

資料 3

八尾市
空家等実態調査報告書

平成 29 年 1 2 月

八尾市空家等実態調査概要

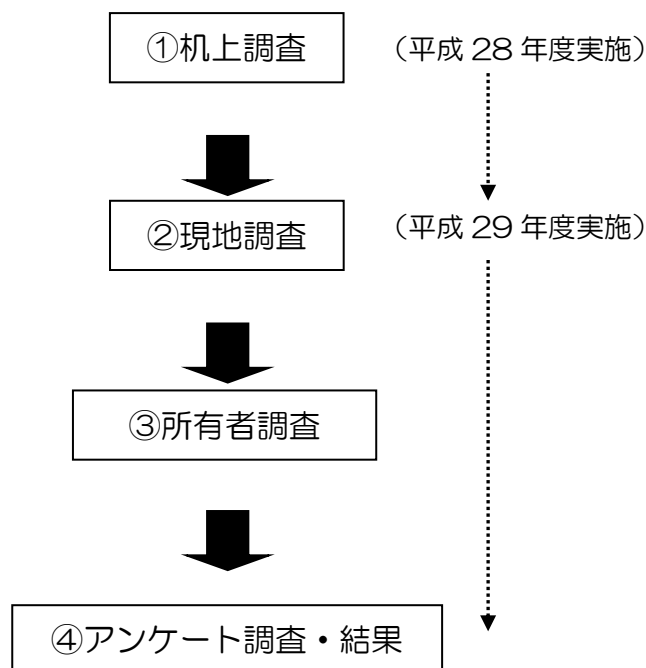
1. 机上調査

水道局所有の水道閉栓情報(平成28年9月)の内、メーター使用状況が「閉栓(使用が停止されている)」及び「撤去」となっているメーターが存在する建築物を抽出した。

抽出した候補について、航空写真(平成26年撮影)・住宅地図(平成27年度版)・地番図及び家屋図(資産税課所有(平成27年1月))と照合し、建替えや除却により更地になっているものを除き、空家等の候補として抽出した。なお、以下の建物は対象外とした。

- ・共同住宅(マンション・ハイツ・文化住宅)
- ・長屋住宅(区分所有を除く)

空家候補数	2,986棟
-------	--------



2. 現地調査

机上調査にて抽出した建築物に対して、空家等の現地調査票(別添1参照)に基づき、外観目視調査により、空家判定調査を実施した。

調査期間

自 平成29年 7月 4日
至 平成29年 11月 2日

現地調査数	2,986	アンケート発送対象
空家(戸建)	1,052	○
長屋(一部居住)(区分所有)	355	○
長屋(全住戸空き)	363	○
車庫・倉庫・店舗・工場・事務所(空き)	108	○
共同住宅(全住戸空き)	5	○
調査不可	54	○
小計	1,937	
居住中・使用中	638	
除却済み	257	
建替え済み	153	
対象外(共同住宅一部居住)	1	
小計	1,049	

※調査不可の理由は、「旗竿地のため」、「私有地奥に建物があるため」、「建物全体が塀に囲われているため」、「樹木に覆われているため」など敷地内の状況が把握できないもの。

外観目視調査から空家であると判定された建物に対しては、現地調査票に基づきランク別総合判定を実施した。

判定結果	件数（1,937件）
A	1,718
B	138
C	27
調査不可	54

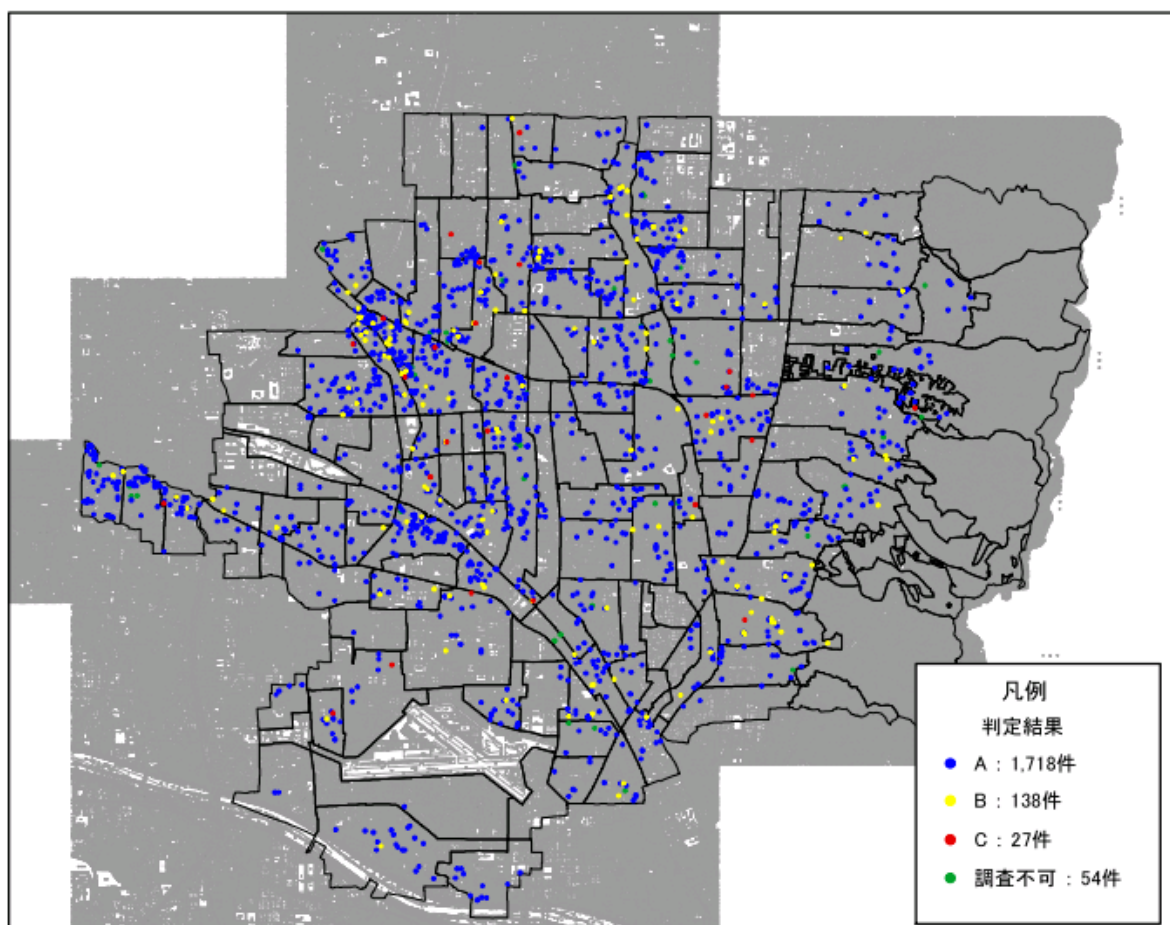
A：管理不良な状態がないもの

B：管理不良な状態にはあるが、その程度が低いもの

C：管理不良な状態が進行しているもの

空家の所在については用途地域内で工業地域と工業専用地域を除き、市内全域に分布している。又、外観目視調査における判定結果も一ヶ所に集中しているものではなく、全域に分布している。

八尾市 空家分布図



3. 所有者調査

現地調査で空家と判定された建築物について、資産税課所有の台帳と照合し、所有者の照査を実施した。

4. アンケートの結果

(1) 概要

所有者が判明した物件に対して、所有者が現状の維持・管理で困っていること、さらに今後の予定、利活用への意向等について、郵送によりアンケート調査を行った。(アンケートの内容は、別添 2 参照)

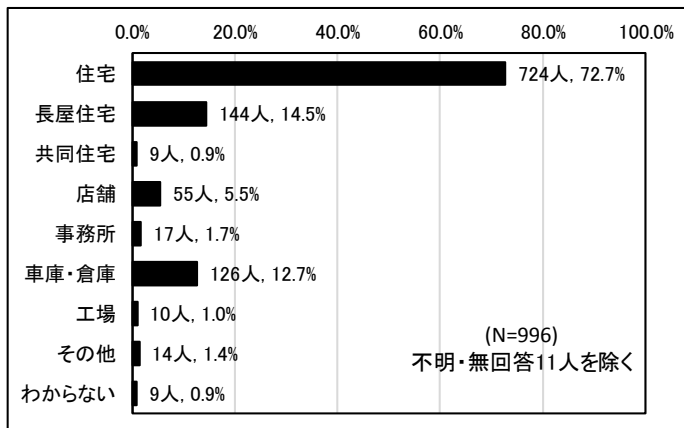
(2) 期間 第 1 回 平成 29 年 9 月 4 日 ~ 平成 29 年 9 月 20 日
 第 2 回 平成 29 年 10 月 23 日 ~ 平成 29 年 11 月 5 日

配布数	1,937 通
不着数	110 通
回収数	1,007 通
回収率	52.0%

アンケート結果

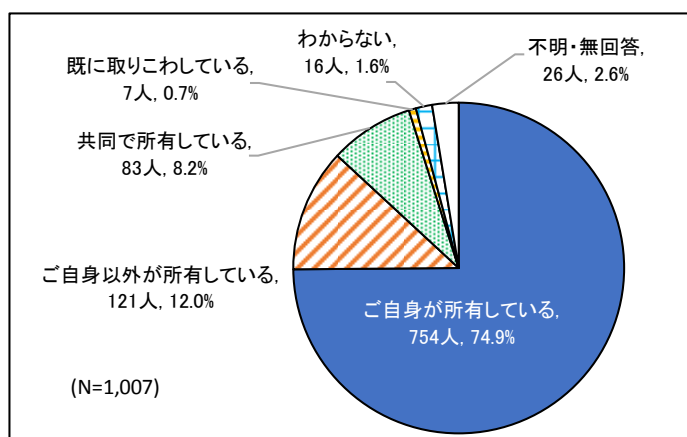
問1. 対象建物の用途（複数回答）

- 対象建物の用途は、「住宅」が 72.7% を占めています。「長屋住宅」は 14.5%、「車庫・倉庫」は 12.7%となっています。
- 「その他」は、社宅、物置（季節物を入替用、書籍）などとなっています。



問2. 対象建物の所有（及び権利）状況

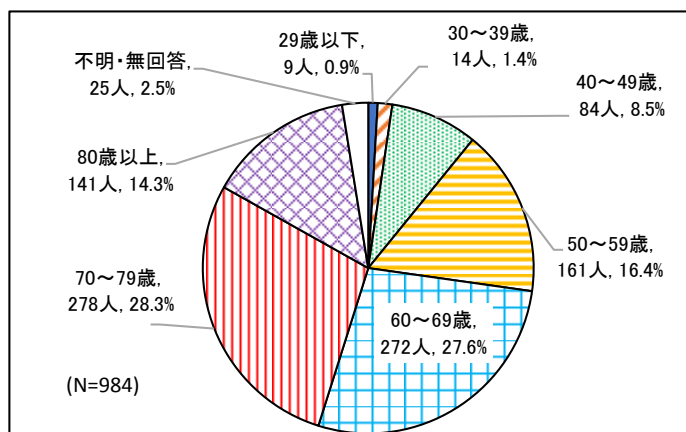
- 対象建物の所有では、74.9%が「回答者自身が所有」となっています。
- 「ご自身以外が所有している」場合の回答者と所有者（権利者等）との関係では、「祖父母・父母・子・兄弟姉妹など」が 76人、「借地人・会社等の組織」が 38人となっています。



※ 以降は、問2「既に取りこわしている」、「わからない」と回答した方を除く。

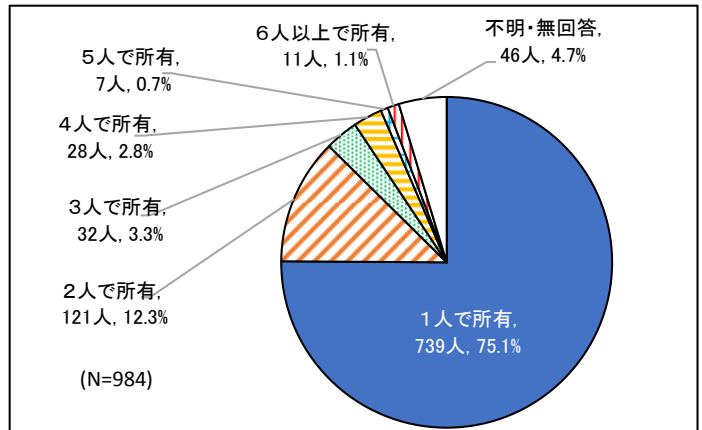
問3. 回答者の年齢

- 60歳以上が 70.2%を占めており、高齢者所有が中心となっています。



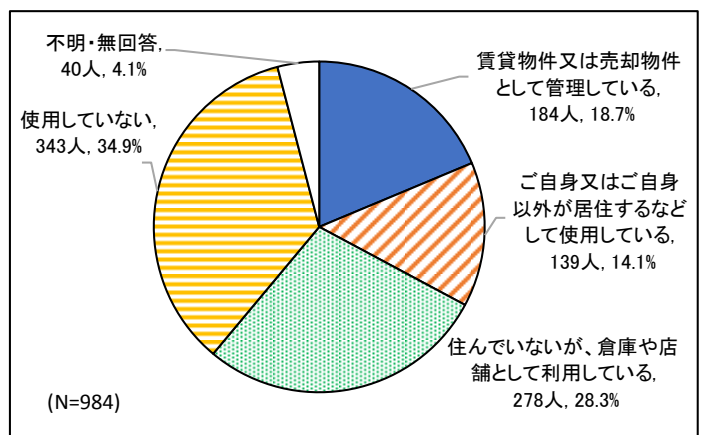
問4. 対象建物を所有されている方（権利を有する方）の人数

- ・ 建物所有の人数は、「1人で所有」が75.1%となっています。複数人数での所有は20.2%となっています。



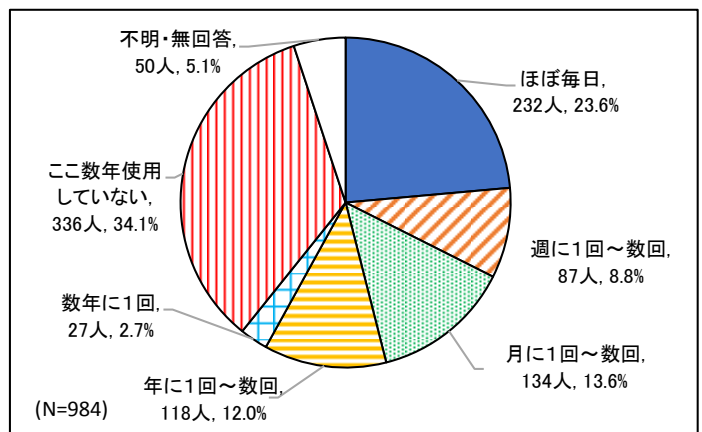
問5. 対象建物の現在の利用状況

- ・ 利用状況を見ると、何らかの利用があるのは61.1%（「賃貸・売却物件として管理」「居住して使用」「倉庫・店舗としての利用」の合計）となっています。
- ・ 「使用していない」は、34.9%となっています。



問6. 対象建物の使用頻度

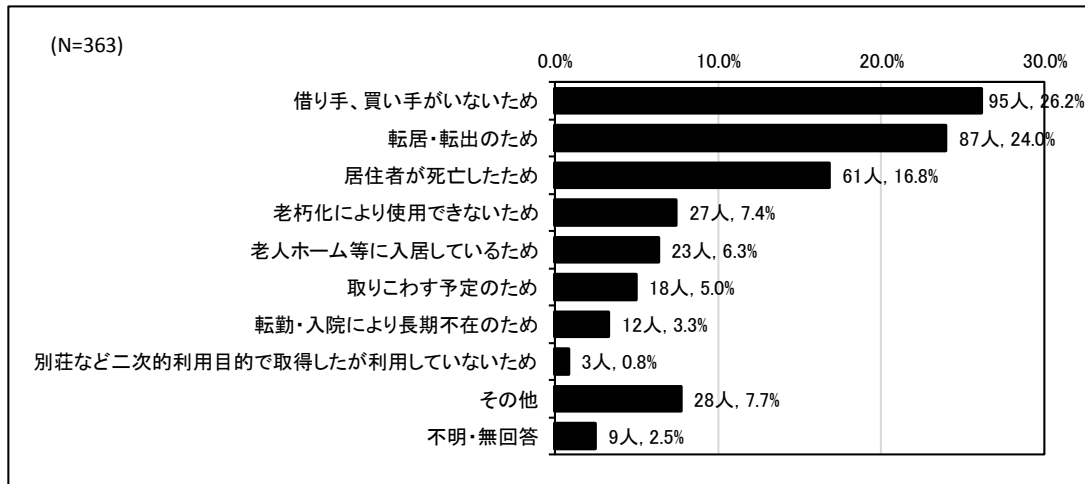
- ・ 使用頻度をみると、「ほぼ毎日」が23.6%となっています。
- ・ 一方で、ほとんど利用されていない、「数年に1回」は2.7%、「ここ数年使用していない」は34.1%となっています。



問7. 「数年に1回」又は「ここ数年使用していない」空家状況となった理由

※ 問6「数年に1回」、「ここ数年使用していない」の回答者のみ対象

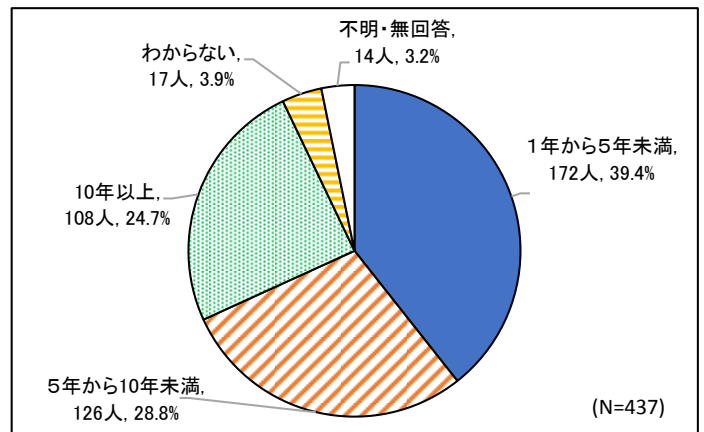
- ・ 空家状態となった理由では、「借り手、買い手がいないため」、「転居・転出のため」が多くなっています。
- ・ 「その他」には、「子・孫のために置いている」、「建物・前面道路等の問題より空家になっている」などがあがっています。



問8. 「使用していない」又は「ここ数年使用していない」状況または、空家となった期間

※ 問5で「使用していない」または、問6で「ここ数年使用していない」と回答した方のみ対象

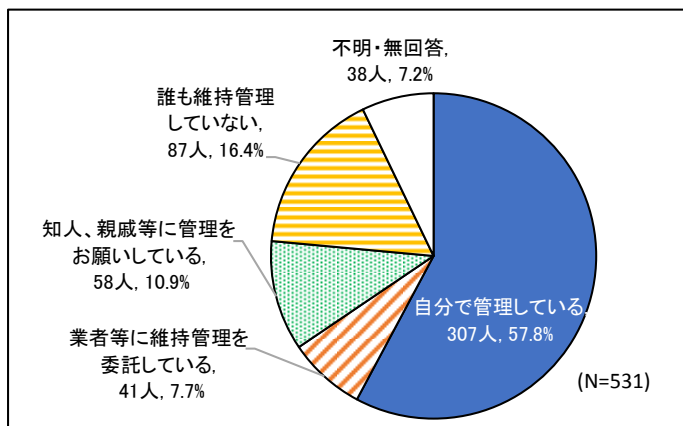
- ・ 空家となった期間は、「1年から5年未満」の割合が39.4%で最も高く、次いで、「5年から10年未満 (28.8%)」、「10年以上 (24.7%)」となっています。



※ 以降の問9～問 14 では、対象を空家に限定するため、問6で「ほぼ毎日」「週に1回～数回」「月に1回～数回」と回答した方を除く。

問9. 対象建物の維持管理（清掃・草刈り・小修理等）を主に行っている方

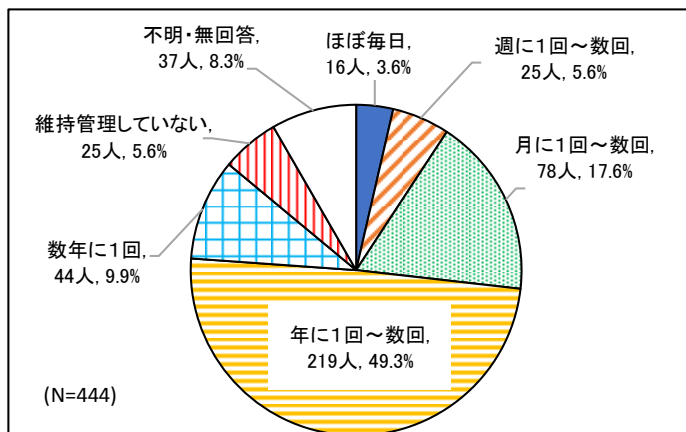
- ・ 維持管理を主に行っているのは、「自分で管理している」の割合が 57.8% で特に高くなっています。
- ・ 次いで、「誰も維持管理していない」が 16.3% となっています。



※ 問 10 では、問 9 で「誰も維持管理していない」と回答した方を除く。

問 10. 対象建物の維持管理の頻度

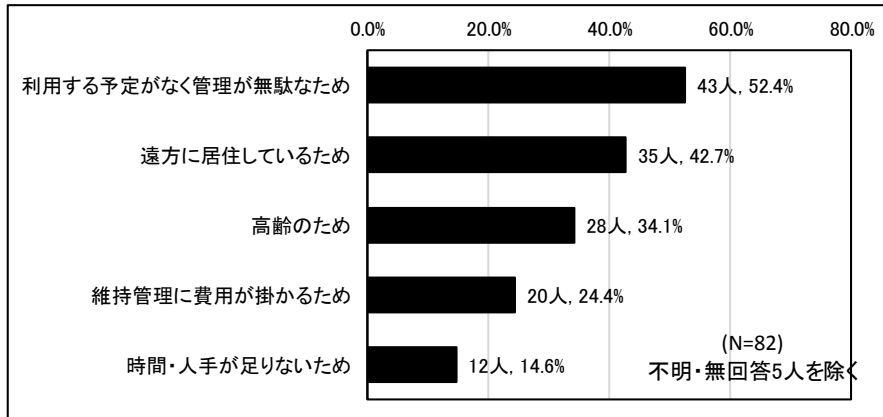
- ・ 対象建物の使用頻度（問6）により対象者を限定しているため、「年に1回～数回」の割合が 49.3% で最も高くなっています。



※ 問 11 では、問 9 で「誰も維持管理してない」と回答した方のみ対象。

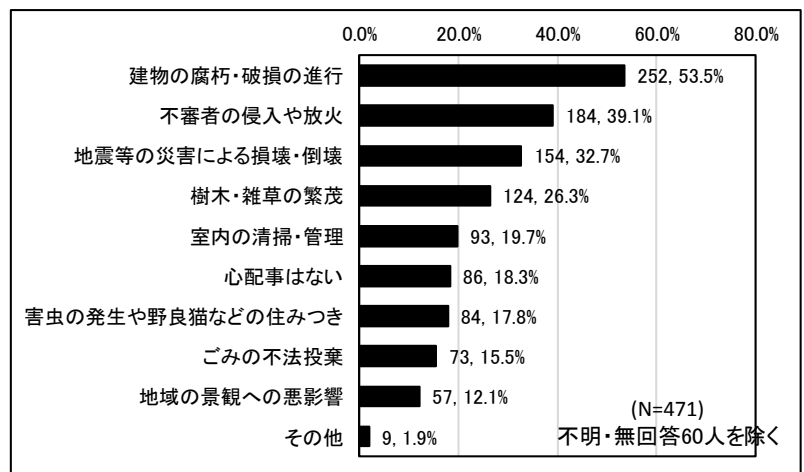
問 11. 対象建物の維持管理をおこなっていない理由（複数回答）

- 維持管理をおこなっていない理由では、「利用する予定がなく管理が無駄なため」の割合が 52.4%で最も高く、次いで、「遠方に居住しているため（42.7%）」、「高齢のため（34.1%）」となっています。



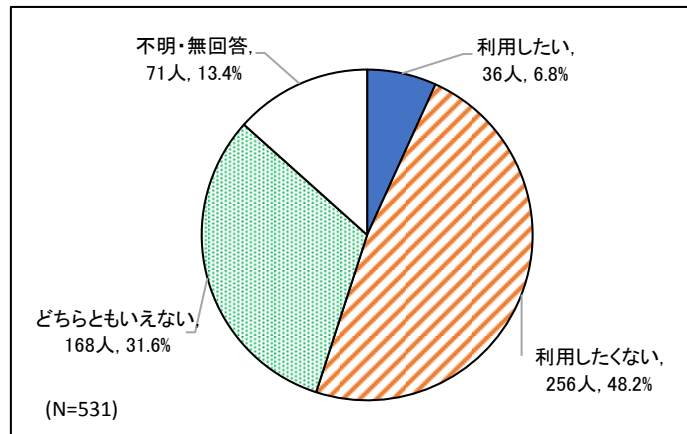
問 12. 対象建物の維持管理について不安な点（複数回答）

- 維持管理についての不安な点では、建物への直接的なことであり、「建物の腐朽・破損の進行（53.5%）」、「不審者の侵入や放火（39.1%）」、「地震等の災害による損壊・倒壊（32.7%）」の割合が高くなっています。



問 13. 今後、有償による建物の管理サービス（建物の外観状況の定期報告、敷地内の草刈りや低木の伐採等）の利用意向

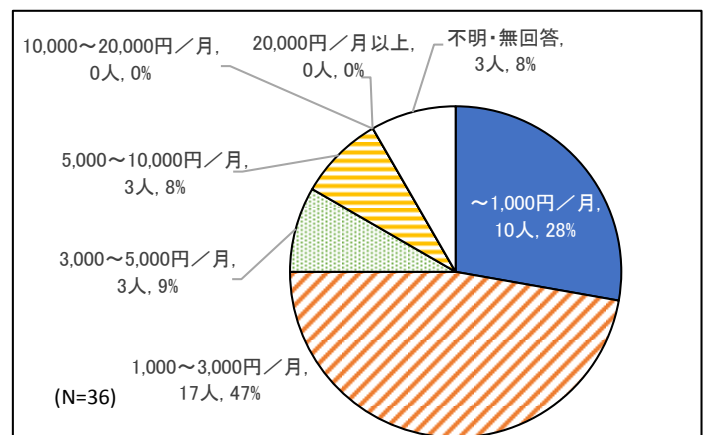
- ・ 有償による建物の管理サービスの利用については、「利用したくない」の割合が 48.2%で最も高くなっています。これは、問 11 の維持管理をおこなっていない理由の第 1 位が「管理が無駄」となっていることと関連していると考えられます。
- ・ 「利用したい」はわずかに 6.8%となっています。



問 14. 管理サービスの月額料金

※ 問 13 で「利用したい」と回答した方のみ対象

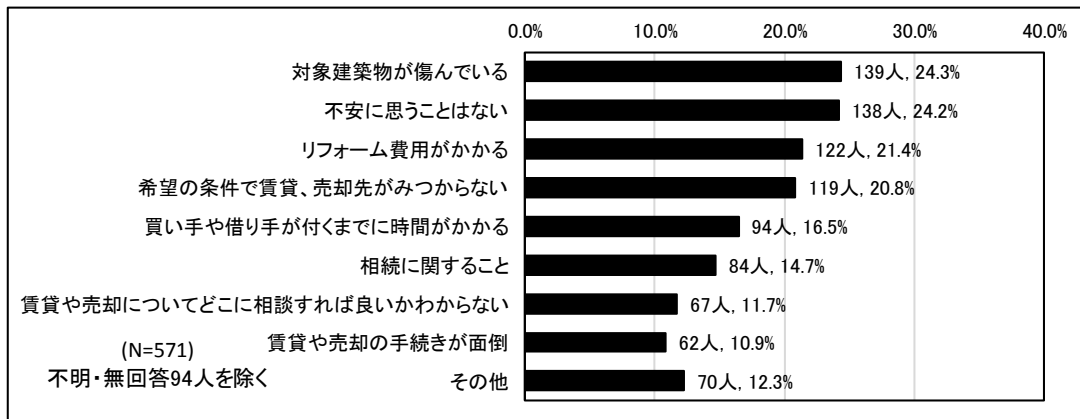
- ・ 有償の管理サービスを利用する場合の月額料金では、「1,000～3,000 円/月」の割合が 47.2%で最も高くなっています。
- ・ 平均金額は、2,200～2,400 円/月程度となります。（金額の幅のある選択肢については中間値、「～1,000 円/月」については 500 円または 1,000 円とした場合）



※ 問15、問16では、問6で「ほぼ毎日」、「週に1～複数回」と回答した方を除く。

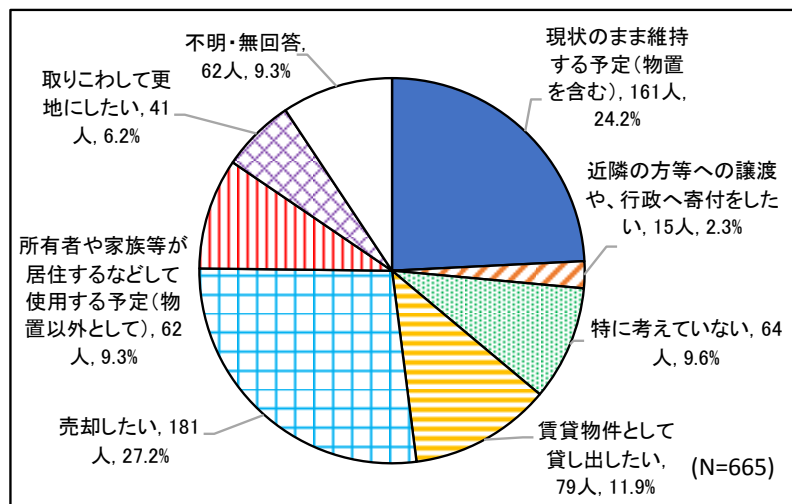
問15. 対象建物について、困っていることや不安な点（複数回答）

- ・ 建物について困っていることや不安な点では、「対象建築物が傷んでいる（24.3%）」、「リフォーム費用がかかる（21.4%）」、「希望の条件で賃貸、売却先が見つからない（20.88%）」などがあがっていますが、一方で、「不安に思うことはない（24.2%）」の割合が高くなっています。



問16. 対象建物の今後についての考え

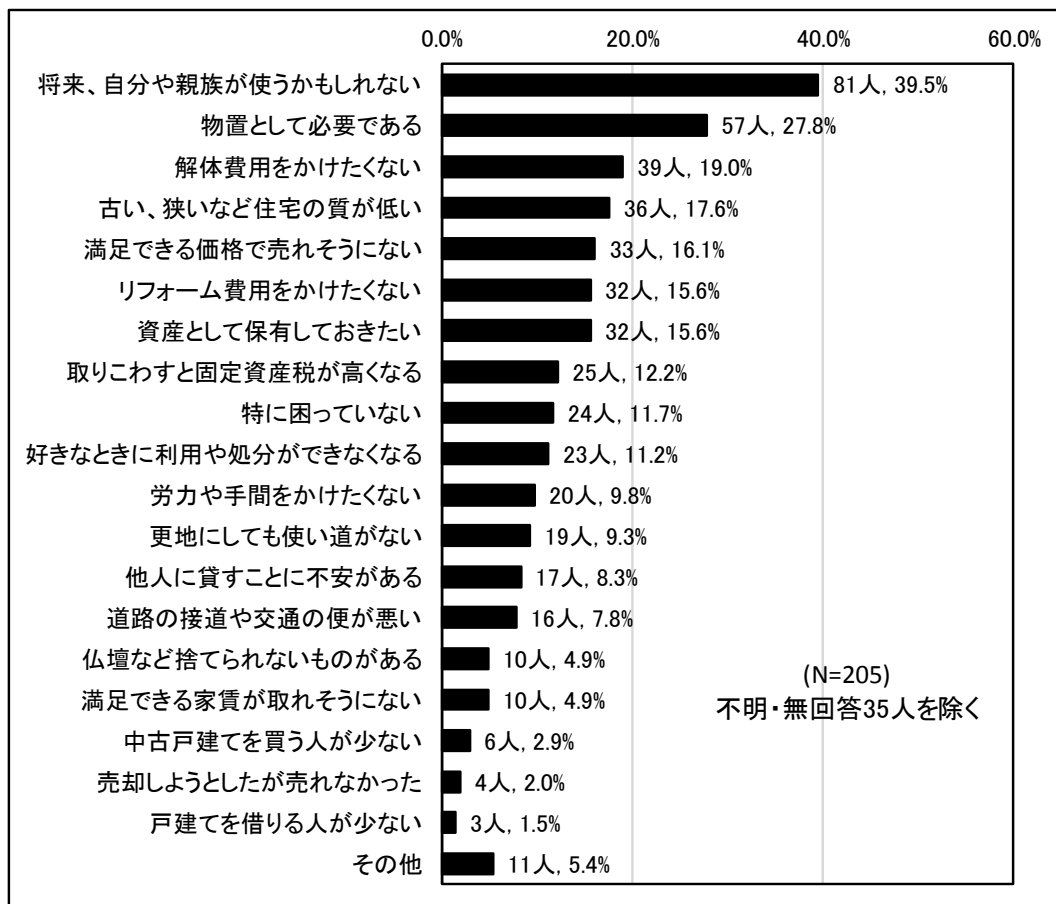
- ・ 対象建物の今後については、「売却したい」の割合が27.2%で最も高く、次いで、「現状のまま維持する予定（物置を含む）」が24.2%、「賃貸物件として貸し出したい」が11.9%となっています。その他は、いずれも10%未満となっています。



問 17. 対象建物の今後について、問 16 で「ア 現状維持、イ 譲渡や寄附、ウ 特に考えていない」を選ばれたその理由（複数回答）

※ 問 16 の「現状維持のまま維持する予定（物置を含む）」、「近隣の方等への譲渡や、行政へ寄附をしたい」、「特に考えていない」と回答した方のみ。

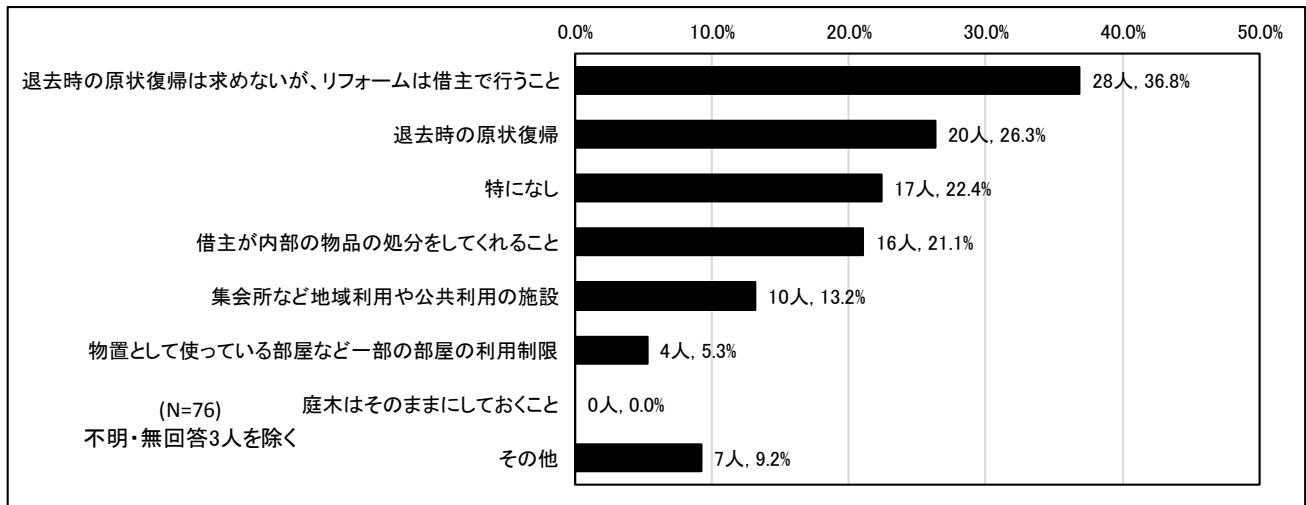
- ・ 「将来、自分や親族が使うかもしれない」の割合が 41.3%で最も高く、次いで、「物置として必要である」が 29.1%となっており、いずれも将来、居住あるいは利用・使用の意向があります。
- ・ 他の項目はいずれも 20%未満となっていますが、「解体費用をかけたくない」（19.9%）、「古い、狭いなど住宅の質が低い（18.4%）」、「満足できる価格でうれそうにない（16.8%）」、「リフォーム費用をかけたくない（16.3%）」、「資産として保有しておきたい（16.3%）」が比較的高い割合となっています。



問 18. 対象建物を賃貸物件として貸し出す際の条件（複数回答）

※ 問 16 の「賃貸物件として貸し出したい」と回答した方のみ。

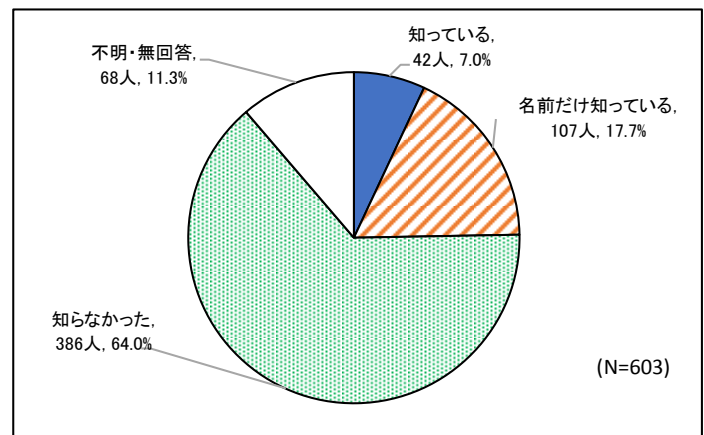
- ・ 「退去時の原状復帰は求めないが、リフォームは借主で行うこと」の割合が 36.8%で他の条件に比べて高くなっています。
- ・ 一方で、「特になし」が 22.4%となっています。



※問 19、問 20 では、問6で「ほぼ毎日」、「週に1～複数回」と回答した方、及び問 16 で「所有者や家族等が居住するなどとして使用する予定（物置以外として）」と回答した方を除く。

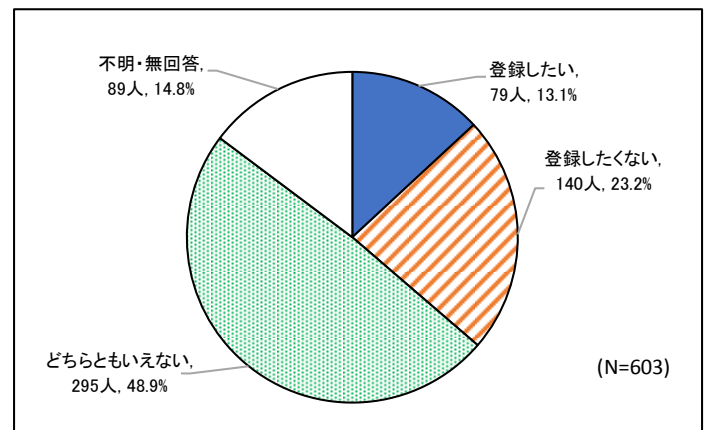
問 19. 「空家バンク制度」の認知

- ・ 「空家バンク制度」の認知状況は、「知らなかった」の割合が 64.0%と高くなっています。一方で、「知っている（名前も内容も）」の割合は 7.0%と低くなっています。



問 20. 「空家バンク制度」を導入した場合の空家バンクへの登録意向

- ・ 空家バンクへの登録意向のある割合は、13.1%(79人)となっています。
- ・ 一方で、「どちらともいえない」の割合は 48.9%となっています。



空家アンケート調査における
自由意見

空家アンケート調査における自由意見（主な内容）

「管理」に関すること

- 維持管理が行き届いていない。頼る相談相手もない。
- 空き家の管理方法を思案中である。
- 現在、空家であるが、身内の者に管理してもらっている。
- 親族に管理をまかせているのでわからない。
- 子供に管理を任せている。
- (自分自身で)管理ができないため、地主に任せている。
- 家庭の事情で放置しているが、価格が安ければ樹木の手入れくらいは行いたい。
- 身内が将来改装して住む予定なので、急いで処分する必要もなく空家として管理中。
- 長い間、空家にしていたので建物の損傷が激しく適切な対応がとれていない。行政の手助けがあれば、協力することにやぶさかではありません。

「相続・登記」に関すること

- 売却したいが、相続問題がある。
- 相続でもめているので何もできない状態である。
- 所有権者が死亡しており、登記等の変更が面倒である。
- 長男が相続予定である。

「相談」「専門家紹介」に関すること

- 空家の有効利用の方法があれば教えてほしい
- 解決のプロ紹介してほしい。
- 高齢で、子供もないため、どうすればよいかわからない。
- 良心的な業者に家の片づけを頼みたい。
- 売却か借家を希望。売却の場合はリフォーム代、手数料が賄えればいいので紹介して欲しい。
- 売却手続き、相続費用等複雑な処理をしていただける弁護士を紹介してほしい。
- 八尾市役所へ相談を予定しています。
- 遠方に住んでいる為、管理が難しく出来れば売却したいが適切な業者がわからない。
- 売却を考えているが、案があれば教えて欲しい。

「利活用」に関すること

- 市に借り上げてもらい、保育所や幼稚園として有効活用して欲しい。
- 保育所などへの活用といった話しが以前にありましたが、建築確認済証がないようで実現しませんでした。将来は、取りこわそうと考えていますが、せっかくなので賃貸物件として採算が取れれば活用したい。
- 古民家再生案として、長屋二軒を研究所に提供していたが、提供者高齢のため維持困難となった。地主への返還を考慮中であるが、更地費用等で現在立ちどまり中。
- 老朽化しているが、地震災害等に備えるだけのリフォームは出来ない。
- 以前に、公共利用や地域利用としてなら活性化にもなると思い、商店街組合で市も介して賃貸として利用してもらった事があるが、トラブルが発生した。公平な公共や地域利用ならかまわないと思っている。

「売却」に関すること

- 売却を考えているが買い手が見つからない。建物を壊すにも、買い手がいなければ費用面で苦勞する。
- 土地面積がせまいため、売ることができない。
- 売却したいがローン残が多く、連棟で築年数も古いため身動きがとれない。
- いずれ売却したいと考えているが、相続問題、建物内整理、資産価値の問題があり困っている。
- 連棟で単独の建替え等が出来ないので、周囲の開発があれば、売却を考えている。
- 私道に関するトラブルで売却できない。行政でなんとかできないか。
- 売却を希望しているが、売れるかどうかわからず困っている。
- 売却後、解体予定である。
- 安値でも売却したい。
- 売却を不動産会社に依頼している。
- いずれは売却すると思うので、いい貸出先、売却先があれば考える。
- 相続による移転登記、室内の不要物の処分がスムーズに行なえるなら、売却処分してもよいと考えている。
- 知人と直接売買したいが、仕方がわからない。
- 空き家処分への気持ちの切り替えが難しい。
- 空いた土地を公的な機関で買い取っていただけるシステムがあれば、とても早く解決できるのではないかと思います。

「建物の除却」に関すること

- 子どもの教育費にお金がかかるため、取り壊す資金がない。
- 長屋の一軒だけ入居されているので、解体出来ず困っている。
- 解体費がいくらほどかかるか不明。八尾市から補償あれば良い。
- 家を取り壊し、更地にして返却しないといけないが、100万近い費用を捻出するのが難しい為、保留にしている。

「寄付」に関すること

- 自分には子供がいないので、将来的には市への寄贈を考えている。
- 市への寄贈、無償譲渡を考えている。(2件)
- 市で買上げてめぐまれない人に空家を生活支援に役立て下さい。
- 以前、市へ寄付したいと申し出ましたが、断られました。

「空家バンク」に関すること

- 空家バンク制度について知りたい。(2件)
- 売りに出しているのですが、3年間売却できません。空家バンクに登録可能でしょうか。
- 空家バンク制度の検討があるようなので、そのような資料があれば送付してほしい。
- 空家バンク制度への登録が無料であれば、登録を希望します。
- 空家バンク制度と仲介業者との違いがわからない。

- 空家バンク制度に、どんなメリットがあるかわからない。
- 現状の状態では、空家バンクに登録しても借りる人はいないと思う。

「固定資産税」に関すること

- 取壊すと固定資産税が高くなるから空家が増加する。そのため税制度を変えるべきである。(2件)
- リフォームに費用がかかりすぎるため、リフォームしてからの売却は無駄になる。取り壊しも税金が高くなるので、毎日悩んでいる。
- 使用していない建物は解体していますが、税金の減額を考えて欲しい。
- 高額な解体費用を支出して更地にして、固定資産税が高くなるのは矛盾している。

その他空家に関すること

- 長屋なので、片方が修繕をしても、隣家も修繕をしていただかないと根本的な修繕とならず、借家として使えない。
- 三軒長屋の真ん中が空家のため、解体や建て替えが難しく、空家のままとっている。
- 災害時の一時入居としての使用を考えている(その他利用)(2件)。
- 古い建物(昭和42年築)で、修理や改造ができない。
- 遺品を勝手に処分してよいかどうかの問題がある。
- やがては子供か孫が帰ってきて、住むと思う。
- 現在、共同所有者間で裁判中
- 所有者と音信不通だが、何とか連絡をつけて売却したいと考えている。
- 家の取壊しの基準価格があるのでしょうか。