

令和4年度

かすみがうら市空家等実態調査業務

空家等実態調査報告書

(アンケート報告書)

令和5年2月

アクリーグ株式会社

内容

【1. はじめに】	1
【2. 調査結果】	2
I 現在利用していない建物の所有者について.....	2
1. 本アンケートを回答される方はどなたですか。(1つ選択)	2
2. 建物の所有者の方の、年齢についてお答えください。(令和5年1月1日現在)(1つ 選択).....	2
3. 建物の所有者の方の、現在の居住地についてお答えください。(1つ選択)	3
【Iの考察】	3
II 所有している建物(利用していない建物のある所在地に記入した建物)について..	4
1. 現在、建物をどのように利用していますか。(1つ選択)	4
2. 建物を利用しなくなってから、何年位経過しましたか。(1つ選択)	4
3. 建物を利用しなくなった理由で最も大きな要因は何ですか。(1つ選択)	5
4. 建物は現在、どのような状態ですか。(1つ選択)	5
5. 建物の種類をお答えください。(1つ選択)	6
6. 建物の構造をお答えください。(1つ選択)	6
7. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。(1つ選択)	7
8. 建物はどのように取得しましたか。(1つ選択)	7
9. 利用していない建物の相続登記又は名義変更を行いましたか。(1つ選択)	8
10. 利用していない建物の登記又は名義変更を行わない理由をお答えください。	8
11. 2024年(令和6年)4月1日より、相続登記が義務化されることを知っていますか。	9
【IIの考察】	9
III 利用していない建物の管理について.....	10
1. 利用していない建物の維持管理は、おもにどなたが管理していますか。(1つ選択)	10
2. 利用していない建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)	10
3. 利用していない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。(いく つでも選択)	11
4. 利用していない建物の維持管理について、心配していることは何ですか。	11
5. 利用していない建物の維持管理について、管理上の課題(困難)は何ですか。	12

【Ⅲの考察】	12
IV 今後の利用していない建物の利活用について	13
1. 今後、建物をどのように利用したいですか。(1つ選択)	13
2. 今後、建物を利活用する上で困っていることはありますか。(いくつでも選択) ...	14
【Ⅳの考察】	14
V 空家等・空き地バンクについて	15
1. かすみがうら市が公開する空家等・空き地バンク(空き家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた物件情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度)に登録する意向はありますか。(1つ選択)	15
【Ⅴの考察】	15
VI その他要望等	16
1. 建物の利活用や管理について、市への支援要望はありますか。(いくつでも選択)	16
2. 今後、必要だと思う支援・空家対策やお困りのことなどありましたら、ご記入ください。	16
【Ⅵの考察】	16
【3. 総合考察】	17
【4. その他】	22
1. 業務内容	22
(1) 本調査の業務概要	22
2. その他	22

【1.はじめに】

本アンケートは「かすみがうら市空家等実態調査業務委託」にて行った現地調査結果をもとにアンケートを行った結果をまとめたものである。

(1) 調査期間

令和4年6月10日 ～ 令和5年2月28日（業務委託履行期間）

(2) 調査地域と調査対象箇所

調査地域は、かすみがうら市全域とし、調査対象箇所は次の資料（情報）を使用し選定しました。

- ・平成28年度かすみがうら市空家等実態調査結果情報
- ・空家等対応リスト（区長及び住民提供情報）
（平成27年4月20日～令和4年7月20日）
- ・水道閉栓データ（平成29年3月14日～令和4年5月31日）

(3) 調査結果

現地調査は2015件を対象に現地調査を行い、554件が空き家と判断された。

項目	件数
現地調査件数	2,015件
現地調査の結果空き家と判断されたもの	554件

(4) アンケート送付対象

554件について送付ができたアンケートは**460件**となった。

項目	件数
送付不可 固定資産税土地情報、固定資産税家屋情報にて名前が文字化けている、住所不明などの理由	90件
調査不可 鍵付きの柵があり建物に入れなため、送付からも除外	1件
公共物のため除外	3件
送付可能	460件
合計	554件

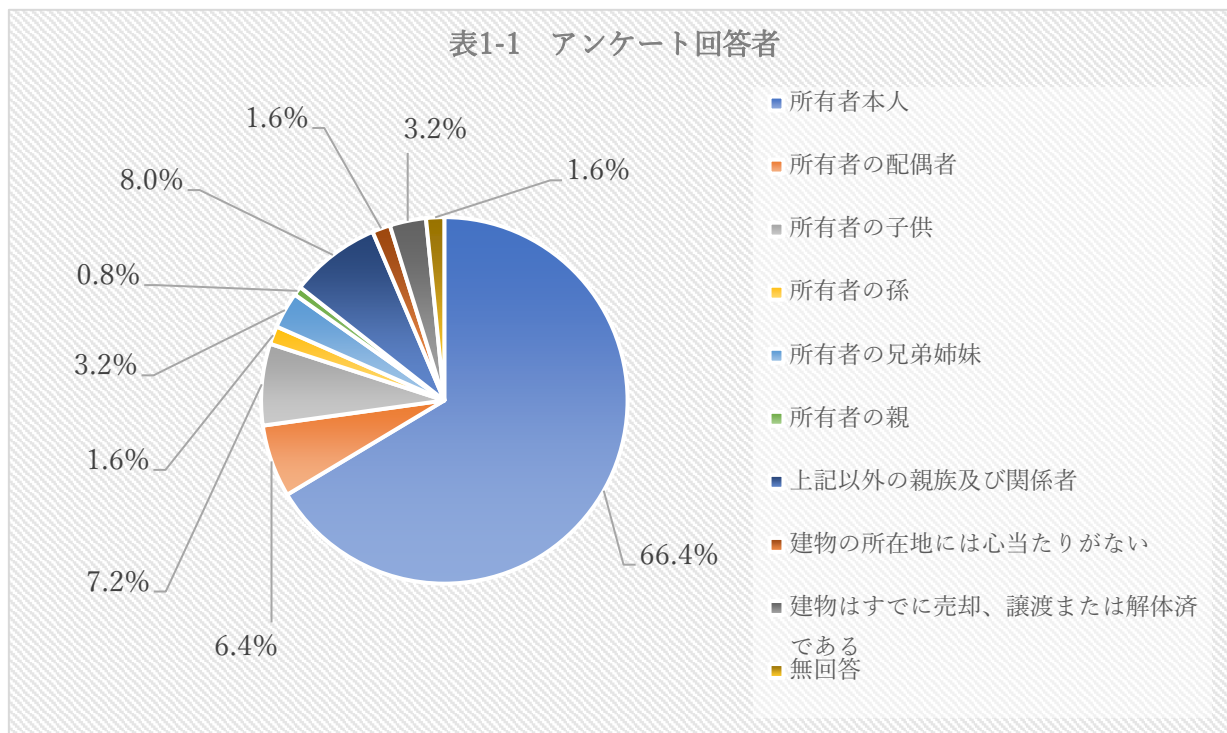
(5) アンケートの回答率

アンケートの回答は郵便での回答と、直接市役所へ回答をしてきた回答を集計対象とし125件となったため、回答率は33.8%（125/460）となった。

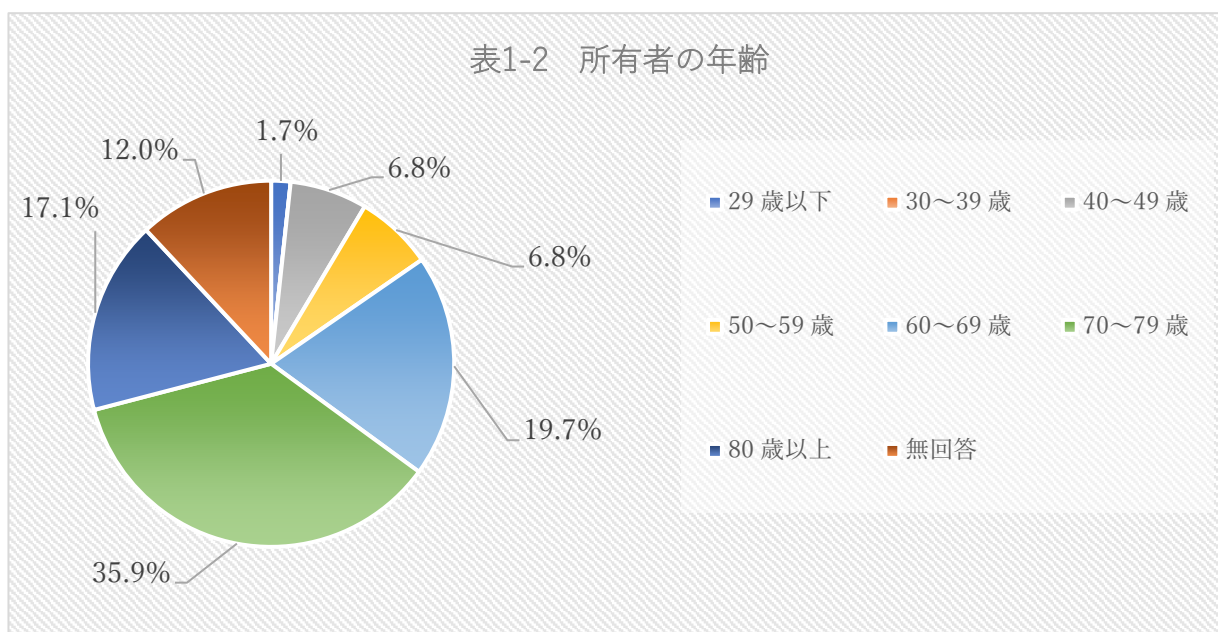
【2. 調査結果】

I 現在利用していない建物の所有者について

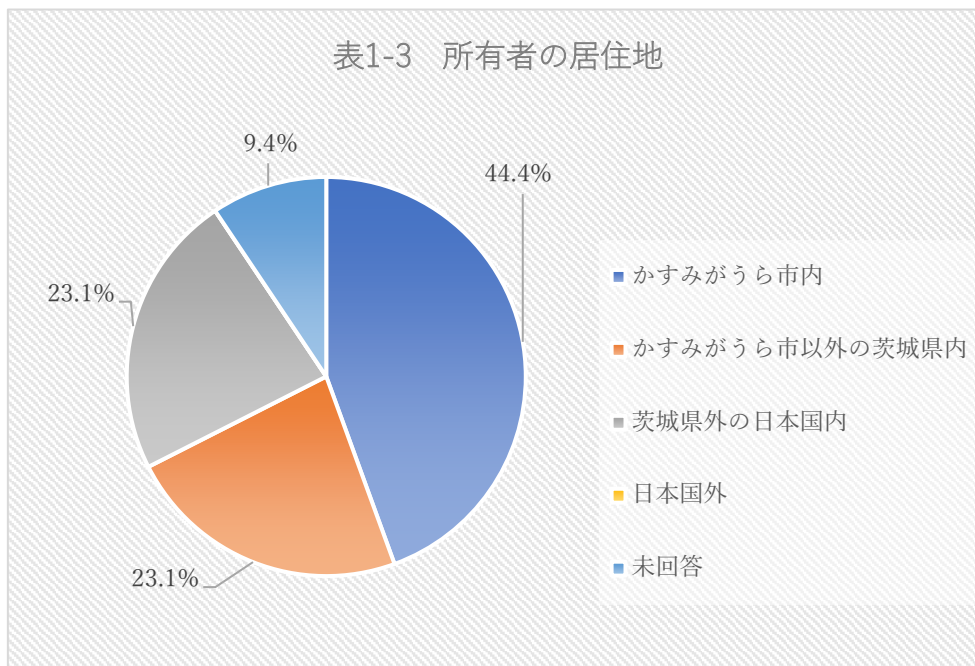
1. 本アンケートを回答される方はどなたですか。(1つ選択)



2. 建物の所有者の方の、年齢についてお答えください。(令和5年1月1日現在)(1つ選択)



3. 建物の所有者の方の、現在の居住地についてお答えください。(1つ選択)



茨城県外	人数
大阪	1
熊本	1
埼玉県	1
千葉県	5
東京都	14
長野県	1
神奈川県	2

【Iの考察】

本アンケートでは6割以上が建物の所有者本人から回答をもらうことができた。

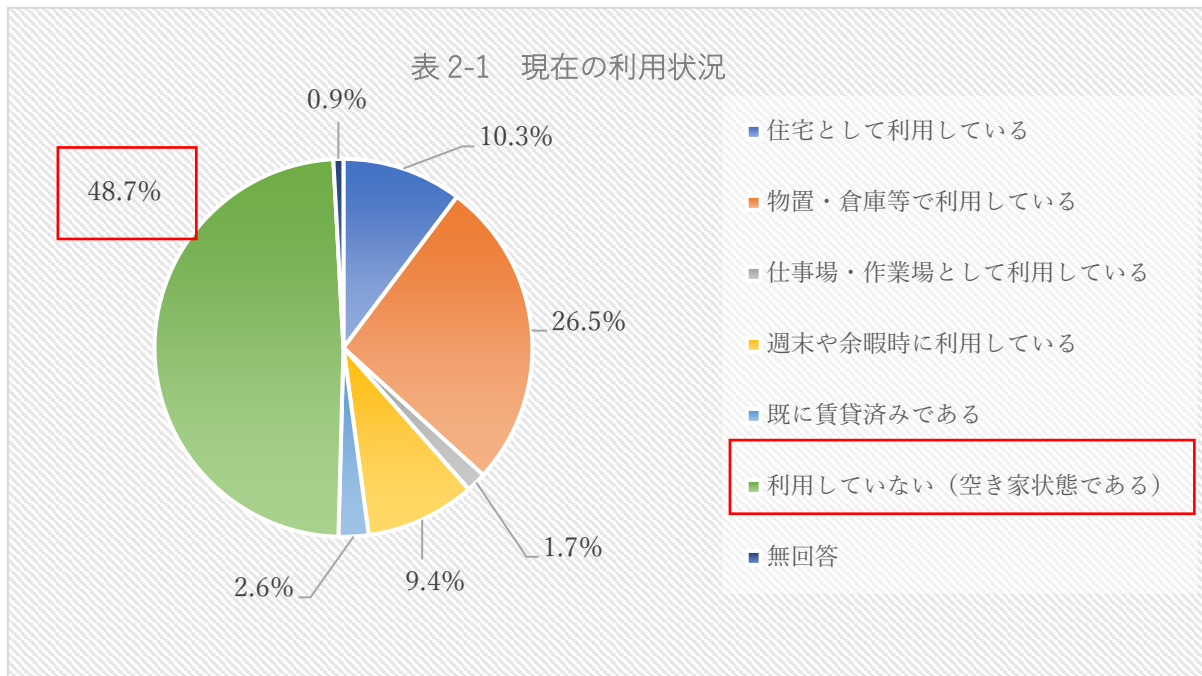
また親戚からの回答や配偶者からの回答もあり、有効な回答だといえる。

年齢については最も多いのは70歳代で35.9%となっている。

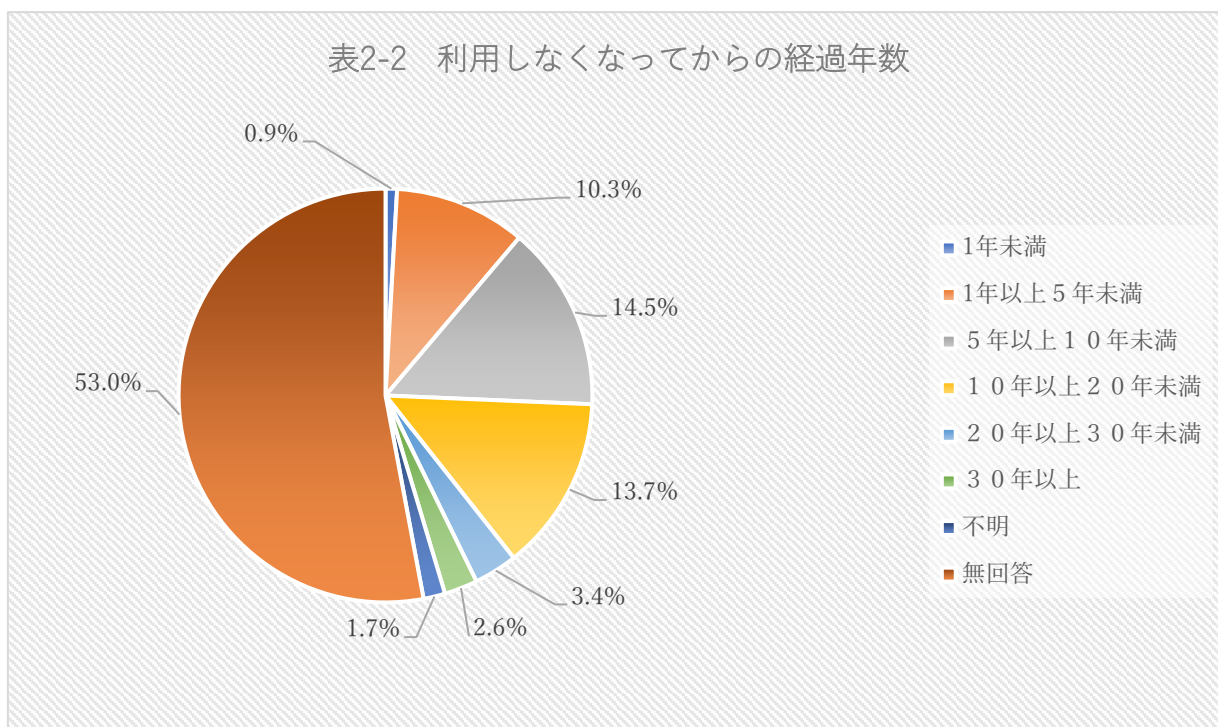
60歳以上で集計してみると72.7%となり、所有者本人も高齢になりつつある現状である。

Ⅱ 所有している建物（利用していない建物のある所在地に記入した建物）について

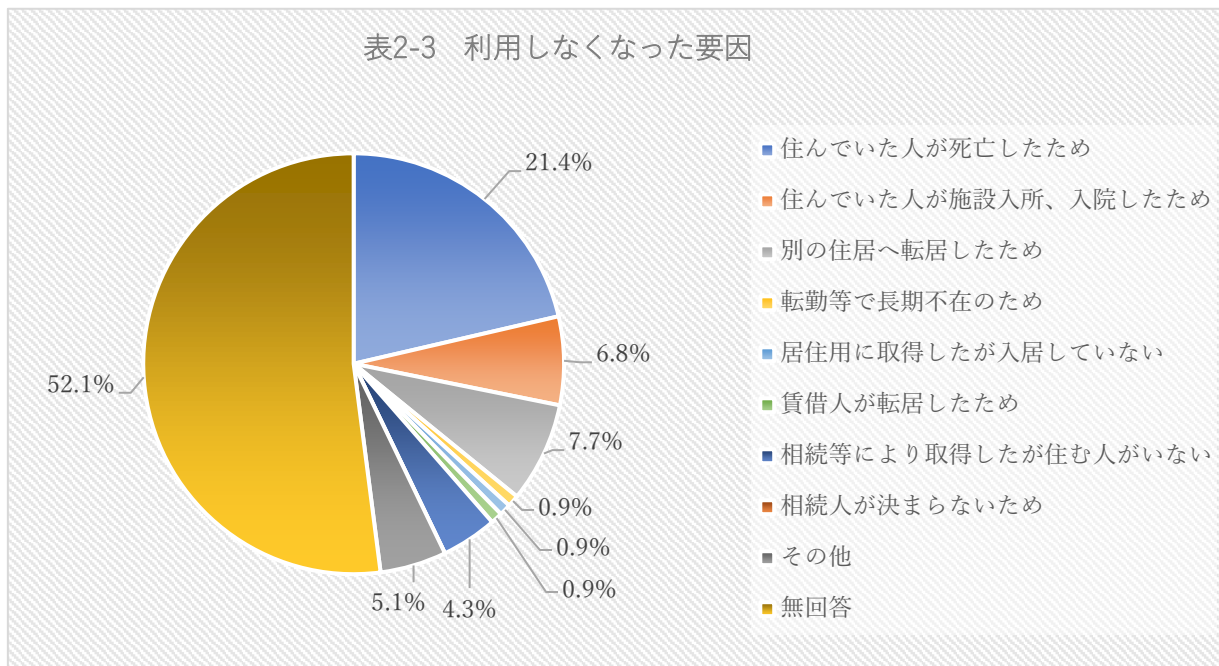
1. 現在、建物をどのように利用していますか。（1つ選択）



2. 建物を利用しなくなってから、何年位経過しましたか。（1つ選択）



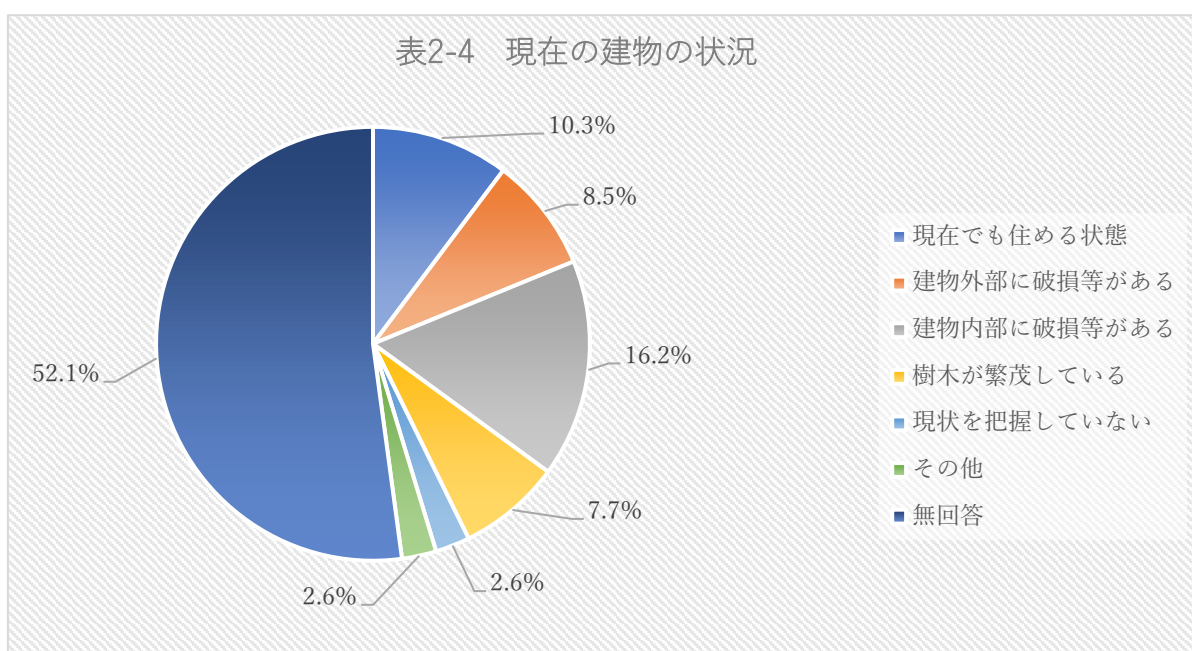
3. 建物を利用しなくなった理由で最も大きな要因は何ですか。（1つ選択）



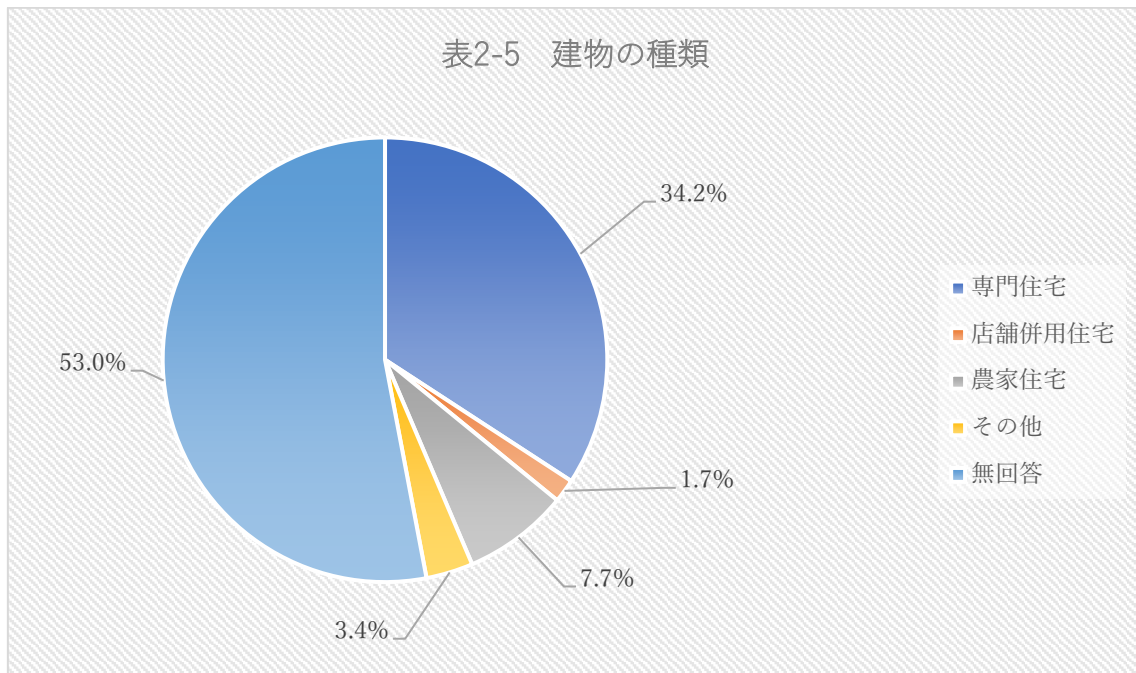
【その他の内容】

- ・ 農業法人を設立して、休憩・宿泊として利用したが、農業法人清算
- ・ (稚蚕飼育所の) 組合員の減少により飼育が不可能になり、平成24年に解散となる
- ・ 会社を閉鎖したため

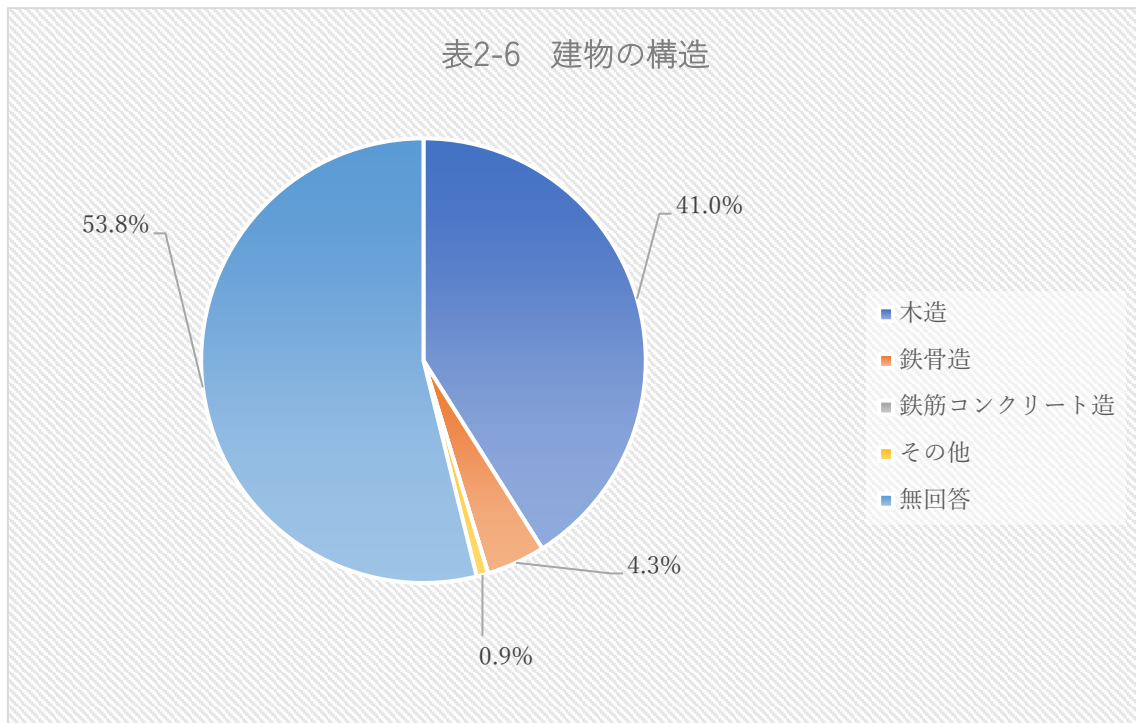
4. 建物は現在、どのような状態ですか。（1つ選択）



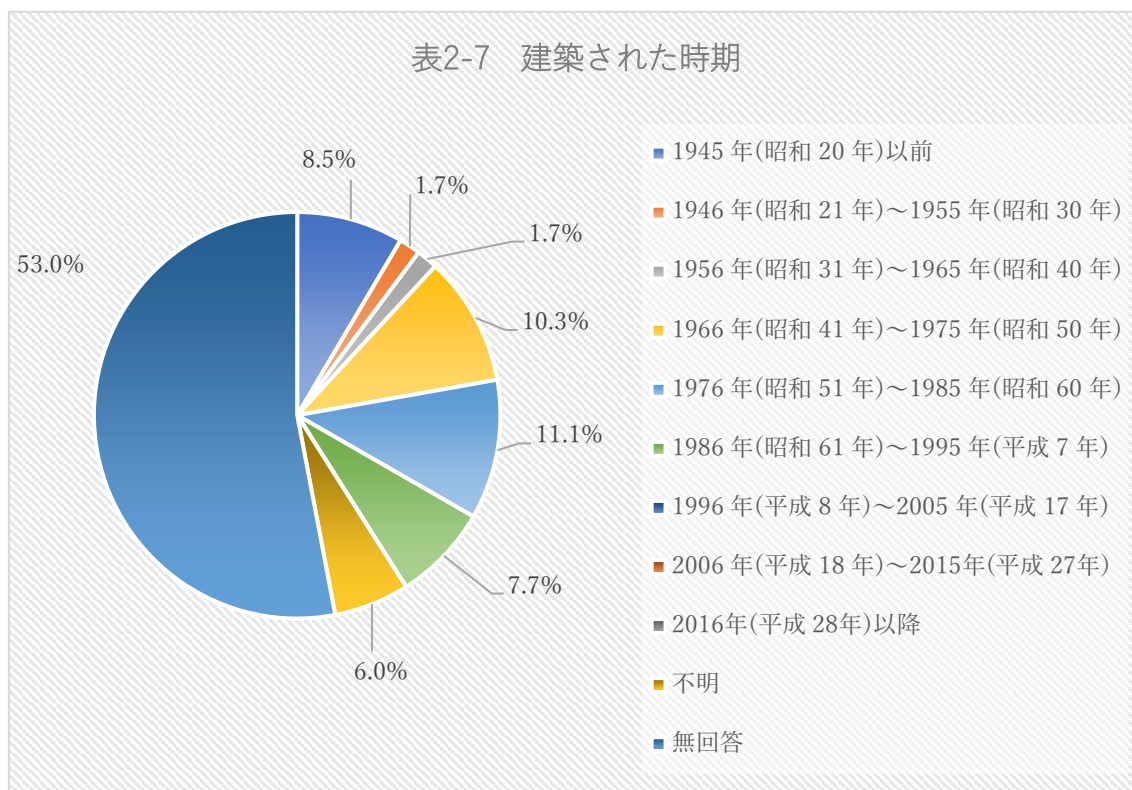
5. 建物の種類をお答えください。(1つ選択)



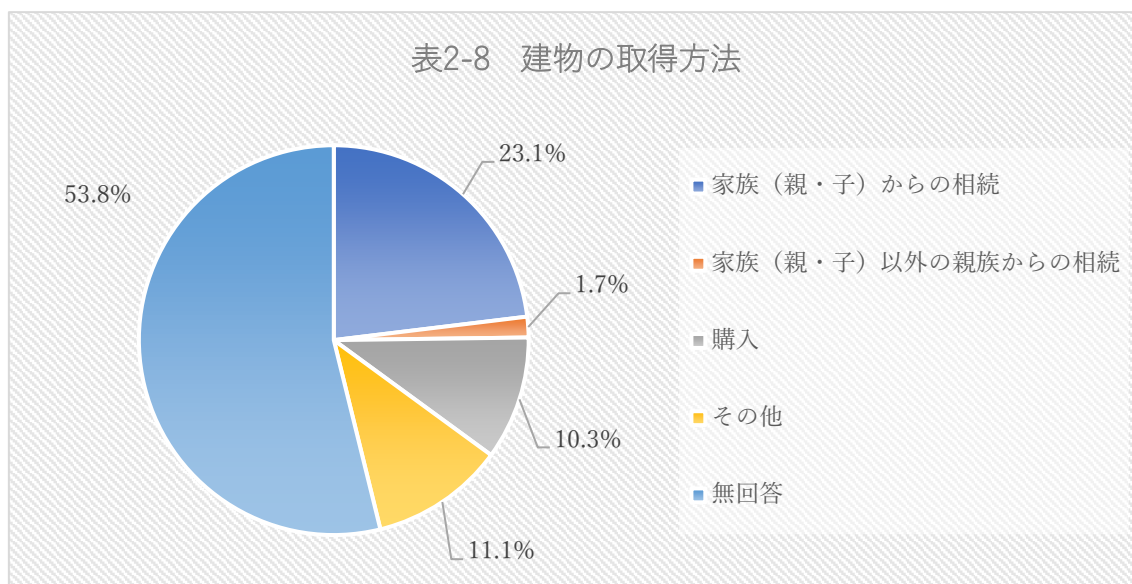
6. 建物の構造をお答えください。(1つ選択)



7. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。(1つ選択)



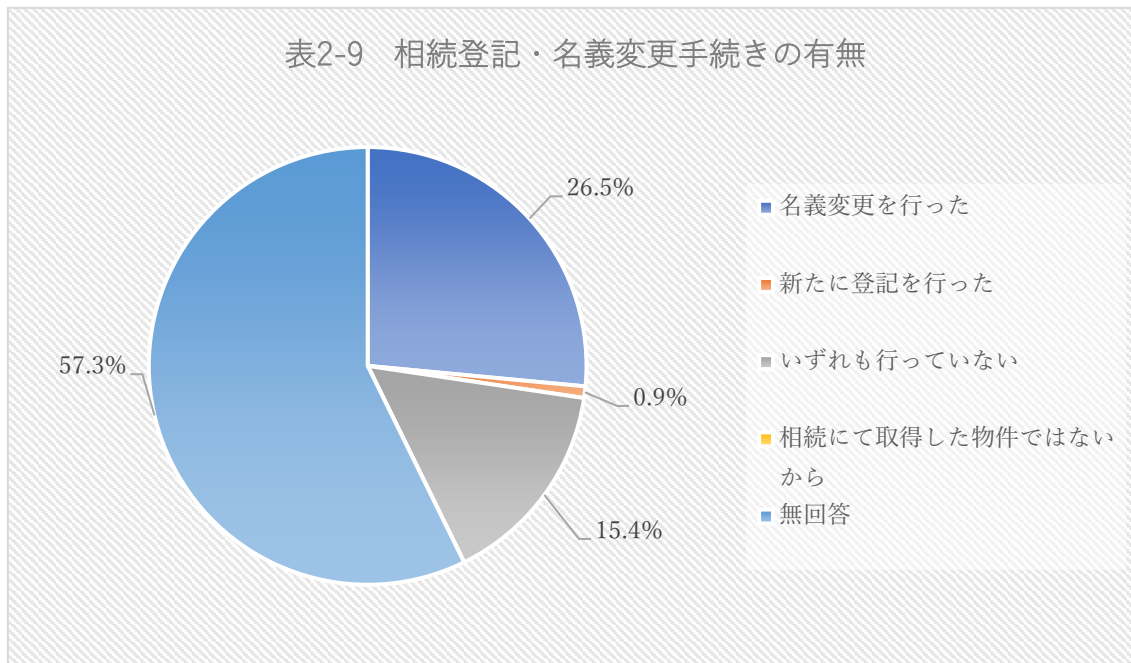
8. 建物はどのように取得しましたか。(1つ選択)



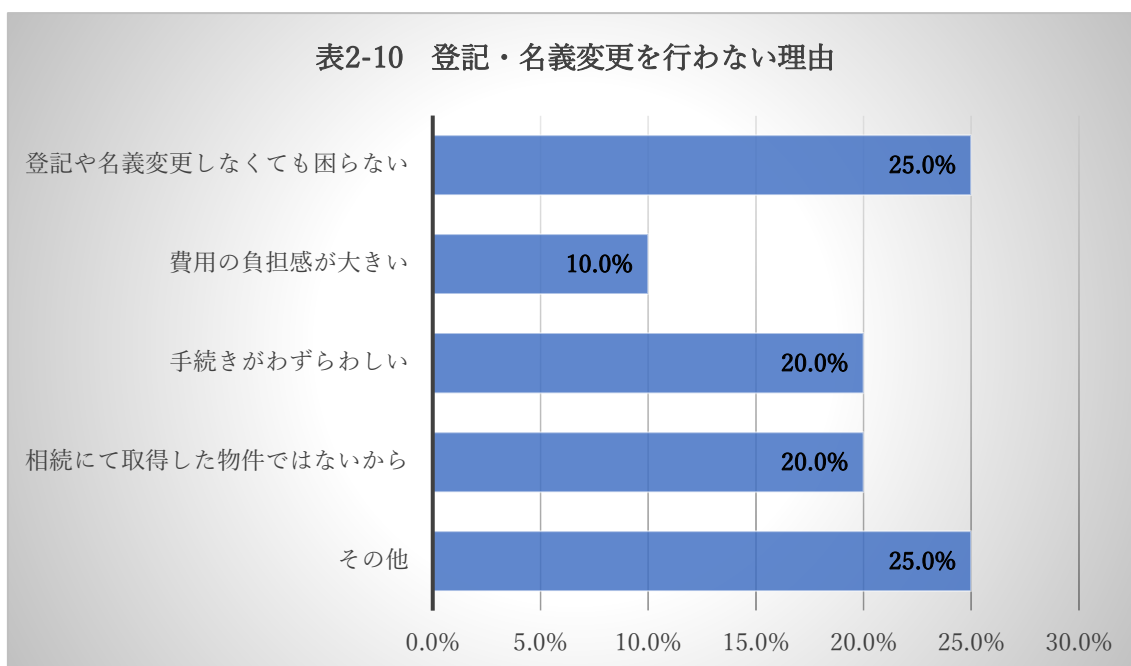
【その他の内容】

- ・ 相続未実施(複数)
- ・ 知り合いからの贈与

9. 利用していない建物の相続登記又は名義変更を行いましたか。(1つ選択)



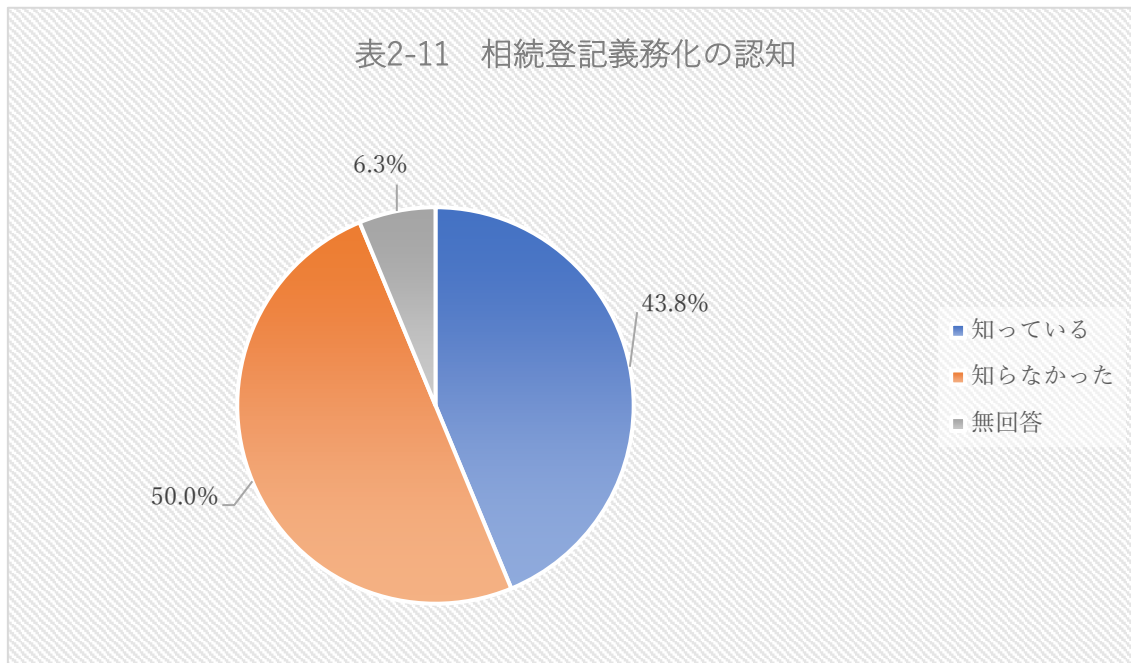
10. 利用していない建物の登記又は名義変更を行わない理由をお答えください。



【その他の内容】

- ・住まないから

11. 2024年(令和6年)4月1日より、相続登記が義務化されることを知っていますか。



【Ⅱの考察】

アンケート回答の中で「利用していない(空き家状態である)」と回答をした人は48.7%となった。

建物を使用しなくなった要因については、「住んでいた人が死亡したため」と回答した人が最も多く、2割を占めている。このような影響から、建物の取得方法について「家族(親・子)からの相続」と回答した人が2割を占めているのではないかと考えられる。また2番目に多い理由としては、「別の住居へ転居したため」となった。

今回のアンケートでは空き家の状態や建築時期など「無回答」が多かったが、当人が把握できていない可能性も考えられる。

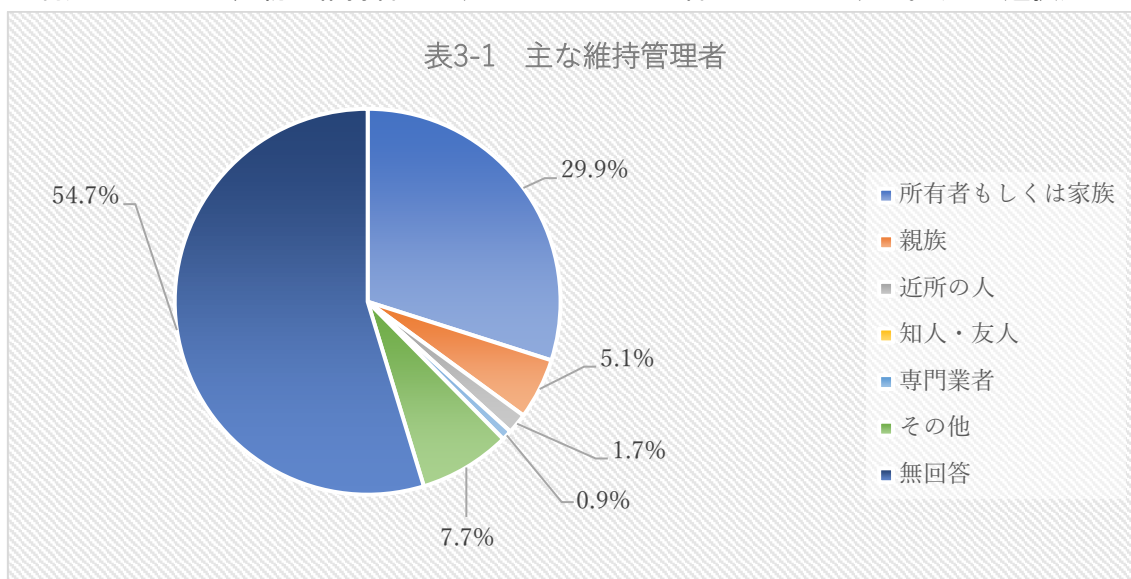
建物の相続登記又は名義変更については、26.5%の人が「名義変更を行った」と回答している。

「いずれも行っていない」と回答した人は15.4%存在するが、その理由として、2割半の人が「登記や名義変更しなくても困らない」との回答だった。

2024年4月1日からの相続登記義務化については、「知らなかった」との回答が5割あり、本アンケートが登記や名義変更のきっかけになる所有者もいると思われる。

Ⅲ 利用していない建物の管理について

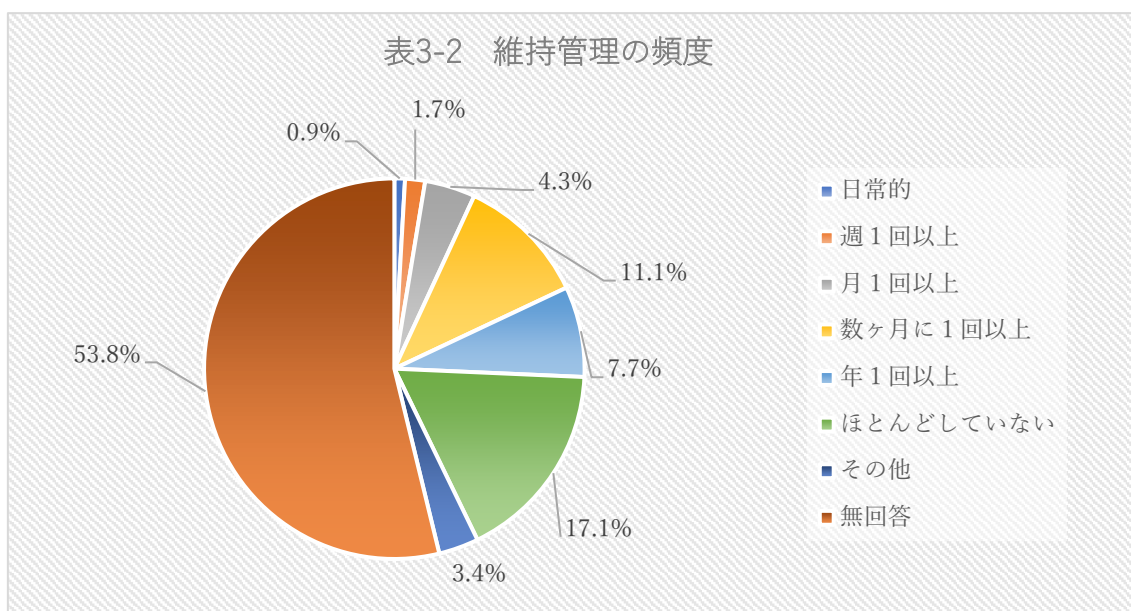
1. 利用していない建物の維持管理は、おもにどなたが管理していますか。(1つ選択)



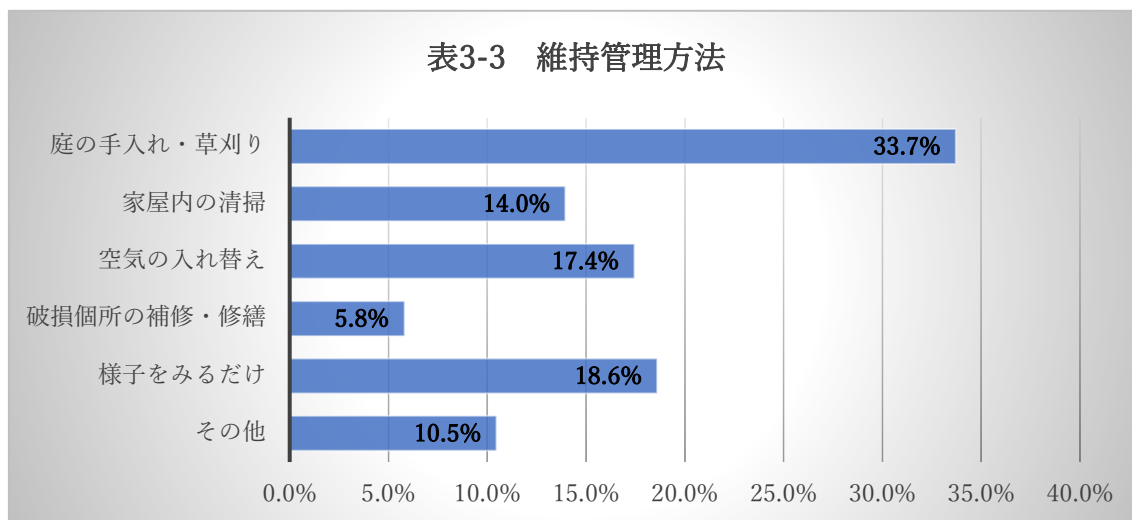
【その他の内容】

- ・ 不動産会社
- ・ 管理していない（複数）

2. 利用していない建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)



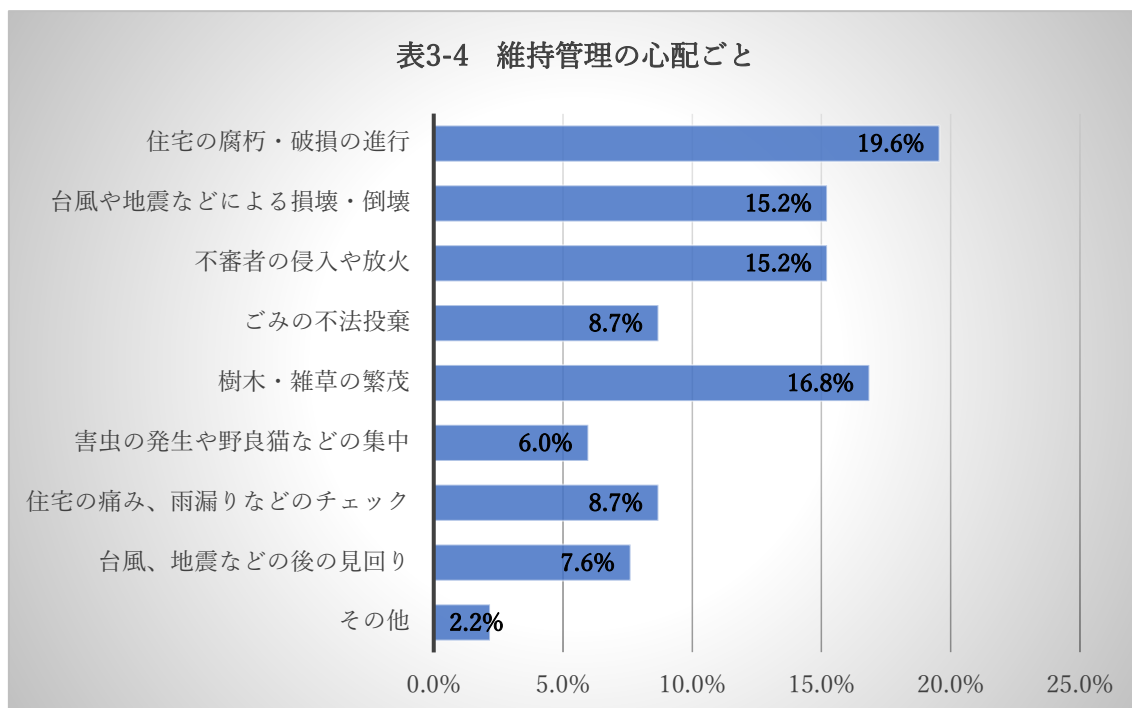
3. 利用していない建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(いくつでも選択)



【その他の内容】

- ・ 何もしない (複数)
- ・ 道に出てくる草・枝を整理

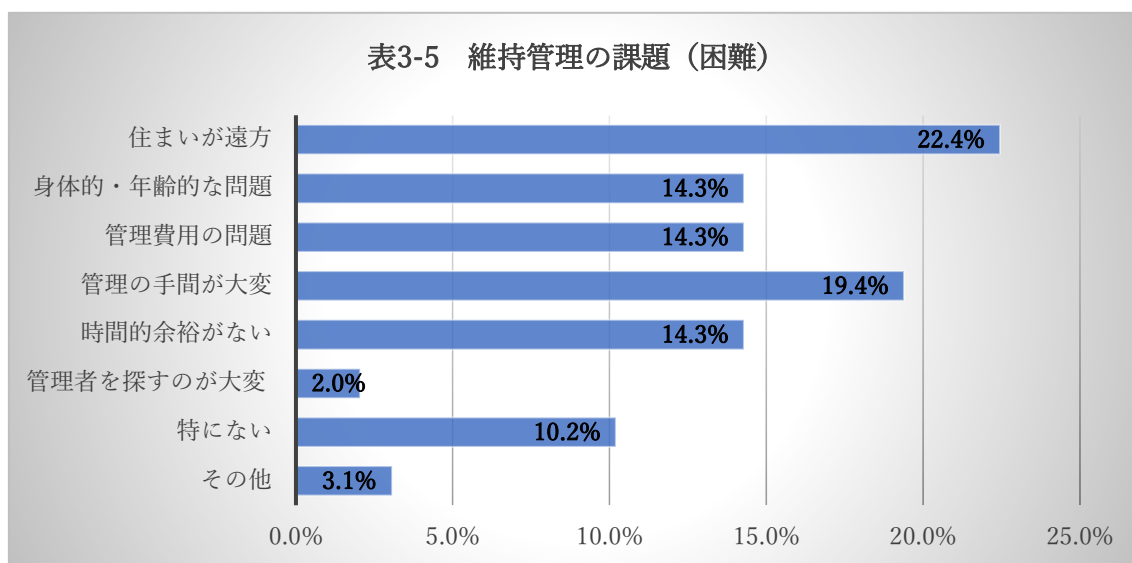
4. 利用していない建物の維持管理について、心配していることは何ですか。(いくつでも選択)



【その他の内容】

- ・ その他動物などの侵入

5. 利用していない建物の維持管理について、管理上の課題（困難）は何ですか。
（いくつでも選択）



【その他の意見】

- ・ 今後建物がどうなるか。

【Ⅲの考察】

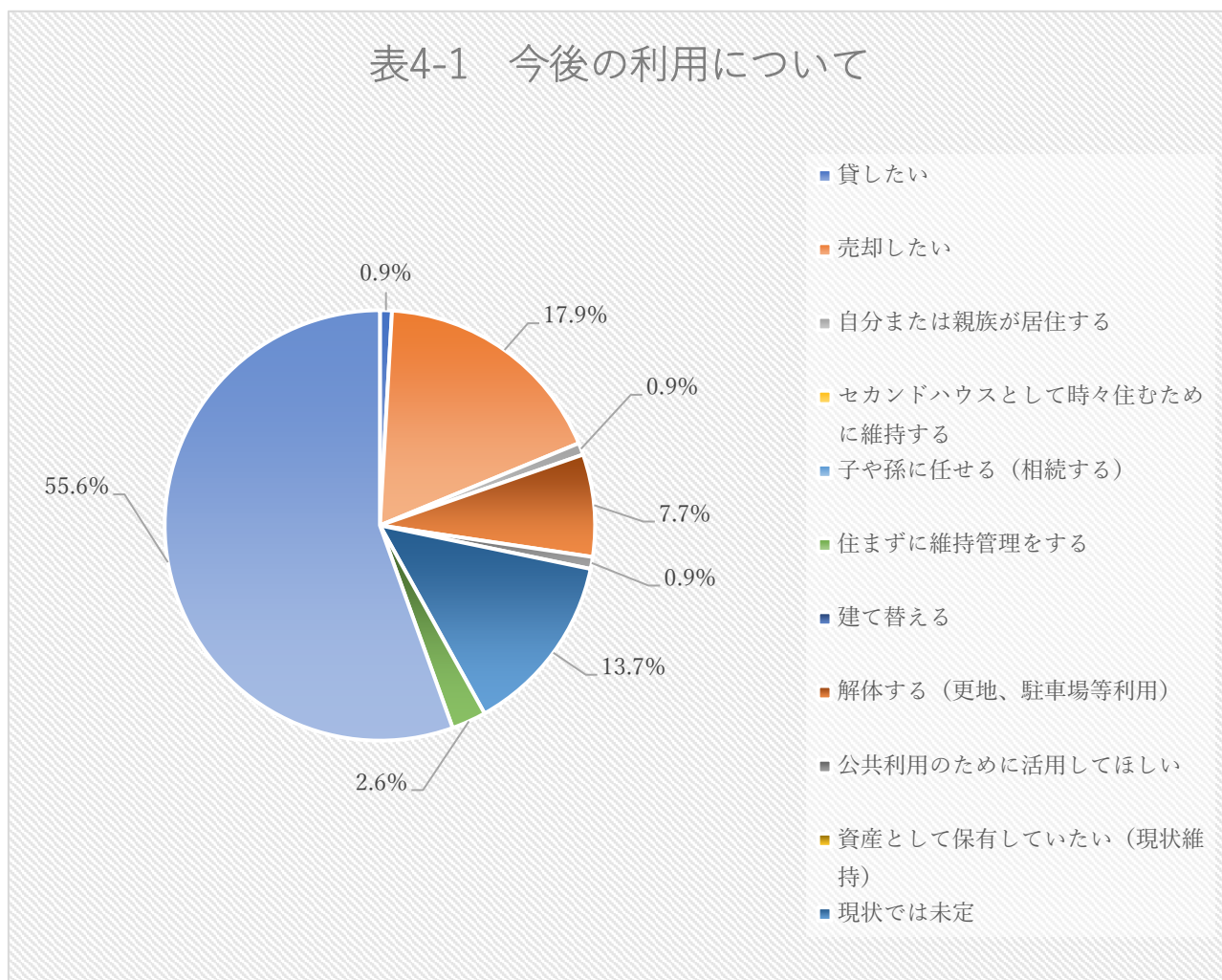
建物の維持管理については、「ほとんどしていない」が17.1%となっている。

逆に維持管理をしている「日常的、週1回以上、月1回以上、数ヶ月に1回以上、年1回以上」と回答した人の合計は25.7%となっており、そのうち維持管理の内容としては「庭の手入れ・草刈り」と回答した人は33.7%と最も多い。次いで18.6%で「様子を見るだけ」との回答だった。

維持管理の問題として、「住まいが遠方」、「管理の手間が大変」など、距離の問題と管理にかかる時間の問題があると思われる。

IV 今後の利用していない建物の利活用について

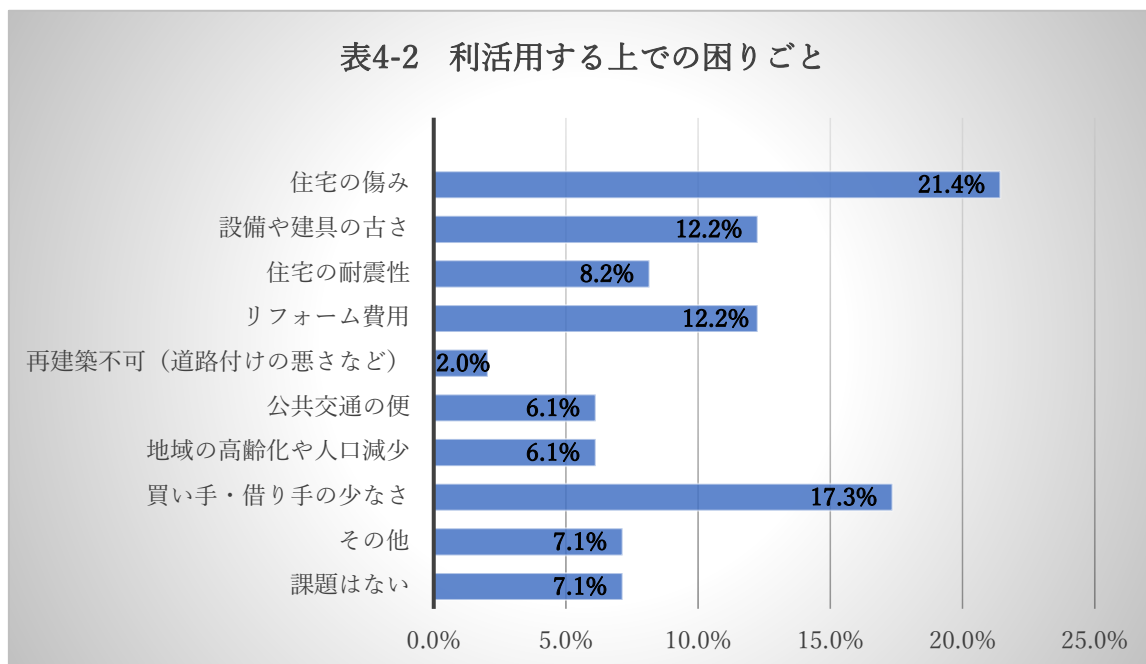
1. 今後、建物をどのように利用したいですか。(1つ選択)



【その他の内容】

- ・解体したいけど費用が高すぎる(60代)

2. 今後、建物を利活用する上で困っていることはありますか。(いくつでも選択)



【その他の内容】

- ・解体費用の工面（60代）

【IVの考察】

建物の利用については、管理などを他の人に任せたいという、

- ・「売却したい」：17.9%
- ・「公共利用のために活用してほしい」：0.9%
- ・「貸したい」：0.9%

という意見の合計が21.7%となっており2割となっている。

しかし、利活用の困りごとについて「買い手・借り手の少なさ」が2番目に多い数値となっており、希望と需要があっていないケースも見受けられる。

一方で所有者やその親族間で維持管理や解体などの策を考えている、

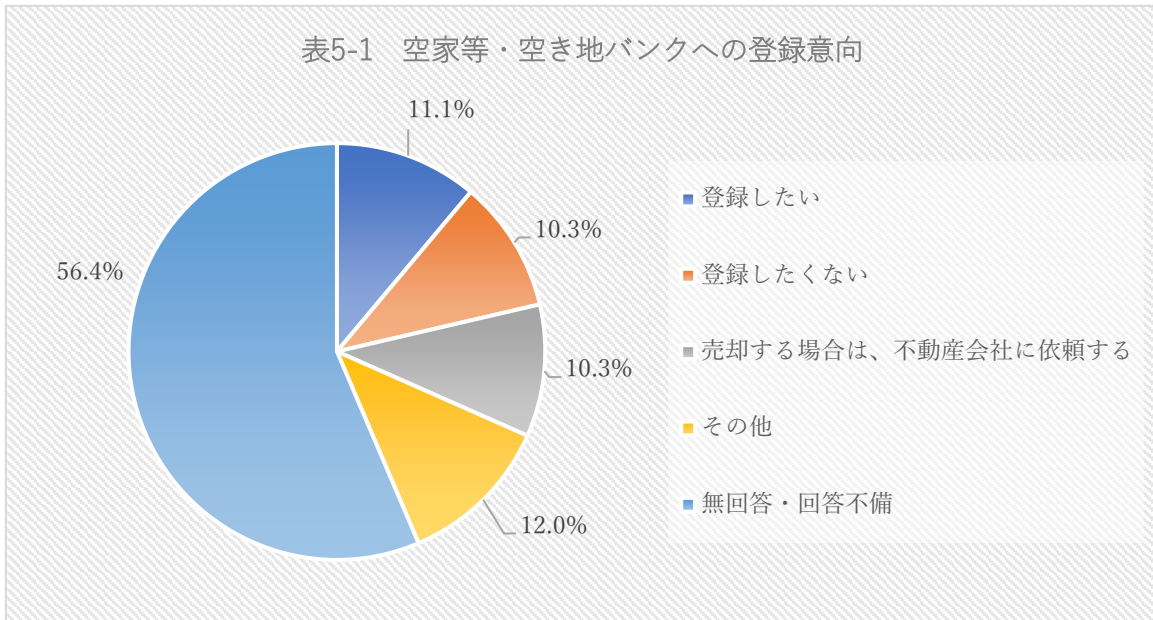
- ・「解体する（更地、駐車場等利用）」：7.7%
- ・「自分または親族が居住する」：0.9%

という意見の合計が8.6%となっている。

困りごとについて「住宅の痛み」、「整備や建具の古さ」、「リフォーム費用」などの値も多く、維持管理をするにしてもコストと時間を要することが困っている理由といえる。

V 空家等・空き地バンクについて

1. かすみがうら市が公開する空家等・空き地バンク（空き家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた物件情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度）に登録する意向はありますか。（1つ選択）



【その他の内容】

- ・一度相談したが難しそうだった（不明）
- ・使用できる状態にない（60代）
- ・登録したいが誰も興味を持たない空家だと思う。（40代）

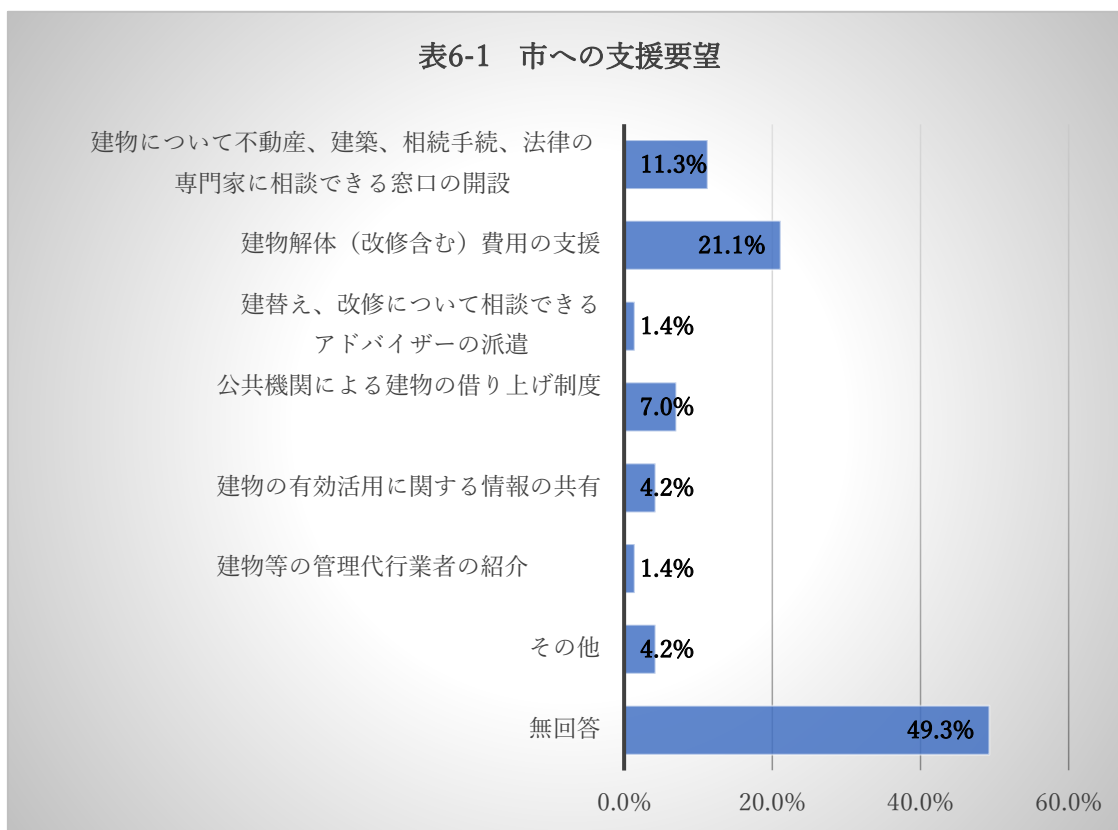
【Vの考察】

空き家バンクへの登録については、「登録したい」と回答した方が11.1%となった。

しかし、その他の意見を見てみると、利活用するのが現在の破損状況や、立地などの関係で登録をしたいがハードルが高いという意見も見られた。

VI その他要望等

1. 建物の利活用や管理について、市への支援要望はありますか。(いくつでも選択)



2. 今後、必要だと思う支援・空家対策やお困りのことなどありましたら、ご記入ください。

他の市町村にある「空き家解体助成制度」が欲しかった（80代以上）
空家内の家具等の処分（80代以上）
現在、建物の所有者と解体、更地復帰への交渉中です。何かアドバイスありましたらご助力お願いいたします。（80代以上）
土地や建物を、売却や寄付（賃貸）をしたいと思っています。 何か良い案はないでしょうか？（30代、70代）
需要が見込めないので家をリフォームする気もないし、土地も瑕疵があるので売却出来そうにない。子供はいるが、結婚してないので将来相続人なしの物件になりそうなので困っている。（70代）
・建物の解体、その後の土地の活用・住みやすい地域造り・解体費用（40代）

【VIの考察】

回答としては建物の解体を求めており、費用支援の希望が多い。自由記入欄についても、解体関係のことでの悩みが多い傾向にあるのがわかる。

【3. 総合考察】

アンケート結果、現地調査の結果などを踏まえて総合考察とする。

現地調査の調査項目にて、「立木の繁茂や倒壊等」が危険（高）または軽微（中）、「雑草繁茂による荒廃」が荒多（中）または、荒少（低）と判断した件数が225件（40.6%）あったが、アンケート結果内でも維持管理の課題として「住まいが遠方」、「管理の手間が大変」を課題と考えている回答が多いことから、庭や敷地内の草木の管理が問題となっている空き家が多いと思われる。

件数についてはアンケート結果にて、現地調査時点では空き家と判断をしたが、住居や倉庫として利用しているとの回答結果もあった。アンケート結果を踏まえての空き家の件数としては以下の表、現地調査結果の①554件から②60件（赤文字）を除いた、494件となった。

●現地調査時点で空き家と判断した件数

回答結果	件数
総調査件数	2,015件
空き家と判断した件数	554件…①

●アンケート結果からの件数分類について

回答結果	分類	件数
回答連絡がない・得ることができない ※アンケートの送付ができない、返信がないもの	空き家	428件
利用していない（空き家状態である）	空き家	57件
未回答	空き家	2件
所在地には心当たりがない	空き家	2件
売却、譲渡または解体済	空き家	5件
物置・倉庫等で利用している	空き家ではない	31件…②
住宅として利用している	空き家ではない	13件…②
週末や余暇時に利用している	空き家ではない	11件…②
既に賃貸済みである	空き家ではない	3件…②
仕事場・作業場として利用している	空き家ではない	2件…②

次ページからは494件となった空き家を大字ごとに分析した表を示すが、アンケート結果後の値についても、現地調査結果と同じように、大字別に上位3地区は1位「宍倉」、2位「坂」、3位「下稲吉」となった。

空き家(494件)の大字別表

大字コード	大字名	1.現地調査時点 での件数	2.アンケート結果を 踏まえた件数	1と2の差分
1101	加茂	17	17	0
1102	戸崎	11	8	3
1201	中台	5	5	0
1202	男神	1	1	0
1203	下大堤	7	6	1
1204	大和田	9	6	3
1205	南根本	6	5	1
1206	三ツ木	2	1	1
1207	上大堤	0	0	0
1208	深谷	23	21	2
1301	牛渡	42	42	0
1302	有河	1	1	0
1401	坂	51	46	5
1402	田伏	27	24	3
1501	安食	32	28	4

大字コード	大字名	1.現地調査時点 での件数	2.アンケート結果を 踏まえた件数	1と2の差分
1502	柏崎	10	10	0
1503	岩坪	11	10	1
1504	下軽部	7	7	0
1601	西成井	19	17	2
1602	上軽部	0	0	0
1603	宍倉	69	59	10
1604	一の瀬	0	0	0
1403	志戸崎	1	1	0
1605	一の瀬上流	0	0	0
2110	雪入	2	2	0
2120	上佐谷	7	6	1
2120	山本	1	0	1
2140	下佐谷	7	7	0
2150	中佐谷	3	3	0
2160	上稲吉	20	19	1
2170	下稲吉	45	44	1

大字コード	大字名	1.現地調査時点 での件数	2.アンケート結果を 踏まえた件数	1と2の差分
2210	上土田	6	6	0
2230	下土田	10	9	1
2220	飯田	0	0	0
2250	東野寺	3	3	0
2260	西野寺	4	3	1
2270	市川	6	5	1
2240	新治	3	3	0
2320	中志筑	12	9	3
2310	下志筑	5	5	0
2330	上志筑	0	0	0
2380	大峰	1	1	0
2370	横堀	4	3	1
2360	五反田	4	3	1
2340	粟田	3	3	0
2350	高倉	5	5	0
2410	稲吉一丁目	6	3	3

大字コード	大字名	1.現地調査時点 での件数	2.アンケート結果を 踏まえた件数	1と2の差分
2420	稲吉二丁目	4	3	1
2430	稲吉三丁目	0	0	0
2440	稲吉四丁目	1	0	1
2450	稲吉五丁目	5	4	1
2460	稲吉東一丁目	6	4	2
2470	稲吉東二丁目	3	3	0
2480	稲吉東三丁目	3	3	0
2490	稲吉東四丁目	3	3	0
2500	稲吉東五丁目	4	4	0
2510	稲吉東六丁目	1	0	1
2520	稲吉南一丁目	5	5	0
2530	稲吉南二丁目	1	0	1
2540	稲吉南三丁目	10	8	2
合計		554	494	60

【4. その他】

1. 業務内容

(1) 本調査の業務概要

- | | |
|----------|---|
| 1. 業務の名称 | かすみがうら市空家等実態調査業務委託 |
| 2. 履行場所 | かすみがうら市内全域 |
| 3. 履行期間 | 自 令和4年 6月10日
至 令和5年 2月28日 |
| 4. 発注者 | かすみがうら市 市民部 市民協働課
茨城県かすみがうら市大和田562番地
TEL 029-897-1111・0299-59-2111 FAX 029-897-1478 |
| 5. 受託者 | アクリーグ株式会社
栃木県小山市大字外城81番地9
TEL 0285-24-3933 FAX 0285-22-8224 |

2. その他

1. 本報告書で算出している比率(%)は少数第2位を四捨五入しているため、比率の合計が100%にならない場合

令和4年度 かすみがうら市空家等実態調査 報告書
令和5年2月

委託業者 アクリーグ株式会社