

2030年に向けて空き家が危ない

～2025年問題と相続空き家の急増、そして「負動産」化の現実～

筆者:株式会社OfficeDz えがおエステート 藤原大三

現状

約7～8軒に1軒が空き家

日本では現在、空き家の増加が社会的課題として大きな注目を集めています。総務省が発表した最新の住宅・土地統計調査(2023年)では、国内の空き家数は約900万戸、空き家率は13.8%と過去最高に達しています。すでに約7～8軒に1軒が空き家という状況ですが、これはまだ序章にすぎません。

この問題をさらに深刻化させる大きな節目が「2025年問題」です。団塊世代(1947～49年生まれ)が2025年に75歳へ到達し、高齢化や相続が一気に進むことで、全国で「使わない実家・空き家」が急増すると見込まれています。これまで家族が生活していた住宅が、所有者の死亡・入院・施設入所などをきっかけに、一気に市場へ溢れ出す可能性があるためです。

空き家は「量の問題」から「質の選別時代」へ

2025年以降に大きく進行するのは、空き家の"増加"そのものよりも、市場での"評価格差"です。

売れる空き家の条件

- 駅・主要道路へのアクセスが良い
- 再建築が可能
- 道路・インフラ整備が良好
- 災害リスクが低い
- 利活用または賃貸に転用しやすい

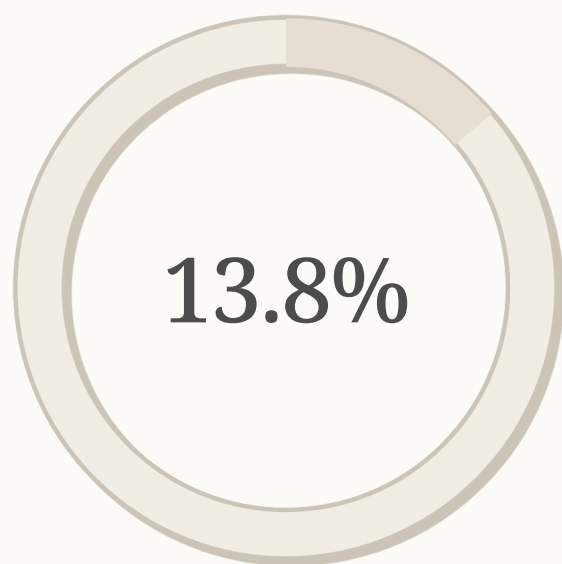
しかし、そうでない物件は比較対象が急増することで「売れにくい」→「値が付かない」→「維持費だけが続く」という流れに陥るリスクが高くなります。

こうした条件を備えた物件は今後も需要が見込まれます。

❏ そして、その先にあるのが、近年よく取り上げられる「**負動産**」という概念です。資産どころか、税金・管理費用がかかり続ける**"負担となる不動産"**を意味します。

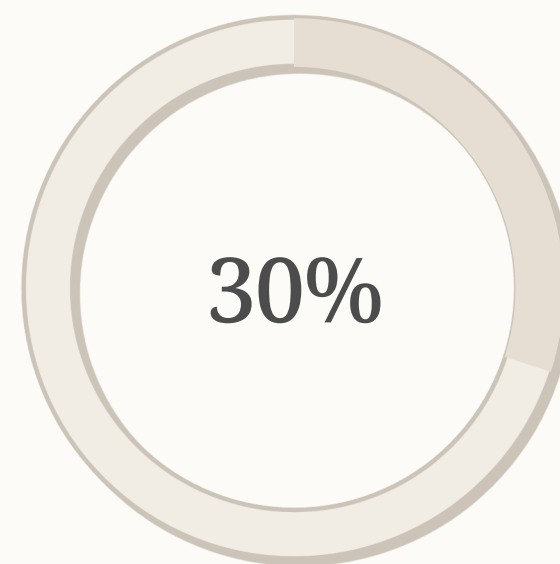
3軒に1軒が空き家

多くの専門調査や民間シンクタンクの予測では、このまま対策が進まなければ、2030年以降には"空き家率30%前後"、つまり「3軒に1軒が空き家」という状況もあり得るとされています。



現在の空き家率

2023年時点



予測される空き家率

2030年以降

これはあくまでも「未来予測」であり確定数字ではありませんが、空き家増加の方向性と社会構造上の背景を踏まえれば、**楽観視できない未来**です。

また、空き家の問題は「所有者だけの問題」ではありません。防災・治安・地価下落・地域イメージ低下など、**地域全体へ影響が及ぶ社会的問題**でもあります。

放置は**リスク**、対策は「早めに・前向きに」

近年は法制度も強化が続いており、**管理不足の空き家は固定資産税の優遇が外れる可能性があります**。つまり、これまでのように「とりあえず残しておけば資産になる」時代ではなく、

何もしなければ**"損をする時代"**

がすでに始まっています。

1

相続後

兄弟や親族間の意見が割れる

2

意思決定できず

売却・解体・活用の判断ができない

3

10年以上放置

老朽化が進行

4

負動産化

全国で増加中

特に、相続後に兄弟や親族間の意見が割れた場合、売却・解体・活用の意思決定ができず、**10年以上放置 → 老朽化 → 負動産化**という事例は全国で増加しています。

2030年を待たずに、動き出す人が資産を守る

私は不動産の現場に立つ立場として、強くお伝えしたいことがあります。

それは、

「まだ売れるうちに、売るという選択肢を真剣に検討すべき」

ということです。

不動産の価値は「物件そのもの以上に、市場環境に左右される」ものです。特に地方エリアでは、**人口減少・買い手減少・競争物件増加**という三重苦が想定されます。

使用予定のない不動産、相続予定の実家がある場合は、**2030年に向けて、出口戦略を立てる最後のチャンス**と捉えてください。

- 売却
- 賃貸
- 解体
- 利活用
- 相続前対策
- 家財整理

もし判断に迷う場合は、それぞれのコスト・メリットを整理するところから始めるのが良いでしょう。

最後に(筆者より)

空き家問題は、あとで振り返ったときに

「もっと早く動いていれば良かった」
と感じるテーマの代表例です。

私は地域の不動産会社として、空き家・相続・売却で誰一人困らない社会づくりに貢献したいと考えています。

もし相談窓口を迷っておられるなら、一度、えがおエステートへお気軽にご相談ください。

きっと選択肢は一つではありません。一緒に最善の方法を考えましょう。

参考文献・参照資料(信頼性の高い情報源)

- 総務省 | 令和5年住宅・土地統計調査
- 国土交通省 | 空き家政策の現状及び今後の方向性
- 国土交通省 | 空き家所有者実態調査
- 野村総合研究所 | 空き家率の将来予測・住宅市場分析
- HOME'S総研、旭化成ホームズ、他専門研究資料