

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. 居住室の日照状況	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

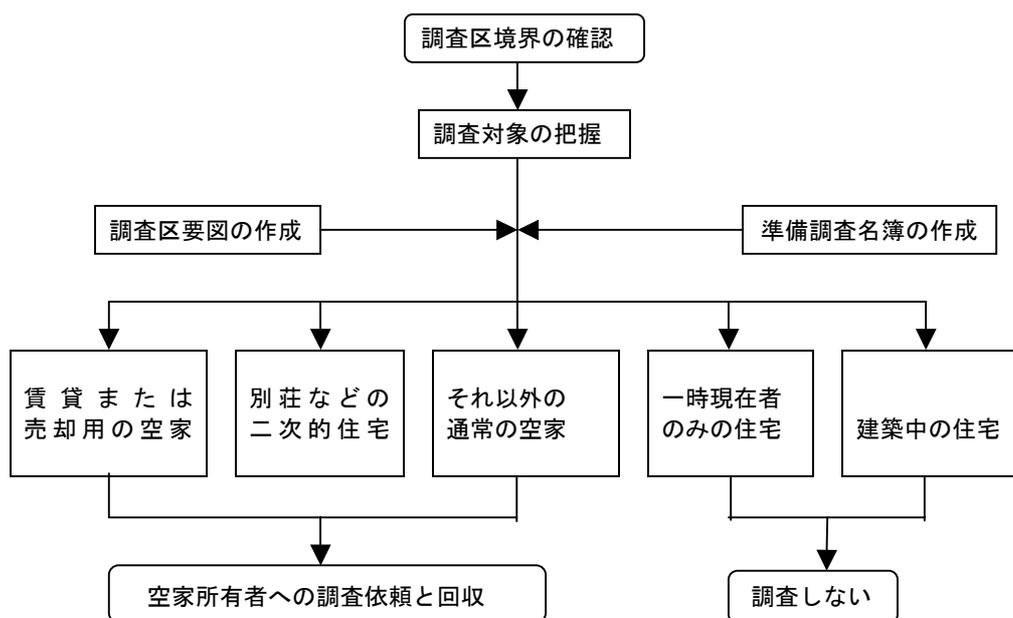
空家所有者についてはヒヤリングを主体とし、留置き調査を併用した。留置き調査分については、後日郵送もしくは再度訪問により回収した。

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）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の特徴であり、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）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】

## 第3章 調査結果の詳細

### 1. 所有者

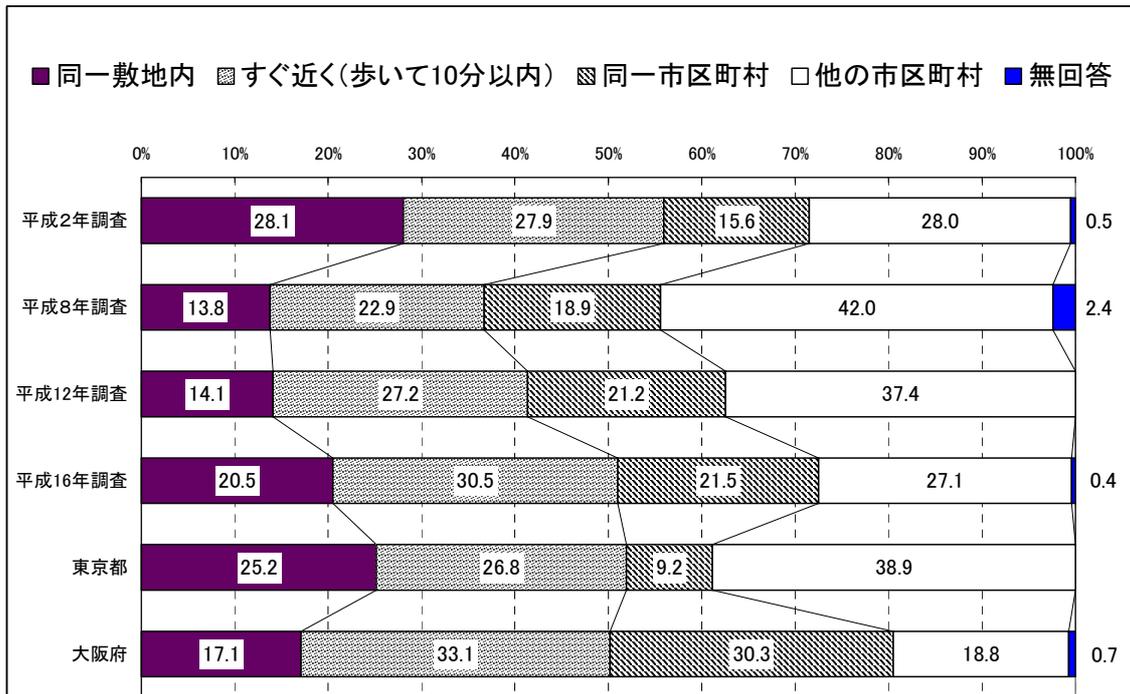
#### (1) 空家の所在地から見た所有者の現住所

##### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の所在地から見た所有者の現住所は、「すぐ近く（歩いて10分以内）」が30.5%と最も多く、次いで「他の市町村」が27.1%、「同一市区町村」が21.5%であった。

平成12年調査に比べると、「他の市町村」と「すぐ近く（歩いて10分以内）」の順位が逆転し、「同一敷地内」の比率が増加しているが、「同一市区町村」の比率は横ばいであった。

図3-1 空家の所在地から見た所有者の現住所／2大都市



(注) 個人所有・法人所有を問わず、すべての空家を対象とした。本社、支社、営業所等、複数拠点を有する法人が所有する空家については、当該物件を直接管理する拠点の所在地を、「所有者の現住所」とした。

表3-1 空家の所在地からみた所有者の現住所／2大都市

(単位:戸、%)

所有者の現住所 地域	全 体	同 一 敷 地 内	1 0 分 以 内 ( す ぐ 近 く 歩 い て )	同 一 市 区 町 村	他 の 市 区 町 村	無 回 答
平成8年調査全体	874	13.8	22.9	18.9	42.0	2.4
平成12年調査全体	962	14.1	27.2	21.2	37.4	-
平成16年調査全体	738	151	225	159	200	3
	100.0	20.5	30.5	21.5	27.1	0.4
東京都	306	77	82	28	119	-
	100.0	25.2	26.8	9.2	38.9	-
大阪府	432	74	143	131	81	3
	100.0	17.1	33.1	30.3	18.8	0.7

利用類型別に見ると、「他の市区町村」の比率は、持家では14.9%と、借家の27.9%の半分程度の水準である。

表3-2 利用類型別・空家の所在地からみた所有者の現住所／2大都市

(単位:戸、%)

所有者の現住所 利用類型	全 体	同 一 敷 地 内	1 0 分 以 内 ( す ぐ 近 く 歩 い て )	同 一 市 区 町 村	他 の 市 区 町 村	無 回 答
平成16年調査全体	738	151	225	159	200	3
	100.0	20.5	30.5	21.5	27.1	0.4
持家	47	12	23	5	7	-
	100.0	25.5	48.9	10.6	14.9	-
借家	691	139	202	154	193	3
	100.0	20.1	29.2	22.3	27.9	0.4
公的借家	105	1.0	7	20	74	3
	100.0	1.0	6.7	19.0	70.5	2.9
民営借家	483	138	195	93	57	-
	100.0	28.6	40.4	19.3	11.8	-
給与住宅	103	-	-	41	62	-
	100.0	-	-	39.8	60.2	-

(注) 1. 空家における「持家」とは、調査票における「個人持家等・その他」に該当するもので、本来、他者に賃貸することを目的とせず、建物所有者自身が居住することを予定している、もしくは他者に販売することを予定している住宅をいう(以下、同様)。

2. 公的借家とは、公営・公団・公社の借家をいう。

(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、東京都では「他の市区町村」の比率が高く、千葉県、茨城県、埼玉県では「すぐ近く(歩いて10分以内)」の比率が高い。また、神奈川県では、「同一市区町村」の比率が高い。

図3-2 空家の所在地からみた所有者の現住所／1都4県

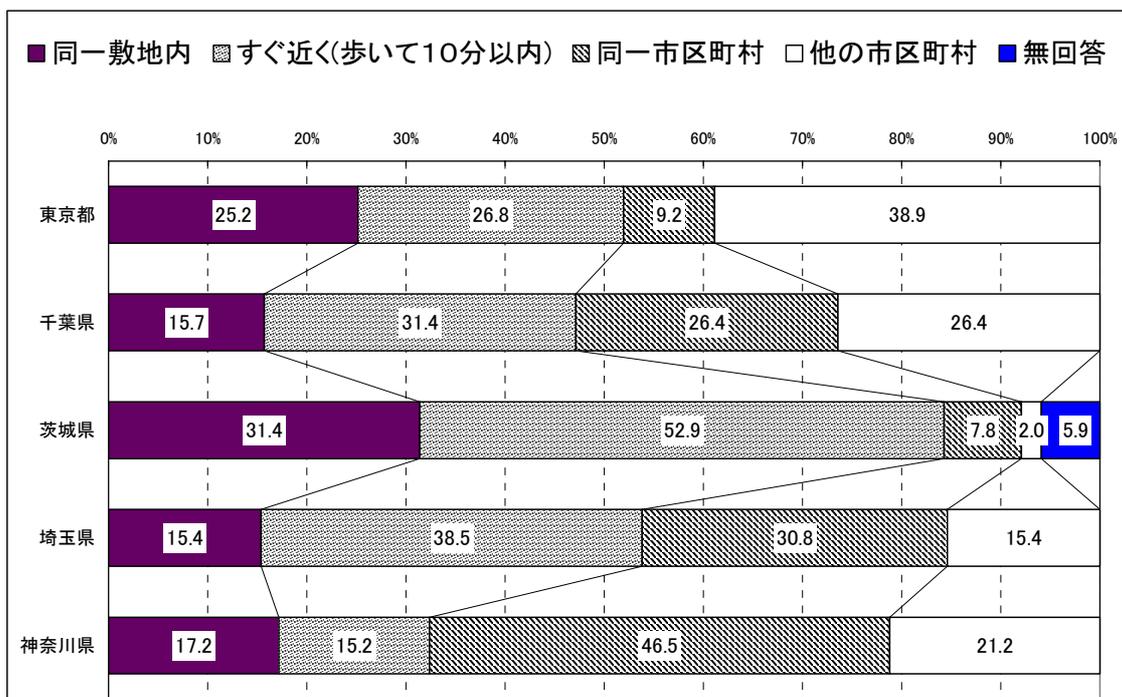


表3-3 空家の所在地から見た所有者の現住所／1都4県

(単位:戸、%)

地域	所有者の現住所					
	全体	同一敷地内	10分以内(すぐ近く)	同一市区町村	他の市区町村	無回答
平成16年調査全体	780 100.0	162 20.8	217 27.8	188 24.1	210 26.9	3 0.4
東京都	306 100.0	77 25.2	82 26.8	28 9.2	119 38.9	-
千葉県	121 100.0	19 15.7	38 31.4	32 26.4	32 26.4	-
茨城県	51 100.0	16 31.4	27 52.9	4 7.8	1 2.0	3 5.9
埼玉県	104 100.0	16 15.4	40 38.5	32 30.8	16 15.4	-
神奈川県	198 100.0	34 17.2	30 15.2	92 46.5	42 21.2	-

表3-4 利用類型別・空家の所在地からみた所有者の現住所／1都4県

(単位:戸、%)

所有者の現住所 利用類型	全 体	同 一 敷 地 内	1 0 分 以 内 ( す ぐ 近 く 歩 い て )	同 一 市 区 町 村	他 の 市 区 町 村	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	162 20.8	217 27.8	188 24.1	210 26.9	3 0.4
持家	66 100.0	20 30.3	19 28.8	5 7.6	22 33.3	- -
借家	714 100.0	142 19.9	198 27.7	183 25.6	188 26.3	3 0.4
公的借家	150 100.0	1 0.7	3 2.0	53 35.3	93 62.0	- -
民営借家	523 100.0	136 26.0	195 37.3	124 23.7	65 12.4	3 0.6
給与住宅	41 100.0	5.0 12.2	- -	6 14.6	30 73.2	- -

(2) 所有主体

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の所有主体は「個人」が64.2%と最も多く、次いで「民間法人」が21.5%、「公的機関」が14.2%であった。

経年変化でみると、今回の平成16年度調査で初めて「個人」の比率が大きく増加し、「公的機関」は微増、「民間法人」は大幅な減少に転じている。

図3-3 所有主体／2大都市

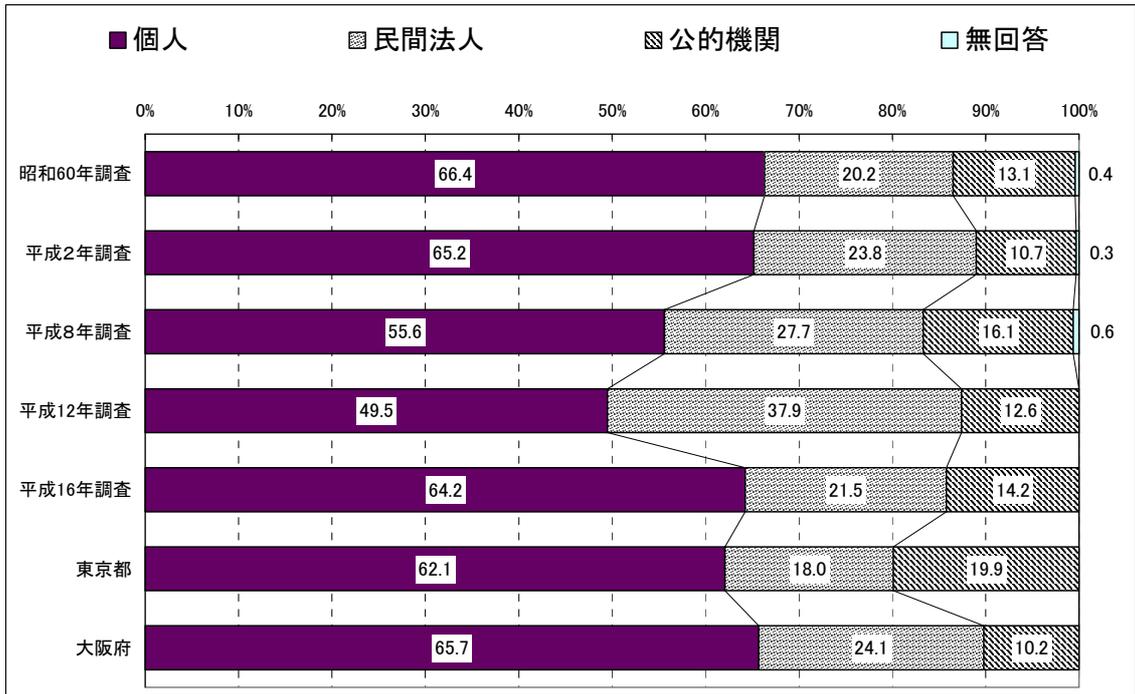


表3-5 所有主体／2大都市

(単位:戸、%)

地域	所有主体			
	全体	個人	民間法人	公的機関
平成8年調査全体	874	55.6	27.7	16.1
平成12年調査全体	962	49.5	37.9	12.6
平成16年調査全体	738	474	159	105
	100.0	64.2	21.5	14.2
	東京都	306	190	55
	100.0	62.1	18.0	19.9
大阪府	432	284	104	44
	100.0	65.7	24.1	10.2

利用類型別にみると、持家の空家所有者はすべて「個人」である。借家の空家所有者は、民営借家が、「個人」所有 88.4%、「民間法人」所有 11.6%、給与住宅はすべて「民間法人」所有である。

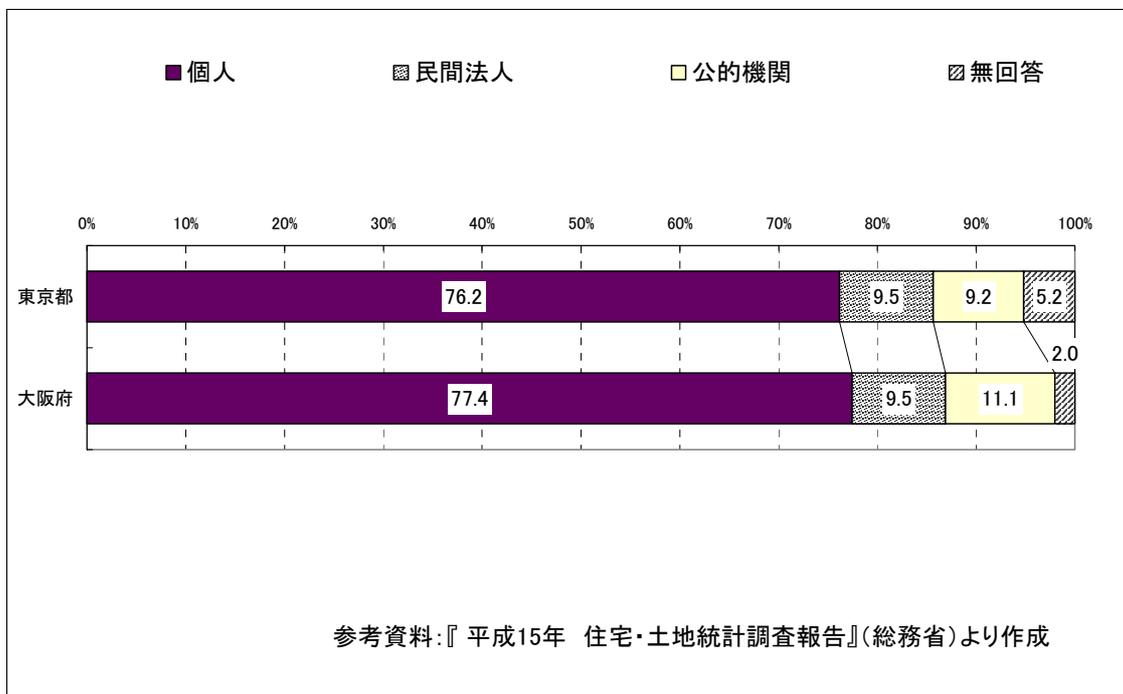
表 3 - 6 利用類型別・所有主体 / 2 大都市

(単位:戸、%)

利用類型 \ 所有主体	全 体	個 人	民 間 法 人	公 的 機 関
平成16年調査全体	738 100.0	474 64.2	159 21.5	105 14.2
持家	47 100.0	47 100.0	- -	- -
借家	691 100.0	427 61.8	159 23.0	105 15.2
公的借家	105 100.0	- -	- -	105 100.0
民営借家	483 100.0	427 88.4	56 11.6	- -
給与住宅	103 100.0	- -	103 100.0	- -

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の所有主体

図3-4 居住者のいる住宅の所有主体



(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、いずれにおいても「個人」の比率が最も高く、千葉県、茨城県、埼玉県が7割台、東京都6割強、神奈川県5割弱である。

図3-5 所有主体／1都4県

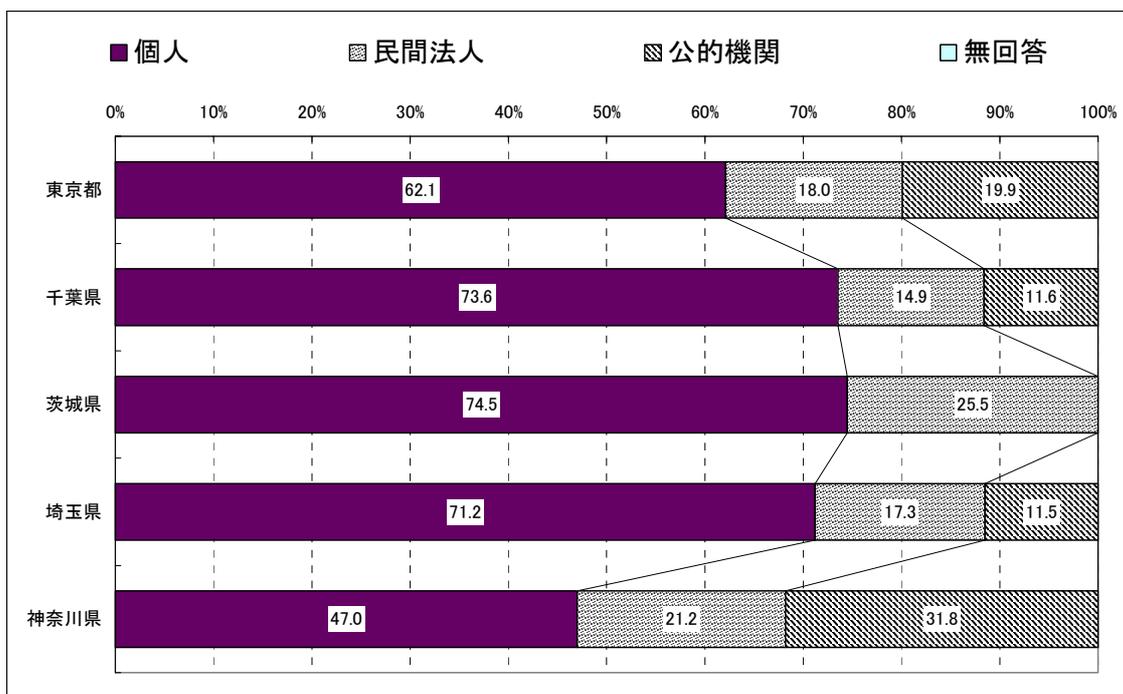


表 3 - 7 所有主体 / 1 都 4 県

(単位:戸、%)

地域 \ 所有主体	全 体	個 人	民間 法人	公 的 機 関
平成16年調査全体	780 100.0	484 62.1	146 18.7	150 19.2
東京都	306 100.0	190 62.1	55 18.0	61 19.9
千葉県	121 100.0	89 73.6	18 14.9	14 11.6
茨城県	51 100.0	38 74.5	13 25.5	- -
埼玉県	104 100.0	74 71.2	18 17.3	12 11.5
神奈川県	198 100.0	93 47.0	42 21.2	63 31.8

表 3 - 8 利用類型別・所有主体 / 1 都 4 県

(単位:戸、%)

利用類型 \ 所有主体	全 体	個 人	民間 法人	公 的 機 関
平成16年調査全体	780 100.0	484 62.1	146 18.7	150 19.2
持家	66 100.0	66 100.0	- -	- -
借家	714 100.0	418 58.5	146 20.4	150 21.0
公的借家	150 100.0	- -	- -	150 100.0
民営借家	523 100.0	418 79.9	105 20.1	- -
給与住宅	41 100.0	- -	41 100.0	- -

(3) 個人所有者の満年齢

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の個人所有者の満年齢は、「60歳以上」が69.0%であるが、うち、「65歳以上」は58.2%であり、空家所有者の高齢化の進行を示している。

図3-6 個人所有者の満年齢／2大都市

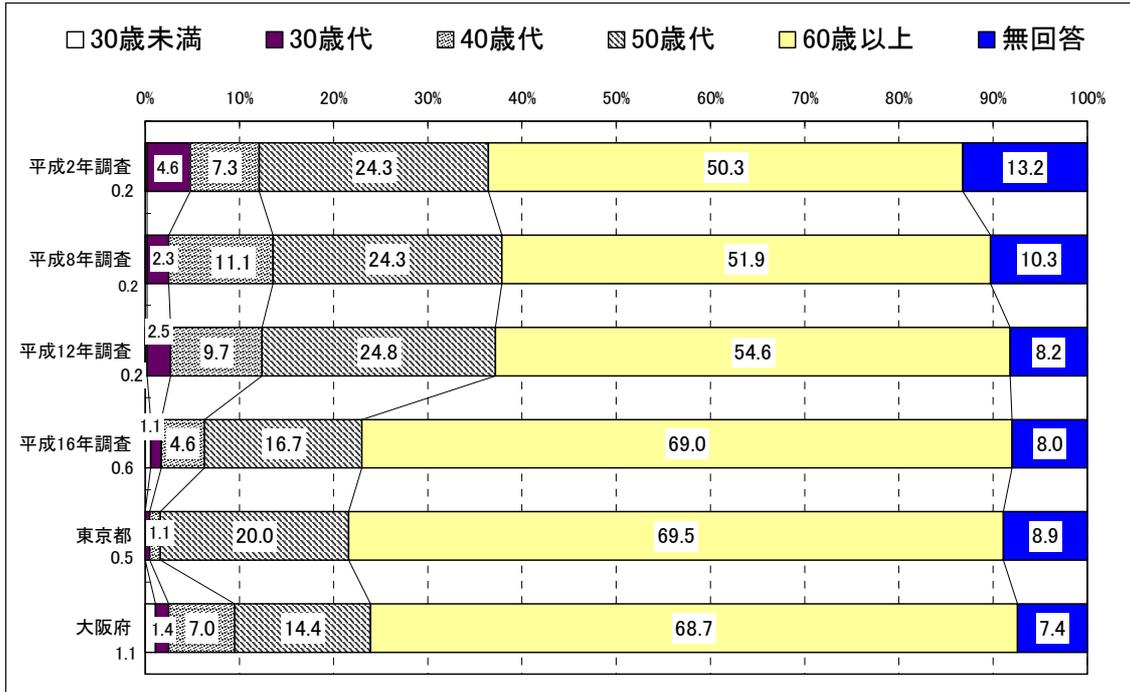


表3-9 個人所有者の満年齢／2大都市

(単位:戸、%)

地域	個人所有者の満年齢								
	全 体	30 歳未 満	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳 ～ 64 歳	65 歳 以上	無 回 答	平均 (歳)
平成8年調査全体	486	0.2	2.3	11.1	24.3	51.9		10.3	68.8
平成12年調査全体	476	0.2	2.5	9.7	24.8	54.6		8.2	69.4
平成16年調査全体	474	3	5	22	79	51	276	38	63.7
	100.0	0.6	1.1	4.6	16.7	10.8	58.2	8.0	
	東京都	190	-	1	2	38	19	113	17
	100.0	-	0.5	1.1	20.0	10.0	59.5	8.9	
大阪府	284	3	4	20	41	32	163	21	63.1
	100.0	1.1	1.4	7.0	14.4	11.3	57.4	7.4	

利用類型別にみると、平均年齢では持家の空家所有者が 58.0 歳、借家の空家所有者が 64.4 歳である。

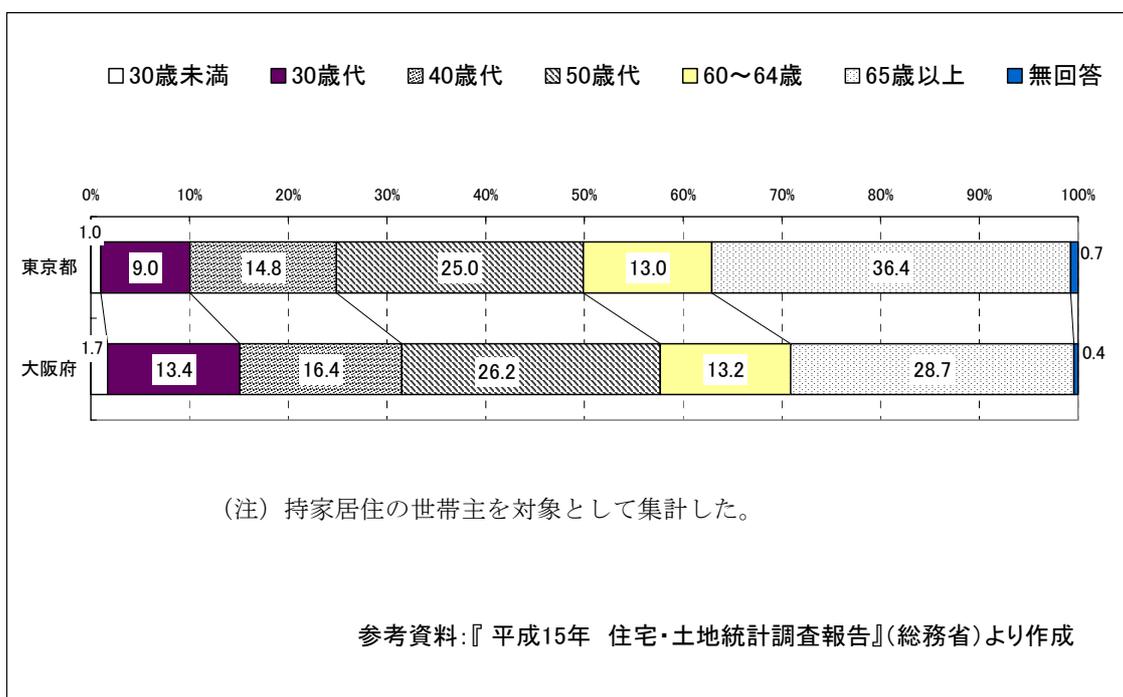
表3-10 利用類型別・個人所有者の満年齢／2大都市

(単位:戸、%)

個人所有者の満年齢 利用類型	個人所有者の満年齢								
	全 体	3 0 歳 未 満	3 0 歳 代	4 0 歳 代	5 0 歳 代	6 0 ～ 6 4 歳	6 5 歳 以上	無 回 答	平均 ( 歳 )
平成16年調査全体	474 100.0	3 0.6	5 1.1	22 4.6	79 16.7	51 10.8	276 58.2	38 8.0	63.7
持家	47 100.0	-	5 10.6	6 12.8	8 17.0	10 21.3	16 34.0	2 4.3	58.0
借家	427 100.0	3 0.7	0	16 3.7	71 16.6	41 9.6	260 60.9	36 8.4	64.4

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の所有者の満年齢

図3-7 居住者のいる住宅の個人所有者の満年齢



(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、「65歳以上」の比率は、茨城県が89.5%と最も高く、次いで、東京都が59.5%、神奈川県が57.0%であった。

図3-8 個人所有者の満年齢/1都4県

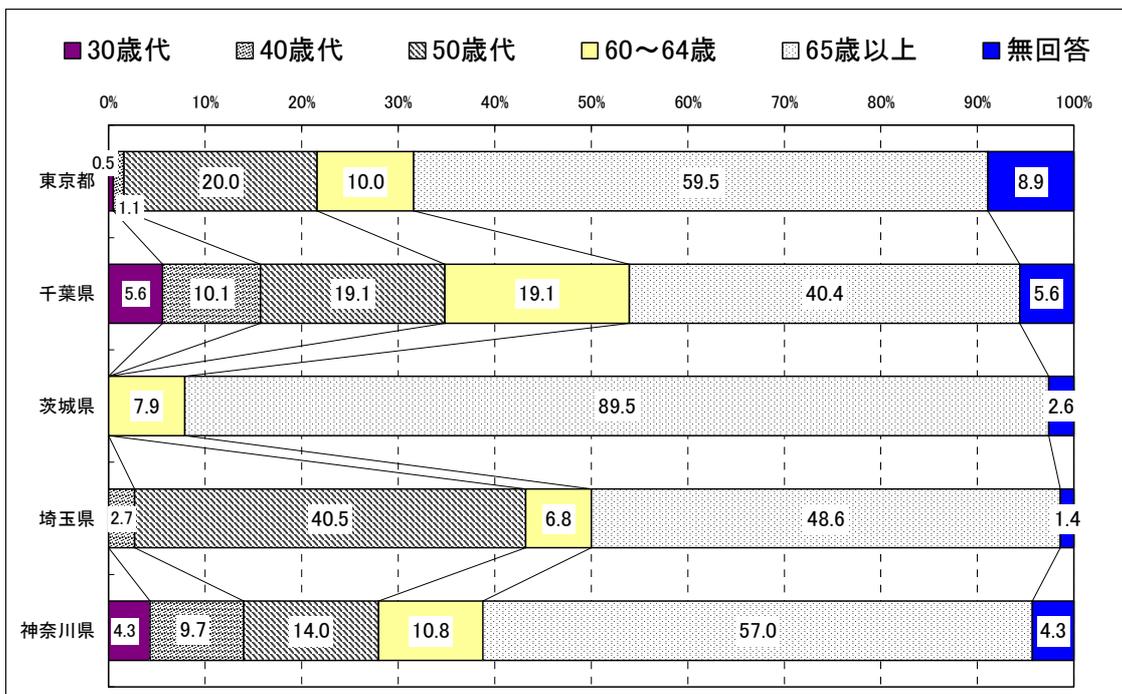


表3-11 個人所有者の満年齢/1都4県

(単位:戸、%)

個人所有者の満年齢	全	30歳代	40歳代	50歳代	60~64歳	65歳以上	無回答	平均(歳)
平成16年調査全体	484	10	22	98	54	272	28	63.3
東京都	190	1	2	38	19	113	17	64.7
千葉県	89	5	9	17	17	36	5	60.2
茨城県	38	-	-	-	3	34	1	68.1
埼玉県	74	-	2	30	5	36	1	62.1
神奈川県	93	4	9	13	10	53	4	62.2

表 3 - 1 2 利用類型別・個人所有者の満年齢／1都4県

(単位:戸、%)

個人所有者の満年齢 利用類型	全 体	3 0 歳 代	4 0 歳 代	5 0 歳 代	6 0 ～ 6 4 歳	6 5 歳 以上	無 回 答	平 均 ( 歳 )
平成16年調査全体	484 100.0	10 2.1	22 4.5	98 20.2	54 11.2	272 56.2	28 5.8	63.3
持家	66 100.0	2 3.0	5 7.6	7 10.6	11 16.7	33 50.0	8 12.1	62.7
借家	418 100.0	8 1.9	17 4.1	91 21.8	43 10.3	239 57.2	20 4.8	63.3

(4) 個人所有者の職業

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の個人所有者の職業をみると、「自営（賃貸住宅経営）」と「自営（その他・農林漁業・商工）」を合計した自営業の比率が55.3%と高く、次いで、「無職」が28.1%、「常雇」が7.0%である。

図3-9 個人所有者の職業／2大都市

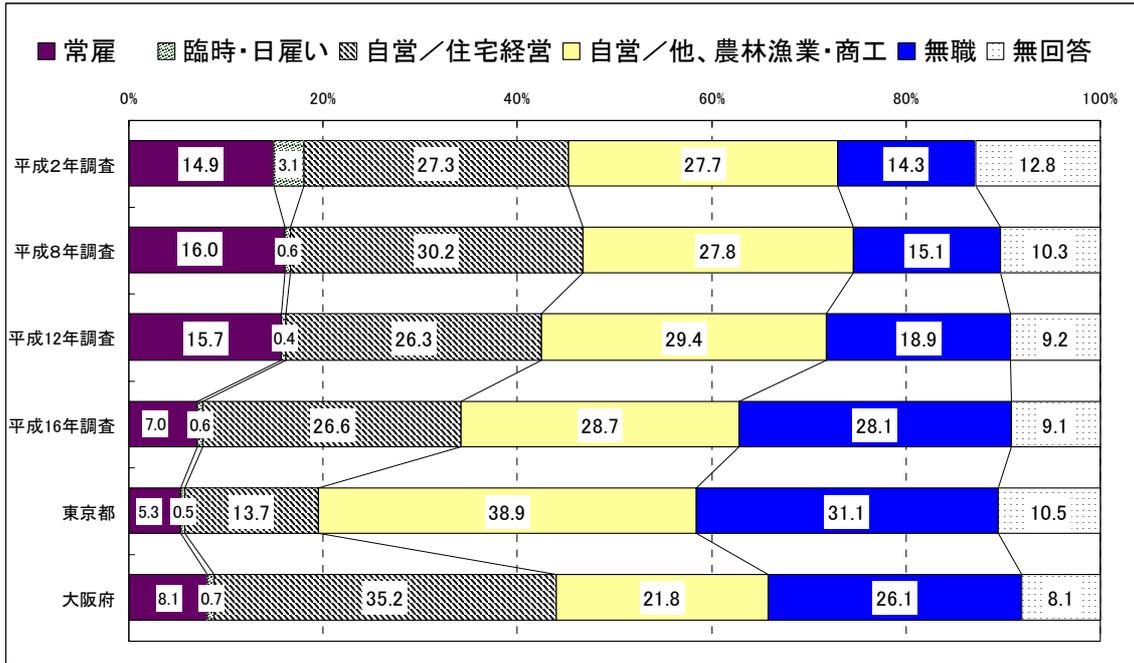


表3-13 個人所有者の職業／2大都市

(単位:戸、%)

個人所有者の職業 地域	全体	常雇	臨時・日雇い	(賃貸住宅経営) 自営	自営(その他・農林漁業・商工)	無職	無回答
平成8年調査全体	486	16.0	0.6	30.2	27.8	15.1	10.3
平成12年調査全体	476	15.7	0.4	26.3	29.4	18.9	9.2
平成16年調査全体	474	33	3	126	136	133	43
	100.0	7.0	0.6	26.6	28.7	28.1	9.1
東京都	190	10	1	74	74	59	20
	100.0	5.3	0.5	13.7	38.9	31.1	10.5
大阪府	284	23	2	62	62	74	23
	100.0	8.1	0.7	35.2	21.8	26.1	8.1

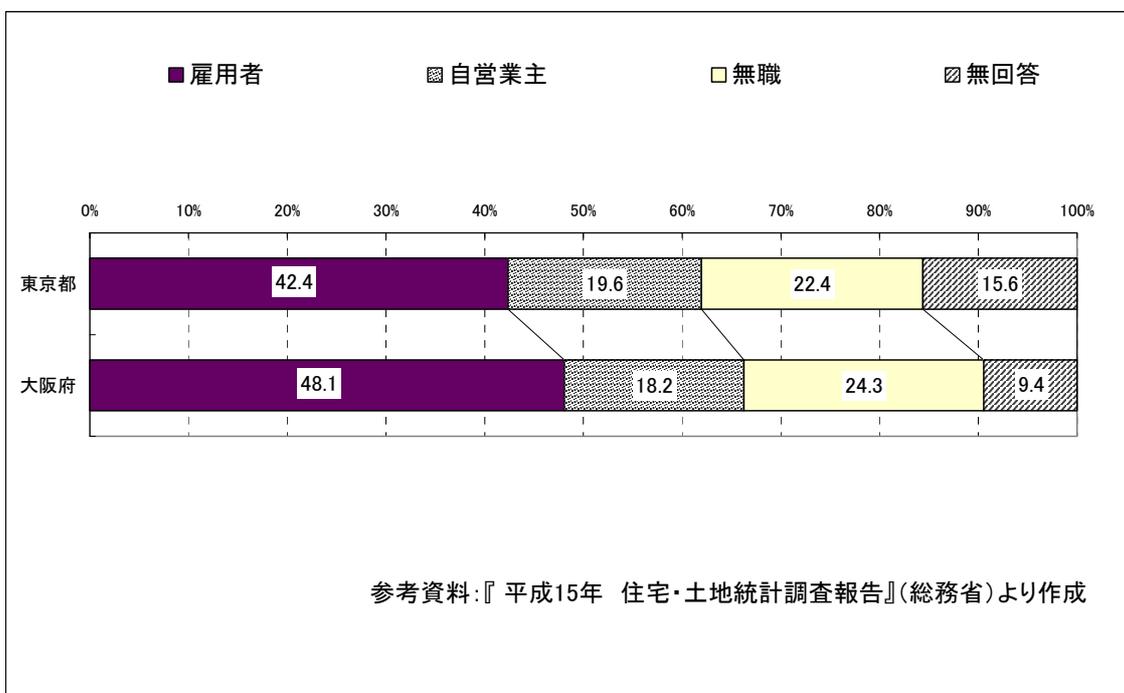
表3-14 利用類型別・個人所有者の職業／2大都市

(単位:戸、%)

個人所有者の職業 利用類型	全 体	常 雇	臨 時 ・ 日 雇 い	自 営 (賃 貸 住 宅 経 営)	自 営 (農 林 漁 業 ・ 商 工 ・ 其 他)	無 職	無 回 答
平成16年調査全体	474 100.0	33 7.0	3 0.6	126 26.6	136 28.7	133 28.1	43 9.1
持家	47 100.0	15 31.9	2 4.3	3 6.4	7 14.9	18 38.3	2 4.3
借家	427 100.0	18 4.2	1 0.2	123 28.8	129 30.2	115 26.9	41 9.6
公的借家	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
民営借家	427 100.0	18 4.2	1 0.2	123 28.8	129 30.2	115 26.9	41 9.6
給与住宅	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の個人所有者の職業

図3-10 居住者のいる住宅の個人所有者の職業



(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、自営業比率の最も高いのは埼玉県(64.9%)、次いで、千葉県(57.3%)、東京都(52.6%)、神奈川県(48.4%)の順である。

図3-11 個人所有者の職業/1都4県

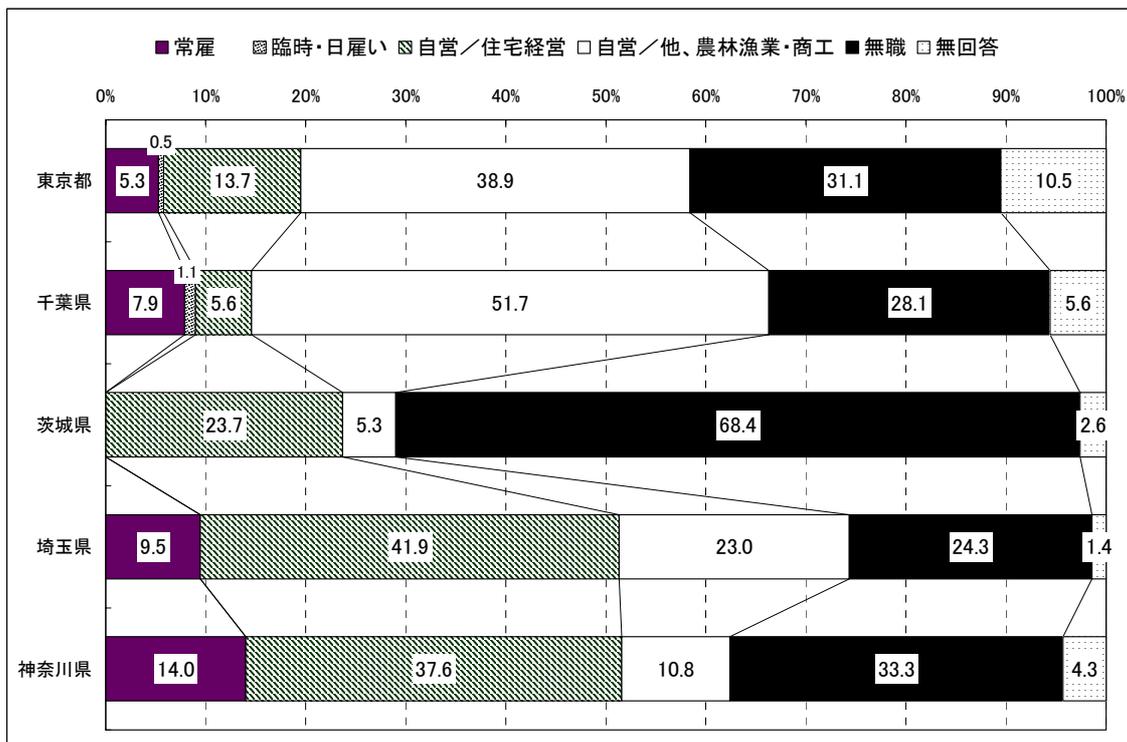


表3-15 個人所有者の職業/1都4県

(単位:戸、%)

個人所有者の職業 地域	全 体	常 雇	臨 時 ・ 日 雇 い	自 営 (賃 貸 住 宅 経 営)	自 営 (そ の 他 ・ 農 林 漁 業 ・ 商 工)	無 職	無 回 答
平成16年調査全体	484 100.0	37 7.6	2 0.4	106 21.9	149 30.8	159 32.9	31 6.4
東京都	190 100.0	10 5.3	1 0.5	26 13.7	74 38.9	59 31.1	20 10.5
千葉県	89 100.0	7 7.9	1 1.1	5 5.6	46 51.7	25 28.1	5 5.6
茨城県	38 100.0	-	-	9 23.7	2 5.3	26 68.4	1 2.6
埼玉県	74 100.0	7 9.5	-	31 41.9	17 23.0	18 24.3	1 1.4
神奈川県	93 100.0	13 14.0	-	35 37.6	10 10.8	31 33.3	4 4.3

表3-16 利用類型別・個人所有者の職業／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型	個人所有者の職業						
	全 体	常 雇	臨 時・ 日 雇 い	自 営 (賃 貸 住 宅 経 営)	自 営 (農 林 漁 業・ 商 工)	自 営 (其 他)	無 職
平成16年調査全体	484 100.0	37 7.6	2 0.4	106 21.9	149 30.8	159 32.9	31 6.4
持家	66 100.0	14 21.2	-	4 6.1	12 18.2	28 42.4	8 12.1
借家	418 100.0	23 5.5	2 0.5	102 24.4	137 32.8	131 31.3	23 5.5
公的借家	-	-	-	-	-	-	-
民営借家	418 100.0	23 5.5	2 0.5	102 24.4	137 32.8	131 31.3	23 5.5
給与住宅	-	-	-	-	-	-	-

(5) 個人所有者の世帯類型

(イ) 2大都市(東京都・大阪府)

空家の個人所有者の世帯類型をみると、「親と子の世帯」が39.2%と最も多く、次いで、「親子・孫の3世代にわたる世帯」が22.6%、「夫婦のみの世帯」が17.5%となった。

経年変化でみると、「親と子の世帯」が減少し、代って「親子・孫の3世代にわたる世帯」が増加している。

図3-12 個人所有者の世帯類型／2大都市

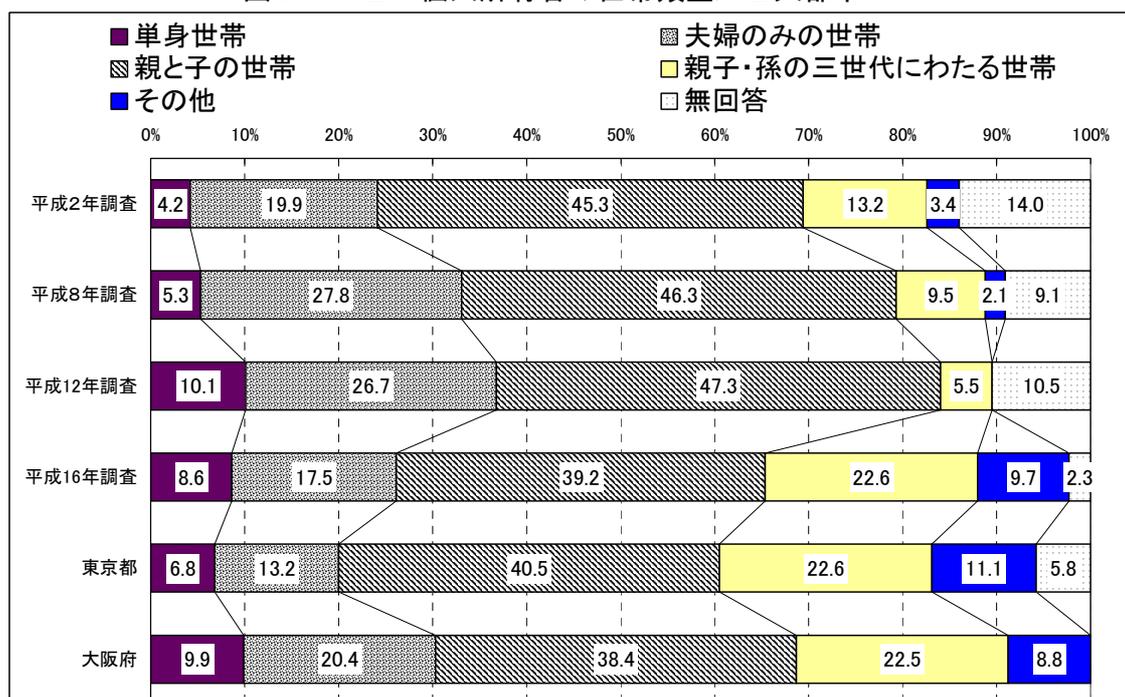


表3-17 個人所有者の世帯類型／2大都市

(単位:戸、%)

地域 \ 世帯類型	全 体	単 身 世 帯	夫 婦 の み の 世 帯	親 と 子 の 世 帯	3 世 代 に わ た る 世 帯	そ の 他	無 回 答
平成8年調査全体	486	5.3	27.8	46.3	9.5	2.1	9.1
平成12年調査全体	476	10.1	26.7	47.3	5.5	-	10.5
平成16年調査全体	474	41	83	186	107	46	11
	100.0	8.6	17.5	39.2	22.6	9.7	2.3
東京都	190	13	25	77	43	21	11
	100.0	6.8	13.2	40.5	22.6	11.1	5.8
大阪府	284	28	58	109	64	25	-
	100.0	9.9	20.4	38.4	22.5	8.8	-

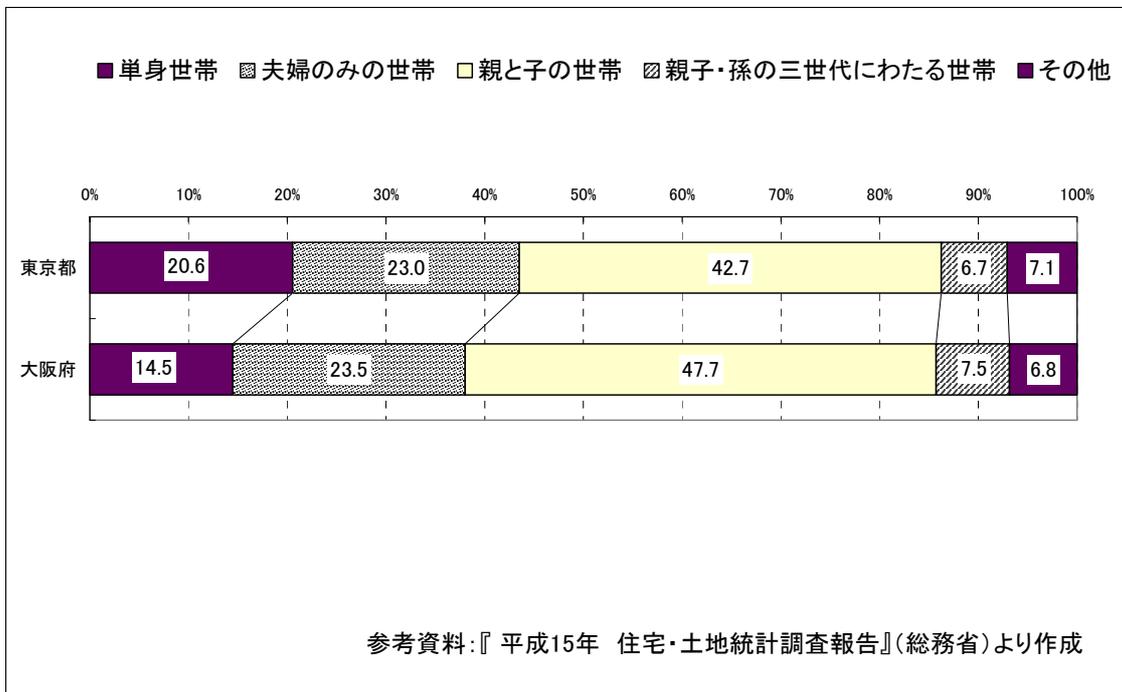
表3-18 利用類型別・個人所有者の世帯類型／2大都市

(単位:戸、%)

利用類型 \ 世帯類型	全 体	単 身 世 帯	夫 婦 の み の 世 帯	親 と 子 の 世 帯	3 世 代 に わ た る 世 帯	そ の 他	無 回 答
平成16年調査全体	474	41	83	186	107	46	11
	100.0	8.6	17.5	39.2	22.6	9.7	2.3
持家	47	3	7	26	7	3	1
	100.0	6.4	14.9	55.3	14.9	6.4	2.1
借家	427	38	76	160	100	43	10
	100.0	8.9	17.8	37.5	23.4	10.1	2.3
公的借家	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
民営借家	427	38	76	160	100	43	10
	100.0	8.9	17.8	37.5	23.4	10.1	2.3
給与住宅	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の個人所有者の世帯類型

図3-13 居住者のいる住宅の個人所有者の世帯類型



(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、いずれの地域においても「親と子の世帯」の比率が最も高く、次いで、「親子・孫3世代にわたる世帯」の比率が高い。ただし、千葉県では、「夫婦のみの世帯」が27.0%、「親子・孫3世代にわたる世帯」が11.2%と逆転している。

図3-14 個人所有者の世帯類型/1都4県

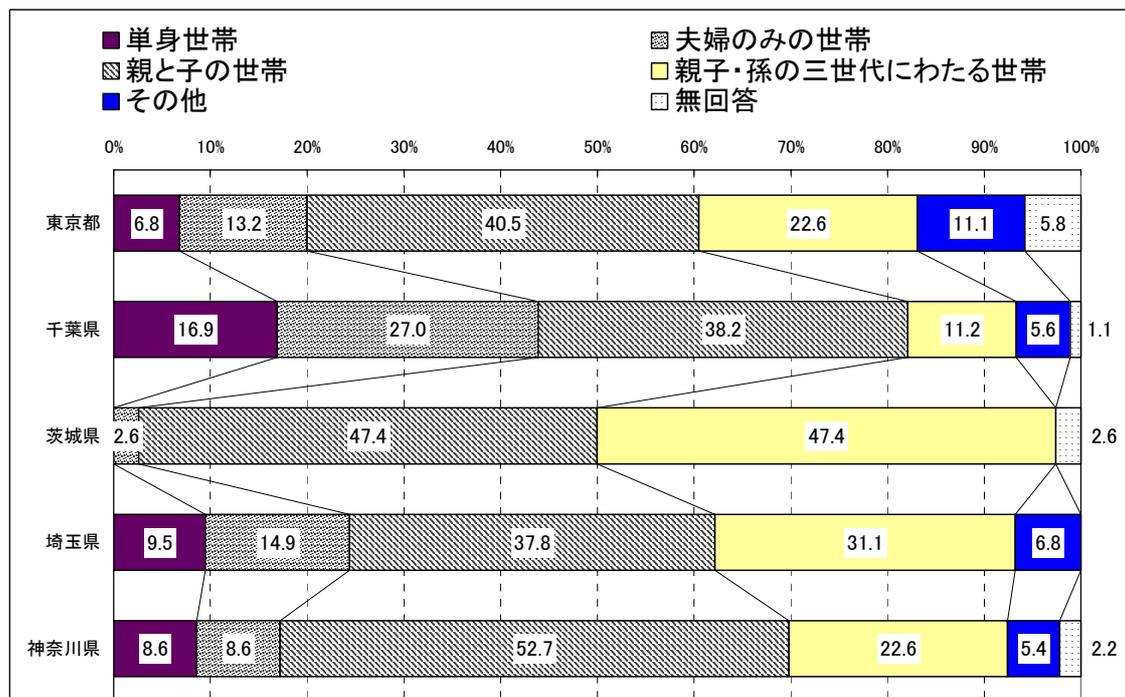


表3-19 個人所有者の世帯類型/1都4県

(単位:戸、%)

個人所有者の世帯類型	全	単	夫	親	3	そ	無
地域	体	身世帯	婦のみの世帯	と子の世帯	世代にわたる世帯	他	回答
平成16年調査全体	484	43	69	206	115	36	15
	100.0	8.9	14.3	42.6	23.8	7.4	3.1
東京都	190	13	25	77	43	21	11
	100.0	6.8	13.2	40.5	22.6	11.1	5.8
千葉県	89	15	24	34	10	5	1
	100.0	16.9	27.0	38.2	11.2	5.6	1.1
茨城県	38	-	1	18	18	-	1
	100.0	-	2.6	47.4	47.4	-	2.6
埼玉県	74	7	11	28	23	5	-
	100.0	9.5	14.9	37.8	31.1	6.8	-
神奈川県	93	8	8	49	21	5	2
	100.0	8.6	8.6	52.7	22.6	5.4	2.2

表 3 - 2 0 利用類型別・個人所有者の世帯類型／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型 \ 世帯類型	全 体	単 身 世 帯	夫 婦 の み の 世 帯	親 と 子 の 世 帯	3 世 代 に わ た る 世 帯	そ の 他	無 回 答
平成16年調査全体	484 100.0	43 8.9	69 14.3	206 42.6	115 23.8	36 7.4	15 3.1
持家	66 100.0	3 4.5	14 21.2	26 39.4	12 18.2	8 12.1	3 4.5
借家	418 100.0	40 9.6	55 13.2	180 43.1	103 24.6	28 6.7	12 2.9
公的借家	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
民営借家	418 100.0	40 9.6	55 13.2	180 43.1	103 24.6	28 6.7	12 2.9
給与住宅	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

## 2. 用途地域

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家がある用途地域は、「住居系」が76.3%と最も多く、次いで、「商業系」が13.8%、「工業系」が9.9%であった。

経年変化でみると、「住居系」が減少、「商業系」が増加傾向にある。

図3-15 用途地域／2大都市

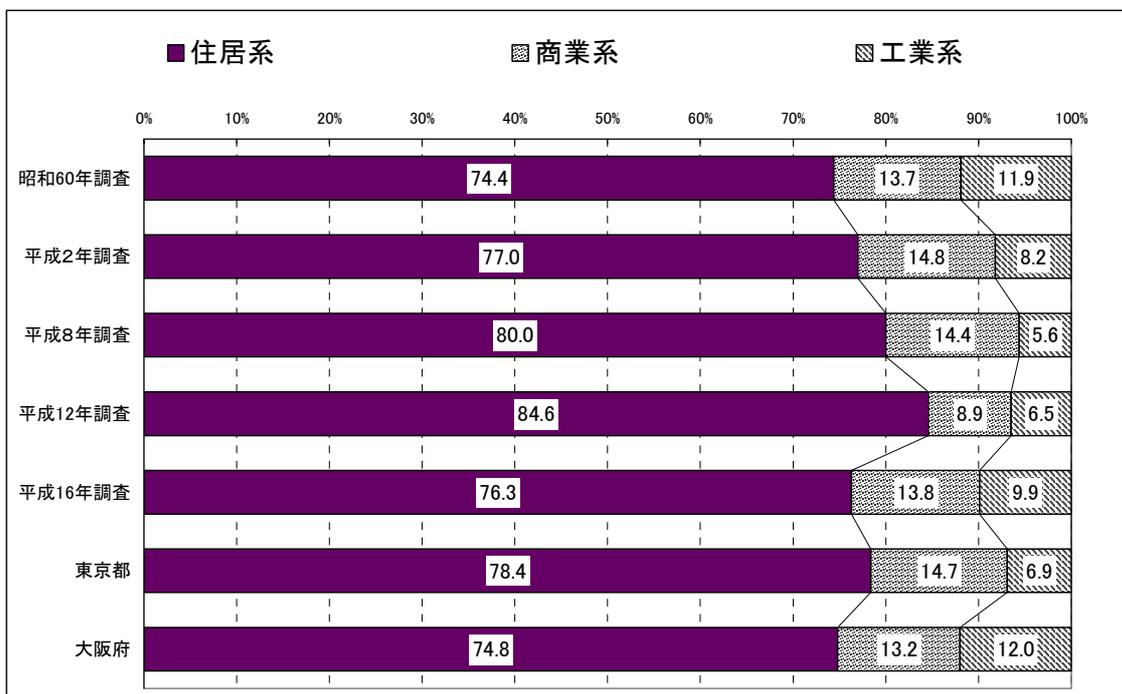


表 3 - 2 1 用途地域 / 2 大都市

(単位:戸、%)

用途地域 地域	全 体	住 居 系	商 業 系	工 業 系
平成 8 年調査全体	874	80.0	14.4	5.6
平成 12 年調査全体	962	84.6	8.9	6.5
平成 16 年調査全体	738	563	102	73
	100.0	76.3	13.8	9.9
東京都	306	240	45	21
	100.0	78.4	14.7	6.9
大阪府	432	323	57	52
	100.0	74.8	13.2	12.0

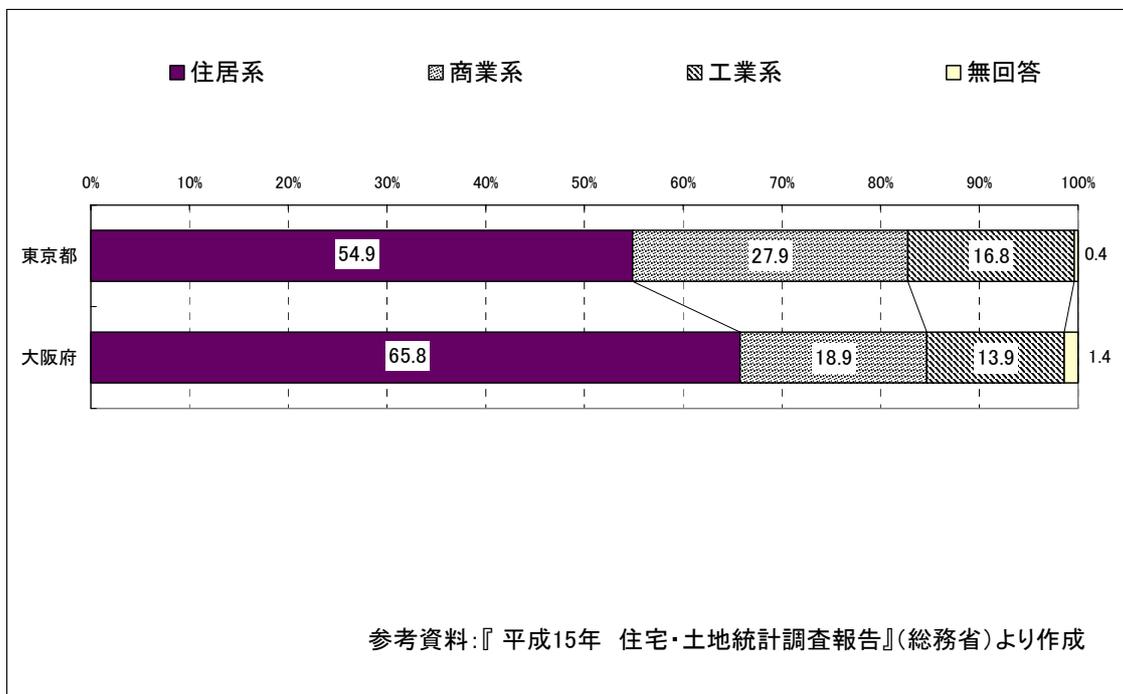
表 3 - 2 2 利用類型別・用途地域 / 2 大都市

(単位:戸、%)

用途地域 利用類型	全 体	住 居 系	商 業 系	工 業 系
平成 16 年調査全体	738	563	102	73
	100.0	76.3	13.8	9.9
持家	47	36	8	3
	100.0	76.6	17.0	6.4
借家	691	527	94	70
	100.0	76.3	13.6	10.1
公的借家	105	98	5	2
	100.0	93.3	4.8	1.9
民営借家	483	326	89	68
	100.0	67.5	18.4	14.1
給与住宅	103	103	-	-
	100.0	100.0	-	-

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の用途地域

図 3 - 1 6 居住者のいる住宅の用途地域



(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、いずれの地域においても「住居系」の比率が最も高いが、東京都、茨城県においては「商業系」の比率が高く、神奈川県においては「指定なし」の比率が高い。

図3-17 用途地域／1都4県

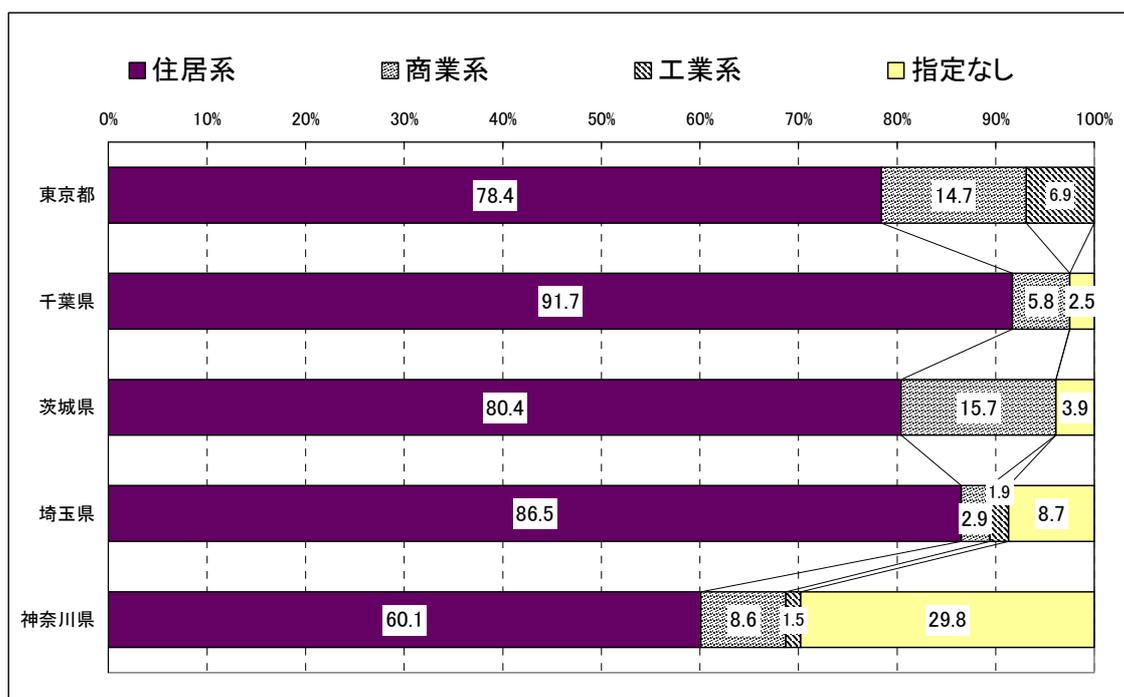


表3-23 用途地域／1都4県

(単位:戸、%)

地域	用途地域				
	全体	住居系	商業系	工業系	指定なし
平成16年調査全体	780	601	80	26	73
	100.0	77.1	10.3	3.3	9.4
東京都	306	240	45	21	-
	100.0	78.4	14.7	6.9	-
千葉県	121	111	7	-	3
	100.0	91.7	5.8	-	2.5
茨城県	51	41	8	-	2
	100.0	80.4	15.7	-	3.9
埼玉県	104	90	3	2	9
	100.0	86.5	2.9	1.9	8.7
神奈川県	198	119	17	3	59
	100.0	60.1	8.6	1.5	29.8

表 3 - 2 4 利用類型別・用途地域 / 1 都 4 県

(単位:戸、%)

用途地域 利用類型	全体	住居系	商業系	工業系	指定なし
平成16年調査全体	780 100.0	601 77.1	80 10.3	26 3.3	73 9.4
持家	66 100.0	49 74.2	6 9.1	3 4.5	8 12.1
借家	714 100.0	552 77.3	74 10.4	23 3.2	65 9.1
公的借家	150 100.0	97 64.7	5 3.3	1 0.7	47 31.3
民営借家	523 100.0	414 79.2	69 13.2	22 4.2	18 3.4
給与住宅	41 100.0	41 100.0	- -	- -	- -

### 3. 立地

#### (1) 最寄りの鉄道駅からの距離

##### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

最寄りの鉄道駅から空家までの距離は、「500m以上1km未満」に存するものが44.3%と最も多い。過去の調査との比較では、「500m未満」が減少、「1km以上」が増加し、遠距離化の傾向が見られる。

図3-18 最寄りの鉄道駅からの距離／2大都市

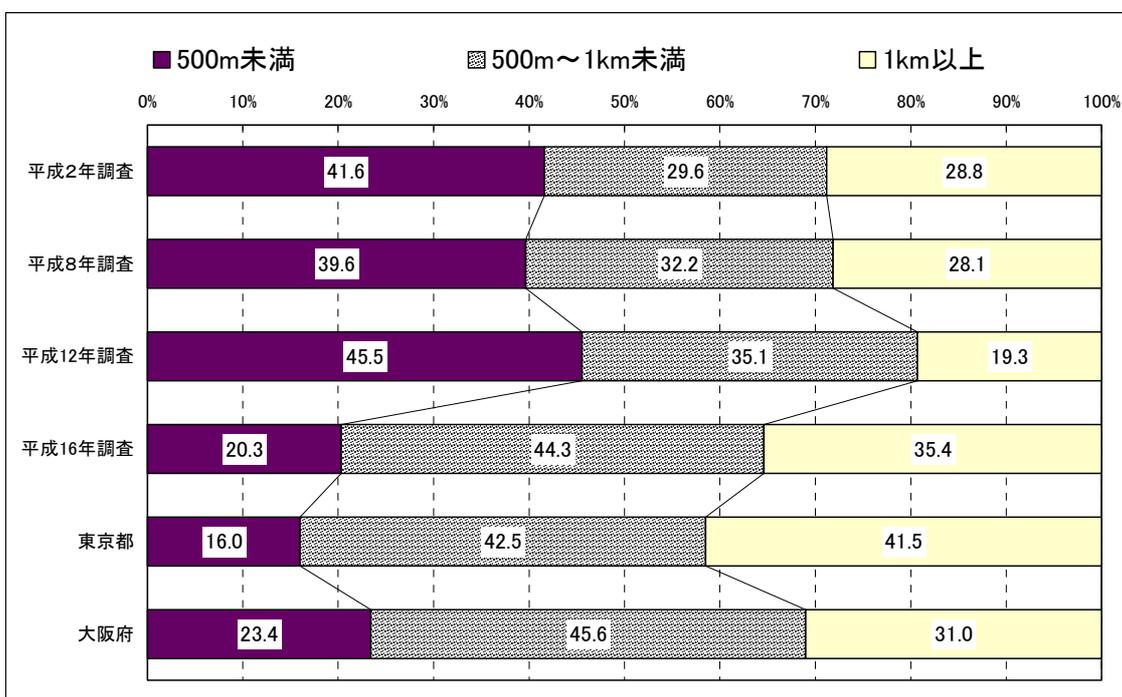


表 3 - 2 5 最寄りの鉄道駅からの距離 / 2大都市

(単位:戸、%)

地域 \ 距離	全 体	5 0 0 m 未 満	1 5 k 0 m 0 未 満	1 k m 以 上
平成8年調査全体	874	39.6	32.2	28.1
平成12年調査全体	962	45.5	35.1	19.3
平成16年調査全体	738	150	327	261
	100.0	20.3	44.3	35.4
東京都	306	49	130	127
	100.0	16.0	42.5	41.5
大阪府	432	101	197	134
	100.0	23.4	45.6	31.0

利用類型別にみると、「持家」の方が「借家」よりもわずかながら最寄り駅から近距離にある。「借家」の内訳では、「民営借家」が比較的近距离にあり、「給与住宅」は、「1 km 以上」の遠距離に存するものが約6割を占める。

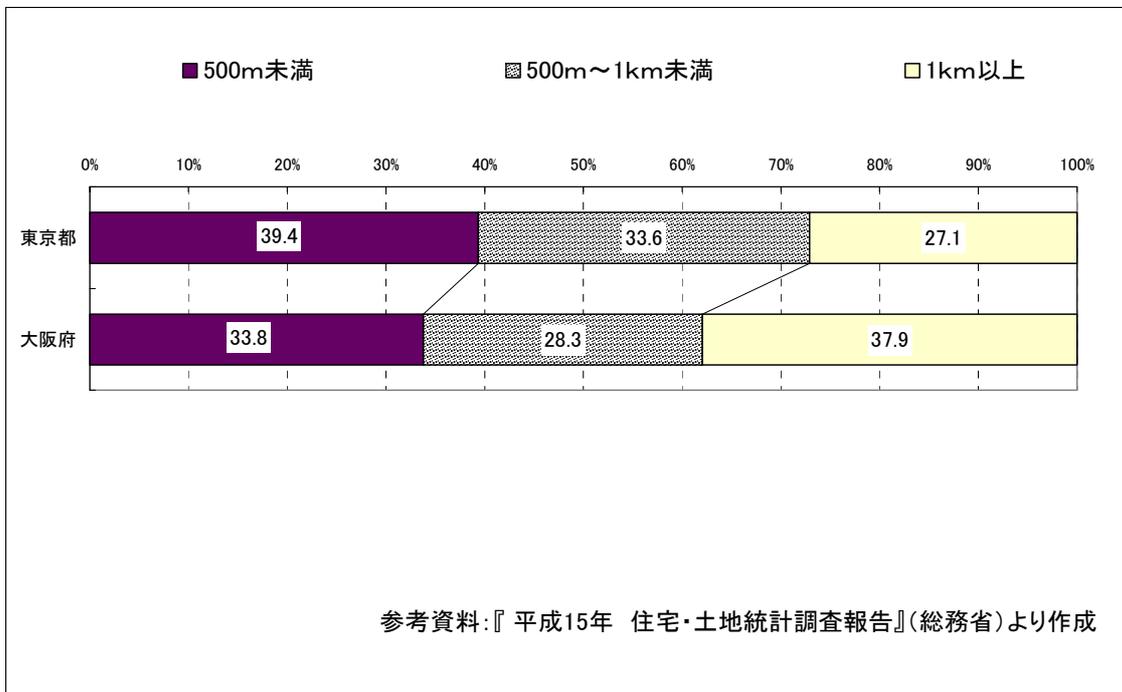
表 3 - 2 6 利用類型別・最寄りの鉄道駅からの距離 / 2大都市

(単位:戸、%)

利用類型 \ 距離	全 体	5 0 0 m 未 満	1 5 k 0 m 0 未 満	1 k m 以 上
平成16年調査全体	738	150	327	261
	100.0	20.3	44.3	35.4
持家	47	12	19	16
	100.0	25.5	40.4	34.0
借家	691	138	308	245
	100.0	20.0	44.6	35.5
公的借家	105	13	60	32
	100.0	12.4	57.1	30.5
民営借家	483	125	207	151
	100.0	25.9	42.9	31.3
給与住宅	103	-	41	62
	100.0	-	39.8	60.2

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の最寄りの鉄道駅からの距離

図3-19 居住者のいる住宅の最寄りの鉄道駅からの距離



(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、東京都では過半が「1km未満」にあるが、茨城県、神奈川県、千葉県では、「1km以上」の距離に存するものが、7～9割である。

図3-20 最寄りの鉄道駅からの距離／1都4県

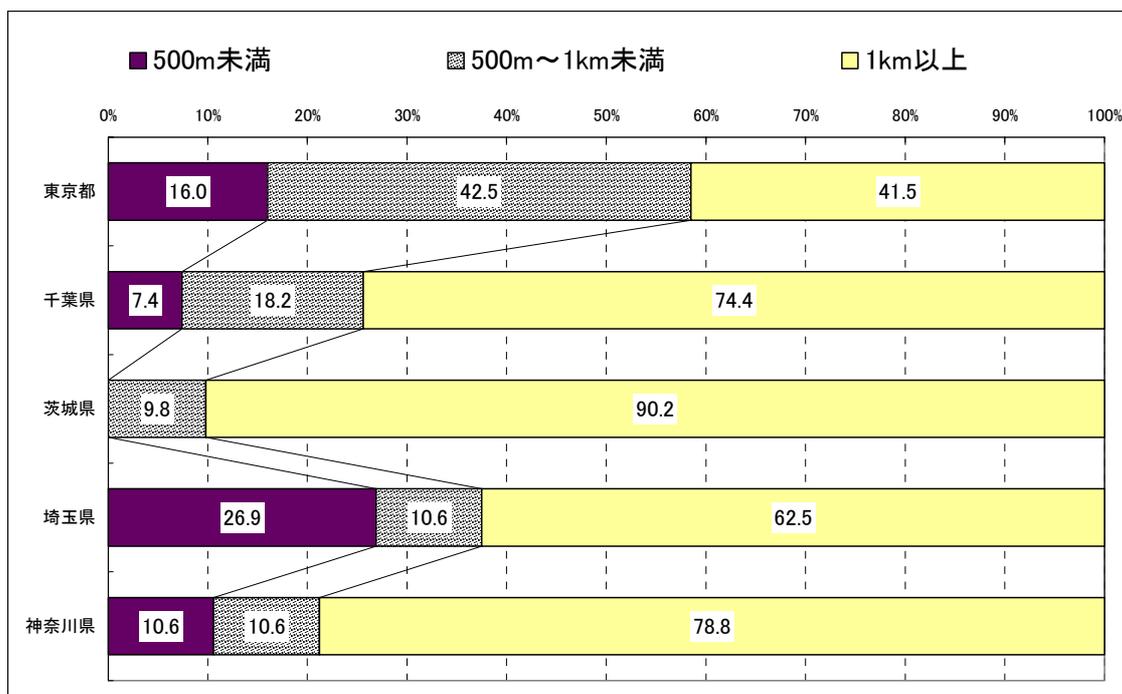


表3-27 最寄りの鉄道駅からの距離／1都4県

(単位:戸、%)

地域	距離			
	全 体	5 0 0 m 未 満	1 5 k 0 m 0 未 満	1 k m 以 上
平成16年調査全体	780 100.0	107 13.7	189 24.2	484 62.1
東京都	306 100.0	49 16.0	130 42.5	127 41.5
千葉県	121 100.0	9 7.4	22 18.2	90 74.4
茨城県	51 100.0	-	5 9.8	46 90.2
埼玉県	104 100.0	28 26.9	11 10.6	65 62.5
神奈川県	198 100.0	21 10.6	21 10.6	156 78.8

表3-28 利用類型別・最寄りの鉄道駅からの距離／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型	距離			
	全 体	5 0 0 m 未 満	1 5 k 0 m 未 満	1 k m 以 上
平成16年調査全体	780 100.0	107 13.7	189 24.2	484 62.1
持家	66 100.0	7 10.6	16 24.2	43 65.2
借家	714 100.0	100 14.0	173 24.2	441 61.8
公的借家	150 100.0	8 5.3	52 34.7	90 60.0
民営借家	523 100.0	92 17.6	121 23.1	310 59.3
給与住宅	41 100.0	- -	- -	41 100.0

(2) 最寄りの鉄道駅までの所要時間

(イ) 2大都市(東京都・大阪府)

空家から最寄り鉄道駅までの所要時間の平均は、10.5分である。「徒歩で5分以下」が26.6%、「徒歩で10分以下」が38.5%と、6割が「徒歩10分圏」に存している。

図3-21 最寄りの鉄道駅までの所要時間／2大都市

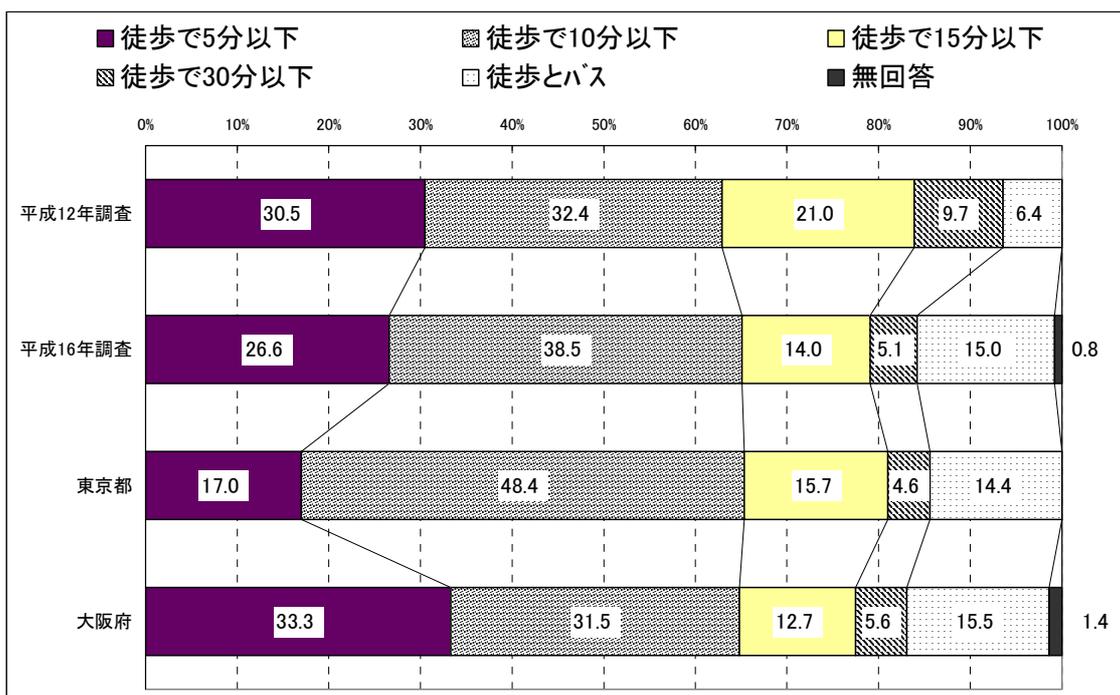


表3-29 最寄りの鉄道駅までの所要時間／2大都市

(単位:戸、%)

地域 \ 所要時間	全 体	徒 歩 で 5 分 以 下	徒 歩 で 1 0 分 以 下	徒 歩 で 1 5 分 以 下	徒 歩 で 3 0 分 以 下	徒 歩 と バ ス	無 回 答	平均所要時間 (分)
平成8年調査全体	874	25.9	36.6	18.3	7.3	11.9	-	9.6
平成12年調査全体	962	30.5	32.4	21.0	9.7	6.4	-	11.6
平成16年調査全体	738	196	284	103	38	111	6	10.5
	100.0	26.6	38.5	14.0	5.1	15.0	0.8	
東京都	306	52	148	48	14	44	-	11.1
	100.0	17.0	48.4	15.7	4.6	14.4	-	
大阪府	432	144	136	55	24	67	6	10.0
	100.0	33.3	31.5	12.7	5.6	15.5	1.4	

利用類型別にみると、平均所要時間は、「持家」の方が「借家」よりやや長くなっている。また、「借家」の中では、「民営借家」が「徒歩で5分以下」の近距離の比率が高い。

表3-30 利用類型別・最寄りの鉄道駅までの所要時間／2大都市

(単位:戸、%)

利用類型 \ 所要時間	全 体	徒 歩 で 5 分 以 下	徒 歩 で 1 0 分 以 下	徒 歩 で 1 5 分 以 下	徒 歩 で 3 0 分 以 下	徒 歩 と バ ス	無 回 答	平均所要時間 (分)
平成16年調査全体	738	196	284	103	38	111	6	10.5
	100.0	26.6	38.5	14.0	5.1	15.0	0.8	
持家	47	7	27	7	-	6	-	10.8
	100.0	14.9	57.4	14.9	-	12.8	-	
借家	691	189	257	96	38	105	6	10.4
	100.0	27.4	37.2	13.9	5.5	15.2	0.9	
公的借家	105	21	44	21	-	19	-	10.0
	100.0	20.0	41.9	20.0	-	18.1	-	
民営借家	483	168	168	49	38	55	5	10.0
	100.0	34.8	34.8	10.1	7.9	11.4	1.0	
給与住宅	103	-	45	26	-	31	1	12.8
	100.0	-	43.7	25.2	-	30.1	1.0	

(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、東京都では8割以上が徒歩圏内にあるが、神奈川県では68.7%、茨城県では47.1%、千葉県では30.6%が、バス圏である。

図3-22 最寄りの鉄道駅までの所要時間／1都4県

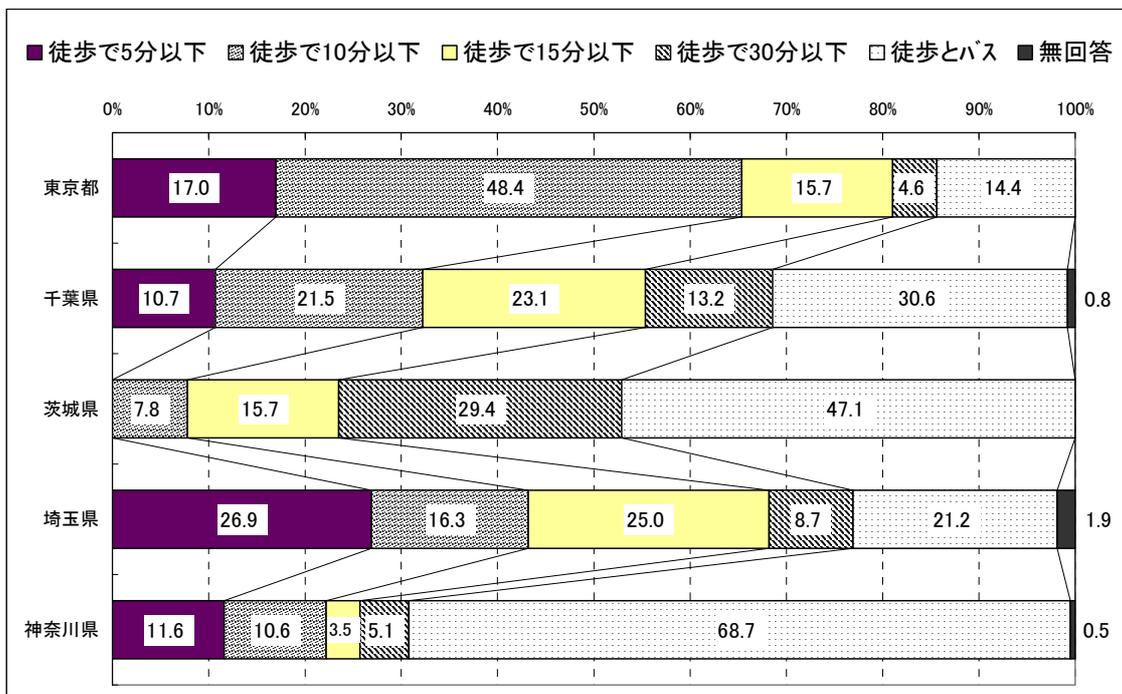


表3-31 最寄りの鉄道駅までの所要時間／1都4県

(単位:戸、%)

所要時間	全	徒歩で	徒歩で	徒歩で	徒歩で	徒歩と	無	平均
地域	体	5分以下	10分以下	15分以下	30分以下	バス	回答	所要時間 (分)
平成16年調査全体	780 100.0	116 14.9	216 27.7	117 15.0	64 8.2	263 33.7	4 0.5	12.1
東京都	306 100.0	52 17.0	148 48.4	48 15.7	14 4.6	44 14.4	-	11.1
千葉県	121 100.0	13 10.7	26 21.5	28 23.1	16 13.2	37 30.6	1 0.8	12.0
茨城県	51 100.0	-	4 7.8	8 15.7	15 29.4	24 47.1	-	18.5
埼玉県	104 100.0	28 26.9	17 16.3	26 25.0	9 8.7	22 21.2	2 1.9	11.9
神奈川県	198 100.0	23 11.6	21 10.6	7 3.5	10 5.1	136 68.7	1 0.5	12.1

表3-32 利用類型別・最寄りの鉄道駅までの所要時間／1都4県

(単位:戸、%)

所要時間 利用類型	全 体	徒 歩 で 5 分 以 下	徒 歩 で 1 0 分 以 下	徒 歩 で 1 5 分 以 下	徒 歩 で 3 0 分 以 下	徒 歩 と バ ス	無 回 答	平 均 所 要 時 間 (分)
平成16年調査全体	780 100.0	116 14.9	216 27.7	117 15	64 8.2	263 33.7	4 0.5	12.1
持 家	66 100.0	5 7.6	23 34.8	6 9.1	14 21.2	15 22.7	3 4.5	14.7
借 家	714 100.0	111 15.5	193 27	111 15.5	50 7	248 34.7	1 0.1	11.8
公的借家	150 100.0	15 10.0	42 28.0	11 7.3	1 0.7	81 54.0	- -	8.7
民営借家	523 100.0	96 18.4	143 27.3	67 12.8	49 9.4	167 31.9	1 0.2	12.6
給与住宅	41 100.0	- -	8 19.5	33 80.5	- -	- -	- -	14.0

## 4. 敷地に接している道路の幅員

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

接道する道路の幅員は、「4～6 m未満」が38.9%、「2～4 m未満」が27.6%であるが、「2 m未満」と接道条件の劣るものも13.1%あり、大阪府では東京都の2倍以上の比率で存在している。なお、接道条件の劣る空家は、今回調査では増加傾向にある。

図3-23 敷地に接している道路の幅員／2大都市

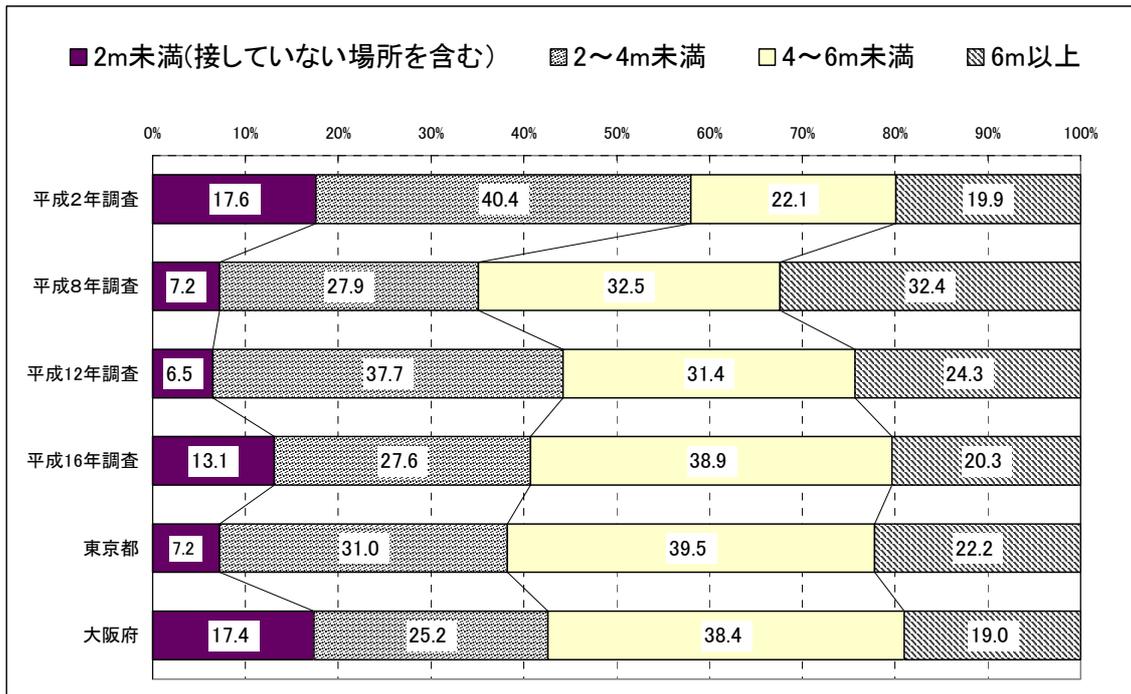


表3-33 敷地に接している道路の幅員／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	道路の幅員					
	全 体	2 m 未 満	2 ~ 4 m 未 満	4 ~ 6 m 未 満	6 ~ 1 0 m 未 満	1 0 m 以 上
平成8年調査全体	874	7.2	27.9	32.5	32.4	
平成12年調査全体	962	6.5	37.7	31.4	24.3	
平成16年調査全体	738	97	204	287	105	45
	100.0	13.1	27.6	38.9	14.2	6.1
	東京都	306	22	95	121	44
	100.0	7.2	31.0	39.5	14.4	7.8
大阪府	432	75	109	166	61	21
	100.0	17.4	25.2	38.4	14.1	4.9

表3-34 利用類型別・敷地に接している道路の幅員／2大都市

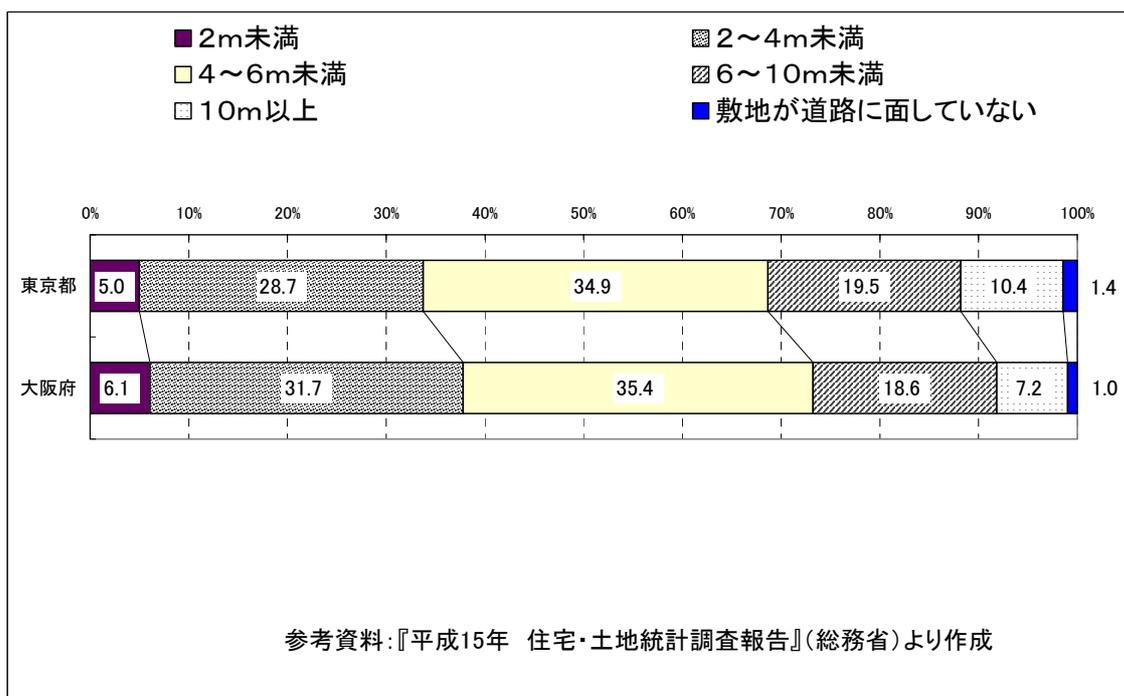
(単位:戸、%)

道路の幅員 利用類型	道路の幅員					
	全 体	2 m 未 満	2 ～ 4 m 未 満	4 ～ 6 m 未 満	6 ～ 10 m 未 満	10 m 以 上
平成16年調査全体	738 100.0	97 13.1	204 27.6	287 38.9	105 14.2	45 6.1
持家	47 100.0	12 25.5	16 34.0	12 25.5	3 6.4	4 8.5
借家	691 100.0	85 12.3	188 27.2	275 39.8	102 14.8	41 5.9
公的借家	105 100.0	-	18 17.1	54 51.4	27 25.7	6 5.7
民営借家	483 100.0	44 9.1	144 29.8	185 38.3	75 15.5	35 7.2
給与住宅	103 100.0	41 39.8	26 25.2	36 35.0	-	-

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の接道状況

空家は、居住者のいる住宅に比べ、接道条件はやや劣っている。

図3-24 居住者のいる住宅の敷地に接している道路の幅員／2大都市



(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、茨城県の接道条件が最も劣る。次いで、埼玉県である。千葉県、神奈川県、東京都は比較的良好であった。

図3-25 敷地に接している道路の幅員／1都4県

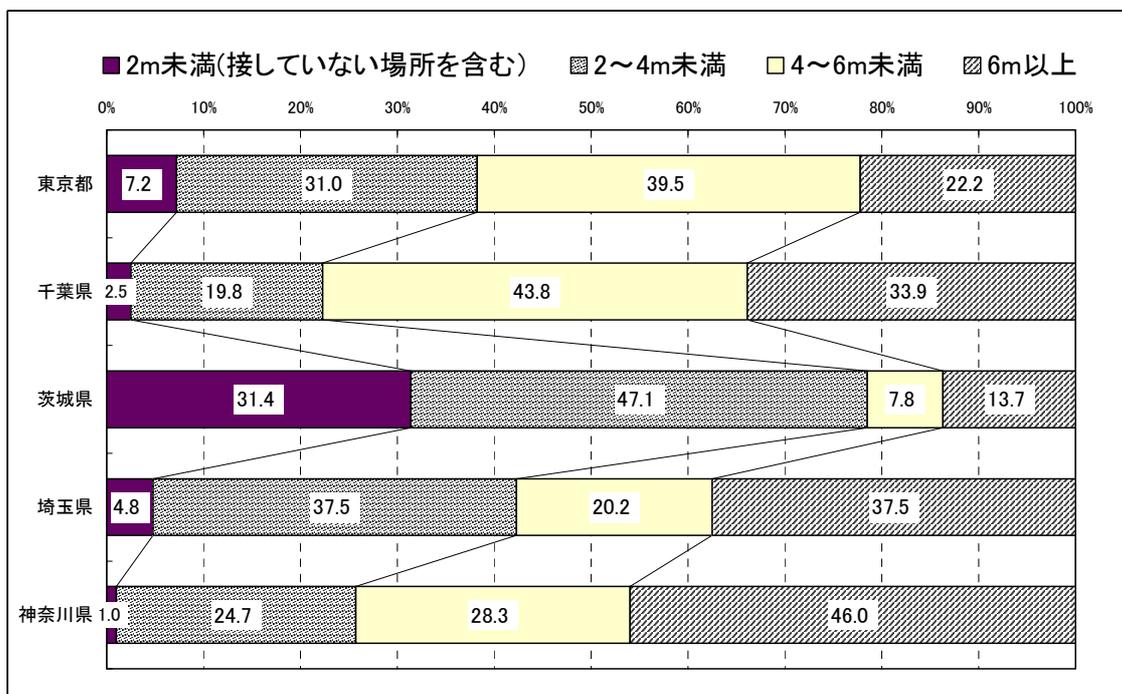


表3-35 敷地に接している道路の幅員／1都4県

(単位:戸、%)

道路の幅員 地域	全 体	2 m 未 満	2 ～ 4 m 未 満	4 ～ 6 m 未 満	6 ～ 10 m 未 満	10 m 以上	接 し て い な い
平成16年調査全体	780 100.0	47 6.0	231 29.6	255 32.7	170 21.8	76 9.7	1 0.1
東京都	306 100.0	22 7.2	95 31.0	121 39.5	44 14.4	24 7.8	- -
千葉県	121 100.0	2 1.7	24 19.8	53 43.8	28 23.1	13 10.7	1 0.8
茨城県	51 100.0	16 31.4	24 47.1	4 7.8	7 13.7	- -	- -
埼玉県	104 100.0	5 4.8	39 37.5	21 20.2	36 34.6	3 2.9	- -
神奈川県	198 100.0	2 1.0	49 24.7	56 28.3	55 27.8	36 18.2	- -

表3-36 利用類型別・敷地に接している道路の幅員／1都4県

(単位:戸、%)

道路の幅員 利用類型	全 体	2 m 未 満	2 ～ 4 m 未 満	4 ～ 6 m 未 満	6 ～ 10 m 未 満	10 m 以上	接 し て い な い
平成16年調査全体	780 100.0	47 6.0	231 29.6	255 32.7	170 21.8	76 9.7	- -
持家	66 100.0	10 15.2	29 43.9	13 19.7	13 19.7	1 1.5	- -
借家	714 100.0	37 5.2	202 28.3	242 33.9	157 22.0	75 10.5	1 0.1
公的借家	150 100.0	- -	17 11.3	53 35.3	64 42.7	16 10.7	- -
民営借家	523 100.0	37 7.1	160 30.6	178 34.0	88 16.8	59 11.3	1 0.2
給与住宅	41 100.0	- -	25 61.0	11 26.8	5 12.2	- -	- -

## 5. 住戸の種類

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

「専用住宅」の空家が 95.0%と、大部分を占めている。前回調査（平成 12 年）と比べると、「併用住宅」の空家は、東京都、大阪府のいずれにおいても大幅に減少している。

図 3-26 住戸の種類／2大都市

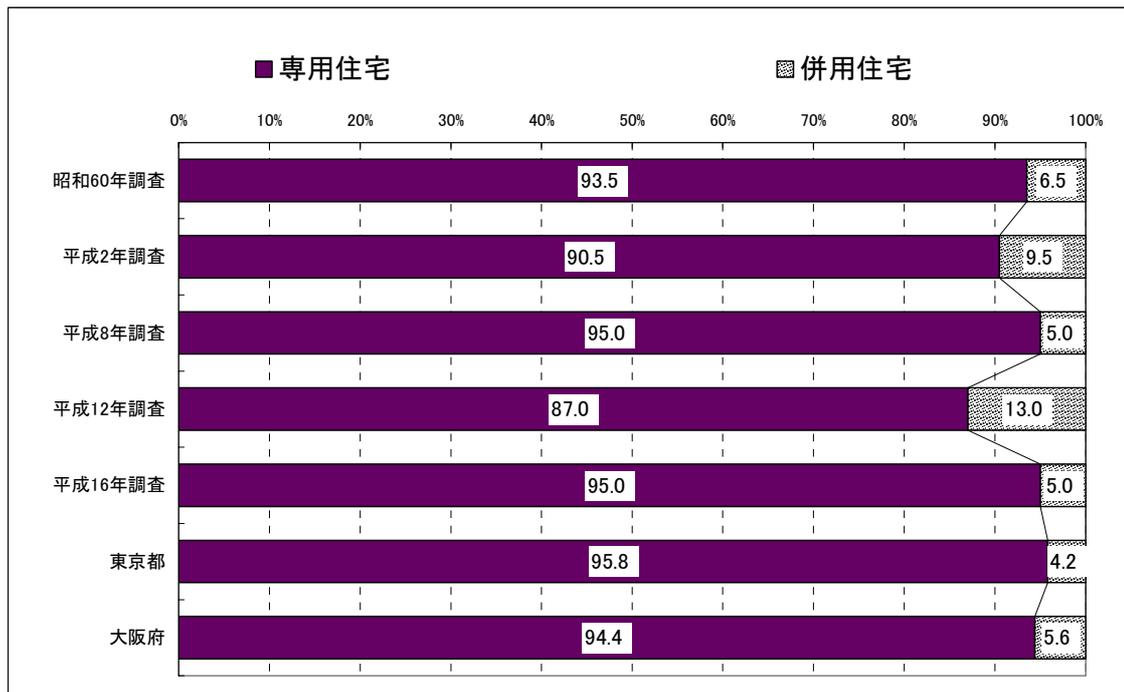


表 3-37 住戸の種類／2大都市

(単位:戸、%)

地域	住戸の種類		
	全体	専用住宅	併用住宅
平成8年調査全体	874	95.0	5.0
平成12年調査全体	962	87.0	13.0
平成16年調査全体	738	701	37
	100.0	95.0	5.0
	東京都	306	293
	100.0	95.8	4.2
大阪府	432	408	24
	100.0	94.4	5.6

表 3 - 3 8 利用類型別・住戸の種類／2大都市

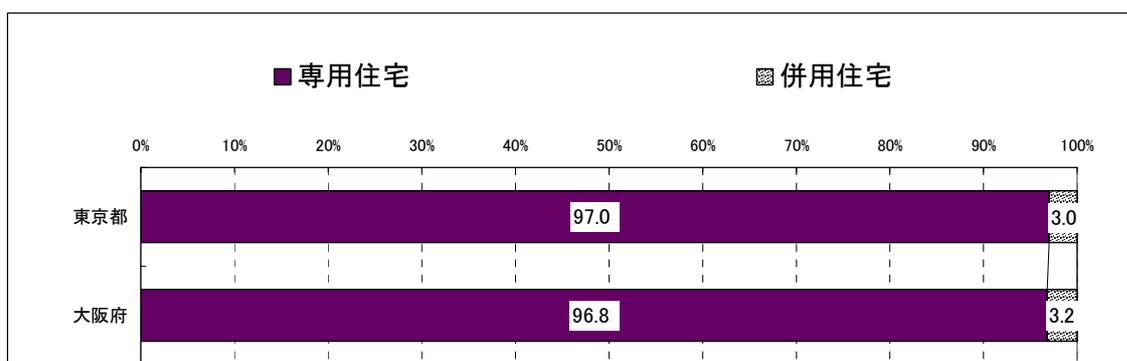
(単位:戸、%)

利用類型 \ 住戸の種類	全 体	専 用 住 宅	併 用 住 宅
平成16年調査全体	738 100.0	701 95.0	37 5.0
持 家	47 100.0	44 93.6	3 6.4
借 家	691 100.0	657 95.1	34 4.9
公的借家	105 100.0	105 100.0	- -
民営借家	483 100.0	449 93.0	34 7.0
給与住宅	103 100.0	103 100.0	- -

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の種類

居住者のいる住宅では、「専用住宅」の比率が、わずかながら空家の「専用住宅」の比率を上回っている。

図 3 - 2 7 居住者のいる住宅の住戸の種類



参考資料:『平成15年 住宅・土地統計調査報告』(総務省)より作成

(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、「専用住宅」の比率が最も高いのは東京都で95.8%、次いで、千葉県と神奈川県の93.4%であった。茨城県と埼玉県では、「併用住宅」の空家の比率が、1割を超えている。

図3-28 住戸の種類／1都4県

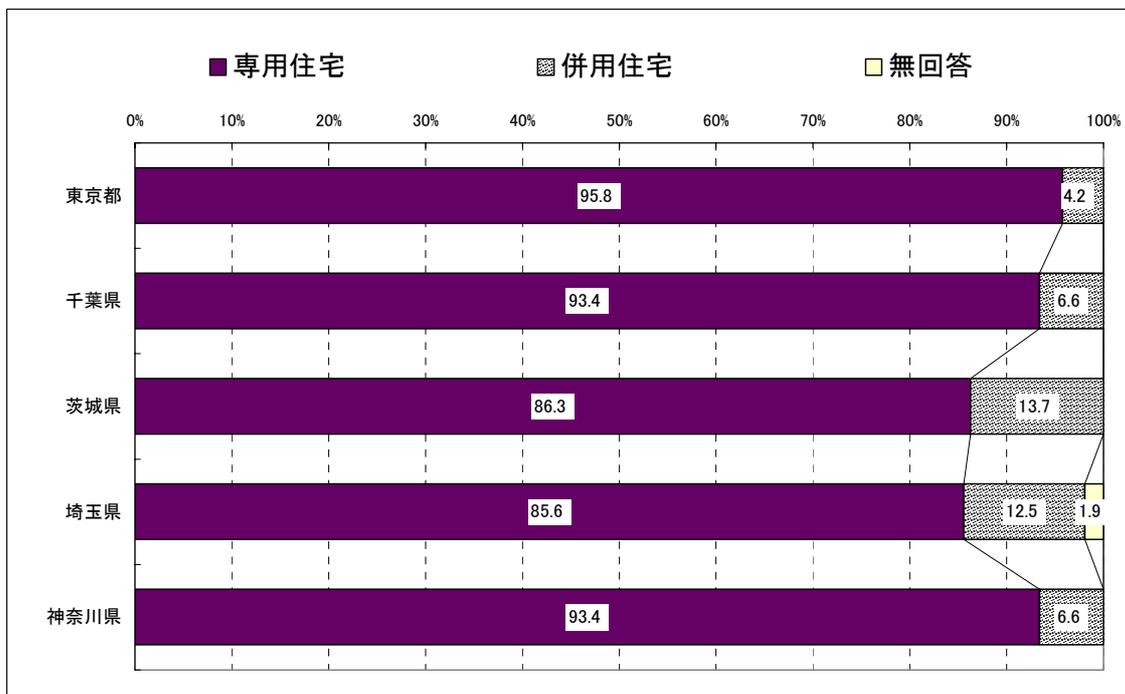


表3-39 住戸の種類／1都4県

(単位:戸、%)

地域	住戸の種類			
	全体	専用住宅	併用住宅	無回答
平成16年調査全体	780 100.0	724 92.8	54 6.9	2 0.3
東京都	306 100.0	293 95.8	13 4.2	— —
千葉県	121 100.0	113 93.4	8 6.6	— —
茨城県	51 100.0	44 86.3	7 13.7	— —
埼玉県	104 100.0	89 85.6	13 12.5	2 1.9
神奈川県	198 100.0	185 93.4	13 6.6	— —

表 3 - 4 0 利用類型別・住戸の種類 / 1 都 4 県

(単位:戸、%)

利用類型 \ 住戸の種類	全 体	専 用 住 宅	併 用 住 宅	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	724 92.8	54 6.9	2 0.3
持家	66 100.0	59 89.4	7 10.6	- -
借家	714 100.0	665 93.4	47 6.6	2 -
公的借家	150 100.0	149 99.3	1 0.7	- -
民営借家	523 100.0	475 90.8	46 8.8	2 0.4
給与住宅	41 100.0	41 100.0	- -	- -

## 6. 利用類型

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

「民営借家」の空家が最も多く、65.4%を占めるが、前回調査（平成12年）よりは減少し、東京都では「公的借家」、大阪府では「給与住宅」の空家の比率がかなり増加している。

図3-29 利用類型／2大都市

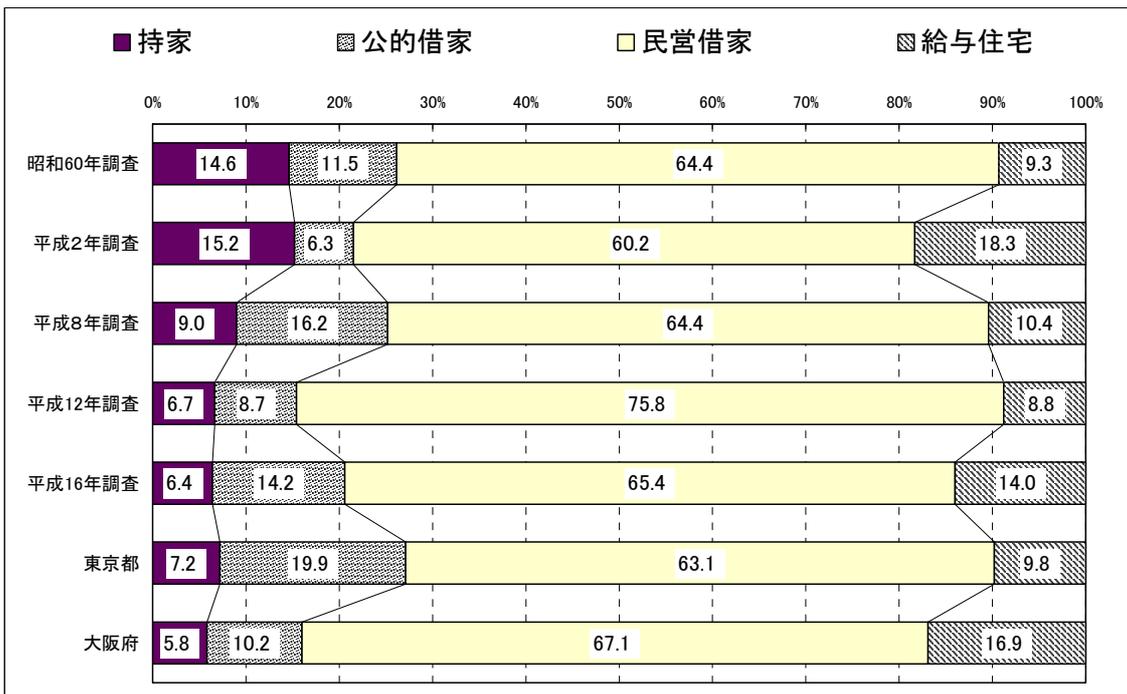


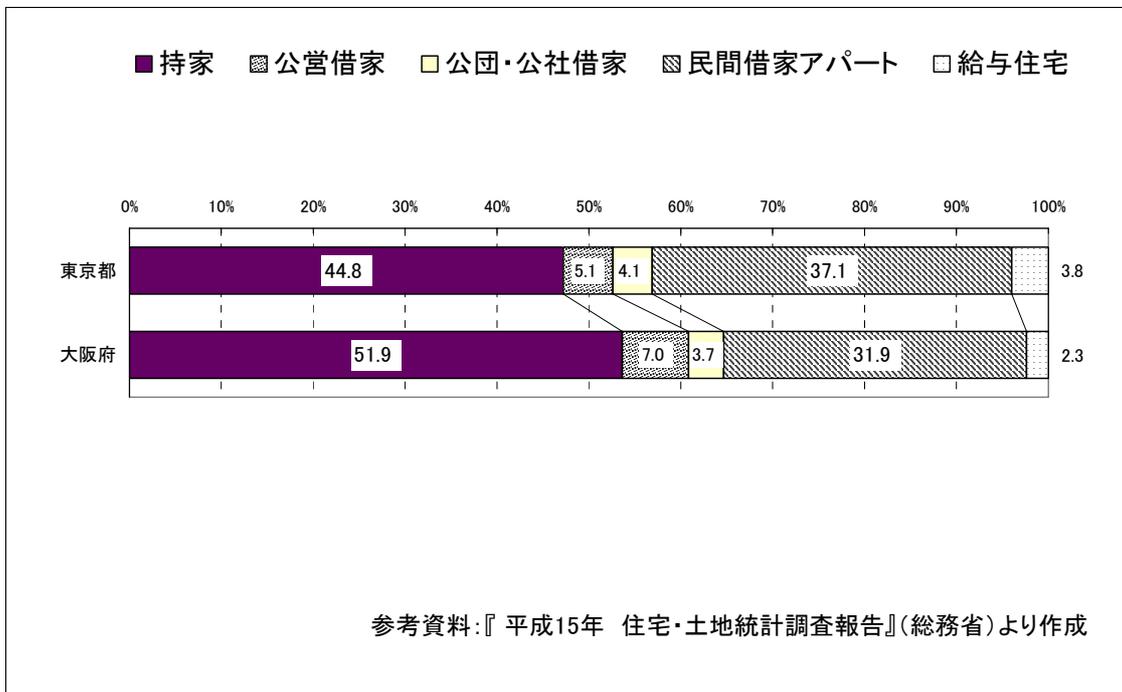
表3-41 利用類型／2大都市

(単位:戸、%)

地域	利用類型				
	全体	持家	公的借家	民営借家	給与住宅
平成8年調査全体	874	9.0	16.2	64.4	10.4
平成12年調査全体	962	6.7	8.7	75.8	8.8
平成16年調査全体	738	47	105	483	103
	100.0	6.4	14.2	65.4	14.0
	東京都	306	22	61	193
	100.0	7.2	19.9	63.1	9.8
大阪府	432	25	44	290	73
	100.0	5.8	10.2	67.1	16.9

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の利用類型

図3-30 居住者のいる住宅の利用類型



(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、空家の「民営借家」の比率が最も高いのは茨城県で96.1%、次いで埼玉県の79.8%であった。

一方、空家の「公的借家」の比率が高いのは神奈川県で、空家の3割は「公的借家」であった。なお、空家の「公的借家」は、東京都で19.9%、千葉県で11.6%、埼玉県で11.5%ある。

図3-31 利用類型／1都4県

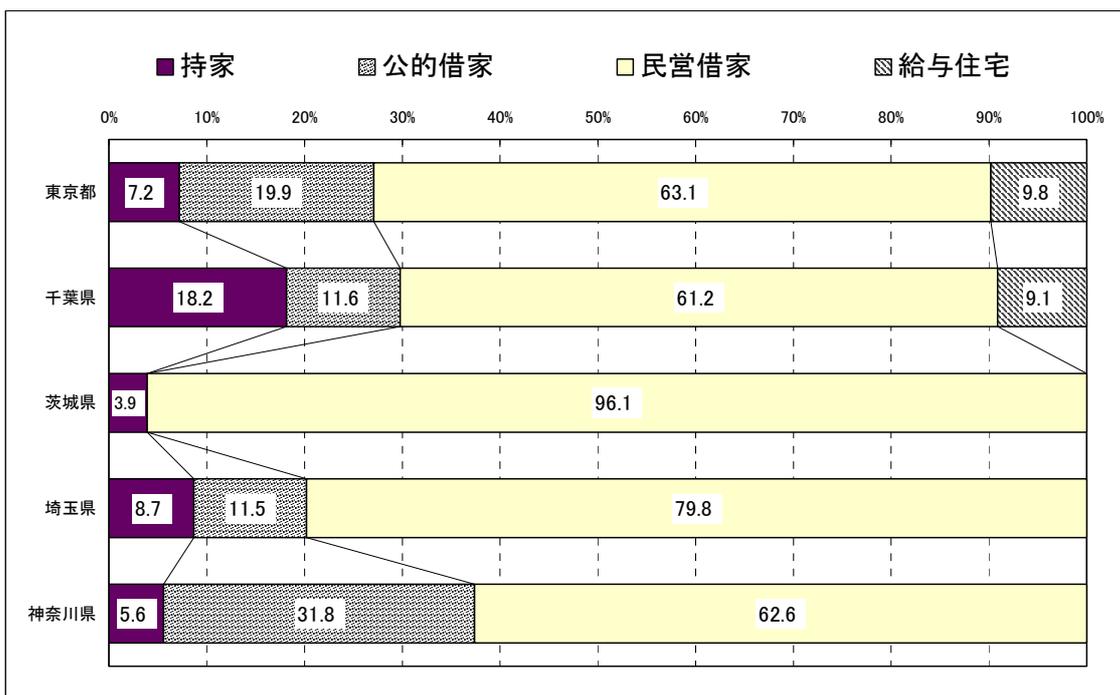


表3-42 利用類型／1都4県

(単位:戸、%)

地域	利用類型				
	全体	持家	公的借家	民営借家	給与住宅
平成16年調査全体	780 100.0	66 8.5	150 19.2	523 67.1	41 5.3
東京都	306 100.0	22 7.2	61 19.9	193 63.1	30 9.8
千葉県	121 100.0	22 18.2	14 11.6	74 61.2	11 9.1
茨城県	51 100.0	2 3.9	- -	49 96.1	- -
埼玉県	104 100.0	9 8.7	12 11.5	83 79.8	- -
神奈川県	198 100.0	11 5.6	63 31.8	124 62.6	- -

## 7. 建て方

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の建て方別では、「共同住宅」が82.2%、「長屋建て」が11.8%である。「長屋建て」は大阪府に多く、18.8%ある。

なお、前回調査（平成12年）と比較して、「一戸建て」の空家は微増である。

図3-32 建て方／2大都市

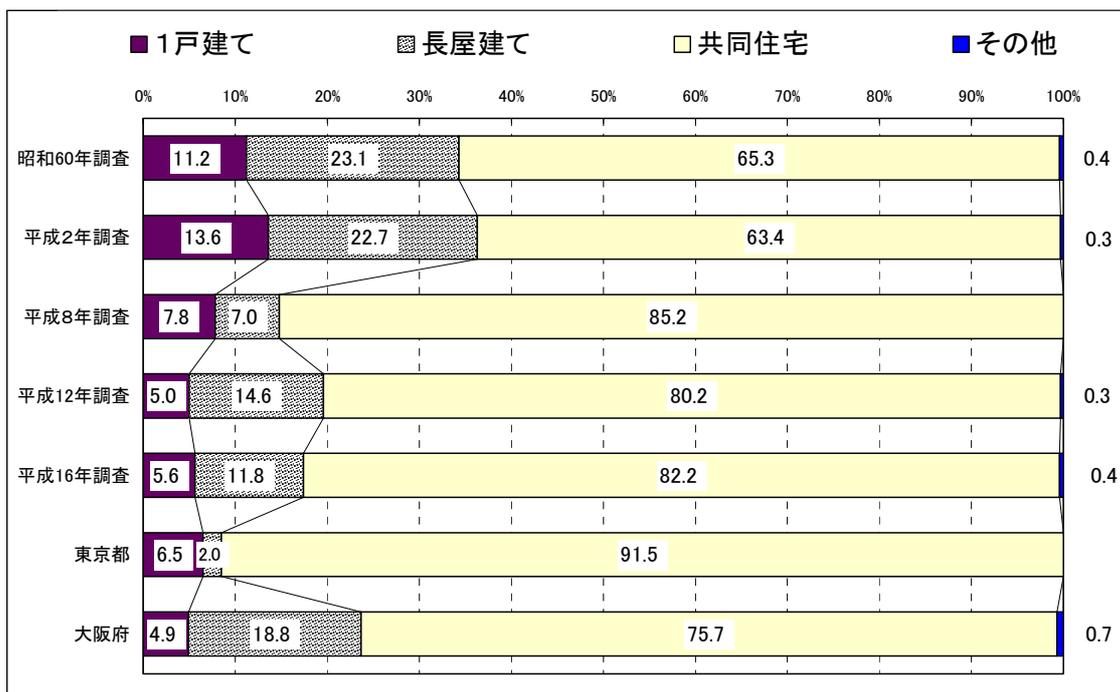


表3-43 建て方/2大都市

(単位:戸、%)

地域	利用類型	全 体	一 戸 建 て	長 屋 建 て	共 同 住 宅	そ の 他
	平成8年調査全体	874	7.8	7.0	85.2	-
	平成12年調査全体	962	5.0	14.6	80.1	0.3
	平成16年調査全体	738	41	87	607	3
		100.0	5.6	11.8	82.2	0.4
	東京都	306	20	6	280	-
		100.0	6.5	2.0	91.5	-
	大阪府	432	21	81	327	3
		100.0	4.9	18.8	75.7	0.7

利用類型別に構造をみると、持家では、木造の「一戸建て・長屋建て」が最も多く66.0%である。「非木造」は、借家に多く、「公的借家」はほとんどであり、「民営借家」でも半数以上が「非木造」である。

表3-44 利用類型別・構造/2大都市

(単位:戸、%)

利用類型	建て方・構造	全 体	木 造		非 木 造
			長一 戸 建 て	共 同 住 宅	
	平成16年調査全体	738	126	124	488
		100.0	17.1	16.8	66.1
	持 家	47	31	6	10
		100.0	66.0	12.8	21.3
	借 家	691	95	118	478
		100.0	13.7	17.1	69.2
	公的借家	105	-	1	104
		100.0	-	1.0	99.0
	民営借家	483	95	117	271
		100.0	19.7	24.2	56.1
	給与住宅	103	-	-	103
		100.0	-	-	100.0

利用類型別に建て方をみると、「民営借家」の「共同住宅（団地・その他計）」が385戸で最も多い。これは、2大都市における空家の52.2%である。次いで、「公的借家」の「共同住宅（団地・その他計）」が104戸、「給与住宅」のそれが103戸であり、これに「民営借家」の「長屋建て」の82戸を加えると、これら4タイプで、空家全体の91.3%を占める。

表3-45 利用類型別・建て方／2大都市

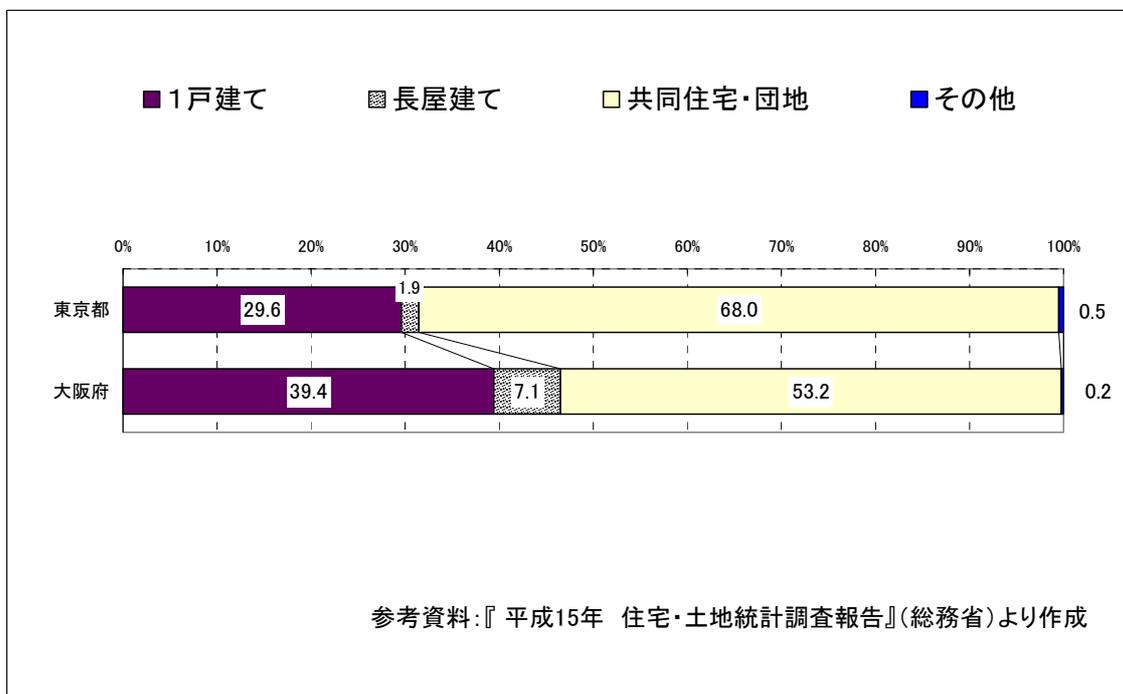
(単位:戸、%)

利用類型 \ 建て方	全 体	一 戸 建 て	長 屋 建 て	共 同 住 宅 ・ 団 地	共 同 住 宅 ・ 其 他	其 他
平成16年調査全体	738 100.0	41 5.6	87 11.8	221 29.9	386 52.3	3 0.4
持家	47 100.0	27 57.4	5 10.6	2 4.3	13 27.7	- -
借家	691 100.0	14 2.0	82 11.9	219 31.7	373 54.0	3 0.4
公的借家	105 100.0	- -	- -	96 91.4	8 7.6	1 1.0
民営借家	483 100.0	14 2.9	82 17.0	21 4.3	364 75.4	2 0.4
給与住宅	103 100.0	- -	- -	102 99.0	1 1.0	- -

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の建て方

居住者のいる住宅では、「一戸建て」の比率は空家に比べてかなり高くなっている。

図3-33 居住者のいる住宅の建て方／2大都市



(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、いずれの地域においても「共同住宅」が最も多く、東京都では「長屋建て」も含めると、東京都の空家全体の93.5%は、いわゆる「集合住宅」である。

図3-34 建て方/1都4県

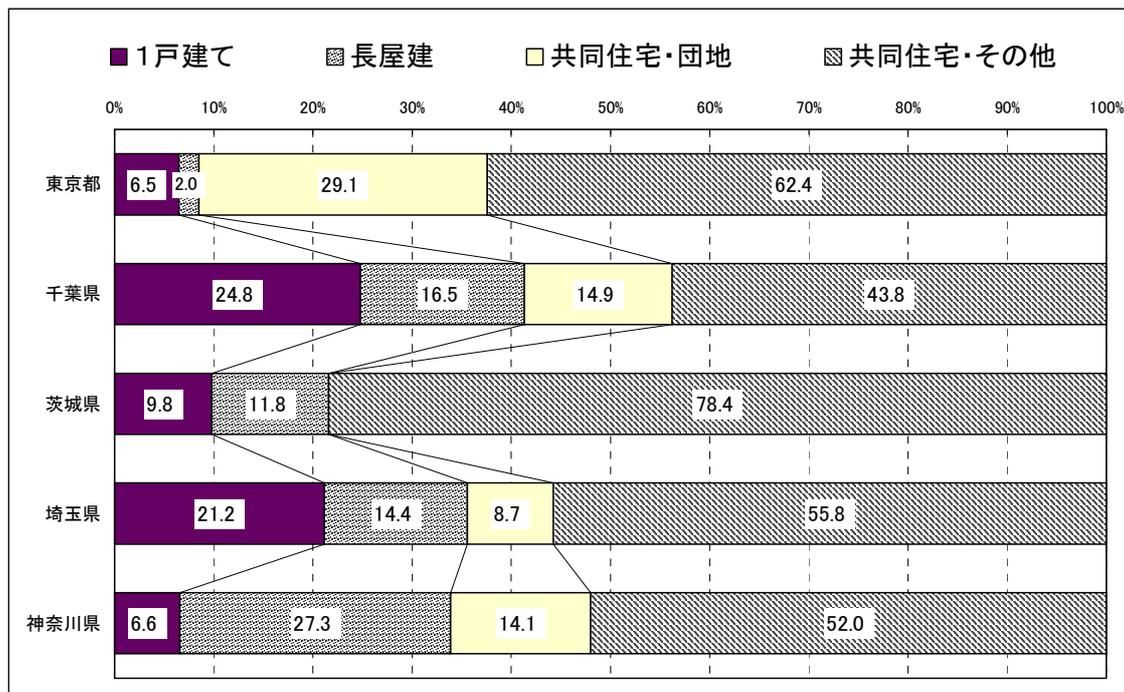


表3-46 建て方/1都4県

(単位:戸、%)

地域	建て方				
	全 体	一 戸 建 て	長 屋 建 て	共 同 住 宅 ・ 団 地	共 同 住 宅 ・ 其 他 宅
平成16年調査全体	780 100.0	90 11.5	101 12.9	144 18.5	445 57.1
東京都	306 100.0	20 6.5	6 2.0	89 29.1	191 62.4
千葉県	121 100.0	30 24.8	20 16.5	18 14.9	53 43.8
茨城県	51 100.0	5 9.8	6 11.8	-	40 78.4
埼玉県	104 100.0	22 21.2	15 14.4	9 8.7	58 55.8
神奈川県	198 100.0	13 6.6	54 27.3	28 14.1	103 52.0

利用類型別に建て方と構造をみると、「持家」では「木造」の比率が高いが、「借家」では「非木造」の比率が高く、空家の「借家」の62.6%を占めている。

表3-47 利用類型別・構造／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型 \ 建て方・構造	全 体	木 造		非 木 造
		長一 戸建 建て	共 同 住 宅	
平成16年調査全体	780 100.0	139 17.8	183 23.5	458 58.7
持家	66 100.0	49 74.2	6 9.1	11 16.7
借家	714 100.0	90 12.6	177 24.8	447 62.6
公的借家	150 100.0	1 0.7	- -	149 99.3
民営借家	523 100.0	88 16.8	172 32.9	263 50.3
給与住宅	41 100.0	1 2.4	5 12.2	35 85.4

表3-48 利用類型別・建て方／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型 \ 建て方	全 体	一 戸 建 て	長 屋 建 て	共 同 住 宅 ・ 団 地	共 同 住 宅 ・ 他 宅 ・
持家	66 100.0	45 68.2	6 9.1	3 4.5	12 18.2
借家	714 100.0	45 6.3	95 13.3	141 19.7	433 60.6
公的借家	150 100.0	- -	48 32.0	95 63.3	7 4.7
民営借家	523 100.0	43 8.2	47 9.0	11 2.1	422 80.7
給与住宅	41 100.0	2 4.9	- -	35 85.4	4 9.8

(1) 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの戸数

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家のある長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの平均戸数は、20.0戸であった。1棟あたり戸数の最も多い規模は、「11～50戸未満」で、56.9%である。

経年変化でみると、「6～10戸未満」の規模のものが減少し、「5戸以下」の規模のものが増加している。

図3-35 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの戸数／2大都市

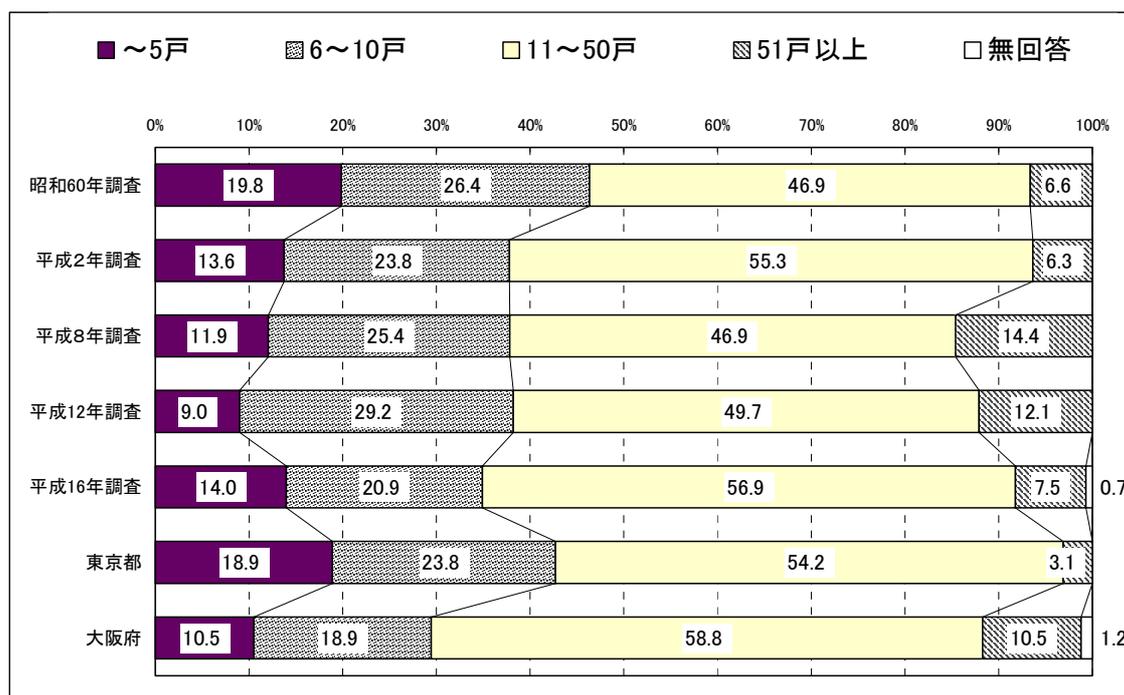


表3-49 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの戸数／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	戸数							平均(戸)
	全体	5戸以下	6~10戸	11~50戸	51戸以上	無回答		
平成8年調査全体	806	11.9	25.4	46.9	14.4	-	31.9	
平成12年調査全体	911	9.0	29.2	49.7	12.1	-	22.5	
平成16年調査全体	694	9.7	14.5	39.5	5.2	5	20.0	
	100.0	14.0	20.9	56.9	7.5	0.7		
東京都	286	5.4	6.8	15.5	0.9	-	17.2	
	100.0	18.9	23.8	54.2	3.1	-		
大阪府	408	4.3	7.7	24.0	4.3	5	22.0	
	100.0	10.5	18.9	58.8	10.5	1.2		

(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、1棟あたりの平均戸数は、東京都17.2戸、神奈川県16.8戸、埼玉県15.8戸、茨城県15.6戸、千葉県10.9戸であった。

なお、神奈川県では、50戸超の大規模なものも5.4%ある。

図3-36 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの戸数／1都4県

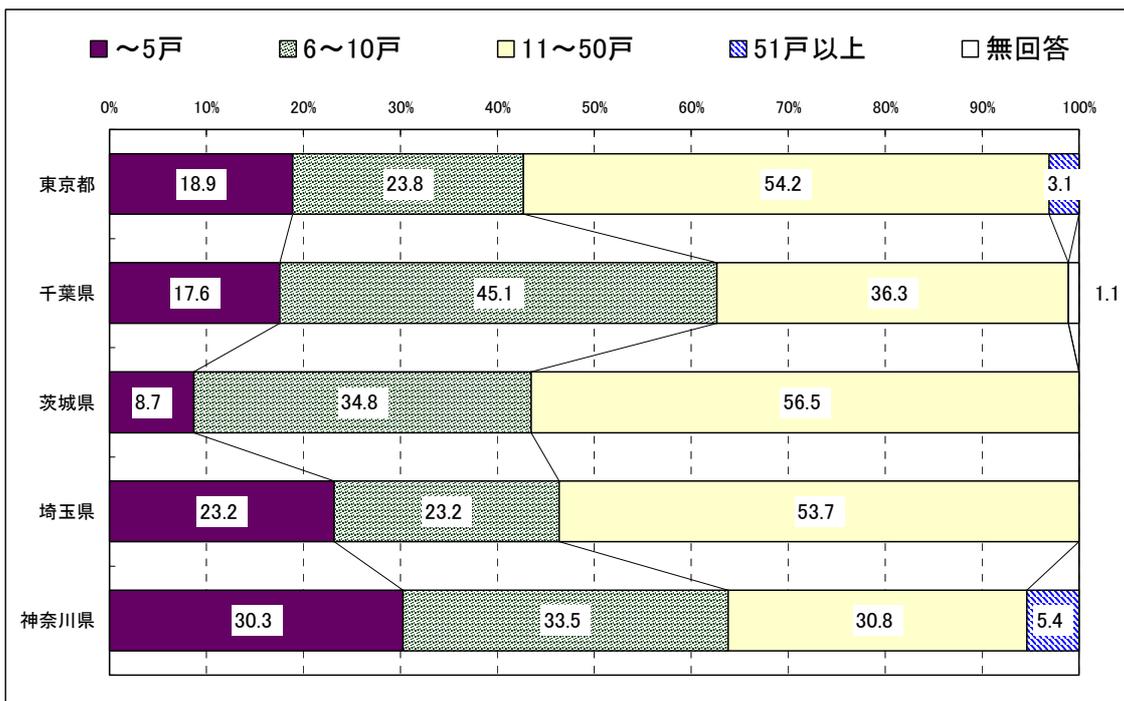


表3-50 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの戸数／1都4県

(単位:戸、%)

地域	戸数						平均(戸)
	全体	5戸以下	6~10戸	11~50戸	51戸以上	無回答	
平成16年調査全体	690 100.0	149 21.6	206 29.9	315 45.7	19 2.8	1 0.1	16.0
東京都	286 100.0	54 18.9	68 23.8	155 54.2	9 3.1	-	17.2
千葉県	91 100.0	16 17.6	41 45.1	33 36.3	-	1 1.1	10.9
茨城県	46 100.0	4 8.7	16 34.8	26 56.5	-	-	15.6
埼玉県	82 100.0	19 23.2	19 23.2	44 53.7	-	-	15.8
神奈川県	185 100.0	56 30.3	62 33.5	57 30.8	10 5.4	-	16.8

(2) 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

「長屋建て」・「共同住宅」の場合の1棟あたりの空家戸数は、6.0戸である。これ未満の空家戸数のものが65.7%あるが、9戸以上の空家のあるものも23.8%ある。

図3-37 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数/2大都市

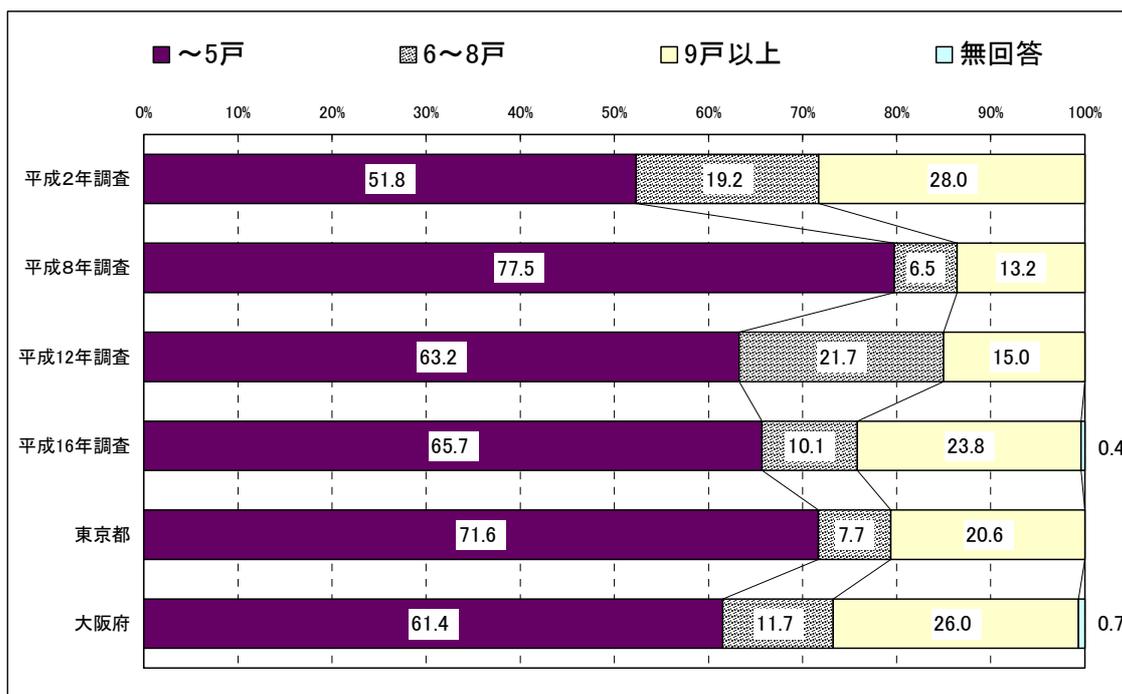


表3-51 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数/2大都市

(単位:戸、%)

地域	空家戸数					
	全体	5戸以下	6~8戸	9戸以上	無回答	平均(戸)
平成8年調査全体	806	77.5	6.5	13.2	-	3.8
平成12年調査全体	911	63.2	21.7	15.0	-	5.6
平成16年調査全体	694	456	70	165	3	6.0
	100.0	65.7	10.1	23.8	0.4	
	東京都	286	205	22	59	
	100.0	71.6	7.7	20.6	-	4.8
大阪府	408	251	48	106	3	6.9
	100.0	61.4	11.7	26.0	0.7	

表3-52 利用類型別・長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数／2大都市

(単位:戸、%)

空家戸数 利用類型	全 体	5 戸 以下	6 ～ 8 戸	9 戸 以上	無 回 答	平均 (戸)
平成16年調査全体	694 100.0	456 65.7	70 10.1	165 23.8	3 0.4	6.0
持家	20 100.0	20 100.0	- -	- -	- -	2.6
借家	674 100.0	436 64.6	70 10.4	165 24.5	3 0.4	6.1
公的借家	104 100.0	65 62.4	24 23.1	15 14.4	- -	5.2
民営借家	467 100.0	361 77.2	46 9.8	57 12.2	3 0.6	4.3
給与住宅	103 100.0	10 9.7	- -	93 90.3	- -	15.3

(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、1棟あたりの空家が「5戸未満」である比率が高いのは千葉県の98.9%であり、茨城県では、「6～8戸以下」の規模のもの比率が58.7%と高かった。

図3-38 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数／1都4県

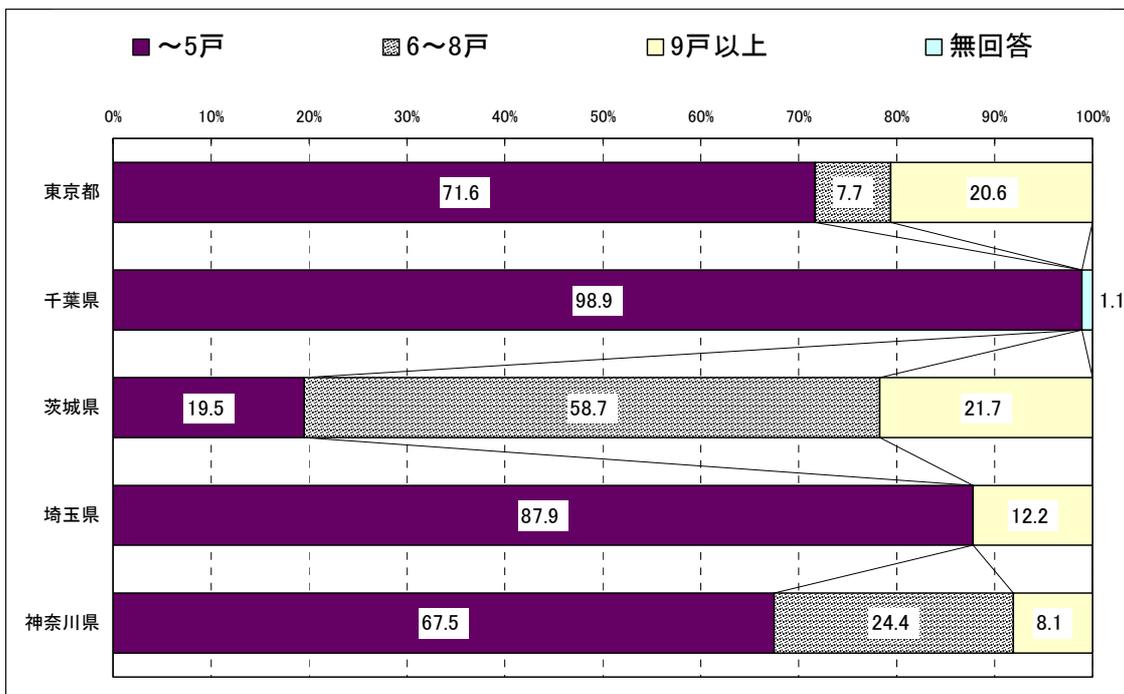


表3-53 長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数／1都4県

(単位:戸、%)

地域	空家戸数					
	全体	5戸以下	6～8戸	9戸以上	無回答	平均(戸)
平成16年調査全体	690	501	94	94	1	4.4
東京都	286	205	22	59	-	4.8
千葉県	91	90	-	-	1	2.6
茨城県	46	9	27	10	-	6.7
埼玉県	82	72	0	10	-	3.7
神奈川県	185	125	45	15	-	4.3

表3-54 利用類型別・長屋建て・共同住宅の場合の1棟あたりの空家戸数／1都4県

(単位:戸、%)

地域	空家戸数	全 体	5 戸 以下	6 ～ 8 戸	9 戸 以上	無 回 答	平均 (戸)
平成16年調査全体	690	100.0	72.6	13.7	13.6	0.1	4.4
持家	21	100.0	100.0	-	-	-	1.8
借家	669	100.0	71.7	14.1	14.1	0.1	4.5
公的借家	150	100.0	68.6	18.0	13.3	-	5.2
民営借家	480	100.0	75.4	14.0	10.4	0.2	3.9
給与住宅	39	100.0	38.5	-	61.5	-	8.7

## 8. 構造

### (1) 構造

#### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

構造別では、「木造」33.9%、「非木造」66.1%と、3分の2が「非木造」であった。

図3-39 構造／2大都市

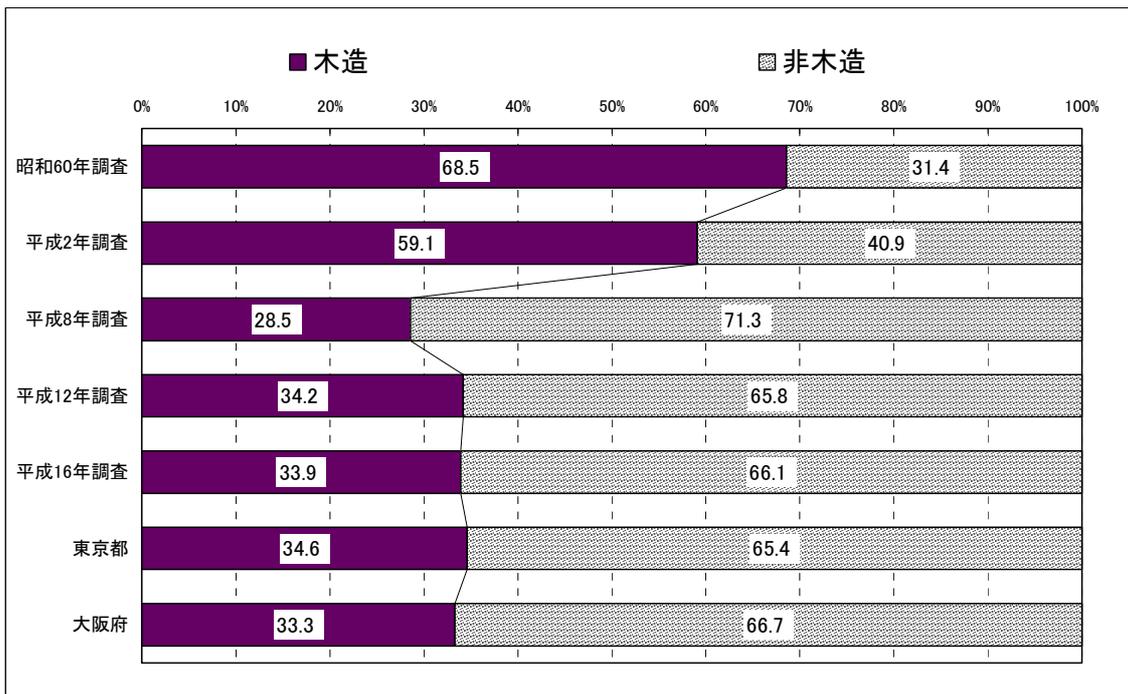


表3-55 構造／2大都市

(単位:戸、%)

地域	構造		
	全 体	木 造	非 木 造
平成8年調査全体	874	28.5	71.3
平成12年調査全体	962	34.2	65.8
平成16年調査全体	738	250	488
	100.0	33.9	66.1
	東京都	306	106
	100.0	34.6	65.4
大阪府	432	144	288
	100.0	33.3	66.7

表3-56 利用類型別・構造／2大都市

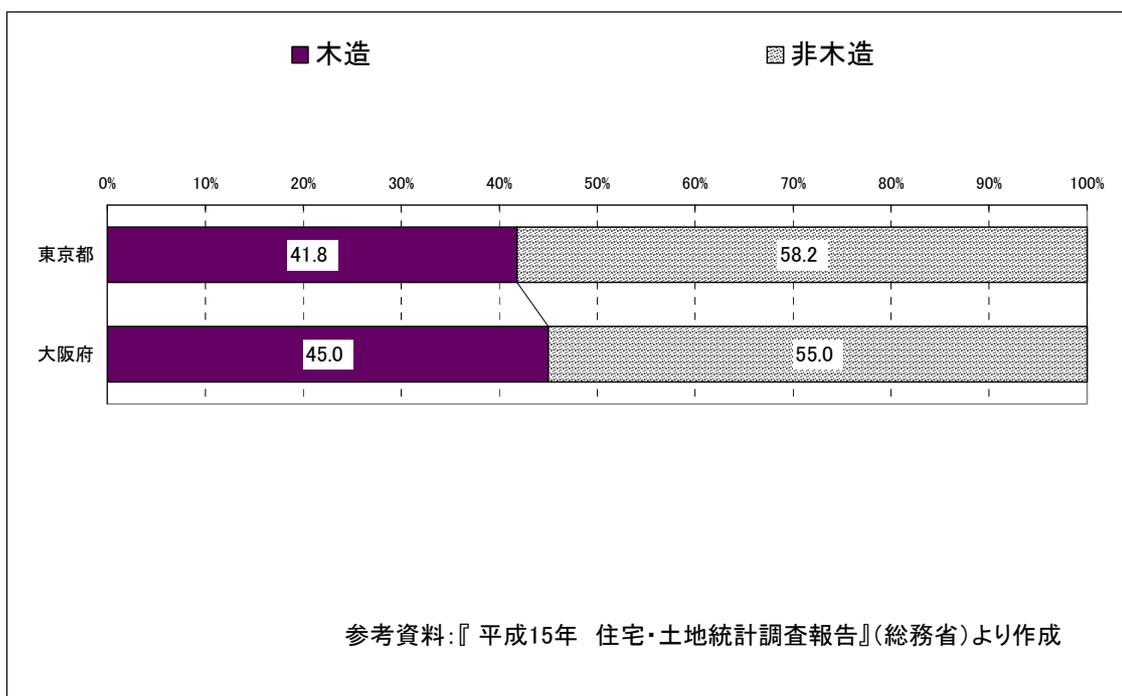
(単位:戸、%)

利用類型	構造		
	全 体	木 造	非 木 造
平成16年調査全体	738 100.0	250 33.9	488 66.1
持家	47 100.0	37 78.7	10 21.3
借家	691 100.0	213 30.8	478 69.2
公的借家	105 100.0	1 1.0	104 99.0
民営借家	483 100.0	212 43.9	271 56.1
給与住宅	103 100.0	-	103 100.0

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の構造

居住者のいる住宅では、「木造」の比率が空家よりもやや高い。

図3-40 居住者のいる住宅の構造



(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、「非木造」の比率は神奈川県が最も高く 68.2%、反対に低いのは茨城県の 31.4%であった。

図3-41 構造/1都4県

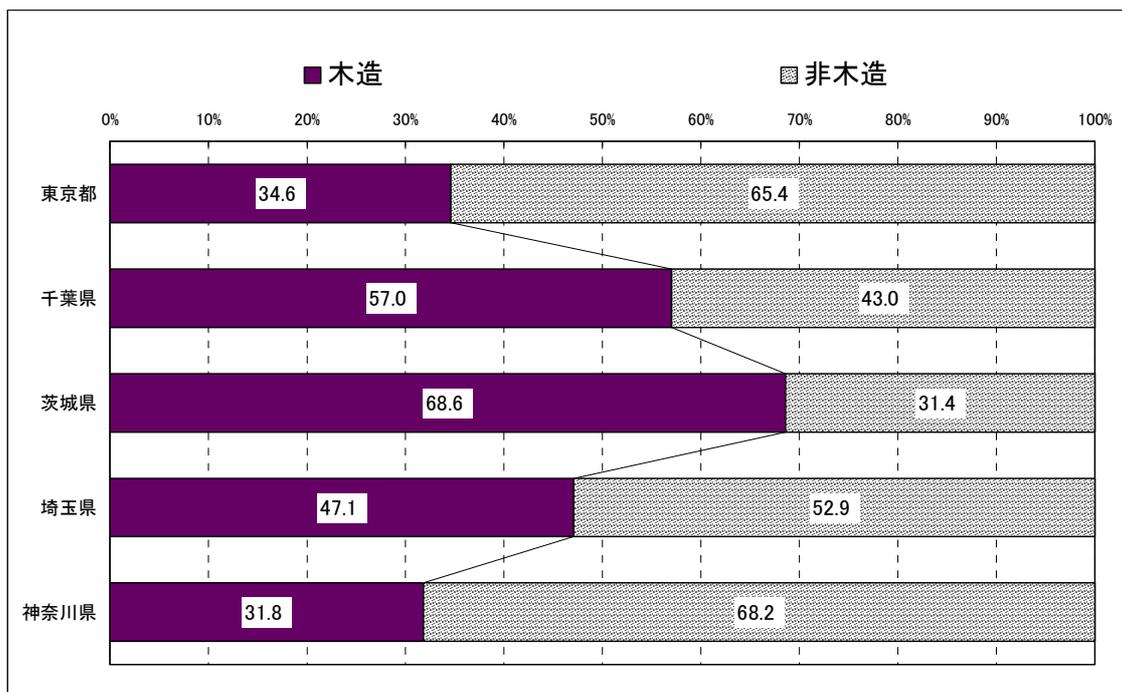


表3-57 構造/1都4県

(単位:戸、%)

地域	構造		
	全 体	木 造	非 木 造
平成16年調査全体	780 100.0	322 41.3	458 58.7
東京都	306 100.0	106 34.6	200 65.4
千葉県	121 100.0	69 57.0	52 43.0
茨城県	51 100.0	35 68.6	16 31.4
埼玉県	104 100.0	49 47.1	55 52.9
神奈川県	198 100.0	63 31.8	135 68.2

表3-58 利用類型別・構造／1都4県

(単位:戸、%)

構造 利用類型		全	木	非
		体	造	木
平成16年調査全体		780	322	458
		100.0	41.3	58.7
持	家	66	55	11
		100.0	83.3	16.7
借	家	714	267	447
		100.0	37.4	62.6
	公的借家	150	1	149
		100.0	0.7	99.3
	民営借家	523	260	263
	100.0	49.7	50.3	
	給与住宅	41	6	35
		100.0	14.6	85.4

(2) 階数

(イ) 2大都市(東京都・大阪府)

中高層(3階以上)の空家が、53.1%を占めている。時系列でみると、「3階建て」のものが減少傾向にあり、「4~5階建て」のものが増加している。

地域別では、大阪府の「1階建て」の比率が高い。

図3-42 階数／2大都市

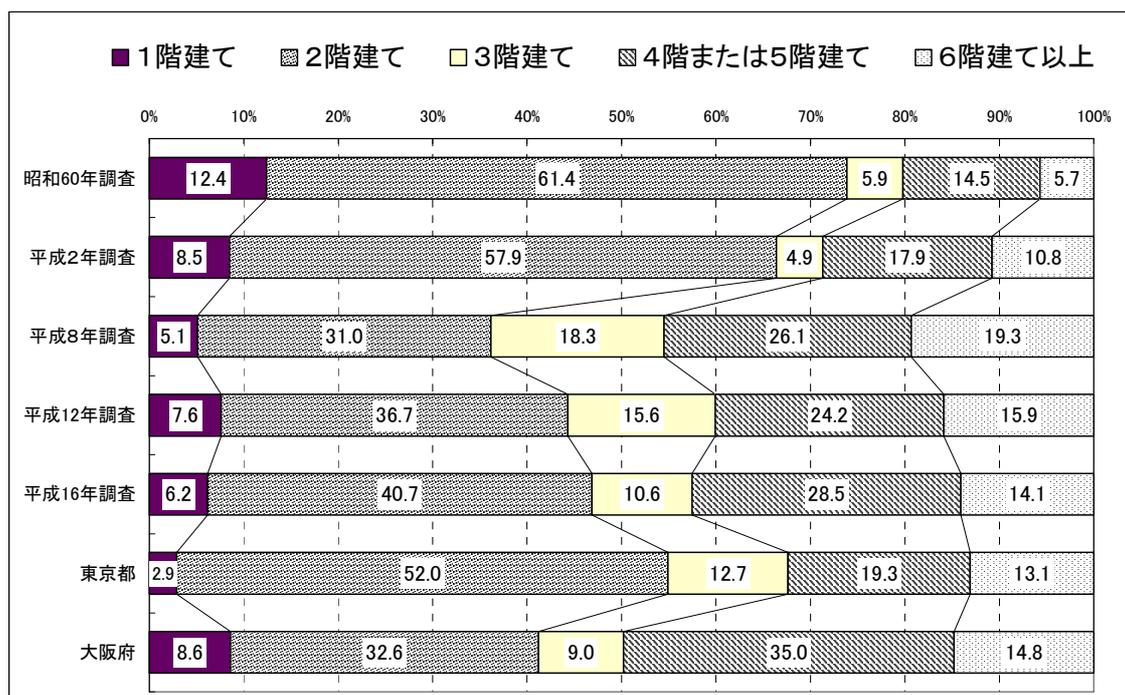


表3-59 階数／2大都市

(単位:戸、%)

階数 地域	全 体	1 階建 て	2 階建 て	3 階建 て	4 階建 てまた は 5 階建 て	6 階建 て以上
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	7.6	36.7	15.6	24.2	15.9
平成16年調査全体	738	46	300	78	210	104
	100.0	6.2	40.7	10.6	28.5	14.1
東京都	306	9	159	39	59	40
	100.0	2.9	52.0	12.7	19.3	13.1
大阪府	432	37	141	39	151	64
	100.0	8.6	32.6	9.0	35.0	14.8

(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、「2階建て」の比率が最も高いのが茨城県の72.5%、次いで、神奈川県58.6%、千葉県57.9%、東京都52.0%の順であった。

図3-43 階数／1都4県

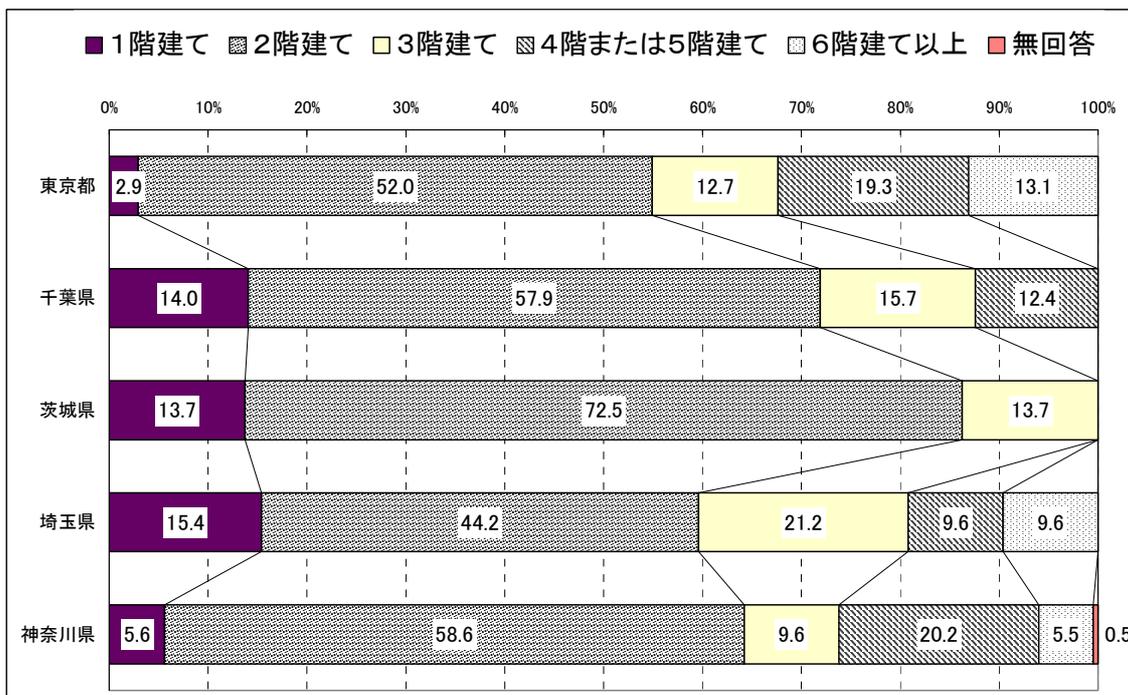


表3-60 階数／1都4県

(単位:戸、%)

階数 地域	全 体	1 階建 て	2 階建 て	3 階建 て	4 階建 てまた は 5階建 て	6 階建 て以上	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	60 7.7	428 54.9	106 13.6	124 15.9	61 7.8	1 0.1
東京都	306 100.0	9 2.9	159 52.0	39 12.7	59 19.3	40 13.1	0 -
千葉県	121 100.0	17 14.0	70 57.9	19 15.7	15 12.4	0 0.0	0 -
茨城県	51 100.0	7 13.7	37 72.5	7 13.7	0 0.0	0 0.0	0 -
埼玉県	104 100.0	16 15.4	46 44.2	22 21.2	10 9.6	10 9.6	0 -
神奈川県	198 100.0	11 5.6	116 58.6	19 9.6	40 20.2	11 5.5	1 0.5

## 9. 住戸規模

### (1) 居住室数

#### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

居住室数では、「2室」が最も多く35.5%、「3室」が33.1%とほぼ拮抗している。東京都では、「2室」が40.8%、「1室」が33.0%と、小規模のものが多かった。

図3-44 居住室数／2大都市

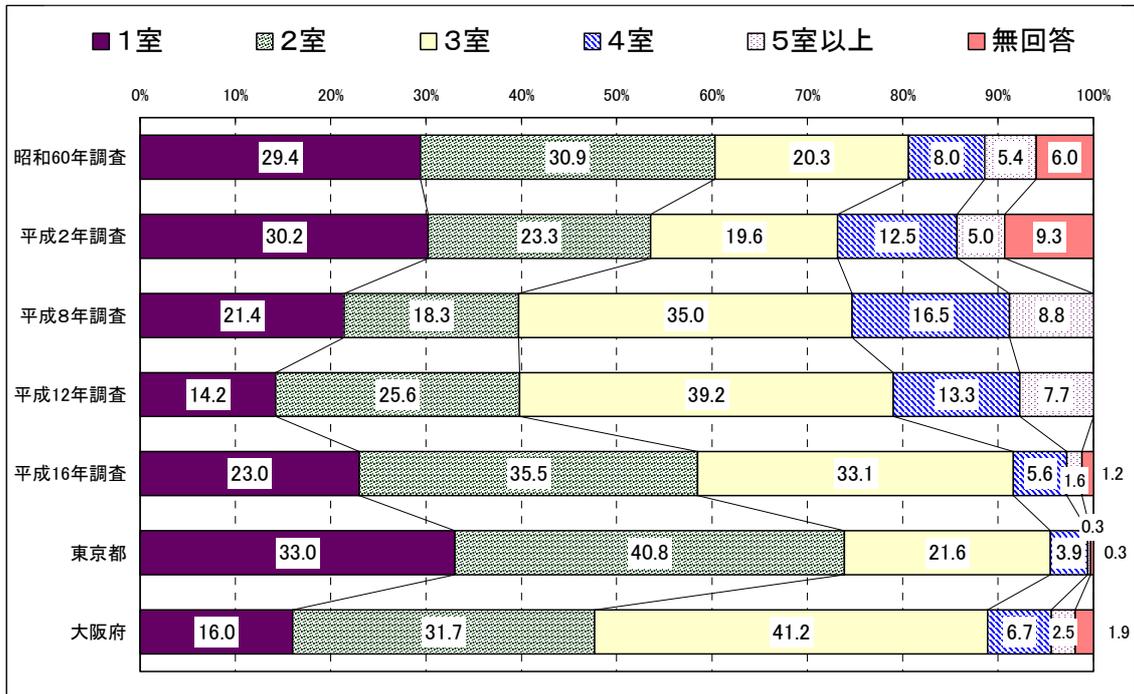


表3-61 居住室数／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	居住室数							
	全体	1室	2室	3室	4室	5室以上	無回答	平均(室)
平成8年調査全体	874	21.4	18.3	35.0	16.5	8.8	-	2.8
平成12年調査全体	962	14.2	25.6	39.2	13.3	7.7	-	3.1
平成16年調査全体	738	170	262	244	41	12	9	2.3
	100.0	23.0	35.5	33.1	5.6	1.6	1.2	
	東京都	306	101	125	66	12	1	1
	100.0	33.0	40.8	21.6	3.9	0.3	0.3	
大阪府	432	69	137	178	29	11	8	2.5
	100.0	16.0	31.7	41.2	6.7	2.5	1.9	

利用類型別にみると、平均居住室数は、「持家」が3.0室、「借家」が2.0室と、いずれも規模が小さい。

表3-62 利用類型別・居住室数／2大都市

(単位:戸、%)

利用類型	居住室数							
	全 体	1 室	2 室	3 室	4 室	5 室 以上	無 回 答	平均 (室)
平成16年調査全体	738 100.0	170 23.0	262 35.5	244 33.1	41 5.6	12 1.6	9 1.2	2.3
持家	47 100.0	6 12.8	13 27.7	15 31.9	5 10.6	7 14.9	1 2.1	3.0
借家	691 100.0	164 23.7	249 36.0	229 33.1	36 5.2	5 0.7	8 1.2	2.0
公的借家	105 100.0	2 1.9	35 33.3	63 60.0	5 4.8	- -	- -	3.0
民営借家	483 100.0	162 33.5	190 39.3	96 19.9	22 4.6	5 1.0	8 1.7	2.0
給与住宅	103 100.0	- -	24 23.3	70 68.0	9 8.7	- -	- -	3.0

(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、「1室」ないし「2室」の小規模な空家が茨城県に多く、同県の調査対象空家の88.2%である。神奈川県、埼玉県では、「3室」のものの比率が、それぞれ50.0%、39.4%であった。千葉県は、「4室」のものが14.0%もあり、平均室数2.8室と最も多かった。

図3-45 居住室数/1都4県

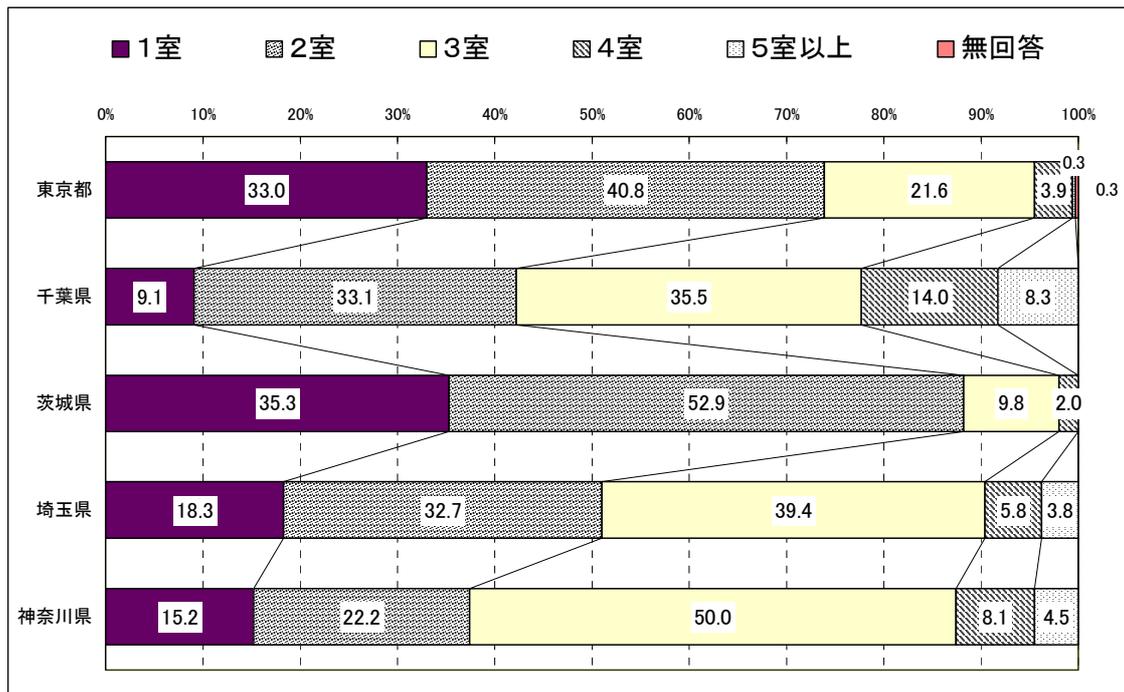


表3-63 居住室数/1都4県

(単位:戸、%)

地域	居住室数							平均(室)
	全 体	1 室	2 室	3 室	4 室	5 室 以上	無 回 答	
平成16年調査全体	780 100.0	179 22.9	270 34.6	254 32.6	52 6.7	24 3.1	1 0.1	2.3
東京都	306 100.0	101 33.0	125 40.8	66 21.6	12 3.9	1 0.3	1 0.3	2.0
千葉県	121 100.0	11 9.1	40 33.1	43 35.5	17 14.0	10 8.3	-	2.8
茨城県	51 100.0	18 35.3	27 52.9	5 9.8	1 2.0	-	-	1.8
埼玉県	104 100.0	19 18.3	34 32.7	41 39.4	6 5.8	4 3.8	-	2.5
神奈川県	198 100.0	30 15.2	44 22.2	99 50.0	16 8.1	9 4.5	-	2.7

表 3 - 6 4 利用類型別・居住室数 / 1 都 4 県

(単位:戸、%)

利用類型	居住室数							
	全 体	1 室	2 室	3 室	4 室	5 室 以上	無 回 答	平均 (室)
平成16年調査全体	780 100.0	179 22.9	270 34.6	254 32.6	52 6.7	24 3.1	1 0.1	2.3
持家	66 100.0	9 13.6	14 21.2	21 31.8	13 19.7	8 12.1	1 1.5	3.0
借家	714 100.0	170 23.8	256 35.9	233 32.6	39 5.5	16 2.2	-	2.3
公的借家	150 100.0	4 2.7	29 19.3	103 68.7	6 4.0	8 5.3	-	2.9
民営借家	523 100.0	166 31.7	197 37.7	124 23.7	28 5.4	8 1.5	-	2.1
給与住宅	41 100.0	-	30 73.2	6 14.6	5 12.2	-	-	2.4

(3) 延べ床面積

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の延べ床面積は、「16㎡以上29㎡未満」の規模のものが、東京都で31.4%、大阪府で33.1%と最も多かった。そのため、平均延べ床面積は、これまでの調査のなかで最も狭く、36.0㎡であった。

図3-46 延べ床面積／2大都市

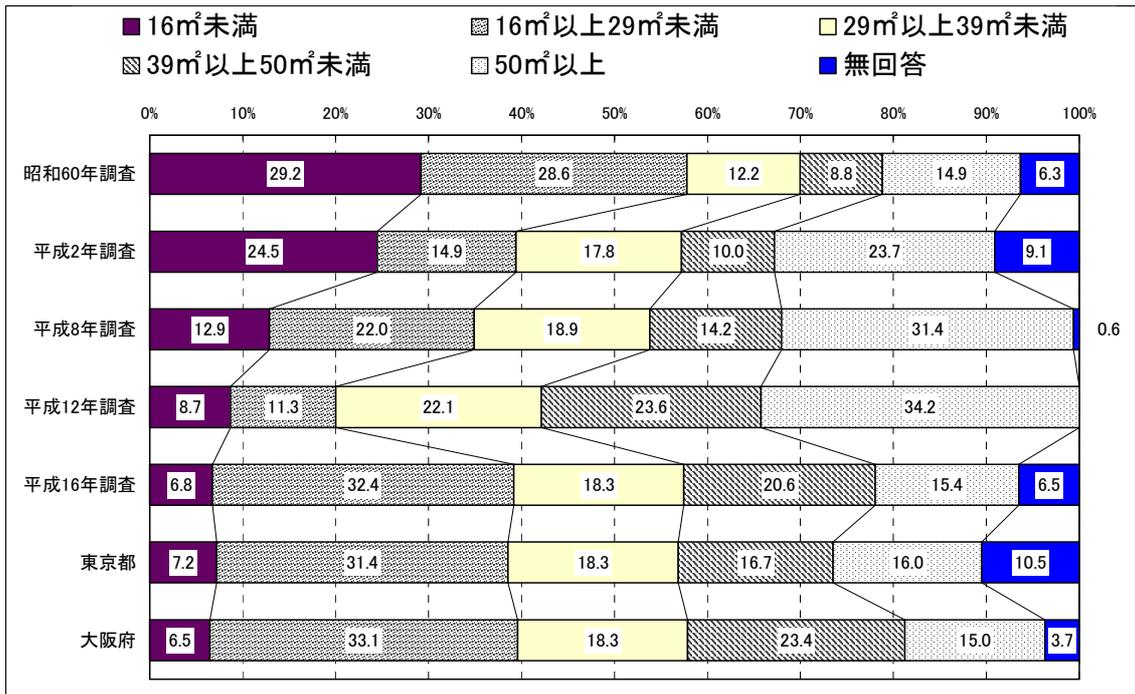


表3-65 延べ床面積／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	延べ床面積							
	全 体	1 6 ㎡ 未 満	2 1 9 6 ㎡ 未 以 満 上	3 2 9 9 ㎡ 未 以 満 上	5 3 0 9 ㎡ 未 以 満 上	5 0 ㎡ 以 上	無 回 答	平均 (㎡)
平成8年調査全体	874	12.9	22.0	18.9	14.2	31.4	-	50.2
平成12年調査全体	962	8.7	11.3	22.1	23.6	34.2	-	52.2
平成16年調査全体	738	50	239	135	152	114	48	36.0
	100.0	6.8	32.4	18.3	20.6	15.4	6.5	
	東京都	306	22	96	56	51	49	
	100.0	7.2	31.4	18.3	16.7	16.0	10.5	
大阪府	432	28	143	79	101	65	16	36.5
	100.0	6.5	33.1	18.3	23.4	15.0	3.7	

利用類型別にみると、「持家」では、「50 m<sup>2</sup>以上」が40.4%と最も多いが、「借家」では、「16 m<sup>2</sup>以上 29 m<sup>2</sup>未満」が33.7%で、この規模が最も多い。とくに、「民営借家」では、43.5%と、その比率も高かった。

表3-66 利用類型別・延べ床面積／2大都市

(単位:戸、%)

利用類型	延べ床面積							
	全 体	1 6 m <sup>2</sup> 未 満	2 1 9 6 m <sup>2</sup> 未 以 満 上	3 2 9 9 m <sup>2</sup> 未 以 満 上	5 3 0 9 m <sup>2</sup> 未 以 満 上	5 0 m <sup>2</sup> 以 上	無 回 答	平 均 ( m <sup>2</sup> )
平成16年調査全体	738 100.0	50 6.8	239 32.4	135 18.3	152 20.6	114 15.4	48 6.5	36.0
持家	47 100.0	- -	6 12.8	5 10.6	9 19.1	19 40.4	8 17.0	56.3
借家	691 100.0	50 7.2	233 33.7	130 18.8	143 20.7	95 13.7	40 5.8	34.8
公的借家	105 100.0	- -	5 4.8	38 36.2	33 31.4	29 27.6	- -	45.1
民営借家	483 100.0	50 10.4	210 43.5	92 19.0	59 12.2	57 11.8	15 3.1	31.1
給与住宅	103 100.0	- -	18 17.5	- -	51 49.5	9 8.7	25 24.3	43.2

※最低居住水準を満たす住戸規模

1人世帯：16 m<sup>2</sup>（第7期住宅建設5箇年計画から18 m<sup>2</sup>）

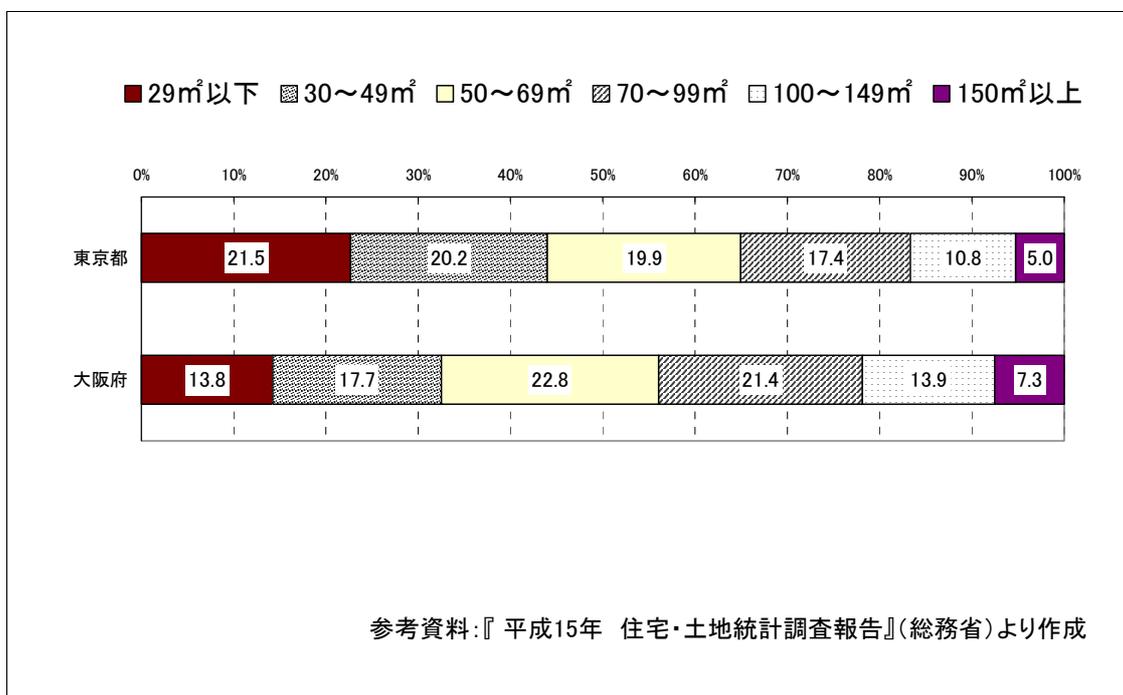
2人世帯：29 m<sup>2</sup>

3人世帯：39 m<sup>2</sup>

4人世帯：50 m<sup>2</sup>

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）の延べ床面積

図3-47 居住者のいる住宅の延べ床面積／2大都市



(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、平均延べ床面積の最も広いのは、千葉県の47.7㎡、次いで、神奈川県  
の43.4㎡、埼玉県の42.9㎡、東京都の35.4㎡の順であり、茨城県では東京都より狭く  
26.1㎡であった。

図3-48 延べ床面積／1都4県

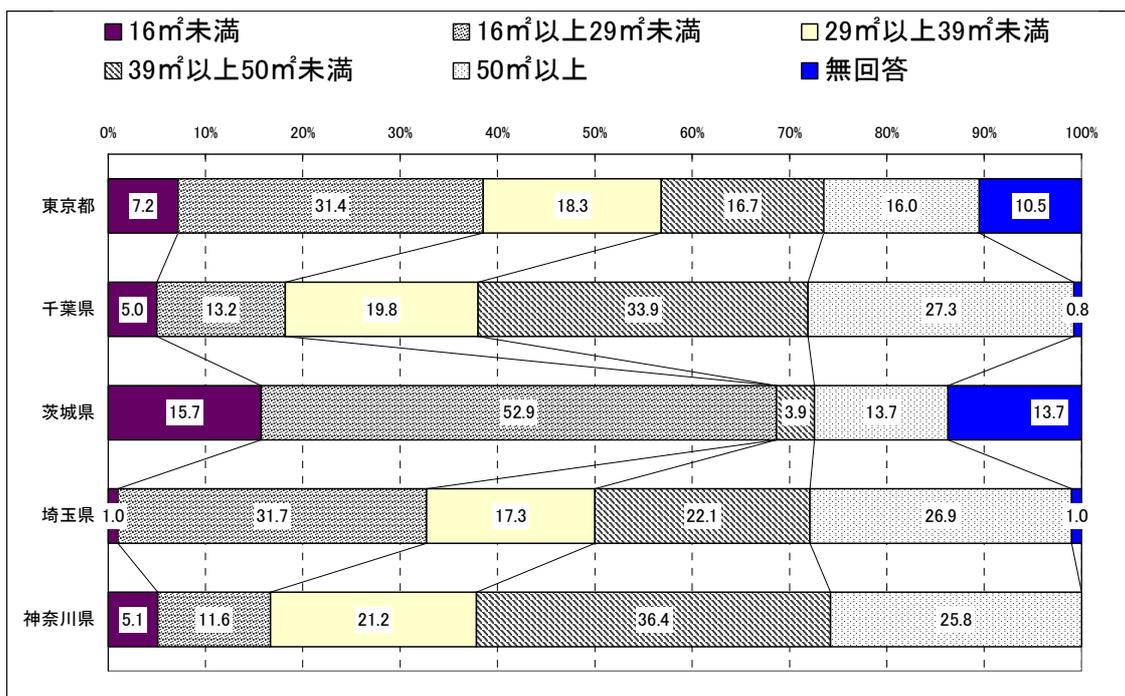


表3-67 延べ床面積／1都4県

(単位:戸、%)

地域	延べ床面積							
	全 体	1 6 ㎡ 未 満	2 1 9 6 ㎡ 未 以 満 上	3 2 9 9 ㎡ 未 以 満 上	5 3 0 9 ㎡ 未 以 満 上	5 0 ㎡ 以 上	無 回 答	平均 ( ㎡ )
平成16年調査全体	780 100.0	47 6.0	195 25.0	140 17.9	189 24.2	168 21.5	41 5.3	40.0
東京都	306 100.0	22 7.2	96 31.4	56 18.3	51 16.7	49 16.0	32 10.5	35.4
千葉県	121 100.0	6 5.0	16 13.2	24 19.8	41 33.9	33 27.3	1 0.8	47.7
茨城県	51 100.0	8 15.7	27 52.9	-	2 3.9	7 13.7	7 13.7	26.1
埼玉県	104 100.0	1 1.0	33 31.7	18 17.3	23 22.1	28 26.9	1 1.0	42.9
神奈川県	198 100.0	10 5.1	23 11.6	42 21.2	72 36.4	51 25.8	-	43.4

表3-68 利用類型別・延べ床面積／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型	延べ床面積							
	全 体	1 6 m <sup>2</sup> 未 満	2 1 9 6 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> 未 以 満 上	3 2 9 9 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> 未 以 満 上	5 3 0 9 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> 未 以 満 上	5 0 m <sup>2</sup> 以 上	無 回 答	平 均 ( m <sup>2</sup> )
平成16年調査全体	780 100.0	47 6.0	195 25.0	140 17.9	189 24.2	168 21.5	41 5.3	40.0
持家	66 100.0	2 3.0	6 9.1	12 18.2	14 21.2	26 39.4	6 9.1	58.2
借家	714 100.0	45 6.3	189 26.5	128 17.9	175 24.5	142 19.9	35 4.9	38.4
公的借家	150 100.0	1 0.7	1 0.7	21 14.0	85 56.7	42 28.0	- -	50.4
民営借家	523 100.0	44 8.4	187 35.8	102 19.5	86 16.4	94 18.0	10 1.9	34.6
給与住宅	41 100.0	- -	1 2.4	5 12.2	4 9.8	6 14.6	25 61.0	46.8

## 10. 設備

### (1) 台所、浴室の有無

#### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家のうち、「台所」と「浴室」のいずれも備えているものが、全体の72.2%と最も多い。しかし、「浴室」を備えないものも3割近く存在している。

図3-49 台所・浴室の有無／2大都市

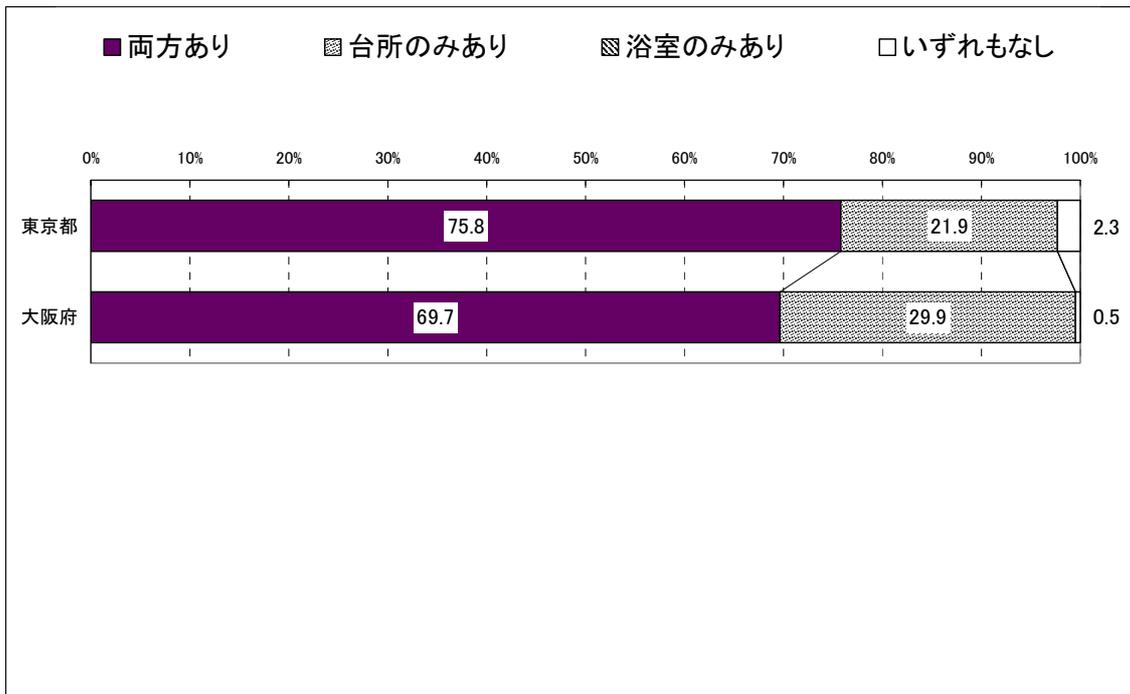


表3-69 台所・浴室の有無／2大都市

(単位:戸、%)

地域	設備状況				
	全 体	両 方 あ り	台 所 の み あ り	浴 室 の み あ り	い ず れ も な し
平成16年調査全体	738 100.0	533 72.2	196 26.6	0 0.0	9 1.2
東京都	306 100.0	232 75.8	67 21.9	0 0.0	7 2.3
大阪府	432 100.0	301 69.7	129 29.9	0 0.0	2 0.5

(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、茨城県を除き、「台所」と「浴室」のいずれも備えるものがほとんどであり、東京都でも75.8%が両方を備えている。なお、茨城県では、「浴室」を備えないものが約6割あった。

図3-50 台所・浴室の有無／1都4県

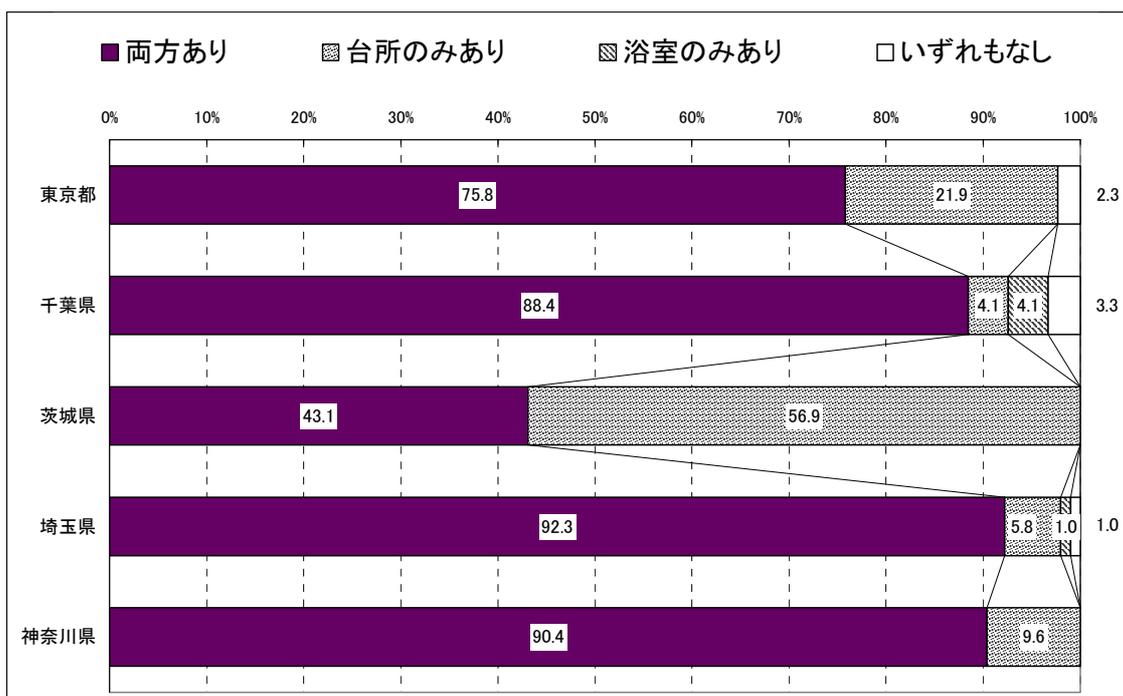


表3-70 台所・浴室の有無／1都4県

(単位:戸、%)

地域	設備状況				
	全体	両方あり	台所のみあり	浴室のみあり	いずれもなし
平成16年調査全体	780 100.0	636 81.5	126 16.2	6 0.8	12 1.5
東京都	306 100.0	232 75.8	67 21.9	-	7 2.3
千葉県	121 100.0	107 88.4	5 4.1	5 4.1	4 3.3
茨城県	51 100.0	22 43.1	29 56.9	-	-
埼玉県	104 100.0	96 92.3	6 5.8	1 1.0	1 1.0
神奈川県	198 100.0	179 90.4	19 9.6	-	-

(2) トイレの有無と種類

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

洋式トイレを備えるものが7割近い。住戸内に専用のトイレのないものもわずかながら存在し、大阪府の方が多い。

図3-51 トイレの有無と種類／2大都市

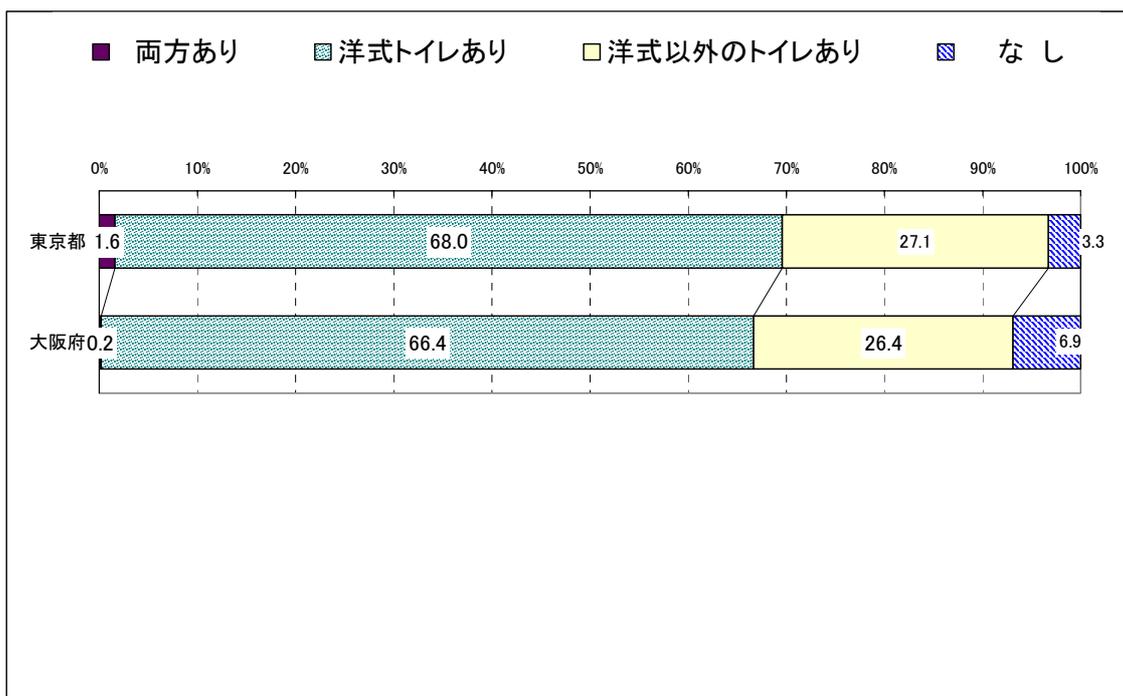


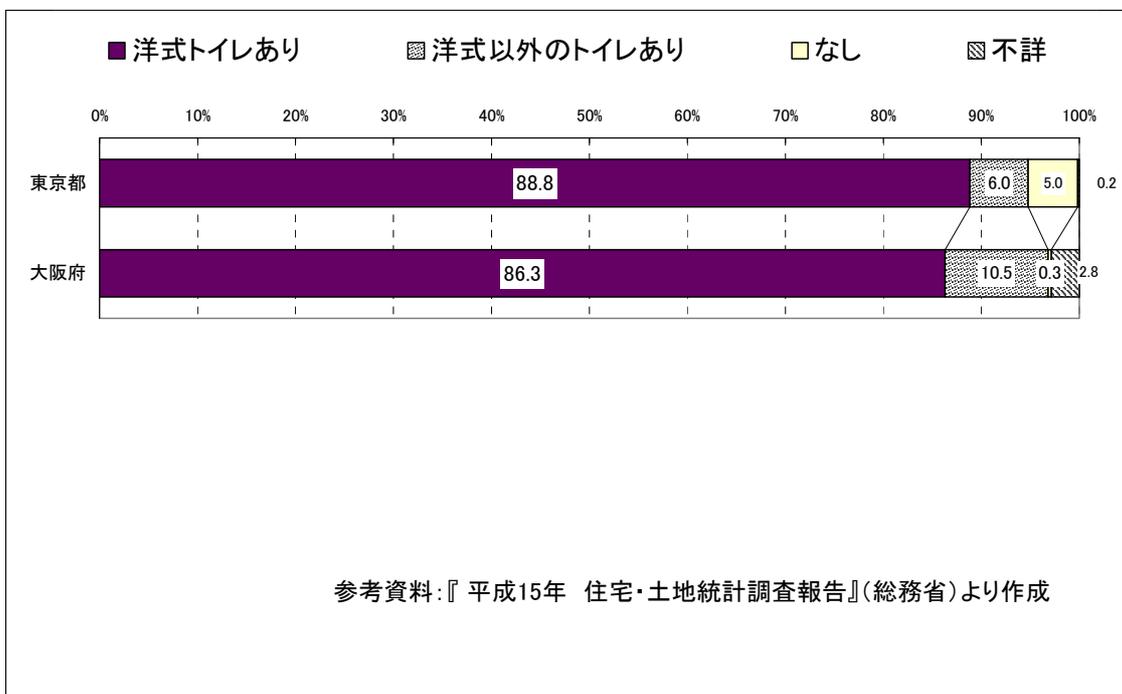
表3-71 トイレの有無と種類／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	設備状況				
	全体	両方あり	洋式トイレあり	洋式以外のトイレあり	なし
平成16年調査全体	738 100.0	6 0.8	495 67.1	197 26.7	40 5.4
東京都	306 100.0	5 1.6	208 68.0	83 27.1	10 3.3
大阪府	432 100.0	1 0.2	287 66.4	114 26.4	30 6.9

(参考) 空家でない住宅（居住者のいる住宅）のトイレ  
 居住者のいる住宅では、9割近くが洋式トイレである。

図3-52 居住者のいる住宅のトイレの有無と種類／2大都市



(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、約6～7割が洋式トイレであるが、神奈川県では、わずかながら比率が低い。

図3-53 トイレの有無と種類/1都4県

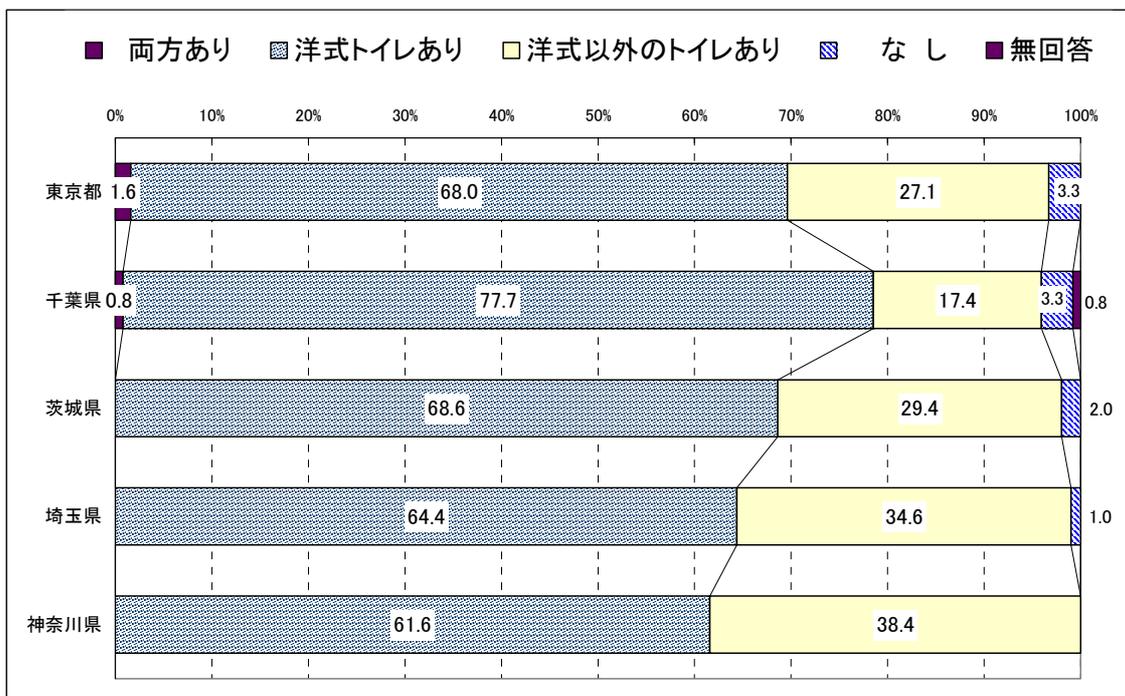


表3-72 トイレの有無と種類/1都4県

(単位:戸、%)

地域	設備状況					
	全体	両方あり	洋式トイレあり	洋式以外のトイレあり	なし	無回答
平成16年調査全体	780 100.0	6 0.8	526 67.4	231 29.6	16 2.1	1 0.1
東京都	306 100.0	5 1.6	208 68.0	83 27.1	10 3.3	-
千葉県	121 100.0	1 0.8	94 77.7	21 17.4	4 3.3	1 0.8
茨城県	51 100.0	-	35 68.6	15 29.4	1 2.0	-
埼玉県	104 100.0	-	67 64.4	36 34.6	1 1.0	-
神奈川県	198 100.0	-	122 61.6	76 38.4	-	-

(3) トイレと浴室の状況

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

「トイレ」と「浴室」のいずれも備えるものは、東京都で75.8%、大阪府で69.4%であった。「浴室」のないものも、約2割存在する。

図3-54 トイレと浴室の状況／2大都市

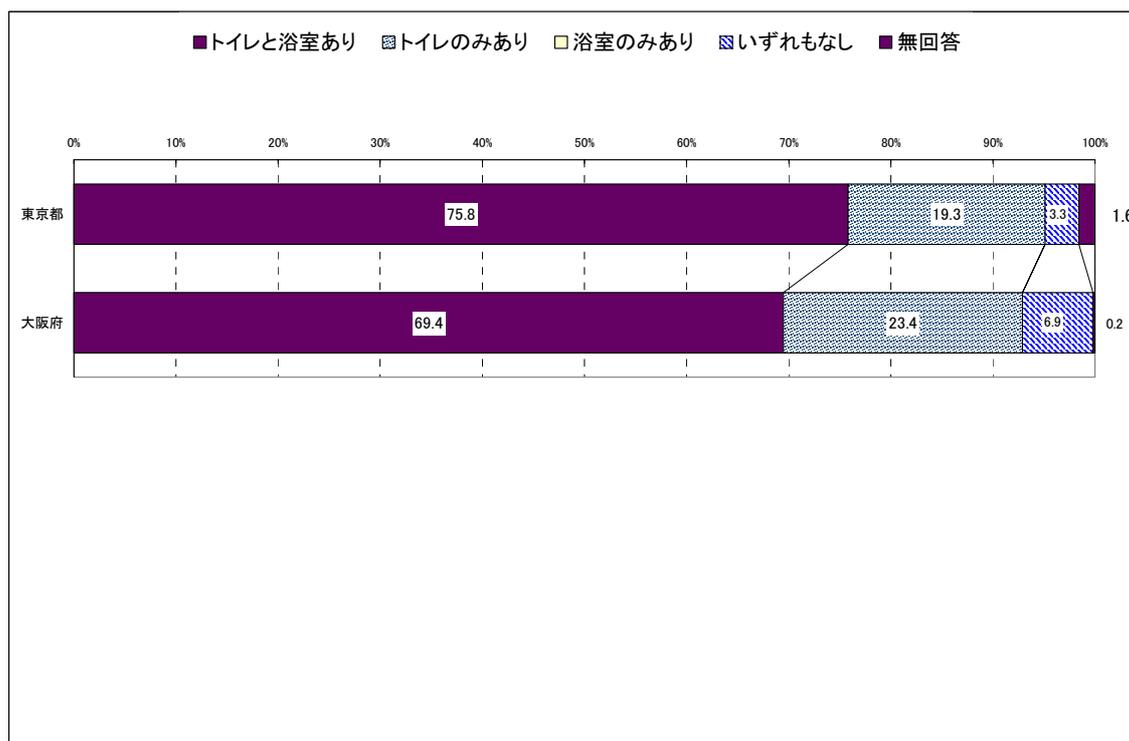


表3-73 トイレと浴室の状況／2大都市

(単位:戸、%)

地域	設備状況	全体	トイレと浴室あり	トイレのみあり	浴室のみあり	いずれもなし	無回答
平成16年調査全体		738	532	160	-	40	6
		100.0	72.1	21.7	-	5.4	0.8
	東京都	306	232	59	-	10	5
		100.0	75.8	19.3	-	3.3	1.6
大阪府		432	301	101	-	30	1
		100.0	69.4	23.4	-	6.9	0.2

表3-74 利用類型別・トイレと浴室の状況／2大都市

(単位:戸、%)

設備状況 利用類型	全 体	トイ レと 浴 室 あ り	トイ レの み あ り	浴 室 の み あ り	い ず れ も な し	無 回 答
平成16年調査全体	738 100.0	532 72.1	160 21.7	-	40 5.4	6 0.8
持家	47 100.0	34 72.3	11 23.4	-	1 2.1	1 2.1
借家	691 100.0	489 72.1	149 21.6	-	39 5.6	5 0.7
公的借家	105 100.0	85 91.0	20 19.0	-	-	-
民営借家	483 100.0	334 69.2	105 21.7	-	39 8.1	5 1.0
給与住宅	103 100.0	79 77	24 23.3	-	-	-

(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、「トイレ」と「浴室」のいずれも備えるものは、千葉県において最も比率が高く、90.9%であった。茨城県では、「浴室」のないものが54.9%とかなり多い。

図3-55 トイレと浴室の状況／1都4県

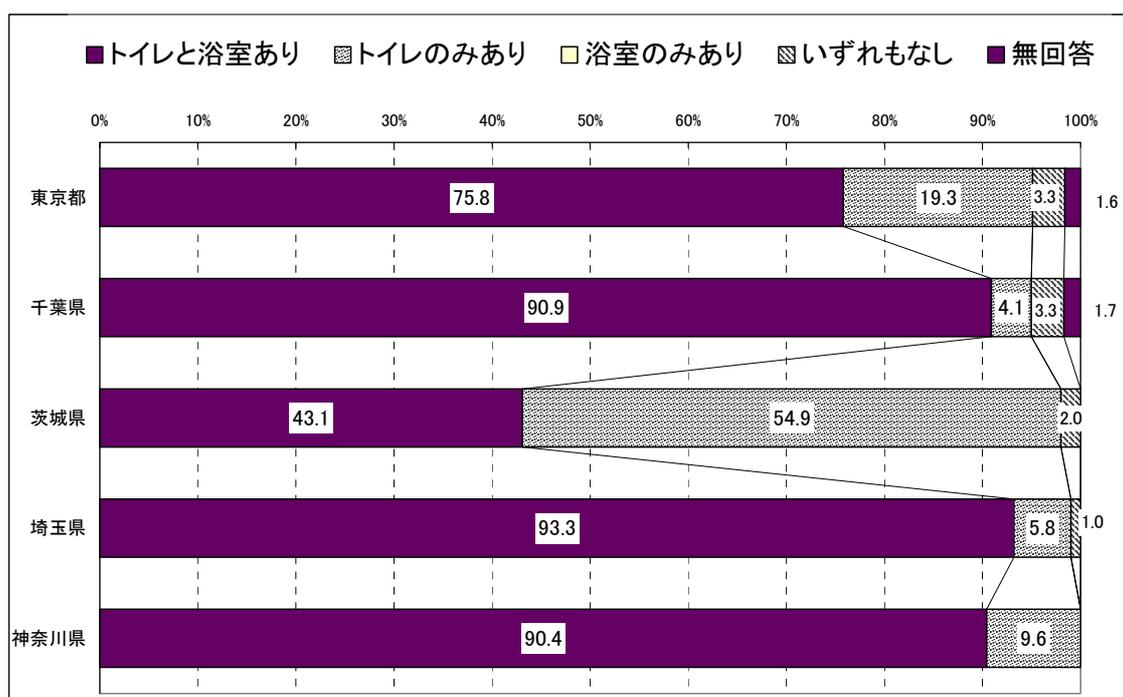


表3-75 トイレと浴室の状況／1都4県

(単位:戸、%)

地域	設備状況	全 体	ト イ レ と 浴 室 あ り	ト イ レ の み あ り	浴 室 の み あ り	い ず れ も な し	無 回 答
平成16年調査全体		780	640	117	-	16	7
		100.0	82.1	15.0	-	2.1	0.9
	東京都	306	232	59	-	10	5
		100.0	75.8	19.3	-	3.3	1.6
	千葉県	121	110	5	-	4	2
		100.0	90.9	4.1	-	3.3	1.7
	茨城県	51	22	28	-	1	-
	100.0	43.1	54.9	-	2.0	-	
埼玉県	104	97	6	-	1	-	
	100.0	93.3	5.8	-	1.0	-	
神奈川県	198	179	19	-	-	-	
	100.0	90.4	9.6	-	-	-	

表3-76 利用類型別・トイレと浴室の状況／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型	設備状況	全 体	ト イ レ と 浴 室 あ り	ト イ レ の み あ り	浴 室 の み あ り	い ず れ も な し	無 回 答
平成16年調査全体		780	640	117	-	16	7
		100	82.1	15	-	2.1	0.9
	持家	66	50	10	-	5	1
		100	75.8	15.2	-	7.6	1.5
	借家	714	590	107	-	11	6
		100	82.6	15	-	1.5	0.8
	公的借家	150	150	-	-	-	-
	100	100	-	-	-	-	
民営借家	523	423	83	-	11	6	
	100	80.9	15.9	-	2.1	1.1	
給与住宅	41	17	24	-	-	-	
	100	41.5	58.5	-	-	-	

(4) 高齢者等のための設備

(イ) 2大都市（東京都・大阪府）

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 高齢者等のための設備／2大都市（複数回答）

(単位:戸、%)

地域	設備	全 体	手 す り が あ る	ま た ぎ や す い 高 さ の 浴 槽	廊 下 が 車 い す で 通 行 可 能	段 差 の な い 屋 内	車 道 路 か ら 玄 關 ま で 車 い す で 通 行 可 能	こ れ ら の 設 備 は な い	無 回 答
平成16年調査全体		738	55	17	29	32	34	631	1
		100.0	7.5	2.3	3.9	4.3	4.6	85.5	0.1
	東京都	306	21	11	13	13	14	267	-
		100.0	6.9	3.6	4.2	4.2	4.6	87.3	-
大阪府		432	34	6	16	19	20	364	1
		100.0	7.9	1.4	3.7	4.4	4.6	84.3	0.2

(ロ) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

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 高齢者等のための設備／1都4県（複数回答）

(単位:戸、%)

地域	設備	全 体	手 す り が あ る	ま た ぎ や す い 高 さ の 浴 槽	廊 下 が 車 い す で 通 行 可 能	段 差 の な い 屋 内	車 道 路 か ら 玄 關 ま で 車 い す で 通 行 可 能	こ れ ら の 設 備 は な い	無 回 答
平成16年調査全体		780	40	25	23	28	75	644	2
		100.0	5.1	3.2	2.9	3.6	9.6	82.6	0.3
東京都		306	21	11	13	13	14	267	-
		100.0	6.9	3.6	4.2	4.2	4.6	87.3	-
千葉県		121	10	3	3	6	6	98	2
		100.0	8.3	2.5	2.5	5.0	5.0	81.0	1.7
茨城県		51	-	-	-	-	-	51	-
		100.0	-	-	-	-	-	100.0	-
埼玉県		104	-	-	-	-	-	104	-
		100.0	-	-	-	-	-	100.0	-
神奈川県		198	9	11	7	9	55	124	-
		100.0	4.5	5.6	3.5	4.5	27.8	62.6	-

## 11. 居住室の日照状況

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

居住室の日照状況は、「非常によい」が66.5%と、前回調査（平成12年）よりもかなり増加している。大阪府では、東京都と比較すると日照状況が劣っており、「ひどく悪い」とするものも8.3%あった。

図3-56 居住室の日照状況／2大都市

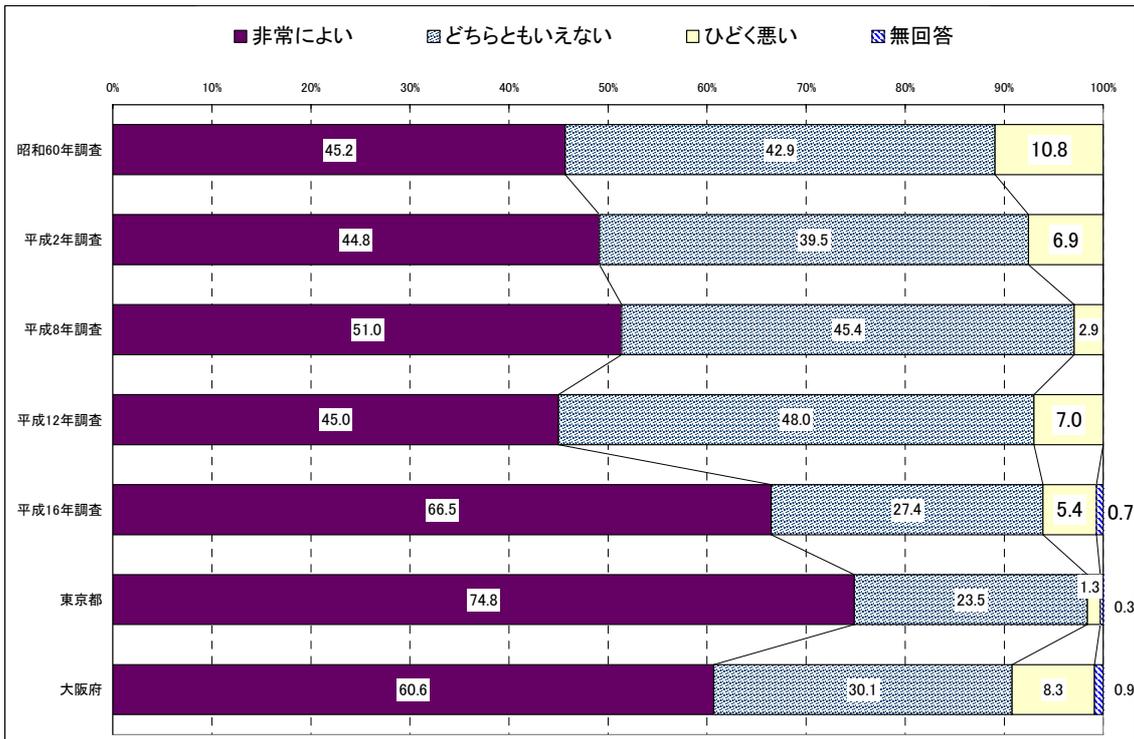


表3-79 居住室の日照状況／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	日照状況				
	全体	非常に良い	どちらともいえない	ひどく悪い	無回答
平成8年調査全体	874	51.0	45.4	2.9	-
平成12年調査全体	962	45.0	48.0	7.0	-
平成16年調査全体	738	491	202	40	5
	100.0	66.5	27.4	5.4	0.7
東京都	306	229	72	4	1
	100.0	74.8	23.5	1.3	0.3
大阪府	432	262	130	36	4
	100.0	60.6	30.1	8.3	0.9

(ロ) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

地域別でみると、日照状況の最もよいのは東京都で、「非常によい」が74.8%を占めている。日照状況の劣るのは、茨城県で、「非常によい」は4分の1以下であった。

図3-57 居住室の日照状況／1都4県

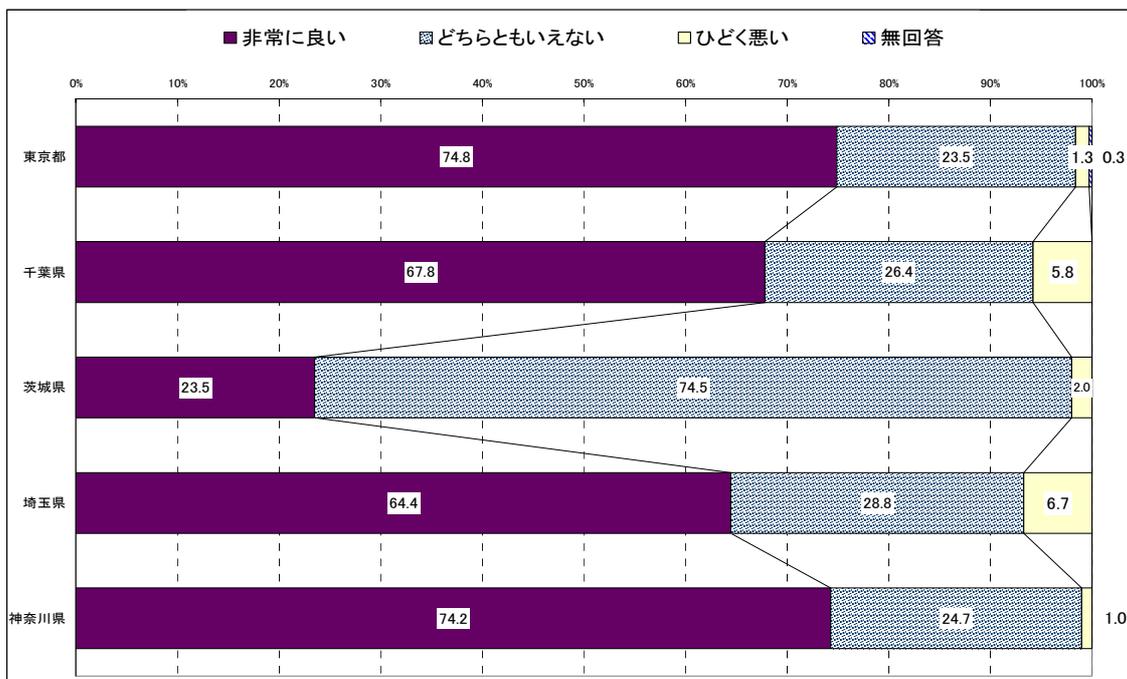


表3-80 居住室の日照状況／1都4県

(単位:戸、%)

地域	日照状況				
	全体	非常に良い	どちらともいえない	ひどく悪い	無回答
平成16年調査全体	780 100.0	537 68.8	221 28.3	21 2.7	1 0.1
東京都	306 100.0	229 74.8	72 23.5	4 1.3	1 0.3
千葉県	121 100.0	82 67.8	32 26.4	7 5.8	-
茨城県	51 100.0	12 23.5	38 74.5	1 2.0	-
埼玉県	104 100.0	67 64.4	30 28.8	7 6.7	-
神奈川県	198 100.0	147 74.2	49 24.7	2 1.0	-

## 12. 建築時期

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

今回調査で最も多かったのは、「昭和36年～昭和46年」に建築されたもので、全体の32.7%を占めている。とくに、大阪府では43.1%がこの時期に建築されたものであった。

図3-58 建築時期／2大都市

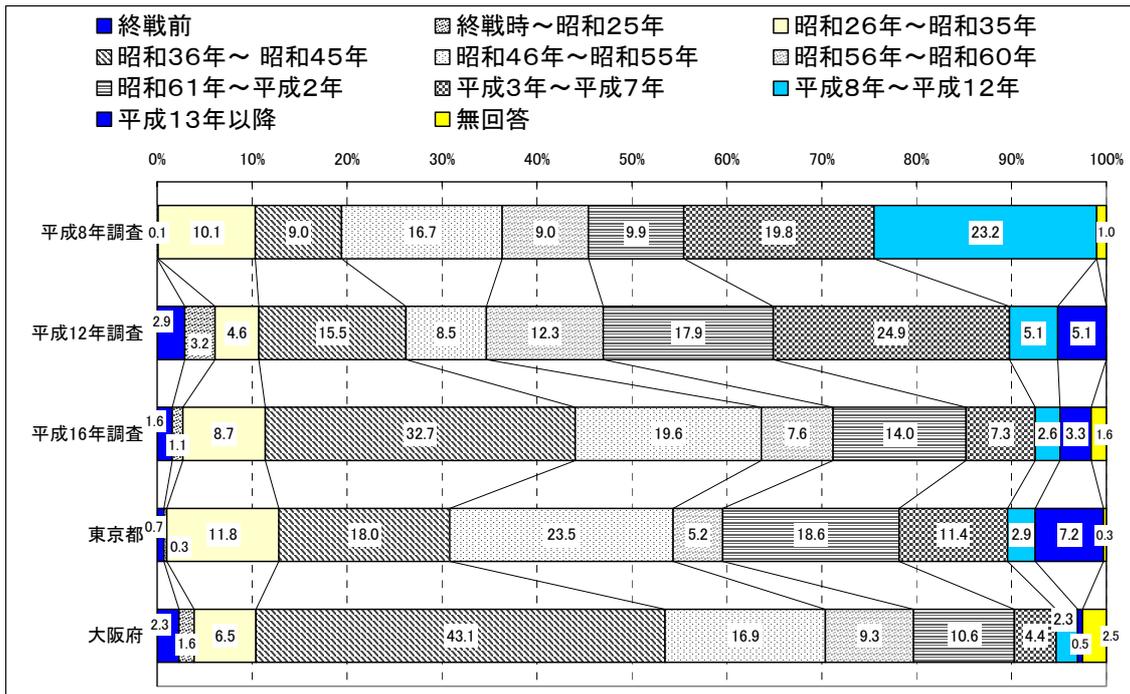


表3-81 建築時期／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	建築時期	全体	終戦前	昭和25年	昭和26年	昭和35年	昭和36年	昭和45年	昭和46年	昭和55年	昭和56年	昭和60年	昭和61年	平成2年	平成3年	平成7年	平成8年	平成12年	平成13年以降	無回答
				9	89	79	146	79	87	173	203	0	9							
	平成8年調査	874	0	9	89	79	146	79	87	173	203	0	9							
	平成12年調査	962	28	31	44	149	82	118	172	240	49	49	0							
	平成16年調査	738	12	8	64	241	145	56	103	54	19	24	12							
		100.0	1.6	1.1	8.7	32.7	19.6	7.6	14.0	7.3	2.6	3.3	1.6							
		東京都	306	2	1	36	55	72	16	57	35	9	22	1						
	100.0	0.7	0.3	11.8	18.0	23.5	5.2	18.6	11.4	2.9	7.2	0.3								
	大阪府	432	10	7	28	186	73	40	46	19	10	2	11							
	100.0	2.3	1.6	6.5	43.1	16.9	9.3	10.6	4.4	2.3	0.5	2.5								

表3-82 建て方・構造別・建築時期／2大都市

(単位:戸、%)

建築時期 建て方・構造		全 体	終 戦 前	終 戦 時 〽	昭 和 25 年	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答				
																						平成16年調査全体			
		738	12	8	64	241	145	56	103	54	19	24	12	100.0	1.6	1.1	8.7	32.7	19.6	7.6	14.0	7.3	2.6	3.3	1.6
木造	1戸建て・ 長屋建て	126	10	8	14	56	21	2	0	2	3	2	8	100.0	7.9	6.3	11.1	44.4	16.7	1.6	0.0	1.6	2.4	1.6	6.3
	共同住宅	124	2	0	13	60	13	9	16	6	3	1	1	100.0	1.6	0.0	10.5	48.4	10.5	7.3	12.9	4.8	2.4	0.8	0.8
非木造		488	0	0	37	125	111	45	87	46	13	21	3	100.0	0.0	0.0	7.6	25.6	22.7	9.2	17.8	9.4	2.7	4.3	0.6

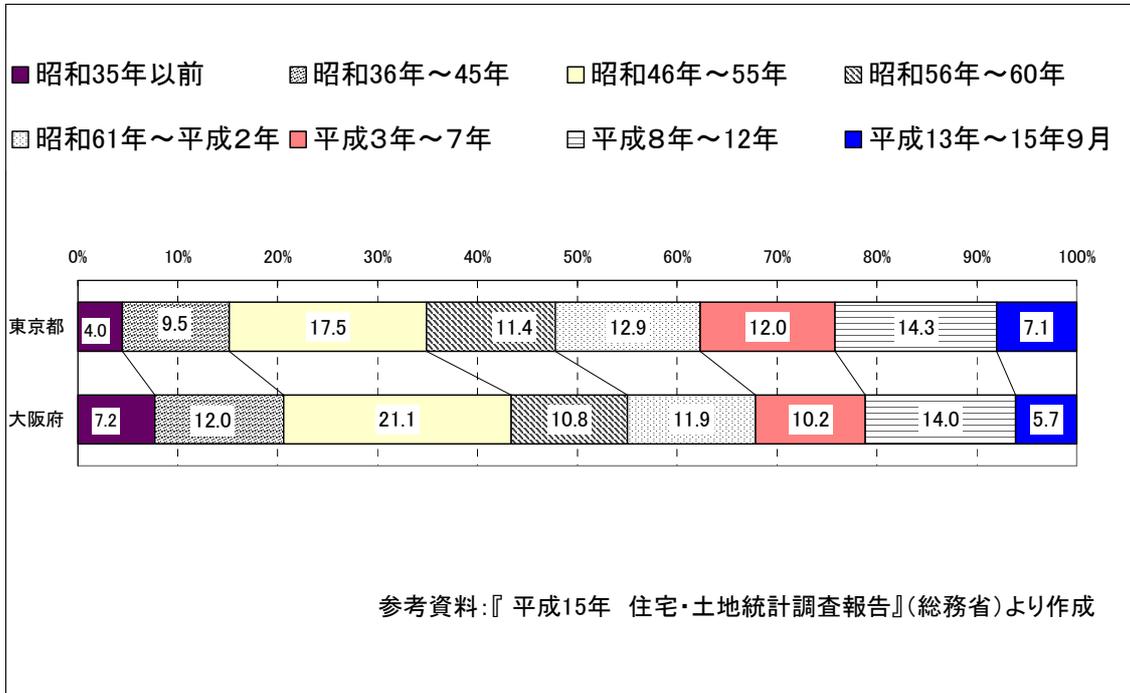
表3-83 利用種別別・建築時期／2大都市

(単位:戸、%)

建築時期 利用類型		全 体	終 戦 前	終 戦 時 〽	昭 和 25 年	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答				
																						平成16年調査全体			
		738	12	8	64	241	145	56	103	54	19	24	12	100.0	1.6	1.1	8.7	32.7	19.6	7.6	14.0	7.3	2.6	3.3	1.6
持家		47	5	3	1	12	10	3	1	4	2	2	4	100.0	10.6	6.4	2.1	25.5	21.3	6.4	2.1	8.5	4.3	4.3	8.5
借家		691	7	5	63	229	135	53	102	50	17	22	8	100.0	1.0	0.7	9.1	33.1	19.5	7.7	14.8	7.2	2.5	3.2	1.2
公的借家		105	0	0	33	31	24	6	1	9	1	0	0	100.0	0.0	0.0	31.4	29.5	22.9	5.7	1.0	8.6	1.0	0.0	0.0
民営借家		483	7	5	30	126	85	47	96	41	16	22	8	100.0	1.4	1.0	6.2	26.1	17.6	9.7	19.9	8.5	3.3	4.6	1.7
給与住宅		103	0	0	0	72	26	0	5	0	0	0	0	100.0	0.0	0.0	0.0	69.9	25.2	0.0	4.9	0.0	0.0	0.0	0.0

(参考) 空家でない住宅(居住者のいる住宅)の建築時期

図3-59 建築時期/2大都市



(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、茨城県で、「昭和56年～昭和60年」に建築されたものが37.3%、千葉県で「平成3年～平成7年」に建築されたものが25.6%と、比較的新しいものが多い

図3-60 建築時期／1都4県

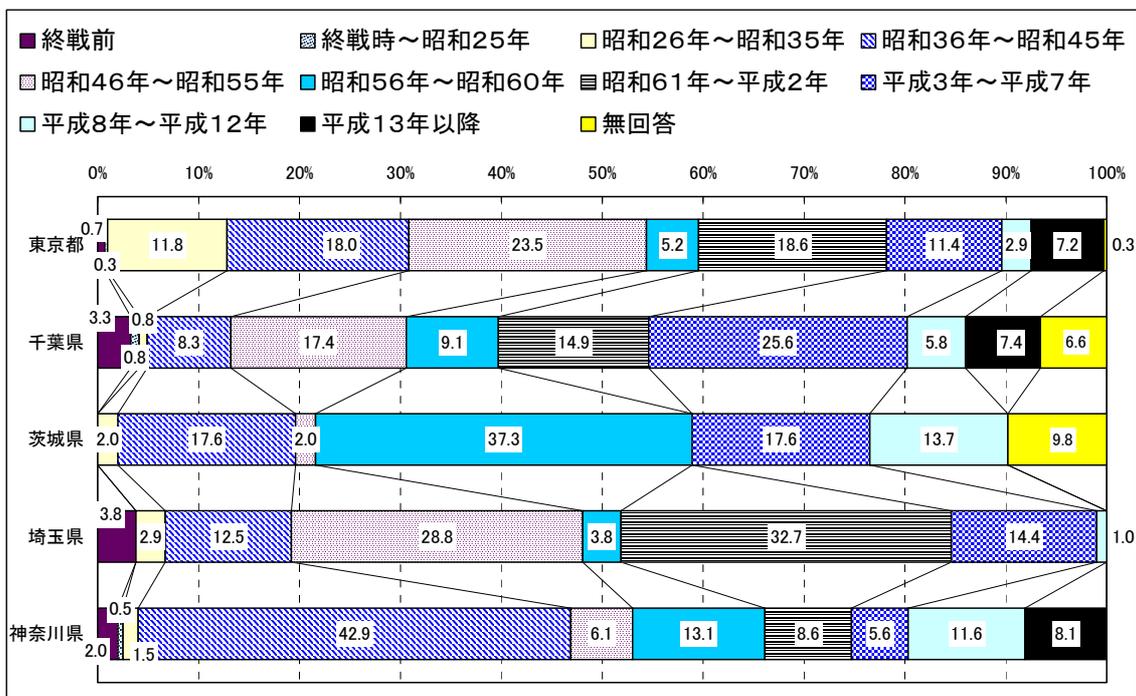


表3-84 建築時期／1都4県

(単位:戸、%)

建築時期 地域	全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答	
平成16年調査全体	780 100.0	14 1.8	3 0.4	44 5.6	172 22.1	136 17.4	76 9.7	126 16.2	101 12.9	47 6.0	47 6.0	14 1.8									
東京都	306 100.0	2 0.7	1 0.3	36 11.8	55 18.0	72 23.5	16 5.2	57 18.6	35 11.4	9 2.9	22 7.2	1 0.3									
千葉県	121 100.0	4 3.3	1 0.8	1 0.8	10 8.3	21 17.4	11 9.1	18 14.9	31 25.6	7 5.8	9 7.4	8 6.6									
茨城県	51 100.0	0 0.0	0 0.0	1 2.0	9 17.6	1 2.0	19 37.3	0 0.0	9 17.6	7 13.7	0 0.0	5 9.8									
埼玉県	104 100.0	4 3.8	0 0.0	3 2.9	13 12.5	30 28.8	4 3.8	34 32.7	15 14.4	1 1.0	0 0.0	0 0.0									
神奈川県	198 100.0	4 2.0	1 0.5	3 1.5	85 42.9	12 6.1	26 13.1	17 8.6	11 5.6	23 11.6	16 8.1	0 0.0									

表3-85 建て方・構造別・建築時期／1都4県

(単位:戸、%)

建築時期 建て方・構造	全 体	終 戦 前	終 戦 時 期	昭 和 25 年	昭 和 26 年	昭 和 35 年	昭 和 36 年	昭 和 45 年	昭 和 46 年	昭 和 55 年	昭 和 56 年	昭 和 60 年	昭 和 61 年	平 成 2 年	平 成 3 年	平 成 7 年	平 成 8 年	平 成 12 年	平 成 13 年 以 降	無 回 答	
平成16年調査全体	780 100.0	14 1.8	3 0.4	44 5.6	172 22.1	136 17.4	76 9.7	126 16.2	101 12.9	47 6.0	47 6.0	14 1.8									
木造	1戸建て・ 長屋建て	139 100.0	11 7.9	3 2.2	9 6.5	31 22.3	25 18.0	13 9.4	10 7.2	14 10.1	3 2.2	12 8.6	8 5.8								
	共同住宅	183 100.0	3 1.6	0 0.0	8 4.4	58 31.7	34 18.6	31 16.9	22 12.0	20 10.9	4 2.2	2 1.1	1 0.5								
非木造	458 100.0	0 0.0	0 0.0	27 5.9	83 18.1	77 16.8	32 7.0	94 20.5	67 14.6	40 8.7	33 7.2	5 1.1									

表 3 - 8 6 利用類型別・建築時期／1都4県

(単位:戸、%)

建築時期 利用類型	全	終	終	昭	昭	昭	昭	昭	昭	昭	平	平	平	平	平	無							
	体	戦	戦	和	和	和	和	和	和	和	成	成	成	成	成	回							
		前	時	25	26	35	36	45	46	55	56	60	61	2	3	7	8	12	13	年	降	答	
		年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
平成16年調査全体	780	14	3	44	172	136	76	126	101	47	47	14											
	100.0	1.8	0.4	5.6	22.1	17.4	9.7	16.2	12.9	6.0	6.0	1.8											
持家	66	6	2	2	15	15	4	3	7	2	6	4											
	100.0	9.1	3.0	3.0	22.7	22.7	6.1	4.5	10.6	3.0	9.1	6.1											
借家	714	8	1	42	157	121	72	123	94	45	41	10											
	100.0	1.1	0.1	5.9	22.0	16.9	10.1	17.2	13.2	6.3	5.7	1.4											
公的借家	150	0	0	25	73	16	4	14	12	6	0	0											
	100.0	0.0	0.0	16.7	48.7	10.7	2.7	9.3	8.0	4.0	0.0	0.0											
民営借家	523	8	1	17	83	75	68	104	82	39	41	5											
	100.0	1.5	0.2	3.3	15.9	14.3	13.0	19.9	15.7	7.5	7.8	1.0											
給与住宅	41	0	0	0	1	30	0	5	0	0	0	5											
	100.0	0.0	0.0	0.0	2.4	73.2	0.0	12.2	0.0	0.0	0.0	12.2											

### 13. 新築・中古

#### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

「新築（建築後、日時が経過しても人の居住の用に供されたことがないもの）」の空家の比率は、9.2%と1割に満たなかった。

図3-61 新築・中古／2大都市

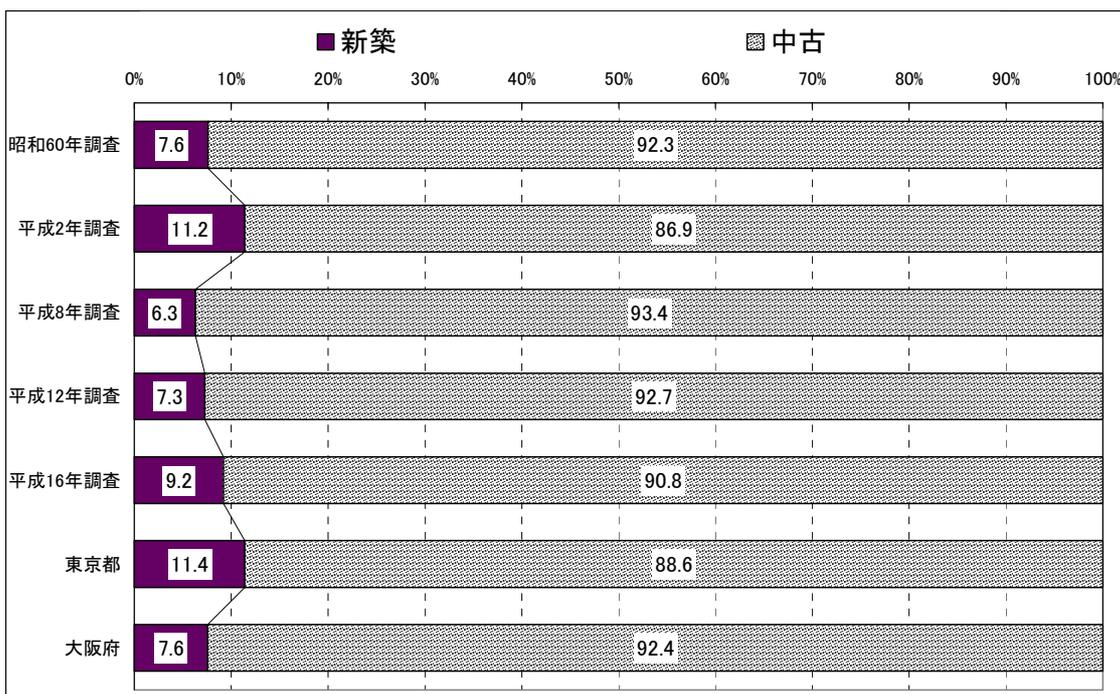


表3-87 新築・中古／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	新築・中古		
	全 体	新 築	中 古
平成8年調査全体	874	6.3	93.4
平成12年調査全体	962	7.3	92.7
平成16年調査全体	738	68	670
	100.0	9.2	90.8
	東京都	306	35
	100.0	11.4	88.6
大阪府	432	33	399
	100.0	7.6	92.4

利用類型別にみると、借家の方が持家より「新築」比率がやや高い。また、借家の9割が中古であるが、民営借家では比較的新築比率が高い。

表 3 - 8 8 利用類型別・新築・中古 / 2大都市

(単位:戸、%)

新築・中古 利用類型	全 体	新 築	中 古
平成16年調査全体	738 100.0	68 9.2	670 90.8
持家	47 100.0	4 8.5	43 91.5
借家	691 100.0	64 9.3	627 90.7
公的借家	105 100.0	1 1.0	104 99.0
民営借家	483 100.0	63 13.0	420 87.0
給与住宅	103 100.0	0 -	103 100.0

(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、千葉県で新築が24.8%とかなり多く存在している。

図3-62 新築・中古／1都4県

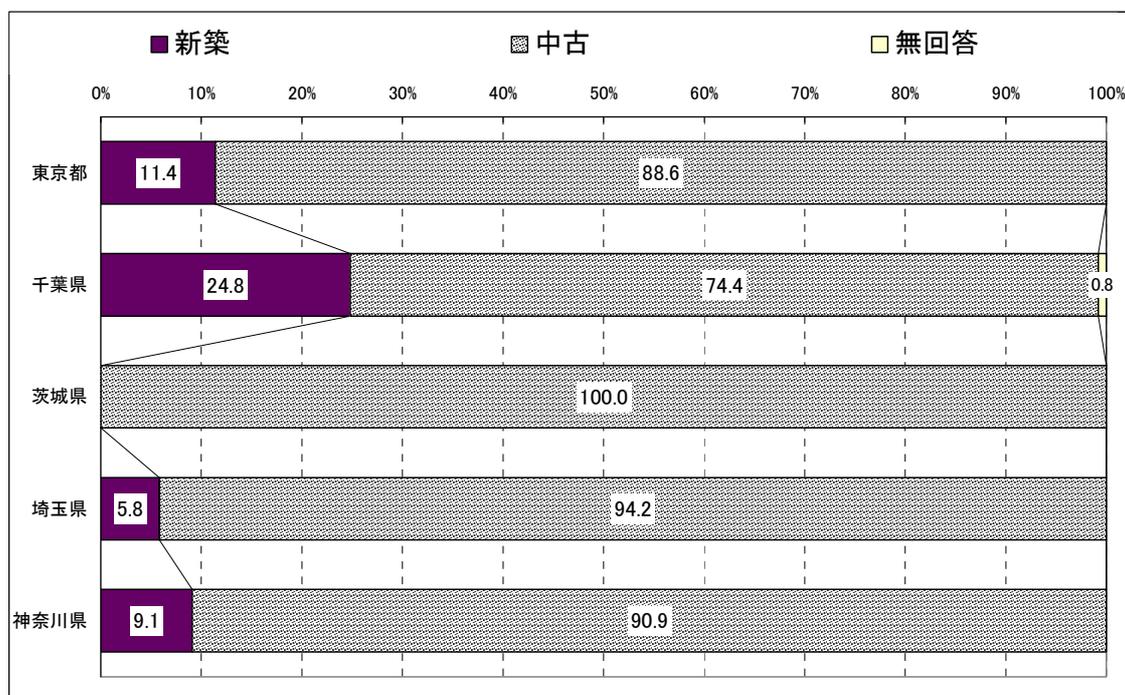


表3-89 新築・中古／1都4県

(単位：戸、%)

地域	新築・中古			
	全 体	新 築	中 古	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	89 11.4	690 88.5	1 0.1
東京都	306 100.0	35 11.4	271 88.6	0 -
千葉県	121 100.0	30 24.8	90 74.4	1 0.8
茨城県	51 100.0	0 -	51 100.0	0 -
埼玉県	104 100.0	6 5.8	98 94.2	0 -
神奈川県	198 100.0	18 9.1	180 90.9	0 -

表3-90 利用類型別・新築・中古／1都4県

(単位：戸、%)

新築・中古 利用類型	全 体	新 築	中 古	無 回 答
平成16年調査全体	780 100.0	89 11.4	690 88.5	1 0.1
持家	66 100.0	18 27.3	48 72.7	0 -
借家	714 100.0	71 9.9	642 89.9	1 0.1
公的借家	150 100.0	1 0.7	149 99.3	0 -
民営借家	523 100.0	67 12.8	455 87.0	1 0.2
給与住宅	41 100.0	3 7.3	38 92.7	0 -

## 14. 空家継続期間

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家継続期間は、調査時点を基準して「1～2年以内（過去2年以内）」の物件がいずれの地域でも最も多い。

図 3-63 空家継続期間／2大都市

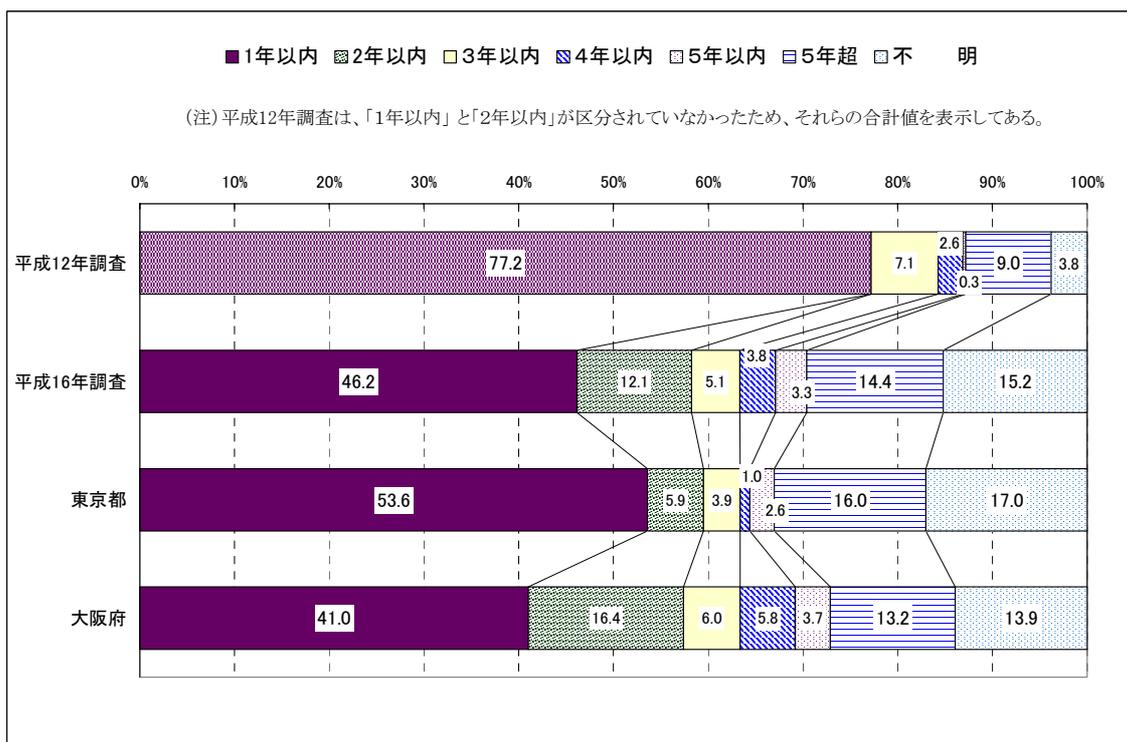


表 3-91 空家継続期間／2大都市

(単位:戸、%)

地域	空家継続期間								
	全 体	1 ～ 2 年 以 内	1 年 以 内	2 年 以 内	3 年 以 内	4 年 以 内	5 年 以 内	5 年 超	不 明
平成12年調査全体	962	77.2	-	-	11.2	2.6	0.7	8.1	0.2
平成16年調査全体	738	430	341	89	38	28	24	106	112
	100.0	58.3	46.2	12.1	5.1	3.8	3.3	14.4	15.2
東京都	306	182	164	18	12	3	8	49	52
	100.0	59.5	53.6	5.9	3.9	1.0	2.6	16.0	17.0
大阪府	432	248	177	71	26	25	16	57	60
	100.0	57.4	41.0	16.4	6.0	5.8	3.7	13.2	13.9

表3-92 地域別・空家化の時期／2大都市

(単位:戸、%)

地 域	空家化の時期	平成16年調査全体		東京都		大阪府	
		戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)
全体		738	100.0	306	100.0	432	100.0
平成11年以前		106	8.1	49	46.2	57	53.8
平成12年		24	0.7	8	33	16	66.7
平成13年		28	2.6	3	10.7	25	89.3
平成14年		38	11.2	12	31.6	26	68.4
平成15年	1～3月	17	10.3	1	5.9	16	94.1
	4～6月	11	3.2	4	36.4	7	63.6
	7～9月	8	6.8	2	25.0	6	75.0
	10～12月	19	10.6	8	42.1	11	57.9
	不明	34	30.9	3	8.8	31	91.2
	小計	89	11.2	18	20.2	71	79.8
平成16年	1～3月	31	12.7	14	45.2	17	54.8
	4～6月	51	9.1	25	49.0	26	51.0
	7～9月	55	5.7	29	52.7	26	47.3
	10～12月	140	9.1	66	47.1	74	52.9
	不明	28	5.7	2	7.1	26	92.9
	小計	305	18.7	136	44.6	169	55.4
平成17年	1月	36	46.3	28	77.8	8	22.2
無回答		112	0.2	52	46.4	60	53.6

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

「1年以内」が最も多いのは東京都であり、最も少ないのは茨城県である。「2年以内」を合わせると、埼玉県が最もその比率が高く、約7割に達する。

図3-64 空家継続期間／1都4県

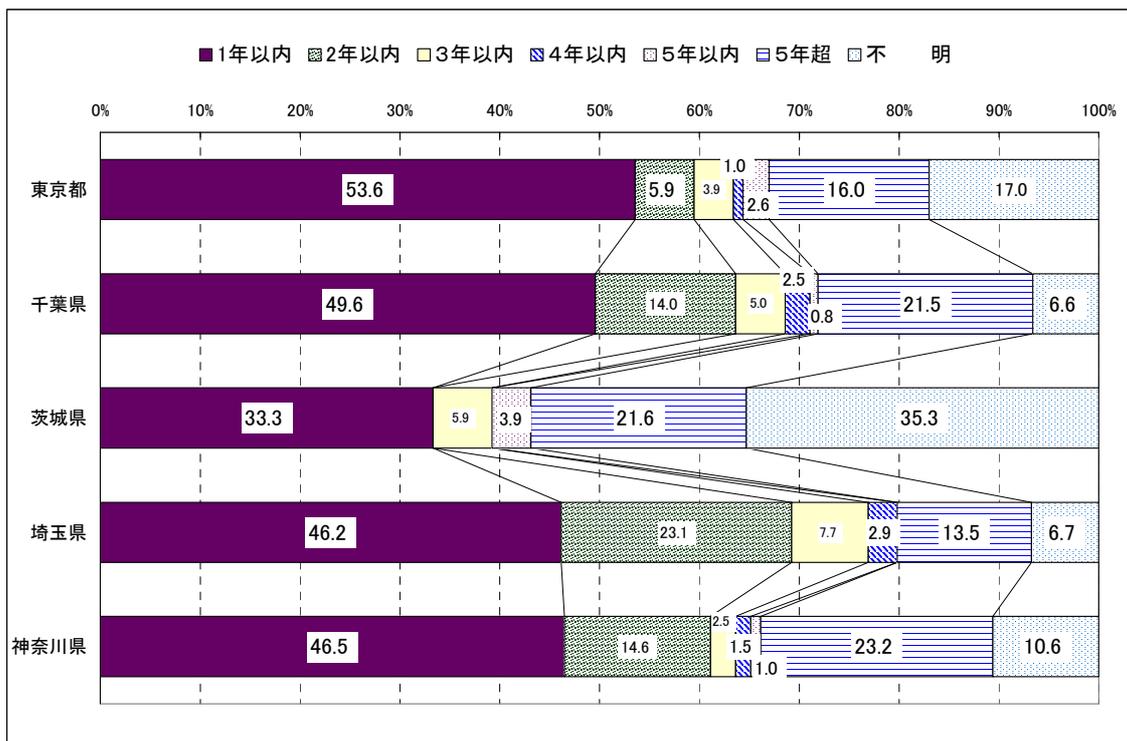


表3-93 空家継続期間／1都4県

(単位:戸、%)

地域	空家継続期間								
	全 体	1 〜 2 年 以 内	1 年 以 内	2 年 以 内	3 年 以 内	4 年 以 内	5 年 以 内	5 年 超	不 明
平成16年調査全体	780	469	381	88	34	12	13	146	106
	100.0	60.1	48.8	11.3	4.4	1.5	1.7	18.7	13.6
東京都	306	182	164	18	12	3	8	49	52
	100.0	59.5	53.6	5.9	3.9	1.0	2.6	16.0	17.0
千葉県	121	77	60	17	6	3	1	26	8
	100.0	63.6	49.6	14.0	5.0	2.5	0.8	21.5	6.6
茨城県	51	17	17	0	3	0	2	11	18
	100.0	33.3	33.3	0.0	5.9	0.0	3.9	21.6	35.3
埼玉県	104	72	48	24	8	3	0	14	7
	100.0	69.2	46.2	23.1	7.7	2.9	0.0	13.5	6.7
神奈川県	198	121	92	29	5	3	2	46	21
	100.0	61.1	46.5	14.6	2.5	1.5	1.0	23.2	10.6

表3-94 地域別・空家化の時期／1都4県

(単位:戸、%)

地 域 空家化の時期		平成16年調査 全体		東京都		千葉県		茨城県		埼玉県		神奈川県	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
全体		780	100.0	306	100.0	121	100.0	51	100.0	104	100.0	198	100.0
平成11年以前		146	8.1	49	33.6	26	17.8	11	7.5	14	9.6	46	31.5
平成12年		13	0.7	8	6.2	1	7.7	2	15.4	0	-	2	15.4
平成13年		12	2.6	3	25.0	3	25.0	0	-	3	25.0	3	25.0
平成14年		34	11.2	12	35.3	6	17.6	3	8.8	8	23.5	5	14.7
平成15年	1～3月	16	10.3	1	6.3	5	31.3	0	-	4	25.0	6	37.5
	4～6月	16	3.2	4	25.0	6	37.5	0	-	1	6.3	5	31.3
	7～9月	10	6.8	2	20.0	1	10.0	0	-	1	10.0	6	60.0
	10～12月	41	10.6	8	19.5	5	12.2	0	-	17	41.5	11	26.8
	不明	5	30.9	3	60.0	0	-	0	-	1	20.0	1	20.0
	小計	88	11.2	18	20.5	17	19.3	0	-	24	27.3	29	33.0
平成16年	1～3月	52	12.7	14	26.9	14	26.9	0	-	9	17.3	15	28.8
	4～6月	58	9.1	25	43.1	8	13.8	5	8.6	8	13.8	12	20.7
	7～9月	62	5.7	29	46.8	11	17.7	4	6.5	11	17.7	7	11.3
	10～12月	163	9.1	66	40.5	26	16.0	8	4.9	16	9.8	47	28.8
	不明	3	5.7	2	66.7	0	-	0	-	0	-	1	33.3
	小計	338	18.7	136	40.2	59	17.5	17	5.0	44	13.0	82	24.3
平成17年	1月	43	46.3	28	65.1	1	2.3	0	-	4	9.3	10	23.3
無回答		106	0.2	52	49.1	8	7.5	18	17.0	7	6.6	21	19.8

## 15. 要修理の規模（外観から判断される要修理の程度）

### （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）に損傷がなく、修理の必要がないか小規模程度の修理が必要と見られる空家が85.8%となっている。

経年変化でみると、修理の必要がないか小規模程度の修理が必要と見られる空家以外の、相対的に大規模の修理が必要と見られる空家の比率は低下傾向を示している。

大阪府では修理の必要がないか小規模程度の修理が必要と見られるものが大部分を占める。

図3-65 要修理の規模／2大都市

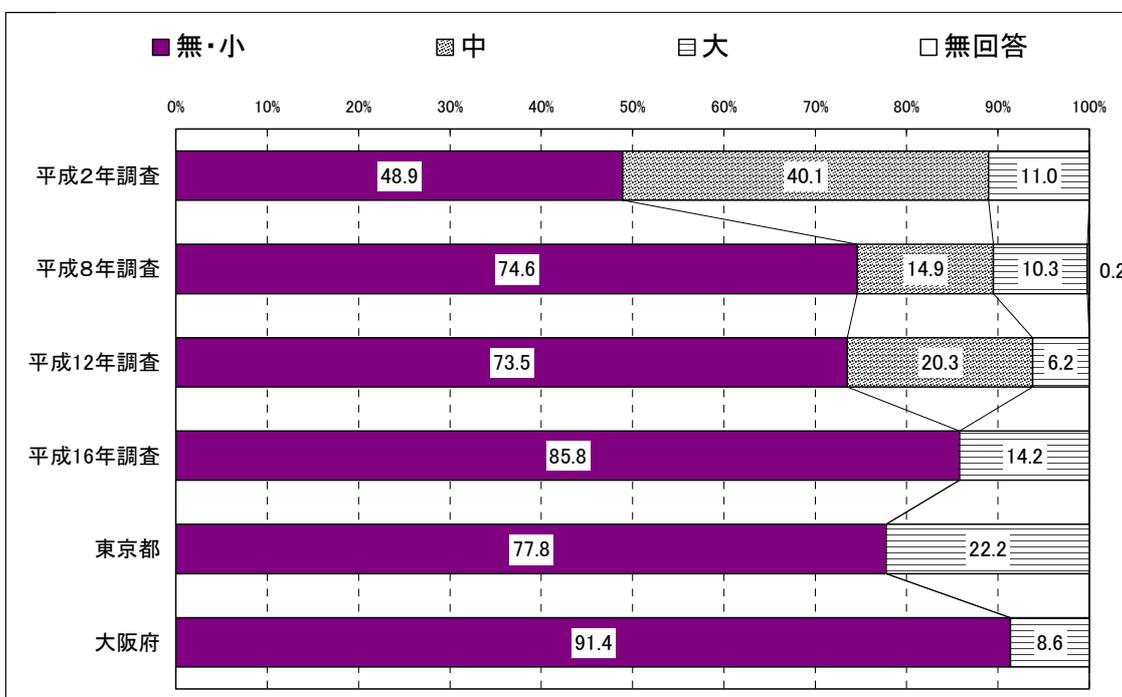


表3-95 要修理の規模／2大都市

(単位:戸、%)

要修理の規模		全 体	無 ・ 小	中	大	無 回 答
地域						
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	73.5	20.3	6.2	-
平成16年調査全体		738	633	105		-
		100.0	85.8	14.2		-
	東京都	306	238	68		-
		100.0	77.8	22.2		-
	大阪府	432	395	37		-
		100.0	91.4	8.6		-

建て方・構造別にみると、大規模修理が必要と見られるものは「木造の共同住宅」で19.4%と最も多い。小規模修理が必要と見られる比率は「非木造」で最も高く、「木造の共同住宅」で低い。

表3-96 建て方・構造別・要修理の規模

(単位:戸、%)

要修理の規模		全 体	無 ・ 小	大
建て方・構造別				
平成16年調査全体		738	633	105
		100.0	85.8	14.2
木 造	1戸建て・長屋建て	126	105	21
		100.0	83.3	16.7
	共同住宅	124	100	24
		100.0	80.6	19.4
非木造		488	428	60
		100.0	87.7	12.3

表3-97 利用類型別・要修理の規模／2大都市

(単位:戸、%)

利用類型	要修理の規模	全 体	無 ・ 小	大
	平成16年調査全体		738 100.0	633 85.8
借家	持家	47 100.0	42 89.4	5 10.6
	借家	691 100.0	591 85.5	100 14.5
	公的借家	105 100.0	67 63.8	38 36.2
	民営借家	483 100.0	421 87.2	62 12.8
	給与住宅	103 100.0	103 100.0	- -

(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、修理が全く必要ないか小規模修理が必要と見られるものの比率は、埼玉県が84.6%と最も高く、次いで茨城県が84.3%、千葉県、神奈川県が81.8%となっている。

図3-66 要修理の規模/1都4県

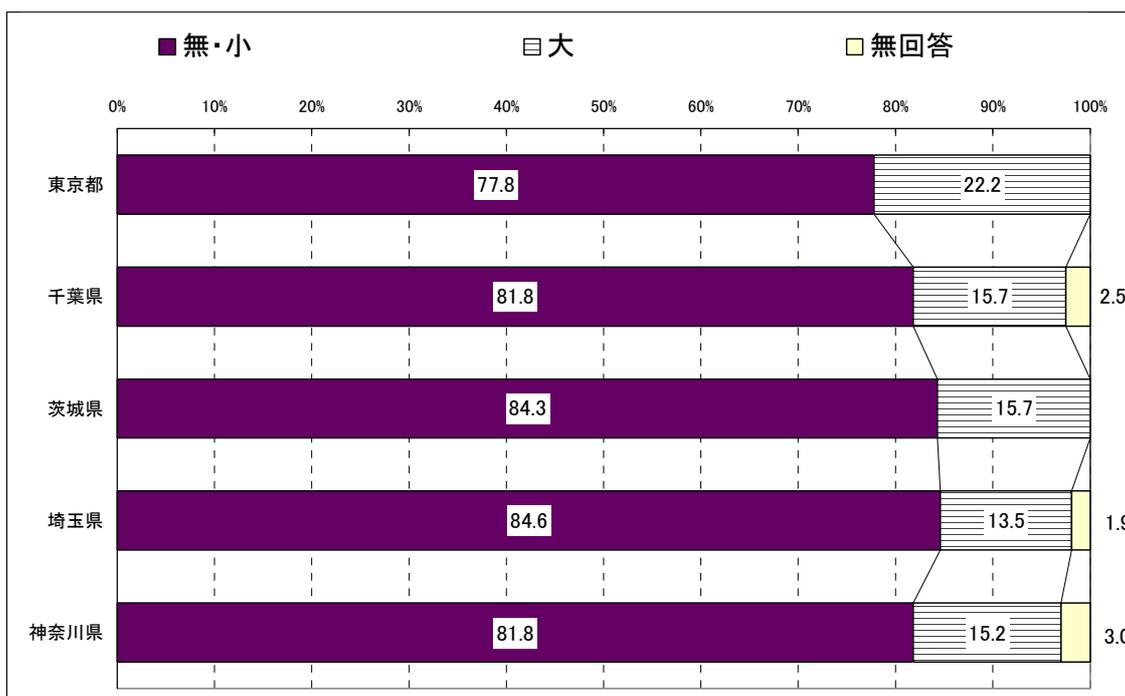


表3-98 要修理の規模/1都4県

(単位:戸、%)

地域	要修理の規模			
	全 体	無・ 小	大	無回 答
平成16年調査全体	780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
東京都	306 100.0	238 77.8	68 22.2	- -
千葉県	121 100.0	99 81.8	19 15.7	3 2.5
茨城県	51 100.0	43 84.3	8 15.7	- -
埼玉県	104 100.0	88 84.6	14 13.5	2 1.9
神奈川県	198 100.0	162 81.8	30 15.2	6 3.0

表3-99 建て方・構造別・要修理の規模／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 建て方・構造		全	無・小	大	無回答
		体			
平成16年調査全体		780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
木造	1戸建て・長屋建て	139 100.0	98 70.5	40 28.8	1 0.7
	共同住宅	183 100.0	145 79.2	37 20.2	1 0.5
非木造		458 100.0	387 84.5	62 13.5	9 2.0

表3-100 利用類型別・要修理の規模／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 利用類型		全	無・小	大	無回答
		体			
平成16年調査全体		780 100.0	630 80.8	139 17.8	11 1.4
持家		66 100.0	48 72.7	18 27.3	- -
借家		714 100.0	582 81.5	121 16.9	11 1.5
公的借家		150 100.0	108 72.0	38 25.3	4 2.7
民営借家		523 100.0	433 82.8	83 15.9	7 1.3
給与住宅		41 100.0	41 100.0	- -	- -

## 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）

借家の空家については入居者を、持家の空家については購入者をおのお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51.6%、「非募集」（募集の意志がない場合）が47.7%となっている。

図3-67 入居者または購入者の募集状況／2大都市

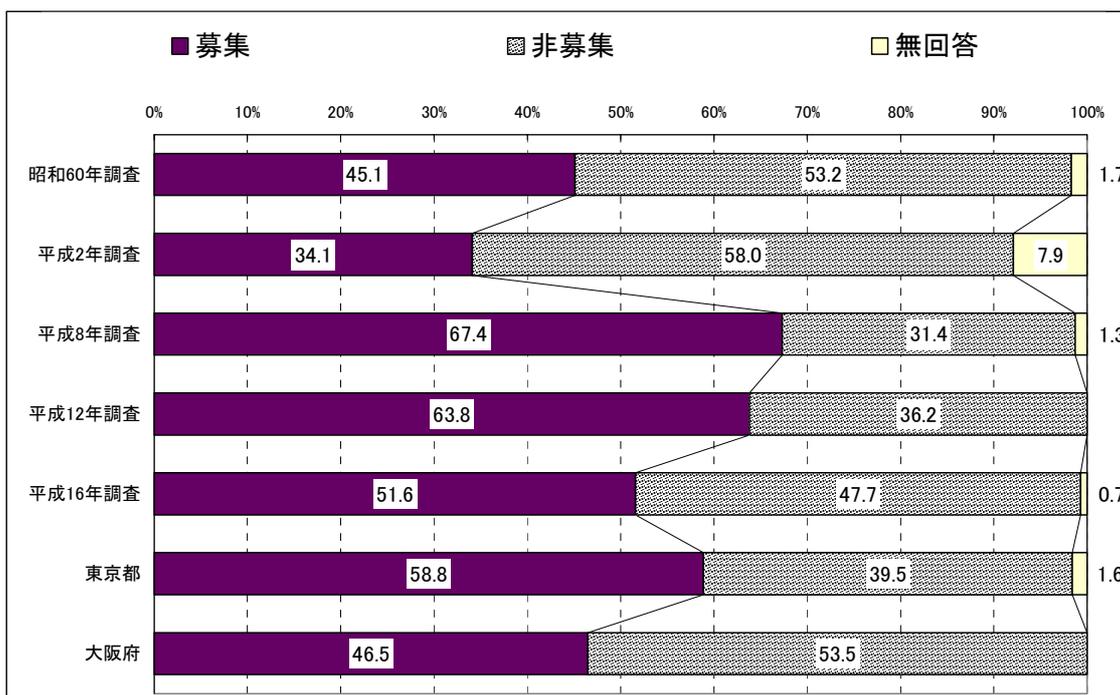


表3-101 入居者または購入者の募集状況／2大都市

(単位: 戸、%)

地域	募集状況			
	全体	募集	非募集	無回答
平成8年調査全体	874	67.4	31.4	1.3
平成12年調査全体	962	63.8	36.2	-
平成16年調査全体	738	381	352	5
	100.0	51.6	47.7	0.7
	東京都	306	180	121
	100.0	58.8	39.5	1.6
大阪府	432	201	231	-
	100.0	46.5	53.5	-

表3-102 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 \ 最寄りの鉄道駅からの距離	全体	500m未満	500m～1km	1km以上
平成16年調査全体	738 100.0	150 20.3	327 44.3	261 35.4
募集	306 100.0	49 16.0	130 42.5	127 41.5
非募集	432 100.0	101 23.4	197 45.6	134 31.0

表3-103 募集状況別・最寄りの鉄道駅までの所要時間／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況 \ 最寄りの鉄道駅までの所要時間	全体	5分以下 徒歩で	10分以下 徒歩で	15分以下 徒歩で	30分以下 徒歩で	徒歩とバス	無回答
平成16年調査全体	738 100.0	196 26.6	284 38.5	103 14.0	38 5.1	111 15.0	6 0.8
募集	381 100.0	121 31.8	125 32.8	53 13.9	30 7.9	49 12.9	3 0.8
非募集	352 100.0	75 21.3	154 43.8	50 14.2	8 2.3	62 17.6	3 0.9
無回答	5 100.0	-	5 100.0	-	-	-	-

利用類型別にみると、募集している空家は、比率の高い方から「民営借家」、「公的借家」、「持家」、「給与住宅」の順となった。

表3-104 利用類型別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況		利用類型			
		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
持家		47 100.0	11 23.4	36 76.6	- -
借家		691 100.0	370 53.5	316 45.7	5 0.7
公的借家		105 100.0	42 40.0	58 55.2	5 4.8
民営借家		483 100.0	323 66.9	160 33.1	- -
給与住宅		103 100.0	5 4.9	98 95.1	- -

建て方・構造別にみると、募集している空家は、比率の高い方から「非木造」、「木造の共同住宅」、「木造の1戸建て・長屋建て」の順となった。

表3-105 建て方・構造別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

建て方・構造		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
木造	1戸建て・長屋建て	126 100.0	54 42.9	72 57.1	- -
	共同住宅	124 100.0	65 52.4	59 47.6	- -
非木造		488 100.0	262 53.7	221 45.3	5 1.0

設備状況別にみると、募集している空家は、比率の高い方から、専用の「トイレと浴室あり」、専用の「トイレのみあり」の順となった。設備状況のよいものが最も募集比率が高い。

表3-106 設備状況別・募集状況／2大都市

(単位:戸、%)

設備状況		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
トイレと浴室あり		532 100.0	320 60.2	207 38.9	5 0.9
トイレのみあり		160 100.0	54 33.8	106 66.3	- -
浴室のみあり		- -	- -	- -	- -
いずれもなし		40 100.0	6 15.0	34 85.0	- -
無回答		6 100.0	1 16.7	5 83.3	- -

表3-107 募集状況別・延べ床面積／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況	延べ床面積							
	全体	1 6 m <sup>2</sup> 未満	2 9 m <sup>2</sup> 未満	3 9 m <sup>2</sup> 未満	5 0 m <sup>2</sup> 未満	5 0 m <sup>2</sup> 以上	無 回 答	平 均 ( m <sup>2</sup> )
平成16年調査全体	738 100.0	50 6.8	239 32.4	135 18.3	152 20.6	114 15.4	48 6.5	36.0
募集	381 100.0	14 3.7	150 39.4	70 18.4	61 16.0	70 18.4	16 4.2	34.6
非募集	352 100.0	36 10.2	89 25.3	64 18.2	91 25.9	40 11.4	32 9.1	37.3
無回答	5 100.0	- -	- -	1 20.0	- -	4 80.0	- -	57.8

表3-108 募集状況別・要修理の規模／2大都市

(単位:戸、%)

募集状況	要修理の規模		
	全体	無 ・ 小	大
平成16年調査全体	738 100.0	633 85.8	105 14.2
募集	381 100.0	361 94.8	20 5.2
非募集	352 100.0	267 75.9	85 24.1
無回答	5 100.0	5 100.0	- -

(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

地域別に募集状況をみると、千葉県、茨城県、埼玉県では約7割が募集を行っているのに対し、東京都ではその比率は58.8%、神奈川県では50.0%となっている。

図3-68 入居者または購入者の募集状況/1都4県

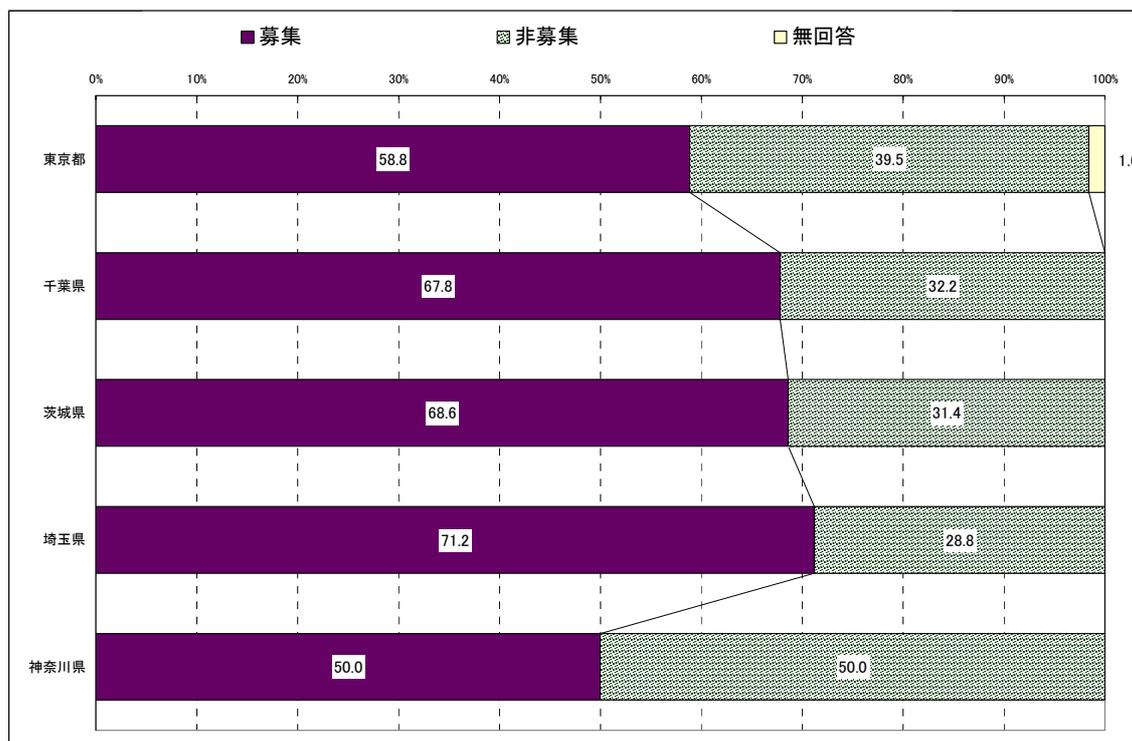


表3-109 入居者または購入者の募集状況/1都4県

(単位:戸、%)

地域	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
東京都	306 100.0	180 58.8	121 39.5	5 1.6
千葉県	121 100.0	82 67.8	39 32.2	- -
茨城県	51 100.0	35 68.6	16 31.4	- -
埼玉県	104 100.0	74 71.2	30 28.8	- -
神奈川県	198 100.0	99 50.0	99 50.0	- -

表3-110 募集状況別・最寄りの鉄道駅からの距離／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況	最寄りの鉄道駅からの距離		500m未満	500m～1km	1km以上
	全体				
平成16年調査全体	780 100.0		107 13.7	189 24.2	484 62.1
募集	470 100.0		85 18.1	106 22.6	279 59.4
非募集	305 100.0		22 7.2	78 25.6	205 67.2
無回答	5 100.0		- -	5 100.0	- -

表3-111 募集状況別・最寄りの鉄道駅までの所要時間／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況	最寄りの鉄道駅までの所要時間						
	全体	徒歩で5分以下	徒歩で10分以下	徒歩で15分以下	徒歩で30分以下	徒歩とバス	無回答
平成16年調査全体	780 100.0	116 14.9	216 27.7	117 15.0	64 8.2	263 33.7	4 0.5
募集	470 100.0	96 20.4	124 26.4	56 11.9	41 8.7	149 31.7	4 0.9
非募集	305 100.0	20 6.6	87 28.5	61 20.0	23 7.5	114 37.4	- -
無回答	5 100.0	- -	5 100.0	- -	- -	- -	- -

表3-112 利用類型別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況 利用類型		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
持ち家		66 100.0	17 25.8	49 74.2	- -
借家		714 100.0	453 63.4	256 35.9	5 0.7
公的借家		150 100.0	57 38.0	88 58.7	5 3.3
民営借家		523 100.0	386 73.8	137 26.2	- -
給与住宅		41 100.0	10 24.4	31 75.6	- -

表3-113 建て方・構造別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況 建て方・構造		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
木造	1戸建て・長屋建て	139 100.0	56 40.3	83 59.7	- -
	共同住宅	183 100.0	106 57.9	77 42.1	- -
非木造		458 100.0	308 67.2	145 31.7	5 1.1

表3-114 設備状況別・募集状況／1都4県

(単位:戸、%)

設備状況 \ 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	780 100.0	470 60.3	305 39.1	5 0.6
トイレと浴室あり	640 100.0	423 66.1	212 33.1	5 0.8
トイレのみあり	117 100.0	42 35.9	75 64.1	- -
浴室のみあり	- -	- -	- -	- -
いずれもなし	16 100.0	3 18.8	13 81.3	- -
無回答	7 100.0	2 28.6	5 71.4	- -

表3-115 募集状況別・延べ床面積／1都4県

(単位:戸、%)

募集状況 \ 延べ床面積	延べ床面積							平均 (㎡)
	全体	16㎡未満	29㎡未満	39㎡未満	50㎡未満	50㎡以上	無回答	
平成16年調査全体	780 100.0	47 6.0	195 25.0	140 17.9	189 24.2	168 21.5	41 5.3	40.0
募集	470 100.0	20 4.3	144 30.6	74 15.7	92 19.6	130 27.7	10 2.1	40.9
非募集	305 100.0	27 8.9	51 16.7	65 21.3	97 31.8	34 11.1	31 10.2	38.2
無回答	5 100.0	- -	- -	1 20.0	- -	4 80.0	- -	57.8

表3-116 募集状況別・要修理の規模／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 募集状況		全体	無・小	大	無回答
		平成16年調査全体	780 100.0	630 80.8	139 17.8
	募集	470 100.0	434 92.3	26 5.5	10 2.1
	非募集	305 100.0	191 62.6	113 37.0	1 0.3
	無回答	5 100.0	5 100.0	- -	- -

## 17. 非募集の理由

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

非募集の空家を対象にその理由をみると、「改善計画のための待機」が24.4%と最も多く、次いで「利用方法未定」が22.4%、「資産として保有」が5.1%などが主な非募集理由となっている。経年変化についてみると、「改善計画のための待機」が減少傾向を示し、「その他」が大幅に増加している。

図3-69 非募集の理由／2大都市

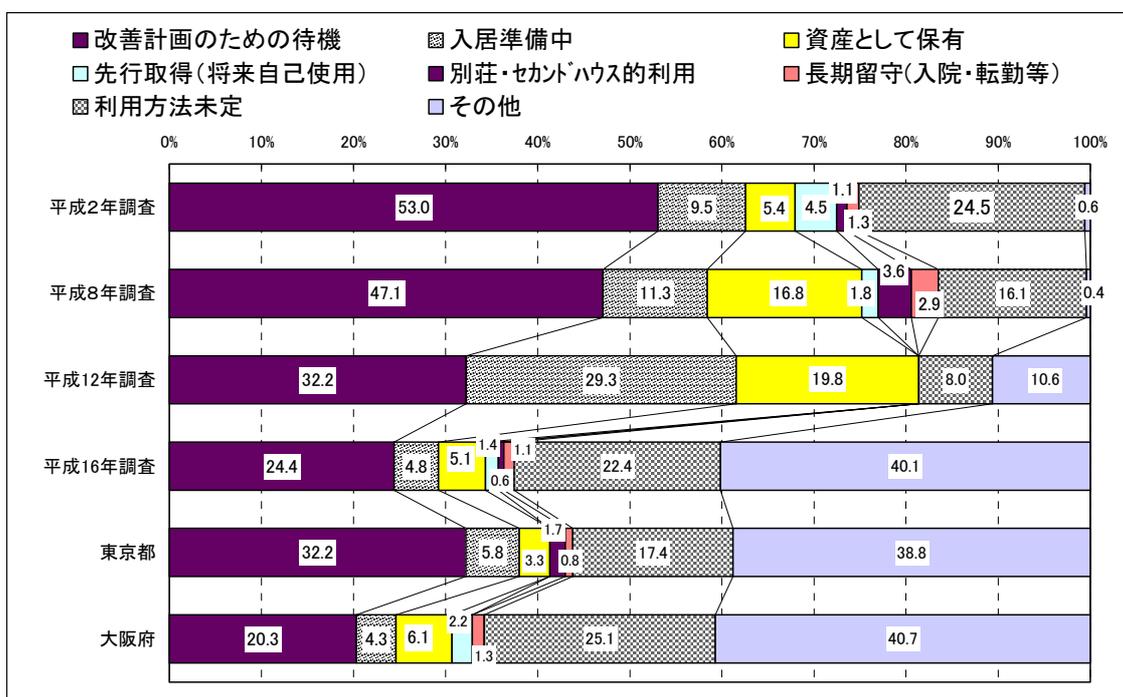


表3-117 非募集の理由/2大都市

(単位:戸、%)

地域	非募集の理由										
	全体	改善計画のため	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己使用) 先行取得	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等) 長期留守	利用方法未定・住んで いたが住むには不適	利用方法未定・相続し たが住むには不適	その他	無回答
平成2年調査全体	462	53.0	9.5	5.4	4.5	1.1	1.3	24.5		0.6	
平成8年調査全体	274	47.1	11.3	16.8	1.8	3.6	2.9	16.1		0.4	
平成12年調査全体	348	32.2	29.3	19.8	-	-	-	4.6	1.7	1.7	10.6
平成16年調査全体	352	86	17	18	5	2	4	79		141	-
	100.0	24.4	4.8	5.1	1.4	0.6	1.1	22.4		40.1	-
	東京都	121	39	7	4	-	2	1	21		47
	100.0	32.2	5.8	3.3	-	1.7	0.8	17.4		38.8	-
大阪府	231	47	10	14	5	-	3	58		94	-
	100.0	20.3	4.3	6.1	2.2	-	1.3	25.1		40.7	-

利用類型別に見ると、非募集理由は、持家では「利用方法未定」の比率が最も高く、借家では「その他」に続いて「改善計画のための待機」の比率が高い。借家内訳でみると、特に公的借家で「改善計画のための待機」の比率が74.1%と極めて高い。

表3-118 利用類型別・非募集の理由/2大都市

(単位:戸、%)

利用類型	非募集の理由									
	全体	改善計画のため	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己使用) 先行取得	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等) 長期留守	利用方法未定	その他	
平成16年調査全体	352	86	17	18	5	2	4	79	141	
	100.0	24.4	4.8	5.1	1.4	0.6	1.1	22.4	40.1	
持家	36	3	2	3	5	2	2	11	8	
	100.0	8.3	5.6	8.3	13.9	5.6	5.6	30.6	22.2	
借家	316	83	15	15	-	-	2	68	133	
	100.0	26.3	4.7	4.7	-	-	0.6	21.5	42.1	
公的借家	58	43	2	-	-	-	2	-	11	
	100.0	74.1	3.4	-	-	-	3.4	-	19.0	
	160	40	10	15	-	-	-	40	55	
100.0	25.0	6.3	9.4	-	-	-	25.0	34.4		
給与住宅	98	-	3	-	-	-	-	28	67	
	100.0	-	3.1	-	-	-	-	28.6	68.4	

建て方・構造別にみると、非募集理由は、非木造で「改善計画のための待機」、木造で「利用方法未定」と「その他」の比率が最も高い。

表3-119 建て方・構造別・非募集の理由／2大都市

(単位:戸、%)

非募集の理由		全体	改善計画のため	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己取得 (先行取得)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等 長期留守)	利用方法未定	その他
建て方・構造										
平成16年調査全体		352 100.0	86 24.4	17 4.8	18 5.1	5 1.4	2 0.6	4 1.1	79 22.4	141 40.1
木造	1戸建て・ 長屋建て	72 100.0	10 13.9	- -	10 13.9	5 6.9	- -	2 2.8	23 31.9	22 30.6
	共同住宅	59 100.0	10 16.9	1 1.7	8 13.6	- -	- -	1 1.7	19 32.2	20 33.9
非木造		221 100.0	66 29.9	16 7.2	- -	- -	2 0.9	1 0.5	37 16.7	99 44.8

要修理の規模別にみると、非募集理由は、「無・小」では「その他」と「利用方法未定」の比率が高く、「大」では「改善計画のための待機」の比率が最も高い。

表3-120 要修理の規模別・非募集の理由／2大都市

(単位:戸、%)

非募集の理由		全体	改善計画のため	入居準備中	・資産としての保有 ・将来売却を考慮	(将来自己取得 (先行取得)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等 長期留守)	利用方法未定	その他
要修理の規模										
平成16年調査全体		352 100.0	86 24.4	17 4.8	18 5.1	5 1.4	2 0.6	4 1.1	79 22.4	141 40.1
無・小		267 100.0	41 15.4	17 6.4	14 5.2	2 0.7	2 0.7	4 1.5	59 22.1	128 47.9
大		85 100.0	45 52.9	- -	4 4.7	3 3.5	- -	- -	20 23.5	13 15.3

(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

非募集の空家を対象にその理由をみると、5地域のいずれにおいても「その他」の比率が最も多い。

図3-70 非募集の理由/1都4県

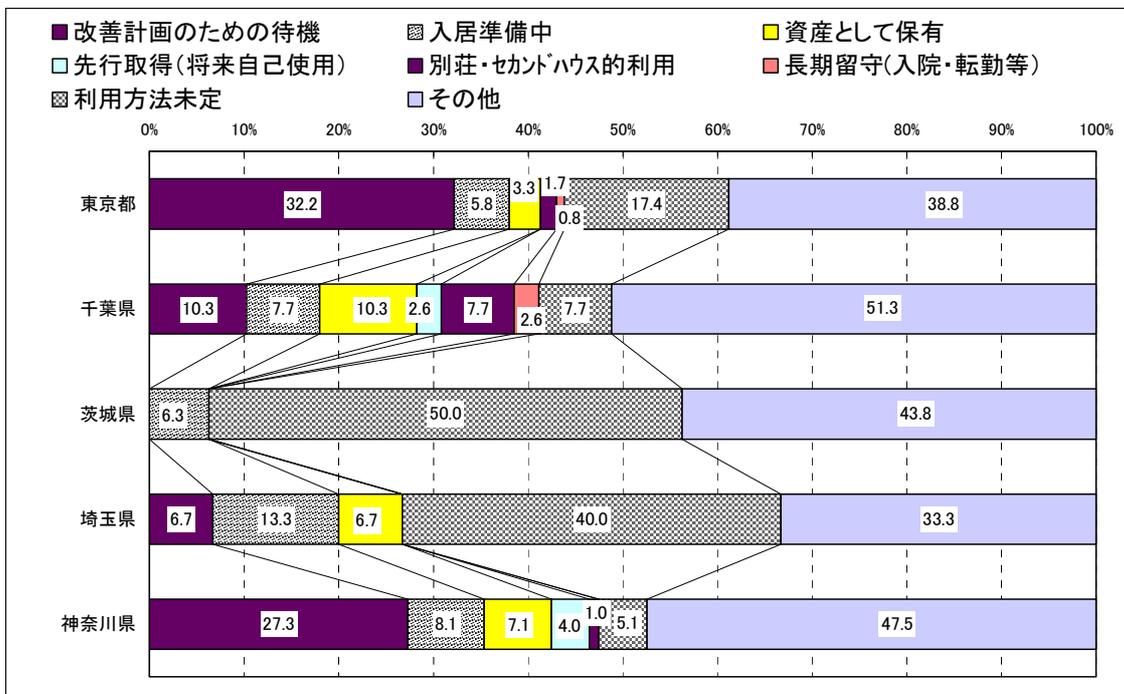


表3-121 非募集の理由/1都4県

(単位: 戸、%)

非募集の理由	全体	改善計画のため	入居準備中	・資産として 将来売却を考慮	(将来自己使用)	別荘・セカンドハウスの利用	(長期留守 入院・転勤等)	利用方法未定	その他
平成16年調査全体	305	72	23	17	5	6	2	49	131
	100.0	23.6	7.5	5.6	1.6	2.0	0.7	16.1	43.0
東京都	121	39	7	4	-	2	1	21	47
	100.0	32.2	5.8	3.3	-	1.7	0.8	17.4	38.8
千葉県	39	4	3	4	1	3	1	3	20
	100.0	10.3	7.7	10.3	2.6	7.7	2.6	7.7	51.3
茨城県	16	-	1	-	-	-	-	8	7
	100.0	-	6.3	-	-	-	-	50.0	43.8
埼玉県	30	2	4	2	-	-	-	12	10
	100.0	6.7	13.3	6.7	-	-	-	40.0	33.3
神奈川県	99	27	8	7	4	1	-	5	47
	100.0	27.3	8.1	7.1	4.0	1.0	-	5.1	47.5

表3-122 利用類型別・非募集の理由／1都4県

(単位:戸、%)

非募集の理由 利用類型	全体	改善 計画の 待機	入居 準備中	・資産 としての 保有 ・将来 売却を 考慮	(将来 自己 取得 )	別荘・セカンド ハウスの 利用	(入院・ 長期 留守 等)	利用 方法 未定	その他
平成16年調査全体	305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
持家	49 100.0	3 6.1	6 12.2	5 10.2	1 2.0	6 12.2	2 4.1	17 34.7	9 18.4
借家	256 100.0	69 27.0	17 6.6	12 4.7	4 1.6	- -	- -	32 12.5	122 47.7
公的借家	88 100.0	34 38.6	1 1.1	- -	- -	- -	- -	- -	53 60.2
民営借家	137 100.0	35 25.5	16 11.7	12 8.8	4 2.9	- -	- -	32 23.4	38 27.7
給与住宅	31 100.0	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	31 100.0

表3-123 建て方・構造別・非募集の理由／1都4県

(単位:戸、%)

非募集の理由 建て方・構造	全体	改善 計画の 待機	入居 準備中	・資産 としての 保有 ・将来 売却を 考慮	(将来 自己 取得 )	別荘・セカンド ハウスの 利用	(入院・ 長期 留守 等)	利用 方法 未定	その他
平成16年調査全体	305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
木造	83 100.0	9 10.8	6 7.2	6 7.2	3 3.6	4 4.8	2 2.4	20 24.1	33 39.8
1戸建て・ 長屋建て	77 100.0	19 24.7	10 13.0	10 13.0	2 2.6	- -	- -	24 31.2	12 15.6
共同住宅	145 100.0	44 30.3	7 4.8	1 0.7	- -	2 1.4	- -	5 3.4	86 59.3
非木造	145 100.0	44 30.3	7 4.8	1 0.7	- -	2 1.4	- -	5 3.4	86 59.3

表3-124 要修理の規模別・非募集の理由／1都4県

(単位:戸、%)

非募集の理由 要修理の規模	全体	改善計画のため の待機	入居準備中	資産としての保有 ・将来売却を考慮	先行取得 (将来自己使用)	別荘・セカンド ハウスの利用	(入院・転勤等) 長期留守	利用方法未定	その他
平成16年調査全体	305 100.0	72 23.6	23 7.5	17 5.6	5 1.6	6 2.0	2 0.7	49 16.1	131 43.0
無・小	191 100.0	28 14.7	20 10.5	5 2.6	5 2.6	6 3.1	2 1.0	19 9.9	106 55.5
大	113 100.0	44 38.9	2 1.8	12 10.6	- -	- -	- -	30 26.5	25 22.1
無回答	1 100.0	- -	1 100.0	- -	- -	- -	- -	- -	- -

## 18. 改善計画の内容

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

空家の非募集の理由のうち、「改善計画のための待機」の内容をみると、「建替え（住宅へ）」の比率が67.4%と最も高くなっている。

図3—71 改善計画の内容／2大都市

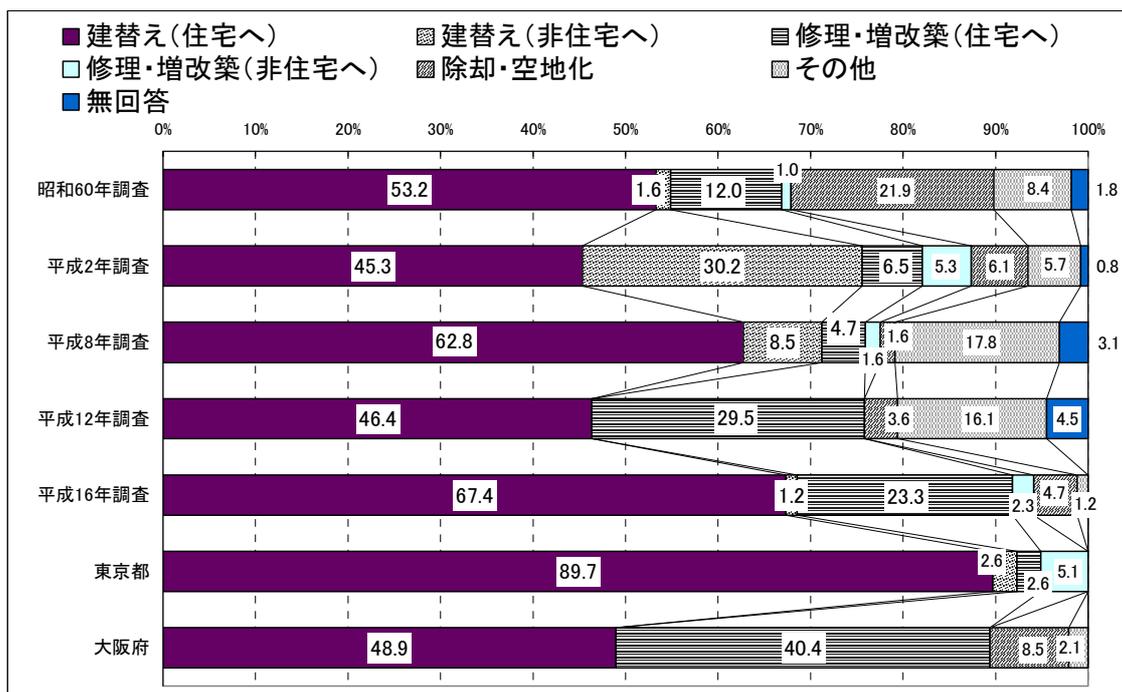


表3—125 改善計画の内容／2大都市

(単位:戸、%)

地域	改造計画の内容							
	全体	(住宅へ) 建替え	(非住宅へ) 建替え	(住宅へ) 修理・増改築	(非住宅へ) 修理・増改築	除却・空地化	その他	無回答
平成8年調査全体	129	62.8	8.5	4.7	1.6	1.6	17.8	3.1
平成12年調査全体	112	46.4	-	29.5	-	3.6	16.1	4.5
平成16年調査全体	86	58	1	20	2	4	1	-
	100.0	67.4	1.2	23.3	2.3	4.7	1.2	-
	東京都	39	35	1	1	2	-	-
	100.0	89.7	2.6	2.6	5.1	-	-	-
大阪府	47	23	-	19	-	4	1	-
	100.0	48.9	-	40.4	-	8.5	2.1	-

表3-126 利用類型別・改善計画の内容／2大都市

(単位:戸、%)

改造計画の内容 利用類型	全 体	(住建 宅替 え)	(非住建 宅替 え)	修 理・ 増改 築 (住 宅)	修 理・ 増改 築 (非 住 宅)	除 却・ 空 地 化	そ の 他
平成16年調査全体	86 100.0	58 67.4	1 1.2	20 23.3	2 2.3	4 4.7	1 1.2
持家	3 100.0	1 33.3	- -	1 33.3	- -	- -	1 33.3
借家	83 100.0	57 68.7	1 1.2	19 22.9	2 2.4	4 4.8	- -
公的借家	43 100.0	38 88.4	- -	5 11.6	- -	- -	- -
民営借家	40 100.0	19 47.5	1 2.5	14 35.0	2 5.0	4 10.0	- -
給与住宅	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

表3-127 要修理の規模別・改善計画の内容／2大都市

(単位:戸、%)

改造計画の内容 要修理の規模	全 体	(住建 宅替 え)	(非住建 宅替 え)	修 理・ 増改 築 (住 宅)	修 理・ 増改 築 (非 住 宅)	除 却・ 空 地 化	そ の 他
平成16年調査全体	86 100.0	58 67.4	1 1.2	20 23.3	2 2.3	4 4.7	1 1.2
無・小	41 100.0	18 43.9	1 2.4	15 36.6	2 4.9	4 9.8	1 2.4
大	45 100.0	40 88.9	- -	5 11.1	- -	- -	- -

(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

「改善計画のための待機」の内容としては、東京都で「建替え(住宅へ)」、神奈川県で「建替え(非住宅へ)」の比率が相対的に高い。

図3-72 改善計画の内容/1都4県

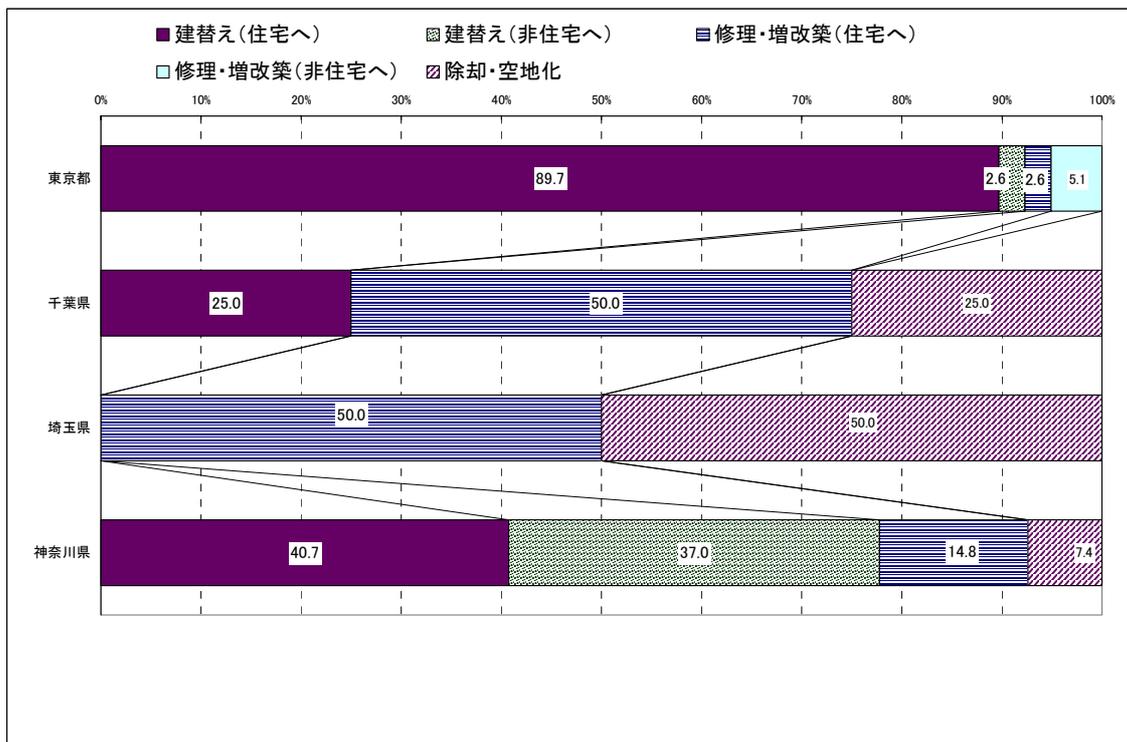


表3-128 改善計画の内容/1都4県

(単位:戸、%)

地域	改造計画の内容	全体	(住宅へ) 建替え	(非住宅へ) 建替え	修理・増改築 (住宅へ)	修理・増改築 (非住宅へ)	除却・空地化
平成16年調査全体		72	47	11	8	2	4
		100.0	65.3	15.3	11.1	2.8	5.6
	東京都	39	35	1	1	2	-
		100.0	89.7	2.6	2.6	5.1	-
	千葉県	4	1	-	2	-	1
		100.0	25.0	-	50.0	-	25.0
	茨城県	-	-	-	-	-	-
埼玉県	2	-	-	1	-	1	
	100.0	-	-	50.0	-	50.0	
神奈川県	27	11	10	4	-	2	
	100.0	40.7	37.0	14.8	-	7.4	

表3-129 利用類型別・改善計画の内容／1都4県

(単位:戸、%)

利用類型 \ 改造計画の内容	全 体	(住 宅へ) 建 替 え	(非 住宅へ) 建 替 え	修 理・ 増 改 築 (住 宅へ)	(修 理・ 増 改 築 (非 住宅へ)	除 却・ 空 地 化
平成16年調査全体	72 100.0	47 65.3	11 15.3	8 11.1	2 2.8	4 5.6
持家	3 100.0	1 33.3	-	1 33.3	-	1 33.3
借家	69 100.0	46 66.7	11 15.9	7 10.1	2 2.9	3 4.3
公的借家	34 100.0	30 88.2	-	4 11.8	-	-
民営借家	35 100.0	16 45.7	11 31.4	3 8.6	2 5.7	3 8.6
給与住宅	- 100.0	-	-	-	-	-

表3-130 要修理の規模別・改善計画の内容／1都4県

(単位:戸、%)

要修理の規模 \ 改造計画の内容	全 体	(住 宅へ) 建 替 え	(非 住宅へ) 建 替 え	修 理・ 増 改 築 (住 宅へ)	(修 理・ 増 改 築 (非 住宅へ)	除 却・ 空 地 化
平成16年調査全体	72 100.0	47 65.3	11 15.3	8 11.1	2 2.8	4 5.6
無・小	28 100.0	8 28.6	11 39.3	5 17.9	2 7.1	2 7.1
大	44 100.0	39 88.6	-	3 6.8	-	2 4.5

## 19. 空家化の原因

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

募集中のものを対象に、空家になっている原因を大きい順に3つまで回答してもらった結果を第1位についてみると、「老朽化」、「需要減」、「空家化後間がない」などが主な原因としてあげられた。

表3-131 空家化の原因／2大都市

(単位:戸、%)

原因 順位	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
第1位	381 100.0	66 17.3	44 11.5	37 9.7	21 5.5	17 4.5	17 4.5	16 4.2	4 1.0	3 0.8	2 0.5	54 14.2	97 25.5	3 0.8
第2位	381 100.0	25 6.6	25 6.6	10 2.6	12 3.1	27 7.1	20 5.2	13 3.4	4 1.0	4 1.0	6 1.6	4 1.0	16 4.2	215 56.4
第3位	381 100.0	11 2.9	16 4.2	2 0.5	1 0.3	7 1.8	13 3.4	2 0.5	10 2.6	6 1.6	3 0.8	19 5.0	4 1.0	287 75.3

表3-132 空家化の原因 1位／2大都市

(単位:戸、%)

原因 地域	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体	381 100.0	66 17.3	44 11.5	37 9.7	21 5.5	17 4.5	17 4.5	16 4.2	4 1.0	3 0.8	2 0.5	54 14.2	97 25.5	3 0.8
東京都	180 100.0	30 16.7	10 5.6	23 12.8	13 7.2	13 7.2	3 1.7	7 3.9	-	3 1.7	-	20 11.1	58 32.2	-
大阪府	201 100.0	36 17.9	34 16.9	14 7.0	8 4.0	4 2.0	14 7.0	9 4.5	4 2.0	-	2 1.0	34 16.9	39 19.4	3 1.5

表3-133 空家化の原因 2位/2大都市

(単位:戸、%)

地域	原因													
	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体	381	25	25	10	12	27	20	13	4	4	6	4	16	215
	100.0	6.6	6.6	2.6	3.1	7.1	5.2	3.4	1.0	1.0	1.6	1.0	4.2	56.4
	180	9	10	4	1	5	5	7	1	4	6	1	4	123
東京都	100.0	5.0	5.6	2.2	0.6	2.8	2.8	3.9	0.6	2.2	3.3	0.6	2.2	68.3
201	16	15	6	11	22	15	6	3	-	-	3	12	92	
大阪府	100.0	8.0	7.5	3.0	5.5	10.9	7.5	3.0	1.5	-	-	6.0	45.8	

(参考) 空家化の原因/2大都市 (平成12年調査)

表3-134 空家化の原因/2大都市

(単位:戸、%)

順位	原因													
	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
第1位	636	165	82	223	13	53	15	37	12	1	-	1	-	34
	100.0	25.9	12.9	35.1	2.0	8.3	2.4	5.8	1.9	0.2	-	0.2	-	5.3
第2位	636	10	47	11	11	62	27	30	10	6	4	36	3	379
	100.0	1.6	7.4	1.7	1.7	9.7	4.2	4.7	1.6	0.9	0.6	5.7	0.5	59.6
第3位	636	1	17	7	1	34	26	9	8	1	-	57	2	473
	100.0	0.2	2.7	1.1	0.2	5.3	4.1	1.4	1.3	0.2	-	9.0	0.3	74.4

(口) 1都4県（東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県）

募集中のものを対象に、空家になっている原因を大きい順に3つまで回答してもらった結果を第1位についてみると、「その他」以外では、東京都、茨城県では「老朽化」、千葉県、埼玉県、神奈川県では「需要減」が多く指摘されている。

表3-135 空家化の原因／1都4県

(単位:戸、%)

順位	原因	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
第1位		470 100.0	67 14.3	81 17.2	69 14.7	28 6.0	17 3.6	3 0.6	29 6.2	- -	4 0.9	- -	41 8.7	131 27.9	- -
第2位		470 100.0	22 4.7	41 8.7	18 3.8	16 3.4	33 7.0	19 4.0	32 6.8	12 2.6	7 1.5	9 1.9	12 2.6	34 7.2	215 45.7
第3位		470 100.0	12 2.6	38 8.1	6 1.3	42 8.9	2 0.4	22 4.7	17 3.6	11 2.3	7 1.5	4 0.9	21 4.5	7 1.5	281 59.8

表3-136 空家化の原因 1位／1都4県

(単位:戸、%)

地域	原因	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体		470 100.0	67 14.3	81 17.2	69 14.7	28 6.0	17 3.6	3 0.6	29 6.2	- -	4 0.9	- -	41 8.7	131 27.9	- -
東京都		180 100.0	30 16.7	10 5.6	23 12.8	13 7.2	13 7.2	3 1.7	7 3.9	- -	3 1.7	- -	20 11.1	58 32.2	- -
千葉県		82 100.0	4 4.9	30 36.6	14 17.1	6 7.3	1 1.2	- -	8 9.8	- -	1 1.2	- -	4 4.9	14 17.1	- -
茨城県		35 100.0	16 45.7	3 8.6	- -	- -	- -	- -	6 17.1	- -	- -	- -	3 8.6	7 20.0	- -
埼玉県		74 100.0	10 13.5	13 17.6	10 13.5	6 8.1	- -	- -	2 2.7	- -	- -	- -	9 12.2	24 32.4	- -
神奈川県		99 100.0	7 7.1	25 25.3	22 22.2	3 3.0	3 3.0	- -	6 6.1	- -	- -	- -	5 5.1	28 28.3	- -

表3-137 空家化の原因 2位/1都4県

(単位:戸、%)

地域 \ 原因	全体	老朽化	需要減	空家化後 間がない	家賃等が高い	狭小	不十分な設備	利便性の問題	住環境が よくない	日照条件	構造上の問題	わからない	その他	無回答
平成16年調査 全体	470 100.0	22 4.7	41 8.7	18 3.8	16 3.4	33 7.0	19 4.0	32 6.8	12 2.6	7 1.5	9 1.9	12 2.6	34 7.2	215 45.7
東京都	180 100.0	9 5.0	10 5.6	4 2.2	1 0.6	5 2.8	5 2.8	7 3.9	1 0.6	4 2.2	6 3.3	1 0.6	4 2.2	123 68.3
千葉県	82 100.0	5 6.1	7 8.5	4 4.9	8 9.8	1 1.2	2 2.4	4 4.9	1 1.2	-	-	3 3.7	12 14.6	35 42.7
茨城県	35 100.0	-	6 17.1	-	-	7 20.0	3 8.6	-	-	-	-	-	16 45.7	3 8.6
埼玉県	74 100.0	3 4.1	3 4.1	6 8.1	3 4.1	16 21.6	8 10.8	1 1.4	-	1 1.4	1 1.4	8 10.8	1 1.4	23 31.1
神奈川県	99 100.0	5 5.1	15 15.2	4 4.0	4 4.0	4 4.0	1 1.0	20 20.2	10 10.1	2 2.0	2 2.0	-	1 1.0	31 31.3

## 20. 家賃

### (イ) 2大都市（東京都・大阪府）

募集中のもののうち、借家として利用することになっている場合の1ヶ月の家賃をみると、平成16年調査平均で61,000円である。東京都で72,000円、大阪府で52,000円が平均家賃となっている。

経年的にみると、家賃が3万円未満という低家賃の空家は減少している。

図3-73 借家として利用する場合の家賃／2大都市

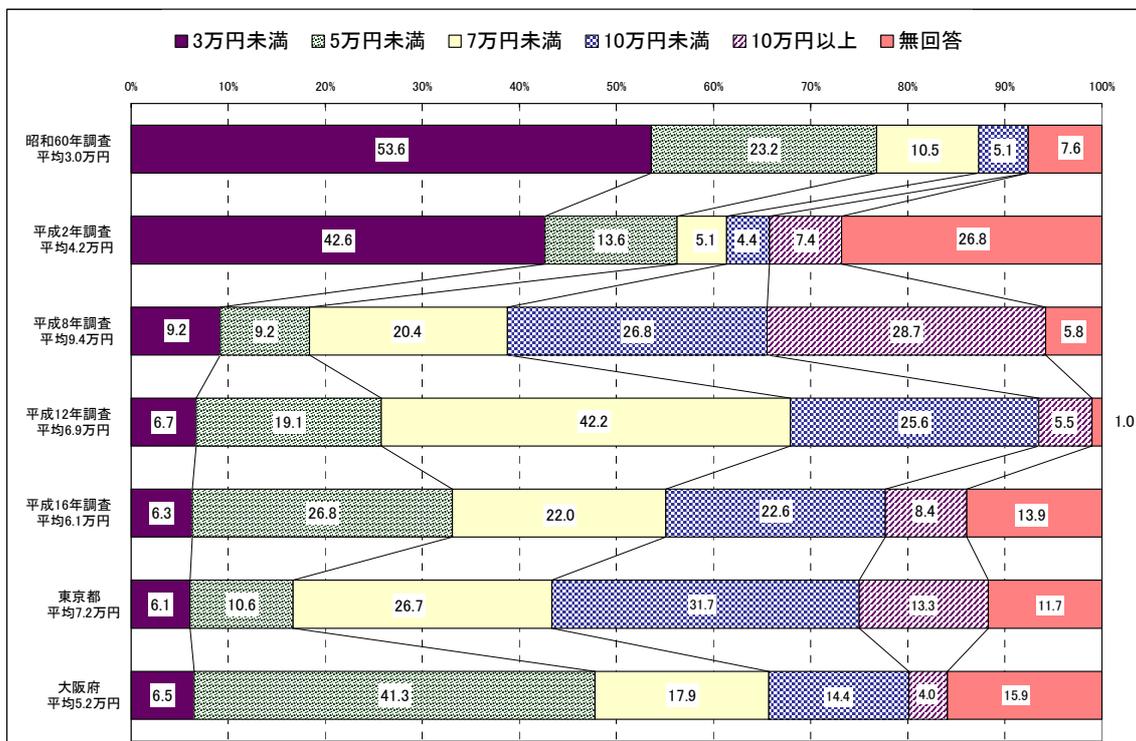


表3-138 借家として利用する場合の家賃／2大都市

(単位:戸、%)

地域	家賃	全体	家賃区分					無回答	平均 (万円)
			3万円未満	5万円未満	7万円未満	10万円未満	10万円以上		
平成8年調査	全体	589	9.2	9.2	20.4	26.8	28.7	5.8	9.4
平成12年調査	全体	614	6.7	19.1	42.2	25.6	5.5	1.0	6.9
平成16年調査	全体	381	24	102	84	86	32	53	6.1
	東京都	180	11	19	48	57	24	21	7.2
	大阪府	201	13	83	36	29	8	32	5.2

(口) 1都4県(東京都・千葉県・茨城県・埼玉県・神奈川県)

募集中のもののうち、借家として利用することになっている場合の1ヶ月の家賃は、東京都において高額物件の比率が高く、東京都心から離れるほどその比率は低くなる傾向が見られ、茨城県では、「3万円未満」の廉価な家賃の物件の比率が過半数に達している。

図3-74 借家として利用する場合の家賃/1都4県

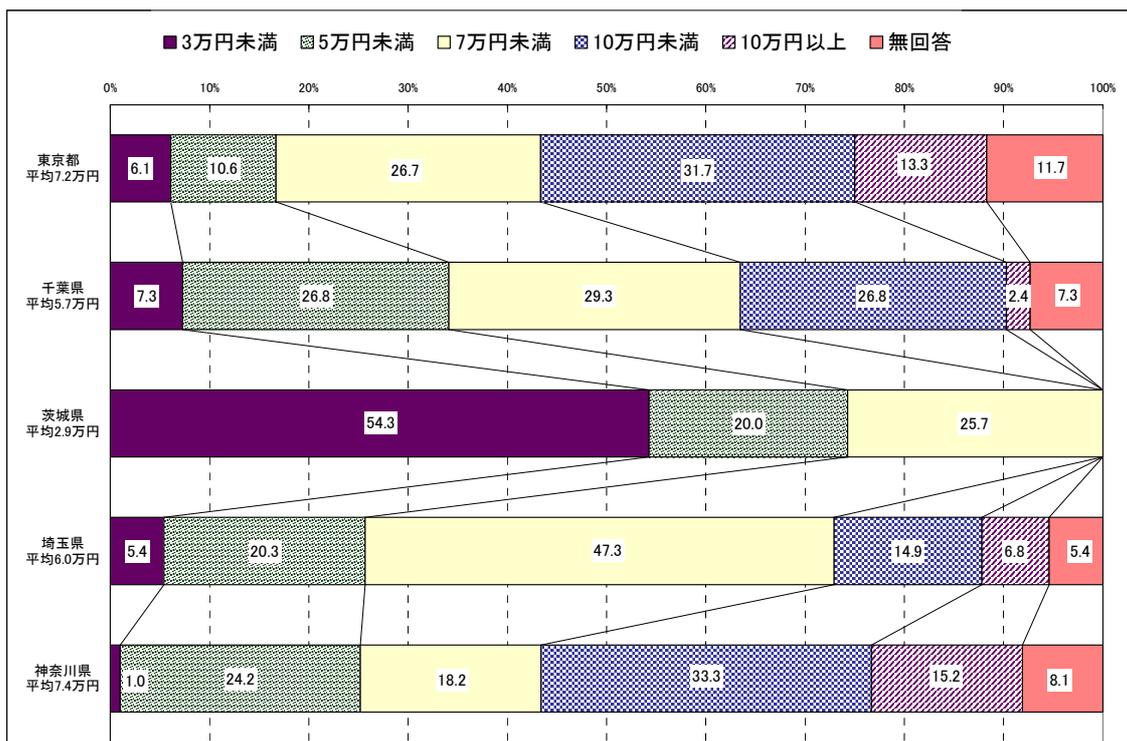


表3-139 借家として利用する場合の家賃/1都4県

(単位:戸、%)

地域	家賃							
	全体	3万円未満	3-5万円未満	5-7万円未満	7-10万円未満	10万円以上	無回答	平均(万円)
平成16年調査全体	470	41	87	134	123	46	39	6.4
	100.0	8.7	18.5	28.5	26.2	9.8	8.3	
東京都	180	11	19	48	57	24	21	7.2
	100.0	6.1	10.6	26.7	31.7	13.3	11.7	
千葉県	82	6	22	24	22	2	6	5.7
	100.0	7.3	26.8	29.3	26.8	2.4	7.3	
茨城県	35	19	7	9	-	-	-	2.9
	100.0	54.3	20.0	25.7	-	-	-	
埼玉県	74	4	15	35	11	5	4	6.0
	100.0	5.4	20.3	47.3	14.9	6.8	5.4	
神奈川県	99	1	24	18	33	15	8	7.4
	100.0	1.0	24.2	18.2	33.3	15.2	8.1	

## 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

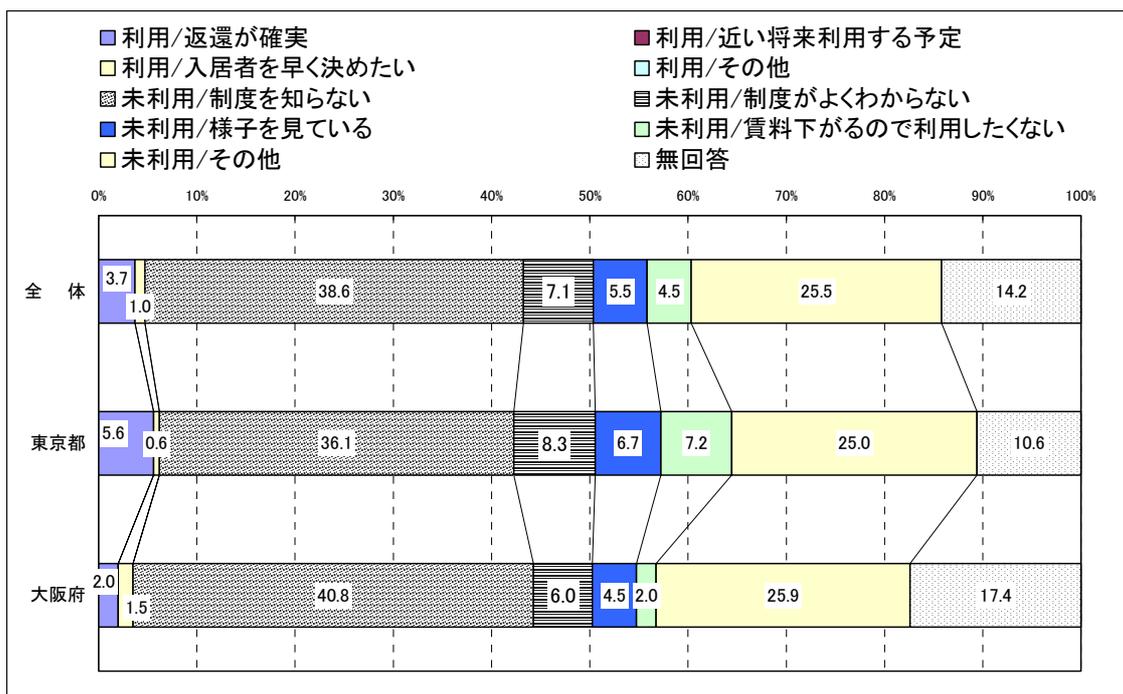


表3-142 定期借家制度の利用状況／2大都市

利用の有無と理由		(単位: 戸、%)										
		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			
地域	平成16年調査全体	381	14	-	4	-	147	27	21	17	97	54
		100.0	3.7	-	1.0	-	38.6	7.1	5.5	4.5	25.5	14.2
	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	
	大阪府	201	4	-	3	-	82	12	9	4	52	35
	100.0	2.0	-	1.5	-	40.8	6.0	4.5	2.0	25.9	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

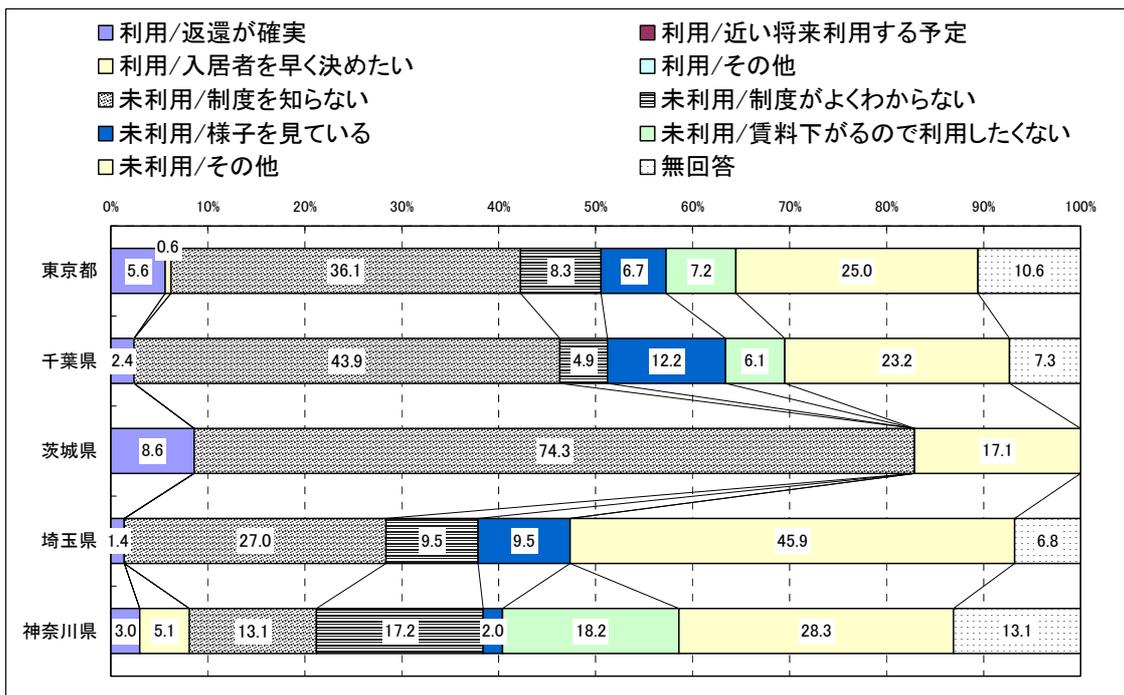


表3-143 定期借家制度の利用状況／1都4県

(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

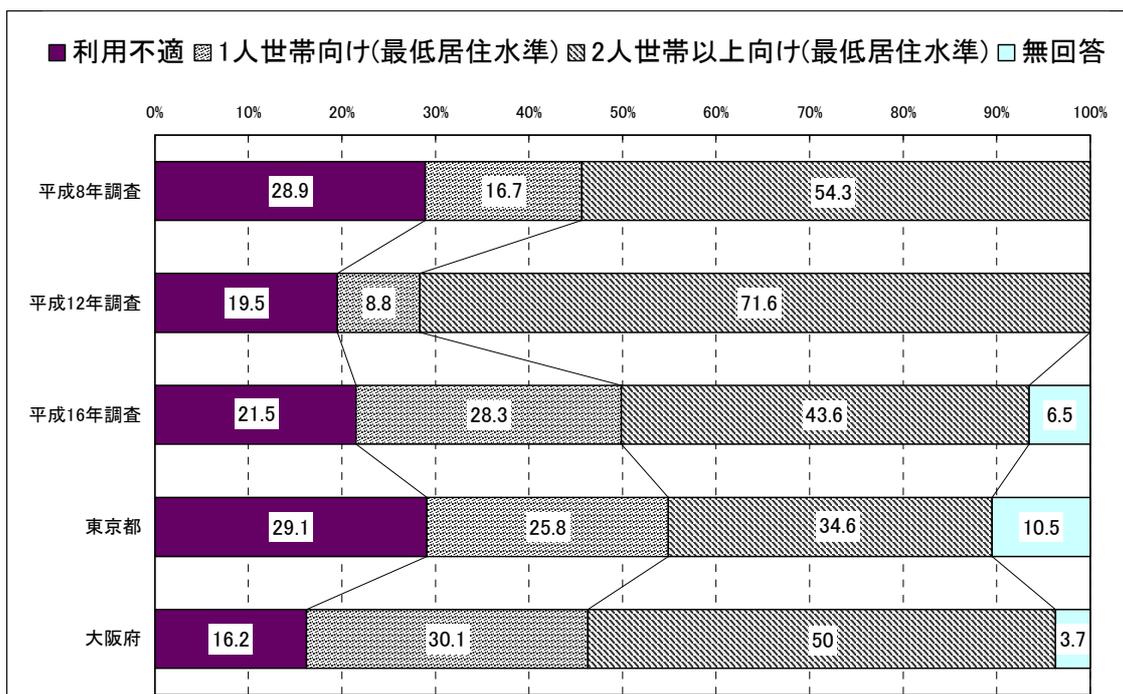


表3-144 居住水準／2大都市

(単位:戸、%)

地域	居住水準	全体	利用不適	(最低居住水準向け) (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

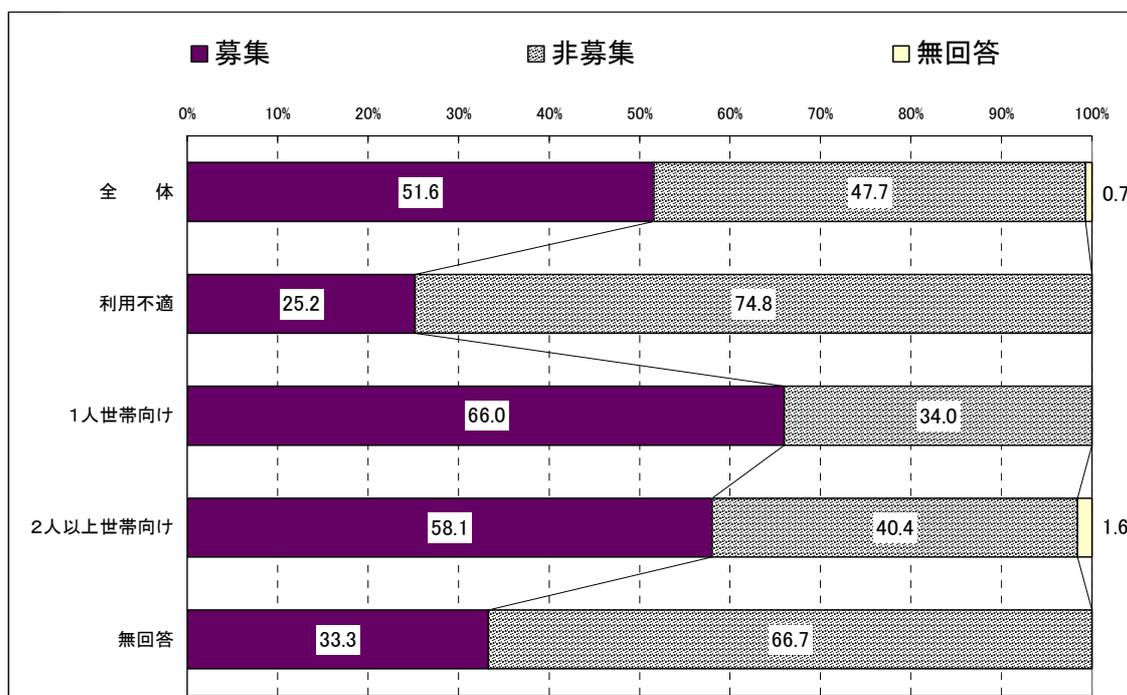


表3-148 居住水準別・募集状況／2大都市

(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

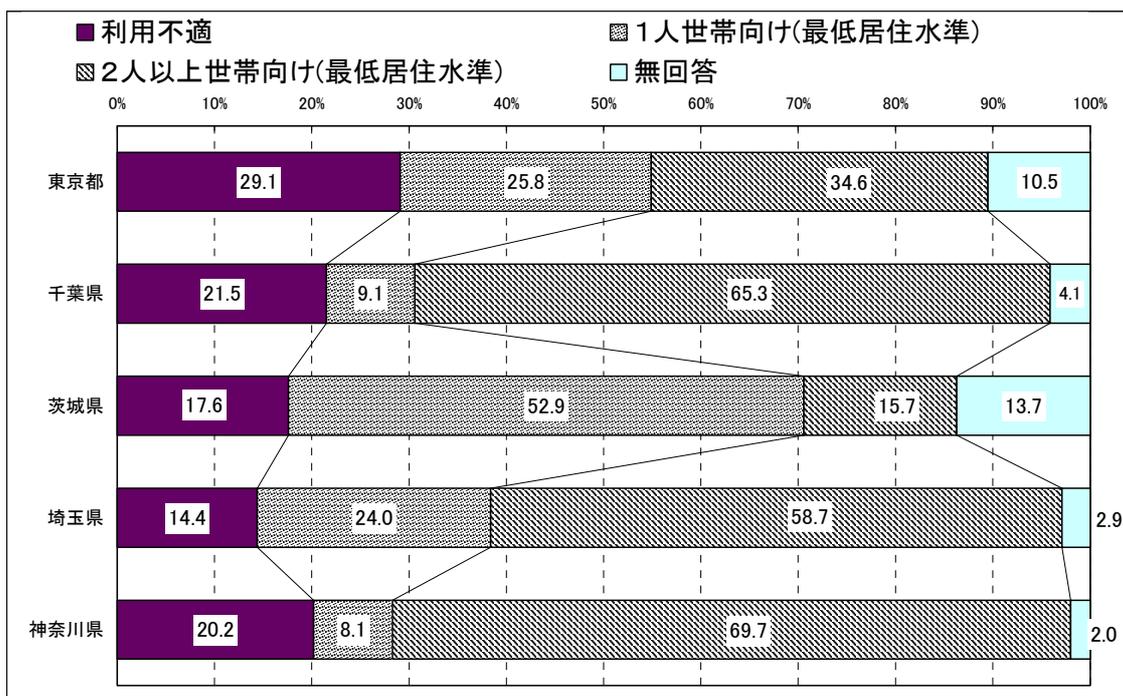


表3-151 居住水準／1都4県

(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 最低居 住水準 向け)	無回答	(1 人世帯 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 最低居 住水準 向け)	無回答	(1 人世帯 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

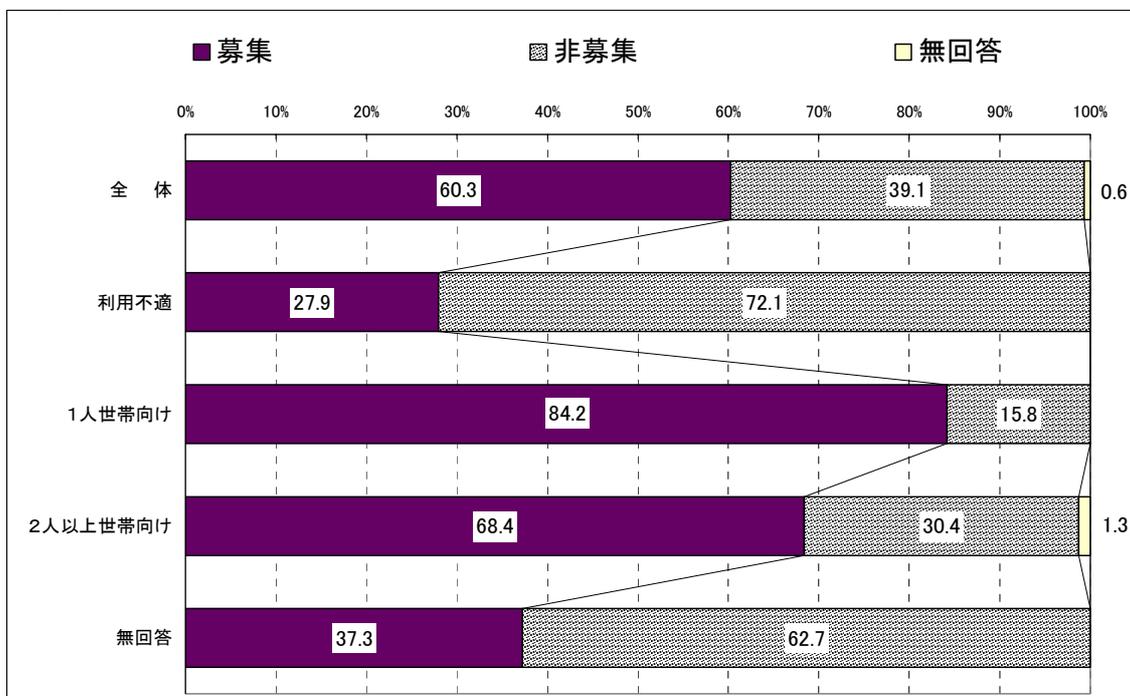


表3-155 居住水準別・募集状況／1都4県

(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、%)

居住水準 募集状況	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	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、%)

居住水準 募集状況	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	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人以上世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成 16 年 調査 全体	104 100.0	15 14.4	25 24.0	61 58.7	3 2.9	44 42.3
募集	74 100.0	4 5.4	18 24.3	51 68.9	1 1.4	40 54.1
非募集	30 100.0	11 36.7	7 23.3	10 33.3	2 6.7	4 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人以上世帯向け)	無回答	(1人世帯以上向け)
平成 16 年 調査 全体	198 100.0	40 20.2	16 8.1	138 69.7	4 2.0	116 58.6
募集	99 100.0	17 17.2	6 6.1	72 72.7	4 4.0	59 59.6
非募集	99 100.0	23 23.2	10 10.1	66 66.7	-	57 57.6

図3-81 地域別・居住水準／2大都市(全体)

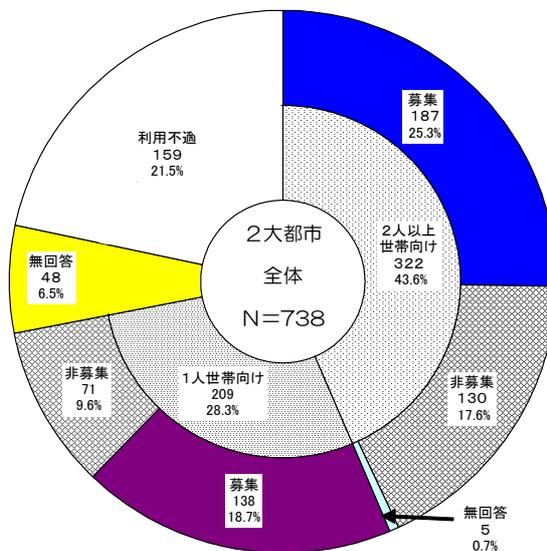
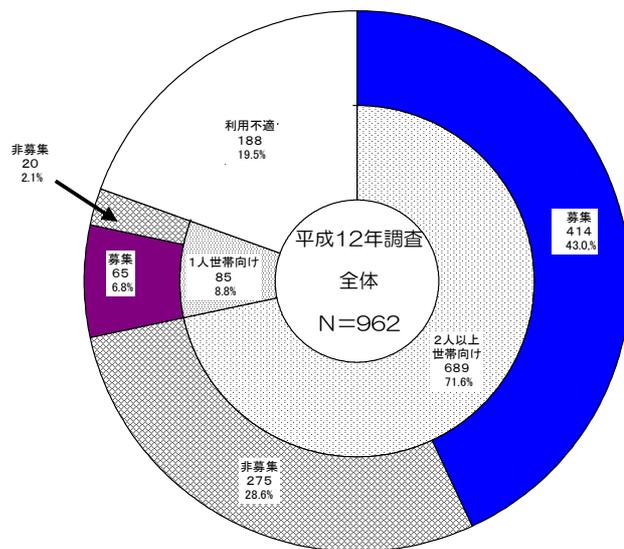


図3-82 (参考)平成12年調査結果 地域別・居住水準／2大都市(全体)



(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)

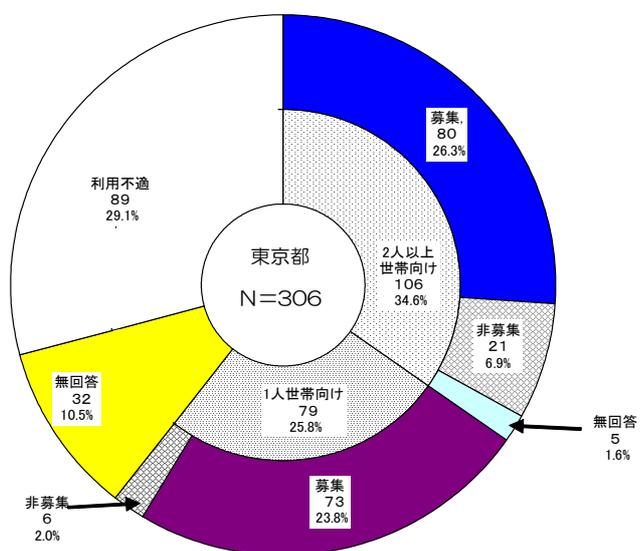


図3-84 平成16年調査結果(大阪府)

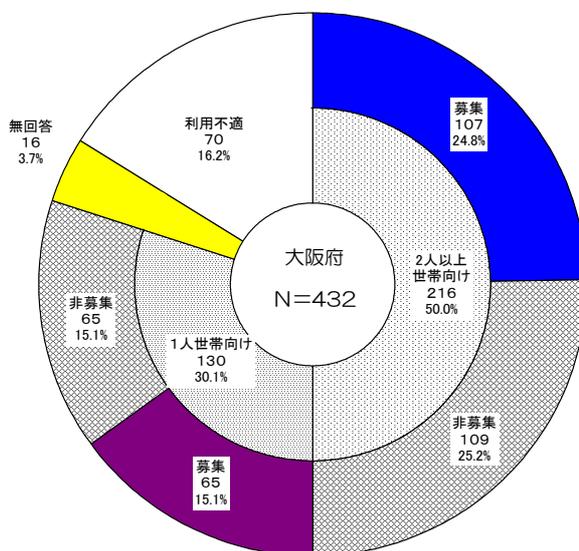


図3-85 地域別・居住水準／1都4県(全体)

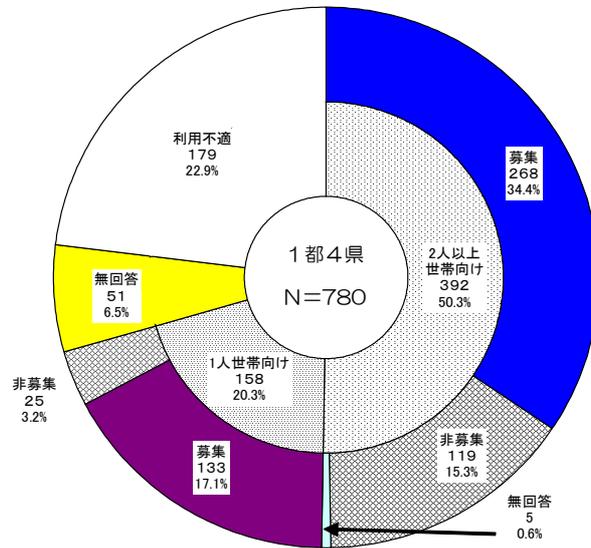


図3-86 平成16年調査結果(千葉県)

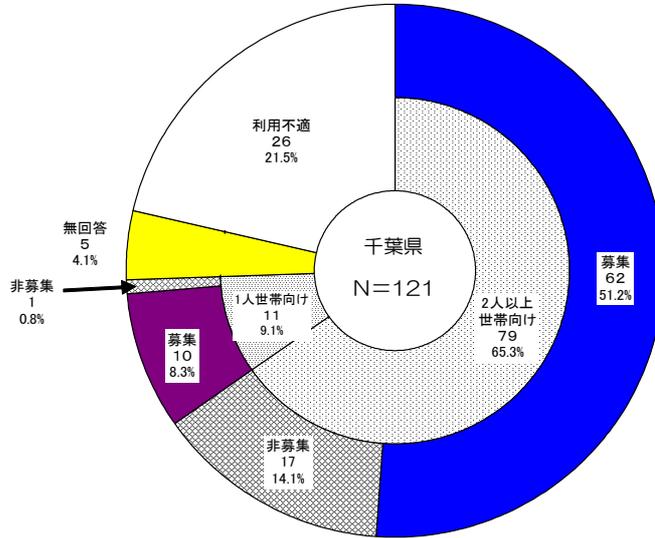


図3-87 平成16年調査結果(茨城県)

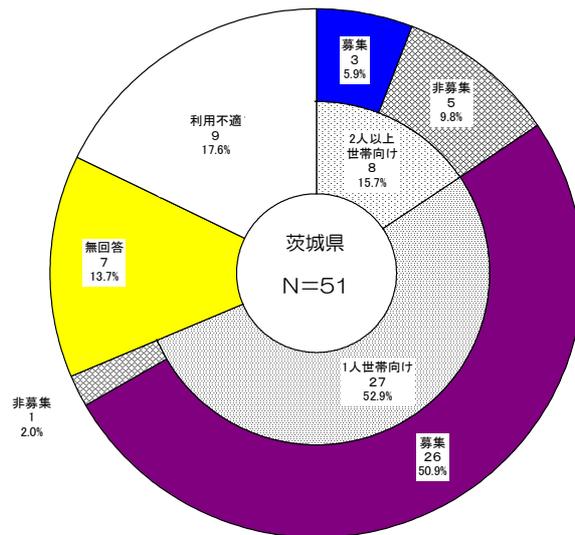


図3-88 平成16年調査結果(埼玉県)

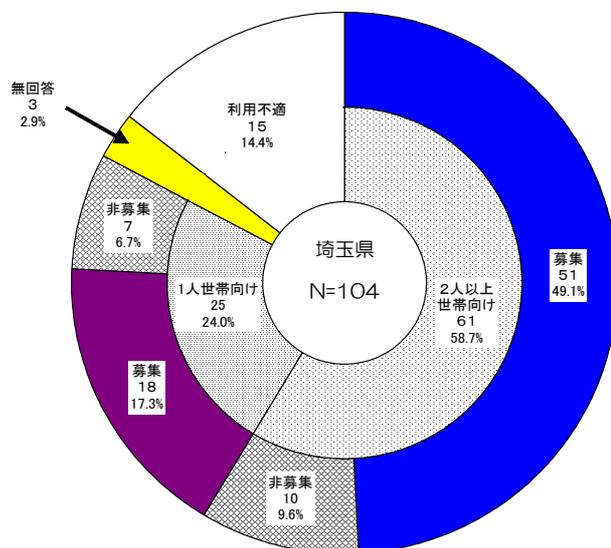
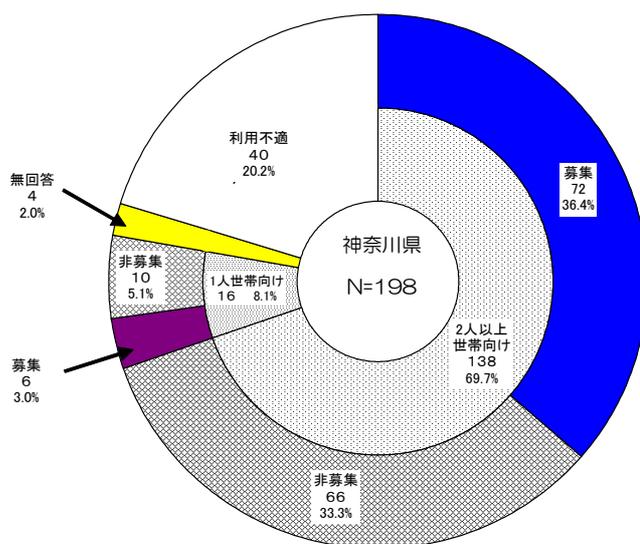


図3-89 平成16年調査結果(神奈川県)



## 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

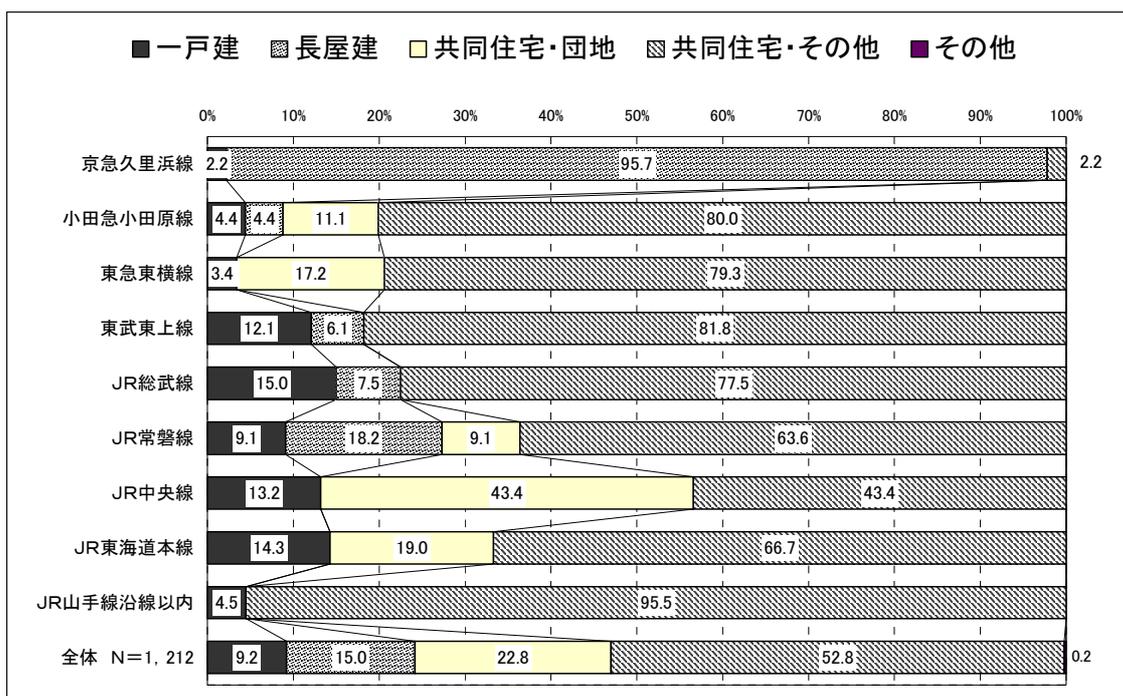
主要9路線名	空家数	構成比 (%)
JR 山手線沿線以内	22	2.8
JR 東海道本線	42	5.4
JR 中央線	53	6.8
JR 常磐線	44	5.6
JR 総武線	40	5.1
東武東上線	33	4.2
東急東横線	29	3.7
小田急小田原線	45	5.8
京急久里浜線	46	5.9
計	354	45.4

(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

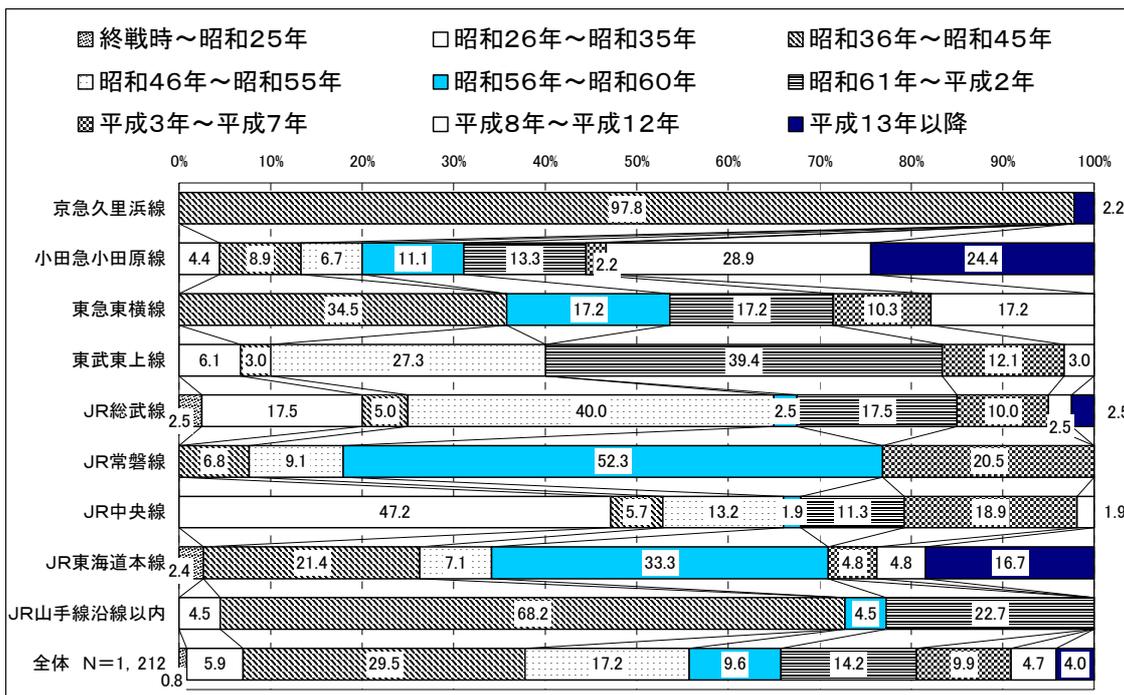


注) 全体 N=1, 212 は、調査対象空家全体。以下同様

(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。

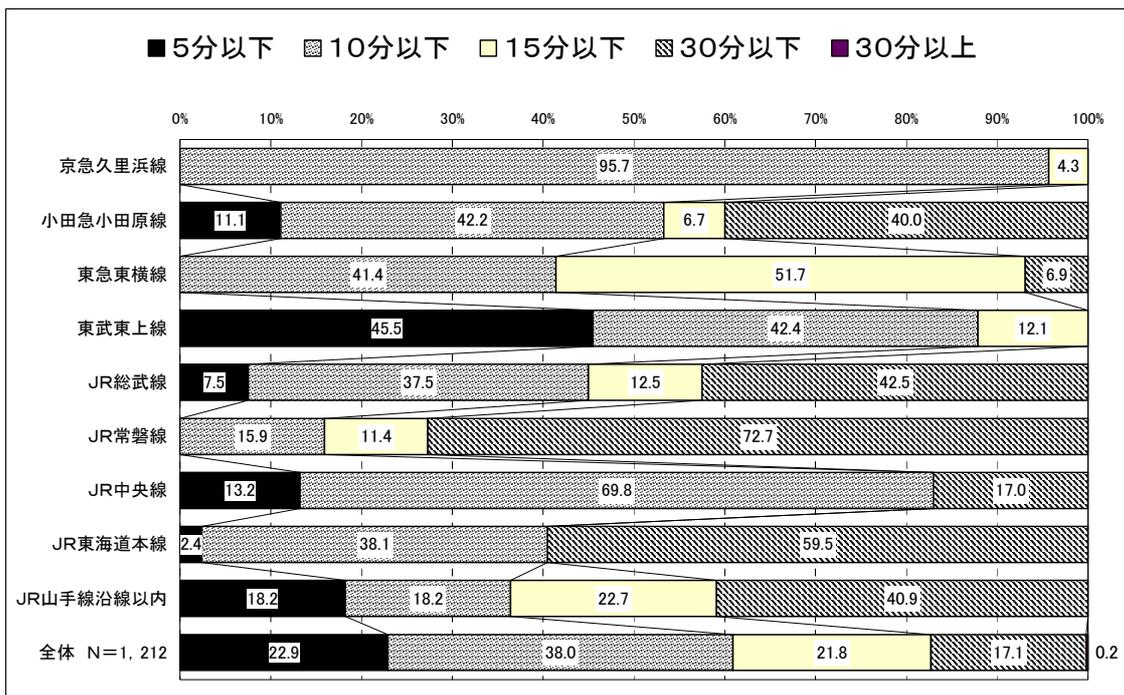
図3-91 路線別・建築時期



(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。

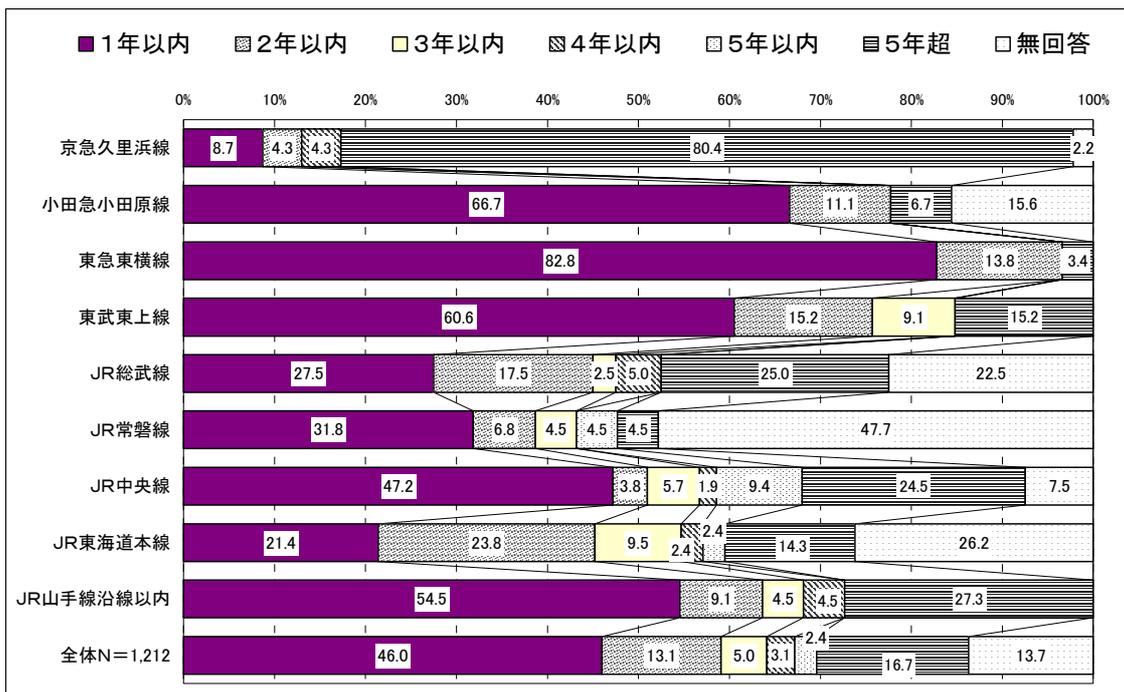
図3-92 路線別・最寄りの鉄道駅までの所要時間



(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。

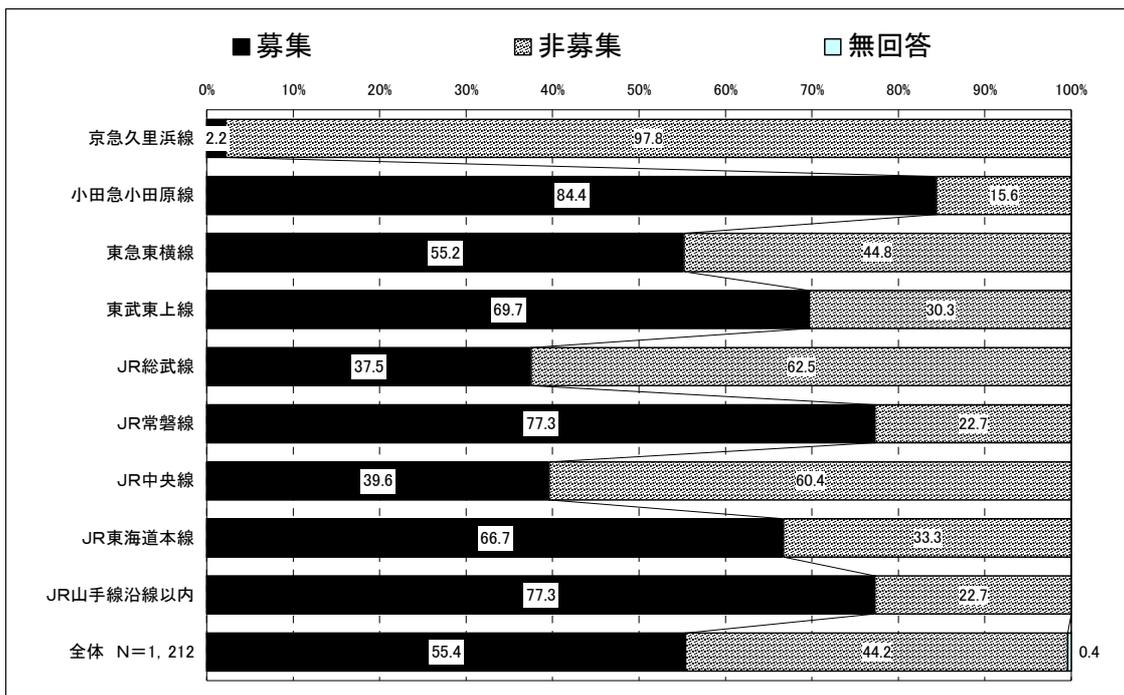
図3-93 路線別・空家継続期間



(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。

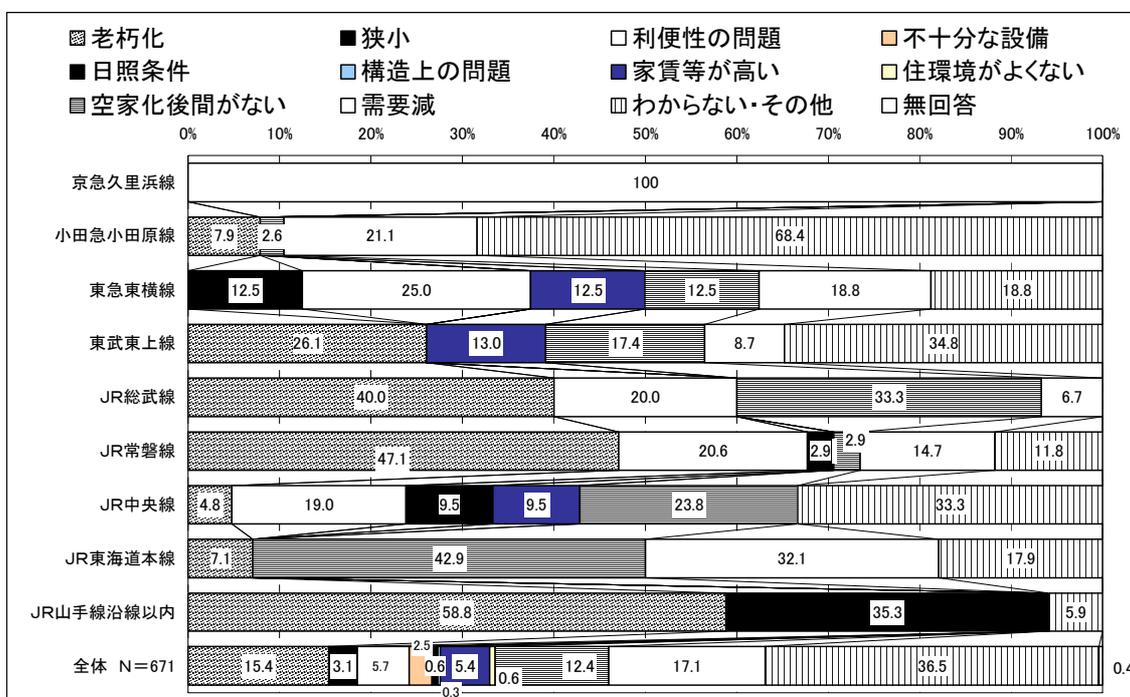
図3-94 路線別・募集状況



### (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

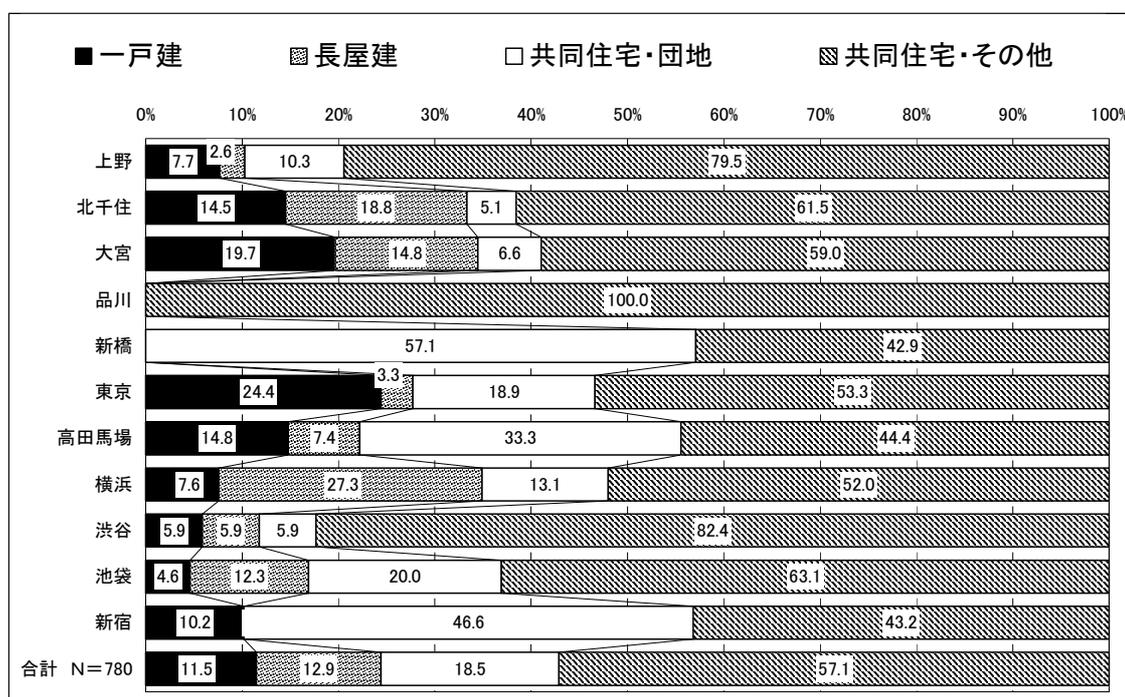
最短所要時間	空家数	構成比 (%)
15 分未満	8	1.0
15 分以上 30 分未満	134	17.2
30 分以上 45 分未満	197	25.3
45 分以上 60 分未満	194	24.9
60 分以上 75 分未満	144	18.5
75 分以上 90 分未満	37	4.7
90 分以上 105 分未満	44	5.6
105 分以上 120 分未満	12	1.5
120 分以上	10	1.3
合計	780	100.0

(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。

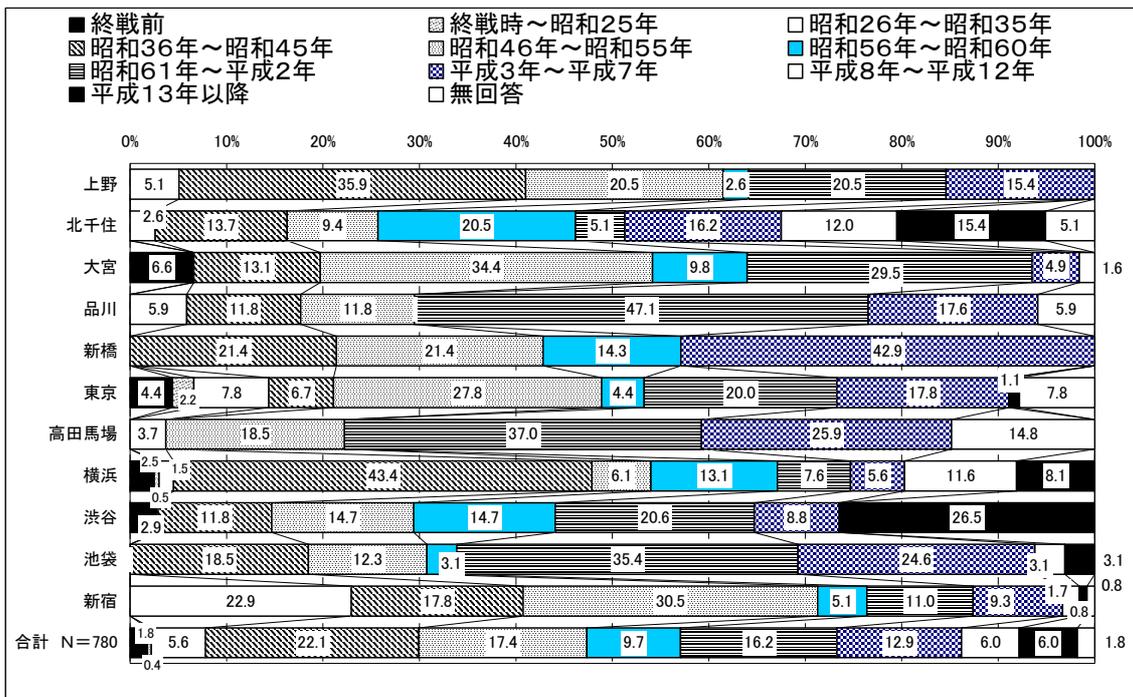
図 3-96 主要ターミナル別・建て方



(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。

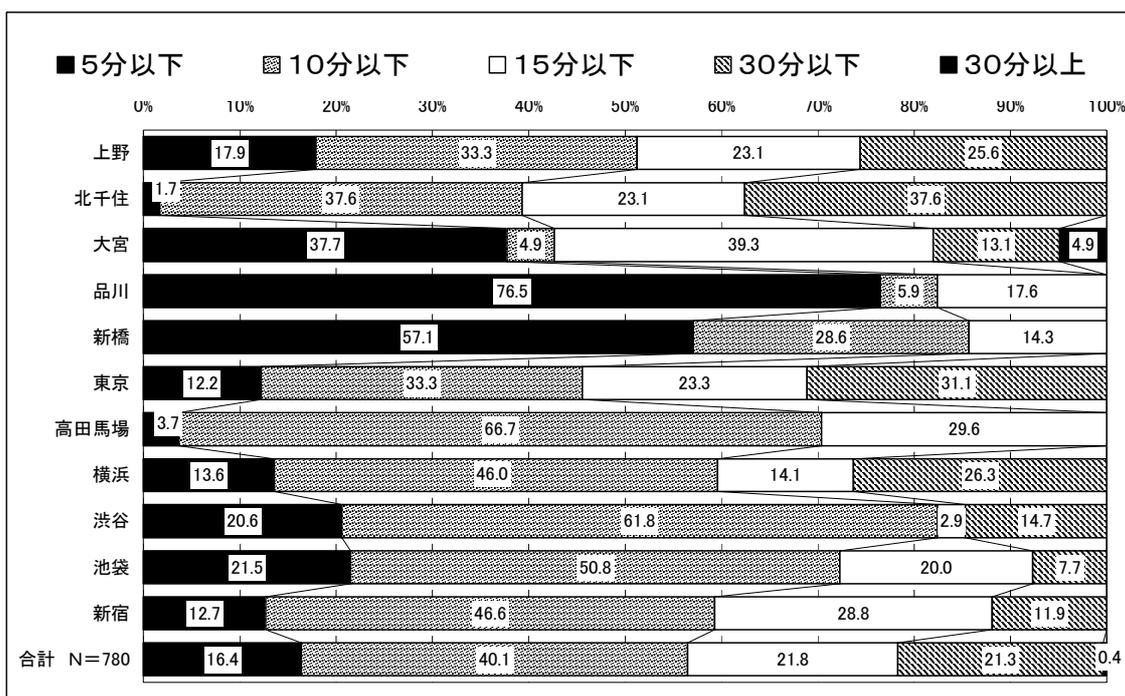
図3-97 主要ターミナル別・建築時期



(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。

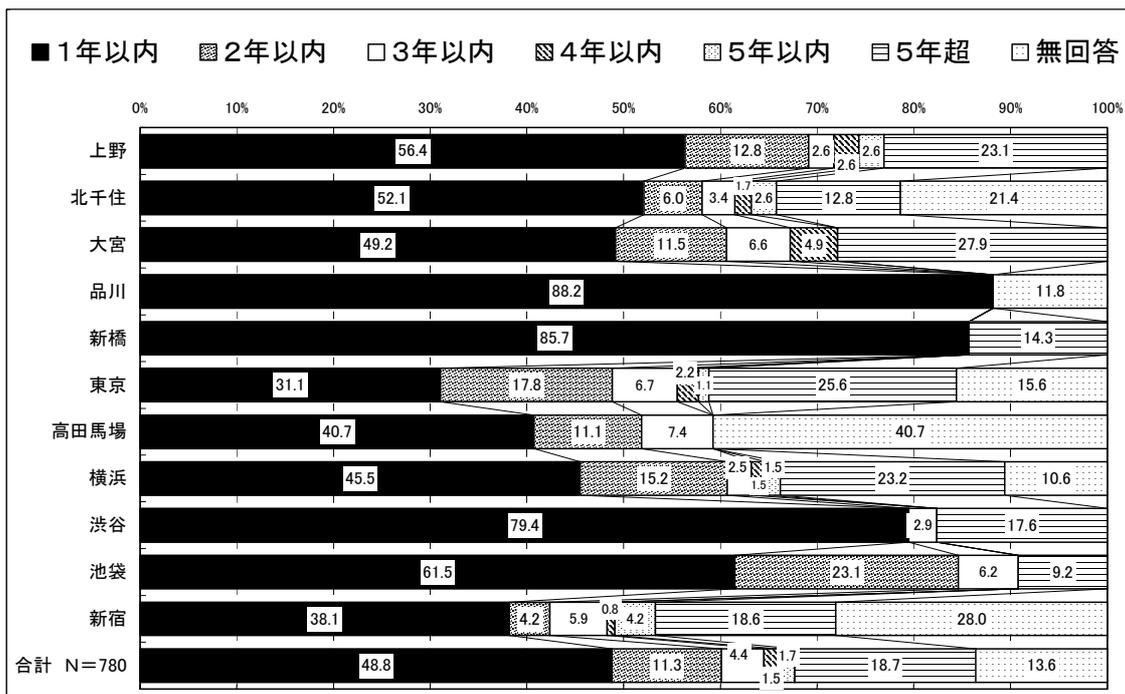
図3-98 主要ターミナル別・最寄りの鉄道駅までの所要時間



(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。

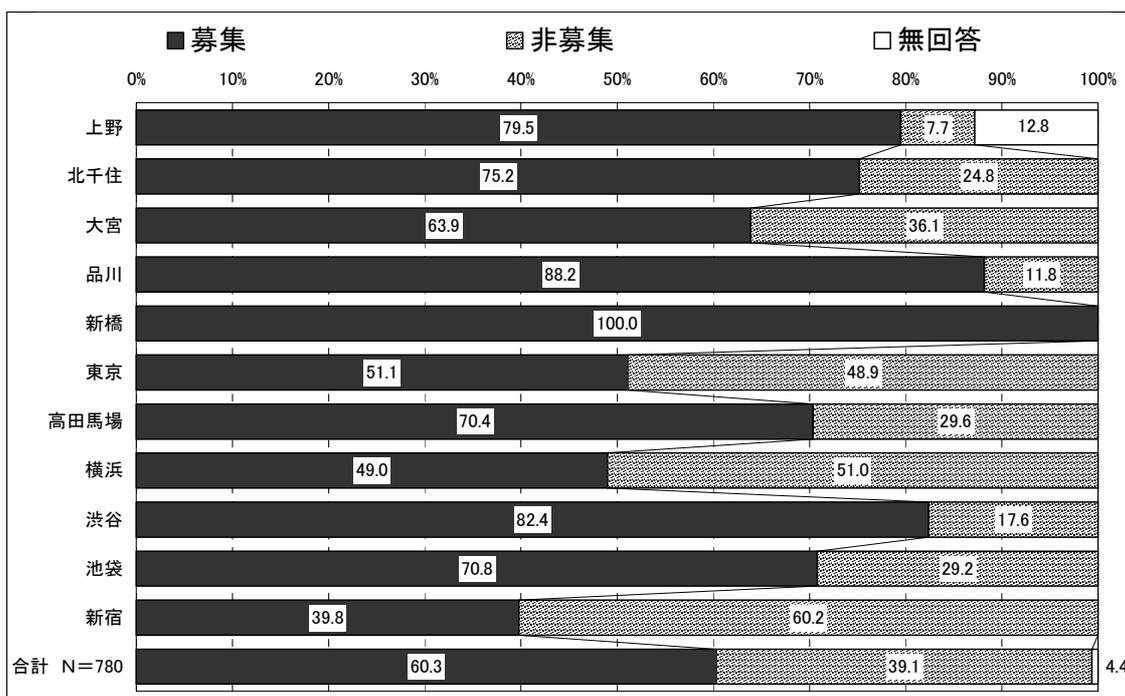
図3-99 主要ターミナル別・空家継続期間



(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。

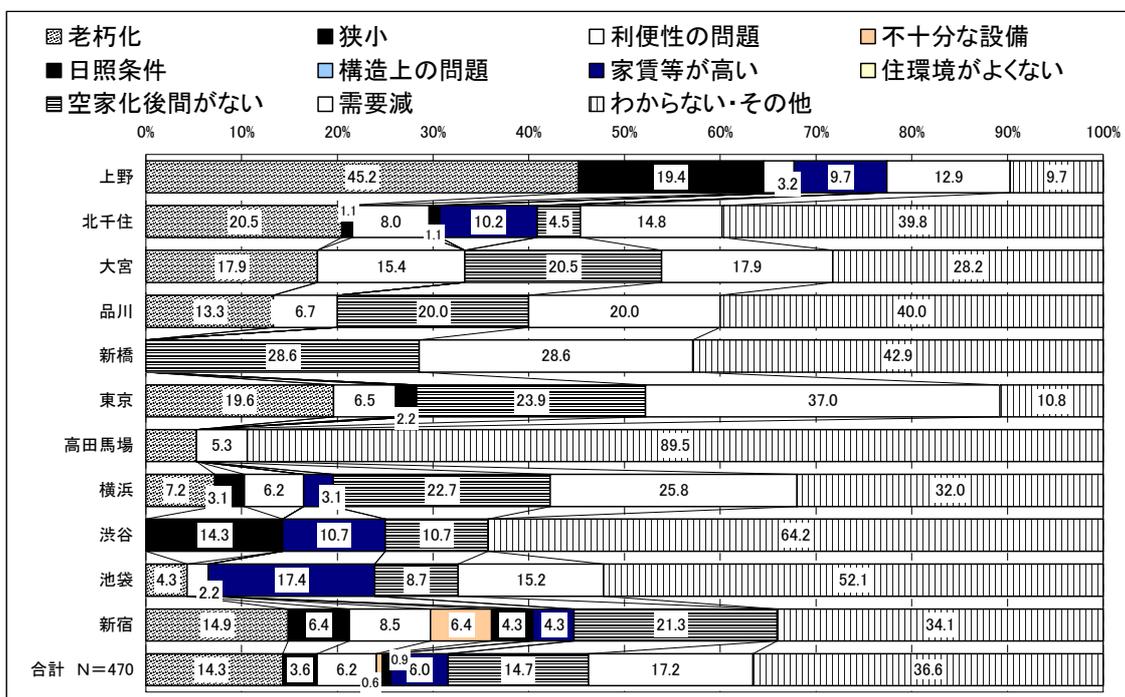
図3-100 主要ターミナル別・募集状況



(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

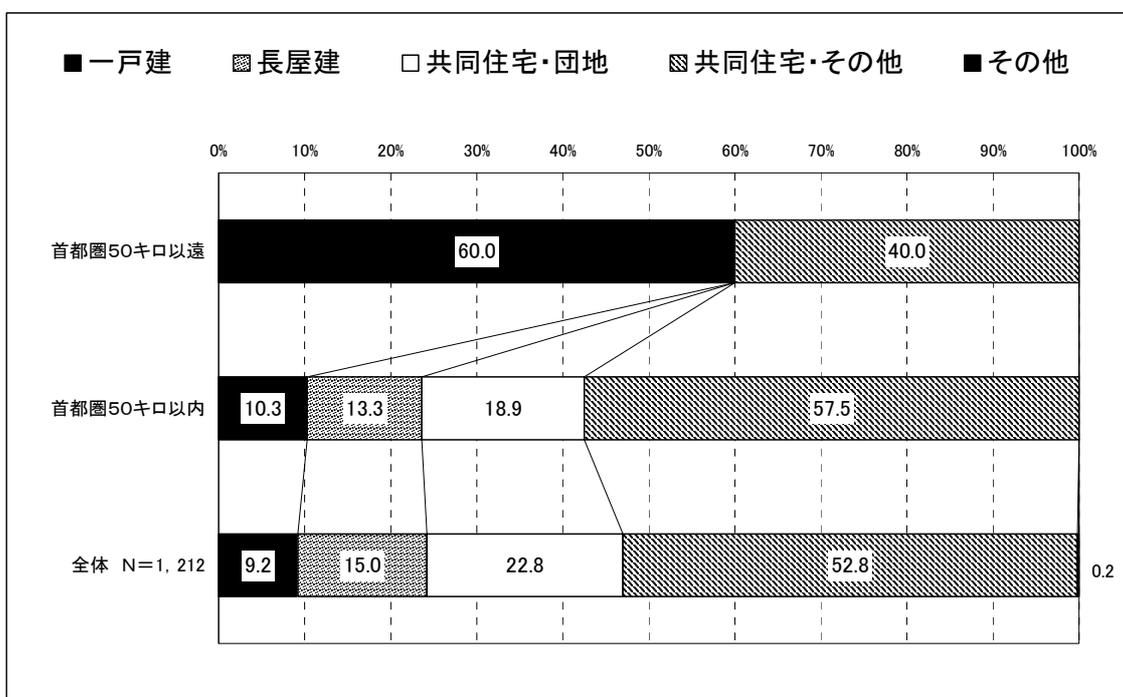
## 26. 距離圏別の状況

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。

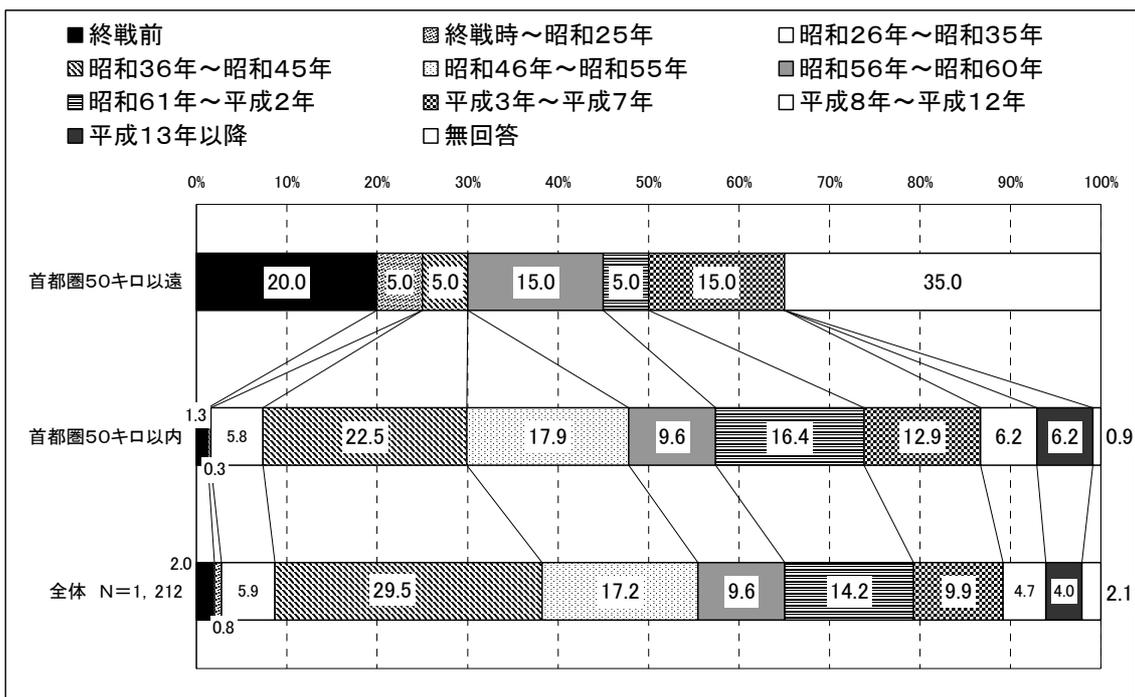
図3-102 距離圏別・建て方



(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。

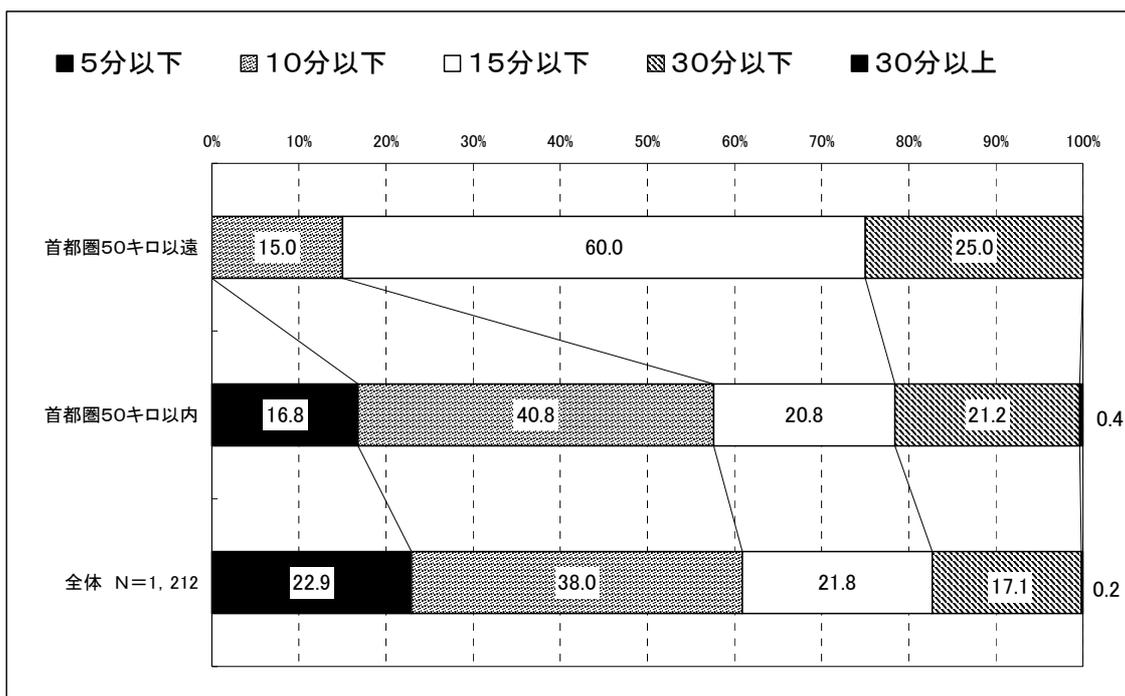
図 3-103 距離圏別・建築時期



(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。

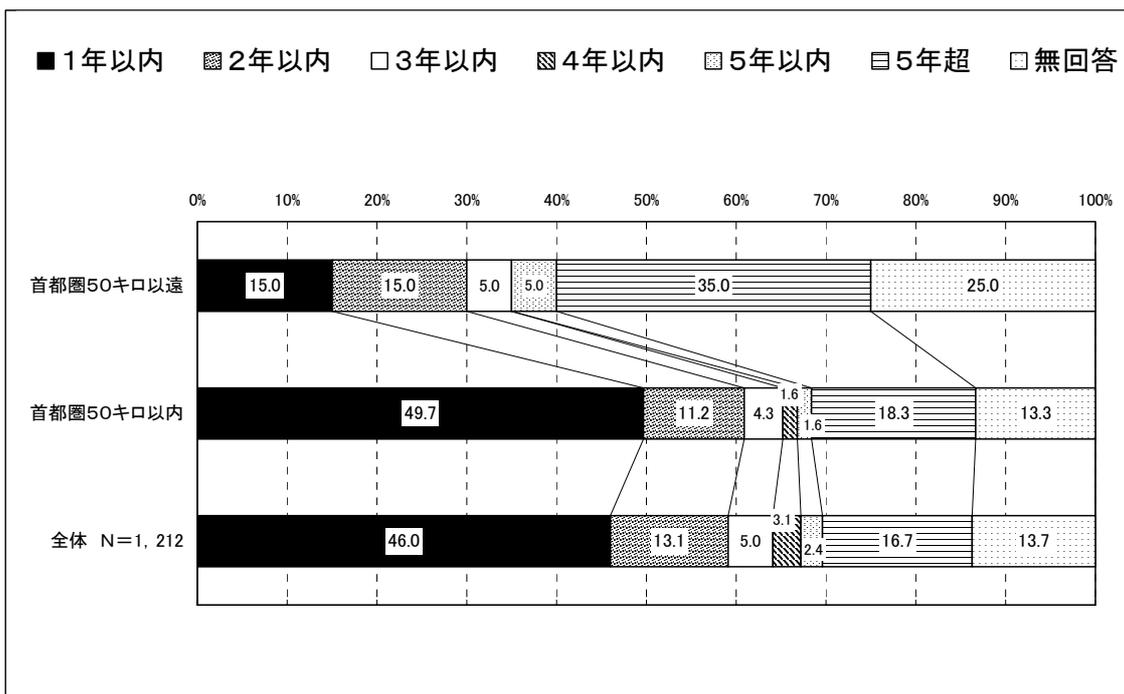
図3-104 距離圏別・最寄りの鉄道駅までの所要時間



(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。

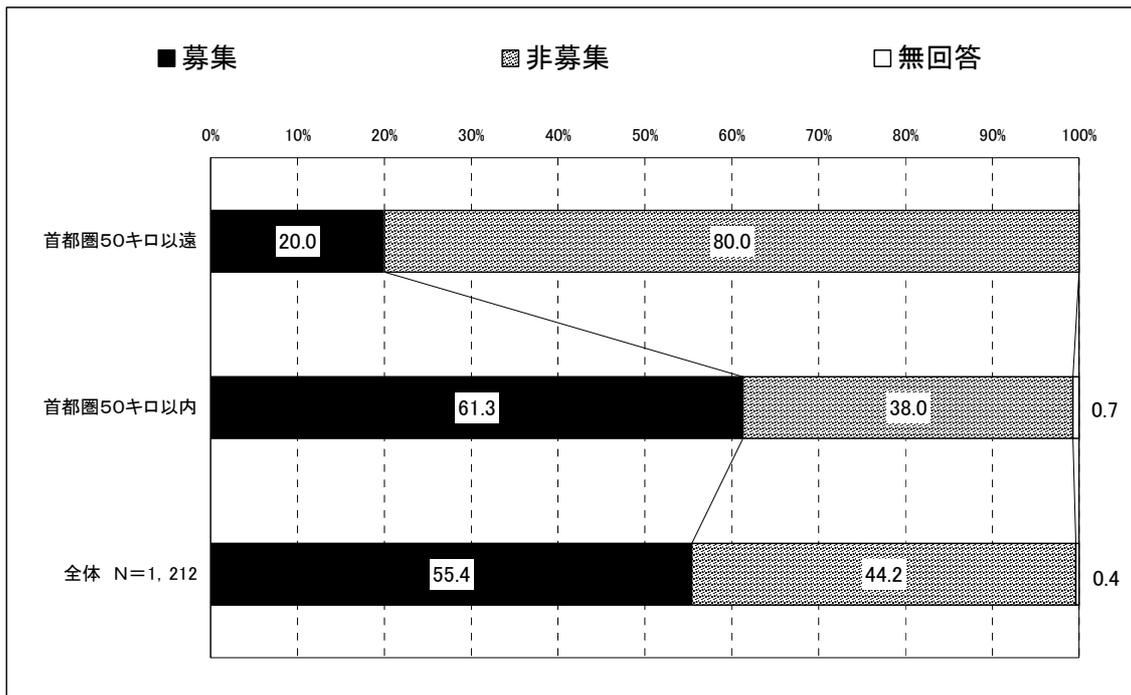
図 3-105 距離圏別・空家継続期間



(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。

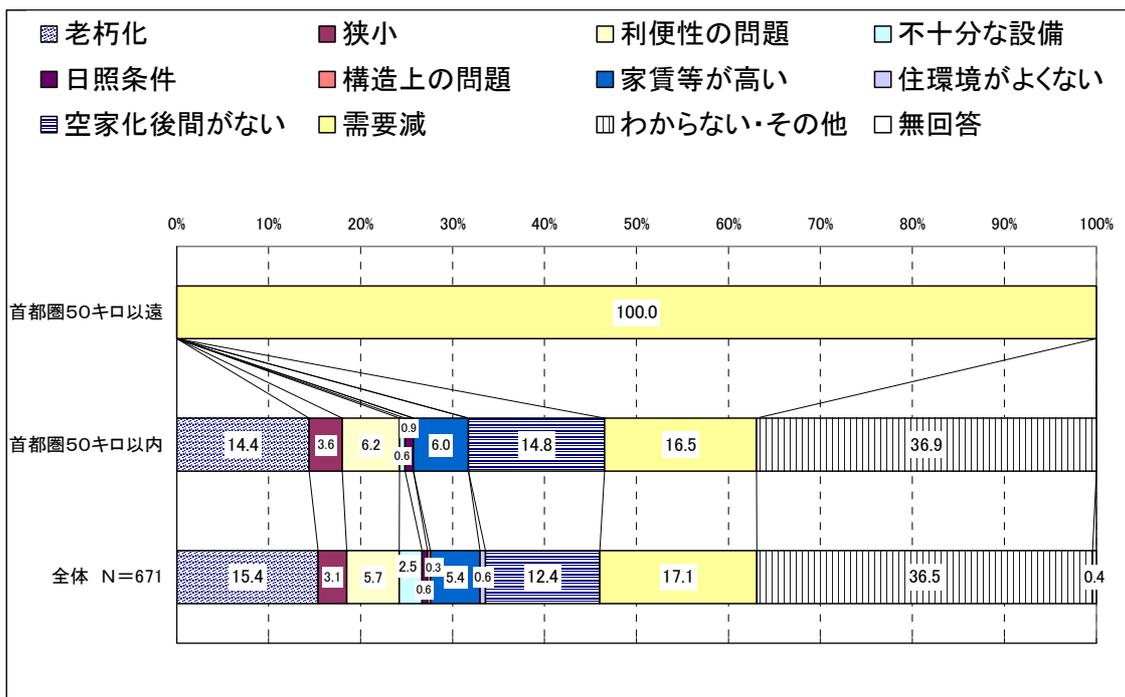
図 3-106 距離圏別・募集状況



(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

# 資料編

資料 1. 調査票

資料 2. 用語の定義

資料 3. 調査対象地域

資料 4. 住宅・土地統計調査質問項目との比較



# 資料 1. 調査票

平成17年1月  
国土交通省住宅局

## 平成16年度 空家実態調査 空家実態調査票

秘

この調査により報告された記入内容は統計法により秘密が保護されます。

総務省承認 No. 25903 承認期間 平成17年3月31日

(記入しないで下さい)→集計用  
転記欄

県NO. 市区NO. 調査区NO. 住宅NO.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

駅 からの 距離	1. 500m未満 2. 500m～1km未満 3. 1km以上	
用 途 地 域	1. 住居系 2. 商業系 3. 工業系 4. 指定なし	
空 家 類 型	1. 一時現在者のみ 2. 別荘などの二次的住宅 3. 仕事が遅くなった時などに使う二次的住宅 4. 賃貸用の空家 5. 売却用の空家 6. 長期不在などその他の空家 7. 建築中の住宅	
空 家 分 類	1. 無・小修理 2. 大修理	
住 戸 の 種 類	1. 専用住宅 2. 店舗等併用住宅	
建 築 方 式	1. 一戸建 2. 長屋建(テラスハウス含む) 3. 共同住宅(団地) 4. 共同住宅(その他) 5. その他	
構 造	1. 木造 2. 防火木造 3. 鉄筋・鉄骨コンクリート造 4. 鉄骨造 5. その他(ブロック造など)	
階 数	1. 一階建 2. 二階建 3. 三階建 4. 四階又は五階建て 5. 六階建て以上	
敷地に接している道路の幅員	1. 2m未満 2. 2～4m未満 3. 4～6m未満 4. 6～10m未満 5. 10m以上 6. 接していない	
長屋建て・共同住宅	一棟全体の戸数 戸 一棟のうちの空家戸数	
空家から見た所有者住所の立地	1. 同一敷地内 2. すぐ近く(歩いて10分以内) 3. 同一市区町村内 4. 他の市区町村	

以下の質問について回答してください。  
(該当するものを選んで「」の中に数字を記入する)

(記入しないで下さい)→集計用  
転記欄 (記入要領)

<p>問1. 利用類型は次のうちどれですか。 1. 公営借家 2. 公団・公社 3. 民間借家 4. 民間借家 5. 給与住宅 6. 個人持家等 借家 (個人所有) (法人所有) (社宅等) その他 <input type="checkbox"/></p>		
<p>問2. 新築、中古のどちらですか。 1. 新築 2. 中古 <input type="checkbox"/></p>		<p>以前に一度でも人が居住したことがあれば『中古』とし、建築後、日時がたっても人が居住したことがなければ『新築』とします。</p>
<p>問3. 建築時期はいつですか。 1. 終戦前 6. 昭和56年～昭和60年 2. 終戦時～昭和25年 7. 昭和61年～平成2年 3. 昭和26年～昭和35年 8. 平成3年～平成7年 4. 昭和36年～昭和45年 9. 平成8年～平成12年 5. 昭和46年～昭和55年 10. 平成13年以降 <input type="checkbox"/></p>		<p>家の面積の半分以上の増改築をしたことがあれば、その増改築の時期を『建築時期』とします。</p>
<p>問4. 住戸内に台所・浴室はありますか 1. 両方あり 2. 台所のみあり 3. 浴室のみあり 4. いずれもなし <input type="checkbox"/></p>		
<p>問5. 住戸内にトイレはありますか。 1. 洋式トイレあり 2. 洋式以外のトイレあり 3. なし <input type="checkbox"/></p>		
<p>問6. 高齢者等のための設備はありますか。(あてはまるものを全てを記入して下さい) 1. <input type="checkbox"/> 手すりがある(問7へ) 2. またぎやすい高さの浴槽 3. 廊下などが車いすで通行可能 4. 段差のない屋内 5. 道路から玄関まで車いすで通行可能 6. これらの設備はない <input type="checkbox"/></p>		
<p>※問6で「1. 手すりがある」と答えた方のみお答えください 問7. 手すりが設置してある場所はどこですか。(あてはまるものを全てを記入して下さい) 1. 玄関 2. トイレ 3. 浴室 4. 脱衣所 5. 廊下 6. 階段 7. 居住室 8. その他( ) <input type="checkbox"/></p>		
<p>問8. 居住室は何室ありますか。 <input type="checkbox"/> 室</p>		<p>食堂やDKは流しや調理台を除いた広さが5㎡(約3畳)未満の場合『居住室』に数えません。</p>
<p>問9. 住戸の延べ床面積は何㎡ですか。 <input type="checkbox"/> ㎡</p>		<p>『延べ床面積』には居住室面積以外の住戸の廊下、玄関、トイレ、台所、階段、押入の面積も加えてください。</p>
<p>問10. 居住室の日照はいかがですか。 1. 非常によい 2. どちらともいえない 3. ひどく悪い <input type="checkbox"/></p>		<p>調査日前後の晴天の日の状態により、居住室に日が当たっている時間を記入します。日照の『非常に良い』とは、日照時間がおおむね5時間以上をいい、『ひどく悪い』とは、おおむね1時間未満(まったく日が当たらない場合を含む)をいいます。その他の場合は『どちらともいえない』に記入します。</p>
<p>問11. 最寄りの鉄道駅とそこまでのバスおよび徒歩での合計所要時間をお答えください。 <input type="checkbox"/> 線 <input type="checkbox"/> 駅 1. 徒歩で <input type="checkbox"/> 分 2. 徒歩とバスで <input type="checkbox"/> 分</p>		<p>いずれか所要時間の短い方を選んで○で囲み、その時間を記入してください。</p>
<p>問12. 空家になった時期はいつですか。 1. 昭和 2. 平成 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月</p>		<p>新築の場合は建物の完成時をいい、中古の場合は最近の居住者が転出した時期を『空家になった時期』とします。</p>

(→裏面に進んでください)



## 資料 2. 用語の定義

### 居住世帯のない住宅

一時現在者のみの住宅……店舗としてしか使用されない併用住宅やオフィスとして使用されるマンションなど、ふだん昼間だけ使用されている住宅や、牛乳販売店など交代で寝泊りできる従業員用の住宅および学校や会社の住宅としての要件を備えた宿直室、守衛室をいう。

別荘などの二次的住宅……いわゆる別荘やセカンドハウスなどのように、週末や休暇に使用されており、その住宅を生活の本拠として居住する世帯のない住宅をいう。

残業で遅くなった時などに使う二次的住宅……特に都心部にあり、ふだんは電気のブレーカーを落としているために空家と判定されやすい住宅をいう。原則として、所有者が週末や休暇に利用しない住宅がこれに該当する。

賃貸または売却用の空家……新築・中古を問わず、売却または賃貸のための住宅で空家となっている住宅をいう。

長期不在などその他の空家……上記以外で、例えば、新築・中古を問わず、転勤や入院などのため居住者が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために一時的に空家にしている住宅をいう。

建築中の住宅……住宅として建築中のもので、戸締りができる状態になっている住宅をいう。戸締りができる程度になっていれば、内装が完了していなくてもこれに該当する。

### 要修理の規模（外観から判断される要修理の程度）

無・小……建物の主要部分（屋根・壁・柱・土台など）に全く損傷のないもの、または主要部分に損傷はないが、外壁の板やブロック、タイルがところどころ落ちている、壁にひびが入っている、瓦が一部落ちている、雨どいが破損しひさしの一部が取れているなど、修理する必要がないか、もしくは少しの手入れで修復可能な状態であれば、これに該当する。

大……屋根や柱が傾いているなど、建物の主要部分に腐朽や破損が認められ、大規模な修理をしなければ建物としての寿命に影響があると思われる住宅をいう。

### 住戸の種類

専用住宅……居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗・作業場・事務所など業務に使用するために作られた部分のないものをいう。最近多く見られる1階や地下階に店舗や事務所が作られている共同住宅（いわゆるゲタ履きマンション）もこれに該当する。2階以上を他人に貸すことが前提で建物が作られており、出入り口が別々になっている場合も、建物の階数に関係なくこれに該当する。

店舗等併用住宅……上記のゲタ履きマンションとは異なり、街なかの商店街に見られるような店舗と住宅が1つの建物の中に収まっている住宅をいう。商店だけでなく理髪店や委員など、自らの業務に使用するための部分と自らの居住スペースが一体化している場合がこれに該当する。

### 建て方

1戸建て……1つの建物が1つの住宅となっているものをいう。1つの建物に玄関が2つあっても、その両方が住宅として使われているいわゆる2世帯住宅はこれに含まれる。

長屋建て（テラスハウスを含む）……2つ以上の住宅が1棟の建物として連続して建てられたもので、各住宅が壁面を共通にし、それぞれ別個に玄関を有している住宅をいう。古くは大阪圏で「文化住宅」と呼ばれていたものはこれに含まれる。2階建てであっても2階に共用廊下のないものが該当する。

共同住宅（団地）……1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下、階段などを共用しているもののうち、同一敷地内に2棟以上が集团的・計画的に建てられているものをいう。2棟のうち1棟が管理棟や集会所になっている場合はこれに含まれない。

共同住宅（その他）……1棟のみで建てられている共同住宅で、上記以外の共同住宅をいう。工場や倉庫の一部もしくは全部を改装して他人に貸している場合はこれに該当する。

その他……工場や倉庫・店舗・事務所などの一部が自らの居住する住宅として使用されているものをいう。

### 構造

木造……建物の主要な構造が木でできており、下記の防火木造に該当しないものをいう。

防火木造……木造住宅のうち、屋根や外壁などがトタンやモルタル、タイル、パネルなど防火性能を有する材料でできているものをいう。低層の古い共同住宅や最近建てられた1戸建住宅は、ほとんどこれに該当する。

鉄筋・鉄骨コンクリート造等……建物の構造が鉄筋コンクリートまたは鉄骨鉄筋コンクリートによって作られている、いわゆるRC・SRCと呼ばれているものをいう。3階建て以上の共同住宅はほとんどがこれに該当する。

鉄骨造……2階建ての比較的新しいアパートなどは軽量鉄骨造となっており、これに該当する。住宅としては稀であるが、建物の構造が鉄骨だけで作られ、その構造に直接、屋根や外壁が取り付けられているものや、工場や倉庫の一部もしくは全部を改装し、住宅にしている場合などはこれに該当する。

その他（ブロック造など）……外壁がコンクリートブロック造で、建物の重さをその外壁全体で支えている造りのものをいう。一時期の注文住宅などに多く見られる古いレ

ンガ造の建物もこれに含まれる。

### **階 数**

地階、中2階や屋根裏部屋は階数に含まない。

共同住宅などに住んでいる場合、その世帯の住んでいる「階」ではなく、その共同住宅などの建物全体としての階数をいう。

### **敷地に接している道路の幅員**

複数の道路に接している場合は、広い方の幅員をいう。公道か私道かは問わない。

### **利用類型**

公営借家……建物所有者が都道府県や市町村で、賃貸を目的としている住宅やアパートで、しかも給与住宅でない場合をいう。

公団・公社の借家……建物所有者が都市再生機構および都道府県や市町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などで、賃貸を目的としている住宅やアパートで、しかも給与住宅でない場合をいう。

民間借家（個人所有）……個人が所有・管理するマンション・アパートなどで、規模・経営形態に関係なく、登記簿上個人所有であるものをいう。

民間借家（法人所有）……不動産会社などが所有・管理するマンション・アパートなどで、法人の種類・規模・経営形態に関係なく、登記簿上法人所有であるものをいう。

給与住宅……建物所有者が会社・官公庁・団体などで、その職員が職務の都合上または給与の一部として居住させることを目的としている住宅をいう。

会社または雇い主が借りている一般住宅に、その従業員が住むような場合も給与住宅とする。この場合、家賃の支払いの有無は問わない。

個人持家等その他……本来他者に賃貸することを目的とせず、建物所有者自身が居住することを予定している住宅をいう。転勤などによって空家になっており、所有者が近い将来そこに戻って住む意思がある場合はこれに該当する。最近建築した住宅で、登記が完了していない場合も含める。

### **新築・中古別**

中古住宅……以前に人が住んでいた住宅をいう。建売り住宅などで建築後期間を経てから購入したような場合にも、以前に居住者がいない場合には、新築の方に含める。

### **長屋建て・共同住宅の場合の1棟当たりの戸数**

長屋建て・共同住宅共に当該住宅を含む1棟内の戸数をいう。

### **長屋建て・共同住宅の場合の1棟当たりの空家戸数**

同一棟内の空家戸数をいう。

### **建築時期**

建増しや改修をした場合は、その部分の床面積が、建増しや改修後の住宅の床面積の合計の半分より少なければ、初めて建てた時期をいう。

古い住宅を壊して同じ敷地の中に新たに建替えた場合は、建替えた時期をいう。

### **設備：炊事用流し**

同じ炊事用流しを同居世帯が一緒に使用していても「専用」とする。

### **設備：浴室**

浴室とは、入浴またはシャワーを使う目的で作られ、あるいは改造された室をいう。したがって、浴室にはシャワー室も含める。浴槽があっても浴室がなければ「なし」とする。共同で使用している場合は「なし」とする。

### **設備：トイレ**

同じトイレを同居世帯が一緒に使用しても「専用」とする。

### **規模：居住室数**

居住室とは、居間・茶の間・寝室・客間・書斎・応接間・仏間・食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関・台所（炊事場）・トイレ・浴室・廊下・農家の土間などや店・事務室・旅館の客室など営業用の部屋は居住室ではない。ふだん居住用に使っている部屋は、一時的に営業用に使っていても居住室として含める。離れなどの居住室も含める。ダイニング・キッチン（台所兼食事室）も居住室に含めるが、流しや調理台などの部分を除いた広さが3畳未満の場合は、居住室とはしない。

### **規模：居住室の畳数**

洋間など畳を敷いていない居住室についても、3.3㎡当たり2畳の割合で換算して、畳数に含める。ダイニング・キッチンの畳数は、流しや調理台などの部分を除いた面積（ただし3畳未満は除く）で含める。

### **規模：延べ床面積**

延べ床面積には、居住室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関・台所・廊下・トイレ・浴室・押し入れ・農家の土間などや、営業用に使用している部分、例えば店・事務室の部分の床面積も含める。住宅に付属する離れの面積は含めるが、別棟の物置・車庫の面

積や商品倉庫・作業場など営業用の付属建物の面積は含めない。

アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下・台所・トイレなどの共用部分の面積を除き、それぞれの住宅の専用部分だけの床面積をいう。

地階、中2階および屋根裏部屋の面積も含める。

### **居住室の日照**

日照が「非常によい」とは、日照時間がおおむね5時間以上をいい、日照が「ひどく悪い」とは、日照時間がおおむね1時間未満をいう。その他の場合は「どちらともいえない」にあたる。なお、日照時間は晴天の日の状態により、居住室に日が当たっている時間をいう。

室内に日が差し込んでいる時間だけでなく、室が面している廊下や窓際に日が当たっている時間も含める。日の当たる居住室が2室以上ある場合は、どれか、1つの室に日が当たったりはじめてから、どの室へも日が当たらなくなるまでの時間をいう。ただし、その間にどの室にも日が当たらない時間がある場合は、その時間を除く。

日照時間1時間未満には、全く日が当たらない場合も含める。

### **最寄りの鉄道駅までの所要時間**

徒歩でもしくは徒歩とバスでのいずれか所要時間の短い方をいう。ただし、「徒歩とバスで」とした場合、バス停までの徒歩による所要時間も含める。

### **空家化の時期**

新築の場合は建築完成時期をいい、中古の場合は最近の居住者が転出した時期をいう。

### **入居者等の募集・非募集の別**

募集……家主が入居者を受け入れる意志が少しでもある場合、もしくは家の転売をする意志がある程度ある場合をいう。

非募集……家主が入居者を受け入れる意志がない場合および転売をする意志のない場合をいう。

### **入居者等の非募集の理由**

先行取得（将来自己使用）……現住所から何らかの理由で転居できず、空家になっている場合をいう。

別荘・セカンドハウスの利用……その住宅を生活の本拠として居住せずに、空家になっている場合をいう。

入居準備中……入居契約後、または持家取得後おおむね3ヵ月の期間中をいう。

資産としての保有……将来売却などを見込んで、空家になっている場合をいう。

### **改善計画**

建替え（住宅へ）……建物を除却後、住宅を新築予定している場合。

建替え（非住宅へ）……建物を除却後、住宅以外の建物、例えば店舗、事務所、倉庫などを建設する場合。

修理・増改築（住宅へ）……建物を修理、増改築し、住宅として使う場合。

修理・増改築（非住宅へ）……建物を修理、増改築し、住宅以外の建物にする場合。

除却・空地化……駐車場化など、更地として利用する場合。

### **空家になっている原因**

家賃等が高い……販売価格が高い場合も含む。

空家化後間がない……空家化してから日がまだ浅いために入居者が決まっていない場合をいう。

需要減……学校・企業の移転等の影響で、入居希望者の絶対数が減った場合をいう。

### **借家の場合の1ヵ月の家賃**

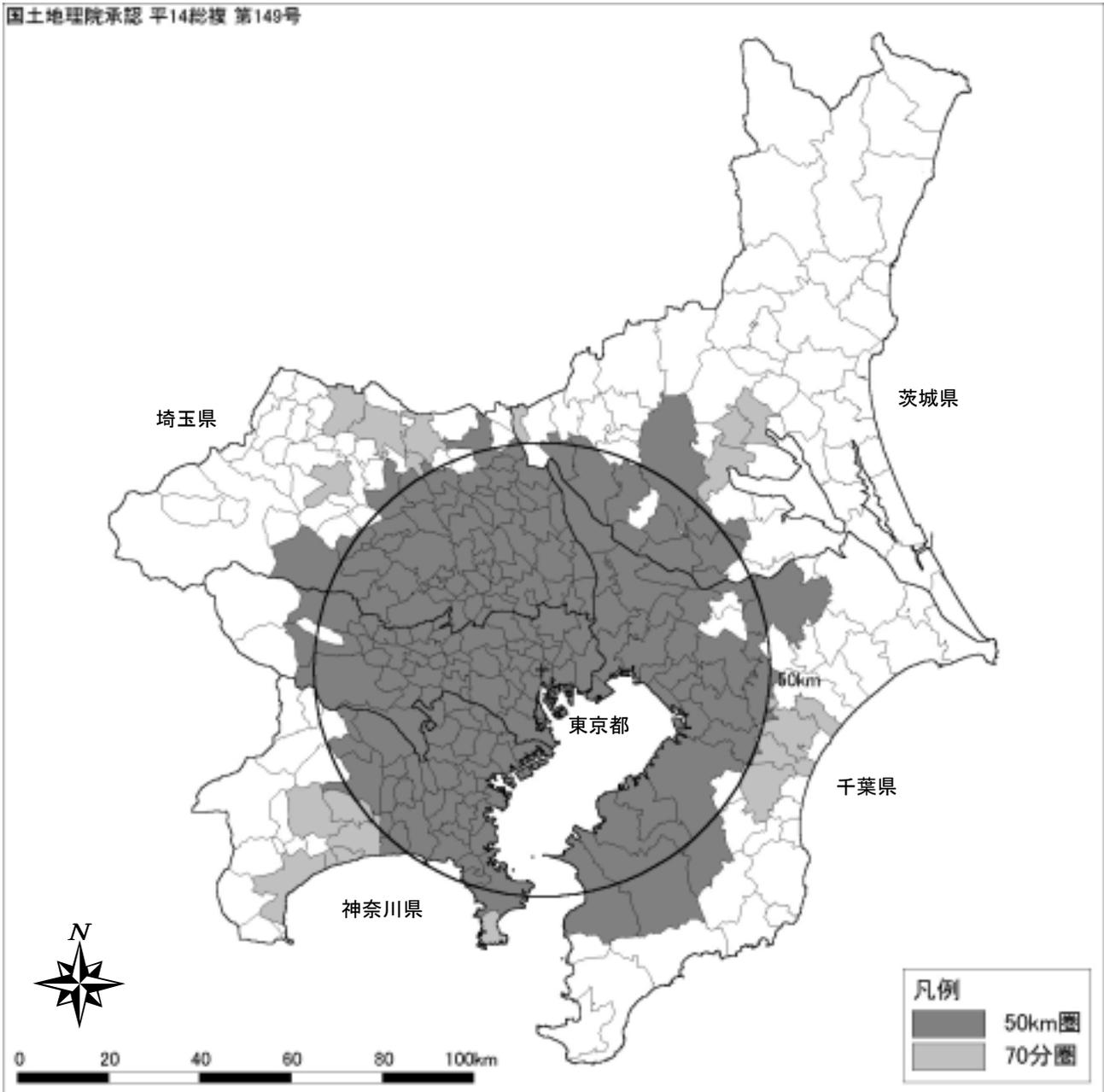
敷金・権利金・礼金や管理費・共益費は含めない。

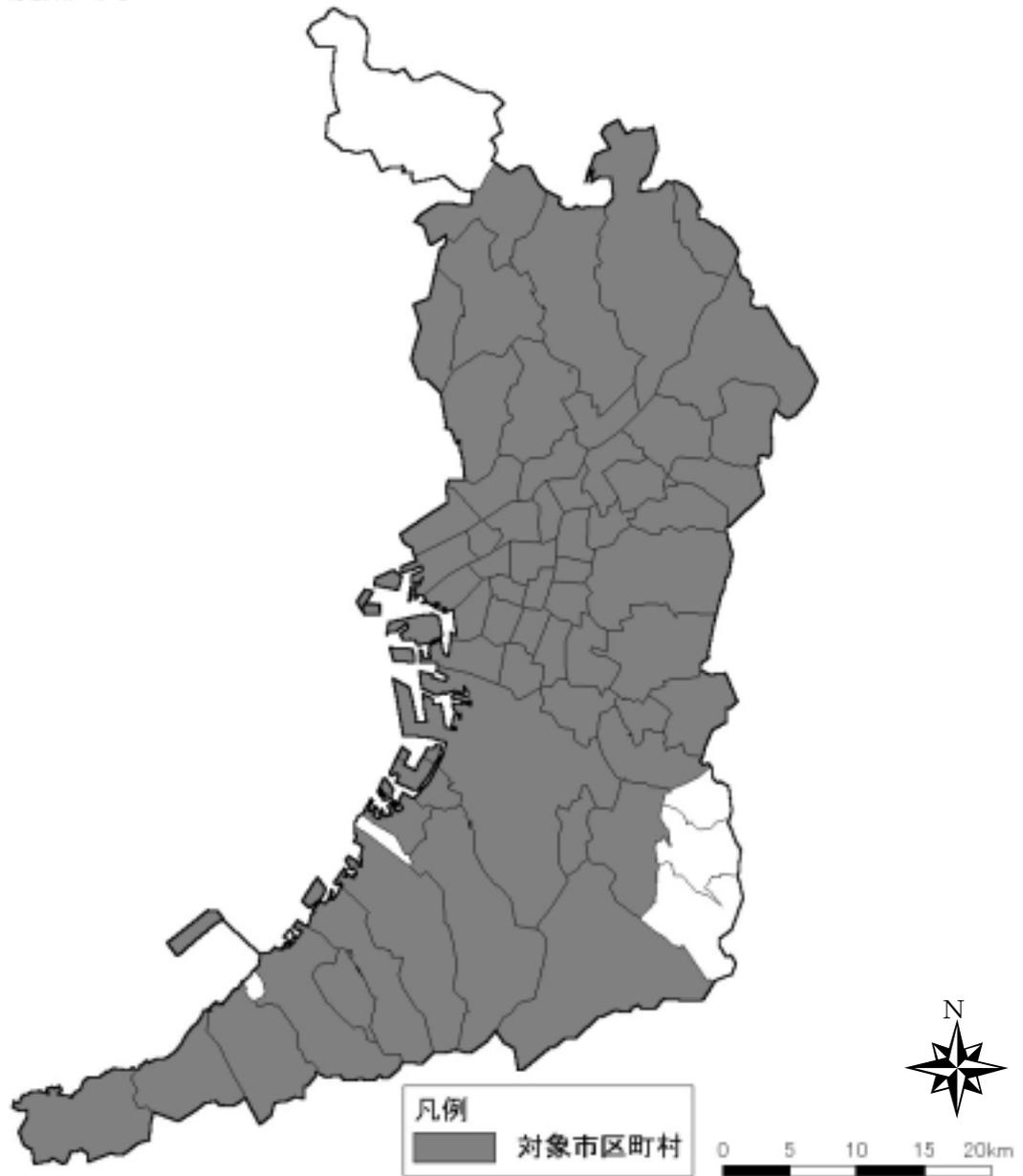
### **所有主体**

民間法人……民間の土地建物業者、会社、団体など。

公的機関……公営住宅を所有または管理している都道府県・市区町村、ならびに都市再生機構、住宅供給公社、住宅協会、開発協会など。

### 資料 3. 調査対象地域





調査対象市区町村・調査区数一覧(平成16年度空家実態調査)

(1)首都圏50km圏

	住宅数 (H10住調)	空家数 (H10住調)	空家率 (H10住調)	調査区数 (H12国調)	今回抽出 調査区数	(抽出率)
<b>東京都</b>	5,669,500	624,400	11.0%	103,548	<b>200</b>	0.2%
千代田区	20,010	3,350	16.7%	388	1	
中央区	36,960	8,840	23.9%	756	1	
港区	87,630	18,730	21.4%	1,694	3	
新宿区	158,870	21,510	13.5%	3,062	6	
文京区	89,650	12,540	14.0%	1,599	3	
台東区	78,030	10,790	13.8%	1,519	3	
墨田区	99,530	12,600	12.7%	1,872	4	
江東区	157,180	14,930	9.5%	3,370	6	
品川区	170,910	17,110	10.0%	3,086	6	
目黒区	126,730	14,930	11.8%	2,418	4	
大田区	301,130	29,180	9.7%	5,333	10	
世田谷区	408,430	37,250	9.1%	7,391	14	
渋谷区	135,200	17,130	12.7%	2,195	5	
中野区	177,020	19,220	10.9%	3,210	6	
杉並区	279,720	28,300	10.1%	4,817	10	
豊島区	152,190	22,500	14.8%	2,657	5	
北区	167,610	21,330	12.7%	3,199	6	
荒川区	79,170	8,210	10.4%	1,676	3	
板橋区	251,400	25,540	10.2%	4,337	9	
練馬区	295,580	31,900	10.8%	5,408	10	
足立区	275,640	35,410	12.8%	4,655	9	
葛飾区	193,080	23,320	12.1%	3,425	7	
江戸川区	267,790	23,190	8.7%	4,906	9	
八王子市	214,190	18,860	8.8%	4,026	8	
立川市	69,580	6,430	9.2%	1,711	2	
武蔵野市	71,970	8,730	12.1%	1,243	3	
三鷹市	78,740	8,660	11.0%	1,514	3	
青梅市	49,640	3,720	7.5%	960	2	
府中市	96,540	8,750	9.1%	1,819	3	
昭島市	45,260	5,400	11.9%	857	2	
調布市	94,170	9,350	9.9%	1,691	3	
町田市	148,040	12,340	8.3%	2,612	5	
小金井市	51,870	4,940	9.5%	961	2	
小平市	73,290	7,220	9.9%	1,369	3	
日野市	75,130	7,180	9.6%	1,334	3	
東村山市	60,250	6,760	11.2%	1,016	2	
国分寺市	49,970	4,990	10.0%	927	2	
国立市	35,240	4,470	12.7%	644	1	
※田無市	34,710	3,700	10.7%	671	1	
※保谷市	44,020	3,950	9.0%	835	2	
福生市	27,420	3,520	12.8%	470	1	
狛江市	36,210	2,660	7.3%	671	1	
東大和市	29,840	3,360	11.3%	562	1	
清瀬市	28,630	3,510	12.3%	491	1	
東久留米市	46,910	6,330	13.5%	830	2	
武蔵村山市	26,310	3,650	13.9%	464	1	
多摩市	60,460	5,170	8.6%	1,186	2	
稲城市	27,900	3,620	13.0%	575	1	
羽村市	22,070	2,410	10.9%	410	1	
あきる野市	26,530	3,010	11.3%	513	1	
瑞穂町	10,550	870	8.2%	213	1	

51

※田無市と保谷市は、現在、「西東京市」。

<b>千葉県</b>	2,321,100	294,700	12.7%	36,629	<b>75</b>
中央区	89,190	20,150	22.6%	1,433	3
花見川区	70,500	7,430	10.5%	1,317	3
稲毛区	63,900	7,630	11.9%	1,111	2
若葉区	57,940	6,860	11.8%	1,110	2
緑区	34,660	4,270	12.3%	671	1
美浜区	51,620	4,120	8.0%	1,008	2
市川市	201,700	20,480	10.2%	3,906	8
船橋市	226,000	28,190	12.5%	4,416	9
木更津市	47,530	6,710	14.1%	800	2
松戸市	200,900	23,710	11.8%	3,538	7
※野田市	43,520	4,450	10.2%	806	2
成田市	36,610	4,300	11.7%	739	1
佐倉市	59,950	6,880	11.5%	1,056	2
習志野市	64,960	7,320	11.3%	1,259	2
柏市	129,780	17,510	13.5%	2,333	5
市原市	106,670	15,160	14.2%	2,224	4
流山市	56,090	6,030	10.8%	1,074	2
八千代市	64,690	7,930	12.3%	1,289	2
我孫子市	48,200	4,650	9.6%	842	2
鎌ヶ谷市	37,020	3,150	8.5%	730	1
君津市	35,350	6,480	18.3%	618	1
富津市	19,890	3,350	16.8%	372	1
浦安市	55,490	5,170	9.3%	1,222	2
四街道市	28,260	2,270	8.0%	540	1
袖ヶ浦市	20,810	2,870	13.8%	334	1
八街市	22,990	2,040	8.9%	518	1
印西市	19,940	2,360	11.8%	354	1
※関宿町	9,590	680	7.1%	173	1
沼南町	14,440	1,140	7.9%	253	1
酒々井町	7,010	800	11.4%	127	1
※白井町	16,990	2,190	12.9%	304	1
栄町	7,700	440	5.7%	152	1

32

※野田市と関宿町は、合併により「野田市」。白井町は、現在、「白井市」。

<b>茨城県</b>	1,064,800	129,400	12.2%	4,371	<b>13</b>
龍ヶ崎市	27,690	3,470	12.5%	513	1
水海道市	13,040	1,220	9.4%	250	1
取手市	32,310	3,110	9.6%	572	1
岩井市	13,090	1,420	10.8%	243	1
牛久市	25,090	2,090	8.3%	471	1
※つくば市	67,110	10,960	16.3%	1,243	2
※莖崎町	8,710	650	7.5%	160	1
伊奈町	8,160	690	8.5%	152	1
境町	8,000	690	8.6%	151	1
※守谷町	16,740	2,140	12.8%	309	1
藤代町	11,220	880	7.8%	203	1
利根町	5,850	290	5.0%	104	1

12

※守谷町は、現在、「守谷市」。

※つくば市と莖崎町は、合併により「つくば市」。

	住宅数 (H10住調)	空家数 (H10住調)	空家率 (H10住調)	調査区数 (H12国調)	今回抽出 調査区数
<b>埼玉県</b>	2,595,800	257,400	9.9%	42,278	<b>90</b>
川越市	121,770	11,640	9.6%	2,323	4
川口市	190,530	19,280	10.1%	3,528	7
※ 浦和市	194,460	20,850	10.7%	3,681	7
※ 大宮市	175,160	19,120	10.9%	3,357	6
所沢市	126,130	11,970	9.5%	2,415	5
※ 飯能市	28,770	2,370	8.2%	554	1
加須市	22,350	1,910	8.5%	405	1
東松山市	34,040	3,680	10.8%	631	1
岩槻市	38,820	3,550	9.1%	753	1
春日部市	77,450	7,240	9.3%	1,459	3
狭山市	60,990	6,220	10.2%	1,092	2
鴻巣市	28,140	2,370	8.4%	550	1
上尾市	76,260	5,610	7.4%	1,443	3
※ 与野市	32,530	3,110	9.6%	660	1
草加市	96,710	10,520	10.9%	1,733	3
越谷市	113,820	11,210	9.8%	2,218	4
蕨市	32,890	3,330	10.1%	620	1
戸田市	44,930	4,700	10.5%	850	2
入間市	53,800	6,070	11.3%	978	2
鳩ヶ谷市	20,710	2,550	12.3%	382	1
朝霞市	48,410	4,430	9.2%	946	2
志木市	25,480	2,520	9.9%	481	1
和光市	29,060	2,630	9.1%	557	1
新座市	56,880	4,720	8.3%	1,123	2
桶川市	25,720	1,750	6.8%	500	1
久喜市	26,090	2,070	7.9%	484	1
北本市	24,530	2,210	9.0%	455	1
八潮市	26,460	2,440	9.2%	505	1
富士見市	41,070	3,610	8.8%	732	1
上福岡市	25,950	4,630	17.8%	439	1
三郷市	47,110	3,480	7.4%	903	2
蓮田市	22,670	1,660	7.3%	438	1
坂戸市	41,100	5,300	12.9%	691	1
幸手市	19,720	1,580	8.0%	374	1
鶴ヶ島市	25,640	2,670	10.4%	471	1
日高市	17,800	1,140	6.4%	341	1
吉川市	18,600	1,610	8.7%	353	1
伊奈町	10,710	950	8.9%	194	1
大井町	16,370	2,040	12.5%	292	1
三芳町	11,850	870	7.3%	233	1
毛呂山町	15,510	3,120	20.1%	247	1
川島町	6,540	430	6.6%	132	1
吉見町	6,180	360	5.8%	119	1
宮代町	12,540	960	7.7%	232	1
白岡町	15,110	1,070	7.1%	286	1
菖蒲町	6,960	470	6.8%	116	1
栗橋町	8,400	980	11.7%	140	1
鷲宮町	11,570	860	7.4%	202	1
杉戸町	16,620	1,860	11.2%	284	1
松伏町	8,900	530	6.0%	159	1
庄和町	11,880	570	4.8%	217	1

51

※浦和・大宮・与野市は、現在、「さいたま市」。  
 ※飯能市は、現在、名栗村を編入。

神奈川県	3,409,100	349,100	10.2%	57,997	115
鶴見区	110,480	11,750	10.6%	2,110	4
神奈川区	99,650	11,790	11.8%	1,934	4
西区	39,480	5,170	13.1%	716	1
中区	56,270	8,280	14.7%	1,170	2
南区	87,780	8,880	10.1%	1,635	3
保土ヶ谷区	83,260	10,160	12.2%	1,552	3
磯子区	69,990	8,780	12.5%	1,322	3
金沢区	78,590	5,980	7.6%	1,490	3
港北区	130,880	13,190	10.1%	2,540	5
戸塚区	92,300	7,400	8.0%	1,830	4
港南区	84,840	7,700	9.1%	1,615	3
旭区	95,340	8,800	9.2%	1,846	4
緑区	57,430	3,650	6.4%	1,119	2
瀬谷区	46,340	4,600	9.9%	907	2
栄区	43,610	3,000	6.9%	871	2
泉区	49,490	3,290	6.6%	999	2
青葉区	96,880	9,280	9.6%	2,021	4
都筑区	50,450	4,990	9.9%	1,073	2
川崎区	89,060	10,460	11.7%	1,698	3
幸区	58,410	6,020	10.3%	1,211	2
中原区	94,190	10,400	11.0%	1,831	4
高津区	79,240	7,760	9.8%	1,534	3
多摩区	93,550	11,010	11.8%	1,716	3
宮前区	76,730	6,070	7.9%	1,533	3
麻生区	56,510	7,680	13.6%	1,056	2
横須賀市	164,200	18,460	11.2%	3,140	6
鎌倉市	67,620	7,670	11.3%	1,243	2
藤沢市	152,710	15,500	10.1%	2,889	6
茅ヶ崎市	83,280	6,580	7.9%	1,600	3
逗子市	23,280	2,760	11.9%	432	1
相模原市	246,240	24,310	9.9%	4,692	9
厚木市	86,630	8,990	10.4%	1,597	3
大和市	86,550	8,970	10.4%	1,729	3
海老名市	42,460	2,840	6.7%	841	2
座間市	49,770	5,160	10.4%	999	2
綾瀬市	28,310	2,010	7.1%	551	1
葉山町	12,030	1,880	15.6%	198	1
寒川町	16,170	1,400	8.7%	327	1
愛川町	14,280	1,140	8.0%	281	1
城山町	7,840	410	5.2%	149	1
40					
計(東京都除く)	9,390,800	1,030,600	11.0%	141,275	293
計(東京都含む)	15,060,300	1,655,000	11.0%	244,823	493

調査対象市区町村・調査区数一覧(平成16年度空家実態調査)  
 (2)都内主要駅より70分圏(首都圏50km圏を除く)

		住宅数 (H10住調)	空家数 (H10住調)	空家率 (H10住調)	調査区数 (H12国調)	今回抽出 調査区数
<b>千葉県</b>						4
外房線	大網白里町	18,000	3,680	20.4%	326	1
	茂原市	36,970	5,980	16.2%	618	1
東金線	東金市	21,120	3,610	17.1%	379	1
	成東町	9,160	1,660	18.1%	173	1
<b>茨城県</b>						5
常磐線	土浦市	55,630	9,430	17.0%	1,011	2
	千代田町	9,970	1,600	16.0%	178	1
	石岡市	20,230	2,970	14.7%	364	1
宇都宮線	古河市	23,350	3,160	13.5%	399	1
<b>埼玉県</b>						6
高崎線	吹上町	10,410	860	8.3%	183	1
	行田市	28,580	2,330	8.2%	493	1
	熊谷市	59,090	7,350	12.4%	1,100	2
	深谷市	34,490	3,560	10.3%	651	1
東上線	小川町	13,440	1,590	11.8%	233	1
<b>神奈川県</b>						12
小田急線	伊勢原市	39,830	3,390	8.5%	724	1
	秦野市	64,580	6,000	9.3%	1,214	2
東海道線	平塚市	97,980	8,870	9.1%	1,791	3
	大磯町	11,650	1,150	9.9%	211	1
	二宮町	12,080	1,350	11.2%	216	1
	小田原市	76,620	8,310	10.8%	1,362	3
京急線	三浦市	19,370	2,330	12.0%	358	1
計						27

【参考】調査区数一覧(都府県別)

	東京都	千葉県	茨城県	埼玉県	神奈川県	計
(1)50km圏	200	75	13	90	115	493
(2)70分圏		4	5	6	12	27
計	200	79	18	96	127	520

調査対象市区町村・調査区数一覧(平成16年度空家実態調査)  
(3)大阪府

	住宅数 (H10住調)	空家数 (H10住調)	空家率 (H10住調)	調査区数 (H12国調)	今回抽出 調査区数	(抽出率)
<b>大阪府</b>	3,852,500	501,300	13.0%	66,491	<b>200</b>	0.3%
都島区	49,400	7,540	15.3%	809	3	
福島区	28,160	4,820	17.1%	507	1	
此花区	30,790	3,680	12.0%	657	2	
西区	34,050	5,610	16.5%	575	2	
港区	42,980	6,370	14.8%	813	2	
大正区	33,680	4,930	14.6%	668	2	
天王寺区	31,840	5,050	15.9%	501	2	
浪速区	34,900	6,790	19.5%	527	2	
西淀川区	44,420	7,910	17.8%	797	2	
東淀川区	107,000	17,260	16.1%	1,607	6	
東成区	40,720	8,000	19.6%	738	2	
生野区	70,170	10,710	15.3%	1,300	4	
旭区	52,000	6,970	13.4%	892	3	
城東区	77,690	10,810	13.9%	1,421	4	
阿倍野区	51,460	9,590	18.6%	869	3	
住吉区	86,150	16,130	18.7%	1,397	4	
東住吉区	69,300	12,110	17.5%	1,317	4	
西成区	78,610	12,940	16.5%	1,453	4	
淀川区	89,080	14,490	16.3%	1,474	5	
鶴見区	42,000	5,360	12.8%	762	2	
住之江区	61,560	8,870	14.4%	1,230	3	
平野区	92,460	12,190	13.2%	1,592	5	
北区	51,370	7,000	13.6%	894	3	
中央区	38,600	7,740	20.1%	594	2	
堺市	327,560	37,700	11.5%	5,975	16	
岸和田市	74,170	8,970	12.1%	1,348	4	
豊中市	173,610	22,360	12.9%	3,247	8	
池田市	45,270	5,730	12.7%	824	2	
吹田市	149,550	15,470	10.3%	2,801	8	
泉大津市	29,190	3,180	10.9%	571	2	
高槻市	137,210	12,030	8.8%	2,605	7	
貝塚市	31,940	3,450	10.8%	604	2	
守口市	69,830	9,550	13.7%	1,188	4	
枚方市	158,700	17,200	10.8%	2,945	8	
茨木市	103,400	10,610	10.3%	2,010	5	
八尾市	107,660	11,770	10.9%	2,030	6	
泉佐野市	37,030	4,750	12.8%	690	2	
富田林市	45,970	4,890	10.6%	867	2	
寝屋川市	107,150	13,200	12.3%	1,894	6	
河内長野市	42,030	3,630	8.6%	825	2	
松原市	54,990	6,510	11.8%	955	3	
大東市	53,880	6,130	11.4%	911	3	
和泉市	58,770	5,520	9.4%	1,228	3	
箕面市	53,370	5,520	10.3%	961	3	
柏原市	31,550	4,200	13.3%	582	2	
羽曳野市	44,290	4,470	10.1%	842	2	
門真市	63,530	10,170	16.0%	1,080	3	
摂津市	35,730	4,960	13.9%	664	2	
高石市	24,340	2,860	11.8%	476	1	
藤井寺市	27,350	2,820	10.3%	479	1	
東大阪市	233,810	31,310	13.4%	4,073	11	
泉南市	22,550	2,500	11.1%	422	1	
四条畷市	22,980	2,590	11.3%	404	1	
交野市	25,620	2,620	10.2%	511	1	
大阪狭山市	20,220	1,850	9.1%	394	1	
阪南市	20,350	2,160	10.6%	347	1	
島本町	10,800	670	6.2%	214	1	
豊能町	7,880	230	2.9%	151	1	
熊取町	12,840	950	7.4%	273	1	
岬町	8,190	1,490	18.2%	149	1	
美原町	13,600	1,450	10.7%	222	1	

## 資料 4. 住宅・土地統計調査質問項目との比較

問番号	平成15年 住宅・土地統計調査	平成16年度 空家実態調査	
問9	持家か 借家などの別	持家・借家(民営の賃貸住宅(個人所有・法人所有)都道府県、市区町村営賃貸住宅・公団・公社などの賃貸住宅・給与住宅) 借間・住宅以外の建物(賃貸など・所有)	問1 利用類型は次のうちどれですか。 1. 公営借家 2. 公団・公社借家 3. 民間借家(個人所有) 4. 民間借家(法人所有) 5. 給与住宅(社宅等) 6. 個人持家等その他
問19	(ア)建てたのですか 買ったのですか	建て替えた・新築した・中古住宅を購入 新築の住宅を購入(公団・公社など/民間)・相続、贈与で取得・その他	問2 新築、中古のどちらですか。 1. 新築 2. 中古
問12	住宅の建築時期	平成15年、14年、13年、12年、11年、8～10年、3～7年、昭和61～平成2年、昭和56～60年、46～55年、36～45年、26～35年、昭和25年以前	問3 建築時期はいつですか。 1. 終戦前 2. 終戦時～昭和25年 3. 昭和26年～35年 7. 昭和61年～平成2年 4. 昭和36年～45年 8. 平成3年～平成7年 5. 昭和46年～55年 9. 平成8年～平成12年 6. 昭和56年～60年 10. 平成13年以降
問13	(イ)台所はどんな型ですか	独立の台所・その用途と兼用の台所(食事室兼用・食事室・居間兼用・その他)他の世帯と共用の台所	問4 住戸内に台所・浴室はありますか。 1. 両方あり 2. 台所のみあり 3. 浴室のみあり 4. いずれもなし
問14	(イ)トイレは水洗ですか	水洗(1か所・2か所以上)／水洗でない(1か所・2か所以上)	問5 住戸内にトイレはありますか。 1. 洋式トイレあり 2. 洋式以外のトイレあり 3. なし
問14	(ウ)浴室はありますか	ある・ない	
問15	高齢者等のための設備等	共通	問6 高齢者等のための設備はありますか。 1. 手すり 2. 浴槽 3. 車いす通行可能 4. 段差なし 5. 玄関など車いす通行可能 6. なし
問8	居住室数の合計	共通	問9 居住室は何室ありますか。 ( )室
問8	居住室の量数	共通	居住室の量数は何量ですか。 削除
問11	床面積	( )㎡/( )坪	問9 住戸の延べ床面積は何㎡ですか。 ( )㎡
	床面積	うち1階の床面積( )㎡/( )坪	1階の床面積は何㎡ですか 削除
		うち地階の床面積( )㎡/( )坪	1階の敷地面積は何㎡ですか 削除
	日照時間	削除	問10 居住室の日照はいかがですか。 1. 非常に良い 2. どちらともいえない 3. ひどく悪い
問17	1ヶ月の家賃	家賃又は間代( )円、共益費又は管理費( )円	問17 1ヶ月の家賃 ( )千円
問3	勤めか 自営かなどの別	常雇(会社、団体、公社又は個人/官公庁) 臨時雇 自営(農林漁業/商工、その他) 無職(学生/その他)	問18 所有者の職業 1. 常雇 2. 臨時・日雇い 3. 自営(賃貸住宅経営) 4. 自営(その他、農林漁業・商工業など) 5. 無職(年金受給者など)
	どのような世帯構成ですか	削除	問19 所有者の世帯類型及び世帯人員 1. 単身世帯 2. 夫婦のみの世帯 3. 親と子の世帯 4. 親子、孫の3世代にわたる世帯 5. その他 世帯人員( )人
	夫婦は何組ですか	削除	