

# 「平成26年空家実態調査」における戸建て空家の建築時期別・床面積別の状況について

2015年11月30日

標記の空家実態調査結果が2015年11月24日に国土交通省住宅局から公表された。これは、「平成25年住宅・土地統計調査」（平成25年10月1日現在）の戸建て空家の中から無作為抽出した当該所有者に対して、平成26年11月～平成27年2月現在の状況を調査した結果を集計したものである。本調査概要版には多くの情報が提供されているが、空家の管理状況に主眼が置かれており、広さや建築時期の詳細についてはほとんど言及がない。

筆者は戸建て空家の中には、建築時期の古いものや狭小なものが多く含まれ、標準世帯などが住替えを考える際に、購入対象になりにくい住宅が少なくないのではないかと危惧を抱いている。そこで、広さ（床面積）及び建築時期が共にあきらかになっている2696戸の26年調査時点での戸建て空家について、それらの原データを分析し、そこから得られたクロスデータ結果を以下に紹介する。

まず、左の円グラフで、空家数の広さの規模別構成比をみると、49㎡以下のものは6%と少なく、50㎡から69㎡が12%、70㎡から99㎡が24%、標準世帯の平均的な居住水準である100㎡以上のものが60%近くとなっている。また、下の円グラフの建築時期別の空家数は、昭和25年以前建築14%、以下建築時期の10年刻みごとに、昭和35年以前8%、昭和45年以前18%、昭和55年以前26%、平成2年以前16%、平成12年以前9%、平成13年以降が8%とばらついているものの、概して建築経過年数25年以内の比較的新しい住宅の割合が15%強程度にとどまり、ウエイトが小さい。

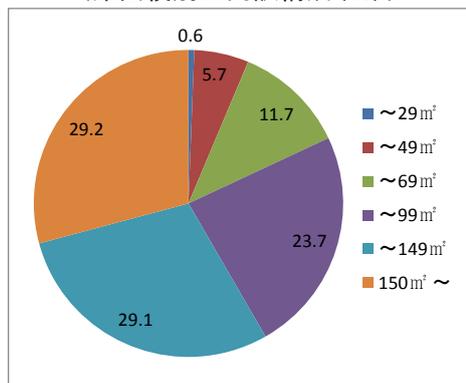
次に、右側のボックスは、それぞれ、①広さ別空家数の建築時期の分布及び②建築時期別の空家数の広さの分布を見たものである。上段の広さ別戸建て空き家の建築時期別の分布については、総じて、建築時期の新しい住宅が少ないことに加え、床面積29㎡以下を除き、規模を問わず昭和45年以前建築が40%程度のウエイトを持つ。これらの古い住宅は、流通に供するためには、かなり高額の改修費を要すること等から、概して中古住宅流通にはなじみにくい住宅が多いと考えられる。

又、下段の建築時期別の空家数の広さの分布をみると、どの建築時期に属するかを問わず、49㎡以下の狭小なものは20%以下程度と低い割合である一方、100㎡以上の広さを持つ住宅が55%～60%以上を占めている。このことは、広さの面から中古住宅流通が制約される懸念は比較的少ないことを示している。空家ストックの中で、その絶対数の多い建築時期の比較的古い昭和35年から昭和55年まで、特に建築時期が昭和35年から昭和45年の戸建て空家については、いわゆる高度成長期にあって、人口の大都市圏への流入が続き、質より量を優先して住宅建設が進んだという時代背景のもとで、狭小な住宅数が増加した結果がこの時期の100㎡以上の空家住宅ストック数割合の相対的低位という数値となって表れていると見られる。

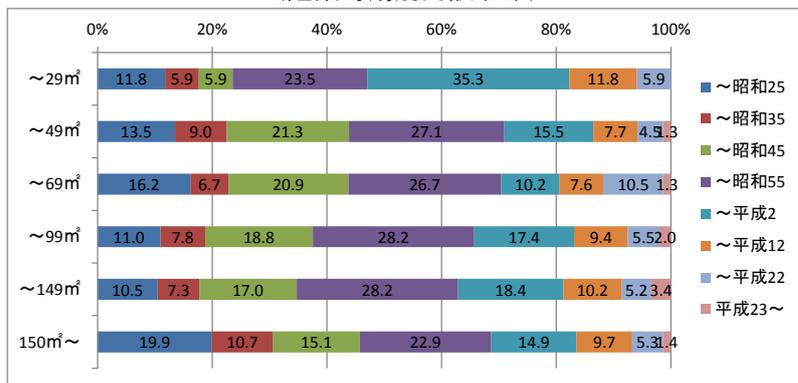
（建築時期別の100㎡以上の戸建て空家数割合は、53.4%（昭和35～45年建築）→56.4%（昭和45～55年建築）→60.2%（昭和56～平成2年建築）→61.4%（平成3～12年建築）→63.7%（平成23年

以降建築)と建築時期が新しくなるにつれて、総じて増加している。なお昭和35年以前建築の戸建て空家数に占める100㎡以上の住宅の割合が60%を超えているのは、高度成長期とは別の要因と考えるべきであり、50年を超えて現在まで持ちこたえている堅固な戸建て住宅は、もともと広さの面でも相対的に大規模なものが多かったという実態に求めるべきであろう。

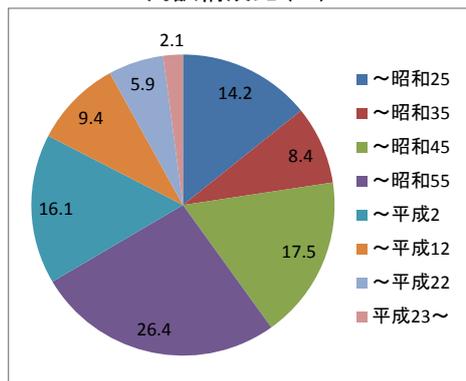
図表1 空家の広さ  
(床面積別の内訳構成(%))



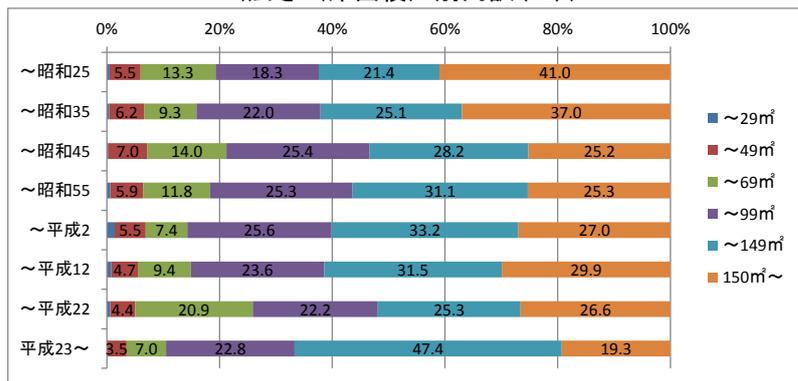
(建築時期別内訳(%))



図表2 空家の建築時期別の  
内訳構成比(%))



(広さ(床面積)別内訳(%))



(荒井 俊行)