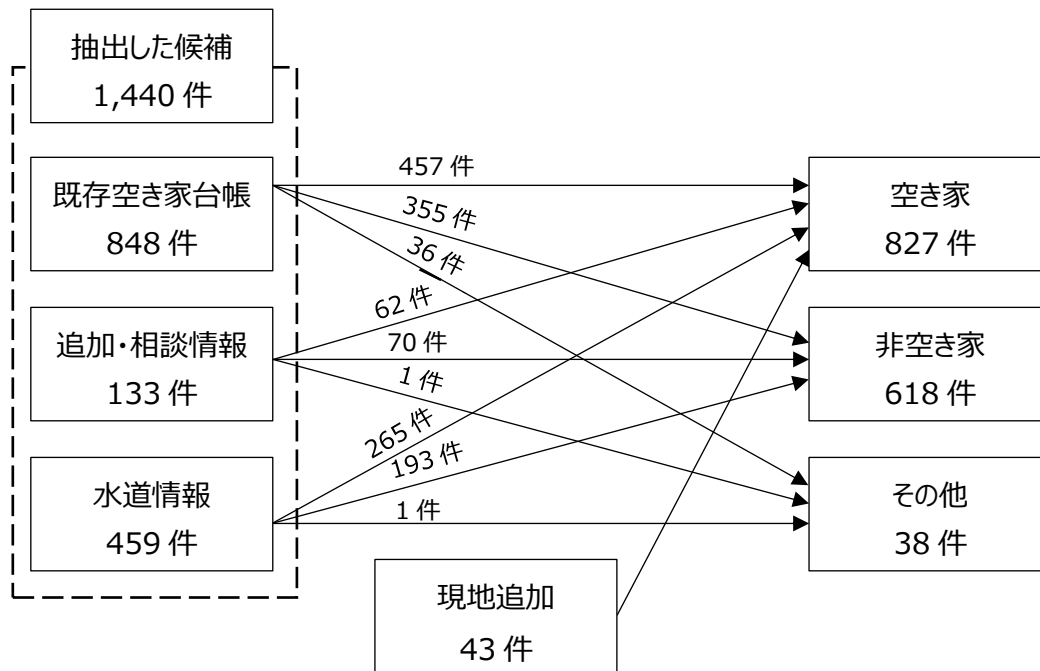


空家等実態調査について

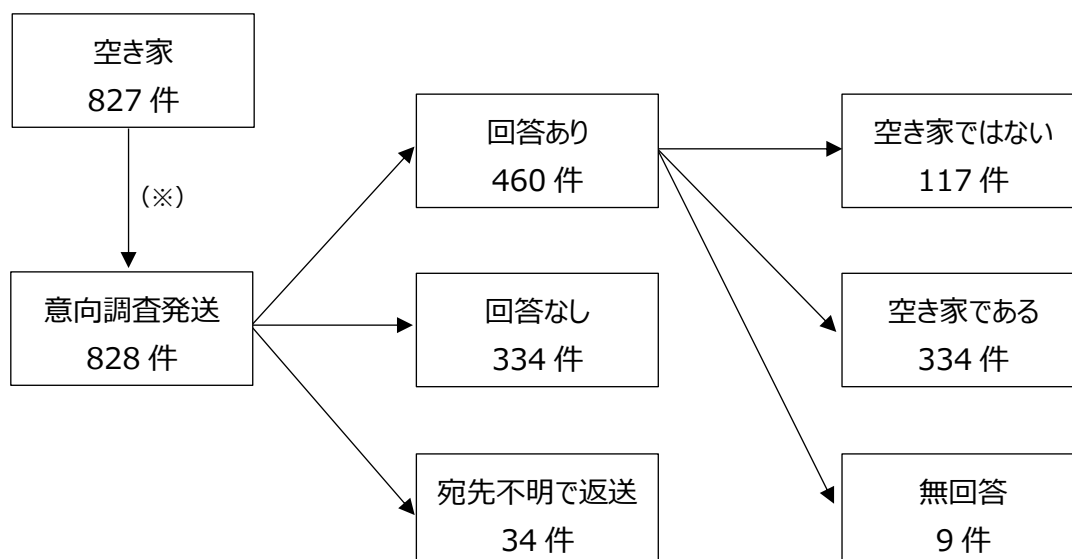
1. 令和 6 年度実態調査結果の概要

(1) 調査概要

既存空き家台帳情報、空き家相談情報、水道使用情報を基に空き家候補 1,440 件を抽出し、現地調査により建物の有無や利用状況を確認した結果、827 件を空き家と判定しました。空き家と判定した建物については外観や管理状況、道路幅員等の調査を行いました。



また、現地調査において空き家と判定した建物について、家屋課税情報、及び土地課税情報から家屋所有者、又は土地所有者を特定し、調査票の郵送配布・郵送回収による意向調査を実施しました。



※：所有者複数により現地調査対象 1 件を意向調査対象 3 件に分割、現地調査対象 1 件を意向調査の送付対象外（所有者の意向による）により、意向調査発送を 828 件としました。

(2) 現地調査結果

現地調査にて空き家と判定した建物から、意向調査で"空き家ではない"と回答があった建物を除いた 712 件について、現地調査の結果を整理しました。

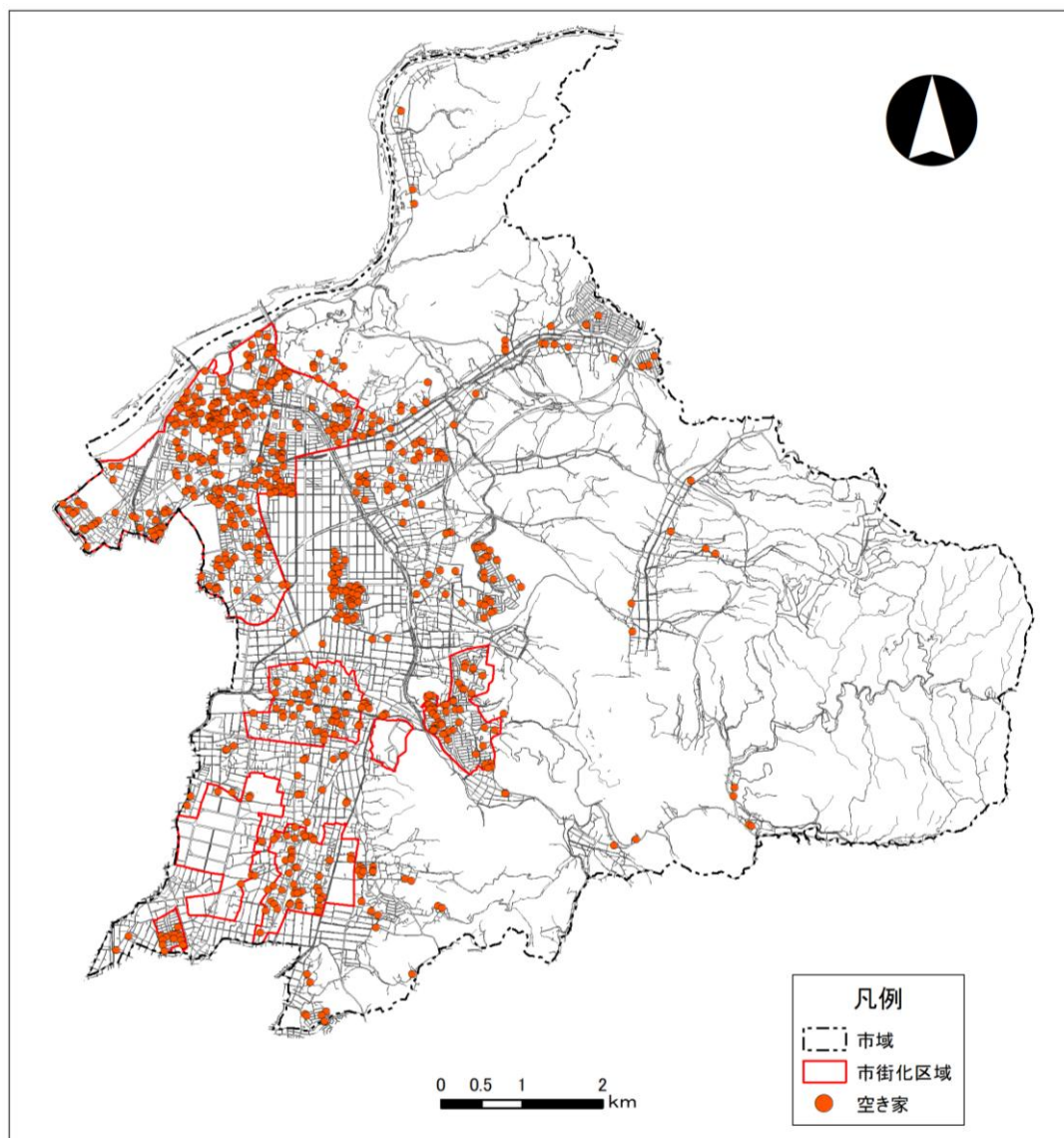


図 空き家分布（令和 6 年度実態調査）

① 調査項目別評価

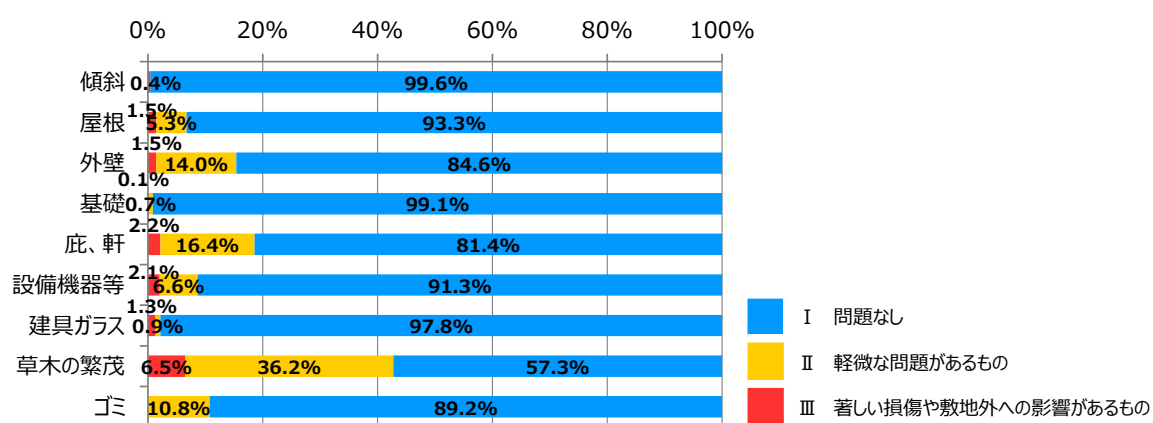
調査項目別に、以下の判定基準に従い評価を行いました。

■ 判定基準

指標	調査項目	判定		
		Ⅲ判定	Ⅱ判定	Ⅰ判定
危険性	傾斜	有り		無し
	屋根	崩落、開口有り	一部損傷有り	損傷無し
	外壁	開口有り	一部損傷有り	損傷無し
	基礎	沈下、崩壊有り	一部損傷有り	損傷無し
	庇、軒	変形、垂下り	一部損傷有り	損傷無し
	設備機器等	落下等の危険	一部損傷有り	損傷無し
防犯性	建具ガラス	割れ有り	ヒビ有り	損傷無し
生活環境	草木の繁茂	隣地等に越境	放置、繁茂	管理されている
	ゴミ	有り (臭気有り)	有り (臭気無し)	無し

各調査項目の損傷状況では、特に草木の繁茂でⅢ又はⅡの問題のある状態が顕著で、草木が繁茂している状態は全体の約 43%となっています(不明：確認不能と判定されたものを除く割合)。続いて外壁や庇・軒でⅢ又はⅡの問題のある状態が目立っています。

■ 調査項目別管理状況(不明を除く)



② 管理状況評価

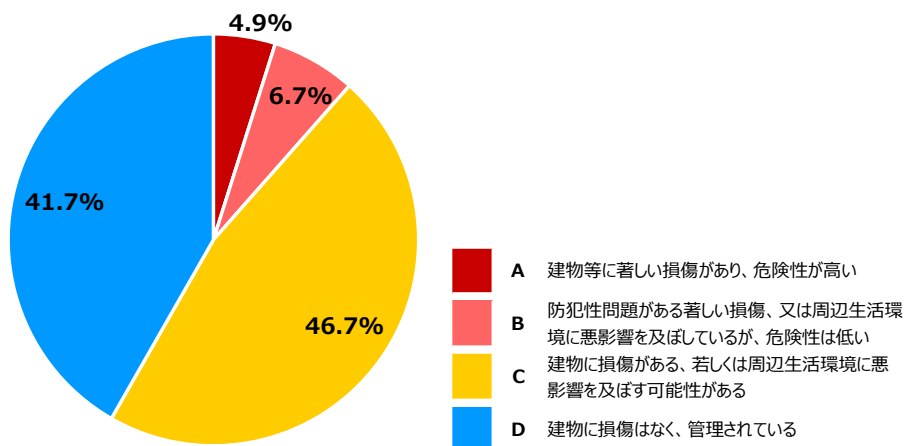
空き家の管理状況について、調査項目別評価結果を基に、以下の判定基準に従いランク分けを行いました。

■ ランク

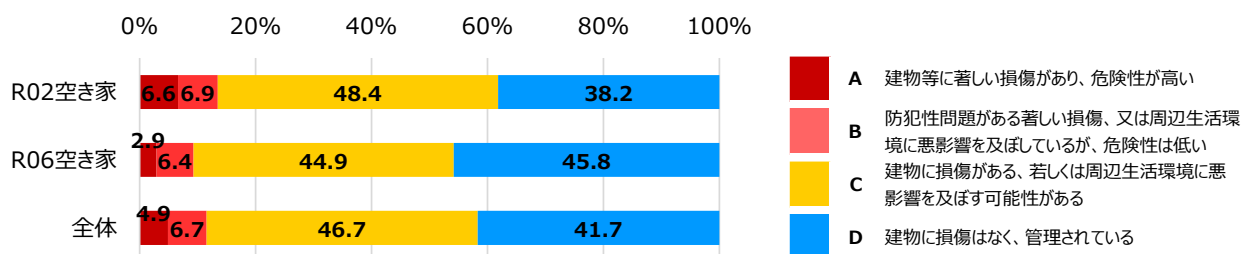
ランク	空家等の状況	判断基準
A	建物等に著しい損傷があり、危険性が高い	危険性指標でⅢ判定が1つ以上ある
B	防犯性問題がある著しい損傷がある、又は周辺生活環境に悪影響を及ぼしているが、危険性は低い	防犯性・生活環境指標でⅢ判定が1つ以上ある(危険性指標はⅡ判定以下)
C	建物に損傷がある、若しくは周辺生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある	Ⅱ判定の調査項目が1つ以上ある
D	建物に損傷はなく、管理されている	全ての調査項目でⅠ判定
X	接近不可等で確認不能な調査項目がある	確認不能な調査項目が1つ以上ある

市全域の管理ランクでは、何らかの損傷や管理されていない状況である A～C ランクが 394 件あり、全体の約 58%を占めている状況です(Xを除く割合)。

■ 管理ランク割合(Xを除く)



令和 2 年度調査時に空き家と判定され今回調査においても空き家と判定された空家等(R02 空き家)と、今回調査において新規に空き家と判定された空家等の管理状況を比較すると、令和 2 年度調査時から空き家である空家等が管理状況の悪い傾向にあります。



③ 空家等活用促進区域（予定）の空家等の傾向

1) 空家等活用促進区域の候補地について

空家等活用促進区域の候補地を選定するにあたり、空家等が集中する地域を把握するため、令和6年度空家等実態調査結果を基に密度解析（カーネル密度）を行いました。

その結果、犬山城下町周辺地域の空き家密度が非常に高いことから、犬山城下町周辺地域を空家等活用促進区域の候補地として、区域内の空家等の現状を整理しました。

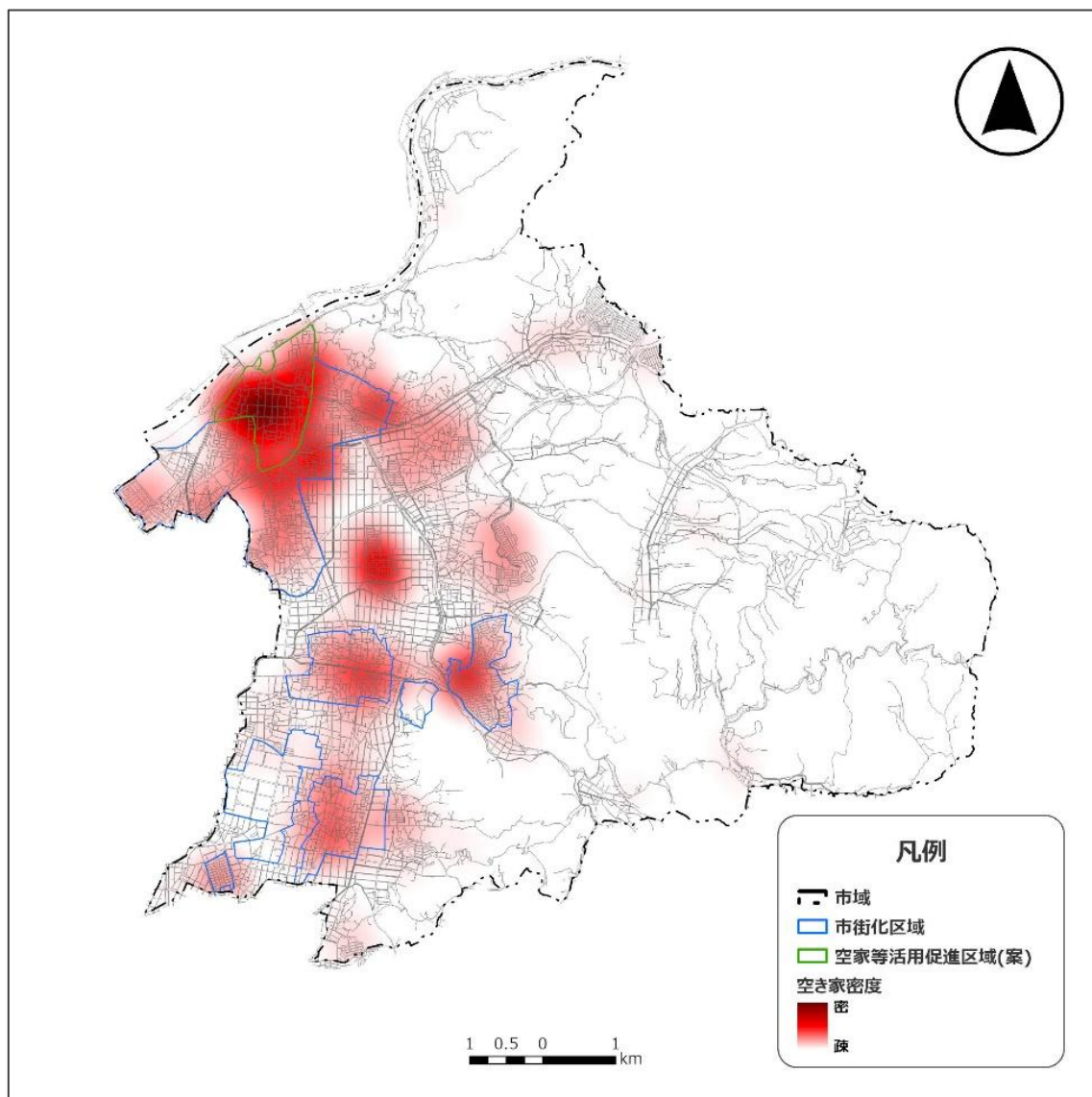
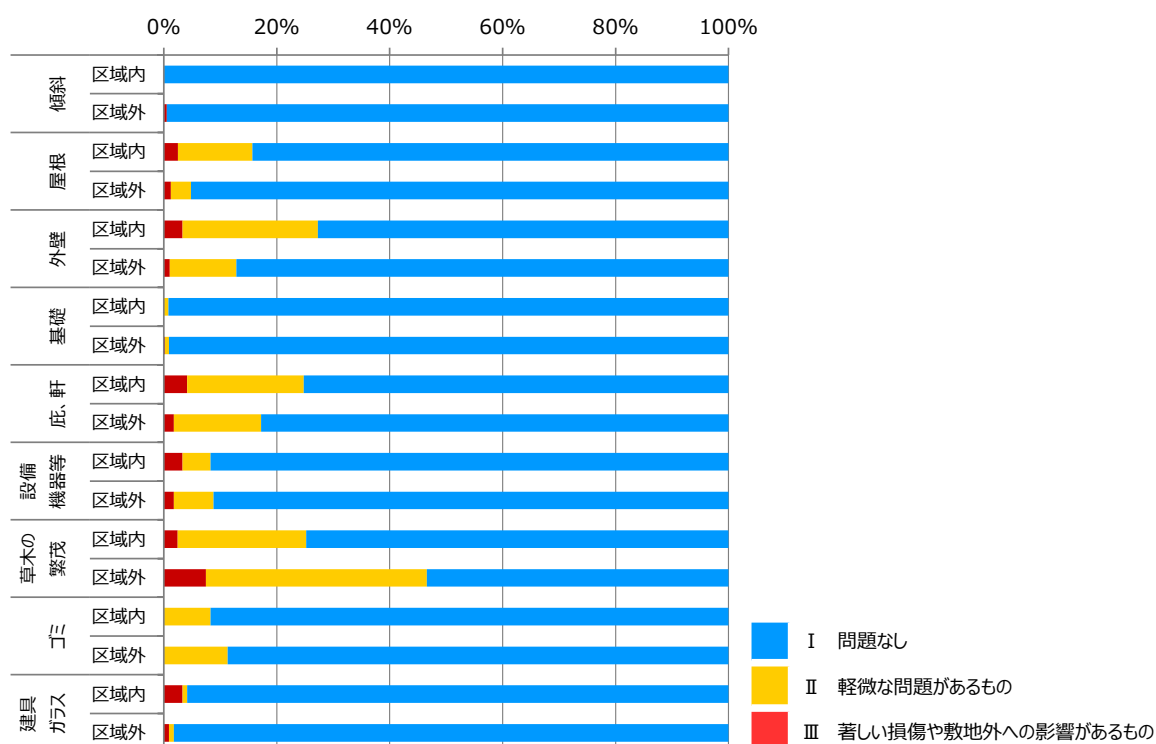


図 空き家密度

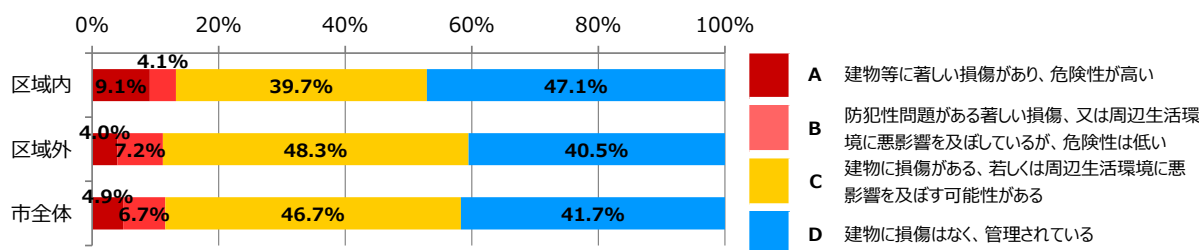
2) 調査項目別損傷状況

各調査項目の損傷状況をみると、区域内では屋根、外壁、庇・軒等外構部の損傷度が高い建物の割合が高くなっています。



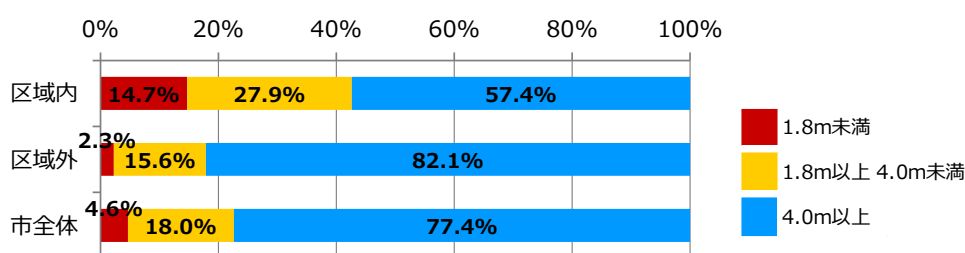
3) 管理状況評価ランク

管理ランクでは、A ランク（建物等に著しい損傷があり、危険性が高い）の割合は区域外より区域内の方が高くなっています。



4) 接道する道路幅員

空き家に接道する道路幅員は、区域内では 4.0m 未満の割合が非常に高くなっています。



(3) 意向調査結果

① 実施概要

調査期間	発送を3区分に分け、以下の期間で調査しました。 ① 活用促進区域(予定)内、及び1所有者が複数物件を所有 令和6年12月18日～令和6年11月29日(2週間) ② 活用促進区域(予定)外 令和6年11月25日～令和6年12月6日(2週間) ③ 発送に際し、発送先の確認等を必要としたもの 令和6年12月16日～令和6年12月27日(2週間)
配布数	828件 ※
回収率	56% (回収数：460件)

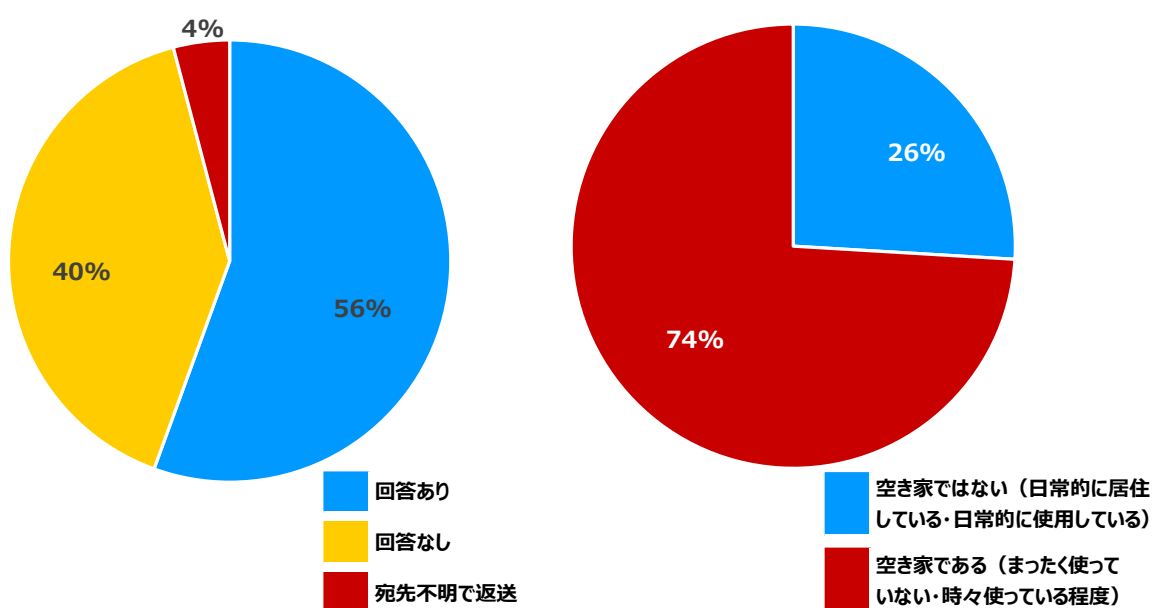
※所有者複数により現地調査対象1件を3件に分割（固定資産税家屋課税上、及び現地の様子から建物も3棟と考えられる）、現地調査対象1件を送付対象外（所有者の意向により対象外）により、現地調査時の空き家判定827件から意向調査発送を828件としました。

表 意向調査回答率

回答あり	回答なし	宛先不明で返送	総計
460	334	34	828

表 問：空き家かどうか

空き家ではない（日常的に居住している・日常的に使用している）	空き家である（まったく使っていない・時々使っている程度）	無回答	総計
117	334	9	460



② 調査結果

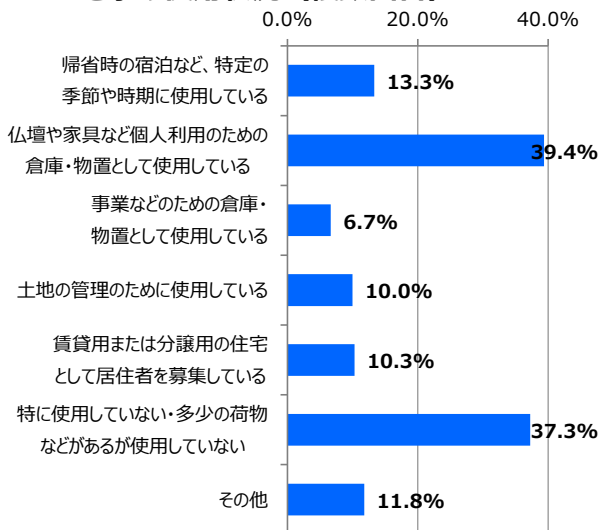
回答が得られた 460 件のうち、"空き家である"と回答のあった 334 件について、回答内容を設問ごとに整理しました。

1) 空き家の使用状況

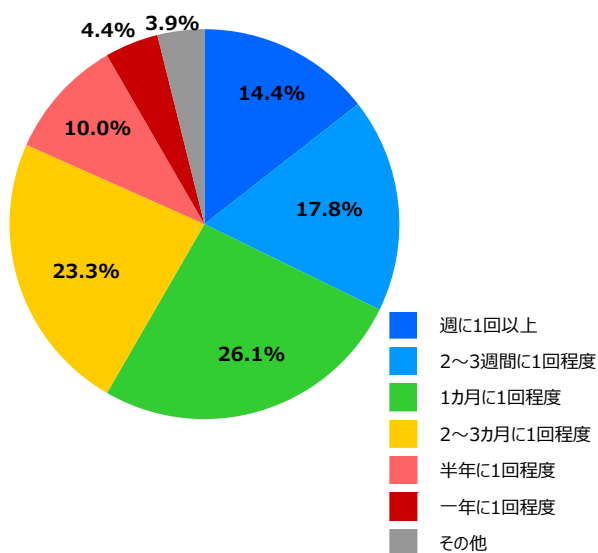
空き家の使用状況としては、「仏壇や家具など個人利用のための倉庫・物置として使用している」、及び「特に使用していない・多少の荷物などがあるが使用していない」状況の回答が多く見られます。

居住時期は、「10 年以内」まで居住用として使用していたとの回答が約 60%で、最近 10 年間で空き家が増えた状況がうかがえます。

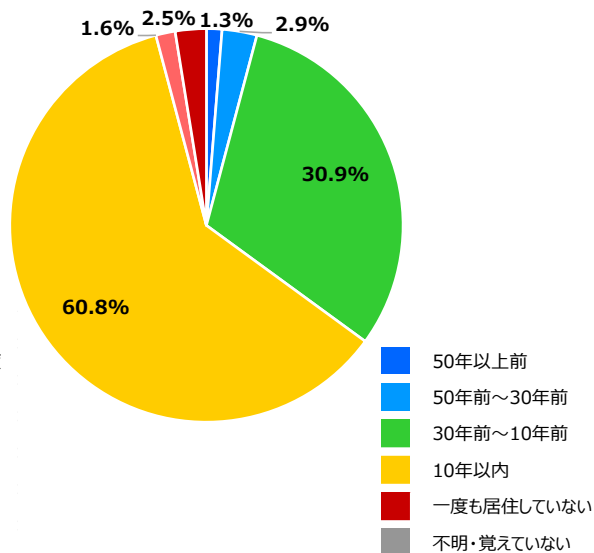
■ 空き家の使用状況（複数回答）



■ 空き家の使用頻度



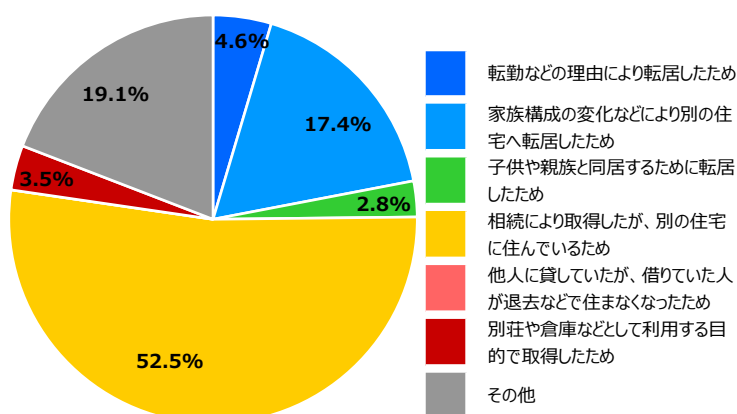
■ 空き家の居住時期



2) 居住用として使われなくなった理由

居住用として使われなくなった理由としては、「相続により取得したが別の住宅に住んでいる」という回答が多い状況です。

■ 居住用として使われなくなった理由



3) 管理状況

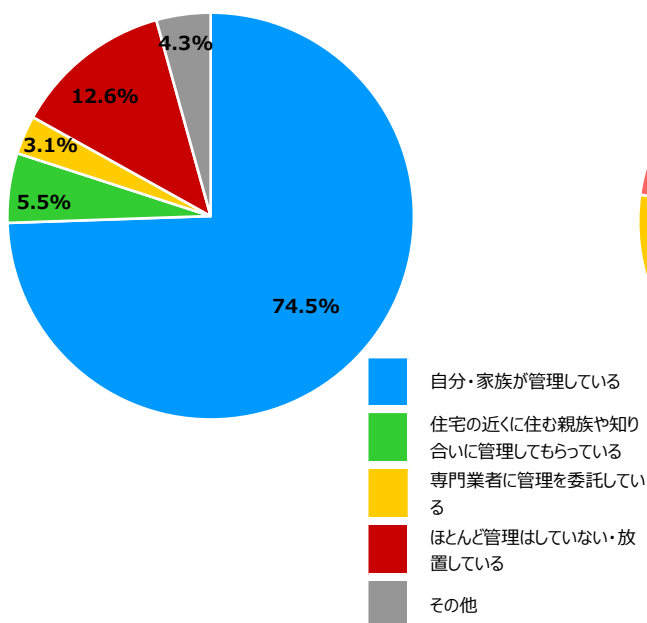
空き家の管理の主体は「自分・家族が管理している場合」が多く、管理の頻度は「1 カ月に 1 度」、又は「2～3 か月に 1 度」の頻度が多い状況です。

また、管理の状態としては、「いつでも住める状態」や、「リフォーム・清掃をすることで住める状態」の建物である回答が多い状況です。

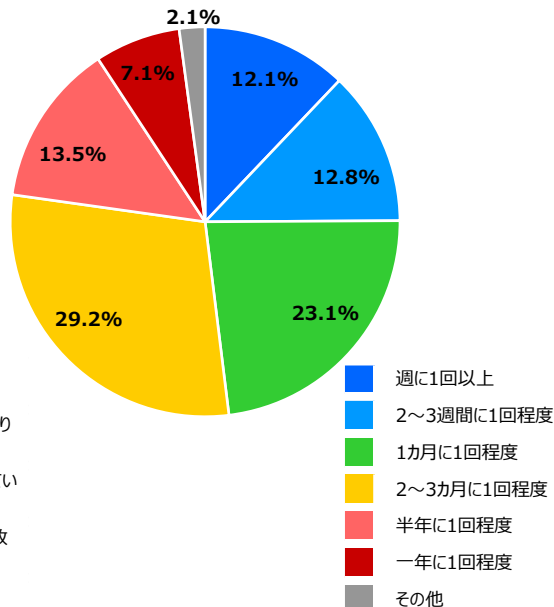
維持・管理においては、「特に困っていることはない」という回答が一番多いものの、健康状態・費用の面や遠くに住んでいるために維持・管理するのが難しくなっている状況や、建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまうという心配、解体に関わるお金の問題や買手・借手が見つからない等の回答が多い状況です。

管理の状態で、「大規模な修理・リフォームが必要な状態」及び「解体するか建替えるしかない状態」と回答した方では、建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまう、解体費用などで金銭的に難しいとの回答の割合が特に高くなっています。

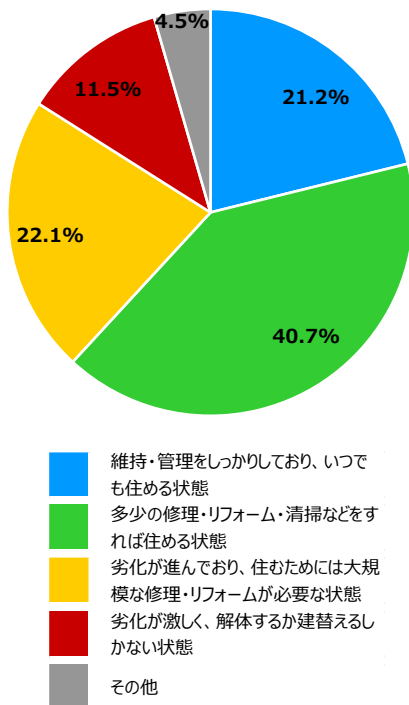
■ 管理方法



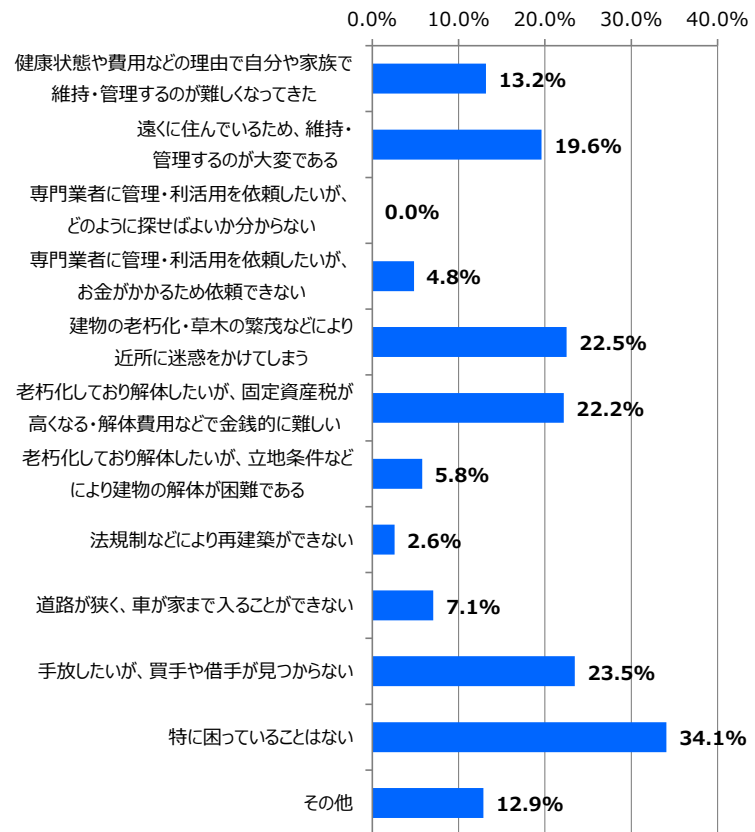
■ 管理頻度



■ 管理状態



■ 維持・管理で困っていること（複数回答）



■ 管理状態×維持・管理で困っていること

維持・管理で困っていること	健康状態や費用などの理由で自分や家族で維持・管理するのが難しくなってきた	遠くに住んでいるため、維持・管理するのが大変である	専門業者に管理・利活用を依頼したいが、どのように探せばよいか分からない	専門業者に管理・利活用を依頼したいが、お金がかかるため依頼できない	建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまう	老朽化しており解体したいが、固定資産税が高くなる・解体費用などで金銭的に難しい
管理状態						
維持・管理をしっかりとおり、いつでも住める状態	4.8%	11.3%	0.0%	6.5%	6.5%	3.2%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	17.4%	24.0%	0.0%	5.8%	21.5%	13.2%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	16.7%	19.7%	0.0%	4.5%	30.3%	37.9%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	11.8%	17.6%	0.0%	0.0%	38.2%	61.8%
その他	7.7%	23.1%	0.0%	0.0%	38.5%	15.4%

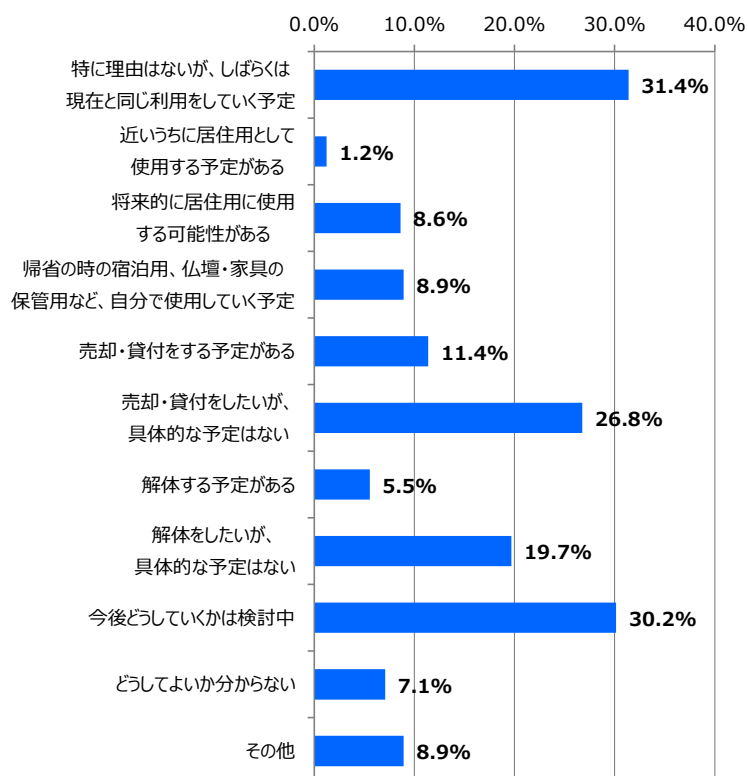
維持・管理で困っていること	老朽化しており解体したいが、立地条件などにより建物の解体が困難である	法規制などにより再建築ができない	道路が狭く、車が家まで入ることができない	手放したいが、買手や借手が見つからない	特に困っていることはない	その他
管理状態						
維持・管理をしっかりとおり、いつでも住める状態	0.0%	1.6%	1.6%	12.9%	61.3%	19.4%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	4.1%	1.7%	4.1%	21.5%	39.7%	9.1%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	9.1%	4.5%	10.6%	30.3%	19.7%	13.6%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	17.6%	2.9%	17.6%	23.5%	0.0%	11.8%
その他	7.7%	7.7%	7.7%	30.8%	30.8%	15.4%

4) 今後の意向

今後の意向については、売却・貸付や解体を考えているものの具体的な予定まで決まっていない状況が多いものの、しばらくは現在と同じ利用をしていく予定や検討中の回答も多い状況です。

管理の状態で、「解体するか建替えるしかない状態」と回答した方では、「解体をしたいが、具体的な予定はない」と回答した方の割合が高く、50%を超えています。

■今後の意向（複数回答）



■管理状態×今後の意向

	特に理由はないが、しばらくは現在と同じ利用をしていく予定	近いうちに居住用として使用する予定がある	将来的に居住用に使用できる可能性がある	帰省の時の宿泊用、仏壇・家具の保管用など、自分で使用していく予定	売却・貸付をする予定がある	売却・貸付をしたいが、具体的な予定はない
維持・管理をしっかりとおり、いつでも住める状態	58.5%	3.1%	20.0%	20.0%	6.2%	16.9%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	33.9%	0.8%	8.7%	10.2%	9.4%	32.3%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	13.0%	0.0%	2.9%	4.3%	17.4%	34.8%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	11.4%	0.0%	0.0%	0.0%	22.9%	14.3%
その他	35.7%	7.1%	14.3%	0.0%	0.0%	7.1%

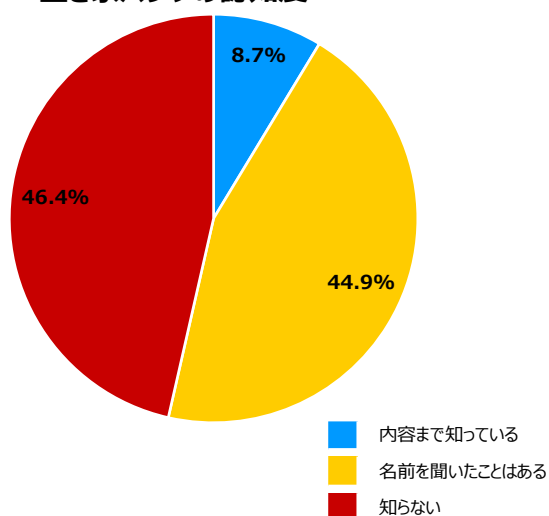
	解体する予定がある	解体をしたいが、具体的な予定はない	今後どうしていくかは検討中	どうしてよいかわからない	その他
維持・管理をしっかりとおり、いつでも住める状態	1.5%	3.1%	21.5%	0.0%	9.2%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	3.1%	13.4%	37.0%	7.9%	4.7%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	7.2%	33.3%	29.0%	10.1%	13.0%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	17.1%	51.4%	17.1%	8.6%	0.0%
その他	0.0%	14.3%	28.6%	14.3%	28.6%

5) 空き家バンクについて

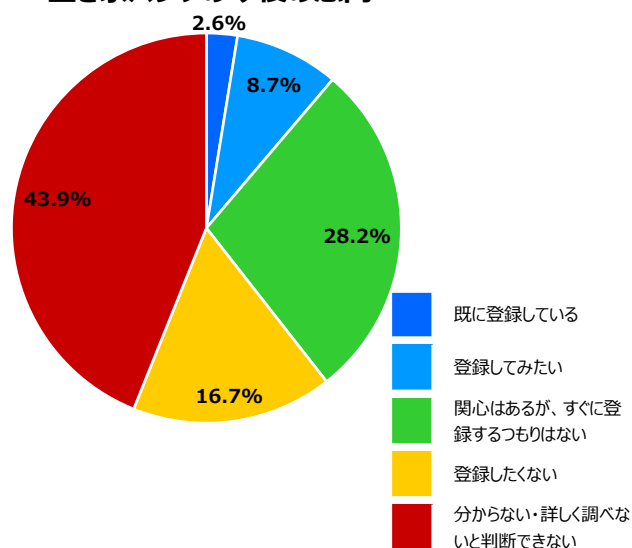
空き家バンクの認知度は、「内容まで知っている」状態は約 9%と少なく、認知度が低い状況で、今後空き家バンクに登録するかという質問に対しては、「分からない・詳しく調べないと判断できない」という回答が一番多い状況です。

管理の状態で、「いつでも住める状態」と回答した方では「関心はあるが、すぐに登録するつもりはない」との回答が最も多くなっていますが、それ以外では「分からない・詳しく調べないと判断できない」という回答が最も多くなっています。

■ 空き家バンクの認知度



■ 空き家バンクの今後の意向

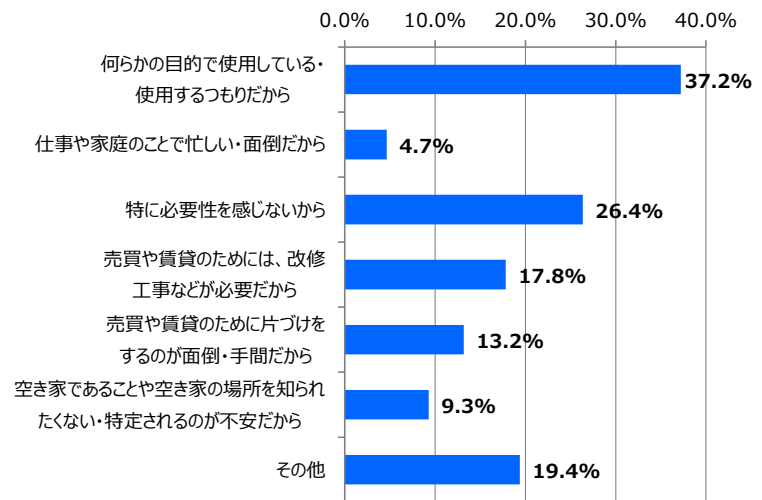


■ 管理状態×空き家バンクの今後の意向

	既に登録している	登録してみたい	関心はあるが、すぐに登録するつもりはない	登録したくない	分からない・詳しく調べないと判断できない
維持・管理をしっかりとおり、いつでも住める状態	0.0%	4.8%	43.5%	22.6%	29.0%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	4.0%	12.1%	27.4%	12.1%	44.4%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	3.0%	7.5%	28.4%	20.9%	40.3%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	0.0%	0.0%	6.5%	12.9%	80.6%
その他	7.7%	0.0%	15.4%	23.1%	53.8%

空き家バンクに登録しない理由としては、「何らかの目的で使用している・使用するつもりだから」や「特に必要性を感じないから」との回答が多くなっています。

■ 空き家バンクに登録しない理由（複数回答）



③ 空家等活用促進区域（予定）の空き家所有者の意向

1) 対象

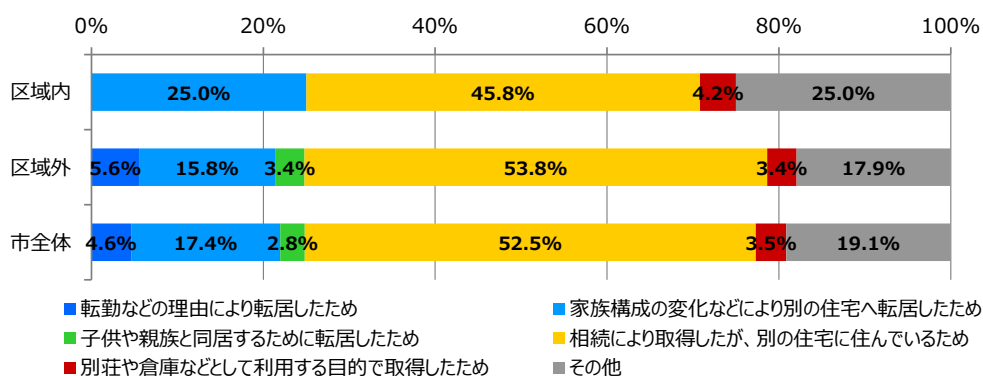
空家等活用促進区域（予定）の空き家所有者の意向を把握するため、対象となる建物が城下町周辺地域にある回答（64 件）とそれ以外を区分して整理しました。

	対象件数
市全体	334
区域内（城下町周辺地域）	64
区域外（上記地域以外）	270

2) 居住用として使われなくなった理由

居住用として使われなくなった理由は、区域内では「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居した」割合がややたかくなっています。

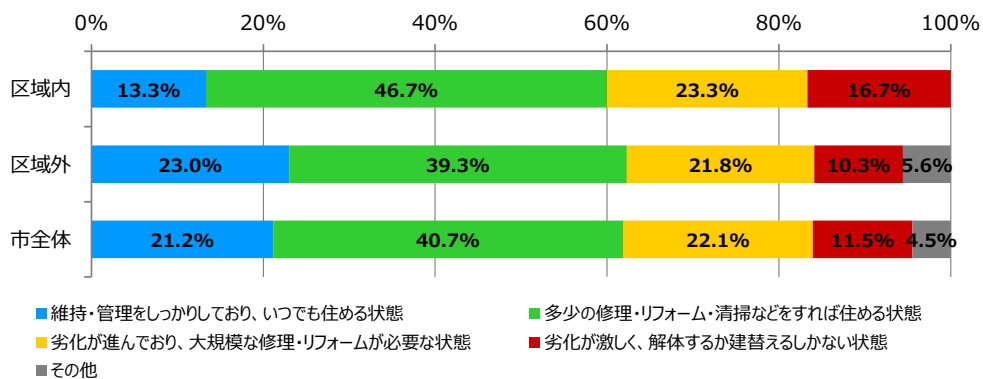
■ 区域別居住用として使われなくなった理由



3) 管理状況

管理状況は、区域内では「劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態」の割合が高くなっています。

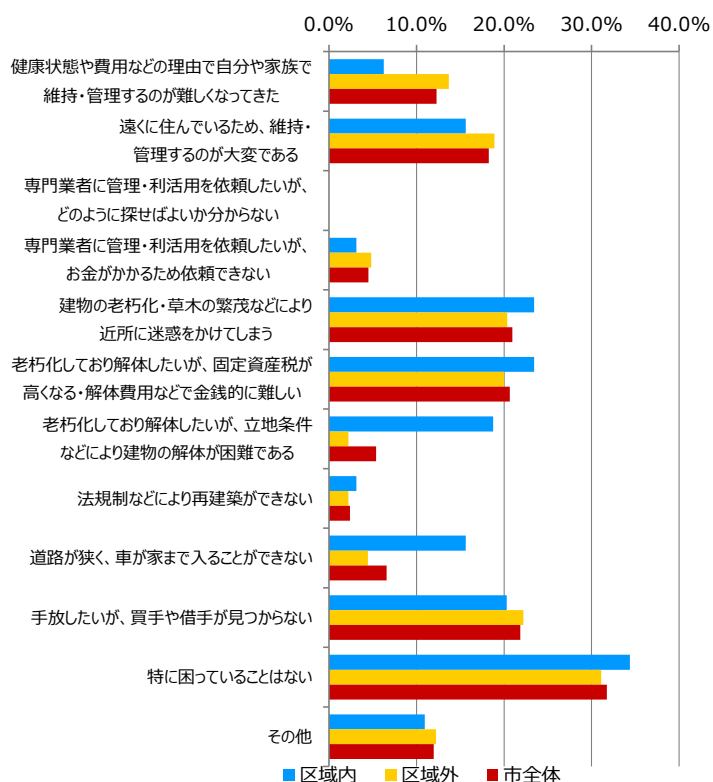
■ 区域別管理状態



4) 維持・管理で困っていること

維持・管理で困っていることは、区域内では「老朽化しており解体したいが、立地条件などにより建物の解体が困難である」、「道路が狭く、車が家まで入ることができない」の割合が非常に高くなっています。

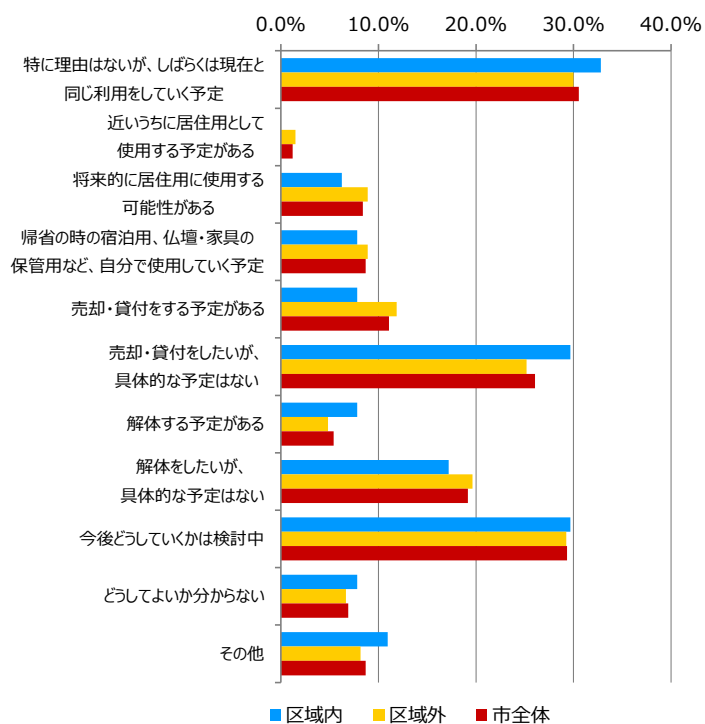
■ 区域別維持・管理で困っていること（複数回答）



5) 今後の意向

今後の意向は、区域内では区域外に比べ「解体する予定がある」の割合がやや高くなっています。

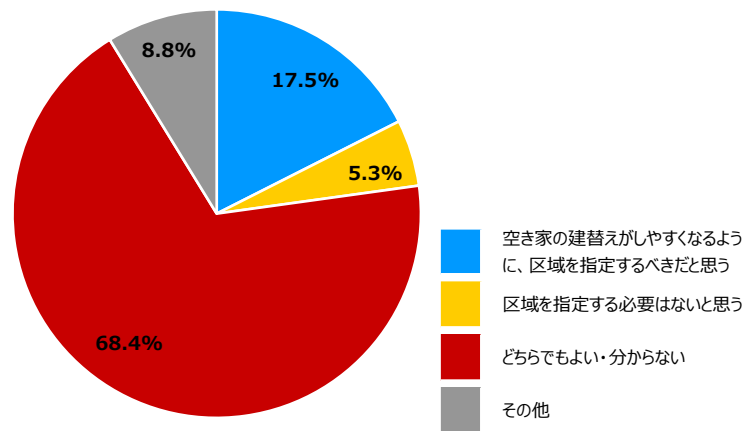
■ 区域別今後の意向（複数回答）



6) 空家等活用促進区域の指定について

空家等活用促進区域の指定については、「どちらでもよい・分からない」の割合が非常に高くなっています。

■ 空家等活用促進区域の指定について



2. 過年度調査結果との比較

(1) 空き家の管理状況の比較

平成 26 年度実施の空家等実態調査結果を、令和 6 年度実施の空家等実態調査の調査内容に合わせて再整理し、2 カ年の空き家の管理状況の比較を行いました。

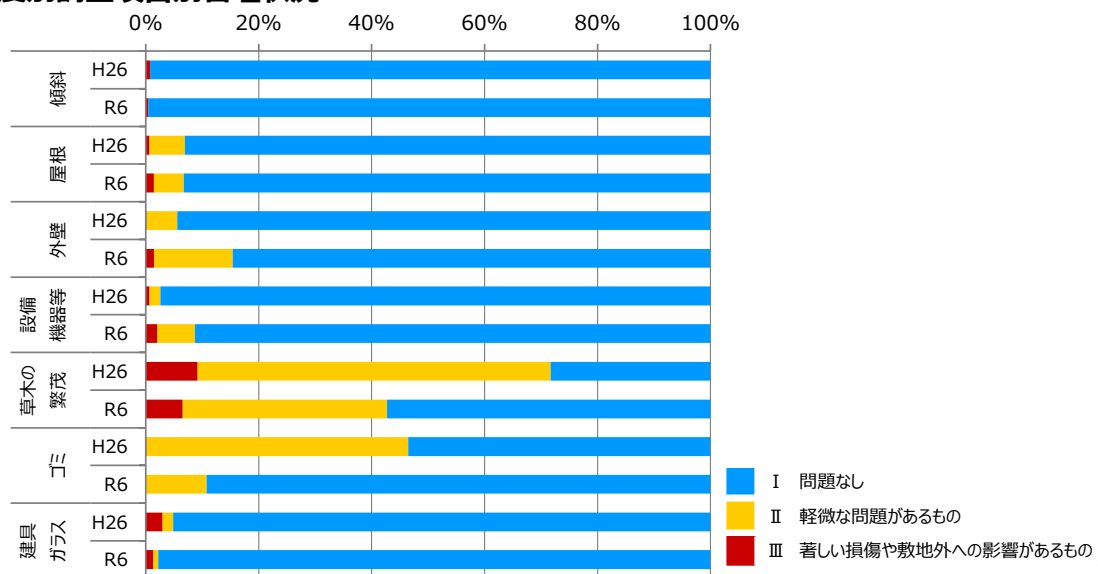
※令和 2 年度実施の空家等実態調査では、管理状況等の調査対象に意向調査の対象建物が含まれず、平成 26 年度、令和 6 年度と調査対象が大きく異なるため、比較は行っていません。

① 調査項目別

各調査項目の損傷状況では、外壁や設備機器等について令和 6 年度は平成 26 年度に比べ問題のある建物の割合が増えており、老朽化が進んだ建物が増えていると考えられます。

しかし、草木の繁茂やゴミについては、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ問題のある建物の割合が減少しており、空き家管理の意識が浸透し、適切な管理が行われている空き家が増えたと考えられます。

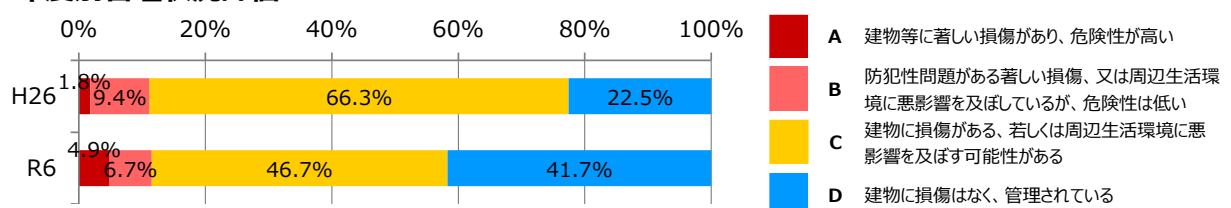
■ 年度別調査項目別管理状況



② 管理状況評価

管理ランクでは、何らかの損傷や管理されていない状況である A～C ランクの建物の割合をみると、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ大きく減少している。ただし、A ランクの割合は増えており、損傷が進行していると考えられる。

■ 年度別管理状況評価



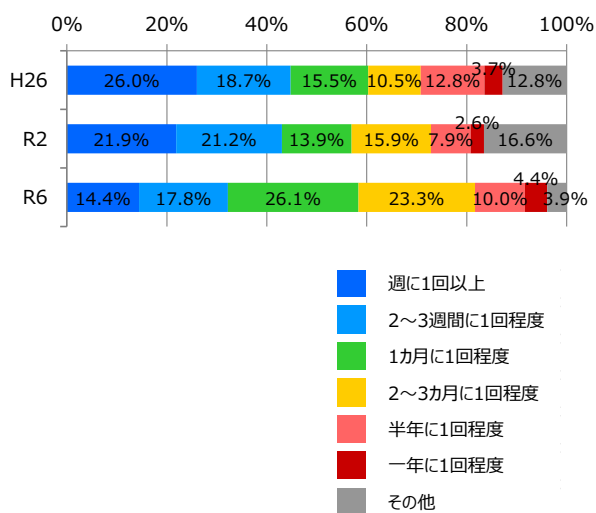
(2) 意向調査結果

平成 26 年度及び令和 2 年度実施の空き家等実態調査意向調査の結果を、令和 6 年度実施の意向調査の設問内容に合わせて再整理し、3 カ年の空き家所有者の意向の比較を行いました。

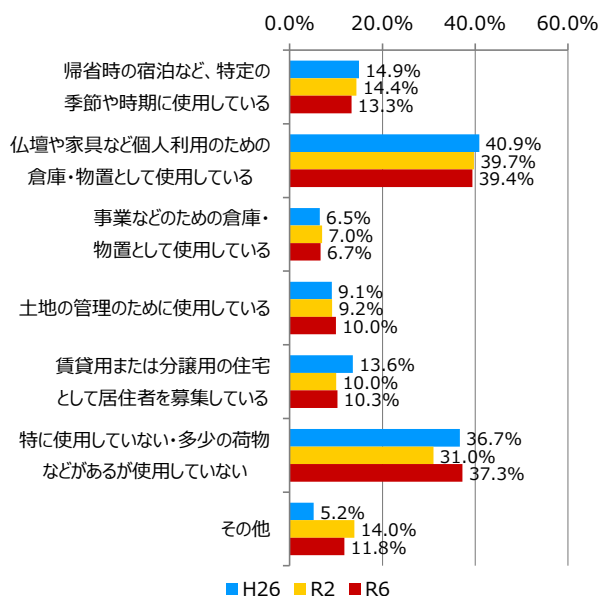
① 空き家の使用状況

空き家の使用状況については、平成 26 年度と令和 2 年度で大きな差はありませんが、空き家の使用頻度については、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ 2～3 週間に 1 回以上の割合が減少しており、利用頻度が低下している状況がうかがわれます。

■ 年度別空き家の使用頻度



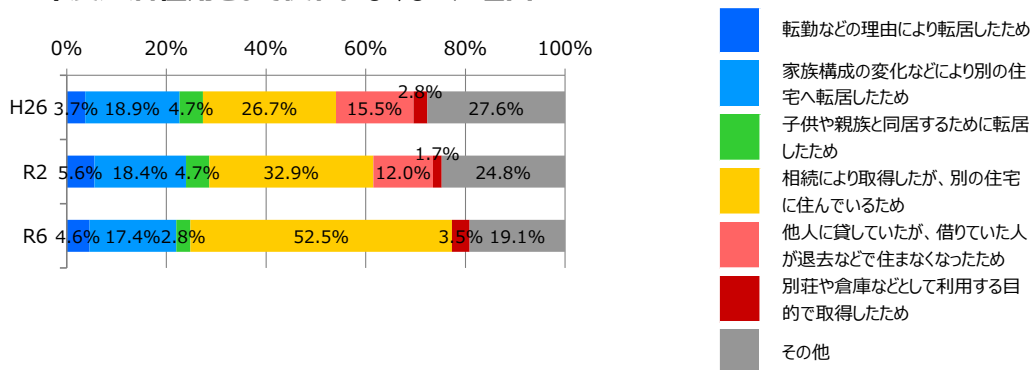
■ 年度別空き家の使用状況（複数回答）



② ・居住用として使われなくなった理由

居住用として使われなくなった理由としては、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ「相続により取得したが別の住宅に住んでいる」という回答の割合が大きく増加しています。

■ 年度別居住用として使われなくなった理由

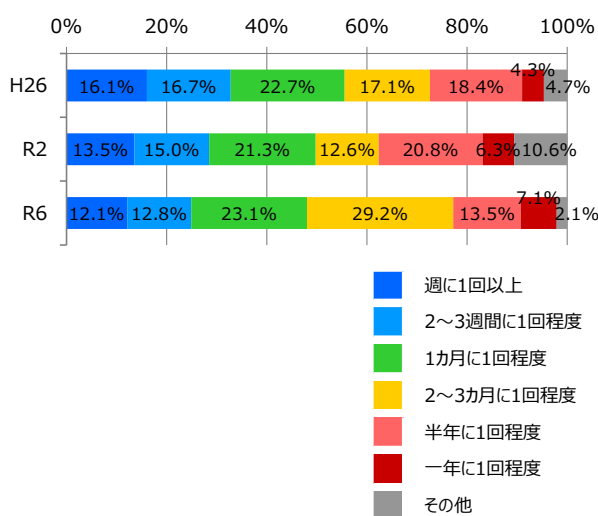


③ 管理状況

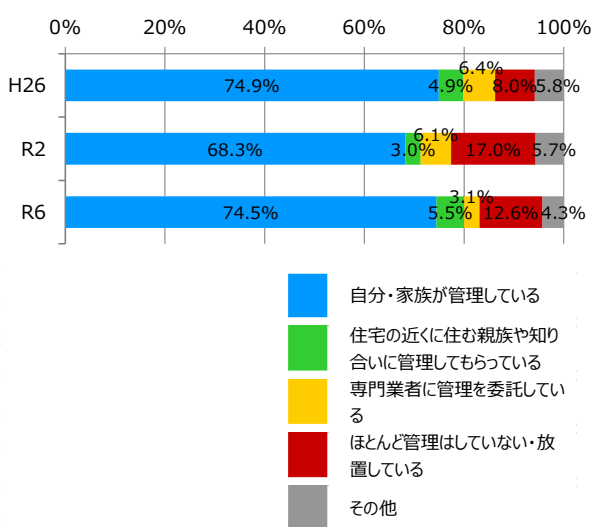
管理状況についてみると、管理方法は平成 26 年度と令和 2 年度で大きな差はありませんが、管理頻度については、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ 1 か月に 1 回以上の割合が減少しており、管理頻度が低下している状況がうかがわれます。

管理の状態としては、「いつでも住める状態」や、「リフォーム・清掃をすることで住める状態」の建物の割合が年々減少しており、修理・リフォームや解体・建替えが必要な建物が増えている状況がうかがわれます。

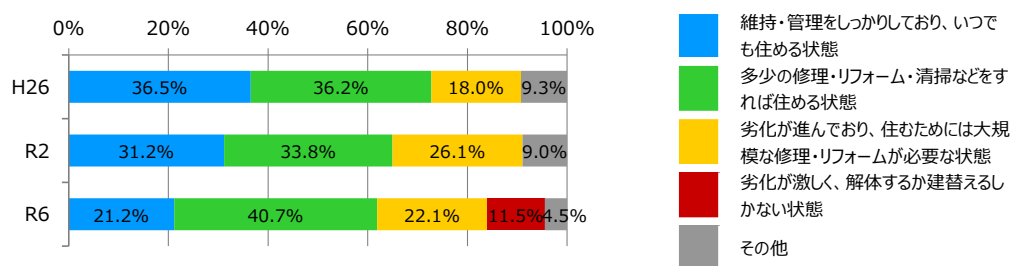
■ 年度別管理頻度



■ 年度別管理方法



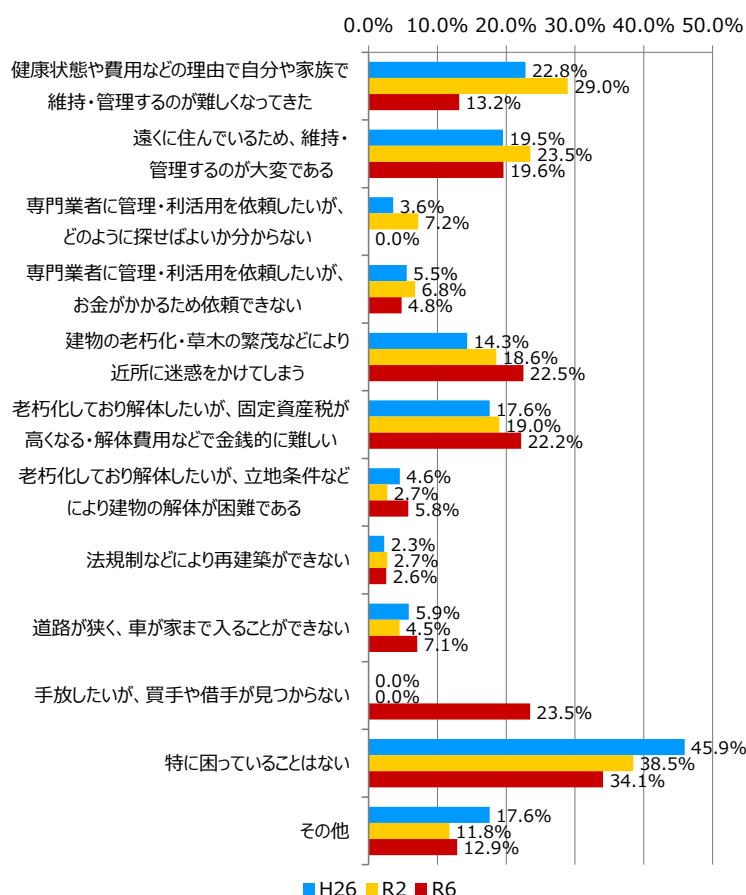
■ 年度別管理状態



※H26 年、R2 年に「劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態」の選択肢はなし

維持・管理で困っていることについては、「特に困っていることはない」という回答の割合が年々減少しているのに対し、建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまうという心配、解体に関わるお金の問題の割合が増加しています。

■ 年度別維持・管理で困っていること（複数回答）



※H26 年、R2 年に"手放したいが、買手や借手が見つからない"の選択肢はなし