

博士論文（要約）

Shrinking Housing Market and Long-Term Vacancy:

A Synthesis

（住宅市場の縮小に伴う長期放置空き家の出現）

鈴木 雅智

第1章では、研究の背景と目的、既往研究の整理と本論文の位置づけ、論文構成を明確にした。わが国では世界に先駆けて国全体の人口減少が始まっており、東京圏でも郊外部で人口減少が進んでいる。都市化が進行する中で、将来的には世界中で、同様に縮小都市の問題が生じると予測されている。しかしながら、これまで、需要縮小期の住宅市場を扱う分析枠組みは十分でなく、住宅市場での処分が困難な長期放置空き家、一時的な需要縮小過程における市場空き家が独立して分析される、あるいは空き家として両者を明確に区別せずに分析されるにとどまってきた。そこで、本論文では、縮小する住宅市場から、「まだ物理的には使用可能であるにも関わらず需要の限られる構造的空き家が淘汰された」結果として、長期放置空き家を捉える枠組みを構築することで、需要縮小期の住宅市場構造を解明し、空き家がもたらす非効率性を明らかにした。さらに、その枠組みに立脚することで、空き家対策のあり方を明らかにした。

第2章～第3章では、縮小する住宅市場から「淘汰」された結果として長期放置空き家を捉える理論枠組みを構築し、空き家がもたらす非効率性を明らかにした。第2章では、住宅市場構造、とりわけ市場で観察される流動性の観点から、空き家がもたらす非効率性を明確化した。市場からの撤退行動を含めた住宅市場のサーチモデルを構築することで、需要が少なく空き家率が高い地域では、市場価格が低いために当初から売却を諦める所有者が多く、市場で処分する売り手が少なくなり、かえって市場での流動性が高く観察されうるメカニズムを明らかにした。こうした過当競争が生じている場合、市場内指標のみに着目しては、市況の判断を誤る可能性が示唆された。

第3章では、都市構造の観点から、空き家がもたらす非効率性を明確化した。都市成長過程を記述する従来の土地利用モデルに、耐久性・維持管理負担という住宅固有の特徴を取り入れ、過剰ストックを抱えた人口減少期の分析枠組みを構築した。これにより、所有権放棄ができず管理負担が続く場合、品質・立地が相対的に不利な住宅では、利用価値（家賃）は正であっても資産価値（価格）が負となり売買が困難となる実態、辺縁部に長期優良住宅が立地すると市街地が低密度化し社会的に非効率になりうる実態を明らかにした。これは、長期優良住宅に対する居住誘導区域（中心部）に限定した建設補助の有効性を示唆するものである。

第4章～第6章では、世界都市でありながら郊外部を中心に人口減少が始まっている東京圏を対象に実態把握・実証分析を行い、縮小する住宅市場から「淘汰」された結果として長期放置空き家を捉える枠組みに基づき、空き家対策に向けた課題とその方向性を明確化した。第4章では、東京近郊（埼玉県川口市）における空き家調査データを用いて、空き家所有者の個別事情の実態把握や、所有者への働きかけのあり方を分析した。接道状況・住宅規模等の物理条件が潜在的に有利であっても、長期間空き家として放置されうる場合があることを検証し、将来、自己利用を再開したり住宅市場で処分したり

する可能性から、直ちには処分せず意図的に暫く空き家として放置する場合があります、処分の決断を延期している実態が明らかとなった。また、そうした所有者に対しては、一定期間に限定した公的な賃貸活用を促すことの有効性が明らかとなった。

第5章では、東京圏郊外部（東武東上線沿線）における、中古（売買）住宅市場の物件情報データを用いて市場動向を分析し、具体的にどのような建物特性・立地条件をもつ住宅であれば、住宅市場での活用が可能かを明らかにした。築年数・床面積等の建物特性や、交通利便性・開発形態等の立地条件が、中古戸建住宅の価格・流動性に及ぼす影響を分析し、全体として、人口・世帯数の減少地区の特徴を満たす場合には、中古戸建住宅の購入需要も低下していることが明らかになった。ただし、東京都心から30km圏内では、高齢化率の高い地域に立地する古い住宅も需要を堅持しており、近居等を通じた市街地循環の可能性が明らかとなった。一方、40km以遠では、最寄り駅から遠い戸建持ち家地区等で需要が低下している。中には価格を下げ早く処分しようとする行動がみられ、住宅が負の資産となっている状況が浮き彫りとなり、こうした地域では限定的な建物需要をふまえた社会的対応の必要性が明らかとなった。

第6章では、東京圏（一都三県）の賃貸住宅における家賃収入データ（20年間・月毎）を用い、住戸レベルでの長期的な家賃の変動メカニズムを実証的に分析した。空き家を賃貸活用する場合には、現時点での家賃水準だけでなく、経営上の観点から長期にわたる家賃収入の予測を立てる必要があり、所有者が売却処分・賃貸活用等の空き家の利活用、放置・更地化等を選択する際の重要な決定要素となる。賃借人が居住している間は、継続家賃の割引は少ないものの、空室リスクが高いほど継続家賃を割り引く傾向にあること、空室時にその空室期間の長さに応じて大きく下落している実態が明らかとなった。主に賃借人の入れ替わりのタイミングを通して、家賃には下落リスクがあることから、空き家所有者が賃貸活用に係る将来リスクを的確に把握できるよう情報提供の必要性が明らかとなった。また、全体としての家賃の粘着性の強さは、賃借人を獲得するのに十分な調整が市場では行われなことを示しており、空き家に対する政策的対応が求められるといえる。

第7章では、本論文を総括し、今後の課題を整理した。本論文では、「空き家として放置／住宅市場で処分」という所有者のミクロな行動原理を伝統的な住宅市場の分析枠組みに加えることで、今後人口減少を迎える地域も含め、将来の都市空間の変容の予測に資する汎用的な知見を獲得した。住宅は不要となっても所有権を放棄できず、管理負担が続く負の資産となっており、「早く処分したい」という所有者行動が市場を動かしている。利用価値に基づく従来の市場原理が崩れる中、中古住宅市場では処分意思の高い所有者・相対的に有利な住宅による過当競争が生じ、市街地の低密度化をもたらす等、都市縮小過程の社会的非効率性が明らかとなった。また、長期放置空き家・中古住宅市場を関連付け実態把握を行うことで、現在は市場で処分できるが今後長期放置空き家と

なる可能性の高い住宅・立地の特性、公的介入により現状の空き家を市場で活用できる可能性が明らかとなった。今後の課題として、都市縮小過程を内部化した人々の居住地・資産選択行動、都市が縮小する際に生じる非効率性の時間軸、市場を通した解消が見込まれる空き家に対する税制等の政策のあり方、市場を通しては解決できない長期放置空き家に対する具体的な対応の方向性、集合住宅特有の空き家問題、を明らかにすることが挙げられる。