

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第 6 回：最新データで見る、住宅総数と空き家の現状

「住宅・土地統計調査」の最新版が公表されました。本調査は国の基幹統計調査の 1 つで、5 年に 1 度調査・公表されます（最新調査は 23 年 10 月、結果公表：24 年 9 月 25 日）（空き家数と住宅総数だけが公表される速報版は 24 年 5 月に公表：今回は確定値の公表。）

（増え続ける総住宅数）

23 年 10 月 1 日（調査時点）における我が国の総住宅数は 6504 万 7 千戸（速報では 6502 万戸）、前回調査（2018 年）と比べて 263 万 9 千戸増加（プラス 4.2%）しました。調査開始以来、住宅総数は一貫して増加しており過去最多となっています。

増加率の推移をみれば、前回調査では近年の増加率と比べて少し減少し 2.9%でしたが、今回は増加率が上がっています。再び増加した背景には世帯数の増加、主に単身世帯数の増加があると思われます。

さらに、過去に遡れば、たとえば 40 年前の 1983 年時点では約 3860 万戸で、80 年代・90 年代は概ね 9% 台の増加率でした。平成に入って初めての調査年だった 1993 年は 4588 万戸でしたので、今回調査と比較すればこの 30 年間で 1914 万戸増加、総数は約 1.4 倍となったこととなります。

（1 世帯当たりの住宅数）

1 世帯当たりの住宅数は 1.16 戸。前々回、前回と同じ値となりました。1963 年調査までは 1 を下回っていました。政府は、国民に広く良好な住宅環境を整えるという政策を打ち出し、それに基づいて、旧住宅都市整備公団による住宅供給が進み、またいまでいう住宅ローン減税などを展開しました。しかし、その後 60 年代後半からは 1 を超えており、つまり住宅余りが出ている、また後述する空き家が増えているということになります。

（どの都道府県で住宅は増えているのか）

都道府県別にみれば、住宅総数は概ね世帯に連動しますので、東京都が最も多く 820 万戸と前回調査から 6.9% 増えています。次いで大阪府 493 万戸、神奈川県 477 万戸となって

います。前回からの増加率で見れば、沖縄県がトップで 7.2%となっています。我が国ではすでに人口減少が進んでいますが、この 5 年間で住宅数が減少した県は、青森県・秋田県・高知県・長崎県の 4 県だけとなっています。

(住宅総戸数の今後の見通し)

人口減少が続く中で、今後の住宅総数は増えるのでしょうか。

近年の新設住宅着工戸数の動向では、2023 年の年間総数や 24 年の月々の総数は減少しています（ただし、賃貸住宅＝貸家の着工戸数は、概ね横ばい基調）。しかし、国立社会保障・人口問題研究所の将来予測では、単身世帯の増加などの理由により世帯数は 2030 年頃まで増加する見通しです。住宅の需要は世帯動向で決まりますので、しばらく住宅需要は大きな変化なく続くものと思われる。そのため、総住宅数は今後、増加のペースは落ちる可能性はあるものの増え続けるものと思われる。

(空き家総数は増加、空き家率はこの 10 年横ばい)

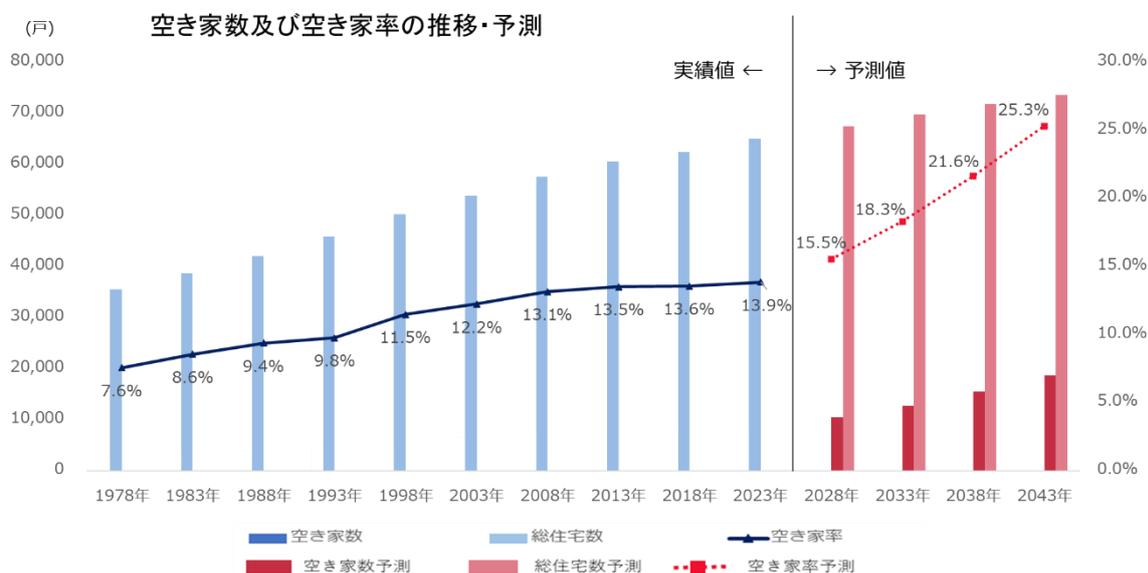
次に、空き家数ですが、最新の調査では、空き家総数は 900 万 2 千戸（速報値では 899 万 5 千戸でしたので、確報で増加）、空き家率は 13.8%となりました。空き家数・空き家率とも過去最高となっていますが、空き家率をみれば、2013 年調査 13.5%、2018 年調査 13.6%、2023 年調査 13.8%と、ほぼ横ばいが続いています。ただ、一貫して空き家数は増えており、1993 年からの 30 年で見れば約 2 倍となっています。

ちなみに、都道府県別にみれば、空き家率はほぼ横ばいか僅かずつ上昇している県が多くなっています。空き家率が高いのは和歌山県と徳島県が 21.2%、次いで山梨県が 20.5%となっています。

一方で全国 11 の府県では空き家率が減少していることは、もう少し注目を集めてもいいのではないのでしょうか。

～以下、余白～

(空き家率は見通しを大きく下回っている状況)



(「総務省 令和5年住宅・土地統計調査」：予測は野村総合研究所資料より作成)

図1は、1978年からの総住宅数と空き家数、および空き家率の実績値と将来予測を示したグラフです。実績値は総務省（本調査結果）で、将来予測は野村総合研究所の資料（2024年6月13日公表）を基にグラフを作成しています。

前回調査（2018年調査）に基づく、野村総合研究所の2023年の空き家率の見通しは、16.9%でしたが、結果は13.8%と予想を大きく下回りました。また、同予測では2033年の空き家率の見通しは30.2%でしたが、今回調査に基づく予測（24年6月13日公表分）では、18.3%と大幅に低い予測に変更されています。理由としては、先に述べましたが世帯数の予想以上の増加に伴い、「居住世帯ありの住宅」（＝本調査における、空き家ではない住宅のこと）が増加しているため、と考えられます。

90年代から2008年調査までは、数・率ともに急に増え、さらに、「これから20年くらいで空き家が一気に増える」とのシンクタンクの予測が出たこともあって、メディアは大きく取り上げました。このころ言われ始めた「空き家問題」ですが、ここ10年の調査（2013年・18年・23年調査）では確かに、実数は増えていますが、「徐々にペースは落ち着き、改善されつつある」と言っているでしょう。

(「空き家」とはどんな住宅なのか?)

一般的に空き家とは、「誰も住んでおらず、使われず、放置されている住宅」のイメージですが、「住宅・土地統計調査」における空き家は、もう少し広い意味を持ちます。

居住世帯のない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」（＝例えば、昼間だけ使用、交代での寝泊まり用）と「建築中の住宅」を除いた、「居住世帯のない住宅」が空き家とされ

ます。具体的には、空き家にカウントされる住宅は、4つのカテゴリーに分かれ、この4つの合計が「空き家数 900 万戸、空き家率 13.8%」と発表されている値です。

本調査では、空き家を4つのカテゴリーに分けており、その4つは、

- ① 賃貸住宅の空き家（＝空室）
- ② 売却用住宅の空き家（＝未売却物件）
- ③ 2次的住宅（＝別荘や仮眠所など）
- ④ 「賃貸・売却及び2次的住宅を除く空き家」（＝長期不在の住宅）です。

（最後の④は、前回調査までは「その他の住宅」という分類でしたが、今回調査結果からは、「賃貸・売却及び2次的住宅を除く空き家」という呼び方に変更されました。）

先に述べた、一般的な空き家のイメージ、「誰も住んでおらず、使われておらず、放置されている」は、④に該当するもので、以下では、「狭義の空き家」と呼ぶことにします。

（空き家イメージの空き家率は？

都道府県別では4つの府県で狭義の空き家率が改善）

空き家のイメージである、「狭義の空き家」は最新の調査では385万、狭義の空き家率は5.9%、2018年調査は349万戸で5.6%、2013年調査は5.3%となっています。狭義の空き家増加数は2003年～2013年の間は50万戸を超える増加数でしたが、前回から今回調査の増加数は36万6千戸増となっています。2013年調査と2018年調査を比べれば、30万4千戸でしたので、この5年間では少し増えましたが、2003年～13年に比べて増加数は少なくなっています。

狭義の空き家率が最も少ないのは東京都で2.6%（前回調査では2.3%）、続いて神奈川県で3.2%（前回調査では3.3%）、続いて沖縄県4.0%（前回調査では4.1%）、福岡県4.6%（前回調査では4.9%）となっています。

人口が増えている地域や大都市部では狭義の空き家の割合はかなり少なく、前回調査より割合が減少している県は4県あります。その一方で人口減少が顕著な地域では狭義の空き家率は上昇しています。

このように、経済活動が活発な都市部などでは、狭義の空き家増加には歯止めがかかってきています。