

第2章 令和5年住生活総合調査 結果の概要

(1) 調査の概要

①調査の概要

住生活総合調査は、住宅及び居住環境に対する評価、住宅改善の意向等、住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査し、住宅政策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的として実施されている。平成15年までは『住宅需要実態調査』として、昭和35年(1960)から継続的に実施してきたもので、昭和48年(1973)以降は、住宅や世帯の実態を把握する住宅・土地統計調査(総務省実施)と同年に、5年周期で実施されている。

平成20年の調査からは、住宅・土地統計調査との連携を強化し、『住生活総合調査』と改称し、調査内容の見直し・充実が図られている。

②調査の対象

令和5年住宅・土地統計調査の調査対象から標本抽出法によって抽出された対象のうち、全国で113,650票を配布し、有効票72,723票を回収した。集計世帯数72,421世帯は、調査票の回収世帯のうち令和5年住宅・土地統計調査結果と連結できた世帯数である。(鹿児島県は⑥のとおり)

③調査の時期

令和5年12月1日現在を調査時点として実施。

④調査項目

住宅及び居住環境の評価に関する事項／最近の住み替え・改善に関する事項／今後の住み替え・改善に関する事項／高齢期における住まい方に関する事項／世帯の住居費等に関する事項／現在の住宅処分方法に関する事項／既存住宅購入の条件に関する事項／住宅の維持管理に関する事項／利用している住宅・住生活関連サービスに関する事項／相続する可能性のある住宅に関する事項

【令和5年住宅・土地統計調査のうち利用した事項】

世帯に関する事項／家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項／住宅に関する事項／現住居の敷地に関する事項／建物に関する事項

⑤調査の方法

調査員は令和5年11月下旬から、調査区内の抽出された調査対象世帯に調査票等を郵送により配布した。また、調査票は郵送またはオンラインで受け付け、事務局が調査に関する問い合わせ対応を行った。

⑥調査票の回収(鹿児島県)

鹿児島県における調査対象世帯数及び調査回収世帯数等は、次のとおりである。

対象世帯数	調査票配布数	回収世帯数	回収率(%)	集計世帯数
1,444	1,324	712	53.7	707

⑦回答者の基本属性

回答者の基本属性は、次のとおりである。

図表 2-1 地域

	(千世帯)	(世帯)
	全国	鹿児島県
総計	100.0% (55,665)	100.0% (710,896)
木造住宅密集地	3.5%	0.0%
ニュータウン	2.9%	2.7%
その他の市街地	58.9%	26.0%
市街地以外	34.7%	71.2%

図表 2-2 住宅タイプ (主世帯)

	(千世帯)	(世帯)
	全国	鹿児島県
総計	100.0% (55,665)	100.0% (710,896)
持ち家	72.4%	77.8%
一戸建・長屋建	61.0%	75.2%
共同住宅	11.1%	2.5%
借家	27.6%	22.2%
民営賃貸住宅	21.6%	15.6%
一戸建・長屋建	3.0%	5.5%
共同住宅	18.6%	10.1%
都道府県・市区町村 営賃貸住宅	2.9%	5.5%
都市再生機構 (UR)・公社等賃貸	1.2%	0.0%
給与住宅	2.0%	1.1%

図表 2-3 世帯年収

	(千世帯)	(世帯)
	全国	鹿児島県
総計	100.0% (55,665)	100.0% (710,896)
100万円未満	5.7%	10.9%
100～150万円未満	6.2%	12.5%
150～200万円未満	7.5%	9.8%
200～300万円未満	16.5%	23.1%
300～400万円未満	14.7%	13.5%
400～500万円未満	11.5%	9.4%
500～700万円未満	14.9%	8.8%
700～1000万円未 満	12.8%	7.8%
1000～1500万円未 満	7.0%	3.4%
1500万円以上	3.0%	0.8%
不明	0.2%	0.0%

注) 総計には住宅タイプ不明を含む

図表 2-4 家族類型

	(千世帯)	(世帯)
	全国	鹿児島県
総計	100.0% (55,665)	100.0% (710,896)
親族世帯	66.3%	64.8%
核家族世帯	59.3%	61.8%
その他の親族世帯	6.9%	2.9%
非親族を含む世帯	0.7%	0.0%
単身世帯	29.5%	32.4%
不明	3.6%	2.9%

図表 2-5 家計を主に支える者の年齢

	(千世帯)	(世帯)
	全国	鹿児島県
総計	100.0% (55,665)	100.0% (710,896)
30歳未満	4.5%	1.7%
30～39歳	7.7%	6.1%
40～49歳	12.6%	11.0%
50～54歳	8.9%	6.3%
55～59歳	8.7%	5.3%
60～64歳	9.6%	10.9%
65～74歳	23.5%	27.4%
75歳以上	23.8%	31.3%
不明	0.7%	0.1%

図表 2-6 介護認定者の有無

	(千世帯)	(世帯)
	全国	鹿児島県
総計	100.0% (55,665)	100.0% (710,896)
要介護認定者等はいない	83.8%	86.2%
要介護認定者等がいる	8.8%	8.3%
不明	7.4%	5.5%

⑧結果の概要

以下の調査結果の概要の分析にあたり、以下の点について留意が必要である。

- ・鹿児島県の集計世帯数は707で、クロス集計項目によっては集計世帯数が少なくなっている可能性がある（項目によっては、必要に応じて集計世帯数を確認する必要がある）。
- ・全国値との比較では、下記の相違点がある。
 - ・地域：全国では「その他の市街地」が58.9%、鹿児島県は「市街地以外」が71.2%
 - ・世帯年収：鹿児島県は全国と比べ世帯年収が低い。なお、住宅タイプ、家族類型については、全国と大きな相違はみられない。

●住宅及び居住環境の評価

- ・住宅及び居住環境における総合的な評価は「不満率」がやや減少した。【P55】
- ・住宅に対する不満率は改善が進んでいたが、令和5年は不満率が増加に転じた。【P56】
- ・居住環境に対する不満率も、住宅と同様に増加に転じた。また、居住環境の不満率は住宅の不満率よりも高い。【P58】
- ・住宅の個別要素別不満率の上位3位をみると、「断熱性」、「地震に対する安全性」、「高齢者等への配慮（段差がない等）」の順となっている。【P60】
- ・居住環境の個別要素別不満率の上位3位をみると、「文化施設（図書館等）」、「近隣のシェアオフィスなど住宅や職場以外で仕事できる環境」、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」の順となっている。【P63】
- ・住宅及び居住環境に関して重視する項目の上位3位をみると、「日常の買物の利便」、「医療・福祉・介護施設の利便」、「治安」の順となっている。【P65】
- ・子育て世帯が住宅・居住環境で重視する要素の上位3位をみると、「広さや間取り」、「台風や水害に対する安全性」、「防犯性」の順となっている。【P67】
- ・ローン負担の評価は「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」の割合が増加に転じた。【P69】
- ・家賃負担の評価も同様に「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」の割合が増加に転じた。【P70】

●最近5年間の居住状況の変化

- ・居住状況に変化があった世帯割合は4割で、全国より若干少ない。リフォームが最も多く、次いで住み替えとなっている。【P71】
- ・最近5年間に実施した住み替えのきっかけ・理由の上位3位をみると、「世帯からの独立」、「転勤や退職」、「家族等との同居」の順となっている。【P72】
- ・持ち家への住み替えの費用は「1～3千万円未満」が43.1%、借家への住み替えの費用は「100万円未満」が94.7%と最も多くなっている。【P73】

●今後の住まい方の意向

- ・今後の住み替えの意向がある世帯割合は1割強で、全国と比べて少ない。【P74】
- ・今後の居住形態の意向は「持ち家への住み替え」が多いが、現在持ち家、借家ともに持ち家への住み替えは「新築住宅」が最も多く半数以上を占めている。【P76】
- ・今後のリフォームで住宅の質について重視する点は、「高齢者への配慮」、次いで「広さや間取り」となっている。【P77】
- ・今後5年間に「住み替えの意向がある」は、2.8%と全国(7.2%)と比べて少なくなっている。【P78】
- ・今後の住み替えの目的は、「住宅の質を向上させるため」が最も多い。【P79】
- ・住み替えの課題は「資金・収入等が不足している」が最も多い。【P80】
- ・今後の住み替え、改善の意向のない理由は、「現在の住まいに満足している」(39.1%)が最も多い。【P81】

- ・将来、現在の住まいを必要としなくなった場合の住宅処分については、「子・親族などに譲渡する」が49.4%で最も多い。【P82】
- ・既存住宅購入を希望する世帯の既存住宅取得の際の選択条件は、「希望する立地にあること」の割合が最も多い。【P83】

●現住居以外の相続の可能性

- ・将来の住宅相続の可能性については、「相続する可能性がある」(21.3%)、「相続するか、わからない」(22.7%)の順になっている。【P84】
- ・相続後の活用意向は「住む、または建て替えて住む」が39.3%と最も多くなっている。【P85】

●現在の居住状況について

- ・在宅勤務の有無別で満足度をみると、在宅勤務を実施していない場合は、全国と比べて居住環境の満足度がやや高くなっている。【P86】
- ・在宅勤務を実施している場合、特に「広さや間取り」を重視している。【P87】
- ・住宅・住生活関連サービスは「利用しているサービスはない」が65.3%で最も多く、次いで「住宅や設備の定期点検」(15.2%)となっている。【P88】
- ・持ち家の維持管理は、「不具合が生じた際に修繕をしている」が71.4%で最も多い。【P89】
- ・点検の依頼先は「現住宅の施工業者」が27.1%で最も多い。【P90】

●高齢期の住まい方

- ・「特に考えていない」が41.7%で最も多く、次いで「今の住宅をリフォームして住み続ける」が22.3%となっている。【P91】

●現住居以外の住宅の状況

- ・現住居以外の住宅を所有している世帯は15%強となっている。【P92】

(2) 住宅及び居住環境の評価

1) 住宅及び居住環境に対する評価

①住宅及び居住環境に対する総合的な評価

「非常に不満」、「多少不満」を合わせた割合（以下、「不満率」と称する）は、全国、鹿児島県とも減少。鹿児島県は、不満率が全国より低い。

【全国】

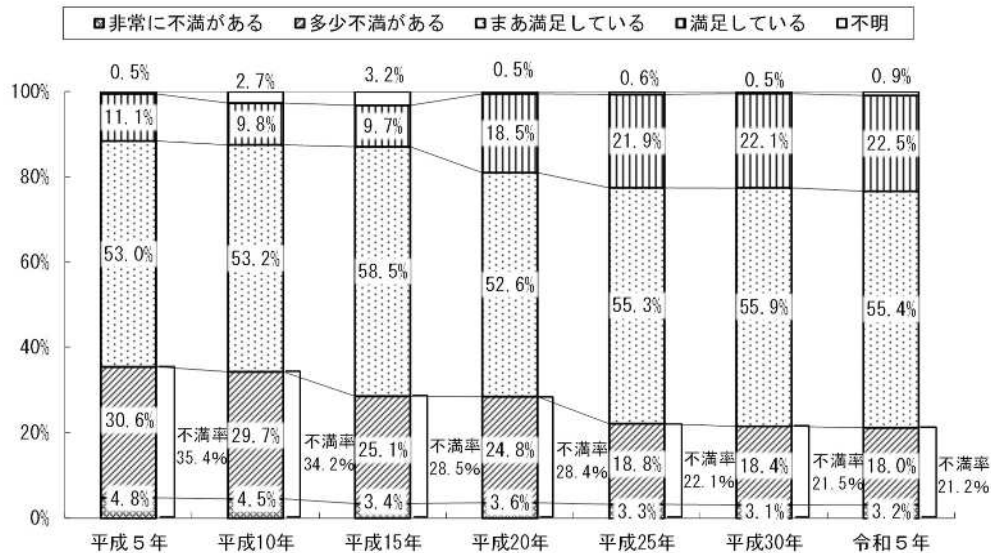
不満率は21.2%で、平成30年（21.5%）と比べて0.3ポイント減少している。不満率は平成25年まで低下していたが、平成25年以降は横ばいで推移している。

【鹿児島県】

不満率は18.8%で、平成30年（19.4%）と比べて0.6ポイント減少している。また、全国と比べて2.4ポイント低い。全国と同様に不満率は減少しているが、平成25年以降は横ばいで推移している。

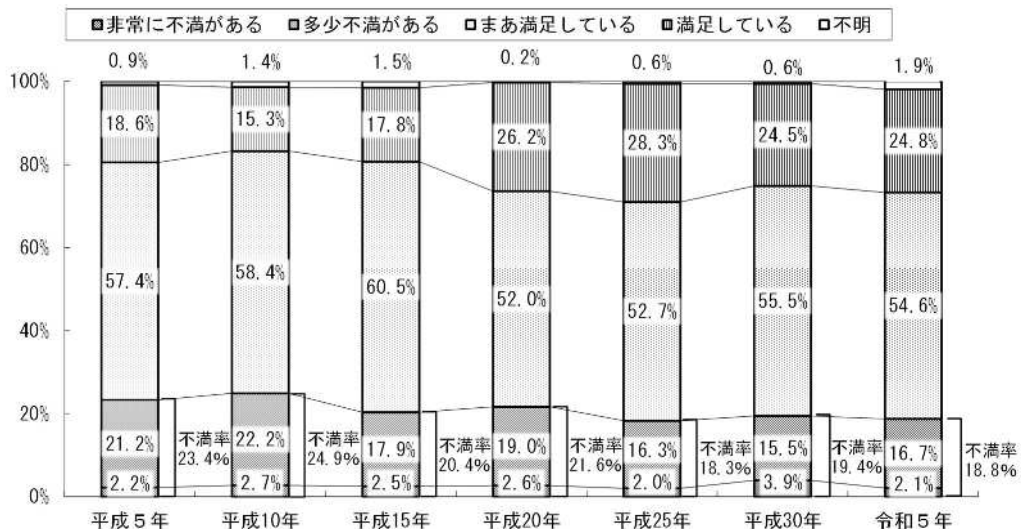
図表 2-6 住宅及び居住環境に対する総合的な評価（全国）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



図表 2-7 住宅及び居住環境に対する総合的な評価（鹿児島県）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



②住宅に対する評価

●住宅に対する評価

住宅に対する不満率は、全国、鹿児島県とも増加。

【全国】

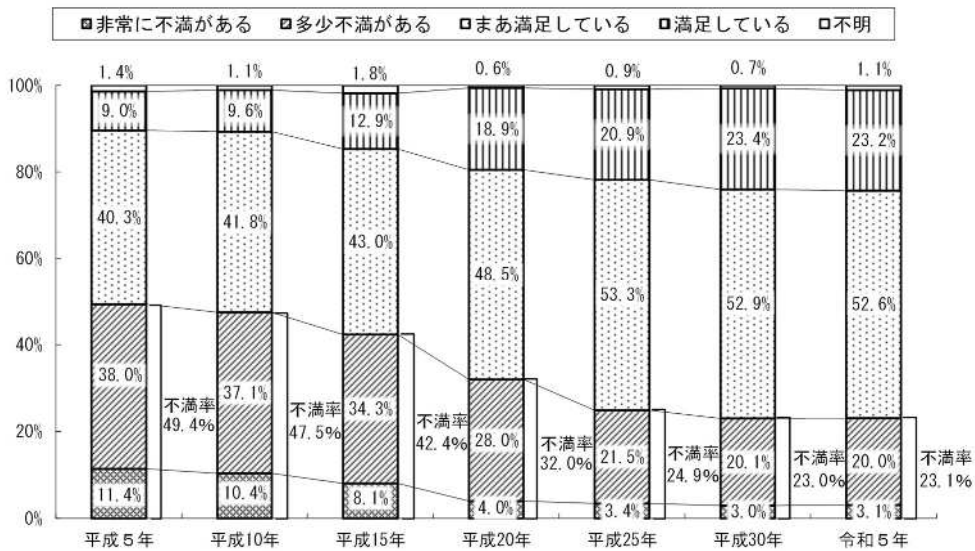
住宅に対する不満率は23.1%で、平成30年（23.0%）と比べて0.1ポイント増加している。不満率は減少傾向だったが、平成30年以降は横ばいで推移している。

【鹿児島県】

不満率は19.5%で、全国より3.6ポイント低い一方、平成30年（16.4%）と比べ3.1ポイント増加している。全国と同様に不満率は減少傾向だったが、増加に転じている。

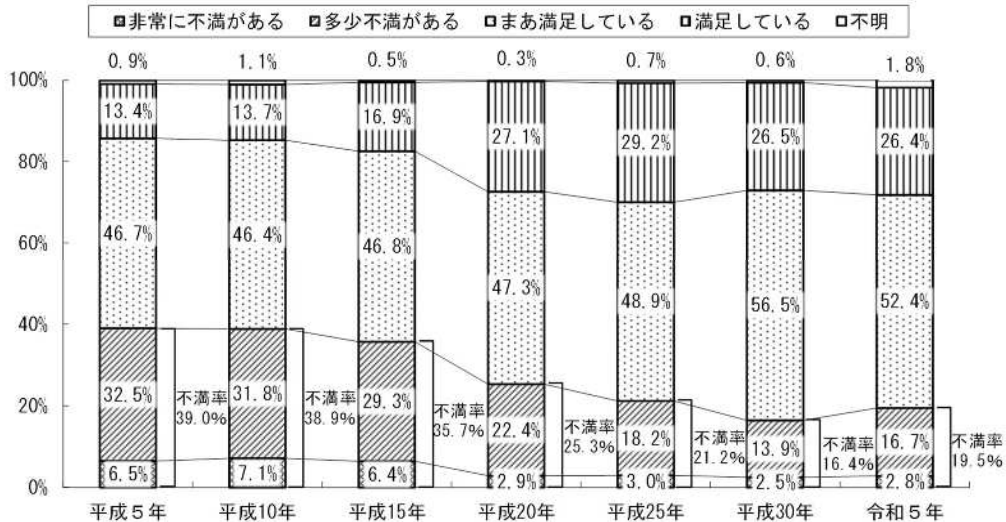
図表 2-8 住宅に対する評価（全国）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



図表 2-9 住宅に対する評価（鹿児島県）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



●持借別の住宅に対する評価

全国、鹿児島県ともに、持ち家と比べて借家の不満率が高くなっている。ただし、全国、鹿児島県とも平成30年と比べて借家の不満率は減少する一方、持ち家は増加。

【全国】

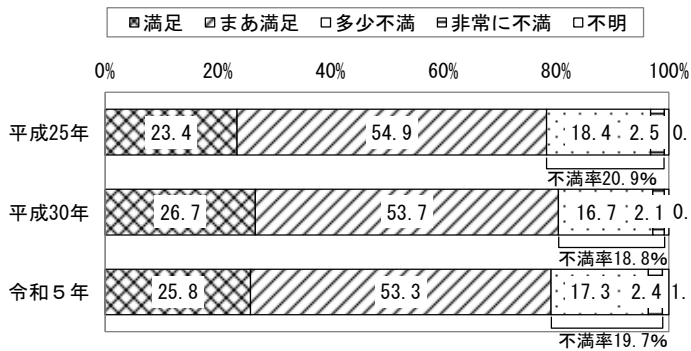
住宅に対する不満率は、「持ち家」が19.7%、「借家」が31.8%となっており、借家の不満率が高くなっている。平成30年と比べると、「借家」は1.3ポイント減少している一方、「持ち家」は0.9ポイント増加している。

【鹿児島県】

住宅に対する不満率は、「持ち家」が16.7%、「借家」が29.1%となっており、借家の不満率が高くなっている。平成30年調査と比べると、「借家」は2.9ポイント減少している一方、「持ち家」は5.8ポイント増加している。

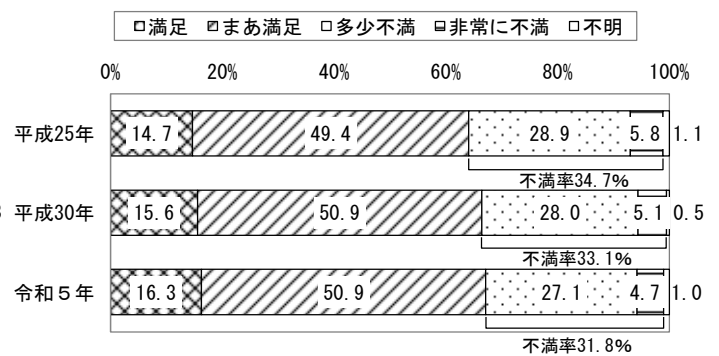
図表 2-10 住宅に対する評価（全国 持ち家）

（資料：住生活総合調査）



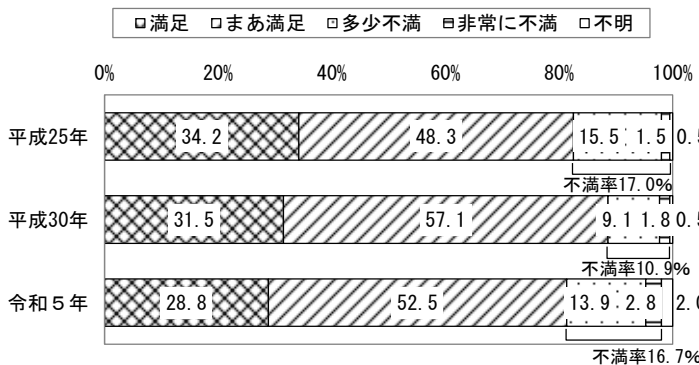
図表 2-11 住宅に対する評価（全国 借家）

（資料：住生活総合調査）



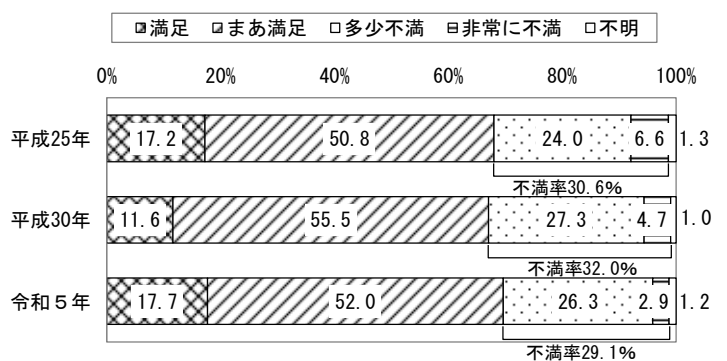
図表 2-12 住宅に対する評価（鹿児島県 持ち家）

（資料：住生活総合調査）



図表 2-13 住宅に対する評価（鹿児島県 借家）

（資料：住生活総合調査）



③居住環境に対する評価

●居住環境に対する評価

居住環境に対する不満率は、全国はほぼ横ばい、鹿児島県は増加。

【全国】

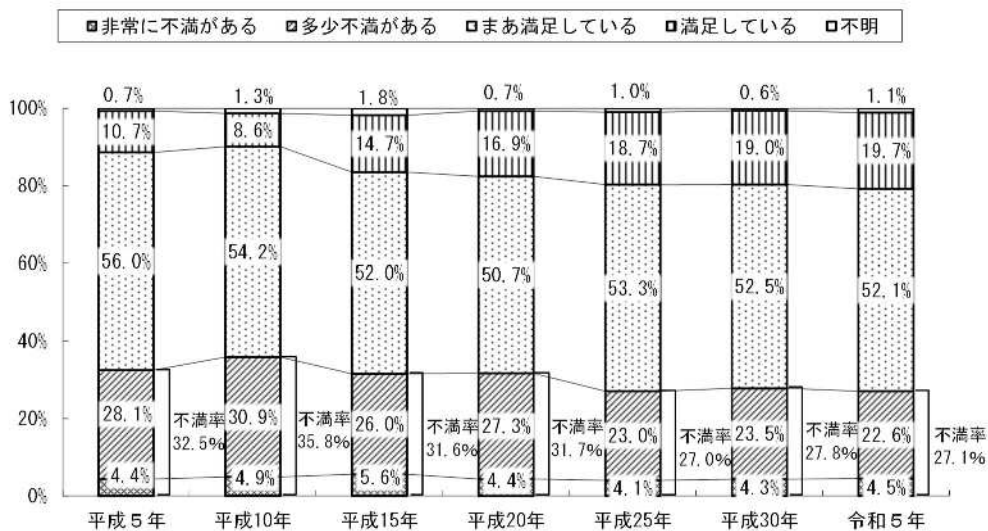
不満率は27.1%で、平成30年（27.8%）と比べて0.7ポイント減少している。若干低下してはいるものの、平成25年以降はほぼ横ばいで推移している。

【鹿児島県】

不満率は26.8%で、減少傾向だったものが、平成30年（22.6%）と比べ4.2ポイントの増加に転じている。

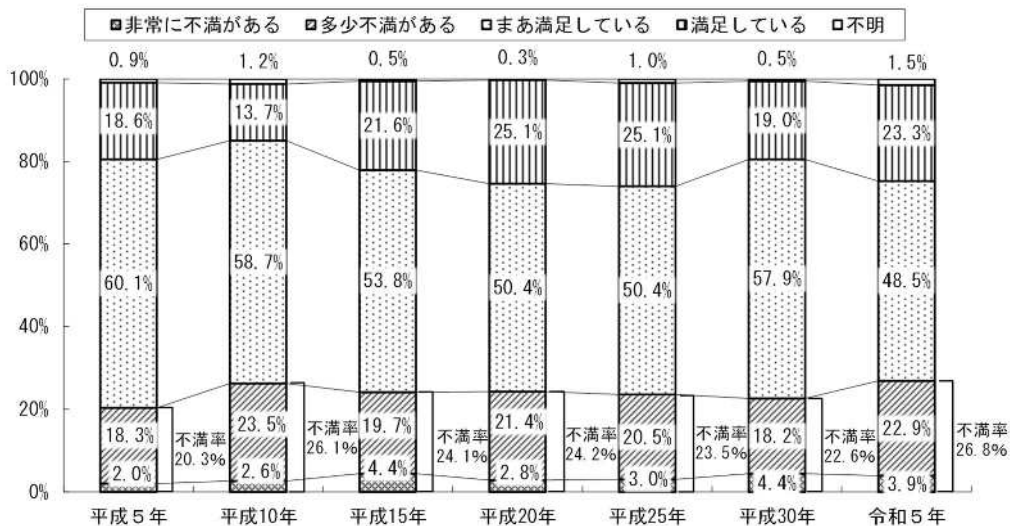
図表 2-14 居住環境に対する評価（全国）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



図表 2-15 居住環境に対する評価（鹿児島県）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



●持借別の居住環境に対する評価

全国、鹿児島県ともに持ち家に比べ借家の不満率が高い。平成30年調査と比べ、特に鹿児島県の借家で大きく増加。

【全国】

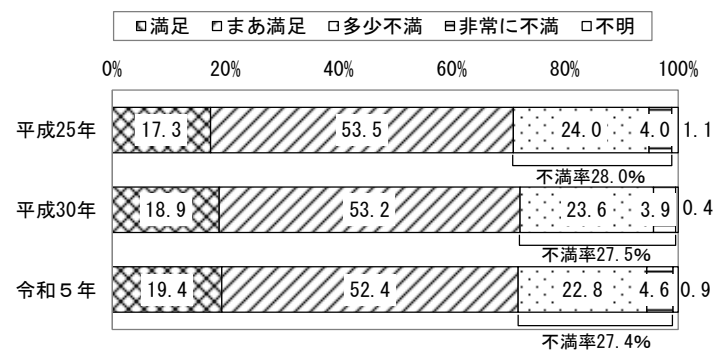
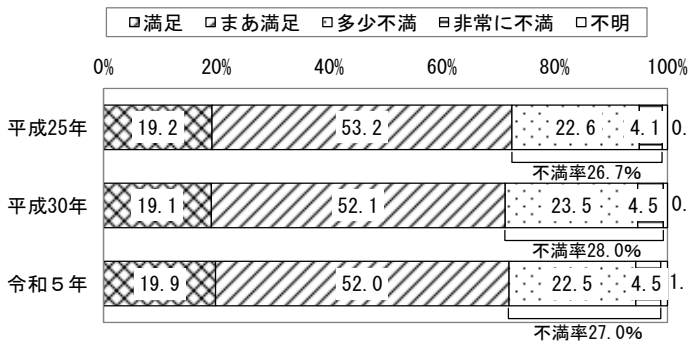
不満率は、「持ち家」が27.0%、「借家」が27.4%となっており、借家の不満率が高くなっている。平成30年と比べると、「持ち家」は1.0ポイント、「借家」は0.1ポイント減少している。

【鹿児島県】

不満率は、「持ち家」が25.1%、「借家」が32.6%となっており、借家の不満率が高い。平成30年と比べると、「持ち家」の0.9ポイント増加に対し、「借家」は14.4ポイントと大幅に増加している。

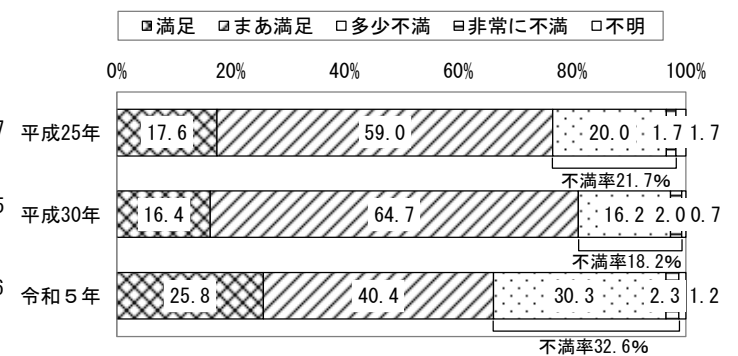
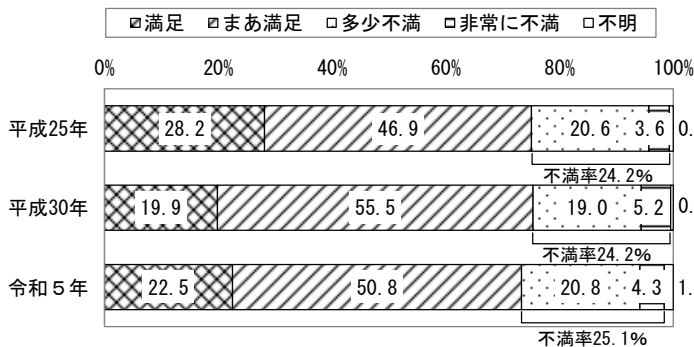
図表 2-16 居住環境に対する評価（全国 持ち家）
（資料：住生活総合調査）

図表 2-17 居住環境に対する評価（全国 借家）
（資料：住生活総合調査）



図表 2-18 居住環境に対する評価（鹿児島県 持ち家）
（資料：住生活総合調査）

図表 2-19 居住環境に対する評価（鹿児島県 借家）
（資料：住生活総合調査）



2) 住宅及び居住環境の個別要素に対する評価

①住宅の個別要素に対する評価

全国は「高齢者等への配慮」、鹿児島県は「断熱性」の不満率が最も高い。

【全国】

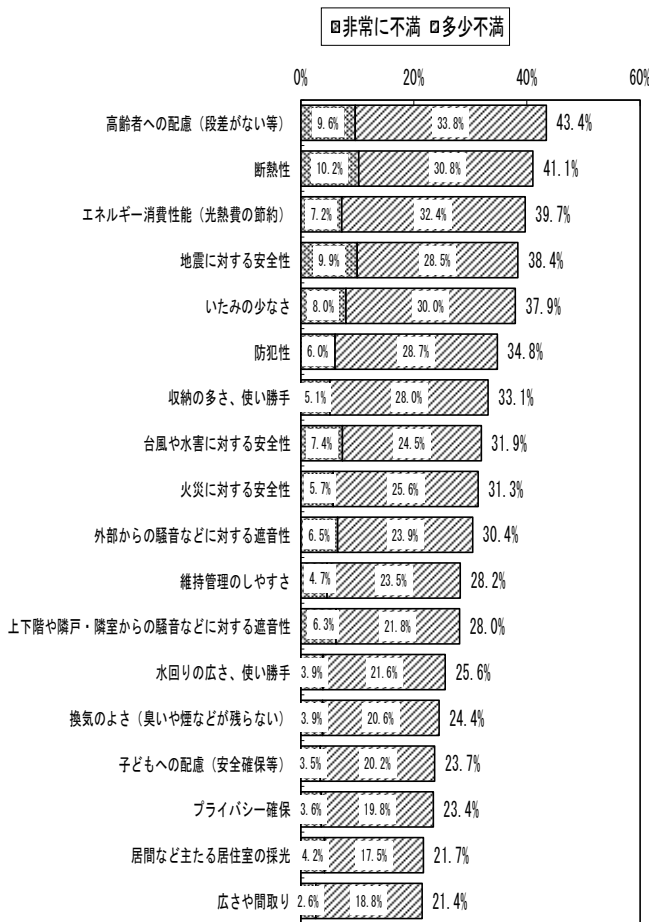
不満率は、「高齢者等への配慮」が43.4%で最も高く、次いで「断熱性」(41.1%)、「エネルギー消費性能(光熱費の節約)」(39.7%)、「地震に対する安全性」(38.4%)の順となっている。

【鹿児島県】

不満率は、「断熱性」が43.2%で最も高く、次いで「地震に対する安全性」(38.4%)、「高齢者への配慮(段差がない等)」(36.7%)、「台風や水害に対する安全性」(35.9%)の順となっている。

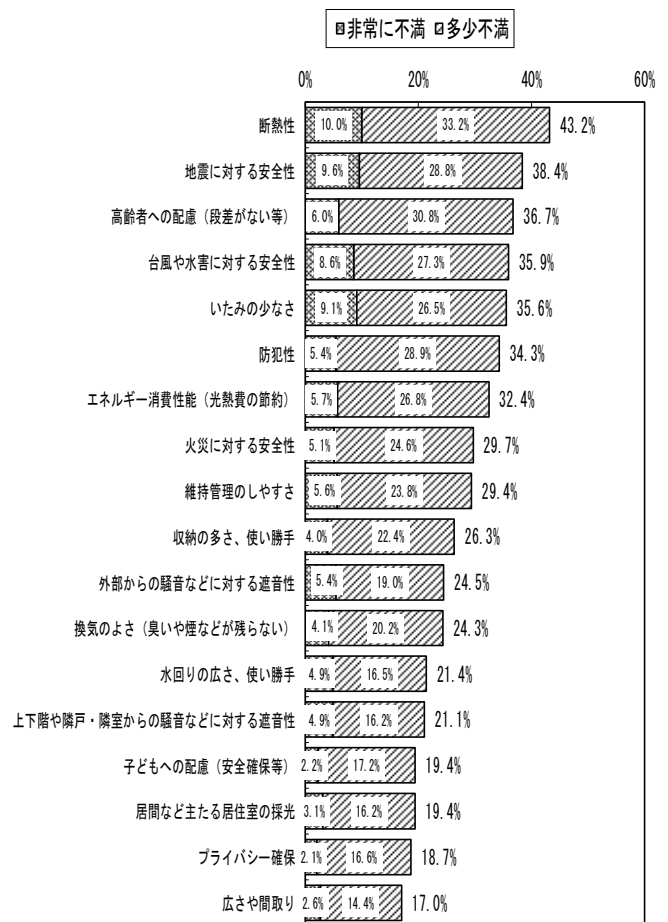
図表 2-20 住宅の個別要素に対する評価
(不満率 全国)

(資料：令和5年住生活総合調査)



図表 2-21 住宅の個別要素に対する評価
(不満率 鹿児島県)

(資料：令和5年住生活総合調査)

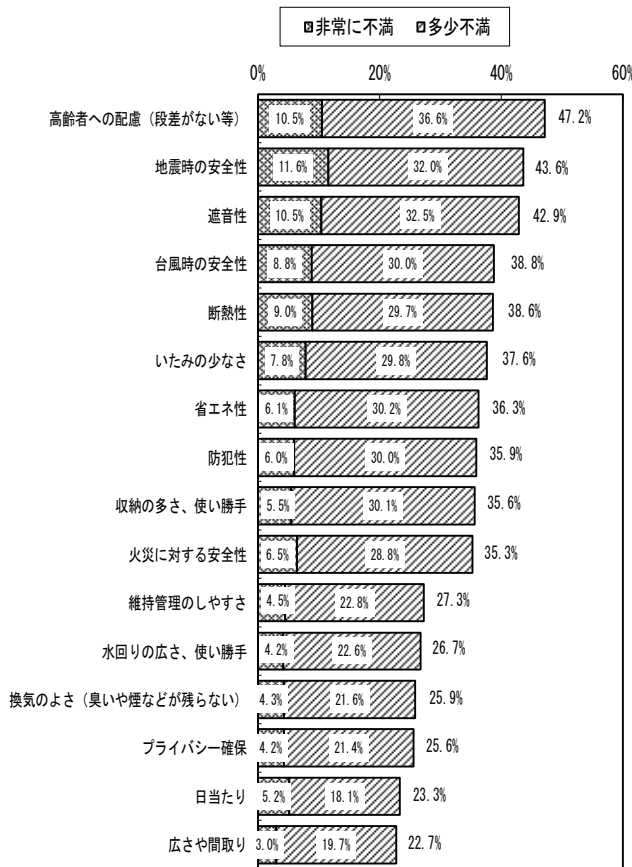


注) 「子どもへの配慮 (安全確保等)」は新設項目、「外部からの騒音などに対する遮音性」と「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」は従前の「遮音性」の分割項目。

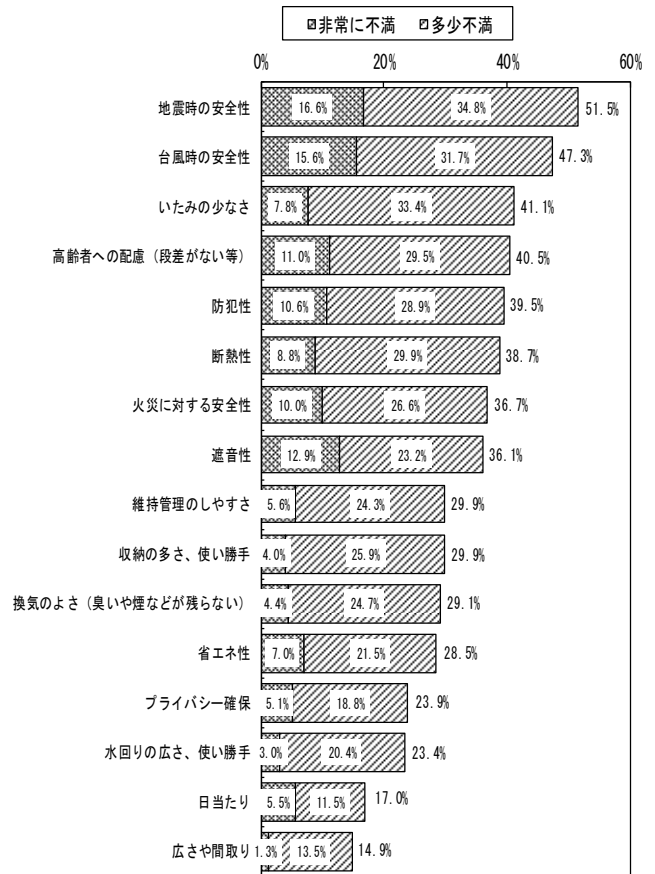
なお、平成30年と比べると、個別要素の項目が異なるため単純に比較はできないものの、全国、鹿児島県とも「断熱性」や「エネルギー消費性能（省エネ性）」の不満率が高くなっており、特に鹿児島県は「断熱性」の不満率が平成30年の第6位から令和5年には第1位になっている。

参考：平成30年住生活総合調査結果

図表 2-22 住宅の個別要素に対する評価
(不満率) 全国
(資料：平成30年住生活総合調査)



図表 2-23 住宅の個別要素に対する評価
(不満率) 鹿児島県
(資料：平成30年住生活総合調査)

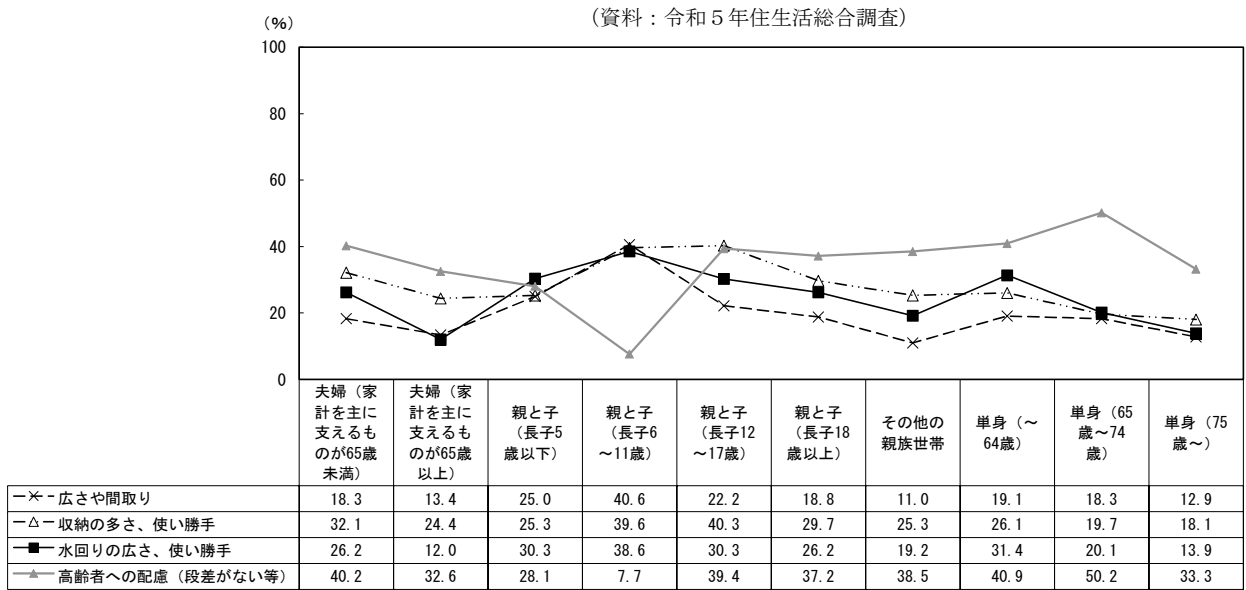


● 家族型別の住宅の個別要素に対する評価

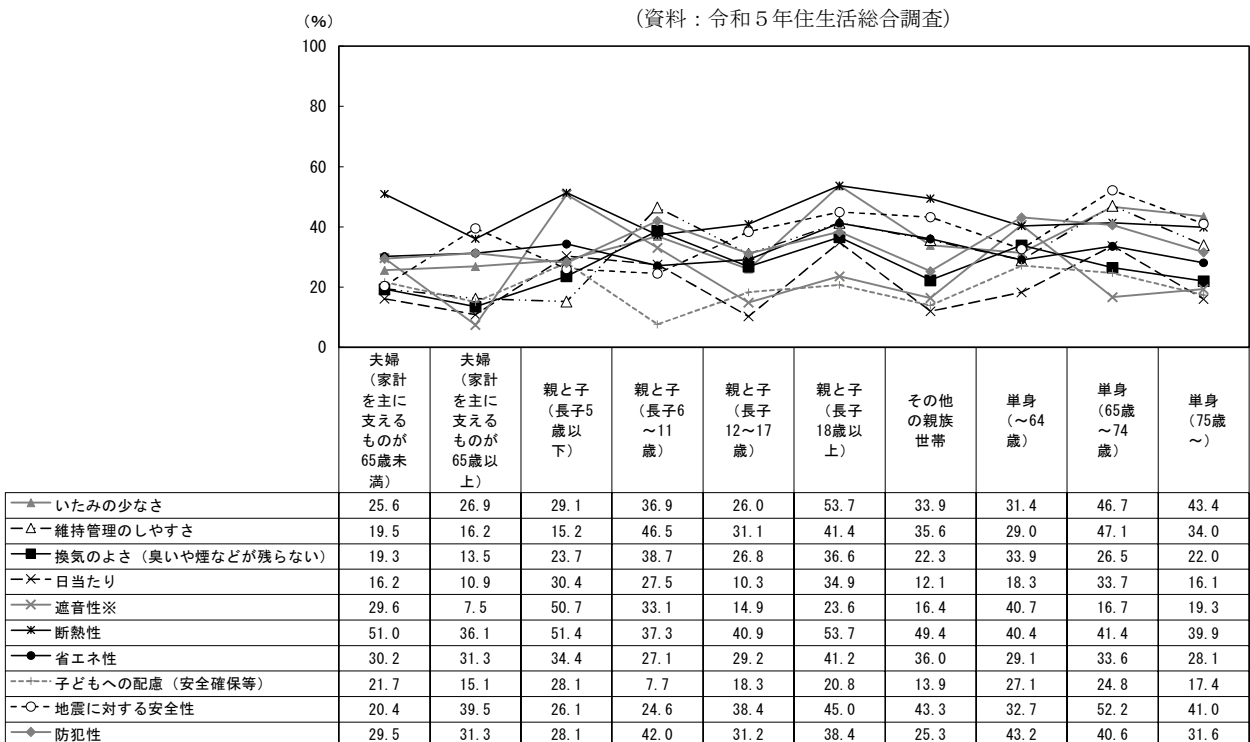
広さ関連では、親と子（長子 6～11 歳以下）を除き「高齢者への配慮（段差がない等）」への不満率が高くなっている。
 性能・設備面では、家族型を問わず「断熱性」の不満率が上位となっている。

広さ関連では、「親と子（長子 6～11 歳以下）」を除き「高齢者への配慮（段差がない等）」の不満率が高い傾向が見られる。「親と子（長子 6～11 歳以下）」では「広さや間取り」の不満率が高い。
 性能・設備面では、家族型を問わず「断熱性」の不満率が上位となっている。

図表 2-24 家族型別の住宅の個別要素—広さ関連—に対する評価（不満率 鹿児島県）



図表 2-25 家族型別の住宅の個別要素—性能・設備面—に対する評価（不満率 鹿児島県）



注) 令和5年の調査では、遮音性を「外部からの騒音などに対する遮音性」と「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」を分けて調査した。グラフでは「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」。

②居住環境の個別要素に対する評価

全国、鹿児島県とも「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」、「文化施設（図書館等）」、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が不満率の上位3位を占める。

【全国】

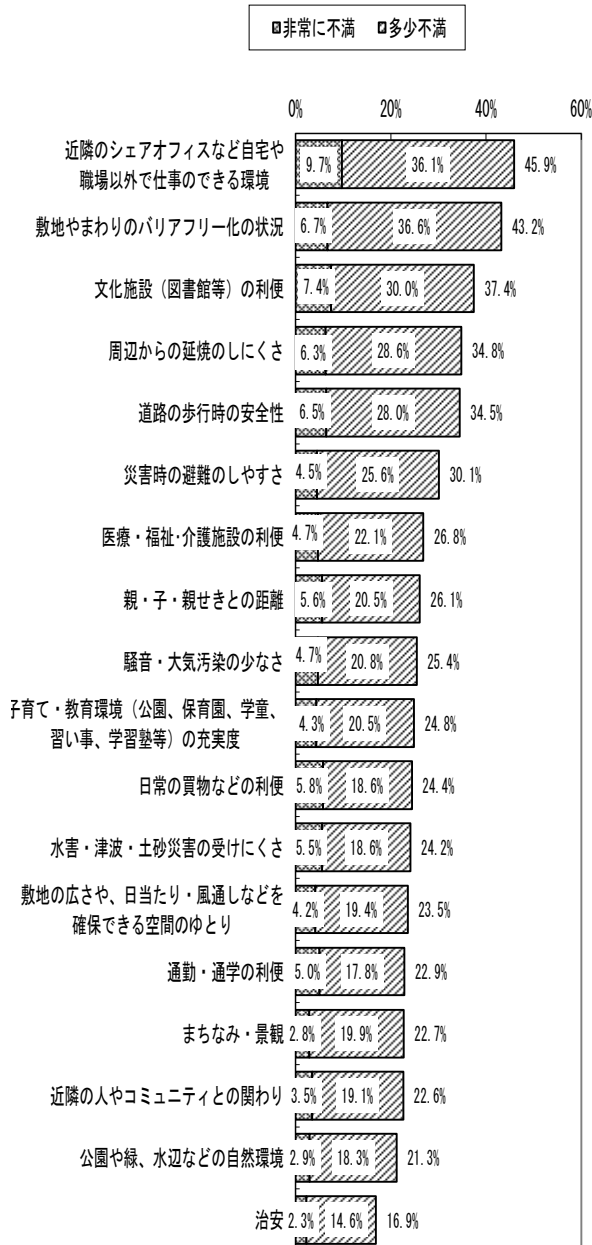
不満率は、「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」が45.9%、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」(43.2%)、「文化施設（図書館等）」(37.4%)の順となっている。

【鹿児島県】

不満率は、「文化施設（図書館等）」が40.0%、「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」(39.9%)、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」(37.9%)の順となっている。

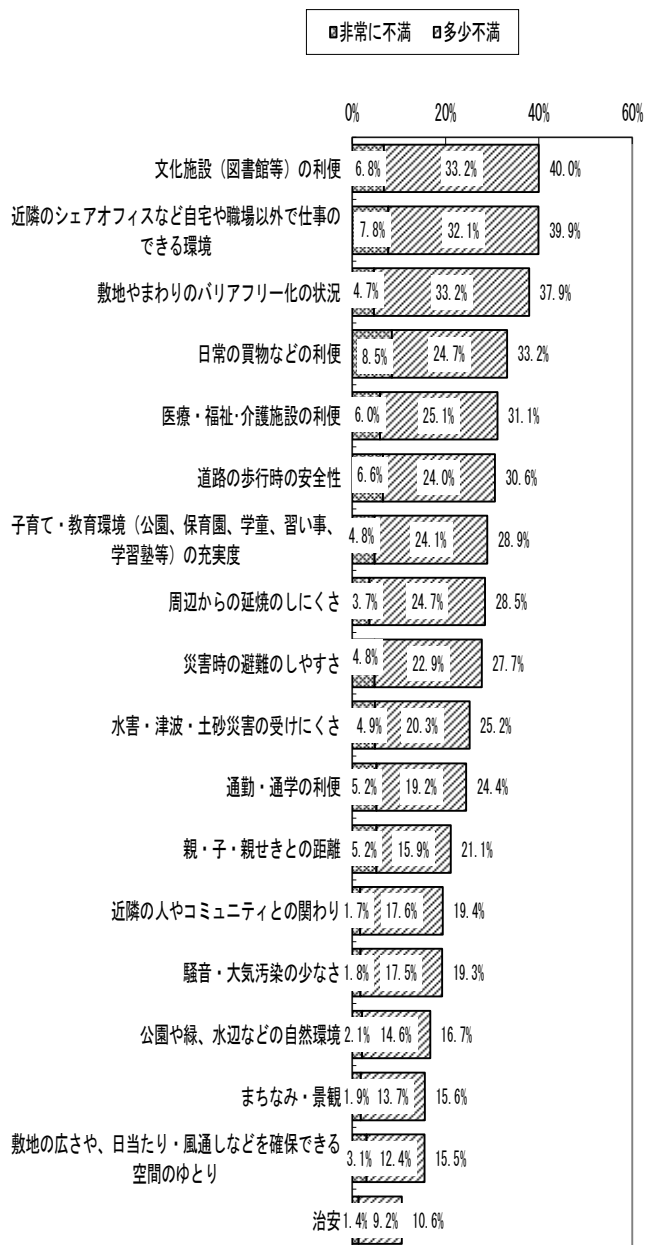
図表 2-26 居住環境の個別要素に対する評価 (不満率 全国)

(資料：令和5年住生活総合調査)



図表 2-27 居住環境の個別要素に対する評価 (不満率 鹿児島県)

(資料：令和5年住生活総合調査)



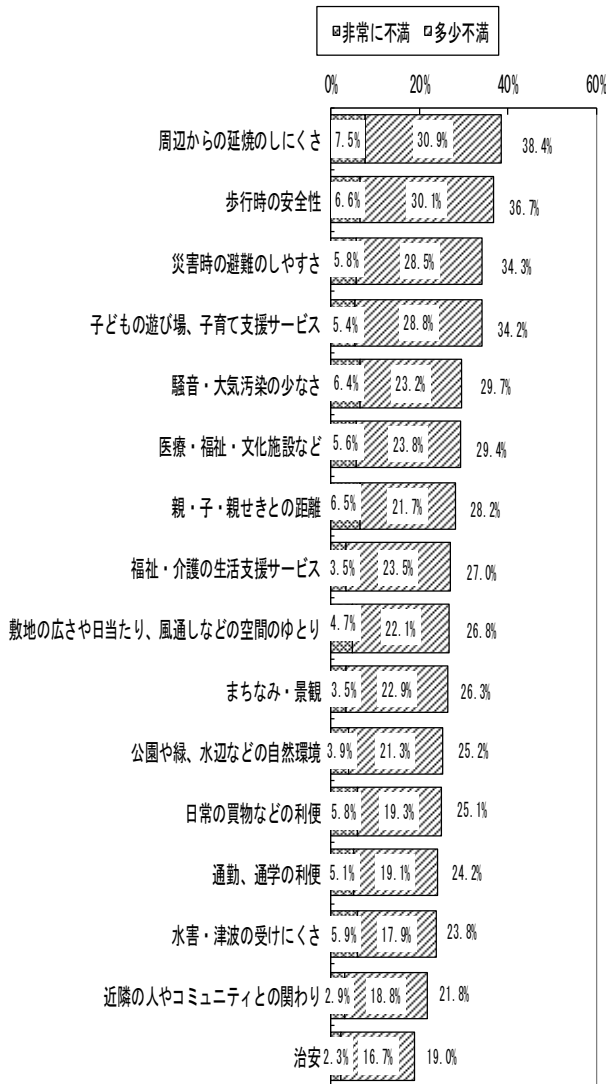
注) 「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」「敷地まわりのバリアフリー化の状況」は新設項目、「医療・福祉・介護施設の利便」と「文化施設の利便」は従前の「医療・福祉・文化施設の利便」の分割項目。

なお、平成30年と比べると、個別要素の項目が異なるため単純に比較はできないものの、平成30年に不満率が高かった項目が不満率、ランクともに下がる一方、新設項目や分割項目の不満率が上位となっている。(前頁の注) 参照)

参考：平成30年住生活総合調査結果

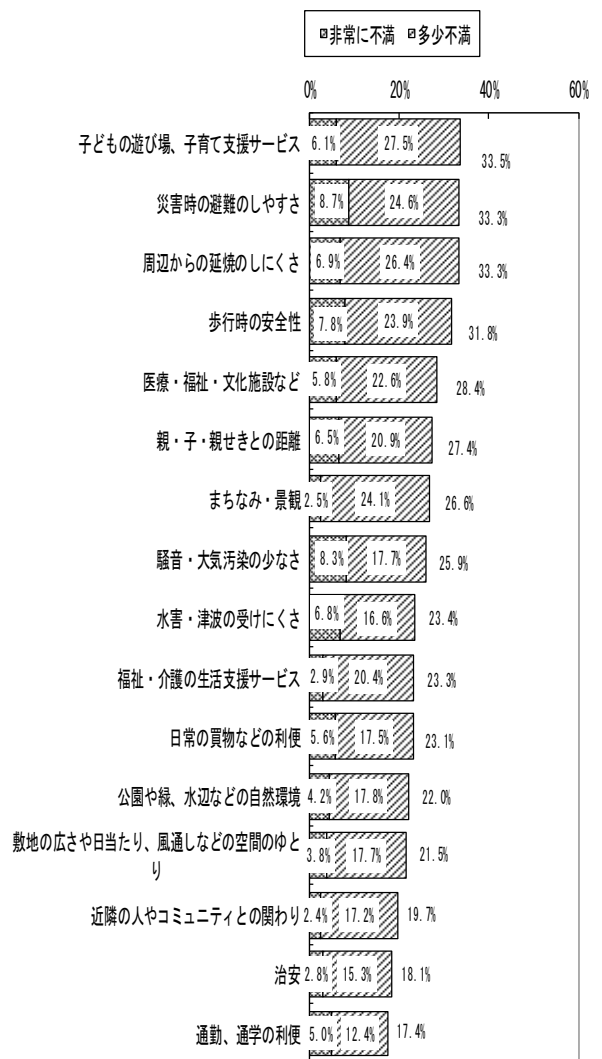
図表 2-28 居住環境の個別要素に対する評価
(不満率) 全国

(資料：平成30年住生活総合調査)



図表 2-29 居住環境の個別要素に対する評価
(不満率) 鹿児島県

(資料：平成30年住生活総合調査)



3) 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目

①住宅及び居住環境に関して重要と思う項目

全国、鹿児島県とも「日常の買物などの利便」が第1位で、「医療・福祉・介護施設の利便」、「治安」で上位3位を占める。

【全国】

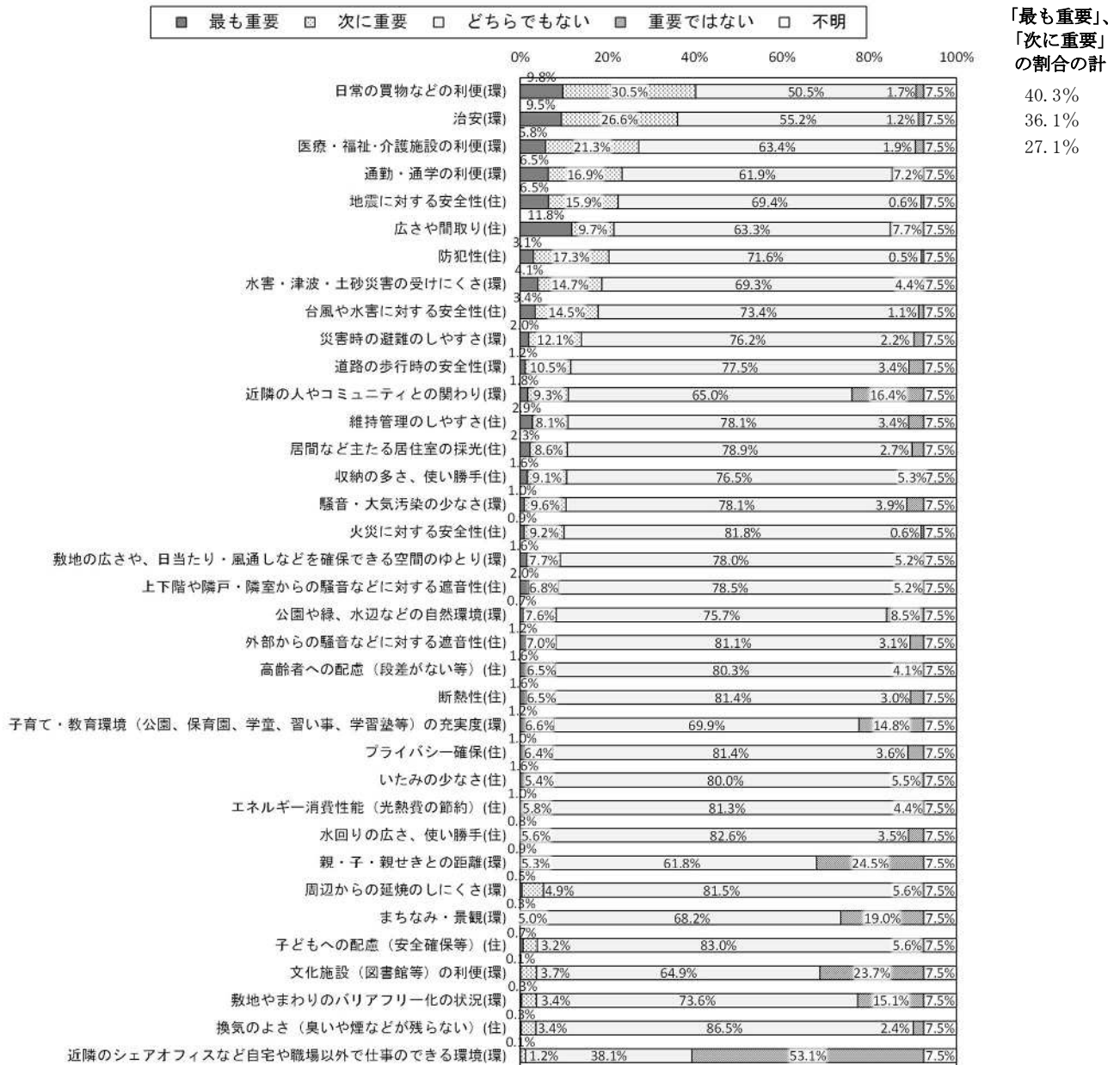
住宅及び居住環境の個別要素について、「最も重要」と「次に重要」を足し合わせて多い順にみると、「日常の買物などの利便」が40.3%と最も高く、次いで「治安」36.1%、「医療・福祉・介護施設の利便」27.1%の順となっている。

【鹿児島県】

住宅及び居住環境の個別要素について、「最も重要」と「次に重要」を足し合わせて多い順にみると、「日常の買物などの利便」が35.4%と最も高く、次いで「医療・福祉・介護施設の利便」32.5%、「治安」28.9%の順となっている。

図表 2-30 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）（全国）

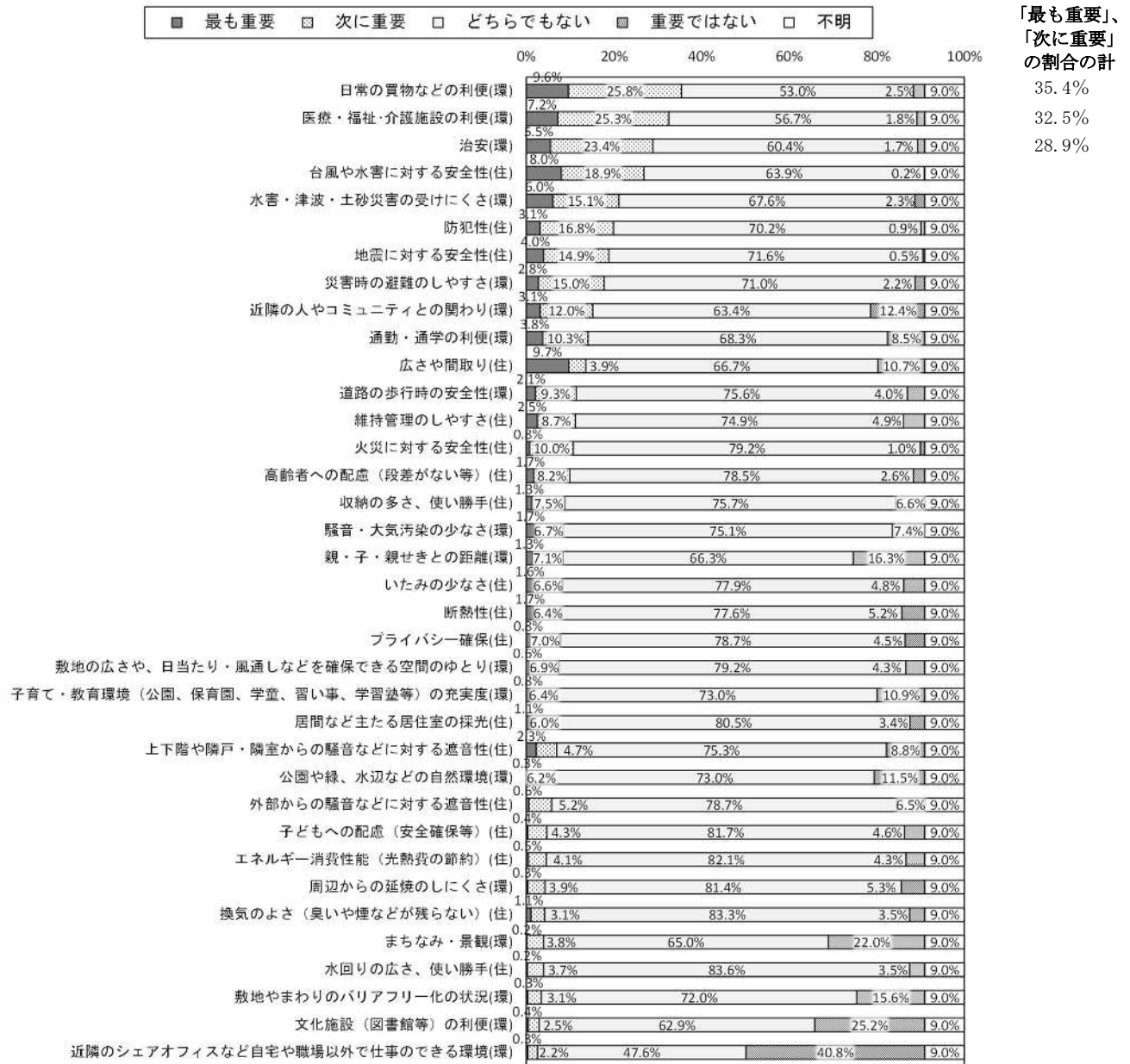
（資料：令和5年住生活総合調査）



注）（住） 住宅の個別要素 （環） 居住環境の個別要素

図表 2-31 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）（鹿児島県）

（資料令和5年住生活総合調査）



注）（住）住宅の個別要素 （環）居住環境の個別要素

②子育て世帯が考える住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目

全国、鹿児島県ともに、「広さや間取り」が最も多い。

【全国】

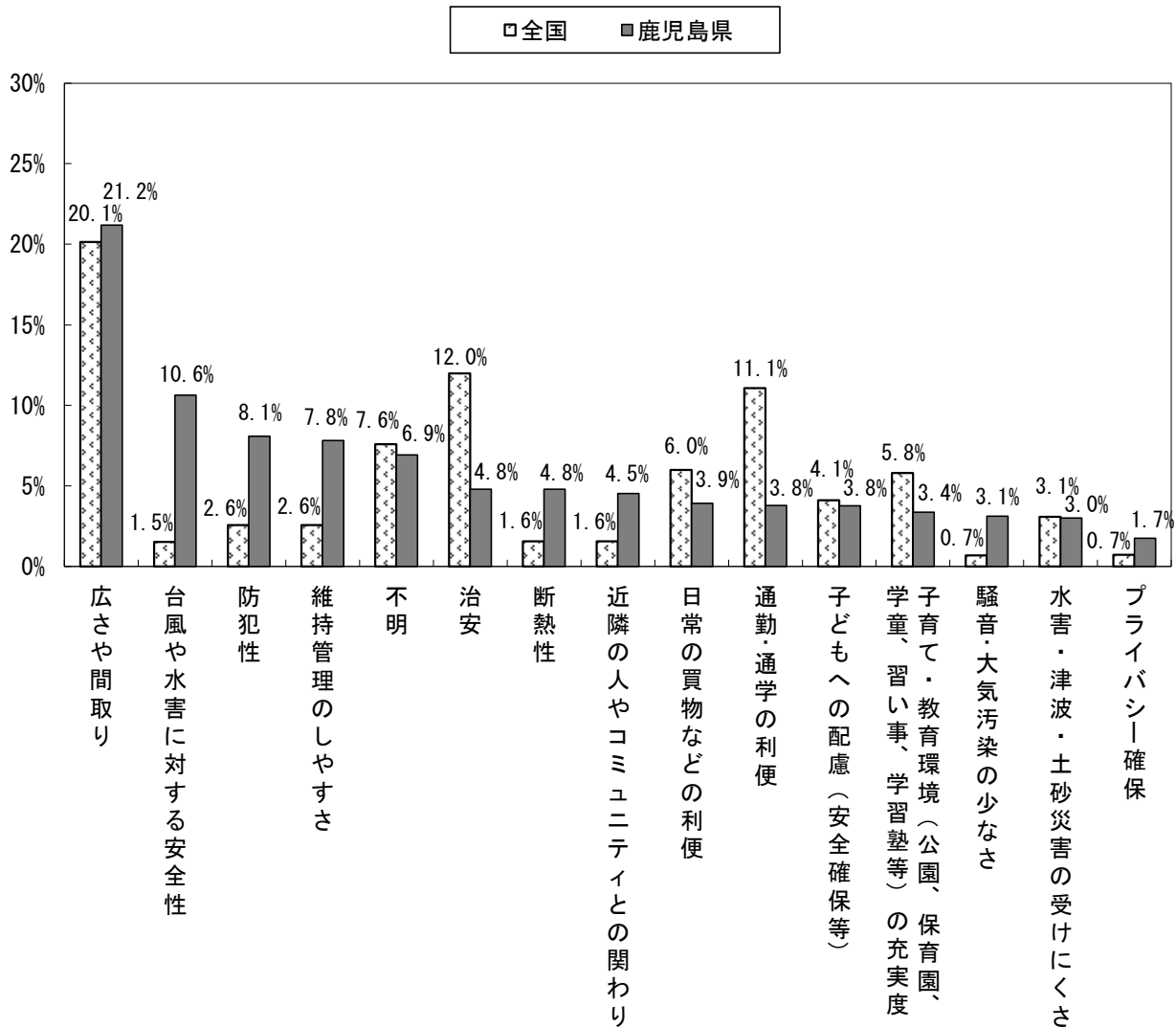
「広さや間取り」が20.1%で最も多く、次いで「治安」(12.0%)、「通勤・通学の利便」(11.1%)の順となっている。

【鹿児島県】

「広さや間取り」が21.2%で最も多く、次いで「台風や水害に対する安全性」(10.6%)、「防犯性」(8.1%)、「維持管理のしやすさ」(7.8%)の順となっており、全国よりも災害に対する安全性や防犯性などを重視している。

図表 2-32 子育て世帯が重視する要素（最も重要）（鹿児島県の上位 15 項目）
（全国・鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



注) 平成30年は当てはまるもの8つまでの複数回答であった。
令和5年は最も重要、続いて重要と思うもの4つ、重要と思わないもの4つに変更された。

4) 住居費負担の評価

① 持ち家世帯の住宅ローン返済額（年あたり）

全国では「80～100万円未満」、「100～120万円未満」が同率で第1位、鹿児島県は「50～80万円未満」の割合が最も多く、6割弱が100万円未満。

【全国】

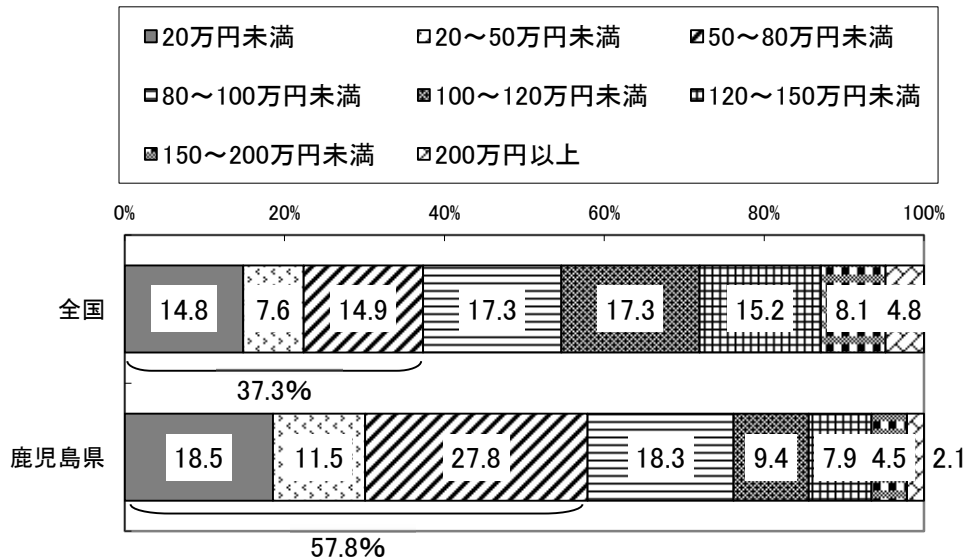
「80～100万円未満」、「100～120万円未満」がともに17.3%の同率で第1位となっている。また、100万円未満の割合は37.3%となっている。

【鹿児島県】

「50～80万円未満」が27.8%と最も高い。また、100万円未満の割合が57.8%と全国（37.3%）と比べて高くなっている。

図表 2-33 持家世帯のローン返済額（年あたり）（全国、鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



※0円、不明を除く

注) 平成30年の調査「月あたりの返済額」から、令和5年の調査では「年あたりの返済額」となった。また、平均額が集計されなくなった。

②ローン負担の評価

全国、鹿児島県ともに「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が増加。

【全国】

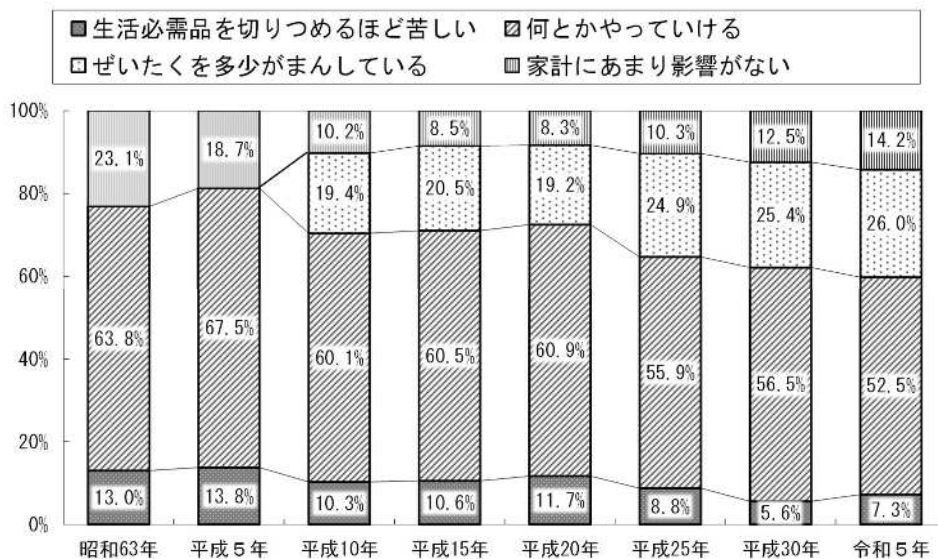
「何とかやっつけていける」が52.5%と最も高いものの、平成30年（56.5%）と比べて4.0ポイント減少する一方、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」は7.3%で、平成30年（5.6%）と比べ1.7ポイント増加している。

【鹿児島県】

「何とかやっつけていける」が54.2%と最も高いものの、平成30年（62.2%）調査と比べ8.0ポイント減少する一方、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」は9.1%で、平成30年（2.4%）と比べ6.7ポイント増加している。

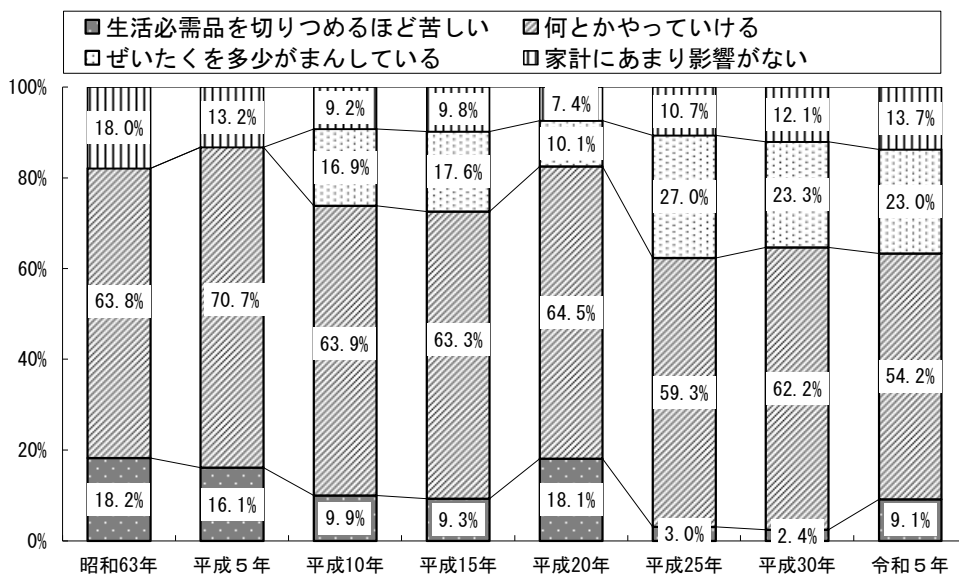
図表 2-34 ローン負担の評価（全国）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



図表 2-35 ローン負担の評価（鹿児島県）

（資料：住宅需要実態調査、住宅需要実態調査）



注1) 平成5年以前の調査では、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」「何とかやっつけていける」「家計にあまり影響がない」の3区分であった。

注2) グラフは不明を除いた割合である。

③家賃負担の評価

全国、鹿児島県ともに、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が増加。
 鹿児島県は、「ぜいたくを多少がまんしている」も大きく増加。

【全国】

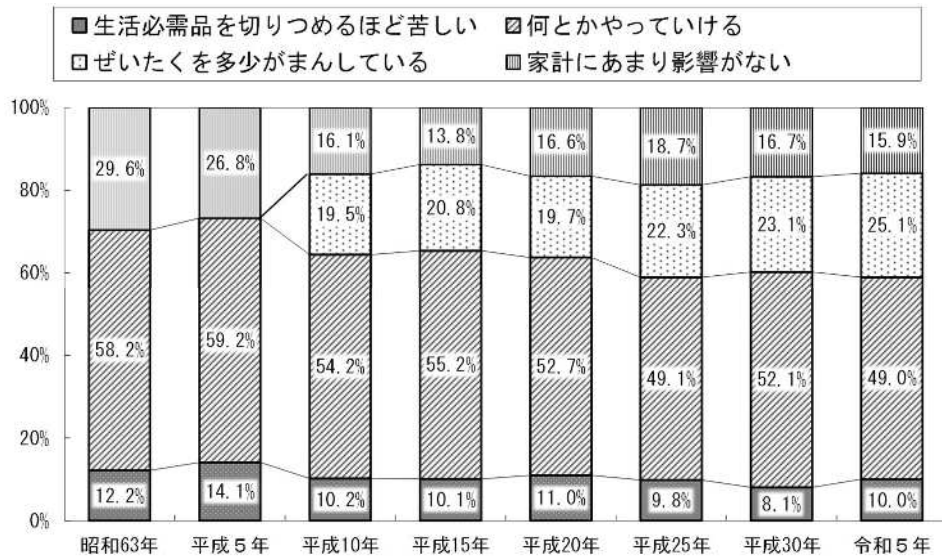
「何とかやっつけていける」が49.0%と最も高いものの、平成30年（52.1%）調査と比べて3.1ポイント減少する一方、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」は10.0%で、平成30年（8.1%）と比べて1.9ポイント増加している。

【鹿児島県】

「何とかやっつけていける」が53.4%と最も高いものの、平成30年（67.1%）と比べて13.7ポイント減少する一方、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」は9.9%で平成30年（6.8%）と比べて3.1ポイント、「ぜいたくを多少がまんしている」は24.5%で平成30年（11.4%）と比べて13.1ポイント増加している。

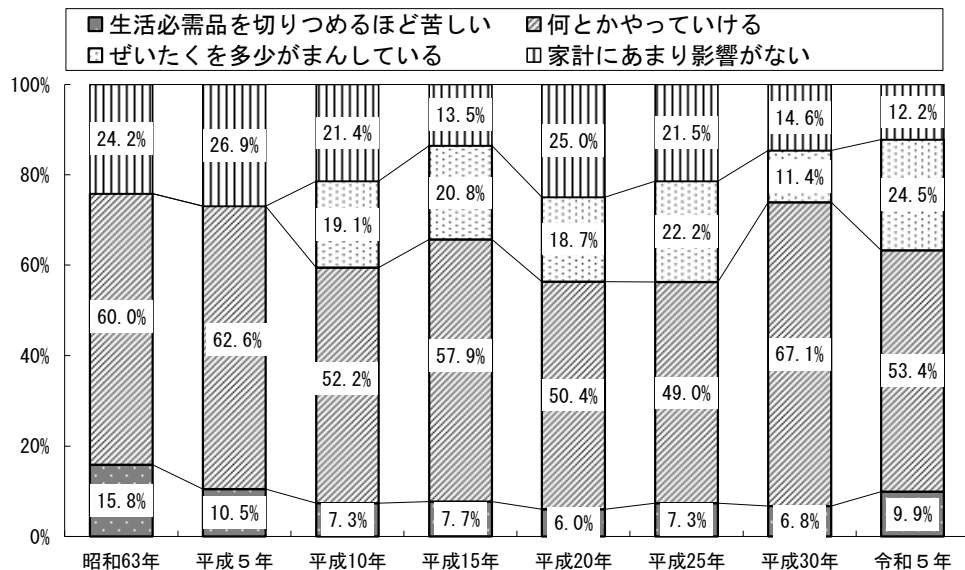
図表 2-36 家賃負担の評価（全国）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



図表 2-37 家賃負担の評価（鹿児島県）

（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



注1) 平成5年以前の調査では、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」「何とかやっつけていける」「家計にあまり影響がない」の3区分であった。

注2) グラフは不明を除いた割合である。

(3) 最近5年間の居住状況の変化

①最近5年間に実施した住み替え・改善の状況

全国と比べ、鹿児島県は住み替え・改善とも少ない。

【全国】

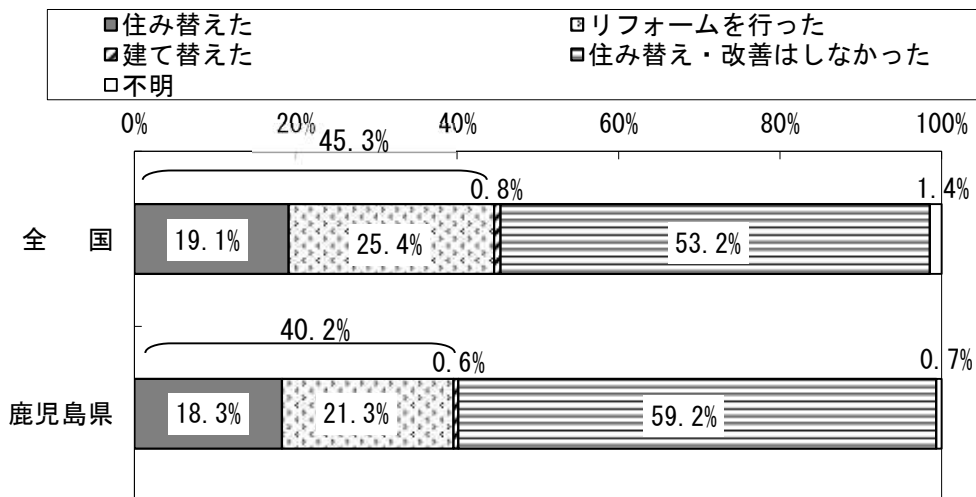
居住状況に変化があった世帯は45.3%あり、その内訳は「リフォーム」が25.4%で最も多く、次いで「住み替えた」(19.1%)、「建て替えた」(0.8%)の順となっている。平成30年と比べ、「リフォーム」は3.3ポイント増えている一方、「住み替えた」は3.8ポイント減少している。

【鹿児島県】

居住状況に変化があった世帯は40.2%あり、その内訳は「リフォーム」が21.3%、次いで「住み替えた」(18.3%)、「建て替えた」(0.6%)の順となっている。「リフォーム」は全国と比べて4.1ポイント少ない。また、平成30年と比べ、「リフォーム」は0.2ポイント増えている一方、「住み替えた」は1.5ポイント減少している。

図表 2-38 最近5年間に実施した住み替え・改善の状況（全国、鹿児島県）

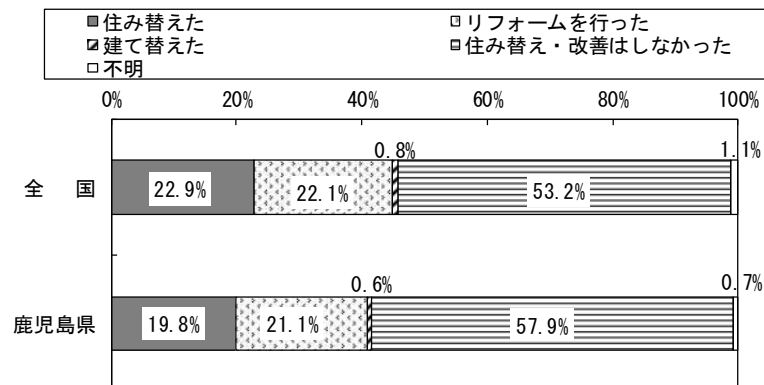
(資料：令和5年住生活総合調査)



参考：平成30年住生活総合調査結果

図表 2-39 最近5年間に実施した住み替え・改善の状況（全国、鹿児島県）

(資料：平成30年住生活総合調査)



②最近5年間に実施した住み替えのきっかけ・理由

全国、鹿児島県ともに、「世帯からの独立」が最も多い。

【全国】

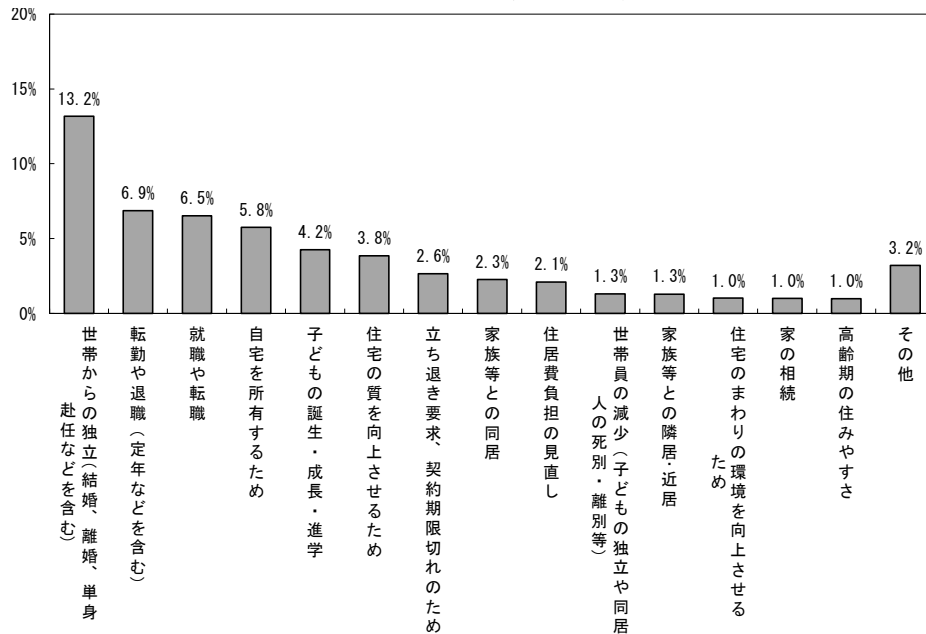
「世帯からの独立（結婚、離婚、単身赴任などを含む）」が13.2%と最も多く、次いで「転勤や退職（定年などを含む）」6.9%、「就職や転職」6.5%の順となっている。

【鹿児島県】

「世帯からの独立」が17.8%と最も多く、次いで「転勤や退職」6.2%、「家族等との同居」4.9%の順となっている。「世帯からの独立」は全国（13.2%）と比べて4.6ポイント多くなっている。

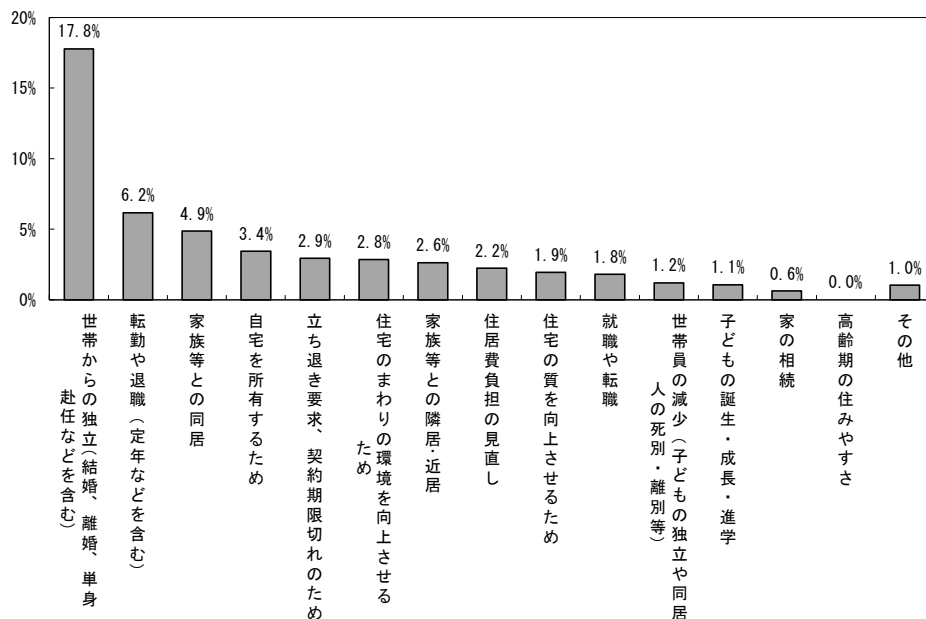
図表 2-40 最近5年間に実施した住み替えのきっかけ・理由（1位、全国）

（資料：令和5年住生活総合調査）



図表 2-41 最近5年間に実施した住み替え等の理由（1位、鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



注）平成30年の調査では、住み替えの目的（複数回答）であったが、令和5年は住み替え等（建替、改善も含む）の理由（第1位・第2位）を問う設問に変更された。

③最近5年間に実施した住み替え費用

持ち家への住み替え費用は、全国の「3～6千万円未満」に対し、鹿児島県では「1～3千万円未満」が最も多くなっている。
借家などへの住み替え費用は、全国、鹿児島県ともに、約95%が「100万円未満」となっている。

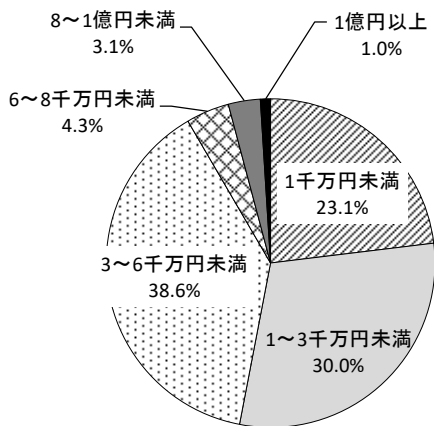
【全国】

持ち家への住み替えでは「3～6千万円未満」(38.6%)、借家などへの住み替えでは「100万円未満」(95.8%)がそれぞれ最も多くなっている。

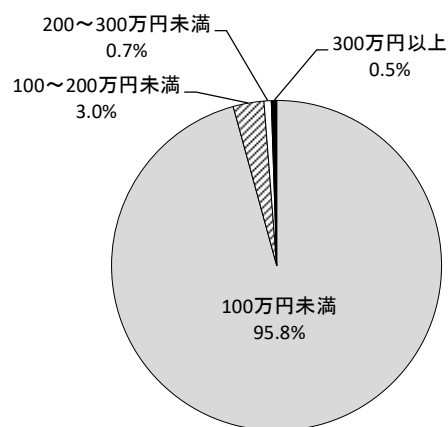
【鹿児島県】

持ち家への住み替えでは「1～3千万円未満」(43.1%)、借家などへの住み替えでは「100万円未満」(94.7%)がそれぞれ最も多くなっている。持ち家への住み替え費用は、全国と比べ「1千万円未満」では15.8ポイント、「1,000～3,000万円未満」では13.1ポイント多くなっている。

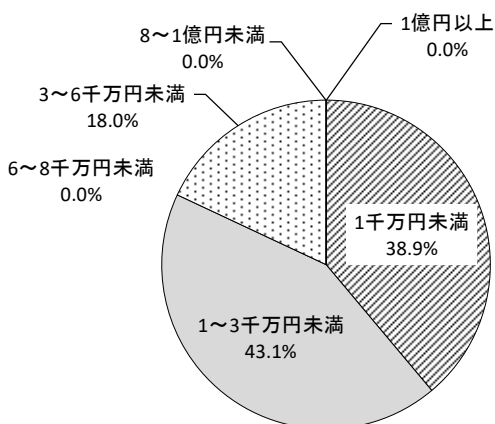
図表 2-42 最近5年間に実施した持ち家への住み替えに要した費用(全国) 不明除く
(資料：令和5年住生活総合調査)



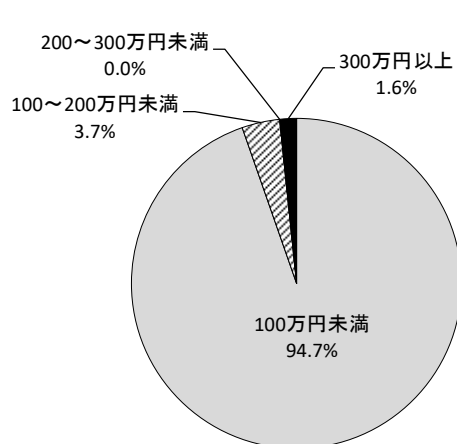
図表 2-43 最近5年間に実施した借家などへの住み替えに要した費用(全国) 不明除く
(資料：令和5年住生活総合調査)



図表 2-44 最近5年間に実施した持ち家への住み替えに要した費用(鹿児島県) 不明除く
(資料：令和5年住生活総合調査)



図表 2-45 最近5年間に実施した借家などへの住み替えに要した費用(鹿児島県) 不明除く
(資料：令和5年住生活総合調査)



(4) 今後の住まい方の意向

1) 今後の住み替え意向

① 今後の住み替え意向

今後の住み替え意向のある世帯は、全国(21.4%)と比べ鹿児島県は 13.2%と少なくなっている。

【全国】

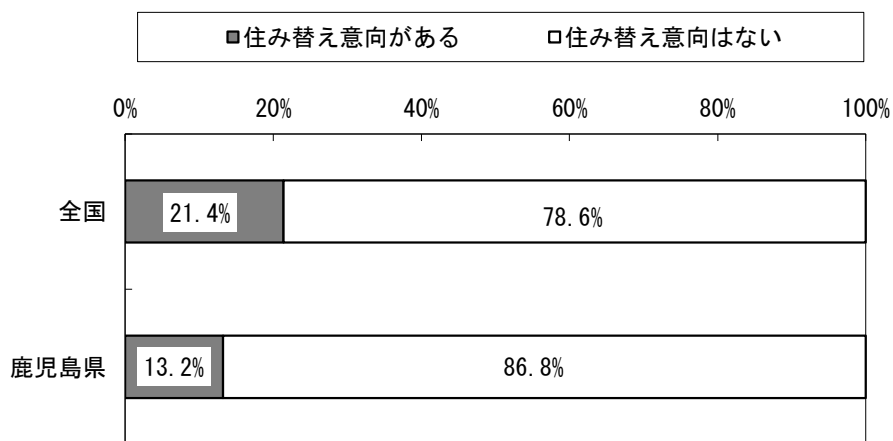
今後「住み替え意向がある」世帯割合は 21.4%となっている。

【鹿児島県】

今後「住み替え意向がある」世帯割合は 13.2%と、全国(21.4%)と比べ少なくなっている。

図表 2-46 今後の住み替え意向（全国、鹿児島県）

(資料：令和5年住生活総合調査)



②今後の居住形態に関する意向

「持ち家への住み替え」意向は、全国、鹿児島県ともに減少傾向。

【全国】

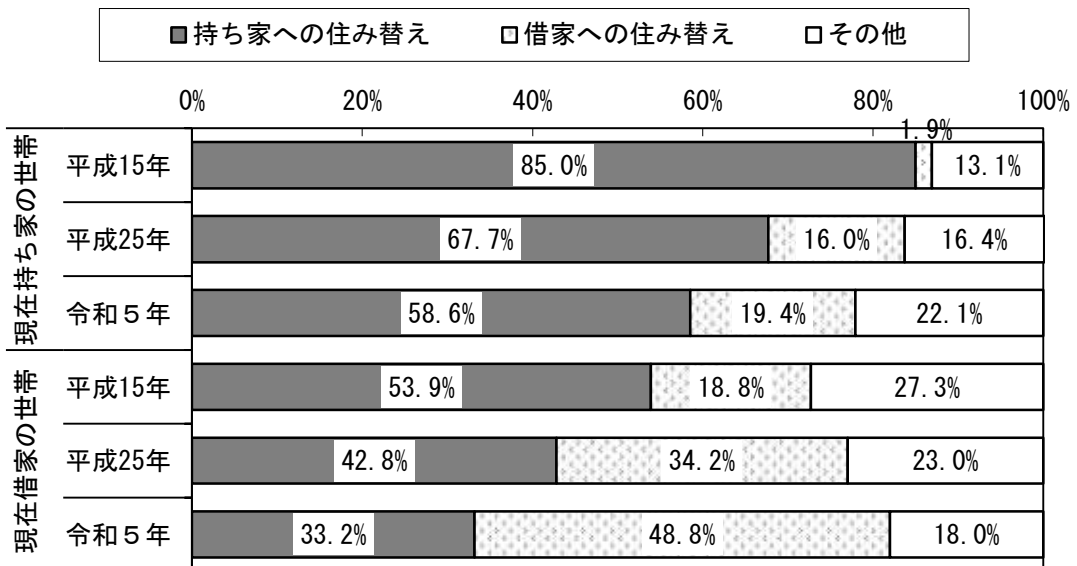
今後「持ち家への住み替え」意向のある世帯割合は、「現在持ち家の世帯」で58.6%、「現在借家の世帯」で33.2%となっており、それぞれ減少傾向にある。

【鹿児島県】

今後「持ち家への住み替え」意向のある世帯割合は、「現在持ち家の世帯」で76.3%、「現在借家の世帯」で27.2%となっており、それぞれ減少傾向にある。また、全国と比べ、「現在持ち家の世帯」の「持ち家への住み替え」の割合が多い一方、「現在借家の世帯」は少なくなっている。

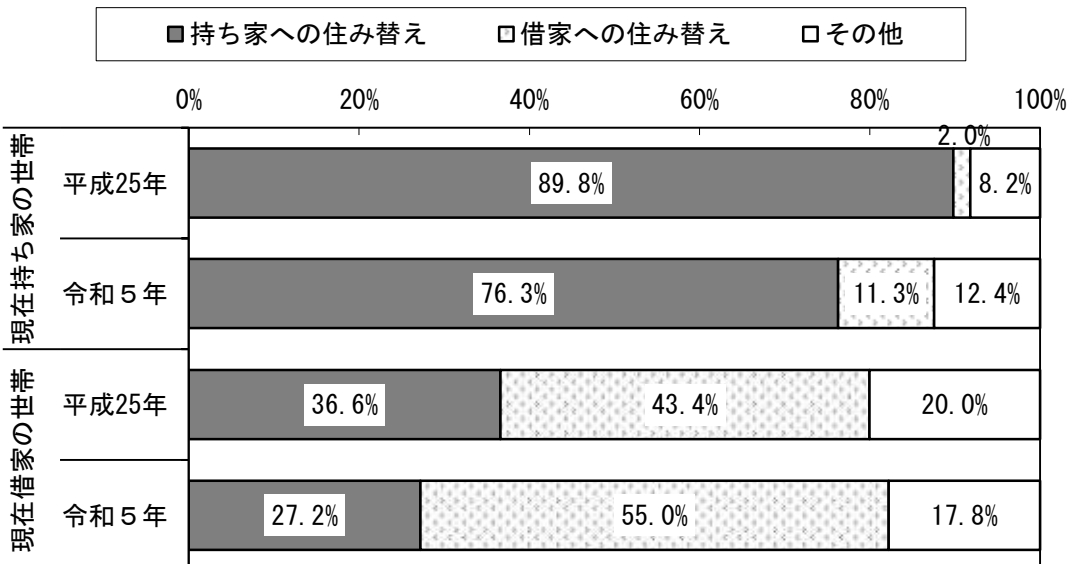
図表 2-47 今後の居住形態に関する意向（全国）

（資料：令和5年住生活総合調査）



図表 2-48 今後の居住形態に関する意向（鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



注) 平成30年は今後5年以内の住み替える住宅所有関係（複数回答）。

③持ち家への住み替え後の居住形態

全国、鹿児島県とも「新築住宅」の割合が最も多い一方、減少傾向で、「既存住宅」が増加傾向。

【全国】

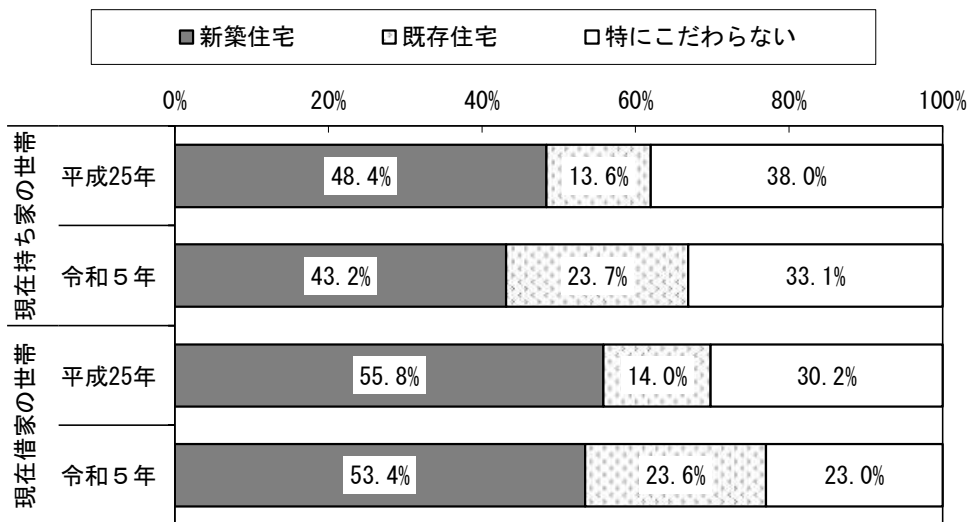
「新築住宅」は、「現在持ち家の世帯」では 43.2%、「現在借家の世帯」では 53.4%となっており、平成 25 年と比べると、やや減少している。また、「既存住宅」は、平成 25 年と比べると、「現在持ち家の世帯」、「現在借家の世帯」とも増加している。

【鹿児島県】

「新築住宅」は、「現在持ち家の世帯」では 57.6%、「現在借家の世帯」では 62.3%で、いずれも全国よりも多くなっている。また、平成 25 年と比べると「新築住宅」が「現在持ち家の世帯」では増加する一方、「現在借家の世帯」では大きく減少している。

図表 2-49 持ち家への住み替え後の居住形態（全国）

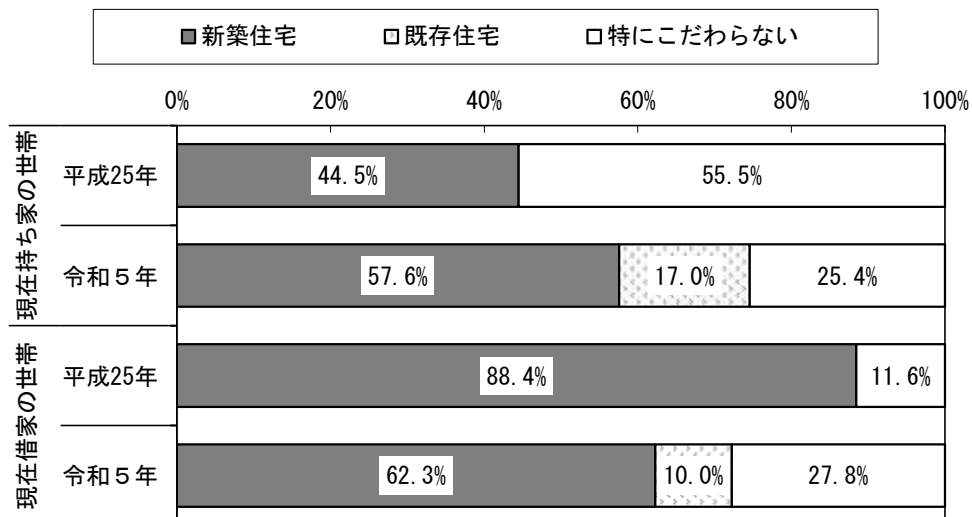
（資料：住生活総合調査）



※平成25年「親や子などの住宅」、令和5年「相続・贈与等で取得した住宅に住み替え」は除く

図表 2-50 持ち家への住み替え後の居住形態（鹿児島県）

（資料：住生活総合調査）



※平成25年「親や子などの住宅」、令和5年「相続・贈与等で取得した住宅に住み替え」は除く

2) 今後の改善意向

①今後のリフォームで住宅の質について重視する点

全国は「広さや間取り」、鹿児島県は「高齢者への配慮（段差がない等）」が最も多い。

【全国】

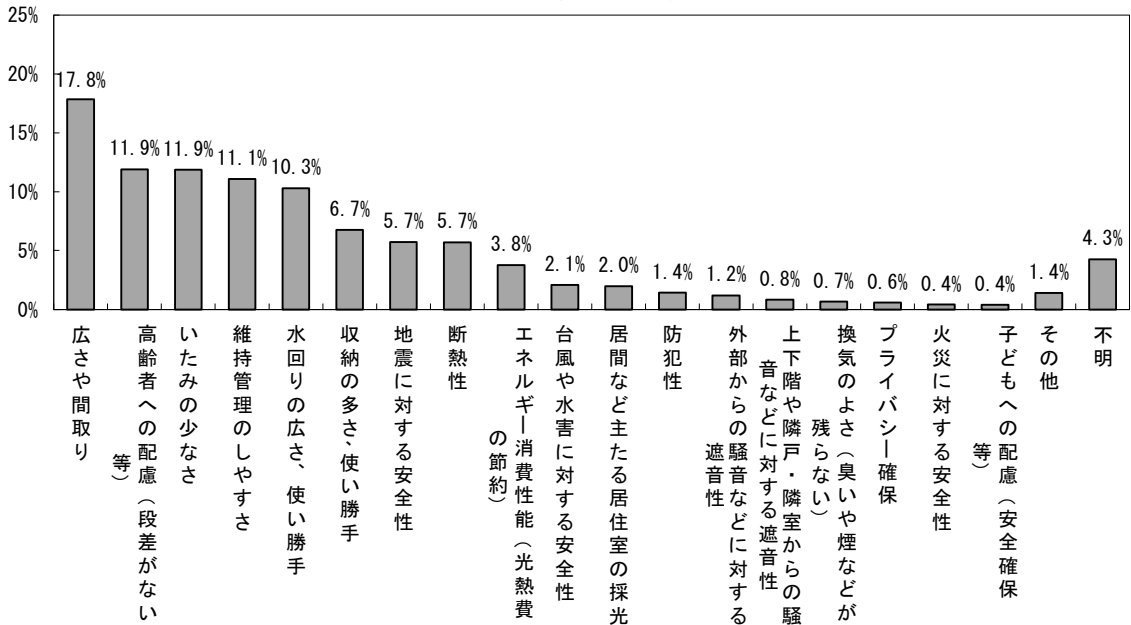
「広さや間取り」が17.8%と最も多く、次いで「高齢者への配慮（段差がない等）」（11.9%）及び「いたみの少なさ」（11.9%）の順となっている。

【鹿児島県】

「高齢者への配慮（段差がない等）」が14.4%と最も多く、次いで「広さや間取り」（12.6%）、「水回りの広さ、使い勝手」（11.5%）の順となっている。

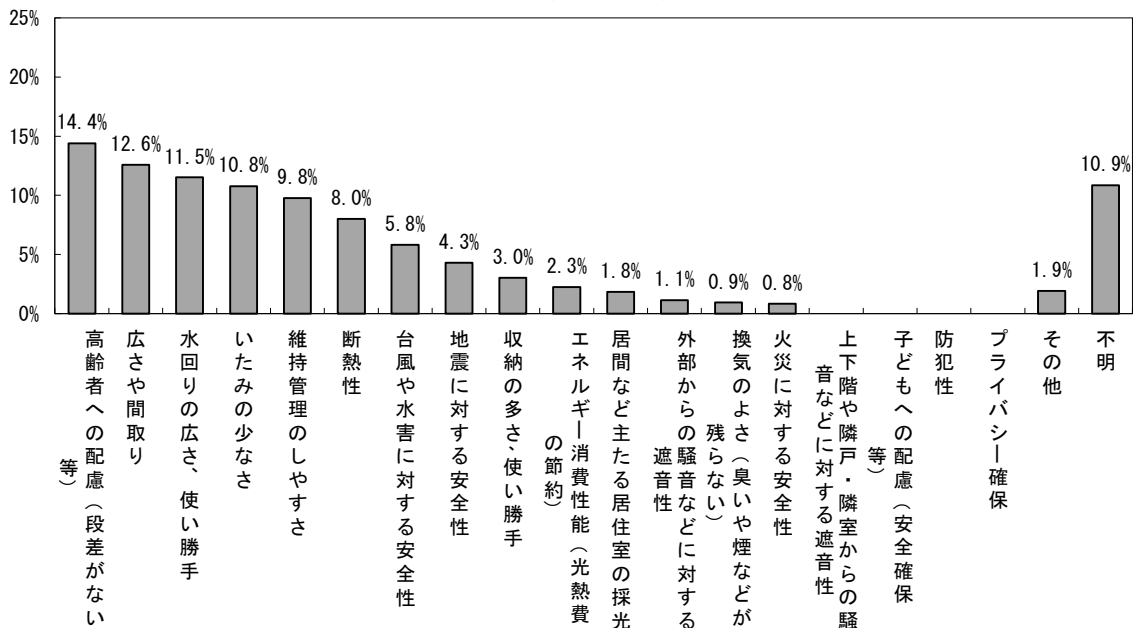
図表 2-51 今後のリフォームで住宅の質について重視する点（1位）（全国）

（資料：令和5年住生活総合調査）



図表 2-52 今後のリフォームで住宅の質について重視する点（1位）（鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



3) 今後5年以内の住み替え・改善意向

本項目では、今後の住み替え・改善意向を持つ世帯について集計している。

①今後5年以内の住み替え・改善意向

鹿児島県の「住み替え意向がある」、「リフォーム意向がある」の割合は、ともに全国と比べて少なくなっている。

【全国】

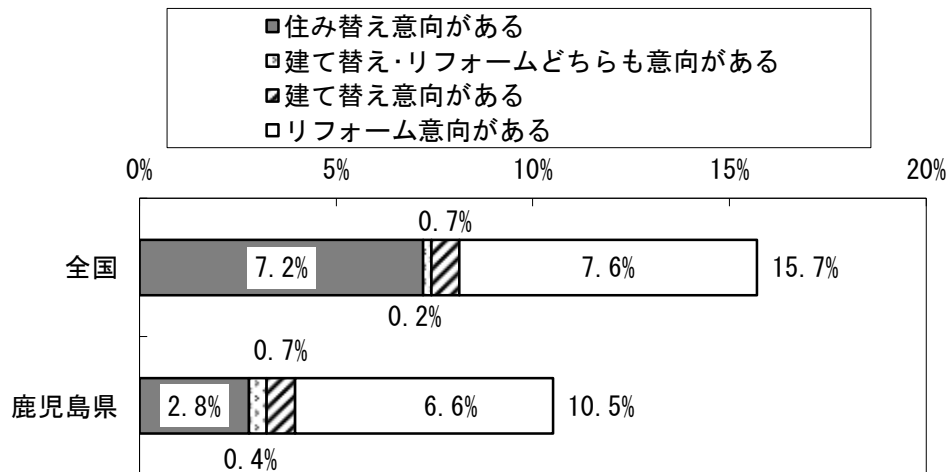
「リフォーム意向がある」は7.6%、「住み替え意向がある」は7.2%となっている。

【鹿児島県】

「リフォーム意向がある」は6.6%、「住み替え意向がある」は2.8%となっている。住み替え・改善意向のある世帯の割合は、全国と比べて少なくなっている。

図表 2-53 今後5年以内の住み替え・改善意向（全国・鹿児島県）

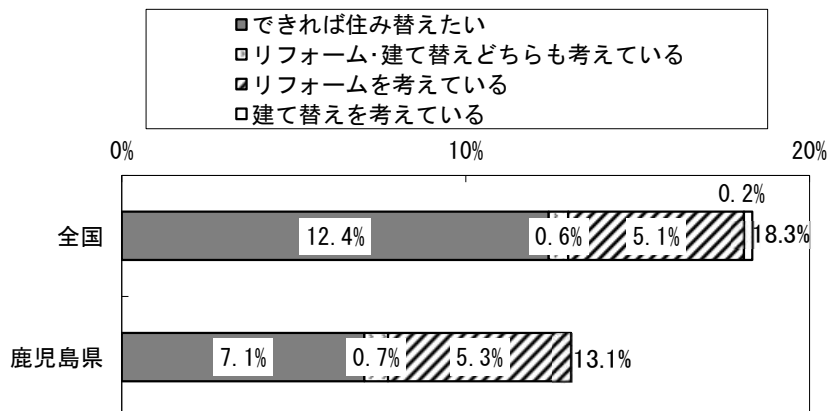
（資料：令和5年住生活総合調査）



参考：平成30年住生活総合調査結果

図表 2-54 今後5年以内の住み替え・改善意向（全国・鹿児島県）

（資料：平成30年住生活総合調査）



②今後5年以内の住み替えの目的

全国、鹿児島県ともに「住宅の質を向上させるため」が最も多い。

【全国】

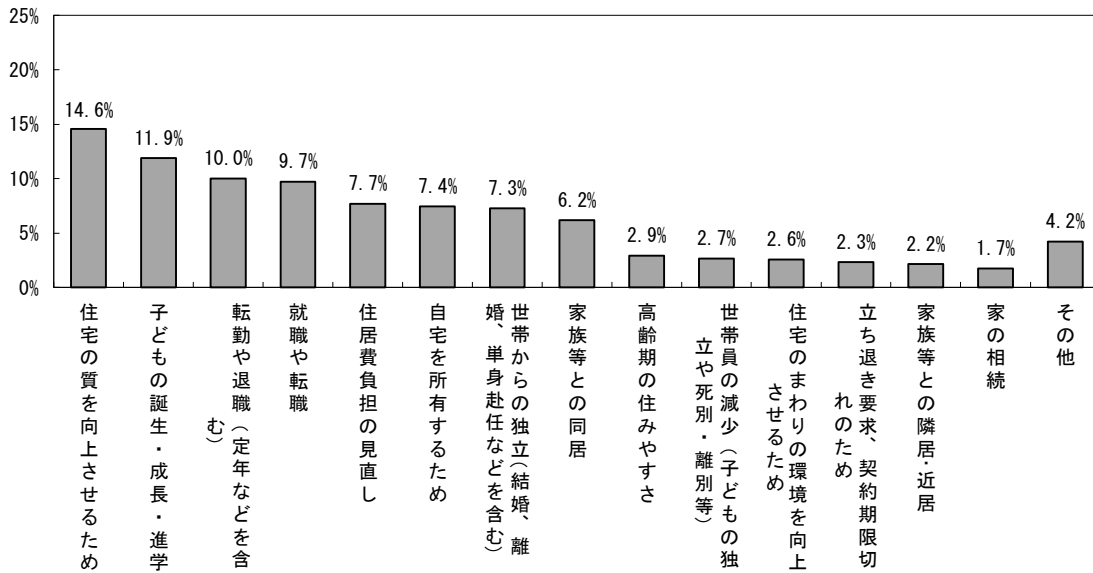
「住宅の質を向上させるため」が14.6%と最も高く、次いで「子どもの誕生・成長・進学」(11.9%)、「転勤や退職（定年などを含む）」(10.0%)の順となっている。

【鹿児島県】

「住宅の質を向上させるため」が17.9%と最も高く、次いで「転勤や退職（定年などを含む）」(15.0%)、「世帯からの独立（結婚、離婚、単身赴任などを含む）」(13.1%)の順となっている。

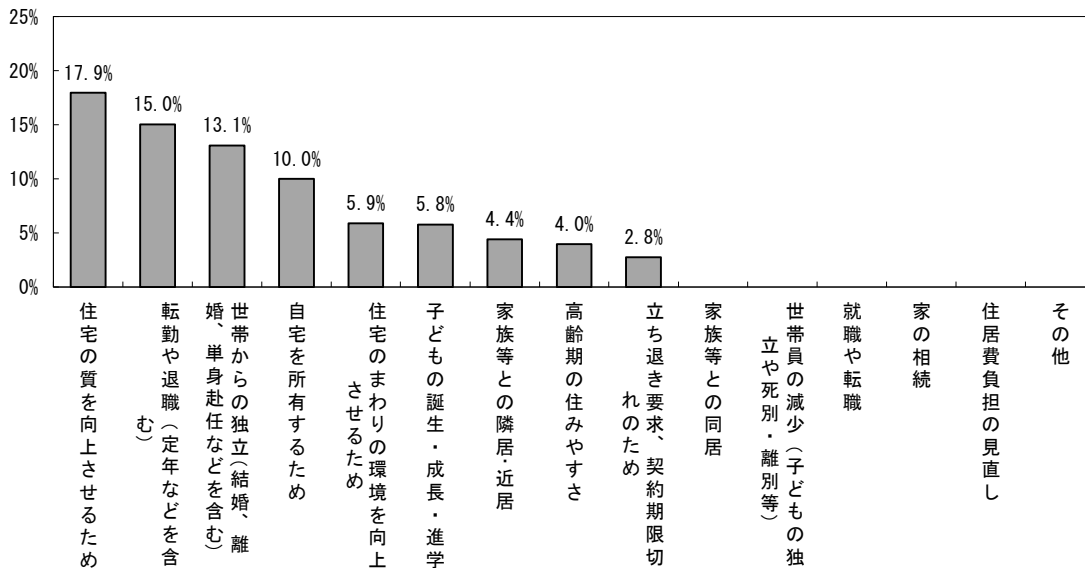
図表 2-55 今後5年以内の住み替えの目的（1位）（全国）

（資料：令和5年住生活総合調査）



図表 2-56 今後5年以内の住み替えの目的（1位）（鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



注）平成30年の調査では、複数回答であった。

4) 今後5年以内の住み替え・改善意向のある世帯の課題

全国、鹿児島県ともに「資金・収入等が不足している」が最も多い。

【全国】

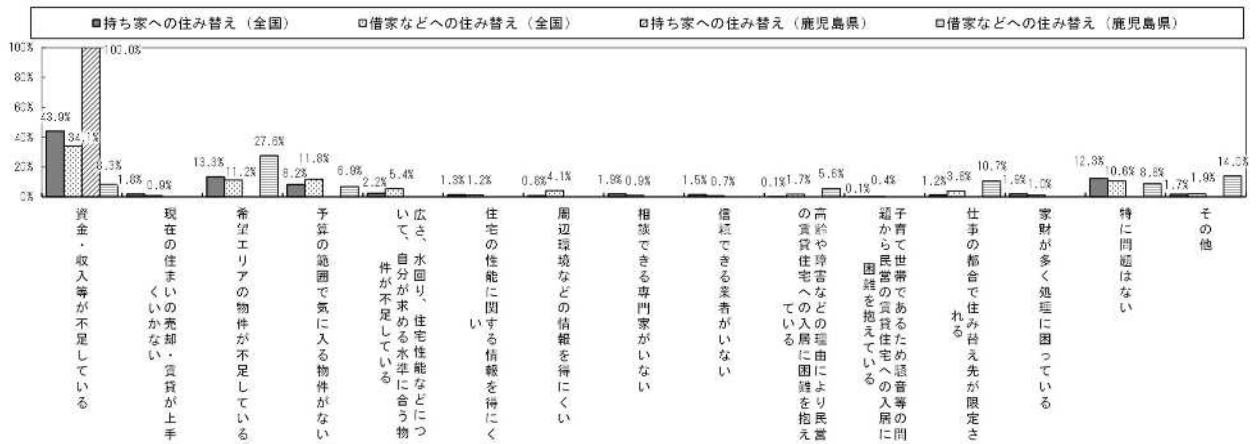
住み替え、改善ともに「資金・収入等が不足している」の割合が最も多くなっている。

【鹿児島県】

住み替え、改善ともに「資金・収入等が不足している」の割合が最も多くなっている。特に、「持ち家への住み替え」では「資金・収入等が不足している」が100%となっている。また、「建て替え」では「資金・収入等が不足している」が58.0%となっている。

図表 2-57 今後5年以内の住み替えの課題（1位）（全国・鹿児島県）

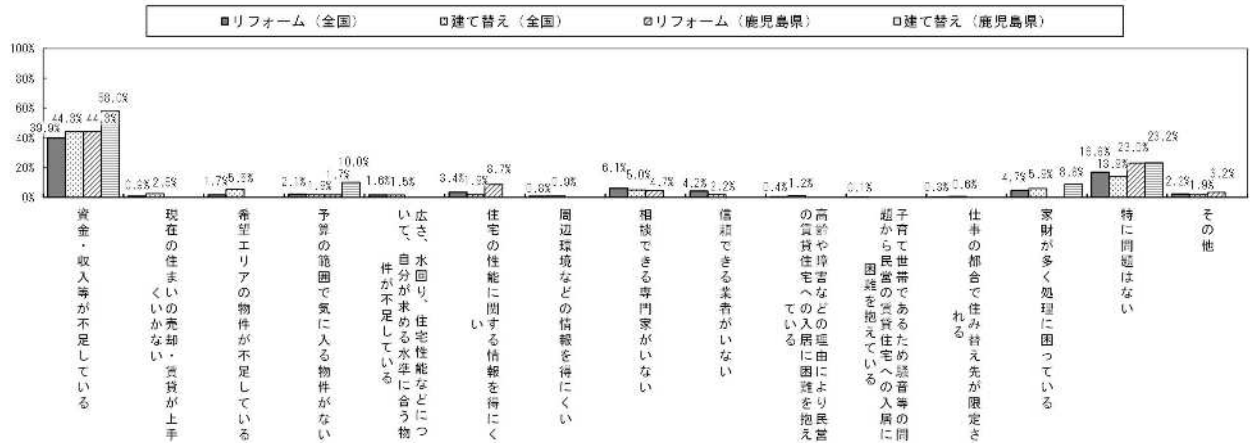
（資料：令和5年住生活総合調査）



注) 平成30年は複数回答であった。

図表 2-58 今後5年以内の改善の課題（1位）（全国・鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



注) 平成30年は複数回答であった。

5) 今後の住み替え・改善意向のない理由

全国、鹿児島県ともに、「現在の住まいに満足しているため」が最も多い。

【全国】

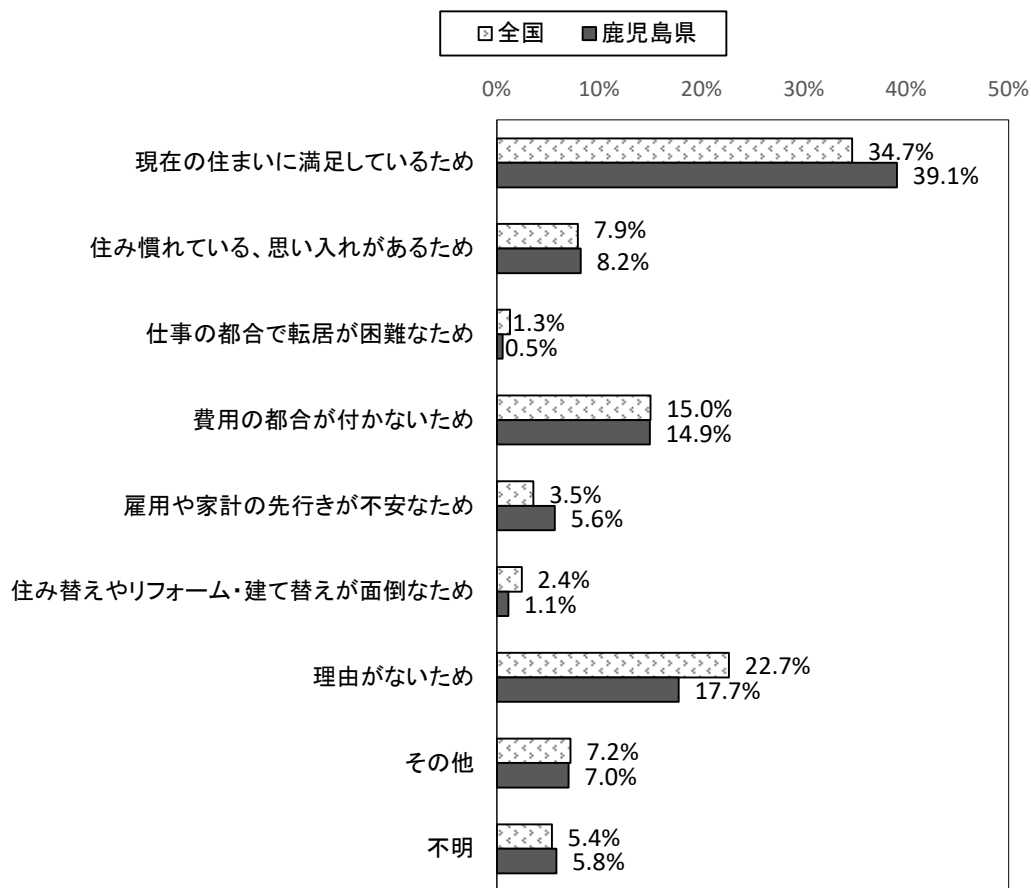
「現在の住まいに満足しているため」が34.7%と最も多く、次いで「理由がないため」(22.7%)、「費用の都合が付かないため」(15.0%)の順となっている。

【鹿児島県】

「現在の住まいに満足しているため」が39.1%と最も多く、次いで「理由がないため」(17.7%)、「費用の都合が付かないため」(14.9%)の順となっている。「現在の住まいに満足しているため」は全国(34.7%)と比べて4.4ポイント高い。

図表 2-59 今後の住み替え・改善意向がない理由（全国・鹿児島県）

(資料：令和5年住生活総合調査)



注) 平成30年は住み替え意向のない理由(複数回答)であったのに対し、令和5年は住み替え・改善意向がない理由(1つ選択)となった。

6) 今後現在の住まいを必要としなくなった場合の処分の見込み

全国、鹿児島県ともに「子・親族などに譲渡する」の割合が最も多い。

【全国】

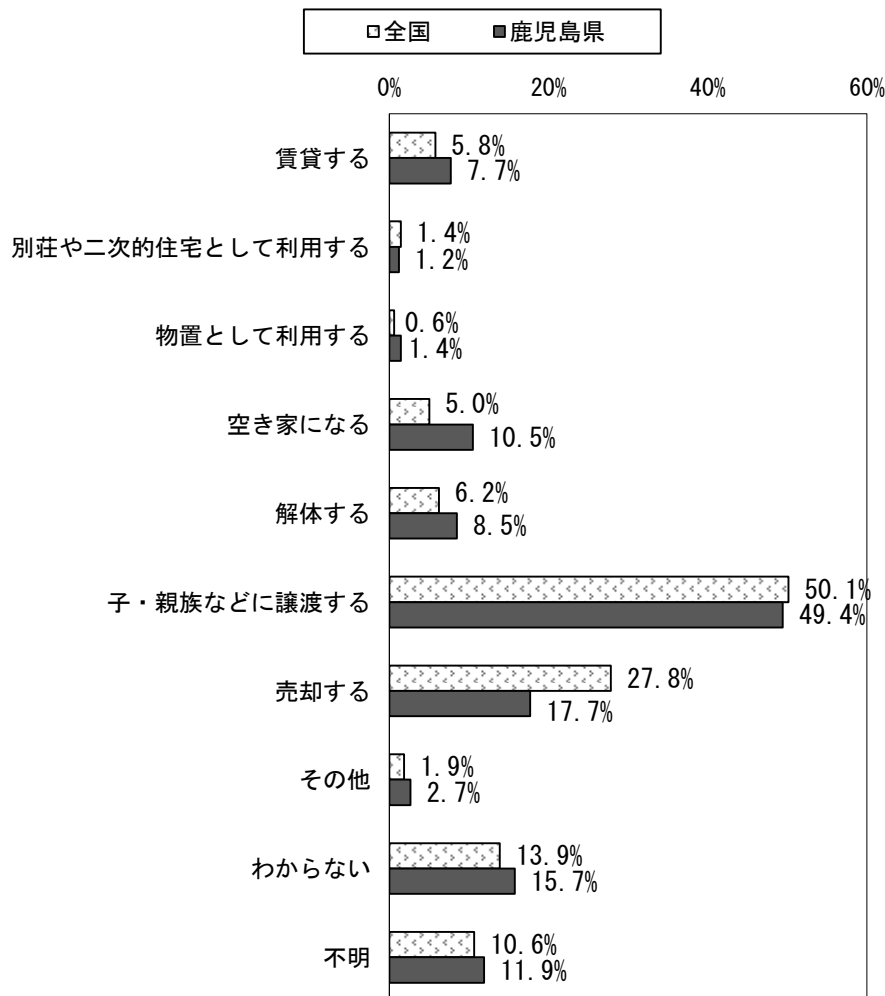
「子・親族などに譲渡する」が50.1%と最も多く、次いで「売却する」(27.8%)、「わからない」(13.9%)の順となっている。

【鹿児島県】

「子・親族などに譲渡する」が49.4%と最も多く、次いで「売却する」(17.7%)、「わからない」(15.7%)の順となっている。なお、「空き家になる」は10.5%と、全国(5.0%)と比べ5.5ポイント多くなっている。

図表 2-60 今後現在の住まいを必要としなくなった場合の処分の見込み（持ち家）（複数回答）
（全国・鹿児島県）

（資料：令和5年年住生活総合調査）



注) 平成30年は住み替え意向のない世帯（持ち家）の見込みであった。

7) 既存住宅取得の際の選択条件

全国、鹿児島県ともに「希望する立地にあること」の割合が最も多い。

【全国】

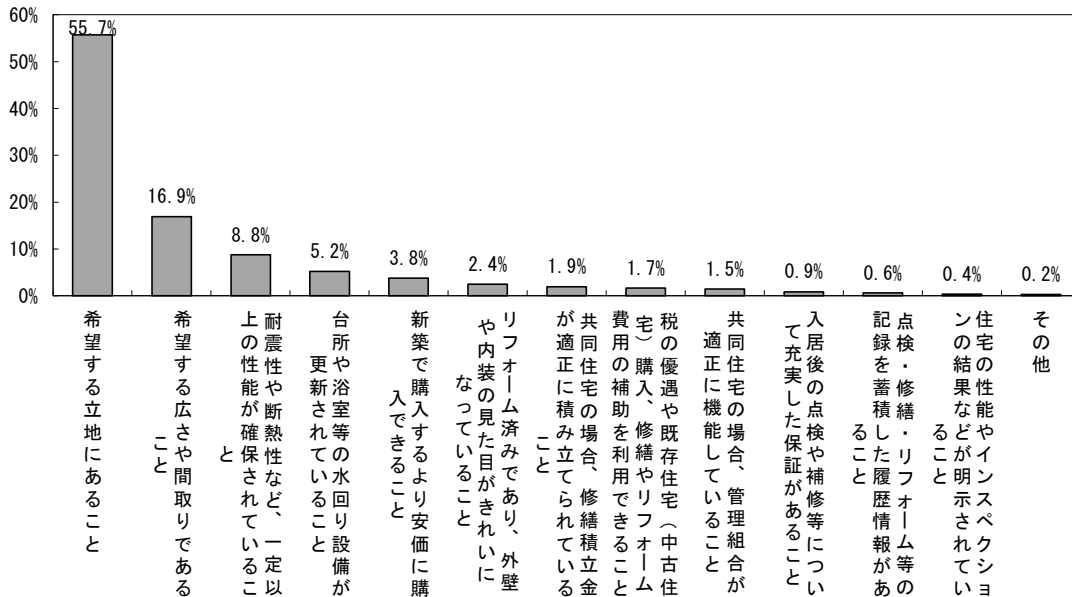
既存住宅購入を希望する世帯の既存住宅取得の際の選択条件（第1位）をみると、「希望する立地にあること」が55.7%と最も多く、次いで「希望する広さや間取り」（16.9%）、「耐震性や断熱性など、一定以上の性能が確保されていること」（8.8%）の順となっている。第1位が突出していることから、立地条件が重視されていることがうかがえる。

【鹿児島県】

全国と同様に「希望する立地にあること」が50.0%と最も多いが、次いで「台所や浴室等の水回りの設備が更新されていること」（37.0%）、「リフォーム済みであり、外壁や内装の見た目がきれいになっていること」（13.1%）と、全国と異なり設備や内外装の更新も重視されている。

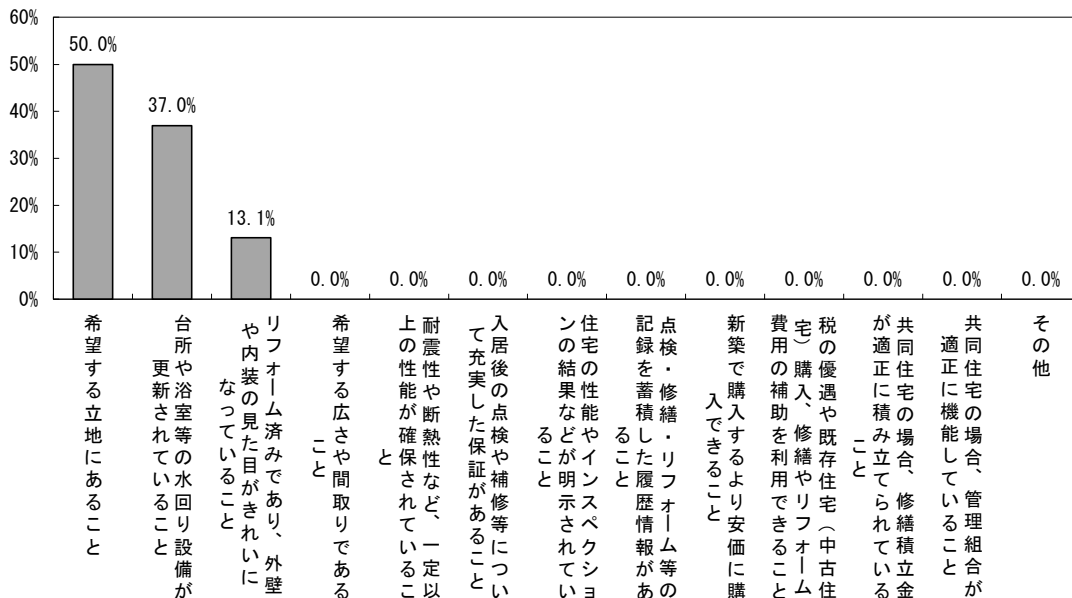
図表 2-61 既存住宅購入を希望する世帯の選択条件（全国 第1位）

（資料：令和5年住生活総合調査）



図表 2-62 既存住宅購入を希望する世帯の選択条件（鹿児島県 第1位）

（資料：令和5年住生活総合調査）



8) 現住居以外の住宅の相続の可能性

①相続可能性のある住宅の有無

全国、鹿児島県ともに「相続する可能性がある」が2割強を占める。

【全国】

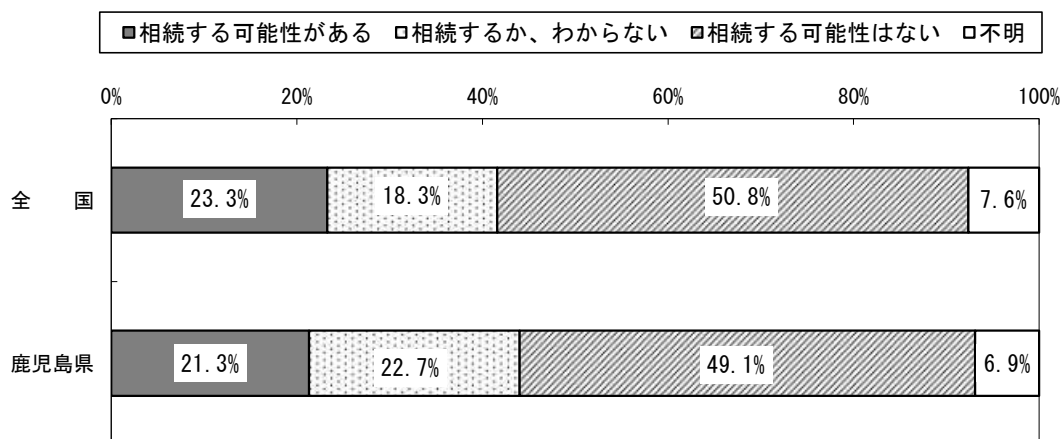
「相続する可能性はない」が 50.8%で最も多く、次いで「相続する可能性がある」が 23.3%、「相続するか、わからない」が 18.3%の順となっている。

【鹿児島県】

「相続する可能性はない」が 49.1%で最も多く、次いで「相続するか、わからない」(22.7%)、「相続する可能性がある」(21.3%)の順となっている。

図表 2-63 相続可能性のある住宅の有無 (全国・鹿児島県)

(資料：令和5年住生活総合調査)



②相続後の活用などの意向

全国、鹿児島県ともに「住む、または建替えて住む」の割合が多い。

【全国】

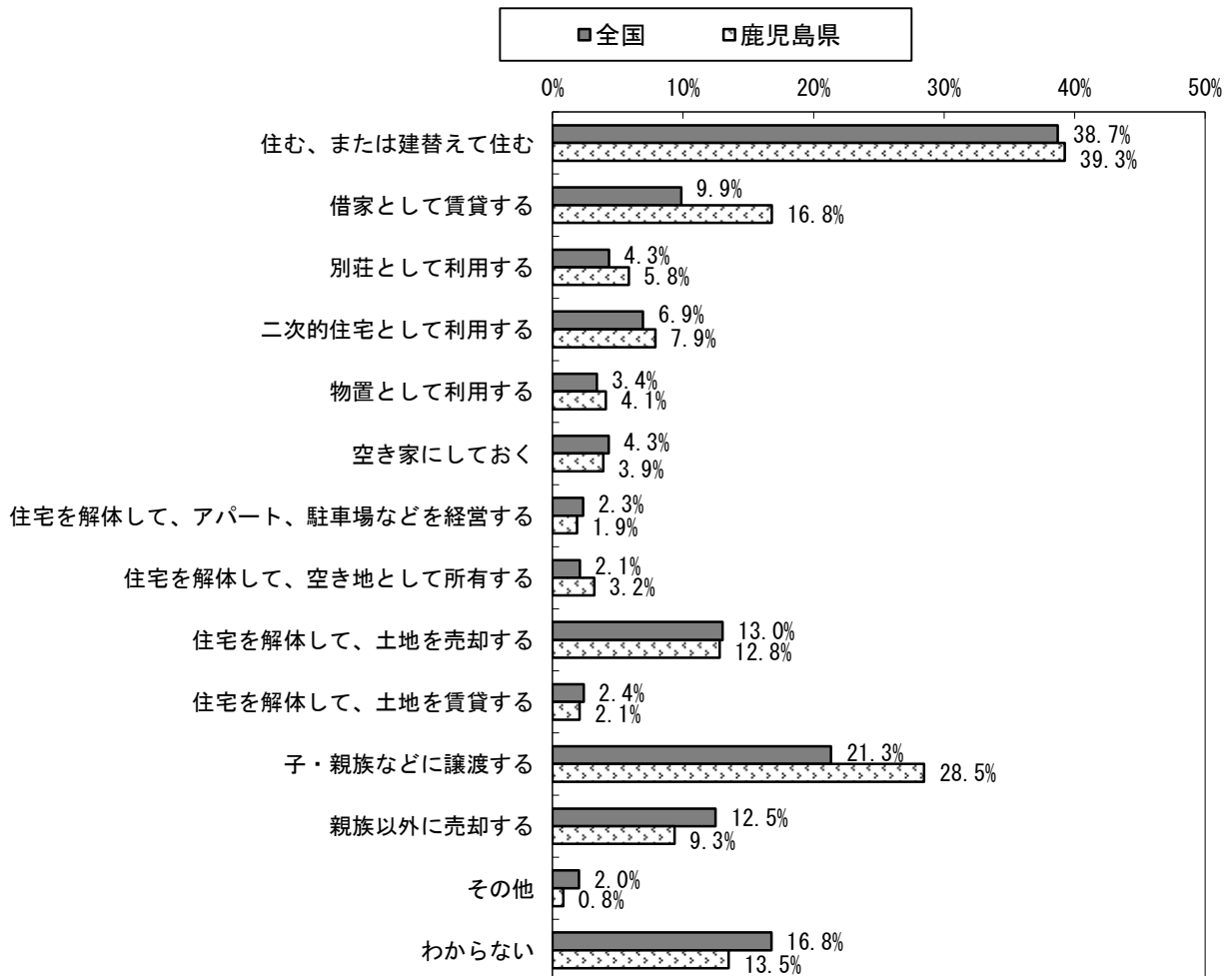
将来相続する住宅の利用意向は、「住む、または建替えて住む」が38.7%と最も多く、次いで「子・親族などに譲渡する」(21.3%)、「分からない」(16.8%)の順となっている。

【鹿児島県】

将来相続する住宅の利用意向は、「住む、または建替えて住む」が39.3%と最も多く、次いで「子・親族などに譲渡する」(28.5%)、「借家として賃貸する」(16.8%)の順となっている。「子・親族などに譲渡する」は全国(21.3%)と比べて7.2ポイント多くなっている。

図表 2-64 相続後の活用などの意向（複数回答）（全国・鹿児島県）

(資料：令和5年住生活総合調査)



注) 平成30年は相続する可能性のある住宅3軒分までの回答であった。
令和5年は建築時期が最も新しい住宅についての回答に変更された。

(5) 現在の居住状況について

1) 在宅勤務の有無別の満足度と重要度

①在宅勤務の有無別満足度

全国は住宅のすべての要素で在宅勤務を実施している場合の満足度が高い一方、鹿児島県では要素ごとにばらつきがある。

全国、鹿児島県ともに、在宅勤務を実施している場合の居住環境の満足度がやや高い。

【全国】

在宅勤務を実施している場合は、実施していない場合に比べ、住宅の各要素に対する満足度が高い。また、居住環境の満足度も、在宅勤務を実施している場合の方がやや高い。

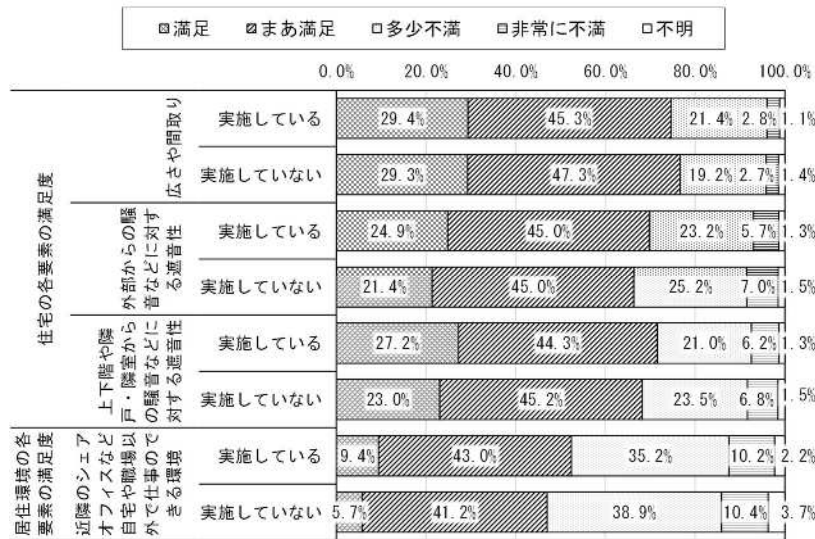
【鹿児島県】

住宅の各要素では、「広さや間取り」と「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」で実施していない場合が5ポイント以上高くなっている。

居住環境の満足度は、全国と同様、在宅勤務を実施している場合がやや高い。

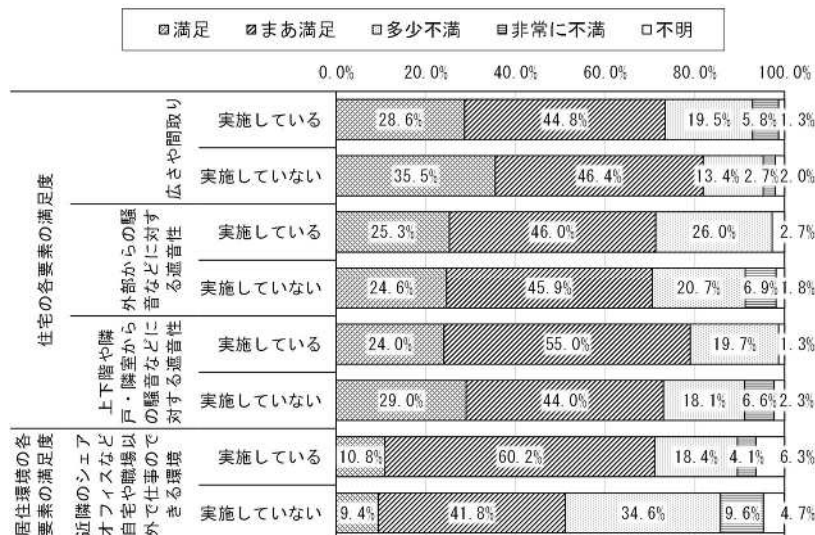
図表 2-65 在宅勤務の有無別の満足度（全国）

(資料：令和5年住生活総合調査)



図表 2-66 在宅勤務の有無別の満足度（鹿児島県）

(資料：令和5年住生活総合調査)



②在宅勤務有無別の重要度

在宅勤務を実施している場合、全国、鹿児島県ともに特に「広さや間取り」が重視されている。

【全国】

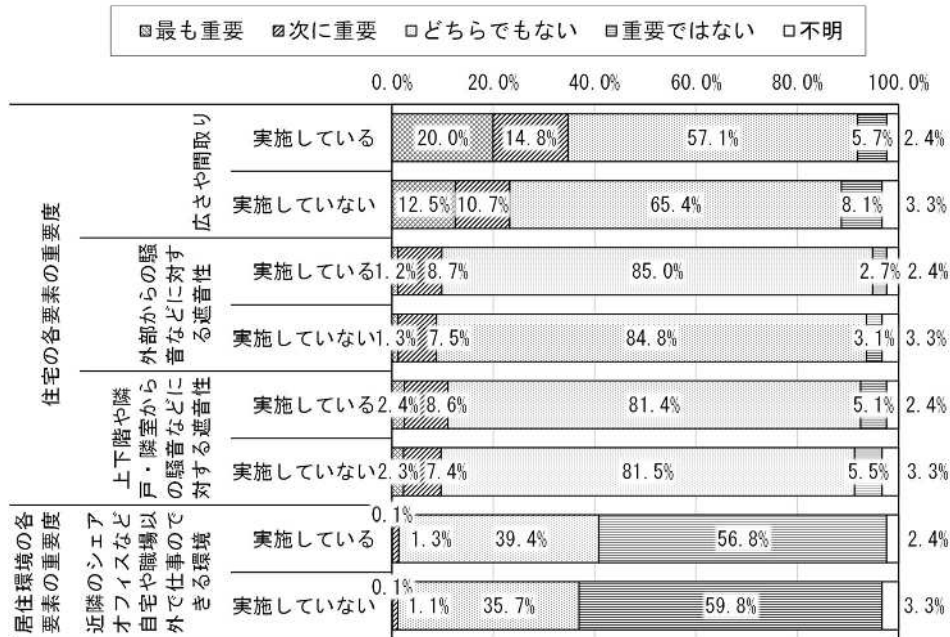
在宅勤務を実施している場合は、特に「広さや間取り」が在宅勤務を実施していない場合より重視されている。

【鹿児島県】

同様に、特に「広さや間取り」が在宅勤務を実施していない場合より重視されている。

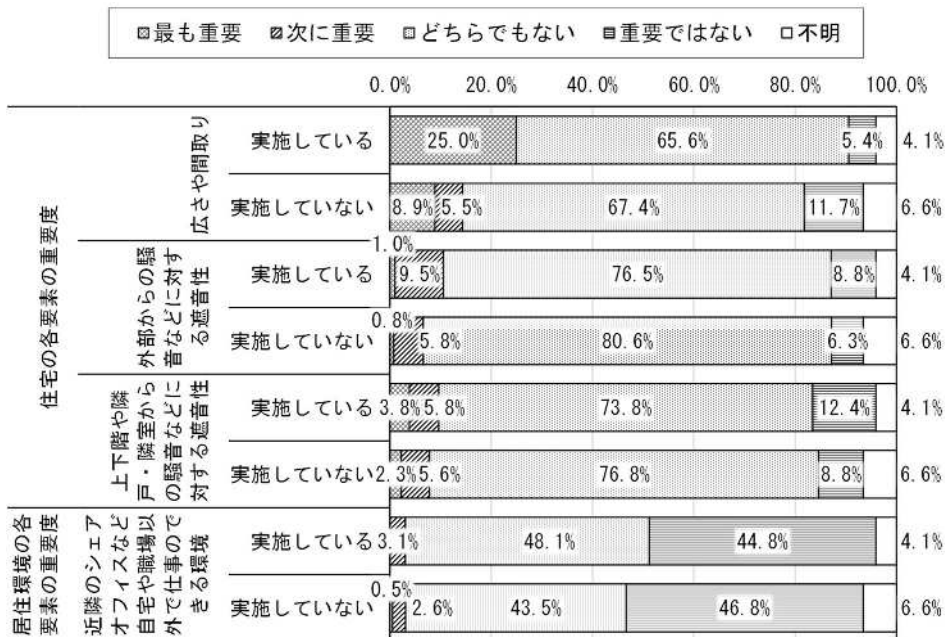
図表 2-67 在宅勤務の有無別の重要度（全国）

（資料：令和5年住生活総合調査）



図表 2-68 在宅勤務の有無別の重要度（鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



2) 住宅・住生活関連サービスの利用状況

全国、鹿児島県ともに「利用しているサービスはない」が最も多く、次いで「住宅や設備の定期点検」となっている。

【全国】

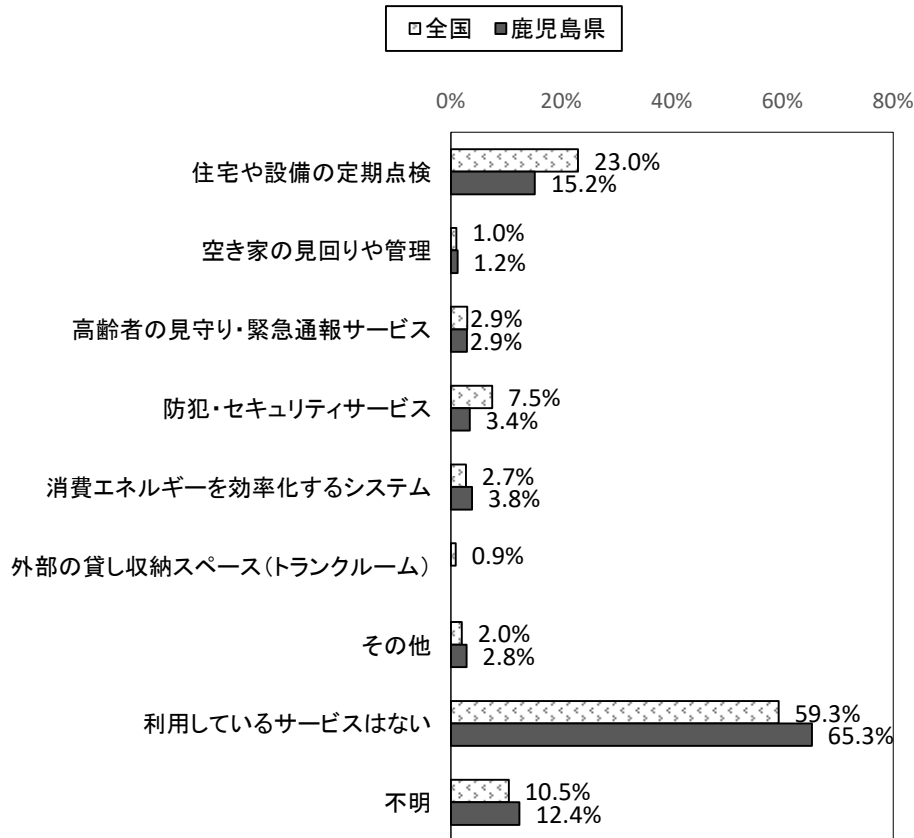
「利用しているサービスはない」が 59.3%、次いで「住宅や設備の定期点検」(23.0%) となっている。

【鹿児島県】

「利用しているサービスはない」が 65.3%、次いで「住宅や設備の定期点検」(15.2%) となっている。「利用しているサービスはない」の割合は、全国(59.3%)より6.0ポイント多く、「住宅や設備の定期点検」は全国(23.0%)と比べて7.8ポイント少ない。

図表 2-69 住宅・住生活関連サービスの利用状況 (全国・鹿児島県)

(資料：令和5年住生活総合調査)



3) 持ち家に住む世帯の維持管理方法

① 持ち家に住む世帯の維持管理方法

全国、鹿児島県ともに、「不具合が生じた際に修繕をしている」が最も多い。

【全国】

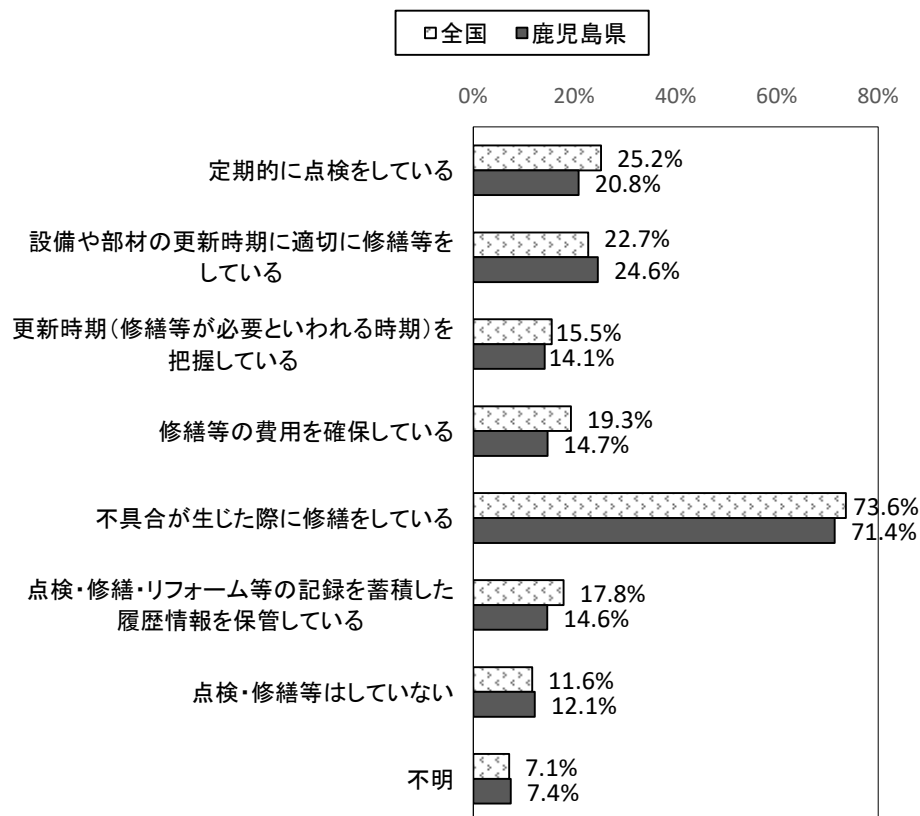
「不具合が生じた際に修繕をしている」が73.6%と最も高く、次いで「定期的に点検をしている」(25.2%)、「設備や部材の更新時に適切に修繕等をしている」(22.7%)の順となっている。

【鹿児島県】

「不具合が生じた際に修繕をしている」が71.4%と最も高く、次いで「設備や部材の更新時に適切に修繕等をしている」(24.6%)、「定期的に点検をしている」(20.8%)の順となっている。

図表 2-70 持ち家に住む世帯の維持管理方法 (全国・鹿児島県)

(資料：令和5年住生活総合調査)



②点検の依頼先（持ち家）

全国、鹿児島県ともに「現住宅の施工業者」が最も多い。

【全国】

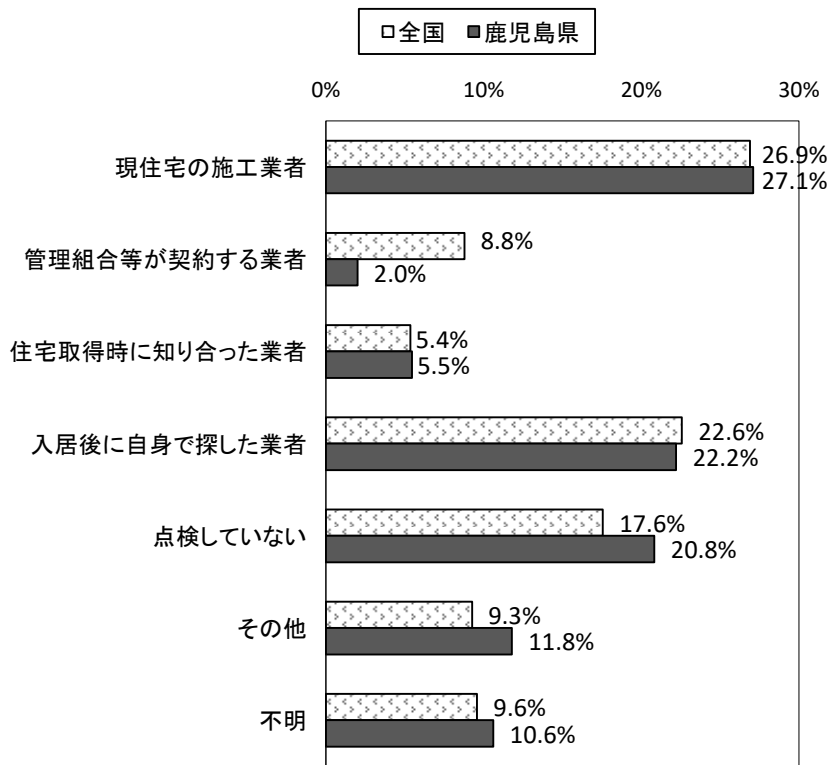
持ち家の点検の依頼先は「現住宅の施工業者」が26.9%と最も多く、次いで「入居後に自身で探した業者」(22.6%)、「点検していない」(17.6%)となっている。

【鹿児島県】

全国と同様、「現住宅の施工業者」が27.1%と最も多く、次いで「入居後に自身で探した業者」(22.2%)、「点検していない」(20.8%)となっている。「点検していない」の割合は、全国(17.6%)と比べて3.2ポイント多い。

図表 2-71 点検の依頼先（持ち家）（全国・鹿児島県）

(資料：令和5年住生活総合調査)



注) 平成30年は持ち家で住み替え意向の有無別であった。

(6) 高齢期の住まい方の意向

全国、鹿児島県ともに「特に考えていない」の割合が最も多く、次いで、「今の自宅をリフォームして住み続ける」となっている。

【全国】

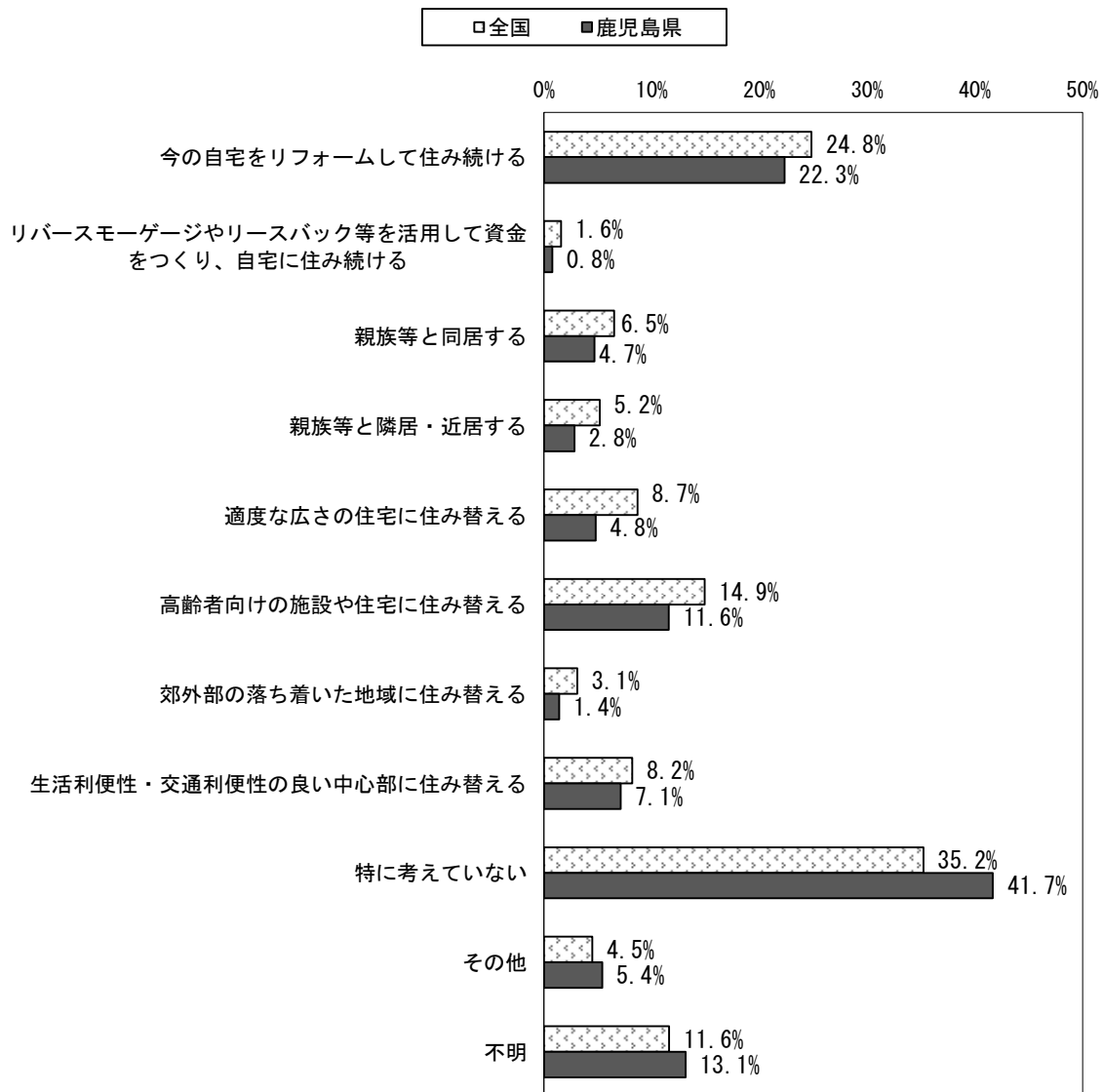
「特に考えていない」が 35.2%と最も多く、次いで「今の自宅をリフォームして住み続ける」(24.8%)、「高齢者向けの施設や住宅に住み替える」(14.9%)の順となっている。

【鹿児島県】

全国と同様、「特に考えていない」が 41.7%と最も多く、次いで「今の自宅をリフォームして住み続ける」(22.3%)、「不明」(13.1%)の順となっている。なお、「特に考えていない」の割合は全国(35.2%)と比べて6.5ポイント多くなっている。

図表 2-72 高齢期の住まい方（複数回答）（全国・鹿児島県）

(資料：令和5年住生活総合調査)



注) 平成30年は高齢期における子との住まい方であった。

(7) 現住居以外の住宅の状況

現住居以外に住宅を所有している世帯は、全国、鹿児島県ともに 15%前後となっている。

【全国】

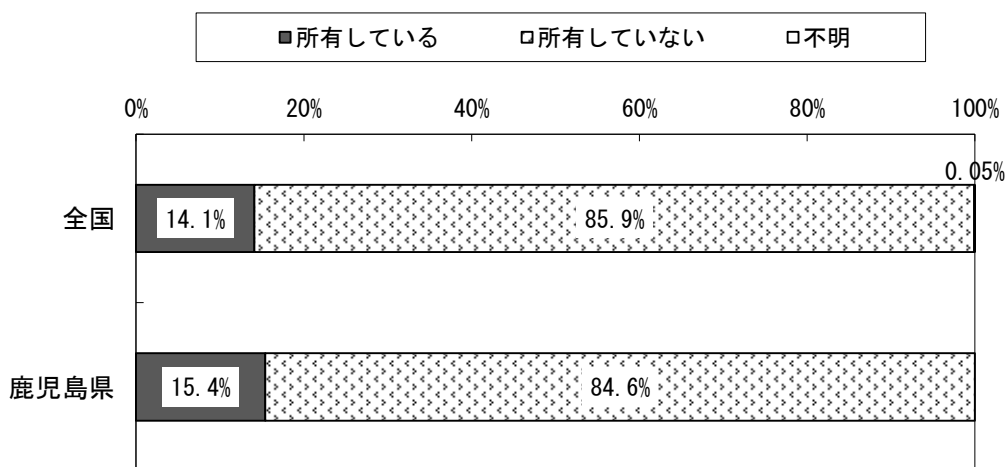
現住居以外に所有している住宅がある世帯は 14.1%となっている。

【鹿児島県】

現住居以外に所有している住宅がある世帯は 15.4%となっており、全国（14.1%）と比べて 1.3ポイント多くなっている。

図表 2-73 現住居以外の住宅の有無（全国・鹿児島県）

（資料：令和5年住生活総合調査）



第3章 住宅市場の動向等

(1) 新設住宅

●新設住宅着工戸数の推移

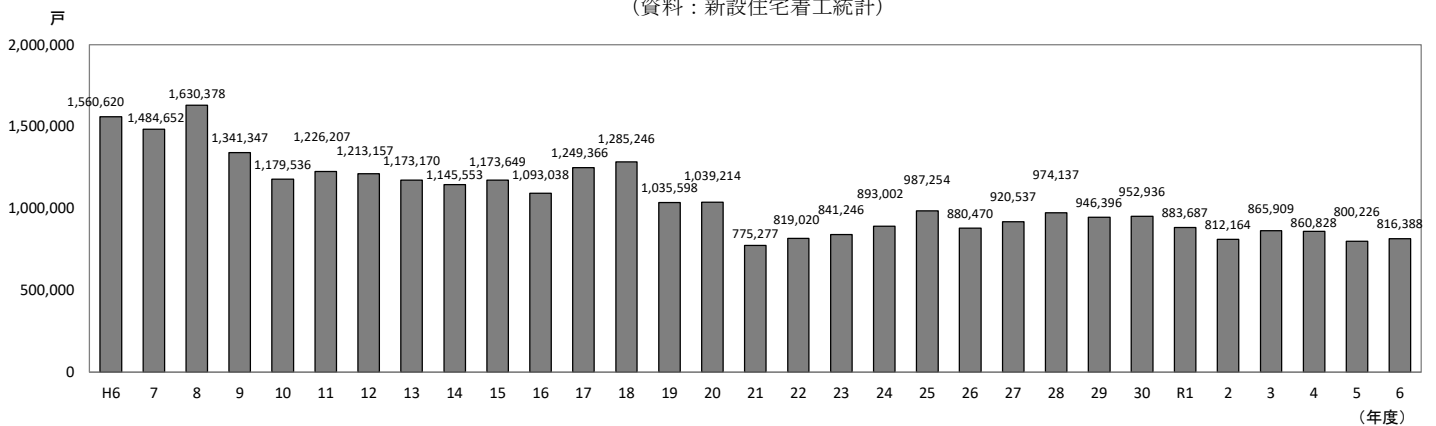
全国、鹿児島県ともに減少傾向。

全国では減少傾向にあり、平成21年度に約77.5万戸にまで落ち込み、平成25年度には約99万戸まで回復したものの以降は減少し、近年は約80万戸台で推移している。令和6年度は約82万戸となっている。

鹿児島県も減少傾向にあり、平成21年度に8,241戸にまで落ち込み、平成25年度には11,281戸まで回復したものの、以降は1万1千戸～8千戸台で推移している。令和6年度の着工戸数は8,124戸となっている。

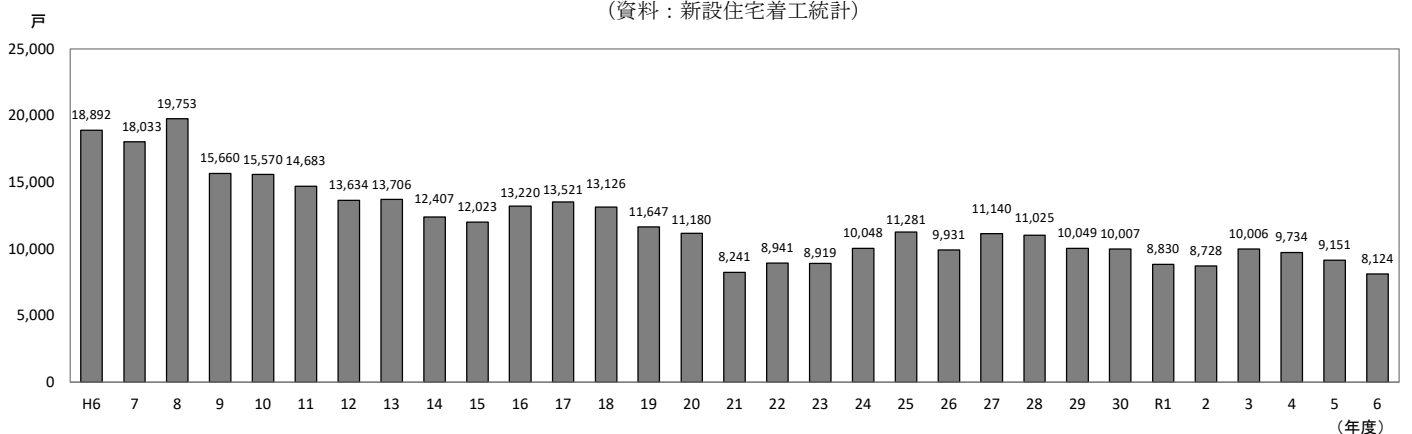
図表 3-1 新設住宅着工戸数（全国）

（資料：新設住宅着工統計）



図表 3-2 新設住宅着工戸数（鹿児島県）

（資料：新設住宅着工統計）



● 利用関係別戸数の推移

全国： 持家は、横ばいから令和4年度以降減少傾向。
 貸家は、令和3年度以降増加傾向。
 鹿児島県：持家は、令和4年度以降減少傾向。令和6年度の着工数は3,415戸。
 貸家は、令和4年度以降減少傾向。令和6年度の着工数は2,942戸。

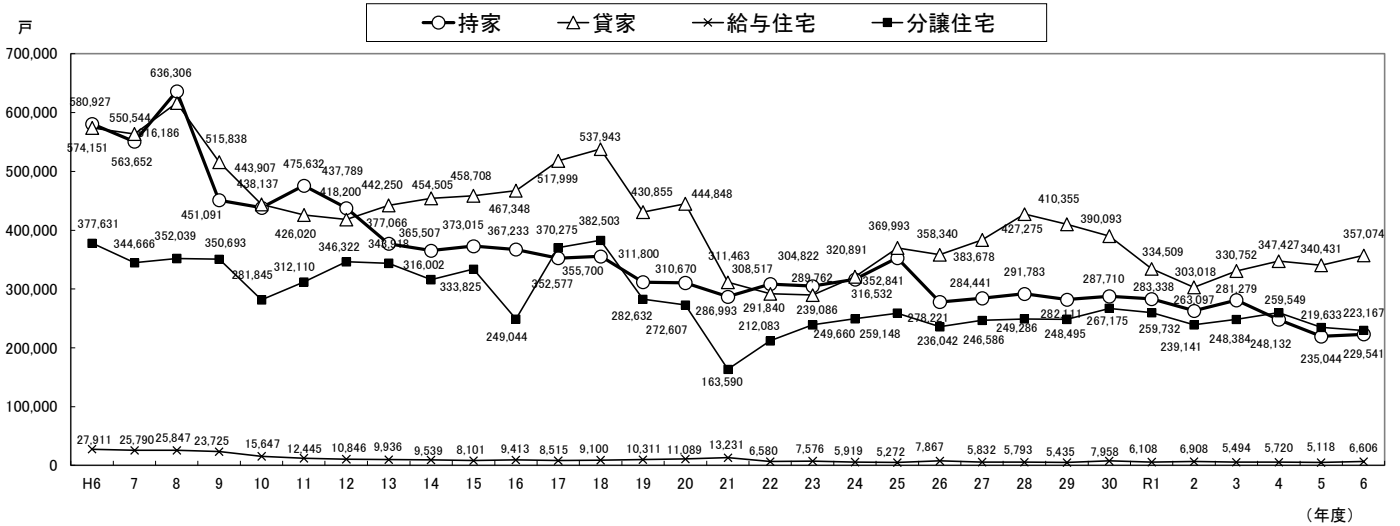
「持家」については、全国は平成26年度に約28万戸まで減少して以降、横ばいで推移していたが、令和4年度以降減少傾向にある。鹿児島県も同様に、令和4年度以降は減少傾向が続き令和6年度は3,415戸となっている。

「貸家」については、全国は令和3年以降増加に転じているものの、鹿児島県は減少傾向となっており、令和6年度は2,942戸となっている。

「分譲住宅」については、全国、鹿児島県とも令和5年以降減少傾向にある。

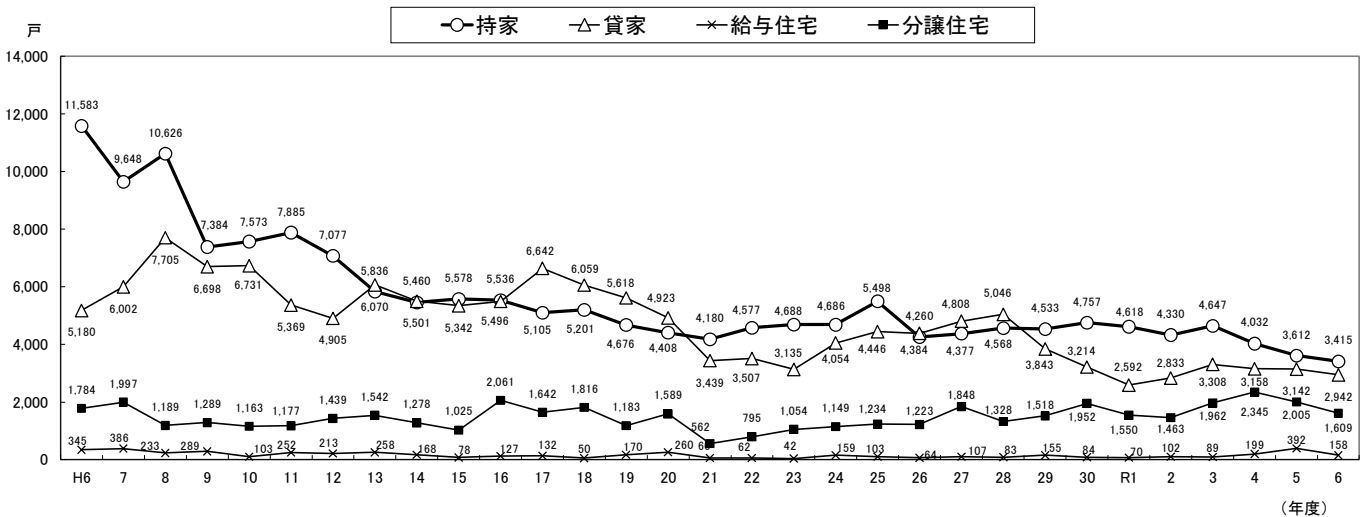
図表 3-3 利用関係別新設住宅着工戸数の推移（全国）

（資料：新設住宅着工統計）



図表 3-4 利用関係別新設住宅着工戸数の推移（鹿児島県）

（資料：新設住宅着工統計）



● 利用関係別平均延床面積の推移

持家の平均延床面積は全国より小さく、かつ狭くなる傾向にあり、令和6年度は103.9㎡。
 貸家の平均延床面積は全国より小さく、近年は40㎡強で推移し、令和6年度は44.9㎡。

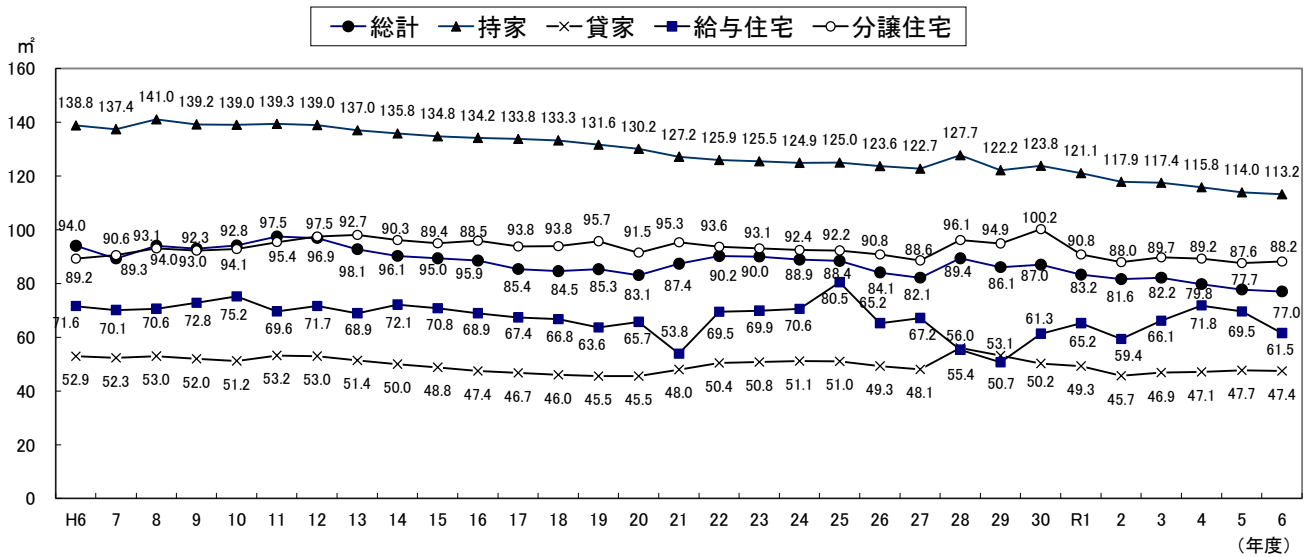
「持家」では、全国、鹿児島県ともに、平成12年度以降狭くなる傾向が一貫してみられ、令和6年度の鹿児島県は103.9㎡と全国（113.2㎡）より約9㎡狭くなっている。

「貸家」では、鹿児島県は平成27年度以降50㎡未満で推移している。令和6年度は44.9㎡と全国（47.4㎡）より2.5㎡狭くなっている。

なお、全国、鹿児島県ともに「持家」と「貸家」の平均床面積の差は2倍以上となっているものの、その差は徐々に縮まっている。

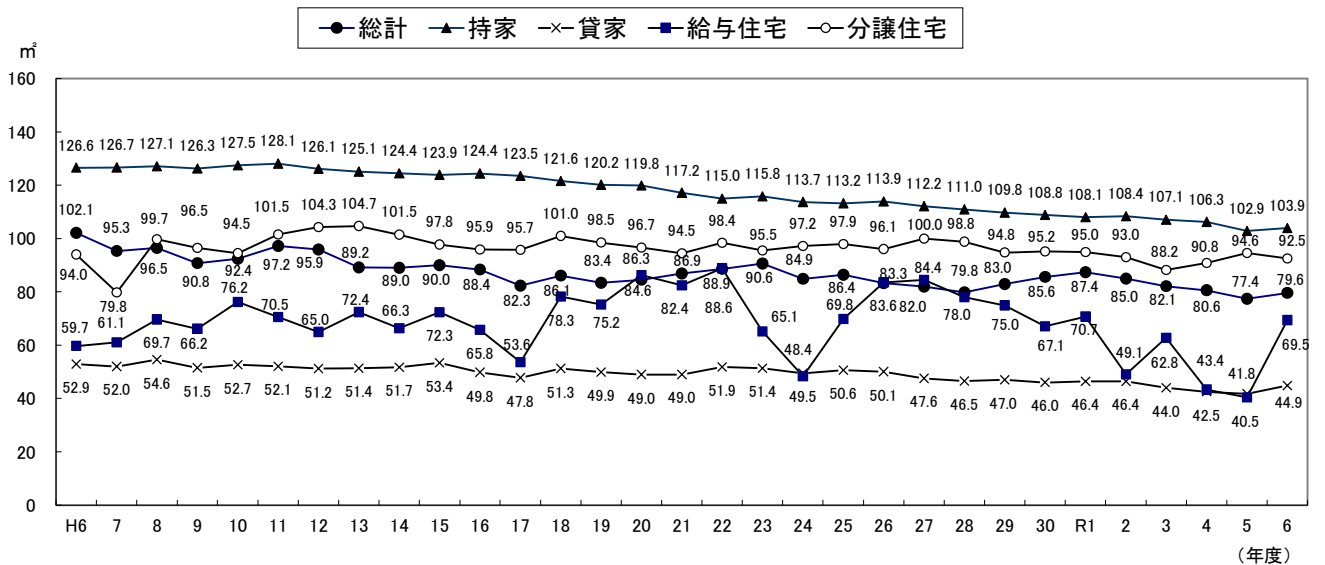
図表 3-5 利用関係別平均延床面積の推移（全国）

（資料：新設住宅着工統計）



図表 3-6 利用関係別平均延床面積の推移（鹿児島県）

（資料：新設住宅着工統計）



●木造率の推移

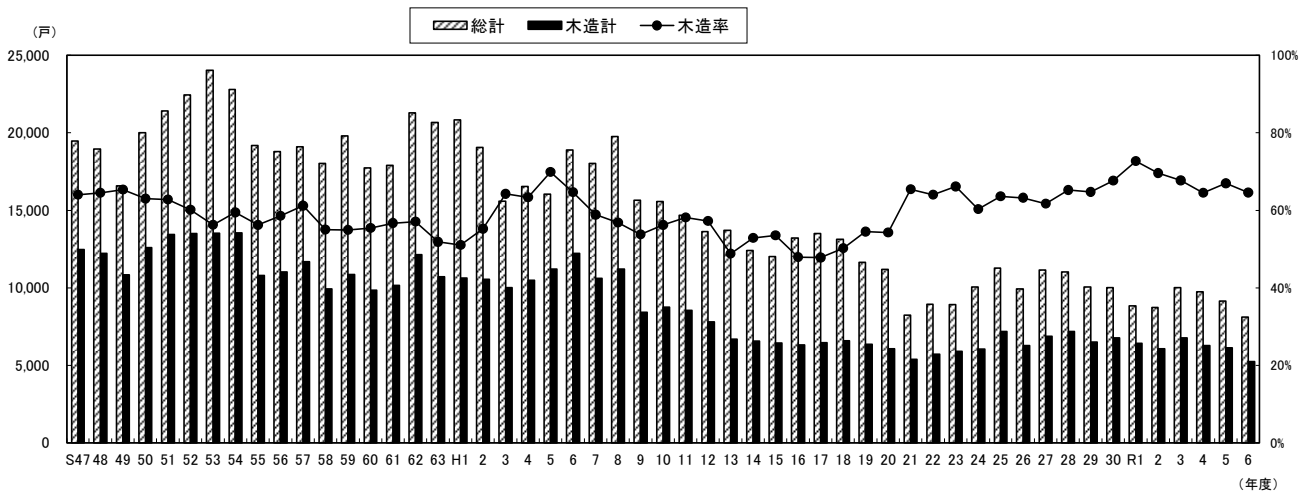
木造住宅着工数は減少傾向で、木造率は全国よりも高い割合で推移しているものの減少傾向。
令和6年度の木造率は64.6%。

鹿児島県の新設住宅着工における木造住宅の着工数は、令和4年度以降減少傾向にあり、木造率は令和2年度以降減少傾向となっている。

全国の木造率が近年55%～58%と横ばいで推移するなか、令和元年に70%を超えていた鹿児島県の木造率は、令和6年度には64.6%となっている。

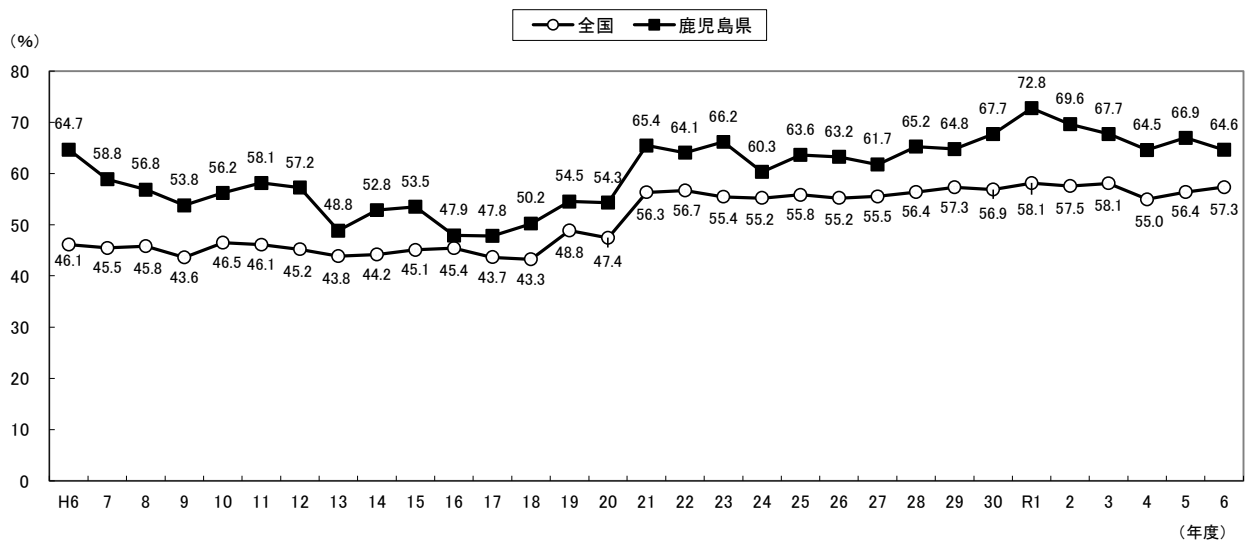
図表 3-7 鹿児島県の新設住宅着工における
木造戸数（左目盛）と木造率（右目盛）

（資料：各年建築統計年報）



図表 3-8 新設住宅着工における木造率（全国・鹿児島県）

（資料：新設住宅着工統計）



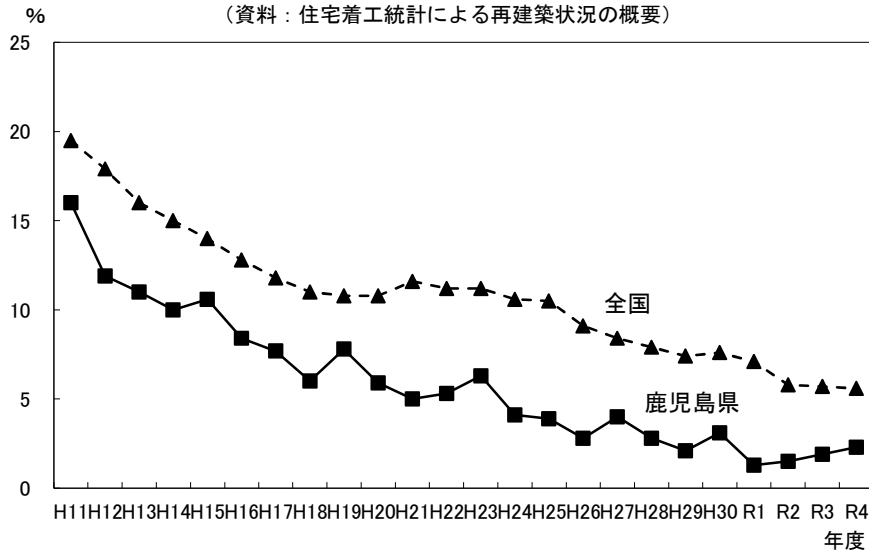
●再建築戸数の動向

再建築戸数は減少傾向。

新設住宅の着工数が減少するなか、新設住宅に占める再建築戸数の割合（再建築率）も減少傾向となっている。

図表 3-9 着工新設住宅の再築率の推移（総数）

（資料：住宅着工統計による再建築状況の概要）



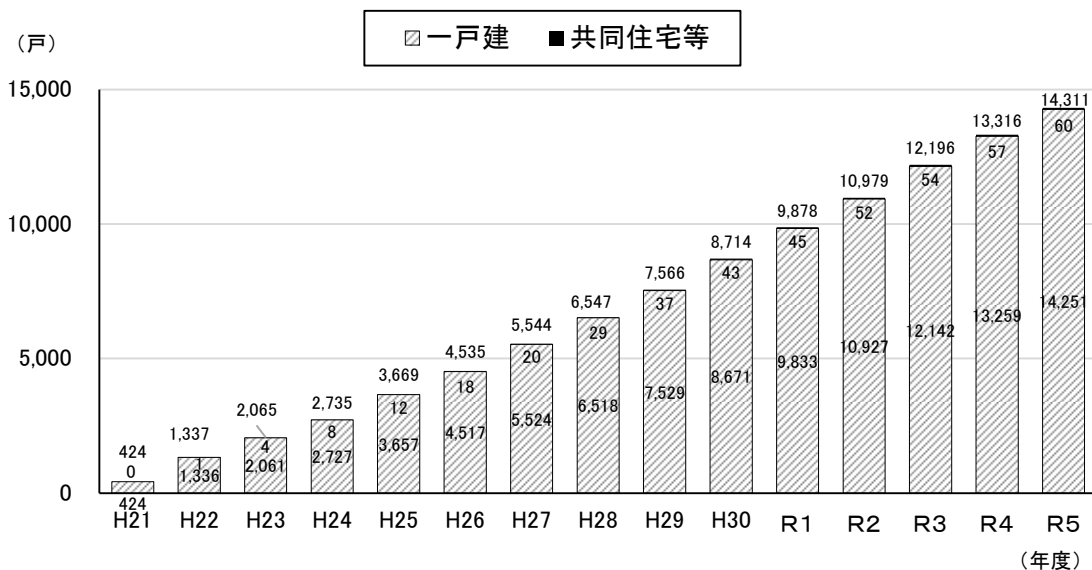
●長期優良住宅認定戸数の推移

長期優良住宅認定戸数は、近年減少傾向。

長期優良住宅認定戸数（新築）の推移をみると、累計戸数は平成 21 年度の 424 戸から令和 5 年度には 14,311 戸と 33.7 倍となっている。ただし、年度別の認定戸数は、令和 4 年度以降減少傾向にある。

図表 3-10 長期優良住宅認定戸数（新築の累計）
（鹿児島県）

（資料：国交省 HP）



年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
一戸建	424	912	725	666	930	860	1,007	994	1,011	1,142	1,162	1,094	1,215	1,117	992
共同住宅等	0	1	3	4	4	6	2	9	8	6	2	7	2	3	3
計	424	913	728	670	934	866	1,009	1,003	1,019	1,148	1,164	1,101	1,217	1,120	995

(2) 大工就業者

大工就業者の高齢化が進んでいる。

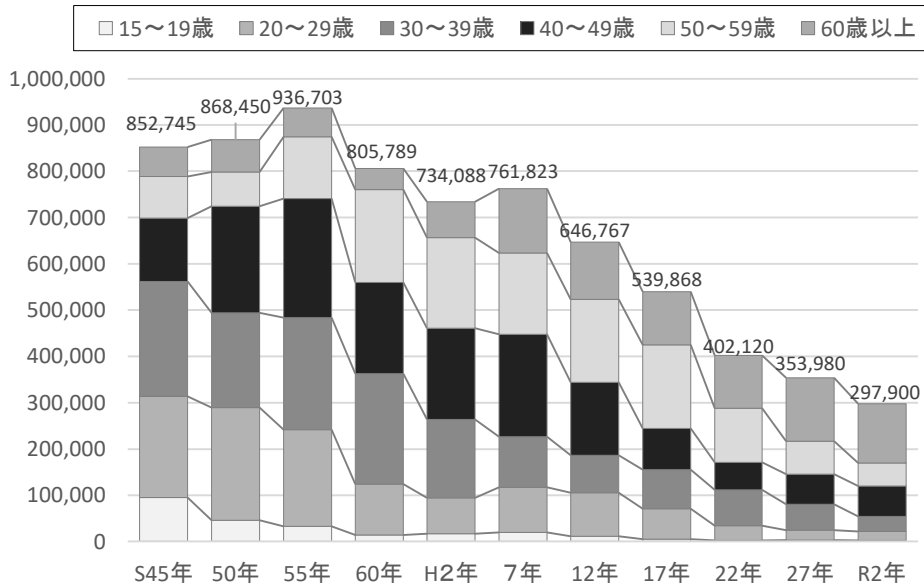
① 大工就業者の高齢化（全国） ※鹿児島県のデータなし

全国の年齢別の大工就業者数の推移をみると、平成12年以降減少が続いている。特に、39歳までの就業者が大幅に減少する一方、60歳以上就業者数が横ばいで推移し、大工の高齢化が進行している。

年齢層別大工就業者割合の推移をみると、「60歳以上」は年々増加し、令和2年は42.9%となっている。

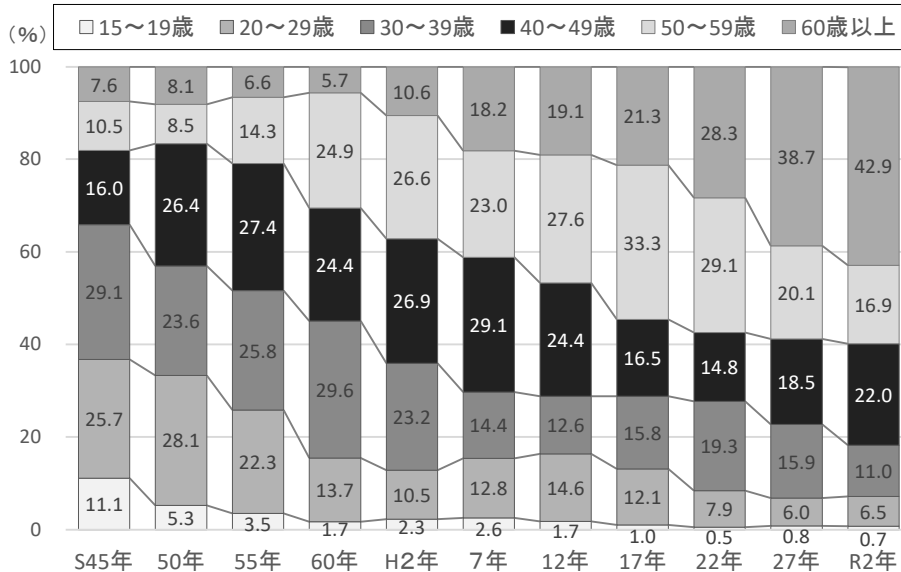
図表 3-11 年齢層別大工就業者数の推移（全国）

（資料：国勢調査）



図表 3-12 年齢層別大工就業者割合の推移（全国）

（資料：国勢調査）



②大工の減少

大工の就業者数は、平成22年の6,420人から令和2年には4,970人となっており、10年間で1,450人減少している。

大工の従業上の地位別にみると、「雇用者」が平成22年の3,270人から令和2年には2,230人と1,040人減少しており、「自営業主」も2,900人から2,560人と340人減少している。「雇用者」の減少が大きかったことから、「雇用者」の割合は平成22年の50.9%から令和2年の44.9%に減少した一方、自営業主は45.2%から51.5%に増加している。

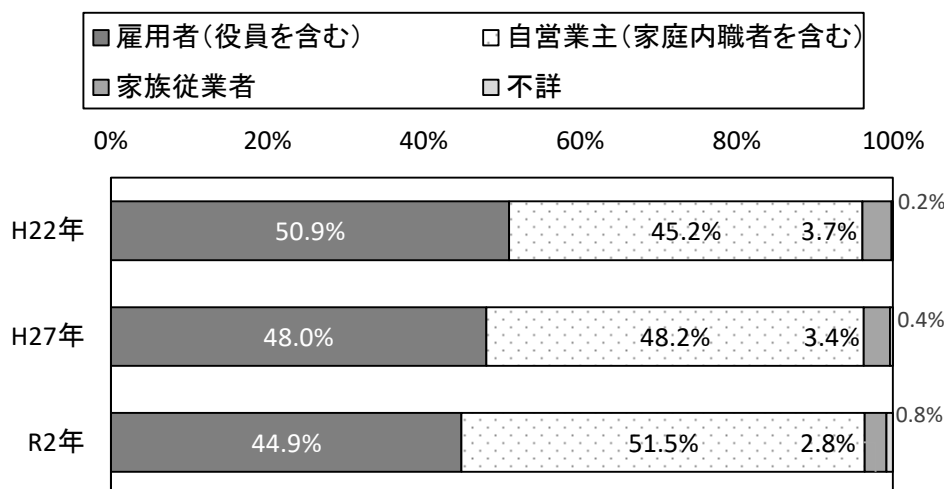
図表 3-13 大工の従業上の地位、15歳以上就業者数（鹿児島県）

	総数※	雇用者(役員を含む)	自営業主(家庭内職者を含む)	家族従業者
H22年	6,420	3,270	2,900	240
H27年	5,620	2,700	2,710	190
R2年	4,970	2,230	2,560	140
H22～R2年増減	▲ 1,450	▲ 1,040	▲ 340	▲ 100

※従業上の地位「不詳」を含む。

(資料：国勢調査)

図表 3-14 年齢層別大工就業者割合の推移（鹿児島県）



(資料：国勢調査)

(3) 公営住宅

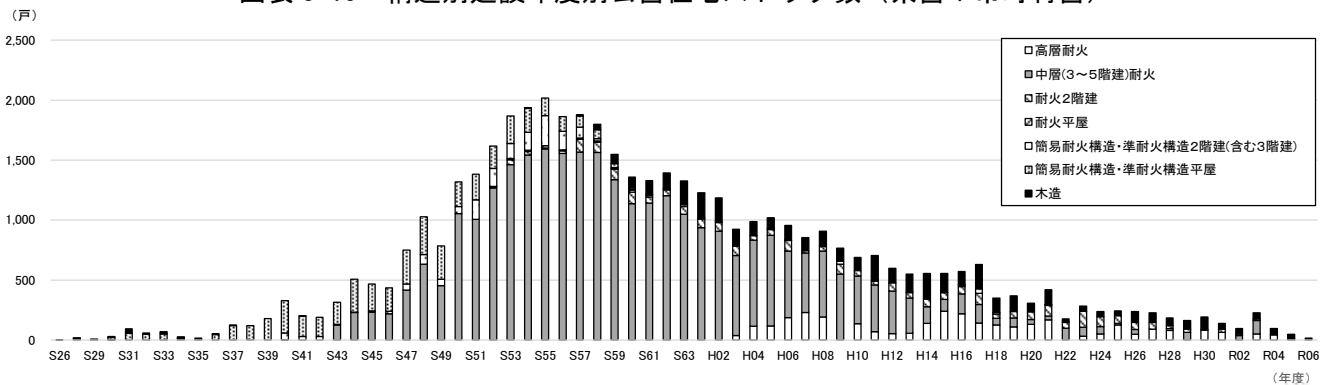
約4万6千戸（県営：約1.2万戸、市町村営：約3.4万戸）が管理されている。

令和7年3月31日現在、公営住宅は約4万6千戸が管理されている。（県営：約1.2万戸、市町村営：約3.4万戸）

県営住宅は、昭和50年度には中層耐火構造（中耐）の住宅が400戸／年のペースで供給されていたが、平成8年頃からその半分以下となっている。なお、昭和61年度から、木造住宅の供給が始まり、以降コンスタントに供給されている。管理戸数の約4割が築後40年以上経過している。

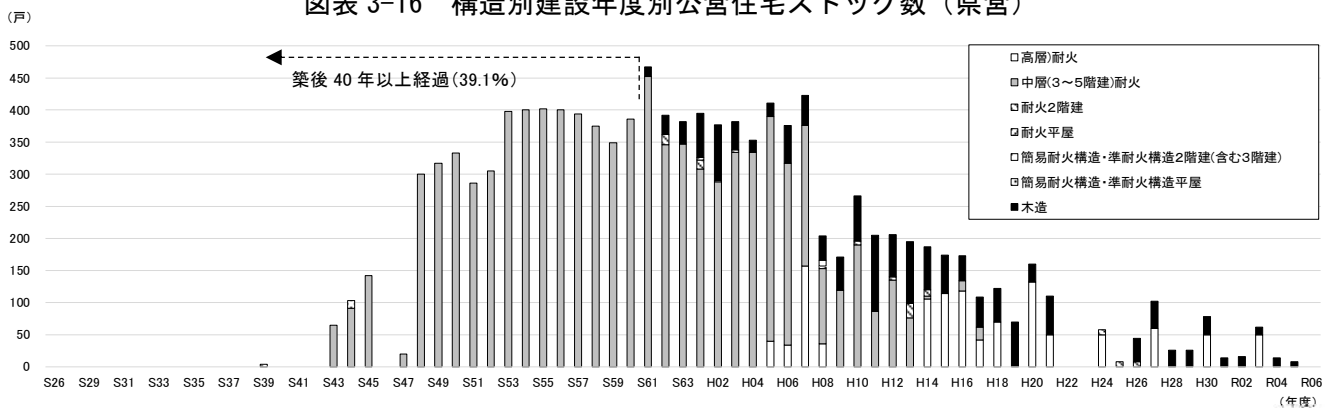
市町村営住宅は、昭和40年度代以前に建設されたストックが相当数残っており、それらの多くは木造か簡易耐火構造の住宅となっている。管理戸数の5割超が築後40年以上経過している。

図表 3-15 構造別建設年度別公営住宅ストック数（県営+市町村営）



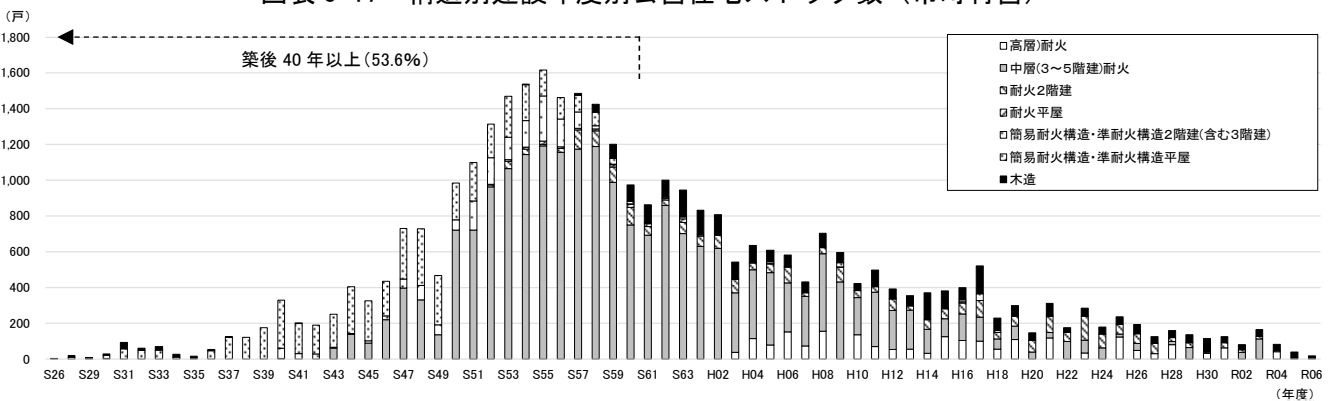
（資料：鹿児島県 平成27年3月31日現在）

図表 3-16 構造別建設年度別公営住宅ストック数（県営）



（資料：鹿児島県 令和7年3月31日現在）

図表 3-17 構造別建設年度別公営住宅ストック数（市町村営）



（資料：鹿児島県 令和7年3月31日現在）

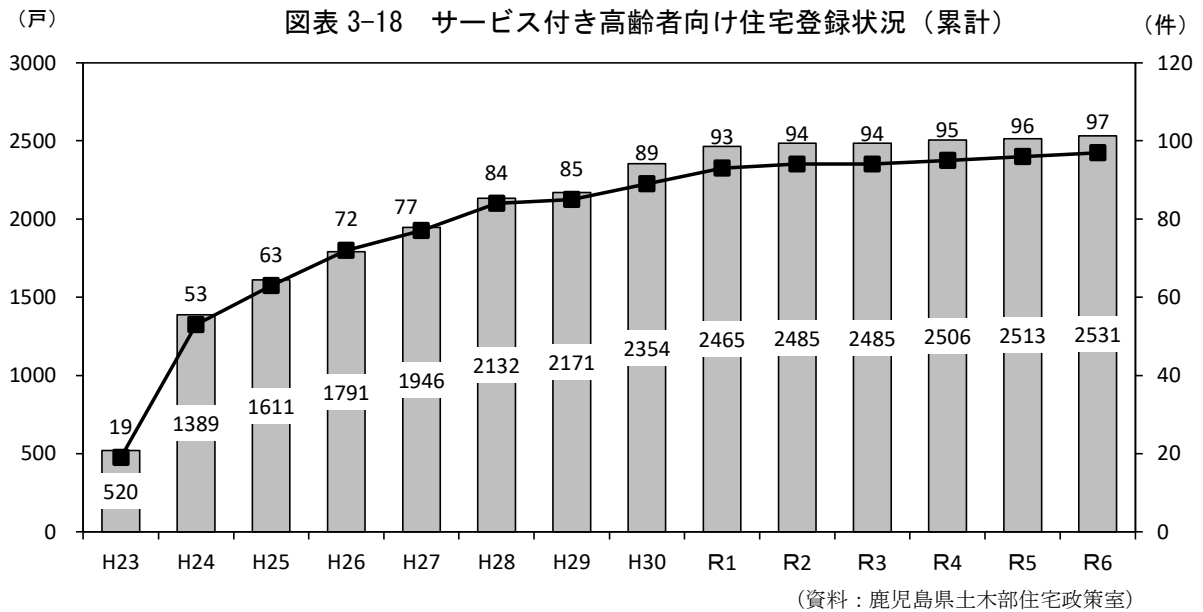
(4) 高齢者の住まい

① サービス付き高齢者向け住宅

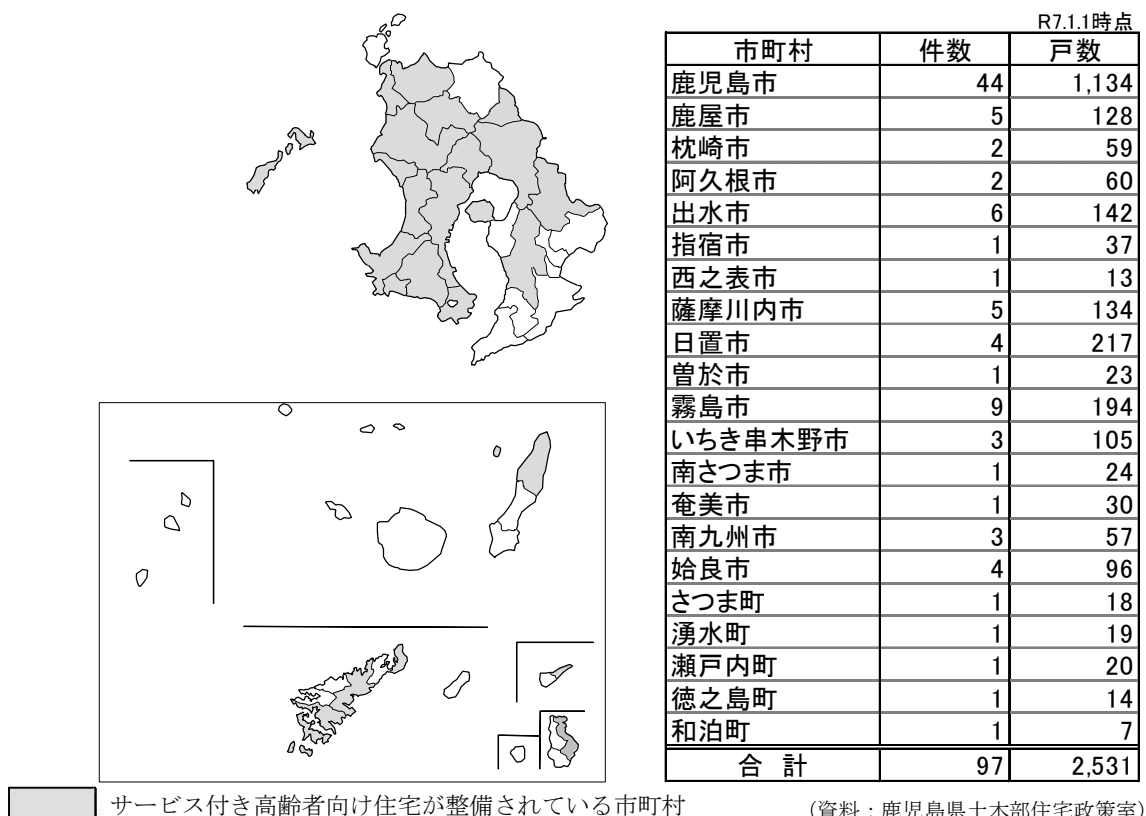
サ高住は約 2.5 千戸。そのうち、約 45%が鹿児島市内に立地。

令和 7 年 1 月 1 日現在、累計で 97 件、2,531 戸が登録されている。近年は登録件数、戸数とも横ばいで推移している。

所在地をみると、鹿児島市が 44 件、1,134 戸で、ともに県全体の約 45%を占める。



図表 3-19 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況



②高齢者向けの住まい

高齢者人口に占める高齢者向けの住宅の割合は 2.6%。

鹿児島県の高齢者向けの住まいを下表のように定義し、その整備状況を見ると、令和7年4月1日時点における高齢者の住まいは 13,555 戸で、高齢者人口に占める割合は 2.6%となっている。

図表 3-20 高齢者向けの住まいの状況（鹿児島県）

区分		定員・戸数	資料、調査時点
住宅・施設名称	有料老人ホーム	9,224人	鹿児島県R7.4.1
	軽費老人ホーム・ケアハウス	1,252人	〃
	シルバーハウジング	462戸	〃
	サービス付き高齢者向け住宅	2,562戸	〃
	高齢者向け優良賃貸住宅	55戸	〃
高齢者向け住宅 計 [A]		13,555人(戸)	
高齢者(65歳以上)人口[B]		511,538人	鹿児島県年齢別推計人口調査結果R6.10.1
対高齢者人口に占める割合[A/B]		2.6%	

注) 全国指標と比較のため、養護老人ホームは、高齢者向け住宅に含めていない

(資料：鹿児島県土木部住宅政策室)

(5) 住宅確保要配慮者の住まいのニーズ

①住宅確保要配慮者とは

住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮者は低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められている。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収が15万8千円以下の世帯となる。これらに加えて、省令において、外国人などが定められている。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができ、鹿児島県では、新婚世帯やUJIターンによる転入者等を追加している。

②鹿児島県における住宅確保要配慮者の状況

令和2年度に「鹿児島県居住支援協議会」が行ったアンケート調査は、不動産事業者・賃貸人がホームレス・更生保護対象者・外国人・高齢者等に対して、実際に入居制限が行われている実態や「安心して貸すことができる」ようにするための支援内容の把握等を目的に実施したものである。

この調査から、例えば、高齢単身世帯については、「孤独死」の不安に対しては十分な「見守り」支援で対応できることや、「残置物の処理」の問題については入居者が生前の「死後事務」に関する委任契約を締結しておくことにより不動産事業者・賃貸人の不安を解消できることがわかっている。

図表 3-21 民間賃貸住宅における入居制限等に関するアンケート調査(令和2年10月)

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	死亡時の残存家財処理	入居トラブルの相談対応
高齢単身世帯	7%	35%	孤独死などの不安(75%)	保証人がいない(39%)		○(43%)		◎(51%)	●(66%)	
高齢者のみ世帯	5%	31%	孤独死などの不安(37%)	保証人がいない(29%)		○(39%)		◎(44%)	●(47%)	
障がい者のいる世帯	2%	27%	衛生面や火災等の不安(36%)	近隣住民との協調性に不安(31%)	○(31%)	○(31%)		●(44%)		◎(38%)
ひとり親世帯	1%	13%	家賃の支払いに不安(39%)	保証会社の審査に通らない(33%)		●(42%)		◎(34%)		○(27%)
子育て世帯	1%	10%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(27%)	○(21%)	●(39%)		◎(27%)		◎(27%)
外国人世帯	12%	32%	異なる習慣や言語への不安(53%)	近隣住民との協調性に不安(49%)		○(37%)	◎(41%)			●(50%)
低額所得世帯	9%	27%	家賃の支払いに不安(54%)	保証人がいない(46%)		●(47%)				◎(32%)
ホームレス	36%	16%	家賃の支払いに不安(61%)	保証人がいない(56%)	○(26%)	●(39%)		◎(27%)		●(39%)
更生保護対象者	33%	14%	近隣住民との協調性に不安(56%)	家賃の支払いに不安(49%)	○(29%)	◎(36%)				●(47%)

注)「金銭・財産管理」はほとんどの世帯で第4位以下のため表に入れていない(低額所得世帯で第3位)

(出典:住宅確保要配慮者居住実態等追跡調査報告書 令和3年1月 鹿児島県居住支援協議会)

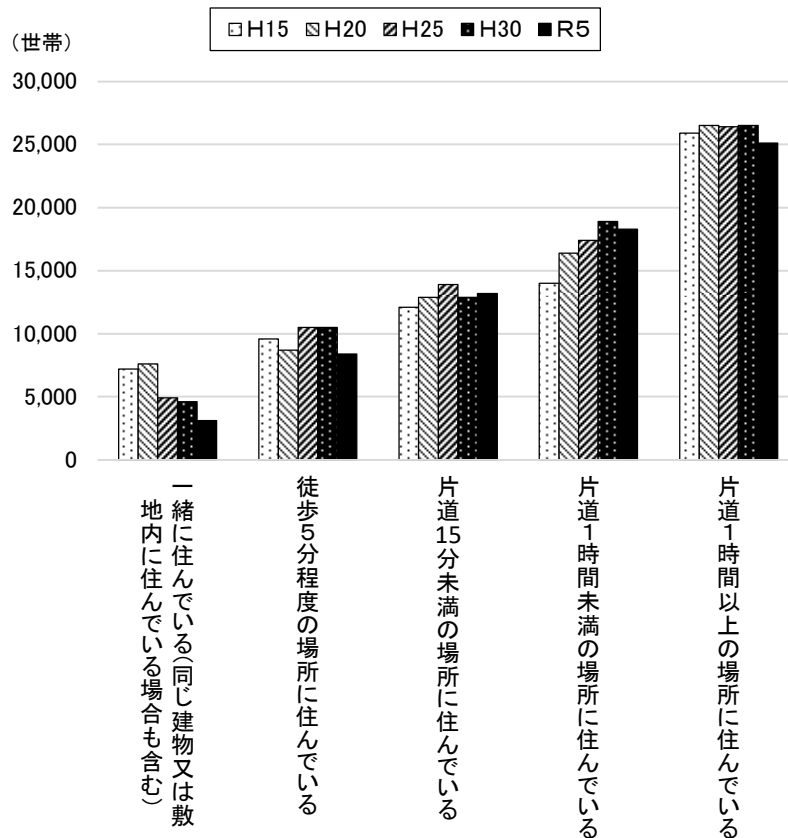
③住宅確保要配慮者別の住まいのニーズ

住宅確保要配慮者のうち、高齢単身世帯、子育て世帯、外国人を取り上げて、それぞれの住まいのニーズを以下に整理する。

●高齢者単身世帯

高齢単身世帯（普通世帯）の別世帯となっている子の住所をみると、遠方に別居する子世帯が多く、経年でみると「一緒に住んでいる」の減少が顕著になっている。

図表 3-22 65歳以上の単身世帯(普通世帯)の別世帯となっている子の住所
(資料：住宅・土地統計調査)

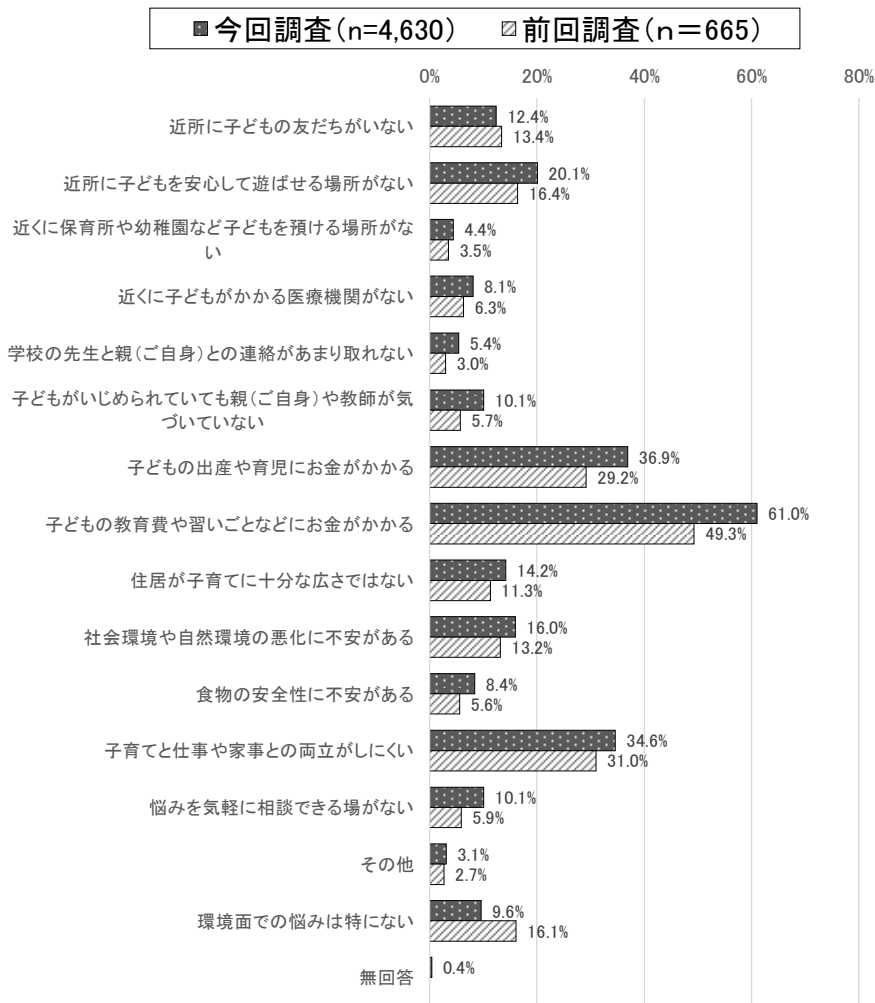


●子育て世帯

県民意識調査によれば、子育ての環境面での悩みについては、「子どもの教育費や習いごとなどにお金がかかる」が61.0%で最も多く、次いで「子どもの出産や育児にお金がかかる」が36.9%、「子育てと仕事や家事との両立がしにくい」が34.6%となっている。「住居が子育てに十分な広さではない」は14.2%で、前回調査(11.3%)から2.9ポイント上昇している。

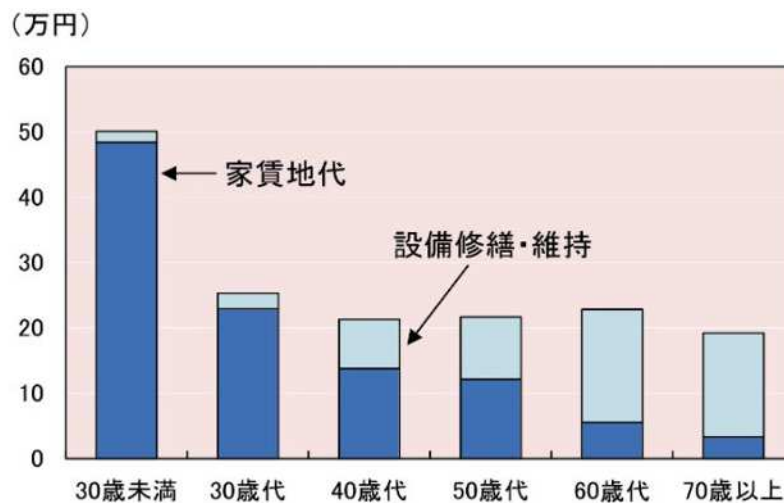
家計支出の状況を見ると、世帯主の年齢が低い世帯ほど借家に住む世帯の割合が多いことから、住居費の支出が大きく、そのほとんどが家賃・地代を占めている。なお、世帯主の年齢が高い世帯ほど持家に住む割合が高いことから、住居費の負担はさほど大きくないものの、設備修繕・維持の支出割合が多くなる傾向にある。

図表 3-23 子育て世帯の環境面での悩み(鹿児島県)



(資料:少子化等に関する県民意識調査報告書 令和6年3月 鹿児島県)

図表 3-24 世帯主の連携階級別1世帯当たり年間の住居費
(二人以上の世帯 2024年)

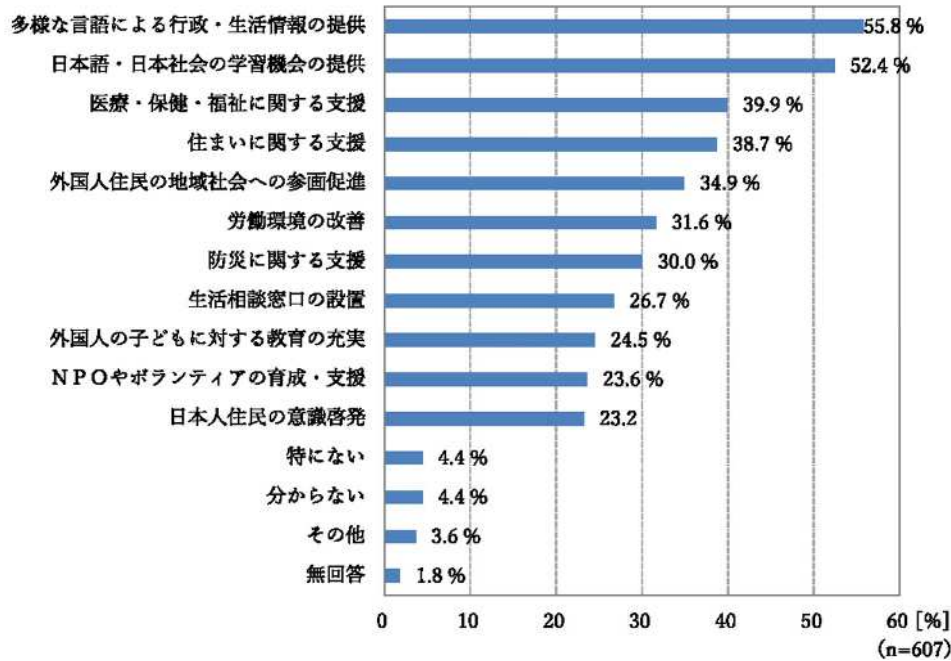


(出典:総務庁統計局「家計簿からみたファミリーライフ」)

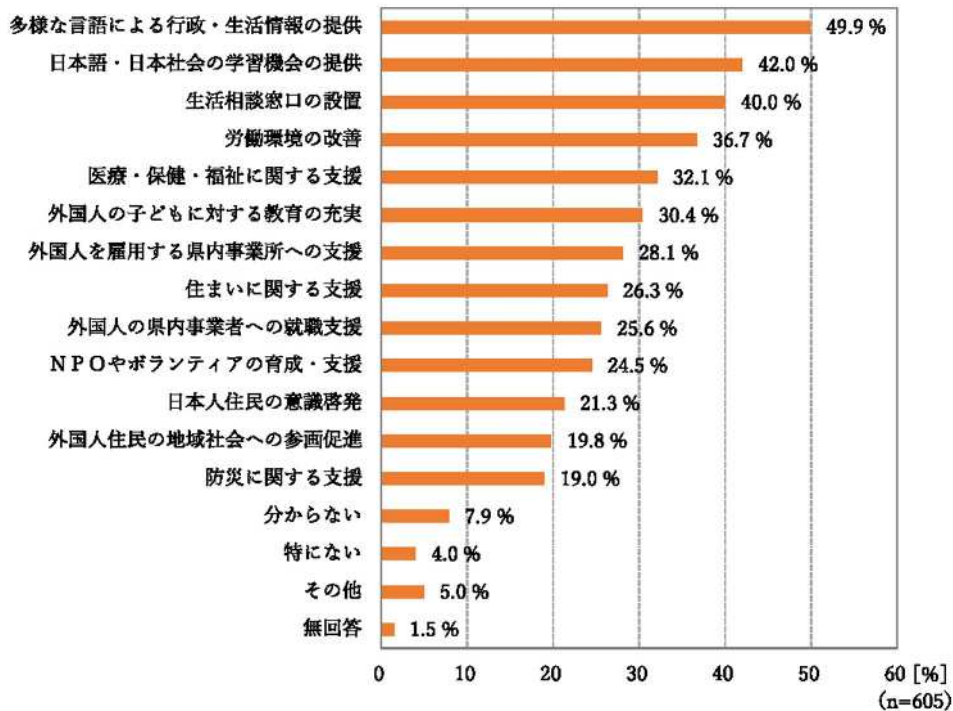
●外国人

鹿児島県が実施した「多文化共生に関する実態調査」によれば、外国人県民が行政に求める取組のうち「住まいに関する支援」は38.7%で第4位となっており、日本人県民の場合（第8位 26.3%）と比べて12.4ポイント高くなっている。

図表 3-25 行政に求める取組(外国人県民)



図表 3-26 行政に求める取組(日本人県民)



(出典: 「多文化共生に関する実態調査」令和7年3月 鹿児島県男女共同参画局くらし共生協働課)

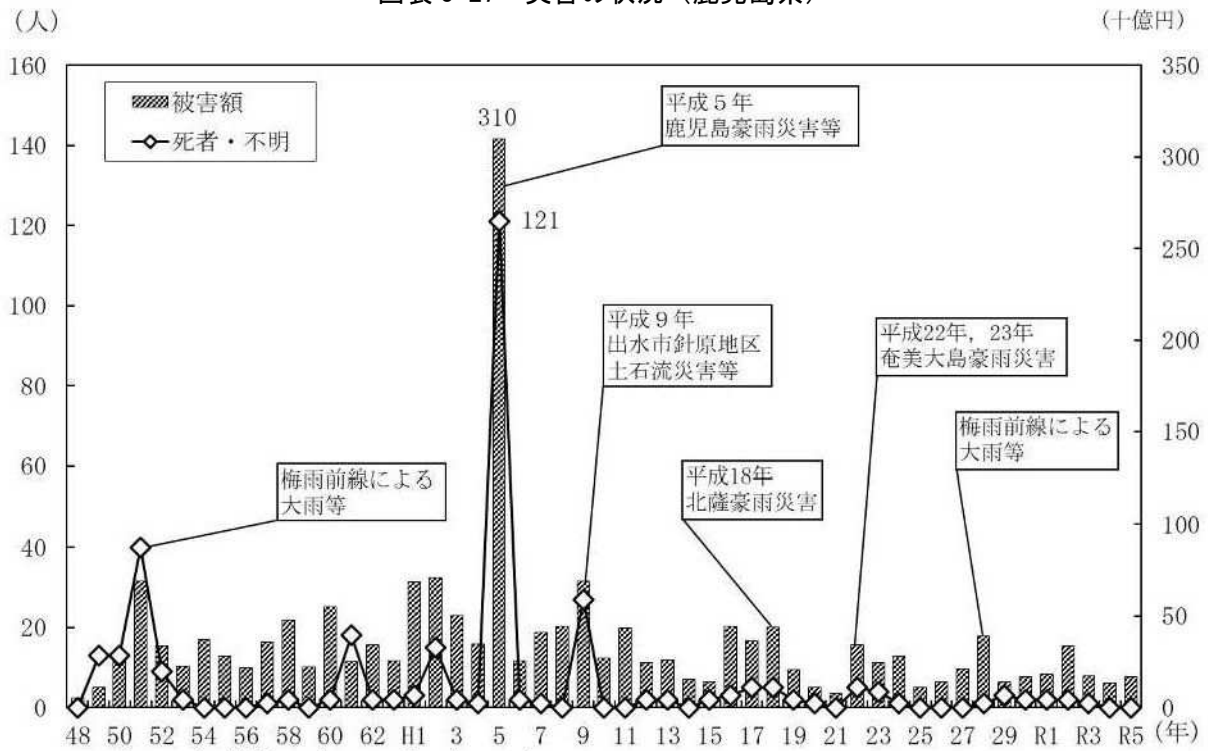
(6) 自然災害

①自然災害の発生状況

水害が毎年ように発生。平成5年には鹿児島豪雨災害等により甚大な被害が発生。

鹿児島県は、地理的・自然的条件から台風や集中豪雨等による自然災害で大きな被害を受けており、特に平成5年には鹿児島豪雨災害等により甚大な被害が生じた。

図表 3-27 災害の状況（鹿児島県）



資料：危機管理防災局「災害の記録」

「災害被害額」には、雨害、台風被害、その他の災害（竜巻、霜等）に加え桜島降灰災害による被害額も含む。

(出典：鹿児島県県勢要覧 令和7年4月)

近年の自然災害は下表に示すとおり、台風や大雨による水害が多い。

図表 3-28 主な自然災害の状況（鹿児島県）

元号	月日	災害名	市町村名	被災箇所数	人的被害
平成27年	5月29日～	口之永良部島新岳噴火	熊毛郡屋久島町（口之永良部島）	6/2全域停電 (5/29 自衛隊へ災害派遣要請)	
平成27年	8月24日～	台風15号	鹿児島県全域	全壊7、半壊77、一部損壊1,385、床上浸水6、 床下浸水10	
平成28年	6月28日～7月1日	梅雨前線	鹿児島県全域	床下浸水19	死者1人、重傷1人、軽傷3人
平成28年	9月18日～20日	台風16号	鹿児島県全域	全壊4、半壊55、一部損壊143、床上浸水23、床 下浸水180	重傷1人、軽傷5人
平成29年	8月4日～7日	台風5号	種子島・屋久島地方 奄美地方ほか	一部損壊111、床上浸水38、床下浸水261	死者2人、重傷1人、軽傷8名
平成30年	9月29日～10月1日	台風24号	鹿児島県全域	全壊69、半壊277、一部損壊3,776、床上浸水 36、床下浸水124	重傷9人、軽傷14人
令和元年	6月29日～7月4日	梅雨前線	鹿児島市、志布志市、日置市、 霧島市、曾於市ほか	全壊8、半壊6、一部損壊26、床上浸水80、床 下浸水299	死者2人、重傷1人、軽傷4人
令和2年	7月3日～31日	大雨	鹿児島市、鹿屋市、出水市、始 良市、長島町	全壊26、半壊35、一部損壊56、床上浸水129、床 下浸水385	死者1人、軽傷4人
令和4年	9月17日～19日	台風14号	東串良町、肝付町、中種子町、 屋久町ほか	全壊1、半壊3、一部損壊436、床上浸水1、床 下浸水44	重傷2人、軽傷16人
令和7年	8月7日～	大雨	霧島市、始良市、曾於市ほか	全壊3、床上浸水746、床下浸水610	死者1人、軽傷5人

（資料：鹿児島県HP 危機管理・防災）

②土砂災害特別警戒区域の指定状況

土砂災害警戒区域指定は 2.4 万箇所。

令和7年8月26日現在の鹿児島県内の土砂災害警戒区域数は 23,856 箇所、土砂災害特別警戒区域 20,476 箇所となっている。

図表 3-29 市町村別土砂災害（特別）警戒区域の指定状況

鹿児島県内の土砂災害（特別）警戒区域指定数（令和7年8月26日現在、市町村別）

市町村	急傾斜		土石流		地滑り		合計		市町村	急傾斜		土石流		地滑り		合計	
	警戒	特別	警戒	特別	警戒	特別	警戒	特別		警戒	特別	警戒	特別	警戒	特別	警戒	特別
鹿児島市	2,622	2,591	705	513	3	3,330	3,104	長島町	286	221	188	116	4	478	337		
鹿屋市	533	531	185	135	1	719	666	湧水町	311	308	64	52	1	376	360		
枕崎市	233	218	18	15	1	252	233	大崎町	121	119	12	6	0	133	125		
阿久根市	553	516	224	131	6	783	647	東串良町	26	26	3	1	0	29	27		
出水市	381	352	259	158	2	642	510	錦江町	211	211	106	95	0	317	306		
指宿市	269	267	111	83	6	386	350	南大隅町	250	250	231	178	0	481	428		
西之表市	148	148	54	41	0	202	189	肝付町	425	422	255	213	1	681	635		
垂水市	157	154	197	131	3	357	285	中種子町	63	63	15	8	0	78	71		
薩摩川内市	1,746	1,468	1,098	710	2	2,846	2,178	南種子町	132	132	56	41	3	191	173		
日置市	599	367	171	104	3	773	471	屋久島町	192	186	130	112	0	322	298		
曾於市	505	500	131	87	1	637	587	大和村	35	35	42	38	0	77	73		
霧島市	1,496	1,277	699	417	17	2,212	1,694	宇検村	78	78	96	59	4	178	137		
いちき串木野市	365	360	132	105	0	497	465	瀬戸内町	265	265	347	276	4	616	541		
南さつま市	694	578	211	145	14	919	723	龍郷町	144	143	145	119	2	291	262		
志布志市	502	499	104	81	0	606	580	喜界町	22	22	4	1	0	26	23		
奄美市	359	355	388	320	3	750	675	徳之島町	110	110	22	10	3	135	120		
南九州市	440	401	156	121	0	596	522	天城町	81	80	12	9	0	93	89		
伊佐市	573	562	143	125	1	717	687	伊仙町	64	64	2	1	0	66	65		
始良市	406	279	211	123	6	623	402	和泊町	36	36	1	1	0	37	37		
三島村	48	47	14	10	0	62	57	知名町	48	47	0	0	0	48	47		
十島村	30	30	10	8	2	42	38	与論町	56	56	0	0	0	56	56		
さつま町	932	918	492	394	4	1,428	1,312	合計	16,427	15,201	7,334	5,275	95	23,856	20,476		

「警戒」は土砂災害警戒区域、「特別」は土砂災害特別警戒区域。

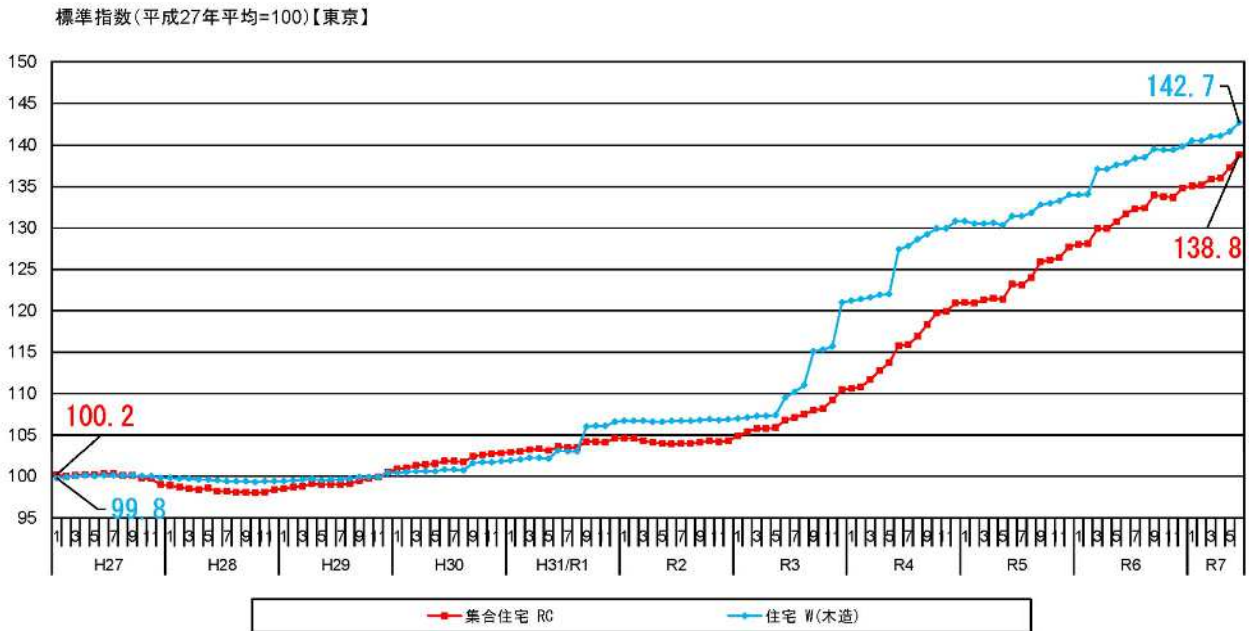
鹿児島県HP 土砂災害（特別）警戒区域の指定状況

(7) 建築価格等

①建築費指数（全国）

建築費指数の推移（東京）をみると、令和3年以降、住宅の建築費は高騰している。

図表 3-30 建築費指数の推移（東京）



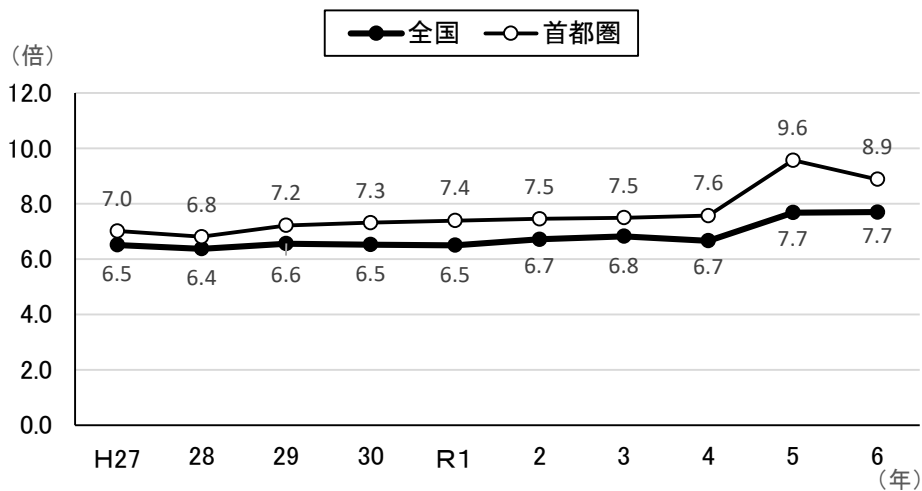
(出典:一般財団法人建設物価調査会「建設物価月報」)

②マンションの年収倍率（全国）

全国のマンションの年収倍率は平均 8 倍

全国のマンションの年収倍率の推移でみると、コロナ禍以降、7倍弱で推移していたが、令和5年は建築費等の高騰により7.7倍となり、首都圏では9.6倍となっている。

図表 3-31 住宅価格（マンション）の年収倍率の推移（全国、首都圏）



(注) 1.住宅のデータは、「全国マンション市場動向」(株式会社不動産経済研究所)

2.年収のデータは「家計調査(貯蓄・負債編)」(総務省)より、二人以上の世帯のうち勤労者世帯の場合。

(資料:国土交通省 HP 「令和7年度 住宅経済関連データ」)

③フラット 35 利用者（鹿児島県）

フラット 35 利用者のうち、鹿児島県において利用が最も多い「土地付き注文」について主要指標の推移をみると、以下の傾向がみられる。（他の利用区分は件数が少ないため割愛している。）

- ・利用者数は減少傾向にある。
- ・利用者年齢が 30 歳代から 40 歳代へと年々高くなる傾向にある。
- ・建設費が年々増加しており、手持ち資金が減少傾向にあることから総返済負担率が増加傾向にある。2024 年（令和 6 年）の総返済負担率は、25.8%となっている。

図表 3-32 フラット 35 利用者の主要指標（2024 年 全国、鹿児島県）

利用区分	地域区分	件数	年齢 (歳)	家族数 (人)	世帯の年収 (万円)	住宅面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	所要資金額			資金調達の内訳(万円)			1か月当たり 予定返済額 (千円)	総返済負担 率 (%)
								建設費 (万円)	土地取得費 (万円)	計 (万円)	手持金	機構買取・ 付保金	その他から の借入金 (合計)		
注文	全国	3,272	48.9	3.5	652.5	118.5	329.7	3,932.1	3.9	3,936.0	729.0	3,080.3	126.7	117.9	23.6
	鹿児島県	57	49.2	3.5	651.8	106.2	393.7	3,294.6	0.0	3,294.6	501.0	2,690.2	103.4	106.8	21.4
土地付き注文	全国	6,330	41.6	3.4	729.4	111.1	251.2	3,512.0	1,495.1	5,007.1	460.7	4,251.1	295.3	150.7	26.8
	鹿児島県	110	43.0	3.6	625.6	103.3	325.6	3,126.1	865.0	3,991.1	281.6	3,524.1	185.5	125.3	25.8
建売	全国	6,364	42.1	3.1	626.3	100.7	145.5	3,826.1			322.8	3,260.4	242.9	118.6	24.4
	鹿児島県	38	46.8	3.0	567.8	95.6	180.7	3,146.1			374.3	2,667.1	104.7	94.3	21.2
マンション	全国	1,986	48.4	2.4	1,039.3	66.3		5,592.2			1,337.9	4,033.3	221.0	159.5	22.2
	鹿児島県	24	57.3	2.8	767.4	65.3		3,808.8			643.7	3,108.4	56.8	120.3	21.6
中古戸建	全国	5,639	45.3	3.1	543.7	115.2	273.2	2,573.1			232.5	2,208.0	132.6	84.3	20.6
	鹿児島県	40	51.3	2.7	430.5	110.8	272.3	1,913.7			214.7	1,656.6	42.4	63.8	19.2
中古マンション	全国	3,932	46.7	2.4	650.1	69.0		3,032.8			524.4	2,365.4	143.0	93.4	19.7
	鹿児島県	10	54.2	2.4	894.2	74.3		2,889.4			581.6	2,307.8	0.0	103.7	14.7

(資料:フラット 35 利用者調査 住宅金融支援機構)

図表 3-33 フラット 35（土地付き注文）利用者の主要指標の推移（鹿児島県）

調査年	件数	年齢 (歳)	家族数 (人)	世帯の年収 (万円)	住宅面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	所要資金額			資金調達の内訳(万円)			1か月当たり 予定返済額 (千円)	総返済負担 率 (%)
							建設費 (万円)	土地取得費 (万円)	計 (万円)	手持金	機構買取・ 付保金	その他から の借入金 (合計)		
2019年	439	36.6	3.5	566.3	105.3	284.1	2,746.4	804.6	3,551.0	351.7	3,072.5	126.8	97.1	21.9
2020年	436	37.2	3.4	556.6	105.3	284.7	2,769.7	800.7	3,570.4	353.7	3,095.2	121.5	96.5	22.2
2021年	314	38.9	3.4	563.8	103.8	299.0	2,781.7	778.4	3,560.1	308.3	3,110.1	141.6	99.8	22.5
2022年	271	39.8	3.4	594.3	103.9	332.6	2,961.5	773.9	3,735.4	309.5	3,247.4	178.6	106.0	23.2
2023年	142	41.0	3.5	595.9	99.3	335.4	3,072.9	786.5	3,859.4	228.0	3,399.6	231.8	117.0	25.1
2024年	110	43.0	3.6	625.6	103.3	325.6	3,126.1	865.0	3,991.1	281.6	3,524.1	185.5	125.3	25.8

(資料:フラット 35 利用者調査 住宅金融支援機構)

(8) その他

① 郊外大規模ニュータウンの一斉高齢化

郊外大規模団地は鹿児島市内に立地するものがほとんどで、その多くが昭和 30～40 年代より宅地開発と住宅供給が始まっている。これらのうち原良団地における人口構成を見ると、10 歳代から 40 歳代前半の人口が一貫して減少している一方、ピークが 70 歳代から 80 歳代に移りつつあることから、ニュータウンの住民の一斉高齢化が既に進行していると考えられる。

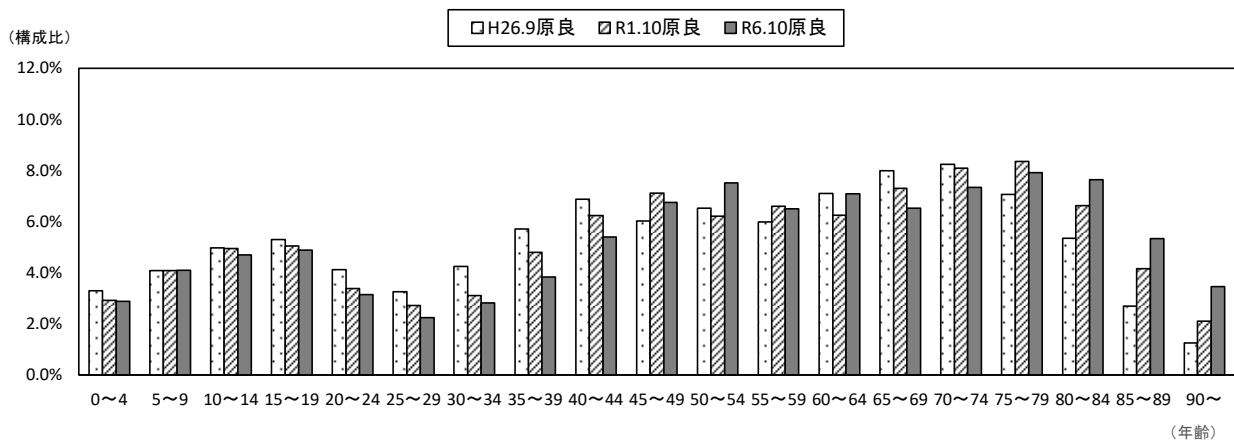
図表 3-34 県内の主な大規模ニュータウン（施行面積 100ha 以上かつ計画人口 2,000 人以上）

	施行面積 (ha)	事業主体	事業手法	事業年度				計画戸数 (戸)	計画人口 (人)
				開始	終了(予定)				
鹿児島市 伊敷	102	その他公的団体	公的一般	1968	S43	1970	S45	2,200	8,800
鹿児島市 皇徳寺	145	民間	開発許可	1980	S55	1996	H8	3,807	13,613
鹿児島市 原良	112	公社	公的一般	1966	S41	1978	S53	3,070	12,280
鹿児島市 伊敷	130	組合	区画整理	1983	S58	1996	H8	2,300	8,400
鹿児島市 桜ヶ丘	140	組合	区画整理	1974	S49	1978	S53	3,800	15,200
鹿児島市 柴原	146	公社	区画整理	1956	S31	1965	S40	7,326	29,304
日置市 妙円寺団地	153	公社	公的一般	1974	S49	2006	H18	2,800	10,500

(資料:国土交通省 HP 「全国の住宅団地リスト(平成 30 年度作成)」)

図表 3-35 人口構造（原良団地）

(資料：住民基本台帳)



② 立地適正化計画の作成状況

国土交通省の調査によれば、全国で 935 都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている（令和 7 年 7 月 31 日時点）。このうち、643 都市が計画を作成・公表し、うち 449 都市が防災指針を記載し、公表済みとなっている。

鹿児島県では、下表の都市で公表または策定予定となっている。

図表 3-36 立地適正化計画の作成状況（令和 7 年 7 月 31 日時点）

立地適正化計画を作成・公表済み	防災指針を含む立地適正化計画を作成・公表済み	立地適正化計画を作成中・作成予定
いちき串木野市 奄美市 始良市	鹿児島市 鹿屋市 指宿市 西之表市 薩摩川内市 南さつま市 徳之島町	枕崎市 出水市 日置市 曾於市 志布志市 屋久島町

(資料:国土交通省 HP 「立地適正化計画の作成状況」)

③景観形成団体

鹿児島県内各地において、各地域固有の街並み景観を見ることができる。良好な景観の形成は、居住環境の向上等、住民の生活に密接に関係することから、その保全・継承にかかる取り組みも様々な形で行われている。

鹿児島県では、中核市である鹿児島市に加え、令和元年5月1日までに全ての市町村が県との協議（同意）を得て景観行政団体となっている。また、景観行政団体のうち、鹿児島市、出水市、指宿市、薩摩川内市、霧島市、奄美市、南九州市、屋久島町は景観計画を策定している（令和7年3月31日時点）。

第4章 地域別の住宅事情

(1) 人口・世帯

●市部・郡部別人口

令和2年の市部の人口は約141万人、郡部人口は約17万人で、市部・郡部とも人口は減少している。郡部の方が人口減少割合が大きいため、県人口に占める市部の割合は平成22年の88.0%から89.0%に増加している。

図表4-1 市部・郡部別人口

	人口	市部	郡部	市部比率
平成22年	1,706,242	1,501,224	205,018	88.0%
平成27年	1,648,177	1,459,172	189,005	88.5%
令和2年	1,588,256	1,414,037	174,219	89.0%

(資料：国勢調査)

●市町村別人口・世帯数

令和2年の市町村別人口をみると、鹿児島市が約59万人で最も多く、次いで霧島市の約12万人、鹿屋市の10万人となっているが、いずれも減少傾向にある。なお、県全体に占める鹿児島市の割合は37.3%(593,128/1,588,256)で、県全体の1/3強が鹿児島市に人口が集中している。

また、人口が最も少ない市町村は三島村で405人となっている。

前回調査(平成27年)からの5年間で人口が増加したのは始良市(1,175人増(増加率1.6%))と龍郷町(11人増(同0.2%))の2市町のみである。一方、鹿児島市は6,686人減、薩摩川内市が3,673人減、南九州市3,272人減など、市部の人口減少数が多くなっている。人口減少率では、南大隅町(14.1%)、錦江町(12.4%)、湧水町(11.7%)などで高くなっている。

図表4-2 人口増減数の多い市町村(市町村別人口及び人口増減数)

順位	人口増減数の多い市町村	人口(人) 令和2年	増減数(人) 平成27年～ 令和2年	人口減少数の多い市町村	人口(人) 令和2年	減少数(人) 平成27年～ 令和2年
1	始良市	76,348	1,175	鹿児島市	593,128	6,686
2	龍郷町	5,817	11	薩摩川内市	92,403	3,673
3	—			南九州市	33,080	3,272
4				曾於市	33,310	3,247
5				指宿市	39,011	2,820

(出典：令和2年国勢調査人口等基本集計結果鹿児島県の概要 鹿児島県HP 一部加筆)

図表4-3 人口増減割合の高い市町村(市町村別人口及び人口増減数)

順位	人口増加率の高い市町村	人口(人) 令和2年	増加率(%) 平成27年～ 令和2年	人口減少率の高い市町村	人口(人) 令和2年	減少率(%) 平成27年～ 令和2年
1	始良市	76,348	1.6	南大隅町	6,481	14.1
2	龍郷町	5,817	0.2	錦江町	6,944	12.4
3				湧水町	9,119	11.7
4				丘水市	13,819	11.0
5	—			大和村	1,364	10.8

(出典：令和2年国勢調査人口等基本集計結果鹿児島県の概要 鹿児島県HP 一部加筆)

図表 4-4 市町村別の人口・世帯数（国勢調査）

市町村	人口(人)							人口増減				令和2年 総世帯数
	平成22年	平成27年	令和2年				老年人口 (65歳以上) 割合 (%)	平成22年～27年		平成27年～令和2年		
			総数	男	女	総数 順位		実数 (人)	率 (%)	実数 (人)	率 (%)	
鹿児島県	1,706,242	1,648,177	1,588,256	748,306	839,950		32.5	△ 58,065	△ 3.4	△ 59,921	△ 3.6	728,179
市	1,501,224	1,459,172	1,414,037	663,968	750,069		28.6	△ 42,052	△ 2.8	△ 45,135	△ 3.1	647,404
郡	205,018	189,005	174,219	84,338	89,881		35.7	△ 16,013	△ 7.8	△ 14,786	△ 7.8	80,775
鹿児島市	605,846	599,814	593,128	276,130	316,998	1	28.3	△ 6,032	△ 1.0	△ 6,686	△ 1.1	279,644
鹿屋市	105,070	103,608	101,096	48,390	52,706	3	29.9	△ 1,462	△ 1.4	△ 2,512	△ 2.4	46,139
枕崎市	23,638	22,046	20,033	9,178	10,855	17	41.0	△ 1,592	△ 6.7	△ 2,013	△ 9.1	9,455
阿久根市	23,154	21,198	19,270	9,064	10,206	18	41.8	△ 1,956	△ 8.4	△ 1,928	△ 9.1	8,617
出水市	55,621	53,758	51,994	24,237	27,757	6	33.7	△ 1,863	△ 3.3	△ 1,764	△ 3.3	22,796
指宿市	44,396	41,831	39,011	18,107	20,904	9	39.6	△ 2,565	△ 5.8	△ 2,820	△ 6.7	17,790
西之表市	16,951	15,967	14,708	7,049	7,659	19	38.1	△ 984	△ 5.8	△ 1,259	△ 7.9	7,046
垂水市	17,248	15,520	13,819	6,397	7,422	21	43.1	△ 1,728	△ 10.0	△ 1,701	△ 11.0	6,560
薩摩川内市	99,589	96,076	92,403	44,570	47,833	4	32.3	△ 3,513	△ 3.5	△ 3,673	△ 3.8	40,995
日置市	50,822	49,249	47,153	22,167	24,986	7	35.3	△ 1,573	△ 3.1	△ 2,096	△ 4.3	19,415
曾於市	39,221	36,557	33,310	15,556	17,754	10	41.5	△ 2,664	△ 6.8	△ 3,247	△ 8.9	15,325
霧島市	127,487	125,857	123,135	58,976	64,159	2	28.0	△ 1,630	△ 1.3	△ 2,722	△ 2.2	55,586
いちき串木野市	31,144	29,282	27,490	12,742	14,748	14	37.0	△ 1,862	△ 6.0	△ 1,792	△ 6.1	11,974
南さつま市	38,704	35,439	32,887	15,107	17,780	12	40.2	△ 3,265	△ 8.4	△ 2,552	△ 7.2	14,444
志布志市	33,034	31,479	29,329	13,998	15,331	13	36.0	△ 1,555	△ 4.7	△ 2,150	△ 6.8	13,241
奄美市	46,121	43,156	41,390	19,778	21,612	8	32.5	△ 2,965	△ 6.4	△ 1,766	△ 4.1	19,648
南九州市	39,065	36,352	33,080	15,447	17,633	11	40.1	△ 2,713	△ 6.9	△ 3,272	△ 9.0	14,485
伊佐市	29,304	26,810	24,453	11,327	13,126	15	41.6	△ 2,494	△ 8.5	△ 2,357	△ 8.8	11,394
始良市	74,809	75,173	76,348	35,748	40,600	5	31.5	364	0.5	1,175	1.6	32,850
鹿児島郡	1,075	1,163	1,145	603	542		27.2	88	8.2	△ 18	△ 1.5	644
三島村	418	407	405	191	214	43	26.4	△ 11	△ 2.6	△ 2	△ 0.5	218
十島村	657	756	740	412	328	42	27.6	99	15.1	△ 16	△ 2.1	426
薩摩郡	24,109	22,400	20,243	9,439	10,804		41.8	△ 1,709	△ 7.1	△ 2,157	△ 9.6	9,231
さつま町	24,109	22,400	20,243	9,439	10,804	16	41.8	△ 1,709	△ 7.1	△ 2,157	△ 9.6	9,231
出水郡	11,105	10,431	9,705	4,706	4,999		36.6	△ 674	△ 6.1	△ 726	△ 7.0	3,981
長島町	11,105	10,431	9,705	4,706	4,999	25	36.6	△ 674	△ 6.1	△ 726	△ 7.0	3,981
始良郡	11,595	10,327	9,119	4,403	4,716		44.2	△ 1,268	△ 10.9	△ 1,208	△ 11.7	4,102
湧水町	11,595	10,327	9,119	4,403	4,716	26	44.2	△ 1,268	△ 10.9	△ 1,208	△ 11.7	4,102
曾於郡	14,215	13,241	12,385	5,868	6,517		39.4	△ 974	△ 6.9	△ 856	△ 6.5	5,906
大崎町	14,215	13,241	12,385	5,868	6,517	22	39.4	△ 974	△ 6.9	△ 856	△ 6.5	5,906
肝属郡	41,764	37,659	33,889	16,265	17,624		43.1	△ 4,105	△ 9.8	△ 3,770	△ 10.0	15,493
東串良町	6,802	6,530	6,237	2,946	3,291	33	36.7	△ 272	△ 4.0	△ 293	△ 4.5	2,772
錦江町	8,987	7,923	6,944	3,259	3,685	29	46.6	△ 1,064	△ 11.8	△ 979	△ 12.4	3,175
南大隅町	8,815	7,542	6,481	3,078	3,403	31	49.3	△ 1,273	△ 14.4	△ 1,061	△ 14.1	3,153
肝付町	17,160	15,664	14,227	6,982	7,245	20	41.4	△ 1,496	△ 8.7	△ 1,437	△ 9.2	6,393
熊毛郡	28,503	26,793	24,842	12,075	12,767		37.2	△ 1,710	△ 6.0	△ 1,951	△ 7.3	12,116
中種子町	8,696	8,135	7,539	3,549	3,990	28	39.4	△ 561	△ 6.5	△ 596	△ 7.3	3,596
南種子町	6,218	5,745	5,445	2,726	2,719	38	36.1	△ 473	△ 7.6	△ 300	△ 5.2	2,673
屋久島町	13,589	12,913	11,858	5,800	6,058	23	36.4	△ 676	△ 5.0	△ 1,055	△ 8.2	5,847
大島郡	72,652	66,991	62,891	30,979	31,912		36.7	△ 5,661	△ 7.8	△ 4,100	△ 6.1	29,302
大和村	1,765	1,530	1,364	673	691	41	43.0	△ 235	△ 13.3	△ 166	△ 10.8	688
宇検村	1,932	1,722	1,621	792	829	40	43.2	△ 210	△ 10.9	△ 101	△ 5.9	805
瀬戸内町	9,874	9,042	8,546	4,215	4,331	27	38.1	△ 832	△ 8.4	△ 496	△ 5.5	4,270
龍郷町	6,078	5,806	5,817	2,812	3,005	35	32.8	△ 272	△ 4.5	11	0.2	2,561
喜界町	8,169	7,212	6,629	3,255	3,374	30	40.4	△ 957	△ 11.7	△ 583	△ 8.1	3,258
徳之島町	12,090	11,160	10,147	4,967	5,180	24	33.2	△ 930	△ 7.7	△ 1,013	△ 9.1	4,714
天城町	6,653	5,975	5,517	2,788	2,729	37	37.1	△ 678	△ 10.2	△ 458	△ 7.7	2,521
伊仙町	6,844	6,362	6,139	3,074	3,065	34	37.8	△ 482	△ 7.0	△ 223	△ 3.5	2,783
和泊町	7,114	6,783	6,246	3,081	3,165	32	36.3	△ 331	△ 4.7	△ 537	△ 7.9	2,883
知名町	6,806	6,213	5,750	2,862	2,888	36	37.9	△ 593	△ 8.7	△ 463	△ 7.5	2,659
与論町	5,327	5,186	5,115	2,400	2,655	39	35.0	△ 141	△ 2.6	△ 71	△ 1.4	2,160

(注)高齢人口割合は、不詳補完値による。

(出典：令和2年国勢調査人口等基本集計結果鹿児島県の概要 鹿児島県HP)

③高齡化の状況

●市町村別高齡化

令和2年の市町村別の高齡化率をみると、南大隅町が49.3%で最も高く、以下、錦江町(46.6%)、湧水町(44.2%)と続き、38市町村で30%を越えている。一方、最も低いのは、三島村(26.4%)、十島村(27.6%)、霧島市(28.0%)となっている。

図表 4-5 鹿児島県市町村別高齡化率（令和2年10月1日現在）～高齡化率の順～

順位	市町村名	総人口(人)	65歳以上人口(人)	高齡化率(%)	順位	市町村名	総人口(人)	65歳以上人口(人)	高齡化率(%)
1	南大隅町	6,481	3,197	49.3	23	天城町	5,517	2,047	37.1
2	錦江町	6,944	3,234	46.6	24	いちき串木野市	27,490	10,176	37.0
3	湧水町	9,119	4,027	44.2	25	東串良町	6,237	2,289	36.7
4	宇検村	1,621	700	43.2	26	長島町	9,705	3,551	36.6
5	垂水市	13,819	5,954	43.1	27	屋久島町	11,858	4,319	36.4
6	大和村	1,364	586	43.0	28	和泊町	6,246	2,267	36.3
7	阿久根市	19,270	8,058	41.8	29	南種子町	5,445	1,963	36.1
8	さつま町	20,243	8,457	41.8	30	志布志市	29,329	10,544	36.0
9	伊佐市	24,453	10,173	41.6	31	日置市	47,153	16,640	35.3
10	曾於市	33,310	13,814	41.5	32	与論町	5,115	1,792	35.0
11	肝付町	14,227	5,886	41.4	33	出水市	51,994	17,514	33.7
12	枕崎市	20,033	8,208	41.0	34	徳之島町	10,147	3,368	33.2
13	喜界町	6,629	2,678	40.4	35	龍郷町	5,817	1,906	32.8
14	南さつま市	32,887	13,214	40.2	36	奄美市	41,390	13,465	32.5
15	南九州市	33,080	13,250	40.1	37	薩摩川内市	92,403	29,851	32.3
16	指宿市	39,011	15,433	39.6	38	始良市	76,348	24,044	31.5
17	大崎町	12,385	4,880	39.4	39	鹿屋市	101,096	30,178	29.9
18	中種子町	7,539	2,967	39.4	40	鹿児島市	593,128	167,955	28.3
19	瀬戸内町	8,546	3,260	38.1	41	霧島市	123,135	34,494	28.0
20	西之表市	14,708	5,601	38.1	42	十島村	740	204	27.6
21	知名町	5,750	2,182	37.9	43	三島村	405	107	26.4
22	伊仙町	6,139	2,323	37.8		鹿児島県	1,588,256	516,756	32.5

令和2年国勢調査（総務省統計局）令和2年10月1日現在
高齡化率は不詳補完値による。

（資料：令和2年国勢調査）

(2) 住宅に住む世帯

以下では、主に国勢調査データから県内地域別の住宅事情を概観する。

鹿児島県の住宅に住む一般世帯の1世帯当たり人員は、平成27年の2.20人から2.12人へと減少している。また、住宅に住む一般世帯の「持ち家」の割合（以下、持ち家率と称する）は64.6%で、平成27年に比べ0.7ポイント減少している。

図表 4-6 住居の状態（鹿児島県）

	平成27年	令和2年
住宅に住む一般世帯の1世帯当たり人員(人)	2.2	2.12
住宅に住む一般世帯に占める持ち家の割合(%)	65.3	64.6

(資料:国勢調査)

①住宅の所有関係

●持ち家

地域別に「持ち家」の割合をみると、市部で63.3%、郡部で75.2%となっており、特に出水郡（長島町88.3%）、肝属郡（85.1%）、曾於郡（大崎町84.8%）で高くなっている。逆に、奄美市（49.0%）、鹿児島市（54.5%）は「持ち家」の割合が少なくなっている。

平成27年と比べると、鹿児島市、阿久根市、霧島市など一部の市町を除き、「持ち家」の割合が少なくなっている。

●借家

「公営・都市再生機構・公社」の割合は、県計では6.0%であるが、鹿児島郡（43.8%）や大島郡（11.5%）で高い割合となっている。また、市部では奄美市（14.4%）を除き、3～7%台となっている。

「民営の借家」の割合は、鹿児島市が37.0%で最も多く、次いで奄美市（28.2%）、霧島市（27.4%）、鹿屋市（27.3%）となっている。

②住宅の建て方

「一戸建」の割合は県計で68.1%、市部で65.9%、郡部で86.1%であるが、特に出水郡（長島町96.9%）、肝属郡（93.2%）で高く、これらの地域では、ほとんどが一戸建の住宅に居住している。

一方、「共同建」は県計で30.3%、市部で32.7%、郡部で10.6%であるが、鹿児島市で最も多く48.7%、次いで奄美市（38.9%）となっている。なお、鹿児島市の「共同建」は13.5万世帯で、県計の約62%を占める。

図表 4-7 住居の種類別一般世帯数・世帯割合(令和2年)

	住 宅 に 住 む 一 般 世 帯										
	総 数	持ち家		公営・都市再生機構・公社の借家		民営の借家		給与住宅		間借り	
		世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
県 計	714,348	461,265	64.6	42,664	6.0	183,741	25.7	18,380	2.6	8,298	1.2
市 部 計	635,792	402,174	63.3	36,074	5.7	174,631	27.5	15,589	2.5	7,324	1.2
郡 部 計	78,556	59,091	75.2	6,590	8.4	9,110	11.6	2,791	3.6	974	1.2
鹿児島市	276,547	150,842	54.5	13,400	4.8	102,422	37.0	6,432	2.3	3,451	1.2
鹿屋市	45,377	28,975	63.9	2,336	5.1	12,404	27.3	1,228	2.7	434	1.0
枕崎市	9,215	7,285	79.1	320	3.5	1,180	12.8	325	3.5	105	1.1
阿久根市	8,481	6,671	78.7	536	6.3	1,047	12.3	149	1.8	78	0.9
出水市	22,055	15,519	70.4	1,618	7.3	4,137	18.8	504	2.3	277	1.3
指宿市	17,255	12,890	74.7	908	5.3	2,995	17.4	298	1.7	164	1.0
西之表市	6,884	4,811	69.9	511	7.4	1,095	15.9	394	5.7	73	1.1
垂水市	6,323	5,028	79.5	434	6.9	639	10.1	164	2.6	58	0.9
薩摩川内市	39,619	27,018	68.2	2,506	6.3	8,437	21.3	1,330	3.4	328	0.8
日置市	19,136	14,754	77.1	1,286	6.7	2,722	14.2	228	1.2	146	0.8
曾於市	15,069	12,387	82.2	915	6.1	1,312	8.7	312	2.1	143	0.9
霧島市	54,136	34,285	63.3	3,467	6.4	14,815	27.4	994	1.8	575	1.1
いちき串木野市	11,793	8,556	72.6	709	6.0	1,987	16.8	216	1.8	325	2.8
南さつま市	14,144	10,996	77.7	894	6.3	1,830	12.9	282	2.0	142	1.0
志布志市	12,955	9,814	75.8	653	5.0	2,061	15.9	303	2.3	124	1.0
奄美市	19,222	9,426	49.0	2,763	14.4	5,419	28.2	1,354	7.0	260	1.4
南九州市	14,128	11,549	81.7	629	4.5	1,511	10.7	279	2.0	160	1.1
伊佐市	11,173	8,693	77.8	588	5.3	1,470	13.2	283	2.5	139	1.2
姪良市	32,280	22,675	70.2	1,601	5.0	7,148	22.1	514	1.6	342	1.1
鹿児島郡	552	228	41.3	242	43.8	9	1.6	67	12.1	6	1.1
三島村	199	64	32.2	109	54.8	3	1.5	19	9.5	4	2.0
十島村	353	164	46.5	133	37.7	6	1.7	48	13.6	2	0.6
薩摩郡	8,860	7,019	79.2	496	5.6	1,018	11.5	186	2.1	141	1.6
さつま町	8,860	7,019	79.2	496	5.6	1,018	11.5	186	2.1	141	1.6
出水郡	3,927	3,466	88.3	127	3.2	164	4.2	118	3.0	52	1.3
長島町	3,927	3,466	88.3	127	3.2	164	4.2	118	3.0	52	1.3
姪良郡	3,991	3,190	79.9	397	9.9	237	5.9	122	3.1	45	1.1
湧水町	3,991	3,190	79.9	397	9.9	237	5.9	122	3.1	45	1.1
曾於郡	5,629	4,775	84.8	189	3.4	529	9.4	53	0.9	83	1.5
大崎町	5,629	4,775	84.8	189	3.4	529	9.4	53	0.9	83	1.5
肝属郡	15,154	12,890	85.1	859	5.7	1,042	6.9	209	1.4	154	1.0
東串良町	2,620	2,273	86.8	151	5.8	151	5.8	16	0.6	29	1.1
錦江町	3,137	2,569	81.9	262	8.4	218	6.9	62	2.0	26	0.8
南大隅町	3,098	2,585	83.4	201	6.5	237	7.7	41	1.3	34	1.1
肝付町	6,299	5,463	86.7	245	3.9	436	6.9	90	1.4	65	1.0
熊毛郡	11,774	8,272	70.3	990	8.4	1,711	14.5	688	5.8	113	1.0
中種子町	3,535	2,645	74.8	253	7.2	503	14.2	105	3.0	29	0.8
南種子町	2,566	1,843	71.8	234	9.1	357	13.9	115	4.5	17	0.7
屋久島町	5,673	3,784	66.7	503	8.9	851	15.0	468	8.2	67	1.2
大島郡	28,669	19,251	67.1	3,290	11.5	4,400	15.3	1,348	4.7	380	1.3
大和村	681	424	62.3	193	28.3	51	7.5	10	1.5	3	0.4
宇検村	788	559	70.9	118	15.0	67	8.5	40	5.1	4	0.5
瀬戸内町	4,175	2,414	57.8	651	15.6	740	17.7	302	7.2	68	1.6
龍郷町	2,502	1,599	63.9	370	14.8	400	16.0	75	3.0	58	2.3
喜界町	3,216	2,245	69.8	263	8.2	475	14.8	179	5.6	54	1.7
徳之島町	4,600	2,860	62.2	511	11.1	954	20.7	233	5.1	42	0.9
天城町	2,486	1,857	74.7	318	12.8	227	9.1	59	2.4	25	1.0
伊仙町	2,757	2,168	78.6	229	8.3	291	10.6	48	1.7	21	0.8
和泊町	2,761	1,845	66.8	276	10.0	446	16.2	172	6.2	22	0.8
知名町	2,571	1,766	68.7	215	8.4	419	16.3	145	5.6	26	1.0
与論町	2,132	1,514	71.0	146	6.8	330	15.5	85	4.0	57	2.7

(注) 一般世帯数には、住居の種類「不詳」を含む。

(資料：令和2年国勢調査結果(人口等基本集計結果：住居の状態) 鹿児島県 HP)

図表 4-8 住宅に住む一般世帯数の持ち家の割合(市町村 平成27年、令和2年)

市町村	住宅に住む一般世帯数(世帯)		うち持ち家(世帯)		持ち家の割合(%)	
	平成27年	令和2年	平成27年	令和2年	平成27年	令和2年
鹿児島県	712,718	714,348	465,516	461,265	65.3	64.6
市	630,085	635,792	402,273	402,174	63.8	63.3
郡	82,633	78,556	63,243	59,091	76.5	75.2
鹿児島市	267,045	276,547	144,541	150,842	54.1	54.5
鹿屋市	44,318	45,377	29,198	28,975	65.9	63.9
枕崎市	9,667	9,215	7,866	7,285	81.4	79.1
河久根市	9,080	8,481	7,061	6,671	77.8	78.7
出水市	22,110	22,055	15,968	15,519	72.2	70.4
指宿市	17,923	17,255	13,537	12,890	75.5	74.7
西之表市	7,212	6,884	5,195	4,811	72.0	69.9
垂水市	6,885	6,323	5,488	5,028	79.7	79.5
薩摩川内市	39,520	39,619	27,212	27,018	68.9	68.2
日置市	19,406	19,136	15,046	14,754	77.5	77.1
曽於市	15,959	15,069	13,289	12,387	83.3	82.2
霧島市	53,043	54,136	33,479	34,285	63.1	63.3
いちき串木野市	12,008	11,793	8,932	8,556	74.4	72.6
南さつま市	15,114	14,144	11,858	10,996	78.5	77.7
南さつま市	13,687	12,955	10,359	9,814	75.7	75.8
南さつま市	19,293	19,222	9,714	9,426	50.3	49.0
南伊佐市	15,047	14,128	12,366	11,549	82.2	81.7
伊佐市	11,895	11,173	9,298	8,693	78.2	77.8
姪良市	30,873	32,280	21,866	22,675	70.8	70.2
鹿児島郡	573	552	287	228	50.1	41.3
三島村	195	199	79	64	40.5	32.2
上島村	378	353	208	164	55.0	46.5
薩摩郡	9,422	8,860	7,540	7,019	80.0	79.2
さつま町	9,422	8,860	7,540	7,019	80.0	79.2
出水郡	4,083	3,927	3,686	3,466	90.3	88.3
長島町	4,083	3,927	3,686	3,466	90.3	88.3
始良郡	4,275	3,991	3,422	3,190	80.0	79.9
湯水町	4,275	3,991	3,422	3,190	80.0	79.9
曾於郡	5,940	5,629	5,063	4,775	85.2	84.8
大崎町	5,940	5,629	5,063	4,775	85.2	84.8
肝属郡	16,535	15,154	14,240	12,890	86.1	85.1
東串良町	2,740	2,620	2,420	2,273	88.3	86.8
東串良町	3,406	3,137	2,872	2,569	84.3	81.9
南六隅町	3,503	3,098	2,990	2,585	85.4	83.4
肝付町	6,886	6,299	5,953	5,463	86.5	86.7
熊毛郡	12,352	11,774	8,728	8,272	70.7	70.3
中種子町	3,691	3,535	2,776	2,645	75.2	74.8
南種子町	2,679	2,566	1,964	1,843	73.3	71.8
屋久島町	5,982	5,673	3,988	3,784	66.7	66.7
大島郡	29,453	28,669	20,278	19,251	68.8	67.1
大島村	704	681	455	424	64.6	62.3
宇津檢村	847	788	599	559	70.7	70.9
瀬戸内町	4,342	4,175	2,584	2,414	59.5	57.8
龍郷町	2,388	2,502	1,577	1,599	66.0	63.9
喜界町	3,348	3,216	2,412	2,245	72.0	69.8
御土志町	4,860	4,600	3,061	2,860	63.0	62.2
天城町	2,588	2,486	1,990	1,857	76.9	74.7
伊仙町	2,874	2,757	2,311	2,168	80.4	78.6
和泊町	2,819	2,761	1,941	1,845	68.9	66.8
知名町	2,637	2,571	1,846	1,766	70.0	68.7
与論町	2,046	2,132	1,502	1,514	73.4	71.0

(注) 住宅に住む一般世帯は、一般世帯のうち住宅以外(寄宿舎・寮や病院・学校・旅館・会社・工場・事務所など)に住んでいる世帯を除いたものである。

(出典：令和2年国勢調査人口等基本集計結果 鹿児島県HP)

図表 4-9 住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数(令和2年)

	実数(世帯)				割合(%)			
	総数	一戸建	共同住宅	長屋建・その他	総数	一戸建	共同住宅	長屋建・その他
鹿 児 島 県	714,248	486,611	216,215	11,422	100.0	68.1	30.3	1.6
市	635,792	418,984	207,999	3,809	100.0	65.9	32.7	1.4
郡	78,456	67,627	8,216	2,613	100.0	86.1	10.6	2.3
志 呂 島 市	276,547	140,314	134,586	1,647	100.0	50.7	48.7	0.6
志 屋 市	45,277	32,827	11,678	872	100.0	72.3	25.7	1.9
枕 崎 市	9,215	8,222	865	118	100.0	89.3	9.4	1.3
阿 久 根 市	3,481	7,343	976	162	100.0	86.6	11.5	1.9
山 水 市	22,055	17,614	3,604	837	100.0	79.9	16.3	3.8
指 宿 市	17,255	14,582	2,336	337	100.0	84.5	13.5	2.0
西 之 表 市	6,884	5,705	1,024	155	100.0	82.9	14.9	2.3
垂 水 市	6,223	5,499	693	131	100.0	87.0	11.0	2.1
薩 摩 川 内 市	39,619	29,367	9,448	804	100.0	74.1	23.8	2.0
日 置 市	19,136	16,082	2,605	449	100.0	84.0	13.6	2.3
曾 於 市	15,069	13,860	996	213	100.0	92.0	6.6	1.4
霧 島 市	54,136	36,415	16,732	989	100.0	67.3	30.9	1.8
いちき 戸 木 野 市	11,793	9,812	1,771	210	100.0	83.2	15.0	1.8
宮 崎 市	14,144	12,118	1,738	288	100.0	85.7	12.3	2.0
志 布 志 市	12,955	11,147	1,690	118	100.0	86.0	13.0	0.9
奄 美 市	19,222	11,123	7,480	619	100.0	57.9	38.9	2.2
宮 九 州 市	14,128	12,845	948	335	100.0	90.9	6.7	2.4
伊 佐 市	11,173	9,752	1,137	284	100.0	87.3	10.2	2.5
伊 岐 市	32,280	24,347	7,692	241	100.0	75.4	23.8	0.7
鹿 児 島 郡	552	456	1	95	100.0	82.6	0.2	17.2
三 島 村	199	182	-	17	100.0	91.5	-	8.5
十 島 村	353	274	1	78	100.0	77.6	0.3	22.1
薩 摩 郡	8,860	7,717	742	401	100.0	87.1	8.4	4.5
さ つ ま 町	8,860	7,717	742	401	100.0	87.1	8.4	4.5
出 水 郡	3,927	3,804	95	28	100.0	96.9	2.4	0.7
長 島 町	3,927	3,804	95	28	100.0	96.9	2.4	0.7
始 良 郡	3,991	3,470	496	25	100.0	86.9	12.4	0.6
湧 水 町	3,991	3,470	496	25	100.0	86.9	12.4	0.6
曾 於 郡	5,629	5,290	259	80	100.0	94.0	4.6	1.4
大 崎 町	5,629	5,290	259	80	100.0	94.0	4.6	1.4
肝 属 郡	15,154	14,126	741	287	100.0	92.2	4.9	1.9
貝 中 良 町	2,620	2,454	99	67	100.0	92.7	3.8	2.6
鏡 江 町	3,137	2,838	226	73	100.0	90.5	7.2	2.3
南 大 隅 町	3,098	2,900	140	58	100.0	92.6	4.5	1.9
戸 付 町	6,299	5,934	276	89	100.0	94.2	4.4	1.4
熊 毛 郡	11,774	10,076	1,186	512	100.0	85.6	10.1	4.3
二 種 子 町	3,535	3,089	337	109	100.0	87.4	9.5	3.1
南 原 町	2,566	2,275	137	154	100.0	88.7	5.3	6.0
原 久 志 町	5,673	4,712	712	249	100.0	83.1	12.6	4.4
大 島 郡	23,669	22,683	4,796	1,185	100.0	79.1	16.7	4.1
大 和 村	681	521	104	56	100.0	76.5	15.2	8.2
大 嶺 村	788	658	121	9	100.0	83.5	15.4	1.1
大 瀬 戸 町	4,175	2,839	1,240	96	100.0	68.0	29.7	2.3
大 瀬 戸 町	2,502	1,959	428	115	100.0	78.3	17.1	4.6
大 瀬 戸 町	3,216	2,730	289	197	100.0	84.9	9.0	6.1
大 瀬 戸 町	4,600	3,307	1,191	102	100.0	71.9	25.9	2.2
大 瀬 戸 町	2,486	2,137	162	187	100.0	86.0	6.5	7.5
大 瀬 戸 町	2,757	2,446	191	120	100.0	85.7	6.9	4.4
大 瀬 戸 町	2,761	2,203	483	75	100.0	79.8	17.5	2.7
大 瀬 戸 町	2,571	2,110	376	85	100.0	82.1	14.6	3.3
大 瀬 戸 町	2,132	1,773	211	143	100.0	82.4	9.9	6.7

(出典：令和2年国勢調査人口等基本集計結果 鹿児島県HP)

(3) 住宅着工

令和6年度の新設住宅着工を地域別でみると、県全体の8,124戸に対し、市部は約94%(7,606戸)とほとんどを占めている。市町村別でみると、鹿児島市が3,699戸(約45%)、次いで霧島市(835戸)、始良市(540戸)、鹿屋市(476戸)の順となっている。

鹿児島県の住宅着工の動向は鹿児島市の影響が大きく、鹿児島市は分譲住宅や非木造の住宅の割合が多いため、これが県全体の傾向に影響している。

図表 4-10 市町村別新設住宅着工戸数(令和6年度)

単位:戸数(戸)、割合(%)

令和6年度	戸数							割合					
	合計	利用関係別				構造別		利用関係別				構造別	
		持家	貸家	給与	分譲	木造	非木造	持家	貸家	給与	分譲	木造	非木造
合計	8,124	3,415	2,942	158	1,609	5,248	2,876	42.0	36.2	1.9	19.8	64.6	35.4
市計	7,606	3,154	2,727	139	1,586	4,807	2,799	41.5	35.9	1.8	20.9	63.2	36.8
鹿児島市	3,699	1,227	1,411	7	1,054	1,736	1,963	33.2	38.1	0.2	28.5	46.9	53.1
鹿屋市	476	254	133	1	88	429	47	53.4	27.9	0.2	18.5	90.1	9.9
枕崎市	29	28	0	0	1	29	0	96.6	0.0	0.0	3.4	100.0	0.0
阿久根市	29	25	4	0	0	28	1	86.2	13.8	0.0	0.0	96.6	3.4
出水市	324	138	163	2	21	286	38	42.6	50.3	0.6	6.5	88.3	11.7
指宿市	163	76	77	0	10	128	35	46.6	47.2	0.0	6.1	78.5	21.5
西之表市	181	16	52	112	1	40	141	8.8	28.7	61.9	0.6	22.1	77.9
垂水市	14	14	0	0	0	14	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
薩摩川内市	447	208	197	1	41	372	75	46.5	44.1	0.2	9.2	83.2	16.8
日置市	168	127	30	0	11	144	24	75.6	17.9	0.0	6.5	85.7	14.3
曾於市	93	67	17	0	9	92	1	72.0	18.3	0.0	9.7	98.9	1.1
霧島市	835	350	289	13	183	592	243	41.9	34.6	1.6	21.9	70.9	29.1
いちき串木野市	168	60	58	0	50	121	47	35.7	34.5	0.0	29.8	72.0	28.0
南さつま市	98	67	23	0	8	91	7	68.4	23.5	0.0	8.2	92.9	7.1
志布志市	92	62	23	0	7	92	0	67.4	25.0	0.0	7.6	100.0	0.0
奄美市	126	43	78	2	3	65	61	34.1	61.9	1.6	2.4	51.6	48.4
南九州市	84	60	20	0	4	84	0	71.4	23.8	0.0	4.8	100.0	0.0
伊佐市	40	35	0	0	5	40	0	87.5	0.0	0.0	12.5	100.0	0.0
始良市	540	297	152	1	90	424	116	55.0	28.1	0.2	16.7	78.5	21.5
鹿児島郡	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
三島村	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
十島村	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
薩摩郡	128	22	106	0	0	101	27	17.2	82.8	0.0	0.0	78.9	21.1
さつま町	128	22	106	0	0	101	27	17.2	82.8	0.0	0.0	78.9	21.1
出水郡	17	17	0	0	0	17	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
長島町	17	17	0	0	0	17	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
始良郡	22	18	4	0	0	21	1	81.8	18.2	0.0	0.0	95.5	4.5
湧水町	22	18	4	0	0	21	1	81.8	18.2	0.0	0.0	95.5	4.5
曾於郡	33	14	13	0	6	21	12	42.4	39.4	0.0	18.2	63.6	36.4
大崎町	33	14	13	0	6	21	12	42.4	39.4	0.0	18.2	63.6	36.4
肝属郡	68	47	6	1	14	68	0	69.1	8.8	1.5	20.6	100.0	0.0
東串良町	20	10	6	1	3	20	0	50.0	30.0	5.0	15.0	100.0	0.0
錦江町	6	6	0	0	0	6	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
南大隅町	5	5	0	0	0	5	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
肝付町	37	26	0	0	11	37	0	70.3	0.0	0.0	29.7	100.0	0.0
熊毛郡	89	40	38	10	1	78	11	44.9	42.7	11.2	1.1	87.6	12.4
中種子町	23	10	13	0	0	23	0	43.5	56.5	0.0	0.0	100.0	0.0
南種子町	21	9	2	10	0	11	10	42.9	9.5	47.6	0.0	52.4	47.6
屋久島町	45	21	23	0	1	44	1	46.7	51.1	0.0	2.2	97.8	2.2
大島郡	161	103	48	8	2	135	26	64.0	29.8	5.0	1.2	83.9	16.1
大和村	1	1	0	0	0	1	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
宇検村	6	2	4	0	0	6	0	33.3	66.7	0.0	0.0	100.0	0.0
瀬戸内町	9	8	0	1	0	9	0	88.9	0.0	11.1	0.0	100.0	0.0
龍郷町	26	19	5	2	0	25	1	73.1	19.2	7.7	0.0	96.2	3.8
喜界町	16	8	8	0	0	16	0	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0	0.0
徳之島町	27	18	8	1	0	26	1	66.7	29.6	3.7	0.0	96.3	3.7
天城町	14	13	0	0	1	14	0	92.9	0.0	0.0	7.1	100.0	0.0
伊仙町	15	12	2	0	1	15	0	80.0	13.3	0.0	6.7	100.0	0.0
和泊町	30	8	18	4	0	8	22	26.7	60.0	13.3	0.0	26.7	73.3
知名町	6	6	0	0	0	6	0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
与論町	11	8	3	0	0	9	2	72.7	27.3	0.0	0.0	81.8	18.2

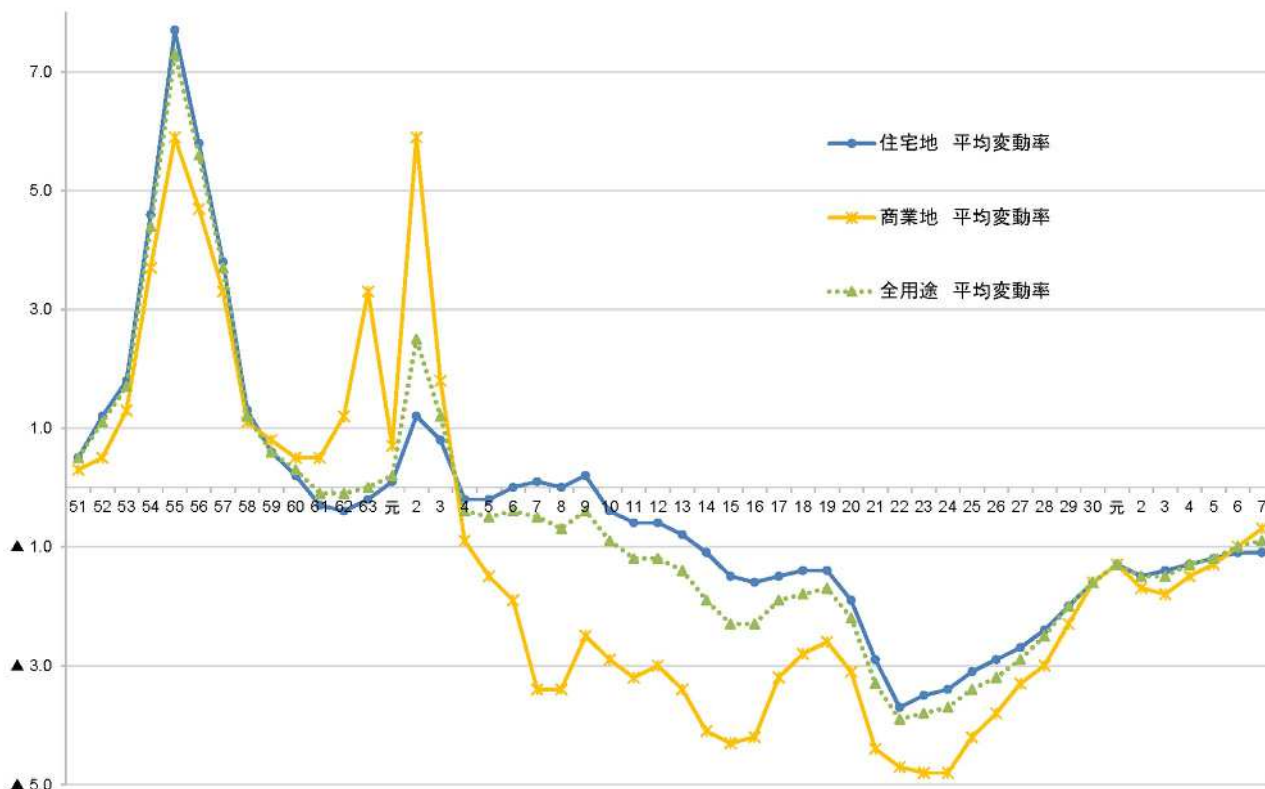
注 本表は県集計による概報であるので、国土交通省が公表する数字と相違があり得る。

(資料: 月別市町村別住宅着工戸数(過去分) 鹿児島県HP)

(4) 地価

地価調査の結果によれば、鹿児島県の住宅地の平均変動率は、マイナス変動となっているが、近年は下落幅が縮小傾向にある。

図表 4-11 鹿児島県 地価の平均変動率の推移(住宅地、商業地、全用途)



(出典:「令和7年地価調査結果の概要」 鹿児島県総合政策部)

なお、令和7年鹿児島県地価調査における平均価格上位の市町村をみると、鹿児島市(95,300円/㎡)が最も高く、次いで奄美市(25,400円/㎡)、姶良市(18,100円/㎡)の順となっている。

図表 4-12 令和7年地価調査における市町村の平均価格順位(住宅地)

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	95,300	16	鹿屋市	8,200	31	伊佐市	4,600
2	奄美市	25,400	17	阿久根市	7,200	32	中種子町	4,500
3	姶良市	18,100	18	南さつま市	6,900	32	南種子町	4,500
4	霧島市	15,500	18	南九州市	6,900	34	喜界町	4,200
5	瀬戸内町	15,300	18	与論町	6,900	35	宇検村	4,100
6	西之表市	14,000	21	曾於市	6,100	35	天城町	4,100
7	枕崎市	13,600	22	湧水町	5,800	37	さつま町	4,000
8	日置市	12,400	23	長島町	5,700	37	伊仙町	4,000
9	いちき串木野市	12,300	24	屋久島町	5,600	39	大崎町	3,600
10	龍郷町	11,500	25	和泊町	5,500	40	大和村	3,500
11	垂水市	11,400	26	肝付町	5,300	41	錦江町	3,300
12	指宿市	10,500	27	志布志市	5,200	42	三島村	1,900
13	薩摩川内市	10,000	27	東串良町	5,200	43	十島村	1,500
14	出水市	9,500	27	南大隅町	5,200			
15	徳之島町	9,000	27	知名町	5,200			

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

(出典:「令和7年地価調査結果の概要」参考資料 鹿児島県総合政策部)

(5) 市町村別の県営住宅・市町村営住宅の管理戸数

令和7年4月1日現在、県営住宅は公営住宅11,745戸、特定公共賃貸住宅20戸、旧特定公共賃貸住宅83戸を管理している。一方、市町村営住宅は公営住宅34,915戸、特定公共賃貸住宅934戸、準特定優良賃貸住宅52戸を管理している。県営、市町村営をあわせると鹿児島市は15,209戸で最も多く、次いで霧島市4,525戸、薩摩川内市2,771戸、鹿屋市2,712戸の順となっている。

図表 4-13 県営住宅・市町村営住宅の管理戸数

(R7.4.1現在)

市町村名	県 営			市町村営			合 計	市町村名	県 営			市町村営			合 計
	公 営	特公賃	旧特公賃	公 営	特公賃	準特優賃			公 営	特公賃	旧特公賃	公 営	特公賃	準特優賃	
鹿児島市	4,583	-		10,602	19	5	15,209	長島町	-	-		88	4		92
鹿屋市	765	-	1	1,903	43		2,712	湧水町	102	-		333	54		489
枕崎市	36	-	6	346	10		398	大崎町	-	-		180			180
阿久根市	196	-	2	461			659	東串良町	-	-		129	28		157
出水市	342	-	6	1,478	53		1,879	錦江町	10	-		202	18		230
指宿市	254	2	16	722	36		1,030	南大隅町	-	-		190	24		214
西之表市	79	-		384	12		475	肝付町	-	-		272	28		300
垂水市	206	-		260			466	中種子町	60	-		203			263
薩摩川内市	729	2	8	1,979	50	3	2,771	南種子町	18	3	5	160	16		202
日置市	467	2	8	978	12		1,467	屋久島町	24	-		494			518
曾於市	66	-	4	876	2		948	大和村	-	-		138	2		140
霧島市	322	-		4,018	158	27	4,525	宇検村	-	-		104			104
いちき串木野市	313	2	4	498	2		819	瀬戸内町	85	2	3	618			708
南さつま市	353	1	8	512	49	5	928	龍郷町	129	3	2	187	48		369
志布志市	405	-		371	46		822	喜界町	20	-		293	4		317
奄美市	881	-		1,664	22		2,567	徳之島町	98	-		496	24		618
南九州市	107	-		482	75		664	天城町	-	-		315			315
伊佐市	176	-		554	40	12	782	伊仙町	-	-		293			293
始良市	743	3	10	1,115	22		1,893	和泊町	30	-		242			272
三島村	-	-					-	知名町	24	-		219	7		250
十島村	-	-					-	与論町	24	-		127			151
さつま町	98	-		429	26		553	合 計	11,745	20	83	34,915	934	52	47,749

(注1) 特定公共賃貸住宅(特公賃):公営住宅の入居基準の所得区分を超える中堅所得者に賃貸するための住宅

(注2) 旧特公賃住宅(旧特公賃), 準特優賃住宅(準特優賃):特定公共賃貸住宅としての用途を廃止した住宅で, 公営住宅と同様に低額所得者に賃貸するための住宅

(出典:令和7年度鹿児島県土木部事業概要)

(6) 空き家

空き家数は鹿児島市が51,080戸で最も多い。次いで、霧島市の16,780戸、薩摩川内市の14,760戸となっている。鹿児島市、霧島市は、賃貸・売却用の住宅が、それぞれ2万4千戸、6千戸あり、空き家に占める割合も46.8%、35.3%となっている。

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下、「その他の空き家」と称する）は、使用目的のない空き家で、管理不全な空き家となるおそれが高い。絶対数で見れば鹿児島市、薩摩川内市、霧島市などで多く、その戸数は増加傾向にある。

一方、住宅全体に占める「その他の空き家」の割合で見ると、南さつま市と伊佐市は、住宅総数に占める割合が25%を突破しており、4件に1件が「その他の空き家」に相当している。

また、空き家に占める「その他の空き家」の割合で見ると、南九州市、南さつま市、枕崎市、曾於市、阿久根市、志布志市、指宿市で80%を超えており、過疎化の進行や単身世帯の増加などに伴い、今後管理不全な空き家が一層増えるおそれがある。

図表 4-14 鹿児島県内(19市町及び2町)の市町村別の空き家数及び空き家率の種類別割合

項目名	住宅総数	空き家 (戸)						割合 (%)				
		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅	建築中	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅	建築中	
鹿児島県	899,600	184,200	122,200	53,800	3,700	4,500	800	66.3	29.2	2.0	2.4	0.4
鹿児島市	334,270	51,080	24,830	23,920	1,460	870	280	48.6	46.8	2.9	1.7	0.5
鹿屋市	55,480	10,690	5,510	4,820	180	180	40	51.5	45.1	1.7	1.7	0.4
枕崎市	12,080	2,880	2,460	350	30	40	0	85.4	12.2	1.0	1.4	0.0
阿久根市	10,380	2,930	2,400	470	30	20	50	81.9	16.0	1.0	0.7	1.7
出水市	27,820	5,140	3,800	1,170	90	90	30	73.9	22.8	1.8	1.8	0.6
指宿市	22,390	5,550	4,460	800	70	220	20	80.4	14.4	1.3	4.0	0.4
西之表市	8,240	1,410	1,080	270	20	40	50	76.6	19.1	1.4	2.8	3.5
垂水市	8,500	2,540	1,830	470	50	190	10	72.0	18.5	2.0	7.5	0.4
薩摩川内市	55,840	14,760	9,520	4,660	410	170	60	64.5	31.6	2.8	1.2	0.4
日置市	23,560	4,450	3,480	790	70	110	20	78.2	17.8	1.6	2.5	0.4
曾於市	17,940	4,000	3,360	540	60	40	0	84.0	13.5	1.5	1.0	0.0
霧島市	74,040	16,780	9,200	5,920	320	1,340	60	54.8	35.3	1.9	8.0	0.4
いちき串木野市	13,670	3,030	2,310	650	40	20	0	76.2	21.5	1.3	0.7	0.0
南さつま市	19,190	6,010	5,130	790	60	30	0	85.4	13.1	1.0	0.5	0.0
志布志市	16,580	4,170	3,360	670	70	70	0	80.6	16.1	1.7	1.7	0.0
奄美市	23,530	4,180	2,710	1,230	50	190	0	64.8	29.4	1.2	4.5	0.0
南九州市	17,980	4,610	4,270	300	30	20	40	92.6	6.5	0.7	0.4	0.9
伊佐市	15,450	4,950	3,860	850	60	190	10	78.0	17.2	1.2	3.8	0.2
始良市	40,090	7,380	4,720	2,280	350	30	80	64.0	30.9	4.7	0.4	1.1
さつま町	11,830	3,430	2,740	380	120	190	0	79.9	11.1	3.5	5.5	0.0

(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

なお、腐朽・破損がある使用目的のない空き家数は、全国の約90万戸に対し鹿児島県は約3万5千戸あり、そのほとんどが一戸建木造の住宅となっている。

図表 4-15 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数

		空き家総数	腐朽破損のある住宅数	
			賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	
全国	総数	9,001,600	1,584,500	895,300
	一戸建木造	3,523,300	780,200	680,200
鹿児島県	総数	184,200	45,500	34,800
	一戸建木造	113,600	32,700	30,500

(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

図表 4-16 市町村別の空き家数及び空き家率の推移

	住宅総数(戸)			空き家総数(戸)			その他の空き家(戸)		
	H25	H30	R5	H25	H30	R5	H25	H30	R5
鹿児島市	312,200	319,760	334,270	43,320	47,580	51,080	17,200	18,620	24,830
鹿屋市	50,170	54,550	55,480	7,410	9,630	10,690	5,130	6,210	5,510
枕崎市	11,940	11,460	12,080	2,050	2,220	2,880	1,720	1,830	2,460
阿久根市	12,460	11,300	10,380	2,710	2,620	2,930	2,170	2,170	2,400
出水市	26,990	25,770	27,820	4,050	5,600	5,140	2,710	3,960	3,800
指宿市	22,340	22,960	22,390	4,360	5,390	5,550	3,670	4,350	4,460
西之表市	8,490	8,510	8,240	1,120	1,240	1,410	860	940	1,080
垂水市	9,190	8,570	8,500	2,080	2,180	2,540	1,630	1,630	1,830
薩摩川内市	48,670	50,890	55,840	9,090	11,290	14,760	6,370	7,870	9,520
日置市	25,350	24,510	23,560	5,090	5,180	4,450	4,510	4,300	3,480
曾於市	20,470	20,280	17,940	4,050	4,760	4,000	3,350	3,950	3,360
霧島市	66,950	68,840	74,040	13,450	14,470	16,780	7,440	6,770	9,200
いちき串木野市	14,700	14,530	13,670	2,370	2,700	3,030	1,860	1,860	2,310
南さつま市	20,250	20,360	19,190	5,230	5,320	6,010	4,590	4,450	5,130
志布志市	17,420	18,050	16,580	3,620	4,740	4,170	2,920	3,850	3,360
奄美市	24,030	23,530	23,530	4,170	4,310	4,180	2,020	2,210	2,710
南九州市	19,100	19,020	17,980	3,960	4,550	4,610	3,590	4,200	4,270
伊佐市	14,800	15,420	15,450	3,930	4,140	4,950	3,120	3,290	3,860
始良市	35,860	39,100	40,090	6,060	6,410	7,380	3,940	3,700	4,720
さつま町	12,010	11,420	11,830	2,390	2,430	3,430	2,130	2,050	2,740
肝付町	9,360	9,180	—	2,530	2,540	—	2,490	2,400	—

	空き家(対住宅総数)割合			その他の空き家(対住宅総数)割合			その他の空き家(対空き家総数)割合		
	H25	H30	R5	H25	H30	R5	H25	H30	R5
鹿児島市	13.9%	14.9%	15.3%	5.5%	5.8%	7.4%	39.7%	39.1%	48.6%
鹿屋市	14.8%	17.7%	19.3%	10.2%	11.4%	9.9%	69.2%	64.5%	51.5%
枕崎市	17.2%	19.4%	23.8%	14.4%	16.0%	20.4%	83.9%	82.4%	85.4%
阿久根市	21.7%	23.2%	28.2%	17.4%	19.2%	23.1%	80.1%	82.8%	81.9%
出水市	15.0%	21.7%	18.5%	10.0%	15.4%	13.7%	66.9%	70.7%	73.9%
指宿市	19.5%	23.5%	24.8%	16.4%	18.9%	19.9%	84.2%	80.7%	80.4%
西之表市	13.2%	14.6%	17.1%	10.1%	11.0%	13.1%	76.8%	75.8%	76.6%
垂水市	22.6%	25.4%	29.9%	17.7%	19.0%	21.5%	78.4%	74.8%	72.0%
薩摩川内市	18.7%	22.2%	26.4%	13.1%	15.5%	17.0%	70.1%	69.7%	64.5%
日置市	20.1%	21.1%	18.9%	17.8%	17.5%	14.8%	88.6%	83.0%	78.2%
曾於市	19.8%	23.5%	22.3%	16.4%	19.5%	18.7%	82.7%	83.0%	84.0%
霧島市	20.1%	21.0%	22.7%	11.1%	9.8%	12.4%	55.3%	46.8%	54.8%
いちき串木野市	16.1%	18.6%	22.2%	12.7%	12.8%	16.9%	78.5%	68.9%	76.2%
南さつま市	25.8%	26.1%	31.3%	22.7%	21.9%	26.7%	87.8%	83.6%	85.4%
志布志市	20.8%	26.3%	25.2%	16.8%	21.3%	20.3%	80.7%	81.2%	80.6%
奄美市	17.4%	18.3%	17.8%	8.4%	9.4%	11.5%	48.4%	51.3%	64.8%
南九州市	20.7%	23.9%	25.6%	18.8%	22.1%	23.7%	90.7%	92.3%	92.6%
伊佐市	26.6%	26.8%	32.0%	21.1%	21.3%	25.0%	79.4%	79.5%	78.0%
始良市	16.9%	16.4%	18.4%	11.0%	9.5%	11.8%	65.0%	57.7%	64.0%
さつま町	19.9%	21.3%	29.0%	17.7%	18.0%	23.2%	89.1%	84.4%	79.9%
肝付町	27.0%	27.7%	—	26.6%	26.1%	—	98.4%	94.5%	—

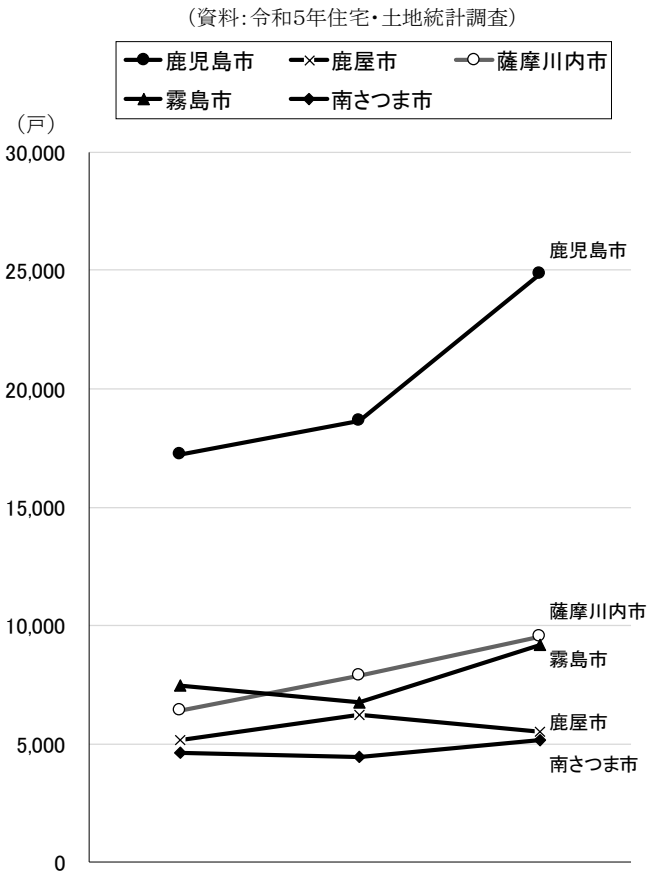
(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

「その他の空き家」数の推移をみると、鹿児島市の増加が目立っており、令和5年は約2万5千戸と他の市町村を引き離して増加している。また、薩摩川内市も増加し、令和5年は約1万戸となっている。

また、住宅総数に占める「その他の空き家」の割合の推移をみると、南さつま市、伊佐市など、県内では比較的人口規模の小さい市で、空き家の割合の増加が目立っている。

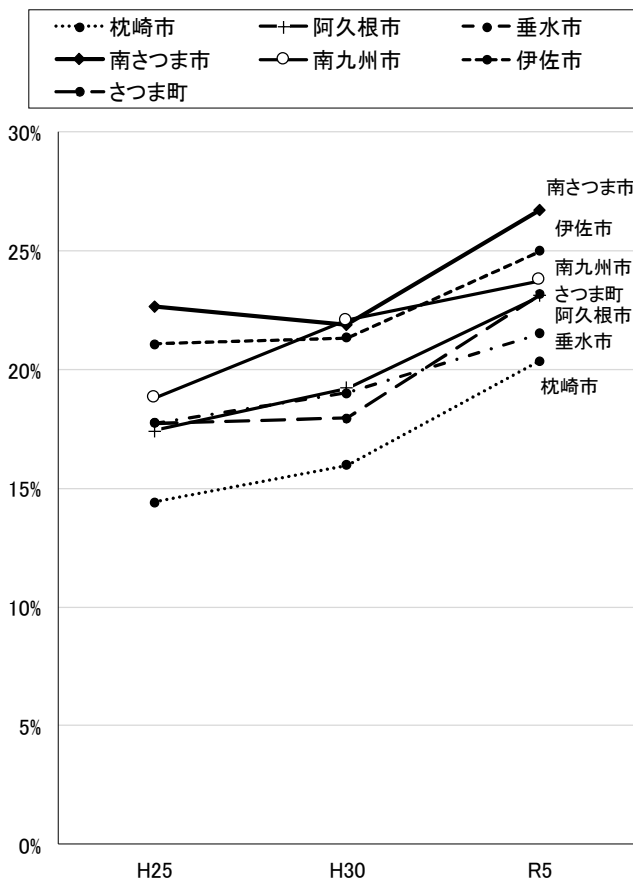
一方、空き家総数に占める「その他の住宅」の割合の推移をみると、南九州市は90%以上で推移しており、空き家のほとんどが「その他の空き家」となっている。

図表 4-17 「その他の空き家」数の推移
(R5年で5,000戸以上のみ表示)



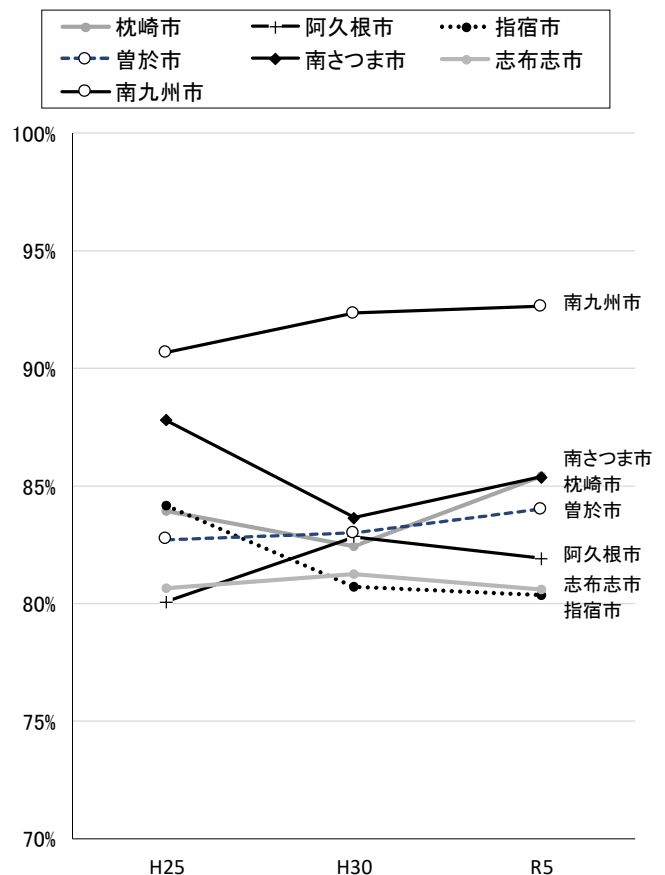
図表 4-18 住宅総数に占める「その他の空き家」の割合
(R5年で20%以上のみ表示)

(資料:令和5年住宅・土地統計調査)



図表 4-19 空き家総数に占める「その他の空き家」の割合
(R5年で80%以上のみ表示)

(資料:令和5年住宅・土地統計調査)



(7) 分譲マンション（鹿児島市）

鹿児島市内の50戸以上の譲マンションのうち、築後20年以上は1.1万戸を超える。

鹿児島市内に立地する分譲マンション（50戸以上）数は令和6年度末現在、222棟、18,448戸となっている。そのうち、大規模改修等の検討が必要となる平成17年度（2005年度）以前（築後20年以上経過）の戸数は11,427戸（61.9%）となっている。

図表 4-20 分譲マンション建設戸数の推移（鹿児島市内に立地する50戸以上のマンション）

（資料：鹿児島県住宅政策室提供）

