

【論文】

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*

飯島裕胤

1. 問題意識

総務省の「平成25年 住宅・土地統計調査」によれば、日本の総住宅数は6063万戸、総世帯数は5246万世帯となっている。総住宅数が総世帯数を上回っており、空き家率は平成10年に初めて1割を超えて11.5%となった後、平成25年には13.5%と過去最高となっている。日本は急激な人口減少と少子高齢化のただ中にあり、出生数が死亡数よりも圧倒的に少ないため、空き家は構造的に増加する傾向にある¹。

しかし、空き家は、なぜ空き家なのだろうか。通常の経済理論が想定する、需給が価格下落により調整され住宅として利用されるシナリオは、なぜ描けないのだろうか。物理的には住宅として十分使えるにも関わらず、何が障害で空き家は固定化してゆくのだろうか。

本稿は、まず、空き家が固定化する原因を理論的に明らかにする。中古住宅所有者と需要者（の少なくとも一部）に典型的な思考をモデルに落とし込むことで、価格が下落して需給が調整されるメカニズムが作用しない現象を導く。そして、このような固定化空き家のモデルに基づいて厚生分析、すなわち金銭的補助政策の効果の理解を行う。

空き家は、住宅の「失業」とみなすことができる。よって、たとえばサーチ理論を援用することで摩擦的な空き家、つまり需給調整を待っているタイプの空き家の存在は理解できる²。ただしこれは都市部の空き家の分析に適用されるべきであり、地方部の、つまり調整される見込みがない中で存在・発生する空き家には、別のモデルが用意されるべきである。本稿は単純な需給分析ながら、住宅に対する付与効果と保有コストを仮定することで、恒常的な超過供給現象を理解する。

さらに本稿では、非金銭的補助政策、具体的には「空き家バンク」「空き家の住民利用」といった地域創意型の需要喚起策を理解する。両者について簡単な解説（ここで著者が行ったインタ

* 本稿は、青森県西北地域県民局による委託研究（題目は「住民参加型の空き家可視化方法の検討及び事例調査」である）の成果の一部である。本研究のきっかけを作り、多大な支援を頂いた青森県西北地域県民局にお礼を申し上げる。

¹ とくに今後の地方部においては、空き家の発生地域を一括再開発すれば（過去の都市部がそうであったように）高層住宅・オフィスになることなどは、全く見込むことはできないであろう。

² サーチ理論については、たとえば今井他（2007）を参照。

ビュー調査結果の一部にも触れる)をした後、これらの政策の成否は、所有者の付与効果への働きかけと、保有コストを凌駕する需要喚起の成否にかかっており、両者の相乗効果はその効果を高めることを明らかにする。

近年、「空き家バンク」を中心に、空き家政策に関する研究が盛んである。(地域活性化センター(2010)、斉藤(2011)、周藤(2014)、清水(2014)など。)しかし、空き家固定化に対する理解を基礎としていないので、政策の成否に関する見通しが晴れない³。本稿の分析は、付与効果や住宅保有コストが需給に与える影響を考察することで、空き家政策に対する見通しを打ち出す。

本章の構成は以下の通りである。第2節で付与効果と保有コストのあるモデルを提示し、空き家の固定化について論じる。その上で、金銭的補助政策に関する厚生分析を行う。第3節では、非金銭的補助政策である「空き家バンク」「空き家の住民利用」について、簡単な解説を行った後に、前節の分析にもとづいた考察を行う。最後に、第4節で結論を述べる。

2. モデル、空き家の固定化、金銭的補助政策

以下の図1は、(中古)住宅に関する需給曲線である⁴。これは、分析対象とする住宅群の「需要(図のD, D')」と「供給(図のS, S')」を、それぞれ表している。また、需給曲線の交点は「均衡点」であり、ある社会環境において長期的に落ち着くであろう住宅価格と住宅取引の成立状況を表している。図のDとSは当初の需要と供給を表し、D'とS'が今後起こるであろう人口減少後の需要と供給を表している。

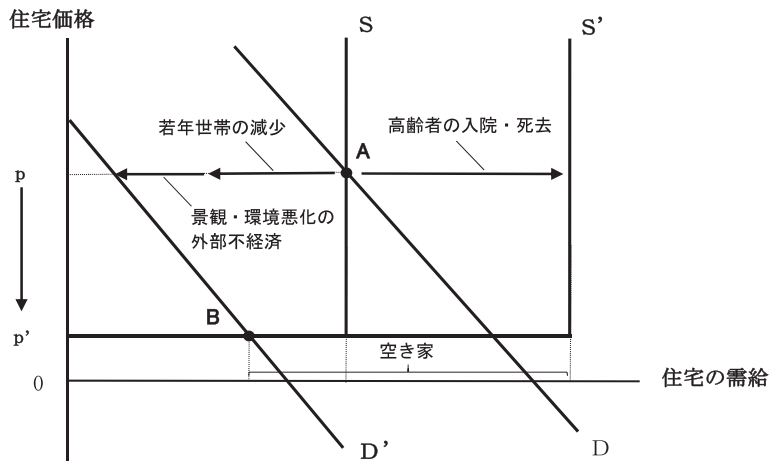


図1 (中古)住宅に対する需給曲線と均衡点

³ ただし、先行研究は住宅政策上の広範かつ細部にわたる工夫が良く示されており有用である。

⁴ 本稿の分析対象は空き家であるから、ここでは専ら中古住宅について言及している。以下単に住宅とよぶが、中古住宅を指している。

この図の需要・供給曲線は、通常の需給分析で想定されるものとは異なる形状をしている。これらは、地方部の中古住宅という、本稿が主に想定している特性を反映したものである。この特徴的な形状が、固定化する空き家（価格の下落で調整されることのない空き家）を説明する。

ここには次の4つの特徴がある。第1に、供給曲線が「垂直」である。今後の地方部の中古住宅の場合、住宅価格の値上がりによる売却益目的で転居することは考えにくい。むしろ供給は住宅価格によらず居住者が入院・死去することで発生する。垂直の供給曲線は、価格に関係なく供給量が決まる状況を表している。なお、原点と垂線の間の「横幅」は中古住宅の存在量を表し、これと需要の差は「空き家」を表している。

第2に、供給曲線が屈曲している。これは行動経済学が示す「付与効果（endowment effect）」を表している。住宅所有者はその住宅に対する「思い入れ」が強く、また「片付けの労力（場合によって更地化コスト等を含む）」が存在することもあって、一定水準以下の安価な状態では、供給をやめしまう。空き家について所有者や付近の住民に聞き取りを行うと、親の死去により住宅を相続したが、親と過ごした住宅に対する思い入れや、家財や書類などの片付けの面倒さから放置している事例は、かなり広範にみられる。（そしてこれらがいずれ「危険空き家」になるのである。）屈曲した供給曲線は、所有者のこのような思考・状況を反映している。

第3に、需要曲線が横軸を「突き抜けて」いる。通常的需求曲線は、選好の「非飽和性」から、価格がある程度下がると（少なくともゼロ近傍において）「水平」になるとされる。通常の財サービスであれば、価格が非常に安ければ買って置いて損はないと多くの消費者が考えるからである。しかし住宅の場合、固定資産税や維持・管理の労力などの「保有コスト」が大きいから、価格が安くても、さらには負でも買おうとしない事態（迷惑財化、負の需要者価値）が多く発生しうる。とくに今後の地方部では、このような事態が多くみられるものと考えられる。突き抜けた需要曲線は「保有コスト」の存在とそれに起因する潜在的需要者の行動を表している⁵。

第4は、外部不経済による需要曲線の「シフト」についてである。多数の空き家の存在は、周辺景観・環境を顕著に悪化させる。すると、当該地域の住宅需要はさらに低下する。この現象は、空き家が多数発生すると需要曲線が「左」シフトするものとして描かれる。

A 空き家の固定化

上記の需給曲線は空き家の固定化、つまり価格の下落によって需給が調整されない現象を説明する。図2に改めて示すように、空き家が発生しているにも関わらず、住宅に対する供給者（所有者）の価値が需要者の価値をつねに上回り、空き家が使われる見込みがない。

⁵ すべての住宅のすべての需要者にとって価値が負になるという意味ではない。固定化する空き家の場合について述べている。

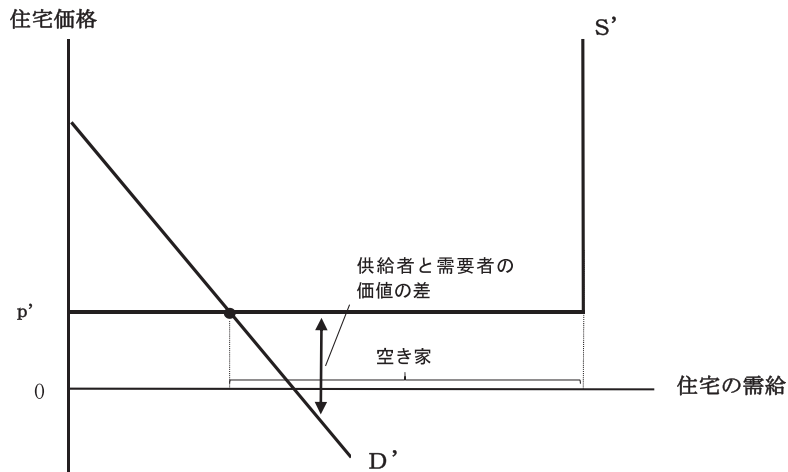


図2 なぜ空き家は「空き家」なのか

問題の原因は、①供給曲線が「屈曲」して価格下落の余地がないこと、②選好の非飽和性が満たされず価格が下落してもなかなか需要量が増えないことにある。いいかえると、所有者の「付与効果」（当該住宅に対する思い入れなど）や、潜在的需要者にとっての「保有コスト」（さらにそれに起因する需要者行動）が問題の原因である。

命題1 ①住宅保有者に「付与効果」があり、供給曲線が「屈曲」して価格下落の余地がない、②需要者が「保有コスト」を考慮するために需要曲線が価格の下落に対してあまり需要量が増えない形状をしているとき、価格の下落によって需給が調整されず、空き家が固定化しうる。

このような固定化した空き家に対する政策の成否は、A)「付与効果」への働きかけが十分効果的か、B)「保有コスト」を凌駕する需要の創出がなされるかどうかにかかっている。

B 金銭的補助政策：厚生分析

以上の枠組みを使って厚生分析を行う。金銭的補助（助成）を需要者ないし供給者に実施した場合、その効果が補助のコストを上回るかどうか、ここでの焦点である。

分析は次の3パターンに分けて進める。すなわち、(1)摩擦的空き家を対象に補助政策を行った場合、(2)固定的空き家を対象とし、需要者に向けて補助政策を行った場合、(3)同じく固定的空き家を対象とし、供給者に向けて補助政策を行った場合である⁶。

まず第1のケースである。取引にともなって一時的に空き家であるものの、需給は一致してお

⁶ 第1のケースは、需要者・供給者いずれに向けて補助政策を行っても同じ効果である。

り、時間が経てば確実に空き家が解消するケースである。このケースを図3に示した。(図3は需要者向けの金銭的補助政策を表している。)

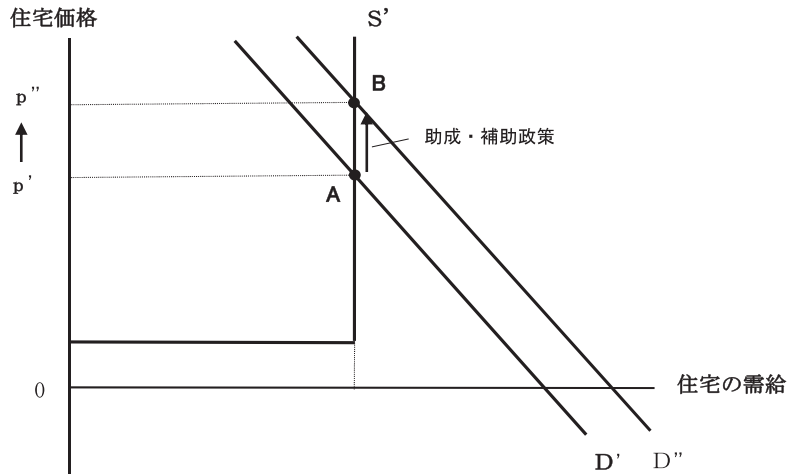


図3 摩擦的（一時的）空き家に対する政策の効果

このような摩擦的空き家に対する補助政策は、住宅価格を変化させることはあっても、空き家数には変化を与えない。ゆえに外部不経済の緩和もない。これは、需要者向け、供給者向け、いずれの金銭的補助政策でも同じである。そして、補助対象（図3では需要者）の余剰を引き上げるが、その引き上げ幅は補助コストと同額である。つまり、補助対象への所得移転に過ぎないことがわかる。

命題2 摩擦的空き家を対象とした金銭的補助政策は、所得移転に過ぎない。補助のコストを上回って補助対象の余剰が増加することはない。

次に、第2のケースである。固定化空き家、つまり、住宅の供給者に対して需要者が少ないが価格は下落せず、機能上は使えるにも関わらず長期にわたって使われない住宅を考える。このような空き家を対象に需要者向けの金銭的補助政策を行うと、図4で確認できるように、空き家数を減少させることができる。

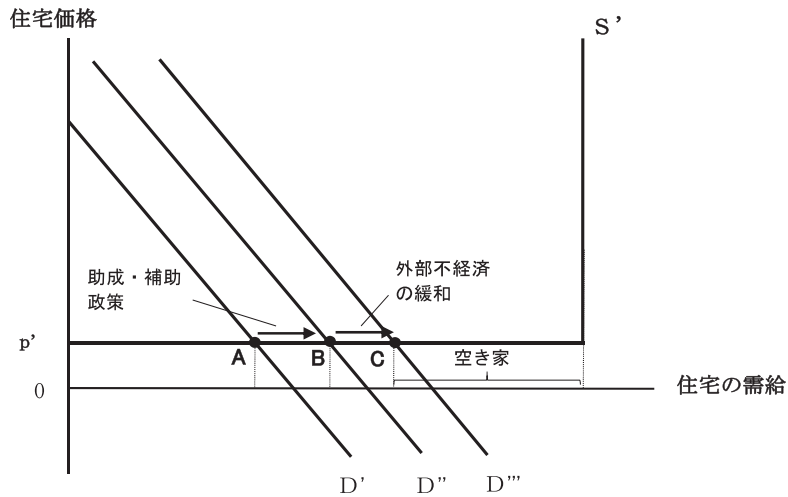


図4 固定化空き家に対する政策の効果：需要者向け金銭的補助政策

需要が喚起され、均衡点はAからBに移る。また、このとき空き家数が減少するから、景観・環境悪化の外部不経済もおさえられ、結果的に均衡点はCに移る。

ただし厚生効果（改善・悪化）は両方の可能性がある。需要者の余剰は必ず拡大するが、もし外部不経済の緩和効果（点BからCへの移行）がなければ、厚生はむしろ悪化する。外部不経済緩和による需要者余剰の追加的拡大効果が十分大きいときに限って厚生が改善する。

命題3 固定化空き家を対象とした需要者向けの金銭的補助政策が厚生を改善するかどうかは、外部不経済緩和による需要者余剰の追加的拡大効果の大きさに依存する。追加拡大効果がなければ、厚生はむしろ悪化する。一方、追加拡大効果が十分大きいならば厚生は改善する。この場合は金銭的補助政策が経済学的に正当化される。

最後に、第3のケースである。住宅の供給者（所有者）の一部に向けて住宅提供に対する補助を与える政策である。これは図5に描かれている。この政策も空き家数を減少させうるし、外部不経済緩和による需要者余剰の追加的拡大効果が十分に大きいときには、厚生が改善する。

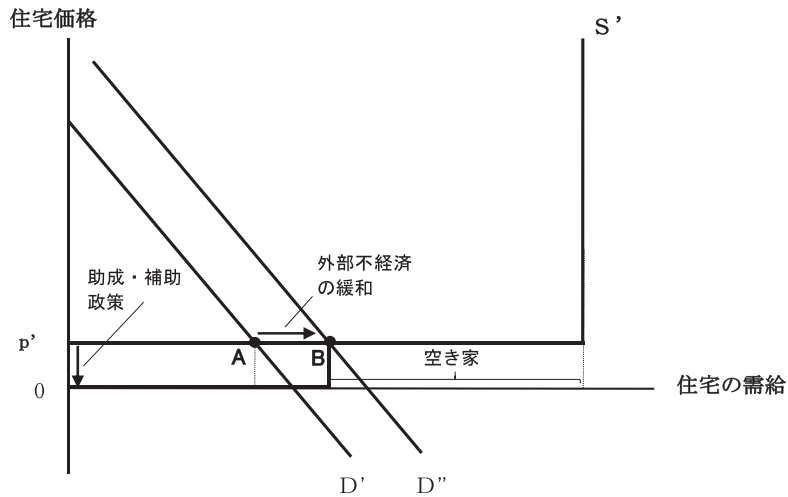


図5 固定化空き家に対する政策の効果：供給者向け金銭的補助政策

命題4 固定化空き家を対象とした供給者向けの金銭的補助政策が厚生を改善するかどうかは、外部不経済緩和による需要者余剰の追加的拡大効果の大きさに依存する。追加拡大効果がなければ、厚生はむしろ悪化する。一方、追加拡大効果が十分大きいならば厚生は改善する。この場合は金銭的補助政策が経済学的に正当化される。

以上をまとめると、空き家に対する金銭的補助政策がプラスの効果をもつのは、固定化空き家に対してのみである。しかも、外部不経済緩和の効果が十分大きいときに限られる。

次節で非金銭的補助政策を考察するが、いずれにしても、空き家数の減少がすなわち厚生改善ではない（コストに見合わないことがあるからである）ことには注意が必要である。

3. 非金銭的補助政策

金銭的な需要・供給の補助政策の他に、情報発信や新用途の掘り起こし等の需要・供給の拡大策がある。次にこのような政策のうち「空き家バンク」「空き家の住民利用」について議論する⁷。

A 空き家バンク

空き家バンクは、空き家の売却・賃貸情報を、インターネットを活用して広く周知するしくみで

⁷ 他に、公営住宅や留学生住宅としての利用などがある。なお、「空き家バンク」「空き家の住民利用」には一部金銭的補助が含まれる場合がある。とくに前者において移住奨励金の支給などがある。ここでの(非)金銭的補助政策の定義は、政策と補助金額が完全に一致している(完全には一致していない)ものとする。

ある。ホームページ上に情報をストックし、空き家を一覧できるようにすることから、「バンク」と名付けられている。情報通信技術の普及により、遠隔地居住者にも簡単に空き家情報を提供できるようになった。

移住を想定することが多いが、同じしくみの中に、商業利用（店舗、宿泊施設等）も含めることも可能である。

なお、移住を促すために、「(周辺) 地域情報の発信」、「移住希望者に対する現地案内」、「職業紹介」、「奨励金の付与」のいくつかを付加することが多い。多数ある移住先の中から当該地域を選んでもらうためには、努力と工夫が必要である。

空き家バンクが期待する効果と考えられるコストを簡単に整理しておく。

まず効果だが、若い住民が増加し、地域の担い手になることがある。また、ひいては税の担い手になることも期待する。付加的には、空き家バンクを運営し情報発信作業をすることで発信者自身が地域の魅力を再発見するという効果も考えられている。

コストは、まず改築・改装費が挙げられる。住居・店舗として利用するためには、水回りと内装の大幅な改装が必要とされることが多く、さらに耐震補強が必要な場合もありうる。また、移住促進のための奨励金は自治体の負担になる。移住者からの将来税収がそれ以上になるとは限らない。加えて奨励金に頼った移住促進は自治体間競争も招きやすく、注意が必要である⁸。さらに、人的コストとして大きいのが、空き家紹介・斡旋の労力である。移住促進を目指す場合、その仕事量を考えると専従職員を置くことも検討せねばならない⁹。最後に、新旧住民のトラブルも想定せねばならない。人が接する限り「揉め事」はつきものだが、「よそ者」との軋轢はこじれやすい。

空き家バンクは、金銭的補助により需要をその分引き上げる政策ではない。改装・改築費の補助や奨励金等を支出するものの、情報発信や移住者間の相乗効果を通じて、支出以上に需要を引き上げることを期待する施策である。（ただし、逆に、費用の割にほとんど効果がない事態も起こりうる。）潜在的移住者に対して需要をどれだけ追加的に高められるか（あるいは高められないか）がポイントである。

B 空き家の住民利用

空き家の住民利用は、利用可能空き家を（売却・賃貸がつくまでの期間）、住民が少額で利用するものである。趣味の場に使うのもよいし、団欒の場でもよい。希望があれば店舗・宿泊施設としてもよく、さまざまな使い方がありうる。そして、利用と同時に住宅の維持・管理（換気・通水など）や点検（外観、室内）を、安価に（ほぼ無料で）行うしくみである。

⁸ 現に一部地域で自治体間競争が始まっていると、「空き家バンク」の成約件数が多い地域でのインタビューで伺った。

⁹ 移住促進のための働きかけは行わない、というスタンスもありうる。次項「空き家の住民利用」において実例を述べる。

未利用資産である空き家を住民が使おうという理念は、海外の先行事例「空き家仲介団体・ハウスハルテン」（ドイツ、ライプチヒ）で次のようにうたわれている。「本来、空間は使われることで初めて価値を持つ」。そして利用を通じて、たとえば雨漏りや害虫・害獣の早期発見など、住宅の維持に大きく役立つ作業を安価に行う。

国内の先行事例には、「松島みんなの家」（青森県五所川原市）や「尾道空き家再生プロジェクト」（広島県尾道市）がある。前者は、周辺住民が少額の利用料の下で空き家を利用するしくみである。ここでは簡単なゲームなどを実施しているが、1か月あたりのべ60～80名の利用者がいる。後者は、尾道市中心市街地の（主に特徴的な）空き家を自らの手で再生して利用することを目的とした事業である。よって改装・改築（その前の片付けも含む）は自分たちで実施し（DIY方式）、これを楽しみにしている¹⁰。

このしくみが期待する効果は、住民の満足・価値を向上させることにより地域の魅力を高めることである。尾道市の事例では、それによって空き家バンクの移住促進にも寄与している¹¹。

一方で次のようなコストが考えられる。まず、利用するためには、片付けや家具の移動をしなければならない。多くの労力を必要とする。また、改装・改築が必要な場合がある。（ただし、尾道空き家再生プロジェクトの場合、「楽しみ」として実施しているようである。）さらに、利用にともなって電気・水道代が（基本料金も含めて）必要であるし、清掃もしなければならない。最後に、破損・汚損のトラブルは、たとえ故意でなくても発生する。

C 非金銭的補助政策

「空き家バンク」「空き家の住民利用」ともに対象とするのは固定化空き家である。（摩擦的空き家を対象にして、単なる所得移転を目的にするとは考えにくいからである。）前節での固定的空き家に関する理論的な理解が有用である。

先に命題1として、①住宅所有者に「付与効果」があり、供給曲線が「屈曲」して価格下落の余地がない、②需要者が「保有コスト」を考慮するために、需要曲線が価格の下落に対してあまり需要量が増えない形状をしているとき、空き家の固定化がみられうることを示した。この命題を演繹すると、固定化する空き家が使われるためには、A) 供給曲線がより下方にシフトして価格下落余

¹⁰ 空き家活用で最もよく成功していると思われる事例として、同プロジェクトの「あなごのねどこ」を紹介する。これは、自らの手で再生した空き家を、カフェ併設の宿泊施設にした事例である。懐古的な内装や、夜間に宿泊者同士が談話する空間をもち、月間平均して数百人の宿泊者が訪れる（管理者への聞き取り調査にもとづく。事実、調査時も若者を中心に、ひっきりなしに宿泊手続きに訪れていた）。その理由は多々あると思われるが、根本的に重要な一つが、破格に安価な宿泊料であろう。全国的な大手格安チェーン・ホテルの半額程度であり、空き家という安価な未利用資産を上手に活用した仕組みである。

¹¹ 尾道空き家再生プロジェクトの評判が確立した尾道市は、現在、移住促進のための働きかけはとくに行わず、移住を希望してきた人に情報提供と手助けを行うというスタンスをとっている。尾道市役所の担当者によると、以前は市役所が働きかけをしても希望者が少なかったとのことである。

地をもつこと、B) 需要曲線が価格の下落に対して需要量が増加するようになることが必要である。

この観点から、「尾道空き家再生プロジェクト」を例にして、政策効果を読み解いてみよう。ここではまず、価値ある空き家を安価に再生するという理念、そして実際に利用することで、「保有コスト」を凌駕する需要の創出がなされた。そして、この評判から尾道への移住が喚起されるとともに、住宅所有者の「付与効果」が緩和され、空き家の提供希望者が増加するというプロセスをたどっている。

図6は以上のプロセスを需給曲線内に落とし込んだものである。両者の相乗効果は、政策の効果をも高めることが分かる¹²。

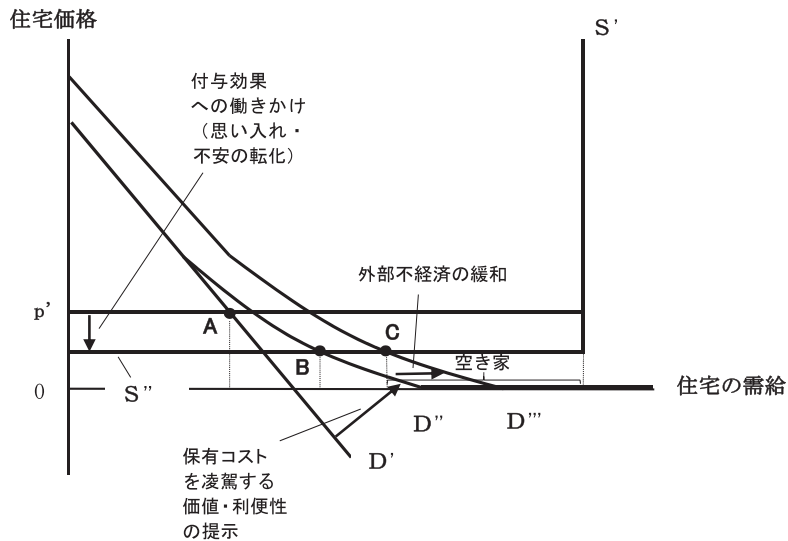


図6 固定化空き家の利用プロセス

このように、地方部における固定化空き家が使われるためには、「保有コスト」を凌駕する需要の創出がなされ、また所有者の「付与効果」が緩和されるという2条件のうちの少なくとも一方、可能なら両方が満たされる必要がある。需要側、供給側双方に存在するボトルネックを解消できた地域のみが、固定化空き家の「罨」からのがれることができる。

4. 結論

本稿では、住宅に対する「付与効果」と「保有コスト」を想定して、空き家が固定化する原因を

¹² 「空き家バンク」でも同様のプロセスがみられる。域外住民の移住に成功して空き家に新価値を生み出すことのできた地域では、空き家の提供件数も多くなる。対して価値を生み出せない地域では、空き家バンクに空き家が集まらない。開設したものの物件が集まらずに事実上「開店休業」のバンクも数多い。

理論的に明らかにした。①住宅保有者に「付与効果」があり、供給曲線が「屈曲」して価格下落の余地がない、②需要者が「保有コスト」を考慮するために需要曲線が価格の下落に対してあまり需要量が増えない形状をしているとき、価格の下落によって需給が調整されず、空き家が固定化しうることを示した。

また、この固定化空き家のモデルに基づいて厚生分析、すなわち金銭的補助政策の効果の分析を行った。まず、摩擦的空き家を対象とした金銭的補助政策は、所得移転に過ぎないことを示した。次に、固定化空き家を対象とした金銭的補助政策が厚生を改善するかどうかは、外部不経済緩和による需要者余剰の追加的拡大効果の大きさに依存することを示した。

そして、「空き家バンク」「空き家の住民利用」などの非金銭的空き家政策を通じて地方部における固定化空き家が使われるためには、「保有コスト」を凌駕する需要の創出がなされ、また保有者の「付与効果」が緩和されるという2条件のうちの少なくとも一方、可能なら両方が満たされる必要があることを指摘した。(両方が満たされれば相乗効果も発生する。) 需要側、供給側双方に存在するボトルネックを解消できた地域のみが、固定化空き家の「罨」からのがれることができる。

参考文献

- 浅見泰司編 (2014)『都市の空閑地・空き家を考える』プロGRESS
飯島裕胤、曾我亨編 (2015)『住民参加型空き家可視化方法の検討及び事例調査 成果報告書』弘前大学地域未来創生センター
伊藤雅春他編 (2011)『都市計画とまちづくりがわかる本』彰国社
今井亮一他 (2007)『サーチ理論：分権的取引の経済学』東京大学出版会
斉藤弘子 (2011)『住環境マネジメント』学芸出版社
斉藤弘子、中城康彦 (2007)『コモンでつくる住まい・まち・人：住環境デザインとマネジメントの鍵』彰国社
周藤利一 (2014)「住宅政策と空き家問題」浅見泰司編 (2014)『都市の空閑地・空き家を考える』プロGRESS
ジェイコブス、ジェイン、中村達也訳 (2012)『発展する地域 衰退する地域』筑摩書房
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 (2014)『都市の空閑地・空き家を考える』プロGRESS
白川康之 (2014)『空き家と生活支援でつくる「地域善隣事業」』中央法規
ズーキン、シャロン、内田奈芳美他訳 (2013)『都市はなぜ魂を失ったか』講談社
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」
日本建築学会編 (2012)『空き家・空きビルの福祉転用：地域資源のコンバージョン』学芸出版社
牧野知弘 (2014)『空き家問題：100万戸の衝撃』祥伝社
村島正彦 (2013)「建物の維持管理 〈第14回〉」建材試験センター『建材試験情報』
米山秀隆 (2012)『空き家急増の真実—放置・倒壊・限界マンション化を防げ』日本経済新聞出版社
米山秀隆 (2013)「研究レポート 自治体の空き家対策と海外における対応事例」富士通総研 (FRI) 経済研究所