

調査レポート

RESEARCH REPORT

増加傾向が続く空き家

～空き家の増加の背景と問題解決に向けた提言～

わが国では人口減少や都市部への人口集中、少子高齢化、相続問題などを背景に、空き家数が900万戸を超えるなど問題は深刻化しています。こうした状況下、政府は空家※等対策の推進に関する特別措置法の制定や相続登記の義務化を行うなど解決に向けた様々な取り組みを推進しています。

そこで本稿では、空き家問題の現状と全国と三重県で増加している要因を分析するとともに、それぞれの問題に対する取り組みを整理した上で、中古住宅市場の活性化や地方移住の促進など、今後行うべき具体的な取り組みについて考察します。

※：空家法に関連するものは法律上の表記である空家とし、それ以外の表記は空き家とする。

キーワード：空き家、人口減少、少子高齢化、相続問題、特定空家等、管理不全空家等

1. 空き家の現状

空き家とは、普段人が居住していない住宅から、昼間だけ使用している人がいるなど一時的な使用者のみの住宅と建築中の住宅を除いた住宅を指します（図表1）。

図表1 空き家の定義

		内 容
一時現在者のみの住宅		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、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が入居していない住宅で、例えば、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（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む）
賃貸用の空き家		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別 荘	週末や休日に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるようにはなっていないもの

（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

（注）赤で囲んでいる部分が空き家の範囲。

さらに空き家は賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家、賃貸用の空き家、売却用の空き家、二次的住宅（別荘など）の4つに分類されます（図表1）。特に賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は、所有者による適切な管理が行われていないことが多く、問題視されています。その理由として、建物の倒壊など「防災性の低下」や不法

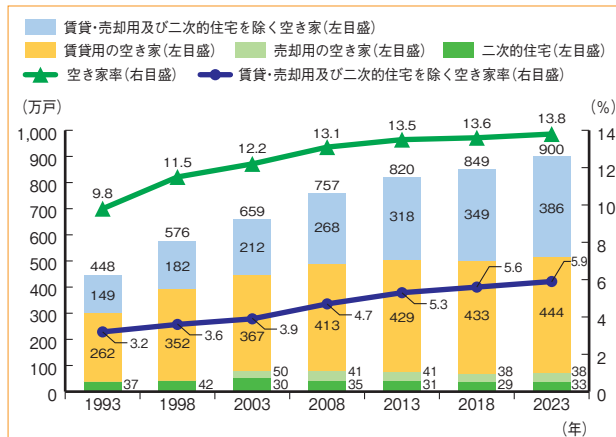
侵入、放火といった「防犯性の低下」、悪臭や害虫の発生など様々な問題を引き起こし、人々の「生活環境を損なう可能性」があることが挙げられます。

また、長年空き家として放置される状況が続くと所有者不明土地となり、売却や活用を行うなど「物件の有効活用の困難性」といった問題も出てきています。

(1) 全国 の 状況

全国の空き家数は増加傾向にあります。総務省が公表した住宅・土地統計調査によると、2023年の全国の空き家数は900万戸と過去最高を記録しました。2003年の659万戸と比較すると、約4割の大幅な増加となっています（図表2）。

図表2 全国の空き家数及び空き家率の推移



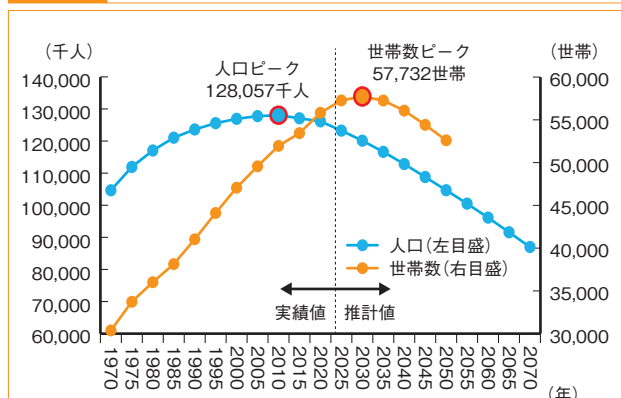
（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

（注）1993年から1998年までは、賃貸用の空き家に売却用の住宅を含む。

空き家が増加している主な背景としては、以下の3点が挙げられます。

1点目は人口減少と少子高齢化です。わが国の人口は2008年をピークに減少しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後はさらなる人口減少が進む見込みであるほか、世帯数も2030年をピークに減少に転じることが予測されています。こうした状況下、住宅需要は今後減少していく見通しです（図表3）。

図表3 人口世帯数の推移及び将来推計

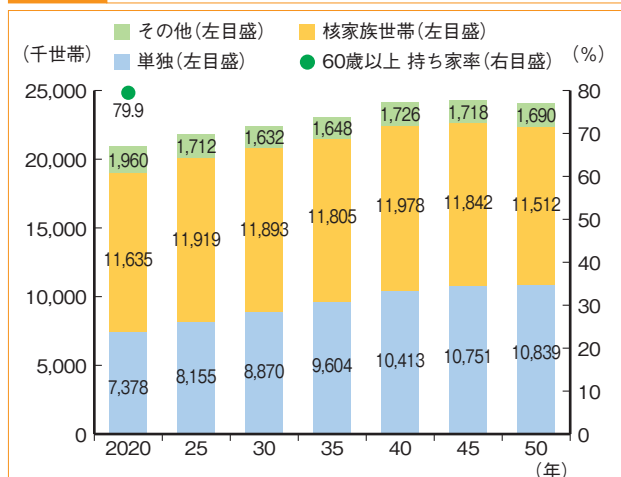


(資料) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」、「日本の世帯数の将来推計(令和6年推計)」
(注) 推計は出生中位、死亡中位推計。

さらに、65歳以上人口の単独世帯の割合が増加傾向にあることに加え（図表4）、60歳以上の持ち家比率（住宅・土地統計調査）が80%程度であることを踏まえると、今後死亡数の増加と相まって増加することが推測されます（図表4）。

一方、0～14歳人口は減少傾向で推移していくことが推計されており、親世代の自宅を承継することが難しくなり、空き家増加に拍車をかける可能性があります。

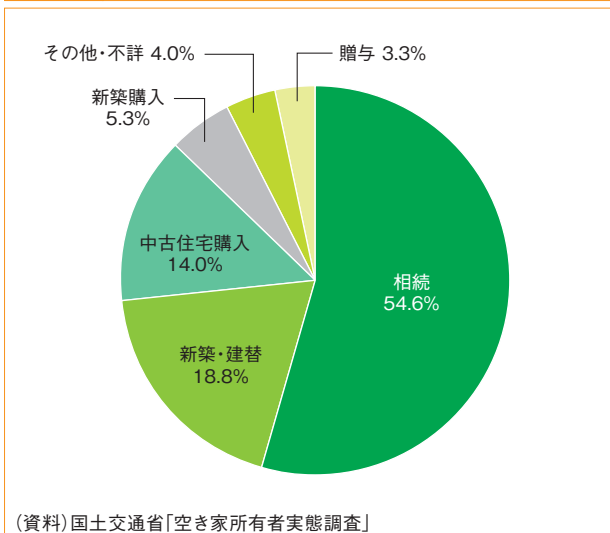
図表4 世帯主が65歳以上の世帯数の内訳と60歳以上持ち家率



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(令和6年推計)」

2点目は相続問題です。国土交通省が実施する空き家所有者実態調査によると、空き家を取得した経緯の5割超は相続が理由となっています（図表5）。

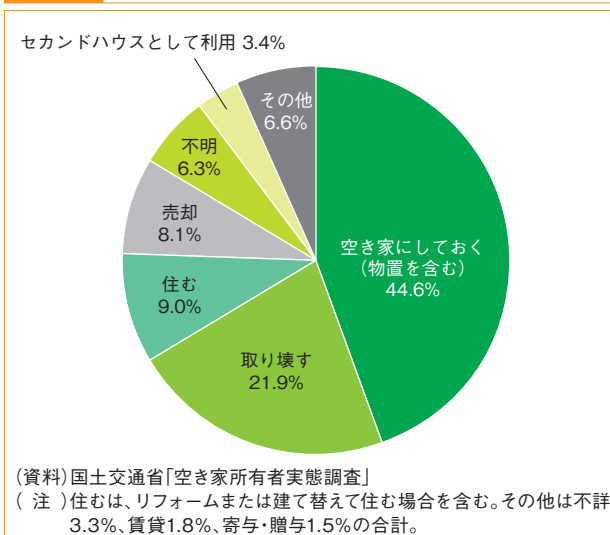
図表5 空き家を取得した経緯



(資料) 国土交通省「空き家所有者実態調査」

また、同調査において、一般的に問題となる賃貸・売却用、二次的住宅を除く空き家を所有する人々に今後5年間の利用意向を聞いたところ、4割超が空き家にしておくと答えており、取得した空き家が放置される傾向があることが確認されています（図表6）。その理由としては、「解体に費用が掛かる」、「物置として必要」などが挙げられているほか、更地にした場合、固定資産税等の住宅用地特例（住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置で居住用の建物が建てられている場合、固定資産税が減額される措置）が受けられなくなること、などが考えられます。

図表6 今後の空き家の利用意向(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)



(資料) 国土交通省「空き家所有者実態調査」

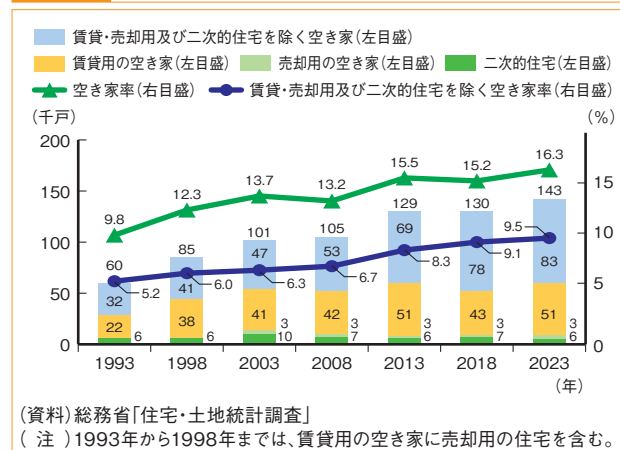
(注) 住むは、リフォームまたは建て替えて住む場合を含む。その他は不詳3.3%、賃貸1.8%、寄与・贈与1.5%の合計。

3点目は家族形態の変化です。わが国でも以前は2、3世代が同居し、住宅も受け継がれていくケースが一般的でした。しかし、近年では子どもが同居せずに独立するといった家族形態の変化により、親が居住する住宅が空き家となる傾向にあります。

(2) 三重県の状況

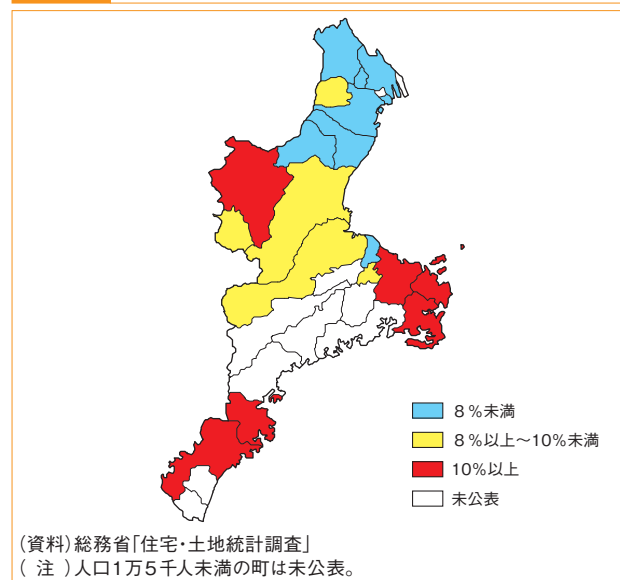
三重県についてみると、全国と同様に空き家は増加傾向にあります。前述の住宅・土地統計調査によると、2023年の三重県の空き家数は143千戸と増加しており、空き家率も16.3%と全国を2.5ポイント上回る水準で推移しています(図表7)。

図表7 三重県の空き家数及び空き家率の推移



また、賃貸・売却用、及び二次的住宅を除く空き家(その他の空き家)について市町別にみると、尾鷲市や志摩市といった南部地域と伊賀地域の空き家率が高いことがわかります(図表8)。

図表8 住宅総数に占めるその他の空き家の割合(三重県、市町別、2023年)



理由としては、南部地域は他地域に比べ、人口減少率が高いことに加え、高齢化率や持ち家率も高いことが挙げられます。ちなみに国勢調査によると、三重県は持ち家に住む世帯の割合が全国9位(79.3%)で、市町別では、四日市市(62.7%)、桑名市(74.8%)、志摩市(85.1%)、尾鷲市(81.1%)と南部の方が高い傾向にあることも要因の一つだと考えられます。

また、伊賀地域でも空き家は増加傾向にあります。1960年代以降に関西圏のベッドタウンとして住宅団地やインフラが整備され、人口が急速に増加した一方、より大阪から至近にある奈良県香芝市などで住宅開発が進んだことや移住者の子世代は進学や就職を機に市外へ移住してしまうことなどを背景に人口が減少傾向にあるためです。

2. 空き家問題の解決に向けた取り組み

上記の傾向が今後も続くとみられるなかで、今後も空き家率の悪化には歯止めがかかりにくい状況が続くと見込まれます。以下では、国や三重県の自治体における空き家対策を整理します。

(1) 国の取り組み

全国的に空き家が問題視される中、国は2015年に空き家問題の解決に向け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行しました。具体的には、「国が空家等に関する施策の基本方針を策定すること」、「市町村は国の基本方針に即した計画を策定し、財政上、税制上の措置等を行うこと」、さらに「市町村が特定空家等(倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家など)の所有者に対して助言や指導、勧告、命令を行い、最終的には所有者に代わり、解体等を行うこと」などが認められました。さらに、税制上の措置である、「相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」は相続日から3年経過した年の12月31日までに相続人が当該家屋、取り壊した土地を譲渡した場合、その土地家屋に関する譲渡所得から3,000万円を控除するものであり、空き家の早期売却を促すものとして注目されています。実際、空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除に係る確認書の交付実績をみ

ると、実績数は年々増加しており、2023年度は13,711件と2017年度の実績から約2倍の規模まで増加しています（図表9）。

図表9 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績



また、固定資産税の住宅用地特例（住宅用地については固定資産税等が減額される制度）の解除は、適切な管理が行われていない特定空家等への固定資産税の減額特例を解除することで、空き家の放置を未然に防ぎ、特定空家等の除却や適正管理を促す取り組みとして注目されています。

さらに、2023年には同法律の一部改正が行われ、「空き家の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3つの点での対応が強化されました（図表10）。

図表10 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について

	内 容
活用拡大	- 空家等促進区域（中心市街地や地域の再生拠点等）を創設し、用途変更や建替え等を促進。 - NPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定。空家所有者への普及啓発等を実施。
管理の確保	- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、指導勧告を実施。 - 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例を解除。
特定空家の除却等	命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設。所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用を確定判決なしで徴収可能に。

(資料) 国土交通省資料より三十三総研作成

この法改正の重要な点の一つに「管理不全空家等」といった新たな区分の導入が挙げられます。管理不全空家等は空き家が増加する中、周囲に悪影響を与える特定空家等の発生を未然に防ぐ取り組みとして導入されました。管理不全空家とは、放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家を指します。同区分の導入により、

前述の特定空家等に加え、勧告を受けた管理不全空家等も固定資産税の住宅用地特例が解除されることになりました。つまり、空き家の所有者は空き家の管理について、より一層の注意を払う必要があり、空き家の早期売却や活用につながることを期待されます。

また、相続登記の義務化も挙げられます。2024年4月に相続登記の義務化が適用され、2024年4月1日以降に相続によって不動産を取得した場合には3年以内に相続登記を行うことが義務化されました。また、2024年4月1日以前に相続した場合でも2027年3月31日までに相続登記を行うことが義務化されました。どちらの場合も登記を怠った場合には10万円以下の過料が科せられるため、相続登記が行われていない不動産の減少、ひいては空き家の減少が期待されます。

(2) 三重県内の取り組み

三重県でも空き家対策推進のために様々な取り組みが行われています。主な取り組みの一つとして、三重県、県内有志市町、関係3団体により構成される三重県空き家連絡協議会の設立が挙げられます。同協議会は、創意工夫によるモデル性の高い取組に対して国土交通省が支援する「空き家対策モデル事業」に2022、2023年度と採択されました。取り組みの内容としては、以下の5点があげられます。

① 空き家所有者への利活用等調査

各市町が把握する空き家所有者へ意向調査を行い、その結果に応じて空き家バンクへの登録や解体業者の紹介などを実施。

② 所有者不明等物件への対応

所有者不明等の空き家について、司法書士による調査を行い、物件等情報を同協議会で共有。

③ 県外空き家相談会の開催

遠方の都市部に居住する空き家所有者へオンラインによる個別相談会を実施。

④ 空き家バンクサイトの発信力向上

市町等担当職員等を対象に360度カメラの撮影方法や不動産業界で用いられるデジカメの撮影手法等について講義を実施（図表11）。

⑤ 空き家セミナー等のオンライン化

県市町が各自で開催している住民向け空き家対策セミナーを市町問わず、誰でも、いつでも、

どこでも閲覧できるようにYouTubeにて情報を発信。

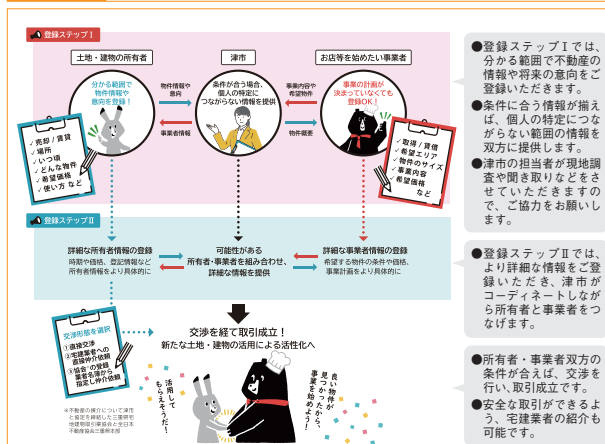
図表11 三重県空き家対策連絡協議会の取り組み



(資料)三重県庁より提供

また、市町の取り組みについて、津市では大門・丸之内土地・建物活用意向登録システムを構築し、空き家の活用等を通じた街づくりを推進しています。同システムは津市が所有者の意向及び事業者の希望を把握し、情報を安全に管理しながら、所有者と事業者を結び付け、新たな土地・建物の活用を目指すものです(図表12)。

図表12 津市大門・丸之内土地・建物活用意向登録システムの概要



(資料)津市「大門・丸之内の土地・建物の活用促進に向けた取り組み」

取り組みの主な特徴としては以下の3点が挙げられます。

①将来の売買や賃貸借の意向にも対応

同システムは一般的な空き家情報などとは異なり、「二年後に売却したい。」「三年後に事業を始めるため不動産を借りたい。」などといった将来的な意向も登録できます。

②土地の集約・再編も視野に入れた面的に俯瞰したコーディネート

同システムの対象となる大門・丸之内地区の特徴として間口が狭く奥行きが深い土地が多いことが挙げられ、一つの土地のみでは土地活用

が進みにくいという課題がありました。そこで、このシステムを使い、一つの土地に関する情報が登録された場合に近隣の土地所有者にも意向を確認することで、周辺の土地一帯を活用する可能性を検討し、土地活用の促進を図ることができます(図表13)。

図表13 津市大門・丸之内土地・建物活用意向登録システムの特徴

例：Aさんの所有者情報
に見合う事業者情報
の登録がない場合

Bさん、Cさんにシステム活用の意向
を確認し、Bさん及びCさんの所有者
情報が登録されれば、一団の土地と
しての活用促進の可能性を検討

Aさんの土地を単独で検討

Aさん、Bさん、Cさんの土地全体を検討

単独土地

集約土地

A 200㎡	B 100㎡	C 50㎡
-----------	-----------	----------



A 200㎡	B 100㎡	C 50㎡
-----------	-----------	----------

(資料)津市「大門・丸之内土地・建物活用意向登録システムの構築」
～土地・建物活用促進のため新たな仕組みの運用開始に向けて～

③行政機関である津市がまちづくりを目的に運用

同システムでは、地方公務員法により職員に守秘義務が課せられており、かつ営利を追求しない地方公共団体である津市が運用するため、安心して情報を登録できます。

企業による取り組みをみると、歴史的建造物を活用した観光事業を手掛けるバリューマネジメントが2025年4月に伊勢市で空き家を改修し、まち全体を宿泊施設にする分散型ホテル「NIPPONIA HOTEL伊勢河崎商人町」を開業しました(図表14)。分散型ホテルは、地域活性化の取り組みとしてイタリアで始まったとされており、空き家問題の打開策として日本でも注目されています。

図表14 NIPPONIA HOTEL伊勢河崎商人町の外観



(資料)公益社団法人 伊勢市観光協会 HP

3. 空き家の減少に向けて

自治体を中心に上記のような取り組みが空き家の減少につながる事が期待される一方で、

さらなる空き家の減少にはもう一步踏み込んだ取り組みも必要となります。そこで以下では、空き家問題の解決に向けて今後行うべき取り組みについて考察します。

(1) 中古住宅流通市場の活性化

第1は中古住宅流通市場の活性化です。国土交通省が公表する既存住宅の流通シェア（新設着工戸数と既存住宅取引戸数の合計に対する既存住宅取引戸数の割合）の国際比較によると、2023年の日本のシェアは16.2%とアメリカの74.3%を大きく下回っています。

アメリカのシェアが高い要因として、不動産流通システムの確立があげられます。アメリカでは、住宅取引に関して専門家による分業化が行われており、効率の良い不動産流通を可能にしているほか、リフォームなどによって補修を行った住宅は高価格で売却できる評価方法の普及、「マルチプル・リスティング・サービス」と呼ばれる不動産ベースにより全米で統一したフォーマットで詳細かつ透明性の高い情報が把握できる体制の構築など様々な取り組みが活発な不動産流通を促しています。日本でも、空き家バンクが導入されていますが、自治体によって情報量に差がみられるなど、既存住宅の流通を促すには至っていません。リフォーム投資が住宅の資産額に正しく反映される評価方法の普及など、アメリカの制度をわが国の実情に合わせて導入することで既存住宅の流通シェアを向上させる取り組みも有効です。また、空き家バンクのさらなる推進には、購入検討者にとって十分な物件の情報整備や修繕などに関する補助金情報の提供、民間企業との提携などの取り組みが必要になります。

(2) 空き家に関する税制度の見直し

第2は空き家に関する税制度の見直しです。空き家率が低いイギリスやフランスでは、一定期間居住者のいない空き家の所有者から空き家税を徴収する制度を導入しています。国内でも京都市が2029年度より空き家や別荘などの居住者のいない住宅（非居住住宅）を保有する人々から税金を徴収する「非居住住宅利活用促進税」を導入する予定です。空き家税の導入を通じて空き家への早期対応を促すことが期待されます。

(3) 既存制度の周知

第3に既存制度の周知があげられます。前述の相続登記の義務化など新たな制度が導入される一方、それらの制度が多くの人々に認知されているかという点では疑問が残ります。実際、法務省が行った「相続登記の義務化等に関する認知度等調査」によると、相続登記の履行期限が相続により不動産を取得してから3年以内であることを知っている人は4割程度と十分に認知されているとは言えない状況です。空き家対策に有効な制度を普及させるためにも、各種メディアやSNSなどを活用して既存制度の内容を周知する取り組みも重要だと考えられます。

(4) 地方移住の促進

第4は地方移住の促進です。政府は2025年6月に「地方創生2.0基本構想」を取りまとめ、その中で都会と地域に生活拠点を持つ「二地域居住」を進める方針を示しました。空き家を活用した住居の提供も取り組みとして挙げられており、二地域居住希望者に対する情報提供や相談対応等を行うコーディネーターの育成、コワーキングスペースでテレワークを行った費用等の補助や空き家の修繕に関する補助金の整備なども併せて行うことで移住者の増加を通じた空き家の活用が期待されます。

4. おわりに

わが国の人口は減少することが確実視されており、今後も空き家は増加傾向で推移していくことが予想されます。そのような中、国や自治体による様々な取り組みが行われるなど、空き家問題の解決に向けた取り組みは徐々に広がりつつあります。空き家問題は既存住宅の取引推進や空き家の活用、処分を円滑に行うための法整備や補助金の導入、それらの取り組みの周知などを組み合わせ、早期に着手する環境を整えることが重要です。空き家対策を通じて空き家の増加に歯止めがかかることが期待されます。

【参考文献】

米山秀隆 (2018)「世界の空き家対策 公民連携による不動産活用とエリア再生」学芸出版社
三十三総研 調査部 研究員 古橋 健司