

不動産 投資 レポート

2013年住宅・土地統計調査(速報) にみる住宅と居住状況の変化

金融研究部 不動産市場調査室長 [竹内 一雅](#)e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

2014年7月29日に平成25年(2013年)住宅・土地統計調査の速報集計結果が公表された。これにより、5年ぶりに日本の空き家率が明らかとなった。前回調査(2008年)はリーマン・ブラザーズの破綻¹から半月後の10月1日に実施された。このため今回調査では、ファンドバブル期のほぼピークの状態で開催された前回調査から、その後の深刻な不況の影響を受けた後の現在との変化が把握できる。また、前回調査後には東日本大震災も発生した。さらに、2008年をピークに日本の人口も減少が始まり²、現在は年間20~30万人の減少という本格的な人口減少期に突入している。このように、住宅を取り巻く環境は前回調査から大きく変化している。

速報集計結果の概要は、総務省統計局のホームページでも公表されているので³、以下では、過去5年間の住宅および居住状況の変化に関するポイントを整理する⁴⁵。

2. 概況—住宅総数・世帯数・空き家数・所有関係別住宅数・共同住宅比率

住宅・土地統計調査によると、2013年の住宅数は6,063万戸で、2008年に比べ305万戸(+5.3%)の増加、総世帯数は5,246万世帯で248万世帯(+5.0%)の増加であった(図表-1)。住宅の増加率が世帯の増加率を上回ったため、空き家率も13.1%から13.5%へと上昇した(図表-2)。

空き家数は820万戸で過去最多となり、前回調査から+8.3%(+63万戸)の増加であった。増加率は1963年以降で最も低く、初めて10%を下回った。前回調査がリーマンショック直後だったため、その後の住宅着工戸数が急減した⁶ことなどが、結果として空き家率の上昇を抑制したと考えら

¹ アメリカの投資銀行であるリーマン・ブラザーズの破綻は2008年9月15日。

² 総務省統計局「人口推計」(各年10月1日)より。

³ 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 調査の結果」を参照のこと

⁴ 前回(2008年)住宅・土地統計調査の結果については、竹内一雅「住宅・土地統計調査(速報)にみる住宅と居住状況の変化」(2009.9.4、不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所)、竹内一雅「東京都区部マンションの空家率と居住世帯特性『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(1)」(2010.10.6、同上)、竹内一雅「東京都区部マンション居住世帯数の今後の見通し『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(2)」(2010.10.12、同上)、竹内一雅「高齢単独世帯の居住状況『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(3)」(2010.11.30、同上)なども参照のこと。

⁵ 住宅・土地統計調査では、住宅や世帯に関して多くの専門的な用語が使われている。用語の定義については、[2013年速報の用語解説](#)、[2008年速報の用語解説](#)を参照のこと。

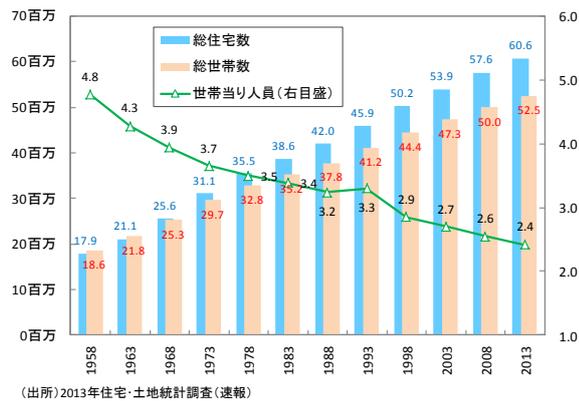
⁶ 2008年の住宅着工戸数は109万戸だったが、それ以降は79万戸(2009年)、81万戸(2010年)、83万戸(2011年)、88万戸(2012年)、98万戸(2013年)と推移している。2004~08年の年平均住宅着工戸数は117万戸、2009~13年は86万戸だったため、年平均で31万戸の減少(▲26.8%の減少)だった。

れる⁷。

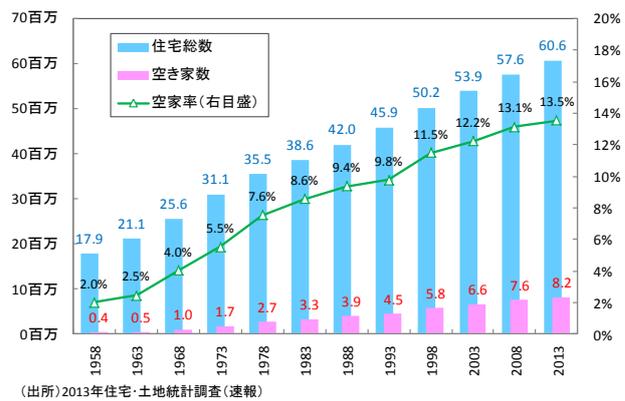
所有関係別にみると、持ち家や民営借家は増加し、公営・UR・公社の借家や給与住宅は減少した（図表-3）。持ち家は前回調査と比べ+6.3%の増加、民営借家は+8.8%の増加だった。持ち家は全体の61.9%（前は61.1%）、借家は35.4%（35.8%）で、近年、構成比に大きな変化はない。

建て方別にみると、戸建ては前回調査と比べ+4.2%の増加、共同住宅は+6.8%の増加で、共同住宅の構成比が42.4%まで上昇してきた（図表-4）。戸建て住宅も増加したが全体の増加率を下回るため、構成比はわずかながら低下した。共同住宅の構成比は大都市で高く、3大都市圏以外では30.7%である一方、3大都市圏では52.4%、東京都では70.0%、都区部は74.8%⁸に達している。

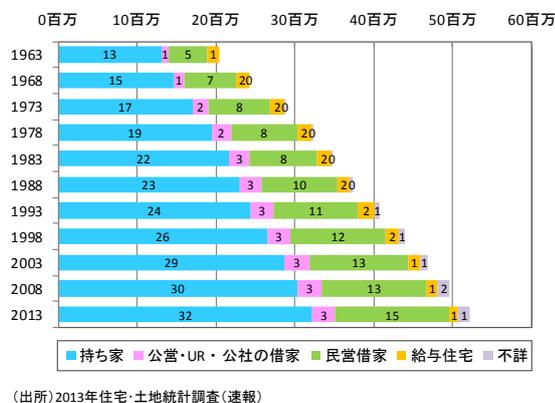
図表-1 住宅数と世帯数・世帯あたり人員数



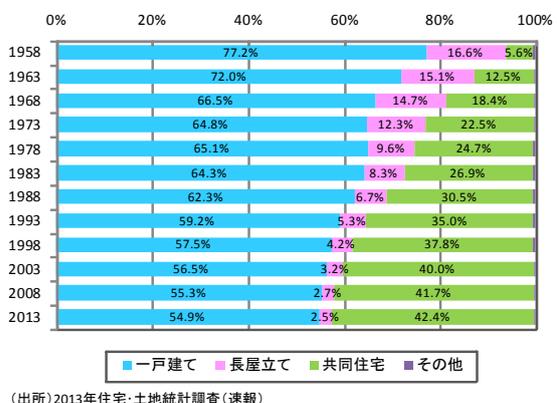
図表-2 住宅数・空き家数・空き家率の推移



図表-3 所有関係別 住宅数の推移



図表-4 建て方別 住宅数構成比の推移



3. 空き家率(都道府県別、都市別・所有関係別)

空き家率を都道府県別に見ると、山梨県が22.0%で最も高く⁹、次いで長野県が19.8%で続いている（図表-5）。一方、空き家率が最も低いのが宮城県で9.4%で、2008年の13.6%から大幅な改善となっている。前回調査から空き家率が上昇した都道府県数は34、低下は13であった。

⁷ 図表-1の通り、世帯当り人員数の減少が続いており、この動きも居住者がいる住宅戸数(住宅需要)を増加させている。

⁸ 主要都市の共同住宅比率は、札幌市で63.8%、仙台市は61.4%、名古屋市は65.5%、大阪市は71.6%、福岡市は77.6%。

⁹ 空き家率=空き家(二次的住宅+賃貸用の住宅+売却用の住宅+その他の住宅)/住宅総数 としている。総務省統計局の報道資料(平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)結果の要約、2014.7.29)では、都道府県別の空き家率の計算で、別荘等の二次的住宅を除いているが、ここでは全国の空き家率の計算方法と同様、二次的住宅を含めている。本稿では以下同様。

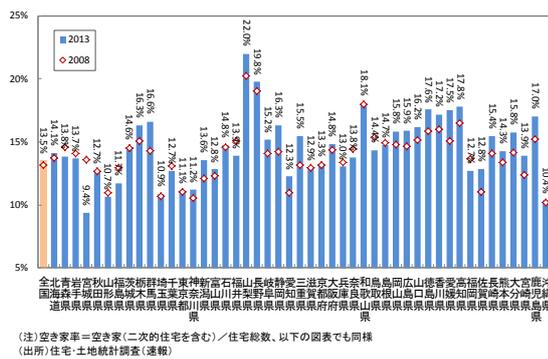
主要都市では、仙台市の空室率が15.3%から10.0%へと大きく低下し、福岡市や千葉市、さいたま市、北九州市などでも低下がみられた（図表-6）。反対に空き家率が上昇したのは、大阪市や横浜市、広島市などだった。

所有関係別に主要都市の空き家率の変化をみると¹⁰、持ち家では東京都区部（10.8%から7.4%）と大阪市（15.9%から14.0%）で大きく低下し、札幌市で上昇している（図表-7）。借家の空き家率に関しては、仙台市（21.2%から11.5%）と福岡市（19.1%から14.8%）で大きく低下し、東京都区部や大阪市で上昇した。

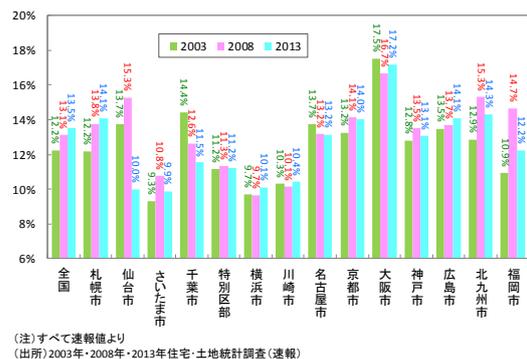
このように、仙台市の空き家率の大幅な低下は、借家の空き家率の大幅な低下によるものである¹¹（図表-8）。逆に、持ち家の空き家率が大幅に低下する一方、借家の空き家率が上昇しているのが東京都区部や大阪市である。都区部では前回調査からの5年間に、持ち家の空き家数は▲25.4%減少し、借家の空き家数は+29.8%増加している（大阪では持ち家空き家数は▲6.9%の減少、借家空き家数は+20.4%の増加）。

持ち家と借家で、空き家数の増加率に大きな差があるが（図表-8）、これは都市ごとに、持ち家と借家の世帯増加率に比較的大きな相違があることも要因の一つと思われる¹²（図表-9）。

図表-5 都道府県別 空き家率(2013年)

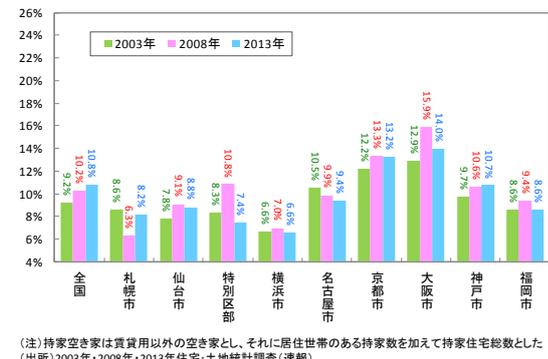


図表-6 主要都市別 空き家率の変化



図表-7 所有関係別 空き家率(都市別)

<持ち家空き家率>

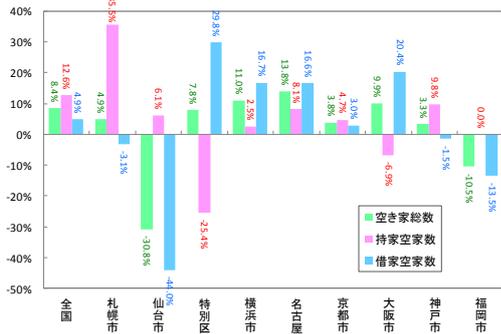


<借家空き家率>



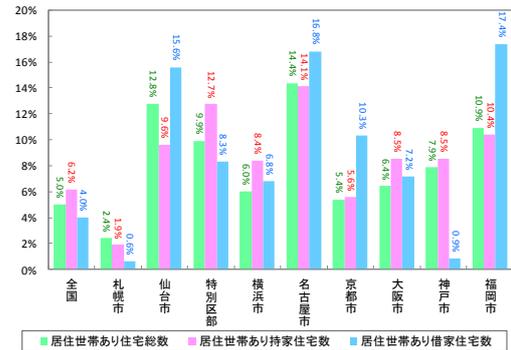
¹⁰ 持ち家空き家率および借家空き家率の算出の考え方については図表-7の注を参照のこと
¹¹ 仙台市では、東日本大震災後の賃貸住宅居住者の増加とともに、みなし仮設住宅として現在も約8千戸の民間賃貸住宅が応急仮設住宅として被災者のために借上げられており、これらも、借家の空き家率が大幅に低下した理由と考えられる。
¹² 現状のように空き家率や空室率情報がほとんどない状況では、都市間や都市内(地区別や持ち家・借家別、住戸タイプ別など)で、結果として適切な住宅供給(例えば空き家率の極端な格差がない状態)を行うのは難しいのではないかとと思われる。

図表－8 所有関係別 空き家数増加率(2008－13年)



(注)持家空家は賃貸用以外の空き家とし、それに居住世帯のある持家数を加えて持家住宅総数とした。
 (注)借家空家は賃貸用の空き家とし、居住世帯のある借家数を加えて借家住宅総数とした。
 (出所)2003年・2008年・2013年住宅・土地統計調査(速報)

図表－9 所有関係別 居住世帯あり住宅増加率(2008－13年)



(注)持家空家は賃貸用以外の空き家とし、それに居住世帯のある持家数を加えて持家住宅総数とした。
 (注)借家空家は賃貸用の空き家とし、居住世帯のある借家数を加えて借家住宅総数とした。
 (出所)2003年・2008年・2013年住宅・土地統計調査(速報)

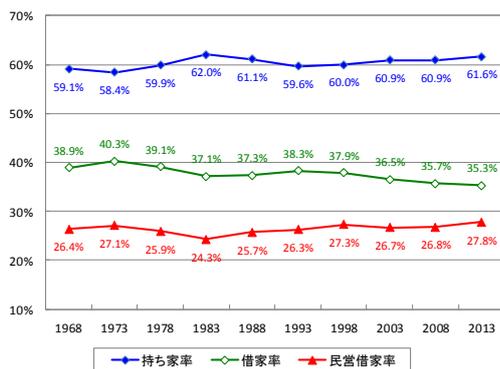
4. 持家率・借家率の動向

2013年の持ち家率¹³(持ち家世帯率)は61.6%で、2008年の60.9%からわずかな上昇となった(図表－10)。借家率は下落が続いているが、民営借家率は上昇傾向にあり27.8%となった。

家計を主に支える者(以下、世帯主とする)の年齢別持ち家率は、ほぼ全ての年齢層で低下傾向にある(図表－11)。その中で、世帯主年齢25歳未満と35～39歳の世帯で、わずかながら上昇となった。年齢別にみると低下しているのに、全体として持ち家率が上昇しているのは、高齢化の進展により、若年層と比べ持ち家率が高い高齢者の世帯比率が高まっているためである。

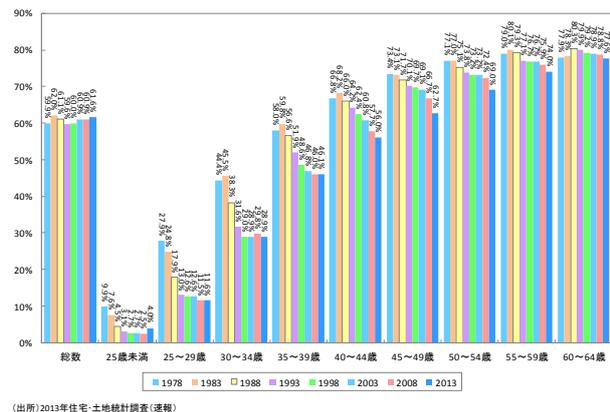
年齢別持ち家率の推移を、世帯主が生まれた時期別(コホート別)に示したのが図表－12である。これによると、後に生れた世代ほど同じ年齢でも持ち家率は低い。しかし、1969～73年生まれの世界以降は、ほぼ同じ折れ線グラフ上を推移しており、年齢別持ち家率の低下傾向がほぼ底に到達した可能性がある。そのため、次回調査では、44歳以下の持ち家率はその5歳上の世代より下ならず、ほぼ等しくなる可能性が高い¹⁴。

図表－10 持家率・借家率



(注)持ち家率=持ち家に居住する主世帯数/普通世帯総数、借家率=借家に居住する主世帯数/普通世帯総数として計算。
 (出所)2013年住宅・土地統計調査(速報)

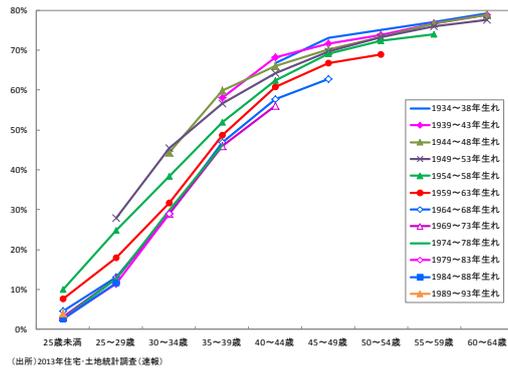
図表－11 持家率の推移



(出所)2013年住宅・土地統計調査(速報)

¹³ 持ち家率=持ち家に居住する主世帯数/普通世帯総数、借家率=借家に居住する主世帯数/普通世帯総数として計算。住宅・土地統計調査(速報)の概要では、それぞれ持ち家世帯率、普通世帯率と呼んでいる。ここでは、持ち家率、借家率とする。
¹⁴ ただし、1969～73年生れの世代も、前回調査(35～39歳時)までは1964～68年生れと同様の折れ線グラフ上を推移してきたが、今回の調査(40～44歳時)で持ち家率が低下した。同様に、若年層の持ち家率も、今後、さらに低下する可能性もある。

図表-12 出生時期別にみた持家率の低下



5. 借家の家賃単価

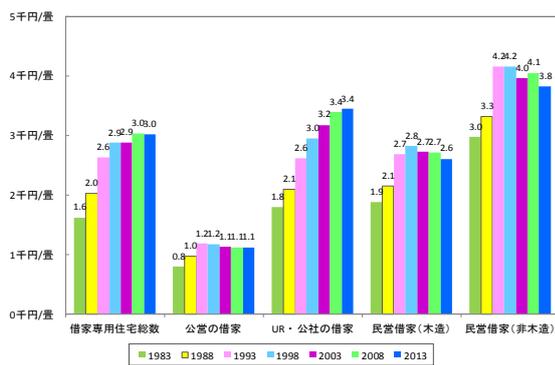
今回の速報集計では借家の家賃に関して、一畳当り家賃¹⁵のみ公表されている。

一畳当りの家賃単価は、公営の借家で1,126円、UR・公社の借家で3,445円、民営借家（木造）で2,611円、民営借家（非木造）で3,821円だった（図表-13）。家賃単価の推移をみると、UR・公社の借家では上昇が続いているが、民営借家では木造・非木造ともに、1998年をピークに下落傾向にある。民営借家（木造）は前回調査から▲3.9%の下落、民営借家（非木造）は▲5.7%の下落となっている¹⁶。

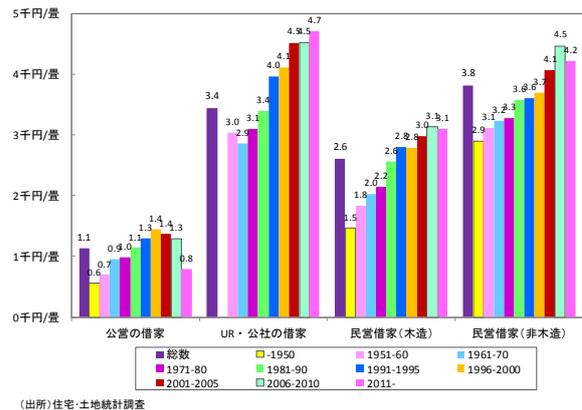
2013年の一畳当り家賃単価を、建築時期別にみると、公営借家の最近の物件を例外として、基本的に物件が新しいほど家賃単価は高い（図表-14）。

次に、特定の建築年の借家が、現在と過去でどの程度賃料単価が変化したかをみたのが図表-15である。2001~05年に建築された民営借家の賃料単価は、前回調査と比べ木造で▲8.1%、非木造で▲8.8%の下落となっている¹⁷（図表-15左図）。また、家賃単価がピークであった1998年と比べると、1991~95年に建築された民営借家の賃料単価は、木造で▲25.3%、非木造で▲16.8%の大幅な下落だった¹⁸。

図表-13 一畳当り家賃の推移



図表-14 建築の時期別一畳当り家賃



¹⁵ 住宅・土地統計調査では、洋間を含めた各居住室の合計を3.3㎡を2畳として算出している。

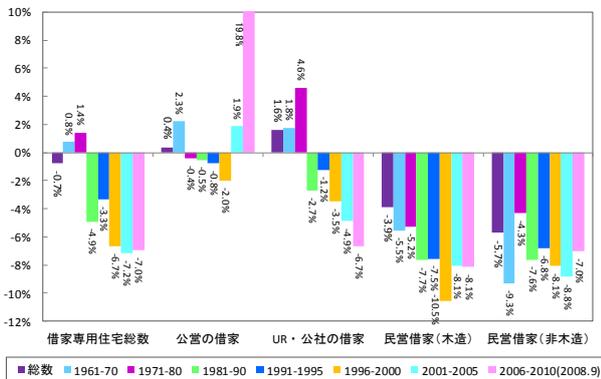
¹⁶ 民営借家(木造)はピークの1998年から▲7.6%の下落、民営借家(非木造)は▲8.2%の下落だった。図表-15を参照のこと。

¹⁷ 民営借家(木造)やUR・公社の借家では、築年が浅い物件(家賃が高い物件)ほど、賃料の下落幅が大きい傾向が見られる。

¹⁸ 民営借家家賃の経年に伴う下落は、賃貸住宅所有者にとっては深刻な問題である。一方、居住者にとっては、デフレが進行し所得が増えない中で、(例えば継続賃料の下落などを通じて)家計支出の抑制に効果があったのではないかとと思われる。なお、賃料の下落には、空き家率の上昇も影響していると考えられる。

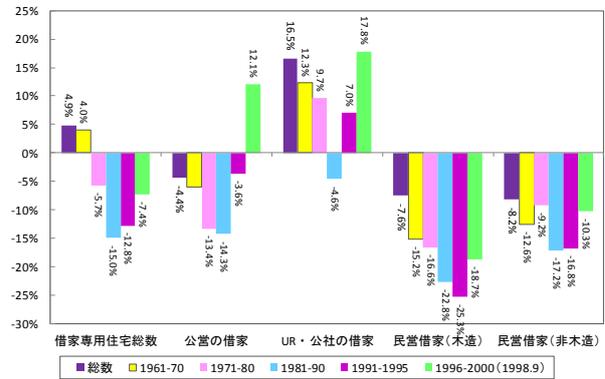
図表-15 建築の時期別 一畳当り家賃の今回調査(2013年)との変化率

<2008年調査との変化率>



(注)2013年調査の建築年2006-2010年は、2008年調査の建築年2006~2008.9と比較した
(注)総数はここで表記されていない時期も含めた全体の平均値の変化率
(出所)2008年・2013年住宅・土地統計調査

<1998年調査との変化率>



(注)2013年調査の建築年1996-2000年は、1998年調査の建築年1996~1998.9と比較した
(注)総数はここで表記されていない時期も含めた全体の平均値の変化率
(出所)2013年・1998年住宅・土地統計調査

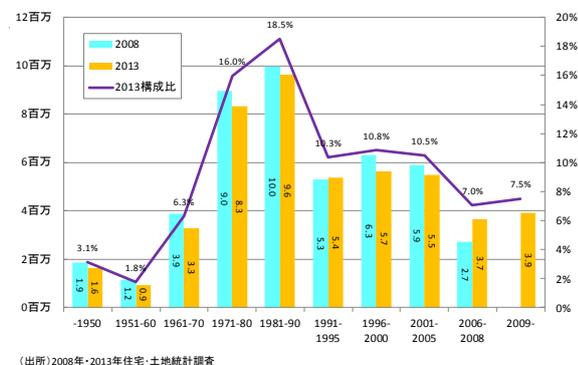
6. 建築の時期と腐朽・破損状況

居住世帯のある住宅のうち、1980年以前の建築は29.5%（1970年以前は12.2%）を占め、1981-90年は20.1%、1991-00年は23.0%、2001年以降の建築は27.3%だった(図表-16)。建築年別の住宅数を前回調査と比べると、1970年以前の建築は▲15.5%の減少、1971-80年は▲7.3%、1981-90年は▲3.1%、1991-95年は+1.8%¹⁹、1996-00年は▲10.2%、2001-05年は▲7.4%となっており、1980年代から90年代前半に建築された住宅では更新があまり進まなかった一方、1996年以降の住宅は建替えなどが進んだようだ。

所有関係別に建築の時期をみると、持ち家では1991年以降の建築が全体の48%を占めるのに対し、公営の借家では32%、UR・公社の借家では26%、民営借家（木造）では48%、民営借家（非木造）では66%と、大きな相違がある（図表-17）。

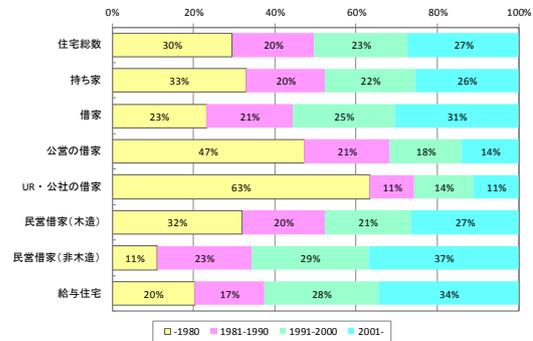
2013年現在、腐朽・破損のある住宅は全体の6.9%で、2008年調査の8.8%から大きく減少している（図表-18）。前回調査の結果によると建築年が古いほど腐朽・破損がある住宅の比率は高まる傾向があり（図表-19）、また、築年が古いほど高齢者の居住比率が高いため、今後の高齢化の進展の中で、高齢者が居住する住宅の腐朽・破損はより大きな問題になる可能性が高い。

図表-16 建築の時期(2008年、13年)



(出所)2008年・2013年住宅・土地統計調査

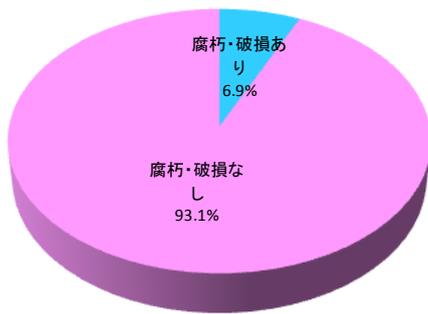
図表-17 所有関係別 建築の時期別構成比



(注)建築時期不詳を除く
(出所)住宅・土地統計調査

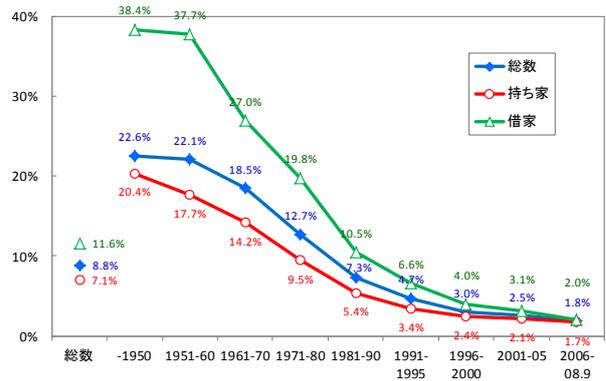
¹⁹ 住宅・土地統計調査は抽出調査のため、抽出や不詳値の偏りなどから速報では住宅数が増加する結果になったと思われる。

図表-18 持ち家の腐朽・破損の有無



(出所)住宅・土地統計調査

図表-19 所有関係別・建築年別腐朽・破損有りの構成比(2008年)



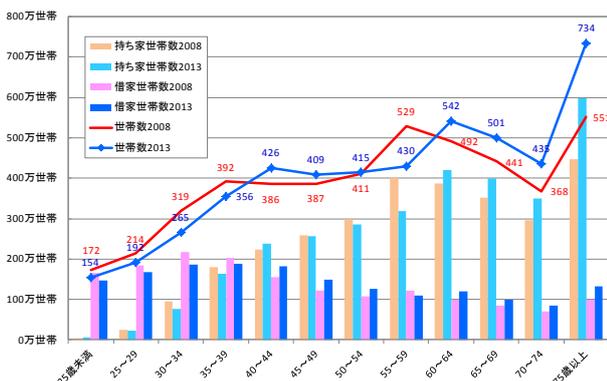
(出所)2008年住宅・土地統計調査

7. 世帯の状況—高齢者世帯と高齢者が居住する住宅の増加

2008～13年に総世帯数は+248万世帯の増加であったが、これを世帯主年齢別にみると、40～54歳と、60歳以上で世帯数の増加がみられた(図表-20)。特に、75歳以上(後期高齢者)の世帯は+183万世帯の大幅な増加で、これは総世帯数の増加の74%を占めている(図表-21)。また、後期高齢者世帯の増加のうち、持ち家世帯の増加は+153万世帯(借家世帯は+33万世帯の増加)だった。高齢者の持ち家世帯数が大幅に増加しており、今後、これらの住宅の相続や空き家対策などがこれまで以上の課題となる可能性がある。

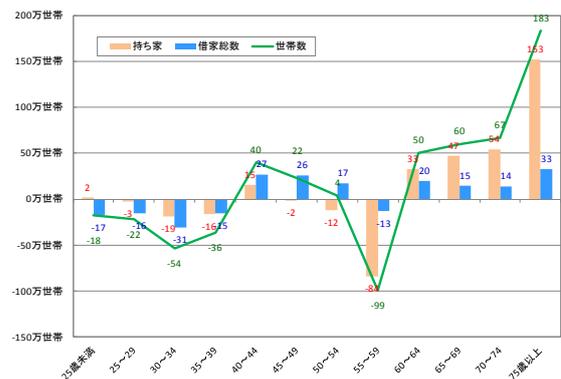
2013年に全世帯に占める高齢者(65歳以上)のいる世帯の比率は、全体の40.0%に達しており、後期高齢者のいる世帯は21.1%、高齢者単身世帯は全体の10.6%、後期高齢者の単身世帯は5.7%だった(図表-22)。

図表-20 年齢別所有関係別 世帯数の推移



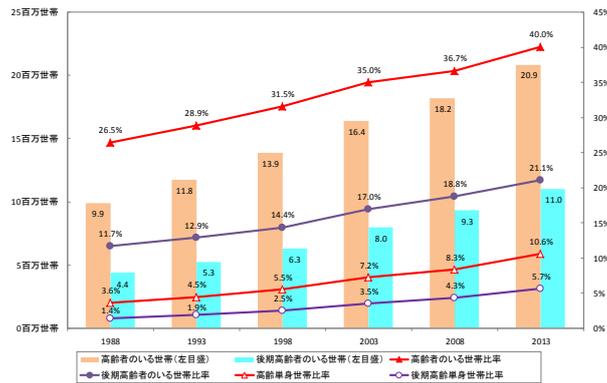
(出所)住宅・土地統計調査

図表-21 年齢別所有関係別 世帯数の増加(2008～13年)



(出所)住宅・土地統計調査

図表-22 高齢者世帯数の増加



(出所) 2013年住宅・土地統計調査(速報)

8. 東日本大震災による転居の状況

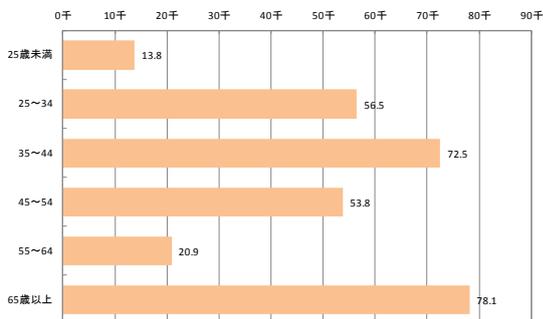
2013年住宅・土地統計調査では、東日本大震災に伴う転居状況を調査している。

東日本大震災により転居した世帯は32万9千世帯で、このうち40.5%が住宅に住めなくなったための移転であった。転居した世帯の世帯主の年齢をみると、65歳以上が7万8千世帯で24%を占めて最も多く、次いで35～44歳の7万3千世帯(22%)であった(図表-23)。

転居先は、自市区町村内が43.2%、県内他市区町村が16.7%、他県が22.2%となっている(図表-24)。世帯主の現在の居住地は、東北3県(岩手県・宮城県・福島県)が45.0%、首都圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)が26.3%、北関東3県(茨城県・栃木県・群馬県)が8.3%を占めている(図表-25)。

転居した世帯の県外への転出先をみると、福島県からの転出が2万5百世帯で、転出世帯全体28.2%を占め、次いで東京都(14.4%)、宮城県(12.8%)、千葉県(7.8%)と続いている²⁰(図表-26)。転入先としては、東京都が最も多く(12.7%)、次いで埼玉県(9.2%)、神奈川県(8.8%)、宮城県(8.5%)となっている。また、転入先の第7位に大阪府(3.5%)、9位に福岡県(3.1%)が入っている。

図表-23 東日本大震災により転居した世帯の家計を支える者の年齢別世帯数



(出所) 2013年住宅・土地統計調査(速報)

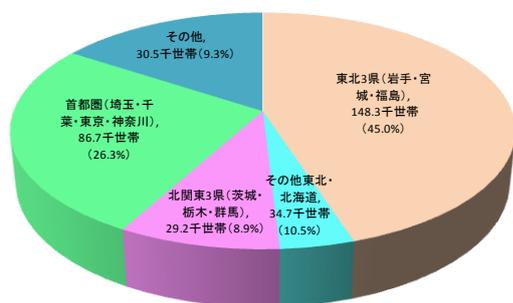
図表-24 東日本大震災により転居した世帯の従前と現在の居住地



(出所) 2013年住宅・土地統計調査(速報)

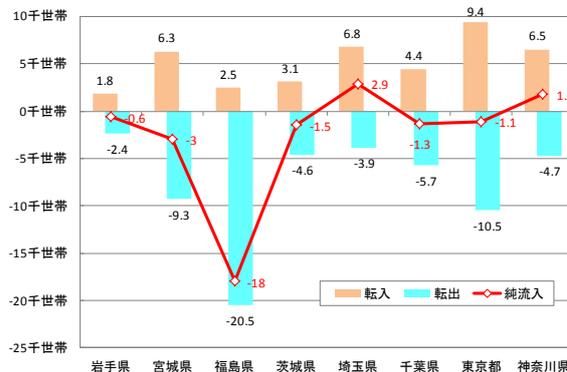
²⁰ 東京都を含め、首都圏からの転出の多さは、東日本大震災を契機に出身地に戻った世帯などの回答が多かったためではないかと考えられる。東日本大震災後の人口移動については、以下のレポートも参照のこと。竹内一雅「震災後の国内人口移動(1)一大都市圏の人口移動と特徴」(2013.11.25、不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所)、竹内一雅「震災後の国内人口移動(2)一主要都市の人口移動と特徴」(2013.11.26、同上)

図表-25 東日本大震災により転居した世帯の現在の居住地(地域別)



(出所)2013年住宅・土地統計調査(速報)

図表-26 東日本大震災により県外転出・転入した世帯の主な都県別転出入世帯数



(出所)2013年住宅・土地統計調査(速報)

9. おわりに

住宅・土地統計調査は、空き家率の把握をはじめ、住宅市場の構造把握のためには欠かせない統計である。今回の調査(2013年)は、人口減少時代に入った日本における住宅と居住状況の概況を、ファンダブル期のピーク(2008年)からの変化として把握することができる。前回調査(2008年)では、不動産の証券化が急速に拡大する中で、J-REITが住宅物件を大量取得する前の2003年からの状況を把握することができるなど非常に有用なものであった。

逆に言うと、住宅・土地統計調査が調査されない5年間は、住宅市場にどれほど大きな変化があっても、空き家率を含めた住宅と居住の現況を全く把握できない状態にある。

今後、人口の減少と少子高齢化のさらなる進展の中で、住宅需給のミスマッチはますます拡大すると考えられる。空き家率などの情報は、そうしたミスマッチを調整し、低減させる効果があるのではないだろうか。しかし、そのためには、住宅・土地統計調査の5年という調査間隔は長すぎると感じている。日本の住宅の適切な資源配分のためにも、中間年の簡易調査の実施に関する検討を強く望みたい。それが不可能であるなら、官民協力による空き家率の集計などができないだろうかと願っている。