

平成 26 年空家実態調査 調査結果の概要

目 次

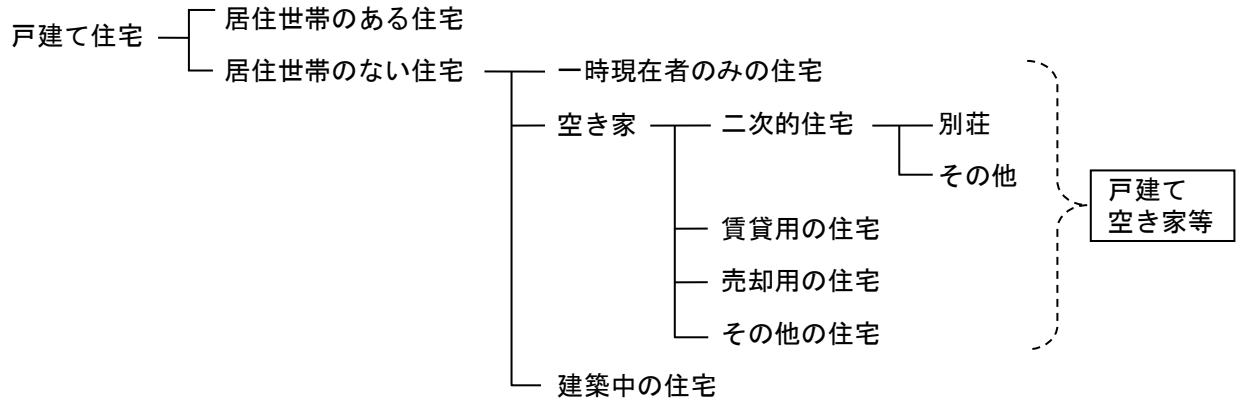
1. 調査を実施した戸建て空き家等の状況	
1-1. 調査時点での居住状況・利用状況等……………	1
(1) 居住状況	
(2) 人が住んでいない戸建て空き家等の利用状況	
1-2. 調査を実施した戸建て空き家等の属性等……………	3
(1) 建築時期	
(2) 腐朽・破損の状態	
2. 調査時点で人が住んでいない戸建て空き家等の状況	
2-1. 所有者の属性等……………	6
(1) 所有者の年齢	
(2) 所有者の自宅等からの距離	
2-2. 住宅を取得した経緯……………	7
2-3. 管理状況……………	8
(1) 管理者・管理の頻度	
(2) 管理面での心配事	
(3) 管理をする上での障害・課題	
(4) 専門業者への管理委託	
(5) 管理サービスに要する費用等	
2-4. 今後 5 年程度のうちの利用意向等……………	12
(1) 今後の利用意向	
(2) 賃貸・売却の意向がある場合の課題	
(3) 利用意向がある場合の利用内容	
(4) 空き家にしておく理由	

【参考】

戸建て空き家等

戸建て住宅で、居住世帯のない※もの（建築中の住宅を除く）

※ ふだん人が居住していない



住宅・土地統計調査による定義

「一時現在者のみの住宅」

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅

「空き家」

二次的住宅

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

「建築中の住宅」

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

< 1. 調査を実施した戸建て空き家等の状況 >

平成 26 年空家実態調査は、平成 25 年住宅・土地統計調査（平成 25 年 10 月 1 日現在）の調査対象住宅のうち、戸建て空き家等から無作為に抽出したものの所有者を対象として行った。1 においては、調査時点（平成 26 年 11 月～平成 27 年 2 月）での居住状況・属性等について調査・集計を行った。

1-1. 調査時点での居住状況・利用状況等

(1) 居住状況

- 調査を実施した戸建て空き家等については、調査時点で人が住んでいると回答したものは 31.3%、人が住んでいないと回答したものは 65.0%となっている。
- それを建築時期別にみると、昭和 55 年以前建築のものについては、人が住んでいる割合が全体の平均よりも小さく、「昭和 25 年以前」は 23.1%、「昭和 26 年～昭和 35 年」は 22.2%、「昭和 36 年～昭和 45 年」は 24.8%、「昭和 46 年～昭和 55 年」は 29.3%となっている。
- 人が住まなくなってからの期間については、「10 年以上」が 21.1%、「5 年以上 10 年未満」が 15.3%などとなっている。それを建築時期別にみると、建築時期が古いものは、人が住まなくなってから 10 年以上経過している割合が大きく、昭和 25 年以前建築の場合には 36.7%などとなっている。（図 1）

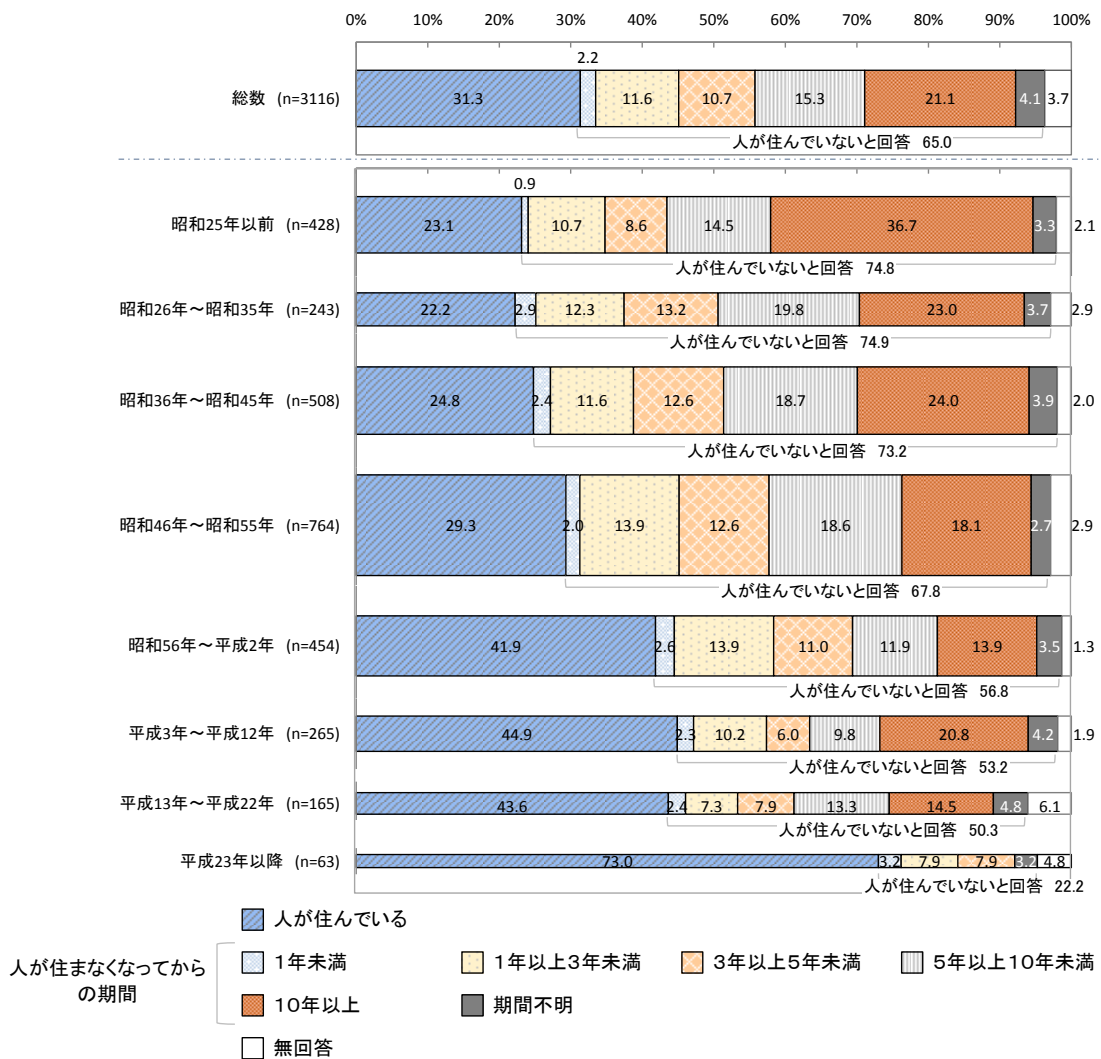


図 1 居住状況及び人が住まなくなってからの期間（総数・建築時期別、n=3,116）

※ 各建築時期のグラフの高さは、当該時期に建築された戸建て空き家等の総数に占める割合を視覚化したものである。

(2) 人が住んでいない戸建て空き家等の利用状況

- ・調査を実施した戸建て空き家等について、調査時点で人が住んでいないものの利用状況は一時現在者のみ・二次的住宅（昼間だけや週末・休暇時などに所有者等が利用している住宅）が合わせて 40.7%、賃貸・売却用の住宅が 11.0%、その他の住宅（物置、長期不在、取り壊し予定の空き家等）が 42.0%などとなっている。（図 2）
- ・それを建築時期別にみると、昭和 56 年以降建築のものについては、一時現在者のみ・二次的住宅の割合が全体の平均に比べて大きくなっている。一方、建築時期が古いものほど、その他の住宅の割合が総じて大きく、「昭和 25 年以前」は 54.1%となっている。（図 3）

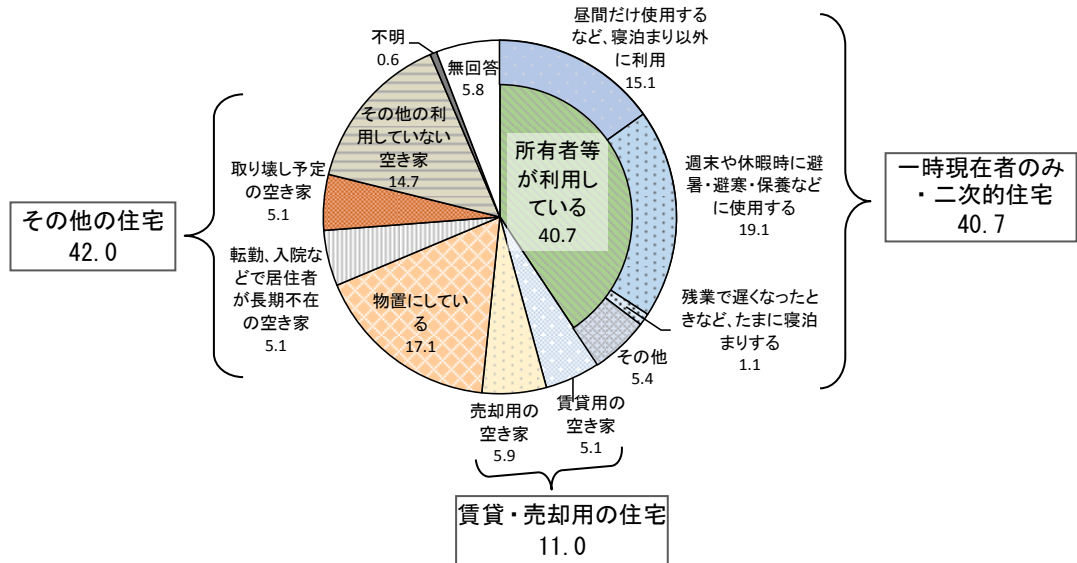


図 2 人が住んでいないものの利用状況 (n=2, 140)

※ 四角囲みは住宅・土地統計調査による定義。

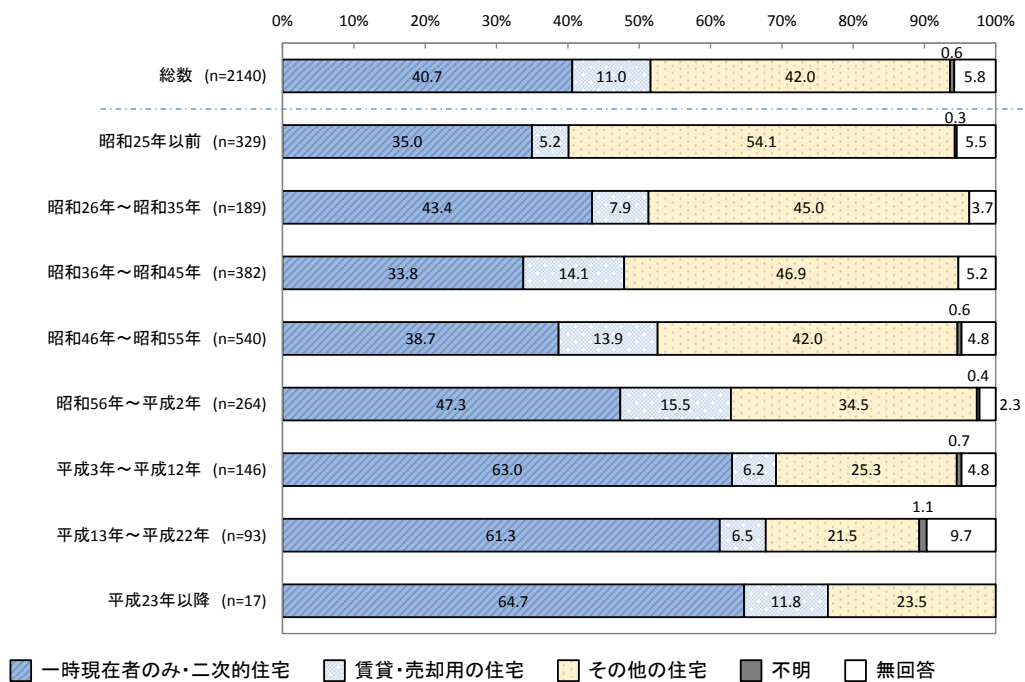


図 3 人が住んでいないものの利用状況 (総数・建築時期別、n=2, 140)

1-2. 調査を実施した戸建て空き家等の属性等

(1) 建築時期

- 調査を実施した戸建て空き家等の建築時期については、「昭和46年～昭和55年」が24.5%など、昭和55年以前建築のものが合わせて62.3%となっている。
- それを調査時点での居住状況別にみると、人が住んでいないものは、人が住んでいるものに比べて、総じて建築時期が古い住宅の割合が大きく、昭和55年以前建築の割合で見ると、人が住んでいないものでは67.3%、人が住んでいるものでは51.5%となっている。(図4)
- 人が住んでいないもののうち、調査時点で、その他の住宅の状況にあるものでは、昭和55年以前建築の割合が大きく、74.6%となっている。(図5)

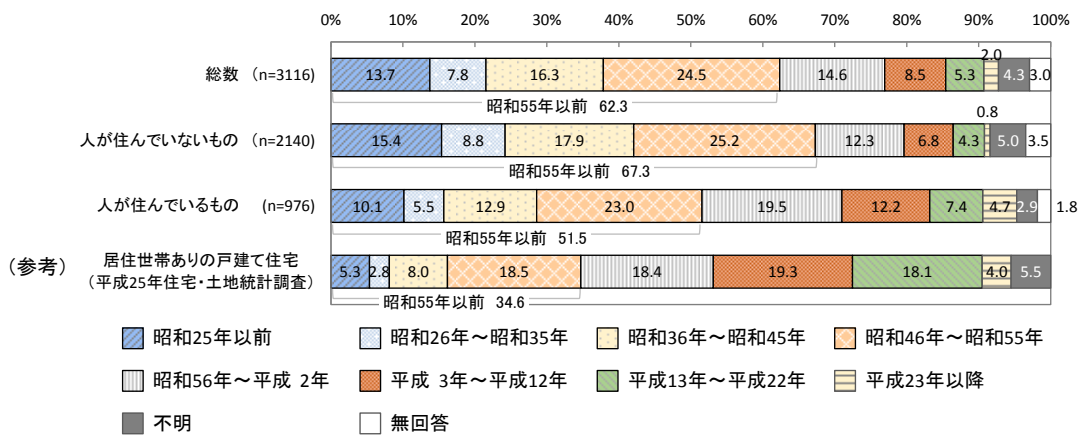


図4 建築時期（総数・居住状況別、n=3,116）

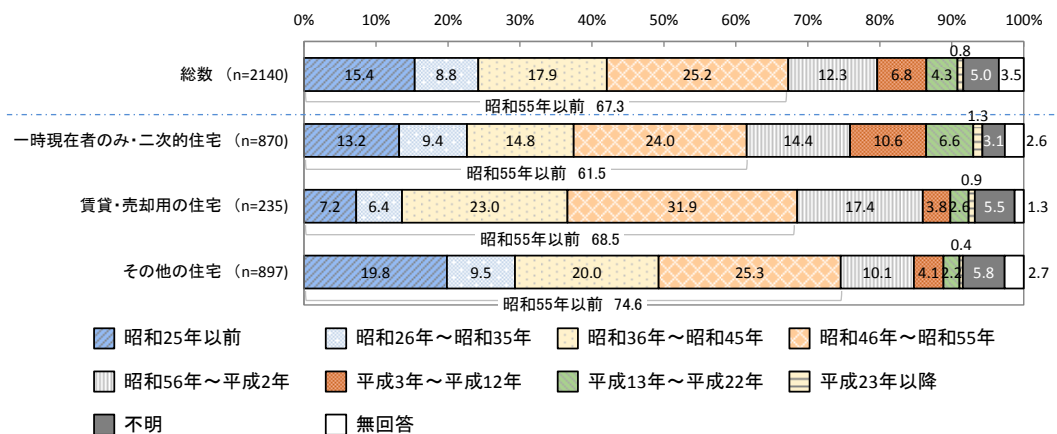


図5 人が住んでいないものの建築時期（総数・利用状況別、n=2,140）

(2) 腐朽・破損の状態

- 調査を実施した戸建て空き家等の腐朽・破損の状態については、腐朽・破損があるものが合わせて41.9%となっており、それを調査時点での居住状況別にみると、人が住んでいないものでは46.7%、人が住んでいるものでは31.2%となっている。(図6)
- また、利用状況別にみると、その他の住宅は、人が住んでいないものの中でも腐朽・破損があるものの割合が大きく、58.9%となっている。それを建築時期別にみると、建築時期が古くなるほど、腐朽・破損があるものの割合が大きくなっており、昭和25年以前のものでは75.8%、そのうち約7割の50.0%に屋根の変形や柱の傾きなど建物の主要部分に不具合が生じている。(図7、8)

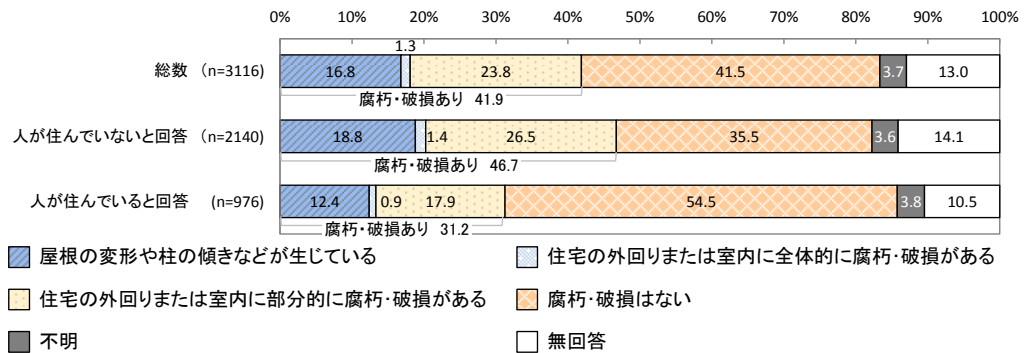


図6 腐朽・破損の状態（総数・居住状況別、n=3,116）

※ 屋根の変形や柱の傾きなどは生じていないと回答したものうち、腐朽・破損の状態について無回答のものは、「腐朽・破損はない」に含めている。

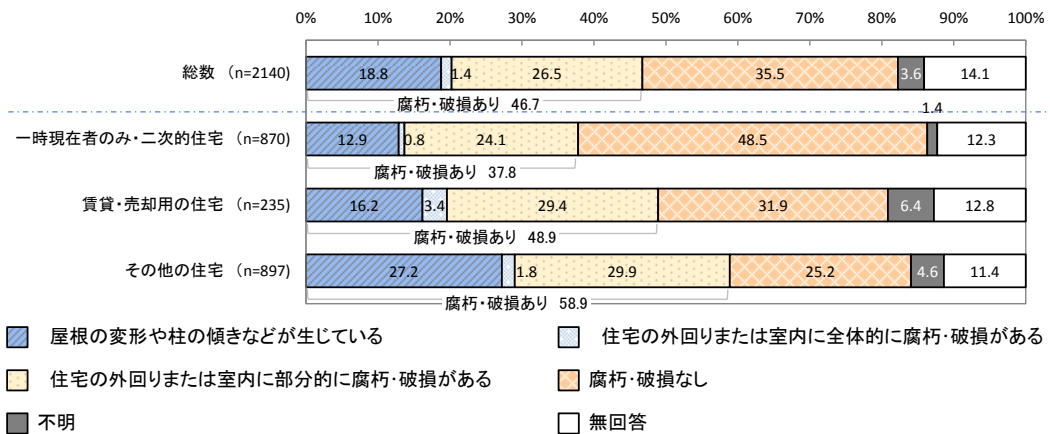


図7 人が住んでいないものの腐朽・破損の状態（総数・利用状況別、n=2,140）

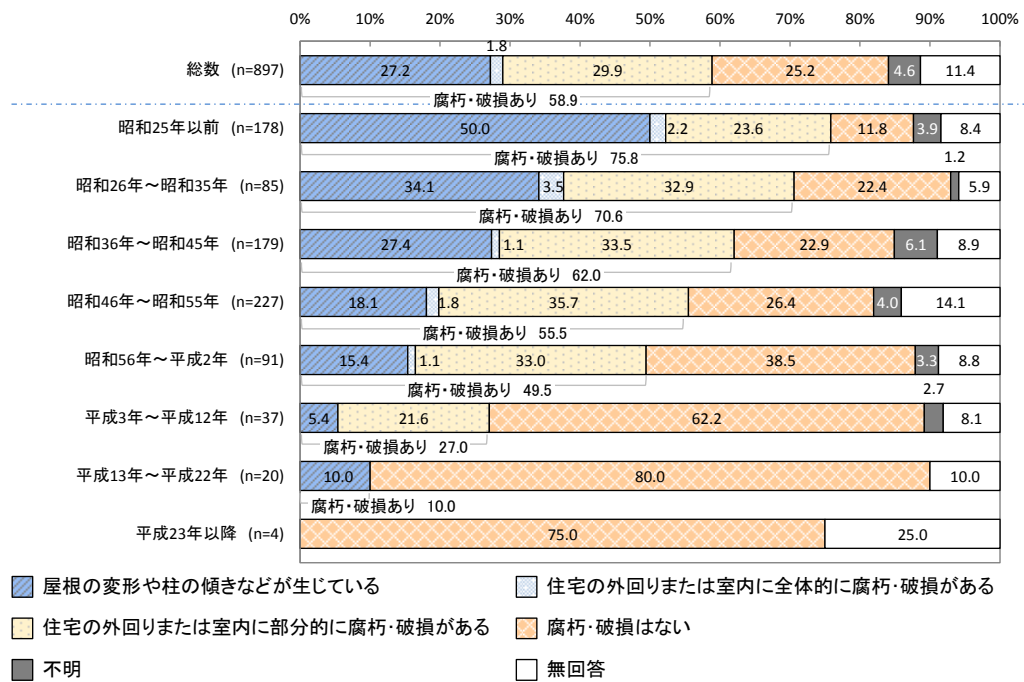


図8 「その他の住宅」の腐朽・破損の状態（総数・建築時期別、n=897）

＜2. 調査時点で人が住んでいない戸建て空き家等の状況＞

2においては、調査時点（平成26年11月～平成27年2月）で人が住んでいないと回答された戸建て空き家等について調査・集計を行った。

2-1. 所有者の属性等

(1) 所有者の年齢

- 所有者の年齢については、「65～74歳」が29.7%となっており、「75歳以上」の25.9%と合わせて、高齢者（65歳以上）が55.6%を占めている。（図9）

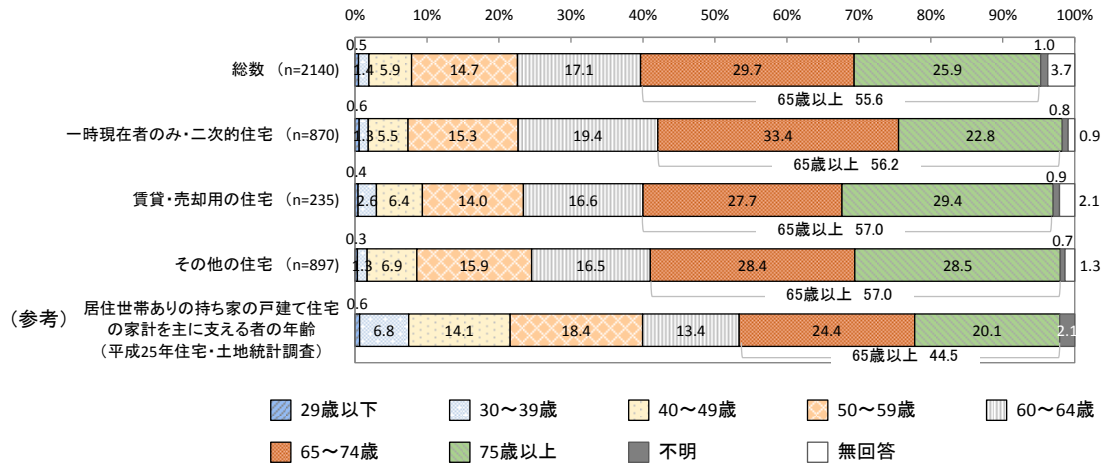


図9 所有者の年齢（総数・利用状況別、n=2,140）

(2) 所有者の自宅等からの距離

- 所有者の自宅等から戸建て空き家等までの距離については、「車・電車などで1時間以内」が29.0%と最も多く、「ほとんどかからない」の21.4%、「徒歩圏内」の16.6%と合わせて、1時間以内が67.0%と全体の約2/3を占めている。一方で、「車・電車などで1時間超～3時間以内」は15.7%、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」は11.0%となっている。
- それを利用状況別にみると、その他の住宅では1時間以内の割合が高く、特に物置にしているものでは1時間以内の割合が91.8%、そのうち「ほとんどかからない」が44.1%となっている。（図10）

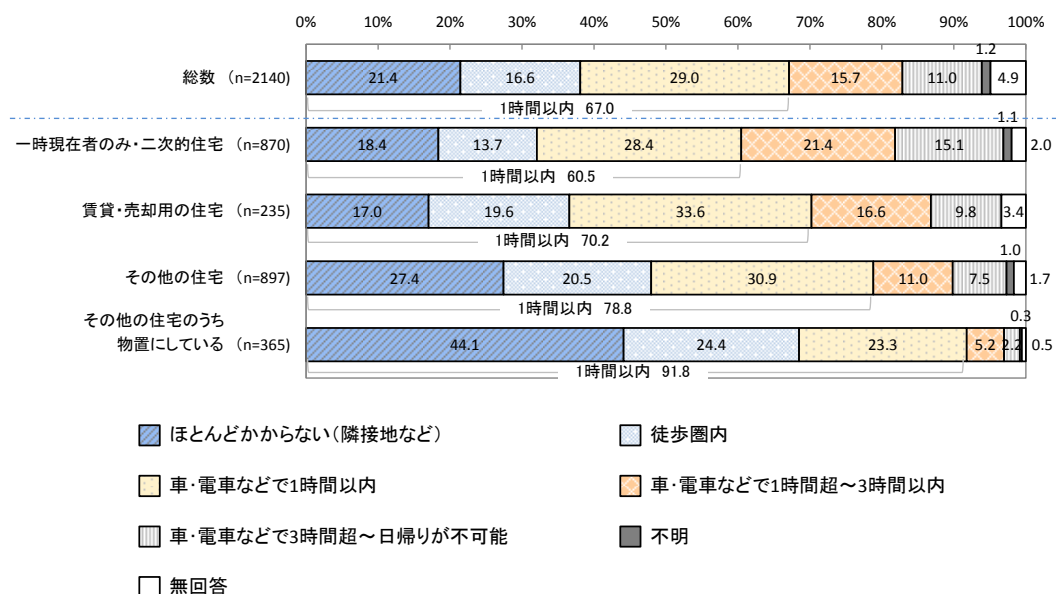


図10 所有者の自宅等からの距離（総数・利用状況別、n=2,140）

2-2. 住宅を取得した経緯

- 住宅を取得した経緯については、「相続した」が52.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が23.4%、「中古住宅を購入した」が16.8%の順になっており、それを利用状況別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、56.4%となっている。

(図11)

- また、建築時期別にみると、その他の住宅では建築時期が古いものほど「相続した」の割合が総じて大きくなっており、「昭和25年以前」は78.7%となっている。(図12)

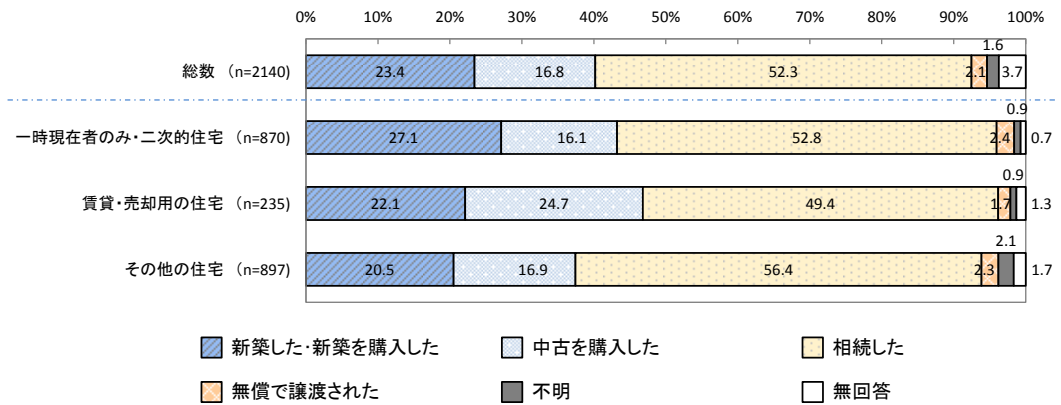


図11 住宅を取得した経緯（総数・利用状況別、n=2,140）

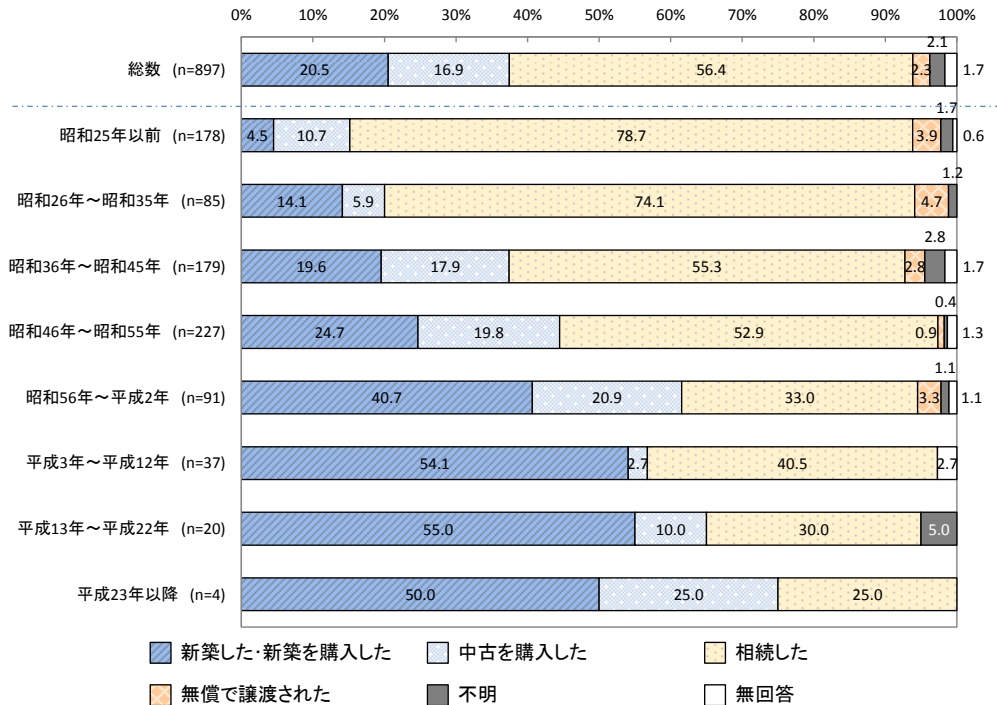


図12 「その他の住宅」の住宅を取得した経緯（総数・建築時期別、n=897）

2-3. 管理状況

(1) 管理者・管理の頻度

- ・戸建て空き家等の主な管理者については、「所有者または所有者と同居している親族」が 64.2%、「所有者と同居していない親族」が 17.5%の順になっており、所有者やその親族が 81.7%と全体の約 4/5 を占めている。また、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」は 2.0%と割合が小さい。(図 13)
- ・管理者がいるものについての管理の頻度は、「月に 1 回～数回」が 34.3%と最も多い一方で、「年に 1 回～数回」が 23.1%など、年に数回以下のものが 23.8%と全体の約 1/4 を占めている。(図 14)

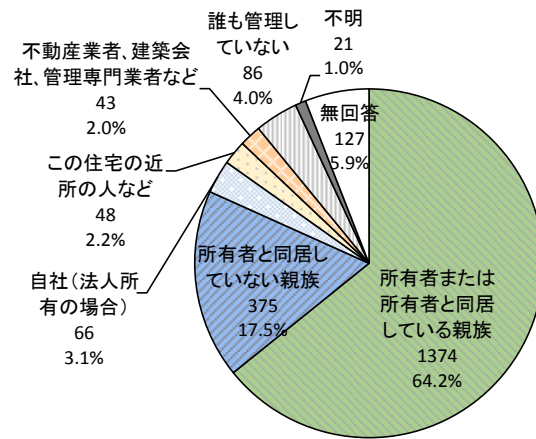


図 13 主な管理者 (n=2, 140)

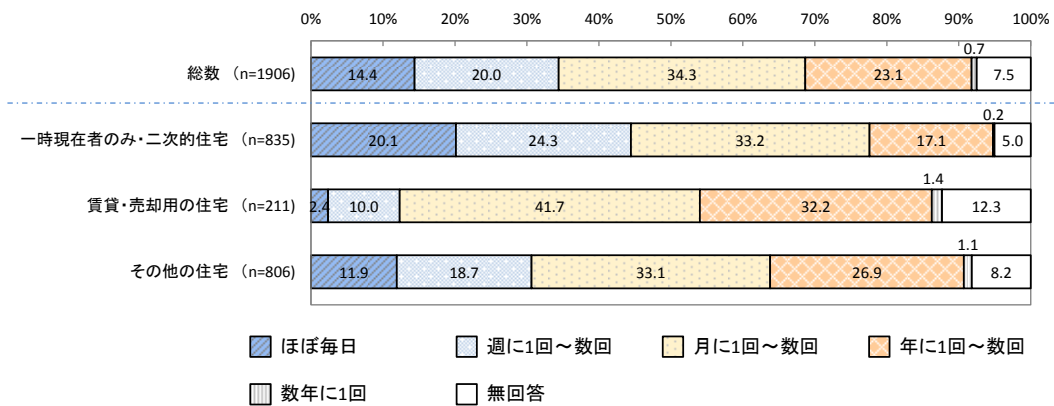


図 14 管理の頻度 (総数・利用状況、n=1, 906)

(2) 管理面での心配事

- 管理面での心配事については、「住宅の腐朽・破損の進行」が 51.5%と最も多く、次いで「樹木・雑草の繁茂」が 39.2%、「不審者の侵入や放火」が 34.2%などとなっている。
- それを管理の頻度別にみると、管理の頻度が低いほど各項目を心配と考える割合が総じて大きい一方で、「心配事はない」の割合は、管理の頻度が高いほど総じて大きくなっており、ほぼ毎日管理しているもので 43.1%となっている。(図 15)

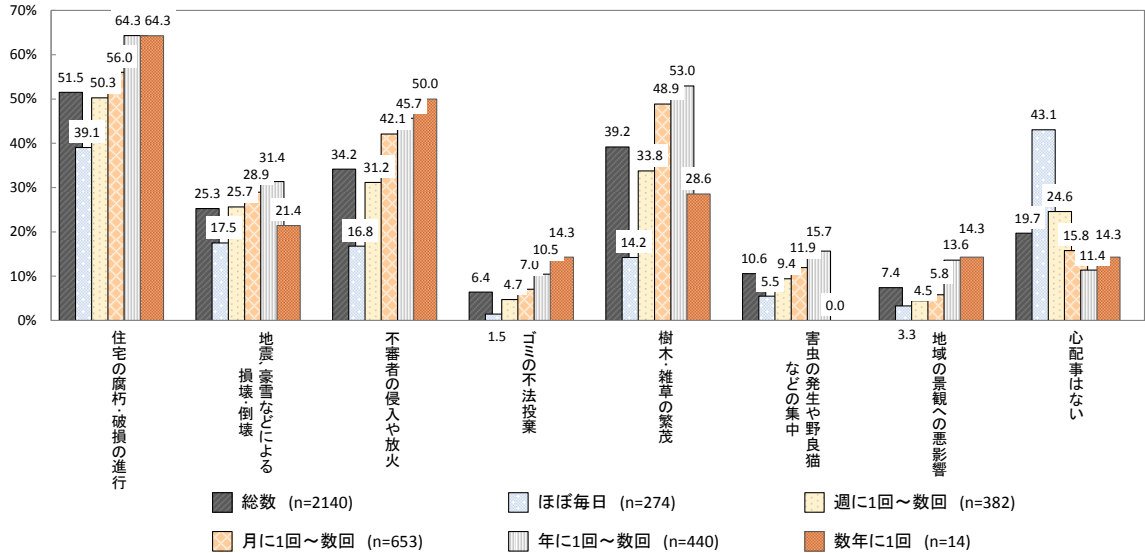


図 15 管理面での心配事 (総数・管理の頻度別、複数回答、n=2, 140)

(3) 管理をする上での障害・課題

- 管理をする上での障害・課題については、「管理の作業が大変」が 26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 21.4%などとなっている一方で、「障害や課題はない」の割合が 28.1%となっている。
- それを所有者の自宅等からの距離別にみると、片道 1 時間を越えると「遠方に住んでいるので管理が困難」の割合が大きくなっており、「車・電車などで 1 時間超~3 時間以内」は 54.6%、「車・電車などで 3 時間超~日帰りが不可能」は 72.0%となっている。一方、距離が近いほど「障害や課題はない」の割合が大きくなっており、「ほとんどかからない」で 39.9%となっている。(図 16)

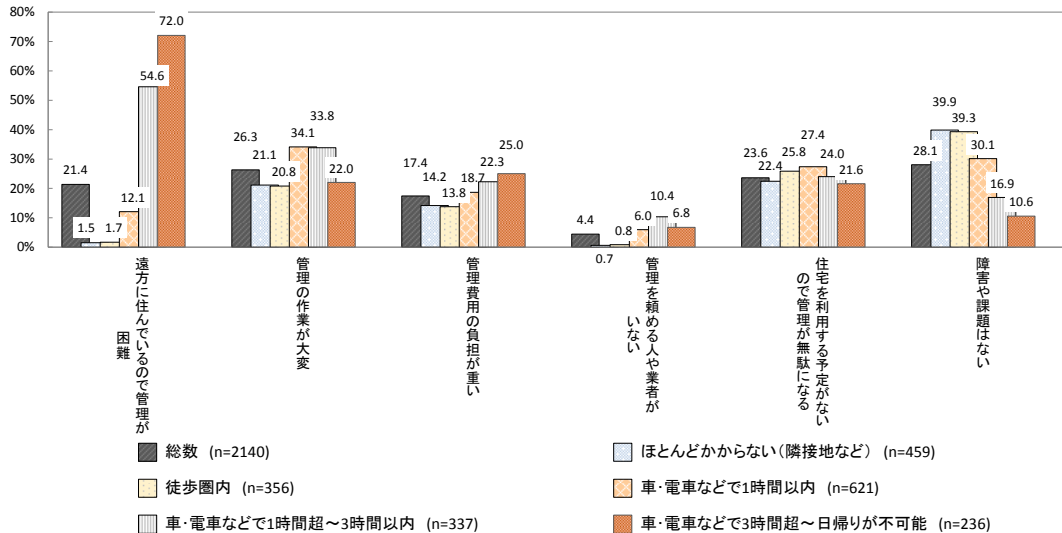


図 16 管理をする上での障害・課題(総数・所有者の自宅等からの距離別、複数回答、n=2, 140)

(4) 専門業者への管理委託

- 専門業者への管理委託については、「適当な業者がいれば委託したい」が 5.2%、「既に委託している」が 3.6%と、委託の意向がある割合は合わせて 8.8%となっている。一方で、「委託するつもりはない」が 77.2%と、全体の 3/4 以上となっている。
- それを所有者の自宅等からの距離別にみると、距離が遠くなるほど既に委託しているものを含め委託の意向がある割合が大きくなっており、「車・電車などで 3 時間超～日帰りが不可能」で合わせて 21.6%となっている。(図 17)

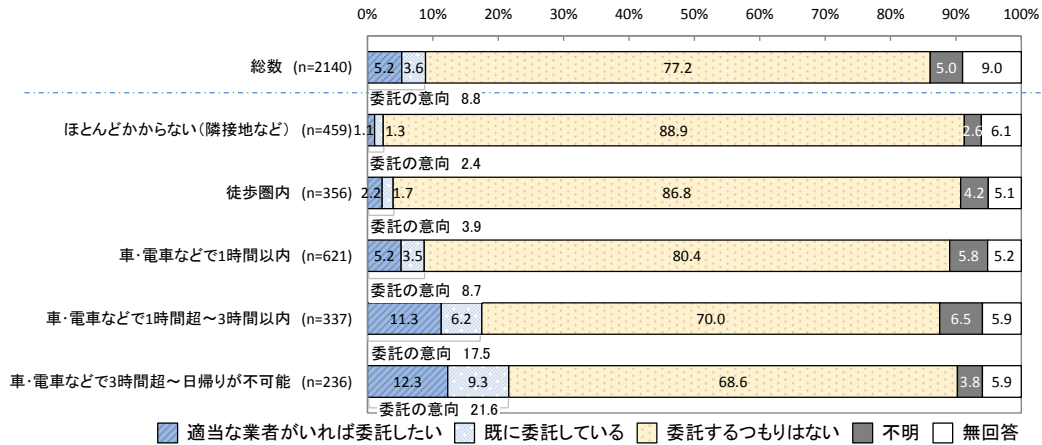


図 17 専門業者への管理委託の希望 (総数・所有者の自宅等からの距離別、n=2, 140)

(5) 管理サービスに要する費用等

- 専門業者への管理委託について、委託したい、または既に委託していると回答した場合の管理サービスに要する費用を聞いたところ、管理を委託したいと回答した場合について、適当だと思ふ管理サービスの料金は、「月額 3 千円くらい」が 22.3%、「月額 5 千円くらい」が 21.4%などとなっており、既に委託していると回答した場合について、実際に支払っている管理サービスの料金は、「月額千円くらい」と「月額 1 万円くらい」が多く、それぞれ 16.7%となっている。(図 18)
- 月額料金別に管理サービスの内容を見ると、管理を委託したいと回答した場合、既に委託していると回答した場合の両方で、いずれの金額においても「外回りの清掃、草取り、剪定など」の割合が最も大きくなっている。(図 19、20)

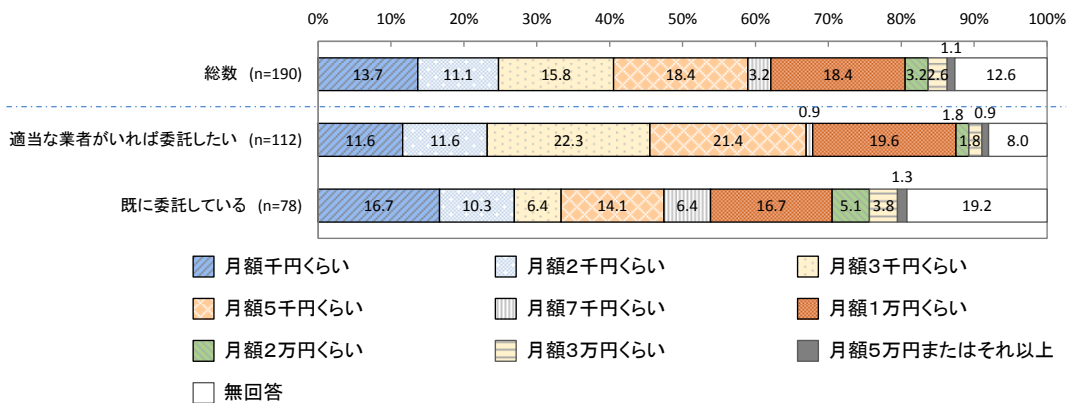


図 18 適当だと思ふまたは実際に支払っている管理サービスの月額料金 (n=190)

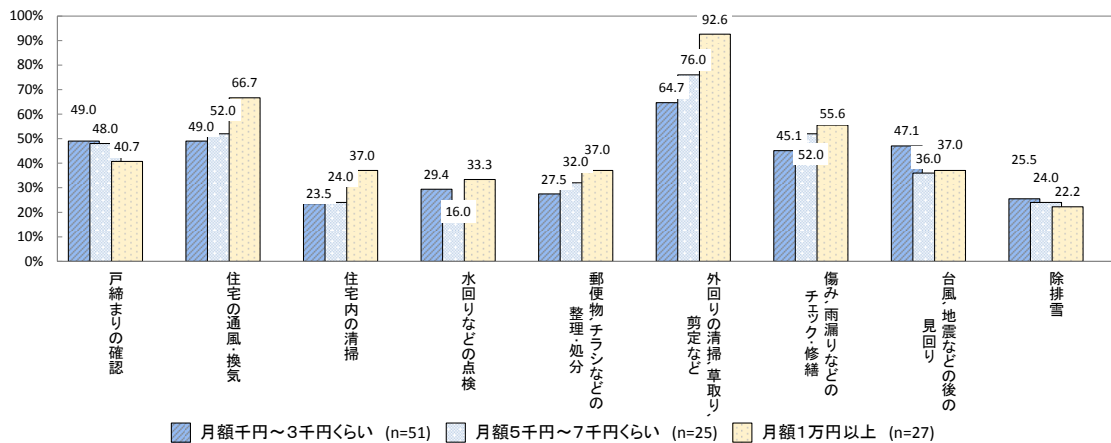


図 19 委託したい場合の管理サービスの内容（月額料金別、複数回答、n=112）

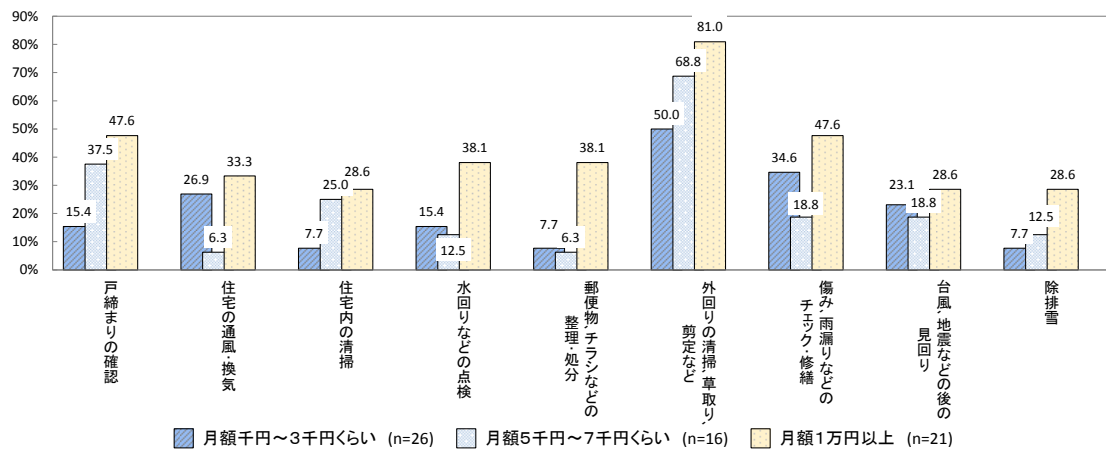


図 20 既に委託している場合の管理サービスの内容（月額料金別、複数回答、n=78）

2-4. 今後5年程度のうちの利用意向等

(1) 今後の利用意向

- ・今後5年程度のうちの利用意向については、「所有者やその親族が利用する」が22.9%、「所有者やその親族以外が利用する」が1.4%、「賃貸する」が6.1%、「売却する」が8.8%となっている。また、「空き家にしておく」が21.5%、「取り壊す」が11.2%などとなっている。
- ・それを利用状況別にみると、その他の住宅では、「空き家にしておく」の割合が31.9%と大きいほか、「取り壊す」も18.4%と割合が大きくなっている。(図21)
- ・また、主な管理者別にみると、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」の場合は、「賃貸・売却する」が34.9%と割合が大きくなっている。また、「誰も管理していない」の場合は、「取り壊す」が24.4%と割合が大きくなっている。(図22)
- ・さらに、建築時期別にみると、建築時期が古いものほど「空き家にしておく」「取り壊す」の割合が総じて大きく、「昭和25年以前」でそれぞれ33.4%、17.3%となっている。(図23)

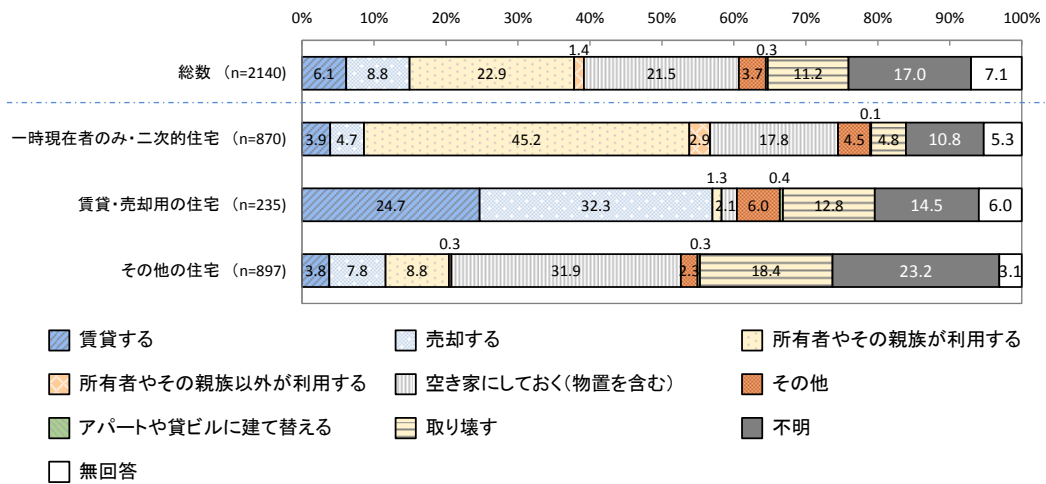


図21 今後の利用意向（総数・利用状況別、n=2,140）

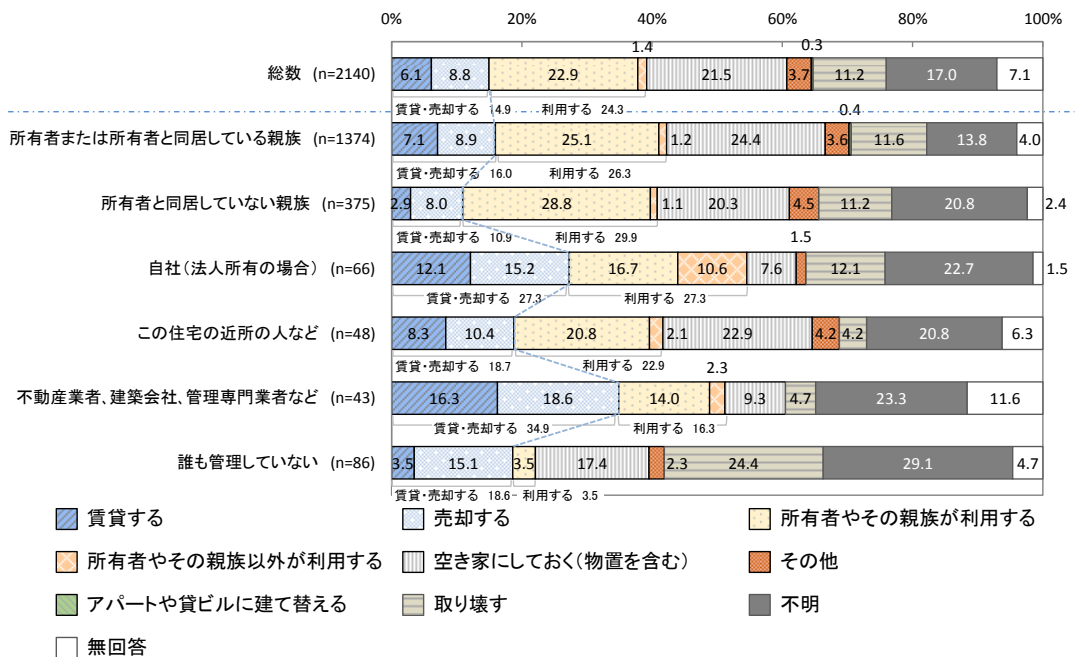


図22 今後の利用意向（総数・管理者別、n=2,140）

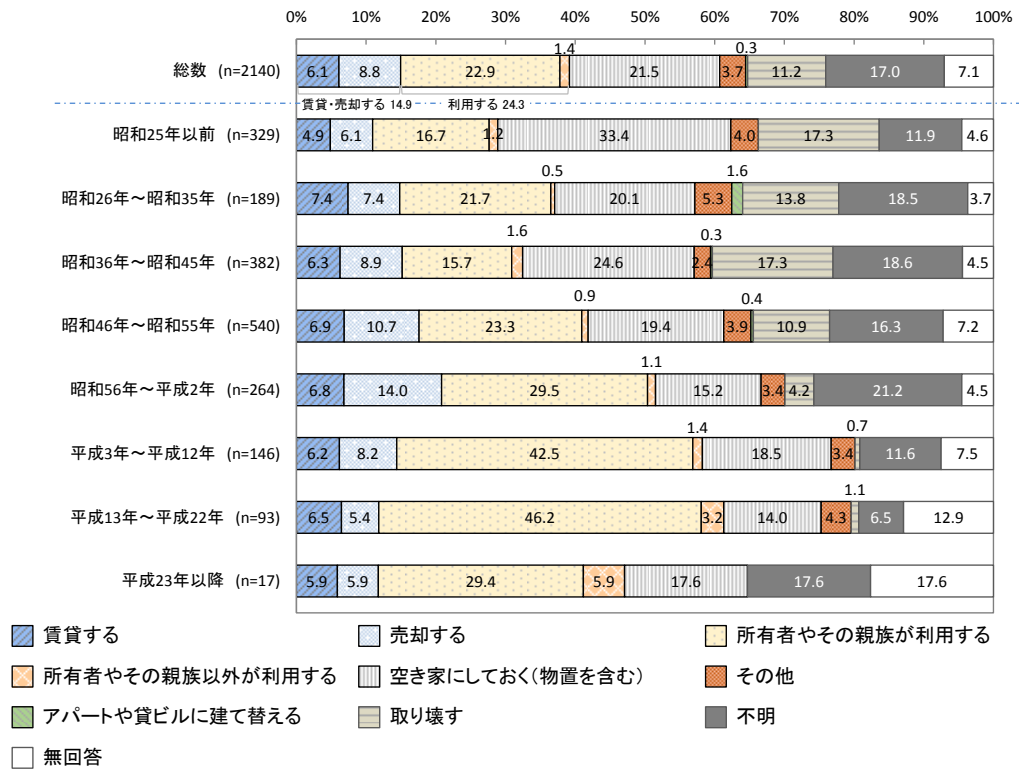


図 23 今後の利用意向（総数・建築時期別、n=2,140）

(2) 賃貸・売却の意向がある場合の課題

・今後の利用意向を、「賃貸する」または「売却する」としたものについての賃貸・売却する上での課題を聞いたところ、「リフォーム費用がかかる」が 29.1%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」が 27.2%、「住宅が傷んでいる」が 25.0%の順になっている。（図 24）

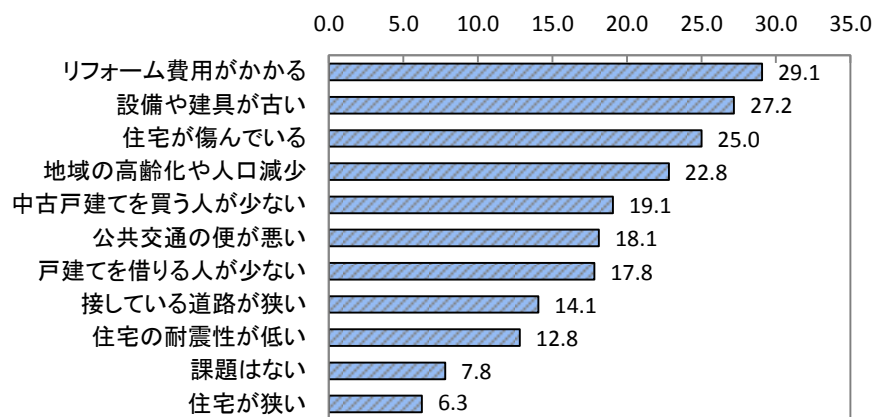


図 24 賃貸・売却する上での課題（複数回答、n=320）

(3) 利用意向がある場合の利用内容

- ・今後の利用意向を、「所有者やその親族が利用する」または「所有者やその親族以外が利用する」としたものについて、今後の利用内容を聞いたところ、「所有者やその親族が住む」が39.8%と最も多く、次いで「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が36.9%、「昼間だけ利用するなど、寝泊り以外に利用」が19.9%の順になっている。(図25)

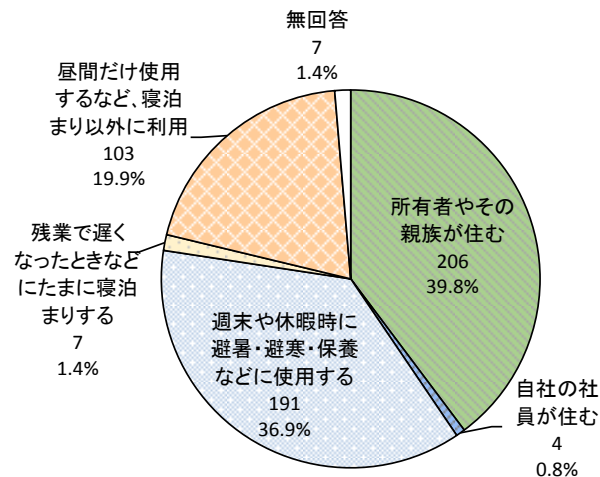


図25 所有者等が利用する場合の今後の利用内容 (n=518)

(4) 空き家にしておく理由

- ・今後の利用意向を、「空き家にしておく」としたものについて、その理由を聞いたところ、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっている。(図26)

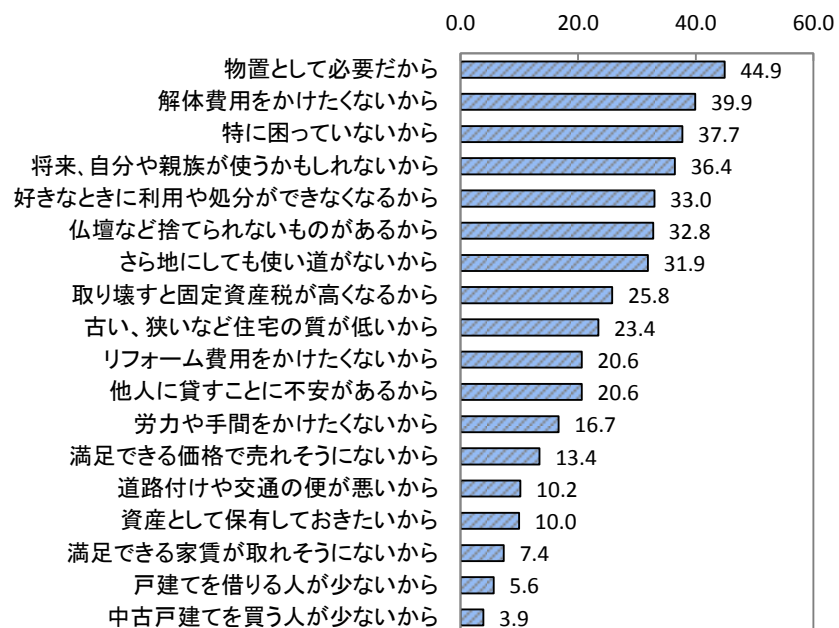


図26 空き家にしておく理由 (複数回答、n=461)