

# 空き家は8百万戸以上。都市が壊れる！



空き家の増加は都市部にも及び、住環境の悪化や生活サービスの縮小を引き起こす

問題

空き家の実態を効率的に把握し、安価な技術で改修し地域経済の活性化に繋げる

課題

調査の高度化を進め、地域団体と連携しつつ、空き家の価値を高めて再利用を図る

解決

問題

## 空き家の増加がもたらす都市荒廃

国内の空き家数は、人口減少・少子高齢化の進展などを背景に、増加傾向にある。2018年には過去最多の848万9千戸を記録し、全国の住宅の13.6%を占めるに至っている<sup>81</sup>。こうした管理の行き届かない空き家の増加は、景観を損ねるだけでなく、衛生面や防災面などあらゆる局面において、人々の生活環境に悪影響を及ぼしている。

また空き家の増加は過疎地域のみならず、都市部で新たな問題を引き起こしている。小さな空き地が散発的に発生する「スポンジ化」現象をはじめ、都市環境の悪化や生活サービスの縮小・撤退等、都市荒廃の要因となっている<sup>82</sup>。

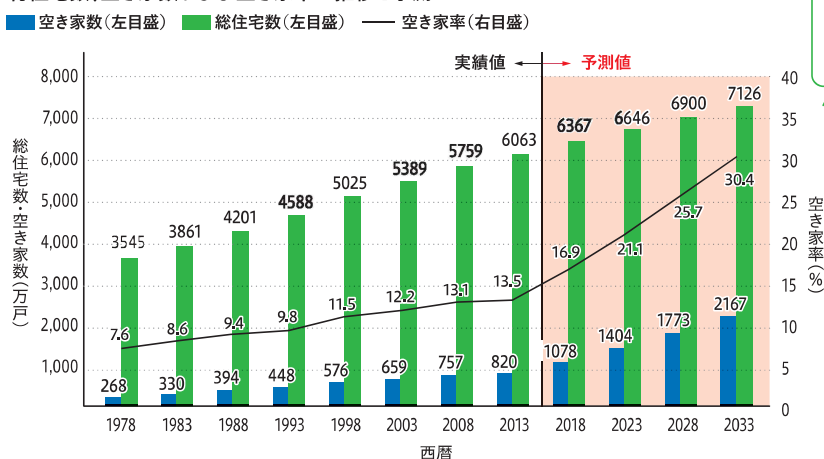
空き家のうち半分以上を占める約478万戸は分譲マンションや賃貸アパートなどの共同住宅である。空き室の増加した築古マンションは管理費や修繕積立費収入が減るため、リノベーションに着手できず、購買されない状況が続く。一方で新築分譲マンションは2022年時点で年7万戸以上販売されており<sup>83</sup>、平均価格も依然上昇している。結果として空き家問題が解消されないまま、住宅総数は右肩上がりに増え続けている現状がある。



全国の空き家率は2033年には30.4%に達する見込みである<sup>84</sup>。(下図)

空き家となっている古民家を訪日外国人観光客向け宿泊施設として再活用することが考えられる。古民家の人気は高く、利用意向がある訪日外国人の規模から推計すると、7,390棟の古民家が必要となる。また、1人1泊当たりの旅行中支出額から推計すると、訪日外国人の古民家利用による経済効果は約380億円と試算される<sup>85</sup>。(C)。

総住宅数、空き家数および空き家率の推移と予測



実績値：総務省「住宅・土地統計調査」 予測値：野村総合研究所 出所：野村総合研究所  
野村総合研究所が推計した2030年の既存住宅流通量に関するデータをもとに三菱総合研究所作成  
(野村総合研究所ニュースリリース『2030年の既存住宅流通量は34万戸に増加～空き家は2033年に2,000万戸超へと増加～』  
[https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/160607\\_1.pdf](https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/160607_1.pdf))

課題

## 空き家の活用による地域の活性化

### 課題解決のポイント

## 実態把握：調査手法におけるイノベーションと市場への可視化

空き家の実態把握は現状自治体に義務付けられ、個別目視による把握が中心となっている。このため、調査には多大な人員・時間・費用を要している<sup>86</sup>。今後調査手法の効率化に加えて、空き家の実態をデータベース化し、市場として「見える化」を進めることによって、民間事業者による転用・活用可能性が大いに広がる。

### 課題解決のポイント

## 有効活用・再利用促進：リフォーム・リノベーションによる空き家の活用

利用価値のある空き家は、リフォームやリノベーションによって、有効活用することが求められる。団地などの都心郊外の住宅は、子育て世帯向けの住宅として活用することが可能である。

また、地域環境や利用者ニーズにあわせ、空き家をワーキングスペースや宿泊施設など住宅以外の用途に再利用することも有効である。安価な改修技術の開発は、所有者や民間事業者による空き家利活用のモチベーションにつながるるとともに、地域経済の活性化にも結びつく。

## ① 実態把握

実用化時期

## 先端技術の活用

- 宇宙から得られるデータ（衛星による測位データや観測データ）にAI解析を加え、空き家や更地の変化状況を効率的に検知する仕組みの開発が進んでいる<sup>87</sup>。
- スマートメータ統計データによる空き家分布把握の活用可能性が検証されている。これまで困難であった空き家の継続期間や「空き家予備軍」の把握など、現行調査にはない新たな調査指標による分析も可能である<sup>88</sup>。

2020-25

2020-25

## 情報のプラットフォーム化

- 空き家情報を把握しやすい組織・団体（郵便局、不動産関連事業者）との連携を通じて情報をプラットフォーム化し、所有者向けに空き家の利活用や事業者とのマッチングを促す取組が広がっている<sup>89</sup>。
- 各自治体が個別に管理していた空き家・空き地バンクの情報を「全国版空き家・空き地バンク」として一元化し、利用者が情報を簡単に検索・比較できるようになった。また、物件情報のみならず、周辺情報やハザードマップなど、空き家が所在する地域に関する付加情報の充実も進められている。
- 災害対策として、解体や修繕・維持などの日常管理、また災害によるニーズ発生時の迅速なマッチングおよび契約を可能とする、全国的なシステムの構築が求められている。

2020-25

2020-25

2020-25

## ② 有効活用

## 先端技術の活用

- MR (Mixed Reality) 技術を活用した施工管理の遠隔化により、物件ごとに異なる空き家の現況に関する関係者間（設計者・現場監督など）の円滑なコミュニケーションの促進、それに伴う施工品質の改善、施工管理者の移動工数削減が期待されている<sup>90</sup>。

2020-25

## 地域におけるノウハウ活用

- 地域の職人と連携体制を構築し、DIYやセルフリノベーションに関するワークショップを開催することで、改修技術を普及する取組が広がっている<sup>91</sup>。

2020-25

## 価値を高めての有効活用

- リフォームやリノベーションを施して、空き家の利用価値を高めた上で貸し出す取り組みが広がっている。

2020-25

## 参考事例

アドレス社では、日本各地の空き家や別荘などを必要に応じてリノベーションをした後、物件オーナーから賃借する仕組みを構築。地方に移住したい人に貸し出すことで空き家問題を解決すると同時に、希望者には定額による多拠点居住という新しいライフスタイルを提案している<sup>92</sup>。

- 空き家や空き室を防災や避難場所として利用する動きが始まっている。

2020-25

#### 参考事例

Solar Crew社は地域住民と協力し空き家をDIYで再生させ、耐震シェルターや太陽光発電設備などを備えた防災拠点に変化させる取り組みを行っている。平常時にはイベントスペースやシェアオフィスなどのコミュニティプラットフォームとして活用している<sup>93</sup>。

### ③ 再利用促進

#### 所有者の売却機会拡大

- ビッグデータやAIを活用し、空き家の不動産価格をオンライン上で簡単に査定するシステムが開発されつつあり、所有者の売却機会の拡大が期待される<sup>94,95</sup>。
- VRや3Dカメラにより、遠隔地の空き家を手軽に内覧できるサービスの導入が進んでいる。

2020-25

2020-25

#### 参考事例

GA technologies社（日本）は中国の不動産テックBeike社と提携し、3Dウォークスルー内覧サービスの提供を開始した<sup>96</sup>。

- 様々な自治体で空き家活用を推進する条例が制定されている。例えば神戸市では、2018年9月から「空き地活用相談」、「空き家・空き地地域利用バンク」、「住環境改善支援制度」を開始し、土地を無償提供した所有者に対する税制優遇、解体費用の助成などを実施している<sup>97</sup>。
- 国土交通省は都市のスポンジ化を抑制し、コンパクトで賑わいのあるまちづくり「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進を図るため、都市再生特別措置法などの改正を進めている。2020年には自然災害に対応するための安全なまちづくりといった視点も加えた。
- 国土交通省は、近年の大規模水災害の頻発に伴う甚大な被害状況に鑑み、2020年7月に宅地建物取引業法を改正し、不動産取引時に水害リスク情報を重要事項として説明することを義務付けた<sup>98</sup>。
- 所有者不明の空き家も問題となっているが、土地基本法に基づく「土地基本方針」が2021年5月に閣議決定され、所有者不明土地、管理不全土地をはじめ、土地に関する個別施策を展開していくことが示された。登記を促進するための不動産登記制度の見直し、土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設などが盛り込まれている<sup>99,100</sup>。
- 2022年4月、国土交通省は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正し、マンション管理計画認定制度が開始された。この制度はマンション管理計画が一定の基準を満たす場合に地方公共団体の認定を受けられることを規定したもので、認定を受けることで金利優遇や資産価値向上が見込まれる。中古マンションの流通促進につながる事が期待される<sup>101</sup>。
- 国土交通省は空家対策特別措置法を改正する方針である。現状空き家は更地にするよりもそのまま維持したほうが固定資産税の優遇措置が受けられるため、解体が進まないという現状がある。今回の法改正で、管理が不十分な物件を新たに「管理不全空き家」に認定し、固定資産税の優遇措置を解除することで空き家の管理促進、利活用につなげる方針である<sup>102</sup>。
- 現在日本には九州全域を上回る410万 ha 以上の所有者不明の土地があるといわれている。この問題解決に向け、2021年、「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が可決され、2024年より相続登記が義務化される。過去の相続も義務化の対象となる<sup>103</sup>。

## SDGsとの対応



**問題** 空き家の増加がもたらす都市荒廃 **課題** 空き家の活用による地域の活性化

### 対応するSDGsターゲット

- 11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
- 11.7 2030年までに、女性、子ども、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。