

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（速報集計結果）からの推計—

総務省統計局では昨年 10 月 1 日、平成 25 年住宅・土地統計調査を実施し、速報集計結果を 7 月 29 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。

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。

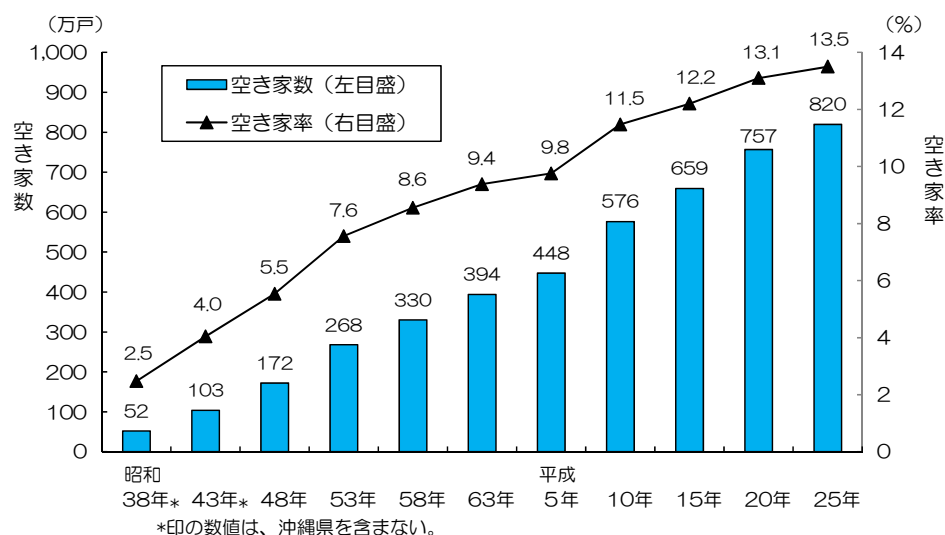
今回、空き家が社会にもたらすこうした影響に鑑み、統計 Today No.72 において、平成 20 年住宅・土地統計調査結果データを用いた分析と同様の手法で、平成 25 年住宅・土地統計調査の速報集計結果データを用いて、特に空き家の比重が高い共同住宅の空き家について、調査対象となった空き家と同じ建物内にある、他の居住世帯の情報などを基に、住宅の属性（所有の種類、建築時期及び床面積）に関する指標を推計しました。

【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」（平成 25 年は、速報集計結果）

平成 25 年速報集計結果データを用いた特別集計結果について、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 空き家の種類、建て方別空き家数—全国（平成25年）

	総 数	一戸建	長屋建	共同住宅
総数	8,196,400	2,999,400	454,000	4,713,300
二次的住宅	412,000	280,500	7,200	121,000
売却用の住宅	308,200	164,500	7,400	135,200
賃貸用の住宅	<u>4,292,300</u>	249,100	292,400	<u>3,745,800</u>
その他の住宅	<u>3,183,900</u>	2,305,300	146,900	<u>711,300</u>

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たもの

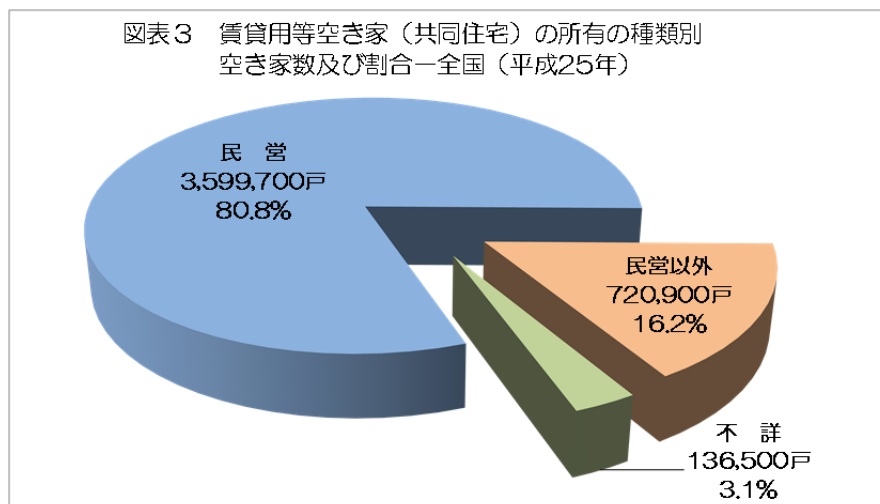
【共同住宅の空き家に係る推計結果】

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、81%、民営以外（公営、公社、給与住宅等）の空き家が 72 万戸で、16%となっており、民営の空き家が民営以外に比べ 5 倍の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、これら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110万戸と比較的多く、この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31%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（43%）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%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5万戸で7%と、割合としては小さいものとなっています。（図表4）

図表4 賃貸用等空き家（共同住宅）の所有の種類、建築時期別空き家数—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	4,713,300	4,457,000	3,599,700	720,900	136,500	121,000	135,200
(建築時期)							
～昭和45年	259,500	250,700	123,700	123,300	3,700	3,000	5,800
昭和45～55年	524,400	489,100	273,200	202,500	13,400	13,500	21,800
昭和56～平成2年	729,500	679,300	543,600	120,400	15,400	25,000	25,200
平成3～12年	744,200	693,900	560,400	117,900	15,500	22,200	28,100
平成13～17年	303,600	283,600	237,900	38,800	6,900	9,600	10,500
平成18～22年	310,700	288,300	248,600	33,500	6,300	9,300	13,100
平成23～25年9月	101,600	87,900	71,600	13,500	2,800	1,600	12,100
不詳	1,739,900	1,684,100	1,540,600	71,100	72,400	37,000	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、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92万戸と最も多く、民営の空き家全体の26%を占めています。次に多いのが30～49平方メートルの78万戸（22%）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約半数を占めており、面積規模の小さい住宅が多くなっています。逆に面積規模の大きい70平方メートル以上の住宅は24万戸で、全体の7%となっています。ただし、床面積が不詳の空き家も117万戸（33%）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%を占めています。また、30平方メートル未満の住宅は、13万戸（18%）で、民営の同区分と比べ、低い割合となっています。（図表5）

図表5 賃貸用等空き家（共同住宅）の所有の種類、床面積別空き家数—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	4,713,300	4,457,000	3,599,700	720,900	136,500	121,000	135,200
（床面積）							
～29㎡	1,079,600	1,056,500	922,500	132,600	1,500	14,800	8,200
30～49㎡	1,075,500	1,034,500	778,800	247,200	8,400	21,100	19,900
50～69㎡	796,500	725,300	486,900	219,100	19,300	28,300	42,900
70～99㎡	337,100	269,200	169,800	67,800	31,600	21,700	46,200
100㎡～	91,400	85,400	70,300	9,000	6,000	3,000	3,000
不詳	1,333,200	1,286,200	1,171,400	45,200	69,600	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、都道府県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、いずれの県でも全国平均（81％）を上回っています。特に青森県では89％と、全国平均よりかなり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、いずれの県でも全国平均を上回っています。

北陸では、新潟県で67％と、全国平均よりかなり低い割合となっています。また、石川県で87％と、全国平均よりかなり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、滋賀県を除いて、いずれも全国平均を下回っており、特に兵庫県では72％と、全国平均よりかなり低い割合となっています。

中国・四国では、島根県で68％と、全国平均よりかなり低い割合となっています。また、愛媛県で86％、高知県では85％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、大分県で85％、沖縄県では90％と、この2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、東日本では一部を除き全国平均に近い割合の県が多く、西日本では、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（共同住宅）の所有の種類別空き家数及び割合—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	4,457,000	3,599,700	720,900	136,500	100	80.8	16.2	3.1
北海道	233,500	194,300	31,200	8,000	100	83.2	13.3	3.4
青森県	35,100	31,200	3,300	600	100	88.9	9.4	1.6
岩手県	27,600	23,000	4,200	400	100	83.3	15.4	1.3
宮城県	56,000	48,300	6,500	1,200	100	86.3	11.6	2.1
秋田県	20,500	16,700	3,000	700	100	81.5	14.9	3.6
山形県	18,900	15,600	3,000	300	100	82.7	15.7	1.6
福島県	36,600	29,000	6,800	800	100	79.3	18.6	2.2
茨城県	95,100	75,200	16,700	3,100	100	79.1	17.6	3.3
栃木県	72,800	62,100	9,500	1,300	100	85.2	13.0	1.7
群馬県	64,400	53,900	8,800	1,700	100	83.7	13.6	2.7
埼玉県	220,900	186,100	29,200	5,600	100	84.2	13.2	2.5
千葉県	215,200	169,600	38,400	7,100	100	78.8	17.8	3.3
東京都	645,300	536,200	92,700	16,300	100	83.1	14.4	2.5
神奈川県	347,400	288,600	47,900	10,800	100	83.1	13.8	3.1
新潟県	67,100	45,200	17,100	4,800	100	67.3	25.5	7.2
富山県	22,100	17,400	4,200	500	100	78.8	19.0	2.2
石川県	37,800	32,900	4,300	600	100	87.2	11.3	1.5
福井県	20,500	14,800	5,200	600	100	72.0	25.1	2.9
山梨県	33,700	28,100	4,600	1,000	100	83.5	13.5	2.9
長野県	57,800	48,800	7,300	1,700	100	84.4	12.6	3.0
岐阜県	61,500	51,200	8,500	1,700	100	83.3	13.9	2.8
静岡県	141,000	114,300	22,400	4,300	100	81.1	15.9	3.1
愛知県	271,300	205,000	58,100	8,300	100	75.5	21.4	3.0
三重県	52,400	41,100	9,900	1,500	100	78.4	18.8	2.8
滋賀県	35,100	28,700	5,000	1,400	100	81.8	14.4	3.9
京都府	89,800	71,400	15,500	2,900	100	79.6	17.2	3.2
大阪府	444,000	349,600	78,300	16,100	100	78.7	17.6	3.6
兵庫県	194,800	140,500	46,400	7,800	100	72.2	23.8	4.0
奈良県	33,300	24,900	6,900	1,600	100	74.7	20.6	4.8
和歌山県	25,100	20,200	3,400	1,500	100	80.5	13.5	6.0
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	56,800	47,000	8,600	1,300	100	82.7	15.1	2.2
広島県	103,900	81,100	19,200	3,600	100	78.0	18.5	3.5
山口県	43,000	34,100	7,500	1,400	100	79.3	17.4	3.3
徳島県	21,800	17,700	3,100	1,000	100	81.0	14.1	4.8
香川県	31,300	25,900	4,600	700	100	83.0	14.7	2.3
愛媛県	45,200	38,800	5,300	1,100	100	85.8	11.8	2.4
高知県	21,700	18,500	2,500	800	100	84.9	11.4	3.7
福岡県	186,900	152,500	29,400	5,100	100	81.6	15.7	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	40,700	6,300	1,300	100	84.4	13.0	2.6
大分県	36,900	31,200	4,700	1,000	100	84.6	12.9	2.6
宮崎県	25,500	20,500	4,500	500	100	80.3	17.7	2.1
鹿児島県	42,500	33,800	7,300	1,300	100	79.6	17.2	3.2
沖縄県	35,900	32,200	3,200	600	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】

平成 25 年住宅・土地統計調査の確報集計結果については、都道府県編を 10 月以降、集計が終了した県から順次公表しています。全国編については、来年の 2 月に公表をする予定です。全国編の結果の公表後、今回と同様の推計を行い、HP に掲載する予定です。

また、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ています。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いきたいと考えております。

※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。

「住宅・土地統計調査」とは

総務省統計局が、全国約 350 万住戸・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。