

空家法施行後の空き家の現状

空き家総数は増加している一方、「腐朽（ふきゅう）・破損がある空き家」は減少



金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 吉田 資
tyoshida@nli-research.co.jp

※本稿は 2019 年 11 月 29 日発行「基礎研レポート」
を加筆・修正したものである。

1——はじめに

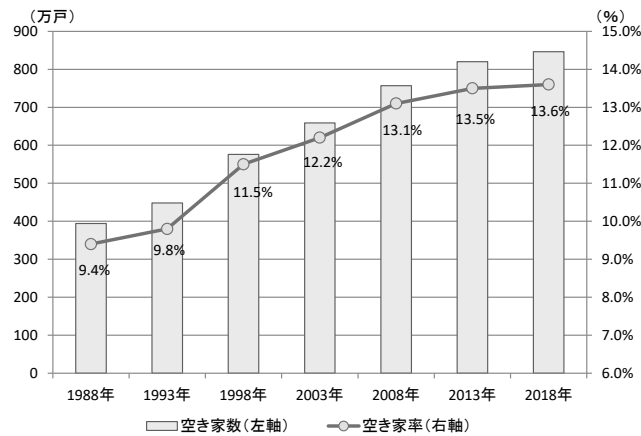
総務省「住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家数は、過去 30 年（1988 年～2018 年）で 394 万戸から 849 万戸となり、2 倍以上増加した。空き家率（空き家戸数が総住宅戸数に占める割合）も上昇を続けており、2018 年の空き家率は 13.6%に達した（図表 1）。

適正に管理されない空き家の増加は、公衆衛生や治安の悪化、景観の阻害など、地域の生活環境に悪影響を及ぼす。生活環境の悪化は、不動産価格の下落や地域コミュニティの機能低下等を招きかねず、地域経済への影響も大きい。また、大都市の郊外部では、高度経済成長期に開発された大規模団地等で空き家問題が顕在化しつつあり、都市部、地方部を問わず、空き家の増加は対策を講じるべき重要な問題となっている。

こうしたなか、2015 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」）が施行された。「空家法」では空き家対策に取り組む主体を「市区町村」に定め、各自治体が「空家等対策計画」を策定することを求めている。

本稿では、空き家問題を考えるにあたり、2019 年 9 月 30 日に公表された総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」を用いて、市区町村別にみた空き家の現状を確認したい。

図表-1 空き家数および空き家率の推移(全国)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

2——空き家の増加要因

本章では、空き家の増加要因を（１）社会要因、（２）制度要因、（３）経済要因の３つの観点で整理する。

1 | 社会要因:世帯数増加を上回る住宅の新規供給

総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」によれば、世帯数は2014年度から2018年度の5年間で、約211万世帯増加した。これに対して、住宅新設着工戸数は、2014年度から2018年度の5年間で約467万戸、住宅の滅失戸数は約56万戸となり、結果、5年間で約200万戸の余剰ストックが生じた。つまり、日本の住宅市場は供給過剰な状況が継続しており、空き家増加の一因となっている。このような状況で「住宅総量の目安」や「住宅供給の目標」を設定し、空き家の発生を抑制すべきという議論も見られる¹が、実現には至っていない。

また、先行研究²では、新築・持家重視の政策が長期間にわたり進められてきた影響で、「家を買う」＝「新築の家を買う」という図式が定着し、中古住宅市場が成熟しなかったことも空き家増加の一因と指摘されている。

今後も、新築を中心とした住宅供給および住宅取得が継続すれば、空き家は増加し続けることとなる。

2 | 制度要因:住宅用地は固定資産税等が減免される

先行研究³では、住宅が建設されている土地に適用される「住宅用地特例処置」（固定資産税等の減免）が空き家の発生要因の1つであると指摘されている。

具体的には、住宅が建設されている土地は、固定資産税が最大6分の1、都市計画税が最大3分の1まで減額される（図表2）。この特例処置は、2015年5月の空家法施行まで空き家を

¹ 泉水健宏(2019)「空き家対策の現状と課題—空家等対策特別措置法の施行状況を中心とした概況」参議院常任委員会調査室「立法と調査」No.416

² 鈴木賢一(2018)「空き家対策の現状と課題—空家法施行後の状況」国立国会図書館「調査と情報」No.997

³ 北村喜宣(2018)「空き家問題解決のための政策法務—法施行後の現状と対策」第一法規

含めたすべての住宅に適用されており、居住に適さない家屋を解体せずに放置するインセンティブとなっていた。

図表-2 「住宅用地特例処置」の概要

	固定資産税	都市計画税
一般住宅用地 (住宅1戸につき200㎡を超えた部分)	課税標準×1/3	課税標準×2/3
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	課税標準×1/6	課税標準×1/3

(出所)ニッセイ基礎研究所

3 | 経済要因:解体費用の負担問題

空き家増加の要因として、家屋解体等にかかる費用の問題も挙げられる。相続等を契機に空き家を取得した所有者は、費用負担の問題から空き家のままにしていることも多い。国土交通省「平成26年空家実態調査」によれば、「空き家にしておく理由」として、「物置として必要」(44.9%)との回答が最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」(39.9%)との回答が多い。解体費用は、建物の立地、規模、構造により異なるが、木造の場合は4万円/月・坪、鉄骨コンクリート造の場合は7万/月・坪程度が目安といわれている⁴。解体重機が入れない細い道路に面した住居などでは、解体費用が更に嵩むことになり、大きな負担となる。

3——空き家の現状

続いて、総務省「住宅・土地統計調査」に基づき、空き家の現状を確認する。

同調査は、日本全国を対象に、住宅および住宅に居住する世帯状況等の実態を把握すべく、5年毎に実施されている。「空き家」に関して、①住宅の種類別（「戸建」と「共同住宅・長屋建・その他」）、②地域別（市区町村毎）、③空き家の状態（腐朽（ふきゅう）・破損の有無）等、詳細な調査を行っている。

本章では、「戸建て」と「共同住宅・長屋建・その他（以下、「共同住宅等」）」について、空き家の現状を確認する。

1 | 「戸建て」と「共同住宅等」の空き家の概況

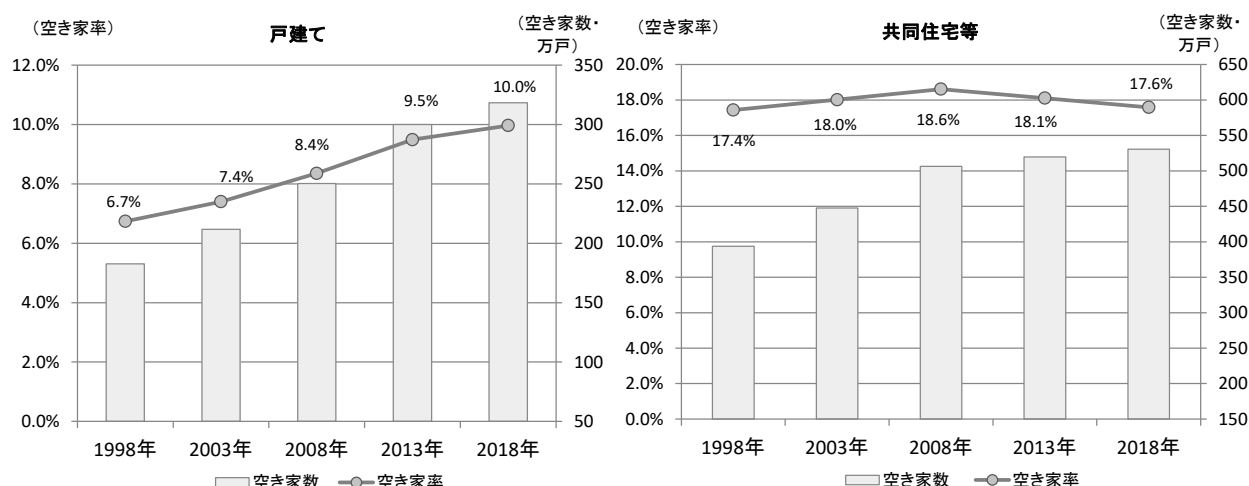
「戸建て」の空き家数は、過去20年間（1998年から2018年）で183万戸から318万戸と大幅に増加し、約1.7倍になった。「戸建て」の空き家率⁵も上昇を続けており、2018年には10.0%に達した(図表3左図)。

「共同住宅等」の空き家数も、過去20年間で394万戸から530万戸と、約1.3倍に増加した。「共同住宅等」の空き家率は、この間18%前後で推移しており、上昇はしていないものの、従来から戸建てと比べて高い水準にある(図表3右図)。

⁴ NPO 空き家・空き地管理センター調べ

⁵ 空き家率＝「空き家数」÷（「居住世帯のある住宅数」＋「空き家数」）

図表-3 「戸建て」と「共同住宅等」の空き家率



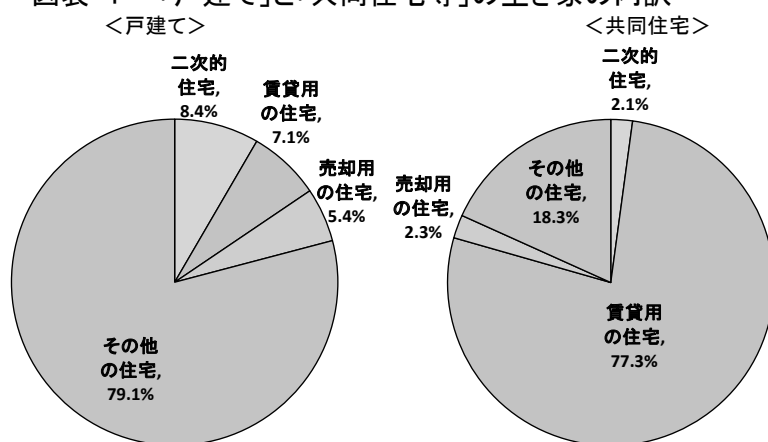
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

「住宅土地統計調査」では、「空き家」を性質の違いにより4種類に分けて集計している。具体的には、「売却用」(売却のために空き家になっている住宅)、「賃貸用」(賃貸のために空き家になっている住宅)、「二次的住宅」(別荘等)、「その他」(売却用、賃貸用、二次的住宅に含まれない空き家)である。

空き家の内訳をみると、「戸建て」の空き家では、「その他」が約8割を占めている(図表4)。一方、「共同住宅等」の空き家では、「賃貸用」が約8割を占めている。したがって、「共同住宅等」では、賃貸マンション等で入居者の退去時に発生する一時的な空室が、空き家率を押し上げ要因であると考えられる。

ただし、先行研究⁶によれば、住宅市場での取引を円滑にするためには、一定量の空き家が必要であり、その適正な比率は5%から7%程度とされている。これに照らせば、「共同住宅等」の空き家率(2018年17.6%)は、この適正水準を大幅に上回っているといえよう。

図表-4 「戸建て」と「共同住宅等」の空き家の内訳



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

⁶ 由井義道・久保倫子・西山弘泰(2016)「都市の空き家問題 なぜ? どうする? -地域に即した問題解決にむけて」古今書院

2 | 市区町村別にみた空き家の現況

2-1 | 「戸建て」の空き家:約6割の自治体で増加

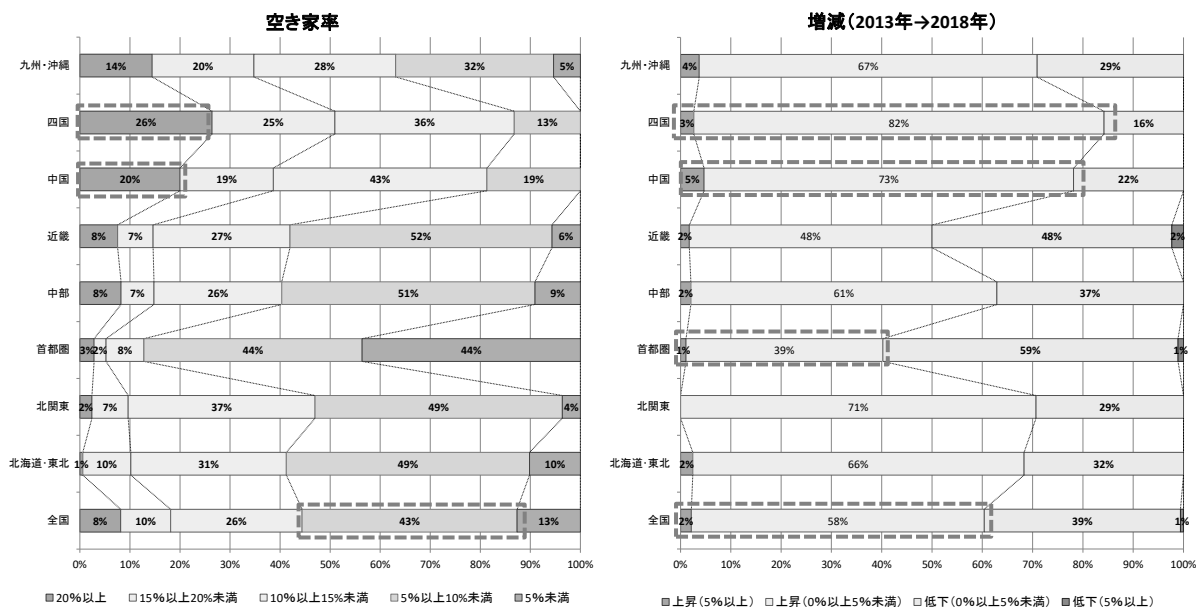
「戸建て」の空き家の状況を市区町村別にみると、空き家率が「5%～10%」の自治体が最も多く、全体の約4割を占める。空き家率が「20%以上」の自治体は8%に留まるが、「四国地方」では26%、「中国地方」では20%と高い水準にある（図表5左図）。

直近5年間の空き家率の増減に着目すると、約6割の自治体で空き家率が上昇している。地方別にみると、「四国地方」と「中国地方」では、約8割の自治体で空き家率が上昇した（図表5右図）。

「四国地方」と「中国地方」の人口減少率⁷及び高齢化率⁸は全国平均を上回っており、こうした人口動態も空き家増加に影響を及ぼしている可能性がある。

ただし、空き家の増加は、地方部だけの問題ではない。人口が増加している「首都圏」でも、約4割の自治体で空き家率が上昇した。全国で空き家の増加は進行している。

図表-5 市区町村別「戸建ての空き家率」の分布(後掲の参考図表1参照)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

注)「北海道・東北」:北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島

「首都圏」:埼玉、千葉、東京、神奈川

「近畿」:大阪、京都、滋賀、兵庫、奈良、三重、和歌山

「四国」:徳島、香川、愛媛、高知

「北関東」:茨城、栃木、群馬

「中部」:長野、山梨、新潟、富山、石川、福井、岐阜、静岡、愛知

「中国」:鳥取、島根、岡山、広島、山口

「九州・沖縄」:福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

2-2 | 「共同住宅等」の空き家:約4割の自治体で増加

「共同住宅等」の空き家の状況を市区町村別にみると、空き家率が「25%以上」の自治体が最も多く、約3分の1を占めた。特に「北関東地方」と「四国地方」では、「25%以上」の自治体が約3分の2を占めている（図表6左図）。

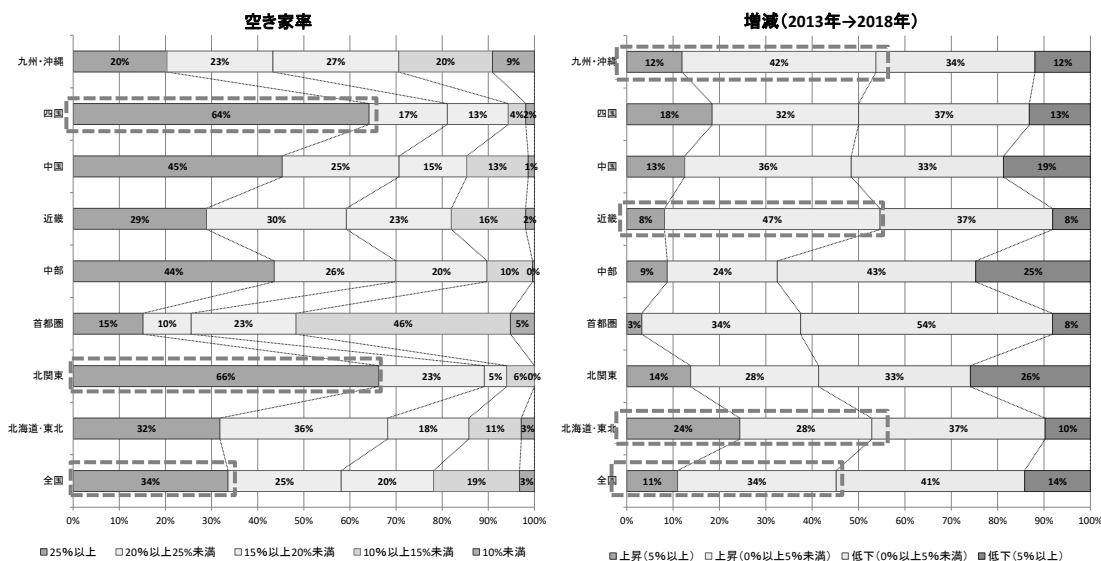
直近5年間の空き家率の増加をみると、約4割の自治体で空き家率が上昇した。特に、「北

⁷ 過去5年間の人口減少率;全国平均:▲0.7%、四国地方:▲1.9%、中国地方:▲3.8%

⁸ 高齢化率(65歳以上人口の割合);全国平均:28.1%、四国地方:32.8%、中国地方:30.9%

海道・東北地方」と「近畿地方」、「九州・沖縄地方」では、半数以上の自治体で空き家率が上昇した（図表 6 右図）。

図表-6 市区町村別「共同住宅等の空き家率」の分布（後掲の参考図表 2 参照）



（出所）総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

4——「空き家対策」と「空き家の増減」の関係

1 | 空き家対策の現状

1-1 | 空家法の施行

続いて、現在の空き家対策について整理する。

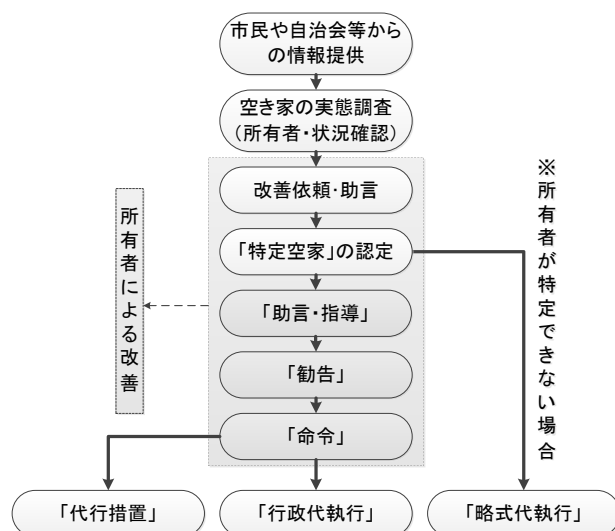
これまでも各自治体では独自に空き家管理条例を制定し、空き家対策を講じていた。しかし、自治体の条例に基づく対応では、空き家の所有者の特定に固定資産税情報を利用できないほか、条例に基づく「代執行」ができない等の問題も起こっていた。このような状況を踏まえ、2014年11月に「空家法」が成立し、2015年5月に全面施行された。

「空家法」は、所有者等を特定する目的での空き家への立ち入り調査や、固定資産税情報の利用を可能とした。空き家の中でも、特に周辺に悪影響を及ぼす状態にある空き家は、「特定空家」に認定し、「助言・指導」や「勧告」を行う。それでも、改善が見られない場合には、家屋の解体などの「行政代執行」を行うことができる強い権限を自治体に与えた（図表 7）。

また、「空家法」では、原則、空き家の管理責任は、空き家の所有者等にあるとした。所有者が空き家の除去や修繕等の勧告を受けると、空き家の増加要因になっていた「住宅用地特例処置」を受けることができない。さらに勧告に違反した場合は、最大 50 万円の過料が課せられる。また、自治体が「行政代執行」を行った場合は、その費用を徴収される。

「空家法」では、各市区町村が「空家等対策計画」を策定することを求めている。国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」によれば、2019年3月31日時点において1,051自治体（全市区町村の6割）で「空家等対策計画」を策定されている。

図表-7 空き家に対する処置の流れ



(出所)ニッセイ基礎研究所

※ 「勧告」の対象となった「特定空家」は「住宅用地特例処置」が適用されない。

1-2 | 中古住宅流通の活性化

中古住宅流通を活性化させ、空き家の有効活用促進を目指す取り組みも進んでいる。その代表的な取り組みとして、「空き家バンク」が挙げられる。「空き家バンク」とは、空き家物件情報を地方自治体のホームページ上で提供する仕組みであり、既に約6割の自治体が設置している⁹。さらに、国土交通省は開示情報の標準化を図り、「全国版空き家・空地バンク」を創設し、2018年4月から本格運用を開始された。利用者は、全国の空き家情報を一元的に得ることが可能になった。

また、良質な中古住宅を安心して売買できる環境を整備し、流通活性化を促す取り組みも始まっている。中古住宅の売買時に「建物状況調査（インスペクション）」の実施を推進する動きもその1つである。

購入した中古住宅に瑕疵が見つかった場合にその補修費用が補填される「既存住宅売買瑕疵保険」が2010年4月に創設された。「既存住宅売買瑕疵保険」は、専門の建築士が「インスペクション」を実施したうえで、専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が引き受ける仕組みとなっており、「インスペクション」の実施が広まるきっかけとなった。更に、2016年5月に成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（改定宅建業法）に伴い、2018年4月より仲介業者の「建物状況調査」の斡旋が義務化された。

2 | 「腐朽・破損がある空き家」の現状：「戸建て」、「共同住宅等」とともに減少に転じた

空き家の中でも、「腐朽・破損がある戸建ての空き家」は、借り先（もしくは購入先）を見つけることが特に難しい。管理されない状況で放置され、治安や景観等に悪影響を及ぼす懸念があり、「特定空家」に認定される可能性が高い。

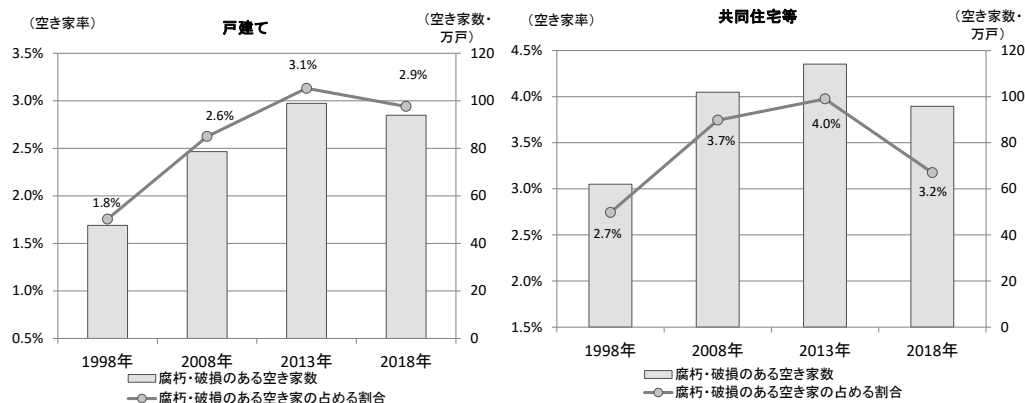
「腐朽・破損がある戸建ての空き家」は、1998年から2013年の15年間で、48万戸から99万

⁹ 株式会社価値総合研究所「平成29年度空き家バンクに関する調査 調査研究報告書」（平成30年2月）

戸へ約2倍に増加したが、2018年には94万戸（2013年比▲5.0%）に減少した。また、「腐朽・破損がある共同住宅等の空き家」は1998年から2013年の15年間で62万戸から114万戸へと2倍弱増加したが、2018年には96万戸に減少（2013年比▲16.1%）した（図表8）。

空き家総数は増加し続けているが、周囲に悪影響を及ぼす懸念のある「腐朽・破損がある空き家¹⁰」は減少に転じた。

図表-8 腐朽・破損がある空き家



（出所）総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

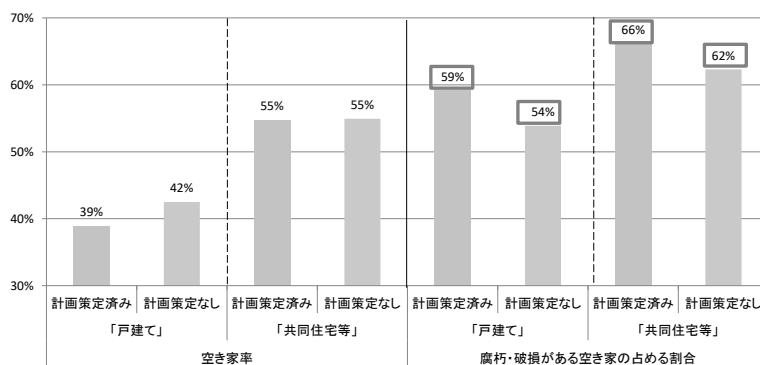
※ 「腐朽・破損がある空き家の占める割合」＝「腐朽・破損がある空き家数」÷（「居住世帯のある住宅数」＋「空き家数」）

図表9は、「空家等対策計画」策定の有無でグループ分けし、空き家率が低下した自治体の割合を示したものである。

戸建ての空き家率が低下した自治体の割合は、「計画策定なし自治体」では42%、「計画策定済み自治体」では39%であった。また、共同住宅等の空き家率が低下した自治体の割合は、「計画策定済み自治体」、「計画策定なし自治体」とともに55%であった。今のところ、「空家等対策計画」の策定の有無と、空き家の減少に明確な関係性は認められない。

一方、「腐朽・破損がある戸建ての空き家の占める割合」が低下した自治体は、「計画策定なし自治体」では54%であったに対し、「計画策定済み自治体」では59%を占めた。「共同住宅等」でも、「計画策定なし自治体」では62%であったのに対し、「計画策定済み自治体」では66%を占めた。「戸建て」、「共同住宅等」とともに、「計画策定済み自治体」の方が「腐朽・破損がある空き家」が減少した自治体が多かった。

図表-9 「空家等対策計画の策定」と「空き家率の減少」



（出所）総務省「住宅・土地統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成
注）計画策定済み：774自治体、計画策定なし：193自治体

¹⁰ 空き家の中で「腐朽・破損がある空き家」の占める割合は、「戸建て」では31%、「共同住宅等」では18%。

空き家の増減は、空き家対策の進捗だけでなく、地域人口の変動や高齢化の状況等に強い影響を受ける。また、「空家法」は2015年5月の施行であり、調査時点（2018年8月）までの日が浅いため、本格的な効果の発現は今後に期待される。一方、治安や景観等に悪影響を及ぼす懸念がある「腐朽・破損がある空き家」が減少に転じたことは、明るい兆候だと言えそうだ。

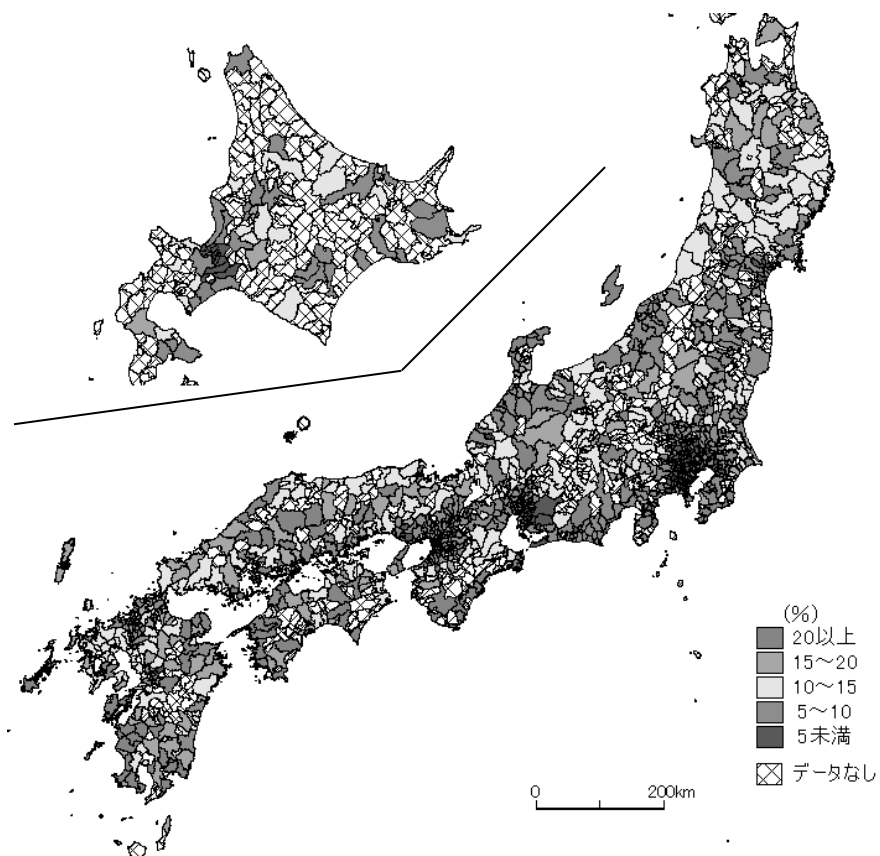
ただし、空き家対策の運用には課題も指摘されている。総務省行政評価局「空き家対策に関する実態調査結果報告書」では、「助言・指導」を実施して改善がみられない件数と比較し、「勧告」を実施した件数が大幅に少ないと指摘した¹¹。「勧告」に伴う「住宅用地特例処置」の除外により、所有者とのトラブルが起こることを自治体側が懸念¹²している可能性がある。

本格的な人口減少と高齢化を迎えるにあたり、空き家対策が適切に運用され、空き家数が削減に向かうことを期待したい。

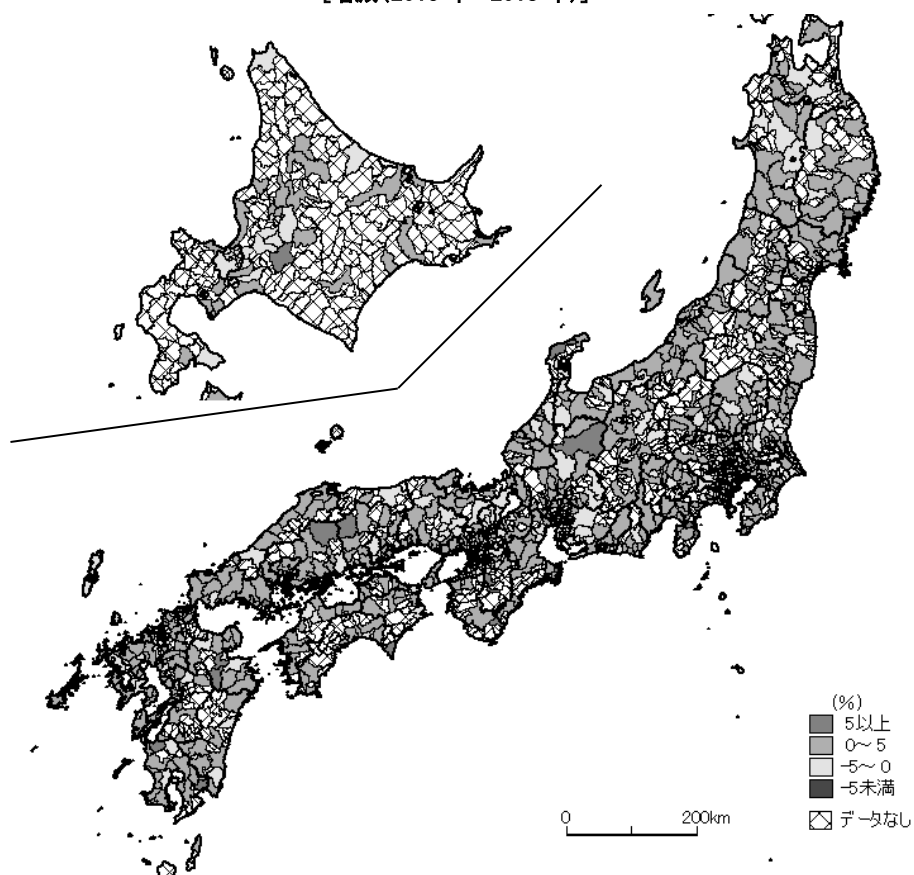
¹¹ 「特定空家」等の所有者に対して必要な措置をとることの「助言・指導」は、2018年度までに、全市区町村の約3割(541市区町村)で実施されたが、「助言・指導」の次の段階にある「勧告」は全市区町村の約1割(197市区町村)の実施に留まっている。

¹² 泉水健宏(2019)「空き家対策の現状と課題—空家等対策特別措置法の施行状況を中心とした概況」参議院常任委員会調査室「立法と調査」No.416

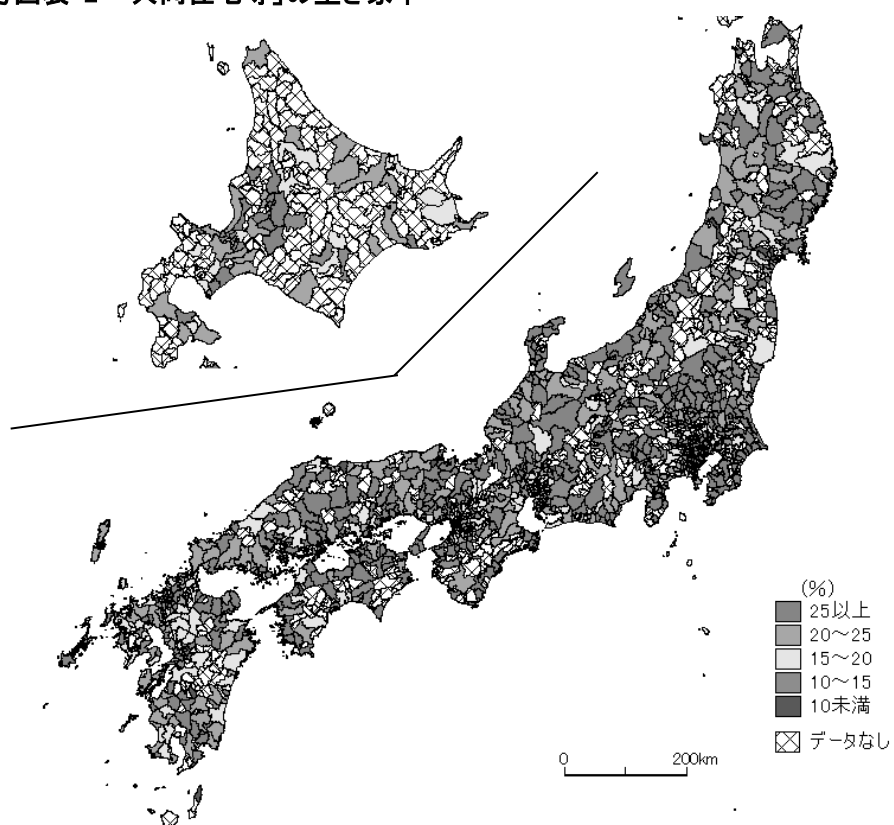
参考図表-1 「戸建て」の空き家率



[増減(2013年→2018年)]



参考図表-2 「共同住宅等」の空き家率



[増減(2013年→2018年)]

