

放置空き家発生リスクに焦点をあてた賃貸住宅の空き家の実態分析

—住宅セーフティネット制度の登録情報を活用して—

主査 太田 秀也*¹

委員 上野 賢一*²

本研究は、賃貸住宅の空き家について、放置空き家発生リスクに焦点をあてて、新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の情報を活用して、その実態を把握・分析するものである。その結果、登録住宅の空室継続期間は、平均約10月で、約1割は2年以上空室、最長では空室が6年間継続という状況が明らかとなるとともに、計量分析により、大都市圏における駅から遠く、専有面積が大きい賃貸住宅ほど、空室継続期間が長くなるという結果が判明し、それらの賃貸住宅で放置空き家となるリスクが懸念されることが明らかとなった。

キーワード：1) 空き家、2) 賃貸住宅、3) 放置空き家、4) 住宅セーフティネット、5) 実態分析

AN ANALYSIS OF THE ACTUAL SITUATION OF VACANT RENTAL HOUSING FOCUSED ON THE RISK OF OCCURRENCE OF UNUSED VACANT HOUSES

- Utilizing the Registration Information of the Housing Safety Net System -

Ch. Hideya Ota

Mem. Kenichi Ueno

In this research, we focus on the risk of unused vacant houses in vacant rental housing, utilizing the information on registered houses of the new housing safety net system, and grasp and analyze the actual situation. As a result, the vacancy continuation period of registered houses is about 10 months on average, about 10% is vacant for more than 2 years, the longest vacant room lasts for 6 years becomes clear. By the quantitative analysis, it is revealed that the risk of becoming unused vacant houses is concerned in those rental houses in major metropolitan areas, as the rental housing is far from the station, and the rental housing with a large residential area has a longer vacancy duration.

1. 研究の背景・目的等

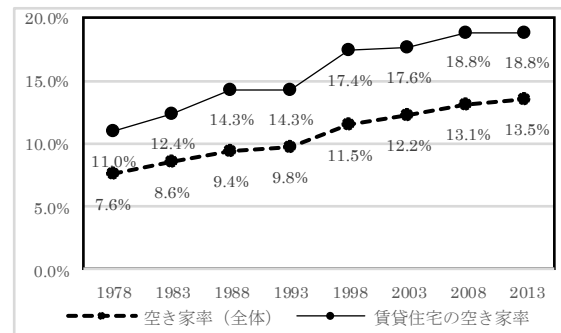
本研究は、賃貸住宅の空き家について、放置空き家の発生リスクに焦点をあてて、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する一部を改正する法律」により2017年10月からスタートした新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の情報を活用して、その実態を把握・分析するものである。本研究の背景・目的は次のとおりである。

(1) 本研究の背景・目的

1) 賃貸住宅の放置空き家の発生が懸念されること

我が国の空き家数及び空き家率は増加しており、2013年の住宅・土地統計調査（以下「住調」という）によると、空き家は約820万戸（空き家率13.5%）、そのうち、「賃貸用の住宅」の空き家（以下「賃貸住宅の空き家」という）は約52%の429万戸を占め、また、賃貸住宅の空き家率（賃貸住宅の空き家数÷（借家数+賃貸住宅の空

き家数）は約19%と、賃貸住宅の空き家は大きなボリュームを占め、空き家率も全体的な空き家率に比べ高くなっている^{注1)}（図1-1参照）。



(出典) 住調

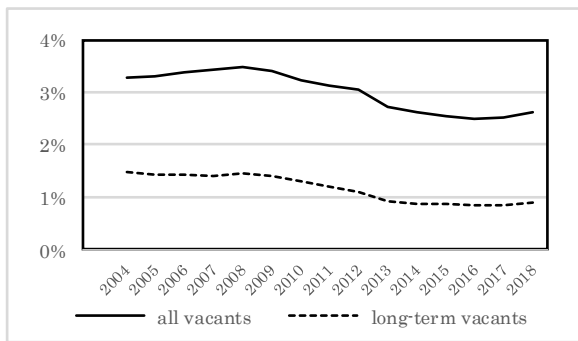
図1-1 空き家率及び賃貸住宅の空き家率の推移

*1 麗澤大学経済学部教授 博士（工学） *2 日本大学経済学部元教授 修士（経済学）

この賃貸住宅の空き家に関しては、賃貸人による管理が行われ、外部不経済の問題等は大きくないという指摘も考えられるが、後述 2 (2) のように、入居者の募集がされず、空き家の状態が続いている賃貸住宅も一定程度あるとみられる。さらに、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、空き部屋だけの賃貸アパートが増えているという指摘もある(野澤(2016)等)。

このような点を踏まえると、一時的な需給調整過程で空室となっている賃貸住宅だけでなく、賃貸住宅として募集や管理がなされず、あるいは入居者が長い期間なく、空室である状態が一定の期間継続しているものは、恒常的な空き家となる可能性があり、将来的な放置空き家が生じるリスクが高まることも懸念され、さらに、供給超過等により、その危険が高まる可能性も想定される。

なお、諸外国の例を英国の事例で見ると、イングランドの空き家率は、減少傾向にあり、2018 年で 3%未満と水準も低く、また、long-term vacants (長期空き家：6ヶ月超の空き家) として空室継続期間に応じた統計データがとられている。



(出典) イギリス政府統計

図 1-2 イングランドの空き家率の推移

2) 賃貸住宅の空き家の実態が明らかでないこと

他方で、このような賃貸住宅として募集や管理がなされず、あるいは入居者が長い期間なく、空室である状態が一定の期間継続している賃貸住宅の実態は明らかではない。

後述 2 (2) のように、国土交通省の平成 21 年度の「空家実態調査」では、入居者募集の実施の有無や空室継続期間等のデータが調査されているが、その住宅の属性(築年数、駅距離等)の実態は明らかでなく、さらに、最新の平成 26 年度と同調査では、戸建住宅の空き家に限定した調査となっており、賃貸住宅の空き家の調査はされていない。

また、住調で提供されている賃貸住宅の空き家の情報は、全国ベースでは、建て方別・構造別、最寄りの交通機関・医療機関等までの距離別、腐朽・破損の有無別などの戸数データ、市区町村ベースになると、戸数データのみに限られ^{注2)}、空室継続期間等の状況は調査されていない^注

3)。加えて、住調による空き家の調査は、目視によるものであること等から、賃貸住宅の空き家を含め、空き家の実態を正確に把握できていないという見解もある(宗健(2017))。

また、下記(2)で述べるように、賃貸住宅の空き家に関する研究は乏しいのが現状である。

3) 賃貸住宅の空き家の実態の把握の必要性

このように、賃貸住宅の空き家について、恒常的な空き家として放置される賃貸住宅が発生するリスクがあるとすれば、そのような実態を把握した上で、必要な対策を講じる必要があるが、そのためには、そのようなリスクの可能性も含め、賃貸住宅の空き家の実態を明らかにする必要がある。特に、これまでわが国ではデータがない賃貸住宅(住戸)の空室継続期間の実態を把握することは、そのような放置空き家発生リスクの可能性を分析する上で重要であると考えられる。

そこで、本研究では、賃貸住宅の貸主を対象にした調査を行うことにより、特に空室継続期間の実態を把握することにより、放置空き家のリスクに焦点をあて、賃貸住宅の空き家の実態を把握・分析することとしたい。

(2) 本研究に関連する既往研究

空き家に関する既往研究としては、主に、①空き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空き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、空き家(特に空き家率)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き家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、放置された空き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、放置された空き家に対する対策に関するものが多い(清水 2014 等)。

このように、空き家の現象・対策に関する研究は、空き家全般、あるいは、空き家のうちの(戸建住宅を中心とした)放置された空き家に関するものを中心で、賃貸住宅の空き家に関する研究は、賃貸住宅等の空き家率の検証を行った宗(2017)や、賃貸住宅の空き家の発生原因や対策を提示する清水(2014)、5で後述する石坂ほか(2014)などがある程度にとどまっている。

2. 公表データ、既往研究による賃貸住宅の空き家の実態整理

ここでは、本調査研究の視角とする放置空き家発生リスクについて把握分析するための前提として、賃貸住宅の空き家について、特に、賃貸住宅の築年、駅距離、空室継続期間に焦点をあて、公表データ、既往研究による賃貸住宅の空き家の実態を整理する。

(1) 要因別にみた賃貸住宅の空き家の発生状況

1) 築年別の賃貸住宅の空き家の状況

賃貸住宅の空き家について、古い住宅ほど空き家になる可能性が高いかに関し、住調では、築年による空き家のデータはない^{注4)}が、太田ほか2019では、住調のオーダーメイド集計により、表2-1のように、建築時期が古い賃貸住宅ほど、空き家率が高くなっている実態が明らかにされている。

表 2-1 築年別の空き家の状況

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])

(出典) 太田ほか2019

2) 駅距離別の賃貸住宅の空き家の状況

賃貸住宅の空き家について、駅までの距離が遠いほど、空き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2-2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、空き家率が高くなっている傾向が認められる^{注5)}。

表 2-2 駅までの距離別の空き家の状況

最寄り駅までの 距離	賃貸住宅 ストック数	賃貸住宅の 空家数	空家 率
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き家の発生リスク

上述したように、賃貸住宅の空き家のうち、空室である状態が一定の期間継続しているものは、恒常的な空き家となる可能性があり、将来的な放置空き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、賃貸住宅の空き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」^{注6)}により、その内容を捉えていくこととしたい^{注7)}。

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^{注8)}。

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という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割程度が放置空き家となる恐れがある^{注9)}ものと捉えることができると考えられる。

(3) 小括

以上みたように、公表データ・既往研究では、賃貸住宅の空き家率は、全般的には、建築時期が古い賃貸住宅ほど、また、(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、空き家率が高くなっている傾向が認められ、また、2割程度が放置空き家となる恐れがあると捉えることができるが、空き家の空室継続期間について、賃貸住宅の築年や、駅距離といった要因別のデータはなく、以下、本研究において、その点に着目した調査分析を行う。

3. 本調査研究の方法

(1) 内容・特色

本研究では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する一部を改正する法律」により2017年10月からスタートした新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の情報を活用して、本調査研究で独自にアンケート調査を行うことにより、賃貸住宅の空き家の実態を把握・分析する点が、新たな実態調査として特色を有する。その内容は以下のとおりである。

同制度は、①今後10年で約100万人増加する単身高齢者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、年間5万戸程度の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を目指すとともに、その登

録に際しては、②増加している空き家を有効活用することも目的とし、③登録住宅について改修費補助や家賃等補助（下記備考参照）の助成措置を講じる制度であり、住宅セーフティネットの強化及び空き家対策として注目されるものである。同制度においては、「セーフティネット住宅情報提供システム」により、登録住宅の立地・間取り・築年数等が登録されるとともに、登録事業者等の氏名・住所等も公開される。

（備考）改修費補助は、バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等が対象となる。また、家賃等に関して、家賃低廉化補助及び家賃保証費補助がある。なお、改修費補助は、国の直接補助があるが、家賃等の補助は国の間接補助で、自治体が補助を実施しない場合は補助がない。

そこで、本調査研究においては、当該登録事業者を対象としたアンケート調査により、登録住宅等の従前の空き家の状況（空室継続期間等）等を把握し、放置空き家発生のリスクなど、賃貸住宅の空き家の実態を把握・分析するものである。また、空き家の状況を把握するため、事業者ヒアリングも補足的に行う。

加えて、外国との比較のため、英国の空き家の状況について、関係者聴取り等を行うこととする。

(2) 具体の調査方法・内容

1) 登録事業者へのアンケート調査の実施

i) アンケート調査項目

以下のような項目をアンケート調査内容とした。

- ・登録住宅（棟）の属性（登録住宅（棟）の築年数、立地（駅からの徒歩時間等）等）
- ・登録住宅（棟）の登録する前の用途
- ・住宅セーフティネット制度の活用状況（改修費補助、家賃等補助の受領状況）
- ・登録住宅の状況（専有面積、住戸の状況（空室か否か等）、空室期間（以下「空室継続期間」と表記する）等）
- ・募集の状況（登録時に登録住宅が空室であった場合の募集状況等）
- ・その他（当該事業者が所有する賃貸住宅で登録していない賃貸住宅がある場合の理由等）

ii) 調査対象

登録事業者に対するアンケート調査は、下記のように、2回実施した。

ア) 第1回アンケート調査

制度施行1年経過の2018年10月25日0時時点で、「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録されている登録住宅258件（棟）、3825戸を対象に、当該住宅の登録事業者にアンケート票を送付することにより調査を行うこととした。

このため、同システムに登録されている「事業を行う者」（事業者）を抽出したところ、登録住宅3825戸に対し、174事業者が抽出できた。

アンケート調査は、同システムに登録されている「事業を行う者」の登録された住所に調査票を送付し、回答を郵送で返送してもらうこととしたが、同システムにおいては、当該事業者が個人である場合には、氏名あるいは住所が登録されていない場合も多く、その場合には、同システムにおいて、登録住宅の「物件の問い合わせ先」に登録された者に調査票を送付し、「事業を行う者」に確認いただき回答いただくか、「事業を行う者」に調査票を渡していただくよう、調査票において依頼する方法で、実施することとした。ただし、「事業を行う者」、「物件の問い合わせ先」が、いずれも個人で住所等が不明な場合（8事業者、54戸分）は、アンケート調査票の送付は行えなかった。

この結果、166事業者（3771戸分）が抽出された。

このうち、個人の事業者で、「問い合わせ先」（登録物件の仲介業者あるいは管理業者と考えられる）が同じ場合があったため、アンケート調査票の送付先は、117者となった。

また、アンケート調査票を送付した117者のうち3者（3事業者、14戸分）は、宛先不明で調査票が返送されたので、結果、第1回アンケート調査の実施内容は、114者へアンケート送付、対象事業者163事業者（3759戸分 ※）となった。

※回答のあった事業者のうち、（回答で判明した）回答時点で登録追加のあった2戸を追加で計上し、調査対象登録住宅数は3759戸となっている。

イ) 第2回アンケート調査

その後、登録住宅の登録も進み、また、第1次調査での回答数も限られたことも考慮して、第1次調査対象時点の2か月経過後の、2018年12月25日0時時点での登録住宅について、第1回調査と同様の方法で、第2回調査を実施した^{注10)}。

2018年12月25日0時時点で、「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録されている登録住宅は429件（棟）、6875戸であったが、（10月25日0時時点で登録されていた住宅で非登録となったものもあり）第1次調査対象から追加となった登録住宅数は3060戸であった。この3060戸分では77事業者であったが、第1次調査の対象事業者と同一の事業者で回答のなかった6事業者（1995戸分）と、第1次調査の「問い合わせ先」と同一の「問い合わせ先」で回答のなかった「問い合わせ先」に対応する8事業者（85戸分）は、回答が得られないと考え、対象としないこととしたので、その14事業者（2080戸分）を除いた、63事業者を対象として抽出した（980戸分）。なお、この63事業者中の1事業者は、第1次調査の対象事業者と同一の事業者であったが、第1次調査に

回答があり、その後、登録住宅の追加があったため、第2次調査でも追加調査の対象とした。また、個人で住所等が不明な場合（6事業者、39戸分）は、アンケート調査票の送付は行えなかった。この結果、57事業者（941戸分）が抽出され、（第1回調査と同じ事情で）アンケート調査票の送付先は、49者となった。なお、第2回調査では、宛先不明で調査票が返送されたものはなかった。結果、第2回アンケート調査の実施内容は、49者へアンケート送付、対象事業者57事業者（941戸分）となった。

以下、アンケート調査対象をまとめると、表3-1のとおりである。

表3-1 アンケート調査対象

	第1回	第2回	合計
対象登録住宅事業者(抽出)	3825戸 174事業者	3060戸 77事業者	
対象除外(1回調査調整)	—	14事業者 2080戸	
うち住所等不明(個人)	8事業者 54戸分	6事業者 39戸分	
アンケート調査送付対象	166事業者 3771戸分	57事業者 941戸分	
調査票送付先	117者	49者	
調査票不送達	3者 (3事業者分)	—	
調査票送達先	114者	49者	162者※
有効調査対象	163事業者 3759戸分	57事業者 941戸分	219事業者※ 4700戸分

※ 両回で重複した1事業者を除いた数値。

iii) 回答

両回をあわせて、34者から、37事業者分（個人14、法人23）の回答があった。回答のあった登録住宅は、39住棟（1事業者で2棟を登録している事業者が2事業者あった）、232戸分(注)であった（表3-2）。その内訳は、個人14事業者で63戸、法人23事業者で169戸であった。

(注)ただし、このうちには、登録住宅の属性について記載のない住宅もあり、下記の表4などとは数値は必ずしも一致しない。

表3-2 アンケート調査結果

	調査対象	回答	回収率
調査票送達先	162者	34者	21.0%
調査対象事業者	219事業者	37事業者	16.9%
調査対象戸数	4700戸	232戸	4.9%※

※対象戸数のうち、一事業者（回答無）で2185戸の登録住宅を有する事業者があり、その戸数を除いた2515戸でみると9.2%。

なお、アンケート対象事業者と回答のあった事業者を登録戸数ベース（平均）で比較すると、前者（一事業者（回答無）2185戸を除いた分の平均）が11.5戸、後者が6.3戸と、回答事業者は、比較的に小規模な登録事業者となっている。

2) 空き家の状況の事業者等ヒアリング

登録住宅の空き家の状況等について、ヒアリングに応じていただいた登録住宅の事業者及び関係自治体に対し、

ヒアリングを行った。

3) 英国の空き家の状況の関係者聴取り

上述のように、空き家について、長期空き家として、空室継続期間の統計調査がなされている英国に関して、空き家の実態を調査するため、関係者への聞き取りを行った。

4. 賃貸住宅の放置空き家発生リスクの実態の把握分析

以下、アンケート調査結果等により、放置空き家発生リスクについて把握分析するため、特に、賃貸住宅の築年、駅距離（駅からの徒歩時間）、空室継続期間に焦点をあて、賃貸住宅の空き家の実態を分析する。

(1) アンケート調査結果の概要

1) 回答のあった登録住宅の諸元

回答のあった37事業者の登録住宅232戸の諸元は、表4-1のとおりである。

登録住宅を含む住棟の総戸数のうち、登録している住宅戸数は44.9%（232/517）となっている^{注11)}。登録戸数は、最小1戸、最大25戸、平均約6戸となっている。

登録住宅の属性をみると、築年数では中央値が27年、平均約25年となっており、他方、民間借家全体でみると、平成25年住調データでは、1991年築以降のもの（築22年以下）が53.2%である点と比べ、築古のものが相対的に多いとみられる。また、専有面積は、平均約40㎡となっており、平成25年住調データの民間借家の平均44.4㎡と比べ、小さめとなっている。駅徒歩時間は、平均約19分、中央値14.5分となっているが、住調では駅徒歩時間のデータはないが、平成25年住調データの民間借家の駅までの距離が1000m未満（「調査区の中心から最寄りの交通機関までの距離（道路に沿った最短距離）」であるが、徒歩所要時間（道路距離80メートルにつき1分間）で計算すると12.5分未満）のものが53.7%となっており、駅遠のものが相対的に多いとみられる。

表4-1 回答登録住宅を含む住棟の諸元

	総戸数	登録戸数	築年数(年)	駅徒歩時間(分)	専有面積(㎡)
合計	517	232	—	—	—
平均	13.6	5.9	24.6	18.6	40.1
中央値	10	3	27	14.5	38.0
最大	60	25	39	120	118.9
最小	1	1	1	2	7.3

また、登録住宅の登録前の用途は、大部分は賃貸住宅であった（回答のあった39住棟のうち、用途について回答のあった33住棟で、賃貸住宅は30棟で、その他は、持ち家、事務所、社宅が各1棟であった）。

2) 登録住宅のセーフティネット制度による助成措置の活

用状況

登録住宅のセーフティネット制度による助成措置の活用状況について質問した結果は、表 4-2 のとおりであり、助成措置を受けている住棟は約 3 割程度と多くない（表 4-2 の割合 A）。そのうち、を受けている助成措置の内容では、バリアフリー改修工事への補助、家賃低廉化補助が相対的に多い（表 4-2 の割合 B）。

表 4-2 登録住宅の助成措置の活用状況

助成措置	住棟数	割合 A	割合 B
改修費補助		—	—
バリアフリー改修工事	6	15.4%	40.0%
耐震改修工事	1	2.6%	6.7%
用途変更工事	2	5.1%	13.3%
その他	2	5.1%	13.3%
家賃低廉化補助	3	7.7%	20.0%
家賃保証費補助	1	2.6%	6.7%
計	12 (注)	30.8%	—

(注) 1 棟で 2 種類の助成措置を受ける住棟が 3 棟あり、助成措置を受けている住棟は 12 棟。
 (備考 1) 割合 A は回答棟数 39 棟に対する割合、割合 B は助成措置を受けている合計延数 15 に対する割合。
 (備考 2) 「その他」は、間取り変更工事と、トイレを和式から洋式への変更工事。

3) 登録住宅の住居の状況

登録住宅の住居の状況を（下記選択肢により）質問した結果は、表 4-3 のとおりである。登録時において空室であった住戸が 5 割弱で、そのうち、約 3 分の 1 は登録後に入居があったが、約 3 分の 2 は現在も入居がなく、空室の状態が続いていることが明らかになった。

表 4-3 登録住宅の住居の状況 (戸) (n200)

① 登録住戸が登録時に空室で現在も空室である	61	30.5%
② 登録時に空室であったが登録後に入居があった	32	16.0%
③ 登録時に入居中であった	105	52.5%
④ その他の場合	2	1.0%

(備考) 「その他の場合」は、調査票では「登録時に入居中であったが現在は空室になっている場合など」の例示をして質問したが、具体的内容は回答得ていないので不明。

助成措置との関係を見ると、表 4-4 のとおり、家賃低廉化補助を受けた 3 棟 23 戸でみると、上記の全般的状況とは逆に、登録時に空室であったが登録後に入居があったものが約 3 分の 2 と、割合が高くなっている。

表 4-4 家賃低廉化補助を受けた住棟の住居の状況 (戸) (n23)

① 登録住戸が登録時に空室で現在も空室である	7	30.4%
② 登録時に空室であったが登録後に入居があった	16	69.6%
③ 登録時に入居中であった	0	0%
④ その他の場合	0	0%

また、表 4-3 で②の場合に、登録日から、現入居者と賃貸借契約を締結した日までの経過期間についての質問に回答のあった 29 戸の結果は、表 4-5 のとおりであり、平均

約 3 月で入居があった状況となっている（なお、家賃低廉化補助を受けている住戸でも平均約 3 月と差異は見られなかった）。

表 4-5 登録から入居までの期間

	全体		家賃低廉化補助を受けている住戸	
	戸数	割合	戸数	割合
0 月	1 戸	3.4%	—	—
1 月	3 戸	10.3%	—	—
2 月	7 戸	24.1%	3 戸	18.8%
3 月	13 戸	44.8%	12 戸	75.0%
4 月	3 戸	10.3%	1 戸	6.3%
5 月	1 戸	3.4%	—	—
10 月	1 戸	3.4%	—	—
計	29 戸	—	16 戸	—
平均	2.9 月	—	2.9 月	—

4) 登録住宅の空室の状況

登録住戸の空室継続期間について、登録住居の直近の空室継続期間を質問した結果は、以下のとおりである。

なお、空室継続期間は、下記のように、表 4-3 の登録住宅の住居の状況に応じ、①の場合は、直前の入居者が退去してから回答時までの空室継続期間、②の場合は、直前の入居者が退去してから現入居者と賃貸借契約を締結した日までの空室継続期間、③の場合は、登録時に入居中の入居者と賃貸借契約を締結する前の空室継続期間、について回答を依頼した。

<空室継続期間の把握内容>

	登録		回答時
	空	室	
①	<入居中>	空	室
②	<入居中>	空	室 <入居中>
③	空室	<入	居 中 >

i) 空室継続期間について回答のあった登録住宅

20 事業者より、68 戸分について、空室継続期間についての回答があった。

空室継続期間について回答のあった住宅の属性は表 4-6 のとおりであった。

表 4-6 空室継続期間の回答登録住宅の諸元

	築年数(年) (n68)	駅徒歩時間 (分) (n67)	専有面積 (㎡) (n68)
平均	20.6	13.1	41.0
中央値	27	8	38.0
最大	39	42	118.9
最小	1	2	7.3

ii) 空室継続期間

空室継続期間の状況は、平均 10.3 月、中央値 8 月、標準偏差 11.0 で、期間の分布をみると、表 4-7 のとおりであった。約 3 分の 1 が 1 年以上空室、約 1 割は 2 年以上空室となっている。最長のものでは、空室が 6 年間続いている。

空家実態調査（上記 2(2)）との対比でみると、空室継続期間が 1 年以上のものの割合は同程度となっているが、空室継続期間が 2 年以上のものの割合は本調査の方が低くなっている。

表 4-7 空室継続期間の状況 (n68)

空室継続期間	戸数	割合	内訳
計	68	—	—
6 月未満	20	29.4%	0 月 2 戸 1 月 2 戸 2 月 6 戸 3 月 4 戸 4 月 6 戸
6 月以上 1 年未満	25	36.8%	6 月 6 戸 7 月 4 戸 8 月 10 戸 10 月 1 戸 11 月 4 戸
1 年以上 2 年未満	17	25.0%	12 月 15 戸 18 月 1 戸 20 月 1 戸
2 年以上	6	8.8%	24 月 1 戸 31 月 1 戸 32 月 1 戸 33 月 1 戸 42 月 1 戸 72 月 1 戸

iii) 空室継続期間と登録住宅の住居の状況の関係

空室継続期間と（表 4-3 でみた）登録住宅の住居の状況の関係をみると、①の「登録住戸が登録時に空室で現在も空室である」場合と、②の「登録時に空室であったが登録後に入居があった」場合で、空室継続期間（平均）が、11.3 月、7.5 月と、差異が見られる。

表 4-8 空室継続期間と登録住宅の住居の状況の関係

登録住宅の住居の状況	空室継続期間 (平均) (月)
①登録住戸が登録時に空室で現在も空室である (n44)	11.3
②登録時に空室であったが登録後に入居があった (n11)	7.5
③登録時に入居中であった (n12)	9.4
④その他の場合 (n1)	8.0

5) その他のアンケート調査結果

i) 登録住宅の募集の状況

空家実態調査との比較もするため、登録住宅の募集状況について、登録住宅が登録時に空室であった場合（表 4-3 の①②の場合）において、登録住宅について、登録前には入居者の募集をしていなかった場合の、「募集をしていなかった期間」、「募集をしていなかった理由」について質問したが、有効な回答が得られなかった（回答があったのは 1 事業者（2 戸分）のみ^{注 12)}であったので、本稿では分析対象としていない。

ii) 事業者が所有する賃貸住宅で登録していない賃貸住宅がある場合の理由

新たな住宅セーフティネット制度に登録された登録住宅は、市場での借受可能性が高いものが選別されて登録され、空き家全般の実態を反映していないものとなる可能性が懸念されるため、事業者が所有する賃

貸住宅で登録していない賃貸住宅がある場合の理由について質問したが、回答の大半は、空室がない、あるいは、耐震基準などの登録基準を満たさない、という回答であり、市場での借受可能性が高いものを選別して登録しているという事情は見受けられなかった。

iii) 制度の課題

新たな住宅セーフティネット制度の課題（自由記入回答）としては、登録の手続きが煩雑である、登録基準が厳しい、入居者への制度の周知がされていない等の意見が多かった^{注 13)}。

(2) 空き家の状況の事業者等ヒアリング

登録事業者等へのヒアリングにより、住宅セーフティネット制度上、登録住宅の対象となる入居者は、低額所得者を対象とする場合、あるいは、家賃低廉化補助を受ける場合には、月収 15.8 万円以下の世帯に限定されることとなっており、そのような場合、家賃支払能力の関係から、家賃が相対的に高い場合には、入居者が決まりづらく、空室継続期間が長くなっている可能性があることが想定された。また、登録住宅の手続きに期間を要し、その期間が空室継続期間にカウントされている場合もあった。なお、古い賃貸住宅の場合、償却がすすんでいるため、空室であっても、リスクをとって高齢者を入居させようと思う貸主は少なく、そのためセーフティネット制度への登録が進まない一因である可能性も想定された。

5. 賃貸住宅の放置空き家発生リスクの実態の計量分析

(1) 先行研究

賃貸住宅の空き家のデータを用いて計量分析を行った先行研究は少ないが、石坂ほか（2014）では、住調の都道府県・政令市のデータを用いて、将来の空き家数を予測するため、以下の式が得られている。

$$\begin{aligned} & \text{平成 20 年の「賃貸・売却用空家 / 主世帯」} \\ & = (1 - 0.78) \times \text{「平成 15 年の賃貸・売却用空家 / 主世帯」} \\ & \quad + 0.13 \times \text{「平成 15 年の賃貸用空家 / 民営借家」} \\ & \quad + 0.28 \times \text{「平成 20 年の世帯主年齢 25 歳未満世帯率」} \\ & \quad - 0.15 \times \text{「平成 20 年の 1970 年以前住宅率」} \\ & \quad - 0.28 \times \text{「平成 15～20 年間の主世帯増加率」} \\ & \quad - 0.11 \times \text{「平成 20 年の持家率」} + 0.13 \end{aligned}$$

実績値と推計値の相関係数：0.91

（なお、平成 20 年の世帯数、持家率、世帯主年齢別世帯割合等は、空き家数の予測の前に行われていることが前提とされている。）

その結果、現在の水準が高い地域はより高く、低い地域はより低くなることを示しており、地域間の格差は今後増大すると考えた方が良さそうであると指摘している。

また、石坂ほか（2014）は、地域別には大都市圏（筆者注：住調の定義する大都市圏と考えられる）や政令指定

市での割合が多く、地方圏では「その他空家」の割合が多いと指摘している。

加えて、主成分分析の結果、「賃貸用空家/民営借家」は、持家ストックの割合と高齢化・世帯減の進行状況と関連が深いことを示し、これは、賃貸住宅の規模が大きくない地域では高齢化の進行とともに賃貸住宅の空き家の増加が顕著になるためであろうとし、これらの地域では賃貸住宅の需要層である年代の世帯が少ないことから賃貸住宅は供給過剰となり、空き家期間も相対的に長くなると推測されるとしている。

(2) 推定の考え方と結果

放置空き家発生リスクが大きい賃貸住宅はどのような属性を有するのかを調べるためには、空室継続期間がより長い賃貸住宅の属性は何かを調べる方法の一つの方法であると考えられる。このため、本アンケート調査のデータを用いて、賃貸住宅の空室継続期間と属性との関係性を推定することにする。

推計①は、被説明変数を賃貸住宅の空室継続期間とし、説明変数を築年数、駅徒歩時間、専有面積、ダミー変数として重回帰分析を行った。ダミー変数は、大都市圏ダミー（賃貸住宅の所在が大都市圏の場合1、それ以外0）、賃貸住宅ダミー（登録前の用途が賃貸住宅の場合1、それ以外0）とする。なお、ここで大都市圏は、（回答データがあった）千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県をいう。

推計①の結果を見ると、モデル2はF検定の結果1%で有意であり、全ての係数が0であるという帰無仮説を棄却している。モデル1、3は、全ての係数が0であるという帰無仮説を棄却していない。説明変数を見ると、大都市圏ダミーは1%水準で有意となっており、駅徒歩時間、専有面積も5%又は10%水準で有意になっているモデルもあるが、他の説明変数は有意な結果が得られていない。大都市圏ダミーの符号はプラスであるので、大都市圏では地方圏に比べて空室継続期間がより長いことを示している。

石坂ほか（2014）では、地方圏と考えられる、住宅の需要層である年代の世帯が少なく、賃貸住宅の規模が大きくない地域、では、空き家期間も相対的に長くなると推測されることと異なる結果となっている。

また、平成25年住調のデータでみると、本推計でみた大都市圏（千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県）の賃貸住宅全体の空き家率は18.0%で、その他の道府県の賃貸住宅全体の空き家率の19.6%よりも低くなっている。地域の賃貸住宅の空室継続期間と空き家率の関係の公表データはないが、空室継続期間が長いほど、空き家率が高くなるという関係が想定されるが、推計①のモデル2の結果ではその逆となっている。

以下では、大都市圏で地方圏に比べ空室継続期間が長いという結果となっている要因について考察する。

表 5-1 推計①の結果

被説明変数＝空室継続期間(月)			
	モデル1	モデル2	モデル3
築年数(年)	-0.07 (0.11)	-0.12 (0.11)	-0.17 (0.14)
駅徒歩時間 (分)	0.29** (0.13)	0.33*** (0.12)	0.38** (0.15)
専有面積(m ²)	0.11 (0.09)	0.19** (0.08)	0.10 (0.09)
大都市圏ダミー	—	8.78*** (2.79)	—
賃貸住宅ダミー	—	—	8.62 (6.07)
定数項	3.24 (4.15)	-5.15 (4.71)	-3.02 (6.20)
修正 R ²	0.04	0.16	0.05
F 値	1.98	4.17***	1.80
N	67	67	63

注1) *, **, ***は、10%, 5%, 1%で有意であることを示す。

注2) () 内は標準誤差である。〔両注は、以下の表で同じ〕

まず、大都市圏と地方圏の空室継続期間のある賃貸住宅の諸元をみると、表 5-2 のとおりである。

表 5-2 空室継続期間等の諸元

(上段：大都市圏、下段：地方圏)

(n: 大都市圏 46, 地方圏 22 (駅徒歩時間は 21))

	空室継続 期間(月)	駅徒歩 時間(分)	専有面積 (m ²)	家賃 (千円)
平均	12.4	12.6	38.5	62.7
	5.9	14.0	46.1	56
最大	72	30	65.2	76.9
	12	42	118.9	71
最小	0	2	7.3	38
	0	3	25.1	35

推計②では、大都市圏と地方圏に分けて推計を行った。その結果を見ると、大都市圏、地方圏、それぞれ F 検定の結果1%、5%で有意な結果となっており、いずれのモデルも係数の全てが0であるという帰無仮説を棄却している。説明変数を見ると、大都市圏では駅徒歩時間と専有面積がともに5%水準で有意になっている。地方圏では専有面積が5%水準で有意になっている。符号条件は、大都市圏の駅徒歩時間は期待どおりであるが、専有面積は、大都市圏はプラス、地方圏ではマイナスと反対になっている。

表 5-3 推計②の結果

被説明変数=空室継続期間(月)

	大都市圏	地方圏
築年数(年)	-0.16 (0.17)	0.08 (0.08)
駅徒歩時間(分)	0.51** (0.24)	-0.05 (0.06)
専有面積(m ²)	0.31** (0.14)	-0.14** (0.05)
定数項	-2.47 (6.09)	11.5*** (2.26)
修正 R ²	0.21	0.26
F 値	4.9***	3.3**
N	46	21

推計③では、家賃を被説明変数として、築年数、駅徒歩時間、専有面積を説明変数として重回帰分析を行った。その結果を見ると、大都市圏、地方圏ともに F 検定の結果 1% で有意な結果となっており、いずれのモデルも係数の全てが 0 であるという帰無仮説を棄却している。自由度修正 R² は大都市圏 0.74、地方圏 0.94 と、どちらも強い相関になっている。説明変数を見ると、地方圏の専有面積が 10% 水準で有意のほかは、全て 1% 水準で有意であり、符号条件も期待どおりである。係数の大きさを比べると、専有面積ではかなり違っている。大都市圏の方が、専有面積が広がると家賃の上昇が大きく、1 m² 広がると大都市圏は 360 円上昇し、地方圏の 80 円上昇の 4.5 倍である。

登録事業者等へのヒアリングにより、住宅セーフティネット制度上、登録住宅の対象となる入居者は、低額所得者を対象とする場合、あるいは、家賃低廉化補助を受ける場合には、月収 15.8 万円以下の世帯に限定されることとなっており、そのような場合、家賃支払能力の関係から、家賃が相対的に高い場合には、入居者が決まりづらく、空室継続期間が長くなっている可能性があることが想定された。その想定は、推計②、③から大都市圏における床面積のより広い物件において生じていることが示されている。

つまり、大都市圏の賃貸住宅で専有面積が広いほど空室継続期間が長くなるのは、家賃の上昇が大きいものの収入制限があるために需要が絞られてしまっていることが要因であると想定され、そのことが、大都市圏で地方圏に比べ空室継続期間が長いという結果となっている要因の一つである可能性があると考えられる。一方、地方圏ではより広い床面積の物件であっても家賃がそれほど上昇しないために空室継続期間が短くなっていると考えられる。

この点からすると、セーフティネット制度の活用にあたっては、大都市圏における賃貸住宅を登録する場合に、収入制限を含めた入居対象者の設定、家賃の設定に配慮

することが必要であると考えられる。

表 5-4 推計③の結果

被説明変数=家賃(千円)

	大都市圏	地方圏
築年数(年)	-0.51*** (0.09)	-0.87*** (0.06)
駅徒歩時間(分)	-0.51*** (0.13)	-0.30*** (0.05)
専有面積(m ²)	0.36*** (0.07)	0.08* (0.04)
定数項	66.2*** (3.24)	74.1*** (1.78)
修正 R ²	0.74	0.94
F 値	44.3***	106.4***
N	46	21

(3) その他(留意点)

本調査研究がサンプルとした登録住宅に関して、上述したような住宅セーフティネット制度による要因で、賃貸住宅全般に比べて、大都市圏において空室継続期間が長くなっている可能性が考えられ、賃貸住宅全般において、大都市圏の空室継続期間が地方圏よりも長くなっているとは必ずしも言えない可能性があることに留意する必要がある。

6. 英国の空き家の状況の関係者聴取り結果

英国の空き家の状況に関しては、空き家に関して啓発活動、調査等を行っている団体である Empty Homes (national campaigning charity) に対する聴取り等により判明した内容は、以下のとおりである^{注14)}。

- ・まず、英国では、持ち家、借家というテニューアごとの空き家のデータはとられておらず、賃貸住宅に特定した空き家のデータはないということであった^{注15)}。
- ・次に、英国における空き家のデータは、租税関係データをベースに統計がとられている^{注16)}が、そこでは、6 か月以上の空き家のデータに加え、2 年以上の空き家のデータも得られており、2 年以上の空き家は、2018 年時点で 62,419 戸(全住宅の 0.3%、長期空き家の約 3 割)であるということであった^{注17)}。
- ・また、同団体の空き家の調査(最新のものは「Empty Homes in England」(2018))では、長期空き家は、住宅価格が低い住宅、世帯の所得が低い住宅、1919 年より前のテラスハウス等の属性の住宅において、より多い傾向があるということであった。
- ・同団体も含め、英国において、長期空き家に焦点が当てられている理由は、長期空き家が、地域環境に悪影響を及ぼすという点に加え、英国の現在の住宅不足の状況に対応するため、空き家の活用が有効という点があるということであった。

我が国では、住宅不足という状況は一般的にはないが、空き家の地域環境に及ぼす影響という点では同じであり、我が国においても、より地域環境に及ぼす影響が強い長期空き家の状況を把握することが重要と考えられること、また、本調査でも、2年以上空室の賃貸住宅が一定程度ある（最長で空室が6年間継続しているものがある）という状況が判明したこと、他方、住調において賃貸住宅の空室継続期間の把握がされていない（注3参照）こと等を踏まえると、英国におけるような租税関係データをベースにすることは難しいとしても、賃貸住宅の空室継続期間の実態を調査把握し、それに応じた政策検討を行う必要があると考えられる。

7. まとめ

以上、本研究においては、賃貸住宅の空き家について、放置空き家発生リスクに焦点をあてて、新たな住宅セーフティネット制度の登録情報を活用して、その実態を把握・分析した。5(3)で述べたように、本稿の分析とした賃貸住宅は、同制度の登録住宅であることから、賃貸住宅全般の実態と異なる可能性も想定され、また、同制度の登録が当初想定どおり進んでおらず、限られたサンプルの下での分析である点はあるが、賃貸住宅の空室継続期間の実態を把握分析できた点で意義を有すると考えられ、以下、本研究の意義、本研究により得られた主な知見をまとめておきたい。

- i 登録住宅の住居の状況をみると、登録時において空室であった住戸のうち、約3分の2は現在も入居がなく、空室の状態が続いている状況が明らかになった。
他方、登録住宅のうち、家賃低廉化補助を受けたものでは、逆に、登録時に空室であったが登録後に入居があったものが約3分の2と割合が高くなっており、住宅セーフティネット制度の政策効果がでている可能性が見受けられる。
- ii 登録住宅の空室継続期間の状況は、平均10.3月、約3分の1が1年以上空室、約1割は2年以上空室、最長で空室が6年間継続という状況が判明し、空き家の状態が継続しているものが一定程度存することが確認された。
また、登録住戸が登録時に空室で現在も空室である場合と、登録時に空室であったが登録後に入居があった場合で、空室継続期間（平均）が11.3月、7.5月と差異が見られ、住宅によって空室継続のリスクに差異がある可能性が見受けられ、後者の場合に、恒常的な空き家となり、放置空き家となるリスクが懸念される。
- iii 計量分析によると、大都市圏においては、駅から遠く、専有面積が大きい賃貸住宅ほど、空室継続期間が長くなるという結果が明らかとなり、それらの賃貸住宅で放置空き家となるリスクが懸念される。

<謝辞>

本調査研究は、一般財団法人住総研の助成を受けている。また、アンケート調査には事業者の方々から回答・協力をいただいた。ここに記して謝意を表する。

<注>

- 1) 2019年9月に発表された平成30年住調の「住宅及び世帯に関する基本集計」では、空き家数は849万戸（空き家率13.6%）、「賃貸用の住宅」の空き家は433万戸、賃貸住宅の空き家率は18.5%となっている。ただし、駅までの距離別の空き家の状況（本文表2-2関係）など、より詳細なデータは未集計であり、本稿では、平成25年住調のデータをベースに分析を行う。
- 2) 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。
- 3) なお、平成30年住調において、調査事項の追加変更がなされ、「居住世帯のない期間」が調査されることとなったが、対象は「その他」の空き家に限られ、賃貸住宅の空き家では調査対象となっていない。
- 4) 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き家と共同住宅の「その他の住宅」の空き家を「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、賃貸住宅の空き家に限定したデータはない。
- 5) なお、太田ほか(2019)では、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ことが明らかにされている。
- 6) 空き家実態調査は、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き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。調査の対象は、①東京都、②大阪府、③茨城県・埼玉県・千葉県・神奈川県（4県内の「東京都心から40km以内の地域」を対象地域とし、当該地域に設定された調査区の中から無作為に抽出した887調査区に存在する空家である。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。
- 7) 本内容は、太田ほか(2019)によっている。
- 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、この場合は空き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年以上空き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) なお、第2回アンケート調査の回答の集計において、空室継続期間などについては、回答から2か月分を減じる調整を行っている。

- 11) なお、住宅セーフティネット制度では、住棟のうち、空室となっている住戸だけを登録する場合のほか、住棟に空室がある場合に、当該住棟内の入居中の住戸もあわせて登録することも認められているため、この割合が登録住宅を含む住棟の(全体的な)空室率を表すものではない。
- 12) なお、当該事業者の回答は、「募集をしていなかった期間」は1月、「募集していなかった理由」は「荷物が多数あったため」であった。
- 13) 全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所の「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究」において行われた全宅連モニター及び全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)を対象にした「高齢者への入居斡旋に関する調査」(アンケート)の結果(2019年8月公表)でも、新たな住宅セーフティネット制度に登録しない理由として、「登録物件を取扱わなくても仕事が成り立つから」に次いで、「登録物件とするための基準等をクリアするのが大変だから」、「登録物件とするための業務に手間がかかるから」が多くなっている。
- 14) なお、英国の空き家統計や空き家対策等を担当している政府機関である Ministry of Housing, Communities & Local Government に対しても空き家統計に関して照会を行ったが、返答を得られなかった。
- 15) ただし、賃貸住宅を供給管理している Private Registered Provider に関しては、空き家のデータがとられている。
- 16) Empty Homes の報告書等では、政府の空き家の統計では、すべての空き家の実態が把握されているものではない点も指摘されている(例えば、廃棄された住宅、入院中の者の住宅等は、租税関係データに含まれないので、空き家に含まれず、また、長期空き家となっている理由も示すものではないこと等)。
- 17) ただし、2年以上の空き家の戸数データは、2年以上の空き家に重課している自治体のデータをベースとしており、重課していない自治体もあるので、それより多いということであった。

<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) 石坂公一・富永麻倫(2014)「空き家の現状と課題—マクロデータとケーススタディを通じて見えてきたもの—」(前掲 1)収録, pp125-138)
- 5) 太田秀也・川崎一泰(2019)「賃貸住宅の空家の実態—築年・立地による実態分析を中心に—」麗澤大学紀要 102 巻, pp19-25
- 6) 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
- 7) 川口太郎(2016)「空き家考」駿台史学(157), pp87-113
- 8) 倉橋透(2013)「イギリスにおける空き家対策」都市住宅学 80, pp21-24
- 9) 清水千弘(2014)「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)
- 10) 清水千弘(2014)「空き家はどのように生まれるのか?」麗澤学際ジャーナル 23, pp145-164
- 11) 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
- 12) 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
- 13) 野澤千絵(2016)『老いる家 崩れる街』講談社現代新書
- 14) 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), pp3-16
- 15) 英国政府統計資料:
 ・Dwelling Stock Estimates:31 March 2018, England
 (https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/803958/Dwelling_Stock_Estimates_31_March_2018_England.pdf)
 ・Live tables on dwelling stock (including vacants)
 (そのうち, Table 100 Dwelling stock: Number of Dwellings by Tenure and district: England; 2018, Table 615 All long-term2 vacant dwellings by local authority district, England, from 2004 等)
 (<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants>)
- 16) Empty Homes 資料
 ・Empty Homes in England(2018)
 (<https://www.actiononemptyhomes.org/Handlers/Download.ashx?IDMF=997e1feb-0e93-4805-b505-c655a9105e80>)
 ・Community action on empty homes - Using empty homes to regenerate communities
 (<https://www.actiononemptyhomes.org/Handlers/Download.ashx?IDMF=ee3e040f-2cbf-461a-b680-4024d2193df6>)
 ・Empty Homes: Why do some areas have higher levels
 (<https://www.actiononemptyhomes.org/Handlers/Download.ashx?IDMF=732df4f3-6e89-4c48-8a51-4616d433b634>)
- 17) 英国議会資料
 ・Empty housing (England)
 (<https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN03012>)

