

富山市所有者意向調査 結果概要（報告）

1. 富山市所有者意向調査の概要

(1) 調査対象者

平成 27 年度に実施した「富山市空家基礎調査」では、町内会からの情報提供、上下水道局が所有する水道閉栓情報、消防局の所有する空き家情報等に基づいて空き家と見られる家屋の存在を把握し、把握された家屋に調査員を派遣して目視等による状況確認を行い、その結果を取りまとめた。その結果、空き家と見られる家屋が 5,736 件確認された。

「富山市所有者意向調査」では、「富山市空家基礎調査」の結果把握された 5,736 件の空き家と見られる家屋のうち、登記簿情報がなく所有者が不明であるもの、相続放棄されたと思われるもの、不動産業者が所有しているものなどを除いた 4,849 件を対象として調査を実施した。

(2) 調査方法

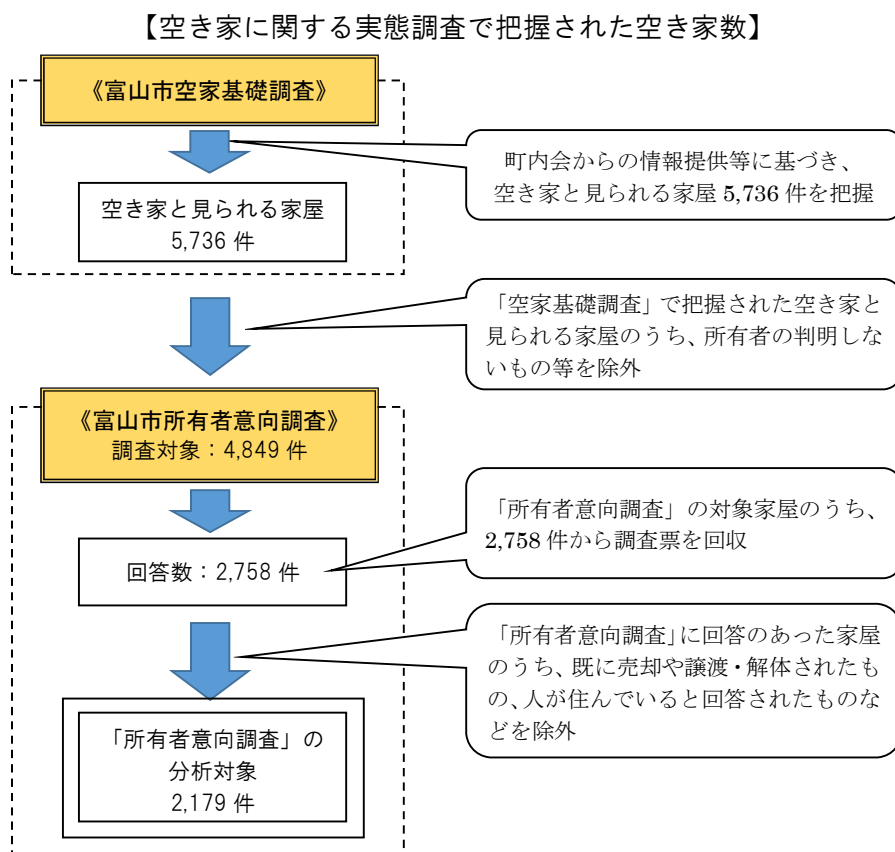
(1) の調査対象者に対し、書面による郵送調査を実施した。

(3) 回収票数

送付数 4,849 件のうち、2,758 件から回答が得られた（回収率 56.9%）。

(4) 有効回答数

回収数 2,758 件のうち、既に売却や譲渡・解体されたもの、人が住んでいると回答されたものを除いた 2,179 件を対象とし、本市の空き家の現状について分析を行った。

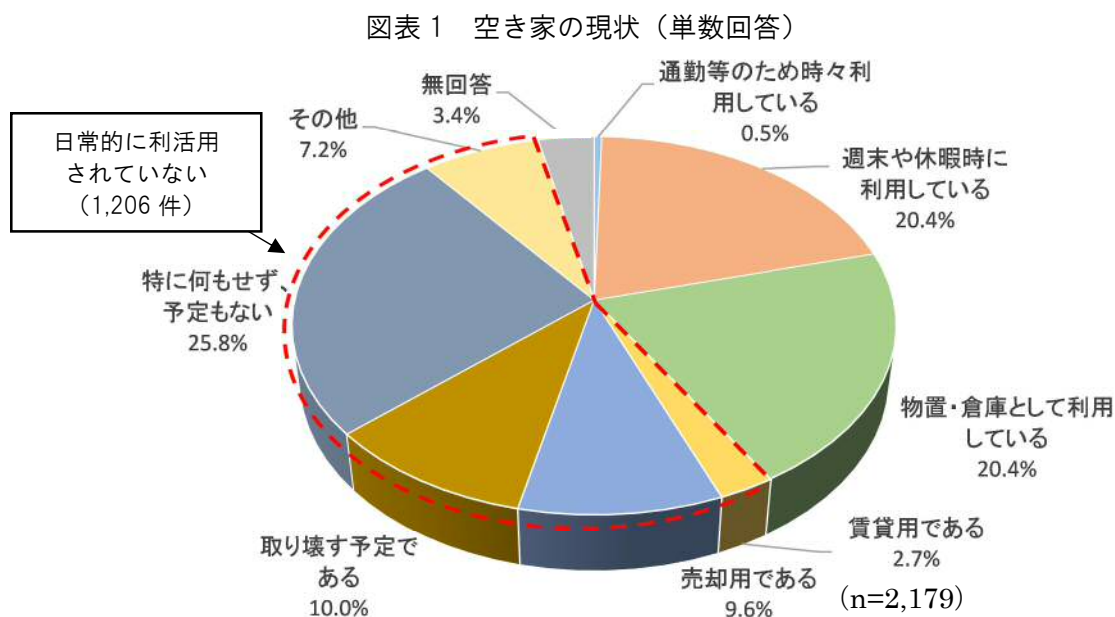


2. 調査の結果

(1) 空き家となっている家屋の利活用状況と今後の利活用意向について

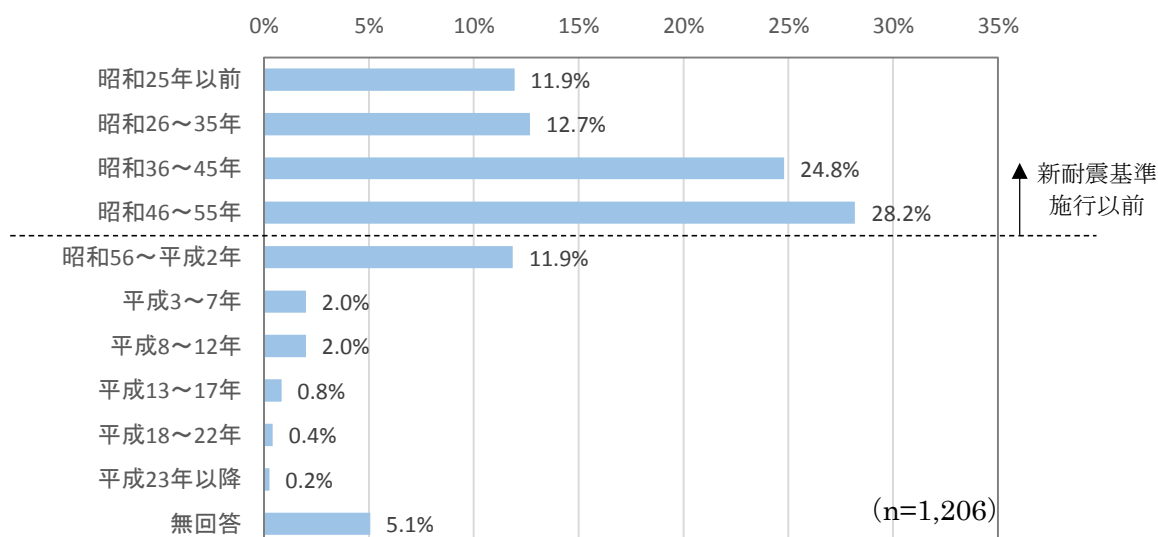
①現在の利活用状況

現在空き家となっている家屋の利活用状況をみると、「賃貸用である」、「売却用である」、「取り壊す予定である」、「特に何もせず、予定もない」、「その他」といった、日常的に利活用されていないものが1,206件と半数を超えている(55.3%) (図表1)。このうち、利活用方法の定まらない「特に何もせず、予定もない」は563件(25.8%)となっている。なお、「その他」については「検討中(決まっていない)」、「将来住む予定である」などの回答が見られた。



日常的に利活用されていない空き家の建築時期を見ると、「昭和46～55年」が28.2%と最も多く、次いで「昭和36～45年」が24.8%となっており、昭和36～55年の20年間に建てられたものが約半数を占めている(図表2)。また、日常的に利活用されていない状態にある空き家のうち、新耐震基準の施行(昭和56年)以前に建てられたものが77.6%を占めている。

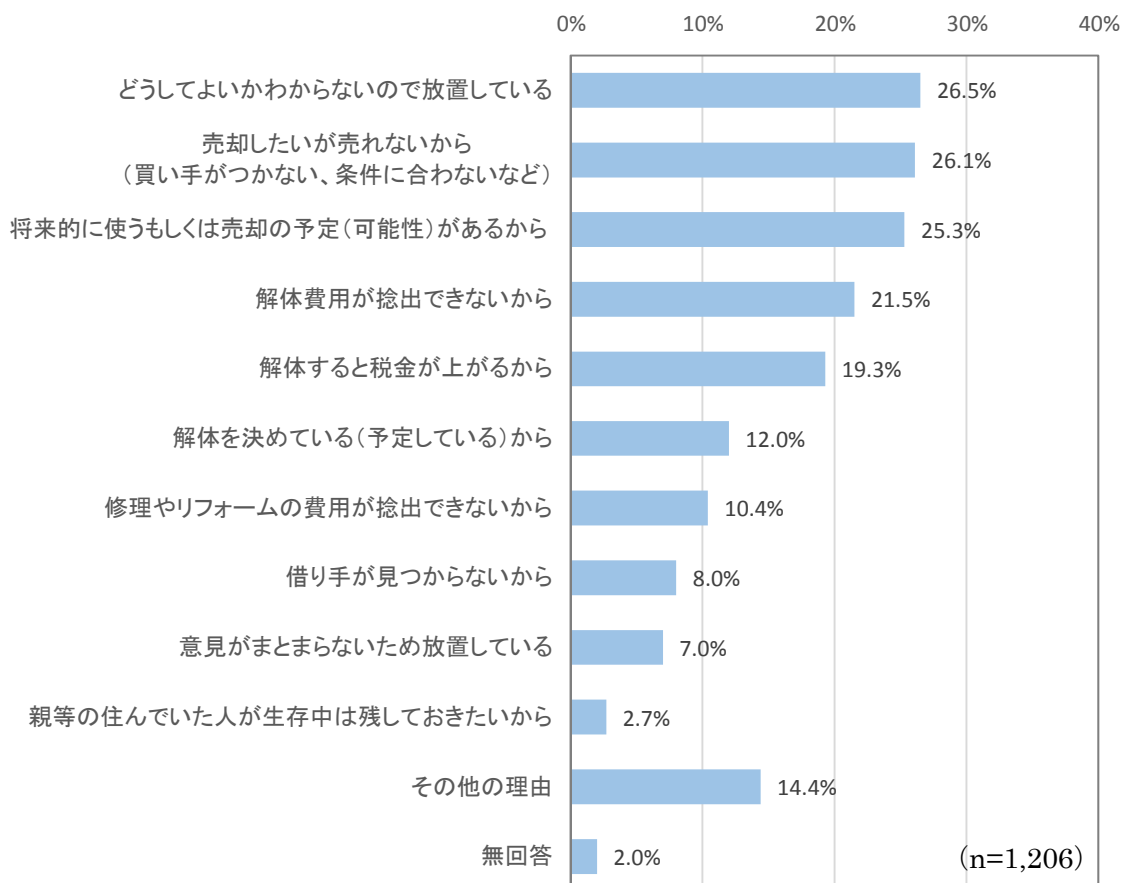
図表2 日常的に利活用されていない空き家の建築時期別の割合(単数回答)



○日常的に利活用されていない理由

日常的に利活用されていない空き家について、日常的に利活用されていない理由を見ると、「どうしてよいかわからないので放置している」が **26.5%**と最も多く、次いで「売却したいが売れないから」が **26.1%**、「将来的に使うもしくは売却の予定があるから」が **25.3%**であった（図表 3）。

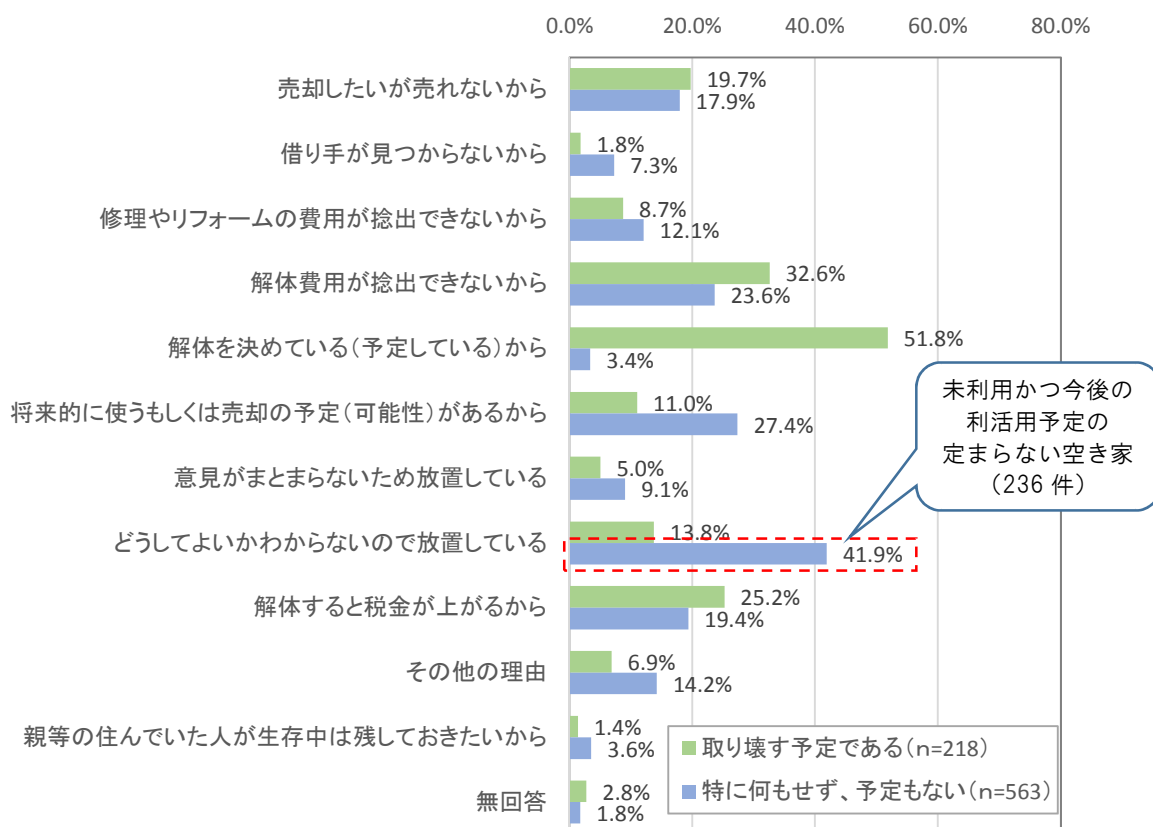
図表 3 空き家の日常的な利用がなされていない理由（複数回答）



また、日常的に利活用されていない空き家のうち、「取り壊す予定である」と回答した空き家について、その理由を見ると、「解体費用が捻出できないから」が32.6%であった（図表4）。

同様に、「特に何もせず、予定もない」という状況にある空き家について、日常的な利活用がなされていない理由を見ると、「どうしてよいかわからないので放置している」というものが41.9%であった（図表4）。これは件数にして236件であり、「所有者意向調査」の分析対象とした空き家全体のうち10.8%を占めている。

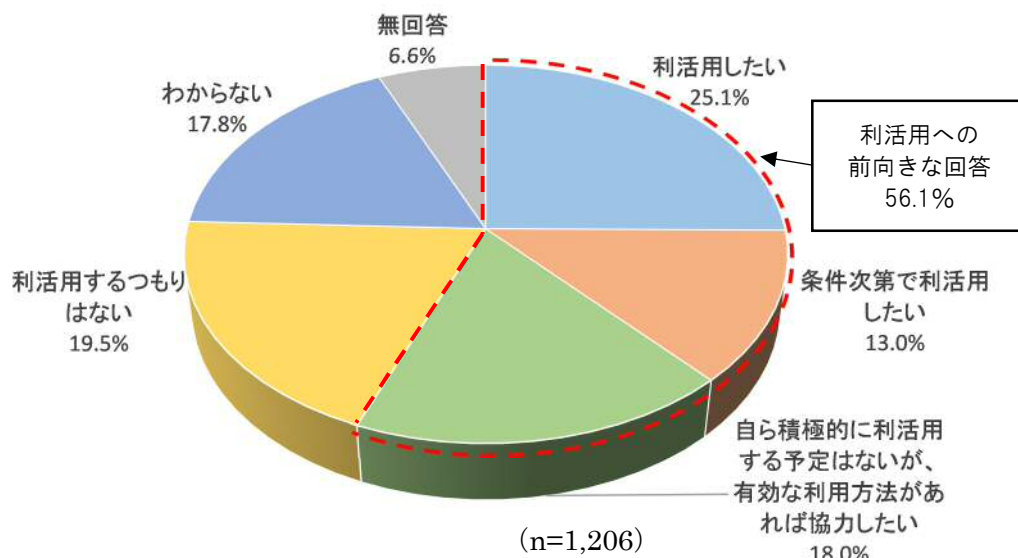
図表4 空き家の日常的な利用がなされていない理由
（複数回答、利活用状況について「取り壊す予定である」・「特に何もせず、予定もない空き家」）



②空き家となっている家屋の今後の利活用意向

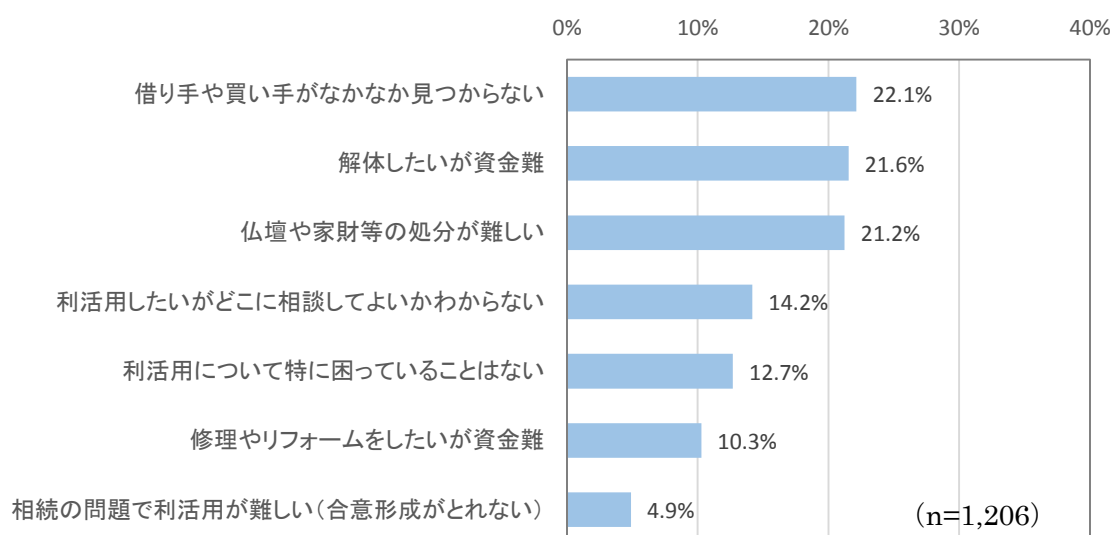
日常的に利活用されていない空き家について、今後の利活用意向をみたものが図表 5 である。これをみると、現状では日常的な利活用がなされていない空き家であっても、利活用への前向きな回答が半数以上となっている。

図表 5 「日常的に利活用されていない空き家」の今後の利活用意向（単数回答）



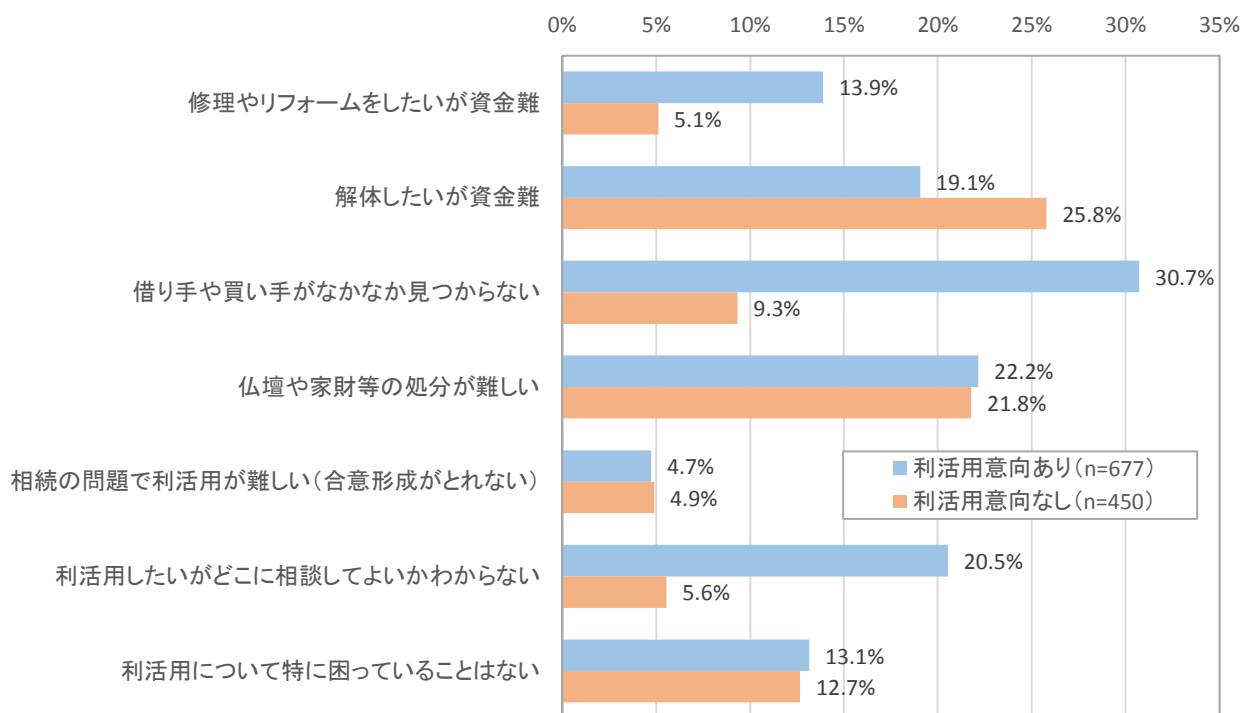
日常的に利活用されていない空き家について、利活用に関する困りごとを見ると、「借り手や買い手がなかなか見つからない」が 22.1%と最も多く、次いで「解体したいが資金難」が 21.6%、「仏壇や家財等の処分が難しい」が 21.2%となっている（図表 6）。

図表 6 「日常的に利活用されていない空き家」の利活用に関する困りごと（複数回答）



日常的に利活用されていない空き家について、利活用に関する困りごとを今後の利活用意向の有無別に見ると、利活用意向のある空き家では「借り手や買い手がなかなか見つからない」や「利活用したいがどこに相談してよいかわからない」の割合が高い。また、利活用意向のない空き家では「解体したいが資金難」の割合が高くなっている（図表 7）。

図表 7 「日常的に利活用されていない空き家」の利活用に関する困りごと
（複数回答、利活用意向の有無別）

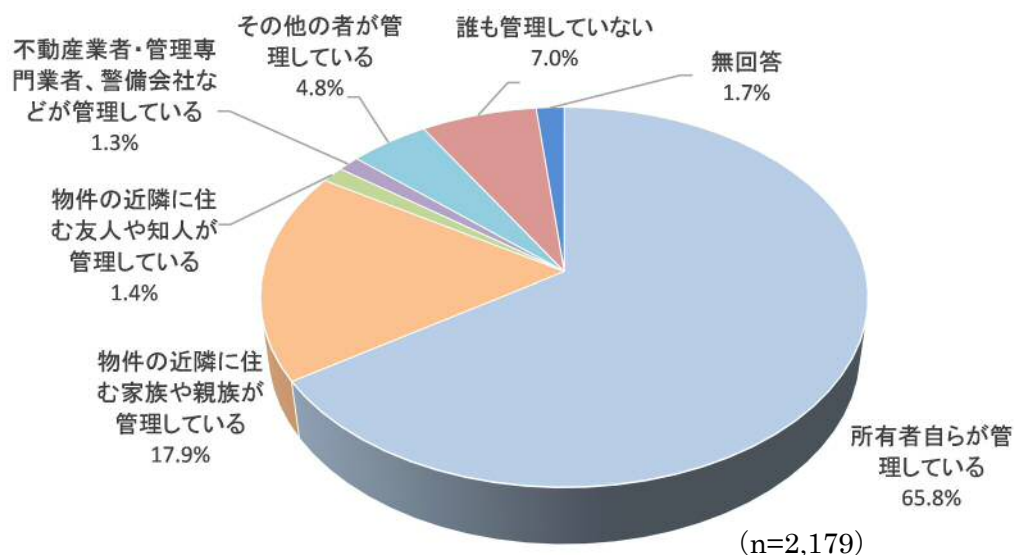


（２）空き家となっている家屋の維持管理状況について

①空き家の維持管理状況

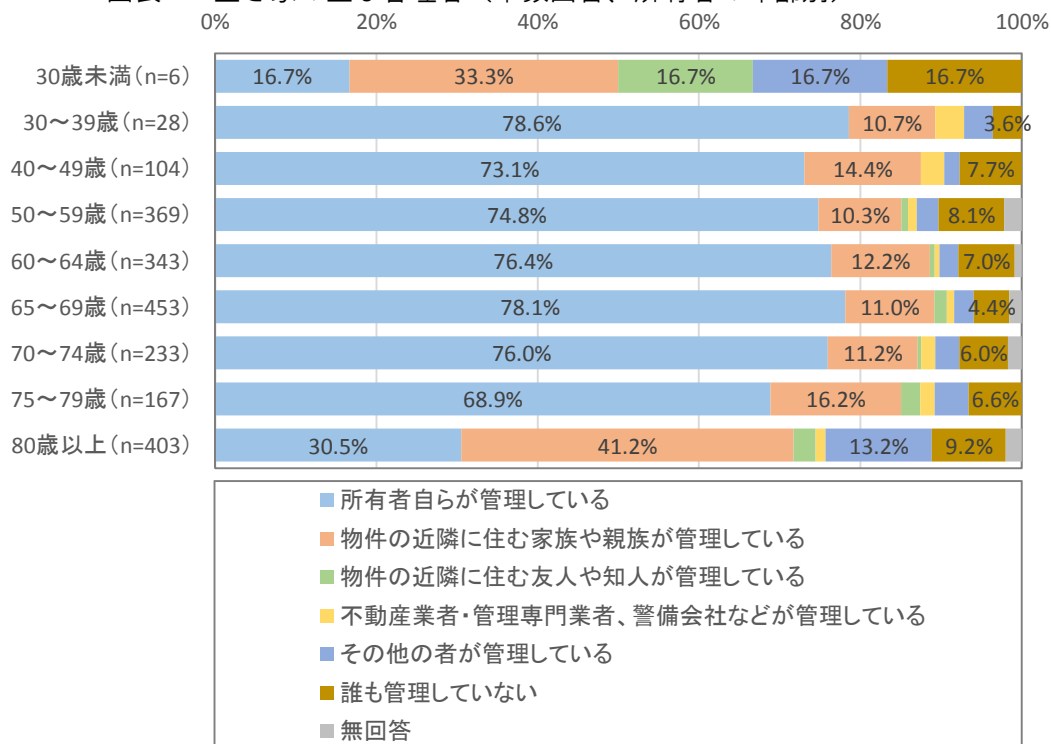
空き家となっている家屋について、主に誰が管理を行っているかについては、「所有者自らが管理している」が 65.8%となっている（図表 8）。

図表 8 空き家の主な管理者（単数回答）



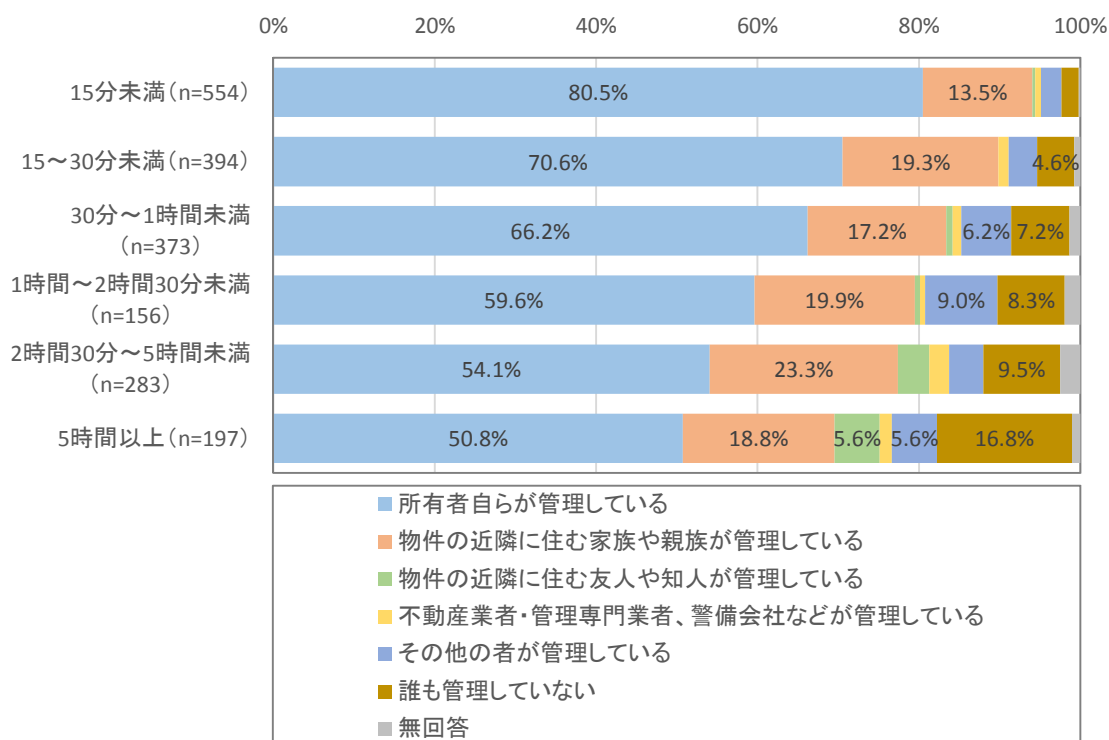
年齢階層別に「主な管理者」をみると、全体的に「所有者自らが管理している」が7～8割を占めているが、80歳以上の所有者では、「所有者自らが管理している」の割合は低く、家族等が主な管理者となっている空き家の割合が高い（図表9）。

図表9 空き家の主な管理者（単数回答、所有者の年齢別）



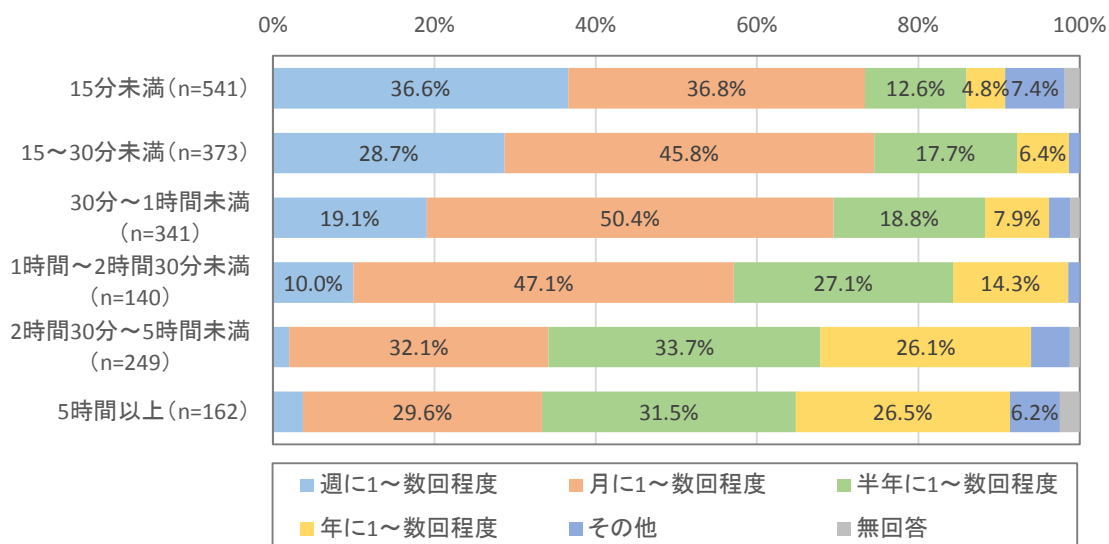
また、所有者の自宅から空き家までの所要時間別に、「所有者自らが管理している」の割合を見ると、所要時間が長いほど低くなり、一方で「誰も管理していない」の割合は所要時間が長いほど高くなる（図表10）。

図表10 空き家の主な管理者（単数回答、空き家までの所要時間別）



空き家の管理の頻度を見ると、空き家から自宅までの所要時間が長いほど頻度が低くなり、所要時間が2時間30分を超える所有者では、管理の頻度が「年に1～数回程度」との回答が4分の1を超えている（図表11）。

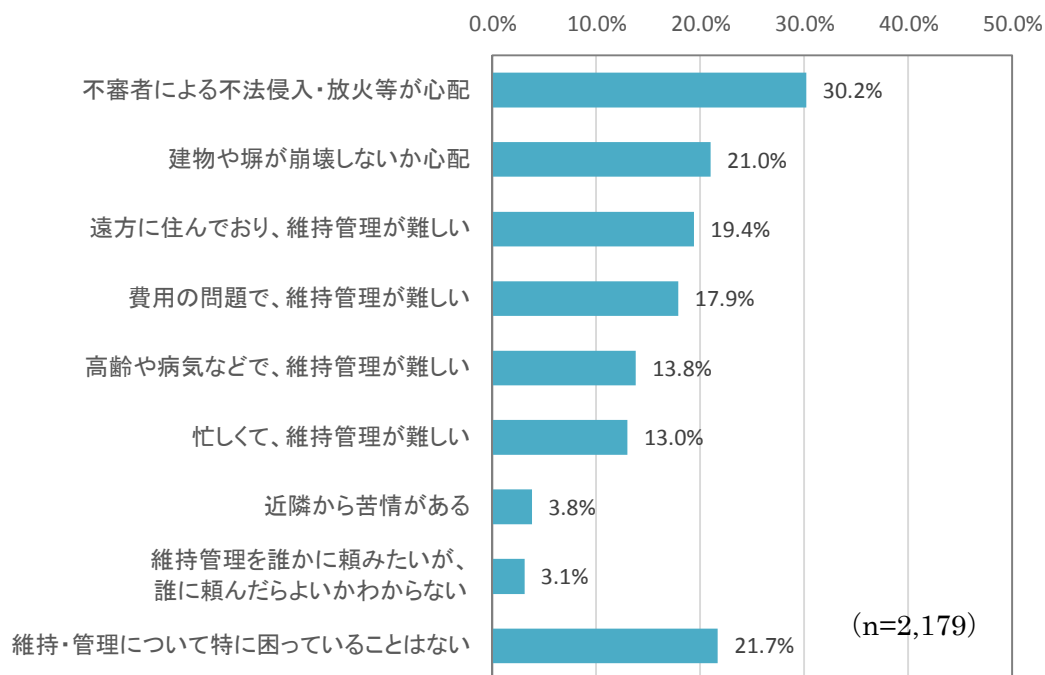
図表11 空き家の管理の頻度（単数回答、空き家までの所要時間別）



②空き家の維持管理状況に関する困りごと

空き家の維持管理に関する困りごととしては、「不審者による不法侵入・放火等が心配」が30.2%と最も多い（図表12）。

図表12 空き家の維持管理に関する困りごと（複数回答）



3. 富山市所有者意向調査の結果まとめ

(1) 空き家の利活用について

①現在の利活用状況

- ・現在空き家となっている家屋の利活用状況について、日常的に利活用されていないものが 1,206 件 (55.3%) であり、このうち、利活用方法の定まらない「特に何もせず、予定もない」は 563 件 (25.8%) となっている。
- ・日常的に利活用されていない空き家の建築時期を見ると、新耐震基準施行以前のものが 77.6% となっている。
- ・日常的な利活用がなされていない理由としては、「どうしてよいかわからないので放置している」が 26.5% と最も多い。また、取り壊す予定である空き家については「解体費用が捻出できないから」という理由が多く、特に利活用されていない空き家については「どうしてよいかわからないので放置している」が多い。

②今後の利活用意向

- ・現在空き家となっている家屋の今後の利活用について、現状では日常的な利活用がなされていない空き家であっても、利活用への前向きな回答が半数以上となっている。
- ・日常的に利活用されていない空き家について、利活用に関する困りごとの回答を見ると、「借り手や買い手がなかなか見つからない」が最も多く、次いで「解体したいが資金難」、「仏壇や家財等の処分が難しい」などが多い。また、日常的に利活用されていない空き家について、利活用に関する困りごとへの回答を今後の利活用意向の有無別に見ると、利活用意向のある空き家では「修理やリフォームをしたいが資金難」や「借り手や買い手がなかなか見つからない」、「利活用したいがどこに相談してよいかわからない」の割合が高い。

(2) 空き家の維持管理について

- ・空き家となっている家屋について、「所有者自らが管理している」が 65.8% となっている。高齢者や遠隔地に住んでいる所有者では「誰も管理していない」という割合が高くなっている。
- ・空き家の管理の頻度について、遠隔地に住んでいる所有者については、空き家からの距離が遠いほど頻度が低いという結果が出ている。
- ・空き家の維持管理に関する困りごとについては、「不審者による不法侵入・放火等が心配」が最も多い。