

# 空き家所有者を対象とした空き家提供意向の時系列分析

長岡技術科学大学 環境社会基盤工学課程 非会員 ○福 駿也  
長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 正会員 高橋 貴生  
長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 正会員 佐野 可寸志  
長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 正会員 伊藤 潤

## 1. はじめに

### 1.1 研究の背景

近年,全国各地において空き家が増加している。平成 25 年の住宅・土地統計調査<sup>1)</sup>では空き家数が約 820 万戸存在しており,日本の総住宅数の 13.6%が空き家という現状である(図 1)。将来的にさらに空き家や空き地が増加していくと予想される。増加した空き家は防犯,防災上の問題要因となっており,所有者が頻繁に戻らず,適切に管理されていない空き家が多くの問題を引き起こしているのが現状である<sup>2)</sup>。都市居住者による中山間地域への移住希望者は少なからず存在しているが,移住が実現しない例が多い。その理由の 1 つとして I ターン者に提供できる住宅が少ないことが挙げられる。前述したように,空き家の増加が問題となっている一方で,居住を希望する I ターン者には住宅が供給されないミスマッチが生じている。<sup>3)</sup>原因の 1 つとして,空き家が数多く存在していても空き家所有者が空き家提供を行っていないことが多く,移住希望者が容易に移住できない状況に陥っていることが挙げられる<sup>4)</sup>。

しかし,実際には空き家不足問題は生じており,一部の空き家所有者のみが移住希望者に対して空き家の提供を行っていることは自明である。この一部の空き家所有者の特徴を明らかにした上で空き家提供を促進させるための施策を立案し,これを実施することで移住希望者への空き家の提供が進めば先述の大きな問題,すなわち,空き家の不足が移住希望者の移住実行を妨げていることを解決できる可能性は高い。<sup>5)</sup>そこで今回,長岡市の空き家所有者を対象とし平成 29 年(H28),令和 1 年(R1)のアンケート調査を基に,二点の軸から空き家所有者の提供意向の変化の要因を明確にするべく,時系列での分析を行う。アンケート調査で空き家所有者の ID が紐づいているのは大変珍しいで,既存の研究にはなく,新たな発見が得られるのではないかと考えられる。



図 1 空き家数および空き家率の推移  
(平成 30 年住宅・土地統計調査)

### 1.2 研究の目的

本研究は,長岡市から提供してもらった平成 28 年(H29),令和 1 年(R1)に実施された空き家所有者への 2 回のアンケート調査及び空き家質的調査のデータを基に,空き家所有者の空き家提供意向がどのように変化したか,また,空き家を存続している理由などの変化を時系列で分析することを目的とする。

## 2. 空き家提供意向の時系列分析

### 2.1 分析方法

今回使用する令和 1 年(R1)のアンケートデータは平成 29(H29)のアンケート調査で回答のあった所有者の中から選別されたものなので ID で紐づいている。その内,使用できるサンプル数は 125 個であり,目的変数の定義は「空き家提供意向の有無」とした。

有無の選定の仕方として,「空き家の質的状況や空き家所有者の個人属性から,空き家の提供意識は変わりますか」という設問で,賃貸・売却・寄付といった提供を行う選択肢を提供意向ありとし,その他の選択肢と予定がないに回答した所有者を提供意向なしとした<sup>4)</sup>。

### 2.2 説明変数

今回,アンケートの中から空き家の提供意向に影響のある可能性があるものとして説明変数として取り扱

った設問は、「年齢」「空き家の年数」「空き家の状態」「年間の維持管理費用」「空き家を残している理由」の以上5つとした。

「年齢」の設問は選択肢として、30代以下、40代、50代、60代、70代、80代、90代以上、仮定として高齢になるにつれ相続等の理由で空き家提供率が増加すると考えた。

「空き家の年数」の設問は選択肢として、1年未満、1年以上5年未満、5年以上10年未満、10年以上の4つであった。仮定として空き家の所有者になった年数が長いほど、空き家をどうにかしたいという思いから、空き家提供率が増加すると考えた。

「空き家の状態」の設問は選択肢として、非常に悪い、悪い、普通、良い、非常に良い、とした5つとした。仮定として空き家の状態が悪いほど、売れないと思ひ、逆に、空き家の状態が良いほど、良いうちに売りたいと思うのではないかと考えた。

「年間の維持管理費用」の設問は選択肢として、費用はかかっていない、1万円未満、1年間以上5万円未満、5万以上10万円未満、10万円以上の5つであった。維持費用が高くなるにつれ提供増加率も高くなると考えた。

「空き家を残している理由」として、古くて売れない、仏壇やお墓があるといった理由から、空き家を手放したいのに、出来ないという所有者が多いのではないかと考えた。

### 2.3 分析結果及び考察

提供形態意向とその変化の要因となる設問のクロス集計分析の結果をそれぞれ図 2.3.4.5.6 に示す。各考察は以下のとおりである。空き家の提供形態は、平成29 (H29), 令和1 (R1) どちらも「あり」と回答した所有者を提「○」, 「なし」と回答した所有者を提「×」とした。

「年齢」は、独立性の検定ではP値は高い値を示しており、有意な関係性があると言えない。

「空き家の年数」は独立性の検定では、10%水準で有意な関連性が認められる。「提×→○」のグループから年数が経つにつれて減少傾向にあるとわかる。

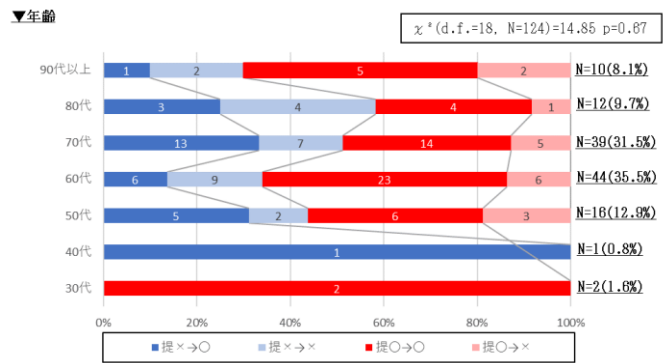
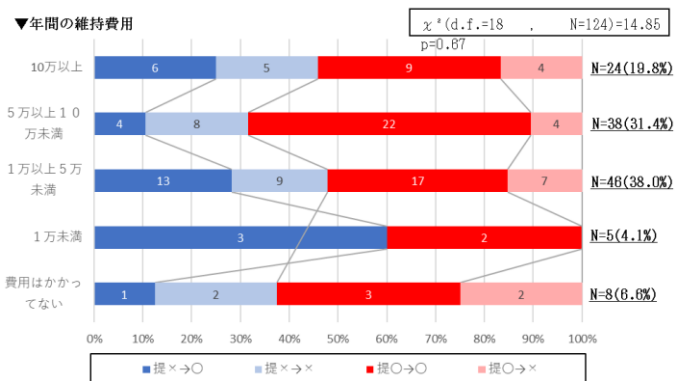
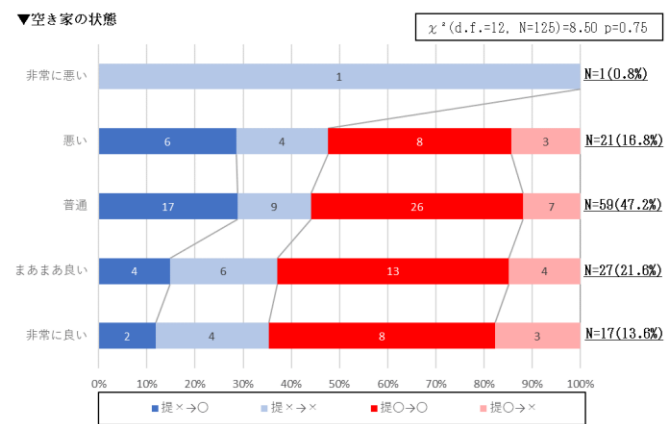
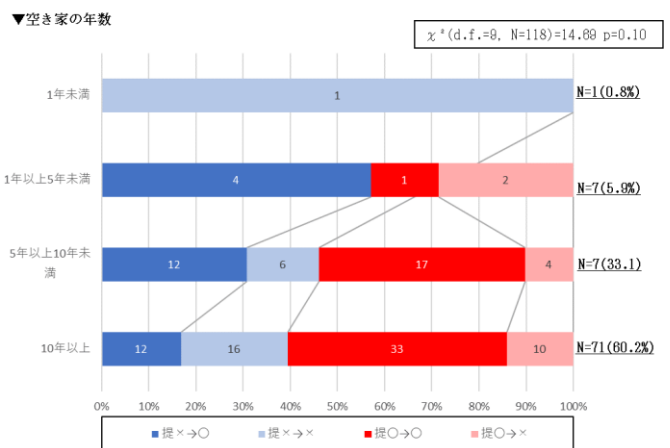


図2 年齢による提供意向の変化



このことから、空き家の年数が経つにつれ、空き家の維持管理が困難になり、空き家状態が悪くなる。すると親族の間でも話し合いが纏まらず空き家の提供もなくなる傾向が多くなるのではないかと考えられる。つまり、まだ空き家の状態が良いうちから親族間の話し合いで提供する傾向が高いと考えることが出来る。

「空き家の状態」は、独立性の検定ではP値は高い値を示しており有意な関連性があるとはいえない。「年間の維持費用」は、独立性の検定ではP値は高い値を示しており有意な関連性があるとはいえない。

空き家を残している理由として「古くて売れない」と思っている」は、独立性の検定では5%水準で有意な関連性が認められる。この設問では、提供意向が×→○と回答した所有者に着目した。ここで一番注目すべき点は「古くて売れないと思っている」が×→○と意思変化している点である、ここに提供意向の要因で関係していると考えられる。理由としては、H29の時点では空き家の維持管理が最低限行われていて、空き家の状態も提供できる範囲にはあったが、R1までの期間に家庭内事情により維持管理を行う持ち主が不在になることや、維持にかけられる費用が減少してしまう

ことが提供○と回答した理由なのではないかと考えられる。また、H29の時点で空き家の状態をあまり把握しておらず、まだ使用できると踏み、提供×と回答したが、R1までの期間に空き家の様子を確認したところ思った以上に状態が悪く、今後使用できないと思い回答では○としたのではないかと考えられる。

これら二つの要因が意思変化に関係していると考えられる。

空き家を残している理由として「仏壇やお墓がある」は独立性の検定では12%水準で有意な関連性が認められる。この設問では、提供意向が×→○と回答した所有者に着目した。提供意向×→○と回答した所有者の内、H29の時点で元々仏壇ではなく、空き家の状態など質的な要因で提供できないと思い×と回答した所有者であったが、R1の時点で維持管理が困難であると思い移住希望者に提供したいと考えたが、空き家の中に仏壇などがあることが発覚し、提供したくとも、どうすることも出来なくなってしまったと考えられる。また、H29で元々仏壇があることが発覚していたため、提供意向をあきらめていたが、R1では、提供したいと回答した人がいるのも少なくはないと考えられる。これら二つの要因が意思変化に関係していると考えられる。

### 3. 結論

今回、本研究は長岡市から提供して頂いた平成29年(H29)、令和1年(R1)に実施された長岡市の空き家所有者への2回のアンケート調査及び空き家質的調査のデータを基に、空き家所有者の空き家提供意向がどのように変化したかその原因となる個人属性及び質的要因を時系列で分析を行った。

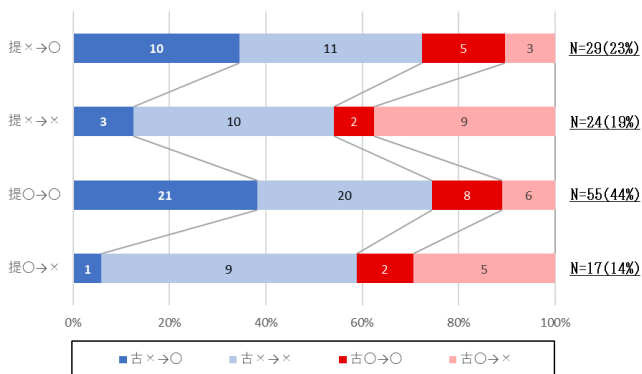
結果から、空き家所有者の提供意向の変化の主な要因は2つ挙げられる、

一つ目は、空き家の年数が影響していると考えられる。空き家の年数が経つにつれ、空き家の維持管理が困難となり、空き家の状態が年々悪くなる。

すると、親族の間でも話し合いが纏まらず空き家の提供もなくなる傾向が増えていく。なので、空き家の状態が良い間に移住希望者に提供したいと考え、提供○と回答したと考えられる。

二つ目は、空き家所有者の個人属性によるものだと考えられる。

▼古くて売れないと思っている  $\chi^2(d.f.=8, N=125)=17.87 p=0.037$



▼仏壇やお墓がある  $\chi^2(d.f.=8, N=125)=10.05 p=0.122$

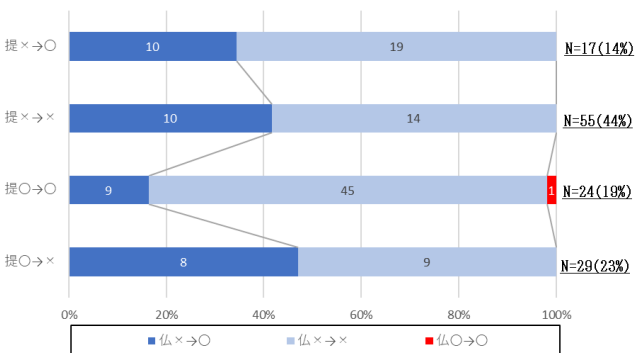


図6 空き家を残している理由の変化と提供意向の変化の関係性

今回、空き家所有者の空き家を残している理由から、空き家が「古くて売れないと思っている」、「仏壇やお墓がある」が独立性の検定では有意な関連性が見られたため、これらの要因が他の要因に比べ大きく影響していると考えられる。またその中で、「空き家が古くて売れないと思っている」所有者は大半が空き家の年数が経過し、維持管理が困難になり、結果、空き家を提供しようと至ったことが考えられる。また、実際には提供したいがこの理由で空き家の提供を出来ないと思い提供を諦める所有者も中には多く存在すると考えられる。一方、仏壇など移動が困難であるため、空き家を提供したくともできなく提供意向×と回答する人も少なからず多い。

これらの2つの要因の一つとして、空き家の状態は大きく影響しているのではないかと考えられる。結果、図4では関連性は認められないと判断したが、今回の結果からそう判断付けることが出来る。

しかし、この結論は今回の結果から得られた知見から考察したに過ぎないため、空き家提供者の提供意識が変化した理由は、他にも多岐に存在するため様には言えない。しかし、今回得られた知見は、よりまた一歩、空き家提供者から空き家を提供していただくための一つの材料になりうる結果になったと考えられる。

#### 4. 今後の展望

今回、H29のアンケート調査とR1アンケート調査がIDで紐づいており、空き家所有者の個人属性や質的な要因から空き家所有者の提供意識がどのように変化したか時系列で分析を行ったが、他にも提供意識の変化の要因は幅広く存在しており、IDで紐づけを行っている空き家所有者の現住所を絡めた分析を行うことで本論文より多岐にわたる分析が可能になる。

また、「移住希望者が現在大勢存在する」、「空き家に住む移住希望者と事前に面談する」などといった施策などを行ない、空き家所有者側が移住希望者側のどのような空き家を希望しているなど、個人の情報知ることにより、空き家の提供促進につながるのではないかと考えられる。また、逆に移住希望者側の視点で研究を行うことで空き家のニーズがさらに明確化し、より精密な施策検討も考案できると考える。

しかし、闇雲に空き家対策を行うのではなく、近い

将来人口減少の問題によりコンパクトシティ化が進んでいくと推測されており、山奥に一件だけある空き家等に対しても空き家所有者が中々頻りに維持管理出来ないため空き家の状態は年々悪くなっていくのではないかと、また、防犯、防災上にも十分危険であるため、これらの処置をどのように行っていくかといった空き家の立地も含めた地理的分析の検討も必要であると考えられる<sup>4)</sup>。

これらの要因を分析することで、要因に対する施策を実施し、より多くの空き家所有者に空き家を提供していただけるようになり、移住希望者の選択枠も増え、ミスマッチが減少し需給バランスが取れていくのではないかと考えられる。さらに、空き家所有者向けに空き家バンクへの登録をして頂くため、登録したときのメリット、施策などもより知っていただければより多くの空き家の提供に繋がると考えられる。

しかし、空き家所有者にも移住希望者にも譲れないニーズというものもあり、それらを解消していく施策も考えなければいけない。良い状態の空き家があるというのに、マッチできなければ意味がなくなってしまう。それらの課題についても今後向き合っていかなければいけない。

#### 参考文献

- 1) 総務省統計局：平成30年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約、[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_1.html](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.html) 2020年10月13日。
- 2) 遊佐敏彦・後藤春彦・鞍打大輔・村上佳（2006）：中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究—山梨県早川町を事例として—日本建築学会計画系論文集，第601号，111-118。
- 3) 作野広和（2007）：中山間地域における空き家の分布と発生要因，日本地理学会
- 4) 成田光裕(2020):空き家所有者を対象とした空き家提供意向の要因分析 長岡技術科学大学大学院令和元年度修士論文
- 5) 佐々木貴生・佐野可寸志・川端光沼・梶雅弘（2010）:農村地域における空き家提供意向と提供促進施策の提案—第29巻 special\_Issue号 p 173-178