

経済情報ピックアップ

総務省「住宅・土地統計調査」(2023年10月1日時点)の結果

4月30日に総務省「住宅・土地統計調査」(2023年10月1日時点)の速報集計が公表されました。同調査は、わ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ことを目的に5年ごとに実施されます。

同調査によれば、わが国の総住宅数は6,502万戸、2018年に実施した前回調査(6,241万戸)に比べて+261万戸(+4.2%)増加し過去最高を記録しています。

総務省「国勢調査」によれば、わが国の人口は2010年をピークに減少に転じていますが、世帯数は増加が続いていることが住宅数の増加につながっていると考えられます。核家族化や単独世帯の増加など世帯の多様化が進んだことで世帯数が増加しています。

ただし、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)2024年推計」によれば、一般世帯総数は2030年をピークに減少に転じると推計しています。

一方、空き家数についても、900万戸と2018年調査に比べて+51万戸増加し過去最多となっています。また、住宅総数に占める空き家の割合である空き家率も、13.8%と同+0.2ポイント上昇し過去最高となっています。

同調査では、空き家を4種類に区分しており、構成比は「賃貸用」が49.3%、「売却用」が3.6%、別荘など「二次的利用」が4.3%、「その他」が42.8%となっています。「その他」(今回調査から「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に変更)は、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

どで、放置空き家につながる可能性が高いものです。

空き家の増加については、少子高齢化の進行に伴い、相続で空き家となったものなどが増えていることが背景にあります。

老朽や損壊を放置した空き家が増加すれば、地域の防災や衛生、景観に悪影響を及ぼすことが懸念されます。国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」によれば、日頃、土地に関して身近に感じる問題について、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」と回答した割合が52.4%と約半数が回答し、また、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」が29.1%と約3割が回答する結果となっており、空き家が身近な問題となっています。

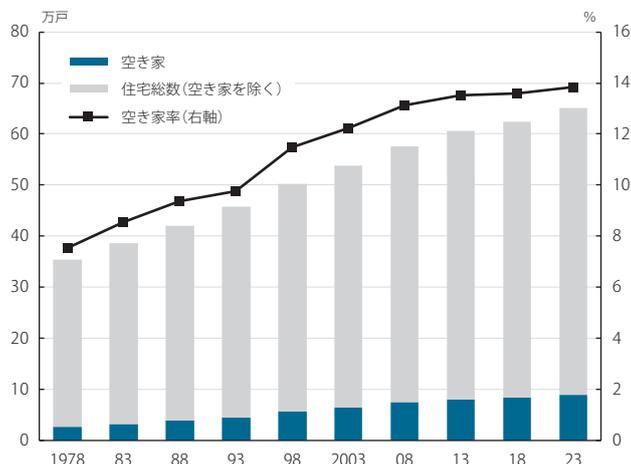
こうした空き家の問題へ対応するため、2015年に「空き家対策特別措置法」が施行されました。同法では、倒壊など危険が迫る「特定空き家」の所有者に改善を求める指導や勧告に続き、命令や行政代執行による強制解体を可能としたものです。

ただし、特定空き家になってからの対応では限界があるため、2023年の改正で壁や窓の破損など特定空き家になる恐れがある空き家を「管理不全空き家」とし、市町村による指導・勧告の対象としました。自治体の対応を後押しし、所有者に管理や撤去・修繕を促すなど所有者の責務を強化しています。

また、空き家を減らす取り組みとして、リノベーションによる住宅や店舗への再生や空き家バンクによる流通などの活用を官民あわせて広げていくことが求められます。

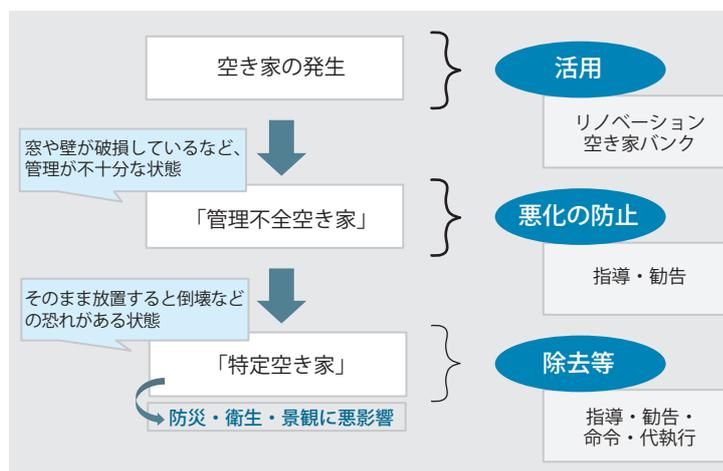
(筑波総研 主任研究員 山田 浩司)

住宅総数と空き家率の推移



出所: 総務省「住宅・土地統計調査」より筑波総研作成

「管理不全空き家」と「特定空き家」の概要



国土交通省の資料等より当社作成