

空き家の発生抑制のための誘因政策の効果

日本大学 経済学部 教授 行武 憲史

豊田通商株式会社 渉外部 調査室長 小谷 将之

改正空家特措法では、空き家の管理・利用促進を目的として、固定資産税・空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除など税制面による支援が行われている。本稿では、固定資産税の住宅用地の特例を中心にこうした政策が空き家放置インセンティブにどれほど影響しているかを検証することを目的として、空き家の除却を対象とする理論モデルとそれに基づくシミュレーションによる分析を行った。比較静学及びシミュレーションによる分析の結果、固定資産税特例の減免率が大きいほど空き家の放置誘因は上がり、用地特例解除は除却促進に有効であることが示された。これらの結果は、改正空家特措法などで推進されている空き家対策に一定の支持を与えるものである。

1 はじめに

2015年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」）は、それまで各自治体が制定した空き家条例では対処が難しい課題に対して、総合的かつ計画的に施策を推進することを目的としている。それに合わせ、税制面での支援措置も実施され、2015年度税制改正では危険で周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空き家」に対して固定資産税の住宅用地特例の解除、2016年度税制改正では相続した空き家の売却時における譲渡所得税の特別控除制度（「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」）が実施された。かねてより固定資産税の住宅用地特例については、空き家を放置するインセンティブとなっていることが指摘されていた。また、住宅の相続が空き家発生の大きなきっかけとなっていることから、これらの政策が空き家の流通・活用等を推進する上で有効な施策になることが期待された。

空家特措法は、緊急性を考慮して特定空き家への対応を中心に制度的措置が定められていたが、予防的措置を可能にするため、改正法が2023年11月に施行された（以下、「改正空家特措法」）。改正空家特措法では、税制面でも固定資産税の住宅用地特例

の解除の対象が特定空き家からその予備軍と認定された「管理不全空家」に拡大された。同様に、譲渡所得3,000万円特別控除についても2023年度税制改正において適用条件の緩和がなされた。これによって、改正前の要件では売主が除却や耐震改修を行う必要があったものを、改正後は買主が除却や耐震改修を行うケースでも特例が適用できるようになった。売主はそのままの状態でも空き家を売却できるようになったことから、制度利用はますます進むものと考えられる。

本稿では、こうした空き家に関する税制面での支援措置、特に固定資産税の用地特例に注目し、これらの措置が所有者の空き家利活用にどのように影響し空き家発生を抑制しうるのか、経済学的に整理することを目的としている。なお、本稿は2023年に公益財団法人日本住宅総合センターで実施された自主研究プロジェクトの研究成果に基づくものである。

2 住宅用地の特例について

(1) 住宅用地の特例

わが国の住宅用地の固定資産税は、住宅の床面積の10倍の面積まで課税標準額が1/3（一般住宅用地の特例）に、また200㎡までは課税標準額が1/6（小

規模住宅用地の特例)に、減額される特例が適用されている。同制度に基づく減額措置の適用を受ける要件は、その土地が住宅の敷地に供されていることであり、住宅を除却し更地にすると特例は適用されなくなる。これは、管理不全のまま放置される空き家が増加する一因になっていると指摘されている。

(2) 改正空家特措法による住宅用地の特例の除外

近年の空き家増加を背景として住宅用地の特例がもたらす影響が問題視されるようになり、空家特措法において、住宅用地特例による空き家放置誘因の解消を目指した法的措置が制度化された。具体的には、空き家が「特定空家等」に指定され、地方公共団体から「勧告」措置を受けた段階で、住宅用地の特例から除外されるようになった。2023年施行の改正空家特措法により、特例からの除外対象が、勧告措置を受けた管理不全空き家へと広がった。

特定空き家については、2023年度末までに累計で39,180件の助言・指導、3,589件の勧告が行われている。管理不全空き家については、2023年度1年間で1,091件の指導が行われた。特例の適用除外によって、地積が200㎡以下であれば課税標準額は6倍になることから、空き家となった家屋が建つ土地の所有者にとっては、空き家を放置するのではなく、何かしらの活用方法を見出すきっかけとなると考えられる。

3 空き家についての経済学的理論整理による整理¹

こうした空き家に対する税制や除却に対する補助金などは、空き家所有者の行動にどのような変化をもたらすのであろうか。本節では、経済学におけるサーチモデルを用いてこうした制度が住宅所有者の行動に与える影響を検証する。

(1) サーチ理論の空き家への適用

空き家はいわば住宅にとっての失業状況である。Iwata, Suzuki and Yukutake (2024) では、Mortensen (1986) らによる労働経済におけるジョブサーチ理論を応用し相続した空き家の売却モデルを構築している。

労働経済学の理論を住宅売却時の探索行動に応用すると、空き家所有者は、すでに自己居住用住宅を所有しており、相続した物件は売却することを考え購入者を探すものとする。このとき、所有者は住宅売却による収益の割引現在価値の総和を最大にするよう行動する。ただし、探索期間中は、①購入者を探す費用（例えば、地方部で仲介業者がなかなか見つからないなど）、②物件の維持管理費用（固定資産税や修繕費など）が発生し、③売却時には諸費用（仲介手数料、譲渡所得税、登記費用など）が発生する。

モデルでは、所有者は每期一定の費用を支払って購入者を探し、每期一定の確率で購入者からのオファーを受ける。このとき、購入者から提示された価格が、所有者が売ってもいいとする価格（留保価格）を上回っていれば住宅を売却し、下回る場合には購入者探しを続行する。住宅所有者はこのような条件のもと住宅からの収益が最大になるように留保価格を決定する。

もし、購入者を探す費用や維持管理費が高い場合は、留保価格を下げ早い時期の売却を目指す。小規模宅地特例による固定資産税の軽減は、維持管理費用を軽減するため探索期間を長期化させる可能性がある。一方で売却時にかかる費用が上昇した場合、その費用を補うため留保価格は上昇する。譲渡所得の3,000万円控除といった制度は、留保価格を下落させ空き家期間を短縮する可能性がある。ただし、実際は譲渡所得などは物件の価格に依存するため、モデルがもう少し複雑になる。

(2) 最適除却時期モデルの構築

前節の空き家サーチモデルは、市場性を有する相続直後の空き家を対象としたモデルである。実際空き家として問題となるのは空き家期間が長期化した結果、市場性を失った放置空き家である。本節では、放置空き家に焦点を当て、固定資産税の住宅用地特例が空き家除却までの期間に与える影響を検証する。White (1986) は住宅所有権の放棄の意思決定について、固定資産税が持つ役割を経済理論から

1 本節および次節における理論モデルとシミュレーションの結果は、住宅総合センター（2023）に詳しい。非公開資料であるため、詳細については筆者まで問い合わせいただきたい。

考察した数少ない論文である。住宅所有者の収益最大化モデルによって、固定資産税率の変化が所有権放棄の誘因に与える影響を検証している。ここでは、White (1986) を参考にしつつ、日本の住宅用地特例の空き家放置誘因への影響を評価するための理論モデルを構築し比較静学を行う。次節では本モデルをもとにシミュレーションによる考察を行う。

モデルの基本的な前提条件は以下のとおりである。まず、モデルにおける経済主体はすでに市場性を失っている空き家の所有者であり、当該所有者が当該空き家について「放置」か「除却」かを選択するという限定的な状況を想定する（すなわち、市場性がある「売却」や「賃貸」は選択肢にならない）。所有者は将来的に生じる費用（固定資産税（建物と土地）、除却費、除却後の土地の固定資産税等）について完全に知っている合理的な個人であり、空き家所有にかかる費用を最小化するように、除却するタイミングを決定する²。

経済主体である空き家所有者の目的関数（空き家所有の費用関数）は以下のように表現される：

$$\begin{aligned} & \text{空き家所有の総費用} \\ & = \text{除却前維持費(土地・家屋固定資産税, 管理費)} \\ & + \text{除却費} + \text{除却後維持費(土地固定資産, 管理費)} \end{aligned} \quad (1)$$

ここで、右辺第1項である除却前維持費は、土地の固定資産税額、家屋の固定資産税額、管理中の光熱費、修繕費、管理会社への支払いなどが含まれる。第2項は除却費であり、建物構造・規模、浄化槽の有無、防塵・防音等周辺への配慮、家具等の廃棄コスト、除却に対する補助金・税制等が含まれる。第3項は除却後の維持管理費であり、土地の固定資産税額や空き地の管理費などが含まれる。

空き家所有者は、この合計費用を最小化するように除却のタイミングを決定する。簡単化のため、除却前期間の空き家の維持コストについては、①家屋固定資産税額、②土地固定資産税額、③その他維持管理費の3つで構成され、課税標準額はそれぞれ床

面積／地積のみに依存すると仮定している。また家屋の経年変化を考慮し、残価率を導入している。

維持管理費は家屋の規模や構造に関わらず同一であるが、経年とともに一定の割合で増加していくと仮定している。これは、家屋の経年劣化を想定したものであり、これによって空き家を除却するインセンティブが生じる。当該物件の所有コストを最小するという観点から最適な除却時期は、以下のように求められる：

$$\begin{aligned} & \text{最適除却時期} = \\ & \frac{1}{\text{維持管理費増加率}} \times \\ & \ln \frac{\text{割引率} \times \text{除却費} + \text{減免後土地固定資産税} - \text{家屋固定資産税}}{\text{毎年の管理費}} \end{aligned} \quad (2)$$

現在から最適除却時期までが空き家として放置される期間であるため、最適除却時期は正の値をとる：

$$\begin{aligned} & \frac{1}{\text{維持管理費増加率}} \times \\ & \ln \frac{\text{割引率} \times \text{除却費} + \text{減免後土地固定資産税} - \text{家屋固定資産税}}{\text{毎年の管理費}} > 0 \end{aligned} \quad (3)$$

この式を整理すると、以下のようになる。

$$\begin{aligned} & \text{割引率} \times \text{除却費} + \text{減免後土地固定資産税} \\ & > \text{家屋固定資産税} + \text{毎年の管理費} \end{aligned} \quad (4)$$

すなわち、左辺の除却費用＋土地の固定資産税が右辺の家屋固定資産税＋空き家の維持費より大きくなる時、空き家が放置される。

このモデルを用いると、住宅所有費用に関する各要因の変化に対して、最適除却時期が変化する方向を確認する比較静学が可能となる。

たとえば、住宅の規模が最適除却時期に与える影響を考えてみよう。モデルでは、除却費および家屋固定資産税については、住宅規模に応じて増加するという仮定を置いている。(2)式で求めた最適除却時期が、床面積に応じてどのように変化するかをみると、以下の式が成立する。

2 このような定式化は非常に素朴であり、実際の空き家所有者が完全情報下で金銭的費用を最小化するように除却のタイミングを決定しているという想定は現実的ではないという批判はありうる。ここでのモデル構築は、所有する不動産の費用を最小化しようと行動する場合に、固定資産税率や資産価値が空き家の放置誘因とどのように関連するかを可視化することが目的であり、その目的に限れば本節のモデルは有用な示唆を与えるものと考えられる。

$$\text{割引率} \times \frac{\partial \text{除却費}}{\partial \text{床面積}} = \frac{\partial \text{家屋固定資産税}}{\partial \text{床面積}} \quad (5)$$

これは、床面積の増加に対して家屋固定資産税の増分と除却費の増分が等しくなる時は、最適除却時期は変化しないことを意味する。言い換えると、床面積に応じた追加的な建物の除却費用が、床面積に応じた追加的な家屋固定資産税より大きいとき、最適除却時期は延期され、空き家期間は長期化する。ここでは、床面積は建物構造など除却費の大小に寄与する要因の比喩であり、建物の特徴によって除却費が余計にかかるような家屋は、固定資産税を多く払うよりも除却費を節約するために空き家が放置されやすいということを含意している。逆に、追加的な除却費用より追加的な固定資産税のほうが大きければ、早々に建物を取り壊してしまおうという動機が働く。

その他要因についても、比較静学を行った結果をまとめると以下のとおりである。前提として、対象とする要因以外は一定としている。

- ・住宅用地特例のような税額控除によって、維持管理費は軽減され空き家の放置期間は長くなる
- ・200㎡超で特例の減免率が下がることにより、放置期間は短くなる
- ・地積が大きくなるほど、除却後の土地固定資産税が大きくなるため、空き家を放置する期間が長くなる
- ・家屋の価値が高いと除却前の家屋固定資産税が大きくなるため、放置期間は短くなる
- ・地価が高いと除却後の土地固定資産税が大きくなるため、放置期間は長くなる
- ・除却費用を補助すると、放置期間は短くなる

4 最適除却時期モデルによる空き家放置期間シミュレーション

本節では、前節の(1)式および(2)式に基づくシミュレーションを行い、より現実的な要因の変化によって最適除却期間がどう反応するのか検証を行う。本分析は、次の仮定の下での極めて単純なモデルであることに留意が必要である。①空き家の維持費用は、築年数の経過とともに右肩上がりである。②所有者の他界などにより30年経過したところで、突如資産がなくなる。③所有物件は市場性がなく空

き家維持か除却の2択である。④土地と家屋の所有者が同一で単独、一筆に一家屋を仮定し、市場性・地域性・個別性やその他諸制度を無視している。これらの仮定はモデルから得られる含意を損ねるものではなく、その他条件を一定にすることで特定の変数の変動の影響をよりシンプルに表現することができる。

ベースケース：小規模宅地等の特例（土地の固定資産税1/6）あり

ベースケースとして、地積が200㎡で土地の課税標準額が1/6に減額されるような固定資産税特例がある場合を想定し、空き家物件を除却する時期に応じた総費用を(1)式に基づいて計算しグラフで可視化したうえで、(2)式に基づいて最も総費用が小さくなる時期（最適除却時期）を算出する。

各変数の想定値は表1の通りである。単純化のため、特例の減免率は地積によらず1/6で一定とされている。各変数の単位については、金額については万円、期間については年として考える。

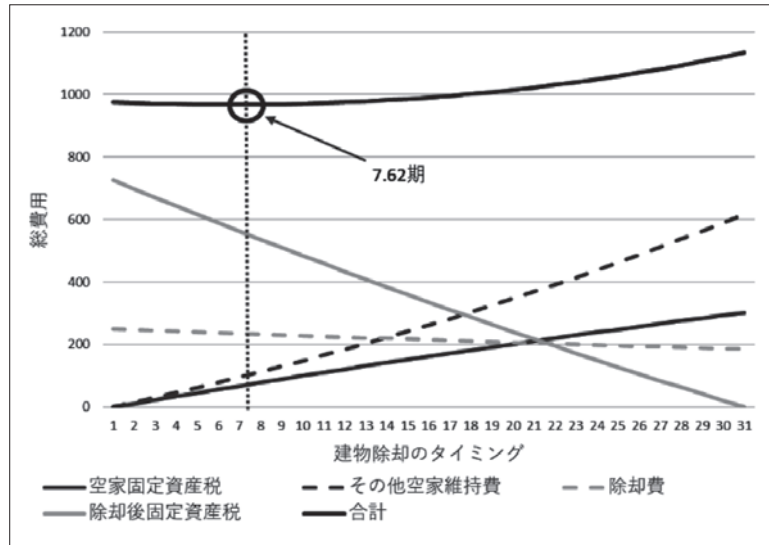
除却時期に応じて物件の所有費用の変化をグラフで表したのが、図1である。横軸が除却時期、縦軸が費用を表す。最上部に描かれている濃い実線が、除却時期に応じて最終的（ここでは30期後）に所有者が負担する総費用の変化である。例えば、所有開始直後（0期）で建物を除却した場合、空き家固定資産税（下部・実線）及び維持費（下部・点線）はその後発生しないため0であるが、その時点での除却費（薄い点線）と、除却後30期間にわたり控除のない土地固定資産税（薄い実線）を負担する。その合計が0期で空き家を除却した場合の総費用となる。除却費がやや右肩下がりなのは、割引現在価値として計算しているためである。

シミュレーションの結果、総費用曲線はU字曲

表1 ベースケースにおける各変数の想定値

家屋課税標準額	土地課税標準額	所有期間	固定資産税率	特例減免率
500	2000	30	0.014	1/6
割引率	維持費	維持費増加率	除却費	
0.01	20	0.03	250	

図1 除却時期ごとの総費用の変化（ベースケース）



出所：筆者作成

線を描く。これは、早々に空き家を除却すると土地の固定資産税にかかる小規模宅地等の特例の適用がなくなり、長期間にわたって高い固定資産税を負担する一方で、長期にわたって空き家を所有し続けると維持管理費が高んでいく状況を表している。

空き家所有者にとって最適除却時期タイミングは、総費用が最も小さくなる時期であり、このケースでは7.62期となった。この推計値は、単純化な仮定に基づくものであり数値自体は意味を持たない点には注意が必要である。

これによって、いろいろなケースについて検討が可能になる。例えば、住宅用地特例に相当する課税標準額の減免がない場合、家屋と土地の固定資産税が両方とも0期時点から満額で発生する。総費用は所有期間に応じて右肩上がりになるため、初めから放置誘因はなく、0期で除却するのが最適である。もちろん、空き家であっても所有による便益がある場合（物置として使用、生まれ育った住宅ならば愛着があったりする場合）は、直ちに除却が起きない可能性はある。

ケース2：実際の小規模宅地等の特例の（地積200㎡を超える部分は1/3）場合

小規模宅地等の特例に相当する課税標準額の減免を、現実の特例に沿うように修正する。ベースケースでは地積に関わりなく減免率を1/6としたが、こ

こでは地積200㎡までは1/6、200㎡を超える場合は、超える部分について1/3になるようにし、土地の課税標準額については地積と路線価で決まるように修正している。ただし、路線価は変化せず、土地の課税標準額の値は、地積に応じてのみ変化する。図2は、ケース2とベースケースとの比較を行ったものである。横軸が地積、縦軸が最適除却時期であり、右に行くほど地積が大きく、上に行くほど最適除却時期は遅い（放置される誘因が高い）ことを表す。減免率が200㎡以上で縮小する場合は、減免率が1/6で一定の場合と比べて最適除却時期が短くなる（空き家放置の誘因は下がる）。これは200㎡超の土地については減免率縮小により空き家所有の総費用が上昇するためである。

一方で、地積が大きくなると除却期間が遅くなることも確認できる。これは地積が大きくなるほど、特例による減免額も大きく、除却によって生じる追加的な固定資産税負担が大きいためである。

ケース3：家屋の価値が異なる場合

ケース3では、ケース2と同じ状況で、家屋の課税標準額だけを変化させ最適除却時期の反応を観察する。これは、空き家になった時点での家屋の評価額の高低と除却時期の関係を確認するものである。

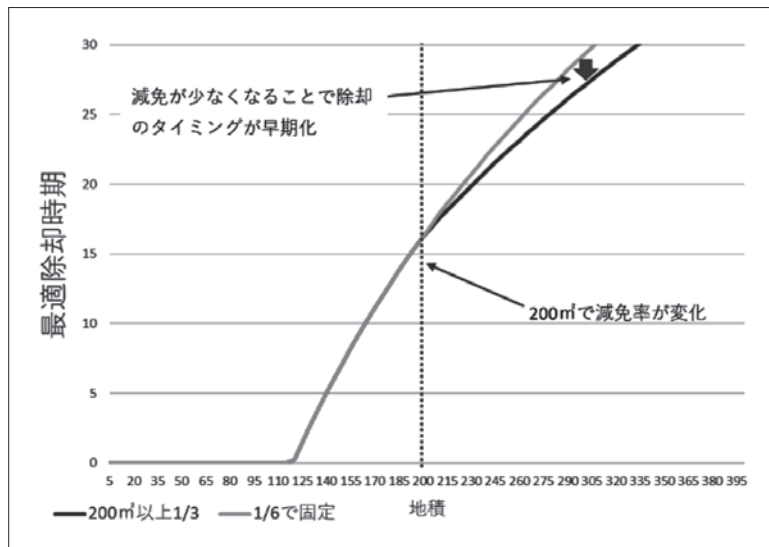
図3は、家屋の課税標準額に関して3つのケース（100、500、1,000）を取り上げて、それぞれ地積が

変化すると最適除却時期がどのように変化するかを示した。課税標準が500のケースが図2で示したケースと同じものになる。まず、ここでも地積が大きくなるほど最適除却時期は遅くなることが確認される。次に、家屋の評価が小さいほうが、地積が小さい段階で空き家放置の誘因が生じ始めることがわかる。言い換えると、同じ地積の土地でも、建っている家屋の価値が低い物件ほど、空き家放置の誘因が高い。住宅が存在していれば同じ地積の土地の固定資産税額は同等だが、その住宅の価値が高いほど、家屋の固定資産税がより負担となり、家屋の維持期

間が延びるほど費用が累積するため、空き家放置の誘因は下がることを意味する。

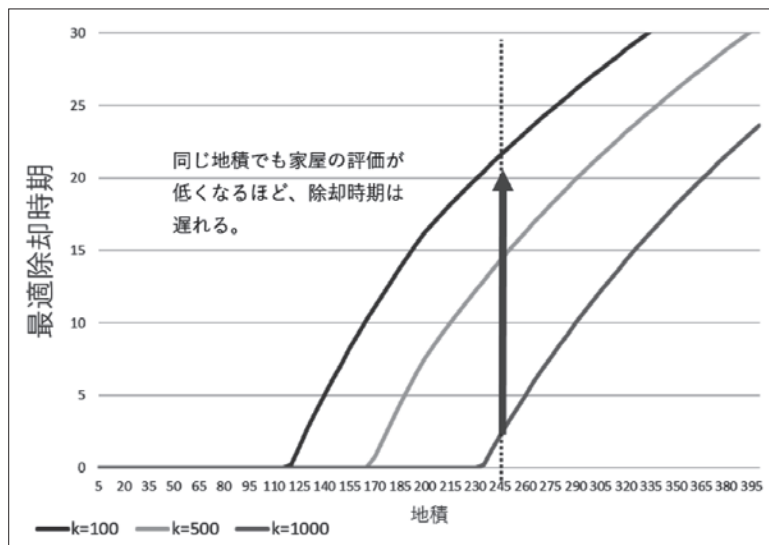
このほか、地価の大きさの違いによる最適除却時期の比較、および除却費用を補助した場合の除却時期の比較についてもシミュレーションを行っている。その結果、前者については、路線価の高いケースで、最適除却時期が長くなることが示された。地価が高い地域では特例による減免額が大きく除却に伴う追加的な負担額が大きいため、空き家をそのままにしておく誘因が高い。実際は地価が高い地域ほど、住宅需要が高く空き家を放置する期間が短くな

図2 減免率の変化による除却時期への効果



出所：筆者作成

図3 家屋の評価額ごとの最適除却時期の変化



出所：筆者作成

表2 家屋と土地の価値の組み合わせとイメージ

		土地の価値	
		高い	低い
家屋の価値	高い	都心の一等地	寂れたリゾート
	低い	都心の木密地域やニュータウン	地方郊外

る可能性もあるが、本モデルでは空き家処分の選択肢が放置か除却の2択に限定されるという制約による。

空き家対策として除却費補助があったケースについては、補助がない場合に比べ、補助の割合が大きいほど最適除却時期は短縮されるが、その効果はそれほど大きくないことが示された。

ケース5：家屋と土地の価値を同時に考慮した場合

これまでのケースでは、個別に各要因を動かしたケースについて検証してきたが、ここからは複数の要因を変化させたときに、最適除却時期の変化について検証する。ケース5は、家屋の価値と土地の価値の組み合わせによって、最適除却時期がどのように変化するかを確認する。ラフな議論として、家屋の価値と土地の価値の高低によって4つの組み合わせを考える。表2は各組み合わせから想像される物件の立地のイメージを示したものである。

図5は家屋と土地の価値を平面の軸にとり、垂直方向に最適除却時期をとったグラフである。家屋の価値を100~4,000、土地の価値を100~5,000の範囲で変化させ、その組み合わせによって求められる最適除却時期を高さで表現している。標高が高くなるほど最適除却時期が遅いことを示している。

土地の価値が低く、家屋の価値が高いほど放置する誘因がないことがわかる（グラフ上では右上）。地価が低いときは、家屋の存在による減免の恩恵が少ない一方、家屋にかかる固定資産税が高いため、空き家放置の誘因が小さいことを示す。例えば、かつては人気だったが現在は寂れてしまったリゾート地などの高級家屋は建物の固定資産税や維持費がかかる一方、土地の固定資産税はほとんどかからないために、建物を残しておくメリットがない³。

最も空き家の放置誘因が高いのは地価が高く、家屋の価値が低いケースである（グラフ、左下）。都心の木密地域や開発からある程度の期間を経たニュータウンなどが想定される。築古で小さめの住宅は家屋の固定資産税が比較的安くすむ一方で、土地の固定資産税は高いため、家屋を残しておくことのメリットは大きい。また、家屋の価値が高い場合でも、土地の価値が十分に高ければ、やはり空き家の放置につながる可能性がある（グラフの手前）。さらに、家屋も土地も価値が低い場合（グラフの奥）では、家屋の有無にかかわらず固定資産税などの維持費が低いため、除却する誘因がない。

住宅用地特例による減免のメリットが大きい都心の住宅地は家屋の価値が小さいほど放置誘因が大きく、また家屋の価値が大きくても地価が高ければ放置の誘因は発生する。一方、地価が低くかつ家屋の価値が高い場合には放置誘因はなく、除却費が問題となる。

ケース7：家屋の広さと状態を同時に考慮した場合

最後に、土地の広さは一定で、家屋の広さによって固定資産税と除却費が変わる状況下で、家屋の状態（新築～腐朽）も同時に考慮することで、どのような住宅に空き家放置の誘因が生じるのかを検証する。家屋の状態は残価率で表現し、新築は1とする。

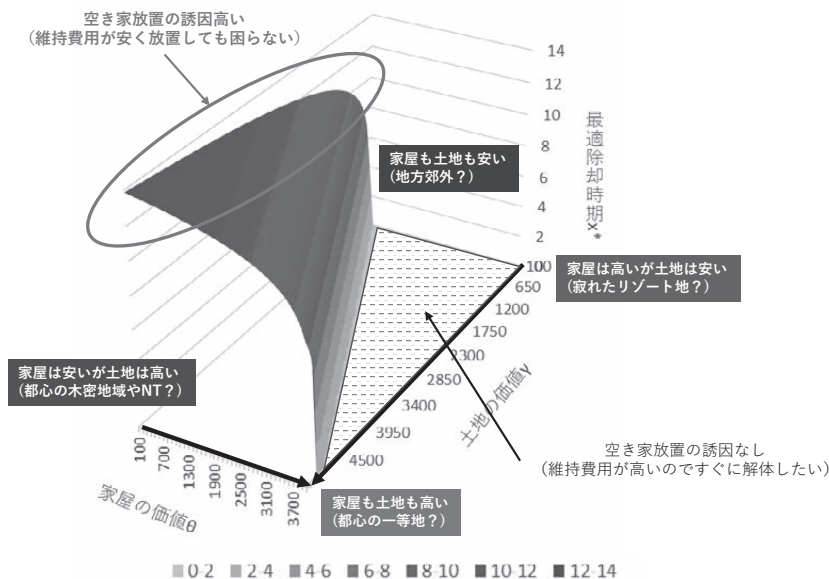
最も空き家放置の誘因が高いのは「広い腐朽家屋」である。とくに残価率が0の場合、家屋の固定資産税は0になり、除却の誘因は除却費のみになるため、より広い家屋であるほど高い除却費が障壁となって放置される。一方で狭い家屋のほうが経年の減価に対して、早い段階で放置誘因が発生する。これは小規模宅地等の特例による土地固定資産税額の減免のメリットが、広い家屋に比べて大きいためである。

5 結論と今後の課題

本稿では、住宅用地の特例が放置空き家の増加にどれほど寄与しているかを検証することを目的として、理論モデルとそれに基づくシミュレーションによる分析を行った。理論モデルによる比較静学から

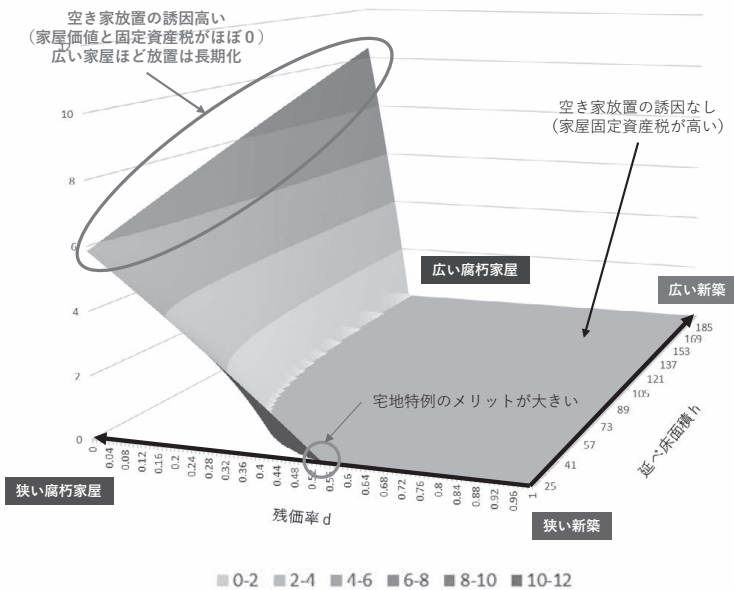
3 寂れた観光地のホテルなどが放置されていることがあるが、こうした物件の除却費用は高額な可能性がある。本分析では、建物に関わらず除却費を一定としている。

図4 家屋と土地の価値を同時に考慮



出所：筆者作成

図5 家屋の広さと状態を同時に考慮



出所：筆者作成

は、住宅用地特例による減免措置が空き家の長期化の要因となりうることを示され、減免率の低下あるいは特例の解除が放置期間を短縮することも示唆された。また、同モデルを用いたシミュレーションの結果、減免率が大きいほど放置誘因は大きくなること、小規模な宅地ほど放置空き家率は下がること、家屋の評価額が低い（腐朽家屋など）ほど、放置誘因が上昇すること、除却費用補助も除却の促進効果はあるが、その影響は小さいことなどが示された。こうした結果は、改正空家特措法などで推進さ

れている、譲渡所得の3,000万円控除や管理不全空き家や特定空き家に対する住宅用地特例の適用除外といった空き家対策に一定の支持を与えるものである。

ただし、繰り返し述べてきたように、これらの結果はあくまで限定された状況下での単純なモデルによるものであることに注意が必要である。実際の空き家発生の要因はより複雑で、例えば、住宅用地特例解除については、住宅用地の評価額が低すぎる場合、勧告措置が所有者にとってほとんど金銭的な誘

因とはならないことが考えられる。管理のために生じる費用と、特例解除によって新たに発生する土地の固定資産税を比較した場合、後者の方が安く済むのであれば、住宅の改善誘因は生まれない。また、勧告措置が取られた段階で、土地の所有者にとっては当該家屋を除却する誘因が消失するかもしれない。一度、勧告措置を受け特例適用が除外された場合、家屋を放置しても除却しても適用が除外されることには変わりはなく、高額を除却費を負担してまで空き家を取り壊す誘因が生まれない。さらに、家屋と土地の所有者が異なる場合でも、家屋の所有者にとっては特例の適用除外に反応する誘因がない。

複雑な権利関係やインセンティブが絡まるなか、こうした政策が空き家活用のインセンティブに与える効果を検証するため、やはりデータによる定量的な分析が欠かせない。近年、国土交通省「空き家所有者実態調査」をはじめとして各自治体による空き家実態調査も進められデータの蓄積が進んでいる。ただし、これらの調査の多くは調査時点による1時点の空き家の実態を把握するにとどまっている。こうして集められた標本はストックサンプリングと呼ばれ、空き家期間の長い物件が抽出されやすいというバイアスと、観察される空き家期間は必ず実際よりも短くなるというバイアスが存在する。こうしたバイアスを解消するには、改正空家特措法でも触れられている電力会社情報の活用による空き家期間の特定や、追跡調査が有用である。こうした情報を活用することで、空き家の正確な期間を把握できるだけでなく、どういった物件で空き家が解消され、どういったインセンティブでどのように活用されているのかを把握することが可能となる。

参考文献

- Iwata, S., M. Suzuki and N. Yukutake (2024) "Geographic distance and its effect on vacancy duration of inherited homes," 第38回応用地域学会研究発表大会.
- Mortensen, D., T. (1986) "Chapter 15 Job search and labor market analysis," *Handbook of Labor Economics*, Elsevier, Vol. 2, Pages 849-919.
- White, M. J. (1986) "Property Taxes and Urban Housing Abandonment," *Journal of Urban*

Economics, Vol.31, page 2-330.

日本住宅総合センター (2023). 固定資産税の住宅用地特性と放置空き家の問題に関する調査研究事前報告書 (未公開).

謝辞

本稿は、2021年10月から2023年5月にかけて、公益財団法人日本住宅総合センターが実施した調査研究「固定資産税の小規模住宅用地特例と放置空き家の問題に関する調査研究」および、JSPS 科研費 22H00065 助成の研究成果をもとに作成したものである。調査実施にあたっては国土交通省住宅局 栗津貴史氏、川口市都市計画部 川田昌樹氏、松木利史氏 (所属は当時) から多大なるご協力を賜った。ここに記して感謝する。