

次世代の活力ある上質な暮らしのために

JKK 住環境研究所
EnviroLife Research Institute, Inc.

ミニニュースレター

お問い合わせ先:担当 ^{かき} 嘉規

TEL.03-3256-7571

受付時間 平日(月~金)

午前10時~12時、午後1時~5時

休業日 土日祝日、夏季および年末年始休み

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-1
(神田須田町スクエアビル8F)

2014.6 Vol.1

〈特集〉 増える親家空き家の実態

SPECIAL NUMBER

空き家の増加が社会問題となっています。空き家は老朽化しているものが多く、地震で倒壊の危険、不法侵入などから治安の悪化が懸念されます。空き家が放置されれば周辺環境にも影響を及ぼすことから地方自治体もその解消に頭を痛めています。

空き家といっても、①別荘やセカンドハウスの的な利用により普段空き家となっている2次的住宅、②賃貸住宅として運用しているものの空室が長期化しているもの、③売却するために空き家として放置されているケース、④親が年老いて介護施設や老人ホームに入所するとか、息子や娘と2世帯同居し親家が空き家になっているケースなど空き家の要因は様々ですが、今回の調査は「親家空き家」にフォーカスして、その実態を探ったものです。

総務省の調査(住宅・土地統計調査)によると2008年10月1日現在、総住宅数は5759万戸ですが、そのうち13.1%の757万戸が空き家となっています。空き家の内訳は、別荘など「2次的住宅」41万戸、「賃貸または売却用」448万戸、「その他住宅」268万戸ですが、親家空き家は「その他住宅」に含まれます。1998年→2008年の10年間で増加率が高かったのが「その他住宅」。10年間で実に1.47倍の増加で、「賃貸用・売却用」の1.27倍を上回っています。少子化や人口減少時代が進展すると、家余りは加速し、親家空き家の増加が今後さらに加速されることになります。

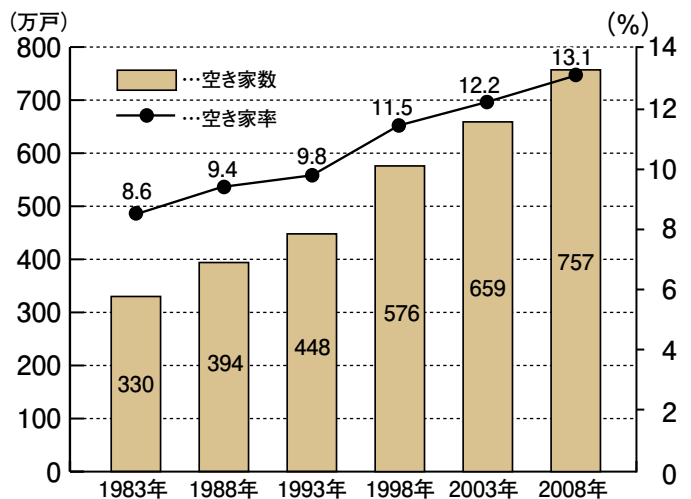
相続した親家はどのように利用されているのか、親家の管理はどのようにされているのか、親家空き家を今後どのように利活用しようとしているのかを探るため、親家が空き家となっている50~60代を対象に、①親存命で空

き家の方206名、②親死亡で空き家の方(過去5年以内に相続)206名と、③過去5年以内に相続した親家をすでに賃貸もしくは売却した206名にインターネット調査を行い、親家空き家の実態と問題点を探りました。尚、空き家となっている親家の建設年は1970年代28%、1960年代24%、~1950年代20%、1980年代13%、1990年代以降8%で、築40~50年の住宅が52%。

調査で明らかとなったことは、以下の通りです。

- ① 空き家の親家を利用せず、そのまま放置している人が多い
- ② 親家処分は簡単ではなく空き家の期間が長期化している
- ③ 親存命でも介護施設などに入所、親家が空き家となる

■ 空き家、空き家率の推移



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

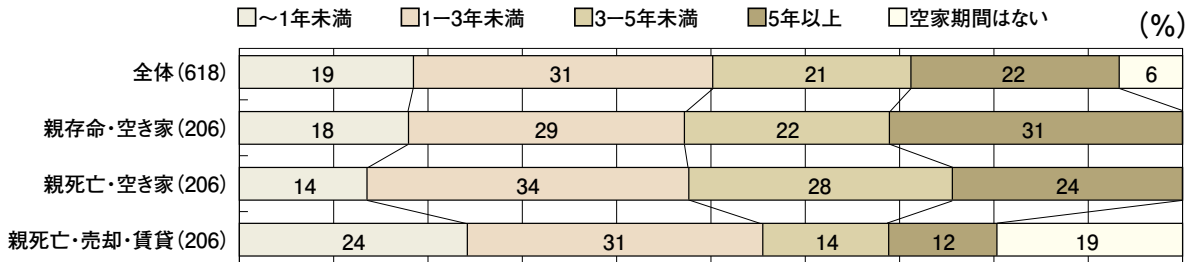
1 空き家となっている期間

★3年以上空き家が4割超す

親家が空き家となっている期間は、親存命と親死亡で多少の違いはありますが、親存命で、「5年以上」31%（親死亡24%）、「3～5年未満」22%（同28%）、「1～3年未満」29%（同34%）、「1年未満」18%（同14%）。3年以上空き家になっているのは、親存命で53%、親死亡でも52%で、空き家の長期化傾向が伺えます。

すでに処分された親家の空き家期間は「1年未満」が24%、空き家期間ゼロを含めると4割強が1年以内に解決していますが、それでも6割近くは空き家の状態が1年以上続いていたわけで親家処分は簡単ではないといえます。

■空き家になっている期間

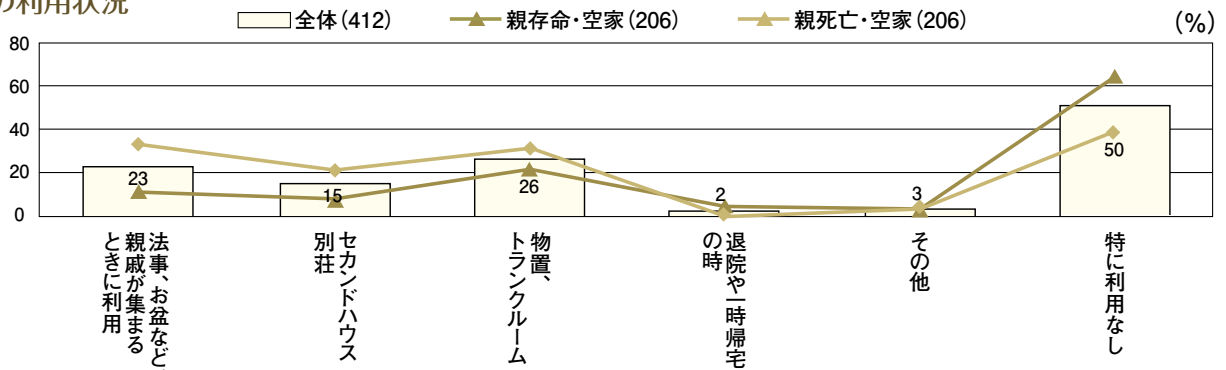


2 空き家の利用状況

★多い利用は物置、トランクルーム

空き家となっている親家412件の利用状況は、半分が「特に利用していない」と放置した状態ですが、半分は利用されています。最も多いのが「物置・トランクルームとしての利用」、次いで「法事など親族が集まる時に利用」、「セカンドハウス、別荘的に利用」と続いています。

■現在の利用状況



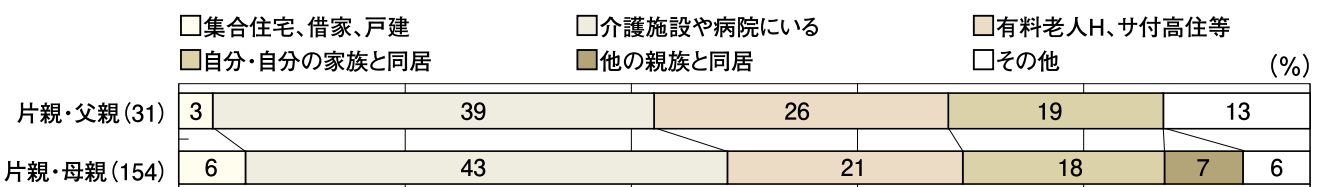
3 親存命でも増える親家空き家

★4割が病院や介護施設へ

親が存命でも親家空き家になるケースが増えています。今回の調査では、存命の親は片親存命が91%、両親とも存命9%。親年齢は80代が63%、90歳以上29%で平均年齢は86.1歳。高齢ということもあって2世帯居住や介護施設・老人ホームに入居するケースもあり親存命でも親家が空き家になるケースが増えています。

現在の父親の居住場所は、「介護施設や病院」39%（母43%）、「有料老人ホーム・サービス付き高齢者住宅」26%（母21%）、「息子や娘の家に同居」19%（母18%）となっています。

■現在の親の居住状況

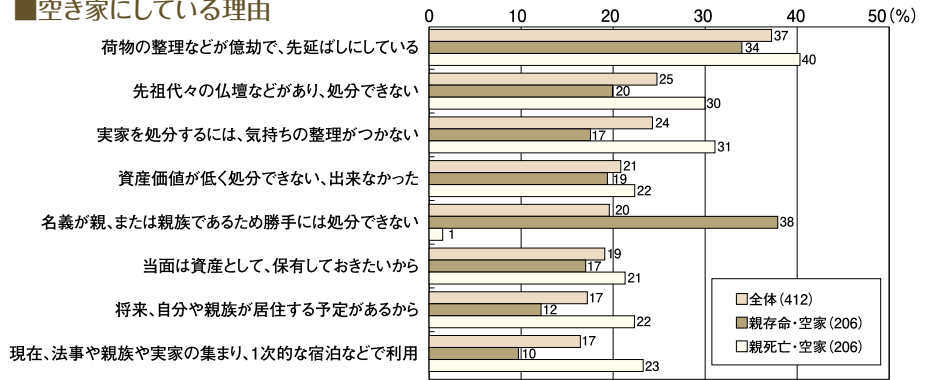


4 空き家になっている理由

★荷物の整理などが億劫 ★先祖代々の仏壇などがあり処分できない

親家を空き家になっている理由は様々で、多いのは「荷物の整理などが億劫で先延ばしにしている」37%、「先祖代々の仏壇などがあり処分できない」25%、「実家を処分するには気持ちの整理がつかない」24%、「資産価値が低く処分できない」21%。「将来自分や親族が居住する予定」17%、「取り壊し費用がない」14%、「老朽化のため住める状態ではない」12%など。

■空き家になっている理由

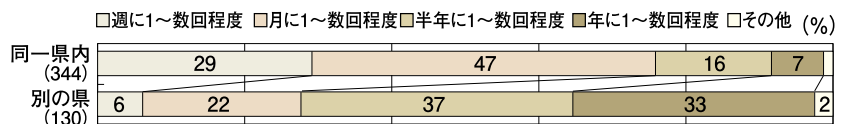


5 空き家管理の大変さ

★庭の世話、通風や換気などが負担に

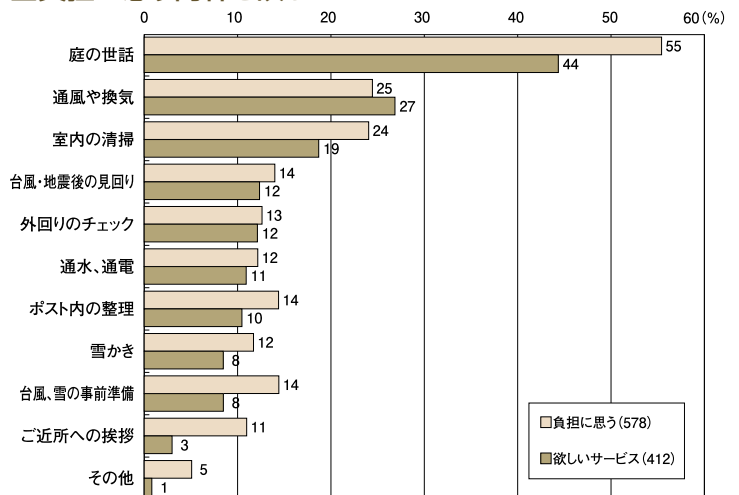
空き家管理の頻度は、親家との距離により変わってきます。親家が別の県だと「半年に1~数回」37%、「年に1~数回」33%ですが、同一県だと「月に1~数回」47%、「週に1~数回」29%と管理の頻度は高くなっています。

■親居住エリア別管理頻度



自分でやっている管理の内容は、「通風や換気」83%、「ポスト内の整理」68%、「庭の掃除」62%、「室内の清掃」54%、「通水・通電」47%など。負担に感じていることは「庭の世話」(55%)、「通風や換気」(25%)、「室内の清掃」(24%)、「台風や地震後の見回り」(14%)など。

■負担に思う内容と欲しいサービス



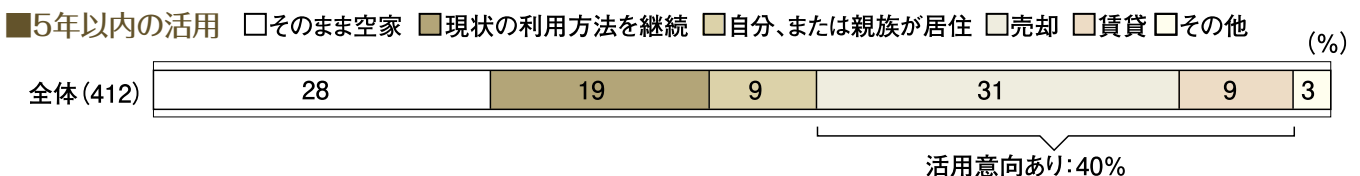
空き家管理を負担に思っている人は69%。親の居住地と子供の居住地によっても負担に思う度合いは異なりますが、「大変負担」と感じているのは、親家が同一県の場合は12%ですが、親家が別の県だと27%と負担度は大きくなっています。

親家管理を負担に思っているものの管理業者の利用は少なく、利用経験があるのは5%程度。親家を賃貸している方でも管理業者の利用はわずか17%です。

6 空き家の活用意向

★4割が親家の活用意向あり

空き家となっている親家の今後5年程度を想定した活用は、「そのまま空き家にしておく」28%、「現状の利用方法を継続」19%、「自分または親族が居住」9%、「売却」31%、「賃貸」9%で、活用意向を持つのは4割です。また親家を既に処分した方の売却処分する理由は、「活用予定がない」41%、「維持管理が大変」37%、「費用がかかる」29%、「住まないで住宅が傷む」27%などをあげています。



＜研究員のコメント＞

空き家の親家を活用したい人のうち、空き家になっている理由別に見ると、荷物整理を先延ばしにしている方や老朽化がひどく住めない方、また現在、特に利用していない方で売却意向が多く、当面は資産として残しておきたい、取り壊し費用がない方で賃貸にしたい人が多かった。さらに先祖代々の仏壇が処分できない方などは、現状維持が多かった。空き家を積極的に活用するためには、現在の利用状況や子供世代の意向などを捉えて働きかけることが必要であると思われる。(担当: 嘉規)