

第33回 住宅まちづくり審議会資料  
2013年（平成25年）8月26日

# 大阪府における空き家の現状について

（大阪府 住宅まちづくり部）



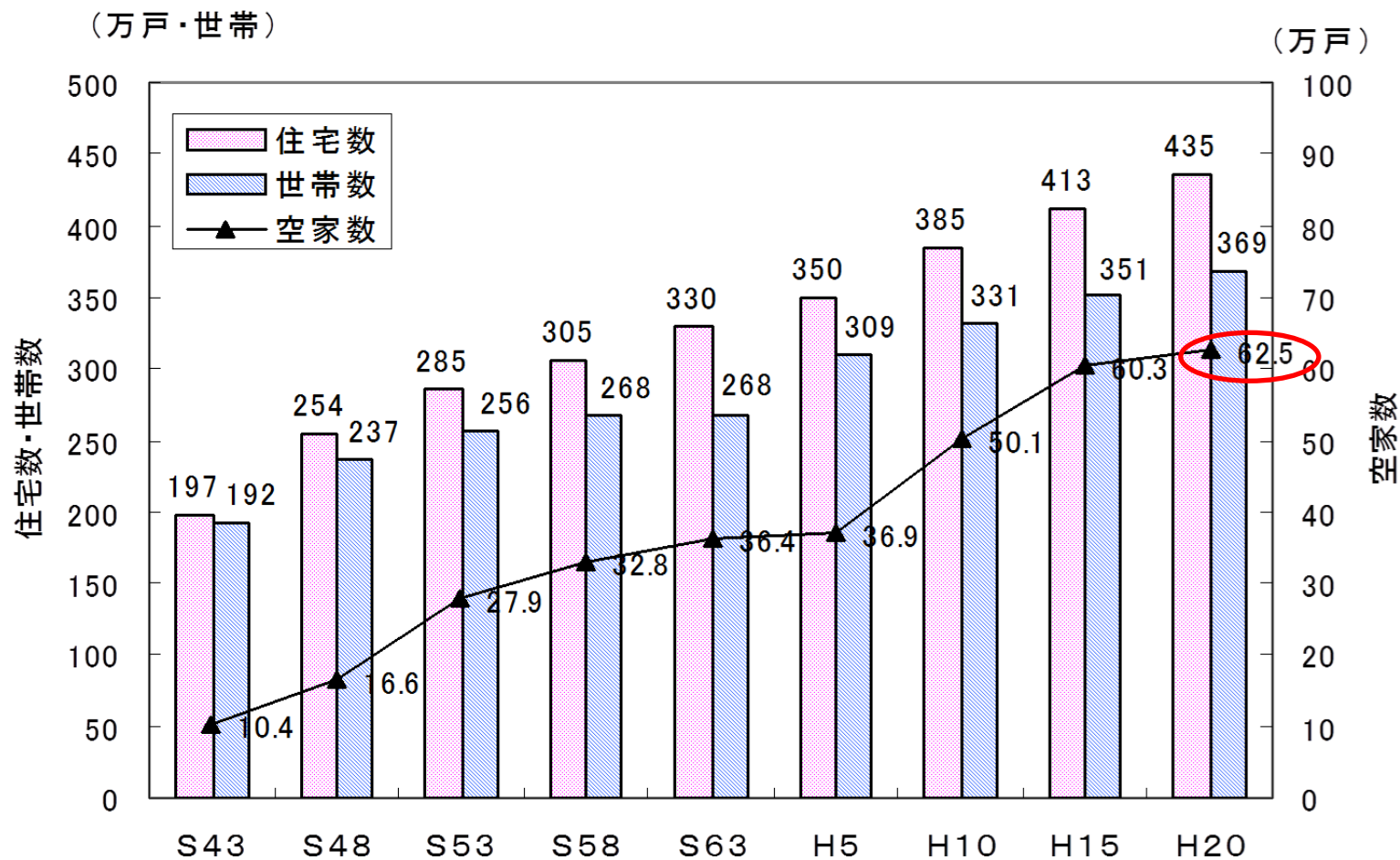
# 目 次

- P 2 空き家の状況
- P 3 新設住宅着工戸数と純減失戸数
- P 4 人口・世帯の将来推計
- P 5 住宅ストック(空き家を除く)の状況
- P 6 空き家の分類(用語の定義)
- P 7 空き家の種別
- P 8 空き家の推移(平成10年～平成20年)
- P 9 空き家の腐朽・破損状況①
- P10 空き家の腐朽・破損状況②
- P11 空き家の発生要因・空き家となった理由(民間賃貸住宅:共同住宅)
- P12 空き家の発生要因・空き家となった理由(一戸建ての空き家))
- P13 今後の賃貸住宅の経営(民間賃貸住宅:共同住宅)
- P14 維持管理の状況・今後の活用意向(一戸建の空き家)①
- P15 維持管理の状況・今後の活用意向(一戸建の空き家)②

# 空き家の状況

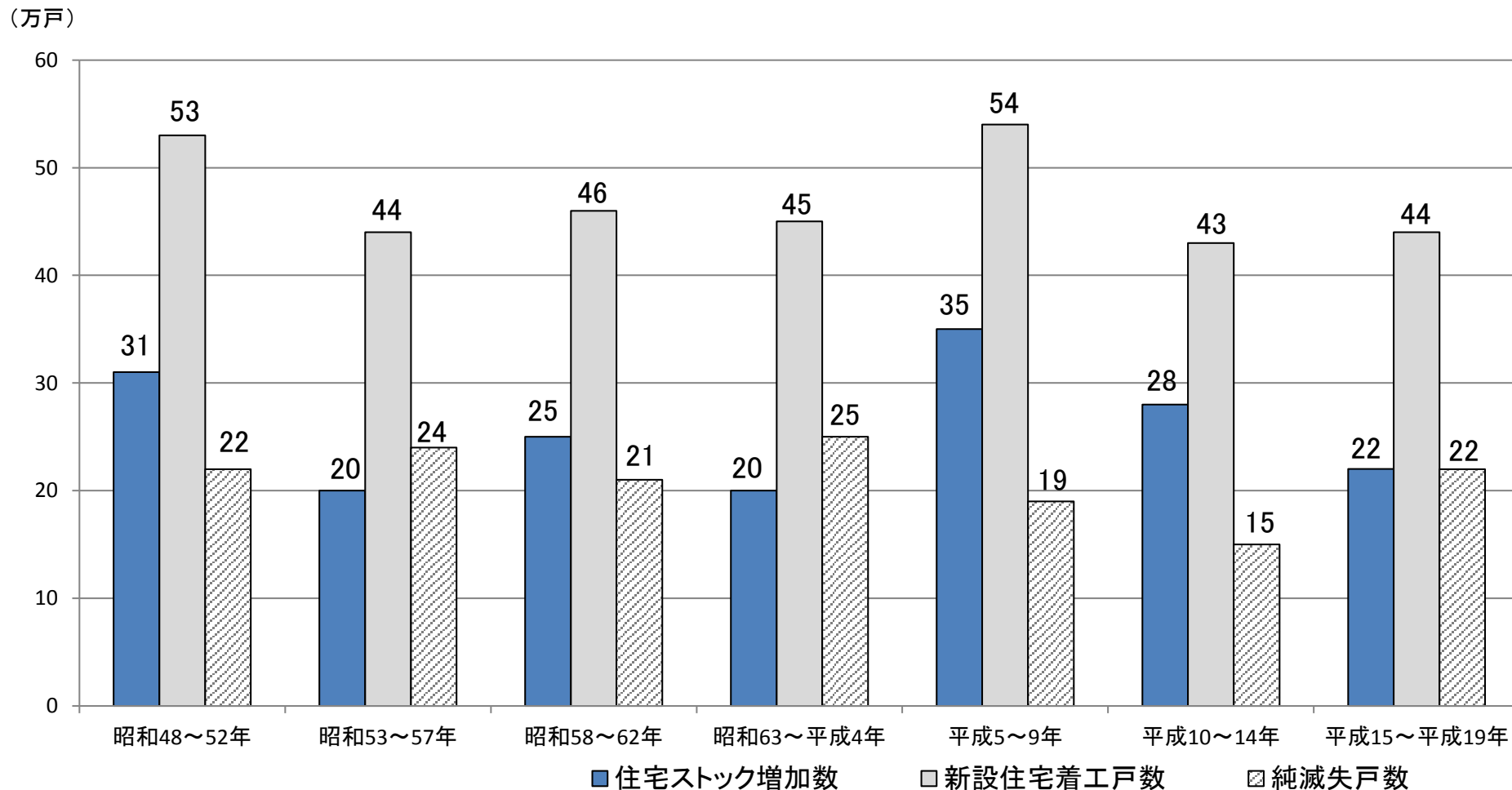
✓ 大阪府の住宅数は435万戸、その内空き家が62.5万戸存在(平成20年)。空き家率は14.4%となっている。

## ◆空き数の推移



# 新設住宅着工戸数と純減失戸数

- ✓ 5年毎の新設住宅着工戸数と純減失戸数の推移を見ると、着工戸数が減失戸数を大幅に上回る状況が続いており、住宅ストックが増加している。



※1 住宅・土地統計調査より、5年間の住宅ストック増加数を算出

※2 建築統計年報より5年間の新設住宅着工戸数を算出

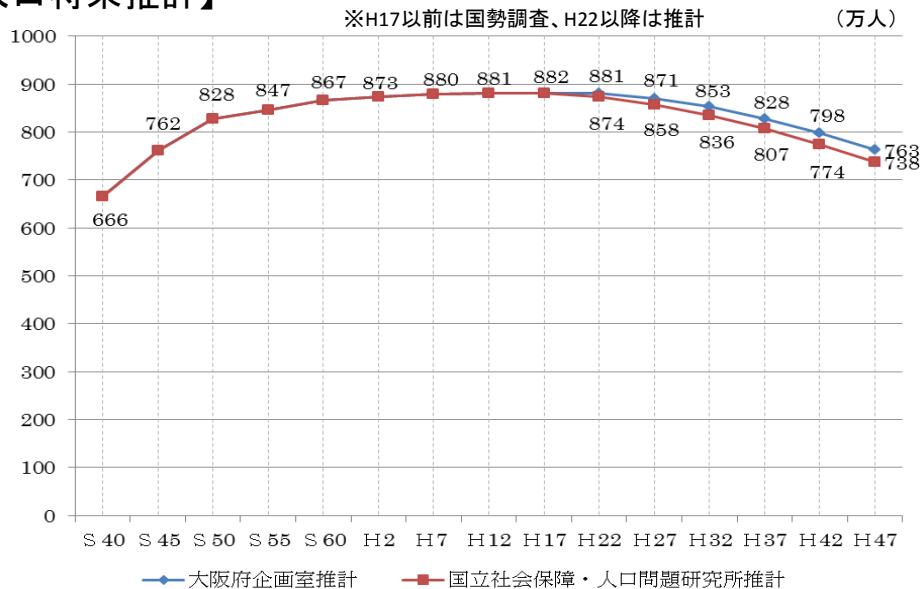
※3 「新設住宅着工戸数」-「住宅ストック増加数」により5年間の住宅の純減失戸数を算出

(資料)総務省「住宅・土地統計調査(各調査年)」、国土交通省「建築統計年報」

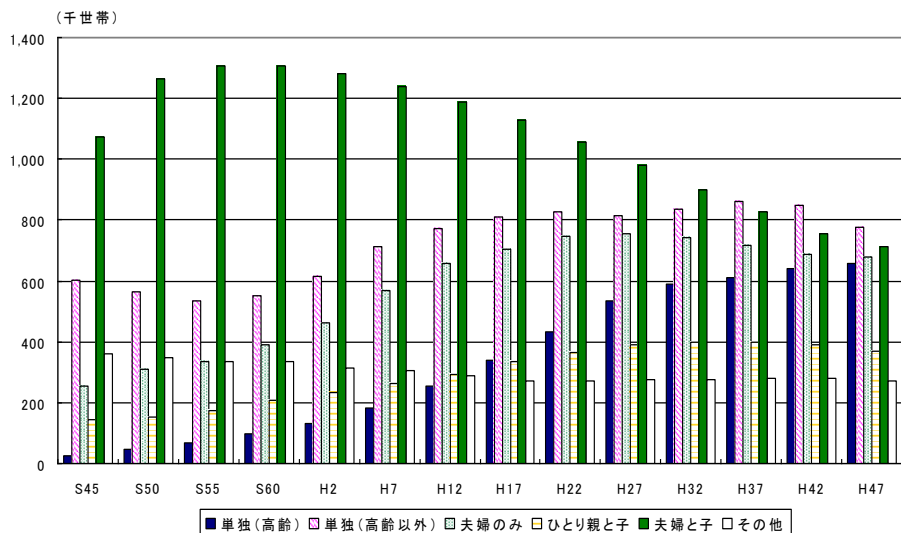
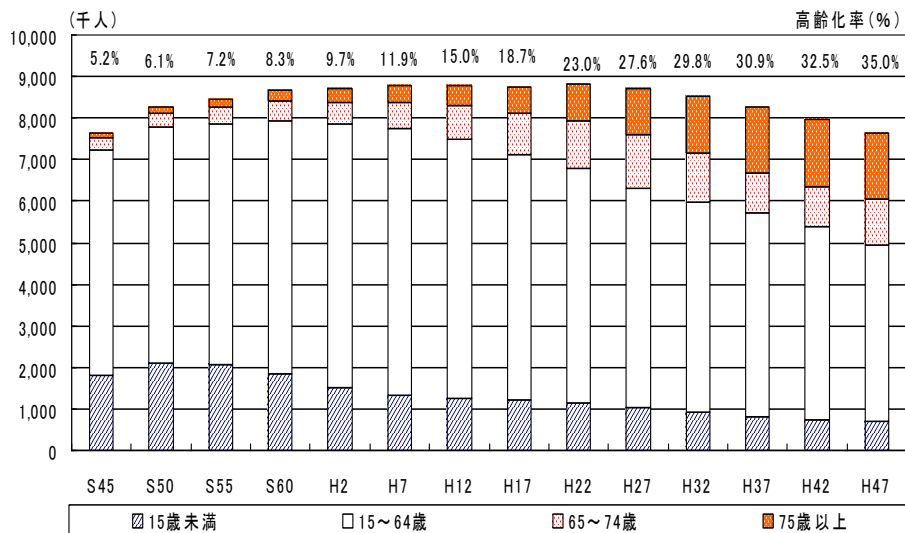
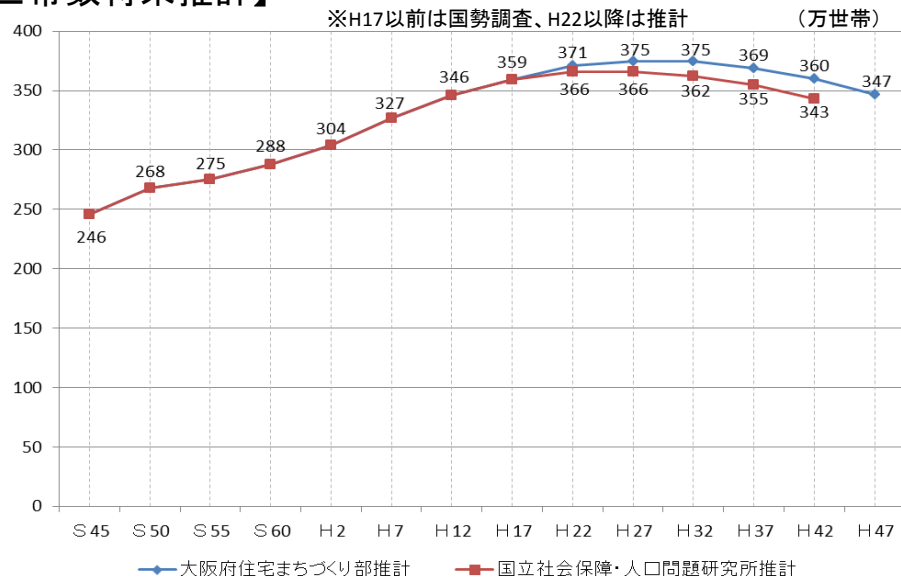
# 人口・世帯の将来推計

- ✓ 大阪府の人口の将来推計は、H17年ピークに減少、平成47年には、65歳以上が全体の1/3
- ✓ 大阪府の世帯数の将来推計は、H27年ピークに減少、平成47年には、「高齢単独世帯」と「夫婦と子世帯」とほぼ同数となる見込み。

## 【人口将来推計】



## 【世帯数将来推計】

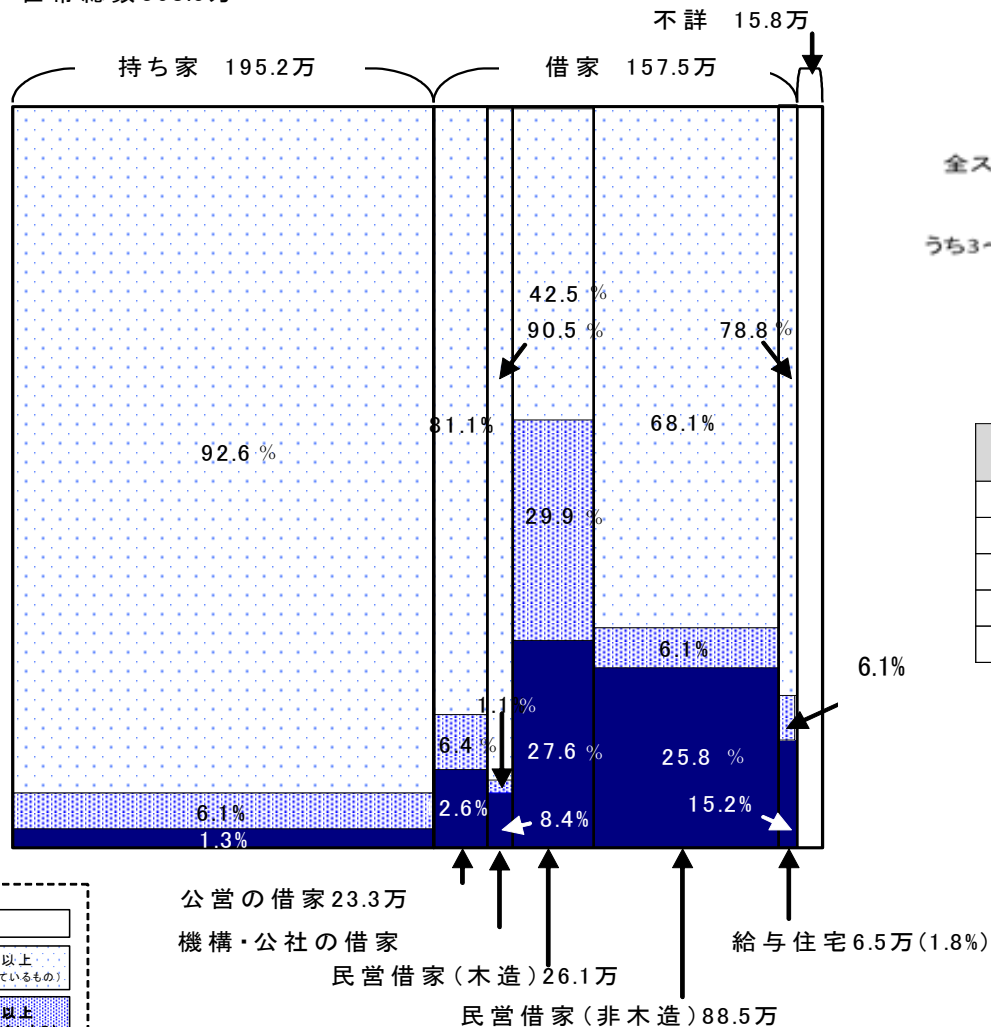


# 住宅ストック（空き家を除く）の状況

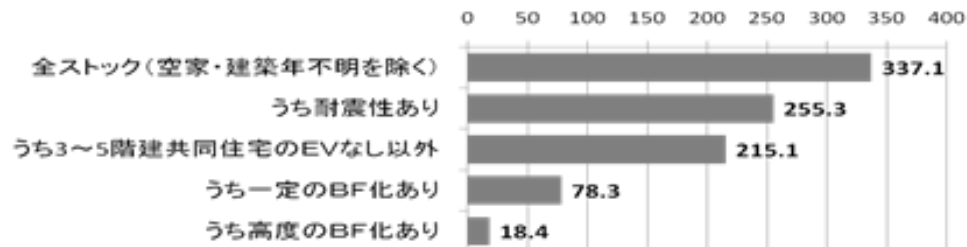
✓ 大阪府の住宅ストック(空き家を除く)は、最低居住面積水準未満の住宅が依然存在し、耐震基準を満たしていない住宅やバリアフリー化が十分なされていない住宅なども多く存在する。

## ◆大阪府の最低居住面積水準を満たさない住宅(空き家を除く)

世帯総数 368.5万



## ◆大阪府のストックの状況



| ストックの性能              | 戸数       | 全ストックに占める割合 |
|----------------------|----------|-------------|
| 全ストック(空家・建築年不明を除く)※1 | 337.1 万戸 | 100.0 %     |
| うち耐震性あり※2            | 255.3 万戸 | 75.7 %      |
| うち3~5階建共同住宅のEVなし以外   | 215.1 万戸 | 63.8 %      |
| うち一定のバリアフリー化あり       | 78.3 万戸  | 23.2 %      |
| うち高度のバリアフリー化あり       | 18.4 万戸  | 5.4 %       |

※1 建築年不明は31.4万戸

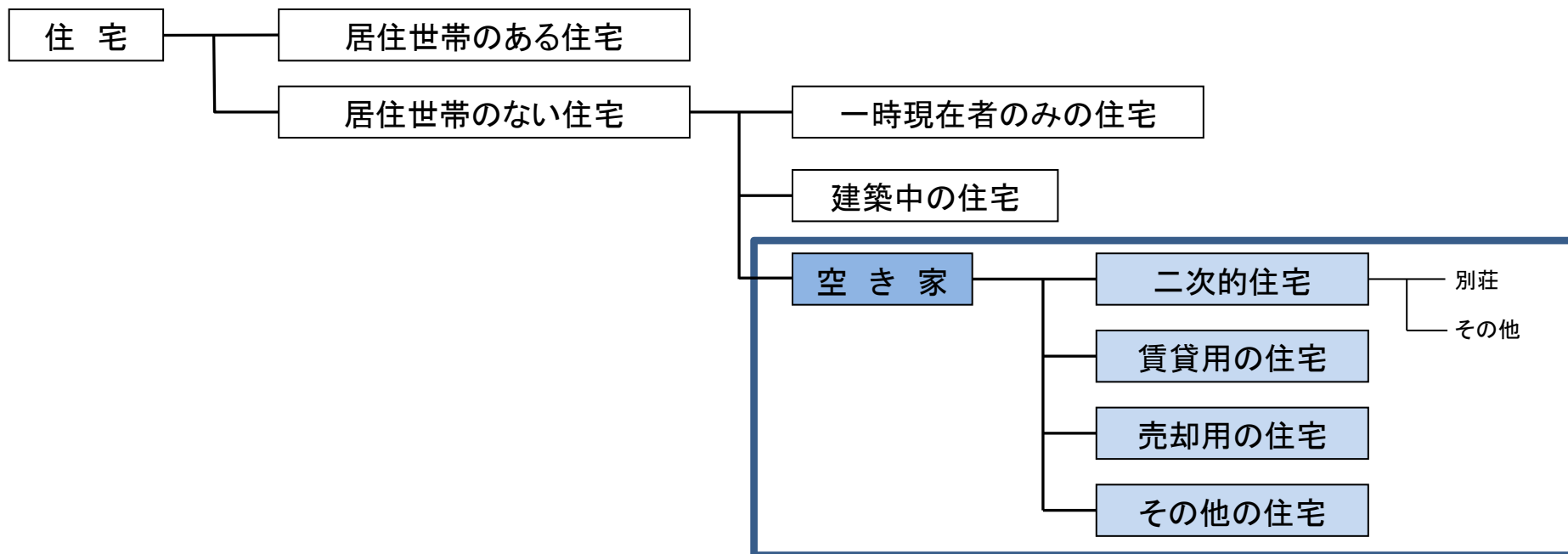
※2 昭和55年以前については大阪府の実績値に基づき、大阪府で推計

| 凡例                            |
|-------------------------------|
| 不詳                            |
| 最低居住水準以上<br>(設備等の条件を満たしているもの) |
| 最低居住水準以上<br>(設備等の条件を満たさないもの)  |
| 最低居住水準未満                      |

(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

# 空き家の分類（用語の解説）

## ◆住宅・土地統計調査における住宅・空き家の分類



## ◆空き家の定義

### 二次的住宅

別 荘: 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他: ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

### 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

### 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

### その他の住宅

「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

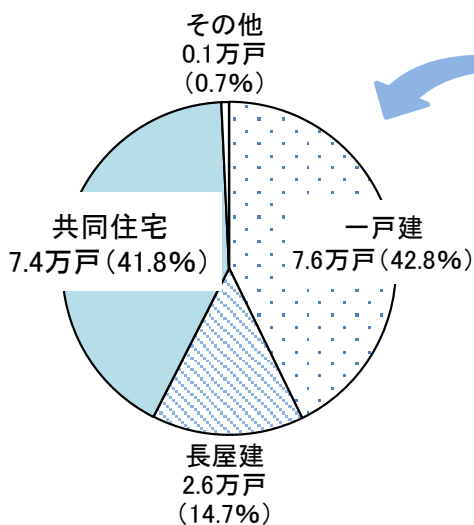
(注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)



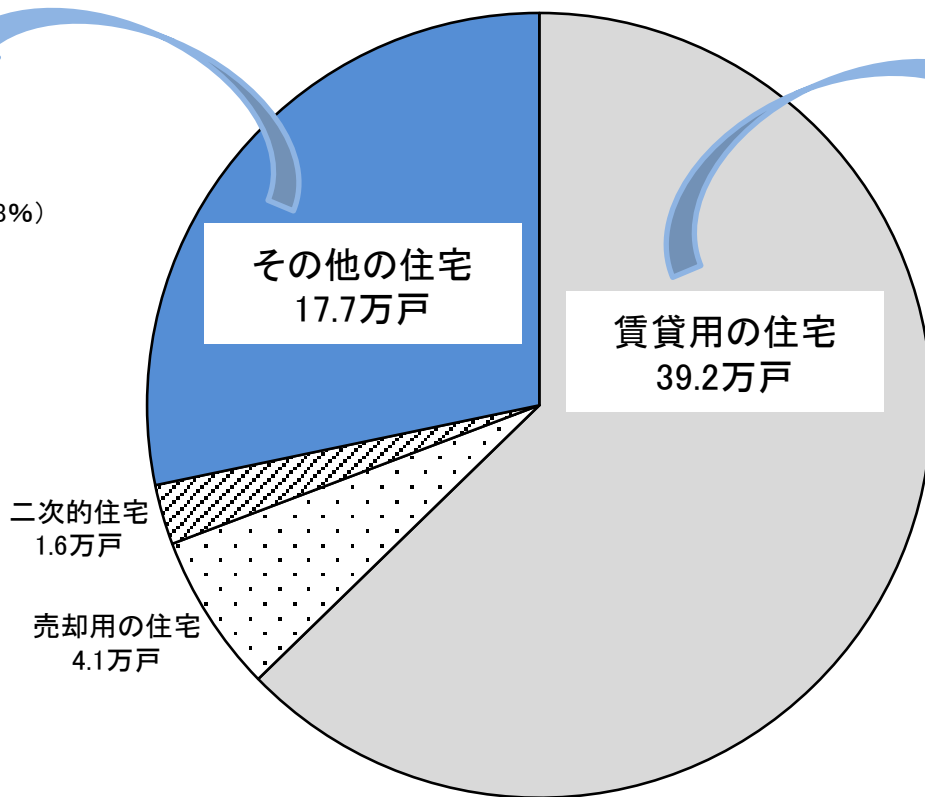
# 空き家の種別

- ✓ 空き家全体の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が最も多く、39.2万戸、ついで「その他の住宅」が17.8万戸となっている。
- ✓ さらに、「賃貸用の住宅」の建て方の内訳をみると、「共同住宅」が8割強を占める。
- ✓ 一方、「その他の住宅」の建て方別の内訳は、「共同住宅」、「一戸建」がそれぞれ4割弱を占めている。

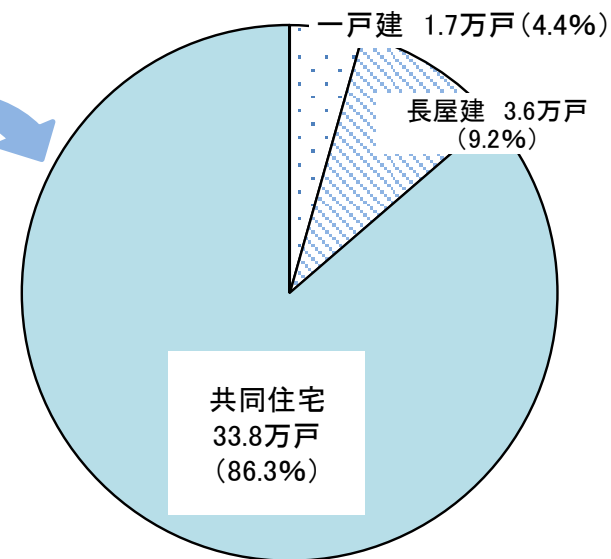
◆その他の住宅全体の内訳(建て方)



◆空き家全体の内訳

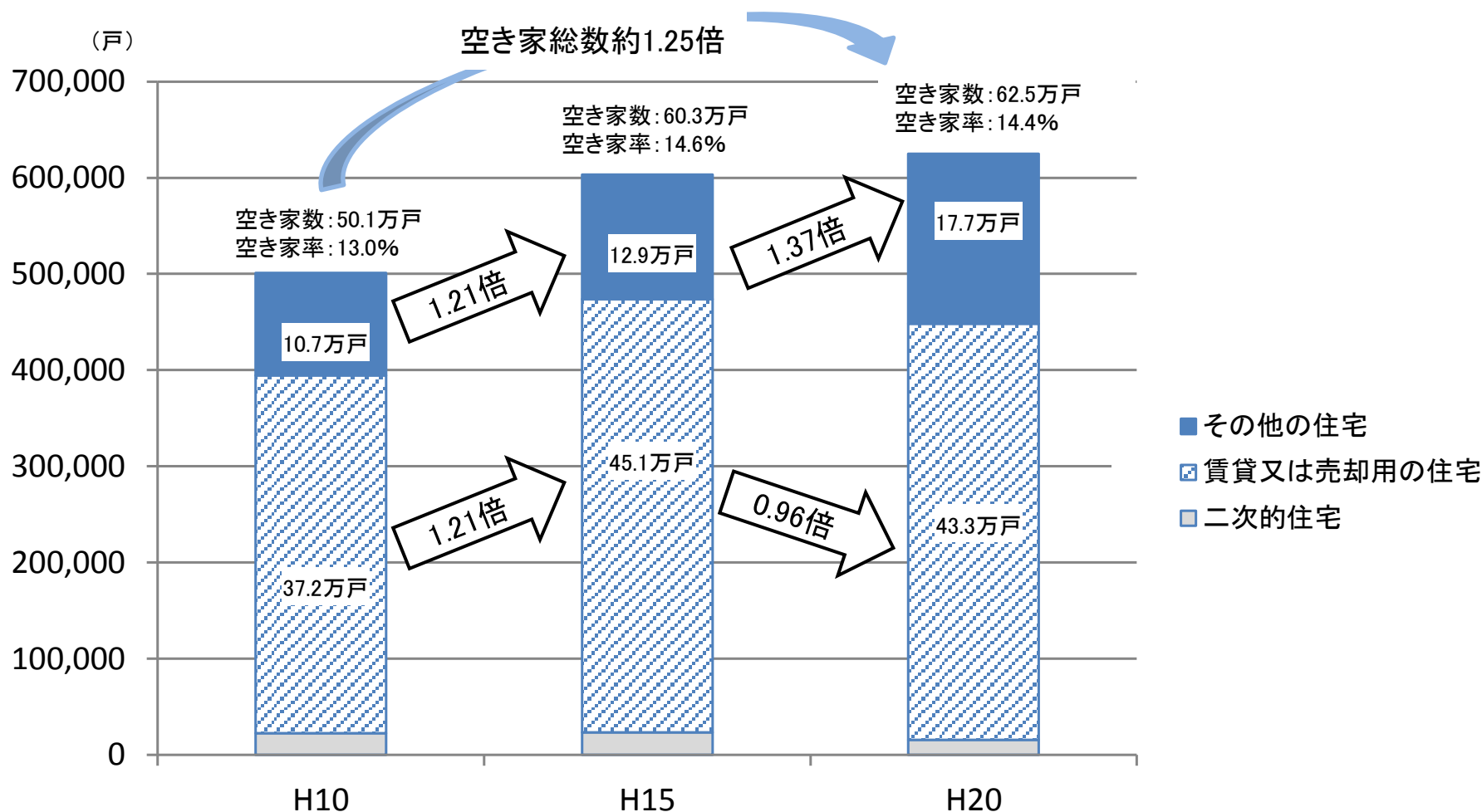


◆賃貸用の住宅の内訳(建て方)



# 空き家の推移（平成10年～平成20年）

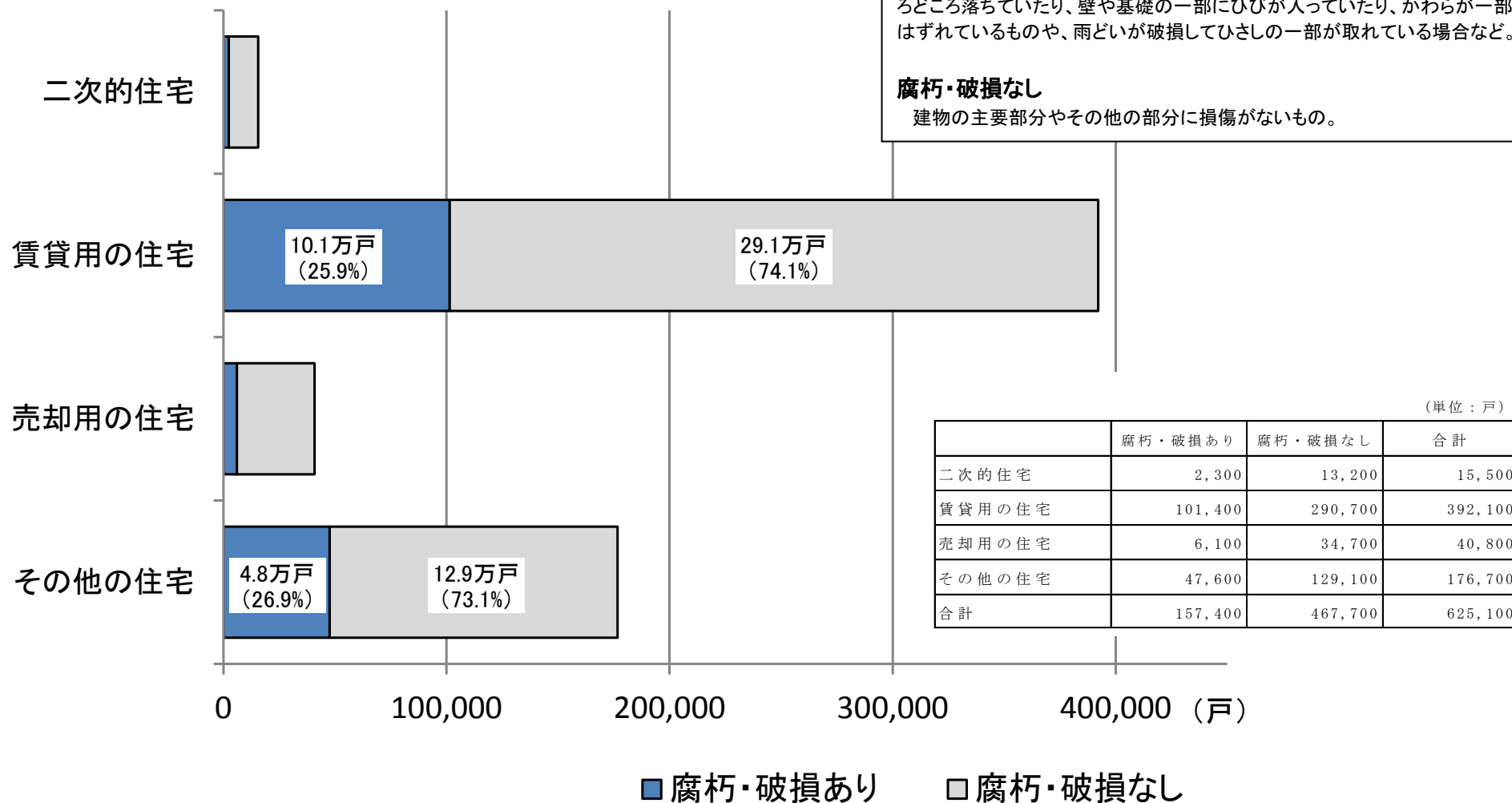
- ✓ 空き家総数は、10年前と比較して、約12万戸（1.25倍）増加。
- ✓ ここ5年間では、全体の空き家率は微減。また、「賃貸又は売却用の住宅」の空き家数は減少しているが、「その他の住宅」は、一貫して増加している。



# 空き家の腐朽・破損状況①

- ✓ 空き家62.5万戸のうち、約25%の15.7万戸が「腐朽・破損あり」の状況。
- ✓ 「賃貸用の住宅」、「その他の住宅」も同様の傾向となっている。

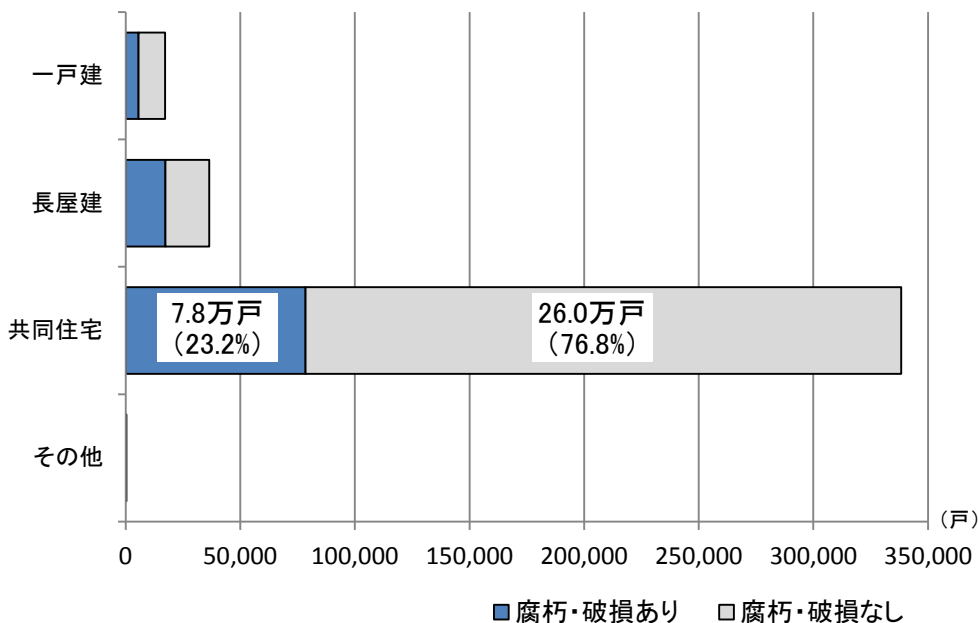
## ◆その他の空き家全体の内訳(建て方)



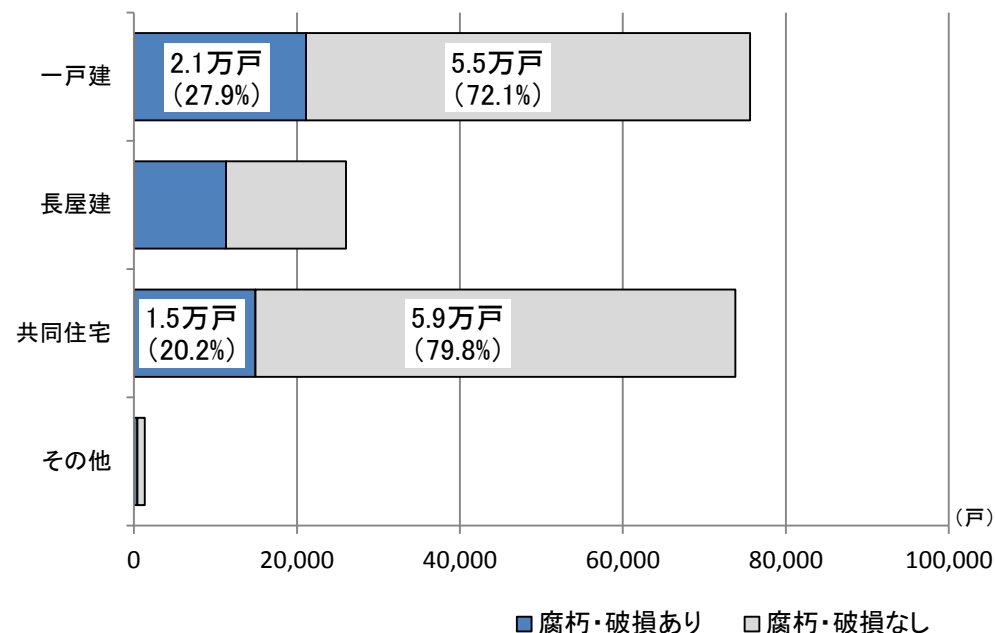
## 空き家の腐朽・破損状況②

- ✓ 「賃貸用の住宅」の空き家のうち、共同住宅では7.8万戸が「腐朽・破損あり」。
- ✓ 「その他の住宅」の空き家のうち、一戸建てで2.1万戸、共同住宅で1.5万戸が「腐朽・破損あり」。

### ◆賃貸用の住宅の建て方別の腐朽・破損状況



### ◆その他の住宅の建て方別の腐朽・破損状況



(単位：戸)

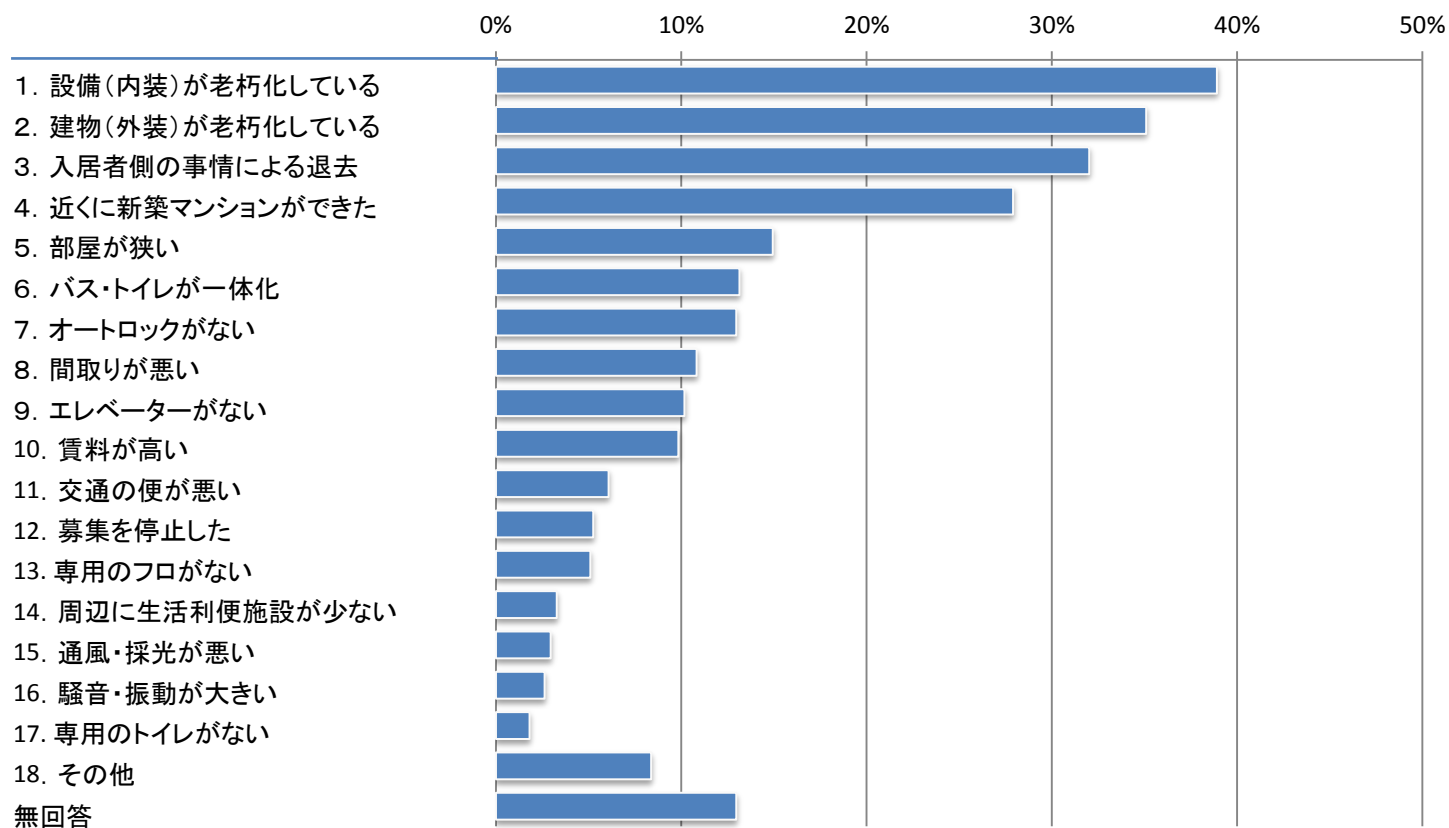
|      | 腐朽・破損あり | 腐朽・破損なし | 合計      |
|------|---------|---------|---------|
| 一戸建  | 5,600   | 11,600  | 17,200  |
| 長屋建  | 17,400  | 19,000  | 36,400  |
| 共同住宅 | 78,400  | 260,000 | 338,400 |
| その他  | 100     | 100     | 200     |
| 合計   | 101,500 | 290,700 | 392,200 |

(単位：戸)

|      | 腐朽・破損あり | 腐朽・破損なし | 合計      |
|------|---------|---------|---------|
| 一戸建  | 21,100  | 54,500  | 75,600  |
| 長屋建  | 11,300  | 14,700  | 26,000  |
| 共同住宅 | 14,900  | 58,900  | 73,800  |
| その他  | 400     | 900     | 1,300   |
| 合計   | 47,700  | 129,000 | 176,700 |

✓ 民間賃貸住宅（共同住宅）における空き家の発生要因は、「建物・設備の老朽化」で回答率が高い。

## ◆空き家の発生要因（所有者アンケート） n=1,647

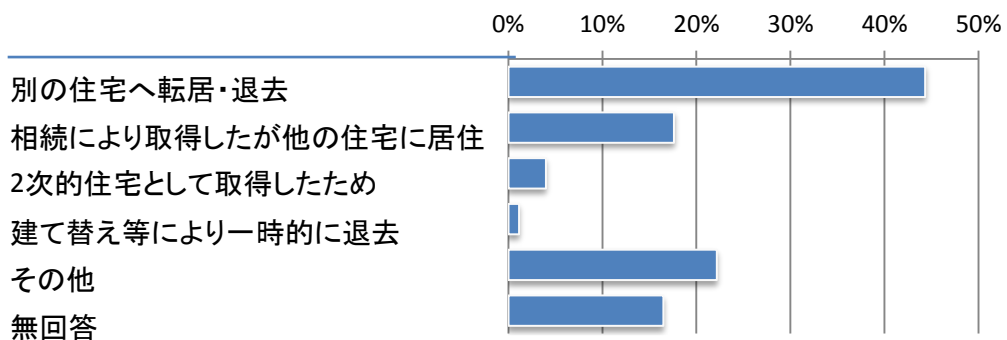


大阪府民間賃貸住宅空家実態調査(平成22年3月)  
大阪府民間住宅空家実態調査(平成23年3月)

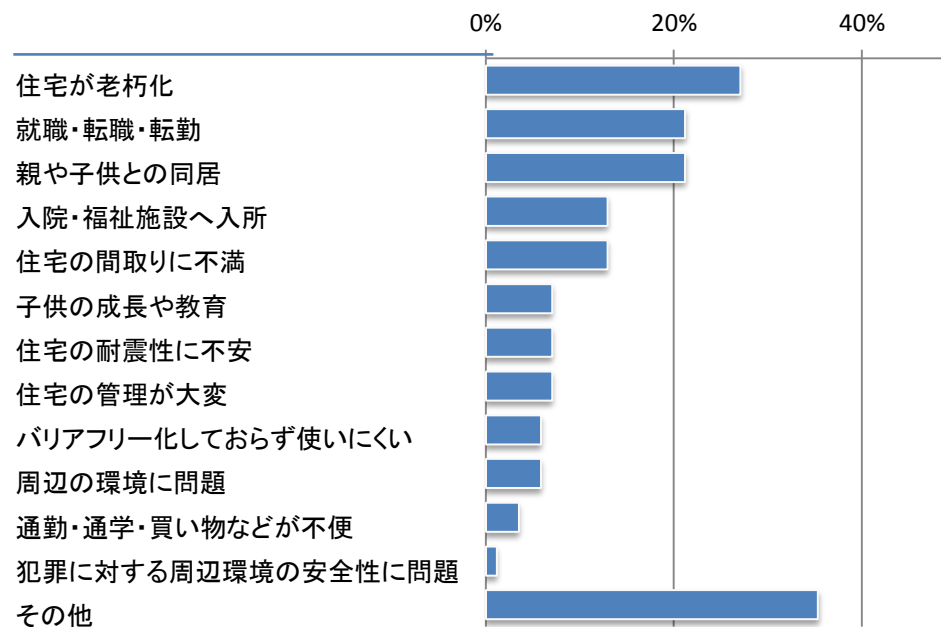
# 空き家の発生要因・空き家となった理由（一戸建の空き家）

- ✓ 空き家になった理由は、「転居・退去」が41.9%、「相続」が16.7%。
- ✓ 転居・退去の理由は多様。中でも、「住宅が老朽化」、「就職・転職・転居」、「親や子供との同居」が多い。

◆空き家になった理由（アンケート調査） n=176  
【複数回答】



◆転居・退去した理由（アンケート調査） n=85  
【大きいもの3つ選択】



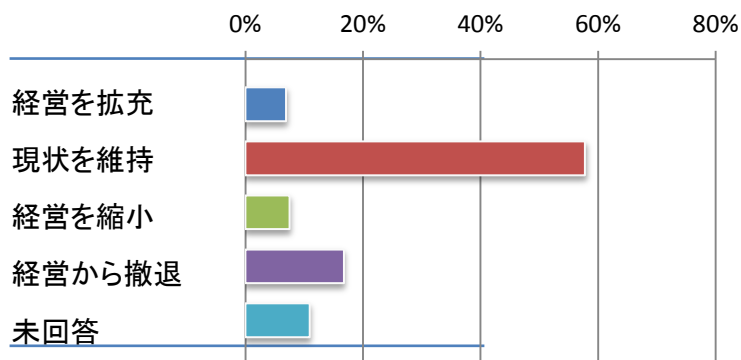
※無回答を除いて集計

# 今後の賃貸住宅の経営（民間賃貸住宅：共同住宅）

- ✓ 今後の賃貸住宅の経営については、「経営を拡充」、「現状を維持」が【非木造】では約80%であるのに対し、【木造】では、約65%にとどまる。
- ✓ 「経営を縮小」「経営から撤退」と回答した人の今後の方針については、両構造とも「一棟丸ごと売却」の意向が最も多い。また、木造では、「除却して駐車場等にする」という意向が高くなっている。

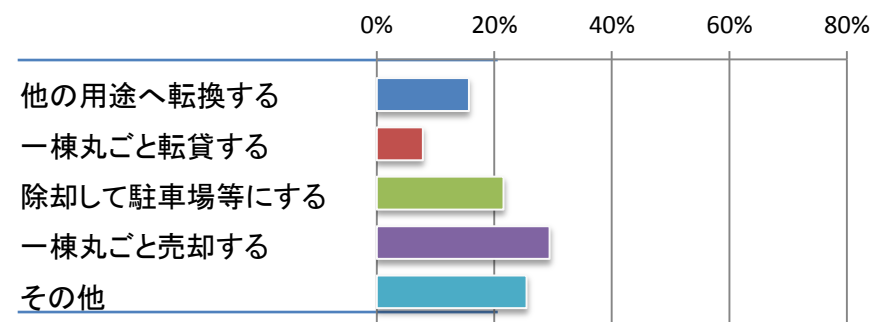
## ◆今後の賃貸住宅の経営について(所有者アンケート)

### 【木造】n=173

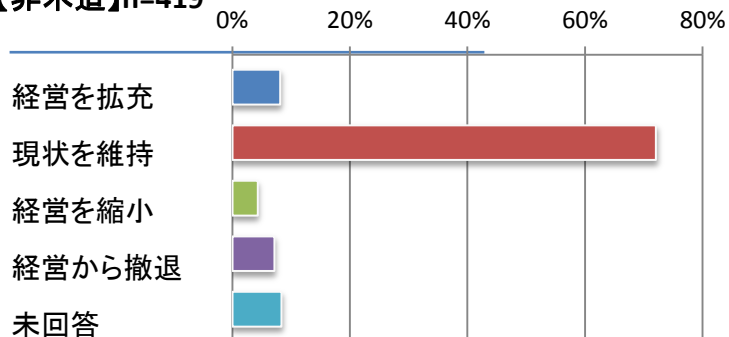


## ◆「経営を縮小」又は「経営から撤退」と回答した者の今後の方針 (所有者アンケート)

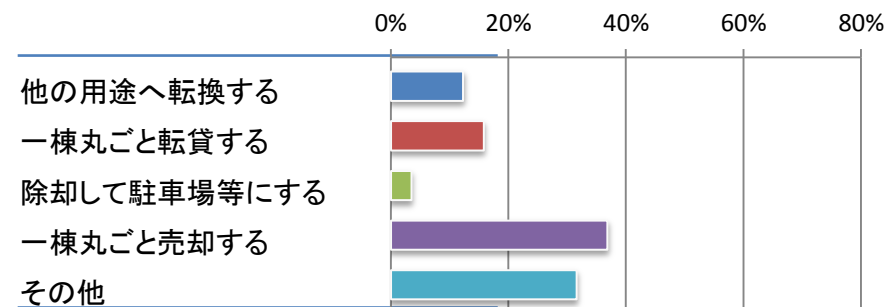
### 【木造】n=51



### 【非木造】n=419



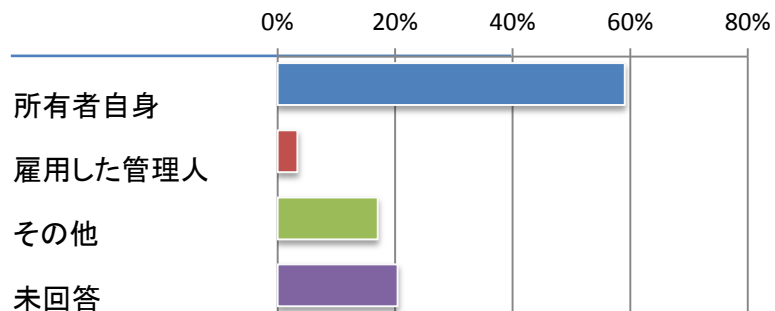
### 【非木造】n=48



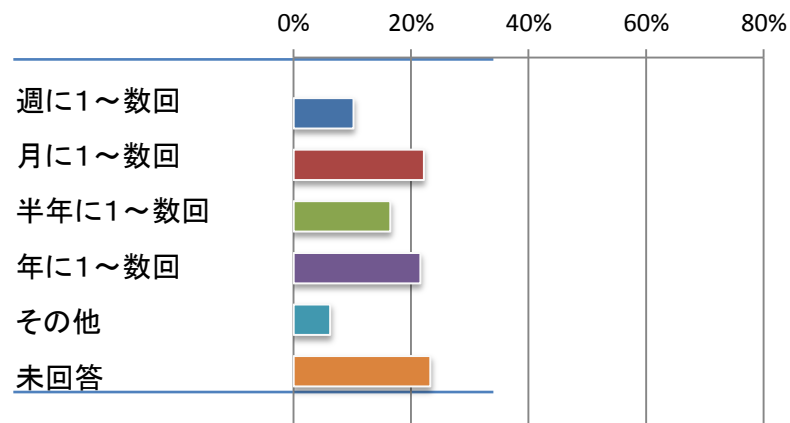
# 維持管理の状況・今後の活用意向（一戸建の空き家）①

- ✓ 空き家を自ら維持管理している者は約6割。
- ✓ 空き家の維持管理の頻度は、「月に1回～数回」、「年に1～数回」がそれぞれ約2割と多くなっている。

◆空き家の維持管理を実施している人(アンケート調査) n=176



◆空き家の維持管理の頻度(アンケート調査) n=85





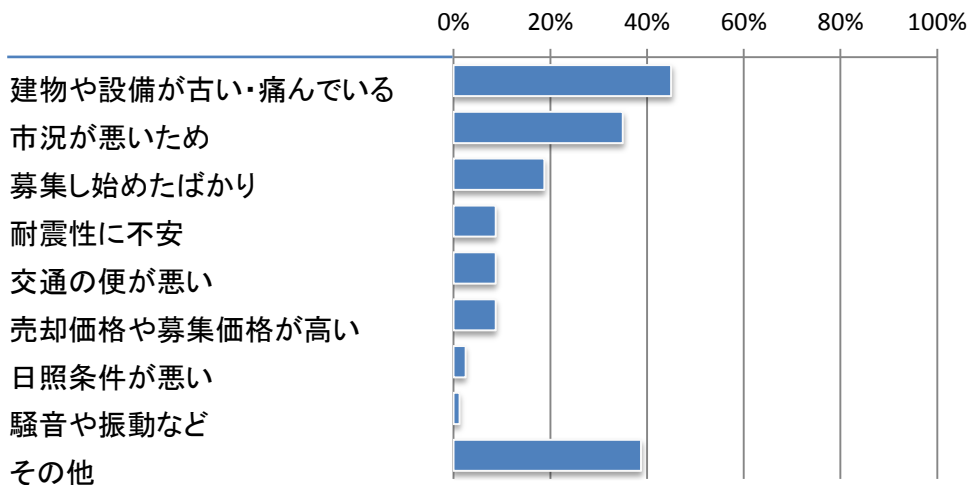
## 維持管理の状況・今後の活用意向（一戸建の空き家）②

- ✓ 今後の空き家活用予定は、売却、賃貸を考えている割合は、全体の45.5%程度。
- ✓ 売却、賃貸しようとして、できない原因は、「老朽化」、「悪い市況」を理由としている者が多くなっている。
- ✓ 売却、賃貸しない理由は、「自己用の物置・倉庫」が一番高い。一方、活用を考えていない「資産として維持」「利用方法が決まっていない」「特に理由はない」は、延べ人数で見ると半数近くになる。

○今後の空き家活用(アンケート調査)n=176

| 空家の今後の活用      | 回答数 | 回答率    |
|---------------|-----|--------|
| 売却したい         | 28  | 15.9%  |
| 賃貸として活用       | 33  | 18.8%  |
| 売却か賃貸かどちらかで活用 | 19  | 10.8%  |
| 売却も賃貸もしない     | 37  | 21.0%  |
| その他           | 15  | 8.5%   |
| 無回答           | 44  | 25.0%  |
| 総計            | 176 | 100.0% |

○売却、賃貸できない原因(アンケート調査) n=80  
【3つまで選択】



○売却・賃貸しない理由(アンケート調査) n=37  
【2つまで選択】

