

空き家率の推移による都道府県の類型化

正会員 ○齋藤茂樹*¹ 正会員 鈴木昌治*²
同上 西本賢二*¹ 同上 深尾精一*³

空き家率 都道府県 経時変化
関 連 判 別 分 析

1. 研究の目的

住生活基本計画では、良質な住宅ストックの活用を推進することを掲げている。住宅・土地統計調査における「空き家」の中には、賃貸用の住居又は中古住宅として市場に流通しているものも含まれているが、今後既存住宅ストックの活用を促進する際に重要となるのは、活用されずに放置されている空き家である。

総人口及び総世帯数の減少に伴い、今後更なる空き家の増加が懸念されているが、その内訳は地域によって異なることが予想される。すなわち、人口が集中する地域と、そうでない地域における空き家の発生状況は異なると考えられ、それぞれの地域に適した対応が今後求められる。

本研究では、住宅・土地統計調査を基に都道府県ごとの空き家率の推移を把握し、今後の空き家発生状況に関する要因を分析するための基礎的な資料を作成することを目的とする。

2. 調査の概要

2-1. 調査の方法

本研究では、昭和 58 年～平成 20 年までの 6 回の住宅・土地統計調査のデータを用いて分析を行う。住宅・土地統計調査は総務省が 5 年ごとに行っている抽出調査である。

2-2. 空き家の定義

本研究で扱う空き家の定義は、住宅・土地統計調査¹⁾における「空き家」の定義と等しい。表 1 に「空き家」の定義を示す。

3. 全国の空き家率の推移

全国の住宅総数に対する居住世帯なしの住宅数（以下、「空き家率」という。）は増加を続けており、25 年間で約 4.5 ポイント上昇している。空き家の内訳を見ると、「賃貸・売却用住宅」と「その他」が増加しており、「二次的住宅」の割合はほぼ変化していない。また、「賃貸・売却用住宅」が空き家の 6 割程度を占めており、「その他」は 3 割強で推移している。各都道府県についても、概ね同様の傾向を示しており、全国的に空き家は増加している。

4. 空き家率による都道府県の類型化

本研究では、空き家のうち「賃貸・売却用住宅」及び「その他」の推移に着目して都道府県を類型化する。以

表 1 「空き家」の定義

分類	定義
二次的住宅	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。
	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・売却用住宅	新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他	上記以外の人が住んでいない住宅

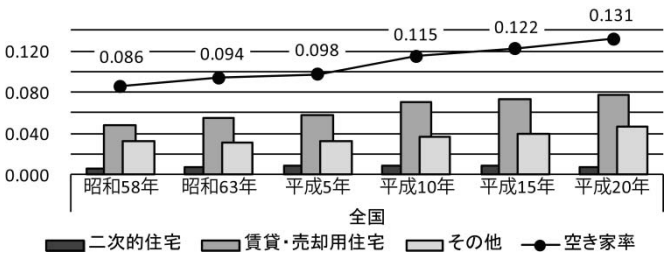


図 1 全国の空き家率の推移

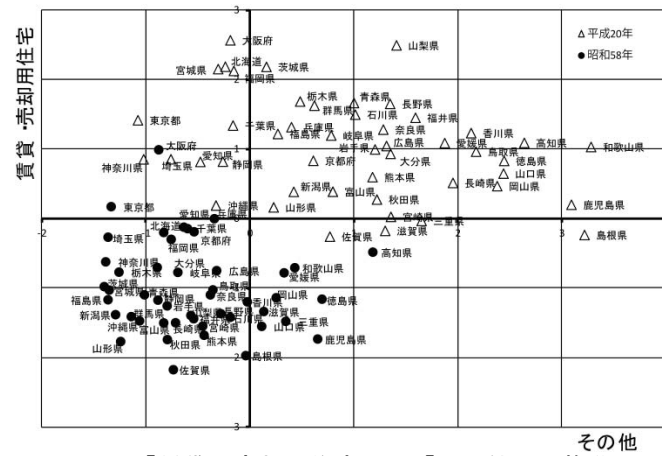


図 2 「賃貸・売却用住宅」と「その他」の推移

下の作業では、各空き家種類ごとの総データに対する平均及び標準偏差の値を用いて標準化した値を使用している。この方法により昭和 58 年及び平成 20 年のデータをプロットしたものが図 2 である。図の縦軸「賃貸・売却用住宅」及び横軸「その他」の原点は平均であり、目盛りは標準偏差である。

ここでは「賃貸・売却用住宅」と「その他」の関係の推移を、相関係数を用いて大別し、相関のない都道府県については更に経時変化を観察することで分類を行った。

4-1. 相関の有無による都道府県の類型化

各都道府県の「賃貸・売却用住宅」と「その他」の関係を、有意水準 10% の t 検定により相関の有無を判断した結果を表 2 に示す。表中の網掛けがある都道府県は相関

表2 「賃貸・売却用住宅」と「その他」の相関関係

県名	相関係数	無相関の検定		回帰直線	
		p値	傾き	切片	
北海道	0.534	0.335	1.155	1.770	
青森県	0.843	0.053	1.199	0.176	
岩手県	0.841	0.054	0.786	-0.164	
宮城県	0.637	0.225	1.721	2.595	
秋田県	0.936	0.010	0.905	-0.925	
山形県	0.962	0.004	1.342	0.024	
福島県	0.950	0.006	1.367	0.859	
茨城県	0.933	0.011	1.981	1.887	
栃木県	0.779	0.098	1.392	1.387	
群馬県	0.853	0.047	1.169	0.940	
埼玉県	0.696	0.168	1.325	1.946	
千葉県	0.496	0.378	1.059	1.458	
東京都	0.023	0.970	0.087	1.098	
神奈川県	0.360	0.541	1.286	2.142	
新潟県	0.968	0.003	0.942	-0.134	
富山県	0.981	0.001	1.189	-0.713	

県名	相関係数	無相関の検定		回帰直線	
		p値	傾き	切片	
石川県	0.919	0.016	1.853	-0.400	
福井県	0.988	0.000	1.407	-0.587	
山梨県	0.927	0.013	2.061	0.045	
長野県	0.936	0.010	1.816	-0.432	
岐阜県	0.952	0.006	1.497	0.257	
静岡県	0.815	0.071	1.930	1.412	
愛知県	0.381	0.514	0.979	1.276	
三重県	0.944	0.008	1.321	-1.876	
滋賀県	0.716	0.150	0.852	-1.031	
京都府	0.908	0.020	0.847	0.483	
大阪府	0.384	0.511	1.115	2.780	
兵庫県	0.855	0.046	1.130	0.821	
奈良県	0.920	0.015	1.434	-0.235	
和歌山県	0.914	0.017	0.648	-0.831	
鳥取県	0.910	0.019	0.740	-0.789	
島根県	0.946	0.007	0.478	-1.942	

県名	相関係数	無相関の検定		回帰直線	
		p値	傾き	切片	
岡山県	0.432	0.453	0.381	-0.157	
広島県	0.798	0.084	1.059	0.063	
山口県	0.748	0.122	0.601	-0.858	
徳島県	0.739	0.131	0.731	-1.146	
香川県	0.889	0.028	1.035	-0.770	
愛媛県	0.715	0.151	0.727	-0.483	
高知県	0.457	0.424	0.552	-0.738	
福岡県	0.536	0.333	1.218	1.631	
佐賀県	0.910	0.019	1.058	-1.031	
長崎県	0.952	0.006	0.728	-0.722	
熊本県	0.842	0.054	0.963	-0.503	
大分県	0.845	0.052	0.611	0.073	
宮崎県	0.905	0.021	0.722	-0.992	
鹿児島県	0.873	0.036	0.647	-1.919	
沖縄県	0.579	0.286	1.355	0.935	

が認められなかったものである。

47 都道府県のうち、相関が認められたのは 32 府県であり、いずれの府県の相関係数も正の値であることから、「賃貸・売却用住宅」と「その他」が共に一定の割合で増加する傾向にあると言える。また、回帰直線の傾きは「賃貸・売却用住宅」と「その他」の増加傾向を表しており、茨城県、山梨県、静岡県は「賃貸・売却用住宅」の増加が著しく、島根県は「その他」の増加が著しい。「賃貸・売却用住宅」の増加が著しい県は、茨城県を除いて「二次的住宅」の割合が大きい県であることが特徴と言える。

4-2. 相関の無い都道府県の類型化

表2で相関が認められなかった都道府県の「賃貸・売却用住宅」と「その他」の関係の経時変化をプロットしたものが図3である。これを見ると、相関が認められない都道府県は、「賃貸・売却用住宅」が大きく増加するもの(A)と、「その他」が大きく増加するもの(B)に分かれている。(A)のグループには首都圏及び各地方の中核となる府県が含まれており、(B)のグループにはそれ以外の県が含まれていることから、各グループを決定付ける要因として、住宅建設活動や人口動態が影響していると考えられる。

5. 相関の無い都道府県の判別分析

相関の無い都道府県に対して、判別分析を用いて傾向を分析する。ここでは、空き家の発生に寄与する項目として、住宅建設活動を表す指標として「新設住宅着工戸数²⁾」を選定し、人口動態を表す指標として「人口自然増加率³⁾、⁴⁾」及び「人口流入超過率³⁾、⁴⁾」を選定した。なお、ここでの分析は、平成5年以降のデータに対して行い、「人口自然増加率」及び「人口流入超過率」は国勢調査のデータを基にしており、住宅・土地統計調査等とは調査年が異なるため、平成2年、平成7年、平成12年、平成17年のデータを用いた。判別分析の結果を表3、表4及び図4に示す。

この結果より、(A)及び(B)の差異は、「新設住宅着工戸数」、「人口自然増加率」及び「人口流入超過率」によって90%以上の的中率で判別できることが分かる。

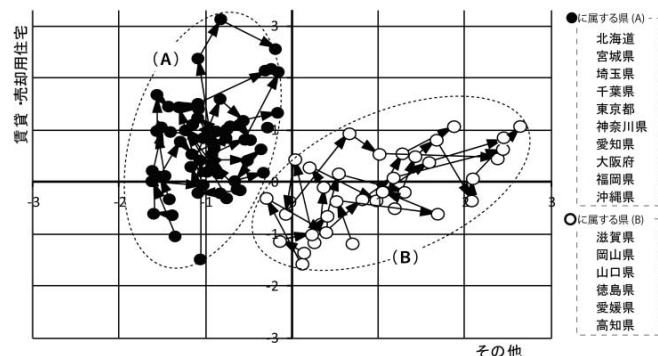


図3 相関の無い都道府県の類型化

表3 判別係数

	判別係数
自然増加率	0.9237
人口流入超過率	-0.3230
着工戸数	0.8582
定数項	-0.9143

表4 判別の中率

		予測値		判別の 中率
		(A)	(B)	
観測値	(A)	35	5	87.50%
	(B)	1	23	95.83%
全体				90.63%

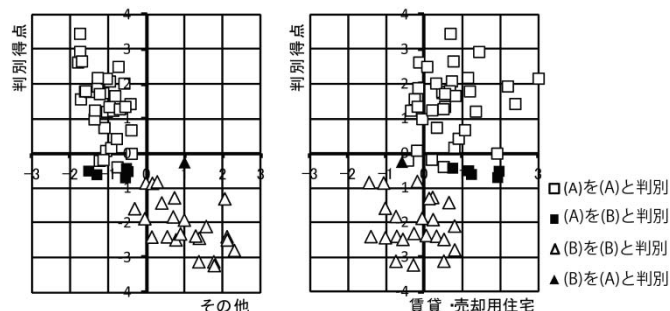


図4 判別得点の分布と判別の成否

6. まとめ

空き家率推移の傾向を都道府県ごとに分析した結果、多くの府県で「賃貸・売却用住宅」と「その他」の増加は相関関係にあることが明らかとなった。また、相関関係を示さない都道府県は、建設活動や人口動態により空き家の増加傾向が異なることが明らかとなった。

「賃貸・売却用住宅」と「その他」の増加が多く、多くの府県で相関関係にあることは、人口及び世帯数の減少に対応していると考えられるが、詳細な分析は今後の課題である。

引用資料

- 1) 総務省、「住宅・土地統計調査」
- 2) 国土交通省、「建築着工統計調査」
- 3) 総務省、「国勢調査」
- 4) 厚生労働省、「人口動態調査」

*1 一般財団法人ベターリビング サステナブル居住研究センター
 *2 一般財団法人ベターリビング サステナブル居住研究センター
 前副センター長
 *3 首都大学東京大学院 都市環境科学研究所 教授 工学博士

*1 Center for Better Living, Sustainable Living Research Center
 *2 Former Deputy Senior General Manager, Center for Better Living, Sustainable Living Research Center
 *3 Prof., Graduate School of Urban Environmental Sciences, Tokyo Metropolitan Univ., Dr. Eng.