

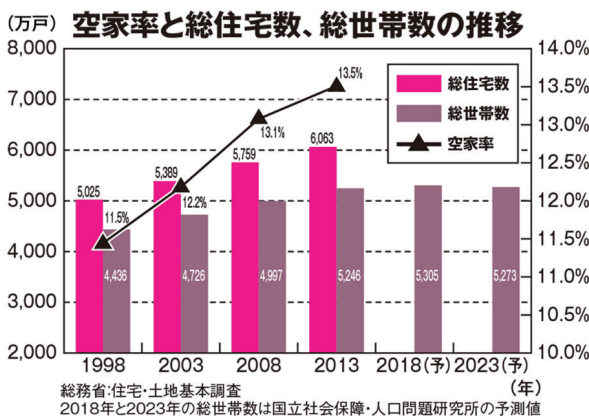
ビジネスフォーカス

【住宅産業】
【空き家問題を考える】

総務省の住宅・土地統計調査によれば、2013年10月現在で総住宅数は6063万戸、その13・5%に当たる820万戸が「空き家」状態となっている。住宅の1割以上が空き家とは衝撃的な数字だが、これには賃貸用の住宅が現在空いているケースや売却用の住宅、別荘など一時的な空き家が含まれる。何らかの事情で人が居住していない、一般的にイメージする空き家は「その他の住宅」に含まれ、318万戸で総住宅数の5・2%に当たる。こちらの方

が空き家の実感に近いだろう。空き家の問題は、今後ますます増え続けることである。空き家が発生するのは、単純に言えば総住宅数が総世帯数を上回っているためだ。13年の総住宅戸数は6063万戸ある。総世帯数の5246万世帯を817万上回っている。しかも乖離幅は年々大きくなっている。国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、わが国の総世帯数は19年まで増え続けるが、その後減少に向かう。23年には5273万世帯、30年には5123万世帯に落ち込む。このまま住宅戸数が増え続ければ、必然的に空き家が増加する。矢野経済研究所は14年6月、空き家が生じる事情に関するインターネット調査を行った。対象は空き家所有者300人だ。空き家になった理由（複数回答）は「親が所有者であった住宅を相続した」が最も多く52・4%。次いで「自分自身は住み替えたが、以前の住宅をまだ保

有している」（26・3%）、「別荘用として購入したが、ほぼ利用していない」（14・0%）などである。親の家を相続して、そのまま保有しているケースが多い。地方であれば、親戚や親のお墓などがあり、処分しにくい事情があるだろう。親の家財が残っているため、売却や賃貸ができないこともある。とはいえ、そのまま残しておけば、家が老朽化し、さらに処分が難しくなる。長い年月がたてば、今度は自分の子供への相続問題が生じる。空き家対策については、国や地方公共団体における取り組みが強化されている。空き家の活用促進や老朽化した空き家の撤去を進めるための施策である。一方で増加する空き家をビジネスチャンスと捉え、大手デベロッパーや地域の不動産会社には、空き家の管理サービスを事業化する動きがでてきた。こうした空き家関連サービスは、現状の市場規模は小さいが、今後



確実にニーズが高まるだろう。空き家問題に関しては、空き家住宅を放置せず、価値を維持して売却や賃貸、介護施設や地域の共同施設などへの転換などを進めることが重要である。地方創生の一環として、家を相続した子供が、引退後に郷里に戻ること推進することが、本質的な解決策となるだろう。

(矢野経済研究所)

生活・サービス産業ユニット

理事 遠藤 孝彦