

地域の空き家率が家賃に与える影響 Effect of the Vacancy Rate of the Locality on the Rent

Recruit Sumai Company Ltd. Takeshi SO

株式会社リクルート住まいカンパニー 宗健

The purpose of this study is to clarify the effect of the vacancy rate of the locality on the rent, using SUUMO and ZENRIN Data. The results of the study are as follows. The effect on the rent, when the vacancy rate of the locality rises by 1%, is -0.13% (1% level of significance) in the 23 wards of Tokyo, 0.21% (1% level of significance) in Osaka City, -0.08% (1% level of significance) in Nagoya City, -0.05% (1% level of significance) in Sapporo City, -1.25% (1% level of significance) in Sendai City, and -0.06% (10% level of significance) in Fukuoka City. It can be concluded that the rent is affected to a certain degree by the vacancy rate of the locality.

Keywords : Vacancy rate, Vacant housing, Rental housing, Housing stock, Rent

空き家率, 空き家, 賃貸住宅, 住宅ストック, 家賃

1. 研究の背景および目的

近年空き家問題が注目されており、空き家率が家賃の下落をもたらす可能性が指摘されている。

例えば、日本銀行(2016)¹⁾は、「相続税ニーズによる貸家建設の増加が、もともと高い貸家の空き家率の一段の上昇につながり、これが民営家賃の下押し圧力になっている」と指摘している。

しかし、空き家率が家賃に与える影響は、先行研究も少なく、空き家率が「家賃の下押し圧力」に留まっているのか、実際に家賃下落をもたらしているのかは明らかではない。

空き家率には、個別物件毎の空き家率と地域の空き家率の2種類がある。金森・有賀・松橋(2015)²⁾は、「地域の安全・安心という視点を考慮するならば、都道府県、さらには市町村別といった自治体レベルの問題」と指摘しており、「余剰着工率」という概念を導入して、都道府県別の空き家率の将来推計を行っている。地域の空き家率が30%を超えると都市の破綻につながるという野呂瀬(2014)³⁾の指摘もあり、空き家問題では、個別の空き家が近隣に迷惑をかける外部不経済性という議論とは別に、地域の空き家率が与える影響も重要な視点である。

このような背景から、住宅政策や金融政策を考

える上で重要な知見となる地域の空き家率が家賃に与える影響を明らかにすることが本研究の目的である。また、家賃モデル推定では説明変数が足りない場合の過小定式化バイアスの影響を小さくするために、地域の空き家率に加え、面積や駅からの徒歩分数、築年、構造・管理形態、付帯設備等を説明変数に含めて分析を行う。

2. 先行研究のレビュー

地域の空き家率と家賃の関係に関する研究は極めて少ないが、倉橋(2012)⁴⁾は住宅・土地統計調査の空き家率・一戸当たりの家賃・間代(共益費を含む)、消費者物価指数の「持ち家の帰属家賃を除く家賃」を用いた分析結果として「借家の空き家率はそもそも高く、またデータにより家賃上昇率に関係がある可能性は否定できないが、その場合でも家賃上昇率に対し非感応的である(影響を受けづらい)」と報告している。

家賃の推計については、清水・渡辺(2011)⁵⁾がリクルートや大手管理会社のデータセットを用いた研究を行っているが、空き家率は説明変数に含まれていない。

地域の空き家率に関しては、一般的には住宅・土地統計調査⁶⁾の空き家率が参照・引用されるこ

とが多いが、住宅・土地統計調査で公開されているデータでは、市区町村単位での比較的大まかなエリアでの空き家率しか分からず、字丁目別の詳細な空き家率データは分からない。

住宅・土地統計調査ではない独自の空き家率指標は、民間企業等が算出しているケースがある。株式会社タスのTVI⁷⁾は、不動産情報サイトを運営しているアットホーム社のデータを用いて算出されているが、空き家率算出の分母には建物毎の部屋数の実数ではなく推定値が用いられている⁸⁾。

賃貸住宅管理者の業界団体である日本賃貸住宅管理協会も会員アンケートを基にした空き家率を日管協短観⁹⁾として発表しているが、回答社数が少なく、細かい地域別の空き家率データは公表されていない¹⁰⁾。

このほか宗(2017)⁹⁾が、不動産情報サイトSUUMOの広告募集データとゼンリンデータを用いて地域の空き家率を算出している¹¹⁾。

地域の空き家率と家賃の関係に関する研究が極めて少ないのは、詳細な空き家率を測定するためのデータと家賃モデル推定に必要な賃貸契約データの両方を同時に得ることが極めて困難であることが大きな要因であると考えられる。

3. 研究の方法

本研究では、まず民間賃貸共同住宅の空き家数を計測し字丁目毎の空き家率を算出する。算出された字丁目毎の空き家率を、家賃モデル推定データに紐付け、地域の空き家率を説明変数に含めた重回帰分析によってその影響を評価する。

分析対象のエリアは、東京23区・大阪市・名古屋市・札幌市・仙台市・福岡市の6エリアであり、地域の空き家率の影響、家賃の決まり方に地域差があるかどうかの検証も行う。

(1) 空き家率の算出

地域の空き家率の算出は、宗(2017)⁹⁾と同様に不動産ポータルサイトSUUMOのデータとゼンリン建物ポイントデータ¹²⁾を使って以下の手順で行う。

まず、2006-2014年のSUUMO掲載データ約6億件を住所・建物名で名寄せを行いゼンリン建物ポイントデータと紐付ける。その後2014年6月10日に掲載されたSUUMOデータを住所・建物名・部屋番号で名寄せし、ゼンリン建物ポイントデータに紐付け、募集中の部屋は空室であるとして空き家率算出の分子とし、分母には、2006-2014年に掲載履歴があるゼンリン建物ポイントデータの総戸数¹³⁾を用いて空き家率¹⁴⁾を算出する。

表1は、空き家率データの網羅率である。

表1 空き家率データの網羅率

地域	対象			非対象			合計		
	棟	戸数	戸数/棟	棟	戸数	戸数/棟	棟	戸数	戸数/棟
東京23区	184,811	2,629,882	14.2	81,483	701,669	8.6	266,294	3,331,551	12.5
大阪市	26,249	744,810	28.4	16,317	209,998	12.9	42,566	954,808	22.4
名古屋市	30,772	466,828	15.2	14,618	183,031	12.5	45,390	649,859	14.3
札幌市	33,756	467,327	13.8	14,700	120,864	8.2	48,456	588,191	12.1
仙台市	18,311	243,769	13.3	7,794	65,152	8.4	26,105	308,921	11.8
福岡市	24,407	455,838	18.7	8,398	102,342	12.2	32,805	558,180	17.0
合計	318,306	5,008,454	15.7	143,310	1,383,056	9.7	461,616	6,391,510	13.8

地域	対象			非対象			合計	
	棟	戸数	対非対象	棟	戸数	対合計	棟	戸数
東京23区	69.4%	78.9%	1.85	30.6%	21.1%	0.69	100.0%	100.0%
大阪市	61.7%	78.0%	2.20	38.3%	22.0%	0.57	100.0%	100.0%
名古屋市	67.8%	71.8%	1.21	32.2%	28.2%	0.87	100.0%	100.0%
札幌市	69.7%	79.5%	1.88	30.3%	20.5%	0.68	100.0%	100.0%
仙台市	70.1%	78.9%	1.59	29.9%	21.1%	0.71	100.0%	100.0%
福岡市	74.4%	81.7%	1.53	25.6%	18.3%	0.72	100.0%	100.0%
合計	69.0%	78.4%	1.63	31.0%	21.6%	0.70	100.0%	100.0%

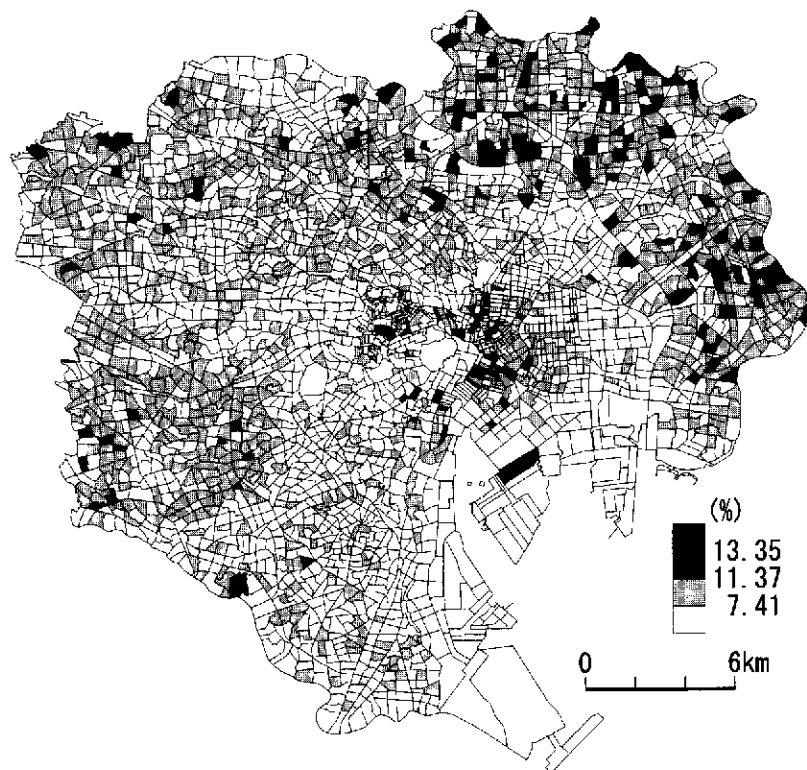


図1 東京23区の字丁目別の空き家率

2006-2014年のSUUMO掲載データは棟数で61.7%~74.4%、戸数で71.8%~81.7%と高い網羅率となっている。棟あたりの戸数では、非対象物件では9.7戸、対象物件では15.7戸となっており比較的小規模な物件がSUUMOに掲載されていない傾向を示している⁷⁾。

図1は、東京23区の字丁目別の空き家率である。区分値の7.41%は分析対象としたデータの平均値であり、11.37%は平均値に標準偏差の2倍を足したもの、13.35%は平均値に標準偏差の3倍を足したものである。東京23区の場合には、北東部に空き家率が比較的高い地域が分布していることが分かる。

なお、この空き家率は平成25年住宅・土地統計調査⁸⁾の東京23区の賃貸住宅空き家率15.7%よりも大幅に低くなっている。これは、住宅・土地

統計調査は、「空き家などの居住のない住宅については、住宅・土地統計調査員が外観で判断することにより、調査項目の一部について調査した」としているように調査方法が本研究とは大きく異なるためである⁹⁾。

(2) 家賃モデル推定

家賃モデル推定には、2015年1月13日にSUUMOに掲載されていた物件情報を用いる。2014年6月10日時点で字丁目別に計算された空き家率を各物件データに付加し、家賃(賃料に管理費や共益費を加えた月額支払総額)の対数を目的変数とした重回帰分析を行うことで、地域の空き家率の影響を評価する。空き家率データを家賃モデル推定データよりも7ヶ月前のものとしたのは、地域の空き家率が家賃に影響を与えるのと同時に、家賃が地域の空き家率に影響を及ぼすという内生性

を回避するためである⁹⁾。

推定する家賃モデルは以下の通りである。

$$\ln y_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot V_{is} + \beta_2 \cdot Age_{it} + \beta_3 \cdot S_{it} + \beta_4 \cdot TS_{it} + \sum_{j=1}^5 \beta_{5j} \cdot Str_{jit} + \sum_{h=1}^4 \beta_{6h} \cdot M_{hit} + \sum_{k=1}^{15} \beta_{7k} \cdot E_{kit} + \sum_{m=1}^M \beta_{8m} \cdot W_{mit} + \varepsilon_{it} \dots (1)$$

(1)式¹⁰⁾において、 $\ln y_{it}$ は t 時点(2015年1月13日)の i 物件の家賃の対数、 V_{is} は s 時点(2014年6月10日)の物件が所在する l 地域の空き家率を表している。同様に Age_{it} は築後年、 S_{it} は面積、 TS_{it} は最寄駅までの徒歩分数、 Str_{jit} は構造ダミー ($j=1\sim 5$)、 M_{hit} は管理形態区分ダミー ($h=1\sim 4$)、 E_{kit} は設備等ダミー ($k=1\sim 15$)、 W_{mit} は区ダミー ($m=1\sim M$: M は都市毎に異なる) を表しており、 β_0 は定数項、 ε_{it} は誤差項である。

表2は、分析対象データの地域別の家賃及び空き家率に関する記述統計量である。

家賃モデル推定に用いるデータは、以下のようなデータのクレンジングを行っている。面積、家賃、空き家率について、平均と標準偏差を算出し、平均に標準偏差の2倍を加えた値を超えるものを削除し、そのうえで面積10㎡未満、家賃2万円未満、階建て58階以上、築後年46年以上のデータを削除し、交通は鉄道・地下鉄のみ(徒歩20分以内)としている。

この結果、家賃は東京23区の最大値が26万5000円、大阪市が15万6000円、名古屋市が13万5000円、札幌市が10万2500円、仙台市が10

万3000円、福岡市が11万6400円となっている。

地域別の平均値を見ていくと家賃は、東京23区は9万8689円と非常に高く、最も安い札幌市の5万1690円の2倍近い。標準偏差も東京23区は3万8156円と他の地域よりも大きくなっている。

空き家率では東京23区は平均7.39%と低く、最も高い名古屋市の10.94%の2/3程度となっている。名古屋以外は大阪市9.47%、札幌市9.29%、仙台市4.38%、福岡市9.52%といずれも10%以下であり、住宅・土地統計調査の空き家率と比べて低い。仙台市の空き家率が低いのは東日本大震災の影響である。

家賃と空き家率以外は表2には示していないが、築後年は、平均で13.9年から19.4年となっており分布を見ると築31年以上の比率が東京23区では13.5%と他の地域よりも高く、古い木造の賃貸住宅が相当数残っていることが示唆されている。

一方、築10年以内の比率は、大阪市が48.1%、福岡市が39.2%と高くなっており、新築比率は東京23区:13.1%、大阪市:18.8%、名古屋市:9.6%、札幌市:10.1%、仙台市:5.3%、福岡市:11.3%であり新築着工の影響が示唆される。

面積は、名古屋市が平均39.4㎡とやや広がっている。構造でも地域差が見られ、札幌市、仙台市では木造が多くなっている。管理形態は不明が地域によって比率が異なり、仙台市:88.9%、名古屋市:86.7%と高い地域もあるが、福岡市:58.0%、札幌市:61.7%という地域もある。

設備等を見ると、タワー物件の比率は東京23区

表2 地域別分析対象データの記述統計量 (家賃及び空き家率)

	東京23区	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	福岡市	
サンプル数	230,962	74,578	66,542	50,944	14,118	25,828	
家賃	平均	98,689	73,213	67,292	51,690	57,581	55,055
単位:円	標準偏差	38,156	23,420	20,386	16,466	15,443	17,833
	最小	22,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
	最大	265,000	156,000	135,000	102,500	103,000	116,400
空き家率	平均	7.39	9.47	10.94	9.29	4.38	9.52
単位:%	標準偏差	1.98	3.77	4.11	4.14	1.67	2.67
	最小	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	最大	12.22	18.43	21.78	21.42	9.80	16.12

が最も高く 1.5%あり、最低は名古屋市・仙台市の 0.2%である。宅配ボックスありの比率にも地域差が見られ最高は大阪市の 33.3%で東京 23 区が 25.6%と続き、最低は仙台市の 8.5%である。エアコンありの比率は札幌市が 12.7%と極端に低くなっており気候風土の影響が見られる。

敷金ゼロ・礼金ゼロの物件比率は、東日本大震災の影響で需給が締まっていると考えられる仙台市が 7.4%と非常に低い。東京 23 区も 9.0%と低く大阪市: 18.2%、名古屋市: 22.8%、札幌市: 23.3%であり最も高い福岡市では 33.9%となつ

ているが、空き家率との強い相関関係があるわけではない。

4. 分析結果

表 3 が(1)式の推定結果である。

(1) 自由度修正済み決定係数

回帰分析の結果得られた自由度修正済み決定係数は、東京 23 区: 0.8960、大阪市: 0.8724、名古屋市: 0.8517、札幌市: 0.8453、仙台市: 0.7740、福岡市: 0.8539 と良好な値が得られている。

表 3 地域別家賃モデルの推定結果

目的変数=家賃(対数)	東京23区	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	福岡市	
サンプル数	230,962	74,578	66,542	50,944	14,118	25,828	
修正済み決定係数	0.8960	0.8724	0.8517	0.8453	0.7740	0.8539	
地域の空き家率	単位: %	-0.13% ***	0.21% ***	-0.08% ***	-0.05% ***	-1.25% ***	-0.06% *
築後年	単位: 年	-0.56% ***	-0.76% ***	-0.84% ***	-0.91% ***	-0.79% ***	-1.06% ***
面積	単位: m	1.81% ***	1.75% ***	1.45% ***	1.51% ***	1.27% ***	1.47% ***
駅徒歩	単位: 分	-0.66% ***	-0.42% ***	-0.46% ***	-0.19% ***	0.08% ***	-0.28% ***
構造	RC	9.08% ***	4.65% ***	5.24% ***	4.54% ***	11.53% ***	7.19% ***
	SRC	9.20% ***	4.78% ***	6.85% ***	8.64% ***	18.69% ***	10.80% ***
	軽量鉄骨	4.79% ***	1.15% ***	1.76% ***	1.20% ***	4.07% ***	4.70% ***
	木造	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
	その他	2.58% ***	0.15%	-1.61% ***	3.98% ***	7.74% ***	-1.13%
管理形態	常駐	4.69% ***	0.36%	5.81% ***	3.78% ***	0.44%	3.62% ***
	日勤	3.75% ***	0.22%	4.06% ***	3.11% ***	6.47% ***	4.93% ***
	巡回	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
	不明	2.00% ***	2.99% ***	-0.24% *	2.88% ***	0.52%	1.58% ***
設備等	新築	0.66% ***	-0.42% ***	-2.32% ***	-3.16% ***	0.05%	-1.92% ***
	タワー(16階以上)	10.22% ***	14.03% ***	11.59% ***	9.29% ***	12.60% ***	-0.07%
	1F住戸	-3.28% ***	-2.74% ***	-2.17% ***	-4.62% ***	-3.12% ***	-3.64% ***
	宅配ボックスあり	4.16% ***	3.90% ***	3.80% ***	4.08% ***	4.06% ***	2.40% ***
	エレベーターあり	2.25% ***	2.41% ***	4.53% ***	8.97% ***	6.25% ***	4.97% ***
	オートロックあり	2.77% ***	1.59% ***	5.52% ***	2.15% ***	4.30% ***	2.80% ***
	TVインターホンあり	1.34% ***	2.41% ***	2.72% ***	2.22% ***	1.85% ***	4.03% ***
	エアコンあり	4.11% ***	2.65% ***	2.37% ***	1.16% ***	0.46%	1.69% ***
	オール電化	-0.62% ***	0.21%	-1.70% ***	3.12% ***	1.64% ***	-5.45% ***
	バストイレ別	6.04% ***	14.26% ***	10.48% ***	9.90% ***	6.08% ***	6.36% ***
	洗面所独立	0.27% ***	0.99% ***	1.58% ***	7.34% ***	2.77% ***	4.11% ***
	洗濯機置き場あり	0.81% ***	3.18% ***	2.12% ***	-1.60% ***	3.74% ***	5.57% ***
	ロフトあり	5.08% ***	8.06% ***	8.29% ***	-8.46% ***	0.86% **	2.74% ***
	ペット可・相談	4.30% ***	1.21% ***	2.94% ***	-0.25% *	1.58% ***	2.10% ***
	敷ゼロ・礼ゼロ	-1.38% ***	-2.83% ***	-3.17% ***	-3.97% ***	-9.37% ***	-5.84% ***
区ダミー	全区有意	有意※1	有意※2	全区有意	全区有意	全区有意	
区ダミーの最大と最小の差	46.04%	27.16%	19.30%	9.18%	7.84%	17.04%	

地域の空き家率・築後年・面積・駅徒歩は係数を100倍して1単位あたりの変化率(%)表示としている
構造・管理形態・設備等・区ダミーは推定された係数の値をcoefとすると、 $100[\exp(\text{coef})-1]$ により計算された値である

***は1%水準で、**は5%水準で、*は10%水準で有意であることを示す

※1: 大阪市は、西区のみ有意ではなく、その他区は1%水準で有意

※2: 名古屋市は、東区のみ有意ではなく、その他区は1%水準で有意

(2) 空き家率の家賃への影響

空き家率の家賃へ与える影響は、東京23区：-0.13% (1%水準有意)、大阪市：0.21% (1%水準有意)、名古屋市：-0.08% (1%水準有意)、札幌市：-0.05% (1%水準有意)、仙台市：-1.25% (1%水準有意)、福岡市：-0.06% (10%水準有意) となっている。

空き家率が1%上昇した場合に、大阪市のみプラスの影響があり、その他地域ではマイナスの影響があるという結果である。ただし、仙台市以外ではその影響は小さく、例えば東京23区では空き家率が10%変化したとしても家賃は1.3%しか下落しない。

なお、分析対象データでは、空き家率平均に標準偏差の2倍を超えるものはデータから削除しているが、削除しない場合でもほぼ同様の傾向となっている。また、東京23区については空き家率を説明変数から除外したケースについても家賃モデル推定を行っているが、各説明変数の影響は空き家率を含めた場合と同じ傾向となっている。

(3) 築後年・面積・駅徒歩分の家賃への影響

築後年は全地域で有意にマイナスの影響があり、築年が1年古くなる毎に-0.56~-1.06%の家賃下落をもたらす。これは地域の空き家率の影響よりも大きく、近年の家賃下落傾向の多くを説明できる可能性がある。

面積は1㎡増加する毎に1.27-1.81%家賃を押し上げ、駅までの徒歩分は1分増加する毎に基本的にはマイナスの影響があるが仙台市ではプラスの影響となっている⁽¹¹⁾。

(4) 構造・管理形態の家賃への影響

全地域で、高層住宅に多いSRC構造の場合に家賃が最も高くなっており、RC・軽量鉄骨構造が続き、木造の場合が最も安くなっている。

管理形態では、仙台市で有意でないのを除けば常駐管理が最も高くなっている。ただし、管理形態不明の比率が地域によって異なることには注意が必要である。

(5) 設備等の家賃への影響

16階以上のタワーは、福岡市以外で大きなプラスの影響があり⁽¹²⁾、1F住戸は全地域でマイナスの影響がある。宅配ボックスは、全地域で家賃を比較的大きく上昇させ、エレベータありも全地域でプラスの影響がある。オートロックあり、TVインターホンありはプラスの影響があり、エアコンありについては、仙台市のみ有意ではない。バストイレ別・洗面所独立・洗濯機置き場・ロフトありの項目は主に単身者用住宅に関連する項目で、バストイレ別・洗面所独立は全地域でプラスの影響があるが、洗濯機置き場あり、ロフトありについては、札幌市のみマイナスの影響となっている。契約条件としては、ペット可は札幌市以外でプラスの影響があり、敷金ゼロ・礼金ゼロは全地域で家賃にマイナスの影響がある。

なお、新築の家賃への影響は、東京23区と仙台市ではプラスの影響があるが、大阪市・名古屋市・札幌市・福岡市ではマイナスの影響があるという結果となった⁽¹³⁾。

(6) 家賃の地域差

各地域の区ダミーの影響を見ると、東京23区では最大と最小の差が46.04%と極めて大きい⁽¹⁴⁾。大阪市：27.16%、名古屋市：19.30%、札幌市：9.18%、仙台市：7.84%、福岡市：17.04%と地方に行くに従って差は小さくなるが、福岡市の差の大きさが注目される⁽¹⁴⁾。

5. 考察

地域の空き家率が家賃に与える影響は、大阪市のみプラスの影響があり、東京23区・名古屋市・札幌市・仙台市・福岡市では家賃を下落させるが、仙台市を除きその影響は比較的小さいという結果となった。この結果は倉橋(2012)⁹⁾の結果と違い家賃は地域の空き家率に対して感応的である。

地域の空き家率が家賃に与える影響が比較的小さい原因としては、今回の分析で用いた空き家率が個別物件のものではなく地域のものである、と

ということが考えられる。個別物件の空き家率が高まれば家主は空き家による家賃収入減少を回避するため家賃を下げた入居者を確保する、という行動を取ることが合理的であると考えられるが、自分の物件が満室であれば（もしくは許容できる範囲の空き家率であれば）、たとえ周辺地域の空き家率が高かったとしても、自分の物件の家賃を下げる動機は小さいと考えられるからである。

また、清水・渡辺(2011)⁹⁾が指摘する家賃の粘性が、地域の空き家率が家賃に与える影響を比較的小さくしている可能性がある。これは日本銀行(2017)¹⁰⁾が「家賃を引き下げると既存の入居者からの不満につながりかねない」、すなわち既存入居者の家賃も下落してしまい、全体の収入減につながる恐れがある、ということにも関係している可能性がある。

ただし、地域の空き家率が急激な変化に直面した場合には、家賃を大きく変動させることがある。例えば、大分県杵築市ではキャノンの突然の工場閉鎖により単身者用住宅の家賃が4万円台から1万円以下に暴落した¹¹⁾。逆の事例として、東日本大震災後の仙台市では震災後、家賃が上昇した一方、空き家率は大きく減少したことが報告されている¹²⁾。このように安定していた市場に何らかの要因で大きな変化が起きると家賃は少なからず変動するが、大きな変化が起きなければ家賃の粘性が維持されるということが考えられる。

全体としては、地域の空き家率が家賃に与える影響は比較的小さいと評価できるが、大阪市のみ地域の空き家率が家賃にプラスの影響を与えることについては、今回の分析では明確な要因を見出すことはできない¹³⁾。

6. 結論および今後の課題

家賃は地域の空き家率に対して、感応的であるがその影響は比較的小さく、その影響度合いは地域によって異なる。地域の空き家率が上昇すると、大阪市のみプラスの影響があり、その他地域では

マイナスの影響がある。仙台市では比較的マイナスの影響が大きい。

しかし、どのようなメカニズムでこのような影響が生じているのか、本研究の結果からは明確な要因を見出すことはできない。

今後の課題としては、以下のようなものが考えられる。

今回の分析対象データはパネルデータではないためパネルデータを使った空き家率の家賃に与える影響の検証が必要である。すなわち同一地域の空き家率が変化した場合に家賃がどのように変化するか、という検証である。また同時に、地域の空き家率ではなく、個別物件の空き家率が家賃にどのような影響を与えるのかも検証する必要がある。

そのうえで、地域毎の市場の状況の違いを明確にし、空き家率が家賃に与える影響が需給バランスの不均衡によって起きるものなのか、市場機能の不全によるものなのか、といったメカニズムも明らかにする必要がある。

〈謝辞〉

本稿の執筆には、日本大学の清水千弘教授に有益な示唆を多々頂いた。ここに記して感謝します。

〈脚注〉

- (1) TAS 賃貸住宅市場レポート¹⁴⁾には、「空き家率 TVI (TAS Vacancy Index: タス空室インデックス)」の用語説明として「募集建物の総戸数は、①募集建物を階層別に分類、②国勢調査、住宅土地統計調査を用いて階層別の都道府県毎の平均戸数を算出し、両者を乗じることで算出しています」と記載されている。また、「TVI=空室のサンプリング÷ストックのサンプリング=Σ 募集戸数÷Σ 募集建物の総戸数」と記載されており、満室の建物は算出対象に含まれていない。このため市場の賃貸住宅の空き室が均等に存在する場合には、算出される TVI は市場全体の空き家率に近似すると思われるが、満室の物件が多数存在する一方で市場競争力の低い物件に空き室が偏在している場合には算出される TVI は市場平均よりも高くなる可能性がある。
- (2) 日管協総研¹⁵⁾の回答社数は「1175 社(管理会社)中 190 社(回収率 16.2%)内訳: 首都圏 62 社、関西圏 24 社、首都圏・関西圏を除くエリア 104 社」と比較的少ないが、2016 年下期の入居率は、全国: 94.6%、首都圏: 96.3%、関西圏: 94.1%、その他: 93.0%となっている。
- (3) 国勢調査世帯数を分子に、住宅・土地統計調査の建物数を分母にした全国の空き家率は 10.0%、SULMO データとゼンリンデータを用いた東京 23 区の賃貸住宅募集率は 6.9%と報告している。

- (4) ゼンリン建物ポイントデータは、研究目的で購入したものを使用している。
- (5) ゼンリン建物ポイントデータには各建物の総戸数データが含まれるが、SUUMOデータに総戸数がある場合にはSUUMOデータを優先している。
- (6) SUUMOデータとゼンリン建物ポイントデータを用いた空き家率は正確には賃貸募集率ともいうべきものだが本稿では空き家率という用語を用いる。
- (7) SUUMOデータの網羅率は比較的高いものの小規模な物件が分析対象に含まれていないことが、分析結果に影響している可能性があることには留意が必要である。
- (8) 住調の空き家率と市場での空き家率の比較は、宗(2017)⁹を参照。
- (9) 例えば、家賃が高すぎることが空き家率を高めるといったケースも考えられる。また物件データに1月のデータを用いたのは、1-3月には引っ越しが集中する時期であるためである。
- (10) 目的変数のみ対数のいわゆる片対数関数としたのは、説明変数の地域の空き家率はほとんど比率であり、築後年・面積・駅徒歩分も実数を用いたほうが、解釈が容易であると考えたためである。
- (11) 駅から遠くなるの家賃が上がるとするのは不自然に感じられるが、仙台市の自由度修正済み決定係数は0.7740と他の都市と比べて低く、東日本大震災の影響によって家賃決定メカニズムが異なる可能性がある。
- (12) 福岡市は、福岡空港が市内にあることで高さ規制が厳しくその影響でタワーマンションの立地が限定されていることが要因として考えられる。
- (13) 筆者が参加している賃貸業界の勉強会（賃貸を考える会・21C住環境研究会など）でも、近年は多少古くとも家賃の安い物件を希望する入居者が増えているという指摘がある。また、近年はサブリース物件が増加しており、サブリース物件ではサブリース業者が将来のリスク回避と満室までの期間を短くするために、新築だからといって必ずしも相場よりも高い家賃を設定するわけではない、という声も聞かれる。
- (14) 東京23区及び福岡市の区ダミーの影響は以下の通りである。

東京23区		福岡市	
港区	22.14% ***	中央区	baseline
渋谷区	17.88% ***	博多区	-5.80% ***
千代田区	15.80% ***	早良区	-8.59% ***
目黒区	12.26% ***	南区	-9.55% ***
中央区	9.08% ***	西区	-13.17% ***
新宿区	5.81% ***	城南区	-14.99% ***
文京区	4.46% ***	東区	-17.04% ***
品川区	3.74% ***		
世田谷区	baseline		
中野区	-1.80% ***		
豊島区	-1.87% ***		
台東区	-2.60% ***		
杉並区	-2.96% ***		
江東区	-6.60% ***		
大田区	-6.60% ***		
墨田区	-7.64% ***		
北区	-9.07% ***		
荒川区	-10.95% ***		
板橋区	-16.22% ***		
練馬区	-16.28% ***		
江戸川区	-18.92% ***		
葛飾区	-22.84% ***		
足立区	-23.91% ***		

- (15) 全国賃貸住宅新聞(2013)¹⁰を参照。
- (16) 宮城県不動産鑑定士協会(2011)¹¹を参照。
- (17) 定性情報だが、大阪市を含む関西圏は他の地域と違って、自社で仲介を全く行わない管理専門業者が多い、ということが影

響している可能性が仮説として考えられる。管理専門業者は入居者募集を仲介業者に完全に依存しているため、自社の空室を埋めるために仲介手数料以外に広告費名目で別途手数料を支払うことが多い。このことが市場機能をゆがめている可能性がある。

<参考文献>

- 1) 日本銀行(2016)「経済・物価情勢の展望(2016年7月)」, p. 38
- 2) 金森有子・有賀敬典・松橋啓介(2015)「空き家率の要因分析と将来推計」, 都市計画論文集 Vol. 50 No. 3, 2015. 10(pp. 1017-1024)
- 3) 野呂瀬秀樹(2014)「わが国の空き家問題(=地域の空洞化)を克服するためにドイツの実例に学ぶ」, EVALUATION52号, 2014. 3
- 4) 倉橋透(2012)「借家の空き家率と家賃上昇率との関係についての一考察」, 民間都市開発機構都市研究センター「URBAN STUDY」2012年12月号 Vol. 55(pp. 23-33)
- 5) 清水千弘・渡辺努(2010)「家賃の名目硬直性」, フィナンシャルレビュー, 財務総合政策研究所, 2011. 3
- 6) 総務省統計局(2015)「平成25年住宅・土地統計調査」
- 7) 株式会社タス(2017)「賃貸住宅市場レポート 首都圏版・関西圏・中京圏・福岡県版 2017年5月」
- 8) 公益社団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所(2017)「第17回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2016年10月~2017年3月」, 2017. 6
- 9) 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第82巻 Vol. 82 No. 737, 2017. 7(pp. 1775-1781)
- 10) 日本銀行(2017)「地域経済報告-さくらレポート」, 2017年1月(pp. 11)
- 11) 全国賃貸住宅新聞(2013)「需要喪失 大工場縮小の果てに」, 2013年1月7日掲載記事
- 12) 社団法人宮城県不動産鑑定士協会(2011)「第1回東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果」, 2011年7月