

8

August, 2024

不動産マーケットレポート

- 空き家の現況と空き家対策 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 東京圏の空き家の現況 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

空き家の現況と空き家対策

「令和5年(2023年)住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計^{※1})」によると、全国の住宅総数は約6,502万戸で前回調査(2018年)から約261万戸増加しました。空き家総数は約900万戸で、そのうち「賃貸用・売却用及び二次的住宅を除く空き家^{※2}」は約385万戸でした。住人が不在で管理が不十分な空き家の増加は、地域の環境や景観に悪影響を及ぼし、治安の悪化にもつながることから、適切な管理を促す施策が強化されています。

※1：本稿は令和5年調査の速報集計を元に執筆しており、今後公表される確定値との差異が生じる可能性がある。

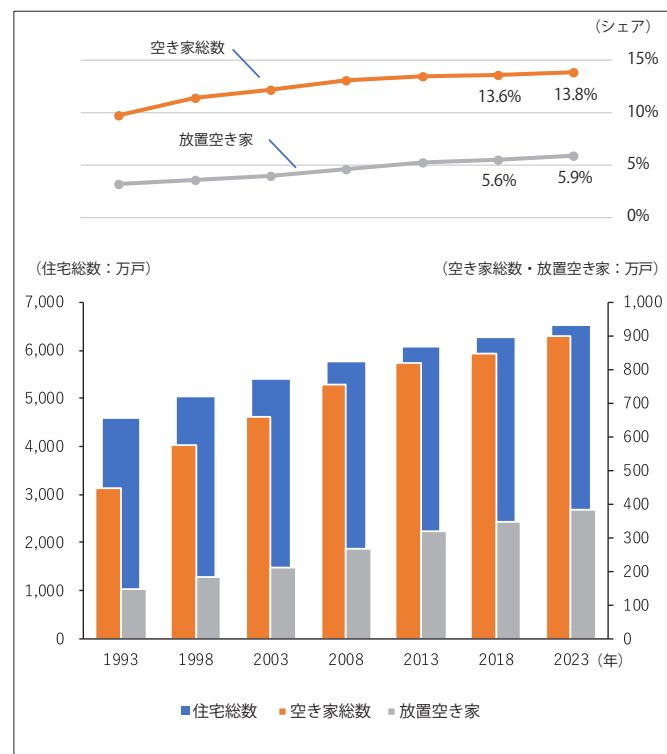
※2：例として、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅が含まれる。

●全国の住宅と空き家の推移

2023年10月1日現在、全国の住宅総数は約6,502万戸で、そのうち空き家総数は約900万戸に上り、住宅の13.8%が空き家です(空き家率)。空き家のうち、別荘などの二次的住宅は約38万戸、賃貸用・売却用の空き家は約476万戸となり、これらのいずれにも当てはまらない空き家(以下、「放置空き家」と記す。)は約385万戸、住宅総数に占める割合は5.9%になります(放置空き家率)[図表1]。放置空き家が空き家全体に占める割合は42.8%で、2003年(32.1%)から拡大が続いており、空き家の増加は放置空き家が大勢を占めています[図表2]。

住宅総数は2018年から2023年に年間平均(幾何平均)0.8%増加し、前回調査の同0.6%増からわずかながら拡大しました。空き家についても前回調査の0.7%増から1.2%増に拡大、放置空き家については同じく1.8%増から2.0%増となり、住宅総数を上回る増加率で推移しています[図表3]。

[図表1] 住宅総数等の推移

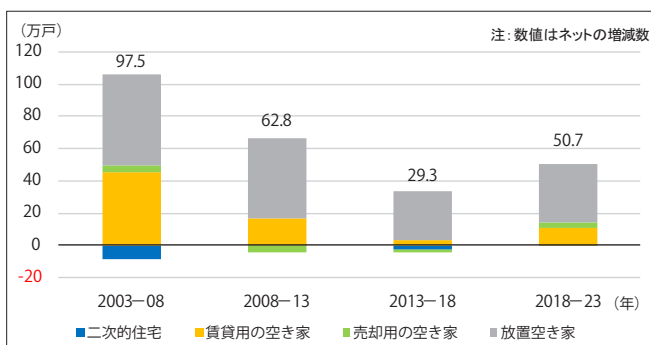


●西日本で高い空き家率

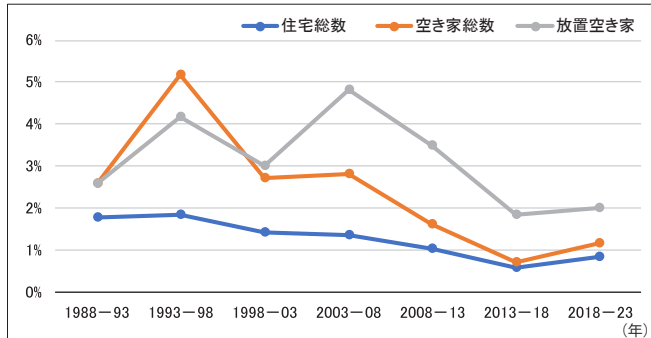
都道府県別の空き家率は、和歌山県と徳島県の21.2%、次いで山梨県の20.5%の順に高く、鹿児島県と高知県を加えた5県で20%を超えました。また大都市圏や人口増加がみられる地方等では低く、埼玉県、神奈川県及び沖縄県の3県は10%未満でした[図表4]。放置空き家率は、鹿児島県13.6%、高知県12.9%、徳島県・愛媛県12.2%、和歌山県12.0%などが上位にあり、概して西日本で高い傾向にあります[図表5]。また、令和2年(2020年)国勢調査による高齢者単身世帯の割合が高い地域との相関関係が見受けられ[図表6]、こうした地域では高齢化の進展とともに放置空き家の増加の蓋然性が高いと言えます。

放置空き家の増加率が高い県は東日本の日本海側などでも見られることから、これらの地域でも放置空き家率が高まってくる可能性があります[図表7]。

[図表2] 空き家増加の内訳

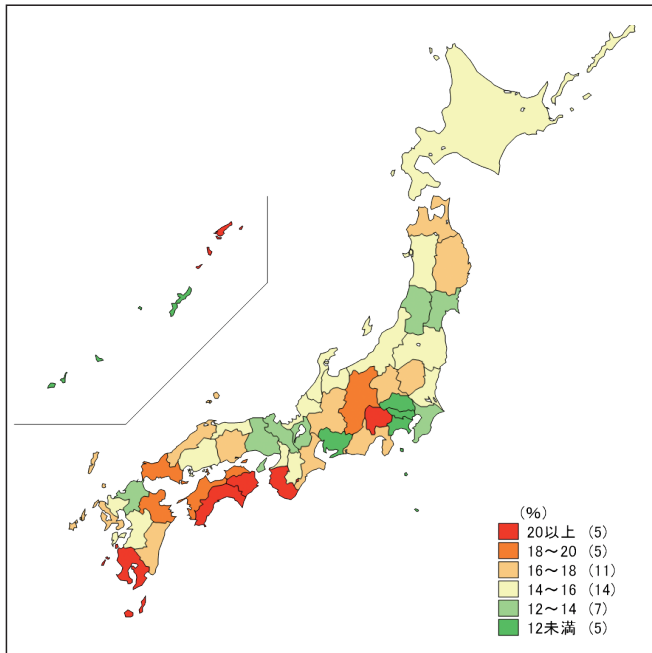


[図表3] 住宅総数と空き家の年間平均増減率推移

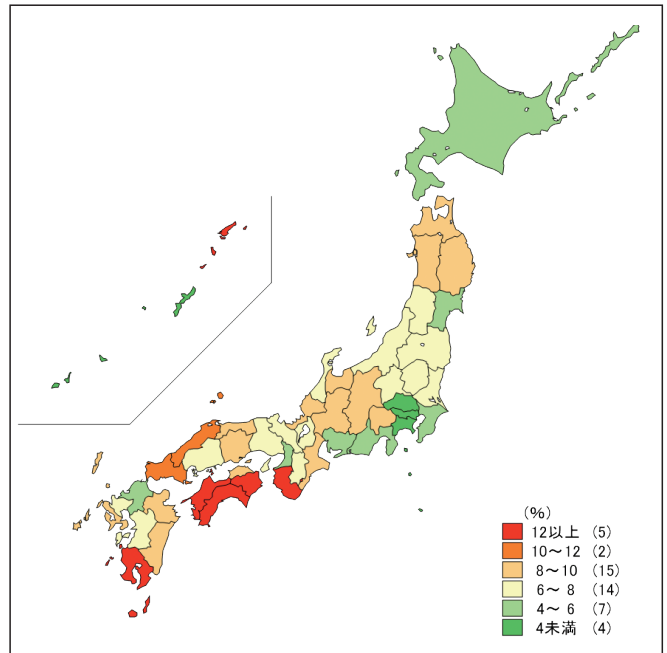


図表1～3のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

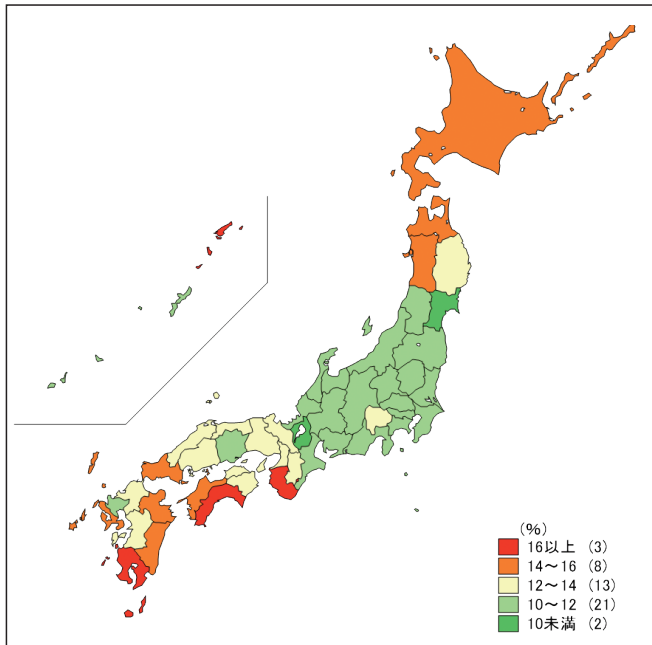
[図表4] 都道府県別の空き家率



[図表5] 都道府県別の放置空き家率

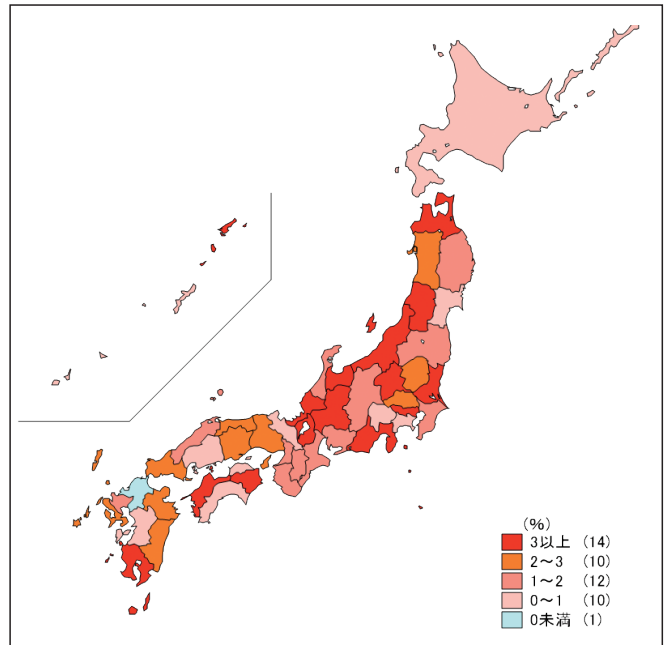


[図表6] 一般世帯に占める65歳以上単身世帯の割合



図表6のデータ出所：総務省「令和2年国勢調査」

[図表7] 放置空き家の年間平均増減率



図表4,5,7のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

●法改正による空き家の活用や流通の促進

放置空き家のうち、腐朽・破損があるものは約90万戸で放置空き家の4～5戸に1戸は腐朽・破損していることになります。管理がされない放置空き家の増加は景観・環境の悪化や防災・治安面の不安、倒壊の危険性が増すことなどから、対策の強化を目的に「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」（改正空家対策推進特措法）が2023年6月に公布され、12月に施行されました。

同法では、空き家の①活用拡大、②管理の確保、③

特定空家の除却等、の3本柱に基づいて放置空き家の抑制を図る施策が設けられました。

改正法によって、建築基準法等で定められている接道や用途の規制を緩和できる『空家等活用促進区域』が指定できるようになり、活用の可能性を広げる一方で、対策に係る空き家の対象が拡大し、放置空き家に対する固定資産税の特例解除などのペナルティが重くなることから、空き家管理サービスの活用による管理や売却、土地活用といった動きが拡大する可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

経済トレンド・ウォッチ

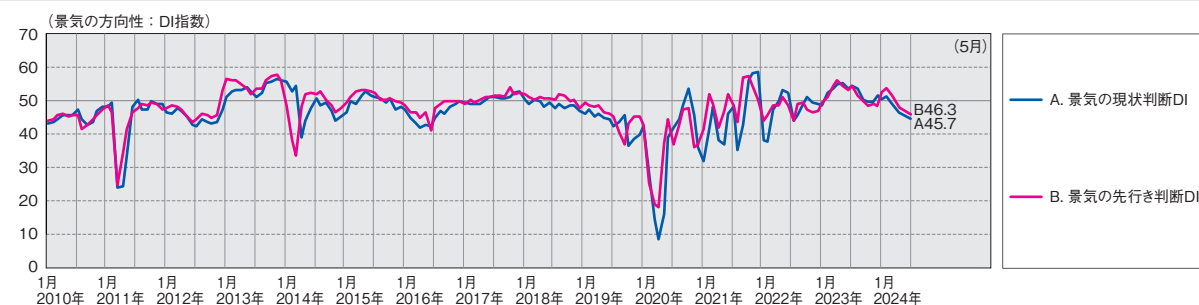
■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



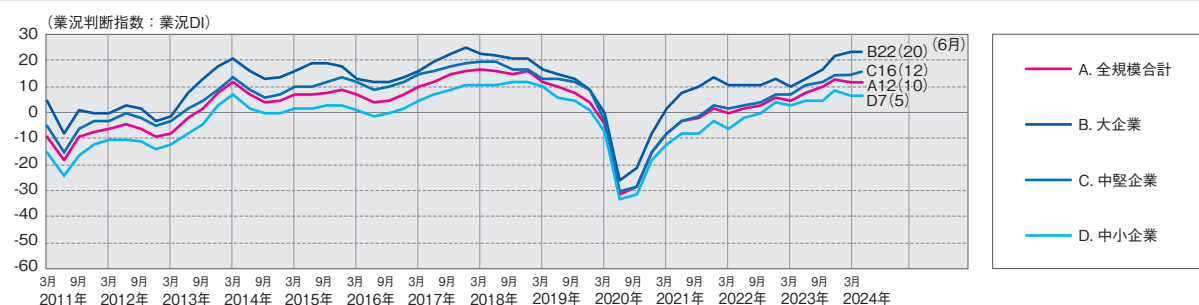
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

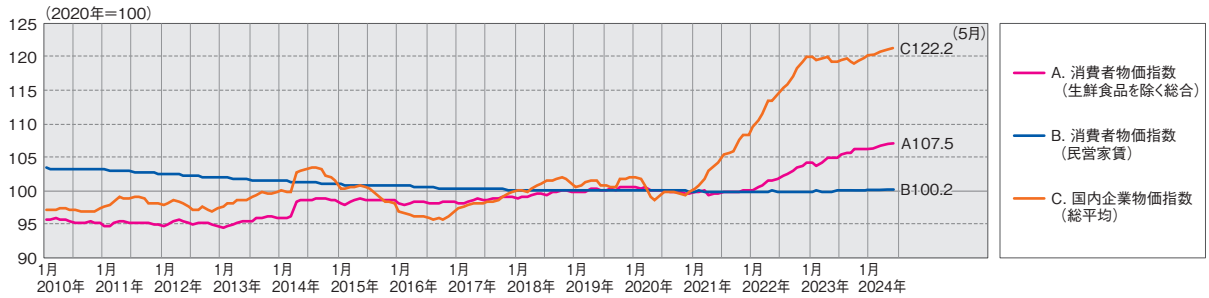
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

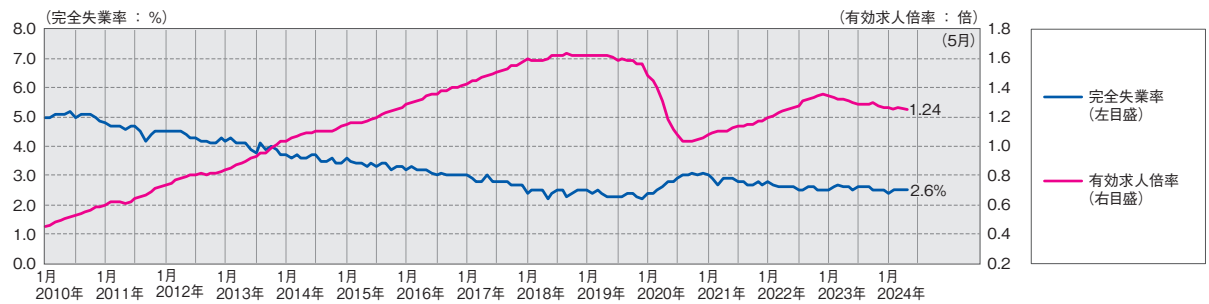
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

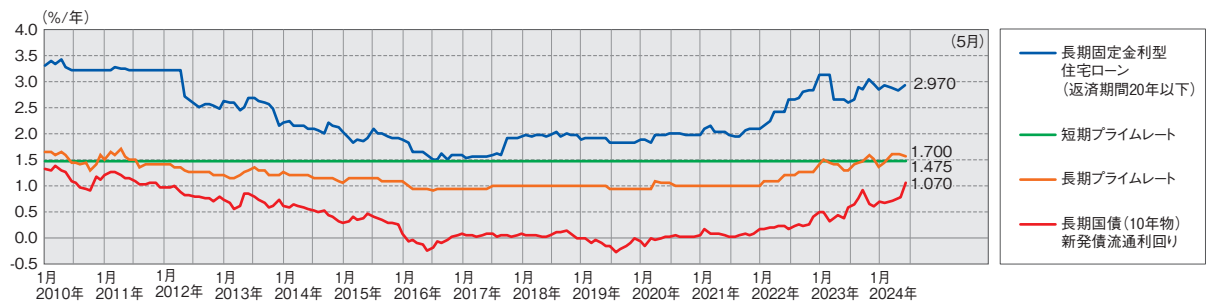
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

短期プライムレート

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

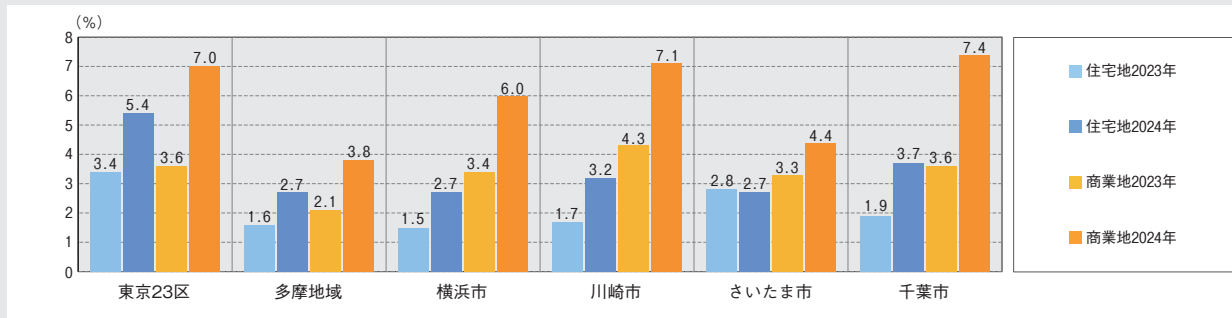
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

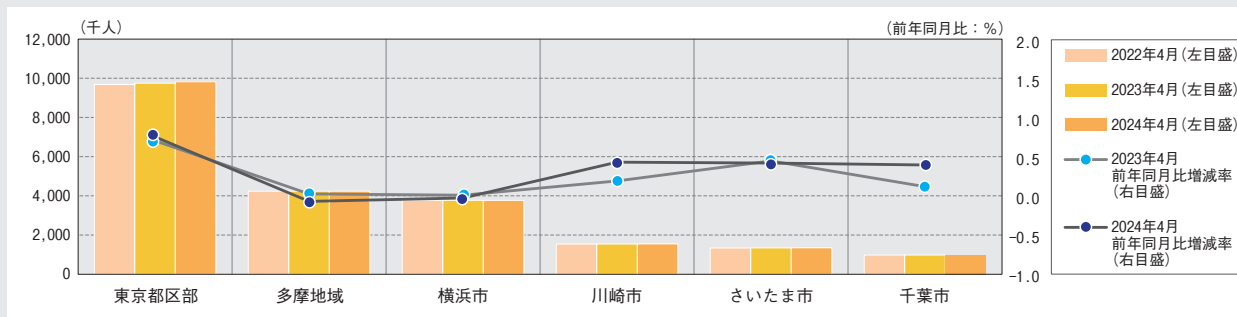
■ 東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

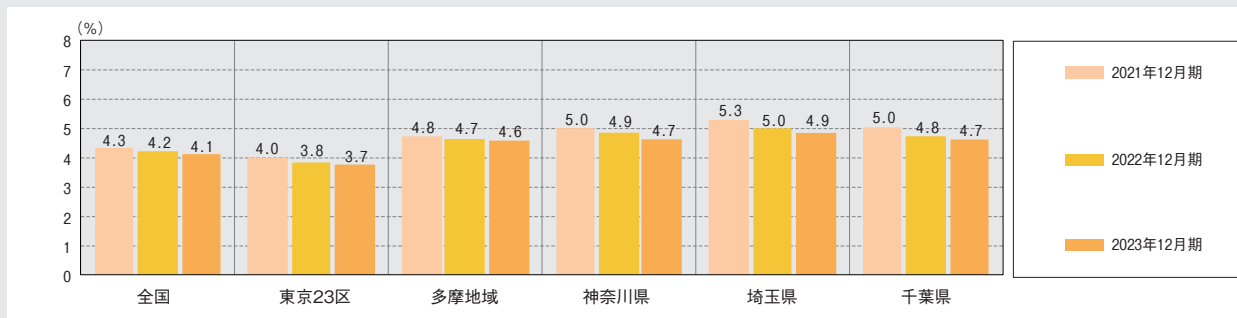
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2023年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

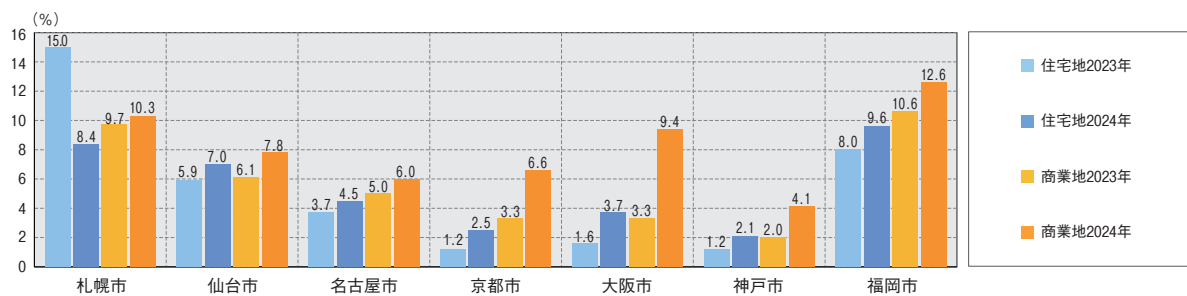
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。
図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

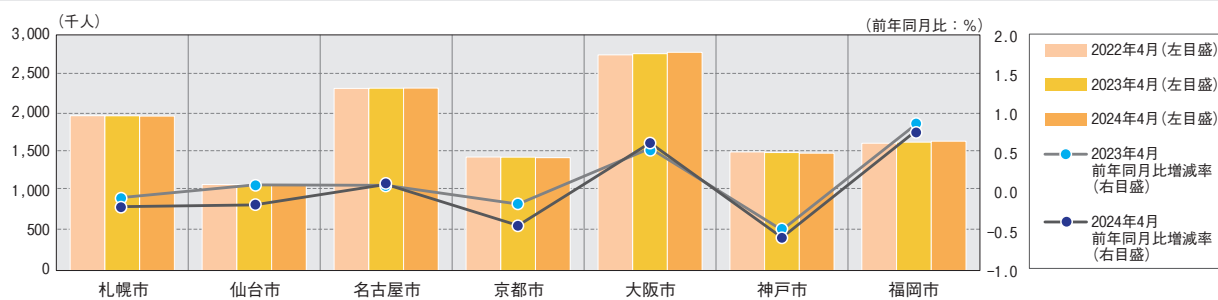
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

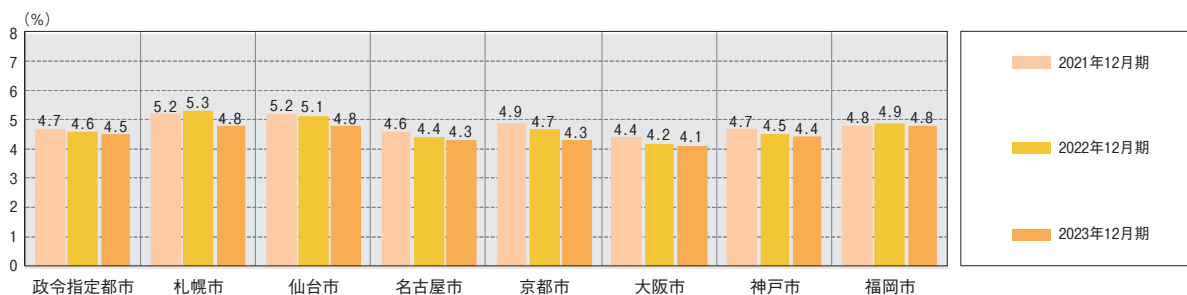
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2023年12月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

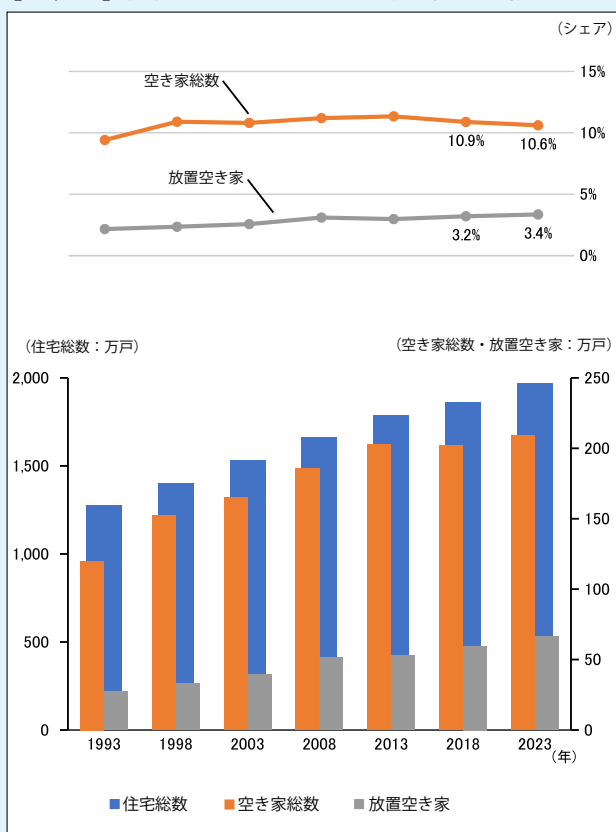
東京圏※の各都県において空き家総数の割合及び放置空き家の割合は全国で低位にありますが（P3の図表4と図表5）、空き家総数が約209万戸、放置空き家数は約66万戸とその実数は多く、東京都の空き家総数は全国1位、放置空き家数は同2位であり、3県もそれぞれ10位内で上位にあります。

東京圏の空き家総数は1993年からの30年で約1.7倍に増加、放置空き家は同約2.4倍に増加しました。埼玉県と神奈川県では二次住宅や賃貸用住宅が減少したことで空き家総数が減少し、東京圏の空き家の増勢は鈍化しています〔図表2〕。また、放置空き家数は各都県で増加が続いています。東京都は2013年に減少した後、再び増加傾向にあり、30年前の2倍程度の水準にあります。千葉県と埼玉県は30年前の3倍近くまで増加しており、古くからの住宅地やかつて郊外に造成されたニュータウンなど高齢化・少子化の進んだエリアにおいて対策が必要とされる放置空き家が急増していると推察されます〔図表3〕。

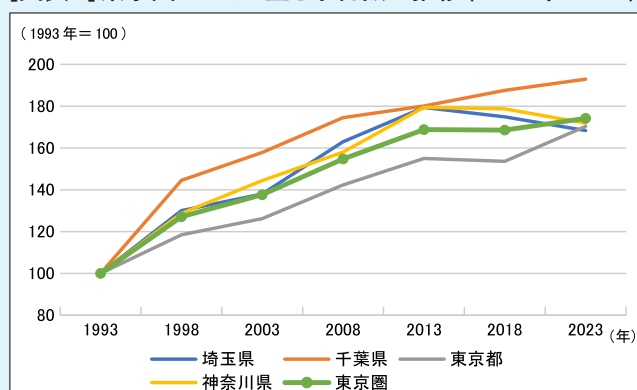
（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

※：東京圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

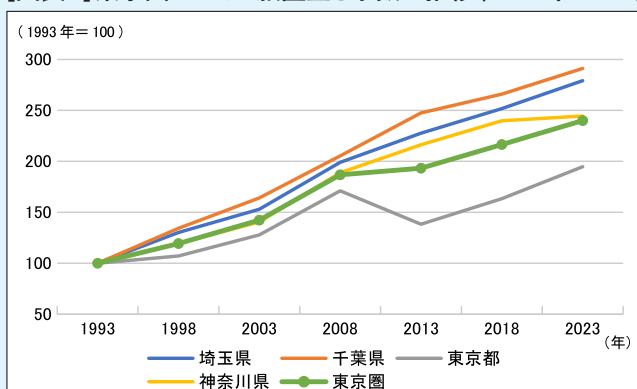
〔図表1〕東京圏における住宅総数等の推移



〔図表2〕東京圏における空き家総数の推移 (1993年=100)



〔図表3〕東京圏における放置空き家数の推移 (1993年=100)



図表1～3のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社