

賃貸用住宅の空き家が増加

— 平成20年 住宅・土地統計調査 速報集計結果 —

平成20年10月1日付で実施された平成20年住宅・土地統計調査の速報集計結果が、平成21年7月に総務省統計局から公表されましたので、その中から福岡市分について概要を紹介します。

なお、今回紹介するのは速報値であるため、後日発表される確報値とは異なる場合があります。

この調査は標本調査により実施されており、福岡市内では約3万8千戸の住宅等及びこれらに居住している世帯について調査し、その結果から全数を推定しています。また、各表の値は推定値のため、十位を四捨五入し百位までを有効数字としています。したがって個々の数値の合計と総数は必ずしも一致しません。

1. 概況

◎総住宅数は79万7千戸

平成20年10月1日現在の福岡市の総住宅数は797,000戸で、前回調査から93,700戸の増加（増加率13.3%）とな

っています。総世帯数は674,200世帯で、前回調査から51,900世帯の増加（同8.3%）となっています。どちらも増加が続いていますが、住宅数の伸びに比べると、世帯数の伸びは鈍化しています。

図1 総住宅数、総世帯数の推移

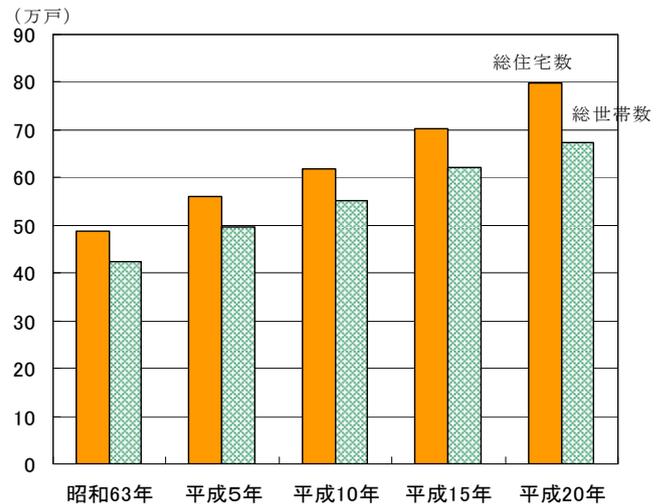


表1 住宅数、世帯数の推移

年	住 宅 数								世帯数総数	
	総 数		居住世帯あり		居住世帯なし				世帯数総数	前回比増加率 (%)
	前回比増加率 (%)	総 数	前回比増加率 (%)	総 数	前回比増加率 (%)	うち 空き家	前回比増加率 (%)			
昭和63年	13.3	487 180	11.1	419 740	29.4	67 440	23.5	56 350	423 190	10.5
平成5年	15.0	560 100	17.7	494 000	△ 2.0	66 100	△ 0.3	56 200	497 300	17.5
平成10年	10.6	619 700	10.9	547 600	9.1	72 100	9.8	61 700	551 800	11.0
平成15年	13.5	703 300	13.2	619 900	15.7	83 400	24.3	76 700	622 300	12.8
平成20年	13.3	797 000	8.3	671 500	50.6	125 600	52.3	116 800	674 200	8.3

◎総住宅数の14.7%が空き家

居住世帯の有無別の状況をみると、居住世帯のある住宅が671,500戸、居住世帯のない住宅（昼間だけ使用する等の一時現住者のみ、空き家、建築中の住居）が125,600戸となっています。

このうち、空き家についてみると、平成15年から40,100戸増加の116,800戸（増加率52.3%）となっており、平成5年の56,200戸の約2倍になっています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は14.7%で、前回に比べ3.8ポイントの上昇となっています。

また空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が90,900戸（増加率66.8%）、売却用の住宅が5,000戸（同47.1%）と、大きく増加しています。

2. 住宅の状況

次に、住宅の中でも世帯の生活が営まれている「居住世帯のある住宅」（以下「住宅」という）についてみていきます。

①建て方別

「3～5階建」の共同住宅が減少

まず建て方別にみると、共同住宅が最も大きな割合を占め、507,100戸（構成比75.5%）、一戸建が155,600戸（同23.2%）、長屋建が7,200戸（同1.1%）、その他が1,500戸（同0.2%）となっています。前回調査時と比べると、共同住宅は51,500戸の増加で、戸数、構成比ともに増加が続いています。一戸建は前回より700戸の増加ですが、構成比は低下しています。長屋建は300戸減少し構成比ともに減少が続いています。

さらに共同住宅を階数（建物全体の階数）別にみると、「6～10階建」が173,500戸で、共同住宅全体の34.2%を占

図2 空き家数及び空き家率の推移

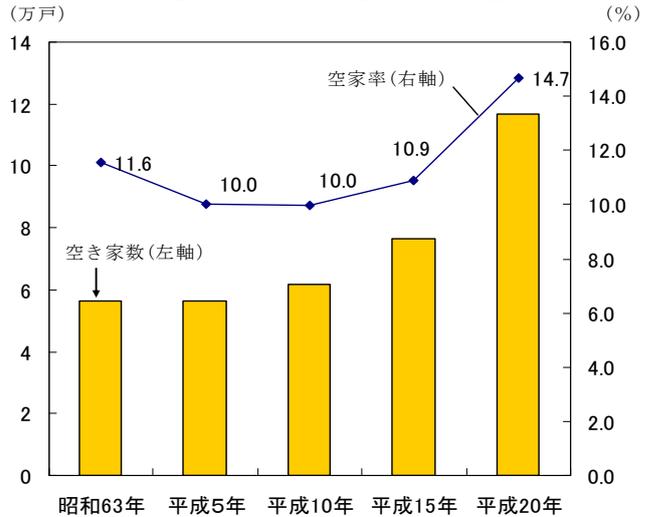


表2 空き家の内訳 (平成15年, 20年)

	平成15年	平成20年	増減数	対前回増加率
空き家	76 700	116 800	40 100	52.3
賃貸用の住宅	54 500	90 900	36 400	66.8
売却用の住宅	3 400	5 000	1 600	47.1
二次的住宅	3 500	3 000	△ 500	△ 14.3
その他の住宅	15 300	17 900	2 600	17.0

図3 住宅の建て方別割合の推移

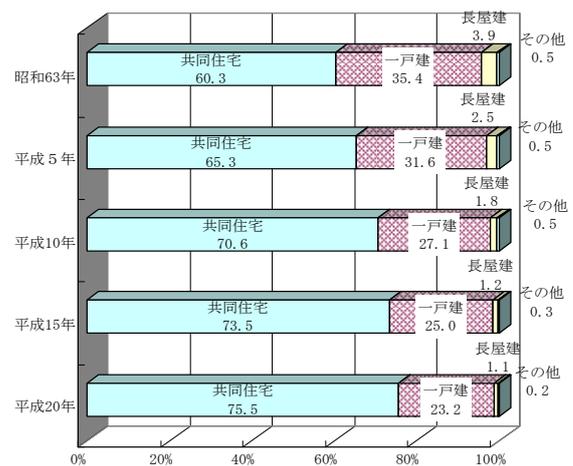


表3 住宅の建て方別の推移

	総数	共同住宅	一戸建	長屋建	その他
昭和63年	419 740	252 930	148 570	16 200	2 040
平成5年	494 000	322 790	156 290	12 560	2 340
平成10年	547 600	386 800	148 400	9 800	2 500
平成15年	619 900	455 600	154 900	7 500	1 900
平成20年	671 500	507 100	155 600	7 200	1 500

め、前回まで最も多かった「3～5階建」を初めて上回りました。以下「3～5階建」が164,500戸（構成比32.4%）,「11階建以上」が92,500戸（同18.2%）,「1・2階建以上」が92,500戸（同18.2%）,「1・2階建て」が76,600戸（同15.1%）の順となっています。

前回と比べると、増加率が最も高かったのは「11階建以上」の34.1%増で、「6～10階建」が20.6%増、「1・2階建て」が5.9%増となっています。一方「3～5階建」は3.5%の減少となっており、老朽化した「3～5階建」の高層階住宅への建て替え等が進んでいると考えられます。

図4 共同住宅の階数別の推移

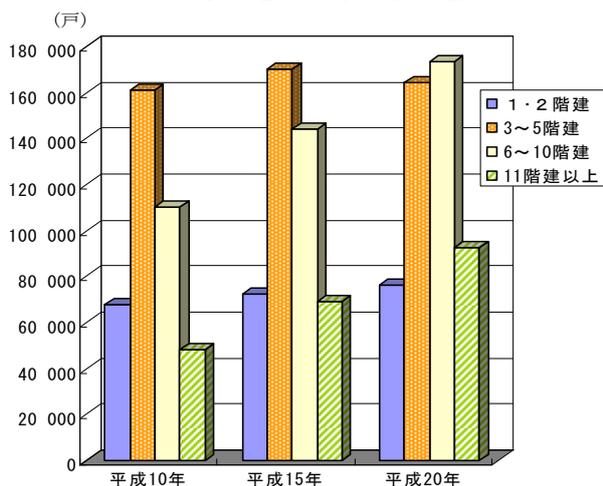


表4 共同住宅の階数別の推移等

年	共同住宅				
	総数	1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階建以上
住宅数(戸)					
平成10年	386,800	67,700	161,300	110,100	47,900
平成15年	455,600	72,300	170,400	143,900	69,000
平成20年	507,100	76,600	164,500	173,500	92,500
構成比(%)					
平成10年	100.0	17.5	41.7	28.5	12.4
平成15年	100.0	15.9	37.4	31.6	15.1
平成20年	100.0	15.1	32.4	34.2	18.2
対前回増加率(%)					
平成15年	17.8	6.8	5.6	30.7	44.1
平成20年	11.3	5.9	△3.5	20.6	34.1

②構造別

65%が鉄筋・鉄骨コンクリート造

建物の構造別にみると、鉄筋・鉄骨コンクリート造が434,200戸（構成比64.7%）で最も多く、木造が92,700戸（同13.8%）、防火木造が92,700戸（同13.8%）、鉄骨造が50,200（同7.5%）、その他が1,600戸（0.2%）となっています。

建築の時期別にみると、近年建築された住宅ほど鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高くなっており、平成16年以降に建築された住宅のうち、木造家屋（防火木造を含む）の割合は約2割にとどまっています。

図5 建築の時期、構造別住宅数

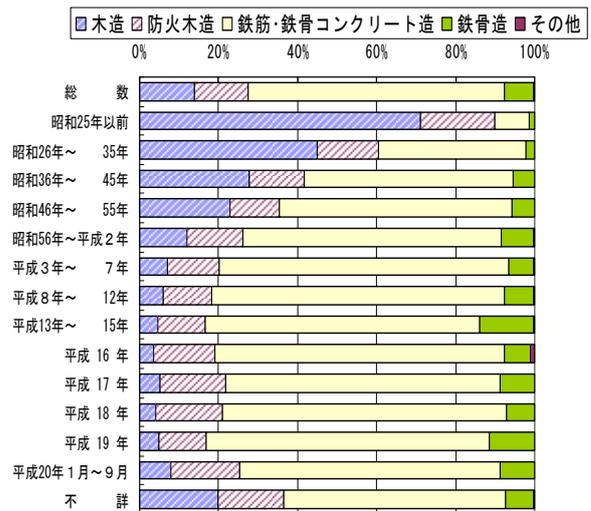


表5 建築の時期、構造別住宅数

区分	総数	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
総数	671,500	92,700	92,700	434,200	50,200	1,600
構成比(%)	100.0	13.8	13.8	64.7	7.5	0.2
〈建築の時期〉						
昭和25年以前	6,900	4,900	1,300	600	100	0
昭和26年～35年	9,100	4,100	1,400	3,400	200	0
昭和36年～45年	39,400	10,900	5,500	20,800	2,200	0
昭和46年～55年	111,100	25,500	14,000	65,300	6,200	100
昭和56年～平成2年	156,000	18,600	22,100	102,200	12,600	500
平成3年～7年	68,800	4,900	8,900	50,400	4,400	100
平成8年～12年	88,800	5,400	10,800	65,800	6,600	200
平成13年～15年	49,500	2,300	5,900	34,400	6,700	200
平成16年	20,000	700	3,100	14,600	1,300	200
平成17年	19,100	1,000	3,200	13,300	1,700	-
平成18年	16,800	700	2,800	12,000	1,200	0
平成19年	14,200	700	1,700	10,100	1,600	-
平成20年1月～9月	10,200	800	1,800	6,800	900	0
不詳	61,600	12,200	10,300	34,700	4,300	200

③所有の関係

持ち家住宅率は37.2%

住宅の所有の関係をみると、持ち家が249,800戸、借家が385,800戸で持ち家住宅率（住宅全体に占める持ち家の割合）は、37.2%となっています。これは、全国の61.2%と比べるとかなり低く、18大都市の中でも最も低くなっています。また持ち家でも一戸建の割合は19.9%で、全国の50.8%に比べて低く、分譲マンション等の共同住宅が多いと考えられます。東京都区部、川崎市及び大阪市で同様な傾向があり、これらの都市では1住宅当たりの延べ面積も60㎡台と小さくなっています。

<今回の特集に関連するホームページ>
総務省統計局 住宅・土地統計調査
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/>

図6 全国、大都市の持ち家率

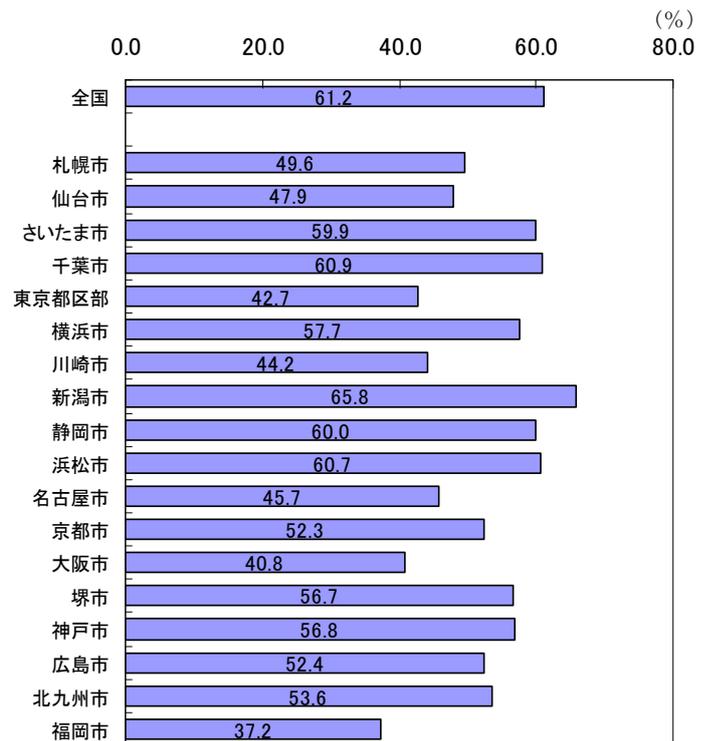


表6 全国、大都市の住宅の状況

区分	居住世帯あり						居住世帯あり住宅全体			
	総数	持ち家		借家		1住宅当たり居住室数	1住宅当たり居住の量数	1住宅当たり延べ面積(㎡)		
		割合(%)	うち一戸建	割合(%)	割合(%)					
全国	49 614 800	30 365 000	61.2	25 196 700	50.8	17 737 800	35.8	4.68	32.82	94.34
札幌市	840 700	417 000	49.6	258 100	30.7	398 400	47.4	3.97	30.11	79.88
仙台市	445 900	213 700	47.9	155 600	34.9	222 700	49.9	3.89	28.01	77.60
さいたま市	465 900	279 000	59.9	196 300	42.1	170 000	36.5	4.27	30.02	82.39
千葉市	371 100	226 000	60.9	138 500	37.3	135 700	36.6	4.22	30.08	81.86
東京都区部	4 182 400	1 785 400	42.7	882 000	21.1	2 081 100	49.8	3.28	22.89	63.43
横浜市	1 490 300	859 500	57.7	495 800	33.3	557 900	37.4	3.96	28.15	75.11
川崎市	613 400	271 300	44.2	136 000	22.2	302 100	49.3	3.43	23.91	63.79
新潟市	295 600	194 500	65.8	180 900	61.2	91 800	31.1	5.22	38.26	114.16
静岡市	268 500	161 100	60.0	146 300	54.5	101 800	37.9	4.64	34.01	92.07
浜松市	292 400	177 500	60.7	165 000	56.4	105 500	36.1	4.83	34.75	100.65
名古屋市	959 600	438 900	45.7	289 400	30.2	473 500	49.3	4.09	28.71	78.56
京都市	658 000	344 400	52.3	258 900	39.3	272 900	41.5	4.03	26.72	73.37
大阪市	1 262 000	515 400	40.8	263 200	20.9	674 900	53.5	3.47	22.90	61.84
堺市	331 100	187 700	56.7	139 700	42.2	127 100	38.4	4.45	29.64	81.08
神戸市	664 900	377 900	56.8	219 200	33.0	269 600	40.5	4.10	28.56	76.77
広島市	494 100	258 800	52.4	183 200	37.1	228 400	46.2	4.20	29.25	79.84
北九州市	412 400	220 900	53.6	167 100	40.5	179 300	43.5	4.28	29.07	81.26
福岡市	671 500	249 800	37.2	133 800	19.9	385 800	57.5	3.48	24.47	65.57

注) 総数には所有の関係「不詳」を含む。
「割合」は総数に対する割合