

共同住宅の空き家について分析
—平成 25 年住宅・土地統計調査（確報集計結果）からの推計—

総務省統計局では、平成 25 年住宅・土地統計調査を 10 月 1 日に実施し、確報集計結果を平成 27 年 2 月 26 日に公表しました。その結果、空き家数は 820 万戸と過去最高となり、全国の住宅の 13.5%を占めていることが分かりました（図表 1）。

空き家については、少子高齢化の進展や人口移動の変化などにより、増加の一途をたどっており、管理が行き届いていない空き家が、防災、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼすという社会問題が起きています。また、少子高齢化が進展する中、空き家の有効的な利用のための対応が各地において必要となっています。

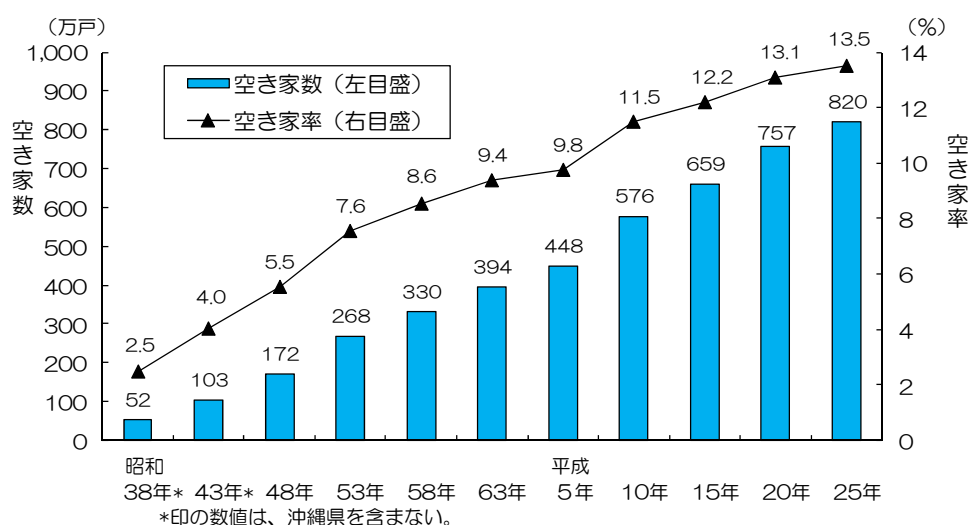
今回、空き家に関するこうした状況に鑑み、統計 Today No.72 における、平成 20 年住宅・土地統計調査結果データを用いた分析と同様の手法で、平成 25 年住宅・土地統計調査の確報集計結果データを用いて、特に空き家の比重が高い共同住宅の空き家について、調査対象となった空き家と同じ建物内にある他の居住世帯の情報などを基に、住宅の属性（「所有の種類」、「建築時期」及び「床面積」）に関する指標を推計しました。

【空き家の現状】

空き家の数は、調査の度に増加し、平成 5 年に 448 万戸だったところ、平成 25 年では 820 万戸と、この 20 年間で 1.8 倍になっています。

また、空き家率でみると、平成 10 年に 1 割を超え 11.5%となり、その後も一貫して上昇を続けています（図表 1）。

図表 1 空き家数及び空き家率の推移—全国（昭和38年～平成25年）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

平成 25 年確報集計結果について、空き家の種類、建て方別にみると「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」（世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えのために取り壊すこととなっている住宅等）が、全体の 90%以上を占めています。

また、「賃貸用の住宅」を建て方別にみると、共同住宅の割合が 90%近くになっています（図表 2）。

図表 2 建て方、空き家の種類別空き家数ー全国（平成25年）

	総 数	一戸建	長屋建	共同住宅
総数	8,195,600	2,999,200	454,600	4,711,900
二次的住宅	412,000	280,500	7,100	121,100
売却用の住宅	308,200	164,500	7,300	135,300
賃貸用の住宅	4,291,800	248,900	292,900	3,745,000
その他の住宅	3,183,600	2,305,400	147,100	710,600

資料：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」

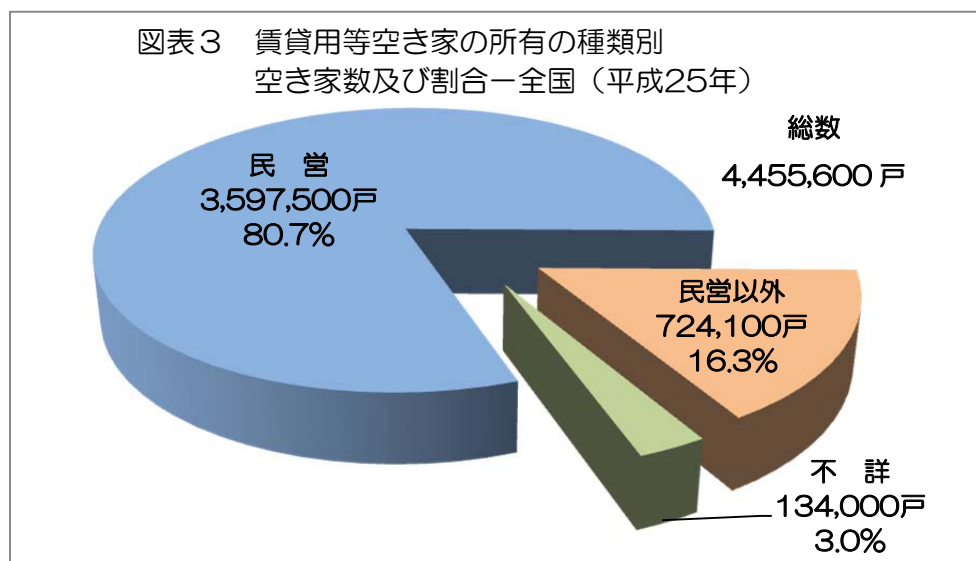
【共同住宅の空き家に係る推計結果】

共同住宅の「賃貸用の住宅」及び「その他の住宅」（以下、「賃貸用等空き家」という。）をまとめた上で、同一建物内の類似性を考慮し、以下の住宅の属性に関する結果を推計しました。

- ・所有の種類（民営、民営以外）・・・全国、都道府県
- ・建築時期・・・全国
- ・床面積・・・全国

〔所有の種類別空き家数〕

賃貸用等空き家の 446 万戸について、所有の種類別にみると、民営の空き家が 360 万戸で、その割合は 80.7%、民営以外（公営、公社、給与住宅等）の空き家が 72 万戸で、16.3%となっており、民営の空き家が民営以外に比べ 5 倍と大きな値になっています（図表 3）。



資料：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」の調査情報を独自集計し、推計したもの

〔建築時期別空き家数〕

また、賃貸用等空き家数を建築時期別にみると、民営の空き家は、昭和 56 年～平成 12 年に建てられた住宅が 111 万戸と比較的多く、その 20 年間に建

てられた住宅の空き家数が、民営の空き家全体の 30.7%となっています。ただし、建築時期が不詳の空き家も 154 万戸（42.7%）と多く、留意する必要があります。

一方で、民営以外の空き家についてみると、昭和 55 年以前に建てられた住宅が 33 万戸で、民営以外の空き家全体の 45.1%となっています。また、平成 18 年以降に建てられた住宅については 5 万戸（6.6%）と、低い割合になっています（図表 4）。

図表 4 賃貸用等空き家の所有の種類、建築時期別空き家数—全国（平成25年）

	計	賃貸用等空き家数				(参考)	
		総数	民営	民営以外	不詳	二次的住宅	売却用
総 数	4,711,900	4,455,600	3,597,500	724,100	134,000	121,100	135,300
(建築時期)							
～昭和45年	259,200	250,500	123,400	123,700	3,300	3,000	5,800
昭和45～ 55年	524,500	489,300	273,400	202,800	13,000	13,500	21,800
昭和56～平成2年	730,500	680,300	544,500	120,700	15,100	25,000	25,200
平成3 ～ 12年	744,800	694,400	560,600	118,600	15,200	22,300	28,100
平成13～ 17年	304,000	284,000	238,200	39,000	6,700	9,600	10,500
平成18～ 22年	310,900	288,600	249,200	33,200	6,200	9,300	13,100
平成23～25年9月	101,700	88,100	70,800	14,400	2,800	1,600	12,100
不 詳	1,736,200	1,680,400	1,537,300	71,600	71,500	36,900	18,800

資料：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」の調査情報を独自集計し、推計したもの

〔床面積別空き家数〕

次に、賃貸用等空き家数を床面積別にみると、民営の空き家については、30 平方メートル未満の住宅が 100 万戸と最も多く、民営の空き家全体の 27.9%を占めています。次に多いのが 30～49 平方メートルの 81 万戸(22.5%)で、この二つの区分を合わせた 50 平方メートル未満の住宅が、民営の空き家全体の半数を占めており、面積規模の小さい住宅が多くなっています。また、面積規模の大きい 70 平方メートル以上の住宅は 16 万戸で、民営の賃貸用等空き家全体の 4.4%となっています。ただし、床面積が不詳の空き家も 117 万戸（32.5%）と多く、留意する必要があります。

一方で、民営以外の空き家についてみると、30～49 平方メートルの住宅が 25 万戸と最も多く、次に多いのが、50～69 平方メートルの 22 万戸となっており、この二つの区分で全体の 65.7%を占めています。また、30 平方メートル未満の住宅は、14 万戸（19.0%）で、民営の同区分と比べ、低い割合になっています（図表 5）。

図表5 賃貸用等空き家の所有の種類、床面積別空き家数ー全国（平成25年）

(戸)

	計	賃貸用等空き家数				(参考)	
		総数	民営	民営以外	不詳	二次的住宅	売却用
総 数	4,711,900	4,455,600	3,597,500	724,100	134,000	121,100	135,300
(床面積)							
～29㎡	1,168,200	1,143,700	1,003,900	137,500	2,300	15,900	8,600
30～49㎡	1,114,600	1,072,400	810,000	252,900	9,500	21,000	21,200
50～69㎡	768,400	696,000	454,200	223,100	18,700	28,600	43,800
70～99㎡	291,200	225,600	134,100	61,400	30,000	21,100	44,500
100㎡～	37,300	32,700	24,600	4,100	4,000	2,400	2,200
不 詳	1,332,300	1,285,200	1,170,700	45,200	69,400	32,100	15,000

資料：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」の調査情報を独自集計し、推計したもの

〔所有の種類別民営の空き家の割合〕

賃貸用等空き家のうち民営のものの割合を都道府県別にみると、北海道・東北では、福島県を除き、いずれの道県でも全国平均（80.7％）を上回っています。特に青森県では 88.5％と、全国平均に比べ 7.8 ポイント高い割合となっています。

関東では、茨城県と千葉県を除き、いずれの都県でも全国平均を上回っています。

北陸では、新潟県で 66.8％と、全国平均に比べ 13.9 ポイント低い割合となっています。また、石川県で 87.2％と、全国平均に比べ 6.5 ポイント高い割合となっています。

中部では、愛知県と三重県を除き、いずれの県でも全国平均を上回っています。

近畿では、滋賀県と和歌山県を除き、いずれの府県でも全国平均を下回っており、特に兵庫県では 72.5％と、全国平均に比べ 8.2 ポイント低い割合となっています。

中国・四国では、島根県で 68.4％と、全国平均に比べ 12.3 ポイント低い割合となっています。また、愛媛県で 85.6％、高知県では 84.9％となっており、全国平均より高い割合となっています。

九州・沖縄では、沖縄県で 89.7％、熊本県と大分県でそれぞれ 84.5％、福岡県で 81.5％と、この 4 県で全国平均より高い割合となっています。

日本全体でみると、北海道・東北、関東、北陸及び中部では一部を除き全国平均に近い割合の県が多く、近畿、中国・四国及び九州・沖縄では全国平均より高い県と低い県との差が出る傾向が見られます（図表6）。

図表6 賃貸用等空き家の所有の種類別空き家数及び割合ー全国、都道府県（平成25年）

	賃貸用等空き家数（戸）				割 合（％）			
	総数	民営	民営以外	不詳	総数	民営	民営以外	不詳
全 国	4,455,600	3,597,500	724,100	134,000	100	80.7	16.3	3.0
北海道	233,500	194,400	31,300	7,800	100	83.3	13.4	3.4
青森県	35,100	31,000	3,500	600	100	88.5	9.9	1.6
岩手県	27,600	23,000	4,300	400	100	83.2	15.5	1.3
宮城県	55,800	48,100	6,600	1,100	100	86.2	11.7	2.1
秋田県	20,500	16,600	3,100	700	100	81.3	15.1	3.6
山形県	18,800	15,600	2,900	300	100	82.8	15.6	1.6
福島県	36,600	29,000	6,800	800	100	79.3	18.5	2.2
茨城県	95,100	75,200	16,800	3,100	100	79.0	17.7	3.3
栃木県	72,800	62,000	9,500	1,300	100	85.2	13.1	1.7
群馬県	64,600	54,200	8,800	1,600	100	83.9	13.6	2.5
埼玉県	220,600	185,700	29,400	5,500	100	84.2	13.3	2.5
千葉県	215,200	169,700	38,500	7,000	100	78.9	17.9	3.2
東京都	645,000	535,800	93,300	15,900	100	83.1	14.5	2.5
神奈川県	347,300	288,400	48,200	10,700	100	83.0	13.9	3.1
新潟県	67,000	44,800	17,500	4,800	100	66.8	26.0	7.2
富山県	22,000	17,300	4,300	400	100	78.4	19.6	2.0
石川県	37,800	32,900	4,300	600	100	87.2	11.3	1.5
福井県	20,500	14,700	5,300	600	100	71.5	25.6	2.9
山梨県	33,600	28,100	4,600	1,000	100	83.5	13.5	2.9
長野県	57,700	48,500	7,500	1,700	100	84.0	13.1	2.9
岐阜県	61,400	51,100	8,600	1,700	100	83.2	14.0	2.8
静岡県	141,100	114,300	22,400	4,300	100	81.0	15.9	3.1
愛知県	271,000	204,700	58,200	8,100	100	75.5	21.5	3.0
三重県	52,400	41,100	9,900	1,500	100	78.4	18.8	2.8
滋賀県	35,000	28,700	5,100	1,200	100	82.0	14.5	3.4
京都府	89,600	71,000	15,800	2,800	100	79.3	17.6	3.1
大阪府	444,200	349,900	78,600	15,700	100	78.8	17.7	3.5
兵庫県	194,900	141,300	46,000	7,600	100	72.5	23.6	3.9
奈良県	33,300	24,500	7,100	1,600	100	73.7	21.5	4.8
和歌山県	25,000	20,200	3,300	1,500	100	80.8	13.3	5.9
鳥取県	13,300	10,200	2,800	200	100	76.7	21.4	1.8
島根県	12,900	8,900	3,700	400	100	68.4	28.7	2.9
岡山県	56,700	47,000	8,400	1,300	100	82.9	14.9	2.2
広島県	104,200	81,500	19,000	3,600	100	78.2	18.3	3.5
山口県	43,000	34,100	7,500	1,400	100	79.3	17.4	3.2
徳島県	21,800	17,700	3,100	1,000	100	81.3	14.1	4.6
香川県	31,200	25,900	4,600	700	100	82.9	14.7	2.4
愛媛県	45,200	38,700	5,400	1,100	100	85.6	12.0	2.4
高知県	21,700	18,500	2,500	800	100	84.9	11.4	3.7
福岡県	186,700	152,300	29,500	5,000	100	81.5	15.8	2.7
佐賀県	15,800	12,100	3,100	600	100	76.7	19.4	3.9
長崎県	38,900	30,600	7,000	1,300	100	78.6	18.0	3.4
熊本県	48,200	40,800	6,300	1,200	100	84.5	13.0	2.4
大分県	36,900	31,200	4,800	1,000	100	84.5	12.9	2.6
宮崎県	25,500	20,500	4,500	500	100	80.2	17.7	2.1
鹿児島県	42,400	33,700	7,400	1,300	100	79.4	17.4	3.2
沖縄県	35,800	32,100	3,200	500	100	89.7	8.8	1.5

資料：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」の調査情報を独自集計し、推計したもの

【おわりに】

住環境問題として、空き家対策の重要性は年々高まるものと考えられます。今後とも住宅・土地統計調査において、我が国の空き家に関する状況が適切に把握できるよう取り組んでまいります。

※本稿における推計値の算出について

○所有の種類、建築時期、床面積の判別

空き家と同一建物内に居住世帯のある住宅がある場合は、当該住宅の所有の種類、建築時期、床面積の情報を基に、空き家の所有の状況を統一的に決定しました。

また、所有の種類及び床面積については、居住世帯のある住宅の情報から判別が不能で決定できない場合、当該共同住宅の建物がある調査区情報を参考に決定しました。

上記により決定できない場合は不詳としました。

○図表2～6における数値について

図表2～6の数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

10位を四捨五入して100位まで有効数字として表章しています。

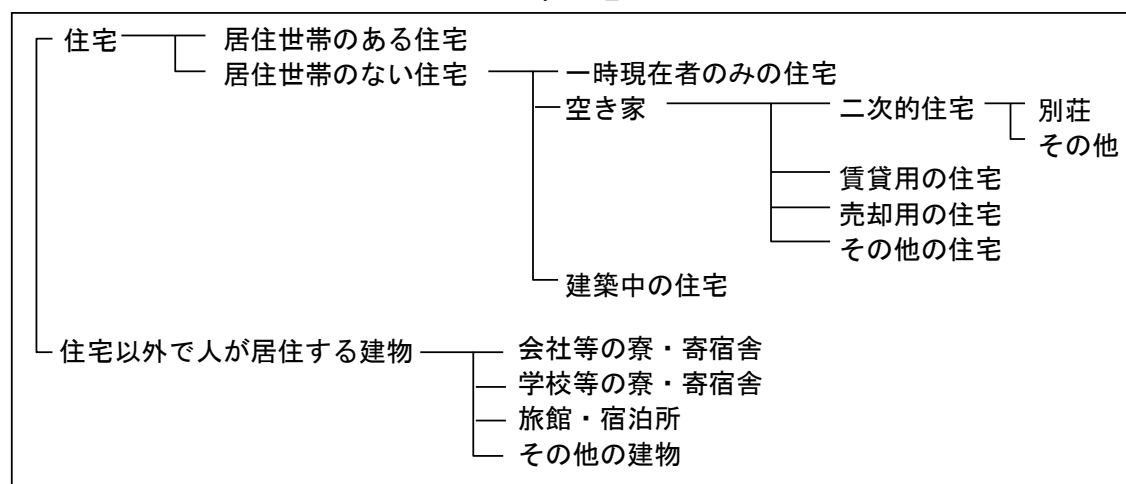
「住宅・土地統計調査」とは

総務省統計局が、全国約350万世帯を対象に、5年に1度実施している基幹統計調査で、空き家についても調査の対象としています。

総務省統計局の住宅・土地統計調査では、空き家については、調査員が外観等から調査し、空き家の種類（「別荘等の二次的住宅」、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」及び「その他の住宅」）ごとに、外観等から判断できる建物の属性（「建て方」、「構造」、「腐朽破損の有無」など）に関する結果を提供しています。

用語の解説

《住 宅》



住宅・土地統計調査において調査の対象となる「住宅」とは、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をいいます。

「住宅」の中で「居住世帯のある住宅」とは、ふだん人が住んでいる住宅ということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいい、それ以外の「住宅」は「居住世帯のない住宅」といいます。

「空き家」は「居住世帯のない住宅」の中の1区分として調査しています。

集計で表章されている用語については[用語の解説のページ](#)を御覧ください。