

「江別市の住宅等所有者の意向に関する調査 集計結果」

1. 調査の概要

(1) 目的

第2次計画の策定にあたり、空き家等の実態把握や課題整理、施策検討の基礎資料とすることを目的として、既にデータベース上で空き家等として把握している建物や、令和4（2022）年5月末時点において水道が閉栓されている建物などを所有または管理されている方に対し、現在の建物使用状況のほか、将来の利活用に関する意向、市に対する意見要望等を把握するため、意向調査（以下「所有者意向調査」という。）を実施した。

(2) アンケート調査の対象者

アンケート調査の対象者数及び建物棟数は、以下のとおり。

調査対象者	調査建物棟数
305名	309棟

※4名複数棟所有

(3) アンケート調査票の配布・回収スケジュール

アンケート調査票の配布及び回収のスケジュールは、以下のとおり。

配布日	回収期日
令和5年6月7日(水)	令和5年6月30日(金)

(4) アンケート調査票の配布・回収方法

アンケート調査票の配布及び回収の方法は、以下のとおり。

配布方法	回収方法
郵送	宛先を「江別市役所建設部建築指導課 建築政策担当」とした返信用封筒により郵送で回収

(5) アンケート調査票の配布・回収状況

アンケート調査票の配布・回収数及び回収率は、以下のとおり。

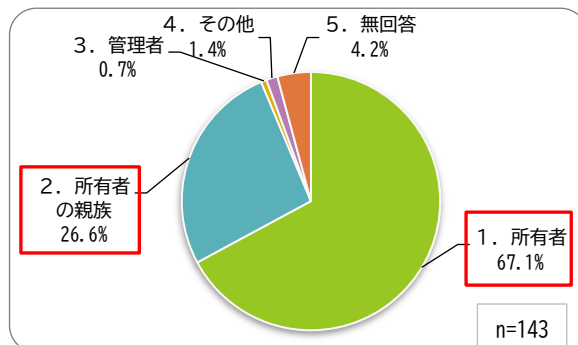
調査票配布数	回収数	回収率
309件	143件	46.3%

2. 調査結果

問1 まず、このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

(1) あなたと上記対象建物との関係について、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	所有者	96	67.1%
2	所有者の親族	38	26.6%
3	管理者	1	0.7%
4	その他	2	1.4%
5	無回答	6	4.2%
合 計		143	100.0%

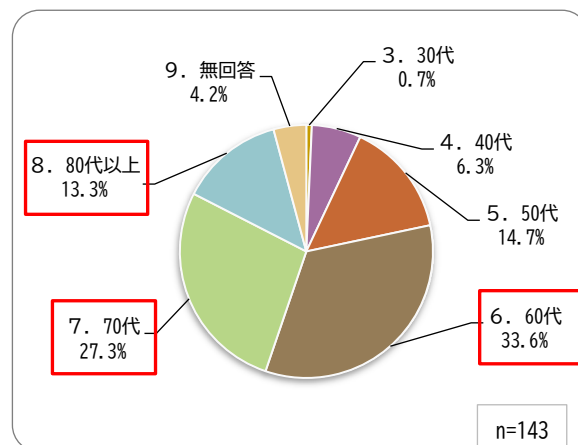


・「所有者」からの回答が約7割となっており、「所有者の親族」を含めると9割以上を占めている。

※割合は端数整理の関係で100%にならない場合があります

(2) あなたの年代について、下記よりお選びください。(1つ選択)

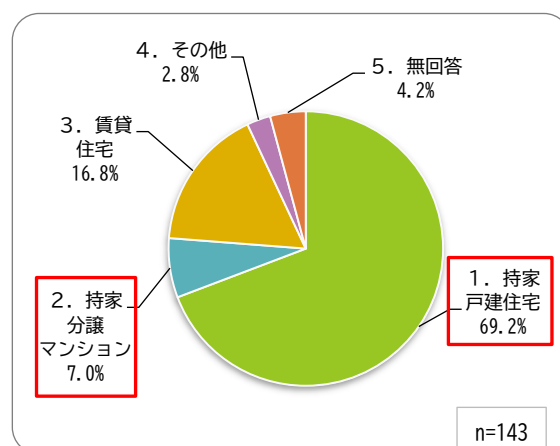
番号	選択肢	回答数	割合
1	10代	0	0.0%
2	20代	0	0.0%
3	30代	1	0.7%
4	40代	9	6.3%
5	50代	21	14.7%
6	60代	48	33.6%
7	70代	39	27.3%
8	80代	19	13.3%
9	無回答	6	4.2%
合 計		143	100.0%



・「60代」が約3割と最も多く、60代以上が全体の7割以上を占めている。

(3) あなたの現在のお住まいについて、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	持家戸建住宅	99	69.2%
2	持家分譲マンション	10	7.0%
3	賃貸住宅(民間賃貸・公的賃貸)	24	16.8%
4	その他	4	2.8%
5	無回答	6	4.2%
合 計		143	100.0%

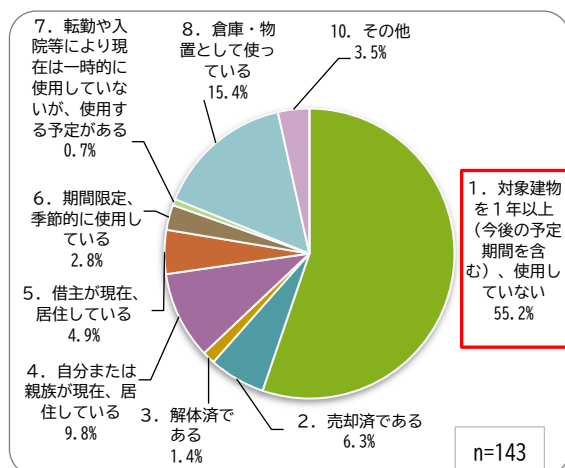


・「持家戸建住宅」が約7割を占めており、「持家分譲マンション」と合わせると、8割近くが持家に居住している。

問2 対象建物の現状について、お伺いします。

(1) 対象建物の使用状況について、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	対象建物を1年以上(予定期間を含む)、使用していない(家財道具・設備等が残っている場合も含む)	79	55.2%
2	売却済である	9	6.3%
3	解体済である	2	1.4%
4	自分または親族が現在、居住している	14	9.8%
5	借主が現在、居住している	7	4.9%
6	期間限定、季節的に使用している	4	2.8%
7	転勤や入院等により現在は一時的に使用していないが、使用する予定がある	1	0.7%
8	倉庫・物置として使っている	22	15.4%
9	対象建物に心当たりがない	0	0.0%
10	その他	5	3.5%
合計		143	100.0%



44.8%

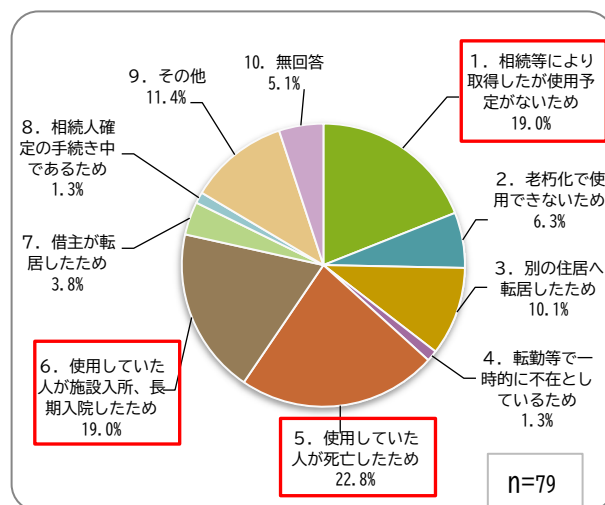
- ・「対象建物を1年以上使用していない」が79件(55.2%)となっている。
- ・選択肢2～10の回答が64件(44.8%)となっており、売却済や解体済のほか、居住・使用中である“空き家ではない”との結果となっている。
- ・10「その他」では「相続手続中」、「貸家」、「作業場として使用中」等の回答がみられた。

※2～10を選択された方はこの設問で終了。

※これ以後は、問2(1)において、1「対象建物を1年以上(予定期間を含む)、使用していない」79件を『対象空き家件数』とし、問2(2)以降の集計を行っている。

(2) 対象建物が使用されなくなった最も大きな要因について、下記よりお選びください。(1つ選択)

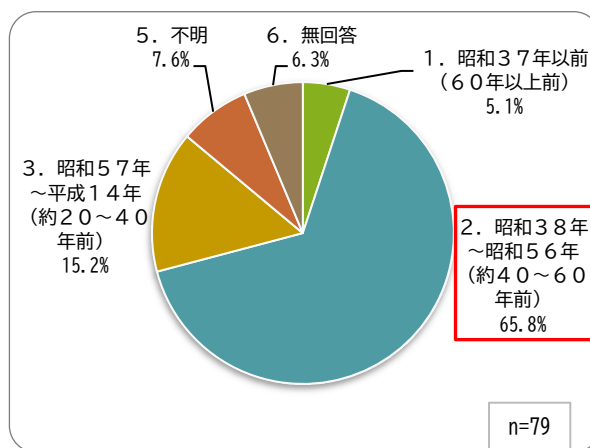
番号	選択肢	回答数	割合
1	相続等により取得したが使用予定がないため	15	19.0%
2	老朽化で使用できないため	5	6.3%
3	別の住居へ転居したため	8	10.1%
4	転勤等で一時的に不在としているため	1	1.3%
5	使用していた人が死亡したため	18	22.8%
6	使用していた人が施設入所、長期入院したため	15	19.0%
7	借主が転居したため	3	3.8%
8	相続人確定の手続き中であるため	1	1.3%
9	その他	9	11.4%
10	無回答	4	5.1%
合 計		79	100.0%



- ・「使用していた人が死亡したため」が22.8%で、最も多かった。
- ・次いで、「相続等により取得したが使用予定がないため」、「使用していた人が施設入所、長期入院のため」が同数の19.0%となっており、この3項目で全体の6割以上を占めている。

(3) 対象建物が建てられたのはいつ頃ですか、下記よりお選びください。(1つ選択)

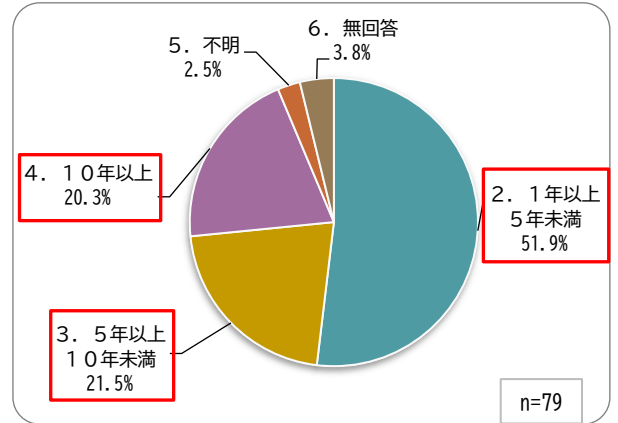
番号	選択肢	回答数	割合
1	昭和37年以前(60年以上前)	4	5.1%
2	昭和38年～昭和56年(約40～60年前) 旧耐震基準	52	65.8%
3	昭和57年～平成14年(約20～40年前) 新耐震基準	12	15.2%
4	平成15年以降(約20年以内)	0	0.0%
5	不明	6	7.6%
6	無回答	5	6.3%
合 計		79	100.0%



- ・「昭和38年～昭和56年(約40～60年前)」が全体の7割近くを占めている。「昭和37年以前(約60年以上前)」と合わせると全体の7割以上が、旧耐震基準(昭和56年5月以前)の建物である。
- ・「平成15年以降(約20年以内)」は0件であった。

(4) 対象建物が使用されなくなるとどのくらい経過しますか、下記よりお選びください。(1つ選択)

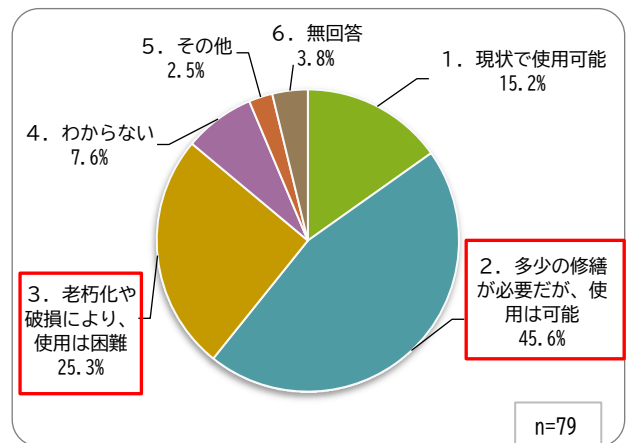
番号	選択肢	回答数	割合
1	1年未満	0	0.0%
2	1年以上5年未満	41	51.9%
3	5年以上10年未満	17	21.5%
4	10年以上	16	20.3%
5	不明	2	2.5%
6	無回答	3	3.8%
合 計		79	100.0%



- ・「1年以上5年未満」が5割を超えており、比較的新しい時期に使用されなくなっているといえる。
- ・次いで、「5年以上10年未満」(21.5%)、「10年以上」(20.3%)となっており、約4割が5年以上経過している。

(5) 対象建物の現在の状態について、下記よりお選びください。(1つ選択)

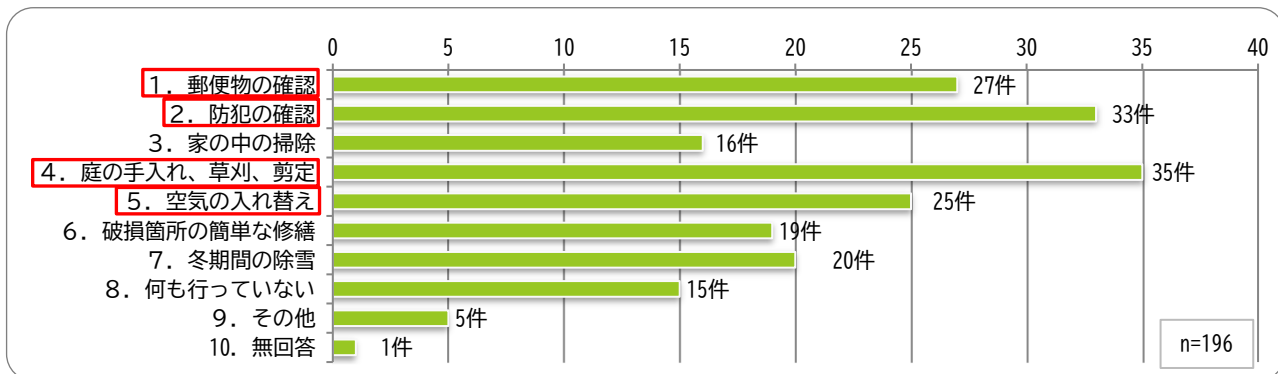
番号	選択肢	回答数	割合
1	現状で使用可能	12	15.2%
2	多少の修繕が必要だが、使用は可能	36	45.6%
3	老朽化や破損により、使用は困難	20	25.3%
4	わからない	6	7.6%
5	その他	2	2.5%
6	無回答	3	3.8%
合 計		79	100.0%



- ・「多少の修繕は必要だが、使用は可能」が約5割となっており、「現状で使用可能」と合わせると6割以上の建物が使用可能な状態である。
- ・一方で、「老朽化や破損により、使用は困難」は約3割となっている。

問3 対象建物の管理について、お伺いします。

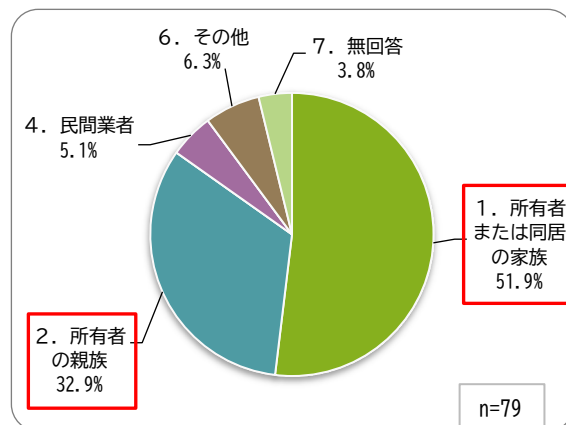
(1) 対象建物の管理についてどのようなことを行っていますか、下記よりお選びください。(複数選択可)



- ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が35件と最も多く、次いで、「防犯の確認」(33件)、「郵便物の確認」(27件)、「空気の入替え」(25件)となっている。
- ・一方で、「何も行っていない」は15件となっている。

(2) 管理はどなたが行っていますか、下記よりお選びください。(1つ選択)

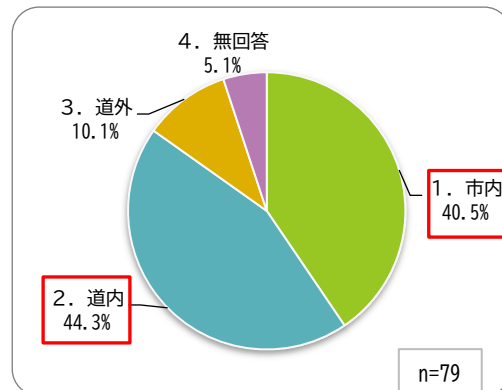
番号	選択肢	回答数	割合
1	所有者または同居の家族	41	51.9%
2	所有者の親族	26	32.9%
3	所有者の知人	0	0.0%
4	民間業者	4	5.1%
5	借主	0	0.0%
6	その他	5	6.3%
7	無回答	3	3.8%
合計		79	100.0%



- ・「所有者または同居の家族」が5割以上を占めており、「所有者の親族」と合わせると8割以上の建物の管理を同居の家族を含む所有者かその親族が行っている。
- ・「民間業者」への委託は、1割以下に留まっている。

(3) 管理されている方のお住まいの場所について、下記よりお選びください。(1つ選択)

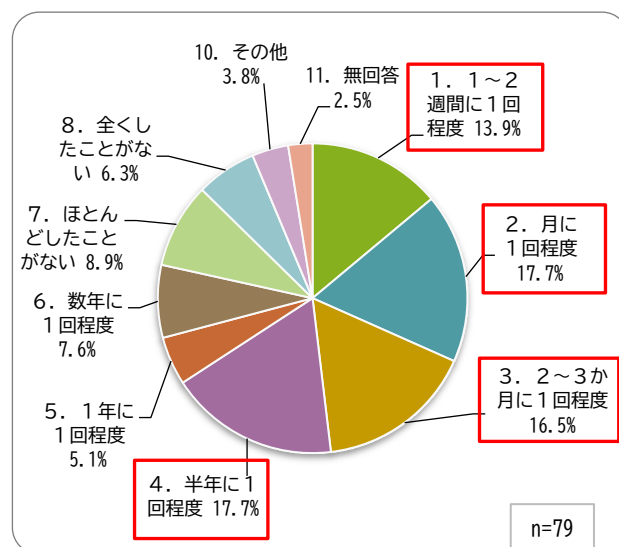
番号	選択肢	回答数	割合
1	市内	32	40.5%
2	道内(市内を除く)	35	44.3%
3	道外	8	10.1%
4	無回答	4	5.1%
合計		79	100.0%



- ・「市内」が4割を占めており、8割以上が「道内」となっている。また道内35名のうち7割以上が札幌市となっている。

(4) 管理はどの位の割合で行っていますか、下記よりお選びください。(1つ選択)

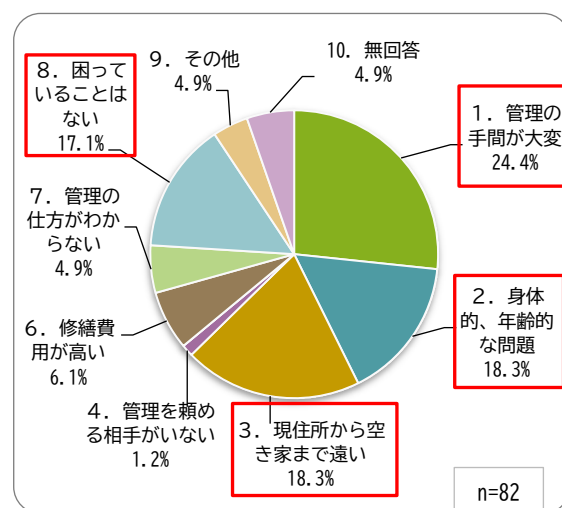
番号	選択肢	回答数	割合
1	1～2週間に1回程度	11	13.9%
2	月に1回程度	14	17.7%
3	2～3か月に1回程度	13	16.5%
4	半年に1回程度	14	17.7%
5	1年に1回程度	4	5.1%
6	数年に1回程度	6	7.6%
7	ほとんどしたことがない	7	8.9%
8	全くしたことがない	5	6.3%
9	貸しているのでわからない	0	0.0%
10	その他	3	3.8%
11	無回答	2	2.5%
合計		79	100.0%



- ・「月に1回程度」、「半年に1回程度」がいずれも約2割と多く、次いで「2～3か月に1回程度」、「1～2週間に1回程度」、なっており、7割近くの建物が少なくとも半年以内に1回は管理されている状況にある。
- ・一方で、「ほとんどしたことがない」、「全くしたことがない」の合計が15.2%となっている。

(5) 管理をしている上で困っていることはありますか、最も困っている点について、下記よりお選びください。(1つ選択)

番号	選択肢	回答数	割合
1	管理の手間が大変	20	24.4%
2	身体的、年齢的な問題	15	18.3%
3	現住所から空き家まで遠い	15	18.3%
4	管理を頼める相手がいない	1	1.2%
5	管理の委託料が高い	0	0.0%
6	修繕費用が高い	5	6.1%
7	管理の仕方がわからない	4	4.9%
8	困っていることはない	14	17.1%
9	その他	4	4.9%
10	無回答	4	4.9%
合計		82	100.0%



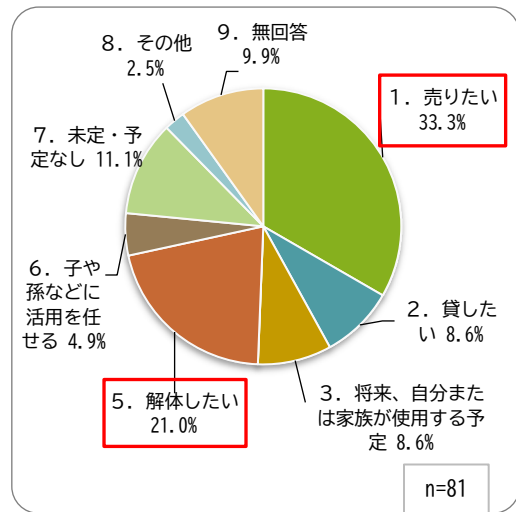
※重複回答3件

- ・「管理の手間が大変」が2割強と最も多く、次いで「現住所から空き家まで遠い」、「身体的、年齢的な問題」が2割弱と続いている。
- ・一方で「困っていることはない」が17.1%となっている。

問4 今後の予定や活用について、お伺いします。

(1) 今後、対象建物をどのようにされたいですか、下記よりお選びください。(1つ選択)

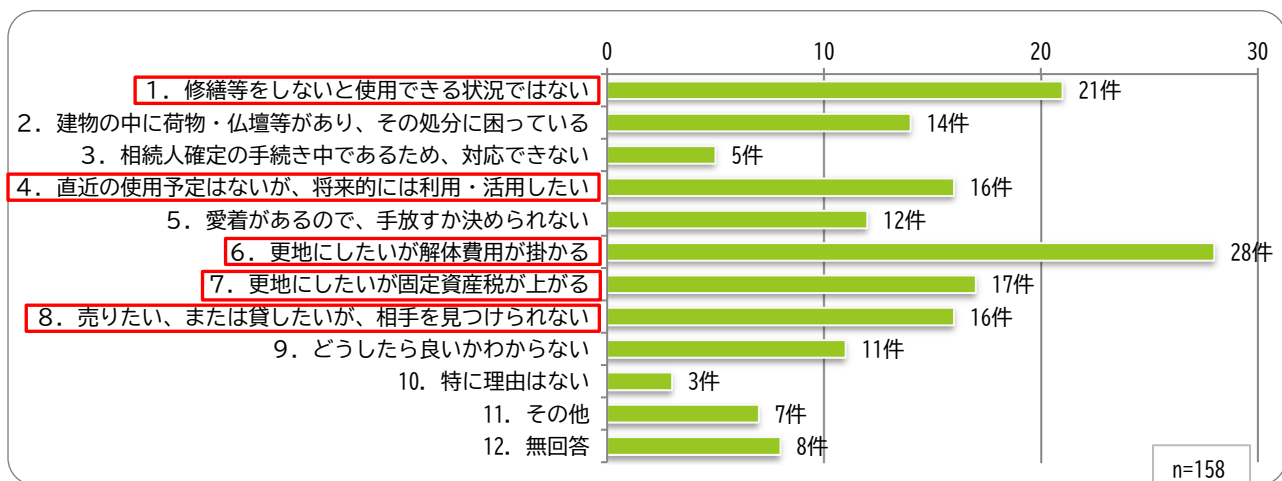
番号	選択肢	回答数	割合
1	売りたい	27	33.3%
2	貸したい	7	8.6%
3	将来、自分または家族が使用する	7	8.6%
4	期間限定、季節的に使用する	0	0.0%
5	解体したい	17	21.0%
6	子や孫などに活用を任せる	4	4.9%
7	未定・予定なし	9	11.1%
8	その他	2	2.5%
9	無回答	8	9.9%
合計		81	100.0%



※重複回答 2件

・「売りたい」が3割と最も多く、次いで「解体したい」が2割となっており、今後も活用の意思はなく、売却、若しくは解体等の何らかの処分をしたいとの意向が半数以上となっている。

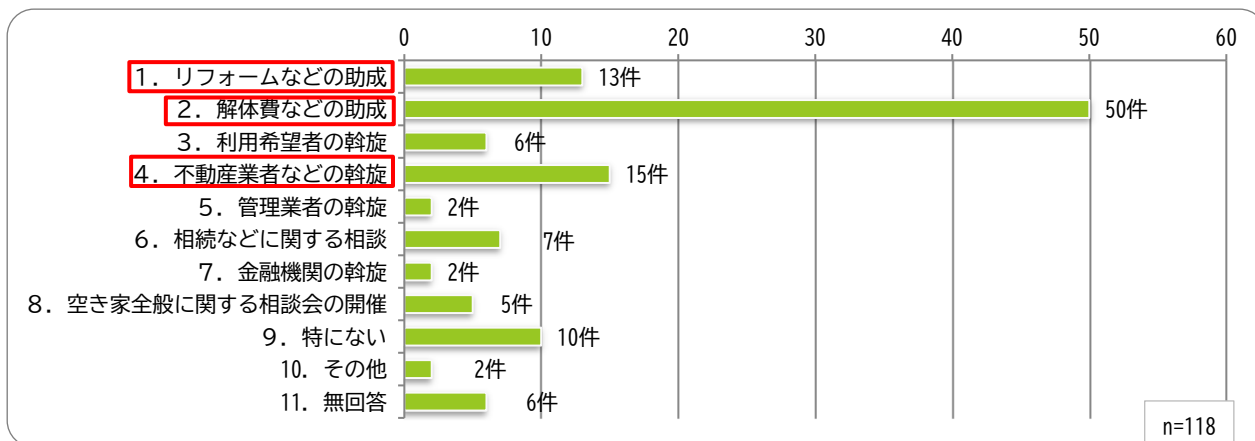
(2) 現在、対象建物を使用していない理由について、下記よりお選びください。(複数選択可)



・「更地にしたいが解体費用が掛かる」が28件と最も多い。次いで「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が21件であった。

・次に「更地にしたいが固定資産税が上がる」が17件、「売りたい、または貸したいが、相手を見つけれない」と、「将来的には利用・活用したい」が同数で16件となっている。

(3) 期待する行政サービスはありますか、下記よりお選びください。(複数選択可)

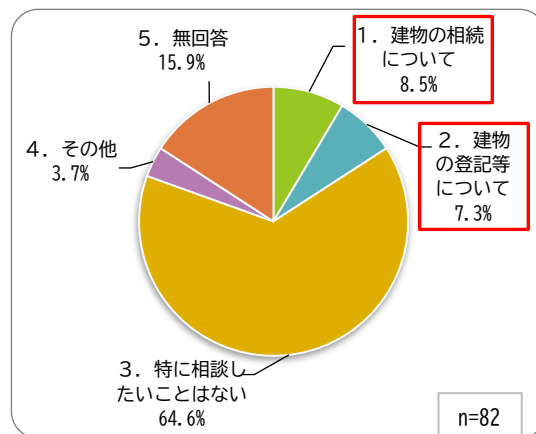


- ・「解体費などの助成」が50件と突出して多い。
- ・次いで「不動産業者などの斡旋」(15件)、「リフォームなどの助成」(13件)となっている。
- ・「相続などに関する相談会の開催」は7件となっている。
- ・一方で、期待するサービスは「特にない」が10件となっている。

問5 空き家対策に関する関係団体との連携について、お伺いします。

(1) 札幌司法書士会へ相談したいことはありますか、下記よりお選びください。(複数選択可)

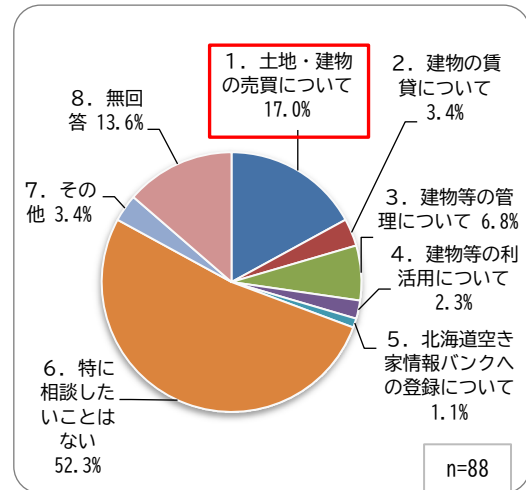
番号	選択肢	回答数	割合
1	建物の相続について	7	8.5%
2	建物の登記等について	6	7.3%
3	特に相談したいことはない	53	64.6%
4	その他	3	3.7%
5	無回答	13	15.9%
合計		82	100.0%



- ・相談したいとの回答は、「建物の相続について」(8.5%)と「建物の登記等について」(7.3%)を合わせ全体の2割弱となっている。特に、登記については問4(2)選択肢3(5件)及び(3)選択肢6(7件)からも、常に一定のニーズがあるものと考えられる。

(2) 江別不動産協会へ相談したいことはありますか。下記よりお選びください。(複数選択可)

番号	選択肢	回答数	割合
1	土地・建物の売買について	15	17.0%
2	建物の賃貸について	3	3.4%
3	建物等の管理について	6	6.8%
4	建物等の利活用について	2	2.3%
5	北海道空き家情報バンクへの登録について	1	1.1%
6	特に相談したいことはない	46	52.3%
7	その他	3	3.4%
8	無回答	12	13.6%
合 計		88	100.0%



・相談したいとの回答は「土地・建物の売買について」(17.0%)が最も多く、「建物等の管理について」(6.8%)、「建物の賃貸について」(3.4%)と続いている。

問6 対象建物について、不安なことや心配なことがあればご記入ください。

自由意見は34件あり、その内「不安なことや心配な事」は26件で内容は多岐にわたっている。
(主なものを抜粋)

災害、積雪、防犯について

- ・台風被害
- ・冬期間の除雪
- ・積雪による倒壊
- ・火災
- ・防犯対策

老朽化について

- ・建物の揺れ、ヒビ、傾き、配管のサビ
- ・耐震のこと、外壁、屋根のこと
- ・築30年経っており老朽化が進んでいる
- ・車庫が傾いている
- ・水道管の凍結

相続手続きについて

- ・相続手続きが思うようにならず空き家状態になっている

その他

- ・将来的には処分しようと考えているが、解体した方が良いのか、リフォームした方が良いのか
- ・建物（長屋）の老朽化により解体を考えているが、入居者が退去してくれない
- ・思い出の品や季節の物、たまにしか使用しない物の置き場として使用している
- ・買い主が見つからない

3. 調査結果による課題

調査結果により整理された課題は、以下のとおりである。

1) 建物の現状に関する課題

課題に関連する調査結果	課 題
①対象建物が使用されなくなった要因 ・ 使用者の死亡、施設入所、長期入院が全体の約4割 ・ 相続により取得したが使用予定がないことにより空き家となったケースが2割弱	・ <u>相続などで所有した財産の適正管理の周知・啓発</u> ・ <u>建物の老朽化への対応</u> ・ <u>「木造住宅耐震診断・耐震改修補助金交付制度」のPR、周知</u> ・ <u>適正管理の周知・啓発</u> ・ <u>早期の流通促進</u> ・ <u>需要と供給のマッチング（江別不動産協会と連携した効果的な施策）</u>
②対象建物の建築時期 ・ 旧耐震基準の建物が約7割	
③対象建物が使用されなくなってからの期間 ・ 1年以上、5年未満の建物が全体の約半数	
④対象建物の現在の状態 ・ 使用可能な状態の空き家が全体の半数以上 ・ 「老朽化や破損により、使用は困難」である空き家が約3割	

2) 対象建物の管理に関する課題

課題に関連する調査結果	課 題
①対象建物の管理内容 ・ 「庭の手入れ、草刈、剪定」、「防犯の確認」、「郵便物の確認」、「空気の入替え」等の管理を行っている一方で、「何も行っていない」が15件（19.0%）	・ <u>適正管理の周知・啓発</u> ・ <u>建物管理の関係団体等の周知</u> ・ <u>所有者の管理者意識の醸成</u>
②空き家の管理者 ・ 約8割が所有者とその親族が管理を行っており、民間業者への委託は1割以下	
③管理の頻度 ・ 「ほとんどしたことがない」、「全くしたことがない」が15.2%	
④管理している上で困っていること ・ 「管理の手間が大変」、「現住所から空き家までが遠い」、「身体的、年齢的な問題」といった回答が上位を占めている ・ 「困っていることはない」が約2割	

※（ ）内の数値は、対象空き家件数79件に対する割合

3) 対象建物の今後の予定や活用に関する課題

課題に関連する調査結果	課題
①今後の意向 ・「売りたい」、「解体したい」が半数以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>早期の流通促進</u> ・ <u>需要と供給のマッチング（江別不動産業協会と連携した効果的な施策）</u> ・ <u>除却・解体への継続支援</u> ・ <u>建物の老朽化への対応</u> ・ <u>国で実施している住宅の省エネ化・長寿命化などの補助制度の周知</u> ・ <u>所有者の管理者意識の醸成</u>
②現在、空き家を使用していない理由 ・「更地にしたいが解体費用が掛かる」が28件（35.4%）で最多 ・「修繕等をしないと使用できる状況ではない」が21件（26.6%） ・「売りたい、または貸したいが、相手を見つけれない」が16件（20.3%）	
③期待する行政サービス ・「解体費等の助成」が50件（63.3%）で最多 ・「不動産業者などの斡旋」15件（19.0%）、 「リフォームなどの助成」13件（16.5%） ・期待するサービスは「特になし」10件（12.7%）	

※（ ）内の数値は、対象空き家件数79件に対する割合

4) 関係団体との連携について

課題に関連する調査結果	課題
①札幌司法書士会へ相談したいことについて ・「建物の相続について」と「建物の登記等について」を合わせると全体の2割弱。 ・常に一定のニーズがある状況。	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>札幌司法書士会の「空き家相談ダイヤル」のPR、周知</u> ・ <u>江別不動産業協会のPR、周知</u> ・ <u>江別不動産業協会と連携した効果的な施策の検討</u> ・ <u>連携した団体との相談体制の整備</u>
②江別不動産業協会へ相談したいことについて ・「土地・建物の売買について」が15件（17.0%）で最多 ・「建物等の管理について」、「建物の賃貸について」が続いている	