

# 空き家の増加の主な背景と要因

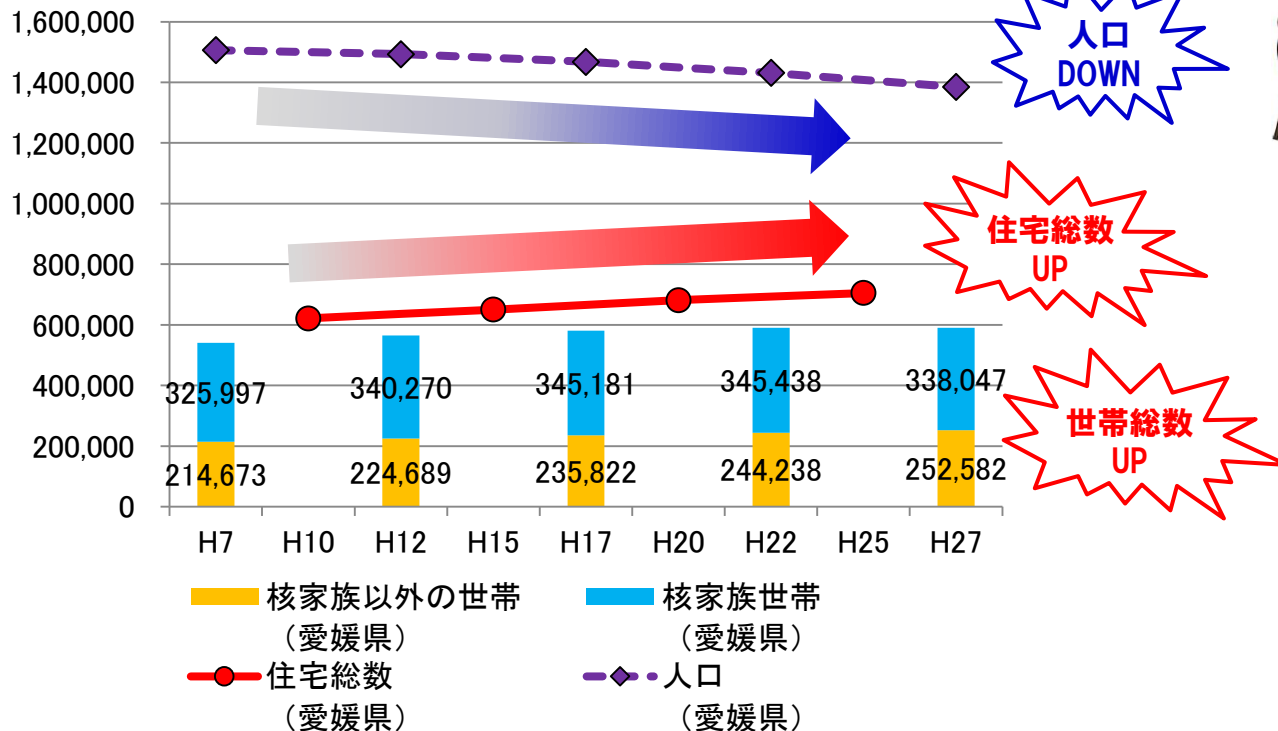
## § 空き家の増加の主な背景と要因

### 1 核家族化や世帯分離に伴う新規住宅の取得（住宅ストックの増加）

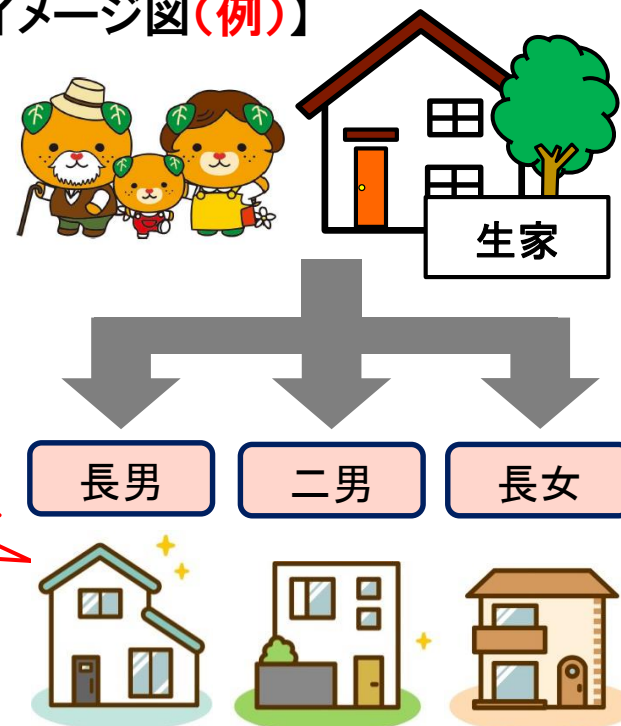
国勢調査によると、本県の人口は減少しているのに対し、世帯数は増加しており、住宅総数も増加している。

（世帯の分離が進んでいると思われる。）

世帯総数(核家族世帯数)と人口、  
住宅総数の状況(愛媛県)



【イメージ図(例)】



世帯分離後、生家を離れ  
それぞれが新規住宅を取得

（「国勢調査」及び「住宅・土地統計調査」より作成）

## § 空き家の増加の主な背景と要因

## 現住所以外の住宅の所有の状況

順位	都道府県	総世帯数	現住所以外の住宅を所有している世帯	割合
1	長野県	779,000	77,000	9.9%
2	香川県	581,000	57,000	9.8%
3	島根県	291,000	27,000	9.3%
4	高知県	517,000	47,000	9.1%
5	和歌山県	517,000	47,000	9.1%
11	愛媛県	385,000	35,000	9.1%

《全国平均 9.5%》

順位	都道府県	総世帯数	現住所以外の住宅を所有している世帯	割合
1	長野県	779,000	77,000	9.9%
2	愛媛県	581,000	57,000	9.8%
3	徳島県	291,000	27,000	9.3%
4	滋賀県	517,000	47,000	9.1%
5	香川県	385,000	35,000	9.1%

《全国平均 7.0%》

## 【イメージ図(例)】

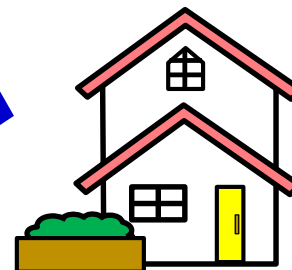


生家：A村

進学



結婚

生家（実家）  
を親から相続現住所以外の  
住宅の所有

マイホーム新築：B市

左表（総務省「H25・H20住宅・土地統計調査（速報値）」より作成）

平成30年度

平成25年度

### 3 新築重視の施策と消費者の意識

国では、日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い。

住宅ローン減税

固定資産税の減額

不動産取得税の軽減

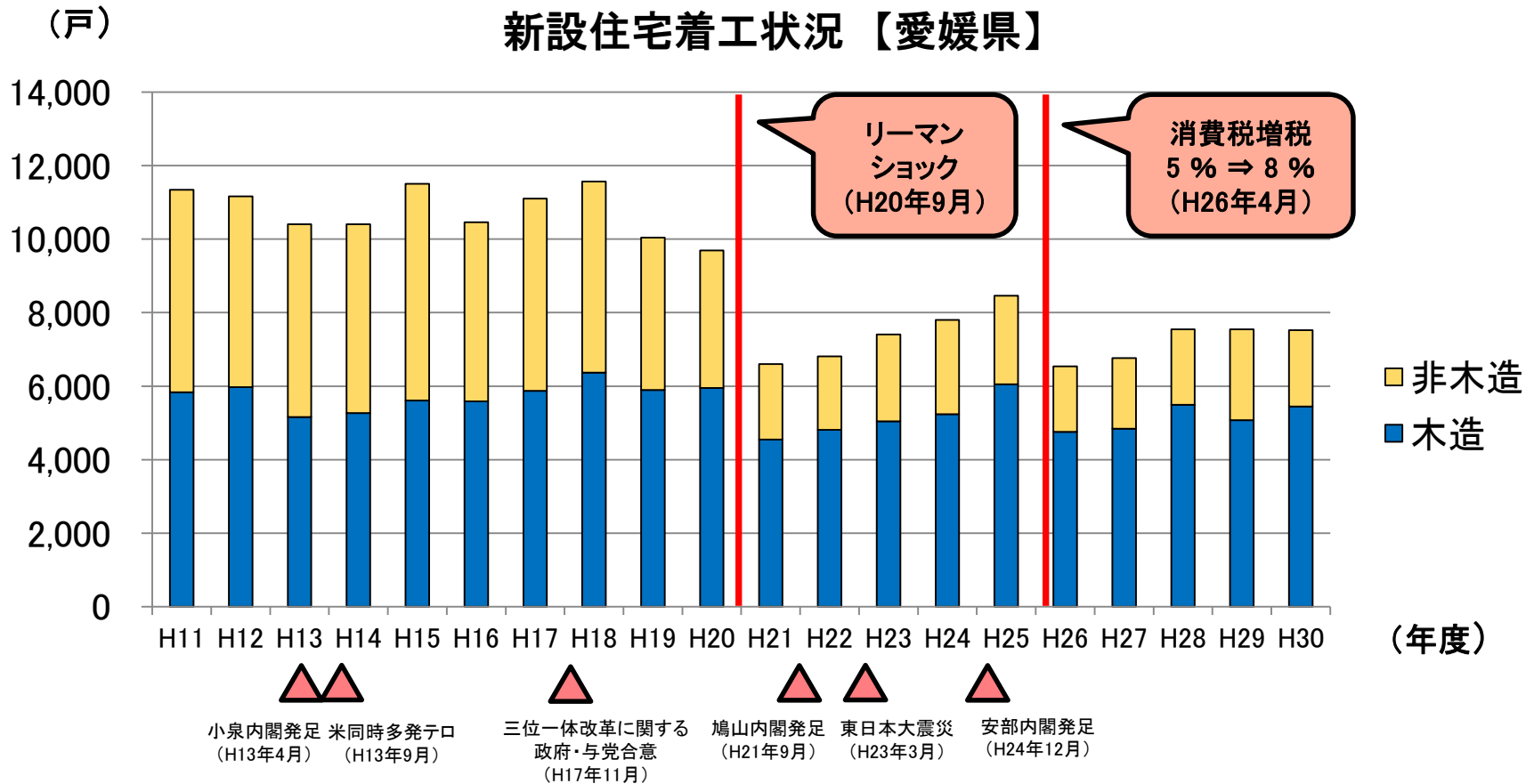
etc..

#### 全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

国	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通量 C (A+B)	中古住宅の 流通シェア B÷C	対日本比
日本 (H25)	98 万戸	16.9 万戸	114.9 万戸	14.7 %	—
アメリカ (H26)	100.3 万戸	494.0 万戸	594.3 万戸	83.1 %	5.7倍
イギリス (H25)	16.0 万戸	107.4 万戸	123.4 万戸	87.0 %	5.9倍
フランス (H25)	33.2 万戸	71.9 万戸	105.1 万戸	68.4 %	4.7倍

(「住生活基本計画(全国計画)H28.3.18」より作成)

## § 空き家の増加の主な背景と要因



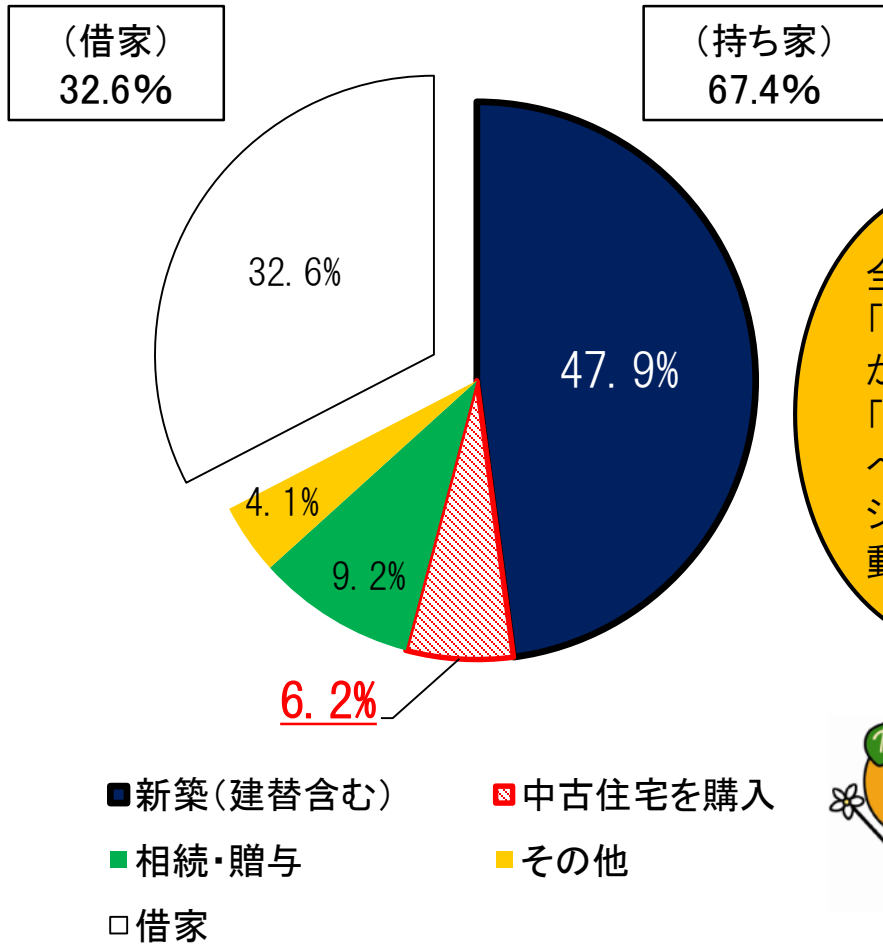
(「住宅着工統計」より作成)



H20 (2008) 9月に発生したリーマンショック等の影響により、急激に減少したものの、近年は緩やかに増加しているね。

§ 空き家の増加の主な背景と要因

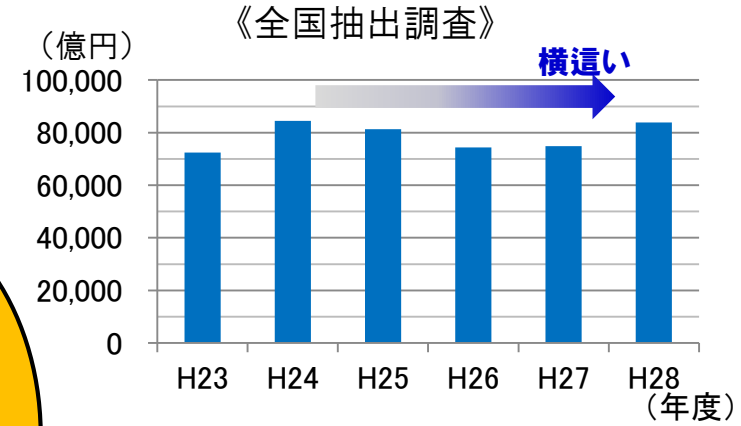
県内の住宅の取得状況  
(H30) ※累計



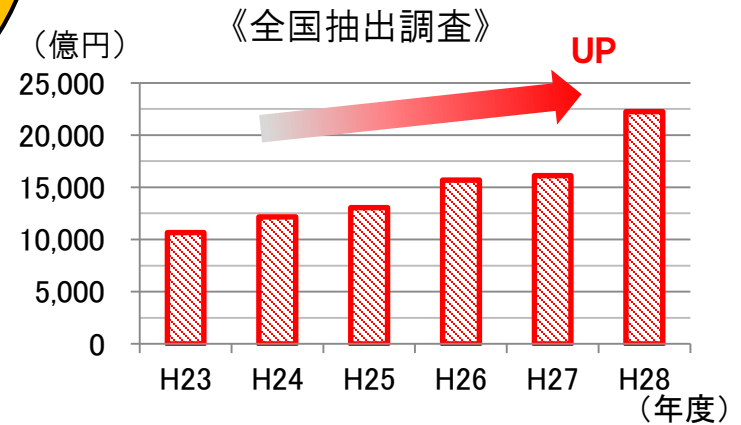
全国的には「新築住宅」から「中古住宅」へ少しずつシフトする動きも。



個人向け住宅ローンに係る新規貸出額 (新築住宅向け)



個人向け住宅ローンに係る新規貸出額 (中古住宅向け)



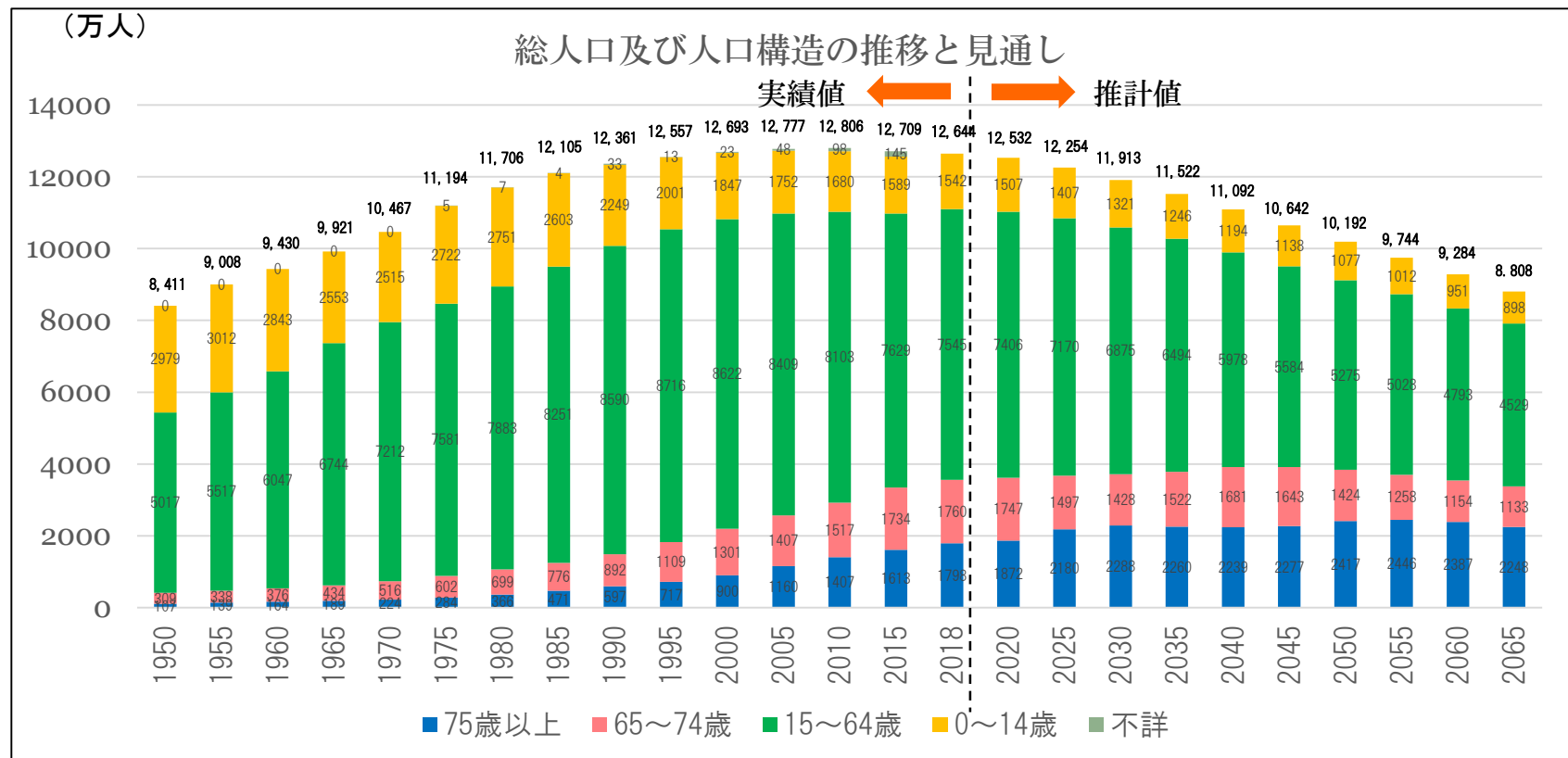
(総務省:「H30住宅・土地統計調査」より作成)

(国交省:「平成29年度民間住宅ローンの実態に関する調査 結果報告書(平成30年3月)より引用)

## § 空き家の増加の主な背景と要因

### 2 人口減少・過疎化（住宅使用者の減少）

総人口は、2008年（平成20年）をピークに減少しており、高齢者人口は、2042年（令和24年）にピークを迎え、総人口に占める割合は、2065年には38.4%となる。

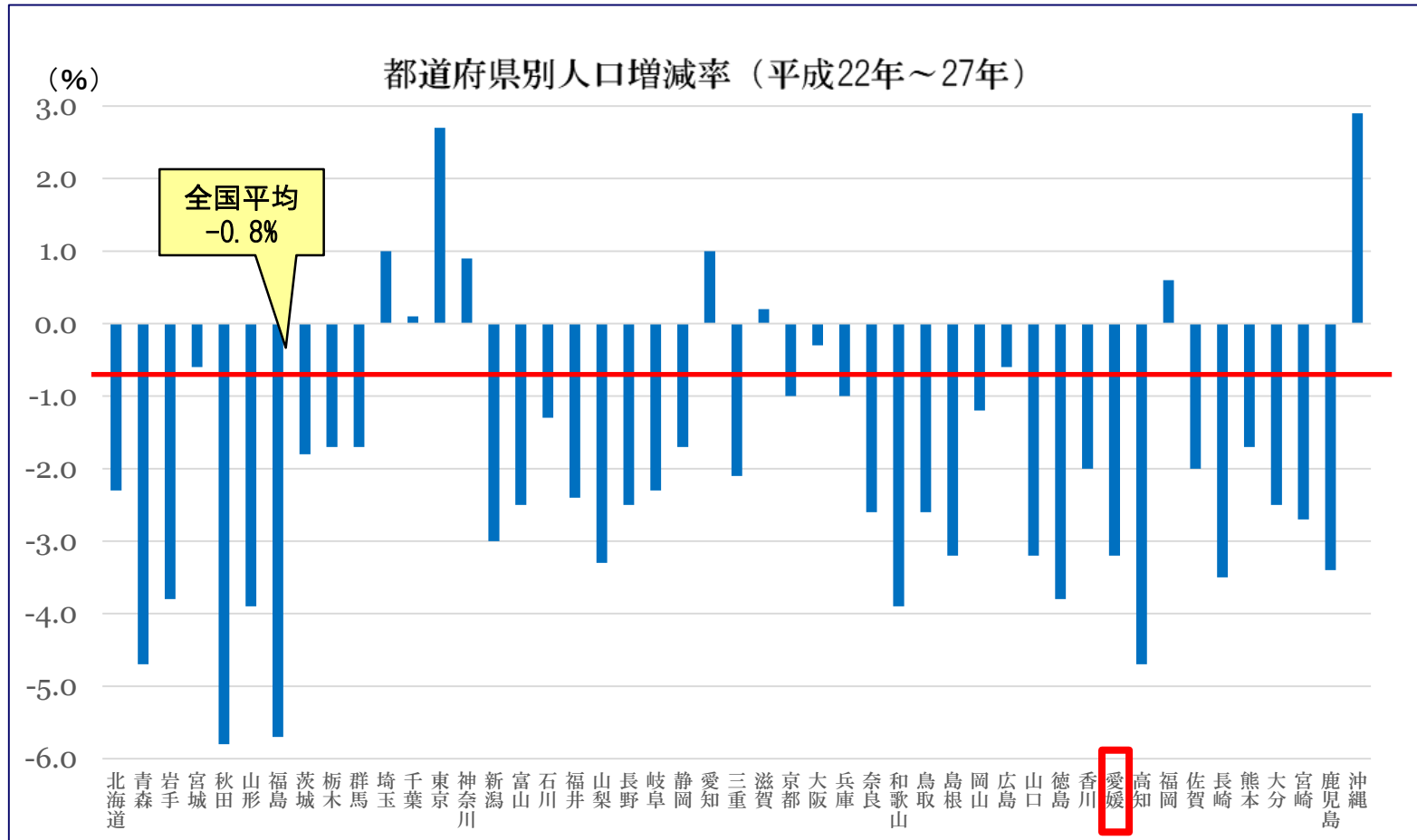


2015年までは[総務省]国勢調査、2018年は[総務省]人口推計、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」による推計結果

内閣府「令和元年版少子化社会対策白書」より

## § 空き家の増加の主な背景と要因

人口増減率については、秋田県が最も高く、福島県、青森県、高知県と続いている。都市部は、他都道府県からの流入もあり、減少率が低い又は増加となっている。沖縄県は、出生率が高い等の要因により増加となっている。



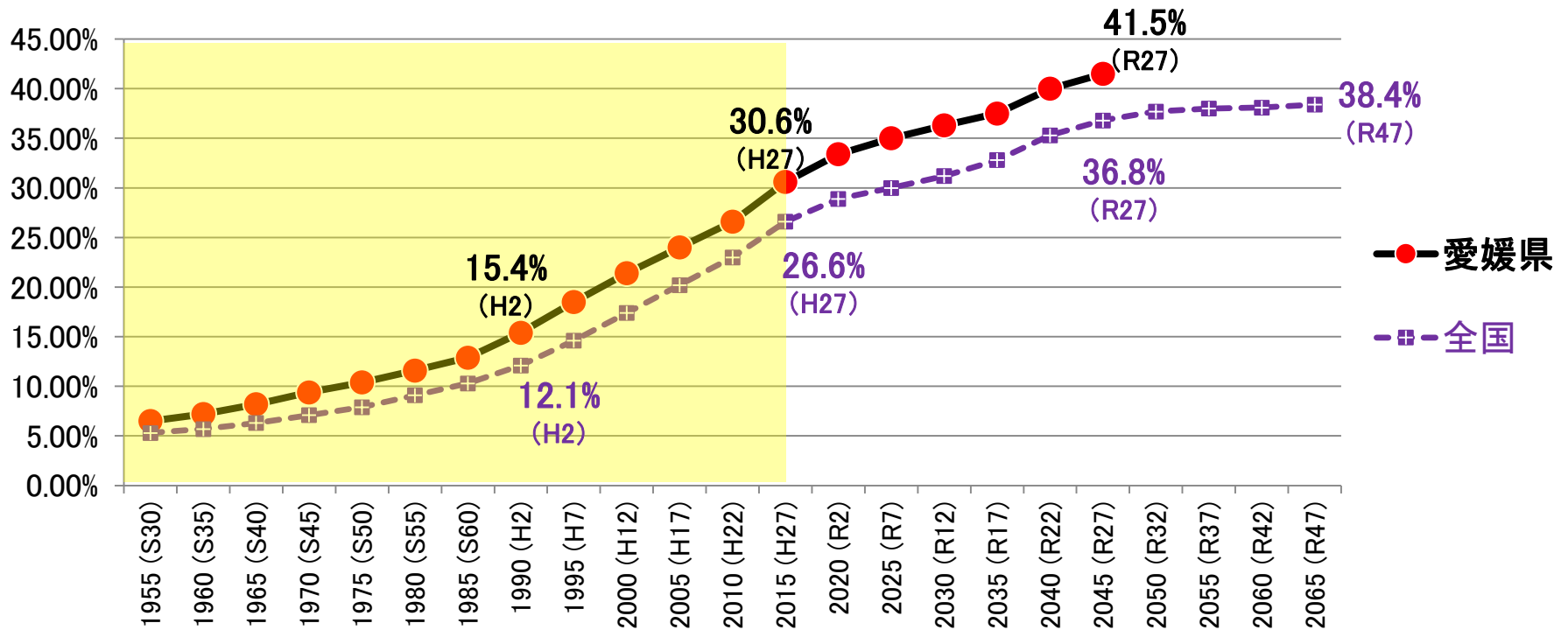
-3.2%  
(12位)

(資料)国勢調査[総務省]



## § 空き家の増加の主な背景と要因

## 高齢者(65歳以上)人口の推移 (各年10月1日現在)



注1 1955(S30)~2015(H27)の数値は総務省統計局の国勢調査による。  
(総人口には年齢不詳の者を含む。高齢化率は分母から不詳の者を除いて算出。)

注2 2020(R2)以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値である。  
(2015(H27)国勢調査による基準人口を基に推計。)

全国 日本の将来推計人口(平成29年推計)  
愛媛県 日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)  
(令和32年以降は県別の数値の公表はない。)

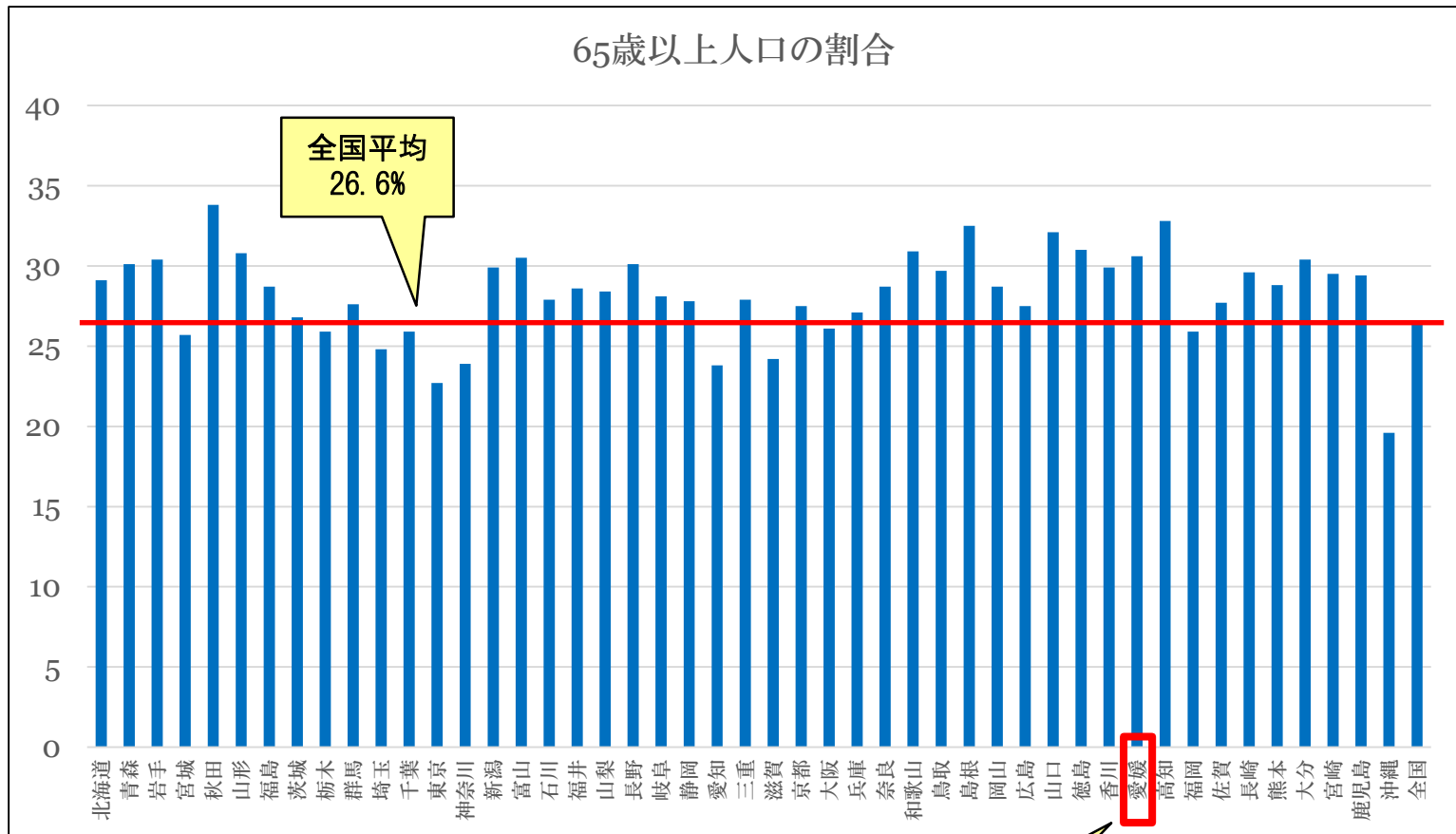
(愛媛県長寿介護課「高齢者人口等統計表(平成30年度)」より)

高齢者の割合  
も増えているん  
だね。



## § 空き家の増加の主な背景と要因

高齢化率については、秋田県が最も高く、高知県、島根県、山口県と続いている。

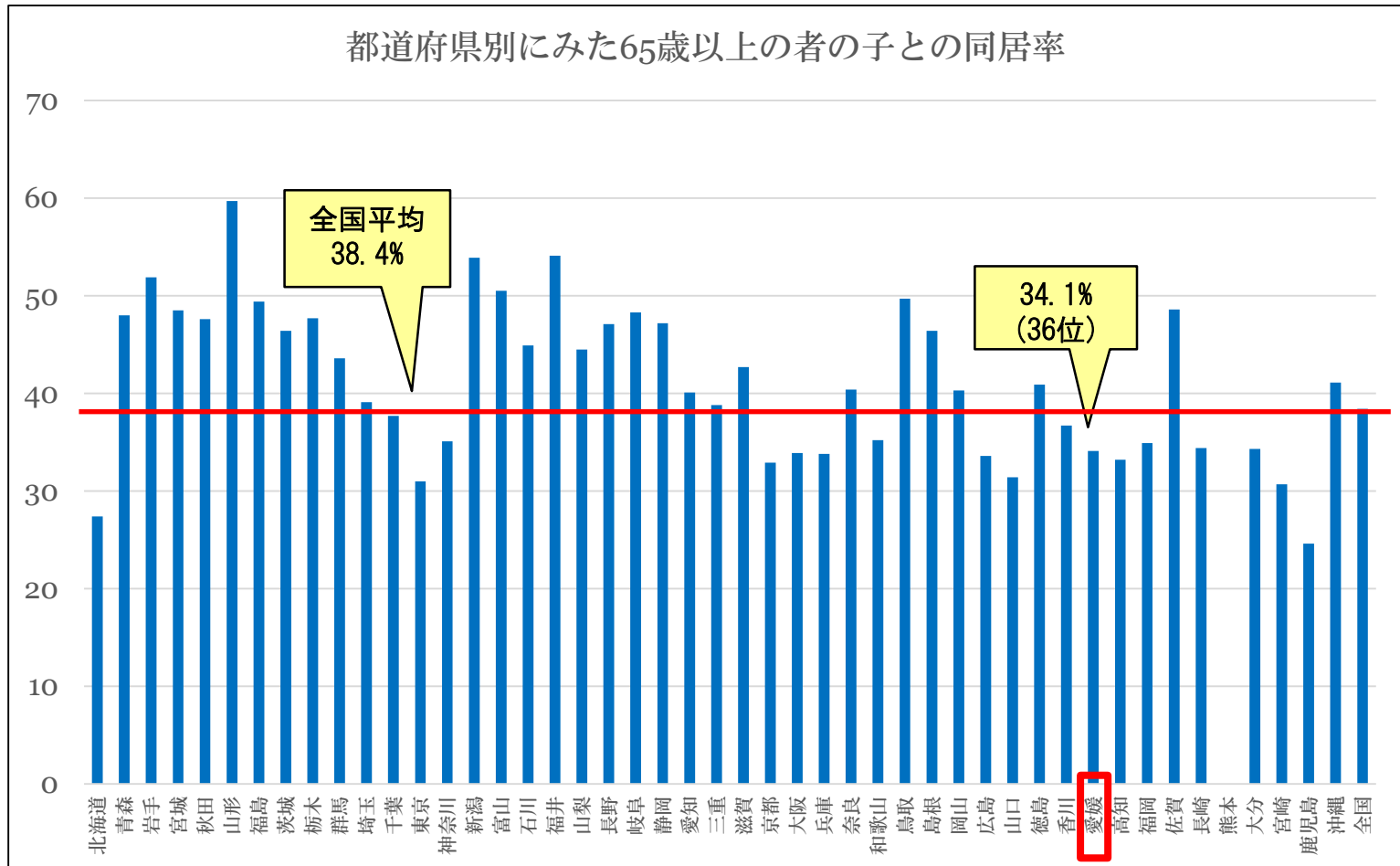


30.6%  
(8位)

(資料)平成27年国勢調査[総務省]

## § 空き家の増加の主な背景と要因

65歳以上の者の子との同居率については、山形県が最も高く、福井県、新潟県と続いており、東北・北陸が高い傾向にある。

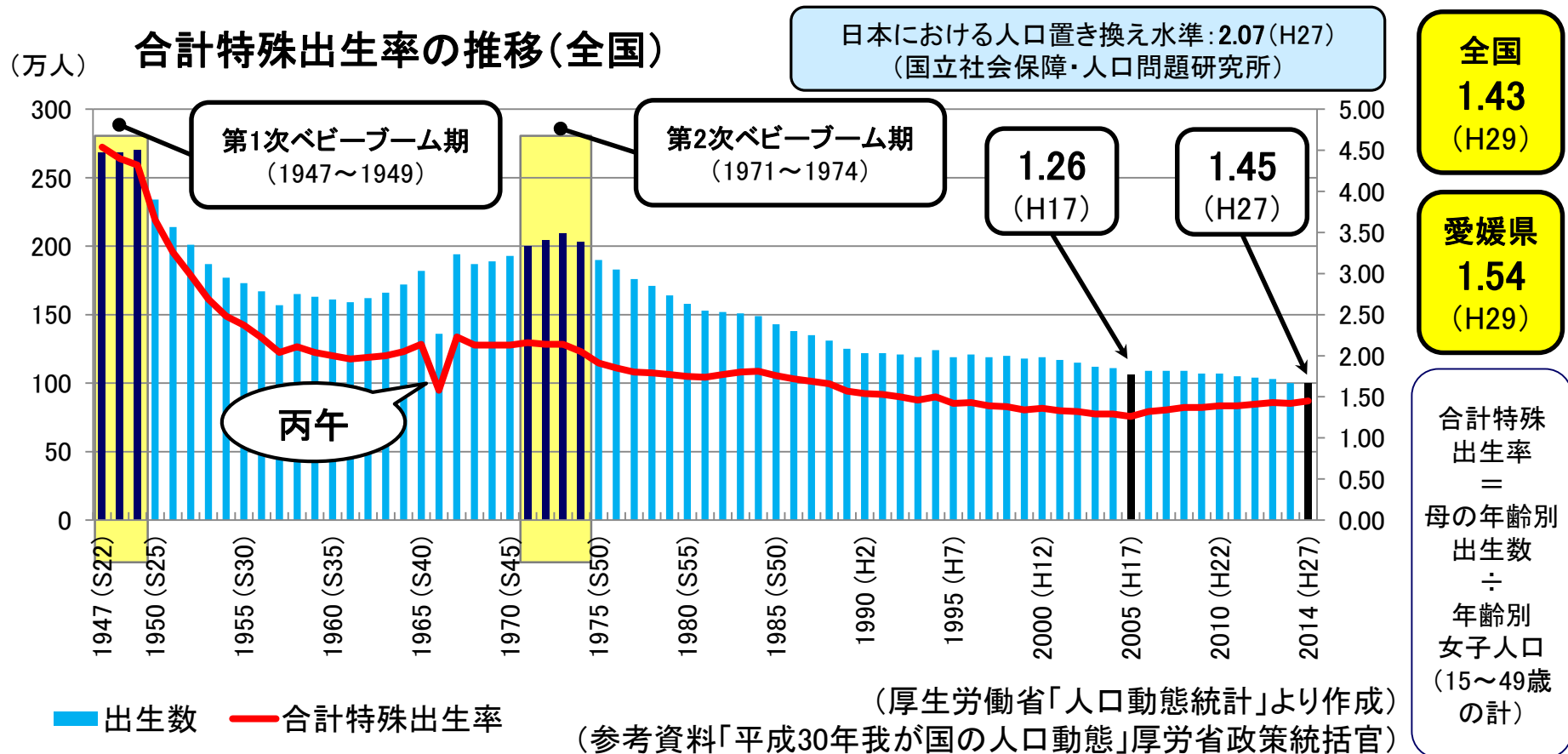


(資料)平成28年国民生活基礎調査[厚生労働省]

## § 空き家の増加の主な背景と要因

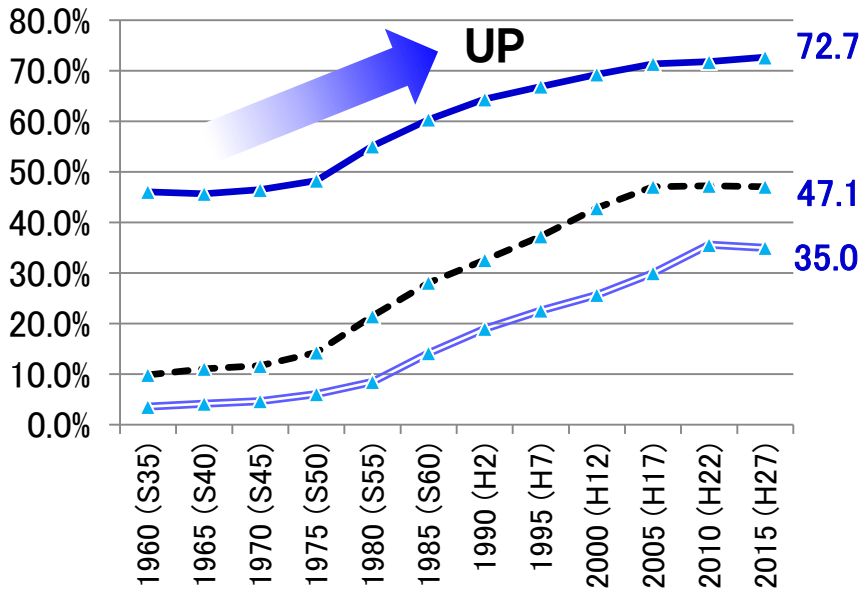
出生率（合計特殊出生率）については、第1次ベビーブーム期（1947(S22)～1949(S24)）には「4.00」を超えていたが、1950(S25)年以降急激に低下。

2005(H17)年には過去最低の「1.26」となったが、その後は微増に転じ、2017年(H29)は「1.43」となっている。（愛媛県は全国を若干上回っている（1.54））

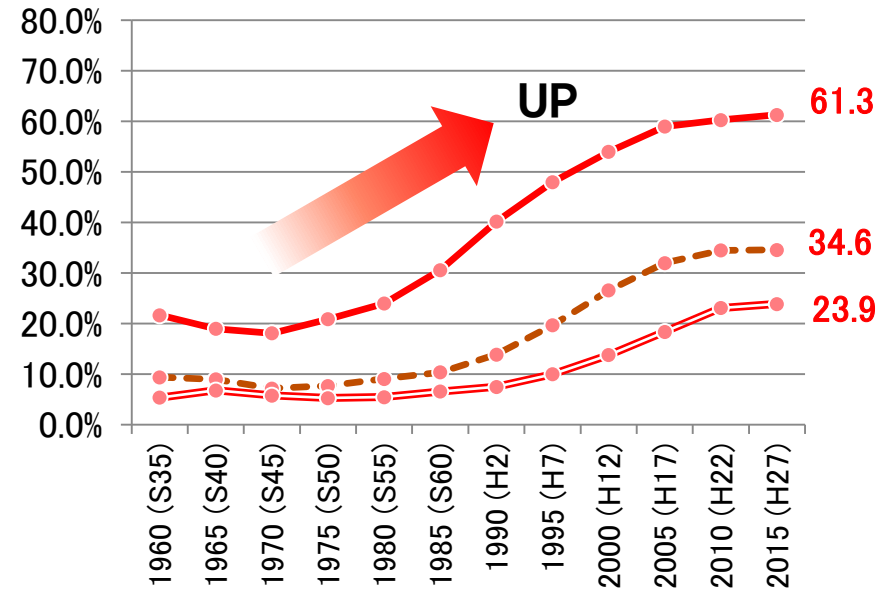


§ 空き家の増加の主な背景と要因

年齢別未婚率の推移(男性・全国)



年齢別未婚率の推移(女性・全国)



平均初婚年齢  
**31.1**歳(H29)

- ▲— 25歳～29歳(男性)
- ▲- 30歳～34歳(男性)
- ▲— 35歳～39歳(男性)

第1子出生時  
平均年齢  
**32.8**歳(H29)

全国的に、  
晩婚化が  
進んでいること  
が分かるね。



平均初婚年齢  
**29.4**歳(H29)

- 25歳～29歳(女性)
- 30歳～34歳(女性)
- 35歳～39歳(女性)

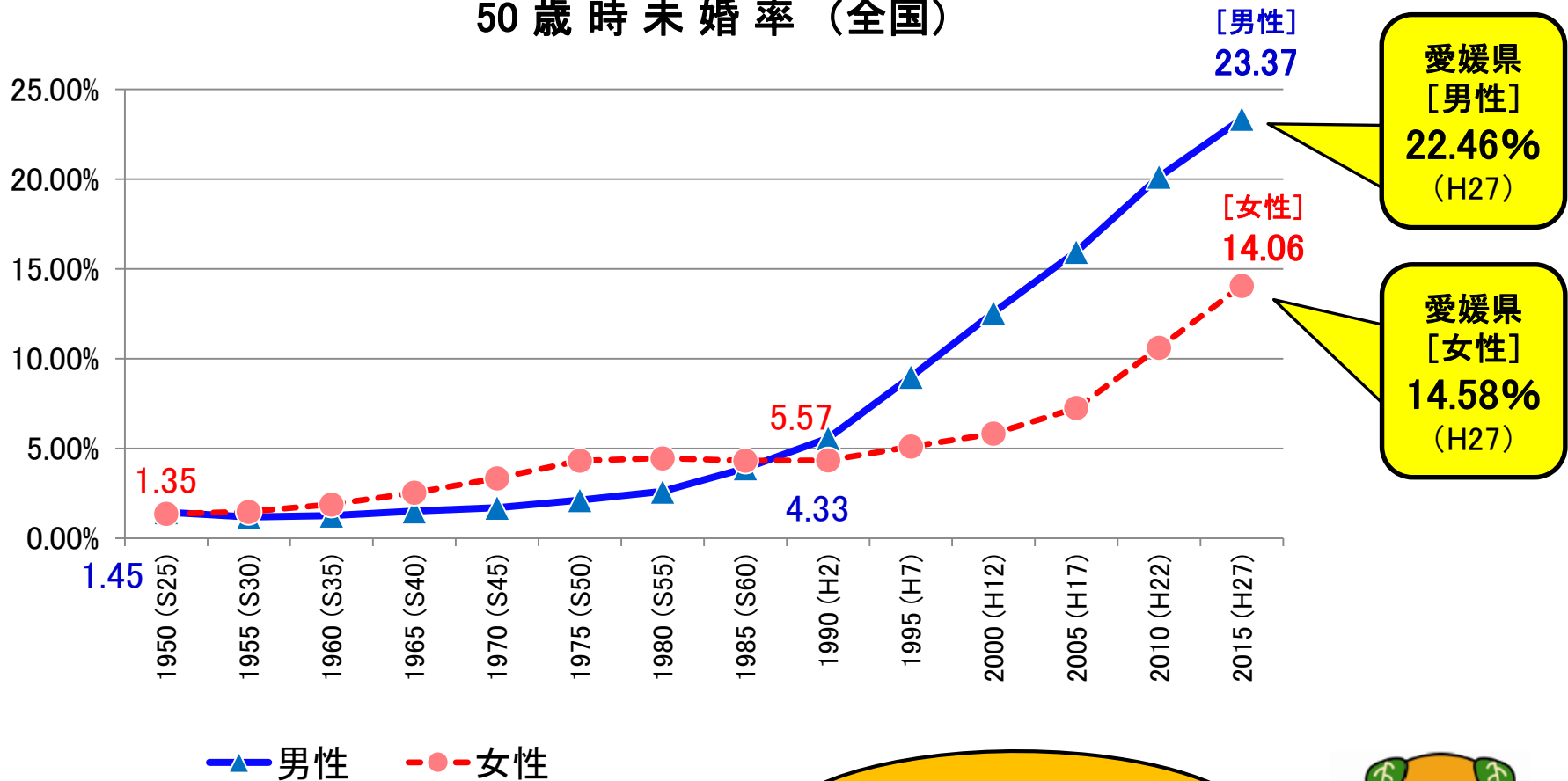
第1子出生時  
平均年齢  
**30.7**歳(H29)

※1960～1970年は沖縄県を含まない。

(内閣府「令和元年版少子化社会対策白書」より作成)  
(参考資料「平成30年我が国の人口動態」厚労省政策統括官)

## § 空き家の増加の主な背景と要因

## 50歳時未婚率（全国）



注：50歳時未婚率は、45～49歳と50～54歳未婚率の  
平均値

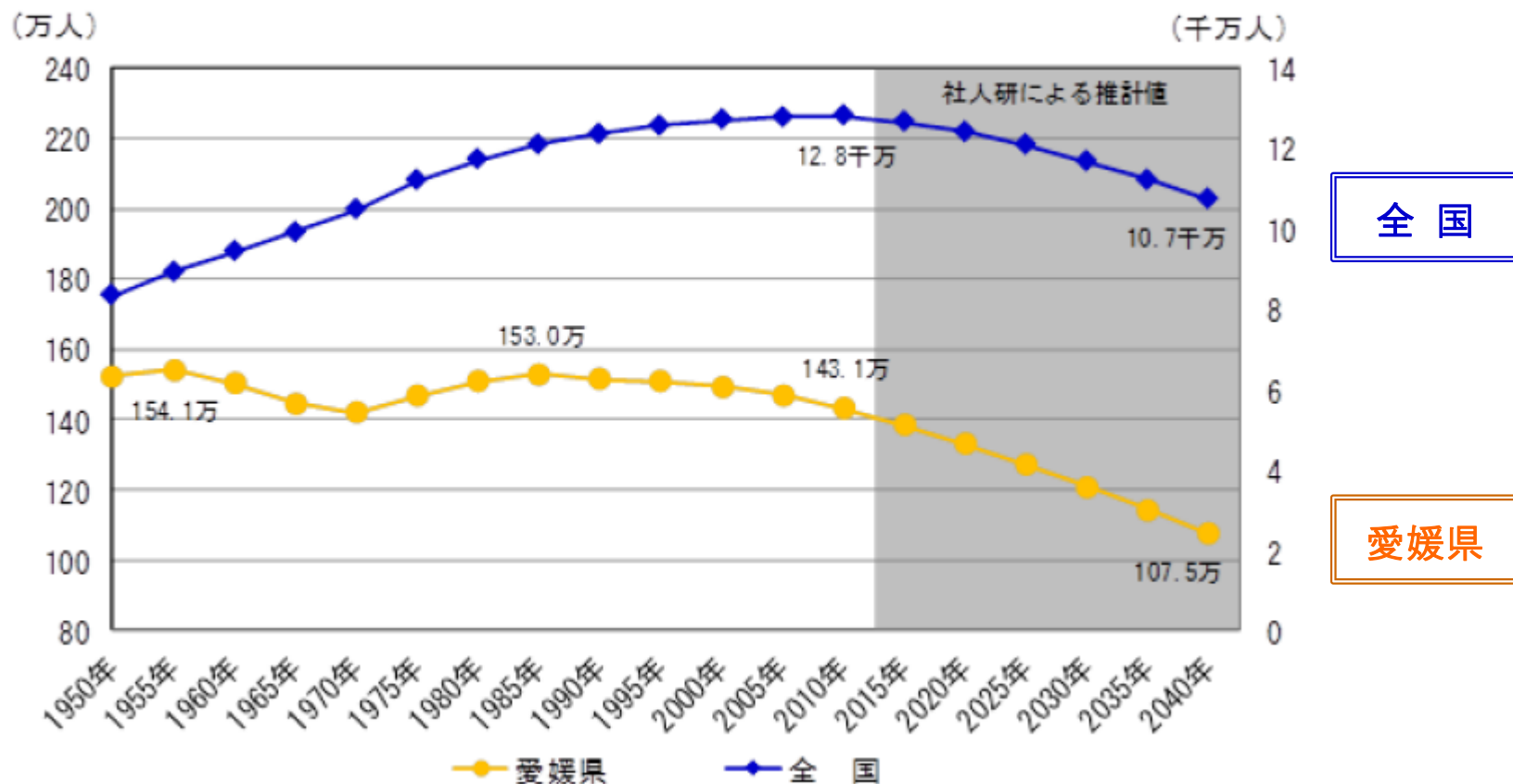
結婚しない人も  
増えているんだね。



## 愛媛県人口ビジョン (H27.10.27)

人口の現状を分析し、今後、本県が目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示すもの。

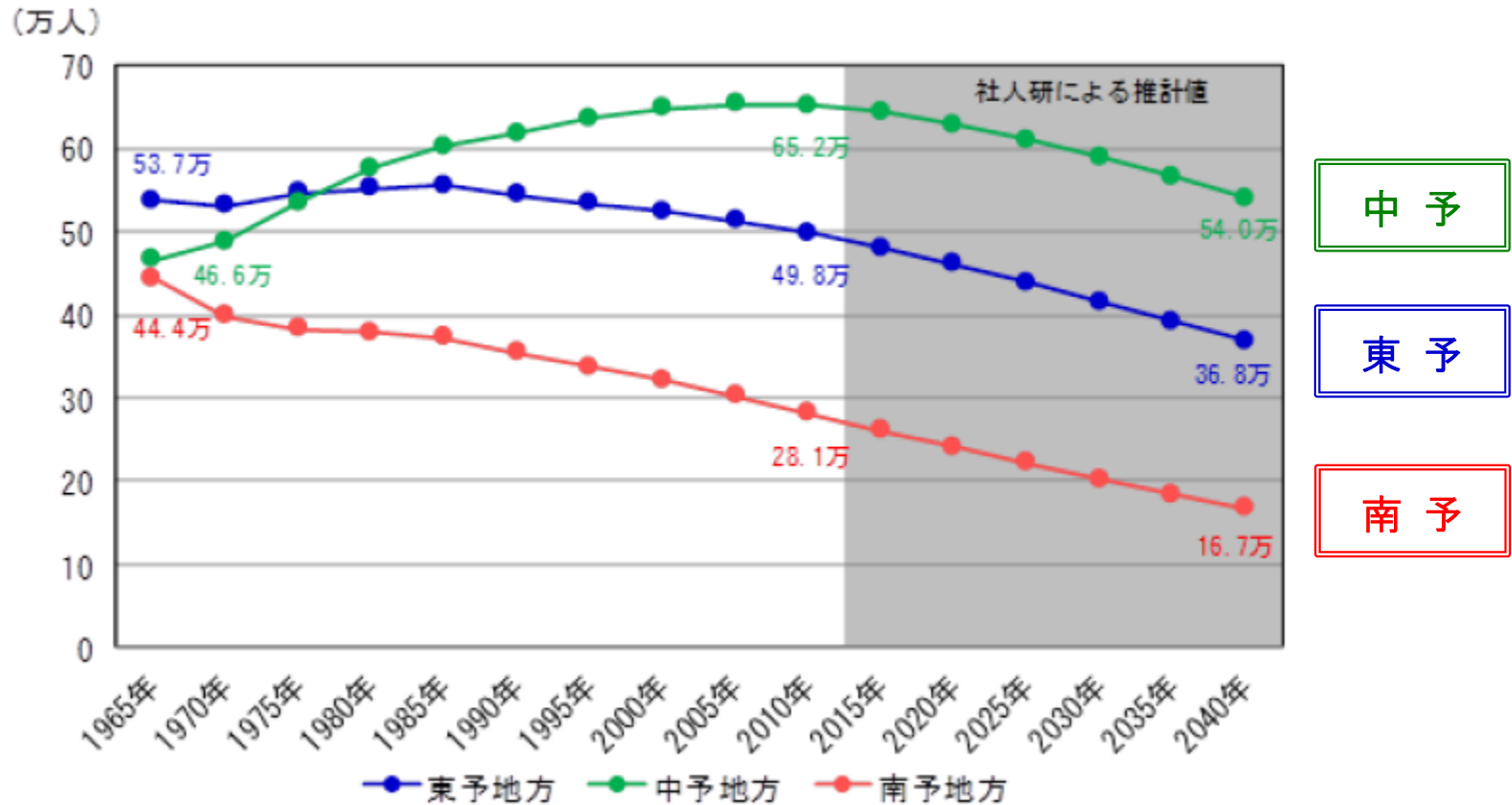
図表 1-1 総人口の推移及び将来推計（全国・愛媛県）



※ 2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は社人研の推計による。

## § 空き家の増加の主な背景と要因

図表 1-2 総人口の推移及び将来推計（東・中・南予地方）



※ 2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は社人研の推計による。

(「愛媛県人口ビジョン」(H27.10.27)より)



## § 空き家の増加の主な背景と要因

【参考表：本県における年齢階級別の人口移動】

(単位：人)

	2010年 平成22年	2011年 平成23年	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年
0～14歳	+92	+482	+261	+41	+12
15～19歳	-1,247	-1,369	-1,188	-1,223	-1,050
20～24歳	-1,425	-1,372	-1,640	-1,794	-1,841
25～29歳	-147	-38	-202	-368	-171
30・40歳代	-74	+196	+133	+7	-230
50歳代	+145	+137	+92	+138	+107
60歳代	+349	+276	+246	+249	+201
70歳以上	-289	-238	-208	-198	-311
全体	-2,596	-1,926	-2,506	-3,148	-3,283

(「愛媛県人口ビジョン」(H27.10.27)より)

県内全体では  
若い年齢層が  
転出しているね。



## § 空き家の増加の主な背景と要因

【参考表：本県における地域ブロック別の人口移動】

(単位：人)

	2010年 平成22年	2011年 平成23年	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年
北海道	+28	+48	+21	-24	+11
東北	+75	+157	+66	-45	-28
北関東	-69	+62	+12	-38	-87
東京圏	-916	-430	-848	-1,170	-1,331
中部	-165	-181	-167	-27	-201
関西	-727	-1,093	-987	-896	-802
中国	-343	-410	-272	-434	-543
四国	-404	+67	-303	-412	-45
九州・沖縄	-75	-146	-28	-102	-257
全体	-2,596	-1,926	-2,506	-3,148	-3,283

東京・  
関西の  
大都市圏  
への流出  
が多い  
んだね。

※ 東北は青森・岩手・秋田・山形・宮城・福島の6県、北関東は茨城・栃木・群馬の3県、東京圏は埼玉・千葉・東京・神奈川の4都県、中部は新潟・富山・石川・福井・山梨・長野・岐阜・静岡・愛知の9県、関西は三重・滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山の7府県、中国は鳥取・島根・岡山・広島・山口の5県、四国は徳島・香川・高知の3県、九州・沖縄は福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄の8県。



(「愛媛県人口ビジョン」(H27.10.27)より)

## 1) 中予地域

若い年齢層（20～29歳）の大規模な転出が継続していることから、この状況のまま推移すると、人口数は一定数維持できたとしても、次世代を産み育てる若い年齢層の縮小が進み、将来的に深刻な人口減少に陥ると考えられる。

東京圏と関西の転出超過が多い一方で、県内からの転入超過が続いており、県外への転出分を補っている状況にある。

## 2) 東予地域

10～19歳と20～29歳の若い年齢層で転出超過（全体の7割以上）となっており、これが人口減少を深刻化させている要因の1つとなっている。

東京圏と関西の転出超過が多いが、県内（中予地方）への転出超過が3年間の平均で419人と多く、中予地方への人口集中が進んでいる。

## 3) 南予地域

10～19歳と20～29歳の若い年齢層で転出超過（全体の8割以上）となっており、これが人口減少を深刻化させている要因の1つとなっている。

東・中予地方のように東京圏・関西に集中した転出となっておらず、県内（中予地方）への転出超過が非常に多く、3年間の平均で854.3人と突出している。