

借家の空き家率は持ち家の約2倍

— 今後の空き家増加に留意を —

主任研究員 浅野 学

空き家と聞くと、所有者が亡くなるなどして誰も住んでいない持ち家を連想するが、借り手がつかず空き家となっている借家にも留意していく必要がある。

借家の空き家は増加の一途

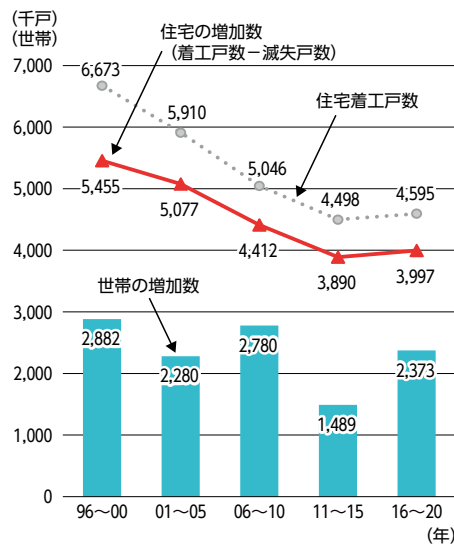
全国の空き家のうち借家の状況を見ると、1978年は156.5万戸で、借家全体に占める割合（空き家率）は11.0%であった。これが5年ごとの調査の度に増加の一途をたどり、2018年には432.7万戸となり、空き家率は18.5%に上昇した。同年の持ち家の空き家と比べて84万戸多く、空き家率では約2倍となっている【図表1】。

【図表1】 空き家の状況【全国】

	空き家 (千戸)		空き家率 (%)	
	借家	持ち家	借家	持ち家
1978年	1,565	977	11.0	4.8
1983年	1,834	1,252	12.4	5.5
1988年	2,336	1,310	14.3	5.4
1993年	2,619	1,488	14.3	5.8
1998年	3,520	1,825	17.4	6.5
2003年	3,675	2,118	17.6	6.9
2008年	4,127	2,681	18.8	8.1
2013年	4,292	3,184	18.8	9.0
2018年	4,327	3,487	18.5	9.6

資料：総務省「住宅・土地統計調査」
 ※空き家率は、借家の総数（持ち家の総数）を分母として算出
 ※1978～98年の空き家には売却用住宅を含む
 ※持ち家は「その他の住宅」（別荘等の二次的住宅、賃貸・売却用住宅以外）をもとに集計した

【図表2】 世帯および住宅の状況【全国】



資料：総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」、国土交通省「建築物減失統計」

借家と持ち家、どちらも空き家が増えているのは、世帯数の増加を上回る勢いで住宅が建てられてきたからである。

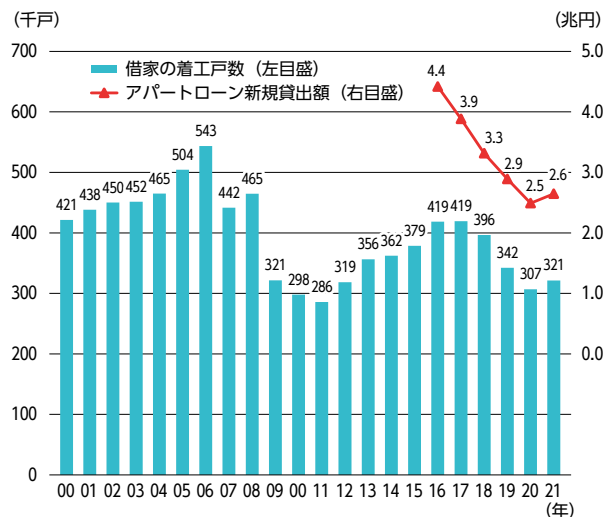
【図表2】の見方を右端の16～20年を使って説明すると、世帯の増加数の237.3万世帯は、2015年と20年の世帯数の差である。また、住宅の増加数は、この5年間に建てられた459.5万戸から取り壊された住宅を差し引いた399.7万戸である。どの時点においても、住宅の増加数が世帯の増加数を大きく上回っており、空き家の増加につながったことがわかる。

空き家増加の要因

全国の借家の着工状況

全国の借家について、2000年以降の着工戸数を見ると、2006年に54.3万戸でピークをうち、11年に28.6万戸でボトムをつけた後、再び増加するなど増減を繰り返し、21年は32.1万戸である【図表3】。また、個人向けアパートローンの新規貸出額が20年にかけて2.5兆円まで減少した際、借家の新築も減少しており、両者の連動を確認できる。

【図表3】 借家の着工等の状況【全国】



資料：国土交通省「住宅着工統計」、日本銀行「時系列データ検索サイト」
 ※アパートローンは「個人による貸家業、設備資金、新規貸出」

【図表5】空き家率等の状況【兵庫県】

	空き家率 (2018年)		〔参考〕将来人口		借家の着工戸数
			増減	65歳以上	
	借家 (%)	持ち家 (%)	2020~40年 (%)	2040年 (%)	
上郡町	52.3	4	▲38.8	51.9	12
佐用町	37.2	26	▲37.1	55.0	0
相生市	34.0	57	▲19.8	39.0	79
西脇市	33.5	67	▲23.1	40.5	195
多可町	33.3	68	▲34.9	53.4	0
淡路市	31.4	100	▲25.7	44.9	123
洲本市	30.8	110	▲29.0	45.4	194
加西市	28.0	176	▲21.5	42.7	510
加東市	26.6	215	▲7.8	34.1	746
南あし市	26.1	239	▲27.3	44.3	120
神戸市	19.0	619	▲11.2	38.0	15,788
稲美町	16.9	751	▲12.3	35.8	97
加古川市	16.9	755	▲9.9	33.4	2,925
川西市	16.7	765	▲12.1	40.0	1,317
宝塚市	14.8	854	▲12.5	42.6	1,571
伊丹市	14.7	864	▲9.7	34.2	2,010
西宮市	14.3	882	▲7.1	36.5	6,302
滝名川町	10.9	990	▲20.9	50.0	59
三田市	7.6	1038	▲14.4	39.7	870
福崎町	5.7	1052	▲3.8	31.2	270
兵庫県	19.0	-	▲12.9	37.3	59,337

資料：総務省「住宅・土地統計調査」、総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）、同「日本の地域別将来人口推計（都道府県、市区町村）」（2018年推計）、兵庫県「市町別新設住宅着工戸数」
※兵庫県内市町の順位は比較可能な全国1064市町村における順位

県内借家の空き家率を市町別にみると、上郡町が52・3%と県内トップで、半数以上が空き家となっている。また、比較可能な全国1064市町村の中では4番目に高い。このほか佐用町が37・2%（同26位）、相生市が34・0%（同57位）と借家の空き家率が高い【図表5】。一方、福崎町は5・7%、三田市は7・6%

であるなど、借家の空き家率が低い市町もある。次に、将来人口の推計値を参考に20年後の世帯状況を考えてみる。上郡町の2040年の人口は20年比38・8%減少し、65歳以上は51・9%になるとの推計であり、今後、世帯数の減少と世帯主の高齢化が進むと予想される。同様に多可町や淡路島の3市でも世帯数の減少と世帯主の高齢化が進むことがわかる。ただし、上郡町では過去5年間の借家の着工戸数が12戸、佐用町はゼロであるなど少ない【図表5】。すでに空き家が多く、入居者が見つからないという実情を映した結果と推察され、今後とも借家の着工件数は少ないだろう。

【図表4】空き家率等の状況

	空き家率 (2018年)		一般世帯の推計	
			増減	世帯主65歳以上
	借家 (%)	持ち家 (%)	2020~40年 (%)	2040年 (%)
山梨県	28.8	1	▲13.3	51.9
栃木県	27.9	2	▲7.4	44.5
群馬県	27.0	3	▲7.2	47.2
岐阜県	26.9	4	▲8.6	47.4
茨城県	26.5	5	▲8.8	46.8
徳島県	26.3	6	▲14.2	49.0
和歌山県	26.3	7	▲15.0	50.1
静岡県	24.9	8	▲7.3	47.7
香川県	24.3	9	▲8.5	46.4
富山県	22.8	10	▲7.4	48.4
大阪府	21.8	16	▲8.0	44.0
千葉県	19.2	24	▲4.1	44.1
兵庫県	19.0	28	▲7.4	47.1
埼玉県	17.6	33	▲2.4	43.5
北海道	17.0	36	▲14.1	47.8
愛知県	16.6	39	0.0	39.9
神奈川県	16.6	40	▲3.0	42.6
京都府	16.0	42	▲9.3	44.6
福岡県	15.4	43	▲3.6	42.7
東京都	14.8	44	▲1.4	36.3
全国	18.5	-	▲6.2	44.2

一方、東京都の20年後の世帯数は1・4%増、愛知県は0・0%と横ばいであるほか、世帯主の高齢化率とともに30%台と他県ほど高くない。県内は都市部ほど留意が必要か

とここで東京23区は2021年の人口移動で、比較可能な14年以降初めて転出超過となった。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う働き方の変化が影響しているようだが、神戸・阪神地域においても、このように想定外の要因で人口移動の状況が変化し、予想よりも早く世帯数が減少するリスクがあると考えられる。それだけに借家の増加が続く都市部ほど、借家の新設には将来を慎重に見極めた対応が必要である。

世帯数の減少と世帯主の高齢化が心配
総人口はすでに減少に転じたが、今のところ単
身世帯の増加が寄与して世帯数は増えている。しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2018年）によると、世帯数は2023年にピークとなり、その後は減少に転じる。ちなみに和歌山県の2040年の世帯数は20年比15・0%減少する。しかも世帯主が65歳以上の割合が50・1%と半数を超えると予想されている【図表4】。このほか、山梨県や徳島県でも世帯数の減少と世帯主の高齢化率が進むとの予想である。借家の空き家増加に加え、借り手の高齢化が進むことで、認知症や孤独死に絡むトラブル発生が懸念される。

借家の空き家率が増えている。しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2018年）によると、世帯数は2023年にピークとなり、その後は減少に転じる。ちなみに和歌山県の2040年の世帯数は20年比15・0%減少する。しかも世帯主が65歳以上の割合が50・1%と半数を超えると予想されている【図表4】。このほか、山梨県や徳島県でも世帯数の減少と世帯主の高齢化率が進むとの予想である。借家の空き家増加に加え、借り手の高齢化が進むことで、認知症や孤独死に絡むトラブル発生が懸念される。

一方、神戸・阪神地域では、世帯数の減少と世帯主の高齢化のテンポは緩やかと考えられるが、過去5年間の借家の着工戸数は、神戸市が1万5788戸、西宮市が6302戸であるなど多い。この地域では若年層を中心に転入者が多いことから、借家のニーズがあると見込んだ新設着工が今後とも続くだろう。