

中井町空家等実態調査業務委託

報告書

令和 6 年 1 2 月 2 7 日

内容

報告書.....	1
1 業務の内容.....	4
1-1 業務名	4
1-2 業務の目的	4
1-3 実施期間.....	4
1-4 対象地区.....	4
1-5 調査対象物件の選定について	4
2 調査の実施.....	5
2-1 現地調査対象物件の特定	5
2-2 現地調査項目の策定.....	5
2-3 現地調査.....	5
3 現地調査の結果.....	7
3-1 空家等判定調査の結果.....	7
3-1-1 調査対象物件の使用実態と候補数.....	7
3-1-2 建物の種類	8
3-2 空家等評価判定の結果.....	9
3-2-1 表札の有無	9
3-2-2 郵便受けの状況	10
3-2-3 電気メーターの状況.....	11
3-2-4 プロパンガスの状況.....	12
3-2-5 道路の幅員	13
3-2-6 駐車スペース	14
3-2-7 間口の状況	15
3-2-8 門・塀の状況.....	16
3-2-9 擁壁の状況	17
3-2-10 雑草・立木の状況.....	18
3-2-11 ゴミ投棄の状況.....	19
3-2-12 屋根材	20
3-2-13 外壁材	21
3-2-14 建物の傾き	22
3-2-15 樋	23
3-2-16 窓ガラスの状況.....	24
3-2-17 雨戸の状況.....	25
3-2-18 ベランダの状況.....	26
3-2-19 カーポートの状況.....	27
3-2-20 看板.....	28

3-2-2 1 野外階段の状況.....	29
3-2-2 2 物置の状況.....	30
3-2-2 3 アンテナの状況.....	31
3-2-2 4 軒先の状況.....	32
3-2-2 5 その他破損個所の状況.....	33
3-3 物件の不良度判定の結果	34
3-3-1 不良度判定の判断基準	34
3-3-2 不良度判定の結果.....	35
3-4 所有者向けアンケート調査の集計.....	37
3-4-1 所有者向けアンケートの対象について	37
3-4-2 回答者の続柄.....	37
3-4-3 「空き家等」の現在の状況.....	38
3-4-4 「空き家等」の建築時期.....	39
3-4-5 「空き家等」に住まなくなつてからの期間	40
3-4-6 「空き家等」に人が住まなくなった理由	41
3-4-6-1 「空き家等」から別の住宅に引っ越した理由.....	41
3-4-6-2 「空き家等」の建物の状態.....	42
3-4-7 「空き家等」の管理方法.....	42
3-4-7-1 「空き家等」の管理頻度.....	43
3-4-7-2 「空き家等」の管理をしていない理由.....	43
3-4-8 今後の「空家等」の利活用の意向	44
3-4-8-1 「空家等」を売却・譲渡するにあたって心配な点	45
3-4-8-2 「中井町空き家バンク」について知っているか	45
3-4-8-3 「中井町空き家バンク」制度の利用について.....	46
3-4-8-4 移住希望者等向けのお試し住宅としての使用意向	46
3-4-8-5 「空き家等」を貸し出すにあたって心配な点.....	47
3-4-8-6 「空き家等」を貸し出す条件について.....	48
3-4-8-7 借り主が費用を負担して建物の改修や改築などを行い、賃貸することについて.....	48
3-4-9 「空き家等」を利活用するにあたって行政に望むことについて.....	49
3-4-10 アンケート項目について	50
3-5 中井町の空家の特性、課題について	58

1 業務の内容

1-1 業務名

中井町空家等実態調査業務委託

1-2 業務の目的

本業務は、実態の把握が難しい町内の空家を量的・質的に把握するとともに、地域の資源として空家を有効活用するにあたって、所有者の意向や、利用者の需要等について把握を行うことを目的として実施した。

1-3 実施期間

現地調査：令和6年6月19日～令和6年7月9日

所有者アンケート調査：令和6年10月10日～11月5日

1-4 対象地区

町内全域

1-5 調査対象物件の選定について

- 中井町から提供された水道閉栓リスト（298件）及びゼンリン社製「空家候補コンテンツ（120件）」を基に、GISを利用した住所照合を行い、住宅及び店舗、店舗併用住宅の空家等候補を抽出し、現地調査の対象物件とする。
- 次に、現地調査対象物件について現地調査を行い、空家の可能性の有無及び建物や敷地内等の状況に基づく空家の不良度を把握する。
- 現地調査対象物件について、中井町が特定した空家等所有者等に対し、アンケート方式による意向調査を行い、集計結果を取りまとめる。

2 調査の実施

2-1 現地調査対象物件の特定

中井町から提供された水道閉栓リスト（298 件）及びゼンリン社製「空家候補コンテンツ（120 件）」を基に、GIS を利用した住所照合を行い、住宅及び併用住宅の空家等候補を抽出し、現地調査の対象物件とした。現地調査の対象物件は、住宅地図上にプロットを行い、現地調査用図面を作成した。

2-2 現地調査項目の策定

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」に例示されている現地調査項目等を参考に、空家の可能性の有無及び建物や敷地内等の状況に基づく空家の不良度を把握するための現地調査項目を策定した。

現地調査項目一覧は付属資料 1 に掲載した。

2-3 現地調査

下記のとおり現地調査を実施した。

調査期間：

令和 6 年 6 月 19 日～令和 6 年 7 月 9 日

調査方法：

現地調査は、タブレット端末にて現地調査、1 棟ごとに現地調査票を作成し次のとおり空家等の状況写真撮影を行った。

- ・近景 建物正面からの建物全体写真
- ・遠景 隣接する建物等を含めた周辺環境が分かる写真
- ・その他 空家等の判定基準に該当する部分の写真

（1）空家等判定調査

空家等の判定基準は、おおむね次に示すものとし、これらをもとに総合的に判断した上で空家等を特定した。

① 玄関までの動線に草木の繁茂や放置物があり、人が出入りした様子がない
② カーテンが常時閉まったままになっている
③ 売却や賃貸看板が設置されている
④ 表札がない
⑤ 電気・ガス・水道などのメーターが動いていない
⑥ 郵便受けから郵便物等が溢れている
⑦ 窓ガラスが割れている
⑧ 敷地内にゴミ等の不法投棄物がある

（２）空家等評価判定

空家等判定調査にて、空家等と特定された建物に対して、空家等の状態を評価し、不良度を３ランク程度のランク付けを行い、管理不全空家及び特定空家等である可能性のある建物の特定を行う。なお、評価項目の基準はおおむね次のとおりとした。

① 家屋等の破損状況
② 草木等の繁茂状況
③ 害獣及びごみ等の有無
④ 防犯及び防火上の危険性（窓ガラス・門扉等）
⑤ 景観の状況（基礎・外壁・出入り口・屋根等）
⑥ 周辺環境への影響（外壁に破損や崩れ、草木の越境等）
⑦ その他

調査対象物件：

- 中井町から提供された水道閉栓リスト（298 件）及びゼンリン社製「空家候補コンテンツ（120 件）」を基に、調査対象物件を 239 件とした。
- 239 件に対し現地調査を行った結果、19 件は物件が現存せず、残り 220 件に対して、使用実態の把握、空家等判定調査および空家等評価判定を行った。

3 現地調査の結果

3-1 空家等判定調査の結果

3-1-1 調査対象物件の使用実態と候補数

調査対象物件の 220 件のうち、「使用実態あり」と判定されたものが 86 件あった。

「使用実態あり」の理由（複数選択可）	件数	「使用実態あり」の うち割合
洗濯物が干してある	40	46.5%
住民がいる	21	24.4%
玄関、窓が開いている	47	54.7%
電気が点いている	8	9.3%
TV/水道などの音がる	17	19.8%
敷地内に車両が駐車されている	62	72.1%
その他	67	77.9%

「使用実態がない可能性が高い物件」は 134 件あった。

地区別の件数は以下のとおり。地区別では「井ノ口地区」が最も多く 68 件、次いで「中村下地区」の 51 件となった。

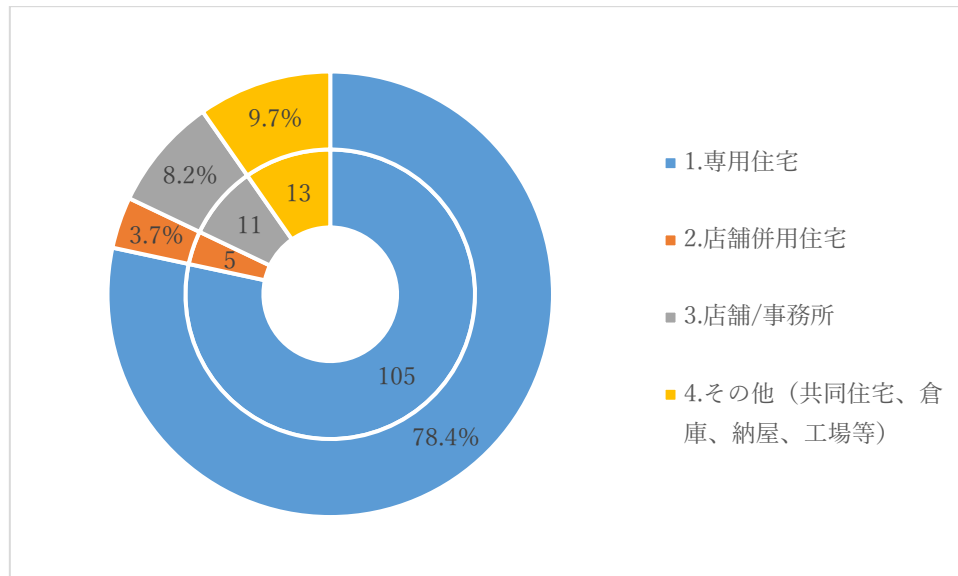
図表 3-1-1 地区別「使用実態がない可能性が高い物件」数

地区区分	物件数	割合
1.井ノ口地区	68	50.7%
2.境地区	5	3.7%
3.中村下地区	51	38.1%
4.中村上地区	10	7.5%
総計	134	100.0%

3-1-2 建物の種類

建物の種類については、専用住宅が最も多く、105 件、全体の 78.4%を占めた。地域別にみても、戸建て住宅が最も多い傾向には変わりなく、地域差はほぼ無かった。

図表 3-2-1-1 建物の種類（全体）



建物の種類（全体）	件数	割合
1.専用住宅	105	78.4%
2.店舗併用住宅	5	3.7%
3.店舗/事務所	11	8.2%
4.その他（共同住宅、倉庫、納屋、工場等）	13	9.7%
総計	134	100.0%

図表 3-2-1-2 建物の種類（地域別）

建物の状況	1. 専用住宅	2. 店舗併用住宅	3.店舗/事務所	4.そ の 他 （ 共 同 住 宅、倉庫、 納屋、工場 等）	合計
1.井ノ口地区	53	3	9	3	68
2.境地区	5				5
3.中村下地区	42	1	2	6	51
4.中村上地区	5	1		4	10
合計	105	5	11	13	134
割合	78.4%	3.7%	8.2%	9.7%	100.0%

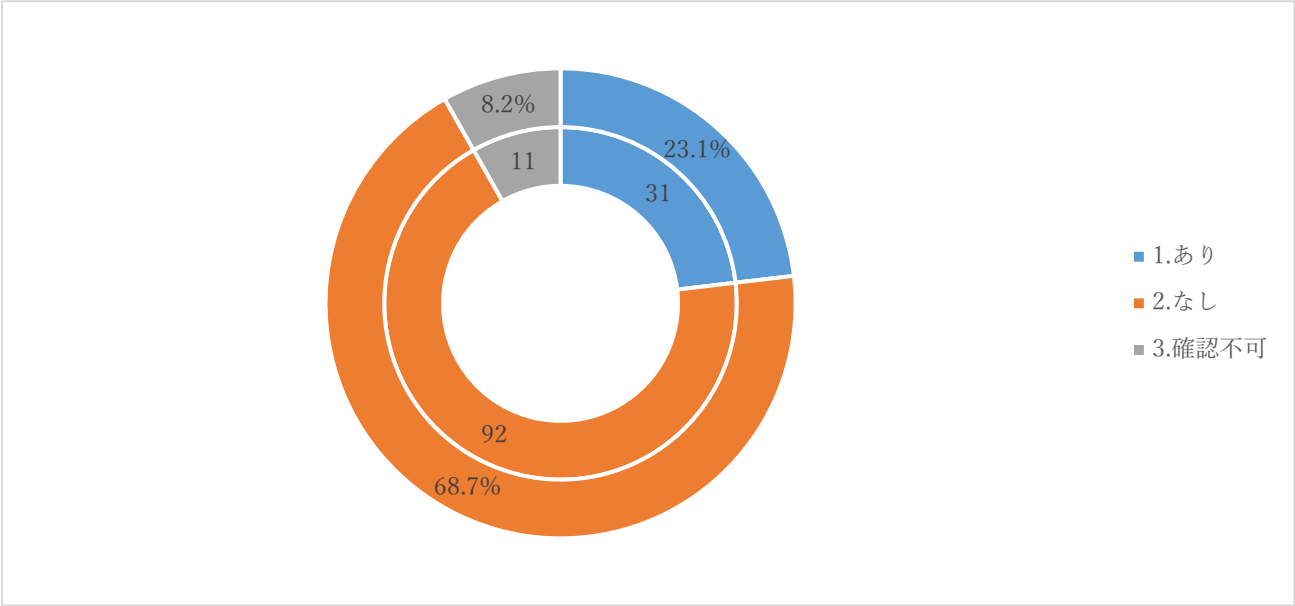
3-2 空家等評価判定の結果

3-1. 空家等判定調査により「使用実態がない可能性が高い物件」と判定された 134 件の状況を集計した結果は、以下のとおりである。

3-2-1 表札の有無

表札については、あるもの 31 件で全体の 23.1%、ないものが 92 件で 68.7%だった。

図表 3-2-2 表札の有無

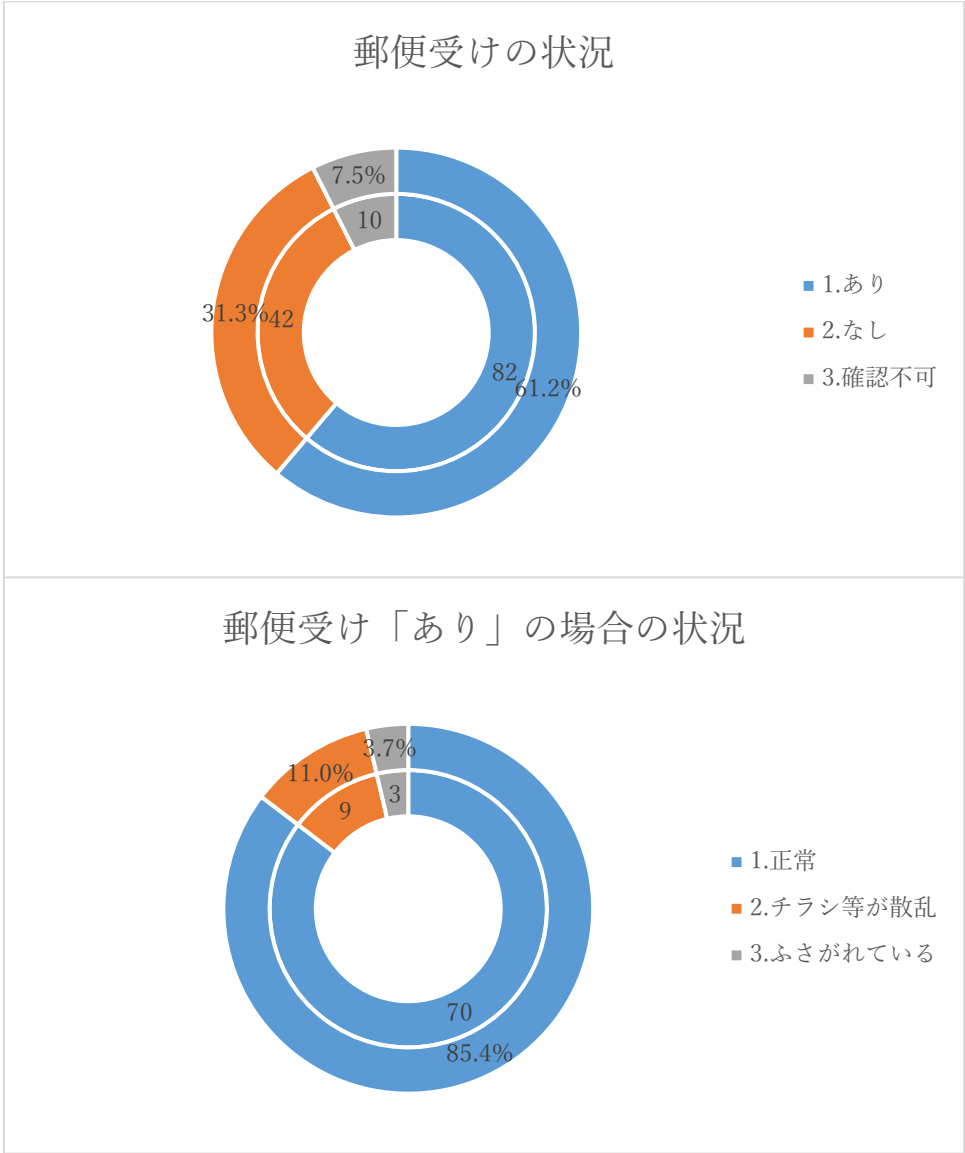


表札の有無	件数	割合
1.あり	31	23.1%
2.なし	92	68.7%
3.確認不可	11	8.2%
総計	134	100.0%

3-2-2 郵便受けの状況

郵便受けがあることを確認できた物件は82件あり、そのうちチラシ等が散乱している物件は9件（郵便受けがある物件のうち11%）あった。

図表 3-2-3 郵便受けの状況

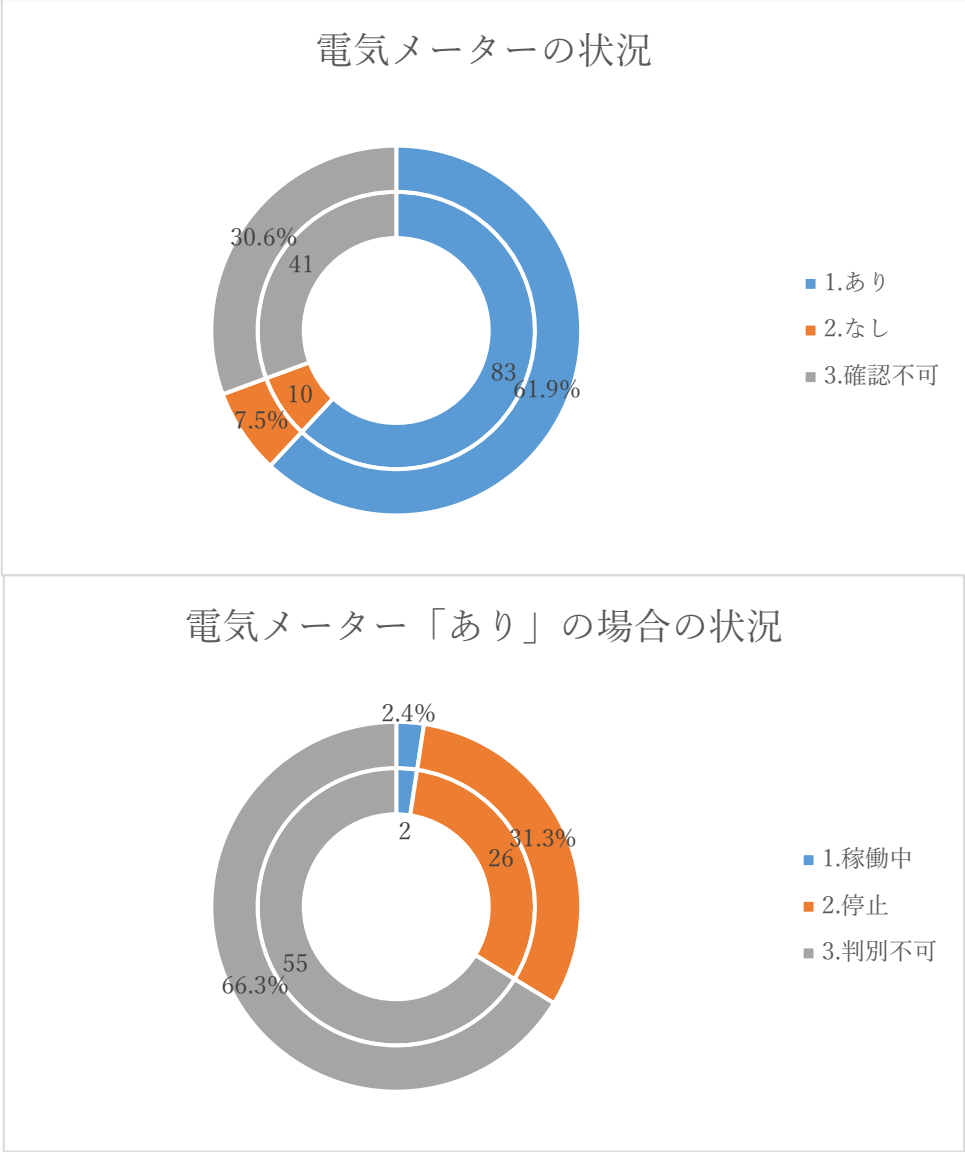


郵便受けの状況		件数	割合
1.あり		82	61.2%
1.正常		(70)	(85.4%)
2.チラシ等が散乱		(9)	(11.0%)
3.ふさがれている		(3)	(3.7%)
2.なし		42	31.3%
3.確認不可		10	7.5%
総計		134	100.0%

3-2-3 電気メーターの状況

電気メーターがあることを確認できた物件は83件あり、そのうち停止していることが確認できた物件は26件あった。

図 3-2-3 電気メーターの状況

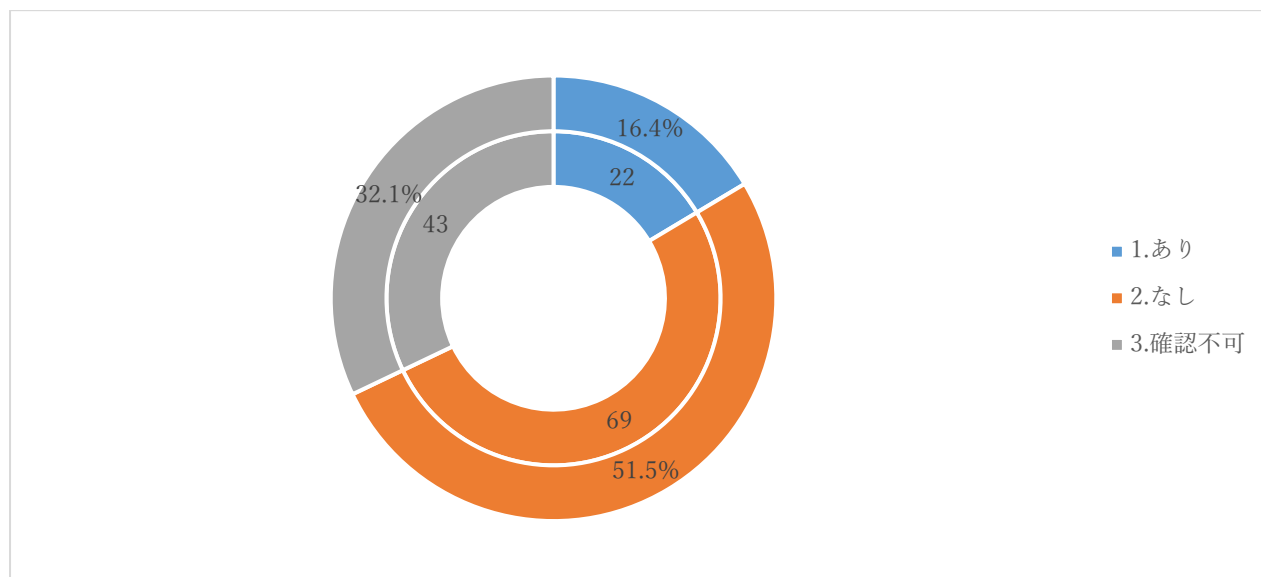


電気メーターの状況		件数	割合
1.あり		83	61.9%
	1.稼働中	(2)	(2.4%)
	2.停止	(26)	(31.3%)
	3.判別不可	(55)	(66.3%)
2.なし		10	7.5%
3.確認不可		41	30.6%
総計		134	100.0%

3-2-4 プロパンガスの状況

プロパンガスの状況については、「なし」が半数以上の 69 件で 51.5%だった。また確認不可のものも多く 43 件で全体の 32.1%だった。

図 3-2-4 プロパンガスの状況

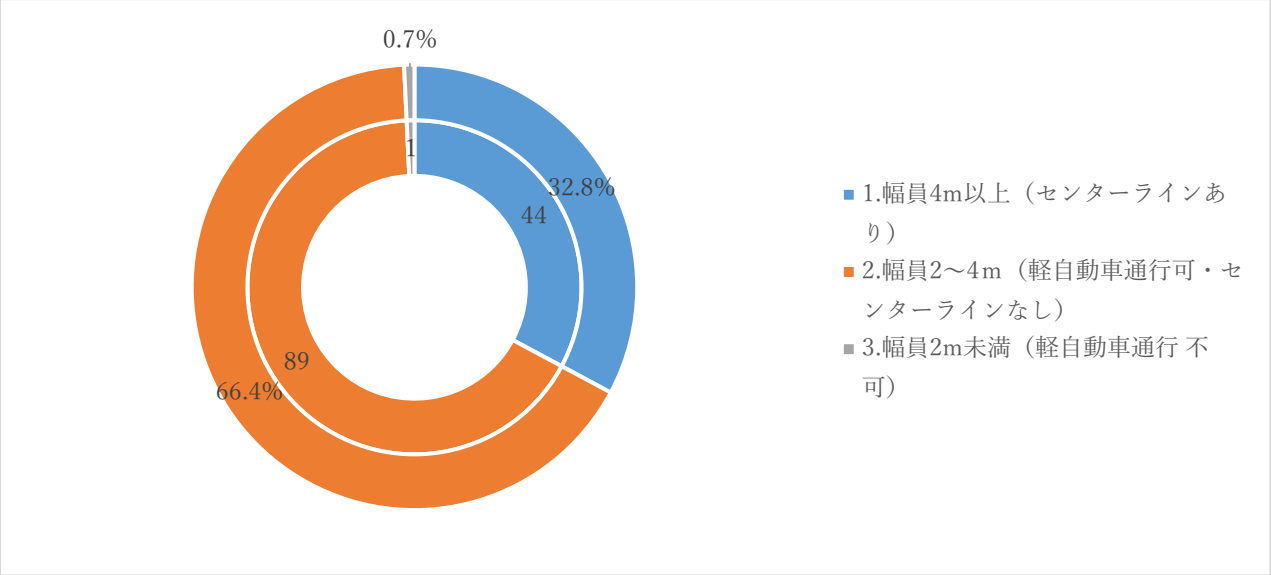


プロパンガスの状況	件数	割合
1.あり	22	16.4%
2.なし	69	51.5%
3.確認不可	43	32.1%
総計	134	100.0%

3-2-5 道路の幅員

道路の幅員については88件が「幅員2～4m(軽自動車通行可・センターラインなし)」で全体の66.4%だった。

図 3-2-5 道路の幅員

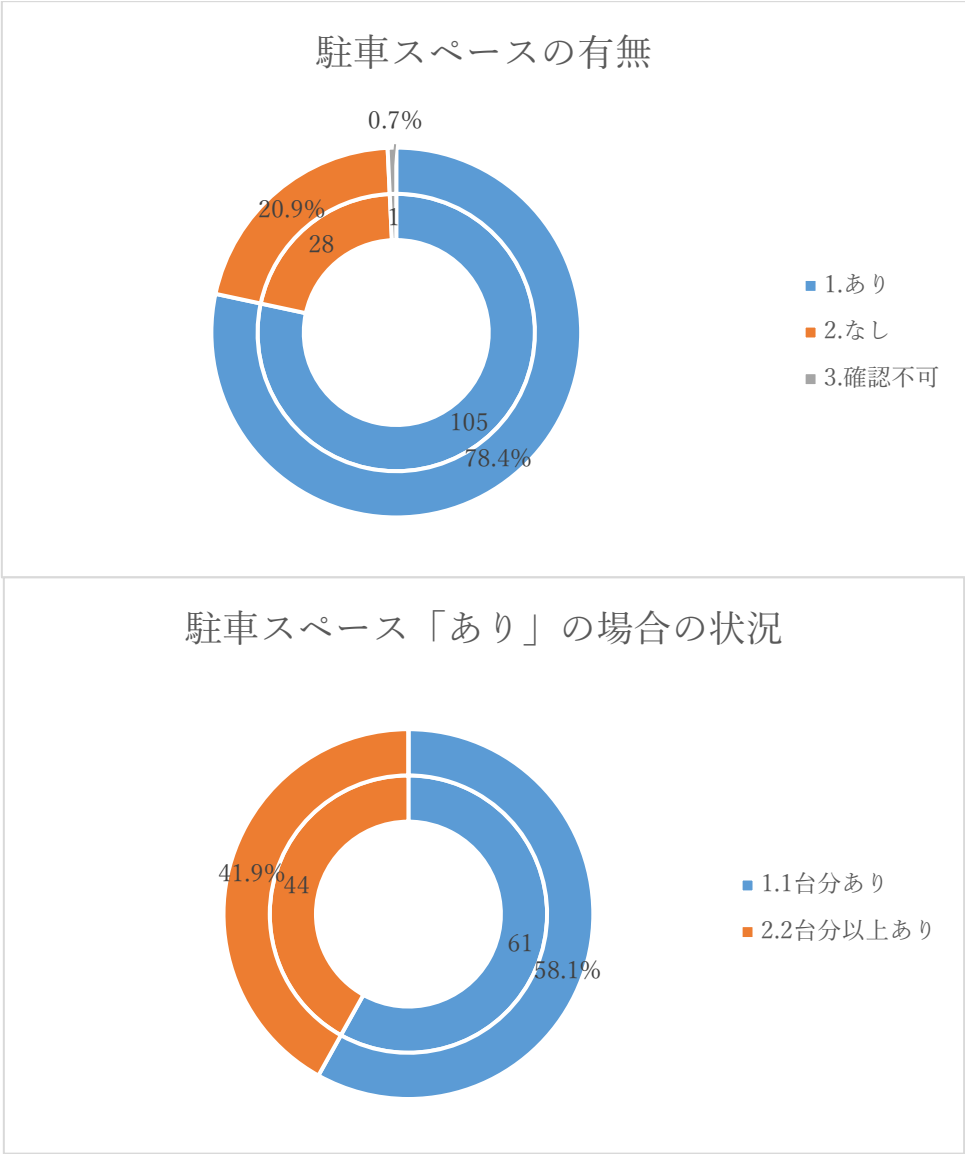


道路の幅員	件数	割合
1.幅員 4m 以上（センターラインあり）	44	32.8%
2.幅員 2～4m（軽自動車通行可・センターラインなし）	89	66.4%
3.幅員 2m 未満（軽自動車通行 不可）	1	0.7%
総計	134	100.0%

3-2-6 駐車スペース

駐車スペースについては「あり」が 105 件で全体の 78.4%であった。「あり」のうち「2 台分以上あり」が 44 件と全体の 41.9 となった。

図 3-2-6 駐車スペース

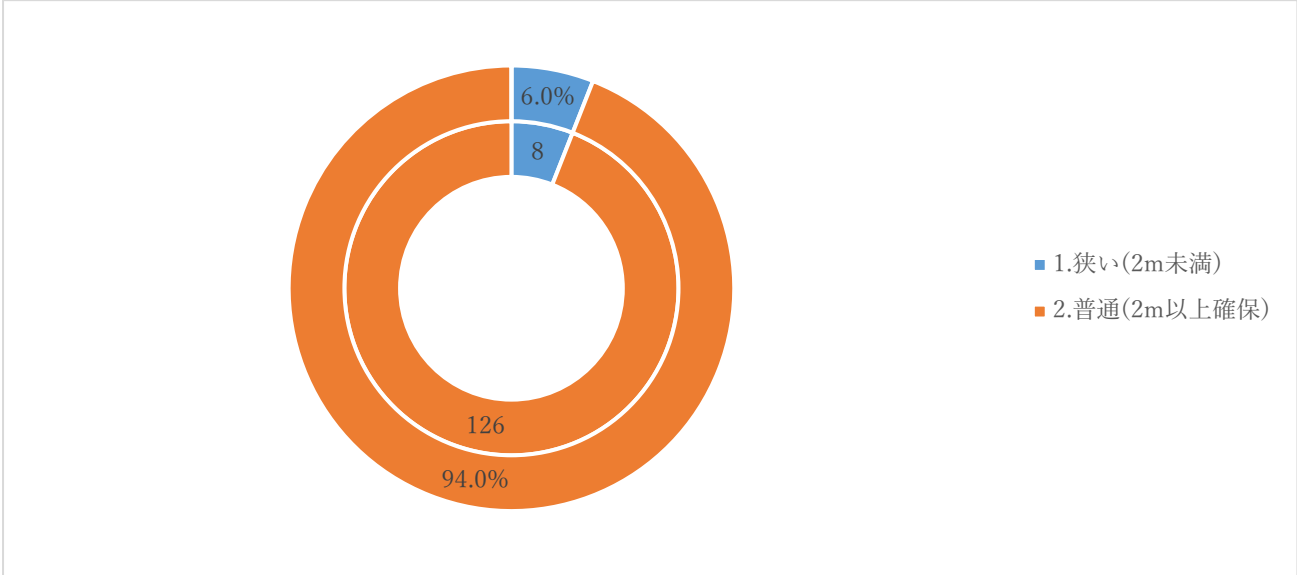


駐車スペース	件数	割合
1.あり	105	78.4%
1.1 台分あり	(61)	(58.1%)
2.2 台分以上あり	(44)	(41.9%)
2.なし	28	20.9%
3.確認不可	1	0.7%
総計	134	100.0%

3-2-7 間口の状況

間口の状況については 134 件中 126 件が「普通(2m 以上確保)」で全体の 94%となった。

図表 3-2-7 間口の状況

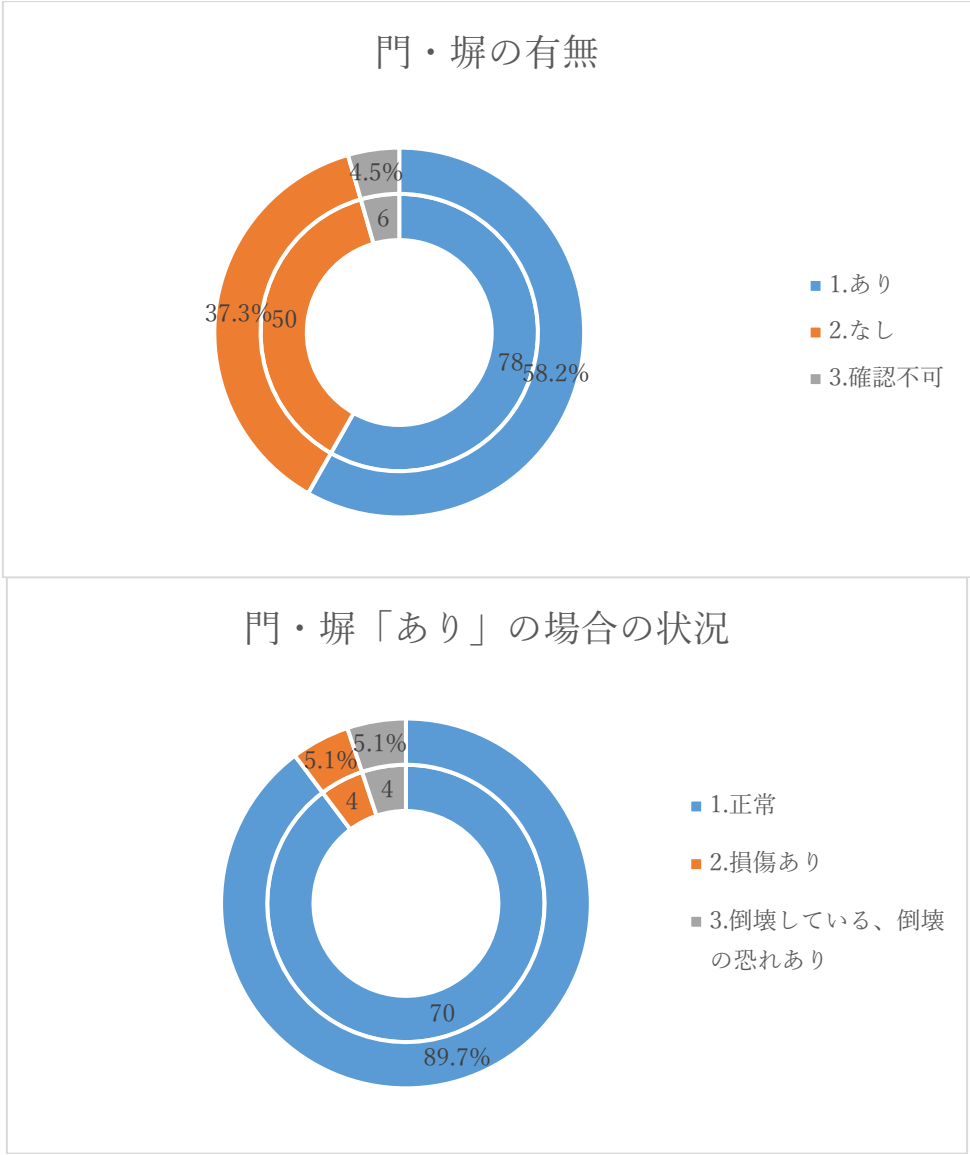


間口の状況	件数	割合
1.狭い(2m 未満)	8	6.0%
2.普通(2m 以上確保)	126	94.0%
総計	134	100.0%

3-2-8 門・塀の状況

門・塀の状況について、「あり」が78件と全体の58.2%となった。また「あり」のうち70件が正常であり全体の89.7%であった。

図 3-2-8 門・塀の状況

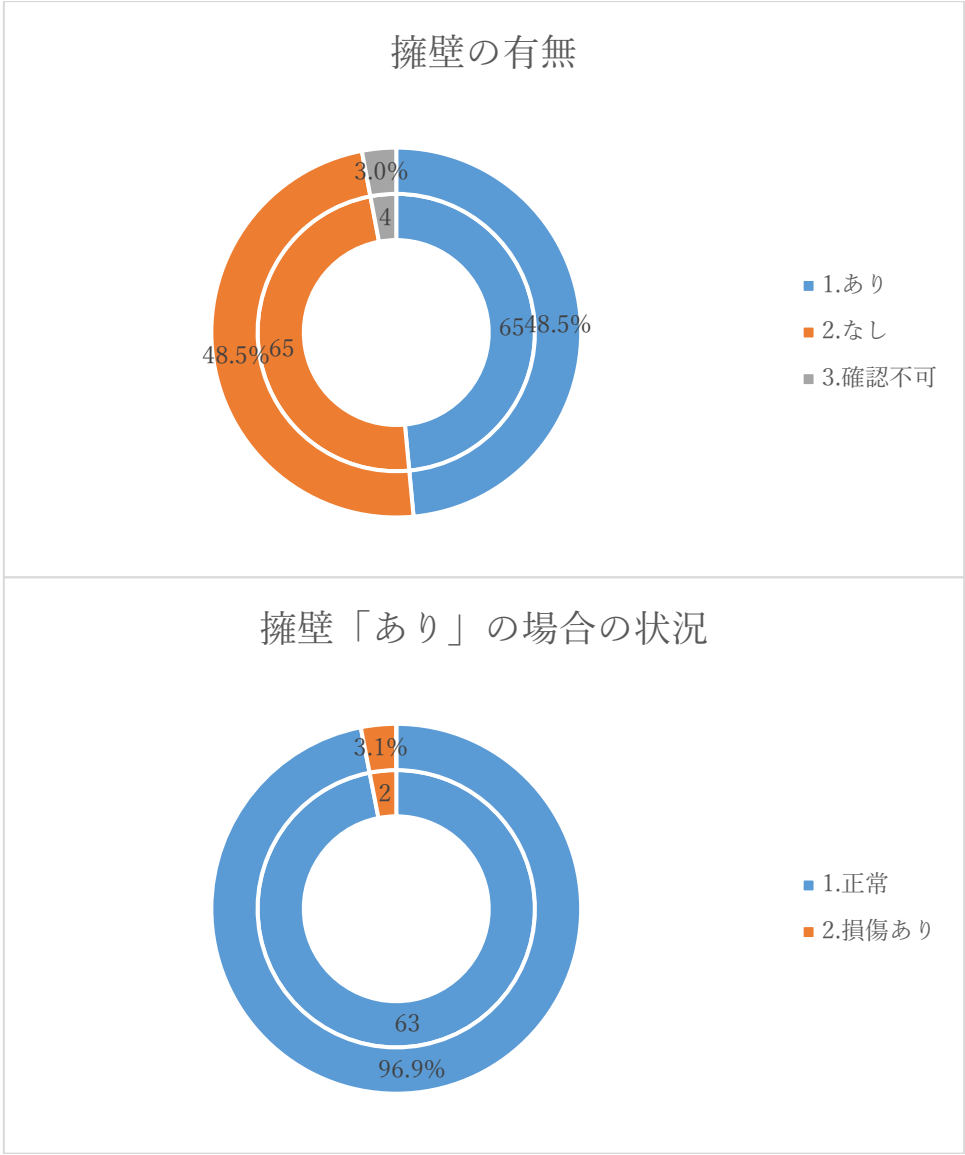


門・塀の状況	件数	割合
1.あり	78	58.2%
1.正常	(70)	(89.7%)
2.損傷あり	(4)	(5.1%)
3.倒壊している、倒壊の恐れあり	(4)	(5.1%)
2.なし	50	37.3%
3.確認不可	6	4.5%
総計	134	100.0%

3-2-9 擁壁の状況

擁壁の状況について、「あり」「なし」がそれぞれ65件で全体の48.5%ずつの割合となった。また「あり」のうち大半が「正常」であり63件で全体の96.9%を占めた。

図 3-2-9 擁壁の状況

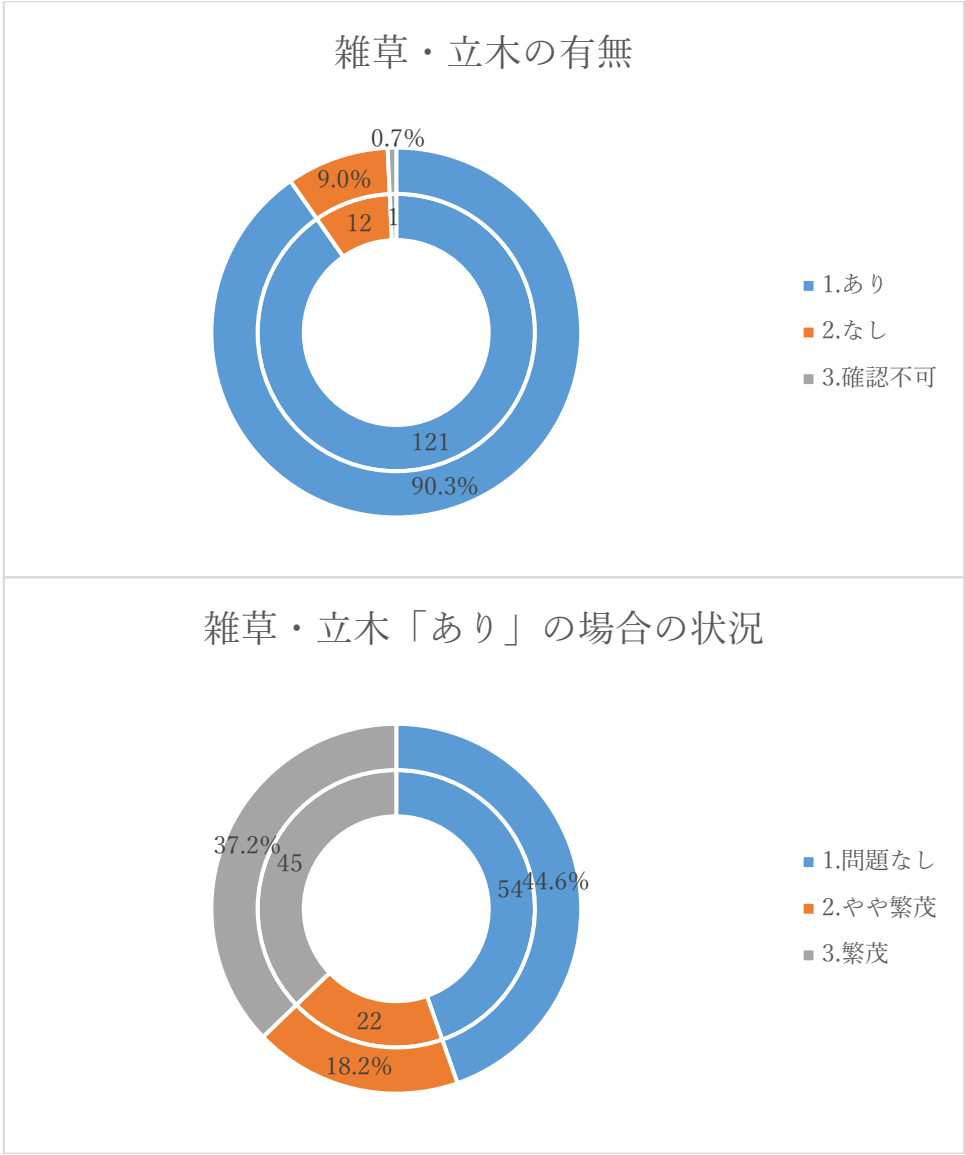


擁壁の状況	件数	割合
1.あり	65	48.5%
1.正常	63	96.9%
2.損傷あり	2	3.1%
2.なし	65	48.5%
3.確認不可	4	3.0%
総計	134	100.0%

3-2-10 雑草・立木の状況

雑草・立木の状況について「あり」が 121 件で全体の 90.3%となりほとんどを占めた。そのうち 54 件が「問題なし」であり 44.6%となった。

図 3-2-10 雑草・立木の状況

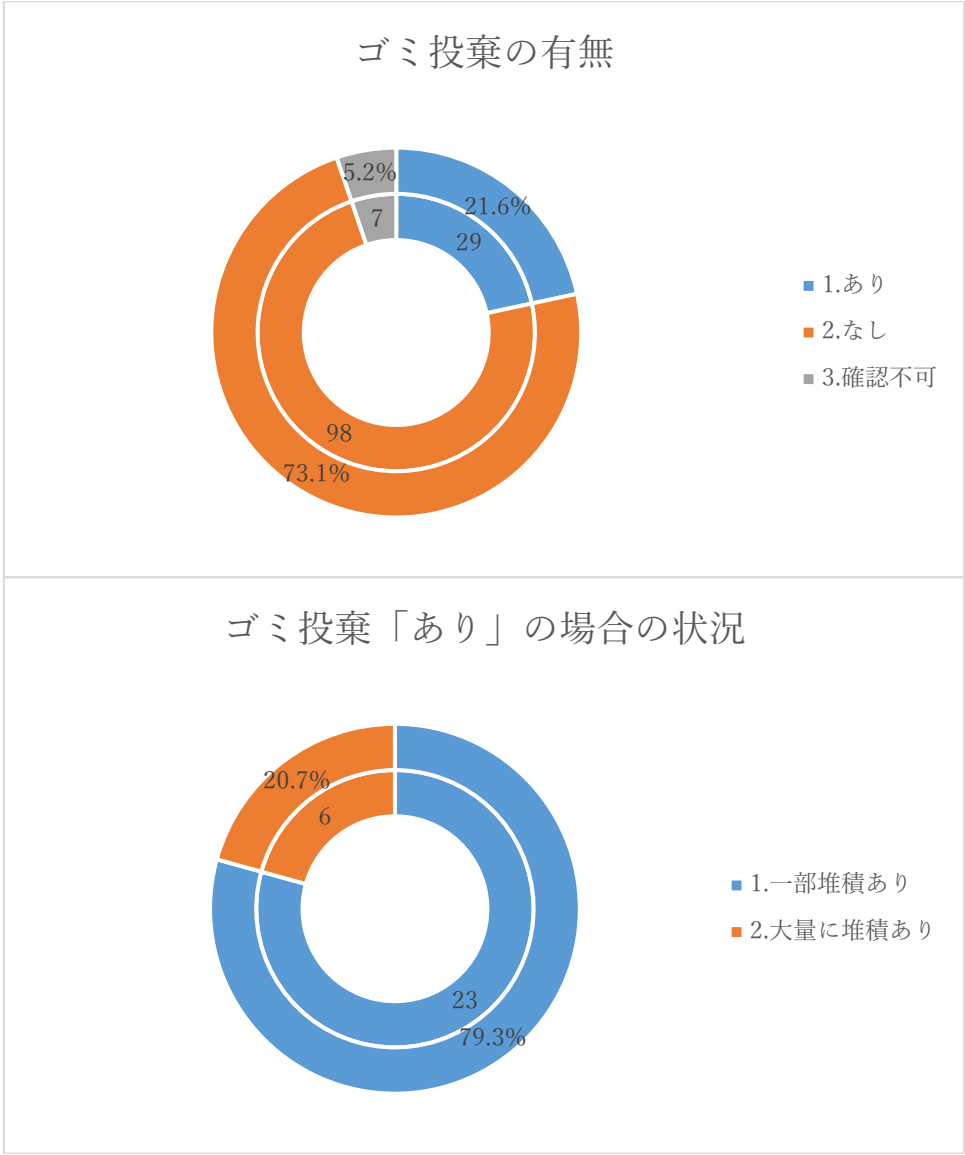


雑草・立木の状況	件数	割合
1.あり	121	90.3%
1.問題なし	54	44.6%
2.やや繁茂	22	18.2%
3.繁茂	45	37.2%
2.なし	12	9.0%
3.確認不可	1	0.7%
総計	134	100.0%

3-2-1 1 ゴミ投棄の状況

ゴミ投棄の状況について、「なし」が 98 件と全体の 73.1%となった。また「あり」のうち「一部堆積あり」が 79.3%であり大半を占めた。

図 3-2-11 ゴミ投棄の状況

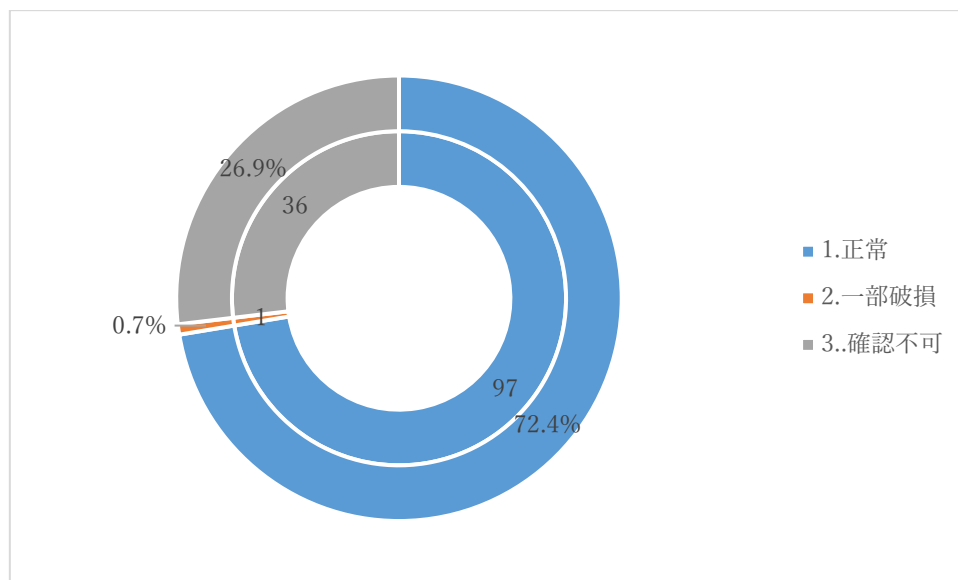


ゴミ投棄の状況		件数	割合
1.あり		29	21.6%
1.一部堆積あり		(23)	(79.3%)
2.大量に堆積あり		(6)	(20.7%)
2.なし		98	73.1%
3.確認不可		7	5.2%
総計		134	100.0%

3-2-1 2 屋根材

屋根材については、正常が 97 件で全体の 72.4%、一部破損が 1 件で 0.7%、確認不可が 36 件で 26.9%であった。

図 3-2-12 屋根材の状況

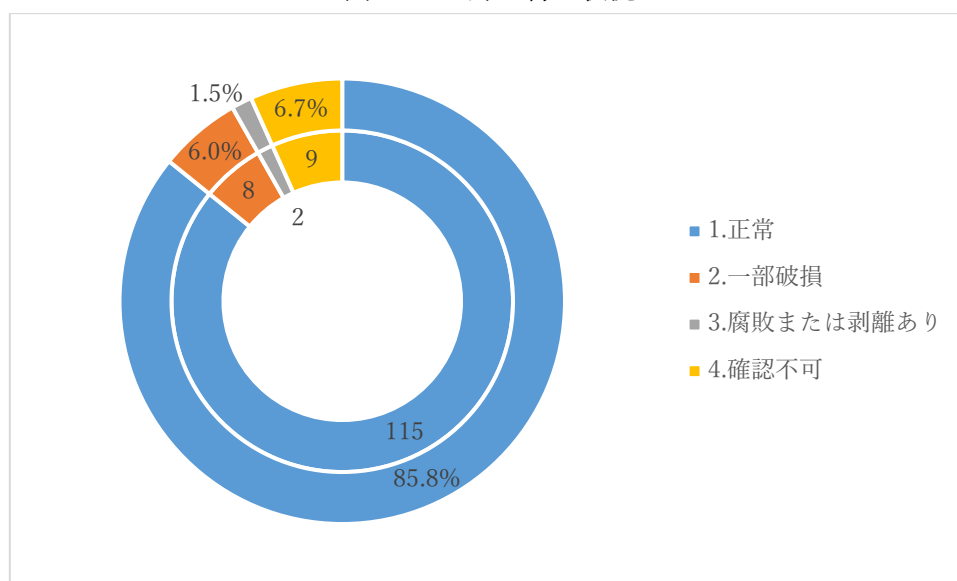


屋根材の状況	件数	割合
1.正常	97	72.4%
2.一部破損	1	0.7%
3.確認不可	36	26.9%
総計	134	100.0%

3-2-1 3 外壁材

外壁材は、正常なものが115件で全体の85.8%だった。確認不可のものが9件で6.7%だった。

図 3-2-13 外壁材の状況

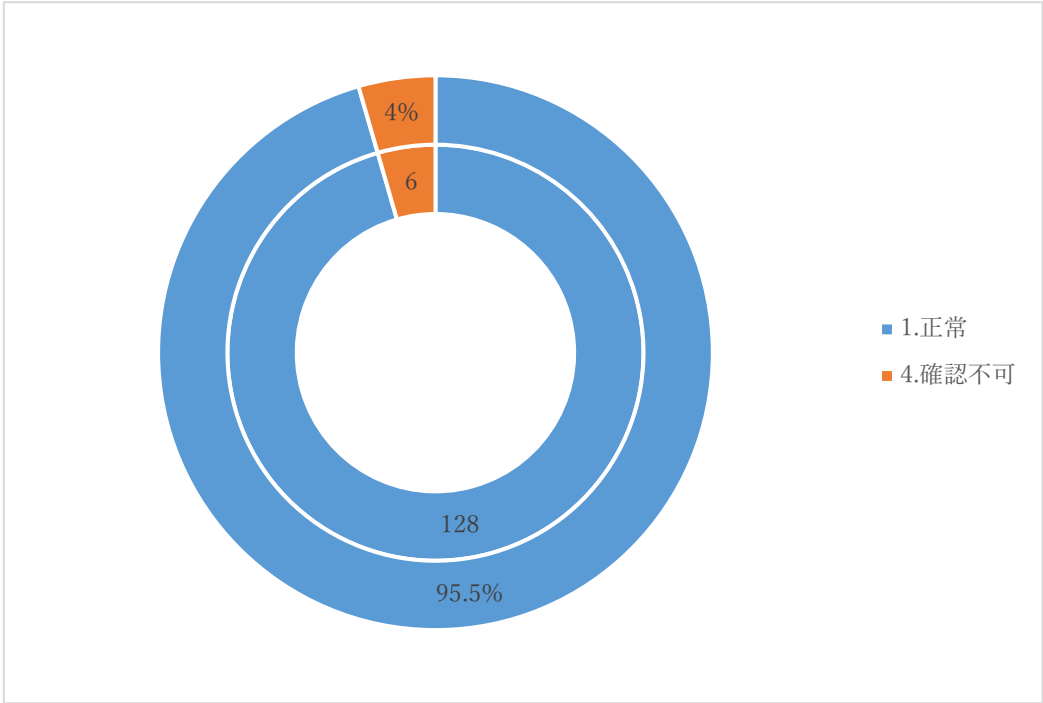


外壁材の状況	件数	割合
1.正常	115	85.8%
2.一部破損	8	6.0%
3.腐敗または剥離あり	2	1.5%
4.確認不可	9	6.7%
総計	134	100.0%

3-2-1 4 建物の傾き

建物の傾きは正常なものが 95.5%とほとんどを占めた。

図 3-2-14 建物の傾きの状況

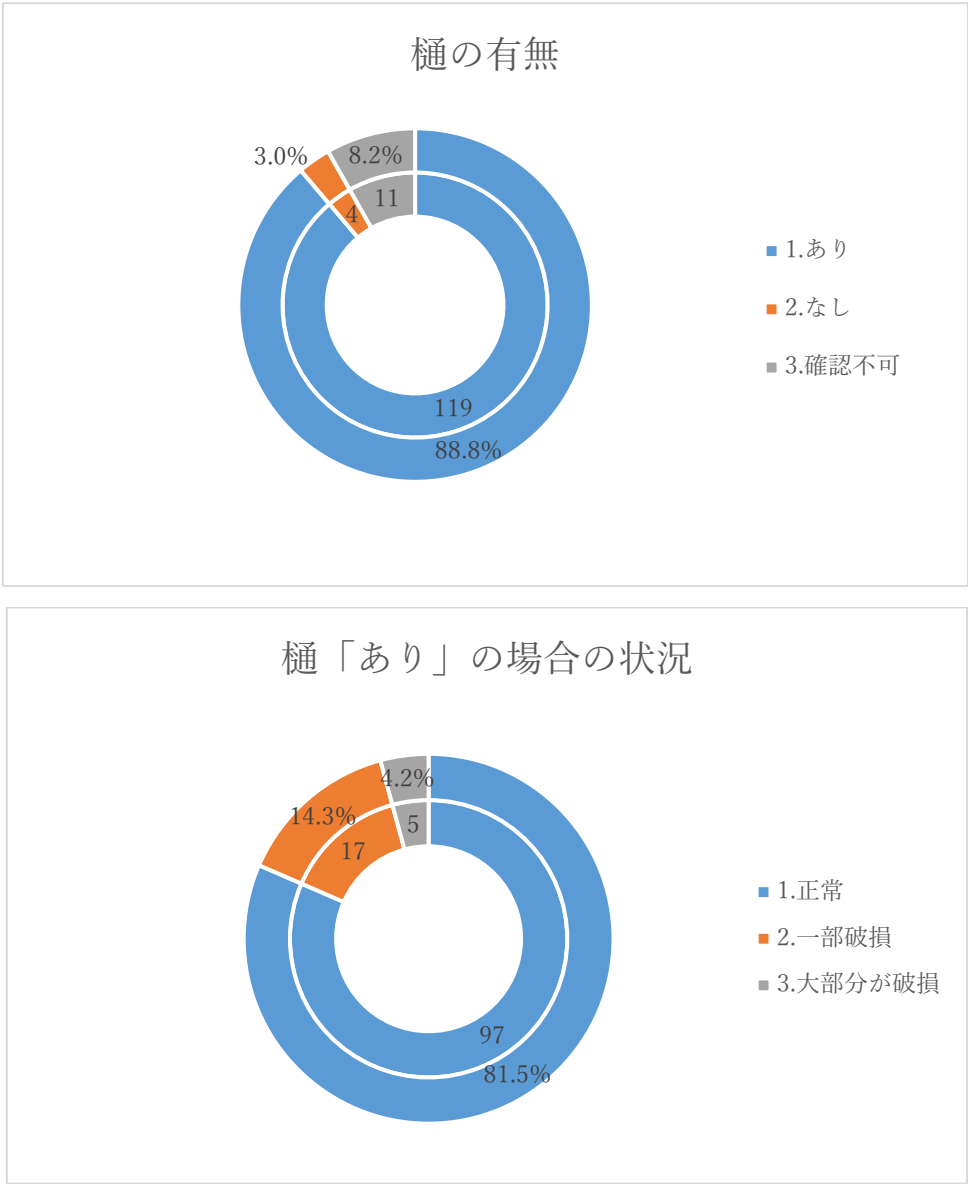


建物の傾きの状況	件数	割合
1.正常	128	95.5%
4.確認不可	6	4.5%
総計	134	100.0%

3-2-15 樋

樋の状況については、確認できたものの中で破損なしのものが最も多く 97 件だった。

図 3-2-15 樋の状況

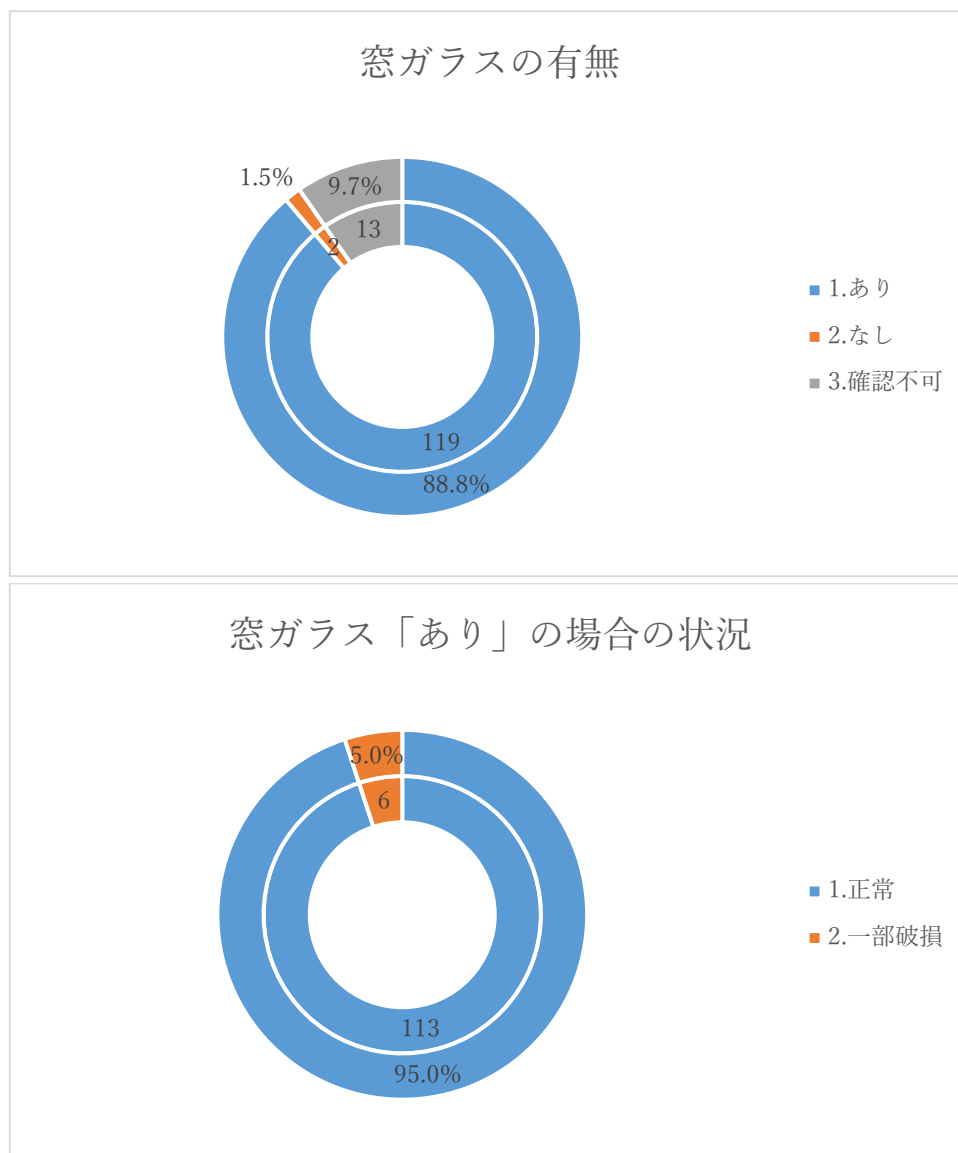


樋の状況	件数	割合
1.あり	119	88.8%
1.正常	(97)	(81.5%)
2.一部破損	(17)	(14.3%)
3.大部分が破損	(5)	(4.2%)
2.なし	4	3.0%
3.回答無し	11	8.2%
総計	134	100.0%

3-2-1 6 窓ガラスの状況

窓ガラスの状況については、確認できたものの中で正常なものが最も多く 113 件だった。

図表 3-2-6 窓ガラスの状況

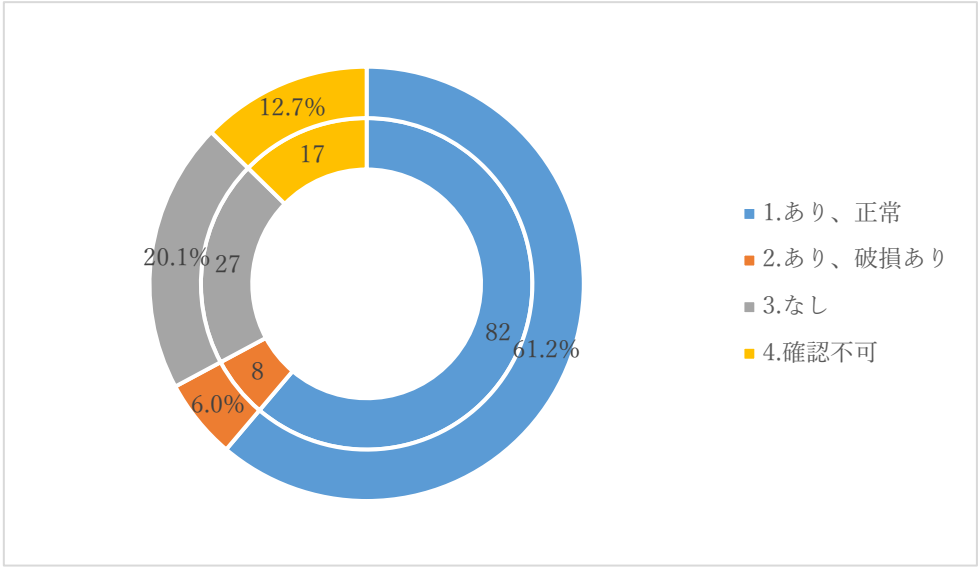


窓ガラスの状況		件数	割合
1.あり		119	88.8%
	1.正常	(113)	(95.0%)
	2.一部破損	(6)	(5.0%)
2.なし		2	1.5%
3.確認不可		13	9.7%
総計		134	100.0%

3-2-1 7 雨戸の状況

雨戸の状況については、確認できたものの中で正常なものが最も多く 82 件で全体の 61.2%だった。

図表 3-2-17 雨戸の状況

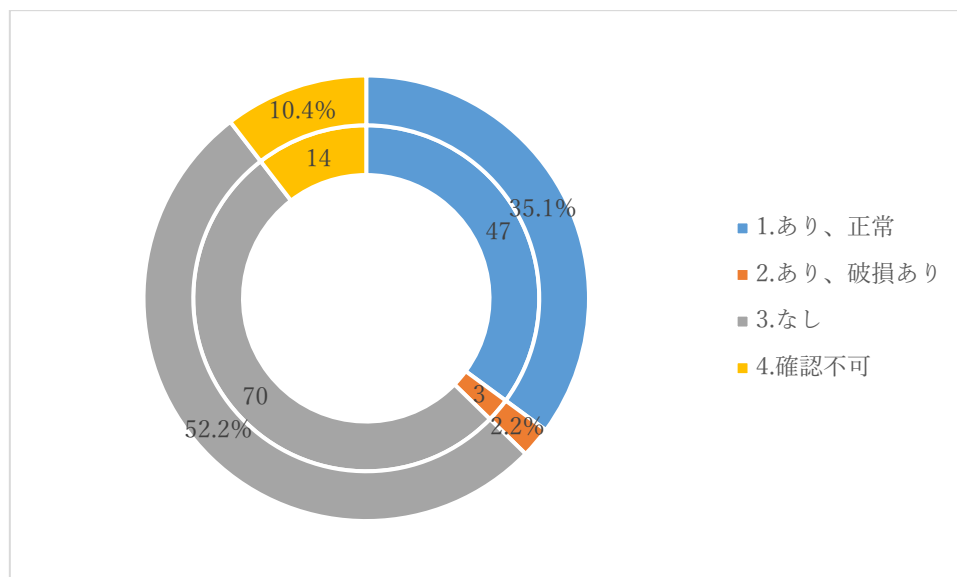


雨戸の状況	件数	割合
1.あり、正常	82	61.2%
2.あり、破損あり	8	6.0%
3.なし	27	20.1%
4.確認不可	17	12.7%
総計	134	100.0%

3-2-18 ベランダの状況

ベランダの状況については「あり」のうち正常なものは47件で全体の35.1%であった。「なし」は70件で全体の52.2%と半数以上を占めた。

図表 3-2-18 ベランダの状況

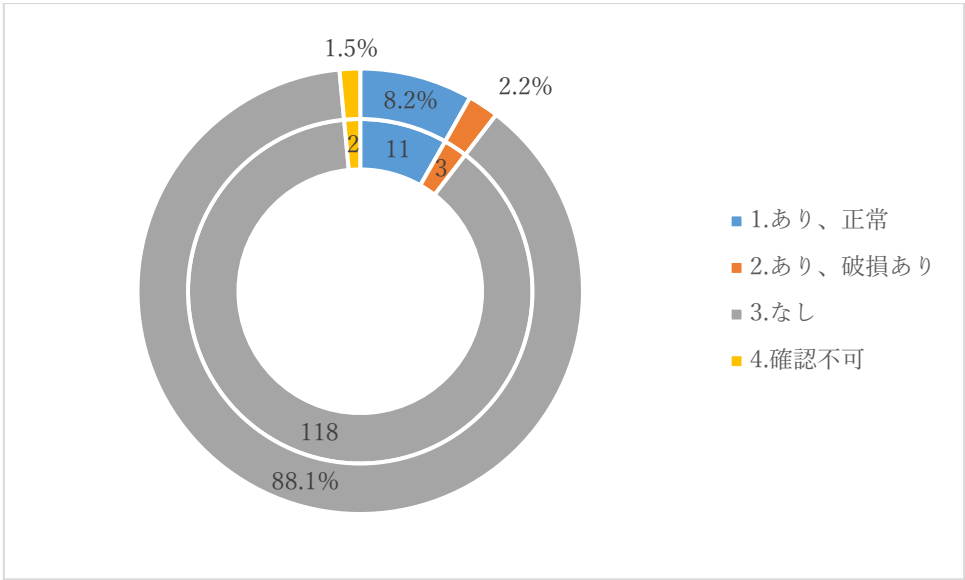


ベランダの状況	件数	割合
1.あり、正常	47	35.1%
2.あり、破損あり	3	2.2%
3.なし	70	52.2%
4.確認不可	14	10.4%
総計	134	100.0%

3-2-19 カーポートの状況

カーポートの状況について「なし」が88.1%と大半となった。

図表 3-2-19 カーポートの状況

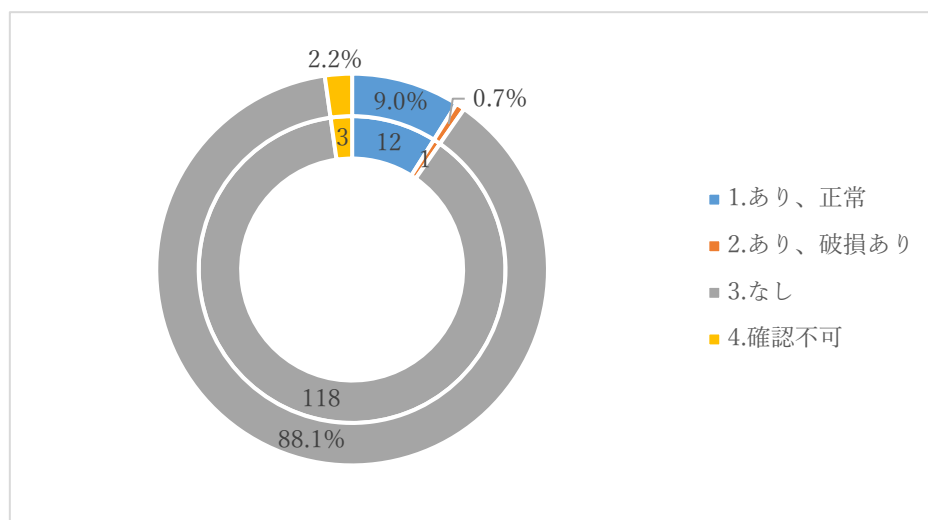


カーポートの状況	件数	割合
1.あり、正常	11	8.2%
2.あり、破損あり	3	2.2%
3.なし	118	88.1%
4.確認不可	2	1.5%
総計	134	100.0%

3-2-20 看板

看板の状況については「あり」のうち正常なのは12件と9%に対し、「なし」が118件、88.1%で大半を占めた。

図表 3-2-10 看板の状況

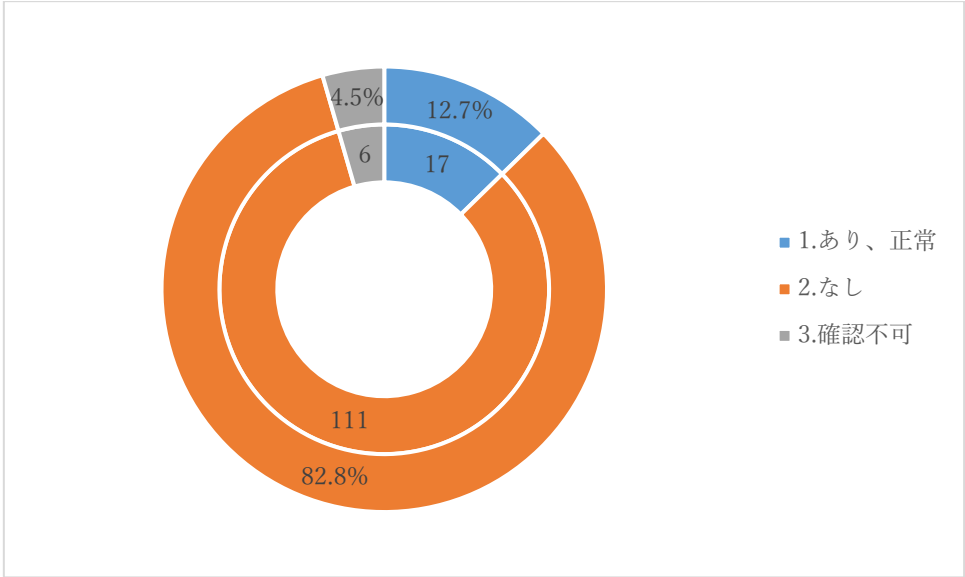


看板の状況	件数	割合
1.あり、正常	12	9.0%
2.あり、破損あり	1	0.7%
3.なし	118	88.1%
4.確認不可	3	2.2%
総計	134	100.0%

3-2-2 1 野外階段の状況

野外階段の状況について「あり」が17件で全体の12.7%で、「なし」が111件、82.8%で大半を占めた。

図 3-2-11 野外階段の状況

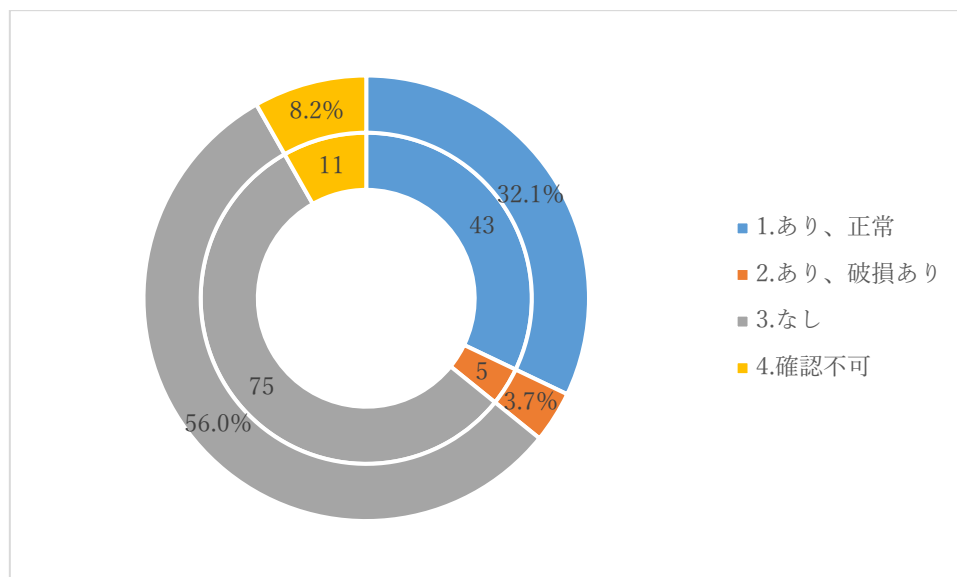


野外階段の状況	件数	割合
1.あり、正常	17	12.7%
2.なし	111	82.8%
3.確認不可	6	4.5%
総計	134	100.0%

3-2-2 物置の状況

物置の状況について「あり」のうち正常なものは 43 件で全体の 32.1%であった。「なし」は 75 件で全体の 56%となり半数以上を占めた。

図 3-2-12 物置の状況

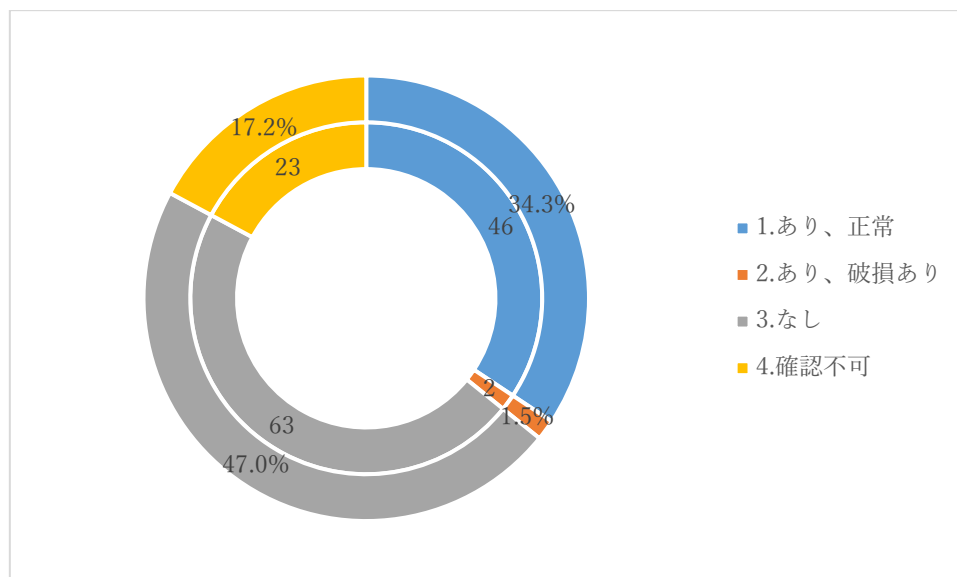


物置の状況	件数	割合
1.あり、正常	43	32.1%
2.あり、破損あり	5	3.7%
3.なし	75	56.0%
4.確認不可	11	8.2%
総計	134	100.0%

3-2-2 3 アンテナの状況

アンテナの状況について「あり」のうち「正常」なものは46件と全体の34.3%だった。「なし」は63件で47%だった。

図 3-2-23 アンテナの状況

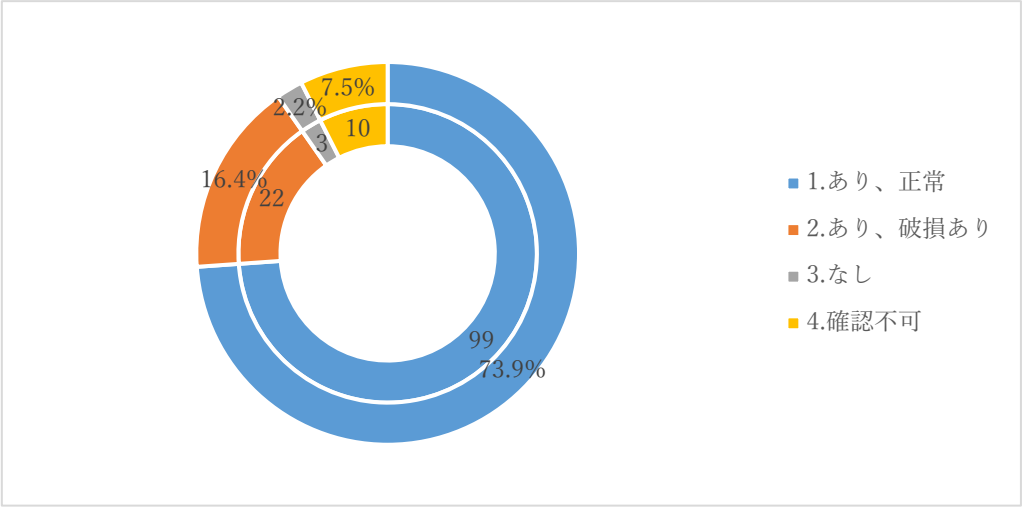


アンテナの状況	件数	割合
1.あり、正常	46	34.3%
2.あり、破損あり	2	1.5%
3.なし	63	47.0%
4.確認不可	23	17.2%
総計	134	100.0%

3-2-2 4 軒先の状況

軒先の状況について「あり」のうち「正常」なものは99件で全体の73.9%だった。

図 3-2-14 軒先の状況

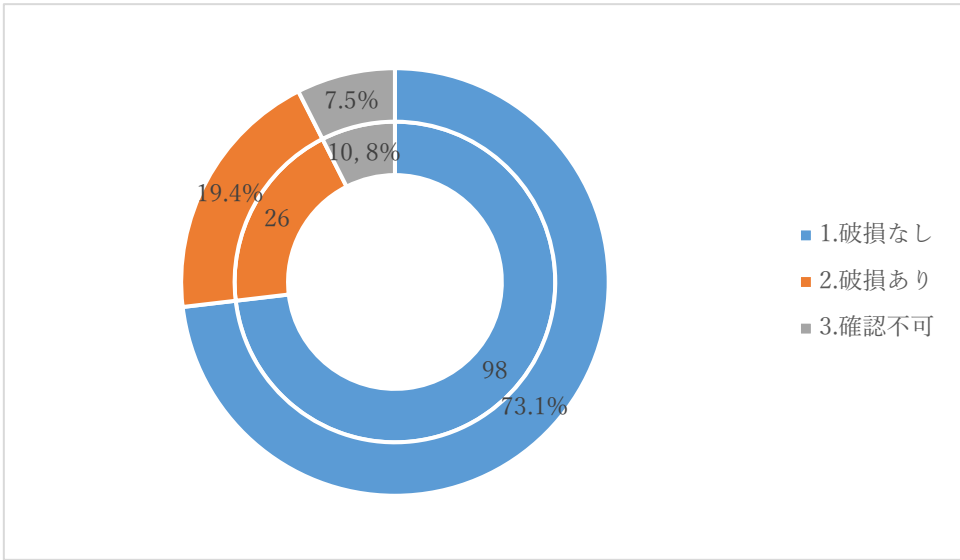


軒先の状況	件数	割合
1.あり、正常	99	73.9%
2.あり、破損あり	22	16.4%
3.なし	3	2.2%
4.確認不可	10	7.5%
総計	134	100.0%

3-2-2 5 その他破損個所の状況

その他の破損個所の状況については「破損なし」が 98 件で全体の 73.1%を占めた。

図 3-2-14 その他破損個所の状況



その他破損個所の状況	件数	割合
1.破損なし	98	73.1%
2.破損あり	26	19.4%
3.確認不可	10	7.5%
総計	134	100.0%

3-3 物件の不良度判定の結果

3-3-1 不良度判定の判断基準

3-2 で実施した空家の外観調査結果について、下記の判断基準に沿って分類を実施した。

- 調査項目のうち、調査票 No.21 から No.37 までの調査項目で、赤>橙>黄>緑>無色の優先順で上位が1つでもあれば、不良度判定もそれに準じた判定を選択する。

図 3-3-1 建物判断基準の調査票（抜粋）

14	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	氏名 ()		
15	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラシ等が散乱	3. ふさがれている
16	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可
17	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可		
18	利	道路の幅員 ※複数面している場合は最も広い道路の幅		1. 幅員4m以上 (センターラインあり)		2. 幅員2～4m (軽自動車通行可・センターラインなし)		3. 幅員2m未満 (軽自動車通行 不可)		
19	利	駐車場スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり
20	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)				2. 普通(2m以上確保)		
21	特	門・塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり
22	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり
23	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂
24	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり		2. 大量に堆積あり
25	特	屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可
26	特	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可
27	特	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可
28	特	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損
29	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損
30	特	雨戸		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
31	特	ベランダ		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
32	特	カーポート		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
33	特	看板		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
34	特	屋外階段		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
35	特	物置		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
36	特	アンテナ		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
37	特	軒先		1. あり、正常		2. あり、破損あり		3. なし		4. 確認不可
38	特	その他破損箇所の有無		1. 破損なし		2. 破損あり ()		3. 確認不可		
39	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし		ありの場合 (コメント記入)		

◇判定基準

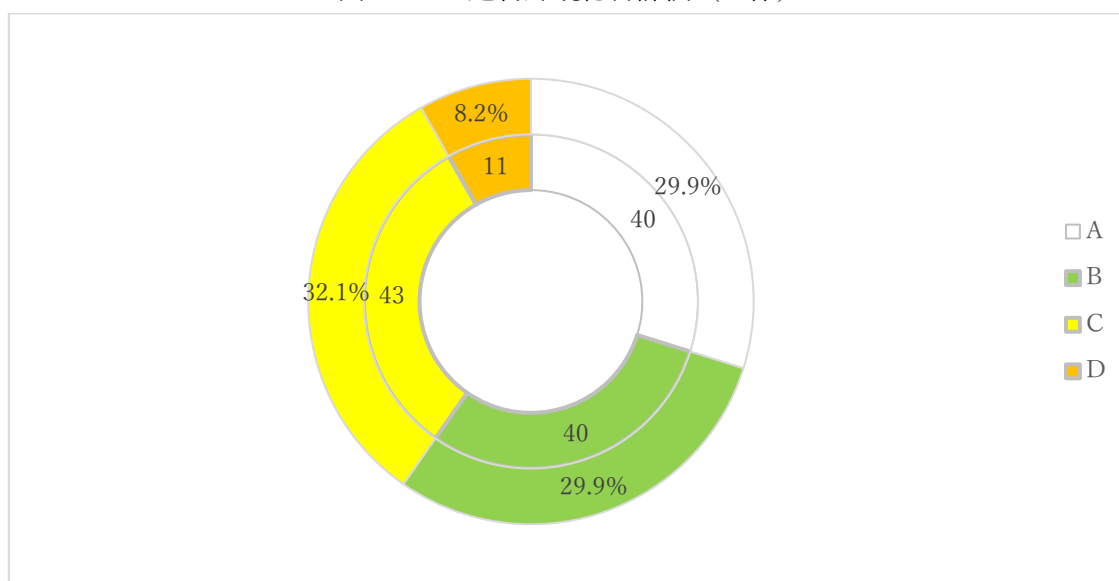
ラ ン ク	判定内容
A	損傷等もなく、管理に特段の問題がない。
B	敷地内の樹木が繁茂しているか、ごみが堆積しており、管理状況に改善の余地がある。
C	建物の一部に損傷等があり、小規模な修繕が必要となるなど、管理状況に改善の余地がある。
D	建物に著しい損傷等があり、中～大規模な修繕が必要となるなど、管理状況が劣る。
E	建物の主体構造部に損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要となるなど、管理状況が著しく劣る。

3-3-2 不良度判定の結果

外観調査を踏まえて、不良度評価を行ったところ、以下の通りとなった。

E に該当する物件はなかった。

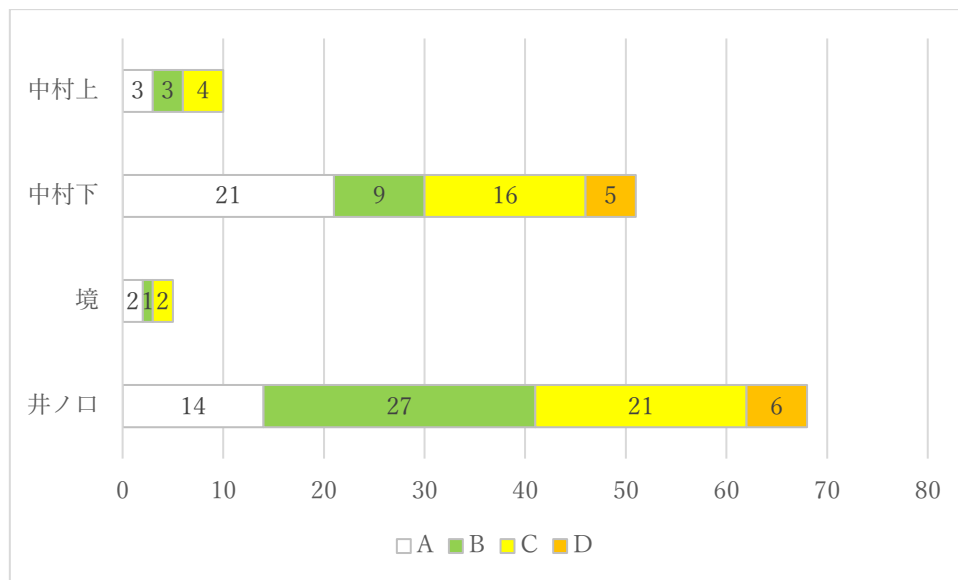
図 3-3-2 建物外観総合評価（全体）



不良度判定評価	件数	割合
A	40	29.9%
B	40	29.9%
C	43	32.1%
D	11	8.2%
総計	134	100.0%

地区別の総合評価を見ると、対象物件数の多い「中村下」及び「井ノ口」地区については、D 評価の物件が存在しており、それ以外の地区について D 評価物件はなかった。

図 3-3-8-2 不良度判定評価（地区別）



建物の状況	A		B		C		D		E	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
井ノ口地区	14	20.6%	27	39.7%	21	30.9%	6	8.8%	0	0.0%
境地区	2	40.0%	1	20.0%	2	40.0%		0.0%	0	0.0%
中村下地区	21	41.2%	9	17.6%	16	31.4%	5	9.8%	0	0.0%
中村上地区	3	30.0%	3	30.0%	4	40.0%		0.0%	0	0.0%
合計	40		40		43		11		0	
評価別割合	29.0%		29.9%		32.1%		8.2%		0.0%	

※表中の「割合」は地域内での評価別割合を指す。

3-4 所有者向けアンケート調査の集計

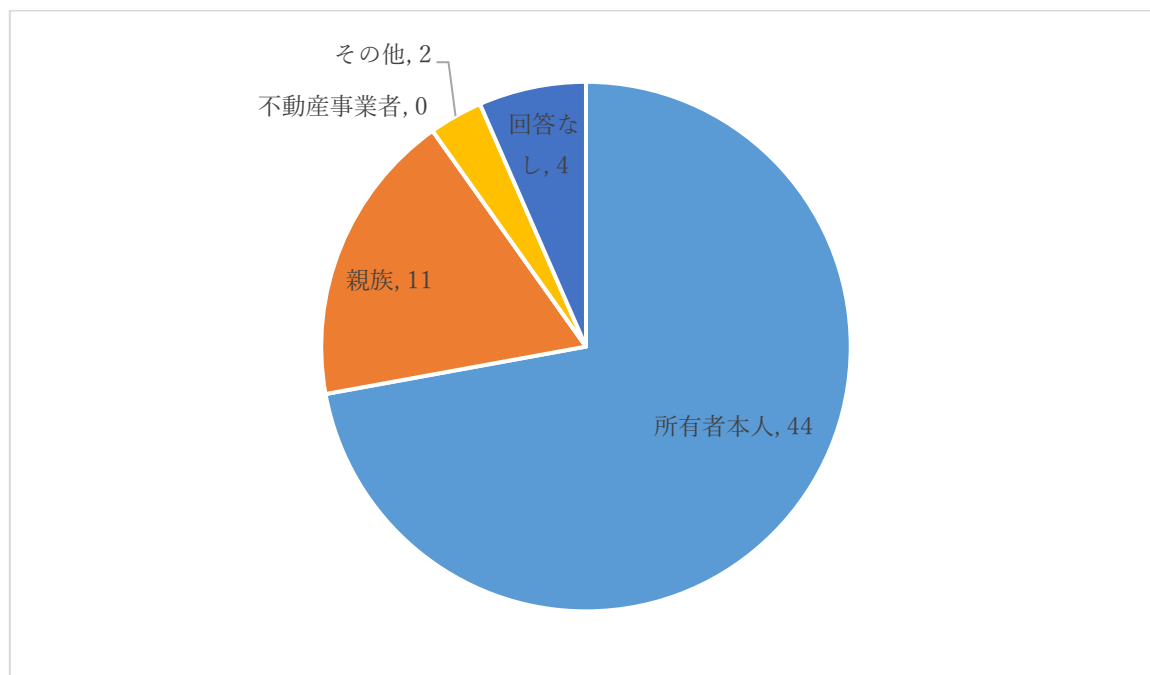
3-4-1 所有者向けアンケートの対象について

アンケート調査については、「使用実態がない可能性が高い物件」の 134 件に対して実施し、62 名から回答を得た。

3-4-2 回答者の続柄

アンケート回答者については、所有者本人からの回答が最も多かった。

回答者の続柄（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
所有者本人（複数での共有、遺産相続協議中で所有者未確定の場合を含む）	18	8	15	3	44
所有者の親族（家族も含む）	4	3	4		11
不動産仲介業者					0
その他	2				2
回答無し	3	1		1	5

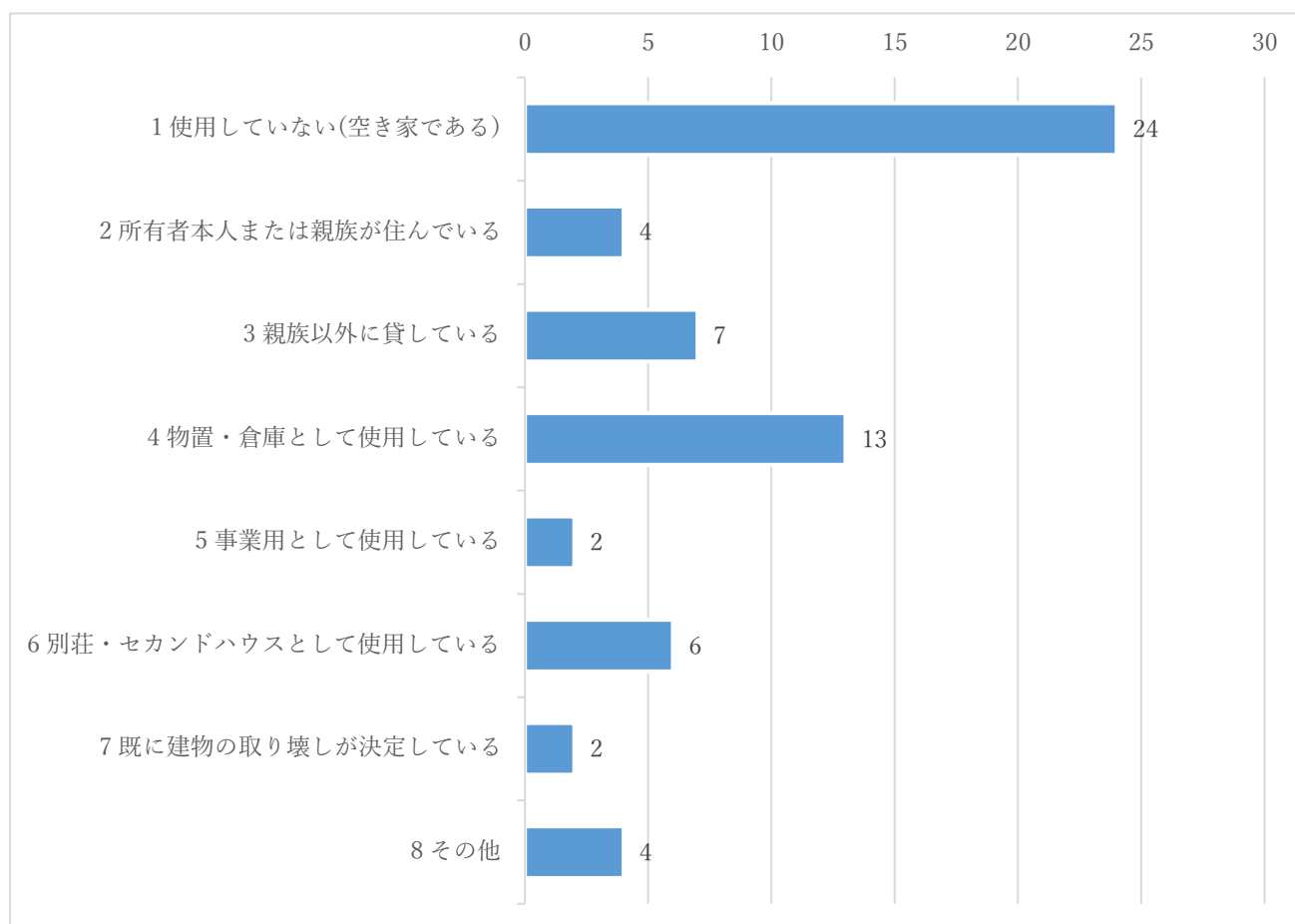


3-4-3 「空き家等」の現在の状況

空き家の現在の利用状況については、「使用していない」が最も多く、「物置・倉庫として使用している」という回答が次いで多かった。

現在の状況（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 使用していない(空き家である)	9	8	5	2	24
2 所有者本人または親族が住んでいる		1	3		4
3 親族以外に貸している	3	1	3		7
4 物置・倉庫として使用している	5	3	4	1	13
5 事業用として使用している	2				2
6 別荘・セカンドハウスとして使用している	4		1	1	6
7 既に建物の取り壊しが決定している	2				2
8 その他	1		3		4

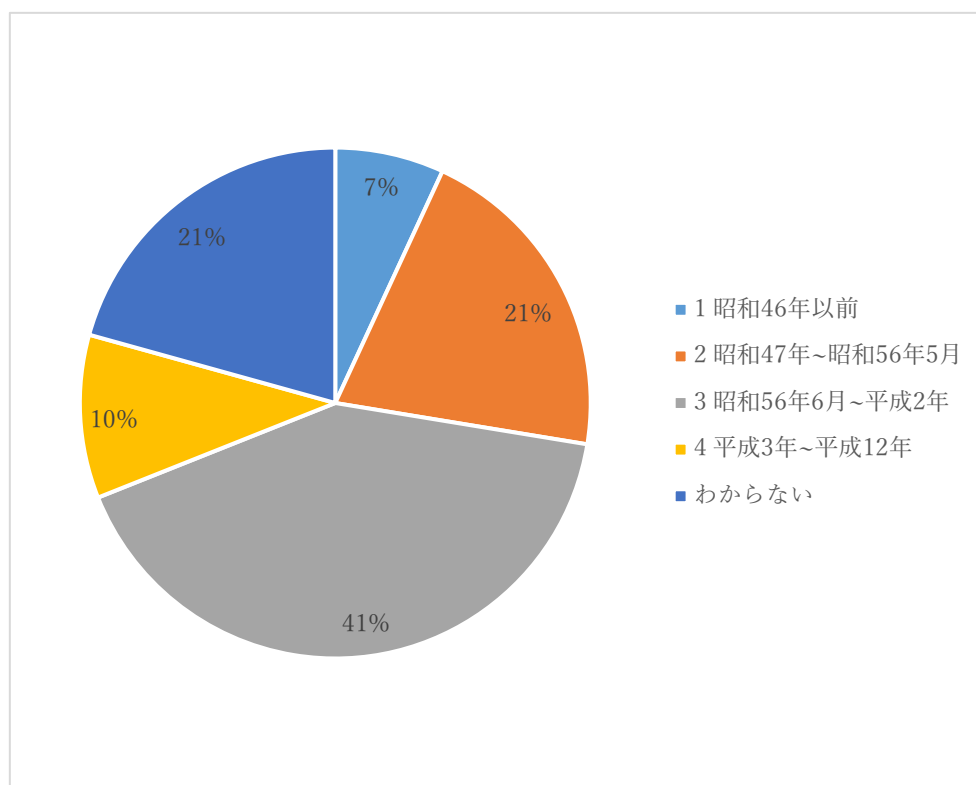
※複数回答された方あり



3-4-4 「空き家等」の建築時期

空き家の建築時期については昭和56年から平成2年築のものが最も多かった。

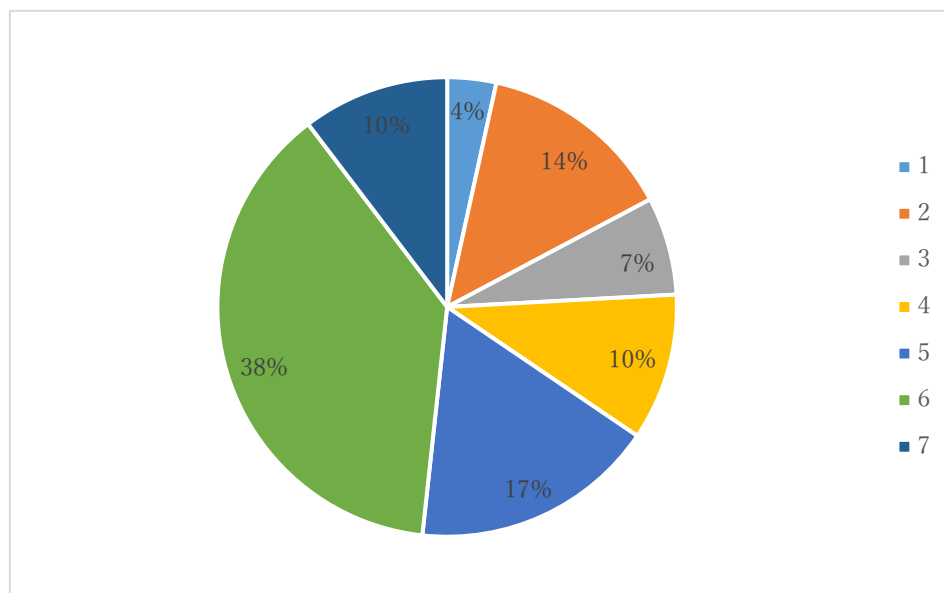
建築時期（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 昭和46年以前	1		1		2
2 昭和47年～昭和56年5月	2	1	3		6
3 昭和56年6月～平成2年	9	1	2		12
4 平成3年～平成12年	1	1		1	3
5 平成13年～平成22年					0
6 平成23年以降					0
7 わからない	1	4		1	6



3-4-5 「空き家等」に住まなくなってからの期間

空き家に日常的に人が住まなくなってからの期間については10年以上の回答が最も多かった

住まなくなってからの期間（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 1年未満			1		1
2 1~2年未満	1	1	1	1	4
3 2~3年未満	2				2
4 3~5年未満	1	1	1		3
5 5~10年未満	3	1	1		5
6 10年以上	7	1	2	1	11
7 その他		3			3



3-4-6 「空き家等」に人が住まなくなった理由

空き家に人が住まなくなった理由としては、「賃貸経営用に所有しているが、借り手が見つからない」が最も回答が多かった。

人が住まなくなった理由（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 別の住宅に引っ越したが前の住宅をまだ所有しているから	4			1	5
2 住み替えるために購入したがまだ転居していないから					0
3 建替え・増改築・修繕のため一時的に退去しているため					0
4 転勤などにより長期的に不在となっているため					0
5 親等が所有する住宅を相続したが住んでいないため(相続協議中の場合も含む)		3	2	1	6
6 入院や福祉施設への入所などにより長期的に不在となっているため	1	1	1		3
7 賃貸経営用に所有しているが借り手が見つからないため	5	2	2		9
8 売却などをするため	1	1	1		3
9 その他	3		2		5

※複数回答された方あり

3-4-6-1 「空き家等」から別の住宅に引っ越した理由

※3-4-6 において「空き家等」に人が住まなくなった理由のうち「1」の回答者について回答を集計した。

人が住まなくなった理由（複数選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 就職・転職・転勤などの仕事の都合のため	2			1	3
2 子どもの通学やよりよい教育環境を求めるため	3				3
3 老人ホームなどへの入所のため	1	1			2
4 親あるいは子どもとの同居のため	1				1
5 住宅が手狭になったため					0
6 住宅が老朽化したため					0
7 住宅の管理が大変になったため					0
8 通勤・通学・買い物などが不便だったため	3				3
9 騒音・悪臭・通風などの環境に問題があったため					0
10 防犯面などに不安があったため					0
11 地震や風水害など防災に対する安全性に不安があったため					0
12 その他					0

※該当者以外の回答あり

3-4-6-2 「空き家等」の建物の状態

建物の状態（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 建物自体が老朽化しており住める状態ではない	1			1	2
2 屋根、柱、壁、床、窓、天井などに破損があるが、修繕すれば住める状態である	4	2	4		10
3 建物自体は修繕の必要はないが、台所、トイレ、風呂などの水回り設備を修繕する必要がある	3	5	2		10
4 壁紙の貼り替えや掃除を行えば住める状態である	1	2			3
5 現状のままで住める状態である	5	2	2	1	10
6 現在どうなっているのかわからない		1			1
7 その他					0

※複数回答された方あり

3-4-7 「空き家等」の管理方法

空き家の管理方法については、「所有者本人もしくは同居家族が管理している」という回答が最も多かった。

管理方法（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 所有者本人もしくは同居家族が管理している	13	3	7	3	26
2 親族が管理している		2	1		3
3 「空家等」の近所の知人等が管理している					0
4 不動産仲介業者等に管理を委託している		4			4
5 その他	1				1
6 特に管理していない				1	1

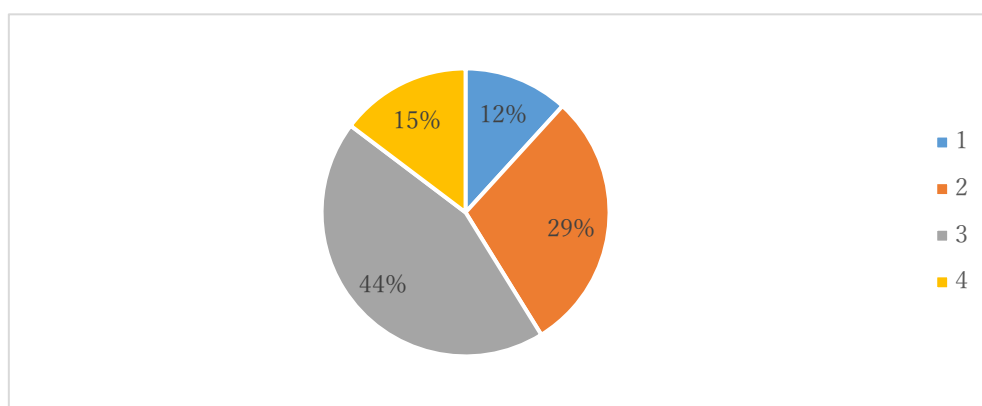
※複数回答された方あり

3-4-7-1 「空き家等」の管理頻度

空き家の管理頻度については、年1回～数回程度の回答が最も多かった。

※3-4-7 において管理方法について「1」～「5」の回答者（管理していると回答している者）について集計した。

管理頻度（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 週1回～数回程度	2		2		4
2 月1回～数回程度	4	3	1	2	10
3 年1回～数回程度	7	4	3	1	15
4 その他	1	1	3		5



3-4-7-2 「空き家等」の管理をしていない理由

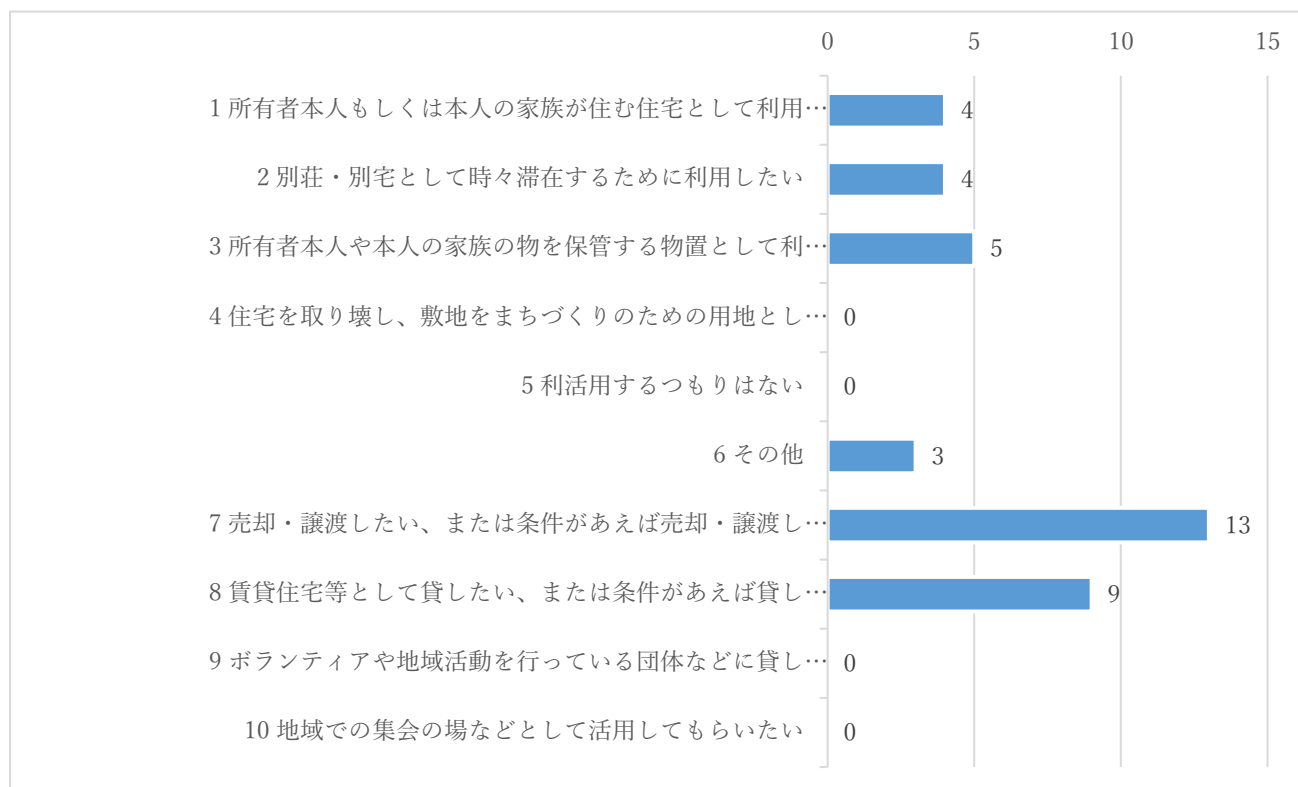
※3-4-7 において管理方法について「6」の回答者（管理していないと回答している者）について集計した。

管理をしていない理由（複数回答可）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 遠方に住んでおり自分で管理できないから					0
2 体力的に自分で管理することが難しいから					0
3 手間や費用がかかるから				2	2
4 管理しても高く売れる(貸せる)とは思わないから		1			1
5 利用する予定がなく、管理する必要性を感じないから			1		1
6 誰に管理をお願いしたらいいかわからないから					0
7 その他					0

3-4-8 今後の「空家等」の利活用の意向

空き家の活用意向については、売却・譲渡したいという回答が最も多かった。

利活用の意向（複数回答可）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 所有者本人もしくは本人の家族が住む住宅として利用したい	3		1		4
2 別荘・別宅として時々滞在するために利用したい	1		1	2	4
3 所有者本人や本人の家族の物を保管する物置として利用したい	5				5
4 住宅を取り壊し、敷地をまちづくりのための用地として使ってもらいたい					0
5 利活用するつもりはない					0
6 その他	1	1	1		3
7 売却・譲渡したい、または条件があれば売却・譲渡してもよい	4	7	2		13
8 賃貸住宅等として貸したい、または条件があれば貸してもよい	4	2	2	1	9
9 ボランティアや地域活動を行っている団体などに貸し出したい					0
10 地域での集会の場などとして活用してもらいたい					0



3-4-8-1 「空家等」を売却・譲渡するにあたって心配な点

空き家を売却・譲渡するにあたっては、「家財などの片付け」「買い手がつかない」といった内容を心配する回答が多かった。

※3-4-8 において「7（売却・譲渡する意向あり）」の回答者について集計した。

売却・譲渡するにあたって心配な点（複数回答可）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 更地として売却・譲渡する場合に、取り壊し費用が必要なのではないか			2		2
2 現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間なのではないか	1	2	2		5
3 買い手がつかないのではないかと		4	1		5
4 契約などの手続きが面倒なのではないか		2	2		4
5 家族や親族の同意が得られないのではないかと		1			1
6 どうやって売却・譲渡すればよいかを誰に相談したらよいかわからない					2
7 その他	2		1		3
8 特に心配はない	4	1	1		6

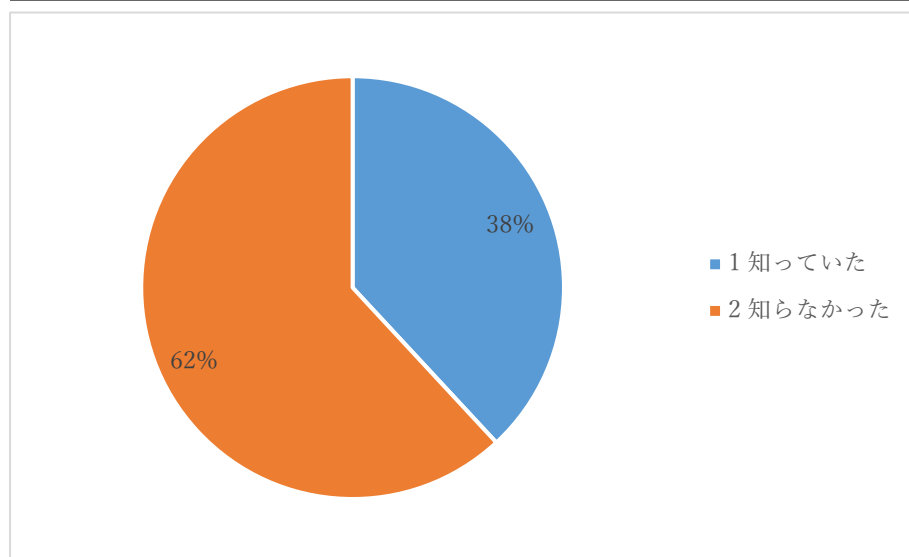
※該当者以外の回答あり

3-4-8-2 「中井町空き家バンク」について知っているか

空き家バンクの認知については、「知らなかった」と回答する方の割合が高かった。

※3-4-8 において「7（売却・譲渡する意向あり）」「8（賃貸の意向あり）」の回答者について集計した。

「中井町空き家バンクの認知」（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 知っていた	5	1	1	1	8
2 知らなかった	3	7	3		13

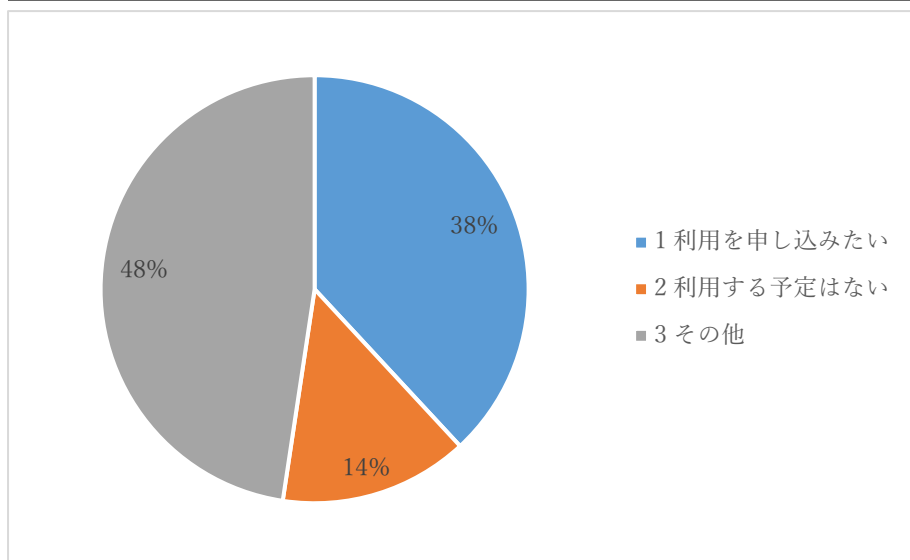


3-4-8-3 「中井町空き家バンク」制度の利用について

空き家バンク制度の利用意向については、申し込みたいという方が 8 名いたが、その他の回答が最も多かった。

※3-4-8 において「7」～「10」（物件の活用あり）の回答者について集計した。

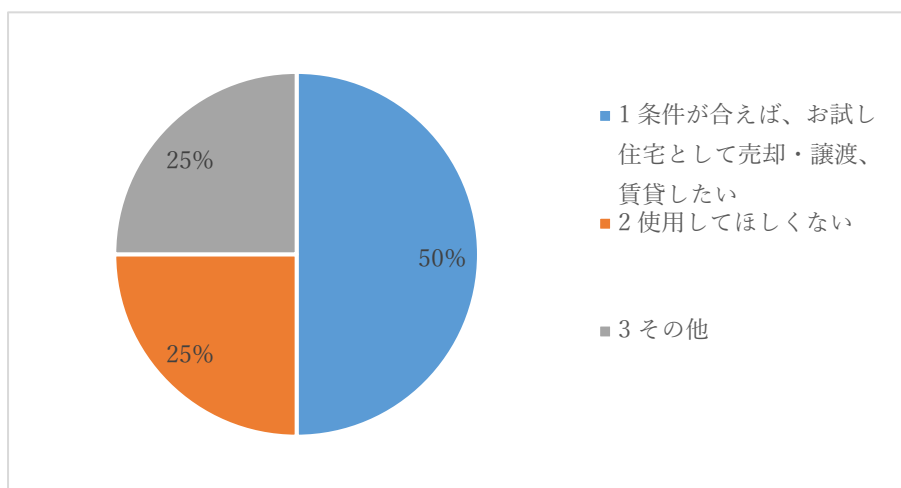
「中井町空き家バンク」の制度利用意向（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 利用を申し込みたい	3	2	2	1	8
2 利用する予定はない	1	1	1		3
3 その他	4	5	1		10



3-4-8-4 移住希望者等向けのお試し住宅としての使用意向

※3-4-8 において「7」～「10」（物件の活用あり）の回答者について集計した。

お試し住宅としての使用意向（単一選択）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 条件が合えば、お試し住宅として売却・譲渡、賃貸したい	4	4	1	1	10
2 使用してほしくない	2	2	1		5
3 その他	2	2	1		5



3-4-8-5 「空き家等」を貸し出すにあたって心配な点

空き家を貸し出すにあたっては、「リフォームの必要」「借り手が見つからない」「家財などの片付け」といった内容を心配する回答が多かった。

※3-4-8 において「8」～「10」（物件の貸し出し活用あり）の回答者について集計

空き家を貸し出すにあたっての心配な点（複数回答）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか	4	2	3	1	9
2 現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間なのではないか	4	1	3		8
3 借り手が見つからないのではないかと	5	1	2	1	9
4 家賃収入に対して維持管理費の負担が大きいのではないかと	3		1		4
5 契約などの手続きが面倒なのではないかと	3	2	2		7
6 一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないかと	3	1	2		6
7 入居者への対応などが大変なのではないかと(家賃の滞納やマナーの悪い入居者への対応など)	3	1	1		5
8 賃貸住宅のオーナーとして様々な責任や義務が生じるのではないかと	3		1		4
9 家族や親族の同意が得られないのではないかと					0
10 空家であっても自分の家に他人が居住することに心理的に抵抗感がある					0
11 どうやって貸せばよいかを誰に相談したらよいかわからない		1			1
12 その他			1		1
13 特に心配はない					0

※該当者以外の回答あり

3-4-8-6 「空き家等」を貸し出す条件について

空き家を貸し出す際に、「補修・修繕の費用」の負担があれば、安く賃貸してもよいという回答が最も多かった。

※3-4-8 において「8」～「10」（物件の貸し出し活用あり）の回答者について集計した。

空き家の貸し出し条件について（複数回答可）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 地域のために使われるなら無償で貸与してもよい					0
2 地域のために使われるなら低価格(維持費相当額)で賃貸してもよい	1				1
3 地域のために使われるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよい	2				2
4 建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら無償で貸与してもよい	2	1	1		4
5 建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら低価格(維持費相当額)で賃貸してもよい	3		1		4
6 建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよい	2	3	1	1	7
7 周辺の相場の価格で賃貸したい	1	1			2
8 その他					0

※該当者以外の回答あり

3-4-8-7 借り主が費用を負担して建物の改修や改築などを行い、賃貸することについて

空き家を貸し出す際に、「自分の費用負担がないなら取り組みたい」という回答が最も多かった。

※3-4-8 において「8」～「10」（物件の貸し出し活用あり）の回答者について集計した。

空き家の改修・改築後の賃貸について（複数回答可）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 自分の費用負担がないならば取り組みたい	5	3	1	1	10
2 長期にわたって借り続けてくれるという保障があるなら取り組みたい	5	1	1	1	8
3 次の人に貸す時に問題にならないような改修であれば取り組みたい	4		1	1	6
4 建物を勝手にいじられたくないので取り組みたくない			1		1
5 次の入居者の募集や自分が住もうと思った時に不都合があると困るので取り組みたくない	1	1	1		3
6 その他					0

※該当者以外の回答あり

3-4-9 「空き家等」を利活用するにあたって行政に望むことについて

行政に期待する内容としては「修繕・取り壊しの費用の助成」についての回答が最も多かった。

行政に望むことについて（複数回答可）	不良度別				合計
	A	B	C	D	
1 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		2			2
2 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					0
3 よい借り手を紹介してほしい	3	1	1	1	6
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	3		1		4
5 修繕・取り壊しの費用を助成してほしい	5	6	1	2	14
6 その他	1		1		2
7 特にない	1	1	1		3
8 回答無し					42

令和6年度 中井町 空家等の実態に関するアンケート調査

調査へのご協力をお願い

日頃から町政の発展にご理解とご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

現在、全国的に空家が増加傾向にあり、当町におきましても住宅施策・地域活性化施策等を推進する上で、空家の有効活用や適切な管理が課題となっております。

そこで当町では令和6年6月より、町内の空家の有無や状態の確認を目的とした外観目視調査を実施し、空家と思われる住宅（以下、「空家等」という）を選別いたしました。

このアンケートは、空家等の建物所有者の皆様に対し、建物の使用状況等についてお伺いし、今後の住宅施策・地域活性化施策を推進していくための基礎資料として活用させていただきたいと考えております。

お忙しいところ、大変恐縮ではございますが、調査の趣旨をご理解いただき、今回のアンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

令和6年10月

中井町長 戸村 裕司

回答にあたってのお願い

- 1 回答は宛名のご本人様、もしくは対象の空家等の状況をご存じの代理の方がお答えください。
- 2 対象となる空家等は次頁の上にかかれた住所の建物です。その建物についてご回答ください。
(複数の空家等をお持ちの方には、複数の調査票をお送りしています。お手数ですが記入してある住所の建物ごとにご回答ください。同封している地図に空家ごとに番号をつけています。)
- 3 ご回答は問1から順にお答えください。
- 4 回答は選択肢に○をつけてください。質問によって○をつける数が異なります。質問をよく読んでお答えください。
- 5 選択肢で「その他」を選んだ場合は()内に具体的にご記入ください。
- 6 ご回答いただいた調査票は、記入漏れがないかご確認の上、**10月25日(金)**までに、同封の返信用封筒に入れて投函してください。



アンケート調査問い合わせ先

中井町企画課政策班 担当：草川

電話 0465-81-1112(直通)

ファックス 0465-81-1443

電子メール kikaku@town.nakai.kanagawa.jp

■本調査の対象となる「空家等」について

本調査の対象としている「空家等」とは、令和6年6月～7月に外観目視調査を実施し、この調査結果から普段人が住んでいない可能性が高いと判断した住宅のことです。

■質問は以下の住所の「空家等」についてお答えください。

(差し込み)

※本調査票は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第10条の規定に基づき、固定資産税課税台帳に記載されている所有者等の方にお送りしています。

問1 本アンケート回答者の続柄をご回答ください（回答者が2名以上の場合は代表者の方）。

(1つだけに○)

- 1 所有者本人（複数での共有、遺産相続協議中で所有者未確定の場合を含む）
- 2 所有者の親族（家族も含む）
- 3 不動産仲介業者
- 4 その他（ ）

本アンケートの調査の回答に関するお問い合わせや空家等の活用などについてご連絡をさせていただく場合がありますので、所有者の連絡先をご記入ください。

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	

問2 「空家等」の現在の利用状況は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- 1 使用していない（空き家である） ➡ 問3へ
- 2 所有者本人または親族が住んでいる
- 3 親族以外に貸している
- 4 物置・倉庫として使用している
- 5 事業用として使用している
- 6 別荘・セカンドハウスとして使用している
- 7 既に建物の取り壊しが決定している
- 8 その他（ ）

これで終了
です。
ありがとうございました。

■「空家等」の現状

問3 「空家等」の建築時期は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1 昭和46年以前 | 5 平成13年～平成22年 |
| 2 昭和47年～昭和56年5月 | 6 平成23年以降 |
| 3 昭和56年6月～平成2年 | 7 わからない |
| 4 平成3年～平成12年 | |

問4 「空家等」に日常的に人が住まなくなってからどのくらいになりますか。(1つだけに○)

- | | |
|----------|-----------|
| 1 1年未満 | 5 5～10年未満 |
| 2 1～2年未満 | 6 10年以上 |
| 3 2～3年未満 | 7 わからない |
| 4 3～5年未満 | |

問5 「空家等」に人が住まなくなった理由は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- | | |
|--|---------|
| 1 別の住宅に引っ越したが前の住宅をまだ所有しているから | ➡ 問5-1へ |
| 2 住み替えるために購入したがまだ転居していないから | } ➡ 問6へ |
| 3 建替え・増改築・修繕のため一時的に退去しているため | |
| 4 転勤などにより長期的に不在となっているため | |
| 5 親等が所有する住宅を相続したが住んでいないため(相続協議中の場合も含む) | |
| 6 入院や福祉施設への入所などにより長期的に不在となっているため | |
| 7 賃貸経営用に所有しているが借り手が見つからないため | |
| 8 売却などをするため | |
| 9 その他() | |

【問5の「人が住まなくなった理由(原因)」で「1」と回答した方のみにお伺いします。】

問5-1 「空家等」から別の住宅に引っ越した理由は次のどれですか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 1 就職・転職・転勤などの仕事の都合のため | } ➡ 問6へ |
| 2 子どもの通学やよりよい教育環境を求めるため | |
| 3 老人ホームなどへの入所のため | |
| 4 親あるいは子どもとの同居のため | |
| 5 住宅が手狭になったため | |
| 6 住宅が老朽化したため | |
| 7 住宅の管理が大変になったため | |
| 8 通勤・通学・買い物などが不便だったため | |
| 9 騒音・悪臭・通風などの環境に問題があったため | |
| 10 防犯面などに不安があったため | |
| 11 地震や風水害など防災に対する安全性に不安があったため | |
| 12 その他() | |

問6 「空家等」の建物の状態は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- 1 建物自体が老朽化しており住める状態ではない
- 2 屋根、柱、壁、床、窓、天井などに破損があるが、修繕すれば住める状態である
- 3 建物自体は修繕の必要はないが、台所、トイレ、風呂などの水回り設備を修繕する必要がある
- 4 壁紙の貼り替えや掃除を行えば住める状態である
- 5 現状のままで住める状態である
- 6 現在どうなっているのかわからない
- 7 その他 ()

■「空家等」の管理について

問7 「空家等」の管理はどのようにおこなっていますか。(1つだけに○)

- 1 所有者本人もしくは同居家族が管理している
- 2 親族が管理している
- 3 「空家等」の近所の知人等が管理している
- 4 不動産仲介業者等に管理を委託している
- 5 その他 ()

問7-①へ

- 6 特に管理していない

問7-②へ

空家等の管理などについてご連絡をさせていただく場合がありますので、管理されている方の連絡先をご記入ください。(所有者と別にいる場合のみ)

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	

【問7で「1」～「5」と回答した方のみにお伺いします。】

問7-① 「空家等」の管理はどのくらいの頻度でおこなっていますか。(1つだけに○)

- 1 週1回～数回程度
- 2 月1回～数回程度
- 3 年1回～数回程度
- 4 その他 ()

問8へ

【問7で「6 特に管理していない」と回答した方のみにお伺いします。】

問7-② 管理をしていない理由は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

- 1 遠方に住んでおり自分で管理できないから
- 2 体力的に自分で管理することが難しいから
- 3 手間や費用がかかるから
- 4 管理しても高く売れる(貸せる)とは思わないから
- 5 利用する予定がなく、管理する必要性を感じないから
- 6 誰に管理をお願いしたらいいかわからないから
- 7 その他 ()

問8へ

■「空家等」の利用意向について

問8 今後の「空家等」の利活用についてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

1 所有者本人もしくは本人の家族が住む住宅として利用したい 2 別荘・別宅として時々滞在するために利用したい 3 所有者本人や本人の家族の物を保管する物置として利用したい 4 住宅を取り壊し、敷地をまちづくりのための用地として使ってもらいたい 5 利活用するつもりはない 6 その他 ()	質問は以上です。 自由意見等あれば ご記入ください。
7 売却・譲渡したい、または条件があれば売却・譲渡してもよい 8 賃貸住宅等として貸したい、または条件があれば貸してもよい 9 ボランティアや地域活動を行っている団体などに貸し出したい 10 地域での集会の場などとして活用してもらいたい	

問8-①～④へ
 問8-②～⑦へ

【問8で「7」と回答した方のみにお伺いします。】

問8-① 「空家等」を売却・譲渡するにあたって心配な点は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

1 更地として売却・譲渡する場合に、取り壊し費用が必要なのではないか 2 現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間なのではないか 3 買い手がつかないのではないか 4 契約などの手続きが面倒なのではないか 5 家族や親族の同意が得られないのではないか 6 どうやって売却・譲渡すればよいかを誰に相談したらよいかわからない 7 その他 () 8 特に心配はない	問9へ
---	-----

【問8で「7」～「10」と回答した方のみにお伺いします。】

問8-② 登録された物件情報を Web 等で広く公開し、空き家の売却・譲渡または賃貸を希望する所有者と移住希望等の利用者双方の橋渡しをする町制度「中井町空き家バンク」(詳細については、別添同封チラシまたは町ホームページ参照)をご存じですか。(1つだけに○)

1 知っていた 2 知らなかった

【問8で「7」～「10」と回答した方のみにお伺いします。】

問8－③ 「中井町空き家バンク」制度の利用についてどのようにお考えですか。(1つだけに○)

※1を選択した方は、後日ご相談ください。町からご連絡する場合があります。

※空き家を求める方からの問合せは増加しています。

- 1 利用を申し込みたい
- 2 利用する予定はない
- 3 その他 (

)

【問8で「7」～「10」と回答した方のみにお伺いします。】

問8－④ 今後町で検討する、移住希望者等向けのお試し住宅として使用することについてどのようにお考えですか。(1つだけに○)

- 1 条件が合えば、お試し住宅として売却・譲渡、賃貸したい
- 2 使用してほしくない
- 3 その他 (

)

【問8で「8」～「10」と回答した方のみにお伺いします。】

問8－⑤ 「空家等」を貸し出すにあたって心配な点は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

- 1 貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか
- 2 現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間なのではないか
- 3 借り手がつかないのではないか
- 4 家賃収入に対して維持管理費の負担が大きいのではないか
- 5 契約などの手続きが面倒なのではないか
- 6 一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないか
- 7 入居者への対応などが大変なのではないか(家賃の滞納やマナーの悪い入居者への対応など)
- 8 賃貸住宅のオーナーとして様々な責任や義務が生じるのではないか
- 9 家族や親族の同意が得られないのではないか
- 10 空家であっても自分の家に他人が居住することに心理的に抵抗感がある
- 11 どうやって貸せばよいかを誰に相談したらよいかわからない
- 12 その他 (
- 13 特に心配はない

)

【問8で「8」～「10」と回答した方のみにお伺いします。】

問8－⑥ 「空家等」を貸し出す条件についてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

- 1 地域のために使われるなら無償で貸与してもよい
- 2 地域のために使われるなら低価格(維持費相当額)で賃貸してもよい
- 3 地域のために使われるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよい
- 4 建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら無償で貸与してもよい
- 5 建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら低価格(維持費相当額)で賃貸してもよい
- 6 建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよい
- 7 周辺の相場の価格で賃貸したい
- 8 その他 ()

【問8で「8」～「10」と回答した方のみにお伺いします。】

問8－⑦ 借り主が費用を負担して建物の改修や改築などを行ったうえで、賃貸することについてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

- 1 自分の費用負担がないならば取り組みたい
- 2 長期にわたって借り続けてくれるという保障があるなら取り組みたい
- 3 次の人に貸す時に問題にならないような改修であれば取り組みたい
- 4 建物を勝手にいじられたくないので取り組みたくない
- 5 次の入居者の募集や自分が住もうと思った時に不都合があると困るので取り組みたくない
- 6 その他 ()

問9へ

問9 「空家等」を利活用するにあたって行政に望むことは何ですか。(あてはまるもの全てに○)

- 1 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
- 2 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
- 3 よい借り手を紹介してほしい
- 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 修繕・取り壊しの費用を助成してほしい
- 6 その他 ()
- 7 特にない

■自由意見

空家等の管理や利活用に関するご意見、空家等に関して困っていることなどご自由にお書きください。

質問は以上です。ご回答ありがとうございました。

アンケートの記入漏れがないか、また、アンケート用紙3枚組のうち抜け漏れがないかご確認の上、10/25(金)までに返信用封筒に入れて投函ください。

3-5 中井町の空家の特性、課題について

今回、令和6年度に行った現地調査及びアンケート調査を踏まえ、中井町の空家の特性及び課題について考察を行った。

○中井町の特性について

- ・神奈川県内全体の空家件数に占める戸建て空家件数の割合は約 20.2%※であるが、中井町のその割合は 78.4%と非常に高い傾向にある。なお、この傾向は井ノ口地区、境地区、中村下地区、中村上地区の全地区同様となっている。

※「令和5年住宅・土地統計調査」における神奈川県全体の空家件数に占める戸建て空家件数の割合：94,200/467,100 棟（20.2%）

- ・町内の管理状態の悪い空家は比較的小さい状況ではあるが、草木の剪定やゴミの除去など軽微な措置を講じることで状態が改善する空家が多く占めている。

また、アンケート調査の「空家等の建物状態」の回答からも、軽微な修繕をすれば住める、若しくは、そのままの状態でも住めるとの回答が90%を超えており、建物の状態は良好である。

- ・空家所有者の利活用の意向として、売却・譲渡、或いは賃貸を希望しているという回答が比較的多く、空家を今後処分したいと考えている所有者が多い。

また、「中井町空き家バンク」を利用したいとの回答が約 38%、移住希望者等に条件が合えばお試し住宅として売却・譲渡・賃貸したいとの回答が50%と、行政の施策を活用したいとの意向が確認できた。

○中井町の課題について

- ・前回、令和4年度に実施した調査から空家件数は微増（131件→134件）となったが、全国的にも言えるが町内でも少子高齢化が進んでおり、空家数はさらに増加する可能性がある。

- ・不良度判定でDランクと判定された空家は134件中11件と数少なく、損傷等もなく管理に特段問題ない、或いは草木の剪定やゴミの除去など軽微な措置を講じることで状態が改善する空家が多くを占めているが、昨今多発している自然災害等により倒壊するなど、第三者に危害を加える可能性があるため、空家の不良度の良し悪しに限らず、所有者へ適正な管理を促す必要がある。

- ・空家を利活用するにあたって行政に望むこととして、「修繕・取り壊しの費用を助成してほしい」という回答が最も多く、行政による施策の充実が求められている。

以 上