

令和 7 年度空家等実態調査及び所有者アンケート についての中間報告

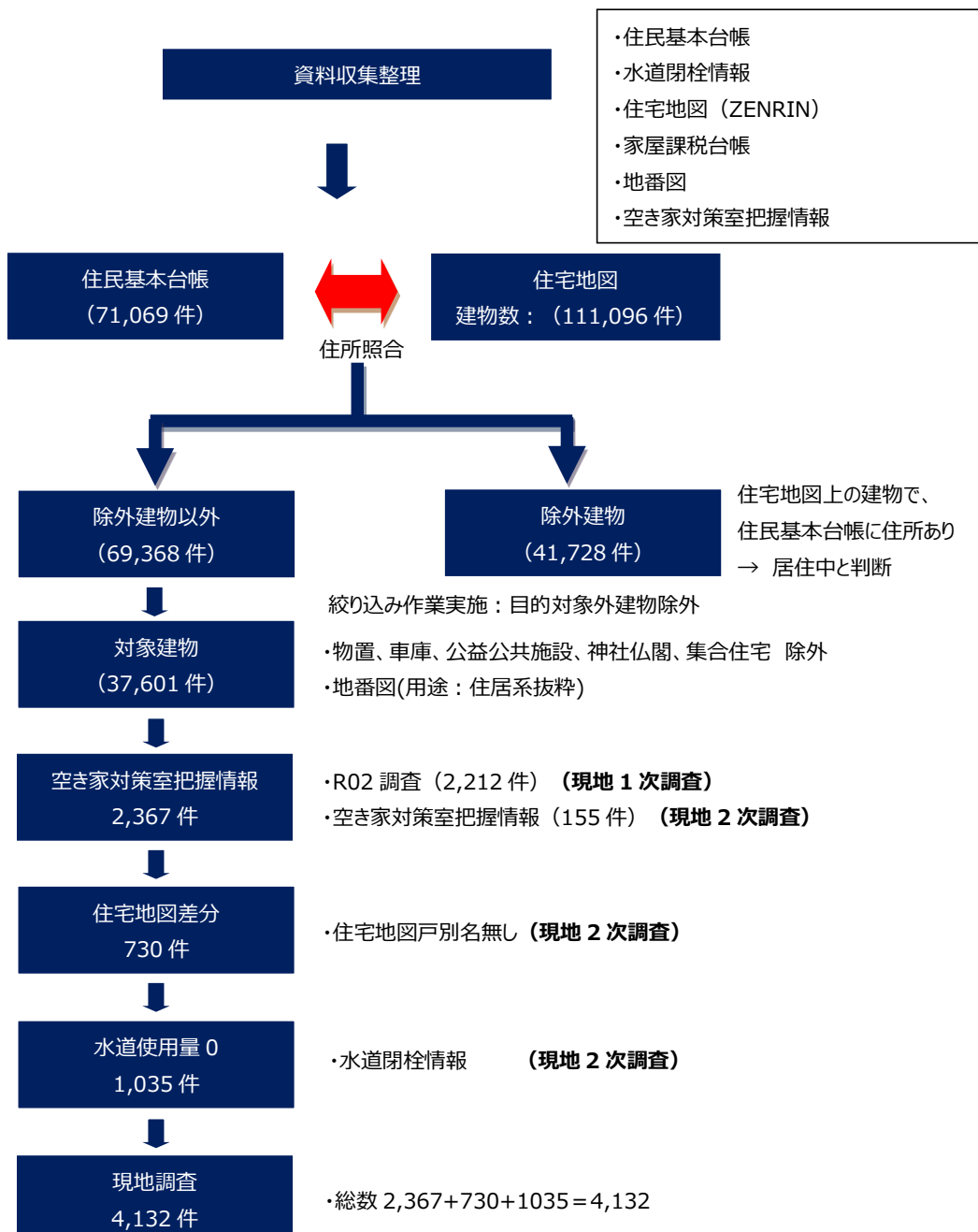
1. 空家等実態調査及び所有者アンケートの実施について

令和 9 年度から始まる「第 3 期出雲市空家等対策計画」の策定にあたり、基礎資料とするため、令和 7 年度には、市内の空き家の実態調査及び所有者アンケートを実施しています。

(1)出雲市空家等実態調査について

空家等実態調査では、令和 7 年 6 月から 12 月末まで、市内全戸を対象として空き家の可能性がある建物を抽出し、対象建物について現地調査を行い、空き家であるかに加え建物の老朽化の状況について確認しました。

①調査対象抽出



②現地調査の結果、空き家推計値

現地調査の結果、市内全体で、空き家と思われる建物を2,909件確認しました。空き家と思われる建物の所有者には、今後、アンケート調査により使用状況等を確認し、空き家数の推計値を集約しますが、アンケート前の段階では、前回調査から153件の減少となっています。

また、老朽度については、A～Cは減少していますが、D(老朽化がはげしく危険な空家)については、前回に比べ53件増加しています。

(市全域)

(基準日：令和7年12月31日)(単位:件)

物件把握時	件数	老 朽 度					判定不 能及び 未判定*	備 考
		A	B	C	D			
H27 調査(計画 値)	2,570	1,971	249	119	63	168	①	
RO2 調査(計画 値)	3,062	2,043	449	271	72	227	②	
居住中・解体等	▲ 1276						③	
RO2 調査追跡分 (老朽度：RO7 調査 後)	1,786	1,017	271	175	101	222	④ =②+③	
RO7 調査時把握分	1,123	870	128	62	24	39	⑤	
RO7 空き家推計値	2,909	1,887	399	237	125	261	⑥ =④+⑤	
増 減	▲ 153	▲ 156	▲ 50	▲ 34	53	34	⑦ =⑥-②	

※ 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	小規模の補修をすれば住めそうなもの
C	大規模な補修をしないと住めないもの
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

地域別に見ると、出雲地域、平田地域、多伎地域、斐川地域では減少の結果となりましたが、佐田地域、湖陵地域、大社地域では増加しています。

傾向としては、中心地域では空き家が減少し、周辺地域で空き家が増加しているとの結果となっています。

(各地域)

(基準日：令和7年12月31日)(単位:件)

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*	
出雲地域	H27 調査 (計画値)	1,101	843	110	42	20	86	①
	R02 調査 (計画値)	1,203	845	162	65	22	109	②
	居住中・解体等	▲ 562						③
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査後)	641	432	95	46	15	53	④ =②+③
	R07 調査時把握分	472	395	38	19	11	9	⑤
	R07 空き家推計値	1,113	827	133	65	26	62	⑥ =④+⑤
	増 減	▲ 90	▲ 18	▲ 29	0	4	▲ 47	⑦ =⑥-②
平田地域	H27 調査 (計画値)	527	409	49	28	20	21	①
	R02 調査 (計画値)	600	426	78	52	13	31	②
	居住中・解体等	▲ 223						③
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査後)	377	226	59	25	3	64	④ =②+③
	R07 調査時把握分	180	146	15	9	1	9	⑤
	R07 空き家推計値	557	372	74	34	4	73	⑥ =④+⑤
	増 減	▲ 43	▲ 54	▲ 4	▲ 18	▲ 9	42	⑦ =⑥-②
佐田地域	H27 調査 (計画値)	102	63	11	11	8	9	①
	R02 調査 (計画値)	157	98	11	17	9	22	②
	居住中・解体等	▲ 49						③
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査後)	108	49	9	25	18	7	④ =②+③
	R07 調査時把握分	77	47	11	10	6	3	⑤
	R07 空き家推計値	185	96	20	35	24	10	⑥ =④+⑤
	増 減	28	▲ 2	9	18	15	▲ 12	⑦ =⑥-②

多岐地域	H27 調査 (計画値)	58	41	8	5	1	3	①	
	R02 調査 (計画値)	119	64	25	15	4	11	②	
	居住中・解体等	▲ 66						③	
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査 後)	53	15	15	15	6	2	④	=②+③
	R07 調査時把握分	44	31	3	10	0	0	⑤	
	R07 空き家推計値	97	46	18	25	6	2	⑥	=④+⑤
	増 減	▲ 22	▲ 18	▲ 7	10	2	▲ 9	⑦	=⑥-②
湖陵地域	H27 調査 (計画値)	217	165	25	14	6	7	①	
	R02 調査 (計画値)	250	124	67	49	3	7	②	
	居住中・解体等	▲ 83						③	
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査 後)	167	60	32	30	42	3	④	=②+③
	R07 調査時把握分	90	65	17	5	3	0	⑤	
	R07 空き家推計値	257	125	49	35	45	3	⑥	=④+⑤
	増 減	7	1	▲ 18	▲ 14	42	▲ 4	⑦	=⑥-②
大社地域	H27 調査 (計画値)	324	260	31	12	6	15	①	
	R02 調査 (計画値)	439	306	56	46	6	25	②	
	居住中・解体等	▲ 169						③	
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査 後)	270	132	31	21	5	81	④	=②+③
	R07 調査時把握分	184	119	38	8	3	16	⑤	
	R07 空き家推計値	454	251	69	29	8	97	⑥	=④+⑤
	増 減	15	▲ 55	13	▲ 17	2	72	⑦	=⑥-②
斐川地域	H27 調査 (計画値)	241	190	15	7	2	27	①	
	R02 調査 (計画値)	294	180	50	27	15	22	②	
	居住中・解体等	▲ 124						③	
	R02 調査追跡分 (老朽度：R07 調査 後)	170	103	30	13	12	12	④	=②+③
	R07 調査時把握分	76	67	6	1	0	2	⑤	
	R07 空き家推計値	246	170	36	14	12	14	⑥	=④+⑤
	増 減	▲ 48	▲ 10	▲ 14	▲ 13	▲ 3	▲ 8	⑦	=⑥-②

昨年度の本協議会で説明しました、令和5年度に総務省統計局が実施した「住宅・土地統計調査」の結果では、県内の空き家数は、5年前の調査と比べ、ほとんどの市町村で増加していますが、本市と松江市では、空き家数が、ほぼ横ばい・やや減少傾向となっていました。

本年度、本市で実施している「空家等実態調査」についても、まだ「所有者アンケート」を実施中で、途中経過の段階ですが、5年前に実施した調査の同時点と比べ、空き家数がやや減少しています。これは、国が実施した調査結果と同じ傾向となっています。

要因としては、建築費の高騰から中古物件への需要が高まり、空き家バンクでも成約数が伸びていることから、民間取引でも中古住宅の利活用が進んでいることが予想されます。

また、空き家の除却も進んでおり、建設リサイクル法に基づく除却届では、年間120件以上の空き家が除却されており、空き家の管理意識が高まったことが要因と考えられます。

特に、令和6年度は、能登半島地震の発生直後でもあり、1年間で173件の空き家が除却されています

(※1) 建設リサイクル法に基づく除却届(80㎡以上の床面積 一部解体を除く) 2/20 現在

年度	R 4	R 5	R 6	R 7
除却数	123 件	121 件	173 件	120 件

(2)所有者アンケートについて

現在、空家等実態調査で確認した2,909件の空き家と思われる建物について、固定資産税情報と突合し、建物の所有者・管理者等に対し、アンケート調査を実施しています。令和8年3月15日を提出期限として、建物の使用状況等について確認し、4月中に集約をいたします。アンケートで、「使用している」と回答された除き、市内の空き家推計値を確定させ、6月に調査結果の公表を予定しています。

空き家アンケート調査結果を踏まえた空き家推計値

実 態 調 査	令和7年度	令和2年度	平成27年度
空 家 ア ン ケ ー ト 調 査	令和7年度	令和2年度	平成29年度
実態調査空き家推計値 (a)	2,909 件	3,062 件	2,570 件
課税情報等不突合件数 (b)	370 件	570 件	548 件
アンケート送付件数 (c) = (a-b)	2,539 件	2,492 件	2,022 件
アンケート郵便返還件数 (d)	調査中	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%
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	

(参考資料) 総務省統計局が実施した令和5年住宅・土地統計調査の結果

○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%