

大阪府空き家実態調査（平成 21・22 年度）の調査結果概要

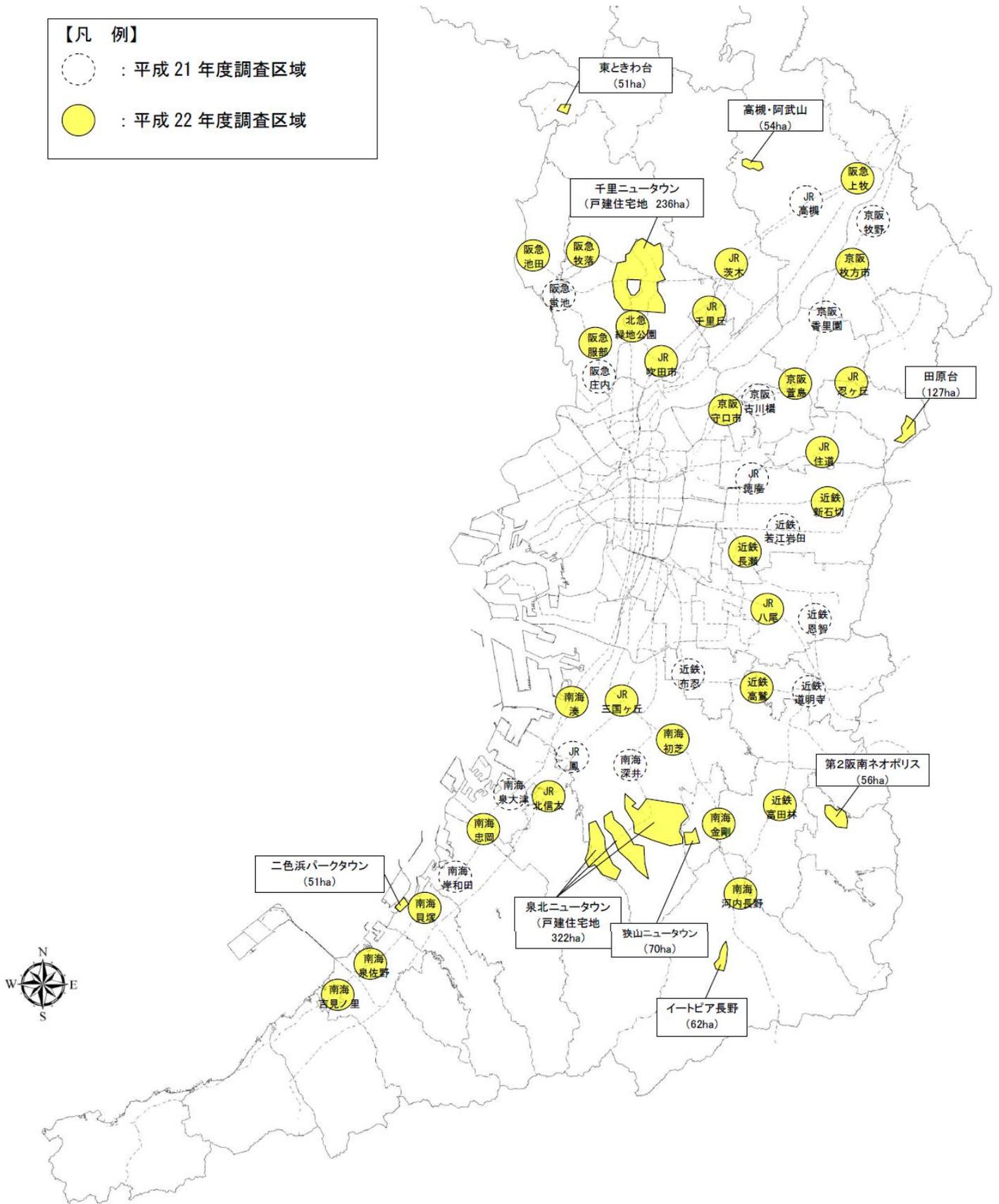
1. 調査の内容

	民間賃貸住宅空き家実態調査	戸建て住宅空き家実態調査
対象地区	府内の 43 の鉄道駅から半径 1 km 圏内の地区（平成 21 年度 15 地区、平成 22 年度 28 地区）	府内の 28 の鉄道駅から半径 1 km 圏内の地区及び計画的市街地（ニュータウン）9 地区
調査方法	現地調査（悉皆調査）及び所有者アンケート調査	
主な調査項目	<p>■現地調査（悉皆調査）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅タイプ ○居室タイプ ○外観（腐朽・破損の程度）・管理状況 ○階数、住戸数、空き家戸数 <p style="text-align: right;">など</p> <p>■所有者アンケート調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家募集状況 ○最長空き家期間 ○最も多い間取りタイプ属性 ○日常の維持管理 ○経営上困っている点 ○今後の経営方針 ○空き家の発生要因 ○空き家対策 <p style="text-align: right;">など</p>	<p>■現地調査（悉皆調査）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○外観（腐朽・破損の程度）・管理状況 ○階数 <p style="text-align: right;">など</p> <p>■所有者アンケート調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家の利用形態 ○日常的な維持管理 ○空き家になった要因 ○転居・退去等の理由 ○今後の活用意向 ○売却先や賃借人が決まらない理由 ○売却も賃貸もしない理由 ○所有者の属性 <p style="text-align: right;">など</p>
調査対象戸数	<p>■現地調査（悉皆調査）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 21 年度：79,999 戸／9,585 棟 ・平成 22 年度：119,295 戸／11,160 棟 <p style="text-align: center; border: 1px solid black;">合計：199,294 戸／20,745 棟</p> <p>■空き家所有者アンケート調査 （共同住宅のみ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 21 年度：625 名（783 棟） ・平成 22 年度：482 名（661 棟） <p style="text-align: center; border: 1px solid black;">合計：1,107 名（1,444 棟）</p>	<p>■現地調査（悉皆調査）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・198,388 戸 <p>■空き家所有者アンケート調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・120 名

調査区域概略図

【凡 例】

- : 平成 21 年度調査区域
- : 平成 22 年度調査区域



調査区域一覧

	No.	地区名	調査年	民賃調査	戸建て調査
駅 周 辺 地 区	1	池田 阪急宝塚本線	H22	○	○
	2	牧落 阪急箕面線	H22	○	○
	3	堂池 阪急宝塚本線	H21	○	
	4	服部 阪急宝塚本線	H22	○	○
	5	庄内 阪急宝塚本線	H21	○	
	6	緑地公園 北大阪急行	H22	○	○
	7	吹田 JR東海道本線	H22	○	○
	8	千里丘 JR東海道本線	H22	○	○
	9	茨木 JR東海道本線	H22	○	○
	10	高槻 JR東海道本線	H21	○	
	11	上牧 阪急京都線	H22	○	○
	12	守口市 京阪本線	H22	○	○
	13	古川橋 京阪本線	H21	○	
	14	萱嶋 京阪本線	H22	○	○
	15	香里園 京阪本線	H21	○	
	16	枚方市 京阪本線	H22	○	○
	17	牧野 京阪本線	H21	○	
	18	徳庵 JR片町線	H21	○	
	19	住道 JR片町線	H22	○	○
	20	忍ヶ丘 JR片町線	H22	○	○
	21	若江岩田 近鉄奈良線	H21	○	
	22	新石切 近鉄けいはんな線	H22	○	○
	23	長瀬 近鉄大阪線	H22	○	○
	24	八尾 JR奈良線	H22	○	○
	25	恩智 近鉄大阪線	H21	○	
	26	布忍 近鉄南大阪線	H21	○	
	27	高鷺 近鉄南大阪線	H22	○	○
	28	道明寺 近鉄南大阪線	H21	○	
	29	湊 南海本線	H22	○	○
	30	三国ヶ丘 JR阪和線・南海高野線	H22	○	○
	31	深井 泉北高速鉄道	H21	○	
	32	鳳 JR阪和線	H21	○	
	33	初芝 南海高野線	H22	○	○
	34	金剛 南海高野線	H22	○	○
	35	富田林 近鉄南大阪線	H22	○	○
	36	河内長野 南海高野線	H22	○	○
	37	北信太 JR阪和線	H22	○	○
	38	泉大津 南海本線	H21	○	
	39	忠岡 南海本線	H22	○	○
	40	岸和田 南海本線	H21	○	
	41	貝塚 南海本線	H22	○	○
	42	泉佐野 南海本線	H22	○	○
	43	吉見ノ里 南海本線	H22	○	○
計 画 的 市 街 地	1	千里NT 戸建住宅地 236ha	H22		○
	2	泉北NT 区域内戸建住宅地 322ha	H22		○
	3	ときわ台 豊能町東ときわ台 51ha	H22		○
	4	狭山NT 大阪狭山市西山台 70ha	H22		○
	5	イートピア長野 河内長野市大矢船北町、大矢船中町、大矢船南町 62ha	H22		○
	6	第2阪南ネオポリス 河南町大宝 56ha	H22		○
	7	二色浜パークタウン 貝塚市二色 51ha	H22		○
	8	田原 四條畷市田原台 127ha	H22		○
	9	高槻・阿武山 高槻市大和 54ha	H22		○

2. 調査結果の概要

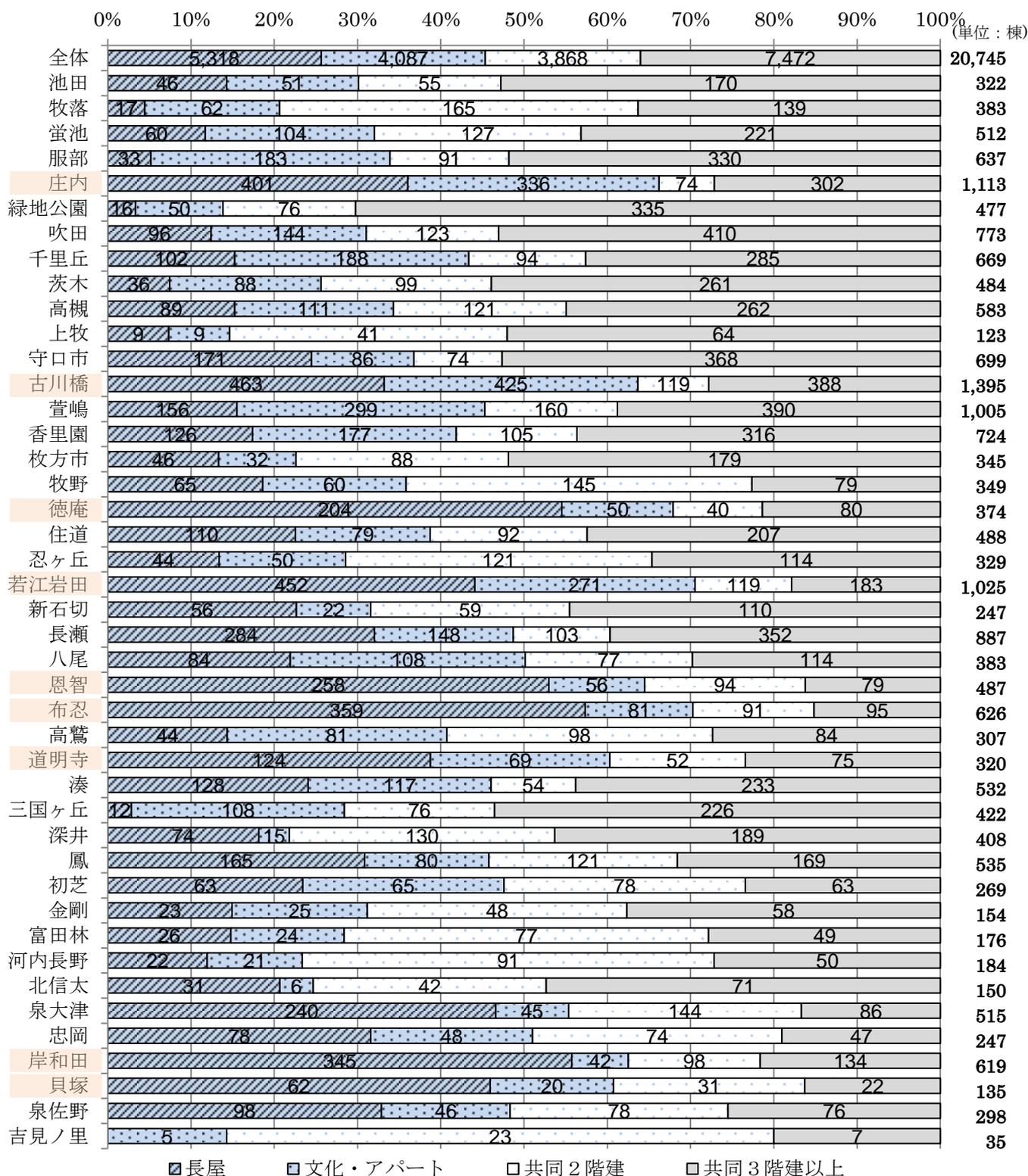
2-1 民間賃貸住宅における空き家の実態 【現場調査（悉皆調査）より】

■調査棟数・住宅タイプ

全体で 20,745 棟の民間賃貸住宅について調査を行った。

住宅タイプ別に見ると、「共同3階建て以上」が 7,472 棟（36.0%）と最も多く、次いで「長屋」5,318 棟（25.6%）、「文化・アパート」4,087 棟（19.7%）、「共同2階建て以下」3,868 棟（18.6%）となっている。

庄内地区や古川橋地区、若江岩田地区など、「長屋」及び「文化・アパート」が6割以上を占めている地区がある。

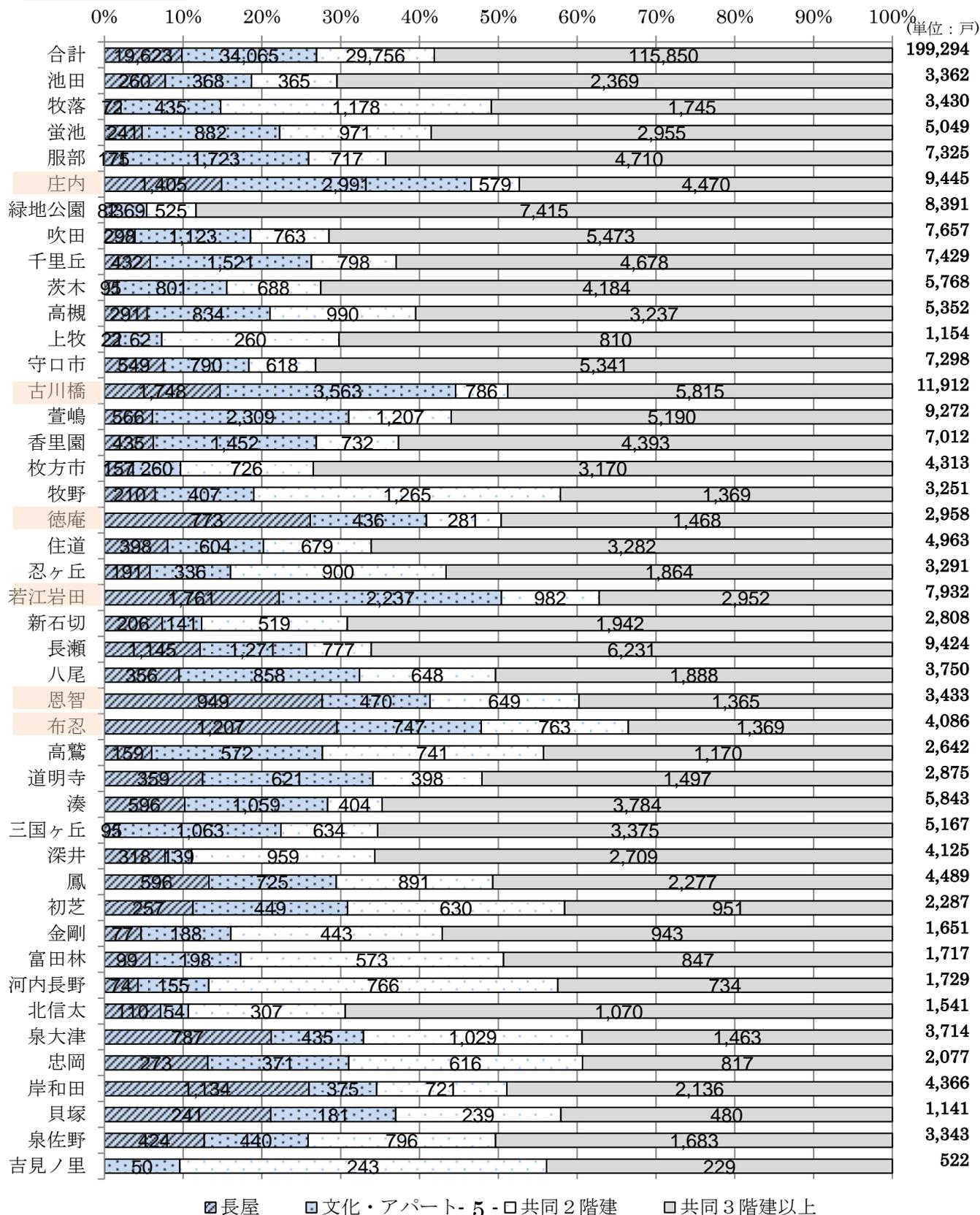


■調査戸数・住宅タイプ

調査戸数は、199,294戸である。

住宅タイプ別に見ると、「共同3階建て以上」が115,850戸(58.1%)と最も多く、次いで、「文化・アパート」34,065戸(17.2%)、「共同2階建て以下」29,756戸(14.9%)、「長屋」19,623戸(9.8%)となっている。

庄内地区や古川橋地区、若江岩田地区など、「長屋」及び「文化・アパート」が4割以上を占めている地区がある。



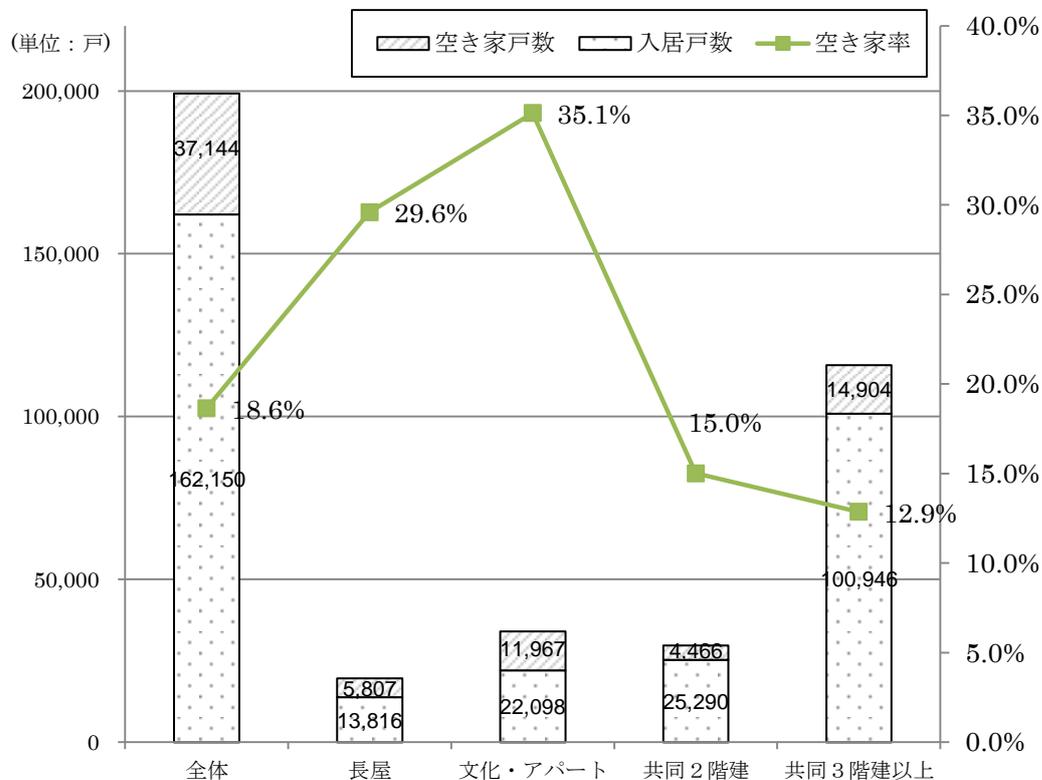
■長屋 □文化・アパート □共同2階建 □共同3階建以上

①住宅タイプ別の空き家率

今回調査した 199,294 戸のうち空き家は 37,144 戸（空き家率 18.6%）となっている。

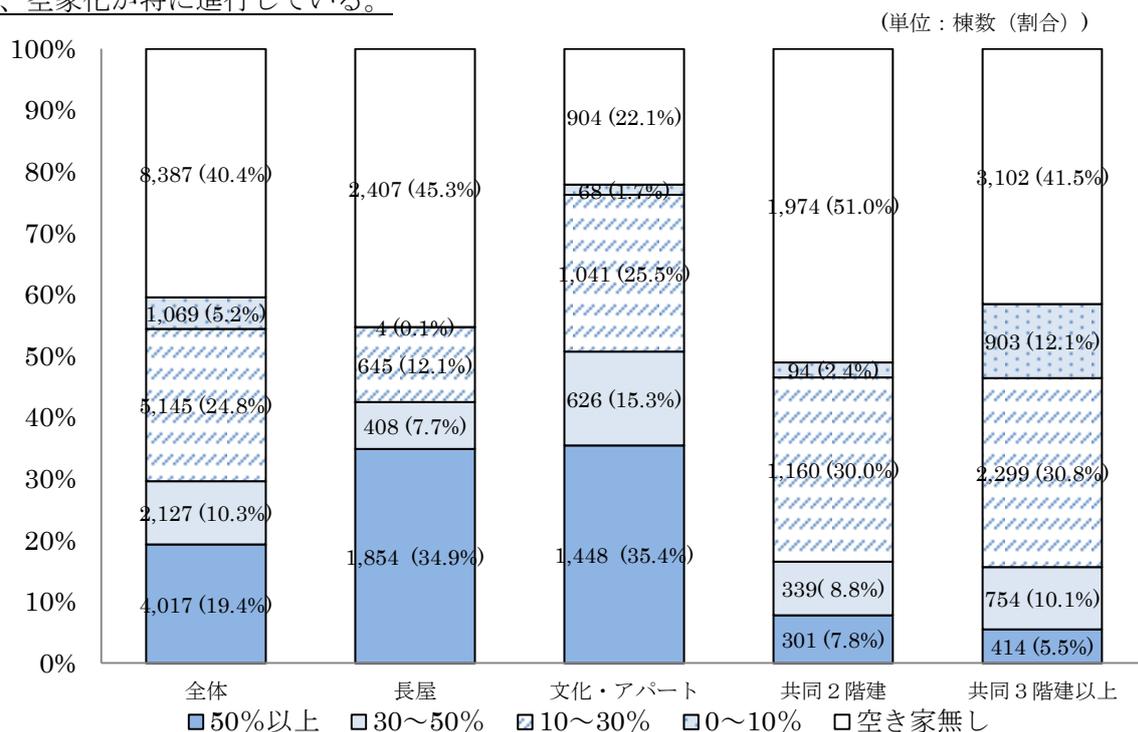
住宅タイプ別に空き家率をみると、「文化・アパート」で 35.1%と最も高く、次いで「長屋」が 29.6%となっている。

また、共同住宅 3 階建て以上は、空き家率は低いものの、空き家戸数 14,904 戸と最も多い。



②住宅タイプ・空き家率別の棟数

全体の傾向として、「空き家なし」の住棟が 40.4%と最も多いものの、「50%以上」が 19.4%を占めている。住宅タイプ別にみると、長屋及び文化・アパートでは、「50%以上」が 35%を占めており、空家化が特に進行している。



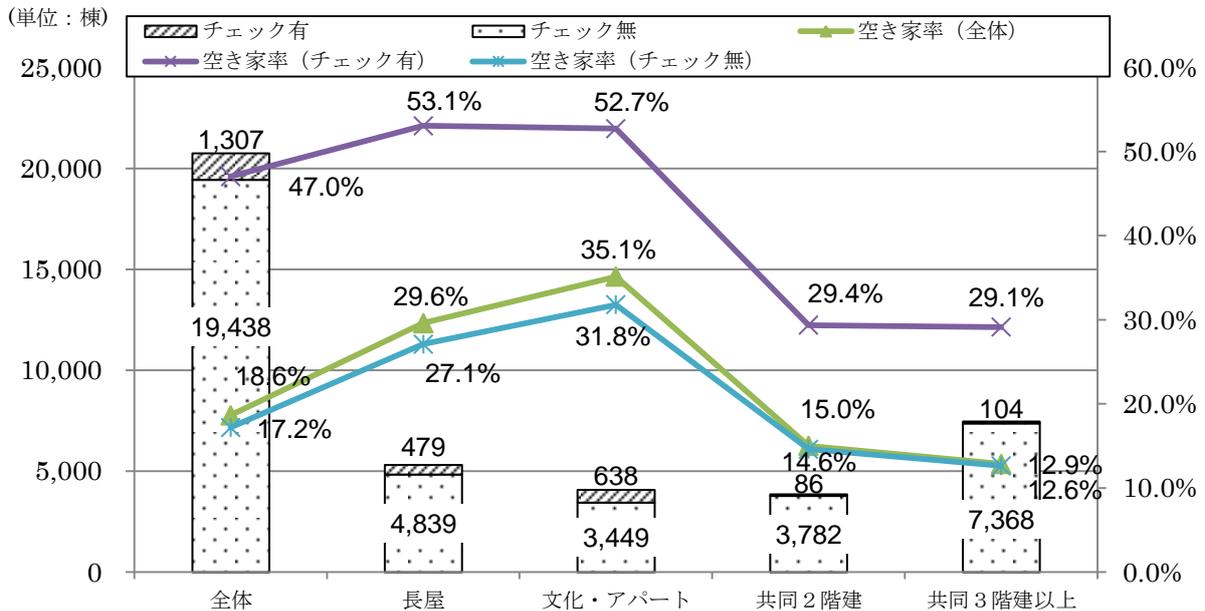
③住宅タイプ・外観管理状況のチェックの有無別の空き家率

外観（腐朽破損の程度）・管理状況についての3項目（※）のいずれかにチェックされた、課題のある物件は1,307棟あり、住宅タイプ別に見ると、長屋で479棟、文化・アパートで638棟の合計1,117棟あり、全体の85%を占めている。

また、「チェック有（＝課題有）」の住宅における空き家率は47.0%であり、「チェック無（＝課題無）」における空き家率17.2%と比較すると極めて高い値となっている。

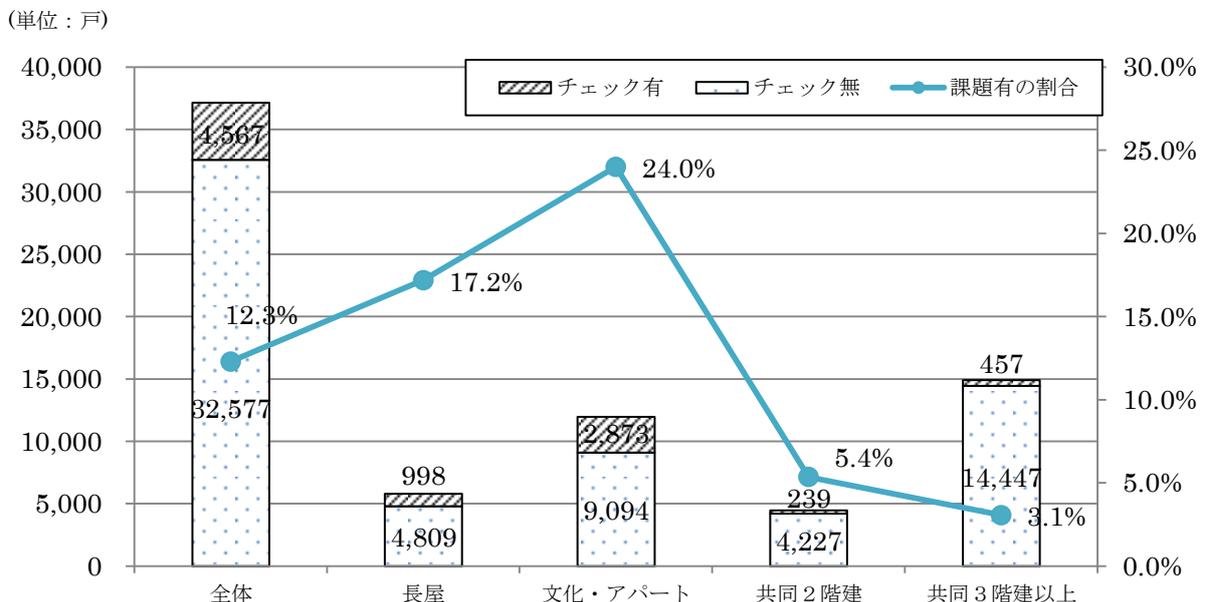
特に、長屋、文化・アパートでは、「チェック有（＝課題有）」における空き家率がそれぞれ約53%と極めて高い。

- （※）外観（腐朽・破損の程度）・管理状況の調査項目
- ① 外壁・柱・屋根等の主要な構造部分に、ひび割れや剥がれ、著しい汚れ等がある
 - ② 共用部分の手すりや廊下の電球、窓ガラス等の設備が破損している
 - ③ 廊下・階段等にゴミやチラシが散在し、日常的に清掃されている様子がうかがえない



④空き家における課題チェックの有無

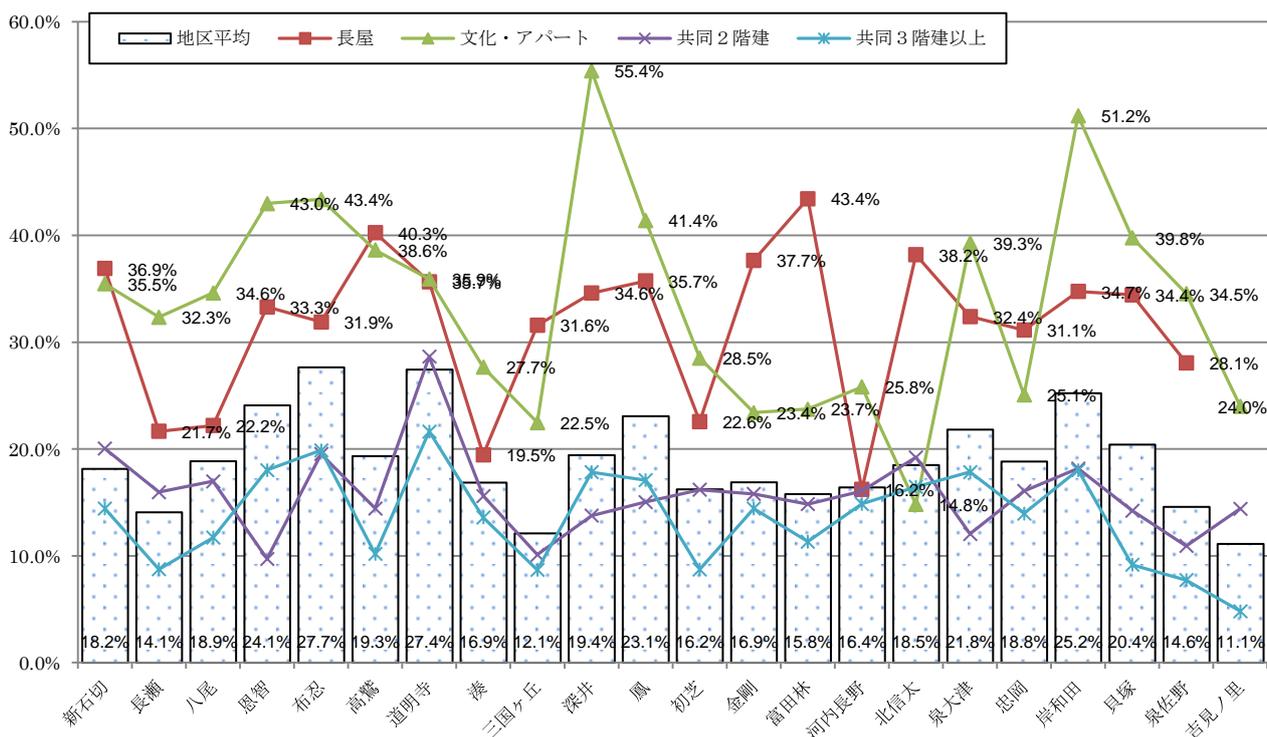
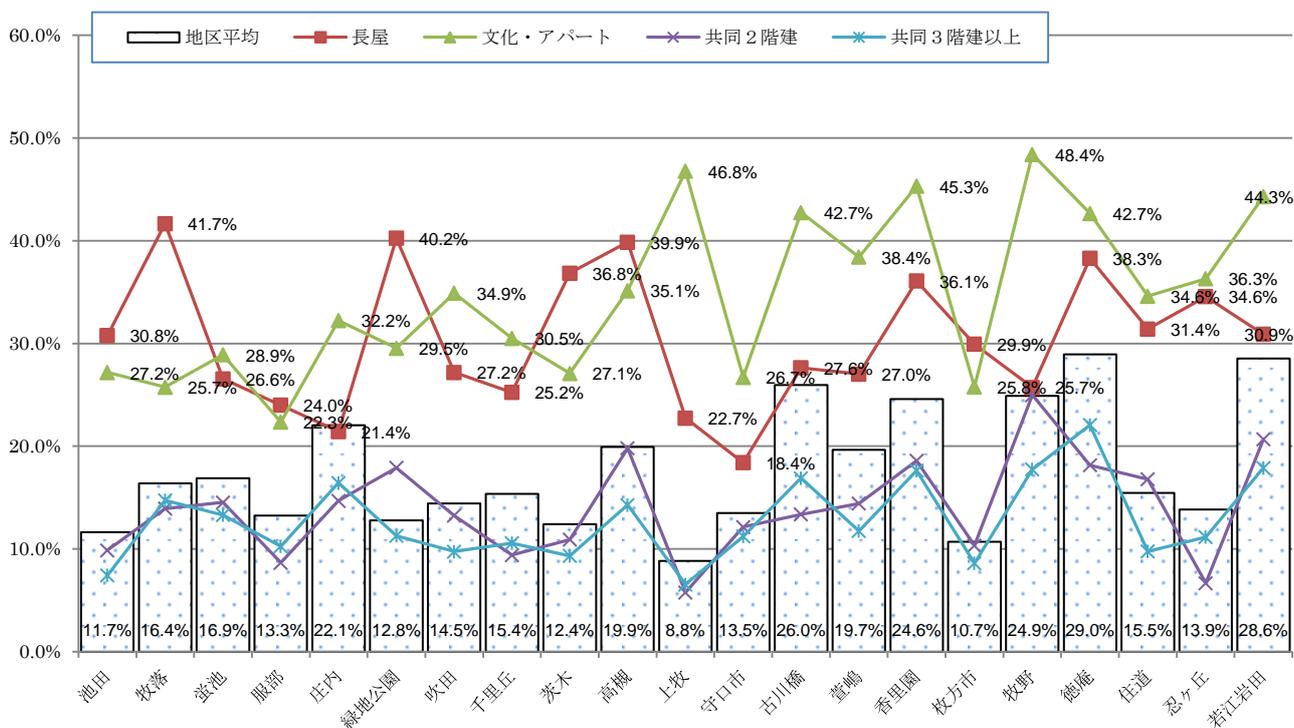
課題チェックの有無について、空き家に着目してみると、空き家のうち12.3%、4,567戸が「課題チェック有」となっており、「文化・アパート」では24.0%、2,873戸と比率・戸数とも最も多く、次いで「長屋」で17.2%、998戸となっている。



⑤地区別・住宅タイプ別の空き家率

地区別に空き家率をみると「徳庵（29.0%）」で最も高く、次いで「若江岩田（28.6）%」、「布忍（27.7%）」、「道明寺（27.4%）」となっている。最も低いのは、「上牧（8.8%）」で、次いで「枚方市（10.7%）」、「吉見ノ里（11.1%）」となっている。

また、各地区とも、長屋及び文化・アパートの空き家率が高い傾向にある。

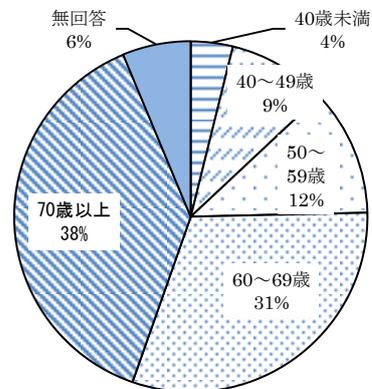


【所有者アンケート調査より】

現地調査した住宅のうち、民間賃貸住宅（共同住宅）の所有者に対し、アンケート調査を行った。
空き家所有者 1,107 名（平成 21 年度:625 名、平成 22 年度:482 名）からの回答結果は以下のとおり。

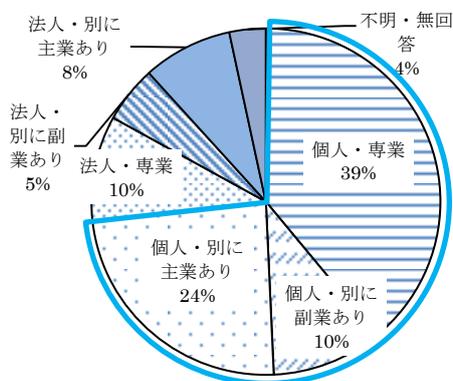
①経営者の年齢（平成 21 年度調査より）（N=625）

「70 歳以上」が 38% と最も多く、次いで「60～69 歳（31%）」、「50～59 歳（12%）」となっている。



②経営体制（平成 21 年度調査より）（N=625）

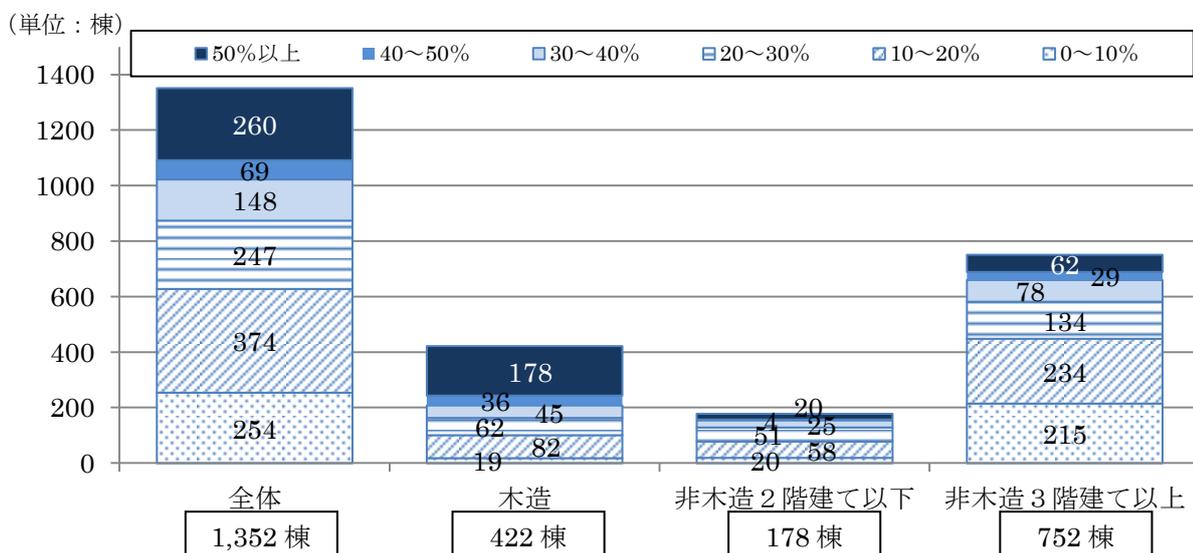
「個人」で経営している人が全体の 73% を占めており、「個人で経営し、かつ賃貸住宅経営を主業（副業ありを含む）とする人」が 49% と約半数を占めている。



③住宅タイプ別空き家率の分布（対象棟数 1,352 棟 不明・無回答の 92 棟除く。）

空き家率は、全体では「10～20%」が最も多く、374 棟（27.7%）、次いで「50%以上」が 260 棟（19.2%）となっている。

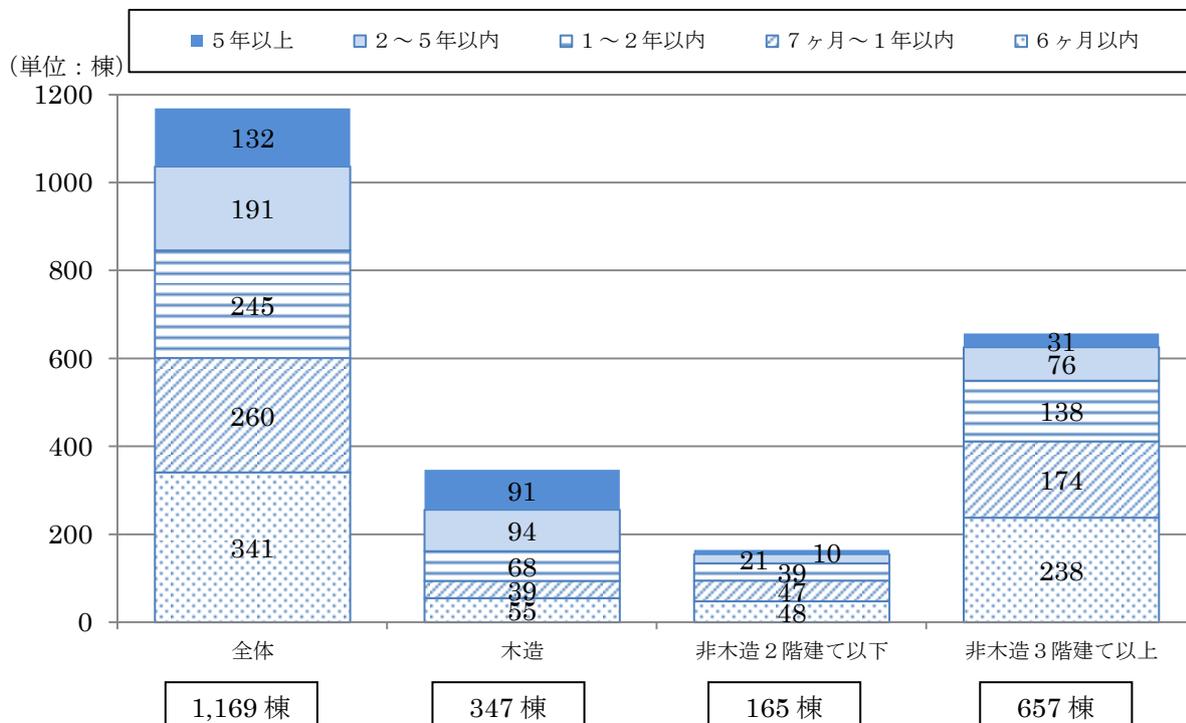
非木造 3 階建て以上では、空き家率「0～10%」「10～20%」が比較的多いが、木造では、「50%以上」が最も多く、178 棟（42.2%）となっている。



④住宅タイプ別の最長空き家期間（対象棟数 1,169 棟 不明・無回答の 275 棟除く。）

最長空き家期間は、全体では「6ヶ月以内」が最も多く、341棟で約29%を占め、次いで「7ヶ月～1年以内」が260棟で約22%を占めている。

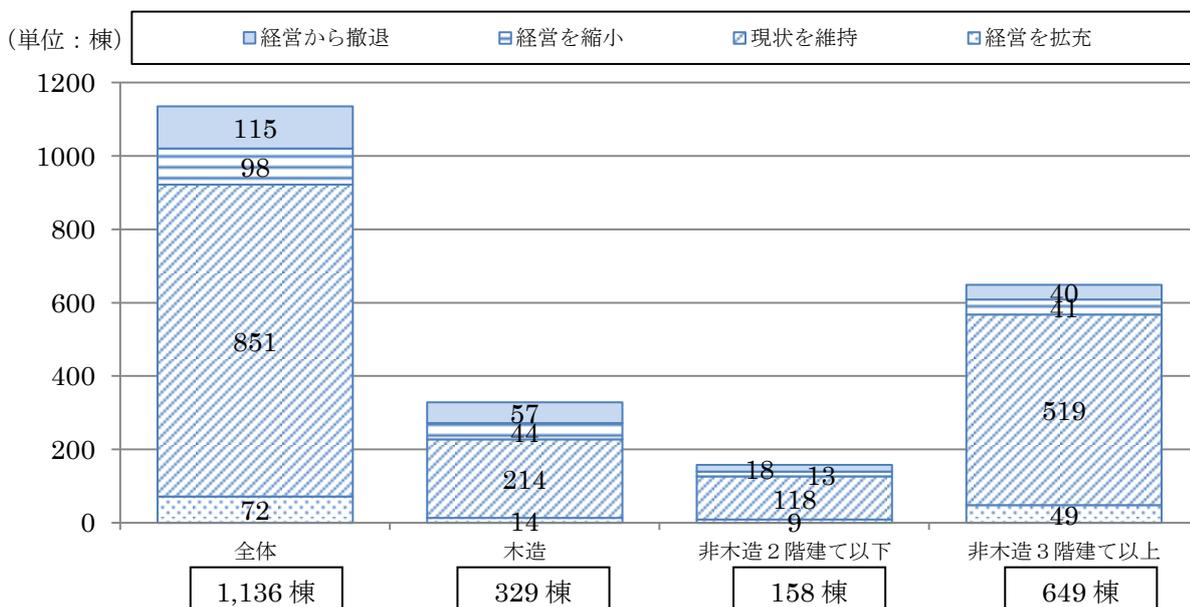
住宅タイプ別に見ると、木造では、「2～5年以内」が最も多く、94棟、27.1%となっている。また、「5年以上」空き家となっている住宅も91棟、26.2%を占めている。



⑤今後の賃貸住宅の経営について（対象棟数 1,136 棟 不明・無回答の 308 棟除く。）

今後の賃貸住宅の経営については、「現状を維持」が851棟、74.9%と最も多いが、「経営から撤退」も115棟、10.1%程度ある。

特に木造では、「経営を縮小」が44棟、13.4%、「経営から撤退」が57棟、17.3%と、他の住宅タイプ比較して高い傾向となっている。



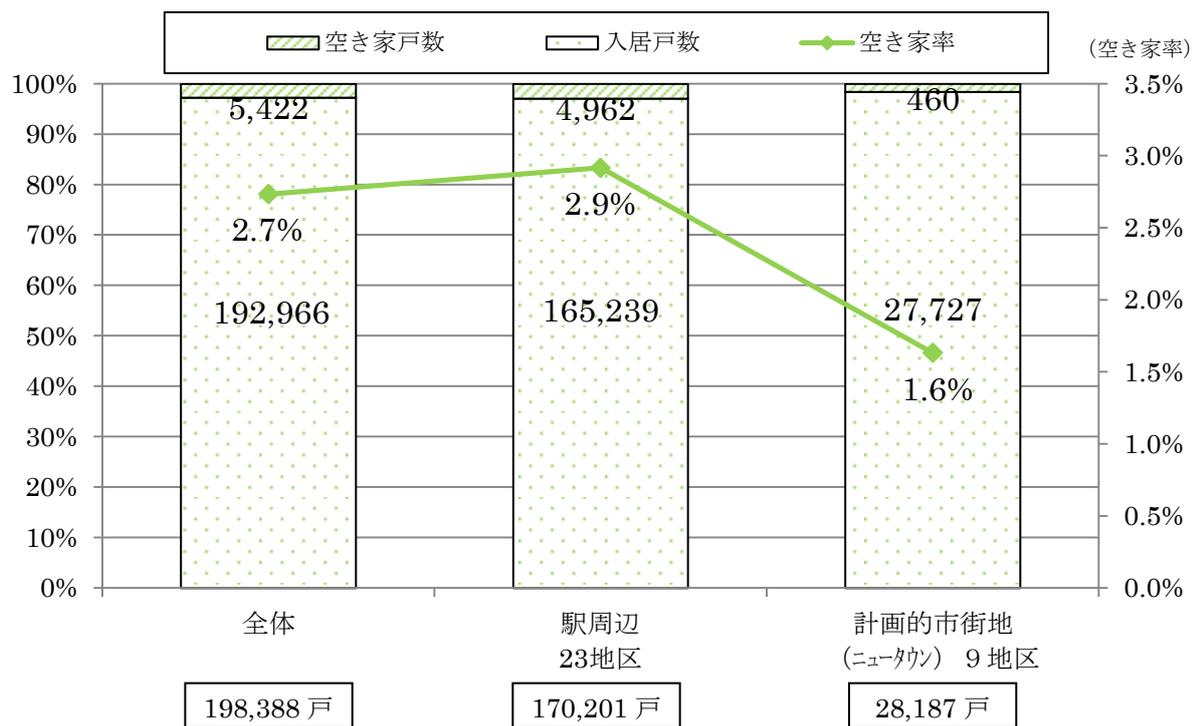
2-2 戸建て住宅における空き家の実態

【現場調査（悉皆調査）より】

①調査戸数・全体の空き家の傾向

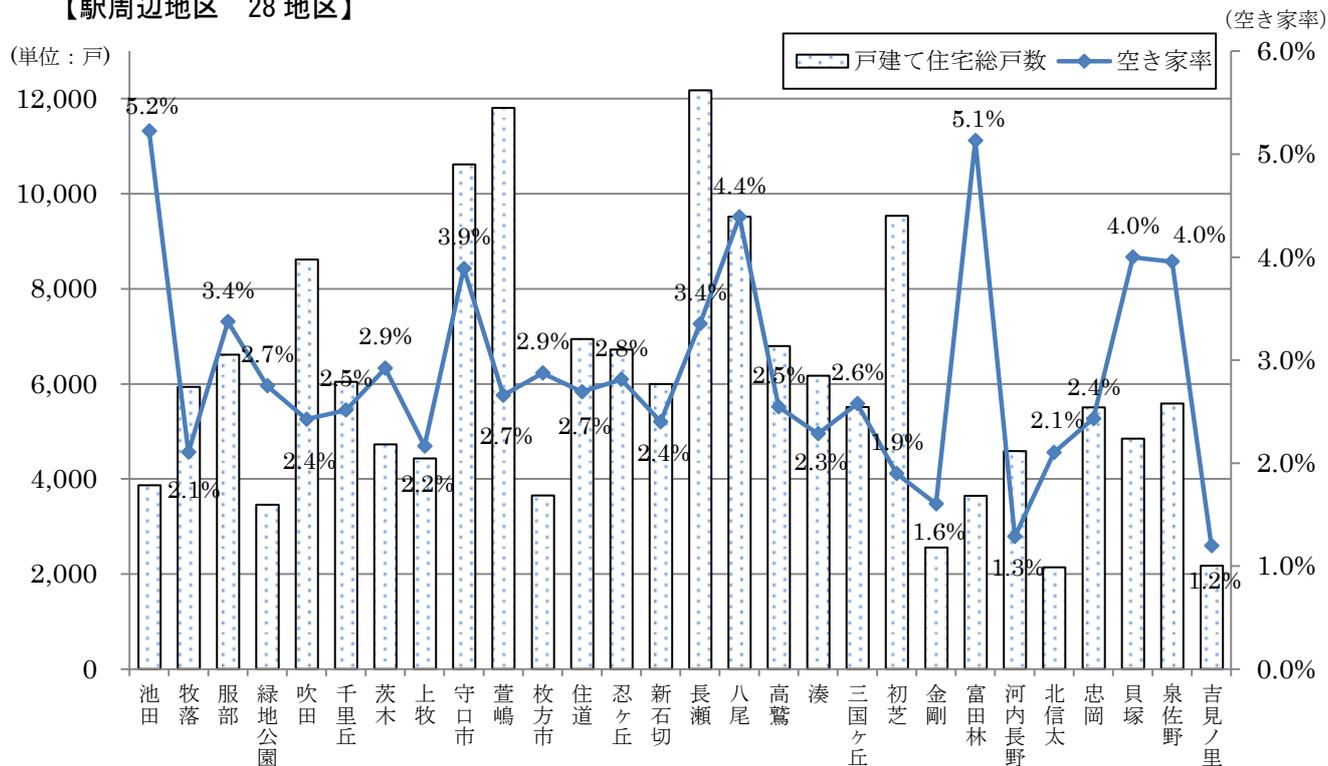
全体で198,388戸の戸建て住宅について調査を行った。全体の空き家は5,422戸、空き家率2.7%となっている。

空き家率は、駅周辺地区（空き家率2.9%）のほうが、計画的市街地（空き家率1.6%）と比較して高い。

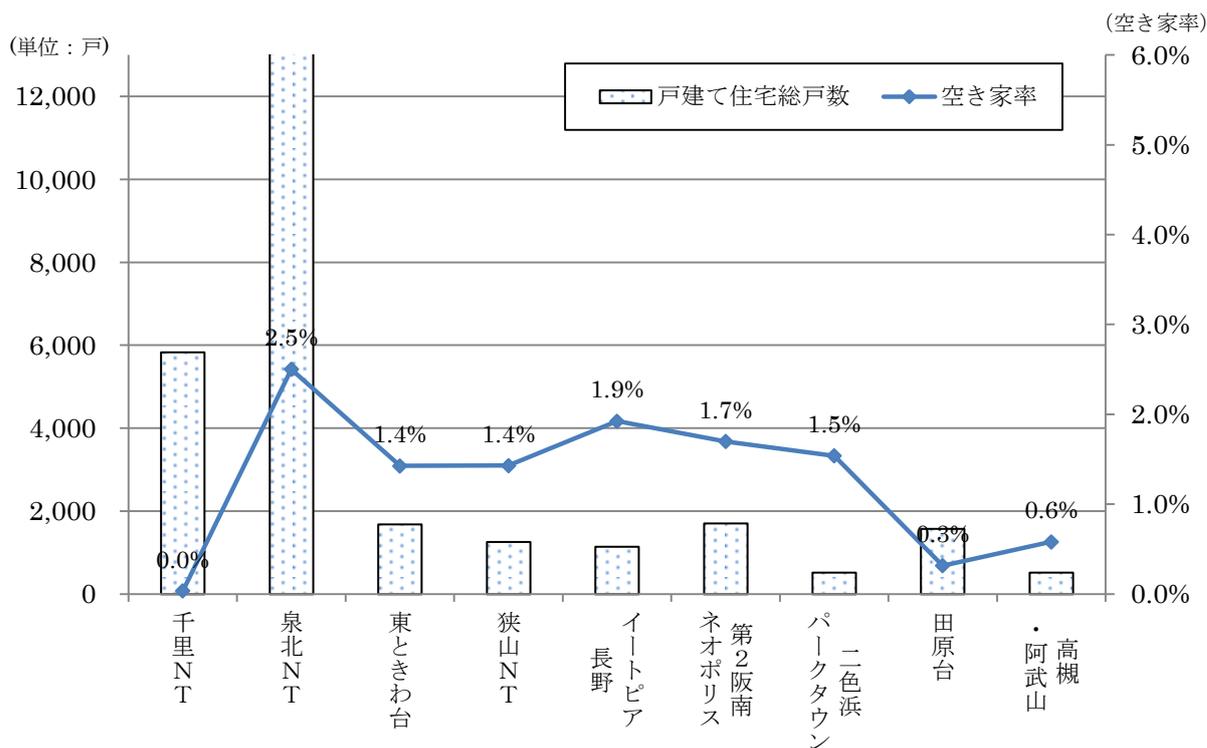


(参考) 地区別の空き家率

【駅周辺地区 28地区】



【計画的市街地（ニュータウン） 9地区】



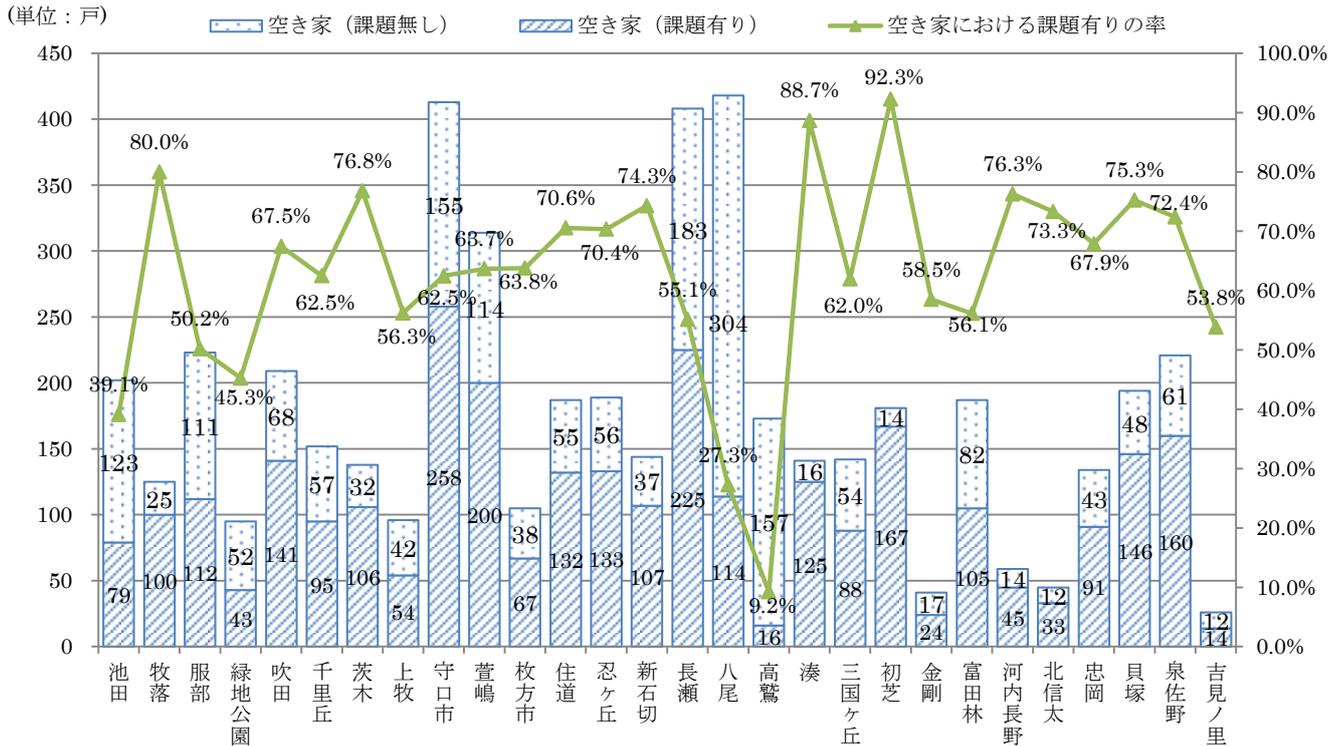
②空き家における課題等の有無

空き家について課題等（※）の有無をみると、駅周辺地区では空き家のうち60.1%が、計画的市街地では空き家のうち70.0%が何らかの課題を有している状態となっている。

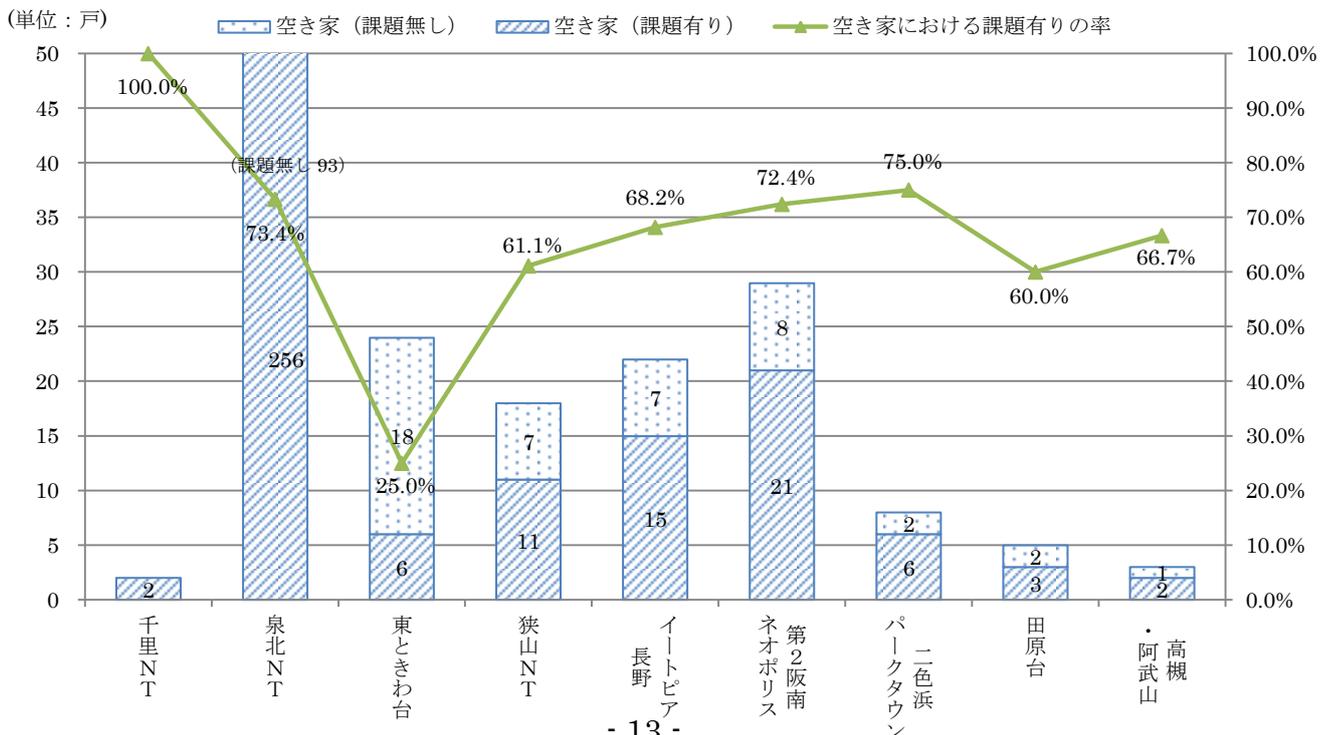
地区によっては、空き家のうち80~90%が課題有りとなっている地区もある。

- （※）課題等
 ① 表札がない
 ② 外壁・柱・屋根等の主要な構造部分に、ひび割れや剥がれ、著しい汚れ等がある
 ③ 草が生え、日常的に管理されている形跡がない

【駅周辺地区 28地区】（空き家における課題有りの率平均：60.1%）



【計画的市街地（ニュータウン） 9地区】（空き家における課題有りの率平均：70.0%）



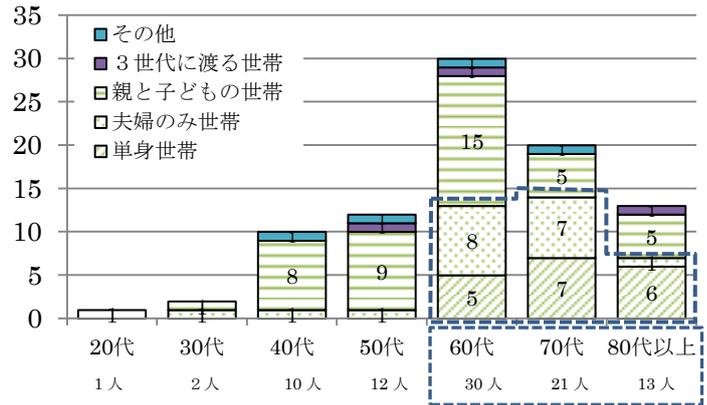
【所有者アンケート調査より】(N=120)

①所有者の属性（無回答の31を除く）

所有者の年齢を見ると、60代が30人と最も多く、次いで70代21人、80代以上13人と続く。

年代別の世帯類型では、「親と子どもの世帯」が最も多いが、60代以上になると、「単身世帯」や「夫婦のみ世帯」の割合が大きくなっている。

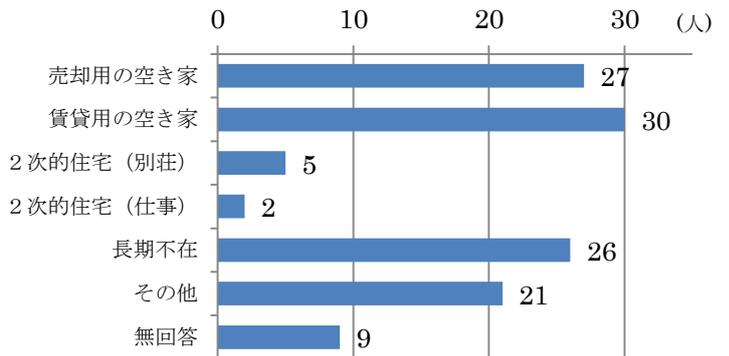
(単位：人)



②空き家の利用形態

「賃貸用の空き家」として所有している者が30人と最も多く、次いで「売却用の空き家」(27人)、「長期不在」(26人)、「その他」(21人)となっている。

「その他」の内訳としては、「今後入居するなど活用予定あり」、「物置等として利用」、「活用予定がない等のため空き家のまま」といった回答が見られた。

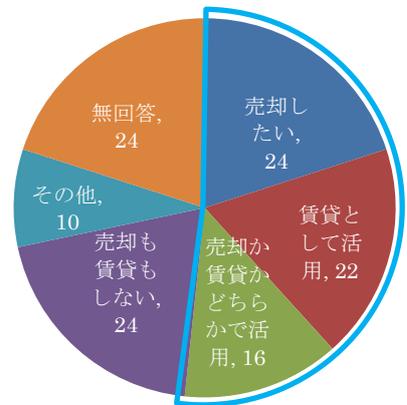


③今後の活用意向

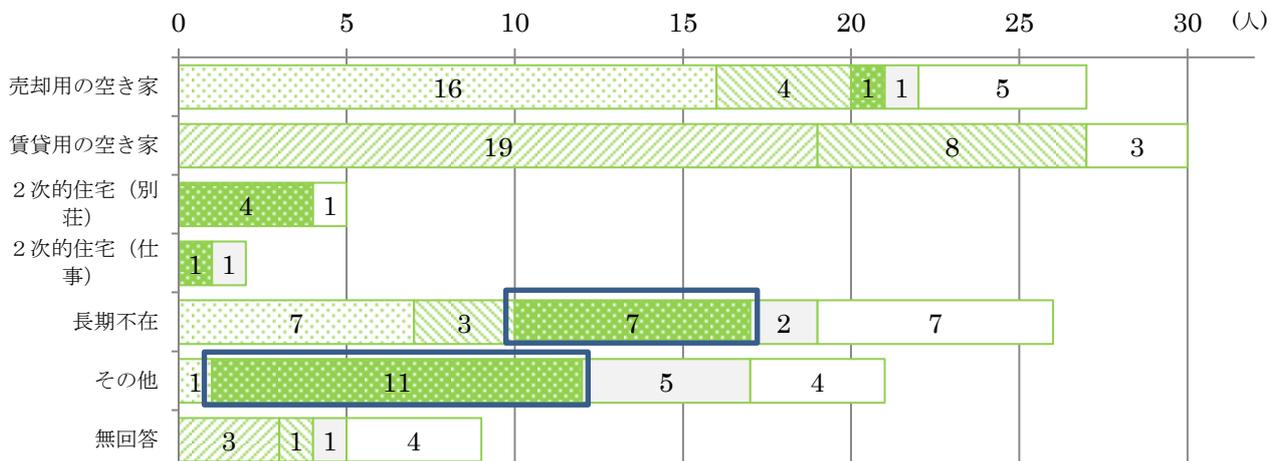
今後の空き家活用について、「売却したい」、「賃貸として活用」、「売却か賃貸かどちらかで活用」など何らかの活用を考えている所有者は62人で全体の半数程度となっている。

一方で、「売却も賃貸もしない」所有者が24人で全体の2割を占める。

現在の空き家の利用形態が「長期不在」や「その他」では、「売却も賃貸もしない」意向の所有者が多い。

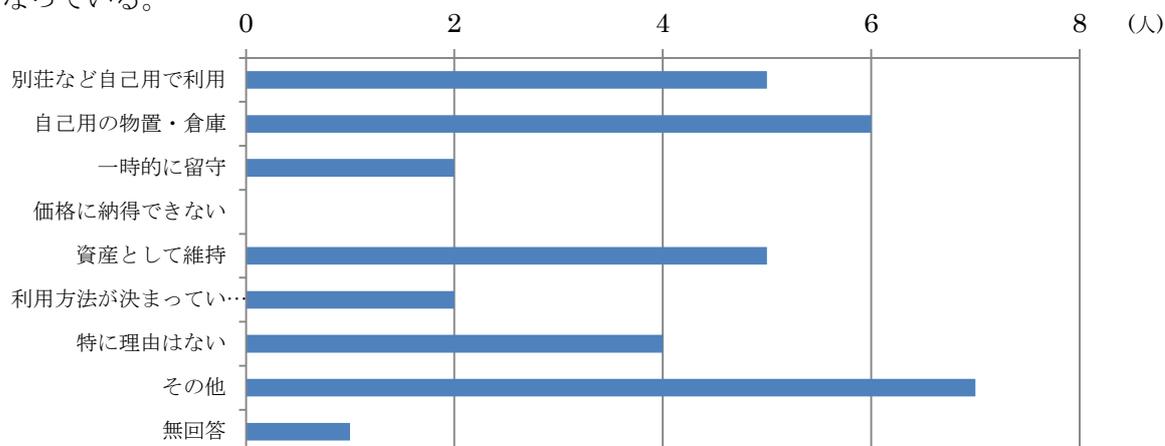


□売却したい □賃貸として活用 □売却か賃貸かどちらかで活用 □売却も賃貸もしない □その他 □無回答



④売却も賃貸もしない理由（n=24、複数回答）

今後の活用意向において、「売却も賃貸もしない」と回答した所有者にその理由をたずねたところ、「自己用の物置・倉庫として利用」が最も多く、次いで「別荘など自己用で利用」、「資産として維持」となっている。



3. 調査結果のまとめ

◆ 戸建て住宅と比べ、民間賃貸住宅における空き家率が圧倒的に高い。

- ・民間賃貸住宅における空き家率：18.6%
- ・戸建て住宅における空き家率：2.7%

◆ 民間賃貸住宅では、特に「長屋」及び「文化・アパート」において、空き家率が高く、かつ外観・管理状況に課題のある空き家が多い。

- ・住宅タイプ別の空き家率
「文化・アパート（35.1%）」、「長屋（29.6%）」、「共同2階建て以下（15.0%）」、「共同3階建て以上（12.9%）」
- ・外観・管理状況の課題のある空き家の割合
「文化・アパート（24.0%）」、「長屋（17.2%）」、「共同2階建て以下（5.4%）」、「共同3階建て以上（3.1%）」

◆ 民間賃貸住宅のうち、「共同住宅3階建以上」は、空き家率は最も低いものの、空き家のボリュームは最も多い。

- ・住宅タイプ別の空き家戸数
「文化・アパート（約0.6万戸）」、「長屋（約1.2万戸）」、「共同2階建て以下（0.4万戸）」、「共同3階建て以上（1.5万戸）」

◆ 戸建て住宅の空き家率は、計画的市街地より、駅周辺地区のほうが高い傾向にある。

- ・駅周辺地区における空き家率：2.9%
- ・計画的市街地における空き家率：1.6%

◆ 戸建て住宅の空き家のうち、6割程度が外観・管理上の課題を抱えている。

◆ 民間賃貸住宅及び戸建て住宅の空き家とも、経営者又は所有者は、7割程度が60歳以上となっている。