

1-2 居住世帯の有無

居住世帯のある住宅は5210万戸、総住宅数の85.9%

総住宅数を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は5210万戸で、総住宅数の85.9%を占め、空き家などの居住世帯のない住宅は853万戸（14.1%）となっている。

昭和38年以降のそれぞれの増加率をみると、居住世帯のない住宅の増加率が居住世帯のある住宅の増加率を常に上回っている。この結果、居住世帯のない住宅の総住宅数に占める割合は、昭和38年では3.4%となっていたが、58年には10.1%と10%を超え、平成25年には14.1%となっている。

居住世帯のない住宅853万戸の内訳をみると、昼間だけの使用など、ふだん居住している者がいない「一時現在者のみ」の住宅が24万戸、「空き家」が820万戸、「建築中」の住宅が9万戸となっている。平成20年と比べると、「空き家」は63万戸、8.3%増加している。

<表1-2>

表1-2 居住世帯の有無別住宅数－全国（昭和38年～平成25年）

年次	総数	居住世帯あり		居住世帯なし								
		総数	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家					建築中	
						総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅		
実数 (1000戸)												
昭和38年*	21,090	20,372	970	718	75	522	-	-	-	-	-	121
43年*	25,591	24,198	641	1,393	186	1,034	-	-	-	-	-	173
48年	31,059	28,731	477	2,328	344	1,720	-	-	-	-	-	264
53年	35,451	32,189	307	3,262	318	2,679	1,565 ※	-	137	977	264	
58年	38,607	34,705	196	3,902	447	3,302	1,834 ※	-	216	1,252	154	
63年	42,007	37,413	180	4,594	435	3,940	2,336 ※	-	295	1,310	218	
平成5年	45,879	40,773	196	5,106	429	4,476	2,619 ※	-	369	1,488	201	
10年	50,246	43,922	260	6,324	394	5,764	3,520 ※	-	419	1,825	166	
15年	53,891	46,863	280	7,028	326	6,593	3,675	303	498	2,118	109	
20年	57,586	49,598	276	7,988	326	7,568	4,127	349	411	2,681	93	
25年	60,629	52,102	259	8,526	243	8,196	4,292	308	412	3,184	88	
割合 (%)												
昭和38年*	100.0	96.6	4.6	3.4	0.4	2.5	-	-	-	-	-	0.6
43年*	100.0	94.6	2.5	5.4	0.7	4.0	-	-	-	-	-	0.7
48年	100.0	92.5	1.5	7.5	1.1	5.5	-	-	-	-	-	0.9
53年	100.0	90.8	0.9	9.2	0.9	7.6	4.4 ※	-	0.4	2.8	0.7	
58年	100.0	89.9	0.5	10.1	1.2	8.6	4.8 ※	-	0.6	3.2	0.4	
63年	100.0	89.1	0.4	10.9	1.0	9.4	5.6 ※	-	0.7	3.1	0.5	
平成5年	100.0	88.9	0.4	11.1	0.9	9.8	5.7 ※	-	0.8	3.2	0.4	
10年	100.0	87.4	0.5	12.6	0.8	11.5	7.0 ※	-	0.8	3.6	0.3	
15年	100.0	87.0	0.5	13.0	0.6	12.2	6.8	0.6	0.9	3.9	0.2	
20年	100.0	86.1	0.5	13.9	0.6	13.1	7.2	0.6	0.7	4.7	0.2	
25年	100.0	85.9	0.4	14.1	0.4	13.5	7.1	0.5	0.7	5.3	0.1	
増減数 (1000戸)												
昭和38年～43年*	4,501	3,826	-329	675	112	512	-	-	-	-	-	52
43年～48年*	5,219	4,303	-168	916	155	673	-	-	-	-	-	88
48年～53年	4,392	3,458	-170	933	-25	959	-	-	-	-	-	-0
53年～58年	3,156	2,516	-111	641	129	623	269 ※	-	79	275	-110	
58年～63年	3,401	2,709	-16	692	-12	639	502 ※	-	79	58	65	
63年～平成5年	3,872	3,360	16	512	-7	535	283 ※	-	74	178	-17	
5年～10年	4,367	3,149	65	1,218	-35	1,288	901 ※	-	50	337	-35	
10年～15年	3,645	2,941	20	704	-68	829	155 ※	-	79	293	-57	
15年～20年	3,695	2,735	-4	960	1	975	452	46	-87	564	-16	
20年～25年	3,043	2,504	-17	539	-84	628	165	-41	1	503	-5	
増減率 (%)												
昭和38年～43年*	21.3	18.8	-33.9	94.1	149.3	98.1	-	-	-	-	-	43.0
43年～48年*	20.4	17.8	-26.2	65.7	83.1	65.1	-	-	-	-	-	50.6
48年～53年	14.1	12.0	-35.5	40.1	-7.4	55.7	-	-	-	-	-	-0.1
53年～58年	8.9	7.8	-36.2	19.6	40.4	23.2	17.2 ※	-	57.6	28.1	-41.8	
58年～63年	8.8	7.8	-8.0	17.7	-2.6	19.3	27.4 ※	-	36.4	4.6	42.0	
63年～平成5年	9.2	9.0	8.6	11.1	-1.5	13.6	12.1 ※	-	25.1	13.6	-7.9	
5年～10年	9.5	7.7	33.0	23.9	-8.2	28.8	34.4 ※	-	13.6	22.7	-17.3	
10年～15年	7.3	6.7	7.5	11.1	-17.2	14.4	4.4 ※	-	18.8	16.0	-34.5	
15年～20年	6.9	5.8	-1.5	13.7	0.2	14.8	12.3	15.3	-17.5	26.6	-14.2	
20年～25年	5.3	5.0	-6.0	6.7	-25.6	8.3	4.0	-11.6	0.2	18.7	-5.6	

※は、賃貸用に売却用を含む。

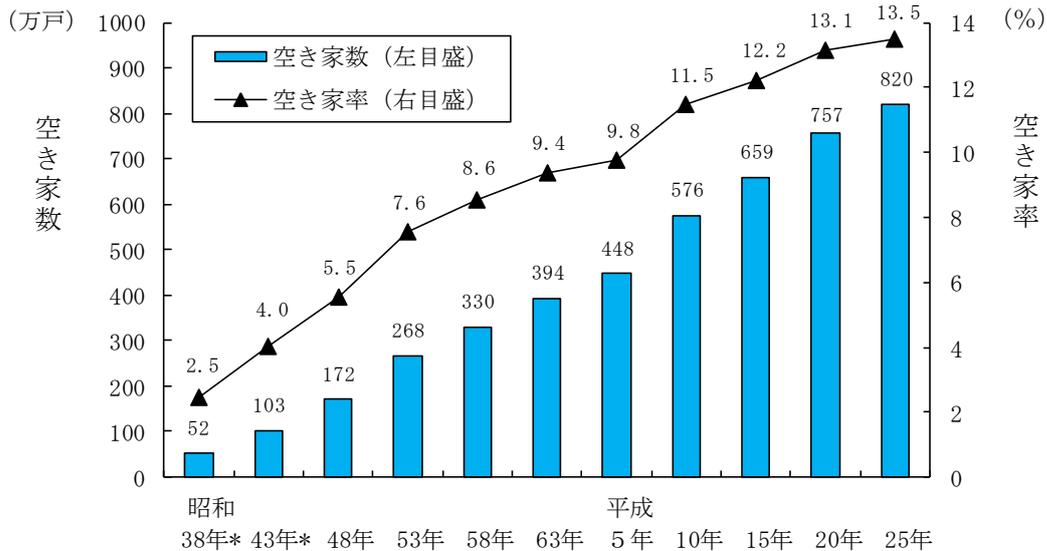
総住宅数の13.5%が空き家

空き家の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成10年には576万戸と500万戸を超え、25年では820万戸となっている。

また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、48年には5%を超え、その後平成10年には11.5%と初めて10%台となり、25年には13.5%と、住宅のほぼ7戸に1戸が空き家となっている。

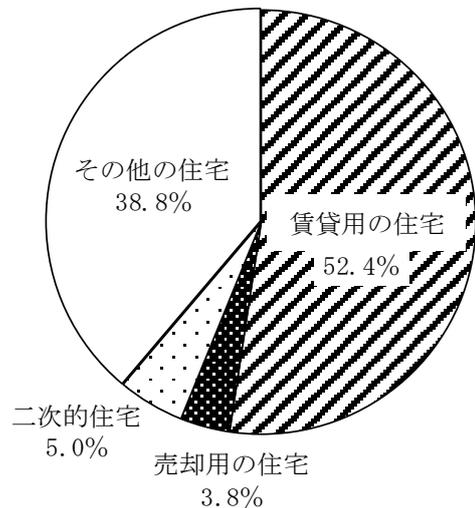
<図1-2>

図1-2 空き家数及び空き家率の推移—全国（昭和38年～平成25年）



空き家820万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が429万戸で空き家全体の52.4%を占め、「売却用の住宅」が31万戸（3.8%）、別荘などの「二次的住宅」が41万戸（5.0%）、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が318万戸（38.8%）となっている。空き家においては「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」の供給可能な住宅が過半数を占めている。平成20年と比べると、「賃貸用の住宅」は17万戸、4.0%、「その他の住宅」は50万戸、18.7%それぞれ増加しており、特に「その他の住宅」が大きく増加している。一方、「売却用の住宅」は4万戸、11.6%減少している。

図1-3 空き家の種類別割合—全国（平成25年）



<表1-2, 図1-3>

(注) 空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

増加した空き家63万戸のうち、一戸建が8割

平成20年と比べると空き家は63万戸増加しており、建て方別にその内訳をみると、一戸建の空き家が50万戸で増加した空き家の79.0%を占めており、長屋建が4万戸（6.2%）、共同住宅が9万戸（14.2%）と、一戸建の空き家が大きく増加している。

また、建て方別、空き家の種類別に増減数の内訳をみると、一戸建の空き家は、増加した50万戸のうち、49万戸が「その他の住宅」となっている。

<表1-3>

表1-3 住宅の建て方、空き家の種類別空き家数－全国（平成20年、25年）

空き家の種類	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数（1000戸）					
平成25年					
空き家総数	8,196	2,999	455	4,712	30
二次的住宅	412	281	7	121	3
賃貸用の住宅	4,292	249	293	3,745	5
売却用の住宅	308	165	7	135	1
その他の住宅	3,184	2,305	147	711	20
20年					
空き家総数	7,568	2,504	416	4,623	26
二次的住宅	411	272	7	130	3
賃貸用の住宅	4,127	264	266	3,592	5
売却用の住宅	349	157	9	183	1
その他の住宅	2,681	1,812	133	718	18
割合-1（%）					
平成25年					
空き家総数	100.0	36.6	5.5	57.5	0.4
二次的住宅	100.0	68.1	1.7	29.4	0.8
賃貸用の住宅	100.0	5.8	6.8	87.3	0.1
売却用の住宅	100.0	53.4	2.4	43.9	0.4
その他の住宅	100.0	72.4	4.6	22.3	0.6
割合-2（%）					
平成25年					
空き家総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
二次的住宅	5.0	9.4	1.6	2.6	11.1
賃貸用の住宅	52.4	8.3	64.4	79.5	16.8
売却用の住宅	3.8	5.5	1.6	2.9	3.7
その他の住宅	38.8	76.9	32.4	15.1	68.5
平成20年～25年の増減					
増減数（1000戸）					
空き家総数	628	496	39	89	4
二次的住宅	1	9	0	-9	1
賃貸用の住宅	165	-15	27	153	-0
売却用の住宅	-41	8	-2	-48	1
その他の住宅	503	494	14	-7	2
増減率（%）					
空き家総数	8.3	19.8	9.4	1.9	13.3
二次的住宅	0.2	3.2	0.0	-6.7	22.2
賃貸用の住宅	4.0	-5.5	9.9	4.3	-2.0
売却用の住宅	-11.6	5.1	-17.0	-26.1	83.3
その他の住宅	18.7	27.2	10.4	-1.0	13.3
割合-3（%）					
平成25年					
空き家総数	100.0	79.0	6.2	14.2	0.6

- 割合-1は、空き家の種類別にみた各建て方が占める割合
- 割合-2は、建て方別にみた各空き家の種類が占める割合
- 割合-3は、増加した空き家数における各建て方が占める割合