

データで見る空き家の現状Ⅱ

利活用拡大に向けた体制づくりを考える

1 はじめに

総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は直近の2023年時点で900万戸を超えた。筆者は2年前の本誌にて、全国や岐阜県内の空き家の状況について分析・考察したが、現状は深刻化している^(注1)。

自宅や実家などが将来空き家にならないためには、所有する人やその家族らが早いうちから「仕舞う」(取り壊して除却する)か「活かす」(貸す・売るなどを含め利活用する)かについて考え、行動することが望ましい。また、当面どちらの選択もできず空き家になった場合は、適切な管理が必要である。しかしながら、さまざまな理由から空き家が放置されてしまうケースは後を絶たない^(注2)。

こうした状況を受けて、国は2023年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家法という^(注3))を改正し、空き家への対応を総合的に強化した。そのポイントは、空き家の「活用拡大」「管理の確保(悪化の防止)」「特定空家の除却等」の三つである(図表1)。

中でも活用拡大については、空き家対策に積極的に取り組むNPO法人や会社などを市区町村が「空家等管理活用支援法人」に指定できる制度が導入された。この制度は、さまざまな領域から空き家問題にアプローチしている民間法人が公的な立場から活動しやすい環境を整備するもので、岐阜県内でも指定の動きが見られる。そこで本稿では、空き家に関する直近データから全国や県内の現状を再度整理するとともに、県内の空

家等管理活用支援法人の指定事例を取り上げ、空き家の利活用拡大に向けた体制づくりを考える。

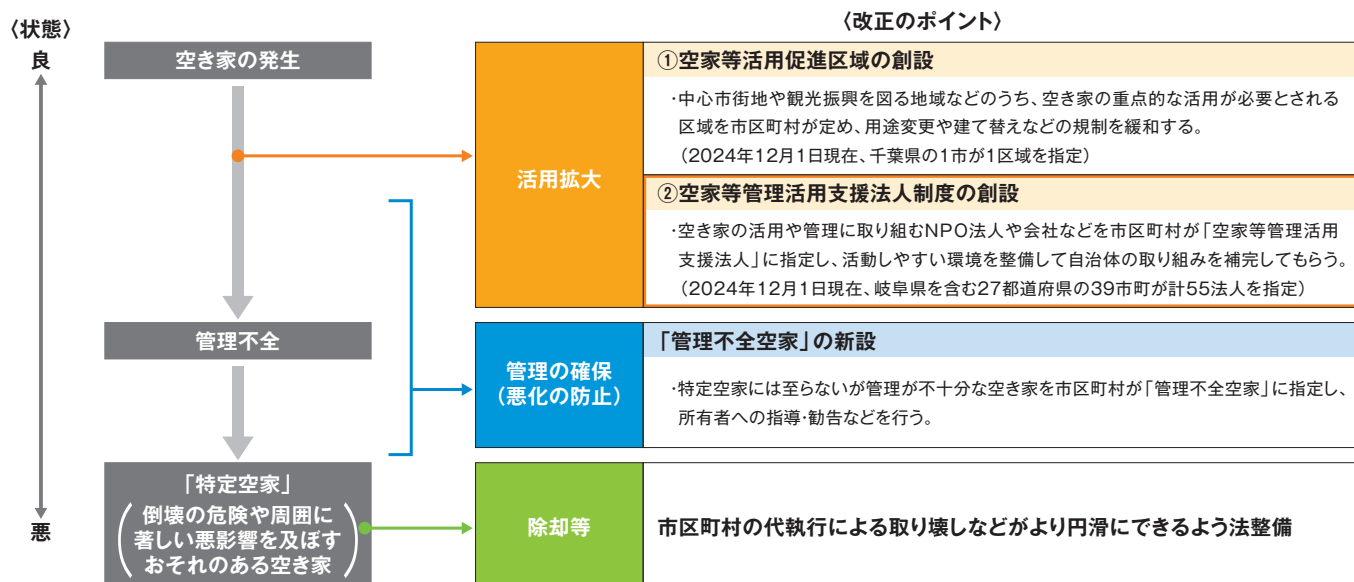
2 直近データで見る空き家の現状

(1) 全国および岐阜県の空き家数・空き家率

統計上の「空き家」は、ふだん人が住んでいない住宅のうち、建築中の住宅などを除いたものを指す。ここでは、総務省の住宅・土地統計調査結果から、全国および岐阜県の空き家数と空き家率の推移を見てみる(図表2)。

全国の空き家数は2023年時点で900万2,000戸に上り、1993～2023年の30年間で約2倍に増えた。このうち最も多いのは、借り手を探している状

図表1 改正空家法(空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律)の主なポイント



出所：国土交通省資料よりOKB総研にて作成

態の「賃貸用の空き家」で443万6,000戸、次いで多いのは「居住目的のない空き家」(住宅・土地統計調査上の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」)で385万6,000戸となっている。居住目的のない空き家は30年間で約2.6倍に増えており、空き家全体の増加ペースを上回っている。

岐阜県でも空き家は増え続けている。空き家数は2023年時点で14万8,000戸に上り、30年間で約2.4倍となっている。

特に岐阜県では、居住目的のない空き家の増加が目立つ。居住目的のない空き家数は2023年時点で7万4,000戸と空き家全体の半数を占め、賃貸用(6万2,000戸)を上回っている。増加ペースも速く、30年間で約3.1倍となっている。

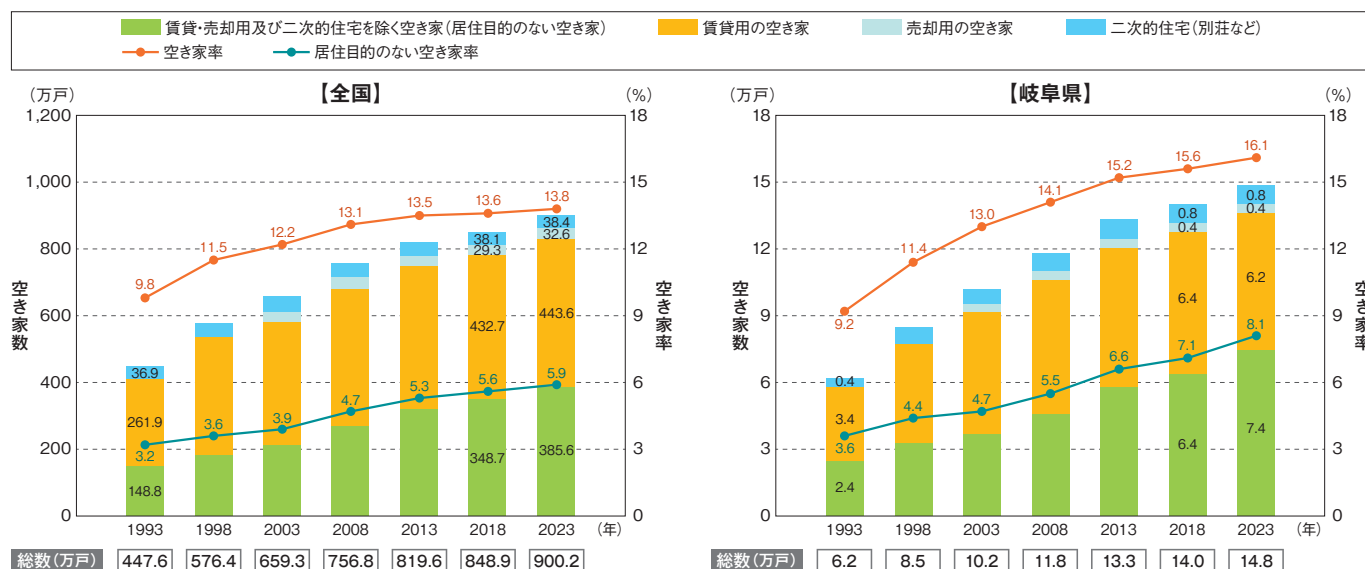
空き家の増加に伴い、総住宅数に占める空き家の割合を指す空き家率も上昇が続く。全国の空き家率は2023年時点で13.8%、居住目的のない空き家に限った空き家率は5.9%となっている。また、岐阜県の空き家率

は2023年時点で16.1%、居住目的のない空き家率は8.1%とともに全国を上回っており、上昇ペースも全国より速い。

(2) 岐阜県内の自治体別状況

空き家の状況は地域によって違いがあり、岐阜県内も同様である。県内自治体(市および人口1万5,000人以上の町村^(注4))別の状況を見ると、まず空き家数そのものは、人口や世帯数が多い市部の方が町村部より多い傾向が見て取れる。一方、空き

図表2 空き家数および空き家率の推移(全国、岐阜県)



【空き家の種類】

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 (2018年調査までは「その他の住宅」と表記) →本稿では「居住目的のない空き家」とする		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅 【例】転勤・入院などのため居住世帯(住んでいる人)が長期にわたって不在の住宅 建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅 ※空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。
賃貸用の空き家 (2018年調査までは「賃貸用の住宅」と表記)		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家 (2018年調査までは「売却用の住宅」と表記)		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅(いわゆるセカンドハウスなど)

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年までは「賃貸用の空き家」に「売却用の空き家」を含む。(※2) 各年の総数は、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。

家率は中山間地域（山間地やその周辺の山あいの地域）を有する市町で高い傾向が見られる。中山間地域で人口減少が先行していることが背景にあると考えられる（図表3）。

居住目的のない空き家率も、中山間地域のある市町が総じて高い傾向が見られるが、空き家率と比べてばらつきがある。これは、市町によって空き家の区分別構成に違いがあることが影響している（図表4）。

例えば、空き家率が27.2%と県内で最も高い揖斐川町は、居住目的のない空き家率も24.6%と高い。これは町内の空き家の約9割が居住目的のない空き家であることに起因する。一方、岐南町は空き家率が13.9%に対して、居住目的のない空き家率は1.9%にとどまる。同町は空き家の約8割が賃貸用だからである。郡上市

は空き家率が県内で2番目、高山市は5番目に高いが、別荘などの二次的住宅が多い地域性から、居住目的のない空き家率の順位はやや下がる。

空き家の構成は、その自治体の空き家対策の方向性を考える上で重要である。居住目的のない空き家率が高い自治体は、「特定空き家」や「管理不全空き家」（図表1参照）が増えるリスクに早急に対応する必要がある。また、人口が比較的多い市などは賃貸用の空き家が多い傾向があるが、賃貸用には築年数が古い集合住宅などが含まれる可能性があり、設備・耐震性の問題や、借りたい人とのミスマッチが発生していないかなどに注視する必要がある。

3 空き家の利活用拡大に向けて

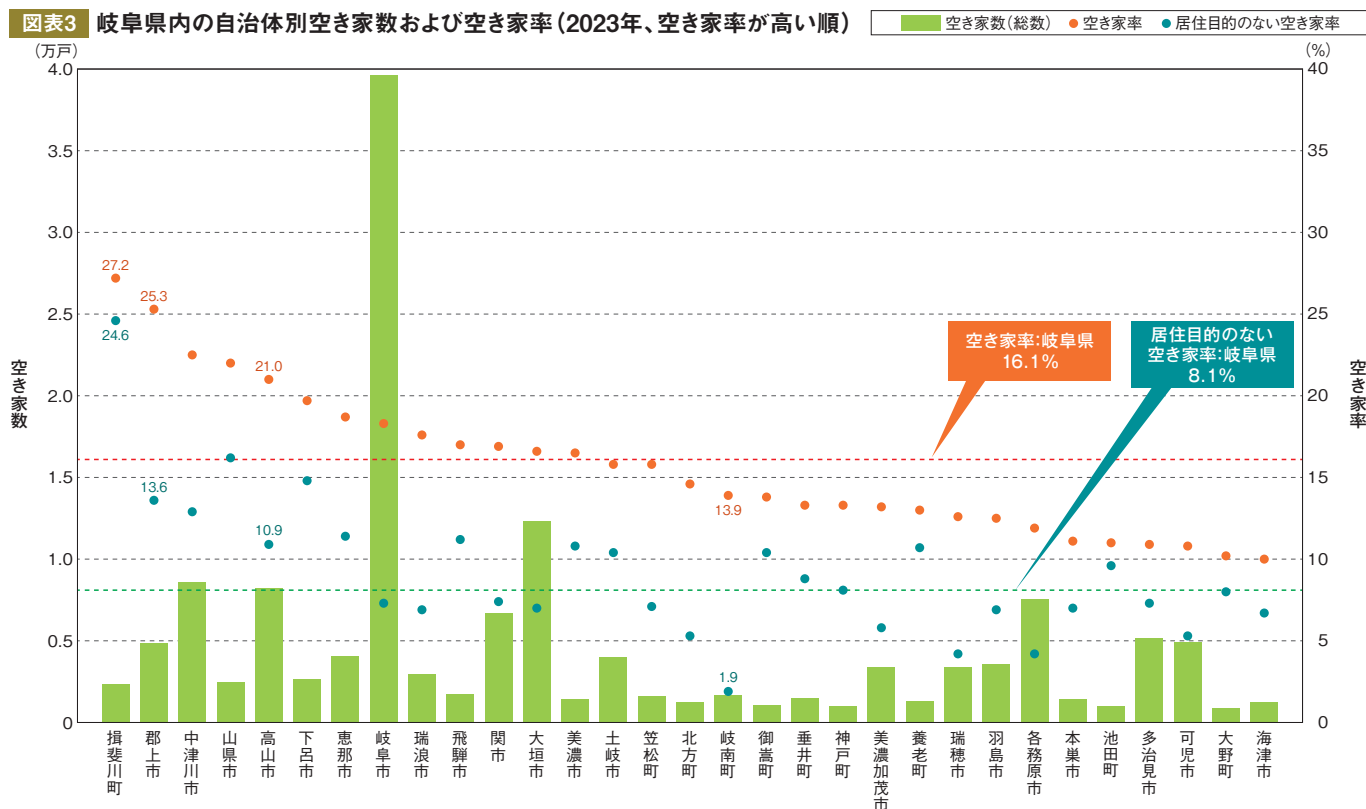
～空家等管理活用支援法人制度が持つ可能性～

(1) 空家等管理活用支援法人とは

2015年の空家法施行以降、市区町村は空家等対策計画を作成した上で、空き家対策に主体的に取り組めるようになった。しかし、市区町村の多くは、専任の部署を設置できなかったり、不動産に関する専門知識を持つ職員がいなかったりするのが実情である。

こうした空き家行政におけるマンパワーや知識・知見の不足を補完する役目を担うのが、改正空家法で創設された空家等管理活用支援法人（以下、支援法人という）制度である。

図表3 岐阜県内の自治体別空き家数および空き家率（2023年、空き家率が高い順）



出所：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成
 (*) 人口1万5,000人未満の町村を除く(図表4も同じ)。

支援法人には、空き家に関する所有者からの相談対応や、所有者と活用したい者のマッチング対応などが期待されている。改正空家法では支援法人が具体的に行う業務が六つ規定されており、市区町村のニーズに応じて全部または一部の業務を行う法人を指定できる(図表5)。

市区町村は、支援法人から業務上必要として請求があった場合、空き家の所有者に関する情報を提供できる(所有者の同意が必要)。一方、支援法人は市区町村に対して、空家

等対策計画の作成・変更の提案などを行うことができる。この仕組みにより、地域の空き家対策の方向性を行政と支援法人が共有し、公民が連携して対策を実施していくことが期待されている。

国のガイドライン(指定等の手引き)には、支援法人としての活動が期待される法人として、①空き家活用に関する業務を行う地域の専門家(建築士、宅地建物取引業、不動産鑑定士など)の団体 ②相続・登記などの専門家(弁護士、司法書士、土地家

屋調査士など)の団体 ③空き家活用に関連するまちづくり、移住・定住などの事業に取り組む法人 ④所有者などの依頼に応じて空き家の管理を行っている法人——などが挙げられている。

(2) 岐阜市の事例に見る 支援法人の可能性

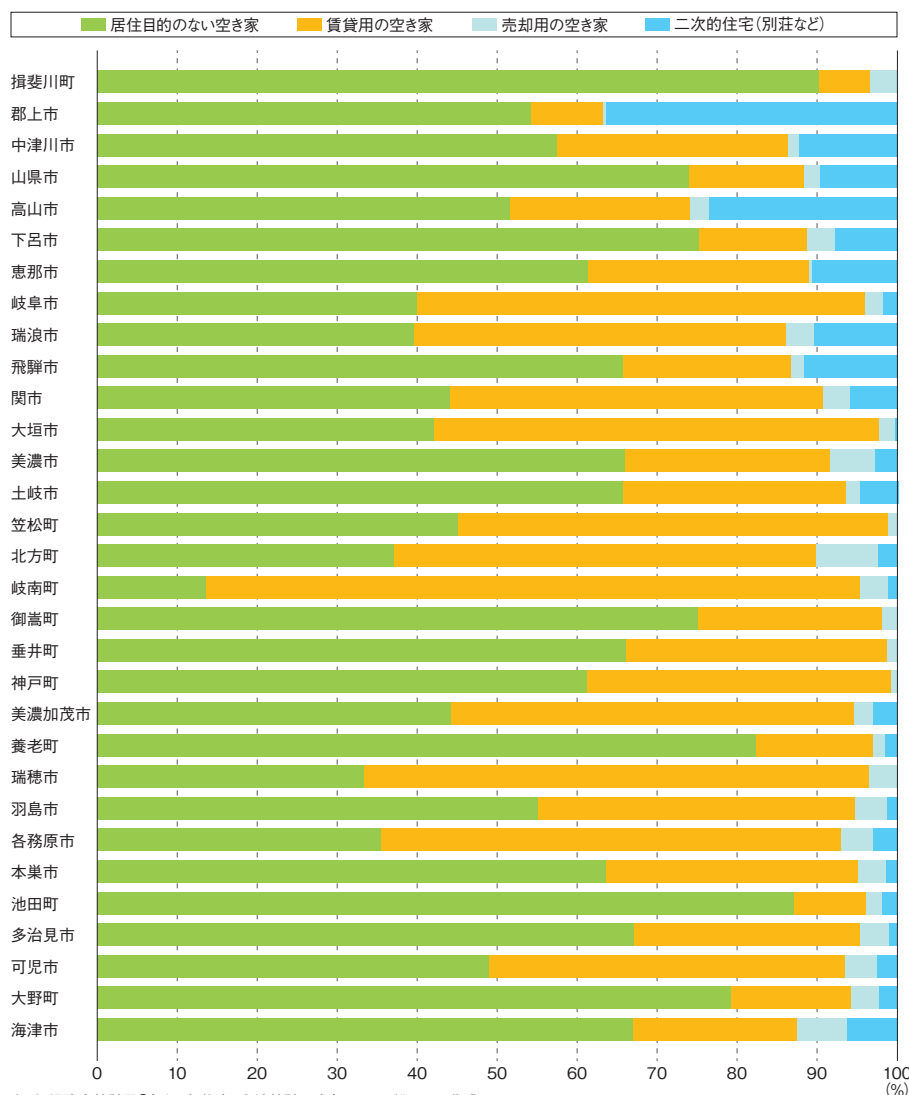
国土交通省によると、支援法人の指定は2024年12月1日時点で、全国39市町の計55法人に上る。この中には、岐阜県大野町が同年6月に指定した1法人(一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会(岐阜県大野支部))が含まれる。

さらに、県内では岐阜市が同年12月13日付けで3支援法人を一斉指定した。同市は2021年度にまちづくり推進部内に「空家対策課」を設置して専任の職員を置くとともに、空き家所有者や地域住民からの相談などを一元的に受け付ける「空き家総合窓口」を開設している。3支援法人は、これまでも空き家対策で市と協力関係にあった団体や会社であり、空き家総合窓口との連携強化が期待されている。

岐阜市の3支援法人は、法人の種類や事業・活動内容に違いがある(図表6)。ここでは、3法人からヒアリングした内容をもとに、それぞれの特徴について若干説明を加えたい。

一つ目の岐阜空き家・相続共生ネットは、空き家の相続・登記や活用・除却などに関する専門家中心のNPO法人である。構成メンバーが弁護士、不動産鑑定士、税理士、宅地建物取引士など多様で、業務が異な

図表4 岐阜県内自治体の空き家の区分別構成割合(2023年、空き家率が高い順)



出所:総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成

る専門家同士の「横のつながり」を目指している点も特徴である。

活動の中心は、空き家全般に係る市民・住民の不安や困りごとの相談対応である。岐阜市内で一般向けの相談会・公開講座を定期的で開催しているほか(写真1)、自治体などの依頼により各地で市民向けや行政職員向けのセミナーを行っている。近年は、わが家を「終活」の対象として相続や活用・処分について考える高齢者向けセミナーなどの需要が高まっ

ているという。

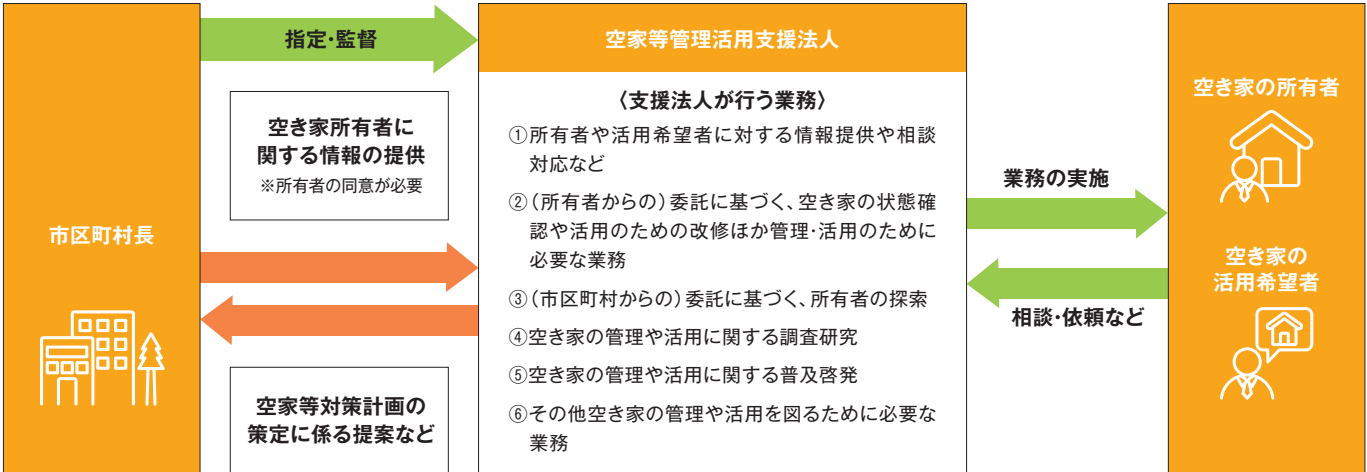
二つ目の岐阜まち家守は、市中心部の「伊奈波かいわい」(伊奈波神社周辺地域)で活動するまちづくり会社で、エリア固有の歴史文化や景観の維持・保全を目指して空き家活用を進めている。エリア内の町家や古民家を購入・改修した上で投資家に売却し、売却後の賃貸管理を請け負う再生事業などに取り組んでいるのが特徴である(写真2)。

伊奈波かいわいは商業が活発な

エリアであったが、住民の高齢化が進み、空き家も増加傾向にある。一方で最近では、他地域の若者らが町家やエリアの雰囲気の魅力を感じて出店を希望する動きが見られるという。このため岐阜まち家守は、空き家所有者と活用希望者とのコーディネートにより、にぎわいづくりを図っている。

三つ目のネクスト名和は、「町のガス屋さん(プロパンガス会社)」から事業拡大した住宅設備全般の設計施工会社で、遊休中古住宅・店舗の利

図表5 空家等管理活用支援法人制度の概要



出所:国土交通省資料よりOKB総研にて作成

図表6 岐阜市の空家等管理活用支援法人の概要(2025年2月現在)

法人名	特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット	株式会社岐阜まち家守 ^{やもり}	株式会社ネクスト名和
法人の種類	NPO法人	まちづくり会社(株式会社)	民間事業者(株式会社)
特徴	弁護士、不動産鑑定士、税理士、司法書士、行政書士、建築士、宅地建物取引士など、空き家や相続・登記などに関する専門家が在籍	市中心部の「伊奈波かいわい」(伊奈波神社周辺地域)における不動産活用とエリアマネジメント事業を行う市民出資のまちづくり会社	地域に密着した住宅設備全般の設計施工会社。住宅診断※やリノベーションを専門とする一級建築士事務所や、不動産管理会社も運営
主な事業・活動 ※空き家対策に関するもの	①一般向けの空き家相談会や公開講座、住宅の「終活」に関するセミナーなどの自主開催や自治体などの依頼に基づく開催 ②行政担当者を対象とした研修会や実務相談などの実施 ③所属会員(専門家向け)のスキルアップ研修の実施、空き家総合相談員の育成	【エリア内の町家・古民家を含む物件を対象に以下の事業を展開】 ①貸主からの依頼による賃貸管理・運営、所有者との契約に基づくサブリースなど ②建物の購入・改修および投資家への売却、売却後物件のサブリースなど ③物件の現状把握、活用希望者に対するコンサルティング	①空き家オーナー向けの相談・セミナーの実施や片付け支援など ②遊休不動産の利活用に関する他企業との協力・提携案件の企画運営 ③住宅診断※を軸としたリノベーションの設計・施工および利活用の提案や管理 ※住宅診断(ホームインスペクション):住宅に精通した専門家(住宅診断士)が第三者的な立場から劣化状況や改修すべき箇所・時期・費用などを調査し、助言する専門業務。

出所:各支援法人へのヒアリング、岐阜市資料などよりOKB総研にて作成



写真1 岐阜空き家・相続共生ネットによる空き家公開講座
(2025年2月、岐阜市の「みんなの森ぎふメディアコスモス」。筆者撮影)



写真2 岐阜まち家守が再生を手掛けた物件。天むす店が入居し地域活性化にもなっている(2025年3月、岐阜市内。筆者撮影)



写真3 ネクスト名和が地域の複合施設に再生した建物。上階には宿泊可能なゲストルームなどもある(2025年3月、岐阜市内。筆者撮影)

活用にも取り組んでいる。代表取締役が一級建築士事務所を設立しており、「住宅診断」を通じて多様な利活用方法を提案・実施する事業を行っている点が特徴である。

適切なリフォームやリノベーションにより住宅の長寿命化や価値向上ができれば、現在や将来の所有者が暮らすのみならず、賃貸用など収益物件として所有・売却するなど活用の選択肢も増えるという。同社の施工事例には、飲食店があった建物を、シェアキッチンやショップ・イベント用スペースなどを備えた地域の複合施設に再生したものもある(写真3)。

空き家問題やその対応を考えたとき、岐阜空き家・相続共生ネットは、空き家所有者らの不安や困りごとを幅広く受け入れ、助言する「入口」的な役割を担う支援法人といえる。さらに、岐阜まち家守とネクスト名和は、空き家に関する相談案件に個別に対応するほか、実際に利活用していくための「出口」戦略を支援・実施する支援法人である。岐阜市側としては、得意分野が異なる支援法人を指定したことで、より多様な領域・視点から空き家に対応できる体制づくりに踏み出せたといえよう。

3支援法人に、指定によるメリットや

期待を聞いたところ、①支援法人の活動が市民により周知される ②市の空き家総合窓口で受け付けた案件を、支援法人が速やかに引き継ぎ対応できるようになる ③支援法人から市に空き家の所有者情報を照会した上で、所有者に個別に働きかけることが可能になる ④空き家の売買など行政が直接対応できない部分も、支援法人なら所有者・相談者や地域の状況に寄り添える——などが挙げられた。

市側によると、支援法人に提供する所有者情報の具体的な範囲など、調整が必要な課題もあるといい、今後は空き家を減らす取り組みが早期に「仕組み化」されていくかが注目される。

4 おわりに

岐阜市が指定した3支援法人によると、空き家対策には「早期のアプローチ」や「予防・啓発活動」が重要だという。この点、行政は管理不全空家などに指定する前の段階から所有者個人の事情に踏み込むことは難しい。一方、支援法人は、空き家の所有者や所有する可能性のある人、また自宅の将来について考えている人に対して、早い段階から具体的な情報を提供し、

利活用を働きかけるなど「攻め」の方策を実施できる存在だといえよう。

一般の人々の間に、住宅ストックをさまざまな方法で長く活用しようという意識が高まれば、中古住宅市場の活性化にも光が見えてくる。データで見る限り、岐阜県内では今後も空き家の増加が避けられない状況である。各地で空き家の利活用拡大に向けた行政と民間の補完・連携体制が広がることが望まれる。

(注1)「データで見る空き家の現状」：OKB総研「REPORT 2023 vol.189」(2023年4月)3～8頁。

<https://www.okb-kri.jp/wp-content/uploads/2023/04/189-research.pdf>

(注2) 国土交通省「住宅：空き家対策特設サイト」参照。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/>

(注3) 本稿における「空き家」の表記は、空家法に関するものは同法上の表記(空家)とし、それ以外は送り仮名を付けた表記(空き家)とする。

(注4) 住宅・土地統計調査は、人口1万5,000人未満の町村の状況は公表対象となっていない。このため公表対象外の町村は、空家等対策計画の策定に際して独自に実態調査を行うなどして空き家数を把握しているケースが多い。

(2025.3.10)

OKB総研 調査部 中村 絃子