

空き家実態調査[]

- 抜粋版 -

平成14年6月

財団法人 日本住宅総合センター

目 次

はじめに

第 1 章 調査計画の概要	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	3
第 2 章 調査結果の概要	6
第 3 章 調査結果の詳細	9
1．所有者	9
(1) 空き家の所在地からみた所有者の現住所	9
(2) 所有主体	12
(3) 個人所有者の満年齢	16
(4) 個人所有者の職業	20
(5) 個人所有者の世帯類型	24
2．用途地域	28
3．立 地	31
(1) 最寄りの鉄道駅からの距離	31
(2) 最寄りの鉄道駅までの所要時間	35
4．敷地に接している道路の幅員	38
5．住戸の種類	42
6．利用類型	46
7．建て方	49
(1) 長屋建て・共同住宅の場合の 1 棟当たりの戸数	55
(2) 長屋建て・共同住宅の場合の 1 棟当たりの空き家戸数	57
8．構 造	60
(1) 構 造	60
(2) 階 数	64
9．住戸規模	67
(1) 居室数	67
(2) 居室の畳数	72

(3) 延べ床面積	76
10. 設 備	80
(1) 炊事用流しの専用・共用別	80
(2) 浴室の有無別	82
(3) 便所の専用・共用別および水洗・非水洗別	85
(4) 便所と浴室の状況	87
11. 居住室の日照状況	91
12. 建築時期	93
13. 新築・中古	98
14. 空き家化の時期	101
15. 老朽度	104
16. 入居者または購入者の募集状況	108
(1) 非募集の理由	117
(2) 改善計画の内容	123
(3) 空き家化の原因	128
(4) 1 ヶ月の家賃	131
17. 居住水準との対応	134

資料編

資料1 . 平成12年度空き家実態調査票	151
資料2 . 用語の定義	153
資料3 . 調査対象地域	160
資料4 . 住宅・土地統計調査質問項目との比較	166

第2章 調査結果の概要

(1) 所有者

(イ) 空き家の所有主体

空き家の所有主体は「個人」が多く、次いで「民間法人」となっている（〔東京都・大阪府〕「個人」：49.5%、「民間法人」：37.9%）。

経年的には「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る。

(ロ) 空き家の個人所有者の満年齢

空き家の個人所有者の年齢は、「60歳以上」の高齢者が多く、経年的にみてもこの割合は増加傾向にある（〔東京都・大阪府〕「60歳以上」：54.6%）。

また、「空き家の所有者」と「居住者のいる住宅の所有者」を比べると、前者で「60歳以上」の占める割合が非常に高くなっている。

(2) 立地

(イ) 最寄りの鉄道駅からの距離、所要時間

空き家から最寄の鉄道駅までの距離、所要時間をみると、比較的鉄道駅に近いものが多い（〔東京都・大阪府〕「距離、500m未満」：45.5%、「所要時間、徒歩で10分以下」：62.9%）。

首都圏（東京都、千葉県、茨城県）でみると、千葉県、茨城県における空き家は東京都に比べ、相対的に駅から遠い傾向がある。

(3) 住戸の種類等

(イ) 住戸の種類

「専用住宅」の空き家が大部分を占めているが、「併用住宅」の空き家比率がこれまでの調査結果の中では最も高くなっている（〔東京都・大阪府〕「専用住宅」：87.0%、「併用住宅」：13.0%）。

首都圏（東京都、千葉県、茨城県）でみると、東京都における「併用住宅」比率は23.3%と高い。

(ロ) 利用類型（持ち家、借家別）

空き家について、持ち家、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」の空き家が最も多く、その中でも「民営借家」の空き家が圧倒的に多くなっている（〔東京都・大阪府〕「持ち家」：6.7%、「借家」：93.3%うち「民営借家」：75.8%）。

居住者のいる住宅の利用類型と比較しても、空き家では民営借家の占める割合が大きい。

(八) 建て方

空き家の建て方では、「共同住宅」「長屋建て」という集合住宅が非常に多い（〔東京都・大阪府〕「共同住宅」：80.2%、「長屋建て」：14.6%）。

「持ち家」「借家」別にみると、「持ち家」の空き家では1戸建て・長屋建てが過半数程度あるのに比べ、「借家」の空き家ではほとんどが集合住宅となっている（〔東京都・大阪府〕「持ち家」に占める1戸建て：51.6%、「借家」に占める1戸建て：1.7%）。

(4) 住戸規模

(イ) 居住室数、延べ床面積

空き家の住戸規模は、経年的にみると居住室数、延べ床面積とも相対的に規模の大きな空き家が増加する傾向にある。

経年変化では1室といった小規模なものが減少傾向にある（〔東京都・大阪府〕「居住室数、3室以上」：60.2%、「延べ床面積、50㎡以上」：34.2%）。

特に、東京都では空き家の約4割が50㎡を超える規模となっている。

(5) 設 備

(イ) 炊事用流し、浴室、便所

空き家の設備の状況をみると、炊事用流し専用、浴室あり、便所専用といった設備の整ったものがほとんどを占めており、経年的にみても設備の整ったものが多くなってきている（〔東京都・大阪府〕「炊事用流し専用」：94.9%、「浴室あり」：80.9%、「便所専用」：94.1%）。

(6) 建築時期、老朽度

(イ) 建築時期

空き家の建築時期をみると、昭和56年以降に建築されたものが東京都では約4分の3を占めているのに対し、大阪府では4割弱となっている。

(ロ) 老朽度

空き家の屋根、壁、柱、土台などの損傷度合い(老朽度)をみると、損傷の大きなものは経年的に減少傾向にあるものの、大阪府では東京都に比べ損傷のみられる空き家が多くなっている([東京都]「老朽度、中・大」:3.1%、[大阪府]「老朽度、中・大」:42.0%)。

(7) 入居者または購入者の募集状況

(イ) 入居者または購入者の募集状況

空き家のうち「非募集(募集の意思がない)」ものが3分の1程度ある([東京都・大阪府]「非募集」:36.2%)。

その理由としては「改善計画のための待機」「入居準備中」「資産として保有」が主なものである([東京都・大阪府]「改善計画のための待機」:32.2%、「入居準備中」:29.3%、「資産として保有」:19.8%)。

(ロ) 改善計画の内容

改善計画の内容では、「建替え」「修理・増改築」が主なものであるが、近年では「建替え」が減少し、「修理・増改築(住宅へ)」が増加する傾向がみられる。

(8) 居住水準との対応

(イ) 居住水準との対応

東京都・大阪府でみると、1人世帯の最低居住水準を満たさない空き家(「利用不適」)が19.5%と、平成8年調査の28.9%と比べ減少している。

一方、1人世帯の誘導居住水準以上の空き家(1戸建て住宅の場合50㎡以上、集合住宅の場合37㎡以上)は53.6%を占める。

表3 - 38 - B 利用類型別、長屋建て・共同住宅の場合の1棟当たりの空き家戸数 / 1都2県

(単位：戸、%)

利用類型	全 体	5 戸 以下	6 ～ 8 戸	9 戸 以上	平均 (戸)
平成12年調査全体	1,007 100.0	572 56.8	150 14.9	285 28.3	7.1
持ち家	47 100.0	26 55.3	14 29.8	7 14.9	5.2
借家	960 100.0	546 56.9	136 14.2	278 29.0	7.2
公的借家	123 100.0	47 38.2	16 13.0	60 48.8	9.8
民営借家	615 100.0	445 72.4	87 14.1	83 13.5	4.8
給与住宅	222 100.0	54 24.3	33 14.9	135 60.8	12.3

8 . 構 造

(1) 構 造

(イ) 2大都市(東京都・大阪府)

構造別では、「木造」の空き家が34.2%、「非木造」の空き家が65.8%と非木造が約3分の2を占めている。

図3 - 39 構造 / 2大都市

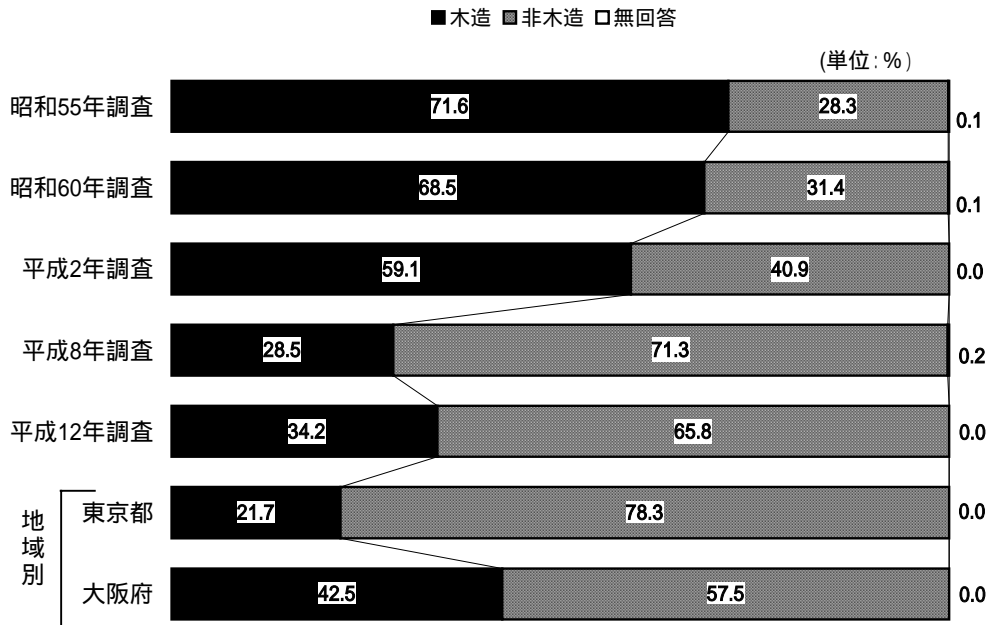


表3 - 39 - A 構造 / 2大都市

(単位: 戸、%)

地域	構造	全	木	非
		体	造	木
	平成2年調査全体	1,165	59.1	40.9
	平成8年調査全体	874	28.5	71.3
	平成12年調査全体	962	329	633
		100.0	34.2	65.8
	東京都	383	83	300
		100.0	21.7	78.3
	大阪府	579	246	333
		100.0	42.5	57.5

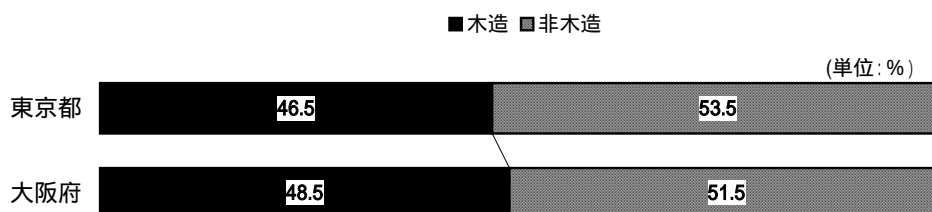
表 3 - 39 - B 利用類型別、構造 / 2大都市

(単位：戸、%)

利用類型 \ 構造	構造		
	全 体	木 造	非 木 造
平成 12 年調査全体	962 100.0	329 34.2	633 65.8
持ち家	64 100.0	29 45.3	35 54.7
借家	898 100.0	300 33.4	598 66.6
公的借家	84 100.0	9 10.7	75 89.3
民営借家	729 100.0	291 39.9	438 60.1
給与住宅	85 100.0	- -	85 100.0

(参考) 居住者のいる住宅では、東京都、大阪府共に「木造」と「非木造」がほぼ同率となっている。

図 3 - 40 構造



参考資料：「平成10年住宅・土地統計調査報告」第5表における「居住世帯のある住宅」

(口) 1都2県(東京都・千葉県・茨城県)

地域別にみると、「非木造」比率は東京都が78.3%と最も高く、次いで千葉県、茨城県となった。

図3-41 構造 / 1都2県

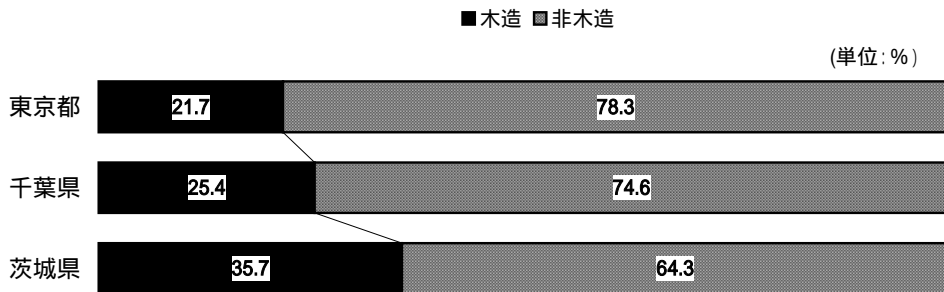


表3-41-A 構造 / 1都2県

(単位: 戸、%)

地域 \ 構造	全	木	非
	体	造	木
平成12年調査全体	1,118 100.0	316 28.3	802 71.7
東京都	383 100.0	83 21.7	300 78.3
千葉県	287 100.0	73 25.4	214 74.6
茨城県	448 100.0	160 35.7	288 64.3

表 3 - 41 - B 利用類型別、建て方・構造 / 1 都 2 県

(単位：戸、%)

利用類型	構造		
	全 体	木 造	非 木 造
平成 12 年調査全体	1,118 100.0	316 28.3	802 71.7
持ち家	99 100.0	52 52.5	47 47.5
借家	1,019 100.0	264 25.9	755 74.1
公的借家	124 100.0	11 8.9	113 91.1
民営借家	661 100.0	244 36.9	417 63.1
給与住宅	234 100.0	9 3.8	225 96.2

(2) 階 数

(イ) 2 大都市 (東京都・大阪府)

中高層住宅 (3 階建て以上) の空き家が 55.7% を占めている。平成 8 年と比べて、「1 階建て」、「2 階建て」の比率が増加しているが、トレンドは、中高層住宅の空き家の比率が増える傾向にある。

地域別にみると、大阪府の「1 階建て」の比率は、東京都に比べて非常に高い。

図3-42 階数 / 2大都市

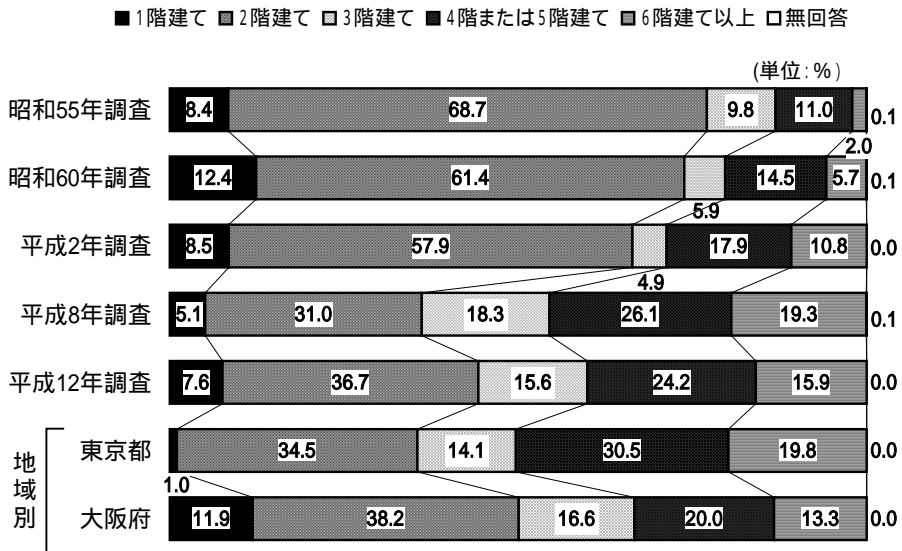


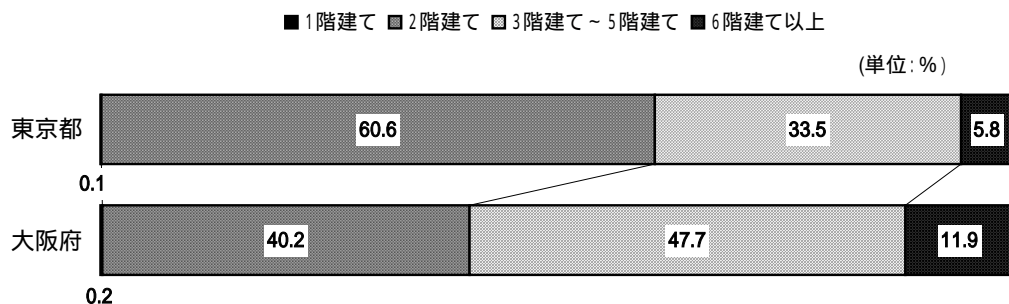
表3-42 階数 / 2大都市

(単位: 戸、%)

地域	階数	全 体	階数				6 階 建 て 以 上
			1 階 建 て	2 階 建 て	3 階 建 て	4 階 建 て ま た 5 階 建 て	
平成2年調査全体		1,165	8.5	57.9	4.9	17.9	10.8
平成8年調査全体		874	5.1	31.0	18.3	26.1	19.3
平成12年調査全体		962	73	353	150	233	153
		100.0	7.6	36.7	15.6	24.2	15.9
東京都		383	4	132	54	117	76
		100.0	1.0	34.5	14.1	30.5	19.8
大阪府		579	69	221	96	116	77
		100.0	11.9	38.2	16.6	20.0	13.3

(参考) 居住者がいる住宅では、東京都、大阪府共に、「1階建て」または「2階建て」が圧倒的に多い。

図3 - 43 階数

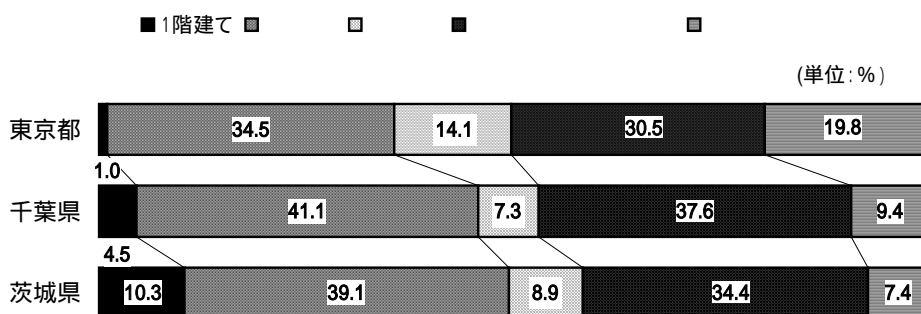


参考資料: 「平成10年住宅・土地統計調査報告」第17表における「居住者のいる住宅」

(口) 1都2県(東京都・千葉県・茨城県)

地域別にみると、「6階建て以上」の高層住宅の比率は、東京都が19.8%と最も高く、次いで千葉県が9.4%、茨城県が7.4%となっている。

図3 - 44 階数 / 1都2県



15. 老 朽 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)に少しも損傷のない住宅である「老朽度無・小」の空き家が73.5%となっている。

経年変化でみると、「老朽度大」が減少傾向を示している。

地域別にみると、東京都は「老朽度無・小」が大部分を占める。

図3 - 75 老朽度 / 2大都市

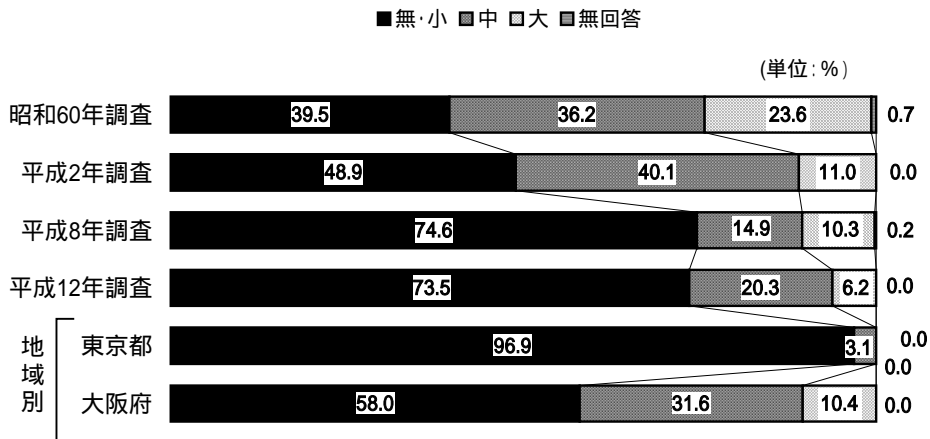


表3 - 75 - A 老朽度 / 2大都市

(単位: 戸、%)

地域 \ 老朽度	全 体	無・小	中	大	無 回 答
平成2年調査全体	1,165	48.9	40.1	11.0	0.0
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	707	195	60	-
	100.0	73.5	20.3	6.2	-
	東 京 都	383	371	12	-
	100.0	96.9	3.1	-	-
大 阪 府	579	336	183	60	-
	100.0	58.0	31.6	10.4	-

建て方・構造別にみると、空き家の「老朽度大」の住宅は木造の1戸建て・長屋建てで最も多い。「老朽度無・小」の住宅は非木造で最も高く、木造で低い。

表3 - 75 - B 建て方・構造別、老朽度 / 2大都市

(単位：戸、%)

建て方・構造別		老朽度			
		全 体	無 ・ 小	中	大
平成12年調査全体		962 100.0	707 73.5	195 20.3	60 6.2
木造	1戸建て・ 長屋建て	149 100.0	69 46.3	46 30.9	34 22.8
	共同住宅	180 100.0	80 44.4	87 48.3	13 7.2
非木造		633 100.0	558 88.2	62 9.8	13 2.1

表3 - 75 - C 利用類型別、老朽度 / 2大都市

(単位：戸、%)

利用類型		老朽度			
		全 体	無 ・ 小	中	大
平成12年調査全体		962 100.0	707 73.5	195 20.3	60 6.2
持ち家		64 100.0	55 85.9	5 7.8	4 6.3
借家		898 100.0	652 72.6	190 21.2	56 6.2
公的借家		84 100.0	74 88.1	8 9.5	2 2.4
民営借家		729 100.0	493 67.6	182 25.0	54 7.4
給与住宅		85 100.0	85 100.0	- -	- -

(口) 1都2県(東京都・千葉県・茨城県)

地域別にみると、「老朽度無・小」の空き家比率は、東京都が96.9%と最も高く、次いで千葉県が92.3%、茨城県が89.1%となっている。

図3 - 76 老朽度 / 1都2県

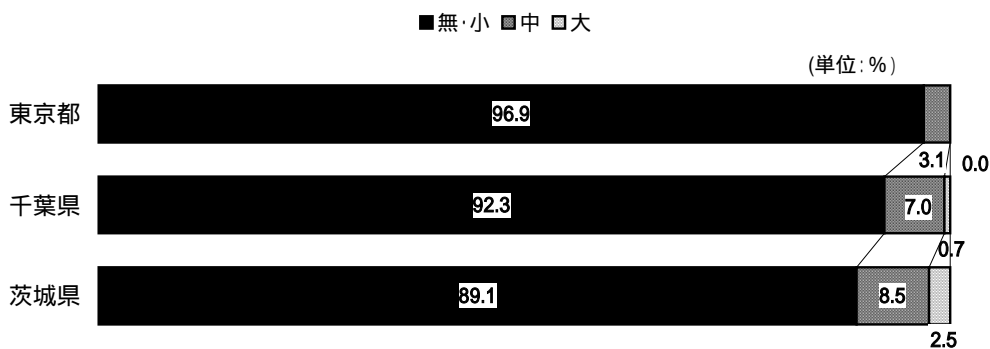


表3 - 76 - A 老朽度 / 1都2県

(単位: 戸、%)

地域	老朽度			
	全 体	無 ・ 小	中	大
平成12年調査全体	1,118 100.0	1,035 92.6	70 6.3	13 1.2
東京都	383 100.0	371 96.9	12 3.1	- -
千葉県	287 100.0	265 92.3	20 7.0	2 0.7
茨城県	448 100.0	399 89.1	38 8.5	11 2.5

表3 - 76 - B 建て方・構造別、老朽度 / 1都2県

(単位：戸、%)

建て方・構造		老朽度			
		全 体	無 ・ 小	中	大
平成12年調査全体		1,118 100.0	1,035 92.6	70 6.3	13 1.2
木造	1戸建て・ 長屋建て	143 100.0	98 68.5	40 28.0	5 3.5
	共同住宅	173 100.0	146 84.4	27 15.6	- -
非木造		802 100.0	791 98.6	3 0.4	8 1.0

表3 - 76 - C 利用類型別、老朽度 / 1都2県

(単位：戸、%)

利用類型		老朽度			
		全 体	無 ・ 小	中	大
平成12年調査全体		1,118 100.0	1,035 92.6	70 6.3	13 1.2
持ち家		99 100.0	83 83.8	13 13.1	3 3.0
借家		1,019 100.0	952 93.4	57 5.6	10 1.0
公的借家		124 100.0	120 96.8	- -	4 3.2
民営借家		661 100.0	599 90.6	57 8.6	5 0.8
給与住宅		234 100.0	233 99.6	- -	1 0.4

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)

借家の空き家については入居者を、持ち家の空き家については購入者をおのこ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63.8%、「非募集」(募集の意志がない場合)が36.2%となっている。

図3 - 77 入居者または購入者の募集状況 / 2大都市

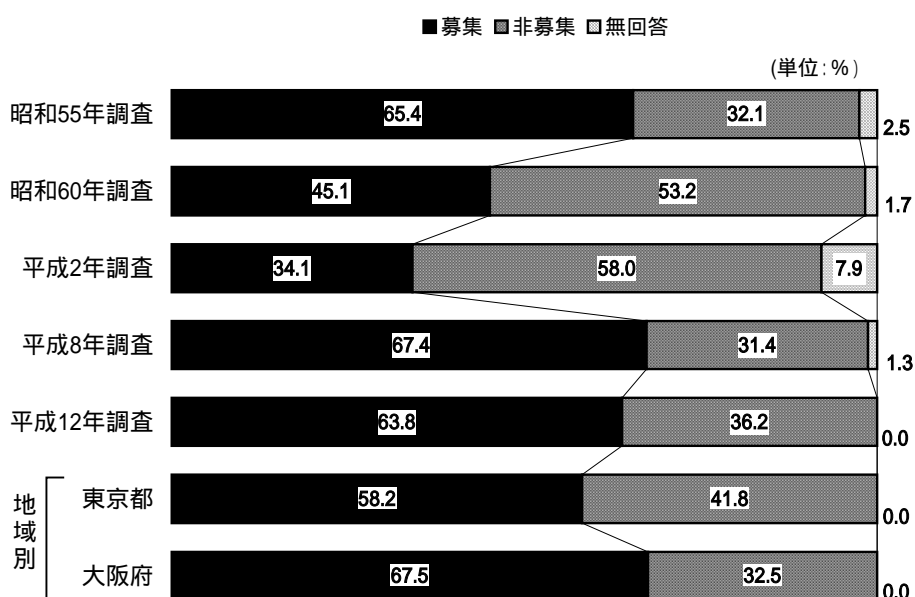


表3 - 77 - A 入居者または購入者の募集状況 / 2大都市

(単位：戸、%)

募集状況 地域	全 体	募 集	非 募 集	無 回 答
平成2年調査全体	797	34.1	58.0	7.9
平成8年調査全体	874	67.4	31.4	1.3
平成12年調査全体	962 100.0	614 63.8	348 36.2	- -
東 京 都	383 100.0	223 58.2	160 41.8	- -
大 阪 府	579 100.0	391 67.5	188 32.5	- -

表3 - 77 - B 募集状況別、最寄りの鉄道駅からの距離 / 2大都市

(単位：戸、%)

募集状況 距離	全 体	5 0 0 m 未 満	1 5 0 0 m }	1 km 以 上
平成12年調査全体	962 100.0	438 45.5	338 35.1	186 19.3
募 集	614 100.0	254 41.4	245 39.9	115 18.7
非 募 集	348 100.0	184 52.9	93 26.7	71 20.4