

大相続時代における埼玉県の空き家問題 —発生抑制に向けた施策の検討—

埼玉りそな産業経済振興財団 主任研究員 金子佐紀

2025年、団塊の世代が全員75歳以上となった。膨大な住宅ストックが相続財産として次世代へ移転していくこの「大相続時代」の到来により、空き家の増加が一段と加速することが懸念される。空き家問題の対応は、これまで空き家の除去・利活用を主軸として展開されてきた。今後は空き家の発生を抑制する「川上」での対策強化も求められる。

はじめに

2025年、1947～49年生まれの「団塊の世代」が全員75歳以上の後期高齢者となった。この局面は「大相続時代」とも呼ばれ、年間死亡者数がピークに達する2040年^[1]までにかけて膨大な住宅ストックが相続財産として次世代へ移転することとなる。

国土交通省「令和6(2024)年空き家所有者実態調査」によれば、空き家の取得経緯として「相続」で取得した割合が全体の約58%を占めており、相続前の対策状況は約77%が「対策なし」であった。大相続時代の到来により、相続由来の空き家増加が一層加速することが懸念される。

これまでの空き家問題への対応は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(2015年施行、2023年一部改正)に基づく特定空家等^[2]の除去や「空き家バンク」等の既存空き家の利活用といった、事後対応が主軸であった。しかし、大相続時代の局面において、空き家を発生させない「川上」での対策強化が求められている。

本稿では、埼玉県の空き家の現状を定量的に把握し、相続を契機とした空き家発生のメカニズムを整理したうえで、発生を抑制するための実効的な方策について考察する。

空き家問題の現状

まずは、全国および埼玉県の空き家の実態について、「令和5(2023)年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)のデータをもとにみていく。

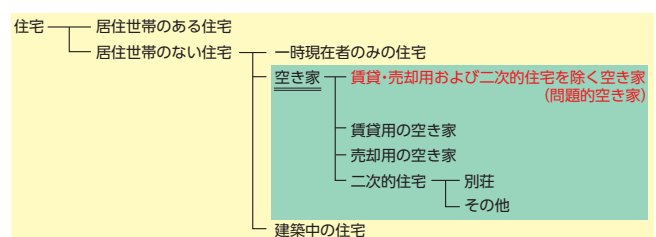
全国の状況

全国の空き家は900万戸と、前回調査(2018年)の849万戸から51万戸増加し、過去最多となった。空き家率^[3]は13.8%と前回調査から0.2ポイント上昇し、過去最高を更新し続けている。

空き家のうち、「賃貸用の空き家」は444万戸、使用目的のない「賃貸・売却用や二次的住宅を除く空き家」は386万戸と、いずれも過去最多となった。使用目的のない空き家は管理不全に陥りやすく、景観悪化や建物倒壊の危険のみならず、地域の治安悪化や不動産価値の低下を招く、いわば“問題の多い空き家”といえる(以下、本稿ではこのような空き家を『問題的空き家』と呼ぶ)。

前回調査(2018年)からの増加率は、「賃貸用の

空き家の種類



資料:「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)用語解説より抜粋・加工して作成

[1]出所:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」 [2]「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」のこと(出所:空家等対策の推進に関する特別措置法 第一章第二条)。

空き家」が2.5%であるのに対し、「問題的空き家」は10.5%と顕著に高い。この20年（2003年比）でも、「賃貸用の空き家」は約1.2倍の増加にとどまる一方、「問題的空き家」は約1.8倍と、増加の深刻さが際立つ。

埼玉県の場合

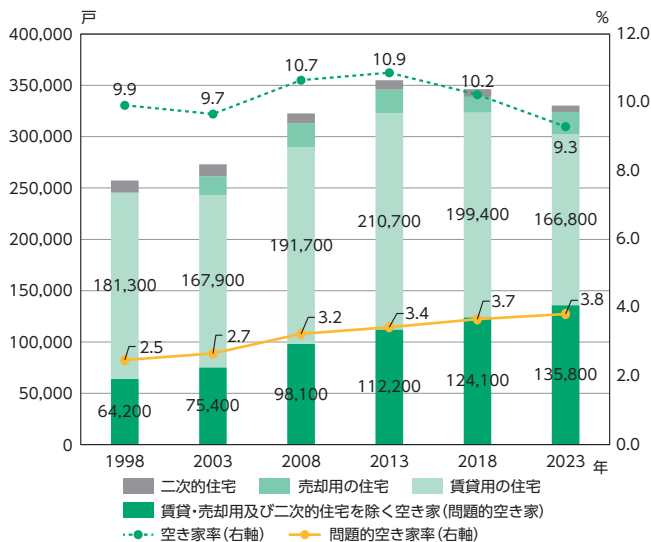
1. 空き家の実態

埼玉県の2023年の空き家率は9.3%と、前回調査（2018年）から0.9ポイント低下した。全国平均の13.8%と比べて4.5ポイント低く、全国で最も低い。空き家総数でみると33万400戸と全国9位の多さだが、前回調査の34万6,200戸から約1万6,000戸減少している。

なかでも大きく減少したのは「賃貸用の空き家」で、前回調査の19万9,400戸から16万6,800戸と、3万2,600戸（16.3%）の大幅減となった。2023年の首都圏賃貸市場は、平均賃料が2015年以降最高値を更新^[4]するなど賃料が上昇傾向にあり郊外へ賃貸需要が流れていった。都心通勤圏である埼玉県の賃貸需要が活発化したことが「賃貸用の空き家」の減少につながった一因とみられる。

一方、「問題的空き家」数は13万5,800戸と、前回調査から1万1,700戸（9.4%）増加した。割合は

埼玉県の空き家数及び空き家率の推移



資料：平成10年～令和5年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）をもとに加工して作成
※1998年（平成10年）は「賃貸用の住宅」に売却用の住宅も含む

[3] 総住宅数に占める空き家数の割合 [4] 出所：アットホーム調べ（2023年全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向） [5] 市区町村の結果については、市区及び人口1万5千人以上の町村を表章の対象としている。

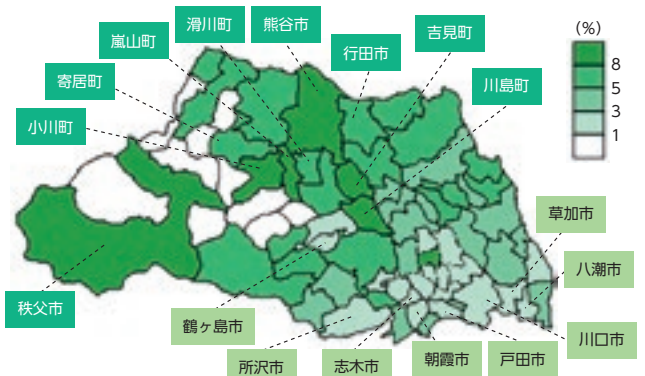
3.8%と全国平均の5.9%は下回るものの、管理・処分されないまま放置されるリスクの高い空き家が年々増えている状況にある。

市町村別^[5]で「問題的空き家」率をみると、地域差が著しく、北部・秩父地域と県南部で二極化が際立つ。川島町（12.1%）、秩父市（10.8%）、小川町（9.8%）が上位を占める一方、川口市（1.0%）、戸田市（1.5%）、八潮市（1.8%）は非常に低い。

2018年の調査と比較して「問題的空き家」率の増減をみると、川島町（+5.2ポイント）、吉見町（+3.7ポイント）、滑川町（+3.6ポイント）で増加幅が大きく、いずれも県北部・中部の町である。

一方、寄居町（▲4.3ポイント）、川口市（▲2.2ポイント）では減少幅が大きかった。

北部・秩父地域と県南部での二極化という地域 埼玉県市町村別「問題的空き家」率



| 上位 | | | 下位 | | |
|----|---------|-------|----|---------|------|
| 1 | 川島町 | 12.1% | 1 | 川口市 | 1.0% |
| 2 | 秩父市 | 10.8% | 2 | 戸田市 | 1.5% |
| 3 | 小川町 | 9.8% | 3 | 八潮市 | 1.8% |
| 4 | 嵐山町・吉見町 | 8.5% | 4 | 鶴ヶ島市 | 1.9% |
| 6 | 熊谷市 | 8.0% | 5 | 所沢市・朝霞市 | 2.1% |
| 7 | 行田市・滑川町 | 7.6% | 7 | 草加市 | 2.3% |
| 9 | 寄居町 | 7.4% | 8 | 志木市 | 2.4% |

資料：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）をもとに加工して作成 ※白抜きの地域は調査未実施

問題的空き家率の増減幅（2018-2023年）

| 順位 | 市町村 | 2018年 | 2023年 | 増減幅 |
|-----|-----|-------|-------|------|
| 1 | 川島町 | 6.9% | 12.1% | +5.2 |
| 2 | 吉見町 | 4.8% | 8.5% | +3.7 |
| 3 | 滑川町 | 3.9% | 7.6% | +3.6 |
| 4 | 小川町 | 7.0% | 9.8% | +2.8 |
| 5 | 川越市 | 2.5% | 5.1% | +2.7 |
| 6 | 熊谷市 | 5.7% | 8.0% | +2.3 |
| ... | | | | |
| 48 | 松伏町 | 5.1% | 3.4% | ▲1.7 |
| 49 | 八潮市 | 3.6% | 1.8% | ▲1.8 |
| 49 | 蕨市 | 5.1% | 3.3% | ▲1.8 |
| 49 | 本庄市 | 7.5% | 5.6% | ▲1.8 |
| 52 | 川口市 | 3.2% | 1.0% | ▲2.2 |
| 53 | 寄居町 | 11.7% | 7.4% | ▲4.3 |

資料：平成30年、令和5年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）をもとに加工して作成
※順位は増減幅の大きい順

的な偏りの背景には、埼玉県固有の構造がある。埼玉県は高度経済成長期以降、都心通勤圏として郊外住宅地が数多く形成され、家を購入して定住した世代が多くいる。一方で、その子世代は都内や県南部へ居住地を移しており、親世代の住宅は「生活拠点から離れた資産」となりやすい。この「居住と所有の分離」が、埼玉県で構造的に進行して空き家が発生しやすい状況を招き、特に県北部・秩父地域において顕在化している。

2. 埼玉県の住宅ストックの特徴

埼玉県では高度経済成長期からバブル期にかけて住宅供給が急拡大し、1972年には年間住宅着工数が過去最大の14万892戸を記録した。この時期に建設された住宅の多くが旧耐震基準（1981年以前）のものであり、現在も50万2,900戸（15.7%）が残存する。秩父市では現住宅の30.1%が1981年以前の建築で、県内最高水準だ。これら旧耐震住宅ストックの大半が、今後10～20年で集中的に相続により次世代へ移転していくこととなる。

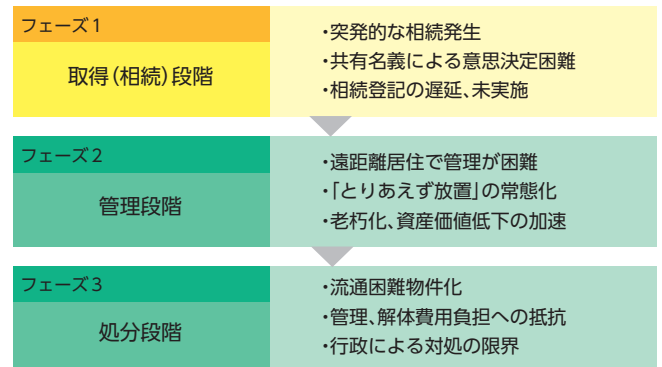
「問題的空き家」の発生構造

空き家が発生する要因は多岐にわたる。本稿では、冒頭で述べたとおり空き家の取得経緯の約58%が「相続」によるものという点をふまえ、発生抑制の観点から、「取得段階における不動産の共有名義化」に焦点を当てて論じる。

相続を経路とした空き家は、「取得」・「管理」・「処分」という3つのフェーズで固有の要因が複合的に作用し、問題的空き家と化していく。最初の「取得（相続）段階」で相続不動産の共有名義を選択した場合、その後の管理・処分フェーズにおいてスムーズな意思決定が阻まれ、「問題的空き家」発生の大きな要因となりうる。

複数の相続人による共有名義の場合、相続不動

相続を起点とした問題的空き家の発生メカニズム



産の売却・賃貸・解体など、処分・管理に関するすべての判断において全員の合意を必要とするため、一人でも反対・無関心・連絡不通の相続人がいると意思決定が長期にわたって停滞する。さらに、相続人の多くが遠方に居住している場合、現地での管理や活用の意思決定が一層困難となる。意思決定が停滞したまま次の相続が発生すると、そのたびに共有者が増えていき、問題は世代を経るほど複雑化していく。不動産の共有名義はケースによってはベストな選択となりうるものであり、一概に避けるべきものではない。しかし、「問題的空き家」へつながる大きな要因のひとつとなる。

一方で、相続人が相続発生直後に処分方針を決めることには、現実的な難しさがある。相続人は短期間に多くの手続きを並行処理しなければならず、精神的にも消耗する。相続税申告は10カ月以内、相続登記は3年以内という期限はあるが、住宅の処分方針を決めることは法的義務ではないため後回しになりやすい。不動産は現金や有価証券と異なり物理的な分割がしづらく、相続人同士の遺産分割の合意形成が難航する一因となっている。分割が合意に至らず、一時的に共有名義にするケースもある。

司法統計^[6]によれば、家庭裁判所における遺産分割調停の申立件数は増加傾向にあり、遺産額5,000万円以下の事案が全体の約78%を占める。相続をめぐるトラブルは、一般家庭にも広がって

[6] 令和6年司法統計年報（家事編）

いる。だからこそ、相続「前」からの意思形成を推進することが重要だ。

相続『前』と、相続『時』の発生抑制

相続時点における判断停滞が、「問題的空き家」発生の一因と考えられる。したがって、①生前に住まいの将来方針を決めておく「相続前の意思形成」と、②相続発生時の各種手続きを接点として早期に専門家相談へつなぐ「相続時の誘導」の両輪で、空き家発生の抑制を図ることが重要である。

相続前の意思形成

遺言や家族信託の活用を含め、住まいの行き先など資産全体の相続設計をしておくことで、判断の停滞を防ぐ。こうした相続設計は、これまで資産規模の大きい層を中心に相続税対策として行われてきたが、前述のとおり相続トラブルは一般家庭にも広がっている。資産承継に親和性の高い金融機関(地域銀行・信用金庫)によるワンストップ相談モデルの構築などを通じ、生前の相続設計を広く一般に普及させていくことが求められる。住まいの行き先を生前に決めておくことを、終活の一環として社会に定着させていく必要がある。

相続時の誘導

相続発生時は、精神的消耗と手続きの複雑さから、処分方針の決定や判断が後回しになりやすい。一方で、相続人は手続きにおいて金融機関や専門家と必ず接点を持つ。この接点を活かし、相続手続きの際に相続財産に関する相談対応を組み込むなど、早期の相談・意思決定を後押しする仕組

みや制度の確立が重要だ。すでに一部の金融機関では、相続手続きと空き家の処分・活用相談をワンストップで対応するサービスを提供開始している^[7]。このような民間の取り組みを制度的に広げ、定着させていくことが求められる。

不動産の処分や活用には、金融機関・士業・不動産事業者など関連する主体が多くあるが、現状では接点が分断されている。金融機関や行政の各種窓口といった、相続時「必ず発生する接点」に不動産・法務の専門家へつなぐ導線を制度として組み込むことが、発生抑制を機能させる鍵となる。

おわりに:住宅ストックの健全な循環を目指して

埼玉県空き家率は全国最低水準にあるが、空き家数は全国9位の多さであり、なかでも「問題的空き家」は増加している。高度経済成長期に大量供給された旧耐震住宅のストックが今後10~20年の間に集中的に相続フェーズを迎える。大相続時代という大きな局面において、すでに空き家となった住宅の除去・活用等の事後対応施策のさらなる充実とともに、「問題的空き家」の発生を未然に防ぐ予防的施策の強化が求められる。

空き家の発生を抑制することは、単に問題のある物件を減らすことにとどまらない。住まいを次の担い手へ適切につなぎ、地域の住宅ストックを健全に循環させていくことでもある。大相続時代を、住まいの循環を社会的に設計し直す機会とするために、官民一体となって取り組むことが重要である。

フェーズ別主体・施策の整理

空き家の発生抑制には、相続前・相続時・相続後の各フェーズで関係する主体が連携し、それぞれの接点で適切に働きかけることが重要である。以下に、フェーズ別の主な対象と施策を整理する。

| フェーズ | 主な対象 | 具体的施策 |
|-----------|--------------------|--|
| 予定期(相続前) | 高齢の親世代・子世代(相続人予定者) | 早期相談窓口の整備、住まいの終活の啓発・普及、生前の相続設計の一般化、遺言・信託等の情報提供 |
| 移行期(相続直後) | 相続人 | 相続登記、金融機関でのワンストップ相談、譲渡所得3,000万円特別控除 [*] の周知、活用・売却・処分へのスムーズな移行 |
| 流通促進期 | 空き家所有者、移住希望者 | 空き家バンクのユーザビリティ向上・登録促進、都心近郊立地をいかした移住・二拠点需要の取り込み、改修補助金、空き家活用支援事業の利用促進 |
| 事後対応期 | 管理不全空き家所有者 | 管理不全空家の固定資産税特例除外、行政代執行 |

^{*}被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例:相続した空き家を売却した際、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる特例。令和6年1月1日以後に行う譲渡で相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は2,000万円まで。(出所:国税庁 No.3306被相続人の居住用財産(空き家)を売ったときの特例)

[7]埼玉りそな銀行「空き家まるごと解決システム」