

# データで見る空き家の現状

## 1 はじめに

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家は2018年時点で849万戸に上り、この20年間で約1.5倍に増えた。少子高齢化の進行などに伴い、空き家は今後も増加すると見込まれている。

空き家対策をめぐっては、2015年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空き家法という）が施行され、倒壊の危険や衛生上有害となるおそれのある空き家などを自治体が「特定空き家」に指定し、固定資産税の優遇対象から外したり、

代執行で取り壊したりできるようになった。さらに、2021年に策定された「住生活基本計画（全国計画）」では、空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用を一体的に推進することが掲げられた。

国は現在、空き家対策のさらなる充実・強化を検討している。具体的には、特定空き家には至らないが管理が不十分である空き家に対する税優遇の解除や、空き家の活用を重点的に進めるエリアの指定などである。国会審議などが順調に進んだ場合、2023年度中にも新たな対策を盛り込んだ改正空き家法が制定・施行される見通しである。

そこで本稿では、直近の住宅・土

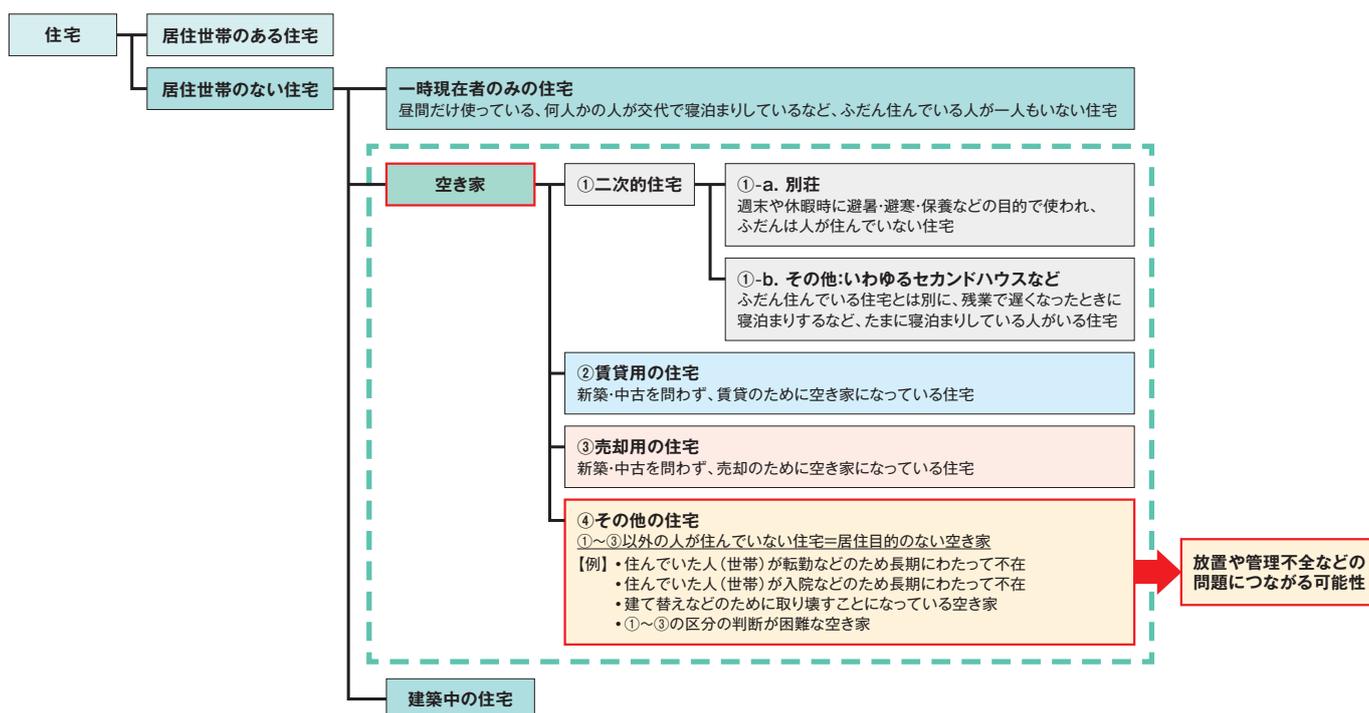
地統計調査などの結果から、全国および岐阜県の空き家の現状を概観する。その上で、国の議論などを踏まえ、今後の空き家対策に求められる視点を整理する。

## 2 空き家とは何か

統計上の「空き家」は、ふだん人が住んでいない住宅（居住世帯のない住宅）のうち、昼間だけ使われている住宅や建築中の住宅などを除いたものを指す。さらに、どのように使われているかによって、大きく四つに分けられる（図表1）。

空き家の4区分のうち、2018年時

図表1 空き家の定義（「住宅・土地統計調査」における住宅の区分）



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成

点で最も多いのは、借り手を探している状態の「賃貸用の住宅」で433万戸に上る。次いで多いのは、長期にわたって人が住んでいない状態にある「居住目的のない空き家」(住宅・土地統計調査上の「その他の住宅」)で349万戸となっている。居住目的のない空き家は、1998～2018年の20年間で約1.9倍に増えている(図表2)。

居住目的のない空き家は、放置や

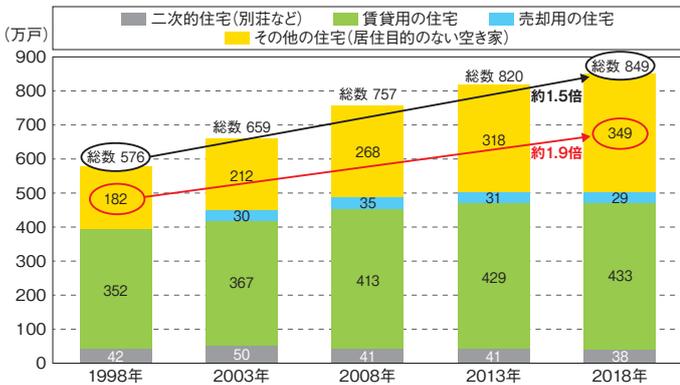
管理不全などの問題につながりやすいとされる。各種のデータからも、そうしたリスクが読み取れる。

例えば、2018年時点で居住目的のない空き家349万戸のうち、68.8%の約240万戸が「木造の一戸建て」である(図表3)。また、住宅・土地統計調査の結果をもとに国土交通省が2019年に実施した「空き家所有者実態調査」によると、居住目的のない空

き家(回答総数2,065)の建築時期は、現行の耐震基準(新耐震基準)が適用されていない「昭和55年(1980年)以前」が全体の77.5%を占める(図表4-①)。

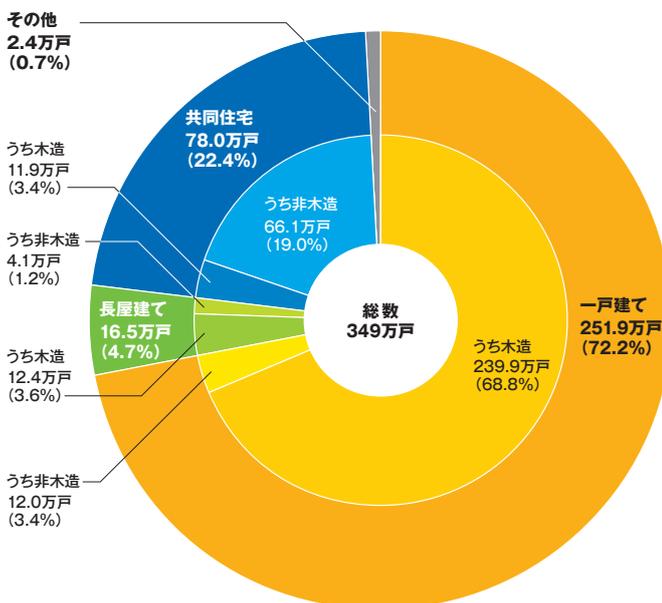
同実態調査では、居住目的のない空き家所有者の6割近くが、相続によって取得したと回答している(図表4-②)。また、2割近くは、空き家までの所要時間が車・電車などを利用し

図表2 全国の空き家数の区分別推移



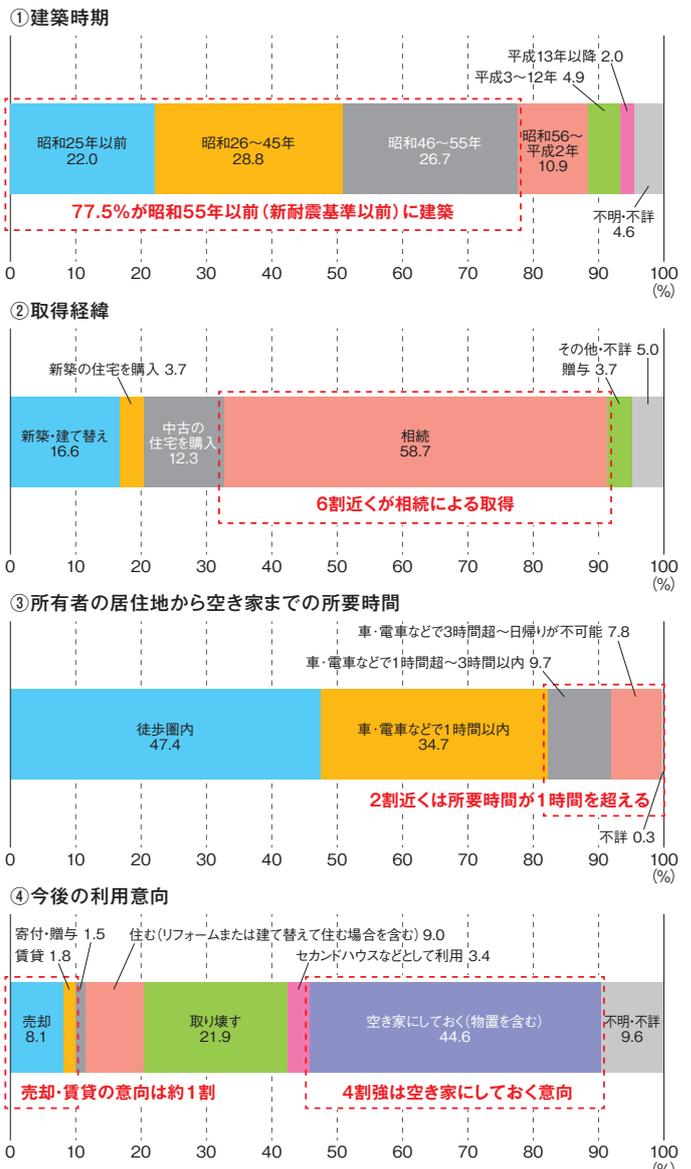
出所:総務省統計局「住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成  
 (\*1) 1998年(平成10年)調査は、賃貸用と売却用を区別せず「賃貸用又は売却用の住宅」として集計しているため、本表では「賃貸用の住宅」として扱っている。  
 (\*2) 各年の空き家総数は、端数処理の関係で各区分の合計値と一致しない場合がある。

図表3 「居住目的のない空き家」の建て方・構造別戸数および総数に占める割合(2018年)



出所:総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成  
 (\*1) 総数(万戸)は、端数処理の関係で建て方・構造別の各合計値と一致しない。  
 同様に建て方別の総数に占める割合(%)も、木造・非木造の割合の合計値と一致しない場合がある。

図表4 居住目的のない空き家の状況(2019年、総数=2,065)



出所:国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」よりOKB総研にて作成  
 (\*1) 利用現況が「買い手を探している(売却用)」「借り手を探している(賃貸用)」「別荘やセカンドハウスなどとして利用」および「不明・不詳」を除く空き家について集計したもの。  
 (\*2) 構成割合の合計値は、端数処理の関係で100%にならない場合がある。

て1時間を超える遠隔地に住んでいる(図表4-③)。今後の利用については、約1割が「売却・賃貸する」意向を示す一方、4割強は「空き家にしておく」と回答しており、将来的にも使う意向が見られない(図表4-④)。

これらの調査結果からは、居住目的のない空き家の放置・管理不全問題の背景として、空き家の所有者による利活用が進みにくい状況も浮かび上がってくる。所有者にとっては、空き家を使いたいが高くて設備や耐震性に問題がある、相続したままで手つかずの状態である、空き家から離れた場所に住んでおり確認や手入れが頻繁にできない、愛着があり賃貸・売却する決心がつかない、といった事情が重なりがちである。その結果として、空き家を取り壊しも利用もされない状態が長期化する実態があると推察される。

### 3 地域による 空き家率の違い

#### (1) 都道府県別の地域差

「空き家率」は総住宅数に占める空き家の割合のことで、2018年時点の全国平均は13.6%に上る。空き家率は地域によって差があり、都道府県別に見ると、山間地が多い地方部などで高い県が目立つ。空き家率が最も高い山梨県(21.3%)と、最も低い埼玉県(10.2%)では約11ポイントの開きがある。岐阜県の空き家率は15.6%となっている(図表5-①)。

居住目的のない空き家に限ると、総住宅数に占める割合は全国平均で5.6%になる。都道府県別に見ると、都市部よりも地方部の方が高い傾向がより鮮明である。和歌山、島根、徳島、愛媛、高知、鹿児島は、居住目的のない空き家率が10%を超えており、既に10戸のうち1戸以上の住宅に人が長い間住んでいない計算になる。

岐阜県の居住目的のない空き家率は7.1%となっている(図表5-②)。

空き家率と、居住目的のない空き家率で地域差がやや異なるのは、地域ごとの空き家の“中身”の違いが影響している。都道府県別の空き家の区分別構成割合を見ると、居住目的のない空き家率が高い県は、居住目的のない空き家の構成割合も総じて大きい。一方、居住目的のない空き家率が低い大都市圏の都府県などは、賃貸用の空き家の構成割合が大きい傾向がある。また、長野県や山梨県は別荘の構成割合が比較的大きいなど、各地域の特徴が空き家の区分構成にも表れている(これにより、山梨県は空き家率が20%超と全国で最も高いものの、居住目的のない空き家率は10%を下回る)(図表6)。

#### (2) 岐阜県内市部の地域差

岐阜県内21市の2018年時点の空き家率と居住目的のない空き家率は、

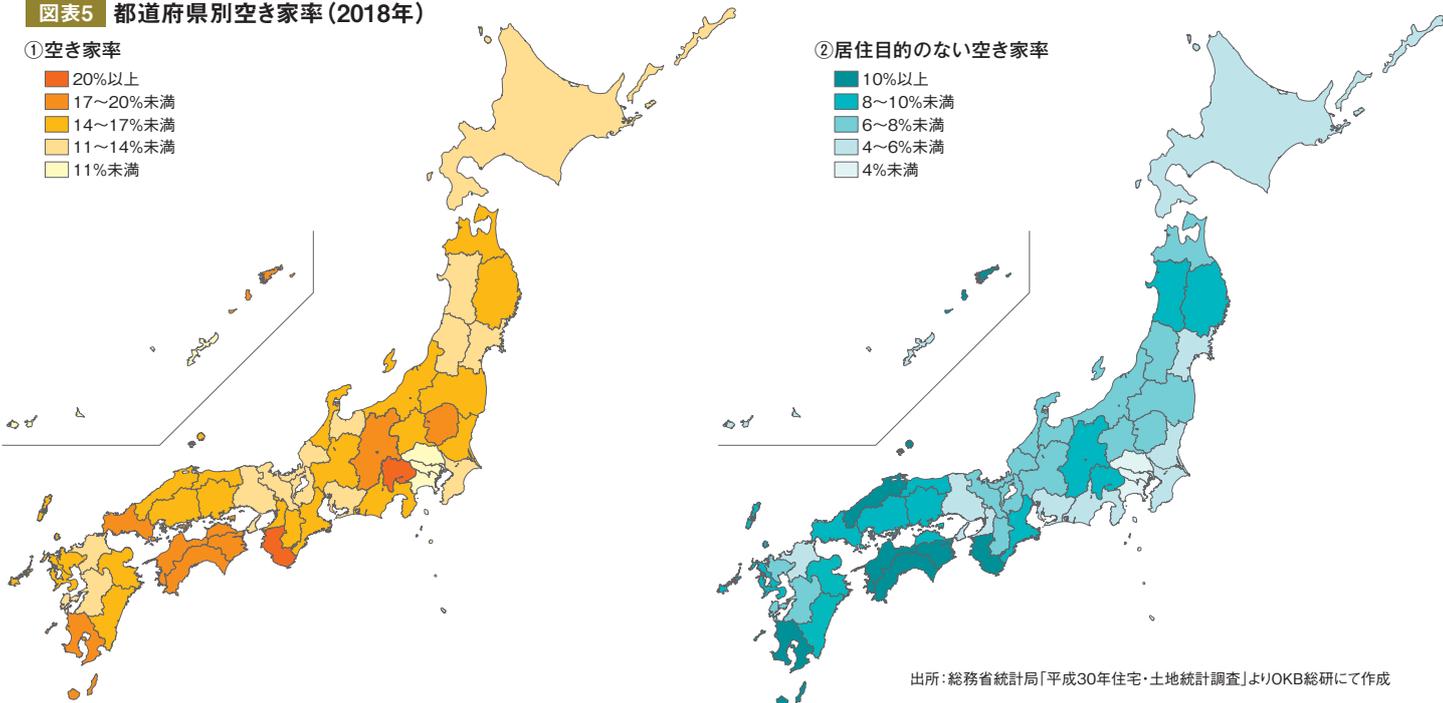
図表5 都道府県別空き家率(2018年)

① 空き家率

- 20%以上
- 17~20%未満
- 14~17%未満
- 11~14%未満
- 11%未満

② 居住目的のない空き家率

- 10%以上
- 8~10%未満
- 6~8%未満
- 4~6%未満
- 4%未満



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成

ともに総じて「北高南低」傾向にある。山間地が多い市が比較的高い傾向も見られる。なお、住宅・土地統計調査は人口1万5,000人未満の町村の結果を公表していないため、本稿では町村のデータは取り上げない(図表7-①、7-②)。

空き家の区分別構成割合は、各市

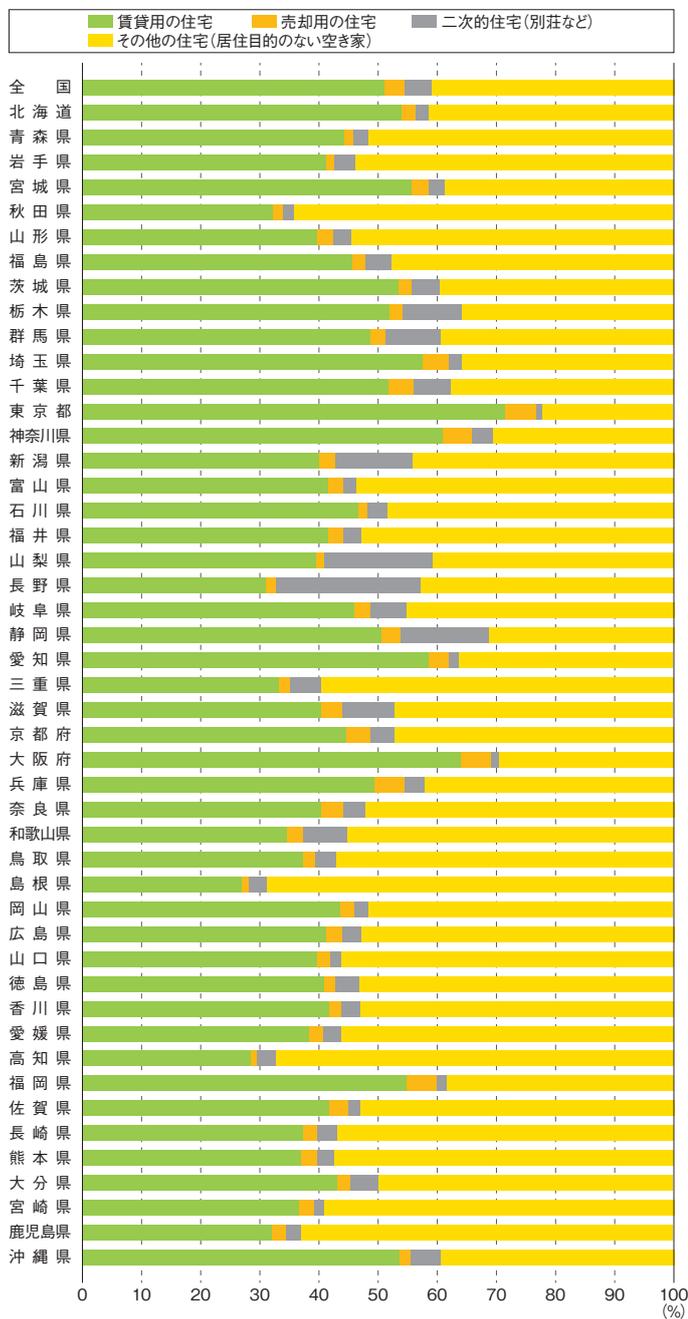
各様である。人口増減や過疎化の度合い、別荘地の有無といった地域ごとの特徴が影響していると見られる。その中でも、居住目的のない空き家率が10%を超える5市は、居住目的のない空き家の構成割合がいずれも県平均を上回っている。空き家率は必ずしも高くないが、居住目的のない空

き家の構成割合が際立って大きい市については、空き家の戸数が多くなくとも管理不全などの問題に注意が必要である(図表8)。

### (3) 高齢化と空き家率

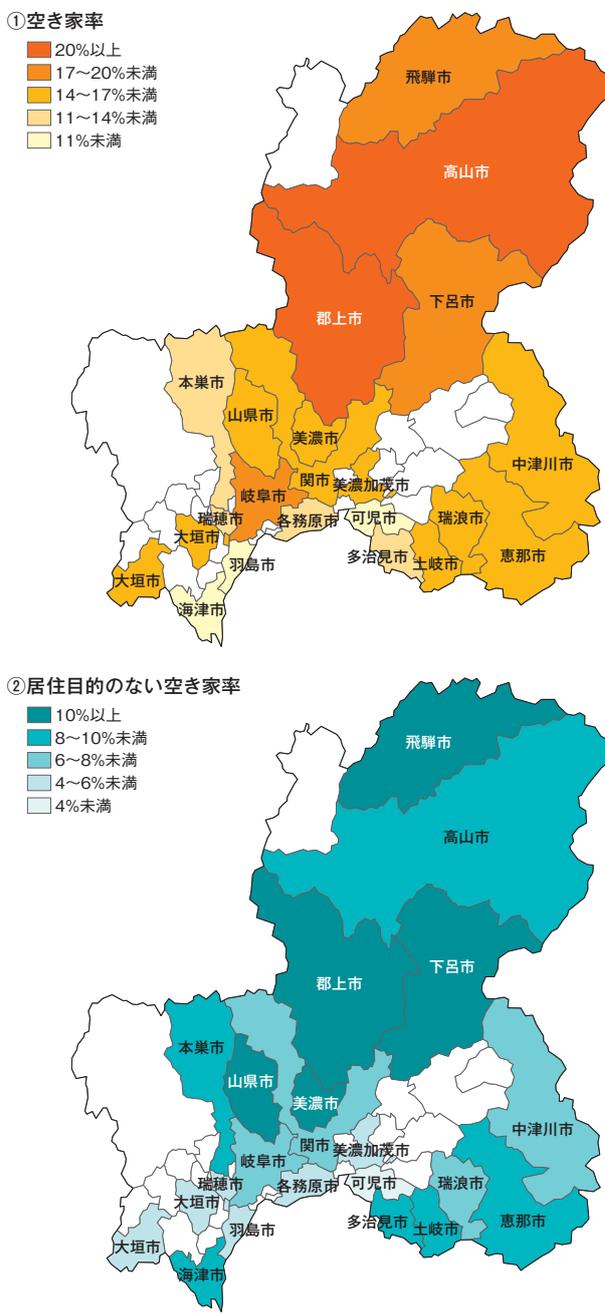
空き家問題は高齢化と結びつけて考えられることがある。住宅に住んで

図表6 都道府県別空き家の区分別構成割合(2018年)



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成

図表7 岐阜県内市部空き家率(2018年)



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成

いる高齢者が入院したり、亡くなったりを機に空き家になるケースは実際に見られる。

2018年時点の「65歳以上人口割合(高齢化率)」と「居住目的のない空き家率」の関係を都道府県別に見ると、65歳以上人口割合が高い県ほど、居住目的のない空き家率も高い傾向が見られる(図表9-①)。

両者の相関係数は約0.8で、強い正の相関関係が確認できる。両者の

関係を示すのに最も適した回帰直線(図表中のxとyの関係式による直線)がどのくらい説明力を持つかを示す「決定係数」(図表中のR<sup>2</sup>の値で0から1の間の数値を取り、1に近いほど説明力があることを意味する)も約0.64で、比較的当てはまりがよい。

しかし、これをもって「地域の高齢化が進むと、空き家が増える」と言うことはできない。例えば、2008~2018年の10年間における「65歳以上人口割

合の変化幅」と「居住目的のない空き家率の変化幅」の関係を都道府県別に見ると、変化の度合いがさまざま、データの散らばりが大きい。よって一定の関係性が見出しにくく、回帰直線の説明力も非常に弱い(図表9-②)。

以上より、高齢化と空き家(特に居住目的のない空き家)は、地域に併存する課題であると言える。一方、空き家の増加には、高齢化の進行だけでなく、さまざまな要因が影響している

図表8 岐阜県内市部空き家の区別構成割合(2018年)

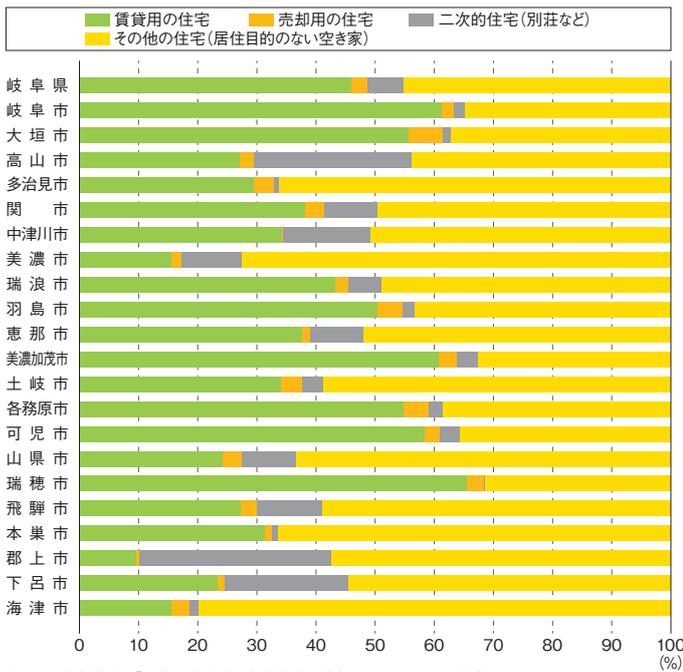
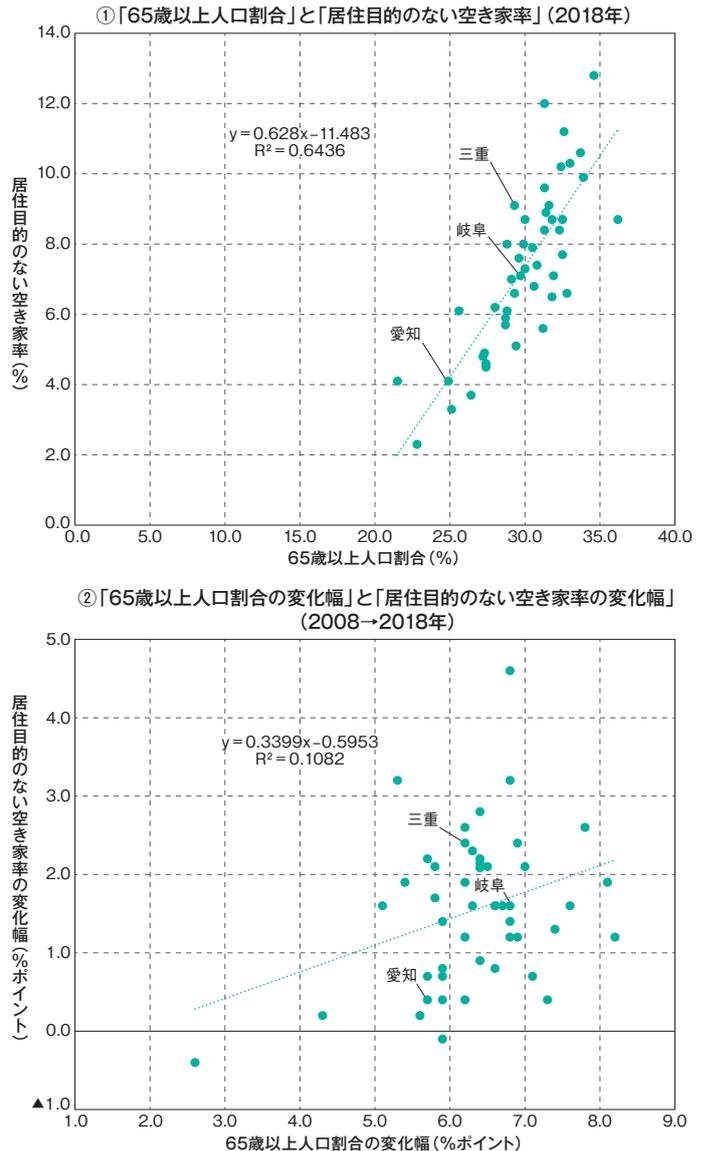


写真 郡上市八幡町内で開かれた「空き家拝見ツアー」。郡上八幡産業振興公社の空き家再生プロジェクトチームが主催している(2023年2月、筆者撮影)

図表9 都道府県別に見た高齢化と空き家率の関係(散布図)



と考えられる。実際、2008～2018年にかけて高齢化率は上昇したが、居住目的のない空き家率は低下した県もある。よって、空き家対策は、住民の高齢化を含む地域内のさまざまな環境を見極めながら進めることにより、効果を上げることができると言えそうだ。

## 4 これからの空き家対策

国土交通省は2022年10月、有識者会議である社会資本整備審議会の住宅宅地分科会の下に「空き家対策小委員会」を設置し、今後の空き家対策の方向性について検討してきた。

同小委員会が本年2月にまとめた報告書では、空き家に対する基本的な問題意識として「空き家は個人の問題にとどまらず、地域・コミュニティの問題でもある」と明記された。空き家はあくまで個人資産であるが、管理不全状態となると防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響（負の外部性）をもたらすためである。

また、地方自治体のマンパワー不足などにより、特定空き家になってからの対応では限界がある点も指摘された。これらを踏まえ、報告書では今後の空き家対策のポイントを4点にまとめている（図表10）。

空き家法の改正で注目されている「特定空き家の前段階にある、管理が不十分な空き家に対する税優遇の解除」は、図表10中の③に対応する新たな施策だと言える。「空き家を重点活用するエリア指定」は、②に相当する。また、報告書では、除却や活用促進の前段階として、①の「発生抑制」を図る取り組みが必要だとして、高齢者やその家族などに対して空き家対策を「終活」の一つとして啓発することなどを提言している。

空き家はコミュニティの問題でもあるという視点で見た場合、注目したいのは図表10中の④である。報告書では、各地で空き家対策に取り組むNPOや社団・財団法人、自治会などがより活動しやすい環境を整備することなどを提言している。

図表10中の②や④に関しては、例えば岐阜県内では、シルバー人材センターの会員などが、遠隔地に住む空き家所有者に代わって空き家の見守りを行う事業を進めている自治体がある。いわゆる「町家」がある地域の特色や価値を維持していく観点から、空き家を所有者から借り受けて改修し、移住希望者などに貸す仕組みを展開する自治体もある（写真）。

一方で、自治体が主体で運営する「空き家バンク」の登録物件が少なく有効活用されていないなどの課題を抱える地域もある。自治体には今後、地域の人々や活動団体などに、「空き家は地域の課題である」という認識を深めてもらい、協力を得やすい体制をつくることが求められる。また、空き家を含む住宅ストックに関する地域活動は、コミュニティビジネス（地域の資源や人材を活用して地域課題をビジネス的手法で解決する事業）に発展し、雇用や活力を生み出す可能性がある。自治体はこの点に着目して、支援や連携を進めるべきだと考える。

図表10 今後の空き家対策のポイント

国土交通省の有識者会議による報告書（2023年2月）より

①発生抑制 所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及
②活用促進 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進 空き家の流通・活用の促進
③適切な管理・除却の促進 所有者の主体的な対応を後押しする取り組み 市区町村の積極的な対応を可能とする取り組み
④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進 NPO等の民間主体の活動を促進する取り組み（市区町村の取り組みを補完） 地域コミュニティの取り組みの促進

## 5 おわりに

本稿では、全国および岐阜県の空き家の現状について概観し、今後の空き家対策について、主にコミュニティ内での活動促進の視点から考察した。2023年度は、法改正などを通じて空き家への関心が改めて高まることが見込まれる。各地域の取り組みの深化に期待したい。

(2023.3.6)

OKB総研 調査部 中村 絃子