

H24年度 群馬県一戸建て住宅空き家調査結果概要

1 調査の目的

県内の空き家数は年々増加しており、平成20年住宅・土地統計調査によると、県内の一戸建て住宅606,300戸のうち53,200戸が空き家となっている（空き家率8.8%）。また、空き家の種類では一戸建て住宅の空き家53,200戸のうち、賃貸用の住宅は8,600戸、売却用の住宅は2,200戸であり、一戸建て住宅が有効に活用されていない。

一方、平成23年度に群馬県居住支援協議会が実施した賃貸住宅の賃借人を対象としたアンケート結果では、引っ越しを検討している世帯の内、一戸建て住宅を希望する世帯は全体の1/3を占め、特に子育て世帯では約半数が一戸建て住宅を希望していることが明らかとなった。

このことから、空き家の一戸建て賃貸住宅のストックを増大させることにより、子育て世帯等の住み替えを促進させ、住宅確保要配慮者の減少を図ると共に、空き家の増大に歯止めをかけることができると考えられる。

本調査は一戸建て空き家の実態を調査し、有効活用されていない一戸建て空き家の賃貸住宅化の方策の検討に資することを目的とする。

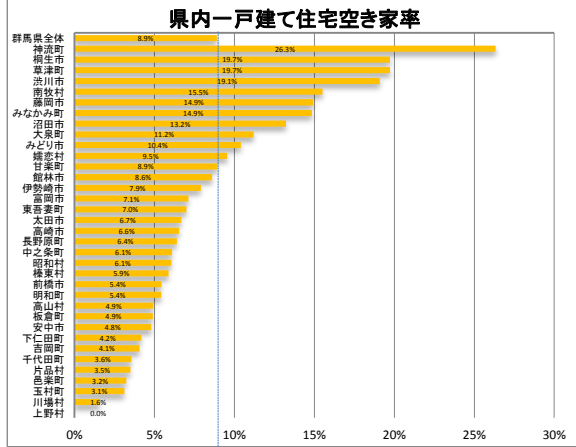
2 県内一戸建て空き家状況調査結果 (水道利用状況に基づく調査) 実施主体: 群馬県

住宅・土地統計調査報告では人口1万5千未満の町村については空き家の実態が把握できないため、県内全市町村の一戸建て住宅の空き家率を水道利用状況から推計した。

平成20年住宅・土地統計調査と比較して空き家率はほぼ同じであった。

(調査結果)
 県内一戸建て住宅数: 約664,300戸
 県内一戸建て空き家数: 約59,200戸
 県内一戸建て住宅空き家率: 8.9%

(参考)
 平成20年住宅・土地統計調査
 県内一戸建て住宅数: 約606,300戸
 県内一戸建て空き家数: 約53,200戸
 県内一戸建て住宅空き家率: 8.8%



3 現地調査結果

実施主体: 群馬県居住支援協議会

県内の中核市及び特別市(前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市)において、中心市街地又は郊外の新興住宅地で空き家が多いと推定される18地区を選択、地区内の一戸建て住宅を自視て調査し、一戸建て住宅数6,954戸に対して369戸を空き家の可能性が高いと判定した。

4 アンケート調査結果

実施主体: 群馬県居住支援協議会

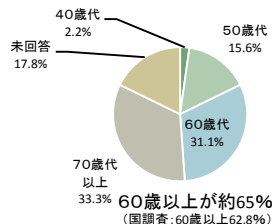
空き家と判定した369戸のうち、不動産登記情報で所有者が判明した332戸に対してアンケートを配布し、有効回答(分析が可能なもの)数は72戸(内空き家回答45戸)、回答率は、21.7%(内空き家回答13.6%)であった。

(アンケート回答率について)
 不動産登記上の所有者宛にアンケートを送付したため、登記上の所有者と現所有者が異なる等、アンケート回答対象者に調査票が届かないケースが多かったと考えられ、回答率が低くなったと推定される。

(データの信頼性について)
 調査地区内の一戸建て住宅数6,954戸に上記2の調査結果(4市の空き家率6.4%)を動数すると、調査地区内の一戸建て住宅空き家数の推計は445戸となり、今回の回収率は45/445=10.1%と推計される。住宅・土地統計調査の標本数は全世界の約9.1%であり、今回の調査精度は住宅・土地統計調査と比較して差は無いといえる。

(1) 空き家の属性

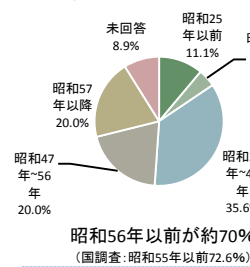
①所有者の年齢



グラフ()内は、平成21年度に国土交通省が住生活基本計画策定のために首都圏及び大阪府の一部で実施した空家実態調査(以下、「国調査」という。)の結果。

空き家所有者の年齢は、60歳以上が約65%となっており、H20住宅・土地統計調査における住宅所有者(60歳以上48%)と比較して年齢が高い傾向にある。

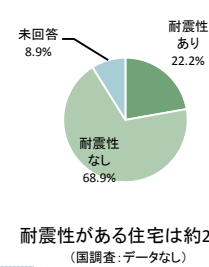
②空き家の竣工時期



昭和56年以前が約70%
 (国調査: 昭和55年以前72.6%)

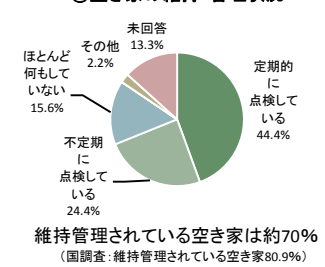
国調査は昭和55年以前で回答を分類しているが、今回の調査は耐震性の有無を確認するため昭和56年以前で分類した

③空き家の耐震性



耐震性がある住宅は約20%
 (国調査: データなし)

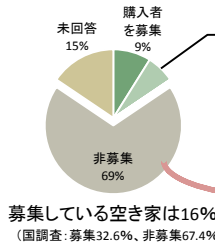
④空き家の維持・管理状況



維持管理されている空き家は約70%
 (国調査: 維持管理されている空き家80.9%)

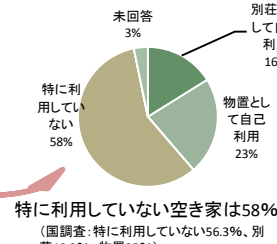
今回調査対象の一戸建て空き家の竣工時期は昭和56年以前が約70%となっており、H20住宅・土地統計調査の県内一戸建て住宅の建築時期(昭和55年以前38.8%)と比較して高く、空き家は古い傾向にある。また、耐震性のある空き家は22%であり、県内の住宅の耐震化率(H23: 76.4%)と比較して著しく低くなっている。

⑤空き家の募集状況



募集している空き家は16%
 (国調査: 募集32.6%、非募集67.4%)

⑥現在の利用状況(非募集)



特利用していない空き家は58%
 (国調査: 特利用していない56.3%、別荘10.9%、物置25%)

現在購入者又は賃借者を募集している空き家は16%となっており、国の調査結果(賃貸募集32.6%)と比較して低くなっている。また、非募集の住宅のうち何も利用されていない空き家が58%あり、空き家が活用されていない傾向にある。

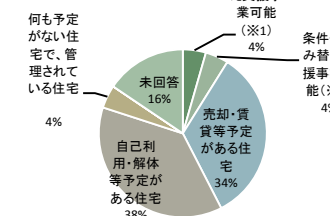
募集している空き家で入居者が決まらない理由は建物が高いことを挙げている人が多い。また、募集していない空き家で賃貸できない理由は、自己利用を除く改修費が必要を挙げている人が多い。

建物が古い・設備が痛んでいる	42.9%
最新の設備を備えていない	28.8%
耐震性に不安がある	28.6%

修理費用が必要	37.5%
建物が古く、危険	25.0%
荷物の片付けが必要	12.5%

(2) 空き家活用の可能性

⑦今後予定している空き家の利用形態



(※1) 耐震性があり、即賃貸住宅として活用可能な空き家
 (※2) 耐震性があるが、賃貸のためには改修工事等が必要な空き家

「群馬県空き家活用・住み替え支援事業」(以下「住み替え支援事業」という。)を利用できる住宅は4%であり、条件付住み替え支援事業利用可能な住宅を加えると8%の空き家が住み替え支援事業に登録可能である。(本調査結果から想定すると、調査対象の4市では、一戸建て住宅空き家数約22,500戸のうち、約1,800戸が登録可能。)住み替え支援事業利用可能住宅以外の空き家については、72%の空き家が何らかの予定がある。そのうち34%の空き家が賃貸又は売却予定である

5 まとめ

県内空き家活用の問題点
 住宅が古く、耐震性が低いため、賃貸化するためには改修工事が必要だが、改修工事がネックとなっている。

今後の検討課題
 ・ 住み替え支援事業や各種改修工事補助制度の効果的な周知
 ・ 空き家賃貸・売却モデル(資金計画、工事内容等)の提案