

1. 背景と目的

現在、空き家が大きな問題となっている。空き家の解体は廃棄物を増加させ、また、空き家は周辺に倒壊や景観、衛生、その他の悪影響を及ぼす可能性がある。循環型社会推進のためにも空き家が放置されることを防ぎ、ストックとして利活用することが求められる。

空き家の発生要因については、平成26年度の空家実態調査[1]、米山[2]等の研究がある。また、転居に係る空き家発生について、園田[3]、野田ら[4]の研究がある。これらの研究から、空き家の所有者に高齢者が多いこと、転居で生じた空き家の所有者の約2割が今後について未定であること、転居や相続に関して、高齢の住宅所有者の中には、子の方針に関わらず継承させる意向を持つ者が一定数いること等が分かっている。これらの研究から、高齢者の転居に伴って発生した空き家の利活用が課題と考えられ、子との意向の調整などを含めた所有者の利活用意向に関する要因構造の解明が今後の対策のために求められるが、こうした研究は行われていない。

そこで本研究では高齢者世帯を含むシニア層の転居前の持ち家について、転居後の利活用に関する意思決定の実態と関係する要因を明らかにすることを目的とする。そして転居前住宅の円滑な利活用の促進に寄与する施策の可能性を検討する。

本研究の特徴は以下の3点である。インターネット調査を用いることで全国の空き家またはその可能性があった住宅の所有者を対象にした点、高齢世帯を含むシニア層の転居に注目した点、そして将来的な相続者と考えられる子との関係に注目して調査を行った点である。

2. 調査方法

本研究ではシニア層の転居事例の収集を目的とする調査1(2015年10月29日～12月10日)とその結果を踏まえて転居前住宅の利活用状況とその要因を明らかにするための調査2(2016年1月20日～29日)を実施した。いずれも(株)ジャストシステムのFastaskを用いたインターネット調査である。調査1では、60歳以上で過去10年以内に持ち家からの転居経験を持つ人を対象とする調査とそのような親を持つ40歳以上60歳未満の人を対象とした調査を行ったが、スペースの関係でここでは割愛する。調査2では、既婚で子供のいる60歳以上のFastaskモニタのうち、調査1の回答者以外からランダムに10,717人に配信、4,312人の回答を得た。そこからスクリーニング調査への回答に基づき10年以内に持ち家から転居した経験があり、転居前住宅が残っていて解体予

定でない360名を対象に、本調査の調査票を配票し、274名の有効回答を得た。ただし転居前住宅の利活用に関する設問において、スクリーニング調査と本調査の間に明らかな不一致が見られた人は無効回答として除外した。

3. 転居前住宅の利活用状況と関係する意識の現状

転居前住宅の利活用状況あるいはその意向について尋ねた結果を図1に示す。

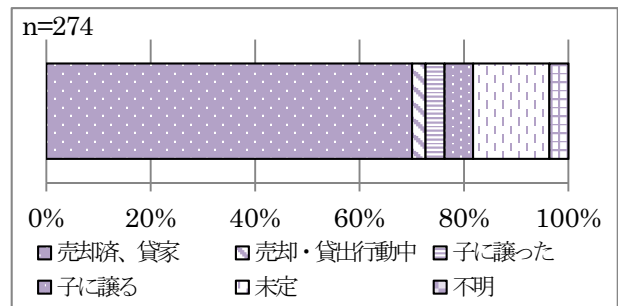


図1 転居前住宅の利活用の現状とその意向

調査結果から転居前住宅の約7割は既に売却されるか貸家となっていることがわかる。一方、未定・不明の割合は20%弱となった。なお、「売却・賃貸予定だが行動していない」(6人)、「子に譲るつもりであるが伝えていない」(6人)と回答した人は「未定」に加えている。この回答のうち「売却済み」、「貸出中」、「子に譲った」人を「利活用有」、売却や貸出の募集中、子に譲ることを伝えていないと回答した人を「利活用意向有」、それ以外を「利活用意向無」とグルーピングして分析した。以下、この変数を「利活用意向」とする(図2)。

「利活用有」を除く、空き家所有者と思われる回答者の中で、利活用意向があったのは約20%で、残る約80%は利活用意向がなかった。

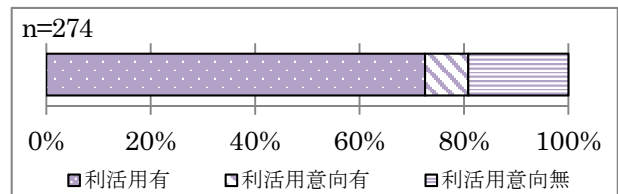


図2 シニア層の利活用意向

また転居前住宅の利活用について、子との相談の有無について尋ねたところ、39.4%の人が子と相談していた。そこで相談があった回答者にきっかけについて複数回答可で尋ねたところ、「自身の転居」が67.6%と特に多かった。そのほか「子の住宅購入・新築」(17.6%)、「同居の相談」(15.7%)、「子からの相談」(12.0%)等となり、空き家の話題からとする回答は7.4%と低かった。

なお相談の結果、子との意向の一致を見た回答者が

80%を占めた。

次に空き家に関連する意識を尋ねた。問題評価を5段階尺度で尋ねた結果を図3に示す。いずれも過半数が「そう思う」「ややそう思う」と選択したことが明らかになった。中でも利用に関連した「もったいない」について「そう思う」と評価した人が44.1%であった。また「不安である」「危険である」に対して「そう思う」と答えた人はどちらも約30%であった。なお空き家対策特別措置法(以下、特措法)を知らなかった人は18%であった。

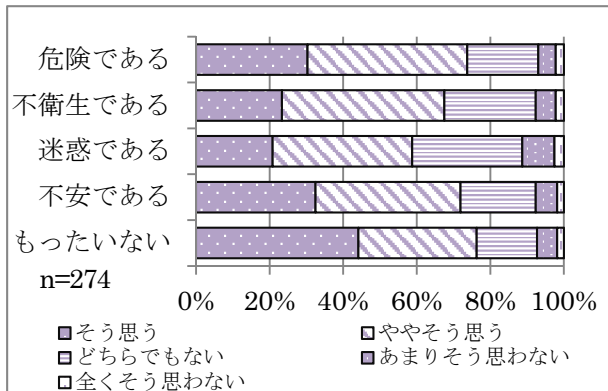


図3 空き家に対する問題意識

4. 転居前住宅の利活用状況と関連のある要因

利活用意向と関係する要因について検討した。初めに子との相談の有無との関係を独立性の χ^2 検定で分析したところ危険率0.1%未満で有意な関係が見られた($\chi^2=17.1, df=2, p<0.001$) (図4)。このことから、所有者は子と相談することで住宅の利活用についての意向を具体化すると解釈できる。

なお相談の有無については、子と「会う・連絡する頻度」(n=114, 81 W=6929.0, p<0.05)、についてWilcoxonの順位和検定で分析したところ、1%未満で有意であったが、「転居前の親子の住まいの距離」(n=161, 110, W=14669.5, p=0.64)とは5%未満でも有意でなかった。

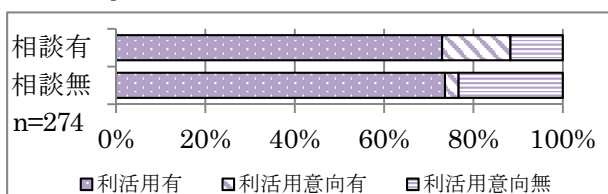


図4 利活用意向と親子相談有無

次に売却可能性、図3の空き家に対する問題意識との関係をKruskal-Wallis検定で分析したところ、売却可能性(97.9, df=2, p<0.001)、「不衛生」($\chi^2=19.5, df=2, p<0.001$)、「不安」($\chi^2=13.1, df=2, p<0.01$)、特措法認知($\chi^2=10.5, df=2, p<0.01$)と1%未満でそれぞれ有意な関係が見られた。「もったいない」は5%未満でも有意ではなかった。以上の意識のうち売却可能性以外は普段社会問題やその対策について知る手段(以下、情報媒体)からの情報の影響が考えられる。そこでこの情報媒体と空き家に対する問題意識との関係について、Wilcoxonの順位

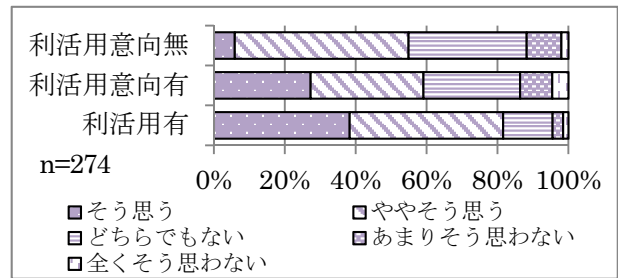


図5 利活用意向別「空き家は危険」5段階評価

和検定を行ったところ、「ニュース番組」から情報を得ているか否かが「不安」(n=64, 210, W=10605.5, p<0.01)「危険」(n=64, 210, W=10086.0, p<0.01)「特措法認知」(n=64, 210, W=9960.0, p<0.05)とそれぞれ有意な関係が見られた。特措法認知については、「新聞」(n=85, 189, W=14348.5, p<0.001)「SNS」(n=267, 7, W=570.5, p<0.05)「身近な自治体」(n=231, 43, W=4564.5, p<0.01)「パンフレットなどの自治体発行物」(n=236, 38, W=38.2, p<0.001)でそれぞれ有意であった。そこで利活用意向がなく、空き家に対する問題意識が低いとみられる所有者が普段利用しているマスメディアや自治体情報を検討したところ、「新聞」「ニュース番組」「ネットニュース」のいずれかを利用していることが分かった。

5. まとめ

シニア層の転居前住宅の利活用意向に関連して、本研究で明らかになったことを以下に述べる。

- 1) 転居前住宅の約7割が売却または貸家となっている一方、2割弱は今後について未定・不明であった。
- 2) 持ち家から転居したシニア層の約4割はその住宅について子と相談しており、その約2/3は自身の転居をきっかけとして相談していた。
- 3) 親子相談の有無と利活用意識の間に関係がみられ、相談は会う・連絡する頻度と関係していた。
- 4) 転居前の売却可能性評価、空き家への問題性評価が転居前住宅の利活用意向と関係しており空き家問題に対する種々の意識に、「テレビのニュース番組」が影響を与えていた。
- 5) 空き家に対する利活用意向が低い回答者のほとんどは「新聞」「テレビのニュース番組」「ネットニュース」のいずれかを利用していた。

引用文献

- [1]「平成26年度空家実態調査報告書」(国土交通省), [2]米山秀隆「空き家急増の真実」日本経済新聞出版社, 2012, [3]園田真理子「高齢者の転居, 死亡・相続と持家の管理・利用 郊外住宅地での応急策と出口戦略」日本不動産学会誌 2010. 3 46-53, [4]野田真土, 村田真由, 櫻井康宏「空き家化経緯と所有者の位置関係から見た空き家管理活用の実態」日本建築学会北陸支部研究報告集(57)2014. 7, 603- 604