

# 個人住宅の立地状況等について



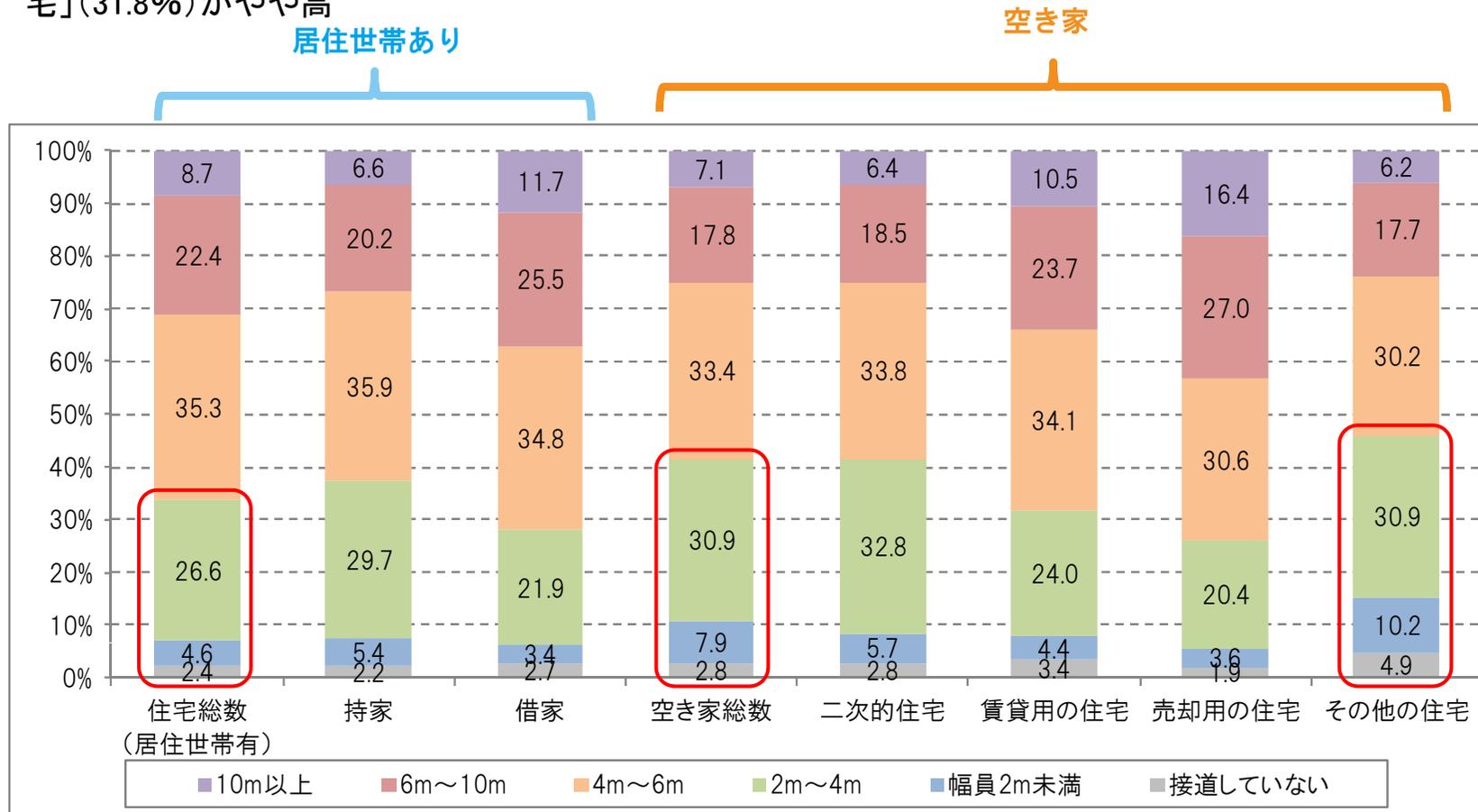
日本政策投資銀行グループ

株式会社 価値総合研究所

- **敷地に接している道路の幅員**
  - ①居住世帯有の住宅と空き家の比較(全国)(P2)
  - ②建て方別(全国)(P3)
  - ③都道府県別(P4)
- **最寄りの駅までの距離**
  - ①住宅の所有の関係別(全国)(P5)
  - ②建て方別(全国)(P6)
  - ③都道府県別(P7)
- **最寄りの医療機関までの距離**
  - ①住宅の所有の関係別(全国)(P8)
  - ②建て方別(全国)(P9)
  - ③都道府県別(P10)
- **最寄りの郵便局・銀行までの距離**
  - ①住宅の所有の関係別(全国)(P11)
  - ②建て方別(全国)(P12)
  - ③都道府県別(P13)
- **【参考】四国の空き家に関する調査**
  - 調査概要(P14)
  - 居住地／空き家の所有状況(P15)
  - 居住地と空き家の立地場所(P16)
  - 空き家状態が半年以上継続している戸建住宅の築年数と空き家期間(P17)
  - ～空き家の取得理由／管理方法／今後の利用方法(P18)

# 敷地に接している道路の幅員①～居住世帯有の住宅と空き家の比較(全国)～

- 接道条件の悪い住宅(「接道していない」及び敷地に接している道路の「幅員4m未満」)の割合は、居住世帯有の住宅が33.6%であるのに対し、空き家の場合は41.6%
- 空き家の「その他の住宅」は、接道条件の悪い割合が高く46.0%
  - 賃貸住宅について接道条件の悪い住宅の割合をみると、入居者のいる借家(28.0%)よりも空き家の「賃貸用の住宅」(31.8%)がやや高



【備考】二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

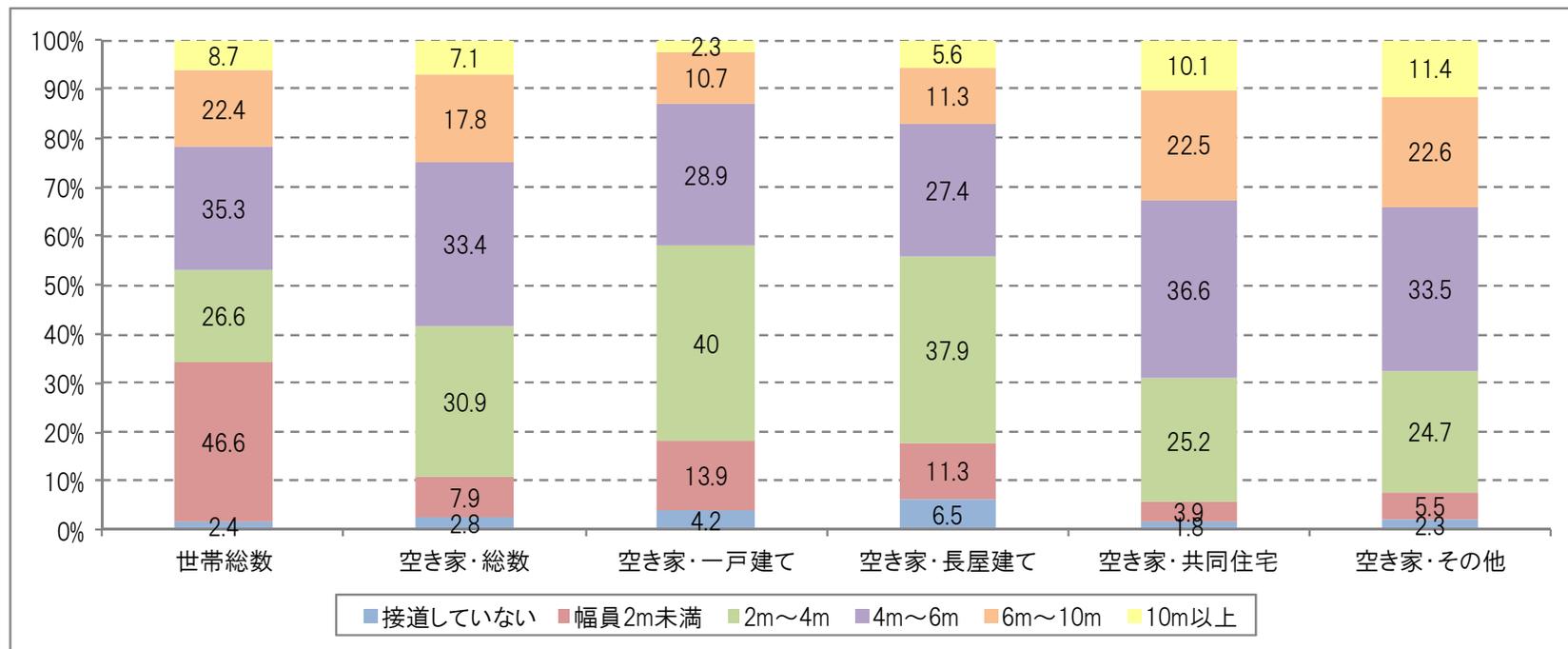
売却用の住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等

(出典)平成20年住宅・土地統計調査

## 敷地に接している道路の幅員②～建て方別(全国)～

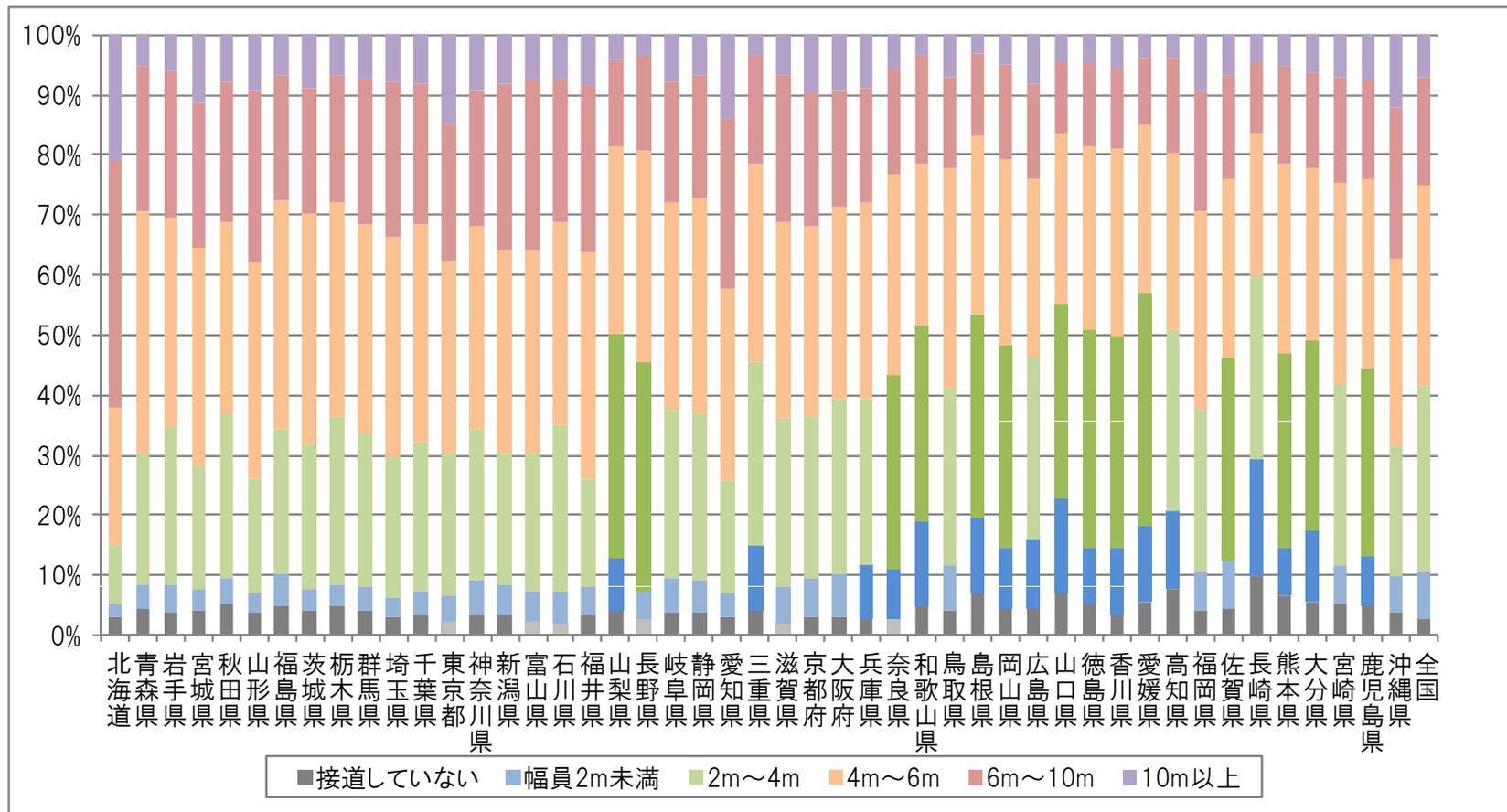
- 空き家となっている一戸建てのうち、接道条件の悪い住宅の割合は58.1%
- 同様に、空き家となっている長屋建てのうち、接道条件の悪い住宅の割合は55.7%
- 「共同住宅」及び「その他」は、一戸建てと比較して接道条件の良い割合が高い  
(共同住宅:69.2%、その他:67.5%)



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

## 敷地に接している道路の幅員③～都道府県別～

- 接道条件が悪い空き家(接道していない・幅員4m未満)の割合が全国値を上回るのは、「甲信越」・「近畿南部」・「中国」・「四国」・「九州」
- 接道条件が良い空き家(幅員6m以上)の割合が全国値を上回るのは、「北海道」・「東北」・「北関東」・「首都圏」・「北陸」・「中部」・「近畿北部」
  - 特に「北海道(62.0%)」と「愛知県(42.1%)」高く見られる

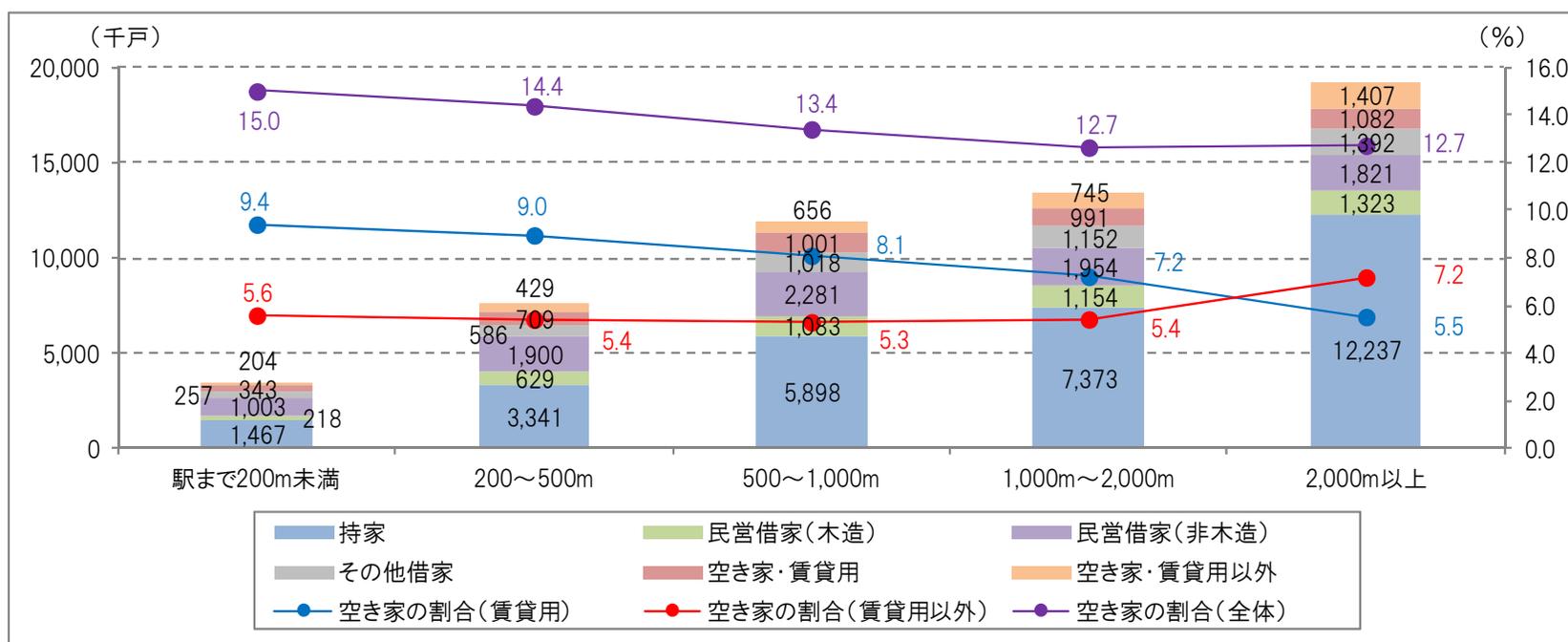


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

# 最寄りの駅までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～

## ● 住宅ストックに占める空き家の割合は、2,000mまでは賃貸用住宅の方が賃貸用以外住宅よりも多いが、2,000m以上になると逆転

- 空き家・賃貸用は、最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少
- 空き家・賃貸用以外は、最寄りの駅までの距離が2,000mまでは同程度であるが、2,000m以上になると急増

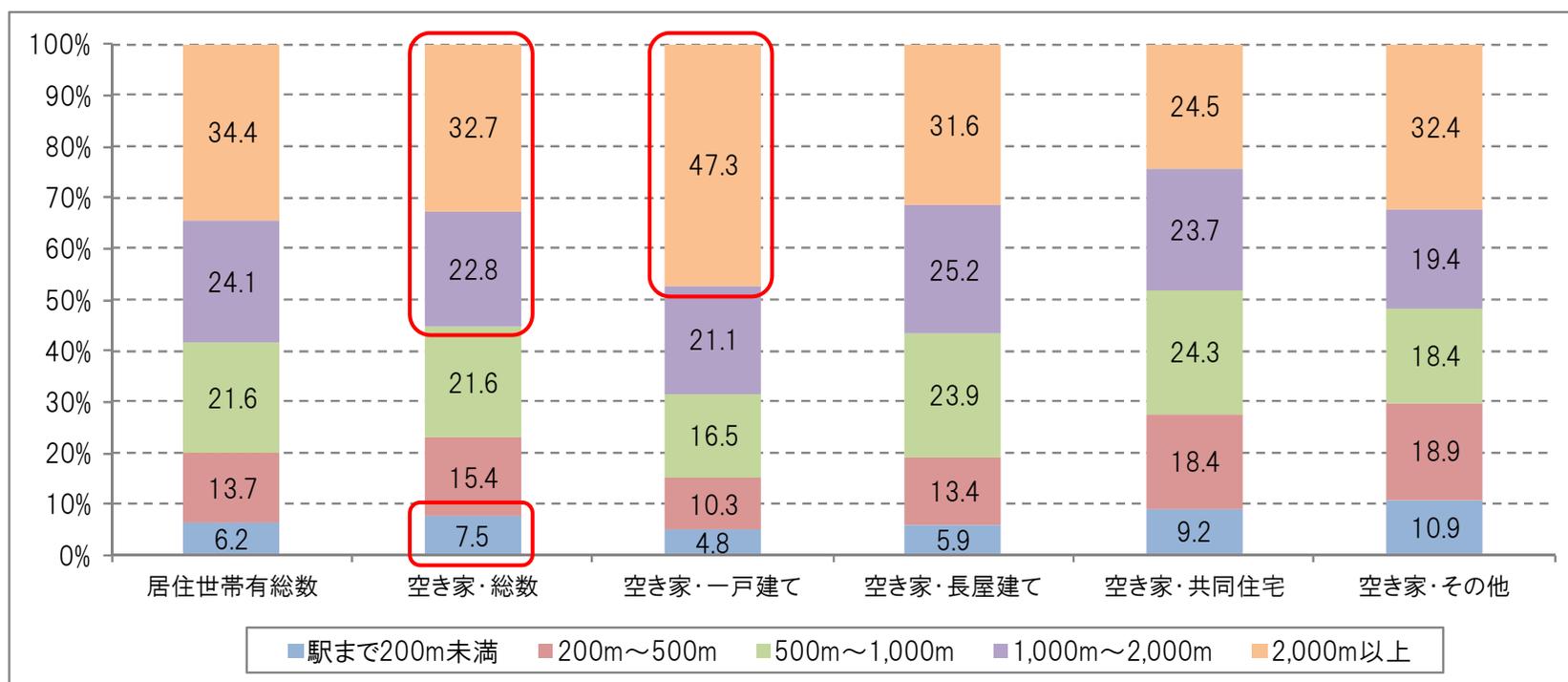


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

(※)「空き家の割合(賃貸用)」は、「空き家・賃貸用」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値  
 「空き家の割合(賃貸用以外)」は、「空き家・賃貸用以外」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値  
 「空き家の割合(全体)」は、「空き家総数」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値

## 最寄りの駅までの距離②～建て方別(全国)～

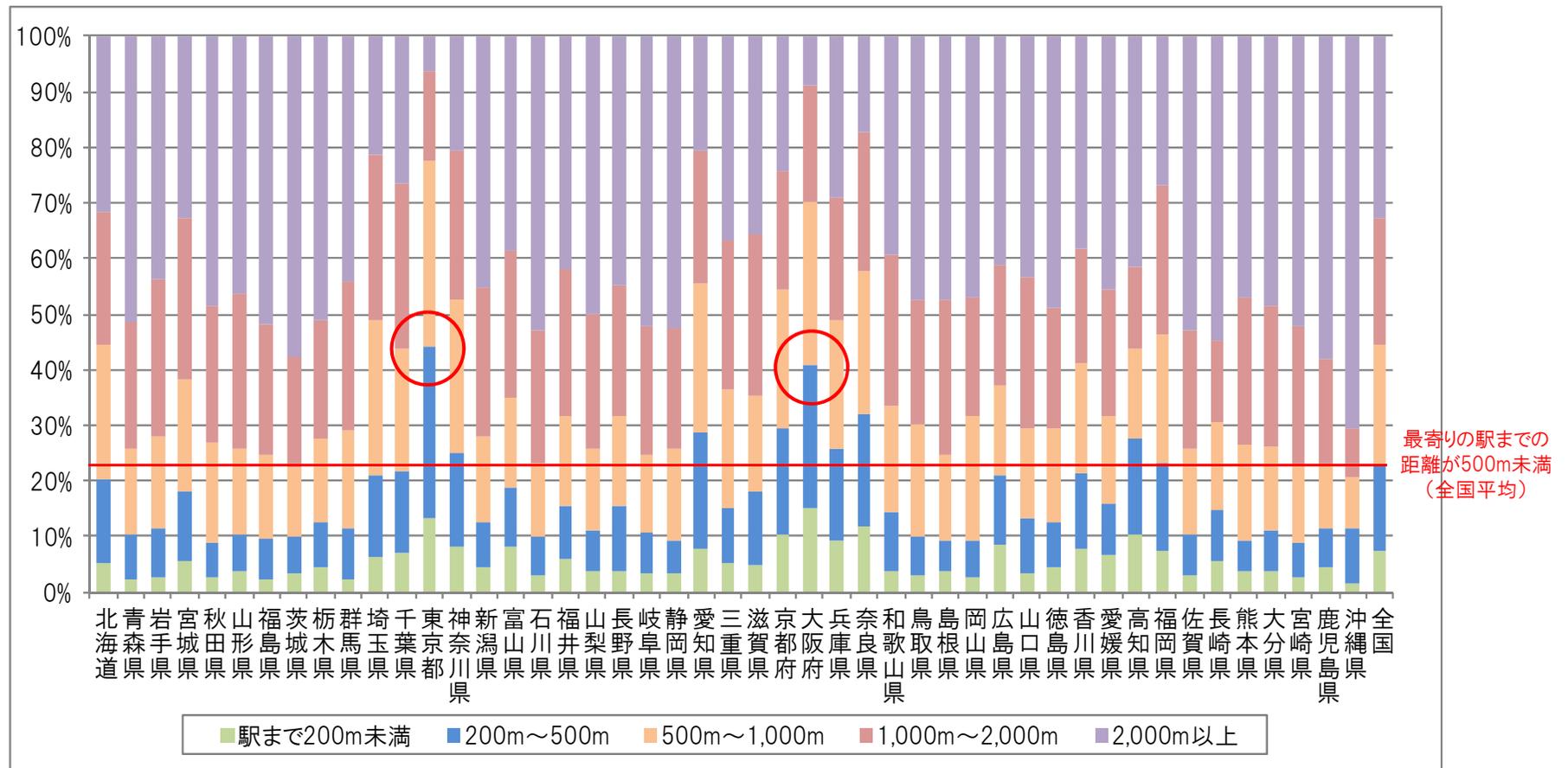
- 最寄りの駅までの距離が200m未満の空き家は7.5%
- 最寄りの駅までの距離が1,000m以上の空き家は55.5%
  - 「共同住宅(48.2%)」以外の住宅は、50%以上を占めている
  - 「一戸建て」の空き家の約半数(47.3%)は最寄りの駅までの距離が2,000m以上



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

## 最寄りの駅までの距離③～都道府県別～

- 最寄りの駅までの距離が500m未満の空き家が全国平均より高いのは、**東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、高知県、福岡県**
  - 特に東京都と大阪府は空き家全体の40%以上を占めている
- 約15の県において、2,000m以上の空き家が50%以上

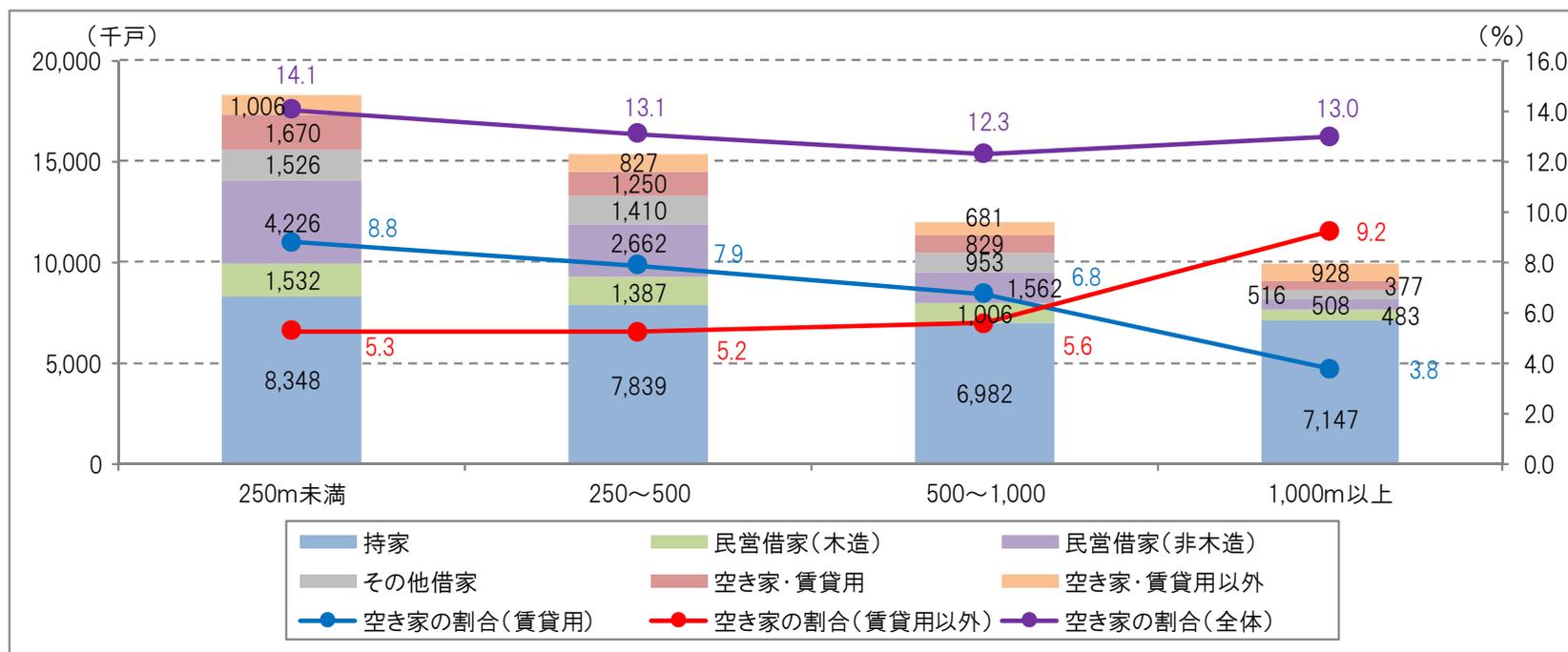


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

# 最寄りの医療機関までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～

## ● 住宅ストックに占める空き家の割合は、1,000mまでは賃貸用住宅の方が賃貸用以外住宅よりも多いが、1,000m以上になると逆転

- 空き家・賃貸用は、最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少
- 空き家・賃貸用以外は、最寄りの駅までの距離が1,000mまでは同程度であるが、1,000m以上になると急増

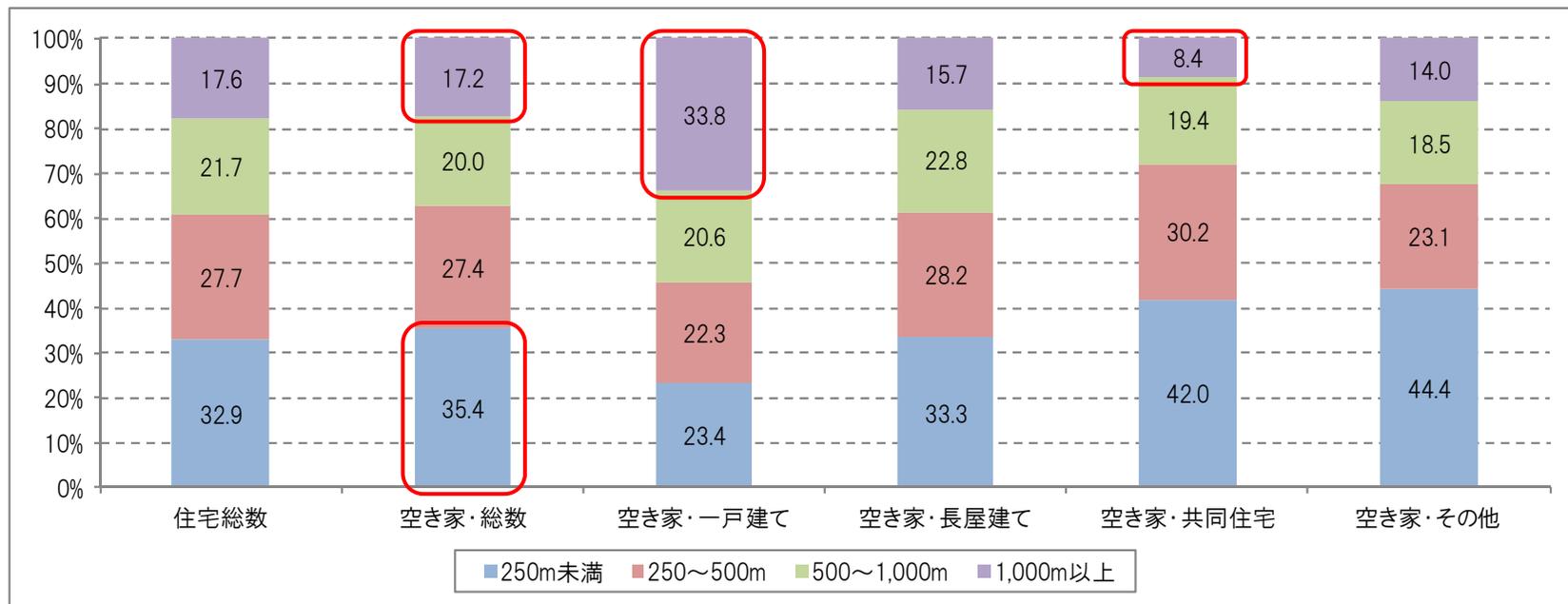


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

(※)「空き家の割合(賃貸用)」は、「空き家・賃貸用」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値  
 「空き家の割合(賃貸用以外)」は、「空き家・賃貸用以外」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値  
 「空き家の割合(全体)」は、「空き家総数」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値

## 最寄りの医療機関までの距離②～建て方別(全国)～

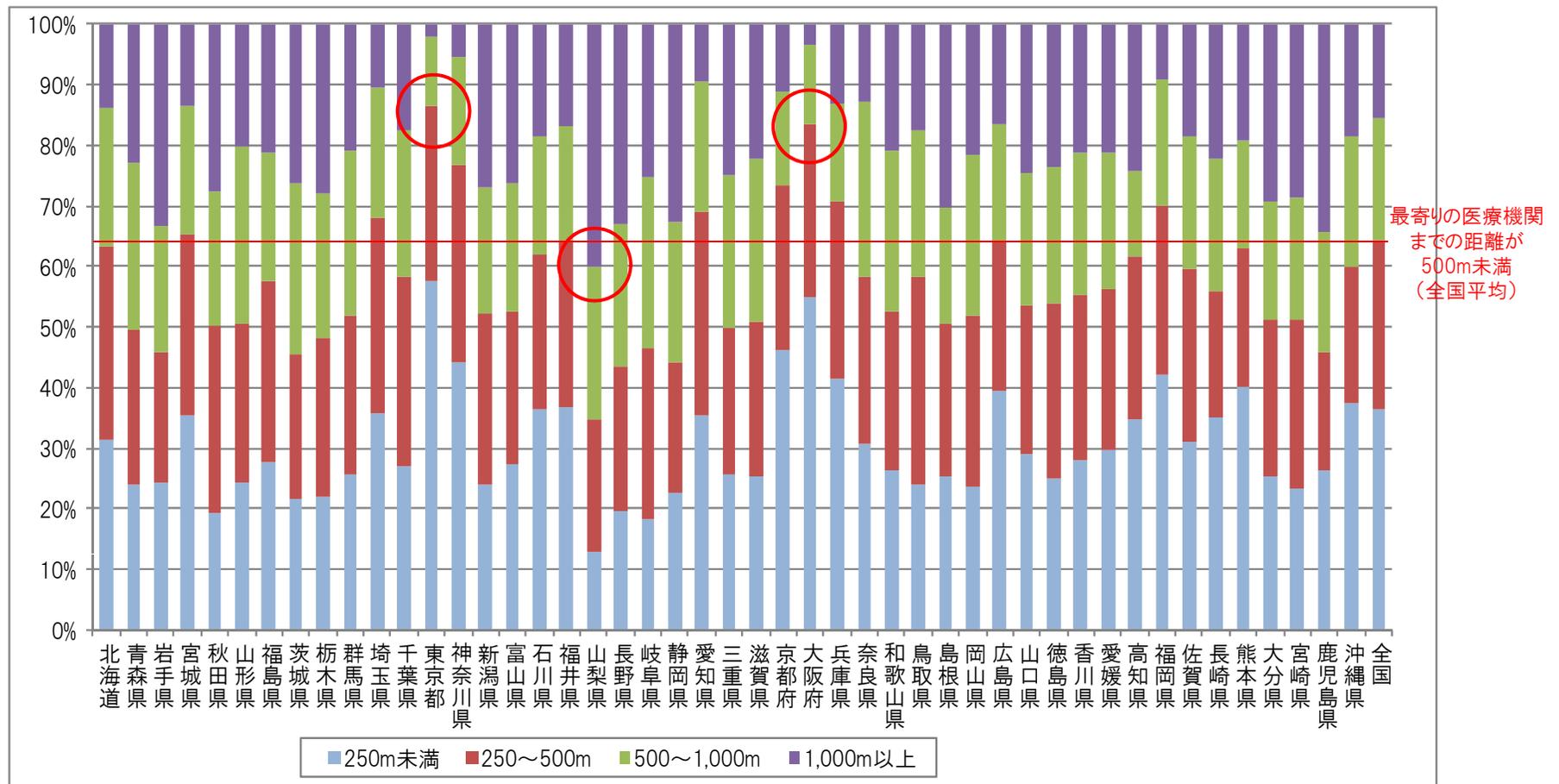
- 最寄りの医療機関までの距離が250m未満の空き家は35.4%
- 最寄りの医療機関までの距離が1,000m以上の空き家は17.2%
  - 「一戸建て」の空き家のうち「1,000m以上」が33.8%であり、他の建て方と比較して割合が高い
  - 「共同住宅」の空き家のうち「1,000m以上」は8.4%にすぎない



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

# 最寄りの医療機関までの距離③～都道府県別～

- 最寄りの医療機関までの距離が500m未満の空き家が全国平均より高いのは、宮城県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県
  - 特に東京都と大阪府は空き家全体の80%以上を占めている
- 1,000m以上の空き家の割合が40%以上となっているのは山梨県のみ

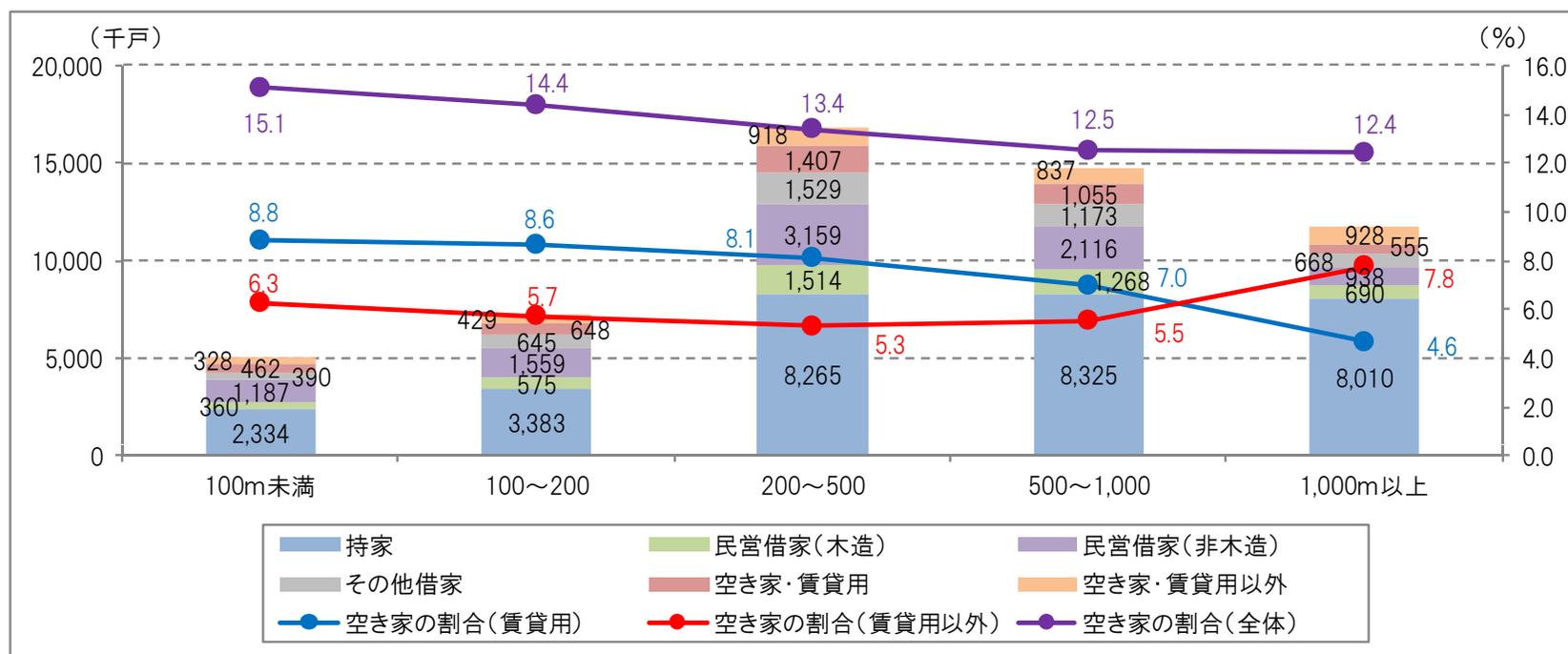


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

# 最寄りの郵便局・銀行までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～

## ● 住宅ストックに占める空き家の割合は、1,000mまでは賃貸用住宅の方が賃貸用以外住宅よりも多いが、1,000m以上になると逆転

- 空き家・賃貸用は、最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少
- 空き家・賃貸用以外は、最寄りの駅までの距離が1,000mまでは同程度であるが、1,000m以上になると急増

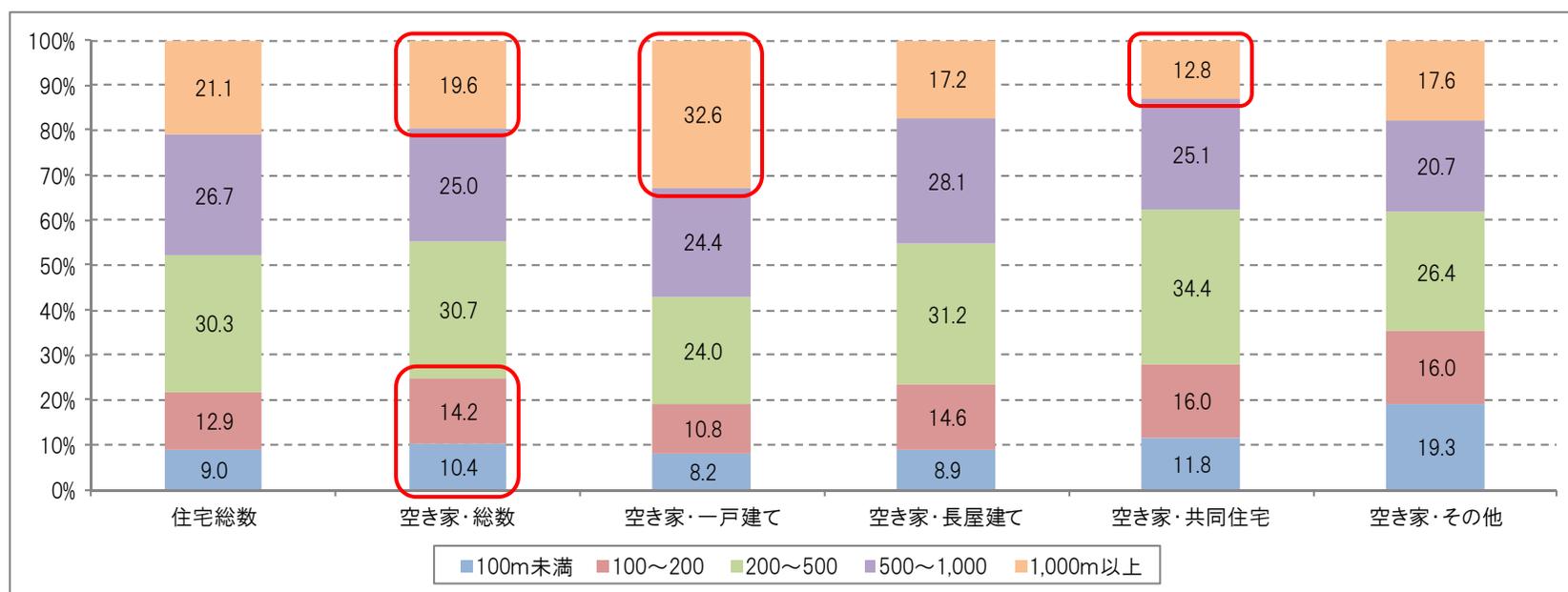


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

(※)「空き家の割合(賃貸用)」は、「空き家・賃貸用」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値  
 「空き家の割合(賃貸用以外)」は、「空き家・賃貸用以外」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値  
 「空き家の割合(全体)」は、「空き家総数」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値

## 最寄りの郵便局・銀行までの距離②～建て方別(全国)～

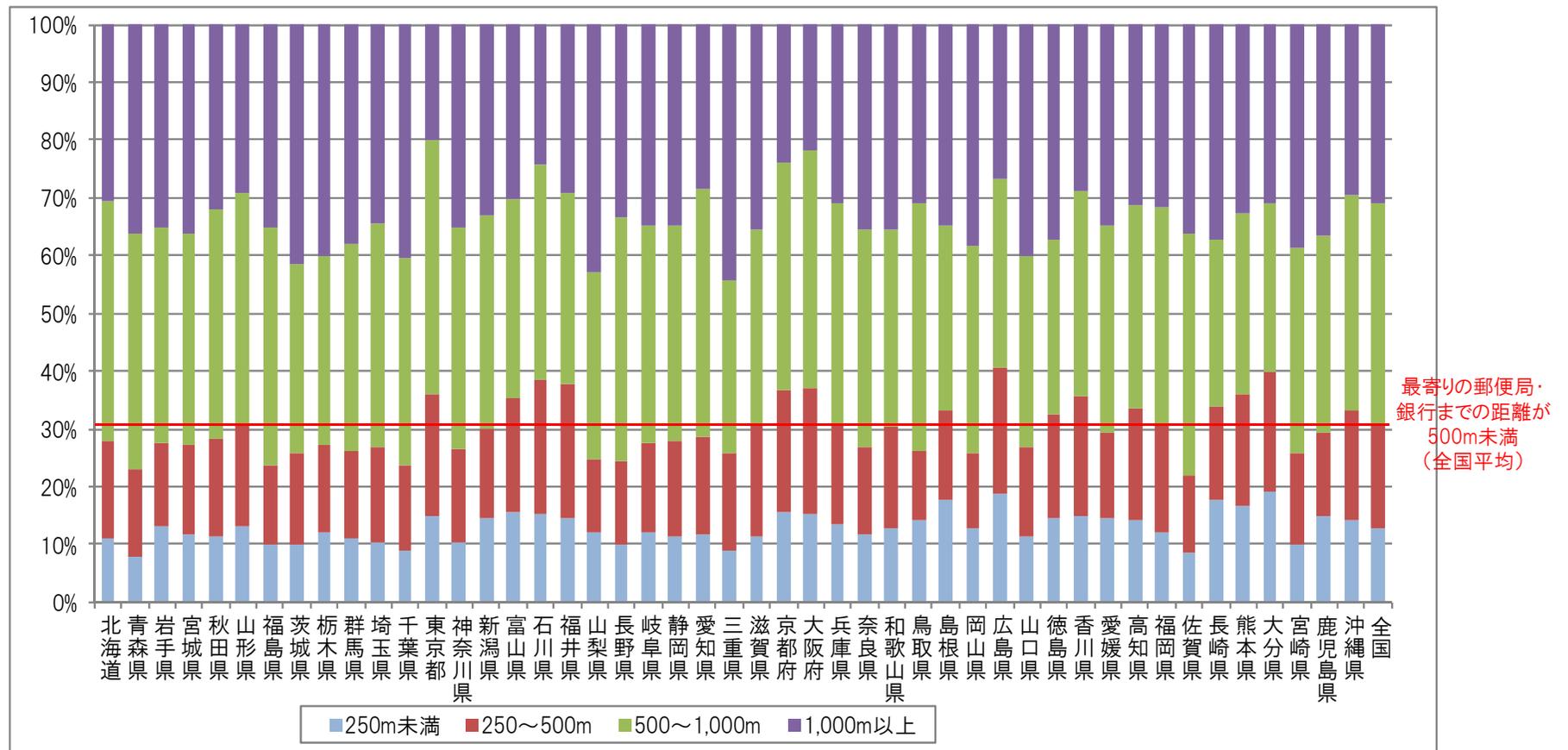
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が200m未満の空き家は24.6%
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が1,000m以上の空き家は19.6%
  - 「一戸建て」の空き家のうち「1,000m以上」が32.6%であり、他の建て方と比較して割合が高い
  - 「共同住宅」の空き家のうち「1,000m以上」は12.8%にすぎない



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

# 最寄りの郵便局・銀行までの距離③～都道府県別～

- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が500m未満の空き家が全国平均より高いのは約20の都府県であり、特に北陸、四国、九州の府県に多い
- 1,000m以上の空き家の割合が40%以上なのは、茨城県、栃木県、千葉県、山梨県、三重県、山口県の6県

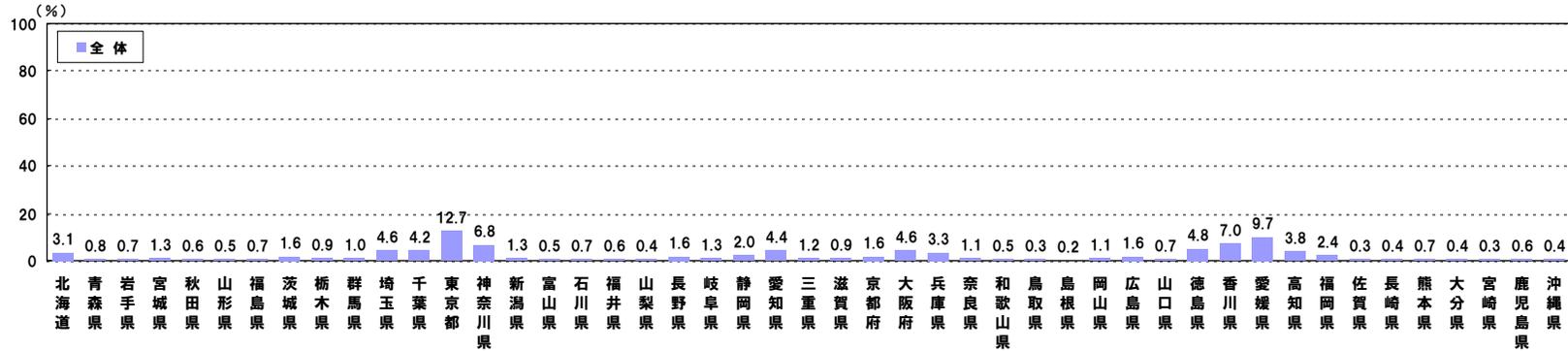


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

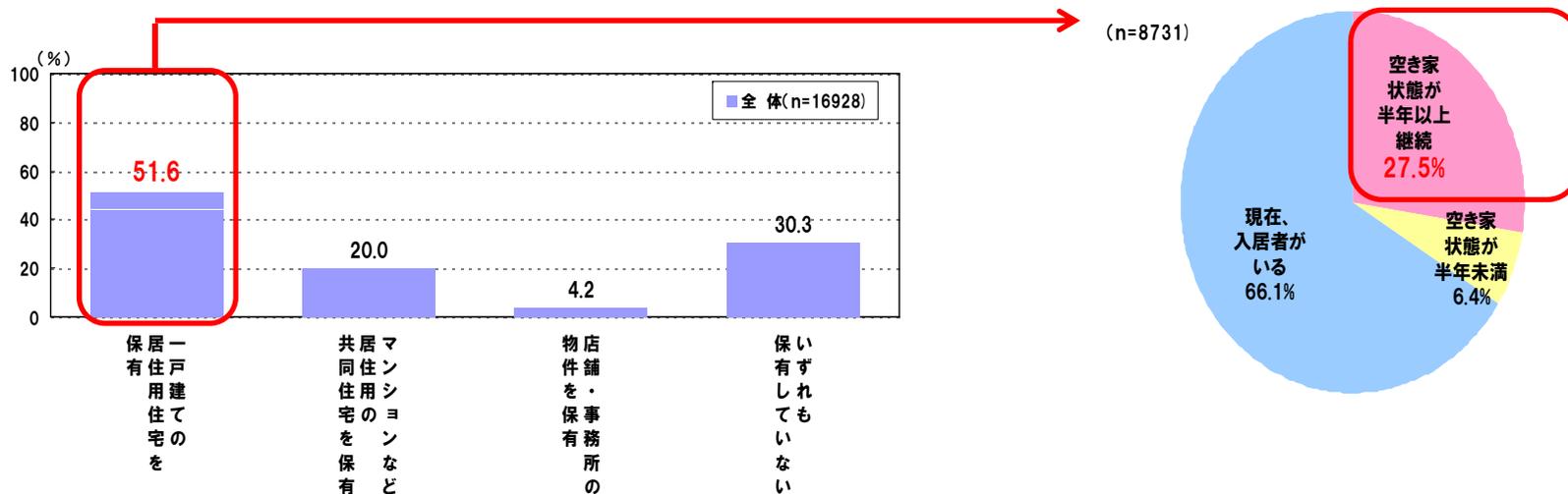
## 【参考】四国の空き家に関する調査～調査概要～

調査目的	<p>四国エリア(徳島、香川、愛媛、高知県)で所有されている空家(定義:半年以上の期間空家)の実態について、確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の築年数、空家期間、リフォーム状態や予定、管理方法</li> <li>・ 空家状態が続いている物件の取得理由</li> <li>・ 空家の今後の利用方法</li> <li>・ 空家物件について、困っていること など</li> </ul>
調査手法	インターネット定量調査
対象条件	<p>クロス・マーケティングアンケートモニター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ 事前調査 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全国 男女30～99歳</li> </ul> </li> <li>▼ 本調査 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全国 男女30～79歳</li> <li>・ 四国エリア(徳島、香川、愛媛、高知県)に、半年以上空家状態が継続している一戸建ての居住用住宅を所有している者</li> </ul> </li> </ul> <p>※事前調査結果、本調査結果ともに、不動産業、マスコミ関連業、市場調査会社・広告代理店、マーケティング業に従事している方を除いて集計している</p>
調査実施期間	2013年3月1日(金)～2013年3月3日(日)
調査実施機関	四国中古住宅流通促進事業協議会

● 居住地



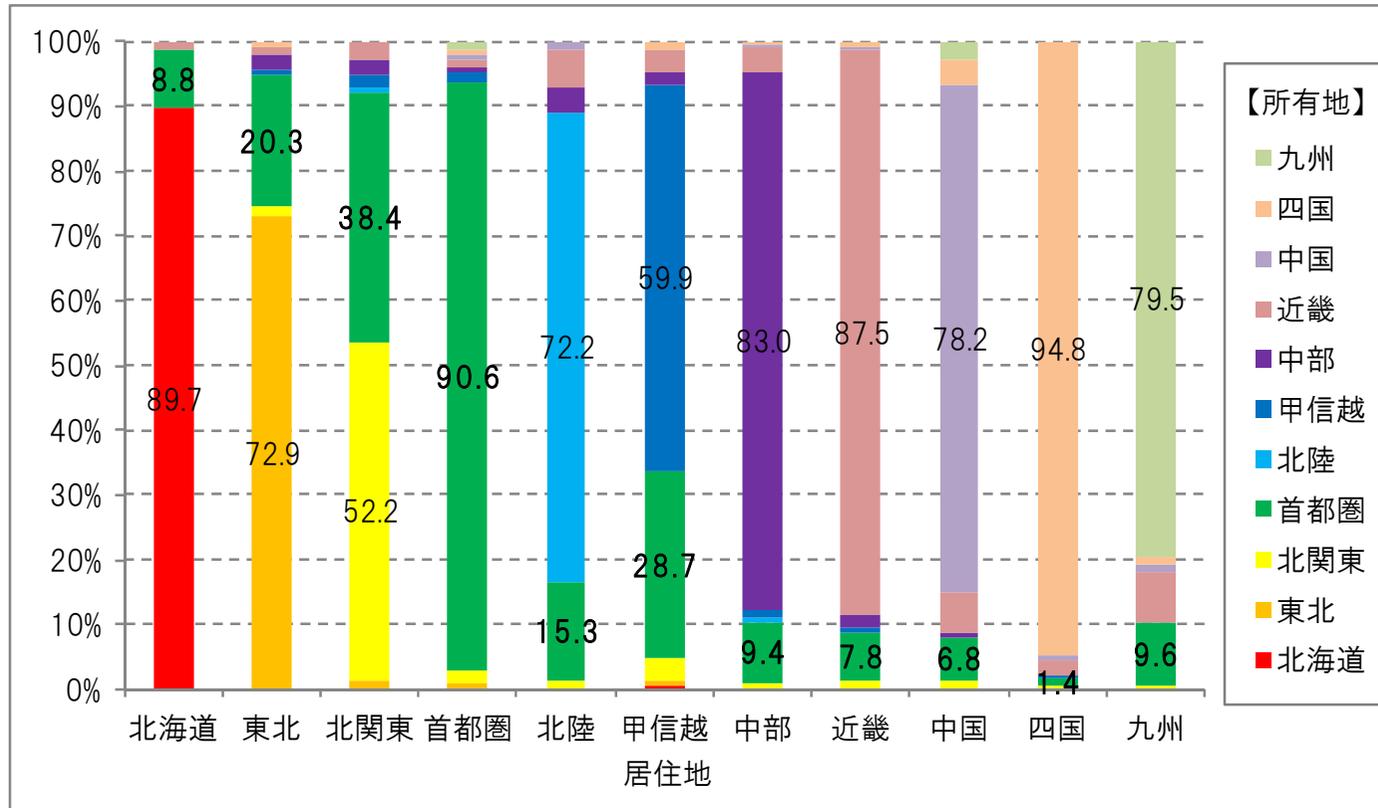
- 事前調査の対象者(16,928人)の中で、「自身が住んでいない一戸建ての居住用住宅を保有」している者は51.6%(8,731人) (MA)
- 自身が住んでいない一戸建ての居住用住宅を保有している者(8,731人)の27.5%(2,403人)が、この住宅について「半年以上継続して空家状態である」と回答



## 【参考】四国の空き家に関する調査～居住地と空き家の立地場所～

### ● 首都圏に居住し、遠隔地に空き家を所有している者が多いことがわかる。

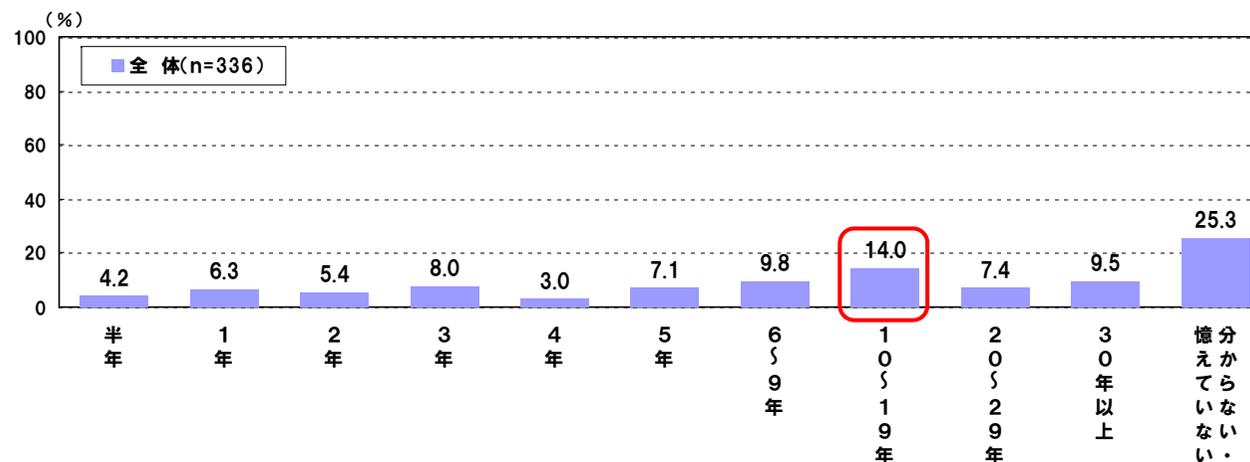
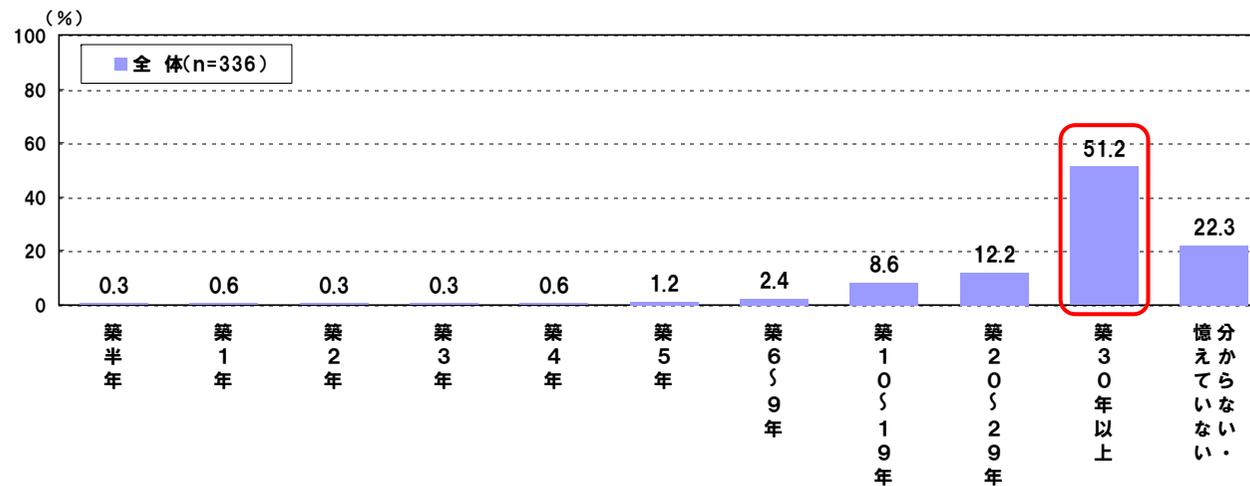
- 特に北関東や甲信越地域に空き家を所有している首都圏居住者が多いことが伺える。



## 【参考】四国の空き家に関する調査

～空き家状態が半年以上継続している戸建住宅の築年数と空き家期間～

- 空家状態が半年以上継続している一戸建ての居住用住宅の築年数は、「築30年以上」が半数強を占める(上図)。
- 空室期間については、25.3%が「分からない・憶えていない」と回答。具体的な期間の回答については、「10～19年」(14%)が最も高いが、回答は、比較的分散している(下図)。



## 【参考】四国の空き家に関する調査

### ～空き家の取得理由／管理方法／今後の利用方法～

- 空家である物件の取得理由は、「相続により取得」が43.5%と最も多く、ついで「自分以外の家族・近親者の居住用に取得」が37.2%となっており、他の項目を大きく引き離している。
- 空家の管理方法は、「特に何も管理していない」が39.0%と最も多い。
  - 具体的な管理方法をみると、「不定期だが、自分または家族で手入れを行っている(28.9%)」、「自分または家族で定期的に手入れを行っている(25.0%)」がほぼ並んで上位にあがる。
- 空家の今後の利用法については、「特に決めていない」が64.6%と最も多い。

