

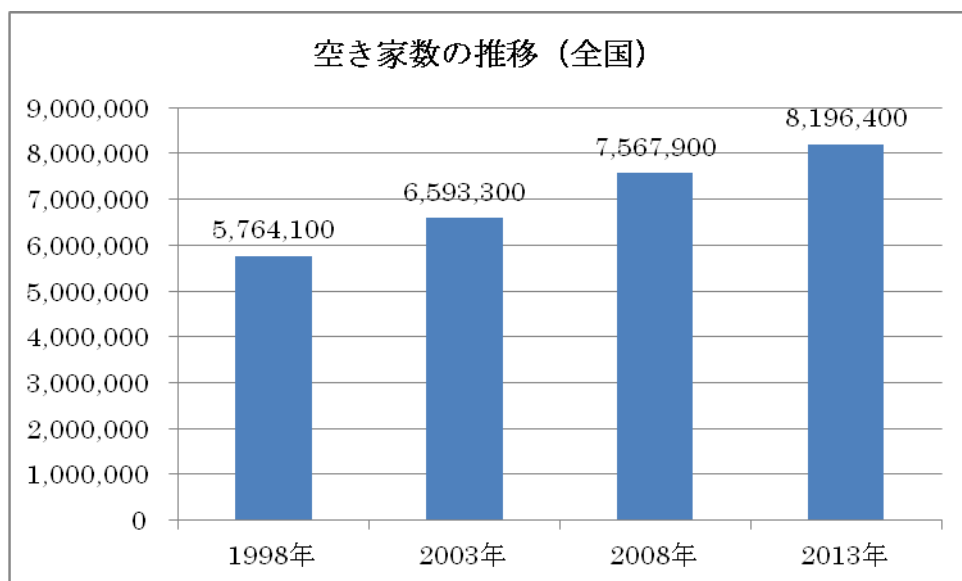
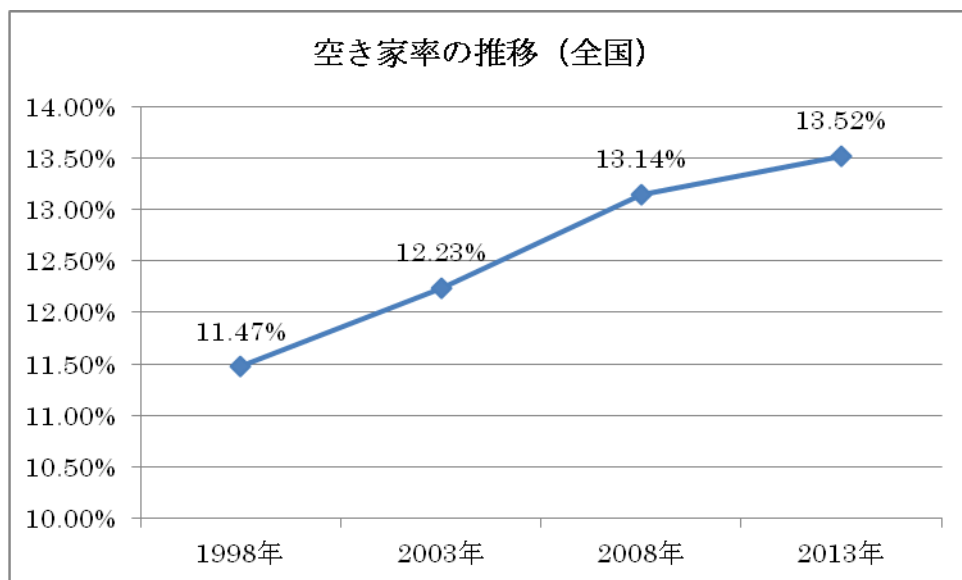
2013年の空き家数等について

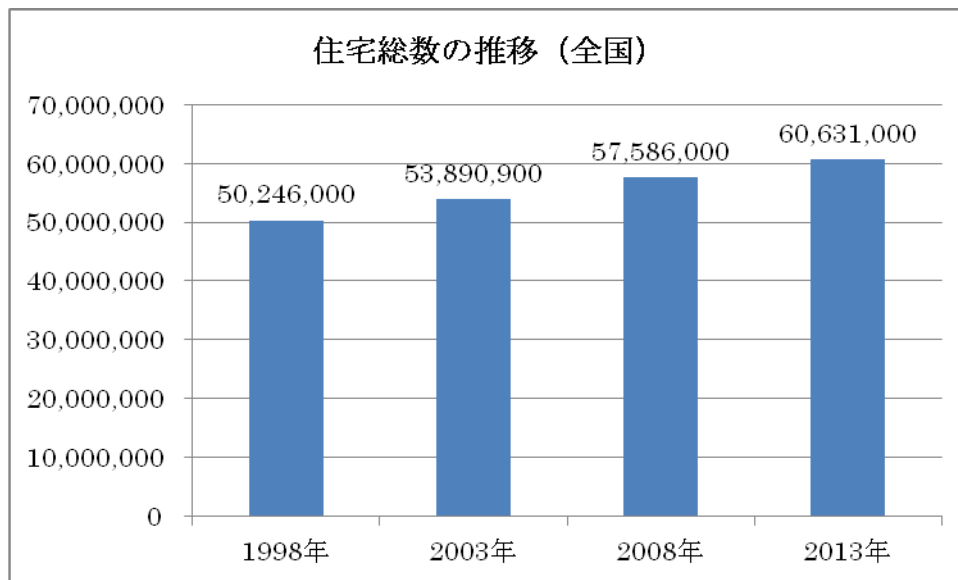
1. 統括

平成25年住宅土地統計調査によると全国の空き家率は13.52%と過去最高となっており、空き家数自体も増加しています。また人口減少と少子高齢化が加速度的に進む中、住宅総数や賃貸用物件の総数は一貫して増加しています。新設住宅着工戸数は減少傾向にあります。

2. 空き家率

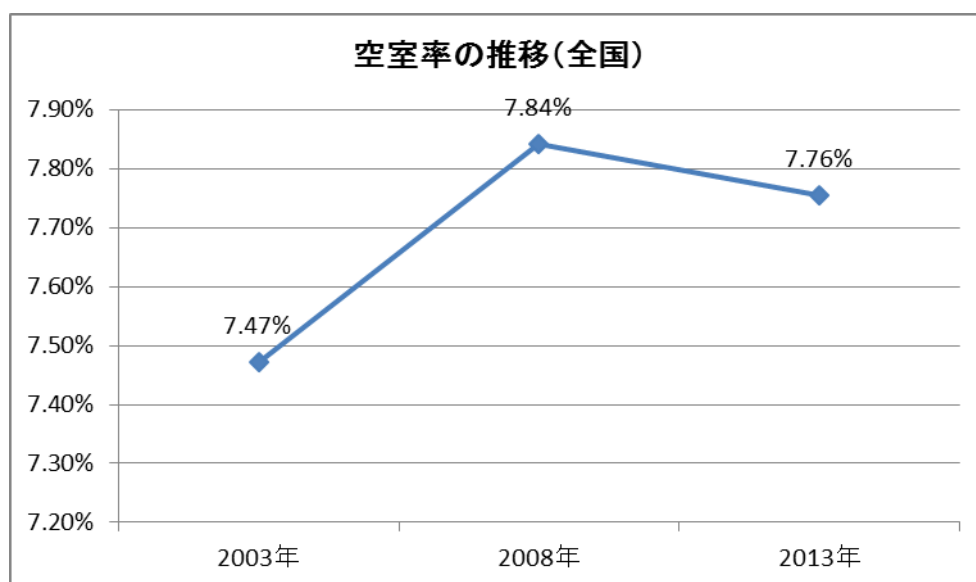
「空き家率＝空き家数÷総住宅数」で計算しています。持ち家、賃貸用を全て含んでいます。

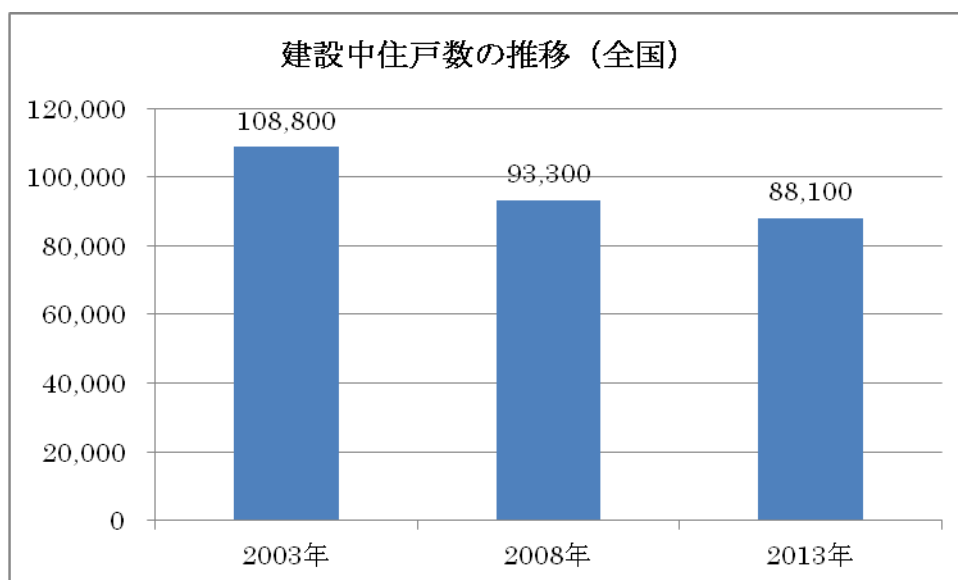
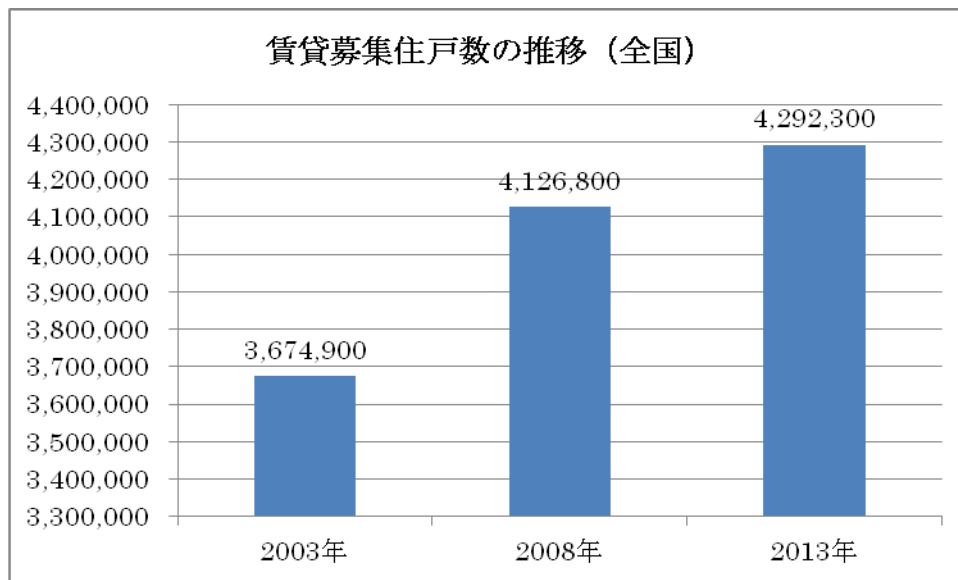




2. 空室率

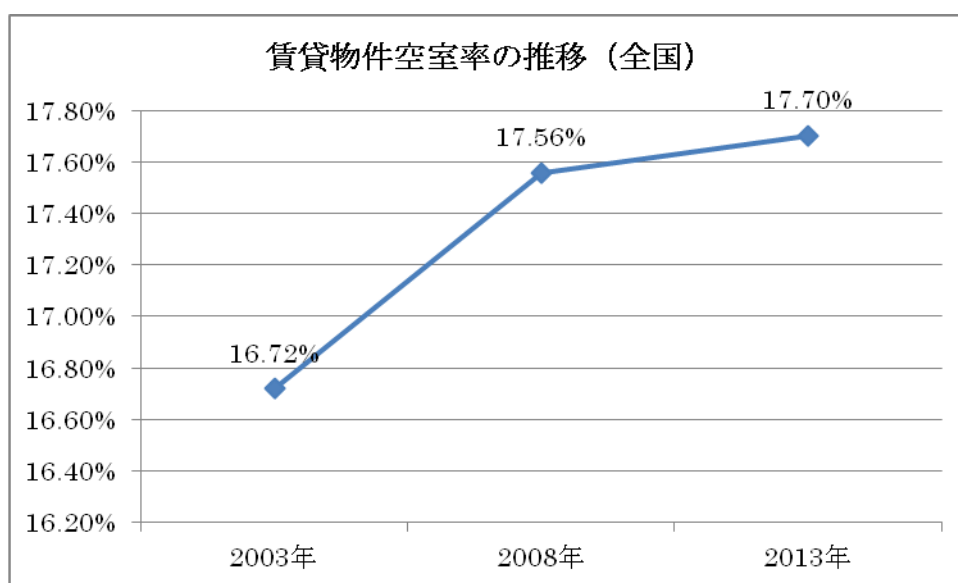
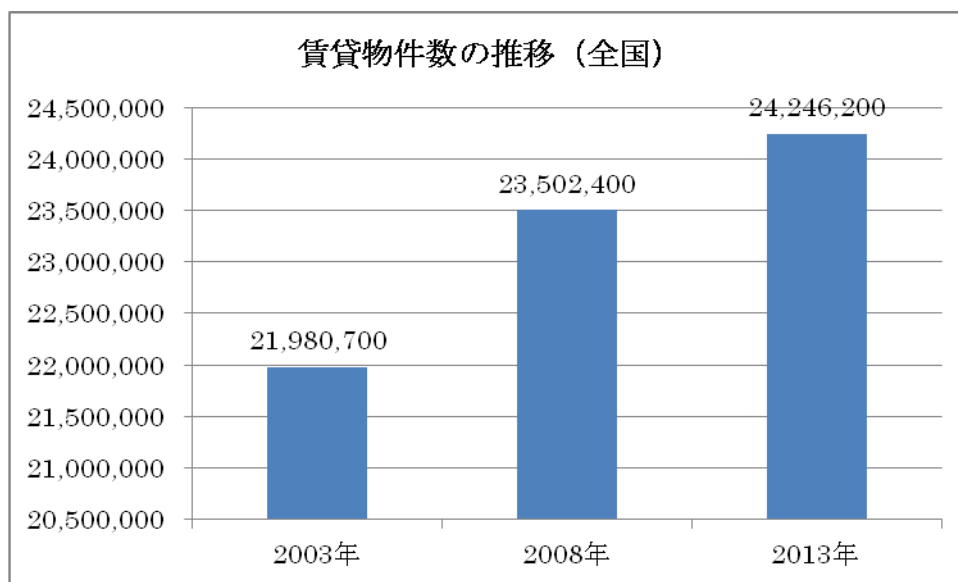
空室率＝空き家の賃貸用住宅数÷（住宅総数－一時現在者のみ－別荘を含む二次的住宅－売却用の住宅－その他の住宅）で計算しています。一時現在者のみからその他住宅までは全て空き家を想定しています。但し、賃貸用で空いている住宅数を分子、持ち家貸家に限らず現に住んでいる住宅と新築中の物件数（空き家）と住む人を探している賃貸用の物件数（空き家）の合計を分母としているため、賃貸物件空室率（賃貸用の住宅数÷賃貸住宅物件数）よりも分母が大きくなるため空室率が低くなります。





3. 賃貸物件空室率

賃貸物件空室率＝空き家の賃貸用住宅数÷（住宅総数－一時現在者のみ－別荘を含む二次的住宅－売却用の住宅－その他の住宅－現に居住している持ち家数）で計算しています。
これにより、おおまかに貸す意思のある賃貸物件数と空室率を把握することができます。



4. まとめ

空き家率は上昇していますが、空室率はわずかながら減少しています。また賃貸物件空室率は若干の上昇に留まっています。新築志向が強い日本では、空き家率、空室率、賃貸物件空室率は共に高齢化と人口減少により上昇することは必然と言えますが、2013年の調査では、アベノミクスによる期待が空室率と賃貸物件空室率に変化をもたらしているものと思われま

す。次回調査が行われる2018年には、行政による空き家解体の促進、相続増加による物件の売却、空き家の再利用のための環境整備や土地に関する税制改正等が具体的に進めば、持家貸家にかかわらず、住宅の利用状況をはかる空室率は更に低下する可能性もあります。また外国人の雇用環境の促進、オリンピックへの経済効果の期待、国家戦略特区のウィークリーマンション等に関する旅館業法の規制撤廃の効果現実的にあらわれ、空き家率や賃貸物件空室率も減少する可能性もあります。逆にこれらの要件が満たされなければ、更に空き家率、空室率、賃貸物件空室率は上昇する可能性が高いと言えます。

以上

参考文献等 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」「平成25年住宅・土地統計調査を基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。

※空室率と賃貸物件空室率の計算は株式会社リアルプロ・ホールディングスの独自基準によるものです。