

## 文京区における空き家の件数とその分布

<sup>1</sup>新井 拓朗, <sup>2</sup>仙石 裕明

<sup>1</sup> 東京大学 経済学部, <sup>2</sup> 東京大学 空間情報科学研究センター

連絡先: <araiwsd@g.ecc.u-tokyo.ac.jp> Web: <https://www.sngklab.jp/>

(1) **動機:** 人口減少時代に突入しつつある日本において、人の住んでいない住居、いわゆる「空き家」は今後全国的に増加すると予想されている。住む人のいなくなった住居は、通常不動産仲介業者などを経て市場に流通するか、市場に流通せずにいるかのどちらかである。ある地域における、市場に出回っている空き家の数は比較的容易に特定できるが、住宅数全体における空き家の数や、空き家のうち市場に出回っている割合などをデータに基づいて分析することを明示している例は、清水(2016)などがあるもののまだまだ少ない。そこで本研究では、国勢調査における世帯数などをもとに、文京区における空き家を含めた住宅状況について明らかにする。

(2) **方法:** まず、住宅地図データ、アットホーム賃料データ、国勢調査小地域データから、それぞれ町丁目単位の住居用途の総住戸数、市場流通物件数、総世帯数を集計する。区内総住宅数と総世帯数の差分から、住宅のうち人の住んでいない空き家の数を算出し、さらに空き家の数と市場流通物件数の差分から、空き家のうち市場に出回っていない物件の数を算出する。

最後に上記を町丁目ごとに集計し、文京区内において空き家の分布がどのようになっているかを見ていく。

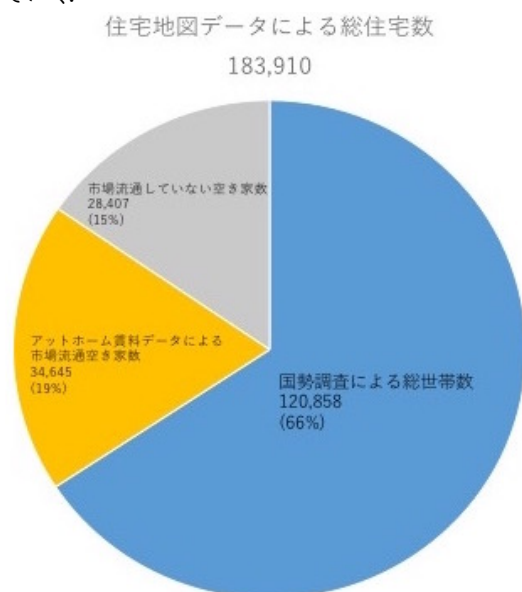


図1：文京区の空き家割合

(3) **結果:** 文京区の空き家状況について、(図1)のようになった。約18万件ある住宅に対して、総世帯数は約12万世帯であり、この差分から文京区の住宅のうち約3件に1件は空き家であるという結果が得られた。さらに約6万件ある空き家のうち、市場に流通している物件<sup>1</sup>は約3万件強となっており、空き家の半分弱、すなわち総住宅数のうち約6件に1件は空き家かつ市場に流通していない物件であるということがわかった。

続いて町丁目ごとの空き家の件数について、(図2)のようになった。空き家の件数は、主要道路からの距離に反比例する傾向がみられた。中山道や春日通りなど主要道路沿いの地域には空き家の件数が相対的に多かった。道路を通る車両の騒音に悩まされやすいことが一因であると考えられる。対して、東京大学本郷キャンパスやお茶の水女子大学など教育機関に近接している地域では、相対的に空き家の件数が少ない傾向が見られた。主要道路に面していないため比較的閑静かつ常に一定の住宅需要があることが主な理由であると考えられる。

(4) **使用したデータ:**

- ・「アットホーム賃料データ」アットホーム株式会社
- ・「住宅地図データベース」株式会社ゼンリン
- ・「国勢調査2015年度小地域データ」総務省

(5) **参考文献:**

清水千弘(2016) 空き家ゾンビは何人いるのか? -官民連携による空き家対策の進め方-。「HIT-REFINED Working Paper」, 64.

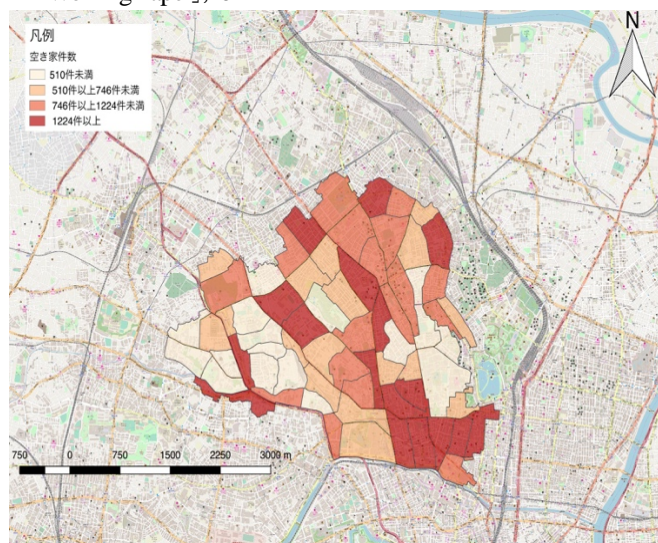


図2：文京区の町丁目ごとの空き家件数の分布

<sup>1</sup> 賃料データは2015年の1年間に一時的に掲載されたものを集計。