

47都道府県の空き家構成に対する主成分分析

対象：2023年住宅・土地統計調査確報+2026年地価公示

公開日: 2026-09-01

結論

空き家率は総量の最初の資料ですが、地域課題を決めるには内訳が必要です。四つの構成比をCLR変換して主成分分析すると、二次的住宅とその他空き家を中心とする二つの連続軸で大半の構成差を要約できました。ただし、軸は分類や因果関係ではなく、そのあと確認する資料を選ぶための記述結果として使うべきです。

96.32%

第1・第2主成分の累積寄与率

78.59%

第1主成分の寄与率

-0.477

第2主成分と住宅地変動率の順位相関

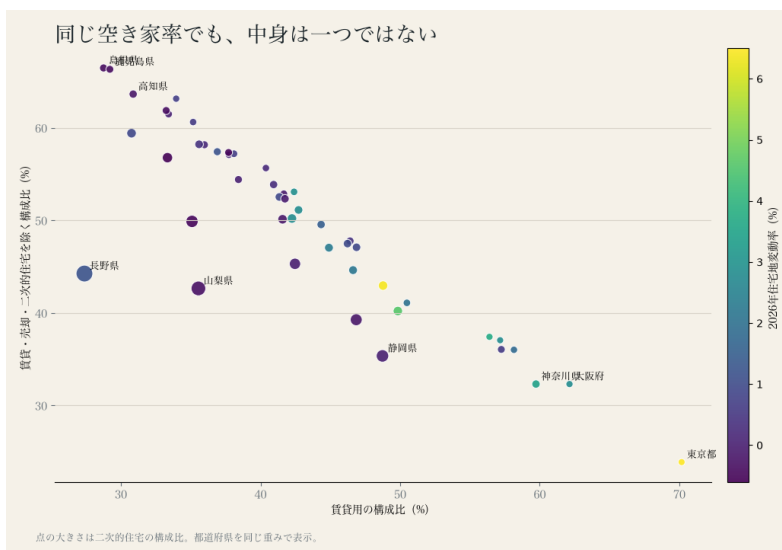


図 図1 | 賃貸用とその他空き家の構成。点の大きさは二次的住宅の構成比、色は2026年住宅地変動率です。

分かったこと

1. 二つの軸で、構成比変動の96.32%を要約：第1軸は78.59%を説明し、二次的住宅の構成が大きい側と、賃貸・売却の構成が大きい側を分けます。
2. 東京70.16%、長野26.86%、島根66.・・・：東京は空き家の70.16%が賃貸用、長野は26.86%が二次的住宅、島根は66.48%が賃貸・売却・二次的・・・
3. 地価変動率との関連はあるが、因果ではない：地価を主成分の入力には使わず、外部記述値として照合しました。

限界

1. 主成分は集計構成比の記述要約で、政策類型や因果モデルではありません。
2. 都道府県を等重みで扱い、戸数・人口・面積・取引量では重み付けしていません。
3. 住宅は2023年、地価は2026年で時点が異なり、方向と原因は推定できません。

次のデータ

建築時期、腐朽・破損、共同住宅比率、人口・世帯変化を同じ市区町村単位で接続し、都道府県内の差を確認しています。

出典

総務省統計局：令和5年住宅・土地統計調査・調査結果／e-Stat：主要統計表1・居住世帯の有無／総務省統計局：用語の解説