

2024 年 8 月 21 日
No.2024-027

増加する空き家と求められる対応

— 当事者の不安・負担の軽減と新たな利活用の促進を —

調査部 主任研究員 下田 裕介

《要 点》

- ◆ わが国では、高齢化が進展するなか、金銭・手続き上の負担などもあり、空き家数が増加。空き家の増加が続けば、治安や景観の悪化といった周辺住民の生活面への悪影響に加え、資産価値の低下、住民流出などを通じた経済面の損失がより深刻に。
- ◆ 空き家の状況を地域別にみると、地方では空き家比率が高い一方、都市部では同比率は低くとも空き家戸数が多い、という特徴あり。わが国の空き家問題は、現在、地方を中心に注目されるが、今後は、地方に限らず大都市圏にも拡大していくことが見込まれ、日本全体が抱える課題として、その解決に向けた政策対応が必要に。
- ◆ 今後、空き家増加による弊害を深刻化させないために、以下の対応が必要。
 - ① **空き家管理の徹底を促す法改正の周知**
昨年 12 月の法改正により、管理不全の空き家所有者に対して指導や勧告、強制的な解体執行が可能に。同法の周知や空き家所有者からの相談への対応などを通じて、空き家の適切な管理を促していくことが重要。
 - ② **相続登記義務化の実効性確保**
空き家が相続登記されずに放置されるケースを防ぐため、本年 4 月より相続登記を義務化。もっとも、同制度の認知度や実効性を懸念する見方もあり、運用状況を確認しつつ、必要に応じて修正を検討すべき。
 - ③ **解体費用負担等の試算を通じた不安の払しょく**
空き家の解体が進まない理由の一つに、解体サービスや費用に関する情報不足が存在。デジタルツールを用いた簡素で分かりやすい情報提供を通じて、空き家所有者の不安を払しょくしていく必要あり。
 - ④ **賃貸・売却向けの空き家マッチングサービスの多様化**
空き家バンクの整備が進む一方、登録・活用が進んでいない点は課題。自治体、金融機関、不動産業者が連携して活用を後押しする必要。
 - ⑤ **福祉施設や商業店舗などへの転用、外国人を対象とした活用の模索**
空き家の福祉施設や商業施設などへの転用、外国人を対象とした民泊施設への改築、賃貸・販売など活用の選択肢を広げていくのも一案。

本件に関するご照会は、調査部・主任研究員・下田 裕介宛にお願いいたします。

Tel : 080-3454-9204

Mail : shimoda.yusuke@jri.co.jp

日本総研・調査部の「経済・政策情報メールマガジン」はこちらから登録できます。

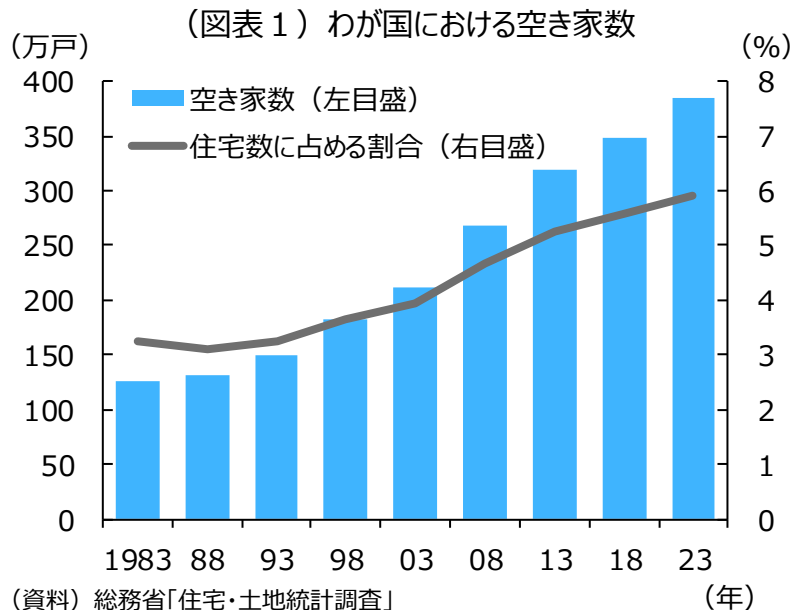
<https://www.jri.co.jp/company/business/research/mailmagazine/form/>

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。

1. はじめに

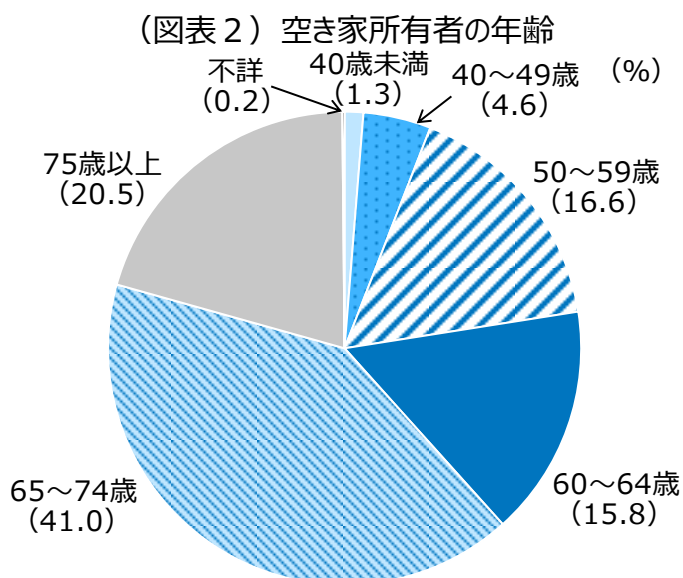
総務省「住宅・土地統計調査」によると、2023 年におけるわが国の空き家数（本稿では、賃貸や売却用、別荘など二次的住宅を除き、放置された家屋を「空き家」と定義）は 385 万戸と、前回調査時（2018 年）の 349 万戸から 37 万戸増加した（図表 1）。また、総住宅数に占める割合も 5.9%と過去最高の水準となっている。

このように、空き家の増加が顕著となるなかで、空き家が放置されれば、経済・社会的な損失が大きくなることから、その対応が急務となっている。そこで本稿では、わが国における空き家問題の現状やその背景、今後の展望などを概観したうえで、課題解決に向けて求められる対応の方向性を考察する。

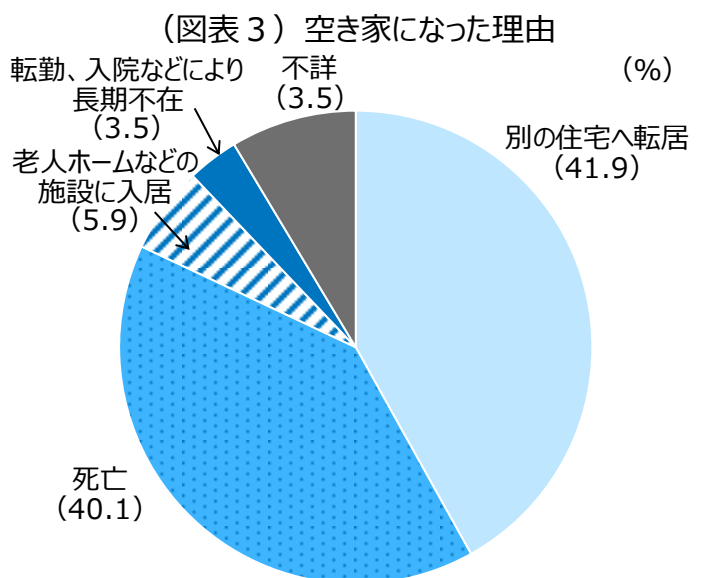


2. 空き家問題とは何か ～ 空き家増加の背景と問題点

わが国で空き家が増加している大きな理由の一つが高齢化である。国土交通省の調査によると、空き家所有者の年齢は、65～74 歳が 4 割強と最も多く、60 歳以上で全体のおよそ 4 分の 3 を占めるなど、空き家の多くを高齢者が所有している（図表 2）。また、空き家になった理由をみると、「別の住宅へ転居」、「死亡」がそれぞれ 4 割強を占めている（図表 3）。これは、高齢者が子どもの住宅等に転居したり、住宅所有者が亡くなった後に、土地や建物が売却や相続さ



(資料) 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」
(注) 空き家を所有する世帯の家計を主に支える者の年齢別。



(資料) 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

れず、放置されるといったケースが多いと考えられる。

また、空き家を処分するにあたり、負担が大きいことも空き家増加の要因になっている。空き家の解体費用の事例をみれば、建物の種類や規模、追加の解体・撤去物の有無によってその額は異なるが、相応の金銭的負担が必要となる（図表4）。このほか、相続登記など、手続き面での負担も大きい。

（図表4）空き家の解体費用の事例

場所	情報なし	広島県 廿日市市	神奈川県 藤沢市	広島県 尾道市	神奈川県 平塚市	情報なし	埼玉県 戸田市
建物種類	木造	木造	木造	木造	木造	鉄骨造	鉄骨造
坪数	16.03坪	27.25坪	42.89坪	50.72坪	71.40坪	36.36坪	60.0坪
階層	1階建	2階建	2階建	2階建	2階建	2階建	3階建
解体費用	540,000円	603,670円	1,286,700円	2,659,452円	2,584,480円	1,500,000円	4,742,593円
建物以外の 主な解体・撤去物	庭木	ブロック塀、植木、 敷石・庭石	樹木、井戸	植栽、産廃物	納屋、鳥小屋、焼 却炉、塀、庭石、 樹木、浄化槽	門扉、植栽、ス チール物置	花壇、浄化槽

（資料）（株）クラッソーネHPI「家の解体費用はいくら？費用相場と戸建ての解体事例7選」を基に日本総研作成（<https://www.crassone.jp/price#price-4-1>、2024年6月24日アクセス）

空き家については、いくつかの問題が指摘されている。第1に、空き家周辺の住民の生活面への悪影響である。空き家を放置し続けると建物が老朽化し、倒壊の危険が高まるほか、敷地内の草木が伸び放題となることで、交通の妨げにもなり得る。また、ごみの不法投棄による景観の悪化、空き巣・不審火をはじめとする治安の悪化も懸念されるなど、周辺地域への悪影響は無視できない。第2に、経済・財政面での損失である。空き家が増えるとその土地や建物を効率的に利用する機会が失われるほか、資産価値の低下、経済活動の縮小、他の地域への住民の流出をもたらすことが懸念される。

3. わが国における空き家問題の特徴と今後の展望

このようにわが国全体では、空き家が増加傾向にある一方、その特徴は都市部（首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県、大阪府、兵庫県、愛知県）と地方で大きく異なっている。ここからは、そのような地域別の特徴を整理したうえで、今後どのような状況になると見込まれるか、展望する。

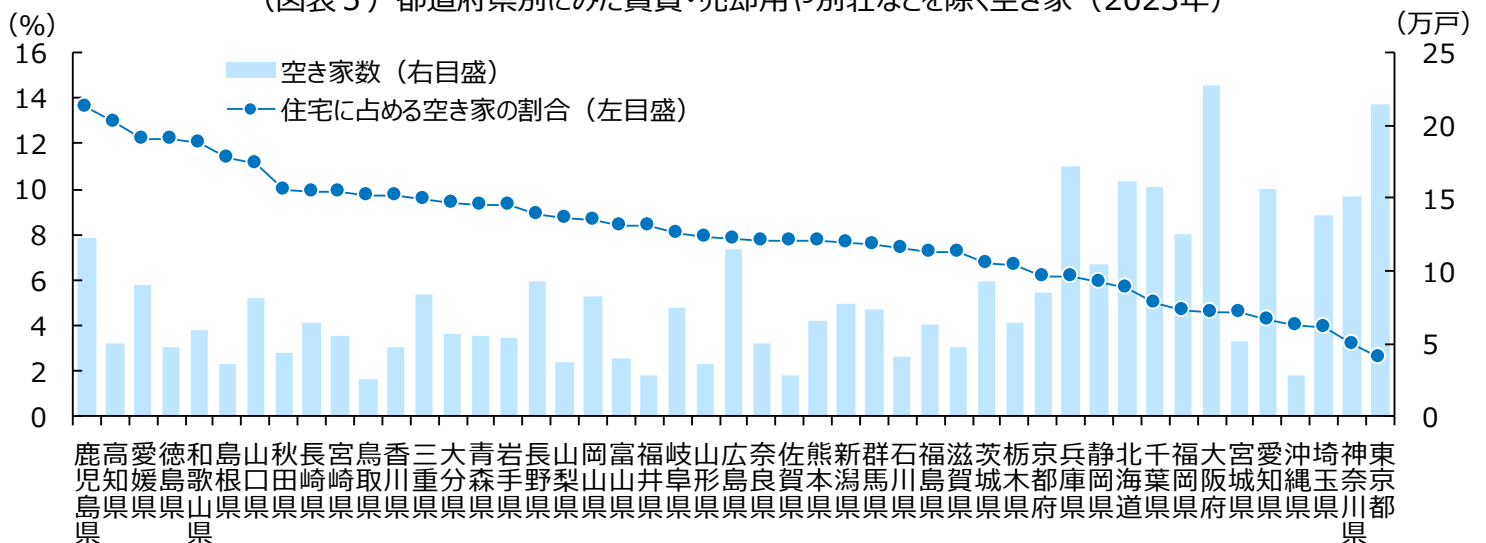
（1）地域別にみた空き家問題 ～ 都市部、地方での違い

空き家の状況を都道府県別にみると、地方では、住宅数全体に占める空き家の割合（空き家比率）が高い点が特徴として挙げられる（図表5）。その背景にあるのが、都市部への人口の移転である。例えば、地方で生まれ育った子どもが、よりよい生活環境や雇用先を求めて都市部へ移住し、地方在住の親と離れて住むケースが増えている。そうしたなかで、親の介護や見守りが必要になった際に、子の住宅や介護施設に移り住むケースがあるほか、高齢夫婦の配偶者が亡くなった場合、今まで住んできた住宅に一人で住み続けるには広すぎることから、子と同居したり、都市部のコンパクトな住宅に移り住むといったことが考えられる。

また、相続面からみると、親と離れて都市部に住む子にとっては、地方にある親の住宅は不要になるケースが多い。実際、親から家を引き継ぐ形で生活拠点を地方に移すのは容易ではないほか、地方の不動産の資産価値が総じて都市部と比べて低いことも相続を進めるうえでは重石となる。前述の通り、空き家処分にあって、家屋の解体費用がかさむことも、相続をためらう要因になっていると考えられる。

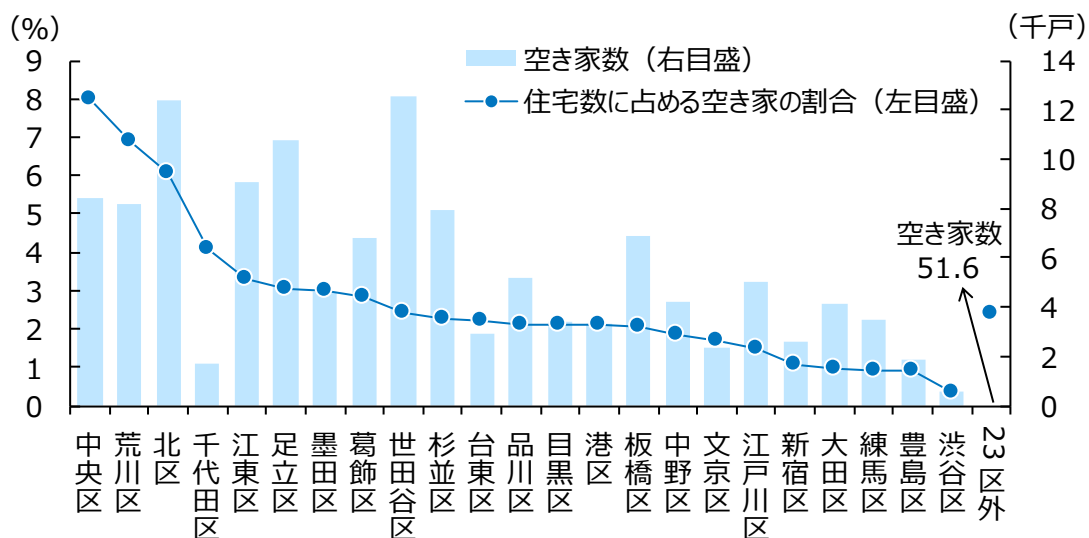
一方、都市部では、空き家比率は相対的に低いものの、空き家の戸数が多い点が特徴である。都市部は住宅の絶対数が多いため、マンションの空き室を含め、空き家戸数が多くなる。また、東京都区部でも状況は区々であり、中央区、荒川区、北区では、茨城県、栃木県、静岡県などと同程度の空き家比率（7%前後）となっているほか、戸建てが多いとされる足立区や世田谷区では空き家数が多くなっている（図表6）。このように空き家問題は、地方に限らず、都市部においても見過ごすことができない課題になっている。

（図表5）都道府県別にみた賃貸・売却用や別荘などを除く空き家（2023年）



（資料）国土交通省「住宅・土地統計調査」（注）各都道府県の住宅ストック数に占める空き家の割合。

（図表6）東京都における賃貸・売却用や別荘などを除く空き家（2018年）



（資料）国土交通省「住宅・土地統計調査」

（注）各区の住宅ストック数に占める空き家の割合。23区外の空き家数は数字のみの表記。

(2) 空き家問題の今後の展望

NHK等が実施した空き家数の試算¹によると、わが国における空き家数は、いまの385万戸から2040年には1.8倍の712万戸に増加する見通しとなっている。2018年から2040年の空き家の増加率を主要自治体別にみると、神奈川県横浜市、東京都の練馬区や大田区、多摩市のほか、埼玉県や千葉県など都心部とその周辺での増加が顕著となっている（図表7）。また、地方においても、宮城県仙台市や北海道札幌市、兵庫県芦屋市、福岡県春日市など比較的規模が大きい都市での増加率が高い。この背景には、戦前からの住宅地や高度経済成長期のニュータウン、ベッドタウンとして開発当初に多くの人に移転した結果、今後は住民の高齢化と多死化が一斉に進むことが挙げられる。

以上を踏まえると、わが国における空き家問題は、現在、地方の過疎地を中心に注目されているが、今後は地方に加えて大都市圏や郊外都市にも拡大し深刻化するおそれがあり²、日本全体が抱える課題として、その解決に向けた政策対応の必要性が高まっているといえる。

(図表7) 空き家数増加率（2018年から2040年）が高い自治体 (倍)

順位	都道府県	自治体名	増加率	順位	都道府県	自治体名	増加率	順位	都道府県	自治体名	増加率
1	神奈川県	横浜市金沢区	6.7	11	埼玉県	坂戸市	4.3	18	神奈川県	茅ヶ崎市	4.0
2	宮城県	仙台市泉区	5.8	12	北海道	札幌市西区	4.2	22	東京都	日野市	3.9
2	北海道	札幌市清田区	5.8	12	北海道	札幌市白石区	4.2	22	千葉県	千葉市美浜区	3.9
2	北海道	江別市	5.8	12	神奈川県	横浜市泉区	4.2	24	福岡県	春日市	3.8
5	東京都	練馬区	5.0	15	千葉県	八千代市	4.1	24	東京都	東村山市	3.8
5	東京都	多摩市	5.0	15	兵庫県	芦屋市	4.1	24	埼玉県	桶川市	3.8
7	神奈川県	横浜市栄区	4.7	15	東京都	町田市	4.1	24	東京都	立川市	3.8
8	東京都	大田区	4.4	18	千葉県	鎌ヶ谷市	4.0	24	神奈川県	綾瀬市	3.8
8	埼玉県	三郷市	4.4	18	神奈川県	横浜市旭区	4.0				
8	埼玉県	入間市	4.4	18	千葉県	我孫子市	4.0				

(資料) NHK「日本の空き家問題を考える2040年空き家数全国予測マップ」(<https://www.nhk.or.jp/minplus/0145/topic001.html>、2024年7月15日アクセス)を基に日本総研作成

4. 空き家発生を社会問題化させないための対応の方向性

空き家問題の背景や現状、その先行き展望を踏まえ、今後、空き家の発生増加が社会問題へとつながらないように対処するにはどのような対応が必要となるか。以下では、①別の住宅への転居、②相続といった、「空き家発生時における対策」と、③解体、④賃貸・売却、⑤新たなニーズといった、「空き家の処理や活用のための対策」、といった視点から、それぞれに求められる対応の方向性について整理する。

¹ 野澤千絵・明治大学教授とNHKによる空き家数の試算（2040年空き家数予測マップ）。

² 2040年の空き家数を上位からみると、鹿児島県鹿児島市、愛媛県松山市、長崎県長崎市、香川県高松市、和歌山県和歌山市など、地方の都市部が多くを占めているものの、これらの自治体は2018年から2040年にかけての増加率の上位には入っていない。この点からも、空き家問題は地方が先行して顕在化し、今後は大都市圏にも広がりを見せることが予想される。

（１）別の住宅への転居：空き家管理の徹底を促す法改正の周知

前述の通り、空き家発生の大きな要因の一つが、別の住宅への転居である。転居時には、近隣住民のためにも、外観の保全など、適切な管理が求められるが、この点、政府や地方自治体では、空き家管理についてサポートしたり、ケースによって指導や勧告、命令が行えるよう制度整備が進められている。具体的に、2023 年 12 月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、特定空家（そのまま放置すると倒壊などのおそれがある状態の空き家）に加えて、管理不全空家（窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態の空き家）の所有者に対して、適切な管理を行うよう、自治体から指導や勧告を行えることとなった（図表 8）。また、勧告を受けた場合、固定資産税などの軽減措置（住宅用地特例³）の対象から除外されるほか、命令など事前手続きなしで強制的に解体できる緊急代執行の制度が創設されるとともに執行に係る費用を所有者から徴収できるようになった。

改正法が整備されたことで、空き家対応に苦慮する自治体の対応を柔軟にするとともに、所有者による空き家の適切な管理を促すことが期待される。空き家所有者にとっては、「知らなかった」では済まされないため、自治体のほか、空き家対応で当事者と接触する機会のある金融機関や不動産会社等が連携して、同法に関する周知を行うとともに、相談窓口の設置等を通じて空き家所有者の疑問解決や不安払しょくに注力していくことが重要となる。

（図表 8）空家等対策の推進に関する特別措置法改正

法律名	空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
施行日	2015年5月26日	2023年12月13日
所有者の対応	適切な管理の努力義務を負う	国や自治体の施策に協力する努力義務を負う
自治体の対応	・特定空家などに対して、適切な管理などを講じるよう助言・指導 ・特定空家などに対して勧告 ・特定空家などに対して命令	・管理不全空家などに対して、管理指針に即した管理を行うように指導 ・管理不全空家などに対して勧告
罰則	・勧告を受けた場合、固定資産税の軽減措置（住宅用地特例）が受けられず ・命令に違反すると50万円の過料 ・要件が明確化された形で強制代執行が可能	・勧告を受けた場合、固定資産税の軽減措置（住宅用地特例）が受けられず ・緊急代執行を創設し、略式代執行、緊急代執行の費用を徴収可能に

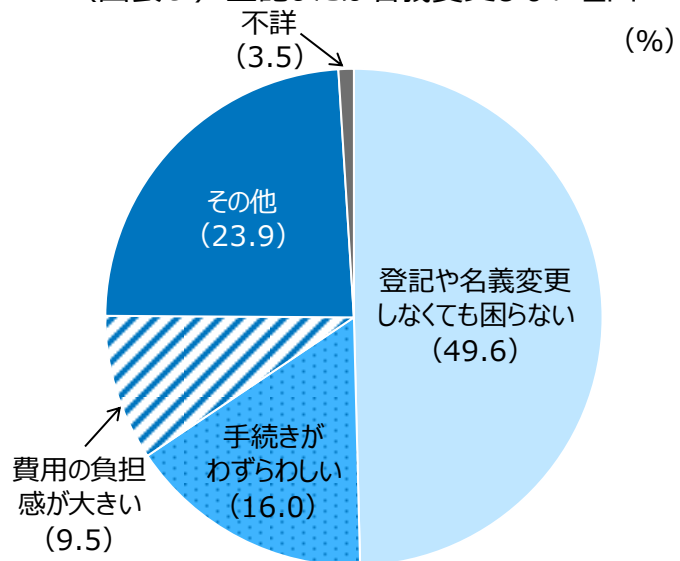
（資料）国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 5 0 号）について」などを基に日本総研作成（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.html、2024 年 6 月 24 日アクセス）

³ 居住用の建物が建っている土地であれば、固定資産税の課税標準が 3 分の 1 に減額、さらに 200 平方メートル以下の部分（小規模住宅用地）に対する課税標準は 6 分の 1 に減額される。以前は、①ある程度の管理がされていれば空き家でも特例が適用される、②更地にすると、固定資産税は除却した住宅に対してはなくなる一方で土地に対しては特例が適用されなくなる結果、税の総額が増える可能性が高い、ことなどを理由に、空き家を利活用しないまま所有し続けるケースが多かった。

(2) 相続：相続登記義務化の実効性確保

相続も、空き家発生のきっかけの一つであるが、そこで問題となるのが、そもそも空き家が相続登記されずに放置されるケースである。これは、相続資産（不動産）の価値が低く、管理や活用も困難である場合等に想定される問題であるが、移転登記や相続登記をしなくても大きな不利益が生じないため、空き家が放置され続ける要因のひとつになっている（図表9）。もっとも、登記が適切に行われていない状態では、実際の所有者の特定に時間や手間がかかるほか、事故や災害が発生した際に迅速な対応をとることが難しくなる。

(図表9) 登記または名義変更しない理由 (%)



(資料) 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

こうした事態を避けるために、不動産登記法の改正により、本年4月から相続登記が義務化され、正当な理由なく未登記のまま放置すれば、10万円以下の過料が課されることになったほか、過去に相続した不動産も義務化の対象となった。こうした制度改正は、空き家問題解決の有力な手段になると期待される一方、十分に認知されていない点が問題である。日本司法書士会連合会が40～60歳代を対象に本年1月に行った調査によると、相続登記の義務化を知らないと答えた人は51.3%、さらに、過去に相続した不動産も対象となることを知らないと答えた人は84.8%にもものぼった。改正法が施行され相続登記義務化の認知度は徐々に高まっているとみられるが、今後、相続件数が増加するなか、所有者不明の不動産を過去にさかのぼって適切に管理するためにも、一段の周知が不可欠となる。

また、制度の実効性を疑問視する声も存在する。法務省の通達によれば、今回の制度改正により、相続登記の申請の際には、①相続登記の申請書に記載された不動産と、②申請書添付の遺産分割協議書などに記載された不動産の両者を比較して漏れがないかが確認され、例えば、相続した複数の不動産のうち、相続したくない不動産が遺産分割協議書に記載されている一方で、相続登記の申請書には記載されていない（記載していない）等のケースは摘発されるようになった⁴。もっとも、この方法は何かしらの相続登記を申請することが前提となっており、相続登記そのものを行わないケースは摘発が難しいと指摘されている。所有者不明の空き家は、空き家問題のなかでもとりわけ重荷となりかねないだけに、運用状況を確認しつつ必要であれば制度を修正することで実効性を高めていくことが重要である。

⁴ 手続きに司法書士が関与する場合はこのような事態は考えにくく、個人での申請において生じ得るケースと考えられる。

（３）解体：費用負担等の試算を通じた不安の払しょく

空き家になった後の対応のひとつが、建物の解体であるが、思うように進んでいないのが実情である。その理由のひとつに、解体サービスの具体的内容や費用、業者を選ぶうえでの情報が不足している点が指摘できる。空き家解体を希望する所有者に対して、自治体のなかには、民間企業と連携し、人工知能（ＡＩ）を活用したサポートを提供しているケースも存在する。具体的には、建物の種類や構造、面積、隣家との距離などを入力すると、過去の約 15 万件の見積もり実績をベースにＡＩが解体費用や土地の売却価格の概算を算出する（図表 10）。現在、約 80 の自治体と連携する形で本サービスが提供されているが、空き家の増加とともにニーズが高まるとみられる。今後は、同様の取り組みをより多くの自治体に広げていくことで、解体を希望する所有者の疑問や不安を払しょくしていくことが重要である。

一方で、建物が除却されることで、固定資産税などの軽減措置を受けられず（脚注 3 参照）、税負担が増大することから、解体に二の足を踏む人も少なくない。空き家を解体するケースでも、譲渡を前提とするなど、一定の条件の範囲であれば、軽減措置の対象とするといったように、税制面での見直しを検討するのも一案である。

（４）賃貸・売却：空き家のマッチングサービスの多様化

賃貸や売却も、空き家を有効に活用するための方法の一つである。賃貸や売却を促進するために、自治体では空き家や空き地の情報を登録し、ホームページなどで賃借や購入を希望する人へ情報を提供する空き家・空き地バンク（以下、空き家バンク）の整備が進められている。この空き家バンクは、2000 年代後半から各自治体で導入されたが、2018 年には、自治体をまたがって簡単に検索できる全国版空き家バンクが、民間企業⁵も参画する形で展開されている。本年 6 月時点で、6 割を超える 1,070 の自治体が参画し、掲載される物件数は 16,000 戸に迫るまでに拡大している（図表 11）。

（図表 10）ＡＩを活用した
空き家解体のサポートのイメージ



**建物の解体費用の概算額を算出
空き家の解体に関する自治体の補助金制度案内も**

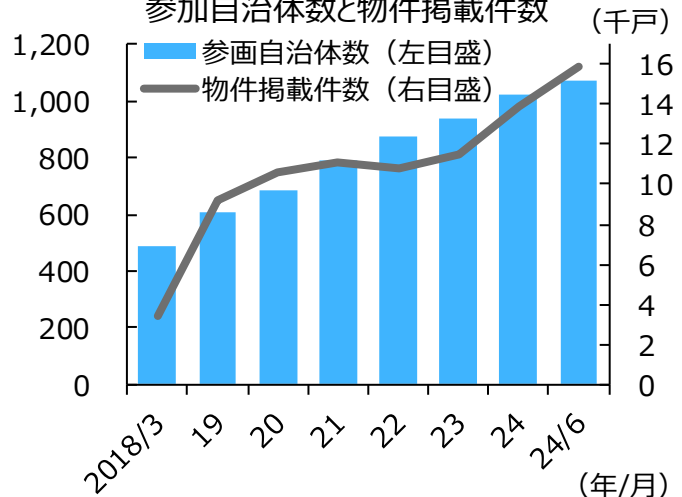
（資料）産経新聞「AI活用し空き家解体後押し 横浜市、専用サイトで費用算出」（2022年10月12日）、(株)クラッソーネHP「解体費用シミュレーション」（https://www.crassone.jp/simulator?a=organic_common_cta、2024年6月26日アクセス）を基に日本総研作成

⁵ 株式会社 LIFULL 及びアットホーム株式会社が独立する形で運営している。

もっとも、空き家バンクの取り組みを通じた空き家の賃貸・売却については乗り越えるべき課題も少なくない。例えば、空き家バンクに登録しても借りない・売れないと思っている所有者が多い点が挙げられる。こうした問題を克服していくためには、周辺相場や価格査定等に関する情報を、自治体や不動産業者、金融機関等が連携して提供することで、空き家バンクへの登録を促していくことが重要となる。また、地方では、空き家を賃貸・売却するニーズが多い一方、人口減少が進むなか、移住しても安心して生活を送ることができないのではという不安を持つ人は多い。そうした懸念を和らげるためにも、自治体は情報提供や奨励金といった地方移住者への直接的な支援にとどまらず、住宅のリフォーム費用の補助、子育て支援や過疎地域であれば自動車の購入サポートなど、その地で生活（定住）することを目的とした包括的なサポートを提供していくことが期待される。

また、空き家の所有者と居住希望者のマッチングの場を広げていくことも一案である。例えば、山形県米沢市では、空き家の利活用希望者から希望する条件を聞き、それに合う空き家の所有者とマッチングさせる「米沢市空家お探しマン」という制度を6月から始めている。利活用希望者にアプローチをするというのが従来の空き家バンクとは異なる点である。また、不動産売買に関する掲示板サイトを運営する民間企業の「家いちば」が提供するマッチングサービスは、売り手と買い手が不動産会社等の仲介業者を挟まずに直接交渉できる特徴がある。空き家の紹介にあたり、売り手が自ら準備し、見学に立ち会うなどの手間はかかるが、売り手と買い手が本音で話し、条件交渉等を直接行えるといったメリットも多い。こうした空き家のマッチングの選択肢を広げていくことで、空き家の所有者と移住希望者の双方が望む形で活用を促すことも必要な取り組みといえる。

(図表11) 空き家・空き地バンクの参加自治体数と物件掲載件数



(資料) 国土交通省「全国空き家・空き地バンク参加自治体数・物件掲載件数推移」

(注) 月表記がないものは各年1月の実績。

(5) 活用：福祉施設や商業店舗などへの転用、外国人を対象とした活用の模索

空き家活用の選択肢を広げていくことも重要である。本年4月には、改正地域再生法が成立し、住宅団地（戸建てが大宗）の再生事業を拡充する方針が示された。主にバブル期以前に整備された住宅団地では、住民の高齢化が一斉に進むなか、空き家が急増し、コミュニティが弱体化することが懸念されている。もっとも、住宅団地内ではこれまで建築基準法で床面積などが制限されているため、住居以外に転用・改築することが困難であった。今回の法改正では、建物の用途規制や床面積などの建築規制が緩和され、空き家を福祉施設や商業店舗（コンビニ等）に転用することが容易になった。こうした規制緩和を踏まえ、自治体が改築・改修費用を補助するなど、費用面でのサポートを進めることで、地域の活性化に資する施設への転換を推し進めていくことが期待される。

また、外国人を対象とした空き家の活用も一案である。例えば、空き家を古民家に改装して民泊施設としてインバウンド需要を取り込む取り組みがみられるほか、外国人が日本での一時的な利用や定住のための住まいとして空き家の利用を望む動きも注目される。外国人のなかには、日本文化や日本家屋、田園や自然に囲まれた田舎暮らしなど、「古き良き日本の姿」に好感を抱く人も少なくなく、過疎化が進む地域でも、外国人によって空き家の活用が進展する可能性

がある（図表 12）。実際に、先述した不動産売買掲示板を運営する「家いちば」によれば、近年、移住を目的として、外国人が地方の空き家に関して問い合わせを行うケースが増加しているという。空き家問題の解決に向けたカギの一つとして、自治体が、空き家周辺で生活をするうえで必要なインフラやスーパーなどの店舗を整備・誘致するとともに、外国人の有名インフルエンサーなどから協力を得るなどして情報発信に努め、古くからの日本の生活スタイルで定住したい⁶、または体験したい外国人を積極的に呼び寄せる取り組みも一考の価値があるといえる。

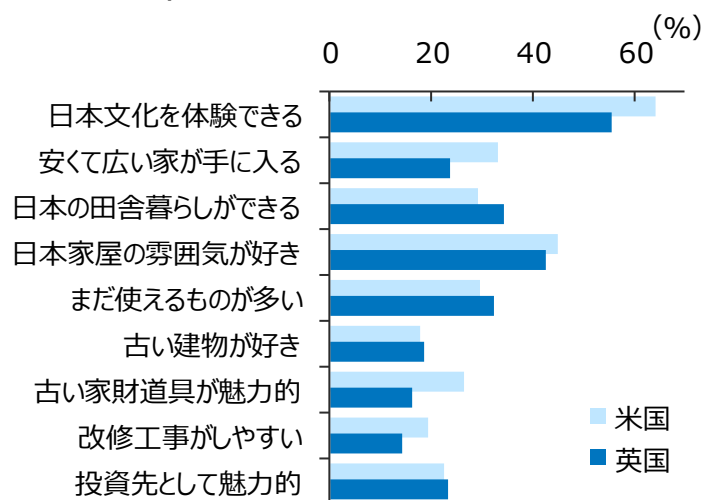
5. おわりに

わが国では、高齢化の進展や死亡者の増加（多死化）により、今後も空き家が増えていくことは避けられない。空き家は所有者やその家族の問題にとどまらず、景観や治安、さらには地域の経済的・社会的な損失にもつながりかねない。空き家の増加が深刻な社会問題となるのを避けるためにも、政府や自治体による情報発信や制度整備にあわせて、金融機関や不動産業者などとも一体となったサポートが必要となる。

空き家は、それまで住んできた人やその家族の多くの思いが詰まった大切な空間・場であるとともに、新たにそこでの生活を送りたい人にとって貴重な資源でもある。他の住居への居住や賃貸・売却、解体、活用など家の「終活」にあたってはさまざまな選択肢があるが、いずれのケースにおいても所有者や利活用希望者の思いを極力汲み、そして不安・負担を和らげ、空き家という資源を次代の社会に活かしていくことが望まれる。

以上

（図表12）日本の空き家を買ったり借りたい理由



（資料）一般社団法人タガヤス「国内外における日本の空き家への興味関心と情報ニーズ」

（注）日本の空き家に興味がある、興味を持っている米英各300人を対象。

⁶ 別荘として活用された場合、一般的に期間が短いとされる利用時以外は居住者がおらず、総務省の「住宅・土地統計調査」上では空き家（別荘）としてカウントされると考えられる。当然ながら居住していない期間の住宅の適切な管理が求められる。

参考文献・資料

- 飯野由香利 [2024] . 「空き家問題の実態及び家の終活の問題と対策」『季刊 個人金融』2024 年冬号、一般財団法人ゆうちょ財団、2024 年 1 月
- NHK. 日本の空き家問題を考える 2040 年 空き家数全国予測マップ (2024 年 7 月 15 日アクセス)
- 毎日新聞出版 [2024] . 「相続登記義務化の大変」『週刊エコノミスト』2018 年 4 月

