

41.【空き家率】特に西日本で高率のところが多く、数では都市部が深刻

人口減少や大都市部等への人口集中、さらには、人口減少下でも宅地開発やマンション等の住宅供給が続く状況の中で、全国的に空き家の増加が深刻な社会問題になっています。これに対し、平成27年に施行された空き家対策特別措置法が令和5年に改正され、空き家の管理への対応が厳しくなるとともに、地方自治体単位でも空家対策計画の策定が進むなどしていますが、なかなか決定打は見いだせないようです。

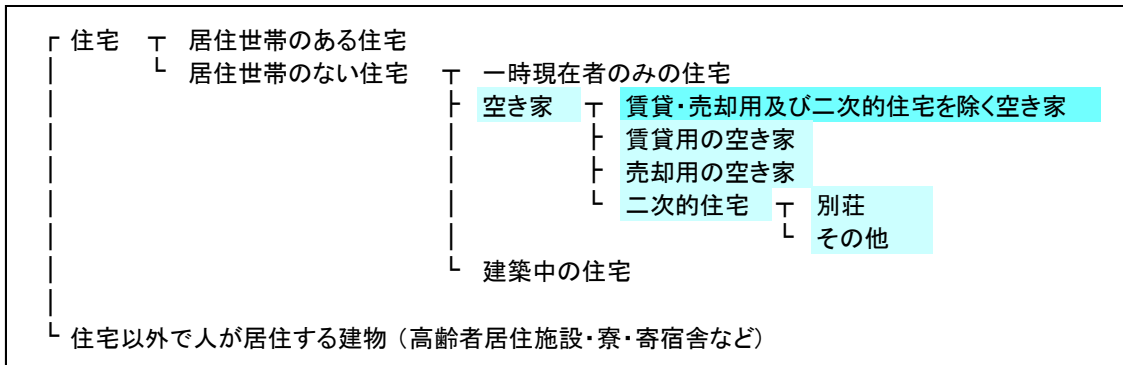
空き家の中でも特に、管理などがほとんどされず放置すれば倒壊や衛生上の問題などが生ずる恐れのあるものを「特定空き家」として自治体が指定してきましたが、法改正で、さらにその予備軍といふべき「管理不全空き家」（このままだと特定空き家になる恐れのあるもの）の指定もできるようになりました。

空き家は、防犯、衛生、景観など生活環境に悪影響を及ぼすので、この指定により、所有者に対して指導、さらには勧告がなされます。勧告まで受けると、固定資産税の宅地並み課税適用が除外され税額が最大6倍に増えることとなり、それでも従わないと命令、行政代執行と進む場合があります。

この空き家の数は、総務省が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」で知ることができます。先頃、令和5年調査の結果が公表されたので、これを使って「空き家率」の比較をしてみます。

住宅・土地統計調査での空き家の位置づけは下図のとおりで、広義の「空き家」には所有者や不動産会社等が管理し売却や賃貸の契約待ち段階にあるものや別荘なども含まれますが、それらを除く狭義の空き家が、上記の法の対象となるようなものに相当するともいえ、この双方（広・狭義）での「空き家率」を算出することにします。

住宅・土地統計調査での住宅の分類（空き家の定義）



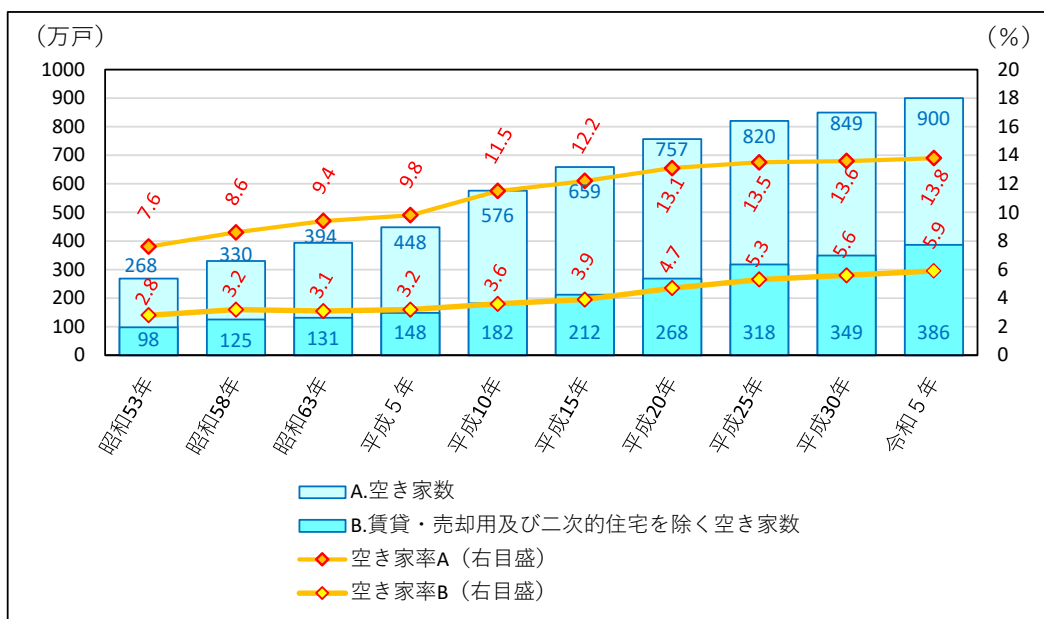
空き家率は、空き家数の住宅総数に対する割合ですが、ここで分母の「住宅」とは、「一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」と定義されています。

分子の「空き家」は、広義の「空き家」と狭義の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の数の2種類とし、それぞれの空き家率を「空き家率A」「空き家率B」として示すこととします。

なお、住宅・土地統計調査は全数調査ではなく、「令和2年国勢調査の調査区から約5分の1の調査区を抽出し、これらの調査区で令和5年2月1日現在で設定した単位区のうち、約20万単位区について調査」したものを拡大処理した結果で示されており、市区町村別の結果では、町村は人口1万5千人以上に限り公表となっているため、全市区町村の比較とはならない点にご注意下さい。

まず、全国の空き家数、空き家率の推移を以下に示します。

全国の空き家数・空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

令和5年の全国の空き家数A（広義）は約900万戸、うち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（空き家数B）は約386万戸で、いずれも40年ほどの間に3倍ほどに増えています。令和5年の「空き家率A」は13.8%、「空き家率B」は5.9%で、狭義の「空き家率B」でも約17戸に1戸が空き家ということになります。

☞ 空き家率は地方部、特に西日本の県で高いが、数では大都市圏が高いシェア

次に、都道府県別に「空き家率A」、「空き家率B」を比較してみましょう。

それぞれで、率の値が高い順に並べたグラフを次ページに示しますが、参考として、AB両者の空き家の「数」も図中に示しています。

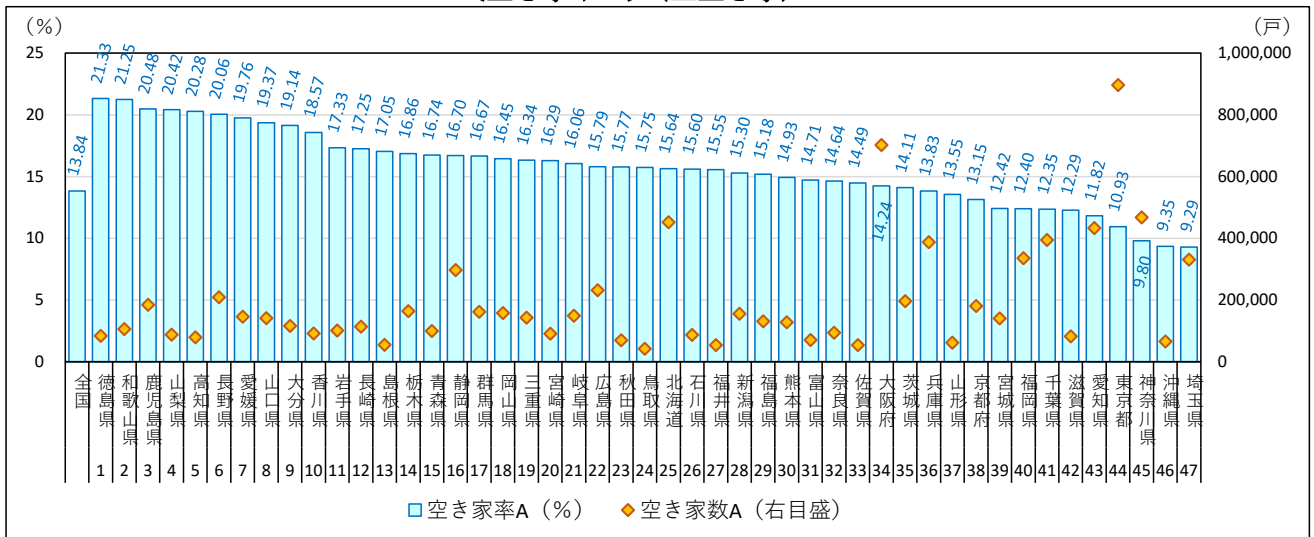
「空き家率A」が最も高いのは徳島県で、以下、和歌山、鹿児島、山梨、高知、長野県の順で続き、この6県は値が2割を超えています。5戸に1戸以上が空き家ということです。

法対象となる可能性が高い実質的な「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合である「空き家率B」では、鹿児島県が1位で13.6%、以下、高知、徳島、愛媛、和歌山県の順となり、この5県は全国平均の2倍以上の水準です。四国や九州など西日本の県が上位に多いことが注目されます。都市部への人口流出の多さや高齢化率の高さなどが関係しているのかもしれませんが、そうした分析もまた別途してみたいところです。

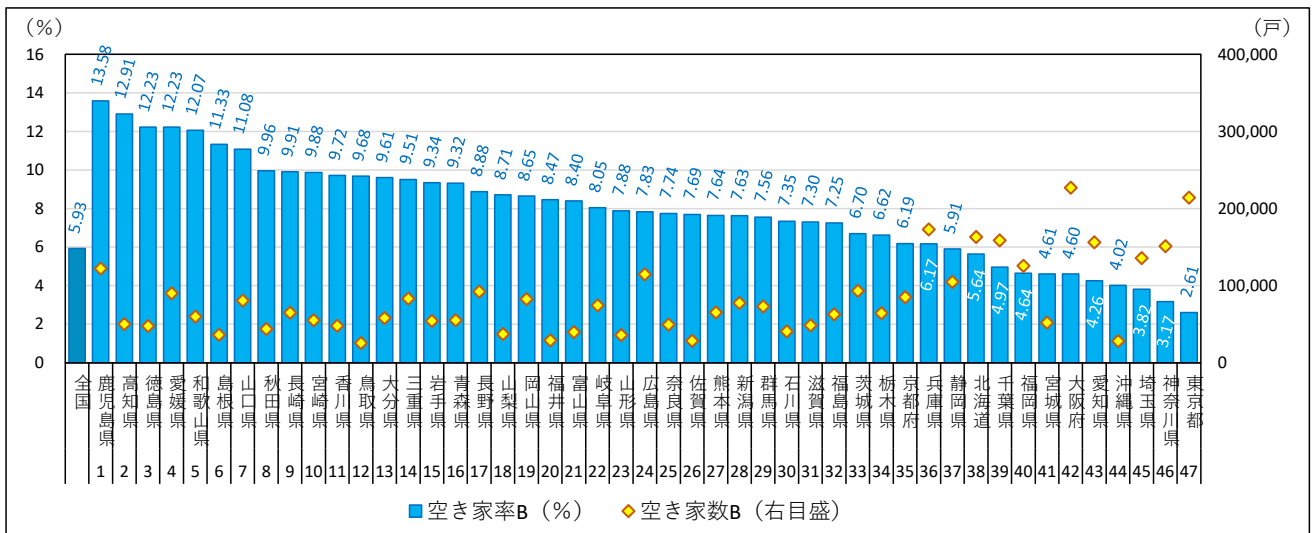
因みに、「空き家数A」が最も多いのは東京都で、その数は89.7万戸、2位は大阪府70.2万戸、3位は神奈川県46.7万戸、4位は北海道45.2万戸、5位は愛知県43.3万戸、6位は千葉県39.4万戸、7位は兵庫県38.7万戸と続いており、いずれも大都市を抱える都道府県です。この上位6県の合計数だけでも全国の4割を超えます。「空き家数B」でも、1位の大阪府22.7万戸を筆頭に、東京都21.4万戸、以下、兵庫、北海道、千葉、愛知、神奈川と続きます。

このように、空き家問題に関しては、率では地方部で深刻である一方で、数では大都市圏で深刻度が大きいといえ、それぞれでの対策も自ずと重点の置き方が異なってくるべきでしょう。

都道府県別の「空き家率」
〔空き家率A〕（全空き家）



〔空き家率B〕（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

別荘等を除けば地方中心都市から離れたところで高い空き家率。量的には都市部で深刻

さらに、市区町村別の比較をしますが、前述のように住宅・土地統計調査が全数調査ではないほか、公表が町村は人口1万5千人以上に限られているため、全市区町村の比較とはならず、比較対象は1,214市区町村（政令指定都市も行政区別）となります。この点ご注意ください。

次ページに「空き家率」上位の市区町村名とその値を示しますが、「空き家率A」では1位以下が、軽井沢町、那須町、熱海市、北杜市と、有名別荘地の市町が並ぶのが注目され、これは、Aの広義の空き家に別荘が含まれていることによるものです。

やはり、空き家問題の実態に迫るには、別荘や賃貸・売却用の空き家を除いた「空き家率B」の方がより良さそうで、そちらでは高知県土佐清水市が1位（32.9%）となります。

次々ページに、ABそれぞれの上位30の市区町村の位置をマップで示しますが、特に「空き家率B」では、Aとの重複も含め、北海道歌志内市（6位）を除きすべてが中部以西の西日本、特に九州や四国等に値が高いところが多いことがわかります。人口の少ない町村の状況はわかりませんが、B

で上位の市町は、地方の中心都市（県庁所在地等）から離れたところが多いように見えます。

なお、Bの上位で唯一北海道にある歌志内市はかつての炭鉱地域の都市で、今は人口が2,600人程度まで減少している日本最少の「市」ですが、同様の境遇にある夕張市や三笠市が、Aの上位にはあってもBの上位には含まれないのが不思議に見えます。これは、住宅・土地統計調査結果の上で、両市では空き家の中でも「賃貸用の空き家」の数が多くに由来します。果たして、借り手が見つかる可能性はあるのか疑問ですが、統計上の結果はそのようになっています。

また、Bの上位陣の中に石川県輪島市、志賀町、能登町、珠洲市の名が見え、この令和5年の段階でも実質の空き家率が2割台と高いですが、ここは令和6年正月の大地震と9月の豪雨で甚大な被害を受けた地域で、人口の流出も伝えられ、その後の推移が気になるところです。

市区町村別「空き家率」の上位30

空き家率A (全空き家)

順位	(県)	市区町村名	空き家率A (%)	空き家数A (戸)
1	長野	軽井沢町	70.38	20,030
2	栃木	那須町	61.73	15,160
3	静岡	熱海市	53.35	21,080
4	山梨	北杜市	46.06	16,530
5	和歌山	白浜町	43.21	7,190
6	長野	茅野市	41.50	17,000
7	千葉	勝浦市	41.04	5,660
8	静岡	伊東市	39.52	20,450
9	高知	土佐清水市	39.45	3,890
10	北海道	夕張市	39.35	2,180
11	北海道	三笠市	39.29	2,330
12	徳島	三好市	37.60	5,640
13	北海道	歌志内市	36.82	740
14	岩手	八幡平市	36.14	4,760
15	三重	尾鷲市	35.14	4,090
16	京都	宮津市	34.48	3,710
17	岡山	高梁市	34.41	6,200
18	神奈川	湯河原町	34.15	5,730
19	石川	志賀町	32.96	3,270
20	静岡	伊豆市	32.95	5,680
21	岡山	美作市	32.61	4,960
22	三重	熊野市	32.44	3,530
23	高知	室戸市	32.14	2,610
24	鹿児島	伊佐市	32.04	4,950
25	長崎	新上五島町	31.63	3,590
26	兵庫	佐用町	31.42	2,730
27	千葉	鴨川市	31.33	6,610
28	鹿児島	南さつま市	31.32	6,010
29	静岡	下田市	31.28	4,170
30	北海道	白老町	31.24	3,440

空き家率B

(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)

順位	(県)	市区町村名	空き家率B (%)	空き家数B (戸)
1	高知	土佐清水市	32.86	3,240
2	三重	尾鷲市	31.01	3,610
3	徳島	三好市	29.80	4,470
4	三重	熊野市	27.48	2,990
5	高知	室戸市	27.46	2,230
6	北海道	歌志内市	26.87	540
7	鹿児島	南さつま市	26.73	5,130
8	長崎	新上五島町	26.70	3,030
9	鹿児島	伊佐市	24.98	3,860
10	愛媛	西予市	24.65	4,990
11	新潟	佐渡市	24.64	6,840
12	岐阜	揖斐川町	24.57	2,130
13	福岡	川崎町	24.39	2,310
14	宮崎	えびの市	24.18	2,510
15	鹿児島	南九州市	23.75	4,270
16	石川	輪島市	23.70	3,050
17	石川	志賀町	23.29	2,310
18	鹿児島	さつま町	23.16	2,740
19	鹿児島	阿久根市	23.12	2,400
20	奈良	五條市	23.08	3,400
21	岡山	美作市	23.08	3,510
22	高知	四万十町	23.02	2,040
23	石川	能登町	22.89	1,840
24	島根	大田市	22.67	4,020
25	大分	豊後高田市	22.54	2,730
26	大分	竹田市	22.46	2,450
27	石川	珠洲市	22.37	1,550
28	長崎	壱岐市	22.34	2,850
29	熊本	上天草市	22.17	2,900
30	宮崎	串間市	21.97	2,010

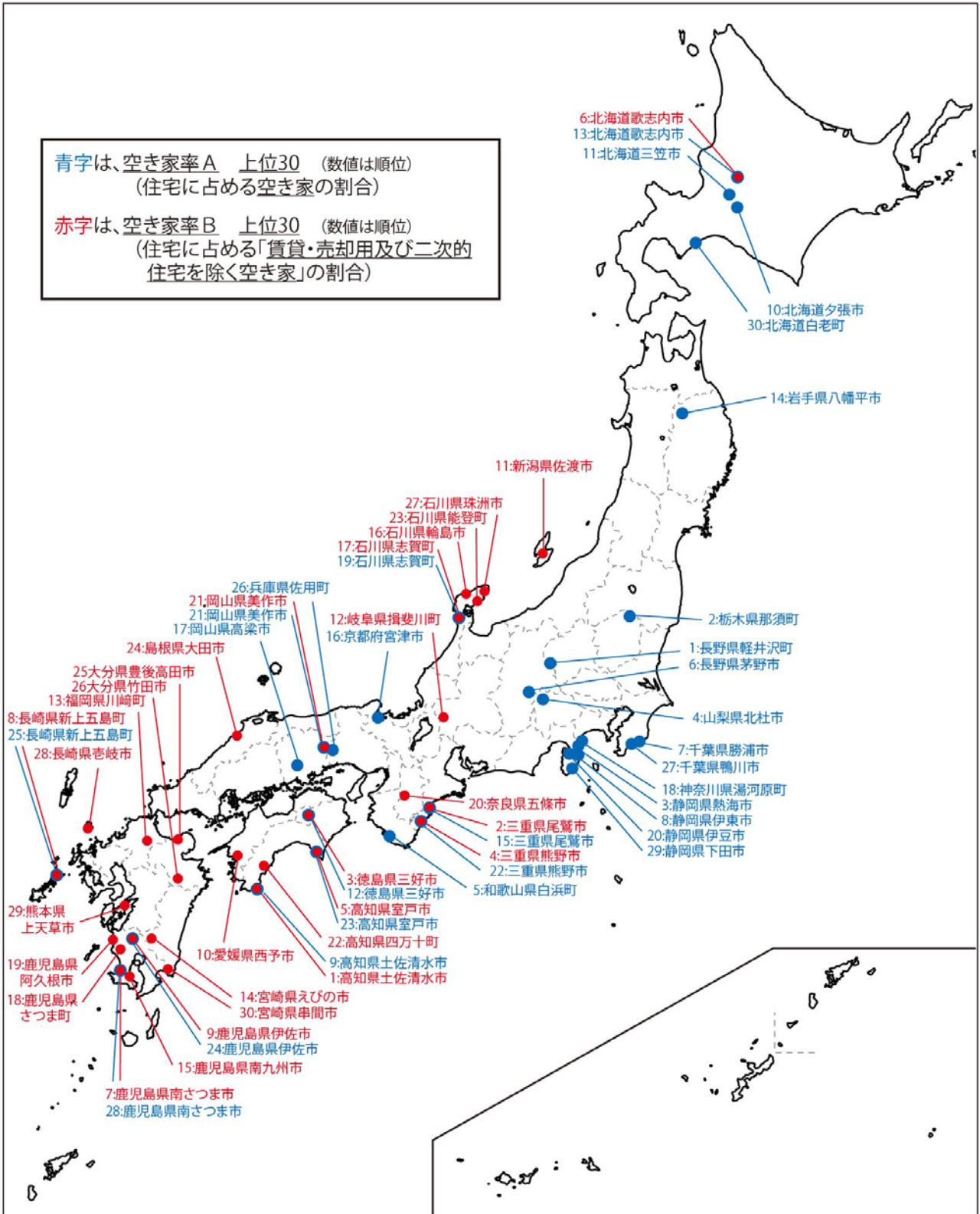
資料：令和5年住宅・土地統計調査

なお、空き家「数」の上位市区町村を最後のページに示しています。「空き家数A」では東京都世田谷区が1位で約5.9万戸ですが、「空き家数B」では2位となり、1位は鹿児島市となります。いずれも大都市近郊や地方中心都市等の名が多く見られ、量的にはやはり空き家問題が大きな「都市問題」であることを表しているといえます。

各自治体の空家対策計画では、所有者の適正管理を促す施策や、空き家バンクの運営、移住・二地域居住の場への提供などが掲げられ、各地でリノベーションによるユニークな活用事例も報告されて

いますが、上記のような膨大な空き家数の中ではまだ希少な存在であり、空き家対策は自治体レベルを超えた国レベルの政策課題と言えます。

「空き家率」上位の市区町村マップ



資料：令和5年住宅・土地統計調査

市区町村別「空き家数」の上位20

空き家数A
(全空き家)

順位	(県)	市区町村名	空き家率A (%)	空き家数A (戸)
1	東京	世田谷区	10.88	58,850
2	鹿児島	鹿児島市	15.28	51,080
3	東京	大田区	10.83	48,880
4	大阪	東大阪市	16.25	45,790
5	東京	足立区	10.89	43,850
6	愛媛	松山市	14.97	42,570
7	東京	板橋区	11.69	42,490
8	東京	練馬区	9.48	39,770
9	岐阜	岐阜市	18.31	39,620
10	長崎	長崎市	17.91	39,050
11	栃木	宇都宮市	14.16	38,940
12	和歌山	和歌山市	19.87	38,800
13	香川	高松市	16.84	38,110
14	兵庫	尼崎市	14.46	37,830
15	兵庫	姫路市	14.12	37,560
16	千葉	松戸市	14.00	37,370
17	石川	金沢市	14.79	36,190
18	東京	杉並区	9.54	34,870
19	広島	福山市	15.06	34,230
20	東京	江戸川区	9.32	34,130

空き家数B

(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)

順位	(県)	市区町村名	空き家率B (%)	空き家数B (戸)
1	鹿児島	鹿児島市	7.43	24,830
2	東京	世田谷区	4.41	23,840
3	広島	呉市	16.13	19,840
4	愛媛	松山市	6.74	19,160
5	和歌山	和歌山市	9.05	17,670
6	長崎	長崎市	7.96	17,350
7	香川	高松市	7.44	16,840
8	兵庫	姫路市	6.21	16,510
9	広島	福山市	7.00	15,920
10	岐阜	岐阜市	7.30	15,790
11	東京	江戸川区	4.24	15,530
12	奈良	奈良市	8.08	15,300
13	千葉	松戸市	5.72	15,270
14	山口	下関市	10.93	15,150
15	長野	長野市	8.06	15,010
16	愛媛	今治市	16.88	14,950
17	大阪	東大阪市	5.00	14,090
18	兵庫	西宮市	5.69	13,860
19	富山	富山市	6.79	13,800
20	群馬	高崎市	7.09	13,210

資料：令和5年住宅・土地統計調査

今回使用した住宅・土地統計調査は、繰り返しのなりますが全数調査ではなく抽出調査であり、必ずしも実態に整合しているとは言えない可能性もあり、実際、市区町村が空き家対策計画策定の際などに行う実態調査では、かなり異なる空き家数が報告される例も見られることを申し添えます。