

● 三大都市圏の空き家予備軍が急増

6月23日の日経新聞朝刊一面は、「空き家予備軍、東名阪（東京、名古屋、大阪）圏330万戸」の見出しで、空き家予備軍と見做せる65歳以上の高齢者だけが住む戸建て及びマンションの持ち家が三大都市圏に336万戸あり、同圏内の持ち家全体の2割強に達すると報じた。これによれば全国の空き家予備軍戸数は705万戸で、三大都市圏の空き家予備軍戸数は全国の48%を占め、三大都市圏の持家世帯数が全国の持ち家世帯数に占める比率に匹敵する。このことは、今後三大都市圏での空き家予備軍が急増することを意味する。

平成25年（2013年）住宅土地基本における調査における空き家総数820万戸中、別荘や賃貸の空き家を除く狭義の空き家戸数は全国で318万戸中、三大都市圏は107万戸で、三大都市圏の持家戸数に占める空き家率は7%（地方圏は211万戸、13%）であり、三大都市圏は低い数値であるが、今後の空き家予備軍戸数の急増は、地方圏で高い空き家戸数の状況が三大都市圏にも押し寄せてくることが予想され、三大都市圏の現在の空き家戸数ストック比率34%は、将来の空き家予備軍ストックベースで見ると、48%へとシェアを高めることになる。上記の日経新聞記事は、このことを警告する一橋大学の斎藤誠教授のコメントを紹介している。こうした事態に事前に対処するため、日経新聞は日本の住宅政策における新築偏重の考え方を改めて、リフォーム市場の活発化、住宅の用途変更の緩和等による既存住宅の流通促進を求めている。

日経新聞の本件報道数値を基にして各種数値を表にして整理すると以下の図表ようになる。

（図表）空き家予備軍住宅数（万戸）、空き家率（%）の状況

	①持ち家数 (万戸)	②①の内の 空き家予備 軍(万戸)		③住宅土地基本調査 における空き家数(狭 義)(万戸)	
		②÷① (%)		③÷① (%)	
全国	3217(100)	705(100)	22	318(100)	10
大都市圏	1622(48)	336(48)	21	107(34)	7
地方圏	1595(52)	369(52)	23	211(66)	13

- (注) 1. 6月23日の日経朝刊に示された数値を基に作成。  
 2. 2013年の全国持家数3179万戸は、住宅・土地統計調査によれば3217万戸となっていることから、後者の数値を基に作成した。  
 3. 狭義の空き家とは全国の空家数820万戸（2013年住宅土地統計調査）中、賃貸・売却用を除く「その他の住宅」318万戸をベースとした。  
 4. 日経新聞によれば、マンションについての持家の空き家予備軍はマンションの高齢者世帯居住数に自治体ごとの持家比率を乗じて算出したとされている。  
 5. ( ) は全国を100とした場合の三大都市圏と地方圏との内訳割合である。