

## 空き家所有者アンケート調査結果について

# 1 空き家所有者アンケート調査結果

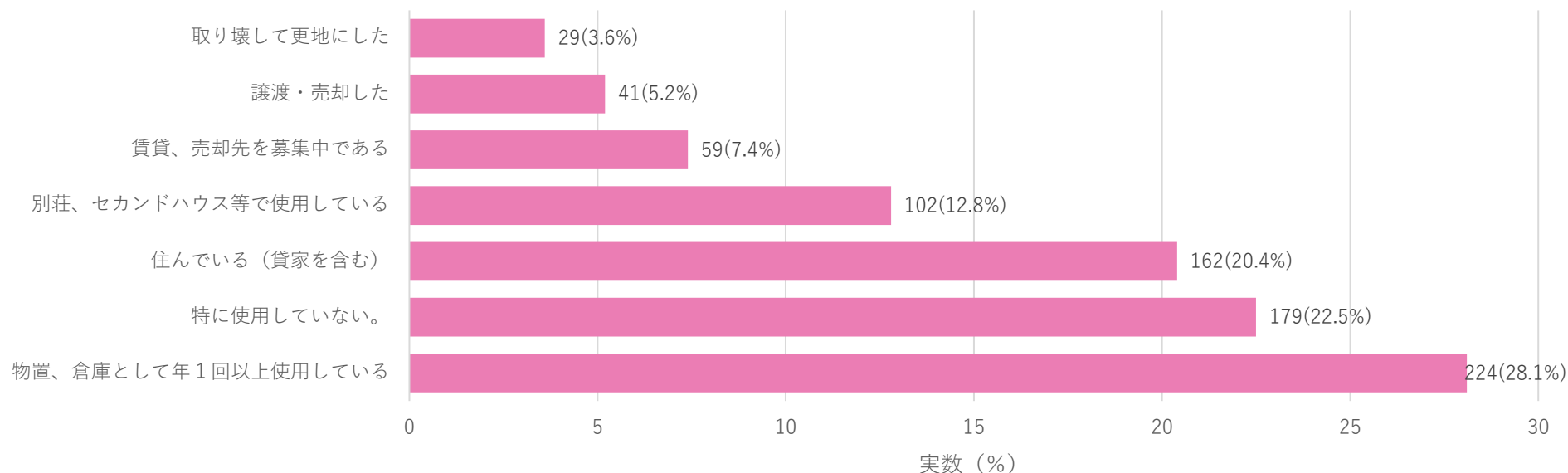
## (1)概要

- ・ 目的  
空き家の管理状況、将来の利活用の意向や解消されない要因等などを把握し、今後の当計画の基礎資料とするため。
- ・ 調査方法  
アンケート用紙の郵送、WEB 回答フォーム
- ・ 実施期間  
令和7年2月21日から令和7年3月14日まで
- ・ 対象者  
空き家等調査や苦情・相談等で把握している戸建て空き家等の所有者
- ・ 対象者数  
1758
- ・ 回答数  
752
- ・ 回収率  
42%
- ・ 設問内容  
対象建物の使用状況を確認し、空き家である場合には空き家になった理由や管理状況などの現況について調査しました。  
さらに、今後の利用方法や、利活用のために希望する支援についても調査しました。

## 対象の建物（依頼文書に記載している建物）について

【問 1】 対象の建物の使用状況についてお尋ねします。

アンケート対象建物の使用状況



アンケート結果から、最も多いのは「物置、倉庫として年1回以上使用している」（28.1%）で、次いで「特に使用していない」（22.5%）、  
「住んでいる」（20.4%）となっています。

この結果から、完全な空き家だけでなく、物置や倉庫として低頻度で利用されている建物が多いことが明らかになりました。

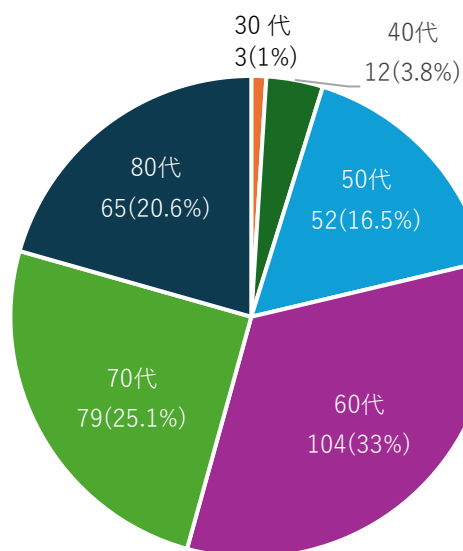
これらは、外見上は空き家と判断されやすいものの、所有者にとっては用途があるケースといえます。

また、「住んでいる」という回答も多く、アンケート対象者選定における課題も示唆されています。

「別荘、セカンドハウス」や「賃貸・売却募集中」という回答もあり、空き家の状態や利用形態は多様であることがわかります。

【問 2】 あなたの年代をお答えください。

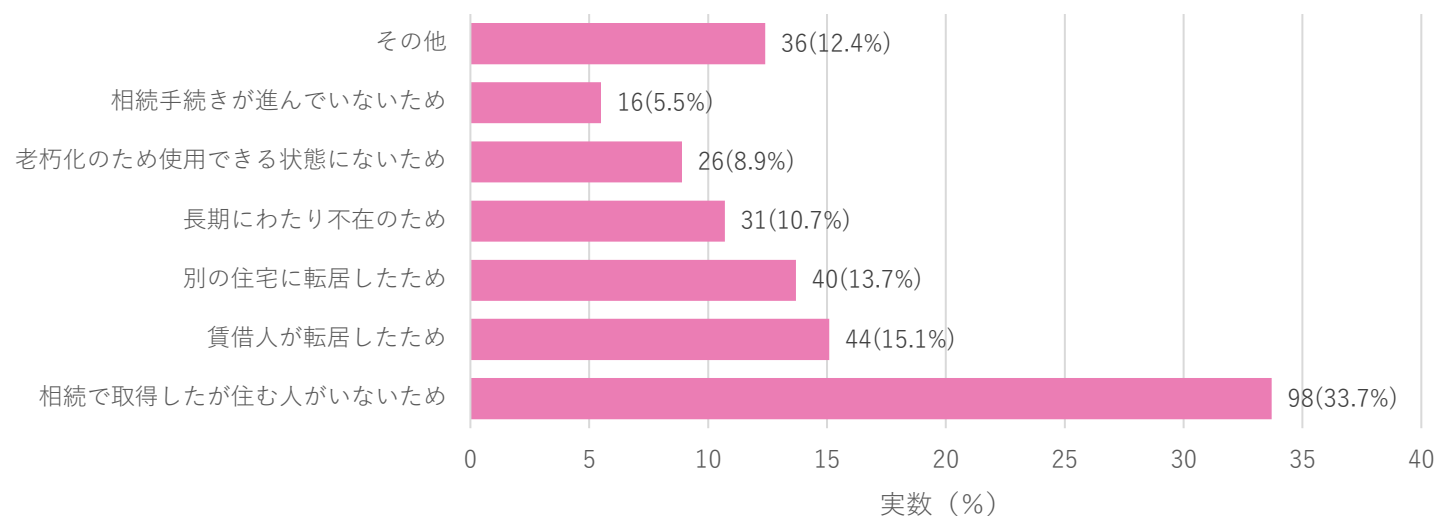
所有者の年齢



回答者の年齢層は60代（33%）、70代（25.1%）、80代以上（20.6%）が上位を占め、50代以上で全体の約95%に達しています。特に60代以上の回答者が約8割を占めており、空き家所有者の高齢化が顕著です。若年層（40代以下）の回答者は極めて少なく、世代間格差が明確に表れています。この結果は、空き家問題が今後さらに深刻化する可能性を示唆しています。所有者の高齢化がさらに進み、管理能力の低下や相続の増加により、空き家の適切な管理や活用がより困難になることが予想されます。

【問 3】 対象の建物を使用しなくなった理由はなんですか。

空き家になった理由



空き家となった主な理由は「相続で取得したが住む人がいないため」(33.7%)が最多で、全体の約3分の1を占めています。

次いで「賃借人が転居したため」(15.1%)、「別の住宅に転居したため」(13.7%)と続きます。

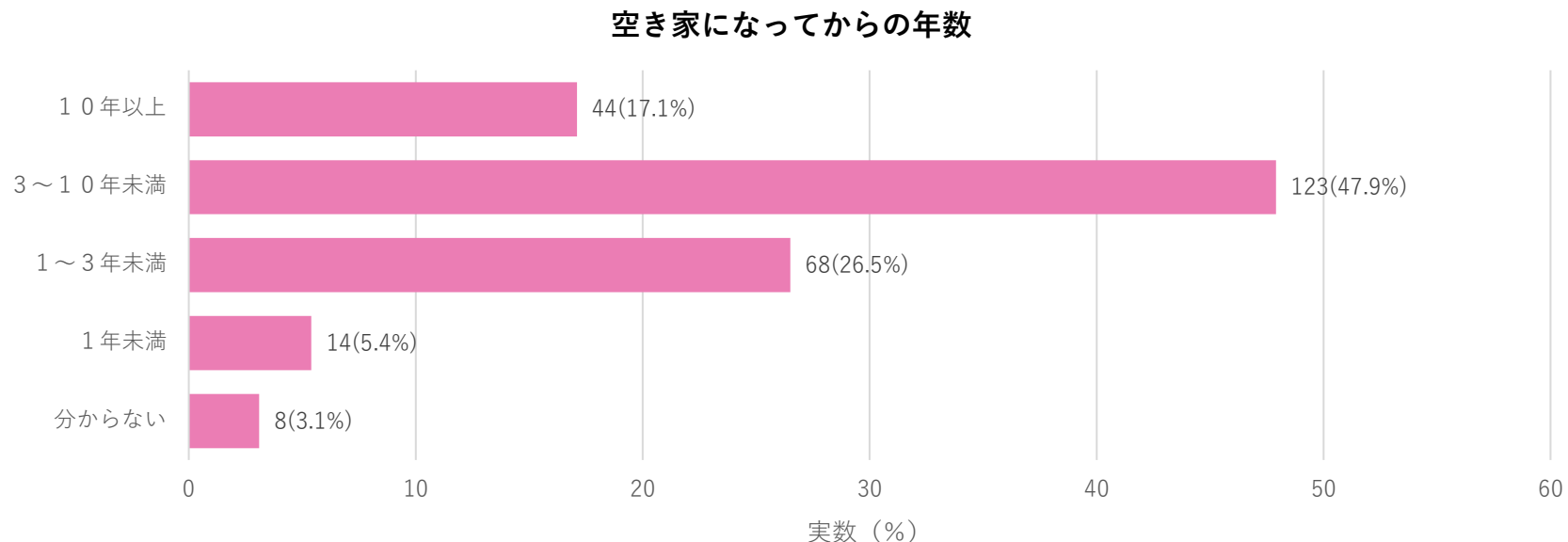
相続関連の理由(「相続手続きが進んでいないため」を含む)を合計すると約4割に達し、相続が空き家発生の大きな要因であることが分かります。

また、「老朽化のため使用できる状態にない」という物理的問題も無視できません。

「その他」の自由記述欄には、「道路に面しておらず売却できない」とのコメントがあり、立地条件の悪さが市場流通を阻害している実態も見受けられました。

これらの結果から、空き家対策には相続対策の強化、賃貸需要の創出、老朽化した建物への対応など、多角的なアプローチが必要であることが示唆されています。

【問 4】 対象の建物を使用しなくなってからどのくらい経っていますか。



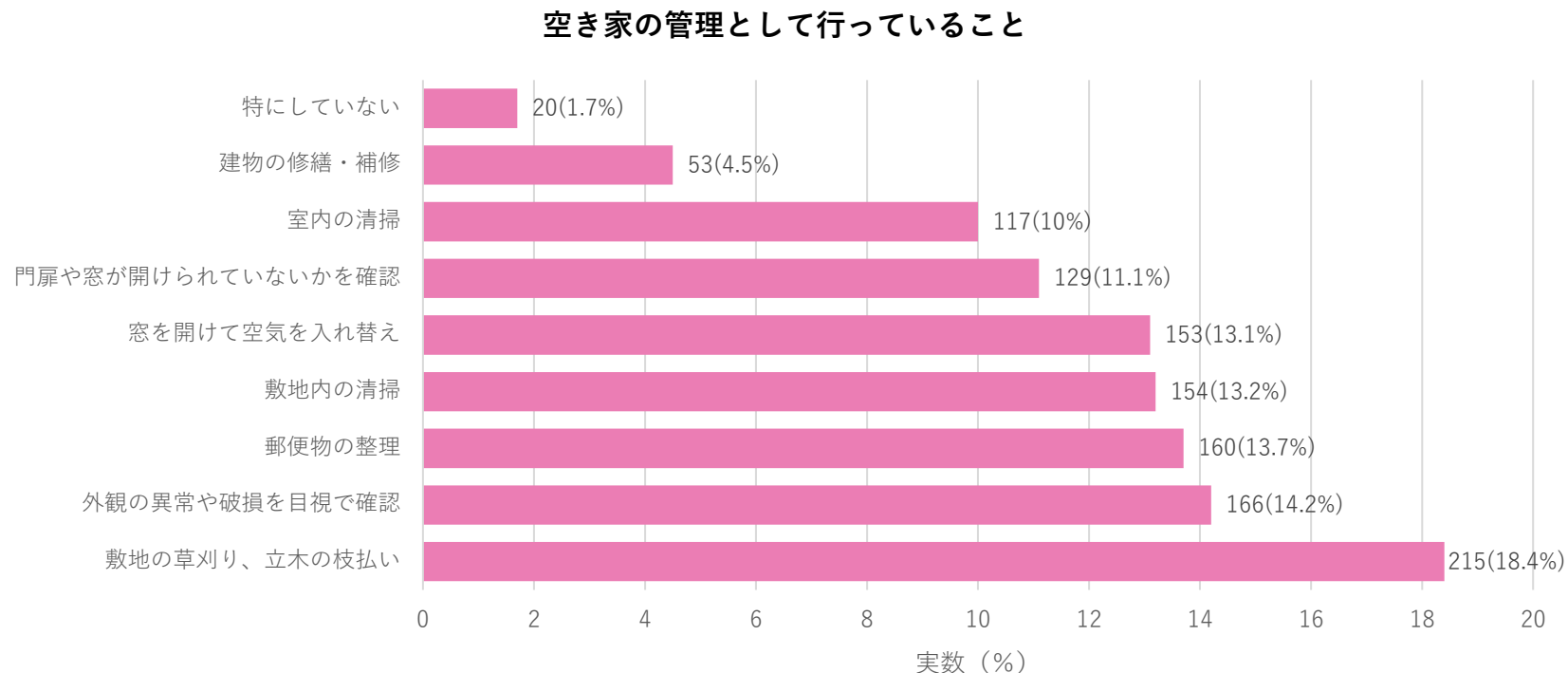
使用しなくなった期間は「3～10年未満」(17.9%)が最も多く、全体の約4割を占めています。次いで「1～3年未満」(26.5%)、「10年以上」(17.1%)と続き、空き家化から中長期が経過しているケースが全体の約8割に達します。特に注目すべきは「3～10年未満」の回答が突出して多い点で、相続発生後に所有者が明確でないまま放置されていたり、活用方法を模索する『保留期間』の状態にある物件が多いと考えられます。

一方「10年以上」の長期放置物件も(17.1%)存在し、老朽化や倒壊リスクが懸念される深刻なケースが依然として残っています。わずかながら「1年未満」(5.4%)の比較的新しい空き家もあり、空き家発生の継続性も示唆されます。

今後10年間の計画では、特に「3～10年未満」の中期空き家への早期介入が重要となり、劣化が進む前の段階での活用促進や解体支援が効果的と判断されます。

## 2. 対象の建物の管理について

【問 5】 対象の建物（敷地含む）の管理として、どのようなことを行っていますか。（複数回答あり）



管理作業で最も多いのは「敷地の草刈り、立木の枝払い」（18.4%）で、次いで「外観の異常や破損を目視で確認」（14.2%）、「郵便物の整理」（13.7%）などが続きます。

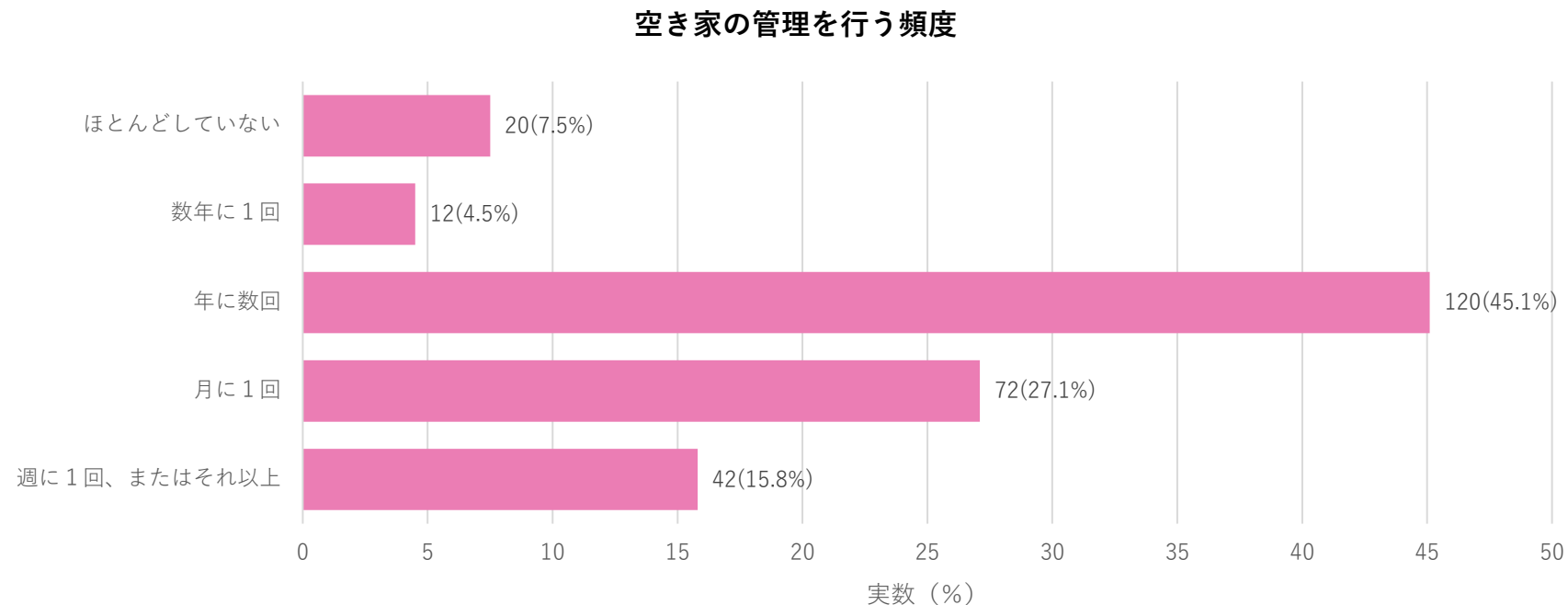
これらは周辺環境への配慮や防犯上の基本的な管理作業といえます。

一方、「建物の修繕・補修」（4.5%）など積極的な維持管理を行っている人は比較的少数です。

「特にしていない」という回答は(1.7%)と少数ながら存在し、完全に放置されている物件もあります。

多くの所有者は最低限の管理は行っているものの、建物の価値を維持するための積極的な管理までには至っていない傾向が見られます。

【問 6】 対象の建物はどのくらいの頻度で管理を行っていますか。（複数回答あり）



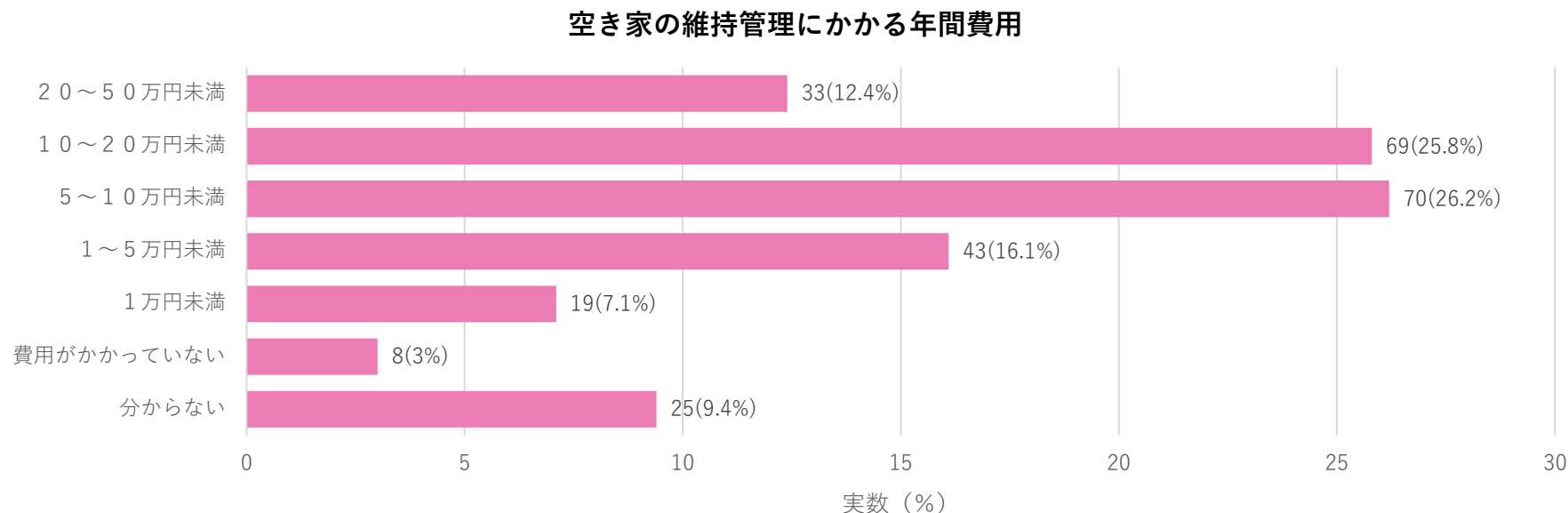
管理頻度は「年に数回」（45.1%）が最も多く、次いで「月に1回」（27.1%）、「週に1回またはそれ以上」（15.8%）となっています。一方で「ほとんどしていない」（8%）や「数年に1回」（5%）という低頻度の管理も見られます。

全体として、多くの所有者は一定の頻度で管理を行っていますが、その頻度は年に数回程度が最も一般的です。

建物の劣化防止には定期的な管理が必要ですが、高齢所有者や遠方居住者にとっては頻繁な管理が困難なケースも多いと考えられます。今後は所有者の状況に応じた管理サポート体制の構築が課題となるでしょう。

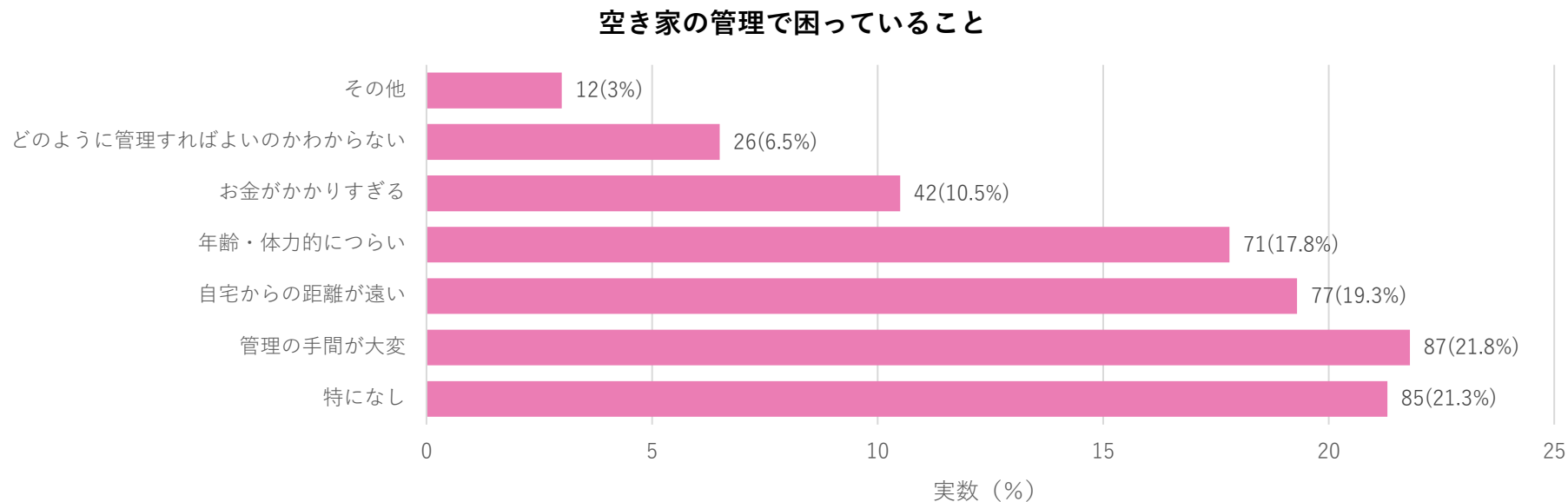


【問 7】 対象の建物の維持管理にかかる年間維持費はどれくらいですか。（複数回答あり）



維持管理費用は「5～10万円未満」（26.2%）と「10～20万円未満」（25.8%）が最も多く、この範囲に全体の約半数が集中しています。  
「1～5万円未満」から「20～50万円未満」まで広範囲に分布していますが、多くの空き家所有者は年間5万円以上の費用を負担していることがわかります。  
これには固定資産税や保険、水道光熱費、修繕費、庭の手入れなど様々な費用が含まれていると考えられます。  
「わからない」（9.4%）という回答も一定数あり、維持管理費用を正確に把握していない所有者も存在します。  
経済的負担は空き家問題の大きな要素であり、特に長期所有では累積的な負担となります。

【問 8】 対象の建物の管理で困っていることをお答えください。（複数回答あり）



管理上の課題として最も多いのは「管理の手間が大変」(21.8%)で、次いで「自宅からの距離が遠い」(19.3%)、「年齢・体力的につらい」(17.8%)となっています。

これらは特に高齢所有者にとって深刻な問題です。

また「お金がかかりすぎる」(10.5%)という経済的負担も大きな課題です。

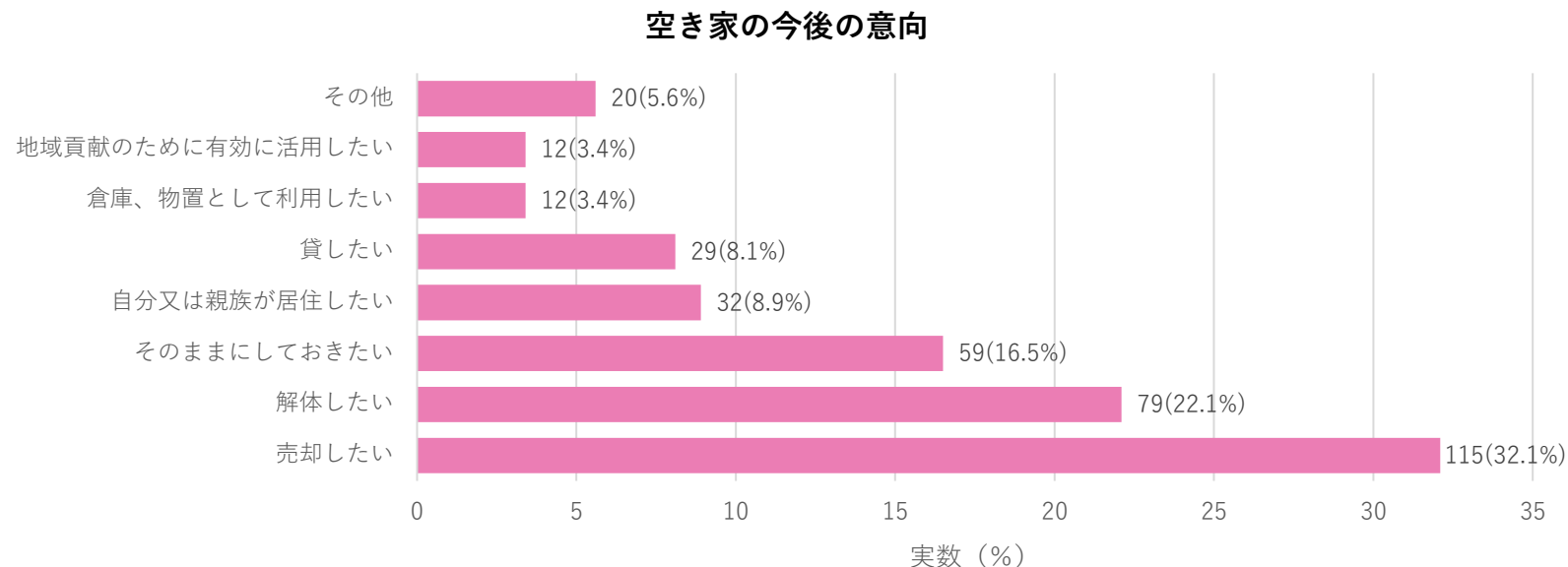
一方で「特になし」(21.3%)という回答も多く、管理に特に問題を感じていない所有者も相当数存在しています。

「その他」の自由記述欄には、「空き巣被害に遭った経験があり、その後も不安が続いている」とのコメントがあり、防犯上の脅威が所有者の心理的・金銭的負担になっている実態も明らかになりました。

全体として、物理的距離や高齢化に伴う管理の難しさが主要な課題となっており、これらが適切な管理を妨げ、空き家の劣化や地域への悪影響を招く可能性があります。

### 3. 対象の建物の利用・活用について

【問 9】 対象の建物を今後どのようにしたいと思っていますか。（複数回答あり）



将来的な意向としては「売却したい」（32.1％）が最も多く、次いで「解体したい」（22.1％）となっています。

これらを合わせると全体の約 6 割を占め、多くの所有者が空き家の処分を望んでいることがわかります。

一方で「そのままにしておきたい」（16.5％）という消極的な意向も一定数存在します。

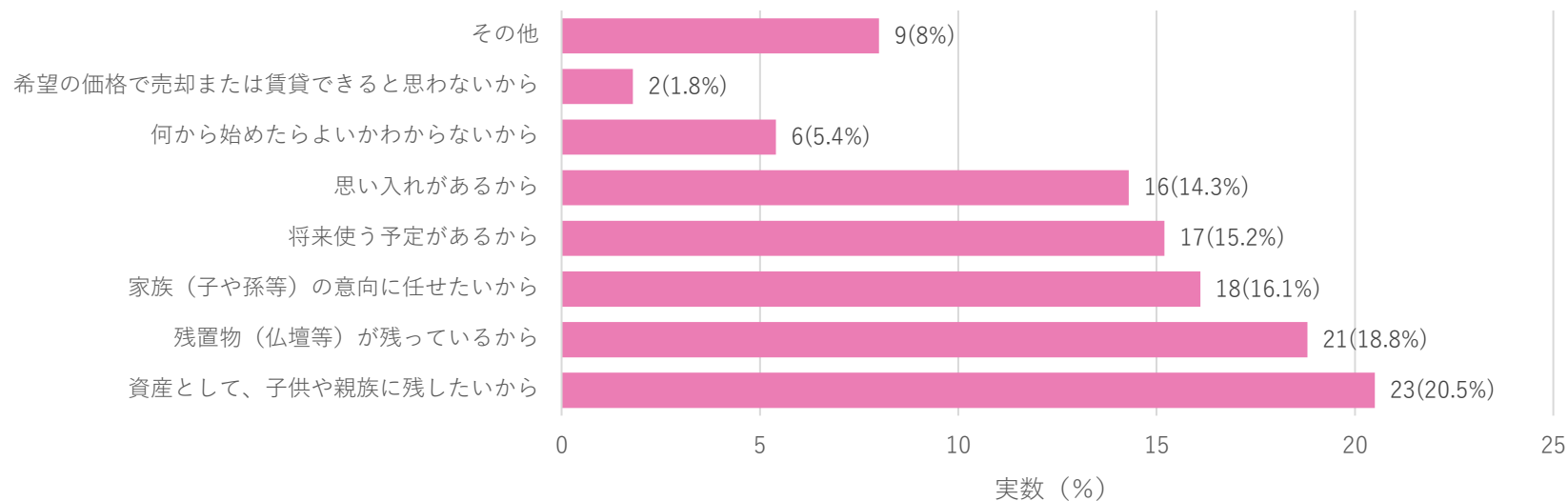
「自分又は親族が居住したい」（8.9％）や「貸したい」（8.1％）という住居としての活用を考えている所有者も一定数いますが、少数派です。

「その他」の自由記述欄には、「ゼロ円入居費用でも良いので、住みたい人がいれば利用してほしい」との記載があり、空き家の無償提供を通じた活用を望む柔軟な姿勢や、社会的な活用志向がうかがえる回答も見られました。

「地域貢献のために有効に活用したい」（3.4％）という公益的な活用を望む所有者は少数ながら存在し、地域連携の可能性を示しています。

【問 9-2】 そのままにしておきたい理由をお答えください。（複数回答あり）

空き家をそのままにしておきたい理由

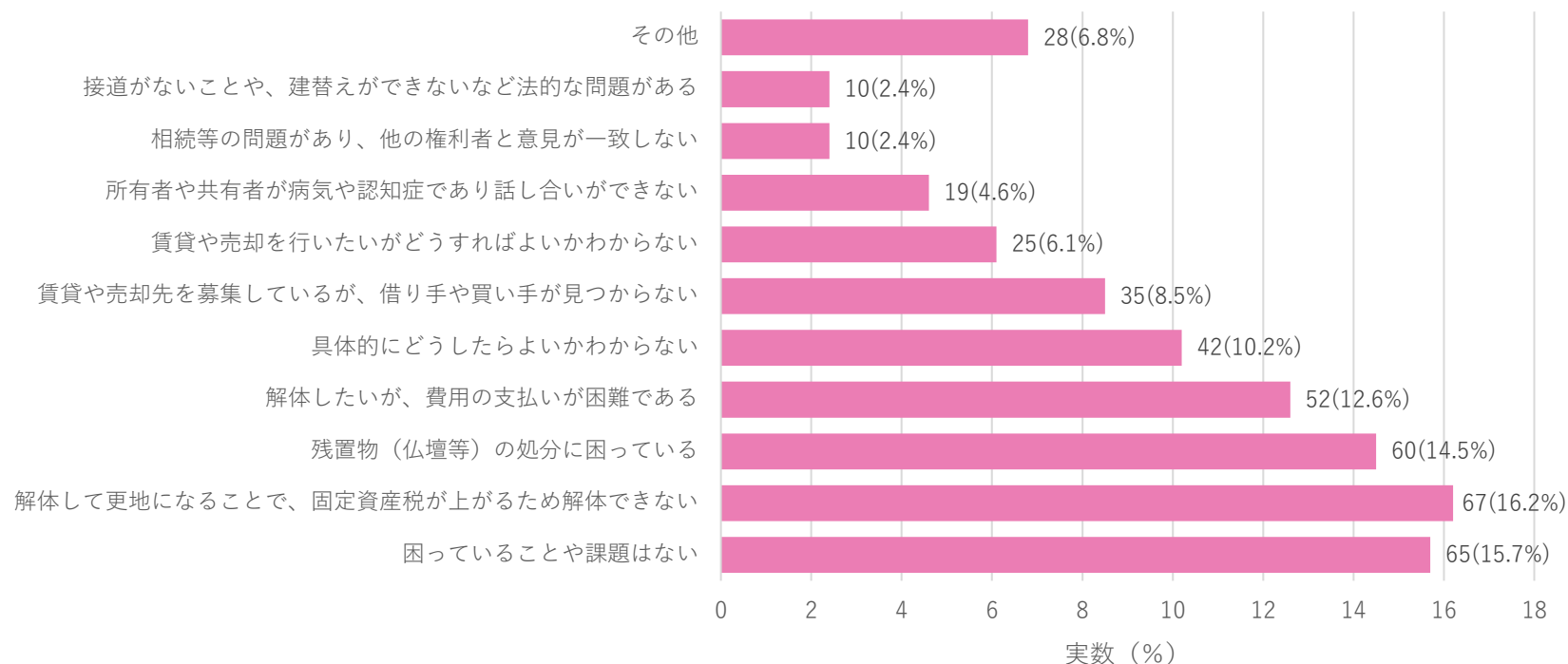


空き家をそのままにしておきたい主な理由は「資産として子供や親族に残したい」（20.5%）が最も多く、次いで「残置物（仏壇等）が残っている」（18.8%）、「家族の意向に任せたい」（16.1%）という回答が多くなっています。これらは相続や家族の事情に関連する理由であり、感情的・文化的な要素が強く影響していることがわかります。また「将来使う予定がある」（15.2%）や「思い出入れがある」（14.3%）という個人的理由も多く見られます。一方で「何から始めたらよいかわからない」（5.4%）や「希望価格で売却・賃貸できないと思う」（1.8%）という実務的・経済的な理由は少数です。

「その他」の自由記述欄には、「自分の身体や考えに自信が無い」との回答があり、空き家の管理や処分に対する意思決定が、所有者の心身の不安によって妨げられている実態が見受けられました。こうしたケースには、心理面を含めた支援体制の整備が求められます。

【問 10】 対象の建物を実際に利用・活用するにあたって、困っていることや課題となることはありますか。（複数回答あり）

対象の建物を実際に利用・活用するにあたって、困っていることや課題となることはありますか



空き家活用の主な障壁は「解体して更地になることでの固定資産税の増加」（16.2%）が最も多く、次いで「残置物の処分の困難さ」（14.5%）、「解体費用の支払いの困難さ」（12.6%）となっています。

これらの経済的・物理的障壁が空き家の適切な処理を阻害している実態が浮かび上がります。

また「具体的な対応方法がわからない」（10.2%）や「買い手・借り手が見つからない」（8.5%）といった情報・マッチングの問題も大きな課題です。

さらに、「所有者の健康問題」や「相続人間の意見不一致」など所有者側の複雑な事情も存在しています。

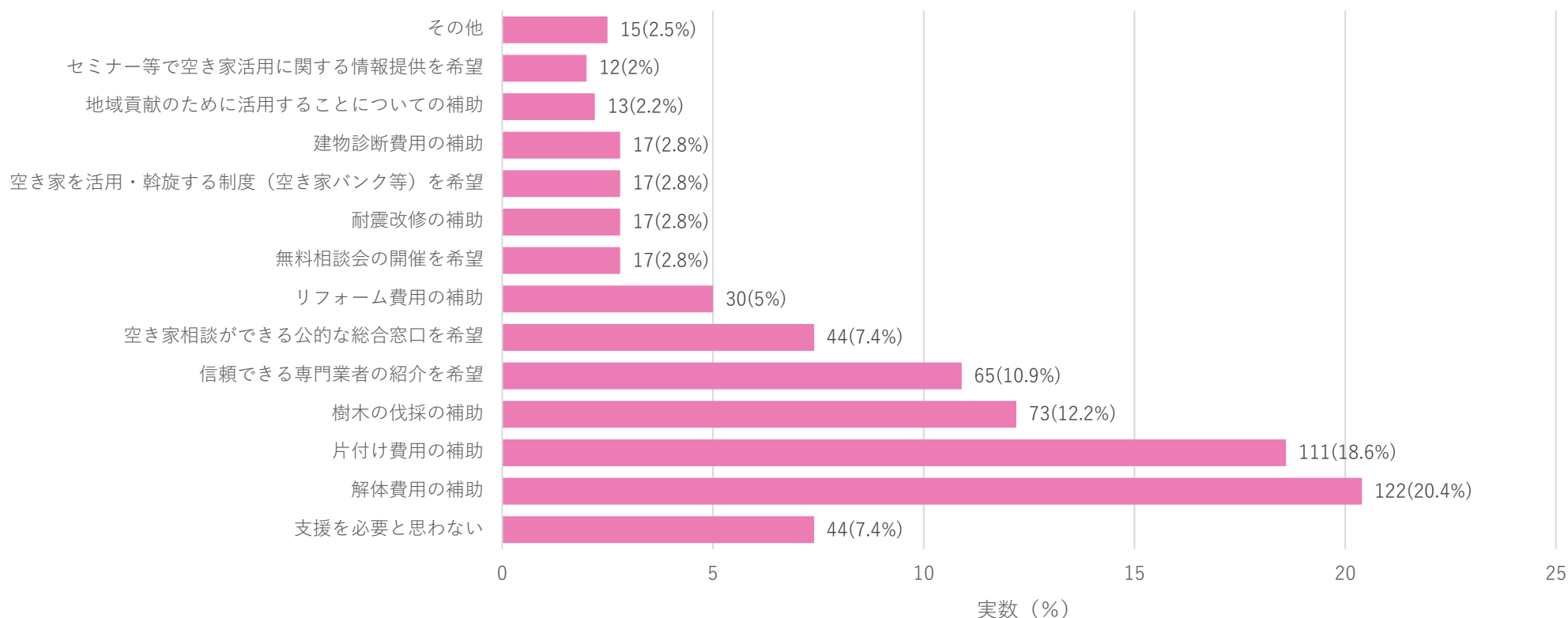
一方で「困っていることや課題はない」（15.7%）という回答も多く、状況に適応できている所有者も一定数存在しています。

「その他」の自由記述欄には、「建物が借地にあるため、地主と売却・賃貸・解体について協議中」との回答があり、借地権による法的・契約的制約が活用の妨げとなり、土地所有と建物所有の不一致が問題として浮き彫りになっています。

#### 4. 春日井市の空き家の支援策について

【問 11】 対象の建物を利用・活用するため、どのような支援が必要ですか。（複数回答あり）

空き家を利活用するためには、どのような支援が必要か



必要とされる支援として「解体費用の補助」（20.4%）と「片付け費用の補助」（18.6%）が圧倒的に多く、経済的支援への強い要望が見られます。

次いで「樹木の伐採の補助」（12.2%）、「信頼できる専門業者の紹介」（10.9%）も多く挙げられています。

「空き家相談ができる公的な総合窓口」（7.4%）への要望も多く、適切な情報提供や相談体制の整備も重要な支援と認識されています。

一方で「支援を必要としない」（7.4%）という回答も一定数あり、自力で対応できる所有者も存在しています。

全体として、経済的支援と情報・相談支援の両面が求められており、特に費用面での障壁を軽減するための公的支援が強く望まれていることが分かります。

**【問 12】 空き家の維持・管理、利用・活用についてご意見、ご要望がございましたら、ご自由にお書きください。**

「解体をすると固定資産税が上がってしまう。解体しても税金が上がらない方法があると良い」との意見があり、解体後の税制に関する改善を求める声があります。また、解体費用の増加に対して補助金の増額を希望する声も挙がっています。

「売却先が見つからない」「不動産業者に依頼しているが売却が進まない」という意見があり、売却が難航していることが多いです。

「相続登記が未処理で手続きが複雑」「行方不明者がいるため名義変更ができない」という問題が挙げられており、相続に関する支援が求められています。

「定期的に空き家の見回りをしてくれる業者があれば紹介してほしい」「空き家の管理サービスがあれば助かる」という意見があり、管理の代行やサポートを希望する声が多いです。

「空き家を地域コミュニティのために活用する方法を提案（小公民館や高齢者支援など）」「空き家をアートや創作活動に利用する提案」など、空き家の社会的活用方法に関する意見があります。

「市の条例により利用や売却が制限されている」「条例変更や特例の設置をお願いしたい」との意見があり、現行の規制が空き家活用の妨げとなっていることが指摘されています。

「空き家の管理を業者任せにするのは不安。行政が積極的に支援してほしい」という意見があり、行政による支援や関与を求める声が多数あります。

これらの意見からは、空き家の維持・管理、解体、リフォーム、売却に関する支援や補助、条例変更への要望、社会的活用の提案などが見受けられ、特に高齢化社会における空き家問題やその管理に関する課題が浮き彫りになっています。また、行政や市のサポート体制に対する期待も多く見受けられます。