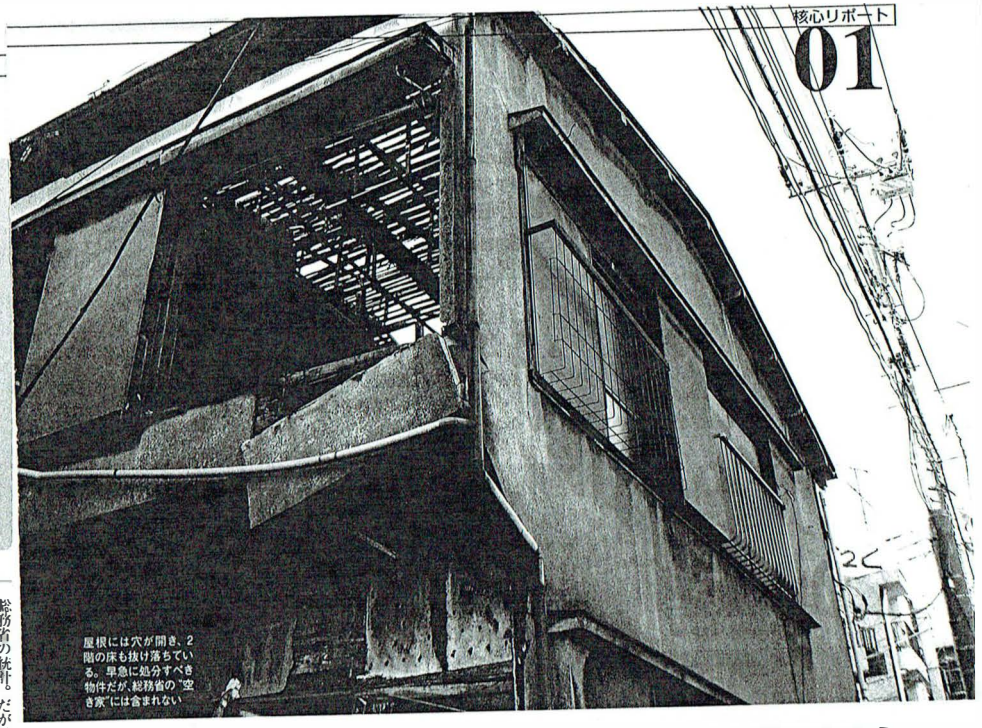
総務省の統計に疑問符 “空き家大国”の虚実

「13.5%」と喧伝された空き家率には、統計のカラクリが潜んでいた。

本誌：筑紫祐二



屋根には穴が開き、2階の床も抜け落ちている。早急に処分すべき物件だが、総務省の“空き家”には含まれない

2014年5月。大田区役所によって、東京都内では初となる、行政代執行による「空き家」の解体が行われた。解体された物件は築47年の木造2階建て、部屋数10室のアパートだ。

入居者がいなくなって十数年。腐朽が進み、突風が吹くとトタン屋根が飛ぶなど、近隣にも被害が出ていた。区役所は、区外に引っ越していた大家に、幾度となく善処をお願いした。が、一向に改善されないまま、数年が経った。近隣の住民からは、「放火されたらどうする」など、苦情が寄るばかり。放置すれば危険度が増す、との判断から、苦渋の決断となった。

今、全国の自治体で、空き家解体の機運が盛り上がり始めている。その論拠の一つとなっているのが、総務省統計局が公表している「住宅・土地統計調査」だ。調査を重ねるごとに空き家の数が増えていると悲鳴し、13年の調査では全国の空き家総数は820万戸、空き家率は13・5%と過去最高になったと喧伝した。つまり、7軒に1軒は空き家だというのだ。

“空き家大国”。日本というイメージを強烈に焼き付けた総務省の統計。だが、その内容を精査すると、820万戸が実態とはかけ離れた数字であることが判明した。

建て替え前の団地も含む

住宅・土地統計調査の構成項目を見ると、空き家の5割超が賃貸用の住宅であることがわかる（上図右）。しかし、そのすべてが冒頭のような、借り手の見つかりそうもない腐朽アパートというわけではない。むしろ「スムーズな転居を可能にするためには、一定数の空き家は必要」（一般社団法人・住宅生産団体連合会の小田広昭・専務理事）という側面もある。

賃貸用には団地も含まれ、その取り扱いが実態とのさらなる乖離を生む。たとえばUR都市機構は、古くなった賃貸住宅を順次、建て替えている。神奈川県茅ヶ崎市にある浜見平団地（総戸数約3400戸）もその一つだ。

1964年に竣工した物件で、現在は全面建て替えの最中。工事は3期目に突入しており、対象となる1340戸の住民には、これから転居を促していく。強制的な立ち退きは行わず、補充を停止することによって、住棟が丸ごとカラになるのを待つ。最後の住民が転居するまで解体には着手しない。各住戸には鍵もかかるし、そのまま人が住める。つまり、最後の一人が出ていくまで、残りの住戸は、総務省の定義する「空き家」に区分される。

第1期工事は05年に告示されており、新たな住民が入るまで8年間かかっている。着工時期は不明だが、仮に完工まで2年間かかったとすれば、08年の前回調査には「将来取り壊されることが決まっている空き家」が相当数、計上されていたことになる。

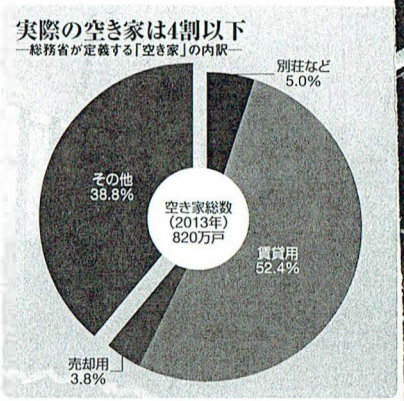
また全体に占める割合は5%と小さいが、別荘など普段は人が住んでいない住居も、空き家としてカウントされている。さらに興味深いのは建築中の住宅である。内装が完了していなくとも、窓や戸がつけられ、戸締まりができる程度まで完成すれば、空き家に区分される。景気がよくなり、マンションや戸建ての建設が増えれば、空き家も増えるという寸法だ。

こうした賃貸用や売却用、別荘などの物件を除くと、空き家率は5・3%となる。総務省が過去最高とあおっている数字の半分にも満たない。

統計のカラクリ以上に問題なのが、冒頭のような「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空き家」が、13・5%に含まれていない点だ。住宅・土地統計調査は「人が住むことができる家屋を調べる統計」だからである。調査の中には「腐朽・破損のあり、なし」という項目もあるが、基本的に人が住めない住居は調査の対象外。つまり、実体とまったく違う影を見て、大騒ぎしているようなものなのだ。

総務省の担当者は「統計を使われる方たちの問題であって、私たちは定義に従って統計を作っているだけ」と主張する。「（メディアの皆さんは）統計の定義をきちんと理解されて使われていると信じている」とも言う。だが、最初に「空き家率は13・5%と過去最高」と、センセーショナルな見出しをつけて公表したのは総務省統計局だ。

空き家が社会問題であることは論をまたない。ただ、その対策を促すためだからといって、誇大な数字であおっては統計は社会を映す鏡といわれるが、その鏡が歪んでいでは、正しい姿は見えてこない。



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」