予防アンケート調査・分析事業

市内戸建所有者に対するアンケート調査

結果概要

調　布　市

【共同事業者】
ミサワホーム株式会社
株式会社ミサワホーム総合研究所

目　次

１．調査概要

・目的、調査対象、調査方法、配布・回収実績、回答者の属性構成

２．分析結果　総括

３．分析結果

①市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

②将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

③空き家予防の対策のひとつである「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要

【参考】　その他の知見

1．調査概要

●目的
空き家予備軍（新築後、一定程度経過した戸建住宅）の居住実態、次世代への継承に向けた取組状況、地域活動への利活用意向などの把握

●調査対象者
ミサワホーム株式会社の顧客のうち、
- 新築後15年以上経過した、市内にある戸建住宅の所有者
- 過去にリフォームを実施した、市内にある戸建住宅の所有者

●調査方法
訪問配布・郵送回収方式
（訪問時に不在であった所有者に対しては、ポスティング配布・郵送回収）

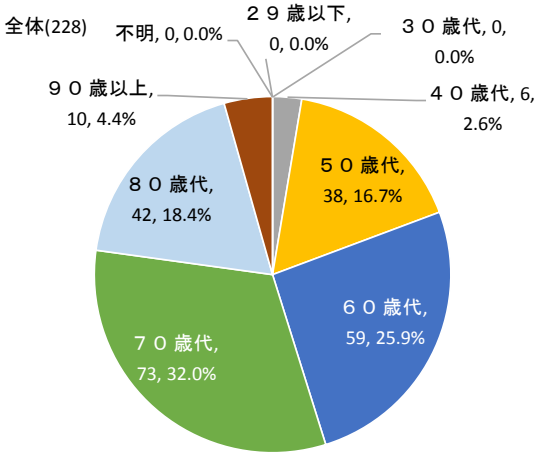
●配布・回収実績
訪問：816票　　回収：229票　　⇒回収率28.1%

1．調査概要

●回収票の属性構成

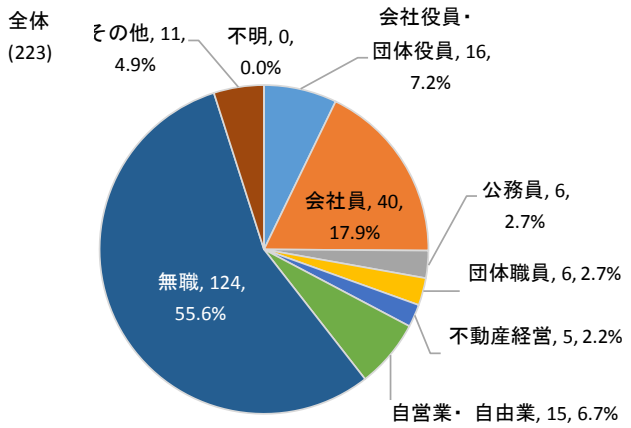
＜回答者（原則、所有者）の年齢層＞

- 70歳代以上が過半



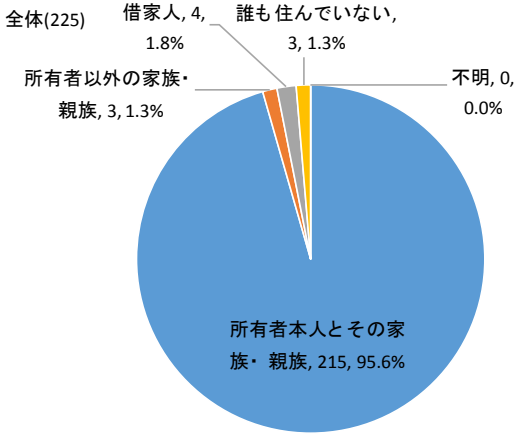
＜回答者の職業＞

- 無職が過半



＜現在の居住実態＞

- 所有者本人居住が大部分



1．調査概要

●設問構成

着眼点	主な設問	
■本物件での居住実態	・現在の居住者	
	・新築当初、過去最大、現在の居住者数、世代構成	
	・今後（概ね10～20年後）の居住者数、世代構成の見込み	将来見通し
■本物件の利用状況等	・使わない部屋、持て余している部屋・敷地の有無	現在、将来見通し
	・住宅以外の用途での活用の有無、活用内容	
	・住宅以外の用途での活用に対する関心の有無、活用内容、困っていること	今後の意向
	・今後の建て替え・売却の希望・予定の有無、困っていること	今後の意向
■近隣地域とのかかわり	・近隣住民とのつながりの有無 （立ち話・身の上話をする、相手のお宅にお邪魔する・相手を招く、困りごとを相談する、頼みごとをする　など）	
	・地域活動への参画の有無、活動内容	
	・地域活動への参画に対する関心の有無、活動内容	今後の意向
	・地域活動の場としての物件の一部（又は全部）の活用に対する興味・関心	今後の意向
■本物件の将来の見通し	・将来（20～30年後）、お子様やご親族のどなたかが本物件に住み続ける見通し（関連設問：誰が住むか、見通しが立たない理由等）	将来見通し
	・物件の将来（相続、次世代への継承など）に対する関心の有無	
	・物件の将来（相続、次世代への継承など）に関する不安点の有無、不安の内容	
	・物件の将来に向けた対策の実施状況、実施内容、市に期待する支援	
■個人属性等	・年齢層、職業、居住地、自由意見	

2. 分析結果　総括

分析結果①

市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

【対策を考える上でのポイント】

○市内における空家予備軍の存在が確認された。将来に向けて増加することが見込まれる。

○今後、空家等対策を推進することが重要である。

○相続・次世代継承に向けた対策はあまり実施されておらず、所有から年月が経過した高齢者のみの世帯では、問題が深刻化する傾向があるため、早めの対策が必要と考えられる。

【対策の方向性】

○若年所有者も含めた、相続・次世代継承に向けた対策の重要性等の周知、将来を考えるきっかけ・気づき等の提供
○高齢者層に対する対策の働きかけ
○高齢者が気軽に情報や相談の機会を得られる環境整備

分析結果②

将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

【対策を考える上でのポイント】

○次世代への継承等の見通しが**ある方**に対しては、早い段階で家族を交えて物件の将来を考えて対策を行うことの重要性、相続に関する情報等を幅広く周知し、次世代への着実な継承（それに向けた事前準備）を促すことが重要

○次世代への継承等の見通しが**ない方**に対しては、所有物件の将来を考える機会の提供や、将来的な住替え・中古住宅市場への流通等も視野に入れた様々な対策に関する情報提供・周知に取り組むことで、将来の空き家化を未然に防ぐことが重要

【対策の方向性】

○次世代への着実な継承に必要な手続き等に関する情報提供及び実施促進
○住宅市場への流通も視野に入れた準備の重要性の周知、必要な各種対策の検討

分析結果③

空き家予防の対策のひとつである「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要

【対策を考える上でのポイント】

○定住期間が長い戸建所有者は、地域との結びつきをもっており、将来の地域活動の担い手となる可能性を持っている

○特に、60歳代は今後の地域活動への参画に対する意欲を持つ方が多く、実際の地域活動への参画を促す取組が重要。

○地域活動への所有物件の活用に対する関心層が少ないながら存在。

【対策の方向性】

○地域活動、及びそのなかでの物件活用への理解・関心を高め、地域活動の裾野を広げるための取組

○地域活動への物件活用に関心がある方に対して行動を促すためのモデル物件の提示

3. 分析結果

分析結果①

市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

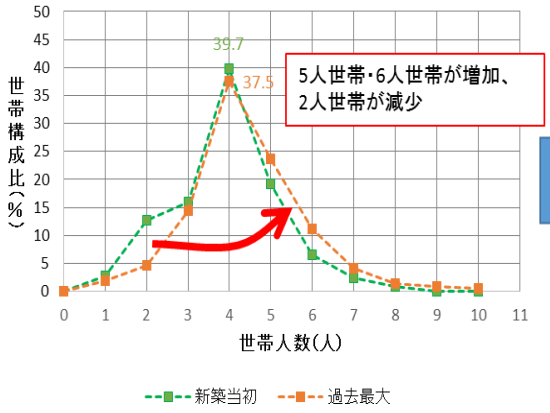
【アンケートからの知見①】世帯構成の変化と将来見通し

- 新築当初から現在にかけて、世帯人数が減少
- 将来は、平均2.1人まで減少し、２人以下世帯が全体の約７割に達する（うち、０人が約６%）

（人／世帯）

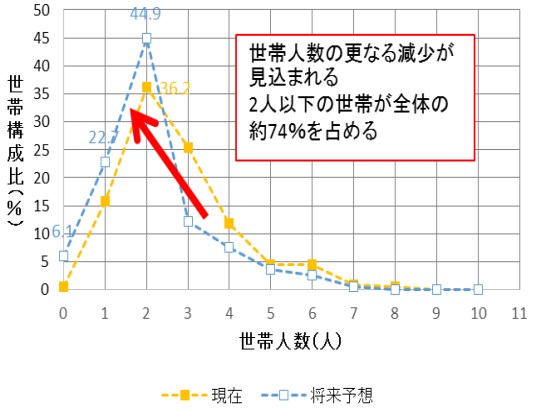
	新築当初	過去最大	現在	将来予想
平均居住人数	4.09	4.58	2.86	2.16

新築当初⇒過去最大



過去最大⇒現在

現在⇒将来



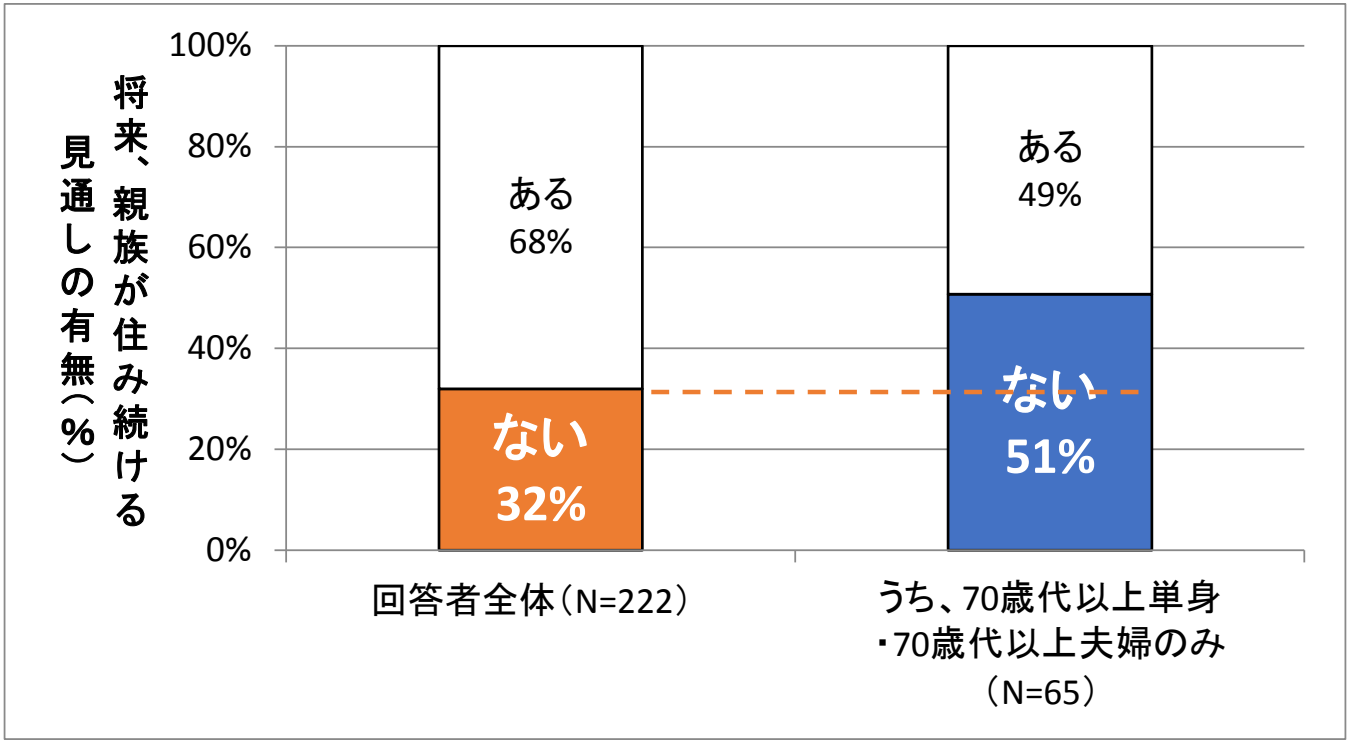
【考察①】
- 市内の戸建（持ち家）物件では、居住人数の減少が着実に進行しており、かつ将来的に更に進むことが見込まれる
- 今後、高齢者単身又は高齢夫婦のみの世帯が増加することが見込まれる

3. 分析結果

分析結果①	市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

【アンケートからの知見②】将来、親族等が住み続ける見通しの有無

・将来的な家族への継承・継続利用の見通しが「ない」との回答が全体の約32%
・なかでも、所有者70歳以上の単身世帯・所有者70歳以上の夫婦のみ世帯では「ない」が約５割



【考察②】
・将来の後継者の見通しが立っておらず、空家化するリスクを有する物件が市内にも存在すると考えられる

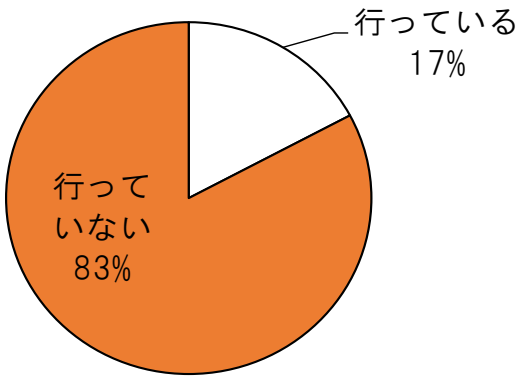
3．分析結果

分析結果①　市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

【アンケートからの知見③】相続・次世代継承に向けた対策の実施状況

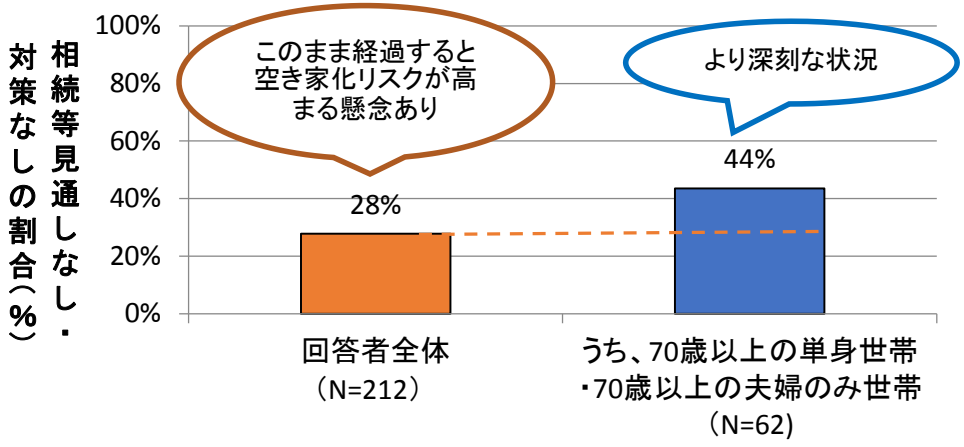
・本物件の相続・次世代への継承に向けた対策を「行っていない」との回答が約83%。

＜対策の実施状況＞（N=215）



・このまま経過すると将来の空家化リスクが高まることが懸念される「将来の相続等見通しなし　かつ　対策していない」の回答が占める割合は、全体の約28%
・なかでも、所有者70歳以上の単身世帯・所有者70歳以上の夫婦のみ世帯では約44%を占め、より深刻な状況。

＜相続等見通しなし・対策なしの割合＞



【考察③】
・相続・次世代への継承に向けた対策はあまり行われていない実態がある
・特に、『相続等の見通しもなく、対策も実施していない高齢者世帯』において、より深刻な状況にある

3. 分析結果

分析結果①　市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

【アンケートからの知見①】
世帯構成の変化と将来見通し

【考察①】
- 市内の戸建（持ち家）物件では、居住人数の減少が着実に進行しており、かつ将来的に更に進むことが見込まれる
- 今後、高齢者単身又は高齢夫婦のみの世帯が増加することが見込まれる

【アンケートからの知見②】
将来、親族等が住み続ける見通しの有無

【考察②】
- 将来の後継者の見通しが立っておらず、空家化するリスクを有する物件が市内にも存在すると考えられる

【アンケートからの知見③】
相続・次世代継承に向けた対策の実施状況

【考察③】
- 相続・次世代への継承に向けた対策はあまり行われていない実態がある
- 特に、『相続等の見通しもなく、対策も実施していない高齢者世帯』において、より深刻な状況にある

【対策を考える上でのポイント】

○市内における「空き家予備軍」の存在が確認された。将来に向けて増加することが見込まれる。

○今後、空き家等対策を推進することが重要である。

○相続・次世代継承に向けた対策はあまり実施されておらず、所有から年月が経過した高齢者のみの世帯では、問題が深刻化する傾向があるため、早めの対策が必要と考えられる。

【対策の方向性】

○若年所有者も含めた、相続・次世代継承に向けた対策の重要性等の周知、将来を考えるきっかけ・気づき等の提供

○高齢者層に対する対策の働きかけ

○高齢者が気軽に情報や相談の機会を得られる環境整備

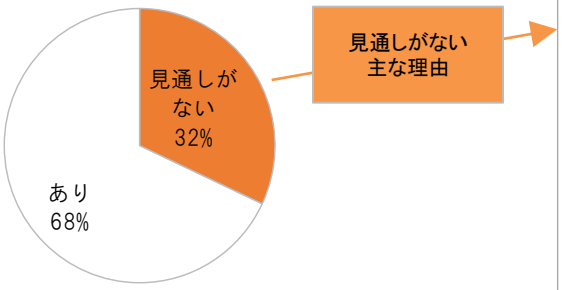
3．分析結果

分析結果②　将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

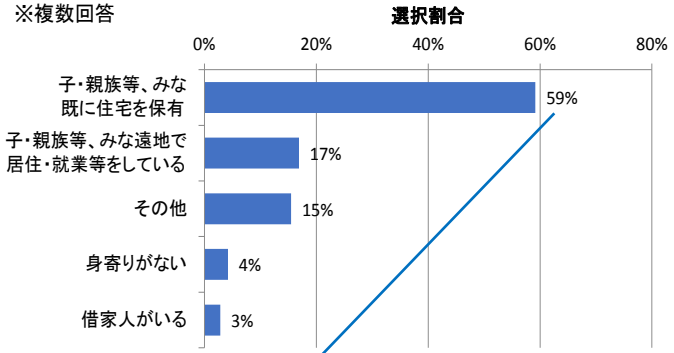
【アンケートからの知見①】　将来、親族等が住み続ける見通しが「ない」層の特徴

- 将来的な家族への継承・継続利用の見通しが「ない」との回答が全体の32%。
- 将来的な家族への継承・継続利用の見通しが立たない理由として「子・親族等、みな既に住宅を保有」が59%

＜将来、親族等が住み続ける見通し＞
（N=222）

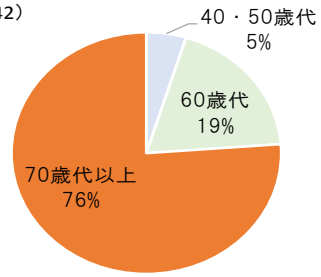


＜将来、親族等が住み続ける見通しが立たない理由＞
（N=71）
※複数回答



- 見通しが立たない理由に「子・親族等、みな既に住宅を保有」と回答した方の年齢３区分別内訳をみると、70歳代以上の所有者が約76%を占める

＜「後継者が住宅取得」回答者の年齢層別内訳＞
（N=42）



【考察①】
- 回答者全体の約３割が次世代への継承・継続利用の見通しがなく、主な理由は後継者の住宅取得。
- 所有者が高齢となるほど、後継者の住宅保有も高まると考えられる。

3. 分析結果

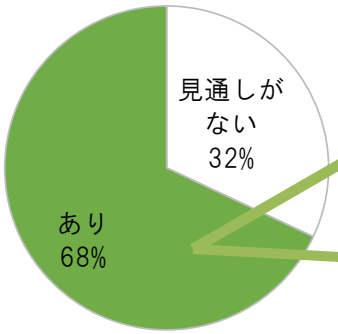
分析結果②

将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

【アンケートからの知見②】
将来、親族等が住み続ける見通しが「ある」層の特徴

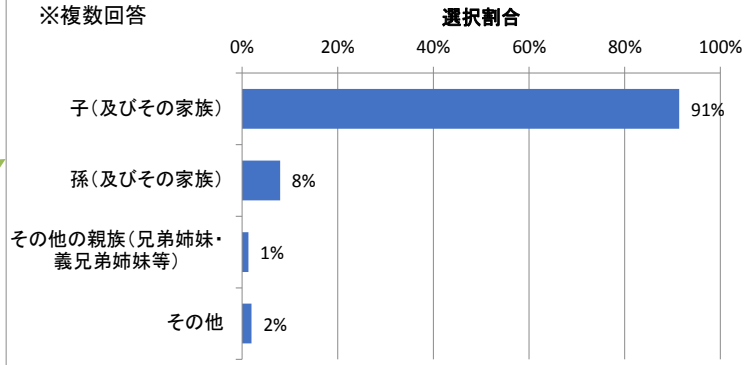
・将来的な家族への継承・継続利用の見通しが「ある」との回答が全体の68%で、継承者に「子」を見込む回答が9割

＜将来、親族等が住み続ける見通し＞
（N=222）



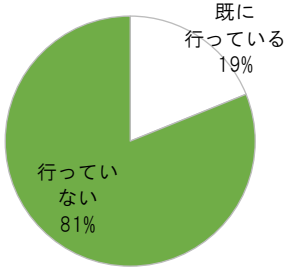
将来、住むと見込まれる方

＜将来、住むと見込まれる方＞
（N=151）
※複数回答



将来に向けた対策の実施状況

＜将来に向けた対策の実施状況＞
（N=143）



・将来的な家族への継承・継続利用の見通しが「ある」方のうち、本物件の相続・次世代への継承に向けた対策を「行っていない」方は81%
（回答者全体の約55%に相当）

【考察②】
・次世代への継承・継続利用の見通しがあるとしていても、実際に手続きなどを行っていない方が多い（全体の半数に相当）
・年月が経過することで、子の住宅取得が進むことが考えられ、その結果、次世代への継承の見通しが変わる可能性があると懸念される。

3．分析結果

分析結果②

将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

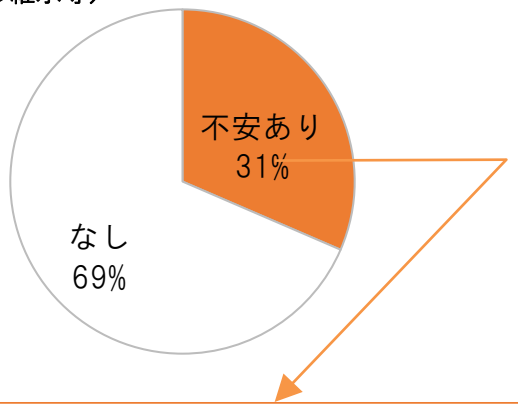
【アンケートからの知見③】物件の将来に対する不安の有無

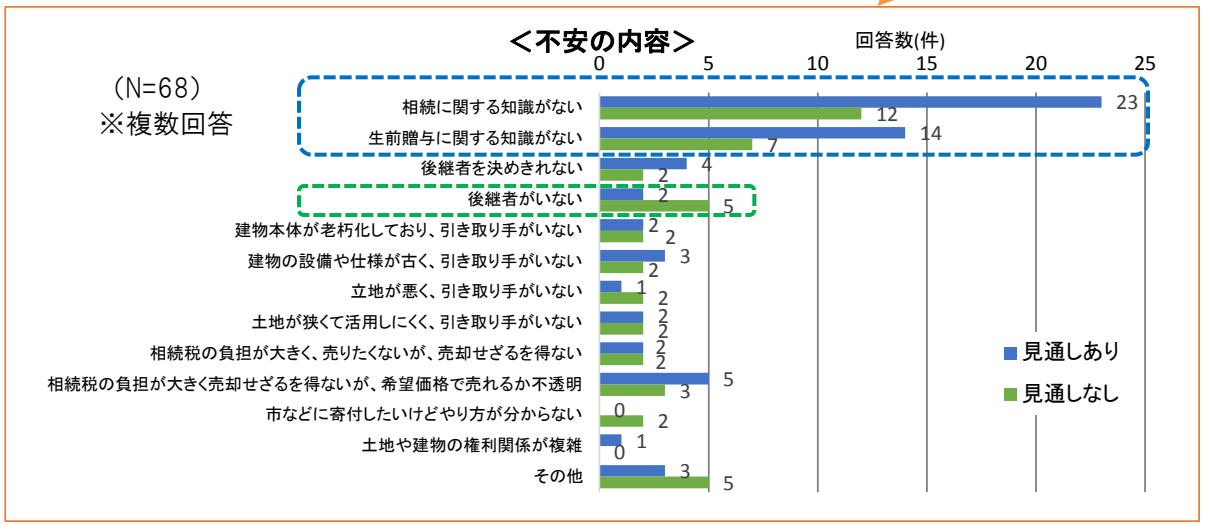
・物件の将来に対する不安が「ある」との回答が全体の約32%。
・将来的な家族への継承・継続利用の見通し有無別に不安の内容をみると・・・

見通しが「ある」との回答している方
⇒相続や生前贈与に関する知識不足が多い

見通しが「ない」との回答している方
⇒相続や生前贈与に関する知識不足に加えて、
「後継者がいない」が多い

＜物件の将来（相続、次世代への継承等）に関する不安の有無＞
(N=216)





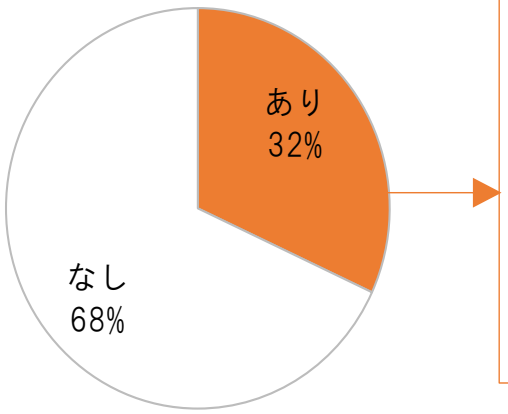
【考察③】
- 相続や生前贈与に関する知識不足への不安が強い
- 「後継者がいない」ために将来の見通しが立てられない方が、少数派ではあるが存在する

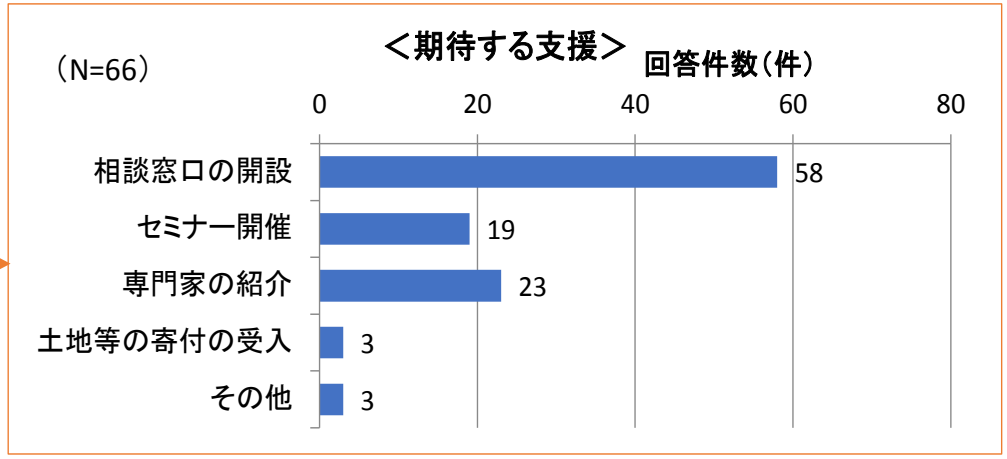
3. 分析結果

分析結果②	将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

【アンケートからの知見④】行政に期待する支援

＜物件の将来を考える上で、行政に期待する支援の有無＞
（N=207）





【考察④】
- 「相談窓口の開設」に対する期待が大きい

3．分析結果

分析結果②　将来に「空き家化」させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

【アンケートからの知見①】
将来、親族等が住み続ける見通しが「ない」層の特徴

【考察①】
・回答者全体の約３割が次世代への継承・継続利用の見通しがなく、主な理由は後継者の住宅取得。
・所有者が高齢となるほど、後継者の住宅保有も高まると考えられる。

【アンケートからの知見②】
将来、親族等が住み続ける見通しが「ある」層の特徴

【考察②】
・次世代への継承・継続利用の見通しがあるとしていても、実際に手続きなどを行っていない方が多い（全体の半数に相当）
・年月が経過することで、子の住宅取得が進むことが考えられ、その結果、次世代への継承の見通しが変わる可能性があると懸念される

【アンケートからの知見③】
物件の将来に対する不安の有無

【考察③】
・相続や生前贈与に関する知識不足への不安が強い
・「後継者がいない」ために将来の見通しが立てられない方が、少数派ではあるが存在する

【アンケートからの知見④】行政に期待する支援

【考察④】
・「相談窓口の開設」に対する期待が大きい

【対策を考える上でのポイント】

○次世代への継承等の見通しがある方に対しては、早い段階で家族を交えて物件の将来を考えて対策を行うことの重要性、相続に関する情報等を幅広く周知し、次世代への着実な継承（それに向けた事前準備）を促すことが重要

○次世代への継承等の見通しがない方に対しては、所有物件の将来を考える機会の提供や、将来的な住替え・中古住宅市場への流通等も視野に入れた様々な対策に関する情報提供・周知に取り組むことで、将来の空き家化を未然に防ぐことが重要

【対策の方向性】

○次世代への着実な継承に必要な手続き等に関する情報提供及び実施促進
（様々な場面での情報提供、空家以外の切り口からのセミナー等の開催、関連分野との連携、ワンストップ相談窓口の開設　など）

○住宅市場への流通も視野に入れた準備の重要性の周知、必要な各種対策の検討
（家族とともに物件の将来を考える機会・きっかけの提供、適切かつ継続的な維持管理の促進、バリアフリー化対応など良質化の促進、これらに係る各種情報の提供、安心して住替えできる仕組みの構築　など）

3．分析結果

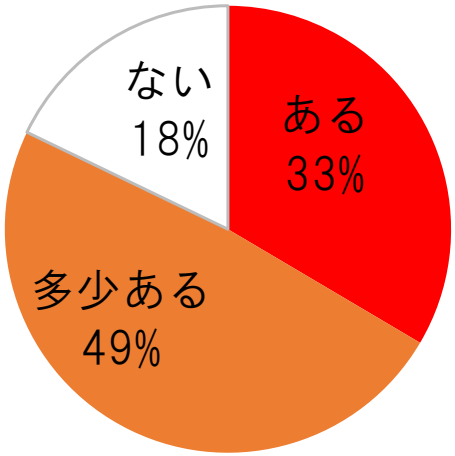
分析結果③	空き家予防の対策のひとつである「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要

【アンケートからの知見①】地域との関わり、地域活動への参画

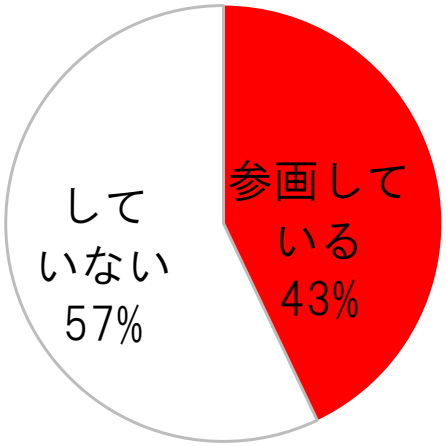
・多くの回答者が、地域とのつながりを持っている
・全体の約４割が、地域活動に定期的に参画している

※地域とのつながり：近隣住民と立ち話・身の上話をする、相手のお宅にお邪魔する・相手を招く、困りごとを相談する、頼みごとをする　など
※地域活動：自治会活動、防犯活動、趣味の集まり、子育てサークル、各種ボランティア活動等

＜地域とのつながり＞
（N=224）



＜地域活動への定期的な参画＞
（N=219）



【考察①】
・定住期間が長い世帯であり、地域とのつながりを持っている方が多い

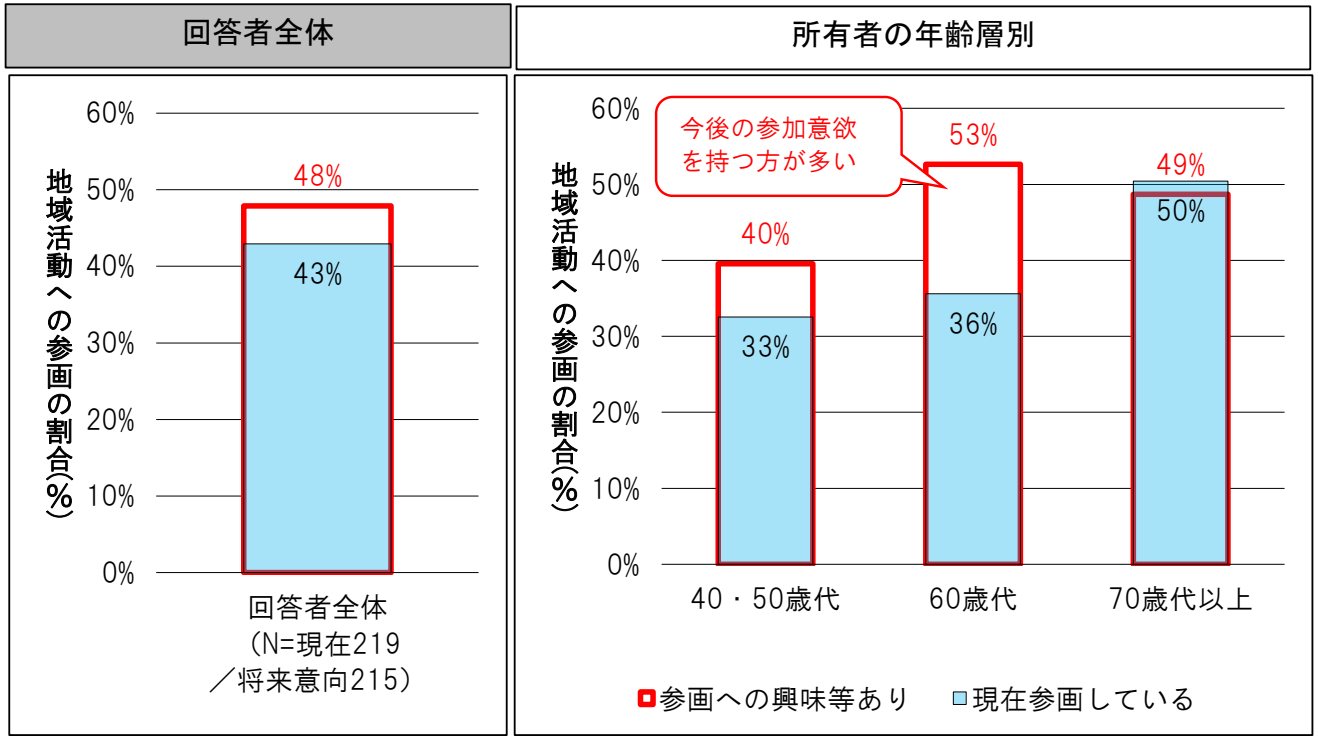
3. 分析結果

分析結果③

空き家予防の対策のひとつである「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要

【アンケートからの知見②】地域活動への参画意向

- 「地域活動への参画」について、現在は43%、今後の参画への関心ありとの回答は約48%
- 年代別にみると、60歳代は、『今後の参画意欲がある方』が特に多い



【考察②】
- 地域活動への参画意欲がある方が半数に達する
- 特に60歳代は今後の参画意欲が高い傾向にあり、将来の地域活動の担い手となることが期待される

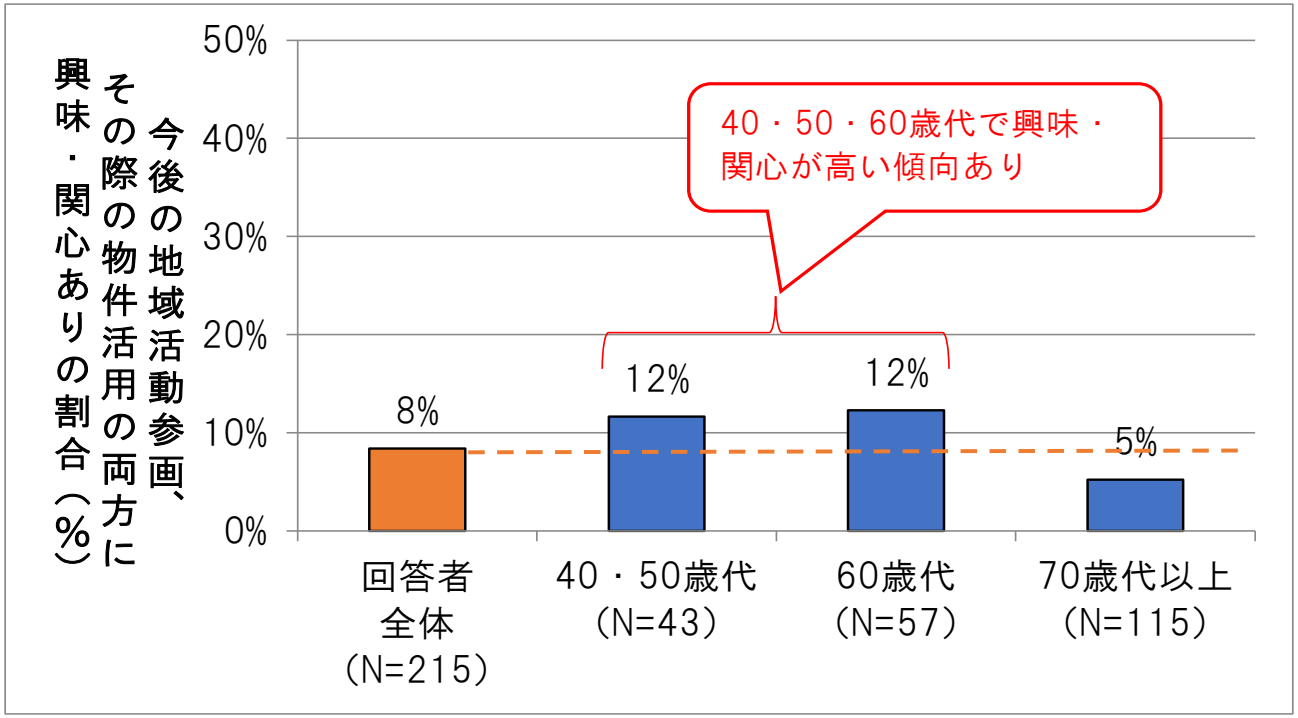
3. 分析結果

分析結果③

空き家予防の対策のひとつである「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要

【アンケートからの知見③】
地域活動への所有物件の活用に対する興味・関心

・今後の地域活動への興味・関心が「ある」、かつ、物件活用に対する興味・関心が「ある」との回答は、回答者全体の約8%に止まる。
・年齢層別にみると、70歳代以上は約5%に止まるものの、40・50・60歳代は約12%と高い傾向にある。



【考察③】
・アクティブシニア層の中には、一部ではあるが、地域活動への活用意欲を持つ方が潜在的に存在する

3．分析結果

分析結果③

空き家予防の対策のひとつである「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要

【アンケートからの知見①】
地域との関わり、地域活動への参画

【考察①】
・定住期間が長い世帯であり、地域とのつながりを持っている方が多い

【アンケートからの知見②】
地域活動への参画意向

【考察②】
・地域活動への参画意欲がある方が半数に達する
・特に60歳代は今後の参画意欲が高い傾向にあり、将来の地域活動の担い手となることが期待される

【アンケートからの知見③】
地域活動への所有物件の活用に対する興味・関心

【考察③】
・アクティブシニア層の中には、一部ではあるが、地域活動への活用意欲を持つ方が潜在的に存在する

【対策を考える上でのポイント】

○定住期間が長い戸建所有者は、地域との結びつきをもっており、将来の地域活動の担い手となる可能性を持っている

○特に、60歳代は今後の地域活動への参画に対する意欲を持つ方が多く、実際の地域活動への参画を促す取組が重要。

○地域活動への所有物件の活用に対する関心層が少ないながら存在。

【対策の方向性】

○地域活動、及びそのなかでの物件活用への理解・関心を高め、地域活動のすそ野を広げるための取組
（多様なメディアを活用した情報提供、ワークショップ等の参加型イベントの継続的な開催、関連分野と連携した周知等活動など）

○地域活動への物件活用に関心がある方に対して行動を促すためのモデル物件の提示
（官民連携によるモデル物件の検討（実際の建物を活用した社会実験）、意欲ある方の発掘に向けたイベント等の継続的な開催など）