

平成27年度空き家所有者意識調査

(平成27年度地域・大学連携モデル事業報告書から一部抜粋)

表6から表27はアンケート調査を集計した結果である。今回の調査で101人の空き家所有者にアンケート調査票を郵送し、回答人数は51人であった。空き家の所有者を利活用に関する関心層、無関心層、中間層に便宜的に分類すると、アンケート調査の回答者は関心層が多いことが推測される。そのため、今回のアンケート調査票の分析結果には偏りが少なからず反映されている点が否定できない点に留意が必要になってくる。こうした留意点を踏まえつつ、以下で集計結果について考察を行なう。まず表10から建築時期は「昭和35年以前」が多く、古い住宅が多い傾向にあることが伺える。表15の維持・管理状況は、ほとんど何もしていない者が4分の1程度であり、定期もしくは不定期に自ら見回り点検しているものの方がはるかに多いことが分かる。しかし前述したように、無関心層が多いと推測されるアンケート調査票の非回答者を含めると、この結果は逆になる可能性が否定できない点に留意が必要になってくる。表19の空き家になった(なっている)きっかけは、「別の住居に転居したため」と「相続により取得したが入居していないため」が多いのが分かる。そのため、日常生活(交通・買い物)などに代表される昭和村の定住の不安解消をはかることで、別の住居に転居することを予防し、さらに将来空き家になることが懸念される一人暮らしの高齢者にたいしては、特定空き家になることを予防するための取り組みが重要になってくる。表21の購入者・入居者が決まらない原因として、「建物が古い・設備が傷んでいるため」や、「バス利用や鉄道駅が遠いなど、交通の便や日常生活が不便なため」の意見が出ており、空き家の入居に関してこの点がポイントになってくることが推測され、空き家バンク等で情報提供する際にも、空き家の現況や生活環境についての情報を整備して、公表することで空き家の入居を促進することに繋がっていくことが期待される。表23の空き家の有効活用に必要なことでは、「リフォームに対する支援」、「空き家の有効活用に関する情報の提供」、「公的な機関による借り上げ制度」などの意見が多く、自治体に対する期待が大きいことが分かる。また空き家の所有者の自助努力のみでは解決が困難な状況が伺える。

表6. 3ヶ月以上空き家の該当状況

| | |
|--------------|-----|
| 1. 空き家となっている | 38人 |
| 2. 空き家ではない | 13人 |

表7. 借地の該当状況

| | |
|-----------|-----|
| 1. 借地である | 3人 |
| 2. 借地ではない | 36人 |

表 8. 住戸名義人

| | |
|-----------|------|
| 1. 単独個人名義 | 37 人 |
| 2. 複数個人名義 | 1 人 |
| 3. 法人 | 0 人 |
| 4. その他 | 1 人 |

表 9. 空き家になる以前の利用形態

| | |
|------------------|------|
| 1. 自らが持ち家として利用 | 13 人 |
| 2. 親や親族が持ち家として利用 | 20 人 |
| 3. 借家として利用 | 2 人 |
| 4. その他 | 4 人 |

表 10. 建築時期の状況

| | |
|--------------------|------|
| 1. 昭和 35 年以前 | 21 人 |
| 2. 昭和 36 年～昭和 45 年 | 6 人 |
| 3. 昭和 46 年～昭和 55 年 | 1 人 |
| 4. 昭和 56 年～平成 2 年 | 5 人 |
| 5. 平成 3 年～平成 7 年 | 1 人 |
| 6. 平成 8 年～平成 12 年 | 2 人 |
| 7. 平成 13 年～平成 17 年 | 1 人 |
| 8. 平成 18 年以降 | 0 人 |

表 11. 設備設置状況

| | |
|--------|------|
| 1. 台所 | 36 人 |
| 2. トイレ | 30 人 |
| 3. 浴室 | 32 人 |
| 4. 洗面所 | 22 人 |

表 12. 高齢者等のための設備設置状況

| | |
|---------------------|------|
| 1. 手すりがある | 5 人 |
| 2. またぎやすい高さの浴槽 | 2 人 |
| 3. 廊下等が車いすで運行可能 | 2 人 |
| 4. 段差のない屋内 | 1 人 |
| 5. 道路から玄関まで車いすで運行可能 | 7 人 |
| 6. これらの設備はない | 25 人 |

表13. 手すりが「設置してある場所」

| | |
|--------|----|
| 1. 玄関 | 3人 |
| 2. トイレ | 3人 |
| 3. 浴室 | 3人 |
| 4. 脱衣所 | 1人 |
| 5. 廊下 | 1人 |
| 6. 階段 | 2人 |
| 7. 居住室 | 1人 |
| 8. その他 | 0人 |

表14. 住戸内の「居住室」数

| | |
|----|----|
| 1室 | 0人 |
| 2室 | 2人 |
| 3室 | 6人 |
| 4室 | 4人 |
| 5室 | 9人 |
| 6室 | 7人 |
| 7室 | 4人 |
| 8室 | 1人 |

表15. 維持・管理状況

| | |
|---------------------|-----|
| 1. 定期的に自ら見回り点検している | 14人 |
| 2. 不定期に自ら見回り点検している | 13人 |
| 3. 専門管理業者に委託して行っている | 0人 |
| 4. ほとんど何もしていない | 10人 |
| 5. その他 | 1人 |

表16. 増改築や改修工事等の実施状況

| | |
|------------|-----|
| 1. 実施した | 6人 |
| 2. 実施していない | 30人 |

表17. 増改築や改修工事等の実施による住戸の改善内容

| | |
|--------------|----|
| 1. 増築・間取りの変更 | 1人 |
| 2. 台所の改修工事 | 1人 |
| 3. トイレの改修工事 | 2人 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 4. 浴室の改修工事 | 1人 |
| 5. 洗面所の改修工事 | 0人 |
| 6. 冷暖房設備の改善・設置工事 | 1人 |
| 7. 防音・遮断工事 | 0人 |
| 8. 天井・壁・床等の内装の改修工事 | 1人 |
| 9. 屋根・外壁等の改修工事 | 4人 |
| 10. 壁・柱・基礎等の補強工事 | 0人 |
| 11. 窓・壁等の断熱・結露防止工事 | 0人 |
| 12. 高齢者等のための設備の工事（手すりの設置、段差の解消等） | 1人 |
| 13. その他 | 2人 |

表18. 住戸の改善の主な理由

| | |
|-------------------|----|
| 1. 売却・賃貸の募集のために改善 | 0人 |
| 2. 自らの利活用のために改善 | 5人 |
| 3. 資産として維持するために改善 | 2人 |
| 4. その他 | 0人 |

表19. 空き家になった（なっている）きっかけ

| | |
|----------------------------------|-----|
| 1. 別の住居に転居したため | 13人 |
| 2. 建て替えのため一時的に退去 | 0人 |
| 3. 増改築・修繕のため一時的に退去 | 0人 |
| 4. 転勤等の長期不在のため | 0人 |
| 5. 賃借人などの入居者が退去したため | 2人 |
| 6. 相続により取得したが入居していないため | 16人 |
| 7. 居住用に取得したが入居していないため | 1人 |
| 8. 普段は利用していないため（別荘・セカンドハウスとして利用） | 3人 |
| 9. 賃貸経営用に取得したが、賃借人がみつからないため | 0人 |
| 10. 売却用に取得したが、購入者がみつからないため | 0人 |
| 11. その他 | 9人 |

表 20. 売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集状況

| | |
|--------------------|-----|
| 1. 購入者を募集している | 3人 |
| 2. 賃貸として入居者を募集している | 0人 |
| 3. 売却と賃貸の両方で募集している | 2人 |
| 4. 募集はしていない | 32人 |

表 21. 購入者・入居者が決まらない原因

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1. 募集開始後、間もないため（募集開始後1ヶ月以内） | 2人 |
| 2. 売価価格や募集家賃が高いため | 0人 |
| 3. 入居条件を厳しくしているため | 0人 |
| 4. ペットを飼育できないため | 0人 |
| 5. 居住面積が狭小であるため | 0人 |
| 6. 建物が古い・設備が傷んでいるため | 2人 |
| 7. 最新の設備を備えていないため（IH、床暖房、セキュリティ等） | 1人 |
| 8. 駐車場がないため | 0人 |
| 9. 耐震性に不安があるため | 0人 |
| 10. 共同住宅で遮音性がよくないため | 0人 |
| 11. 住宅の質や性能を示す情報が不足しているため | 1人 |
| 12. 日照条件が悪いため | 0人 |
| 13. バス利用や鉄道駅が遠いなど、交通の便や日常生活が不便なため | 3人 |
| 14. 商業施設や医療施設が少なく、日常生活が不便なため | 0人 |
| 15. 騒音や振動など近隣環境がよくないため | 0人 |
| 16. 不況のため（供給過剰、競合物件の存在、需要減退等） | 0人 |
| 17. その他 | 1人 |

表 22. 入居者の募集をしていない理由

| | |
|--|----|
| 1. 別荘・セカンドハウス等として自己および家族・親族などが利用しているため | 8人 |
| 2. 物置・トランクルームとして利用しているため | 8人 |
| 3. 建替えを予定しているため | 0人 |
| 4. リフォームを予定しているため | 1人 |
| 5. 修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため | 2人 |
| 6. 借地であり、土地を返還する予定のため | 1人 |
| 7. その他 | 2人 |

表 2 3. 空き家の有効活用に必要なこと

| | |
|----------------------|------|
| 1. リフォームに対する支援 | 9 人 |
| 2. 空き家の有効活用に関する情報の提供 | 9 人 |
| 3. 公的な機関による借り上げ制度 | 7 人 |
| 4. 宅建業者との連携 | 4 人 |
| 5. PR体制の整備（物件情報） | 2 人 |
| 6. その他 | 1 人 |
| 7. 空き家の有効活用は考えていない | 18 人 |

表 2 4. 回答者の年齢

| | |
|------------|------|
| 1. 30 歳未満 | 0 人 |
| 2. 30～39 歳 | 0 人 |
| 3. 40～49 歳 | 1 人 |
| 4. 50～59 歳 | 7 人 |
| 5. 60～69 歳 | 15 人 |
| 6. 70 歳以上 | 15 人 |

表 2 5. 回答者の就業形態

| | |
|-------------------|------|
| 1. 常雇（会社・団体・公社等） | 5 人 |
| 2. 常雇（官公庁） | 3 人 |
| 3. 自営（不動産等経営） | 0 人 |
| 4. 自営（農林漁業） | 2 人 |
| 5. 自営（商工・その他） | 6 人 |
| 6. 臨時雇（パート・アルバイト） | 3 人 |
| 7. 無職（年金受給者など） | 17 人 |
| 8. その他 | 2 人 |

表 2 6. 回答者の世帯類型

| | |
|---------------------|------|
| 1. 単独世帯 | 7 人 |
| 2. 夫婦のみの世帯 | 10 人 |
| 3. 親と子どもの世帯 | 11 人 |
| 4. 親子、孫の 3 世代にわたる世帯 | 8 人 |
| 5. その他 | 2 人 |

表 2 7. 回答者の現在の自宅

| | |
|-------------|------|
| 1. 持家（一戸建て） | 31 人 |
| 2. 民営の賃貸住宅 | 1 人 |
| 3. 公的賃貸住宅 | 1 人 |
| 4. その他 | 3 人 |