

【号外】HRI不動産市況レポート

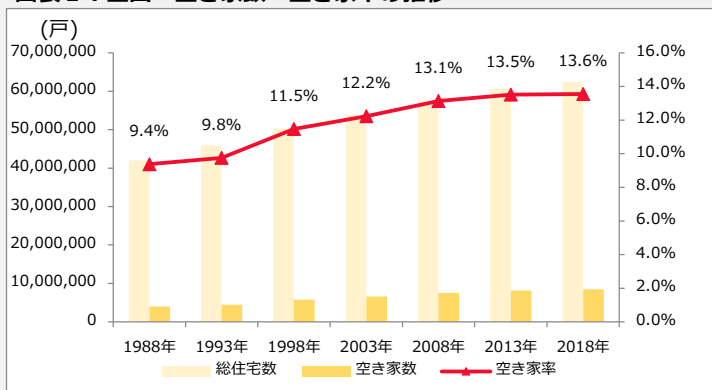
平成30年住宅・土地統計調査発表！空き家問題特集

■空き家率の上昇、頭打ちに

先日発表された平成30年住宅・土地統計調査結果に基づいて、空き家率について見ていきます。

※「住宅・土地統計調査」とは、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに行われる調査です。（総務省統計局ホームページより）

図表1：全国 空き家数・空き家率の推移



（総務省統計局「住宅・土地統計調査」より作成※以下図表も同様）

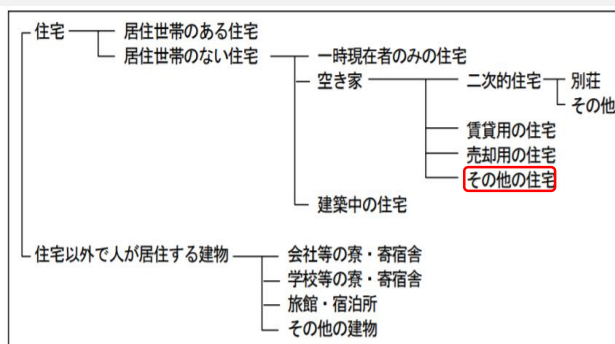
前回の住宅・土地統計調査が発表された際、空き家率が今後上昇を続けるだろうと予測されていた。しかし、今回の調査結果では、全国の空き家率の上昇が0.04ポイントに留まっていた。図表1を見ると、空き家率の上昇が緩和されており、都市部の再開発や住宅需要の拡大によって空き家問題が改善されつつあると予測できます。

■実は空き家率は高くない！？

そもそも、空き家とはどのような住宅のことを指すのでしょうか。

住宅の定義について、住宅・土地統計調査では図表2のように分類されています。空き家の中には、賃貸・売却用の住宅など、今後人が住む可能性の比較的高い住宅が含まれており、居住者が見つからない可能性の高い空き家は「その他の住宅」にあたる

図表2：住宅の種類・構成



と考えられます。このような「その他の住宅」は長期的に入居者が不在になる傾向があり、近年の空き家問題を生み出している主な原因であると考えられ、実質的な空き家であると言えます。そこで、通常の空き家を「広義の空き家」、その他の住宅を「狭義の空き家」と定義した上で、それぞれの空き家率を都道府県別で見ていきたいと思います。

図表3：平成30年 都道府県別 広義・狭義の空き家率（広義の空き家率の高い順に掲載）

順位	都道府県	広義の空き家率	狭義の空き家率	順位	都道府県	広義の空き家率	狭義の空き家率
	全国	13.6%	5.6%	16位	岡山県	15.5%	8.0%
1位	山梨県	21.3%	8.7%	17位	宮崎県	15.3%	9.1%
2位	和歌山県	20.3%	11.2%	18位	鳥取県	15.3%	8.8%
3位	長野県	19.5%	8.3%	19位	島根県	15.2%	10.5%
4位	徳島県	19.4%	10.3%	20位	三重県	15.2%	9.0%
5位	高知県	18.9%	12.7%	21位	大阪府	15.2%	4.5%
6位	鹿児島県	18.9%	11.9%	22位	広島県	15.1%	8.0%
7位	愛媛県	18.1%	10.2%	23位	長崎県	15.1%	8.6%
8位	香川県	18.0%	9.7%	24位	青森県	14.8%	7.6%
9位	山口県	17.6%	9.9%	25位	茨城県	14.7%	5.8%
10位	栃木県	17.4%	6.2%	26位	新潟県	14.7%	6.5%
11位	大分県	16.7%	8.3%	27位	石川県	14.5%	7.0%
12位	群馬県	16.6%	6.6%	28位	佐賀県	14.3%	7.6%
13位	静岡県	16.4%	5.1%	29位	福島県	14.3%	6.8%
14位	岩手県	16.1%	8.7%	30位	奈良県	13.9%	7.3%
15位	岐阜県	15.6%	7.1%	31位	福井県	13.8%	7.3%
				32位	熊本県	13.6%	7.9%
				33位	秋田県	13.5%	8.6%
				34位	北海道	13.4%	5.5%
				35位	兵庫県	13.4%	5.7%
				36位	富山県	13.2%	7.0%
				37位	滋賀県	13.0%	6.2%
				38位	京都府	12.8%	6.1%
				39位	福岡県	12.7%	4.8%
				40位	千葉県	12.6%	4.8%
				41位	山形県	12.0%	6.5%
				42位	宮城県	11.9%	4.6%
				43位	愛知県	11.2%	4.1%
				44位	神奈川県	10.7%	3.3%
				45位	東京都	10.6%	2.4%
				46位	沖縄県	10.2%	4.0%
				47位	埼玉県	10.2%	3.7%

図表3を見ると、狭義の空き家率が、広義の空き家率に比べて格段に低いことが分かります。また、都道府県によって低さの度合も異なっています。日本の人口減少を鑑みると、空き家問題そのものはなくなりにくいと思われませんが、このように空き家問題は見方によって大きな違いが生じるため、注意が必要であると言えます。