

神戸市 住宅所有者意識調査

調査結果の概要

目次

I	回答者の属性-----	p1
II	調査対象物件の現状-----	p2
	(1) 建物の属性-----	p2
	(2) 建物の利用状況-----	p4
	■利用状況-----	p4
	■物置・倉庫等として利用している場合-----	p4
	■別荘やセカンドハウスとして利用している場合-----	p5
	■借り手・買い手・譲渡先を探している場合-----	p6
	■建物を利用していない場合-----	p6
	(3) 建物の管理-----	p7
	■維持管理費-----	p7
	■管理主体-----	p8
	■管理内容と頻度-----	p8
	■管理上の課題・相談先-----	p9
III	今後の意向-----	p11
	(1) 今後の活用意向-----	p11
	■今後の活用意向-----	p11
	(2) 今後の活用意向別の分析-----	p11
	■賃貸で人に貸したい場合-----	p11
	■売却または譲渡したい場合-----	p13
	■解体したい場合-----	p15
	■所有者や親族で利用する場合-----	p15
	■活用しないが所有しておきたい場合-----	p16
	■悩んでいる・考えていない場合-----	p17
IV	求める行政の支援-----	p18
V	空き家等活用相談窓口-----	p19

●調査方法

・令和元年度の水道の閉栓（2年～20年）している2階以下の木造住宅を抽出し、調査を実施した。

●調査期間

・令和2年8月7日（金）～令和2年8月23日（日）（期間後の回答も集計に含めた。）

●集計方法

・現在空き家となっている物件に重点を置き分析を行うため、以下に該当する回答について集計を行った。

①「問6：対象の建物は、現在、居住用に利用していますか」に「2. 居住していない」と回答しているもの

②「問6：対象の建物は、現在、居住用に利用していますか」に「無回答」であるが、「問6-3：居住しなくなってから経過した期間について教えてください。」に回答しているもの

※無回答及び、無効票を母数（N値）より、除いて、集計を行なっている。

※単数回答(SA)の設問において、複数の選択肢を選択しているものは、無効票として集計している。

I 回答者の属性

①回答者の性別【問 1-1】

・「男性」(61.3%)の割合が多い。

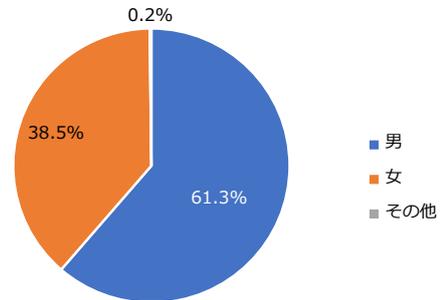


図 回答者の性別 (SA・N=1011)

②回答者の年齢【問 1-2】

・「60代」(27.9%)が最も多く、次いで「75歳以上」(24.4%)、「70~74歳」(22.2%)が多く、高齢の回答者が多くなっている。

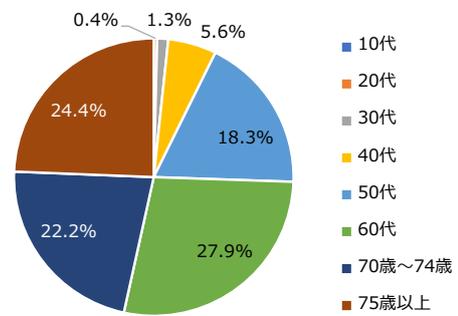


図 回答者の年齢 (SA・N=1018)

③所有者との関係【問 1-3】

・「本人であり対象の建物について認識している」(75.8%)が最も多く、次いで「家族・親族」(22.3%)が多い。

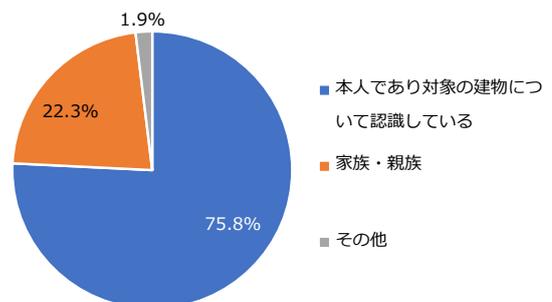


図 所有者との関係 (SA・N=991)

II 調査対象物件の現状

(1) 建物の属性

①対象の建物の種類【問2】

・「戸建住宅(一戸建て)」(85.3%)が最も多い。

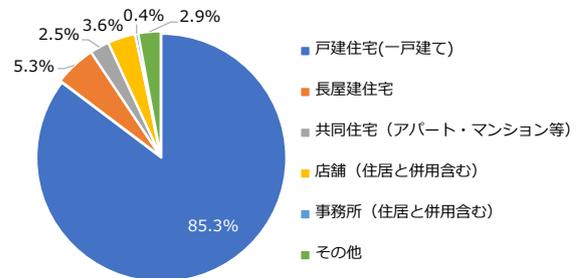


図 建物の種類 (SA・N=1010)

②対象の建物が立っている土地の所有関係【問3】

・「土地も所有している」(88.4%)が最も多い。

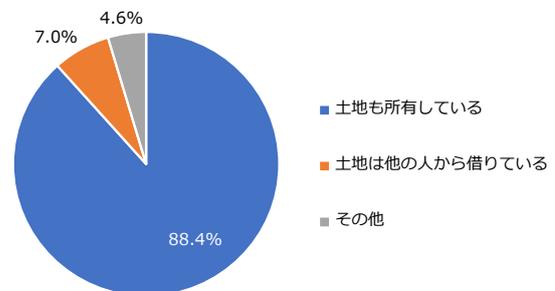


図 建物の種類 (SA・N=1010)

③住んでいる場所から対象建物まで行くためにかかる時間【問4】

・「車・電車等で1時間以内」(36.6%)、「ほとんどかからない」(21.4%)、「徒歩圏内」(15.4%)と、比較的近隣に対象建物が存在する機会が多い一方、「車・電車等で1時間超～3時間以内」(18.0%)、「車・電車等で3時間～日帰りが不可能」(8.7%)と、一定数は比較的遠方に対象建物が存在する。

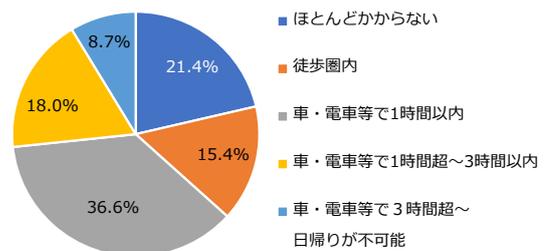


図 建物までの移動時間 (SA・N=1016)

④対象の建物の取得方法【問 5-1】

・「相続した」(43.7%)が最も多く、次いで「中古を購入した」(25.2%)、「新築した・新築を購入した」(23.6%)が多い。

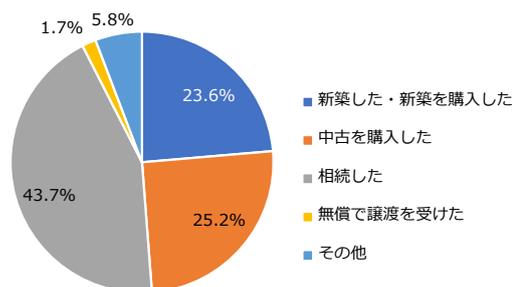


図 対象の建物の取得方法 (SA・N=990)

⑤対象の建物の取得元【問 5-2】

・対象の建物の取得元は、「自身または配偶者の親」(42.8%)が最も多く、次いで「不動産事業者」(33.6%)が多い。

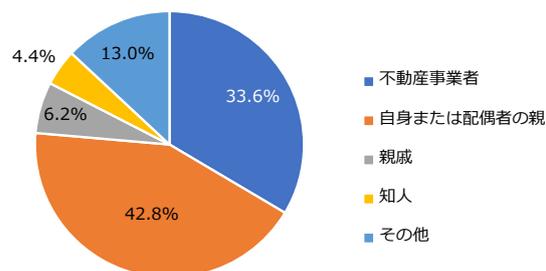


図 対象の建物の取得元 (SA・N=885)

⑥居住しなくなってから経過した期間【問 6-3】

・「5年以上～10年未満」(27.5%)が最も多く、次いで「1年以上～5年未満」(25.5%)、「10年以上～15年未満」(18.3%)が多い。

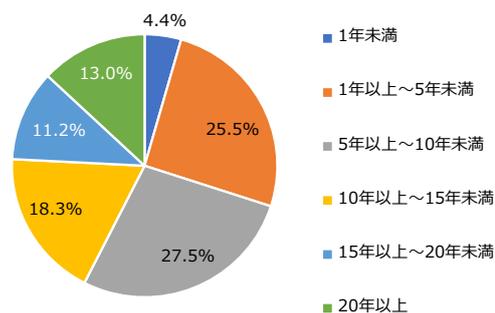


図 居住しなくなってから経過した期間 (SA・N=967)

(2) 建物の利用状況

■ 利用状況【問 6-4】

- ・「利用していない」(29.5%) が最も多く、次いで「物置・倉庫等」(23.5%) が多い。
- ・「その他」(8.6%)については、既に売却済みや解体済みが含まれる他、賃貸中や仏壇など親の荷物を置いているケースなどが多く、ほとんどが自己利用または何らかの活用への対応中と見られる。

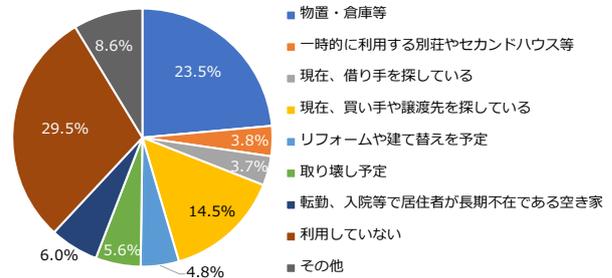


図 居住以外の利用状況 (SA・N=926)

■ 物置・倉庫等として利用している場合

① 物置・倉庫等として利用している理由【問 6-4-1-1】

- ・「頻繁に出し入れしない物品を置いておくのにちょうど良いから」(59.2%) が最も多く、次いで「現在の住まいに十分な物品・倉庫のスペースを確保できないから」(46.8%) が多い。

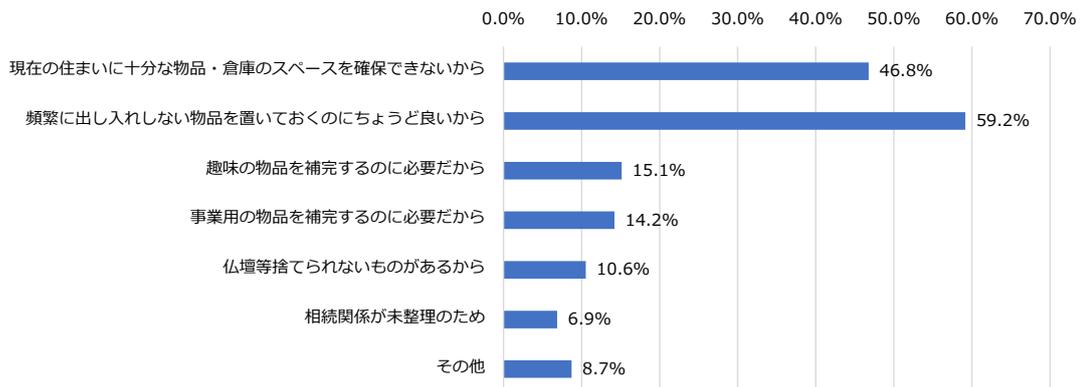


図 物置・倉庫等として利用している理由 (MA・N=218、合計 161.5%)

②物品を出し入れする頻度【問 6-4-1-2】

・「月に1回～数回」(28.0%) が最も多く、次いで「年に1回～数回」(22.0%)、「週に1～数回」(19.6%)が多い。

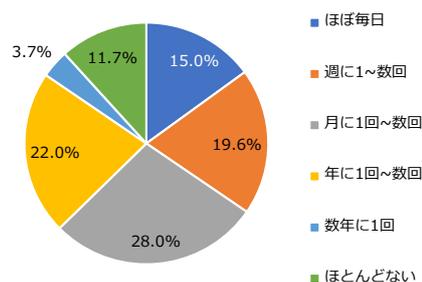


図 物置・倉庫等として利用している場合の物品を出し入れする頻度 (SA・N=214)

■別荘やセカンドハウスとして利用している場合

①具体的な利用内容【問 6-4-2-1】

・「昼間だけ寝泊まり以外に利用 (趣味等)」(37.5%) が最も多い。

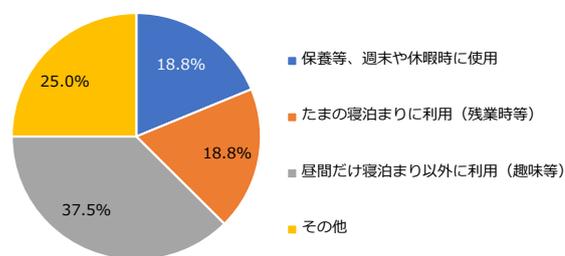


図 別荘やセカンドハウスの利用方法 (SA・N=32)

②利用頻度【問 6-4-2-2】

・「年に1回～数回」(25.0%) が最も多い。

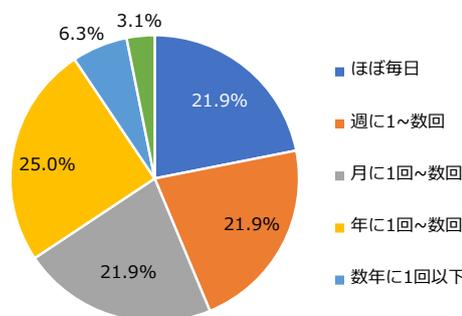


図 別荘やセカンドハウスの利用頻度 (SA・N=32)

■借り手・買い手・譲渡先を探している場合

①借り手・買い手・譲渡先を探す方法【問 6-4-3】

・「不動産事業者に相談している」(75.6%) 場合が最も多い。

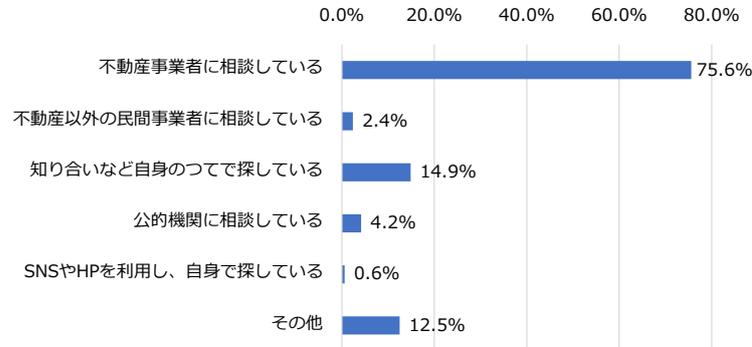


図 借り手・買い手・譲渡先を探す方法 (MA・N=168,合計 110.1%)

■建物を利用していない場合

①建物を利用していない理由【問 6-4-4】

・「相続等により仕方なく取得したため」(25.3%) が最も多く、次いで「家財が未整理だから」(24.5%)、「特に困っていないから」(23.1%)、「活用等を考える時間や労力(気力)が無いから」(22.7%)が多い。

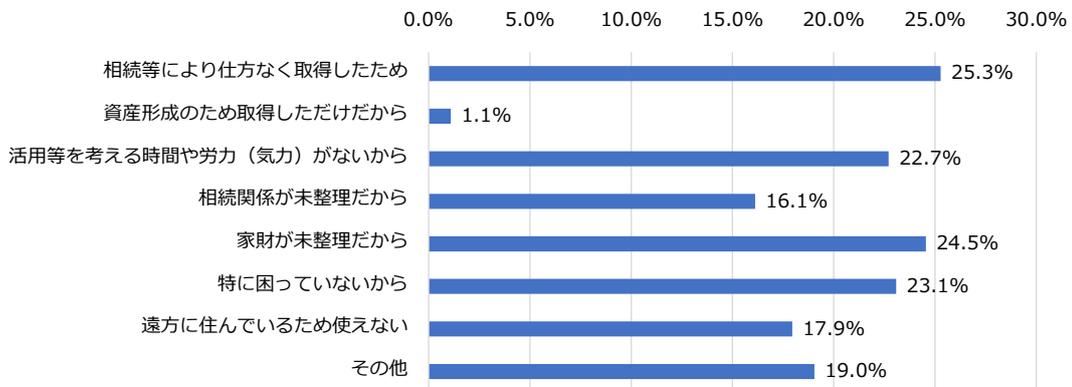


図 建物を利用していない理由 (MA・N=273,合計 149.8%)

(3) 建物の管理

■維持管理費

①対象の建物の維持管理にかかる費用の種類【問 7-1】

・「電気代」(38.8%) が最も多く、次いで「火災保険料」(37.9%) が多い。

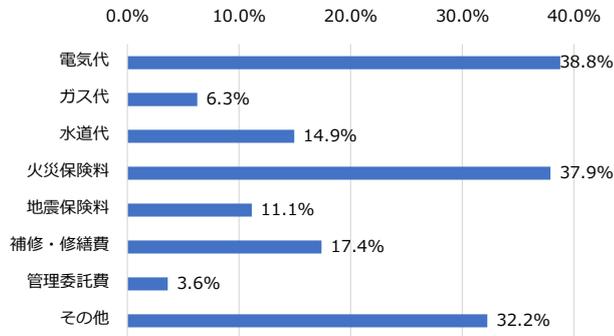


図 維持管理にかかる費用の種類 (MA・N=1024、合計 162.2%)

②維持管理費の一年間の合計金額【問 7-2】

- ・維持管理費の一年間の合計金額の平均は約 9.7 万円である。また、中央値は 4.2 万円である。
- ・「1 万円~3 万円」(20.2%) と「3 万~6 万円」(20.2%) が最も多く、次いで「6 万円~10 万円」(18.8%) が多い。
- ・過半数が年間の維持管理費に 3 万円以上を要している。

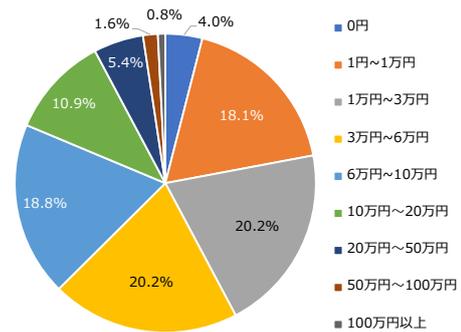


図 一年間維持管理費の合計 (SA・N=504)

■管理主体

①管理主体【問 8】

- ・「所有者または所有者と同居している親族」(60.0%)が最も多く、次いで「所有者と同居していない親族」(20.4%)が多い。
- ⇒所有者または親族により空き家が管理されている場合が多い。

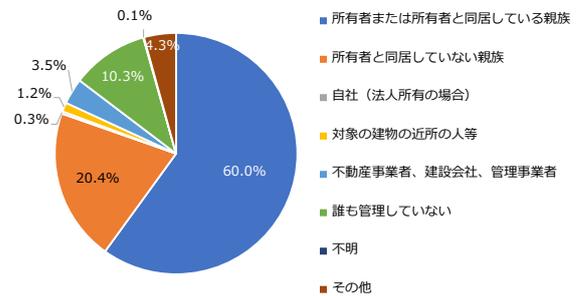


図 対象建物の管理主体 (SA・N=984)

②空き家までの距離と管理主体の関係【問 8×問 4】

- ・空き家までの距離が遠くなるほど、「所有者と同居していない親族」、「対象の建物の近所の人など」、「不動産事業者、建築会社、管理事業者」、「誰も管理していない」割合が高くなる。

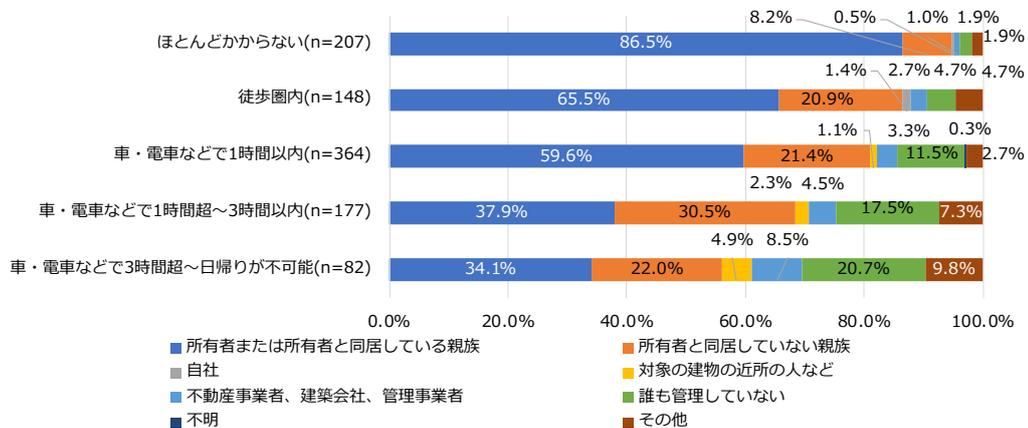


図 空き家までの距離と管理主体の関係 (SA)

■管理内容と頻度

①管理内容【問 8-1-1】

- ・「外回りの清掃、除草、樹木の剪定等」(69.2%)が最も多く、次いで「戸締りの確認」(64.4%)、「建物の通風・換気」(51.0%)が多い。

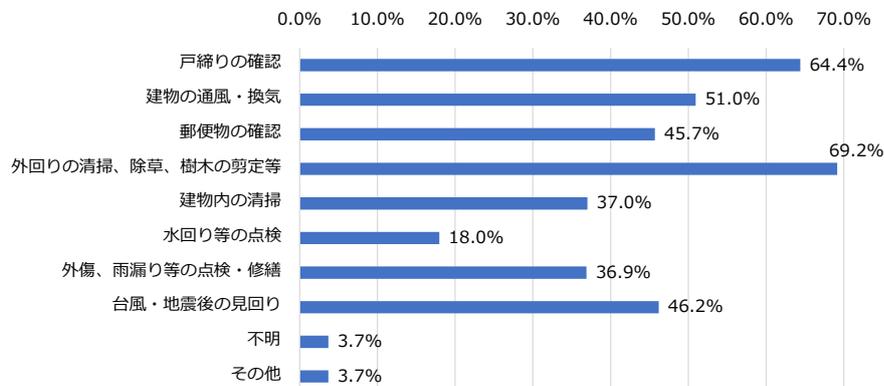


図 対象建物の管理内容 (MA・N=840,合計 375.7%)

②管理頻度【問 8-1-2 管理の頻度(問 8 で 1~5 を回答した人)】

・「年に 1 回～数回」(37.2%)が最も多く、次いで「月に 1 回～数回」(31.4%)が多い。

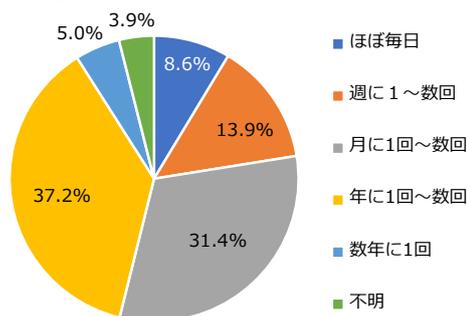


図 対象建物の管理頻度 (SA・N=793)

■管理上の課題・相談先

①管理上の課題【問 9】

・「特に課題はない」(31.4%)が最も多く、次いで「今後、利用の予定がないので管理しても無駄になる」(24.2%)、「遠方に住んでいるので日常的な管理が困難」(23.5%)が多い。

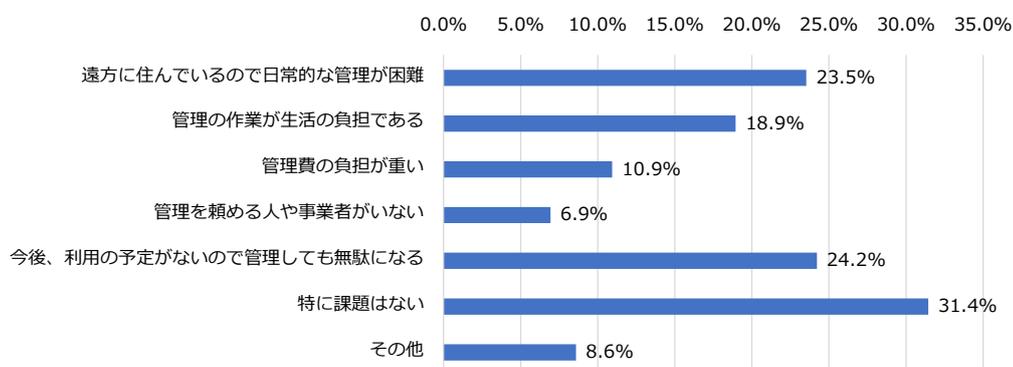


図 空き家管理上の課題 (MA・N=1024、合計 124.6%)

②活用や管理に関しての家族との相談の有無【問 10】

・「相談している」(66.1%)割合が高い。

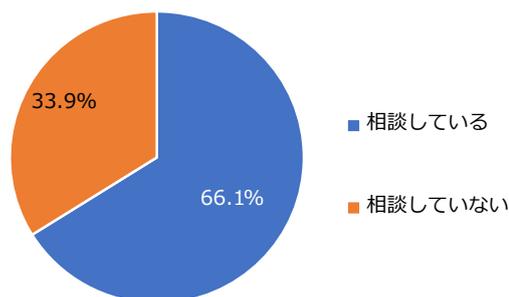


図 家族との相談の有無 (SA・N=977)

③活用や管理に関する家族以外の相談先【問 11-1】

・「どこにも相談していない」(56.2%)が最も多く、次いで「不動産事業者」(21.6%)が多い。

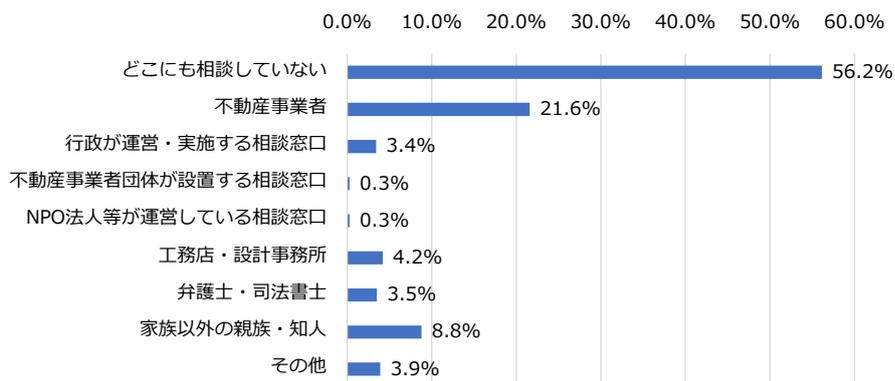


図 家族以外の相談先 (MA・N=1024、合計 102.1%)

④家族以外の相談際における相談内容【問 11-2】

・「売買」(24.5%)が最も多く、次いで「賃貸」(9.3%)が多くなっている。

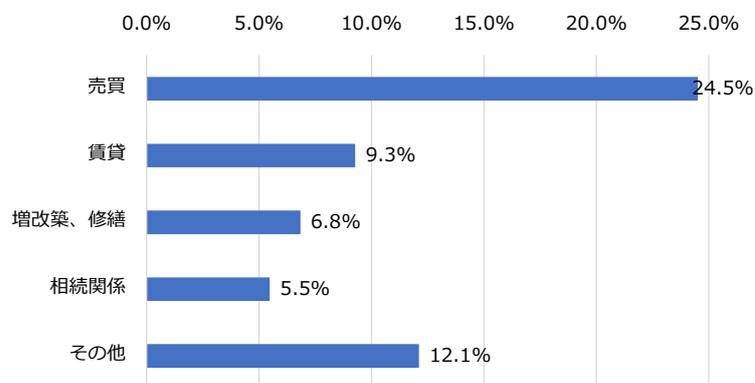


図 家族以外の相談先における相談内容 (MA・N=1024、合計 58.2%)

III 今後の意向

(1) 今後の活用意向

■今後の活用意向【問 12】

・「売却または譲渡したい」(33.1%)が最も多く、次いで「所有者や親族で利用する」(18.1%)、「解体したい」(16.1%)、「悩んでいる・考えていない」(14.5%)が多い。

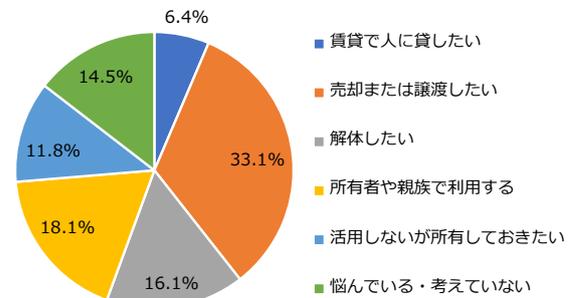


図 今後の活用意向 (SA・N=862)

(2) 今後の活用意向別の分析

■賃貸で人に貸したい場合

①希望する活用方法【問 12-1-1】

・「住宅」(70.9%)が最も多い。

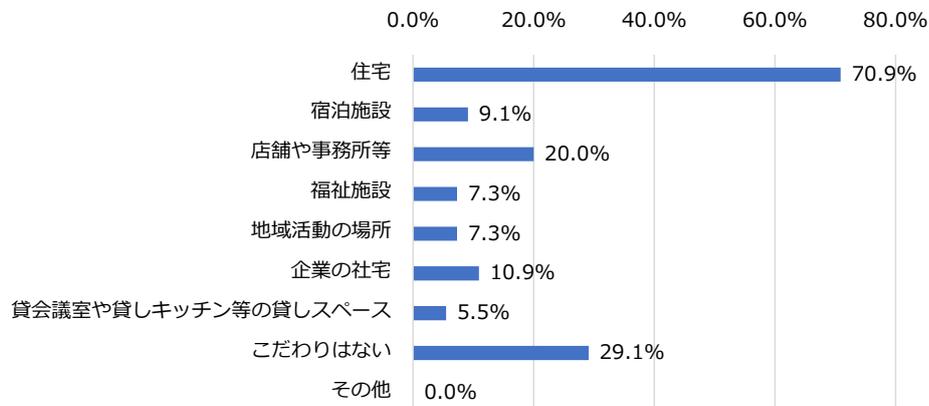


図 賃貸で人に貸す場合の希望する活用方法 (MA・N=55,合計 160.0%)

②希望する家賃【問 12-1-2】

・「お小遣い程度の収入が見込める程度」(46.9%)が最も多く、次いで「固定資産税相当額や経年的な修繕にかかる費用分など赤字が出ない程度」(26.5%)、「生活の基盤となる収入が見込める程度」(14.3%)が多い。

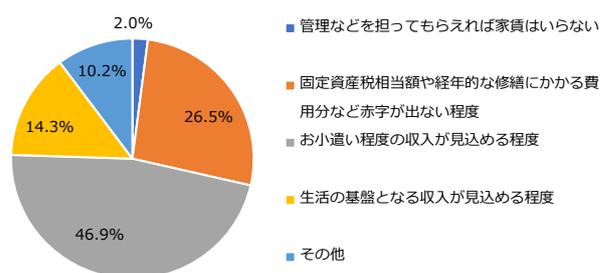


図 希望する家賃 (SA・N=49)

③課題【問 12-1-3】

・「腐朽損傷が激しい」(27.3%)、「立地条件が悪い」(27.3%)、「信頼できる借主が見つからない」(25.5%)が多い。

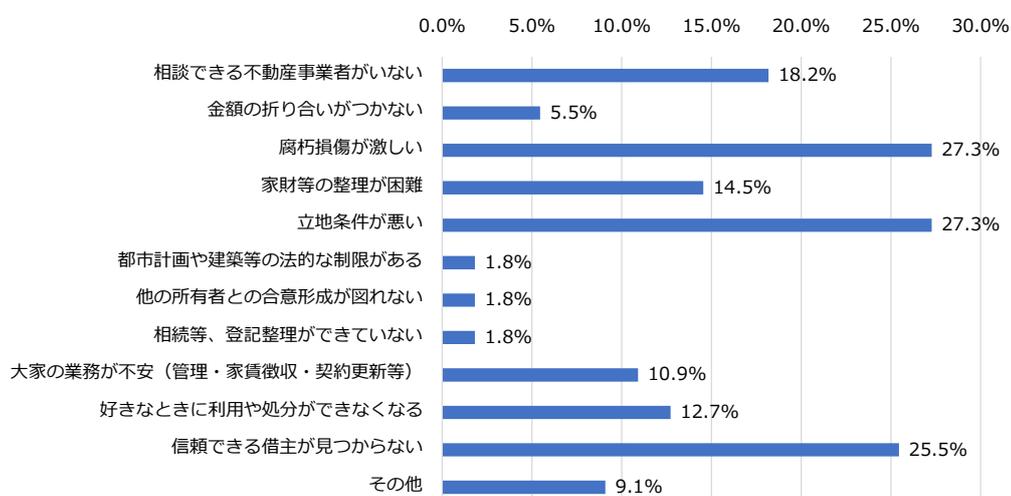


図 賃貸で人に貸す場合の課題 (MA・N=55,合計 156.4%)

○空き家管理上の課題【問 12(1 を選択)×問 9】

・「特に課題はない」(49.1%)が最も多く、次いで「遠方に住んでいるので日常的な管理が困難」(23.6%)、「管理費の負担が大きい」(14.5%)、「管理の作業が生活の負担である」(12.7%)が多い。

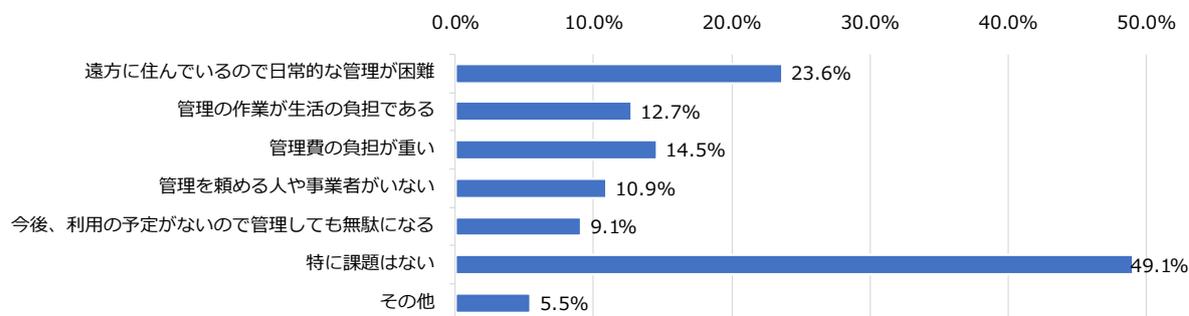


図 賃貸で人に貸したい人の現在の課題 (MA・N=55,合計 125.5%)

■売却または譲渡したい場合

①売却または譲渡したい理由【問 12-2-1】

・「利用のない住宅のため現金化しておきたいから」(61.4%)が最も多く、次いで「管理が負担であり一刻も早く手放したいから」(41.8%)が多い。

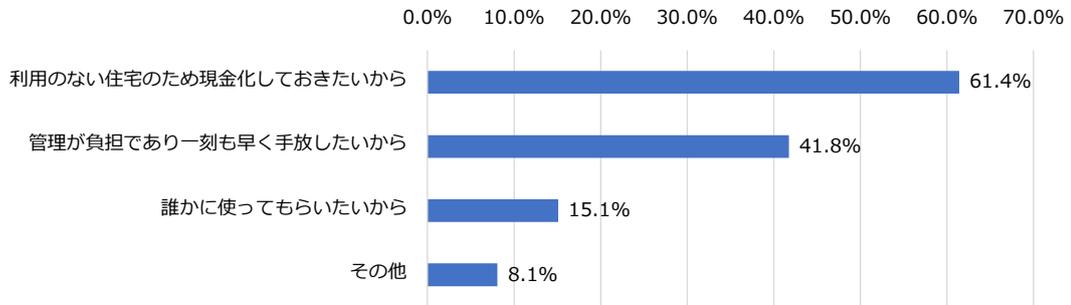


図 売却または譲渡する場合の課題 (MA・N=285、合計 126.3%)

②希望売却額【問 12-2-2】

- ・売却希望額の平均は約 1,304 万円、中央値は 900 万円となっている。
- ・価格帯としては「800~1,000 万円」(22.3%) が最も多い。
- ・過半数が 800 万円以上を希望している。
- ・無償譲渡(0 円)は 2.5%に留まる。

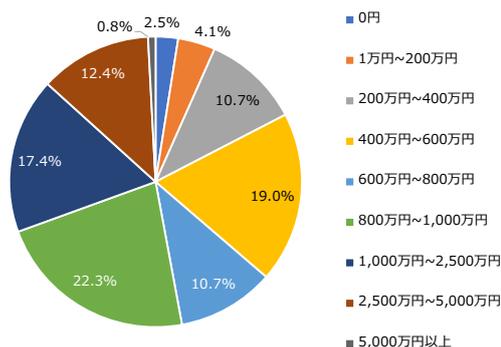


図 希望売却額 (SA・N=121)

③最低売却額【問 12-2-3】

- ・希望額で売れない場合に下げられる最低額の平均は約 844 万円、中央値は 500 万円となっている。
- ・過半数が 400 万円以上を希望している。

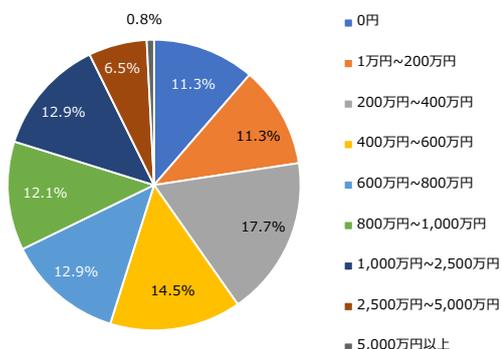


図 最低売却額 (SA・N=124)

④課題【問 12-2-4】

- ・「立地条件が悪い」(26.0%)が最も多く、次いで「家財等の整理が困難」(23.9%)が多い。

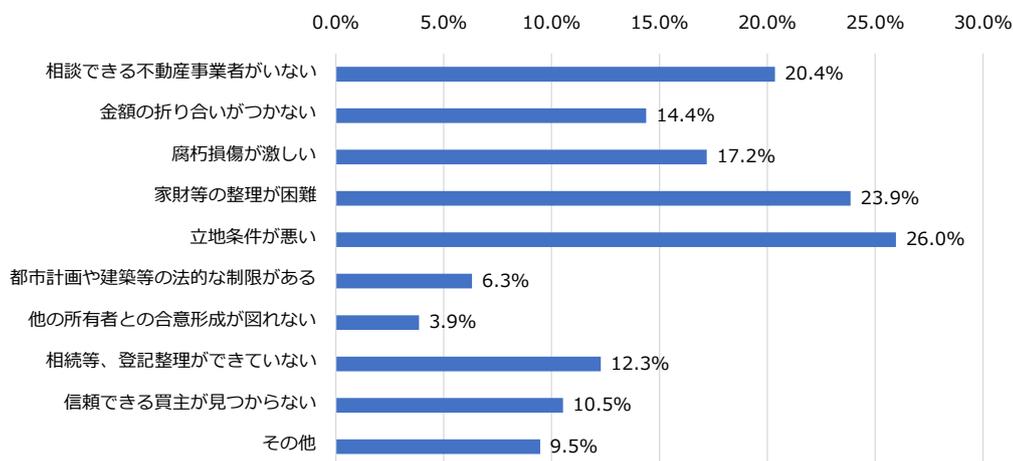


図 売却または譲渡する場合の課題 (MA・N=285,合計 144.2%)

⑤相談先【問 12(2 を選択)×問 11】

・「どこにも相談していない」(47.4%)が最も多く、次いで「不動産事業者」(37.9%)が多い。

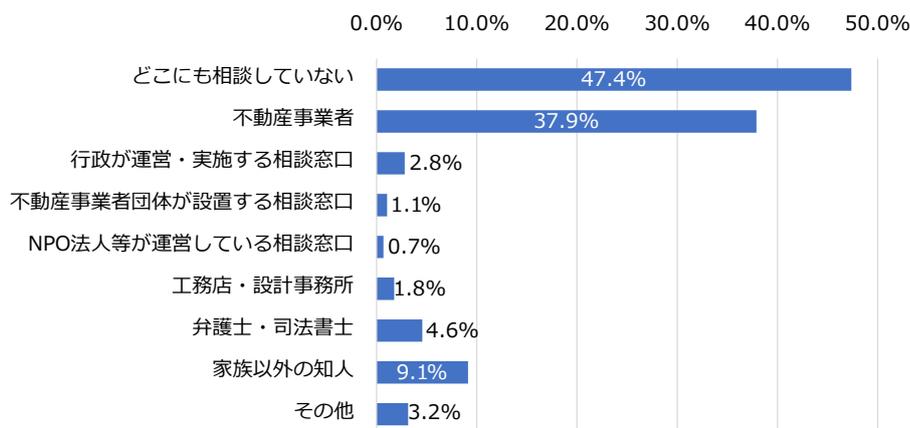


図 売却または譲渡する人の相談先 (MA・N=285,合計 108.4%)

■解体したい場合

①跡地の利活用方法【問 12-3】

・「売却する」(40.3%)が最も多く、次いで「別の建物を建てる」(16.4%)が多い。

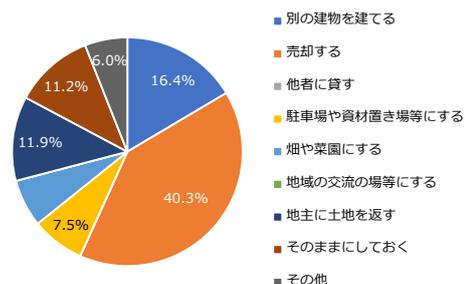


図 解体する場合の跡地の利用方法 (SA・N=134)

■所有者や親族で利用する場合

①想定する活用方法【問 12-4-1】

・「自分や親族の住宅」(46.4%)が最も多く、次いで「物置」(23.8%)が多い。

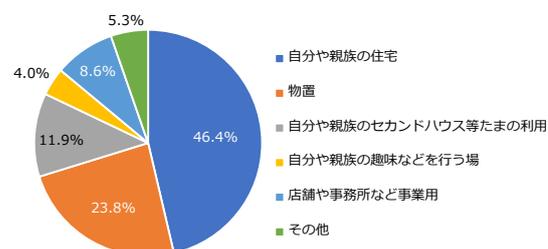


図 所有者や親族で利用する場合の活用方法 (SA・N=151)

②課題【問 12-4-2】

・「改修・修繕をしたいが資金繰りが厳しい」(13.5%) が最も多く、次いで「腐朽損傷が激しい」(9.0%)、「家財等の整理が困難」(9.0%)が多い。

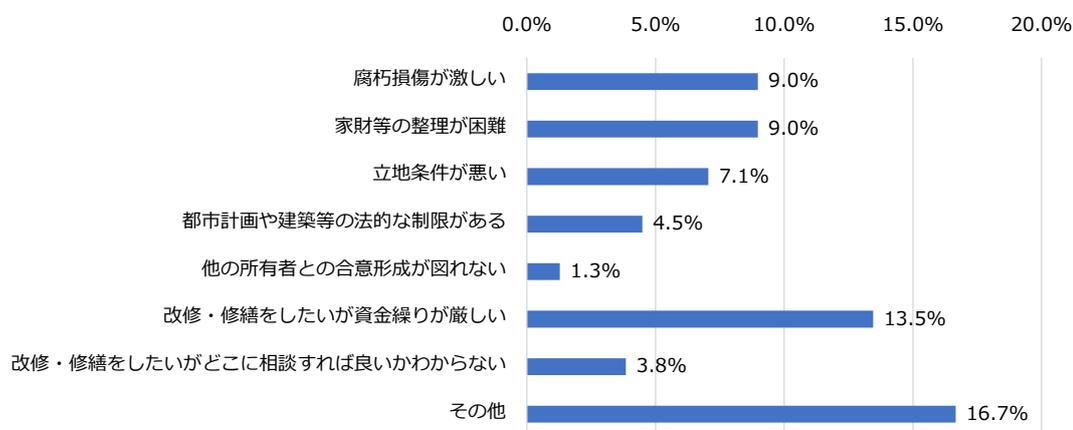


図 所有者や親族で利用する場合の課題 (MA・N=156,合計 64.7%)

■活用しないが所有しておきたい場合

①売却・賃貸や解体を行わない理由【問 12-5】

・「将来、自分や親族が使うかもしれない」(38.2%) が最も多く、次いで「特に困っていないから」(33.3%)、「取り壊すと固定資産税が高くなる」(29.4%)等が多い。

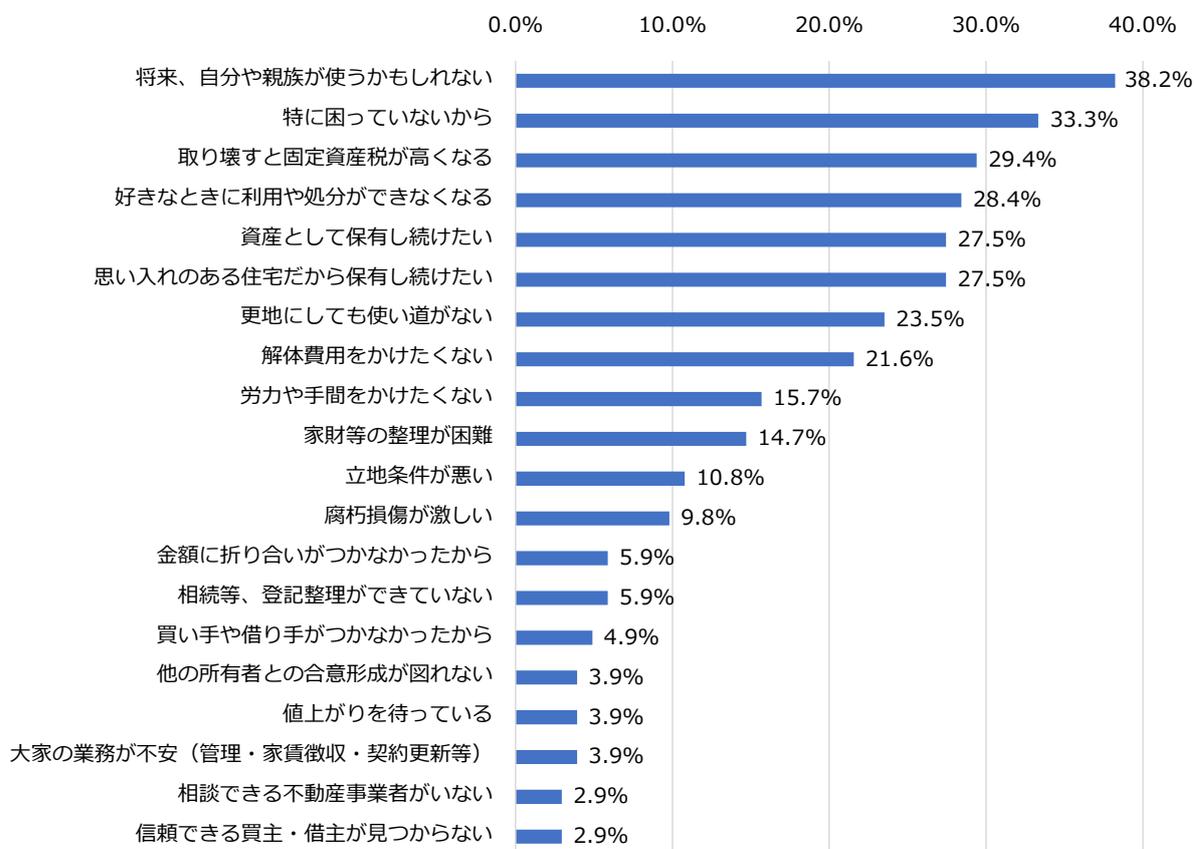


図 売却・賃貸や解体を行わない理由 (MA・N=102、314.7%)

■悩んでいる・考えていない場合

①悩んでいる・考えていない理由【問 12-6】

・「費用がどれぐらいかかるか分からない」(55.2%)が最も多く、次いで「所有物件の価値が分からない」(34.4%)、「労力がどれぐらいかかるかわからない」(33.6%)、「相談先が分からない」(32.8%)が多い。



図 悩んでいる・考えていない理由 (MA・N=125、合計 196.8%)

○家族以外の相談先について【問 12(6 を選択)×問 11】

・「どこにも相談していない」(68.8%)が過半数を占める。

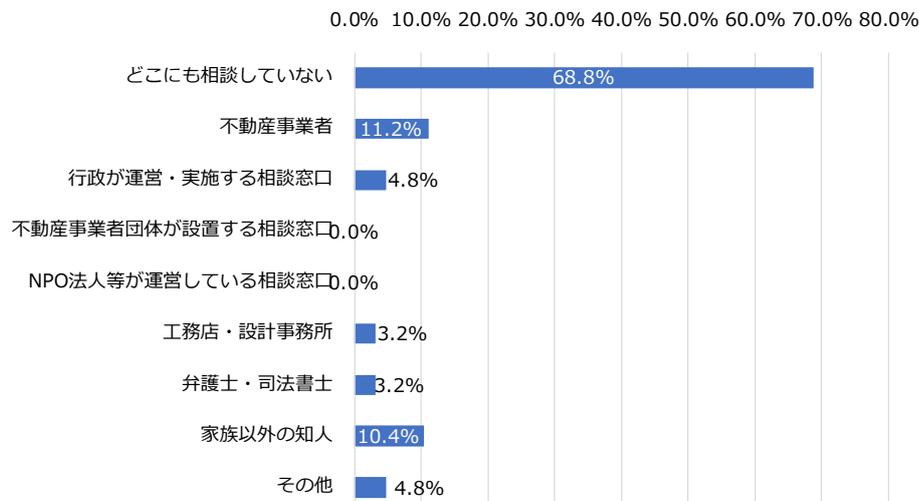


図 悩んでいる・考えていない場合の相談先 (MA・N=125、合計 106.4%)

IV 求める行政の支援

①希望する行政支援【問 13】

・「売却や賃貸等について、安心して相談できる公的な窓口がほしい（窓口での相談）」(38.5%)
が最も多く、次いで「信頼できる不動産事業者や管理をお願いできる事業者や工務店を紹介してほしい」(18.9%)が多い。

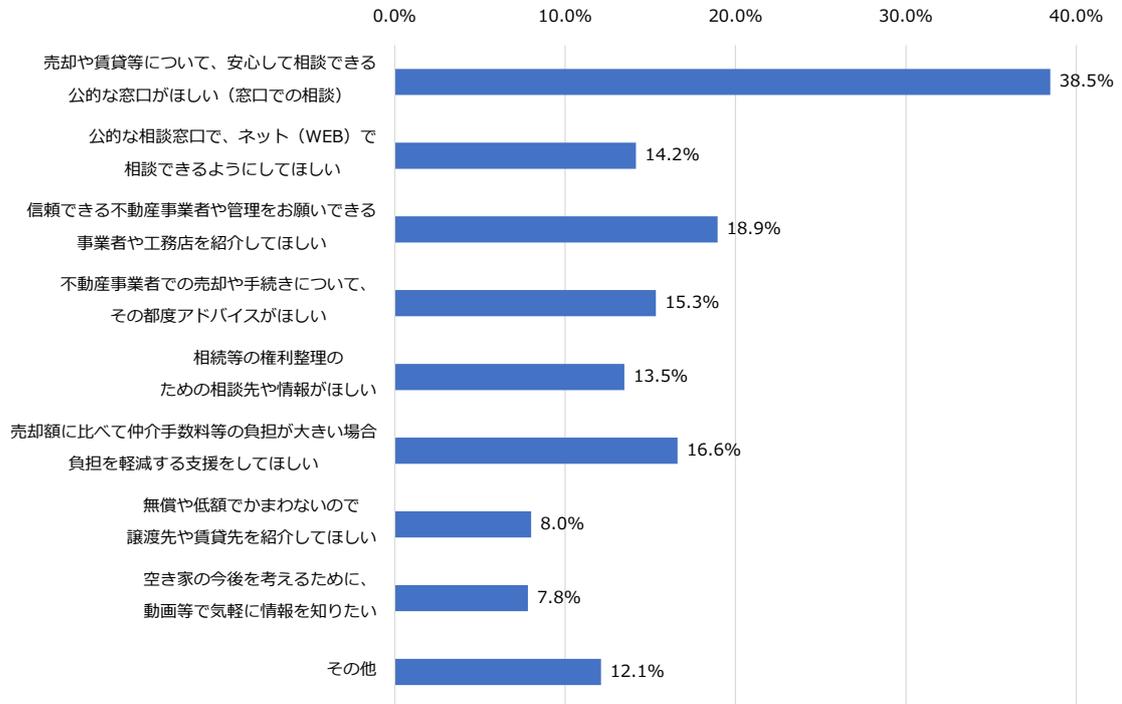


図 希望する行政の支援（MA・N=1024、合計 144.9%）

V 空き家等活用相談窓口

① 「空き家等活用相談窓口」の認知度【問 14-1】

・「空き家等活用相談窓口」の認知度は 36.1% である。

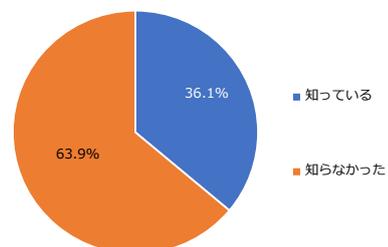


図 「空き家等活用相談窓口」の認識 (SA・N=953)

② 「空き家等活用相談窓口」の利用希望度【問 14-2】

・「利用してみたい」(65.3%) が過半数を占めている。

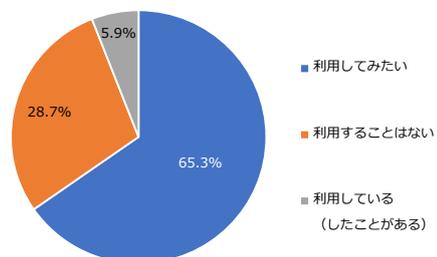


図 「空き家等活用相談窓口」の認識 (SA・N=790)