

調査レポート

社会問題化する空き家の増加 ～空き家増加の背景と解消に向けた取り組み～

わが国では、地方だけでなく都心部でも空き家が増加し、これらをどうしていくかが全国的な課題になっています。適切に管理されていない空き家の増加は、急速な老朽化による倒壊を招くなど、空き家に関するトラブルを多く引き起こしています。そのようななか、わが国では、少子高齢化や人口減少が今後も進むことが想定されており、空き家問題は、より一層深刻化することが予想されます。

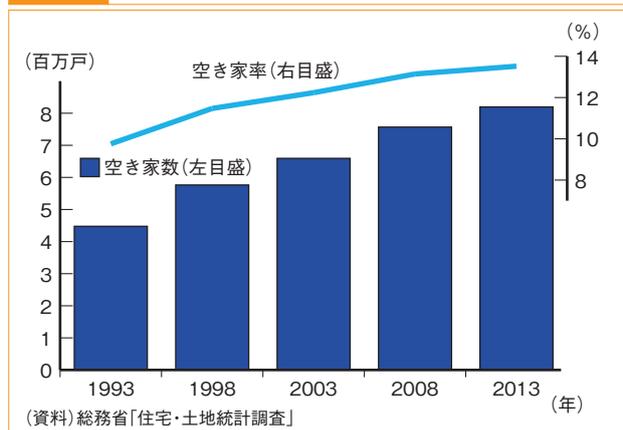
そこで今回は、空き家の増加背景と、愛知・三重の現状を整理・分析したうえで、空き家解消の取り組みについてまとめました。

1. 空き家率の上昇

(1) 現状

わが国では、急速に空き家が増加しています。総務省の調査によると、2013年の空き家数は約820万戸に達し、総住宅数に占める空き家数の割合である空き家率も、上昇傾向が続いており、今後も空き家の増加が続くとみられます(図表1)。

図表1 空き家数と空き家率(全国)の推移



空き家の増加は、治安や衛生の悪化につながり、街の景観・イメージが低下するとともに、人口減少をも招きます。その結果、救急医療などの行政サービスのほか、鉄道・バスなどの民間サービスの維持も難しくなります。こうしたことから、空き家問題が一層深刻化する懸念があります。

(2) 背景

空き家率上昇の背景には、供給面、需要面、それぞれの要因が挙げられます。

①供給面の要因

まず、供給面の要因としては、住宅着工戸数の増加が挙げられます。住宅着工戸数の推移をみると、リーマン・ショックで大幅に落ち込み、2009年度以降は100万戸を下回る水準で推移していますが、足元では着工戸数が増加傾向にあります(図表2)。

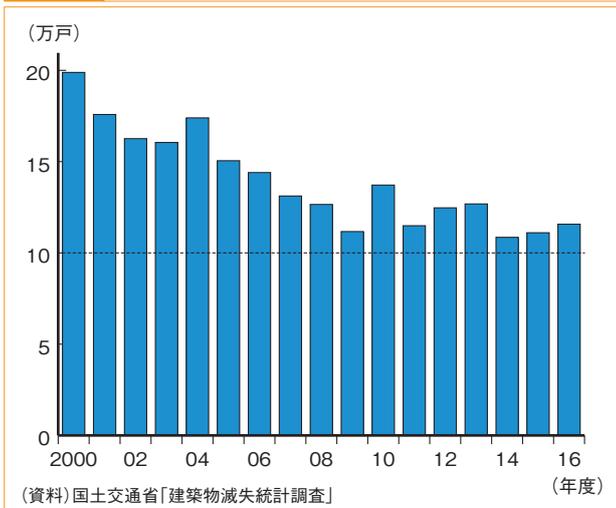
図表2 住宅着工戸数(全国)の推移



なかでも、2013年度は98.7万戸と、消費増税前の駆け込み需要が着工戸数を押し上げ、2016年度は、2017年4月に予定されていた消費増税の駆け込み需要に加え、2015年1月施行の相続税の非課税枠の縮小を受け、節税効果の高い貸家建築需要が増加し、全体では97.4万戸となりました。加えて、日銀のマイナス金利政策によって、住宅ローンやアパートローンの金利が低下し、住宅やアパートの建設意欲が高まったため、貸家が増加しました。

一方、住宅減失戸数は、年間およそ10万戸強と、ほぼ一定で推移しています(図表3)。減失戸数の変動は、2010年度の東日本大震災など、大災害が起こると増加しますが、一時的な側面が強く、そういった影響を除けば、住宅の新規着工の増加に対し、減失戸数は増加していないため、住宅の総供給量が増加しているといえます。

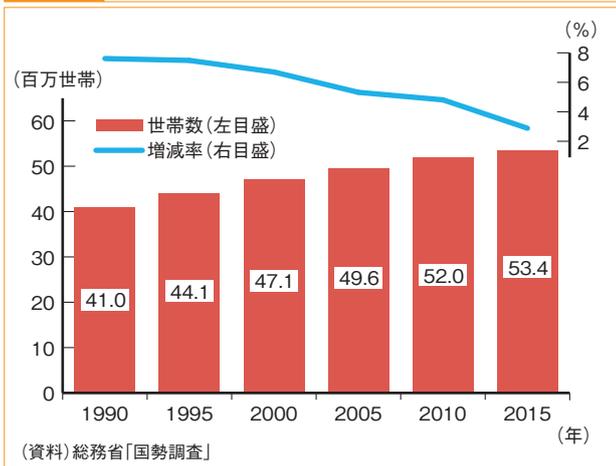
図表3 住宅減失戸数(全国)の推移



②需要面の要因

次に、需要面の要因として、世帯数の増勢鈍化が挙げられます。わが国では、少子高齢化が進み、人口減少が続くなかでも、2015年の世帯数は5,345万世帯となるなど、増加傾向が続いています(図表4)。理由としては、核家族の増加、未婚化、晩婚化の進行による単独世帯の増加のほか、一人暮らしの高齢者の増加も挙げられます。

図表4 世帯数(全国)の推移



もっとも、世帯数の増加ペースは、緩やかになっています。国立社会保障・人口問題研究所による世帯数の将来推計(2013年公表)では、2019年をピークに総世帯数は減少に転じる見込みであり、長期的にみれば住宅需要は低下すると見込まれます。

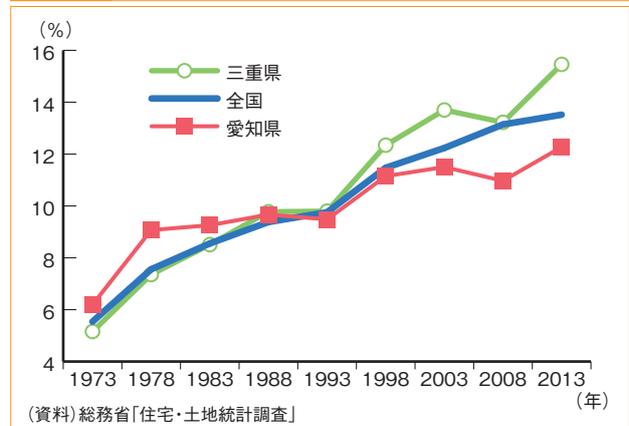
以上のことから、住宅需要の増加ペースは供給のペースに比べて鈍く、空き家の増加、空き家率の上昇が今後も続くと考えられます。

2. 愛知・三重の状況

(1)現状

愛知県、三重県についてみると、空き家率は、2008年に一旦低下したものの、上昇傾向が続いています。2013年の空き家率は、愛知県が12.3%、三重県が15.5%と、いずれも高い水準となりました(図表5)。もっとも、両県の空き家の傾向は異なる動きが出ています。

図表5 空き家率の推移



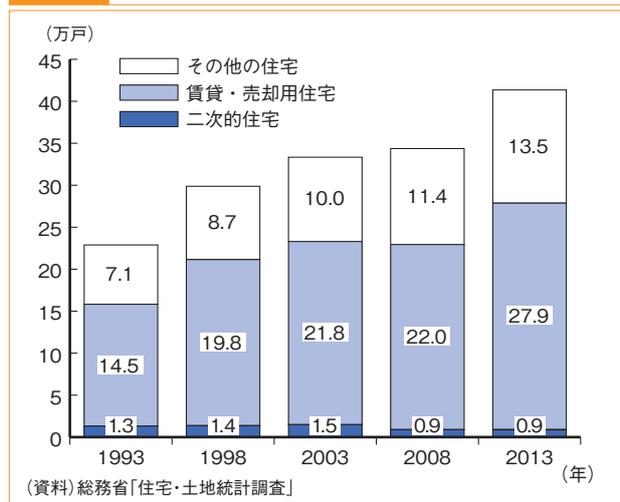
(2)愛知県

愛知県の空き家の推移を種類別にみると、愛知県では、賃貸・売却用住宅の空き家が全体の6割強を占め、賃貸・売却用住宅の空き家の増加が全体を押し上げています(次頁図表6)。

愛知県で賃貸・売却用住宅の空き家が多い理由として、愛知県をはじめ大都市では、持家に住む世帯の比率が低くなる傾向があることが挙げられます。2015年の国勢調査によると、持家に住む世帯の比率は、全国平均が62.3%に対し、東京都が47.7%(全国47位)、大阪府が56.3%(同44位)、愛知県が60.6%(同40位)となっており、賃

貸住宅需要が高く、賃貸物件数の多さが空き家数の増加につながっていると考えられます。もっとも、愛知県の人口は増加しているため、賃貸・売却用住宅の需要が空き家数の増加抑制に作用すると見込まれます。

図表6 空き家数の推移(愛知県)



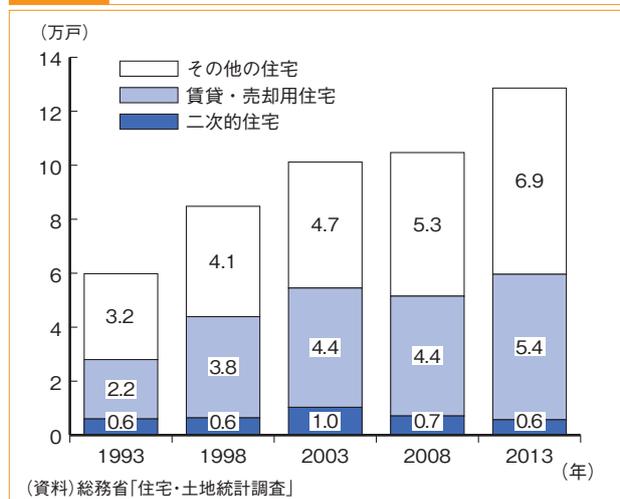
空き家の種類

二次的住宅：別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅など、普段は人が住んでいない住宅
 賃貸・売却用住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の、人が住んでいない住宅

(3) 三重県

一方、三重県の空き家は、「空き家問題」で対策が必要となる、その他の住宅の割合が高く、また増加傾向にあります(図表7)。

図表7 空き家数の推移(三重県)

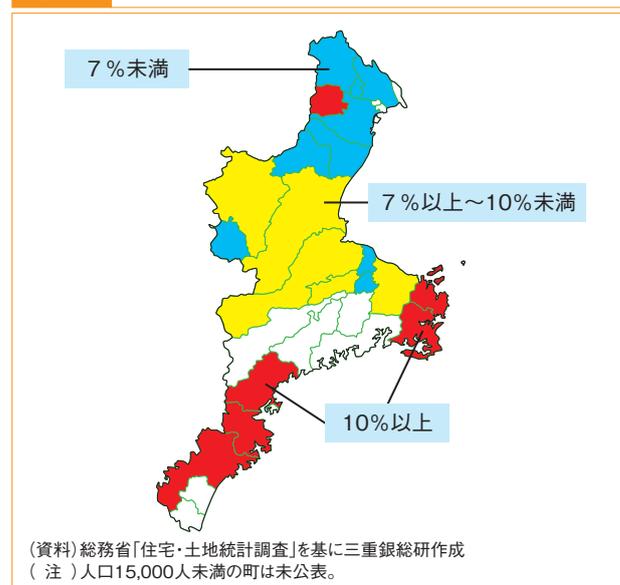


空き家の種類のうち、「その他の住宅」とは、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって

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のほか、高齢者が住んでいた自宅を相続し、そのまま空き家になっている住宅などのことをいいます。相続して空き家を取得した場合、空き家の所在地が、相続人の自宅から遠方の場合には空き家を管理することが困難であり、解体する場合も費用がかかります。解体した場合は、住宅用地に係る固定資産税の優遇を受けられなくなる点も空き家削減の障壁になっています。

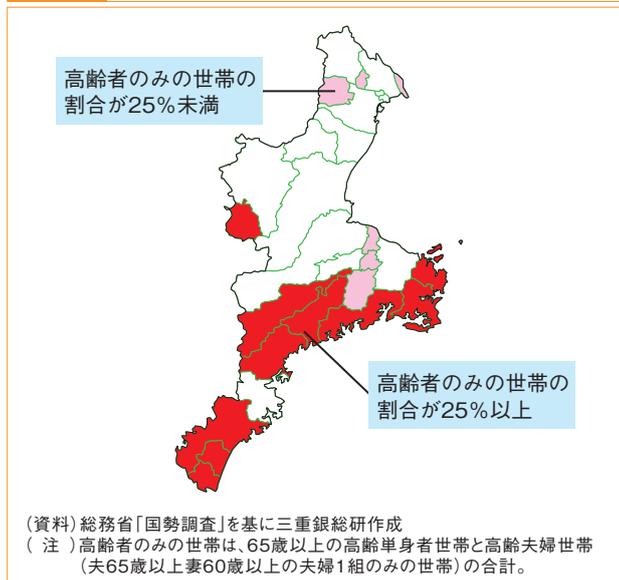
三重県の市町別に総住宅数に占めるその他の空き家住宅の割合をみると、熊野市や尾鷲市など県の南部で高くなる傾向がみられます(図表8)。

図表8 住宅総数に占めるその他空き家住宅の割合(三重県、市町別、2013年)



2015年の国勢調査をみると、高齢化が全国的に進んでいるなかで、三重県は、北部よりも南部の方が高齢者の割合が高くなっています。また、三重県は持家に住む世帯の割合が全国8位(73.8%)と高く、市町別にみると、川越町(56.0%)、四日市市(65.6%)など北部に比べ、南伊勢町(95.2%)をはじめ南部の割合が高い傾向があります(図表9)。持家に住む世帯の割合が80%以上の市町のうち、高齢者のみの世帯(65歳以上の高齢単身世帯と、夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの世帯数の合計)の割合が25%以上の市町は、県南部に集中しています。そのため、その他空き家住宅の増加が今後も続く予想され、現空き家の削減だけでなく、空き家の増加抑制対策が必要であるといえます。

図表9 持家に住む世帯の割合が80%以上の三重県市町の状況(2015年)

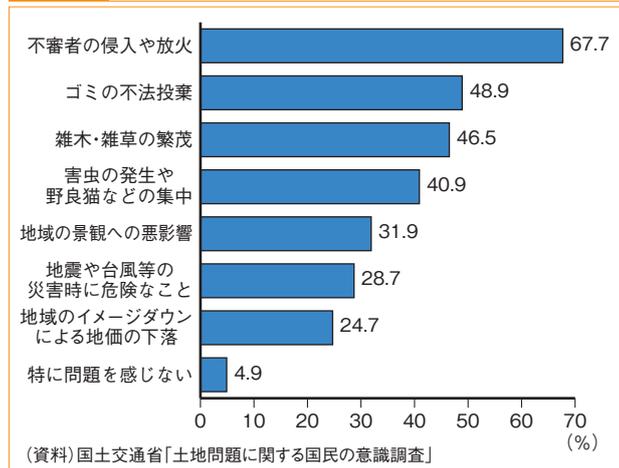


以上のことから、愛知県と三重県では、空き家の増加に構造的な違いがあり、地域に適した対策が必要であるといえます。

3. 空き家解消の取り組み

空き家の問題については、自身が空き家の所有者か否かにかかわらず、多くの方が何らかの問題意識を持っていることが分かります。国土交通省の調査によると、空き家が増えることで問題と感じることとして、「不審者の侵入や放火」、「ゴミの不法投棄」などを挙げる人が多く、特に問題を感じないと回答した人の割合は4.9%に留まりました(図表10)。以下では、国と自治体で行われている空き家解消の取り組みをみていきます。

図表10 空き家が増えて問題と感ずること



(1) 政府の取り組み

政府は空き家の増加抑制・除却推進をするため「住生活基本計画」で、2013年に318万戸あるその他の空き家を2025年に400万戸程度に抑える成果指標を定めました。新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値で、空き家に関する目標を初めて設定しました。

また、2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家のなかでも、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の危険となるおそれのある状態、②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切である状態、の4つの状態にあると認められるものを「特定空家等」と定義し、除却などの必要な措置について、助言・指導、勧告、命令から代執行までを行う権限が市町村長に付与されました。「特定空家」に認定されると、住宅用地特例が適用されず、固定資産税が最大6倍になる場合があります。

同法の施行状況をみると、2016年度の特定空家等に対する措置の実績は、助言・指導が最も多く217市町村、3,494件と、2015年度に比べ市町村数、措置件数のいずれも増加しました(図表11)。

図表11 特定空家等に対する措置の実績

	2015年度		2016年度	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数
助言・指導	167	2,890	217	3,494
勧告	25	57	74	210
命令	3	4	17	19
代執行	1	1	10	10
略式代執行	8	8	23	27

(資料) 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」

(2) 地方自治体の取り組み

全国の市町村では、空き家バンク・空き地バンクを作り、各自治体内の空き家の把握・管理をするようになりました。国土交通省の「空き地等に関する自治体アンケート」によると、約4割の自治体で空き家バンクが、約1割の自治体で空き地バンクが設置されています。もっとも、空き家などの情報をネットで公開している場合、自治

体のホームページ上に物件情報のPDFデータのみを掲載している自治体が半数を超え、物件検索エンジンをつけて物件情報を掲載している割合は15.9%と低い水準にとどまっています。その理由として、自治体の空き地対策の体制が不十分で、労力や予算が確保できていないことが挙げられます。そのため、空き家・空き地バンクを設置している自治体であっても、効果的に機能していないことが想定されます。

これまでは、各自治体がそれぞれ独自に空き家・空き地バンクの運営を行っていましたが、利用者にとっては、別の自治体の物件の情報収集や比較などが難しい状況でした。2017年夏からサービスの提供を開始する「LIFULL HOME'S 空き家バンク」は、各自治体が運営する空き家、空き地バンクの情報を集約し、物件の利活用を希望するユーザーが統一されたフォーマットで検索、比較ができるようになる全国版の空き家バンクであり、今後は各自治体の空き家バンクの有用性の向上が見込まれます。

(3) 三重県での取り組み

三重県の空き家で多い「その他の住宅」の割合は、四国地方など都心部から離れ、高齢化の進む都道府県で高くなる傾向があります。しかし、三重県は3大都市圏である東海地方の一県であるにもかかわらず、その割合が高くなっていることが特徴といえます。

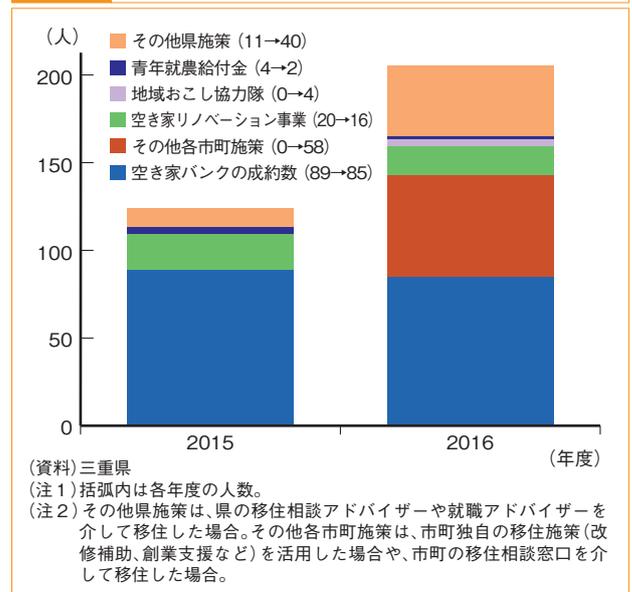
三重県での取り組みについてみると、三重県では、2016年度の県外からの移住者(県及び市町の施策等を利用した人)が205人(前年度比+65%)に増加しました(図表12)。移住者数の内訳をみると、空き家バンク成約などが多く、移住に関する政策の推進は、空き家解消に効果があると期待できます。

① 移住相談センター

三重県では、首都圏における移住促進の取り組みを強化するため、2015年4月に「ええとこやんか三重 移住相談センター」を東京に開設しました。移住相談アドバイザーと就職相談アドバイザーの2名が常駐しています。また、三重県内企業からの企業紹介や求人紹介、三重県にU・Iターンした方の体験談、三重県の就職状況、

求人情報などを伝える就職セミナーも開催されており、三重県によると、2016年度の移住相談件数は1,137件(前年度比+51.6%)と前年度から大幅に増加しました。

図表12 三重県外からの移住者数の内訳



② 空き家リノベーション支援事業

県外から移住する人が県内の空き家等を改修して住む場合にかかる工事費用を補助する制度があります。補助対象者は、①三重県への移住者(移住を検討している人や週末などに三重県内で過ごすために空き家を利用する人を含む)、②空き家の所有者(三重県への移住者に、所有する空き家を売買または賃貸することを目的に、空き家を改修する人)で、工事費の3分の1以内の最大100万円が補助されます。市町によって制度が異なりますが、市町が上乗せ補助を行っている場合もあります。

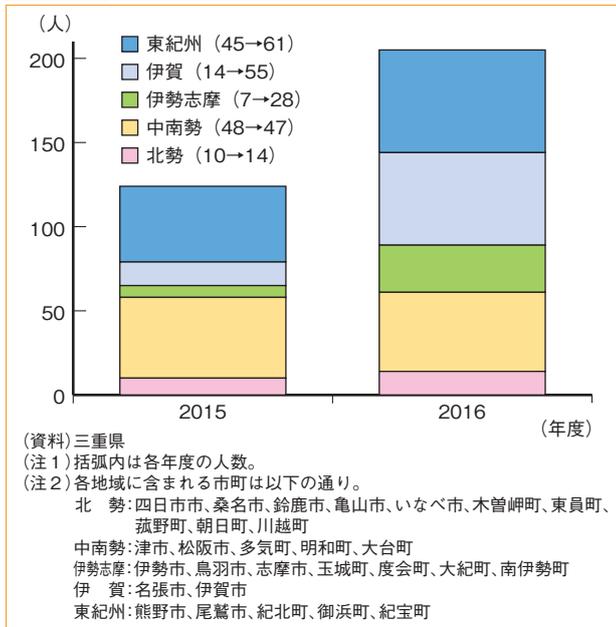
③ 三重県内市町の取り組み

三重県への移住者は、各市町の施策によって、2015年度の0人から2016年度の58人と、大幅に増加しました(同図表12)。三重県への移住者を地域別にみると、伊賀(前年度比+41人)、伊勢志摩(同+21人)、東紀州(同+16人)への移住者の増加率が高くなっています(図表13)。

また、三重県のホームページで確認できる空き家バンク登録数をみると、6月20日現在で、北勢35件、中南勢47件、伊勢志摩37件、伊賀43

件、東紀州106件と、空き家バンク登録数の多い地域で移住者が多くなっていることが確認できます。

図表13 三重県内地域別移住者数の内訳



なかでも、伊賀市では「伊賀流空き家バンク」と名付け、独自の取り組みを行っています。伊賀流空き家バンクのホームページによると、市町村では初となる住宅診断や住宅性能評価、不動産鑑定の仕事などを空き家バンクに取り入れたほか、利用者が安心して中古住宅の購入や賃貸の検討を行えるように、市職員が中心となって情報提供や空き家見学、移住相談を行っています。加えて、不動産、法務、建築、建設などの7団体と全国的にも珍しい包括連携協定を結び、専門的なサポートができる体制を構築しています。ホームページでは、成約実績や商談開始など掲載物件の進捗状況が都度更新されています。

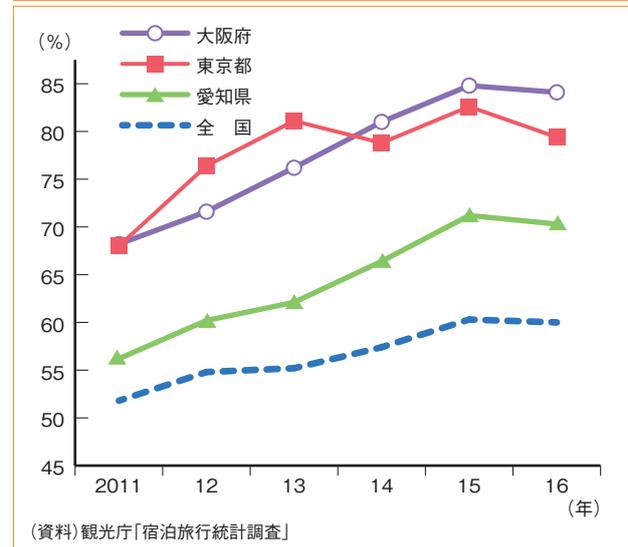
4. 今後の展開

このように、空き家解消に向けた様々な取り組みが行われています。空き家の解消には、空き家所有者の努力だけではなく、政府や地域住民の力が必要です。

2017年6月、民泊新法と呼ばれる「住宅宿泊事業法」が可決・成立しました。民泊は、インバウンド需要の拡大などを受け、都心部を中心に客室稼働率が高まったため(図表14)、宿泊施設

不足の解決策のほかに、空き家の解消手段としての役割も期待されています。

図表14 都道府県別客室稼働率の推移



これまで民泊は、国家戦略特区に基づく民泊条例による認定を受けた、大阪府と大阪市、東京都大田区の3自治体でのみ、民泊事業が可能でしたが、今後は、各自治体が地域の実情を反映した上で条例を制定後、年間上限180日以内ではありますが、旅館業法の許可を取得しなくても、民泊の運営が可能となります。空き家を民泊として活用することで、空き家の所有者は、これまで支払ってきた管理費や固定資産税を民泊の収入で賄うことができるようになります。もっとも、民泊を運営する際は、地域住民に対する配慮が必要です。騒音トラブルなどが問題になっているケースもあります。しかし、民泊の滞在者が、地域住民と良好な関係を築くことができれば、その地域の魅力を身近に感じて、再訪問や、SNSなどでの情報発信により、地域の評判が高まることも期待できます。

最近では、農家や漁家に泊まり、農業体験や漁業体験を行う人や、平日は都会で働き、休日は田舎で過ごす二地域居住を行う人など、新たなライフスタイルが広がっています。地域を訪れ、地域を知り、住みたいと思う人を増やす地域づくりを、政府、自治体、地域住民、地元企業で協力して進めていくことが空き家解消につながると思われます。

三重銀総研 調査部 研究員 伊藤綾香