

令和3年度豊明市の空家所有者の意向に関するアンケート調査集計結果

アンケート送付対象者：平成28年度豊明市空家等実態把握調査にて空家等であると判定して、令和3年度空家調査にて判定結果1以上の空家所有者（送付件数全108件）

回収率：60%（全108件中65件回答） ※令和4年1月5日時点

判定ランク別回収率

判定ランク	送付件数 (A)	回収件数 (B)	回収率 (B/A)
1	55	41	75%
2	30	17	57%
3	12	5	42%
4	5	1	20%
5	6	1	17%
合計	108	65	60%

問1 本アンケートを回答される方をお答え下さい（1つ選択）

1 所有者	50件
2 所有者の家族	9件
3 所有者の親族	2件
4 その他	1件
5 未回答	3件

○見解：主に所有者が回答をしているが、高齢の方の場合等は、所有者の家族が記載をしている。

問2 「現在のお住まい（ご自宅）」は以下のどれに該当しますか（1つ選択）

1 持家（一戸建て）	55件
2 持家（分譲マンション）	3件
3 民営の賃貸住宅	1件
4 公的賃貸住宅	1件
5 その他	2件
6 未回答	3件

対象建物について

問3 現在、対象建物は「空家（人が住んでいない家）」となっていますか。また、対象建物はどのような状態になっていますか（それぞれ1つ選択）

1 空家でない 10件	→	a 自分または親族などが住んでいる	4件
		b 貸している	2件
		c 売却済み または 譲渡済みである	0件
		d 解体済み または 解体予定がある	2件
		e 未回答	2件
2 空家である 54件	→	a 時々利用している	7件
		b 倉庫として使用している	23件
		c 車庫のみ使用している	0件
		d 使用していない	23件
		e 未回答	1件
3 1.2ともに未回答			1件

○見解：平成28年豊明市空家等実態把握調査では空家と回答があったが、65件中10件が今現在活用をして「空家でない」と回答。内6件が居宅、2件が昨年末に解体をした。「空家である」と回答した方は、「倉庫として使用」「使用していない」が半数であった。

※「1 空家でない」と回答された方はこの設問でアンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

※「2 空家である」と回答された方は問4にお進み下さい。→該当54件

対象建物の状況について

問4 対象建物の建築時期はいつ頃ですか（1つ選択）

1 昭和25年以前	5件
2 昭和26年～昭和46年	22件
3 昭和47年～昭和56年	20件
4 昭和57年～平成12年	2件
5 平成13年以降	0件
6 わからない	5件

○見解：新耐震基準の前である昭和26年～56年の間に建築された建物が多くなっている。

問5 対象建物の耐震対策状況はどうなっていますか（1つ選択）

1 既に耐震化済み または 新耐震基準である 3件

※新耐震基準を満たしている建物は、昭和56年6月1日以降に建築された建物です

2 耐震診断は行っていない 38件

3 これから耐震化する予定である 0件

4	これから耐震診断を行い、結果によっては耐震化をする予定である	0 件
5	耐震診断を行ったが耐震化する予定はない	1 件
6	わからない	12 件
7	その他	1 件
	(不具合が出た時に、状態に応じ修復している。)	

問6 空家になった時期はいつ頃ですか（年を記載）

（ 昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦 ）（ ） 年

1	昭和 52 年～63 年	4 件
2	平成 元年～10 年	7 件
3	平成 11 年～20 年	14 件
4	平成 21 年～30 年	20 件
5	平成 31 年～令和 3 年	2 件
6	不明・未回答	7 件

問7 空家になっている理由は何ですか（1つ選択）

1	相続等により取得したが住む人がいないため	11 件
2	住んでいた人が施設入所、長期入院したため	7 件
3	他所へ住宅を新築・購入し転居したため	17 件
4	転勤等で長期不在のため	3 件
5	居住用に取得したが入居していないため	1 件
6	貸していた人が転居または亡くなったため	5 件
7	その他	6 件
8	未回答	4 件

○見解：所有者の都合によって、空家になっている理由は様々であり、主に 1. 2. 3 が半数以上を占めている。その他にて個別意見をもらっているが、1. 2. 3 に近い意見が多かった。

対象建物の管理について

問8 対象建物の現状はどのようになっていますか（1つ選択）

1	掃除をすればすぐに活用可能である	9 件
2	多少の修繕は必要だが活用可能である	23 件
3	老朽化や破損により活用は困難	15 件
4	わからない	6 件
5	その他	0 件
6	未回答	1 件

問9 対象建物の主な維持・管理はどなたが行っていますか（1つ選択）

1	自分もしくは家族	48件
2	親族	5件
3	知人	0件
4	不動産業者などの民間業者	0件
5	その他	0件
6	誰も管理をしていない	1件

問9で1～5に回答された方にお伺いします

問10 対象建物の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか（1つ選択）

1	週1回以上	5件
2	2～3週間に1回程度	4件
3	月に1回程度	11件
4	2～3ヶ月に1回程度	12件
5	半年に1回程度	9件
6	1年に1回程度	3件
7	ほとんどしていない	5件
8	1度もしたことがない	0件
9	わからない	0件
10	その他	3件
(①年に4回ほど主に除草のため ②頼んでいる人がいる など)		
11	未回答	2件

問11 対象建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか（複数選択可）

1	住宅内の清掃	17人
2	庭の手入れ、草刈、剪定	41人
3	空気の入替え	24人
4	破損箇所の修繕	6人
5	仏壇などの管理	1人
6	苦情対応のみ	4人
7	何も行っていない	5人
8	その他	2人
(①不用品処分 ②室内が荒らされていないか確認)		
9	未回答	1件

問12 対象建物の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか（金額を記載）

※維持費には、管理委託費、固定資産費、火災保険、対象建物までの交通費、管理者等へのお礼等の住宅維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。

年間の維持費は（約 円）程度です。

1	0円	～	50,000円	14件
2	50,001円	～	100,000円	16件
3	100,001円	～	150,000円	3件
4	150,001円	～	200,000円	5件
5	200,001円	～	250,000円	3件
6	250,001円	～		2件
7	未回答			11件

○見解：金額に関しては、管理委託費、固定資産費を考慮して回答をしている傾向がある。年間維持費10万円以内が過半数を占めている。

問 13 対象建物の維持・管理について困っていることはありますか（複数選択可）

1	管理に手間がかかり大変	11人
2	身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難	12人
3	現住所から対象建物までの距離が遠い	14人
4	管理を頼める相手を探すのが大変	1人
5	管理の委託料が高く負担が大きい	2人
6	すぐに苦情を言われる	1人
7	困っていない	18人
8	その他	1人
9	未回答	8件

（草の大きさ等で連絡いただくことあり。その都度、なるべく早々に対応する。築年数のわりに固定資産税がずっと変わることなく高いと思う。）

○見解：1.2.3を理由とした維持管理に困っている所有者と、「困っていない」と回答した所有者に分かれた。管理を行う手法に関しては、所有者ごとに検討できている。

問 9 で 6 に回答された方にお伺いします→該当 1 件

問 14 対象建物の維持・管理をしていない場合、その理由は何ですか（複数選択可）

1	管理する人がいないため	1人
2	管理に手間がかかり大変なため	0人
3	現住所から対象建物までの距離が遠いため	0人
4	管理を頼める相手を探すのが大変なため	0人
5	管理の委託料が高いため	0人
6	相続問題などの権利関係が解決していないため	1人
7	現状のままで問題がないため	0人
8	その他	0人

対象建物の今後の活用などについて ※問 15~18 の()内は R (判定ランク) 別の内訳です

問 15 対象建物の今後の活用について、どのようにお考えですか (複数選択可)

1 売りたい または 売ってもよい	26 人	(R1:18 R2:6 R3:2)
2 賃したい または 賃してもよい	3 人	
3 地域に有効活用してもらいたい (例えば子育て世代に貸出しなど)	4 人	
4 今後、自分または家族や親族が維持・管理をする	9 人	(R1:6 R2:2 R3:1)
5 子や孫に任せる	4 人	
6 住宅を解体したい または 解体する予定である	8 人	(R1:7 R2:1)
(解体後の土地利用を記入してください: ①売却 ②農地として活用など)		
7 予定なし(現状のまま)	13 人	(R1:7 R2:3 R3:2 R4:1)
8 その他	1 人	
(6.7年後にリフォーム又は建て替えし、居住の予定)		
9 未回答	4 件	

問 16 対象建物の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか (複数選択可)

1 今後の利用予定がないので、どうしたらよいかわからない	8 人	
2 所有してきたいが管理ができない	1 人	
3 解体したいが解体費用が負担となり解体できない	15 人	(R1:7 R2:4 R3:4)
4 活用方法について家族や親族間で意見が分かれている	3 人	
5 荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている	3 人	
6 リフォームや耐震化をして活用したいが、その費用が負担である	1 人	
7 解体して更地になることで固定資産税等がどうなるのか心配	19 人	(R1:12 R2:4 R3:3)
8 愛着があり他人には賃貸・売却できない	5 人	
9 賃貸・売却したいが相手が見つからない	11 人	(R1:8 R2:1 R3:2)
10 相続が決まっていないため現状から何もできない	5 人	
11 その他	3 人	
(①費用をかけて活用すべきか売却すべきかで決まっていない ②定年退職後検討する予定 ③世帯主が療養中であり、治療等に役立てる時がくれば処分する場合あり)		
12 未回答	15 件	

○見解：今後の活用をするにあたって、3.7を理由とした、解体費用が負担となることと、解体後の固定資産がどれだけ高くなるのかが心配で解体できないと考えている所有者が多い。また、9を理由とした、市街化調整区域の空家であったり、接道などの立地条件等、再建築の条件がなく売却するのが難しく困っている所有者が多い。

相続中であったり、利用予定がなかったり、活用できない状況の所有者、未回答の所有者など様々な回答がある。

問 17 今後の活用や管理に関する要望があればお答えください（複数選択可）

1 活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください	11人	(R1:5 R2:3 R3:3)
2 公的な機関による借り上げ制度を教えてください	5人	
3 宅建業者との連携を支援してほしい	3人	(R1:2 R2:1)
4 PR体制を教えてください	0人	
5 ボランティアや地域活動などに活用してほしい	1人	
6 解体やリフォームに対する支援をしてほしい	14人	(R1:6 R2:3 R3:1)
7 その他	9人	
①住宅に入るまでの道路が狭く売却や活用が困難だと思っている。調整区域である。		
②土木工事に多額が必要という見立てだが、判断が正しいのか不明でもあり、多額の費用を賄うのも難しく、考えあぐねている。		
③相続が決まれば即解体予定 など		
8 未回答	23件	

○見解：1.3においては（公社）愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結しており、空き家総合相談窓口を開設していることや、不動産相談会を行っていること、6においては、豊明市空家解体費補助金に関する情報を周知しきれていないことが分かり、周知方法が今後の課題となる。

対象建物の提供へのご協力について

問 18 対象建物の提供等をする場合、どのようにお考えですか（複数選択可）

1 無償で貸与	0人	
2 低価格（維持費相当額）で賃貸	3人	
3 市場価格で賃貸	4人	
4 売却したい	25人	(R1:18 R2:5 R3:2)
5 対象建物と土地の寄付	3人	
6 提供はできない	13人	(R1:9 R2:2 R3:1 R4:1)
7 その他	4人	
8 未回答	10件	

見解：4のように「売却したい」回答が半数を占めているが、6のように維持管理を継続する回答の所有者も多い傾向である。

問 18 で 1～3 に回答された方にお伺いします→該当 6 件

問 19 対象空家を貸出しするときの条件について（複数選択可）

1 現状のままで良いなら貸出しする	4人
2 補修、修繕を自己負担して貸出しする	0人
3 補修、修繕を賃借人が負担するなら貸出ししてもよい	3人
4 補修、修繕を補助金等で賄えるなら賃貸してもよい	2人
5 その他の条件なら貸出ししてもよい（条件： ）	0人

問 20 豊明市では、空き家バンク制度を創設しておりますが、制度の利用を希望しますか（1つ選択）

1 はい（もしくは検討したい）	5件
2 制度の内容がわからないので回答できない	13件
3 いいえ	24件
4 未回答	12件

問 20 で 1 に回答された方にお伺いします→該当 5 件

問 21 空き家バンク制度を利用希望の場合、制度の内容や登録の手続きの説明などで連絡したいと考えております。その際のご連絡先をご記入ください。

住 所	
名 前	
電話番号	
メールアドレス	

※収集した個人情報は、豊明市個人情報保護条例に基づき適切に管理させていただきます。

回答者 8件

未回答者 46件

※ご意見・ご希望などその他、空き家の所有・維持管理において、ご意見・ご希望などを自由にご記入してください

個人情報を含むため非公開

・総合評価

60%の回収率となり、比較的高い数値となり、回答をした所有者が空家に対して、何かしらの検討を行い、対応をしようとしていることが分かった。

今回のアンケート調査で空き家バンクの登録希望者が5名いたが、豊明市の空き家バンク、相談窓口、解体費補助金に関してはまだ周知しきれていなく、案内をする必要がある。

・課題

高齢化による空家の増加、解体費等の財源の確保、遠方による維持管理の難しさ、再建築の条件が厳しく売却ができないなど、立地状況や所有者の状況によって様々である。対策部署として各状況にどのように対応していくかが課題となる。

また、空家の判定ランクが高い所有者ほど提出率が悪くなっている傾向があり、そういった所有者にも相談・対応を行う必要がある。

・今後に向けて

空き家バンクを希望されている所有者に関しては、（公社）愛知県宅地建物取引業協会と連絡を取り合

い、随時登録をするように促していく。

アンケート調査にて相談がある所有者には、その内容に応じて、不動産相談や弁護士相談等の相談窓口についての案内をする。

アンケート調査にて回答した空家にて苦情などが発生した場合には、所有者の空家になっている状況や今後の意向に沿った対応を行い、適正な管理を促していく。

空家調査を継続的に行い、近隣から苦情が発生する前に、所有者に対して適正な管理を促していく。