

空家実態調査
報告書

平成17年3月

国土交通省住宅局

国土交通省住宅局は財団法人日本住宅総合センターと連携し、空家の実態把握に資するため、昭和 55 年度に東京都と大阪府を対象とした空家実態調査に着手し、続いて昭和 60 年度、平成 2 年度、平成 8 年度と、4 回にわたって継続的に共同調査を実施してきた。平成 12 年度（第 5 回）においては、情報のさらなる充実を期して、千葉県と茨城県についても調査対象に組み入れ、拡大調査を実施したところである。

このような過去 5 回の調査成果を踏まえ、今般、平成 16 年度（第 6 回）は、埼玉県と神奈川県も調査対象に追加し首都圏の対象地域を再び拡充するとともに、高齢者等向け設備対応の状況、リフォーム実施の状況、定期借家制度の利用度や認知度といった新規設問を加えた。

調査対象地区の実踏調査と、空家所有者に対する聞き取り調査の実施は、前回調査、前々回調査に引き続き、株式会社日本リサーチセンターに委託した。

本調査は、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空家の実態を把握し、今後の住宅政策の展開の検討に資するための基礎資料を作成することを目的に行った調査であり、その目的に資することになれば幸いである。

平成 17 年 3 月

国土交通省 住宅局

目次

第1章 調査の概要	1
1. 調査の背景と目的	1
2. 調査対象地域と調査対象住宅	1
3. 調査方法	4
第2章 調査結果の概要	7
1. 所有者	7
2. 立地	8
3. 住戸の種類等	8
4. 住戸規模	9
5. 設備	10
6. 建築時期と要修理の規模	11
7. 入居者または購入者の募集状況	12
8. 募集に際してのリフォーム実施状況	13
9. 募集に際しての定期借家制度の利用状況	13
10. 居住水準	14
11. 主要路線別の状況	14
第3章 調査結果の詳細	17
1. 所有者	17
2. 用途地域	38
3. 立地	43
4. 敷地に接している道路の幅員	51
5. 住戸の種類	55
6. 利用類型	59
7. 建て方	62
8. 構造	74
9. 住戸規模	80
10. 設備	89
11. 居室の日照状況	98
12. 建築時期	100
13. 新築・中古	106
14. 空家継続期間	110
15. 要修理の規模（外観から判断される要修理の程度）	114
16. 入居者または購入者の募集状況	119
17. 非募集の理由	129

18. 改善計画の内容.....	135
19. 空家化の原因.....	139
20. 家賃.....	143
21. リフォームの実施状況.....	145
22. 定期借家制度の利用状況.....	147
23. 居住水準との対応.....	150
24. 主要路線別の状況.....	166
25. 主要ターミナル別の状況.....	173
26. 距離圏別の状況.....	181

資料編

資料1. 調査票.....	189
資料2. 用語の定義.....	191
資料3. 調査対象地域.....	197
資料4. 住宅・土地統計調査質問項目との比較.....	205

第1章 調査の概要

1. 調査の背景と目的

平成13年度を初年度とする「第八期住宅建設五箇年計画」においては、「市場重視」「ストック重視」という観点の下、良質な住宅ストックを形成し、それを適切に維持管理し、市場の中で円滑に流通させることができるよう、住宅市場の環境整備等を図ることが目指されており、空家についても居住者のニーズに対応した住み替え等を円滑に推進する上で重要な役割を果たすことが期待されている。こうした方向性は、平成18年度以降に抜本的再編が見込まれる住宅政策体系においても、さらに鮮明に打ち出されることが想定される。

このような状況の中で、わが国の住宅ストックについては、『住宅・土地統計調査』（総務省）が5年おきに実施されているが、これは原則として世帯調査（住んでいる世帯に着目した調査）であり、住んでいる世帯のいない「空家」については調査員が住宅の外観のみから調査するにとどまり、規模・設備といった住宅内部の状況をはじめとして、詳細はほとんど把握されていない。

このため、本調査は、空家についてその実態を調査し、ストックを重視した住宅政策の検討に資するための資料を作成することを目的としている。

なお、空家実態調査は、東京都と大阪府を対象として昭和55年にスタートし、ほぼ5年おきに継続実施してきたところであるが、平成12年調査では住宅の立地（都心からの距離）による空家の状況を把握するため、首都圏について千葉県、茨城県を対象に加えた。さらに、今回の平成16年調査では、対象地域を拡大し50km圏全域ならびに一部70分圏をも視野に収め、埼玉県と神奈川県を新たに対象に組み入れた。

2. 調査対象地域と調査対象住宅

（1）調査対象地域（「資料3. 調査対象地域」参照）

東京都、大阪府の全市区町、および千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県については東京都心への「通勤圏」を対象とし、東京都心からおおむね50km圏内のすべての市区町および50km圏を超える地域のうち東京都心の主要ターミナル駅（東京、新宿、渋谷など）から70分圏内の一部の市区町について、無作為に調査対象地区を抽出した。1調査地区はおおむね50～60戸程度であり、抽出率は、調査対象の市区町の約0.2%となった。

抽出した調査対象地区において現地調査を行い、地区内のすべての空家について、所有者からの聞き取り調査を行った。

調査対象地域一覧（市町村の合併・編入状況は、平成17年1月1日現在）

〔東京都〕・・・・・・・・全市区町

千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、*田無市、*保谷市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、瑞穂町（以上、首都圏50km圏内）

* 田無市、保谷市は平成13年1月21日合併し、西東京市。

〔大阪府〕・・・・・・・・全市区町

都島区、福島区、此花区、西区、港区、大正区、天王寺区、浪速区、西淀川区、東淀川区、東成区、生野区、旭区、城東区、阿倍野区、住吉区、東住吉区、西成区、淀川区、鶴見区、住之江区、平野区、北区、中央区、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四条畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市、島本町、豊能町、熊取町、岬町、美原町

〔千葉県〕・・・・・・・・24市7町

千葉市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、*野田市、成田市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、八街市、印西市、*関宿町、沼南町、酒々井町、*白井町、栄町（以上、首都圏50km圏内）

* 関宿町は平成15年6月6日、野田市に編入。

* 白井町は平成13年4月1日より白井市。

大網白里町、茂原市（以上、外房線70分圏内）

東金市、成東町（以上、東金線70分圏内）

〔茨城県〕・・・・・・・・9市7町

龍ヶ崎市、水海道市、取手市、岩井市、牛久市、*つくば市、*莖崎町、伊奈町、境町、*守谷町、藤代町、利根町（以上、首都圏50km圏内）

* 莖崎町は平成14年11月1日、つくば市と合併。

* 守谷町は平成14年2月2日より守谷市。

土浦市、千代田町、石岡市（以上、常磐線 70 分圏内）

古河市（以上、宇都宮線 70 分圏内）

[埼玉県]・・・40 市 16 町

川越市、川口市、*浦和市、*大宮市、所沢市、*飯能市、加須市、東松山市、岩槻市、春日部市、狭山市、鴻巣市、上尾市、*与野市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、鳩ヶ谷市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、上福岡市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、伊奈町、大井町、三芳町、毛呂山町、川島町、吉見町、宮代町、白岡町、菖蒲町、栗橋町、鷺宮町、杉戸町、松伏町、庄和町（以上、首都圏 50km 圏内）

* 浦和市、大宮市、与野市は平成 13 年 5 月 1 日合併し、さいたま市。

* 飯能市は平成 17 年 1 月 1 日、名栗村を編入。

吹上町、行田市、熊谷市、深谷市（以上、高崎線 70 分圏内）

小川町（以上、東上線 70 分圏内）

[神奈川県]・・・18 市 6 町

横浜市、川崎市、横須賀市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、葉山町、寒川町、愛川町、城山町（以上、首都圏 50km 圏内）

伊勢原市、秦野市（以上、小田急線 70 分圏内）

平塚市、大磯町、二宮町、小田原市（以上、東海道線 70 分圏内）

三浦市（以上、京急線 70 分圏内）

（２）調査対象住宅

住宅のうち本調査時点における居住世帯のない住宅を、一時現在者のみの住宅、賃貸または売却用の空家、別荘などの二次的住宅、その他の空家、建築中の住宅の 5 種類に区分した。

このうち、調査票は、賃貸または売却用の空家、別荘などの二次的住宅、その他の空家に限定して配布、当該空家の特性、所有者の属性などを調べた。

3. 調査方法

以下のような手順にしたがい作業を行った。

(1) 内部作業

(イ) 調査区の抽出

抽出は平成 12 年国勢調査の調査区単位で行うこととし、東京都、大阪府それぞれ 200 ずつ、千葉県 79 (うち 70 分圏内 4)、茨城県 18 (うち 70 分圏内 5)、神奈川県 127 (うち 70 分圏内 12)、埼玉県 96 (うち 70 分圏内 6) (合計 720) の調査区を各市区の住宅総数 (平成 10 年『住宅・土地統計調査』(総務庁)による) に応じて無作為抽出する。

(ロ) 地図からの判定

用途地域は用途地域図に基づき判定する。

(2) 外部作業

(イ) 調査区境界の確認

調査区地図を基にして、調査に入る前にあらかじめ調査区の範囲を確かめる。

(ロ) 調査対象の把握

調査区内の建物を巡回して、すべての住宅を把握する (調査区内の悉皆調査)。

(ハ) 調査区要図の作成

住宅がある位置を四角の枠で示し、その中に住宅番号を記入した地図を現地で調査区地図と照らしながら作成する。

(ニ) 準備調査名簿の作成

調査区内にあるすべての住宅を調査して、居住世帯の有無を確認し、居住世帯のない住宅について、空家類型、空家所有者の住所・氏名を周辺からの聴取や登記簿謄本の閲覧などにより確定する。

(ホ) 空家所有者への調査依頼と回収

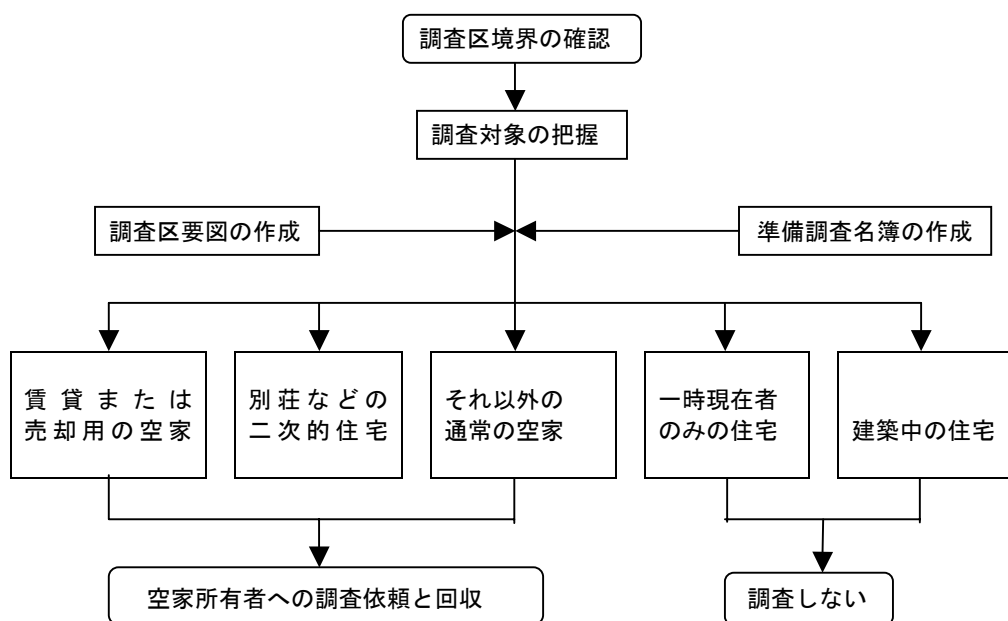
空家所有者についてはヒヤリングを主体とし、留置き調査を併用した。留置き調査分については、後日郵送もしくは再度訪問により回収した。

なお、立地、用途地域、空家類型、要修理の規模 (老朽度)、住戸の種類、建て方、構造、階数、敷地に接している道路の幅員については調査員が把握して記入した。

有効回収数は、全体で 1,212 件である。その内訳は、東京都 306 件 (全体に占める割合 : 25.2%)、大阪府 432 件 (同 35.6%)、千葉県 121 件 (同 10.0%)、茨城県 51 件 (同 4.2%)、埼玉県 104 件 (同 8.6%)、神奈川県 198 件 (同 16.3%) である。首都

圏（1都4県）について、距離圏別にみると、50km圏内が760件で、首都圏全体（780件）の97.4%と大多数を占める。

図1-1 調査手順のフロー図



（3）調査項目（「資料1. 調査票」参照）

（イ）調査員調査

- ① 駅からの距離 ② 用途地域 ③ 空家類型 ④ 要修理の規模 ⑤ 住戸の種類
- ⑥ 建て方 ⑦ 構造 ⑧ 階数 ⑨ 敷地に接している道路の幅員
- ⑩ 長屋建て・共同住宅の場合の1棟当たりの戸数ならびに空家戸数
- ⑪ 所有者住所の立地

（ロ）所有者回答項目

- ① 利用類型 ② 新築・中古別 ③ 建築時期 ④ 設備 ⑤ 住戸規模
- ⑥ 居室の日照状況 ⑦ 最寄りの鉄道駅までの所要時間 ⑧ 空家化の時期
- ⑨ 入居者または購入者の募集状況およびその理由 ⑩ 借家の場合の家賃
- ⑪ リフォームの実施状況 ⑫ 定期借家制度の利用状況 ⑬ 所有者属性

（4）調査実施時期

平成17年1月～2月

第2章 調査結果の概要

調査対象地域全体の集計結果ならびに2大都市（東京都・大阪府）および首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）に関する集計結果を中心に、主な調査結果の概要を以下に掲げる。

1. 所有者

（1）空家の所有主体

空家の所有主体は「個人」が圧倒的に多く、過半数の63.4%（「民間借家個人所有」(55.9%)、「個人持家等その他」(7.5%)）に上る。次いで「民間法人」が20.6%（「民間借家法人所有」(11.2%)、「給与住宅」(9.4%)）となっている。

2大都市（東京都・大阪府）では、「個人」が64.2%（東京都62.1%、大阪府65.7%）に対し「民間法人」は21.5%（東京都18.0%、大阪府24.1%）となっている。前回調査（平成12年12月）までは経年的に「個人」の割合が減少し「民間法人」の割合が増加する傾向にあったが、今回はその傾向が反転している。

【図3-3、表3-5】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）では、千葉県、茨城県、埼玉県で「個人」の比率が7割を超える一方で、神奈川県では47.0%と半数に満たず、代わって「公的機関」の比率が31.8%と相対的に高くなっている。

【図3-5、表3-7】

（2）空家の個人所有者の満年齢

空家の個人所有者の年齢は、大半が「60歳以上」で、67.8%に達する。「60歳以上」の割合は経年的にみても増加傾向にある。

2大都市（東京都・大阪府）では、「60歳以上」の割合は、前回の54.6%から今回は69.0%（東京都69.5%、大阪府68.7%）へと大幅に上昇している。

【図3-6、表3-9】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）では、千葉県と神奈川県では相対的に30歳代、40歳代の比率が高い（30歳代と40歳代の合計で、それぞれ15.7%、14.0%）点、茨城県で65歳以上の比率が89.5%と突出している点が特徴である。

【図3-8、表3-11】

2. 立地

(1) 最寄りの鉄道駅からの距離

最寄りの鉄道駅から空家までの距離をみると、前回調査までは、比較的鉄道駅に近いものが多い傾向が見られたが、今回は「1 km 以上」が 51.0%と過半を占め、「500 mから1 km 未満」が 31.8%でそれに続き、「500m未満」は 17.2%に留まっている。

2大都市（東京都・大阪府）では、最寄りの鉄道駅からの距離については「500m未満」が 20.3%で、前回の 45.5%から大きく減少している。「500m未満」の比率は東京都で 16.0%、大阪府で 23.4%となっており、大阪府の方が駅に近い物件が相対的に多い。

【図3-18、表3-25】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）で見ると、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県といった周辺県における空家は東京都に比べ、駅から「1 km 以上」の割合が著しく高く、東京都 41.5%に対し、千葉県 74.4%、茨城県 90.2%、埼玉県 62.5%、神奈川県 78.8%となっている。

【図3-20、表3-27】

(2) 最寄りの鉄道駅までの所要時間

空家から最寄り駅までの平均所要時間（徒歩とバス等の合計）は 11.3 分である。

2大都市では、「徒歩で 10 分以下」の割合は、前回調査の 62.9%から今回は 65.1%へと、やや上昇している。内訳を見ると、東京都では徒歩で 5 分超 10 分以下が 48.4%と半数近くに上るが、大阪府では「徒歩で 5 分以下」が 33.3%、徒歩で 5 分超 10 分以下が 31.5%とともに 3 割台である。

【図3-21、表3-29】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）で、「徒歩 5 分以下」の比率が最も高いのは埼玉県の 26.9%である。神奈川県ではバス利用が 68.7%と大半を占める。茨城県でもバス利用が 47.1%と半数近くに上るほか、徒歩で 15 分超 30 分以下も 29.4%と高率を示している。

【図3-22、表3-31】

3. 住戸の種類等

(1) 住戸の種類

「専用住宅」が 93.4%と大部分を占め、「併用住宅」の割合は 6.4%に留まっている。

2大都市（東京都・大阪府）では、前回は「専用住宅」87.0%、「併用住宅」13.0%であったが、今回は、「専用住宅」比率が 95.0%（東京都 95.8%、大阪府 94.4%）に上昇し、「併用住宅」比率は 5.0%へと低下した。また、前回調査では東京都の「併用住宅」比率は 23.2%と相対的に高かったが、今回は 4.2%に低下している。

【図3-26、表3-37】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）で見ると、「専用

住宅」の比率は、茨城県、埼玉県で、それぞれ 86.3%、85.6%と相対的に低く、代わって「併用住宅」の比率がそれぞれ 13.7%、12.5%と相対的に高くなっている。

【図3-28、表3-39】

(2) 利用類型（持家、借家別）

持家、借家（公的借家、民営借家、給与住宅）という利用類型別の割合をみると、「借家」が 92.5%と大多数である。中でも「民営借家」が 55.9%と圧倒的に多い傾向は、前回調査と変わりがない。

2大都市（東京都・大阪府）では、「持家」6.4%、「借家」93.6%であり、後者で「民営借家」は 65.4%（東京都 63.1%、大阪府 67.1%）に達する。東京都では「公的借家」（19.9%）、大阪府では「給与住宅」（16.9%）の比率が相対的に高い。平成 15 年『住宅・土地統計調査』（総務省）により居住者のいる住宅の利用類型と比較しても、空家では「民営借家」の占める割合が大きい。

【図3-29、表3-41】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の 1 都 4 県で見ると、茨城県、埼玉県で「民営借家」の比率がそれぞれ 96.1%、79.8%と際立って高くなっている。そのほか、千葉県では「持家」（18.2%）、神奈川県では「公的借家」（31.8%）が相対的に多いのが特徴である。

【図3-31、表3-42】

(3) 建て方

建て方では、「共同住宅」（その他）が 52.8%、「共同住宅」（団地）が 22.8%、「長屋建て」が 15.0%であり、これら集合住宅が 9 割を超え大半を占める。

2大都市（東京都・大阪府）では、「共同住宅」（その他）52.3%、「共同住宅」（団地）29.9%、「長屋建て」11.8%であり、「共同住宅」の割合が相対的に高い（東京都 91.5%、大阪府 75.7%）。これを「持家」、「借家」別にみると、「持家」では「一戸建て」が 57.4%に上るのに対し、「借家」では 2.0%と大きな開きがある。借家では「共同住宅」（その他）が 54.0%、「共同住宅」（団地）が 31.7%、「長屋建て」が 11.9%と、集合住宅の割合が 97.6%に達する。

【図3-32、表3-43、45】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）で見ると、千葉県（24.8%）、埼玉県（21.2%）で「一戸建て」の比率が相対的に高く、神奈川県（27.3%）では「長屋建て」の比率が相対的に高いのが特徴である。

【図3-34、表3-46】

4. 住戸規模

(1) 居室数

居室数「1室」が 20.5%、「2室」が 33.6%で、小規模なものが過半数に達する。「3室以上」は 45.2%である。

2大都市（東京都・大阪府）においても、居室数「1室」が23.0%、「2室」が35.5%と小規模なものが過半を占める。居室数「3室以上」は40.3%で、前回調査の60.2%から大きく減少した。東京都では「1室」（33.0%）と「2室」（40.8%）を合わせると7割を超えるのに対し、大阪府ではこの比率は47.7%に留まる。

【図3-44、表3-61】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県で見ると、「1室」ないし「2室」の小規模な空家の比率は茨城県で最も高く、東京都（73.8%）を大きく上回り88.2%に達する。一方、神奈川県では「3室」が50.0%で「1室」（15.2%）と「2室」（22.2%）の合計比率を上回り、最も平均室数の多い千葉県では「4室」（14.0%）ならびに「5室以上」（8.3%）の比率が相対的に高いのが目立つ。

【図3-45、表3-63】

（2）延べ床面積

延べ床面積については、29㎡未満の小規模なものが34.1%に対し、「50㎡以上」は19.2%で約5分の1に留まる。

2大都市（東京都・大阪府）では、「50㎡以上」が15.4%で、前回の34.2%から大幅減となっている。東京都ではこの割合は16.0%であり、前回の約4割から大きく減少しているが、大阪府の15.0%に比べてやや高い割合となっている。

【図3-46、表3-65】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県で見ると、茨城県では「16㎡未満」（15.7%）、「16㎡以上29㎡未満」（52.9%）がともに突出した比率を示しており、東京都のそれ（7.2%、31.4%）を大きく上回っている。千葉県では「50㎡以上」が27.3%、神奈川県では「39㎡以上50㎡未満」が36.4%と、相対的に広い面積の空家の割合が大きい点が特徴であり、両県では平均面積も広がっている。

【図3-48、表3-67】

5. 設 備

（1）台所、浴室、トイレの種類

設備の状況については、台所、浴室の両方があるものが77.3%、洋式トイレのあるものが67.1%で大半を占める。

2大都市（東京都・大阪府）では、台所、浴室の両方が備わっているものが72.2%であるが、大阪府ではこの割合は69.7%と相対的に低い。洋式トイレのあるものは全体集計と同水準の67.1%であるが、同様に大阪府においてはこの割合がやや低くなっている。

【図3-49、表3-69、図3-51、表3-71】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県で見ると、台所、

浴室の両方が備わっているものは、埼玉県（92.3%）、神奈川県（90.4%）、千葉県（88.4%）の順で高く、いずれも東京都（75.8%）を上回っている。茨城県ではこの比率は43.1%と極端に低く、浴室の不備が目立つ。洋式トイレのあるものの比率が最も高いのは千葉県（77.7%）、最も低いのは神奈川県（61.6%）である。

【図3-50、表3-70、図3-53、表3-72】

（2）高齢者等のための設備（複数回答）

手すりなど、高齢者等の身体機能に対応した諸設備の有無に関しては、このような設備が全くないものが83.2%に上り、大多数を占めることが判明した。手すりの設置は6.1%に留まる。設置場所は、階段が最も多く、トイレ、玄関、浴室がそれに続いている。

2大都市（東京都・大阪府）では、設備の全くないものは85.5%であり、東京都では87.3%と、その割合が相対的に高くなっている。手すりの設置は7.5%であり、階段が過半を占めるが、東京都では浴室とトイレへの設置割合が極めて高いのが特徴となっている。

【表3-77】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、設備状況が相対優位を占めるのは神奈川県で、37.4%の空家に何らかの設備がある。茨城県と埼玉県はこれらの設備を有する空家は皆無である。

【表3-78】

6. 建築時期と要修理の規模

（1）建築時期

建築時期をみると、「昭和36年から昭和45年まで」に29.5%が集中している。次いで、「昭和56年から平成2年まで」のものが23.8%、「昭和46年から昭和55年まで」のものが17.2%、「平成3年から平成12年まで」のものが14.6%という順になっている。昭和56年以降のものは42.4%である。

2大都市（東京都・大阪府）では昭和56年以降のものは34.8%に留まる。東京都では45.3%と半分近くを占めているのに対し、大阪府では27.1%となっている。東京都、大阪府ともに、前回調査に比べてこの割合は大幅に低下している。

【図3-58、表3-81】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、神奈川県で「昭和36年から昭和45年まで」に42.9%が集中しているほか、千葉県では「平成3年から平成7年まで」が25.6%、埼玉県では「昭和61年から平成2年まで」が32.7%、茨城県では「昭和56年から昭和60年まで」が37.3%となっており、いずれも相対的に高い比率を示すとともに、それぞれの県において最大のボリュームゾーンとなっている。

【図3-60、表3-84】

(2) 要修理の規模（外観から判断される要修理の程度）

要修理の規模については、修理を全く施す必要がないと見られるものと小規模修理を施す必要があると見られるものを合わせると84.6%の大多数に上る一方で、大規模修理が必要と見られるものは14.5%と少数である。

2大都市（東京都・大阪府）では、修理を全く施す必要がないと見られるものと小規模修理を施す必要があると見られるものの合計は、東京都で77.8%に対し大阪府では91.4%であり、大阪府は東京都に比べて要修理の規模が小さいものが多いとなっている。

【図3-65、表3-95】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、修理を全く施す必要がないと見られるものと小規模修理を施す必要があると見られるものを合わせた比率は、埼玉県（84.6%）、茨城県（84.3%）、千葉県・神奈川県（ともに81.8%）の順となっている。

【図3-66、表3-98】

7. 入居者または購入者の募集状況

(1) 入居者または購入者の募集状況

募集状況については、「募集」しているものが55.4%で過半数に達しているが、「非募集（募集の意思がない）」のものも半数近く（44.2%）に上る。

2大都市（東京都・大阪府）でこれらの割合は、東京都で「募集」58.8%、「非募集」39.5%、大阪府で「募集」46.5%、「非募集」53.5%であり、大阪府では「非募集」が「募集」を上回っている。

【図3-67、表3-101】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県について見ると、千葉県、茨城県、埼玉県では約7割が募集を行っている（それぞれ67.8%、68.6%、71.2%）のに対し、神奈川県でその比率は最も低く50.0%に留まっている。

【図3-68、表3-109】

「非募集」の理由として挙げられているのは、「改善計画のための待機」22.2%、「利用方法未定」20.0%が主なものであるが、「その他」が42.0%に上り、理由が多岐にわたっていることが窺える。「資産として保有、将来売却」は5.8%で、前回に比べて大きく減少している。

2大都市（東京都・大阪府）では、東京都では「改善計画のための待機」が32.2%、大阪府では「利用方法未定」が25.1%であり、相対的に比率が高いのが目立つ。

【図3-69、表3-117】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、茨城県、埼玉県で「利用方法未定」の比率が高く、それぞれ50.0%、40.0%を占める。千葉県、神奈川県で「その他」の比率が約5割に達しているのも目立つ。いずれも相対的に高

い比率を示すとともに、それぞれの県において最大のボリュームゾーンとなっている。

【図3-70、表3-121】

(2) 改善計画の内容

改善計画の内容では、「建替え・住宅へ」が最も多く、58.8%に達する。次いで、「修理・増改築・住宅へ」が22.7%である。非住宅への転換は極めて少数である。

2大都市（東京都・大阪府）においては、東京都と大阪府とで傾向の違いが顕著である。「建替え・住宅へ」の割合は東京都で89.7%に達するのに対し、大阪府では48.9%と大きな開きが認められる。一方、「修理・増改築・住宅へ」の割合は、東京都では僅少の2.6%に過ぎないのに対し、大阪府では40.4%に上る。

【図3-71、表3-125】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、神奈川県で「建替え・非住宅へ」の比率が37.0%と相対的に高いのが目立つ。

【図3-72、表3-128】

8. 募集に際してのリフォーム実施状況（複数回答）

リフォームを実施していないものが54.7%と過半を占める。リフォームを実施したもののうち最も多いのは「居室」(36.4%)、次いで「台所」(28.8%)、「浴室」(23.8%)の順となっている。

2大都市（東京都・大阪府）では、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】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、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、「居室」(46.5%)、「台所」(39.4%)、「浴室」(39.4%)が上位に浮上している。【表3-141】

9. 募集に際しての定期借家制度の利用状況

定期借家制度の利用は、返還の確実性を理由とする3.4%と入居者を早く決めたい1.3%を合わせて4.7%に留まった。制度の存在を知らないために利用していないケースが多く、その割合は36.1%に上っている。

2大都市（東京都・大阪府）でも利用割合は同レベルであるが、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、表3-142】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、茨城県で返還の確実性を理由とする比率が8.6%と相対的に高くなっているが、同時に制度を知らないことによる未利用比率も高く74.3%に上る。埼玉県では、「その他」を理由とする未利用比率（45.9%）が、神奈川県では賃料が下がることを理由とする未利用比率（18.2%）が相対的に高い。【図3-76、表3-143】

10. 居住水準

1人世帯の最低居住水準を満たさない空家（「利用不適」）は、20.5%で約5分の1である。また、1人世帯の誘導居住水準以上の空家（戸建て住宅の場合50㎡以上、集合住宅の場合37㎡以上）は、37.6%である。

2大都市（東京都・大阪府）で見ると、「利用不適」は、前回調査では19.5%と平成8年調査の28.9%と比べ減少していたが、今回は21.5%となり、再び増加した。また、1人世帯の誘導居住水準以上の空家は、前回調査では53.6%と過半数に達していたが、今回は31.3%に低下した。この割合は、東京都が24.8%に対し大阪府は35.9%であり、相対的に大阪府において高くなっている。【図3-77、表3-144】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、「利用不適」の比率が最も低いのは埼玉県の14.4%である。茨城県では、「1人世帯向け（最低居住水準）」の比率が52.9%と過半数に達している一方で、「2人以上世帯向け（最低居住水準）」の比率は15.7%に留まる。神奈川県、千葉県では、「2人以上世帯向け（最低居住水準）」の比率が、それぞれ69.7%、65.3%と高くなっている。「1人世帯以上向け（誘導居住水準）」の比率が最も高いのは神奈川県で58.6%、最も低いのは茨城県で15.7%を占める。【図3-79、表3-151】

11. 主要路線別の状況

東京都心部にあたるJR山手線沿線以内の路線のほか、東京都心に乗り入れている主要8路線（JR東海道本線、JR中央線、JR常磐線、JR総武線、東武東上線、東急東横線、小田急小田原線、京急久里浜線）沿線の空家数は354件で、首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）全体の45.4%である。【表3-160】

（1）空家継続期間

まず、調査対象地域全体で見ると、「1年以内」が46.0%、1年超2年以内が13.1%であり、6割近くが「1～2年以内」である。2大都市（東京・大阪）を比較すると、東京で「1年以内」の短期間が53.6%と過半数に達し、大阪の41.0%を大きく引き離し

ている。首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）の1都4県では、茨城県で「1年以内」が最も少なく33.3%に留まっている点と、埼玉県で「1～2年以内」が69.2%と大半を占めている点が目立つ。

【図3-63、表3-91、図3-64、表3-93】

主要路線について、「1～2年以内」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】

(2) 空家化の原因

まず、調査対象地域全体で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、具体的な選択肢ではなく「その他」が25.3%と突出した比率を占める結果となった。記述内容としては、新築で募集開始直後、浴室や駐車場などの設備面での不備や入居条件としてのペット不可、近隣で増加している新築マンションとの競合による相対劣位などが指摘されている。選択肢の中では、「需要減」が17.1%で最も多く、次いで「老朽化」が15.4%となっている。

2大都市（東京・大阪）を比較すると、東京で「その他」が32.2%と群を抜き、「老朽化」(16.7%)がそれに続いている。大阪でも「その他」が最も多いものの19.4%に留まり、「老朽化」(17.9%)「需要減」(16.9%)「わからない」(16.9%)がほぼ同数で続いている。

【表3-132】

首都圏（東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県）で見ると、東京都では「需要減」が5.6%と少数であるのに対し、近隣3県の千葉県、神奈川県、埼玉県では、その比率がそれぞれ36.6%、25.3%、17.6%と相対的に高くなっている。また、茨城県で「老朽化」が45.7%と半数近くを占めている点が目立つ。

【表3-136】

主要路線別では、JR山手線沿線以内、JR常磐線、JR総武線で「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】

次に、空家化の原因の第1位から第3位までの回答を、複数回答とみなして主要路線別に再集計すると、各路線で最も回答比率の高い選択肢は、JR東海道本線、小田急小田原線では「需要減」(それぞれ75.0%、57.9%)、JR山手線沿線以内では「老朽化」

(58.8%)、JR 常磐線では「不十分な設備」(61.8%)、JR 総武線、東急東横線では「利便性の問題」(それぞれ 46.7%、43.8%)、JR 中央線では「空家化後間がない」「需要減」(ともに 28.6%)、東武東上線では「老朽化」「不十分な設備」「需要減」(ともに 26.1%)である。それ以外では、JR 山手線沿線以内では「狭小」(35.3%)、JR 東海道本線では「利便性の問題」(64.3%)、「空家化後間がない」(50.0%)、JR 常磐線では「老朽化」(52.9%)、JR 総武線では「老朽化」「空家化後間がない」(ともに 40.0%)、東急東横線では「需要減」(25.0%)、小田急小田原線では「家賃等が高い」(34.2%)の回答比率が高いのが目立つ。

(参考) 主要ターミナル別空家数

首都圏(東京都、千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県)のすべての路線の中で1日あたりの乗降者数の多い上位11駅(新宿、池袋、渋谷、横浜、東京、高田馬場、新橋、品川、大宮、北千住、上野)に着目して、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を確認した。

最多の横浜には、神奈川県空家(198件)のすべてが集中する結果となっている。次いで、山手線沿線以内の新宿(118件)と山手線沿線外の北千住(117件)がほぼ同数で拮抗し、それに東京(90件)が続く。

【表3-161】