

21. リフォームの実施状況

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

東京都においてリフォームを実施していないものの割合が大きく 61.7%に上る。一方、大阪府においてはその割合は 39.3%で相対的に小さく、リフォーム箇所は「居室」（47.8%）が多いのが特徴である。

表3-140 リフォームの実施状況／2大都市（複数回答）

（単位：戸、％）

地域	リフォームした箇所								
	全 体	居 住 室	台 所	ト イ レ	浴 室	そ の 他	し て い な い	無 回 答	
平成16年調査全体	381	155	123	102	100	56	190	4	
	100.0	40.7	32.3	26.8	26.2	14.7	49.9	1.0	
	東京都	180	59	48	41	43	19	111	2
	100.0	32.8	26.7	22.8	23.9	10.6	61.7	1.1	
	大阪府	201	96	75	61	57	37	79	2
	100.0	47.8	37.3	30.3	28.4	18.4	39.3	1.0	

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

リフォームをしていない比率は、茨城県（80.0%）と埼玉県（75.7%）で特に高い。リフォーム実施比率が高いのは、神奈川県であり、リフォーム箇所としては、「居住室」（46.5%）、「台所」（39.4%）、「浴室」（39.4%）が上位に浮上している。

表 3-141 リフォームの実施状況／1都4県（複数回答）

（単位：戸、%）

地域	リフォームした箇所	全 体	居 住 室	台 所	ト イ レ	浴 室	そ の 他	し て い な い	無 回 答
平成16年調査全体		470	148	118	87	103	54	288	3
		100.0	31.5	25.1	18.5	21.9	11.5	61.3	0.6
	東京都	180	59	48	41	43	19	111	2
		100.0	32.8	26.7	22.8	23.9	10.6	61.7	1.1
	千葉県	82	21	18	14	7	19	48	-
		100.0	25.6	22.0	17.1	8.5	23.2	58.5	-
茨城県	35	7	-	-	-	-	28	-	
	100.0	20.0	-	-	-	-	80.0	-	
埼玉県	74	15	13	10	14	3	56	-	
	100.0	20.3	17.6	13.5	18.9	4.1	75.7	-	
神奈川県	99	46	39	22	39	13	45	1	
	100.0	46.5	39.4	22.2	39.4	13.1	45.5	1.0	

22. 定期借家制度の利用状況

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

東京都において返還の確実性を理由とするものが相対的に多く（5.6%）、大阪府においては制度の存在を知らないことによる未利用が相対的に多い（40.8%）。

図3-75 定期借家制度の利用状況／2大都市

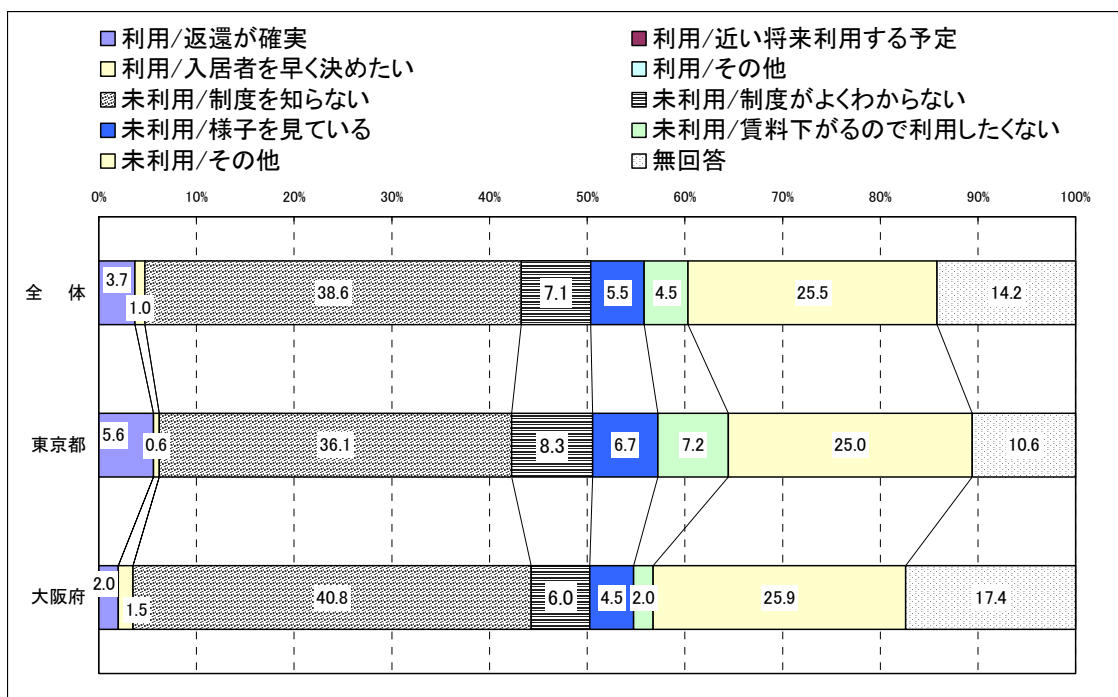


表3-142 定期借家制度の利用状況／2大都市

利用の有無と理由 地域		全 体	利用				未利用					無 回 答
			返 還 が 確 実	近 い 将 来 利 用 す る 予 定	入 居 者 を 早 く 決 め た い	そ の 他	制 度 を 知 ら な い	わ か ら な い 制 度 が よ く	様 子 を 見 て い る	利 賃 料 下 が る の で 利 用 し た く な い	そ の 他	
平成16年調査全体		381 100.0	14 3.7	-	4 1.0	-	147 38.6	27 7.1	21 5.5	17 4.5	97 25.5	54 14.2
東京都		180 100.0	10 5.6	-	1 0.6	-	65 36.1	15 8.3	12 6.7	13 7.2	45 25.0	19 10.6
大阪府		201 100.0	4 2.0	-	3 1.5	-	82 40.8	12 6.0	9 4.5	4 2.0	52 25.9	35 17.4

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

茨城県で返還の確実性を理由とする比率が 8.6%と最も高くなっているが、同時に制度を知らないことによる未利用率も高く 74.3%に上る。埼玉県では、「その他」を理由とする未利用率（45.9%）が、神奈川県では制度がよくわからないことを理由とする未利用率（17.2%）が相対的に高い。

図3-76 定期借家制度の利用状況／1都4県

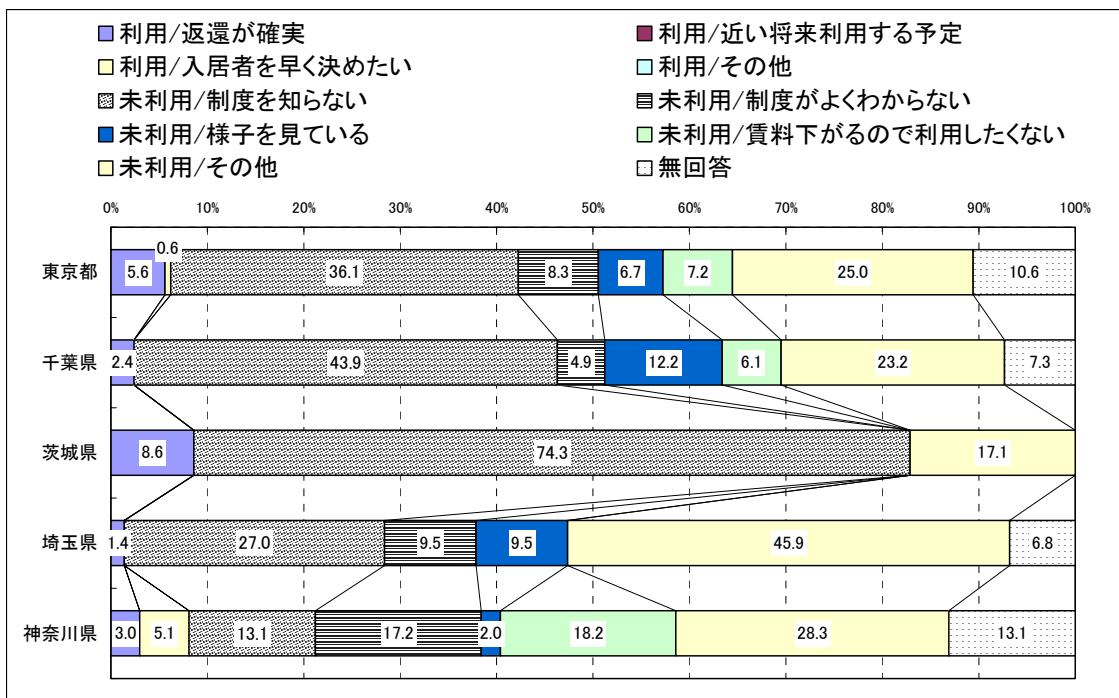


表 3 - 1 4 3 定期借家制度の利用状況 / 1 都 4 県

(単位: 戸、%)

利用の有無と理由 地域	全 体	利用				未利用					無 回 答
		返 還 が 確 実	近 い 将 来 利 用 す る 予 定	入 居 者 を 早 く 決 め たい	そ の 他	制 度 を 知 ら な い	わ か ら な い 制 度 が よ く	様 子 を 見 て い る	賃 料 下 が る の で 利 用 し た く な い	そ の 他	
平成16年調査全体	470	19	-	6	-	160	43	31	36	132	43
	100.0	4.0	-	1.3	-	34.0	9.1	6.6	7.7	28.1	9.1
東京都	180	10	-	1	-	65	15	12	13	45	19
	100.0	5.6	-	0.6	-	36.1	8.3	6.7	7.2	25.0	10.6
千葉県	82	2	-	-	-	36	4	10	5	19	6
	100.0	2.4	-	-	-	43.9	4.9	12.2	6.1	23.2	7.3
茨城県	35	3	-	-	-	26	-	-	-	6	-
	100.0	8.6	-	-	-	74.3	-	-	-	17.1	-
埼玉県	74	1	-	-	-	20	7	7	-	34	5
	100.0	1.4	-	-	-	27.0	9.5	9.5	-	45.9	6.8
神奈川県	99	3	-	5	-	13	17	2	18	28	13
	100.0	3.0	-	5.1	-	13.1	17.2	2.0	18.2	28.3	13.1

23. 居住水準との対応

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家は、「2人世帯以上向け（最低居住水準）」が43.6%と半数近くを占め、次いで「1人世帯向け（最低居住水準）」が28.3%、「利用不適」が21.5%であった。

図3-77 居住水準／2大都市

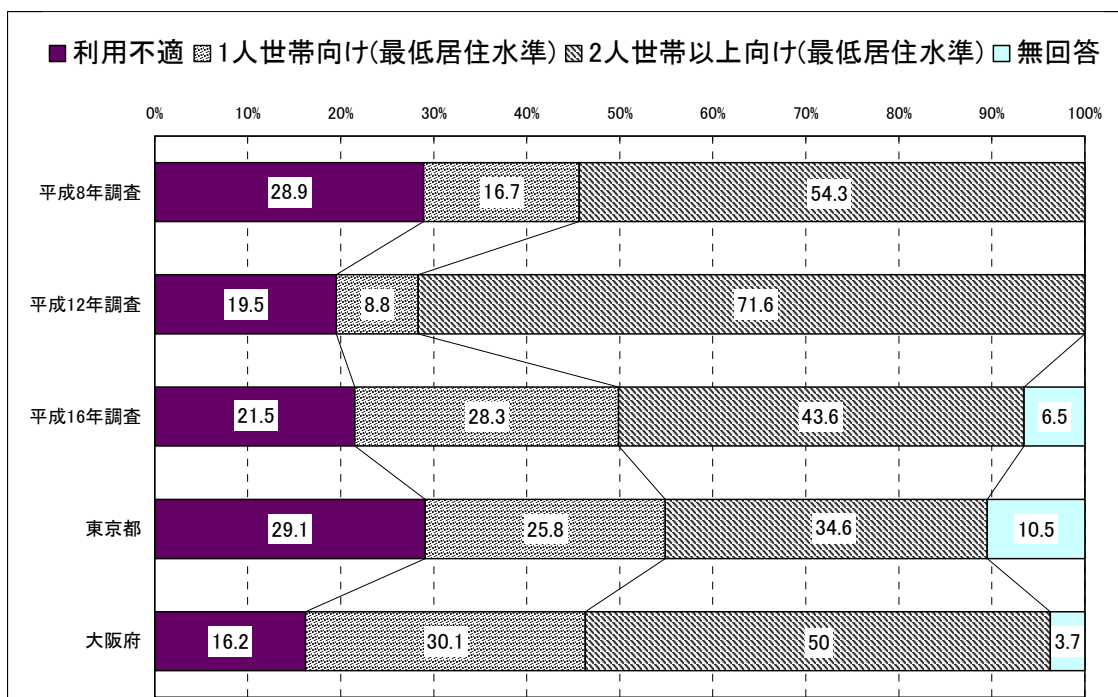


表3-144 居住水準／2大都市

(単位:戸、%)

地域	居住水準	全体	利用不適	(最低居住水準向け)	(2人以上世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成8年調査全体		874	28.9	16.7	54.3	-	
平成12年調査全体		962	19.5	8.8	71.6	-	53.6
平成16年調査全体		738	159	209	322	48	231
		100.0	21.5	28.3	43.6	6.5	31.3
	東京都	306	89	79	106	32	76
		100.0	29.1	25.8	34.6	10.5	24.8
	大阪府	432	70	130	216	16	155
		100.0	16.2	30.1	50.0	3.7	35.9

(注) 「利用不適」とは、次のいずれかに該当するものを指す。

- ① 延べ床面積が18㎡未満のもの
- ② 延べ床面積が18㎡以上でも要修理の規模が大きいもの
- ③ 延べ床面積が18㎡以上でもトイレのないもの

「1人世帯向け」(最低居住水準)とは、延べ床面積が18㎡以上29㎡未満で、「利用不適」に該当しないものを指す。

「2人以上世帯向け」(最低居住水準)とは、延べ床面積が29㎡以上で、「利用不適」に該当しないものを指す。

「1人世帯以上向け」(誘導居住水準)とは、戸建ての場合は延べ床面積50㎡以上、長屋建ておよび共同住宅の場合は延べ床面積37㎡以上で、「利用不適」に該当しないものを指す。

表3-145 利用類型別・居住水準／2大都市

(単位:戸、%)

居住水準		全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上人世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
利用類型							
平成16年調査全体		738 100.0	159 21.5	209 28.3	322 43.6	48 6.5	231 31.3
持家		47 100.0	5 10.6	6 12.8	28 59.6	8 17.0	19 40.4
借家		691 100.0	154 22.3	203 29.4	294 42.5	40 5.8	212 30.7
公的借家		105 100.0	39 37.1	4 3.8	62 59.0	-	48 45.7
民営借家		483 100.0	115 23.8	181 37.5	172 35.6	15 3.1	104 21.5
給与住宅		103 100.0	-	18 17.5	60 58.3	25 24.3	60 58.3

表3-146 建て方・構造別・居住水準／2大都市

(単位:戸、%)

居住水準		全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上人世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
建て方・構造							
平成16年調査全体		738 100.0	159 21.5	209 28.3	322 43.6	48 6.5	231 31.3
木造	1戸建て 長屋建て	126 100.0	25 19.8	32 25.4	57 45.2	12 9.5	33 26.2
	共同住宅	124 100.0	51 41.1	50 40.3	20 16.1	3 2.4	9 7.3
非木造		488 100.0	83 17.0	127 26.0	245 50.2	33 6.8	189 38.7

表3-147 募集状況別・居住水準／2大都市

(単位:戸、%)

居住水準 募集状況	全体	利用不適	(最低居住水準向け) (1人世帯向け)	(2人以上世帯向け) (最低居住水準向け)	無回答	(1人世帯以上向け) (誘導居住水準向け)
平成16年調査全体	738 100.0	159 21.5	209 28.3	322 43.6	48 6.5	231 31.3
募集	381 100.0	40 10.5	138 36.2	187 49.1	16 4.2	133 34.9
非募集	352 100.0	119 33.8	71 20.2	130 36.9	32 9.1	94 26.7
無回答	5 100.0	-	-	5 100.0	-	4 80.0

住宅建設5箇年計画における最低居住水準を指標として、空家を「利用不適」、「1人世帯向け」及び「2人以上世帯向け」の3つに分類した居住水準別にみると、募集比率は「1人世帯向け」で66.0%、「2人以上世帯向け」で58.1%となっている。「利用不適」の場合は25.2%に留まる。

図3-78 居住水準別・募集状況／2大都市

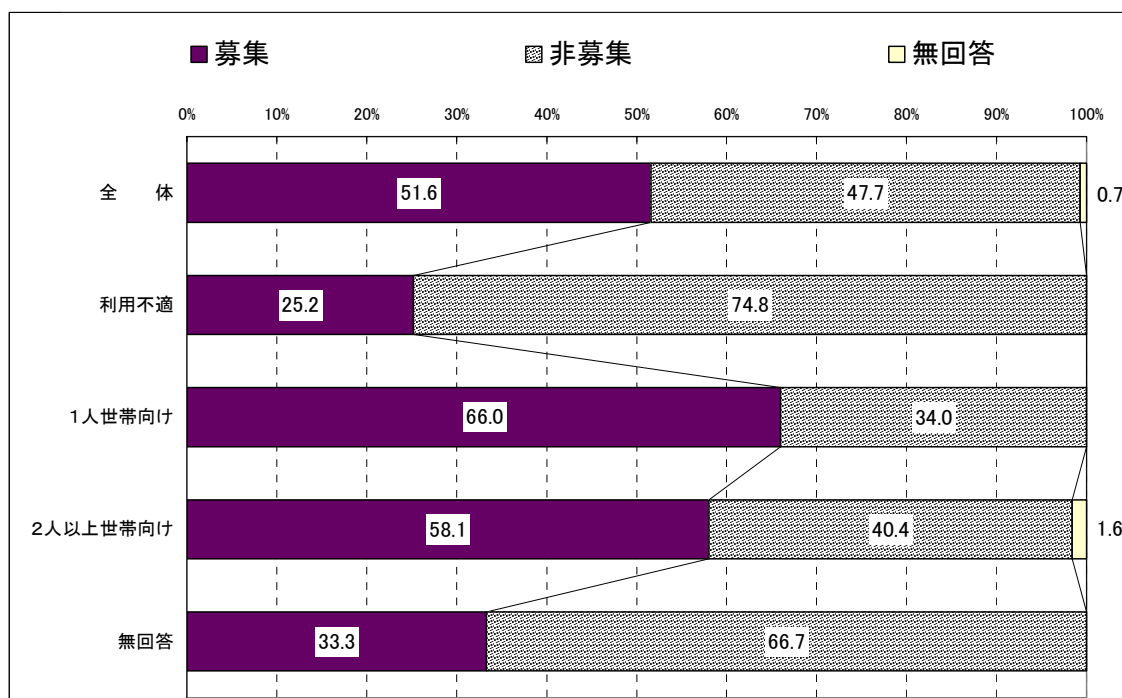


表3-148 居住水準別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

居住水準 \ 募集状況	募集状況			
	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
利用不適	159 100.0	40 25.2	119 74.8	- -
1人世帯向け	209 100.0	138 66.0	71 34.0	- -
2人以上世帯向け	322 100.0	187 58.1	130 40.4	5 1.6
無回答	48 100.0	16 33.3	32 66.7	- -

表3-149 募集状況別・居住水準／東京都

(単位:戸、%)

募集状況 \ 居住水準	居住水準					
	全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成16年調査全体	306 100.0	89 29.1	79 25.8	106 34.6	32 10.5	76 24.8
募集	180 100.0	23 12.8	73 40.6	80 44.4	4 2.2	59 32.8
非募集	121 100.0	66 54.5	6 5.0	21 17.4	28 23.1	13 10.7
無回答	5 100.0	- -	- -	5 100.0	- -	4 80.0

表3-150 募集状況別・居住水準／大阪府

(単位:戸、%)

募集状況 \ 居住水準	全体	利用不適	(1人世帯向け) (最低居住水準)	(2人以上世帯向け) (最低居住水準)	無回答	(1人世帯向け) (誘導居住水準以上向け)
平成16年調査全体	432 100.0	70 16.2	130 30.1	216 50.0	16 3.7	155 35.9
募集	201 100.0	17 8.5	65 32.3	107 53.2	12 6.0	74 36.8
非募集	231 100.0	53 22.9	65 28.1	109 47.2	4 1.7	81 35.1

(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、東京都は他の4地域と比べて「利用不適」の比率が高く、「2人以上世帯向け」の比率が低い。茨城県では、「1人世帯向け」が過半数を占める一方で、「2人以上世帯向け」は1割台に留まる。

図3-79 居住水準／1都4県

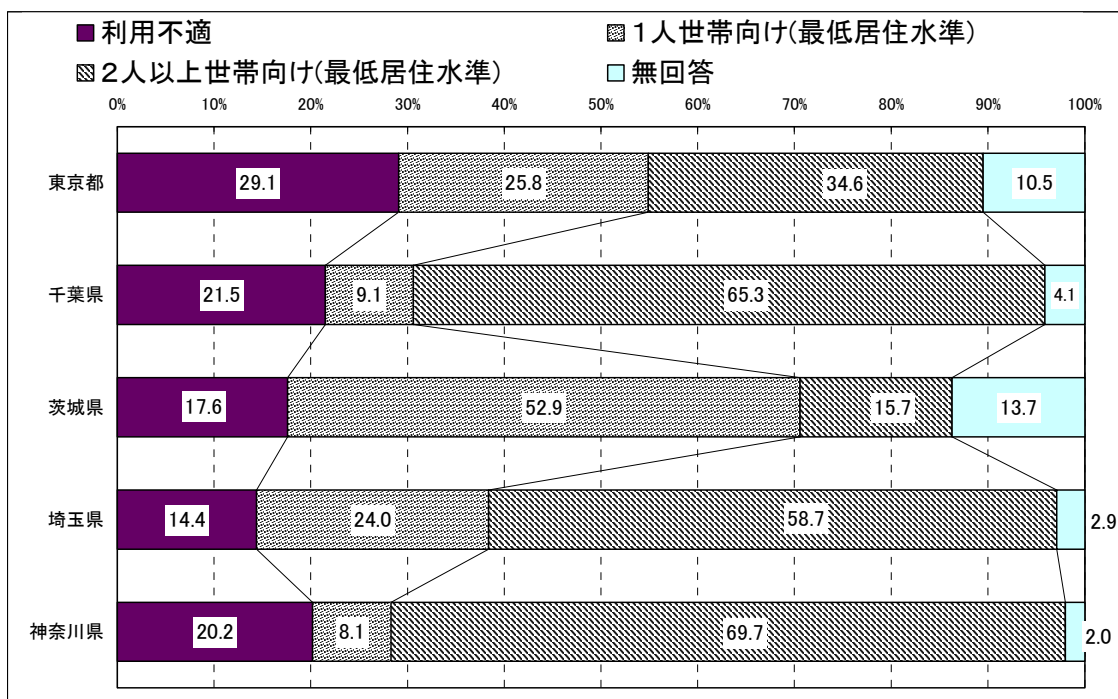


表3-151 居住水準／1都4県

(単位:戸、%)

地域	居住水準	全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上人世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成16年調査全体		780 100.0	179 22.9	158 20.3	392 50.3	51 6.5	301 38.6
東京都		306 100.0	89 29.1	79 25.8	106 34.6	32 10.5	76 24.8
千葉県		121 100.0	26 21.5	11 9.1	79 65.3	5 4.1	57 47.1
茨城県		51 100.0	9 17.6	27 52.9	8 15.7	7 13.7	8 15.7
埼玉県		104 100.0	15 14.4	25 24.0	61 58.7	3 2.9	44 42.3
神奈川県		198 100.0	40 20.2	16 8.1	138 69.7	4 2.0	116 58.6

表3-152 利用類型別・居住水準／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型	居住水準	全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上人世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成16年調査全体		780 100.0	179 22.9	158 20.3	392 50.3	51 6.5	301 38.6
持家		66 100.0	22 33.3	4 6.1	34 51.5	6 9.1	23 34.8
借家		714 100.0	157 22.0	154 21.6	358 50.1	45 6.3	278 38.9
公的借家		150 100.0	40 26.7	- -	106 70.7	4 2.7	101 67.3
民営借家		523 100.0	117 22.4	153 29.3	237 45.3	16 3.1	167 31.9
給与住宅		41 100.0	- -	1 2.4	15 36.6	25 61.0	10 24.4

表3-153 建て方・構造別・居住水準／1都4県

(単位:戸、%)

建て方・構造		居住水準		利用不適	(最1 低人世帯 向け)	(2 人以上 居住世帯 向け)	無回答	(1 人世帯 居住以上 向け)
		全体						
平成16年調査全体		780 100.0		179 22.9	158 20.3	392 50.3	51 6.5	301 38.6
木造	1戸建て 長屋建て	139 100.0		52 37.4	15 10.8	64 46.0	8 5.8	40 28.8
	共同住宅	183 100.0		56 30.6	75 41.0	47 25.7	5 2.7	27 14.8
非木造		458 100.0		71 15.5	68 14.8	281 61.4	38 8.3	234 51.1

表3-154 募集状況別・居住水準／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況		居住水準		利用不適	(最1 低人世帯 向け)	(2 人以上 居住世帯 向け)	無回答	(1 人世帯 居住以上 向け)
		全体						
平成16年調査全体		780 100.0		179 22.9	158 20.3	392 50.3	51 6.5	301 38.6
募集		470 100.0		50 10.6	133 28.3	268 57.0	19 4.0	212 45.1
非募集		305 100.0		129 42.3	25 8.2	119 39.0	32 10.5	85 27.9
無回答		5 100.0		- -	- -	5 100.0	- -	4 80.0

募集比率は「1人世帯向け」が84.2%、「2人以上世帯向け」が68.4%、「利用不適」では27.9%となっている。

図3-80 居住水準別・募集状況／1都4県

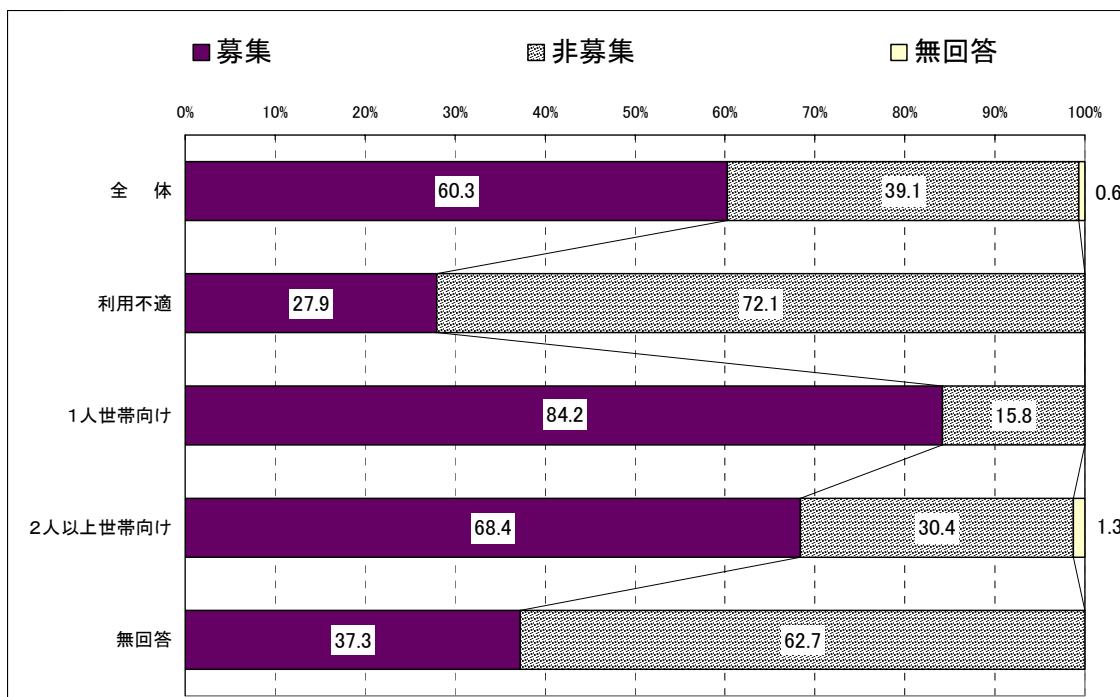


表3-155 居住水準別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

居住水準	募集状況			
	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
利用不適	179 100.0	50 27.9	129 72.1	- -
1人世帯向け	158 100.0	133 84.2	25 15.8	- -
2人以上世帯向け	392 100.0	268 68.4	119 30.4	5 1.3
無回答	51 100.0	19 37.3	32 62.7	- -

表 3 - 1 5 6 募集状況別・居住水準／千葉県

(単位:戸、%)

募集状況 \ 居住水準	全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
			(最低居住水準)	(最低居住水準)		(誘導居住水準)
平成 16 年 調査 全体	121 100.0	26 21.5	11 9.1	79 65.3	5 4.1	57 47.1
募集	82 100.0	6 7.3	10 12.2	62 75.6	4 4.9	51 62.2
非募集	39 100.0	20 51.3	1 2.6	17 43.6	1 2.6	6 15.4

表 3 - 1 5 7 募集状況別・居住水準／茨城県

(単位:戸、%)

募集状況 \ 居住水準	全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
			(最低居住水準)	(最低居住水準)		(誘導居住水準)
平成 16 年 調査 全体	51 100.0	9 17.6	27 52.9	8 15.7	7 13.7	8 15.7
募集	35 100.0	- -	26 74.3	3 8.6	6 17.1	3 8.6
非募集	16 100.0	9 56.3	1 6.3	5 31.3	1 6.3	5 31.3

表 3 - 1 5 8 募集状況別・居住水準／埼玉県

(単位:戸、%)

募集状況	居住水準		全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上人世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成 16 年 調 査 全 体			104	15	25	61	3	44
			100.0	14.4	24.0	58.7	2.9	42.3
	募 集		74	4	18	51	1	40
			100.0	5.4	24.3	68.9	1.4	54.1
	非 募 集		30	11	7	10	2	4
			100.0	36.7	23.3	33.3	6.7	13.3

表 3 - 1 5 9 募集状況別・居住水準／神奈川県

(単位:戸、%)

募集状況	居住水準		全体	利用不適	(最低人世帯向け)	(2人以上人世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成 16 年 調 査 全 体			198	40	16	138	4	116
			100.0	20.2	8.1	69.7	2.0	58.6
	募 集		99	17	6	72	4	59
			100.0	17.2	6.1	72.7	4.0	59.6
	非 募 集		99	23	10	66	-	57
			100.0	23.2	10.1	66.7	-	57.6

図3-81 地域別・居住水準／2大都市(全体)

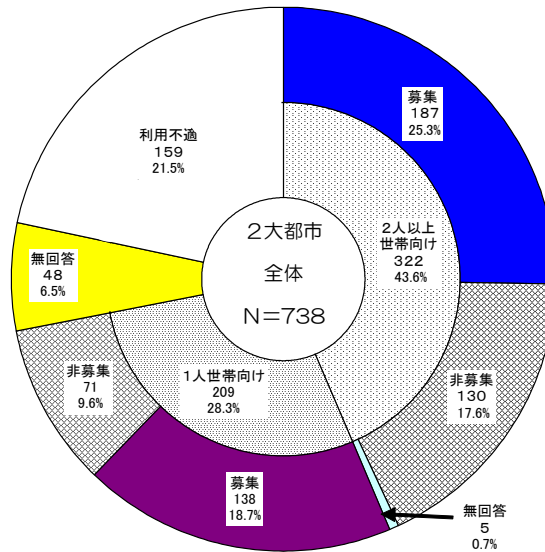
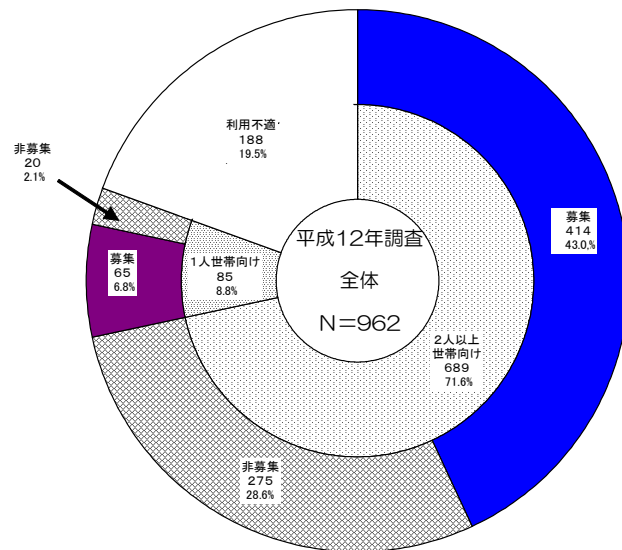


図3-82 (参考)平成12年調査結果 地域別・居住水準／2大都市(全体)



(注)平成16年調査において、「利用不適」とは、次のいずれかに該当するものを指す。(以下、図3-89までにおいて同じ。)

- ① 延べ床面積が18㎡未満のもの
- ② 延べ床面積が18㎡以上でも要修理の規模が大きいもの
- ③ 延べ床面積が18㎡以上でもトイレのないもの

「1人世帯向け」とは、延べ床面積が18㎡以上29㎡未満で、「利用不適」に該当しないものを指す。

「2人以上世帯向け」とは、延べ床面積が29㎡以上で、「利用不適」に該当しないものを指す。

図3-83 平成16年調査結果(東京都)

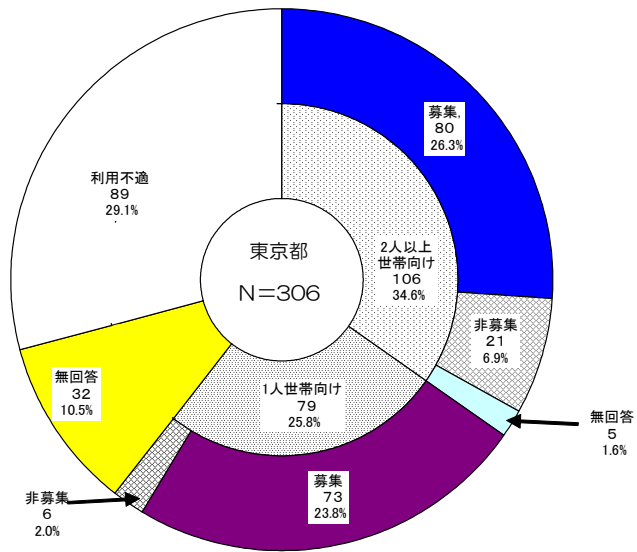


図3-84 平成16年調査結果(大阪府)

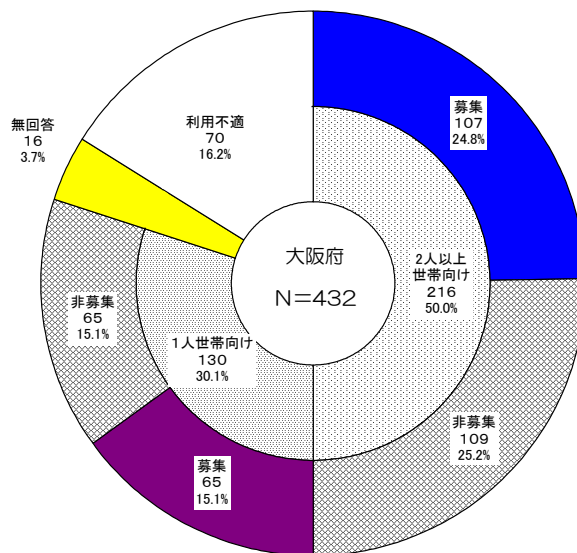


図3-85 地域別・居住水準／1都4県(全体)

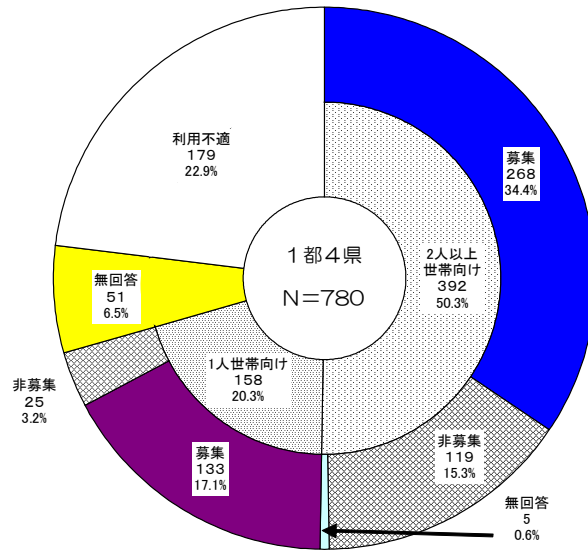


図3-86 平成16年調査結果(千葉県)

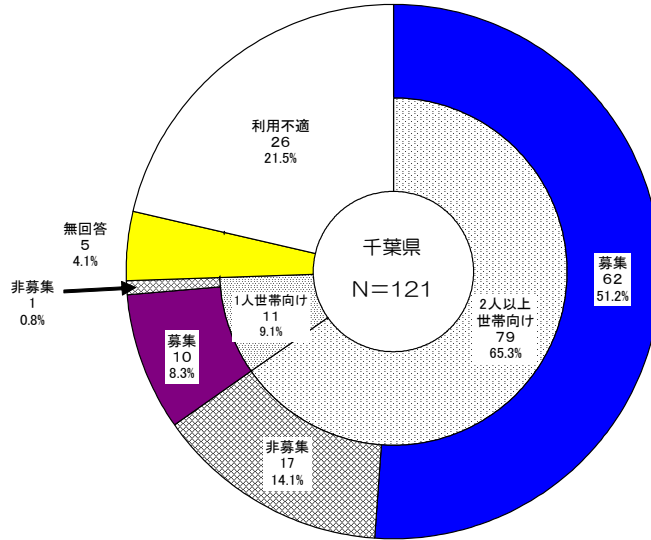


図3-87 平成16年調査結果(茨城県)

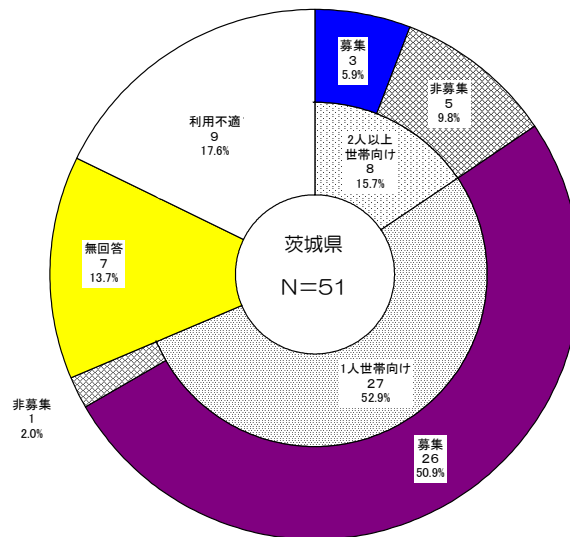


図3-88 平成16年調査結果(埼玉県)

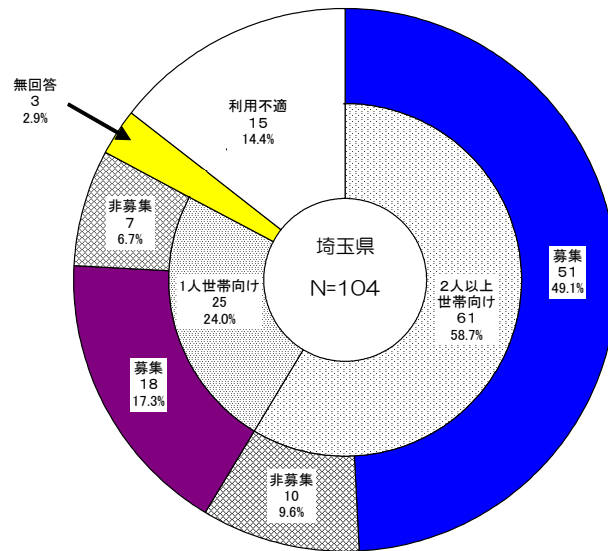
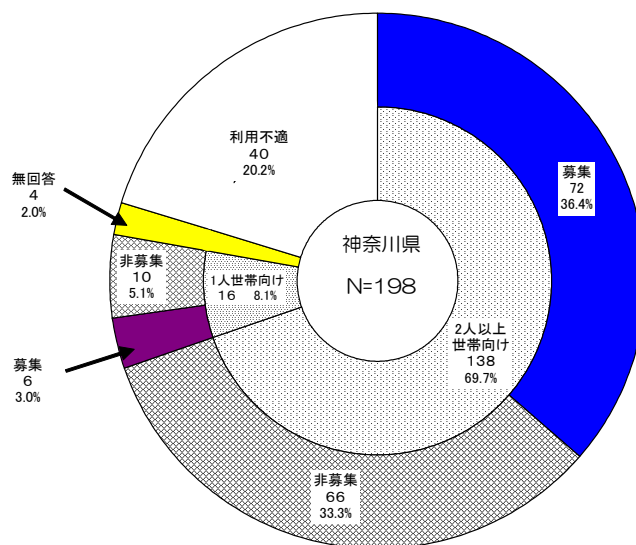


図3-89 平成16年調査結果(神奈川県)



24. 主要路線別の状況

ここでは首都圏（1都4県）について、東京都心に乗り入れている路線で空家の沿線立地数の多い路線を中心に9路線を主要路線として選定し、集計・分析を行う。該当する空家数は354件で、首都圏全体の45.4%である。表3-160は、選定した主要9路線別の空家数と首都圏全体に占める比率を示したものである。

表3-160 首都圏における主要9路線と沿線別空家数

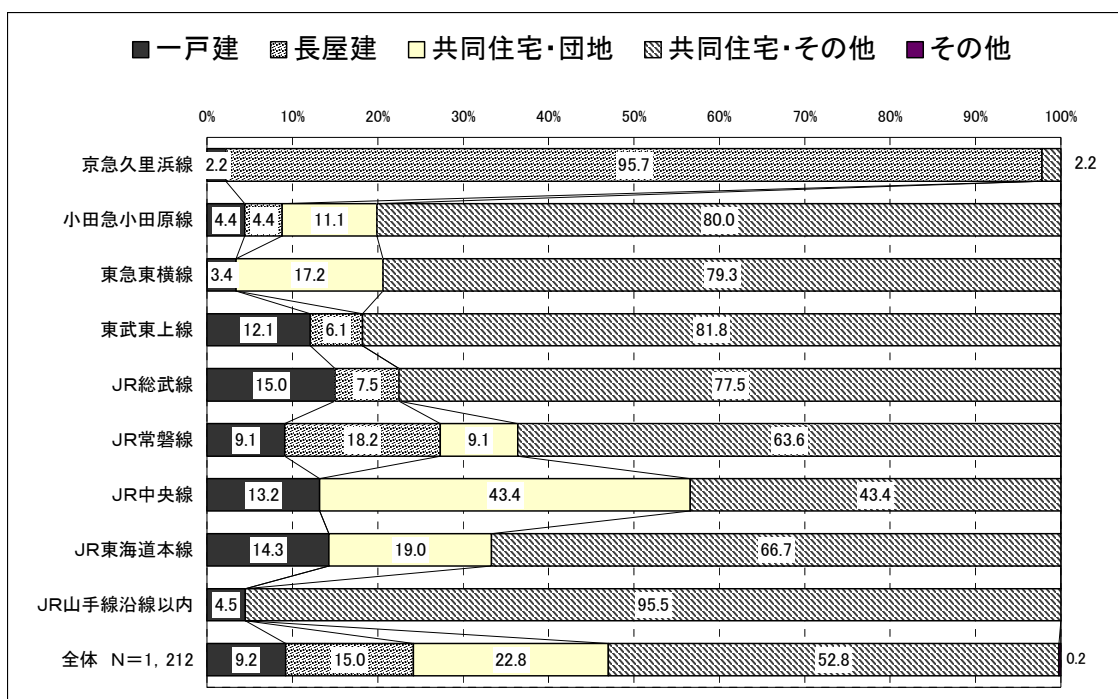
主要9路線名	空家数	構成比 (%)
JR 山手線沿線以内	22	2.8
JR 東海道本線	42	5.4
JR 中央線	53	6.8
JR 常磐線	44	5.6
JR 総武線	40	5.1
東武東上線	33	4.2
東急東横線	29	3.7
小田急小田原線	45	5.8
京急久里浜線	46	5.9
計	354	45.4

(注) 東京都心部の空家については、立地の特殊性を勘案し、沿線名を問わず「JR 山手線沿線以内」とカテゴライズした。構成比は首都圏（1都4県）の合計780件を100%として算出した数字。

(イ) 建て方

JR 山手線沿線以内で「共同住宅・その他」が 95.5%と突出しているほか、JR 中央線沿線では「共同住宅・団地」が 43.4%と相対的に多くなっている。「一戸建て」比率が相対的に高いのは JR 総武線で、15.0%を占める。

図3-90 路線別・建て方

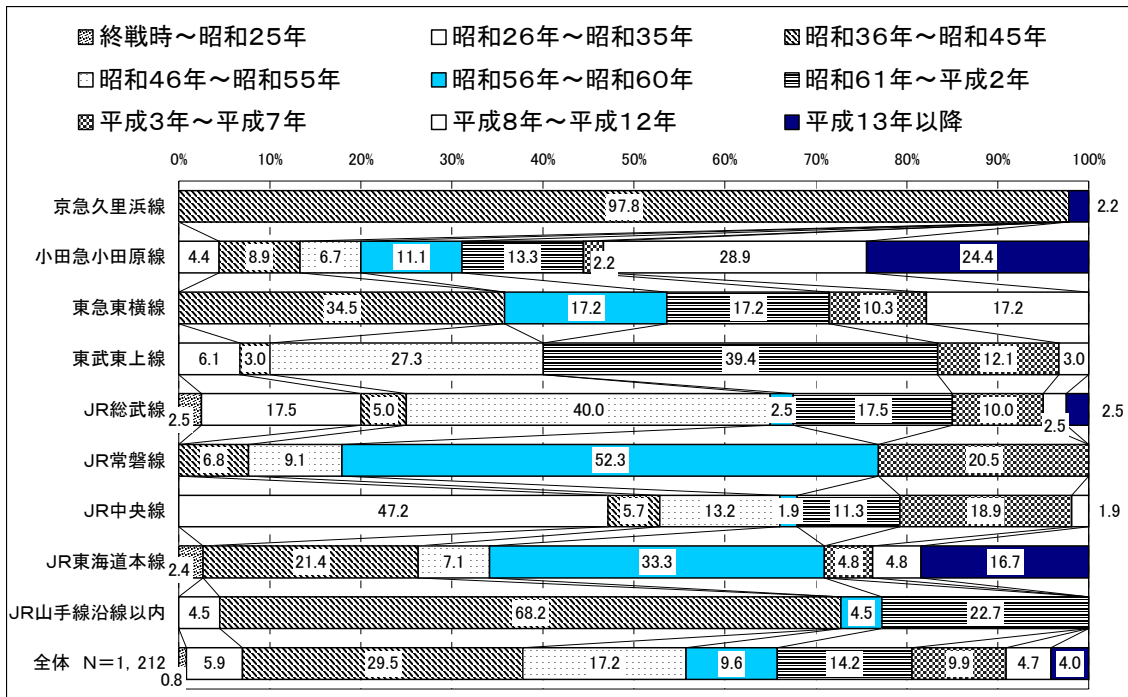


注) 全体 N=1, 212 は、調査対象空家全体。以下同様

(口) 建築時期

京急久里浜線、JR山手線沿線以内、東急東横線では「昭和36年～45年」がそれぞれ97.8%、68.2%、34.5%、JR総武線では「昭和46年～55年」が40.0%、JR常磐線とJR東海道本線では「昭和56年～60年」がそれぞれ52.3%、33.3%と際立っている。JR中央線沿線は古いものの割合が大きく、「昭和26年～35年」が47.2%を占める。

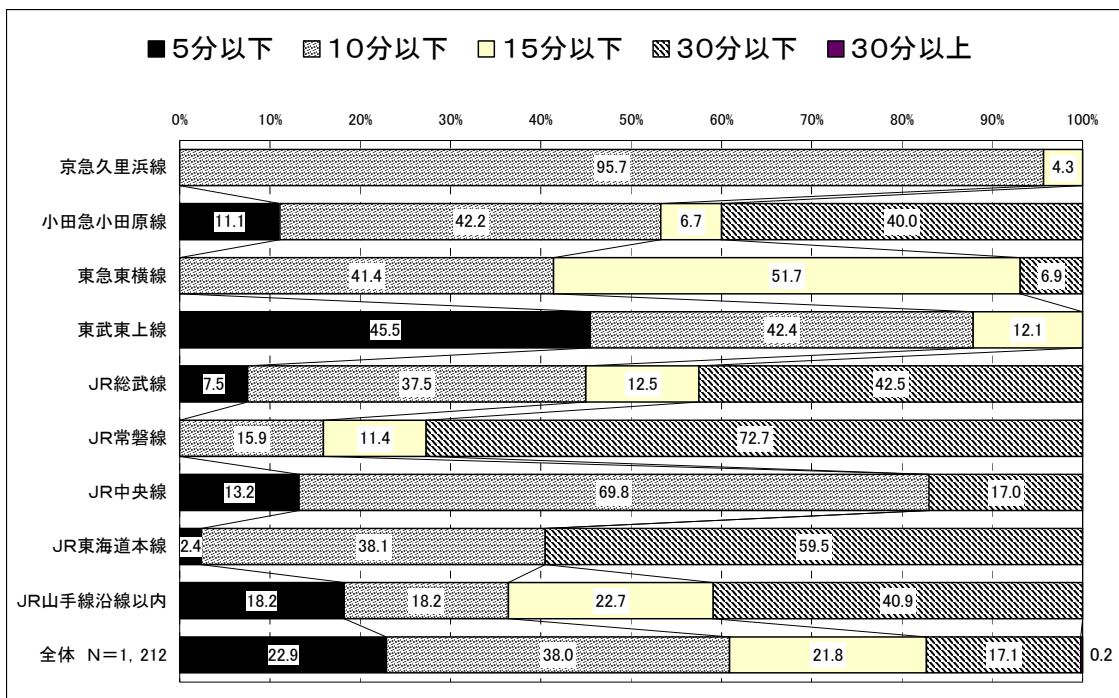
図3-91 路線別・建築時期



(ハ) 最寄りの鉄道駅までの所要時間

京急久里浜線、東武東上線、JR 中央線で 10 分以内が相対的に多く、それぞれ 95.7%、87.9%、83.0%である。一方、JR 常磐線、JR 東海道本線、JR 総武線、JR 山手線沿線以内、小田急小田原線では駅から遠い空家が多く、15 分を超えるものの割合がそれぞれ 72.7%、59.5%、42.5%、40.9%、40.0%を占める。

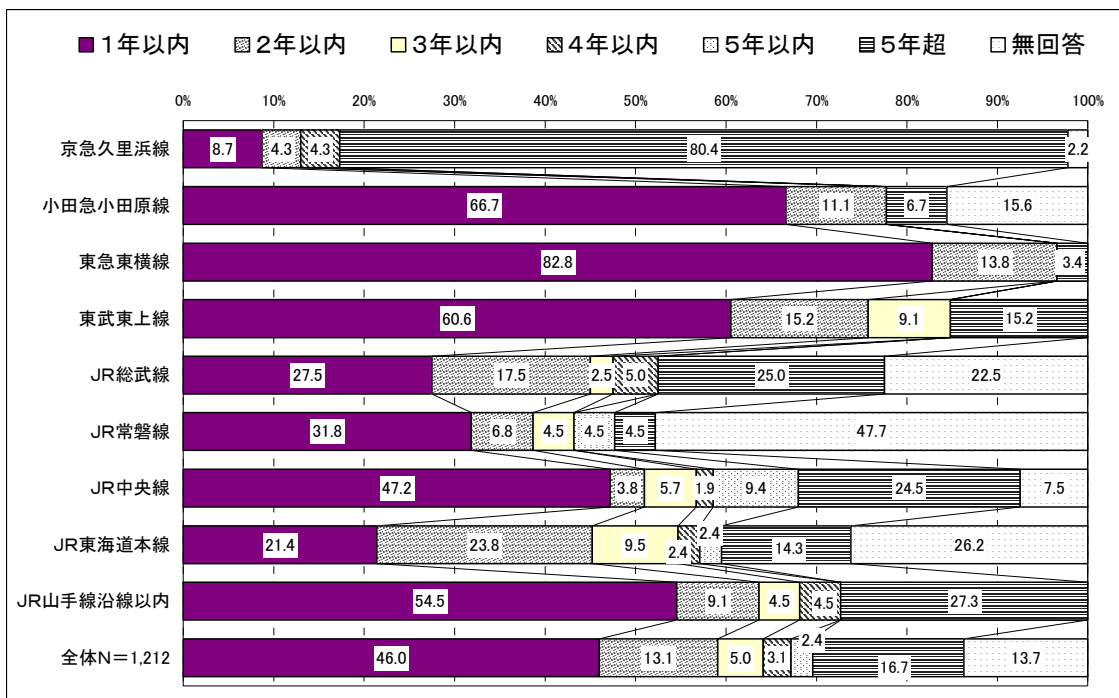
図3-92 路線別・最寄りの鉄道駅までの所要時間



(二) 空家継続期間

「1～2年以内」の短期間の比率が相対的に高いのは、東急東横線（96.6%）、小田急小田原線（77.8%）、東武東上線（75.8%）、JR山手線沿線以内（63.6%）である。空家継続期間が2年を超える比率が最も高いのは京急久里浜線で84.7%に上る。次いで、JR中央線41.5%、JR山手線沿線以内36.3%、JR総武線32.5%である。

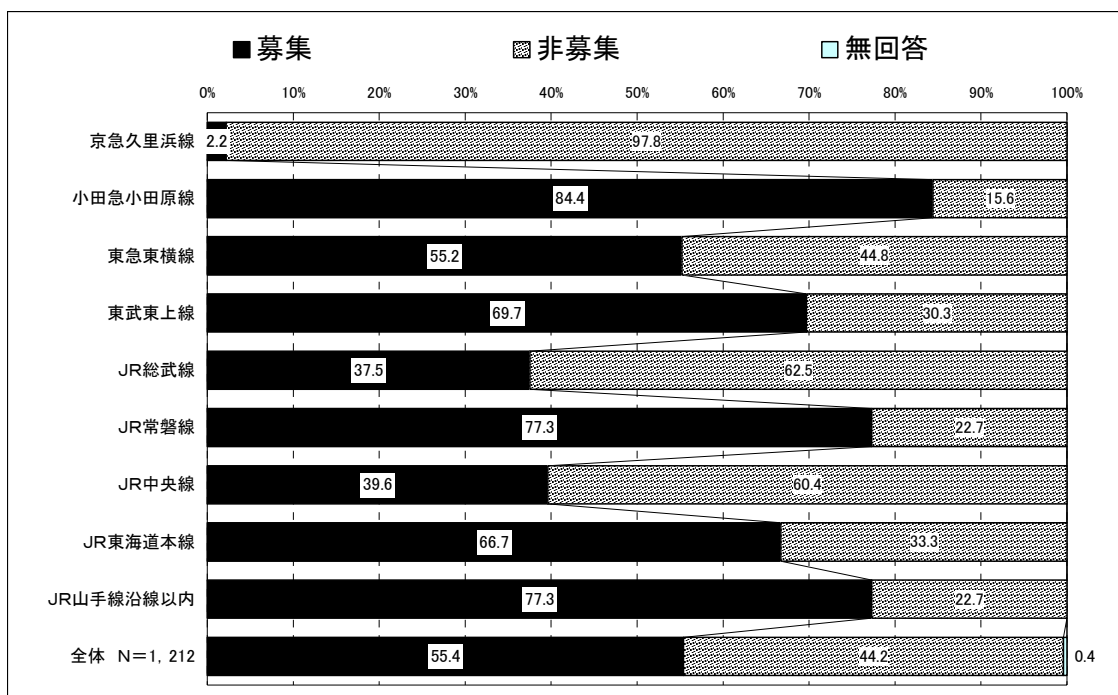
図3-93 路線別・空家継続期間



(木) 募集状況

募集物件比率が最も高いのは、小田急小田原線で84.4%と大多数を占める。JR山手線沿線以内およびJR常磐線（ともに77.3%）、東武東上線（69.7%）がそれに続く。一方、京急久里浜線沿線の空家はほとんどが非募集物件で、その割合は97.8%に達する。JR総武線（62.5%）、JR中央線（60.4%）がそれに続いている。

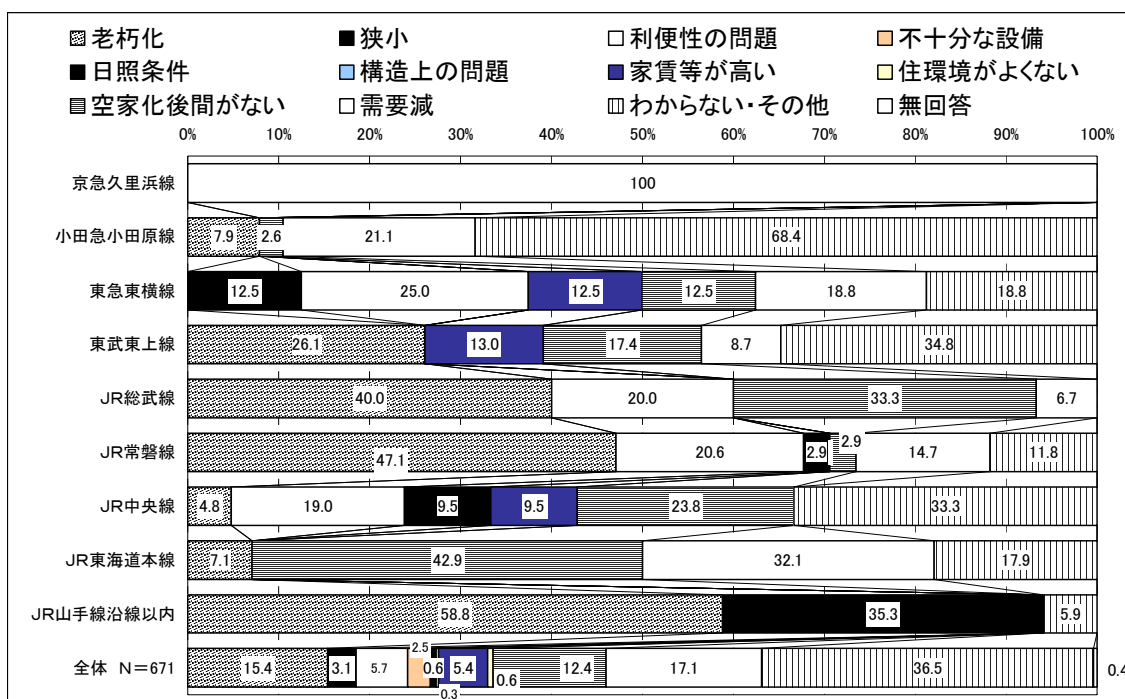
図3-94 路線別・募集状況



(へ) 空家化の原因

募集物件に関して空家化の原因の第1位について見ると、JR 山手線沿線以内、JR 常磐線、JR 総武線では「老朽化」の割合が大きく、それぞれ 58.8%、47.1%、40.0%に上る。JR 東海道本線、JR 総武線では「空家化後間がない」物件がそれぞれ 42.9%、33.3%と相対的に多くなっている。JR 東海道本線では「需要減」が 32.1%を占める。また、東急東横線、JR 常磐線、JR 総武線では、「利便性の問題」が相対的に多く指摘されている（それぞれ 25.0%、20.6%、20.0%）のが目立つ。京急久里浜線の該当物件（1件のみ）についても、「利便性の問題」が挙げられている。小田急小田原線では、具体的な選択肢以外を原因とする比率が高く、「その他」および「わからない」とする回答が 68.4%に達している。

図3-95 路線別・空家化の原因（第1位）



注) 全体 N=671 は、調査対象全体の中での全募集物件数

25. 主要ターミナル別の状況

本調査では、首都圏（1都4県）の空家について主要ターミナル別の分析を行うために、1日あたりの乗降者数の多い上位11駅（主要ターミナル）に着目して、首都圏内のすべての空家から最短時間で到達できる鉄道駅をそれぞれ特定するとともに、その時間距離を計測した。

表3-161は、これらの主要11ターミナルに最短時間で到達できる首都圏の空家数とその比率を示したものである。最多の横浜には、神奈川県の高家（198件）のすべてが集中する結果となっている。

表3-161 首都圏における主要11ターミナルと該当する空家数

乗降者数ランキング	主要11ターミナル名	空家数	構成比 (%)
1 (3,224)	新宿	118	15.1
2 (2,643)	池袋	65	8.3
3 (2,136)	渋谷	34	4.4
4 (1,862)	横浜	198	25.4
5 (889)	東京	90	11.5
6 (866)	高田馬場	27	3.5
7 (810)	新橋	14	1.8
8 (770)	品川	17	2.2
9 (619)	大宮	61	7.8
10 (607)	北千住	117	15.0
11 (578)	上野	39	5.0
	合計	780	100.0

(注) 乗降者数データは、『東京大都市圏 京阪神圏 駅別乗降者数総覧 2005』（株式会社エンタテインメントビジネス総合研究所編）における「東京大都市圏乗降者数ランキング」による。（ ）内の数字は2002年度の1日あたりの平均乗降者数（単位：1,000人）。構成比は首都圏（1都4県）の空家数の合計780件を100%として算出した数字

これを、空家から最寄りの鉄道駅までの所要時間をも含めて、所要時間別（15分刻み）に集計したものが表3-162である。30分以上60分未満に約5割が、15分以上75分未満に約9割が集中している。

表 3-162 首都圏の空家における主要 11 ターミナルへの最短所要時間

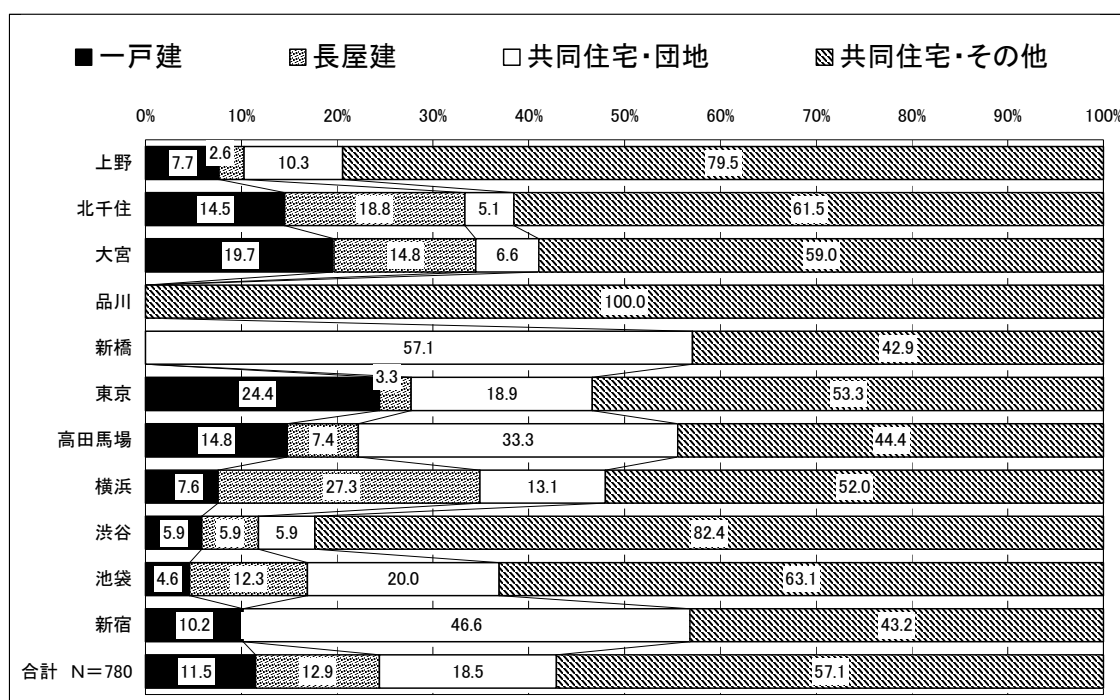
最短所要時間	空家数	構成比 (%)
15 分未満	8	1.0
15 分以上 30 分未満	134	17.2
30 分以上 45 分未満	197	25.3
45 分以上 60 分未満	194	24.9
60 分以上 75 分未満	144	18.5
75 分以上 90 分未満	37	4.7
90 分以上 105 分未満	44	5.6
105 分以上 120 分未満	12	1.5
120 分以上	10	1.3
合計	780	100.0

(注) 乗り換えがある場合は、その所要時間を含む。また、空家から徒歩、バス利用等での最寄り鉄道駅までの所要時間も含む。

(イ) 建て方

主要 11 ターミナルの中で、新橋、新宿にそれぞれ最短時間で到達する（新橋、新宿をそれぞれ主要ターミナルとする）空家は、「共同住宅・団地」の割合が相対的に大きくそれぞれ 57.1%、46.6%を占める。品川、渋谷、上野を主要ターミナルとする空家は、「共同住宅・その他」の割合がそれぞれ 100.0%、82.4%、79.5%と突出している。横浜が主要ターミナルの空家は、「長屋建て」が相対的に多く 27.3%である。「一戸建て」比率が相対的に高いのは東京を主要ターミナルとする空家で、24.4%となっている。

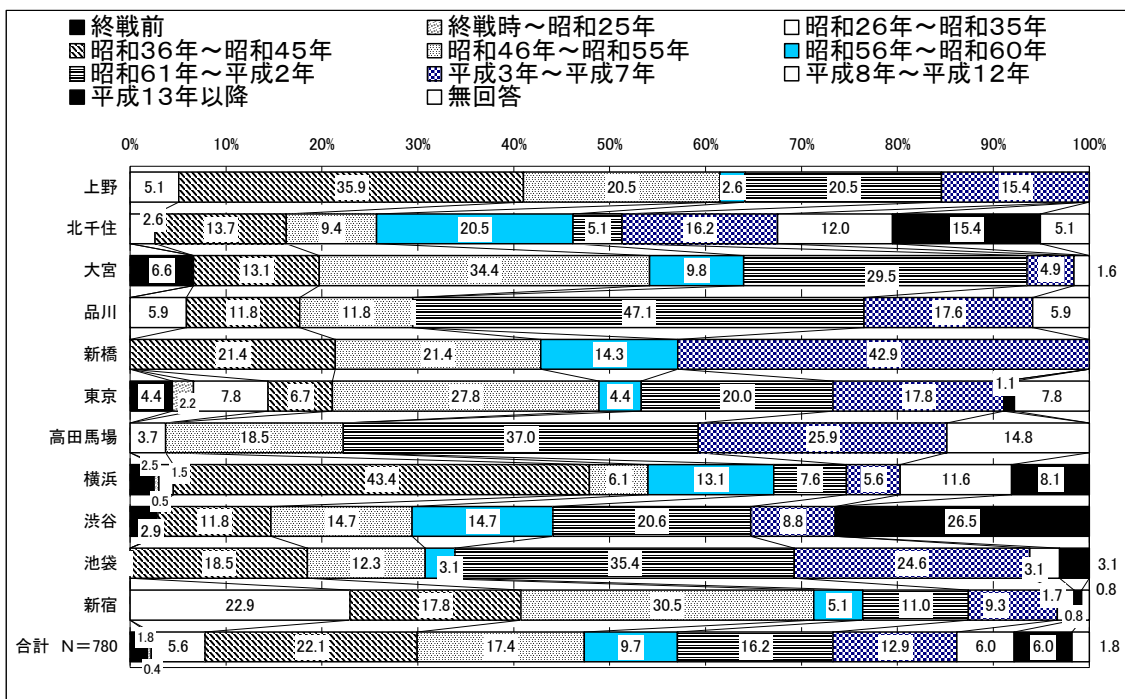
図 3-96 主要ターミナル別・建て方



(ロ) 建築時期

新宿が主要ターミナルの空家では「昭和26年～35年」と「昭和46年～55年」に建築されたものが相対的に多く、それぞれ22.9%、30.5%である。池袋、高田馬場が主要ターミナルの空家は比較的新しいものが多く、「昭和61年～平成2年」（それぞれ35.4%、37.0%）と「平成3年～7年」（それぞれ24.6%、25.9%）を合わせると6割以上に達する。渋谷が主要ターミナルの空家は「平成13年以降」に建築されたものの比率が相対的に高く、26.5%と際立っている。横浜と上野は「昭和36年～45年」、東京は「昭和46年～55年」、新橋は「平成3年～7年」、品川は「昭和61年～平成2年」、大宮は「昭和46年～55年」、北千住は「昭和56年～60年」、「平成13年以降」および「平成8年～12年」などの比率が相対的に高くなっている。

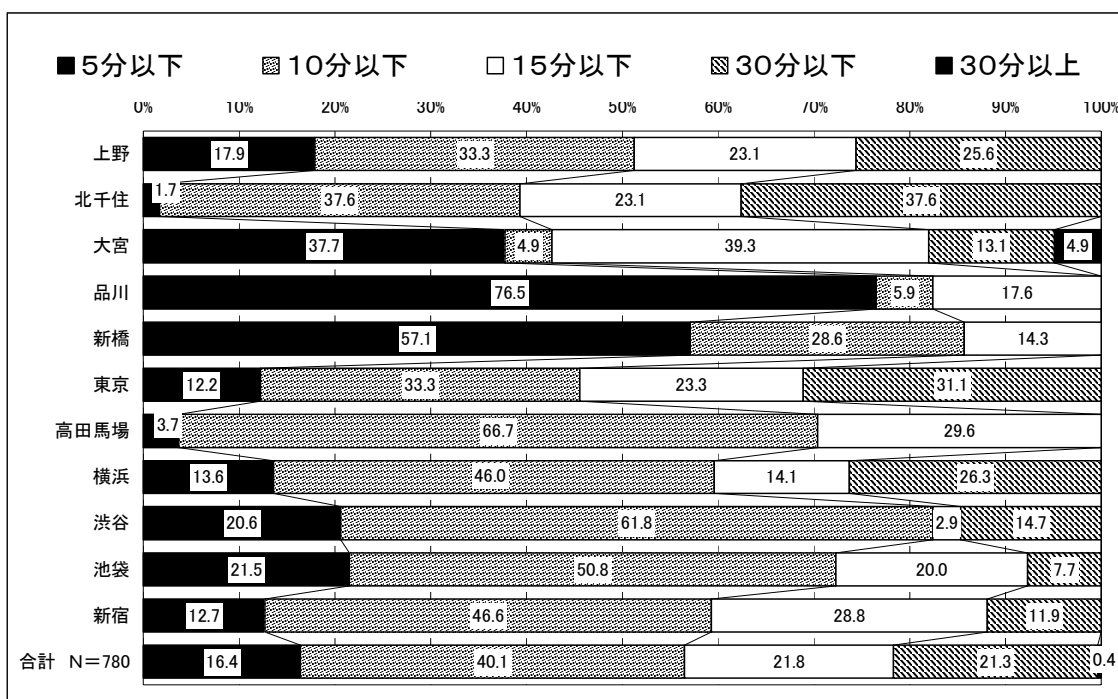
図3-97 主要ターミナル別・建築時期



(ハ) 最寄りの鉄道駅までの所要時間

10分以内の比率が高いのは、新橋(85.7%)、渋谷(82.4%)、品川(82.4%)、池袋(72.3%)、高田馬場(70.4%)を主要ターミナルとする空家であり、いずれも7～8割に上る大多数である。山手線外の北千住と横浜では、15分を超える比率が相対的に高く、それぞれ37.6%、26.3%である。

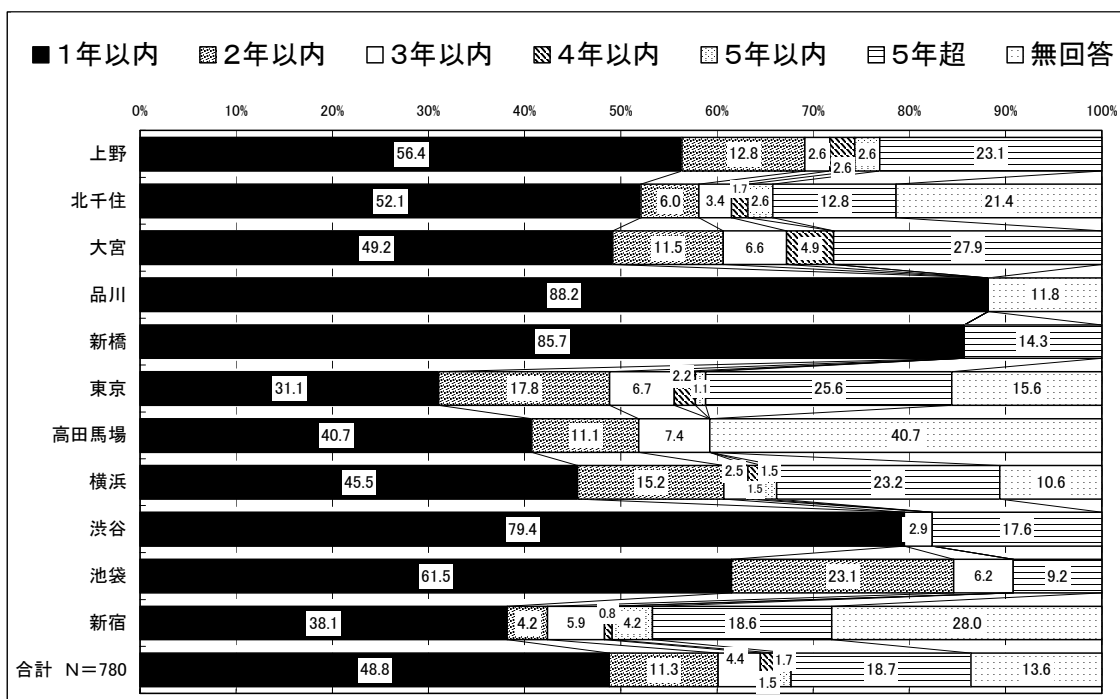
図3-98 主要ターミナル別・最寄りの鉄道駅までの所要時間



(二) 空家継続期間

品川、新橋、渋谷では「1年以内」の比率が極めて高く、それぞれ88.2%、85.7%、79.4%に上り、大多数の空家がこれに該当する。2年を超える比率は、大宮、東京、上野の順で高くなっており、それぞれ39.4%、35.6%、30.9%と3割を超える。

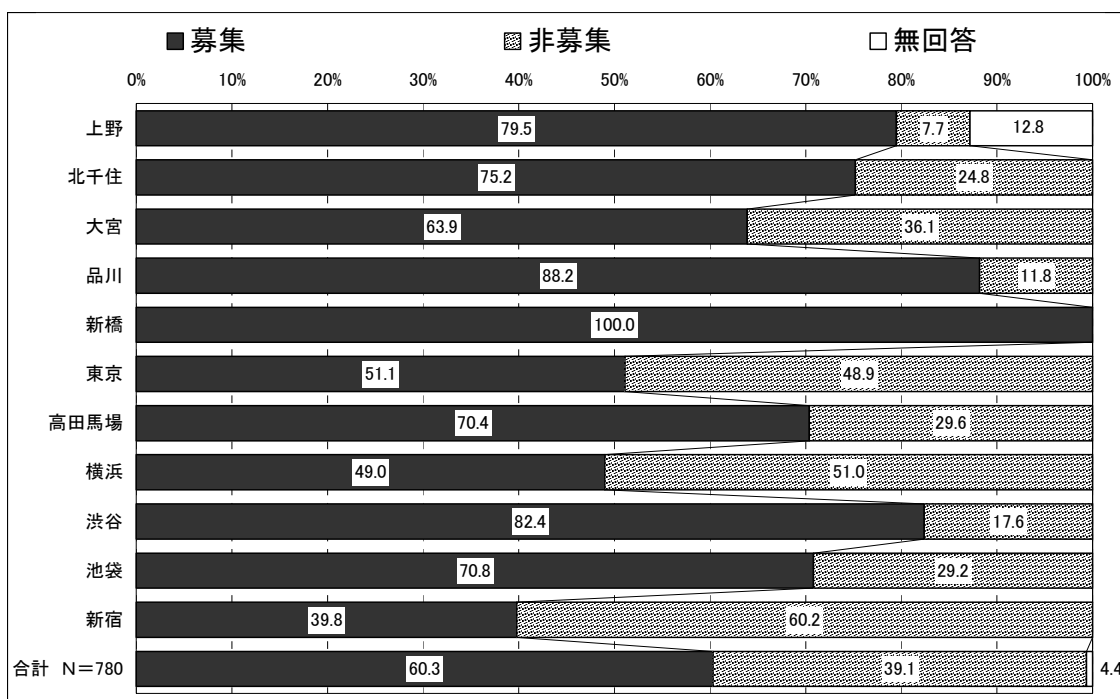
図3-99 主要ターミナル別・空家継続期間



(木) 募集状況

新橋ではすべてが募集物件である。次いでその比率が高いのは、品川（88.2%）、渋谷（82.4%）、上野（79.5%）である。逆に、非募集物件比率が高いのは、新宿（60.2%）を筆頭に、横浜（51.0%）、東京（48.9%）が続いている。

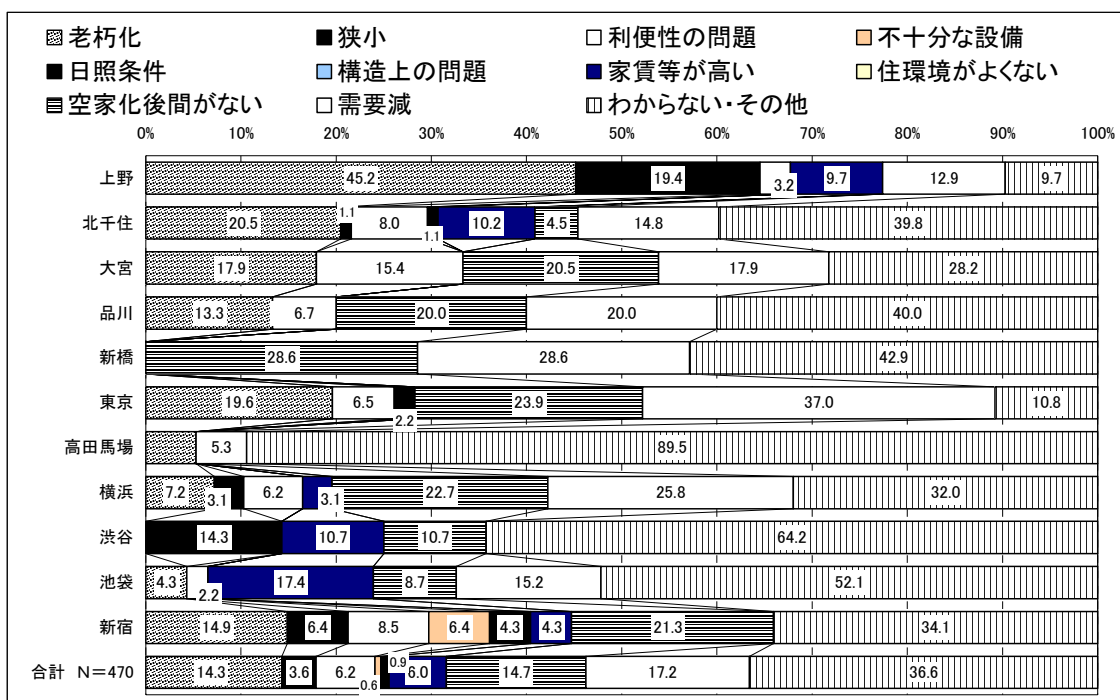
図3-100 主要ターミナル別・募集状況



(へ) 空家化の原因

募集物件に関して空家化の原因の第1位について見ると、上野を主要ターミナルとする空家で、「老朽化」を挙げた比率が45.2%と極めて高いのが目立つ。高田馬場、渋谷、池袋では「その他」および「わからない」とする回答が多く、それぞれ89.5%、64.2%、52.1%となっている。そのほか、具体的な選択肢の中では「空家化後間がない」と「需要減」にも回答が集まり、前者は新橋で28.6%、後者は東京で37.0%と、特にその割合が大きくなっている。

図3-101 主要ターミナル別・空家化の原因



注) 合計 N=470 は、首都圏（1都4県）の空家の募集物件数

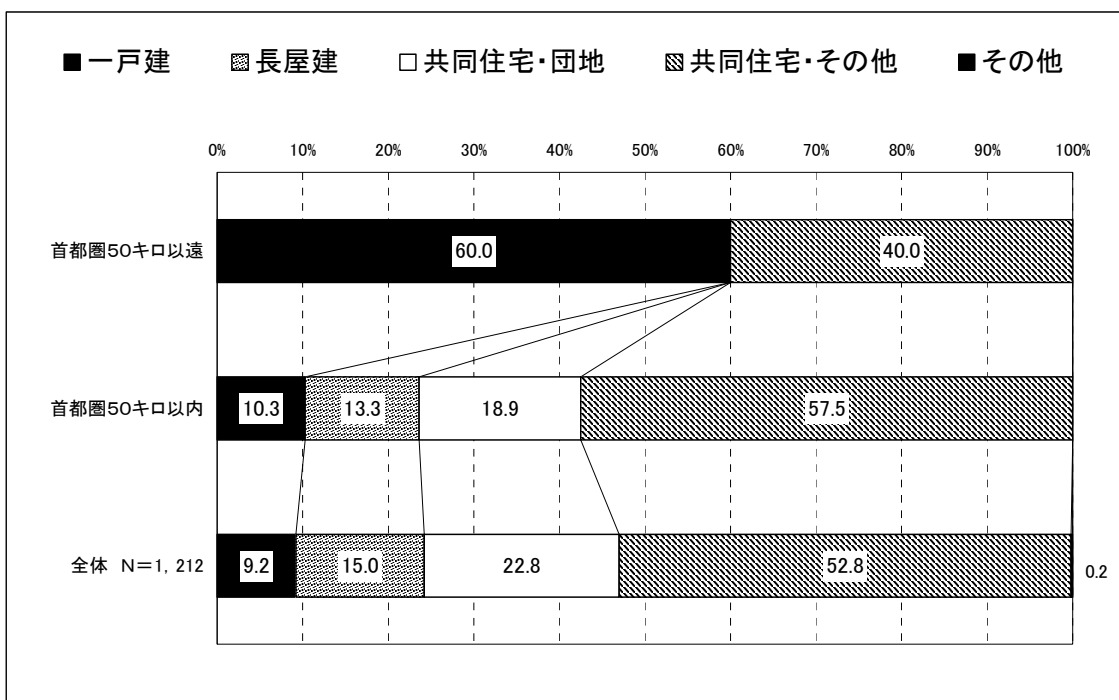
26. 距離圏別の状況

首都圏（1都4県）の空家780件のうち、760件（97.4%）が東京都心から50km以内に立地している。50km以遠のものは20件（2.6%）にすぎない。

（イ）建て方

50km以内では「共同住宅・その他」が57.5%と過半数に達しているのに対し、50km以遠では「一戸建て」が6割に上る。

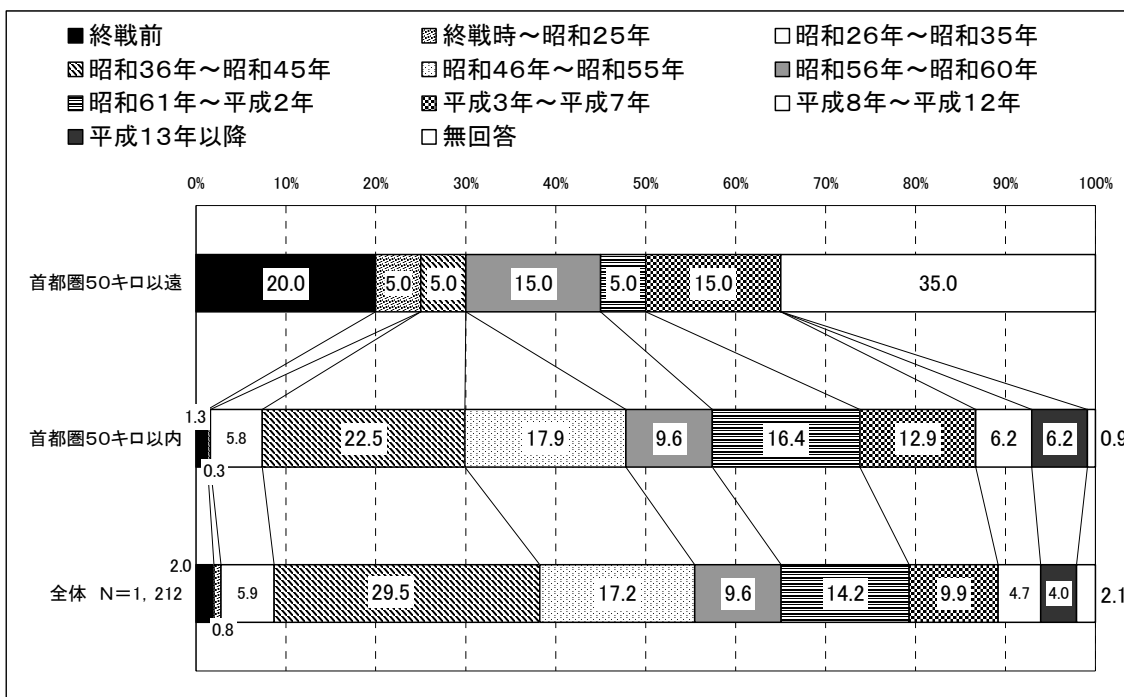
図3-102 距離圏別・建て方



(口) 建築時期

50km 以内では、「昭和 36 年～45 年」(22.5%) と「昭和 46 年～55 年」(17.9%) とに約 4 割が、「昭和 61 年～平成 2 年」(16.4%) と「平成 3 年～7 年」(12.9%) とに約 3 割が集中している。一方、50km 以遠では「終戦前」に建築されたものが 20.0% と相対的に高い比率を示しているが、無回答も 35.0% と 3 分の 1 を超えている。

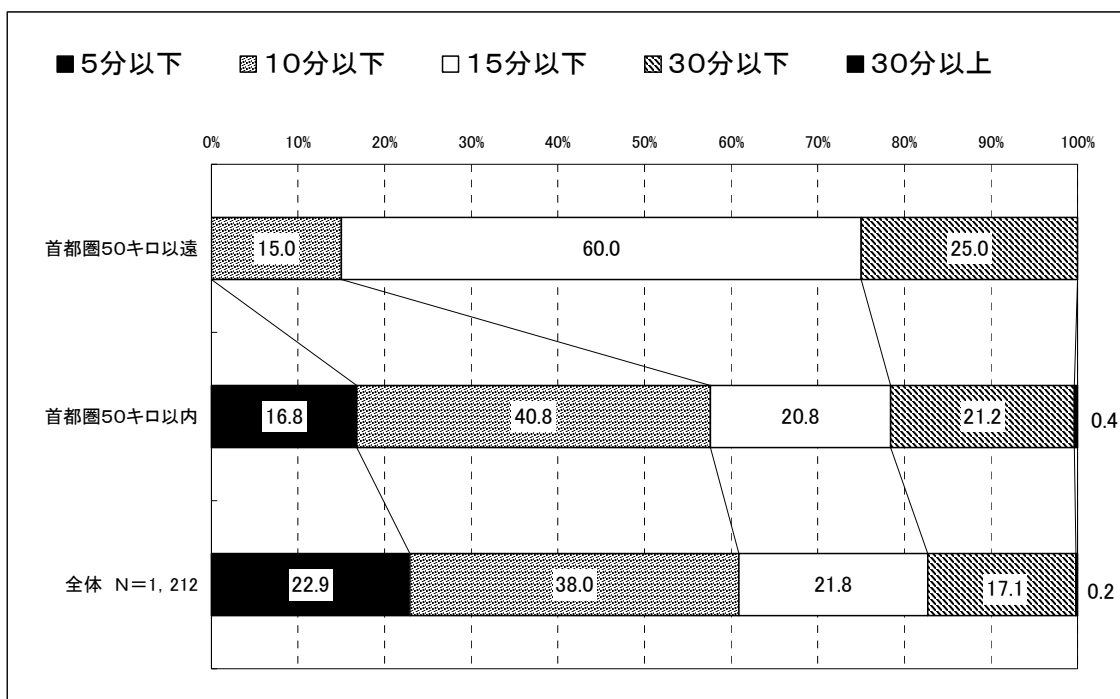
図 3-103 距離圏別・建築時期



(ハ) 最寄りの鉄道駅までの所要時間

50km以内では、10分以内に最寄りの鉄道駅に到達できる空家が57.6%で過半数に上る。一方、50km以遠では10分超15分以内に最寄りの鉄道駅に到達できる空家の割合が圧倒的に大きく60.0%に達している。

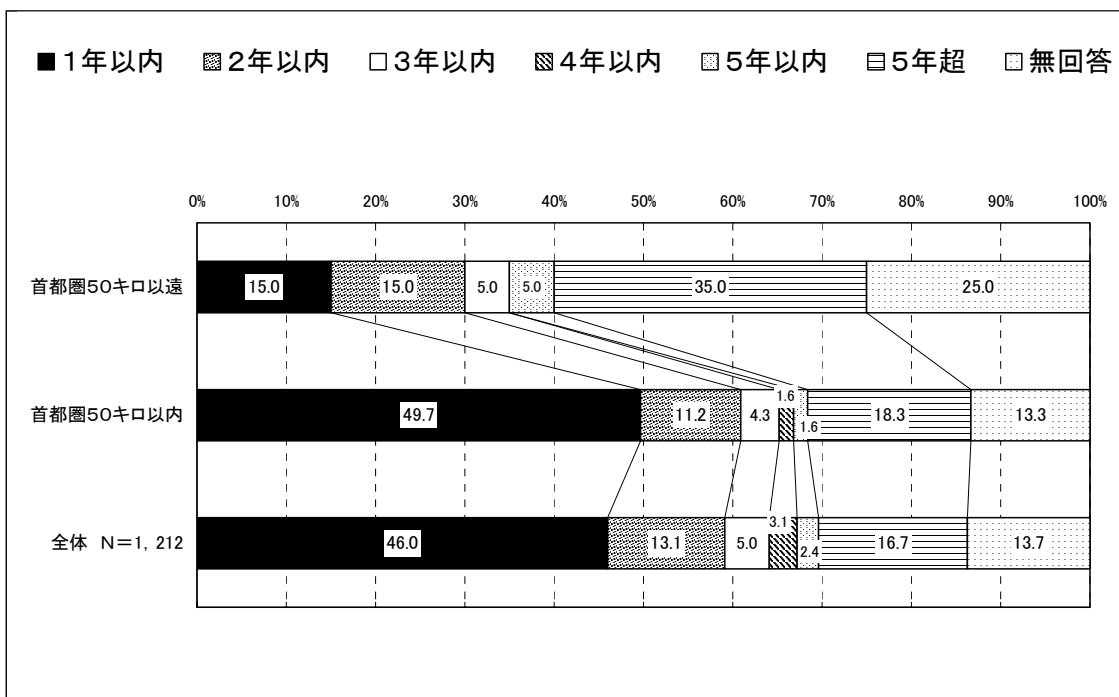
図3-104 距離圏別・最寄りの鉄道駅までの所要時間



(二) 空家継続期間

50km 以内では、「1～2年以内」の空家が 60.9%で大半を占めているが、5年を超える期間空家になっているものも 18.3%と少なからずある。一方、50km 以遠では、「1～2年以内」の空家は 30.0%と相対的に少数である。5年を超える期間空家になっているものが 35.0%に上っているのが目立つ。

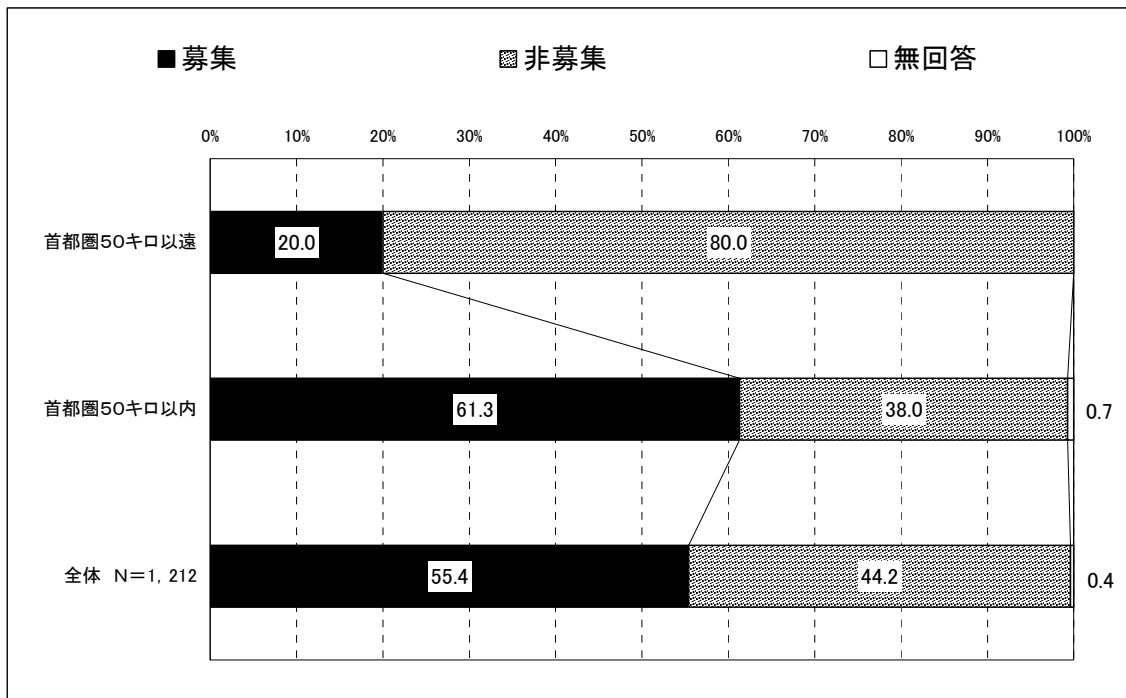
図 3 - 1 0 5 距離圏別・空家継続期間



(木) 募集状況

50km 以内では、募集物件比率が 61.3%と大半を占める。これと対照的に、50km 以遠では、非募集物件比率が 80.0%と大多数に上っている。

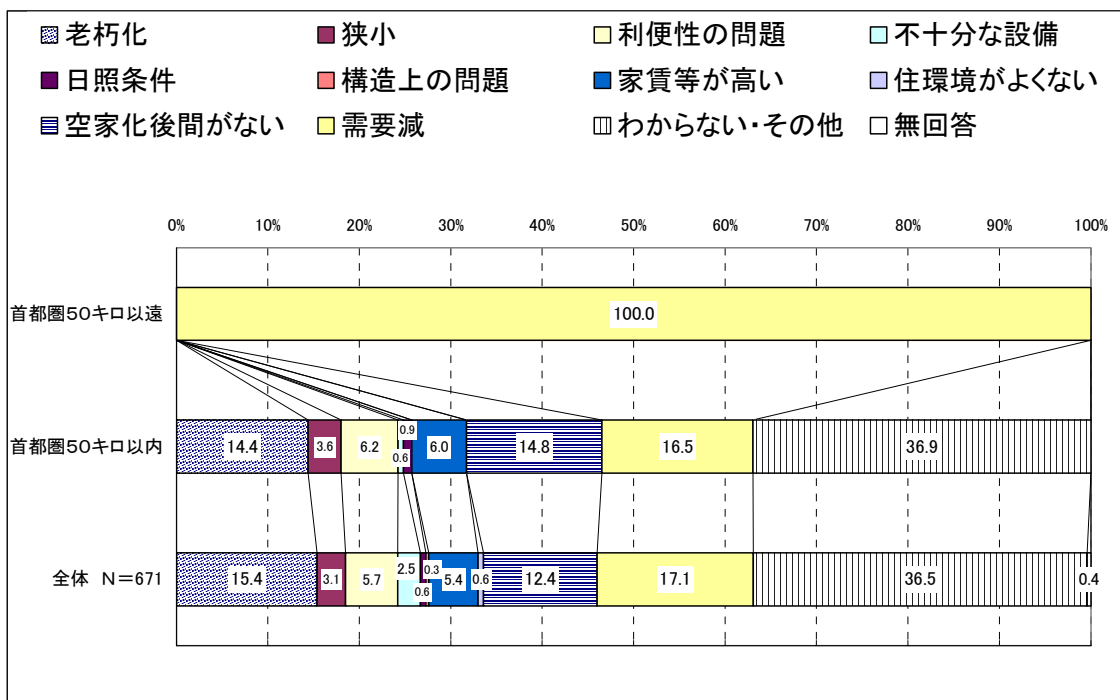
図 3-106 距離圏別・募集状況



(へ) 空家化の原因

募集物件に関して空家化の原因の第1位について見ると、50km 以内の空家では、「その他」および「わからない」とする回答が合わせて 36.9%に上るが、具体的な選択肢の中では「需要減」(16.5%)、「空家化後間がない」(14.8%)、「老朽化」(14.4%)、「利便性の問題」(6.2%)、「家賃等が高い」(6.0%)がそれぞれ 10%内外を占め、回答が分散している。一方、50km 以遠の空家については、すべてが「需要減」を原因に挙げている。

図3-107 距離圏別・空家化の原因(第1位)



注) 全体 N=671 は、調査対象空家全体の中の全募集物件数