



2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計結果 (全国集計結果の概要)

大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

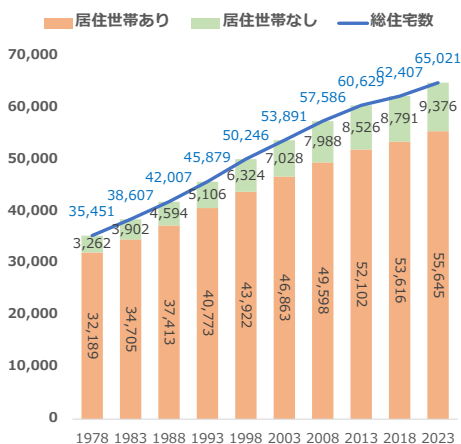
- ・2024年4月30日に令和5年(2023年)住宅・土地統計調査の住宅数概数集計(速報集計、10/1時点、5年毎)が公表された。本稿ではその全国集計結果の要点を整理する
- ・国内の住宅数は増加しており、むね数では一戸建てが、住宅数では共同住宅が特に増加している。共同住宅では、2018年からの5年間に、1-2階建て住宅数がほぼ横ばいである一方、15階建て以上の増加率は+24%であるなど、高層住宅の増加が顕著となっている。
- ・空き家では「放置空き家」と呼ばれる「貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が増加した

- 2024年4月30日に令和5年(2023年)住宅・土地統計調査の住宅数概数集計(速報集計、10/1時点)が公表された。住宅・土地統計調査は、日本の住宅と世帯の居住状況、世帯が保有する土地・建物等の実態を5年ごとに調査・公表する基幹統計である。
- 今回、公表された住宅数概数集計は、住宅数や空き家数の概数を速報として公表。住宅の所有状況や増改築、世帯の居住実態などは2024年9月頃およびそれ以降に公表される予定となっている。

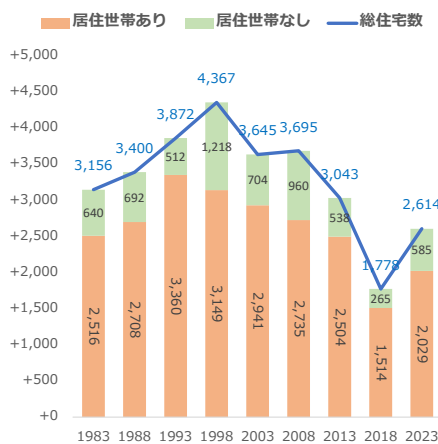
1. 全国の住宅数

- 日本の総住宅数は2023年(10月1日現在)に6,502万戸で、2018年から4.2%の増加だった。
- 住宅数のうち、居住世帯あり住宅は5,565万戸(86%)、居住世帯なし住宅は938万戸(14%)。
- 2018年からの5年間で居住世帯あり住宅は+203万戸(+3.8%)、居住世帯なし住宅は+59万戸(+6.7%)の増加。

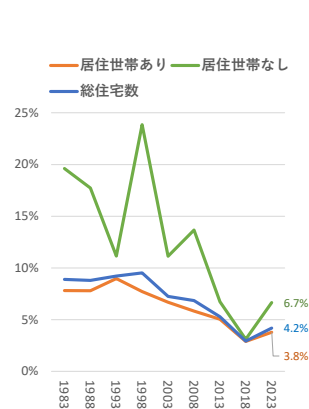
図表1-1:住宅数の推移(千戸)



図表1-2:住宅増加数(千戸)
(5年間)



図表1-3:住宅増加率
(5年間)



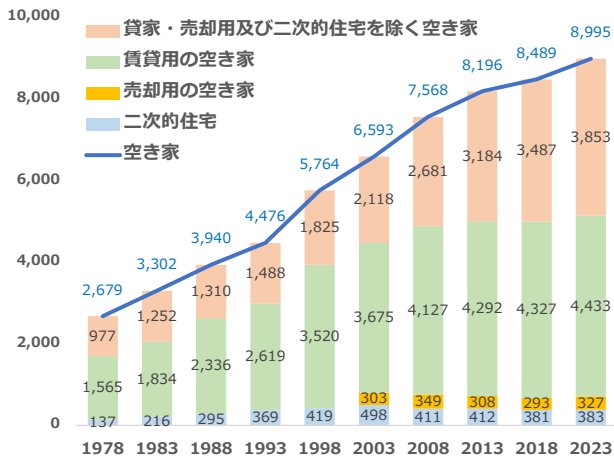
(出所)総務省「住宅・土地統計調査(住宅数概数集計(速報集計))」(以下同じ)、(注)増加数と増加率は過去5年間の増加数・率(以下同じ)
 (注)居住世帯なし住宅は、空き家(2023年の構成比96%)、建築中の住宅(1%)、一時現在者のみの住宅(3%)からなる。なお、廃屋は調査対象外
 (注)一時現在者のみの住宅とは、昼間だけの使用など、ふだん居住者がいない住宅。詳しくは住宅・土地統計調査の用語解説を参照のこと



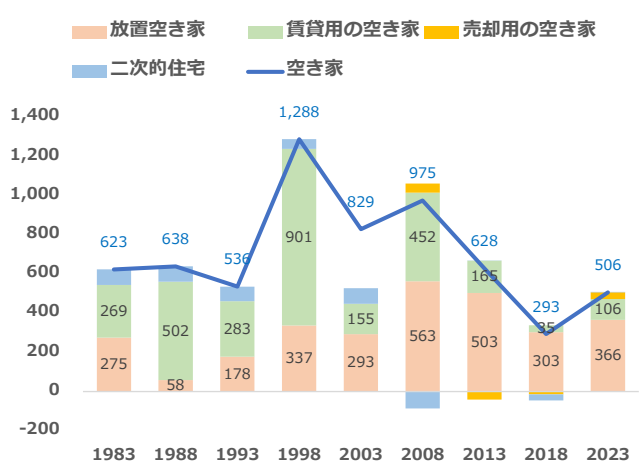
2. 空き家数

- 2023年の空き家数は900万戸で5年前比51万戸の増加。空き家のうち、「賃貸用」は+10.6万戸、「売却用」は+3.4万戸、「二次的住宅」（別荘など）は+0.2万戸、それ以外のいわゆる「放置空き家」（貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家）は+36.6万戸だった。
- 「放置空き家」を除く、貸家・売却用空き家及び二次的住宅の合計値は2008年から2023年の15年間に5%の増加にとどまっており、近年の空き家数の増加の多くは、「放置空き家」によるものだ（同+44%）。

図表2-1: 空き家数の推移 (千戸)

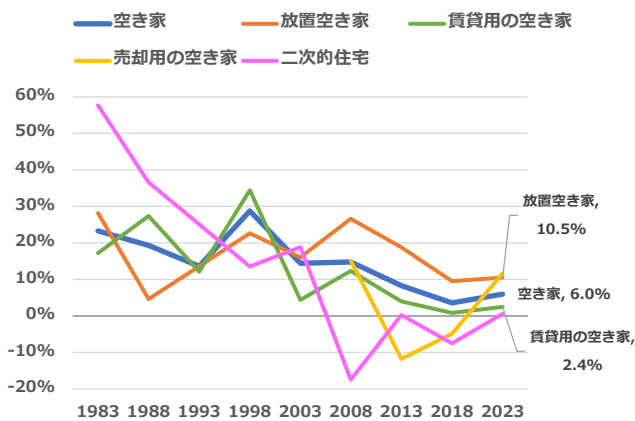


図表2-2: 空き家増加数 (千戸、5年間)

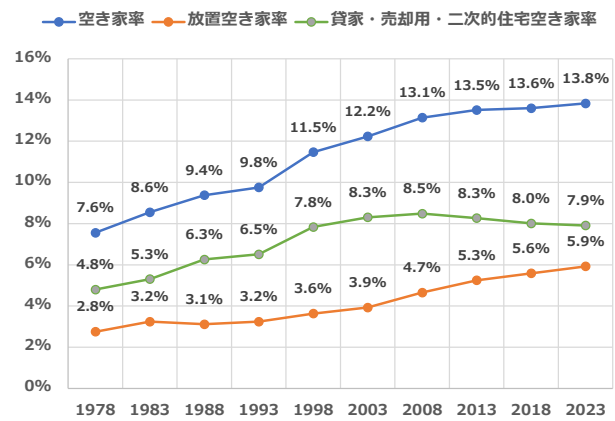


(注)「貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(2018年以前は「その他の空き家」)の名称を図表2-2以降では日本経済新聞の記事(「放置空き家」20年間で1.8倍(2024.4.30))にあわせて「放置空き家」とした(以下同)。国土交通省の空き家対策小委員会とりまとめ(2023年2月)では、「その他の空き家(2023年統計で「貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に名称変更)を「居住目的のない空き家」としている

図表2-3: 空き家数増加率 (5年間)



図表2-4: 空き家率の推移



(図表2-4注) 空き家率は各空き家数を総住宅数で除して計算した

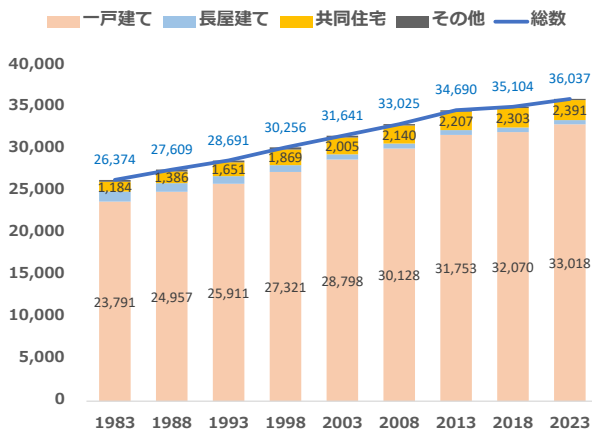
図表2-5: 居住世帯あり・なし別 住宅数の推移

年	総住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし	一時現在者のみ	空き家	居住世帯なし 空き家				建築中	居住世帯なし (再掲)
						空き家					(集計)
						貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅		
2003	53,891	46,863	7,028	326	6,593	2,118	3,675	303	498	109	4,476
2008	57,586	49,598	7,988	326	7,568	2,681	4,127	349	411	93	4,887
2013	60,629	52,102	8,526	243	8,196	3,184	4,292	308	412	88	5,012
2018	62,407	53,616	8,791	217	8,489	3,487	4,327	293	381	86	5,001
2023	65,021	55,645	9,376	285	8,995	3,853	4,433	327	383	96	5,143

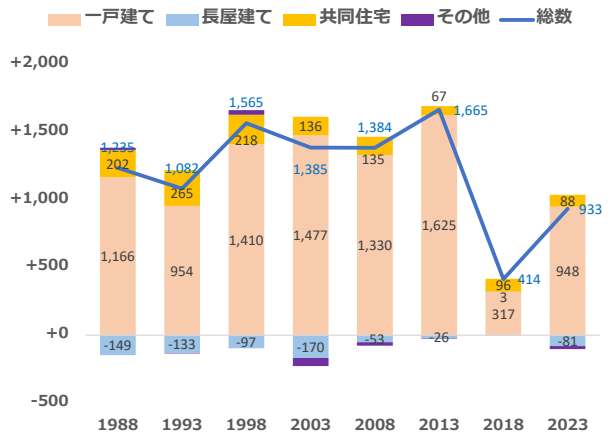
3. 建て方別住宅むね数、住宅数

- 2023年の国内住宅むね数は3,604万棟で、92%は一戸建て（3,302万棟）、共同住宅は7%の239万棟。2018年からの+93万棟のうち、一戸建ては+95万棟、共同住宅+9万棟、長屋建ては-8万棟。
- 2023年の国内住宅数の53%（2,933万戸）は一戸建て住宅で、共同住宅は45%の2,492万戸。2018年からの増加数は一戸建て+57万戸、共同住宅+158万戸で、共同住宅の増加数は一戸建ての2.8倍
- 2018年から2023年の共同住宅増加率は、1~2階建てが+0.3%とほぼ横ばいの一方、3~5階建ては+6%、6~10階建て+10%、11~14階建て+15%、15階建て以上は+24%だった。

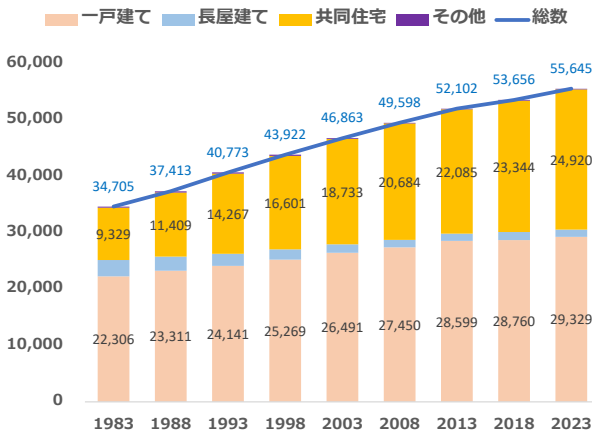
図表3-1: 建て方別むね数（千棟）



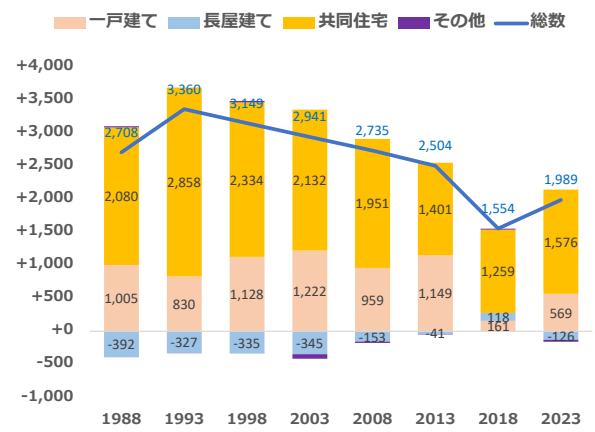
図表3-2: 建て方別むね数増加数(千棟、5年間)



図表3-3: 建て方別住宅数（千戸）

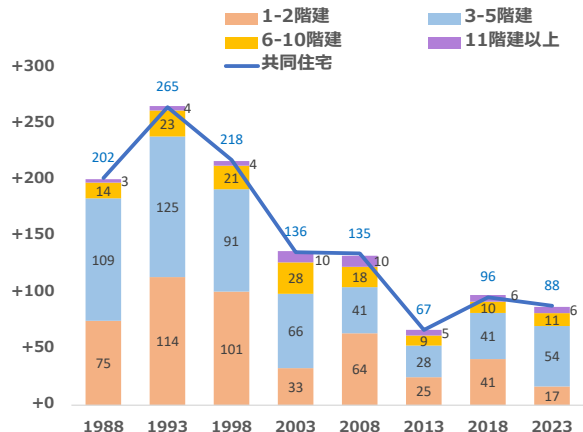


図表3-4: 建て方別住宅増加数（千戸、5年間）

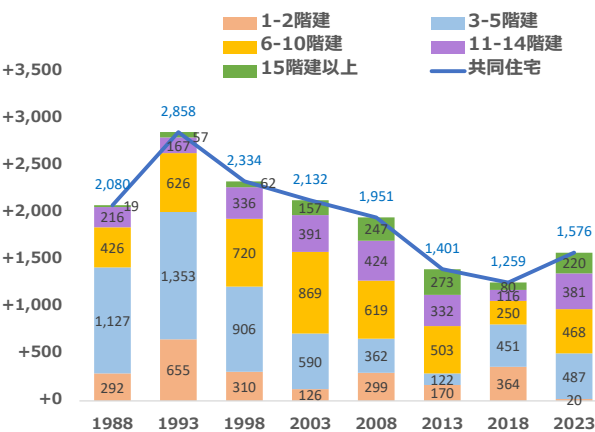


(注)用語解説によると、住宅とは「完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」。図表3での住宅数は住宅数概数集計第2表より作成。ここでの住宅数は同第1表(本稿図表2-5)における居住世帯あり住宅数に対応

図表3-5: 共同住宅むね数増加数（千棟）



図表3-6: 共同住宅増加数（千戸、5年間）



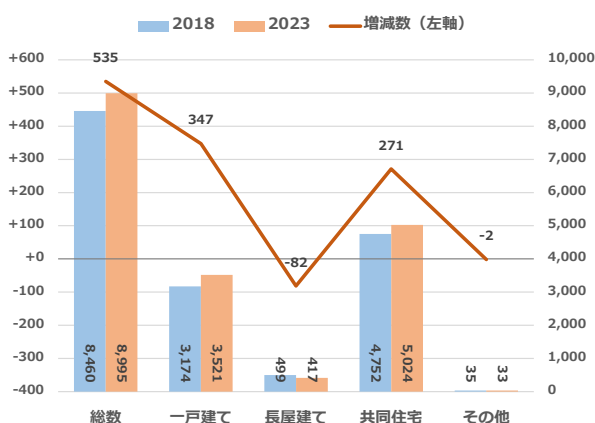
図表3-7: 建て方別 むね数・住宅数

区分	年	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅	1-2階建	3-5階建	6-10階建	11階建以上	その他
むね数 (千棟)	2013	34,690	31,753	564	2,207	1,291	734	139	42	165
	2018	35,104	32,070	567	2,303	1,332	775	149	48	164
	2023	36,037	33,018	486	2,391	1,349	829	160	54	141
住宅数 (千戸)	2013	52,102	28,599	1,289	22,085	5,880	8,351	4,616	3,238	130
	2018	53,656	28,760	1,407	23,344	6,244	8,802	4,866	3,433	145
	2023	55,645	29,329	1,281	24,920	6,263	9,289	5,334	4,034	115

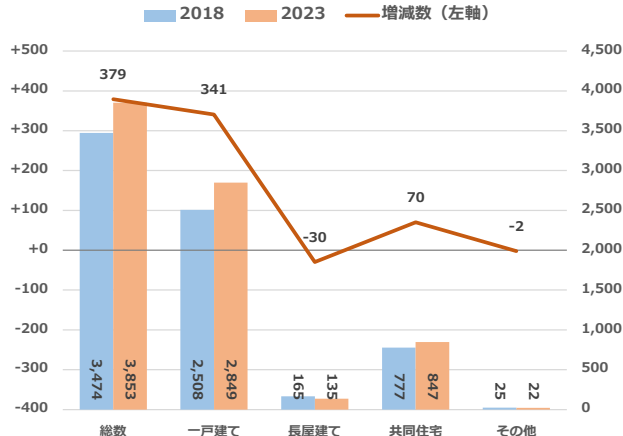
4. 建て方別空き家数

- 2023年の空き家数900万戸のうち、39%が一戸建ての空き家（352万戸）で、56%が共同住宅の空き家（502万戸）だった。
- 空き家には、別荘などの二次的住宅や、賃貸用・売却用などの空き家もあるため、それら以外の「放置空き家」（2023年に385万戸、空き家総数の43%）をみると、約4分の3（74%）が一戸建て（285万戸）で、22%が共同住宅（85万戸）だった。なお、放置空き家の空き家総数に対する比率は、全体で43%、一戸建てで81%、長屋建てで32%、共同住宅で17%であり、一戸建ての空き家の8割超が放置空き家である。
- 2018年から2023年の増減は、一戸建ての「放置空き家」が+34万戸で、共同住宅「放置空き家」の+7万戸を大きく上回った。

図表4-1: 建て方別空き家増加数（千戸）



図表4-2: 建て方別 放置空き家増加数（千戸）



(注)2023年は「貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を「放置空き家」とし、2018年は「その他の空き家」を「放置空き家」とした

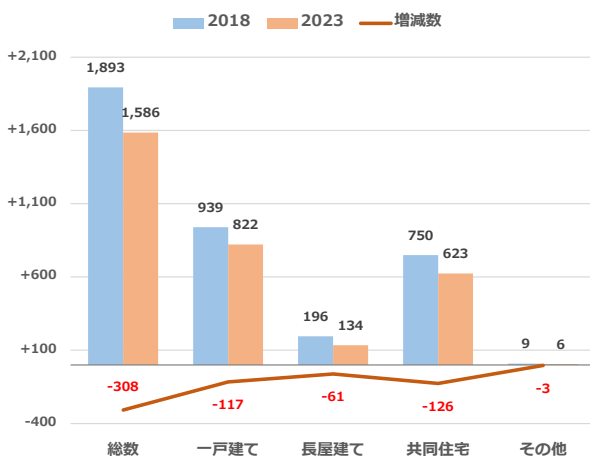
図表4-3: 建て方別 空き家数・放置空き家数

	2018		2023		増加数 (2018-23)	
	空き家	放置空き家	空き家	放置空き家	空き家	放置空き家
総数	8,460	3,474	8,995	3,853	535	379
一戸建て	3,174	2,508	3,521	2,849	347	341
長屋建て	499	165	417	135	-82	-30
共同住宅	4,752	777	5,024	847	271	70
その他	35	25	33	22	-2	-2

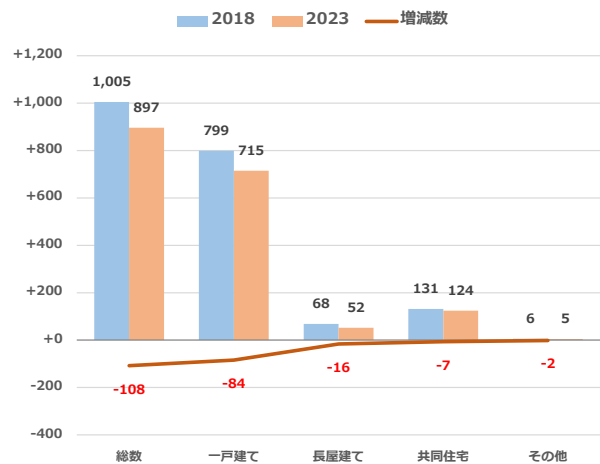
5. 腐朽・破損あり空き家数

- 腐朽・破損あり住宅数や空き家数は2018年から減少した。腐朽・破損あり空き家数の減少は、①空き家対策措置法（2014年公布、2015年施行）などにより放置空き家対策が進展したことや、②2018年からの5年間に好立地の空き家で地価上昇等により建替えが進展した可能性、③一部の放置空き家が廃屋化し、住宅・土地統計調査の調査対象外となった可能性などが理由として考えられる¹。
- 2023年に腐朽・破損あり空き家数は159万戸で2018年から31万戸の減少となり、腐朽・破損あり放置空き家数は2023年に90万戸で2018年から11万戸の減少だった。
- 腐朽・破損あり放置空き家の80%が一戸建てで、減少数（-11万戸）の78%が一戸建てだった。
- 腐朽・破損あり空き家・放置空き家であっても、住宅・土地統計調査の対象であることから、居住可能な住宅（空き家）といえるため、所有関係等が整理できれば、最近のインバウンドの拡大などの受け皿（宿泊施設）や外個人向けの別荘などとして活用できる可能性もありそうだ。

図表5-1：腐朽・破損あり 空き家数（千戸）



図表5-2：腐朽・破損あり 放置空き家数（千戸）



(注)2023年は「貸家・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を「放置空き家」とし、2018年は「その他の空き家」を「放置空き家」とした

図表5-3：腐朽・破損あり住宅数・空き家数・放置空き家数

	腐朽・破損あり 住宅数			腐朽・破損あり 空き家				腐朽・破損あり 放置空き家			
	2018	2023	増減数	2018	2023	増減数	対空き家総数 構成比 (2023年)	2018	2023	増減数	対放置空き家 総数 構成比 (2023年)
総数	3,440	2,280	-1,161	1,893	1,586	-308	18%	1,005	897	-108	23%
一戸建て	1,720	1,062	-657	939	822	-117	23%	799	715	-84	25%
長屋建て	197	111	-86	196	134	-61	32%	68	52	-16	39%
共同住宅	1,508	1,098	-410	750	623	-126	12%	131	124	-7	15%
その他	16	9	-8	9	6	-3	18%	6	5	-2	21%

(注)腐朽・破損あり住宅数は、腐朽・破損あり住宅のうち、空き家以外の住宅も含んだ住宅数。

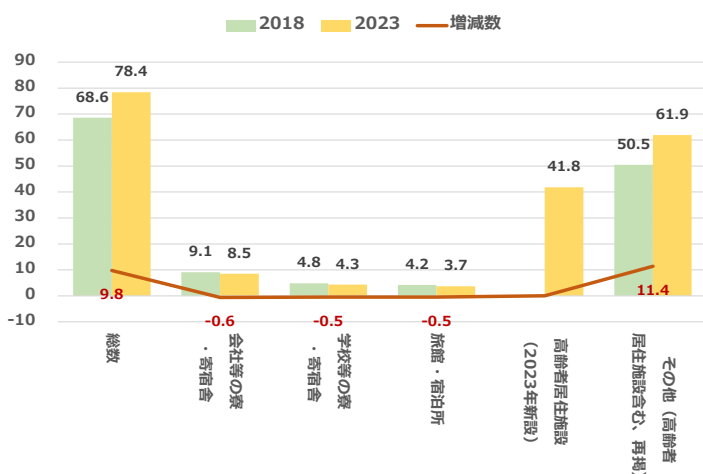
(注)腐朽・破損あり空き家の、「対空き家総数 構成比」は、各建て方別の普及・破損あり空き家数を、図表4-3の対応する建て方別空き家数で除したものの(空き家数に占める、腐朽・破損あり空き家の構成比)。「腐朽・破損あり放置空き家総数 構成比」も同様。

¹ 令和5年住宅・土地統計調査「調査の結果」の用語の解説では、「いわゆる「廃屋」については、そのままではそこで家庭生活を営むことが困難なことから、この調査では住宅としていない」とあり、平成30年住宅・土地統計調査「住宅数概数集計 調査の結果」の「用語の解説」では「いわゆる「廃屋」は調査の対象ではないため、「居住世帯のない住宅」には含まれない」と、明確に調査対象外とされている。前者についても、本調査の対象が「住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯」であるため、人が居住せず、住宅の定義に当てはまらない(「住宅とはしていない」)「廃屋」は調査対象外となる。なお、住宅・土地統計調査では、「住宅」以外でも人が居住する建物(高齢者施設など)については調査を実施している(次項参照)。

6. 住宅以外で人が居住する建物数

- 住宅・土地統計調査では、その定義から住宅とされない建物でも、人が居住する建物について調査がされている。
- 住宅以外で人が居住する建物は、2023年に7.8万棟あり、このうち、高齢者居住施設が53%、会社等の寮・寄宿舎が11%、学校等の寮・寄宿舎が5%、旅館・宿泊所が5%を占めている。
- 2018年から2023年の5年間に、住宅以外で人が居住する建物は+14%と大幅な増加であったが、新設の高齢者施設以外は減少している。高齢者居住施設項目は2023年に「その他」から分離・新設されたため、2018年との比較のため、「その他」に含めると、その他は5年間で23%の大幅な増加だった。

図表6: 住宅以外で人が居住する建物数（千棟）



	建物数 (千棟)				構成比	
	2018	2023	増加数	増加率	2018	2023
総数	69	78	10	14%	100%	100%
会社等の寮・寄宿舎	9	9	-1	-7%	13%	11%
学校等の寮・寄宿舎	5	4	-1	-10%	7%	5%
旅館・宿泊所	4	4	-1	-12%	6%	5%
高齢者居住施設 (2023年新設)	-	42	-	-	-	53%
その他 (高齢者居住施設含む)	51	62	11	23%	74%	79%

(注)2023年調査より、「高齢者居住施設」が「その他」から分離・新設された(「令和5年住宅・土地統計調査に関する研究会」資料より)。

(注)住宅・土地統計調査での住宅は「一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」と定義されており、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」の設備要件として、①一つ以上の居住室、②専用の炊事用流し(台所)、③専用のトイレ、④専用の出入口、の4つを満たすこととしている。これらの要件を満たさない場合、住宅以外となる。

7. さいごに

- 本稿は、令和5年(2023年)住宅・土地統計調査の住宅数概数集計(速報集計)の全国集計部分を整理したものである。住宅数概数集計では、都道府県別の結果も公表しているため、本稿と同じ分析は、全都道府県で同じ項目でまとめることが可能である。また、本稿ではまとめなかったが、木造や鉄筋・鉄骨コンクリート造など、建物の構造別住宅数も集計されており、関連する方々にはこの情報も有用だろう。
- 2024年9月頃には、「住宅及び世帯に関する基本集計」が公表される予定であり、コロナ禍前後での住宅保有や居住状況の変化などを、市区町村別を含め、多面的に把握することが可能になると考えられる。