

# 空家の適正管理に関するアンケート調査(高齢者向け住宅)

## □調査概要

調査対象 長崎県に所在するサービス付き高齢者向け住宅99件、2,546戸の中から、できるだけ地域の偏りがないように、11件(11.1%)、305戸(12%)を抽出。

実施時期 平成27年6月

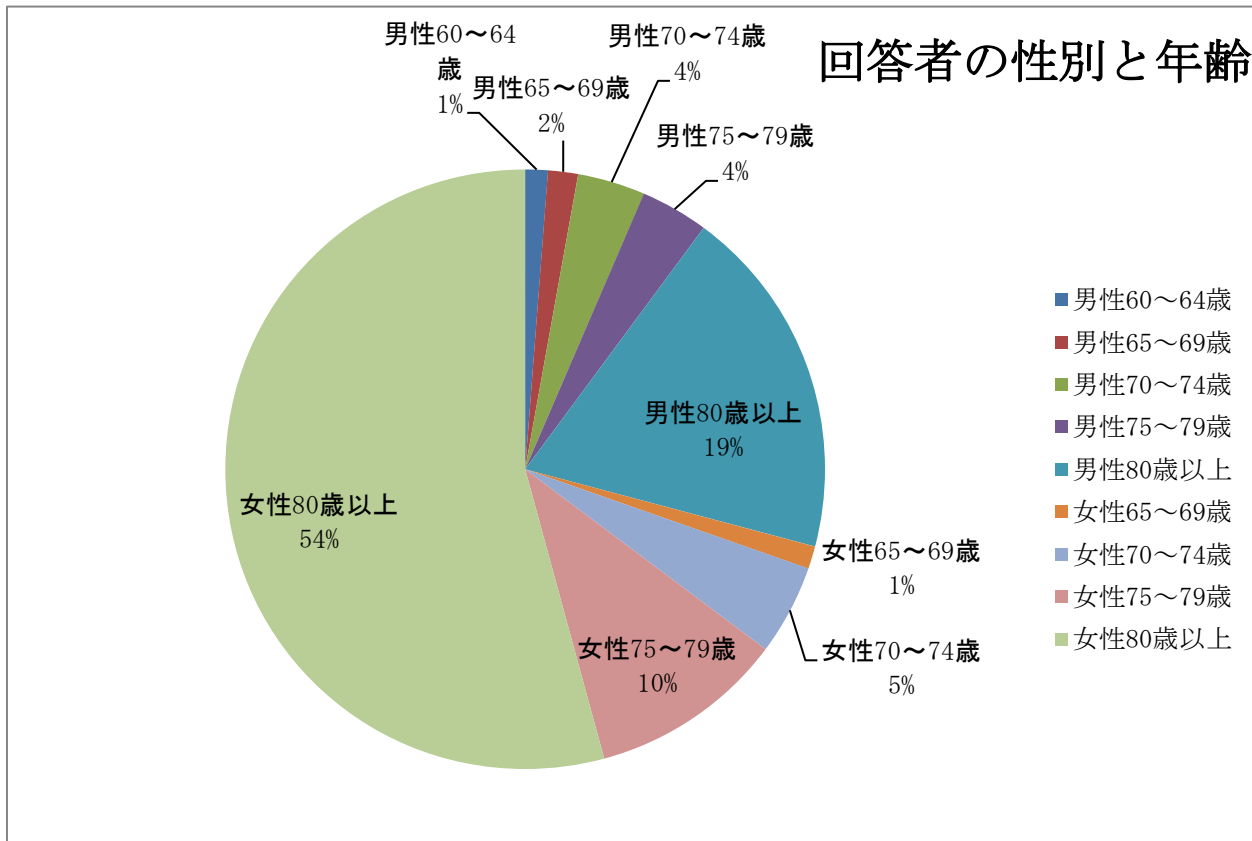
調査方法 各高齢者向け住宅を訪問し、管理者にアンケートの記載、収集方法を説明した後、アンケート及び返信用封筒を手渡して返送依頼を行う。(離島部は、電話にて依頼・了承の後アンケートと返信用封筒を郵送する。)

回収結果 247通の回答(84%)を得た。

アンケート配布住所と回収数

高齢者住	所在地	住戸数	入居者数	アンケート回収数	回収率
A	長崎市岩川町	22	20	16	80.0%
B	長崎市	20	15	12	80.0%
C	佐世保市	30	28	25	89.3%
D	島原市	24	24	22	91.7%
E	平戸市	20	20	20	100.0%
F	壱岐市	20	20	14	70.0%
G	五島市	22	22	17	77.3%
H	雲仙市国見町	20	20	11	55.0%
I	雲仙市千々石町	11	11	6	54.5%
J	時津町	96	94	84	89.4%
K	新上五島町	20	20	20	100.0%
	総計	305	294	247	84.0%

## Q1 回答者の性別と年齢について

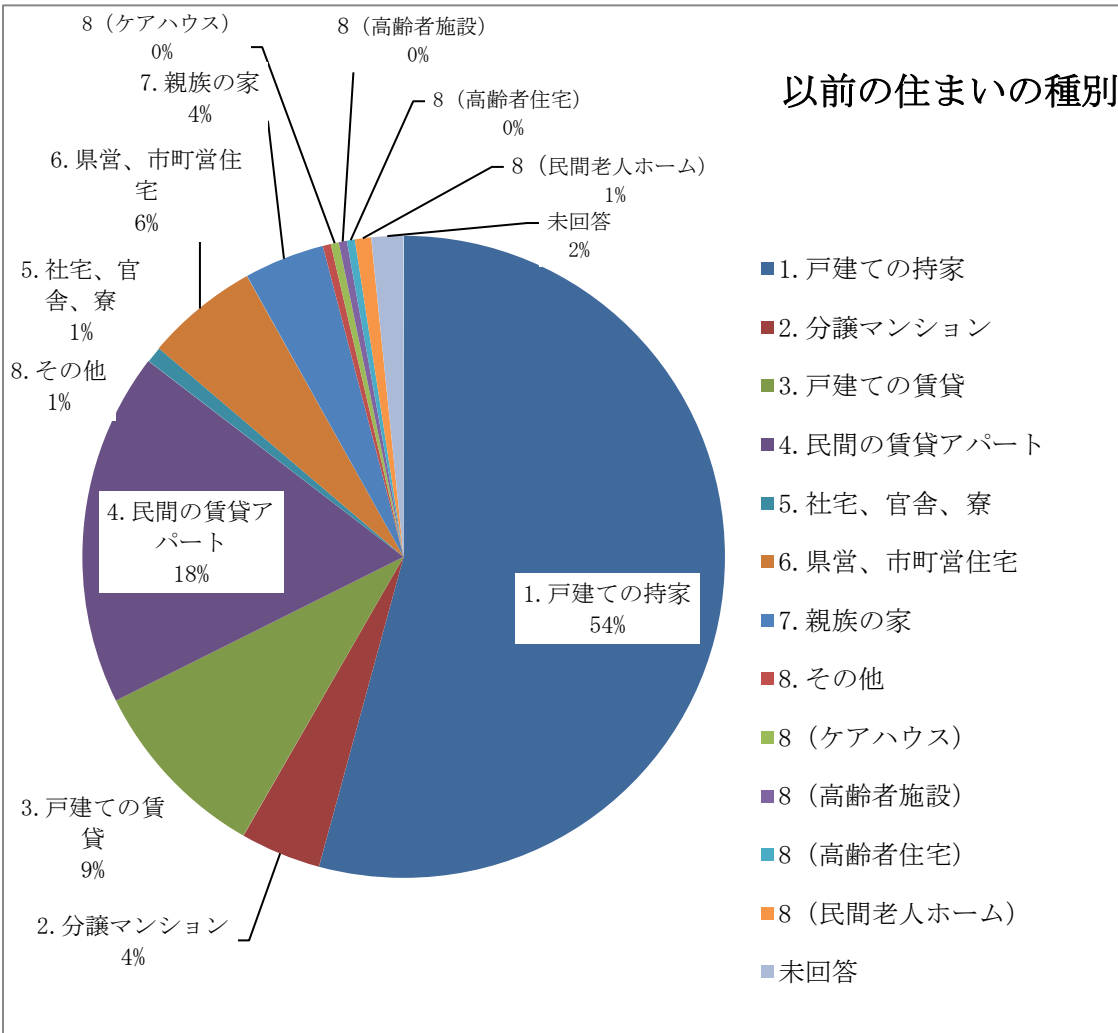


1. 男性	72
60～64歳	3
65～69歳	4
70～74歳	9
75～79歳	9
80歳以上	46
2. 女性	175
65～69歳	3
70～74歳	12
75～79歳	26
80歳以上	134
総計	247

回答者は、男性が72件(29%)、女性が175件(71%)と女性の割合が高い。特に80歳以上の女性の回答者が、134件(54%)あり、全体の半数以上を占める。



## 以前の住まいの種別

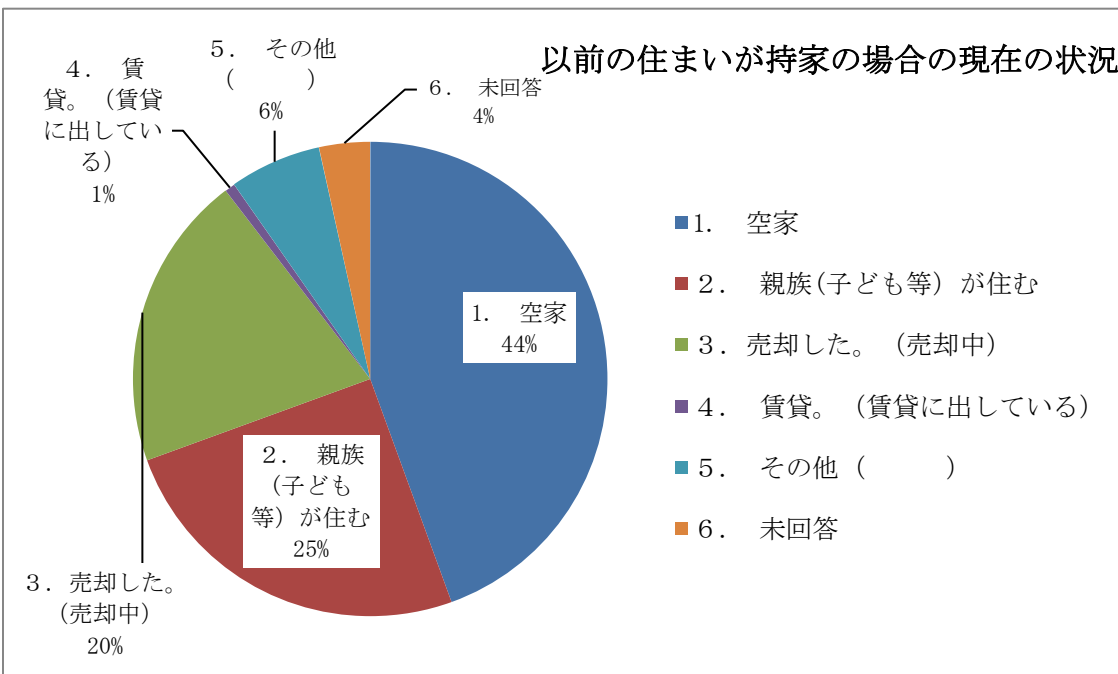


## 以前のお住まいの種別

住まいの種別	数値	割合
1. 戸建ての持家	134	54.3%
2. 分譲マンション	10	4.0%
3. 戸建ての賃貸	23	9.3%
4. 民間の賃貸アパート	44	17.8%
5. 社宅、官舎、寮	2	0.8%
6. 県営、市町営住宅	14	5.7%
7. 親族の家	10	4.0%
8. その他	1	0.4%
8 (ケアハウス)	1	0.4%
8 (高齢者施設)	1	0.4%
8 (高齢者住宅)	1	0.4%
8 (民間老人ホーム)	2	0.8%
未回答	4	1.6%
総計	247	100.0%

ほとんどの方が、現在お住まいの高齢者向け住宅と同じ市町もしくは隣接する市町から入居している。一方福岡県や熊本県等の他県から長崎の高齢者向け住宅に移住された方が19名（8%）いる。以前の住まいの種別としては、戸建持家住宅が、134人（54%）と半数以上を占め、分譲マンション（10人）と合わせると約60%となる。戸建賃貸・賃貸アパートも合わせて67人（27%）と多い。公営住宅・社宅・寮も16人（6.5%）となりかなり多い。市町別では、長崎市や佐世保市の比較的都市部では、戸建持家と、他の住宅の割合は、ほぼ同じだが、平戸市や雲仙市等の中山間部や壱岐市、五島市及び新上五島町等の離島部においては、戸建の持家に住んでいたという割合が大きい。

## Q3 以前お住まいが持家の場合の、現在の状況



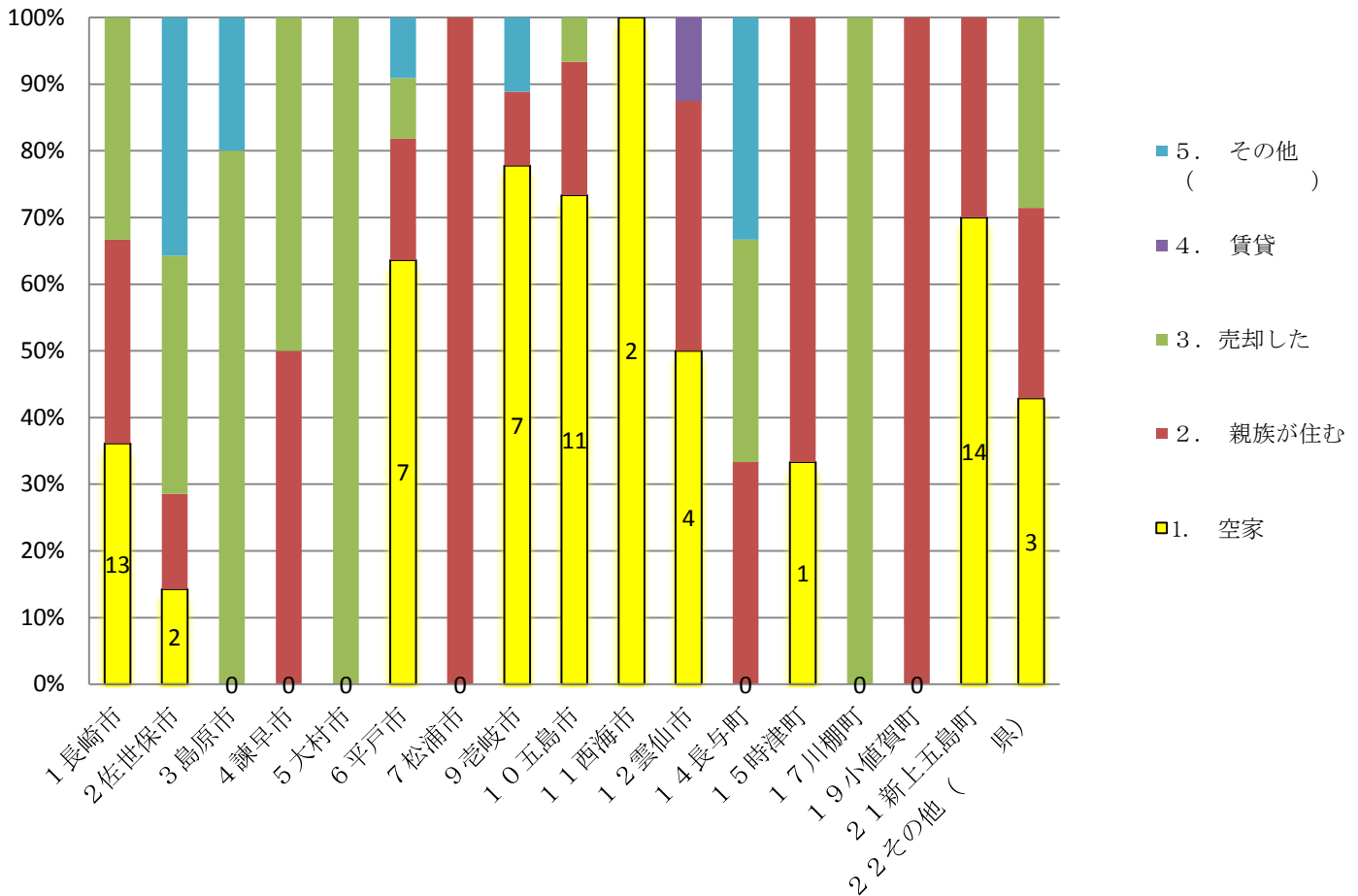
## 以前のお住まいが持家の場合の現在の状況

現在の状況	数値	割合
1. 空家	64	44.4%
2. 親族が住む	36	25.0%
3. 売却した	29	20.1%
4. 賃貸した	1	0.7%
5. その他	9	6.3%
6. 未回答	5	3.5%
総計	144	100%

## その他の内訳

その他の内訳	数値	割合
1. 解体した	5	55.6%
2. 親戚に遺贈	1	11.1%
3. 贈与した	1	11.1%
4. 空欄	2	22.2%
総計	9	100%

## 市町別戸建住宅の現在の状況



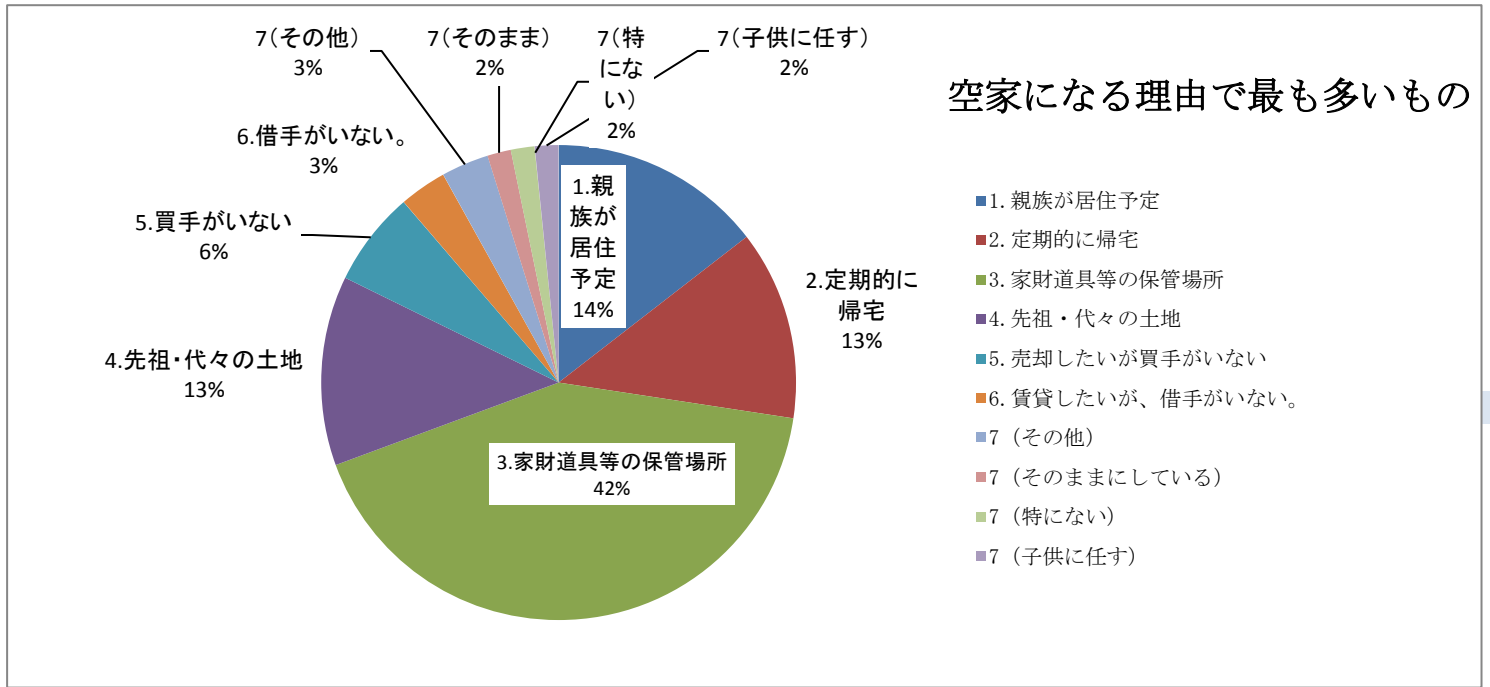
以前の持家の約半数の64戸（44％）が空家になっている。続いて親族（子ども）が住む、親せきに遺贈、贈与された住戸は、38戸（27％）、売却、賃貸、解体された住戸は35戸（24％）となっており、適切な管理がなされた住宅も、約半数73戸（51％）ある。

市町別にみると、壱岐市、五島市及び新上五島町等の離島部の空家率が高い。西海市、平戸市、雲仙市等の半島部でも空家率は高く、長崎市でも3戸に1戸程度が空家となっている。

## 市町別従前の戸建持家の現在の状況

	1. 空家	2. 親族が住む	3. 売却した	4. 賃貸	5. その他	総計
1 長崎市	13	11	12			36
2 佐世保市	2	2	5		5	14
3 島原市			4		1	5
4 諫早市		1	1			2
5 大村市			1			1
6 平戸市	7	2	1		1	11
7 松浦市		1				1
9 壱岐市	7	1			1	9
1 0 五島市	11	3	1			15
1 1 西海市	2					2
1 2 雲仙市	4	3		1		8
1 4 長与町		1	1		1	3
1 5 時津町	1	2				3
1 7 川棚町			1			1
1 9 小値賀町		1				1
2 1 新上五島町	14	6				20
2 2 その他 ( 県)	3	2	2			7
総計	64	36	29	1	9	139

Q 4 以前のすまいが空家となっている理由で最も多いもの理由

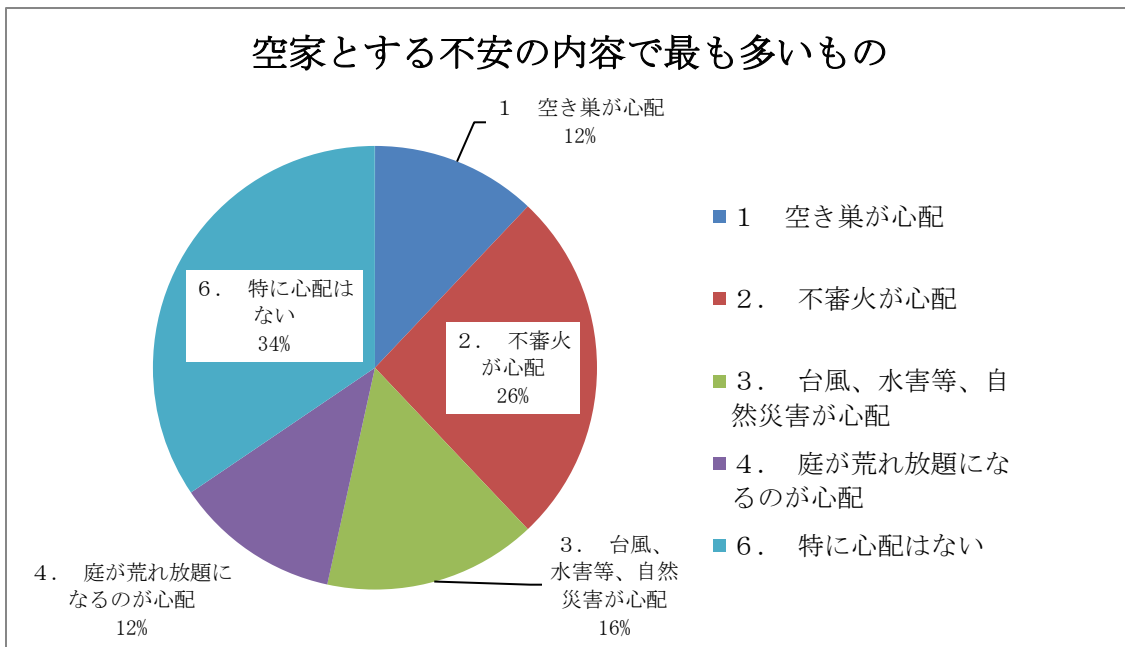


以前のすまいが空家となる理由で最も多いもの

1. 親族が居住する予定	9	14.5%
2. 定期的に帰宅する	8	12.9%
3. 家財道具の保管場所	26	41.9%
4. 先祖・代々の土地	8	12.9%
5. 売却したいが買手がない	4	6.5%
6. 賃貸したいが、借手がない。	2	3.2%
7 (その他)	2	3.2%
7 (そのままにしている)	1	1.6%
7 (特にない)	1	1.6%
7 (子供に任ず)	1	1.6%
総計	62	100%

空家にする理由として最も多いのは、仏壇等の家財道具の保管場所が他にないが26件（42%）である。次に多いのは、子ども（親族）が将来居住する予定の9件（14%）、お盆やお正月等定期的に自宅に帰るからの8件（13%）、先祖代々の建物・土地であり、処分することはできないが8件（13%）で、ほぼ同数で並んでいる。高齢者向け住宅にお住まいの高齢者の方にアンケートを取ったため、家財道具の処分が出来ない、先祖から引き継いだ土地建物であるなど、保守的な考え方をしている方が多く、今後老朽化され放置される空家につながる可能性が高い。

Q 5. 空家とすることの不安の内容で最も多いものと管理者の有無



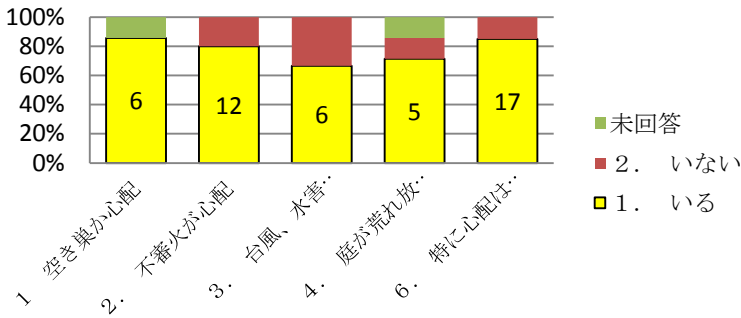
空家にする不安で最も多いもの

1 空き巣が心配	7	12.1%
2 不審火が心配	15	25.9%
3 自然災害が心配	9	15.5%
4 庭の荒れ放題	7	12.1%
6 特に心配しない	20	34.5%
総計	58	100%

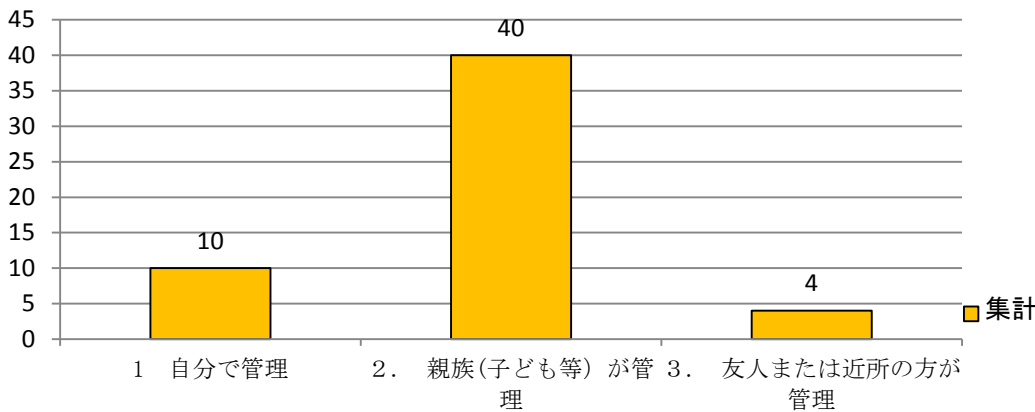
空家の不安と管理者の有無との関係

	いる	いない	未回答	合計
1 空き巣が心配	6		1	7
2 不審火が心配	12	3		15
3 台風、水害等、自然災害が心配	6	3		9
4 庭が荒放題になるのが心配	5	1	1	7
6 特に心配はない	17	3		20
総計	46	10	2	58

空家とする不安の内容と管理者の有無



空家管理者の内訳

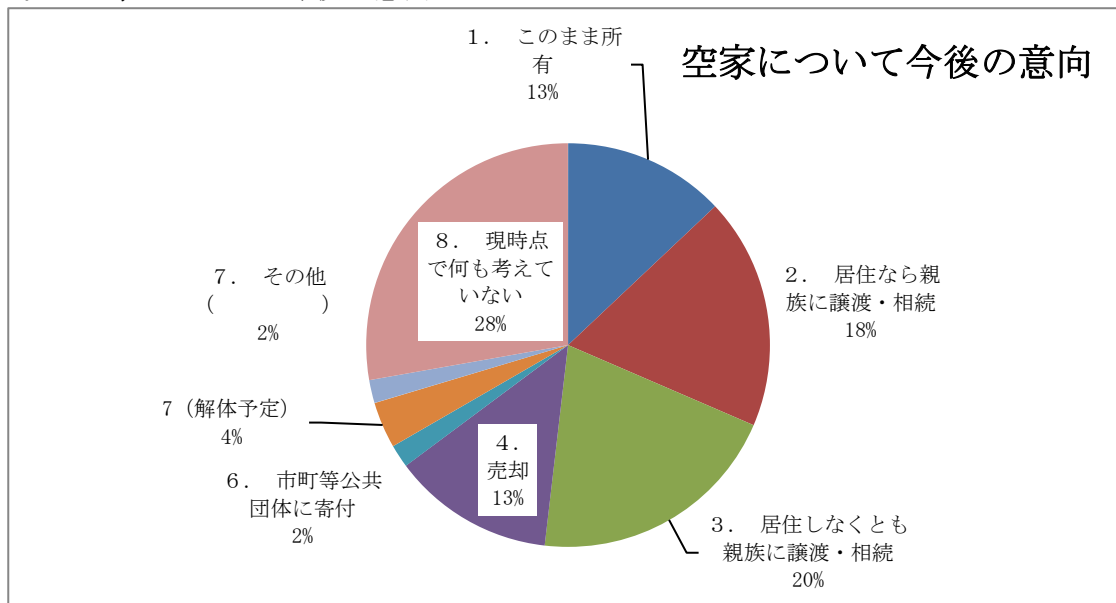


空家の管理者の内訳

1 自分で管理	10	18.5%
2 親族(子供等)	40	74.1%
3 友人又は近所の方	4	7.4%
総計	54	100%

特に心配していないという方が20件 (35%) と最も多い。不安内容で一番多いのが不審火が心配が15件 (26%) となっている。昨今の社会情勢の中で放火が疑われる火災を最も心配されている。次に多いのが風水害等自然災害が心配が9件 (16%) と続いている。特に心配がないと回答された方は、管理者がいる割合が高い。

Q6. 空家についての今後の意向



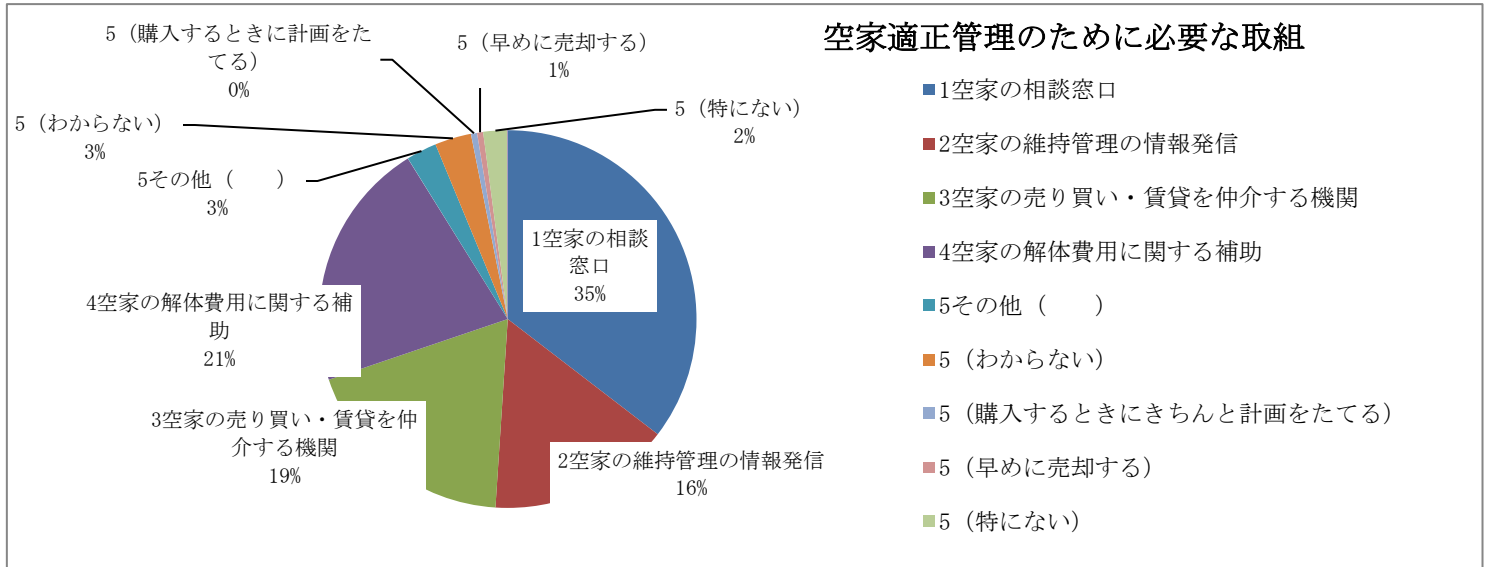
空家について今後の意向

1. このまま所有	7	13.0%
2. 居住するなら親族に相続	10	18.5%
3. 居住しなくとも親族に相続	11	20.4%
4. 売却したい	7	13.0%
5. 解体したい	2	3.7%
6. 市町に寄付	1	1.9%
7. その他	1	1.9%
8. 何も考えていない	15	27.8%
総計	54	100%

空家の今後の意向については、親族(子ども)への譲渡・相続を希望する方が21件 (39%) と最も多い。一方でこのまま所有する・何も考えていないを合わせると22件 (41%) ある。売却したい・解体したいといった適切な管理を望む回答も9件 (17%) あった。



Q7 空家適正管理のために必要な取組



空家適正管理のために必要な取組

取組	件数	割合
1空家の相談窓口	68	35.4%
2空家の維持管理の情報発信	30	15.6%
3空家の売り買い・賃貸を仲介する機関	36	18.8%
4空家の解体費用に関する補助	41	21.4%
5その他 ( )	5	2.6%
5 (わからない)	6	3.1%
5 (購入するときにきちんと計画をたてる)	1	0.5%
5 (早めに売却する)	1	0.5%
5 (特にない)	4	2.1%
総計	192	100%

今後の空家対策として最も求められるのは、空家の相談窓口設置が68件（35%）、空家の解体費用の補助が41件（21%）、売買・賃貸を仲介する機関が36件（19%）、空家の維持管理の情報発信が30件（16%）となった。一方、その他（わからない・特にない・未記入）が15件（8%）あり、空家対策の難しさがうかがえる。少数意見として住宅を購入する時にきちんと計画を立てる、早めに売却するという意見がある。

Q8 空家の適正管理についての意見・要望

所在の市町村	性別	年齢	意見・要望
彦根市	女性	80歳以上	空家廻りの雑草・農地の整地は力が要るもので、年2回シルバー人材センターに委託していました。今年は思案中です。
長崎市	女性	65～70歳	早く解体したいので補助制度の充実やローンが組める仕組みがほしい。
長崎市	男性	75～80歳	危険空き家になる前に早めに不動産会社に相談する。
長崎市	男性	70～74歳	空家の管理部門を徹底して危険空き家を排除できる法律をつくる。
長崎市	女性	80歳以上	空家を解体処分した後、費用もかかるのに、固定資産税があがるのでは、更地にしようとするのを止めようと思う。
福岡県	女性	80歳以上	空家を若者に安価で賃貸し、そこで活性化する。（IT関連事務所、店舗、NPO等）・多少の手入れは必要と思いますが、坂の上の空家は見晴らしがよく、旅行者が憩える施設を作ること。 空家を解体し、市が管理を行い市民農園として貸し出す。今の市民農園は遠方で高齢者にはアクセスが悪い。）
佐世保市	女性	70～74歳	空家に至るには深い事情があるが、隣近所の事を考えると不良者の溜まり場になったり、雑草が生えて不衛生になったり、火災になったり大変である。市に寄付して、市の予算で更地にして活用する方策がよい。早く特別法を制定して法の範囲内で何とか住みやすい安全・安心な街づくりをしてほしい。
佐世保市	男性	70～74歳	不要となった家や土地は国が処分してもらいたい。
佐世保市	女性	70～74歳	所有者が解体して土地は売却。
佐世保市	男性	75～79歳	自分が家を退去するときに早く売却すること。空家にしておくと傷みが早い。時間がかかると手も付けられず、解体時にお金がかかる。古くなったら早めに解体すること。
佐世保市	女性	75～79歳	このまま所有したかったが、父が亡くなり自分も病気になって7年期をすまし子供のところに来ました。