

平成26年6月24日
大阪府住宅まちづくり審議会課題検討部会資料

おおさかQネット 「空き家利活用」「住み替え意向」に関するアンケート 調査結果概要

平成26年6月
大阪府 住宅まちづくり部

目 次

1. インターネット調査の概要	.....	3
2. 調査結果の概要	.....	4
3. 所有者の概況	.....	5
4. 空き家の概況	.....	6
5. 空き家の管理状況	.....	7
6. 空き家管理サービスに対するニーズ等	.....	8
7. 空き家の除却	.....	9
8. 空き家の利活用意向	.....	10
9. 空き家を利活用したくない・できない理由	.....	11
10. 空き家を売却・取得する場合の望ましい状態	.....	12
11. インспекション等の制度の認知度及び活用に関する興味	.....	13
12. 空き家所有者が行政に期待するサービス	.....	14

1. インターネット調査の概要

(1) 調査の目的

空き家の利活用や適正な管理を促進していくうえで、供給側である「空き家所有者」と需要者となる「住み替え意向者」の意識をさぐり、供給側、需要側のそれぞれにとっての問題や課題を明らかにし、今後の施策展開を考える資料とする。

(2) 調査の方法

大阪府クイック・リサーチ「おおさかQネット」を活用したインターネットアンケート調査

(3) 実施期間

平成26年1月22日(水)から平成26年1月28日(火)の7日間

(4) 回答者数

空き家利活用 : 1,790名 / 2,620名 (回答率 68.3%) うち空き家所有者は、125名
住み替え意向 : 1,771名 / 2,620名 (回答率 67.6%) うち住み替え意向者は、551名

(5) アンケート内容

空き家利活用 : 空き家の状態、利活用意向・懸念事項、管理の状況、除却意向など
住み替え意向 : 住み替え理由、住み替えを希望する住宅の建て方・取得方法、中古住宅を購入する際の懸念事項など

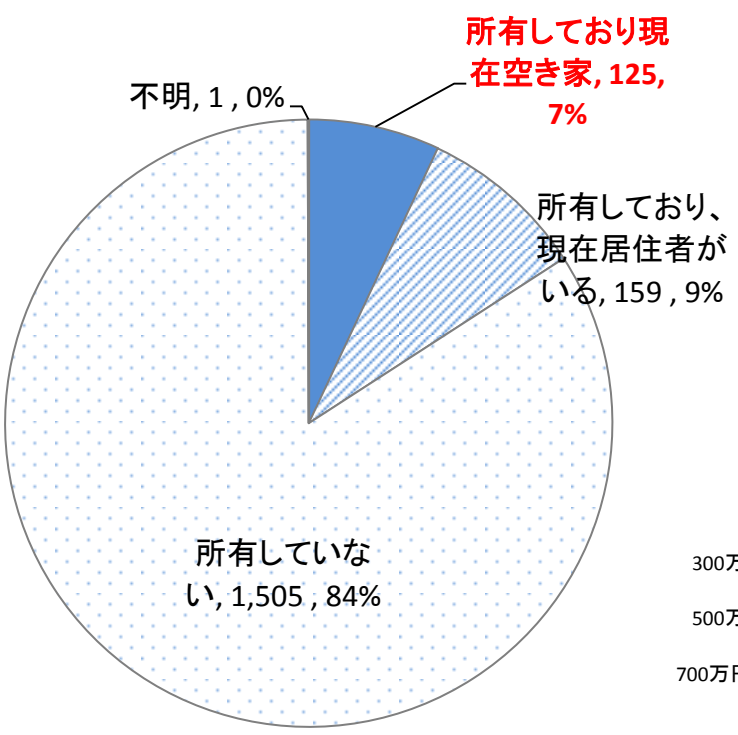
2. 調査結果の概要

- 回答者(約1,800名)のうち、空き家を所有している者は、125名で7%程度。空き家の建て方は、戸建住宅が最も多く8割近くを占める。また、築年数は「31年以上」が最も多く6割を占める。
- 空き家の管理状況は、「自分で管理」が65%、「業者が管理」は4%のみ。
- 「特に管理していない」が10%程度存在し、その理由として、「遠方である」「必要性を感じない」をあげる人が半数存在。
- 空き家管理サービスの利用については、関心は低く、費用負担を懸念する者が多い。
- 除却・解体については、「除却・解体する意向なし」が6割程度、「除却・解体を希望」が4割。
- 「除却・解体しない理由」として、「片付けが手間」という消極的理由とともに、「売却や賃貸を考えている」、「今後利用する可能性がある」といった積極的理由もみられる。
- 空き家の現在の活用状況は、「特に何もしていない」者が101件で、空き家所有者の8割以上を占める。
- 「特に何もしていない」者における今後の活用意向については、「何らかの利活用をしたい」と考えている者は45%、「いずれもしたくない・できない」とする者が51%ある。
- 利活用したくない・できない理由をみると、「賃貸」では、「一度貸し出すと返してもらうのが大変」がもっとも多く、ついで「今後自分などが利用するつもり」が続く。「売却」では、「今後自分などが利用するつもり」が最も多く、次いで「家財道具を片づけるのが手間」と消極的理由が続く。
- 空き家所有者が空き家を売却するときの望ましい状態として、「売主がほとんど修繕を行わず、購入者が自由にリフォームを実施できる状態」が最も多く、それに対応する中古住宅取得希望者では、「売主が売却前の修繕をほとんど行わず、周辺の中古住宅より低価格である住宅を購入」し、「購入後にリフォームを行うこと」に関する興味が高い。
- 空き家所有者が行政に期待する施策は、「相談窓口の設置」、「利活用マニュアルの策定」、「除却・改修費用補助」を求める声が多い。

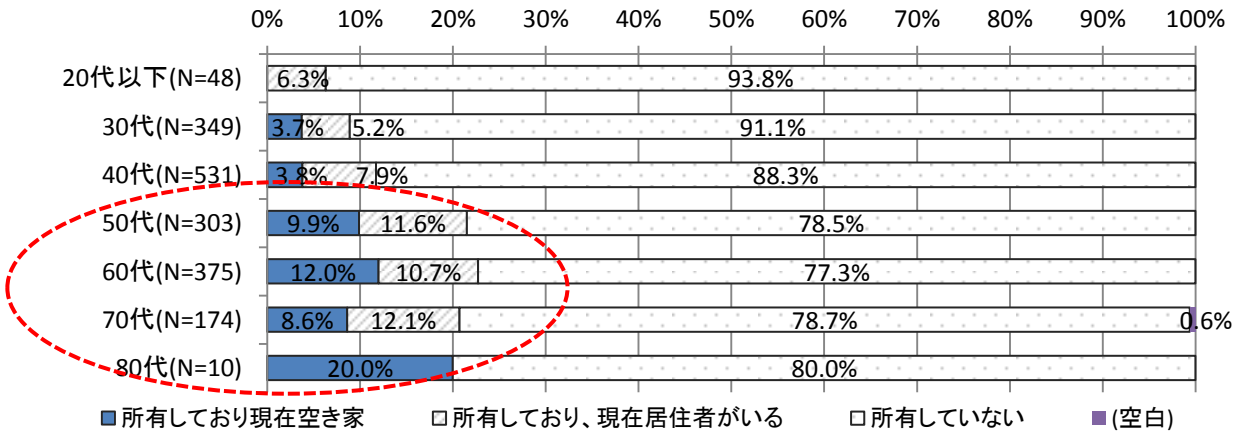
3. 所有者の概況

- 回答者(約1,800名)のうち、自身が住んでいる住宅以外に住宅を所有している者は、284件(16%)。うち、空き家を所有している者は125件(全体の7%)。
- 50代以上になると、現住居以外に住宅所有する者の割合が高くなり、各年代とも2割程度存在。
- 世帯年収別では、年収が1,000万円以上で、現住居以外に住宅を所有する者の割合が高くなる。

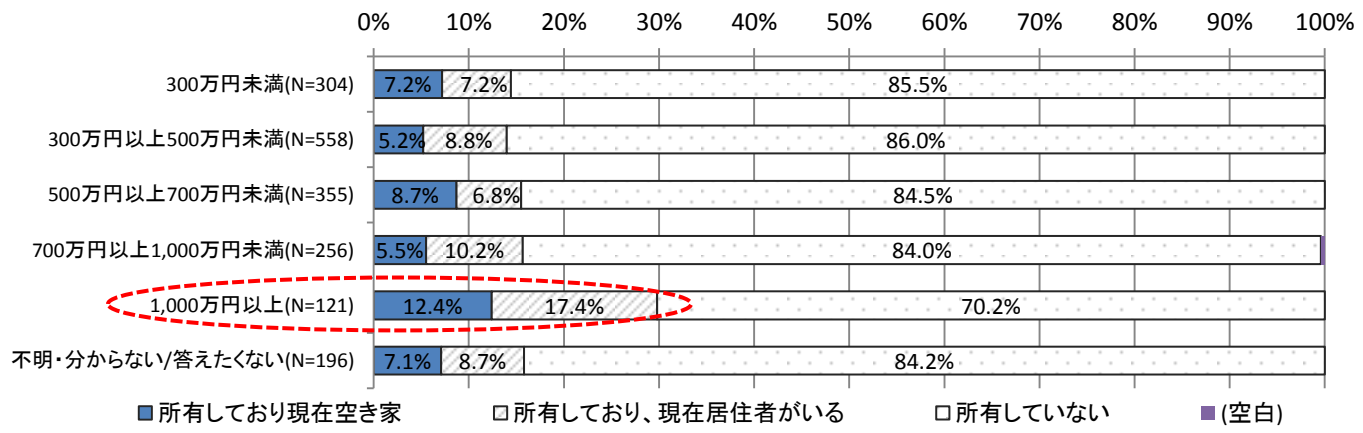
■現住居以外に所有する住宅の有無・居住者の有無 (N=1,790)



■現住居以外に所有する住宅の状況・所有者の年代 (N=1,790)



■現住居以外に所有する住宅の状況・所有世帯の年収 (N=1,790)

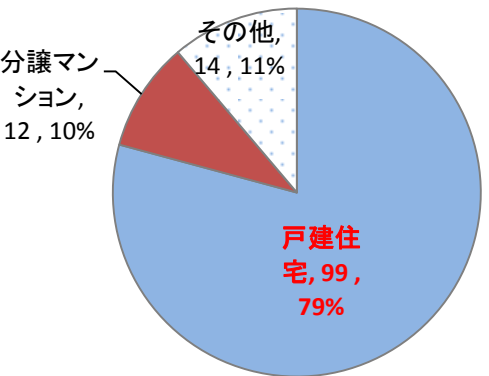


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

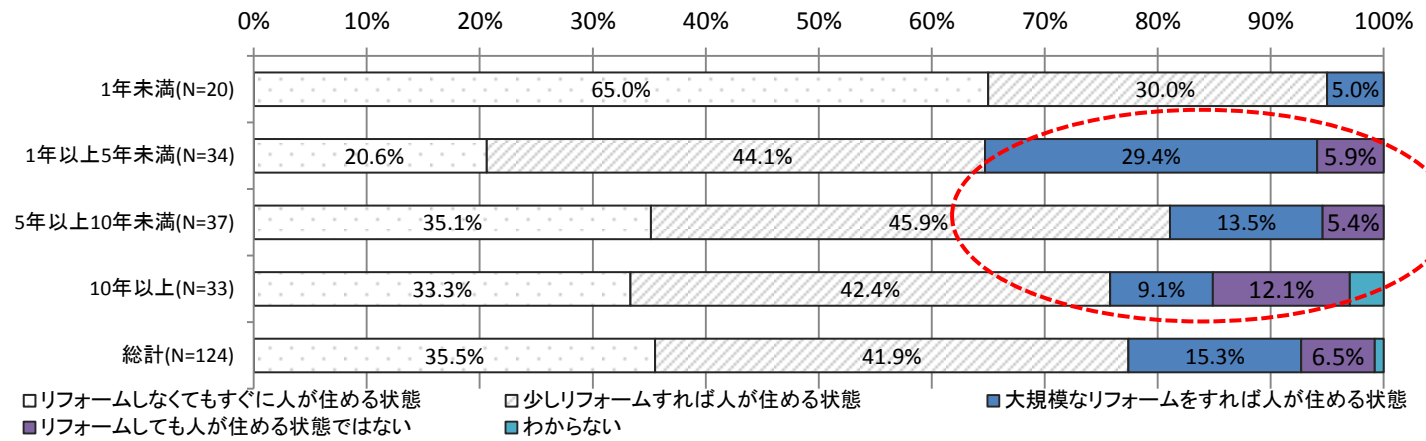
4. 空き家の概況

- 空き家の建て方は、戸建住宅が最も多く8割近くを占める。また、築年数は「31年以上」が最も多く6割を占める。
- 空き家の期間が「1年未満」のものは、「リフォームしなくてもすぐに人が住める」ものが6割以上を占める。空き家期間が1年以上となると、「大規模なリフォームが必要」や「リフォームしても住めない」割合が2～3割を占めるようになる。
- また築年数が31年以上になると、「大規模なリフォームが必要」や「リフォームしても住めない」割合が高くなる。

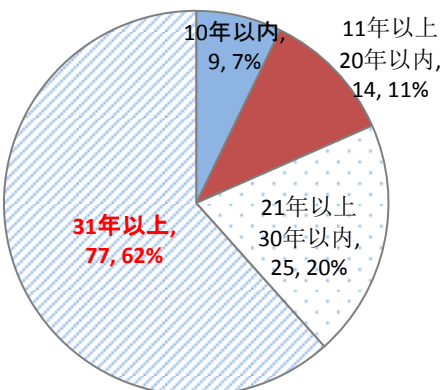
■ 空き家の建て方 (N=125)



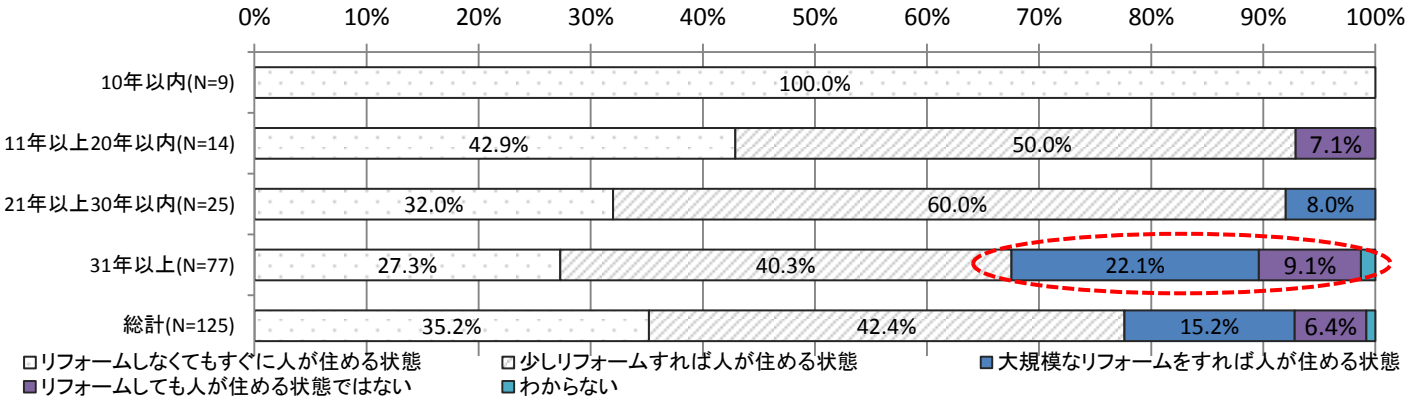
■ 空き家期間と空き家の状態 (N=124)



■ 空き家の築年数 (N=125)



■ 空き家の築年数と空き家の状態 (N=125)

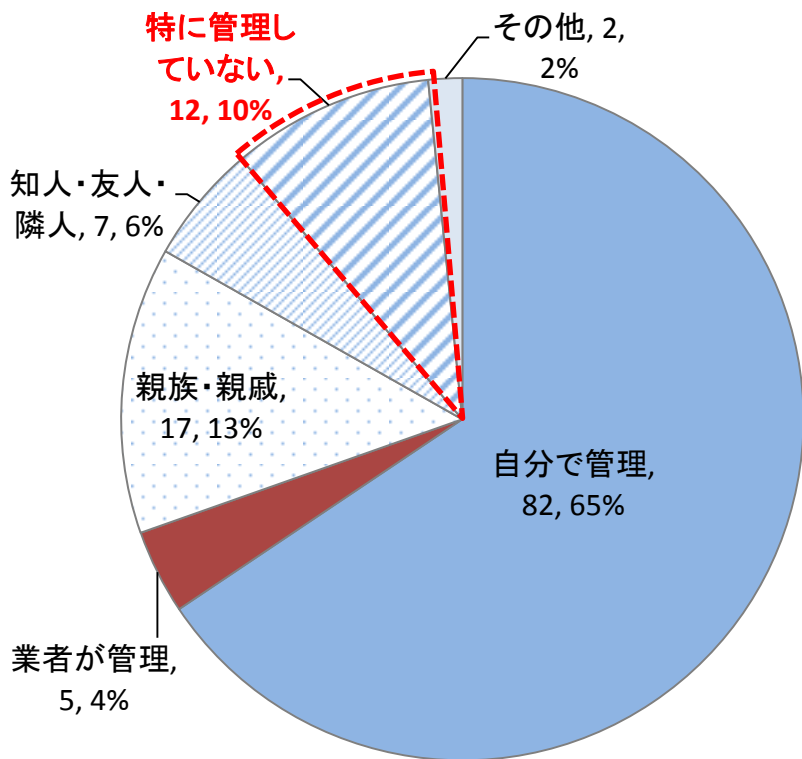


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

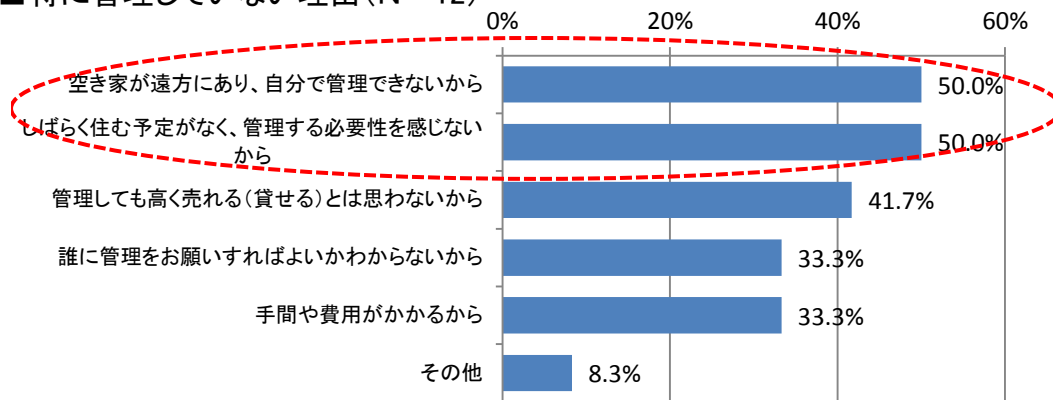
5. 空き家の管理状況

- 「自分で管理」が82件(65%)、「業者が管理」は5件(4%)のみ。
- 「特に管理していない」が12件(10%)。その理由は、「遠方である」「必要性を感じない」をあげる人が全体の50%であるが、「誰に管理をお願いすればよいかわからない」も33%存在する。
- 空き家の管理の内容として、「風通し」「郵便物の整理・処分」「草取り」を6割以上が実施。防犯確認、雨漏り等の確認も約半数を占める。水周り設備等の点検は3割程度にとどまっている。

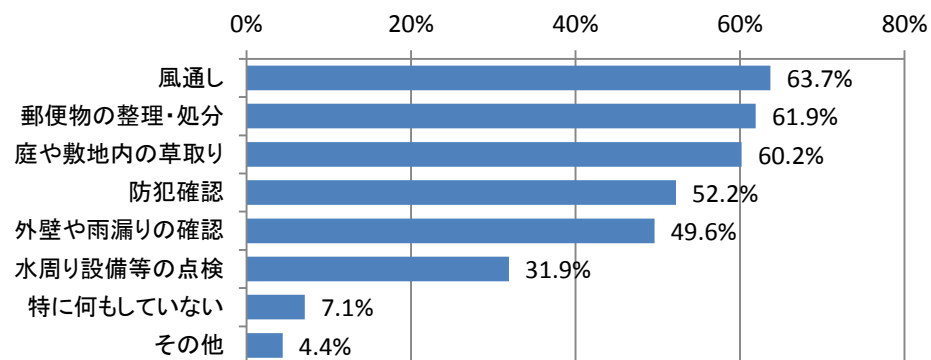
■ 空き家の管理状況 (N=125)



■ 特に管理していない理由 (N=12)



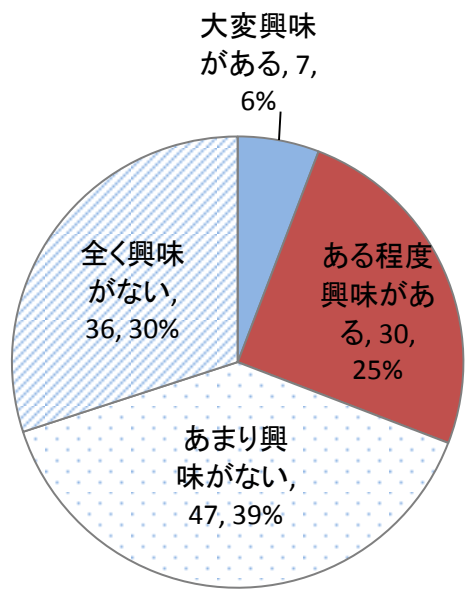
■ 空き家の管理の内容 (N=113)



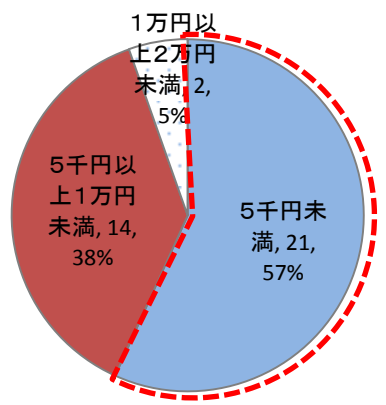
6. 空き家管理サービスに対するニーズ等

- 管理業者への委託について興味を持っているのは30%程度。39%が「あまり興味がない」、30%が「全く興味がない」と回答しており、関心が高いとはいえない。
- 管理費が5千円未満なら委託したいという回答が57%を占める一方で、現に管理を委託している者における委託金額は、5千円以上となっている。
- 管理を委託する場合の懸念事項としては、「支払費用の負担が大きい」が66%で圧倒的に多い。また、「サービス内容がよくわからない」「どのような事業者がいるのか分からない」といった管理サービスに関する情報不足に対する懸念もみられた。

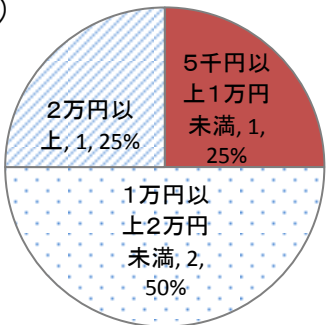
■ 空き家管理を業者に委託することについて (N=120)



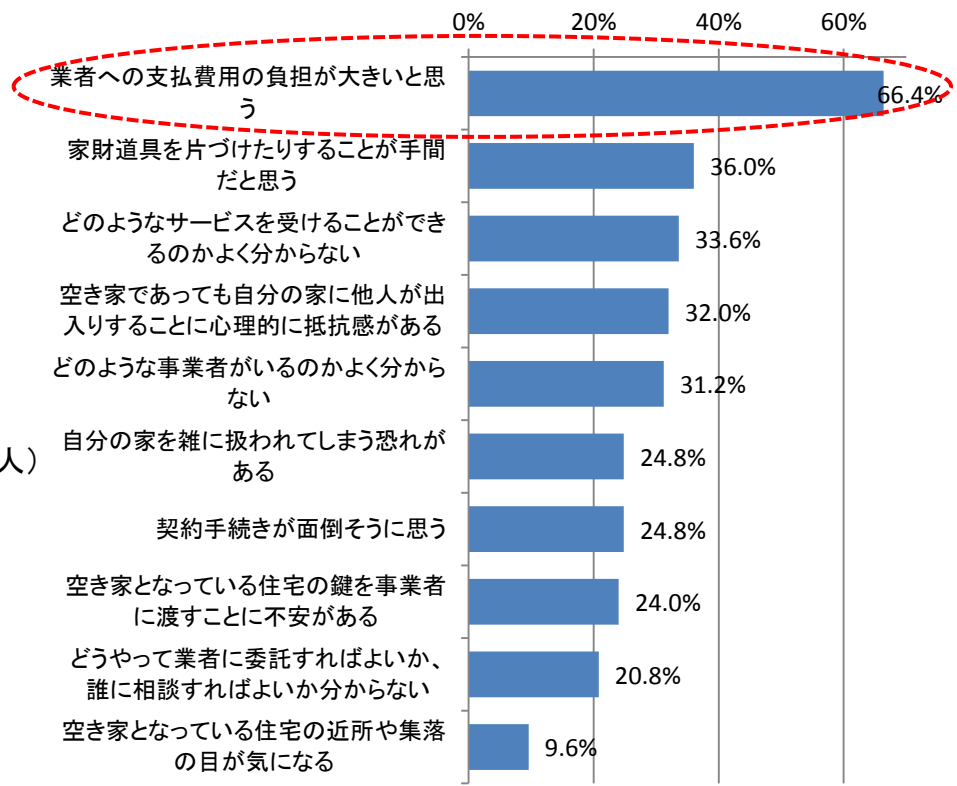
■ 業者への委託について委託したいと思う金額 (N=37)



■ 実際の委託金額 (現に委託している人) (N=4)



■ 管理を委託する場合の懸念事項 (N=125)

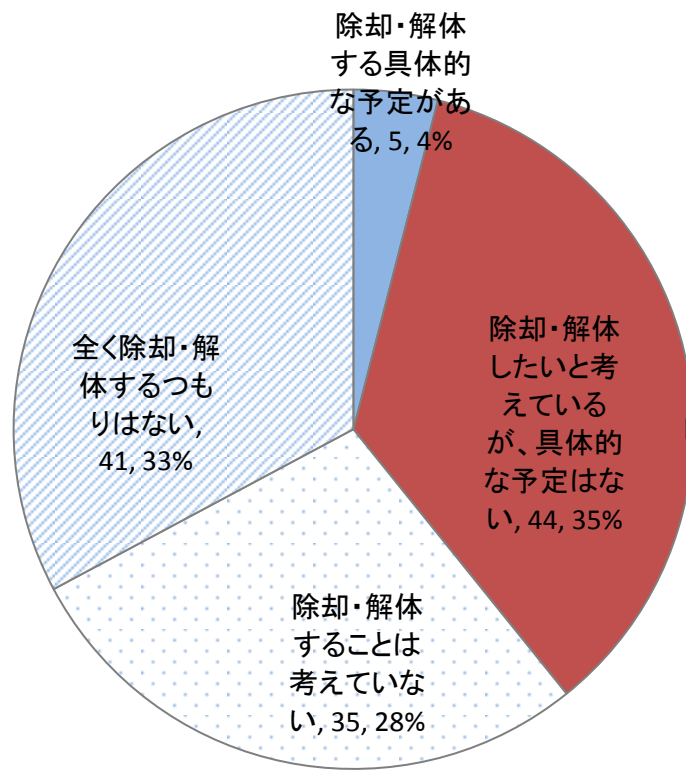


(資料)「おおさかQネット『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

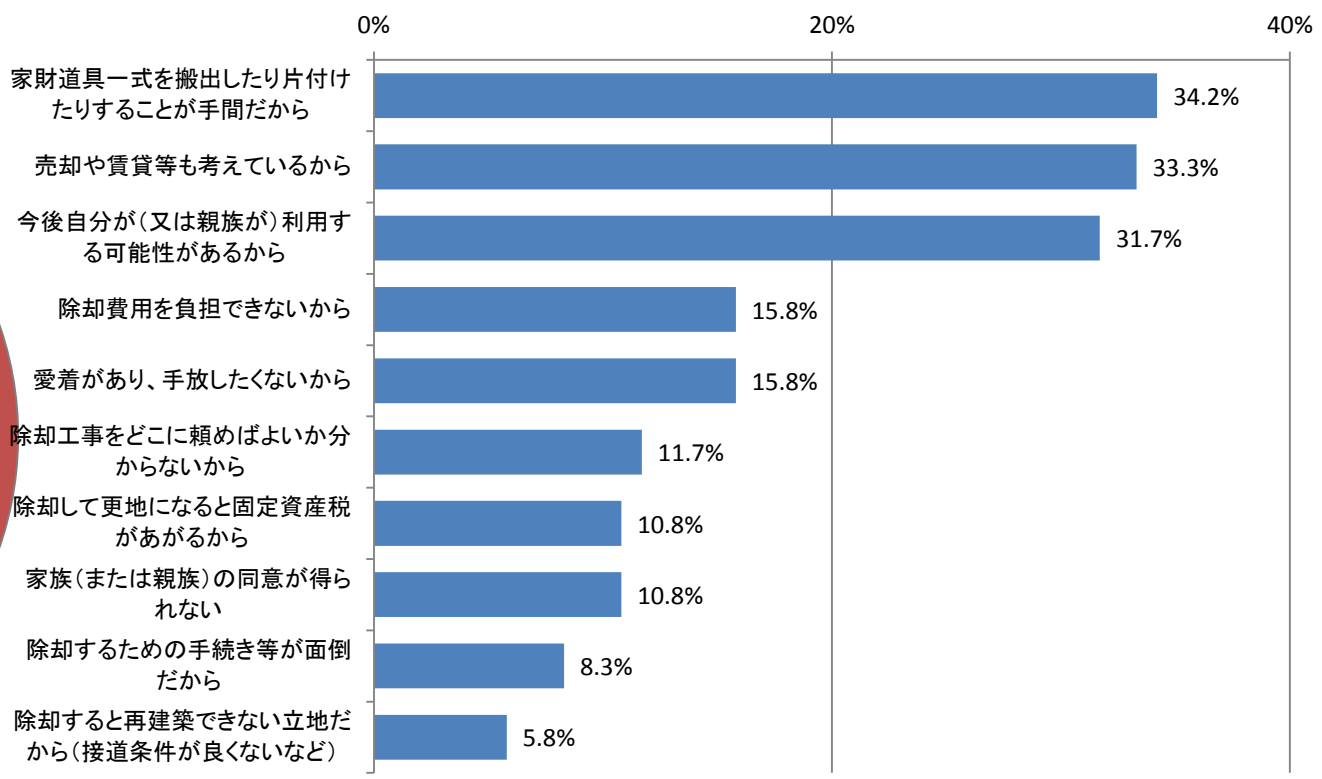
7. 空き家の除却

- 除却・解体については、「全くするつもりはない」「考えていない」があわせて61%を占めている。逆に除却・解体の希望が39%ある。
- 除却・解体しない理由としては、「片付けが手間」(34%)という消極的理由とともに、「売却や賃貸を考えている」(33%)、「今後利用する可能性がある」(32%)といった積極的理由もみられる。

■ 空き家の除却予定の有無 (N=125)



■ 除却・解体しない理由 (N=120)

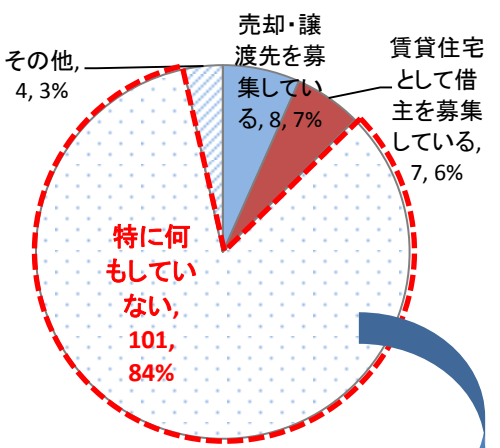


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

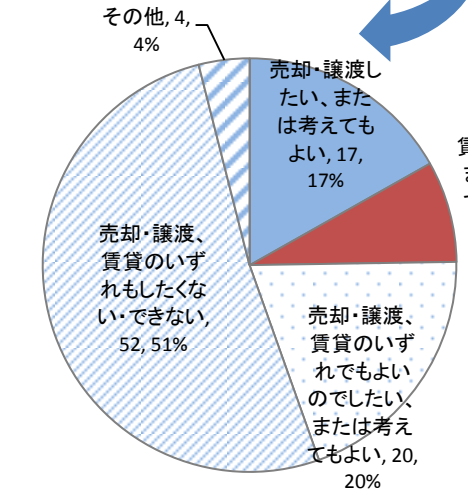
8. 空き家の利活用意向

- 空き家の現在の活用状況について、「特に何もしていない」者は101件で、8割を超える。
- 「特に何もしていない」者における今後の活用意向については、「売却・譲渡したい」「賃貸したい」「いずれでもよいのでしたい」など「何らかの利活用をしたい」と考えている者は45%、「いずれもしたくない・できない」とする者が51%ある。

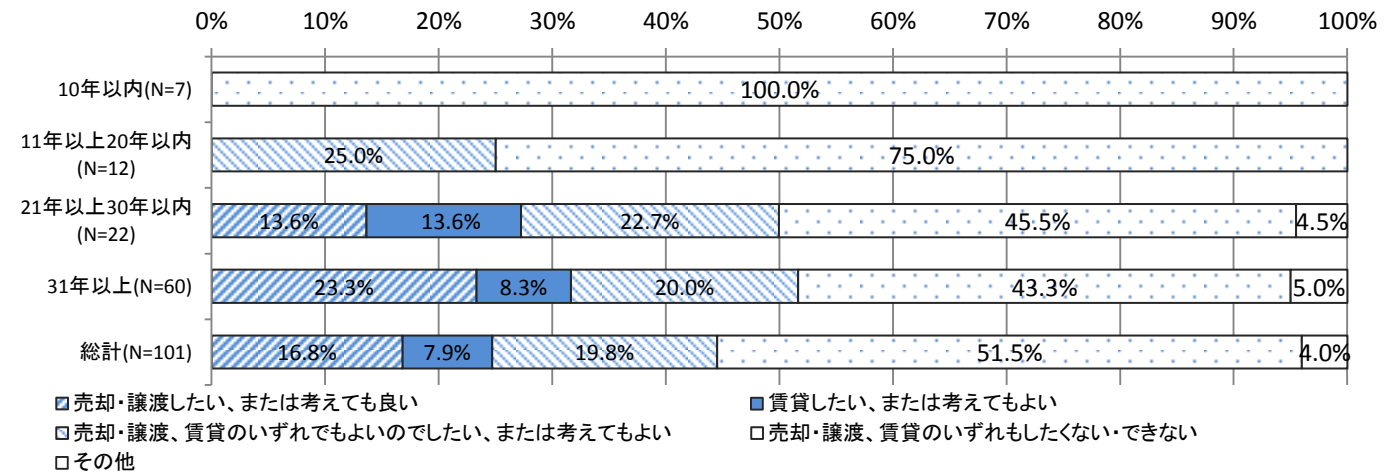
■ 空き家の現在の活用状況 (N=120)



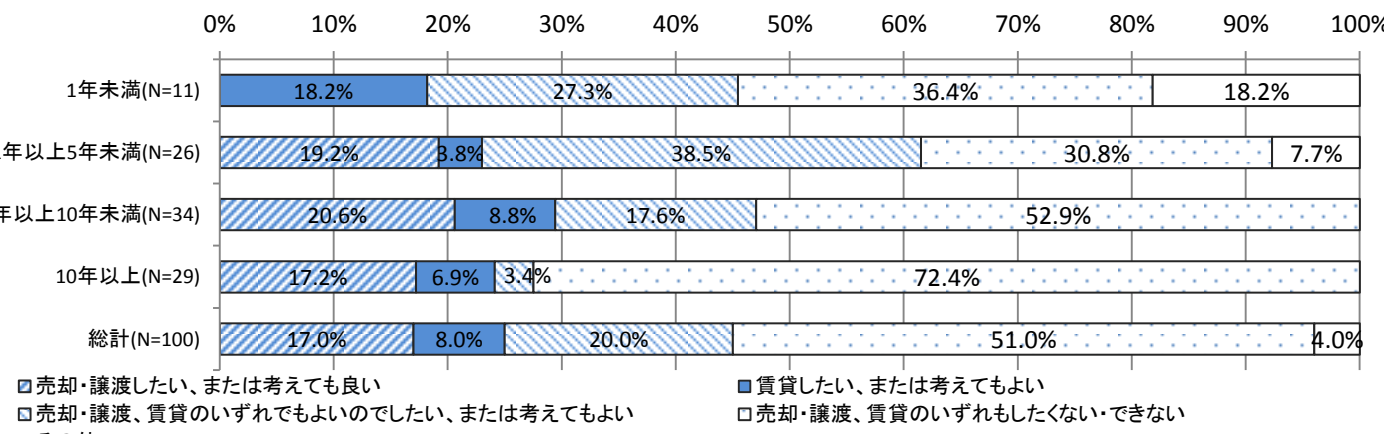
■ 今後の活用意向 (N=101)



■ 築年数別の今後の活用意向 (N=101)



■ 空き家期間別の今後の活用意向 (N=100)

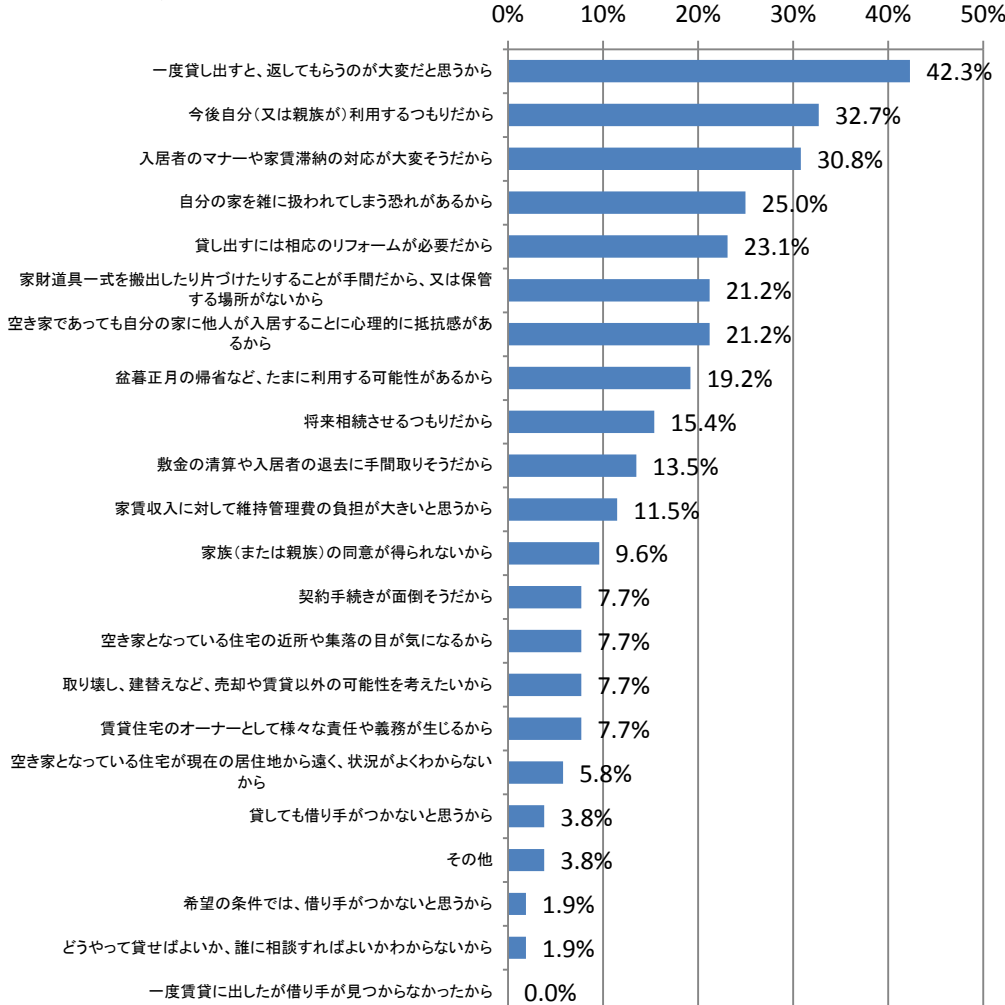


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

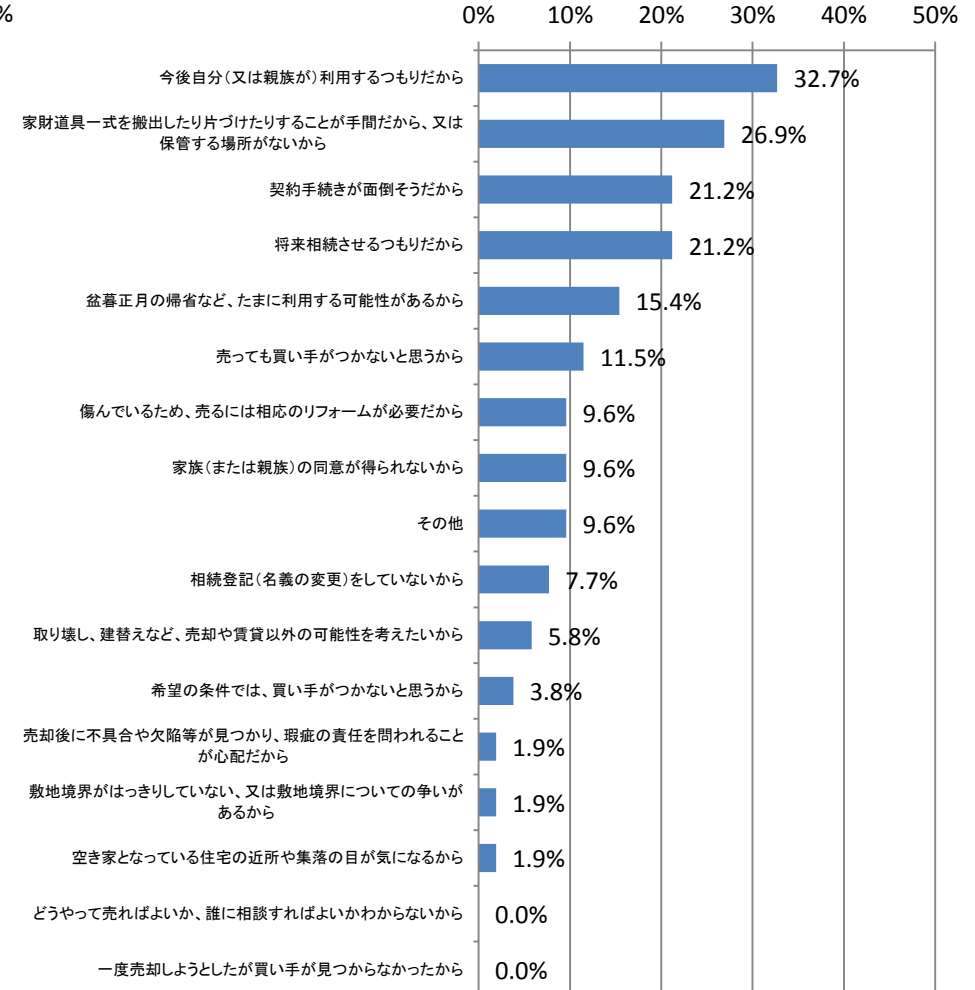
9. 空き家を利用したくない・できない理由

- 空き家を利用したくない・できない理由をみると、「賃貸」では、「一度貸し出すと返してもらるのが大変」がもっとも多く42%、ついで「今後自分などが利用するつもり」が続く。
- 「売却」したくない・できない理由では、「今後自分などが利用するつもり」が最も多く32.7%、次いで「家財道具を片づけるのが手間」と消極的理由が続く。

■ 空き家を貸したくない・できない理由 (N=52)



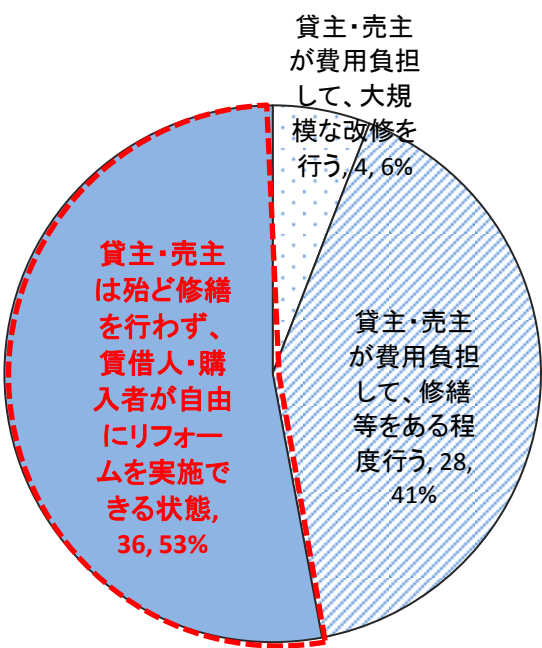
■ 空き家を売りにたくない・できない理由 (N=52)



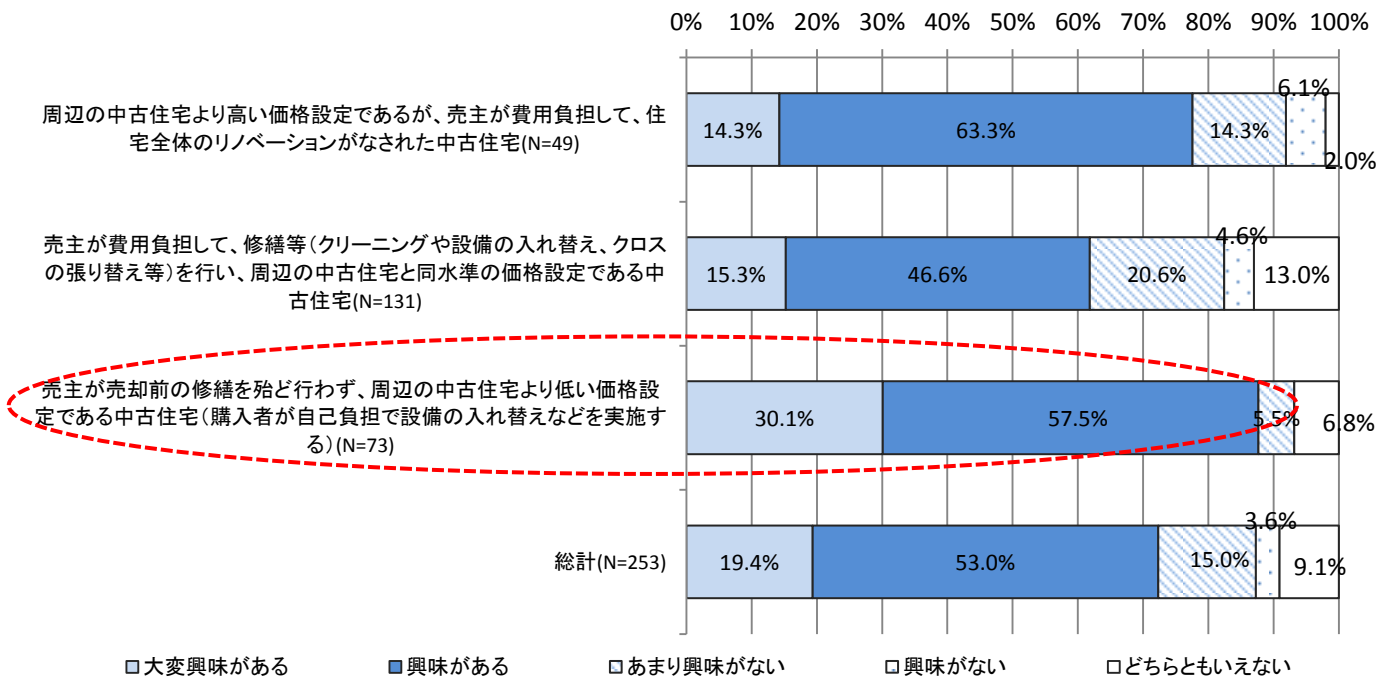
10. 空き家を売却・取得する場合の望ましい状態

- 空き家所有者が空き家を売却するときの望ましい状態として、「売主がほとんど修繕を行わず、購入者が自由にリフォームを実施できる状態」が最も多く、半数以上を占める。
- 一方で、中古住宅取得希望者においても、「売主が売却前の修繕をほとんど行わず、周辺の中古住宅より低価格である住宅を購入」し、購入後にリフォームを行うことに関する興味が高い。

■【空き家所有者】空き家を売却・賃貸する場合の望ましい状態 (リフォーム・修繕の程度) (N=68)



■【中古住宅取得希望者】リフォーム前提で中古住宅を購入することへの関心度 (N=253)



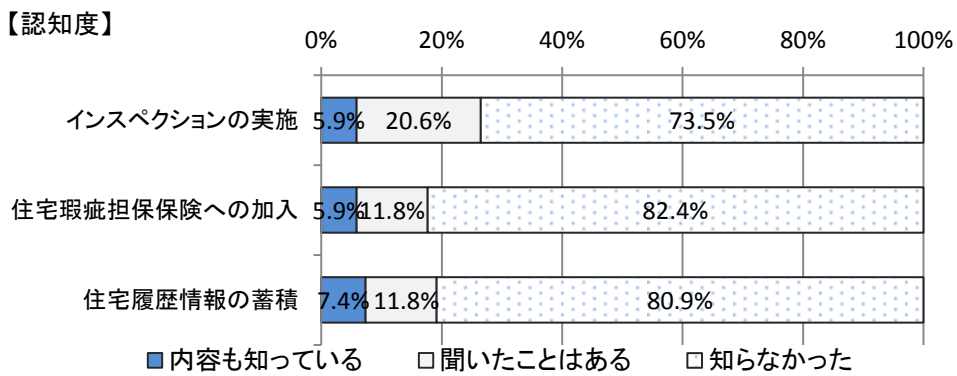
(資料)「おおさかQネット『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

11. インスペクション等の制度の認知度及び活用に関する興味

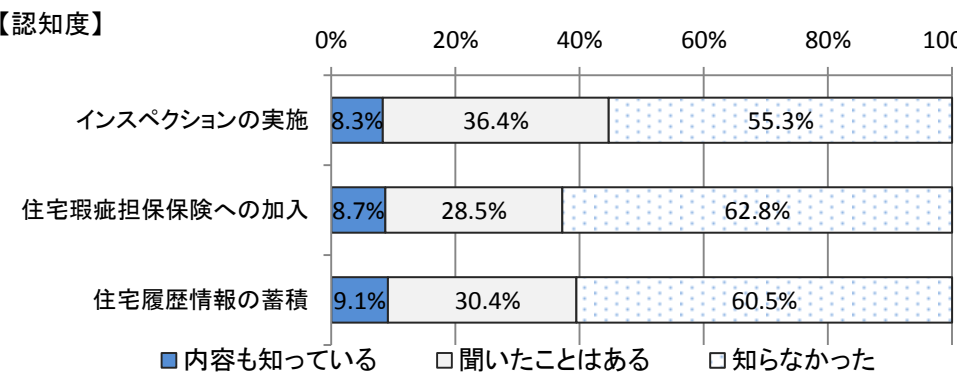
➤ 空き家所有者においては、インスペクション等の制度の認知度及び制度活用に関する興味は非常に低い状況だが、中古住宅取得希望者では、制度の認知度は低いものの、制度活用に関する興味は非常に高い状況にある。

■ インスペクションの実施、瑕疵担保保険への加入、住宅履歴情報の蓄積に関する認知度・制度活用に関する興味

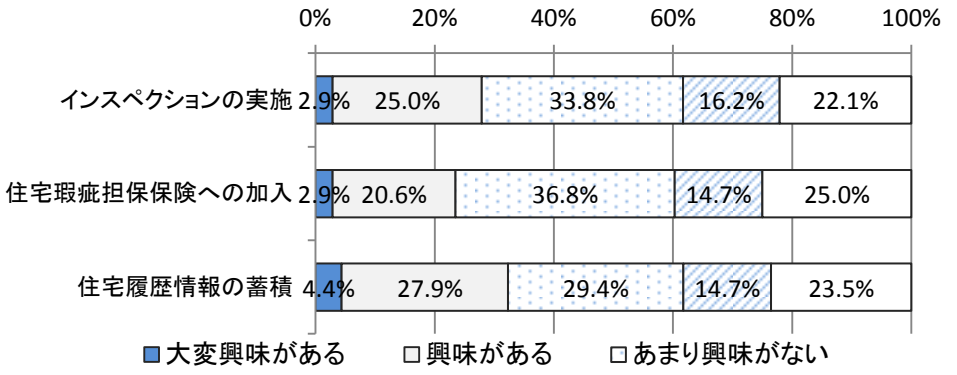
空き家所有者



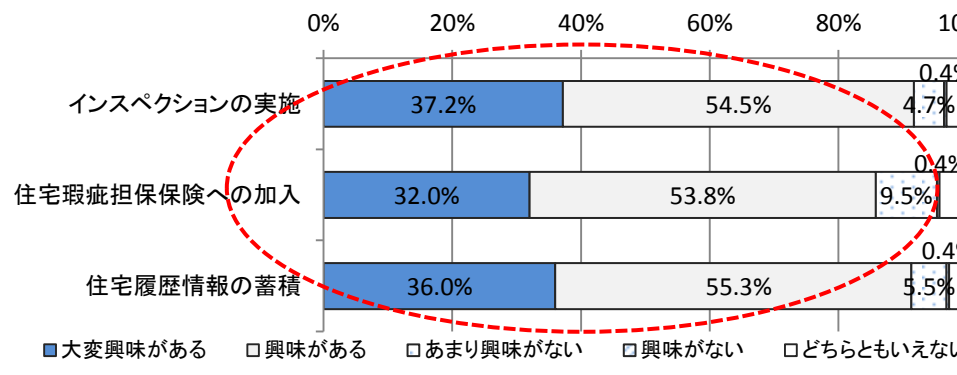
中古住宅取得希望者



【制度活用に関する興味】



【制度活用に関する興味】

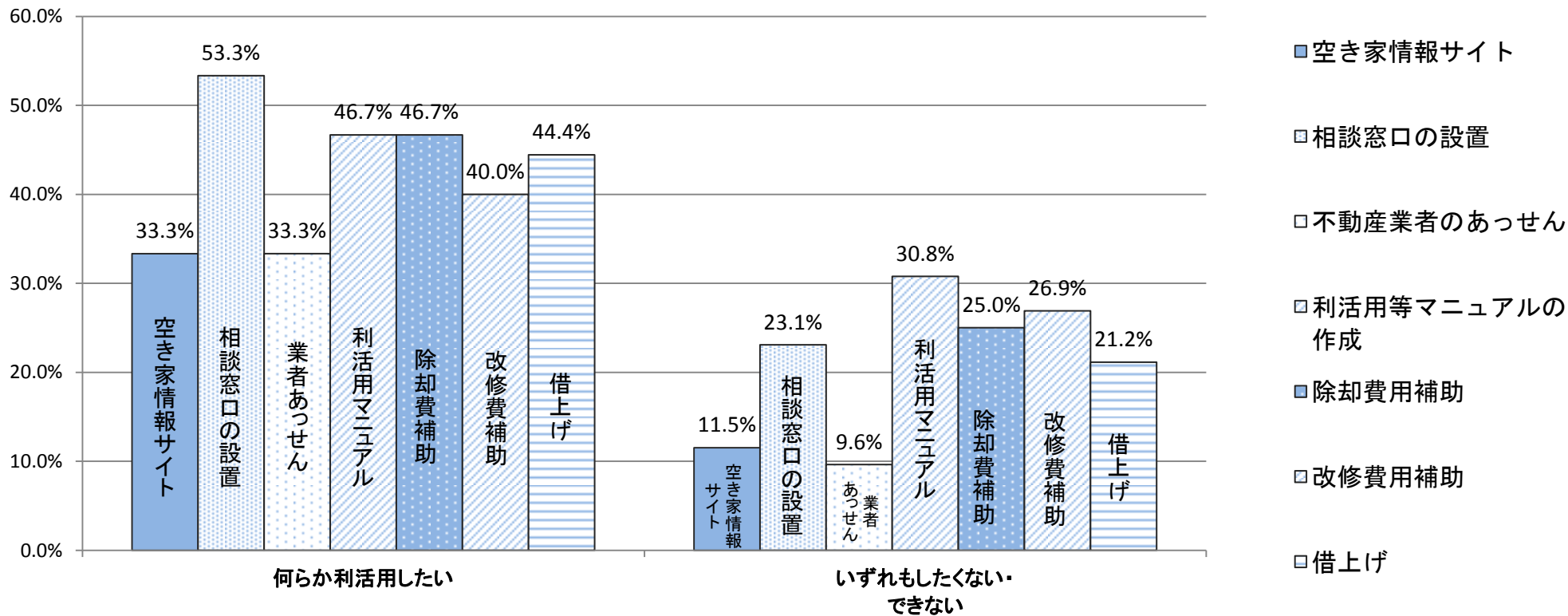


(資料)「おおさかQネット『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

12. 空き家所有者が行政に期待するサービス

- 空き家の利活用に関し、「特に何もしていない者」について、今後の利活用意向別に行政に期待する支援サービスをみると、「何らか活用したい」層では、「相談窓口の設置」が最も割合が高く、続いて、「利活用等マニュアルの作成」「除却費用の補助」が続いている。
- 一方で、「利活用をしたくない・できない」層では、「利活用等マニュアルの作成」の割合が高く、続いて、「改修費の補助」「除却費の補助」が続く。なお、「相談窓口の設置」についても一定のニーズがある。

■ 空き家の利活用意向別にみた、空き家所有者が行政に期待する支援サービス (N=97)



(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」