

令和5年住宅・土地統計調査 調査事項の検討 ＜空き家の発生要因の把握＞

令和2年12月21日

総務省統計局
統計調査部国勢統計課

1. 検討課題

- 統計委員会の答申において「有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等、近年増加している民間の高齢者施設等の整備状況を踏まえ、空き家の発生要因の把握・分析に資する選択肢の設定の余地について検討すること。」との指摘を受けているところ。
- このことについて、本研究会では、本調査における空き家の把握状況等を踏まえながら、空き家の発生要因の把握・分析に資する選択肢の有無について検討を行うとともに、令和3年3月に予定している統計二ーズ等の把握を実施した後、調査項目の見直しの優先度等を勘案し総合的な見地から検討を行った上で、最終的な対応案を策定することとしたい。

諮問第109号の答申 住宅・土地統計調査の変更について（平成30年1月18日統計委第3号）（抜粋）

3 今後の課題

（2）居住状況等に係る実態のよりの確な把握に向けた調査事項の見直しの検討について

本調査の調査事項については、社会情勢の変化等を踏まえた居住状況の実態をよりの確に把握する観点から、平成30年調査の結果や政策二ーズに留意し、以下の①から③までへの検討を含め、関係府省との連携を図りつつ、より適切な選択肢を設定するなどの見直しを検討する必要がある。

- ② 住居形態等を把握する調査事項においては、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等、近年増加している民間の高齢者施設等の整備状況を踏まえ、空き家の発生要因（例：一人暮らし老人の住宅から高齢者施設等への入居等）の把握・分析に資する選択肢の設定の余地について検討すること。

2. 本調査における空き家の把握方法について

- 本調査では、空き家について、調査員が外観等から調査し、空き家の種類、住宅の種類、建て方、構造、腐朽・破損の有無、敷地に接している道路の幅員等について把握。
- 平成30年調査では、新たに世帯を対象として、世帯が現住居以外に所有する居住世帯のない住宅を調査し、所有の有無、主な用途、所有戸数のほか、空き家の主な用途が「その他」について、住宅の所在地、建て方、取得方法及び建築の時期について把握。

【建物調査票】調査員が外観等により空き家の状況を記入

【調査票乙】世帯が現住居以外に所有する住宅について記入
※調査票甲では所有の有無のみ記入

住宅ごとに記入				建物ごとに記入（一つの建物に二つ以上の住宅がある場合は 最初の住宅のみに記入）						
(1) 居住世帯のない住宅	(2) 住宅の種類 専用住宅	(3) 建て方	(4) 構造	(5) 腐朽・破損の有無	(6) 建物全体の階数	(7) 敷地に接している道路の幅員				
一時現在者のみの住宅	空き家（売却用） 空き家（売却用） 空き家（売却用） 二次的住宅（別荘） 二次的住宅（その他）	一戸建 長屋建（ラースハウスを含む） 共同住宅 その他	木造（防火木造を除く） 防火木造 鉄筋・鉄骨コンクリート造 その他	有 無	十の位 一の位	2m未満 2～4m未満 4～6m未満 6～10m未満 10m以上				

V 現住居以外の住宅の所有について

あなたの世帯の世帯員（世帯主を含む）が現に所有している住宅（共有の場合を含む）について記入してください。

25 現住居以外の住宅 所有している (ア) 所有していますか (31欄へ)

(イ) 何戸所有していますか (1) 居住世帯のある住宅 (2) 居住世帯のない住宅（空き家）「その他」に記入が無い場合は 31欄へ

あなたの世帯の世帯員の持ち分について書いてください

親族居住用	貸家用	売却用	その他
(小数第1位まで)	(小数第1位まで)	(小数第1位まで)	(小数第1位まで)
百 十 一	百 十 一	百 十 一	百 十 一

(2) 居住世帯のない住宅（空き家）

二次的住宅・別荘用	貸家用	売却用	その他
(小数第1位まで)	(小数第1位まで)	(小数第1位まで)	(小数第1位まで)
百 十 一	百 十 一	百 十 一	百 十 一

VI 居住世帯のない住宅（空き家）「その他」の所有状況

25欄(イ)の(2)「その他」に記入した場合、居住世帯のない期間が長い住宅から順に3住宅目まで記入してください。

26 住宅の所在地 都道府県名 市郡名 区町村名

27 建て方 一戸建 長屋建 共同住宅 その他

28 取得方法 購入 新築・建替 新築の住宅 中古の住宅 相続・贈与 その他

29 建築の時期 平成23～30年 13～22年 3～12年 昭和56～平成2年 昭和46～55年 昭和45年以前

30 居住世帯のない期間 期間 年 月 不明

3. 空き家の数について

- 調査員による調査と世帯による調査の2つの方法により把握した空き家については、それぞれ別の集計結果として公表。
- 世帯調査における空き家については、企業や公的機関が所有する空き家や、所有者が不明である空き家、準世帯が所有する空き家などが含まれないことなどから、両者の空き家数は一致しない。

空き家の戸数（単位：万戸）

所有者	賃貸用	売却用	二次的住宅	その他
世帯	42.4	8.4	37.5	69.9
準世帯	1.2	0.7	2.3	218.6
公的機関	8.0	0.0	0.0	0.0
私企業	400.0	20.2	0.0	0.0
所有者不明	0.0	0.0	0.0	39.6
判断不可でその他に分類	-18.9	0.0	-1.7	20.6
建物調査票による合計値	432.7	29.3	38.1	348.7

世帯が回答した空き家数

左記については、世帯調査の対象範囲外となっているため、両者の空き家数は一致しない。

調査員が把握した空き家数

4. 「空き家（その他）」の比較①

- 世帯が所有する「空き家（その他）」の捕捉状況を確認するため、空き家（その他）の所有者に関して平成26年に国土交通省が実施した「平成26年空家実態調査(※)」との比較を行った。
- 所有者の年齢別にみると「65～74歳」及び「75歳以上」の区分で差が生じており、「転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家」が差の主な要因になっていると考えられる。

※ 「平成26年空家実態調査」は、平成25年住宅・土地統計調査で調査員が把握した空き家等のうち、戸建て空き家の中から無作為に抽出したものの所有者を調査の対象とし、所有者の特定については、登記簿謄本等により行っている。
なお、国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査」は、平成30年住宅・土地統計調査で世帯が「居住世帯のない住宅（空き家）」を所有している」と回答した者の中から調査対象者を無作為に抽出する方法に変更している。

所有者の年齢別一戸建空き家（その他）の所有状況の構成比の比較（全国）

所有者の年齢※ 2	平成30年住宅・土地統計調査※ 1	平成26年空家実態調査					
	一戸建の空き家（その他）を所有する世帯	一戸建空き家（その他）合計※ 3	物置にしている	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	取り壊し予定の空き家	その他の利用していない空き家	（再掲）転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家を除く「その他」合計
29歳以下	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%
30～39歳	2%	1%	1%	3%	0%	2%	1%
40～49歳	7%	7%	6%	5%	7%	8%	7%
50～59歳	18%	16%	17%	11%	15%	17%	17%
60～64歳	15%	16%	17%	15%	19%	15%	17%
65～74歳	37%	28%	32%	12%	32%	29%	31%
75歳以上	21%	29%	24%	51%	25%	27%	25%
不明	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%
不詳／無回答	0%	1%	1%	1%	1%	2%	1%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

※ 1 住宅・土地統計調査について総務省統計局で独自に集計を行った結果である。
※ 2 住宅・土地統計調査については、空き家を所有している世帯のうち家計を主に支える世帯員の年齢により区分している。
※ 3 「物置にしている」、「転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家」、「取り壊し予定の空き家」及び「その他の利用していない空き家」について合計したものを「一戸建空き家（その他）」としている。

4. 「空き家（その他）」の比較②

- 現在居住する住宅の所有関係別にみると「持家」と「持家以外」に差が生じており、これについても「転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家」が差の主な要因になっていると考えられる。
- 住宅・土地統計調査では、調査の特性として「転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家」を所有している世帯の捕捉が難しく、それが両調査の結果の差として表れているものと考えられる。

現在居住する住宅の所有関係別一戸建空き家（その他）の所有状況の構成比の比較（全国）

	平成30年住宅・土地統計調査	平成26年空家実態調査					
現在居住する住宅の所有の関係※ 1	一戸建の空き家（その他）を所有する世帯	一戸建空き家（その他）合計※ 2	物置にしている	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	取り壊し予定の空き家	その他の利用していない空き家	（再掲）転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家を除く「その他」合計
持家	87%	79%	88%	42%	85%	79%	84%
持家以外	13%	19%	10%	56%	12%	18%	13%
不明	-	1%	1%	0%	2%	1%	1%
無回答	-	2%	1%	2%	1%	2%	2%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

（参考）平成26年空家実態調査における空き家の利用状況別一戸建空き家（その他）の構成比

一戸建 空き家 （その他）	合計	100%
	物置にしている	41%
	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	12%
	取り壊し予定の空き家	12%
	その他の利用していない空き家	35%

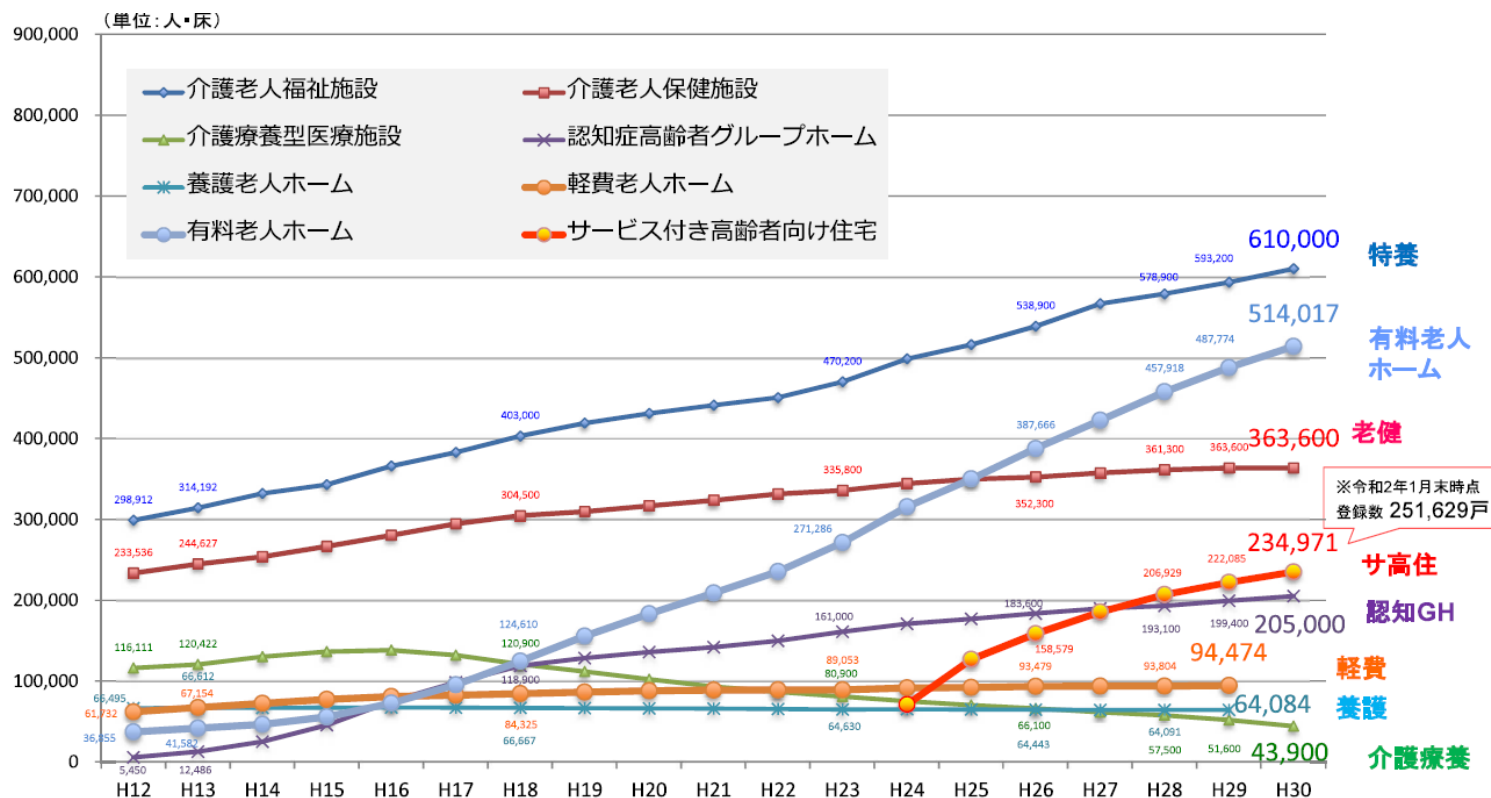
※ 1 「平成26年空家実態調査」について、「戸建ての持家」及び「共同住宅の持家」について合計したものを「持家」とし、「借家」、「老人ホームなどの施設」及び「その他」について合計したものを「持家以外」としている。

※ 2 「物置にしている」、「転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家」、「取り壊し予定の空き家」及び「その他の利用していない空き家」について合計したものを「一戸建空き家（その他）」としている。

5. 高齢者の住まいの状況

- 高齢者が入居する施設は増加傾向にあり、これら施設に入居する世帯が空き家を所有している場合は、単身の入居者を「準世帯」としているため、捕捉がほとんどできない。
- 一方で、同様に増加傾向であるサービス付き高齢者向け住宅は、本調査において基本的に住宅として調査するため、これら居住者の空き家の所有状況を把握することが可能。

高齢者の住まい・施設の利用者数



※1:介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)【H12~H13】」、「介護給付費等実態調査(10月審査分)【H14~H29】」及び「介護給付費等実態統計(10月審査分)【H30~】」による。 ※2:介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。 ※3:認知症高齢者グループホームは、H12~H16は痴呆対応型共同生活介護、H17~は認知症対応型共同生活介護により表示。(短期利用を除く) ※4:養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査(10/1時点)」による。ただし、H21~H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24~H29は基本票の数値。(利用者数ではなく定員数) ※5:有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。(利用者数ではなく定員数) ※6:サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(9/30時点)」による。(利用者数ではなく登録戸数)

出典：社会資本整備
審議会 住宅宅地分
科会第2回勉強会
(2020年1月16
日) 資料5より抜粋

6. 次回調査における対応

- 住宅・土地統計調査において、高齢者が入居する施設については、基本的に準世帯として調査を行っているため、これら施設の入居者に対して空き家の所有状況の調査は行っていないところ、これら入居者に対して空き家の所有状況を調査することについては、入居する全ての世帯から正確な回答を得ることが難しいと考えられること、また、調査票配布枚数の増加等に伴い調査員事務の増加を招くことから対応が困難。
- 他方で、有料老人ホーム等と同等の役割を果たしていると考えられる「サービス付き高齢者向け住宅」については、住宅・土地統計調査において住宅として調査していることから、これら住宅に住む世帯の空き家の所有状況は把握しているものの、現状ではこれら世帯が「サービス付き高齢者向け住宅」に住んでいるか否かは調査していないことから、「サービス付き高齢者向け住宅」に居住する世帯の空き家の把握状況について分析が困難な状況。
- このため、次回調査においては、住宅・土地統計調査の「高齢者対応型住宅の別」において「サービス付き高齢者向け住宅」の区分を追加することで、これら住宅に住む世帯の空き家の所有状況について分析を可能とするとともに、間接的にはあるものの、有料老人ホーム等の施設に入居する世帯における空き家の所有状況の分析にも資するものと考えられる。
- また、国土交通省が実施している「空き家所有者実態調査」については、令和元年の調査から住宅・土地統計調査において「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を母集団として実施しており、両調査のデータを結びつけて集計・分析することにより、効率的に、住宅・世帯の実態と空き家の利用・管理などの実態との関係性などを明らかにすることとしている。上記の住宅・土地統計調査の見直しにより「サービス付き高齢者向け住宅」に住む世帯の空き家の所有者等に係るデータと「空き家所有者実態調査」のデータの結びつけも可能となるので、空き家所有者の詳細な分析にも資すると考えられる。

（参考１）統計委員会において「今後の課題」とされた経緯について

- 統計委員会（人口・社会統計部会）において、住宅・土地統計調査における有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シェアハウス等の取扱いについて議論を行っていたところ、委員から「高齢者の施設入居が原因による空き家が増えているのではないか。高齢者が施設に入居したことを識別して分析することが可能となれば、空き家の分析にも有益な情報になるのではないか。」という主旨の発言があったことを踏まえ、同委員会の「答申」において「今後の課題」として、空き家の発生要因の把握・分析に資する選択肢の設定の余地について検討すること、とされたところ。

<統計委員会第86回人口・社会統計部会（平成29年12月26日）における「空き家の発生要因の把握」に係る主な発言内容>

- 今回の対応は多分難しいと思うので、これからの話だと思って聞いていただければいいのですけれども、これは肌感覚の話です。どうしてもこの調査結果をどう使うかと考えたときに、空き家問題に対して、どのようにアプローチをしていくかと考えると、地方都市の中心市街地の空き家の発生要因の大きな部分に、所有者だった人が高齢者施設に入る。自立型か、自由に出入りできないものかは分からないのですけれども、それで空き家がどんどん増えていく。研究者としては、不動産業者に聞いたりすると、ミクロな部分では分かるのですけれども、マクロでそういう傾向があるということがなかなかつかめないという、そのような空き家というものに着目していったときに、これからの方向性としては、高齢者施設に入ったということを識別して分析できるようなことがあれば、非常に研究にとってもそうですし、政策立案にとっても役に立つのではないかと思います。今の状況だと、「共同住宅」に入れられる、もしくは「準世帯」もしくは「その他」ということになると思っていますので、これから増えると思っていますので、少し方向性としてお願いできればと思います。

(参考2) 住宅・土地統計調査における「準世帯」について

普通世帯、準世帯

- 「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした（主世帯は全て「普通世帯」）。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいたり、寮・寄宿舍の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。
- 「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舍・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。

平成30年住宅・土地統計調査における世帯の種類別世帯数及び世帯人員

		普通世帯		準世帯	
		世帯数	世帯人員 (人)	世帯数	世帯人員 (人)
住宅に居住する世帯	主世帯	53,616,300	123,348,600		
	同居世帯	159,300	492,900	149,400	149,400
住宅以外の建物に居住する世帯		12,400	29,400	64,000	2,287,200

(参考3) 「令和元年空き家所有者実態調査」について

1 調査の目的

近年、空き家問題が全国的に社会問題化していることに鑑み、全国の空き家を所有している世帯に対して、空き家の実態を調査することにより、国及び地方公共団体における空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的としています。

なお、本調査は昭和55年から概ね5年ごとに統計法に基づき実施している一般統計であり、今回で9回目となります。

2 調査の対象

総務省が昨年10月に実施した「平成30年住宅・土地統計調査」において「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と御回答いただいた中から、全国で約1万4千世帯を無作為に抽出した世帯を調査の対象としています。

両調査のデータを結びつけて集計・分析することにより、効率的に、住宅・世帯の実態と空き家の利用・管理などの実態との関係性などを明らかにすることができます。

3 調査の時期・方法

令和元年11月から12月を目処に、順次郵送にて調査票を配布し、郵送またはオンラインにて回収する方法により行います。

4 調査の体制

国土交通省が民間の調査会社に業務を委託し実施します。

5 調査結果の公表

令和2年12月16日に、国土交通省ホームページ等において公表。

6 調査結果の利用

調査の結果は、国、地方公共団体等が住生活の安定・向上に係る総合的な施策を推進する上での基礎資料として利用されるとともに、広く国民一般の利用に供されます。

●調査事項

I 所有している空き家について

- 1 空き家の所在地
- 2 空き家の建て方
- 3 空き家の構造
- 4 空き家の建築時期
- 5 空き家の延べ床面積
- 6 空き家の腐朽・破損の有無

II 空き家の取得経緯などについて

- 7 空き家の取得方法
- 8 空き家の所有者数
- 9 空き家のある土地の権利関係

III 空き家の利用状況について

- 10 空き家の利用状況
- 11 空き家に最後に住んでいた人
- 12 空き家に住まなくなった期間

IV 空き家の管理について

- 13 空き家の管理についての心配事
- 14 空き家を主に管理している者
- 15 空き家の管理に要する費用
- 16 空き家の管理上の課題
- 17 空き家のリフォームの有無
- 18 空家特別措置法について
- 19 空家特別措置法の「特定空き家等」について

V 今後の空き家の利用などについて

- 20 今後の空き家の利用について