

新宿区空家等実態調査結果の概要（報告）

区は、空家等の現状を把握するため、令和6年度に区内全域の民間建築物の調査を実施した。
このたび、現地調査結果（確定値）及びアンケート調査結果を取りまとめたので、以下の通り報告する。

1 現地調査結果

(1)現地調査の概要

- 調査期間 ・ 令和6年7月から10月まで
- 調査対象 ・ 新宿区全域に存在する民間建築物 48,477 棟（公共施設を除く）
- 調査方法 ・ 一次調査：外観目視により空家等や居住中の建物等を分類した。
・ 二次調査：空家等と判断した建物については、詳細な状況調査を行った。

(2)現地調査結果の概要（確定値）

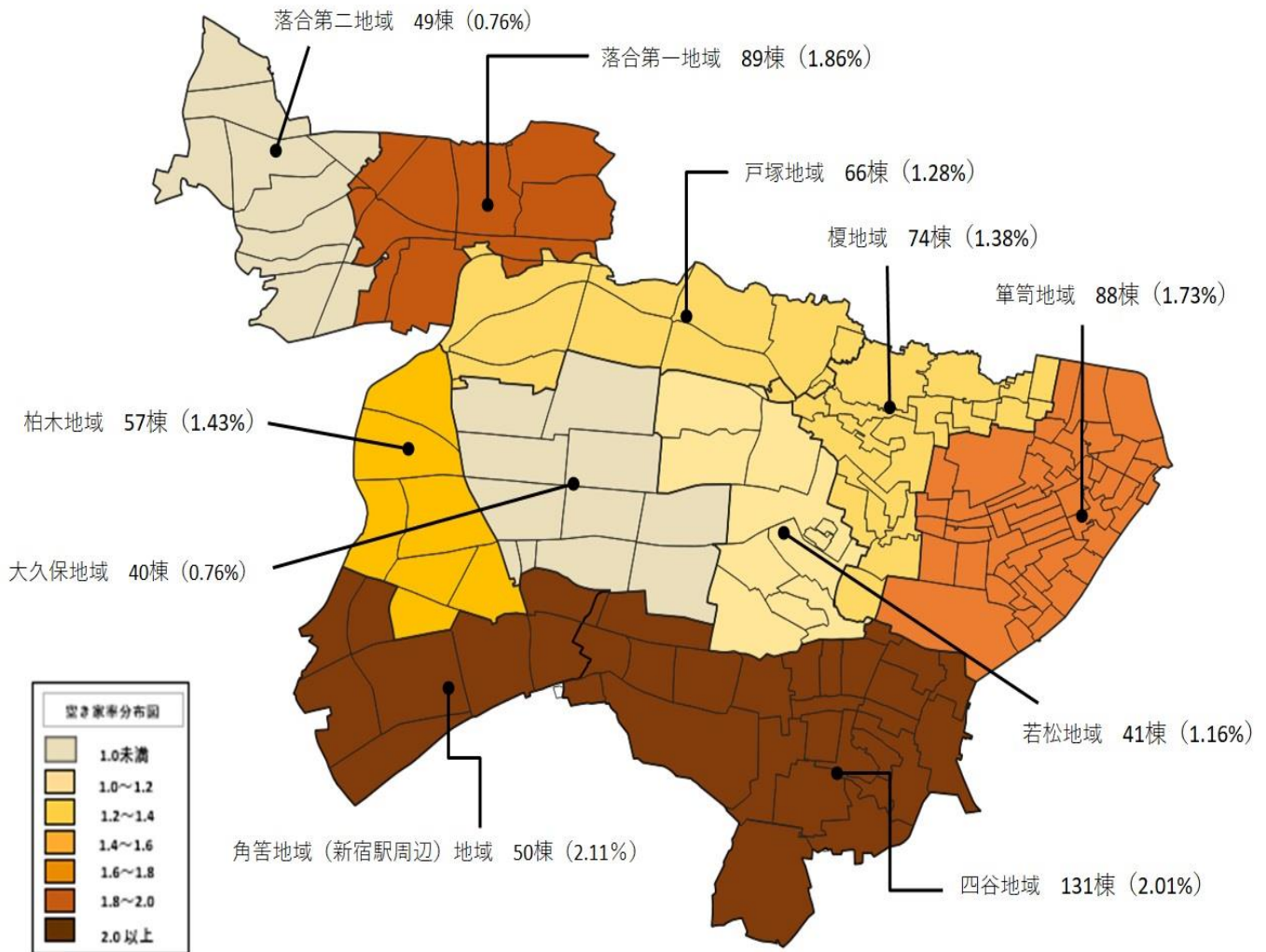
- ・ 区内の空家棟数 685 棟
- ・ 区内の空家率 1.4%（空家棟数/調査対象棟数×100）

分 類		状 況		件 数	
【空家等】					
ア 建物損傷状況	A 修繕がほとんど必要ないもの	4 8 1 棟	96.2%	6 8 5 棟	
	B 軽度の修繕が必要なもの	1 7 8 棟			
	C 老朽化が著しい・一部損傷あり (うち、長屋損傷状況 C 相当)	2 4 棟 (2 棟)	3.5%		
	D 損傷が著しい (うち、長屋損傷状況 D 相当)	2 棟 (2 棟)	0.3%		
イ ごみ放置状況	敷地内にごみ等の投棄や放置が 見られるもの	6 3 棟	建物損傷状況 A、B： 5 8 棟 建物損傷状況 C、D： 5 棟		
ウ 樹木繁茂状況	敷地内の樹木、雑草の管理が適切 に行われていないもの	2 0 2 棟	建物損傷状況 A、B： 1 9 3 棟 建物損傷状況 C、D： 9 棟		
【居住中の建物等】					
ア 建物損傷状況	建物損傷状況 A、B 相当			約 4 万 8 千 棟	
	建物損傷状況 C、D 相当 (うち、長屋損傷状況 C、D 相当)			6 棟 (0 棟)	
イ ごみ屋敷	敷地内にごみ等が堆積している もの	1 9 棟	建物損傷状況 A、B 相当： 1 8 棟 建物損傷状況 C、D 相当： 1 棟		
ウ 樹木繁茂	敷地内の樹木、雑草の管理が適切 に行われていないもの	5 3 棟	建物損傷状況 A、B 相当： 5 0 棟 建物損傷状況 C、D 相当： 3 棟		
【空き地】					
雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていないもの				1 6 敷地	

(3) 地域別の空家棟数及び空家率

10 地域に区分した空家等の分布状況を下図に示す。

- ・地域別の空家棟数は、四谷地域 131 棟、落合第一地域 89 棟、笹笹地域 88 棟の順番が多い。
- ・地域別の空家率は、角筈地域 2.11%、四谷地域 2.01%、落合第一地域 1.86%、笹笹地域 1.73%、の順番が多い。

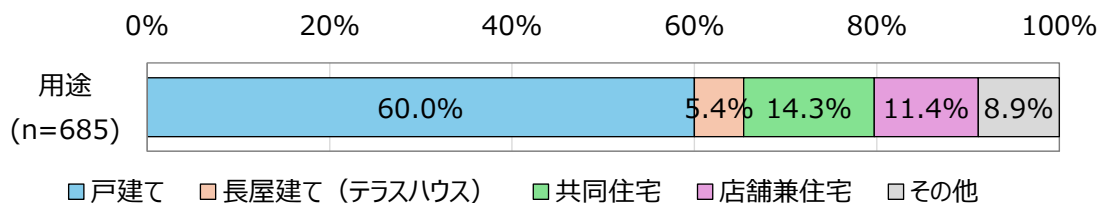


(4) 建物に関する状況

居住用が約9割

用途別の空家棟数を下表に示す。「戸建て」が60%を占めている。次いで、「共同住宅」、「店舗兼住宅」、「長屋建て」を含めると居住用の建物用途が計約90%と大部分を占めている。

		戸建て	長屋建て (テラスハウス)	共同住宅	店舗兼住宅	その他
用途 (n=685)	棟数	411棟	37棟	98棟	78棟	61棟
	割合	60.0%	5.4%	14.3%	11.4%	8.9%

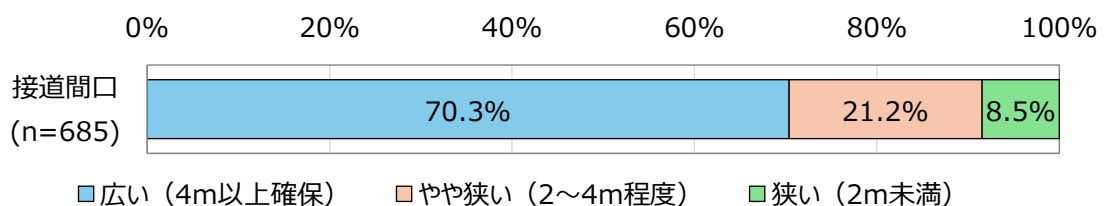


(5) 敷地の接道状況

接道間口 2m以上が約9割

道路に接道する間口別の空家棟数を下表に示す。接道間口「2m以上」が約90%と大部分を占めている。一方、接道間口「2m未満」で建替えが難しい、いわゆる無接道敷地が10%未満存在する。

		広い (4m以上確保)	やや狭い (2~4m程度)	狭い (2m未満)
接道間口 (n=685)	棟数	482棟	145棟	58棟
	割合	70.3%	21.2%	8.5%



2 アンケート調査結果

(1) アンケート調査の概要

- 調査期間 ・令和 7 年 1 月から 2 月まで
- 調査対象 ・現地調査により空家等と判断した 685 棟のうち、登記簿調査等により所有者を特定できた 418 棟

(2) アンケート調査回収結果

- 有効対象数 ・351 棟（宛先不明による返送を除く）
- 有効回答 ・106 棟（108 件）
- 回収率 ・30.2%（有効回答/有効対象数×100）

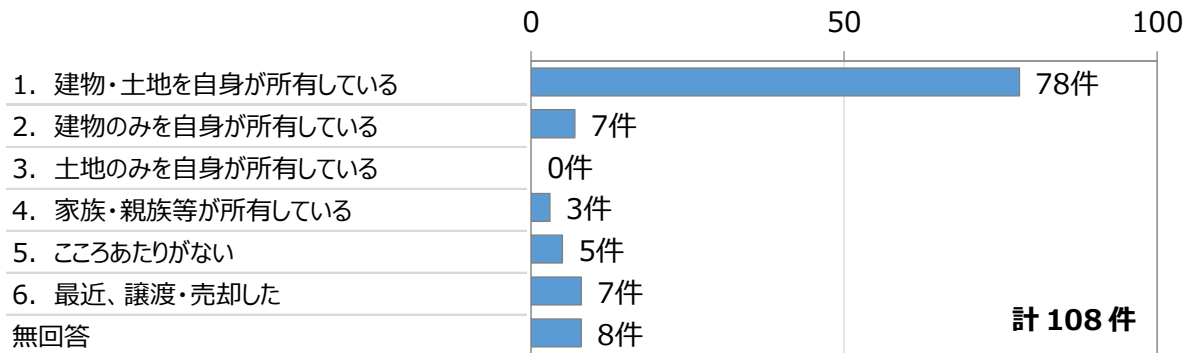
(3) アンケート調査集計結果（抜粋）

○大きく 6 つの項目でアンケートを実施した結果を下表に示す。

所有者等について

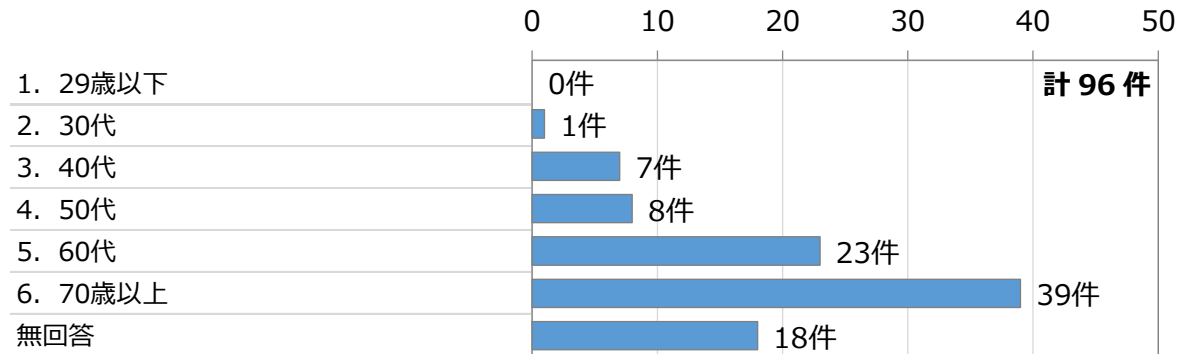
・問 1 対象建物・土地はどなたが所有していますか。

「建物・土地を自身が所有している」が最も多く 78 件であり、7 割を占めている。



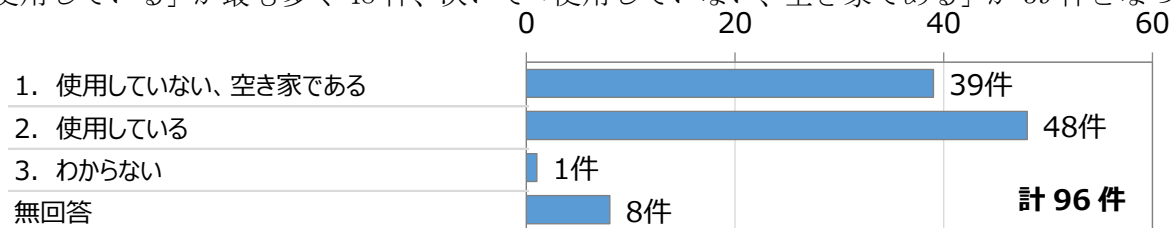
・問 2 年齢は何歳ですか。（問 1 で 5 または 6 を選択した人を除く）

「70 歳以上」が最も多く 39 件、次いで「60 代」が多く 23 件であり、60 歳以上が 6 割台半ばを占めている。

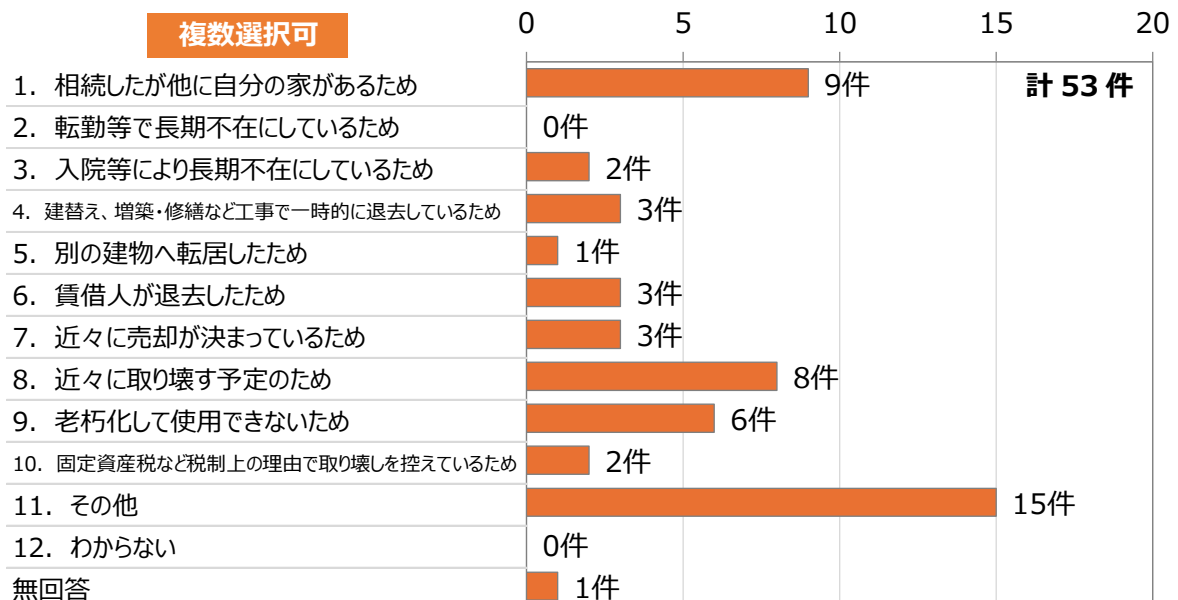


建物の使用状況について

- ・問3 現在、建物を使用していますか。(問1で5または6を選択した人を除く)
「使用している」が最も多く48件、次いで「使用していない、空き家である」が39件となっている。

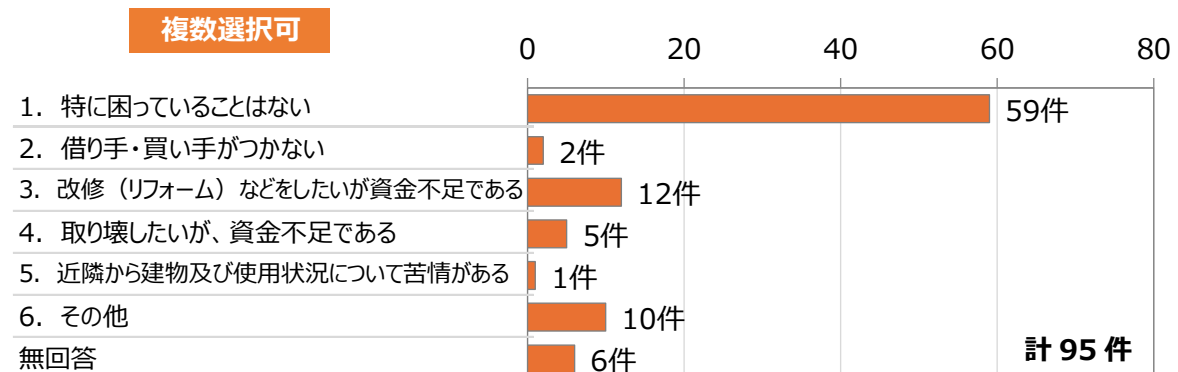


- ・問4 建物を使用していない理由はなんですか。
(問3で「使用していない、空き家である」を選択した人のみ)
「相続したが他に自分の家があるため」が最も多く9件、次いで「近々に取り壊す予定のため」が8件、「老朽化して使用できないため」が6件と続いている。



建物を使用する上での課題について

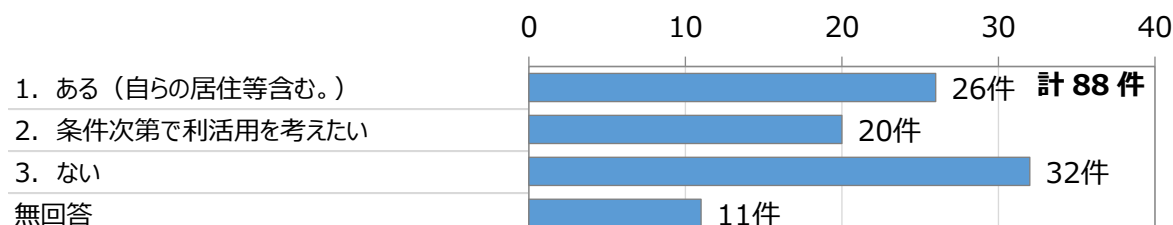
- ・問5 建物についてなにか困っていることはありますか。
(問3で1または2を選択した人のみ)
「特に困っていることはない」が最も多く59件、そのほか「改修（リフォーム）などをしたいが資金不足である」が12件、「取り壊したいが、資金不足である」が5件と続いている。



空家等の利活用の意向について

・問6 建物が空き家になった場合または空き家である場合に、空き家を利活用する意向はありますか。（問5で1～3を選択した人のみ）

「ない」が最も多く32件、次いで「ある（自らの居住等含む。）」が26件、「条件次第で利活用を考えたい」が20件と続いている。

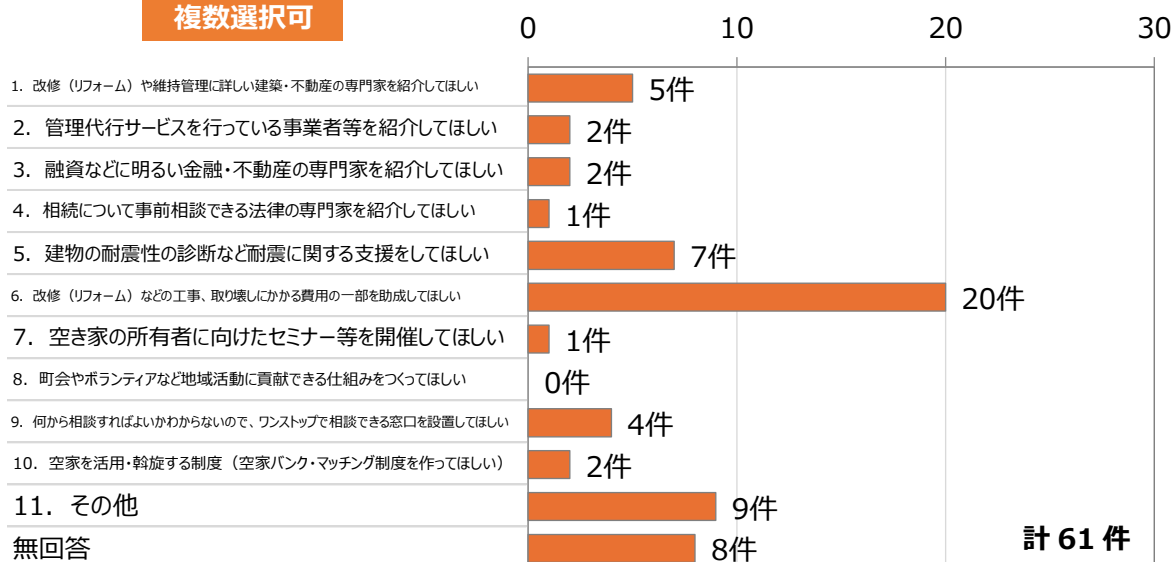


・問7 利活用する上で区に期待したい支援などがありますか。

（問6で1または2を選択した人のみ）

「改修（リフォーム）などの工事、取り壊しにかかる費用の一部を助成してほしい」が突出して多く20件、次いで「建物の耐震性の診断など耐震に関する支援をしてほしい」が7件、「改修（リフォーム）や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい」が5件、「何から相談すればよいかわからないので、ワンストップで相談できる窓口を設置してほしい」が4件と続いている。

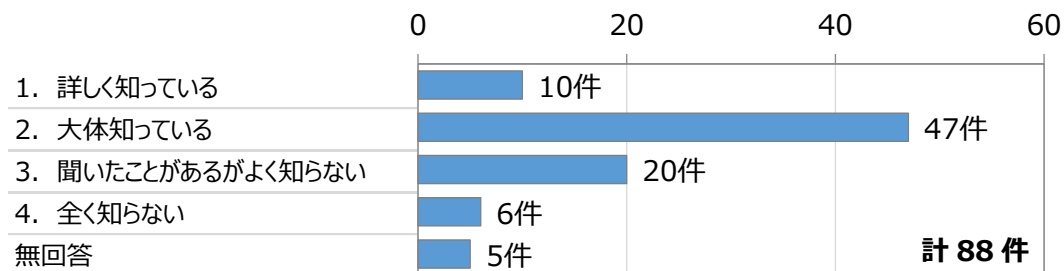
複数選択可



相続登記の申請の義務化について

- ・問8 令和6年4月より不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されましたが、この制度改正をご存じですか。（問3で1～3を選択した人のみ）

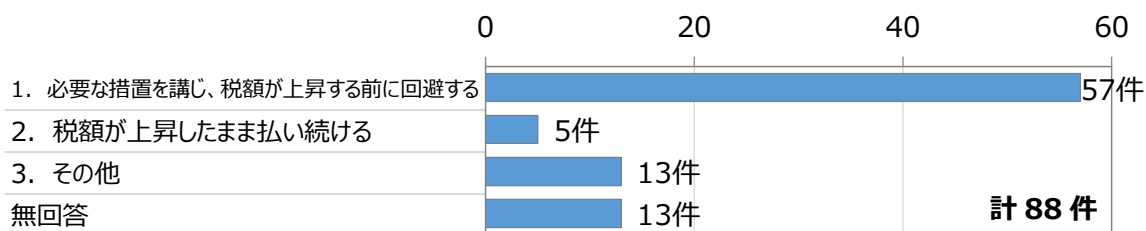
「詳しく知っている」の10件と「大体知っている」の47件を合わせると57件で、6割台半ばを占めている。また、「聞いたことがあるがよく知らない」が20件となっている。



空家特措法の改正について

- ・問9 住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等が最大6倍になると言われています。もし、そのような状況になった場合、どうだと思いますか。（問3で1～3を選択した人のみ）

「必要な措置を講じ、税額が上昇する前に回避する」が突出して多く57件で6割台半ばを占めている。



3 建物損傷状況 C 及び D の対応状況について

① 建物損傷状況 D の対応状況について

損傷が著しい空家等 2 棟について、「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例（令和 7 年 4 月施行）」（以下、「新条例」という。）に基づく特定空家等の認定に向け、取組を進めていく。

なお、当該 2 棟は、長屋の空き住戸であるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（令和 5 年 1 2 月施行）」（以下、「改正特措法」という。）ではなく、新条例を適用する。

② 建物損傷状況 C の対応状況について

老朽化が著しい・一部損傷あり空家等 2 4 棟のうち、特に老朽化が著しい空家等を中心に、改正特措法に基づく管理不全空家等に認定し、法的指導を実施している。

管理不全空家等については新宿区空家等適正管理審査会の意見を伺いながら取組を進めていく。