

| 先導－１ | | 空き家を所有等するサービス付き高齢者向け住宅等入居者の意向調査 | |
|--------------------|--|--|--------------|
| 事業主体 | 一般社団法人 高齢者住宅推進機構 | | |
| 対象地域 | 全 国 | <input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地 | |
| 事業概要 | サービス付き高齢者向け住宅の入居者を対象に、持家の現状や今後の管理・処分意向等を把握し、空き家を保有する高齢者等への情報提供、相談等に必要データを整備する。 | | |
| 効果計測指標 | 着手時点 | 完了時点 | 今後の目標値 |
| 機構HPによる調査結果ダウンロード数 | － | － | 2000件（H25年度） |

1. 事業内容

（１）調査の背景と目的

空き家の活用を図る上で所有者の活用意向の把握は重要であるが、空き家所有者の特定の難しさ等から、調査の実施は容易ではない。しかし、高齢者が高齢者住宅への住み替え行動に着目し、空き家化のプロセスを解明することは、空き家の活用・管理及び高齢者の住み替え行動の円滑化を図る上で有用だと考えられる。

そこで、本事業はそうした問題意識より、今後の空き家の活用等と住み替えの円滑化を図るための基礎的情報を整えることを目的とし、調査に協力していただいた当機構の会員が賃貸等するサービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ付き住宅」）等の入居者を対象とし、アンケートを調査及びヒアリング調査を行い、転居前の住宅の現状と今後の活用意向等を把握する。

（２）事業手順と事業内容

１）調査対象住宅の特定

機構会員の協力によりサ付き住宅等の住所や戸数等の情報提供を得て、計 55 住宅（合計 2,133 戸）を調査対象とした。

- ・ 特定期間：平成 24 年 11 月 2 日（金）～平成 24 年 12 月 3 日（月）
- ・ 調査対象：11 会員が賃貸等する 55 住宅（合計 2,133 戸）

２）アンケート調査の実施

住宅別に、管理人等に調査票を送付し、入居者への配布回収、とりまとめ及び返送を依頼した。

- ・ 調査期間：平成 24 年 12 月 14 日（金）～平成 25 年 1 月 9 日（水）
- ・ 配布数：配布数 2,048 票（入居者数を確認後送付）
- ・ 有効回収数：455 票（回収率 22.2%）

■アンケート調査の概要

| | 回答対象者 | 主要調査項目 |
|------|-------------------------|---------------------------------------|
| 調査 A | 全員 | 入居者の状況、今の住まいへの住み替え理由、以前の住まいの状況 |
| 調査 B | 以前の住まいを空き家などにしている入居者を対象 | 以前の住まいの活用状況、管理状況、活用時の相談状況、サービスなどの利用意向 |
| 調査 C | 以前の住まいを売却・賃貸・解体した入居者を対象 | 以前の住まいの活用状況、活用時の相談状況、サービスなどの利用意向 |

3) ヒアリング調査の実施

アンケート調査の「ヒアリング調査へのご協力をお願い」に任意で氏名、連絡先を記入いただいた方よりヒアリング対象を抽出し、当機構の会員の法人担当者及びサ付き住宅等の管理者の了解を得たうえで、対象者に電話及び文書でヒアリング協力の依頼を行った。

- ・調査期間 : 平成 25 年 1 月 28 日 (月) ~ 同年 2 月 6 日 (水)
- ・調査方法 : 入居者への個別ヒアリング (対面式)
- ・対象者数 : 15 名 (5 住宅)

(3) 事業内容

1) 基礎資料の収集と調査の方向性の検討

本調査のアンケート調査票等の企画や実施に際し、下記の基礎資料を収集し、空き家の実態と課題等の空き家に関する調査の概要を把握した。

■基礎資料リスト

| 基礎資料 | 出典等 |
|---------------------------|---|
| 空き家の現状と課題 | http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/pdf/top_01akiya_kadai_20130205.pdf |
| 地方公共団体の取組み事例 | http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/pdf/top_02chihoutorikumi_all_20130215.pdf |
| 平成 21 年度 空家実態調査報告書 | http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000036.html |
| 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1 | http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/pdf/top_05honpen_20120706.pdf |
| 空き家の有効活用の促進について | 市街地再開発 第 509 号 (2012 年 9 月) |

上記の基礎資料の分析を参考にしつつ、本調査の特徴を活かしたアンケート調査等の企画の方向性について以下のように設定した。

■本調査の特徴とその特徴を活かしたアンケート調査等の企画の方向性

1) サ付き住宅等への住み替えを行った高齢者の以前の住まいの状態や活用等に関する総合的なアプローチを行うこと

これまで地方公共団体等で実施されてきた空き家調査は、特定の地域を対象としたものや「空き家」所有者のみを対象とするものが多いと考えられる。これに対し、本調査は当機構の会員によるサ付き住宅等が一定の地域に限定されないことから、会員の協力を得て、サ付き住宅や有料老人ホーム等に住み替えを行った高齢者を対象にしている。このことにより、住み替えを契機として、現段階において「空き家等」としている高齢者と「売却等」を行っている高齢者をトータルにとらえることが可能となる。こうした特徴を活かし、以下の 3 点に留意してアンケート調査等の企画を進めた。

- ① サ付き住宅等に入居した高齢者の以前の住まいの「現在の状況」を正確にとらえること。
- ② 現在、「空き家等」としている高齢者に対しては、今後の活用意向や現在の管理に関する課題、管理に関するサービスへの考え方等を掘り下げて把握すること。
- ③ 「売却等」を行った、または行おうとしている高齢者に対しては、売却等の理由、相談相手等を把握し、以前の住まいの今後の活用に向けた手がかりを得ること。

2) 機構会員の協力を得て要介護度の比較的高い高齢者も可能な範囲で調査対象とすること
 既往の空き家調査では、当然ながら「空き家」所有者等が任意で回答することが基本であり、結果的に、比較的健康な高齢者による回答が多かったものと考えられる。その結果、要介護度の高い高齢者から空き家等の今後の活用意向等を把握することは容易ではなく、空き家等としている住宅所有者からバランス良く調査の回答を得ることは難しかった。しかし、本調査では機構会員の協力を得られるため、入居者自身によるアンケート票の回答や提出が困難な場合においても、入居者の家族だけでなく管理人等によるアンケート票の回答や回収に協力していただくことが可能である。

2) アンケート調査による空き家を所有等する高齢者の意向の把握

① 分析方針

i) 基本方針

- ・単純集計及び「住戸規模類型別」と「月額負担類型別」の2類型によるクロス集計を行う。
- ・「主要集計結果及び分析」においては、全ての単純集計の結果を示したうえで、関連する調査項目について、クロス集計の結果を併記する形で分析を進める。

ii) 類型設定の方針

a) 住戸規模による類型別集計

○判断方法

- ・同一住宅内に異なる規模の住戸がある場合は、戸数が最も多い住戸規模とする。
- ・最も多い住戸規模が同数ある場合は、小規模の住戸規模とする。
- ・全ての住戸規模が異なる場合は、平均の住戸規模とする。

○類型区分の設定と住宅数

- ・住生活基本計画（全国計画）における単身者の誘導居住面積水準及び最低居住面積水準に基づき、25㎡、40㎡、55㎡を類型区分の区切り値とする。

■類型区分の設定と住宅数

| 類 型 | | 住宅数 |
|-----|------------|------|
| 類型1 | 25㎡未満/戸 | 14住宅 |
| 類型2 | 25～40㎡未満/戸 | 8住宅 |
| 類型3 | 40～55㎡未満/戸 | 7住宅 |
| 類型4 | 55㎡以上/戸 | 5住宅 |

※誘導居住面積基準：一般型誘導居住面積水準（単身者）55㎡

都市居住型誘導居住面積基準（単身者）40㎡

※最低居住面積基準：（単身者）25㎡

b) 月額負担額による類型別集計

○判断方法

- ・月額負担額は、住宅に居住するために必要な費用（1ヵ月あたりの家賃・共益費・状況把握生活相談サービスの費用の合計として、食事に関する費用は含まない。）とする。
- ・単身用の費用を基本とする。
- ・住戸により費用が異なる場合は、最低金額と最高金額の中間値とする。

○類型区分の設定と住宅数

- ・生活保護受給額と厚生年金の平均受給額から食事に関する費用（概ね3万円と想定）を差し引いた金額として、8万円と15万円を類型区分の区切り値とする。

■ 類型区分の設定と住宅数

| 類 型 | | 住宅数 |
|------|-----------------------------|------|
| 類型 1 | 月額負担額が比較的低い住宅⇒月額負担額が8万円未満 | 8住宅 |
| 類型 2 | 月額負担額が中程度の住宅⇒月額負担額が8～15万円未満 | 20住宅 |
| 類型 3 | 月額負担額が比較的高い住宅⇒月額負担額が15万円以上 | 6住宅 |

（参考）・生活保護受給額（生活扶助費＋住宅扶助費）（全国平均：104,637円）

- ・平成19年度末時点厚生年金（老齢年金）の平均受給額
（男性：2,174,710円/年≒181,255円/月）

② 主要集計結果及び分析

以下に単純集計及び住戸規模による類型別の主要集計結果を示す。月額負担額による類型は住戸規模と相関が高く（住戸規模が大きいほど月額負担は一般に大きい）、住戸規模による類型と同様の傾向であるため、ここでは掲載しない。

調査票の構成上、調査Bについては「一時的に住む家や荷物置き場、空き家などにしている方」（A調査票の問3⑥の選択肢2～7の回答者）、調査Cについては「売却・賃貸・解体した方」（A調査票の問3⑥の選択肢8～10の回答者）を対象とする限定調査（設問）である。しかし、問3について回答がないにもかかわらず、調査票B・Cを回答している場合があったため、問3に回答がない場合であっても、調査B又は調査Cに回答がある場合は、以下のように有効回答として取り扱っている。

■ B調査票及びC調査票の基本的な分析対象回答数（母数）の取扱い

| | |
|------------|--|
| B調査 | 以前の住まいを空き家等としている87票（問3⑥の選択肢2～7を回答）及び、問3に回答がないものの調査Bに回答した6票を加え、基本的な分析対象回答数は93票となる。 |
| C調査 | 2つの設問における、以前の住まいを売却・賃貸・解体している状況（問3⑥の選択肢8～10を回答及び調査C問8の回答）を整理・把握した結果、基本的な分析対象回答数は165票となる。 |

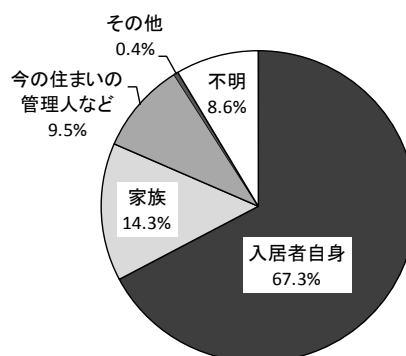
< A 調査 > (回答対象者：全員)

i) 回答者及び問 1 (回答対象者：全員)

a) 回答者(単数回答)

○回答者については、「入居者自身」が約 2 / 3 を占めており、これらの多くは自立や要介護度の低い方が占めるものと考えられる。一方、「家族」あるいは「今の住まいの管理人など」が回答した場合は 1 割前後あり、要介護度の高い方も一定程度、本調査に協力していただいているものと考えられる。

図 回答者(単数回答)

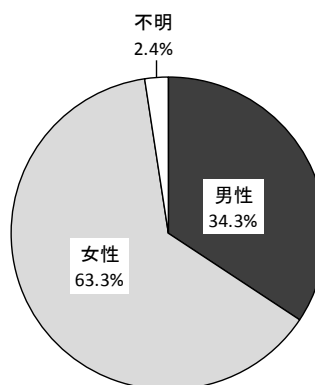


n=455

b) 問 1 ①性別 (単数回答)

○回答者の性別については、女性が 6 割を超えている。

図 性別(単数回答)

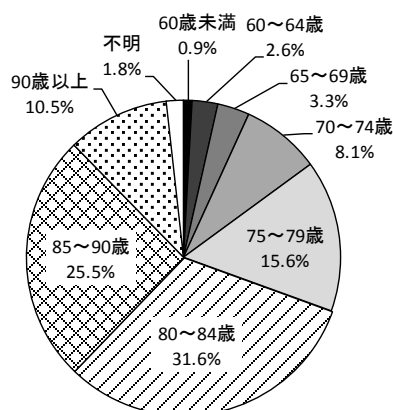


n=455

c) 問 1 ② 年齢 (単数回答)

○回答者の年齢については、74 歳以下の回答者は約 15%であり、75 歳以上(後期高齢者)が大半を占めている。とくに 85 歳以上の回答者が 1 / 3 を上回っている。

図 年齢(単数回答)

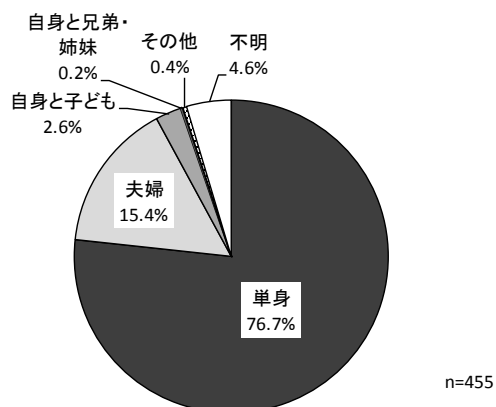


n=455

d) 問1③ 今の世帯状況(単数回答)

○回答者の世帯状況は、3/4以上が単身世帯である。

図 今の世帯状況(単数回答)



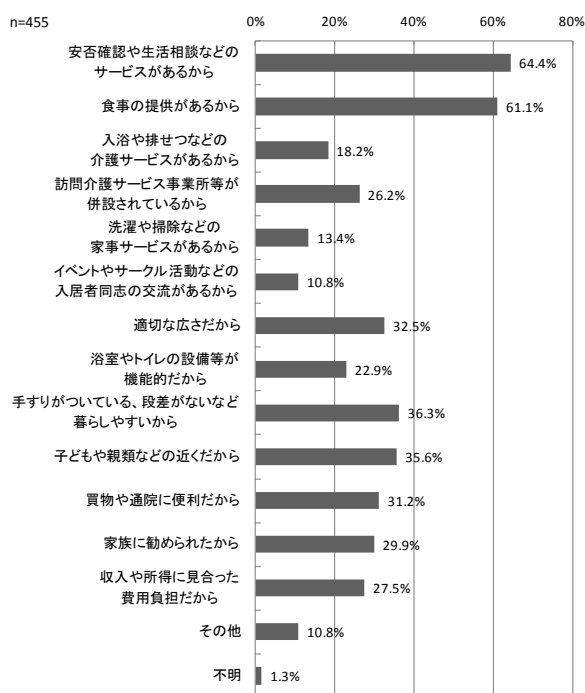
ii) 問2 (回答対象者: 全員)

a) 問2① 今の住まいへ住み替えた主な理由(複数回答)

○今の住まいへ住み替えた主な理由は、「安否確認や生活相談などのサービスがあるから」、「食事の提供があるから」が6割以上を占める。生活上の何らかの不安や不便を感じ、安否確認や生活相談、食事提供などのサービスを受けられる住宅へ住み替えている状況がうかがえる。

○「子どもや親類などの近くだから」、「買い物や通院に便利だから」という立地を理由とした回答がそれぞれ3割以上であり、今の住まいの選択に立地が関与することが予想される。

図 今の住まいへ住み替えた主な理由(複数回答)

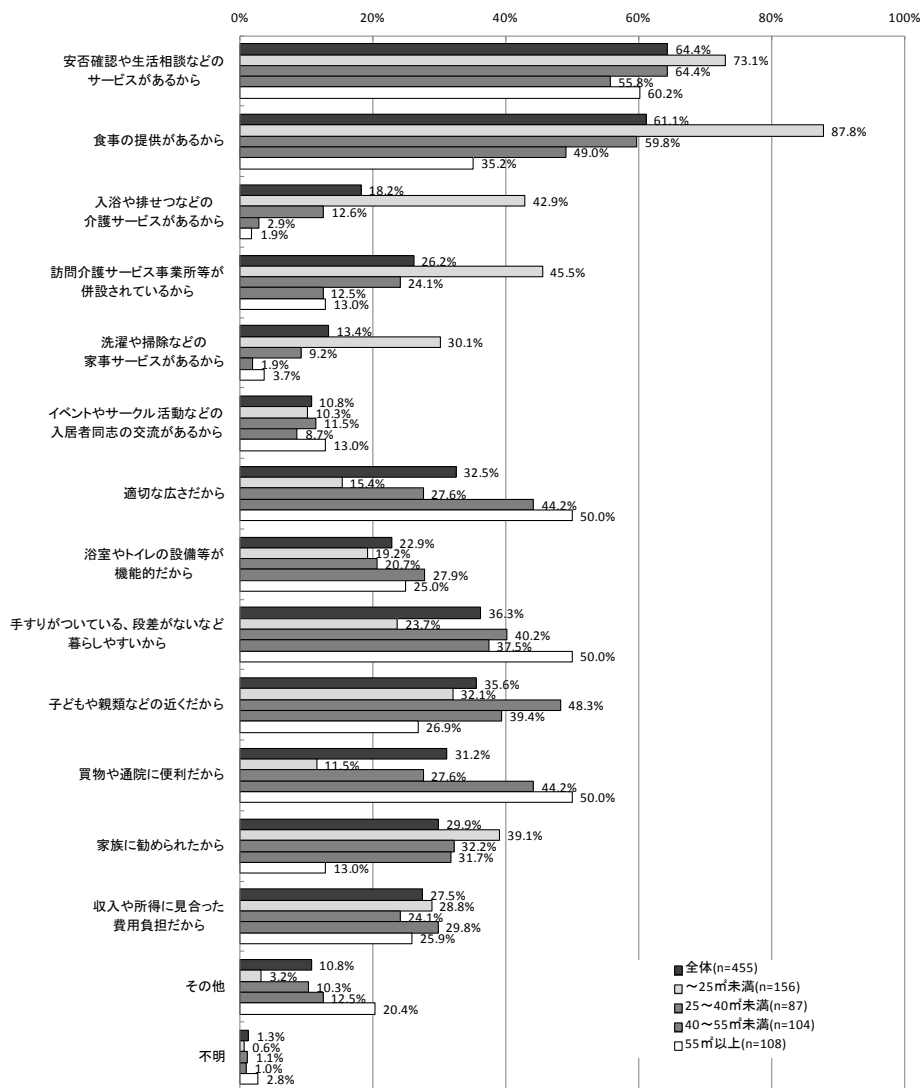


○さらに、住戸規模類型別に今の住まいへ住み替えた主な理由を分析すると、25 m²未満の入居者は、他の住戸規模の入居者に比べ、「食事の提供があるから」、「入浴や排せつ等の介護サービスがあるから」、「訪問介護サービス事業所等が併設されているから」、「掃除や洗濯などの家事サービスがあるから」の回答の割合が高い。住戸規模の小さなサ付き住宅等の入居者の選択基準は、既に生活支援サービスを必要とし、食事の提供や介護サービスに対する期待が高いと考えられる。

○一方、40 m²以上のサ付き住宅等の入居者は、他の住戸規模の入居者に比べ、「適切な広さだから」、「手すりがついている、段差がないなど暮らしやすいから」、「買物や通院に便利だから」の回答の割合が高く、「介護サービス」や「家事サービス」の回答の割合が低い。このことから、住戸規模の大きなサ付き住宅等の入居者は、現段階では介護や家事支援をあまり必要としておらず、自立した生活を望むことから、介護や家事などの「生活支援サービス」よりも「住宅の広さやバリアフリー性能」や「立地」等、アクティブな暮らしを継続で

きるかどうかを選択基準として住み替えを行っている状況がうかがえる。

図 住戸規模類型別 今の住まいへ住み替えた主な理由(複数回答)

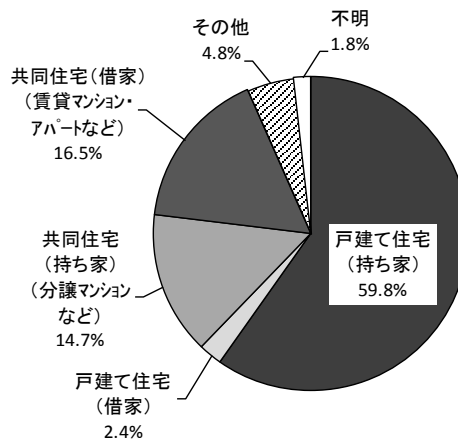


iii) 問3 (回答対象者: 全員)

a) 問3① 以前の住まい(単数回答)

○以前の住まいについては、「戸建て住宅(持ち家)」と「共同住宅(持ち家)」の計である持ち家からの住み替えは約3/4を占める。一方、「戸建て住宅(借家)」と「共同住宅(借家)」の計である借家からの住み替えは2割に満たない。

図 以前の住まい(単数回答)

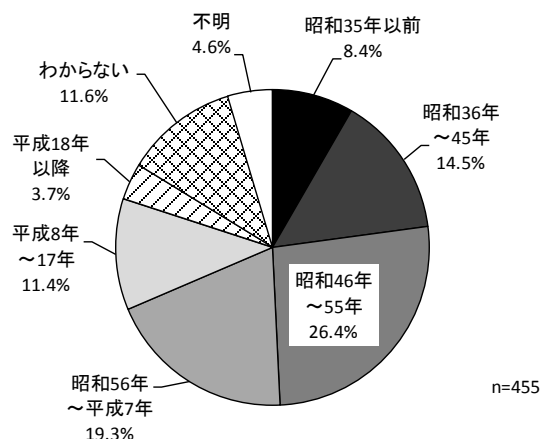


n=455

b) 問3② 以前の住まいが建てられた時期(単数回答)

○以前の住まいが建てられた時期については、昭和46年～55年が約1/4を占め、前後10年も含めた昭和36年～平成7年の35年間では全体の6割程度を占める。回答者の多くが80歳以上であることを考慮すると、40歳前後(30歳～50歳)で持ち家を取得し、そのまま住み続けた後にサ付き住宅等へ住み替えているケースが多いことが予想される。

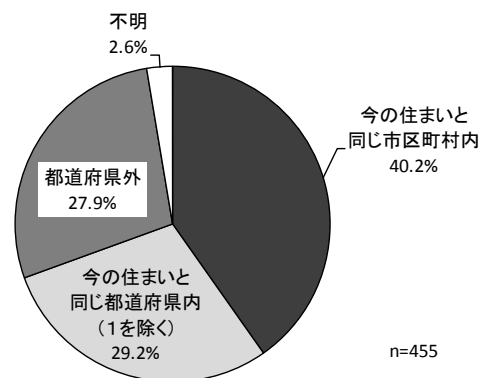
図 以前の住まいが建てられた時期(単数回答)



c) 問3③ 以前の住まいの場所(単数回答)

○以前の住まいの場所については、「今の住まいと同じ市町村内」が約4割を占め、比較的近くからの住み替えが多い。一方で、「都道府県外」も3割弱存在し、遠方からの住み替えも一定程度ある。

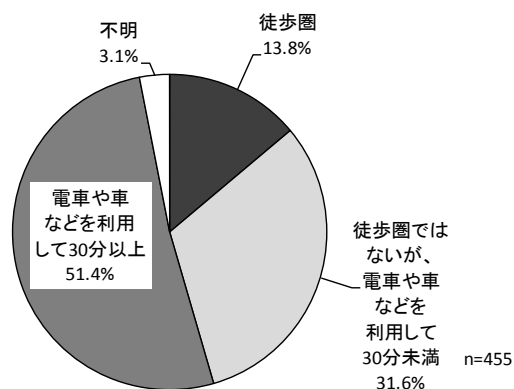
図 以前の住まいの場所(単数回答)



d) 問3④ 現在の住まいと以前の住まいの距離や時間(単数回答)

○現在の住まいと以前の住まいの距離や時間については、「徒歩圏」を含む30分未満と、30分以上がそれぞれ約5割を占める。

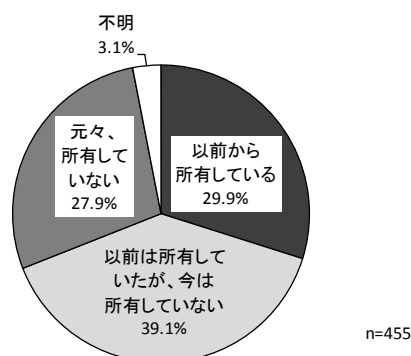
図 現在の住まいと以前の住まいの距離や時間(単数回答)



e) 問3⑤ 以前の住まいの所有などの状況(単数回答)

図 以前の住まいの所有などの状況(単数回答)

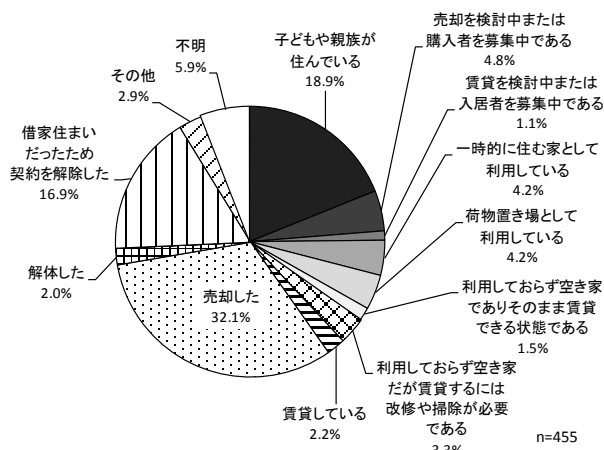
○以前の住まいの所有などの状況については、「以前から所有している」と「以前は所有していたが、今は所有していない」の計である持ち家の経験がある入居者が約7割を占める。



f) 問3⑥ 以前の住まいの主な現在の状況(単数回答)

図 以前の住まいの主な現在の状況(単数回答)

○選択肢の「売却を検討中または購入者を募集中」～「利用しておらず空き家だが賃貸するには改修や掃除が必要である」を「空き家等」とすると、約19%を占める。また、「賃貸している」、「売却した」、「解体した」を「売却等」とすると約36%であり、一定の有効活用等を行っている。



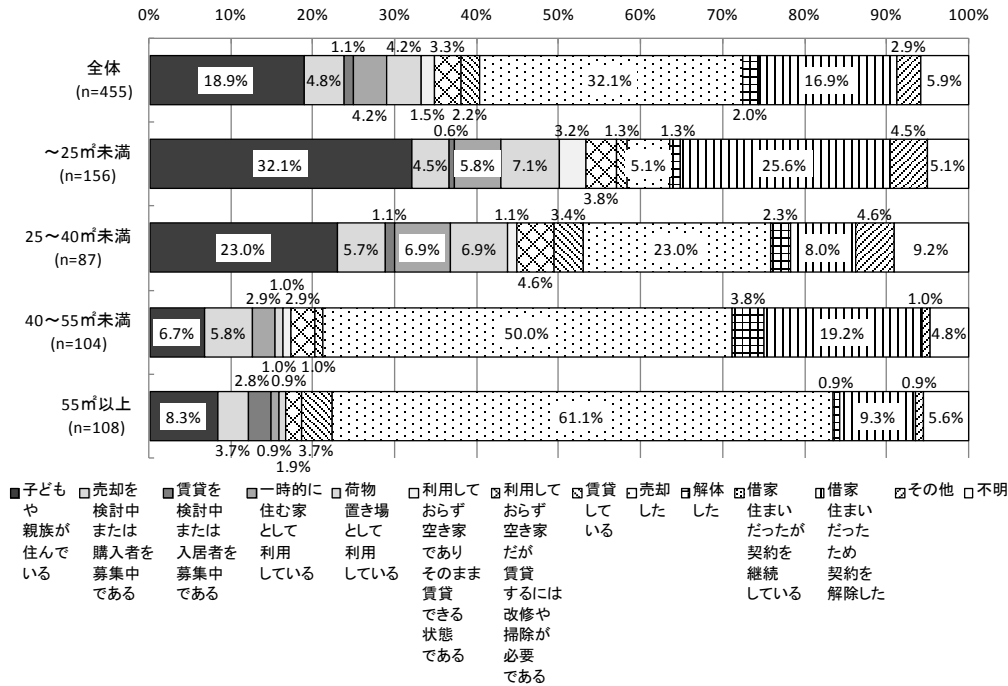
○なお、状態は「空き家等」であるが、売却や賃貸を意思決定している「売却を検討中または購入者を募集中」、「賃貸を検討中または入居者を募集中」を「売却等」に含めた場合、「空き家等」の割合は約13%、「売却等」の割合は約42%となる。

○全455票のうち、以前の住まいに子ども等が居住しているケースや以前の住まいが借家だったケース等(選択肢1、11、12、13、不明除く)を除くと、252票(55.4%)となる。これらの252票は以前の住まいが持ち家で住み替えに際して、空き家等の可能性があるといえるが、本調査の結果からは、「空き家等」の状態としているものは87票(19.3%)、「売却等」は165票(36.3%)で、空き家等の可能性があるもののうち、約2/3の空き家等の候補は、売却・賃貸・解体のいずれかとして積極的な活用が図られていることとなる。

○住戸規模類型別に以前の住まいの主な現在の状況を分析すると、「売却した」は、40㎡～55㎡未満の住戸規模類型に属する回答者の5割、55㎡以上の住戸規模類型に属する回答者の約6割を占める。現在の住まいの規模が大きいほど、売却等によって荷物等を含め完全に住み替えた状況が多く見られ、自ら以前の住まいに戻らないと意思決定した結果と類推される。

○一方、25㎡未満の場合は、以前の住まいに「子どもや親族が住んでいる」が多く、身体状況の変化等により対象者のみが住み替えている状況が伺える。また、他に比べて以前の住まいが借家である割合が高い。

図 住戸規模類型別 以前の住まいの主な現在の状況（単数回答）



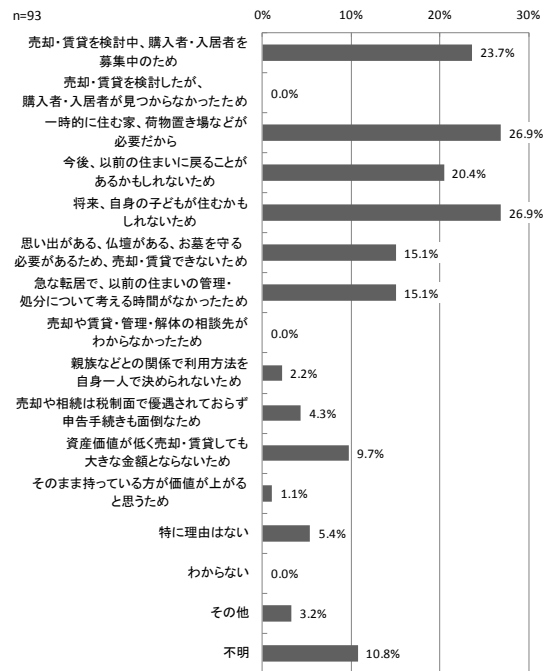
< B調査 >（回答対象者：以前の住まいを空き家などにしている入居者）

i) 問4（回答対象者：以前の住まいを空き家などにしている入居者）

a) 問4① 以前の住まいを空き家などにしている主な理由（複数回答）

図 以前の住まいを空き家などにしている主な理由（複数回答）

- 「一時的に住む家、荷物置き場などが必要だから」、「将来、自身の子どもが住むかもしれないため」、「今後、以前の住まいに戻る可能性があるかもしれないため」等の理由を回答する割合が2～3割弱を占めており、積極的な利用意図をもった理由が比較的多く示されている。
- 「売却・賃貸を検討中、購入者・入居者を募集中のため」は約1/4であり、資産の活用を企図している回答者も一定程度を占める。
- 「思い出がある、仏壇がある、お墓を守る必要があるため、売却・賃貸できないため」や「急な転居で、以前の住まいの管理・処分について考える時間がなかったため」、「資産価値が低く売却・賃貸しても大きな金額とならないため」という消極的な理由も一定程度見受けられる。

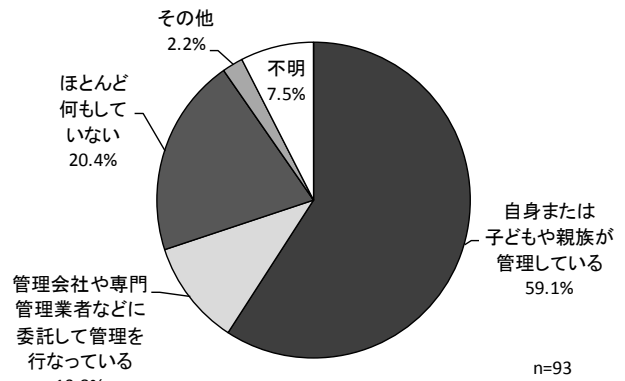


ii) 問5 (回答対象者: 以前の住まいを空き家などにしている入居者)

a) 問5① 以前の住まいの現在の管理状況(単数回答)

図 以前の住まいの現在の管理状況(単数回答)

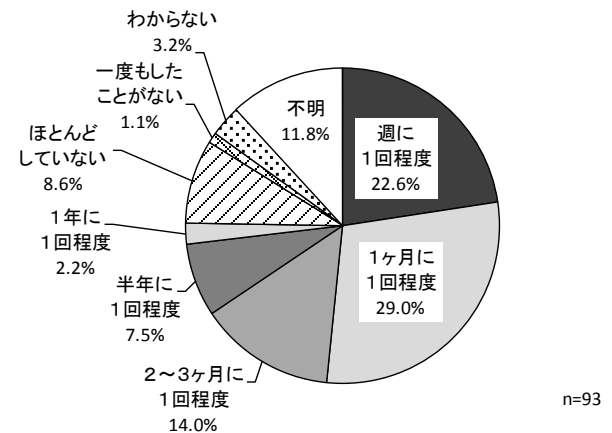
○以前の住まいの管理状況については、「自身または子どもや親族が管理している」が約6割を占めている。一方、「管理会社や専門管理業者などに委託して管理を行っている」という回答は1割強にとどまっております。また、「ほとんど何もしていない」が約2割を占めており、管理が行き届かなくなり、売買や賃貸等の流通可能な住宅としての価値を維持しにくくなるのが懸念される。



b) 問5② 以前の住まいの現在の管理頻度(単数回答)

図 以前の住まいの現在の管理頻度(単数回答)

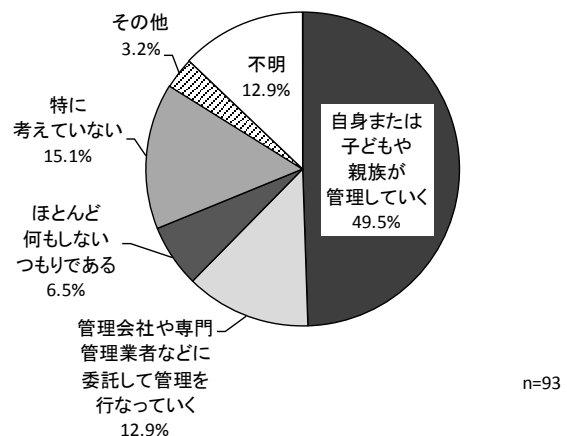
○管理の頻度については、「1ヶ月に1回程度」が約3割を占め、最も多い。



c) 問5③ 以前の住まいの今後の管理の主な意向(単数回答)

図 以前の住まいの今後の管理の主な意向(単数回答)

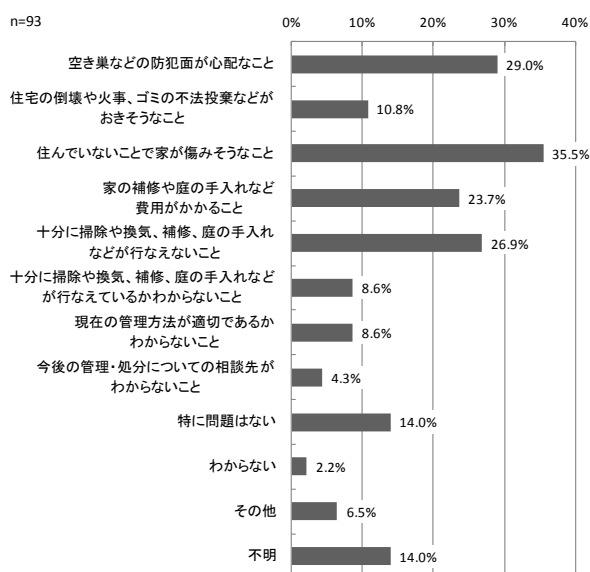
○以前の住まいの今後の管理の主な意向については、「自身または子どもや親族が管理していく」が最も多く約5割を占める。



d) 問5④ 以前の住まいの管理上の主な問題(複数回答)

- 「住んでいないことで家が傷みそうなこと」、「十分に掃除などの手入れが行えないこと」、「家の補修など費用がかかること」など、適切な管理に関する不安を多く感じている状況がみられる。
- 「空き巣などの防犯面が心配なこと」が3割弱を占めており、維持管理、経済的な負担と防犯が主たる管理上の問題と考えられる。
- 「特に問題はない」という回答は14.0%にとどまっている。

図 以前の住まいの管理上の主な問題(複数回答)



iii) 問6 (回答対象者：以前の住まいについて売却・賃貸・解体の検討をした入居者及び購入者・入居者の募集をした入居者)

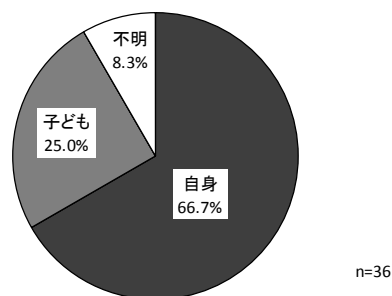
問6は現在、空き家等としている回答者のうち、「売却・賃貸・解体の検討をした方」及び「購入者・入居者の募集をした方」に問うものである。

限定質問であるが、対象者を限定する親質問がないため、問6の①～⑤のいずれかにおいて回答があった36票の調査票を本設問に該当する対象者とした。

a) 問6① 主な検討者(単数回答)

- 主な検討者は「自身」が2/3、「子ども」が1/4を占めている。

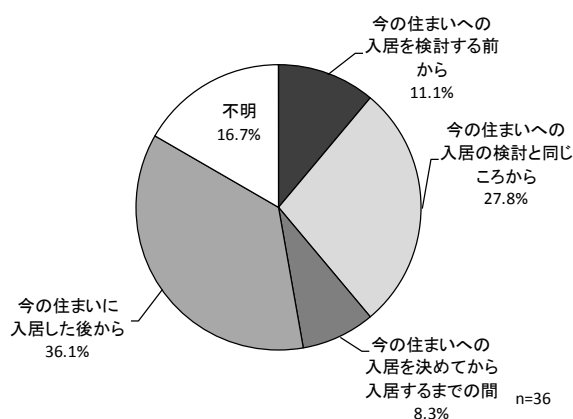
図 主な検討者(単数回答)



b) 問6② 売却・賃貸・解体の検討をはじめた時期(単数回答)

図 売却・賃貸・解体の検討をはじめた時期(単数回答)

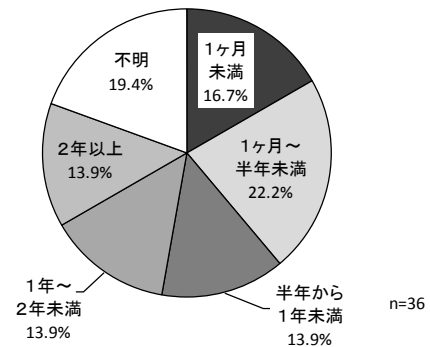
- 売却・賃貸・解体の検討を始めた時期については、入居を決めるまでに検討をしている回答者が5割近く(選択肢1:11.1%、選択肢2:27.8%、選択肢3:8.3%)を占めている。
- 一方、「今の住まいに入居した後から」が約36%であり、サ付き住宅が賃貸住宅のため入退去の気楽さから、今の住まいの住み心地等を確認した後に売却等の検討を開始した場合を含むことが予想される。



c) 問6③ 相談・検討期間(単数回答)

○相談・検討期間は回答が分散している。半年未満の相談・検討期間を要している回答者は4割弱(選択肢1:16.7%、選択肢2:22.2%)、半年以上要している回答者も4割程度(選択肢3~5:いずれも13.9%)を占める。

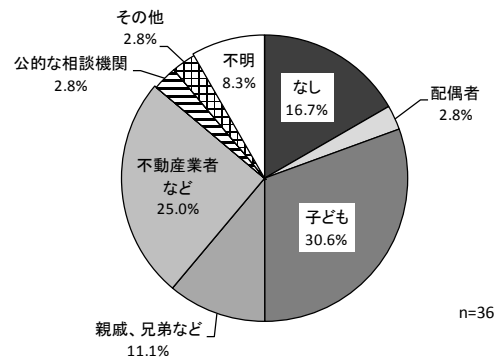
図 相談・検討期間(単数回答)



d) 問6④ 売却・賃貸・解体の検討の主な相談相手(単数回答)

○売却・賃貸・解体の検討の主な相談相手としては、自身または配偶者の計が約2割であるのに対して、子どもが最多の約3割程度を占めている。一方で、「不動産業者など」を挙げる回答者も1/4存在しており、財産の処分等に関して、一定の専門知識を持つ業者の意見を求める場合も一定数を占めている。

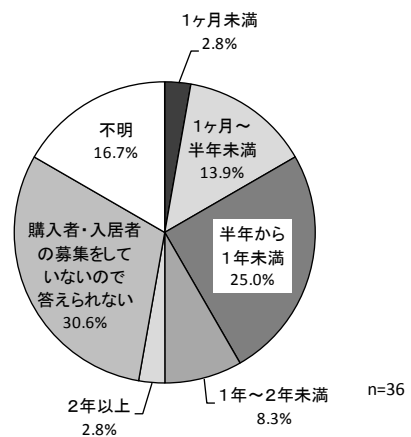
図 売却・賃貸・解体の検討の主な相談相手(単数回答)



e) 問6⑤ 購入者・入居者の募集期間(単数回答)

○購入者・入居者の募集期間については、回答は様々であるが、「半年から1年未満」が25%を占める。1年以上要しているケースは1割程度にとどまっており、著しく長期間の募集を行ったケースは少ない。

図 購入者・入居者の募集期間(単数回答)

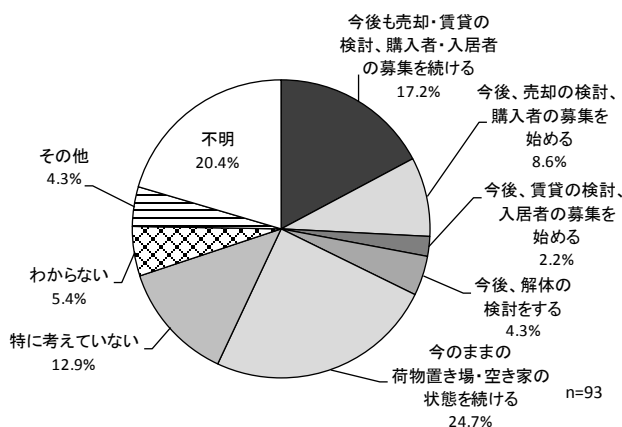


iv) 問7 (回答対象者: 以前の住まいを空き家などにしている入居者)

a) 問7① 以前の住まいの今後の主な利用意向(単数回答)

図 以前の住まいの今後の主な利用意向(単数回答)

○「今後も売却・賃貸の検討、購入者・入居者の募集を続ける」(17.2%)、「今後、売却の検討、購入者の募集を始める」(8.6%)、「今後、賃貸の検討、入居者の募集を始める」(2.2%)、「今後、解体の検討をする」(4.3%)の回答は空き家が解消する可能性が高いと考えられる。これらの合計は約1/3を占める。なお、問3⑥の結果より、空き家等の状態のものは、全回答455票の2割程度(87票)であり、その1/3程度は、空き家等の解消の可能性があると考えられる。



○「空き家等」の状態が現状のまま続く可能性がある「今のままの荷物置き場・空き家の状態を続ける」という回答は1/4と最多である。

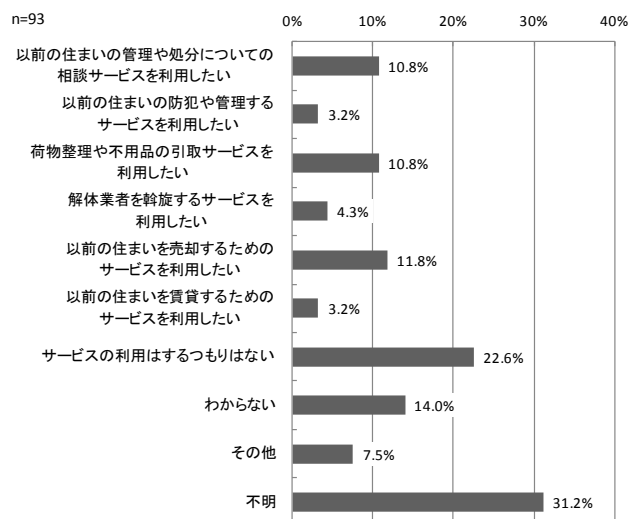
○利用意向が明確になっていないと考えられる「特に考えていない」、「わからない」、「その他」、「不明」の合計は4割弱を占める。

b) 問7② 以前の住まいに関するサービスなどの主な利用意向(複数回答)

図 以前の住まいに関するサービスなどの主な利用意向(複数回答)

○「管理や処分についての相談サービス」、「荷物整理や不用品の引き取りサービス」、「売却するためのサービス」に各1割程度の利用意向がみられる。

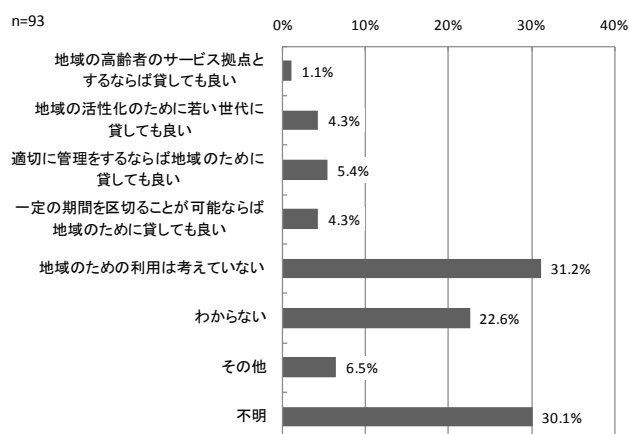
○「サービスの利用はするつもりはない」という回答は22.6%である。



c) 問7③ 地域のための主な利用意向(複数回答)

○「地域のための利用は考えていない」が3割強で最多であり、「わからない」が2割強で続いている。条件付きも含めて地域のために活用してよいと考えている回答者は少数派といえる。

図 地域のための主な利用意向(複数回答)



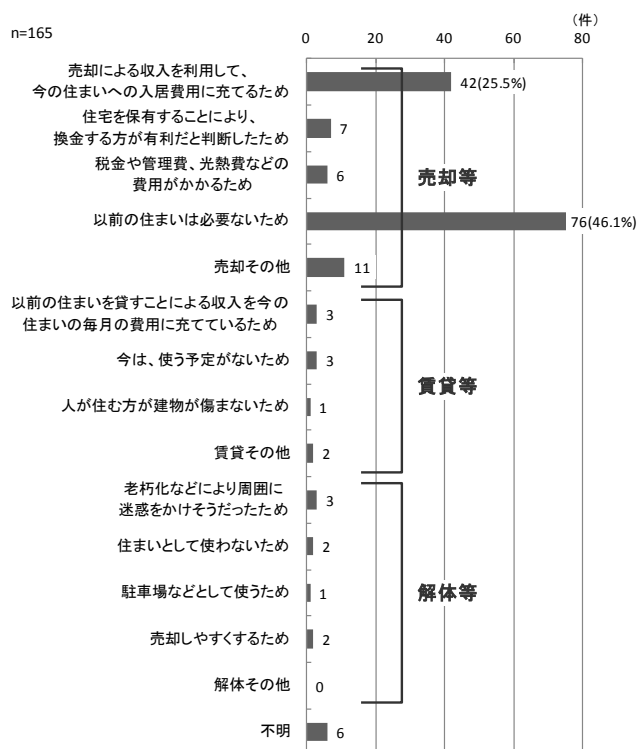
< C 調査 > (回答対象者：以前の住まいを売却・賃貸・解体した入居者)

i) 問8 (回答対象者：以前の住まいを売却・賃貸・解体した入居者)

a) 問8 以前の住まいを売却・賃貸・解体した主な理由(単数回答)

○「以前の住まいは必要ないため」が5割弱で最多である。その他、「売却による収入を利用して今の住まいへの入居費用に充てるため」という回答が約1/4を占め、このような判断をしたうえで、売却等を行っている状況がうかがえる。

図 以前の住まいを売却・賃貸・解体した主な理由(単数回答)

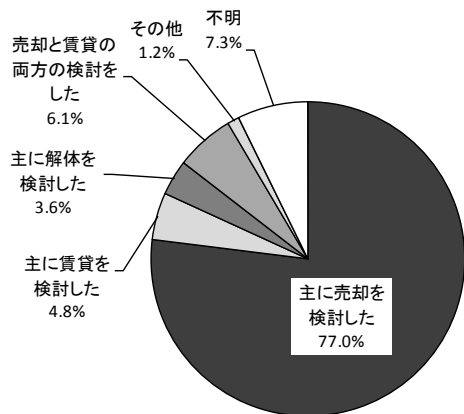


ii) 問9 (回答対象者：以前の住まいを売却・賃貸・解体した入居者)

a) 問9① 以前の住まいの売却・賃貸・解体の主な検討状況(単数回答)

○「主に売却を検討した」が8割強を占め、財産を賃貸して保有し続けたいと考える回答者は少数である。

図 以前の住まいの売却・賃貸・解体の主な検討状況(単数回答)

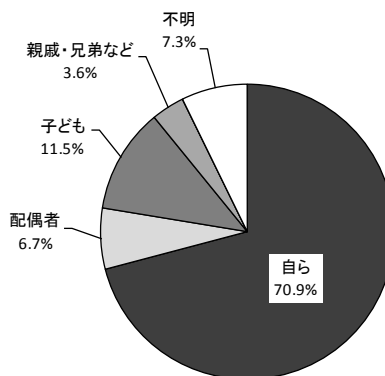


n=165

b) 問9② 主な検討者(単数回答)

○主な検討者については「自ら」が7割強を占めている。売却等の判断に関しては、配偶者や子どもではなく、回答者自らが資産活用のイニシアティブを握る傾向が強い。

図 主な検討者(単数回答)

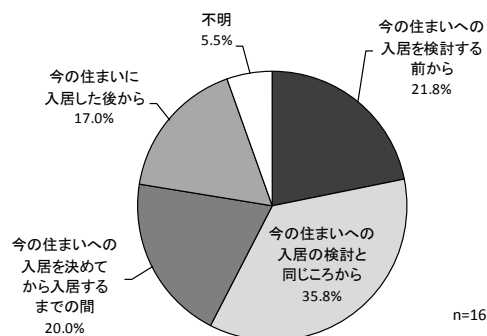


n=165

c) 問9③ 売却・賃貸・解体の検討をはじめた時期(単数回答)

○売却・賃貸・解体の検討を始めた時期については、「今の住まいへの入居の検討と同じころから」が1/3強で最多である。「今の住まいに入居した後から」は2割弱にとどまっており、売却等を実現した回答者は比較的早い段階から、売却等を想定し、準備を進めている状況がうかがえる。

図 売却・賃貸・解体の検討をはじめた時期(単数回答)

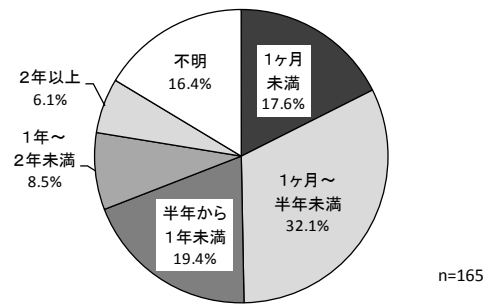


n=165

d) 問9④ 相談・検討期間(単数回答)

○相談・検討期間については、半年未満で売却等を実現している回答者は5割弱（1ヶ月未満：17.6%、1ヶ月～半年未満：32.1%）を占め、比較的短期で売却等が決まっている。

図 相談・検討期間(単数回答)

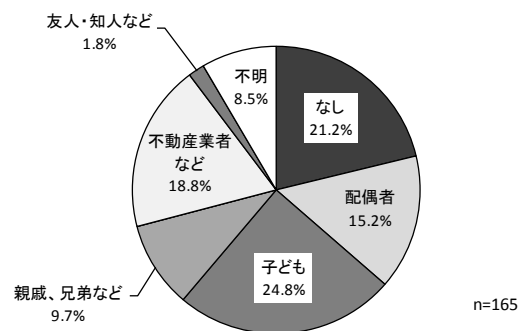


e) 問9⑤ 売却・賃貸・解体の検討の主な相談相手(単数回答)

○相談相手「なし」が21.2%、「配偶者」が15.2%であり、自らで決めた又は配偶者に相談して決めたケースは約36%を占めている。

○配偶者以外に相談したケースは約55%を占めているが、「不動産業者など」に相談したケースはそのうちの1/3（18.8%）にとどまっている。売却等の判断の相談相手は、第三者よりも配偶者や子ども等が中心となる傾向がある。

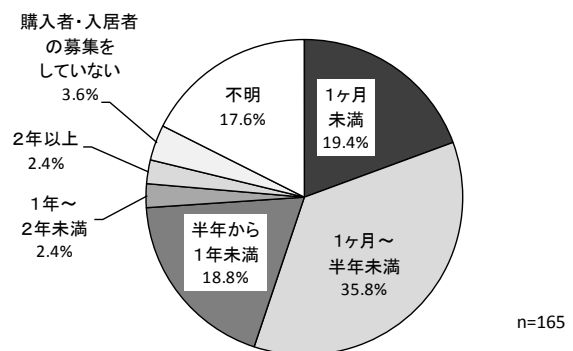
図 売却・賃貸・解体の検討の主な相談相手(単数回答)



f) 問9⑥ 購入者・入居者の募集期間(単数回答)

○購入者・入居者の募集期間については、回答は様々であるが、「1ヶ月～半年未満」が約36%と最多である。1年以上要しているケースは1割弱にとどまっており、著しく長期間を要したケースは少ないといえる。

図 購入者・入居者の募集期間(単数回答)

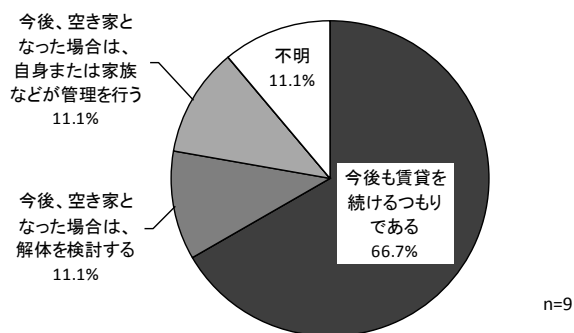


iii) 問10 (回答対象者：以前の住まいを現在賃貸している入居者)

a) 問10① 以前の住まいの今後の主な利用意向(単数回答)

○回答数は9にとどまっているものの、「今後も賃貸を続けるつもりである」が2/3を占めている。以前の住まいの賃貸状況に関して一定程度、満足していることから「賃貸を続ける」という回答者が多いものと予想される。

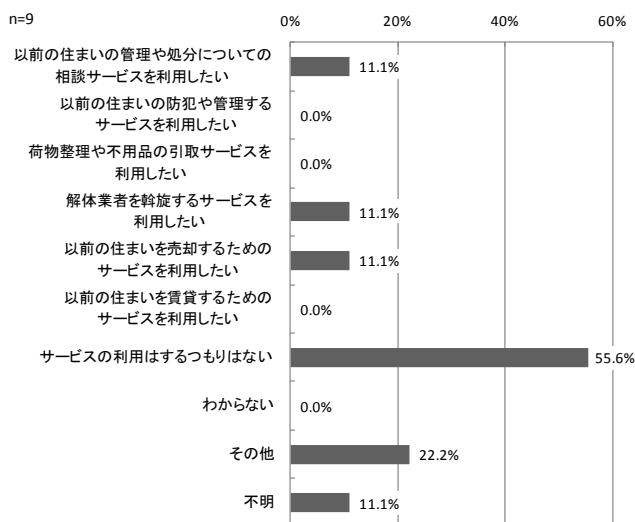
図 以前の住まいの今後の主な利用意向(単数回答)



b) 問10② 以前の住まいに関するサービスなどの主な利用意向(複数回答)

○「サービスの利用はするつもりはない」が5割強を占めている。全般的に、各種サービスの利用を希望する回答者は多くない。

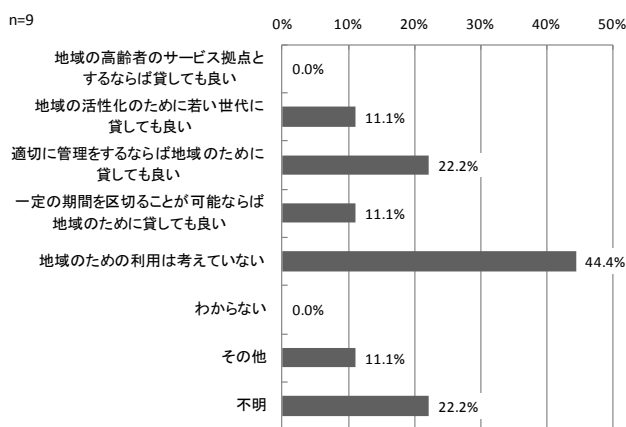
図 以前の住まいに関するサービスなどの主な利用意向(複数回答)



c) 問10③ 地域のための主な利用意向(複数回答)

○以前の住まいを賃貸している回答者の4割強は「地域のための利用は考えていない」と答えている。一方で、「適切に管理するならば地域のために貸してもよい」が2割を超えており、この回答に関しては、問6③で賃貸・売却・解体を検討した回答者(現在、空き家等としている)よりも割合が高くなっている。これは、以前の住まいを賃貸している回答者の方が、賃貸に対しての理解、さらに賃貸するならば地域貢献も重視したいと考える層が相対的に多いためと予想される。

図 地域のための主な利用意向(複数回答)



③ヒアリング結果の分析

i) 全体の概要

15人の回答者にヒアリングを実施した。アンケート実施時は空き家等の状態だったが、その後、賃貸していた事例が1件あった。また、以前の住まいが賃貸住宅であったが、さらにその以前に住宅を所有していたため、その内容を回答していた事例が1件あった。そこで、この事例は整理・分析から除き、以下の14件について分析を進めた。

ヒアリング対象者は、自ら個別の面談によるヒアリングを受けてもよいとの回答を得た事例から抽出したため、ある程度自立した方が中心となった。14件のうち、7件が売却、4件が空き家等であった。

表 ヒアリング調査の結果

| | 件数 | 現在の状況の理由 | 検討開始時期 | 売却・賃貸までの期間 |
|-----------|----|---|---------------------------------------|---------------------------------|
| 売却 | 7件 | 不要なため：6件（入居後1年経過して不要になった1件を含む） 入居費用のため：1件 | 入居検討時から：3件 入居直後から：3件 入居1年後から：1件 | 1か月以内：3件 半年～1年：2件 1年程度：2件 |
| 賃貸 | 1件 | 今後息子が使うこともあるため：1件 | 入居直後：1件 | 半年程度：1件 |
| 売却・賃貸の検討中 | 2件 | 不要なため：2件 | 入居直後から：2件 | — |
| 空き家等 | 4件 | 急な転居のため：1件 処分ができない理由があるため：1件 一時利用のため：2件 | — | — |

ii) 売却・賃貸の場合（検討中を含む）の状況

実際に売却した場合の売却の検討は、7件中6件が入居検討時及び入居直後に始めている。住み替え先の住宅がある程度の規模であるため、以前の住まいを売却し完全な住み替えを行っていると思われる。多くが、「以前の住まいを不要」と判断したうえでの行動である。また、自ら転居先を選択する積極的な住み替え傾向が見受けられた。

表 売却・賃貸の場合（検討中を含む）の状況

| | | 入居状況 | 住戸規模 | 売却・賃貸理由 | 検討開始時期 | 売却・賃貸までの期間 |
|----|-----|---------------|------|--------------------------------|-------------|------------|
| 売却 | 1-2 | 県外から息子が呼び寄せ入居 | 33㎡ | 息子が不要と判断したため | 入居先検討と同時期から | 1年程度 |
| | 1-3 | 近隣マンションから入居 | 33㎡ | 当初は、荷物置き場としたが、入居1年を過ぎ、不要となったため | 入居後1年経過後から | 半年～1年 |
| | 2-2 | 県外から入居 | 50㎡ | 入居費用とするため | 入居検討時から | 半年程度 |
| | 2-4 | 近隣マンションから入居 | 60㎡ | 不要なため | 入居直後から | 1ヶ月以内 |
| | 3-1 | 近隣マンションから入居 | 42㎡ | 不要なため | 入居直後から | 1ヶ月以内 |
| | 3-4 | 県内から入居 | 45㎡ | 不要なため | 入居直後から | 1ヶ月以内 |

| | | 入居状況 | 住戸規模 | 売却・賃貸理由 | 検討開始時期 | 売却・賃貸までの期間 |
|-----------|-----|--------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| | 5-2 | 県内から入居 | 71 m ² | 不要なため | 入居待ちの頃から | 1年程度 |
| 賃貸 | 2-1 | 県内から入居 | 50 m ² | 今後息子が使うこともあると思うため | 入居直後から | 半年程度 |
| 売却・賃貸の検討中 | 2-3 | 県外から入居 | 60 m ² | 不要なため | 入居直後から入居者募集中 | — |
| | 3-2 | 県内から入居 | 45 m ² | 不要なため | 隣接する住宅の利用者と売却を交渉中 | — |

iii) 空き家等としている場合の状況

空き家等としている事例は、4件あった。1-1の事例は、今後息子が売却等の処分方法を決定し、空き家等の状況が解消すると考えられる。1-4は要介護の妻と暮らす高齢夫婦の事例であり、今後の状況は不明である。4-1、5-1の事例は、一時的な利用を必要としており、本人が亡くなるまで現在の状況が継続すると考えられる。一時的な利用が長期にわたることで、家が傷む、管理が行き届かなくなる可能性もあるが、2事例とも子ども世帯や本人等が相当の頻度で管理等を行っており、良好な状態を保持できている。

表 空き家等の場合の状況

| | 入居状況 | 住戸規模 | 現在の状況 | 今後の予定 | 管理上の問題等 | 今後の想定 |
|-----|-------------------|------------------------------|--|---|---|---|
| 1-1 | 急な転居で県外から入居 | 32 m ² | 荷物がそのままある。 | 息子が利用する予定はない。今後は息子と相談して決める。 | 荷物がそのままであり、月に1回息子が空気の入替えと掃除をしている。 | ⇒息子が売却等の処分方法を決めて空き家の状態を解消する。 |
| 1-4 | 近隣から身体状況を考慮して夫婦入居 | 32 m ² を2室(1室は物置) | — | 処分を含めて考えなければならぬと感じている。以前の住まいは、妻にとっては生きた証であるため悩ましい。 | — | ⇒売却等の処分方法の検討は進めるものの、妻の状況によって今後の状況は不明である。 |
| 4-1 | 市内から入居 | 25 m ² | 一時利用。子ども世帯がお盆と正月に利用。 | 現在の一時利用を続けるつもりで特に今後の利用は考えていない。将来は、子どもに住んでもらいたいと考えている。 | 防犯が心配。月1回程度、月命日や婦人会の集まりの際に、自ら空気の入替え等の維持管理をしている。草取りはシルバー人材センターに依頼している。郵便物、チラシは週1回新聞の日曜版と共に運んでもらっている。 | ⇒本人が亡くなるまで現在の状況が継続する。 または、本人の体調などにより住宅の管理が困難になることも想定される。 |
| 5-1 | 市内から入居 | 53 m ² | 一時利用。娘2人が1ヶ月に1週間から10日程度滞在し親に面会、家の管理等を実施。 | 自らが亡くなるまでは現在の状態を続ける。子どもが戻って住むことはない。 | 広い庭の草取りが心配。2週間に1回、庭掃除のヘルパーを依頼している。郵便は転送、チラシは娘が整理している。 | ⇒本人が亡くなるまで現在の状況が継続する。 |

2. 成果

機構会員の協力を得られたサ付き住宅等に居住する高齢者 455 名（票）に以前の住宅の状況、活用意向などの調査を実施した。会員によるサ付き住宅等であること、さらにアンケート調査、ヒアリング調査にご協力いただいたケースに限定されるが、本調査によって主に以下のような点が明らかになった。

（1）立地が好条件であるにもかかわらず以前の住宅の 2 割近くが空き家の状態である。

回答のあった 455 票は、政令指定都市などの大都市が多くを占めていたため、比較的売却が容易だったことが考えられる。空き家等の可能性のあるもののうち、約 2/3 は、売却・賃貸・解体のいずれかとして積極的な活用が図られていることが明らかとなった。しかし、好条件にもかかわらず「空き家等」の状態としているものは 87 票（19.3%）を占めることが明らかになった。

このことから、単純に本調査の結果を当てはめると、サ付き住宅等の整備目標である 60 万戸の 19.3% に相当する 11 万戸以上の持ち家が活用されないこととなる。これらの不動産流通、住宅管理などは大きな市場であり、新事業として大いに期待できると考えられる。

（2）住み替えを自らの意思決定で行った高齢者は持ち家を積極的に活用している。

規模の大きなサ付き住宅等（専有面積が 40 ㎡以上）の入居者は、以前の持ち家の売却等を図る傾向が顕著である。これは、40 ㎡以上の住戸は比較的自立度の高い高齢者が居住していると類推され、自立度の高い高齢者（アクティブシニア）は自らの意思で規模の大きな住戸へ住み替え、以前の住まいに戻らないと意思決定し、自ら売却に向けて行動をしていると考えられる。

一方、25 ㎡未満の住戸に住み替えた入居者の以前の住宅は借家が比較的多いが、以前の住まいに家族等が継続居住している（つまり介護などの支援が必要になり、サ付き住宅に移り住む必要が生じて世帯分離した）など、多くは健康状態や経済状態に応じてやむを得ず、住み替えを行っている状況と予想される。

そこで、空き家等の発生に際して、「住み替え先を自ら積極的に選択しているかどうか」が一定の影響を及ぼしていると考えられる。これは、ヒアリングの分析対象とした 14 件のうち 7 件が「売却」しており、そのうち 6 件が以前の住まいを「不要なため」と回答していることから、裏付けできる。

こうしたことから、サ付き住宅等へ住み替えを行う際に、健康状態や経済状態等に応じてやむを得ず住み替えを行う高齢者の持ち家は、活用されない、または管理不全の状態となる可能性が高いともいえる。

健康状態の急変などで住み替えを余儀なくされた高齢者は、持ち家の活用についての意思決定は、家族に委ねられているケースが多く、自ら住み替えを選択し行動する高齢者とは、持ち家の活用に向けてのアプローチの方法は異なると考えられる。

（3）持ち家の活用に関するサービスのニーズがあり、それらが「住み替え促進」の一環となる可能性がある。

ヒアリング調査結果では、高齢者は騙されるリスクを回避し信頼感を求め、住み替えを余儀なくされた高齢者は、パッケージされた住み替えに関するサービスを求めている。ヒアリング調査に協力を得られた入居者は、売却も管理も比較的できているケースであるが、サ付

き住宅等への住み替えを検討する際に、やむを得ず空き家になり管理ができないことなどにより、サ付き住宅等への入居をためらうこともあると予想される。こうした住み替えに伴う不安を解消していくことも、サ付き住宅等への入居を円滑にすることに役立つと考えられる。先に述べたように、ヒアリング調査に協力を得られた規模の大きなサ付き住宅等のアクティブシニアは、「荷物の整理や処分」、「引越しの手配」、「売却または管理」などを知り合いに依頼したり、インターネット検索で業者を探し依頼するなど、自ら行動を起こしていた。しかし、そのようなアクティブシニアでさえ、身近に信頼できる相談機関・相談相手が不足しており、特に一人暮らしの高齢女性は騙されるリスクを非常に恐れていた。以前の住まいの売却時に不動産業者を選定する際に、一人住まいの住宅に業者等が入ることの不安から、管理についても、遠い親戚や顔見知りになった宅配便業者（細い糸を手繰り寄せて）を頼り草抜きや植木の手入れ、郵便受けに溜まったチラシの回収や外壁の見守りを依頼するなど、信頼のおける人からの紹介やサービス提供を強く求めている。

このような高齢者の気持ちにフォーカスすると、健康状態が急激に悪化した高齢者は、自ら意思決定し、行動を起こせる可能性は非常に低いと考えられる。また、このような場合の多くはその子供も既に高齢化している、離れて暮らしている、仕事が忙しいなどの諸事情で、子供も積極的な行動を起こせる可能性は低い。

そこで、サ付き住宅等への入居相談の際に（健康状態が急激に悪化した高齢者は子供も同席するであろうと予測される）、「借り上げ」や「買い取り」サービスが望まれるが、そこまでできないにしても、「引っ越し業者の斡旋」と「家財処分」、「売却」・「賃貸」・「解体」などの相談と手配、売却等が決まるまでの「草抜き」「チラシの回収」「見回り」などの管理サービスなど、パッケージされたサービスとして提案されると、高齢者自身も子供も住み替えへの決断が早まる可能性が高いと考えられる。

加えて、高齢者は、長年暮らした愛着のある家や家具を手放すことを躊躇う傾向もある。サ付き住宅等に移り住んだ後に、持ち家への送迎や滞在を支援するサービス、「トランクルームの手配」「2戸貸し」などのサービスプランも必要と思われる。

以上、これらの住み替え促進につながるサービスのあり方について提案した。今後は、ビジネスモデルの構築について、地域の状況も勘案しつつ、サ付き住宅等の事業者と地域の仲介事業者、管理事業者、自治会、NPO等との連携が実現可能なのか、地域的条件などを分析項目に入れ、さらに調査を深めていく必要がある。

3. 事後評価

本調査は、単に空き家の活用にとどまらず、高齢者の経済状況や資産状況など全体を見ながら新しく移り住む場所を提供するという意味で、重要かつ有効であり、また、住み替え促進に伴うサービスのあり方を提案することができた。

4. 今後の課題

(1) アンケート調査票のさらなる改善

アンケート調査である以上、プライバシーに配慮しつつ必要最低限の調査項目で明快な調査票設計を行うことが基本であるが、今後、以下の項目に関する調査も望まれる。

- ① 高齢者の健康状態や所得等の経済状態、住み替え前後の住まいの広さ（回答可能な範囲で）
- ② 住み替え時期や売却等を行った時期等、住み替えに伴う資産活用等の時系列的情報

- ③ 以前の住まいの立地・地域の状況（市場性との関連）
- ④ 資産活用のキーパーソンとなる子ども等の住まいの場所 他

（２）資産活用をうまくできない高齢者等へのヒアリングの実施

今回のヒアリング調査は、空き家等としていても売却等の意思決定をし、売却等を具体的に検討している高齢者や実際に売却等を行えた高齢者を中心に行っている。今後は、資産活用を図りたくてもうまくできない高齢者等に対する調査も望まれる。

（３）アンケート調査の対象の拡大と回収率の向上

本調査では、機構会員のうちサ付き住宅等を賃貸等している 11 事業者に協力を得たが、非常にデリケートな設問であり、設問数も多かったことなどにより、残念ながら協力を得られなかった会員、入居者もいる。本調査のような総合的な取組みを行える空き家関連調査の実施は容易ではないことから、同様の調査継続の機会があれば、当機構会員への協力を丁寧な求め、さらなる調査対象の拡大と回収率の向上を目指すことが望まれる。同時に、調査への理解を得るためには、機構会員にとっても有益な調査となるような工夫も求められる。

5. 今後の展開

上記の今後の課題を踏まえ、条件が整えば継続的にこのような調査を継続し、サ付き住宅等への住み替えに伴う空き家等発生プロセスの解明や売却等行動のさらなる分析、空き家等解消や管理の適正化を図る上での支援策（例：相談窓口の設置等）を検討していく材料としていけるよう、取組みを進めていければと考えている。

なお、今回のヒアリング調査はアンケート調査を補完するものであったが、今後はアンケート調査ではあまり踏み込まずに、ヒアリング調査において深く情報を収集することが有効であると考えられる。

| ■事業主体の概要・担当者名 | | | |
|---------------|---|----------------|------------------|
| 設立時期 | 平成 23 年 5 月 | | |
| 代表者名 | 代表理事 樋口武男 | | |
| 連絡先担当者名 | 事務局長 堀井真美子 | | |
| 連絡先 | 住所 | 〒104-0032 | 東京都中央区八丁堀 2-20-9 |
| | 電話 | 03 (6682) 3685 | |
| ホームページ | http://www.shpo.or.jp | | |