
令和3年度
甲府市空家等実態調査
アンケート調査結果報告書

令和4年3月
甲府市 まちづくり部 空き家対策課

内容

| | |
|-------------------|----|
| アンケート調査概要 | 1 |
| 調査方法 | 1 |
| アンケート送付対象者 | 1 |
| アンケート送付資料 | 1 |
| 空き家調査件数・アンケート送付件数 | 1 |
| アンケート送付回答状況 | 1 |
| アンケート調査結果考察 | 3 |
| 主要項目の個別分析 | 4 |
| 所有者等について | 4 |
| 送付先住所 | 4 |
| 年齢 | 5 |
| 取得経緯 | 5 |
| 維持管理期間 | 6 |
| 維持管理方法 | 7 |
| 空き家について | 7 |
| 空き家か空き家でないか | 7 |
| 建築時期 | 8 |
| 前利用形態 | 8 |
| 空き家となった理由 | 9 |
| 空き家となってからの期間 | 9 |
| 今後について | 9 |
| 意向 | 10 |
| 活用予定用途 | 10 |
| 地域活性化 | 11 |
| 除却後の課題 | 12 |
| その他 | 13 |
| 草刈 | 13 |
| 農地付き空き家について | 13 |
| 意見について | 15 |
| 前回アンケート調査との比較考察 | 16 |

| | |
|---------------------------------|----|
| 主要項目の個別分析..... | 16 |
| 送付数や回答数..... | 16 |
| 所有者等について..... | 17 |
| 空き家について..... | 19 |
| 建築時期..... | 19 |
| 利用実態のない期間..... | 19 |
| 空き家となった理由..... | 20 |
| 今後について..... | 20 |
| 意向..... | 20 |
| まとめ..... | 22 |
| 参考資料..... | 23 |
| 令和3年度空き家等実態調査アンケート 各項目別回答数..... | 24 |

アンケート調査概要

甲府市では平成29年度に甲府市空家等対策計画（以下：計画）を策定し、空き家対策に取り組んできました。当時、計画を策定するにあたり、市内全域を対象に外観調査による空家実態調査及びアンケート調査を実施したところです。

今年度、計画の見直しに合わせて、再度、空家実態調査及びアンケートを実施しましたので、結果をまとめました。

なお基礎データは甲府市 HP に掲載しております。

調査方法

郵送によるアンケート（回答についてはインターネットも可能とした。）

アンケート送付対象者

空き家と思われる家屋を、所有または管理していると思われる方（以下：所有者等）

所有者等については、家屋登記簿で確認するほか、固定資産台帳に記載のある所有者や管理者、またはその納税管理人等を所有者等としました。また、空き家情報カードも活用しました。

アンケート送付資料

1. アンケート通知文
2. アンケート調査票（参考資料のとおり）
3. 空き家情報カード
4. 返信用封筒

空き家調査件数・アンケート送付件数

| | |
|--------------------|-----------------------|
| アンケート送付件数（所有者等判明数） | 2, 577件 |
| うち市内所有者 | 1, 383件（送付数に対し53.66%） |
| うち市外県内所有者 | 508件（ ” 19.71%） |
| うち県外所有者 | 658件（ ” 25.53%） |

| | | |
|--------------|------------------|----------|
| 第1回アンケート送付発送 | 10月5日、回答期限10月29日 | 計1, 361件 |
| 第2回アンケート送付発送 | 11月1日、回答期限11月26日 | 計1, 216件 |

アンケート送付回答状況

| | |
|-----------|--------------------|
| アンケート返却率 | 50.25% |
| アンケート返却数 | 1, 295件 |
| うち市内所有者 | 610件（全返却数に対し46.9%） |
| うち市外県内所有者 | 279件（ ” 19.5%） |
| うち県外所有者 | 406件（ ” 33.5%） |

返却数内訳

郵送による回答数

1, 168件

うち市内所有者 551件 (郵送返却数に対し47.0%)

うち市外県内所有者 258件 (〃 19.8%)

うち県外所有者 359件 (〃 33.2%)

インターネットによる回答数

127件

うち市内所有者 59件 (ネット回答数に対し46.5%)

うち市外県内所有者 21件 (〃 16.5%)

うち県外所有者 47件 (〃 37.0%)

アンケート調査結果考察

アンケート調査回答により、「空き家ではない」とご回答いただいたものについては、空き家数から除き、令和3年度空き家数は3,391件でした。

空き家候補のうち、所有者等が空き家でないとしているものが3割ほどあったことから、外観のみによる判断は難しいことが分かります。また、空き家についての明確な基準というものがないため、最終的には所有者の判断である点も、空き家の判断の難しいところであります。

今回のアンケート調査の結果、回答者の多くの方が当てはまる属性の一例が次のとおりです。

・「75歳以上」で、親等から「相続で取得」した「昭和30年～50年代」に建てられた「元持ち家（専用住宅）」で、「年数回以上」「自分で管理」している。

昭和30～50年代は旧耐震で建てられたものですので、現耐震基準を満たさないものが多いと考えられます。また建築から50年近く経過していることから、現在の建築技術や基準（耐震、耐熱、バリアフリー等）を満たさず、機能的にも住みづらく利活用が難しい空き家が多いと考えられます。それらを75歳以上で相続し、親の死去、自身の住居や生活等がある中で、中々空き家の処分に手が回らない現状が想定されます。自由記載の中には、老老相続（例えば90歳代の親が亡くなり70歳代の方が相続）が発生したが自分も高齢で対応できないといった記載もありました。高齢者に対し福祉的な側面からも空き家を相続する準備も含めて空き家対策を行っていく必要が考えられます。空き家に関する相談の最初の窓口として甲府市空き家対策課が空き家相談窓口を設置していますので、その周知や利用しやすいような工夫を検討していきます。

「公共機関に寄付したい」「誰でもいいからもらって欲しい」など、手放したい意向を記載いただく方も多数おりました。負の遺産として相続してしまったと考えている方も多く読み取れます。まずは所有者が相続前に片づける、負の遺産を残さない努力が必要と思います。そうすることで負担を次世代の子や孫に残さないこととなります。また、相続発生後、5年以内の解決が多いようですので、長期化しないようサポートしていく重要性もわかりました。

管理に関する設問等で、「全く管理していない」や「管理されているか不明」などの回答も一定数見受けられました。その理由としては「特に問題となっていないから」があげられています。ただし、問題となってから対応頂くよりも、問題となる前に対応頂くことが所有者等にとっても費用面や精神的負担面などでも良いことを周知していく必要があると考えます。

活用についての要望があるものの、権利面や費用面での問題があることから、行政によるサポートに加え、法律や金融の専門家による相談も必要と思われます。また利用や除却を予定しているものの時期について未定との回答も多く、早期利用や除却が周辺住民だけでなく、所有者にとっても利点が多いことを周知していく必要があります。

空き家対策課では、近隣の空き家に関する相談を年平均200件以上受け付けており、その中でも特に近隣の方から草木に関する相談が多いことから、前回のアンケートから新たに草木に関する設問を追加しました。

草木の管理については、空き家自体の管理に比べ頻度が少ないことがわかり、所有者の意識と周辺住民の意識の相違があることが分かります。空き家と異なり、草木のうち特に樹木については放置すること

で成長し、より除却や管理が難しくなります。また害虫が発生したり、動物が住みつき異臭が発生するなど二次的な被害も発生しやすいです。今後、空き家に付随する草木の管理や除却についてもより周知が必要と考えます。

また本アンケートをきっかけに、実際に窓口や電話にて相談をしていただき、その後解体売却された方や不動産会社に尾根議することが出来たといった方がいたことから、空き家を考える一つの良いきっかけになったと考えています。

主要項目の個別分析

各データについて、未回答や判別不能な場合についてはカウントしていません。また複数回答可能な設問もあります。そのため、必ずしもアンケート返却数と回答合計数は合致しません。

『所有者』『空き家』『意向について』についてまとめます。

所有者等について

回答者の多くの方が当てはまる属性は次のとおりです。

「市内在住者」で、「75歳代以上」で、「相続により取得した」方で、「自身又は家族」が「月数回」管理している。

相続に関係していることがわかりました。空き家に限らずその他財産も含めた相続について、専門家によるアドバイス等も必要と考えます。

懸念される点としては、県外在住者が2割ほどいることや、所有者の高齢化が確認できる点、相続が難航しているまたは親が亡くなったものの手続きをとっていないので相続していない＝管理責任はないと考えている方が見受けられる点です。

送付先住所

登記簿上の権利者のほか、固定資産台帳に記載のある所有者や管理者、またはその納税管理者等へお送りしています。

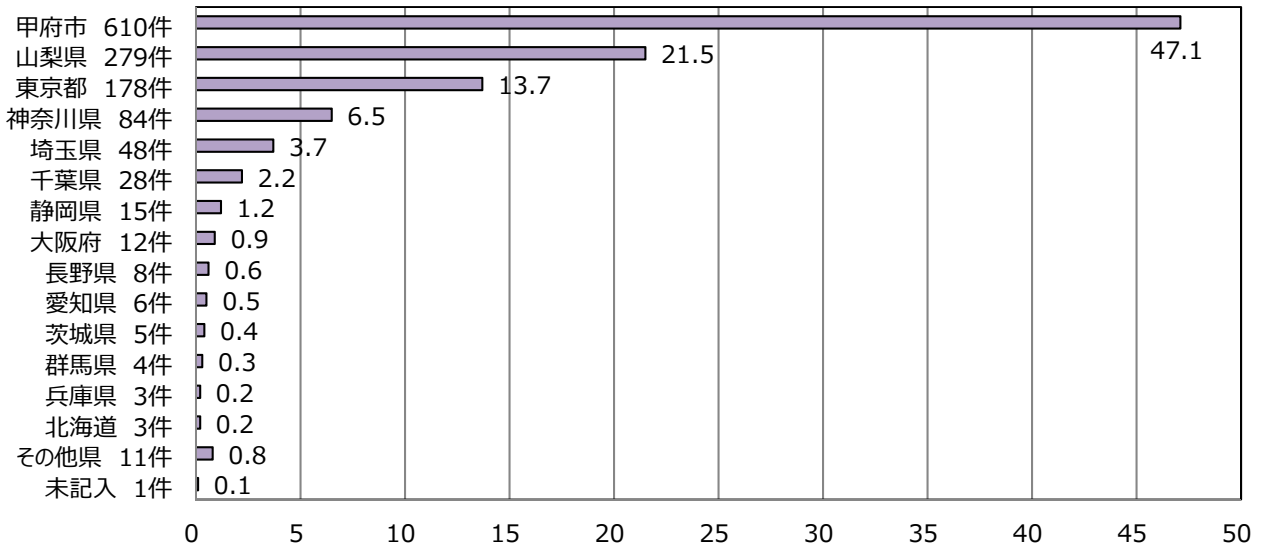
所有者のうち回答のあった方のデータをまとめました。約半数が甲府市内在住者、2割が山梨県内の対市町村在住者でした。よって約7割は山梨県内に居住している方が所有者等と思われます。一方で県外居住者も4割ほどいることとなります。(前回調査との比較考察あり)

各手続でデジタル化は進んでいるものの、所有者が遠方であると手続きに時間がかかってしまったり、コロナ禍などで他県への移動が制限されている場合など対応が難しく、万が一の事故が発生する可能性が高い時などに早急に対応できない懸念があります。

また県外所有者に新たな相続が発生した場合に、当該空き家を知らなかったり、甲府市にあまり所縁が無く所有者責務に乏しいことなどから、空き家の解決に時間がかかる懸念などがあります。

所有者の現住所（1295件）

(%)



年齢

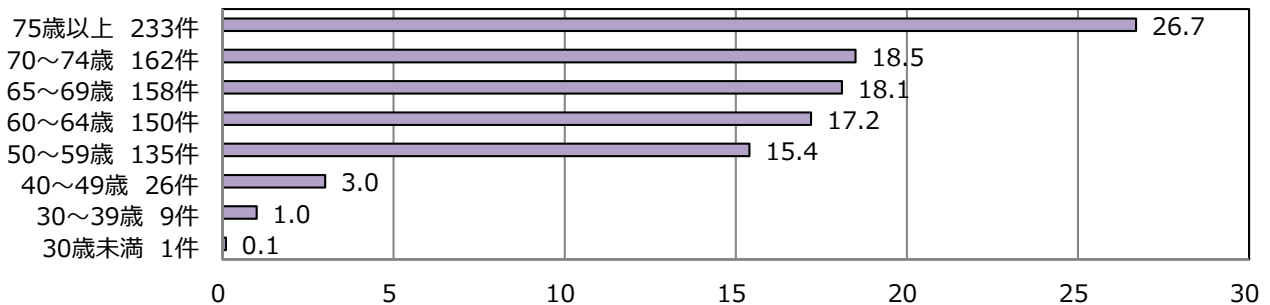
50歳以上の所有者が全体の95%以上でした。

そのうち、75歳以上の所有者が全体の26.7%と特に多く、所有者について高齢化していることが分かります。

通常業務において、所有者の高齢化に伴う相談を頂いています。所有者が認知症などにより意思能力に問題が生じ空き家を処分できなくなっている案件の相談や、新たに相続が発生し権利関係が複雑となる案件などです。そうした案件については法律の専門家への相談を促しています。（前回調査との比較考察あり）

空き家所有者の年齢（874件）

(%)



取得経緯

相続による取得（または取得予定、権利が発生している）が半数を占めていました。

なお、「その他」の回答については内容を確認し、「相続した」や「中古で購入した」に再度割振りをしました。残る42件のその他の回答の多くが叔父叔母や兄弟などの所有する家屋を親族の代表として取得または管理しているという回答でした。

空き家対策課での業務及び本回答から考察できるのは、「親が亡くなった場合でも手続きをしなければ相続していない＝管理責任はまだない」と考えている方が多いという事です。そうした場合に、空き家を

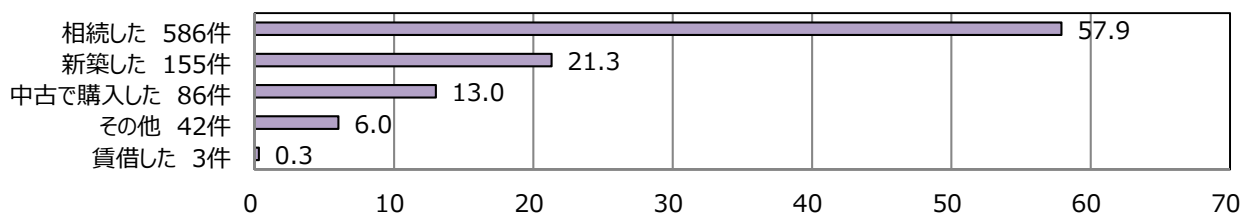
放置してしまい、事故が生じた。生じる可能性が高くなっている際に相続人間で責任の所在等についてもめてしまう案件もあります。法律の専門家などに相談をしながら、早期に相続の整理をすることが必要です。

なお、空き家対策課では、相続の協議が難航している場合でも、法定相続人としてご対応をお願いしています。

※割振り

その他（親が亡くなったため）／ その他（遺産分割協議中） など、直系尊属の死亡などで相続人と考えられるものは、相続に割振りをしました。一方、その他（兄が亡くなったため）など、直系尊属以外の死亡については相続人ではない可能性もあることから、その他のままとしました。

建物を取得された経緯（872件） (%)



維持管理期間

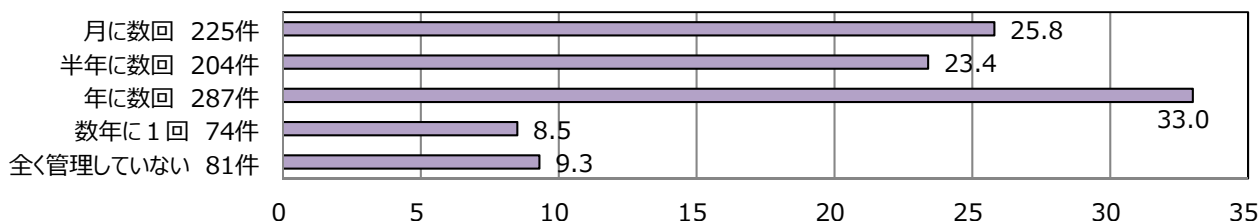
多くは管理しているが、メモ書きで「コロナ禍前は一定期間ごとに管理していたがコロナ禍で山梨に行くことが出来ない」などコロナ禍による影響も見受けられました。またメモ書きで高齢で管理が出来なくなってきたという記載もあり、今後、全く管理していない（管理できない）方が増える懸念もあります。

また全く管理していない方については理由も聞いております。特に問題が生じていないことから管理をしていない方が多いことが分かります。空き家対策課での業務からも、問題が起きた後では対応が難しくなっていることが多いことから、問題が生じていなくても予防的観点から空き家の管理を検討していただく啓発をしていく必要があると考えます。

その他については、取り壊し予定の為のほか、コロナ禍のためや足が悪く現地へ行けない、危険で家の中に入れないなどの理由がありました。

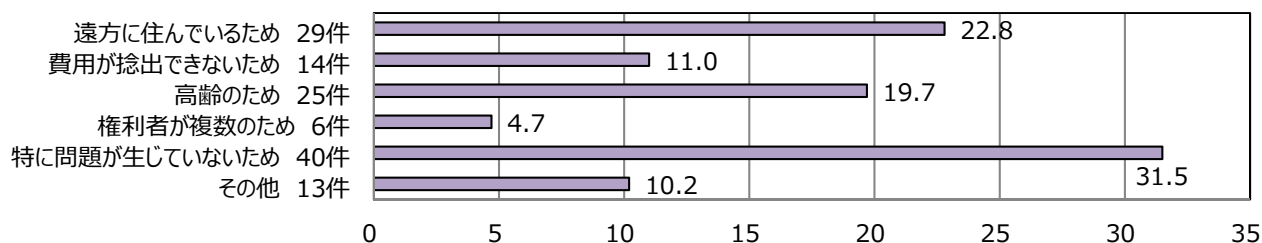
※全く管理していない81件に対し、管理していない理由127件回答頂いております。件数は合いませんが全て記載しております。

維持管理状況（871件） (%)



維持管理していない理由(127件)

(%)

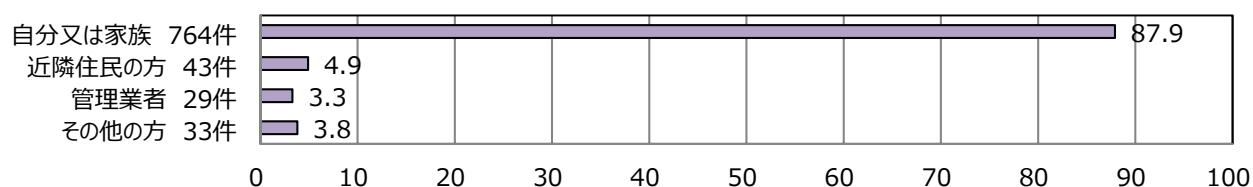


維持管理方法

殆どが「自分又は家族」の管理でした。その他の回答で親族関係（兄弟、叔父叔母等）の記載があったものは「自分又は家族」に振り替えました。残りのその他は法人関係（社員・職員）や「管理はしていないが維持はしている」といった方々でした。

維持管理状況(869件)

(%)



空き家について

回答者の多くあった家屋に当てはまる属性は次のとおりです。

「昭和44～56年5月の旧耐震時代」に建てられた「元持ち家」で、「居住者がなくなり相続」が発生。最後に利用してから「1～4年程度」経っている。

旧耐震時代の建物という点であり、これらについては耐震性が不足している為、大きな地震が発生すると倒壊の恐れ、更に倒壊の方向等によっては通行の妨げや通行人へのけがなど二次的被害が懸念されます。また、利活用しようと現行の耐震基準に合わせようとする多額の資金が必要となることも問題です。

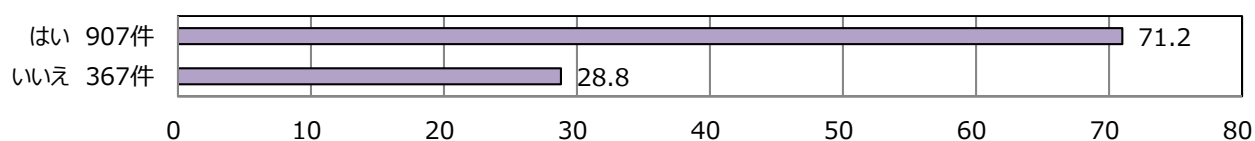
一方、最後に利用してから「1～4年」が最も多く、それ以降は割合的に減っていることから、多くは早期に空き家でなくなっていることが推測できました。

空き家か空き家でないか

アンケート返却のあった1,295件のうち、空き家か空き家でないかの回答は1,274件ありました。グラフのとおり、28.8%が空き家ではないとの回答でした。

空き家か空き家でないか（1274件）

(%)

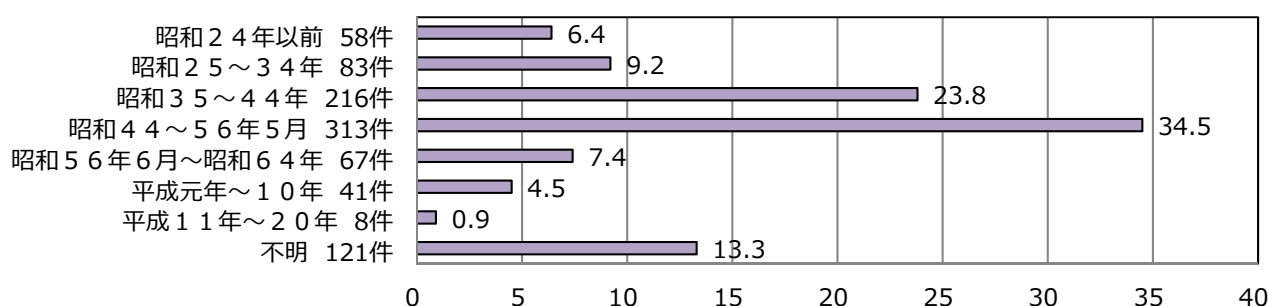


建築時期

旧耐震（昭和56年5月以前）の空き家が半数を占めており、災害時には倒壊等が懸念されます。建築から50年以上たっており、利活用の難しさからも、所有者による除却等を進めていく必要があることがわかります。また不明の回答も一定数あり、所有者において空き家に関する情報を把握できていない場合があることもわかりました。

建築時期（907件）

(%)

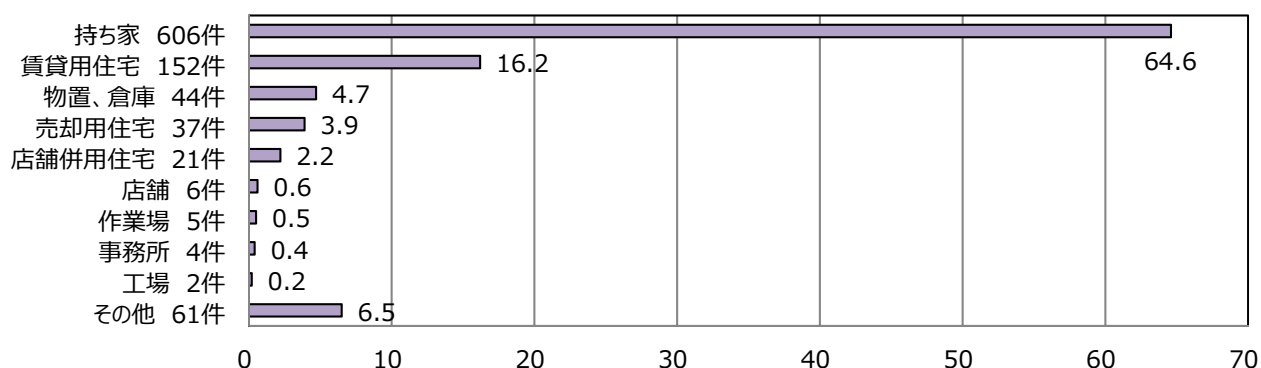


前利用形態

持ち家であったものが大半で賃貸用や売却用住宅を含めるとおよそ9割が専用住宅の空き家であることがわかりました。その他には、診療所など具体的な用途の回答のほか、「相続した時点で屋根が落ちていた」「利用したことがなく不明」など、長年放置されどう利用していたか不明となっている空き家もあることがわかりました。

建物の利用形態（938件）

(%)



空き家となった理由

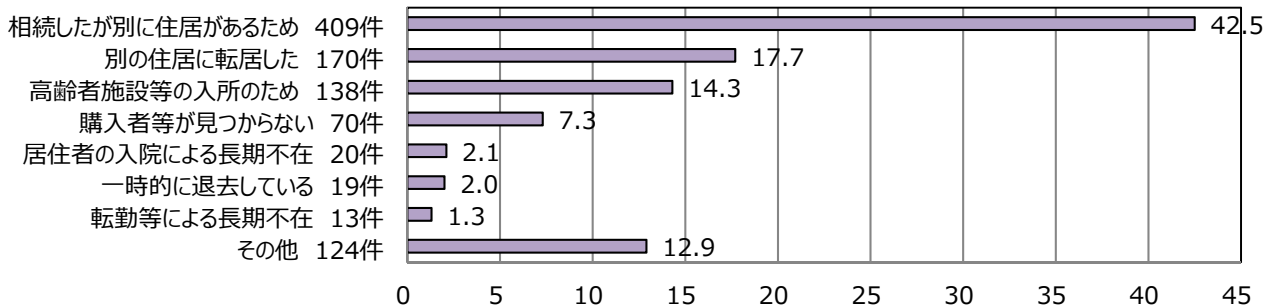
相続つまりは元所有者の死亡によることが約半数を占めています。一方所有者が存命であると考えられる施設入所や入院、一時退去などは1割ほどとそれほど多くないことがわかりました。

ただ、相続発生後については、遺品など物の整理に加え、相続等の権利の整理も必要となります。所有者が存命であるうちに対応をしていくことが必要と考えます。

なお本設問も「取得経緯」設問と同様に、その他については内容を確認し、幾つか再度割振りを行いました。

例 その他（住んでいた親が死去）やその他（母が亡くなったが相続はしていない →③相続したが別に住居がある
 その他（兄が亡くなった） → その他
 その他（借り手が見つからない）やその他（賃借人がいない） →④売却用等に購入したが購入者等が見つからない。
 その他（賃借人が夜逃げ）やその他（賃貸人が死亡） →その他のまま

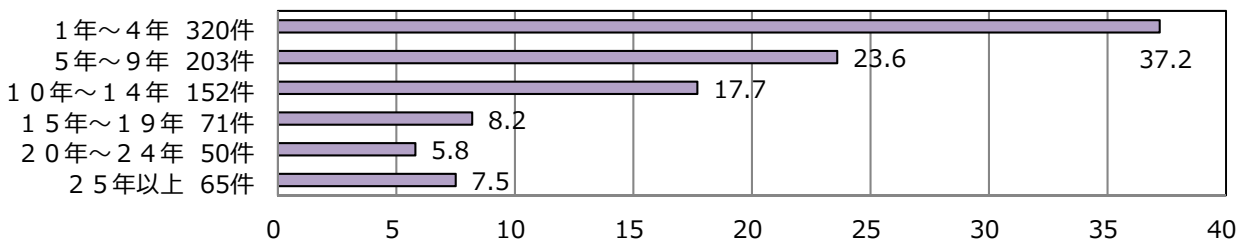
空き家となった理由（963件） (%)



空き家となってからの期間

1年～4年が多いことがわかりました。多くの場合は、空き家となってから14年以内には対応し、空き家でなくなっていると思われます。一方、25年以上が一定数あり、空き家対策課の業務の中でも、長年放置された空き家については、空き家自体の状態や相続等による権利関係の複雑化などより対応が難しくなる傾向にあり、そういった案件がたまり続けている懸念があります。

利用頻度（861件） (%)



今後について

活用する意向がある、除却する意向があるという回答がそれぞれ3割ほどありましたが、詳細な意向を確認すると、活用や除却する時期は決めていない案件が多く、実際には中々活用や除却が進まないものと考えられます。

特に問題がないから放置しているというものについては、いざ利活用をしようとしても家屋内部や配

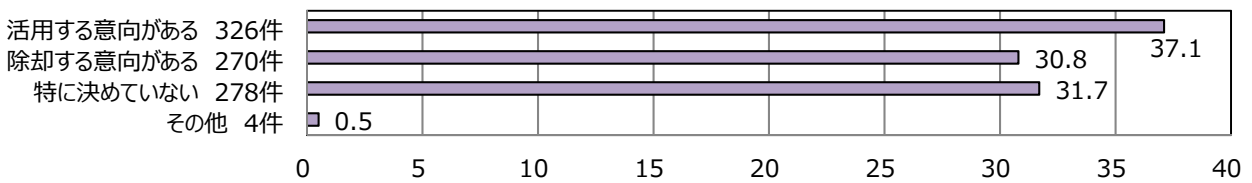
管などが傷み修繕に多額の費用が掛かるなど、実際には利活用が困難となってしまう可能性があります。

意向

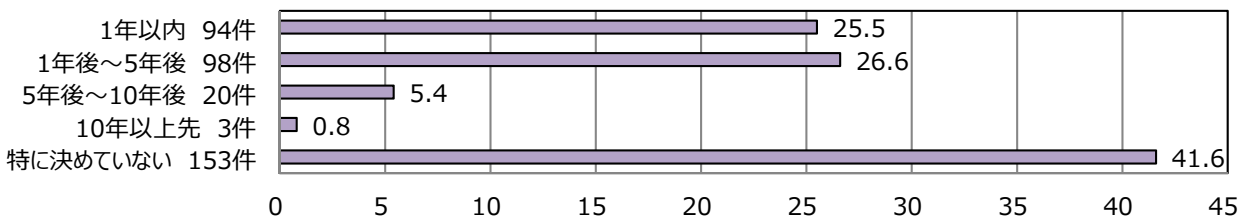
ほぼ均等に回答がわかれましたが、特に決めていないが多い点は問題です。また活用や除却する意向があると答えている方についても、時期については検討していない方が多いことから、実際に活用や除却に動き出す方が少ない可能性もあります。早期に対応したい方と特に決めていない方の二極化も顕著です。

その他にも、一周忌後に検討予定や遺産分割協議中のため決定権がないなどの意見がありました。

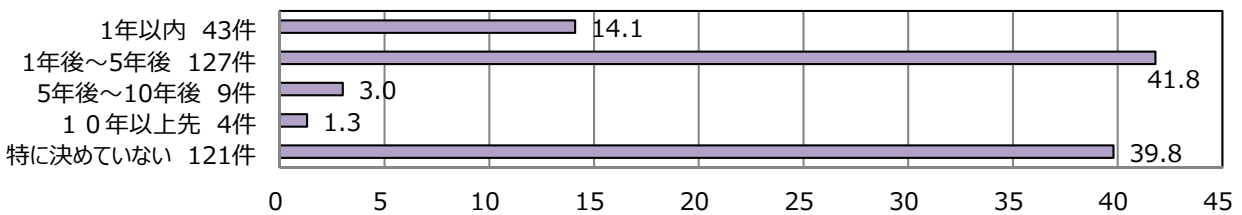
活用する意向（878件） (%)



活用の時期（368件） (%)



除却する意向の時期（304件） (%)



活用について

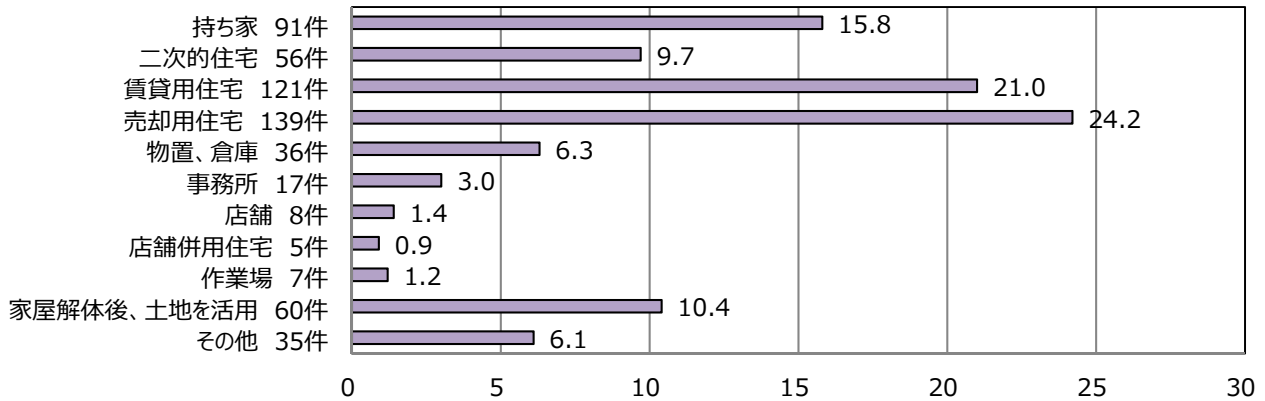
活用予定用途

専用住宅としての活用を想定されている方が多いようです。また賃貸用や売却用など第三者による活用を想定している方が多いことも分かります。その他には、決めていないが5件、除却せず一緒に売却予定が2件などでした。工場はなしでした。

コロナ後のニューノーマルな時代の中で、住宅についても様々な要望があることから、コンバージョン等の普及も必要と考えます。

活用の用途（575件）

(%)

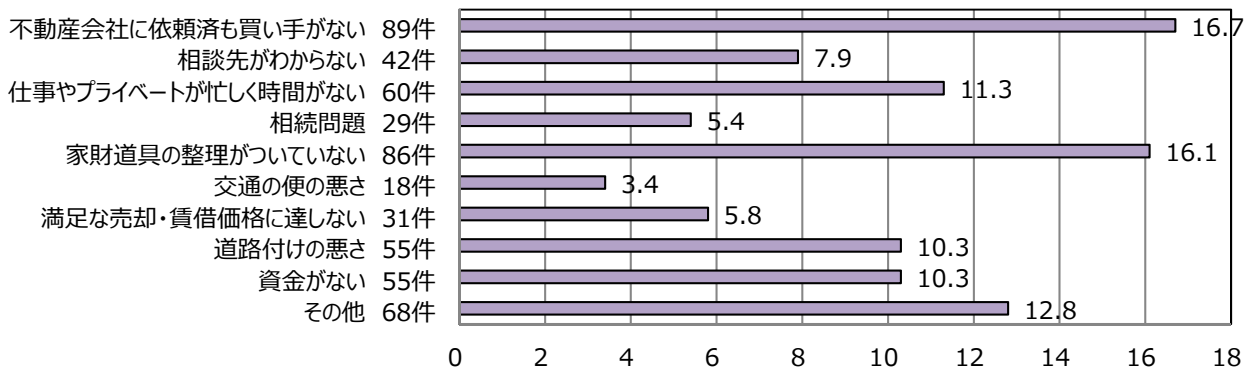


活用の課題

突出した回答というのが無く、様々な課題があることが伺えます。複数回答する方も多く、課題の要因が複雑に絡んでいることが分かりました。

活用の課題（533件）

(%)

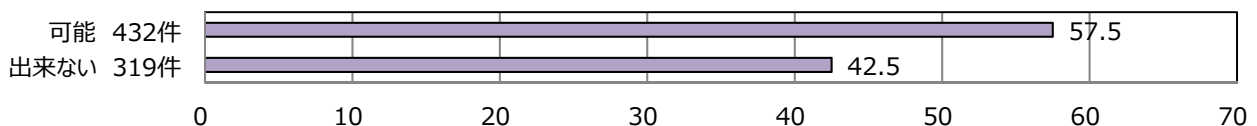


地域活性化

空き家対策課では地域活性化に資する空き家利活用に対し、上限200万（耐震の場合300万）の助成制度を設けています。空き家を地域活性化施設に利用可能かなど意向調査をしました。

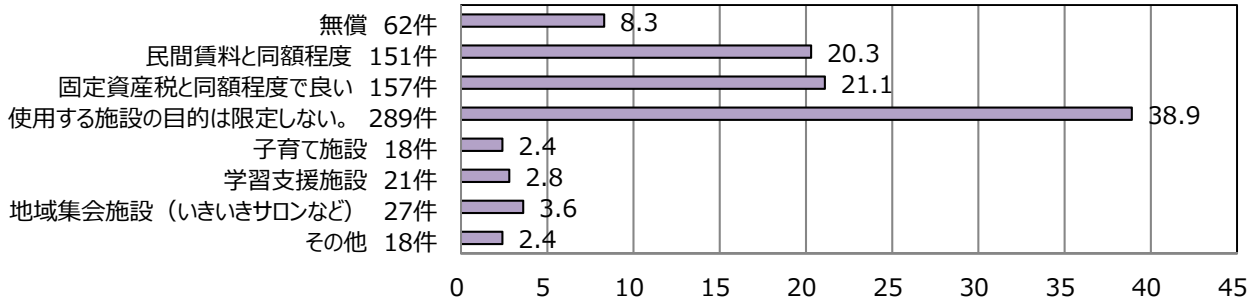
地域活性化（751件）

(%)



活用用途（743件）

(%)



除却について

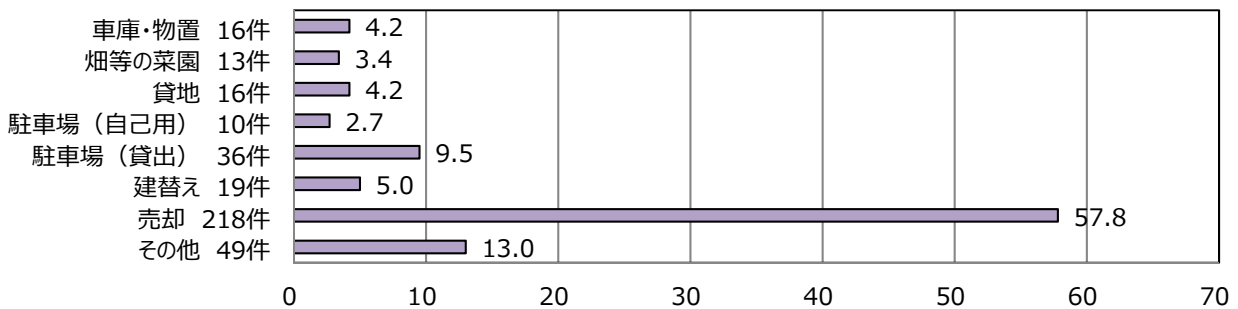
除却後

売却が多いことから不動産会社との連携が必要と思われます。

その他には、決めていないという回答が多かったほか、公共機関やお寺等への寄付を希望しているかたもいました。

除却後の土地の利用（377件）

(%)



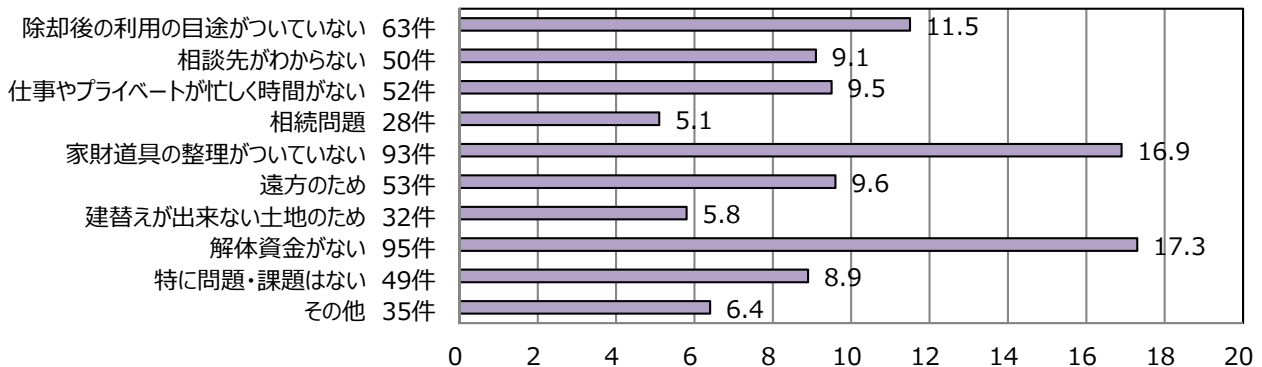
除却後の課題

活用の課題と同様に、突出した回答というものが無く、様々な課題があることが伺えます。複数回答する方も多く、課題の要因が複雑に絡んでいることが分かりました。

その他については、健康上の問題や、接道の問題、所有者が生存しているためなどがあげられました。

除却後の課題（550件）

(%)



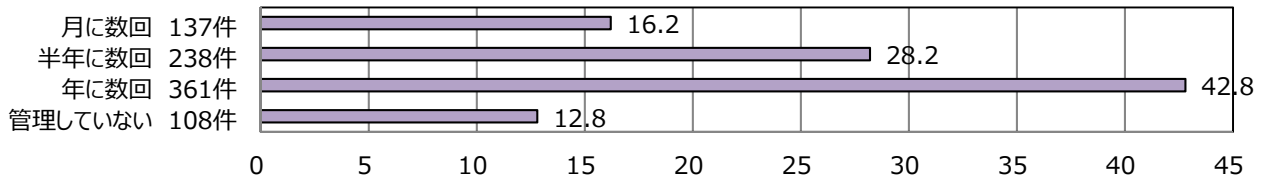
その他

草刈

年単位では多くの方が管理していることが分かります。その他草木がないというご意見やコロナ禍で予定が狂っているとの回答が10件ほどありました。

草木の管理状況（844件）

(%)

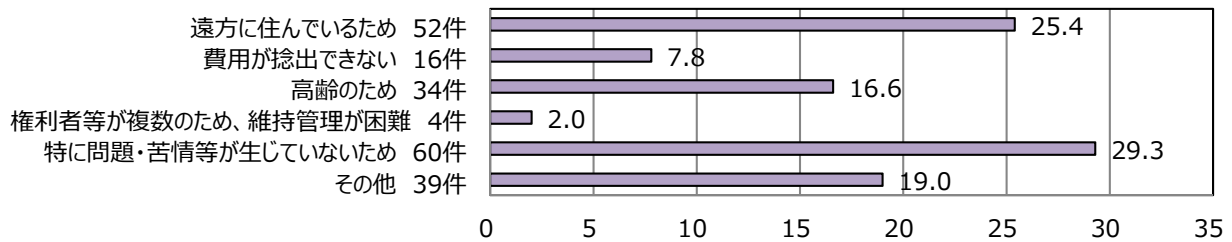


遠方に住んでいるためという回答が多く、そういった方には今後、まず樹木だけでも伐採してしまうことなどを主知していく必要も検討されます。

その他については、草木がないという回答のほか、入院中のためであったり、空家除却予定のため一緒に伐採予定等の回答がありました。

草木の管理をしていない理由（205件）

(%)

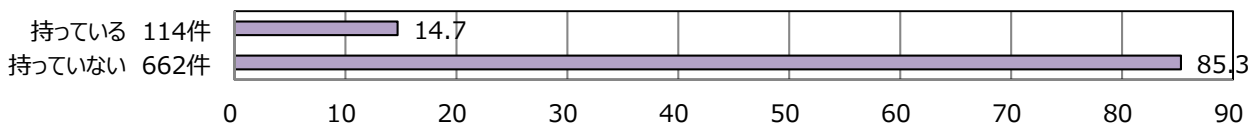


農地付き空き家について

空き家対策課や他課において、移住し農業を始めたいという相談が一定数あったことから、空き家を所有している方のうち、農地についても所有している方がいるかどうかや、農地を所有している方について売買等の意向を調査しました。

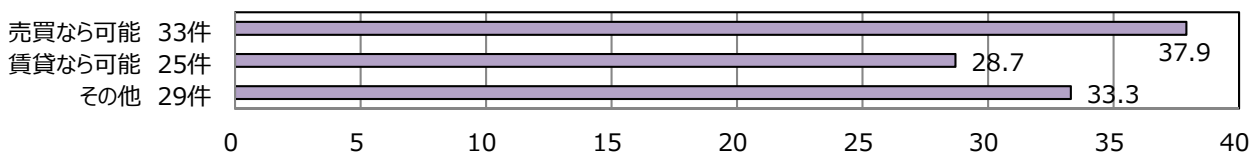
農地を持っているか（776件）

(%)



農地売買や賃貸（87件）

(%)



意見について

| 分類 | 概要 |
|------------|---|
| 相談窓口・業者の紹介 | 売却、建て直す場合を含めて相談できる所がありますか？ 売却が多く売れないということもききましたが、そのような時は、どう検討すべきか具体的に知りたいです。 |
| | 売却をしたい場合の手順を指導して下さると助かります。残っている家具などの買い取り業者を紹介していただくと早く手放せるので助かります。 |
| | 農地も一緒に売却を希望しています。空き家だけを売却した場合、農地だけ残ってしまい管理が出来ません。何かいい制度はありませんか。 |
| | 土地の買い替えをする時には減税等の対象になるのか知りたい |
| 相続 | 相続の法律について全く分からないので無料で相談に乗って頂ける所を紹介してほしい。土地の持ち主が亡くなって23年たっておりそのままになっている。 |
| | 実家をたぶん、私が相続すると思いますが、今後の事についてなやんでいます。 |
| | やはり相続でのお金などでうまくいかず全くなにも出ていない状態です。 |
| 利活用 | 空き家に関する諸問題はニュース等で承知しているので社会に迷惑はかけたくないと思っていますが、空き家になってまだ期間も短いので自分や妹の子や孫等の利用可能性を含め考えている状況です。 |
| | 今後も空き家を購入し再生していくつもりである |
| 売却の意向 | コロナ禍で売却交渉が難しく制度の問題のみで解約できないでいる |
| | 更新の制度もありませんし10年前の家賃の俵で修繕の費用が重なるばかり。返ってお金がでるばかりで不動産屋さんに管理をお願いしています。上地感もなく売却する気が増すばかりです。 |
| | 土地の売却を不動産会社に依頼していますが成立していない。建物を取り壊す場合固定資産税が6倍になるとの事。税金、建物解体資金を考えると建物解体作業を行うことができない。 |
| 寄附 | どなたかに寄附したいと思うのですが |
| | 市なり県で引き取って欲しい。(現状のまま無償でお願いします。) |
| | 解体費用の補助金を希望します。また甲府市に寄付することを検討しています。 |
| | 隣近所に迷惑をかけないように考えますが、自分自身の老後の資金を取り崩してとなるとちゅう躇します。今後更地に出来るかも不明な土地なので市におまかせしたいと思っています。 |
| まちづくり | 空き家を市が再開発する制度を作って頂きたい |
| | 中央4丁目周辺の区画整理を希望します！ |
| 立地 | とても古くて小さい家なので活用は無理だと思います。周りに空き家も多いので火災の心配もあります。 |
| | 坪数がないので両隣でまとめて買ってもらうなど道ぞいになるのでよろしくお願いします。中のかたつけも毎週行ってもうすぐ終了します。ツタで家がいたむので、隣の家に連絡をとって頂きたいです。 |
| 接道 | 市の事業として狭隘生活道路の拡幅工事を行い、接道要件を満たさない空き家の解体や流通を促進してほしい。 |
| | 相続したが入口道路が狭く買い手がつかない。早期に手放したい。 |
| | 接道の道幅が2m以下のため建築基準法で建替えが出来ません。今はまだ大丈夫ですが、この先建物の傷みが酷くなって建物の保持が難しくなった場合、どういう選択肢があるのか不安に思っております。 |
| 老朽化 | 古い家屋のため現状のままでは使用できない。自身で補修の意志もない。 |
| | 不動産業者に売却依頼したが売れず、老朽化が著しいため、除却予定 |
| 固定資産税 | 空き家になっている家を除却した場合、土地に対する税金が数倍になると聞いているので更地にできない。固定資産税の優遇等があれば除却しやすい |
| | 固定資産税が減税されるなら空き家の解体をしたいと考えている。なお、空き家の活用策には協力したいと思う。 |
| | 空家については固定資産税を優遇してほしい |
| 諸費用問題 | 先日窓口にお伺いしました。資金がない為補助を出してもらえたら取り壊しをしますと伝えましたが近隣等危険とみなされないと出ないと事でした。その辺どうかして頂けると助かります。コロナ禍で只今仕事をしていないので資金不足です。 |
| | 建物をこわしたいのですが費用をねん出することができない |
| | 維持するにも修繕して再び住むにも費用が高んで困っている。 |
| その他 | 当該空家は一棟2戸の長屋になっています。そのうち1戸は空家ですが1戸は住民が暮らしています。夜逃げした相手をさがすが個人では困難な為、弁護士さんに依頼するか検討中です。 |
| | 本人は高齢で認知症もある為家をどうしたいか意志確認出来ません |

前回アンケート調査との比較考察

前回調査と同様の設問については、比較考察を行い、いくつか傾向を推測することが出来ました。

「利用実態のない期間」や「活用や除却の意向」についての比較から、空き家については1～4年の間に多くの方が空き家の状態を解消していることが推測できました。

特に「利用実態がない期間」についてH29年度に1～4年と回答した方は、R3では5～10年と回答するため、R3において5～10年が増える予想していましたが、結果は0.6ポイントの減少でした。また、10年以上利用がない割合については12.6ポイント増となっていることから、空き家の多くは1～4年の間に空き家でなくなるものの、10年以上空き家となってしまっていると空き家のまま長期化する傾向が読み取れます。

このことは「活用や除却の意向」に関する設問からも推測が出来、前回調査、今回調査ともに、約半数が5年以内の活用や除却を予定している一方、特に決めていないとの回答が4割あることから読み取れます。

また、回答者住所地から、所有者等について、市外県外の方が増えてきていることも読み取れました。特に県外在住者についてはH29では関東や中部地方が主でしたが、R3については指定都市（仙台、横浜、名古屋、大阪など）へのばらつきが出始めています。市外所有者が増えることは、緊急時の対応等にも影響が出る可能性があります。本市でも緊急時に県外所有者に対し早急に連絡が取れる体制作りを努め（現 空き家情報カード運用など）、また県外所有者に代わっての対応なども検討していく必要があります。

回答者住所については、次回調査でよりどういった傾向となっていくか、その他の人口動態に関する調査等（国勢調査など）とも併せながら研究する必要があると思われます。

また所有者の年齢についても高齢化が見られました。高齢化社会において、空き家所有者も高齢化していることがわかり、今後高齢者に向けた空き家対策も検討していく必要があります。

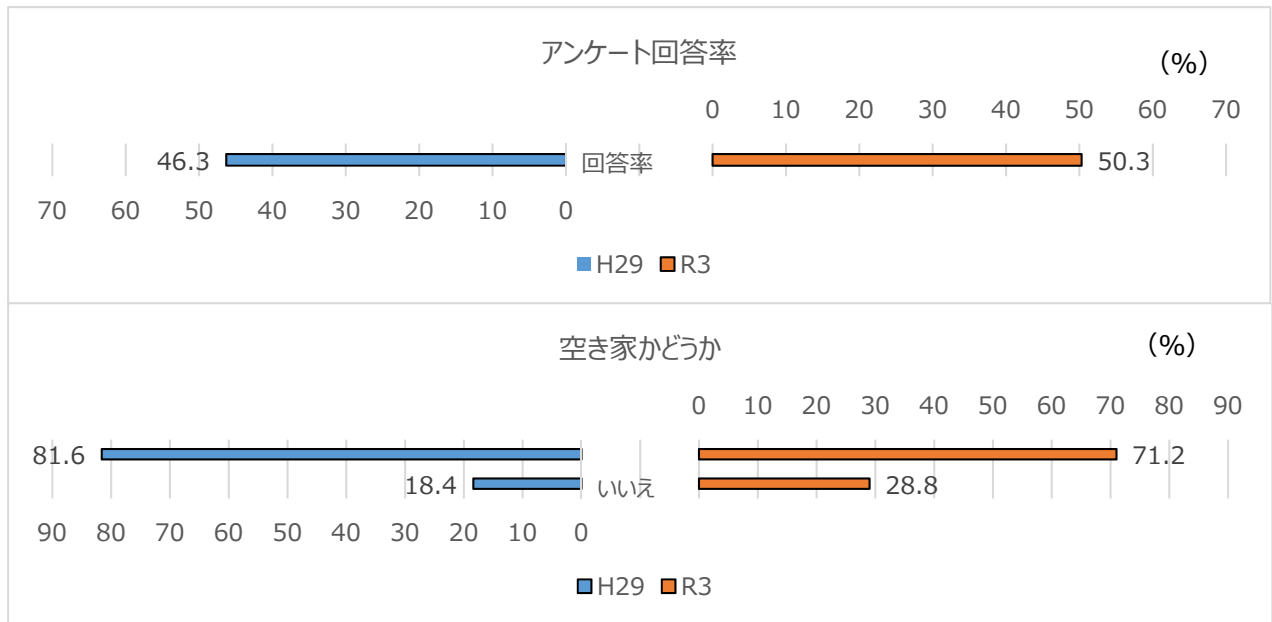
今後本調査を継続していくことで、傾向を分析できると思われます。今後も調査を継続することで空き家についての時勢を読み取っていく必要があると考えています。

主要項目の個別分析

送付数や回答数

| | | | |
|-------------|------|------|--------------------|
| 前回送付1, 789件 | 回答 | 828件 | 空き家670件、空き家でない158件 |
| 今回送付2, 577件 | 回答1, | 295件 | 空き家907件、空き家でない371件 |

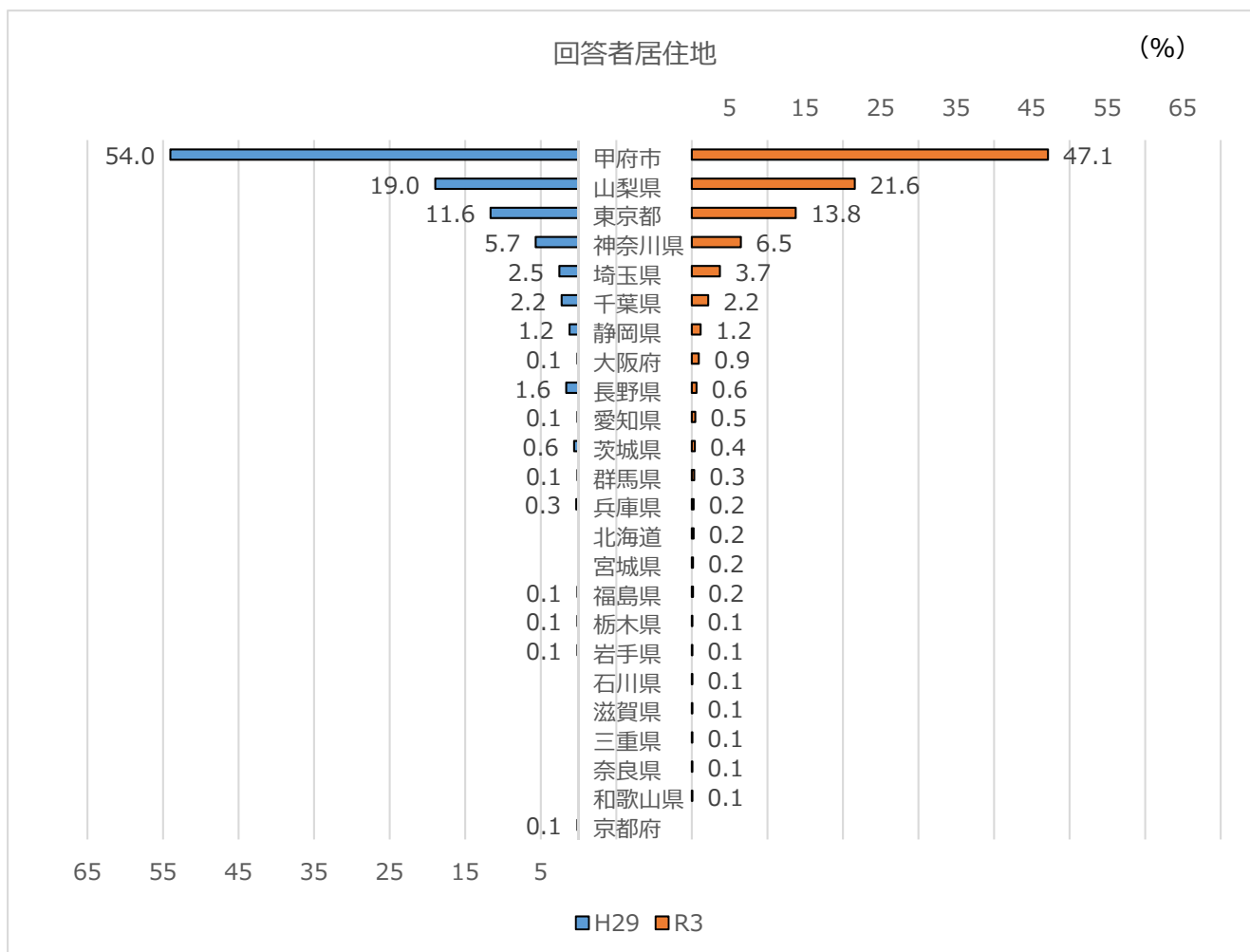
アンケート回答率が若干上がりました。また、空き家かどうかについて、「いいえ」の比重が増えています。



所有者等について

所有者の住所

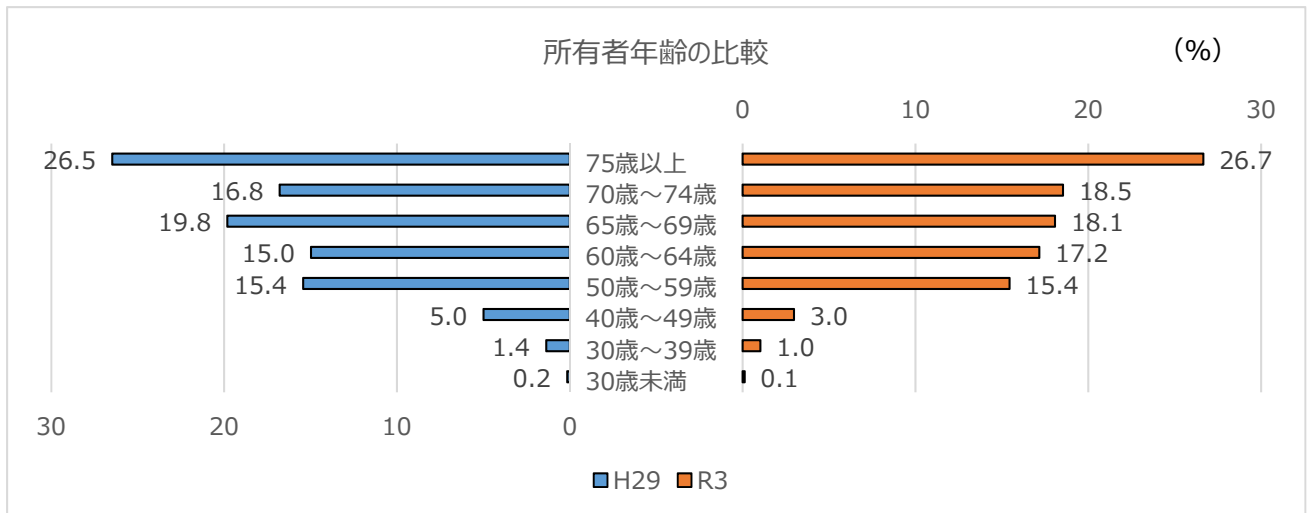
次の表のとおりです。回答者数ですが、市内の割合が減り市外県外が増えています。都道府県を見ても、平成 29 年は関東中部地方が殆どでしたが、令和 3 年については関西や東北の回答者も増えています。神奈川県、大阪府、愛知県、宮城県などの大都市圏からの回答が増えているのが特長的と考えます。



年齢

H29と比較すると、高齢化しています。

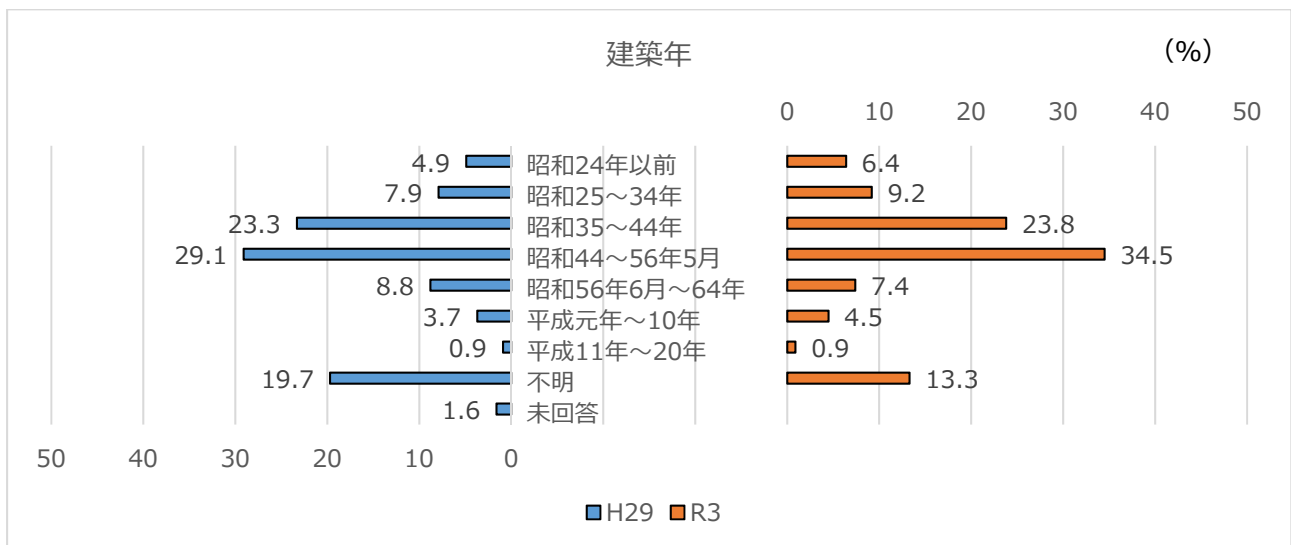
今後も継続して調査をしていくことで、傾向がより鮮明になると思われませんが、前回との比較だけでも、70代が増えています。60代後半の方が70代となっただけでなく、老老相続により70代の方が新たに所有者になっているのではないかと考えます。



空き家について

建築時期

H29と比較すると、不明が減り、旧耐震時代（昭和56年5月以前）が増えています。今後も建物の情報について、まずは所有者自らが把握をし、どのような問題や課題があるのかを確認していただけるよう周知していく必要があります。



利用実態のない期間

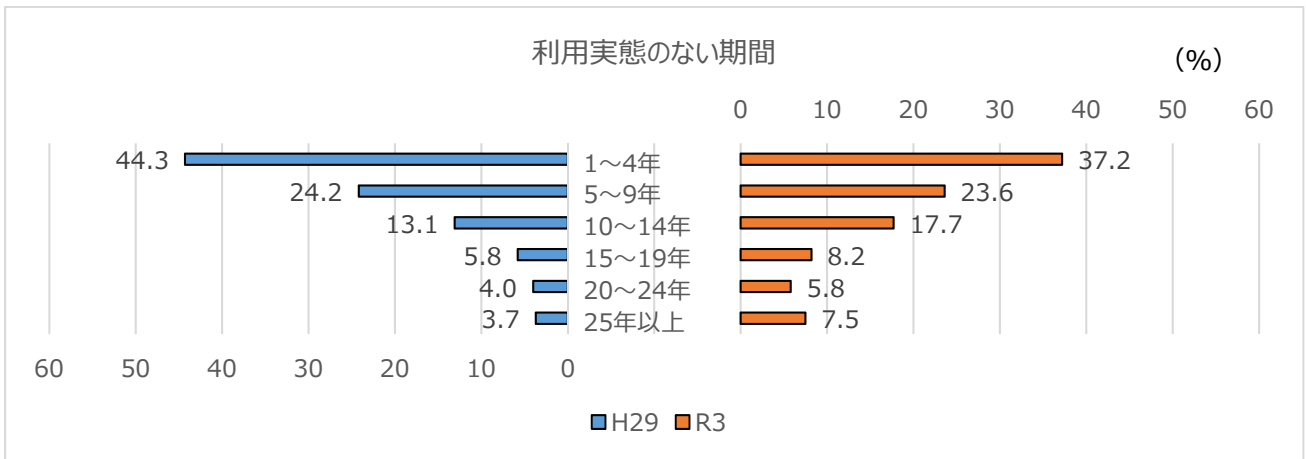
H29と比較すると、利用実態のない期間が長い回答が増えています。

H29では最も多かった1～4年について、5年が経過しR3の5～9年に移行していることが確認できません（R3 5～9年は0.6ポイント減少しています）

このことから、多くの空き家は1～4年の間に空き家でなくなっていることが推測出来ました。

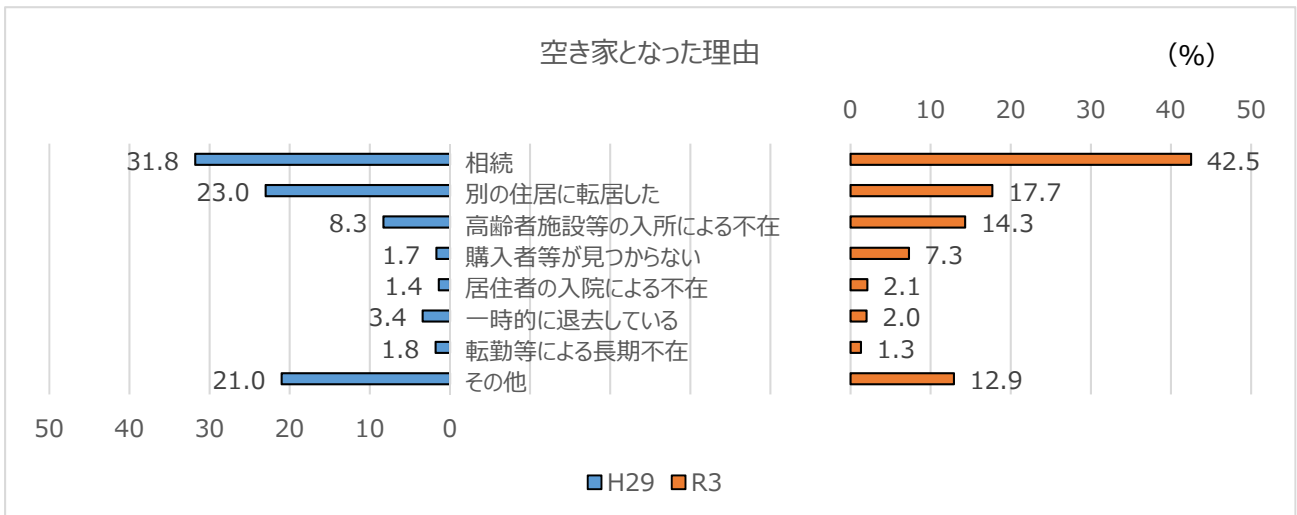
一方、10年以上利用がない割合については微増していることから、空き家の多くは1～4年の間に空き家でなくなるものの、10年以上空き家となってしまっていると空き家でなくなるまで長期化する傾向が読み取れます。

これらの推測は、活用や除却についての設問でも確認が出来、活用等の意向がある方について多くが5年以内ですがそれ以外については特に決めていないという方が大半でした。



空き家となった理由

H29と比較して、相続の割合が増えています。今後も高齢社会において相続の発生は増えつづけ、その中で空き家の相続というものも増えていくと考えられます。また、別の住居や施設への入所も多く、こうした場合に空き家を放置することについて問題が生じにくいことも空き家が増えてくる要因と思われます。



※「相続」について、実際は「相続したが別に住居があるため」という項目です。

今後について

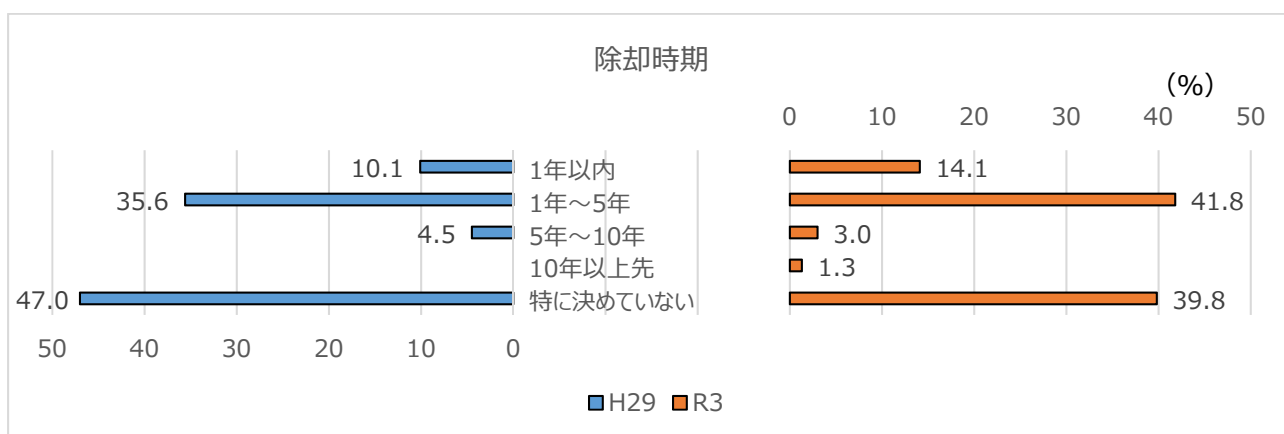
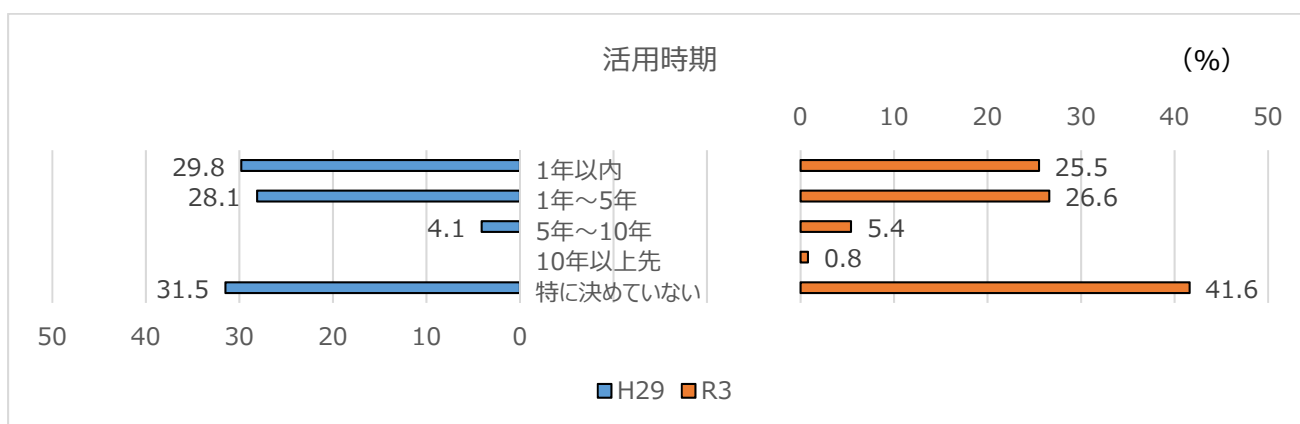
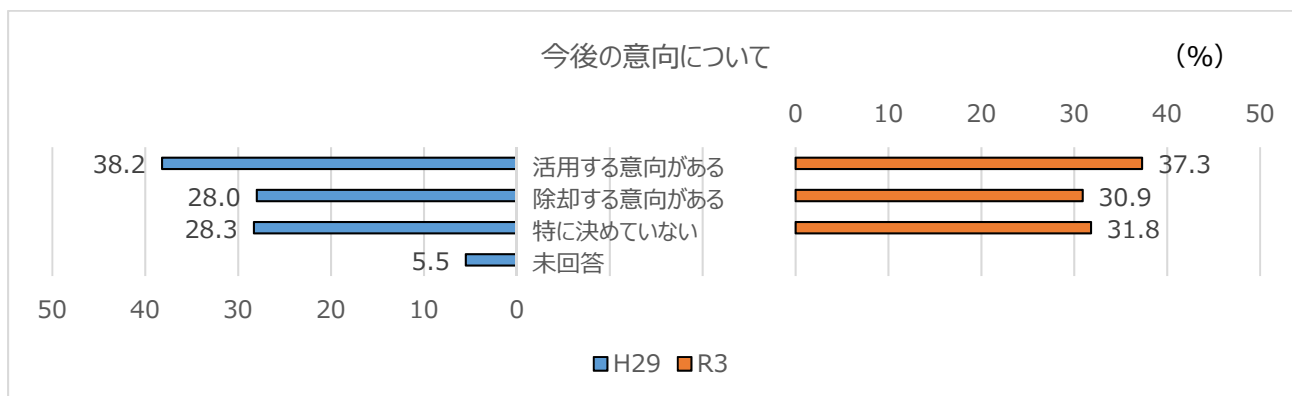
意向

H29と比較して大きな変化は認められませんでした。今後調査を継続していくことで傾向を読み取れると考えます。

なお、利用実態のない期間でも考察した通り、活用や除却について、多くの方は5年以内に活用等していますが、それを過ぎるとなかなか進まない現状があるようです。

時間がたつほど空き家は傷みが進み特に活用については修繕費用が高額になります。また除却についても、一部が崩壊などしてしまうと屋根に上れないなど解体効率の低下や、危険な作業の追加が発生し費用が高額になる懸念があります。

今後、5年以内の活用等というのが一つの目安となっていくと考えます。



まとめ

令和3年度空き家実態調査に併せ、所有者の意向や実態を把握するためにアンケートを実施しました。

令和3年度のデータのみだけについて検討すると、様々な課題や原因のなかで空き家所有者となり、所有者としても困っていることが伺えました。その中でも、最も多い属性として、『「50歳以上」で、親から「相続で取得」した「昭和30年～50年代」に建てられた「元持ち家（専用住宅）」で、「年数回以上」「自分で管理」している。』方についてまずは有効な施策の検討が必要と考えます。

また個別具体的な課題については、本市空き家対策課が空き家相談窓口ですので、一度ご相談いただければ解決の糸口を見いだせるのではないかと考えています。

今回は平成29年度の調査に続き2回目のアンケート調査となりました。令和3年度回答単体での分析に加え、平成29年度（5年前）との経過での分析をすることができました。

前回アンケート調査との比較から、多くの空き家は1～4年の間に空き家でなくなっていることが推測出来る一方、10年以上空き家となっている場合は空き家の長期化が見られることから分かりました。

空き家対策での業務においても、「いざ利活用をしようと、現在の機能にあわせようとしたら1,000万以上の見積もりとなった」「配管等が使えなくなっていることから高額な修繕費が必要と言われた」などのお話を伺うこともありますし、管理不全の空き家の指導においては所有者等を調べ、相続人に通知したところ「2世代前の事なので何もわからない」「山梨に縁もゆかりもないと思っていた」などのお話を伺ったこともあります。

空き家については時間が解決してくれるものでなく、時間によってより大きな問題となってしまうことを周知していく必要が見えてきました。

その他にも、「高齢化」「相続」が顕著でした。高齢化による健康状態や認知機能の低下などの問題により解決が困難となっていることや、相続の問題、特に相続人多数による意思決定権者の不在や、遺産分割協議の不和による意思決定権者の不在なども問題と思われまます。こうした問題は、高齢化や相続が発生する前段階からの対応が効果的と考えます。住まいの終活についても啓発していく必要が見えました。

活用については、権利面や費用面での問題があることから、行政によるサポートに加え、法律や金融の専門家による相談も必要と思われまます。

また、市外在住者が増えた場合に、緊急的な災害や事故が発生した場合または発生が予測される場合の対応が困難となる懸念があります。市外在住者について、所有者の方には適切な管理を促すとともに、空き家対策課にて所有者の電話番号など連絡先を承知しておく必要もあると考えています。平成30年より空き家所有者の皆さまに空き家情報カードを送付し、連絡先を頂いております。2035年前後には南海トラフ地震や富士山の噴火などの大きな災害も予想されており、そうした際に早急な連絡がとれるよう今後も所有者の情報の収集は必要な取り組みと考えまます。

ご意見や問合せの中で、本アンケート調査が空き家について考えるきっかけの一つとなったとご連絡いただいた方もいました。

空き家対策については様々な要因が複雑に絡んでいますので、今後も県や他市町村、関係団体等と連携しながら、空き家対策を推進していきます。

参考資料

- ・令和3年度空家等実態調査アンケート 各項目別回答数
- ・意見要望一表

令和3年度空家等実態調査アンケート 各項目別回答数

アンケート回答数

アンケート回答数

Q1.当該建物は空き家ですか

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|-----|--------|-------|
| はい | 907 | 71.0 |
| いいえ | 371 | 29.0 |
| | 1278 | 100.0 |

Q2.あなたの年齢を教えてください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|--------|--------|-------|
| 30歳未満 | 1 | 0.1 |
| 30～39歳 | 9 | 1.0 |
| 40～49歳 | 26 | 3.0 |
| 50～59歳 | 135 | 15.4 |
| 60～64歳 | 150 | 17.2 |
| 65～69歳 | 158 | 18.1 |
| 70～74歳 | 162 | 18.5 |
| 75歳以上 | 233 | 26.7 |
| | 874 | 100.0 |

Q3.建物を取得された経緯を教えてください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|---------|--------|-------|
| 新築した | 155 | 17.8 |
| 中古で購入した | 86 | 9.9 |
| 相続した | 586 | 67.2 |
| 賃借した | 3 | 0.3 |
| その他 | 42 | 4.8 |
| | 872 | 100.0 |

Q4.その建物の建築時期を教えてください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|---------------|--------|-------|
| 昭和24年以前 | 58 | 6.4 |
| 昭和25～34年 | 83 | 9.2 |
| 昭和35～44年 | 216 | 23.8 |
| 昭和44～56年5月 | 313 | 34.5 |
| 昭和56年6月～昭和64年 | 67 | 7.4 |
| 平成元年～10年 | 41 | 4.5 |
| 平成11年～20年 | 8 | 0.9 |
| 不明 | 121 | 13.3 |
| | 907 | 100.0 |

Q5.その建物の利用形態(用途)を教えてください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|--------|--------|-------|
| 持ち家 | 606 | 64.6 |
| 賃貸用住宅 | 152 | 16.2 |
| 売却用住宅 | 37 | 3.9 |
| 物置、倉庫 | 44 | 4.7 |
| 事務所 | 4 | 0.4 |
| 店舗 | 6 | 0.6 |
| 店舗併用住宅 | 21 | 2.2 |
| 作業場 | 5 | 0.5 |
| 工場 | 2 | 0.2 |
| その他 | 61 | 6.5 |
| | 938 | 100.0 |

Q6.その建物を最後に使ってからのどのくらい経っているか教えてください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|---------|--------|-------|
| 1年～4年 | 320 | 37.2 |
| 5年～9年 | 203 | 23.6 |
| 10年～14年 | 152 | 17.7 |
| 15年～19年 | 71 | 8.2 |
| 25年以上 | 65 | 7.5 |
| 20年～24年 | 50 | 5.8 |
| | 861 | 100.0 |

Q7.その建物を使わなくなった理由について教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|--------------------------|--------|-------|
| 高齢者施設等の入所のため | 138 | 14.3 |
| 相続したが別に住居があるため | 409 | 42.5 |
| 転勤等による長期不在 | 13 | 1.3 |
| 居住者の入院による長期不在 | 20 | 2.1 |
| 一時的に退去している | 19 | 2.0 |
| 別の住居に転居した | 170 | 17.7 |
| 売却用や賃貸用に購入したが購入者等が見つからない | 70 | 7.3 |
| その他 | 124 | 12.9 |
| | 963 | 100.0 |

Q8.その建物の維持管理頻度を教えてください。

| 維持管理状況 | 回答数(件) | 割合(%) |
|-----------|--------|-------|
| 月に数回 | 225 | 25.8 |
| 半年に数回 | 204 | 23.4 |
| 年に数回 | 287 | 33.0 |
| 数年に1回 | 74 | 8.5 |
| 全く管理していない | 81 | 9.3 |
| | 871 | 100.0 |

Q9.その建物の維持管理は誰がしているか教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|--------|---------|--------|
| 自分又は家族 | 764 | 87.9 |
| 近隣住民の方 | 43 | 4.9 |
| 管理業者 | 29 | 3.3 |
| その他の方 | 33 | 3.8 |
| | 869 | 100.0 |

Q10. Q8で⑤「全く管理していない」と回答された方にお聞きします。その理由について教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|-----------------|---------|--------|
| 遠方に住んでいるため | 29 | 22.8 |
| 費用が捻出できないため | 14 | 11.0 |
| 高齢のため | 25 | 19.7 |
| 権利者(相続人等)が複数のため | 6 | 4.7 |
| 特に問題が生じていないため | 40 | 31.5 |
| その他 | 13 | 10.2 |
| | 127 | 100.0 |

Q11. その建物の今後についてお聞きします。

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|-----------|---------|--------|
| 活用する意向がある | 326 | 37.3 |
| 除却する意向がある | 270 | 30.9 |
| 特に決めていない | 278 | 31.8 |
| | 874 | 100.0 |

Q12. Q11で①「活用する意向がある」と回答された方にお聞きします。どのように活用する意向ですか。(複数回答可)

| 活用する意向 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|--------|---------|--------|
| 自ら利用する | 95 | 22.0 |
| 売却する | 186 | 43.2 |
| 貸し出す | 110 | 25.5 |
| その他 | 40 | 9.3 |
| | 431 | 100.0 |

Q13. 長期間空き家になると、いざ活用しようとしても修繕費等がかかる場合がありますが、いつごろ活用される予定ですか

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|----------|---------|--------|
| 1年以内 | 94 | 25.5 |
| 1年後～5年後 | 98 | 26.6 |
| 5年後～10年後 | 20 | 5.4 |
| 10年以上先 | 3 | 0.8 |
| 特に決めていない | 153 | 41.6 |
| | 368 | 100.0 |

Q14. どのような用途で活用される意向かお聞きします。(複数回答可)

| 活用の用途 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|--------------|---------|--------|
| 持ち家 | 91 | 15.8 |
| 二次的住宅 | 56 | 9.7 |
| 賃貸用住宅 | 121 | 21.0 |
| 売却用住宅 | 139 | 24.2 |
| 物置、倉庫 | 36 | 6.3 |
| 事務所 | 17 | 3.0 |
| 店舗 | 8 | 1.4 |
| 店舗併用住宅 | 5 | 0.9 |
| 作業場 | 7 | 1.2 |
| 家屋は解体して土地を活用 | 60 | 10.4 |
| その他 | 35 | 6.1 |
| | 575 | 100.0 |

Q15. 具体的に活用に向けた行動はありますか。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|-----------------------------|---------|--------|
| 不動産業者と媒介契約を結び、買い手を探してもらっている | 66 | 13.1 |
| 不動産業者に相談している(媒介契約は未契約) | 86 | 17.1 |
| 弁護士や司法書士、建築士などの専門家へ相談している | 16 | 3.2 |
| 家族に相談している | 105 | 20.9 |
| 知人・友人に相談している | 50 | 9.9 |
| その他行動をしている | 43 | 8.5 |
| 何もしていない | 137 | 27.2 |
| | 503 | 100.0 |

Q16. 活用について問題・課題となっていることを教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|-------------------------|---------|--------|
| 不動産会社に依頼しているが買い手が見つからない | 89 | 16.7 |
| 相談先がわからない | 42 | 7.9 |
| 仕事やプライベートが忙しく時間がない | 60 | 11.3 |
| 相続問題 | 29 | 5.4 |
| 家財道具の整理がついていない | 86 | 16.1 |
| 交通の便の悪さ | 18 | 3.4 |
| 満足できる売却価格・賃借価格に達しない | 31 | 5.8 |
| 道路付けの悪さ | 55 | 10.3 |
| 資金がない | 55 | 10.3 |
| その他 | 68 | 12.8 |
| | 533 | 100.0 |

Q17. Q11で②「除却する意向がある」と回答された方にお聞きします。いつごろ除却する予定ですか。

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|----------|---------|--------|
| 1年以内 | 43 | 14.1 |
| 1年後～5年後 | 127 | 41.8 |
| 5年後～10年後 | 9 | 3.0 |
| 10年以上先 | 4 | 1.3 |
| 特に決めていない | 121 | 39.8 |
| | 304 | 100.0 |

Q18. 除却した後の土地はどのように利用される意向か教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|----------|--------|-------|
| 車庫・物置 | 16 | 4.2 |
| 畑等の菜園 | 13 | 3.4 |
| 貸地 | 16 | 4.2 |
| 駐車場(自己用) | 10 | 2.7 |
| 駐車場(貸出) | 36 | 9.5 |
| 建替え | 19 | 5.0 |
| 売却 | 218 | 57.8 |
| その他 | 49 | 13.0 |
| | 377 | 100.0 |

Q19. 除却について問題・課題となっていることを教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|------------------------|--------|-------|
| 除却後の利用の目途がついていない | 63 | 11.5 |
| 相談先がわからない | 50 | 9.1 |
| 仕事やプライベートが相続問題忙しく時間がない | 52 | 9.5 |
| 相続問題 | 28 | 5.1 |
| 家財道具の整理がついていない | 93 | 16.9 |
| 遠方のため | 53 | 9.6 |
| 建替えが出来ない土地のため | 32 | 5.8 |
| 解体資金がない | 95 | 17.3 |
| 特に問題・課題はない | 49 | 8.9 |
| その他 | 35 | 6.4 |
| | 550 | 100.0 |

Q20. Q11で③「特に決めていない」と回答された方にお聞きします。その理由を教えてください。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|----------------|--------|-------|
| 将来使用するかもしれない | 106 | 25.8 |
| 建替え・売却するかもしれない | 132 | 32.1 |
| 他人に貸出し等したくない | 19 | 4.6 |
| 資産として保有していきたい | 38 | 9.2 |
| 相続問題が残っている | 59 | 14.4 |
| その他 | 57 | 13.9 |
| | 411 | 100.0 |

Q21. 草木の管理状況を教えてください

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|---------|--------|-------|
| 月に数回 | 137 | 16.2 |
| 半年に数回 | 238 | 28.2 |
| 年に数回 | 361 | 42.8 |
| 管理していない | 108 | 12.8 |
| | 844 | 100.0 |

Q22. 管理していない理由について教えてください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|--------------------|--------|-------|
| 遠方に住んでいるため | 52 | 25.4 |
| 費用が捻出できない | 16 | 7.8 |
| 高齢のため | 34 | 16.6 |
| 権利者等が複数のため、維持管理が困難 | 4 | 2.0 |
| 特に問題が生じていないため | 60 | 29.3 |
| その他 | 39 | 19.0 |
| | 205 | 100.0 |

Q23. 本市ではシルバー人材センターと協定を結んでおり、伐採等についてお困りの方へは、シルバー人材センターをご案内しています。シルバー人材センターへ伐採等を依頼したことがありますか。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|---------------|--------|-------|
| ある | 195 | 23.9 |
| 今までないが利用を検討する | 94 | 11.5 |
| ない | 526 | 64.5 |
| | 815 | 100.0 |

Q24. 甲府市外にお住まいの方にお聞きします。

甲府市外の方については、甲府市へのふるさと納税の返礼メニューにシルバー人材センターが行っている「宅地等の除草代行」や「空き家見守り代行」サービスがあります。本メニューを知っていましたか、また利用の意向についてお聞かせください。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|---------------------------------------|--------|-------|
| メニューがあることを知っており、利用をしたことがある、または利用をしたい。 | 26 | 5.0 |
| メニューがあることを知らなかったが、利用をしたい。 | 186 | 35.8 |
| メニューがあることは知っていたが、利用はしたことがない。 | 57 | 11.0 |
| メニューがあることを知らなかったし、今後も利用する予定もない。 | 251 | 48.3 |
| | 520 | 100.0 |

Q25. 地域活性化のための利用であれば売却または10年以上の賃貸は可能ですか。

| 選択肢 | 回答数(件) | 割合(%) |
|------|--------|-------|
| 可能 | 432 | 57.5 |
| 出来ない | 319 | 42.5 |
| | 751 | 100.0 |

Q26. 売却または賃貸する相手方は、どのような方なら可能ですか。(複数回答可)

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|-----------|---------|--------|
| 親族 | 27 | 4.5 |
| 知人 | 29 | 4.9 |
| 近隣住民 | 53 | 8.9 |
| 自治会やNPO法人 | 74 | 12.4 |
| 特に限定はしない | 381 | 64.0 |
| その他 | 31 | 5.2 |
| | 595 | 100.0 |

て売買や賃貸をすることは可能ですか。

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|--------|---------|--------|
| 売買なら可能 | 33 | 37.9 |
| 賃貸なら可能 | 25 | 28.7 |
| その他 | 29 | 33.3 |
| | 87 | 100.0 |

Q27. 貸す場合の条件を教えてください。

賃料について

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|------------------------|---------|--------|
| 無償 (施設の修繕や管理は、借りる方が負担) | 62 | 8.3 |
| 民間賃料と同額程度 | 151 | 20.3 |
| 固定資産税と同額程度で良い | 157 | 21.1 |
| 使用する施設の目的は限定しない。 | 289 | 38.9 |
| 子育て施設 | 18 | 2.4 |
| 学習支援施設 | 21 | 2.8 |
| 地域集会施設 (いきいきサロンなど) | 27 | 3.6 |
| その他 | 18 | 2.4 |
| | 743 | 100.0 |

Q32. 空き家に関する制度などについて、ご意見・ご要望等がありましたらご自由に記入してください。

個人情報が含まれるため非公表。

Q28. 空き家を購入または借りて地域活性化施設を運営したい方と、空き家所有者とをマッチングさせる制度を創設した場合、利用されますか。

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|--------------------|---------|--------|
| 利用したい | 113 | 24.8 |
| 制度の内容によっては利用したい | 250 | 54.8 |
| 自分で対応するため、制度は利用しない | 48 | 10.5 |
| その他 | 45 | 9.9 |
| | 456 | 100.0 |

Q29. 当該建物がある土地の近隣 (車で10分圏内・市内) に農地をお持ちですか

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|--------|---------|--------|
| 持っている | 114 | 14.7 |
| 持っていない | 662 | 85.3 |
| | 776 | 100.0 |

Q30. その農地は誰がどのように活用されていますか

| 選択肢 | 回答数 (件) | 割合 (%) |
|-----------------|---------|--------|
| 自分が農地として活用している。 | 58 | 50.9 |
| 他人が農地として活用している。 | 17 | 14.9 |
| 遊休農地となっている。 | 30 | 26.3 |
| その他 | 9 | 7.9 |
| | 114 | 100.0 |

Q31. 就農を希望する移住者に、空き家と農地を併せ

令和3年度
甲府市空家等実態調査報告書
アンケート調査報告書

甲府市まちづくり部まちづくり総室空き家対策課
〒400-8585 甲府市丸の内一丁目18番1号
TEL 055-237-5350 (直通)
ホームページ <http://www.city.kofu.yamanashi.jp/>