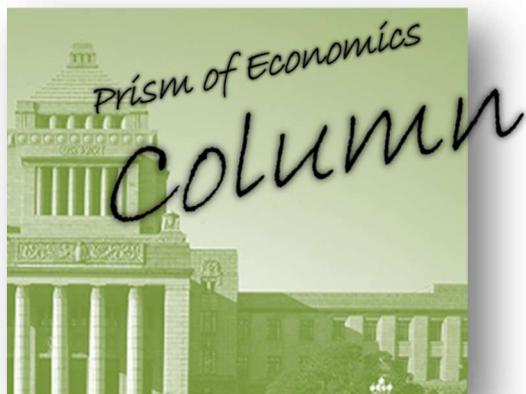


参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題 [コラム]	空き家の発生要因と対策 ～過去最多を更新～
著者 / 所属	泉水 健宏 / 企画調整室 (総合調査担当室)
雑誌名 / ISSN	経済のプリズム / 1882-062X
編集・発行	参議院事務局 企画調整室 (調査情報担当室)
通号	241号
刊行日	2024-12-3
頁	21-22
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/keizai_prism/backnumber/r06pdf/202424103.pdf

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75044) / 03-5521-7683 (直通))。



過去最多を更新

空き家の発生要因と対策

総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」（令和6年9月25日）によると、令和5年10月1日現在、空き家数は過去最多の900万2千戸であり、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も13.8%と、5年前の「平成30年住宅・土地統計調査」から0.2ポイント上昇し過去最高となった。空き家は賃貸用の空き家、売却用の空き家、二次的住宅、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（用途が定められていない空き家）から成るが、賃貸用の空き家が全体の49.3%、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が全体の42.8%と、両方で全体の92.1%を占める。総住宅数に占める賃貸用の空き家の割合は、6.8%で5年前より0.1ポイント低下したが、戸数では10万9千戸増加している。また、総住宅数に占める賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の割合は5.9%で5年前より0.3ポイント上昇し、戸数も36万9千戸増加している。

空き家においては、管理が不十分になりがちな賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が防犯、防火、防災、環境衛生等の観点から特に問題とされてきた。加えて、空き家の半分を占め、調査のたびにその戸数を増やしている賃貸用の空き家も、長年空き家として放置されれば管理も不十分になって、同様の問題が生じる懸念があり、その増加を心配する見解も出てきている。そこで賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家と賃貸用の空き家について、発生する要因と求められる対策について見てゆきたい。

（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の発生要因と対策）

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の空き家率の高い都道府県は順に、図表1のとおりである。空き家率と65歳以上世帯員の単独世帯（高齢単独世帯）の割合には関係があるとされる。そこで、総務省「令和2年国勢調査 人口等基本集計」に基づく各都道府県の世帯数に占める高齢単独世帯の割合を見ると、高い順に、高知県（17.8%）、鹿児島県（16.4%）、和歌山県（16.4%）、山口県（15.8%）、長崎県（15.1%）、宮崎県（15.1%）、愛媛県（15.0%）等であり、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の空き家率と高齢単独世帯の割合には一定の関連性が確認できるものと考えられる。

また、国土交通省は空き家の発生要件として実家の相続や一

（図表1）賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の空き家率（上位10県）

鹿児島県	13.6%
高知県	12.9%
徳島県	12.2%
愛媛県	12.2%
和歌山県	12.1%
島根県	11.3%
山口県	11.1%
秋田県	10.0%
長崎県	9.9%
宮崎県	9.9%

（出所）総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）」より作成。

人暮らしの親の施設入居を挙げているが¹、高齢単独世帯の割合が高い地域で、空き家率が高い傾向を示していることは、これらが空き家の発生要因の中でも主要なものであることを改めて裏付けていると言える。ここから考えられる空き家対策として、今ある空き家の活用や除却に加え、空き家予備軍ともいえる高齢単独世帯が所有し居住する家屋について、世帯主が健康なうちに相続予定の関係者等と相談し、家屋の将来を決める予防対策により空き家の発生を事前に抑制していくことが極めて重要である。

（賃貸用の空き家の発生要因と対策）

前述のとおり賃貸用の空き家は増加しているが、その要因として、賃貸住宅の供給過剰を挙げる見解もある。そこで国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」を見ると、「平成30年住宅・土地統計調査」後の最近5年間の新設住宅着工戸数の推移は図表2のとおりである。新型コロナウイルス感染症の影響のなかった令和元年と5年を比べると、総計の着工戸数が1割程度、持家の着工戸数が2割以上減少している一方、貸家の着工戸数はほぼ変わっておらず、このような貸家の着工の堅調な推移が賃貸用の空き家の増加につながっている可能性もあるものと思われる。

このように賃貸用の空き家が

（図表2） 新設住宅着工戸数（利用関係別） （単位：戸）

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	5年/元年
持家	288,738	261,088	285,575	253,287	224,352	0.78
貸家	342,289	306,753	321,376	345,080	343,894	1.00
給与住宅	6,400	7,231	5,589	5,675	5,078	0.79
分譲住宅	267,696	240,268	243,944	255,487	246,299	0.92
総計	905,123	815,340	856,484	859,529	819,623	0.91

（出所）国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」より作成。

増加する一方で、賃貸住宅に居住する高齢単独世帯は今後ますます増加することが予想されている。しかしながら、高齢者など住宅の確保に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の入居に対して拒否感を有する賃貸人が数多く存在している。第213回国会（令和6年常会）で成立した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等一部改正法」では民間賃貸住宅のストックを賃貸人が住宅確保要配慮者に対し安心して供給できるようにする等の制度改正が行われた。賃貸用の空き家対策の観点からも、同法の的確な運用等と相まって、今後増加の予想される住宅確保要配慮者の適切な賃貸住宅の確保に向けた取組が期待される。

【参考文献】

- 「空き家、過去最多900万戸 30年で倍増、全住宅の13.8%—総務省」『時事ドットコムニュース』2024年4月30日
 牧野知弘「住宅の作りすぎ 「賃貸用」が空き家の半数 富裕層の相続税対策が拍車」『週刊エコノミスト』2024年7月23日

（企画調整室（総合調査担当室） 泉水健宏 74040）

¹ <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>>