

ジャパン・スポットライト 2024年11/12月号掲載（2024年11月10日発行）（通巻258号）

英文掲載号 <https://www.jef.or.jp/jspotlight/backnumber/detail/258/>

飯塚信夫 氏（神奈川大学 経済学部 教授）

コラム名：Economic Indicators for Japan

日本の空き家問題の現状は？

5年に1回の実態調査

日本国内で人が住まない「空き家」の増加やその処分が課題になっている。日本における住宅総数や空き家などの状況を把握しているのが「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）である。この調査は1948年以来、5年に1回実施され、最新の2023年10月1日現在の調査結果の確定値が今年9月に明らかになった。今回の本連載では、この住宅・土地統計調査や関連調査から確認できる、日本の空き家問題の現状を取り上げる。

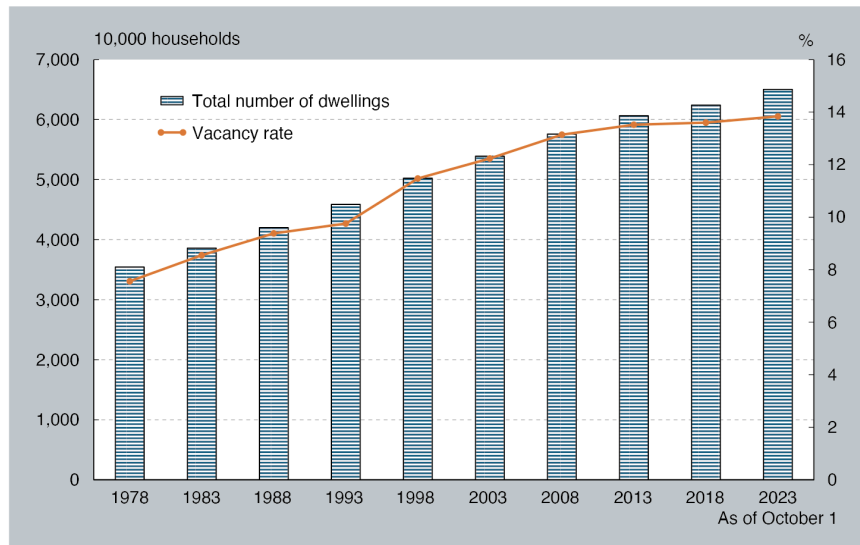
総住宅数は5年間で4%増、空き家率は13.8%に

2023年10月1日現在における日本の総住宅数は6505万戸。前回調査（2018年）に比べ4.2%（264万戸）増加した（*Chart 1*）。すべての都道府県の総住宅数が増えているわけではなく、青森県（0.4%減）、秋田県（1.1%減）、高知県（0.9%減）、長崎県（0.7%減）が5年前に比べて減少している。総住宅数の増加率が最も高いのは沖縄県（7.2%）であるが、増加数では東京都（52.9万戸増、6.9%増）が最多となっている。東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県首都圏の総住宅数の増加数は112万戸であり、人口増とともに総住宅数の増加も首都圏が中心となっている。

「住宅・土地統計調査」においては、総住宅数を居住世帯のある住宅（5565万戸）、一時現在者のみ（28.6万戸）、空き家（900万戸）、建築中（9.5万戸）に大別している。一時現在者のみの住宅とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこでふだん居住している人がひとりもない住宅を指す。

空き家は前回調査に比べて51.3万戸増加し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と前回調査から0.2ポイント上昇した。ただ、空き家率の上昇テンポは近年鈍化しているようにも見える。

CHART 1
Trend of housing in Japan

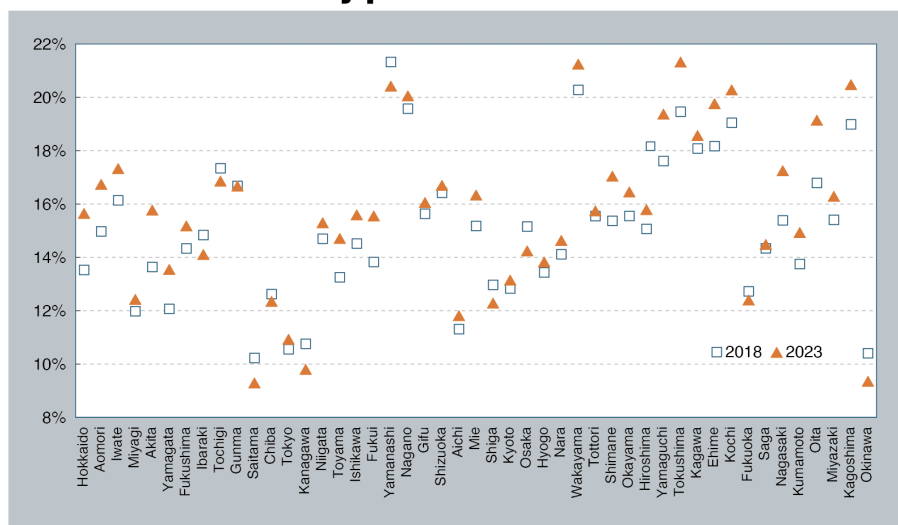


Source: Housing and Land Survey of Japan, Statistics Bureau of Japan

空き家率は西日本ほど高い傾向

都道府県別に空き家率をみると、西日本の方が高い傾向がある。2023年10月1日現在で最も空き家率が高いのは和歌山県と徳島県でともに21.2%である。一方、すべての都道府県の空き家率が上昇しているわけではなく、47都道府県中11府県（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、滋賀県、大阪府、福岡県、沖縄県）は前回調査に比べて、空き家率が低下している（Chart 2）。

CHART 2
Vacant house rates by prefecture



Source: Housing and Land Survey of Japan, Statistics Bureau of Japan

「住宅・土地統計調査」では、空き家をさらに4つに分類している。別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」である。

このうち「その他の住宅」は、2023年調査からは「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」と名称が変わり、発表資料でも主に取り上げるようになった。この空き家区分には、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などが当てはまるが、空き家問題でよく取り上げられるような空き家の種類の判断が困難な住宅も含んでいるためだ。また、*Chart 1*で示したように、空き家全体の総住宅数に占める比率は2008年調査から13%台で推移しているが、「その他の住宅」の比率は4.7%→5.3%→5.6%→5.9%と1ポイント以上も上昇している。

都道府県別にみると、その他の住宅が総住宅数に占める比率が最も高いのは鹿児島県（13.6%）で、高知県（12.9%）、徳島県と愛媛県が12.2%と西日本で高い傾向となっている。

空き家の半数以上に腐朽・破損

こうした空き家の実態を調査するために、国土交通省は「空き家所有者実態調査」を実施している。直近の2018年調査では、2018年の「住宅・土地統計調査」において空き家を保有していると回答した世帯に聞き取りをしている。

それによると、5割以上が相続で取得しており、建築時期も1980年以前のもものが7割近くとなっているため老朽化が問題になっている。空き家の半数以上に屋根の変形や柱の傾きなど腐朽・破損があるとの回答があった。上記の「その他の住宅」に区分される住宅では6割以上に腐朽・破損があるという。

今後の利用については、「空き家にしておく（物置を含む）」が3割と最も高い。空き家にしておく理由としては、「物置として必要」（60.3%）が最も高く、「解体費用をかけたくない」（46.9%）、「さら地にしても使い道がない」（36.7%）などが挙げられている。

空き家を保有する世帯の家計を主に支える者の年齢は65歳以上が61.5%を占める。所得に余裕が無い中で、空き家を自ら解決するのが難しい世帯が多いと推察される。活用できない空き家そのまま放置され、今後も新たな活用できない空き家が発生していくことが懸念される。

（注）本稿は2024年9月25日までに得られた情報をもとに執筆している。

（了）