

上昇する空き家率

総務省「住宅・土地統計調査」によると、日本における空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は2018年には13.6%と過去最高を記録し、概ね住宅7件に1件の割合で空き家が存在する計算になる。40年前との比較で空き家の数は3.2倍に増加し、全国で848万戸に及ぶ。

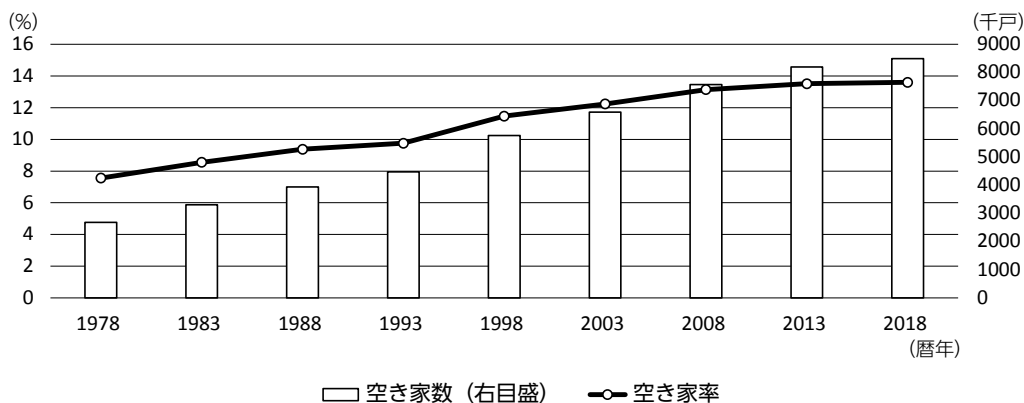
2018年の空き家数を建て方別にみると、共同住宅が最も多い。ただ、近年ではその伸びは鈍く（2008年462万戸→2013年471万戸→2018年475万戸）、一戸建が同250万戸→300万戸→317万戸と急速に増加している。住宅の種類別には、賃貸用の割合が同54.5%→52.4%→50.9%と低下している。また、空き家率を都道府県別にみると、高い順に山梨県、和歌山県、長野県、徳島県、高知県である。以上より近年では、地方の居住用の一戸建住宅で空き家が増加している様子が窺われる。

この状態は日本の世帯構造の変化とも密接に関係する。総務省「国勢調査」によると、日本の総世帯数（現行の集計区分施行後）は1995年の4,410万世帯から2015年には5,345万世帯まで増加した。親と子、もしくは夫婦のみからなる核家族世帯が2,570万世帯から2,975万世帯に増える一方、核家族以外の親族世帯（3世代以上の世帯等）が675万世帯から456万世帯に減少し、家族世帯では核家族化が一層進んだ。また、単身世帯も1,124万世帯から1,842万世帯と核家族世帯を上回る増加を示した。

単身世帯の増加は若年非婚世帯増加の反映であると同時に、高齢単身世帯増加の反映でもある。核家族世帯では子が独立して別の核家族世帯もしくは単身世帯を形成し、残された親夫婦世帯が離死別により単身化する。一戸建空き家の増加は、こうした高齢単身世帯の世帯主が死亡や施設入所により退居した住居が放置されることと、空き家の処分に関して、処分コストや税制との関連で相続人の負担が大きくなり放置されることが影響しているとみられる。

人口減少と過疎化が同時に進行する状況下では、空き家の発生は不可避的現象である。しかし、空き家が放置されれば土地と建物が有効活用されないうえ、犯罪増加等周辺地域への悪影響をもたらす。家計にとっても老後資金への不安を抱えるなかで不稼働資産を保有する非効率な状況となる。空き家の処分促進や再利用に向けた取組の推進が求められる。（商工総合研究所調査研究室長 江口政宏）

空き家率と空き家数の推移



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」