

住宅・土地統計調査でみる空き家動向

～東京都でも空き家率は上昇～

<要旨>

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、2023年に日本全国の空き家数は899.5万戸と前回調査(2018年)よりも50.7万戸増加し、総住宅数に占める空き家の比率(空き家率)は13.8%へ0.2ポイント上昇した。

空き家率は東京・大阪など大都市の近郊や需要の伸びが大きい沖縄県では低下したが、相対的に住宅需要が強いはずの東京都は空き家率が上昇している。この要因を需要と供給の両面からみると、需要については東京都の世帯数はコロナ禍の影響もあり伸びが鈍化していた。その一方で、供給に関しては持家や分譲住宅の住宅着工戸数が減少したのに対し、貸家は持家や分譲住宅ほど減少しなかった。結果として賃貸用の空き家が増加したことが、東京都の空き家率上昇の主因となっている。

東京都では人口・世帯数が増えるというコンセンサスがある分、住宅の新規供給が増えやすく、東京都といえども空き家問題とは無縁ではない。地価や建築費の高騰と金利上昇などにより、足元では2024年1～7月累計の東京都における貸家着工は前年同期比▲12%と減少しているが、長い目で見ると人口・世帯数増加への過度な期待により供給過剰となることがリスク要因であろう。

今年の4月30日に総務省から「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)」が公表された。住宅・土地統計調査は「我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査」(総務省)として5年ごとに実施されている。今回公表されたのは令和5年(2023年)調査の最初の集計であり、速報のため得られる情報は限られているが、総住宅数や世間で注目度の高い空き家について都道府県別の集計結果が含まれている。本稿はこの集計結果をもとに、2018年の前回調査から2023年まで5年間の変化を中心に空き家数や空き家率の動向をみたものである。

1. 日本全体の空き家率は5年間で0.2ポイント上昇

住宅・土地統計調査によると、2023年10月1日時点における日本全体の総住宅数は6,502.1万戸であり、2018年からの5年間で+261.3万戸(+4.2%)増加した。このうち空き家数¹は899.5万戸と+50.7万戸(+6.0%)増加したため総住宅数の増加率を上回り、結果として空き家率(=空き家数÷総住宅数)は13.8%と2018年の13.6%から0.2ポイント上昇した。

¹ 住宅・土地統計調査では空き家の種類を、①賃貸用の空き家、②売却用の空き家、③別荘などの二次的住宅、④それ以外の空き家(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)に分類している。

この間の人口や世帯数の増減を総務省の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(毎年1月1日現在)」でみると、直近5年間(2019年1月1日～2024年1月1日)で日本全体の人口は▲255.8万人(▲2.0%)減少したが、単独世帯の増加等により世帯数は+225.2万世帯(+3.8%)増加している。間借りや多世帯同居が減少し、「居住世帯ありの住宅」のうち99%が「同居世帯なし」となっていることを踏まえると、住宅は1世帯に1戸が必要と考えるべきであり、たとえ人口が減少していても世帯数が増えていれば、住宅の数が増えることは不合理ではない。

しかし、世帯数の増加率は+3.8%と、総住宅数の増加率(+4.2%)を下回っていることから空き家が増加し、空き家率も上昇したと考えられる。これら日本全体の総住宅数や空き家数、人口・世帯数などの動きをまとめたのが図表1である。

図表1 総住宅数・空き家数等の動向(日本全体)

	2018年	2023年	増減	増減率
総住宅数(万戸)	6,240.7	6,502.1	+261.3	+4.2%
空き家数(万戸)	848.9	899.5	+50.7	+6.0%
空き家率	13.6%	13.8%	+0.2ポイント	-
人口(万人)	12,744.3	12,488.5	-255.8	-2.0%
世帯数(万世帯)	5,852.7	6,077.9	+225.2	+3.8%

(注)人口と世帯数は2019年1月1日時点と2024年1月1日時点

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

このように直近5年間でみても空き家数は増加し空き家率は上昇しているが、空き家の増加や空き家率の上昇は以前から指摘され問題視されていたことである。ここであらためて空き家の長期的な推移を確認すると、空き家数は1978年の268万戸から2023年の900万戸へ3倍以上に増加している。空き家率は以前よりも上昇ペースが緩やかになっているが、1978年の7.6%から2023年の13.8%へ長期的に上昇が続いていることが分かる(図表2)。

図表2 空き家数・空き家率の長期推移(日本全体)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

2. 都道府県別の空き家動向

次に2018年から2023年の都道府県別の動向を示したのが図表3である。

図表3 都道府県別動向

	世帯数増加率	総住宅数増加率	空き家数増加率	空き家率増減 (ポイント)
全国	3.8%	4.2%	6.0%	+0.2
北海道	1.0%	2.9%	18.6%	+2.1
青森県	0.2%	-0.2%	11.4%	+1.7
岩手県	1.5%	0.1%	7.2%	+1.1
宮城県	4.7%	3.7%	7.3%	+0.4
秋田県	-0.3%	-1.1%	14.0%	+2.1
山形県	1.6%	1.4%	13.7%	+1.5
福島県	1.8%	0.0%	6.0%	+0.9
茨城県	5.4%	4.7%	-0.3%	-0.7
栃木県	4.2%	4.7%	2.1%	-0.4
群馬県	3.9%	1.9%	1.9%	+0.0
埼玉県	6.2%	4.9%	-3.8%	-0.8
千葉県	5.9%	5.3%	2.8%	-0.3
東京都	5.1%	6.9%	10.9%	+0.4
神奈川県	5.3%	5.9%	-3.8%	-1.0
新潟県	2.0%	2.1%	6.5%	+0.6
富山県	2.7%	4.7%	16.2%	+1.5
石川県	2.9%	3.5%	11.3%	+1.1
福井県	2.9%	4.6%	17.1%	+1.6
山梨県	3.9%	1.1%	-3.0%	-0.9
長野県	2.9%	3.0%	5.0%	+0.4
岐阜県	3.6%	3.3%	5.9%	+0.4
静岡県	3.7%	3.5%	4.6%	+0.2
愛知県	4.9%	5.1%	10.0%	+0.5
三重県	2.7%	2.3%	10.5%	+1.2
滋賀県	6.3%	5.9%	-0.9%	-0.8
京都府	3.0%	2.4%	4.9%	+0.3
大阪府	4.9%	5.3%	-0.9%	-0.9
兵庫県	2.9%	4.3%	6.9%	+0.3
奈良県	2.8%	3.5%	7.2%	+0.5
和歌山県	0.6%	2.5%	7.0%	+0.9
鳥取県	1.7%	2.2%	3.5%	+0.2
島根県	0.7%	1.8%	12.4%	+1.6
岡山県	2.7%	4.4%	10.3%	+0.9
広島県	1.9%	2.3%	7.0%	+0.7
山口県	-0.2%	0.8%	11.0%	+1.8
徳島県	0.9%	2.3%	11.6%	+1.8
香川県	2.1%	1.1%	3.5%	+0.4
愛媛県	0.5%	3.2%	12.2%	+1.6
高知県	-0.9%	-1.0%	5.5%	+1.3
福岡県	5.0%	4.7%	1.5%	-0.4
佐賀県	3.7%	4.3%	5.5%	+0.2
長崎県	0.0%	-0.7%	11.3%	+1.9
熊本県	3.8%	4.4%	13.9%	+1.3
大分県	2.0%	3.6%	18.0%	+2.3
宮崎県	1.4%	2.0%	7.8%	+0.9
鹿児島県	0.6%	2.3%	10.1%	+1.5
沖縄県	7.7%	7.2%	-4.1%	-1.1

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

各項目の動向について、特徴をまとめると以下のとおりである。

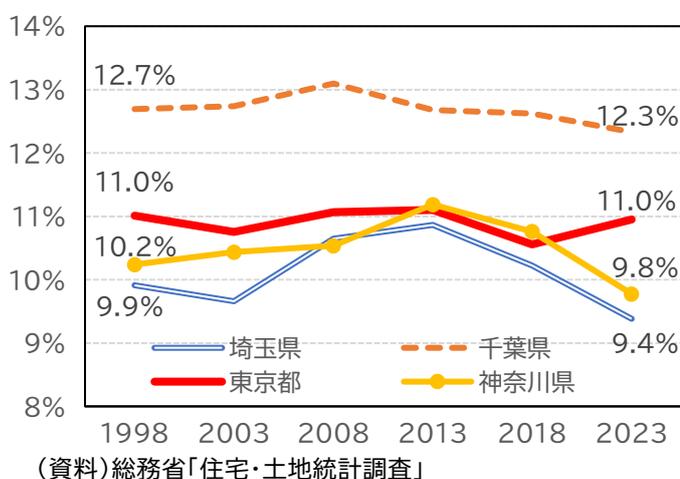
- 世帯数は秋田・山口・高知の3県が減少し長崎県は横ばいだが、それ以外の43都道府県では増加している。
- 総住宅数が減少したのは、青森・秋田・高知・長崎の4県のみである。山口県は世帯数(=需要)が減少したにもかかわらず、総住宅数(=供給)が増加した唯一の県ということになる。
- 空き家数が減少したのは茨城・埼玉・神奈川・山梨・滋賀・大阪・沖縄の1府6県であり、これらの府県では世帯数増加率がいずれも全国平均を上回っている。
- 空き家数が減少した1府6県に加え、空き家率は栃木・千葉・福岡の3県でも低下。これら3県は空き家数が増加したものの、空き家数の増加率は総住宅数の増加率を下回ったことで空き家率が低下した。
- 沖縄県は総住宅数の増加率が+7.2%と全国で最も高いが、世帯数の増加率も+7.7%と最大であり、住宅需要の強い伸びにより空き家数は▲4.1%、空き家率も▲1.1ポイントと最大の低下幅となった。
- 総住宅数が819.9万と47都道府県中最多で日本全体の13%を占める東京都については、空き家数の増加率が+10.9%と全国平均の+6.0%を大きく上回り、空き家率は2018年の10.6%から2023年は11.0%へ上昇した。

このように、東京や大阪などの大都市の近郊や、需要の伸びが大きい沖縄県で空き家率は低下しているが、東京都については東京圏の1都3県(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県)のうちで唯一空き家率が上昇した。東京圏は「一極集中」といわれるように、日本全体の人口が減少するなかでも人口が流入しており、住宅の需要も相対的に強いとみられる。しかし、その中心であるはずの東京都でなぜ空き家率が上昇しているのか？次節ではその要因について考察していく。

3. 東京都の空き家増加は賃貸用の増加が主因

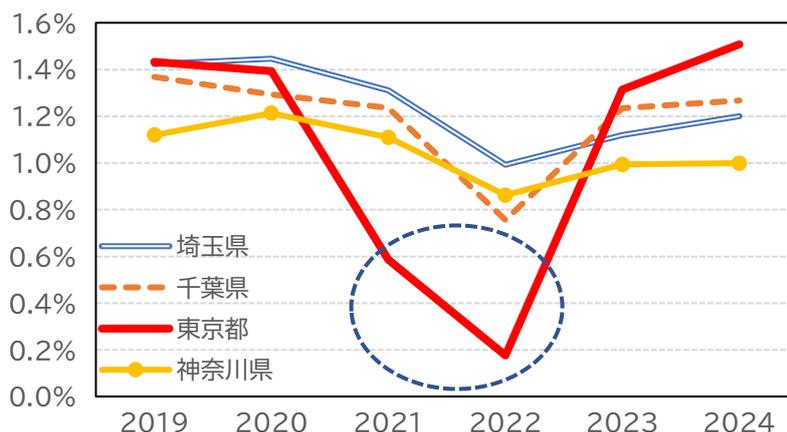
最初に1都3県の空き家率について、1998年以降25年間の推移をみると、東京都以外の3県は2008年あるいは2013年をピークに空き家率が低下しており、いずれも2023年の空き家率は1998年よりも低くなっている。一方、東京都の空き家率は多少の上下はあるものの長期的に横ばいで推移しており、2023年の空き家率も1998年と同じ11.0%にとどまっている。特に直近5年間は他の3県と増減の方向が真逆となり、神奈川県とは空き家率の水準が逆転した(図表4)。

図表4 東京圏1都3県の空き家率推移



この背景として、需要の伸びを図表3の「世帯数増加率」で確認すると、東京都は+5.1%と埼玉県(+6.2%)、千葉県(+5.9%)、神奈川県(+5.3%)を下回っている。また、5年間の動きを1年ごとにみると、世帯数増加率は2021年と2022年に1都3県とも低下しているが、なかでも東京都の低下幅が大きかった(図表5)。この時期は、2020年春から始まったコロナ禍により、密を避け広い住環境を求める人が増えたことで、東京都心への人口流入が減少あるいは流出超過となった時期であり、このため東京都の世帯数増加率は他の3県に比べ大きく鈍化したものと考えられる。

図表5 東京圏1都3県の世帯数増加率推移

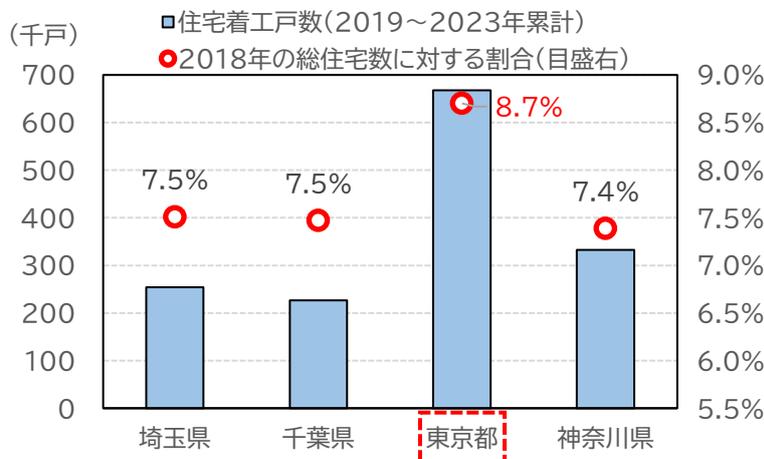


(注)調査時点は各年1月1日なので、たとえば2021年は2020年1月1日～2021年1月1日、2022年は2021年1月1日～2022年1月1日の動きを表している。

(資料)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

こうした需要の動きに対し供給サイドの動きがどうであったか、次に国土交通省「住宅着工統計」で1都3県における住宅建築の動向をみる。直近5年間(2019年～2023年)累計の新設住宅着工戸数は日本全国では425.6万戸となったが、うち東京都は66.7万戸であり16%のシェアを占めている。5年累計の着工戸数を2018年時点の総住宅数に対する割合でみると、東京都は8.7%と全国平均(6.8%)はもとより、東京圏の埼玉県(7.5%)、千葉県(7.5%)、神奈川県(7.4%)を上回り全国で最も高かった。東京都は住宅着工戸数が全国で最も多いだけでなく、住宅ストックに対する着工戸数(=新規供給)の割合でみても大きなインパクトがあったといえる(図表6)。

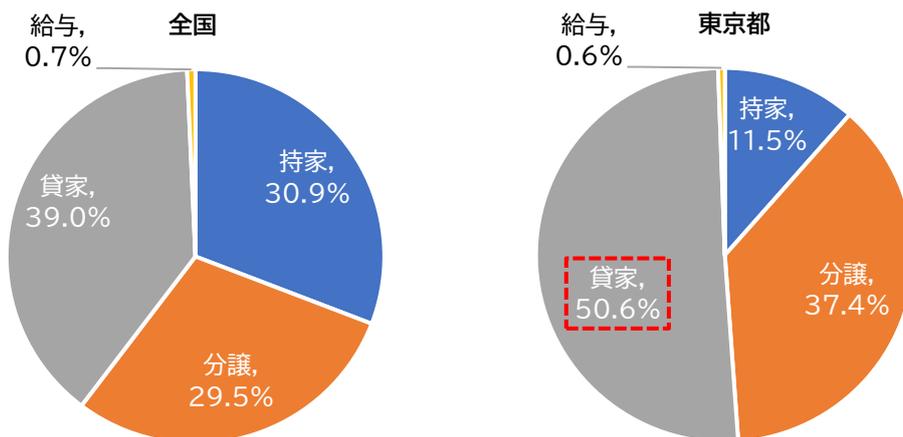
図表6 累計住宅着工戸数と総住宅数に対する割合



(資料)国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」

また東京都は住宅着工の内訳についても特徴的である。住宅着工統計では、住宅を利用関係別に持家・貸家・分譲住宅・給与住宅(社宅など)²の4つに分類している。5年間累計の住宅着工戸数について利用関係別の構成比をみると、全国では持家・分譲・貸家が3割～4割弱で概ね均等な比率になっているのに対し、東京都については、持家の比率が低く建築主と居住する人が異なる貸家や分譲の比率が高い点が特徴である(図表7)。特に貸家の比率は50.6%と高く、50%を超えているのは全国で東京都のみであり、埼玉県(32.3%)、千葉県(36.7%)、神奈川県(37.8%)と比較しても東京圏のなかで突出して高い。

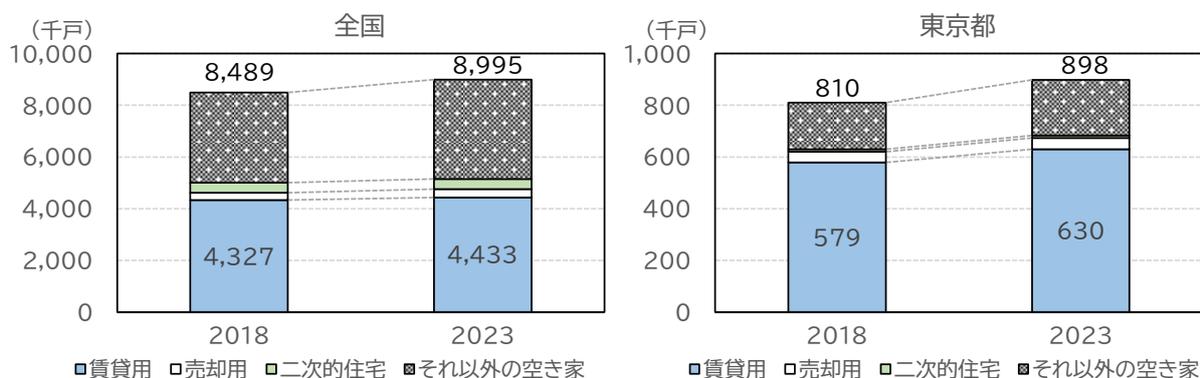
図表7 住宅着工の利用関係別構成比(2019年～2023年累計ベース)



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

では実際に賃貸用の空き家が増えているのか、住宅・土地統計調査で種類別に空き家の増減をみると、東京都の空き家は2018年から2023年の間に88千戸増加しており、そのうち賃貸用の空き家が51千戸と58%を占めた。ストックベースでも、東京都の空き家数のうち賃貸用が70%を占めている。日本全体では増加した空き家のうち賃貸用の割合は21%であり、ストックベースでも賃貸用の空き家は49%に過ぎず、東京都は空き家に占める賃貸用の比率が増加の内訳とストックベースの内訳ともに著しく高い(図表8)。これは東京圏の3県と比較しても同様であり、東京都の空き家数増加は賃貸用の空き家増加が主因とみることができる。

図表8 空き家の内訳



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

² 国土交通省による利用関係別の定義 ①持家:建築主(個人)が自分で居住する目的で建築するもの、②貸家:建築主が賃貸する目的で建築するもの、③分譲住宅:建て売り又は分譲の目的で建築するもの、④給与住宅:会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

4. 東京都は人口・世帯数が増えるという過度な期待による供給過剰がリスク要因

以上のように、2018年から2023年の5年間に日本全国の空き家は増加し空き家率も上昇した。相対的に住宅需要が強いとみられる東京都でも空き家の増加と空き家率の上昇が生じており、その主因は賃貸用の空き家増加にあることが分かった。

東京都は世帯数が日本全国の1割以上を占め、世帯数の増加率は日本全体を上回っていることから住宅需要の伸びを期待でき、住宅の供給も増えやすい。なかでも賃貸住宅は建築主と実際に住む人が異なり、投資目的を含め需要よりも供給サイドの都合により建築される面がある。

しかし直近5年間については、東京都の世帯数増加率はコロナ禍の影響もあり東京圏の1都3県のうち最低となり、住宅需要の伸びも鈍化したとみられる。こうしたなか、東京都の貸家着工は2019年から2023年の5年間で337千戸と、その前の5年間(2014年～2018年)比で▲2.3%となり、持家(同比▲6.9%)や分譲住宅(同比▲15.3%)ほど減少しなかった。このため賃貸住宅を中心に需要の伸びと新規供給のバランスが悪化し、東京都の空き家率は上昇したと考えられる。

むろん新築の賃貸住宅の多くが空き家になっているわけではなく、築古や設備・立地が劣り競争力の低い物件が埋まらずに空き家となり、それが東京都の空き家数増加・空き家率上昇の主な要因となっているのではないだろうか。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、日本全体の人口が減少するなかでも東京都の人口は2040年まで増加が見込まれている。東京都では人口・世帯数が増えるというコンセンサスがある分、住宅の新規供給が増えやすく、東京都といえども空き家問題とは無縁ではない。

地価や建築費の高騰と金利上昇により、足元では2024年1～7月累計の東京都における貸家着工は前年同期比▲12%と減少しているが、長い目で見ると人口・世帯数増加への過度な期待により供給過剰となることがリスク要因であろう。

(調査部 審議役 上席研究員 小林 俊二)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。