

用語の解説

☆印：令和6年空き家所有者実態調査の調査事項

○印：令和5年住宅・土地統計調査の調査事項

●印：令和5年住宅・土地統計調査の調査事項を用いて独自に集計する事項

(1) 居住世帯のない住宅（空き家）

居住世帯のない住宅（空き家） ●

「居住世帯のない住宅（空き家）」とは、「現住居以外に所有する住宅」の主な用途のうち、「貸家・売却用及び二次的住宅・別荘用を除く空き家（以下、「使用目的のない空き家」という。）」、「貸家用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅・別荘用」の総称をいう。

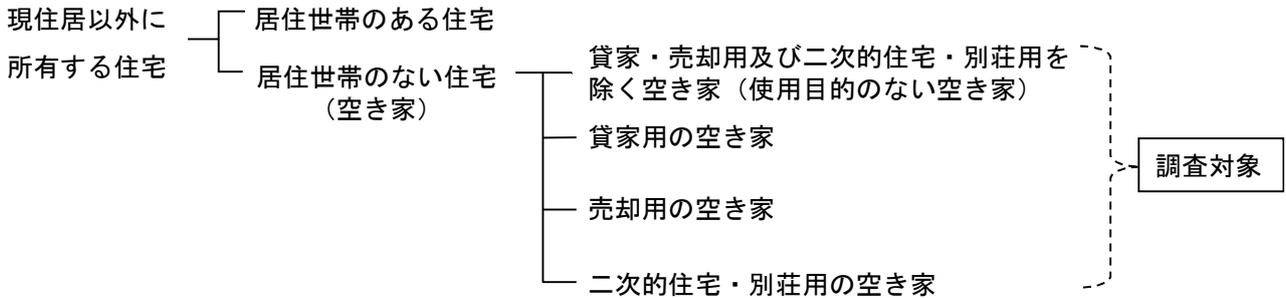
「現住居以外に所有する住宅」とは、主世帯の世帯員が、現在居住している住宅のほかに所有している住宅（共有の場合を含む。）をいう。

ここでいう「所有している」とは、登記の有無にかかわらず世帯員がその住宅の固定資産税を納付している場合をいい、世帯員が相続する予定の住宅について相続手続き中の場合も「所有している」とした。

ただし、一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用している住宅や、何人かの人が交代で寝泊まりしている住宅）及び建築中の住宅は除いた。

なお、同じ種類の空き家を複数所有している場合は、代表的な1住宅を調査した。

図表1 本調査の対象



図表2 空き家の種類の区分と内容

区分	内容
貸家・売却用及び二次的住宅・別荘用を除く空き家(使用目的のない空き家)	貸家用、売却用及び二次的住宅・別荘用以外で空き家になっている住宅(例えば、使用目的がない住宅や、転勤などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅など)
貸家用の空き家	賃貸を目的に所有している住宅で居住世帯のない住宅
売却用の空き家	売却することを目的としている住宅で居住世帯のない住宅
二次的住宅・別荘用の空き家	残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅

取得方法 ●

空き家の取得方法を次のとおり区分した。

図表3 取得方法の区分と内容

区分	内容
新築・建て替え	新しく住宅（持ち家）を建てた場合、または以前あった住宅を取り壊してそこに新しく住宅を建てた場合
新築住宅を購入	新築の建て売り住宅又は分譲住宅を購入した場合
既存住宅を購入	他の世帯が住んでいた住宅を購入した場合。なお、借りていた住宅を購入した場合も含む
相続	相続によって住宅を取得した場合
贈与	贈与によって住宅を取得した場合
その他	上記以外の方法で取得した場合

相続前の対策状況 ☆

相続で空き家を取得した世帯の相続前の対策状況を次のとおり区分した。

図表4 取得方法の区分と内容

区分	内容
相続前に対策を講じた	被相続人との話し合い、遺言の作成支援、後見制度や家族信託の活用、その他の対策のいずれかを行った
相続前に対策を講じていない	上記のいずれの対策も行っていない

人が住まなくなった時期 ●

転勤・入院などにより不在となった場合は、その時期とする。また、新築時から別荘であるなど、人が住んだことがない場合は、新築時期や購入時期をいう。

管理 ☆

専門業者への委託だけでなく、日常的な見回りや郵便物の確認なども含めた建物及び敷地の維持管理のことをいう。

共同住宅や長屋の場合は、共用部分も含めた維持管理のことをいう。

維持管理に要する費用 ☆

建物及び敷地の維持管理に要する年間の費用をいう。管理を委託している場合の管理委託料のほか、電話・ガス・水道等を契約している場合の費用、空き家までの交通費、税金などをいう。共同住宅や長屋の場合は、共益費・管理費、修繕積立金なども含む。

最寄りの鉄道駅からの距離 ☆

最寄りの鉄道駅から空き家までの距離（直線距離）をいう。なお、空き家については所在する大字・町 / 字・丁目の代表点までの距離によった。

特定空家等 ☆

空家等対策の推進に関する特別措置法に規定されている、そのまま放置すれば倒壊などの危険性が高く、近隣に悪影響を及ぼす空家等をいう。

管理不全空家等 ☆

空家等対策の推進に関する特別措置法に規定されている、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等をいう。

利用状況 ☆

調査時点（令和5年10月1日）の空き家の利用状況を次のとおり区分した。

図表5 利用状況の区分と内容

区分	内容
別荘やセカンドハウスなどとして利用していた	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用したり、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに使用していた
借り手を募集していた	賃貸目的で所有していたが、調査時点で居住世帯がいなかった
買い手を募集していた	売却目的で所有していたが、調査時点で居住世帯がいなかった
寄付・贈与先を探していた	寄付・贈与目的で所有していたが、調査時点で居住世帯がいなかった
取り壊してさら地にする予定だったため、利用していなかった	取り壊すために空き家としていた
リフォームまたは建て替え予定だったため、利用していなかった	リフォームまたは建て替えのために空き家としていた
転勤や入院などで一時的に不在中だったため、物置として所有していた	転勤・入院などで居住者が長期にわたって不在だが、将来戻る予定のため物置として利用していた
親や親族が老人ホームなどの施設から戻る予定があったため、物置として所有していた	施設へ入所などで居住者が長期にわたって不在だが、将来戻る予定のため物置として利用していた
空き家として所有していた（物置状態も含む）	物置を含み、特に使用目的がなく空き家としていた
その他	上記以外で空き家としていた

利用状況の変化 ☆

令和5年10月1日から令和6年12月1日の期間に空き家でなくなった住宅の利用状況の変化を次のとおり区分した。

図表6 利用状況の変化の区分と内容

区分	内容
貸した	令和6年12月1日時点で賃貸していた
売却した	売却済みで、令和6年12月1日時点では所有していなかった
別荘やセカンドハウスなどとして利用していた	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用したり、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに使用することになった
寄付・贈与した	寄付・贈与済みで、令和6年12月1日時点では所有していなかった
取り壊してさら地にした（空き地にした）	取り壊し済みで、令和6年12月1日時点では所有していなかった
所有者や親族が住むことになった（リフォームまたは建て替えした場合も含む）	リフォームまたは建て替えた場合を含め、所有者や親族が住んでおり、空き家でなくなった
転勤や入院などから戻り、住むことになった	転勤・入院などで居住者が長期にわたって不在だったが、戻って住んでおり、空き家でなくなった
住宅以外の用途で所有者や親族が利用することになった（民泊や店舗、事務所など）	民泊や店舗、事務所など住宅以外の用途で所有者や親族が利用しており、空き家でなくなった
その他	上記以外で利用しており、空き家でなくなった

今後の利用意向 ☆

調査時点（令和6年12月1日）も空き家である住宅の今後5年間程度の利用意向を次のとおり区分した。

図表7 今後の利用意向の区分と内容

区分	内容
別荘やセカンドハウスなどとして利用する	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用したり、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに利用する意向がある
賃貸する	賃貸する意向がある
売却する	売却する意向がある
寄付・贈与する	寄付・贈与する意向がある
取り壊してさら地にする	取り壊してさら地にする意向がある
所有者や親族が住む（リフォームまたは建て替える場合も含む）	リフォームまたは建て替える場合を含め、所有者や親族が住む意向がある
住宅以外の用途で所有者や親族が利用する（民泊や店舗、事務所など）	民泊や店舗、事務所など住宅以外の用途で所有者や親族が利用する意向がある
空き家として所有しておく（物置状態も含む）	上記の使用目的がなく、物置を含めて空き家として所有しておく意向がある

(2) 住宅

建て方 ●

空き家の建て方を次のとおり区分した。

図表8 建て方の区分と内容

区分	内容
一戸建	一つの建物が1住宅であるもの
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの 1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む

構造 ●

空き家の構造を次のとおり区分した。

図表9 構造の区分と内容

区分	内容
木造	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの
鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの
鉄筋コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの
その他	上記以外のもので、例えば、ブロック造、レンガ造などのもの

建築時期 ●

空き家の建築の時期をいう。

延べ床面積 ●

空き家の床面積の合計をいう。

住宅の構造上の不具合 ☆

住宅の構造上の不具合を次のとおり区分した。

図表10 住宅の構造上の不具合の区分と内容

区分	内容
構造上の不具合が生じていた	建物が全体的に腐朽・破損しており、屋根が変形している又は壁や柱、床に傾きがある、雨漏りで天井裏が著しく腐朽している、土台や基礎が著しく腐朽している、鉄筋が露出している、屋根や床が抜けているもの
構造上の不具合が生じていない	上記に該当しないもの

住宅の外観の腐朽・破損 ☆

そのままでは人が住めないような構造上の不具合が生じていないものの、外壁がところどころ落ちている、壁や基礎の一部にひびが入っている、瓦が一部はずれている、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合などをいう。

図表 11 住宅の外観の腐朽・破損の区分と内容

区分	内容
全体的に腐朽・破損あり	住宅の外観に腐朽・破損が複数生じているものや、外壁が全体的に破損しているなど、全体的に腐朽・破損がある場合
部分的に腐朽・破損あり	住宅の外観の一部に腐朽・破損がある場合
腐朽・破損なし	上記に該当しない場合

住宅の室内の腐朽・破損 ☆

そのままでは人が住めないような構造上の不具合が生じていないものの、内壁や床、天井の一部にひびや割れがある、扉や窓の動作不良がある、上下水道や給湯設備などに不具合がある場合などをいう。

図表 12 住宅の室内の腐朽・破損の区分と内容

区分	内容
全体的に腐朽・破損あり	住宅の室内に腐朽・破損が複数生じているものや、内壁が全体的に破損しているなど、住宅の室内に全体的に腐朽・破損がある場合
部分的に腐朽・破損あり	住宅の室内の一部に腐朽・破損がある場合
腐朽・破損なし	上記に該当しない場合

リバースモーゲージ ☆

自宅を担保に融資を受け、利用者が死亡した際、その住宅の処分により一括返済すること。

(3) 所有世帯

所有世帯 ●

世帯員が居住世帯のない住宅（空き家）を所有している世帯をいう。

所有世帯の家計を主に支える者 ○

所有世帯の家計の主たる収入を得ている人。なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜上、その世帯のうち一人を代表者とし、その代表者を家計を主に支える者とした。

所有世帯が居住する住宅 ○

所有世帯が居住する住宅について、次のとおり区分した。

図表 13 所有世帯が居住する住宅の区分と内容

区分	内容
持ち家（一戸建）	持ち家のうち、建て方が一戸建の住宅
持ち家（共同住宅等）	持ち家のうち、建て方が長屋・共同住宅・その他の住宅
借家	賃貸住宅（勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅も含む）

所有世帯の年間収入 ○

所有世帯全員の1年間の収入（税込み）の合計をいう。収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。

自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

所有世帯の居住地からの所要時間 ☆

所有世帯の居住地から空き家までの所要時間（片道）をいう。道路に沿った最短距離が800m圏内の場合は徒歩圏内とし、それ以外は徒歩、電車、自動車の移動手段の中で、最も所要時間が短いものによった。

(4) その他

市区町村の属性 ☆

居住世帯のない住宅（空き家）の属性について、次のとおり区分した。

図表 14 市区町村の属性の区分と内容

区分	内容
大都市圏・大都市圏以外	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜県、三重県を大都市圏とし、それ以外は大都市圏以外とした
市部・郡部	市（東京都特別区部を含む。）の区域をすべて合わせた地域を市部、町村の区域をすべて合わせた地域を郡部とした

調査時点 ☆

本調査は、基本的に令和5年10月1日時点の状況について伺っており、過去5年間は平成30年10月1日から令和5年10月1日までのことを指す。

所有世帯の意向などの一部の調査事項については、令和6年12月1日時点の状況について伺っており、その場合の今後5年間は令和6年12月1日から令和11年12月1日までのことを指す。

図表 15 本調査における時点

