

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



# 丸一オナー通信

2024年 6月号

発行人: 丸一土地建物株式会社

URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。  
アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

〒260-0012

千葉県千葉市中央区本町 2-3-17

TEL: 043-224-6561

FAX: 043-225-3100

営業時間

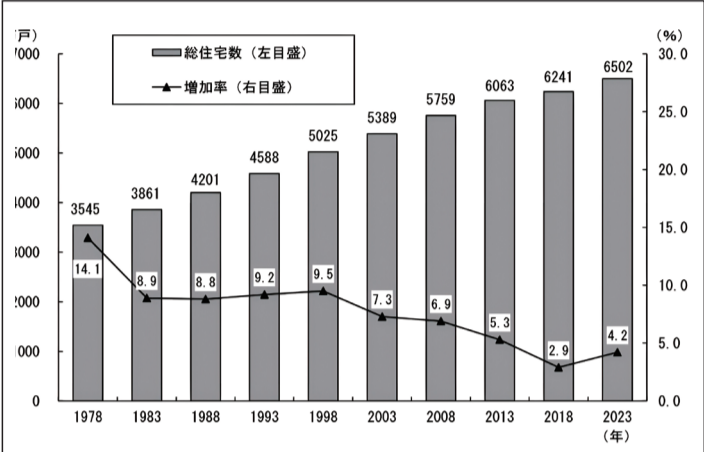
平日 9:30~18:30

土曜 9:30~18:30

日祭日 10:00~17:00

Mail: [marufudo@beige.ocn.ne.jp](mailto:marufudo@beige.ocn.ne.jp)

## 総住宅数及び増加率の推移全国(1978年~2023年)



※出典: 「令和5年住宅・土地統計調査」住宅数概数集計(速報集計)結果

13・6%から0・2ポイント上昇し、過去最高です。空き家の内訳は、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている「賃貸用」が全体のほぼ半数の44・3万戸、「売却用」が33万戸、「二次的住宅(別荘など)」38万戸、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が385万戸。空き家数の推移は、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍規模となっています。

なお、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、鹿児島県が13・6%と最も高く、次

いで高知県が12・9%、徳島県及び愛媛県が12・2%となっており、西日本で高い傾向を示しています。国立社会保障・人口問題研究所が4月に公表した「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯ですから、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

ところで、空き家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21・2%で、次いで山梨県20・5%、鹿児島県20・4%、高知県20・3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9・3%、埼玉県9・4%、神奈川県9・8%、東京都11%、愛知県11・8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空き家率が低くなっているのが分かります。

**空き家数の現実を冷静に判断した管理、経営が求められる**

5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」の結果は、少子高齢社会が進む中、各方面から高い関心が集まっています。それだけに、今回の公表で、賃貸住宅の空き家数の調査結果が注目されていましたが、5年前に比べ2・3%増。また、20年前と比べても76万戸増の規模です。

これからの賃貸経営は、こうした空き家数の現実を冷静に判断した管理、運営が求められることは間違いありません。

公表された住宅数概数集計の結果によると、2023年10月1日時点のわが国の総住宅数は6502万戸で、5年前の2018年と比べ、261万戸、4・2%の増加。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっています。

総住宅数を都道府県別に見ると、東京都が820万戸と最も多く、次いで大阪府が493万戸、神奈川県が477万戸で、5年間の増加率を見ると、沖縄県が7・2%と最も高く、次いで東京都が6・9%、神奈川県と滋賀県が5・9%。

一方、総住宅数のうち空き家は900万戸と、前回調査の5年前と比べ51万戸増加して、過去最多となり、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13・8%。2018年の



わが国の総住宅数は過去最多の6,502万戸。世帯数の増加も続いており、今後も増加傾向が継続すると見られています

「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯ですから、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

ところで、空き家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21・2%で、次いで山梨県20・5%、鹿児島県20・4%、高知県20・3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9・3%、埼玉県9・4%、神奈川県9・8%、東京都11%、愛知県11・8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空き家率が低くなっているのが分かります。

## わが国の総住宅数は過去最多の6502万戸

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)速報集計結果

5年に一度実施される総務省の「住宅・土地統計調査」は、わが国の住宅政策の根幹に関わるデータとされ、住宅と世帯の実態が浮き彫りになるものです。今回で16回目で、今年9月頃に公表予定の確定値に先駆けて概数集計が公表されました。主な部分を紹介いたします。

「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯ですから、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

## 賃貸マーケット情報



市場の需給関係の調整が進み、貸家の新設にも変化が見られます

「不動産価格指数(国土交通省) マンション・アパート(二棟の堅調な価格推移の傾向が目立つ

年間約30万戸の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省)によると、1月分の全国の住宅総合合は前月比1・3%、商業用不動産総合合が前期比2%それぞれ上昇しました。

2023年第4四半期の商業用不動産では、店舗が対前期比0・9%減少したものの、オフィスが3・2%、マンション・アパート(二棟)が4・5%増加しました。オフィス・マンション・アパート(二棟)の堅調な価格推移の傾向が続いています。

「2023年度の新設住宅着工戸数」貸家の新設着工は3年ぶりの減少首都圏で伸びているのは埼玉県

国土交通省が公表した2023年度の新設住宅着工戸数は、前年度比

7%減の80万戸で、2年連続の減少。うち、貸家の新設着工は、前年度比2%減の34万戸。3年ぶりの減少となりました。

全国的にも前年度比落ち込んでいたのは、1都2府22県で、地域別では、中部圏が前年度比0・7%増となつていますが、首都圏、近畿圏、その他地域がともに減少しています。首都圏で伸びているのは埼玉県の14・3%のみで、東京都、千葉県、神奈川県は前年度比落ち込んでいます。需給関係の調整局面が進んでいるのと、地域の経済動向が反映されているようです。

「主要建設資材需給・価格動向調査」アスファルト合材がやや緩和その他の資材は均衡

賃貸住宅の建設にも影響する「主要建設資材需給・価格動向」について、国土交通省が4月15日に行つた調査によると、生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向は、骨材(砂・砂利)、アスファルト合材(新材・再生材)が「やや上昇」し、それ以外の資材は「横ばい」となっています。

需給動向では、アスファルト合材(新材)が「やや緩和」で、それ以外の資材は「均衡」。また、在庫状況は全ての調査対象資材において「普通」となっています。

建設資材の需給・価格の安定化と建設事業の円滑な推進を図るため、主要建設資材の需給、価格、在庫の変動状況を資材別、地域別に調査しているものです。

## ニュースフラッシュ

### 「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集始まる 1戸当たり上限100万~500万円の補助

4月1日より、子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集が開始されました。

転落防止の手すりや補助錠の設置、防犯性の高い窓や玄関ドアの設置など、住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に資する設備の設置に対する支援です。

また、キッズルーム・集会室などの多目的室の設置や、遊具・水遊び場・砂場のプレイロットの設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対しても支援されます。1戸当たり上限500万円の補助(交流を促す施設の設置)です。

こうしたおり、早速、社会的ニーズに呼応して、D社から国土交通省の「子育て支援型共同住宅推進事業」に対応した賃貸住宅が販売されました。住宅内での事故防止や防犯対策のための設備と、子育て期の親同士の交流機会創出のための設備が標準設置されています。

