

# 空き家実態アンケート調査結果報告書

精華町

令和3年3月

## **1. 調査概要**

### **1-1 調査の目的**

現在全国的に少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化等に伴って、空き家問題が増加・深刻化傾向にあり、その対策等が課題となっている。そこで、本町では、平成29年及び平成30年の2か年にわたり、まず町内の空き家の実態を把握することを目的とした空き家実態調査を実施した。

今回のアンケート調査は、空き家実態調査による外観調査によって、空き家と思われる建物の所有者等にその建物に関する状況の確認や、将来の利活用に関する意向等を把握し、今後の施策検討の基礎資料として活用することを目的として実施した。

### **1-2 調査対象**

空き家実態調査に基づき空き家と判断した164件に、外観調査では居住中である等の判断が困難であった建物84件を加えた248件の内、所有者特定が困難であった2件を除いた246件を調査対象とした。

### **1-3 調査方法**

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき固定資産税の課税情報等を活用し、特定した空き家と思われる建物の所有者(建物の課税データが存在しない場合は土地所有者)に対し、郵送によるアンケートの送付及び回収を行った。

### **1-4 調査期間**

令和2年9月1日から9月30日

## 2.アンケート回収結果

アンケート発送件数246件に対し、回収件数は138件で、回収率は56.1%となりました。

※宛先不明等による不達(返戻)の件数は7件でした。

アンケート発送件数	246	件
アンケート回収件数	138	件
回収率	56.1%	%

## 3. 集計結果

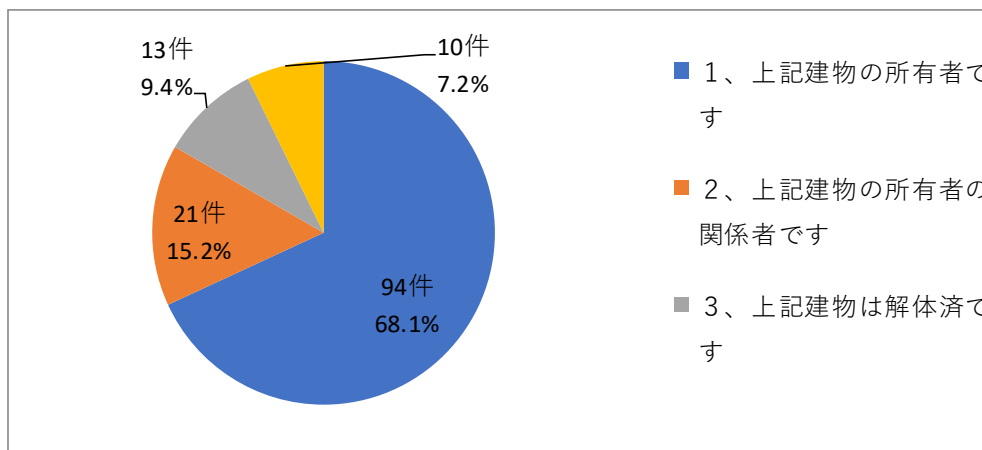
- ・集計結果におけるパーセント表示は、全て小数点第2位を四捨五入しており、表示比率の合計が100%にならない場合があります。
- ・「1つ選択」の設問に対して複数回答がある場合は、その設問に対する回答は無効としております。
- ・問2において「3」「4」を選択したにもかかわらず、以下の設問について回答がある場合は集計に含めておりません。
- ・問3において「1」「2」「3」「4」を選択したにもかかわらず、以下の設問について回答がある場合は集計に含めておりません。

問2) 上記の建物についてお尋ねします。(1つ選択)

回答	回答数	割合
1、上記建物の所有者です	94件	68.1%
2、上記建物の所有者の関係者です	21件	15.2%
3、上記建物は解体済です	13件	9.4%
4、上記建物の所有者等ではない(売却・譲渡済など)	10件	7.2%
合計	138件	100.0%

※上記で「3」「4」に該当された方は終了です。

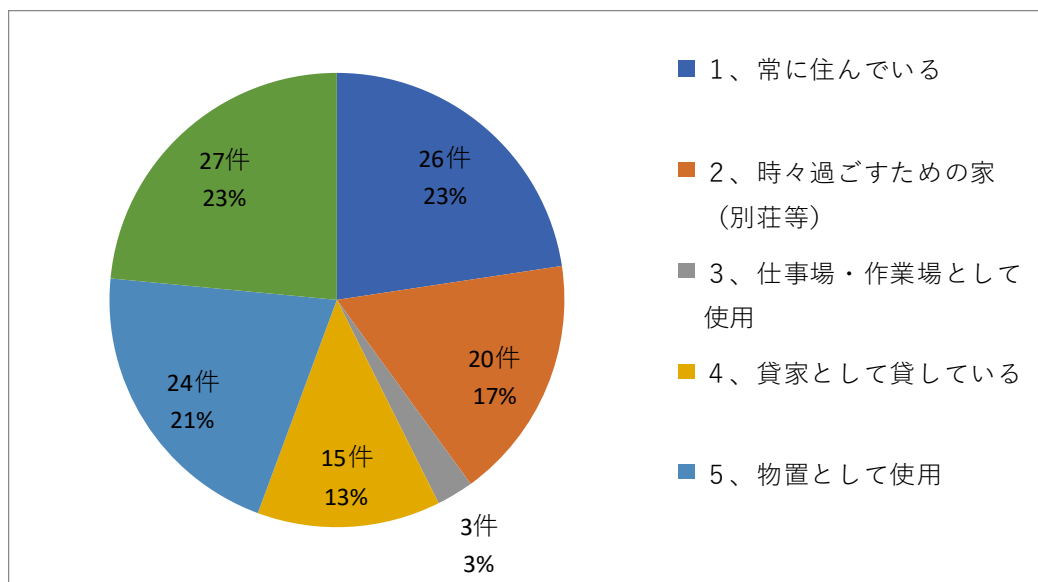
→「3」、「4」の合計は23件、「1」、「2」の合計は115件



問3) 現在、建物はどのような状態になっていますか。(1つ選択)

回答	回答数	割合
1、常に住んでいる	26件	22.6%
2、時々過ごすための家(別荘等)	20件	17.4%
3、仕事場・作業場として使用	3件	2.6%
4、貸家として貸している	15件	13.0%
5、物置として使用	24件	20.9%
6、空き家	27件	23.5%
合計	115件	100.0%

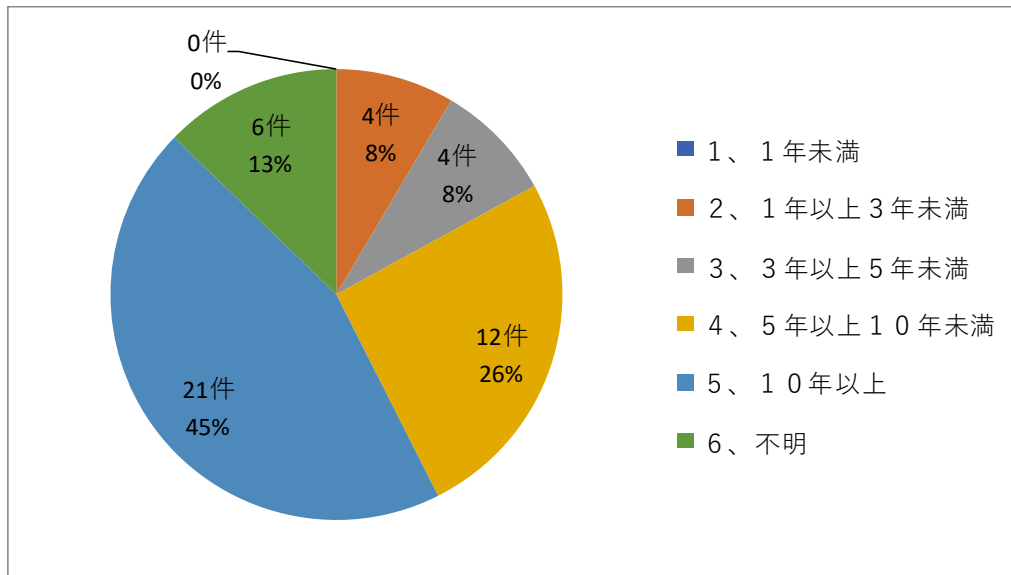
※上記設問で「1」「2」「3」「4」を選択された方は終了です。  
 →「1」、「2」、「3」、「4」の合計は64件、「5」、「6」の合計は51件



問4) 空き家になってどれくらい経過しますか。(1つ選択)

※対象者数51名、回答者数47名

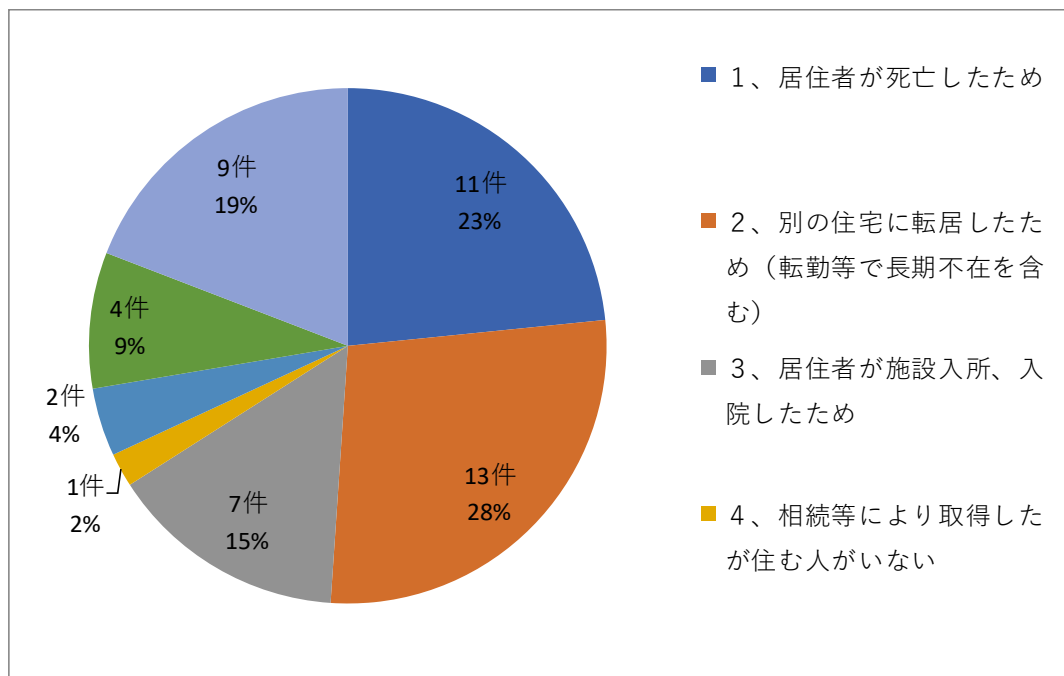
回答	回答数	割合
1、1年未満	0件	0.0%
2、1年以上3年未満	4件	8.5%
3、3年以上5年未満	4件	8.5%
4、5年以上10年未満	12件	25.5%
5、10年以上	21件	44.7%
6、不明	6件	12.8%
合計	47件	100.0%



問5) 空き家になった理由についてお尋ねします。(1つ選択)

※対象者数51名、回答者数47名

回答	回答数	割合
1、居住者が死亡したため	11件	23.4%
2、別の住宅に転居したため(転勤等で長期不在を含む)	13件	27.7%
3、居住者が施設入所、入院したため	7件	14.9%
4、相続等により取得したが住む人がいない	1件	2.1%
5、相続人が決まらないため	2件	4.3%
6、老朽化により使用できる状態にない	4件	8.5%
7、その他	9件	19.1%
合計	47件	100.0%



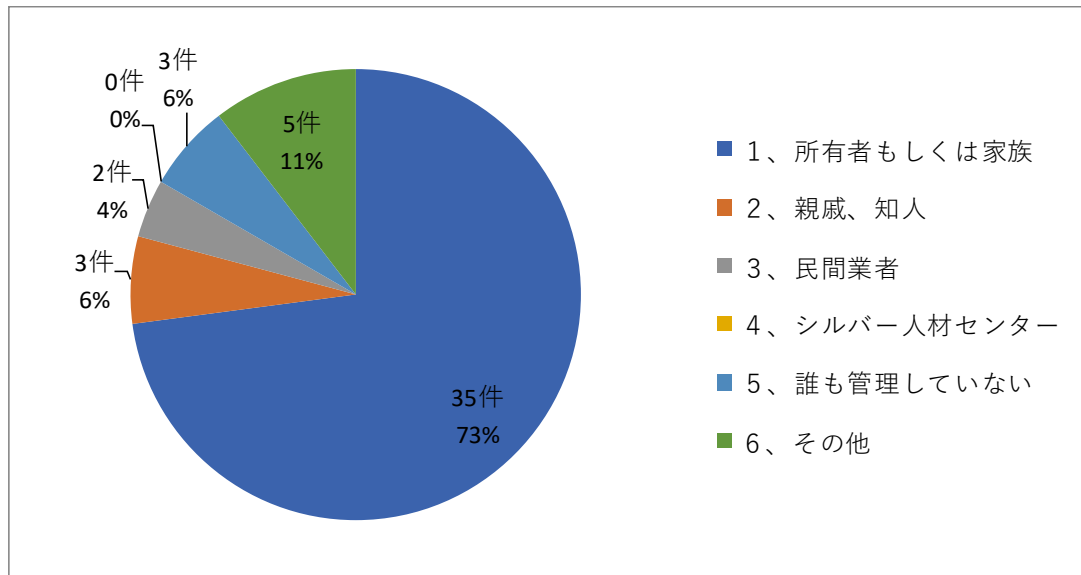
○選択肢「その他」の要旨(9件)

- ・営業所の廃止
- ・貸していたと聞いているが詳細は不明
- ・売却したいが売れないため
- ・廃業のため
- ・借地人不明のため
- ・相続でもめた
- ・高齢で病院への通院が必要で引越しや転院ができないため。
- ・記載なし 2件

問6) 家や庭の管理はどなたが行っていますか。(1つ選択)

※対象者数51名、回答者数48名

回答	回答数	割合
1、所有者もしくは家族	35件	72.9%
2、親戚、知人	3件	6.3%
3、民間業者	2件	4.2%
4、シルバー人材センター	0件	0.0%
5、誰も管理していない	3件	6.3%
6、その他	5件	10.4%
合計	48件	100.0%



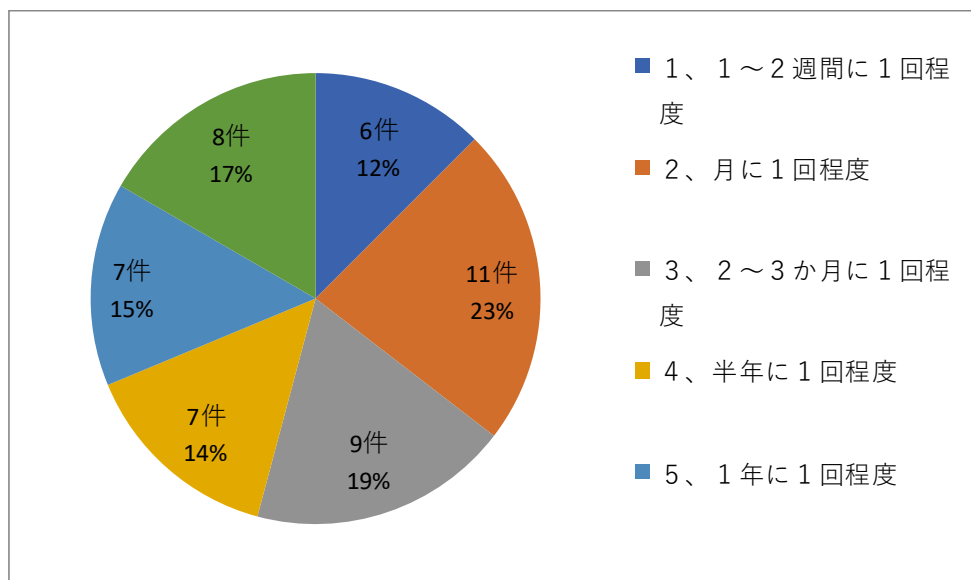
○選択肢「その他」の詳細(5件)

- ・近隣営業所
- ・隣人が庭の一部を駐車場等として利用している。
- ・兄弟
- ・孫
- ・アンケートの回答者

問7) 家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか。  
(1つ選択)

※対象者数51名、回答者数48名

回答	回答数	割合
1、1～2週間に1回程度	6件	12.5%
2、月に1回程度	11件	22.9%
3、2～3か月に1回程度	9件	18.8%
4、半年に1回程度	7件	14.6%
5、1年に1回程度	7件	14.6%
6、ほとんどしていない	8件	16.7%
合計	48件	100.0%

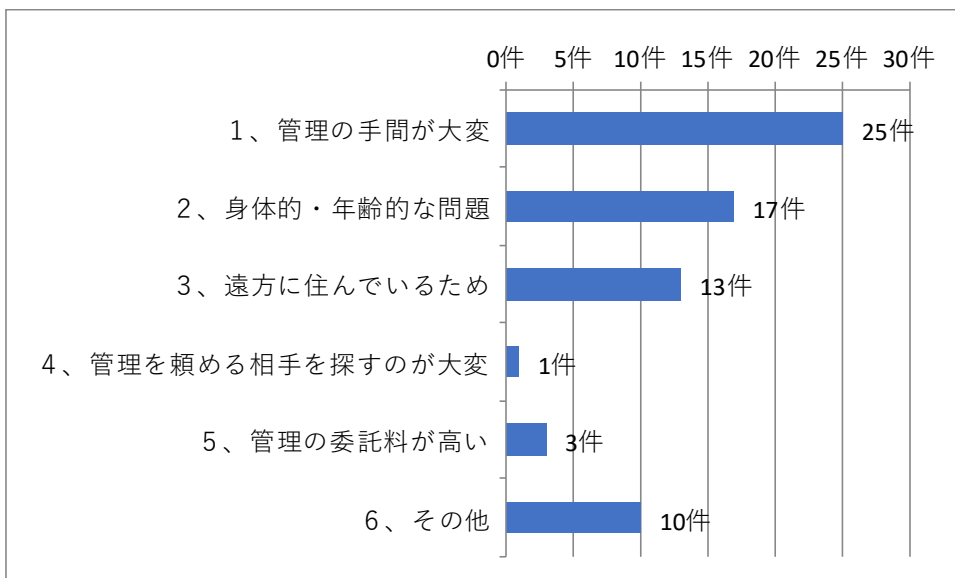




問8) 対象空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数回答可)

※対象者数51名、回答者数47名

回答	回答数	割合
1、管理の手間が大変	25件	36.2%
2、身体的・年齢的な問題	17件	24.6%
3、遠方に住んでいるため	13件	18.8%
4、管理を頼める相手を探すのが大変	1件	1.4%
5、管理の委託料が高い	3件	4.3%
6、その他	10件	14.5%
合計	69件	100.0%



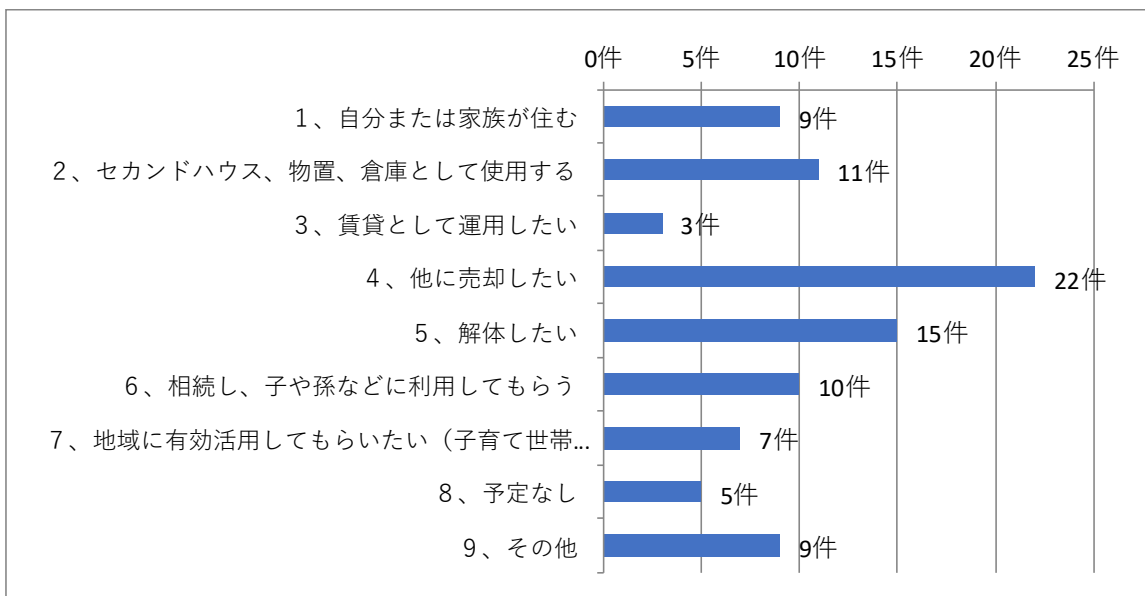
#### ○選択肢「その他」の要旨(10件)

- ・土地と建物の所有者が一致しているか不明のため困っている。
- ・自己所有物件でないため困っている。
- ・固定資産税の支払い
- ・家庭菜園を行い管理に努めている。
- ・隣に親戚が住んでいるので困っていない。
- ・庭や植木の手入れ費用が高額である。
- ・特になし 1件
- ・記載なし 3件

問9) 今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数回答可)

※対象者数51名、回答者数51名

回答	回答数	割合
1、自分または家族が住む	9件	9.9%
2、セカンドハウス、物置、倉庫として使用する	11件	12.1%
3、賃貸として運用したい	3件	3.3%
4、他に売却したい	22件	24.2%
5、解体したい	15件	16.5%
6、相続し、子や孫などに利用してもらう	10件	11.0%
7、地域に有効活用してもらいたい(子育て世帯、NPO等への貸し出し等)	7件	7.7%
8、予定なし	5件	5.5%
9、その他	9件	9.9%
合計	91件	100.0%



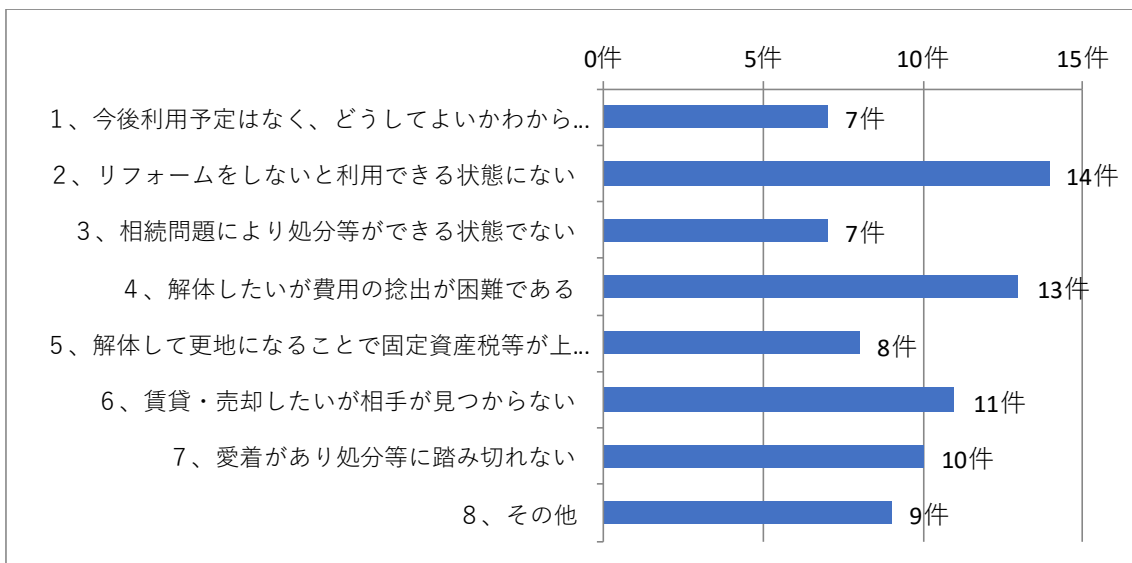
#### ○選択肢「その他」の要旨(9件)

- ・現在売却の方向で話を進めている。
- ・自己所有物件という認識でなかったため、活用について聞かれても困る。
- ・自己所有物件でないため活用できない。
- ・2～3年後に解体撤去し、ガレージを作る予定
- ・建替
- ・商売の在庫を処分できず置いたままとなっているため活用の障害となっている。
- ・相続が解決すれば活用できる。
- ・現時点では不明
- ・社宅として利用する。

問10) 今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。(複数回答可)

※対象者数51名、回答者数44名

回答	回答数	割合
1、今後利用予定はなく、どうしてよいかわからない	7件	8.9%
2、リフォームをしないと利用できる状態にない	14件	17.7%
3、相続問題により処分等ができる状態でない	7件	8.9%
4、解体したいが費用の捻出が困難である	13件	16.5%
5、解体して更地になることで固定資産税等が上がる	8件	10.1%
6、賃貸・売却したいが相手が見つからない	11件	13.9%
7、愛着があり処分等に踏み切れない	10件	12.7%
8、その他	9件	11.4%
合計	79件	100.0%



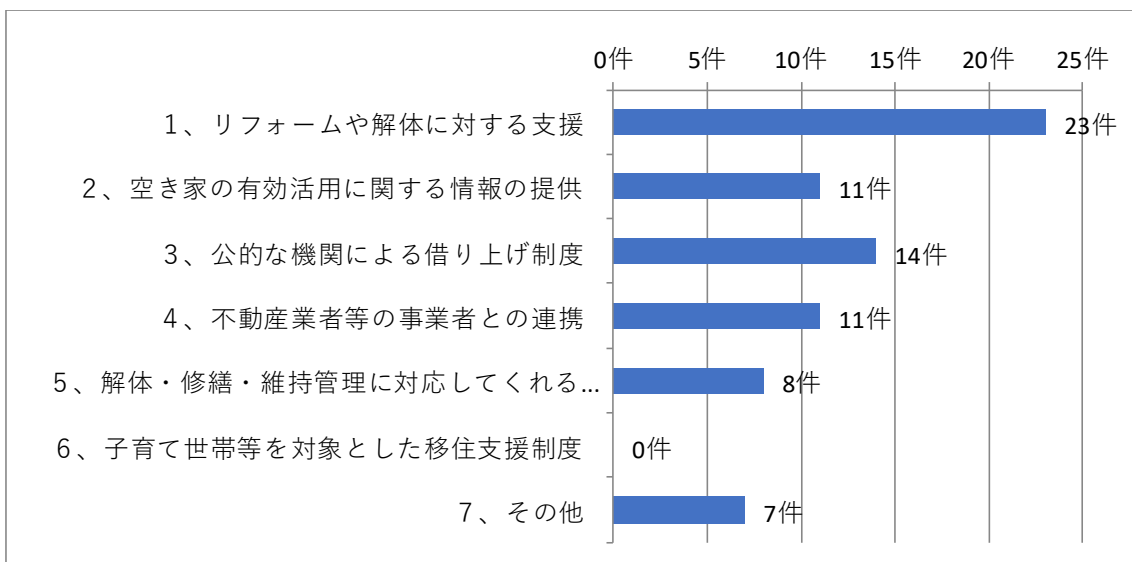
○選択肢「その他」の要旨(9件)

- ・母の所有物であり家の中の整理も必要。自身が遠方に住んでいることもあり動きづらい。
- ・子供の住居
- ・自己所有物件でない。
- ・売却したい。
- ・本人入院中
- ・相続問題
- ・今後の活用に踏み切れない。
- ・困っていない。
- ・特になし

問11) 今後の活用について、どのようなことが必要だと考えますか。(複数回答可)

※対象者数51名、回答者数45名

回答	回答数	割合
1、リフォームや解体に対する支援	23件	31.1%
2、空き家の有効活用に関する情報の提供	11件	14.9%
3、公的な機関による借り上げ制度	14件	18.9%
4、不動産業者等の事業者との連携	11件	14.9%
5、解体・修繕・維持管理に対応してくれる業者の紹介制度	8件	10.8%
6、子育て世帯等を対象とした移住支援制度	0件	0.0%
7、その他	7件	9.5%
合計	74件	100.0%



#### ○選択肢「その他」の要旨(7件)

- ・地域住民に迷惑をかけたくないため速やかに解体したい。そのための支援がほしい。
- ・相続した者が考えると思う。
- ・まずは相続問題の解決が必要
- ・不明 2件
- ・不要 2件

問12) 空き家施策に係る、国・府・町等への要望がありましたらご記入をお願いします。  
(自由記載)

※対象者数51件、回答者数15件

○主な意見の要旨

- ・町が買い上げてくれるならば売却の余地がある。
- ・処分方法等、相談に来てほしい。
- ・空き家を放置することは周辺の迷惑になることは理解している。また、空き家にすることによって周辺が輪をかけて行いをする事もわかった。
- ・現在解体すべく準備を進めているが、その後どのように活用すべきか答えがでない。力を貸してほしい。
- ・解体、建替に必要な費用への援助、税制の補助があればありがたい。
- ・周辺の道が狭く解体に費用がかかる。周辺住民に迷惑を掛けないようにできるだけ早く解体したいと願っている。
- ・所有者である祖母が亡くなり、空き家になった家をこれからどうしたらいいかと悩んでいる。両親が病気のため孫である私が今後管理することになるので不安があり相談できるところがあればと考えていた。
- ・無償譲渡希望
- ・災害に対する不安はあるが、仏壇があるため始末はできないのが現状である。今はご近所の方に助けて頂いており、何かあれば連絡をいただけるが、ご高齢なので長期的に考えると不安がある。緊急時に連絡頂けるようなシステムの構築をして頂きたい。
- ・定期的な見回りをしてほしい。
- ・庭の整備、不用品の処理が気になるが、コロナのためなかなかいけない状況である。良い方法があれば知りたい。
- ・頑張っているとは思いますが、個人の財産とはいえ壊す際には期限を切れば即着手できる様な法律があればもっと対処が容易になると思う。
- ・売却したいが固定資産税等が高いため買い手が見つからない。
- ・固定資産税や相続税の軽減をお願いしたい。

## 4. アンケート調査結果分析

### ①空き家の現状

- ・回答数138件の内、23件については空き家実態調査以降の2年余りの間に解体や売却等がされており、町内の不動産については一定市場原理が働いていることが分かる。(問2)
- ・問2で解体済、売却等の回答であった23件を除く115件の内、64件については「常に住んでいる」(26件)、「時々過ごすための家(別荘等)」(20件)、「仕事場・作業場として使用」(3件)、「貸家として貸している」(15件)であり、実質的に空き家であるとの回答は51件であった。これは調査方法が職員の外観目視によるものであったため、現場において最終的な判断がつかない物件が多数あったことや、空き家実態調査時には転勤等により一時的に空き家となっていたが、その後再転入されたケースがあったこと等による。(問3)
- ・空き家となつてからの経過年数は回答数47件の内、「5年以上10年未満」が12件、「10年以上」が21件、「不明」が6件であり、長期化が進んでいる傾向がある。(問4)
- ・空き家になつた理由についての回答数は47件であり、上位から「別の住宅に転居したため(転勤等で長期不在を含む)」(13件)、「居住者が死亡したため」(11件)、「居住者が施設入所、入院したため」(7件)と続く。(問5)

### ②空き家の管理状況

- ・家や庭の管理主体については回答数48件の内、「所有者もしくは家族」、「親戚、知人」等、管理主体が明確である回答が45件であり、一方「誰も管理していない」が3件であり、全く放置されている物件はほとんどない。しかし、管理頻度については回答数48件の内、「2～3か月に1回程度」、「半年に1回程度」、「1年に1回程度」、「ほとんどしていない」が合計31件(約65%)であり、管理頻度は十分ではない状況である。(問6、問7)
- ・維持管理について困っていることについての回答数は69件であり、上記から「管理の手間が大変」(25件)、「身体的・年齢的な問題」(17件)、「遠方に住んでいるため」(13件)と続いており、管理負担が所有者等に重くのしかかっていることが分かる。(問8)

### ③今後の活用について

- ・今後の活用予定についての回答数は91件であり、上位から「他に売却したい」(22件)、「解体したい」(15件)、「セカンドハウス、物置、倉庫として使用する」(11件)、「相続し、子や孫などに利用してもらおう」(10件)と続いており、一方「予定なし」が5件であり、大半の所有者が何らかの形で活用したいという意向であった。(問9)

- ・今後の活用について困っていること等についての回答数は79件であり、上位から「リフォームをしないと利用できる状態にない」(14件)、「解体したいが費用の捻出が困難である」(13件)、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」(11件)、「愛着があり処分等に踏み切れない」(10件)と続いており、活用にあたっては主に費用や不動産流通の面が障害となっていることが分かる。(問10)
- ・今後の活用について必要なことについての回答数は74件であり、上位から「リフォームや解体に対する支援」(23件)、「公的な機関による借り上げ制度」(14件)、「空き家の有効活用に関する情報の提供」(11件)、「不動産業者等の事業者との連携」(11件)と続いており、老朽化した家屋のリフォームや解体に対する金銭的な支援や、不動産の売却や賃貸等について行政機関や不動産業者等からの支援を求める意見が多かった。(問11)

## 5. 今後について

本町の空き家率は住宅・土地統計調査(総務省統計局)によると平成25年度が9.8%(全国13.5%)、平成30年度が7.1%(全国13.6%)であり、全国平均と比較するとかなり低い率となっており、現状ではそれほど深刻な状況ではないが、長らく人口増加が続いてきた本町においても2005年以降は増加スピードが鈍化し、実質的に頭打ちの状況となっており、今後少子高齢化の進行に伴う空き家問題が増加することが予測される。空き家問題を深刻化させないためには今回のアンケートの結果も踏まえ、以下のとおり取り組んでいく必要がある。

### ①庁内体制の確立、空家等対策計画の策定等

空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくため、関係各課の役割の明確化及び連携体制の確立、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画の策定等を進めていく必要がある。

### ②適正管理に向けた所有者等への啓発活動

空き家は私有財産であることから、その維持管理や活動は所有者等の責任において適正に行われることが原則であり、町ホームページや広報誌等により適正管理を行うよう啓発していく。また、空き家等が管理不全となることを未然に防止するとともに、管理不全となった空き家等の状態を改善する効果が期待できることから、精華町シルバー人材センターと連携して遠方に住んでいること等により管理上困っている所有者等に見回りや庭木の剪定・除草等のサービスを提供する取組を検討する。

### ③専門機関との連携

長期化している空き家については、相続登記が放置されていること等により複雑な法律問題を伴う場合があり、行政のみでは解決に向けたノウハウの蓄積が十分ではない。建築士会等と連携し、専門機関の見地を活用することや、空き家相談者の窓口として活用することを検討する。

### ④空き家の活用に向けた支援制度

リフォームや解体に対する補助制度や不動産業者等の事業者との連携による売却等の支援制度について、他市町村の取組も参考にしながら、本町の実情に応じた支援制度を調査研究していく。