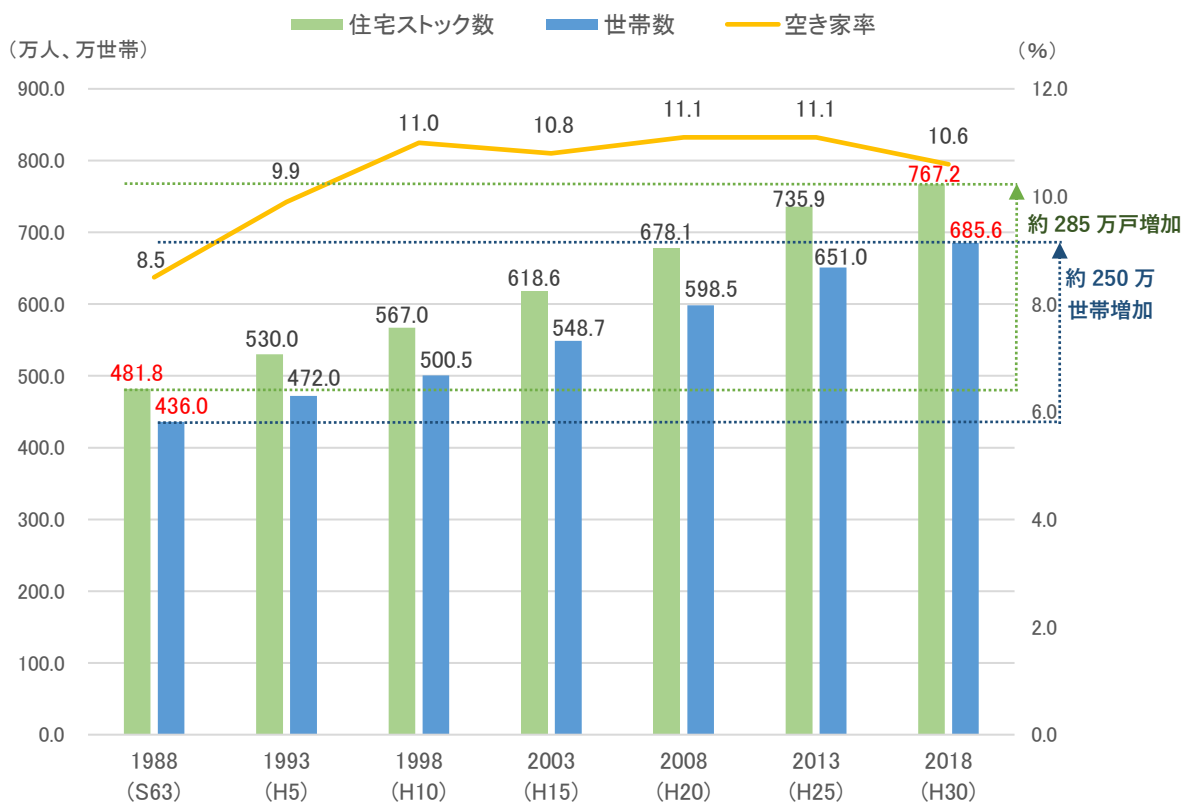


1 東京の空き家を取り巻く状況

(1) 住宅ストック数と世帯数、空き家率の推移

- 「住宅・土地統計調査」によれば、都内の2018（平成30）年時点の空き家数は約81万戸である。1988（昭和63）年以来、世帯数が約250万世帯増える一方で、住宅ストックの増加数は280万戸を超えており、空き家の絶対数は増加している。
- 一方、空き家率については、全国の空き家率が過去30年間増加を続けているのに対し、都では1998（平成10）年からほぼ横ばいとなっているが、現状ではおよそ10戸に1戸は空き家となっている。
- なお、住宅ストック数は、直近30年間でみると増加傾向にあるものの、近年ペースは鈍化している。

図表1 住宅ストック数と世帯数、空き家率の推移（東京都）



(資料) 「住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

(2) 人口と世帯数の推移

- 東京の人口は、2030（令和 12）年にピークを迎え、その後、減少が続くと見込まれている。
- また、世帯数についても、2040（令和 22）年を境に減少に転じると見込まれており、今後、世帯数の減少に伴い、都内において空き家が増加していくことが懸念される。

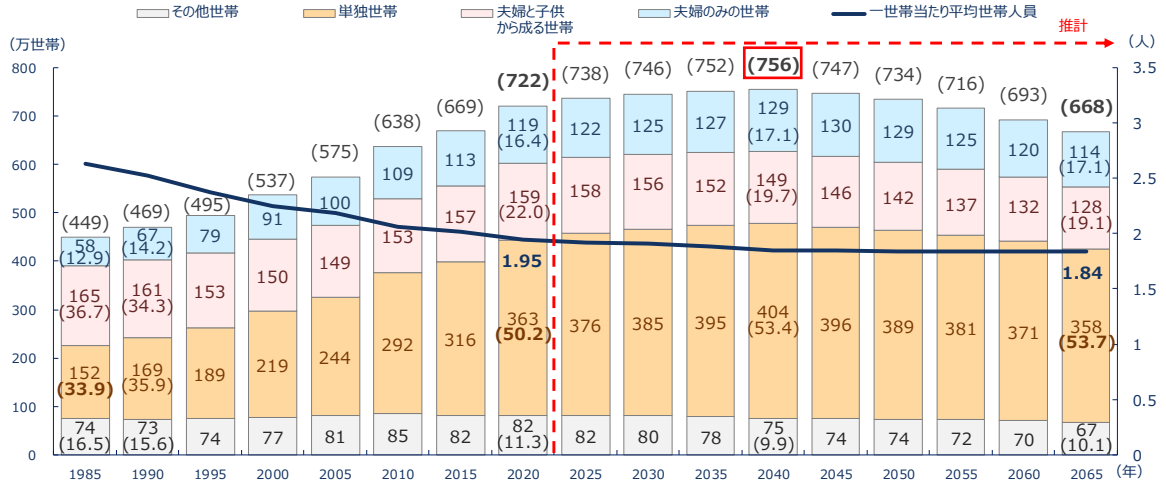
図表 2 人口の推移（全国、都、区部、多摩・島しょ）



(資料) 「『未来の東京』戦略 附属資料」／東京都政策企画局、「国勢調査」／総務省、「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」／国立社会保障・人口問題研究所等を基に作成

(備考) 2025（令和 7）年以降の東京都の人口は東京都政策企画局による推計

図表3 家族類型別世帯数の推移（東京都）

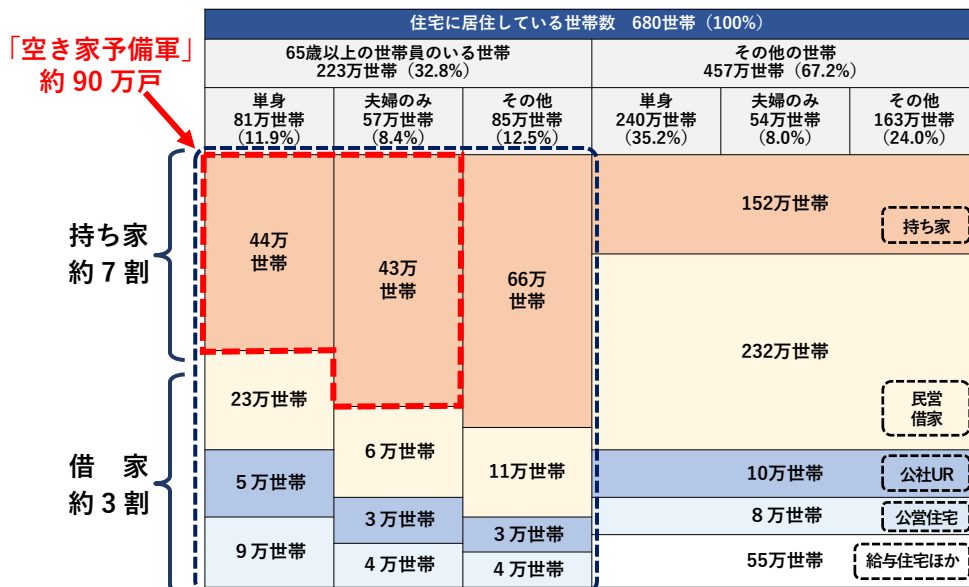


(資料) 「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測」／東京都総務局等を基に作成
 (備考) 1. 2025（令和7）年以降は、東京都政策企画局による推計
 2. 2015（平成27）年以前の数値については、「東京都世帯数の予測」で用いられている、「国勢調査」に基づき世帯不詳をあん分した数値。2020（令和2）年の数値については、世帯不詳は「その他世帯」に含めた数値
 3. グラフ上部の（）内の数字は、一般世帯数の総計。内訳の（）内の数字は、一般世帯数に占める割合
 4. 四捨五入により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

(3) 高齢者の「住まい」の現状

- 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっている。このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家（約90万戸）は、将来、空き家になるおそれがある、「空き家予備軍」と考えられる。
- 今後、人口減少と少子高齢化が急速に進展して、高齢者のみの世帯が増えることにより、相続を契機に空き家が増加していくことが懸念される。

図表4 高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）

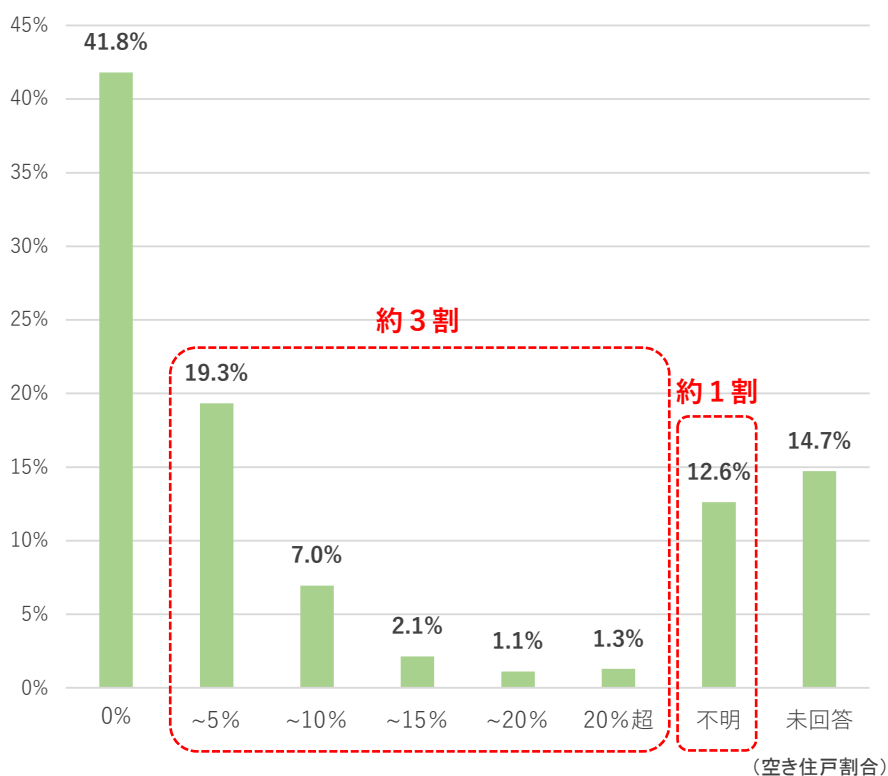


(資料) 「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

(4) 高経年マンションにおける空き住戸の状況

- 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）による管理状況届出制度¹によって届出のあったマンションについて、空き住戸の状況をみると、全体の約3割に空き住戸があり、空き住戸の割合が不明と回答したマンションも1割程度存在する。
- マンションは、戸建住宅に比べて外観からは住戸の状況把握が難しいことに加え、空き住戸が生じた場合、その住戸の区分所有者や相続人にとって管理面での負担となるだけでなく、マンション全体の管理上の問題も発生するなど、区分所有建物ならではの課題がある。

図表5 空き住戸の割合別 届出マンションに対する占有率



(資料) 管理状況届出制度の集計データ（2022（令和4）年9月末）を基に作成

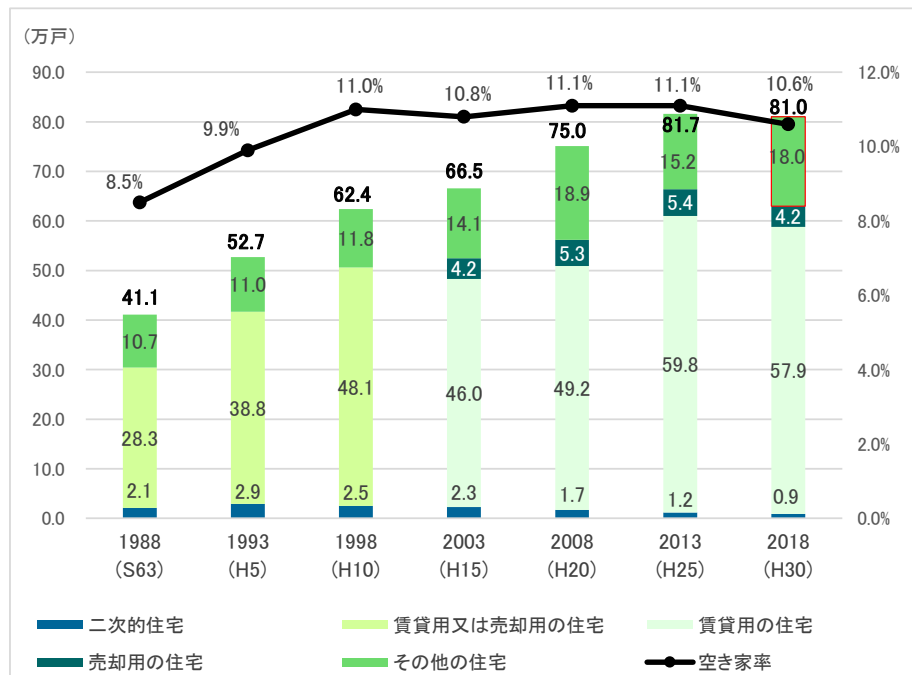
.....
¹ 管理状況届出制度：東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、要届出マンション（1983（昭和58）年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの）の管理組合に対する管理状況の届出を義務付ける制度。また、届出により、行政が把握した個々のマンションの管理状況に応じ、必要な助言や支援等を行うこととしている。

2 東京の空き家の現状と課題

(1) 空き家数の概況

- 空き家は、発生原因や空き家である期間、種類（「平成 30 年住宅・土地統計調査」による区分¹⁾、建物の状態などにより、取るべき対策が異なる。そのため、それぞれの状況に応じた対策が必要である。
- 2018（平成 30）年の「住宅・土地統計調査」によれば、都内には空き家が約 81 万戸存在する。その種類別内訳では、「賃貸用の住宅」が約 57.9 万戸と最も多く、次いで、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「その他の住宅」（以下「その他空き家」という。）が約 18 万戸、「売却用の住宅」が約 4.2 万戸、「二次的住宅」が約 0.9 万戸である。
- さらに、約 81 万戸について腐朽・破損の有無をみると、「腐朽・破損なし」は約 69 万戸、壊れた空き家である「腐朽・破損あり」は約 12 万戸である。

図表 6 空き家の種類別の空き家数の推移



（資料）「住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

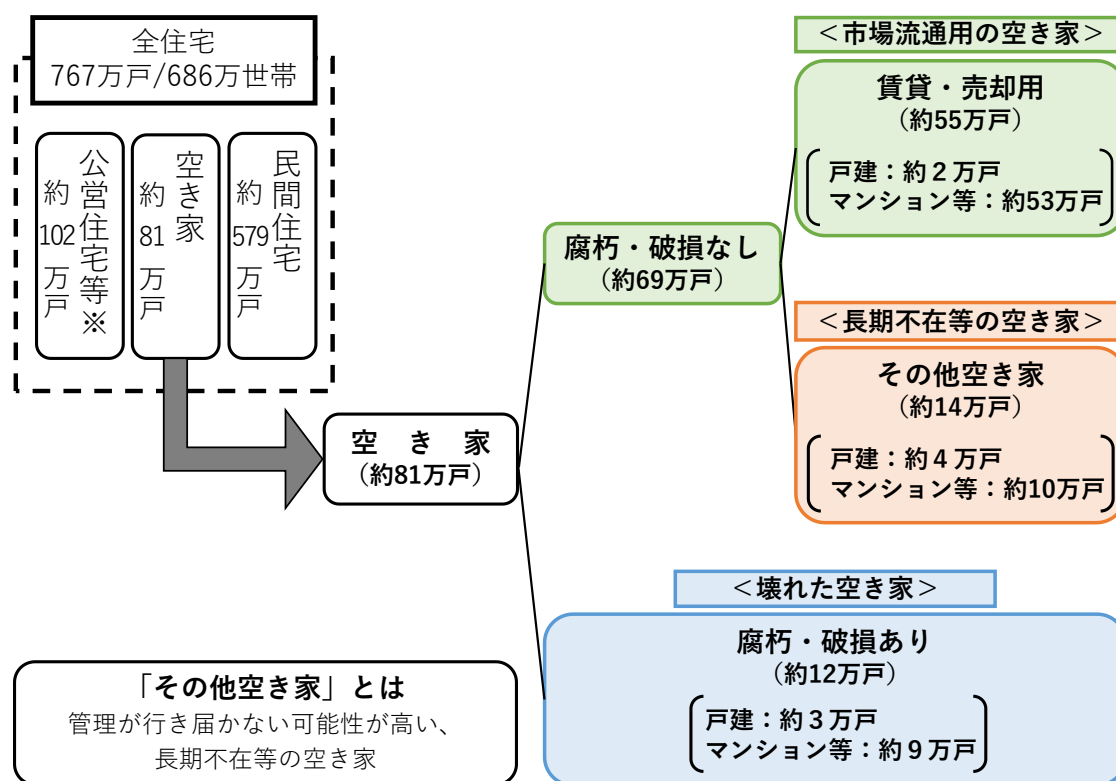
¹ 「平成 30 年住宅・土地統計調査」による区分：住宅・土地統計調査では、空き家を次のとおり区分している。

空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまたま寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) 都内の空き家の類型

- 都内の空き家について、建物の区分と状態（腐朽・破損の有無）に着目してみると、以下の状況となっている。
- 「腐朽・破損なし」のうち、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」は合わせて約55万戸あり、これらについては、市場流通用の空き家であることから、流通の活性化が必要である。
- 「腐朽・破損なし」のうち、相続等を契機に発生することの多い「その他空き家」は約14万戸あり、これらについては、長期不在等の空き家であることから、利活用が求められる。
- 「腐朽・破損あり」の約12万戸とは、壁や柱など建物の主要部分が壊れた空き家であり、その中には空家特措法に基づく特定空家等¹が含まれていることから、地域の環境に悪影響を及ぼさないよう、修繕や除却等の適切な管理が求められる。

図表7 都内の空き家の類型



※公営住宅等…公営住宅、公社住宅、UR住宅、給与住宅ほか

(備考) 戸数は「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)による。

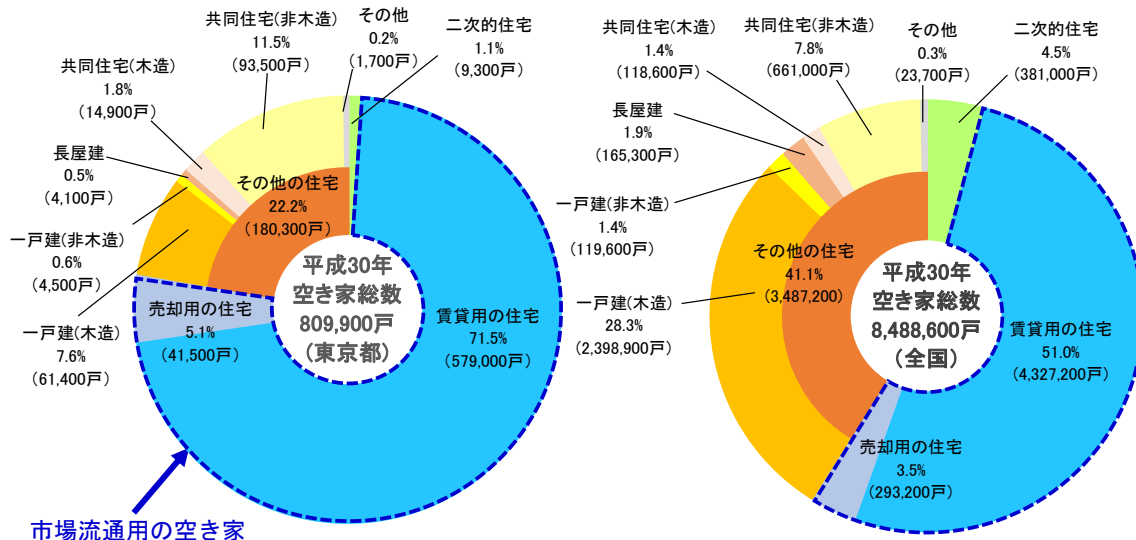
.....
¹ 特定空家等：空家特措法に定めのある、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

(3) 空き家の類型ごとの課題

ア 市場流通用の空き家

- 東京の空き家は、全国に比べて市場流通用の空き家の割合が多い(約81万戸ある空き家の7割弱)ことが特徴であることから、これに対する対策が重要となる。

図表8 空き家の種類別内訳 (東京都、全国)

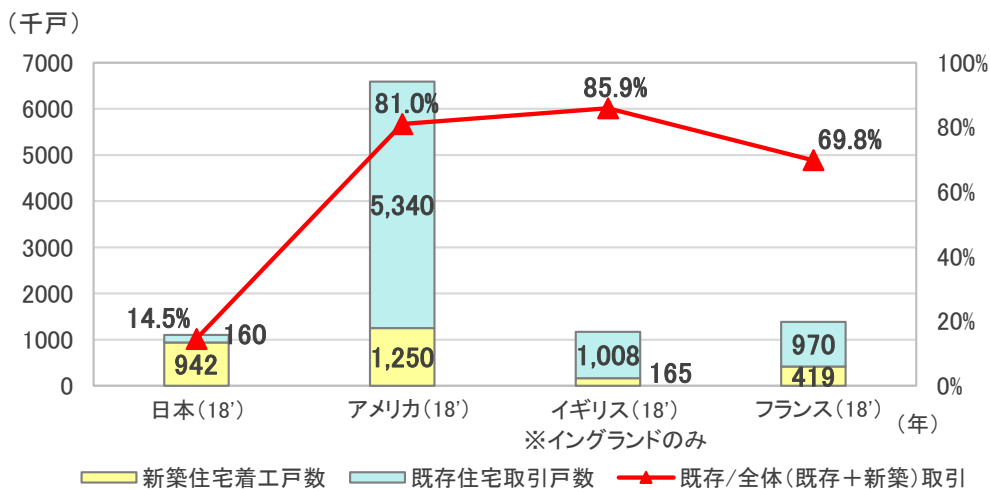


(資料) 「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

(備考) このグラフは建物の状態(腐朽・破損の有無)による分類をしていない。市場流通用の空き家は腐朽・破損がない「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」をいう。

- 日本では、既存住宅(中古住宅)の流通シェアは、諸外国と比較しても、新築住宅に比べ低く、14.5%となっている。さらに、都内の既存住宅の流通シェアについては、12.8%となっている。

図表9 住宅取引における既存住宅の占める割合(各国比較)



(資料) 住宅経済関連データ／国土交通省

- 都内の既存住宅の流通シェアのうちマンションのシェアが10.3%であるのに対し、戸建住宅は2.5%であり、既存戸建住宅の流通割合が特に低い。

図表 10 都内における既存住宅流通シェアの内訳

都内の住宅流通シェアの合計（新築着工戸数・既存成約戸数）			
166,013戸			
新築着工戸数		既存成約戸数	
144,813戸 87.2%		21,200戸 12.8%	
戸建	マンション	戸建	マンション
47,517戸	97,296戸	4,138戸	17,062戸
28.6%	58.6%	2.5%	10.3%

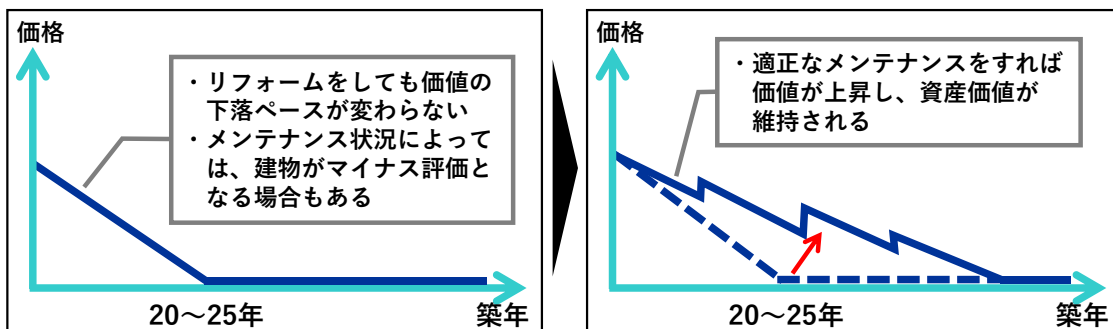
既存住宅流通のシェア

既存戸建住宅のシェア 既存マンションのシェア

(資料) 「平成 30 年住宅・土地統計調査」／総務省、「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部を基に作成

- 既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、建物・設備や物件価格の妥当性等について不安を感じる人が多く、既存住宅流通の活性化に向けては、既存住宅に対する消費者の不安の払拭が求められる。
- また、新築住宅のみならず一定の品質を有する既存住宅の取得においても、その品質や性能等に応じた税制優遇措置を更に講じるなど、既存住宅市場の環境整備に向けた制度の充実が必要である。
- さらに、特に、戸建住宅では、その品質や管理状態とは関係なく築年数の経過とともに市場での価値が低下し、適切な維持管理やリフォームによる質の向上が取引時に適正に評価されにくい状況がある。そのため、既存住宅の価値が適正に評価される建物評価手法の更なる改善が求められる。

図表 11 建物評価手法の改善イメージ



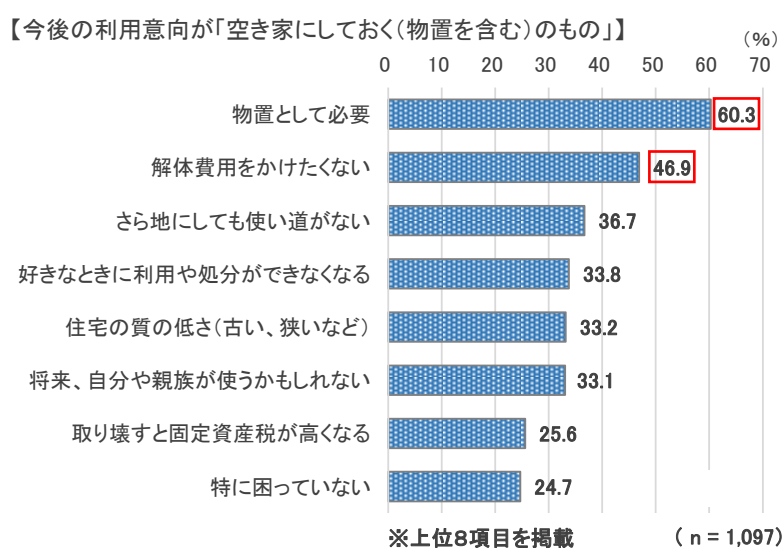
(資料) 平成 26 年中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会資料／国土交通省

イ 長期不在等の空き家

- 東京では、全国と比較して「その他空き家」の割合は低い状況にあるが、今後、相続等を契機に「その他空き家」の数や割合が増加していく懸念があることから、都として早急に対策を強化していく必要がある。

- 国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査」によると、「物置として必要」や「解体費用をかけたくない」という理由で、所有者が空き家にしておくことが多い。
- 「その他空き家」は、管理が行き届かなくなることがないように、発生段階から、所有者に対し売却や利活用等の動機づけなどを行っていくことが必要である。
- 具体的には、空き家を放置するリスク（放火、修繕費の負担など）について所有者等へ啓発するとともに、特に戸建住宅については、所有者自身による売却等を後押しする税制等の仕組みや、地域資源としての利活用を促進するための制度の更なる改善が必要である。

図表 12 空き家にしておく理由



(資料) 「令和元年空き家所有者実態調査」 / 国土交通省

ウ 腐朽・破損のある空き家（壊れた空き家）

- 空家特措法では、特定空家等に対する措置をはじめ、空き家を適切に管理する制度や、区市町村が行う取組への財政支援などが講じられている。
- また、自主条例等に基づき、特定空家等になる前段階の適切な管理が行われていない空き家等に対し、修繕や除却等の取組を進める自治体もある。
- 一方で、こうした空き家対策の取組については、実施主体である区市町村により状況が異なるとともに、所有者不明の空き家は、所有者の特定が難しいことなどにより、除却等が進みにくいとの課題もある。
- 空き家が更に増えることが懸念される中、空家特措法の見直しにより、措置（指導・助言、勧告）の対象となる空き家の範囲の拡大や自治体の主体的な取組への支援の拡充等を行うことが必要である。

図表 13 空家特措法における空家等の定義及び特定空家等に対する措置

■ 空家等の定義

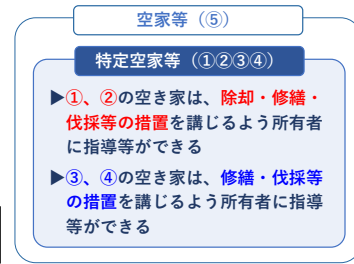
- ・ 空家等…居住その他の使用がなされていないことが常態の建築物等 (⑤)
- ・ 特定空家等…以下の4つの状態にあると認められる空家等
 - ・ そのまま放置すれば、倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれ (①)
 - ・ そのまま放置すれば、著しく**衛生上有害**となるおそれ (②)
 - ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく**景観を損なう** (③)
 - ・ **周辺の生活環境**の保全を図るために放置することが不適切 (④)

【空家特措法に基づく特定空家等に対する措置の手続き】



※所有者不明の場合、指導等のプロセスを経ず、代執行（略式代執行）

<特定空家等に対する措置のイメージ>



図表 14 空家特措法に基づく都内の特定空家等に対する措置の実績
(平成 27 年度～令和 3 年度の 7 年間)

措置	実施自治体数 (%)	件数
指導・助言	26 (42%)	355 件
勸告	18 (29%)	94 件
命令	8 (13%)	18 件
行政代執行	4 (6%)	4 件
略式代執行	4 (6%)	4 件

図表 15 都内の管理不全の空き家の除却や改善等の状況
(空家特措法施行から令和 4 年 3 月 31 日までの累計)

空家特措法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等の件数	225 件
上記以外の除却や修繕等がなされた管理不全の空き家の件数	7,523 件

(資料) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」(令和 4 年 3 月 31 日時点 国土交通省・総務省調査) / 国土交通省を基に作成