



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率 **97.18%** (2025年1月時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 🔍



明けましておめでとうございます。スタッフ一同皆様のお役に立てるよう頑張ります！本年も宜しくお願い致します。



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews 🔍

vol.101 専用お問合せフォーム



《特集》縮小する市場で増加する賃貸住宅の空き家（空室）！

- SNSで変化する情報サービス SNSの光と影/便利さの裏に潜む危険性
- 〈預かりくんリフォーム事例紹介〉 部屋に入った瞬間からお客様のハートをがっちり掴んだ！他と差をつけたオシャレ部屋



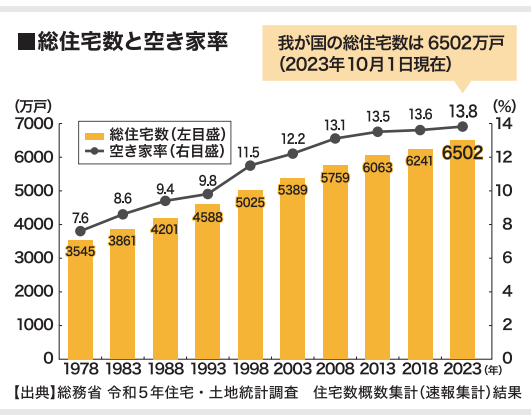
日本中で空き家が増えたことは今や周知の事実となっており、前回の国の調査、平成30年（2018年）住宅・土地統計調査の結果で日本の空き家が848万9千戸と過去最多となり、全国の住宅の13.6%を占めていることが分かり、空き家率がついに10%を超えたことが大きく報じられました。そして今回、2023年の調査では日本の空き家率は、総住宅数に占める空き家の割合で13.8%と、過去最高となっております。空き家の数はなんと900万戸で、2018年の調査結果と比べて51万戸の増加となりました。

総務省は5年毎に調査を実施していて、令和5年（2023年）の調査結果がどうなるかが注目されてきました。調査により、2023年10月1日現在に

日本の空き家の実態は

2025年・2040年問題が生み出す空き家の山
新しい需要を創出し生き残りをかける！賃貸住宅の空室対策！

縮小する市場で増加する 賃貸住宅の空き家（空室）！



おける我が国の総住宅数は6502万戸と、2018年と比べ、4.2%（261万戸）の増加となっていました。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となりました。

このように、まだ世帯数が増加傾向にありますから、予測では恐らく総住宅数に占める割合については、ここ数年は単身者の増加などもあり、然程変わらず低下傾向にあり、今後もこの傾向が続く

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

【本社】 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォर्टィ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

とすれば空き家率の増加は収まり、2023年の空き家率は現在とほぼ変わらない13.7%になると予測されていますが、実際は13.

8%と僅かな増加率ではありましたが、世帯数の増加にもかかわらず、空き家が増え続け今後ますます増加してゆることが見えてきました。

意外と重視されていない、話題に上らない賃貸住宅の空き家率

空き家の約50%は賃貸用住宅

総務省の調査における「空き家」の定義は次のように分類されています。二次的住宅：別荘として週末や休暇時に避暑・

その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転居・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、これが「いわゆる空き家」と言

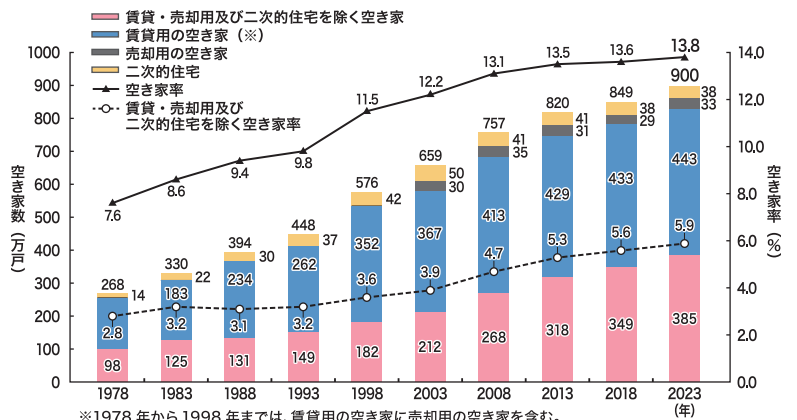
うと誰しもが思い浮かべる放置されている住宅や古家であり、近年最も増加傾向にある種類です。前段でもご案内したように、総住宅数のうち、空き家は900万戸と、2018年(849万戸)と比べ、51万戸の増加で過去最多となっております。総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)も

●売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっ

ています。高となつています。空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続き、1993年から2023年までの30年間で約2倍となつていま

す。また、空き家数のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は「いわゆる空き家」は385万戸と、2018年(349万戸)と比べ、37万戸の増加となつており、総住宅数に占める割合は5.9%となっております。

■空き家数及び空き家率の推移 全国(1978年～2023年)



【出典】総務省 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

空き家の内訳では、賃貸用の住宅が占める割合は近年若干の減少傾向にはあるものの、常におよそ半数を占めています。しかも、空き家と言っても放置されている訳ではなく、特に問題にならない別荘などの二次的住宅や売却用の空き家を除けば賃貸用の空き家は極端に多く、優に50%を超

えています。したがって、いわゆる放置されている住宅や古家のような空き家と比べれば、圧倒的多数であることが分かります。賃貸用空き家の中には一時的な空室状態も含まれますが、それでも絶対数は多く、人口減少や高齢化が進む現状もあり、無視できない問題であると考えられます。

空き家の種類	説明	
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、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(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

それでも賃貸住宅の供給は増え続けている

賃貸用の住宅の空き家が増えているにも拘らず、新築賃貸住宅の供給は留まるところを知らません。なぜアパートをはじめとする賃貸住宅の空き家がこれほど増えてしまったのでしょうか？また増え続けていくのでしょうか？もちろん、人口減少・高齢化により全国的に空き家は増加しているため、その傾向として賃貸住宅の空き家も増加しているのですが、賃貸住宅特有の問題もあるようです。それは、賃貸住宅にまつわる特徴として、相続税対策として建築するパターンが多く、最近では大手ハウズビルダーなどが金融資産5000万円～1億円の「小金持ち」と言われるようなプチ富裕層に対してまで売り込みをかけています。相続税対策と称して土地価格が下落した

縁もゆかりもない、伊那市のような地方の中小都市に土地付きで新築アパートを購入させるもの



です。また、ただでさえ飽和状態になっている賃貸市場をより悪化させ、空き家を増産しているような現象が起きています。ですから新築住宅着工戸数に占める賃貸用住宅の割合も高い水準を維持しているのです。しかし、この傾向は留まるところを知らません。人口が減少し、需要が減少してゆく日本社会にも関わらず、このように大手ハウズビルダーによる生き残りかけたアパート・マンションの新築ラッシュ・販売戦略の波が地方の中小都市にまで及び、賃貸住宅による供給過多を助長し、古いアパートの空き家率が跳ね上がっているのです。

さらに2040年には空き家率が40%超に！

2025年問題〜2040年問題が生み出す空き家の山

2040年の予測では空き家率がついに40%を超えてくると言います。約半数が空き家となりますから、「お隣は空き家」という状態が現実化してしまうのです。これには日本社会の人口構造による歴史的な2つの要因があります。1つは…



レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する [→](#)

