

空き家対策のこれまでとこれから

「全国で増え続ける「空き家」。
二〇一五年の「空家法」施行後も増加の途をたどり、戸建てのみならず、
空きマンションなどへの対策も視野に入れなければならない深刻な現状について解説いただいた。



シンクダイ 米山秀隆 研究主幹

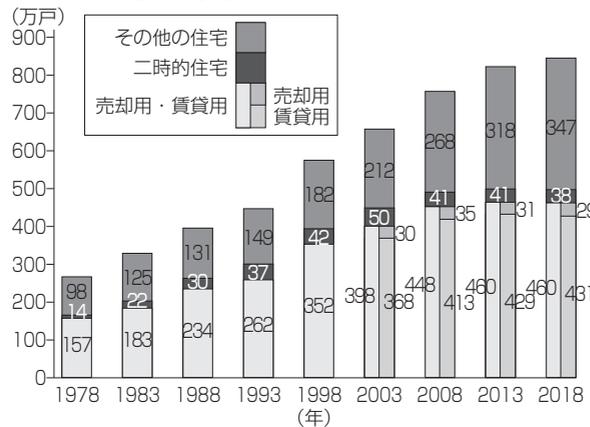
増加する空き家

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、二〇一八年の全国の空き家数は八四六万戸（図1）、空き家率（空き家数の住宅総数に対する割合）は二二・六％となり、五年前の調査に比べ、空き家数は二六万戸増加、空き家率は〇・一ポイント上昇した。空き家には「売却用」「賃貸用」「二次的住宅（別荘など）」「その他」の四つの種類がある。このうちとくに問題となるのは、空き家になったにも関わらず、買い手や借り手を募集しているわけではなく、そのまま置かれている状態のその他の空き家三四七万戸である。

たとえば、親の死亡後、そのままにしておくケースがこれに当たる。その他の空き家の七割は木造戸建てである。住まなくても維持管理を行っていかれば問題はないが、放置期間が長引く

と倒壊したり、不審者侵入や不法投棄の危険性が増したりするなど周囲に悪影響を及ぼす問題空き家となる。二〇一八年の調査では、売却用、賃貸用、二次的住宅の空き家数は合計で減少する一方、その他の空き家数が二九万戸増加した。その結果、空

図1 ● 空き家数の推移



出所：総務省「住宅・土地統計調査」

き全体に占めるその他の空き家の割合は、二〇一三年の三八・八％から二〇一八年には四一・一％に高まった。また、その他の空き家の総住宅数に対する割合（Ⅱその他の空き家率）は、二〇一三年の五・三％から二〇一八年には五・六％と上昇した。

つまり二〇一八年調査では、空き家のうちとくに問題視されるものが増え、状況は五年前に比べ明らかに悪化した。その他の空き家は、人口、世帯の減少が先行してはじまった地方から増加がめだちはじめ、近年は都市部でも郊外のほか、空洞化が進む中心市街地が増加している。地方に比べ都市部ではその他の空き家率は低いですが、その他の空き家の数は多く、かつ密集しているため、問題空き家が現れた時の周囲に与える悪影響の度合いは高い。

今後もその他の空き家は増えていく可能性が高い。都道府県別に高齢化率とその他の空き家率の関係を見ると、高齢化率が高いほどその他の空き家率が高い（図2）。今後、高齢化率が高まっていくにつれ、その他の空き家率が高まっていくことは確

実である。

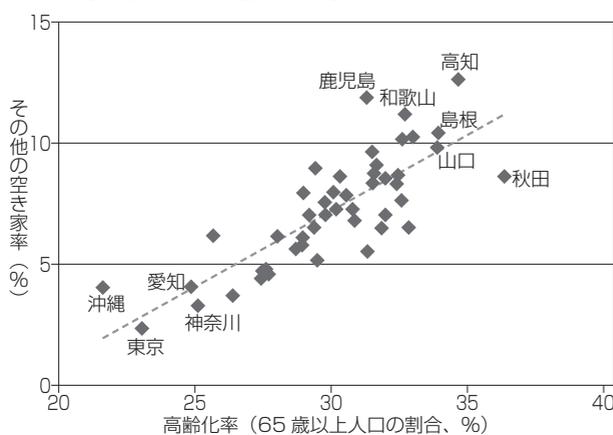
空き家増加にともない、自治体は、問題空き家の除却、使える空き家の再利用の両面で対策を講じてきた。

空家法の制定と税制改正

除却については、二〇一五年五月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法）

の全面施行にともない、危険な空き家などを自治体が特定空家と認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置をとれるようになった。勧告の段階になると、敷地に対する固定資産税の住宅用地特例が解除されて税負

図2 ● 高齢化率とその他の空き家率（2018年）



出所：総務省「住宅・土地統計調査」、「人口推計」

よねまや・ひでたか

一九六三年新潟県生まれ。筑波大学第三学群社会学部社会学類卒業。同大学大学院経営・政策科学研究科修士。野村総合研究所、富士総合研究所、富士通総研を経て、二〇一九年四月から現職。シンクダイは、カシワバラコーポレーションのシンクタンクであり、二〇一九年一〇月にカシワバラコンパスに社名変更の予定。専門は住宅・土地政策、日本経済。主な著書に『世界の空き家対策』編著、学芸出版社、『捨てられる土地と家』（ウェッジ）、『縮小まちづくり』（時事通信社）、『限界マンション』『空き家急増の真実』（ともに日本経済新聞出版社）など。