リサーチ・メモ

総務省が 2018 年「住宅・土地統計調査」の概要を公表

2019 年 5 月 31 日

（初めに）

総務省は、4 月 26 日、2018 年 10 月時点の空き家状況を含む「住宅・土地統計調査」の概要を公表した。以下では、社会的に関心の高い空き家を巡る状況についてその概要を解説する。図表のデータの出所はすべて総務省「住宅・土地統計調査」である。

（全国的な状況）

空き家をめぐる状況は図表 1 のとおりであり、2018 年における空き家戸数 846 万戸の総住宅ストック数 6,242 万戸に占める比率は 13.6%と前回の 2013 年の 13.5%に比して、0.1 ポイントの微増となっている。しかし、賃貸用の住宅、分譲中の住宅、別荘を除く狭義の空き家戸数は 347 万戸と前回の 318 万戸に比して、20 万戸増の 9.1%増と大きく増加した。また、狭義の空き家率は前回の 5.2%に比して 0.3 ポイント増の 5.5%である。これに比して住宅ストック数増は 5 年間に 3.0%増、広義の空き家数は 3.2%増と増加率は空家率の増加に比べ小さい。空き家の増加は依然大きいというべきであろう。

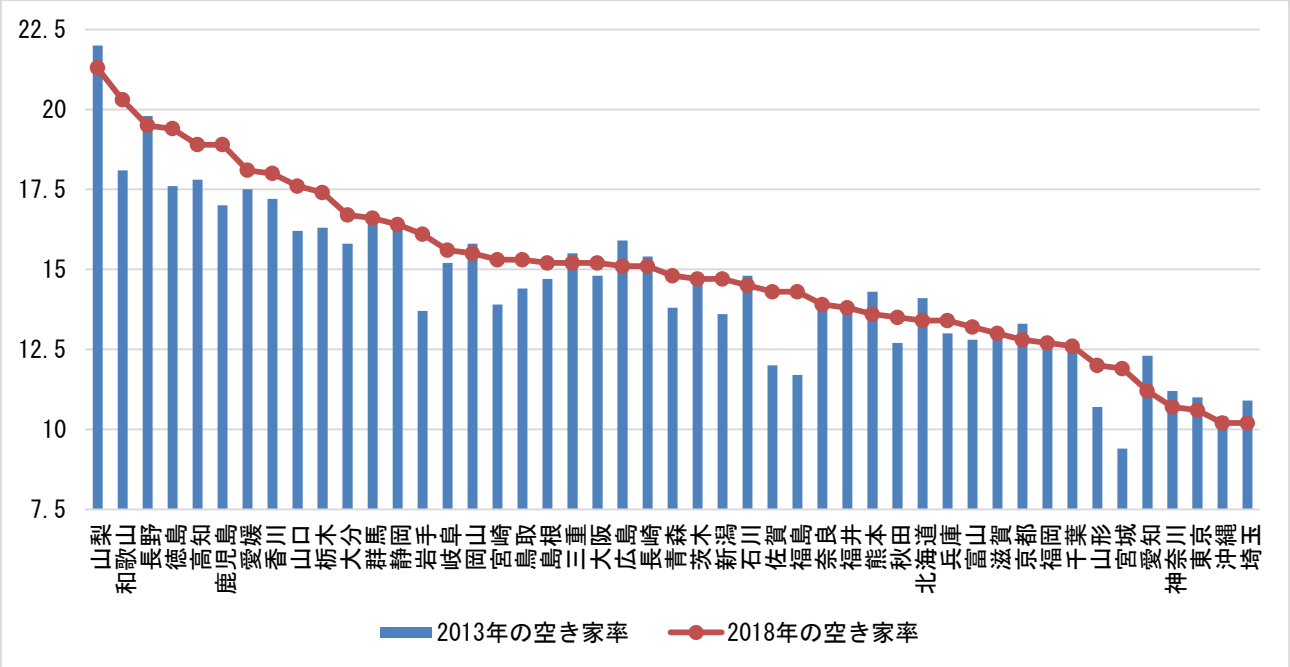
（図表 1）住宅総戸数、空き家数（広義、狭義）の動向（全国ベース、2013 年と 2018 年の比較）

	A 総戸数（万戸）	B 空き家（広義）（万戸）	C 空き家（狭義）（万戸）	空き家率（広義）=B/A(%)	空き家率（狭義）=C/A(%)
① 2013 年	6063	820	318	13.5	5.2
② 2018 年	6242	846	347	13.6	5.6
③ =②/①	3.0	3.2	9.1		

（都道府県別に見た空き家率）

都道府県別の空き家率は図表 2 のとおりであり、2018 年の高い空き家率を示した県は、高い順に、山梨、和歌山、長野、低い空き家率を示した県は低い順に埼玉、沖縄、東京の各都県である（図表 2 の棒グラフ参照）。

（図表２）都道府県別空き家率（%）（2013 年、2018 年）



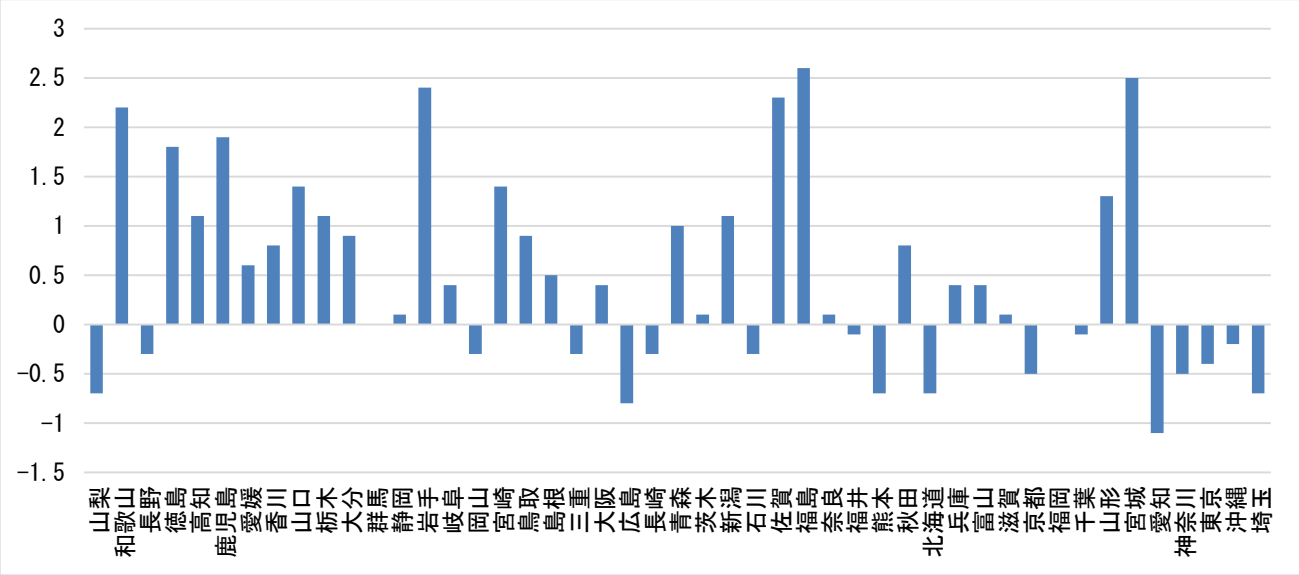
ここで、2013 年に比して 2018 年の各都道府県の空き家率の変化の動向を図表２の 5 年間における空き家率の差分で見てみよう、特徴的なのは、全国平均では空き家率は上昇しているものの、5 年前に比して 2018 年には、空き家率が低下している都県も少なくないことである。空き家率が低下（横ばいを含む）したのは、2018 年の空き家率が高い都道府県の順番に、長野 0.3%、群馬 0%、岡山 0.3%、三重 0.3%、広島 0.8%、長崎 0.3%、石川 0.3%、福井 0.1%、熊本 0.7%、北海道 0.7%、京都 0.7%、福岡県 0%、千葉 0.1%、愛知 1.1%、神奈川 0.5%、東京 0.4%、沖縄 0.2%、埼玉 0.7%の 18 都道府県である。総じて大都市圏及びその周辺の都府県や地方中核都市（札幌、広島、福岡）を有する県及び沖縄県等である（図表３の棒グラフが下方に伸びているある都道府県）。しかし、長崎県のように、人口減少圏でありながら空き家率を低下させている県もあり、特に空き家率が低下した都道府県についてはその背景を探る努力が重要であろう。専門家の間では、官民が連携するなどコミュニティがしっかりしているまちほど空き家の発生が抑えられるという指摘もあり、この際、事実関係の検証が求められるからである。

5 月 10 日に土地総合研究所が長崎県住宅課に今回の空き室率の低下の要因について、問い合わせたところ、現在調査中とのことであり、解明には至っていないようであるが、空家の相談態勢構築のため、不動産団体、関係団体、県・市町村からなる長崎県空家対策協議会が平成 27 年に設立され、各種活動を行うとともに、東京、大阪等にUターンの相談窓口があり、移住により空家バンクに登録された戸建て住宅を活用する者には設備更新等の改修費補助を行う市町村もあり、県住宅課によれば、数量的な把握はできていないが、離島等への移住実績もみられるようになったとのことであった。なお、長崎県の人口 143 万人の 3 割を占める長崎市では、それまで一貫して上昇してきた空き家率が、平成 20 年の 15.0%が 25 年には 14.7%に低下しており（30 年のデータは現時点では非公表）、傾斜地の多い市街地の特性を反映して、高齢者等の住まい方に何らかの変化が生じているのかなどの検証が求められるところである。

他方、空き家率が上昇した府県は 29 に上り、このうち 2%ポイント以上大きく増加したのは、空き家率の減少幅が大きい順に、福島 2.6%、宮城 2.5%、岩手 2.4%、和歌山 2.2%、の 4 県であった。東日本

大震災の復興が進んだ県が多い。災害復興住宅からの家屋移転の影響が出ているものとみられる。次いで1%、ポイント台の上昇を示したのが、2018年の空き家率が高い県の順番に、徳島1.8%、高知1.1%、鹿児島1.9%、山口1.4%、栃木1.2%、宮崎1.4%、青森1.0%、佐賀1.5%、山形1.3%、の9県であった。東北、九州の県が多い（図表３の棒グラフが上方に伸びている都道府県）。

（図表３）都道府県別空き家率の増減（%ポイント）（2013年⇒2018年）



（荒井 俊行）