



沖縄県空き家利活用モデル計画

令和8年3月
沖 縄 県

目 次

I はじめに	1
1 空家等対策に係る背景.....	1
2 本書の使い方について	1
3 空家等対策～利活用マニュアル MAP	3
4 法改正の概要.....	4
5 県内の現状.....	5
(1)県内の人口	5
(2)県内の人口増減の推移	5
(3)県内の空き家.....	8
(4)県内の一世帯当たりの平均年収と住宅取引の状況	9
(5)住宅の所有の関係	10
(6)県内の住宅(戸建て住宅・中古マンション)取引状況.....	11
(7)県内の空き家対策の取組状況	14
(8)本県における空き家対策に係る政策展開	19
 II 空家等対策及び活用の進め方	21
1 対象とする空家等の種類の設定	21
(1)住宅・土地統計調査における“空き家”の定義	22
(2)その他の空き家の概念	23
2 計画の対象とする地域(範囲)	24
3 空家等の実態把握	25
(1)空家等の実態調査.....	25
① 調査対象範囲の設定	25
② 空家等の調査方法	25
4 空家等対策計画の役割	27
(1)空家等対策計画の策定のメリット	27
(2)基本的な計画構成	29
5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	31

III 法改正に伴う空家等対策計画の見直しのポイント.....35

各フェーズの見直し	35
(1)空家等の実態把握.....	35
① 所有者への報告徴収権を市町村に付与し、勧告・命令等を円滑化.....	35
② 電力会社等にある所有者情報を市町村が提供要請.....	37
(2)管理の確保.....	42
① 空き家対策において活用可能な財産管理制度	42
② 財産管理制度の活用例と各制度の比較.....	43
③ 管理不全土地・建物管理制度の活用について.....	47
④ 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準	62
⑤ 既存住宅の維持管理における手順・手法	67
(3)特定空家の除却等	69
① 緊急代執行の手続き	69
1)緊急代執行の対象となる空家等.....	69
2)緊急代執行権の行使要件	69
3)緊急代執行によって、省略できる手続・期間	70
② 代執行費用の徴収円滑化.....	71
(4)活用の拡大.....	72
① 「空家等活用促進区域」を設定し、用途変更や建替え等を促進.....	72
② 空家等管理活用支援法人の創設	75
1)空家等管理活用支援法人の指定について.....	75
2)空家等管理活用支援法人の業務範囲	76
3)空家等管理活用支援法人の要件.....	80

IV 沖縄県空家等利活用モデル計画83

1 空き家の利活用に関する基本的な考え方	83
(1)空き家の利活用に関する基本的な考え方	83
(2)空き家の利活用の流れ・留意事項.....	84
2 空き家の利活用の事例集	86
(1)事例一覧.....	86

はじめに

はじめに

1 空家等対策に係る背景

平成 27 年5月以降、立入調査や指導・勧告・過料等に関する規定が示された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家等対策法」という。)が全面施行され、空家等に関する所有者等や市町村の責務が明確にされたことにより、全国における空家等対策は着実に進展してきました。

一方で、人口減少が進む中、総務省の実施した平成 30 年住宅・土地統計調査によると、使用目的のない空き家(空き家のうち、二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものをいう。)は約 350 万戸(令和 5 年住宅・土地統計調査では約385万戸)あり、今後もその数が増加することが見込まれていることから、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要がありました。

このため、国では空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第 50 号)(以下、「改正空家等対策法」という。)が令和 5 年6月 14 日に公布され、同年 12 月 13 日施行されました。

2 本書の使い方について

本県では、「空家等対策法」の施行を受け、空家等対策計画に記載すべき事項の考え方や記載例、その他参考資料についてまとめ、特に空家等の実態・特徴の整理や、空家等対策の検討、空家等対策計画を立案する際等の参考として活用され、空家等対策の推進に役立てられることを目的に「沖縄県空家等対策モデル計画」(以下、「対策モデル計画」という。)を平成 30 年 11 月に策定しました。

今回策定する「空き家利活用モデル計画」(以下、「利活用モデル計画」という。)は、令和5年12月に施行をされた改正空家等対策法、および「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(令和5年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第3号)(以下、「基本指針」という。)を踏まえ、県内における空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の加速化を目的に、改正空家等対策法等に伴う「対策モデル計画の追補」と「活用の拡大」に向けたガイドラインを示すものです。

空家と空き家の使い分けについて

本書における空家と空き家の区別は、下表の通り、整理しています。

- | | |
|---------|---|
| ○空家・空家等 | 「空家等対策法」等に定義されるものとして用いる際に使用する。 |
| ○空き家 | 一般的な用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用する。 |

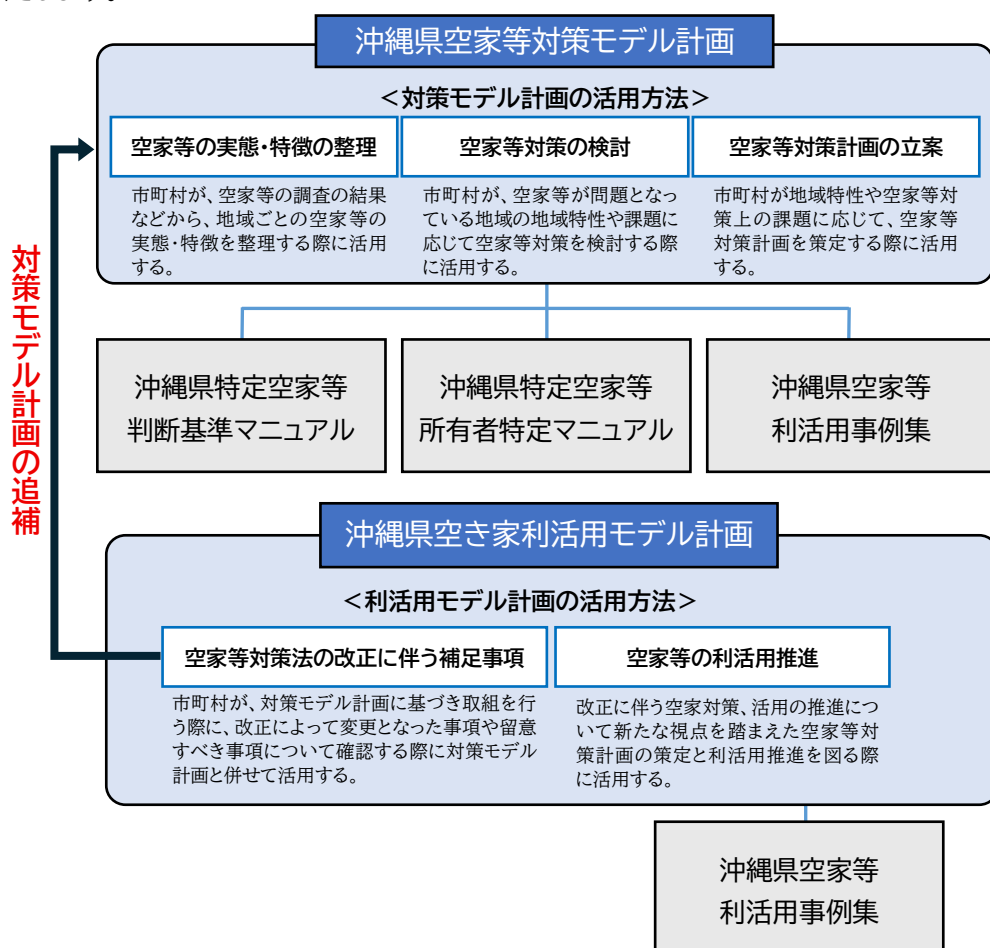
対策モデル計画の活用方法

本県では、対策モデル計画と併せて、「沖縄県特定空家等判断基準マニュアル」、「沖縄県特定空家等所有者特定マニュアル」、「沖縄県空家等利活用事例集」を作成しています。

対策モデル計画は、これらのマニュアル等を活用いただき、空家等の利活用、発生の予防や適正管理の推進など、各市町村の地域の実情などに応じ空家等に関する様々な取組に役立てていただくことを期待します。

本モデル計画の活用方法

本モデル計画は、空家等対策法の改正に伴い対策モデル計画において不足している事項を補足するとともに、活用の拡大に向けて追加検討すべき事項、具体事例のスキーム等を例示するものとして取りまとめており、既存の対策モデル計画の追補版として県内市町村の空家等対策計画の一助となることを期待して策定します。

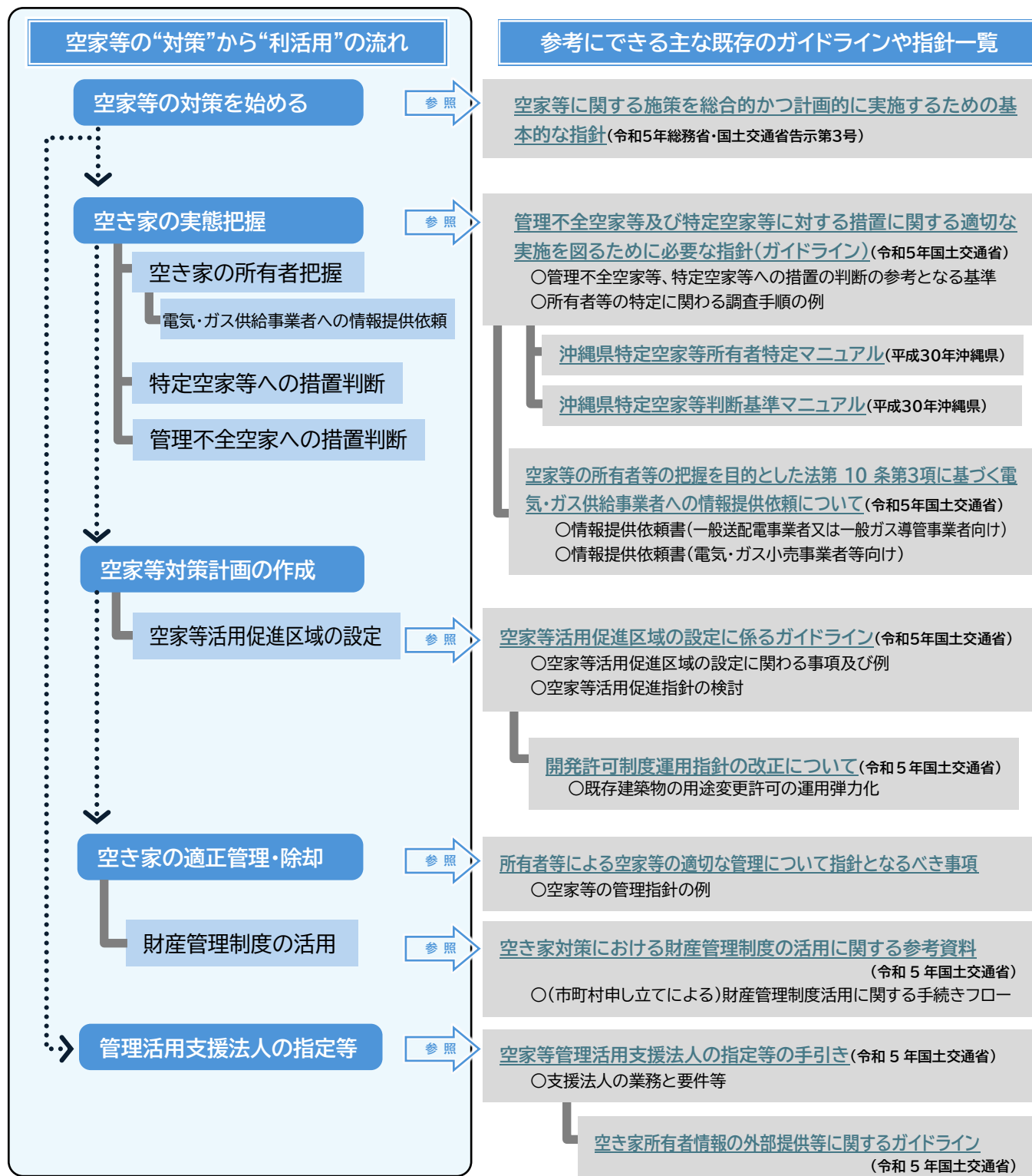


※本モデル計画を含む各資料はあくまで「参考資料」としての位置付けであり、各市町村において独自に作成される空家等の対策に係る各計画を妨げるものではありません。

3 空家等対策～利活用マニュアル MAP

空家等対策法の改正に伴い、空家等の対策では多様な取組の実施が可能となった一方、各種取組については、より詳細な理解が必要となったことから国及び県からガイドラインや指針が提示されています。

本ページでは、空家等の“対策から利活用”の流れの各段階において、参考となる既存のガイドラインや指針を整理しました。



4 法改正の概要

改正空家等対策法は、これまでの特定空家等への措置を中心とした規定の充実に加え、特定空家等になる前の段階からの対策の充実を図る必要性から、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的に以下の改正がされています。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

国土交通省

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**

③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典:「改正空家対策特別措置法について」(国土交通省住宅局 2024年1月)

5 県内の現状

(1) 県内の人口

令和 7 年 10 月 1 日現在の沖縄県の総人口は 1,466,454 人で、前年から 611 人減少(△0.04%)しており、昭和 47 年に日本に復帰して以降、県の推計では 3 年連続の人口減少となっています。

地域別でみると、北部 129,331 人(総人口に占める割合 8.8%)、中部 644,363 人(同 43.9%)、南部 585,886 人(同 40.0%)、宮古 53,960 人(同 3.7%)、八重山 52,914 人(同 3.6%)となっています。

また、前年と比較すると、北部(+0.25%)、中部(+0.02%)では人口が増加し、南部(△0.10%)、宮古(△0.13%)、八重山(△0.73%)では減少となっています。

(2) 県内の人口増減の推移

過去 30 年間の人口増加数を多い順にみると、沖縄市が 25,615 人と最も多く、次いでうるま市 21,340 人、浦添市 18,298 人の順になっています。

過去 20 年間では、沖縄市が最も多く 14,077 人、次いでうるま市 13,430 人、豊見城市 11,628 人の順となっています。一方、那覇市では人口が減少に転じ、4,372 人減となっています。

過去 10 年間では、うるま市が 7,494 人と最も多く、次いで南城市が 4,009 人、南風原町 3,721 人の順となっています。一方、那覇市の人口減少が突出して多くなり、10,891 人減となっています。

過去 5 年間では、南城市が 2,424 人と最も多く、次いでうるま市が 2,168 人、八重瀬町 1,784 人の順となっています。那覇市の人口減少は 8,428 人減と依然として突出して多くなっています。

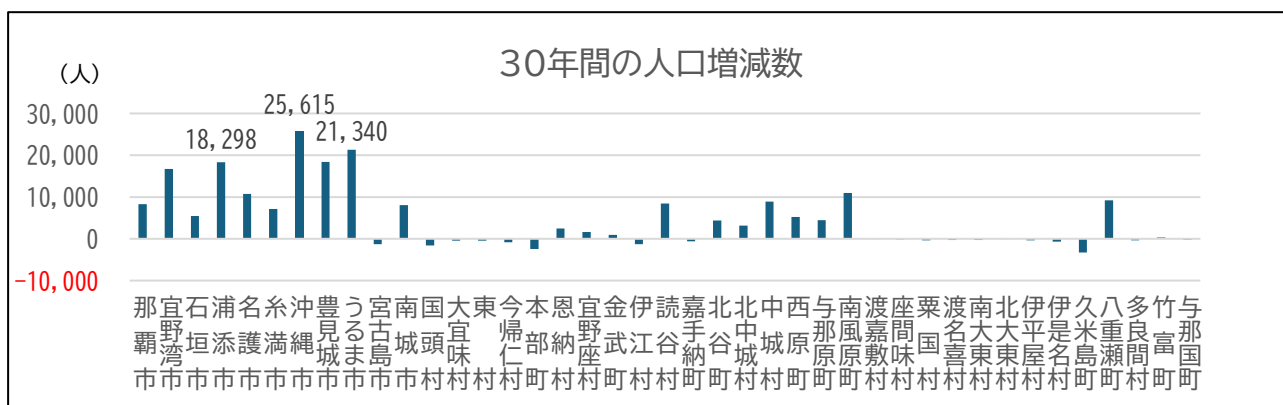
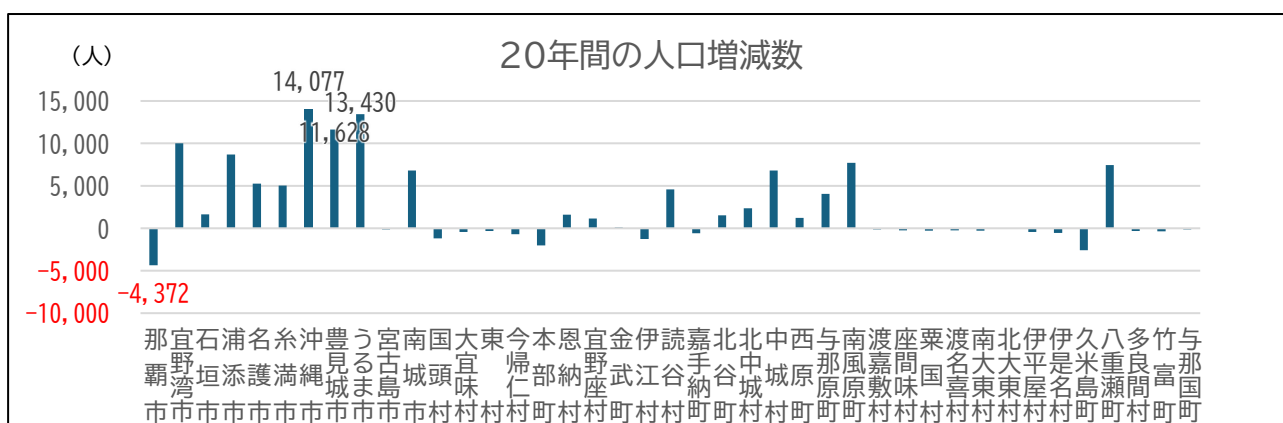
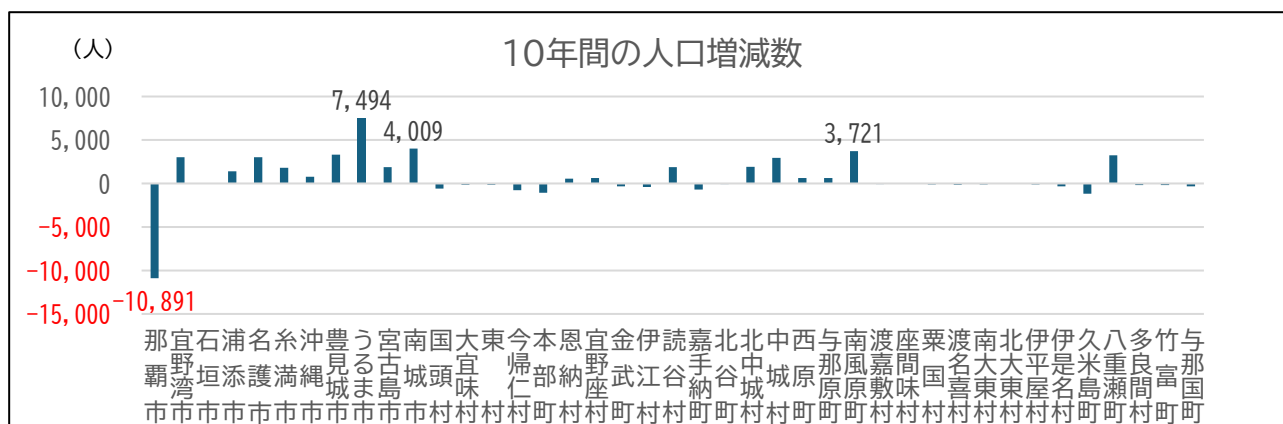
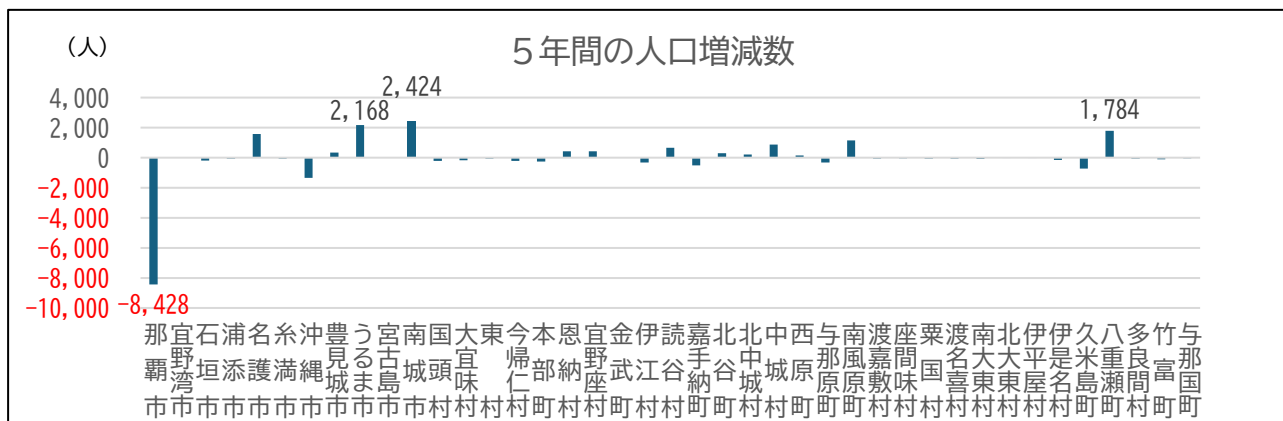
以上より、過去 30 年間では沖縄市、うるま市、浦添市をはじめとする本島中部エリアを中心に、多数の市町村において人口増加が見られるが、過去 20 年間では、那覇市において人口減少、本島中部・南部エリアにおいて人口増加の傾向が見られます。

過去 10 年間、5 年間で見ると、依然としてうるま市の人口増加は多いものの、本島内の人口増加傾向は中部エリアから南部エリアに移行している傾向が見られます。また、那覇市において人口が減少傾向にあることが伺えます。

市町村別推計人口①(令和7年10月1日現在)

	総人口			日本人			外国人		
	総数	男	女	計	男	女	計	男	女
県 計	1,466,454	721,427	745,027	1,436,080	704,459	731,621	30,374	16,968	13,406
市部計	1,131,784	555,454	576,330	1,109,014	542,940	566,074	22,770	12,514	10,256
那 覇 市	309,197	149,705	159,492	301,125	145,703	155,422	8,072	4,002	4,070
宜野湾市	100,158	48,776	51,382	97,858	47,498	50,360	2,300	1,278	1,022
石 垣 市	47,451	24,111	23,340	46,503	23,625	22,878	948	486	462
浦 添 市	115,621	55,720	59,901	113,751	54,682	59,069	1,870	1,038	832
名 護 市	65,138	32,241	32,897	63,993	31,660	32,333	1,145	581	564
糸 満 市	60,948	30,746	30,202	59,581	29,850	29,731	1,367	896	471
沖 縄 市	141,409	68,757	72,652	138,866	67,162	71,704	2,543	1,595	948
豊見城市	64,950	31,430	33,520	64,300	31,054	33,246	650	376	274
うるま市	127,471	63,920	63,551	125,282	62,508	62,774	2,189	1,412	777
宮古島市	52,974	26,764	26,210	51,772	26,197	25,575	1,202	567	635
南 城 市	46,467	23,284	23,183	45,983	23,001	22,982	484	283	201
郡部計	334,670	165,973	168,697	327,066	161,519	165,547	7,604	4,454	3,150
国頭郡	61,913	31,497	30,416	59,489	30,176	29,313	2,424	1,321	1,103
国 頭 村	4,298	2,230	2,068	4,228	2,190	2,038	70	40	30
大宜味村	2,921	1,561	1,360	2,887	1,545	1,342	34	16	18
東 村	1,536	849	687	1,514	832	682	22	17	5
今帰仁村	8,689	4,386	4,303	8,587	4,326	4,261	102	60	42
本 部 町	12,270	6,208	6,062	12,003	6,075	5,928	267	133	134
恩 納 村	11,302	5,798	5,504	9,763	4,930	4,833	1,539	868	671
宜野座村	6,263	3,123	3,140	6,157	3,060	3,097	106	63	43
金 武 町	10,835	5,366	5,469	10,579	5,251	5,328	256	115	141
伊 江 村	3,799	1,976	1,823	3,771	1,967	1,804	28	9	19
中頭郡	159,704	77,977	81,727	155,594	75,489	80,105	4,110	2,488	1,622
読 谷 村	41,867	20,436	21,431	40,721	19,739	20,982	1,146	697	449
嘉手納町	13,000	6,275	6,725	12,834	6,181	6,653	166	94	72
北 谷 町	28,507	13,392	15,115	27,298	12,748	14,550	1,209	644	565
北中城村	18,172	8,726	9,446	17,701	8,424	9,277	471	302	169
中 城 村	23,024	11,427	11,597	22,682	11,188	11,494	342	239	103
西 原 町	35,134	17,721	17,413	34,358	17,209	17,149	776	512	264
島尻郡	106,604	52,987	53,617	105,635	52,392	53,243	969	595	374
与那原町	19,374	9,380	9,994	19,173	9,265	9,908	201	115	86
南風原町	41,585	20,335	21,250	41,298	20,141	21,157	287	194	93
渡嘉敷村	650	354	296	631	346	285	19	8	11
座間味村	838	455	383	826	447	379	12	8	4
粟 国 村	622	365	257	617	365	252	5	0	5
渡名喜村	282	181	101	282	181	101	0	0	0
南大東村	1,208	719	489	1,147	687	460	61	32	29
北大東村	566	356	210	540	339	201	26	17	9
伊平屋村	1,098	607	491	1,081	597	484	17	10	7
伊是名村	1,182	672	510	1,154	657	497	28	15	13
久米島町	6,474	3,461	3,013	6,387	3,403	2,984	87	58	29
八重瀬町	32,725	16,102	16,623	32,499	15,964	16,535	226	138	88
宮古郡	986	545	441	988	550	438	-2	-5	3
多良間村	986	545	441	988	550	438	-2	-5	3
八重山郡	5,463	2,967	2,496	5,360	2,912	2,448	103	55	48
竹 富 町	3,828	2,009	1,819	3,746	1,970	1,776	82	39	43
与那国町	1,635	958	677	1,614	942	672	21	16	5

出典：「令和7年人口移動報告年報」（沖縄県企画部）より



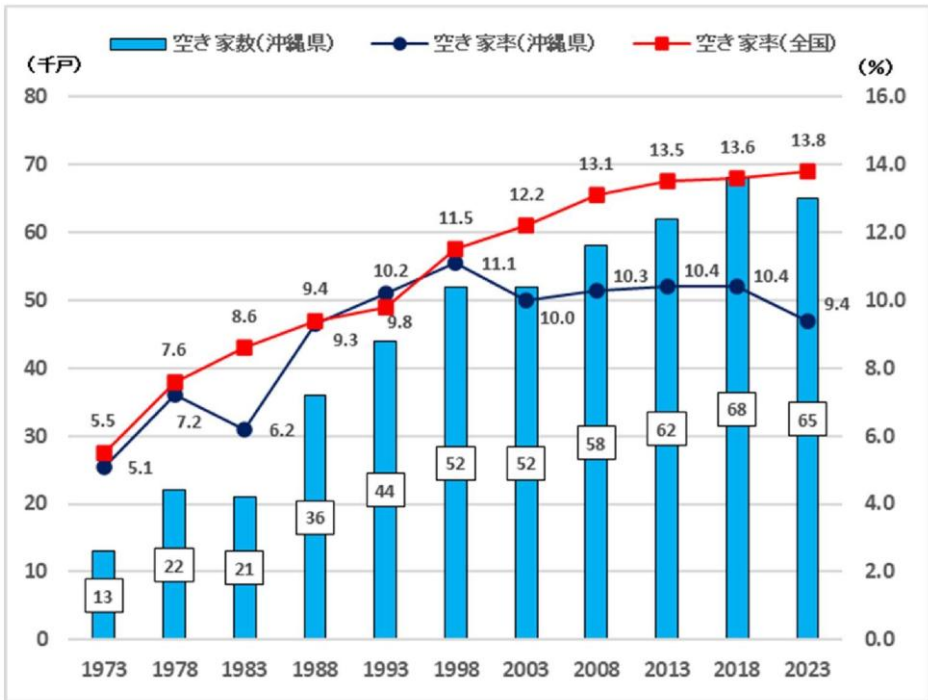
出典：「令和7年人口移動報告年報」（沖縄県企画部）より作成

(3)県内の空き家

令和5年住宅・土地統計調査によると、県内の総住宅数のうち、空き家は 65,400 戸で、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は 9.4%となっています。2018 年(平成 30 年)と比較すると、空き家は 2,500 戸減少し、空き家率は 10.4%から 1.0 ポイント低下しています。

空き家率の推移をみると、1973 年(昭和 48 年)の 5.1%から、1998 年(平成 10 年)には 11.1%と全国とほぼ同じ割合で推移していましたが、1998 年(平成 10 年)以降は、全国で上昇が続いているのに対し、本県は減少から横ばいに転じ、2023 年(令和5年)は 20 年ぶりの減少となっています。

■県内の空き家数の推移



【表 2 居住世帯の有無別住宅数】

(単位:戸、%)

年次	総住宅数	居住世帯あり			居住世帯なし				建築中
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家	空き家率	
1973 年	248,800	229,300	225,800	3,500	19,500	2,900	12,800	5.1%	1,000
1978 年	303,000	276,600	275,100	1,500	26,500	1,900	21,800	7.2%	2,800
1983 年	338,200	314,700	313,500	1,100	23,600	1,600	20,800	6.2%	1,200
1988 年	388,700	347,700	346,800	900	41,000	2,200	36,200	9.3%	2,500
1993 年	428,300	380,500	379,600	1,000	47,700	2,400	43,700	10.2%	1,600
1998 年	470,500	414,200	412,800	1,400	56,200	2,700	52,100	11.1%	1,500
2003 年	519,700	465,000	463,100	2,000	54,600	1,800	51,800	10.0%	1,000
2008 年	566,500	504,400	502,900	1,500	62,100	3,200	58,400	10.3%	500
2013 年	602,800	537,300	534,500	2,800	65,500	2,500	62,400	10.4%	600
2018 年	652,600	577,000	575,100	1,900	75,600	6,800	67,900	10.4%	1,000
2023 年	699,400	627,400	622,400	4,900	72,000	5,200	65,400	9.4%	1,400

出典:「令和5年住宅・土地統計調査」(沖縄県企画部統計課)より

(4)県内の一世帯当たりの平均年収と住宅取引の状況

沖縄県家計調査年報(平成 12 年～令和2年)によると、県内の一世帯当たりの平均年収は、20年間で459万円となっています。

住宅購入価格の目安は、無理のない返済負担率(20～25%)とすることが一般的と言われていることから、購入者の年収の 5～7 倍程度※1と仮定した場合、県民の所得に対して無理なく購入できる住宅(アフォーダブル住宅)の価格帯は下表のとおりとなります。

■県民の平均年収とアフォーダブルな住宅価格帯

	平均年収 (万円)	アフォーダブルな住宅価格帯		
		平均年収の 5倍(万円)		平均年収の 7倍(万円)
平成 12 年(2000)平均	504	2,520	～	3,528
平成 13 年(2001)平均	473	2,365	～	3,311
平成 14 年(2002)平均	481	2,405	～	3,367
平成 15 年(2003)平均	450	2,250	～	3,150
平成 16 年(2004)平均	446	2,230	～	3,122
平成 17 年(2005)平均	438	2,190	～	3,066
平成 18 年(2006)平均	434	2,170	～	3,038
平成 19 年(2007)平均	440	2,200	～	3,080
平成 20 年(2008)平均	441	2,205	～	3,087
平成 21 年(2009)平均	473	2,365	～	3,311
平成 22 年(2010)平均	446	2,230	～	3,122
平成 23 年(2011)平均	457	2,285	～	3,199
平成 24 年(2012)平均	484	2,420	～	3,388
平成 25 年(2013)平均	464	2,320	～	3,248
平成 26 年(2014)平均	441	2,205	～	3,087
平成 27 年(2015)平均	450	2,250	～	3,150
平成 28 年(2016)平均	463	2,315	～	3,241
平成 29 年(2017)平均	444	2,220	～	3,108
平成 30 年(2018)平均	450	2,250	～	3,150
令和元年(2019)平均	471	2,355	～	3,297
令和2年(2020)平均	480	2,400	～	3,360
全体の平均値	459	2,295	～	3,213

出典：「沖縄県家計調査年報」より作成

※1 行政における明確な定義が無いため、複数の不動産・金融機関のサイトから勘案して設定。なお、アフォーダブルとは「手頃な、手が届く、入手可能な」の意がある。

(5)住宅の所有の関係

県内に居住世帯のある住宅を所有の関係別にみると、持ち家が 267,100 戸で、住宅全体に占める持ち家住宅の割合(以下「持ち家住宅率」という。)は42.6%となっており、2018 年(平成 30 年)と比べ1.8 ポイントの低下となっています。

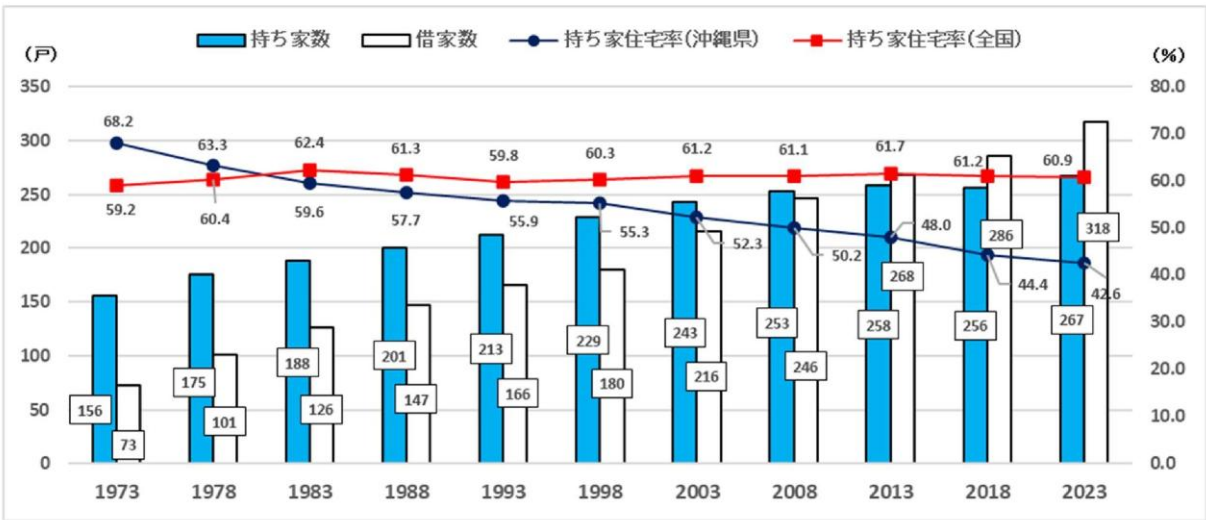
一方、借家は 317,800 戸で、住宅全体に占める借家住宅の割合(以下「借家住宅率」という。)は 50.7%となっており、2018 年と比べ 1.2 ポイントの上昇となっています。

持ち家住宅率の推移をみると、全国は 60%前後で推移しているのに対し、本県は 1973 年(昭和 48 年)の 68.2%から減少が続き、2023 年(令和5年)は 42.6%で、50 年間で 25.6 ポイント低下しています。

また、全国と比較すると、1973 年は本県が9ポイント上回っていたが、2023 年においては全国 60.9%と比較して 18.3 ポイント低くなっています。

■県内の持ち家数、借家数の推移等

【図 3 持ち家数、借家数及び持ち家住宅率の推移（沖縄県、全国）】



【表 3 住宅の所有の関係別居住世帯のある住宅数】 (単位：戸、%)

地域	年次	総数	持ち家	借家	持ち家住宅率	借家住宅率
沖縄県	1973 年	229,300	156,300	73,000	68.2%	31.8%
	1978 年	276,600	175,000	101,200	63.3%	36.6%
	1983 年	314,700	187,600	125,600	59.6%	39.9%
	1988 年	347,700	200,600	146,500	57.7%	42.1%
	1993 年	380,500	212,800	166,200	55.9%	43.7%
	1998 年	414,200	228,900	180,200	55.3%	43.5%
	2003 年	465,000	243,100	216,400	52.3%	46.5%
	2008 年	504,400	253,000	245,700	50.2%	48.7%
	2013 年	537,300	258,100	267,500	48.0%	49.8%
	2018 年	577,000	255,900	285,900	44.4%	49.5%
	2023 年	627,400	267,100	317,800	42.6%	50.7%
全国	2023年	55,665,000	33,875,500	19,461,700	60.9%	35.0%

出典：「令和 5 年住宅・土地統計調査」（沖縄県企画部統計課）より

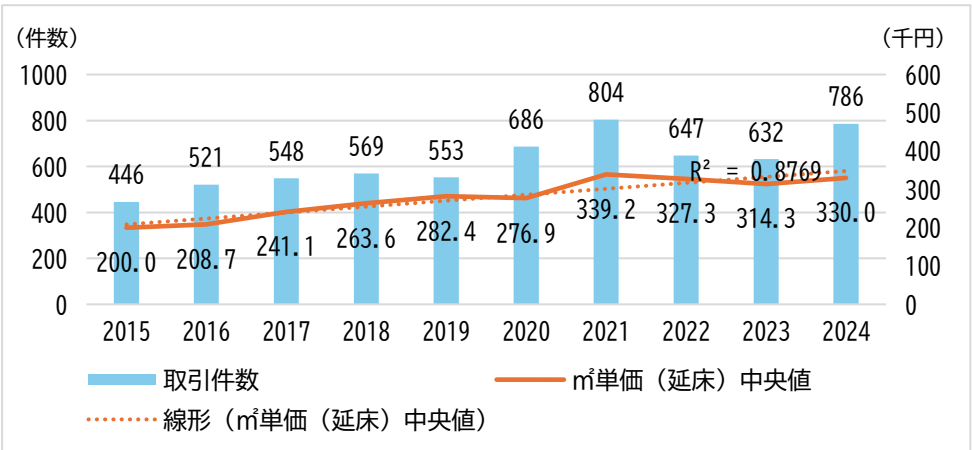
(6) 県内の住宅(戸建て住宅・中古マンション)取引状況

国土交通省「不動産情報ライブラリ」に公開される情報を基に県内の戸建て住宅・中古マンションの取引状況を整理しました。

戸建て住宅

① 県内の戸建て住宅の取引件数と㎡単価(延床)の中央値

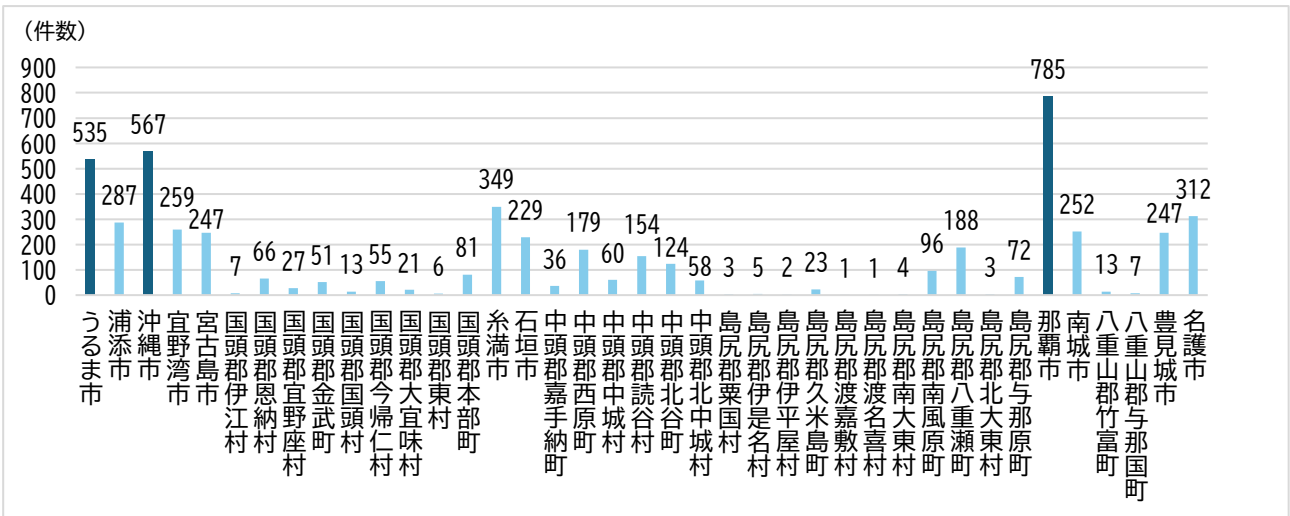
県内における戸建て住宅の取引件数は、年々増加しており 2024 年は 786 件の取引がありました。
また、2024 年の延べ床面積に対する㎡単価の中央値は 330.0 千円/㎡となっており、今後も㎡単価の中央値は増加することが想定されます。戸建て住宅の延床面積を 100 ㎡^{※2}とした場合、住宅価格は 33,000 千円程度となります。



※R²(決定係数)とは、作成した近似直線が、実際のデータにどれくらい当てはまっているかを示す指標です。数値は通常 0~1 の範囲をとり、1に近いほどデータの精度が高いことを示しています。

② 過去 10 年間の戸建て住宅の取引件数

市町村別にみると那覇市、沖縄市、うるま市の取引件数が多くなっています。

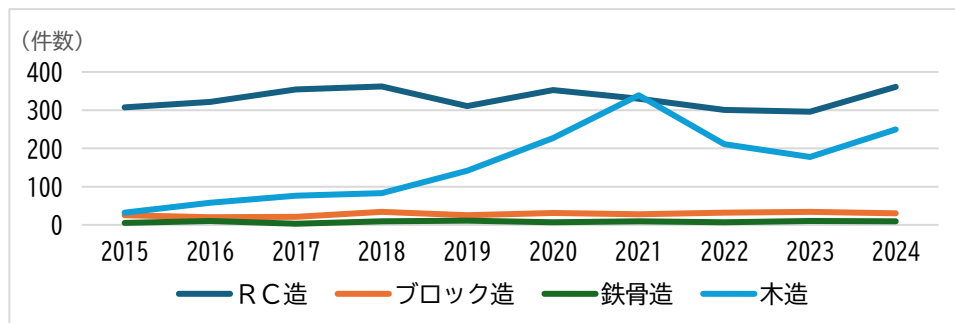


※2 複数の不動産情報から県内で一般的に流通している戸建て住宅の延べ床面積を 100 ㎡程度と仮定しています。

③ 構造別取引件数・㎡単価(延床)の推移

■構造別の取引件数の推移

構造別の取引件数の推移をみると、2019 年ごろより木造戸建て住宅の取引件数が増加しています。

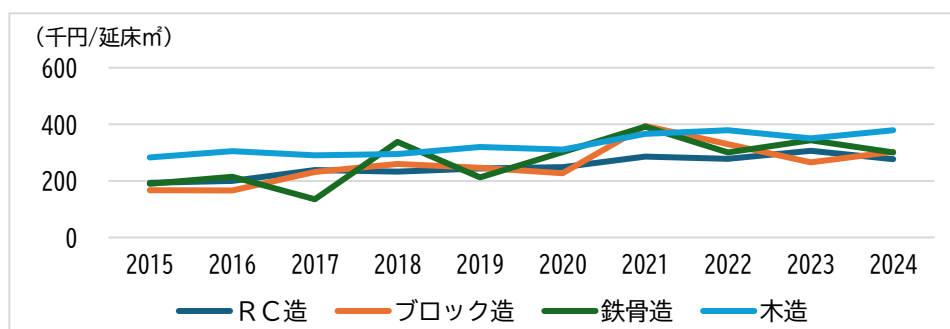


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RC造	307	322	354	362	311	353	330	301	296	361
木造	32	58	76	83	142	227	339	211	178	250
ブロック造	25	20	21	34	25	31	28	32	34	30
鉄骨造	5	10	3	9	11	7	9	7	10	9

■構造別の㎡単価（延床）の中央値の推移

取引額の延べ床面積に対する㎡単価の中央値を見ると 2024 年は RC が最も安く 276.9 千円/延床㎡であり、近年増加傾向にある木造住宅は最も高い 378.9 千円/延床㎡でした。

木造住宅が RC 造住宅より高い価格で取引されている要因は、明確ではないことから、今後、県内の住宅価格の動向に注視していく必要があります。



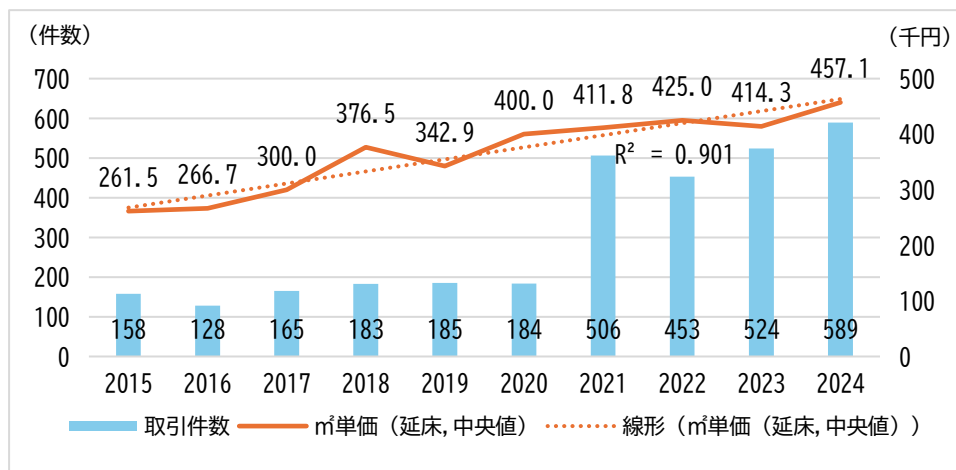
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RC造	193.1	200.0	238.8	232.3	244.4	248.6	286.2	277.8	306.3	276.9
木造	282.9	305.0	290.0	294.7	320.0	311.1	366.7	378.9	350.0	378.9
ブロック造	166.7	166.1	232.0	259.3	246.2	227.3	394.1	330.4	265.3	303.0
鉄骨造	190.0	214.3	135.0	337.5	211.8	301.6	391.7	300.0	343.3	300.0

中古マンション

① 県内の中古マンションの取引件数と㎡単価(延床)の中央値

県内における中古マンションの取引件数は、年々増加し、2024 年は 589 件の取引がありました。
また、2024 年の取引額の延べ床面積に対する㎡単価の中央値は 457.1 千円/㎡となっており、今後も㎡単価の中央値は増加することが想定されます。

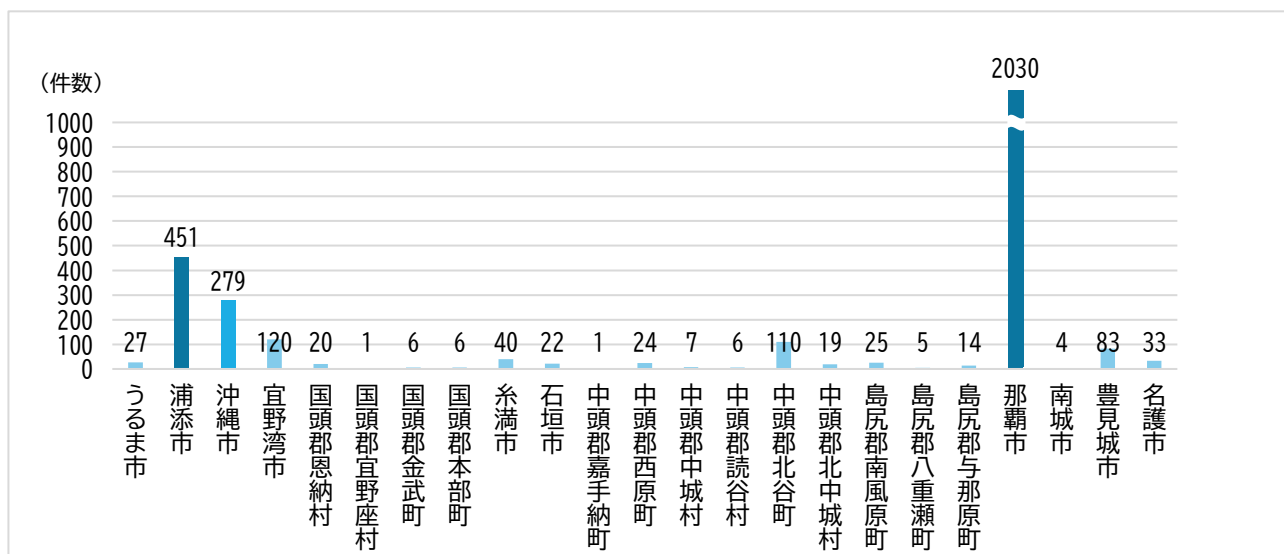
中古マンションの延床面積を 80 ㎡^{※3}程度とした場合、住宅価格は 36,568 千円程となります。



※R²(決定係数)とは、作成した近似直線が、実際のデータにどれくらい当てはまっているかを示す指標です。数値は通常 0~1 の範囲をとり、1に近いほどデータの精度が高いことを示しています。

② 過去 10 年間の市町村別中古マンションの取引件数

過去 10 年間の中古マンションの取引件数を市町村別にみると、那覇市が最も多く 2030 件、次いで浦添市 451 件、沖縄市 279 件でした。



※3 複数の不動産情報から県内で一般的に流通している中古マンションの延べ床面積を 80 ㎡程度と仮設定しています。

(7)県内の空き家対策の取組状況

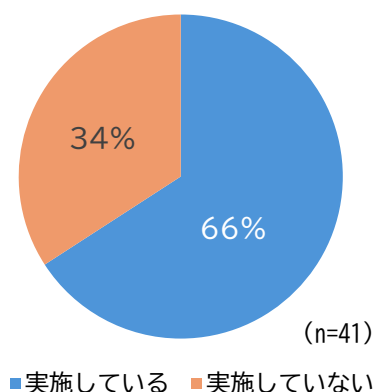
本計画の作成にあっては、県内における空き家の実態や、各市町村における空き家対策の取組状況、課題等を把握するために、県内の市町村を対象に「令和7年度沖縄県内市町村空き家に関するアンケート」を実施しました。

1 空き家実態調査について

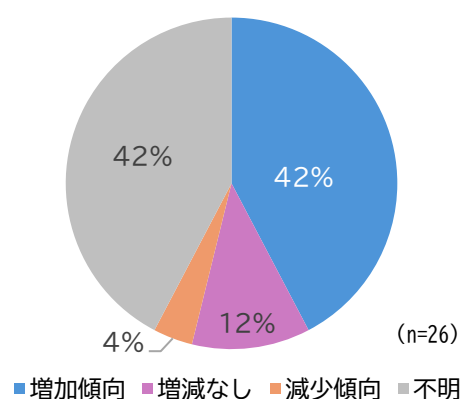
沖縄県内で空き家実態調査を実施している市町村は全体の **66%(27 件)**に留まっています。また、空き家数の傾向については増加傾向となっている地域が **42%(11 件)**と半数近くを占めています。

一方、総務省の実施した平成30年住宅・土地統計調査によると、使用目的のない空き家(空き家のうち、二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものをいう。)は約350万戸(令和5年住宅・土地統計調査では約385万戸)となっており、今後もその数が増加することが見込まれています。

空き家実態調査の実施状況



空き家数の傾向



【参考】都道府県別等の空家等対策計画等の策定状況

令和7年3月31日時点における都道府県別空家等対策計画の策定状況は、全国値の 88.5%に対して、沖縄県内は 31.7%(13 件)でした。

■都道府県別等の空家等対策計画等の策定状況(令和7年3月31日時点)

都道府県	空家等対策計画の策定状況						法定協議会の設置状況					
	策定済	策定 予定	R7年度	R8年度 以降	時期未定	策定予定 なし	設置済	設置 予定	R7年度	R8年度 以降	時期未定	設置予定 なし
計	1,541 (88.5%)	121	35	18	68	79	1,052 (60.4%)	159	41	8	110	528
北海道	143 (79.9%)	21	6	3	12	15	96 (53.6%)	23	6	0	17	60
青森県	35 (87.5%)	5	2	0	3	0	22 (55.0%)	11	2	1	8	7
岩手県	27 (81.8%)	3	0	1	2	3	25 (75.8%)	2	0	0	2	6
宮城県	24 (68.6%)	7	1	1	5	4	17 (48.6%)	8	4	0	4	10
秋田県	21 (84.0%)	2	0	0	2	2	17 (68.0%)	2	0	0	2	6
山形県	34 (97.1%)	1	0	0	1	0	22 (62.9%)	5	2	0	3	8
福島県	46 (78.0%)	5	3	0	2	8	34 (57.6%)	6	3	1	2	19
茨城県	43 (97.7%)	1	0	0	1	0	41 (93.2%)	1	0	0	1	2
栃木県	24 (96.0%)	1	1	0	0	0	13 (52.0%)	1	1	0	0	11
群馬県	30 (85.7%)	4	0	0	4	1	29 (82.9%)	2	0	0	2	4
埼玉県	54 (85.7%)	7	1	3	3	2	48 (76.2%)	2	0	0	2	13
千葉県	46 (85.2%)	8	5	2	1	0	34 (63.0%)	8	3	0	5	12
東京都	45 (72.6%)	6	1	2	3	11	16 (25.8%)	3	0	0	3	43
神奈川県	28 (84.8%)	4	3	0	1	1	25 (75.8%)	5	1	0	4	3
新潟県	29 (96.7%)	1	0	1	0	0	10 (33.3%)	7	2	0	5	11
富山県	14 (93.3%)	0	0	0	0	1	7 (46.7%)	2	1	1	0	6
石川県	19 (100.0%)	0	0	0	0	0	6 (31.6%)	0	0	0	0	13
福井県	17 (100.0%)	0	0	0	0	0	14 (82.4%)	1	0	0	1	2
山梨県	27 (100.0%)	0	0	0	0	0	7 (25.9%)	3	1	0	2	17
長野県	67 (87.0%)	5	2	0	3	5	61 (79.2%)	6	3	0	3	10
岐阜県	42 (100.0%)	0	0	0	0	0	29 (69.0%)	1	0	0	1	12
静岡県	32 (91.4%)	3	1	1	1	0	21 (60.0%)	4	2	0	2	10
愛知県	49 (90.7%)	3	0	0	3	2	43 (79.6%)	5	1	0	4	6
三重県	29 (100.0%)	0	0	0	0	0	18 (62.1%)	1	1	0	0	10
滋賀県	19 (100.0%)	0	0	0	0	0	12 (63.2%)	0	0	0	0	7
京都府	21 (80.8%)	4	1	1	2	1	9 (34.6%)	5	1	0	4	12
大阪府	42 (97.7%)	1	1	0	0	0	28 (65.1%)	0	0	0	0	15
兵庫県	41 (100.0%)	0	0	0	0	0	26 (63.4%)	1	1	0	0	14
奈良県	36 (92.3%)	3	0	0	3	0	30 (76.9%)	5	0	1	4	4
和歌山県	30 (100.0%)	0	0	0	0	0	4 (13.3%)	1	0	0	1	25
鳥取県	17 (89.5%)	2	0	0	2	0	12 (63.2%)	1	0	0	1	6
島根県	19 (100.0%)	0	0	0	0	0	18 (94.7%)	0	0	0	0	1
岡山県	27 (100.0%)	0	0	0	0	0	23 (85.2%)	0	0	0	0	4
広島県	21 (91.3%)	1	0	0	1	1	17 (73.9%)	1	0	0	1	5
山口県	17 (89.5%)	0	0	0	0	2	16 (84.2%)	0	0	0	0	3
徳島県	24 (100.0%)	0	0	0	0	0	19 (79.2%)	2	0	0	2	3
香川県	16 (94.1%)	0	0	0	0	1	14 (82.4%)	2	1	0	1	1
愛媛県	20 (100.0%)	0	0	0	0	0	9 (45.0%)	1	0	0	1	10
高知県	34 (100.0%)	0	0	0	0	0	6 (17.6%)	1	0	0	1	27
福岡県	53 (88.3%)	5	1	2	2	2	33 (55.0%)	3	0	2	1	24
佐賀県	19 (95.0%)	0	0	0	0	1	18 (90.0%)	0	0	0	0	2
長崎県	19 (90.5%)	2	2	0	0	0	13 (61.9%)	2	1	0	1	6
熊本県	45 (100.0%)	0	0	0	0	0	26 (57.8%)	8	3	1	4	11
大分県	18 (100.0%)	0	0	0	0	0	17 (94.4%)	0	0	0	0	1
宮崎県	26 (100.0%)	0	0	0	0	0	5 (19.2%)	4	1	0	3	17
鹿児島県	39 (90.7%)	2	1	0	1	2	34 (79.1%)	3	0	0	3	6
沖縄県	13 (31.7%)	14	3	1	10	14	8 (19.5%)	10	0	1	9	23

※市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の件数を一部修正している。

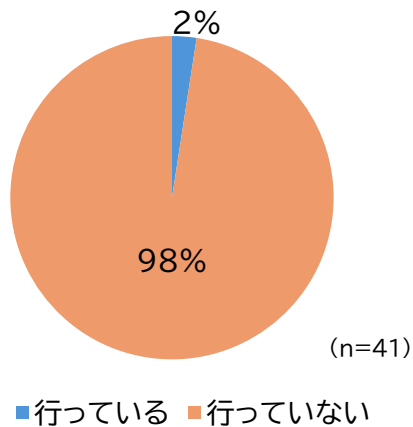
なお、県内の策定状況は令和8年3月31日時点で3件増加しましたが、**39.0%(16件)**に留まっています。

2

特定空家等及び管理不全空家について

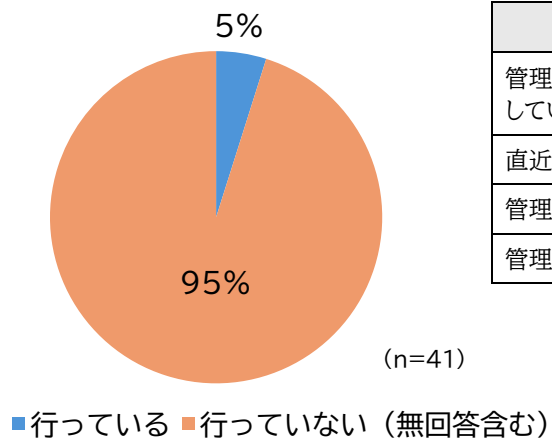
沖縄県内では、90%以上の市町村が特定空家および管理不全空家を認定していない状況となっています。

特定空家等への認定状況と実施内容



実施内容	A 市
直近の市町村内特定空家等戸数	8
特定空家等への「助言又は指導」(実施回数)	19
特定空家等への「勧告」(実施回数)	3
特定空家等への「命令」(実施回数)	1
特定空家等への「代執行」(実施回数)	1

管理不全空家への認定状況と実施内容



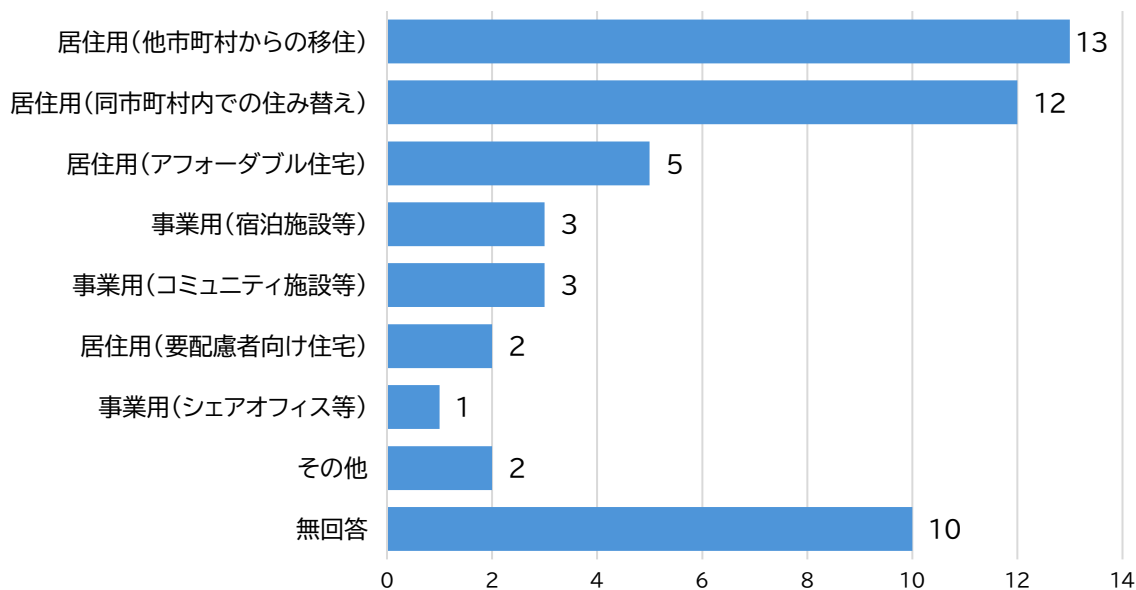
実施内容	A 市	B 市
管理不全空家等への基準を作成・公開していますか。	作成しているが公開していない	作成していない
直近の市町村内管理不全空家等戸数	7	137
管理不全空家等への「指導」(実施戸数)	7	26
管理不全空家等への「勧告」	行っていない	行っていない

3

空き家への取組状況について

空き家対策において「政策的に検討・実施している方向性」としては、**他市町村からの移住**、**同市町村での住み替え**が多く検討・実施されています。全体的に、居住用途の活用方針にしている地域が多くなっていますが、**事業用途での活用**についても、検討・実施されています。

政策的に検討・実施している方向性



(n=41・複数回答)

4

空き家の発生・対策を取り巻く課題について

調査結果より、空き家の発生・対策を取り巻く課題を下記の6つに分類しました

1 空き家の相続に係る課題

- 複数の相続人による協議の遅れ
- 相続人の死去や不在
- 所有者や相続人と物件との距離
所有者が遠方に居住
- 登記費用や相続税を理由にした相続手続きの遅れ・放置

対策は F-42 頁「財産管理制度」を参照

2 空き家の管理に係る課題

- 建物の老朽化
- 雑草、樹木の繁茂
- 土地と建物の所有者の不一致
- 雑草・樹木が繁茂による景観悪化や衛生問題
- 専門事業者等の不足
市町村内に不動産業者がいない、離島なので対応が難しい

対策は、F-47 頁「管理不全土地・建物管理制度」及び F-86 頁「事例」を参照

3 空き家の利活用に係る課題

- 仏壇の存在に伴う利活用意向の低下
仏壇の存在などから利活用したいという所有者意向が少ない
- 利活用にあたっての修繕・改修の負担大
気候から建物が傷みやすく大規模修繕が必要な状態になりやすい、建物の状態や運搬費の加算などで工事費が高額になりやすい

対策は F-86 頁「事例」を参照

4 空き家の除去・処分に係る課題

- 土地と建物の所有者の不一致
どちらが費用負担をするか協議が必要
- 除却にあたっての費用の負担
補助金制度があっても自己負担分を捻出できないケースがある

対策は、F-47 頁「管理不全土地・建物管理制度」を参照

5 相談・取組体制に係る課題

- 人手や人材の不足
専任人材の配置ができない、専門知識や苦情への対応など求められるスキルが高い
- 相談や取組の実施における限界
相続や合意形成といった当事者間の問題に介入が困難、相続人の追跡業務の負担が多く実施が困難

対策は F-75 頁「空家等管理活用支援法人」及び F-86 頁「事例」を参照

6 その他の課題

- 土地・建物所有分離への制度対応の不足
空家対策法も、建物所有者と土地所有者が一体であることを前提とした内容になっている。勧告を行うと固定資産税の特例措置の解除によりペナルティを受けるのは、空き家所有者ではなく、土地所有者となっている。

対策は、F-47 頁「管理不全土地・建物管理制度」を参照

(8)本県における空き家対策に係る政策展開

本県における空き家対策の取組状況として、空き家実態調査を実施している市町村は全体の66%(令和8年1月調査実施時点)に留まっており、空家等対策計画の策定状況は39.0%(令和8年3月時点)と全国の策定状況(全国値88.5%)と比較して著しく低い状況にあります。

これから空き家対策に取り組む市町村にあたっては、対策モデル計画及び利活用モデル計画を参考に区域内の空き家の実態把握を行うとともに、適正な管理がされていない空き家等に対して管理・活用方針を定めた空家等対策計画の作成に取り組まれることを期待します。

すでに空家等対策計画を策定している市町村にあたっては、所有関係の整理などの空き家対策における一般的な課題や、専門知識を有する人員不足や生活文化を起因とする空家の管理活用の問題など沖縄特有の課題、改正空家等対策法に伴う新制度の活用について、利活用モデル計画を参考として、より一層、対策に取り組まれることを期待します。

なお、全国と比較して空き家実態調査の実施率及び空家等対策計画の策定率が低い状況にあることから、県では、市町村が行う空き家対策を促進するため、市町村への更なる支援が求められます。