

都道府県別に見た「純粹空き家」の動向

～戸数が多いのは三大都市圏、比率は西高東低～

＜要旨＞

深刻化する空き家問題。問題を引き起こしやすいのは、賃貸用や売却用以外の、いわば「純粹空き家」である。純粹空き家は、2000年の212万戸から2023年には386万戸と1.8倍強に増加、足下では全住宅の17戸に1戸となっている。純粹空き家の発生要因としては、高齢住人の死亡もしくは転居、賃貸用・売却用となりにくい立地や家屋状態であること、所有者が遠方居住で管理が困難であることなどが考えられる。

都道府県別に純粹空き家の状況をみると、戸数が多いのは三大都市圏各県、住宅総数に占める比率でみると西高東低の傾向がみられた。純粹空き家戸数は高齢者の死亡数、転居数と強い正の相関関係にある。一方、純粹空き家比率は、高齢者の死亡率、住宅の築年数と強い相関が、親子別地域居住比率との間に弱い相関がみられた。

純粹空き家比率を空き家問題発生リスクのひとつの指標と考えると、鹿児島県や四国の各県でリスクが高い。こうした県では空き家対策の制度やサービスの周知・利用推進の積極化や、純粹空き家から賃貸用・売却用への転換等に伴う費用補助、遠方の所有者に対する管理のための往訪の費用補助なども考えられよう。

1. 急増する「純粹空き家」、20年間で1.8倍に

空き家の増加に伴い、衛生、景観、治安、防災など様々な面で周辺環境が悪化し、不動産価格の下落や民間取引・公共事業の停滞をもたらすなどの社会問題が発生している。「空き家問題」である。

空き家は、用途別に「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「その他の空き家」の4つに分類される(図表1)。このうち、管理やメンテナンスが滞りやすく、空き家問題を引き起こしやすいのは「その他の空き家」、いわば「純粹空き家」であろう。本稿ではこの「純粹空き家」の動向を把握し、空き家問題について考えた。

図表1 空き家の分類(用途別)

	定義
二次的住宅(別荘、その他)	週末や休暇時に保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段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
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
その他の空き家＝純粹空き家	空き家のうち、上記3種類以外の住宅。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 (注:空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)

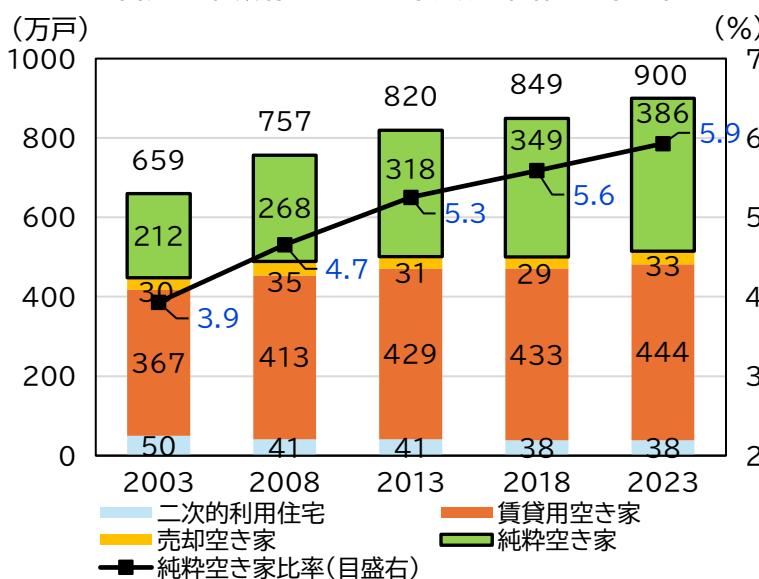
空き家問題の発生リスク高

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

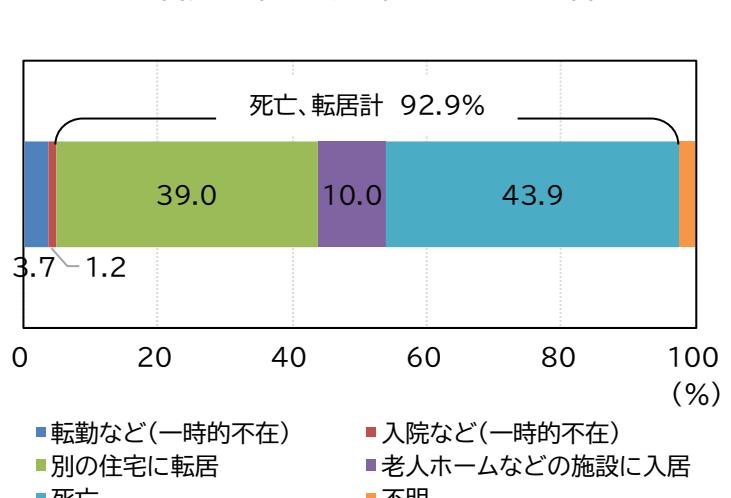
図表2は、空き家戸数を種類別にみたものである。日本の空き家総数は2003年の659万戸から2023年には900万戸と、20年間で1.4倍弱に増加した。

特に増加が大きいのが純粹空き家で、同じ期間に212万戸から386万戸へと1.8倍強に増え、空き家全体の4割を超えた(42.8%)。住宅総数に占める割合(純粹空き家比率)も3.9%から5.9%に上昇している(図表2折れ線)。空き家問題自体の発生件数データは整備されていないが、問題発生の土壤となりやすい純粹空き家は、全住宅の17戸に1戸まで増加しているのである。

図表2 種類別にみた空き家戸数と純粹空き家比率



図表3 住宅に人が住まなくなった理由



(資料)国土交通省「空き家所有者実態調査」

(注)純粹空き家比率=純粹空き家戸数/住宅総数

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

2. 「純粹空き家」の発生要因～ベースは高齢住人の死亡と転居

「空き家」が発生する主なタイミングは、住人の死亡と住人の転居である。

国土交通省「空き家所有者実態調査」によると、住宅に人が住まなくなる(=住宅が「空き家」化する)理由で最も多いのは住人の死亡で44%、これに転居(別の住宅への転居が39%、老人ホームなどへの入居が10%)を加えると9割を超える(上掲図表3)。

このうち、死亡ないし転居した住人が高齢だった場合は、空き家の中でも維持・管理が滞りがちな「純粹空き家」が発生しやすい(詳細は以下の①、②)。また、当該住宅が立地や家屋状態などの面から賃貸用・売却用となりにくい場合や、所有者が遠方に居住していて管理のための往訪が難しい場合なども「純粹空き家」となりやすい(同③、④)。

こうした点を踏まえ、純粹空き家の発生要因をまとめると以下4点となる。

① 高齢者の死亡とそれに伴う相続

近年の日本の相続においては、子ではなく兄弟姉妹などの超高齢者が相続人となり、身体能力や認知機能の低下から相続した住宅の利活用、処分、管理がスムーズに進まないケースが増えている。相続人不在や相続放棄により、故人が保有していた資産の行き先確定に時間がかかる場合も、この間の長期放置で住宅の劣化が進み、相続人確定後も賃貸・売却が可能な状態に戻

すには手間とコストがかかるため、結局純粹空き家として放置し続けるというパターンも少なくない¹。

また、更地にすると固定資産税の負担が増大するという税制面の事情も、建物を取り壊さないまままでの年月経過、ひいては純粹空き家の発生に結び付いていると考えられる。

② 高齢者の転居

転居者が若中年層の場合、基本的には元の住宅を売却もしくは賃貸にして新居に移るが、高齢者が老人ホームやサ高住などの高齢者向け施設、子供宅などに転居するケースでは、「最期は思い出が詰まった自宅に戻って」という願望があれば賃貸・売却されずに純粹空き家化する。

所有者(転居した高齢者)が認知症を発症している場合は、そもそも不動産取引ができず、当面は空き家状態で塩漬けとなる。

③ 賃貸用・売却用となりにくい立地や家屋状態

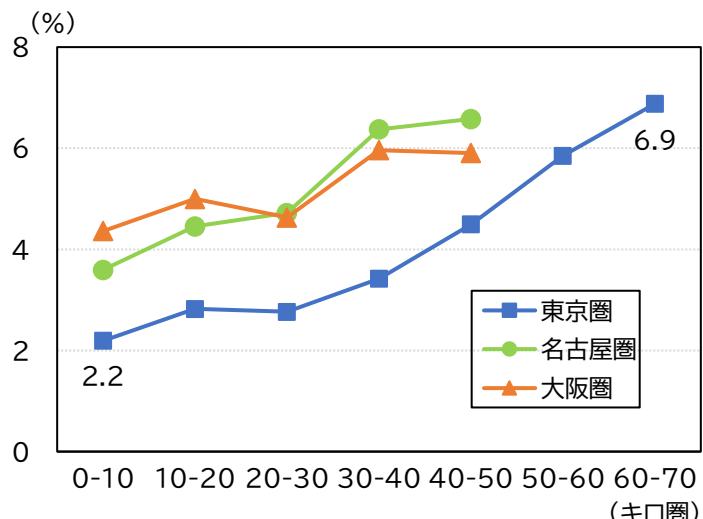
立地については、三大都市圏のいずれにおいても、都心からの距離が遠くなるほど純粹空き家比率が高まる傾向がみられる(図表4)。例えば、東京圏の純粹空き家比率は、中心部10キロ圏内では2.2%、60~70キロ圏では6.9%と3倍以上の開きがある。

家屋の状態については、前述通り空き家全体に占める純粹空き家の比率は42.8%であるが、腐朽・破損のある住宅に限定するとこの比率は56.5%まで上昇する²。

④ 遠方居住の相続人にとって高い管理ハーダル

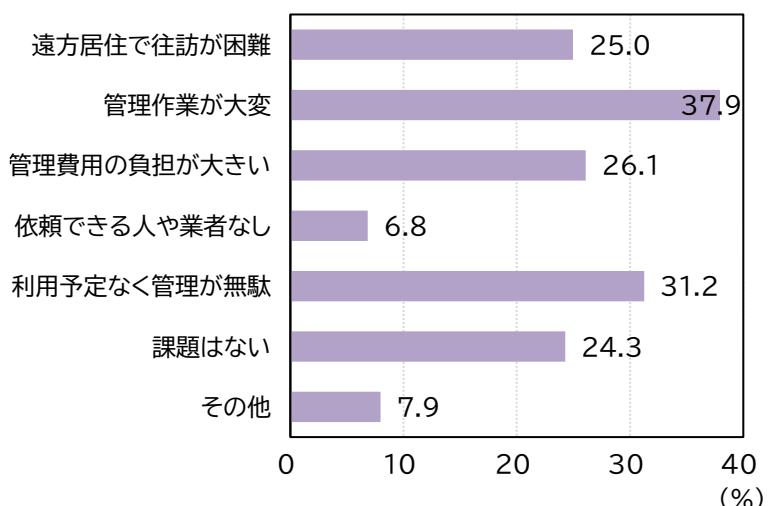
日本の相続では、被相続人と相続人の居住地が離れていることが少くない。所有している空き家を相続によって取得した人の1/4が、管理する上での問題点として「遠方に住んでいて管理のための往訪が困難」であることを挙げており(図表5)、相続した住宅の純粹空き家化が進む要因のひとつになっている。

図表4 三大都市圏の距離圏別純粹空き家比率



(注)名古屋圏、大阪圏は50キロ圏以遠のデータはない。
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表5 空き家を管理する上の課題



(注)回答者=所有している空き家を相続により取得した人
(資料)国土交通省「空き家所有者実態調査」

¹ 三井住友信託銀行調査月報第157号『変わる「故人資産」のゆくえ』(2025年5月)参照。

² 総務省「住宅・土地統計調査」より。

3. 都道府県別に見た純粹空き家～戸数は東京よりも大阪、比率は西高東低

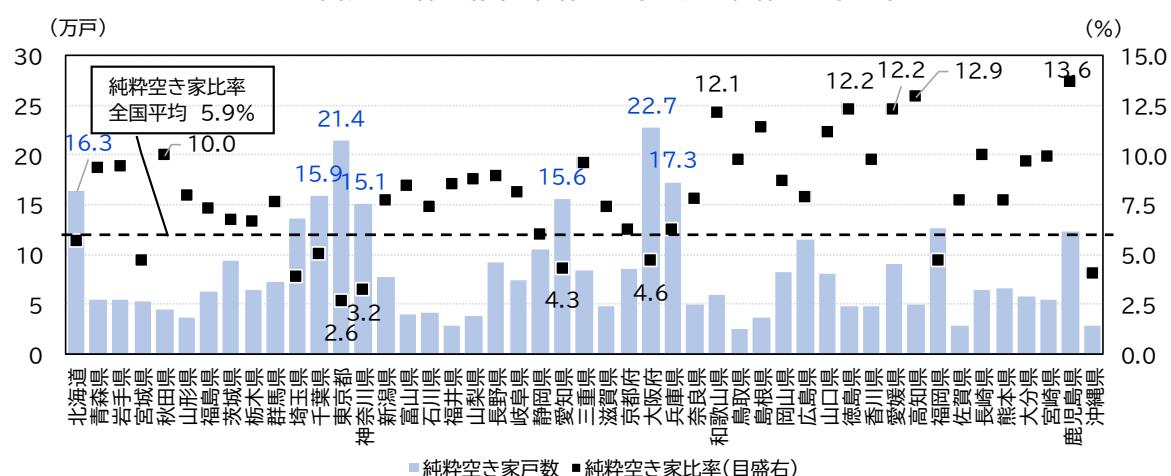
次に、都道府県別に純粹空き家の状況をみた。

まず純粹空き家の戸数をみると、最も多いのは大阪府(22.7万戸)で、東京都(21.4万戸)がこれに続く。15万戸以上の県はこの2都府を含め7つあり、北海道以外は三大都市圏内である(図表6の棒グラフ、データラベル青)。人口の多さゆえに高齢者の死亡数や転居数が多い各県においては純粹空き家戸数も多いという、ある意味予想通りの結果となった。

実際、純粹空き家戸数と高齢者死亡数、高齢者転居数を両軸にとり47都道府県をプロットすると、強い正の相関がみられ(図表7、図表8)、各図表の右上(高齢者の死亡数、転居数が多く、純粹空き家戸数も多い)に東京都、大阪府などが位置する形となった。

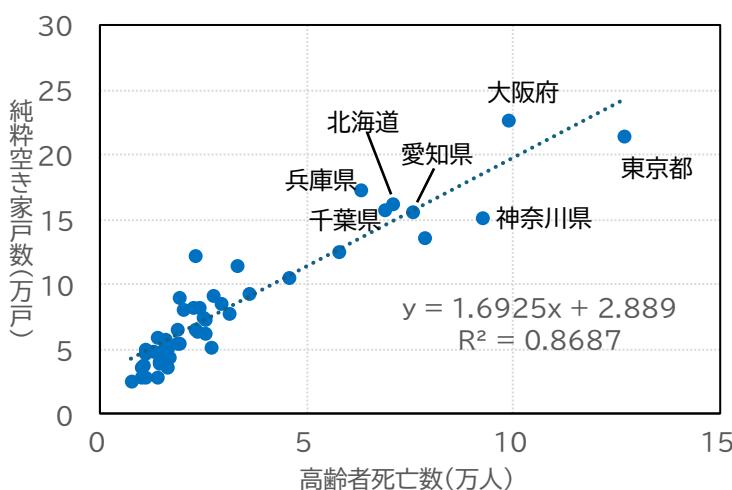
なお、東京都より大阪府の方が、神奈川県、千葉県より兵庫県の方が純粹空き家戸数が多いのは、住宅の需給関係から東京圏の方が賃貸用・売却用となる空き家が多いことが影響している(次頁図表9)。

図表6 都道府県 純粹空き家戸数と純粹空き家比率



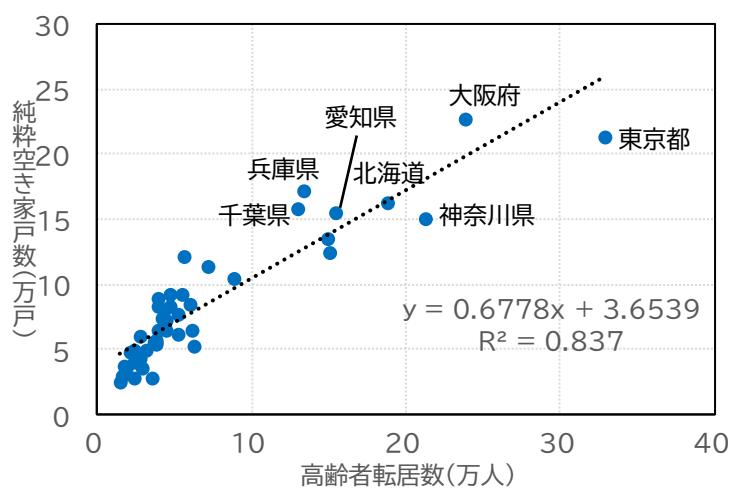
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表7 高齢者死亡数×純粹空き家戸数でみた
都道府県分布



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「人口動態調査」

図表8 高齢者転居数×純粹空き家戸数でみた
都道府県分布



(注)高齢者転居数は2015年→2020年で転居した高齢者数

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」

次に、県別の純粹空き家比率(純粹空き家戸数／住宅総数)をみると、鹿児島県が13.6%と最も高く、高知、愛媛、徳島、和歌山の各県でも12%を超える一方、東日本で10%を超えるのは秋田県1県であるなど、総じて西高東低の傾向がみられる(前頁図表6の■、データラベル黒)。

また、東京都(2.6%)、神奈川県(3.2%)など三大都市圏各県や、宮城県、福岡県など地方の中核県では全国平均(5.9%)を大きく下回る。

純粹空き家比率と強い相関が認められたのは、高齢者の死亡率と住宅の平均築年数(※)である(図表10、次頁図表11)。また、子が親と別の地域³に居住している比率との間にも弱い相関が見られた(次頁図表12)。

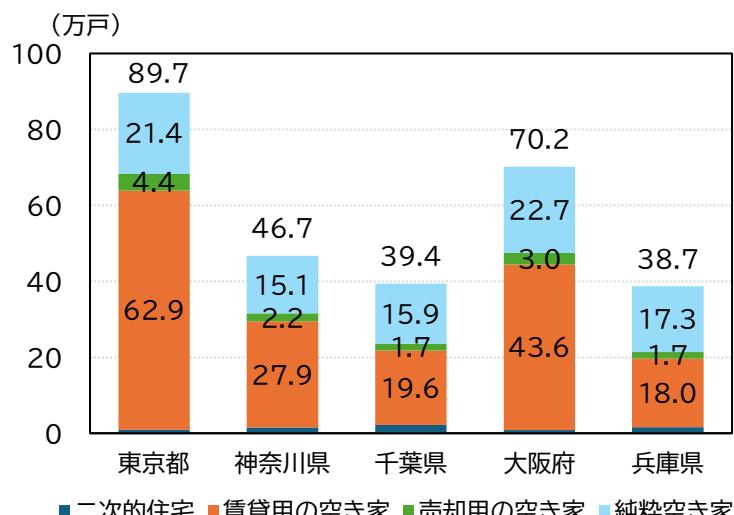
高齢者の死亡率が高い県、古い住宅が多い県、住宅相続者の遠方居住比率が高い県では純粹空き家比率が高くなるということであり、P2～P3で述べた純粹空き家の発生要因①、③、④とも概ね平仄が合う。

純粹空き家比率が西高東低となっている明確な理由は見出せないが、住宅の平均築年数が若干関与している可能性がある(次頁図表11、図表13)。

なお、純粹空き家比率と高齢者の転居率の間には相関が認められなかった。

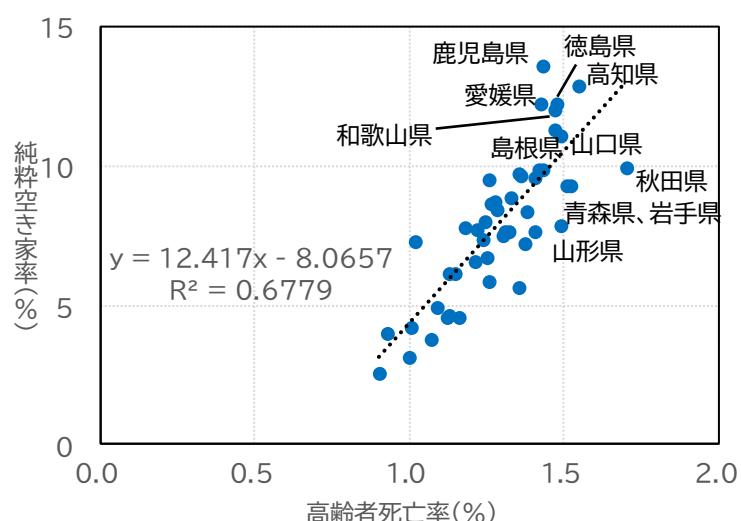
※「平均築年数」を家屋の状態を示すひとつの目安とした。

図表9 東阪純粹空き家戸数上位県における用途別空き家戸数



■二次的住宅 ■賃貸用の空き家 ■売却用の空き家 ■純粹空き家

図表10 高齢者死亡率×純粹空き家比率でみた都道府県分布



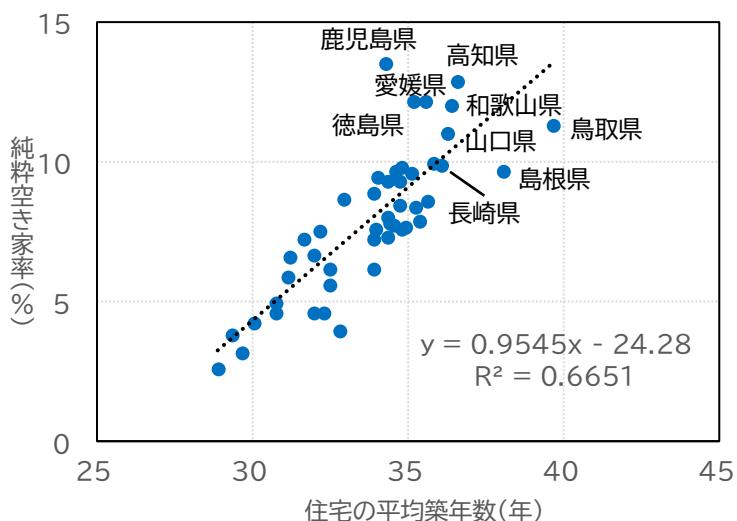
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(注)高齢者死亡率=高齢者死亡数/総人口

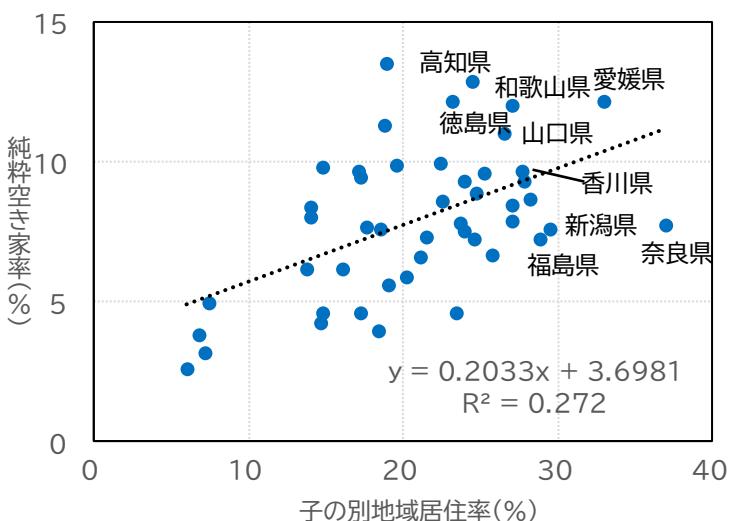
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」、厚生労働省「人口動態調査」

³ 北海道、東北(青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島)、北関東(茨城、栃木、群馬)、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)、中部・北陸(新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、静岡)、中京圏(岐阜、愛知、三重)、大阪圏(京都、大阪、兵庫)、京阪周辺(滋賀、奈良、和歌山)、中国(鳥取、島根、岡山、広島、山口)、四国(徳島、香川、愛媛、高知)、九州・沖縄(福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄)の全11地域。国立社会保障人口問題研究所「人口移動調査」に基づく。

図表 11 住宅の平均築年数×純粹空き家比率でみた
都道府県分布



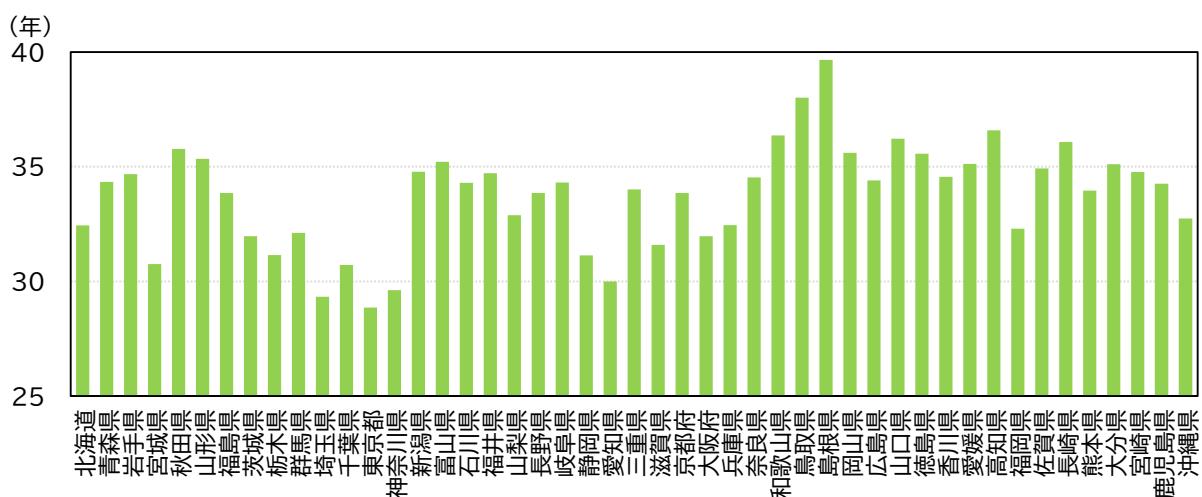
図表 12 子の別地域居住比率×純粹空き家比率でみた
都道府県分布



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」、
国立社会保障人口問題研究所「人口移動調査」

図表 13 都道府県別 住宅の平均築年数



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

4. まとめ～空き家問題抑制のために

空き家問題を未然に防ぐことは経済的にも意味が大きく、対策は官民間わず増加している。

相続や遺贈で取得した不要な土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」は 23/4 月の開始以降、申請件数、帰属性件数(実際に国が引き取った件数)ともに着実に積みあがっている。このうち「宅地」の帰属性件数は種目別(宅地、農林地、森林、その他)で最も多く、足下 10 月末時点で 784 件まで増加(次頁図表 14)、相続に伴う住宅空き化の防止に寄与している。

国は他にも、「改正空き家対策特別措置法」による管理不全空き家への対応強化(23 年 12 月)、相続登記の義務化(24 年 4 月)など、空き家問題の抑制に力を入れている。また、2026 年度税制

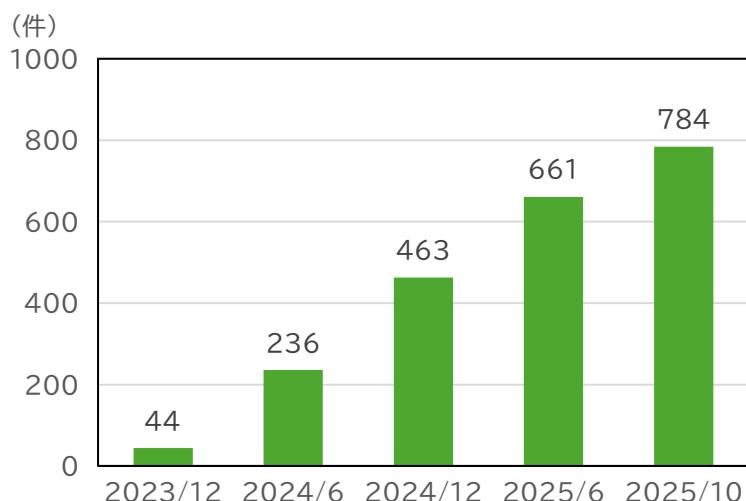
改正では中古住宅の住宅ローン減税の限度額が3,000万円から最大4,500万円に引き上げられる見込みであり、中古住宅の需要増加を通じ、純粹空き家から賃貸用・売却用への転換が進むことも期待できる。

「空き家バンク」を設置する自治体も増加しており、民間でも、中古住宅を借り上げてリノベ、転貸する、建物解体費用や土地の売却価格を無料見積もりできるウェブサイトを提供するといった住宅の空き家化防止を支援する様々なサービスが展開されている。

純粹空き家比率をもとに県別の空き家問題の発生リスクを考えると⁴、発生リスクは西高東低で、リスクが特に高いのは鹿児島県や四国の各県、和歌山県など、低いのは首都圏各県や愛知県、大阪府、地方では宮城県、福岡、沖縄の各県と言える。

リスクが高い各県においては、上記のような空き家対策の制度やサービスの周知・利用推進の積極化や、純粹空き家から賃貸用・売却用への転換(建て替え、リノベ含む)ないし更地にしての売却に伴う費用補助、所有者が遠方居住の場合、管理のための往訪費用補助などを考えてもよいのではないか。

図表14 相続土地国庫帰属制度による宅地の帰属性件数(累計)



(資料)法務省資料

(調査部 経済調査チーム 上席調査役 青木 美香)

⁴ 空き家問題の発生リスクを計る指標については様々な考え方があろうが、本稿では、「純粹空き家がどの程度の密度で存在するのか」を重視し、純粹空き家戸数ではなく純粹空き家比率とした。純粹空き家比率は面積あたりの純粹空き家戸数ではないので、厳密な意味での「密度」とは言えないが、住宅の8戸に1戸以上が純粹空き家の鹿児島県と40戸に1戸の東京都では空き家問題化するリスクは異なるであろう。

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtb.jpまでご連絡ください。