2025 年 3 月 28 日
No.2024-071

2040 年代の全国･都道府県別 空き家数･空き家率の推計

― 全国の空き家率は直近 5.9%から８%超に ―

調査部　副主任研究員　立岡健二郎

《要 点》

- わが国では、空き家が増加の一途を辿っており、なかでも問題視されているのが賃貸・売却用、別荘などを除いた空き家（その他空き家）の増加。2023 年時点で 386 万戸、全体の住宅ストックに占める割合（空き家率）は 5.9%まで上昇。こうした空き家は、長期間適正な管理がされないままに放置される可能性が高く、周辺地域や住民に負の影響を及ぼす恐れ。
- その他空き家の増加の主因は、高齢化に伴う死亡数の増加。今後も死亡数の増加が見込まれていることから、今後中長期にわたり、空き家数が増え、空き家問題が深刻化する恐れ。
- 2043 年のその他空き家数・空き家率を推計すると、まず、全国レベルでは空き家数は 597 万戸と、現在から 1.5 倍に増え、空き家率は 8.1%に達するという結果に。次に、都道府県レベルでみると、空き家数の増加は、大都市圏で著しく、全国の数値を押し上げ。空き家率は、地方圏で一段と上昇し、さらに高い水準に。住宅ストックの伸びがマイナスに転じる、あるいは緩やかになる一方で、空き家数が増加するため。いずれの都道府県でも空き家増への寄与が大きい要因は、死亡率の上昇。多くの都道府県で４～５%ポイント前後空き家率を押し上げ。
- 近年の空き家対策に関しては、その対象が周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家のみならず、幅広い空き家に広がっており、その目的も、住宅供給制約の緩和や地域活性化など、より公共色の強いものを含むように移行。不動産の公共性をより重視するような修正や見直しが図られている状況。
- 政府は、2020 年に土地政策の根幹を定める土地基本法を改正。個別法制における不動産の公共性をより重視するような見直しに裏付けを与えた形。今後は、空き家を含めた土地政策の再構築を一段と進めていくことが必要。空き家対策では、専門人材の育成を図るとともに、今後はとりわけ都市圏の集合住宅・マンションの空き家対策を一段と強化することが必要。

本件に関するご照会は、調査部・副主任研究員・立岡健二郎宛にお願いいたします。

Tel：080-4166-1951
Mail：tatsuoka.kenjiro@jri.co.jp

「経済・政策情報メールマガジン」、「X（旧 Twitter）」、「YouTube」でも情報を発信しています。

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。

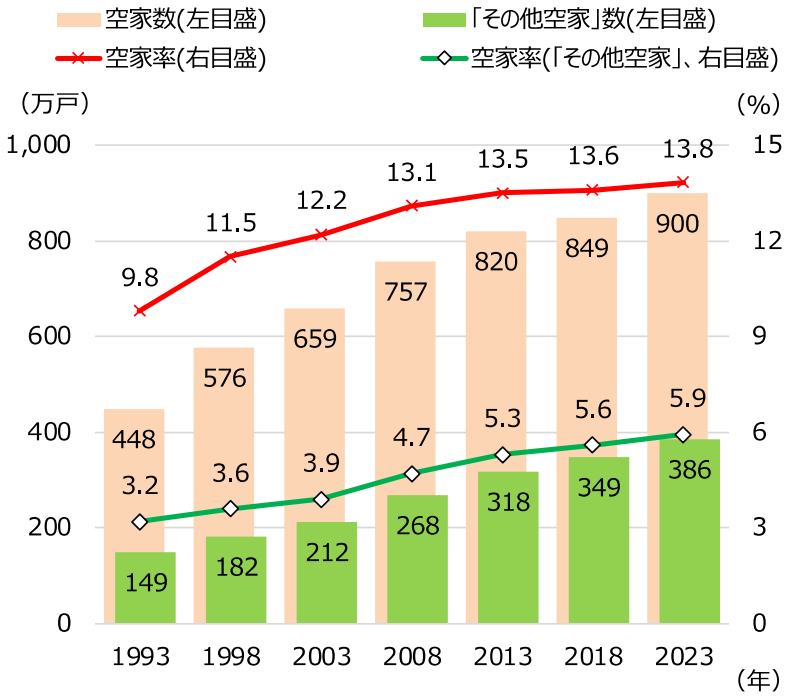
1. 本稿のトピック

わが国では、近年、空き家が増加の一途を辿っている。2023 年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家数は 900 万戸に達し、その住宅ストックに占める割合、すなわち空き家率は、13.8%まで上昇した（図表１）。なかでも、賃貸・売却用、別荘などを除く、いわゆる「その他空き家」の増加が著しく、1993 年から 2.5 倍の 386 万戸に膨らみ、その割合も 5.9%に及んでいる。

その他空き家などは、適正な管理が長期間なされないままに放置される可能性が高く、その状態が悪化し、周辺の住民・地域にネガティブな影響を及ぼす恐れがある。景観・衛生、治安・防災上のリスクが高まるほか、屋根・外壁等の落下といったリスクがある。さらには周辺地域の地価下落、ひいては、活気が失われるといった事態にもつながりかねない。

今後、こうした空き家は、人口減少が続くなか、さらなる増加が見込まれている。以下では、空き家、なかでもその他空き家についての現状を都道府県別に掘り下げる。そして、今後 20 年でその他空き家（空き家率）がどの程度増えるのかを推計する。さらに、近年の国・地方自治体の取り組みや今後の方向性について述べる。

（図表１）空き家数と空き家率の推移



（資料）総務省「住宅・土地統計調査」をもとに日本総合研究所作成
（注）その他空家は、賃貸・売却用、別荘等以外のもの。

2. 空き家の現状と空き家増加の要因

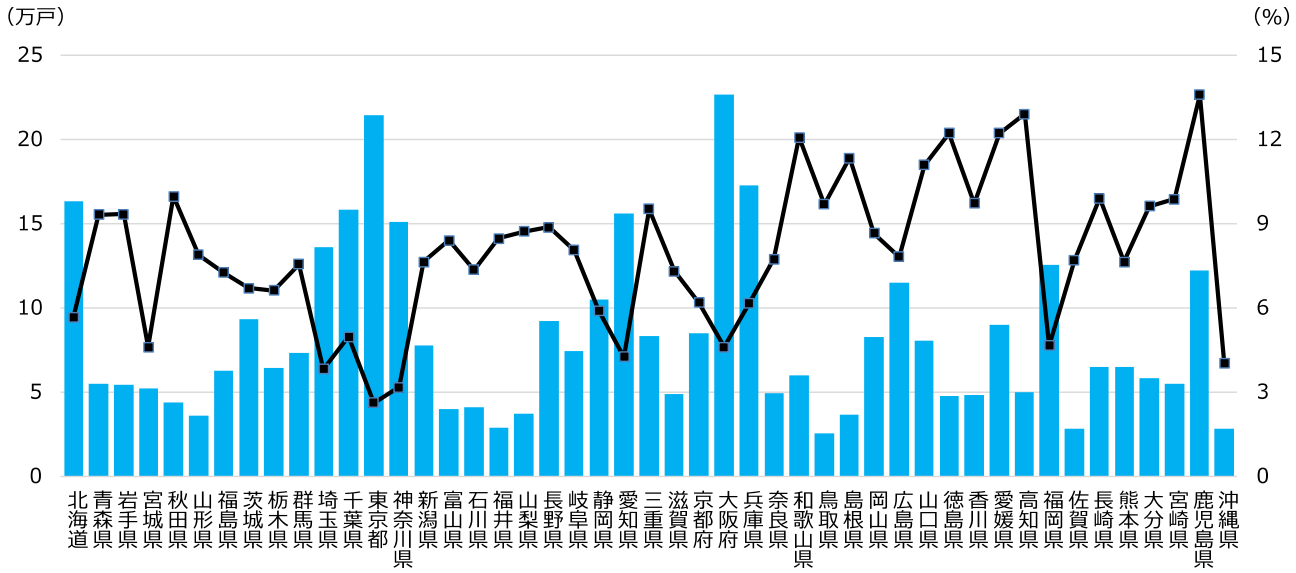
(1)空き家の現状：大都市圏で多く、空き家率は地方圏で高い

その他空き家（本章と次章では、単に「空き家」と呼ぶ）の数および割合について、都道府県別に概観する（図表２）。まず、空き家数をみると、大都市圏において水準が高いことがわかる。例えば、大阪府で 22.7 万戸、東京都で 21.5 万戸、兵庫県で 17.3 万戸などとなっている。空き家は、地

方圏に限った問題と捉えられがちだが、必ずしも地方圏だけの問題とは言えない。

ただし、空き家率という指標でみると、地方圏で総じて高くなっており、地方圏でより深刻というのもまた事実である。空き家率が高い順に、鹿児島（13.6%）、高知（12.9%）、徳島（12.2%）となっている。他方、東京（2.6%）、神奈川（3.2%）、埼玉（3.8%）など大都市圏では低めの水準である。

（図表２）都道府県別の空き家数および空き家率（2023 年）



（資料）総務省「住宅・土地統計調査」をもとに日本総合研究所作成

(2)空き家増加の要因：主因は高齢化に伴う死亡数の増加

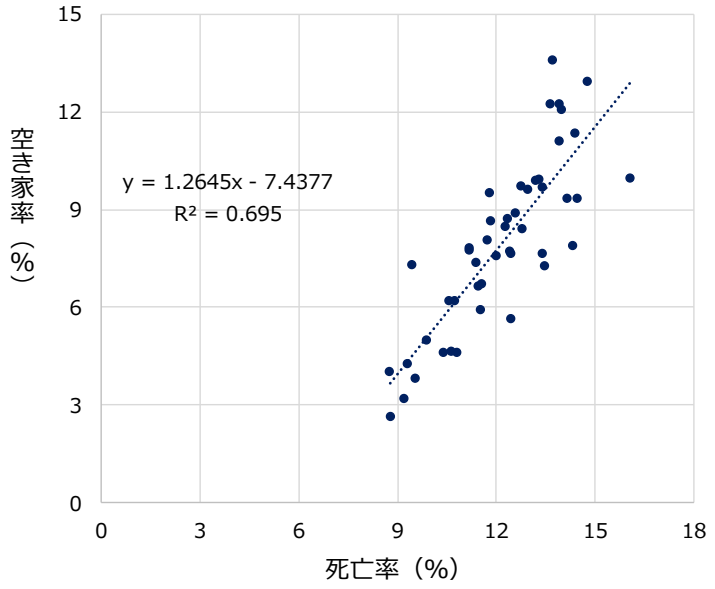
では、空き家はどのような要因で増えるのか。その要因として第一に考えられるのが、人口動態、とりわけ死亡数の動きである。以下、この点をデータで確認する。

図表３は、47 都道府県について空き家率と死亡率との関係性をみたものである。横軸に死亡率、縦軸に空き家率をプロットしている[1]。この図表をみると、空き家率と死亡率との間には、正の強い相関関係があることが一目瞭然である。もちろん、厳密には、空き家率に影響するその他の要因の存在を考慮する必要はあるものの、高齢化に伴う死亡率の上昇が空き家の主因であることが推察される。

死亡数に関しては、直近 2023 年で 160 万人程度であり（図表４）、国立社会保障・人口問題研究所（以下、単に「社人研」）の推計によると、2040 年頃にかけてピークをつけ、その後も高水準で推移する見込みである。このため、空き家には、今後も中長期にわたり強い増加圧力が作用し続けると考えられる。

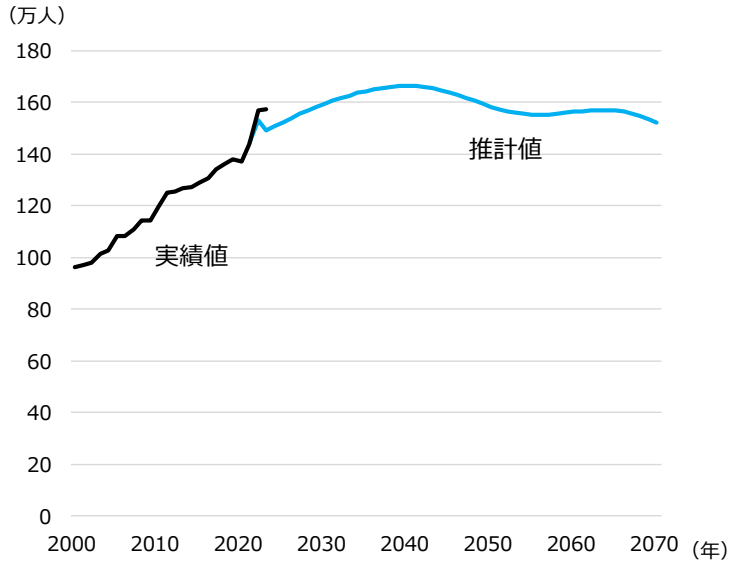
[1] 空き家率は、2023 年 10 月 1 日時点のものであり、データの性質上、フローではなくストックデータに分類できる。そのため、死亡率についても、その分子となる死亡数については、10 年間累計のデータを用いている。

（図表３）空き家率（2023 年）と死亡率との関係性（47 都道府県）



（資料）総務省「住宅・土地統計調査」、厚労省「人口動態統計」をもとに日本総合研究所作成
（注）死亡率は、2014～2023年までの10年間の累計死亡者数を人口で除したもの。

（図表４）わが国の死亡数と将来推計



（資料）厚労省「人口動態統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」をもとに日本総合研究所作成
（注）推計値は、社人研による（出生・死亡中位ケース）。

3. 空き家数・空き家率の推計

上記の議論も踏まえ、以下では、全国および都道府県別の空き家数・空き家率の将来推計を行う[2]。

[2] 本稿における推計の特徴は、①その対象を狭義の空き家、すなわち、空き家問題で最も問題視されているその他空き家に絞っていること、②都道府県別に推計していること、③政府統計を用い検証可能かつ、空き家率のみならず、住宅着工戸数や住宅ストックを含めた包括的な推計を行っている、という点にある。②の都道府県別推計に関しては、空き家数などの水準が都道府県ごとに大きく異なっているた

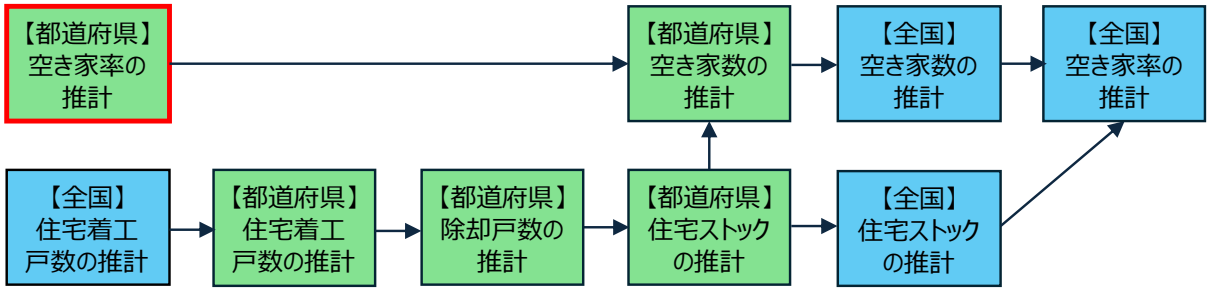
期間は直近データのある 2023 年を起点とし、20 年後の 2043 年を着地点とする。まず都道府県別の推計を行い、そこから全国レベルの数値を導くというプロセスを踏むこととする。

(1)推計の流れと基本的考え方

具体的な推計の流れを示したものが図表５である。一連の推計の起点となり、かつ、中核とも言えるものが、都道府県別の空き家率の推計である。詳細な推計方法は補論に譲るが、基本的な考え方は下記の通りである。まず、統計的な手法により、各種データから、空き家率に影響を及ぼす要因（「説明変数」。ここでは先述した「死亡率」のほか、「転出率」「転入率」「県内移動率」など）を特定するとともに、それらが実際にどの程度影響を及ぼすのか（「パラメータ」）を推計する。これに、社人研による「地域別将来推計人口」などから計算した上記説明変数の予測値を乗じることなどにより、空き家率の推計値を求める。

こうした都道府県別の空き家率のデータから、全国の空き家率を推計するためには、都道府県別の住宅ストックのデータが不可欠である。そこで、別途推計した全国の住宅着工戸数から、都道府県別の住宅着工戸数と除去戸数をそれぞれ推計し、それらをもとに都道府県の住宅ストックを導いている。

（図表５）推計のフローチャート



（資料）日本総合研究所作成

め、全国レベルのみの推計では有用性が限られ、また推計の精度も十分に担保できないと考えたためである。

なお、空き家数や空き家率の推計に関する代表的なレポート等は、下記の通り。

●NHK（2023）「2040 年空き家数予測マップ」（https://www.nhk.or.jp/minplus/0145/topic001.html）
・「国勢調査」（2020 年）の町丁字別データをもとに、75 歳以上のみが住む持ち家の一定割合が空き家化するとして推計。空き家化の割合は、国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」の結果による。その他空き家のみを対象とし、自治体ごとに空き家数を推計している点が最大の特徴。全国レベルで、空き家数は 2040 年に 712 万戸に達すると推計されている。

●金森・有賀・松橋（2015）「空き家率の要因分析と将来推計」（公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集、2015 年 50 巻 3 号 p. 1017-1024）（https://doi.org/10.11361/journalcpij.50.1017）
・「住宅・土地統計調査」（2008 年）などをもとに賃貸用空き家およびその他空き家について重回帰分析を実施。余剰着工率という概念を用い、3 つのシナリオ別に、2035 年までの全国・都道府県単位の空き家率を推計。

●野村総合研究所（2023）「2040 年度の新設住宅着工戸数は 58 万戸に減少、2043 年の空き家率は約 25%まで上昇する見通し」（https://www.nri.com/jp/news/newsrelease/20240613_1.html）
・賃貸・売却用などを含む広義の空き家について、「住宅・土地統計調査」（2023 年）などをもとに、全国の空き数・空き家率を推計。2043 年に空き家数は 1,861 万戸、空き家率は 25.3%に及ぶという結果になっている。

(2)推計の結果と考察

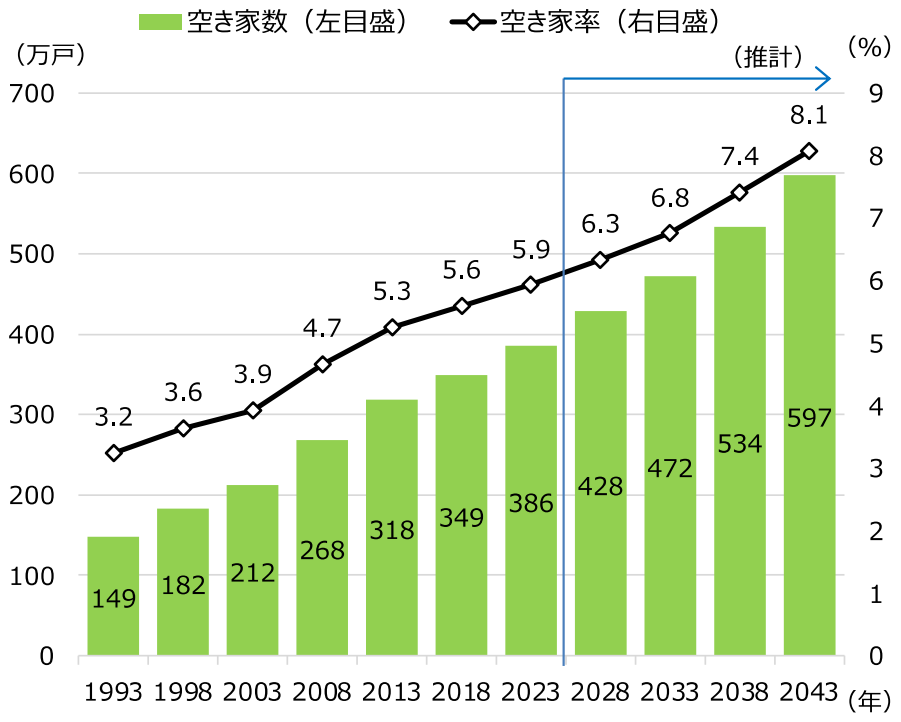
空き家数・空き家率の推計結果をみていこう。まず、全国における結果を示したのが図表６である。空き家数は、直近 386 万戸から 2043 年に 597 万戸に達する。空き家率は、足元の 5.9%から 8.1%に上昇する。本推計では、空き家数や空き家率の伸びは、若干ながら加速するという結果になった。

次に、都道府県別にみたものが図表７である。空き家数（棒グラフ）をみると、最も注目されるのが大都市圏の都道府県において増加率が著しいことである。例えば、大阪では 2023 年比 1.9 倍（約 43 万戸）、神奈川や埼玉では同 2.1 倍（それぞれ約 32 万戸、約 29 万戸）となっている。こうした大都市圏の増加が全国の数値を押し上げる形となっている。

空き家率（折れ線）をみると、高知が 16.0%、鹿児島が 15.4%、徳島が 15.3%となっている。地方圏では、住宅ストックの伸びがマイナスに転じる、あるいは緩やかになる一方、空き家数が増加するため、空き家率が引き続き上昇する格好になっている。

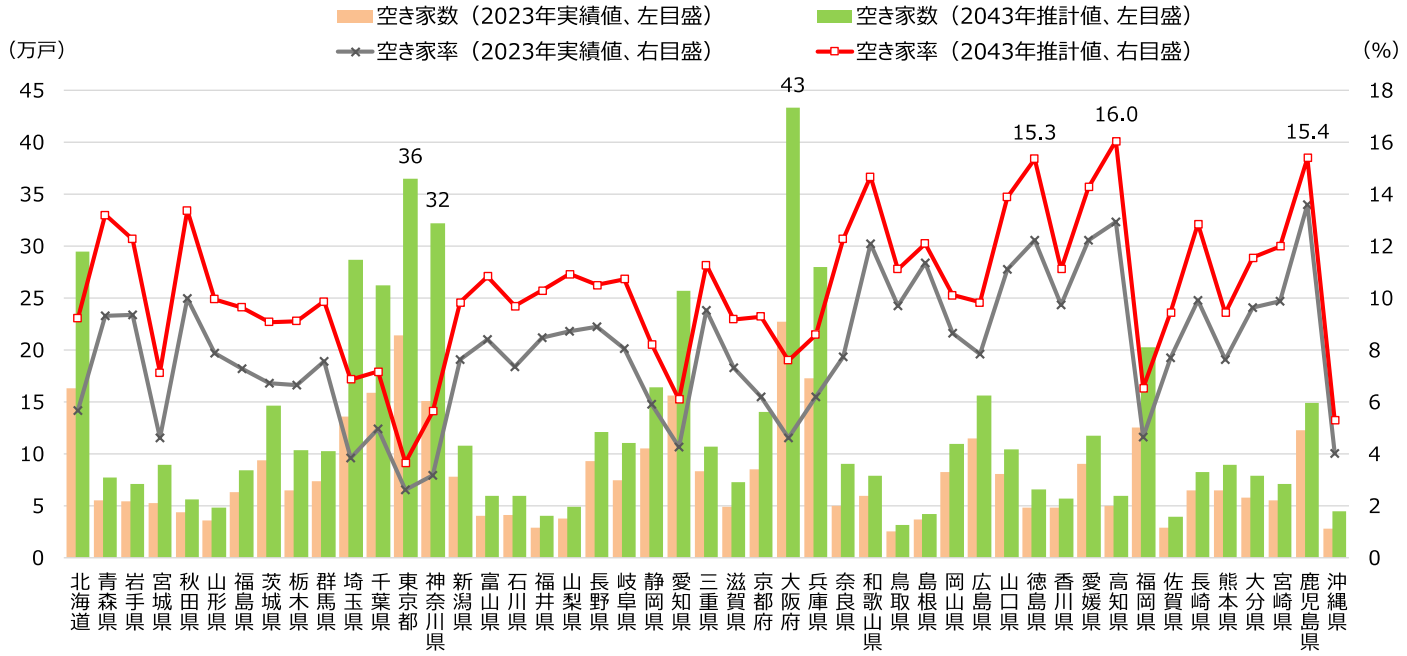
空き家増加の要因を調べると、いずれの都道府県でも寄与が大きいのが死亡率の上昇である。東京では、寄与度はやや小さいものの、ほとんどの都道府県では４～５%ポイント前後空き家率を押し上げている。また、他都道府県からの転入率については、都市圏では転入率が低下し、空き家率の押し上げに寄与する反面、地方圏では転入率が上昇するため押し下げに作用するという結果になった。

（図表６）空き家数・空き家率の将来推計



（資料）総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５（2023）年推計）」などをもとに日本総合研究所作成

（図表７）都道府県別の空き家数・空き家率の将来推計（2043 年）



（資料）総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５（2023）年推計）」などをもとに日本総合研究所作成

4. これまでの空き家対策と今後に向けて

上記の推計からわかるように、空き家問題は今後中長期にわたって深刻化する懸念があり、空き家対策の重要性は益々高まってくると思われる。そこで、以下では、これまでの行政の対策の内容を簡単に振り返りつつ、今後の方向性について考える。

(1)これまでの空き家対策：国や自治体は対策を拡充

空き家が増え続けるなか、政府や地方自治体は近年空き家対策を積極化している。まず、政府については、2030 年時点のその他空き家数を 400 万戸程度に抑えるという目標を掲げており、2023 年にいわゆる空家法（正式名「空家等対策の推進に関する特別措置法」）を改正している。2014 年に初めて制定された同法は、空き家の“適切な管理”に努めることを所有者の責務としたうえで、倒壊の危険性が高いなど周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家（「特定空家」）に対しては、最終手段としての強制解体を含め、市区町村による介入を認めるものであった（図表８）。

2023 年の改正では、まず、所有者の責務として、国・自治体の施策への協力に努めることが追加された。次に、市区町村には、特定空家化を未然に防げるよう、その前段階の空き家（「管理不全空家」）にアプローチすることを可能にし、さらに空き家活用という面でも新たな施策が講じられた。

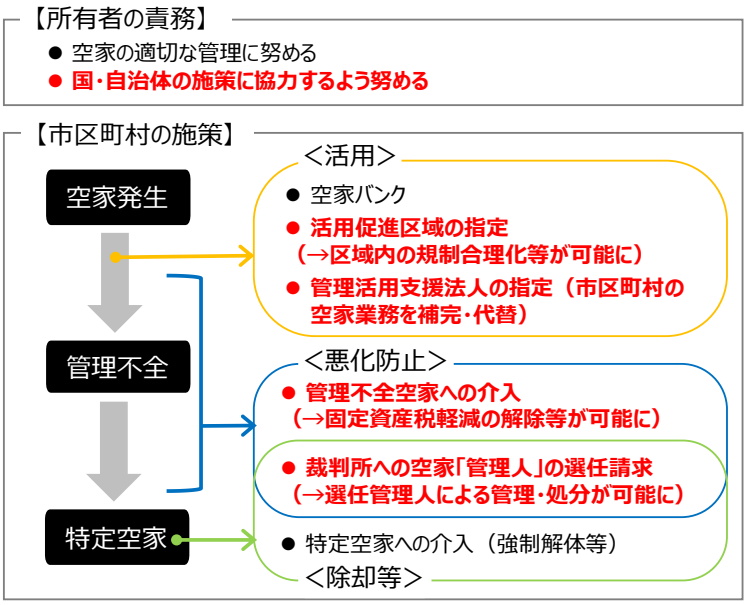
具体的には、空き家の活用促進区域を定め、区域内で規制の緩和等を認める制度や、民間団体（NPO、企業等）を空家管理活用支援法人に指定し、そうした法人が市町村の業務を代替・補完しつつ空き家事業に取り組めるようにするというものである。

次に、自治体においても新たな取り組みがみられる。例えば、京都市では 2029 年度から全国で初めて「空き家税」（非居住住宅利活用促進税）が導入される予定となっている。この背景には、空き家が住宅の供給制約となり、地域コミュニティの活力低下を招いているという認識があり、税収を空き家の活用支援に重点的に充てることで、子育て世帯の居住促進や空き家の発生抑制などを狙っ

ている。なお、空き家税は、諸外国では必ずしも珍しいものではなく、米国、英国、フランス、カナダ、オーストラリアなどでも採用されている[3]。

このように、最近の空き家対策は、その対象が周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家のみならず、その前段階の空き家にまで広がり、その目的についても、住宅の供給制約の緩和や地域の活性化といった、より公共的色彩の強いものを含むようになってきている。さらに、対策の担い手に関しても、自治体のみならず、民間団体など地域における多様な主体がより積極的に関与できるものになってきている。空き家対策については、不動産の公共性をより重視するような方向性へと、その法制度の見直しが図られていると捉えられる。

（図表８）空家法改正（2023 年）のポイント（赤太字）



（資料）国土交通省HP掲載資料などをもとに日本総合研究所作成
（注）赤太字は2023年改正で新設・追加された措置。黒字は従来の取り組み。

(2)今後の方向性：不動産の公共性をより重視した制度の構築が求められる

わが国の不動産関連の法制度は、諸外国に比べ、所有者の私的権利が強い傾向があり、それが空き家問題の一因ともされてきた。もっとも、近年の空き家対策における、不動産の公共性をより重視するような方向性への見直しは、空き家のみならず、より広く、不動産に関する法制全般に通底する。人口減少に伴い、空き家や所有者不明土地などこれまで想定していなかった問題が生じていることを受けて、政府は、2020 年に土地政策の根幹となる土地基本法を改正し、土地の適正な管理が重要という考え方のもとで、土地政策の目的・基本理念や所有者の責務といった規定全般を大幅に見直した。

こうした改正は、空家法などの個別法制の見直しに正当性を付与するとともに、各種施策の後押しをするものと言える。法制度の改正が、世の中に浸透し、個人や企業の意識や行動を変容させるまでには一定の時間を要するが、今後はそうした状況も鑑みながら、不動産の公共性をより重視す

[3] ただし、各国の法制度の趣旨は、必ずしも一様とは言えない。例えば、カナダやオーストラリアなどでは、その主眼は外国人による投機の抑制に置かれている。これに近いのが、現在、神戸市で導入が検討されているタワーマンションに対する「空室税」である。

る方向性へと、空き家を含めた土地政策の再構築を一段と進めていくことが求められる。空き家対策について言えば、今後、各種対策の実効性を向上させるためにも、空き家対策に精通した専門人材の育成を図ることが肝要である。また、将来的に都市部で空き家の著しい増加が見込まれることを踏まえれば、今後はとりわけ、戸建てに比べて除却が容易ではない、集合住宅・マンションの空き家対策について一段と強化を図っていくことが必要と考えられる。

以　上

【補論】推計方法の詳細

本稿で実施した各推計の具体的内容は下記の通り。

A. 全国の住宅着工戸数の推計

- 実績値について重回帰分析を行い、下記説明変数のパラメータを推計。

◇推計期間：1985 年～2023 年の各年
◇被説明変数：全国の住宅着工戸数
◇説明変数：(a)移動人口（外国人を含む数値を独自に推計）、(b)実質 GDP 成長率（後方３ヵ年移動平均）

- 将来については、上記説明変数について下記仮定のもとで予測値を置き、それらをもとに推計。

(a)移動者数に関しては、直近 2023 年の移動率（男女別・５歳階級別）が今後も変化しないと仮定。
(b)経済成長率については、2024～2027 年は弊社予測値を用い、2028 年以降は、潜在 GDP 成長率並みの 0.6%で推移すると仮定。

B. 都道府県別住宅着工戸数割合の推計

- 上記 A の全国の住宅着工戸数推計値を各都道府県に按分する形で推計。
- 実績値について重回帰分析を行い、下記説明変数のパラメータを推計。

◇被説明変数：全国住宅着工戸数（2022 年～24 年の合計）に占める各都道府県の割合
◇説明変数：(a)世帯数（2020 年、社人研推計）、(b)純移動人口（2020 年、社人研の純移動率に基づく推計値）

- 将来に関しては、上記説明変数について実績値と同様に予測値を置き、それらに上記パラメータを乗じることなどにより、都道府県別の住宅着工戸数を推計。

C. 都道府県別の除却戸数の推計

- 都道府県別に、住宅着工戸数と住宅の除却戸数（住宅ストック（「住宅・土地統計調査」）と住宅着工戸数（「建築着工統計調査」）から逆算する形で算出）の動きを比較すると、両者の間には一定の相関関係が見出せる[4]。
- そこで、住宅着工戸数に対する除却戸数の割合（2019～23 年）を算出し、この割合がその後も

[4] とりわけ、住宅ストックにおいて戸建てが大きなボリュームを占める地方圏の都道府県では、より強い相関関係がみられる。なお、国土交通省「建築物滅失統計調査」では、除却戸数のデータが直接入手でき、住宅着工戸数との関係性も、よりクリアに観察される。ただし、「建築物滅失統計調査」のデータは、「住宅・土地統計調査」と「建築着工統計調査」から導いた除却戸数に比べてボリュームは少なく、必ずしもすべての住宅の除却をカバーできていないと考えられる。

変化しないと仮定。上記Bで求めた住宅着工戸数にその割合を乗じることにより、除却戸数を推計。

D. 都道府県別の空き家率の推計

(1)推計方法の概要

● 実績値についてパネルデータ分析を行い、下記説明変数のパラメータを推計。

◇推計期間：2003年～2023年までの５年おきの５期間

◇対象：47都道府県

◇被説明変数：その他空き家率（%）

◇説明変数：①死亡率、②転出率、③転入率、④県内移動率、⑤単独世帯割合 ⑥築年数の古い住宅の割合

◇その他：固定効果モデルを採用。年ダミーなし。

(2)説明変数の詳細

①死亡率（%）

・死亡者数（日本人のみ、10年間）に対する人口総数（中間年）の割合。

・先行きに関しては、社人研の都道府県別の推計人口（男女別・５歳階級別）および５年後の生残率（男女別・５歳階級別）のデータを用いて、５年間の死亡者数を推計。これを単純に５で除して各年の死亡者数を求めた。

②転出率（%）

・都道府県外転出者数（日本人のみ、10年間）に対する人口総数（中間年）の割合。

・先行きに関しては、2023年時点の転出率（男女別・年齢階級別）が今後も変わらないと仮定し[5]、社人研の推計人口（５年おき）に転出率を乗じることで転出者数を推計。推計年以外の年については、推計年の転出者数を線形補間して求めた。

③転入率（%）

・都道府県内転入者数（日本人のみ、10年間）に対する人口総数（中間年）の割合。

・先行きのデータは、②で求めた転出者数に、社人研推計の純移動率に基づく純移動人口を加算・減算して求めた。

④都道府県内移動者数の割合（県内移動率、%）

・都道府県内移動者（日本人のみ、10年間）に対する人口総数（中間年）の割合[6]。

・先行きに関しては、②転出率と同様の方法により求めた。

---

[5] 社人研の人口推計では、人口移動に関する仮定値のデータは、純移動率のみが公表されており、転入・転出率、県内移動率の仮定値は公表されていない。

[6] 県内移動の場合、県内の住宅需要への影響はネットでみてゼロと思われるかもしれないが、県内移動者の多くは若年層が占め、進学・就職のために実家を離れるケースが少なくないとみられる。そのため、県内移動であっても住宅需要にはプラスの影響があると考えられる。

⑤単独世帯割合（%）

・一般世帯に占める単独世帯の割合。便宜上、推計時点より３年前のデータを用いた（例えば、2023年の推計には、2020年のデータを使用。）

・先行きについては、社人研の推計値を用いた。

⑥築年数の古い住宅の割合（%）

・５年前時点における住宅総戸数に占める築年数25年超の住宅の割合[7]。

・先行きについては、上記Bの都道府県別住宅着工戸数をもとに予測値を置いた。

(3)推計結果および将来推計

・パネルデータ分析による推計結果は下記の通り。

その他空き家率＝(1.155)*死亡率＋(0.232)*転出率＋(-0.313)*転入率＋(-0.110)*県内移動率
＋(-.0167)*単独世帯割合＋(-0.083)*築年数の古い住宅の割合
＋定数項(7.793)＋固定効果

（参考図表１）推計結果の詳細

死亡率	1.155***
	(0.094)
転出率	0.232***
	(0.053)
転入率	-0.313***
	(0.077)
県内移動率	-0.110**
	(0.041)
単独世帯割合	-0.167***
	(0.054)
築年数の古い住宅の割合	-0.083***
	(0.031)
定数項	7.793***
	(1.688)
データ数	235
自由度修正済み決定係数	0.88
AIC	286.215

括弧内の数値は標準誤差。

*は10%、**は５%、***は１%で有意であることを示す。

[7] 空き家は築年数の古い物件に相対的に多いため、築年数の古い住宅の割合が上昇すれば、空き家が相対的に多く除却され、結果として空き家率の減少につながると考えられる。
　具体的な算出式は、例えば、2023年に用いるデータは下記の通り。
100－［1994年～2018年の住宅着工戸数÷（1994年～2018年の住宅着工戸数＋1993年時点の住宅ストック戸数）*100］

・将来の推計値は、2023 年の空き家率から大きな水準の乖離が生じないよう、2023 年の空き家率をベースとし、各説明変数について 2023 年からの増減分にパラメータを乗じることなどにより、導出。

（参考図表２）都道府県別の住宅着工・住宅ストック・空き家数・空き家率の推計結果

	新設住宅着工（累計、万戸）			住宅ストック（万戸）			その他空き家数（万戸）			その他空き家率（%）		
	2019-23年	2029-33年	2039-43年	2023年	2033年	2043年	2023年	2033年	2043年	2023年	2033年	2043年
全国	425.6	389.4	315.7	6,504.7	6,991.4	7,400.9	385.6	472.1	596.9	5.9	6.8	8.1
北海道	15.5	16.0	12.5	288.9	306.0	320.1	16.3	21.1	29.5	5.6	6.9	9.2
青森県	2.7	2.9	2.2	59.0	58.6	58.2	5.5	6.0	7.7	9.3	10.2	13.2
岩手県	3.4	2.9	2.3	57.9	58.0	58.0	5.4	5.9	7.1	9.3	10.2	12.3
宮城県	8.2	6.7	5.4	112.9	119.8	125.5	5.2	6.4	8.9	4.6	5.3	7.1
秋田県	2.0	2.2	1.7	44.1	42.9	42.0	4.4	4.6	5.6	10.0	10.8	13.4
山形県	2.5	2.4	1.9	45.5	46.8	47.8	3.6	3.8	4.8	7.9	8.2	10.0
福島県	4.8	4.6	3.6	86.3	86.6	86.9	6.3	6.5	8.4	7.3	7.5	9.6
茨城県	8.7	8.4	6.8	139.1	151.1	161.4	9.3	10.9	14.6	6.7	7.2	9.1
栃木県	5.5	5.5	4.5	97.1	105.9	113.5	6.4	7.8	10.3	6.6	7.3	9.1
群馬県	5.4	5.6	4.6	96.7	100.6	103.9	7.3	8.1	10.2	7.6	8.1	9.9
埼玉県	25.4	24.4	20.2	355.5	389.2	417.9	13.6	21.4	28.7	3.8	5.5	6.9
千葉県	22.6	21.5	17.8	319.1	344.1	365.5	15.9	20.2	26.2	5.0	5.9	7.2
東京都	66.7	58.4	47.8	820.1	915.8	996.5	21.4	31.0	36.4	2.6	3.4	3.7
神奈川県	33.3	32.0	26.4	476.5	528.3	572.4	15.1	23.8	32.2	3.2	4.5	5.6
新潟県	5.2	5.3	4.2	101.5	105.8	109.4	7.8	8.6	10.7	7.6	8.1	9.8
富山県	2.7	2.7	2.2	47.4	51.6	55.2	4.0	4.7	6.0	8.4	9.1	10.8
石川県	3.4	3.2	2.6	55.4	58.8	61.7	4.1	4.7	6.0	7.3	8.0	9.7
福井県	2.3	1.8	1.5	34.1	36.7	39.0	2.9	3.2	4.0	8.5	8.7	10.3
山梨県	2.2	2.2	1.8	42.7	43.7	44.6	3.7	3.9	4.9	8.7	9.0	10.9
長野県	6.0	5.6	4.6	104.0	110.1	115.3	9.2	9.9	12.1	8.9	9.0	10.5
岐阜県	5.4	4.9	4.0	92.4	98.0	102.7	7.4	8.8	11.0	8.1	9.0	10.7
静岡県	10.3	10.0	8.2	177.4	189.2	199.2	10.5	12.8	16.4	5.9	6.8	8.2
愛知県	29.4	23.1	19.0	366.5	396.5	421.6	15.6	20.4	25.6	4.3	5.1	6.1
三重県	4.9	4.8	3.9	87.4	91.3	94.6	8.3	9.1	10.7	9.5	9.9	11.3
滋賀県	4.7	4.0	3.3	66.4	73.2	78.9	4.9	5.6	7.2	7.3	7.7	9.2
京都府	7.8	8.0	6.4	137.2	144.5	150.5	8.5	10.9	14.0	6.2	7.6	9.3
大阪府	34.3	27.7	21.9	492.9	535.5	569.6	22.7	33.3	43.3	4.6	6.2	7.6
兵庫県	15.4	16.1	13.0	279.8	304.5	325.5	17.3	21.6	27.9	6.2	7.1	8.6
奈良県	2.9	3.4	2.6	64.0	69.1	73.4	5.0	6.6	9.0	7.7	9.5	12.3
和歌山県	2.3	2.4	1.9	49.6	51.7	53.6	6.0	6.6	7.9	12.1	12.7	14.7
鳥取県	1.3	1.4	1.1	26.2	27.4	28.5	2.5	2.6	3.2	9.7	9.6	11.1
島根県	1.7	1.7	1.4	32.0	33.3	34.3	3.6	3.7	4.2	11.3	11.2	12.1
岡山県	6.0	5.4	4.3	95.5	102.6	108.6	8.3	9.0	11.0	8.6	8.8	10.1
広島県	8.8	8.0	6.4	146.6	153.0	158.5	11.5	12.9	15.6	7.8	8.4	9.8
山口県	3.5	3.6	2.8	72.6	74.0	75.2	8.1	8.9	10.4	11.1	12.1	13.9
徳島県	1.7	1.9	1.5	38.9	40.8	42.5	4.8	5.4	6.5	12.2	13.1	15.3
香川県	2.7	2.7	2.2	49.3	50.3	51.2	4.8	4.9	5.7	9.7	9.7	11.1
愛媛県	3.7	3.8	3.0	73.7	78.3	82.1	9.0	9.8	11.7	12.2	12.6	14.3
高知県	1.5	1.8	1.4	38.8	38.0	37.2	5.0	5.2	6.0	12.9	13.7	16.0
福岡県	19.4	16.5	13.3	270.3	291.8	309.7	12.6	15.2	20.2	4.6	5.2	6.5
佐賀県	2.6	1.9	1.6	36.8	39.3	41.4	2.8	3.1	3.9	7.7	8.0	9.4
長崎県	3.3	3.0	2.4	65.5	64.7	64.0	6.5	7.0	8.2	9.9	10.8	12.8
熊本県	6.7	4.6	3.7	85.1	90.6	95.0	6.5	7.3	8.9	7.6	8.1	9.4
大分県	3.3	3.1	2.5	60.3	64.5	68.0	5.8	6.4	7.8	9.6	10.0	11.5
宮崎県	3.1	2.9	2.3	55.7	57.6	59.3	5.5	5.9	7.1	9.9	10.3	12.0
鹿児島県	4.6	4.3	3.5	90.0	93.8	97.1	12.2	13.2	14.9	13.6	14.0	15.4
沖縄県	5.5	4.2	3.7	69.9	77.3	83.9	2.8	3.4	4.4	4.0	4.4	5.3

（資料）総務省統計局「住宅・土地統計調査」、社人研「地域別将来推計人口」などをもとに日本総合研究所作成