

空き家等実態調査報告書 平成28年 3 月

葉山町空き家等実態調査業務

ZENRIN

株式会社 ゼンリン

[目 次]

I. 調査の基本的事項	1
1. 業務名	1
2. 調査目的	1
3. 調査対象件数	1
4. 業務期間	1
5. 調査内容	1
6. 実態調査スキーム	2
II. 実態調査の実施	3
1. 空き家等現地調査票の作成	3
2. 調査対象特定	4
3. 現地調査	5
4. 所有者アンケート	5
5. 空き家等の詳細情報（台帳）管理支援システムの構築	6
III. 実態調査結果	7
1. 現地調査結果及びアンケート調査結果の分析	7
2. 葉山町の概況	20

< 付 属 資 料 >

1. 現地調査結果・アンケート調査結果集計表概要
2. 現地調査票（サンプル）
3. アンケート調査票（サンプル）
4. 参考資料

I. 調査の基本的事項

1. 業務名

空き家等実態調査業務（以下、「本業務」という。）

2. 調査目的

本業務は、調査対象建築物として特定した各建築物について外観目視による現地調査を行い、この結果空き家等と推定された各建築物所有者に対しアンケートによる現状把握を行うことで、葉山町内の空き家等の実態を把握し、葉山町における総合的な空き家等対策の検討資料とすることを目的とする。

3. 調査対象件数

1,362 件（葉山町提供 上水道閉栓情報）

4. 業務期間

平成 27 年 8 月 3 日～平成 28 年 3 月 25 日

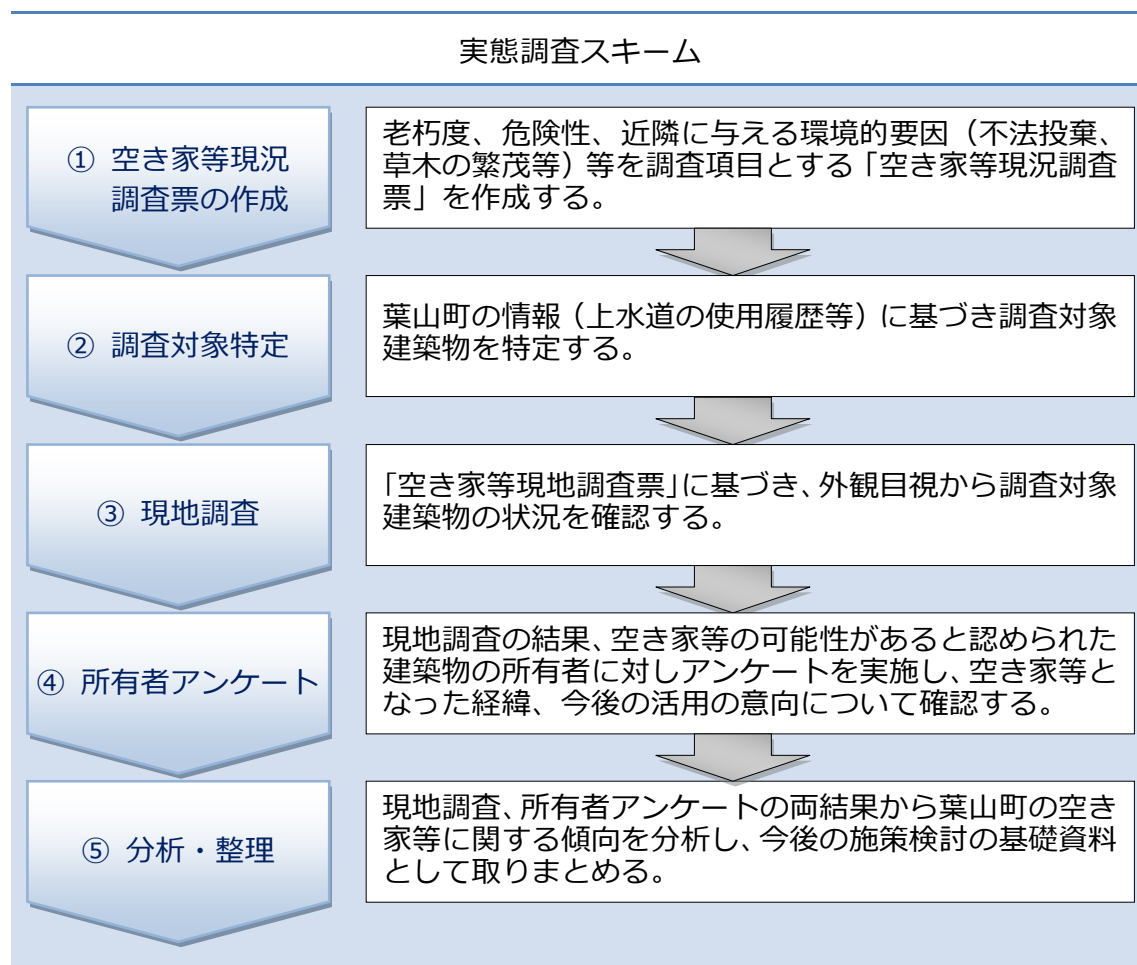
5. 調査内容

まず、葉山町が提供する情報（上水道の使用履歴等）に基づき特定した調査対象建築物について現地調査を行い、各建築物の状況を把握し、「空き家等の詳細情報（台帳）管理支援システム」で活用可能なデータベースとして整備する。次いで現地調査の結果、空き家等の可能性があると思われる各建築物の所有者に対しアンケート調査を実施し、空き家等となった経緯及び今後の活用等の意向を把握する。

両調査結果については、今後の葉山町における空き家等の適正管理、有効活用等に係る施策検討の基礎資料とすべく傾向を分析し、結果を取りまとめ、報告する。

6. 実態調査スキーム

本業務は以下の調査スキームにより実施した。



なお、本業務は、葉山町（政策財政部政策課）の委託により株式会社ゼンリンが主体となり実施したが、① 空き家等現地調査票の作成、④ 所有者アンケートの実施及び⑤ 分析・整理は、一般財団法人日本不動産研究所との協業により実施した。

II. 実態調査の実施

1. 空き家等現地調査票の作成

(1) 「空き家等の可能性がある建築物」の判定基準

本調査で実施する現地調査においては、以下の基準により「空き家等と推定される建築物」を判定し、建築物の状況等を現地調査票に記載した。

(ア) 調査対象建築物の有無

調査対象建築物が存在しない場合には、「空き家等と推定される建築物」に該当しないこととした。

(イ) 調査対象建築物の調査実施の可否

調査対象建築物の状況を確認できない場合には、「空き家等と推定される建築物」に該当しないこととした。

調査対象建築物の状況を確認できない場合とは、“調査拒否”、“その他”の2つのケースである。

(ウ) 調査対象建築物の使用実態の有無

現地調査の際、調査対象物件に使用実態があることが確認された場合には、「空き家等と推定される建築物」に該当しないこととした。

「使用実態あり」の例

- ・電気メーターが稼働中
- ・人の出入りが確認できた
- ・建築物内より生活音（料理、掃除、TV等）が聞こえた
- ・洗濯物が干されている
- ・常用されている自動車が有る
- ・隣人や周辺住民から使用実態があると聞いた

上記(ア)～(ウ)の基準に照らし、“「空き家等と推定される建築物」に該当しない”と判定されなかった建築物を「空き家等と推定される建築物」とした。

なお、共同住宅については、一棟全体に使用実態がない場合のみを「空き家等と推定される建築物」と判定した。

(2) 空き家等現地調査票の作成

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」に例示されている現地調査項目、ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空き家実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空き家の取得基準を参考に調査項目を設定し、現地調査票を策定した。

なお、空き家等現地調査票（サンプル）は付属資料 2 に採録した。

2. 調査対象特定

葉山町が提供する情報（上水道の使用履歴、その他葉山町が所有する空き家情報）について位置情報の確認を行い、位置を特定できた 1,161 件の建築物について、その位置情報を整理した「調査対象建築物リスト」を作成した。なお、調査対象建築物の地区別の件数は以下のとおりである。

【図表Ⅱ-2-1 地区別調査対象建築物件数】

地区名	件 数	割 合
一 色	268 件	23.1%
上山口	127 件	10.9%
木古庭	79 件	6.8%
下山口	62 件	5.3%
長 柄	246 件	21.2%
堀 内	379 件	32.6%
合 計	1,161 件	99.9%

※割合は小数点以下第 2 位を四捨五入して算出したため、合計が 100%にならないことがある（以下同じ）。

3. 現地調査

下記のとおり現地調査を実施した。

現地調査

調査期間：第一次調査 平成 27 年 9 月 28 日～平成 27 年 10 月 23 日

調査期間：第二次調査 平成 27 年 10 月 26 日～平成 27 年 11 月 6 日

調査人員：のべ 45 名

調査方法：調査対象建築物リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から外観目視による調査を実施し、P 3.Ⅱ.1.(1)の判定基準に則り「空き家等と推定される建築物」の当否を判定のうえ、2 枚以上の写真を撮影し、現地調査票の各項目を記入した。

現地調査及び葉山町所有情報に基づく調査の結果、1,161 件の調査対象建築物のうち、228 件（内、葉山町所有情報に基づく 23 件を含む）が「空き家等と推定される建築物」と判定された。

なお、現地調査において把握した調査対象建築物の状況等に関する集計結果は、付属資料 1 に採録した。

4. 所有者アンケート

(1) 所有者特定

上記において「空き家等と推定される建築物」と判定された 228 件について、葉山町において課税台帳を使用して所有者特定を実施した。

その結果、228 件について所有者が特定され、228 件（285 所有者）をアンケート調査の対象とした。

(2) アンケート票の設計

手引きにおける調査票の例を参考に、調査対象建築物に対する所有者の認識確認（所有に関する認識、調査対象建築物の利用形態等）、空き家となった経緯、日常管理の状況、今後の利活用（自己使用・売却・賃貸）の意向等を聴取することで、利活用可能性の判断に資する情報を収集可能な設問を検討し、葉山町と協議のうえ、アンケート票の設計を行った。

なお、アンケート調査票（サンプル）は付属資料 3 に採録した。

(3) 所有者アンケートの実施

下記のとおり所有者アンケートを実施した。

所有者アンケート

調査期間：第一次調査 平成 27 年 12 月 25 日～平成 28 年 1 月 15 日

第二次調査 平成 28 年 2 月 12 日～平成 28 年 3 月 2 日

送付票数：285 件

調査方法：P 5 . II . 4 . (1)により特定された「空き家等と推定される建築物」の所有者を対象に、アンケート調査票の郵送による調査を実施した。「空き家等と推定される建築物」の所有者が複数名存在する場合には、当該複数名の所有者を対象に、アンケート調査票を郵送した。

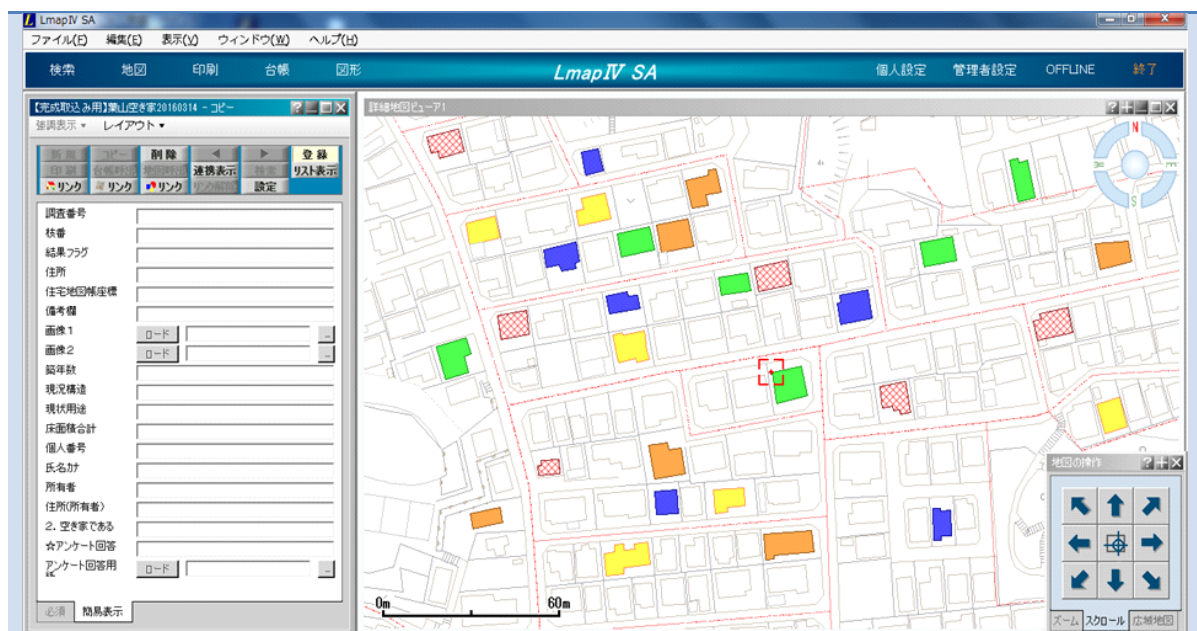
回収状況：159 票を回収した（回収率：55.8%）

なお、回答状況の詳細は付属資料 1 に採録した。

5. 空き家等の詳細情報（台帳）管理支援システムの構築

現地調査結果及び所有者アンケート結果について、CSV 形式でデータ入力を行い、さらに調査対象建築物の情報（所有者、建物構造等）を付与したデータベースを作成した。「空き家等と推定される建築物」の所有者情報は、葉山町において突合した。

空き家等の詳細情報（台帳）管理支援システム（イメージ）



III. 実態調査結果

1. 現地調査結果及びアンケート調査結果の分析

まず、公的資料を活用して葉山町の空き家等の動向を概括的に把握し、本業務における現地調査結果、アンケート調査結果を分析することにより、葉山町の空き家実態を把握する。

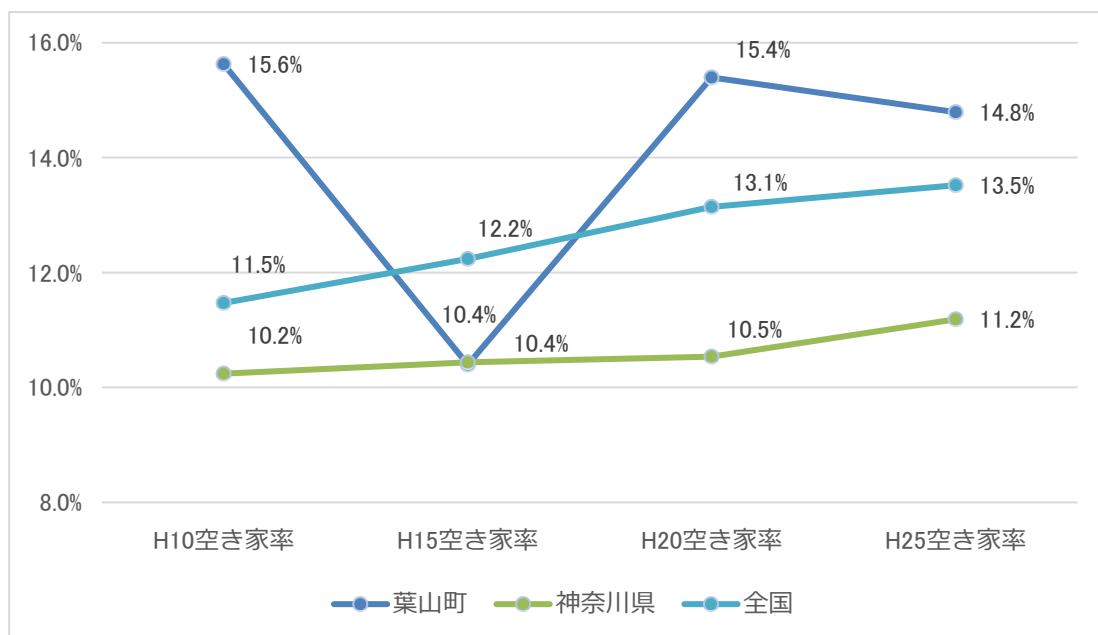
(1) 葉山町の空き家の動向

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の空き家総数は約 820 万戸、空き家率は 13.5%に達しており、空き家総数・空き家率とも過去最高になっている。少子化傾向が継続する中、今後ますます空き家数・空き家率の増加が見込まれているほか、管理不全の空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されている。

このような状況の中、神奈川県及び葉山町の空き家の動向を見ると、神奈川県が一貫して全国平均の空き家率を下回るのに対し、葉山町では平成 20 年調査以降全国平均を上回り、また今後も空き家が増加する可能性がある。

平成 25 年住宅・土地統計調査における葉山町の住宅数は 12,030 戸、空き家数は 2,220 戸となっている。ただし、同空き家数は別荘等の「二次的住宅」が含まれているほか、共同住宅の 1 室が“空き家”として戸数に反映されているため、本調査における「空き家等と推定される建築物」とは定義が異なる。

【図表Ⅲ-1-1 全国・神奈川県・葉山町の空き家率の推移】



出典：平成 10 年・15 年・20 年・25 年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(2) 現地調査結果及びアンケート調査結果の分析

現地調査及びアンケート調査の集計結果は付属資料に採録しているが、ここでは両調査結果についてクロス集計等を実施して詳細に分析することにより、空き家の状況を詳細に分析する。

(ア) 空き家等の分類

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）は、“適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要”との観点から公布・施行された。このことから、空家法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空き家を“管理の状態”の観点から分類することが出発点になる。

本調査では、現地調査により「空き家等と推定される建築物」の物的状況を把握している。ここでは、同調査結果を用いて、「空き家等と推定される建築物」を「管理良好」「要適正管理」「管理不全」の 3 つに分類する。

【図表Ⅲ-1-2 各分類の定義】

分 類	定 義
管理良好	以下の対象項目について、「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目がない建築物。
要適正管理	以下の対象項目について、「瑕疵あり」が 1 以上の建築物、または、「著しい瑕疵あり」に該当する項目が 1 のみ、かつ、その「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目について、第三者に危害を与える可能性が小さいと認められる建築物。
管理不全	以下の対象項目について、「著しい瑕疵あり」に該当する項目が 2 以上ある建築物、または、第三者に危害を与える可能性がある「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目がある建築物。

(注) 各調査項目における判定結果と「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」との対応関係は、P 9【図表Ⅲ-1-4】参照。

分類に使用する項目は、次頁のとおりとする。

【図表Ⅲ-1-3 分類に使用する調査項目】

項 目
1.門・塀の状況
2.擁壁の状況
3.雑草・立木の状況
4.ゴミの投棄、堆積の有無
5.屋根材の状況
6.外壁材の状況
7.建築物の傾き
8.樋（とい）の状況
9.窓ガラスの状況
10.その他破損箇所（8項目）
11.汚物・落書き
12.悪臭
13.害虫・害獣のすみつき

本業務の現地調査では、各調査項目における瑕疵の有無及びその程度を把握しているため、これを活用して瑕疵の程度を判定する。

【図表Ⅲ-1-4 各項目における瑕疵の程度の判定例】

例1：雑草・立木の状況の場合

【調査項目】	雑草・立木の状況	1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合	1.問題なし	2.やや繁茂	3.繁茂
【分類項目】	瑕疵の程度	瑕疵なし				瑕疵なし	瑕疵あり	著しい瑕疵あり

例2：外壁材の状況の場合

【調査項目】	外壁材の状況	1.正常	2.一部破損	3.腐敗または剥離あり	4.確認不可
【分類項目】	瑕疵の程度	瑕疵なし	瑕疵あり	著しい瑕疵あり	

ただし、10～13の項目については、瑕疵の有無のみを調査対象としたため、該当する場合は「瑕疵あり」とする。

前頁に基づく分類結果を地区別に集計すると、以下のとおりである。

【図表Ⅲ-1-5 「空き家等と推定される建築物」の分類結果・地区別集計】

地区名	推定空き家 建築物数	管理良好		要適正管理		管理不全	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率
一 色	49	9	18.4%	31	63.3%	9	18.4%
上山口	16	3	18.8%	11	68.8%	2	12.5%
木古庭	17	5	29.4%	8	47.1%	4	23.5%
下山口	34	14	41.2%	13	38.2%	7	20.6%
長 柄	42	13	31.0%	18	42.9%	11	26.2%
堀 内	47	8	17.0%	32	68.1%	7	14.9%
合 計	205	52	25.4%	113	55.1%	40	19.5%

(注)葉山町所有情報に基づく23件を除く

上記分類結果より、「空き家等と推定される建築物」であっても、全体の約25%は「管理良好」な状況であり、そのまま使用できる状態にあると考えられる。

また、全体の約55%にあたる「要適正管理」の建築物についても、適正な修繕・管理を行えば使用可能であると考えられるため、適正な管理がなされるよう、所有者の管理に対する意識を高める施策が求められる。

そして、「管理良好」「要適正管理」「管理不全」の3つの分類について、建築物登記情報を活用し、構造・築年数・延床面積の比較を行ったのが下表である。

「管理良好」な建築物の築年数が相対的に少なく、延床面積が広いことが判明したが、構造については、大きな差は見出せなかった。

【図表Ⅲ-1-6 分類別 建物構造の比較】

分類	件数（割合）		
	木造	非木造	不明
管理良好	44（84.6%）	7（13.5%）	1（1.9%）
要適正管理	102（90.3%）	6（5.3%）	5（4.4%）
管理不全	34（85.0%）	4（10.0%）	2（5.0%）
全体	180（89.1%）	17（8.3%）	8（3.9%）

【図表Ⅲ-1-7 分類別 建築物の平均築年数の比較】

分類	平均築年数
管理良好	34.98 年
要適正管理	35.91 年
管理不全	41.97 年
全体	36.73 年

【図表Ⅲ-1-8 分類別 建築物の平均延床面積の比較】

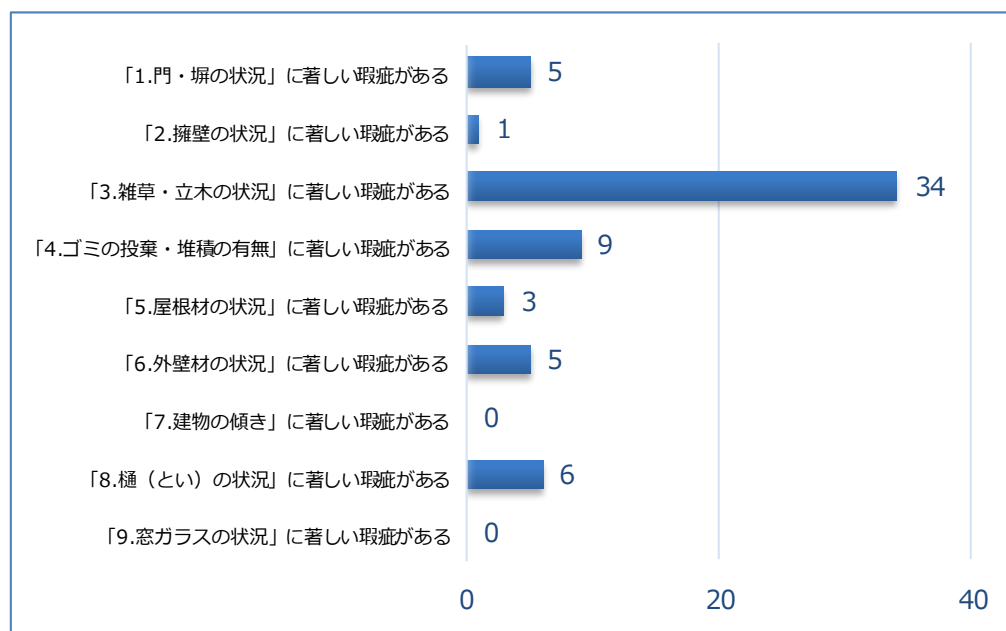
分類	平均延床面積
管理良好	106.63 m ²
要適正管理	104.20 m ²
管理不全	79.40 m ²
全体	99.83 m ²

なお、「空き家等と推定される建築物」のうち、約 62%が昭和 56 年以前の竣工であり、耐震性に問題を有する可能性がある。

(1) 「管理不全」の状況

「管理不全」となった建築物（40 件）について、その要因を項目ごとに見ると、以下のとおりである。

【図表Ⅲ-1-9 「管理不全」となった要因（複数判定あり）】

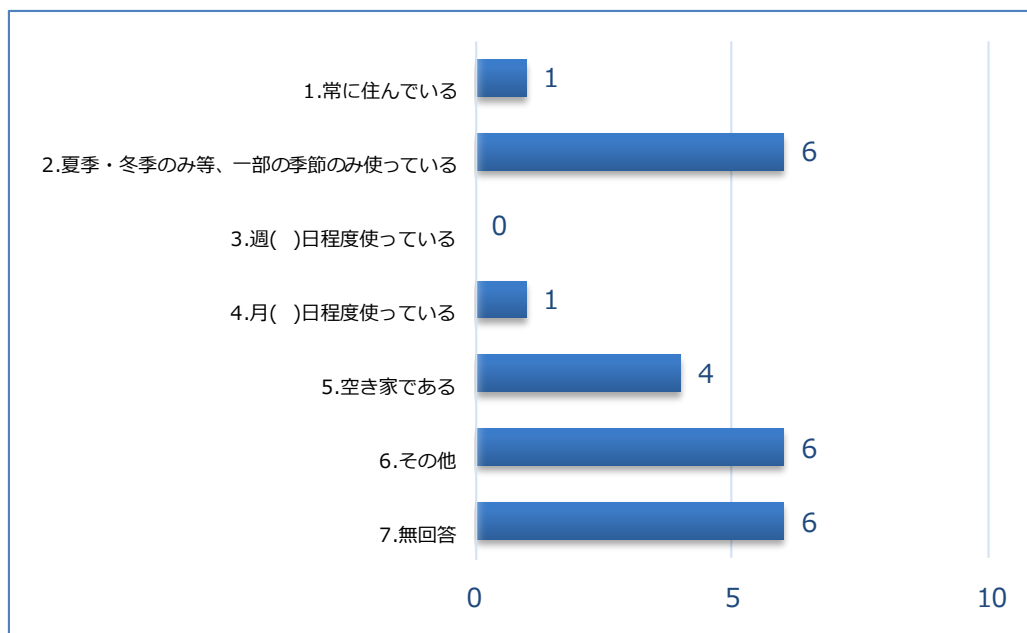


上図より、「管理不全」となった建築物の大多数は、雑草・立木が繁茂していることがわかる。地域住民の生活環境を保全するためには、雑草・立木の適切な管理が最優先の課題であると考えられる。

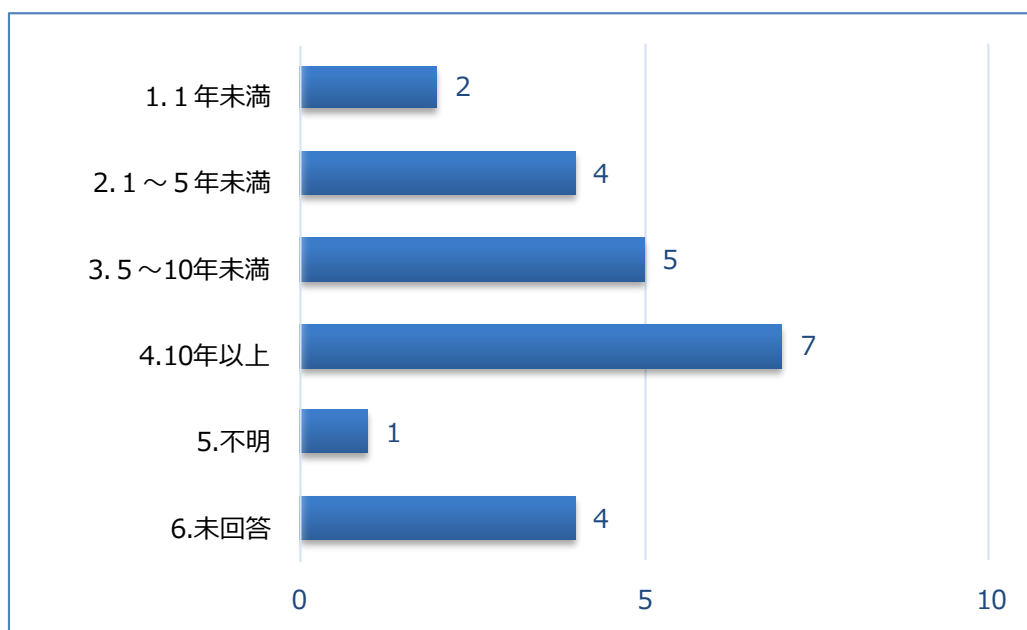
次いで多いのが、ゴミの投棄・堆積である。雑草・立木と同様に、生活環境の保全のため適切な管理が求められる。

また、アンケート調査結果を活用し、「管理不全」となっている建築物の利用形態、空き家となってからの期間を集計したものが、次の図表である。「管理不全」となっている建築物のアンケート回答数は、24 件であった。

【図表Ⅲ-1-10 「管理不全」となった建築物の利用形態】



【図表Ⅲ-1-11 「管理不全」となった建築物の空き家年数】



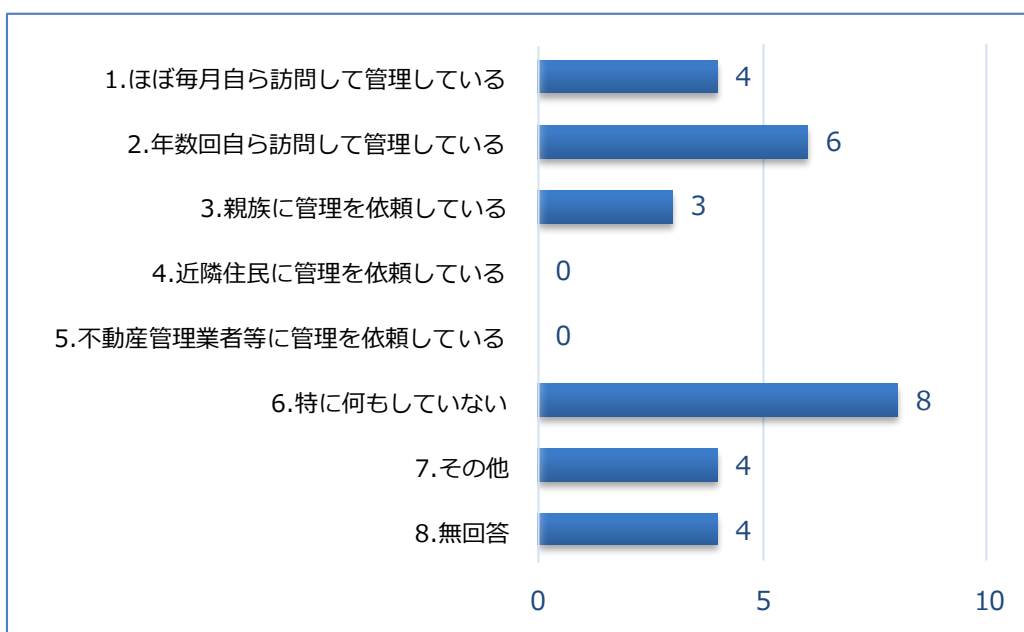
(注) アンケート調査において「常に住んでいる」と回答した1件を除く

上の図表の結果を全体のアンケート集計結果と比較すると、“常に住んでいる” “夏季・冬季のみ等、一部の季節のみ使っている” “週()日程度使っている” “月()日程度使っている”の割合がいずれも減少し、“空き家である”の割合が増加している。“その他”の内容として、“物置・倉庫・作業所として使用している”とするものが多く見られ、「管理不全」となった建築物については、居住を前提としていない所有者が多いと考えられる。

また、空き家となってからの期間に着目すると、全体のアンケート集計結果では“1～5年未満”との回答が最多で、次に“5～10年未満”“未回答”が同数で続いたが、「管理不全」では“10年以上”が最多であり、長期間空き家となっている建築物については、管理不善に陥っている可能性が高いことが示された。

次に、「管理不全」となっている建築物の管理状態についても、アンケート調査結果を活用して把握したのが下の図表である。

【図表Ⅲ-1-12 「管理不全」となった建築物の管理状態（複数回答あり）】



「管理不全」となっている建築物の管理状態は、“特に何もしていない”の割合が最も多く、全体のアンケート集計結果と比べ、“ほぼ毎月、自ら訪問して管理している”“近隣住民に管理を依頼している”“不動産管理業者に管理を依頼している”の回答数が少なくなっており、適切な管理が行われなくなることにより、建築物の継続使用が困難な状況に陥っている様子がうかがえる。

(ウ) 「管理良好」「要適正管理」と判定された建築物の状況

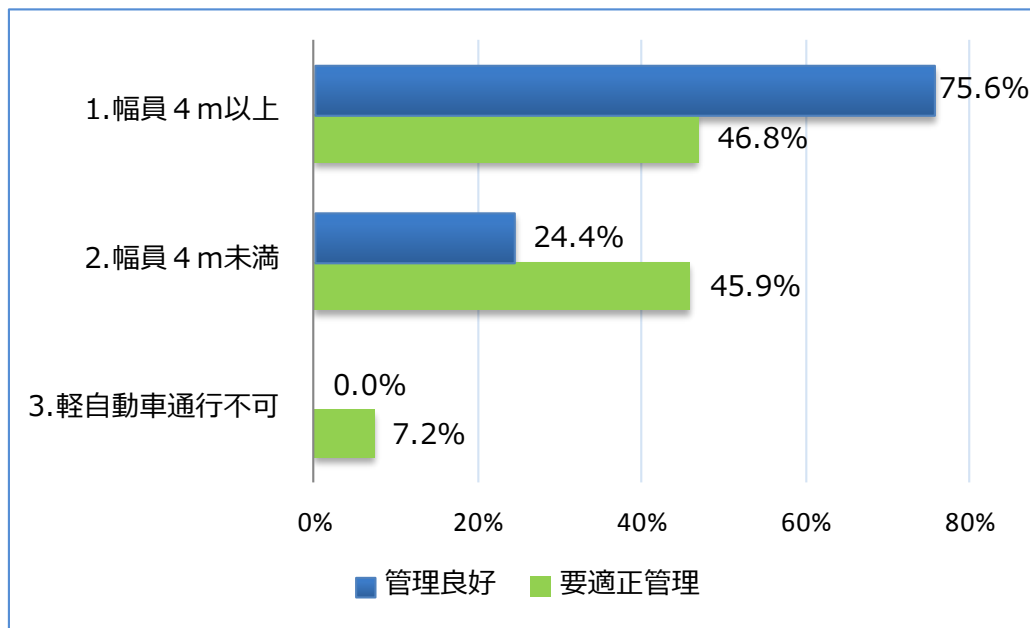
「管理良好」（52 件）、「要適正管理」（113 件）と判定された建築物については、物的にはそのまま使用できる、あるいは軽微な管理・修繕等で使用可能な状態を維持できる建築物であると考えられる。

ただし、道路状況が非常に劣る場合や、駐車場スペースがない場合は、自動車利用の利便性が阻害されるため、次の使用者を見出すことが困難となる可能性がある。また、敷地の間口が非常に狭い場合、敷地や建築物の利用が不便となるこ

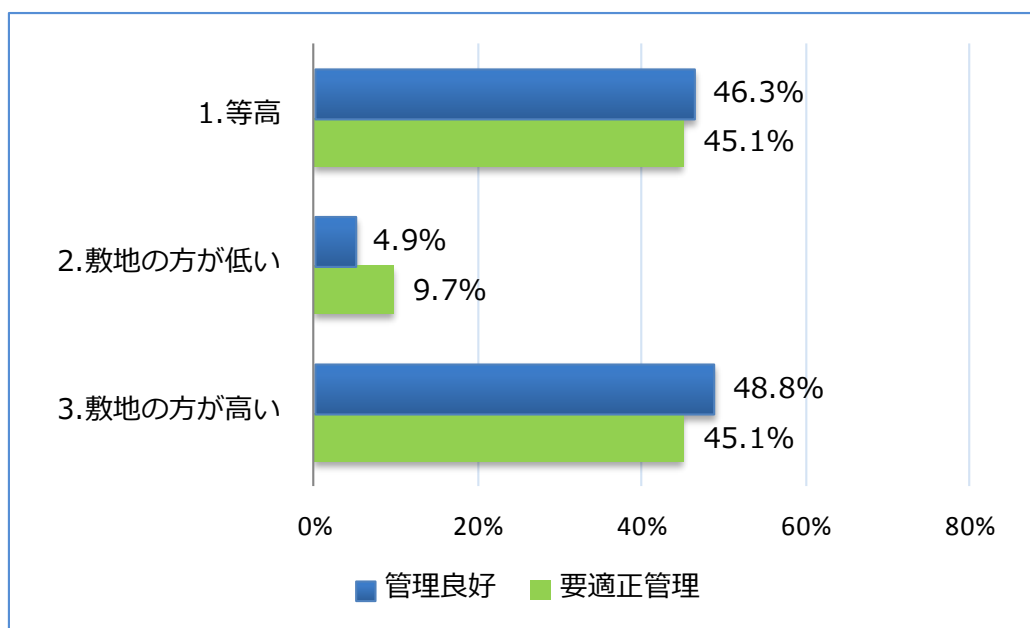
とが想定され、場合によっては建築物の再築が困難となり、買い手や借り手が現れないこともあり得る。

本調査では、現地調査において【道路の幅員】【駐車場スペース】【間口の状況】を把握しており、「管理良好」「要適正管理」と判定された建築物についての集計結果をとりまとめると、以下のとおりである。

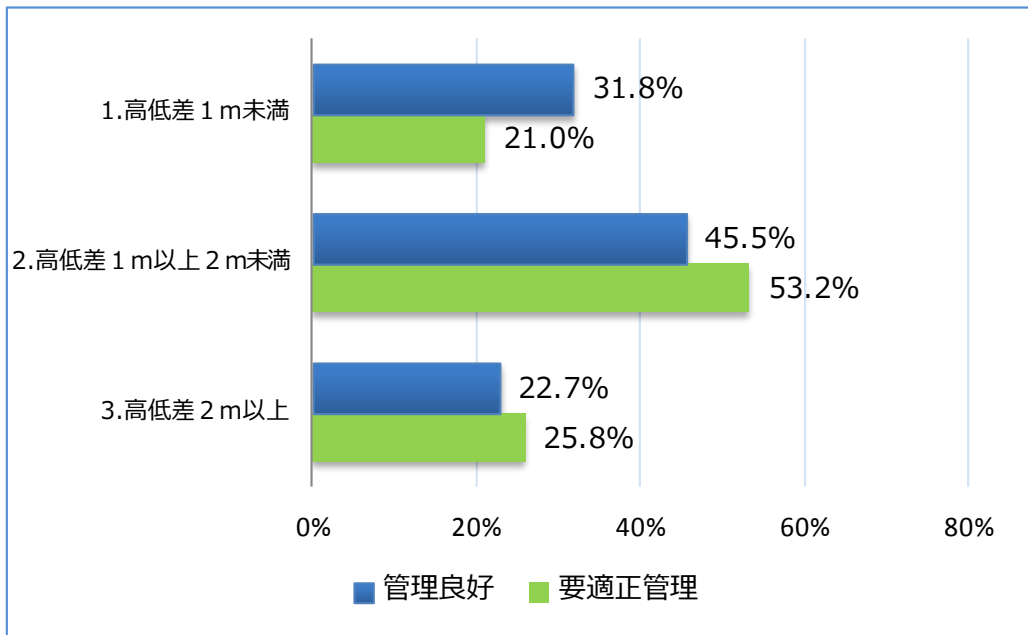
【図表Ⅲ-1-13 道路の幅員】



【図表Ⅲ-1-14 道路との高低差】

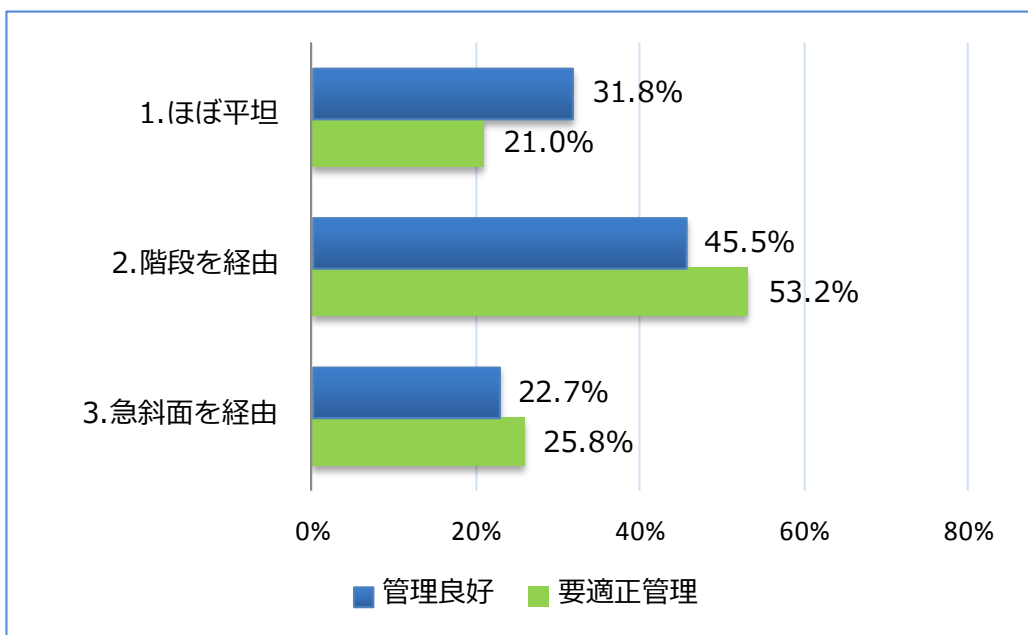


【図表Ⅲ-1-15 道路との高低差の程度】



【道路の幅員】については「管理良好」な建築物の方が広い道路（幅員 4m 以上）に面している割合が高く、狭い道路（幅員 4m 未満）に面している割合が低い。【道路との高低差】については「管理良好」「要適正管理」で割合に大きな差異は見られない一方、【道路との高低差の程度】では「管理良好」な建築物の方が高低差 1 m 未満の割合が高い。以上より、「管理良好」な建築物の方が、「要適正管理」の建築物より敷地利用のうえで利便性が高い傾向がうかがえる。

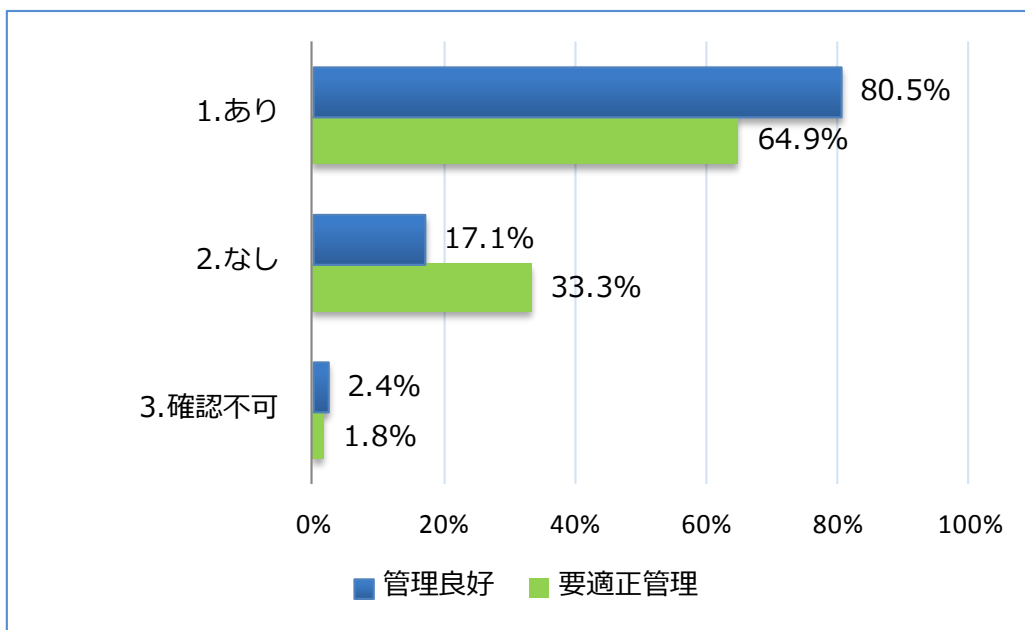
【図表Ⅲ-1-16 接道の状況】



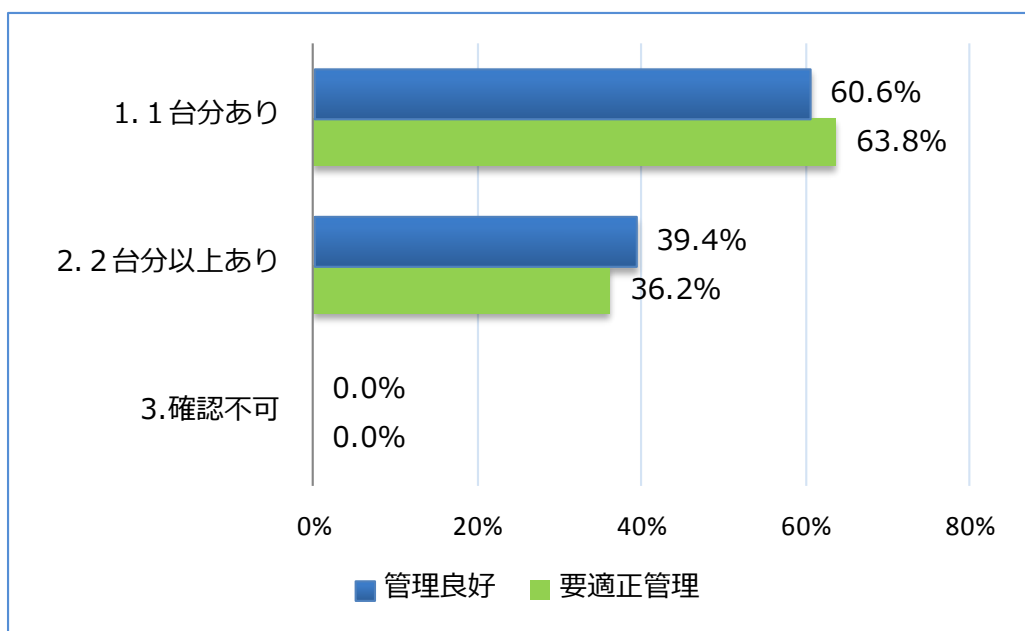
【接道の状況】に関しては、建築物の敷地に接している公道がほぼ平坦か、階段経由か、急斜面かを調査した。

この結果、「管理良好」な建築物の敷地の方がほぼ平坦な割合が高く、階段を経由する割合が低い。以上より「管理良好」な建築物の方が、「要適正管理」の建築物より敷地と公道との往来が容易な傾向がうかがえる。

【図表Ⅲ-1-17 駐車場スペースの有無】

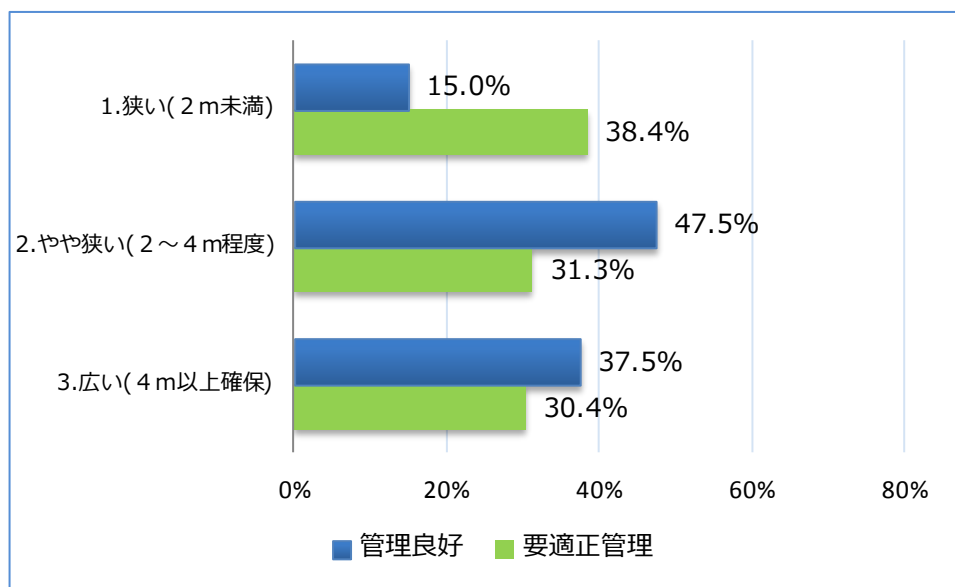


【図表Ⅲ-1-18 駐車場スペースの台数】



【駐車場スペースの有無】については、「管理良好」「要適正管理」とともに“あり”の割合、“1台分あり”の割合が多く、「管理良好」「要適正管理」で割合に大きな差異は見られない。

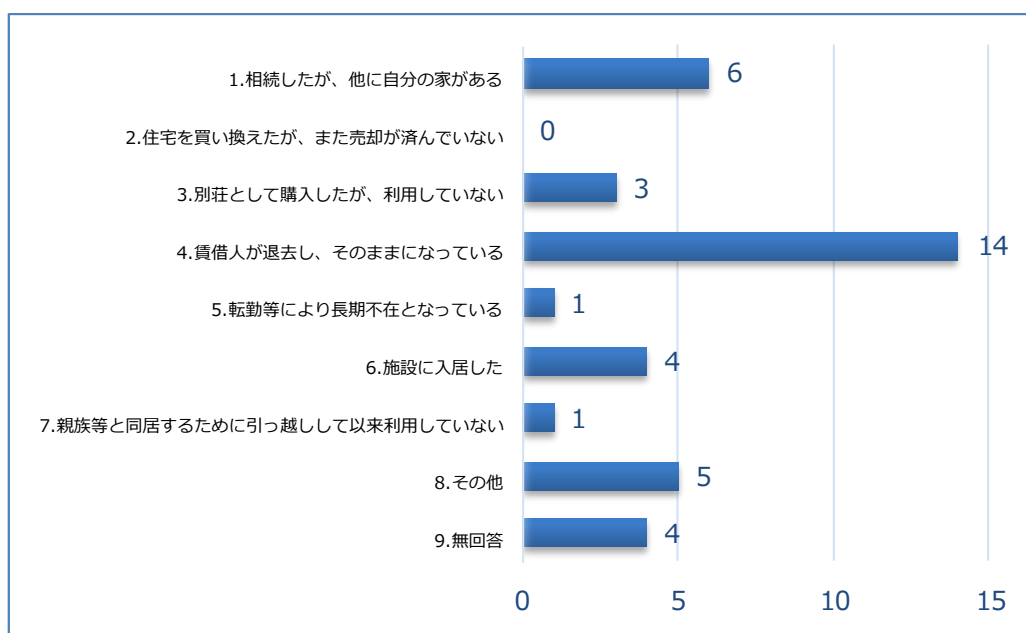
【図表Ⅲ-1-19 間口の状況】



【間口の状況】については、「管理良好」な建築物の方が“狭い”の割合が低く“広い”の割合が高くなっており、敷地や建築物の利用上の利便性が高い。

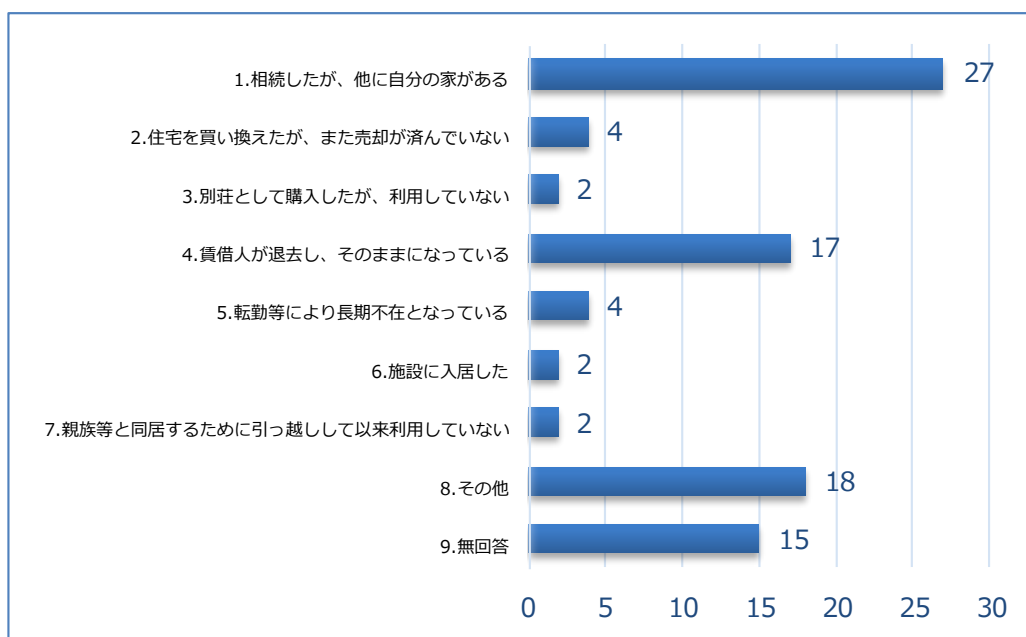
次に、「管理良好」「要適正管理」と判定された建築物についてアンケート調査結果を活用し、空き家となった経緯を把握する。「管理良好」となっている建築物のアンケート回答数は39件あり、そのうちアンケート問4において「空き家である」と回答したのは14件であった。また、「要適正管理」と判定された建築物のアンケート回答数は81件であり、そのうちアンケート問4において“空き家である”と回答したのは25件であった。これらの集計結果をとりまとめたものが次頁である。

【図表Ⅲ-1-20 空き家となった経緯（管理良好・複数回答可）】



（注）アンケート調査において「こころあたりがない」と回答した1件、
「常に住んでいる」と回答した7件を除く

【図表Ⅲ-1-21 空き家となった経緯（要適正管理・複数回答可）】



（注）アンケート調査において「こころあたりがない」と回答した1件、
「常に住んでいる」と回答した5件を除く

上の図表の結果を全体のアンケート集計結果と比較すると、「管理良好」な建築物では“賃借人が退去し、そのままになっている”との回答が最も多く、次に多い回答が“相続したが、他に自分の家がある”のに対し、「要適正管理」な建築物では“相続したが、他に自分の家がある”が最多で、次に“その他” “賃借人が退去し、そのままになっている”との回答が多い。

2. 葉山町の概況

効果的な空き家対策を検討するために、空き家の状況だけでなく、葉山町の概況を把握する。

(1) 葉山町の概況

(ア) 沿革・特徴

葉山町は神奈川県南東部、三浦半島北西部にあり、東・南側は横須賀市、北は逗子市に隣接し、西は相模湾に面している。温暖な気候と風光明媚な自然環境に恵まれ、葉山御用邸をはじめ、古くからの保養地・別荘地として知られている。

東京から 50 km 圏にあり、現在は丘陵地の開発が進み首都圏のベッドタウンとしての性格が濃い。

葉山町は地理的な位置・特徴等により次の 3 地域に区分できる。

「海岸地域」は相模湾に面し、ほぼ平坦な地形が広がり、小規模な小売店舗を中心とした商業地域を抱えている。

「山手地域」は丘陵地に位置し、比較的大規模な住宅団地が多く見られる。

「緑陰地域」は全域が市街化調整区域であり、土地の現況は農地や山林といった自然的土地利用の割合が高い。

(イ) 交通アクセス

町内には鉄道が乗り入れておらず、逗子市内の JR 逗子駅・京浜急行新逗子駅を最寄り駅としている。町内の交通は逗子市内の各駅を起点とする路線バスが中心である。

(ウ) 商業施設の動向

町内に核となる大型商業施設はなく、県道森戸海岸線沿いに小売店、ドラッグストア、銀行等の商業地域が形成されるほか、国道 134 号線沿いにスーパー、横須賀葉山線沿いに小売店などが見られる。

(エ) 宅地開発の状況

町内で土地区画整理事業の施工実績はない。都市計画道路は平成 24 年度末現在、都市計画決定されている 12 路線（延長 16,480m）のうち、86%が整備済である。未着手路線については計画の見直し検証が行われ、そのうち都市計画道路 3・6・4 長柄東逗子線が「廃止」の結果となった。

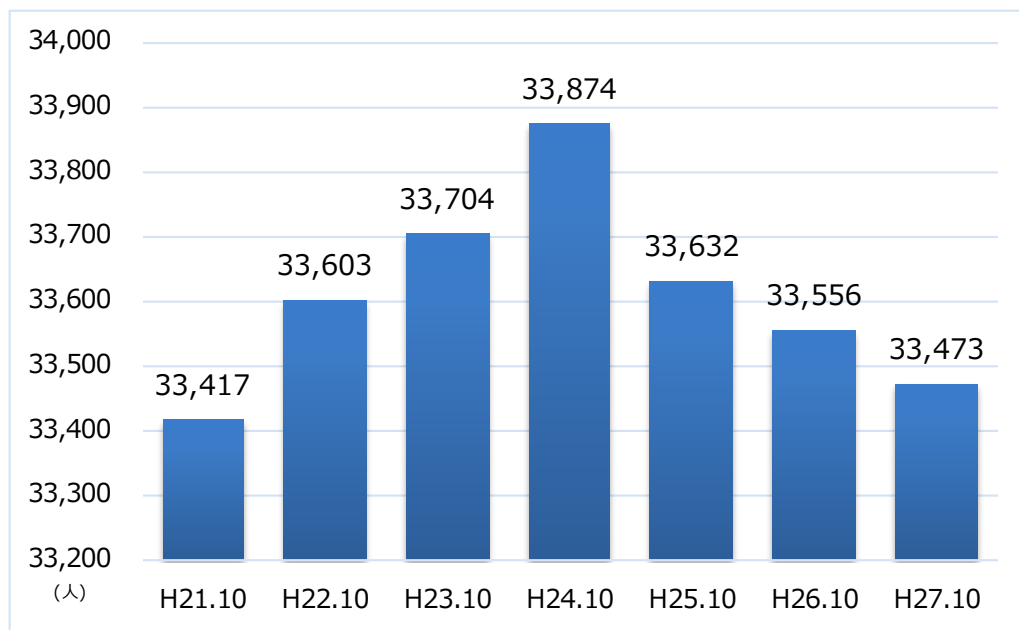
(イ) 人口・世帯数の動向

① 人口

葉山町の人口は平成 24 年をピークに減少に転じており、この 7 年間で見て、人口は 0.2%の増加に留まっている。また、年齢 3 区分人口では、65 歳以上の高齢人口が増加傾向にある一方、15～64 歳の生産年齢人口が徐々に減少している。0～14 歳の幼少年人口も微減傾向にある。

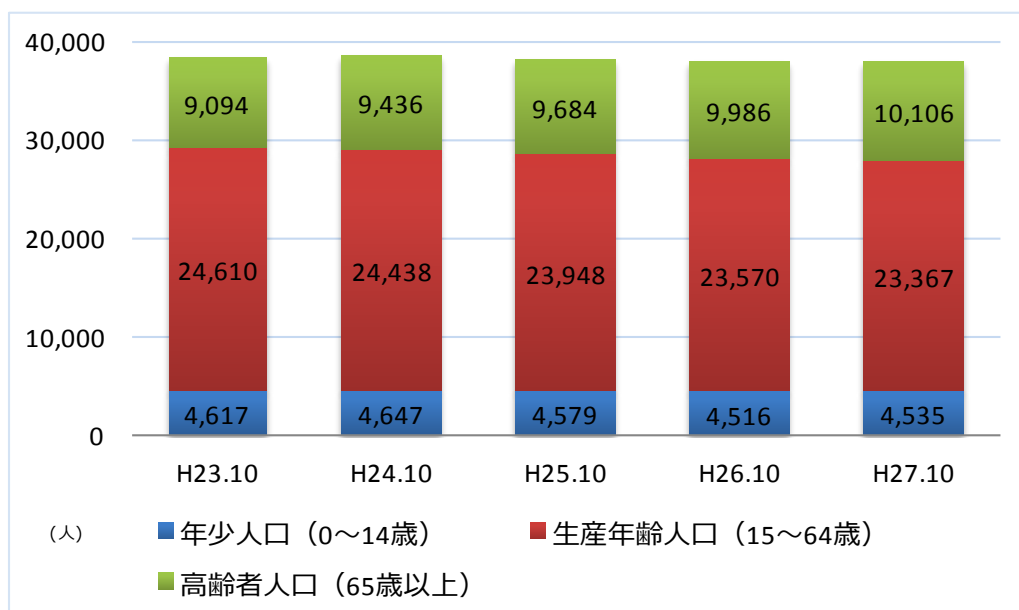
※平成 24 年 7 月 9 日に改正住民基本台帳法が施行され、外国人住民も住民基本台帳制度の対象となりました。

【図表Ⅲ-2-1 葉山町の人口】



出典：葉山町住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

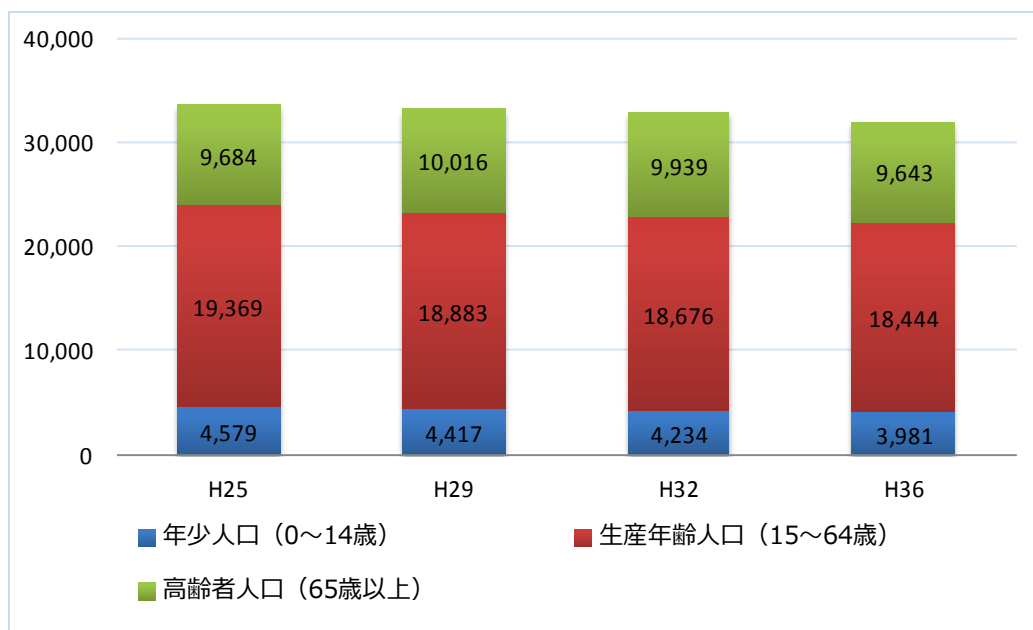
【図表Ⅲ-2-2 葉山町の年齢 3 区分人口】



出典：葉山町住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

また、第四次葉山町総合計画によると、葉山町の推計人口は総人口が減少するなか、少子高齢化の進展と生産年齢人口減少の傾向は今後も続くことが見込まれている。

【図表Ⅲ-2-3 葉山町の推計人口】

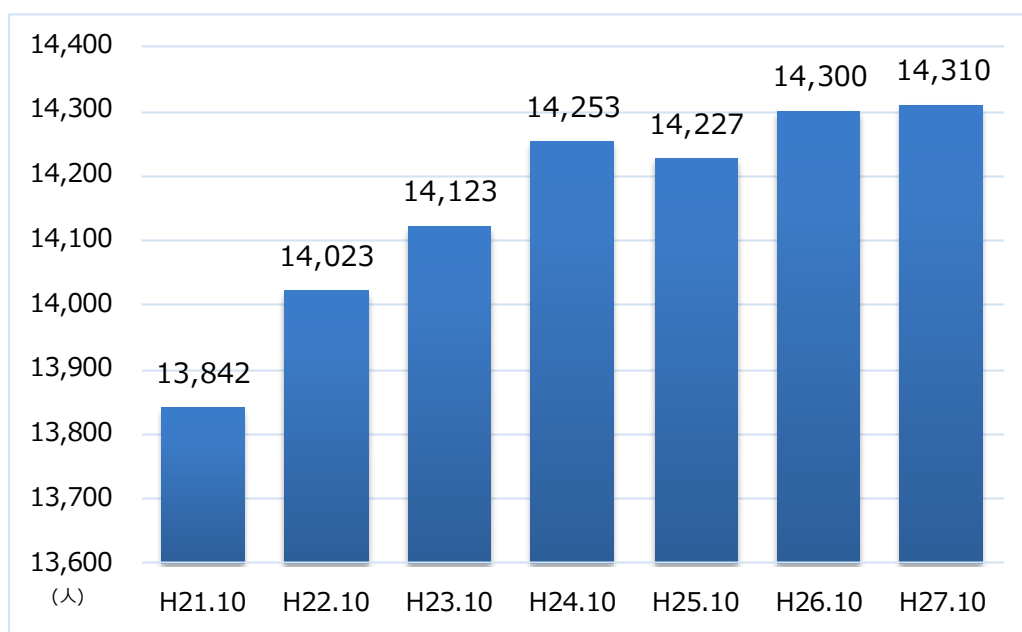


出典：第四次葉山町総合計画

② 世帯数

葉山町の世帯数は平成 24 年までは上昇で推移したが、平成 25 年意向は概ね横ばいである。

【図表Ⅲ-2-4 葉山町の世帯数】



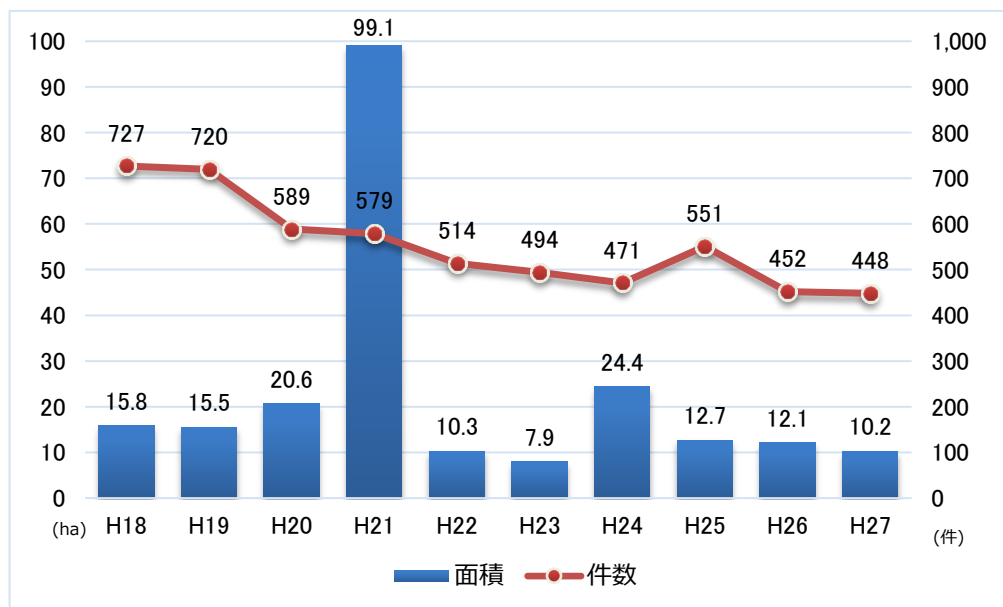
出典：葉山町住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

(カ) 土地取引件数・住宅着工戸数等の動向

① 土地取引件数及び土地取引面積

葉山町の土地取引件数は平成 18 年をピークに減少傾向にあり、土地取引面積は平成 21 年が突出しているほかは、概ね 10ha 台で推移している。

【図表Ⅲ-2-5 葉山町の土地取引件数及び土地取引面積】

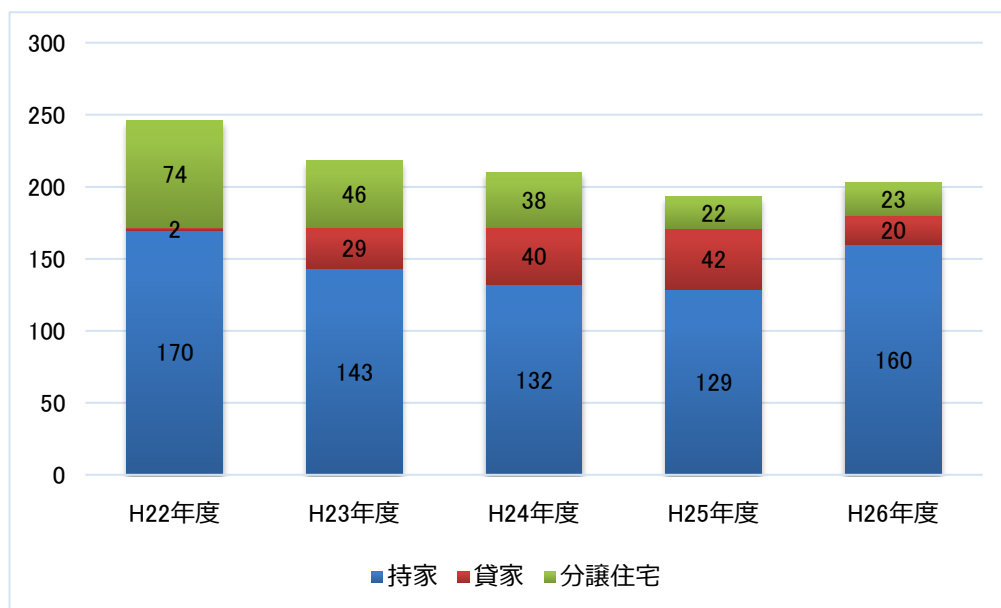


出典：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査結果」

② 住宅着工戸数

葉山町の新設住宅着工戸数は、総数では平成 23 年度以降はほぼ横ばいで推移している。持家については平成 22～25 年度にかけて減少傾向にあったが、平成 26 年度は件数の持ち直しが見られる。

【図表Ⅲ-2-6 葉山町の住宅着工件数】



出典：神奈川県「神奈川県内建築着工統計」

(注) 本調査においては、建築物の利用関係に応じ、次のとおり定義している。

「持家」：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

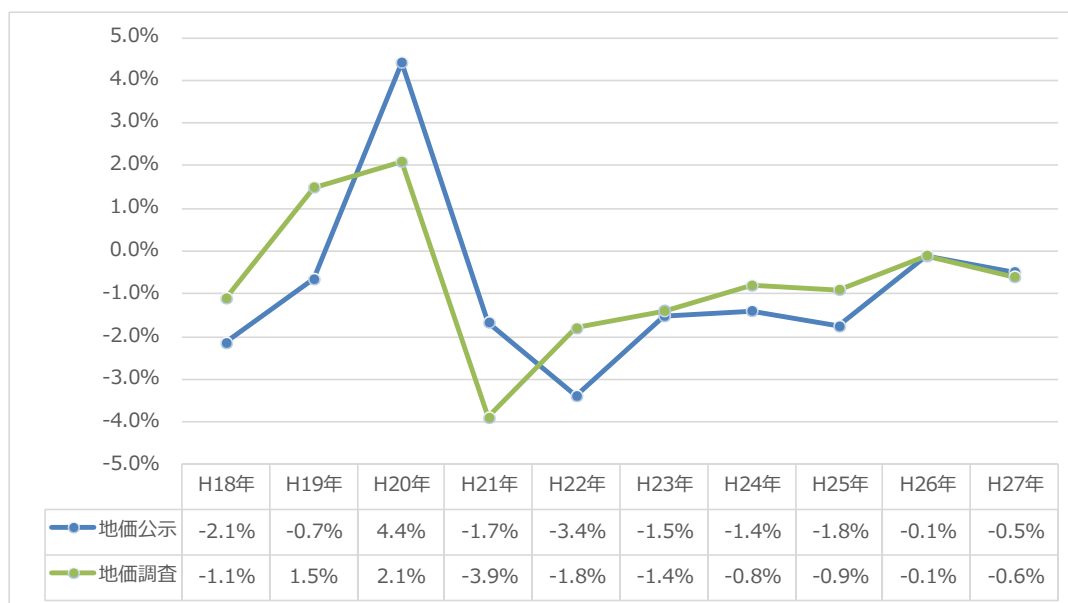
「貸家」：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

「分譲住宅」：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

(※) 地価（住宅地）の動向

葉山町における地価公示（国土交通省）価格及び地価調査（神奈川県）価格の推移を見ると、地価は平成 19～平成 20 年にかけて上昇に転じたが、平成 21 年からは一転し、リーマンショック後の景気後退による下落傾向が続いている。

【図表Ⅲ-2-7 葉山町の地価変動率】



出典：（地価公示）国土交通省、（地価調査）神奈川県