

空家等所有者等の意向調査

意向調査の概要

令和 4 年度空家等現況調査対象は 170 戸（各自治会の調査により抽出）で、現地調査の結果、更地や空家ではないことが判明した 9 戸を除き、新しく判明した空家と思われる建築物は 161 戸でした。その 161 戸を対象に税務情報を活用して納税管理者を調査し、納税管理者が不明または不動産業者が納税管理者となっている物件を除く 151 戸の所有者又は納税管理者に対して、郵送によるアンケート調査を実施しました。

調査期間

令和 4 年 12 月～令和 5 年 2 月

調査対象

令和 4 年度空家等現況調査において把握した空家等と思われる建築物のうち、納税管理者が不明または不動産業者でない物件

調査項目

- ・建築物の利用状況
- ・空家の期間
- ・建築物等の維持管理の主体、頻度、困っていること
- ・建築物や土地の利活用意向の有無、利活用の用途等
- ・建築物や土地を利活用したくない（できない）理由、必要な支援
- ・市の取組（りっとう空き家バンク）への認知度・関心
- ・無料市民講座への関心
- ・自由回答

1-1-1 調査票の回収状況

令和 5 年 3 月時点で 78 件の回答があり、回収率は 51.7%となっています。また、送付先別の回収状況は、市内 58.1%、県内 47.2%、県外 47.2%となっており、市内が高くなっています。

■ アンケート調査票の回収状況

	配布数	回収数	回収率
市内	62	36	58.1%
県内	53	25	47.2%
県外	36	17	47.2%
全体	151 件	78 件	51.7%

※令和 5 年 3 月時点

1-1-2 各設問の回答状況

問 1. 建物に普段住んでいる方はいらっしゃいますか。

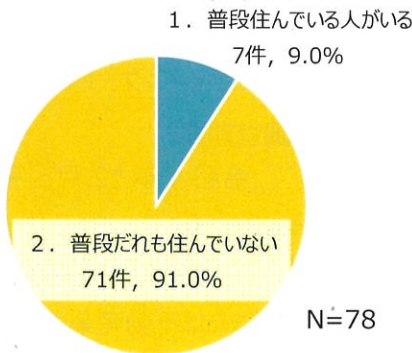
・普段住んでいる人がいるかの質問に対しては、「普段誰も住んでいない」が 71 件（91.0%）となっています。

【回答】

N = 78

居住の有無	回答数	割合
1. 普段住んでいる人がいる	7	9.0%
2. 普段誰も住んでいない	71	91.0%

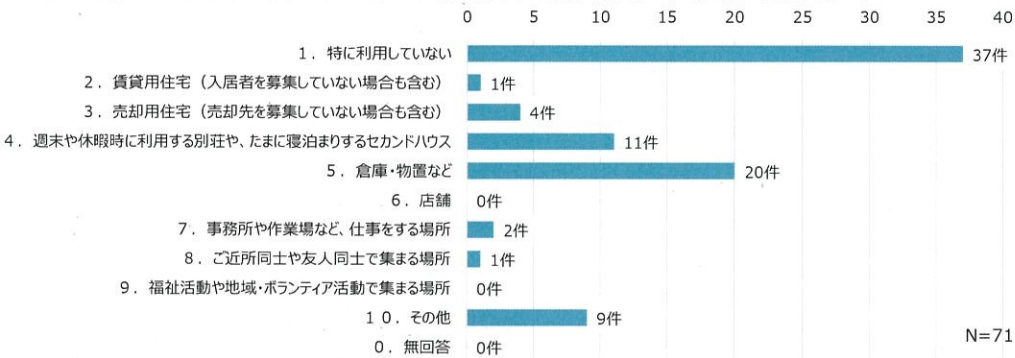
※1.を選択した場合は、問 1 でアンケート終了



問 2. 空家は、現在どのような状態ですか。（2つまで）

・空家の現在の利用状況として、「特に利用していない」が 37 件（52.1%）と最も多く、次いで「倉庫・物置など」20 件（28.2%）、「週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス」11 件（15.5%）の順で多くなっています。

・「その他」の回答としては、「週 1 回見に来ている」、「住んでいないが毎日来ている」、「法事または仏壇の管理等」、「近隣に用事がある時に駐輪場として利用」等の回答がありました。



■ 現在の利用状況

【回答】※○は 2 つまで

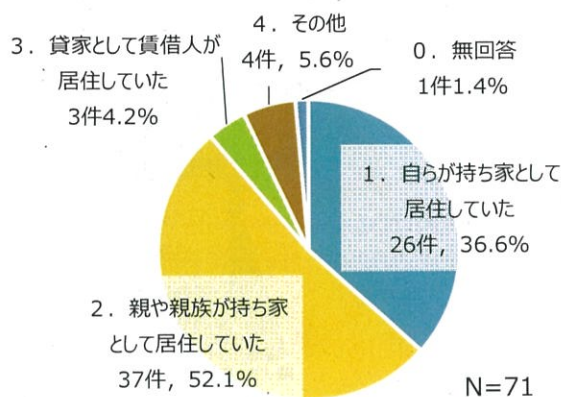
N = 71

現在の利用状況	回答数	割合
1. 特に利用していない	37	52.1%
2. 賃貸用住宅（入居者を募集していない場合も含む）	1	1.4%
3. 売却用住宅（売却先を募集していない場合も含む）	4	5.6%
4. 週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス	11	15.5%
5. 倉庫・物置など	20	28.2%
6. 店舗	0	0.0%
7. 事務所や作業場など、仕事をする場所	2	2.8%
8. ご近所同士や友人同士で集まる場所	1	1.4%
9. 福祉活動や地域・ボランティア活動で集まる場所	0	0.0%
10. その他	9	12.7%
0. 無回答	0	0.0%

問 3. 問 2 の以前は、どのように利用されていましたか。

・空家になる前の利用実態としては、「親や親族が持ち家として居住していた」37 件（52.1%）、「自らが持ち家として居住していた」26 件（36.6%）と、合わせて約 9 割を占め、親族の方による居住が多くなっています。

・「その他」としては、「被後見人の親族が持ち家として居住していた」等の回答がありました。



■ 以前の利用状況

【回答】

N = 71

以前の利用状況	回答数	割合
1. 自らが持ち家として居住していた	26	36.6%
2. 親や親族が持ち家として居住していた	37	52.1%
3. 貸家として賃借人が居住していた	3	4.2%
4. その他	4	5.6%
0. 無回答	1	1.4%

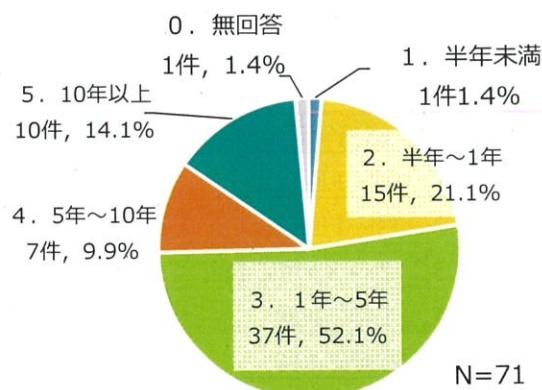
問 4. 空家になっている期間はどのくらいですか。

・空家となっている期間は、「1 年～5 年」37 件（52.1%）、「半年～1 年」15 件（21.1%）と空家となって 5 年以内の物件が約 8 割を占めています。

【回答】

N = 71

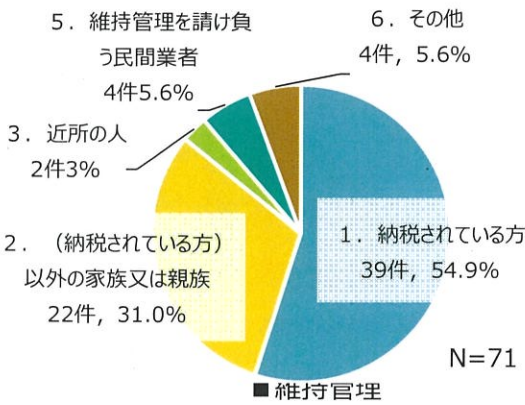
空家の期間	回答数	割合
1. 半年未満	1	1.4%
2. 半年～1 年	15	21.1%
3. 1 年～5 年	37	52.1%
4. 5 年～10 年	7	9.9%
5. 10 年以上	10	14.1%
0. 無回答	1	1.4%



■ 空家の期間

問 5. 建物や樹木・雑草等空き家の維持管理は、主に誰がしていますか。

- ・建物や樹木・雑草等空き家の維持管理者は、「納税されている方」39 件（54.9%）、「（納税されている方）以外の家族」22 件（31.0%）と、主に親族の方により維持管理がなされています。
- ・「その他」としては、「樹木は業者に依頼している」が 2 件、「成年後見人制度の保証人」が 1 件の回答がありました。



【回答】

N = 71

維持管理の主体	回答数	割合
1. 納税されている方	39	54.9%
2. (納税されている方) 以外の家族又は親族	22	31.0%
3. 近所の人	2	2.8%
4. 友人などの知り合い	0	0.0%
5. 維持管理を請け負う民間業者	4	5.6%
6. その他	4	5.6%
0. 無回答	0	0.0%

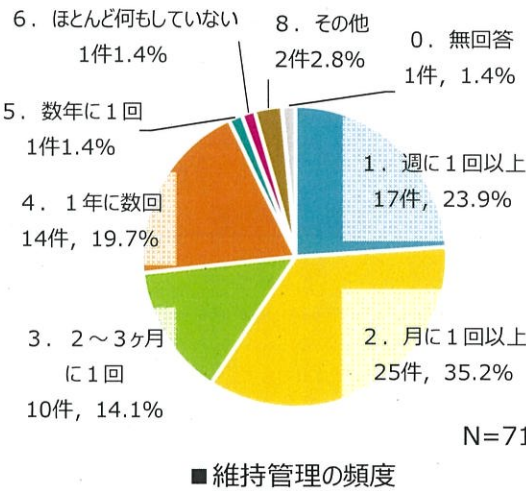
問 6. 建物や樹木・雑草等空き家の維持管理のために訪れる頻度は、どの程度ですか。

- ・維持管理に訪れる頻度としては、「月に 1 回以上」25 件（35.2%）と最も多く、「週に 1 回以上」が 17 件（23.9%）と合わせると約 5 割強の所有者等の方が月に 1 回以上の頻度で維持管理に訪れています。

【回答】

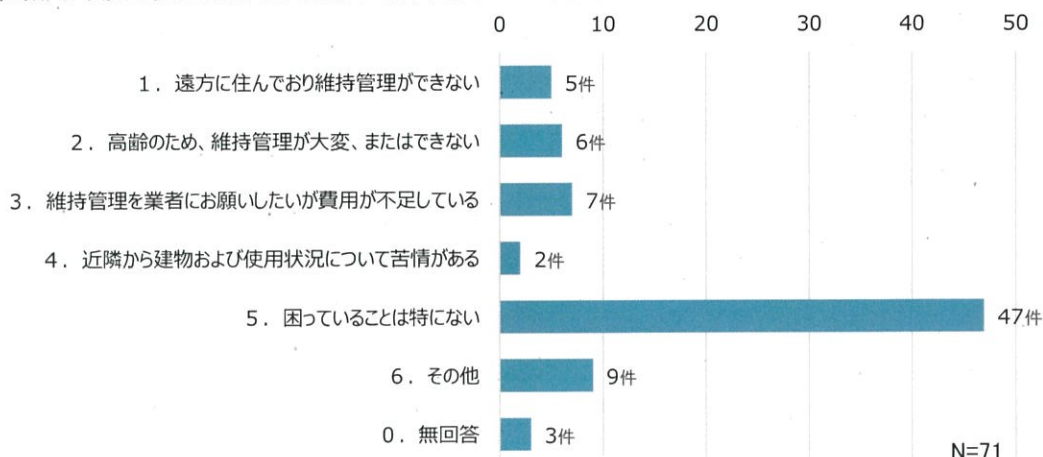
N = 71

維持管理の頻度	回答数	割合
1. 週に 1 回以上	17	23.9%
2. 月に 1 回以上	25	35.2%
3. 2～3ヶ月に 1 回	10	14.1%
4. 1年に数回	14	19.7%
5. 数年に 1 回	1	1.4%
6. ほとんど何もしていない	1	1.4%
7. 不明	0	0.0%
8. その他	2	2.8%
0. 無回答	1	1.4%



問 7. 建物や樹木・雑草等空き家の維持管理の面で困っている点がありますか。（2つまで）

- ・維持管理面で困っている点については、「困っていることは特にない」の回答が最も多く 47 件（66.2%）となっています。
- ・「その他」としては、「自分たちで管理するには限界がある」等が 3 件、「建物等の崩壊」、「動物の糞の処理」、「解体したいが優良な業者が分からない」等の回答がありました。
- ・令和元年度の調査結果と比較した場合、同じような傾向にあります。



■ 維持管理の面で困っていること

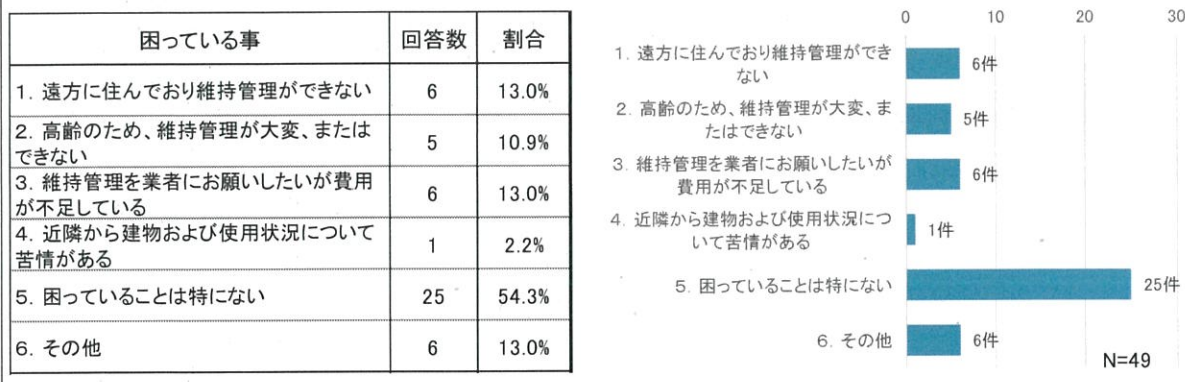
【回答】※○は 2 つまで

N = 71

困っている事	回答数	割合
1. 遠方に住んでおり維持管理ができない	5	7.0%
2. 高齢のため、維持管理が大変、またはできない	6	8.5%
3. 維持管理を業者にお願いしたいが費用が不足している	7	9.9%
4. 近隣から建物および使用状況について苦情がある	2	2.8%
5. 困っていることは特にない	47	66.2%
6. その他	9	12.7%
0. 無回答	3	4.2%

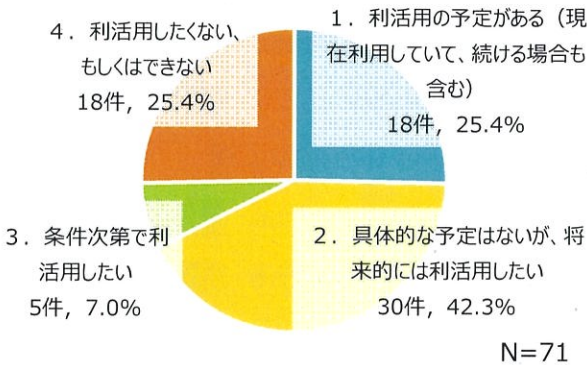
<参考> 令和元年度空家等所有者意向調査での回答結果

問 建物や樹木・雑草等空き家の維持管理の面で困っている点がありますか。（2つまで）



問 8. 今後、空き家を利活用（売却を含む）したり、空き家を取り壊して跡地を利活用（建替えを含む）したりしていきたいと思いませんか。

- ・空家の利活用の意向については、「具体的な予定はないが、将来的には利活用したい」が 30 件（42.3%）と最も多く、次いで「利活用の予定がある（現在利用していて、続ける場合も含む）」、「利活用したくない、もしくはできない」が 18 件（25.4%）、となっており、6 割強の方に利活用の意向があります。
- ・令和元年度の調査結果と比較した場合、同じような回答の傾向にあります。



■ 利活用の意向の有無

【回答】

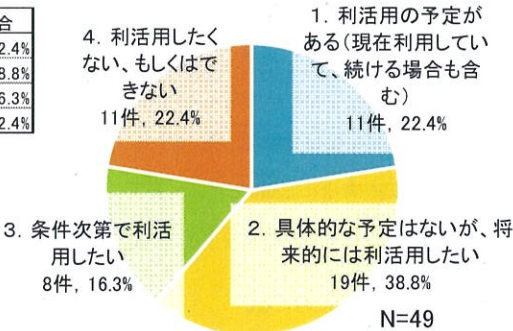
N = 71

利活用の意向の有無	回答数	割合
1. 利活用の予定がある（現在利用していて、続ける場合も含む）	18	25.4%
2. 具体的な予定はないが、将来的には利活用したい	30	42.3%
3. 条件次第で利活用したい	5	7.0%
4. 利活用したくない、もしくはできない	18	25.4%
0. 無回答	0	0.0%

<参考> 令和元年度空家等所有者意向調査での回答結果

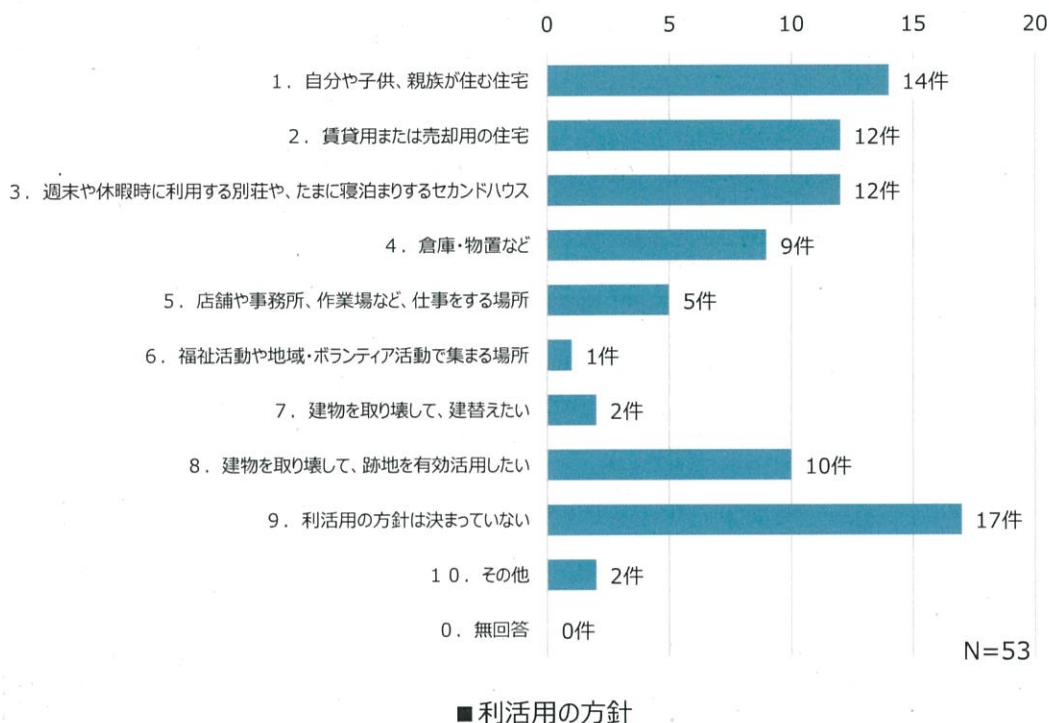
問 今後、空き家を利活用（売却を含む）したり、空き家を取り壊して跡地を利活用（建替えを含む）したりしていきたいと思いませんか。

意向	回答数	割合
1. 利活用の予定がある（現在利用していて、続ける場合も含む）	11	22.4%
2. 具体的な予定はないが、将来的には利活用したい	19	38.8%
3. 条件次第で利活用したい	8	16.3%
4. 利活用したくない、もしくはできない	11	22.4%



問 8 - 1. (問 8 で 1 ～ 3 と回答された方) どのように利活用したいとお考えですか。(3 つまで)

- ・問 8 で利活用の意向があると回答した方の利活用方針としては、「利活用の方針は決まっていない」が 17 件 (32.1%) と最も多く、次いで「自分や子供、親族が住む住宅」が 14 件 (26.4%) と多いです。
- ・「その他」としては「計画や希望は具体的でない」、「売却予定」という回答がありました。
- ・令和元年度の調査結果と比較した場合、「賃貸用または売却用の住宅」と回答した割合が減少した半面、「休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス」、「倉庫・物置など」、の割合が増加しています。



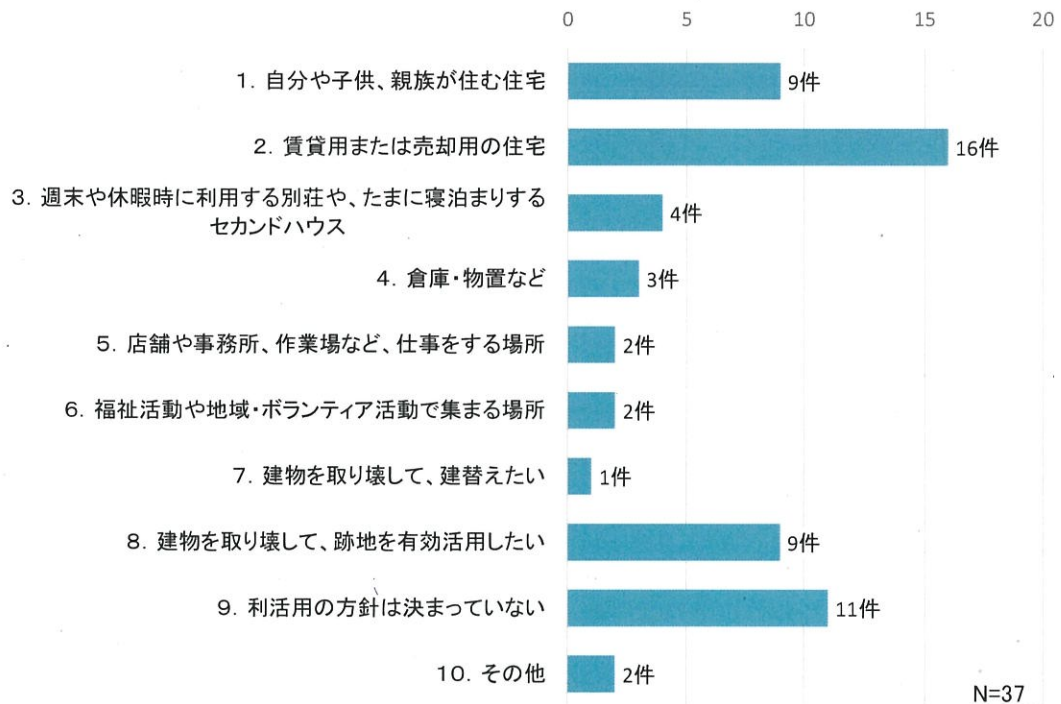
【回答】※○3 つまで

N=53

利活用の方法	回答数	割合
1. 自分や子供、親族が住む住宅	14	26.4%
2. 賃貸用または売却用の住宅	12	22.6%
3. 週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス	12	22.6%
4. 倉庫・物置など	9	17.0%
5. 店舗や事務所、作業場など、仕事をする場所	5	9.4%
6. 福祉活動や地域・ボランティア活動で集まる場所	1	1.9%
7. 建物を取り壊して、建替えたい	2	3.8%
8. 建物を取り壊して、跡地を有効活用したい	10	18.9%
9. 利活用の方針は決まっていない	17	32.1%
10. その他	2	2.6%
0. 無回答	0	0.0%

＜参考＞ 令和元年度空家等所有者意向調査での回答結果

問 どのように利活用したいとお考えですか。（3つまで）

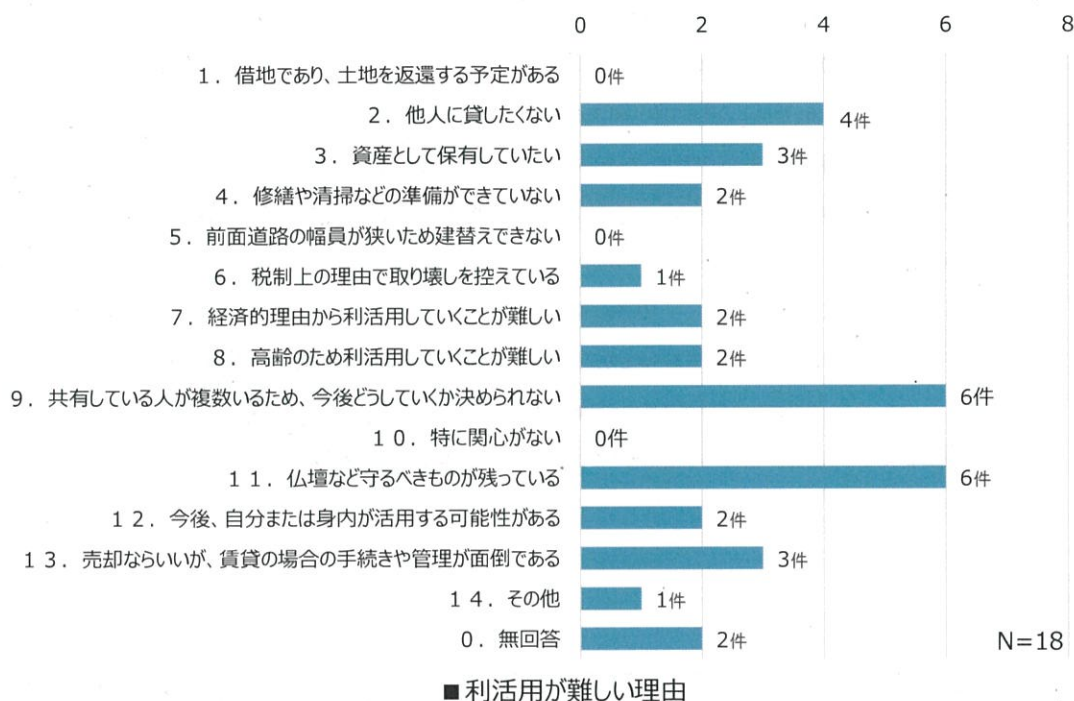


利活用の方法	回答数	割合
1. 自分や子供、親族が住む住宅	9	24.3%
2. 賃貸用または売却用の住宅	16	43.2%
3. 週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハ	4	10.8%
4. 倉庫・物置など	3	8.1%
5. 店舗や事務所、作業場など、仕事をする場所	2	5.4%
6. 福祉活動や地域・ボランティア活動で集まる場所	2	5.4%
7. 建物を取り壊して、建替えたい	1	2.7%
8. 建物を取り壊して、跡地を有効活用したい	9	24.3%
9. 利活用の方針は決まっていない	11	29.7%
10. その他	2	5.4%

問 8-2. (問 8 で 4 と回答された方) 利活用したくない、もしくはできない理由は何ですか。

(3 つまで)

- ・問 8 で利活用したくない、またはできないという方の理由としては、「共有している人が複数いるため、今後どうしていくか決められない」、「仏壇など守るべきものが残っている」が 6 件 (33.3%) と多いです。
- ・「その他」としては、「寺院とのつながり、墓の管理 (地域との共同作業)」という回答がありました。
- ・令和元年度の調査結果と比較した場合、「資産として保有していきたい」、「修繕や清掃などの準備ができていない」、「共有している人が複数いるため、今後どうしていくか決められない」、「仏壇など守るべきものが残っている」の割合が増加しています。



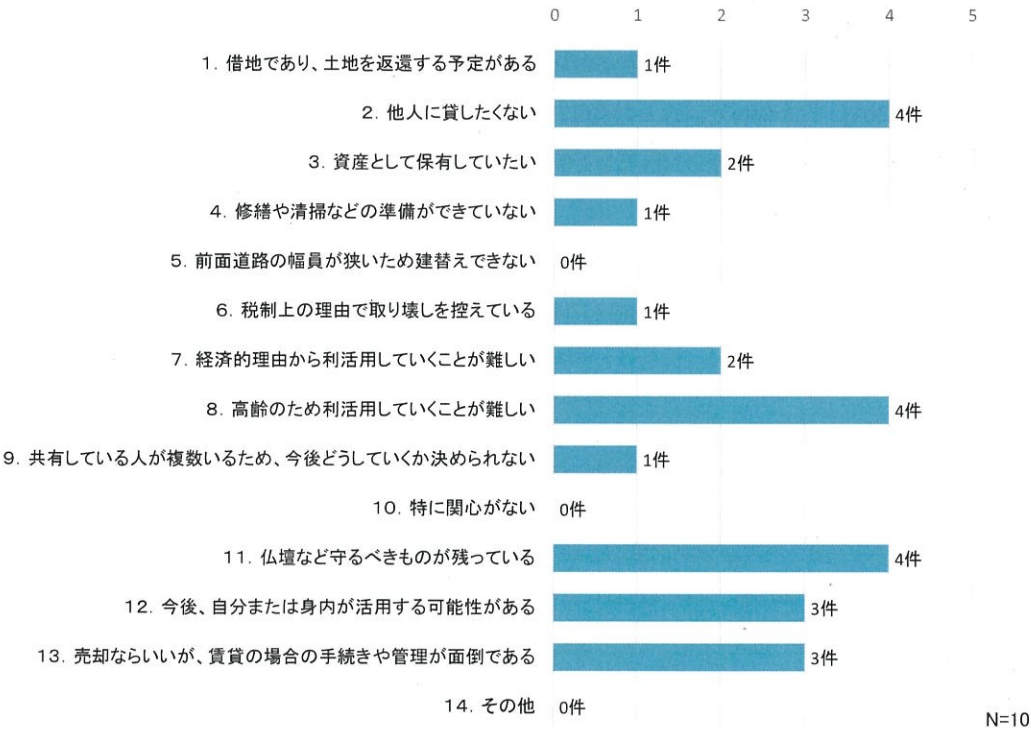
【回答】※○は 3 つまで

N=18

利活用したくない理由	回答数	割合
1. 借地であり、土地を返還する予定がある	0	0.0%
2. 他人に貸したくない	4	22.2%
3. 資産として保有していきたい	3	16.7%
4. 修繕や清掃などの準備ができていない	2	11.1%
5. 前面道路の幅員が狭いため建替えできない	0	0.0%
6. 税制上の理由で取り壊しを控えている	1	5.6%
7. 経済的理由から利活用していくことが難しい	2	11.1%
8. 高齢のため利活用していくことが難しい	2	11.1%
9. 共有している人が複数いるため、今後どうしていくか決められない	6	33.3%
10. 特に関心がない	0	0.0%
11. 仏壇など守るべきものが残っている	6	33.3%
12. 今後、自分または身内が活用する可能性がある	2	11.1%
13. 売却ならいいが、賃貸の場合の手続きや管理が面倒である	3	16.7%
14. その他	1	5.6%
0. 無回答	2	11.1%

＜参考＞ 令和元年度空家等所有者意向調査での回答結果

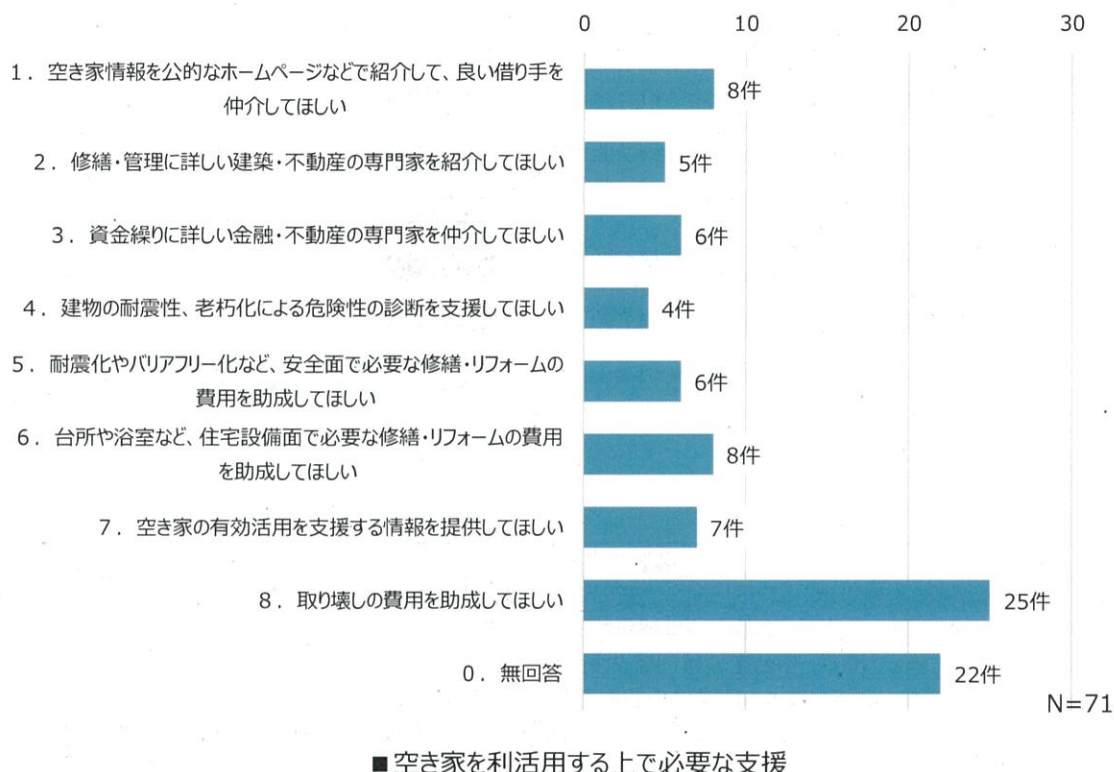
問 利活用したくない、もしくはできない理由は何ですか。（３つまで）



利活用したくない理由	回答数	割合
1. 借地であり、土地を返還する予定がある	1	10.0%
2. 他人に貸したくない	4	40.0%
3. 資産として保有していきたい	2	20.0%
4. 修繕や清掃などの準備ができていない	1	10.0%
5. 前面道路の幅員が狭いため建替えできない	0	0.0%
6. 税制上の理由で取り壊しを控えている	1	10.0%
7. 経済的理由から利活用していくことが難しい	2	20.0%
8. 高齢のため利活用していくことが難しい	4	40.0%
9. 共有している人が複数いるため、今後どうしていくか決められない	1	10.0%
10. 特に関心がない	0	0.0%
11. 仏壇など守るべきものが残っている	4	40.0%
12. 今後、自分または身内が活用する可能性がある	3	30.0%
13. 売却ならいいが、賃貸の場合の手続きや管理が面倒である	3	30.0%
14. その他	0	0.0%

問9 空き家を利活用する上で、どのような支援が必要だと思いますか。（2 つまで）

- ・空き家を利活用する上で必要な支援としては、「取壊しの費用を助成してほしい」が 25 件（35.2%）と最も多く、次いで「台所や浴室など、住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい」が 8 件（11.3%）と多く、費用の面から空家への対処ができていないことがうかがわれます。
- ・また、「空き家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借手を手配してほしい」が 8 件（11.3%）とあり、利活用等に向けた具体的なメニューの紹介が必要と思われます。



【回答】※○は 2 つまで

N = 71

必要な支援	回答数	割合
1. 空き家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借手を手配してほしい	8	11.3%
2. 修繕・管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい	5	7.0%
3. 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を手配してほしい	6	8.5%
4. 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援してほしい	4	5.6%
5. 耐震化やバリアフリー化など、安全面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい	6	8.5%
6. 台所や浴室など、住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい	8	11.3%
7. 空き家の有効活用を支援する情報を提供してほしい	7	9.9%
8. 取り壊しの費用を助成してほしい	25	35.2%
0. 無回答	22	31.0%

＜参考＞ 令和元年度空家等所有者意向調査での回答結果

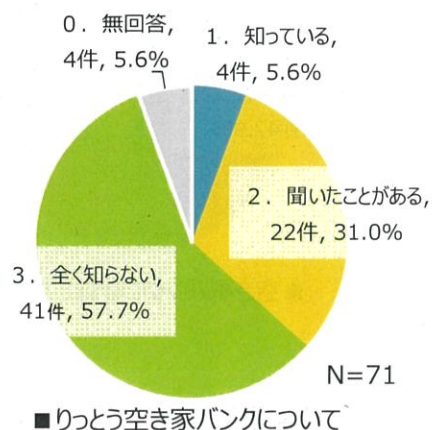
問 空家を利活用する上で、どのような支援が必要だと思いますか。（２つまで）



必要な支援	回答数	割合
1. 空き家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借り手を仲介してほしい	7	20.6%
2. 修繕・管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい	4	11.8%
3. 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を仲介してほしい	4	11.8%
4. 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援してほしい	5	14.7%
5. 耐震化やバリアフリー化など、安全面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい	4	11.8%
6. 台所や浴室など、住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい	5	14.7%
7. 空き家の有効活用を支援する情報を提供してほしい	6	17.6%
8. 取り壊しの費用を助成してほしい	18	52.9%

問 10. 栗東市では、空き家を使ってほしい人、空き家を使いたい人のマッチング（出会い）をサポートする『りっとう空き家バンク』を「NPO 法人くらすむ滋賀」に委託し、運営しております。『りっとう空き家バンク』について、知っていますか。

・りっとう空き家バンクについての認知度については、「全く知らない」が 41 件（57.7%）で認知度は低くなっています。



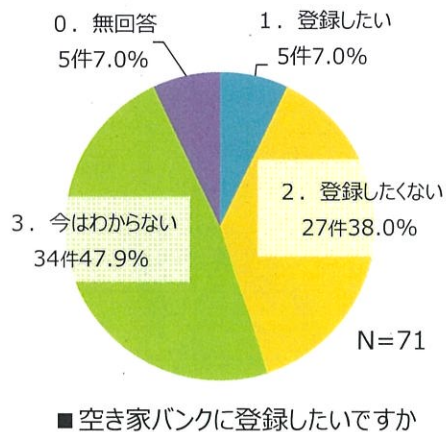
【回答】

N = 71

条例、計画について	回答数	割合
1. 知っている	4	5.6%
2. 聞いたことがある	22	31.0%
3. 全く知らない	41	57.7%
0. 無回答	4	5.6%

問 11. 空家等の利活用に向けて、所有する建物を空き家バンクに登録したいですか。

・所有する建物を空き家バンクに登録したいですかについて、「今はわからない」の回答が 34 件（47.9%）、「登録したくない」が 27 件（38.0%）とありました。



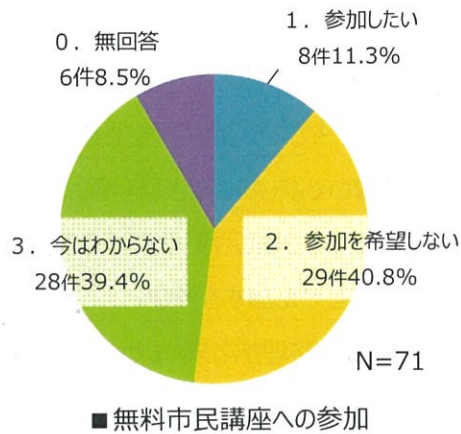
【回答】

N = 71

空き家バンク	回答数	割合
1. 登録したい	5	7.0%
2. 登録したくない	27	38.0%
3. 今はわからない	34	47.9%
0. 無回答	5	7.0%

問 12. 栗東市では、空き家で困らないための無料市民講座を令和 5 年 3 月 11 日（土）に開催します。（新型コロナウイルス感染症の状況など変更になる場合がございます。）専門家による、相続、登記、解体、耐震等や市による制度の説明をします。参加を希望しますか。

・無料市民講座参加希望について、「参加を希望しない」29 件（40.8%）、「今はわからない」28 件（39.4%）とありました。



【回答】

N = 71

専門家によるアドバイスの必要性	回答数	割合
1. 参加したい	8	11.3%
2. 参加を希望しない	29	40.8%
3. 今はわからない	28	39.4%
0. 無回答	6	8.5%

問 13. その他、空き家に対するご回答や、お困りごと等がございましたらご記入ください。

・自由回答の記載は 71 件中 17 件見られました。

自由回答
・空き家と言われると良いイメージがない。毎週手入れしているつもりだが、これ以上できない。
・母親が施設に入所しており、定期的に（3～4 ヶ月に 1 度）帰宅する際に寝泊りの拠点としている。高齢（現在 90 歳）なので生きている限りは空き家扱いしないで欲しい。
・空き家という情報を外に漏らさないで欲しい。空き家登録から外して欲しい。
・年金のみで生活している者にとって取り壊しや更地に対する税金が出せない。
・今年度中に、不動産屋方と話をし売却する予定。
・まだ父親が亡くなって間もないため、整理が出来ていないので、今後気持ちの整理がついた時などは相談にのって頂きたい。
・取り壊し費用と、その後の固定資産税が上がると聞いたため。
・前面道路が狭いため自動車で入りにくいので道幅を広くして欲しい。
・不要になった家財道具を処分したいがどうしたらいいか。
・田や山林の売却なども検討しているが、ワンストップで相談できるとありがたい。
・不動産会社より、どこから情報を得たのか、家の売却等の郵便が数回届いて怖い。
・庭石の処理方法。
・不審者の侵入している気配がある。
・無断駐車をしている様子がある。
・竹葉が庭や樋に入り大変困っており、竹を伐採して欲しい。
・雑草の草刈り等をお願いできるシルバー人材のお願いの方法等を知りたい。
・家族関係等も鑑みながら対応するが、成年後見人のみでは管理に限界があるのも事実。一方で親族にとって生家には特別な思いもある。バランスを取りながら対応するため時間がかかると考える。
・物件は 3 人の名義になっているため動かせない。親戚同士で話が進むか難しいところ。
・老朽化が進み、管理に費用が必要。将来に不安。
・ごみ等、捨てたいものがあっても町内の集積所には出せないの、家族の自宅へ持ち帰らなければならないのが大変。
・片付けに手間取っているが、将来的には売却する方向で考えている。司法書士の方を通じて査定済み。空き家のまま長く放置するのは防犯上からも良くないとは思っている。

1-1-3 空家等所有者等の意向調査結果の分析

(1) 意向調査結果の総括

設問の分類	回答のまとめ
利用状況 について 【問 1～4】	・空家の現在の利用状況としては、「特に利用していない」が最も多く、次いで「倉庫・物置など」、「週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊りするセカンドハウス」の順で多くなっています。 ・空家になる前の利用状況としては、「親や親族が持ち家として居住していた」、「自らが持ち家として居住していた」が多くなっています。 ・<u>空家になっている期間は、約 7 割 5 分が 5 年以内となっています。</u> ⇒現況調査の結果とも合致している。
維持管理 について 【問 5～7】	・建物や樹木・雑草等空家の維持管理は、およそ 9 割が納税されている方やその家族、親族による管理となっています。 ・維持管理に訪れる頻度としては、「月に 1 回以上」が最も多く、1 年に数回は維持管理に訪れている方が大多数を占めています。 ・建物や樹木、雑草等空家の維持管理の面で困っている点については、「困っていることは特にない」の回答が半数を占めています。しかし、遠方に住んでいる、高齢、費用不足の点で維持管理に困っている状況も見受けられます。
利活用 について 【問 8～9】	・空家や跡地の利活用の意向については、利活用の意向がある回答が約 7 割、「利活用したくない、できない」が約 3 割となっています。 ・利活用意向がある方の利活用方針としては、「利活用の方針は決まっていない」が最も多く、次いで「自分の子供、親族が住む住宅」、その後「賃貸用または売却用の住宅」、「週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス」が続きます。 ・利活用したくない、できない理由としては、「仏壇など守るべきものが残っている」、「共有している人が複数いるため、今後どうしていくか決められない」が多くなっています。 ・利活用する上での必要な支援としては、取壊し費用の助成を求める回答が最も多く、次いで「空き家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借り手を仲介してほしい」と相談や情報提供を求める回答が多くなっています。
市の取組み について 【問 10～12】	・りっとう空き家バンクについては、「全く知らない」が約 6 割を占め、認知度は低くなっています。 ・所有する建物を空き家バンクに登録したいかについては、「今はわからない」が約 5 割となっています。 ・空き家で困らないための無料市民講座参加希望者は、8 件（約 11%）の回答がありました。

(2) 課題と対応案

- ・栗東市の取り組みの認知度が低い一方で、情報提供を求めている所有者がいる。
⇒栗東市の取り組みを発信する機会を増やす等、情報発信力の強化。
- ・無料市民講座参加希望者の割合が低い。
⇒空家等に関する所有者への啓発活動の強化。
- ・維持管理については、多様な事情により困っている。
⇒維持管理に関する支援策の充実。