 アクセス
- ・ 厚生労働省 『賃金構造基本統計調査』
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/NewList.do?tid=000001011429> 2014/11/02 アクセス
- ・ 総務省 『労働力調査』
<http://www.stat.go.jp/data/roudou/index.htm> 2014/11/02 アクセス
- ・ 警視庁 『平成 23 年(2011 年)東北地方太平洋沖地震の被害状況と警察措置』
<http://www.npa.go.jp/archive/keibi/biki/higaijokyo.pdf> 2014/11/02 アクセス