

## 11. 居住室の日照状況

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

居住室の日照状況は、「非常によい」が66.5%と、前回調査（平成12年）よりもかなり増加している。大阪府では、東京都と比較すると日照状況が劣っており、「ひどく悪い」とするものも8.3%あった。

図3-56 居住室の日照状況／2大都市

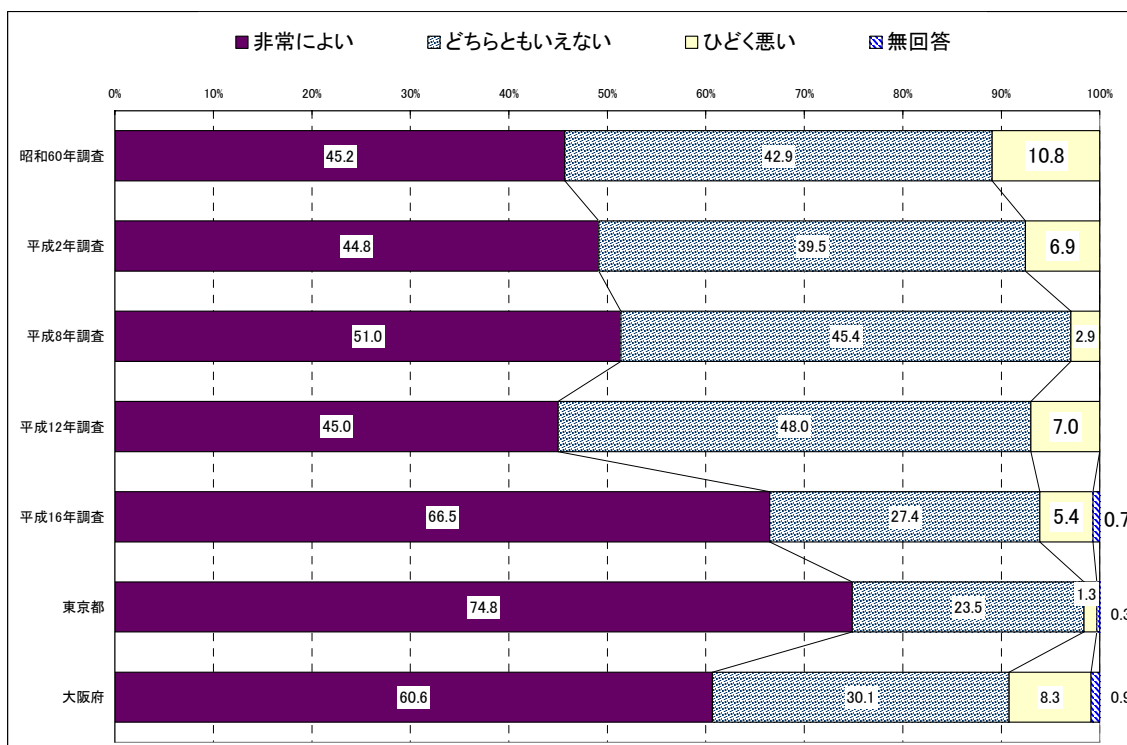


表3-79 居住室の日照状況／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	日照状況				
	全 体	非 常 に 良 い	ど ち ら と も い え な い	ひ ど く 悪 い	無 回 答
平成8年調査全体	874	51.0	45.4	2.9	—
平成12年調査全体	962	45.0	48.0	7.0	—
平成16年調査全体	738	491	202	40	5
	100.0	66.5	27.4	5.4	0.7
東京都	306	229	72	4	1
	100.0	74.8	23.5	1.3	0.3
大阪府	432	262	130	36	4
	100.0	60.6	30.1	8.3	0.9

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

地域別でみると、日照状況の最もよいのは東京都で、「非常によい」が74.8%を占めている。日照状況の劣るのは、茨城県で、「非常によい」は4分の1以下であった。

図3-57 居住室の日照状況／1都4県

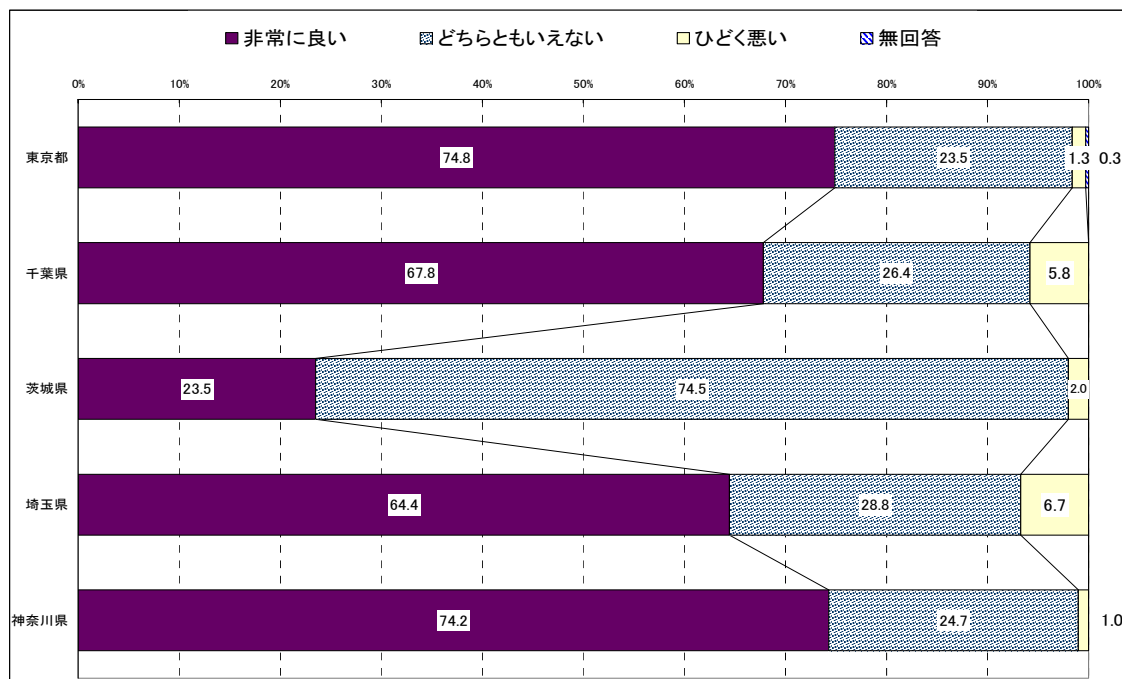


表3-80 居住室の日照状況／1都4県

(単位:戸、%)

日照状況		全 体	非 常 に 良 い	ど ち ら と も い え な い	ひ ど く 悪 い	無 回 答
地域						
平成16年調査全体		780 100.0	537 68.8	221 28.3	21 2.7	1 0.1
	東京都	306 100.0	229 74.8	72 23.5	4 1.3	1 0.3
	千葉県	121 100.0	82 67.8	32 26.4	7 5.8	-
	茨城県	51 100.0	12 23.5	38 74.5	1 2.0	-
	埼玉県	104 100.0	67 64.4	30 28.8	7 6.7	-
	神奈川県	198 100.0	147 74.2	49 24.7	2 1.0	-

## 12. 建築時期

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

今回調査で最も多かったのは、「昭和 36 年～昭和 46 年」に建築されたもので、全体の 32.7%を占めている。とくに、大阪府では 43.1%がこの時期に建築されたものであった。

図3-58 建築時期／2大都市

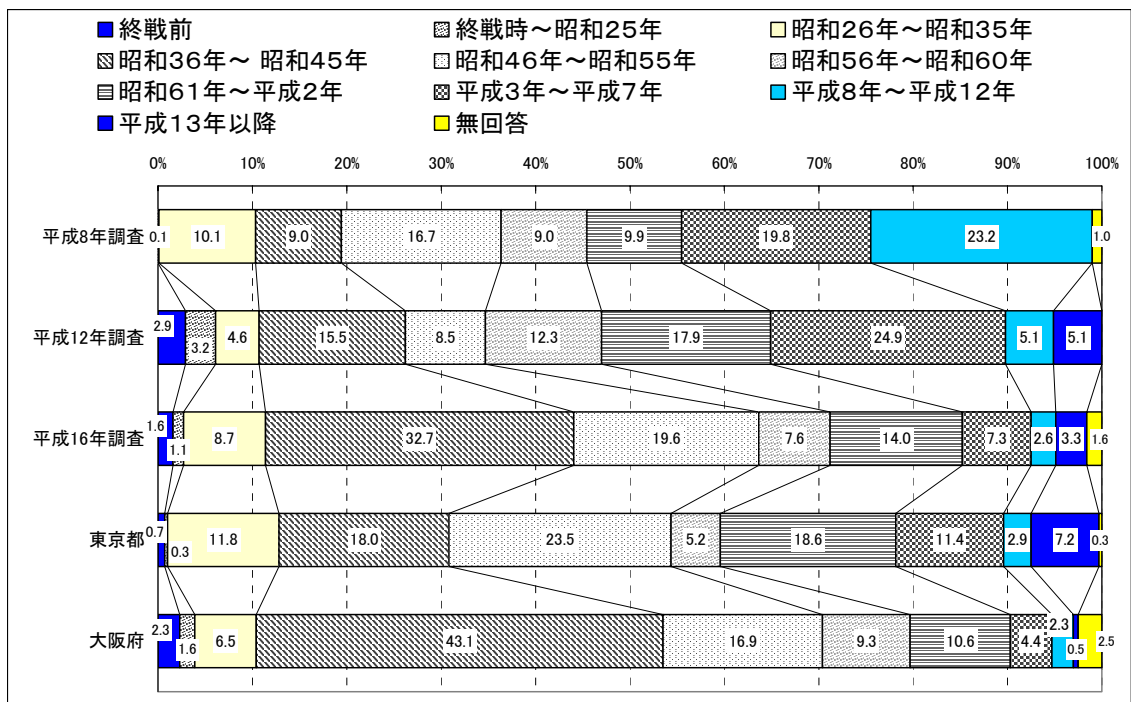


表3-81 建築時期／2大都市

(単位: 戸、%)

建築時期 地域		全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年 以 降	昭 和 26 年 以 降	昭 和 35 年 以 降	昭 和 36 年 以 降	昭 和 45 年 以 降	昭 和 46 年 以 降	昭 和 55 年 以 降	昭 和 56 年 以 降	昭 和 60 年 以 降	昭 和 61 年 以 降	平 成 2 年 以 降	平 成 3 年 以 降	平 成 7 年 以 降	平 成 8 年 以 降	平 成 12 年 以 降	平 成 13 年 以 降	無 回 答
平成 8 年調査		874	0	9	89	79	146	79	87	173	203	0	9								
平成12年調査		962	28	31	44	149	82	118	172	240	49	49	0								
平成16年調査		738	12	8	64	241	145	56	103	54	19	24	12								
		100.0	1.6	1.1	8.7	32.7	19.6	7.6	14.0	7.3	2.6	3.3	1.6								
	東京都	306	2	1	36	55	72	16	57	35	9	22	1								
		100.0	0.7	0.3	11.8	18.0	23.5	5.2	18.6	11.4	2.9	7.2	0.3								
大阪府		432	10	7	28	186	73	40	46	19	10	2	11								
		100.0	2.3	1.6	6.5	43.1	16.9	9.3	10.6	4.4	2.3	0.5	2.5								

表3-82 建て方・構造別・建築時期／2大都市

(単位:戸、%)

建築時期 建て方・構造		全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答
平成16年調査全体		738 100.0	12 1.6	8 1.1	64 8.7	241 32.7	145 19.6	56 7.6	103 14.0	54 7.3	19 2.6	24 3.3	12 1.6								
木 造	1戸建て・ 長屋建て	126 100.0	10 7.9	8 6.3	14 11.1	56 44.4	21 16.7	2 1.6	0 0.0	2 1.6	3 2.4	2 1.6	8 6.3								
	共同住宅	124 100.0	2 1.6	0 0.0	13 10.5	60 48.4	13 10.5	9 7.3	16 12.9	6 4.8	3 2.4	1 0.8	1 0.8								
	非木造	488 100.0	0 0.0	0 0.0	37 7.6	125 25.6	111 22.7	45 9.2	87 17.8	46 9.4	13 2.7	21 4.3	3 0.6								

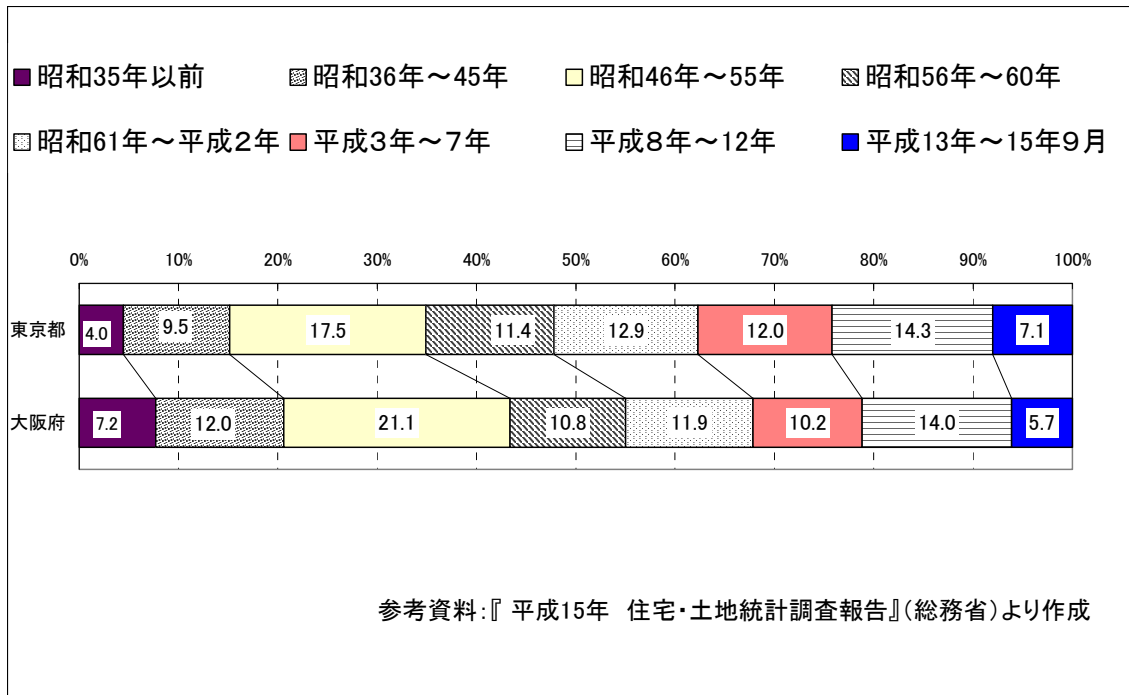
表3-83 利用種別・建築時期／2大都市

(単位:戸、%)

建築時期 利用類型		全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答
平成16年調査全体		738 100.0	12 1.6	8 1.1	64 8.7	241 32.7	145 19.6	56 7.6	103 14.0	54 7.3	19 2.6	24 3.3	12 1.6								
	持 家	47 100.0	5 10.6	3 6.4	1 2.1	12 25.5	10 21.3	3 6.4	1 2.1	4 8.5	2 4.3	2 4.3	4 8.5								
	借 家	691 100.0	7 1.0	5 0.7	63 9.1	229 33.1	135 19.5	53 7.7	102 14.8	50 7.2	17 2.5	22 3.2	8 1.2								
	公的借家	105 100.0	0 0.0	0 0.0	33 31.4	31 29.5	24 22.9	6 5.7	1 1.0	9 8.6	1 1.0	0 0.0	0 0.0								
	民営借家	483 100.0	7 1.4	5 1.0	30 6.2	126 26.1	85 17.6	47 9.7	96 19.9	41 8.5	16 3.3	22 4.6	8 1.7								
	給与住宅	103 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	72 69.9	26 25.2	0 0.0	5 4.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0								

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の建築時期

図 3 - 5 9 建築時期／2大都市



(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

地域別にみると、茨城県で、「昭和56年～昭和60年」に建築されたものが37.3%、千葉県で「平成3年～平成7年」に建築されたものが25.6%と、比較的新しいものが多い

図3-60 建築時期／1都4県

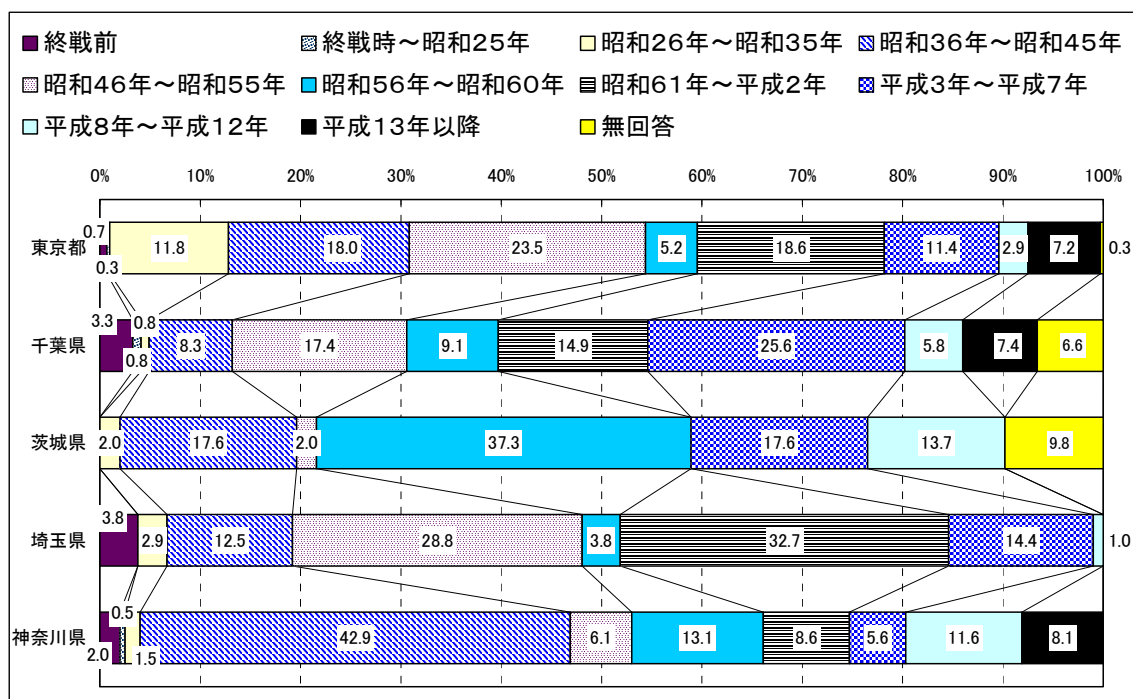


表 3－8 4 建築時期／ 1 都 4 県

(単位:戸、%)

建築時期 地域	全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年 以 降	昭 和 26 年 以 降	昭 和 35 年 以 降	昭 和 36 年 以 降	昭 和 45 年 以 降	昭 和 46 年 以 降	昭 和 55 年 以 降	昭 和 56 年 以 降	昭 和 60 年 以 降	平 成 2 年 以 降	平 成 3 年 以 降	平 成 7 年 以 降	平 成 8 年 以 降	平 成 12 年 以 降	平 成 13 年 以 降	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	14 1.8	3 0.4	44 5.6	172 22.1	136 17.4	76 9.7	126 16.2	101 12.9	47 6.0	47 6.0	14 1.8							
東京都	306 100.0	2 0.7	1 0.3	36 11.8	55 18.0	72 23.5	16 5.2	57 18.6	35 11.4	9 2.9	22 7.2	1 0.3							
千葉県	121 100.0	4 3.3	1 0.8	1 0.8	10 8.3	21 17.4	11 9.1	18 14.9	31 25.6	7 5.8	9 7.4	8 6.6							
茨城県	51 100.0	0 0.0	0 0.0	1 2.0	9 17.6	1 2.0	19 37.3	0 0.0	9 17.6	7 13.7	0 0.0	5 9.8							
埼玉県	104 100.0	4 3.8	0 0.0	3 2.9	13 12.5	30 28.8	4 3.8	34 32.7	15 14.4	1 1.0	0 0.0	0 0.0							
神奈川県	198 100.0	4 2.0	1 0.5	3 1.5	85 42.9	12 6.1	26 13.1	17 8.6	11 5.6	23 11.6	16 8.1	0 0.0							

表 3－8 5 建て方・構造別・建築時期／ 1 都 4 県

(単位:戸、%)

建築時期 建て方・構造	全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年 以 降	昭 和 26 年 以 降	昭 和 35 年 以 降	昭 和 36 年 以 降	昭 和 45 年 以 降	昭 和 46 年 以 降	昭 和 55 年 以 降	昭 和 56 年 以 降	昭 和 60 年 以 降	平 成 2 年 以 降	平 成 3 年 以 降	平 成 7 年 以 降	平 成 8 年 以 降	平 成 12 年 以 降	平 成 13 年 以 降	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	14 1.8	3 0.4	44 5.6	172 22.1	136 17.4	76 9.7	126 16.2	101 12.9	47 6.0	47 6.0	14 1.8							
木造	1戸建て・ 長屋建て	139 100.0	11 7.9	3 2.2	9 6.5	31 22.3	25 18.0	13 9.4	10 7.2	14 10.1	3 2.2	12 8.6	8 5.8						
	共同住宅	183 100.0	3 1.6	0 0.0	8 4.4	58 31.7	34 18.6	31 16.9	22 12.0	20 10.9	4 2.2	2 1.1	1 0.5						
非木造	458 100.0	0 0.0	0 0.0	27 5.9	83 18.1	77 16.8	32 7.0	94 20.5	67 14.6	40 8.7	33 7.2	5 1.1							

表 3－8 6 利用類型別・建築時期／1 都 4 県

(単位:戸、%)

建築時期 利用類型	全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年 以 上	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	14 1.8	3 0.4	44 5.6	172 22.1	136 17.4	76 9.7	126 16.2	101 12.9	47 6.0	47 6.0	14 1.8								
	持 家	66 100.0	6 9.1	2 3.0	2 3.0	15 22.7	15 22.7	4 6.1	3 4.5	7 10.6	2 3.0	6 9.1	4 6.1							
	借 家	714 100.0	8 1.1	1 0.1	42 5.9	157 22.0	121 16.9	72 10.1	123 17.2	94 13.2	45 6.3	41 5.7	10 1.4							
	公的借家	150 100.0	0 0.0	0 0.0	25 16.7	73 48.7	16 10.7	4 2.7	14 9.3	12 8.0	6 4.0	0 0.0	0 0.0							
	民営借家	523 100.0	8 1.5	1 0.2	17 3.3	83 15.9	75 14.3	68 13.0	104 19.9	82 15.7	39 7.5	41 7.8	5 1.0							
	給与住宅	41 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 2.4	30 73.2	0 0.0	5 12.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	5 12.2							



## 13. 新築・中古

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

「新築（建築後、日時が経過しても人の居住の用に供されたことがないもの）」の空家の比率は、9.2%と1割に満たなかった。

図 3－6 1 新築・中古／2大都市

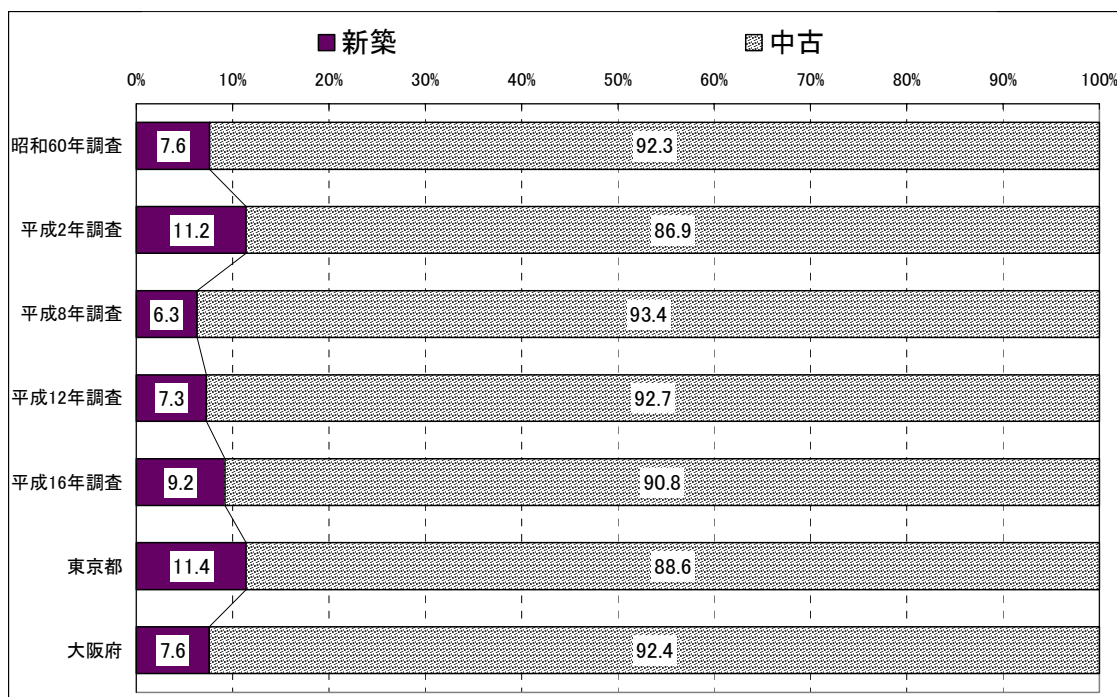


表 3－8 7 新築・中古／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	新築・中古		
	全 体	新 築	中 古
平成8年調査全体	874	6.3	93.4
平成12年調査全体	962	7.3	92.7
平成16年調査全体	738	68	670
	100.0	9.2	90.8
東京都	306	35	271
	100.0	11.4	88.6
大阪府	432	33	399
	100.0	7.6	92.4

利用類型別にみると、借家の方が持家より「新築」比率がやや高い。また、借家の9割が中古であるが、民営借家では比較的新築比率が高い。

表 3－8 8 利用類型別・新築・中古／2大都市

(単位:戸、%)

新築・中古 利用類型		全 体	新 築	中 古
平成16年調査全体		738 100.0	68 9.2	670 90.8
持 家		47 100.0	4 8.5	43 91.5
借 家		691 100.0	64 9.3	627 90.7
公的借家		105 100.0	1 1.0	104 99.0
民営借家		483 100.0	63 13.0	420 87.0
給与住宅		103 100.0	0 -	103 100.0

(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

地域別にみると、千葉県で新築が24.8%とかなり多く存在している。

図3-62 新築・中古／1都4県

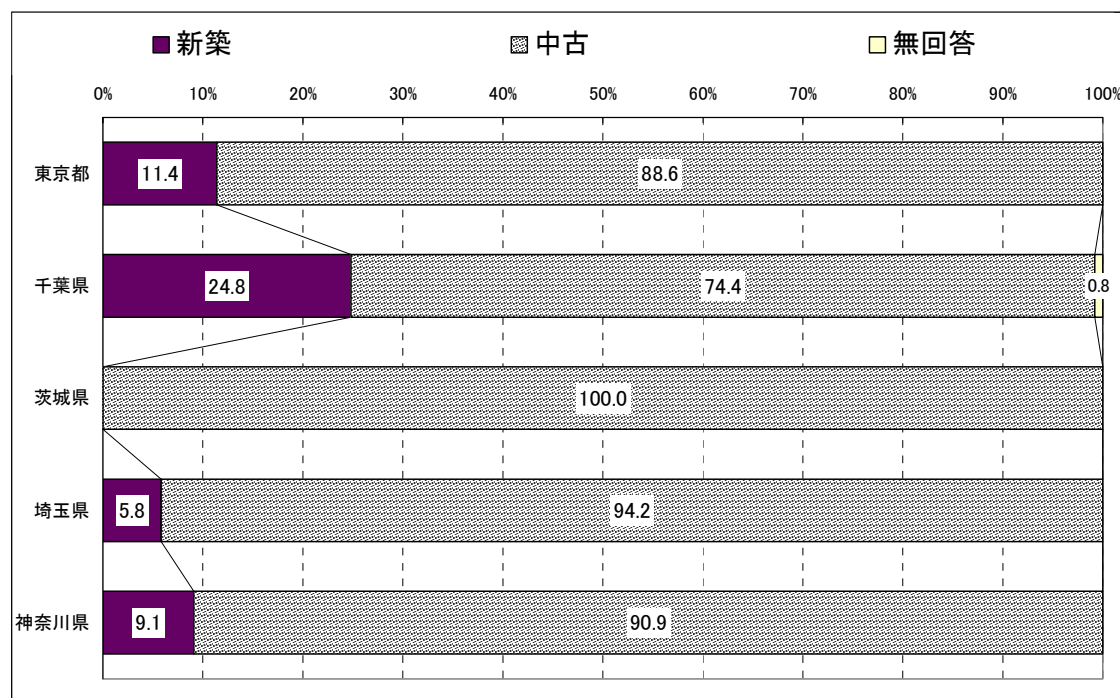


表3-89 新築・中古／1都4県

(単位: 戸、%)

新築・中古		全	新	中	無
地域		体	築	古	回
					答
平成16年調査全体		780	89	690	1
		100.0	11.4	88.5	0.1
東京都		306	35	271	0
		100.0	11.4	88.6	-
千葉県		121	30	90	1
		100.0	24.8	74.4	0.8
茨城県		51	0	51	0
		100.0	-	100.0	-
埼玉県		104	6	98	0
		100.0	5.8	94.2	-
神奈川県		198	18	180	0
		100.0	9.1	90.9	-

表 3－9 0 利用類型別・新築・中古／1 都 4 県

(単位：戸、％)

新築・中古 利用類型		全 体	新 築	中 古	無 回 答
平成16年調査全体		780 100.0	89 11.4	690 88.5	1 0.1
	持家	66 100.0	18 27.3	48 72.7	0 －
	借家	714 100.0	71 9.9	642 89.9	1 0.1
	公的借家	150 100.0	1 0.7	149 99.3	0 －
	民営借家	523 100.0	67 12.8	455 87.0	1 0.2
	給与住宅	41 100.0	3 7.3	38 92.7	0 －

# 14. 空家継続期間

## (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家継続期間は、調査時点を基準して「1～2年以内（過去2年以内）」の物件がいずれの地域でも最も多い。

図 3－6 3 空家継続期間／2大都市

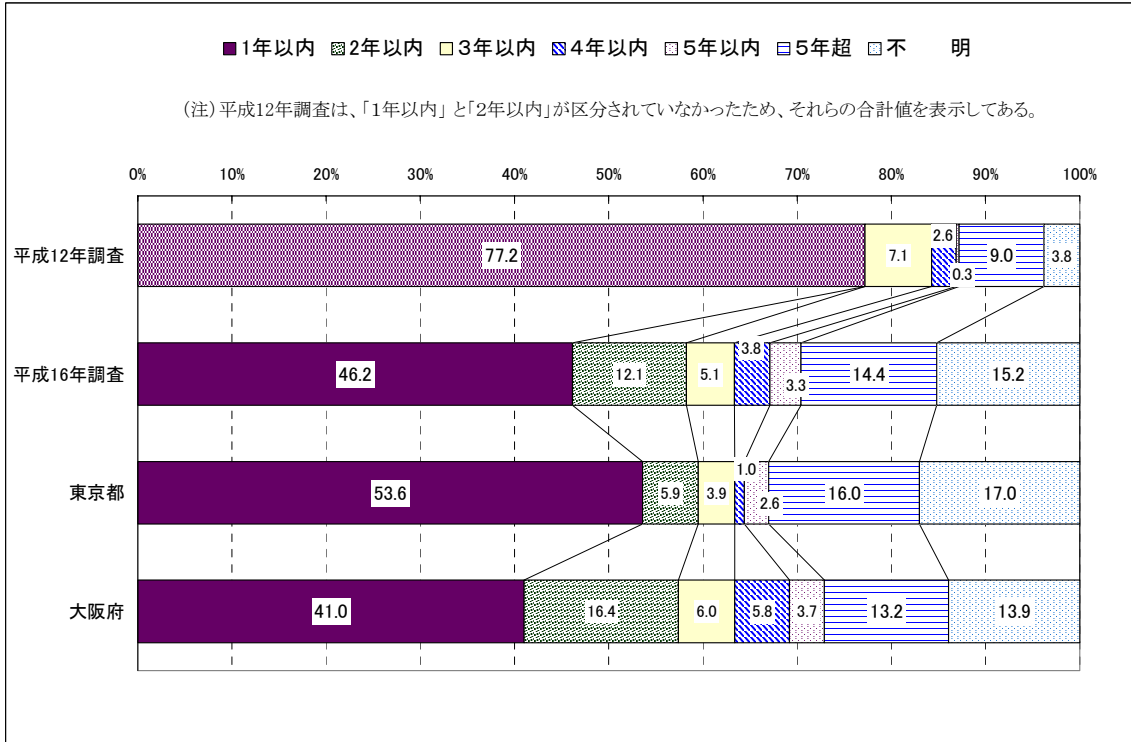


表 3－9 1 空家継続期間／2大都市

(単位:戸、%)

地域	空家継続期間								
	全 体	1 ～ 2 年 以 内	1 年 以 内	2 年 以 内	3 年 以 内	4 年 以 内	5 年 以 内	5 年 超	不 明
平成12年調査全体	962	77.2	—	—	11.2	2.6	0.7	8.1	0.2
平成16年調査全体	738	430	341	89	38	28	24	106	112
	100.0	58.3	46.2	12.1	5.1	3.8	3.3	14.4	15.2
東京都	306	182	164	18	12	3	8	49	52
	100.0	59.5	53.6	5.9	3.9	1.0	2.6	16.0	17.0
大阪府	432	248	177	71	26	25	16	57	60
	100.0	57.4	41.0	16.4	6.0	5.8	3.7	13.2	13.9

表 3 - 9 2 地域別・空家化の時期／2大都市

(単位:戸、%)

地 域 \ 空家化の時期		平成16年調査全体		東京都		大阪府	
全体		738	100.0	306	100.0	432	100.0
平成11年以前		106	8.1	49	46.2	57	53.8
平成12年		24	0.7	8	33	16	66.7
平成13年		28	2.6	3	10.7	25	89.3
平成14年		38	11.2	12	31.6	26	68.4
平成15年	1～3月	17	10.3	1	5.9	16	94.1
	4～6月	11	3.2	4	36.4	7	63.6
	7～9月	8	6.8	2	25.0	6	75.0
	10～12月	19	10.6	8	42.1	11	57.9
	不明	34	30.9	3	8.8	31	91.2
	小計	89	11.2	18	20.2	71	79.8
平成16年	1～3月	31	12.7	14	45.2	17	54.8
	4～6月	51	9.1	25	49.0	26	51.0
	7～9月	55	5.7	29	52.7	26	47.3
	10～12月	140	9.1	66	47.1	74	52.9
	不明	28	5.7	2	7.1	26	92.9
	小計	305	18.7	136	44.6	169	55.4
平成17年	1月	36	46.3	28	77.8	8	22.2
無回答		112	0.2	52	46.4	60	53.6

(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

「1年以内」が最も多いのは東京都であり、最も少ないのは茨城県である。「2年以内」を合わせると、埼玉県が最もその比率が高く、約7割に達する。

図3-64 空家継続期間／1都4県

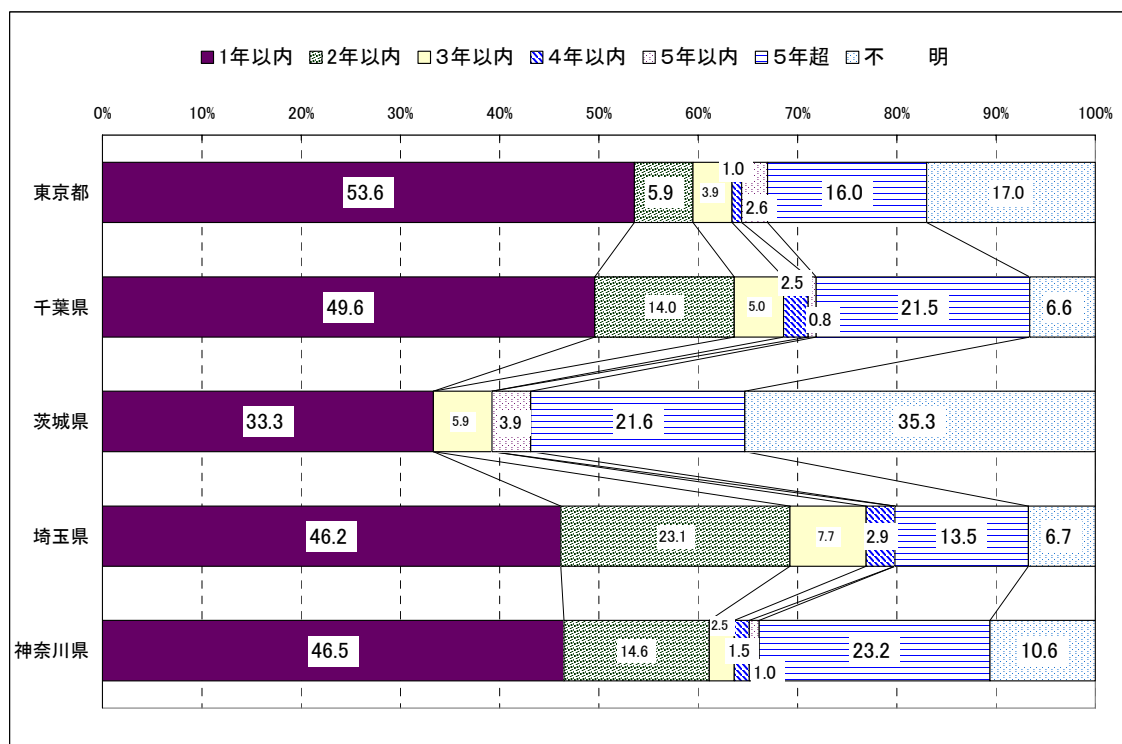


表3-93 空家継続期間／1都4県

(単位:戸、%)

地域	空家継続期間								
	全 体	1 ～ 2 年 以 内	1 年 以 内	2 年 以 内	3 年 以 内	4 年 以 内	5 年 以 内	5 年 超	不 明
平成16年調査全体	780	469	381	88	34	12	13	146	106
	100.0	60.1	48.8	11.3	4.4	1.5	1.7	18.7	13.6
東京都	306	182	164	18	12	3	8	49	52
	100.0	59.5	53.6	5.9	3.9	1.0	2.6	16.0	17.0
千葉県	121	77	60	17	6	3	1	26	8
	100.0	63.6	49.6	14.0	5.0	2.5	0.8	21.5	6.6
茨城県	51	17	17	0	3	0	2	11	18
	100.0	33.3	33.3	0.0	5.9	0.0	3.9	21.6	35.3
埼玉県	104	72	48	24	8	3	0	14	7
	100.0	69.2	46.2	23.1	7.7	2.9	0.0	13.5	6.7
神奈川県	198	121	92	29	5	3	2	46	21
	100.0	61.1	46.5	14.6	2.5	1.5	1.0	23.2	10.6

表3-94 地域別・空家化の時期／1都4県

(単位:戸、%)

地 域 空家化の時期		平成16年調査 全体		東京都		千葉県		茨城県		埼玉県		神奈川県	
全体		780	100.0	306	100.0	121	100.0	51	100.0	104	100.0	198	100.0
平成11年以前		146	8.1	49	33.6	26	17.8	11	7.5	14	9.6	46	31.5
平成12年		13	0.7	8	62	1	7.7	2	15.4	0	-	2	15.4
平成13年		12	2.6	3	25.0	3	25.0	0	-	3	25.0	3	25.0
平成14年		34	11.2	12	35.3	6	17.6	3	8.8	8	23.5	5	14.7
平成15年	1～3月	16	10.3	1	6.3	5	31.3	0	-	4	25.0	6	37.5
	4～6月	16	3.2	4	25.0	6	37.5	0	-	1	6.3	5	31.3
	7～9月	10	6.8	2	20.0	1	10.0	0	-	1	10.0	6	60.0
	10～12月	41	10.6	8	19.5	5	12.2	0	-	17	41.5	11	26.8
	不明	5	30.9	3	60.0	0	-	0	-	1	20.0	1	20.0
	小計	88	11.2	18	20.5	17	19.3	0	-	24	27.3	29	33.0
平成16年	1～3月	52	12.7	14	26.9	14	26.9	0	-	9	17.3	15	28.8
	4～6月	58	9.1	25	43.1	8	13.8	5	8.6	8	13.8	12	20.7
	7～9月	62	5.7	29	46.8	11	17.7	4	6.5	11	17.7	7	11.3
	10～12月	163	9.1	66	40.5	26	16.0	8	4.9	16	9.8	47	28.8
	不明	3	5.7	2	66.7	0	-	0	-	0	-	1	33.3
	小計	338	18.7	136	40.2	59	17.5	17	5.0	44	13.0	82	24.3
平成17年	1月	43	46.3	28	65.1	1	2.3	0	-	4	9.3	10	23.3
無回答		106	0.2	52	49.1	8	7.5	18	17.0	7	6.6	21	19.8



## 15. 要修理の規模（外観から判断される要修理の程度）

### （イ）2大都市（東京都・大阪府）

建物の主要部分（屋根・壁・柱・土台など）に損傷がなく、修理の必要がないか小規模程度の修理が必要と見られる空家が85.8%となっている。

経年変化でみると、修理の必要がないか小規模程度の修理が必要と見られる空家以外の、相対的に大規模の修理が必要と見られる空家の比率は低下傾向を示している。

大阪府では修理の必要がないか小規模程度の修理が必要と見られるものが大部分を占める。

図3－65 要修理の規模／2大都市

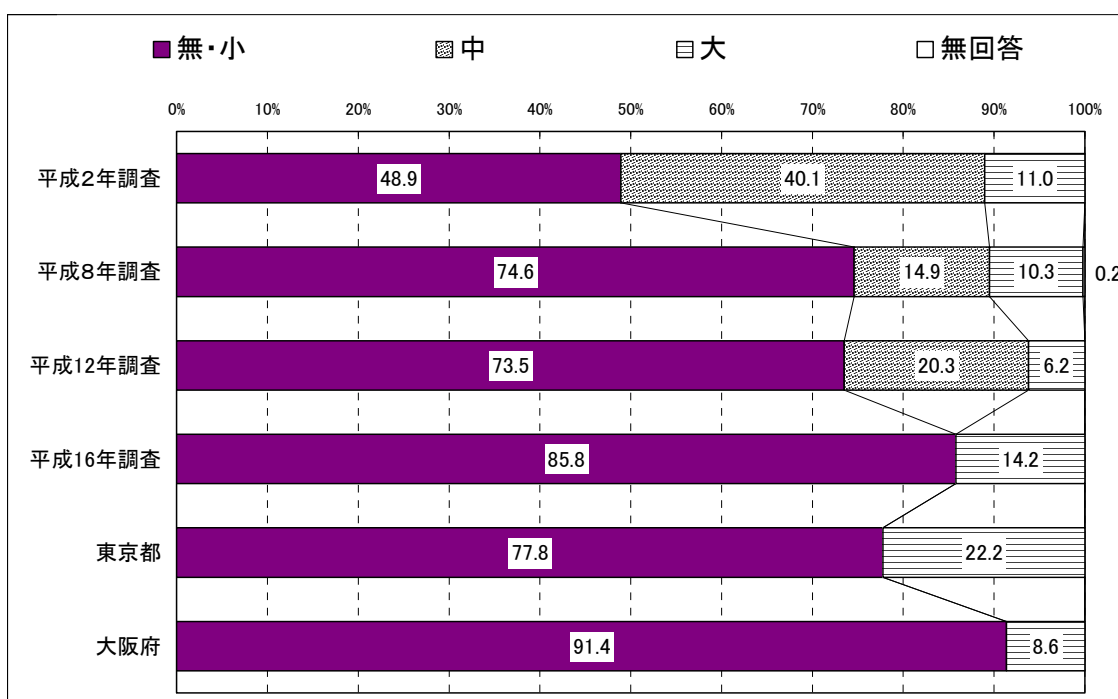


表3-95 要修理の規模／2大都市

(単位:戸、%)

要修理の規模 地域		全 体	無 ・ 小	中	大	無 回 答
平成8年調査全体		874	74.6	14.9	10.3	0.2
平成12年調査全体		962	73.5	20.3	6.2	-
平成16年調査全体		738	633	105		-
		100.0	85.8	14.2		-
	東京都	306	238	68		-
		100.0	77.8	22.2		-
大阪府		432	395	37		-
		100.0	91.4	8.6		-

建て方・構造別にみると、大規模修理が必要と見られるものは「木造の共同住宅」で19.4%と最も多い。小規模修理が必要と見られる比率は「非木造」で最も高く、「木造の共同住宅」で低い。

表3-96 建て方・構造別・要修理の規模

(単位:戸、%)

要修理の規模 建て方・構造別		全 体	無 ・ 小	大
平 成 16 年 調 査 全 体		738 100.0	633 85.8	105 14.2
木 造	1戸建て・長屋建て	126 100.0	105 83.3	21 16.7
	共同住宅	124 100.0	100 80.6	24 19.4
非 木 造		488 100.0	428 87.7	60 12.3

表3-97 利用類型別・要修理の規模／2大都市

(単位:戸、%)

要修理の規模 利用類型		全 体	無 ・ 小	大
平成16年調査全体		738 100.0	633 85.8	105 14.2
	持家	47 100.0	42 89.4	5 10.6
	借家	691 100.0	591 85.5	100 14.5
	公的借家	105 100.0	67 63.8	38 36.2
	民営借家	483 100.0	421 87.2	62 12.8
	給与住宅	103 100.0	103 100.0	－ －

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

地域別にみると、修理が全く必要ないか小規模修理が必要と見られるものの比率は、埼玉県が84.6%と最も高く、次いで茨城県が84.3%、千葉県、神奈川県が81.8%となっている。

図3-66 要修理の規模／1都4県

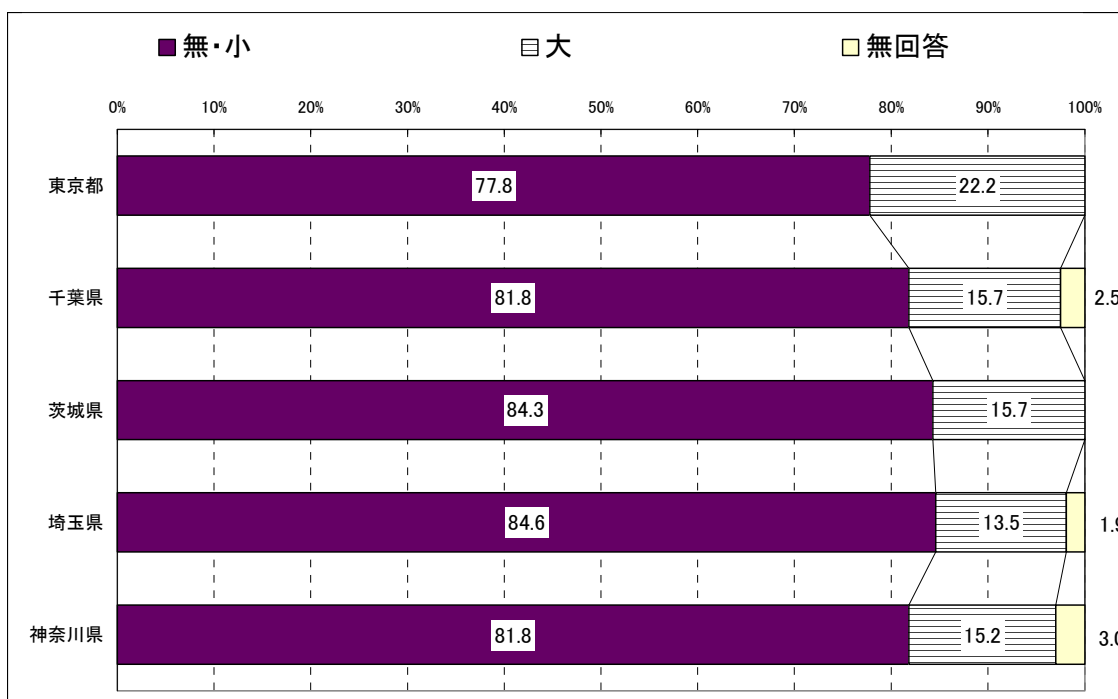


表3-98 要修理の規模／1都4県

(単位: 戸、%)

要修理の規模 地域		全 体	無・ 小	大	無 回 答
平 成 16 年 調 査 全 体		780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
東 京 都		306 100.0	238 77.8	68 22.2	- -
千 葉 県		121 100.0	99 81.8	19 15.7	3 2.5
茨 城 県		51 100.0	43 84.3	8 15.7	- -
埼 玉 県		104 100.0	88 84.6	14 13.5	2 1.9
神奈川 県		198 100.0	162 81.8	30 15.2	6 3.0

表3-99 建て方・構造別・要修理の規模／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 建て方・構造		全 体	無 ・ 小	大	無 回 答
平成16年調査全体		780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
木 造	1戸建て・長屋建て	139 100.0	98 70.5	40 28.8	1 0.7
	共同住宅	183 100.0	145 79.2	37 20.2	1 0.5
非木造		458 100.0	387 84.5	62 13.5	9 2.0

表3-100 利用類型別・要修理の規模／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 利用類型		全 体	無 ・ 小	大	無 回 答
平成16年調査全体		780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
持 借 公的借家 民営借家 給与住宅	家	66 100.0	48 72.7	18 27.3	- -
	家	714 100.0	582 81.5	121 16.9	11 1.5
	公的借家	150 100.0	108 72.0	38 25.3	4 2.7
	民営借家	523 100.0	433 82.8	83 15.9	7 1.3
	給与住宅	41 100.0	41 100.0	- -	- -

# 16. 入居者または購入者の募集状況

## (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

借家の空家については入居者を、持家の空家については購入者をおのおの募集しているかどうかをみると、「募集」（実際に募集していなくても、入居者を受け入れる意志または家を転売する意志がある場合）が51.6%、「非募集」（募集の意志がない場合）が47.7%となっている。

図3-67 入居者または購入者の募集状況／2大都市

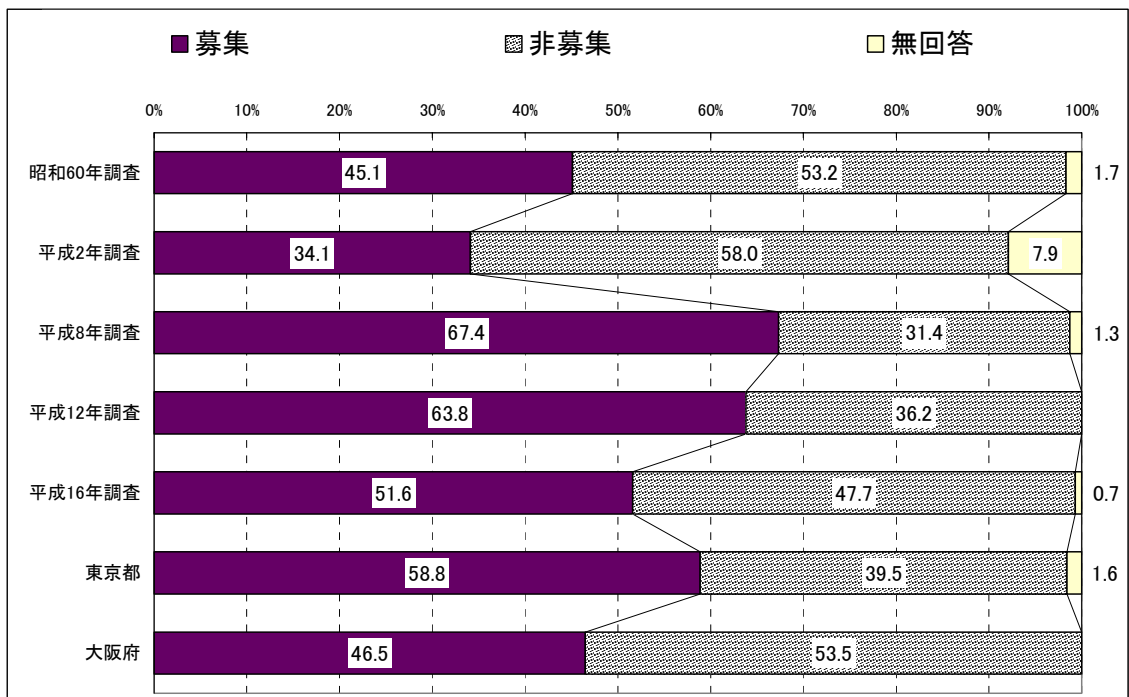


表3-101 入居者または購入者の募集状況／2大都市

(単位：戸、%)

募集状況		全体	募集	非募集	無回答
地域					
平成8年調査全体		874	67.4	31.4	1.3
平成12年調査全体		962	63.8	36.2	-
平成16年調査全体		738	381	352	5
		100.0	51.6	47.7	0.7
東京都		306	180	121	5
		100.0	58.8	39.5	1.6
大阪府		432	201	231	-
		100.0	46.5	53.5	-

表3-102 募集状況別・最寄りの鉄道駅からの距離／2大都市

(単位:戸、%)

最寄りの鉄道駅からの距離		全 体	5 0 0 m 未 満	5 0 0 m ～ 1 km	1 km 以 上
募集状況	平 成 16 年 調 査 全 体	738 100.0	150 20.3	327 44.3	261 35.4
	募 集	306 100.0	49 16.0	130 42.5	127 41.5
	非 募 集	432 100.0	101 23.4	197 45.6	134 31.0

表3-103 募集状況別・最寄りの鉄道駅までの所要時間／2大都市

(単位:戸、%)

最寄りの鉄道駅までの所要時間		全 体	5 分 以 下 徒 歩 で	1 0 分 以 下 徒 歩 で	1 5 分 以 下 徒 歩 で	3 0 分 以 下 徒 歩 で	徒 歩 と バ ス	無 回 答
募集状況	平 成 16 年 調 査 全 体	738 100.0	196 26.6	284 38.5	103 14.0	38 5.1	111 15.0	6 0.8
	募 集	381 100.0	121 31.8	125 32.8	53 13.9	30 7.9	49 12.9	3 0.8
	非 募 集	352 100.0	75 21.3	154 43.8	50 14.2	8 2.3	62 17.6	3 0.9
	無 回 答	5 100.0	- -	5 100.0	- -	- -	- -	- -

利用類型別にみると、募集している空家は、比率の高い方から「民営借家」、「公的借家」、「持家」、「給与住宅」の順となった。

表3－104 利用類型別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況 利用類型		全 体	募 集	非 募 集	無 回 答
平成16年調査全体		738 100.0	381 51.6	352 47.7	5 0.7
借家	持家	47 100.0	11 23.4	36 76.6	－ －
	借家	691 100.0	370 53.5	316 45.7	5 0.7
	公的借家	105 100.0	42 40.0	58 55.2	5 4.8
	民営借家	483 100.0	323 66.9	160 33.1	－ －
	給与住宅	103 100.0	5 4.9	98 95.1	－ －



建て方・構造別にみると、募集している空家は、比率の高い方から「非木造」、「木造の共同住宅」、「木造の1戸建て・長屋建て」の順となった。

表3－105 建て方・構造別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況 建て方・構造		全 体	募 集	非 募 集	無 回 答
平成16年調査全体		738 100.0	381 51.6	352 47.7	5 0.7
木 造	1戸建て・長屋建て	126 100.0	54 42.9	72 57.1	－ －
	共同住宅	124 100.0	65 52.4	59 47.6	－ －
	非木造	488 100.0	262 53.7	221 45.3	5 1.0

設備状況別にみると、募集している空家は、比率の高い方から、専用の「トイレと浴室あり」、専用の「トイレのみあり」の順となった。設備状況のよいものが最も募集比率が高い。

表3－106 設備状況別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況 設備状況		全 体	募 集	非 募 集	無 回 答
平成16年調査全体		738 100.0	381 51.6	352 47.7	5 0.7
	トイレと浴室あり	532 100.0	320 60.2	207 38.9	5 0.9
	トイレのみあり	160 100.0	54 33.8	106 66.3	－ －
	浴室のみあり	－ －	－ －	－ －	－ －
	いずれもなし	40 100.0	6 15.0	34 85.0	－ －
	無回答	6 100.0	1 16.7	5 83.3	－ －

表3-107 募集状況別・延べ床面積／2大都市

(単位:戸、%)

延べ床面積 募集状況	全 体	1 6 ㎡ 未 満	2 9 ㎡ 未 満	3 9 ㎡ 未 満	5 0 ㎡ 未 満	5 0 ㎡ 以 上	無 回 答	平 均 (㎡)
平成16年調査全体	738 100.0	50 6.8	239 32.4	135 18.3	152 20.6	114 15.4	48 6.5	36.0
募 集	381 100.0	14 3.7	150 39.4	70 18.4	61 16.0	70 18.4	16 4.2	34.6
非募集	352 100.0	36 10.2	89 25.3	64 18.2	91 25.9	40 11.4	32 9.1	37.3
無回答	5 100.0	- -	- -	1 20.0	- -	4 80.0	- -	57.8

表3-108 募集状況別・要修理の規模／2大都市

(単位:戸、%)

要修理の規模 募集状況	全 体	無 ・ 小	大
平成16年調査全体	738 100.0	633 85.8	105 14.2
募 集	381 100.0	361 94.8	20 5.2
非募集	352 100.0	267 75.9	85 24.1
無回答	5 100.0	5 100.0	- -

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

地域別に募集状況をみると、千葉県、茨城県、埼玉県では約7割が募集を行っているのに対し、東京都ではその比率は58.8%、神奈川県では50.0%となっている。

図3-68 入居者または購入者の募集状況／1都4県

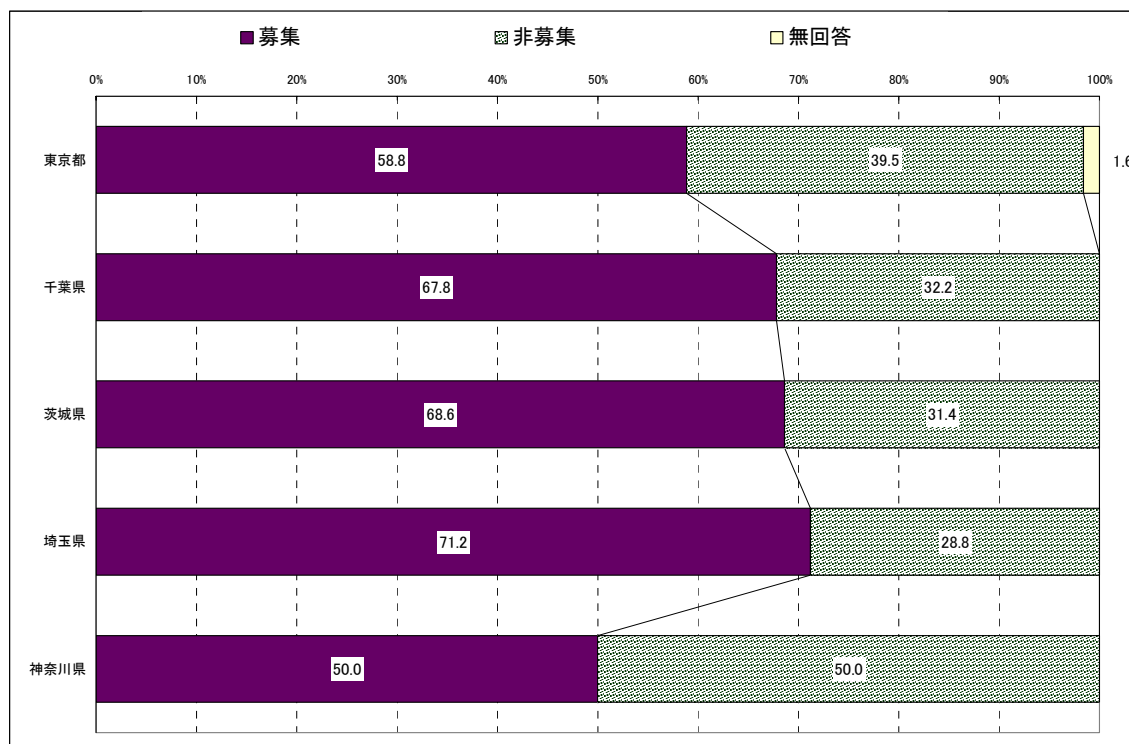


表3-109 入居者または購入者の募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況					
地域		全体	募集	非募集	無回答
平成16年調査全体		780 100.0	470 60.3	305 39.1	5 0.6
	東京都	306 100.0	180 58.8	121 39.5	5 1.6
	千葉県	121 100.0	82 67.8	39 32.2	- -
	茨城県	51 100.0	35 68.6	16 31.4	- -
	埼玉県	104 100.0	74 71.2	30 28.8	- -
	神奈川県	198 100.0	99 50.0	99 50.0	- -

表3-110 募集状況別・最寄りの鉄道駅からの距離／1都4県

(単位:戸、%)

最寄りの鉄道駅からの距離 募集状況		全 体	5 0 0 m 未 満	5 0 0 m ～ 1 km	1 km 以 上
平成16年調査全体		780 100.0	107 13.7	189 24.2	484 62.1
募 集		470 100.0	85 18.1	106 22.6	279 59.4
非 募 集		305 100.0	22 7.2	78 25.6	205 67.2
無 回 答		5 100.0	－ －	5 100.0	－ －

表3-111 募集状況別・最寄りの鉄道駅までの所要時間／1都4県

(単位:戸、%)

最寄りの鉄道駅までの所要時間 募集状況		全 体	徒 歩 で 5 分 以 下	徒 歩 で 1 0 分 以 下	徒 歩 で 1 5 分 以 下	徒 歩 で 3 0 分 以 下	徒 歩 と バ ス	無 回 答
平成16年調査全体		780 100.0	116 14.9	216 27.7	117 15.0	64 8.2	263 33.7	4 0.5
募 集		470 100.0	96 20.4	124 26.4	56 11.9	41 8.7	149 31.7	4 0.9
非 募 集		305 100.0	20 6.6	87 28.5	61 20.0	23 7.5	114 37.4	－ －
無 回 答		5 100.0	－ －	5 100.0	－ －	－ －	－ －	－ －

表3-112 利用類型別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況 利用類型		全 体	募 集	非 募 集	無 回 答
平成16年調査全体		780 100.0	470 60.3	305 39.1	5 0.6
持ち家		66 100.0	17 25.8	49 74.2	- -
借家		714 100.0	453 63.4	256 35.9	5 0.7
公的借家		150 100.0	57 38.0	88 58.7	5 3.3
民営借家		523 100.0	386 73.8	137 26.2	- -
給与住宅		41 100.0	10 24.4	31 75.6	- -

表3-113 建て方・構造別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況 建て方・構造		全 体	募 集	非募 集	無 回 答
平 成 16 年 調 査 全 体		780 100.0	470 60.3	305 39.1	5 0.6
木造	1戸建て・長屋建て	139 100.0	56 40.3	83 59.7	－ －
	共同住宅	183 100.0	106 57.9	77 42.1	－ －
非木造		458 100.0	308 67.2	145 31.7	5 1.1

表3-114 設備状況別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況 設備状況		全 体	募 集	非 募 集	無 回 答
平成16年調査全体		780 100.0	470 60.3	305 39.1	5 0.6
トイレと浴室あり		640 100.0	423 66.1	212 33.1	5 0.8
トイレのみあり		117 100.0	42 35.9	75 64.1	- -
浴室のみあり		- -	- -	- -	- -
いずれもなし		16 100.0	3 18.8	13 81.3	- -
無回答		7 100.0	2 28.6	5 71.4	- -

表3-115 募集状況別・延べ床面積／1都4県

(単位:戸、%)

延べ床面積 募集状況		全 体	1 6 ㎡ 未 満	2 9 ㎡ 未 満	3 9 ㎡ 未 満	5 0 ㎡ 未 満	5 0 ㎡ 以 上	無 回 答	平 均 ( ㎡ )
平成16年調査全体		780 100.0	47 6.0	195 25.0	140 17.9	189 24.2	168 21.5	41 5.3	40.0
募 集		470 100.0	20 4.3	144 30.6	74 15.7	92 19.6	130 27.7	10 2.1	40.9
非募集		305 100.0	27 8.9	51 16.7	65 21.3	97 31.8	34 11.1	31 10.2	38.2
無回答		5 100.0	- -	- -	1 20.0	- -	4 80.0	- -	57.8

表3-116 募集状況別・要修理の規模／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 募集状況		全 体	無 ・ 小	大	無 回 答
平 成 16 年 調 査 全 体		780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
	募 集	470 100.0	434 92.3	26 5.5	10 2.1
	非 募 集	305 100.0	191 62.6	113 37.0	1 0.3
	無 回 答	5 100.0	5 100.0	- -	- -

## 17. 非募集の理由

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

非募集の空家を対象にその理由をみると、「改善計画のための待機」が24.4%と最も多く、次いで「利用方法未定」が22.4%、「資産として保有」が5.1%などが主な非募集理由となっている。経年変化についてみると、「改善計画のための待機」が減少傾向を示し、「その他」が大幅に増加している。

図3-69 非募集の理由／2大都市

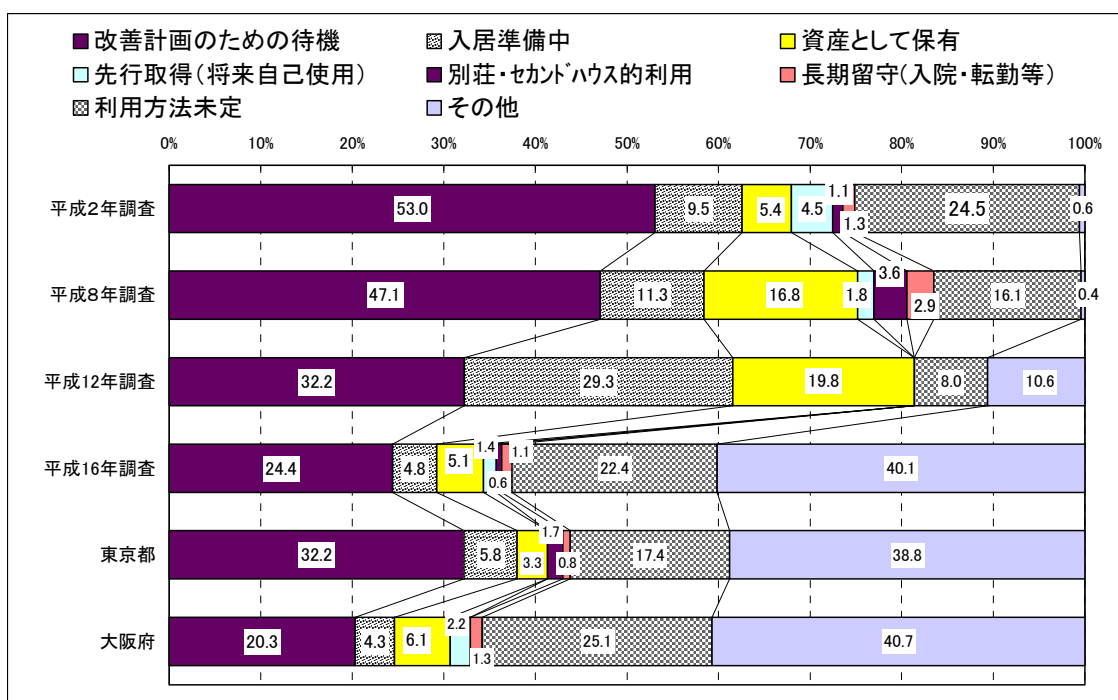




表3-117 非募集の理由／2大都市

(単位:戸、%)

地域 \ 非募集の理由	全体	改善計画のため の待機	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己取得) (将来自己使用)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等) (長期留守)	利用方法未定・住んで いたが住むには不適	利用方法未定・相 続しが住むには不適	その他	無回答
平成2年調査全体	462	53.0	9.5	5.4	4.5	1.1	1.3	24.5			0.6
平成8年調査全体	274	47.1	11.3	16.8	1.8	3.6	2.9	16.1			0.4
平成12年調査全体	348	32.2	29.3	19.8	-	-	-	4.6	1.7	1.7	10.6
平成16年調査全体	352	86	17	18	5	2	4	79		141	-
	100.0	24.4	4.8	5.1	1.4	0.6	1.1	22.4		40.1	-
	121	39	7	4	-	2	1	21		47	-
	100.0	32.2	5.8	3.3	-	1.7	0.8	17.4		38.8	-
大阪府	231	47	10	14	5	-	3	58		94	-
	100.0	20.3	4.3	6.1	2.2	-	1.3	25.1		40.7	-

利用類型別に見ると、非募集理由は、持家では「利用方法未定」の比率が最も高く、借家では「その他」に続いて「改善計画のための待機」の比率が高い。借家内訳でみると、特に公的借家で「改善計画のための待機」の比率が74.1%と極めて高い。

表3-118 利用類型別・非募集の理由／2大都市

(単位:戸、%)

利用類型 \ 非募集の理由	全体	改善計画のため の待機	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己取得) (将来自己使用)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等) (長期留守)	利用方法未定	その他
平成16年調査全体	352	86	17	18	5	2	4	79	141
	100.0	24.4	4.8	5.1	1.4	0.6	1.1	22.4	40.1
	持家	36	3	2	3	5	2	11	8
		100.0	8.3	5.6	8.3	13.9	5.6	30.6	22.2
	借家	316	83	15	15	-	2	68	133
		100.0	26.3	4.7	4.7	-	0.6	21.5	42.1
	公的借家	58	43	2	-	-	2	-	11
		100.0	74.1	3.4	-	-	3.4	-	19.0
	民営借家	160	40	10	15	-	-	40	55
		100.0	25.0	6.3	9.4	-	-	25.0	34.4
	給与住宅	98	-	3	-	-	-	28	67
		100.0	-	3.1	-	-	-	28.6	68.4

建て方・構造別にみると、非募集理由は、非木造で「改善計画のための待機」、木造で「利用方法未定」と「その他」の比率が最も高い。

表3-119 建て方・構造別・非募集の理由／2大都市

(単位:戸、%)

非募集の理由 建て方・構造		全体	改善 計画 のため の待機	入居 準備 中	・資産 として の保有 ・将来 売却を 考慮	(将来 先行 取得 自己 使用)	別荘・ セカンド ハウスの 利用	(入院・ 長期 留守 等)	利用 方法 未定	その他
平成16年調査全体		352 100.0	86 24.4	17 4.8	18 5.1	5 1.4	2 0.6	4 1.1	79 22.4	141 40.1
木造	1戸建て・ 長屋建て	72 100.0	10 13.9	- -	10 13.9	5 6.9	- -	2 2.8	23 31.9	22 30.6
	共同住宅	59 100.0	10 16.9	1 1.7	8 13.6	- -	- -	1 1.7	19 32.2	20 33.9
	非木造	221 100.0	66 29.9	16 7.2	- -	- -	2 0.9	1 0.5	37 16.7	99 44.8

要修理の規模別にみると、非募集理由は、「無・小」では「その他」と「利用方法未定」の比率が高く、「大」では「改善計画のための待機」の比率が最も高い。

表3-120 要修理の規模別・非募集の理由／2大都市

(単位:戸、%)

非募集の理由 要修理の規模		全体	改善 計画 のため の待機	入居 準備 中	・資産 として の保有 ・将来 売却を 考慮	(将来 先行 取得 自己 使用)	別荘・ セカンド ハウスの 利用	(入院・ 長期 留守 等)	利用 方法 未定	その他
平成16年調査全体		352 100.0	86 24.4	17 4.8	18 5.1	5 1.4	2 0.6	4 1.1	79 22.4	141 40.1
無・小		267 100.0	41 15.4	17 6.4	14 5.2	2 0.7	2 0.7	4 1.5	59 22.1	128 47.9
大		85 100.0	45 52.9	- -	4 4.7	3 3.5	- -	- -	20 23.5	13 15.3

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

非募集の空家を対象にその理由をみると、5地域のいずれにおいても「その他」の比率が最も多い。

図3-70 非募集の理由／1都4県

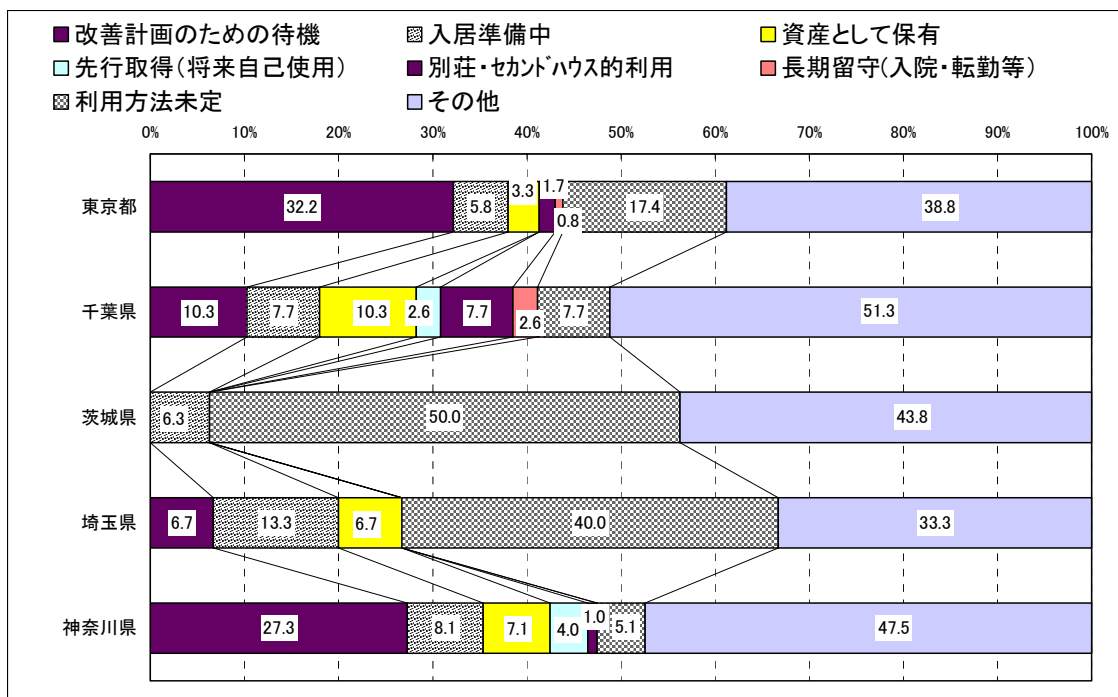


表3-121 非募集の理由／1都4県

(単位: 戸、%)

地域	非募集の理由								
	全体	改善計画のため	入居準備中	・資産として 将来売却を考慮	(将来自己取得 先行取得)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・長期留守 転勤等)	利用方法未定	その他
平成16年調査全体	305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
東京都	121 100.0	39 32.2	7 5.8	4 3.3	- -	2 1.7	1 0.8	21 17.4	47 38.8
千葉県	39 100.0	4 10.3	3 7.7	4 10.3	1 2.6	3 7.7	1 2.6	3 7.7	20 51.3
茨城県	16 100.0	- -	1 6.3	- -	- -	- -	- -	8 50.0	7 43.8
埼玉県	30 100.0	2 6.7	4 13.3	2 6.7	- -	- -	- -	12 40.0	10 33.3
神奈川県	99 100.0	27 27.3	8 8.1	7 7.1	4 4.0	1 1.0	- -	5 5.1	47 47.5

表3-122 利用類型別・非募集の理由／1都4県

(単位:戸、%)

非募集の理由 利用類型		全体	改善 計画の ため	入居 準備中	・資産 としての 保有 ・将来 売却を 考慮	(将来 自己取得 )	別荘・セカンド ハウスの 利用	(入院・長期 留守等)	利用 方法未 定	その他
平成16年調査全体		305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
	持家	49 100.0	3 6.1	6 12.2	5 10.2	1 2.0	6 12.2	2 4.1	17 34.7	9 18.4
	借家	256 100.0	69 27.0	17 6.6	12 4.7	4 1.6	- -	- -	32 12.5	122 47.7
	公的借家	88 100.0	34 38.6	1 1.1	- -	- -	- -	- -	- -	53 60.2
	民営借家	137 100.0	35 25.5	16 11.7	12 8.8	4 2.9	- -	- -	32 23.4	38 27.7
	給与住宅	31 100.0	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	31 100.0

表3-123 建て方・構造別・非募集の理由／1都4県

(単位:戸、%)

非募集の理由 建て方・構造		全体	改善 計画の ため	入居 準備中	・資産 としての 保有 ・将来 売却を 考慮	(将来 自己取得 )	別荘・セカンド ハウスの 利用	(入院・長期 留守等)	利用 方法未 定	その他
平成16年調査全体		305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
木造	1戸建て・ 長屋建て	83 100.0	9 10.8	6 7.2	6 7.2	3 3.6	4 4.8	2 2.4	20 24.1	33 39.8
	共同住宅	77 100.0	19 24.7	10 13.0	10 13.0	2 2.6	- -	- -	24 31.2	12 15.6
非木造		145 100.0	44 30.3	7 4.8	1 0.7	- -	2 1.4	- -	5 3.4	86 59.3

表3-124 要修理の規模別・非募集の理由／1都4県

(単位:戸、%)

<div> <div>非募集の理由</div> <div>要修理の規模</div> </div>		全体	改善計画のため	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己取得 先行取得)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等 長期留守)	利用方法未定	その他
平成16年調査全体		305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
	無・小	191 100.0	28 14.7	20 10.5	5 2.6	5 2.6	6 3.1	2 1.0	19 9.9	106 55.5
	大	113 100.0	44 38.9	2 1.8	12 10.6	- -	- -	- -	30 26.5	25 22.1
	無回答	1 100.0	- -	1 100.0	- -	- -	- -	- -	- -	- -

# 18. 改善計画の内容

## (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の非募集の理由のうち、「改善計画のための待機」の内容をみると、「建替え（住宅へ）」の比率が67.4%と最も高くなっている。

図3—71 改善計画の内容／2大都市

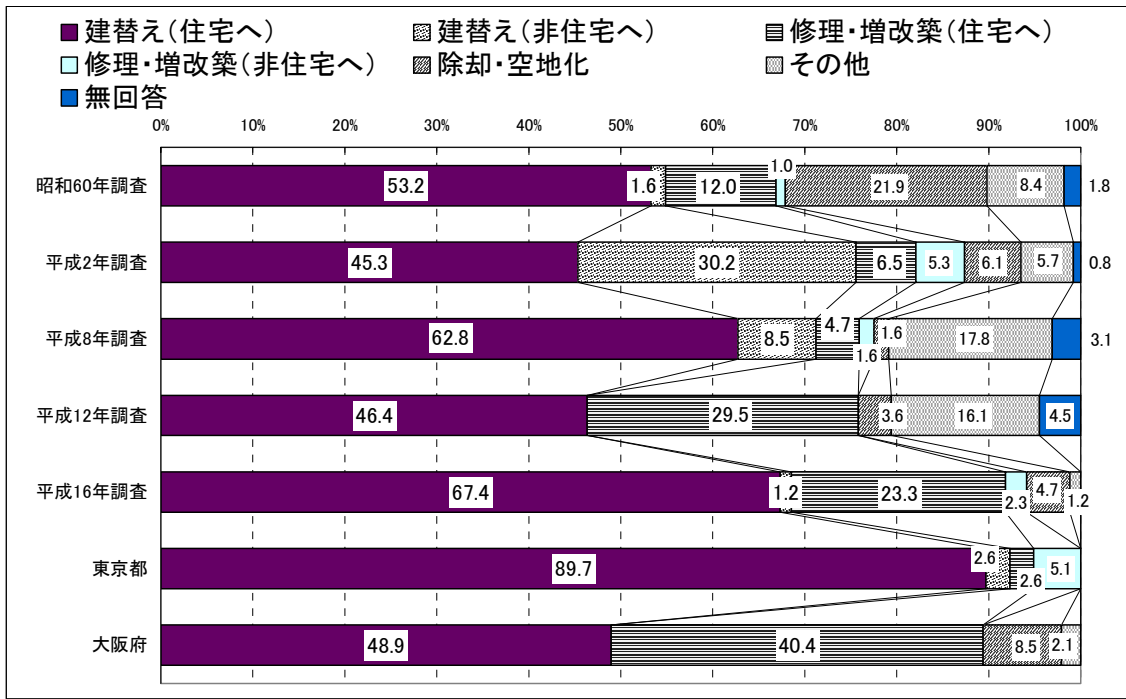


表3—125 改善計画の内容／2大都市

(単位:戸、%)

地域	改造計画の内容							
	全 体	(建 替 え 住 宅 へ)	(建 替 え 非 住 宅 へ)	(修 理 ・ 増 改 築 住 宅 へ)	(修 理 ・ 増 改 築 非 住 宅 へ)	除 却 ・ 空 地 化	そ の 他	無 回 答
平成8年調査全体	129	62.8	8.5	4.7	1.6	1.6	17.8	3.1
平成12年調査全体	112	46.4	—	29.5	—	3.6	16.1	4.5
平成16年調査全体	86	58	1	20	2	4	1	—
	100.0	67.4	1.2	23.3	2.3	4.7	1.2	—
	39	35	1	1	2	—	—	—
東京都	100.0	89.7	2.6	2.6	5.1	—	—	—
大阪府	47	23	—	19	—	4	1	—
	100.0	48.9	—	40.4	—	8.5	2.1	—

表3-126 利用類型別・改善計画の内容／2大都市

(単位:戸、%)

<div>改造計画の内容</div> <div>利用類型</div>	全 体	(住建 宅替 え)	(非住建 宅替 え)	修理・増 改築 (住宅)	修理・増 改築 (非住宅)	除却・空地 化	その他
平成16年調査全体	86 100.0	58 67.4	1 1.2	20 23.3	2 2.3	4 4.7	1 1.2
持家	3 100.0	1 33.3	- -	1 33.3	- -	- -	1 33.3
借家	83 100.0	57 68.7	1 1.2	19 22.9	2 2.4	4 4.8	- -
公的借家	43 100.0	38 88.4	- -	5 11.6	- -	- -	- -
民営借家	40 100.0	19 47.5	1 2.5	14 35.0	2 5.0	4 10.0	- -
給与住宅	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

表3-127 要修理の規模別・改善計画の内容／2大都市

(単位:戸、%)

<div>改造計画の内容</div> <div>要修理の規模</div>	全 体	(住建 宅替 え)	(非住建 宅替 え)	修理・増 改築 (住宅)	修理・増 改築 (非住宅)	除却・空地 化	その他
平成16年調査全体	86 100.0	58 67.4	1 1.2	20 23.3	2 2.3	4 4.7	1 1.2
無・小	41 100.0	18 43.9	1 2.4	15 36.6	2 4.9	4 9.8	1 2.4
大	45 100.0	40 88.9	- -	5 11.1	- -	- -	- -

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

「改善計画のための待機」の内容としては、東京都で「建替え（住宅へ）」、神奈川県で「建替え（非住宅へ）」の比率が相対的に高い。

図3-72 改善計画の内容／1都4県

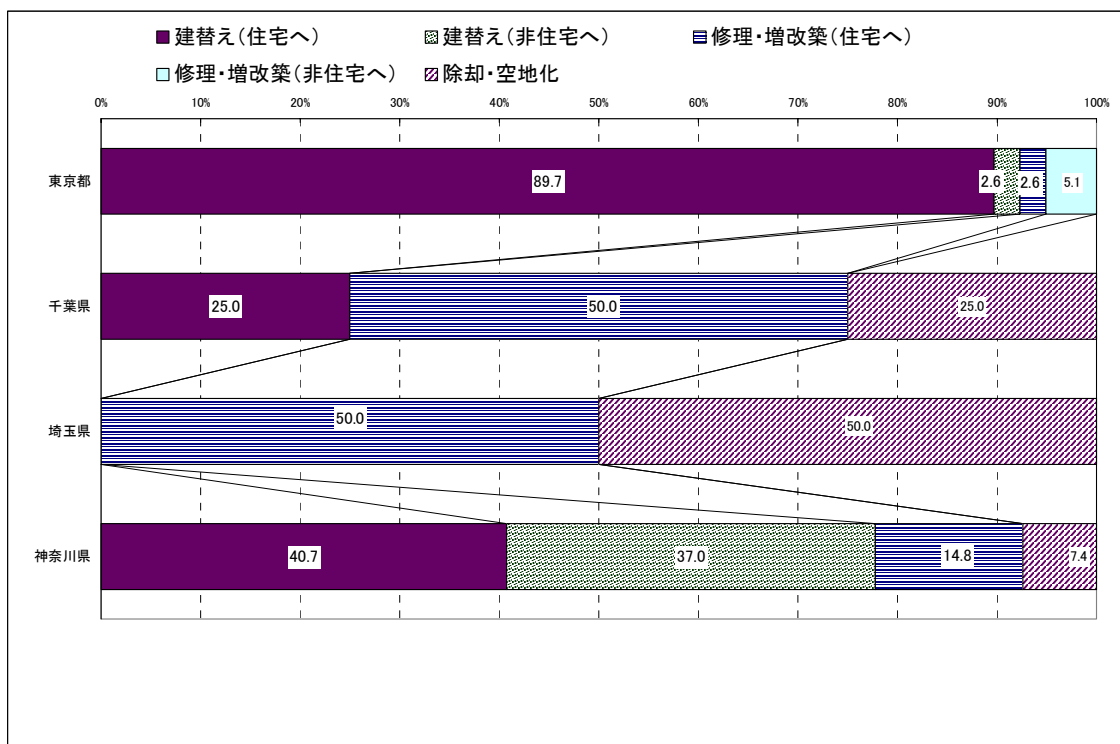


表3-128 改善計画の内容／1都4県

(単位: 戸、%)

地域	改造計画の内容	全 体	(建 替 え 住 宅 へ)	(建 替 え 非 住 宅 へ)	修 理 ・ 増 改 築 (住 宅 へ)	(修 理 ・ 増 改 築 非 住 宅 へ)	除 却 ・ 空 地 化
平成16年調査全体		72	47	11	8	2	4
		100.0	65.3	15.3	11.1	2.8	5.6
	東京都	39	35	1	1	2	-
		100.0	89.7	2.6	2.6	5.1	-
	千葉県	4	1	-	2	-	1
		100.0	25.0	-	50.0	-	25.0
	茨城県	-	-	-	-	-	-
埼玉県		2	-	-	1	-	1
		100.0	-	-	50.0	-	50.0
	神奈川県	27	11	10	4	-	2
		100.0	40.7	37.0	14.8	-	7.4



表3-129 利用類型別・改善計画の内容／1都4県

(単位:戸、%)

改造計画の内容 利用類型		全 体	(住 建 宅 替 へ)	(非 建 住 宅 替 へ)	修 理・増 改 築 (住 宅 へ)	(修 理・増 改 築 (非 住 宅 へ)	除 却・空 地 化
平 成 16 年 調 査 全 体		72 100.0	47 65.3	11 15.3	8 11.1	2 2.8	4 5.6
	持 家	3 100.0	1 33.3	- -	1 33.3	- -	1 33.3
	借 家	69 100.0	46 66.7	11 15.9	7 10.1	2 2.9	3 4.3
	公的借家	34 100.0	30 88.2	- -	4 11.8	- -	- -
	民営借家	35 100.0	16 45.7	11 31.4	3 8.6	2 5.7	3 8.6
	給与住宅	- 100.0	- -	- -	- -	- -	- -

表3-130 要修理の規模別・改善計画の内容／1都4県

(単位:戸、%)

改造計画の内容 要修理の規模		全 体	(住 建 宅 替 へ)	(非 建 住 宅 替 へ)	修 理・増 改 築 (住 宅 へ)	(修 理・増 改 築 (非 住 宅 へ)	除 却・空 地 化
平 成 16 年 調 査 全 体		72 100.0	47 65.3	11 15.3	8 11.1	2 2.8	4 5.6
	無・小	28 100.0	8 28.6	11 39.3	5 17.9	2 7.1	2 7.1
	大	44 100.0	39 88.6	- -	3 6.8	- -	2 4.5

## 19. 空家化の原因

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

募集中のものを対象に、空家になっている原因を大きい順に3つまで回答してもらった結果を第1位についてみると、「老朽化」、「需要減」、「空家化後間がない」などが主な原因としてあげられた。

表3-131 空家化の原因／2大都市

(単位:戸、%)

原因 順位	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
第1位	381 100.0	66 17.3	44 11.5	37 9.7	21 5.5	17 4.5	17 4.5	16 4.2	4 1.0	3 0.8	2 0.5	54 14.2	97 25.5	3 0.8
第2位	381 100.0	25 6.6	25 6.6	10 2.6	12 3.1	27 7.1	20 5.2	13 3.4	4 1.0	4 1.0	6 1.6	4 1.0	16 4.2	215 56.4
第3位	381 100.0	11 2.9	16 4.2	2 0.5	1 0.3	7 1.8	13 3.4	2 0.5	10 2.6	6 1.6	3 0.8	19 5.0	4 1.0	287 75.3

表3-132 空家化の原因 1位／2大都市

(単位:戸、%)

原因 地域	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体	381 100.0	66 17.3	44 11.5	37 9.7	21 5.5	17 4.5	17 4.5	16 4.2	4 1.0	3 0.8	2 0.5	54 14.2	97 25.5	3 0.8
東京都	180 100.0	30 16.7	10 5.6	23 12.8	13 7.2	13 7.2	3 1.7	7 3.9	- -	3 1.7	- -	20 11.1	58 32.2	- -
大阪府	201 100.0	36 17.9	34 16.9	14 7.0	8 4.0	4 2.0	14 7.0	9 4.5	4 2.0	- -	2 1.0	34 16.9	39 19.4	3 1.5

表3-133 空家化の原因 2位/2大都市

(単位:戸、%)

地域 \ 原因	全体	老朽化	需要減	間空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体	381 100.0	25 6.6	25 6.6	10 2.6	12 3.1	27 7.1	20 5.2	13 3.4	4 1.0	4 1.0	6 1.6	4 1.0	16 4.2	215 56.4
東京都	180 100.0	9 5.0	10 5.6	4 2.2	1 0.6	5 2.8	5 2.8	7 3.9	1 0.6	4 2.2	6 3.3	1 0.6	4 2.2	123 68.3
大阪府	201 100.0	16 8.0	15 7.5	6 3.0	11 5.5	22 10.9	15 7.5	6 3.0	3 1.5	- -	- -	3 1.5	12 6.0	92 45.8

(参考) 空家化の原因/2大都市 (平成12年調査)

表3-134 空家化の原因/2大都市

(単位:戸、%)

順位 \ 原因	全体	老朽化	需要減	間空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
第1位	636 100.0	165 25.9	82 12.9	223 35.1	13 2.0	53 8.3	15 2.4	37 5.8	12 1.9	1 0.2	- -	1 0.2	- -	34 5.3
第2位	636 100.0	10 1.6	47 7.4	11 1.7	11 1.7	62 9.7	27 4.2	30 4.7	10 1.6	6 0.9	4 0.6	36 5.7	3 0.5	379 59.6
第3位	636 100.0	1 0.2	17 2.7	7 1.1	1 0.2	34 5.3	26 4.1	9 1.4	8 1.3	1 0.2	- -	57 9.0	2 0.3	473 74.4

募集中のものを対象に、空家になっている原因を大きい順に3つまで回答してもらった結果を第1位についてみると、「その他」以外では、東京都、茨城県では「老朽化」、千葉県、埼玉県、神奈川県では「需要減」が多く指摘されている。

(単位:戸、%)

(単位: %)														
原因 順位	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
第1位	470	67	81	69	28	17	3	29	－	4	－	41	131	－
	100.0	14.3	17.2	14.7	6.0	3.6	0.6	6.2	－	0.9	－	8.7	27.9	－
第2位	470	22	41	18	16	33	19	32	12	7	9	12	34	215
	100.0	4.7	8.7	3.8	3.4	7.0	4.0	6.8	2.6	1.5	1.9	2.6	7.2	45.7
第3位	470	12	38	6	42	2	22	17	11	7	4	21	7	281
	100.0	2.6	8.1	1.3	8.9	0.4	4.7	3.6	2.3	1.5	0.9	4.5	1.5	59.8

(單位:戶、%)

原因 地域		全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体		470 100.0	67 14.3	81 17.2	69 14.7	28 6.0	17 3.6	3 0.6	29 6.2	- -	4 0.9	- -	41 8.7	131 27.9	- -
	東京都	180 100.0	30 16.7	10 5.6	23 12.8	13 7.2	13 7.2	3 1.7	7 3.9	- -	3 1.7	- -	20 11.1	58 32.2	- -
	千葉県	82 100.0	4 4.9	30 36.6	14 17.1	6 7.3	1 1.2	- -	8 9.8	- -	1 1.2	- -	4 4.9	14 17.1	- -
	茨城県	35 100.0	16 45.7	3 8.6	- -	- -	- -	- -	6 17.1	- -	- -	- -	3 8.6	7 20.0	- -
	埼玉県	74 100.0	10 13.5	13 17.6	10 13.5	6 8.1	- -	- -	2 2.7	- -	- -	- -	9 12.2	24 32.4	- -
	神奈川県	99 100.0	7 7.1	25 25.3	22 22.2	3 3.0	3 3.0	- -	6 6.1	- -	- -	- -	5 5.1	28 28.3	- -

表3-137 空家化の原因 2位／1都4県

(単位:戸、%)

原因 地域	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体	470 100.0	22 4.7	41 8.7	18 3.8	16 3.4	33 7.0	19 4.0	32 6.8	12 2.6	7 1.5	9 1.9	12 2.6	34 7.2	215 45.7
東京都	180 100.0	9 5.0	10 5.6	4 2.2	1 0.6	5 2.8	5 2.8	7 3.9	1 0.6	4 2.2	6 3.3	1 0.6	4 2.2	123 68.3
千葉県	82 100.0	5 6.1	7 8.5	4 4.9	8 9.8	1 1.2	2 2.4	4 4.9	1 1.2	- -	- -	3 3.7	12 14.6	35 42.7
茨城県	35 100.0	- -	6 17.1	- -	- -	7 20.0	3 8.6	- -	- -	- -	- -	- -	16 45.7	3 8.6
埼玉県	74 100.0	3 4.1	3 4.1	6 8.1	3 4.1	16 21.6	8 10.8	1 1.4	- -	1 1.4	1 1.4	8 10.8	1 1.4	23 31.1
神奈川県	99 100.0	5 5.1	15 15.2	4 4.0	4 4.0	4 4.0	1 1.0	20 20.2	10 10.1	2 2.0	2 2.0	- -	1 1.0	31 31.3

## 20. 家賃

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

募集中のもののうち、借家として利用することになっている場合の1ヶ月の家賃をみると、平成16年調査平均で61,000円である。東京都で72,000円、大阪府で52,000円が平均家賃となっている。

経年的にみると、家賃が3万円未満という低家賃の空家は減少している。

図3-73 借家として利用する場合の家賃／2大都市

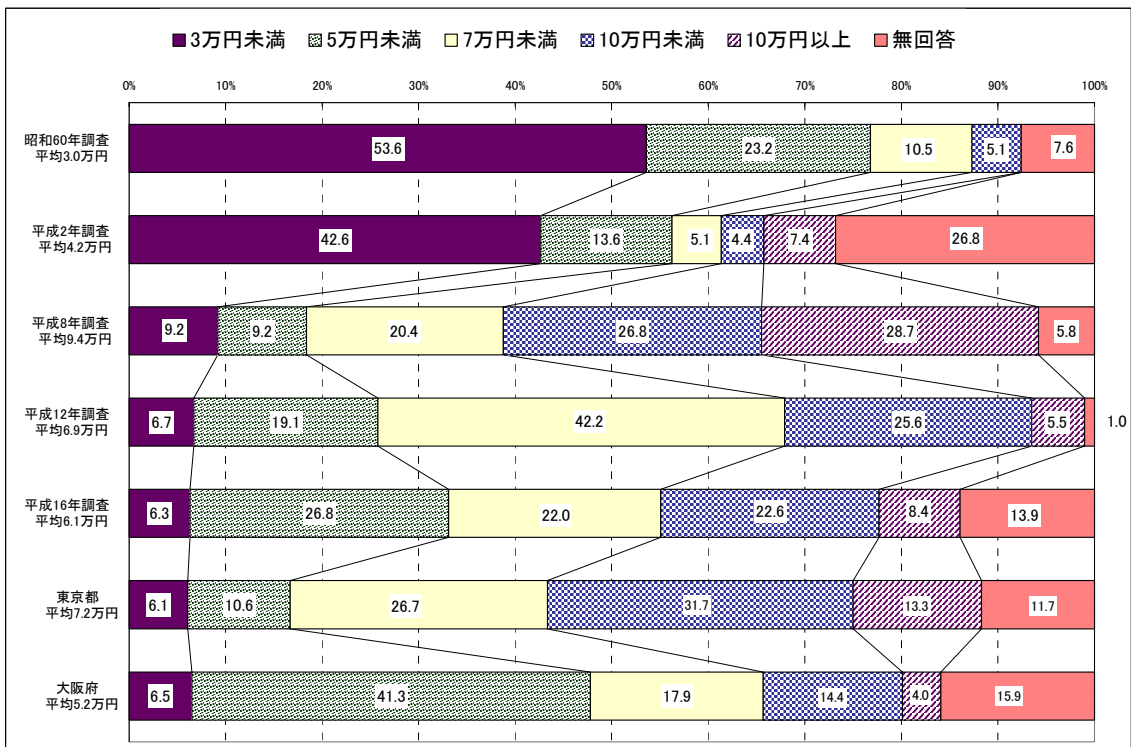


表3-138 借家として利用する場合の家賃／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	家賃	全体	3万円未満	3万円～5万円未満	5万円～7万円未満	7万円～10万円未満	10万円以上	無回答	平均 (万円)
平成8年調査全体		589	9.2	9.2	20.4	26.8	28.7	5.8	9.4
平成12年調査全体		614	6.7	19.1	42.2	25.6	5.5	1.0	6.9
平成16年調査全体		381	24	102	84	86	32	53	6.1
		100.0	6.3	26.8	22.0	22.6	8.4	13.9	
東京都		180	11	19	48	57	24	21	7.2
		100.0	6.1	10.6	26.7	31.7	13.3	11.7	
大阪府		201	13	83	36	29	8	32	5.2
		100.0	6.5	41.3	17.9	14.4	4.0	15.9	

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

募集中のもののうち、借家として利用することになっている場合の1ヶ月の家賃は、東京都において高額物件の比率が高く、東京都心から離れるほどその比率は低くなる傾向が見られ、茨城県では、「3万円未満」の廉価な家賃の物件の比率が過半数に達している。

図3-74 借家として利用する場合の家賃／1都4県

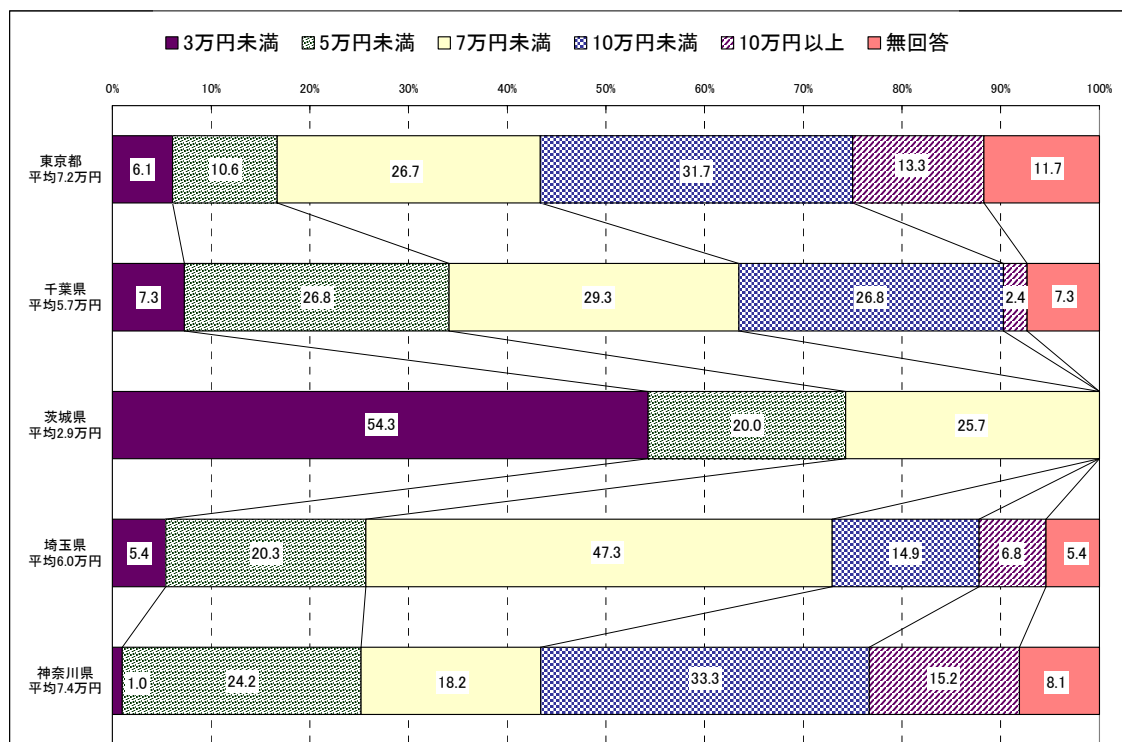


表3-139 借家として利用する場合の家賃／1都4県

(単位:戸、%)								
家賃 地域	全体	3 万円未 満	5 3 万円 円未 満上	7 5 万円 円未 満上	1 7 0万円 円未 満上	1 0 万円 円上	無 回 答	平均 (万円)
平 成 16 年 調 査 全 体	470 100.0	41 8.7	87 18.5	134 28.5	123 26.2	46 9.8	39 8.3	6.4
東 京 都	180 100.0	11 6.1	19 10.6	48 26.7	57 31.7	24 13.3	21 11.7	7.2
千 葉 県	82 100.0	6 7.3	22 26.8	24 29.3	22 26.8	2 2.4	6 7.3	5.7
茨 城 県	35 100.0	19 54.3	7 20.0	9 25.7	- -	- -	- -	2.9
埼 玉 県	74 100.0	4 5.4	15 20.3	35 47.3	11 14.9	5 6.8	4 5.4	6.0
神奈川県	99 100.0	1 1.0	24 24.2	18 18.2	33 33.3	15 15.2	8 8.1	7.4