

各メディアでも盛んに取り上げられ、社会問題となっている空き家の増加。総務省によると2013年現在、空き家は820万戸となっており、増加の一途をたどっている。本稿では、地域金融機関の担当者として押さえておきたい空き家対策のポイントを整理する。

近年、空き家が全国的に増加傾向にあり、大きな社会問題になっている。空き家問題の最大の原因は日本の「人口減少」にあるが、これだけでなく雇用の都市部への偏在化、核家族化、長寿化など様々な原因が絡んでいるといわれている。

日本では今後、本格的な人口減少社会が到来すると予想されている。ただし、現在は人口は減少しているものの、核家族化などにより世帯数はまだ増加している。空き家問題が本格化し、さらに深刻な問題になるのはこれからであると考えられる。

空き家数の多い首都圏での対策が急務

(1) 空き家の現状
 ① 空き家数・空き家率
 総務省は5年ごとに住宅・土地の統計調査を公表しており、そのデータから空き家の状況、増加傾向を把握することができる。
 直近のデータは2013年(平成25年)のものであるが、全国の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%であった。
 前回(2008年)と比べる

と、空き家数は63万戸の増加、空き家率は0.4%の上昇となっている。次回調査は2018年であるが、空き家が約1080万戸、さらにその5年後の2023年には約1400万戸と、これまでの増加ペースを遥かに上回って増加すると予測する調査もある。
 ② 空き家の種類別割合
 一口に「空き家」と呼ばれるものは、以下のように分けられる。
 ・別荘・セカンドハウスなど常時住んでいないが使っている家(二次的住宅)

地域の空き家問題に どう取り組むか リスク回避のための活用・売却方法を提案



・貸したくても借り手がない空き家(賃貸用住宅)
 ・売りたいけど買主が見つからない空き家(売却用住宅)
 ・その他の空き家

空き家の中で最も問題視されているのは、このうち「その他の空き家」だ。例えば、人が居住せず放置されている空き家、人が長期間居住しておらず今後も居住する見通しがない空き家である。この原因としては、例えば所有者が死亡して空き家になるケースや、高齢者が介護・福祉施設などに入所した結果、自宅に住まず空き家になるケースなどがあげられる。

口流出により、地方部では人口減少、そして空き家の増加が深刻な問題となっている。
 ② 少子高齢化
 現在、日本は高齢者の人口割合が25%を超える超高齢化社会を迎えている。高齢者の増加で「相続不動産」も増加し、相続不動産が居住用の住宅として供されず、そのまま放置されることが空き家の増加に大きく影響している。

・地方では不動産を相続しても売れない、売っても安い価格でしか売れない、売却する手間がかえって面倒である
 ・兄弟全員が共有で不動産を相続した手前、相続人一人の独断で売ることができない
 ・思い入れのある家なので、住まないがそのまま残しておきたい

空き家の状況を前記の区分ごとに見てみると、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅の割合はいずれも減少傾向にある一方、「その他の空き家」に分類される空き家の割合が増えており、空き家問題の本質が「その他の空き家」にあることが分かる。

日本では緩やかな減少傾向にある。一方で、一人暮らし世帯、夫婦のみ世帯などの核家族化も進んでおり、人口は減少しているものの世帯数は増加傾向にあるというのが現在の状況である。
 しかし、世帯数が増えているとはいえ、地方部から都市部への人

最近の傾向として、以下のような理由で、相続不動産がそのまま放置されている事例が数多くあるという。
 ③ 住宅の増加
 マクロ的に「人口の減少」や、「空き家の増加」という傾向がみられるにも関わらず、新たに建築される建物は増加傾向にある。これは、日本では不動産に対し新築物件の人氣が中古物件よりも高いことによる。

日本は「地震大国」ということもあり、耐震性能の観点からも、新築物件を好む傾向が強い。供給側で空き家の中古物件が多数あっても、需要側が築浅物件や新築物件を求めため、結果的に空き家が増加することになるわけだ。

③ 空き家の地域的傾向
 空き家の状況を「空き家率」でみた場合には、都市部より地方部のほうが高い傾向にあるが、「空

き家率」でとらえた場合には、人口の多い都市部のほうが多くなっている。
 例えば、2013年の土地統計調査(総務省)によれば、大都市圏である東京都、神奈川県、愛知県、大阪府で約240万戸の空き家があるが、これは全体の空き家820万戸の30%近くを占めており、この数字からみても大都市圏の空き家問題対策が急務であることが分かる。



高齢者の単身世帯の200万世帯が予備軍
 (3) 空き家の今後の予測