2. 郊外地域において経済的に借り上げ社宅活用が進む可能性のある既存戸建て住宅数の推計

- 高砂市を事例として -

Estimating the number of detached houses with economic potential of using as company dormitories in suburban areas

- Case study in Takasago city -

五十石俊祐*・大橋響**・矢本良***

Shunsuke ISOISHI*, Kyo OHASHI**, Ryo YAMOTO***

The purpose of this study is to clarify the economic possibility of using old detached houses as company dormitories. As the measure, we calculated amount of profit and cost when companies used old detached houses as company dormitories. As a result of analysis, there are only two housing stocks which profit is higher than cost without subsidies. If Takasago city subsidizes 75% of tax revenue from settlers to companies, the number of these housing stocks will increase to 1,659. On the other hand, the number of rented house residence households living in neighboring cities is 1,258 and they are thought to be more likely to move into the company dormitories. From the above results, there is the economic possibility that old detached houses are used as company dormitories in terms of the number of housing stocks.

Keywords: Company dormitory, Vacant house, Remodeling, Suburban area, Profitability

社宅, 空き家, リフォーム, 郊外地域, 収益性

1. はじめに

1-1. 研究の背景

住宅・土地統計調査によると、我が国の空き家率は上昇傾向にあり、2013年時点には13.5%に達している。これは、中古住宅ストックの流通率が14.7%と低いと考えられる。また、H27年国勢調査によると、高齢者世帯の持ち家率は83.3%と高く、高齢者世帯の中には単身・夫婦世帯の割合が高い。こうした世帯の住宅は相続されても相続者が使用しない傾向にあると指摘されていることから、今後も空き家は増加の一途をたどると予想される（以降、こうした高齢単身・夫婦世帯の持ち家を空き家予備軍と記載する）。

その一方で、国勢調査によると、DID地区の面積は拡大傾向にある。そのため、今後の空き家の増え方次第では、人口密度の低下を伴う市街地のスプロールが発生すると懸念される。なお、人口密度の低下は一人当たり財政支出額の増加に繋がる恐れがあると指摘されている²⁾。これらのことから、財政効率の悪化を避けるためにも、今後、空き家や空き家予備軍ストックの更新・再流通を促進していく必要があると考えられる。特に、戸建て住宅は中古住宅としての流通率が低い傾向にあることから、更新・再流通促進策を検討する意義が高いと考えられる。

地方都市の郊外住宅地やニュータウンにおいては、この戸建て空き家・空き家予備軍増加の問題が住民の世代交代に歯止めをかける一因となっており、都市の持続可能性を検討する上で看過できない課題となっている^{3)~6)}。この問題に対し、五十石ら⁷⁾は、一次通勤圏のような郊外自治体は通勤利便性が高く、通勤先地域よりも地価が低い傾向にあるため、空き家予備軍ストックの賃貸活用が進む可能性があると指摘している。また、後述するように、近年、全

国各地で空き家を借り上げ様々な用途で再活用する事例が報告されている^{8)~12)}。このように、方法次第で郊外地域の持続可能性の問題を解消できる可能性があると考えられることから、本研究では郊外地域における戸建て空き家・空き家予備軍ストックの更新・再流通促進策に着目した。

1-2. 研究の位置付け・目的

戸建て住宅の更新・再流通を図る主な手段として、売却と賃貸活用が挙げられる。因みに、売却価格は地価の減少に伴い低下するのに対し、賃料は地価減少の影響を大きく受けない傾向にあると指摘されている¹³⁾。このことから、借り手がつくことが前提になるものの、賃貸活用の方が空き家・空き家予備軍ストックの所有者にとって経済的合理性の高い手段と推察される。そのため、本研究では、戸建て空き家・空き家予備軍ストックの賃貸活用が進む可能性に着目する。

戸建て空き家・空き家予備軍ストックの賃貸活用に関する研究を見ると、中園ら¹⁴⁾のように戸建て空き家を転貸するプラットフォームに関する研究、島原¹⁵⁾や趙ら¹⁶⁾のように中古住宅の流通に必要な条件を整理した研究、五十石ら⁷⁾や石坂ら¹⁷⁾のように家賃面から高齢者世帯の持ち家が再流通する可能性を分析した研究、五十石ら¹⁸⁾のように郊外地域の特徴から空き家予備軍の地域別活用促進方策を検討した研究、大庭ら⁸⁾や大野ら⁹⁾のように戸建て空き家を借り上げて再活用する事例を分析した研究がある。なお、戸建て空き家の再活用事例に関する研究を活用用途別に見ると、空き家がシェアハウス⁸⁾やゲストハウス⁹⁾、福祉施設¹⁰⁾、商業業務施設^{11) 12)}など多様な用途で再活用されていると分かる。また、五十石ら¹⁸⁾は、郊外地域の中でも企業が多く立地する自治体では、空き家予備軍の借り上げ社宅活用を

*正会員 高砂市都市政策課(Takasago City)

**学生会員 玉野総合コンサルタント株式会社 (Tamano Consultants Co.,Ltd.)

***正会員 高砂市都市政策課(Takasago City)

検討することが有望と示唆している。このように、多様な戸建て空き家・空き家予備軍ストックの再活用方法が検討されており、既に実践されている事例も多い。ただし、借り上げ社宅活用については、既往研究¹⁸⁾の中でその有効性が示されている訳ではなかった。また、社宅に関する既往研究を見ても、中野¹⁹⁾ら、鈴木²⁰⁾、村本ら²¹⁾のように企業城下町における社宅街の形成過程を分析した研究は見られるが、借り上げ社宅事業の経済的合理性について分析した研究は見当たらない。

空き家や空き家予備軍ストックを借り上げ社宅として活用した場合、社宅を運用する企業は借り手がつかなかった際に家賃収入減少というリスクを抱えるものの、借り手がつけば通勤補助の支出削減や法人税等の節減²⁾といった経済的メリットを享受できる。また、社宅を用意するために大きなイニシャルコストを必要とせず、1戸単位で社宅を用意することができることから、転勤者への住居支援策としても有効な取り組みと考えられる。更に、企業が不動産資産を所有する訳ではないので、ランニングコストを抑えながら、地価減少に伴う減損会計のリスクを回避できる²²⁾。加えて、空き家や空き家予備軍ストックの再活用が進むと、自治体側にも、定住者確保による市民税収入の増加や人口密度の維持による財政効率低下の抑制、空き家対策経費の削減といった財政的メリットが発生すると期待される。これらのことから、本研究では戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用に着目することにした。

その経済的合理性を具体的に把握するためには、企業が借り上げ社宅事業に着手した場合を想定する必要がある。だが、空き家・空き家予備軍ストックと一口に言っても、その住宅水準やリフォームの必要性はストックによって異なる。そのため、借り上げ社宅の家賃を本来家賃より低廉な価格に設定した場合²³⁾に、企業が経費以上に上記の経済的メリットを享受できる可能性は、各ストックの家賃水準やリフォームの必要性に大きく依存すると予想される。また、仮に社宅の潜在的需要が高くても、社宅として活用することが企業にとって経済的な住宅ストック（以降、社宅候補ストックと記載する）が十分になれば、借り上げ社宅事業の促進は難しく、財政的メリットの発生も期待できない。これらことから、空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用が進む可能性を把握するには、住宅個々に家賃やリフォーム費用を試算した上で、社宅候補ストックが十分に存在するのかを把握する必要があると考えられる。

そこで本研究では、郊外自治体において、企業が既存戸建て住宅を借り上げ社宅として活用した際の収益性を住宅ストックごとに算出する。その結果を基に、ストック数の面から戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用が進む可能性の有無及びその可能性を向上させる条件を把握することを研究の目的とする。本研究の分析結果は、企業が多く立地する郊外地域（五十石ら¹⁸⁾が分析対象とした郊外地域の23.5%がこれに該当する）における空き

家対策を検討する際に寄与すると考えられる。

2. 分析方法と分析に当たっての条件設定

2-1. 分析方法

分析は次の手順で行う。①.大手賃貸住宅情報サイトから、後述する対象地域²⁴⁾に立地する民間賃貸住宅の家賃、専有面積、築年数、構造、建て方を把握する。なお、本研究では金本ら²⁴⁾が定義する都市雇用圏⁴⁾における「一次通勤圏」及び「二次通勤圏」を郊外地域として扱う。この定義で把握した郊外地域の中から、五十石ら¹⁸⁾が指摘するような企業が多くの立地する自治体を対象地域とする。②.民間賃貸住宅のデータを基にヘドニック・アプローチを行うことで、対象地域の家賃関数を推定する。③.対象地域の固定資産税台帳から、対象地域に立地する全既存戸建て住宅の面積、築年数、構造を把握し、そのデータを家賃関数に代入することで各既存戸建て住宅の家賃水準を算出する。なお、固定資産税台帳のデータは情報公開請求申請をして入手した経緯から、居住者や税金額に関するデータは含まれていない。そのため、空き家・空き家予備軍か否かの区別がつかないので、本研究では築35年以上の既存戸建て住宅を空き家・空き家予備軍として扱う²⁵⁾。④.対象地域に事業所を構える企業に対してアンケート調査を行い、通勤補助及び家賃補助の支出状況を把握する。⑤.手順③及び手順④の結果から、企業が戸建て空き家・空き家予備軍ストックを借り上げ社宅として活用した場合の支出額と経済的メリットをストックごとに算出することで、社宅候補ストック数を把握する。⑥.近隣自治体から対象地域に通勤する借家住まいの核家族世帯（以降、借家住まいの核家族世帯をファミリー借家世帯と記載する）の数を推計し、その結果と社宅候補ストック数を比較することで、ストック数の面から戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用が進む可能性を検討する。⑦.手順⑤の分析における設定条件を変化させた場合の社宅候補ストック数を算出することで、戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用を促進する条件を整理する。

2-2. 分析に当たっての条件設定

企業は借り上げ社宅事業により家賃収入、通勤補助の支出削減、法人税等の節減を経済的メリットとして享受し、既存戸建て住宅の借り上げ料、リフォーム費用、管理事務費を経費として支出する。なお、家賃補助を実施している企業は家賃補助の支出削減も経済的メリットとして享受すると予想されるが、後述するアンケート調査の結果、家賃補助を支給している企業は通勤補助を支給している企業より限定的であったため、本研究では経済的メリットを過大評価しないよう、家賃補助の支出削減を経済的メリットに含めないことにした。

リフォーム費用は㈱リクルート²⁶⁾及び一般社団法人住宅リフォーム推進協議会²⁷⁾が公表している目安額を基に算出する。なお、固定資産税台帳のデータから耐震性の有無を

判別することができないため、新耐震基準の施行年以前に建築されたストックは全て耐震改修を行うと仮定する。同様に、固定資産税台帳のデータから各既存戸建て住宅の管理状況を把握できないため、リフォーム費用を過小評価しないよう、築年数等の状況に関係なく主要なリフォーム工事を全て実施すると仮定する。島原¹⁵⁾は、中古住宅を検討した世帯の多くは内装・水回り設備の意匠・清潔さやリフォーム費用を理由に中古住宅の取得を断念していると指摘していることから、主要なリフォーム工事を賃貸前に全て実施することは中古住宅の再流通を促進するのに有効と考えられる。

基礎・躯体以外の部位の期待耐用年数については、国土交通省²⁰⁾が最も短い部材でも15年～25年と指摘している。このことから、管理の仕方次第ではあるが、主要なリフォーム工事を全て実施した場合、平均20年間は部材や設備の交換をしなくても問題ないと考えられる。また、小松²⁹⁾は木造住宅の平均寿命を64年と推計していることから、築35年以上のストックでも主要なリフォーム工事を全て実施すれば、20年間活用することは可能と推察される。これらのことから、耐震改修及びリフォームを行ったストックは改修・リフォーム後20年間活用するものとし、その費用を活用期間で分割した額を家賃に上乗せして回収すると仮定する。

一般財団法人不動産適正取引推進機構³⁰⁾は、管理事務費を賃料の5%としている不動産業者が多いと指摘していることから、管理事務費については借り上げ料にリフォーム費用を上乗せした金額の5%と仮定する。

法人税の額を算出する際、借り上げ料及びリフォーム費用は福利厚生費として損益に計上できる。そのため、法人税等の節減額はこれらの費用に法人税等の税率(表1)を乗じることで算出できる。なお、法人税等の税率は企業の規模によって異なるので、法人税等の節減額を過大評価しないよう、税率は最も低い値を用いる。

家賃収入については、居住者から本来家賃の50%以上の額を徴収しなければ社宅の貸与が従業員の所得としてみなされ従業員の所得税増税に繋がる²³⁾。このことから、借り上げ社宅事業による収益を過大評価しないよう、家賃収入を本来家賃の50%の額とする。

通勤補助の支出状況については、公的統計調査等から把握することができなかったため、企業にアンケート調査を実施することで把握することにした。十分な調査結果を得るためには、多様な業種の企業が集積する自治体で調査を行うことが有効と考えられる。そこで、臨海部に工場地帯があり、市内に多様な業種の企業が集積する兵庫県高砂市を対象地域とした。

高砂市は兵庫県の南部に位置する都市で、北前船の寄港地として栄えた歴史を持つ。近代以降は工業都市として栄え、工業地域・工業専用地域の合計面積(7.37km²)が市域の面積(34.4km²)の21.4%を占めている³¹⁾。そのため、神戸市都市雇用圏の二次通勤圏(一次通勤圏は加古川市)で

表1. 法人税等の税率

	均等割	所得割	法人税割	備考
法人税	-	19%	-	年間所得800万円以下の中小法人の税率
法人事業税	-	3.4%	-	年間所得400万円以下の普通法人の税率
法人市民税	60,000	-	9.7%	法人税額600万円以下かつ資本金額等1億円以下の法人
法人県民税	22,000	-	3.2%	法人税額2,000万円以下かつ資本金額等1,000万円以下の法人

表2. 高砂市及び隣接都市の借家の平均家賃

自治体	借家の平均賃料(円)
高砂市	33,524
姫路市	46,545
加古川市	47,343

図1. 就労者の通勤実態(出典:平成27年国勢調査)

ありながら、隣接都市からの通勤者が隣接都市への通勤者と同程度に存在する(図1)。こうした通勤実態は他の郊外地域と異なり中心都市⁴⁾に似た様相を呈しているが、通勤のしやすさや近隣の各通勤先地域より住宅の賃貸価格が低廉であるといった特徴は(表2)、五十石ら⁷⁾¹⁸⁾が分析対象とした郊外地域と共通している。そのため、戸建て空き家・空き家予備軍の賃貸活用が進む可能性はあると推察される。また、平成25年住宅・土地統計調査によると、高砂市は戸建て持ち家の割合が68.2%と全国水準(54.1%)に比べ高い傾向にある。空き家率は2013年時点で13.1%と全国水準(13.5%)より若干低い、戸建て住宅の中古住宅流通率の低さを考慮すると、今後、他の多く郊外地域と同様に空き家率が上昇していくと予想される。これらの特徴から、高砂市は通勤補助の実態調査や既存戸建て住宅の借り上げ社宅活用の分析を行うのに有効な地域と考えられる。

3. 社宅候補ストックの把握

3-1. 家賃関数の推定

大手賃貸住宅情報サイトSUUMO³²⁾から高砂市内の民間賃貸住宅739件の家賃、専有面積、築年数、構造、建て方を把握した(データ取得日:2019年3月3日)。なお、SUUMO³²⁾は大手賃貸住宅情報サイトの中で最も登録物件数が多いサイトだったため、データソースとした。このデータを用いてヘドニック・アプローチを行った結果、以下

の家賃関数が推定された (①式)。

$$\ln(y) = 0.356\ln(x_1) - 0.012x_2 - 0.063x_3 + 0.147x_4 + 9.776 \quad \text{----- ①}$$

x_1 : 専有面積, x_2 : 築年数, x_3 : 木造ダミー, x_4 : 戸建てダミー

分析結果見ると、重決定係数が 0.72 であり、F 値は有意に低い (表 3)。また、VIF の値が低いことから、各説明変数は多重共線性の問題を起こしていないと推察される。加えて、散布図上で観測値別に予測値を見ると、ほとんどのサンプルが 45 度線の近くにプロットされる (図 2)。これらのことから、この家賃関数の精度は高いと考えられる。

3-2. 既存戸建て住宅ストックの家賃水準

高砂市に対して情報公開請求申請を行い、固定資産税台帳の中から各建物の主要用途、延べ面積、築年数、構造データを把握した。主要用途から戸建て住宅のデータを整理した上で、各戸建て住宅の延べ面積、築年数、構造データを前節で推定した家賃関数に代入することで、既存戸建て住宅が貸しに出された場合の家賃水準を算出した。

また、各既存戸建て住宅の延べ面積に (株) リクルートが公表しているリフォーム費用の目安額²⁶及び一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が公表している耐震改修費用の目安額²⁷ (表 4) を乗じることで各既存戸建て住宅のリフォーム費用を算出した。この結果を既存戸建て住宅の活用期間 (20 年) で分割し、家賃水準の推定結果に加算することで既存戸建て住宅の借り上げに必要な経費を算出した (以降、この金額をリフォーム費用込み家賃額と記載する)。

前述したように、本研究では、既存戸建てストックのうち築 35 年以上の住宅を分析対象とする。そこで、既存戸建て住宅を築 35 年未満のストックと築 35 年以上のストックに分け、それぞれのストック数をリフォーム費用込み家賃額 (11 区分) 別に集計した。その結果、築 35 年以上のストックの方がリフォーム費用込み家賃額が低廉な傾向にあると把握できた (図 3)。また、築 35 年以上のストックに着目すると月額 7 万円～9 万円の価格帯の住宅が多いと分かる。

図 2. 観測値別家賃関数の予測値

表 3. 家賃関数の推定結果

回帰統計					
重相関 R	0.85				
重決定 R2	0.72				
補正 R2	0.72				
標準誤差	0.11				
観測数	739				
	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	4	24.20	6.05	474.09	0.00
残差	734	9.37	0.01		
合計	738	33.57			
	係数	標準誤差	t 値	P 値	VIF
切片	9.776	0.05	195.94	0.00	-
専有面積 (対数)	0.356	0.01	27.67	0.00	1.521
築年数	-0.012	0.00	-31.37	0.00	1.106
木造ダミー	-0.063	0.01	-6.98	0.00	1.087
戸建てダミー	0.147	0.02	7.30	0.00	1.521

表 4. 築 25 年以上 100 m² の住宅のリフォーム工種別目安額

改修内容	100m ² の戸建て住宅の場合	1m ² 当たりの価格
内装		
クリーニング	70,000	700
畳の張替え	30,000	300
フローリング工事	350,000	3,500
クロス交換	500,000	-
外装		
外壁塗装	750,000	-
屋根補修	300,000	-
設備		
キッチン交換	600,000	-
洗面台交換	100,000	-
ユニットバス交換	800,000	-
トイレ本体交換	100,000	-
温水洗浄便器交換	50,000	-
給湯器交換	200,000	-
構造・耐震改修	2,640,000	26,400
計	6,490,000	-

出典：各種リフォーム費用については (株) リクルート²⁶ から、耐震改修費用については一般社団法人住宅リフォーム推進協議会²⁷ から引用

図 3. 築年数別リフォーム込み家賃額別戸建てストック数

3-3. 通勤補助実態に関するアンケート調査

高砂市内の企業における通勤補助及び家賃補助の支出実態を把握するべく、高砂商工会議所に登録している市内の企業 1,317 社に対してアンケート調査を実施した (実施期間：2018 年 10 月 19 日～31 日)。

高砂商工会議所経由でアンケート票を発送し、業種、従業員数、通勤補助の実施状況、通勤補助の利用人数、通勤補助の月当たり支出額、家賃補助の実施状況を質問した結果、97 社から回答を得ることができた (次頁表 5)。回答率は 7.4% と低いが、アンケート票の配布先に個人事務所・小売店舗が多く見られることや回答した企業の 74.2% が通勤補助を用意していることを考慮すると、この結果は通勤補

助を用意する必要のない小規模な企業の多くが回答を控えたためと推察される。なお、家賃補助を実施している企業は全体の 35.6%だった。このように、借り上げ社宅事業によって家賃補助の支出を削減できる企業は非常に限定的であることから、前述したように、家賃補助の支出削減を借り上げ社宅事業の経済的メリットに含めないことにした。そのため、以降は通勤補助の実態にフォーカスする。

通勤補助の利用人数について質問した結果を見ると、通勤補助を実施している企業の従業員の80%が通勤補助を利用しており、そのうち高砂市外から通勤している従業員の割合は86%だった(図4)。このことから、通勤補助を用意している企業の従業員の多くは高砂市外に居住し、通勤補助を利用する傾向にあると分かる。なお、通勤補助の月当たり支出額は利用者1人当たり平均8,343円/月だった。この金額は鉄道駅3~4駅分の区間の定期券代に相当することから、隣接2市に居住する従業員が通勤補助の主な利用者と推察される。また、この結果は高砂市の通勤実態(図1)と整合することから、本研究では、この金額を借り上げ社宅事業による通勤補助費削減額の期待値と仮定する。

3-4. 社宅候補ストックの把握

前々節で推定したリフォーム費用込み家賃額に 0.05(5%)を乗じることで、各ストックの管理事務費を算出した。同様に、前々節で推定したリフォーム費用込み家賃額に法人税等の税率を乗じることで、借り上げ社宅事業による法人税等の節減額を算出した。なお、通勤補助を実施した場合も法人税等を節減できることから、通勤補助の支出削減を借り上げ社宅事業による経済的メリットとする場合、通勤補助による法人税等の節減額を考慮する必要があると考えられる。そこで、前節で把握した通勤補助費削減額の期待値に法人税等の税率を乗じることで、通勤補助による法人税等の節減額を算出した。その結果を借り上げ社宅事業による法人税等の節減額から差し引くことで、法人税等の節減額を把握した。

以上の分析から、借り上げ社宅事業による経済的メリット(家賃収入、通勤補助の支出削減額、法人税等の節減額)及び必要経費(既存戸建て住宅の借り上げ料、リフォーム費用、管理事務費)を把握できたので、社宅候補ストック数を把握するべく、必要経費より経済的メリットの方が大きいストックの数を算出した(②式)。その結果、高砂市内には2戸の社宅候補ストックがあると推計された。この数値は、高砂市内の全既存戸建て住宅戸数の0.007%、築35年以上のストックの0.014%に当たる。

$$\begin{cases} B_i > 0 : \text{社宅候補ストック} \\ B_i \leq 0 : \text{社宅候補ストックではない住宅ストック} \end{cases}$$

$$B_i = R_i + SC_i + ST_i - y_i - C_i - M_i \quad \text{-----} \textcircled{2}$$

R_i : ストック*i*の家賃収入 ST_i : ストック*i*を社宅とした場合の法人税節減費
 SC : 通勤補助の支出削減費 y_i : ストック*i*の借り上げ料
 C_i : ストック*i*のリフォーム費用 M_i : ストック*i*の管理事務費

表5. アンケート調査の概要と回答率

対象者:	高砂市に事業所を有し、高砂商工会議所に登録している企業
調査方法	アンケート票を高砂商工会議所経由で郵送し、同封した返信用封筒で回答を回収した
アンケート票の発送数	1,317
有効回答数	97
回答率	7.4%

図4. 通勤補助の利用実態

4. 既存戸建て住宅の借り上げ社宅活用が進む可能性

4-1. 借り上げ社宅の借り手になりそうな世帯数の推計

前章までの分析結果を踏まえて、本章では空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用が進む可能性について検討する。

そのためにまず、社宅候補ストックの住まい手になりそうなファミリー借家世帯数を推計した。高砂市への通勤による昼間人口の流入実態を見ると、姫路市・加古川市・明石市からの流入者が全流入者数の74.1%を占める。このことから、この3市から高砂市に通勤するファミリー借家世帯が社宅候補ストックの主な借り手になると予想される。そこで、この3市のファミリー借家世帯数に3市の15歳以上就労者数に対する高砂市に通勤する就労者数の割合を乗じることで、当該世帯数を推計した。

H27年国勢調査によると、この3市に居住するファミリー借家世帯の数は42,446世帯だった。また、同調査によると、この3市の15歳以上就労者数に対する高砂市に通勤する就労者数の割合はそれぞれ2.1%(姫路市)、7.4%(加古川市)、1.9%(明石市)だった。これらの結果から、この3市から高砂市に通勤するファミリー借家世帯の数は1,258世帯と推計された(次頁表6)。

一方、前章の推計で算出された高砂市内の社宅候補ストック数は2戸だったことから、「経済的支援施策の検討」や「社宅の貸し出し家賃の増額」といった対策を講じて社宅候補ストック数の増加を図らなければ、企業が高砂市内の戸建て空き家・空き家予備軍ストックを借り上げ社宅として活用する可能性は低いと考えられる。

4-2. 借り上げ社宅事業促進に有効な支援施策の検討

前節の結果を踏まえて、高砂市が経済的支援施策を実施した場合の社宅候補ストック数を推計する。なお、社宅の貸し出し家賃を増額した場合、社宅需要を大きく損なう恐れがあることから、その有効性に関する分析は今後の課題とする。

空き家や空き家予備軍ストックの再活用が進むと、自治体は市民税収入を得ることができることから、この市民税収入の期待値以下の金額であれば財政投資をする意義があると考えられる。そこで、高砂市の市民税徴収実績データから、就労者世帯が定住した際の市民税収入増加額の期待値を把握し、高砂市がその金額以下の経済的支援施策を実施した場合を想定した。

高砂市統計書³³⁾によると、高砂市の市民税の金額は均等割り 1,500 円及び所得割り 6%で算出され、市民 1 人当たり平均 183,863 円/年を納税している。控除額を差し引いた市民の年間平均所得は約 304 万円であり、高砂市の隣接 2 市の水準と大きな差がなかった（姫路市 326 万円、加古川市 315 万円）³⁴⁾。これらのことから、本研究ではこの市民 1 人当たり平均納税額を就労者世帯が定住した際の市民税収入増加額の期待値と仮定する。

この期待値以下の経済的支援施策を用意した場合における社宅候補ストック数を図 5 に示す。市民税収入の期待値に対する補助額の割合が高くなるほど、社宅候補ストック数は指数関数的に増加し、企業に対して市民税収入の期待値の 25%を補助した場合の社宅候補ストック数は 106 戸（築 35 年以上のストックの 0.7%に相当）、50%を補助した場合のストック数は 628 戸（築 35 年以上のストックの 4.4%に相当）、75%を補助した場合ストック数は 1,659 戸（築 35 年以上のストックの 11.6%に相当）、全額を補助した場合ストック数は 3,670 戸（築 35 年以上のストックの 25.7%に相当）と算出された。なお、社宅候補ストックの借り手になりそうな世帯数（1,258 世帯）と同数の社宅候補ストックを用意するためには、市民税収入の 66.9%を補助する必要があると算出された。需要を超える社宅候補ストックが用意されても、供給過多になった分のストックについては経済的メリットの発生も市民税収入の増加も期待できないことを考慮すると、高砂市においてはこの補助率で戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅促進を検討することが有効と考えられる。

因みに、戸建て住宅活用支援策として JTI の「マイホーム借り上げ制度」がある。この制度は、JTI に協賛した不動産業者が 50 歳以上の家族がいる世帯の持ち家を他世帯

表 6. 高砂市に通勤するファミリー借家世帯の推計結果

	ファミリー借家世帯数	高砂市への通勤率	借り手候補世帯数
姫路市	22,805	2.1%	481
加古川市	7,390	7.4%	549
明石市	12,251	1.9%	228
計	42,446	-	1,258

図 5. 補助額の割合別社宅候補ストック数

図 6. 補助額の割合別社宅候補ストック数 (JTI を活用)

に転貸するもので、借り手側は相場家賃の 80%~90%の価格帯で住宅を借りることができる³⁵⁾。企業が戸建て住宅の借り上げ料を安く抑えることができれば、社宅事業に着手しやすくなると予想されることから、この制度を活用して相場家賃の 80%の価格帯で貸しに出されている戸建て住宅を借り上げ社宅として活用する場合を想定した。その結果を図 6 に示す。

マイホーム借り上げ制度の他に支援施策を実施しない場合、社宅候補ストック数は 3 戸（築 35 年以上のストックの 0.02%に相当）と算出された。また、マイホーム借り上げ制度の活用に加えて市民税収入の期待値の 25%を補助した場合のストック数は 249 戸（築 35 年以上のストックの 1.7%に相当）、50%を補助した場合ストック数は 1,148 戸（築 35 年以上のストックの 8.0%に相当）、75%を補助した場合ストック数は 2,992 戸（築 35 年以上のストックの 20.9%に相当）、全額を補助した場合ストック数は 7,683 戸（築 35 年以上のストックの 53.8%に相当）と算出された。補助率が上がるほど社宅候補ストック数の増加数も多くなる傾向に

ある。なお、マイホーム借り上げ制度を併用した場合、社宅候補ストックの借り手になりそうな世帯数と同数の社宅候補ストックを用意するためには、市民税収入の52.38%を補助する必要があると算出された。

これらのことから、市民税収入増加額の期待値の範囲内で借り上げ社宅支援を行うことや、JTIの協賛事業者に対する支援等を行い市場価格より低廉な価格で戸建て住宅ストックを借りられる環境を整えることは、戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用促進に有効と考えられる。

5. 分析結果のまとめと今後の課題

本研究は、ストック数の面から戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用が進む可能性の有無及びその可能性を向上させる条件を把握することを目的に、高砂市を対象に企業が既存戸建て住宅ストックの借り上げ社宅活用を行った際の収益性を算出した。

まずは、経済的支援策がない場合を想定したところ、高砂市内の社宅候補ストック数は2戸と算出された。この数値は、高砂市内に立地する築35年以上のストックの0.1%にも満たない。一方、国勢調査の結果から、社宅候補ストックの借り手になりそうな世帯数を推計したところ、当該世帯数は1,258世帯と算出された。これらのことから、「経済的支援施策の検討」や「社宅の貸し出し家賃の増額」といった対策を講じなければ、企業が戸建て空き家・空き家予備軍ストックを借り上げ社宅として活用する可能性は低いと考えられる。

そこで、次に高砂市が経済的支援施策を実施した場合を想定した。空き家や空き家予備軍ストックの再活用が進むと、自治体は市民税収入を得ることができることから、高砂市がこの市民税収入の期待値以下の金額を補助した場合の社宅候補ストック数を推計した。その結果、社宅候補ストックの借り手になりそうな世帯数と同数の社宅候補ストックを用意するためには、市民税収入の66.9%を補助する必要があると算出された。

続いて、JTIのマイホーム借り上げ制度を活用して相場家賃の80%の価格帯で貸しに出されている戸建て住宅を借り上げ社宅として活用する場合を想定した。その結果、借り手になりそうな世帯数と同数の社宅候補ストックを用意するためには、市民税収入の52.38%を補助する必要があると算出された。これらのことから、市民税収入増加額の期待値の範囲内で借り上げ社宅支援を行うことや市場価格より低廉な価格で戸建て住宅ストックを借りられる環境を整えることは、戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用促進に有効と把握できた。

以上の分析は、あくまでも仮定や前提に基づいて導き出されたものである。現実的にはストックや世帯ごとに貸出期間やリフォームの必要性、通勤費支出額が異なるため、企業が借り受けるストックの状況や社宅への入居意向を持つ世帯の住宅事情によって社宅候補ストック数は異なると

考えられる。推計に当たり仮定を設定せざるを得なかった点は今後の課題だが、今回設定した仮定と現実に大きな乖離がなければ、ストック数の面で高砂市における戸建て空き家・空き家予備軍ストックの借り上げ社宅活用が進む可能性はあると考えられる。同様に、今回設定した設定条件下での有効な支援施策を把握することができた。

また、本研究で設定した仮定の検証に加え「高砂市に通勤するファミリー借家世帯に社宅へ入居するインセンティブがあるか否か」「社宅の貸し出し家賃を変化させた際に借り手がつく可能性の有無」「社宅候補ストックの所有者に住宅を貸すインセンティブがあるか否か」「企業に借り上げ社宅事業を実施する意向があるか否か」の4点も今後の課題となる。だが、本研究の結果は、企業が多く立地する郊外地域において今後の戸建て空き家対策を検討する際に寄与すると考えられる。

謝辞

本研究を進めるに当たり、日本都市計画学会関西支部から研究助成「2018年度都市計画研究会」を頂きました。また、調査の際、高砂市商工会議所にご協力を賜りました。関係者の皆様にこの場を借りて御礼申し上げます。

補注

- 1) 法人税・法人事業税・法人市民税を法人税等という。法人税及び法人事業税は収益から損益を差し引いた金額に税率を乗じた金額から算出される。その際、福利厚生費は損益として計上される。法人市民税（対象地域では法人市民税の他に法人県民税も課税されている）の所得割額は、法人税に税率を乗じた金額から算出される。
- 2) 居住者から本来家賃の50%以上の額を徴収しなければ、社宅の貸与が従業員の所得としてみなされ、従業員の所得税増加に繋がる²⁾。
- 3) 既存住宅個々の家賃やリフォーム費を推計するには、対象地域を市町村単位まで絞り、固定資産税台帳のデータを基に分析することが有効と考えられる。そのため、分析に当たって後述する兵庫県高砂市を対象地域とした。
- 4) 金本・徳岡²⁴⁾の都市雇用圏の定義をまとめると次のようになる。DID人口が1万人以上の都市で他の都市への15歳以上就労者の通勤率が10%未満の市町村を中心都市とする。中心都市への通勤率が10%以上の市町村を一次通勤圏、一次通勤圏への通勤率が10%以上の市町村を二次通勤圏、二次通勤圏への通勤率が10%以上の市町村を三次通勤圏とする。なお、通勤率が10%を超える中心都市が複数存在する場合には、通勤率が最大の市町村を中心都市とする。居住地選択が職場に通勤可能な範囲内で行われる傾向にあることから、この定義で郊外地域を把握することにした。
- 5) 住宅金融支援機構²⁵⁾によると、どの時期においても持ち家取得世帯の中に30代が多い。そのため、中古住宅の流通率の低さを考慮すると、築35年の住宅の多くには高齢者世帯が居住していると考えられる。前述したように、高齢者世帯の中には単身・夫婦世帯の割合が高いことから、築35年以上の住宅の多くは空き家・空き家予備軍と推察される。

参考文献

- 1) 米山秀隆「空き家率の将来展望と空き家対策」、富士通総研(FRI)経済研

研究所研究レポート, No.392, 2012.5

(URL: <http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2012/no392.pdf>)

- 2) 杵澤隆司「コンパクトシティが都市経済に与える影響」, 季刊住宅土地経済 2015 年秋号, No.98, pp.28-35, 2015
- 3) 長沼佐枝, 荒井良雄, 江崎雄治「東京大都市圏郊外地域の人口高齢化に関する一考察」, 人文地理, 58, pp.399-412, 2006
- 4) 中澤高志「地方都市における郊外化の過程と世代交代に伴う郊外住宅地の変容: 大分市の事例」, 地理科学, 65(2), pp.59-81, 2010
- 5) 長谷川洋「首都圏郊外におけるマスのハウジング期に開発された戸建て住宅団地の実態と居住者意識: その 1 東京多摩エリアを事例として」, 日本建築学会学術講演梗概集, 都市計画, pp.1409-1410, 2004.7
- 6) 氏原岳人, 阿部宏史, 村田直輝, 鷲尾直紘「地方都市における都市スポンジ化の実証的研究-建物開発・減失・空き家状況の視点から-」, 土木学会論文集, 72(1), pp.62-72, 2016
- 7) 五十石俊祐, 石井儀光「一次通勤圏で高齢単身・夫婦世帯の持ち家の賃貸活用が進む可能性に関する分析」, 日本建築学会計画系論文集, 第 81 巻, 第 728 号, 2016, pp.2247-2257
- 8) 大庭知子, 中園真人, 牛島朗, 三島幸子「戸建て空き家を活用したシェアハウスの開設経緯と居住形態-山口県の事例を対象として-」, 日本建築学会計画系論文集, (755), pp.13-22, 2019.1
- 9) 大野銀可, 山本幸子「農山村地域における移住者主体による空き家を転用したゲストハウスの改修内容・手法と経営形態」, 日本建築学会技術報告集, 第 24 巻, 第 56 号, pp.409-413, 2018-2
- 10) 中園真人, 山本幸子, 村上和司, 加登田恵子「民間団体による既存建築を再利用した地域福祉施設整備と運営形態」, 日本建築学会計画系論文集, 第 73 巻, 第 624 号, 2008, pp.407-414
- 11) 大前蓉子, 森保, 野村理恵「住宅から商業店舗への用途転用における空間構成の変化と改修手法の特徴」, 日本建築学会技術報告集, 第 24 巻, 第 56 号, pp.317-322, 2018
- 12) 河本光正, 藤木隆男「京都市中心部における町家分利利用の空間的特徴に関する研究: 事業所として活用されている町家の利用実態を通して」, 日本建築学会計画系論文集, 第 66 巻, 第 549 号, 2001, pp.307-314
- 13) 岡崎敦夫, 岡本利明, 園田真理子, 中川雅之「高齢社会の住まいをどう考えるか 特別企画/座談会」, 季刊住宅土地経済 2009 年冬季号, No.71, pp.2-16, 2009
- 14) 中園真人, 山本幸子「「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み: 農村地域における空き家活用システムに関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 第 71 巻, 第 603 号, 2006, pp.65-72
- 15) 島原万丈「既存住宅流通の本当の阻害要因と活性化策 リクルート住宅総研『既存住宅流通活性化プロジェクト 既存住宅再考』より」, 都市住宅学 64 号, 2009, 特集『200 年住宅を考える』, pp.29-34
- 16) 趙賢株, 高田光雄「住宅購入者の住宅需要特性と既存住宅流通の阻害要因に関する研究-大阪府の住宅購入者を対象とした調査結果を通じて-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 78 巻, 第 690 号, 2013, pp.1817-1825
- 17) 石坂公一, 番水紀行, 近江隆「既存住宅ストック活用型の居住水準改善システムの提案と可能性の検討-東京 23 区の高齢者所有住宅ストックを対象として-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 69 巻, 第 569 号, 2003, pp.169-176
- 18) 五十石俊祐, 石井儀光「広い持ち家に住む高齢単身・夫婦世帯の割合が高い一次通勤圏の特徴」, 日本建築学会計画系論文集, 第 82 巻, 第 741 号, 2017, pp.2915-2925
- 19) 中野茂夫, 小山雄資, 不破正仁, 中島伸「戦時下における日立製作所の社宅街と内田祥三の住宅地計画-日立製作所日立工場・多賀工場・水戸工場の社宅街を事例に-」, 日本建築学会計画系論文集, 第 80 巻, 第 708 号, 2015, pp.441-451
- 20) 鈴木栄基「地方都市における社宅街の変容とその資源の継承に関する考察-砂川市を事例として-」, 都市計画論文集, Vol.43, No.3, 2008, pp.205-210
- 21) 村本浩一, 藤井さやか, 有田智一, 大村謙二郎「企業城下町における企業所有の土地・建物ストックの再編に関する研究-日立市を事例として-」, 都市計画論文集, Vol.42, No.3, 2007, pp.727-732
- 22) 田中正秀, 田中啓一, 熊田禎宣「バブル崩壊に伴う給与住宅(社宅)システムの研究」, 日本地域学会地域学研究, Vol.32, No.3, pp.65-81, 2001
- 23) 国税庁「平成 31 年(2019 年)版 源泉徴収のあらまし」, 2018
- 24) 金本良嗣, 徳岡一幸「日本の都市圏設定基準」, 応用地域学研究, No7, pp.1-15, 2002
- 25) 住宅金融支援機構「フラット 35 利用者調査」
(URL: <http://www.jhf.go.jp/files/300316078.pdf>)
- 26) (株) リクルート「中古×リフォーム 築年数別の目安額」, SUUMO, 2010.7.28
(URL: http://suumo.jp/edit/kyotsu/kuhow/tw_chukoreform/100728/)
- 27) 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「性能向上リフォームガイドブック 耐震編」, 2010.9
(URL: http://www.j-reform.com/publish/pdf_h22/taishin_web.pdf)
- 28) 国土交通省「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」, 中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会, 第 5 回委員会配布資料, 資料 2, 2013
- 29) 小松幸夫「建物の耐用年数 - 実態調査で判明した本当の寿命」, 読売新聞オンライン, 東日本大震災特集: オピニオン: 教育×WASEDA ONLINE, 2019.8.6
(URL: https://yab.yomiuri.co.jp/adv/wol/opinion/earthquake_120130.html)
- 30) 一般社団法人不動産適正取引推進機構「不動産取引・管理に関する実務実態調査」, 2011
(URL: <http://www.reio.or.jp/research/pdf/kanri.pdf>)
- 31) 国土交通省「平成 29 年度都市計画現況調査」
- 32) (株) リクルート「SUUMO」
(URL: <http://suumo.jp/chintai/>)
- 33) 高砂市「高砂市統計書(平成 30 年度)」, 高砂市ホームページ
(URL: <http://www.city.takasago.lg.jp/index.cfm/19,65781,192,939.html>)
- 34) 総務省「都道府県・市区町村のすがた(社会・人口統計体系)」2016
- 35) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」, 一般社団法人移住・住みかえ支援機構ホームページ
(URL: <http://www.jt-i.jp/>)
- 36) 総務省「住宅・土地統計調査」
- 37) 総務省「国勢調査」