

■ 令和4年度空き家実態調査の報告（速報）

1 空き家数の実態把握

(1) 調査対象

- ① 調査対象となる空き家 : 市内全域の戸建住宅
- ② 現地調査の対象 : 1,928 戸
 (抽出方法) これまで空き家として台帳管理している物件に加えて、固定資産税情報、住民票の有無から総合的に判断した結果より、空き家候補として調査対象としました。

(2) 調査手順

調査名	三田市空き家実態調査
調査期間	令和4年6月～8月
調査方法	外観目視による現地調査 (建物や草木等の管理状態、破損箇所や老朽度の判定など)
空き家の判断基準 (実態調査)	①表札、②郵便受、③電気メーター、④ガスメーター ⑤ガスボンベ、⑥売り・貸しの掲示を判断基準に総合的に評価

(3) 空き家実態調査（外観調査）の結果

空き家の判断基準から、外観上で空き家である可能性が高いと判定されたものは、現地調査の対象となった 1,928 戸のうち 1,264 戸でした。地域別では、市街化区域は 419 戸（ニュータウン 234 戸、その他 185 戸）、市街化調整区域は 845 戸でした。

(4) アンケート調査の実施

外観調査では、空き家である可能性が高いとされた物件でも、定期的に利用しているなど、利用実態の見受けられる物件が含まれています。

そこで、空き家実態調査で抽出された空き家の所有者に対して、アンケート調査を実施し、空き家であるか、空き家となったきっかけ、空き家が続けている理由、空き家の活用意向など、空き家に係る実態や意向を把握しました。

調査名	空き家アンケート調査
調査期間	令和4年9月22日～10月13日
調査方法	郵送配布、郵送及びオンライン回答
配布・回収	配布数：1,185 件 回収数：443 件 回収率：37.4%
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・主な調査項目 住宅の状況／維持・管理の状況／利活用の意向／所有者の属性 ・制度活用の意向 空き家バンク／マイホーム借上げ制度／住まいの無料相談会／住まいのセミナーについて ・制度の案内 空き家に関する各種制度（チラシ同封）

※ 複数の空き家を所有する場合は代表物件をアンケート対象とし、所有者が不明や海外在住の場合は調査対象外としています。

回答のあった 443 件のうち、「空き家となっている」と回答されたものが 160 件 (36.1%) あり、そのうち、既成市街地は 18 件、農村地域は 112 件、ニュータウンは 30 件でした。

また、外観調査で空き家と判断されたが、「空き家ではない」と回答されたものは 238 件 (53.7%) であり、その主な利用状況は、倉庫や一時的な空き家、別荘やセカンドハウス、仕事場としての利用など、常時ではないが定期的な利用がされています。

(5) 空き家実態調査（アンケート調査）後の空き家数

現地調査及びアンケート調査の結果より、空き家である可能性が高いと判定されたものは 1,026 戸であり、地域別では、市街化区域は 335 戸（ニュータウン 228 戸、その他 107 戸）、市街化調整区域は 691 戸でした。

なお、前回（平成 28 年実施）の調査結果では、878 戸の空き家を確認しました。今回の調査では、前回の調査方法で見落とされた可能性が高い空き家も対象となるよう抽出方法を変更したため、単純な比較としては困難です。

このことから前回調査との空き家の差は、急激な空き家の発生ではなく、確知されずに過去から存在していた空き家が、今回の調査にて新たに発見された可能性があると考えられます。

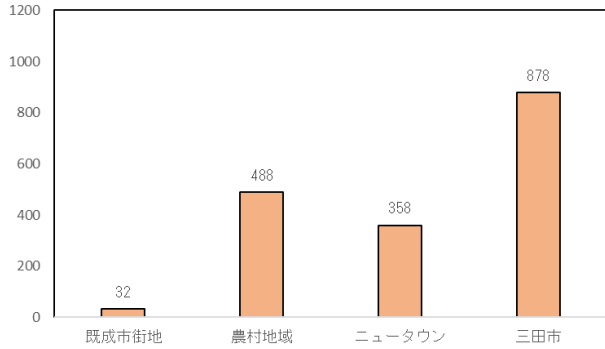
（参考）令和 4 年度空き家実態調査の空き家数

市街化区域			市街化調整区域		
既成市街地（三田駅周辺）	84 戸	8.2%	三田	17 戸	1.7%
フラワータウン	81 戸	7.9%	三輪	64 戸	6.2%
ウッディタウン	84 戸	8.2%	広野	102 戸	9.9%
カルチャータウン	15 戸	1.5%	小野	105 戸	10.2%
広野	23 戸	2.2%	高平	104 戸	10.1%
友が丘	21 戸	2.0%	藍（※）	250 戸	24.4%
つつじが丘	27 戸	2.7%	本庄	49 戸	4.8%
計	335 戸	32.7%	計	691 戸	67.3%
合計				1,026 戸	

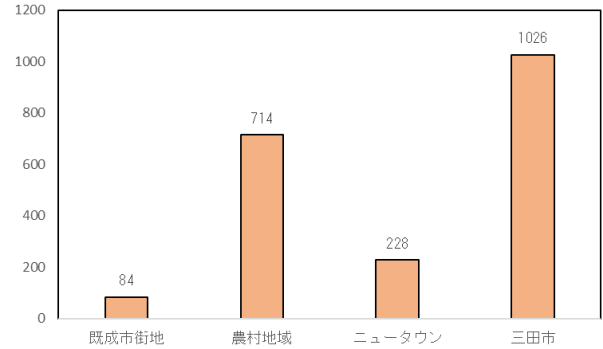
※ 藍地区には、藍本や大川瀬などの別荘利用地が含まれています。

■ 空き家実態調査における、前回調査（H28）と今回調査（R4）の結果比較

地区別の空き家戸数

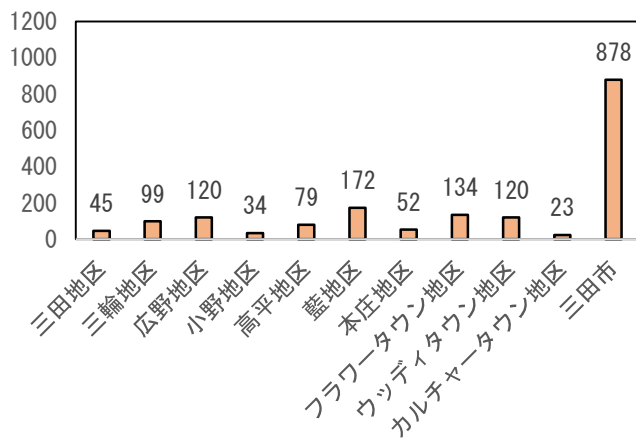


平成 28 年 調査結果

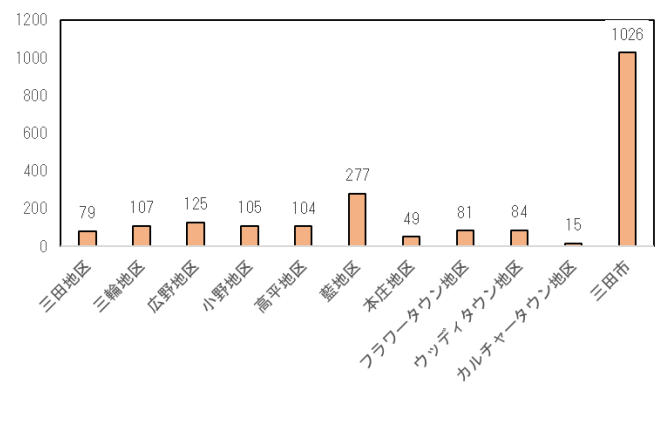


令和 4 年 調査結果

地区別の空き家の状況（戸数）

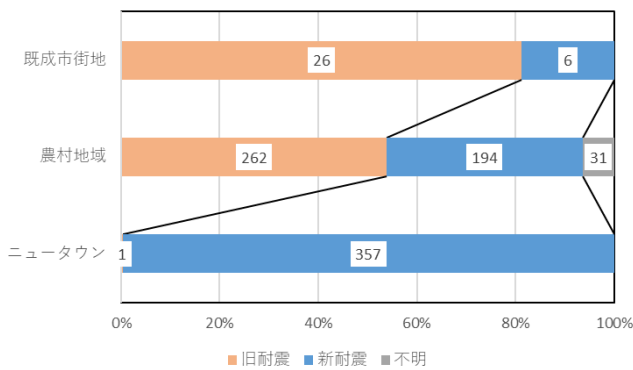


平成 28 年 調査結果

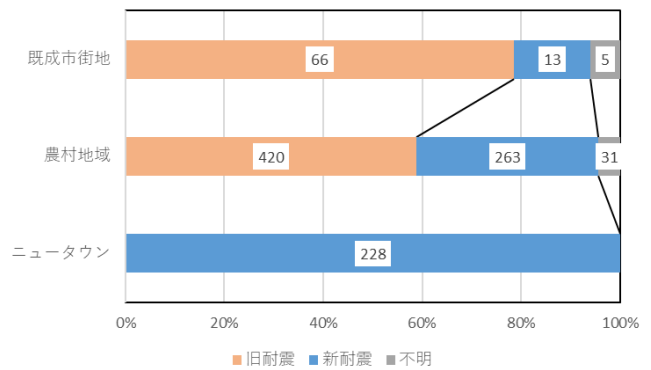


令和 4 年 調査結果

空き家の建築年による分類（戸数）



平成 28 年 調査結果



令和 4 年 調査結果

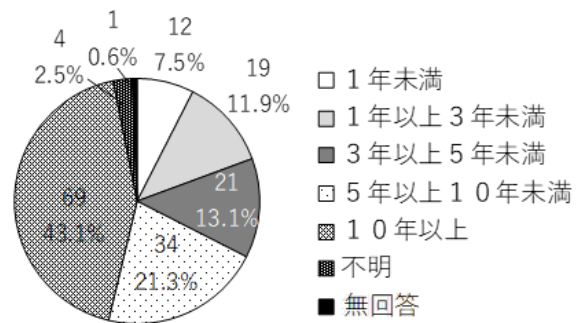
2 アンケート調査による空き家所有者意識等の結果

アンケート調査の結果から、「空き家である」と回答した160件について分析したところ、以下の傾向がみられました。

① 空き家となってからの経過期間

空き家となってから10年以上経過したものが約4割を超えており、空き家の多くが長期化となる傾向が見られます。

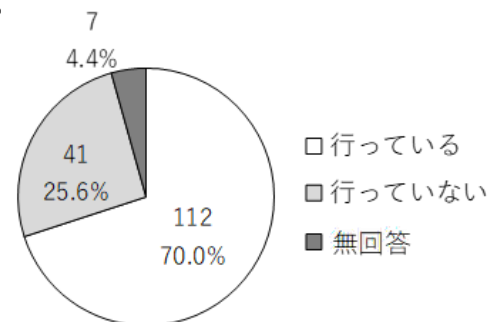
内容	件数	割合
1年未満	12	7.5%
1年以上3年未満	19	11.9%
3年以上5年未満	21	13.1%
5年以上10年未満	34	21.3%
10年以上	69	43.1%
不明	4	2.5%
無回答	1	0.6%
合計	160	100.0%



② 空き家の維持管理

空き家の所有者のうち約7割が何かしらの維持管理を行っており、完全に放置されている空き家は限定的であると考えられます。

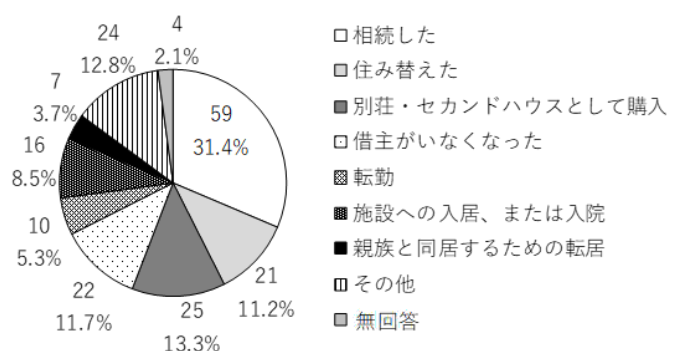
内容	件数	割合
行っている	112	70.0%
行っていない	41	25.6%
無回答	7	4.4%
合計	160	100.0%



③ 空き家となったきっかけ（複数回答）

空き家となった理由で最も多いものは「相続」であり、約3割を占めています。また、「住み替え」や「別荘・セカンドハウスとして購入」など過去に購入して利用していたが、現在は利用されていない方も約2割を占めています。

内容	件数	割合
相続した	59	31.4%
住み替えた	21	11.2%
別荘・セカンドハウスとして購入	25	13.3%
借主がいなくなった	22	11.7%
転勤	10	5.3%
施設への入居、または入院	16	8.5%
親族と同居するための転居	7	3.7%
その他	24	12.8%
無回答	4	2.1%
合計	188	100.0%



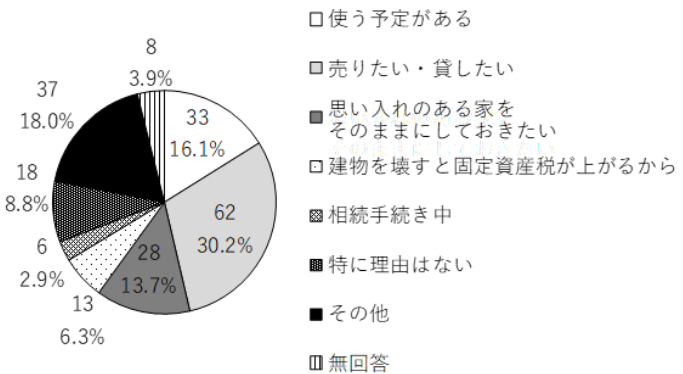
④ 空き家の状態が続いている理由（複数回答）

空き家を「売りたい、貸したい」と考えている物件は160件のうち62件で、回答された方の約3割が、空き家の売買や賃貸を希望されています。

一方で、「使う予定がある」、「思い入れのある家をそのままにしておきたい」という方も70件あり、こちらも約3割の方が空き家を継続して保有する意向を示しております。

また、「思い入れのある家をそのままにしたまま売りたい、貸したい」と考えている方が9件ありました。

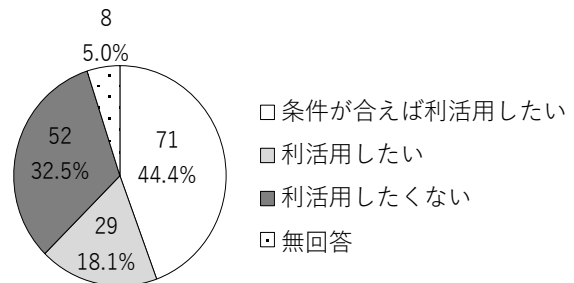
内容	件数	割合
使う予定がある	33	16.1%
売りたい・貸したい	62	30.2%
思い入れのある家をそのままにしておきたい	28	13.7%
建物を壊すと固定資産税が上がるから	13	6.3%
相続手続き中	6	2.9%
特に理由はない	18	8.8%
その他	37	18.0%
無回答	8	3.9%
合計	205	100.0%



⑤ 空き家利活用の意向

空き家の利活用について、「利活用したい」、「条件があれば利活用したい」との意向を示しており、約6割以上の方が利活用を望んでいます。

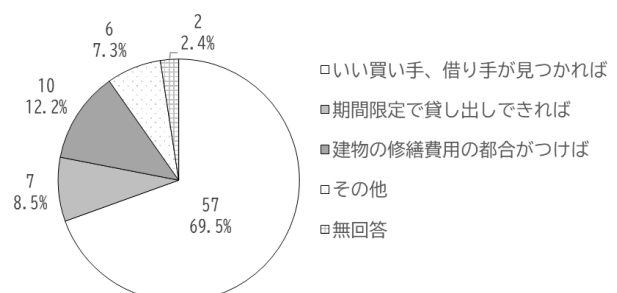
内容	件数	割合
条件があれば利活用したい	71	44.4%
利活用したい	29	18.1%
利活用したくない	52	32.5%
無回答	8	5.0%
合計	160	100.0%



⑥ 利活用にあたっての条件（複数回答）

空き家を所有する約7割の方が、「いい買い手、借り手が見つければ利活用したい」と回答しており、空き家に興味を持ってくれる方や価格の折り合いがつく方などが現れれば、売買や賃貸を望んでいることが分かります。

内容	件数	割合
いい買い手、借り手が見つければ	57	69.5%
期間限定で貸し出しできれば	7	8.5%
建物の修繕費用の都合がつけば	10	12.2%
その他	6	7.3%
無回答	2	2.4%
合計	82	100.0%

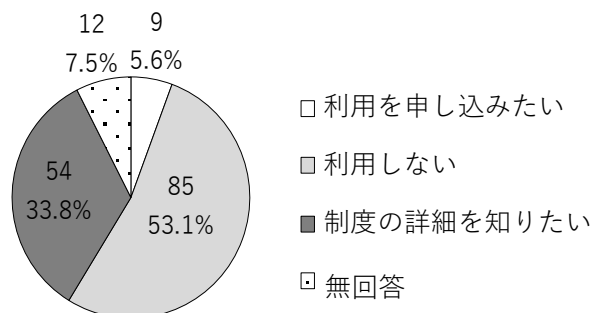


⑦ 「空き家バンク」制度ご利用の意向

「空き家バンク」制度の利用意向を確認したところ、申し込みたいとした人は 5% 程度でした。半数以上の方は利用しないと解答しており、空き家をそのままにしたいと考えていた人が 3 割いたことを考慮しても、「空き家バンク」による空き家流通意欲は低い状況です。

今後は、制度の詳細説明を行った後の申込意欲に変化があるのか、分析が必要です。

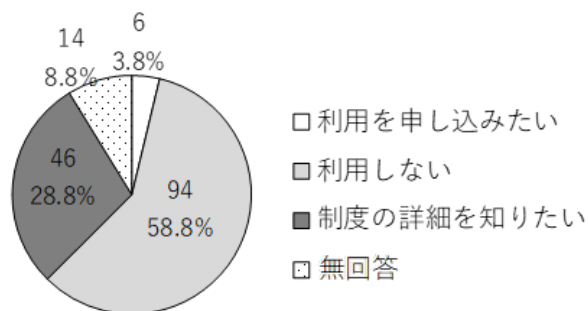
内容	件数	割合
利用を申し込みたい	9	5.6%
利用しない	85	53.1%
制度の詳細を知りたい	54	33.8%
無回答	12	7.5%
合計	160	100.0%



⑧ 「マイホーム借上げ」制度ご利用の意向

賃貸による流通制度である「マイホーム借上げ」制度の利用意向も、「空き家バンク」制度と同様に低い状況でした。賃貸であっても、売却と同様に流通意向は低い状況です。

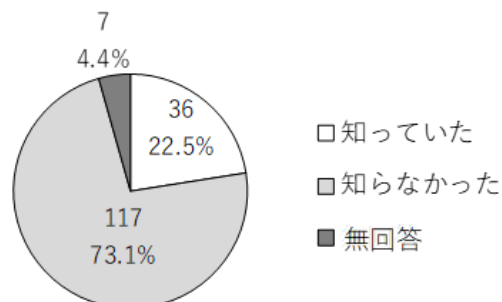
内容	件数	割合
利用を申し込みたい	6	3.8%
利用しない	94	58.8%
制度の詳細を知りたい	46	28.8%
無回答	14	8.8%
合計	160	100.0%



⑨ 相続が将来義務化されることに対する認知状況

アンケートに回答した 7 割以上の方が、相続の義務化について認知していませんでした。令和 6 年 4 月から、過去の相続も含めて義務化されますが、認知度が低いため、過去の所有者のまま放置される可能性が高く、空き家所有者を捜索する労力は法施行後も減少しないことが予想されます。

内容	件数	割合
知っていた	36	22.5%
知らなかった	117	73.1%
無回答	7	4.4%
合計	160	100.0%



備考

令和4年度空き家実態調査の空き家の建築年数

	20年以内	21～30年	31～40年	41～50年	51年以上	不明	計
農村地域	19	129	115	299	134	18	714
既成市街地	1	4	8	29	37	5	84
ニュータウン	14	71	143	0	0	0	228
計	34	204	266	328	171	23	1026

