

空き家の状況について

今回の日合商解説（vol.76）では、空き家の状況について解説を行います。空き家は現在も増え続けており、放置しておくと犯罪の温床になる、火事リスクがある等の問題が多くあります。空き家の状況と現在の空き家解消に向けた取り組みについて確認していきましょう。

INDEX

- ① 増え続ける空き家、さらに未活用の物件はこの20年で1.9倍
- ② 「その他空き家」の現状
- ③ 空き家の増加抑制に向けた方針と取組

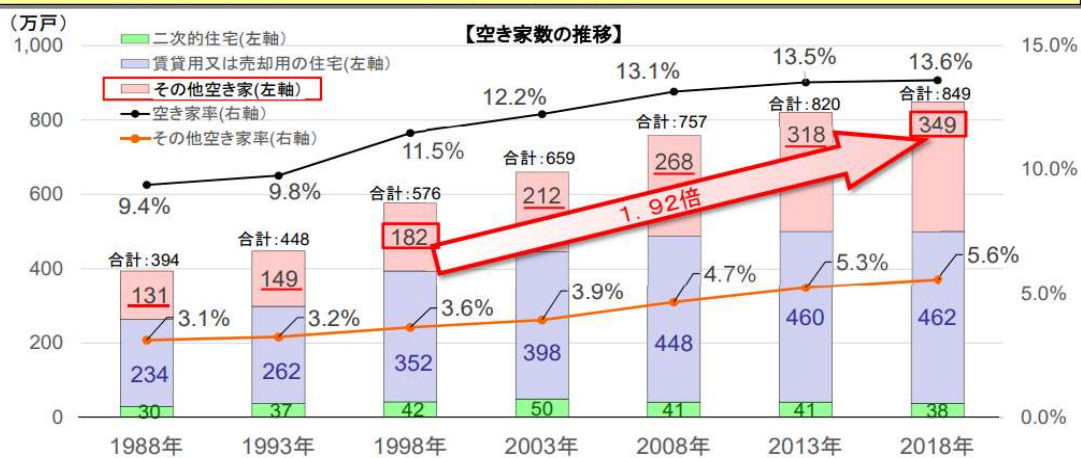
① 増え続ける空き家、さらに未活用の物件はこの20年で1.9倍

総務省の統計調査で未活用のまま放置されている物件数がこの20年間で約1.9倍に増加していることが判明しました。住宅ストックが増加している傾向と共に、人口減少・高齢化社会の実情が住生活産業界においても数値で表れているのがよくわかります。

空き家の現状－空き家数の推移

国土交通省

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**その他空き家**」（349万戸）がこの20年で**約1.9倍に増加**。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（主に宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

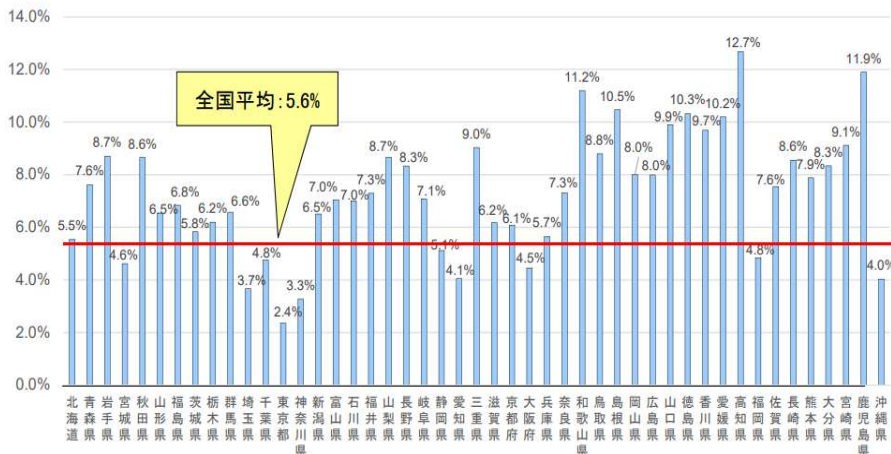
その他空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

都道府県別のその他空き家率

国土交通省

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えている。

全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省） 3

全国都道府県別の「その他空き家」は全国平均で5.6%です。「特定空き家」といわれる程、景観が悪く倒壊する恐れがないとしても「その他空き家」も解消するように促していくことが喫緊の課題です。人口の少ないエリア、都市部へ人口が流出してしまっているエリアは顕著に空き家率が高いことが表れています。

※その他空き家とは

セカンドハウスや賃貸・売却用の住宅とは異なり、人が住んでいない住宅。転勤・入院などのため居住者が長期にわたって不在の住宅であったり、解体が決まっている住宅を指す。

その他空き家の現状

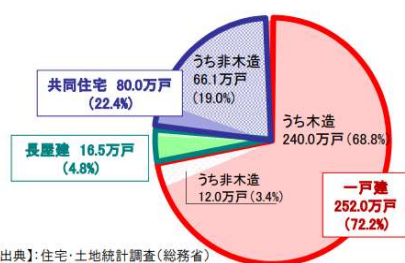
国土交通省

「その他空き家」の多くは旧耐震の時代に建設されたものです。腐朽・破損のあるものも約101万戸です。

空き家対策特別措置法が施行されて以降は「特定空き家」の解消が少しずつ進んでいます。それ以外の「その他空き家」についての活用が今後重要なテーマとなりそうです。

- 「その他空き家」(349万戸)の内訳は、一戸建てが7割以上を占め「一戸建て(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。また、「腐朽・破損あり」のものは約101万戸となっている。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、3/4超が昭和55年以前（新耐震基準以前）に建設されたもの。

【その他空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【その他空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の建設時期（利用現況が売却用・賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065）】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

以前発表された「住生活基本計画」では管理不全の空き家を除却等を通じて2030年時点で400万戸に抑えるという目標が出されています。

これは現時点での推計では2030年時点で470万戸なので70万戸の抑制を推進していく必要があります。

●50万戸分の活用

利用可能な「その他空き家」の利用

●20万戸分の解体・除却

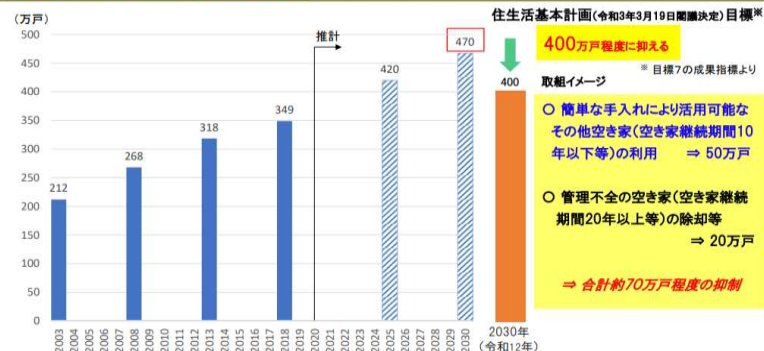
管理不全の空き家の除却 等

根本的な問題として、空き家になってしまう理由がアンケート調査にあがっています。住宅を売買するにも市場に消費者がいない状況や、立地的に活用しきれないという課題。住宅自体の質の悪さもアンケートに記載されています。こちらの右図についてはよく確認しておきましょう。

「その他空き家」数の将来推計と増加抑制

国土交通省

- その他空き家数の将来推計について、直近のトレンドによると、2025年（令和7年）で420万戸、次期住生活基本計画の成果指標目標年となる2030年（令和12年）で470万戸程度と推計。
- 簡単な手入れにより活用可能な空き家の利用や、管理不全の空き家の除却等を通じて、400万戸程度におさえる（令和12年）ことを目指す。



※住宅・土地統計調査(総務省)におけるその他空き家数について、2003年(平成15年)から2018年(平成30年)までの直近4時点の数値を線形近似推計

6

空き家にしておく理由・利活用上の課題

国土交通省

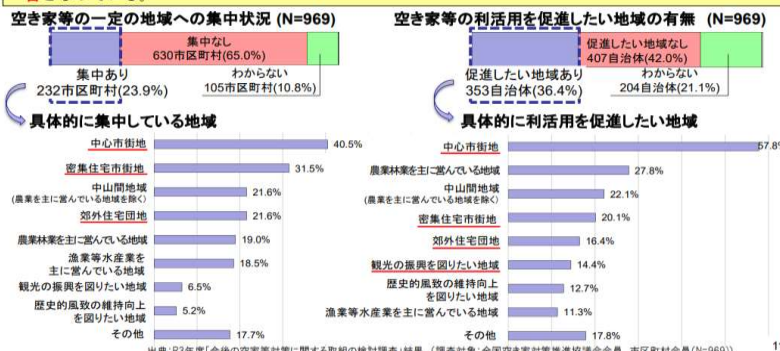
- 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「更地にしても使い道がない」、「住宅の質の低さ」や「買い手・借り手の少なさ」により空き家となっていることがあげられている。
- 実際に売却・賃貸を考えている所有者からは売却・賃貸する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」、「住宅の傷み」や「設備や建具の古さ」があげられている。
- また、「解体費用をかけたくない」、「労力や手間をかけたくない」といった消極的な理由のほか、「特に困っていない」とする所有者も少なくない。



空き家の集中状況と取組意向

国土交通省

- 一定の地域に空き家等が集中している、とする市区町村が約1/4。具体的には、中心市街地、密集住宅市街地、中山間地域、郊外住宅団地などに集中。
- 空き家等の利活用を促進したい地域があると回答する市区町村は1/3超。具体的には、中心市街地での意向が多いが、郊外住宅団地や観光の振興を図りたい地域などでも意向がある。
- 中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅団地では実際の空き家の集中と利活用意向のいずれも上位回答となっている。



今後の「利活用」を促進していく地域として期待されているのは、現況…人の多い「中心市街地」または「密集住宅市街地」そして「郊外住宅団地」や「観光地」となっています。商圈の状況をきちんと鑑みて空き家対策についてサポート体制を取っていくようにしましょう。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum