

令和2年度 第1回加東市空家等対策審議会次第

日時：令和3年2月19日（金）午後1時30分～

場所：加東市役所庁舎3階 302会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 報告事項

(1) 空家件数の推移について

(2) 建物の利用実態等に関するアンケート結果について

4 その他

5 閉 会

1 空家件数の推移について

(1) 空家件数

区分	R2.3 末現在 戸数		調査開始時点 (4月1日) の対象件数	区分	調査後の戸数 R3.2 月現在
空家	723	→	741	空家	466
新規追加 空家	18			新規追加 空家	54
管理	84		84	管理	244
更地	27			更地	10
居住	128	→	128	居住	159
利用中	139		139	利用中	278
その他	14			その他	
総数	1,133		1,092	総数	1,211

※1,092 件（4月1日現在）を建物の戸数としてパトロールを実施、さらに各地区の空家情報を収集しパトロールを実施した結果、総数 1,211 件のうち空家件数を 520 件（R3.2 現在）とした。

※管理…空家として把握しているが、所有者が定期的に訪れ、管理している物件
（管理会社管理物件も含む）

更地…調査開始（4月1日）時点では、前年の更地は調査対象から除外します

居住…パトロール等で居住が確認された物件

利用中…居住以外の利用（物置き、倉庫等）の物件

その他…お堂ほか建物（※次年度の調査対象から除外します）

今回、市内各地区・自治会に依頼し、地域で把握している空家を地図に落としただきその箇所もパトロールを実施した。

空家等調査構成件数変異追跡表

R2.3末現在の戸数（件数）

空家	723
追加空家	18
	741

調査開始時点（R2.4.1）の対象件数

空家	723
追加空家	18
	741

空家	457	▲ 266
追加空家	*	
管理	102	
更地	9	
居住	29	
利用中	144	
小計	741	
左表の件数	741	
確認	OK	

管理	84
----	----

管理	84
----	----

空家	6
追加空家	*
管理	75
更地	0
居住	1
利用中	2
その他	
小計	84
左表の件数	84
確認	OK

更地	27
----	----

更地	27
----	----

空家	0
追加空家	*
管理	0
更地	0
居住	127
利用中	1
その他	
小計	128
左表の件数	128
確認	OK

居住	128
----	-----

居住	128
----	-----

空家	0
追加空家	*
管理	0
更地	0
居住	127
利用中	1
その他	
小計	128
左表の件数	128
確認	OK

利用中	139
-----	-----

利用中	139
-----	-----

空家	3
追加空家	*
管理	2
更地	1
居住	2
利用中	131
その他	0
小計	139
左表の件数	139
確認	OK

その他	14
-----	----

R2.4.1現在

R2.3末戸数（件数）	1,133
-------------	-------

次年度調査対象	1,092 ← 調査基礎数（次年度）
---------	--------------------

R3.1末現在の戸数（件数）

空家	466
追加空家	54 ※調査による新規発生
管理	179
追加管理	65 ※調査による新規発生
更地	10
居住	159
利用中	278
その他	
合計	1,211

調査基礎数	1,092
追加空家	54
追加管理	65
合計	1,211

確認	OK
----	----

(2) 令和2年度 空家パトロール結果

(令和2年4月から令和3年3月まで)

社地区	件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
社	96	30	6	17	1	1	17	24	
ひろのが丘	1							1	
山国	27	6	1	8		1	6	5	
松尾	3	1	1	1					
出水	3	1					1	1	
田中	2			2					
鳥居	5	3		2					
貝原	1								1
野村	13	2	1	5	2				3
窪田	7	2			1		3	1	
家原	15	7		3			1	4	
上中	8	1	1	2	1		1	2	
梶原	8		1	2	3		2		
喜田	4						2	2	
沢部	3	3							
福吉	4			3			1		
上田	2	1							1
大門	20	7	3	5	1	1	1	2	
西古瀬	6	1		1			1	3	
中古瀬	1			1					
東古瀬	11	3		2	1			5	
屋度	6	5		1					
東実	6	1	1				1	3	
畑	20	13	1	1			1	4	
廻渕	35	19		4	1		3	8	
池之内	26	15	2	1			2	6	
上久米	14	9	1	1	2			1	
下久米	6	1	1				1	3	
久米	21	8	2	2	1		2	6	
上三草	80	34		12			8	26	
下三草	6	1		2			3		
木梨	31	6		4	3		9	9	
藤田	13	4		3			5	1	
山口	4	2						2	
馬瀬	6			4				2	
牧野	1			1					
吉馬	5	2	1	1			1		
上鴨川	33	17		4	1		1	10	
下鴨川	3			2				1	
平木	19	2		1	14			2	
合計	575	207	23	98	32	3	73	139	0

(2) 令和2年度 空家パトロール結果

(令和2年4月から令和3年3月まで)

	件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
滝野地区									
光明寺	6	1		2	3				
上滝野	54	16	5	10	5	1	11	6	
下滝野	31	15	1	1	3	1	8	2	
新町	9	3		4			1	1	
北野	14	3		4		1	2	4	
穂積	2	1					1		
稲尾	6			1			2	3	
曾我	3					1	1	1	
多井田	22	8	3	3	2		4	2	
河高	22	6	1	5	1		6	3	
高岡	20	10		1			6	3	
合計	189	63	10	31	14	4	42	25	0

	件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
東条地区									
天神	25	4	1	4	1		5	10	
椅鹿谷	7	1	1	3	2				
黒谷	64	31	2	3			4	24	
秋津	150	86	4	10	1	1	6	42	
少分谷	2							2	
長貞	12	2	3	1	4			2	
永福	42	23	1	7	3	1	4	3	
横谷	13	3	2	2	1		2	3	
森	9	1	1	2	1	1	1	2	
南山	7						6	1	
岡本	10	1	1	2	2		1	3	
岩屋	4			1				3	
森尾	4	1		1			1	1	
新定	7			4	1		2		
吉井	11	4	1	1	1		2	2	
小沢	4	1		1			2		
栄枝	2						1	1	
厚利	1			1					
松沢	49	25	4	2	1		6	11	
東垂水	2	1						1	
大畑	11	5		3	1		1	1	
藪	11	7		2				2	
合計	447	196	21	50	19	3	44	114	0

件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
1211	466	54	179	65	10	159	278	0

- 管 理** 空家として把握しているが、所有者、関係者が定期的に管理しているもの
(不動産会社管理物件を含む)
- 利用中** 居住以外の利用(物置き、倉庫等)の物件
電気メーター稼働中、ガスボンベがあるもの(別荘地)
- その他** お堂ほか建物、解体途中の建物

(3) 第三者に危害を与える可能性のある空家の推移

ランク	判定内容	H31年 3月末	R2年 3月末	減少・追加数		R3年 2月
				減少	追加	
Aランク	第三者に危害を与える可能性：高	5件	4件	—	—	4件
Bランク	第三者に危害を与える可能性：中	12件	11件	▲1	—	10件
Cランク	第三者に危害を与える可能性：小	26件	25件	—	—	25件
計		43件	40件	▲1	—	39件

- 1) 適正管理通知（郵便） 5月（納税通知書同封）・9月（A・Bランクのみ個別）
- 2) 電話連絡 9月以降（A・Bランク）
- 3) 現地確認 4・7・9月

(4) 空家バンクの実績について（累計）

項目	H31.3月末	R2.3月末	R3.2月	増減
登録件数	24件	33件	41件	+8
利用者登録数	31件	37件	53件	+16
成約件数	11件	11件	12件	+1

・現在、紹介できる件数 19件／うちホームページ掲載 10件

(5) 利用登録者の登録物件の相談・内見について

- 1) 電話窓口相談 5～10件／月
- 2) 内見 7回

(6) 空家活用支援事業の実績について

項目	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (見込み)
加東市空家活用支援事業 市補助（社地域市街化区域）	1件	1件	1件
兵庫県空き家活用支援事業 県直接補助	3件	2件	1件

2 建物の利用実態等に関するアンケート結果について

●アンケート実施期間	令和2年12月1日～令和2年12月22日		
●アンケート内容	別紙アンケートによる		
●発送数	703通		
●回収数	357通	回収率	50.7%

○今回のアンケートより

- ・建物、土地所有者のほとんどがご自身・親族の所有
- ・土地所有者と建物所有者が異なる事例が見受けられた。
例) 過去に約束(口約束)して賃借料等もらっていたがその人が亡くなりそのままの状態
例) 親族と知人に貸していたが、亡くなってそのままの状態 → 代がかわってよくわからない。
例) 貸している人から連絡がない、連絡がとれない。

○建物数・築年数

- ・築年数は40年以上のものが多く、部屋数も多い。

○建物の用途、管理

- ・近くに住む親族、近所の知り合いが管理
- ・所有者が年に数回管理
- ・約3割が空家となっている。

○空家となった理由

- ・相続を受けたが一番多い。
- ・住人が施設に入所、病院に入院などがある。→ 戻る見込みがない。

○空家となって

- ・10年以上が多く、次に5年以上10年未満となっている。
- ・1年～5年未満の空家は、状態も良く、所有者もなかなか手放さなく、利活用という考えもない。

○そのままにしている理由

- ・自分たちで使う予定がある。
- ・物置代わりに利用
- ・老朽化がひどく使用できない。
- ・解体費用が準備できない。

など、自分たちで使う(手放したくない)、金銭的理由で空家をそのままにしている。

○管理について

- ・管理については、自分か家族、親族が日常管理をしている。
- ・頻度としては、空家近くに親族がいる場合は月に数回管理をしていると年に数回程度が多い。
- ・管理は自分又は家族、親族、近所の知人が日常管理している。

○管理上困っていること、1年以上管理していない理由

- ・遠くに住んでいる。
- ・体力的に困難

遠くに住んでおり、家を持っている。高齢で管理するのが大変だという意見があった。

○管理ができないのなら管理を委託する意思については

- ・ほとんどが委託はしたくない。→ 管理委託については消極的

○今後の活用について

- ・売却したい。
- ・賃貸にしたい。
- ・解体したい。

など約60%は何とかしたいという思いはあるが、残り40%は（自分たちで使いたい、現状維持、特に考えなしなど）の意見がある。

又、田舎の大きな空家が多いので売買希望価格が200万円以上とのお考えの方が多い。

○どんな補助制度があれば、活用を考えるか。

- ・解体補助金
- ・（相続等）手続きに関するサポート

など、解体に対する補助金や、複雑な手続きに関するサポートがあればという意見があった。

○空家バンクを利用したいか

- ・利用したい（内容次第で利用したいを含め）が60%以上あり、空家バンクへの期待が伺えます。

【まとめ】

空家の所有者は、父親・母親などの相続で家を引き継ぐことが多く、空家を何とかしたいという思いはあるが、家への思いもあり売却、解体などにならない。空家自体も大きなものが多いため、解体費用などが高額になる。

相続関係、登記などが複雑なため、所有者が処理できないという問題がある。

問4-5 問4-4の理由の中で最も大きな理由となっている選択肢の番号を回答欄に記入してください。

回 答 欄	
最も大きな理由	

問5 どのくらいの頻度で管理（日常点検、掃除や換気、草むしり等など）をされていますか？（ ）には回数を記入してください。

- | | | |
|----------------------|---|--------------|
| 1. 週に数回程度：平均週（ ）回 | } | ⇒ 問5-1、問5-2へ |
| 2. 月に数回程度：平均月（ ）回 | | |
| 3. 年に数回程度 | | |
| 4. 業者（不動産業者等）に委託している | | |
| 5. 1年以上管理していない | } | ⇒ 問5-3へ |
| 6. わからない | | |

問5-1 管理をしてお困りのことはありますか？（複数回答可）

1. 遠くに住んでいるので大変
2. 時間を確保するのが大変
3. 他にやってくれそうな人がいない
4. 管理に費用がかかる
5. 体力的につらい
6. その他（ ）

問5-2 普段、主に管理を担当されている方は誰ですか？

1. 自分または自分の家族
2. その他親族
3. ご近所の方
4. その他知人
5. 不動産業者
6. 管理専門業者
7. その他（ ）

問5-3 1年以上管理をしていない又は管理の頻度がわからない理由は何ですか？
（複数回答可）

1. 遠くに住んでいるため
2. 時間の余裕がない
3. 体力的に難しい
4. 管理にかかる費用がもったいない
5. 誰が管理するのか決まっていない
6. 近いうちに取り壊す予定だから
7. その他（ ）

問6 管理を業者に委託することについてどうお考えですか？

1. 委託したい（既に委託している）
2. 料金次第では考える
3. 委託する考えはない
4. その他（ ）

問7 今後、建物をどのようにしたいとお考えですか？（複数回答可）

1. 自分たちで利用する予定である
 2. 今の状態を維持したい
 3. 取り壊したい
 4. 特に考えていない
 5. 売却したい
 6. 賃貸したい
- ⇒ 問7-2へ

問7-1 問7で5又は6に回答された方にお尋ねします。

売却、賃貸する場合、最低価格はどれくらいですか？

（ ）にご記入ください。

・売却の場合：最低（ ）円ほど

・賃貸の場合：最低、月（ ）円ほど

※土地、建物の売却、賃貸に関しては、所在する地域によって制限がかかる場合がありますので、詳しくは都市政策課までお尋ねください。

問7-2 何かしらの条件があれば活用を考えますか？（複数回答可）

1. 取り壊し費用への補助があれば、更地にして土地活用を考える
2. 十分な利益が出るなら売却を考える
3. 家賃収入が保証されているなら賃貸活用を考える
4. リフォーム費用の補助があればリフォームして賃貸活用を考える
5. 借主負担でリフォーム等するなら賃貸活用を考える
6. 現況のまま、借主がリフォームをしないなら賃貸活用を考える
7. 不要な家具類をそのままおいておけるなら活用を考える
8. 相談窓口等の手続き等に関するサポートがあれば活用を考える
9. （将来、自分が使用したいので）貸出す期間が数年程度なら賃貸活用を考える
10. どんな条件があっても活用は考えない

問8 「空家バンク（空家等情報登録制度）」についてお聞きします。
空家バンクとは、空家を売りたい・貸したいという方々と、買いたい・借りたいという方々との情報提供を市が行う制度です。
「空家バンク」のような制度があれば利用してみたいと思いますか？

1. 利用したい
2. 制度の内容次第では使ってみたい
3. 利用する気はない

問9 問8で「利用したい」「制度の内容次第では使ってみたい」と回答した方で、市から「制度のご案内」や「利用に関するご連絡」を差し上げてもよいという方は、ご連絡先をご回答ください。

1. このアンケート票が届いた住所
2. その他ご連絡先

住 所	〒
電話番号	
氏 名	

その他何かご意見・ご要望があれば、お書きください。

以上でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

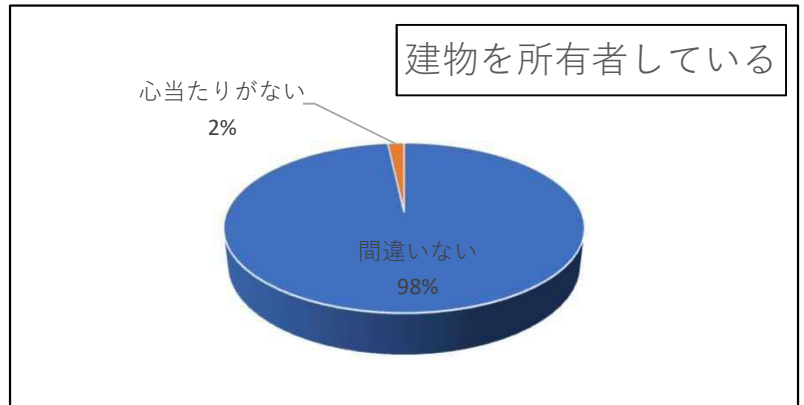
アンケートは、令和2年12月22日（火）までに、同封しております封筒にてご返送ください。

空家 所有者・管理者アンケート

問1： 標記住所の建物はあなた又は
ご親族等が所有されていること
で間違いはないか

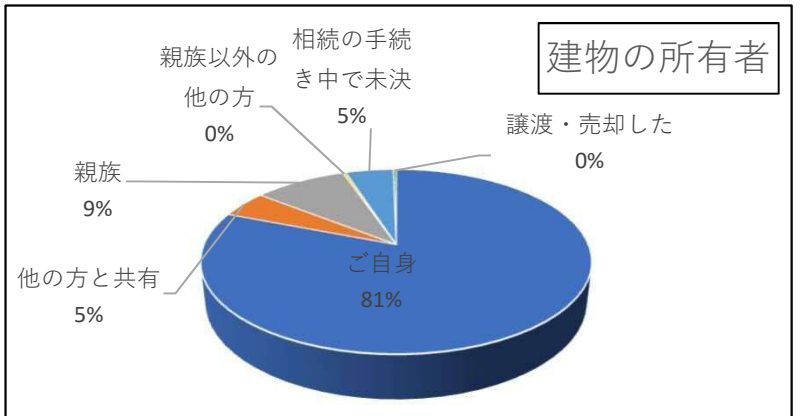
1 間違いはない	337
2 心当たりがない	6

※2の場合はアンケート終了

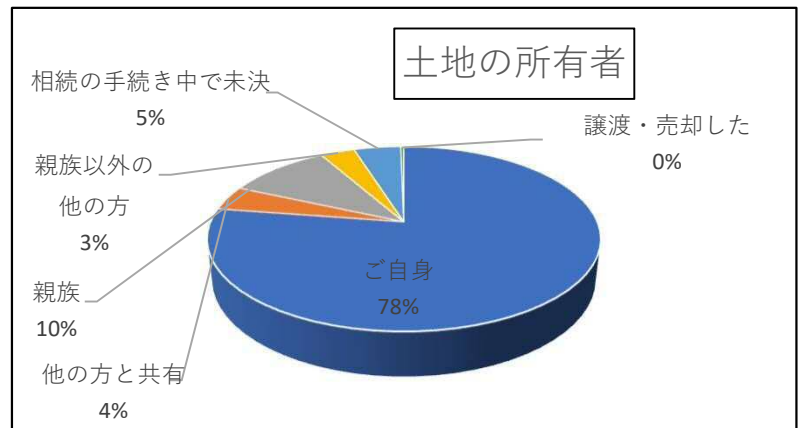


問2： 建物の所有者と土地の所有者を
お答えください

建物の所有者	
1 ご自身	275
2 他の方と共有	16
3 親族	31
4 親族以外の他の方	1
5 相続の手続き中で未決	16
6 譲渡・売却した	1



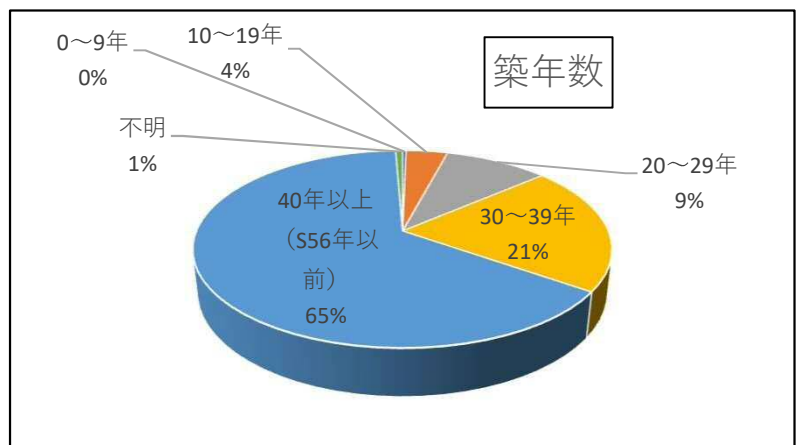
土地の所有者	
1 ご自身	253
2 他の方と共有	14
3 親族	33
4 親族以外の他の方	11
5 相続の手続き中で未決	15
6 譲渡・売却した	1



問3： 建物の築年数・種別・部屋数は

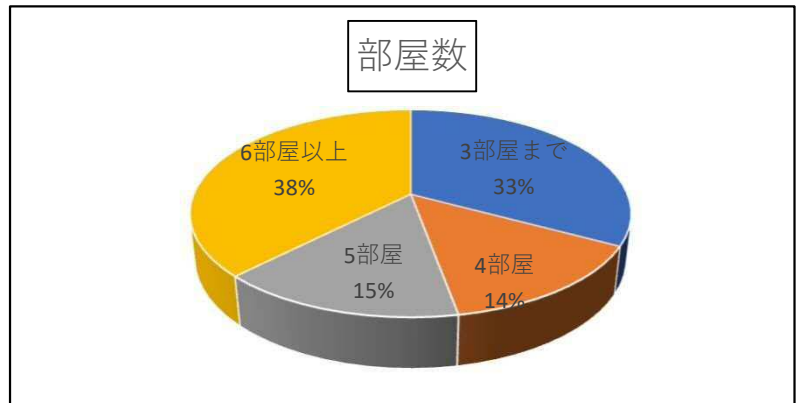
建物の築年数	
1 0～9年	1
2 10～19年	12
3 20～29年	30
4 30～39年	66
5 40年以上 (S56年以前)	203
6 不明	2

※S56年以前の建物は旧耐震基準



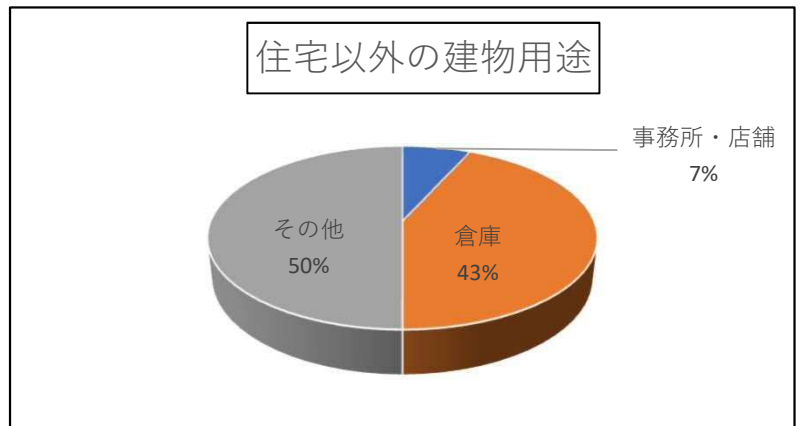
問3： 建物の築年数・種別・部屋数は

住宅の場合の部屋数	
1 3部屋まで	97
2 4部屋	42
3 5部屋	45
4 6部屋以上	111



住宅以外の場合の建物用途	
1 事務所・店舗	7
2 倉庫	45
3 その他	52

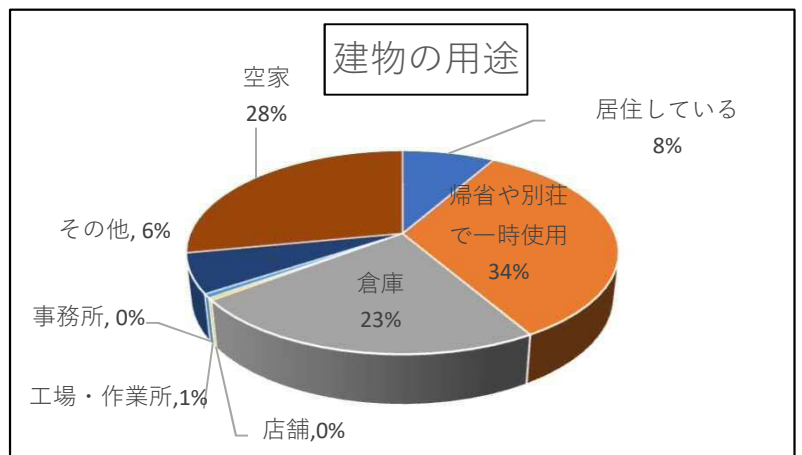
その他の用途：別荘、保養所
仏壇を置いてあるなど



問4： 建物の現在の用途

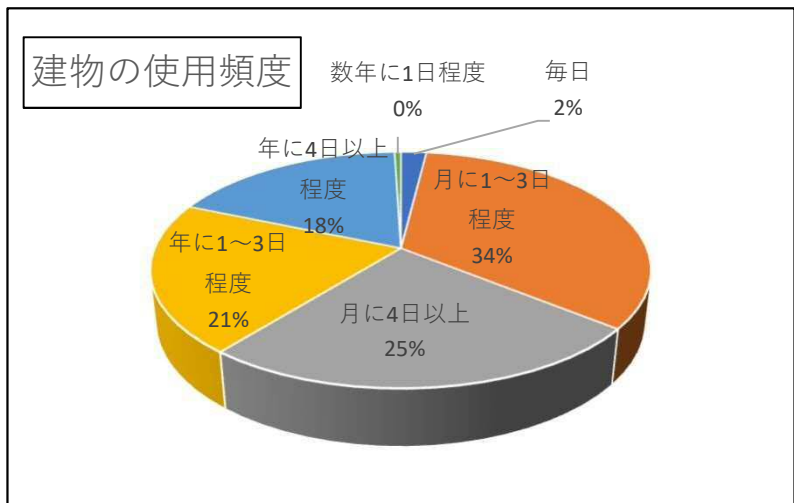
建物の用途	
1 居住している	25
2 帰省や別荘で一時使用	101
3 倉庫	70
4 その他の用途（店舗）	1
その他の用途（工場・作業所）	2
その他の用途（事務所）	0
その他の用途（その他）	19
5 空家	85

その他の用途：駐車場など



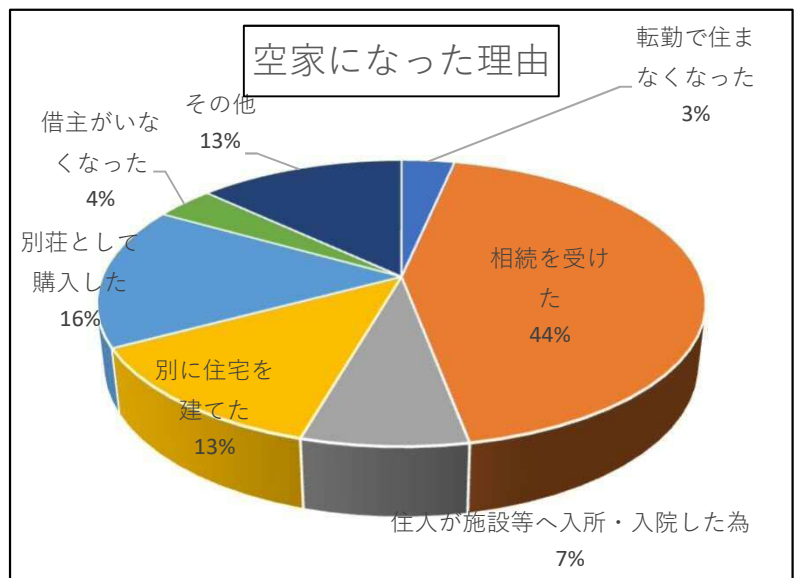
問4 - 1 建物の使用頻度

建物の使用頻度	
1 毎日	4
2 月に1～3日程度	69
3 月に4日以上	51
4 年に1～3日程度	42
5 年に4日以上程度	37
6 数年に1日程度	1



問4 - 2 空家になった理由 (きっかけ)

空家になった理由 (きっかけ)	
1 転勤で住まなくなった	9
2 相続を受けた	117
3 住人が施設等へ入所・入院した為	20
4 別に住宅を建てた	34
5 別荘として購入した	43
6 借主がいなくなった	10
7 その他	35



その他の意見：住人の死亡
高齢により住めなくなった
建物の老朽化

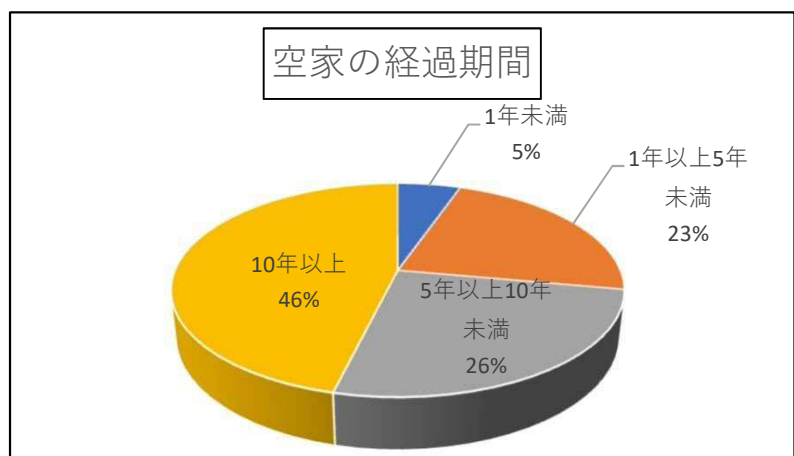
車の運転が出来なくなり行けなくなった (別荘)

将来建替え予定で購入した

水道が無くなった など

問4 - 3 空家になってどの程度経過しているか

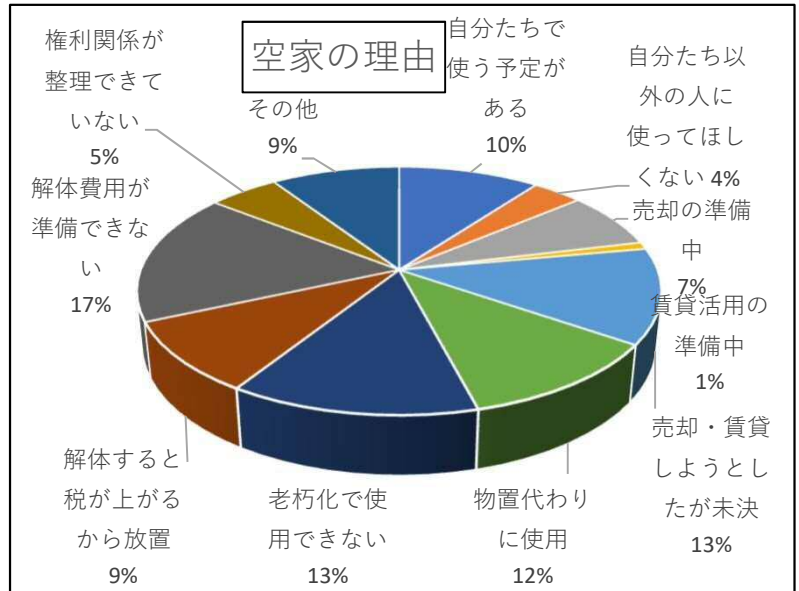
空家での経過期間	
1 1年未満	14
2 1年以上5年未満	59
3 5年以上10年未満	68
4 10年以上	121



問4 - 4 空家の状態のままの理由

※複数回答可

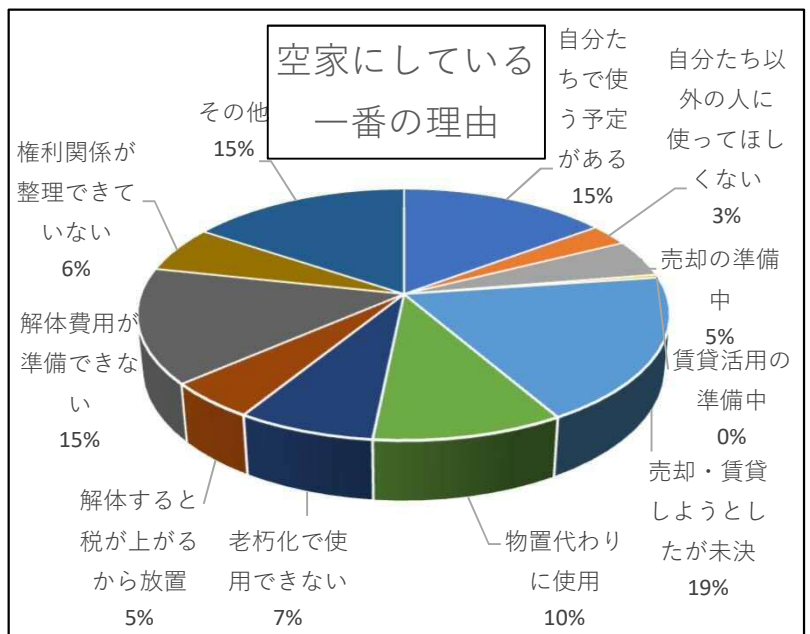
空家の状態のままの理由	
1 自分たちで使う予定がある	56
2 自分たち以外の人に使ってほしくない	20
3 売却の準備中	40
4 賃貸活用の準備中	5
5 売却・賃貸しようとしたが未決	68
6 物置代わりに使用	62
7 老朽化で使用できない	72
8 解体すると税が上がるから放置	51
9 解体費用が準備できない	94
10 権利関係が整理できていない	28
11 その他	51



その他の意見：今後について検討中 遠いから
 所有者、家族が存命中だから
 取壊す、売却の仕方がわからない
 使用用途がわからない
 思い出の場所、片付けのタイミングを逃した
 道が狭いから など

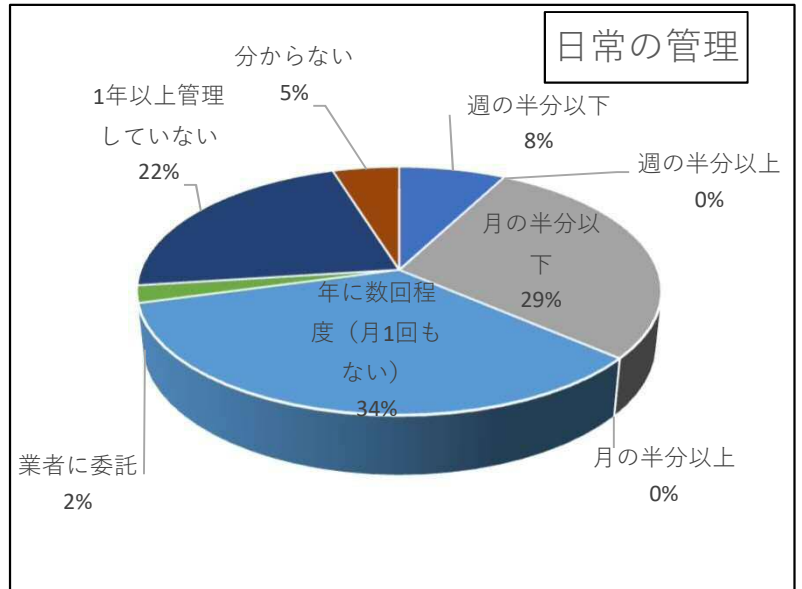
問4 - 5 問4-4で最も大きな理由

空家の状態のままの理由	
1 自分たちで使う予定がある	37
2 自分たち以外の人に使ってほしくない	7
3 売却の準備中	12
4 賃貸活用の準備中	1
5 売却・賃貸しようとしたが未決	47
6 物置代わりに使用	25
7 老朽化で使用できない	18
8 解体すると税が上がるから放置	12
9 解体費用が準備できない	37
10 権利関係が整理できていない	15
11 その他	39



問5： 建物の日常管理の頻度は

建物の日常管理の頻度	
1 週の半分以下	24
2 週の半分以上	0
3 月の半分以下	89
4 月の半分以上	0
5 年に数回程度（月1回もない）	107
6 業者に委託	7
7 1年以上管理していない	69
8 分からない	15

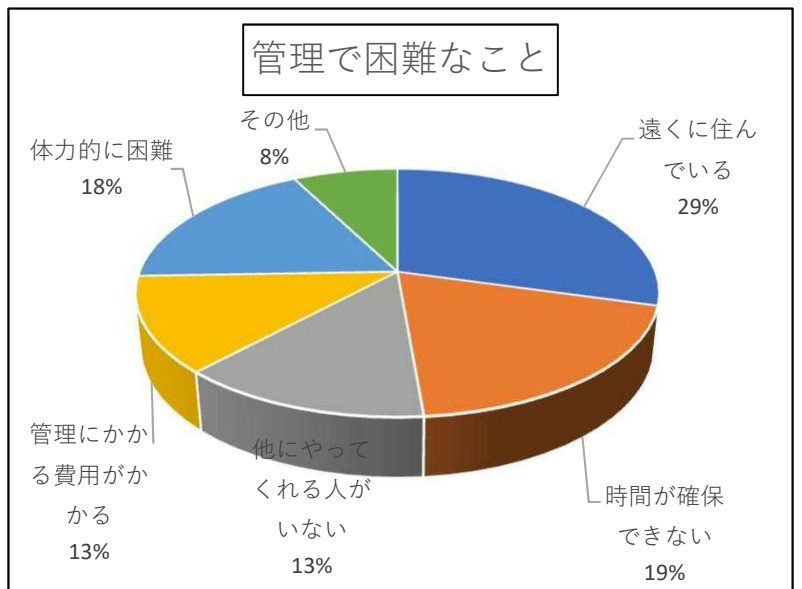


問5-1 日常管理の上で困っていること

※複数回答可

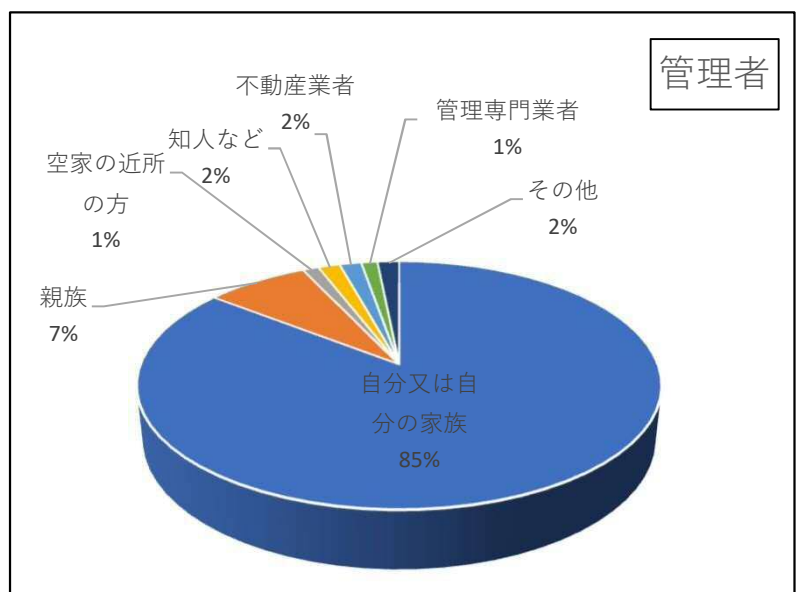
日常管理の上で困っていること	
1 遠くに住んでいる	108
2 時間が確保できない	71
3 他にやってくれる人がいない	49
4 管理にかかる費用がかかる	46
5 体力的に困難	66
6 その他	28

その他の意見：特になし
住居として使用できない
車の運転が出来ないので行けない など



問5-2 日常管理は誰が行っているか

日常管理は誰が行っているか	
1 自分又は自分の家族	218
2 親族	19
3 空家の近所の方	3
4 知人など	4
5 不動産業者	4
6 管理専門業者	3
7 その他	4

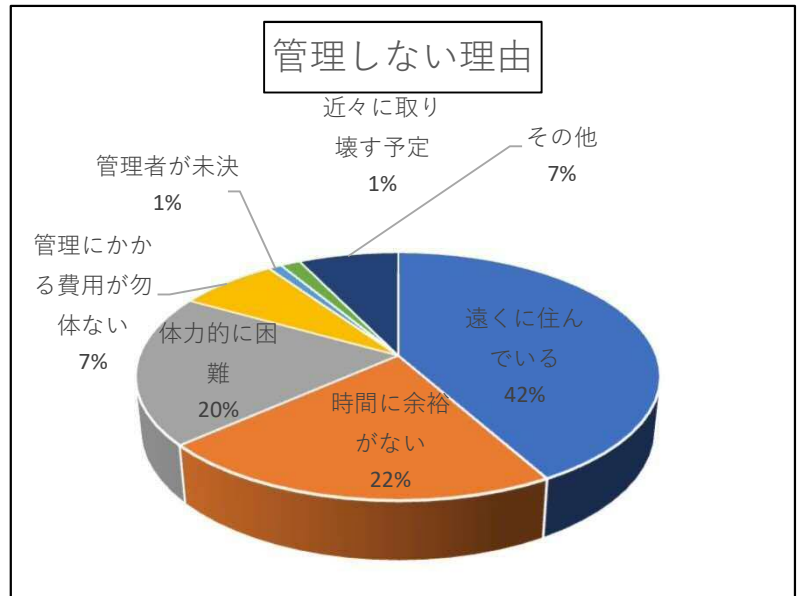


問5-3 1年以上管理していない理由

※複数回答可

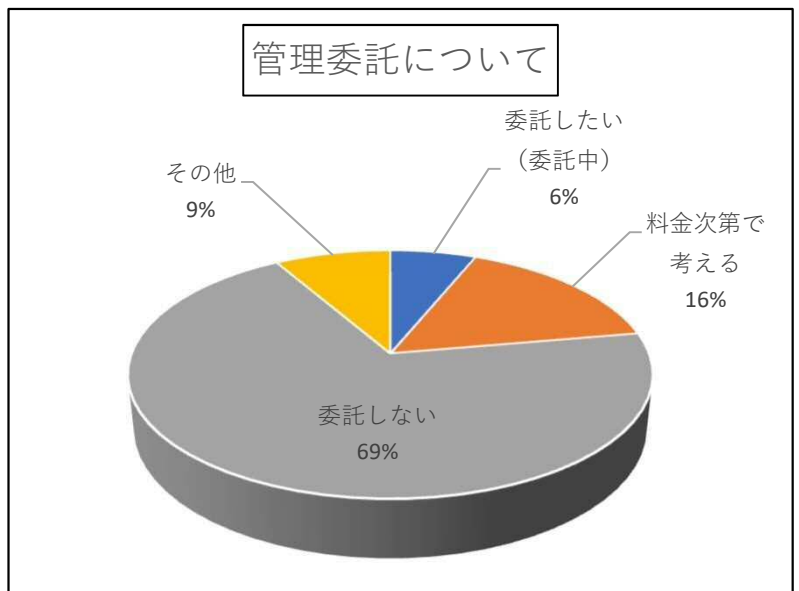
1年以上管理していない理由	
1 遠くに住んでいる	87
2 時間に余裕がない	45
3 体力的に困難	41
4 管理にかかる費用が勿体ない	15
5 管理者が未決	2
6 近々に取り壊す予定	3
7 その他	15

その他の意見：コロナで行けない
 使用するつもりがない、管理する価値がない
 親の存命中は手が付けられない
 隣人とトラブル など



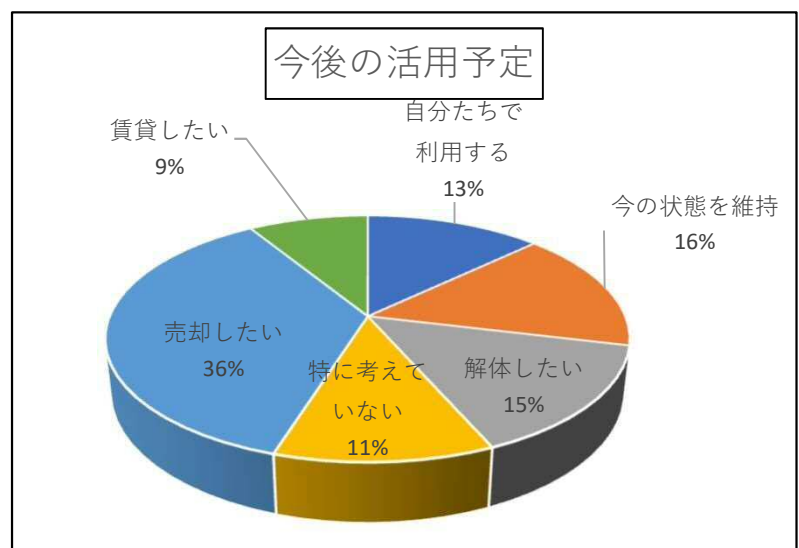
問6： 管理委託することについて

管理委託することについて	
1 委託したい（委託中）	17
2 料金次第で考える	44
3 委託しない	190
4 その他	23



問7： 今後の建物（空家等）の活用方法

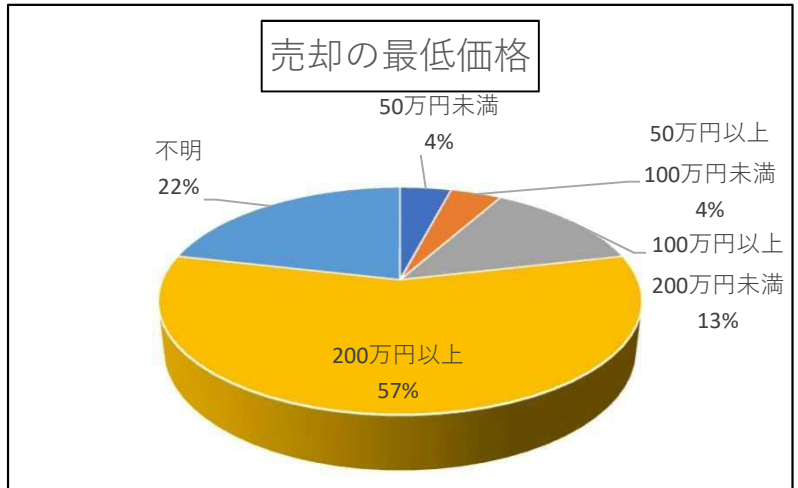
今後の建物（空家等）の活用方法	
1 自分たちで利用する	53
2 今の状態を維持	65
3 解体したい	60
4 特に考えていない	47
5 売却したい	149
6 賃貸したい	36



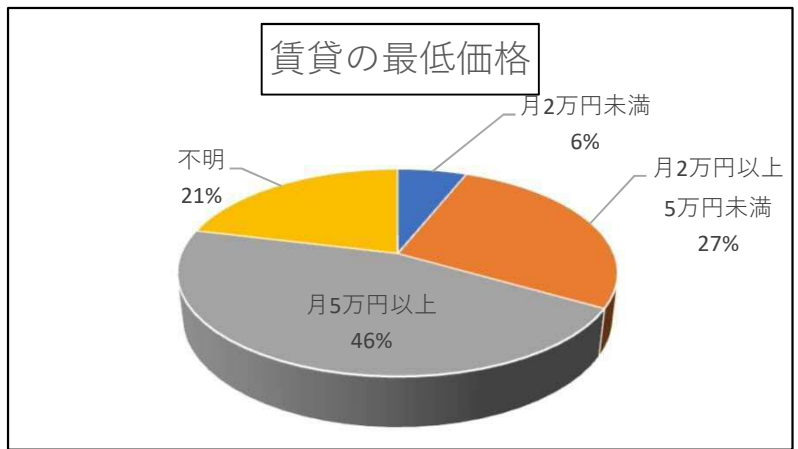
問7-1 売却・賃貸の最低価格は

※問7で5又は6の回答者

売却価格	
1 50万円未満	4
2 50万円以上100万円未満	4
3 100万円以上200万円未満	13
4 200万円以上	56
5 不明	21

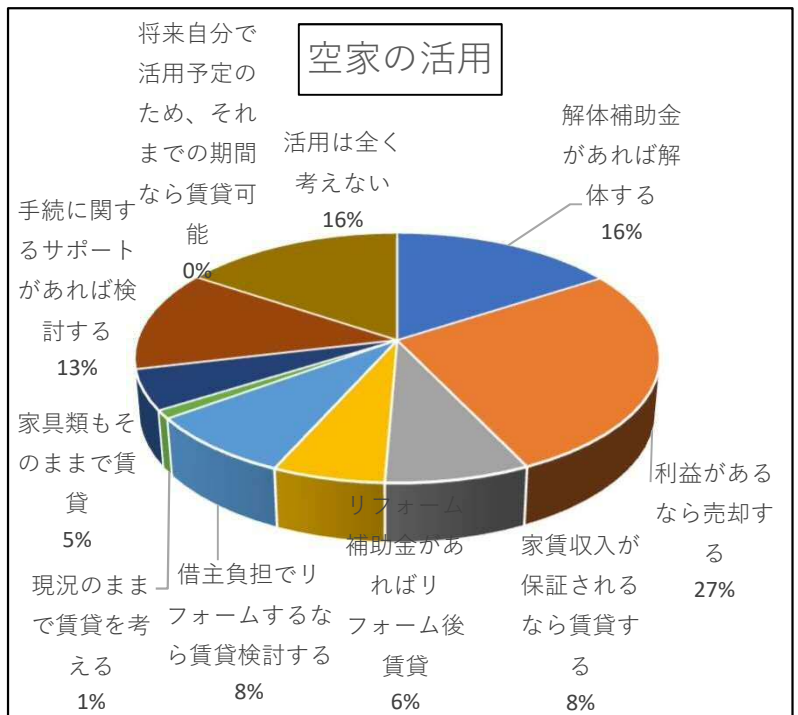


賃貸価格	
1 月2万円未満	2
2 月2万円以上5万円未満	9
3 月5万円以上	15
4 不明	7



問7-2 補助制度や条件があれば活用を考えるか

補助制度や条件があれば活用を考えるか	
1 解体補助金があれば解体する	73
2 利益があるなら売却する	124
3 家賃収入が保証されるなら賃貸する	36
4 リフォーム補助金があればリフォーム後賃貸	28
5 借主負担でリフォームするなら賃貸検討する	38
6 現況のままで賃貸を考える	5
7 家具類もそのまま賃貸	24
8 手続に関するサポートがあれば検討する	60
9 将来自分で活用予定のため、それまでの期間なら賃貸可能	0
10 活用は全く考えない	72



問 8 : 空家バンク制度を利用したいですか

空家バンク制度を利用したいですか	
1 利用したい	72
2 制度の内容次第で使いたい	108
3 利用しない	99

