

V. 住宅・土地統計調査による空き家数と現地調査結果の対比

以下、平成 25 年住宅・土地統計調査による空き家数を細区分して、現地調査結果の空き家・空き室数との対比を行った。

1. 住宅・土地統計調査による空き家数の細区分

平成 25 年住宅・土地統計調査の空き家数を基礎として、その他の資料から得られた推計値を活用して、次表のとおり、豊島区内の空き家数を細区分した。

【図表 5-1】 住宅・土地統計調査による空き家数の細区分①

種類、 朽廃の有無	建て方	総 数	① 一戸建			② 長屋建・ 共同住宅・ その他			③ 共同住宅 (民間・単身) ②×比率53.6%※		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数 の内の種類、 朽廃・破損の有無	空き家総数	30,370	2,650	2,460	190	27,720	7,360	20,360	14,855	3,944	10,911
	二次的住宅	360	60	60	—	300	100	200	161	54	107
	賃貸用の住宅	25,450	730	670	60	24,720	6,580	18,140	13,247	3,526	9,721
	売却用の住宅	840	230	230	—	610	70	540	327	38	289
	その他の住宅	3,720	1,630	1,500	130	2,090	610	1,480	1,120	327	793
	朽廃・破損あり	6,810	920	860	70	5,890	3,080	2,810	3,156	1,651	1,506
	二次的住宅	40	—	—	—	40	20	20	21	11	11
	賃貸用の住宅	4,970	160	130	30	4,810	2,640	2,170	2,578	1,415	1,163
	売却用の住宅	290	70	70	—	220	30	190	118	16	102
	その他の住宅	1,510	690	660	30	820	380	440	439	204	236
	朽廃・破損なし	23,560	1,730	1,610	120	21,840	4,280	17,560	11,704	2,294	9,405
	二次的住宅	320	60	60	—	260	70	190	139	38	102
	賃貸用の住宅	20,480	570	550	20	19,910	3,930	15,980	10,669	2,106	8,563
	売却用の住宅	550	160	160	—	390	40	350	209	21	188
	その他の住宅	2,210	940	840	100	1,270	230	1,040	681	123	557

種類、 朽廃の有無	建て方	総 数	④ 共同住宅 (民間・ファミリー) ②×比率42.9%※			⑤ 共同住宅 (公共) ②×比率0.8%※			⑥ 長屋・その他 ②-③-④-⑤		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数 の内の種類、 朽廃・破損の有無	空き家総数	30,370	11,892	3,157	8,734	222	59	163	751	200	552
	二次的住宅	360	129	43	86	2	1	2	8	2	5
	賃貸用の住宅	25,450	10,605	2,823	7,782	198	53	145	670	178	492
	売却用の住宅	840	262	30	232	5	1	4	16	1	15
	その他の住宅	3,720	897	262	635	17	5	12	56	16	40
	朽廃・破損あり	6,810	2,527	1,321	1,205	47	25	22	160	83	77
	二次的住宅	40	17	9	9	0	0	0	2	0	0
	賃貸用の住宅	4,970	2,063	1,133	931	38	21	17	131	71	59
	売却用の住宅	290	94	13	82	2	0	2	6	1	4
	その他の住宅	1,510	352	163	189	7	3	4	22	10	11
	朽廃・破損なし	23,560	9,369	1,836	7,529	175	34	140	592	116	476
	二次的住宅	320	112	30	82	2	1	2	7	1	4
	賃貸用の住宅	20,480	8,541	1,686	6,855	159	31	128	541	107	434
	売却用の住宅	550	167	17	150	3	0	3	11	2	9
	その他の住宅	2,210	545	99	446	10	2	8	34	6	29

■ : 本件調査の戸建住宅に対応 計2,650戸

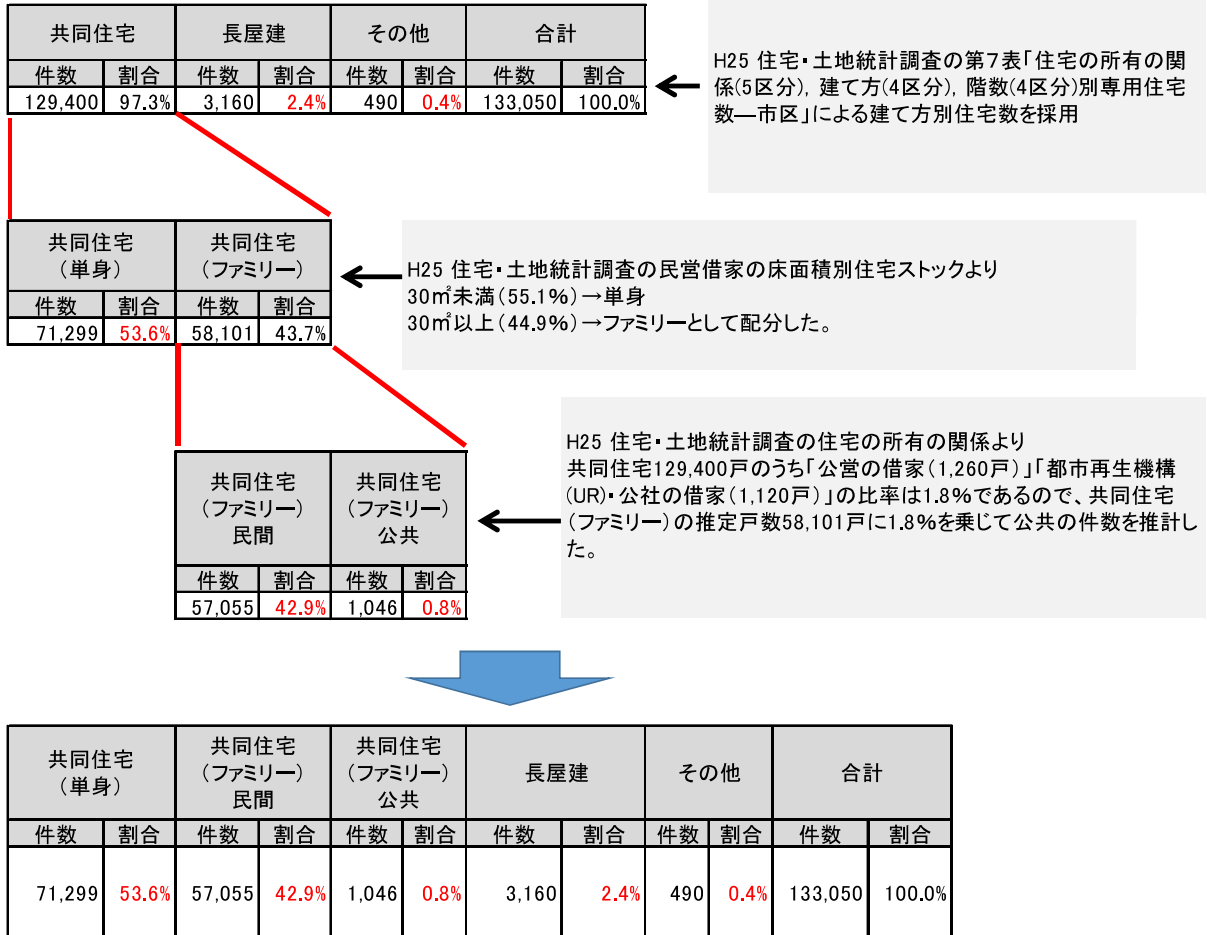
■ : 本件調査の民間賃貸住宅に対応 計23,852戸

■ : 本件調査の分譲マンションに対応 計2,896戸

V. 住宅・土地統計調査による空き家数と現地調査結果の対比

※③共同住宅（民間・単身）～⑥長屋・その他までの区分は、直接の数値が得られなかったので「長屋建・共同住宅・その他」の住宅数に対して、住宅・土地統計上の数値を活用した割合を乗じることにより求めた。割合の算出方法・結果は以下のとおりであり、以下の赤字部分が採用した。

【図表 5-2】 住宅・土地統計調査による空き家数の細区分②



2. 現地調査結果との対比

平成 25 年住宅・土地統計調査の空き家数に、その他の資料から得られた推計値を活用して、次表のとおり、豊島区内の空き家数を細分化した。

【図表 5-3】 現地調査結果との対比

種別	① 住宅・土地 統計調査による 空き家数	② 調査結果による 空き家・空き室数	補足率 (②÷①)	未補足数 (①－②)
戸建住宅	2,650 戸	594 戸	22%	2,056 戸
民間賃貸住宅	23,852 戸	4,588 戸	19%	19,264 戸
分譲マンション	2,896 戸	987 戸	34%	1,909 戸

(1) 戸建住宅の差分について

戸建住宅の空き家について生じた差分について、以下の傾向が見られる。

(ア) 管理状態の良い空き家

住宅・土地統計が訪問調査であるのに対して、本件調査は外観調査を基礎とするため、管理状態の良い空き家については、未補足になっている可能性が高い。

本件調査によって特定した空き家 594 戸のうち、建物や外構に異常がみられた空き家は 351 戸※（約 59%）であったのに対して、住宅・土地統計調査によると、戸建の空き家数 2,650 戸のうち、朽廃・破損している空き家は 920 戸（約 35%）と開きを生じている。

管理状態の優劣に区分して補足状況を推計すると以下のとおりである。

※現地調査票 No.7「郵便受けの状況」で、「2.郵便物放置」以外、No.13「施錠」で「1. 門扉あり／異常なし」「2. 門扉がない／あっても施錠されていない」「判別不可」、No.14～27 までの項目がいずれも「異常なし」または「確認不可」が選択されている、どこにも異常のない建物の合計が 243 戸であり、594 戸から 243 戸を控除して 351 戸とした

■ 管理状態の悪い空き家

住宅・土地統計	920 戸
本件調査	351 戸（補足率 38%）

未補足数	569 戸
------	-------

■管理状態の良い空き家

住宅・土地統計	1,730 戸
本件調査	594 戸 - 351 戸 = 243 戸 (補足率 14%)

未補足数	1,487 戸
------	---------

(2) 民間賃貸住宅の差分について

民間賃貸住宅の空き室について生じた差分について、以下の傾向がみられる。

(ア) 構造・設備の優れた賃貸住宅

(1)の戸建と同様、非木造のマンションやオートロック等設備水準の高い賃貸住宅については、一見して空き室と分かるような措置をしていないケースも多いと思われるため、構造・設備の優れた賃貸住宅について、未補足となっているものが多いと推測される。

本件調査によって特定した民間賃貸住宅の空き室のうち構造が判明しているものの内訳をみると、木造が約 76%、非木造が約 24%であった。

一方、住宅・土地統計からの推計では、木造が 6,349 戸 (約 27%)、非木造が 17,503 戸 (約 73%) と開きを生じている。

構造の違いに区分して補足状況を推計すると以下のとおりである。

■木造

住宅・土地統計	6,349 戸
本件調査	4,588 戸 × 76% ≒ 3,486 戸 (補足率 55%)

未補足数	2,863 戸
------	---------

■非木造

住宅・土地統計	17,503 戸
本件調査	4,588 戸 × 24% ≒ 1,101 戸 (補足率 6%)

未補足数	16,402 戸
------	----------

(イ) ファミリータイプの賃貸住宅

本件調査によって特定した民間賃貸住宅の空き室のうちタイプが判明しているものの内訳をみると、単身向けが約 90%、ファミリー向けが約 10%であった。

一方、住宅・土地統計からの推計では、単身向けが 13,247 戸（約 56%）、ファミリー向けが 10,605 戸（約 44%）と開きを生じている。

タイプの違いに区分して補足状況を推計すると以下のとおりである。

■ 単身向け

住宅・土地統計	13,247 戸
本件調査 4,588 戸 × 90% ÷	4,129 戸（補足率 31%）

未補足数	9,118 戸
------	---------

■ ファミリー向け

住宅・土地統計	10,605 戸
本件調査 4,588 戸 × 10% ÷	459 戸（補足率 4%）

未補足数	10,146 戸
------	----------

(3) 分譲マンションの差分について

分譲マンションについては、目立った傾向は見られなかったが、賃貸住宅と同様、品等の優れたマンションについては、オートロックや管理人常駐による管理などにより、一見して空き室と分かるような措置をしていないケースがあると考えられ、品等の優れたマンションについて、多くの差を生じているのではないかと推測される。