

向日市所有者等意向調査報告書

**令和2年9月
向日市**

調査業務の目的

本業務は、適切な管理が行われていない建物が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、建物についての実態把握を行い、アンケートによる建物所有者等の意向を踏まえたデータベースを作成し、今後の基礎資料とするために実施しました。

調査業務の手順

①平成28年調査で388戸



②平成29年調査388戸を対象に職員による外観調査を実施した結果 293戸



③令和2年度388戸

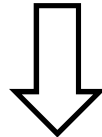
空き家でなかったもの（更地や建替、又は別の方が住まれていた） 178戸

空き家に該当したもの・・・210戸

地域住民等から情報提供・・・65戸

（平成29年から令和2年までの苦情等）

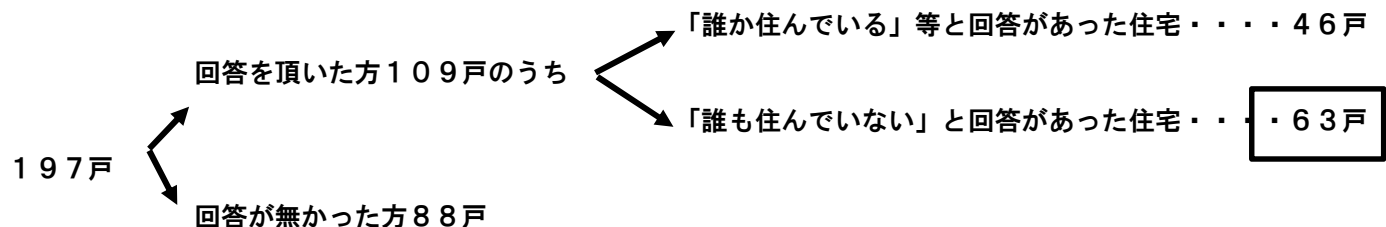
現地調査により本市が空き家と想定戸数
275戸（令和2年7月）



④275戸の内、住所及び所有者の情報を整理し、企業などを除いた197戸を対象にアンケートを実施

回答数は109件/197件中 回答率は55.33%

「向日市所有者等意向調査」 令和2年9月3日～9月15日



空き家総数

63戸

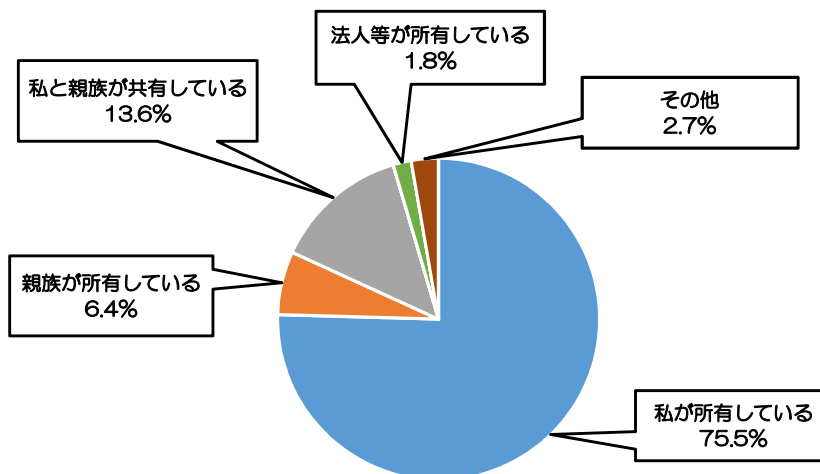
問1：あなたは、建物の所有者ですか？

- 1 私が所有している
- 2 親族が所有している
- 3 私と親族が共有している
- 4 私も親族も建物を所有していないが、私が管理している
- 5 私は所有者・管理者ではない
- 6 法人等が所有している
- 7 この建物に心当たりはない
- 8 その他

「母が亡くなり名義変更できていない」
 「所有者不明」「所有者は死亡、遺産分割協議未成立」
 「祖父が所有していたが他界し、孫が保有」等の回答がありました。

件数

83件
 7件
 14件
 0件
 0件
 2件
 0件
 3件



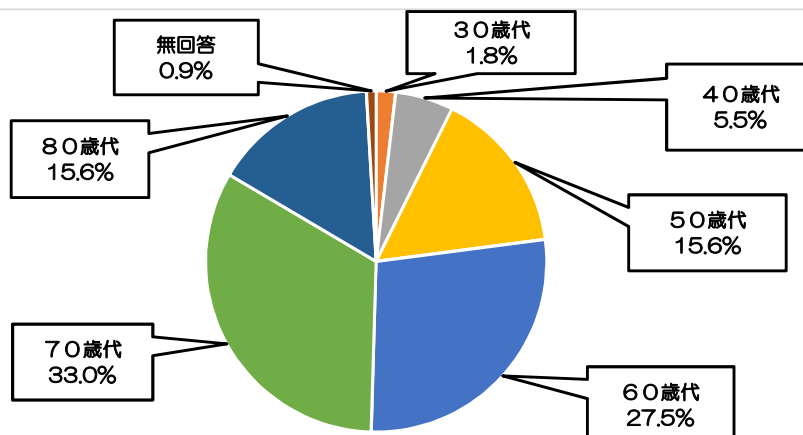
回答数 109 件

問2：あなたの年齢は、次のうちどれですか？（あてはまるもの1つに○をつけてください）

- 1 30歳未満
- 2 30歳代
- 3 40歳代
- 4 50歳代
- 5 60歳代
- 6 70歳代
- 7 80歳代
- 8 無回答

件数

0件
 2件
 6件
 17件
 30件
 36件
 17件
 1件

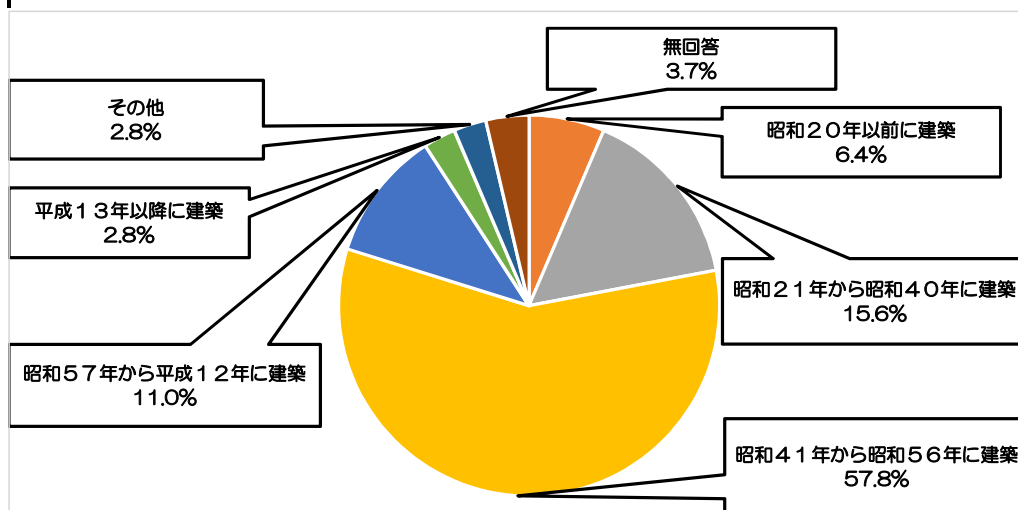


回答数 109 件

問3：建物の建築時期について

件数

1 明治・大正に建築	0件
2 昭和20年以前に建築	7件
3 昭和21年から昭和40年に建築	17件
4 昭和41年から昭和56年に建築	63件
5 昭和57年から平成12年に建築	12件
6 平成13年以降に建築	3件
7 その他 「かなり古い」「分からない」等の回答がありました。	3件
8 無回答	4件

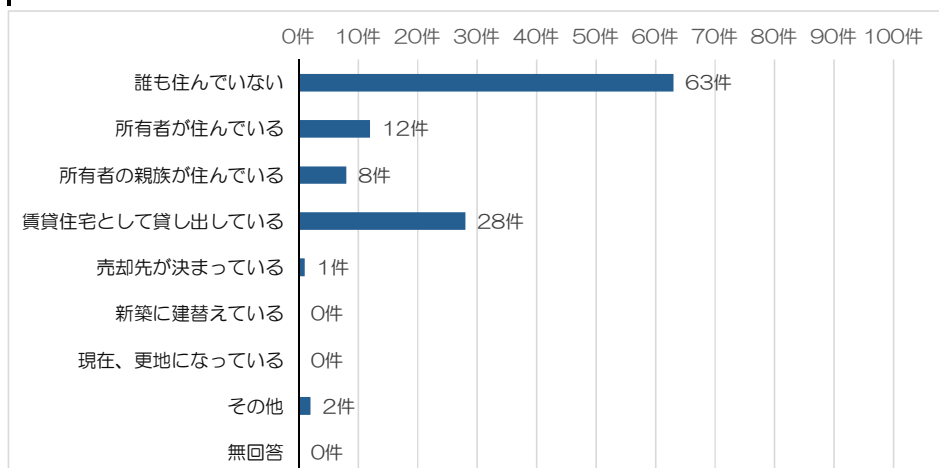


回答数 109 件

問4：居住者の有無について ※複数回答

件数 割合

1 誰も住んでいない	問5へ	63件	57.8%
2 所有者が住んでいる	問14へ	12件	11.0%
3 所有者の親族が住んでいる		8件	7.3%
4 賃貸住宅として貸し出している		28件	25.7%
5 売却先が決まっている		1件	0.9%
6 新築に建替えている		0件	0.0%
7 現在、更地になっている		0件	0.0%
8 その他 「物置にしている」「倉庫」「ガレージとして使用中」「今後立て替え予定」等の回答がありました。		2件	1.8%
9 無回答		0件	0.0%

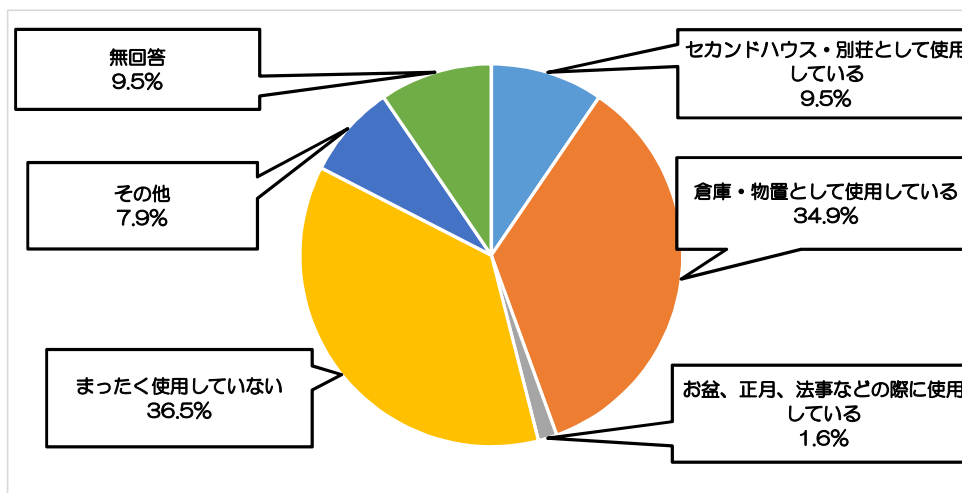


回答数 114 件

※問5～問9は、問4で「1」を回答された63件の方に伺います。

問5：利用の状況・頻度について

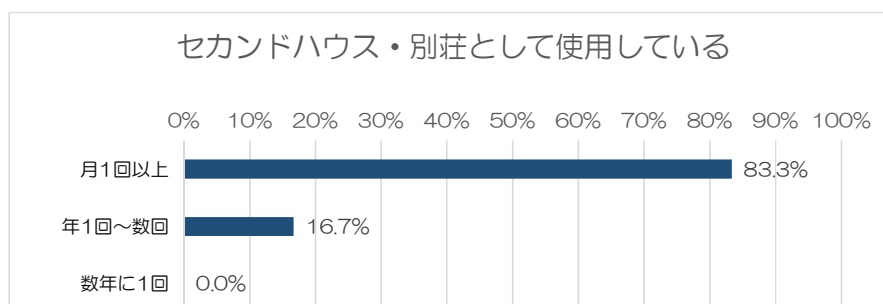
	件数
1 セカンドハウス・別荘として使用している	6件
2 倉庫・物置として使用している	22件
3 お盆、正月、法事などの際に使用している	1件
4 まったく利用していない	23件
5 その他 「賃貸として募集中」 「2年～3年位前に帰っている」 「以前社宅として使用」等の回答がありました。	5件
6 無回答	6件



回答数 63件

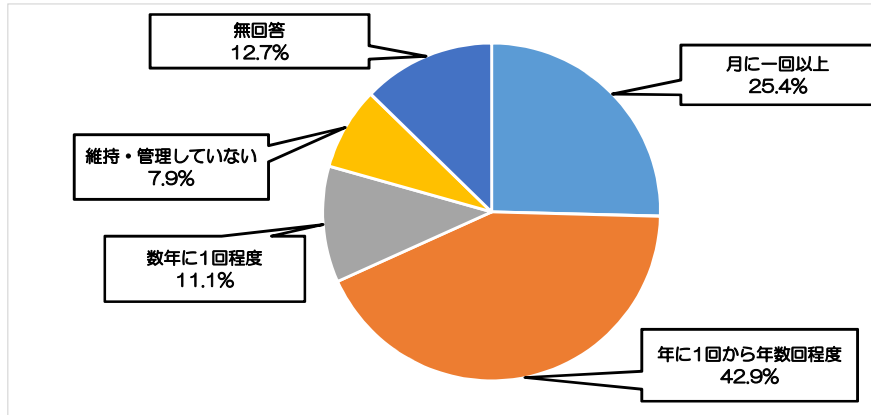
問5 1. セカンドハウス・別荘として使用していると回答した6件のうち

月1回以上	5件	83.3%
年1回から数回	1件	16.7%



問6：維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について 【頻度】

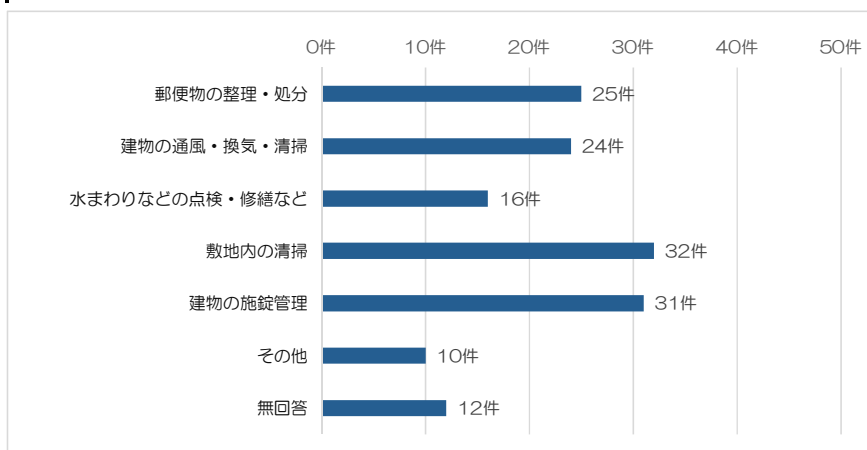
1	月に1回以上	16件	25.4%
2	年に1回から年数回程度	27件	42.9%
3	数年に1回程度	7件	11.1%
4	維持・管理していない	5件	7.9%
5	無回答	8件	12.7%



回答数 63 件

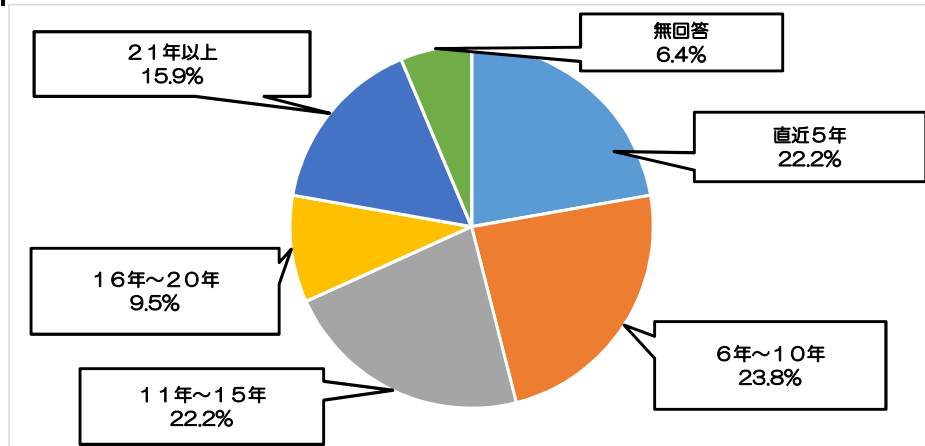
問6：維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について 【内容】 ※複数回答

	件数	割合
1 郵便物の整理・処分	25件	39.7%
2 建物の通風・換気・清掃	24件	38.1%
3 水まわりなどの点検・修繕など	16件	25.4%
4 敷地内の清掃	32件	50.8%
5 建物の施設管理	31件	49.2%
6 その他 「草むしり、庭の掃除、安全確認等」 「向日市、京都へ出かけた時に見に行く」 「管理を不動産会社に委託」 「ゴミの不法投棄がないよう、シルバー人材センターに巡回してもらっている」等の回答がありました。	10件	15.9%
7 無回答	12件	19.0%



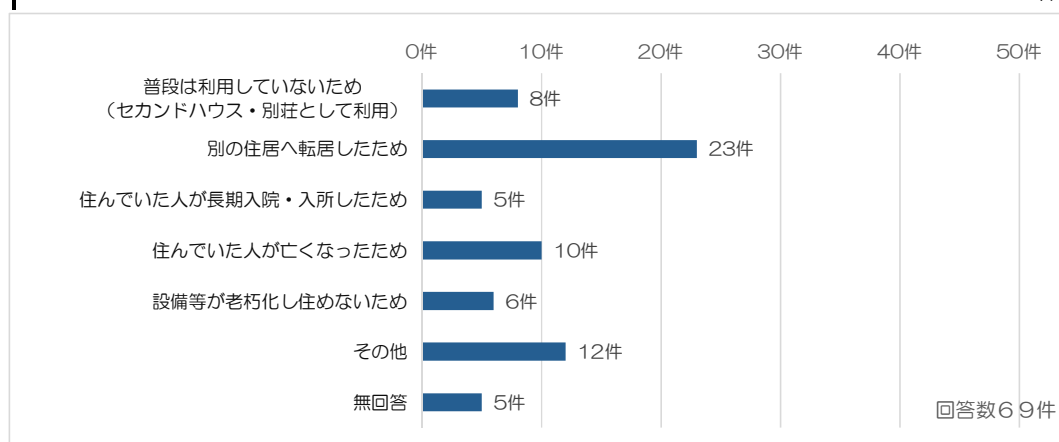
回答数 150 件/63

問7：住まなくなった（なっている）時期と理由について 【時期】		件数
1	直近5年（平成28年以降）	14件
2	6年～10年（平成23年～平成27年）	15件
3	11年～15年（平成18年～平成22年）	14件
4	16年～20年（平成13年～17年）	6件
5	21年以上（平成12年以前）	10件
6	無回答	4件



回答数 63 件

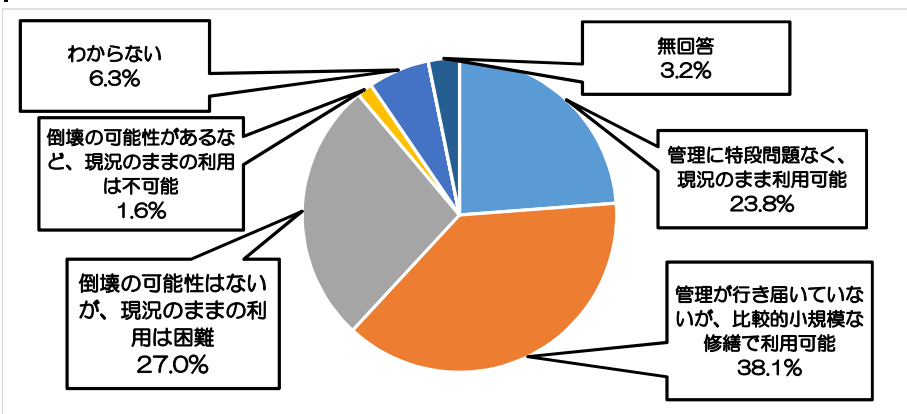
問7：住まなくなった（なっている）時期と理由について 【理由】 ※複数回答		件数	割合
1	普段は利用していないため（セカンドハウス・別荘として利用）	8件	12.7%
2	別の住居へ転居したため	23件	36.5%
3	住んでいた人が長期入院・入所したため	5件	7.9%
4	住んでいた人が亡くなったため	10件	15.9%
5	設備等が老朽化し住めないため	6件	9.5%
6	その他 「貸して住んでいた人が出て行き、次の借りる人がなかなか見つからない」「取得した時点から借家としている」「祖母が以前住んでいたが、高齢のため転居し亡くなった」「息子、娘たちが居住していたが転居した」等の回答がありました。	12件	19.0%
7	無回答	5件	7.9%



回答数69件

問8：建物の内部の状態について

	件数	割合
1 管理に特段問題なく、現況のまま利用可能	15件	23.8%
2 管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	24件	38.1%
3 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	17件	27.0%
4 倒壊の可能性があると、現況のままの利用は不可能	1件	1.6%
5 わからない	4件	6.3%
6 その他	0件	0.0%
7 無回答	2件	3.2%



回答数 63 件

問9：対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか ※複数回答

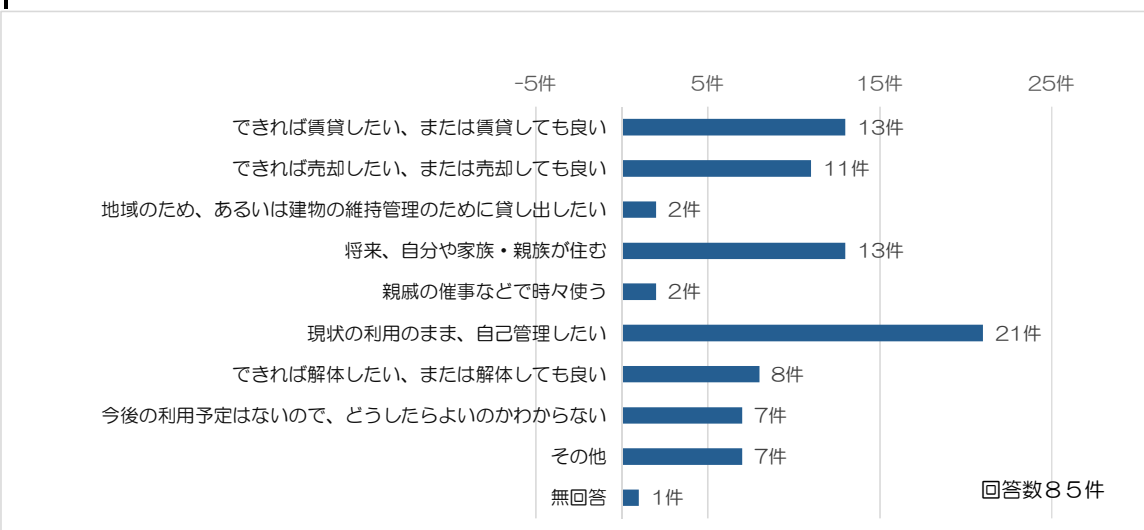
	件数	割合
1 できれば賃貸したい、または賃貸しても良い	13件	20.6%
2 できれば売却したい、または売却しても良い	11件	17.5%
3 地域のため、あるいは建物の維持管理のために貸し出したい	2件	3.2%
4 将来、自分や家族・親族が住む	13件	20.6%
5 親戚の催事などで時々使う	2件	3.2%
6 現状の利用のまま、自己管理したい	21件	33.3%
7 できれば解体したい、または解体しても良い	8件	12.7%
8 今後の利用予定はないので、どうしたらよいのかわからない	7件	11.1%
9 その他 「建て替え」「隣接地の活用動向をみて判断」「母親の状況により、売却等を検討する」「まだ決めてない」「そのうち売却」等の回答がありました。	7件	11.1%
10 無回答	1件	1.6%

問10へ

問14へ

問11へ

問12へ



回答数 85 件

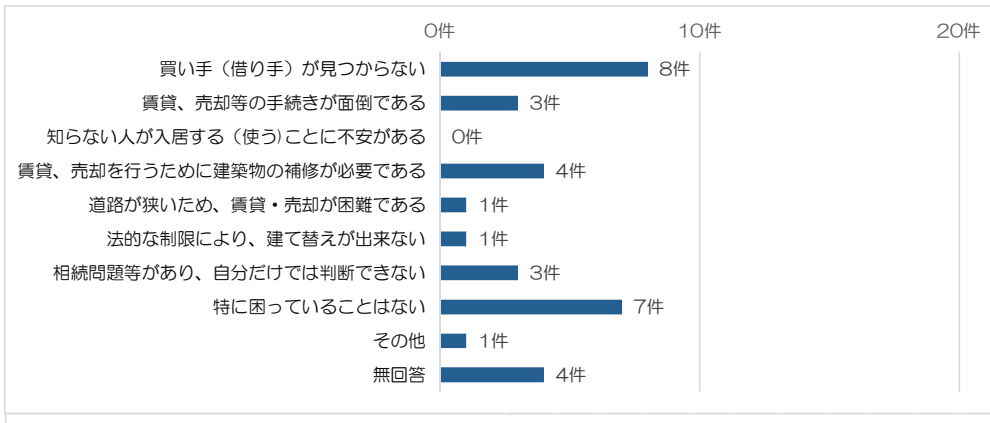
※問9で「1～3」を回答された方に伺います

問10：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか ※複数回答

件数 割合

1	買い手（借り手）が見つからない	8件	30.8%
2	賃貸、売却等の手続きが面倒である	3件	11.5%
3	知らない人が入居する（使う）ことに不安がある	0件	0.0%
4	賃貸、売却を行うために建築物の補修が必要である	4件	15.4%
5	道路が狭いため、賃貸・売却が困難である	1件	3.8%
6	法的な制限により、建て替えが出来ない	1件	3.8%
7	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	3件	11.5%
8	特に困っていることはない	7件	26.9%
9	その他 「できるだけ良い条件で売却したい」等の回答がありました。	1件	3.8%
10	無回答	4件	15.4%

問14へ



問9「1～3」 回答 26名

回答数 32 件

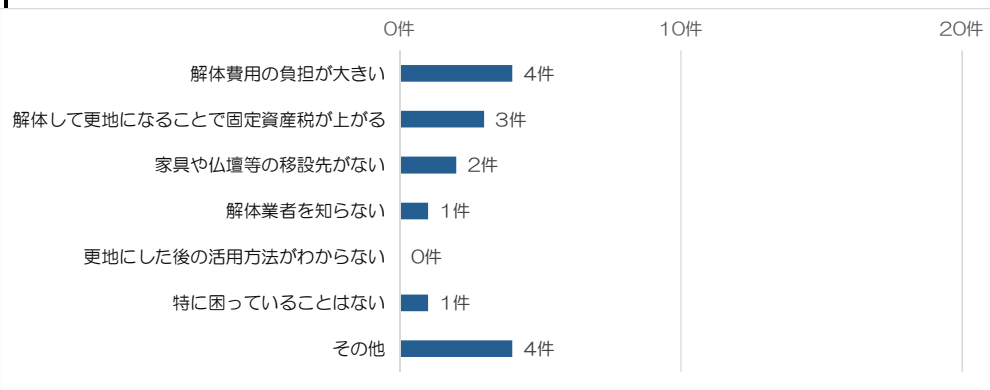
※問9で「7」を回答された方に伺います

問11：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか ※複数回答

件数 割合

1	解体費用の負担が大きい	4件	50.0%
2	解体して更地になることで固定資産税が上がる	3件	37.5%
3	家具や仏壇等の移設先がない	2件	25.0%
4	解体業者を知らない	1件	12.5%
5	更地にした後の活用方法がわからない	0件	0.0%
6	特に困っていることはない	1件	12.5%
7	その他 「更地にすると大型ゴミを捨てられる」「持ち主等が分からない」「成年後見人制度にのっとっているの、自由にできない」等の回答がありました。	4件	50.0%
8	無回答	0件	0.0%

問14へ



問9「7」 回答 8名

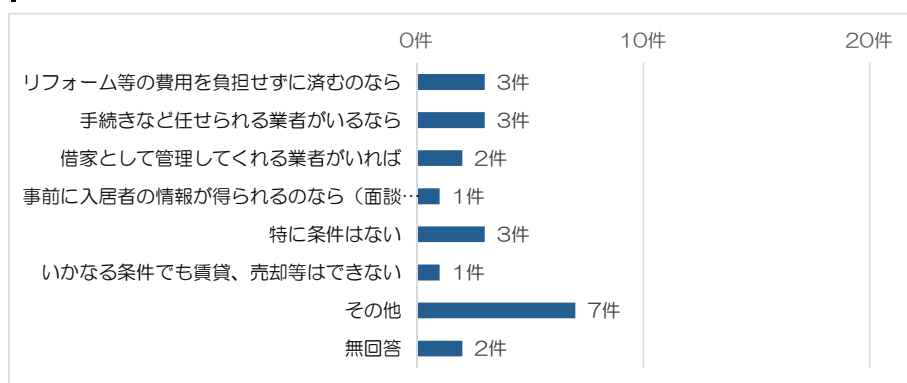
回答数 15 件

※問9で「8」、「9」を回答された方に伺います

問12：どのような条件であれば賃貸・売却が可能ですか ※複数回答

件数 割合

1	リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら	3件	21.4%
2	手続きなど任せられる業者がいるなら	3件	21.4%
3	借家として管理してくれる業者がいれば	2件	14.3%
4	事前に入居者の情報が得られるのなら（面談等）	1件	7.1%
5	特に条件はない	3件	21.4%
6	いかなる条件でも賃貸、売却等はできない	1件	7.1%
7	その他 「分からない」「所定条件が整えば検討する」 「母親の状況により、売却等を検討する」 「前所有者が亡くなりコロナで遺品整理もできておらず、まだ何も決められてない状態です。」等の回答がありました。	7件	50.0%
8	無回答	2件	14.3%



問9「8、9」 回答 14名 回答数 22件

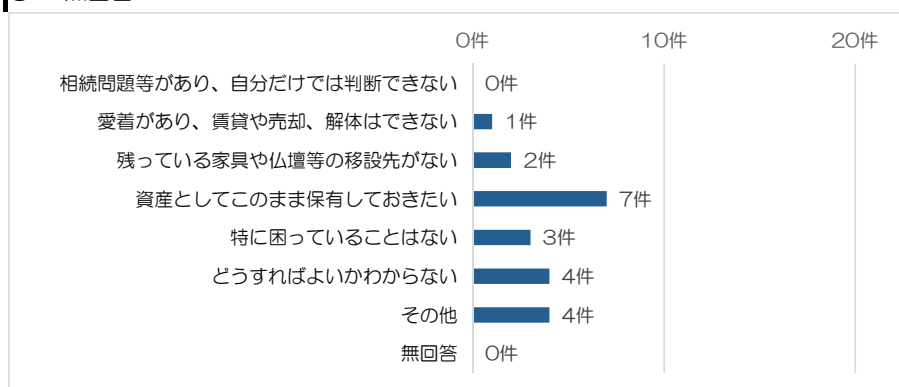
※問9で「8」、「9」を回答された方に伺います

問13：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか ※複数回答

件数 割合

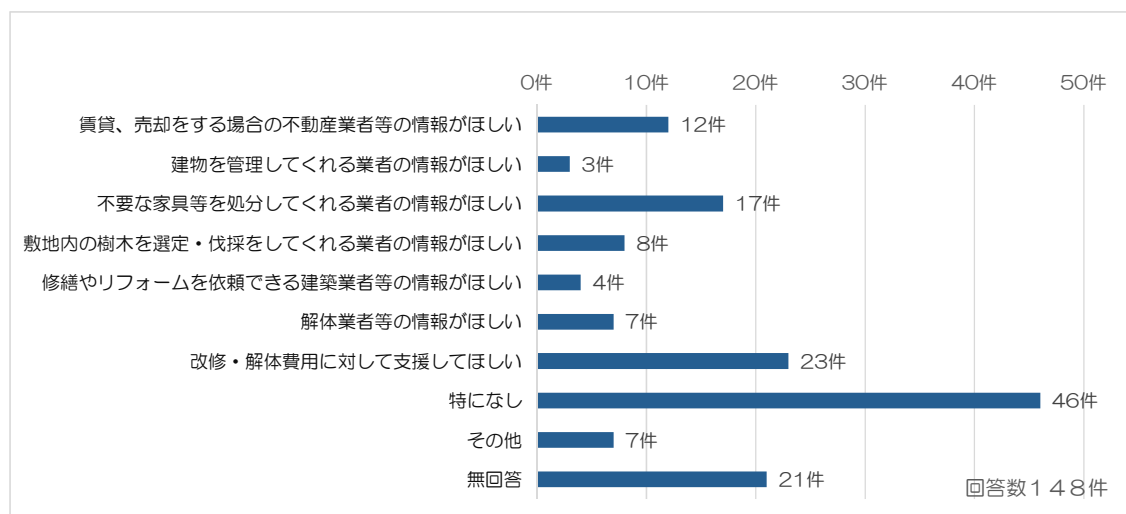
1	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	0件	0.0%
2	愛着があり、賃貸や売却、解体はできない	1件	7.1%
3	残っている家具や仏壇等の移設先がない	2件	14.3%
4	資産としてこのまま保有しておきたい	7件	50.0%
5	特に困っていることはない	3件	21.4%
6	どうすればよいかわからない	4件	28.6%
7	その他 「隣接地の廃止、埋め立てを希望」 「母親の状況により、売却等を検討する」 「建て替える」等の回答がありました。	4件	28.6%
8	無回答	0件	0.0%

問14へ



問9「8、9」 回答 14名 回答数 21件

問 1 4：対象建物に対して必要だと思う支援やご要望があればお答えください ※複数回答		件数	割合
1	賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい	12件	11.0%
2	建物を管理してくれる業者の情報がほしい	3件	2.8%
3	不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい	17件	15.6%
4	敷地内の樹木を選定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい	8件	7.3%
5	修繕やリフォームを依頼できる建築業者等の情報がほしい	4件	3.7%
6	解体業者等の情報がほしい	7件	6.4%
7	改修・解体費用に対して支援してほしい	23件	21.1%
8	特になし	46件	42.2%
9	その他 「ただでよいから困っている学生や社会人に貸したい。できるのであれば、市で募集して欲しい」「不動産屋にまかせている」「分からない」「処分する場合は、相談に行きたい」等の回答がありました。	7件	6.4%
10	無回答	21件	19.3%



問15：その他、空き家、対象建物について、ご意見・ご要望がありましたらご自由にお書きください。

- 近々解体して子どもに渡し、家を建てるようです。
- 今住んでいる家は、母親名義なので母親の都合で、処分の可能性がある。その場合、向日市に戻るため処分できない。
- 他市でマンション管理で働いている。もう少し働けたらそちらに住もうと思っている。
- 年内に解体して更地に売却するので、優良業者の情報が欲しい。見積もり依頼したい。
- 造形を基礎とした染めの仕事をしている。後継者育成のために建物を使用して欲しい。
- 祖父より引き継いだ建物ですが、負の遺産でしかない状態。解体にも費用がかかり管理していくにもお金がかかる。行政として利用価値があれば、使っていただいてもよいと思います。
建物が古いので倒壊して通行人が怪我でもしたら大変です。近いうちに起こりうる問題もあります。
通行量（人・車）多い場所で、この点は大変心配です。
- 空き家対策に関する助成金等あれば教えて欲しい。
- 固定資産税が高すぎる。
- 土地は父親のもので建物は持ち主不明のため、相続手続き等に困っている。この家について知っている親族はすでにすべて死亡している。調査にお金がかかるのも困る。
- 空き巣が心配で、まずアルミサッシを入れ雨漏れ等家を直すことが先になってきます。
- 昨年までは、月1回出張時に利用。今年は、コロナの影響で出張（移動）禁止のため帰京なし。
今後のことは、退職時（未定に）考える予定です。できれば新築して向日市で老後を過ごしたいと思っているが、近隣（70～80代夫婦）の動向が分からないので不安。
5年後、10年後を見据えた調査をしていただき、結果をフィードバックして欲しい。
- 近いうちに解体後、売却予定です。荷物の整理が遅れているため、まだ解体できていない状態です。
- 賃貸等有効に使えたり使っていただけたらとも考えているのですが、リフォームや不要な家具等の処分も今の資金では厳しくそういった支援等があればよいのですが、色々と悩んでしまっている。
- 定期的に郵便受けや家の状態を見て、チラシ等を除く宛名のある郵便物や電気、水道の書類等があれば、自宅に郵送、家の状態に問題があれば報告していただけるようなサービスがあれば、利用したいです。
- 対象建物、土地は私と父が共有しておりましたが、父が死亡。相続登記が完了していません。
私が相続することに決まっています。以上の状況下で、今後当該物件の処分の方法を現在模索しているところです。
- 構造上の問題で隣家と同時販売しかできていないが、隣家に居住者があるため困っている。