

# 管理不全空き家が地価に与える 影響および発生要因について<sup>1</sup>

## 大阪府茨木市を対象とした分析

国際公共政策学科 4年 学籍番号 02B19010

遠藤瑞季(えんどうみずき)

国際公共政策学科 4年 学籍番号 02B19035

佐藤優樹(さとうゆうき)

国際公共政策学科 3年 学籍番号 02B20024

河村直奈(かわむらなな)

国際公共政策学科 3年 学籍番号 02B20025

関瑛龍(かんえいりゅう)

国際公共政策学科 2年 学籍番号 02B21027

菊池駿平(きくちしゅんぺい)

国際公共政策学科 2年 学籍番号 02B21029

北川夏野(きたがわかの)

国際公共政策学科 2年 学籍番号 02B21047

田代遼真(たしろとうま)

国際公共政策学科 2年 学籍番号 02B21052

戸田温花(とだはるか)

国際公共政策学科 2年 学籍番号 02B21067

堀口怜未(ほりぐちれみ)

---

<sup>1</sup> 本研究を行なうにあたり、大阪府茨木市都市整備部居住政策課から空家実態調査結果一覧、苦情相談一覧のデータを提供頂いた。ここに感謝の意を表す。

## 要旨

本稿では全国の郊外都市に導入可能な管理不全空き家の解消と発生予防政策の立案を目指す。この大きな目的は、空き家問題を解消しつつ、今後の人口減少に対応した持続可能な都市を実現する政策を提言することである。

本稿では、空き家問題の中でも地価や環境、治安に悪影響を与えており適切な対策が必要である管理不全状態の空き家（以下、管理不全空き家）に着目した。

本稿の分析では、まず分析 1 として管理不全指標を細分化したうえで管理不全空き家が地価に与える影響を推計し、強い影響を与える変数を明らかにした。これより、管理不全指標の中でも、「窓ガラスの破損やその他破損」といった管理不全指標をもつ住宅の割合が高い場合、その地区の地価を有意に下げることが分かった。次に分析 2 として、住宅利活用要素を細分化したうえで住宅利活用要素が住宅の管理不全状態に与える影響を推計した。これより、住宅利活用要素のなかでも道路の傾斜がある場合や駐車場スペースがない場合、その住宅が管理不全状態になる傾向があることが分かった。

この結果を踏まえ、「窓ガラスの破損およびその他破損」に着目した空き家法への固定資産税の軽減措置解除基準の追加、特定空家等への行政措置に対する補助増額、「道路との傾斜および駐車場スペース」を考慮した公営住宅建設の際の覚書作成および新築住宅を建設する住民への周知が必要であると結論づけた。

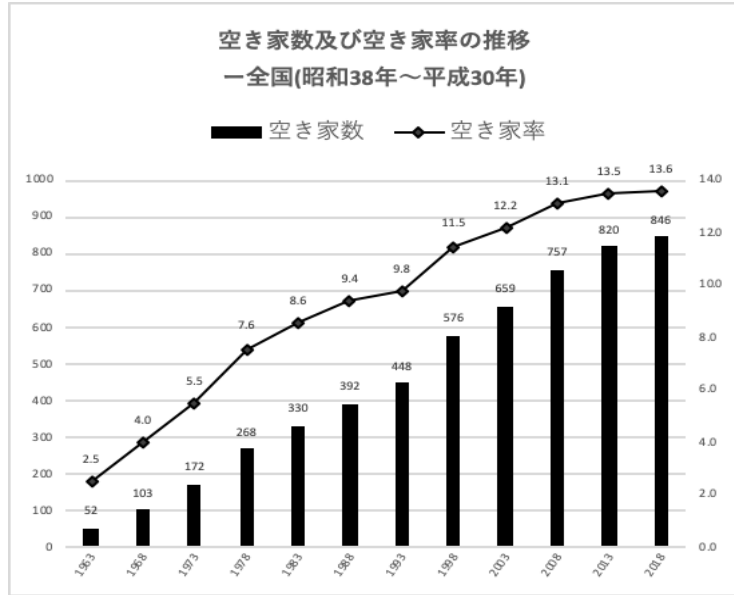
## 第 1 章 現状分析

### 第 1 節 管理不全空き家の概要

少子高齢化と人口減少により空き家の数は急激に増加しており、空き家問題は人口減少問題と併せて喫緊の課題である。空き家の問題点はその数が全国的に増加している点と管理不全空き家が存在している点にある。

空き家数増加について、2018 年度の土地・住宅統計調査によると空き家率は 13.6%で過去最高を記録した。1968 年から 2018 年までの空き家率の推移は図 1 の通りである。適正な空き家率に関する定量的な指針が示されているものではないが、一貫して空き家率が増加していること、また 13%以上もの住宅が空き家であるという現状は、経済的損失や国土利用、資源の観点から望ましくない。空き家数増加の要因は、住宅用地が固定資産税や都市計画税の軽減措置対象となるため空き家を解体すると先の税が高くなってしまう可能性があり空き家を解体しないこと、相続による共有化により空き家の売却が困難になること、莫大な空き家解体費用、中古住宅市場の脆弱性などである。

図1 空き家数及び空き家率の推移—全国（1968年～2018年）

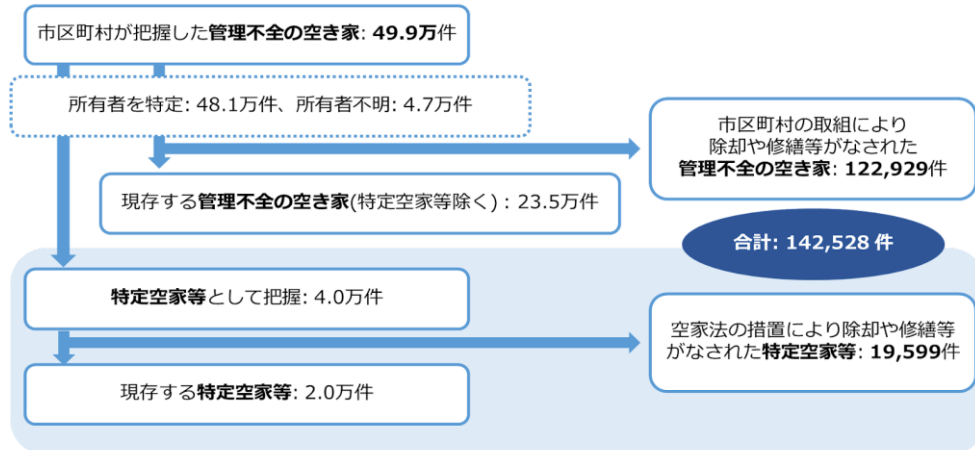


総務省統計局（2019）より筆者作成

管理不全空き家について、2018年10月1日における日本の総住宅数は6240万7千戸である（総務省統計局，2019）。そのうち、2022年3月31日時点までの管理不全空き家および特定空家等の状況は図2の通りであり、これまで空家法の措置や市町村の取組により除却や修繕等がなされた管理不全空き家の数は14万件以上である（国土交通省，2022）。

図2 市区町村の取組による管理不全空き家の除却等の状況

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損有り」（＝管理不全）：100.6万戸



令和4年3月31日時点（調査対象：174市区町村）

国土交通省（2022）より筆者作成

先に述べた空き家数の増加と管理不全空き家の諸影響について、管理不全空き家は周辺地域の地価や環境、治安に悪影響を与えている。またその母数が増加しているためそれらの影響も拡大していく可能性がある。

管理不全空き家は地価に悪影響を与えているため、経済的側面を理由として、空き家問題の中でも特に重要視すべきであり適切な対策が必要であると考え。今すぐに対策を行い管理不全空き家および空き家の数を減らさなければ、将来人口が減少した際に、地価下落も相まって税収等から十分な財源を確保することが難しくなる。そのため、人口減少対策や空き家対策への財源を十分に確保することが不可能となり、人口減少、空き家増加、財源難、人口減少... という負のスパイラルに陥ると考えられる。結果、地方経済の自立および持続可能な都市の実現は難しくなる。そしてこの問題は、現段階で一定数以上の人口を抱えており、ニュータウンや密集する宅地を複数抱えるような都市でより深刻化すると考える。

## 第2節 空き家対策の概要

以下では、現行の政府や自治体による空き家対策について述べる。また、比較のため海外の空き家対策についても述べる。

政府による対策について、2018年に政府は、適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家法）」を制定した。特徴として、空き家対策に取り組む主体を市区町村と定めた点、市区町村が固定資産税の課税情報等を必要な限度において行政内部で利用することが可能となった点、特定空家等に対して、市区町村長が助言・指導、勧告、命令、代執行ができるようになった点、所有者不明の空き家については、市区町村長が公告を行なった上で略式代執行ができる点が挙げられる（五島，2019）。

空き家法に加え、空き家に関する自治体の施策に対し国が設けている制度として、空き家の実態把握調査の支援、空き家の適正管理のための窓口の設置、空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業の4つが挙げられる。概要は表1の通りである。

表1 政府・国による政策

対策	内容	目的（背景）
「空き家法」の制定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各市町村を空き家対策の主体に定める</li> <li>・税制などの情報の部分的な利用を可能とする</li> <li>・特定空家に対する指導・命令・代執行を可能とする</li> <li>・所有者不明の空き家に対する略式代執行を可能とする</li> </ul>	各市町村の空き家に対する行政裁量の付与
空き家の実態把握調査の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省が空き家の実態調査の手引を作成</li> <li>・調査を行った自治体に対して交付金を支出（50%程度）</li> </ul>	
空き家の適正管理のための窓口の設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各都道府県への相談窓口の設置と情報の提供</li> </ul>	空き家が危険になることを未然に防ぐ
空き家再生等推進事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用事業タイプ：空き家の改修や活用の事業費を補助</li> <li>・除却事業タイプ：空き家の撤去に係る費用の40%を補助</li> </ul>	居住環境の改善や地域の活性化 良好な住宅地の形成、公共施設への活用を目指す
空き家対策総合支援事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;空き家対策基本事業&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や不良住宅の除却（直接・間接ともに40%を補助）</li> <li>・除去後の土地の整備（直接50%、間接1/3を補助）</li> <li>・所有者の特定（50%を補助）等</li> </ul> </li> <li>&lt;空き家対策附帯事業&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続き等を行なう事業（50%を補助）</li> </ul> </li> <li>&lt;空き家対策関連事業&gt;</li> <li>&lt;空き家対策促進事業&gt;</li> </ul> ※直接：地方自治体が実施、間接：所有者が実施	空家法を定着させるため、法に基づく空家等対策計画の実施等を支援

国土交通省（2019）、五島（2019）、福田（2013）、国土交通省（n. d.）より筆者作成

自治体による対策について、福田（2013）は空き家に関する条例の制定と自治体による老朽空き家の撤去施策に分けて整理している。

空き家に関する条例の制定について、埼玉県所沢市は2010年に「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」として空き家問題に特化した全国初の条例を制定した。この条例は、空き家の所有者に対してその適切な管理を義務づけ、地域の防犯と生活環境の保全を目指すものである。また、その義務が履行されていない場合、市長が所有者に対して指導や命令を行なうことを規定している。さらに、所有者が命令に従わない場合には、その氏名等を公表するなど一定の制裁的措置も盛り込んでいる。同条例は多くの自治体の注目を集め、2011年以降、同じように空き家問題に特化した条例が相次いで制定されている。

老朽空き家の撤去施策について、福田（2013）は以下の4つの自治体の対策を代表的な事例として紹介している。概要は表2の通りである。

表2 自治体による老朽空き家の撤去施策

対策	内容	目的・背景	効果	課題
命令の代執行制度を条例に明記 (秋田県大仙市)	・所有者が命令に従わない場合に、市が命令内容を代執行できる制度を条例に明記	・増加傾向の空き家の早急な増加を受けて制定 ・既存の対策では強制力がなく罰則が規定できない	・全国初の代執行による空き家の撤去(平成24年) ・現存の空き家も危険度の少ないものが約8割	・個人の財産権の侵害にあたることを危惧し、同規定を条例に盛り込むことを控えた自治体も存在
撤去費用の助成による空き家除却促進 (東京都足立区など)	・指導や勧告に従い老朽家屋を撤去する所有者への助成 ・条例に依らない助成制度を持つ自治体も存在 ・跡地利用に対しての制限を設けていない	・助成金の支援による自発的な解体への期待	・平成24年度末までに15件の老朽家屋を解体	・私有財産は所有者が適切に管理すべき→助成措置はモラルハザードを引き起こす
撤去費用の助成と土地利用の制限の併用 (長崎県長崎市など)	・撤去費用の助成割合を高める ・跡地の寄贈を条件に無償で解体事業を引き受ける	・社会経済的に増加する一方の空き家の減少を図る(斜面部では解体のハードルが高い)	・52件の老朽危険空き家を無償解体(平成18年～令和元年) ・165件の老朽危険空き家解体に補助金を助成(平成23年～令和元年) →空き家問題の「解決件数」が増加	・空き家の「発生件数」は除却件数以上に増加 →空き家の除却をさらに進める必要がある →制度を利用しやすくする環境整備や周知活動
固定資産税等の軽減措置の解除 (新潟県見附市)	・適正に管理されていない家屋を老朽危険空き家に認定 ・上記の認定空き家に対し、所有者の固定資産税軽減措置を解除	・認定後も市の同意書を提出すれば2年間猶予される →その間の空き家撤去を促進	・平成24年以降の特定空き家「未解決数」は減少傾向(平成29年以降は18件のまま横ばいで推移)	

福田(2013)、内閣府(2016)、大仙市(2021)、長崎市(2021)、長崎市(2022a)、長崎市(2022b)、見附市(2021)より筆者作成

新潟県見附市は、固定資産税の軽減措置を解除することにより、空き家の所有者による自発的な取組を促す施策を行なっている。また同市は、「見附市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、この中で、実態調査により適正な管理が行われていないと判定した空き家を、老朽空き家として認定する(認定空き家)制度を設けている。同制度は、この認定空き家に対し、住宅が建設されている土地への固定資産税の軽減措置を解除するものである。ただし、認定空き家の所有者は、自然災害等の緊急時に市が行なう安全措置に対する同意書を提出することにより、軽減措置の適用解除が2年間猶予される。このため、この期間内に空き家の撤去を進めることが期待される。

海外での対策について、本稿ではアメリカ・イギリス・ドイツでの事例を紹介する。概要は表3の通りである。

表3 海外の空き家対策事業

国・地域	政策・内容	目的
アメリカ合衆国 ミシガン州フリント市	ランドバンクの設立により 放棄された物件を入手し、解体・再 利用を決定	投機目的での住宅取得を防ぐ
アメリカ合衆国 オハイオ州ヤングスタウン	ヤングスタウン2010により 居住区の取り壊し・再開発	コンパクトシティへの転換
イギリス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者への資金援助</li> <li>・” The New Homes Bonus” (地方自治体向けの空き家対策のインセンティブ)</li> <li>・空き家に対する軽減税率の廃止</li> <li>・” EDMOs” (コミュニティの迷惑になっている空き家を賃貸)</li> </ul>	住宅の再利用増加
ドイツ	不良・欠陥状態にある住宅の修繕、 近代化、取り壊し命令 (対空き家対策はなし)	管理不全状態の防止

前根, 他 (2010)、倉橋 (2013) より筆者作成

前根, 他 (2010) は、アメリカにおいて先進的な空き家対策を行なっている自治体としてミシガン州フリント市とオハイオ州ヤングスタウンを挙げている。

フリント市では固定資産税を払えなくなった人への救済措置、また土地や建物の管理を目的として、ランドバンクが設立された。ランドバンクは放棄された物件を手に入れ、精査の上で解体か再利用かを決定する。解体された物件は緑地やコミュニティスペースなどに転換されている。また固定資産税を払えないという申告があった物件については、払えるよう援助・指導を行なっている。ランドバンクの制度によって、投機目的の住宅取得による地域の改善や計画の妨げを予防することが可能となる。

ヤングスタウンでは人口が最盛期の17万人から8万人に減少したことを受け、行政・市民・ヤングスタウン州立大学が協働で「ヤングスタウン2010」という都市計画を作成した。居住地の取り壊しを積極的に行い、縮小型都市への転換を図っている。

以上に見た海外の空き家対策と比較した時、日本の空き家対策には空き家対策と都市全体の再開発を同時に行なう事例がないことがわかる。コンパクトシティへの転換で成功を納めた自治体はいくつか存在するものの、それは空き家対策と同時並行で進められたものではない。

現在、日本では先述した空き家対策が政府や自治体によって行なわれているが、空き家対策は全国的導入には至っていない。理由として、財産権との衝突、モラルハザードによる空き家の放置、必要性が感じられない、事務負担や費用の増加が挙げられる。また、現状の空き家対策は対症療法的であり、海外と比較すると、今後増加すると考えられる管理不全空き家の発生予防や魅力的なまちづくりという観点が欠けている。そのため、管理不全空き家への適切な対策に関する議論が重要である。

よって、本稿では空き家問題の中でも管理不全空き家に着目し、その悪影響がより深刻化すると考えられる全国の郊外都市に対して導入可能な管理不全空き家の解消と発生予防政策の立案を目指す。

## 第2章 先行研究と本稿の位置づけ

### 第1節 先行研究

管理不全空き家に関する研究は、「管理不全空き家等の外部効果」、「管理不全空き家への対策の効果」、「空き家が管理不全になる要因」を分析したものに大別される。

管理不全空き家等の外部効果及び管理不全空き家への対策の効果を分析した研究として、栗津（2014）などがある。栗津（2014）は、埼玉県所沢市の空き家を対象とした分析を行ない、管理不全空き家が「老朽化建物毀損・飛散危険状態」であったり、条例による「命令」が発動されていたりすると周囲の地価が低くなることを明らかにした。また、老朽空き家の除去・解消を目的とした対策について分析を行ない、「罰則」は必ずしも効果的ではなく、空き家を寄付することで除却費用を免除するような措置や、条例に基づいた「命令」が老朽空き家を除却するのに効果的であると明らかにした。

空き家が管理不全である要因を分析した研究として、馬場，他（2018）は、埼玉県川口市の空き家を対象に、物件が持つ建物・周辺環境特性に加え所有者特性から空き家が管理不全になる要因を分析している。結果、建物・周辺環境特性としては、築年数が経過するほど、また、4m未満の前面道路に接道しているとき、該当する空き家の管理不全傾向が高まることを明らかにした。そして、所有者特性としては、所有者宅から空き家までの距離が遠い場合、前居住者死亡により空き家になった場合、また、空き家の所有者不明の場合、該当する空き家の管理不全傾向が高まることを明らかにした。

### 第2節 先行研究の限界と本稿の位置づけ

上記の研究は埼玉県や一部の自治体を対象とした研究に限定されている。ゆえに、先行研究の分析をより一般化する、また地域差による影響を受けない政策提言を行うことを目的として、似た条件の他の都市を分析対象とすることとした。



先行研究で対象とされた埼玉県川口市は、東京都に接する東京大都市圏のベッドタウンとして人気の都市の一つであるが、似た環境の都市として、関西圏では大阪府豊中市、兵庫県西宮市などが存在する。その中で、今回は特に大阪府茨木市に焦点を当て分析を行う。

本稿では、茨木市から提供いただいたデータを基に、「管理不全空き家等の地価への影響」と「空き家の管理不全要因」の分析を行なう。また、管理不全な状態や住宅の利活用要素の種類を細分化し、与える影響がより強い変数を明らかにすることができる。以上が本稿の新規性である。先行研究及び本研究で得た結果を元に、一部にとどまらず全国の郊外都市に施行可能な管理不全空き家に対する施策の提言が可能であると考えられる。

## 第3章 理論・分析

### 第1節 茨木市について

本分析を行なうにあたり、大阪府茨木市から空き家に関するデータを提供いただいた。茨木市の人口は284,320人（2022年8月31日現在）であり、近年微増傾向が続いているが、将来的には全国的な傾向と同じく減少傾向に転じていくとみられている。北部は無秩序な市街地の拡大を抑制した都市計画により緑豊かな地域になっており、南部はJR茨木駅と阪急茨木市駅間に中心市街地がある。

茨木市の空き家率は9.7%であり、全国の13.5%や大阪府の14.8%と比べ低く、北摂9市町の中でも低い数値となっている（茨木市，2017）。しかし、北部は一戸建て率が高く、高齢化も進んでいるため、空き家増加が予想されており、近い将来、空き家問題が深刻になると考えられる（茨木市，2022）。

### 第2節 茨木市空き家調査データ

#### 【空家実態調査結果一覧】

空家実態調査は、管理状態が不明である空き家等について当該地震による影響を含めた建物等の実態を調査し、適切な管理の促進を図るものである（茨木市，2019）。

調査対象は、茨木市内に所在する空き家等の建築物である。現地調査として空き家の敷地、建物の各部分の状況について敷地外から外観調査を行なった。現地調査候補は事前調査・準備を行い2,543件に絞っている。この調査の結果、1,147件を「空家等と推定される物件」と判定した。調査項目は図3の通りである。ここから、不良度判定及び利活用の可能性判定を行なっている。

図3 空き家等現地調査票

空き家等現地調査票		物件所在地 (住居表示)	調査員氏名
調査番号	0000	地図番号	調査日付

該当する項目に○を付ける。

No	判定	調査項目	写真	選択肢
1		調査対象物件		1. あり 2. なし(空き地等)⇒調査終了
2		調査実施状況		1. 可 2. 不可⇒調査終了
3		調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可 2. 調査拒否 3. その他( )
4		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い 2. 使用実態あり ⇒ 調査終了
5		使用実態ありの場合:その理由 (複数選択可)		1. 洗濯物が干してある 2. 住民がいる 3. 家具、窓が閉まっている 4. 電気がきている 5. TV、水道などの音がする 6. ペットがいる(※犬・猫等) 7. 長髪で1軒以上生活実態あり 8. 既住住宅(マンション・アパートなどで)1軒以上生活実態あり 9. その他(調査考慮に記入)
6		建物用途		1. 専用住宅 2. 店舗併用住宅 3. 店舗・事務所 4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)
7		建物建て方		1. 戸建て 2. 長屋 3. その他( )
8		建物構造		1. 木造 2. 非木造 3. 不明
9		建物階数		1. 1階 2. 2階 3. 3階 4. 4階以上
10		空家表札・名札・看板		1. あり 2. なし 3. あるが判読不明 ありの場合 名称・氏名( )
11		空家郵便受けの状況		1. あり 2. なし(撤去) 3. 確認不可 ありの場合 1. 郵便物等は溜まっていない 2. 郵便物等が溜まっている 3. ふさがれている
12		空家電気メーターの状況		1. あり 2. なし(撤去) 3. 確認不可 ありの場合 1. 動いている 2. 動いていない 3. 判別不可
13		空家ガスメーターの状況		1. あり 2. なし(撤去) 3. 確認不可 ありの場合 1. 動いている 2. 動いていない 3. 判別不可
14		空家賃貸、売却の表示 (売り出し看板の有無)		1. あり 2. なし
15		空家カーテンの有無		1. あり(1枚でもあり) 2. なし 3. 確認不可
16		利活用道路の幅員		1. 軽自動車すれ違い可(幅員4m以上) 2. 軽自動車すれ違い不可(幅員2~4m) 3. 軽自動車通行不可(幅員2m以下)
17		利活用道路の傾斜		1. 平坦~緩傾斜 2. 急傾斜(10度程度以上)あり 3. 階段状の道路
18		利活用道路との高低差		1. 等高 2. 敷地の方が低い(0.3m以上低い) 3. 敷地の方が高い(1.0m以上高い)
19		利活用駐車スペース		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 1台分あり 2. 2台分以上あり
20		利活用開口の状況		1. 狭い(2m未満) 2. やや狭い(2~4m程度) 3. 広い(4m以上確保)
21		管理門・柵の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 正常 2. 損傷あり 3. 損壊している損壊の恐れあり
22		管理擁壁の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 正常 2. 損傷あり 3. 損壊している損壊の恐れあり
23		管理雑草・立木の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 問題なし 2. やや雑茂 3. 繁茂
24		管理ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 一部堆積あり 2. 大量に堆積あり
25		管理屋根材の状況		1. 正常 2. 一部破損(ブルーシート覆い含む) 3. 陥没あり 4. 確認不可
26		管理外壁材の状況		1. 正常 2. 一部破損(ブルーシート覆い含む) 3. 腐敗又は剥離あり 4. 確認不可
27		管理ブルーシート覆いの有無		1. なし 2. 屋根あり 3. 外壁あり 4. 屋根・外壁あり 5. 確認不可
28		管理基礎の状況		1. 正常 2. 一部破損 3. 著しい破損 4. 確認不可
29		管理建物の傾き		1. 正常 2. 一部に傾きあり 3. 全体的に傾きあり 4. 確認不可
30		管理積(と)いの状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 正常 2. 一部破損 3. 大部分が破損
31		管理窓ガラスの状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 正常 2. 一部破損 3. 大部分が破損
32		管理その他破損箇所 (存在するものをチェック)		1. あり 2. なし ありの場合 1. 雨戸 2. ベランダ 3. カーポート 4. 看板 5. 屋外階段 6. 物置 7. アンテナ 8. 軒又は庇 9. その他( )
33		管理臭気の有無		1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 腐敗物 2. 害虫・動物等 3. 浄化槽 4. 不明
34		管理建築物外観が与える影響		1. 影響なし 2. 一部汚損等がある 3. 著しい汚損等がある
35		管理周辺への影響度		1. 影響あり 2. 影響なし 影響あり(損害記入)

<備考欄> ※上記の調査項目以外で周辺環境に影響を及ぼしている事象があれば記載する(例:動物が住み着いており、臭気や汚物、鳴き声等が周辺に影響を与えている)。

茨木市 (2019) より引用

### 【苦情相談一覧】

苦情相談一覧は、居住政策課に苦情・相談があった空き家の情報である。敷地・建物の状況は現地確認しており、草木、瓦、外壁のように、主な相談箇所のみ記載している。また、指導を行なったか否かも記載されている。

## 第3節 管理不全空き家の地価への影響分析

### 第1項 検証仮説と分析対象

大阪府茨木市を対象に、管理不全空き家が地価に与える影響を分析する。仮説は「**管理不全な状態をもつ住宅の割合が高いほど地価は下がる**」である。分析の対象は2018年における茨木市全169町の内、地価公示価格が示されていた46町である。国土交通省(2000)によると、「地価の公示は、相当数の標準地を選定しその価格について行うこと」とされている。また選定の原則のひとつに、標準地が「当該区域体の地価水準をできる限り代表しうるものである」というものがある。すなわち、使用する46町の地価は、近隣地域の標準的な画地での地価であるといえる。空き家実態調査から得られたクロスセクションデータを使用し回帰分析を行なう。

### 第2項 分析モデル

分析手法は最小二乗法(OLS)を用いる。ロバスト回帰分析を行なう前に仮モデル式を作成し、赤池情報量基準によるモデル選択を行なった。

なお、茨木市の空き家実態調査の調査項目を説明変数に用いたが、互いに相関が強いと考えられる変数があり多重共線性の恐れがあったため、一部を除いて分析を行なった。回帰式は以下ようになる。

$$Y_i = \alpha + \sum_{n=1}^k \beta_n M_{ik} + \gamma X_i + \varepsilon_i \#(1)$$

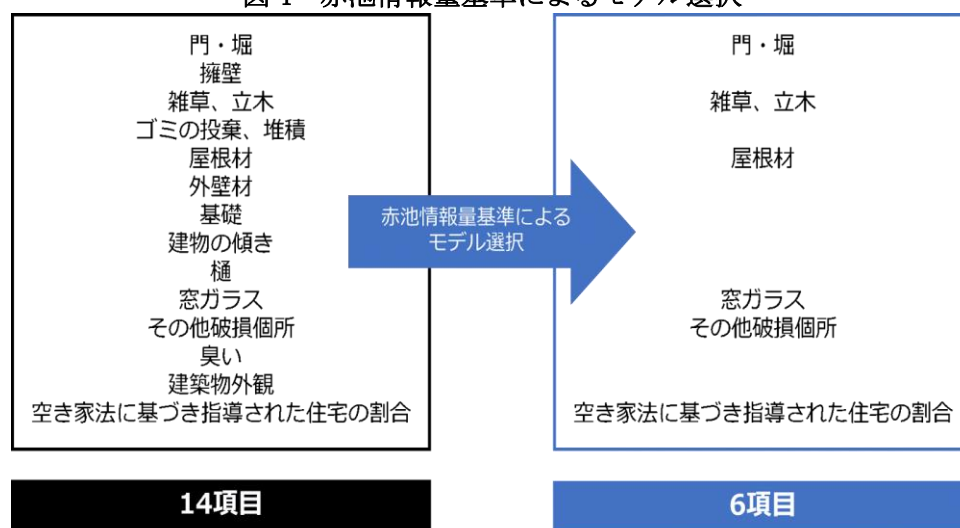
(k=1, \dots, 6)

非説明変数 $Y_i$ は、各町 $i$ における地価公示価格である。説明変数 $M_{ik}$ は、6項目の管理不全空き家の指標(以下、管理不全指標)である。ベクトル $X_i$ はその他の変数を意味する。 $\varepsilon_i$ は誤差項で最小二乗法についての標準的な仮定を満たすこととする。

### 第3項 変数

赤池情報量基準によるモデル選択により、図4のように説明変数(管理不全指標)を14項目から6項目に選定した。最終的な説明変数は表4の通りである。いくつかの説明変数が脱落した理由として、その管理不全指標に該当する空き家数が極端に少なかったり、0である町が複数あったりしたこと、逆に該当する空き家数が多く、どの町にも普遍的に見られたため地価に差を与えなかったことも考えられる。

図4 赤池情報量基準によるモデル選択



(筆者作成)

表4 回帰モデル式(1)の説明変数(管理不全指標)

説明変数(管理不全指標)	門・堀(～が管理不全な住宅の割合)
	雑草、立木
	屋根材
	窓ガラス
	その他破損箇所
	空き家法に基づき指導された住宅の割合

(筆者作成)

また、その他の変数として、利便性の観点から地価に正の影響を与えると考えられる最寄り駅から大阪駅までの鉄道所要時間、最寄り駅までの距離、人口、そして周辺の影響を考慮するため隣接する町の平均管理不全空き家率を加えた。各変数の作成方法は図5の通りである。

図5 回帰モデル式(1)における各変数の作成方法

<p>【説明変数(管理不全指標)】</p> <p>「管理不全な住宅の割合(%) (13種類)」</p> <p>① 各町の総住宅数を(一戸建て+長屋)とする</p> <p>② 空家実態調査から、各町の管理不全指標に該当する状態(表5参照)の空き家数(一戸建て+長屋)をカウントする</p> <p>③ <math>\frac{①}{②}</math>を管理不全な住宅の割合とする</p> <p>「空き家法に基づき指導された住宅の割合(%)」</p> <p>① 各町の総住宅数を(一戸建て+長屋)とする</p> <p>② 苦情相談一覧から、空家実態調査対象住宅の内、「指導(アクションを起こしたか否か)」が入った空き家数をカウントする</p> <p>③ <math>\frac{①}{②}</math>を空き家法に基づき指導された住宅の割合とする</p> <p>【その他の変数】</p> <p>「隣接する町の平均管理不全空き家率(%)」</p> <p>① 管理不全な住宅の割合(%) (13種類)と空き家法に基づき指導された住宅の割合の平均を、平均管理不全空き家率とする</p> <p>② 各町に隣接している町をカウントし、隣接するかないかを表す行列を作成する</p> <p>③ (①×②)を隣接する町の平均管理不全空き家率とする</p>
--

(筆者作成)

表5 管理不全指標に該当する状態の選択肢

黄色のあみかけの選択肢を管理不全な状態とする				
状態項目	選択肢			
門、堀	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している、倒壊の恐れあり	
擁壁	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している、倒壊の恐れあり	
雑草、立木	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂	
ゴミの投棄、堆積	1. 一部堆積あり	2. 堆積あり		
屋根材	1. 正常	2. 一部破損(ブルーシート覆い含む)	3. 陥没あり	4. 確認不可
外壁材	1. 正常	2. 一部破損(ブルーシート覆い含む)	3. 陥没あり	4. 確認不可
基礎	1. 正常	2. 一部破損(ブルーシート覆い含む)	3. 陥没あり	4. 確認不可
建物の傾き	1. 正常	2. 一部に傾きあり	3. 全体的に傾きあり	4. 確認不可
種	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
窓ガラス	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
その他破損箇所	1. あり	2. なし		
臭い	1. あり	2. なし		
建築物外観	1. 影響なし	2. 一部汚損等がある	3. 著しい汚損等がある	

(筆者作成)

#### 第4項 推定結果と結果の解釈

回帰モデル式(1)の推定結果は表6の通りである。表6は、住宅の割合が限界的に1(100%)増えたという非現実的な状況を示している。そのため、表7では住宅の割合が限界的に0.01(1%)増えた場合の結果を示す。

表6 回帰モデル式(1) 推定結果<sup>2</sup>

被説明変数	地価公示価格(円)	
	係数	標準誤差
説明変数(管理不全指標)		
門、堀(～が管理不全な住宅の割合)	2,148,304***	483,365.30
雑草、立木	1,116,879***	131,611.40
屋根材	2,549,363***	741,429.20
窓ガラス	-12,290,041***	2,469,619.00
その他破損箇所	-3,815,102***	778,274.70
空き家法に基づき指導された住宅の割合	5,959,537***	1,378,590.00
その他の変数		
最寄り駅から大阪駅までの鉄道所要時間	-1,609.826***	503.42
最寄り駅までの距離	-23.495***	2.21
人口	-3.353**	1.50
隣接する町の平均管理不全空き家率	1,227,008	1,438,673.00
定数項	242,083.5***	17,342.13
観測数	46	
自由度修正済み決定係数	0.869	

\*p<0.1; \*\*p<0.05; \*\*\*p<0.01

(筆者作成)

表7 回帰モデル式(1)の推定結果(係数×0.01)

被説明変数	地価公示価格(円)
	係数×0.01
説明変数	
門、堀(～が管理不全な住宅の割合)	21,483.04
雑草、立木	11,168.79
屋根材	25,493.63
窓ガラス	-122,900.41
その他破損箇所	-38,151.02
空き家法に基づき指導された住宅の割合	59,595.37
コントロール変数	
最寄り駅から大阪駅までの鉄道所要時間	-16.09826
最寄り駅までの距離	-0.23495
人口	-0.03353
隣接する町の平均管理不全空き家率	1,227.01
定数項	2,420.84

(筆者作成)

<sup>2</sup> クラスターロバストな標準誤差を使用

以下では有意水準が 10%以下の係数の解釈を行なう。

まず、「窓ガラスの状況」、「その他破損箇所」は予想通り、地価に負の影響を与えることが分かった。特徴として、他の管理不全指標と比較して、一目で管理不全な状態だと分かる要素であることが挙げられる。また、破損は、治安や街の荒廃により悪影響を与える要素だと考えられる。そして、「最寄り駅から大阪駅までの鉄道所要時間」、「最寄り駅までの距離」も予想通り、地価に有意に負の影響を与えるという結果を得た。利便性が地価に影響を与えていると考えられる。

いくつかの変数は予想に反して、地価に有意に正の影響を与えるという結果を得た。モデルの脆弱性によるものが主たる理由であると考えられるが、他に考えられる理由を述べる。まず、「雑草、立木の状況」という管理不全指標をもつ空き家は比較的多く、その中に、地価に及ぼす負の影響が小さい、全体的な管理不全度が比較的低い住宅が存在している可能性がある。次に、「屋根材の状況」という管理不全指標は、一目で分かる管理不全指標と比較して、一般人の目視で確認することが難しいと考える。よって、管理不全な状態であっても地価に負の影響がでなかった可能性がある。また、「門、堀の状況」という管理不全指標は、門や堀の存在を確認した後に判断される項目である。よって、門や堀が破損していることよりも、門や堀が存在していること自体が地価に正の影響を与えているのではないかと考える。なお、門や堀が全体的な管理不全を隠している可能性もある。そして、「空き家法に基づき指導された住宅の割合」という管理不全指標は、「指導が行なわれるほど管理不全状態が深刻な住宅」を意図して加えた変数である。しかし、管理不全空き家の指導がされるような町はそのような空き家があると困る、地価が高い町である可能性が考えられる。最後に、「人口」も予想に反して、地価に有意に負の影響を与えるという結果を得た。住宅の供給過剰が発生し、空き家が多く地価が下落している可能性が考えられる。

「隣接する町の平均管理不全空き家率」は統計的に有意な結果を得ることができなかった。理由としてデータの制約上、分析対象の町が限定されていたため全ての隣接する町の影響を加えることができなかった点が挙げられる。

## 第5項 シミュレーション内容

前節で得た結果は限界的な変化であり、各説明変数の現状の水準が異なるため同様に扱うのは適切ではない。そこで、前節で得た結果を元に、地価に有意に負の影響を与える管理不全な状態が現状の平均水準から 10%減少した場合の地価の変化のシミュレーションを行なった。手法は図6の通りである。

図6 シミュレーション手法

【シミュレーション手法】	
①	各管理不全要素の平均 ( $\overline{M}_k$ ) (現状の水準) から10%減少した数値を10%減少水準とする
②	(10%減少水準) - (現状の水準) = $p$ を減少ポイントとする
③	$\beta_k \times p \times 0.01$ により地価変化量を算出する
④	$\frac{(\text{地価変化量})}{(y \text{の平均}=171,978.2609)}$ より地価変化率を算出する
⑤	$ \frac{(\text{地価変化率})}{0.1 (\text{水準変化率})} $ より弾力性を算出する

(筆者作成)

## 第6項 シミュレーションの結果と解釈

シミュレーション結果は表8の通りである。

表8 シミュレーション結果

	現状の水準	10%減少水準	減少ポイント	係数×0.01	地価変化量	変化率	弾力性
窓ガラス	0.000885779	0.000797201	-8.85779E-05	-122900.41	1088.625703	0.006330019	0.063300193
その他破損箇所	0.013700941	0.012330846	-0.001370094	-38151.02	5227.048551	0.030393659	0.303936586

(筆者作成)

まず、弾力性は全体的にそれほど高くないが、地価変化量は数千円単位で変わることが分かった。

地価変化量が大きい順に並べると、その他破損箇所(5314.03)、窓ガラス(1079.08)となることが分かった。その他破損箇所をもつ住宅の割合が現状の平均水準から10%減少した場合、地価が5000円近く上昇することは特筆すべき点である。

## 第4節 空き家の管理不全要因分析

### 第1項 検証仮説と分析対象

馬場、他(2018)を参考に分析を行なう。現状分析や先行研究、先の管理不全空き家の地価への影響の分析の結果を受け、空き家の管理不全な状態を引き起こす要因を分析する。要因として着目するのは、行政が規制等により対策可能な住宅の利活用要素である。

本研究では、大阪府茨木市を対象に、空き家の管理不全要因を分析する。仮説は「**住宅の利活用に有利な要素がない空き家ほど、管理不全な状態になる**」である。

分析対象は、2018年、茨木市全169町の空家実態調査で「空家等と推定される物件」と判定された一戸建てと長屋1,104件である。計測誤差の小さな結果を得るため、分析1では対象としなかった町も対象として分析を行なう。

### 第2項 分析モデル

分析手法として、順序ロジスティック回帰分析を用いる。被説明変数(合計管理不全スコア:後述)が1から5の値をとる順序変数であるため、モデルは以下を用いた。

$$Y_i = \alpha + \sum_{n=1}^k \beta_n utility_{in} + \gamma X_i + \varepsilon_i \#(2)$$

(k=1, ..., 5)

非説明変数 $Y_i$ は、各住宅 $i$ における合計管理不全スコアである。説明変数 $utility_{in}$ は、5種類の住宅利活用要素ダミーである。ベクトル $X_i$ はその他の変数である。 $i$ は誤差項で最小二乗法についての標準的な仮定を満たすこととする。



### 第3項 変数

説明変数は表9の通りである。

表9 回帰モデル式(2)の説明変数(住宅利活用要素ダミー)

説明変数(住宅利活用要素ダミー)	道路の幅員
	道路の傾斜
	道路との高低差
	駐車場スペース
	間口の状況

(筆者作成)

また、その他の変数として、住宅の条件の良し悪しに関わると考えられる住宅の構造、階層を加えた。各変数の作成方法は図7の通りである。

図7 回帰モデル式(2)における各変数の作成方法

【被説明変数】
「合計管理不全スコア」
① 以下の管理不全ダミー(5種類)を作成する ※分析1と馬場、種野(2018)を参考に管理不全な状態を選出 雑草・立木、ゴミの投棄、堆積・窓ガラス、その他破損箇所、臭気
② 各管理不全ダミー(5種類)を足し合わせたものを合計管理不全スコアとする(0から5の値をとる)
「管理不全ダミー(5種類)」
① 空家実態調査から、各管理不全な状態(表10参照)を持つ場合、1とする
② 空家実態調査から、各管理不全な状態(表10参照)を持たない場合、0とする
【説明変数(住宅利活用要素ダミー)】
「住宅利活用要素ダミー(5種類)」
① 空家実態調査から、住宅利活用要素(表11参照)を持たない場合、1とする
② 空家実態調査から、住宅利活用要素(表11参照)を持つ場合、0とする
【その他の変数】
「構造ダミー」
① 空家実態調査から、構造が2、非木造の場合、1とする
② 空家実態調査から、構造が1、木造もしくは3、不明の場合、0とする

(筆者作成)

表 10 管理不全な状態の選択肢

黄色のあみかけの選択肢を管理不全な状態 (=1) とする

状態項目	選択肢		
雑草、立木	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂
ゴミの投棄、堆積	1. 一部堆積あり	2. 堆積あり	
窓ガラス	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損
その他破損箇所	1. あり	2. なし	
臭い	1. あり	2. なし	

(筆者作成)

表 11 住宅利活用要素を持たない選択肢

黄色のあみかけの選択肢を住宅利活用要素を持たない (=1) とする (構造は別)

	選択肢		
道路の幅員	1. 軽自動車すれ違い可 (幅員4m以上)	2. 軽自動車すれ違い不可 (幅員2~4m)	3. 軽自動車すれ違い不可 (幅員2m以下)
道路の傾斜	1. 平坦~緩傾斜	2. 急傾斜 (10度程度以上) あり	3. 階段状の道路
道路との高低差	1. 等高	2. 敷地の方が低い (0.3m以上低い)	3. 敷地の方が高い (1m以上高い)
駐車場スペース	1. あり	2. なし	3. 確認不可
間口の状況	1. 狭い (2m未満)	2. やや狭い (2~4m程度)	3. 広い (4m以上)
構造	1. 木造	2. 非木造	3. 不明

(筆者作成)

#### 第 4 項 推定結果と結果の解釈

モデル式 (2) の推定結果は表 12 の通りである。

表 12 モデル式 (2) 推定結果

被説明変数	合計管理不全スコア	
	係数	標準誤差
説明変数 (住宅利活用要素ダミー)		
道路の幅員	0.02	0.115
道路の傾斜	0.382**	0.188
道路との高低差	0.141	0.188
駐車場スペース	0.318***	0.12
間口の状況	-0.206	0.136
その他の変数		
構造	-0.655***	0.212
階数	-0.447**	0.108
観測数	1,104	
赤池情報量基準	3027.987	

\*p<0.1; \*\*p<0.05; \*\*\*p<0.01

(筆者作成)

以下では有意水準が 10%以下の係数の解釈を行なう。

まず、「道路の傾斜」、「駐車場スペース」は予想通り、管理不全要因に有意に正の影響を与えることが分かった。中古住宅市場上での価値を考慮すると、道路の傾斜の存在はバリアフリー等の観点から、将来住みづらくなるとして避けられる要素なのではないかと考えられる。また、駐車場スペースがないことは、車を使用したり車の購入を検討したりしている住宅購入者にとって非常に不便な要素であるといえる。

また、「構造」、「階数」も予想通り、管理不全要因に有意に負の影響を与えるという結果を得た。構造に関して、非木造住宅（鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造）は耐火性・耐震性・耐久性に優れているといった特徴がある。また、木造に比べ新しい建築手法であるため、経過年数が比較的短いのではないかと考えられる。階数に関して、住宅としての価値を考慮すると、階数が多くなると居住用として利用できる面積が増えると考えられるため資産や中古住宅市場上の価値が上がるのではないかと考えられる。

「道路の幅員」、「道路との高低差」、「間口の状況」は統計的に有意な結果を得ることができなかった。理由として、「道路との高低差」や「間口の状況」は階段やスロープを設置することや、奥行きがあつたり階数が多かつたりする住宅を建てることで住宅の利便性をある程度確保できるのではないかと考える。「道路の幅員」に関しては、馬場、他（2018）では有意に正とでていたため、地域差もしくはその他の変数不足による本モデルの限界であると考えられる。

## 第 4 章 政策提言

この章では現状分析と分析を踏まえ、全国の郊外都市に導入可能な管理不全空き家の解消と発生予防政策の提言を行なう。

現状分析では、少子高齢化と人口減少の加速や制度的要因、中古住宅市場の脆弱性により空き家の数は全国で急激に増加していること、管理不全空き家は、周辺地域の地価や環境、治安に悪影響を与えている点から空き家問題の中でも特に重要視すべきであることを述べた。そしてこの問題は、現段階で一定数以上の人口を抱えており、ニュータウンや密集する宅地を複数抱えるような都市でより深刻化すると述べた。また、事務負担や空き家対策にかかる費用等が原因となり、空き家および管理不全空き家対策は全国的導入に至っておらず、また、対症療法的であることやまちづくりの観点がないことを問題視した。

分析 1 より、管理不全指標の中でも、窓ガラスの破損やその他破損といった管理不全指標をもつ住宅の割合が高い場合、その町の地価を有意に下げること、分析 2 より、道路の傾斜がある場合や駐車場スペースがない場合、その住宅が管理不全な状態になる傾向があることが分かった。この分析結果を利用し、全国の郊外都市に導入可能な管理不全空き家の解消と発生予防策として以下の政策提言の方向性を示す。

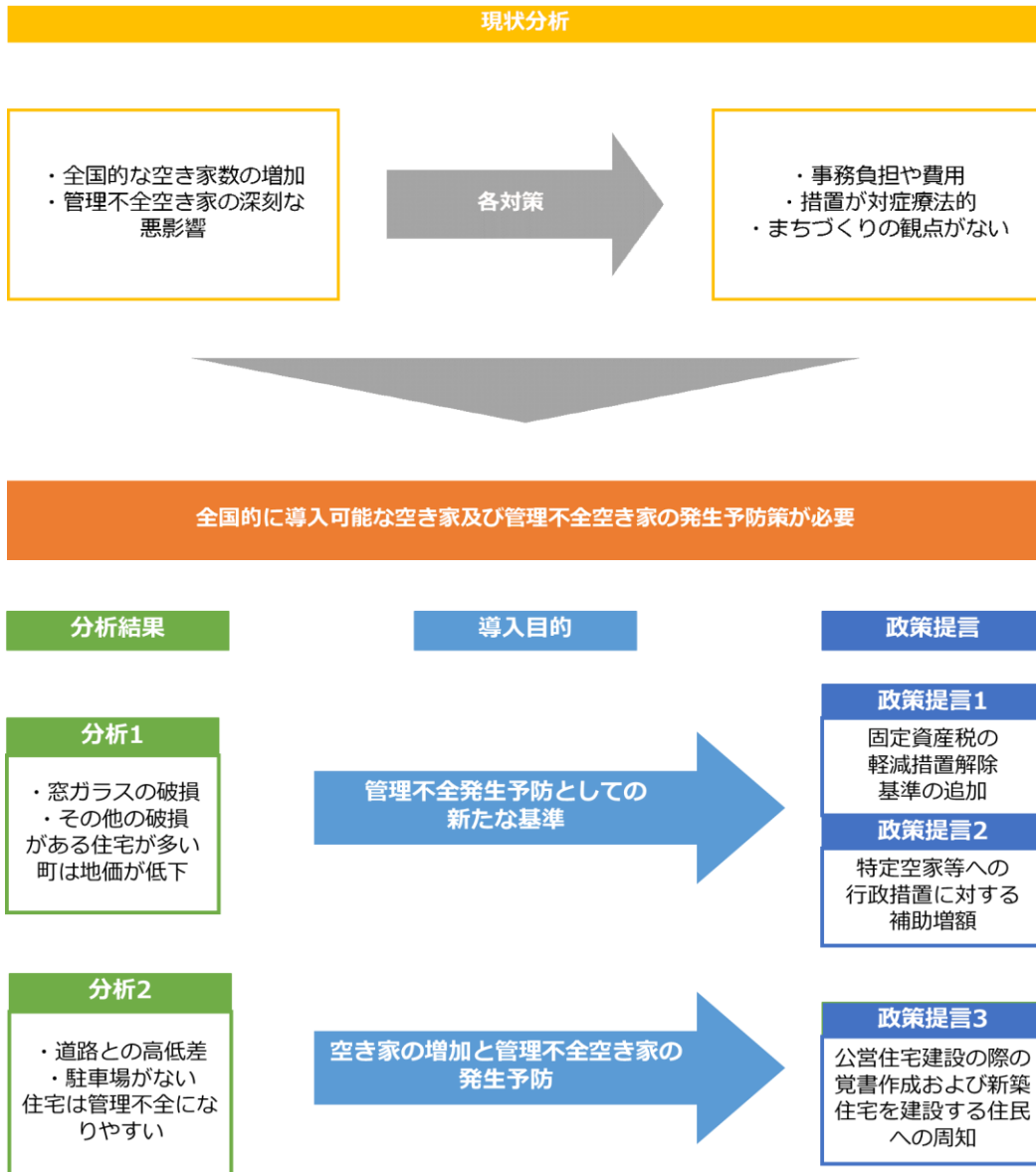
【政策提言 1】 固定資産税の軽減措置解除基準の追加

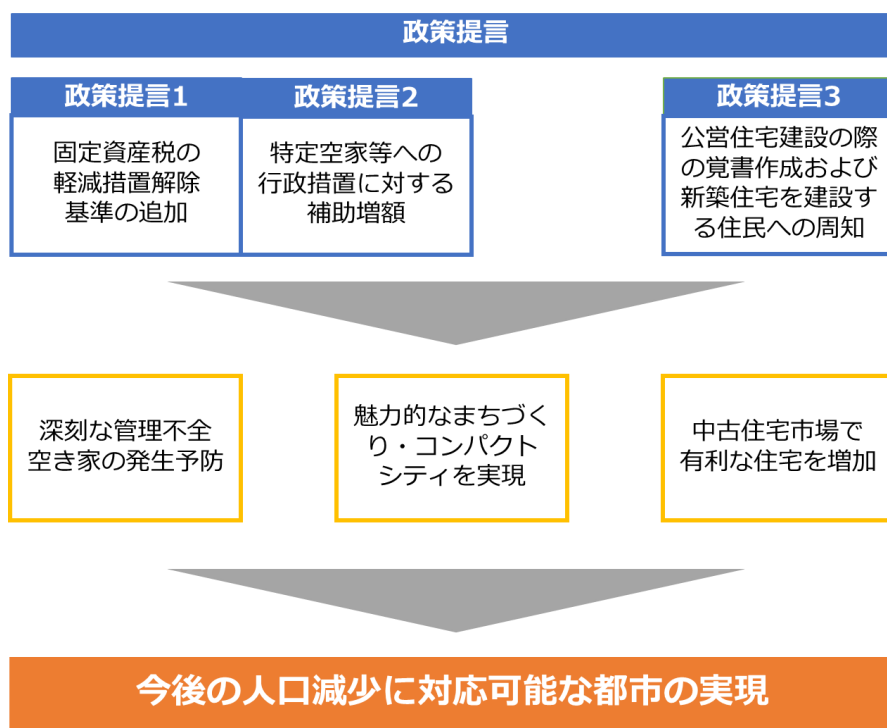
【政策提言 2】 特定空き家等への行政措置に対する補助増額

### 【政策提言 3】 公営住宅建設の際の覚書作成および新築住宅を建設する住民への周知

まず、「周辺の生活環境の保全を図るために必要（特定空家等の判断基準）」でなくても、管理不全空き家の発生予防策を行なうための新たな基準として、「窓ガラスの破損およびその他破損」に着目した固定資産税の軽減措置解除基準の追加と実施を提言する。空き家対策に関する各行政措置の現状分析によると、固定資産税の軽減措置解除は新潟県見附市で行なわれており一定の成果を上げているため実現は可能であると考ええる。これにより、深刻な管理不全空き家の発生予防が期待できる（政策提言 1）。次に、先に述べた政策提言 1 により発生すると考えられる、税率増加の手續及び行政措置事務負担・費用等を軽減するため、特定空家等への行政措置に対する補助増額を提言する（政策提言 2）。最後に、中古住宅市場を活性化し、空き家数の増加と管理不全空き家の発生を予防するため、「道路との傾斜および駐車場スペース」を考慮した公営住宅建設の際の覚書作成および新築住宅を建設する住民への周知を提言する。そして、このような需要が見込める住宅を立地条件の良い中心市街地に建設するような誘導を追加的に行なうことで、人口や地価増加を見込める魅力的なまちづくりや、コンパクトシティの形成が期待できる（政策提言 3）。以上から、管理不全空き家の解消と発生予防、そして今後の人口減少に対応可能な都市づくりを実現する。政策提言の概観は図 8 の通りである。

図8 政策提言の概観





(筆者作成)

## 第5章 おわりに

本稿では、空き家問題の中でも周辺地域の地価や環境、治安に悪影響を与えている管理不全空き家に着目し分析を行なった。

少子高齢化などにより空き家の数は急激に増加していることが分かった。にも拘わらず、空き家対策は全国的導入に至っておらず、また、対策は対症療法的であり、管理不全空き家の発生予防やまちづくりの観点がないことを把握した。分析1では、窓ガラスの破損やその他破損といった管理不全指標をもつ住宅の割合が高いとその町の地価を有意に下げること、分析2では、道路の傾斜がある場合や駐車場スペースがない場合、その住宅が管理不全な状態になる傾向があることを明らかにした。この分析結果を利用し、全国的に導入可能な管理不全空き家問題の解消と発生予防策として、固定資産税軽減措置解除基準の追加、特定空家等への行政措置に対する補助増額、公営住宅建設の際の覚書作成および新築住宅を建設する住民への周知を提言した。

課題として、以下の2点が挙げられる。1つ目は、データやモデルの信頼性の問題である。分析1ではデータの制約上、茨木市における全ての町を対象に地価の分析を行なうことができなかった。分析2では、より綿密に住宅利活用要素が与える影響のみを分析するために、管理不全に影響を与えると考えられる築年数や床面積、市街化の時期といったその他の要因をコントロールすることが望ましい。2つ目は、政策提言の対象が土地の市場流通性に優れる郊外都市に限定されたことである。深刻な過疎地域等における管理不全空

き家の悪影響を十分に捉えることができなかった。これは今後の研究で明らかにしていきたい。

最後に、本研究が管理不全空き家問題の解消と予防に寄与し、今後の人口減少に対応した持続可能な都市の実現の一助となることを願い、本稿の締めとする。

## 付録

表 13 回帰モデル式 (1) における各変数の記述統計量

変数名	データの個数	平均	標準誤差	中央値	最小値	最大値
地価公示価格	46	171978.3	8004.199	171500	33000	286000
門、堀（～が管理不全な住宅の割合）	46	0.008136	0.00118	0.006437	0	0.030769
擁壁	46	0.000771	0.000346	0	0	0.015385
雑草、立木	46	0.013012	0.002179	0.00969	0	0.076923
ゴミの投棄、堆積	46	0.017406	0.002149	0.01372	0	0.076923
屋根材の状況	46	0.00804	0.001147	0.005918	0	0.030769
外壁材	46	0.011672	0.001475	0.009725	0	0.061538
基礎	46	0.003902	0.00067	0.002376	0	0.017544
建物の傾き	46	0.00009	0.00007	0	0	0.003115
樋	46	0.005852	0.000915	0.004225	0	0.030769
窓ガラス	46	0.000886	0.000219	0	0	0.005865
その他破損箇所	46	0.013701	0.001618	0.012755	0	0.061538
臭気	46	0	0	0	0	0
建築物外観が与える影響	46	0.000561	0.000276	0	0	0.010204
空き家法に基づき指導された住宅の割合	46	0.003011	0.000475	0.00217	0	0.012448
最寄り駅から大阪駅までの鉄道所要時間	46	1788.261	238.8	1150	350	8200
最寄り駅までの距離	46	17.8913	17.8913	17.8913	14	48
人口	46	3116.174	302.854	2329	204	8657
隣接する町の平均管理不全空き家率	46	0.004278	0.000417	0.004689	0	0.012972

(筆者作成)

表 14 回帰モデル式 (1) における変数作成の際に使用した  
総住宅数および管理不全指標に該当する状態の空き家数の記述統計量

データ名	データの個数	平均	標準偏差	中央値	最小値	最大値
総住宅数	46	572.7174	61.95851	457.5	15	1907
門、堀（～が管理不全な住宅数）	46	4.847826	0.857458	3	0	24
擁壁	46	0.391304	0.126179	0	0	5
雑草、立木	46	6.130435	0.918205	4.5	0	26
ゴミの投棄、堆積	46	7.956522	0.970062	6.5	0	33
屋根材の状況	46	3.804348	0.53804	3	0	19
外壁材	46	5.826087	0.853696	4.5	0	27
基礎	46	2.108696	0.421898	1	0	11
建物の傾き	46	0.043478	0.0304	0	0	1
樋	46	2.695652	0.386824	2	0	11
窓ガラス	46	0.5	0.123359	0	0	3
その他破損箇所	46	6.934783	0.953712	5	0	25
臭気	46	0	0	0	0	0
建築物外観が与える影響	46	0.217391	0.087438	0	0	3
空き家法に基づき指導された住宅数	46	1.695652	0.281249	1	0	8

(筆者作成)



表 15 分析 1 データ出典

変数名	単位	出典
地価公示価格	円/㎡	
最寄り駅から大阪駅までの鉄道所要時間	分	国土交通省（2018a）『地価公示』 もしくは国土交通省（2018b）『都道府県地価調査』 （両方ある場合は国土交通省地価公示を採用）
最寄り駅までの距離	m	
管理不全な住宅の割合（14項目）	%	管理不全な住宅数：茨木市（2018a）『空家実態調査結果一覧』（1,147 件中 535件使用）
空き家法に基づき指導された住宅の割合	%	空き家法に基づき指導された住宅：茨木市（2018b）『苦情相談一覧』 総住宅数：総務省（2015）『国勢調査 / 人口等基本集計に関する集計』 より筆者作成
平成30年度人口	人	茨木市（2018c）『町丁別人口・世帯数（平成30年3月31日現在）（住民基本 台帳）』
隣接する町の平均管理不全空き家率	%	筆者作成

（筆者作成）

表 16 回帰モデル式（2）における各変数の記述統計量

変数名	データの個数	単位	平均	標準偏差	最小値	最大値
合計管理不全スコア	1,104	点	1.90307971	0.029872	0	4
道路の幅員	1,104	(binary)	(592/1104)	-	0	1
道路の傾斜	1,104	(binary)	(126/1104)	-	0	1
道路との高低差	1,104	(binary)	(137/1104)	-	0	1
駐車場スペース	1,104	(binary)	(700/1104)	-	0	1
間口の状況	1,104	(binary)	(249/1104)	-	0	1
構造	1,104	(binary)	(80/1104)	-	0	1
階数（階数4以上は、4とする）	1,104	階	1.71557971	0.015766	1	4

(binary) の平均は (1をとるデータの個数/総データの個数)

（筆者作成）

表 17 回帰モデル式（2）における変数作成の際に使用した管理不全な状態の記述統計量

データ名	データの個数	単位	平均	標準偏差	最小値	最大値
雑草、立木	1,104	(binary)	(570/1104)	-	0	1
ゴミの投棄、堆積	1,104	(binary)	(793/1104)	-	0	1
窓ガラス	1,104	(binary)	(63/1104)	-	0	1
その他破損箇所	1,104	(binary)	(674/1104)	-	0	1
臭気	1,104	(binary)	(1/1104)	-	0	1

(binary) の平均は (1をとるデータの個数/総データの個数)

（筆者作成）

表 18 分析 2 データ出典

変数名	単位	出典
合計管理不全スコア	点	茨木市（2018a）『空家実態調査結果一覧』より筆者作成
管理不全な状態タミー（5種）	(binary)	
住宅利活用要素タミー（5種）	(binary)	
構造タミー	(binary)	
階層	階	茨木市（2018a）『空家実態調査結果一覧』

(筆者作成)

## 参考文献

- ・栗津（2014），「管理不全空き家等の外部効果及び対策効果に関する研究」，『都市住宅学』 87号，pp. 209-217.
- ・茨木市（2017），「茨木市空き家等対策計画」，茨木市，最終閲覧日 2022/10/20，〈 <https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuuseisaku/menu/akiyataisaku/37073.html> 〉
- ・茨木市（2019），「業務報告書『茨木市空き家等実態調査業務委託』」，茨木市
- ・茨木市（2022），「茨木市統計書令和 3 年版（2021 年版）」，茨木市，最終閲覧日 2022/11/4，<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/material/files/group/2/toukeisho03.pdf>
- ・倉橋（2013），「イギリスにおける空き家対策」，『都市住宅学』2013 年 2013 巻 80号，pp. 21-24.
- ・五島（2019），「国土交通省における空き家対策について」，『都市住宅学』2019 巻 104号，pp. 17-19.
- ・国土交通省（2000），『地価公示制度の概要』，国土交通省
- ・国土交通省（2019），『空き家対策について』，pp. 1-13.，国土交通省
- ・国土交通省（2022），「空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」，最終閲覧日 2022/11/03，〈 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001495574.pdf> 〉
- ・国土交通省（n. d.），「空き家対策総合支援事業（平成 28 年度～）」，国土交通省，最終閲覧日 2022/11/3，〈 [https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/content/001421714.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001421714.pdf) 〉
- ・総務省統計局（2019），「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要」，総務省統計局
- ・大仙市（2021），「第 2 次大仙市空き家等対策計画」，大仙市，最終閲覧日 2022/10/8，〈 [https://www.city.daisen.lg.jp/docs/2017062000013/file\\_contents/No2\\_akiyakeikaku.pdf](https://www.city.daisen.lg.jp/docs/2017062000013/file_contents/No2_akiyakeikaku.pdf) 〉
- ・内閣府（2016），「空き家適正管理条例の制定」，『地方分権改革事例 100』，pp. 39
- ・長崎市（2021），「長崎市空き家等対策計画」，長崎市，最終閲覧日 2022/10/8，〈 [https://www.city.nagasaki.lg.jp/m/sumai/620000/629000/p029144\\_d/fil/akiyakeikaku.pdf](https://www.city.nagasaki.lg.jp/m/sumai/620000/629000/p029144_d/fil/akiyakeikaku.pdf) 〉
- ・長崎市（2022a），「長崎市特定空き家等除却費補助金について」，長崎市，最終閲覧日 2022/10/8，〈 [https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/625000/p004268\\_d/fil/chirashi.pdf](https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/625000/p004268_d/fil/chirashi.pdf) 〉

- ・長崎市（2022b）、「長崎市老朽危険空き家対策事業について」、長崎市，最終閲覧日 2022/10/8，  
< [https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/668100/p023429\\_d/fil/chirashi.pdf](https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/668100/p023429_d/fil/chirashi.pdf)  
>
- ・馬場，樋野（2018）、「空き家の管理不全要因とその傾向 川口市空き家実態調査の分析」，『日本建築学会計画系論文集』 83 巻 749 号，pp. 1263-1271.
- ・福田（2013）、「空き家問題の現状と対策」，『国立国会図書館 調査と情報』第 791 号，pp. 1-11.
- ・前根，清水，中山（2010）、「アメリカにおける空き家対策事業に関する研究—ミシガン州フリント市・オハイオ州ヤングスタウンについて—」，『都市計画報告集 9 巻（2010）』 1 号，pp. 27-30
- ・見附市（2021）、「見附市空家等対策計画」，見附市，最終閲覧日 2022/10/8，  
<<https://www.city.mitsuke.niigata.jp/secure/22399/R3akiya-keikaku.pdf>>

## データ出典

- ・茨木市（2018a）、『空家実態調査結果一覧』（茨木市提供データ），茨木市
- ・茨木市（2018b）、『苦情相談一覧』（茨木市提供データ），茨木市
- ・茨木市（2018c）、『町丁字別人口・世帯数（平成 30 年 3 月 31 日現在）（住民基本台帳）』，茨木市
- ・国土交通省（2018a）、『地価公示』，国土交通省
- ・国土交通省（2018b）、『都道府県地価調査』，国土交通省
- ・総務省（2015）、『国勢調査 / 人口等基本集計に関する集計/住宅の建て方（7 区分）別住宅に住む主世帯数，主世帯人員及び 1 世帯当たり人員 一町丁・字等/小地域集計 /27 大阪府』，総務省