

空き家実態アンケート結果報告書



平成27年11月
大月市

目 次

- 1 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 ページ
- 2 空き家の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 ～ 3 ページ
- 3 空き家実態アンケート調査の方法と手順・・・・・・ 3 ～ 4 ページ
- 4 アンケート調査の内容等について・・・・・・・・・・・・ 5 ページ
- 5 郵送状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 ページ
- 6 回答状況と処理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 ページ
- 7 空き家の判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 ページ
- 8 調査概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 ページ
- 9 留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 ページ
- 10 アンケート集計結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7 ～ 20 ページ
- 11 大月市の空き家実態アンケート
調査のご協力をお願いについて・・・・・・・・・・ 21 ページ
- 12 大月市の空き家実態アンケート調査表・・・・・・ 22 ～ 23 ページ

1 はじめに

国でも適切な管理が行われていない空き家等が防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のための対応が必要となり、空き家等対策を進めるよう「空き家等対策推進に関する特別措置法」等を制定しました。

大月市においても人口減少、少子高齢化、ライフスタイルの変化等に伴って、空き家が増加傾向にあり、空き家の有効活用が課題となっています。

そこで市は、平成26年12月に空き家の実態を把握することを目的とし、市内全地区を対象とした「空き家実態調査」を実施しました。

今回のアンケート調査は、「空き家実態調査」による外観目視調査によって、空き家と思われる建物の所有者様に対し、空き家となった経緯や管理状況、また、「大月市空き家バンク制度」をお知らせすることで、空き家の有効活用を進め、定住促進による地域活性化につなげるための基礎資料として活用するため実施しました。

2 空き家の概況

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国では、総住宅数6,063万戸のうち、空き家は820万戸存在し、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.5%で、この内訳は、二次的住宅(※1)が41万戸、賃貸用又は売却用が460万戸、その他の住宅（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）が318万戸という状況となっています。

山梨県内における空き家の推移をみると、昭和33年には2,100戸であった空き家が、その後一貫して増加しました。平成25年には約44.2倍にあたる92,900戸となっています。山梨県の総住宅数422,100戸に占める空き家の割合（空き家率）は、平成25年には22.0%で全国第1位となり、平成20年の20.3%を1.7ポイント上回って過去最高となっています。

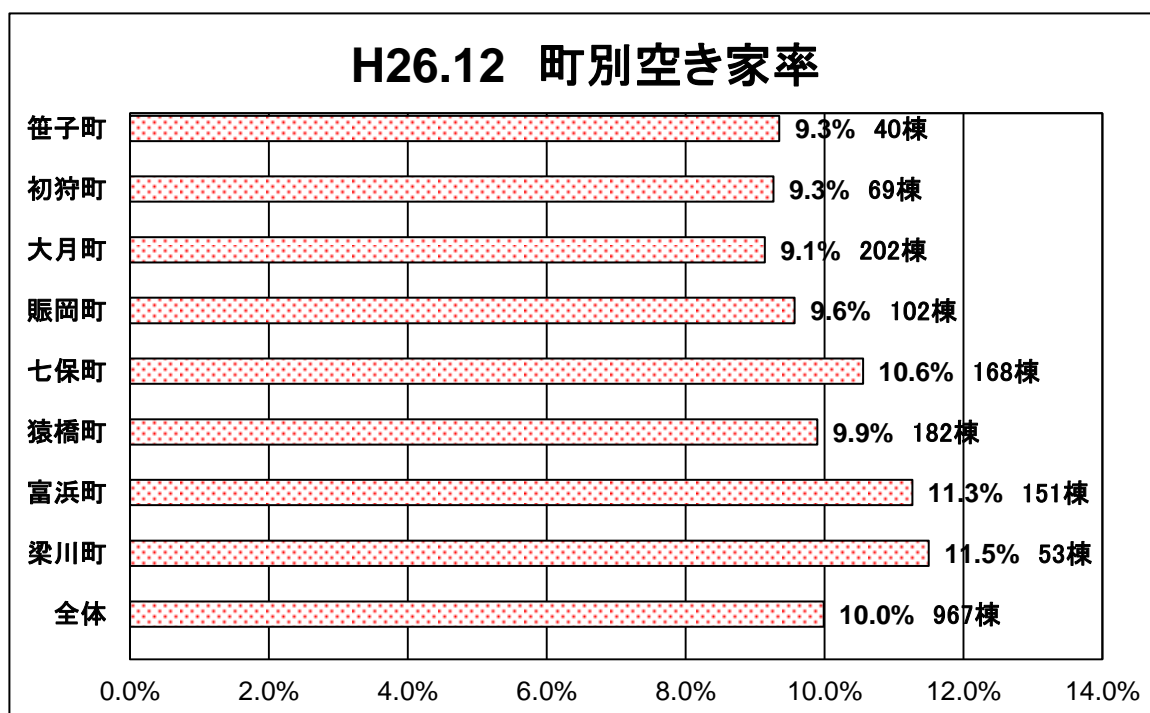
平成20年空き家率の高い都道府県			平成25年空き家率の高い都道府県		
1	山梨県	20.3%	1	山梨県	22.0%
2	長野県	19.3%	2	長野県	19.8%
3	和歌山県	17.9%	3	和歌山県	18.1%
4	高知県	16.6%	4	高知県	17.8%
5	香川県	16.0%	5	徳島県	17.6%
	平均	13.1%		平均	13.5%

出展：「平成25年住宅・土地統計調査」

※1 二次的住宅とは・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される別荘や
 残業で遅くなったときに寝泊まりするために使用するなどの住宅

次のグラフは大月市空き家実態調査結果による町別の空き家率です。

大月市においては家屋課税台帳の推計値と平成26年12月に実施した空き家実態調査によるもので、国及び山梨県の住宅・土地統計調査データと一概に比較することはできないと思われま。



上のグラフを見ると、市東部地域および北部地域での空き家率の割合が高くなっています。

また、近年における空き家率が高くなった背景として次の原因が考えられます。

- (1) 64歳未満人口は減少し65歳以上人口は増加する傾向にあり、居住者の高齢化に伴い、病院や施設への入所時に空き家が発生する。
- (2) これまでは、人口が減少しても、核家族化が進むにつれ、世帯数が増加していたが、今後は、世帯数も減少すると推測され、人口・世帯数の減少に伴い、多くの空き家が発生する。
- (3) 幅員の狭い道路に接している建物、あるいは、傾斜地など立地条件の悪さに起因して、建替えや住み替えが進まずに空き家が増えている場所も見受けられます。また、未接道の住宅では建替えはもちろんのこと、重機等が敷地に入れず解体が進まない場合もあり、空き家発生要因になっています。

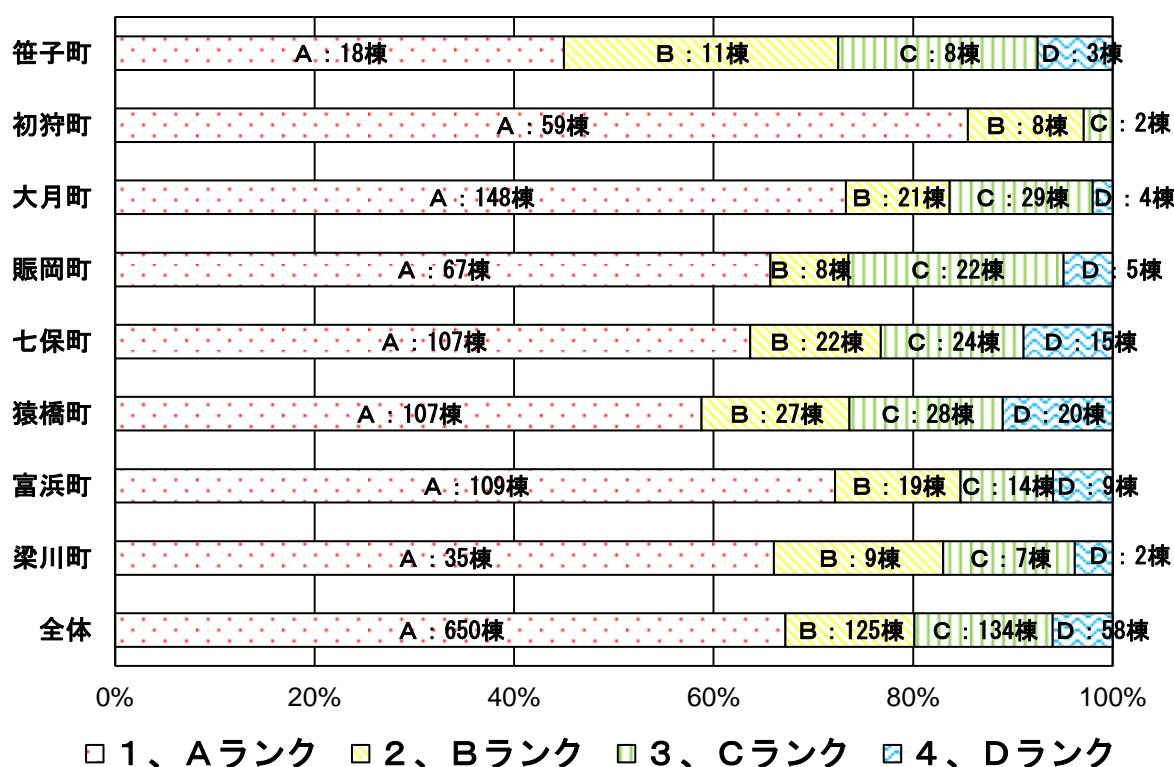
3 空き家実態アンケート調査の方法と手順

大月市内の住宅数（家屋課税台帳の推計値）は9,684棟であります。平成26年12月に実施した外観目視調査の結果、空き家と思われる建物は967棟です。

老朽度、危険度のランク（以下『ランク』とする）の内訳は次のとおりです。

- (1) Aランク：小規模の修繕等により再利用可能又はそのまま利用できる
650棟(67.2%)
- (2) Bランク：改修工事等により再利用可能
125棟(12.9%)
- (3) Cランク：管理が行き届いておらず損傷が著しいため、大規模な改修工事等が必要と思われる
134棟(13.9%)
- (4) Dランク：倒壊の恐れや建築材の飛散などの危険が懸念される解体等早急な対応が必要と思われる
58棟(6.0%)

H26.12 ランク別空き家率



別表「H26.12 ランク別空き家率」のAランク、Bランク、Cランクの909棟の一棟一棟について、平成26年12月に現地調査した調査表を元に、税務課の地図データ・固定資産台帳等と突合し、該当の物件番号を調査し、所有者およびその所在等の確認を実施しました。

確認調査の結果、合計717人の所有者の722棟の建物について確認されたため、アンケートの発送を行いました。

なお、残りの187棟については、転居先不明、転出先不明、死亡等などで追跡困難な状況のため所有者の居所の特定ができないため、今回のアンケート調査からは該当外の処理としました。

アンケート発送の結果、回収数は482棟でしたが、宛先不明での返送が7棟ありましたので、送致数を715棟とした場合、回収率は67.4%となりました。

そのうち、アンケート集計結果により、実際に空き家と判定された住宅は195棟でした。

4 アンケート調査の内容等について

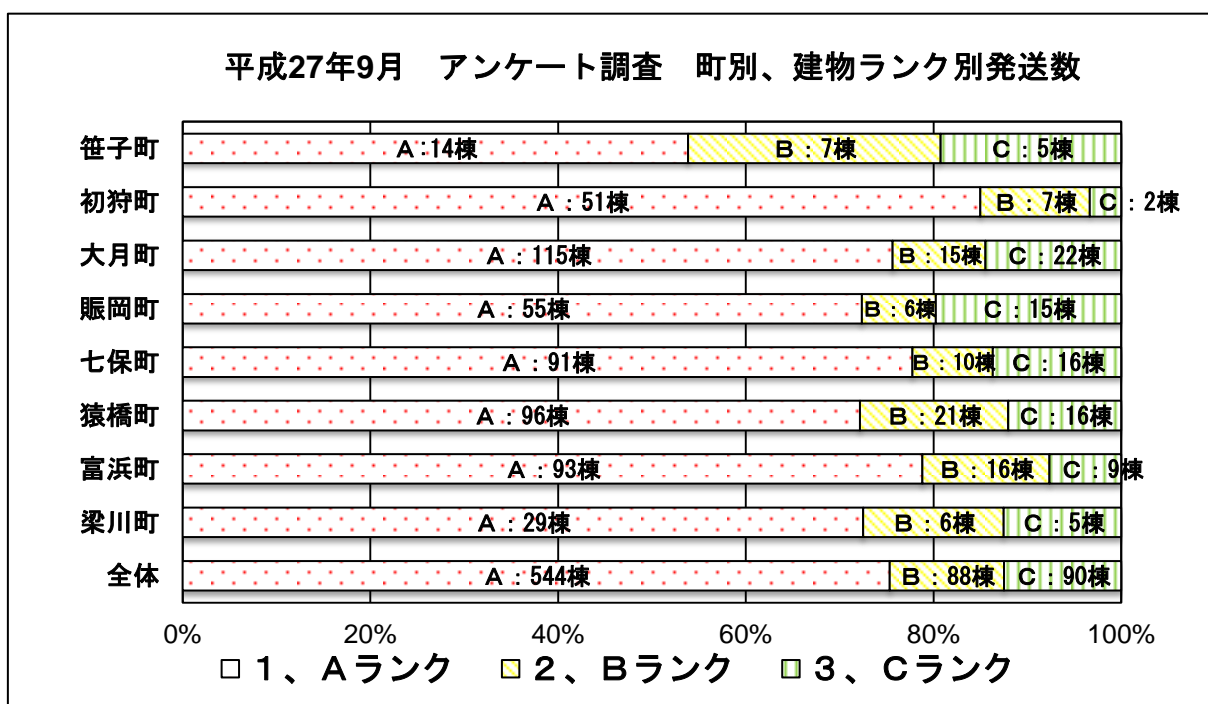
アンケート内容は、大月市の空き家バンク制度の登録の意向を把握し、空き家の棟数、土地の所有状況、経過年月、原因、管理状況、今後の活用意向などを踏まえて、空き家の有効活用を進め、定住促進における地域活性化につなげる施策等について、アンケートを作成しました。

封入物はアンケート用紙、調査依頼文、大月市空き家バンク制度のパンフレット、返信用封筒を同封しました。

また、調査依頼文には、対象建物の抽出が外観目視調査であるため、必ずしも空き家ではない可能性を考慮し、その場合についてもアンケート調査に協力して頂けるような一文も記載しました。

5 郵送状況

アンケート発送数717通（722棟）のうち、宛先不明で返送されたものが7通（7棟）あったため、送致数としては710通（715棟）となりました。



6 回答状況と処理

アンケート送致数715棟の回答内訳としては、回答数471棟、返送なし233棟、未記入3棟、所有者ではない4棟、解体済との回答が4棟となり、回収率67.4%となっています。

7 空き家の判断基準

アンケート調査の問4『現在の状態』の回答（8ページ）では、空き家の判断を行いました。

（1）空き家と判断した回答

「7、貸家（入居者無）」

「8、空き家」

（2）現在利用している（空き家ではない）と判断した回答

「1、常に住んでいる」

「2、一時的に住んでいない」

「3、時々過ごすための家」

「4、物置・倉庫」

「5、仕事場・作業場」

「6、貸家（入居者有）」

8 調査概要

（1）発送日：平成27年9月1日

（2）回答期日：平成27年9月30日

（3）発送数：722棟（内あて先不明返送数7棟）

（4）回収数：482棟

（5）回収率：67.4%

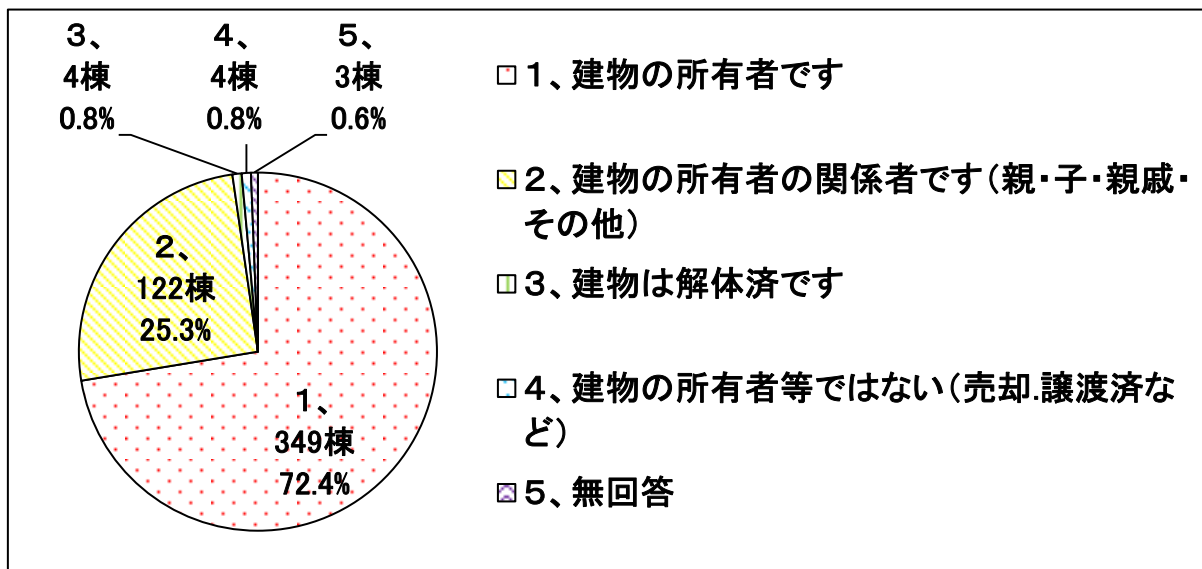
9 留意点

（1）数値の端数処理

百分率の計算は小数第2位を四捨五入したため、各設問の回答比率の合計が100%にならない場合があります。

10 アンケート集計結果

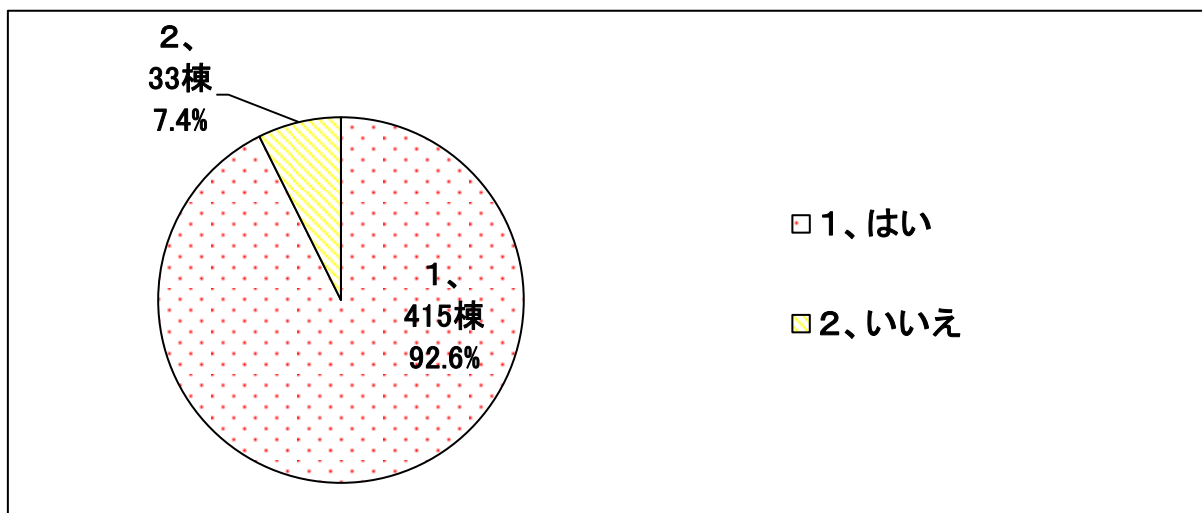
問2 建物についてお尋ねします。



「建物についてお尋ねします。」については、「建物の所有者です」が72.4% (349棟) となっており、次に「建物の所有者の関係者です(親・子・親戚・その他)」で25.3% (122棟) となっています。

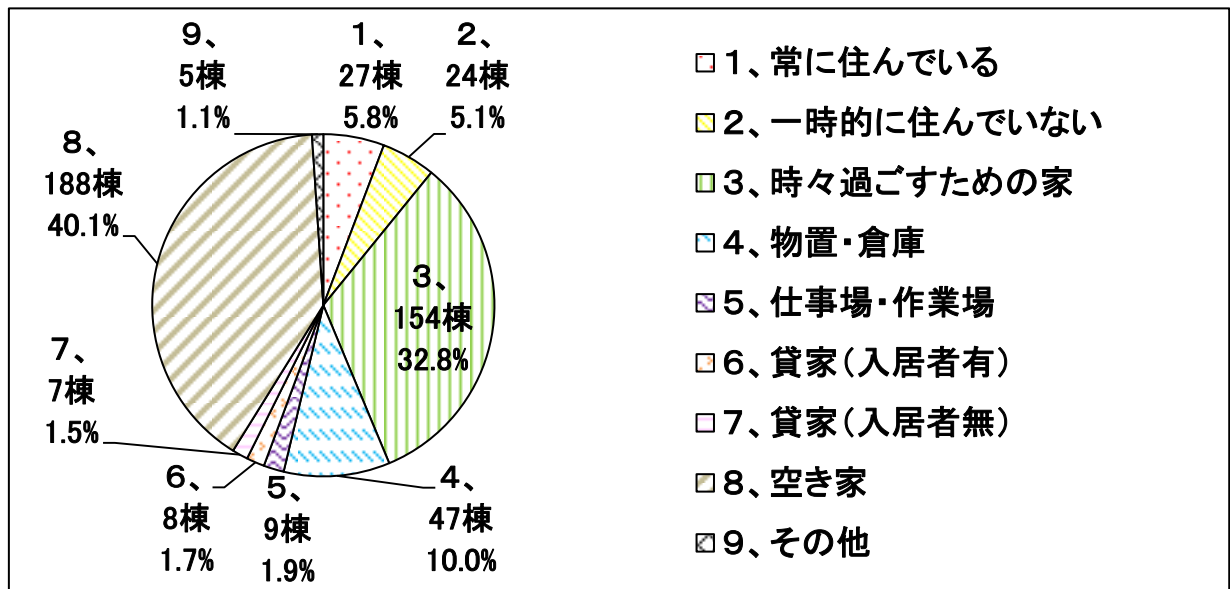
「建物は解体済」が0.8% (4棟)、「建物の所有者等ではない(売却、譲渡済など)」0.8% (4棟)、「無回答」0.6% (3棟) となっています。

問3 土地は、あなた又は関係者の所有ですか。



「土地は、あなた又は関係者の所有ですか。」については、「自己の所有地又は関係者の所有地」が92.6%（415棟）となっています。

問4 現在、建物はどのような状態になっていますか。



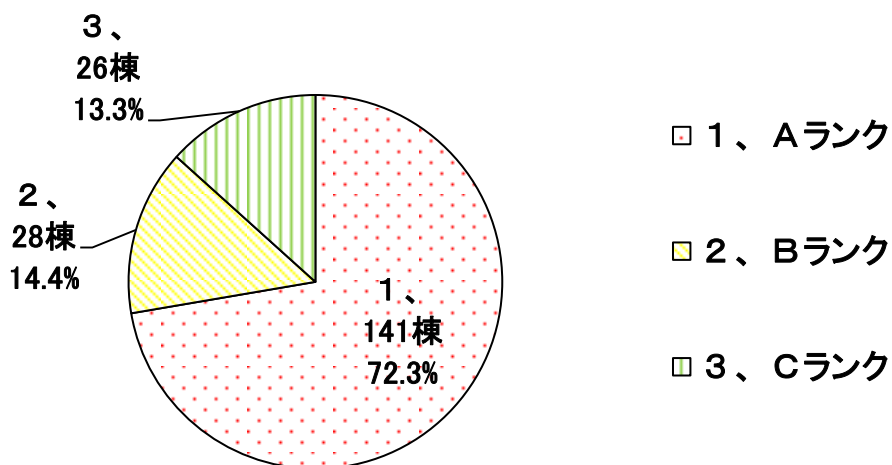
「現在、建物はどのような状態になっていますか。」については、何らかの形で利用している（空き家ではない）との回答（1、2、3、4、5、6を選択）が57.3%（269棟）となっています。この中で、「時々過ごすための家」が32.8%（154棟）と最も多くなっています。これについては、お盆、正月の短期間、建物や庭の手入れなどで過ごすための回答が多くなっています。

空き家であるとの回答（7、8を選択）は41.6%（195棟）となっています。

その他については、次のような回答がありました。

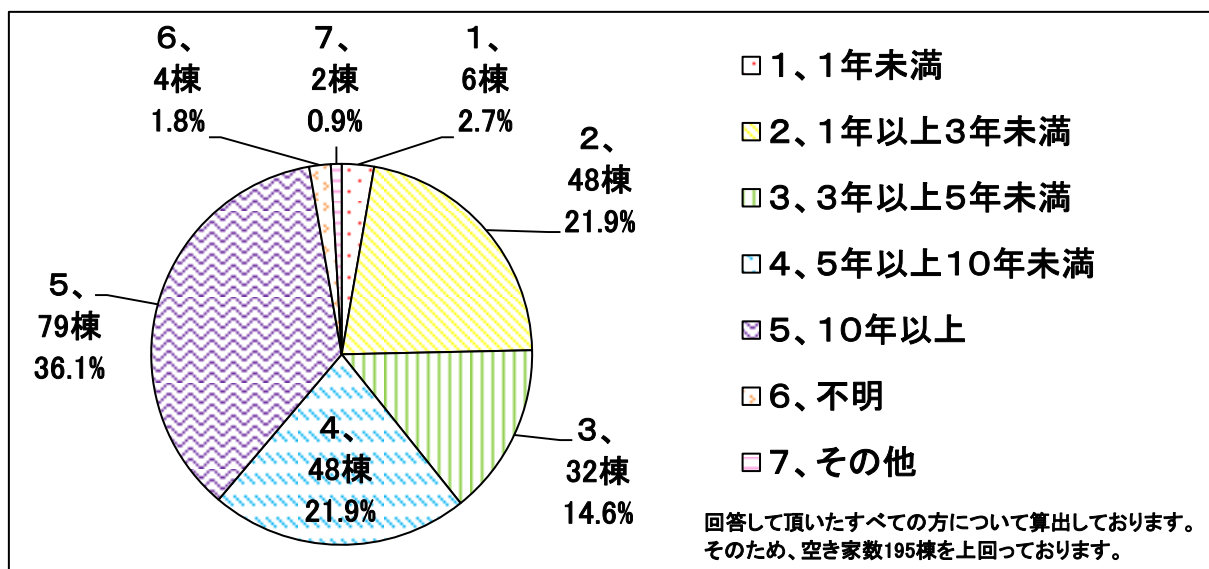
- (1) 近日中に使用
- (2) セカンドハウスとして月10日間程度使用
- (3) 月に1回～2回空気の入替えに行く
- (4) 古くて使用不可能、定期的に2か月に1日程度居住
- (5) 山林の手入れや先祖の墓参り等に使用

7、貸家(入居者無)及び8、空き家と回答した方の建物ランクの内訳



問4で「貸家(入居者無)」「空き家」と回答した方の建物状況は、『Aランクである「小規模の修繕等により再利用可能又はそのまま利用できる」』建物が72.3%(141棟)となっており、貸し手(売り手)と借り手(買い手)が合致すれば比較的速やかな利活用が見込まれます。

問5 空き家になってどのくらい経過しますか。

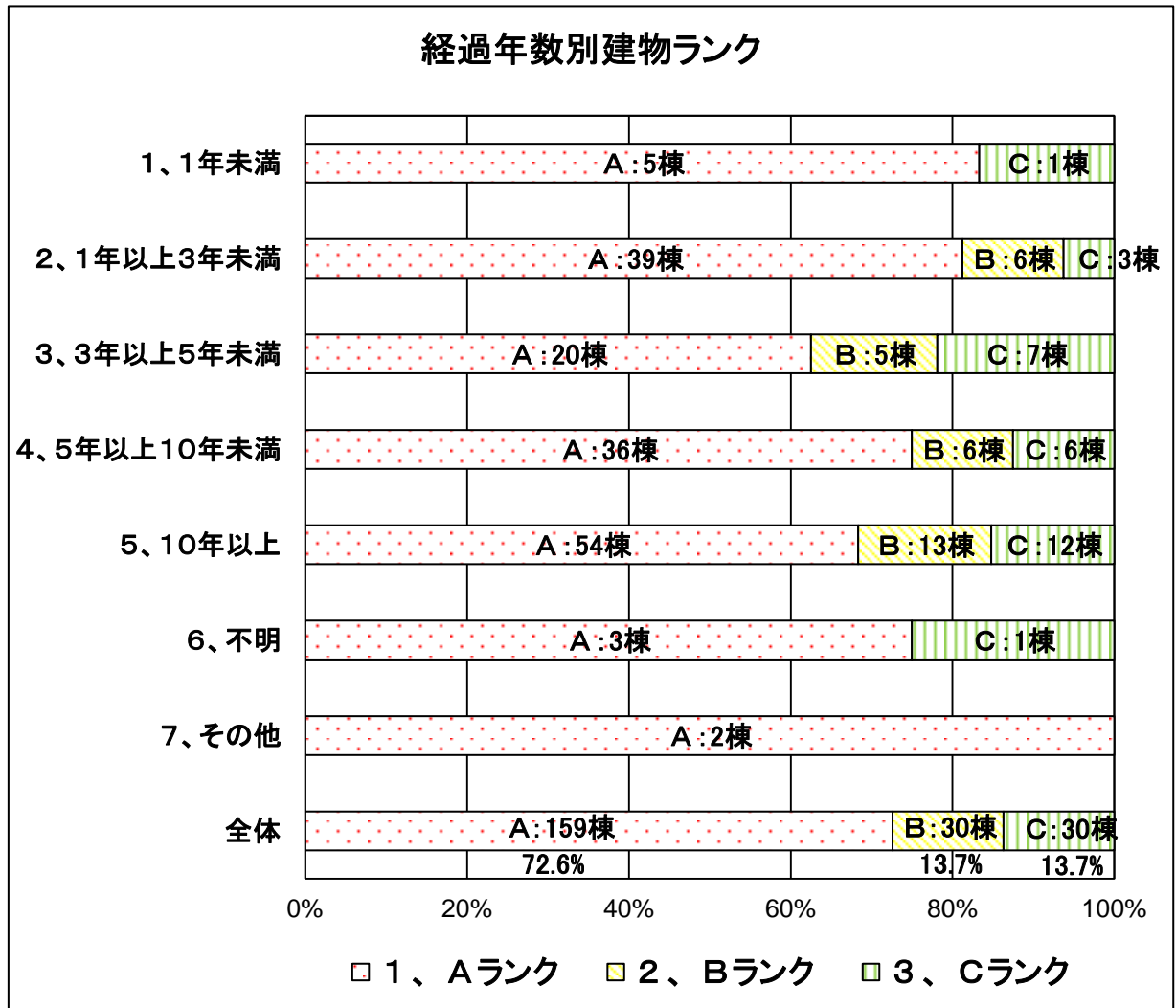


「空き家になってどのくらい経過しますか。」については、「10年以上」が36.1%(79棟)と最も多くなっており、長いものは40年以上という建物もあり、このアンケートでは10年未満で61.1%(134棟)が空き家になったこととなります。

また、「3年以上5年未満」が14.6%(32棟)、「1年以上3年未

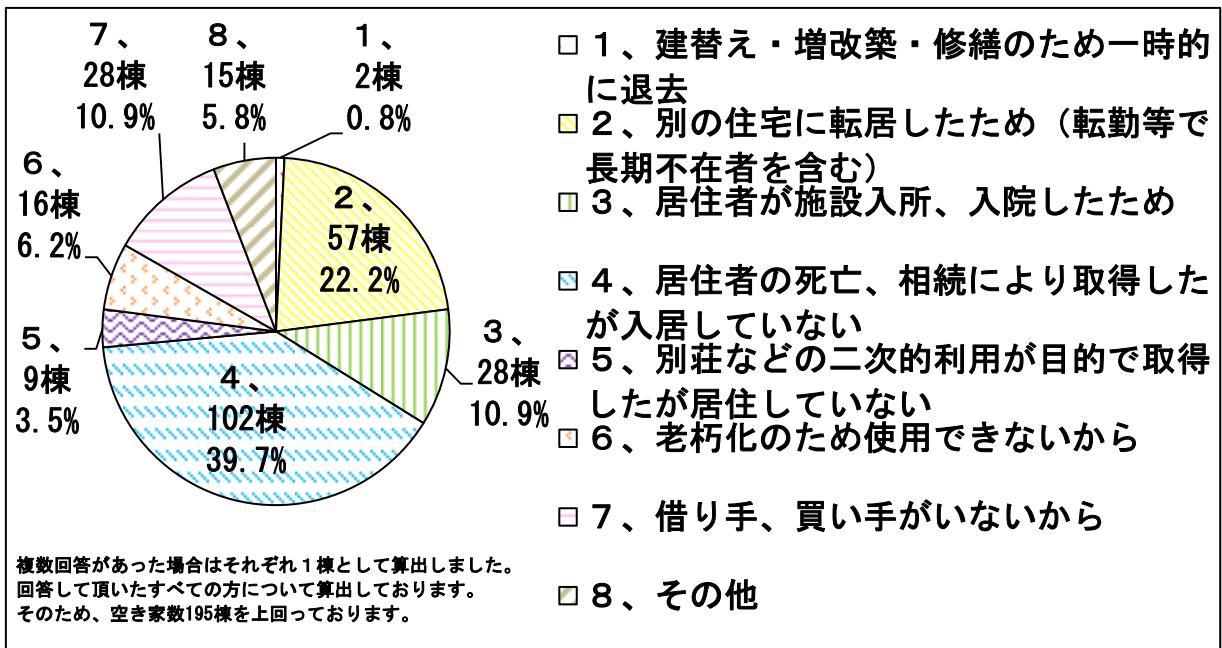
満」が21.9%（48棟）であり、近年、空き家となるスピードが加速的に進んでいる傾向があります。

しかし、ここ1年に限ってみると、2.7%（6棟）と発生率は落ちています。



次に、経過年数別建物ランクのグラフでは、空き家になって10年以上経過している建物についても68.4%（54棟）でAランクとなっており、比較的優良な空き家と見られるものが多くなっています。全体でみると72.6%（159棟）がAランクの建物で、Bランクが13.7%（30棟）、Cランクが13.7%（30棟）となっています。

問 6 空き家になった理由についてお尋ねします。



「空き家になった理由についてお尋ねします。」については、「居住者の死亡、相続により取得したが入居していない」が39.7%（102棟）と一番多くなっています。

次に、「別の住宅に転居したため」が22.2%（57棟）となっています。次に、「居住者が施設入所、入院したため」、「借り手、買い手がないから」が10.9%（28棟）となっております。

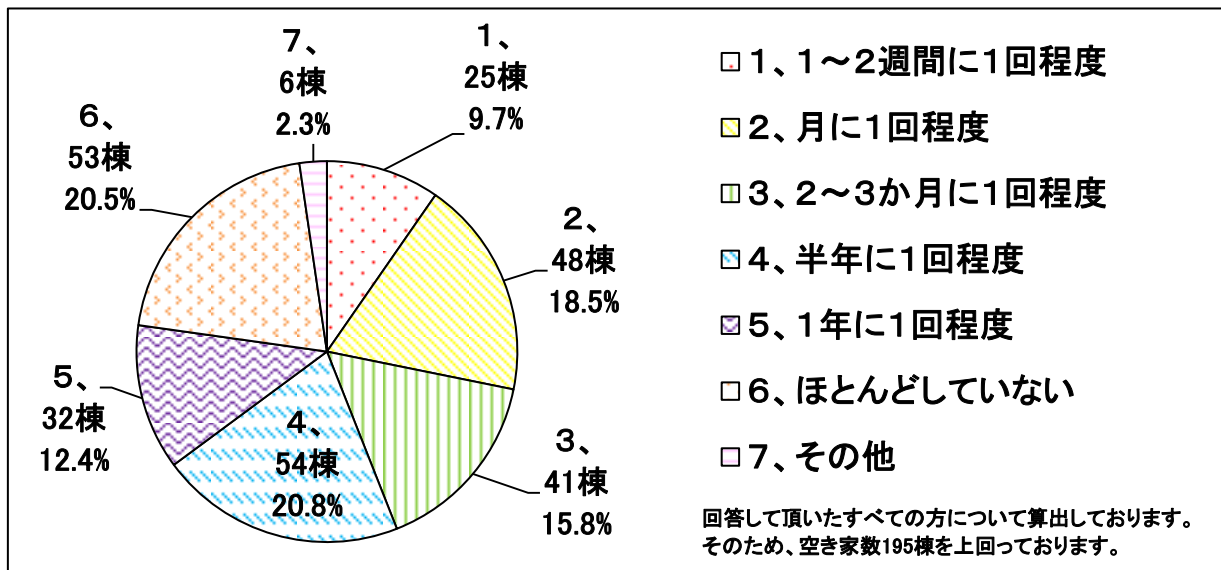
著しく老朽化した建物は売却や賃貸化が困難であるため、本来は取り壊した方が良くと考えられるが、日本の税制では、土地に対する固定資産税は、住宅が建っていた方が更地の場合の6分の1で済んでしまい、しかも、税の軽減措置は老朽化して危険な状態になった住宅でも適用されるため、税負担増を避けるためには、どんなに古い住宅でも残しておいた方が有利であることも空き家が増える要因だと思われまます。

また、解体費用の捻出が困難であるとの意見も多く寄せられております。

その他の理由として次の回答がありました。

- (1) 高齢であり一人で生活できず、子供の家に転居
- (2) 家まで車が進入できない
- (3) 購入したが一度も居住していない
- (4) 相続権利者が全員独立し、別の家に居住している
- (5) 相続が進まない
- (6) 居住予定で取得したが、居住予定者が死亡したため
- (7) 近くに働く場所がないため

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。

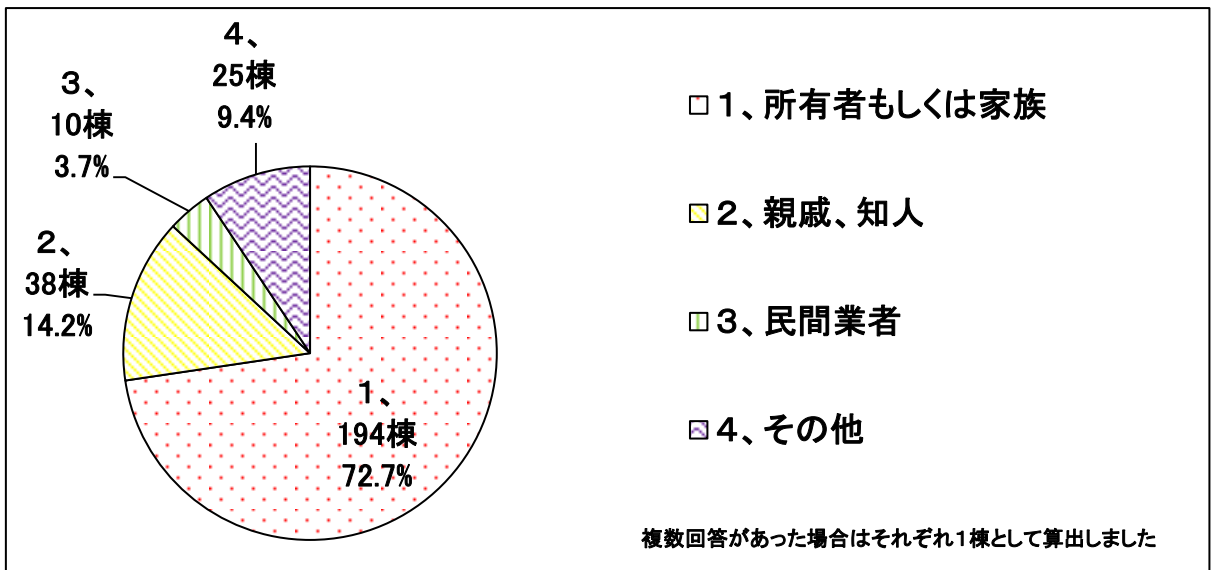


「家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか。」については、「半年に1回程度」が、20.8%（54棟）、次に「ほとんどしていない」が20.5%（53棟）で、「月に1回程度」が18.5%（48棟）、「2～3か月に1回程度」が15.8%（41棟）で、管理度合にはばらつきがある状況です。所有者自身の高齢化による身体的な問題や居住地と所有する空き家の立地するエリアが離れている場合などで、管理の手間が大変と感じているとの意見もあります。

その他については、次の回答がありました。

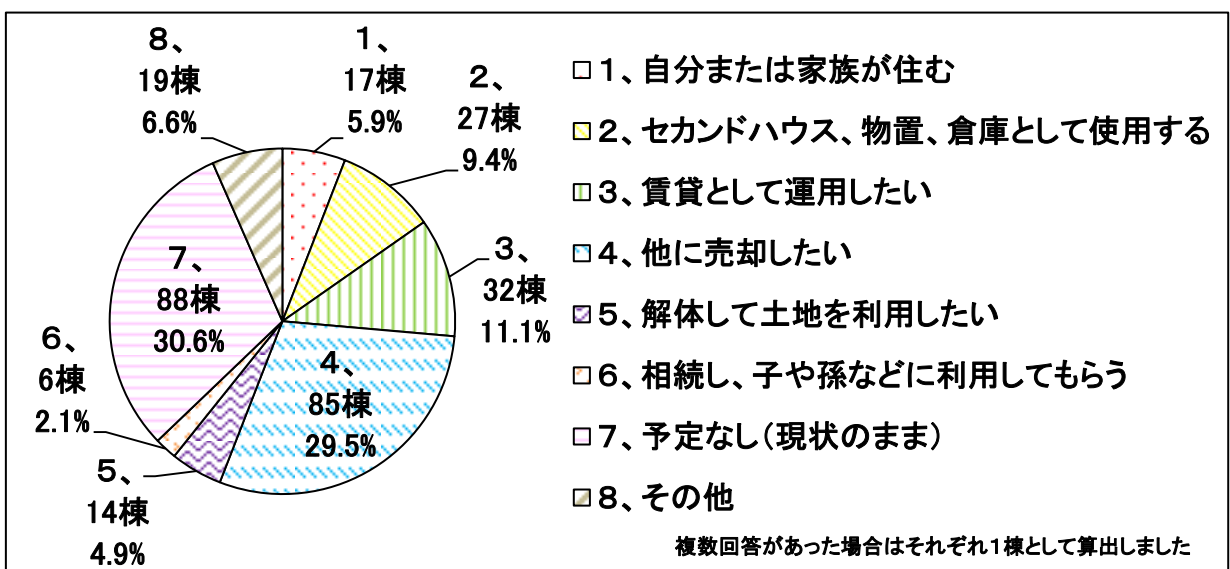
- (1) 庭は知人に依頼し除草管理をしている・家については年3、4回点検している
- (2) 家を開けたり、草取りは常に行っている
- (3) まったくしていません
- (4) 家の周りの除草はお願いしております
- (5) 毎日隣の親戚が管理しております
- (6) 昨年までは行っていました

問 8 家や庭の管理はどなたが行っていますか。



「家や庭の管理はどなたが行っていますか。」については、「所有者もしくは家族」が72.7%（194棟）で最も多く、次に「親戚、知人」が14.2%（38棟）で、「民間業者」へ委託している割合は3.7%（10棟）となっています。

問 9 今後の活用について、どのようにお考えですか。



「今後の活用について、どのようにお考えですか。」については、「予定なし（現状のまま）」が30.6%（88棟）で最も多く、活用目的があ

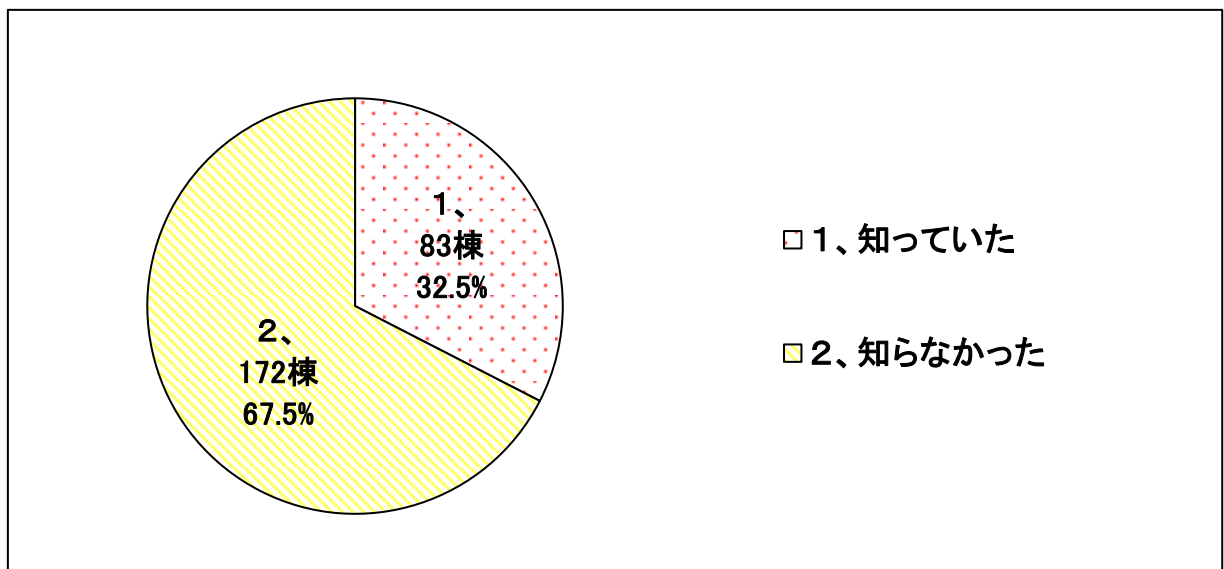
る中では、「他に売却したい」が29.5%（85棟）と最も多くなっています。

「賃貸として運用したい」「他に売却したい」「解体して土地を利用したい」を集計すると、空き家全体の45.5%が何らかの形で利用したいと考えています。

その他については、次の回答がありました。

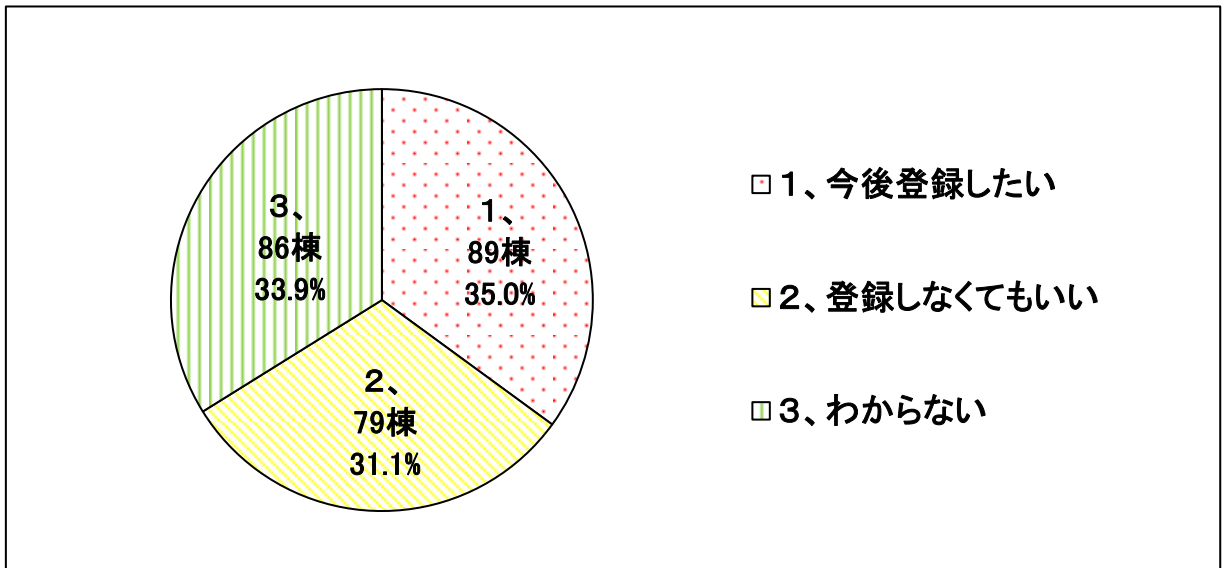
- (1) 地主に建物を贈与したい
- (2) 継続して所有する意思はない・改善策を検討中である
- (3) 相続して賃貸か売却したい
- (4) 兄弟等で種々の催し事に使用
- (5) 解体して、土地は所有者に返したい
- (6) 建物を解体したい
- (7) 処分したいが買い手がない
- (8) 手放したい・物納したい・現状で譲りたい
- (9) 解体の時期を待っている
- (10) 出入りの道が狭い・上下水道設置が困難

問 10 大月市空き家バンク登録制度をご存知でしたか。

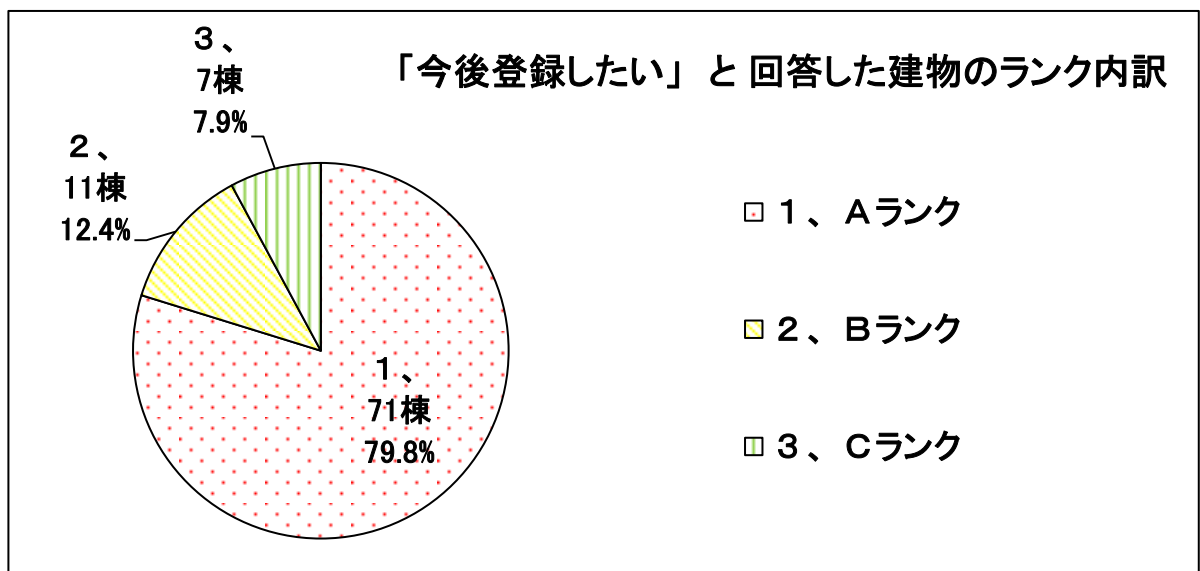


「大月市空き家バンク登録制度をご存知でしたか。」については、「知っていた」が割合は32.5%（83棟）と低く、今後、広報紙・ホームページ・パンフレット等による積極的な啓発活動を行うこととします。

問 11 今後、この制度への登録についてどのようにお考えですか。



「今後、この制度への登録についてどのようにお考えですか。」については、「今後登録したい」が35.0%（89棟）、「登録しなくてもいい」が31.1%（79棟）、「わからない」が33.9%（86棟）となっています。空き家についてどのように対応したらいいのか戸惑っているようにも思われます。

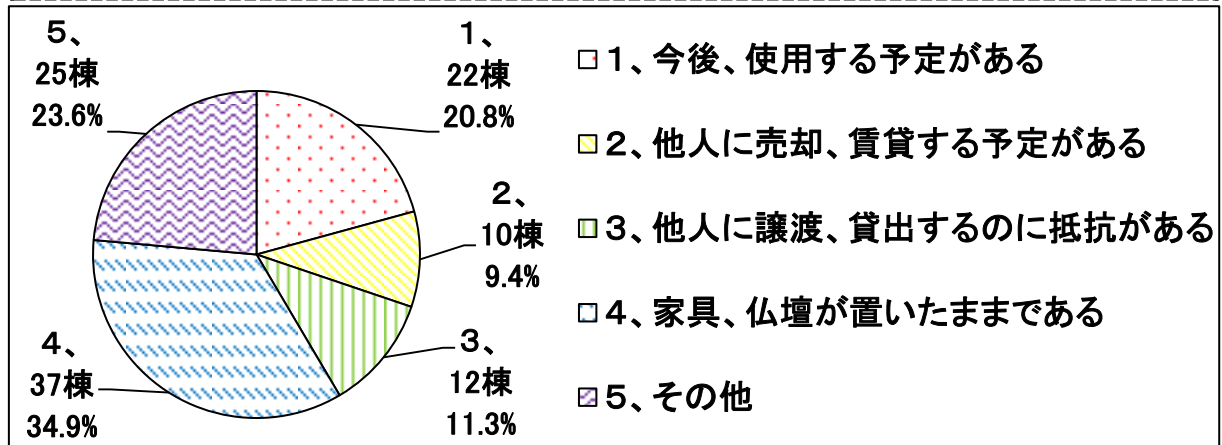


「今後登録したい」とした建物の中で79.8%（71棟）がAランクに該当し、Bランクが12.4%（11棟）、Cランクが7.9%（7棟）となっています。

また、今回の「大月市の空き家実態アンケート調査」において「大月市

空き家バンク制度」のパンフレットを同封したことにより、空き家所有者等への認知度はかなり高まったと思われ、今後、空き家バンク登録件数の増加が見込まれ、多くのマッチングが期待されます。

問 12 登録しなくてもいい理由は何ですか。



「登録しなくてもいい」とした中で、「家具、仏壇が置いたままである」が34.9%（37棟）と最も多く、次に「今後、使用する予定がある」が20.8%（22棟）となっています。また、「他人に譲渡、貸出するのに抵抗がある」という回答も11.3%（12棟）になっています。

その他については、次の回答がありました。

- (1) 交通の便が悪く老朽化しているので、利用価値はないと思っている
- (2) 解体して、土地は所有者に返したい
- (3) 月2～3回野菜等の畑仕事で使用している
- (4) 家族が住む可能性がある
- (5) 老朽化している
- (6) 「空き家バンク」の手続きが大変・家も手直ししないと住めないから
- (7) 「空き家バンク」の手続きが煩雑・提出書類が多い
- (8) すぐ近くに墓地が置いてあるため
- (9) 修繕しないと住めない（多額の費用が必要）
- (10) 解体時期を待っている
- (11) そのままの状態にしておく
- (12) 築200年ほどの家なので思い入れが多い
- (13) 草刈り時の休み場所として使っています・もう、人が住める家ではないと感じているが

- (14) 水まわりが使用できない
- (15) 地理的に無理がある
- (16) 生まれ育った家の為、感情的に吹っ切れない

問 13 空き家施策に係る国・県・市等への要望が何かありましたらご記入をお願いします。

- (1) 赤道などを道路に整備して欲しい
- (2) 解体したくてもお金がたくさん必要だと思うのと、解体後の土地の評価が高くなること等の改善をお願いして一日も早く空き家が解体できますように願っています
- (3) 建物が破損している状態で登録できるのであれば登録したい
- (4) 不要な家なのに固定資産税がかかって困っています・家計が苦しく解体費用も無いので国・県・市等に寄付したい
- (5) 人口減のため、積極的に利用できるように進めて欲しい
- (6) なぜ、空き家になるかを考えて欲しい（民間は苦勞します）頑張れ例：インフラ整備、道路（国道、市道）がせまい、街灯がない大月の場合、高速道路無料化か？千葉のアクアラインを参考に
- (7) 建物の解体費用等の補助を
- (8) 非常に困っています・何かご相談できればと思います・行政に助けて頂きたいです
- (9) 解体に大金を要す・固定資産税等負の遺産なので、今後の動向が心配になる・利用価値があれば、必要な人があれば利用して欲しい
- (10) 私有財産を国・県・市が勝手に活用する権利はありません
- (11) 空き家バンクに登録しても良いが、ホームページに掲載されると、空き家という情報が公開されてしまうため困る
- (12) 情報がもう少し欲しい
- (13) 叔母の死後、固定資産税の納税管理人を受けました・相続人多数の為、相続がままならず、納税管理人を辞退させて頂きたいのですが、私の死後に私の子が相続拒否しないとその方法がないと聞いたが自分の暮らしもやっとなという身で何とかならないのでしょうか？
- (14) 使用に耐えうるか不明
- (15) 減築したいが費用の問題で…
- (16) 家を建てた時、日当たりは良かったのですが、40年過ぎる現在では、森林の木が大きくなり、住みづらい状況にあります（特に梅雨時は）

- ・ 森林の手入れを行政等で行う事ができないでしょうか
- (17) 人が出入りしていないため、いのしし、ハクビシン等が庭、家の中に入ったりしている様子がある・いのししの対策等をして頂ければ非常にありがたい
- (18) 家へ行く公道が公図にはあるが、現地の道路は道路に隣接する地主が使用している・公図にはあるが、現地の道路はなし
- (19) 解体したいのですが、高額のため出来ないでいます・市で援助して下さいれば解体したいと思います
- (20) 登録に必要な書式が煩雑すぎて手が出ません
- (21) まだ、住宅ローンが残っているため、売却ができませんでした
売却後の返済金利が低金利であったら、空き家にせずにとしたいと思います
- (22) 解体に伴う助成・解体後の固定資産税の減免
- (23) 居住しなくなった場合（死亡など）、家屋の取り壊し費用の援助をして欲しい
- (24) 予定がなく整理したいと思っています・市の相談窓口があればと思います
- (25) 1974年に82歳で亡くなった祖父が30代で建てた家です・父には男兄弟がなく、その時点で相続し、すでに東京で生活していたため、一時、河川の工事関係の方に使って頂いた時期もありましたが、空き家になりました・水道、電気もなく新たに居住するにもかなりのリノベーションが必要な状況です・家の構造には問題がありません
いずれかの時期を見てご相談に伺いたいと思っています
- (26) 解体したいと考えていますが、金銭的に厳しいです・方法がありましたら紹介して下さい
- (27) 大月市には工場がなく、仕事が少ないので若い世代が都会に進出している土地の価格が下がっている
- (28) 固定資産税の軽減
- (29) 国又は県へお返ししたいと考えております・どうする方法が良いかご教示頂きたい
- (30) エントリー手続きは簡単にして、多くの物件が集まるようにした方が良い
- (31) 空き家バンク制度は良い施策だと思う・貴課は色々なケースに対応するアイデアをお持ちと思うので相談にのっていただけたらあり

がたい

- (32) 国、地方自治体の施策に関する情報がない
- (33) 小沢～関屋間の県道が狭く中途半端で終わっている（道路台帳は3.0mです）・住民の使用している車の幅に適合していない・猿橋から商店が消えている・鳥沢方面にもスーパーの誘致が必要ではないかと考えます・参考に四方津、上野原方面の人は立川、八王子に食料品等を購入に行くと聞きます
- (34) 家財その他が従前のまま残してあるため、登録する段階にないと思っている
近い将来には賃貸、売却の方向で考えざるを得ない
- (35) 早期に販売できるように市の支援が必要
- (36) お金がないので、解体することもできません・買い手もつきませんできればこのまま、どこかへ寄付したいくらいです・固定資産税を支払うのもきついです・困っています
- (37) 解体したいのですが、代金がとても高いので補助金があると助かります
- (38) 駅から遠く以前はバスが多く走っていたが、今はほとんど無く生活するのが不便
思った値段で売れない（ローンが残る）ので、差額の補填をして欲しい
- (39) 東京都内から近いので魅力ある大月市を考え、発信していけばもっと住みたい人が増えるのでは・そのためには、畑などの売買も2,000㎡のしぼりをなくしてほしい
例：ウエルネスパークにて大月市の名物おつけだんご、地ものを使った重曹まんじゅう、漬物、天然酵母パン、野菜の販売など工夫して欲しい
- (40) 姉が死亡してから私が税金を払っています・少しでもいいので、だれか利用しようしてくれる方があれば、賃貸として運用したいと思っています
- (41) 市の方に空き家（土地を含む）の無料引き取り制度に類するものがあればと思います・ただし、空き家側に多くの現場立ち合い、書類提出等を求められたら高齢者には困難です
- (42) 数十年空き家にしているので、改築しないと住めない現状です・費用がないので、改築ができませんので、国・県・市等で改築をして頂けるのならお任せいたします

- (43) 空き家バンクなど自治体の登録制度は有効だと思いますが、市が紹介事務を行うケースでも宅建協会は、法定手数料の上限額を取りそのような印象です・実際に仲介する業者が協会加入のどの業者になるのか、その決め方の仕組みを事前に知りたいです・なお、どの業者に依頼したら良いのか分からず、物件を流通させられない空き家の持ち主は多いと思います
- (44) この種の事案は大月市内にも多くあると思います・方策を考えたが改修には相応の費用が見込まれるため、困っているのが現状です（管理保全には徹底を期しています）
- (45) 公共施設などに利用して土地を買い取って欲しい