

志賀町空家等意向調査

～アンケート結果～

平成 29 年 3 月

1. 調査概要

(1) 調査の目的

近年、人口減少や高齢化に伴う本町の空き家問題は年々深刻化しており、とりわけ景観、防犯、防災といった観点から、廃屋、危険家屋の対応が地域における大きな課題となっていることから、空き家である可能性が高い住宅等の所有者に対し、その住宅等に関する状況の確認および将来の利用・活用に関する意向について調査し、今後の施策検討の基礎資料とするため本アンケートを実施した。

(2) 調査対象・調査方法

- 調査期間：平成 28 年 11 月 15 日（火）～ 平成 28 年 12 月 28 日（水）
- 調査対象：空き家である可能性が高い住宅等の納税者
- 調査方法：郵送による配布回収

(3) 調査項目の基本構成

1) 空き家の該当について

- ・ 3か月以上空き家になっているか

2) 空き家について

- ・ 借地か否か ・ 建築時期 ・ 現状 ・ 空き家になった時期
- ・ 空き家になったきっかけ

3) 空き家の管理について

- ・ 維持管理の現状 ・ 過去5年間の増改築や改修工事の実施状況

4) 空き家の利活用について

- ・ 第三者への譲渡等 ・ 有効活用に必要なこと ・ 空き家所有で困ったこと
- ・ 今後5年間の活用予定 ・ 「空き家情報」の利用

2. 配布・回収結果

配布数：547 回収数：314 回収率：57.4%

【地区別の回収状況】

地区名	回答数	構成比	地区名	回答数	構成比
高浜	43	13.7%	福浦港	17	5.4%
志加浦	15	4.8%	熊野	14	4.5%
堀松	11	3.5%	富来	28	8.9%
上熊野	18	5.7%	稗造	18	5.7%
土田	25	8.0%	東増穂	22	7.0%
加茂	7	2.2%	西増穂	18	5.7%
下甘田	4	1.3%	西海	28	8.9%
中甘田	21	6.7%	西浦	25	8.0%
			合計	314	100.0%

3. 調査結果～単純集計～

1) 空き家の該当について

問 1 対象の住宅等は「3か月以上空き家」となっていますか。

・回答があった314件のうち、「空き家となっている」は281件で89.5%が空き家に該当している。

表 1-1 空き家の該当

		回答数	構成比
(1)	空き家となっている	281	89.5%
(2)	空き家ではない	28	8.9%
(3)	解体、撤去した	5	1.6%
	計	314	100.0%

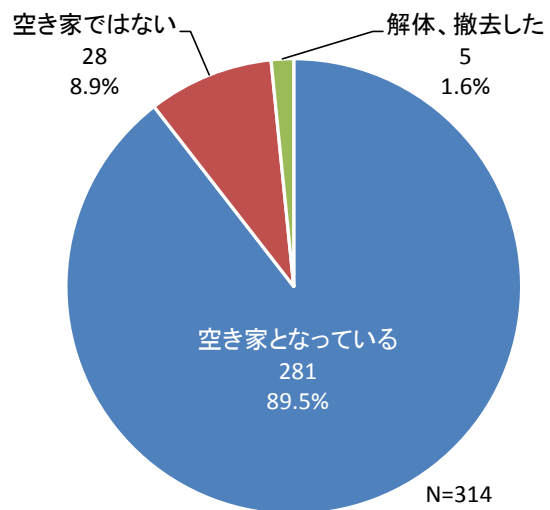


図 1-1 空き家の該当

2) 空き家について ※これ以降空き家に該当した所有者のみ回答

問 2-1 その住宅が建っている土地は、借地ですか。

・該当する空き家が建っている土地については「借地ではない」が259件（92.2%）で、概ね建物と土地所有者は同じである。

表 2-1 借地か否か

		回答数	構成比
(1)	借地である	19	6.8%
(2)	借地ではない	259	92.2%
	無回答	3	1.1%
	計	281	100.0%

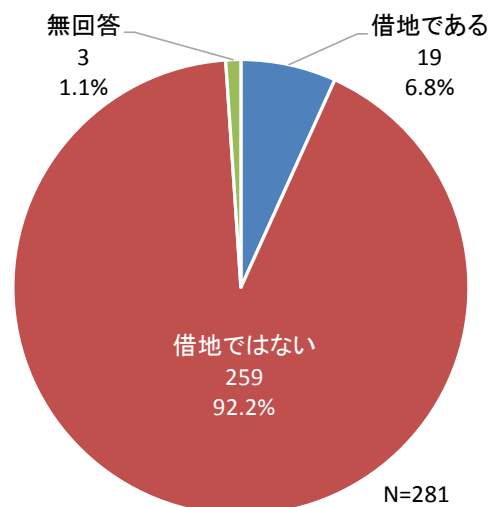


図 2-1 借地か否か

問 2-2 その住宅の「建築時期」(竣工時期)はいつですか。

- ・ 建築時期は「昭和 35 年以前」が 124 件 (44.1%) で最も多く、年代が古くなるにつれて件数は増えている。

表 2-2 建築時期

	回答数	構成比
(1) 昭和35年以前	124	44.1%
(2) 昭和36年～45年	51	18.1%
(3) 昭和46年～55年	39	13.9%
(4) 昭和56年～平成2年	15	5.3%
(5) 平成3年～12年	7	2.5%
(6) 平成13年～22年	3	1.1%
(7) 平成23年以降	0	0.0%
(8) わからない	39	13.9%
無回答	3	1.1%
計	281	100.0%

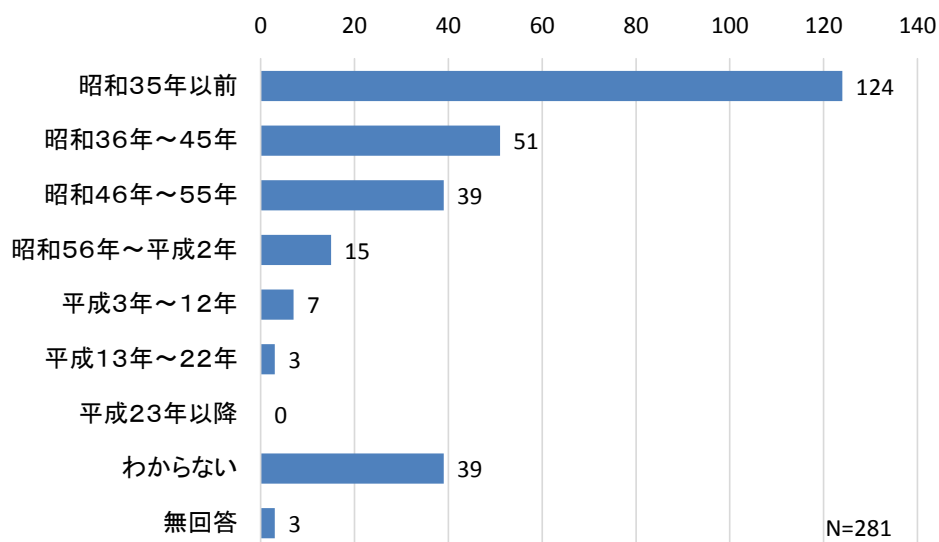


図 2-2 建築時期

問 2-3 その住宅はどのような状態ですか。

- ・状態は「特に何も利用していない」が 138 件（49.1%）で最も多く、次いで「時々過ごすための家（盆正月など短期または長期）」が 80 件（28.5%）となっている。
- ・その他では、「家、敷地の手入れの時の休憩場として利用」が多くあがっている。

表 2-3 住宅の状態

	回答数	構成比
(1) 解体済み・予定	9	3.2%
(2) 売却・譲渡済み・予定	4	1.4%
(3) 物置・倉庫	26	9.3%
(4) 仕事場・作業場として利用	5	1.8%
(5) 時々過ごすための家（盆正月など短期または長期）	80	28.5%
(6) 特に何も利用していない	138	49.1%
(7) その他	14	5.0%
無回答	5	1.8%
計	281	100.0%

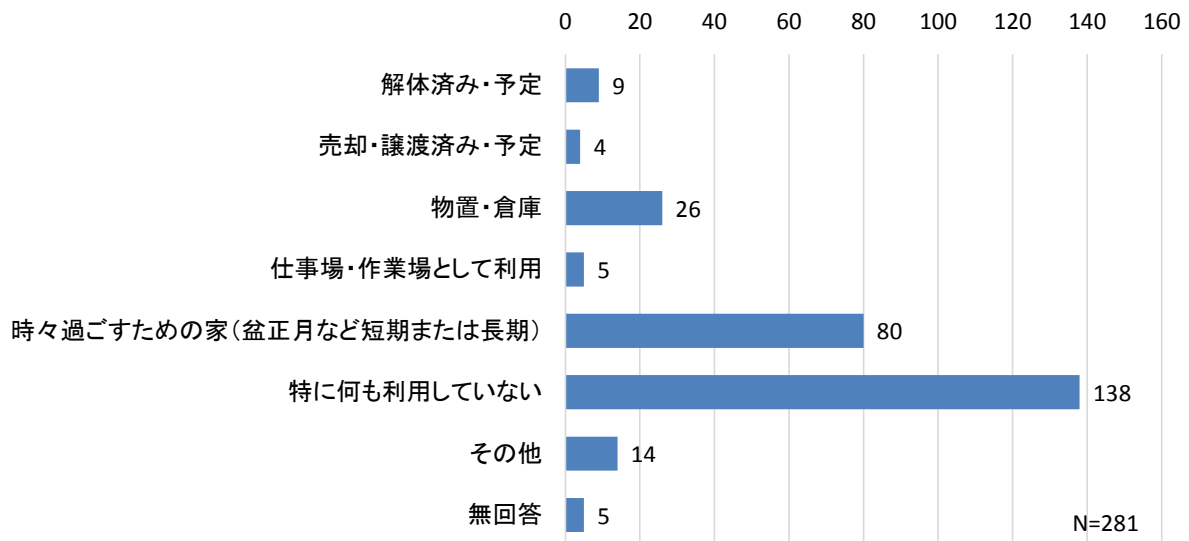


図 2-3 住宅の状態

《その他の回答》

- ・家、敷地の手入れの時の休憩場として利用 (3)
- ・墓参り等で立ち寄る (2)
- ・仏壇他家財道具を置いてある (2)
- ・美術館として改装
- ・処分したいがどうすればいいか困っている
- ・納屋は2、3年の間に解体予定
- ・売却の方で進めているが今のところ未定
- ・廃屋

問 2-4 その住宅が「空き家になった時期」はいつですか。

- ・ 空き家になった時期は、「平成 21 年～25 年」が 84 件（29.9%）で最も多く、空き家発生のピークとなっている。
- ・ 最も古い物件では昭和 39 年に空き家となった住宅があった。

表 2-4 空き家になった時期

		回答数	構成比
(1)	平成元年以前	15	5.3%
(2)	平成11～5年	14	5.0%
(3)	平成6年～10年	28	10.0%
(4)	平成11年～15年	34	12.1%
(5)	平成16年～20年	50	17.8%
(6)	平成21年～25年	84	29.9%
(7)	平成26年以降	33	11.7%
	無回答	23	8.2%
	計	281	100.0%

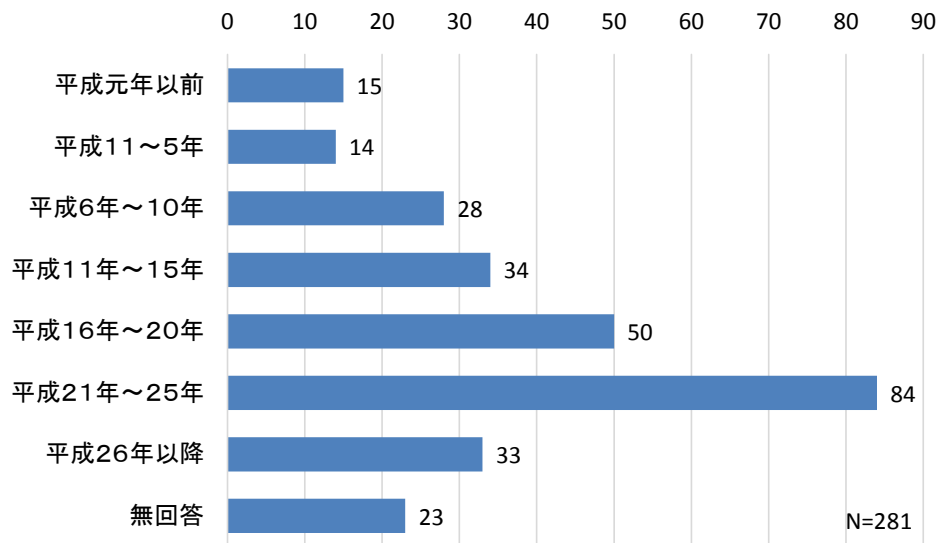


図 2-4 空き家になった時期

問 2-5 その住宅が「空き家になった（なっている）きっかけ」はなんですか。

- ・空き家になったきっかけは「相続等により取得したが入居していない」が 90 件（28.8%）で最も多く、次いで「居住者が病気・施設入居等により長期不在」が 75 件（24.0%）となっている。
- ・その他では、「居住者死亡のため」が 41 件あがっている。

表 2-5 空き家になったきっかけ

	回答数	構成比
(1) 別の住居へ転居したため	67	21.4%
(2) 建替・増改築等のため一時的に退去	0	0.0%
(3) 転勤などのため長期不在	6	1.9%
(4) 居住者が病気・施設入居等により長期不在	75	24.0%
(5) 賃借人など入居者が退去したため	4	1.3%
(6) 相続等により取得したが入居していない	90	28.8%
(7) 居住用に取得したが入居していない	1	0.3%
(8) 普段は利用していない(別荘等に利用)	18	5.8%
(9) 賃貸用に取得したが入居者がいない	0	0.0%
(10) 売却用に取得したが購入者がいない	2	0.6%
(11) その他	45	14.4%
無回答	5	1.6%
計	313	100.0%

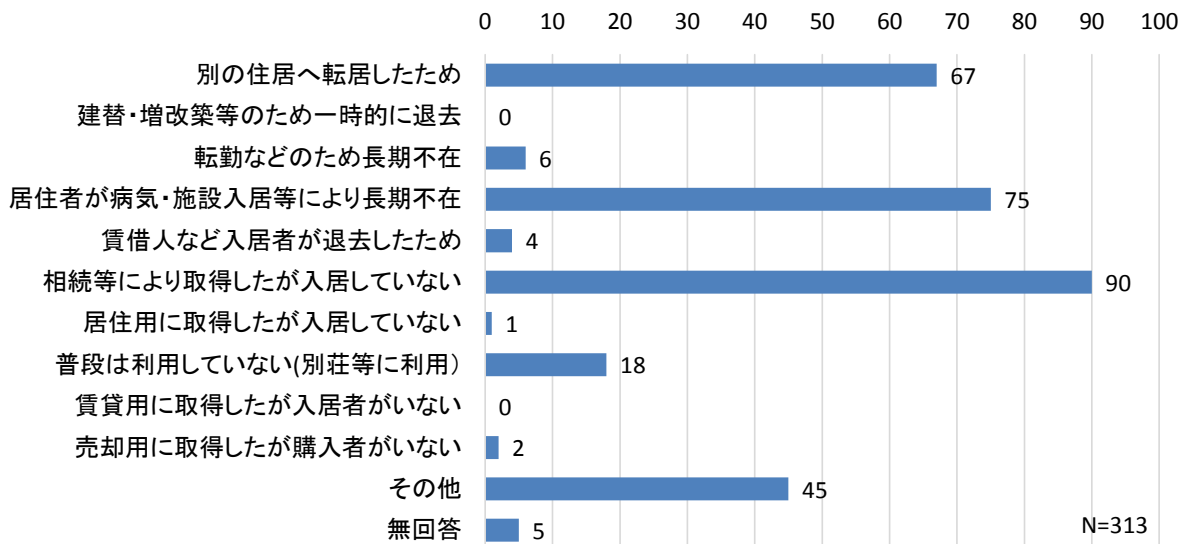


図 2-5 空き家になったきっかけ

《その他の回答》

- ・居住者死亡のため（41）
- ・他で働くため
- ・地震のため
- ・車もってなく生活に不便、近所づきあいがなかった

3) 空き家の管理について

問 3-1 その住宅の「維持・管理」はどうしていますか。

・維持・管理については、「自らが定期的に点検している」が 90 件 (32.0%) で最も多く、次いで「自らが不定期に点検している」が 80 件 (28.5%) となっており、自ら維持・管理を行っている人が多い。

表 3-1 維持・管理

	回答数	構成比
(1) 自らが定期的に点検している	90	32.0%
(2) 自らが不定期に点検している	80	28.5%
(3) 他の親族が定期的に点検している	34	12.1%
(4) 他の親族が不定期に点検している	22	7.8%
(5) 住宅の近所の人に頼んでいる	4	1.4%
(6) 専門業者等に依頼している	3	1.1%
(7) ほとんど何もしていない	41	14.6%
(8) その他	5	1.8%
無回答	2	0.7%
計	281	100.0%

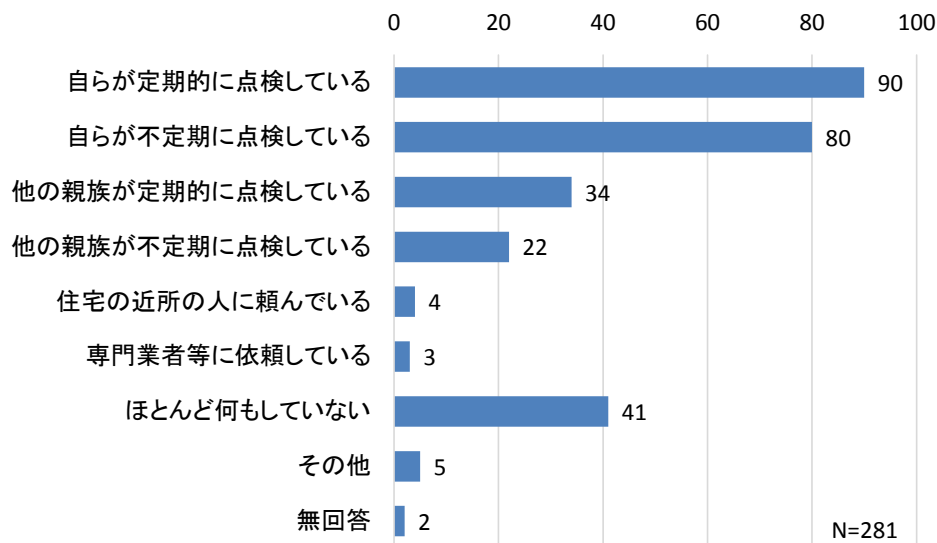


図 3-1 維持・管理

《その他の回答》

- ・ 改造中
- ・ 以前は定期的に点検していたがここ数年は何もしていない
- ・ 時折点検したが全員高齢のためできない
- ・ 除草
- ・ 物件近くの知人が何かあると連絡をくれ、必要に応じて大工さんを頼んだり庭木を切ったりしてもらっている

問3-2 過去5年間（平成23年以降）に、その住宅に「増改築や改修工事」を実施しましたか。

- ・増改築や改修工事の実施については、「実施していない」が175件（62.7%）で過半数を占めている。

表 3-2 増改築や改修工事の実施

		回答数	構成比
(1)	実施した	46	16.4%
(2)	実施していない	176	62.6%
	無回答	59	21.0%
	計	281	100.0%

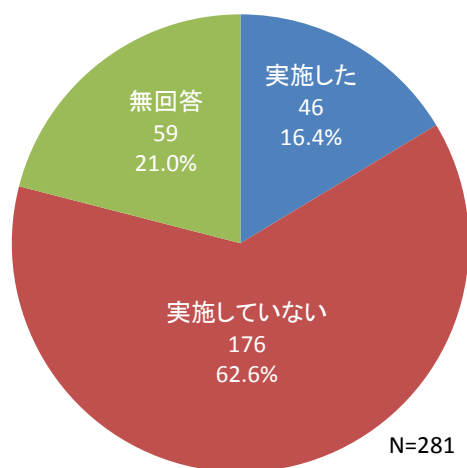


図 3-2 増改築や改修工事の実施

問3-2で1と回答した方

実施した理由

- ・実施した理由は、「自らの利活用のため」が25件（44.6%）で最も多く、次いで「資産として維持するため」が17件（30.4%）となっている。
- ・その他では、「雨漏りによる屋根の修繕」が多くあがっている。

表 3-3 実施した理由

	回答数	構成比
(1) 資産として維持するため	17	30.4%
(2) 自らの利活用のため	25	44.6%
(3) 賃貸・売却のため	1	1.8%
(4) 周囲からの指摘・苦情による	6	10.7%
(5) その他	6	10.7%
無回答	1	1.8%
計	56	100.0%

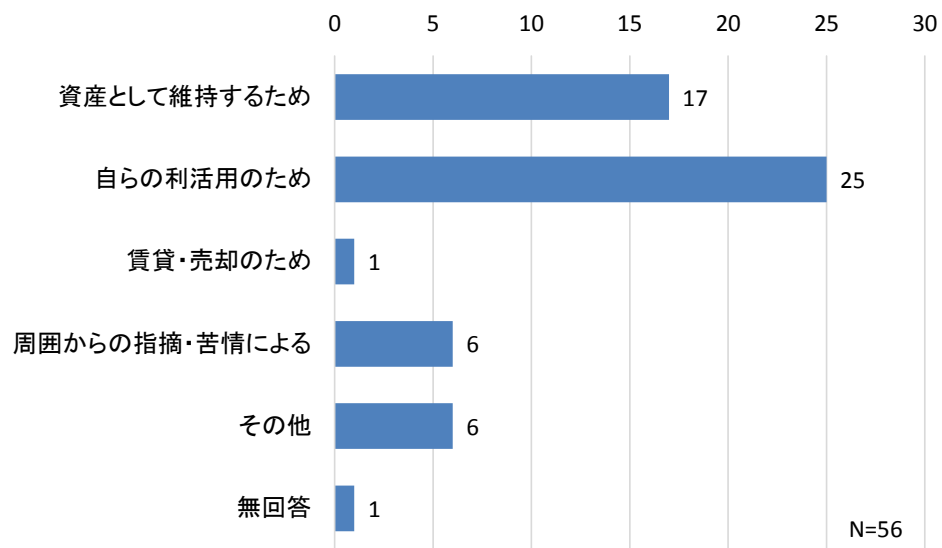


図 3-3 実施した理由

《その他の回答》

- ・雨漏りによる屋根の修繕（4）
- ・下水道工事
- ・居住しやすいように

問3-2で2と回答した方

実施していない理由

- ・実施していない理由では、「改修する理由・必要性がない」が61件（25.2%）で最も多く、次いで「改修等の緊急性がない」が52件（21.5%）となっており、上位1～3番目までは改修等の必要性がない旨を理由としている。
- ・「改修する資金がない」は38件（15.7%）で4番目に多くなっている。
- ・その他では、「居住の予定がない」、「解体したい・予定している」が多くあがっている。また、災害等により応急処置として修理したケースもあがっている。

表 3-4 実施していない理由

	回答数	構成比
(1) 特に改修等必要な箇所がない	39	16.1%
(2) 改修箇所を把握していない	13	5.4%
(3) 改修等の緊急性がない	52	21.5%
(4) 改修する理由・必要性がない	61	25.2%
(5) 改修する資金がない	38	15.7%
(6) 建物の魅力を残したいため改修したくない	2	0.8%
(7) その他	21	8.7%
無回答	16	6.6%
計	242	100.0%

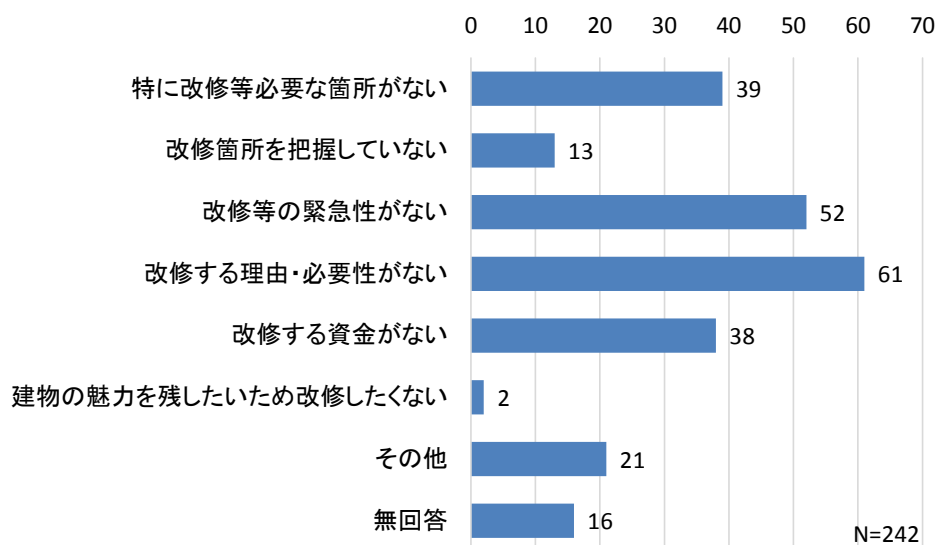


図 3-4 実施していない理由

《その他の回答》

- ・居住予定がない (6)
- ・解体したい・予定している (6)
- ・改修・解体等の費用がない (4)
- ・以前に改修・リフォーム等を行った (4)
- ・改修不能だと思う

4) 空き家の利活用について

問 4-1 その住宅を「第三者への譲渡（売却など）や貸付」しようと考えていますか。

- ・ 第三者への譲渡や貸付については、「譲渡・貸付け等は考えていない」が 167 件（59.％）で過半数を占めている。

表 4-1 第三者への譲渡や貸付

	回答数	構成比
(1) 譲渡・貸付け等は考えていない	167	59.4%
(2) 購入者を募集している	16	5.7%
(3) 賃貸の入居者を募集している	6	2.1%
(4) 売却と賃貸の両方で募集している	25	8.9%
無回答	67	23.8%
計	281	100.0%

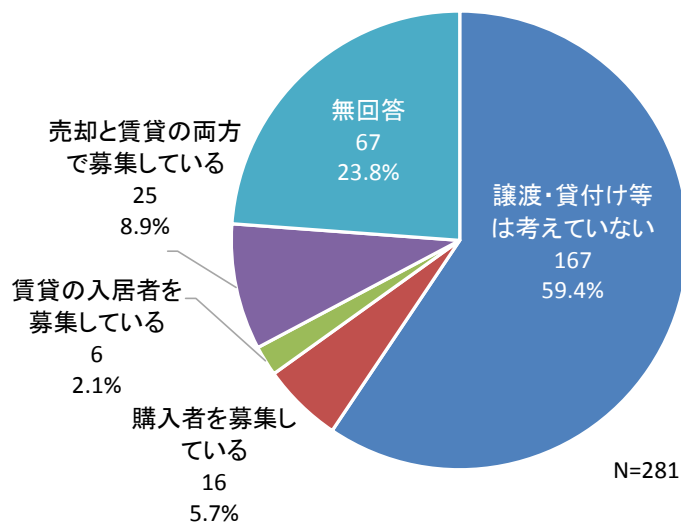


図 4-1 第三者への譲渡や貸付

問 4-2 「譲渡や貸付を考えていない理由」はなんですか。

- ・譲渡や貸付を考えていない理由では、「仏壇があるため」が 53 件（20.0%）で最も多く、次いで「特に理由はない・今まで考えたことがない」が 39 件（14.7%）となっている。
- ・その他では、「相続手続き等がうまくできていない（名義変更、家財整理など）」が多くあがっている他、「資金不足（リフォーム、解体等）」も目立つ。

表 4-2 譲渡や貸付を考えていない理由

	回答数	構成比
(1) 別荘などとして、自己及び家族・親戚等が利用しているため	29	10.9%
(2) 物置として利用しているため	21	7.9%
(3) 建て替えを予定しているため	2	0.8%
(4) 修繕・改修・清掃など、募集するための準備ができていないため	21	7.9%
(5) リフォーム等を予定しているため	2	0.8%
(6) 仏壇があるため	53	20.0%
(7) 子供や孫のために残してあるため	13	4.9%
(8) 取り壊しを予定しているため	25	9.4%
(9) 売却・賃貸価格に納得できないため	0	0.0%
(10) 将来的に戻る予定があるため	11	4.2%
(11) 誰に相談していいかわからないため	17	6.4%
(12) 入居者が長期不在のため	9	3.4%
(13) 特に理由はない・今まで考えたことがない	39	14.7%
(14) その他	23	8.7%
無回答	0	0.0%
計	265	100.0%

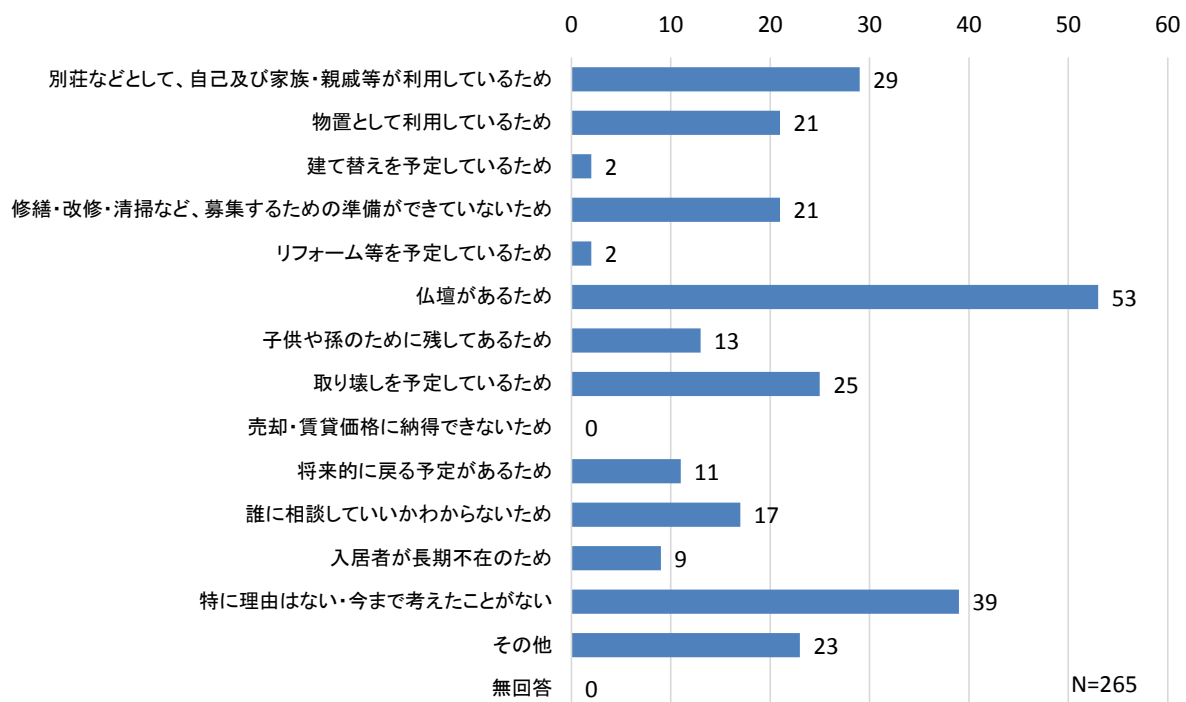


図 4-2 譲渡や貸付を考えていない理由

《その他の回答》

- ・相続手続き等がうまくできていない（名義変更、家財整理など）（5）
- ・資金不足（リフォーム、解体）（4）
- ・取壊したい（2）
- ・状態が良ければ売却したい（2）
- ・無償譲渡したい（2）
- ・住み手がない、借り手があると思われない（2）
- ・思案中（2）
- ・どうしていいかわからない（2）
- ・親族が集まる場所として利用
- ・貸付による煩雑さ
- ・親族と意見が違う為
- ・将来的に戻るかどうか未定のため家財等はそのまま常置
- ・老朽化が著しいため
- ・父親が建てた家なので自分が生きている間は維持したい
- ・ソーラー発電について興味がある

問 4-3 あなたの空き家を「有効活用」するためには、どんなことが必要ですか。

・有効活用するために必要なことについては、「解体に関する支援」が 88 件（19.6%）で最も多く、次いで「有効活用は考えていない」が 62 件（13.8%）、「具体的に話を持ちかけられれば考える」が 60 件（13.4%）と続いている。

表 4-3 有効活用するために必要なこと

		回答数	構成比
(1)	リノベーション(改修)に対する支援	35	7.8%
(2)	不動産業者との連携	19	4.2%
(3)	資産活用に関する情報の提供	14	3.1%
(4)	空き家バンクなど物件情報の発信	29	6.5%
(5)	空き家の清掃サービス	13	2.9%
(6)	耐震・改修箇所の診断・評価制度	4	0.9%
(7)	空き家の管理サービス	20	4.5%
(8)	売却・賃貸に関する相談会など	45	10.0%
(9)	具体的に話を持ちかけられれば考える	60	13.4%
(10)	解体に関する支援	88	19.6%
(11)	家財等の移転に対する支援	14	3.1%
(12)	有効活用は考えていない	62	13.8%
(13)	その他	7	1.6%
	無回答	38	8.5%
	計	448	100.0%

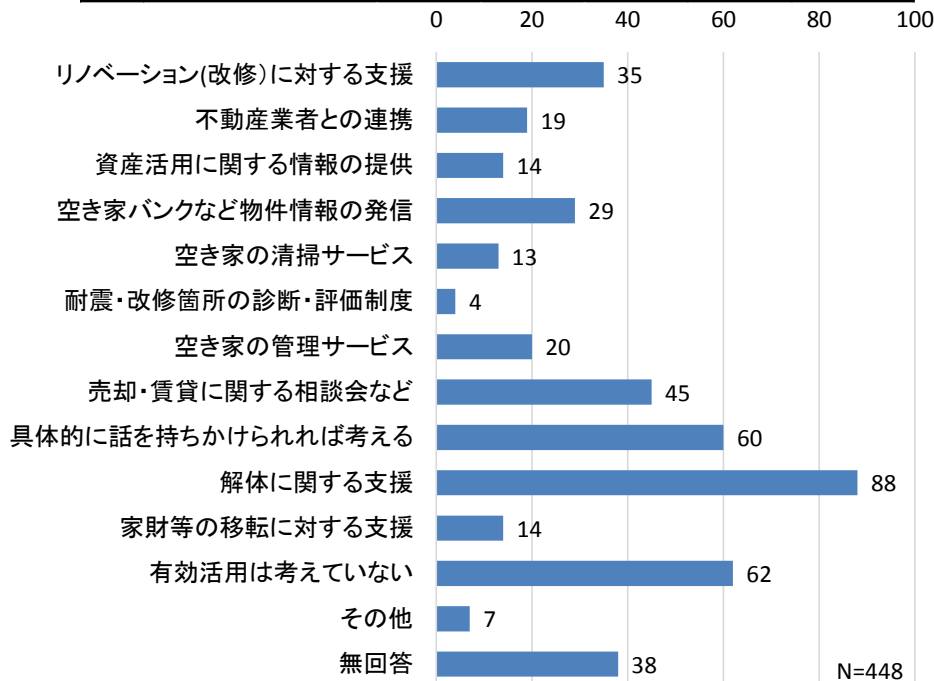


図 4-3 有効活用するために必要なこと

《その他の回答》

- ・有効活用
- ・検討中
- ・町で購入いただく
- ・売却、解体の両方考えている
- ・地震以来バタバタでそれ以来年数もたっているから
- ・建物が古いから

問 4-4 空き家を所有していることで困ったことは何ですか。

- ・空き家を所有していることで困ったことについては、「建物の老朽化」が 154 件（20.3%）で最も多く、次いで「日々の管理（窓の開閉、清掃や草むしりなど）」が 129 件（17.0%）、「税負担」が 114 件（15.0%）と続いている。

表 4-4 空き家を所有して困ったこと

	回答数	構成比
(1) 税負担	114	15.0%
(2) 日々の管理(窓の開閉、清掃や草むしりなど)	129	17.0%
(3) 相続に関すること	40	5.3%
(4) 建物の老朽化	154	20.3%
(5) 建物内の仏壇の処遇	89	11.7%
(6) 建物内の遺品等の整理	72	9.5%
(7) 現在の住居から遠方である	100	13.2%
(8) 改修等の維持管理費用	45	5.9%
(9) その他	9	1.2%
無回答	8	1.1%
計	760	100.0%

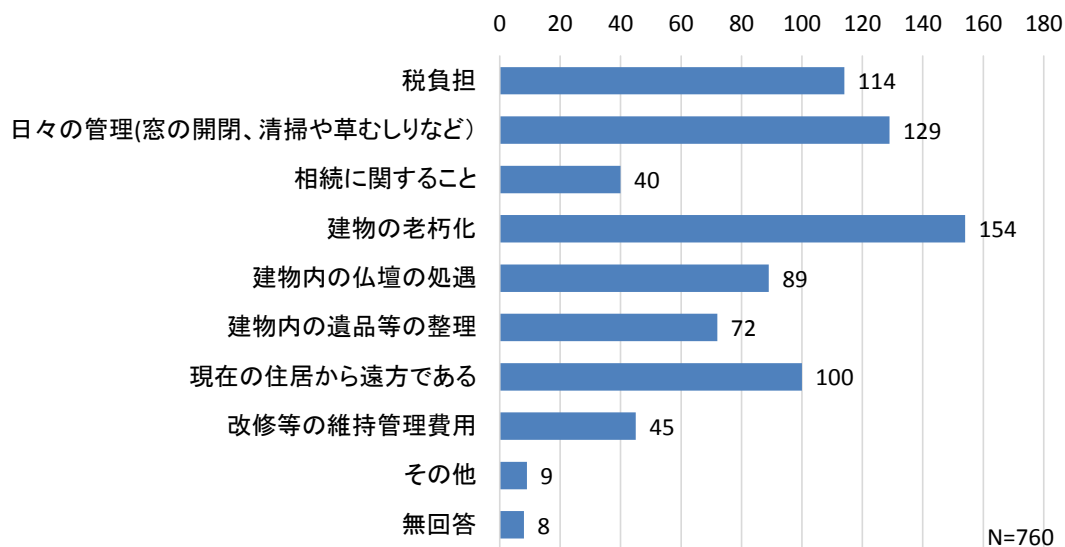


図 4-4 空き家を所有して困ったこと

《その他の回答》

- ・ 特にない (3)
- ・ 今後加齢に伴い管理していける不安 (3)
- ・ 処分したい
- ・ 家財整理

問 4-5 今後5年間で、どのように活用したいとお考えですか。

- ・今後の活用については、「現状と同じ利用方法継続」が79件（28.1%）で最も多く、次いで「取り壊ししたい」が56件（19.9%）となっている。
- ・現状と同じ利用方法以外では、自己及び親族の利用が合算で32件（11.4%）に対し、売却や賃貸を募集するに於ける合算は66件（23.5%）で第三者への譲渡や貸付に対する意向が高い。

表 4-5 今後の活用

	回答数	構成比
(1) 現状と同じ利用方法継続	79	28.1%
(2) 自己利用(居住・別荘など)したい	22	7.8%
(3) 親や子供など、親族の利用に供したい	10	3.6%
(4) 売却先(購入者)を募集したい	39	13.9%
(5) 賃貸の入居者を募集したい	9	3.2%
(6) 売却と賃貸の両方で募集したい	18	6.4%
(7) 自治体等と連携して、地域住民・コミュニティの活用に利用したい	11	3.9%
(8) 取り壊ししたい	56	19.9%
(9) その他	18	6.4%
無回答	19	6.8%
計	281	100.0%

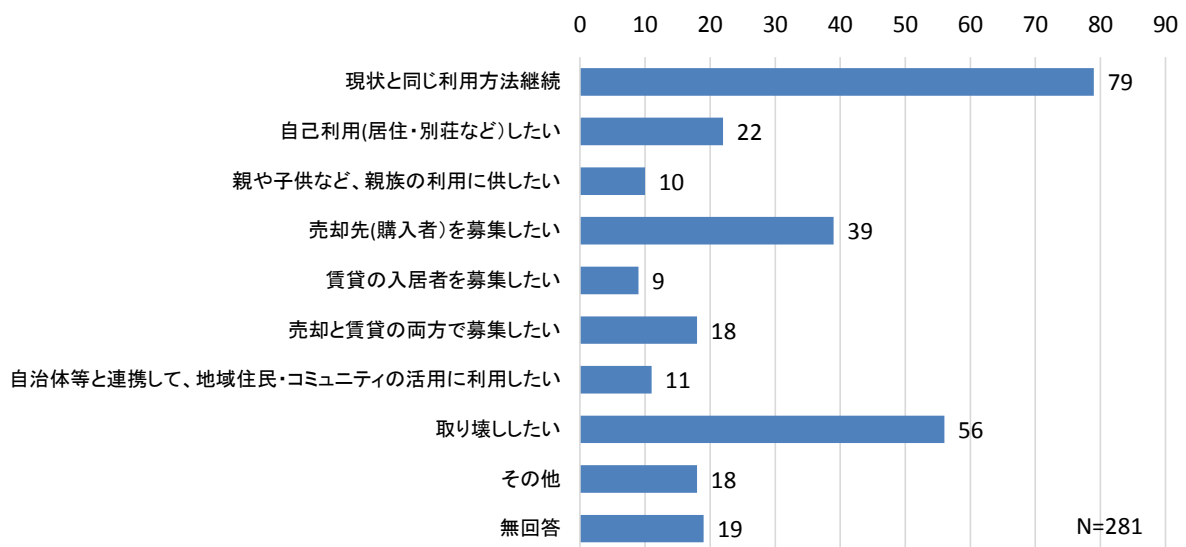


図 4-5 今後の活用

《その他の回答》

- ・未定又は検討中 (7)
- ・取り壊したいが費用がかかるためどうしたらいいかわからない又は検討中 (3)
- ・無償譲渡 (町に寄付など) (2)
- ・手放したい
- ・売却・賃貸にしても家財など片付けが出来ていない
- ・何か良い方法があれば教えてほしい

問 4-6 志賀町では平成26年度から「空き家情報」をホームページに掲載していますが、利用したいと思いますか。

・ 空き家情報の利用について、「利用しない」が155件（55.2%）で過半数を占めている。

表 4-6 空き家情報の利用

		回答数	構成比
(1)	利用したい	27	9.6%
(2)	検討したい	77	27.4%
(3)	利用しない	155	55.2%
	無回答	22	7.8%
	計	281	100.0%

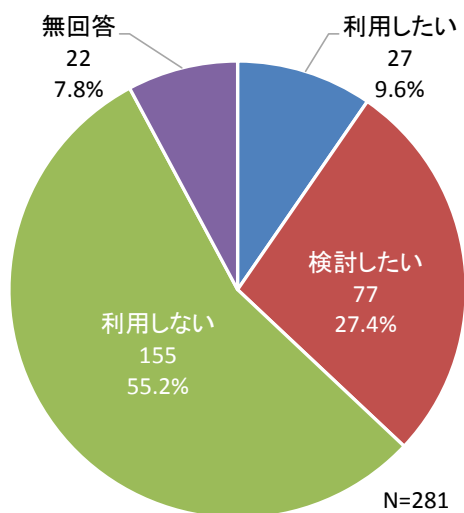


図 4-6 空き家情報の利用