

# 3大都市圏に潜む空き家問題

## ～懸念されるマンションの空室～

### ＜要旨＞

空き家の現状を3大都市圏と地方圏とに分けて概観すると、2018年の空き家数849万戸のうち3大都市圏が400万戸、地方圏で450万戸と3大都市圏が半分近くを占める。ただし、3大都市圏では、利用目的別に見ると「賃貸」の割合が空き家の6割近くを占め、建て方別でも、アパートやマンションといった共同住宅の割合が高く、今のところそれほど大きな問題はないように思われる。

しかしながら、非木造の共同住宅(マンション)の空き家(空室)増加が目立つのは、都市圏が抱える根深い問題を示唆しているように思われる。分譲マンションが空室化する最大の要因が建物の老朽化と住居人の高齢化であり、現状、築30年超の分譲マンションはストック総数の3割を占めており、それが10年後には1.9倍、20年後には2.8倍と急増が見込まれている。

2014年に空き家に対する法律が成立して以降、各種対策が用意されている。これらは、資産価値も高く、高齢者向け施設の絶対的不足が見込まれる都市圏において、空き家の増加の抑制に寄与するとみられる。一方、対策は戸建てがメインとなっていることから、都市圏で懸念されるマンション問題への視点は薄い。負のスパイラルに陥る前の対応が重要である。

### 1. 3大都市圏の空き家の状況

5年に一度実施される住宅土地統計調査によると、全国的に空き家が増加しており、各地で様々な社会問題を引き起こしている。空き家というと人口減少、高齢化が加速する地方の問題と捉えがちであるが、大都市圏においても今後避けられない問題であり、都市圏ならではの難しさもあるように思われる。本レポートでは、3大都市圏<sup>1</sup>を中心に、足元の空き家の状況を概観するとともに、今後起こりうる課題について考える。

2018年の空き家数は849万戸と前回調査(2013年)から29万戸増となるなど増加が続いている。空き家は、図表1にあるように、利用目的別に二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分類される。

図表1 利用目的別にみた空き家の種類

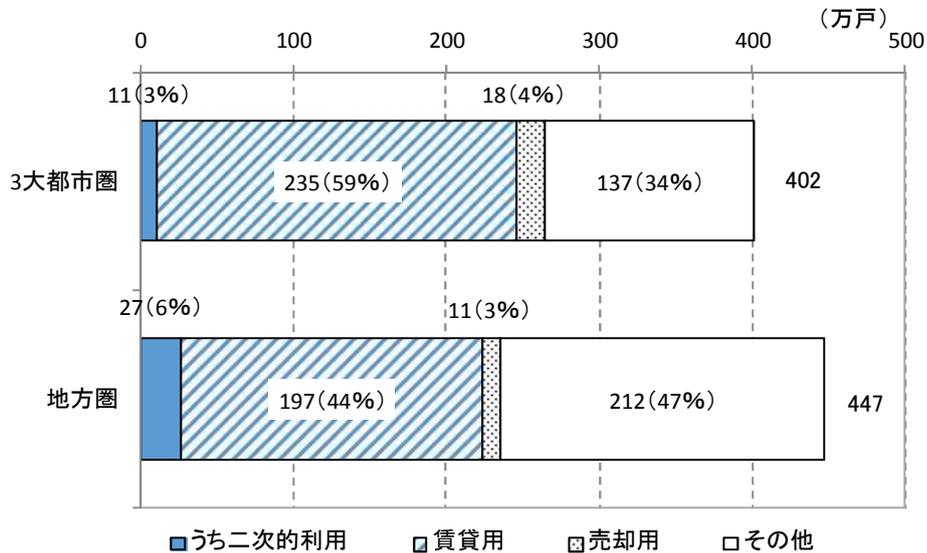
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(資料) 総務省「住宅土地統計調査」用語解説より

<sup>1</sup> 本レポートでは、3大都市圏を東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)、名古屋圏(岐阜、愛知、三重)、大阪圏(京都、大阪、兵庫、奈良)とし、それ以外を地方圏とした。

これを踏まえて、空き家の現状を3大都市圏とそれ以外の地方圏とに分けて概観すると、2018年の空き家数849万戸のうち3大都市圏が400万戸、地方圏で450万戸と数だけを見れば3大都市圏が半分近くを占めている。しかしながら、内訳をみると、地方圏では「その他」の割合が半数近くを占めるのに対し、3大都市圏では「賃貸」の割合が6割近くを占める(図表2)。

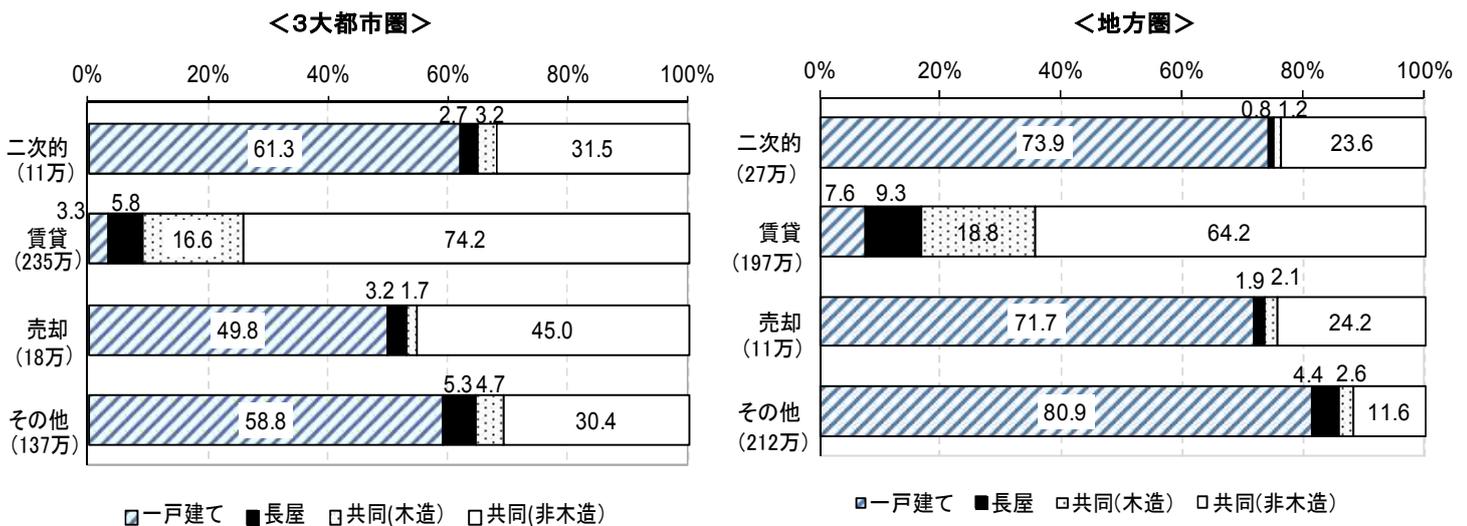
図表2 3大都市圏、地方圏の利用目的別空き家数(2018年)



(資料) 総務省「住宅土地統計調査」

さらに詳しく建て方別にみると、二次的利用や売却、その他は戸建ての割合が高く、賃貸はアパートやマンションといった共同住宅の割合が高い、というのは3大都市圏、地方圏共通であるが、おしなべて地方圏で戸建ての割合が高い(図表3)。なお、共同住宅においては、空き家というよりも空室といった方がイメージしやすいと思われる。

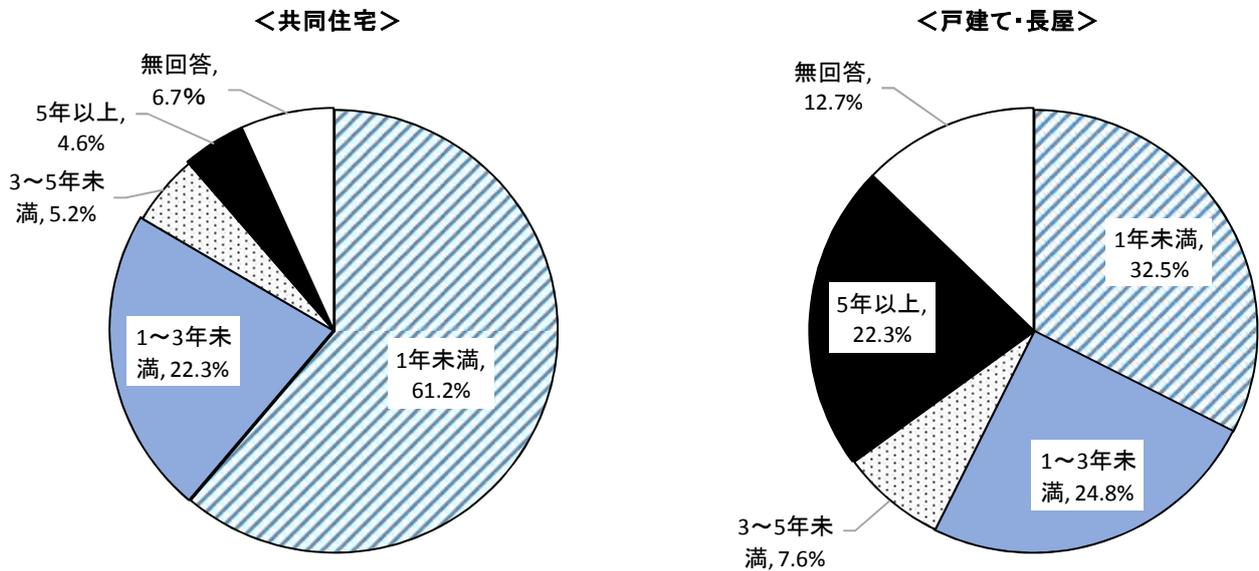
図表3 利用目的別、建て方別にみた空き家の状況数(2018年)



(資料) 総務省「住宅土地統計調査」

やや古いデータになるが、空き家実態調査によれば、空き家の継続期間(人が住まなくなっ  
てからの期間)は、共同住宅では6割超が1年未満で、5年以上は5%程度に過ぎないのに対し、戸  
建て・長屋においては5年以上が2割超を占めるなど、一括りに空き家といっても状況は異なる(図  
表4)。

図表4 建て方別空き家継続期間



(注)平成26年度調査から調査対象が戸建てのみとなったことから、その前の調査(平成21年度)の数字を利用している。  
調査対象地域は、東京圏、大阪圏で本レポートの対象地域とは若干異なる。

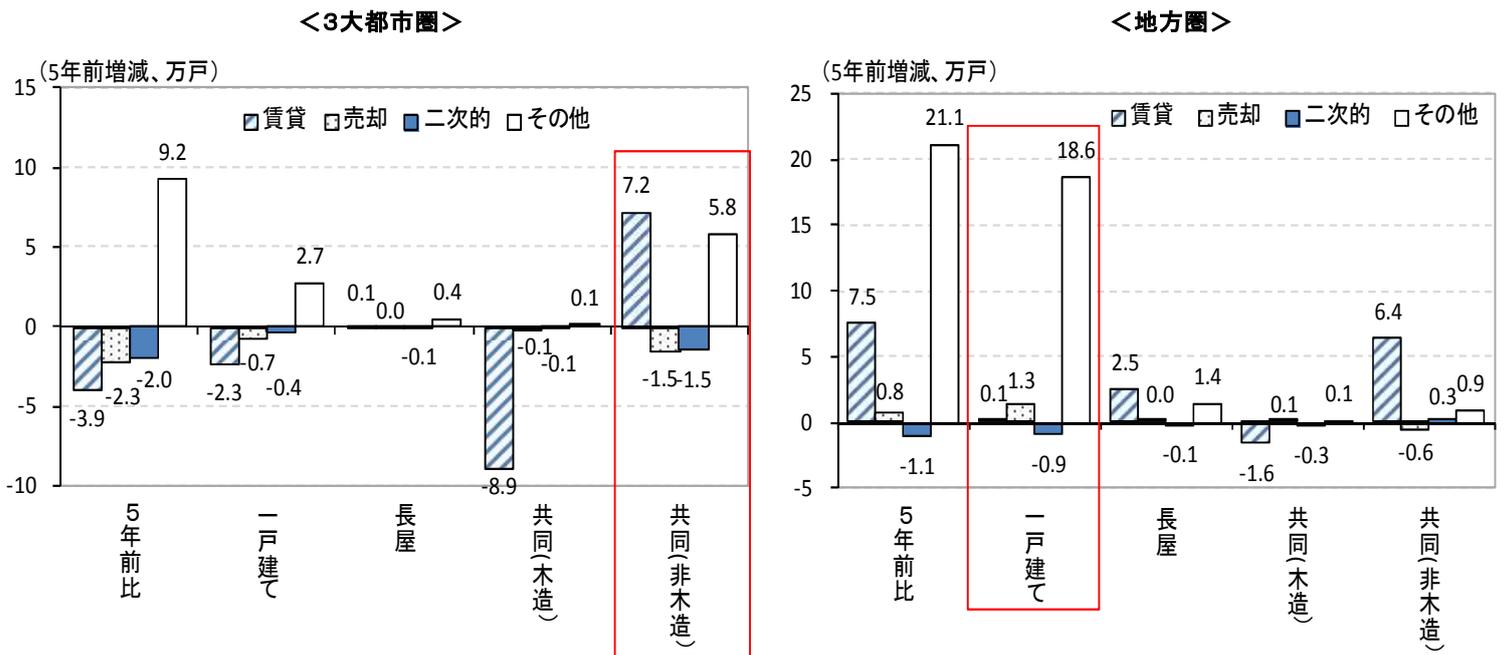
(資料)国土交通省「空き家実態調査」

## 2. 厄介なマンションの空き家問題

こうしてみると、賃貸向けが多く、戸建ての割合が小さい3大都市圏の空き家の状況は今のところそれほど大きな問題がないように思われる。

しかしながら利用目的、建て方別に5年前と比較すると、やや気になる動きがみられる。それは、地方圏ではその他の増加のうちほとんどが戸建ての増加となっており、空き家問題＝戸建てのイメージ通りである一方、3大都市圏においては、その他のうち、増加が多いのが非木造の共同住宅、主にマンションにおける空室だということである(次頁図表5)。マンションの空室増加は賃貸目的においてもみられており、現状では空室継続期間はそれほど長くないかもしれないが、今後の3大都市圏でも人口が減少することが避けられない中、空室継続期間が長期化するものも多くなる可能性がある。

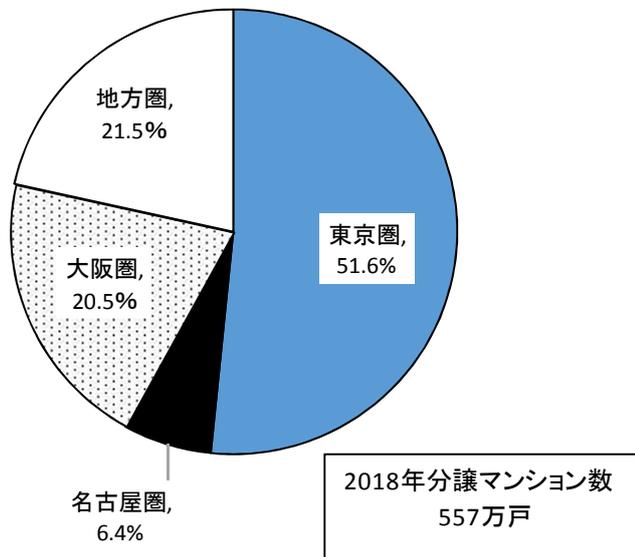
図表5 利用目的別、建て方別にみた5年前比



(資料)総務省「住宅土地統計調査」

2018年末現在、日本全体の分譲マンション<sup>2</sup>ストック数は住宅総数の約1割(持ち家では約2割)に相当する557万戸存在する。これらの分譲マンションの地域別分布をみると、最も多いのが東京圏で50%超を占め、次いで大阪圏が20%超、名古屋圏が6%と3大都市圏だけで分譲マンションの80%が集中している(図表6)。

図表6 分譲マンションの地域別分布(2018年)



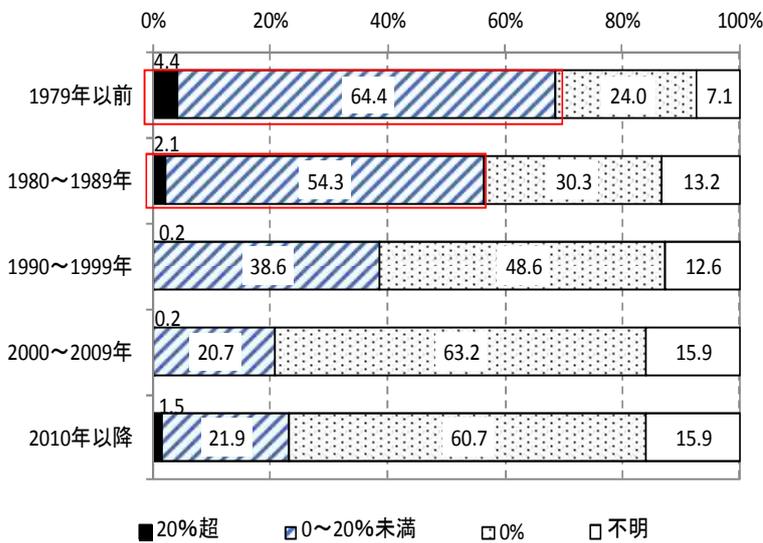
(資料)総務省「住宅土地統計調査」

分譲マンションが空室化する最大の要因が建物の老朽化と住居人の高齢化である。築年数の古い建物ほど空室が多くなる傾向にあり、1979年以前に建てられたマンションにおいては7割近く

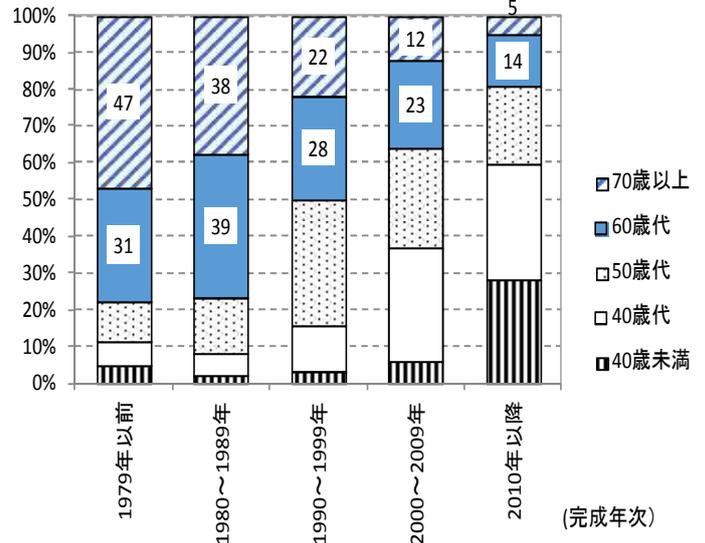
<sup>2</sup> 持ち家の共同住宅で、非木造を分譲マンションとした。

が空室を有し、20%超の空室を有する管理組合も4%存在する(図表7)。また、分譲マンションはかつて「住宅すごろく」の上がり(戸建て)の一つ手前の段階と位置づけられていたが、今では「終の棲家」と考える人が増えており、古い築年数のマンションになればなるほど、住民の高齢化が顕著に見られ、1979年以前に建てられたマンションでは約半数が70歳以上となっている(図表8)。

図表7 築年数別空室戸数の割合(管理組合)



図表8 築年数別世帯主年齢

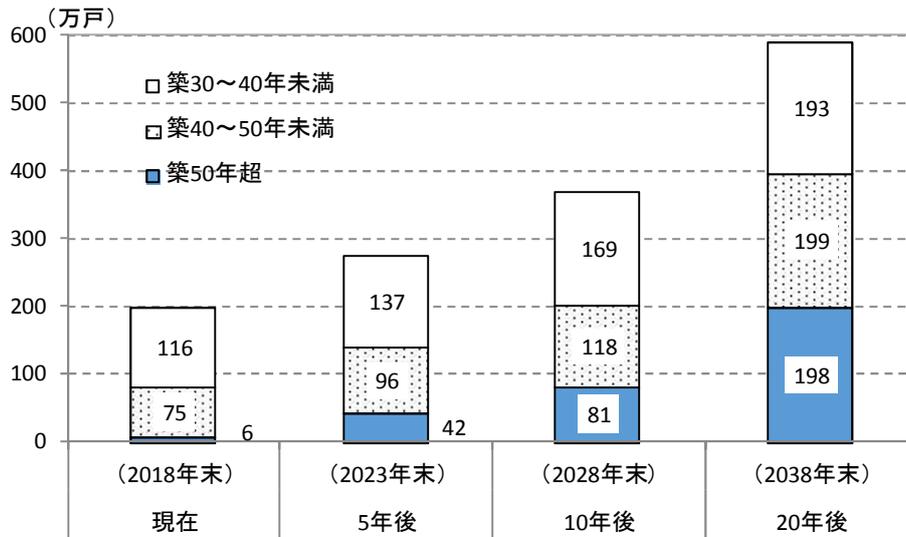


(資料)図表7、8ともに国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

今後10年、20年と経てば高齢住民が住民の多数を占める分譲マンションの数が相応に増えていく事が予想され、“相続発生→相続放棄や長期間放置(所有者不明)→修繕・管理費の未納の発生→修繕・管理の滞り→建物の老朽化進行→住民転居→更なる資産価値の低下→マンション内の治安悪化・ゴースタウン化”という負のスパイラルに陥る可能性は増しており、大きな社会問題となる事が懸念される。

2018(平成30)年末現在で築30年超(=平成元年以前に建てられたもの)の分譲マンションは198万戸とストック総数の3割を占めており、そのうち、旧耐震基準で建てられた築40年超が4割を占める(次頁図表9)。10年後には、築30年超で1.9倍(築40年超では2.4倍)、20年後には同2.8倍(同4.5倍)と急増が見込まれている。所有者の意思決定が比較的容易な戸建てや賃貸向け住宅と違い、所有者が複数多岐にわたる分譲マンションにおいて建て替えの合意を得ることは容易ではなく、負のスパイラルに陥る前の対応が重要である。

図表9 20年後の築後30年、40年、50年超の分譲マンション戸数の推移



(資料)国土交通省 マンションに関する統計・データ等

### 3. 戸建てがメインの空き家対策

2014年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下空家法)が成立(2015年5月全面施行)して以降、関連省庁による空き家対策に活用可能な施策が多岐にわたって用意されるなど、国をあげて空き家への対応が広がっている。特に空家法は、空き家の中でも特に周辺に悪影響を及ぼす状態にある空き家を「特定空き家等」とし、市町村がその所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等に向けて助言・指導、勧告、命令、代執行できるようにしたものである。実際に命令や代執行にまで至るような事例は全国的にも非常に少ないものの、こうしたより強制力のある法整備によって所有者の空き家に対する意識を大きく変えるのに寄与したと思われる。

3大都市圏においても今後人口減少、高齢化の進展は避けられず、空き家の増加が懸念される。ただし、高齢者数が大幅に増加する見込みである一方で、受け入れ先となる施設の供給には、地価の高さや一定の広さの土地の確保の難しさがあり、空き家の他用途への転用に対する需要も増していくものと思われる。このため、空き家の予防的措置や転用に対する支援を充実させることである程度空き家の増加を緩和できると思われる。実際、空き家の発生予防として2016年度に創設された税制特例措置<sup>3</sup>の申請件数は、年々増加しており、約7割弱を3大都市圏が占めている(次頁図表10)。

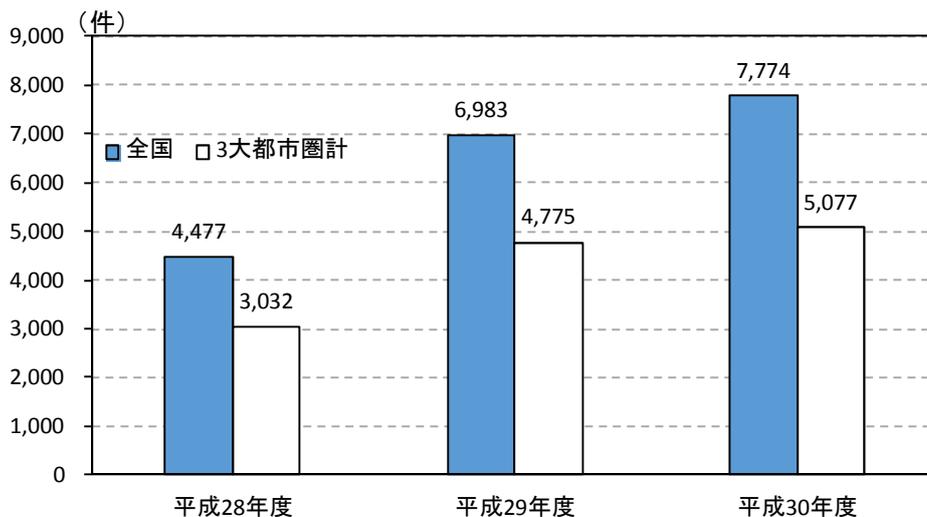
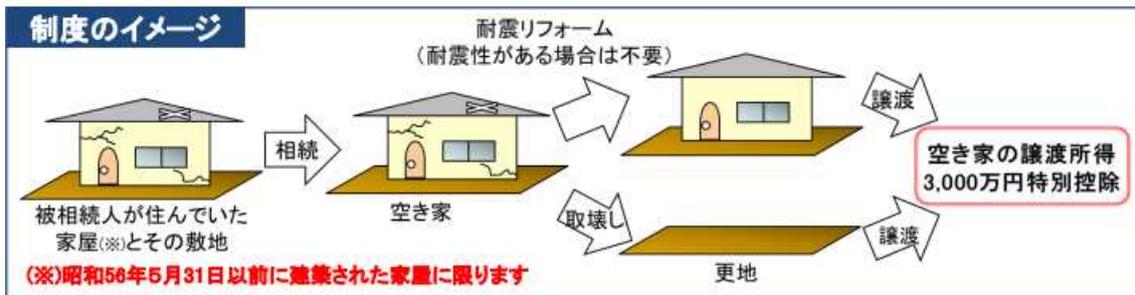
土地や住宅の資産価値が高く、売却先の需要もある大都市圏においては利用誘因の大きさが伺われる。この措置は、2019年度の税制改正で、2023年まで延長されたほか、被相続人が要介護認定等を受け、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も含まれるといった拡充措置が取られたことは、空き家の発生抑制に相応に寄与するものと思われる。

また、現状でも戸建ての空き家を小規模な高齢者向けグループホーム等へ活用するといった事例が増えているが、2018年の建築基準法改正によって、建築確認不要の上限が従来の100㎡か

<sup>3</sup> 相続人が空き家を2016年4月1日から2019年12月31日までの間に譲渡(主に売却)して得た代金について、その譲渡所得から3000万円を特別控除できるようにしたものの。

ら 200 m<sup>2</sup>に引き上げられたほか、用途変更の際の大規模な改修が不要になるなど、より転用が進みやすい下地は築かれつつある。

図表 10 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)の概要と申請件数



(資料)国土交通省資料

一方、空き家対策で想定されている空き家は主に戸建ての空き家であり、今後3大都市圏で懸念されるマンション問題への視点は薄い。目下、マンションの建て替え円滑化法の改正の実施や、マンション管理の届け出義務化の条例などが模索されているものの、抜本的な解決策は見つかっていない。3大都市圏にゴーストタウンを作らないためには、空き家になっている所有者に対しては一定の条件のもとで建替えや大規模修繕に同意したとみなすといった、同意要件の更なる緩和や信託の活用の可能性なども含めて、マンションの管理を充実させ、資産価値を保つための仕組みづくりが求められる。

(調査部 業務調査チーム 貞清 栄子 : Sadakiyo\_Eiko@smtb.jp)

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融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、当社の公式見解を示すものではありません。