

不動産市場予測が映し出す日本社会の未来地図

F P オフィス ノーサイド 代表 橋本秋人氏

空き家の現状と将来予測

総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家は約820万戸、空き家率は13.5%で、7件に1件は空き家となっています。住宅・土地調査は5年ごとに行われており、今年がちょうど調査年に当たります。よって820万戸は最新のデータとはいえ、5年も前のものです。野村総研の予測で、今年空き家の数はすでに1000万戸を超えており、空き家率は16.9%になっているという推定値が出ています。ということは、すでに6件に1件が空き家になっているという状況です。このまま放置すると、2033年には、空き家が2000万戸に迫り、空き家率は27.3%、4件に1件以上が空き家になってしまうと予測されています。

空き家と一口にいても、4種類に分類されています。

- ①賃貸用住宅の空き家…429万戸。アパート・マンションなど貸家の空室物件をいいます。
- ②売却用の空き家…31万戸。これには新築分譲中の住宅や中古住宅の売却物件を含みます。
- ③二次的住宅の空き家…41万戸。セカンドハウスや別荘です。
- ④その他の空き家…318万戸。①～③に属さない、それ以外の住宅をいいます。

今、社会問題になっているのは④のその他の空き家です。なぜ問題になっているのか。ひとつはその増え方の速度にあります。①の賃貸用住宅の空き家の増加率は、前回の「住宅・土地統計調査」のさらに10年前の調査時と比較して1.16倍だったのに対し、④のその他の空き家は1.5倍もの増加となっています。この状況は今後も続くと考えられています。

日本における空き家増加の理由

人が住まなくなった理由は以下の通りです。

- 住んでいる人が死亡した…35.2%
- 別の家に転居した…27.9%、
- 老人ホームなどの施設入居した…14.0%、

これらが空き家を発生させている主な原因となりますが、さらにその背景には、日本社会の特徴的な事情があります。

①少子化：これが最も大きな理由です。当然ですが、世帯数よりも住宅の数が多いと空き家が増えるということですから世帯数が増えなければ、空き家は減りません。世帯数が増える前提としては人が増えることが必要ですが、その人口自体が減っているのです。

②新築住宅が非常に多い：昨年は少し減ったとはいえ、約94万戸の新設住宅が建設されました。アメリカの人口は日本の3倍近くありますが、建築着工戸数は年間110万戸程度です。イギリスは20万戸弱です。日本は人口の割には新築住宅が非常に多いのです。

③除却住宅が少ない：新築住宅が多くても、除却住宅（解体する建物）もあれば、それほど空き家は増えません。ところが、解体費がかかる、違法建築状態の建物は一度壊してしまうとなかなか建て替えができない、また、建物を壊すと固定資産税が跳ね上がるというような理由で、住まなくなっても、古くなっても、

とりあえずそのまま残しておくのです。2016年のデータですが、新築住宅が約96万7千戸、それに対して除却住宅件数が11万2千戸です。その差の約85万戸が空き家を増やす要因になります。

④**長寿命化**:長寿命化により高齢者が増えますが、単身高齢者が亡くなったり、施設に入るために家を出ていくと、また新たに空き家が発生します。

⑤**荷物があって片づけられない**:これは気持ちの問題でもあるのですが、故人の持ち物や仏壇などを処分できない、どうしたらいいかわからない、ということでとりあえず置いておくということです。

⑥**気持ちの問題**:日本人は人の目を気にします。例えば親の遺言、兄弟との関係、親戚の眼、近所の噂などでなかなか売れないといったことも空き家のままにしている一つの原因になっています。

⑦**相続トラブル**:遺産争いがあると、不動産も分割できませんので、売却することもできずに、空き家になっているという場合もあります。

⑧**中古住宅の人気のない**:平成25年国土交通省「住生活総合調査」によると、家を持つなら新築と中古とどちらを好みますかという質問に対して、新築は55.8%、中古は13.9%という回答結果になっています。新築を好む人が中古の約4倍です。日本人は新築好きで中古住宅の人気のないと言えます。

日本の中古住宅流通は全体の14.7%しかありません。住宅流通市場の85%は新築です。他の国と比較してみると、アメリカでは中古流通が83%で新築は17%です。フランスでも68%が中古、イギリスに至っては87%が中古です。

日本は建物の寿命が短いということも中古流通が少ない理由の一つです。日本では、解体された住宅の平均築年数は、平均26年です。アメリカは44年、イギリスでは77年です。中古で買っても長持ちをさせることができないことも中古住宅が敬遠される要因になっています。