

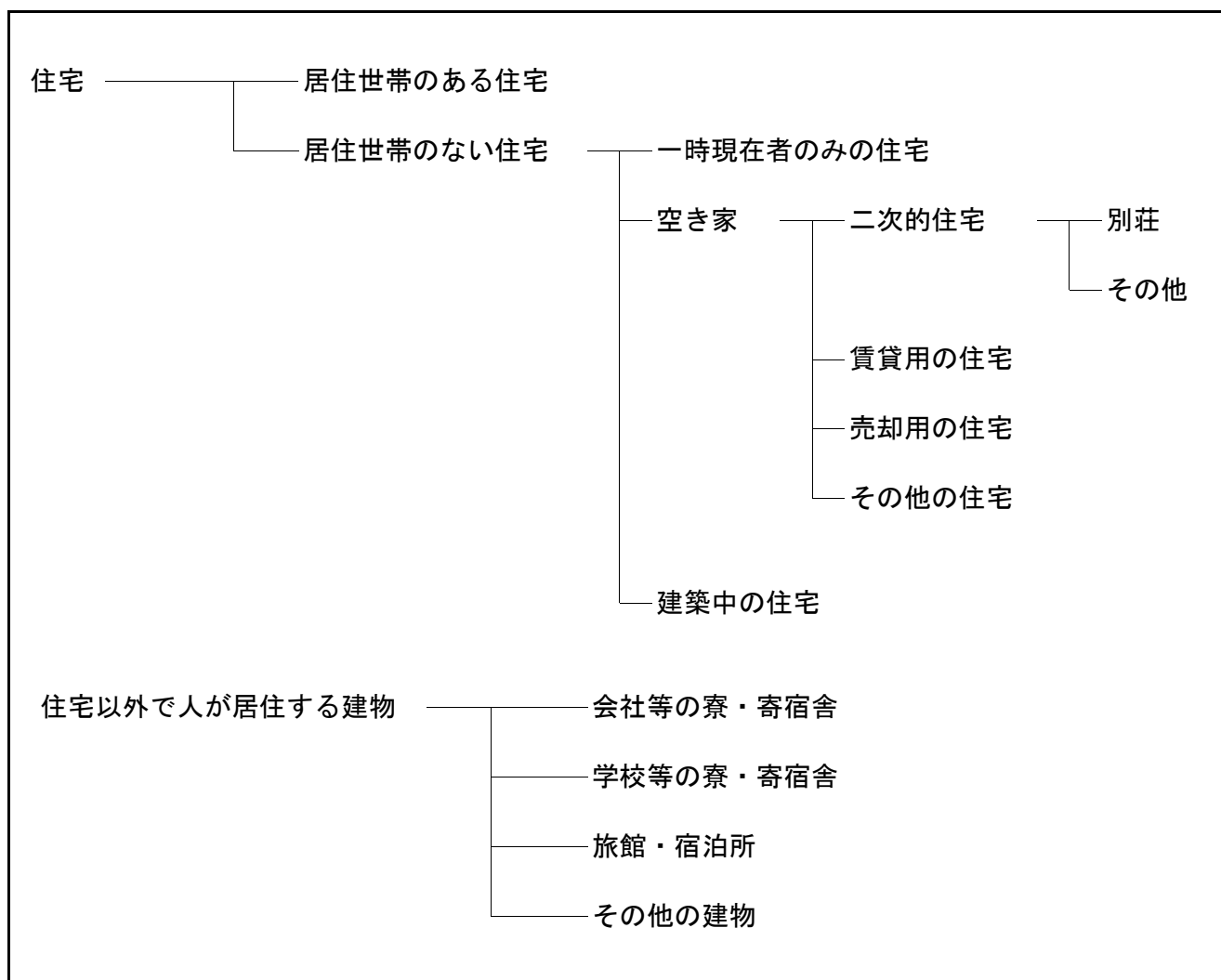
# 空き家の実態

## 趣旨

神奈川県では、都心への接近性に優れた地域では人口が増加して地価が上昇し、接近性の劣る地域では人口の減少や高齢化が進展して地価が下落する、選別化による二極化が進行しつつあるが、このような状況の中で空き家の増加が社会問題化してきていることから、本調査では総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」の空き家に関する調査結果に着目し、人口や地価と空き家との関係をグラフ化してその実態を把握することにした。

## 用語の解説

### < 住宅 >



## 用語の定義

住 宅 : 一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

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

賃貸用の住宅 : 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

売却用の住宅 : 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

その他の住宅 : 上記以外の方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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：住宅・土地統計調査：総務省統計局

## 地域区分

横浜市

川崎市

相模原市（旧相模原市、旧城山町、旧津久井町、旧相模湖町、旧藤野町）

横須賀三浦地域：横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町

県央地域：厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村

湘南地域：平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、

県西地域：小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、  
箱根町、真鶴町、湯河原町



## 特徴

神奈川県内の空き家は増加を続けていたが、直近5年間は初めて減少に転じ、空き家率は0.4%の減少になった（表1）。

昭和63年（1988）以降30年間の地域ごとの空き家の割合は、増減を伴いつつ、横浜市、川崎市、相模原市は微減、その他の地域は微増傾向になっている（表2）。

平成30年（2018）の神奈川県の空き家率は10.8%と全国平均（13.6%）を下回っているが、横須賀三浦地域や県西地域は全国平均を上回り、高齢化率が高く、人口が減少している地域ほど空き家率が高い傾向にある（表3、表7、表9）。

神奈川県の住宅地の平均価格はバブル経済崩壊以降、平成18～20年（2006～2008）のミニバブル期を除いて長らく下落し続けたが、平成25年（2013）以降は景気の持ち直しにより上昇に転じている。しかし、空き家率が高い横須賀三浦地域や県西地域は下落に歯止めがかかっていない（表4、表8）。

住宅・土地統計調査では、逗子、葉山、湯河原等の別荘地を擁する自治体の空き家率が高くなる傾向がある（表5）。当該調査の分類方法に着目すると、全分類を網羅した空き家率よりも別荘等の二次的住宅を除く空き家率のほうが住宅地の平均価格との関連性が高いと思われる。二次的住宅を除く空き家率は、住宅地の平均価格の下落に歯止めがかからない県西地域や横須賀三浦地域で高く、かつ、横須賀三浦地域でその上昇が顕著になっている。一方、住宅地の平均価格が直近は上昇に転じている横浜市、川崎市、相模原市、湘南地域は、直近5年間の二次的住宅を除く空き家率も減少に転じている（表6、表8）。

## 別添参照グラフ

表1： 空き家総数及び空き家率（神奈川県）

表2： 空き家数の地域ごとの割合

表3： 人口及び空き家率の推移（神奈川県）

表4： 住宅地平均価格及び空き家率の推移（神奈川県）

表5： 各地域の空き家の内訳（平成30年）

表6： 各地域の二次的住宅を除く空き家率の推移

表7： 各地域の高齢化率の推移

表8： 各地域の地価公示住宅地平均価格の推移（指数）

表9： 各地域の総人口の推移（指数）

## 採用した主な数値・指標

年	人口（神奈川県）			地価公示 住宅地 平均価格 (千円/㎡)	住宅数（神奈川県）			
	総数 (千人)	65歳以上 (千人)	高齢化率 (%)		総数 (千戸)	空き家		
						総数 (千戸)	二次的住宅 (千戸)	空き家率 (%)
S63	7,701.1	615.0	8.0	405.7	2,702.8	195.7	15.0	7.2
S64/H1	7,810.1	643.9	8.2	370.3				(6.7)
H2	7,910.4	675.6	8.5	373.7				
H3	7,998.7	713.3	8.9	385.8				
H4	8,084.8	751.2	9.3	368.4				
H5	8,148.5	789.5	9.7	318.9	3,073.6	271.2	23.7	8.8
H6	8,196.9	830.7	10.2	297.8				(8.1)
H7	8,238.8	871.8	10.6	292.9				
H8	8,252.7	918.0	11.1	282.9				
H9	8,295.5	966.2	11.7	276.1				
H10	8,340.8	1,017.0	12.2	271.1	3,409.1	349.1	21.8	10.2
H11	8,398.3	1,068.7	12.7	257.9				(9.6)
H12	8,446.2	1,117.7	13.2	244.4				
H13	8,503.5	1,184.6	14.0	232.5				
H14	8,575.4	1,243.4	14.5	220.4				
H15	8,639.7	1,307.8	15.2	208.7	3,752.0	391.6	31.3	10.4
H16	8,697.7	1,361.5	15.7	198.7				(9.6)
H17	8,748.7	1,416.9	16.2	192.2				
H18	8,801.6	1,496.5	17.1	189.1				
H19	8,848.2	1,572.6	17.9	194.1				
H20	8,910.3	1,646.1	18.6	204.4	4,067.8	428.6	23.7	10.5
H21	8,965.4	1,720.2	19.3	196.2				(10.0)
H22	9,008.1	1,784.8	19.9	189.2				
H23	9,051.0	1,824.7	20.3	187.5				
H24	9,060.3	1,868.4	20.7	186.3				
H25	9,072.5	1,953.4	21.7	183.8	4,350.8	486.7	24.6	11.2
H26	9,083.8	2,036.1	22.5	187.4				(10.6)
H27	9,100.3	2,117.8	23.4	189.0				
H28	9,128.0	2,171.8	24.0	189.8				
H29	9,147.4	2,220.2	24.5	191.1				
H30	9,163.3	2,259.7	24.9	192.7	4,503.5	484.7	18.1	10.8
H31/R1	9,181.6	2,288.3	25.1	194.8				(10.4)
R2				197.2				

※ 人口は神奈川県年齢別人口統計調査（毎年1月1日時点）より、高齢化率は年齢不詳を除いて算出した

※ 住宅地価格指数は、各年の地価公示の住宅地価格（市部）の平均より求めた

※ 住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省）は5年ごと、下段カッコ内の空き家率は二次的住宅を考慮した

※ いずれも四捨五入・単位未満に満たない数値があることから、総数と内訳の合計等が一致しない場合がある

## 参考資料

- ・平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計  
：総務省統計局
- ・平成30年住宅・土地統計調査結果 住宅及び世帯に関する基本集計（神奈川県概要）  
：神奈川県統計センター人口・労働統計課
- ・地価公示・地価調査活性化委員会 一般資料  
：一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会 同上委員会 一般資料作成担当グループ

## 調査プロジェクトチーム

一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会 調査研究小委員会

委員	柴崎 久	株式会社柴崎不動産鑑定所
委員	酒井 義直	さかい鑑定事務所
委員	丸山 孝樹	丸山不動産鑑定事務所