

(参考分析) 共同住宅の空き家についての分析
 —令和5年住宅・土地統計調査結果からの推計—

住宅・土地統計調査は、全国約340万住戸・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。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。

令和5年住宅・土地統計調査結果では、共同住宅の空き家^注は502万9千戸（空き家総数に占める割合は55.9%）となっており、空き家の種類別にみると、「賃貸用の空き家」が394万7千戸（共同住宅の空き家の総数に占める割合78.5%）と最も多く、次いで「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が84万8千戸（同16.9%）などとなっています。両者を合わせた「賃貸用等空き家」は479万4千戸と共同住宅の空き家総数の9割以上を占めています。（表1）

（注）共同住宅の空き家の数は、その建物内に入る一つ一つの住宅（空き家）の数です（以下同じ。）。

表1 住宅の建て方、空き家の種類別空き家数及び割合—全国（2023年）

	空き家の種類					
	総数	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 ①	賃貸用の空き家 ②	売却用の空き家 ③	二次的住宅 ④	(再掲) 賃貸用等 空き家 ①+②
実数(戸)						
総数	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500	8,291,800
一戸建	3,523,300	2,851,100	212,600	190,800	268,800	3,063,700
長屋建	419,400	136,500	271,000	5,900	6,000	407,500
共同住宅	5,028,900	847,600	3,946,700	128,800	105,800	4,794,200
その他	30,000	20,800	5,600	700	2,900	26,400
割合-1 (%) 1)						
共同住宅	55.9	9.4	43.8	1.4	1.2	53.3
割合-2 (%) 2)						
共同住宅	100.0	16.9	78.5	2.6	2.1	95.3

1) 空き家の総数に占める割合

2) 共同住宅の空き家の総数に占める割合

資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

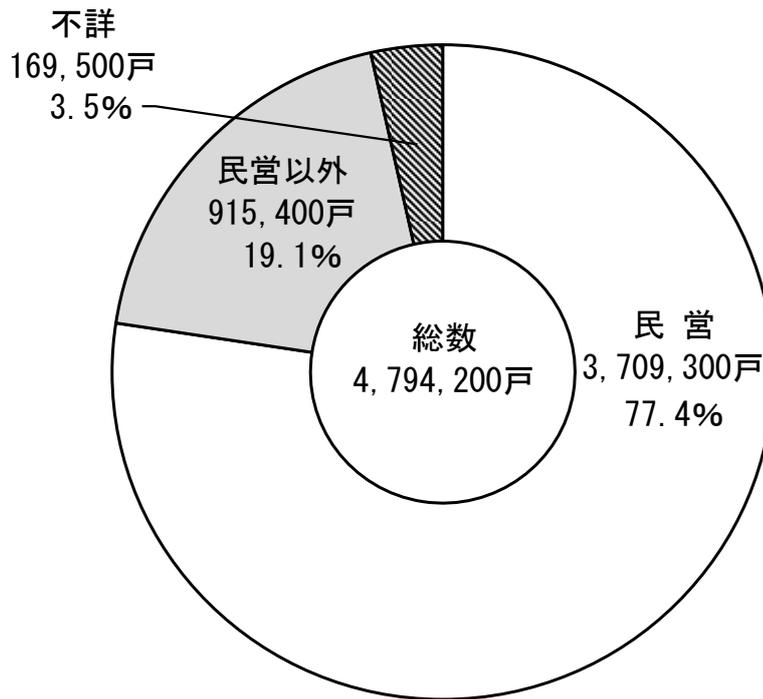
今回、空き家の更なる分析に資するため、令和5年住宅・土地統計調査結果データを用いて、共同住宅の空き家総数の9割以上を占める「賃貸用等空き家」について、同じ建物内にある他の居住世帯の情報などを基に住宅の属性（所有の種類（民営・民営以外）、建築の時期及び床面積）を推定し、これらの住宅数等の推計を行いました。

なお、住宅・土地統計調査では、空き家については、所有の種類などの住宅の属性を調査しておらず、本稿における結果は、一定の仮定の下に推計を行った参考分析結果であることに御留意ください。

1 所有の種類別空き家数

共同住宅の賃貸用等空き家（以下「賃貸用等空き家」という。）の479万4千戸について、所有の種類別にみると、民営が370万9千戸（賃貸用等空き家に占める割合77.4%）、民営以外（公営、公社、給与住宅等）が91万5千戸（同19.1%）などとなっており、民営の賃貸用等空き家数は民営以外の約4倍となっています。（図1）

図1 賃貸用等空き家の所有の種類別空き家数及び割合－全国（2023年）



資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、推計したもの

(注) 本推計では、共同住宅の空き家について、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を推定していますが、住宅・土地統計調査は、標本調査であることもあり、同じ建物内に調査対象となった居住世帯がない場合もあることなどから、不詳が一定数含まれていることに御留意ください（以下同じ）。

2 所有の種類、建築の時期別空き家数

賃貸用等空き家数を建築の時期別にみると、民営では、「1991年～2000年」に建てられた住宅が45万2千戸（民営の賃貸用等空き家に占める割合12.2%）と最も多く、次いで「1981年～1990年」が43万8千戸（同11.8%）、「1971年～1980年」が21万戸（同5.7%）などとなっています。

一方で、民営以外についてみると、「1971年～1980年」に建てられた住宅が22万6千戸（民営以外の賃貸用等空き家に占める割合24.7%）と最も多く、次いで「1981年～1990年」が13万6千戸（同14.9%）、「1991年～2000年」が13万1千戸（同14.3%）などとなっています。（表2）

表2 賃貸用等空き家の所有の種類、建築の時期別空き家数及び割合－全国（2023年）

建築の時期	総数 1)	賃貸用等空き家数			（参考）	
		総数 2)	民営	民営以外	二次的住宅	売却用の 空き家
総数（戸）	5,028,900	4,794,200	3,709,300	915,400	105,800	128,800
～1970年	162,400	157,800	68,400	86,200	2,000	2,600
1971～1980年	477,100	451,400	209,800	226,200	10,400	15,300
1981～1990年	627,600	593,700	437,800	136,100	16,400	17,500
1991～2000年	635,200	599,600	451,900	130,900	12,300	23,300
2001～2005年	277,400	262,600	207,600	47,600	5,600	9,300
2006～2010年	264,600	250,400	200,000	44,400	4,900	9,200
2011～2015年	197,000	187,600	147,600	36,000	4,000	5,500
2016～2020年	256,400	239,700	187,100	48,300	5,500	11,200
2021～2023年9月	123,700	108,100	88,200	16,300	1,900	13,600
不詳	2,007,500	1,943,300	1,711,000	143,500	43,000	21,300
割合（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
～1970年	3.2	3.3	1.8	9.4	1.9	2.0
1971～1980年	9.5	9.4	5.7	24.7	9.8	11.9
1981～1990年	12.5	12.4	11.8	14.9	15.5	13.6
1991～2000年	12.6	12.5	12.2	14.3	11.6	18.1
2001～2005年	5.5	5.5	5.6	5.2	5.3	7.2
2006～2010年	5.3	5.2	5.4	4.9	4.6	7.1
2011～2015年	3.9	3.9	4.0	3.9	3.8	4.3
2016～2020年	5.1	5.0	5.0	5.3	5.2	8.7
2021～2023年9月	2.5	2.3	2.4	1.8	1.8	10.6
不詳	39.9	40.5	46.1	15.7	40.6	16.5

1) 「二次的住宅」、「売却用の空き家」を含む。

2) 所有の種類「不詳」を含む。

資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、推計したもの

3 所有の種類、床面積別空き家数

賃貸用等空き家数を床面積別にみると、民営では、29 m²以下の住宅が 81 万 8 千戸（民営の賃貸用等空き家に占める割合 22.0%）と最も多く、次いで 30～49 m²の 66 万 1 千戸（同 17.8%）で、この二つの区分を合わせた 49 m²以下の住宅が、民営の賃貸用等空き家全体の約 4 割を占めています。

一方で、民営以外についてみると、30～49 m²の住宅が 29 万 9 千戸（民営以外の賃貸用等空き家に占める割合 32.7%）と最も多く、次いで 50～69 m²の 25 万 1 千戸（同 27.4%）となっており、この二つの区分で民営以外の賃貸用等空き家全体の約 6 割を占めています。（表 3）

表 3 賃貸用等空き家の所有の種類、床面積別空き家数及び割合－全国（2023年）

床面積	総数 1)	賃貸用等空き家数			(参考)	
		総数 2)	民営	民営以外	二次的住宅	売却用の 空き家
総 数 (戸)	5, 028, 900	4, 794, 200	3, 709, 300	915, 400	105, 800	128, 800
～29m ²	1, 006, 200	979, 600	817, 700	157, 000	12, 100	14, 500
30～49m ²	1, 001, 400	968, 300	660, 600	299, 300	15, 000	18, 100
50～69m ²	766, 300	705, 300	427, 500	250, 600	23, 700	37, 400
70～99m ²	291, 200	243, 100	143, 300	63, 900	11, 900	36, 300
100m ² ～	63, 200	60, 300	46, 800	8, 500	1, 100	1, 800
不 詳	1, 900, 500	1, 837, 600	1, 613, 400	136, 100	42, 100	20, 800
割 合 (%)	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0
～29m ²	20. 0	20. 4	22. 0	17. 2	11. 4	11. 3
30～49m ²	19. 9	20. 2	17. 8	32. 7	14. 2	14. 1
50～69m ²	15. 2	14. 7	11. 5	27. 4	22. 4	29. 0
70～99m ²	5. 8	5. 1	3. 9	7. 0	11. 2	28. 2
100m ² ～	1. 3	1. 3	1. 3	0. 9	1. 0	1. 4
不 詳	37. 8	38. 3	43. 5	14. 9	39. 8	16. 1

1) 「二次的住宅」、「売却用の空き家」を含む。

2) 所有の種類「不詳」を含む。

資料：総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、推計したもの

【参考】都道府県別結果

賃貸用等空き家の所有の種類別空き家数及び割合－全国、都道府県（2023年）

都道府県	賃貸用等空き家数（戸）			割合（％）		
	総数 ※	民営	民営以外	総数 ※	民営	民営以外
全 国	4,794,200	3,709,300	915,400	100.0	77.4	19.1
北海道	273,900	218,000	47,500	100.0	79.6	17.3
青森県	36,200	29,700	6,200	100.0	82.0	17.1
岩手県	38,400	29,200	7,700	100.0	76.0	20.1
宮城県	81,100	64,400	13,200	100.0	79.4	16.3
秋田県	21,600	17,900	3,200	100.0	82.9	14.8
山形県	23,000	18,400	4,100	100.0	80.0	17.8
福島県	58,200	44,200	11,600	100.0	75.9	19.9
茨城県	87,800	65,700	19,000	100.0	74.8	21.6
栃木県	75,800	61,600	12,700	100.0	81.3	16.8
群馬県	66,200	54,000	10,700	100.0	81.6	16.2
埼玉県	184,800	146,800	31,100	100.0	79.4	16.8
千葉県	227,700	174,900	37,800	100.0	76.8	16.6
東京都	748,500	614,500	112,700	100.0	82.1	15.1
神奈川県	337,900	267,200	54,100	100.0	79.1	16.0
新潟県	54,100	44,300	8,500	100.0	81.9	15.7
富山県	29,200	21,600	6,600	100.0	74.0	22.6
石川県	41,200	33,900	6,800	100.0	82.3	16.5
福井県	20,200	14,300	5,000	100.0	70.8	24.8
山梨県	27,200	19,200	7,300	100.0	70.6	26.8
長野県	54,300	42,200	10,000	100.0	77.7	18.4
岐阜県	60,000	47,600	10,200	100.0	79.3	17.0
静岡県	149,700	114,700	28,400	100.0	76.6	19.0
愛知県	276,000	198,700	68,400	100.0	72.0	24.8
三重県	51,100	40,200	8,100	100.0	78.7	15.9
滋賀県	32,300	21,200	8,300	100.0	65.6	25.7
京都府	96,500	75,000	19,100	100.0	77.7	19.8
大阪府	493,400	384,300	98,600	100.0	77.9	20.0
兵庫県	216,500	146,500	58,600	100.0	67.7	27.1
奈良県	38,900	27,800	9,400	100.0	71.5	24.2
和歌山県	32,600	22,200	8,000	100.0	68.1	24.5
鳥取県	14,300	11,600	2,300	100.0	81.1	16.1
島根県	14,000	9,200	4,300	100.0	65.7	30.7
岡山県	60,200	48,100	10,300	100.0	79.9	17.1
広島県	106,300	81,000	22,000	100.0	76.2	20.7
山口県	50,900	34,200	14,600	100.0	67.2	28.7
徳島県	30,600	23,100	6,800	100.0	75.5	22.2
香川県	34,800	25,700	8,000	100.0	73.9	23.0
愛媛県	45,800	32,700	11,400	100.0	71.4	24.9
高知県	21,800	17,600	3,200	100.0	80.7	14.7
福岡県	192,000	144,300	41,300	100.0	75.2	21.5
佐賀県	21,300	17,300	3,400	100.0	81.2	16.0
長崎県	42,700	32,400	9,300	100.0	75.9	21.8
熊本県	52,200	40,600	10,100	100.0	77.8	19.3
大分県	49,600	40,100	7,100	100.0	80.8	14.3
宮崎県	29,600	21,100	7,800	100.0	71.3	26.4
鹿児島県	57,800	40,700	15,900	100.0	70.4	27.5
沖縄県	36,000	29,500	4,900	100.0	81.9	13.6

※ 所有の種類「不詳」を含む。

資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、推計したもの

本稿における推計値の算出方法等について

○共同住宅の空き家における住宅の属性の推定方法

本稿の推計では、共同住宅の空き家における住宅の属性（所有の種類、建築の時期及び床面積）について、調査対象となった「居住世帯のある住宅」における住宅の属性の情報を同じ建物内にある空き家に当てはめることで、推定しています。

なお、所有の種類については、「居住世帯のある住宅」の情報から判別が不能で推定できない場合、当該共同住宅の建物がある調査区情報を参考に推定しました。

上記によっても、住宅の属性が推定できない場合は不詳としました。

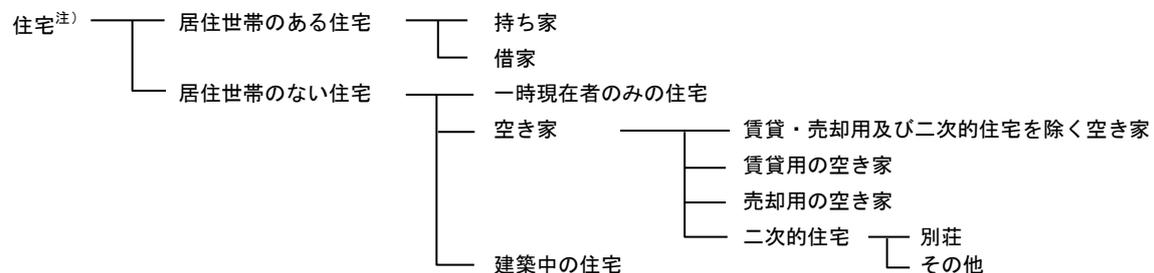
○図表の数値について

図表の数値は、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。

用語の解説

住宅

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。なお、いわゆる「廃屋」については、この調査では住宅としていません。



注) 一戸建以外（長屋建、共同住宅、その他）の住宅（空き家）数は、その建物内に入る一つ一つの住宅（空き家）の数です。

空き家の種類

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人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

その他の用語は、『令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説』を御参照ください。

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>