

第 1 章 業務概要

1. 調査の目的

本業務は、市内の空き家の実態調査を行い、空き家の実数やその内容を把握するとともに、所有者へのアンケート調査を行い、空き家の要因、所有者の意向等を調査し、平成 25 年度に予定している住宅マスタープランの改定の基礎資料とするとともに、今後の空き家対策の施策づくりに活用することを目的とする。

2. 調査内容

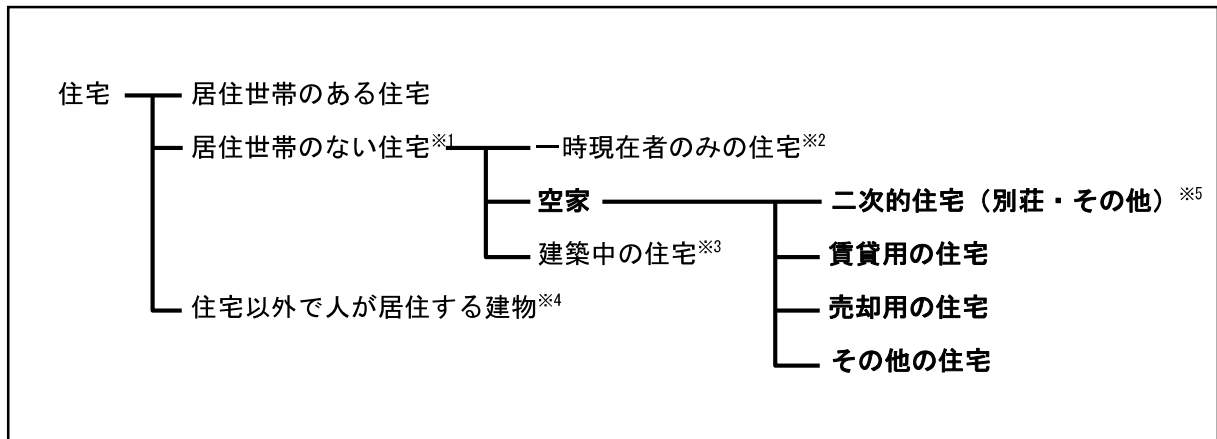
(1) 調査フローとスケジュール

月	作業内容	
	空き家実態調査	空き家所有者の意向調査
H24 7 月	1. 計画準備 ・緊急雇用による調査員の募集(ハローワーク等への依頼) ・調査員の面接→雇用、教育(業務の目的、調査方法、情報共有方法など) ・調査する不動産場所等の把握、調査員毎の調査エリアの振り分け	
8 月		
9 月	2. 空き家の予備調査 ・不動産管理事業者、各町会への調査 ・空き家情報の整理 ・空き家場所の地図プロット	5. 空き家所有者アンケート調査 ①アンケート調査の設問設定 ②アンケート手法の設定 ↓ ③アンケート配布、回収、ヒアリング等 ↓ ④空き家所有者の登記簿調査 ↓ ⑤とりまとめ
10 月	3. 現地調査 ・戸建て住宅の現地確認、状況把握等	
11 月	4. 空き家情報のデータ整理 ・所有者の特定 ・プロット図の作成	
12 月	空き家台帳の整理	
H25 1 月		
2 月	アンケート内容について空き家台帳への反映	

(2) 空き家の定義

本調査における「空き家」とは、『平成20年住宅・土地統計調査（総務省統計局）』における「空き家（以下、「空き家」とする）」の定義と同様で、「居住世帯のない住宅※1のうち、一時現在者のみの住宅※2と建築中の住宅※3を除いたもの」とする。

また、住宅・土地統計調査では、空き家の種類を、「二次的住宅（別荘・その他）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類している。



出典：平成20年住宅・土地統計調査 用語の解説から

※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅

※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁ができ上がったもの）

※4 住宅以外で人が居住する建物：会社等の寮・寄宿舍、学校等の寮・寄宿舍など

※5 別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）やその他住宅（ふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊りするなどたまに寝泊りする人がいる住宅）

3. 調査手法

(1) 空き家調査

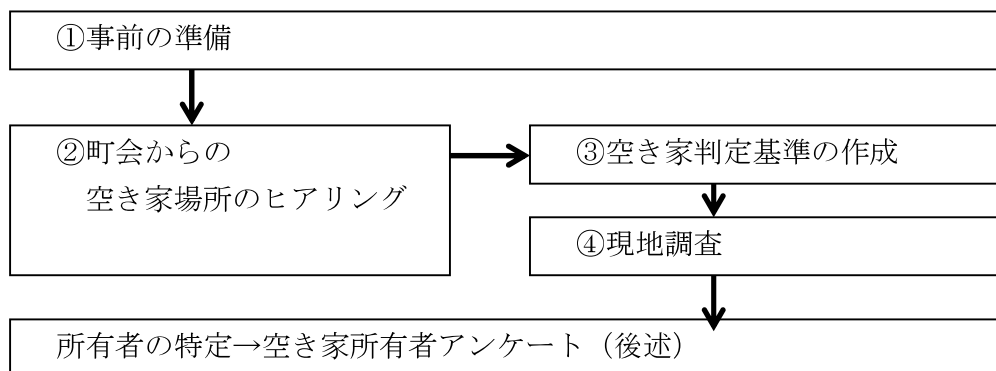
今回の調査では、下記の6項目について空き家状況を把握した。

- 1) 戸建て（各町会からのヒアリング及び現地調査）
- 2) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市内の不動産管理事業者からの情報収集
- 3) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市外の不動産管理事業者からの情報収集
- 4) 2) 及び 3) 以外の賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における現地での空き家の確認（追加調査）
- 5) 公営・公的住宅
- 6) 分譲住宅

1) 戸建て（各町会からのヒアリング及び現地調査）

町会からのヒアリング及び現地調査の結果、把握できた戸建て空き家戸数は222戸である。

戸建て空き家調査の手順については以下のとおり。



①事前の準備

- ・福生市内の公団・公社団地の自治会を除く31の町会へ空き家実態調査のお願いを回覧し、調査の実施について町会に周知を図った。
- ・市広報を通じて市民への周知を図った。
- ・空き家調査シートは、市職員及び調査員が主旨説明とともに各町会長へ手渡し協力を仰いだ。

②町会からの空き家場所のヒアリング

空き家調査シートに各町会の組長・班長さんに空き家の所在を記入してもらい、それを調査員が回収し、現地にて空き家の判断及び状況について調査を行うとともに、周辺の補足調査を行った。

各町会のヒアリングや調査員による補足調査の結果は下記のとおりである。

【各町会からの回収状況】

No.	町会名	調査対象 戸建て空き家	町会から挙げら れた空き家戸 数	調査対象外 戸数	調査員 調査戸数
		A=B-C+D	B	C	D
1	南町会	4	4		0
2	内出町会	9	4		5
3	武蔵野町会	9	10	2	1
4	福東町会	17	17		0
5	南田園一丁目町会	1	1		0
6	鍋ヶ谷戸第一町会	15	13		2
7	鍋ヶ谷戸第二町会	2	0		2
8	玉川台町会	2	2		0
9	富士見台町会	0	0		0
10	福栄町会	3	3		0
11	熊川牛浜町会	11	1		10
12	南田園二丁目町会	6	6		0
13	南田園三丁目町会	9	7		2
14	牛浜第一町会	7	6		1
15	牛浜第二町会	6	4		2
16	原ヶ谷戸町会	13	14	1	0
17	志茂第一町会	7	7		0
18	志茂第二町会	5	5	1	1
19	本町第一町会	1	1		0
20	本町第二町会	0	1	1	0
21	本町第三町会	2	3	1	0
22	本町中央町会	0	2	2	0
23	本町第六町会	9	8	4	5
24	本町第七町会	19	18	1	2
25	本町第八第一町内会	3	3		0
26	本町第八第二町内会	17	8		9
27	武蔵野台一丁目町会	4	3		1
28	永田町会	11	10		1
29	長沢町会	10	8		2
30	加美第一町会	1	0		1
31	加美第二町会	19	15		4
合計		222	184	13	51

A: 空き家と考えられる戸数

B: 町会から挙げられた空き家戸数

C: 現地調査により空き家と認められなかった戸数(居住者あり、物置等)

D: 現地調査により新たに空き家と認められた戸数

③空き家判定基準の作成

町会からのヒアリングによって得られた戸建て空き家について、調査員が現地で目視により確認し、空き家の判定基準に従って空き家の可能性が高い住宅を抽出した。

《空き家の判定基準》

- 外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
- 雨戸を締め切っている
- 電気メーターが動いていない
- 郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている
- 居住実態を表す物品（物干し、カーテン、表札等）が見当たらない
- 建物の周囲に不動産管理事業者の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある

④現地調査

現地において、空き家の可能性が高い住宅について外観調査を実施した。調査員が戸建て空き家調査カルテの内容に従い調査した。

【戸建て空き家の現地調査項目】

■対象物の区分	物件に関する基本的な情報を整理
建て方	専用住宅、長屋建、店舗併用等に区分
構造	木造と非木造（鉄骨、鉄筋コンクリート）に区分
階数	1階建、2階建、3階建以上に区分
■建物の状況	外観の状態を調査
外壁	外壁の汚れ具合を調査[外壁の汚れが目立つ、ほとんど汚れていない]
出入り口	侵入防止措置が取られているかを確認 [施錠されていない、施錠されている、不明]
窓ガラス	破損状況を確認 [破損している、破損していない]
■敷地の状況	建物のほかに敷地内の状態を調査
門扉	門扉など入り口が管理されているかを確認 [門扉がある、門扉がない]
雑草の状況	敷地内が管理されているかを確認 [手入れされている、手入れ無し]
駐車場	駐車場の有無を確認[同一敷地内にある、ない、不明]
■老朽度	
	[外壁の一部に破損、崩れがみられる] [屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる] [窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる] [建物が明らかに傾いている]
■周辺の状況	周辺の道路幅員と物件の賃貸募集状況を調査
接道状況	周辺の道路幅員を調査 [2m未満、2~4m、4m以上]
募集状況	売り出し、賃貸募集状況等 [募集有り、募集無し]

【戸建て空き家調査カルテ】

戸建て空き家調査カルテ	
建物番号	調査日： 月 日 調査員：
所在地	所有者(地図上)： 住宅地図：P()—()—()

空き家判定	外観	1. 住人の気配がない 2. 気配あり 3. 判断できない
	表札	1. 無し 2. 有り
	雨戸・窓	1. 全部締切り 2. 一部締切り 3. 締切り無
	電気メーター	1. 動いていない 2. 動いている 3. 不明
	郵便受け	1. 塞がれている 2. 郵便物等が溜まっている 3. 郵便物等は溜まっていない
	生活のサイン	1. 洗濯物がない 2. 家庭用品等が見えない 3. 鉢植え・植栽がない 4. カーテンがない
対象の区分	建て方	1. 専用住宅 2. 長屋建 3. ハウス 4. 店舗併用
	構造	1. 木造 2. 非木造(鉄骨造 鉄筋コンクリート造)
	階数	1. 1階 2. 2階 3. 3階建以上
建物の状況	外壁	1. 汚れが目立つ 2. ほとんど汚れていない
	出入り口	1. 扉が開いている 2. 施錠されている 3. 不明
	窓ガラス	1. 破損している 2. 破損していない
敷地の状況	門扉	1. 門扉がある 2. 門扉がない
	雑草の状況	1. 手入れされている 2. 手入れ無し
	駐車場※1	1. 同一敷地内にある 2. 同一敷地内にない 3. 不明
老朽度	外観	1. 外壁の一部に破損、崩れがみられる 2. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる 3. 窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる 4. 建物が明らかに傾いている
周辺環境	接道状況	1. 2m未満 2. 2～4m未満 3. 4m以上 2m以上接する 4. 路地等の車両の通行できない道
	募集状況	賃貸募集： 1. 有 2. 無
		売買募集： 1. 有 2. 無
備考	※1: 駐車場が敷地外に接している場合は、備考に場所と概ねの台数を記述する。 ※写真撮影(正面・接道・側面or裏側 3枚程度)	

2) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市内の不動産管理事業者からの情報収集

福生市内不動産管理事業者から得られた賃貸物件の空き家総数は662戸である。

福生市内の73社（全日本不動産協会・東京都宅建協会加盟）を対象とし、訪問の上空き家の調査依頼を行った。シートに記入をした業者は最終的に25社であった。

【福生市内不動産業者からの回収状況】

項目		事業者数
空き家情報の提供		25
調査対象外	販売、ほぼ販売のみ	29
	廃業	6
	その他(地域外等)	6
未調査(調査への協力不可等)		7
合計		73

3) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市内外の不動産管理事業者からの情報収集

ホームページ等から得られた賃貸物件の空き家総数は376戸である。

賃貸住宅情報サイトより9月末の市内の賃貸物件の情報を取得した。詳細住所が記入されているものについては地番等の調査を行った。

また、全国不動産協会・東京都宅建協会の会員でない大手不動産管理会社では、福生市内に多数物件を所有していることから、ヒアリング及び賃貸物件情報サイトから情報収集を行った。

4) 2) 及び3) 以外の賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における現地での空き家の確認（追加調査）

不動産管理業者やホームページ等から確認することができなかった賃貸物件については、空き家総数の把握のため追加調査として全棟、現地にて調査を行い空き家戸数の把握を行った。

なお、現地調査は建物外部からの調査のため建物構造、建築年次、間取り、延べ床面積等の把握は行わず、またアンケート調査の対象外とした。

5) 公営・公的住宅

公営・公的住宅の空き家総数は29戸である。

公営・公的住宅（市営・都営・UR・公社）の空き家状況については、各住宅の管理機関への問い合わせによる調査を実施した。

空き家戸数については、市営住宅4戸、都営住宅14戸、UR11戸であり、公営・公的住宅の空き家戸数は29戸である。

【公営・公的住宅の空き家状況】

	総戸数	空家数	空家率
市営	275	4	1.5%
都営	757	14	1.8%
公社	1,634	0	0.0%
UR	864	11	1.3%
総計	3,530	29	0.8%

6) 分譲住宅

分譲住宅の空き家総数は123戸である。

分譲物件については、賃貸住宅情報サイトから分譲マンション及び一戸建ての売買物件をリストアップした。

■賃貸住宅情報サイトより

物件掲載数	123件	分譲マンション	103件
		分譲一戸建て	20件

平成24年11月30日現在

今回の調査から空き家と確認できた住宅については以下のとおりである。

【住宅所有関係別の空き家戸数】

空き家の種類	戸数	棟数
1 二次的住宅(別荘・その他)	—	—
2 賃貸用の住宅	1,858	827
3 分譲用の住宅	123	123
4 賃貸・売却の不明住宅(戸建て)	222	222
5 公営住宅	29	29
空き家総数	2,232	1,201

※二次的住宅については2ページ参照

(2) 不動産管理事業者ヒアリング調査

福生市内の不動産管理事業者（全日本不動産協会・東京都宅建協会加盟）に訪問の上、空き家の調査依頼を行った際に、賃貸物件の空き家の状況についてヒアリングを行った。ヒアリング項目については、以下のとおりである。

【住宅所有関係別の空き家戸数】

大項目	NO	質問内容
1. 空き家について	1	・空き家が特に多い地域はどこでしょうか (地域名を記載)
	2	・空き家になっている原因は何であると考えますか ・転居者の多い階層は（ファミリー層、単身者など） ・「転居の多い理由」は何であると考えられますか
	3	・空き家解消するために、取り組まれていることはありますか (不動産管理業者、オーナーさんともに)
2. 住宅需要について	4	・ユーザーのニーズについて ・人気のあるエリアはどこですか ・入居者が入居において重視する点はありますか(間取り、設備、新しさ、住環境など)
	5	・今後不動産投資が行われると考えられる地域はありますか

(3) 空き家所有者アンケート調査

①調査の目的

空き家と考えられる物件の所有者を対象としてアンケート調査を実施し、空き家の建物の概要や空き家が活用されていない理由や所有者が抱える悩み、今後の活用意向等について把握する。

②調査対象の抽出

- ・アンケート郵送先となる建物所有者については、空き家の可能性の高い建物についてブルーマップで地番を確認した後、登記簿を基に所有者を特定した。
- ・なお、所有者の特定に際しては、登記簿情報のうち、地番が一致したものについて、該当の空き家であると判断した。
- ・登記簿は、福生市を通じて法務局に申請して取得した。
- ・1棟のみ所有する所有者に対しては、全対象者にアンケートを送付した。
- ・複数棟所有している所有者に対しては、調査対象住戸の絞り込みを行い、2棟までを調査対象としアンケートを送付した。

③アンケート調査項目

アンケート調査票は「戸建て用」「賃貸物件用」の2種類を作成した。主な調査項目は以下のとおりである。

【主な調査項目】

- 属性
- 現在の利用状況と所有状況に関する事
- 所有する空き家の規模や設備等に関する事（戸建てのみ）
- 空き家の今後の利活用に向けた意向に関する事