

空き家管理に県民の8割超が負担感

～香川県民の空き家意識調査より～

近年、空き家問題といえば、老朽化に伴う倒壊のリスクや景観悪化、犯罪発生の懸念のような地域課題となつて全国的に注目されている。政府や地方自治体でも対応を進めているものの、空き家率は全国で 13.84%と高くなっている。

こうした状況を踏まえ、当研究所では空き家に対する県民の認識や空き家増加の影響、所有時の負担感、行政への期待等を把握することを目的として、今回初めてアンケート調査を実施した。

調査結果概要

1. 空き家率に対する認識

- ✓ 県民の 46%は、「香川県の空き家率が全国 10 位」であることを認識していた。

2. 自宅周辺における空き家の把握状況

- ✓ 自宅周辺に空き家が「ある」と回答した人は 71%に達し、多くの県民が空き家の存在を認識していた。
- ✓ また、県全体の空き家率を認知している人ほど、身近な空き家にも関心を持つ傾向が確認された。

3. 空き家増加による影響

- ✓ 空き家増加の影響として、「倒壊等の事故」(66%)、「治安の悪化」(64%)が上位を占め、安全面への懸念が強い。

4. 空き家の所有状況

- ✓ 現在所有している人は 7%、将来所有の可能性のある人は 24%で、合計 31%が空き家所有の可能性のある。

5. 空き家管理の負担

- ✓ 県民の 83%が空き家管理に「負担を感じる思う」と回答しており、その内容は「費用負担」(67%)と「労務負担」(57%)に集中している。

6. 空き家所有時の対応の意向

- ✓ 所有時の対応の意向としては、「売却」(42%)が最多となっており、活用の「賃貸」は 15%にとどまっている。

7. 行政への期待

- ✓ 行政に求める施策は、「解体や改修への補助の拡充」(57%)が最も多く、次いで「活用促進支援」(49%)、「相続相談支援」(35%)となった。

アンケート調査概要

1. 調査期間: 2025年8月28日～9月2日
2. 調査対象: 香川県内在住の20～69歳の男女
3. 調査方法: インターネット調査(調査会社のモニターによる回答)
4. 有効回答数: 531人(世帯として回答)
5. 回答者の構成と属性: 次の図表のとおり

■年代・性別	計					
	人数	構成比	男	構成比	女	構成比
20代(20-29歳)	75	14.1	24	4.5	51	9.6
30代(30-39歳)	112	21.1	58	10.9	54	10.2
40代(40-49歳)	119	22.4	64	12.1	55	10.4
50代(50-59歳)	115	21.7	61	11.5	54	10.2
60代(60-69歳)	110	20.7	57	10.7	53	10.0
合計	531	100.0	264	49.7	267	50.3

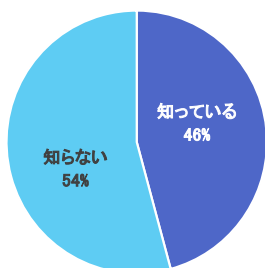
■地域別	人数	構成比
高松地域	259	48.8
中讃地域	149	28.1
西讃地域	62	11.7
東讃地域	61	11.4
合計	531	100.0

注) 四捨五入の関係で内訳と合計が必ずしも一致しない場合がある。以降、本文中の図表も同様。

1. 高い空き家率への認識

県民に「香川県の空き家率が全国 10 位」を知っているか否か(認知度)を尋ねた。その結果は、県民の 46%が知っていると回答しており(図表 1)、約半数の県民は県の空き家率(18.57%)が全国平均以上(13.84%)で、全国 10 位にランクインしていることを認識していた。なお、「知っている」は、「よく知っている」、「ある程度知っている」、「聞いたことがある」の合計。

図表 1 県民の認知度

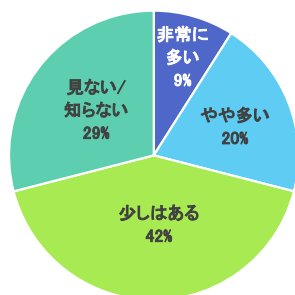


2. 自宅周辺の空き家の把握

「あなたの身近な地域に、空き家となっている住宅があるか」を尋ねた。これは、住んでいる自宅周辺での空き家の現況を県民がどの程度把握しているかを尋ねたものである。

その結果では、「非常に多い」は 9%、「やや多い」が 20%、「少しはある」42%となり、自宅周辺にある空き家を把握している人が合計で 71%に達し、多くの県民が空き家の存在を認識していることが分かった(図表 2-1)。

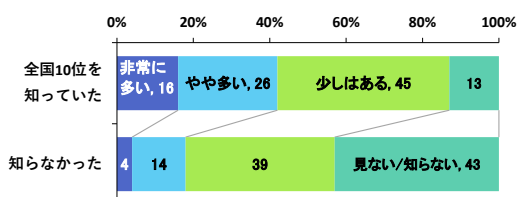
図表 2-1 空き家の現状把握



それに対して、自宅周辺で空き家を「見ない/知らない」人が 29%となっており、約 3 割の県民は近所の空き家が目に入っておらず、関心が低いとも考えられた。

また、香川県の空き家率が全国 10 位であることを知っていたか否か(認知度)で、自宅周辺の空き

図表 2-2 認知度と空き家把握との関係

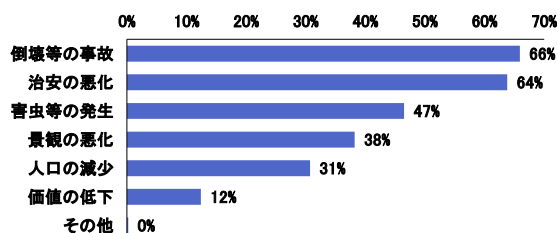


家把握に対する関心の違いを見ると(図表 2-2)、「(全国 10 位を)知らなかった」県民は自宅周辺に空き家を「見ない/知らない」割合が 43%と、「知っていた」県民の 13%と明らかな差がみられた。

3. 空き家増加による影響

管理が十分でない空き家が増えると、地域にどんな影響が懸念されるかを複数回答で尋ねたところ、「(空き家の)倒壊や飛散物による事故(図表表記:倒壊等の事故)」が 66%で最も多かった(図表 3-1)。次いで、「(不法侵入や放火などで)地域の治安悪化(同:治安の悪化)」が 64%と、上位 2 つで大半を占めている。地域住民にとって空き家は事故や治安悪化に繋がる重大な懸念事項と考えられており、安全面への不安が強い。

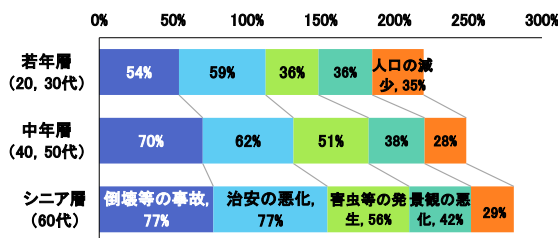
図表 3-1 空き家増加の影響



他には、「害虫や害獣の発生(同:害虫等の発生)」47%、「景観の悪化」38%、「地域人口の流出・減少(同:人口の減少)」31%となっている。なお、「地域の不動産価値の低下(同:価値の低下)」は 12%と相対的に低くとどまり、県民は資産価値よりも生活環境への影響を重視しているようだ。

空き家増加の影響を年代別にみると(図表 3-2)、シニア層は「倒壊等の事故」77%、「治安の悪化」77%と、他の年代よりも安全面を懸念している。

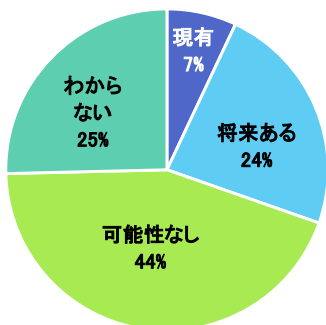
図表 3-2 (年代別) 空き家増加の影響



4. 空き家の所有状況

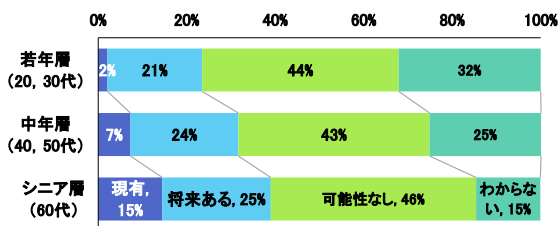
空き家の所有状況を尋ねたところ、次の回答が得られた(図表 4-1)。「現在、所有している(図表表記: 現有)」7%、「将来、空き家を所有、または管理する可能性はある(同: 将来ある)」24%、「将来、所有する可能性はない(同: 可能性なし)」44%となった。

図表 4-1 空き家の所有状況



所有状況を年代別で見ると(図表 4-2)、「現在、所有している」はシニア層が 15%で最も多くなっており、年代が上がるにつれて空き家を抱える割合が上昇する傾向がみられた。

図表 4-2 (年代別)空き家の所有状況

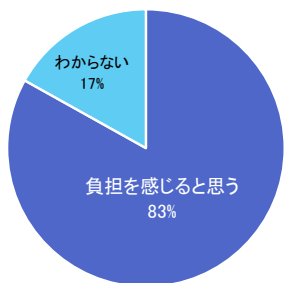


5. 空き家管理の負担

(1) 負担感

空き家を維持、管理することに負担を感じるかを尋ねたところ、県民の 83%が「負担を感じると思う」と回答し、「そう思わない」は 0%だった(図表 5-1)。

図表 5-1 負担感



また、空き家を「現在、所有している」と「将来、所有、または管理する可能性がある」人(将来所有者)とを「所有者(n=161)」に、それ以外の方を「非所有者(n=370)」として比べてみると(図表 5-2)、負担感に明らかな差がみられ、特に所有者の 95%は負担を感じていることがわかった。

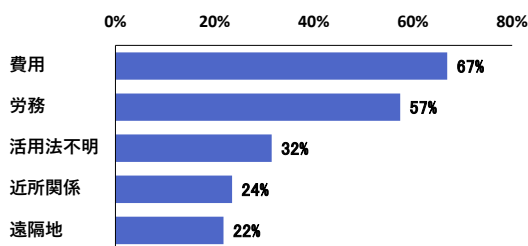
図表 5-2 所有別の負担感



そして、「負担を感じると思う」と回答した方(県民 441 人を対象)に具体的な負担内容を複数回答で尋ねたところ、「維持管理の費用負担(図表表記: 費用)」が 67%で最も多く、次いで「清掃、草刈り、点検など労務負担(同: 労務)」が 57%となり、この上位 2 項目に集中している(図表 5-3)。

その他には、「空き家の活用方法が見つからない(同: 活用法不明)」32%、「近所の住民との関係(同: 近所関係)」24%、「遠方であり移動に時間と費用の負担(同: 遠隔地)」22%などとなっている。

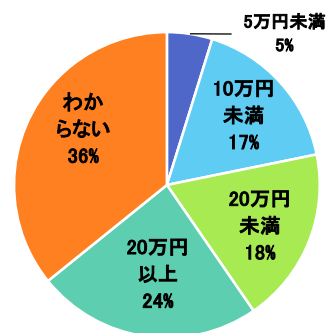
図表 5-3 空き家管理で負担に感じること



(2) 費用

「負担」と回答した県民 441 人を対象に、空き家を維持管理するために、必要となる年間費用を尋ねた。その結果(図表 5-3)、「5 万円未満」5%、「10 万円未満」17%、「20 万円未満」18%、「20 万円以上」が 24%となっており、「20 万円以上」が最も多くなった。

図表 5-3 必要な年間管理費

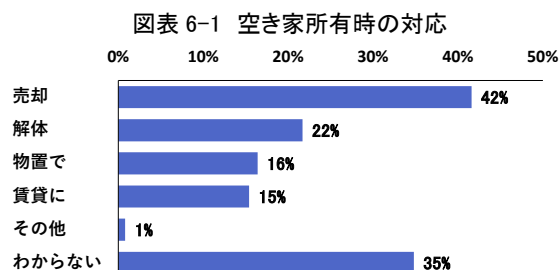


なお、空き家の管理サービス業者が一般的に謳っている宣伝文句では、空き家の場所や程度によるものの、固定資産税、火災保険料、水道光熱費に加えて、維持管理サービスの委託料などで、年間 20~50 万円が必要と言われている。

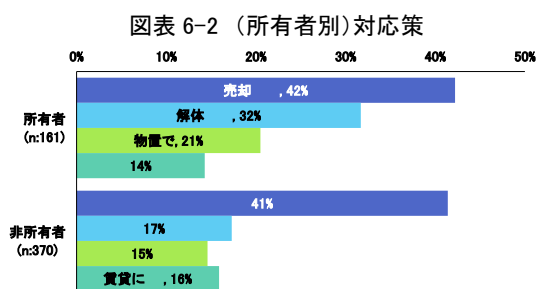
6. 空き家所有時の対応意向

仮に相続などにより空き家を所有した場合(既に所有している場合を含む)、どのような対応をするか、県民に意向を尋ねたところ(複数回答)、「空き家は売却する(図表表記:売却)」が42%で最も多くなった(図表 6-1)。

続いて、「空き家は解体する(同:解体)」が22%、「自分や家族が物置やセカンドハウスなどで使う(同:物置で)」16%と続く。一方、活用としての「住居、オフィス、民泊などへ賃貸に出す(同:賃貸に)」は15%にとどまっている。背景には、費用をかけて賃貸に出しても、借り手が見つくとは限らないため、ハードルを高く感じてしまうことがあるとみられる。



また前記「5. 空き家管理の負担」と同様に、空き家の所有者(将来所有者を含む)と「非所有者」の意向を比べてみると(図表 6-2)、「売却」、「賃貸に」、「物置で」では明らかな差がなかった。一方、「解体」では、所有者の方が多くなっており、空き家への対応が目の前の問題として認識されているためではないかと考えられる。



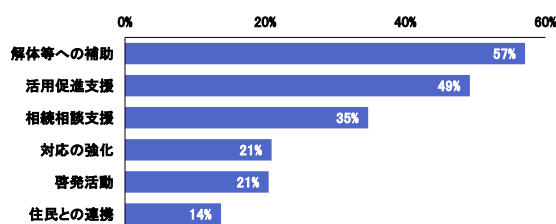
7. 行政への期待

空き家増加を防ぐために、国、県及び市町の行政では発生を抑制するためのセミナー開催や活用・解体等に向けた支援や補助などを行っている。

それらを踏まえて、今後、行政により取り組んでほしい対応や期待を県民に複数回答で尋ねた。

県民の期待では(図表 7-1)、「解体や改修への補助の拡充(図表表記:解体等への補助)」が57%で最も多かった。そして、「空き家の活用促進支援(同:活用促進支援)」が49%で続き、できるだけ空き家を有効活用したいとの意向を持っている人が多いこともわかった。

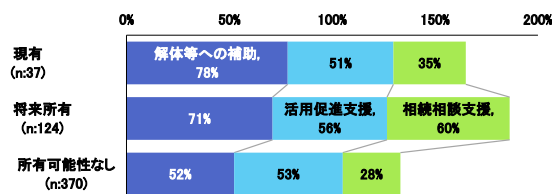
図表 7-1 行政に取り組んでほしい対応



続いて、「相続時の相談支援(同:相続相談支援)」35%、「取壊しなどの強制的な対応の強化(同:対応の強化)」21%、「空き家所有者への啓発活動(同:啓発活動)」21%などとなっている。

所有者別でみると(図表 7-2)、空き家を現有している県民は「解体等への補助」が78%で最も多く、早期の解決を希求しているとうかがわれる。将来所有者は「活用促進支援」56%、「相続相談支援」60%が多くなっており、時間をかけた対応を考えているようだ。

図表 7-2 (所有者別) 取り組んでほしい上位3対応



まとめ

今回調査から、空き家問題は県民の多くが身近な問題として認識していること、なかでもシニア層では安全面への不安が強かった。また、管理に伴う費用・労務負担も大きいことが明らかとなった。所有者(将来所有者を含む)の対応意向では、売却や解体が中心であり、活用としての賃貸は限定的であった。

今後は、行政が空き家に対する県民の認識向

上を図るとともに、経済的支援や相談体制の充実を通じて、空き家の適正管理と利活用を一層促進することを期待したい。