

平成 21 年度空家実態調査の調査結果

平成 22 年 6 月 30 日

国土交通省 住宅局 住宅政策課

(お問い合わせ先)

国土交通省 住宅局 住宅政策課

企画専門官 澁谷

調査係長 大嶋

TEL : 03-5253-8111(内 39243、39244)

03-5253-8504(夜間直通)

国土交通省住宅局が、平成 22 年 2 月より 3 月にかけて実施した平成 21 年度空家実態調査について、集計結果をとりまとめたのでお知らせします。

本調査結果の詳細については、国土交通省のホームページ (<http://www.mlit.go.jp>) にて入手可能となっています。

調査の目的

本調査は、ストック重視の住宅政策の推進が求められる中、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基礎資料を作成することを目的とする。昭和 55 年度よりほぼ 5 年毎に実施しており、今回は 7 回目である。

調査の対象

大都市圏の空家はもとより、地方圏の空家の状況を類推的に把握し比較できるよう、

- ・東京都 (= 特別区 + 市部、以下「東京」)
- ・大阪府 (= 市部、以下「大阪」)
- ・茨城県・埼玉県・千葉県・神奈川県 の 4 県内の「東京都心から 40 km 以遠の地域」(以下「東京 40km 以遠」)

の 3 つを対象地域とした。そして、それら地域であらかじめ設定された調査区の中から無作為に抽出した 887 の調査区 (予備を含む。) に存在する空家を調査対象とした。

調査の方法

調査員が、887 調査区 (東京 : 313、大阪 : 278、東京 40 km 以遠 : 296) において、現地踏査により空家を特定し、周辺への聞き込み等により当該空家の所有者を特定したうえで、空家の外観、規模、内部の設備の状況、建築時期、空家となった要因、所有者の属性等について、当該所有者を直接訪問しての聞き取り調査又は訪問困難な場合は郵送により調査票を回収した。

- ・有効回答数 510 (東京 180、大阪 120、東京 40km 以遠 210)

調査事項（概要）

所有者の属性、 住戸の立地、 利用形態、 建て方、 構造、 規模、 設備等、 建築時期、 空家継続期間、 腐朽・破損の有無、 入居者又は売却先の募集条件と状況、 売却先や入居者が決まらない原因、 非募集住戸の利用状況、 今後5年間の活用意向、 空家化の原因、 リフォーム実施状況、 定期借家制度の利用状況、 居住水準、 住戸の維持・管理

なお、集計・分析にあたっては、前述のように、東京、大阪、東京40km以遠を比較できるよう工夫した。

調査の時期

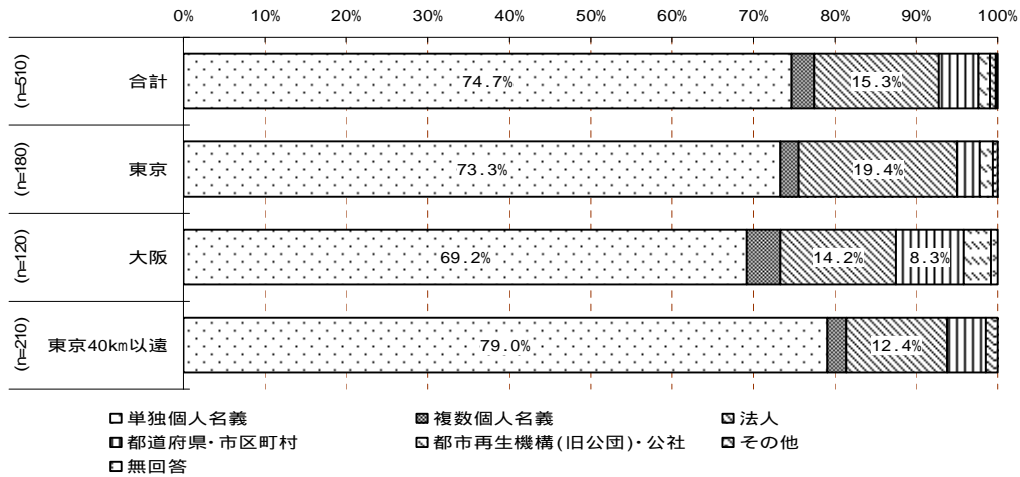
平成22年2月中旬～3月

調査結果の概要

1. 空家の所有者

空家所有者は、「単独個人名義」が74.7%を占め最も多い。地域別では、「東京」では「法人」が19.4%あり、また、「東京40km以遠」では「単独個人名義」が79.0%を占めており、それぞれ他地域に比して多い。(図1)

図1 地域別住戸の所有主体(単数回答)



空家の個人所有者では、年齢が「60歳以上」が56.5%で最も多く、就業形態では「無職(年金受給者など)」(29.1%)や「自営(賃貸住宅経営)」(21.0%)が多い。

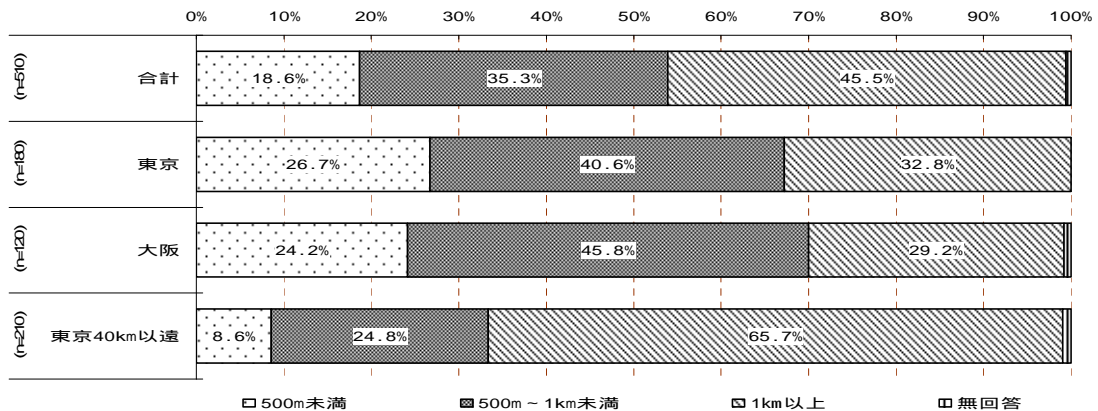
個人所有者の世帯類型は、「親と子ども」(24.3%)や「夫婦のみ」(22.5%)が多い。

2. 空家の立地、規模等

立地場所は、「東京40km以遠」では、「1km以上」が65.7%を占めており、他地域に比して最寄りの鉄道駅からの距離が長い。(図2)

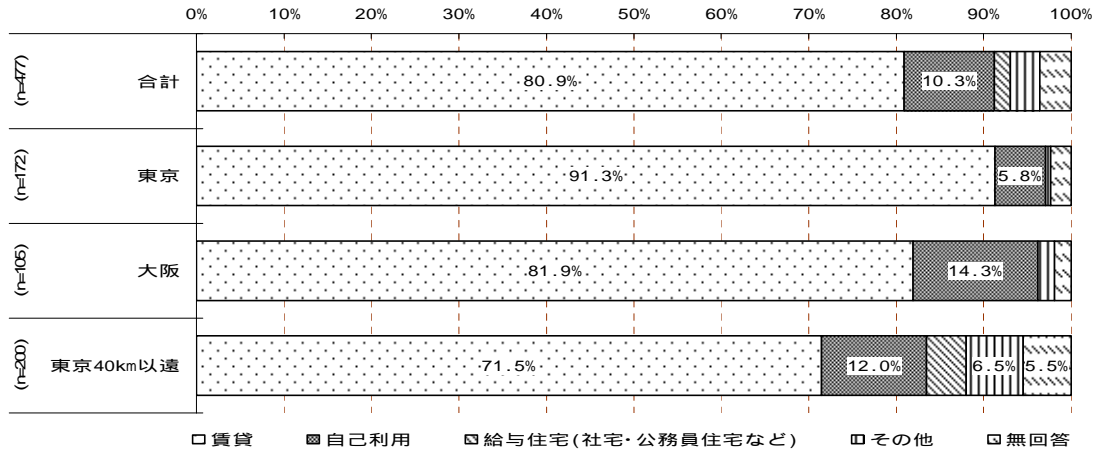
利用類型別にみると、持家では「1km以上」(57.1%)が多いのに対し、借家では「1km未満」(56.0%)が多く、借家の方が駅に近い傾向にある。

図2 地域別最寄りの鉄道駅からの距離(単数回答)



利用形態は、「賃貸」が80.9%と最も多くを占める。地域別では、「東京40km以遠」では、「賃貸」が71.5%であり、「東京」、「大阪」に比べ少ない。(図3)

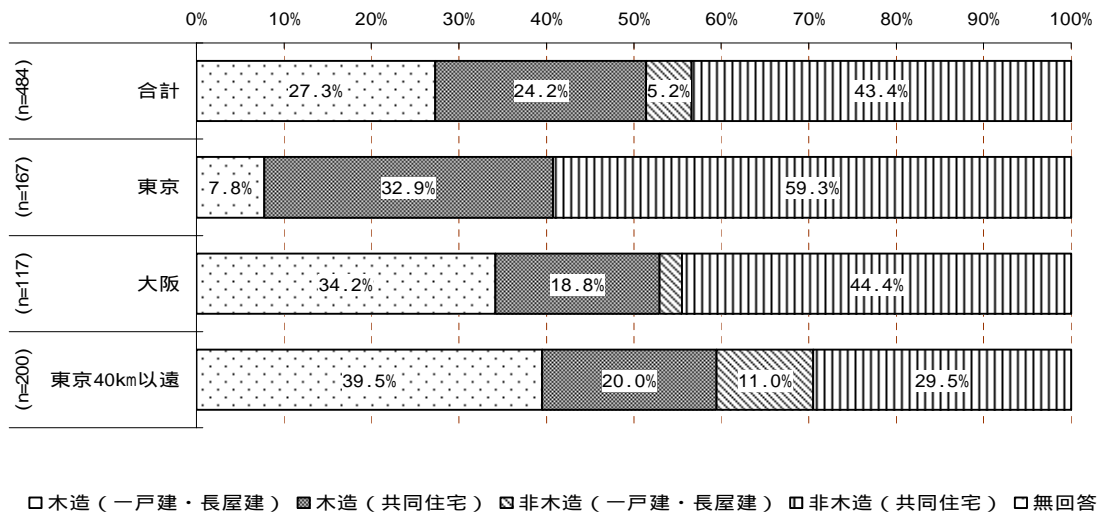
図3 地域別住戸の利用形態(単数回答)



建て方・構造については、地域別では、「東京」では、共同住宅が92.2%(うち非木造は64.3%)を占めるのに対し、「大阪」、「東京40km以遠」では木造(一戸建・長屋建)が40%近くを占め、「東京」に比して多い。(図4)

利用類型別にみると、持家では、一戸建・長屋建が81.3%(うち木造は94.9%)を占めるのに対し、借家では、75.5%は共同住宅(うち非木造は64.3%)となっている。

図4 地域別住戸の建て方・構造(単数回答)

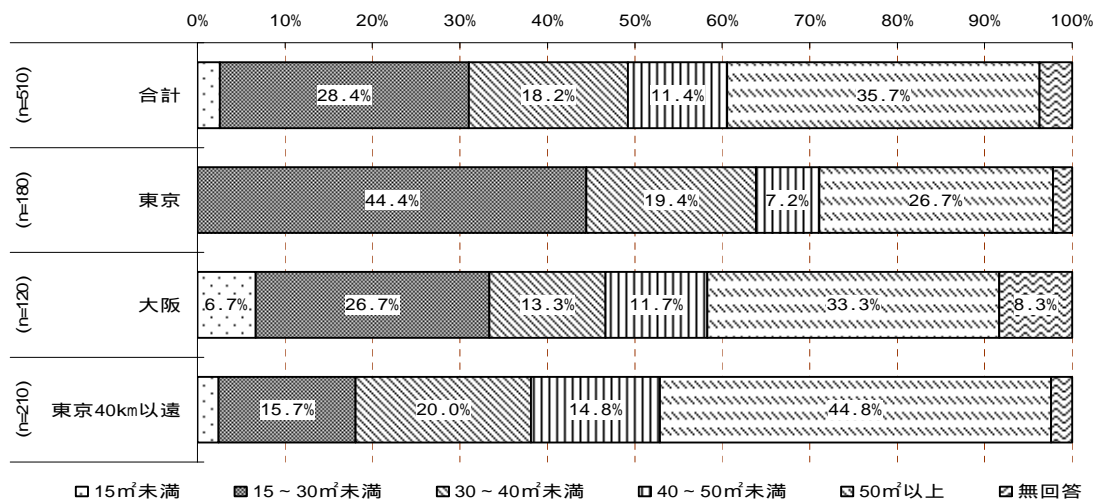


地上階数については、二階建が53.3%を占める。どの地域も「二階建」が最大割合を占めるが、「東京」は「一階建」は1.7%と他地域に比して少なく、「六階建以上」が25.6%と多い。対して、「東京40km以遠」では、「二階建て以下」が81.4%を占め、他地域に比して低層住戸が多い。

住宅の延べ床面積については、地域別では、「東京」では「15～30㎡」が44.4%を、「東京40km以遠」では「50㎡以上」が44.8%を占め、それぞれ他地域に比して多い。(図5)

利用類型別では、持家では「50㎡以上」が77.6%と多く、借家のなかでも公的借家では「50㎡以上」が65.6%を占めるが、民間賃貸住宅では「15～30㎡」が34.5%、「30～40㎡」が20.5%となっている。

図5 地域別延べ床面積(数量)

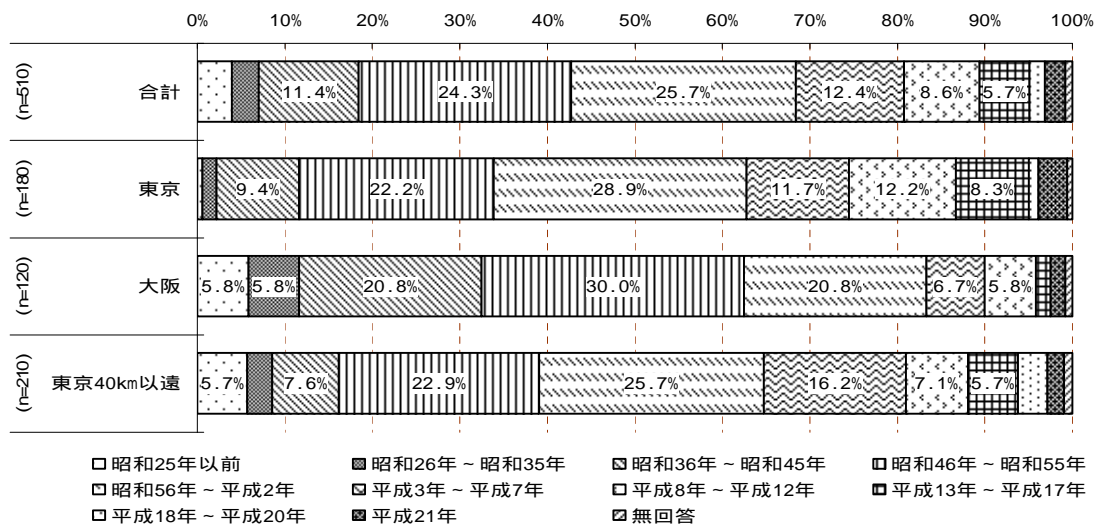


設備については、台所の形態では「独立の台所」が61.4%と最も多く、トイレは「洋式の水洗」が77.5%を占める。また、「浴室」は87.1%、「洗面所」は74.7%で、それぞれ設置されている。

高齢者等のための設備は、「段差のない屋内」が8.6%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」が7.5%、「手すり」が7.1%に設置されている。

建築時期は、「昭和46年～55年」、「昭和56年～平成2年」が多く、合わせて50.0%を占める。地域別では、「大阪」、「東京40km以遠」では、「東京」に比して建築時期が古いものが多い。(図6)

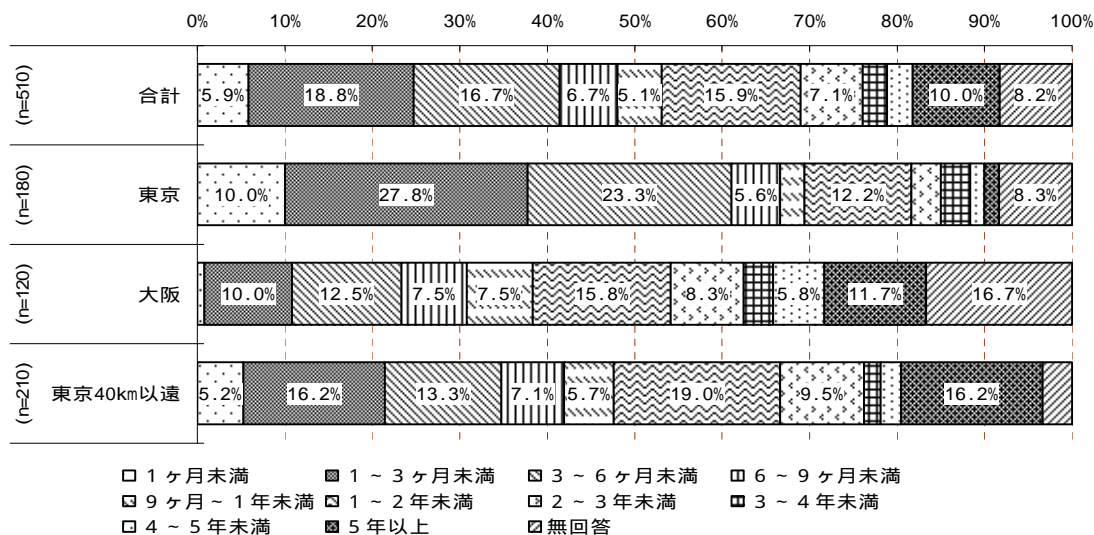
図6 地域別建築時期(竣工時期)(単数回答)



3. 空家の状況、原因等

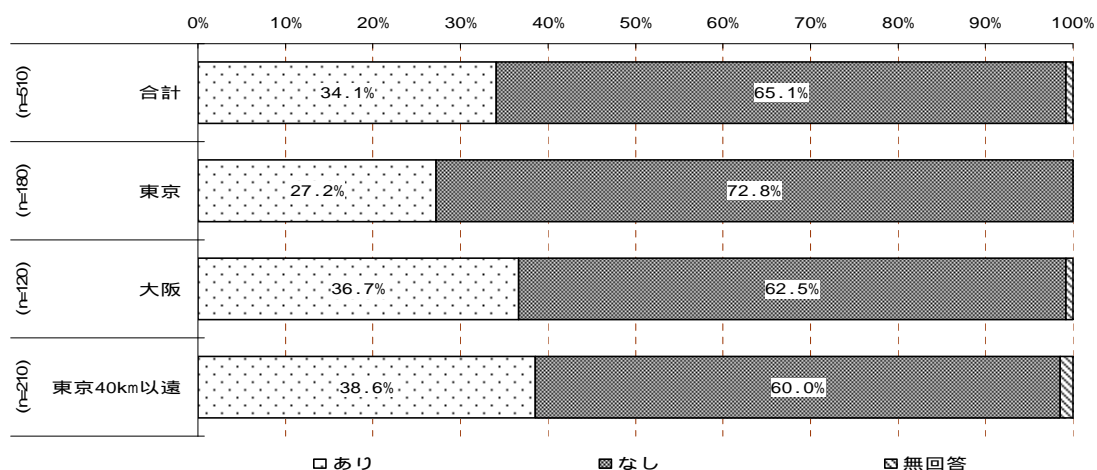
空家の継続期間は「1年未満」が53.1%を占める。地域別では、「東京」では「6ヶ月未満まで」が61.1%を占め、「大阪」の23.3%、「東京40km以遠」の34.7%に比してその割合が高いことから、「東京」は、他の地域に比して空家継続期間が短いといえる。(図7)

図7 地域別空家継続期間(数量)



腐朽・破損については、「なし」が65.1%と多い。地域別では、「東京」では「なし」が72.8%を占め、「大阪」の62.5%、「東京40km以遠」の60.0%に比して多くなっている。募集・非募集別では、「非募集」にあっては腐朽・破損の「あり」(56.9%)が多い。(図8)

図8 地域別腐朽・破損の有無(単数回答)

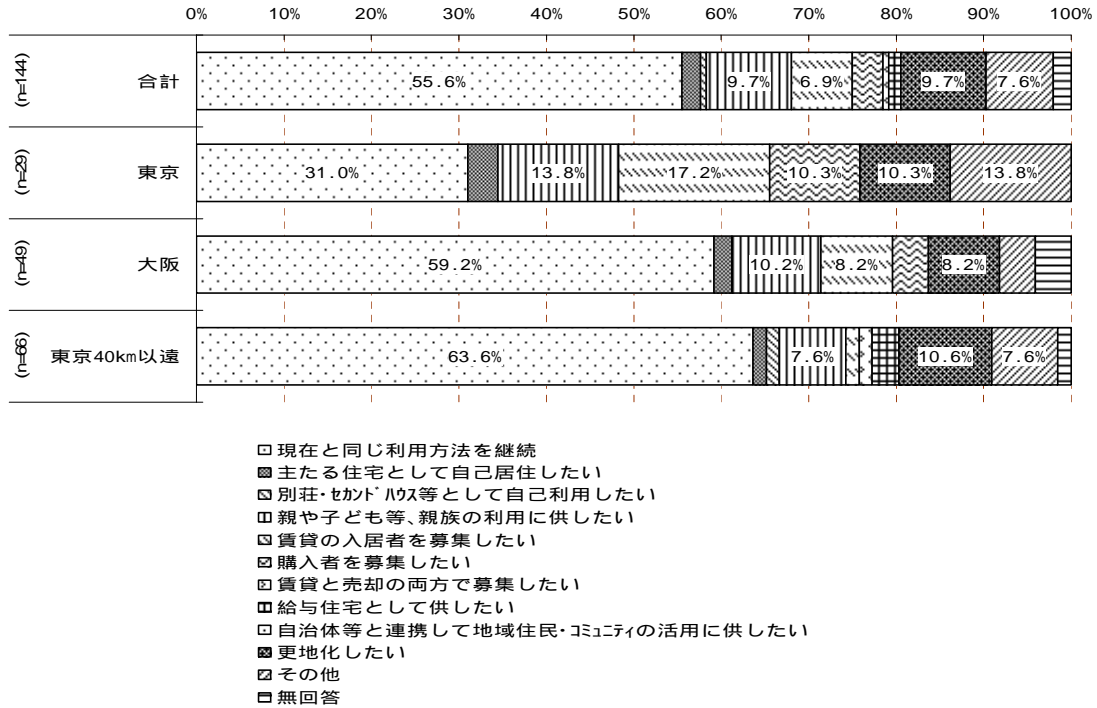


入居者又は購入者の募集状況は、「賃貸として入居者を募集」しているものが67.5%と最も多く、次いで「非募集」が28.2%となっている。地域別では、「東京」では「賃貸として入居者を募集」が79.4%を占め、他地域に比して多い。

売却先や入居者が決まらない原因については、「市況が悪いため」が34.0%と最も多く、次いで、「募集し始めたばかりである」が29.3%となっている。地域別では、「東京」では前者が43.0%、「東京40km以遠」では後者が32.9%となっており、それぞれ他地域に比して多い。

利用者を募集していない住宅についての今後5年間の活用意向としては、「現在と同じ利用方法を継続する」が55.6%と最も多い。地域別では、「東京」ではそれが31.0%と他地域に比べて少なく、逆に「東京40km以遠」では63.6%と最も多い。「大阪」は、両者の中間的な傾向を示している。(図9)

図9 地域別今後5年間の活用意向(単数回答)



空家化の原因としては、「賃貸人などの入居者が退去した」が56.5%と最も多く、次いで「別の住居へ転居した」が31.8%を占めている。(表1)

表1 地域別空家の原因(複数回答)

地域別		合計	別の住居へ転居した	建て替えのため一時的に退去	増改築・修繕のため一時的に退去	転勤等の長期不在	賃借人などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取得したが入居していない	二次利用のため取得、普段は未利用	賃貸経営に取得、賃借人がみつからない	売却用に取得、購入者が見つからない	その他	無回答
			割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合
地域別	合計	510	162	4	1	11	288	15	7	6	11	1	37	3
		100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	2.2%	56.5%	2.9%	1.4%	1.2%	2.2%	0.2%	7.3%	0.6%
	東京	180	58	2	1	4	107	2	2	0	3	0	17	0
		100.0%	32.2%	1.1%	0.6%	2.2%	59.4%	1.1%	1.1%	0.0%	1.7%	0.0%	9.4%	0.0%
大阪	120	50	1	0	2	61	1	2	1	2	1	6	2	
	100.0%	41.7%	0.8%	0.0%	1.7%	50.8%	0.8%	1.7%	0.8%	1.7%	0.8%	5.0%	1.7%	
東京40km以遠	210	54	1	0	5	120	12	3	5	6	0	14	1	
	100.0%	25.7%	0.5%	0.0%	2.4%	57.1%	5.7%	1.4%	2.4%	2.9%	0.0%	6.7%	0.5%	

リフォームの実施状況については、「行っていない」が 65.1%と多く、その工事内容としては「天井・壁・床等の内装の改修工事」が 20.6%と比較的多い。地域別では、「大阪」は「行った」が 40.0%で他地域より多く、「東京 40km 以遠」は「行っていない」が 70.0%を占め他地域に比して多い。(表 2)

表 2 地域別リフォームの実施状況(複数回答)

		合計	行った	増築・間取りの変更	台所の改修工事	トイレの改修工事	浴室の改修工事	洗面所の改修工事	冷暖房設備の改善・設置工事	防音・遮音工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	高齢者等のための設備の工事	その他	行っていない	無回答
地域別	合計	510	175	11	58	47	47	30	23	8	105	48	12	5	4	25	332	3
		100.0%	34.3%	2.2%	11.4%	9.2%	9.2%	5.9%	4.5%	1.6%	20.6%	9.4%	2.4%	1.0%	0.8%	4.9%	65.1%	0.6%
	東京	180	64	3	15	14	16	5	11	2	47	16	4	2	2	9	116	0
		100.0%	35.6%	1.7%	8.3%	7.8%	8.9%	2.8%	6.1%	1.1%	26.1%	8.9%	2.2%	1.1%	1.1%	5.0%	64.4%	0.0%
	大阪	120	48	4	22	15	11	14	6	3	24	9	2	2	1	8	69	3
		100.0%	40.0%	3.3%	18.3%	12.5%	9.2%	11.7%	5.0%	2.5%	20.0%	7.5%	1.7%	1.7%	0.8%	6.7%	57.5%	2.5%
	東京 40 km 以 遠	210	63	4	21	18	20	11	6	3	34	23	6	1	1	8	147	0
		100.0%	30.0%	1.9%	10.0%	8.6%	9.5%	5.2%	2.9%	1.4%	16.2%	11.0%	2.9%	0.5%	0.5%	3.8%	70.0%	0.0%

住戸の維持管理は、「定期的に自らもしくは関係者が見回り点検」が 34.1%と最も多く、次いで「専門管理者に委託する」が 28.0%で、ほとんどが何らかの点検を行っている。地域別では、「東京」では、「専門管理者に委託」が 42.2%と最大で、かつ、他地域に比して多い。