

令和5年住宅・土地統計調査の結果及び令和7年度 空き家実態調査について

○令和5年住宅・土地統計調査結果（前回比較）

● 令和5年（2023）10月1日調査 住宅・土地統計調査（総務省）

	松江市	浜田市	出雲市	益田市	大田市	安来市	江津市	雲南市	島根県	全国
住宅総数	96,690	30,290	75,140	22,100	17,730	15,330	12,850	14,640	320,300	65,046,700
居住あり	84,720	23,270	65,760	17,830	13,170	12,750	9,110	12,270	263,800	55,665,000
同居世帯なし	84,180	23,110	65,350	17,570	13,080	12,630	9,040	12,190	261,800	55,327,600
同居世帯あり	540	150	410	260	90	120	70	80	2,000	337,400
居住世帯なし	11,970	7,030	9,380	4,270	4,560	2,590	3,740	2,370	56,500	9,381,700
一時現在者のみ ※1	300	60	360	140	10	70	50	110	1,500	285,500
空き家総数	11,510	6,920	8,980	4,090	4,550	2,520	3,640	2,260	54,600	9,001,600
二次的住宅 ※2	290	50	210	70	10	50	330	220	1,500	383,500
賃貸用の住宅	4,850	2,320	3,520	960	510	650	480	360	15,700	4,435,800
売却用の住宅	390	80	320	70	10	60	120	10	1,100	326,200
その他の住宅	5,980	4,470	4,940	2,990	4,020	1,760	2,710	1,660	36,300	3,856,000
建築中	160	50	40	40	10	-	40	-	400	94,700
住宅以外居住 ※3	230	50	110	110	-	40	50	20	700	82,800
空き家総数／住宅総数	11.90%	22.85%	11.95%	18.51%	25.66%	16.44%	28.33%	15.44%	17.05%	13.84%
その他住宅／住宅総数	6.18%	14.76%	6.57%	13.53%	22.67%	11.48%	21.09%	11.34%	11.33%	5.93%

● 平成30年（2018）10月1日調査 住宅・土地統計調査（総務省）

	松江市	浜田市	出雲市	益田市	大田市	安来市	江津市	雲南市	島根県	全国
住宅総数	96,210	28,860	69,610	22,420	17,560	14,440	12,370	14,190	314,200	62,420,000
居住あり	83,150	23,910	62,010	18,760	13,160	12,140	9,550	12,320	264,700	53,655,600
同居世帯なし	82,930	23,810	61,770	18,610	13,110	12,120	9,470	12,310	263,900	53,353,600
同居世帯あり	220	110	250	150	50	10	80	10	900	301,900
居住世帯なし	13,060	4,950	7,600	3,660	4,400	2,310	2,820	1,880	49,500	8,764,400
一時現在者のみ ※1	90	400	80	-	20	180	70	0	900	217,000
空き家総数	12,830	4,520	7,450	3,640	4,370	2,130	2,750	1,860	48,300	8,460,100
二次的住宅 ※2	360	140	100	10	360	80	20	50	1,500	382,100
賃貸用の住宅	5,040	1,460	2,230	710	740	670	390	380	13,000	4,310,100
売却用の住宅	170	30	70	50	120	90	70	20	600	294,200
その他の住宅	7,270	2,890	5,050	2,870	3,160	1,300	2,270	1,400	33,200	3,473,700
建築中	130	20	70	10	10	-	-	10	300	87,300
住宅以外居住 ※3	130	60	110	60	50	20	70	10	600	68,600
空き家総数／住宅総数	13.34%	15.66%	10.70%	16.24%	24.89%	14.75%	22.23%	13.11%	15.37%	13.55%
その他住宅／住宅総数	7.56%	10.01%	7.25%	12.80%	18.00%	9.00%	18.35%	9.87%	10.57%	5.57%

※ 統計の公表値のため、合計は必ずしも一致しない

【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

※1 一時現在者のみ : 昼間のみとか何人かが交代で寝泊まりするなど、そこに普段居住者がひとりもない建物

※2 二次的住宅 : 別荘など

※3 住宅以外居住 : 住宅以外でふだん人が居住している建物
(高齢者居住施設、会社等の寄宿舎、学校等の寮、旅館・宿泊所 など)

【空き家率】

全住宅ストックに占める「その他空き家」（長期不在・取り壊し予定などの住宅）の割合
(アパート・マンションの空き室含む)

その他空き家

別荘等の利用や賃貸・売却予定等のない空き家

● 島根県及び島根県市部の前回調査との比較

市町村・年度	出雲市			島根県			松江市		
	H30	R5	H30⇒R5 増減	H30	R5	H30⇒R5 増減	H30	R5	H30⇒R5 増減
住宅総数	69,610	75,140	5,530	314,200	320,300	6,100	96,210	96,690	480
居住あり	62,010	65,760	3,750	264,700	263,800	▲ 900	83,150	84,720	1,570
同居世帯なし	61,770	65,350	3,580	263,900	261,800	▲ 2,100	82,930	84,180	1,250
同居世帯あり	250	410	160	900	2,000	1,100	220	540	320
居住世帯なし	7,600	9,380	1,780	49,500	56,500	7,000	13,060	11,970	▲ 1,090
一時現在者のみ ※1	80	360	280	900	1,500	600	90	300	210
空き家総数	7,450	8,980	1,530	48,300	54,600	6,300	12,830	11,510	▲ 1,320
二次的住宅 ※2	100	210	110	1,500	1,500	0	360	290	▲ 70
賃貸用の住宅	2,230	3,520	1,290	13,000	15,700	2,700	5,040	4,850	▲ 190
売却用の住宅	70	320	250	600	1,100	500	170	390	220
その他の住宅	5,050	4,940	▲ 110	33,200	36,300	3,100	7,270	5,980	▲ 1,290
建築中	70	40	▲ 30	300	400	100	130	160	30
住宅以外居住 ※3	110	110	0	600	700	100	130	230	100
空き家総数／住宅総数	10.70%	11.95%	1.25%	15.37%	17.05%	1.67%	13.34%	11.90%	-1.43%
その他住宅／住宅総数	7.25%	6.57%	-0.68%	10.57%	11.33%	0.77%	7.56%	6.18%	-1.37%

市町村・年度	浜田市			益田市			大田市		
	H30	R5	H30⇒R5 増減	H30	R5	H30⇒R5 増減	H30	R5	H30⇒R5 増減
住宅総数	28,860	30,290	1,430	22,420	22,100	▲ 320	17,560	17,730	170
居住あり	23,910	23,270	▲ 640	18,760	17,830	▲ 930	13,160	13,170	10
同居世帯なし	23,810	23,110	▲ 700	18,610	17,570	▲ 1,040	13,110	13,080	▲ 30
同居世帯あり	110	150	40	150	260	110	50	90	40
居住世帯なし	4,950	7,030	2,080	3,660	4,270	610	4,400	4,560	160
一時現在者のみ ※1	400	60	▲ 340	-	140	-	20	10	-
空き家総数	4,520	6,920	2,400	3,640	4,090	450	4,370	4,550	180
二次的住宅 ※2	140	50	▲ 90	10	70	60	360	10	▲ 350
賃貸用の住宅	1,460	2,320	860	710	960	250	740	510	▲ 230
売却用の住宅	30	80	50	50	70	20	120	10	▲ 110
その他の住宅	2,890	4,470	1,580	2,870	2,990	120	3,160	4,020	860
建築中	20	50	30	10	40	30	10	10	0
住宅以外居住 ※3	60	50	▲ 10	60	110	50	50	-	-
空き家総数／住宅総数	15.66%	22.85%	7.18%	16.24%	18.51%	2.27%	24.89%	25.66%	0.78%
その他住宅／住宅総数	10.01%	14.76%	4.74%	12.80%	13.53%	0.73%	18.00%	22.67%	4.68%

市町村・年度	安来市			江津市			雲南市		
	H30	R5	H30⇒R5 増減	H30	R5	H30⇒R5 増減	H30	R5	H30⇒R5 増減
住宅総数	14,440	15,330	890	12,370	12,850	480	14,190	14,640	450
居住あり	12,140	12,750	610	9,550	9,110	▲ 440	12,320	12,270	▲ 50
同居世帯なし	12,120	12,630	510	9,470	9,040	▲ 430	12,310	12,190	▲ 120
同居世帯あり	10	120	110	80	70	▲ 10	10	80	70
居住世帯なし	2,310	2,590	280	2,820	3,740	920	1,880	2,370	490
一時現在者のみ ※1	180	70	▲ 110	70	50	▲ 20	0	110	110
空き家総数	2,130	2,520	390	2,750	3,640	890	1,860	2,260	400
二次的住宅 ※2	80	50	▲ 30	20	330	310	50	220	170
賃貸用の住宅	670	650	▲ 20	390	480	90	380	360	▲ 20
売却用の住宅	90	60	▲ 30	70	120	50	20	10	▲ 10
その他の住宅	1,300	1,760	460	2,270	2,710	440	1,400	1,660	260
建築中	-	-	-	-	40	-	10	-	-
住宅以外居住 ※3	20	40	20	70	50	▲ 20	10	20	10
空き家総数／住宅総数	14.75%	16.44%	1.69%	22.23%	28.33%	6.10%	13.11%	15.44%	2.33%
その他住宅／住宅総数	9.00%	11.48%	2.48%	18.35%	21.09%	2.74%	9.87%	11.34%	1.47%

○統計調査結果からみる出雲市の状況

- ・ 5年間の住宅総数の増が県内 1 位

H30:69,610 戸 ⇒ R5:75,140 戸 5,530 戸増 (県全体:6,100 戸増)

- ・ 空き家総数については増加

H30:7,450 戸 ⇒ R5:8,980 戸 1,530 戸増 (県全体: 6,300 戸増)
(対総数) 10.70% ⇒ 11.95% 1.25%増 1.67%増

- ・ 空き家総数のうち二次的住宅などを除いたものは減少

H30: 5,050 戸 ⇒ R5: 4,940 戸 110 戸減 (県全体: 3,100 戸増)
(対総数) 7.25% ⇒ 6.57% 0.68%減 0.77%増

- ・ 空き家総数のうち賃貸用の住宅が増加が県内 1 位

H30: 2,230 戸 ⇒ R5: 3,520 戸 1,290 戸増 (県全体: 2,700 戸増)

住宅総数については、県内で最も増加した結果となりました。市に届けられた、空き家の解体届出数（リサイクル法）は年間 120～160 件程度あり、一定数の解体も進むなか、戸建てに加え集合住宅等の建築がこの 5 年間で伸びたことが要因と考えられます。

一方で、空き家総数は、増加する結果となりましたが、主な要因となっているのは、賃貸借用の住宅の戸数が増加したことで、アパート等の空き室が増加していることと思われます。

空き家総数から、別荘などの二次的住宅、賃貸借・売買用の空き家を除いた、戸数はわずかですが減少する結果となりました。

要因としては、リフォームを目的とした中古住宅の購入や、中古住宅を改修し店舗や民泊施設として利用するケースが、近年、増加傾向にあることなどと思われますが、この「住宅・土地統計調査」は、あくまで統計調査であり傾向を示すものでありますので、市内の空き家の実態は、来年度に予定しています、空家等実態調査及び所有者アンケートにおいて、状況把握に努めます。

○令和 7 年度空家実態調査及び所有者アンケートについて

来年度は、平成 27 年以降 5 年おき（前回調査：令和 2 年度）に実施しています、市内の空き家実態調査を行います。

調査では、資料収集により住民基本台帳や水道閉栓情報などにに基づき、対象物件の整理を行い、現地調査を行います。

現地調査では、空き家と思われる建物の老朽度（A: すぐに住めそうな空き家、B: 少し手を加えれば住めそうな空き家、C: 改築など手を加えなければ住めない空き家、D: 老朽化がはげしく危険な空き家）についても調査します。

現地調査の結果、空き家と思われる建物の所有者等に対し、アンケート調査により利用状況を確認し、空き家件数等を確定させます。

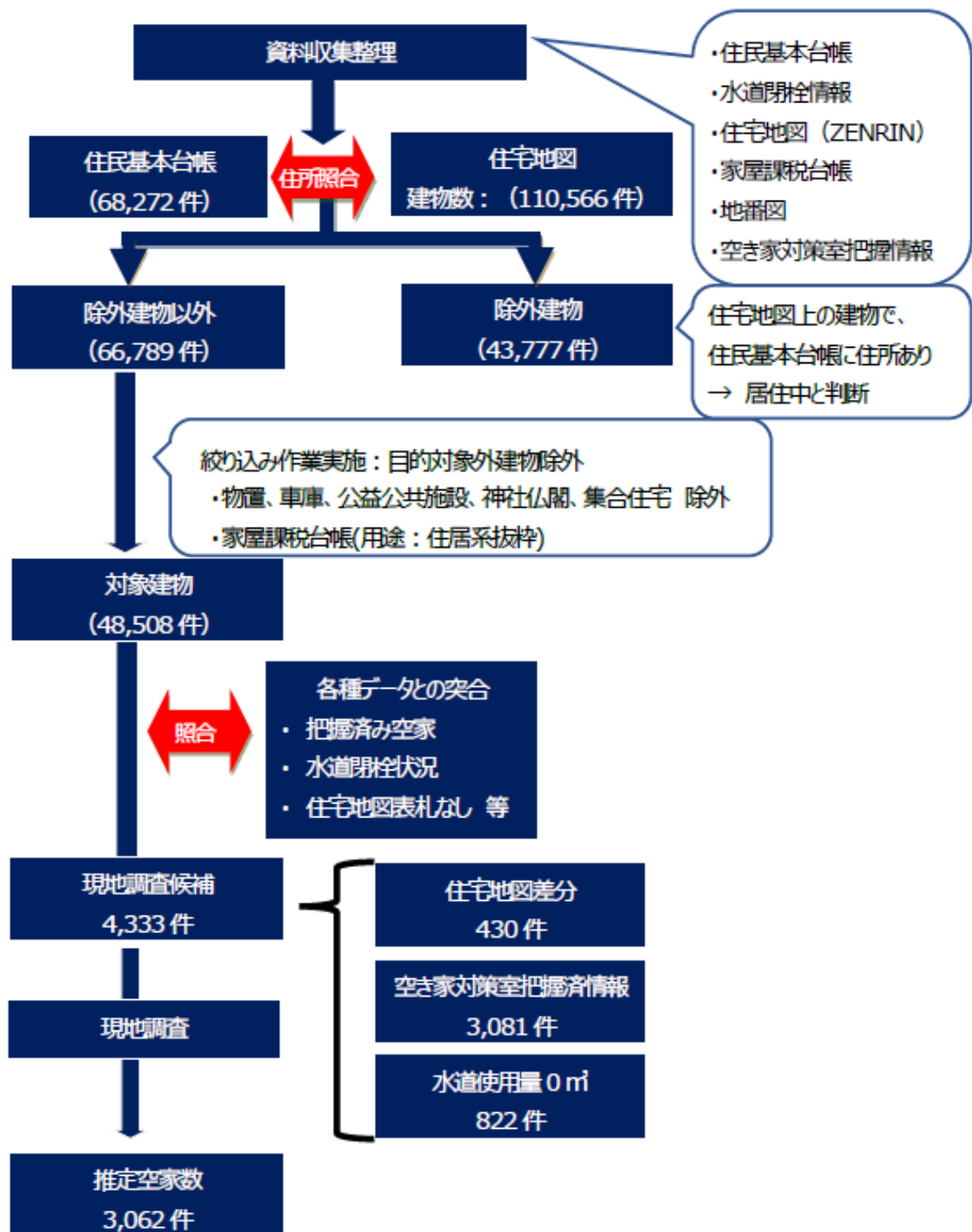
また、第 2 期出雲市空家等対策計画が、令和 8 年度末で計画期間が終了するため、令和 8 年度は、本調査結果を基に、第 3 期出雲市空家等対策計画の作成にあたります。

○調査等の主なスケジュールについて

令和 7 年	4 月	資料集約
	5 月	調査委託事業者選定
	6 月～10 月	現地調査
	12 月	成果品納品
令和 8 年		
	1 月～3 月	所有者アンケート調査
	6 月	調査結果の公表

※来年度の空家等対策協議会の開催時には、中間報告等により調査状況について、随時、報告をいたします。

令和2年度空家等実態調査フロー及び該当件数



① 令和2年度空き家等実態調査による空き家推計値

(市全域)

(基準日：令和2年12月31日)

地域	物件把握時	件数	老 朽 度					備 考
			A	B	C	D	判定不能 及び 未判定※	
出雲市 合計	H27 調査(計画値)	2,570	1,971	249	119	63	168	①
	解体等	▲ 300						② 11.7%
	居住中	▲ 597						③ 23.2%
	H27 調査追跡分 ・ (老朽度：R02 調査 後)	1,673	1,063	288	201	58	63	④ =①+②+③
	・ 苦情・相談分	206	55	17	18	5	111	⑤ 苦情相談 解体 居住 206=239 -24- 9
	・ R02 調査時把握 分	1,183	925	144	52	9	53	⑥
	R02 空き家推計値	3,062	2,043	449	271	72	227	⑦ =④+⑤+⑥
	増 減	492	72	200	152	9	59	⑧ =⑦-①

※ 老朽度判定区分(外観目視)

判定	状態
A	すぐに住めそうなもの
B	少し手を加えれば住めそうなもの
C	改築など手を加えなければ住めないもの
D	老朽化がはげしく危険なもの
判定不能	判定項目である傾斜・屋根・外壁のうち1項目でも外観目視できなかったもの

② 空き家アンケート調査送付件数及び回答数

実 態 調 査	令和2年度	平成27年度
空 家 ア ン ケ ー ト 調 査	令和2年度	平成29年度
実態調査空き家推計値 (a) (R2.12.31 現在)	3,062 件	2,570 件
課税情報等不突合件数 (b)	570 件	548 件
アンケート送付件数 (c) = (a-b)	2,492 件	2,022 件
アンケート郵便返還件数 (d)	9 件	6 件
アンケート集計対象件数 (e) = (c-d)	2,483 件	2,016 件
アンケート回収数 (f) (R3.4.30 まで)	1,501 件	1,268 件
アンケート回収率 (f)/(e)	60.5%	62.9%

③ 空き家アンケート調査結果を踏まえた空き家推計値（R3. 4. 30 現在）

	令和 2 年度	平成 2 9 年度
実態調査空き家推計値 (a)	3, 062 件	2, 570 件
空き家ではない（使用中、賃貸中、 売却済など）と回答 (g)	410 件	487 件
空き家推計値 (a-g)	2, 652 件	2, 083 件