

増えてんの？減ってんの？都道府県別空き家事情

2024年6月20日

調査部 上席主任研究員 遠藤 裕基

全国の空き家は前回2018年調査比6.0%の増加

2024年4月30日に総務省は「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果」を発表した。住宅・土地統計調査とは、5年毎にわ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などの実態を把握することを目的に実施されている調査である。

「令和5年住宅・土地統計調査」で空き家の状況をみると、全国（2023年10月1日時点）で899.5万戸と前回2018年調査時点比6.0%増加となった。全国の空き家は30年前の1993年調査と比べるとほぼ倍になり、統計開始以来、過去最高の数値となっている。

都道府県別でみた場合、最も空き家の増加率が大きかったのは北海道

次に都道府県別に空き家の増減率をみると、最も高いのが北海道の同18.6%増加で、次いで大分県（同18.0%増加）、福井県（同17.1%増加）、富山県（同16.2%増加）、秋田県（同14.0%増加）の順番となっている（次ページ図表1）。一方で、空き家が減少した府県もある。最も減少率が大きかったのが、沖縄県（同4.1%減少）、次いで神奈川県（同3.8%減少）、埼玉県（同3.8%減少）、山梨県（同3.0%減少）、滋賀県（同0.9%減少）の順番となっている。

神奈川では貸家用の住宅の減少が空き家減の主因

空き家の内訳をみると、神奈川県では、賃貸用の住宅の減少が空き家減の主因であることが分かる（図表1の寄与度部分を参照、内訳の定義については3ページの図表2）。県内において賃貸用の住宅の再利用（ないし、数は少ないとみられるが解体）などが進んでいる可能性が指摘できる。

神奈川県以外でも空き家が減少した府県では、賃貸用の住宅の減少がみられる。また、神奈川県、埼玉県、山梨県、茨城県といった東京都の周辺県で空き家が減少となった点も興味深い。ここからは仮説となるが、コロナ禍を契機としたテレワークの普及などもあり、東京都区部から主にファミリー層が周辺県に転出をした。この影響で周辺県の賃貸用の住宅の利用が進んだ可能性が指摘できる。コロナ禍でのこうした動きが一巡したとすると、次回2028年調査では、今回空き家が減った地域でも再び空き家増となる可能性がある点には注意が必要だろう。

図表1 都道府県別空き家増減率及びその寄与度

順位	都道府県	空き家	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他
		5年前比増減率 (%)	寄与度 (%ポイント)			
1	北海道	18.6	0.50	14.09	2.79	1.26
2	大分県	18.0	1.74	8.39	0.10	7.78
3	福井県	17.1	-0.22	3.78	2.89	10.44
4	富山県	16.2	-0.33	2.33	1.33	12.83
5	秋田県	14.0	-0.33	6.26	0.00	8.24
6	熊本県	13.9	1.43	11.53	0.09	0.89
7	山形県	13.7	-0.18	1.29	0.92	11.62
8	島根県	12.4	0.00	4.76	1.04	6.63
9	愛媛県	12.2	-0.08	-0.92	0.15	13.17
10	徳島県	11.6	-1.35	1.35	0.81	10.95
11	青森県	11.4	-0.56	0.79	0.90	10.38
12	長崎県	11.3	-0.49	3.84	0.89	7.09
13	石川県	11.3	0.51	5.28	1.29	4.25
14	山口県	11.0	0.47	2.60	0.71	7.26
15	東京都	10.9	0.04	6.29	0.28	4.27
16	三重県	10.5	-0.85	6.17	0.69	4.48
17	岡山県	10.3	1.54	1.89	0.35	6.46
18	鹿児島県	10.1	0.12	-0.06	-0.12	10.19
19	愛知県	10.0	-0.08	5.36	1.35	3.38
20	宮崎県	7.8	0.00	1.19	0.24	6.17
21	宮城県	7.3	-1.61	5.60	2.30	1.07
22	奈良県	7.2	-1.38	4.13	-0.11	4.47
23	岩手県	7.2	-0.32	2.68	0.96	3.96
24	和歌山県	7.0	0.61	1.12	-0.10	5.39
25	広島県	7.0	0.42	6.31	0.14	0.09
26	兵庫県	6.9	1.22	0.42	-0.28	5.58
27	新潟県	6.5	0.21	-2.60	0.07	8.75
28	福島県	6.0	-1.38	3.40	1.05	3.00
29	岐阜県	5.9	0.00	-1.86	0.07	7.65
30	佐賀県	5.5	0.00	2.97	-0.40	2.97
31	高知県	5.5	0.13	4.16	1.21	0.00
32	長野県	5.0	3.25	-2.03	-0.25	4.06
33	京都府	4.9	0.41	2.39	0.00	2.04
34	静岡県	4.6	-1.17	0.25	-0.25	5.72
35	香川県	3.5	0.34	1.47	0.45	1.25
36	鳥取県	3.5	-1.25	-2.51	0.75	6.77
37	千葉県	2.8	-0.44	-0.58	0.29	3.58
38	栃木県	2.1	1.62	-4.10	0.12	4.29
39	群馬県	1.9	0.69	-5.43	-0.13	6.63
40	福岡県	1.5	-0.40	2.28	-0.06	-0.27
41	茨城県	-0.3	-1.12	-7.31	0.46	7.71
42	大阪府	-0.9	-0.25	-2.38	-0.80	2.57
43	滋賀県	-0.9	-3.08	-10.11	0.62	11.84
44	山梨県	-3.0	0.89	-5.12	0.78	0.56
45	埼玉県	-3.8	-0.32	-9.16	1.82	3.90
46	神奈川県	-3.8	-0.35	-3.59	-0.45	0.60
47	沖縄県	-4.1	0.29	-6.77	0.74	1.62
	全国	6.0	0.02	1.24	0.40	4.30

注：数値の表章単位の問題で寄与度の合計が空き家増減率とずれる場合がある。

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

図表2 空き家の内訳とその定義

空き家		説明
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
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
その他（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。）

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

執筆者紹介



遠藤 裕基（えんどう ゆうき）

浜銀総合研究所 調査部 上席主任研究員

神奈川県経済及び労働・雇用関連の調査業務を担当。

本レポートの目的は情報提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載した内容は、レポート執筆時の情報に基づく浜銀総合研究所・調査部の見解であり、レポート発行後に予告なく変更することがあります。また、本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願いいたします。