

空き家率だけでは、地域の課題は選べない。

対象：空き家：2023年確報／地価：2026年公示

公開日：2026-09-01

結論

空き家900万戸という全国総数や空き家率だけでは、地域で扱うべき状態を選べません。戸数で規模を、総住宅に対する率で地域内の強さを、用途別構成で状態候補を分けて見る必要があります。地価との地域相関は追加調査の入口で、個別物件の価格・危険性・活用可否を示すものではありません。

13.8%	5.9%	-0.645
全国の全空き家率	賃貸・売却・二次的住宅を除く率	住宅地変動率との順位相関

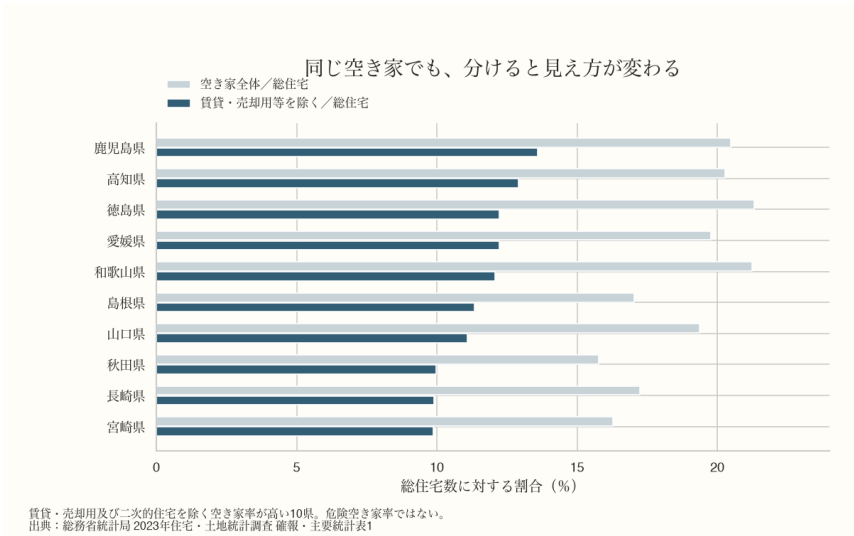


図 図1 同じ分母で、二つの空き家率を比較。どちらも分母は総住宅数。濃色は賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率で、危険な住宅の割合ではありません。棒は再計算値で並べ、表の順位は小数第1位の同率を保持しています。

分かったこと

1. 全国の空き家率13.8%と、用途を除いた5.9…：空き家900万1,600戸のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は385万6,000戸。
2. 東京都は空き家戸数1位、除く空き家率では47位。：東京都は89万6,500戸。
3. 地価との負の相関は、東京だけでは説明されない。：47県の順位相関は-0.645、東京都を除いても-0.622。

限界

1. 空き家数は標本調査による推定値です。
2. 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、放置住宅や危険住宅、法的な特定空家等と同義ではありません。
3. 2023年の住宅ストックと2026年の地価変動率の比較です。

次のデータ

空き家の種類に人口・世帯構成・建築時期を合わせ、市町村単位で比較できる範囲を確認しています。

出典

総務省統計局：令和5年住宅・土地統計調査・確報と定義／e-Stat：主要統計表1・居住世帯の有無（2025年9月30日公…／国土交通省：令和8年地価公示・結果