

# 尼崎市空家等所有者等アンケート調査結果

(尼崎市内の空家所有者等の意向等に関するアンケート調査)

(尼崎市内の賃貸住宅に関するアンケート調査)

平成28年3月

尼崎市

## \*\*\* 目 次 \*\*\*

1. 調査の概要 .....	1
2. 調査結果の概要 .....	2
3. 空家所有者等の意向等アンケートの集計結果 .....	4
4. 賃貸住宅アンケートの集計結果 .....	32
[参考]アンケート調査票 .....	37

# 1. 調査の概要

## (1) 調査目的

尼崎市市内における戸建・長屋の空家と賃貸の共同住宅について、現状と所有者等の意向等を把握し、今後の適正管理や利活用等に向けた各種施策検討の基礎資料とするため、空家所有者等の意向等に関するアンケートと賃貸住宅に関するアンケートの2種類の調査を実施しました。

## (2) 調査方法

	空家所有者等の意向等に関するアンケート調査〔戸建・長屋〕	賃貸住宅に関するアンケート調査〔共同住宅〕
調査対象	平成27年度に実施した空家等実態調（目視による外観調査）により空家等である可能性が高いと判断された住宅等（戸建・長屋）の所有者等 ※長屋には連棟建を含む。	住宅地図により抽出した空き住戸があると見受けられる賃貸住宅（共同住宅）の所有者等
調査方法	郵送による配布・回収	郵送による配布・回収
調査期間	平成28年2月29日～3月18日	平成28年3月16日～3月28日

## (3) 回収状況

	戸建・長屋アンケート	賃貸住宅アンケート
調査票発送数	3,324件	1,998件
〃 到達数	3,239件	1,814件
有効回答数	1,043件	881件
有効回答率	32.2%	48.6%

## 2. 調査結果の概要

---

### 一 空家所有者等の意向等アンケート 一

#### (1) 所有者情報及び建物の基本情報について

- 建物所有者の年齢**については、60歳以上が78.4%を占めており、かなり高齢化しています。また、所有者の現住所については、市外が33.7%を占めています。
- 建物の建て方**は、戸建が47.4%、長屋が38.2%となっています。また、**建物の構造**については、木造が89.2%を占めています。
- 建築時期**については、新耐震基準が導入された（昭和56年）前に建築された空家等が72.7%を占めており、老朽化や耐震性に関して問題を抱えていることがうかがえます。
- 建物の利用状況**については、賃貸用の空家であるものが32.4%、物置や倉庫として使用しているものが23.2%、何も利用していないとするものが16.8%を占めています。
- 建物の取得方法**については、相続が46.4%と半数近くを占めています。

#### (2) 空家等の現状について

- 空家等になってからの期間**については、「10年以上」が23.7%、次いで「1年以上3年未満」が22.7%となっていますが、3年以上の長期間空家状態になっているものが61.6%も占めています。
- 空家等になった理由**については、別の住居へ転居したが31.3%、賃借人が転居したが20.0%など居住者の移動に関するものが約半数を占め、次に居住していた人が死亡したが15.9%となっています。
- 空家等の主な管理者**については、所有者とその家族が75.4%を占めています。
- 空家等の維持管理の頻度**については、57.1%の人が月1回以上行う一方で、10.7%の人はほとんど維持管理を行っていないか、一度もしたことがないと答えています。
- 空家等の維持管理で困っていること**については、51.9%の人が特にないと答えている一方で、41%は何らかの理由で維持管理で困っている状況であることがうかがえます。また、空家等の維持管理を行っていない理由としては、遠方に住んでいる、費用の問題、関心がないがあげられています。
- 空家等の管理状態**については、空家等になってからの期間が3年未満ではおよそ8割以上が現在でも住める、多少の修繕を行うことで住めると回答する一方、空家等になってからの期間が10年以上では、老朽化が進み大規模改修が必要とするものが29.1%、腐朽が著しく住むことは不可能であるが9.4%と多くなっています。

### (3) 空家等の利用・活用について

- リフォームや建て替えの検討状況**については、今後5年間程度のうちにリフォームや建て替えは考えていない所有者等が66.8%を占めており、建築時期が新耐震基準前の建物であっても同程度の割合となっています。
- 住宅の利用意向**については、「空き家にしておく」が45.5%と最も多く、次いで「賃貸する」「売却する」の順となっています。
- 賃貸・売却する上での課題**については、リフォーム費用がかかることをあげる人が32.3%と最も多く、空家のままでおいておく理由としても「リフォーム費用をかけたくない」ことをあげる人が16.7%見られます。
- 取り壊した後の土地の利用意向**については、空家を解体又は解体予定としたものうち、土地を売却するが46.6%と半数近くを占めている一方で、そのままにしておくが10.5%いることがみうけられます。
- 賃貸・売却しない、または取り壊さない理由**については、物置として必要が33.4%と最も多く、次いで将来自分や家族が使うかもしれないが31.7%、特に困っていないが25.8%、好きな時に利用や処分ができなくなるが21.2%、取り壊すと固定資産税が高くなるが19.5%、資産として保有しておきたいが19.0%などの順となっています。

## 一 賃貸住宅アンケート 一

### (1) 所有者情報及び建物の基本情報について

- 空き室の現状**については、調査を通じて把握した賃貸住宅11,586戸（872棟）のうち、空き室は1,640戸、空き室率は14.2%となっています。
- 建築時期**については、新耐震基準が導入される（昭和56年）前に建築された住宅が22.1%見られます。
- 賃貸住宅の間取り**については、2DK・2LDKの占める割合が供給ベースでも空家率でも高くなっています。
- 空き室の募集状況**については、64.0%の所有者等が行っており、賃貸住宅としての活用がなされています。入居者の募集にあたって苦慮した際の対応として、リフォームを行うことや家賃を下げることを6割以上の所有者等があげています。
- 空き室の募集を行っていない理由**については、空室がないことや入居予定であることをあげる人が64.8%を占めるほか、取り壊し後に建て替えたり駐車場として活用する予定であるなど、今後の利活用を考えている人が多くを占めています。

以 上

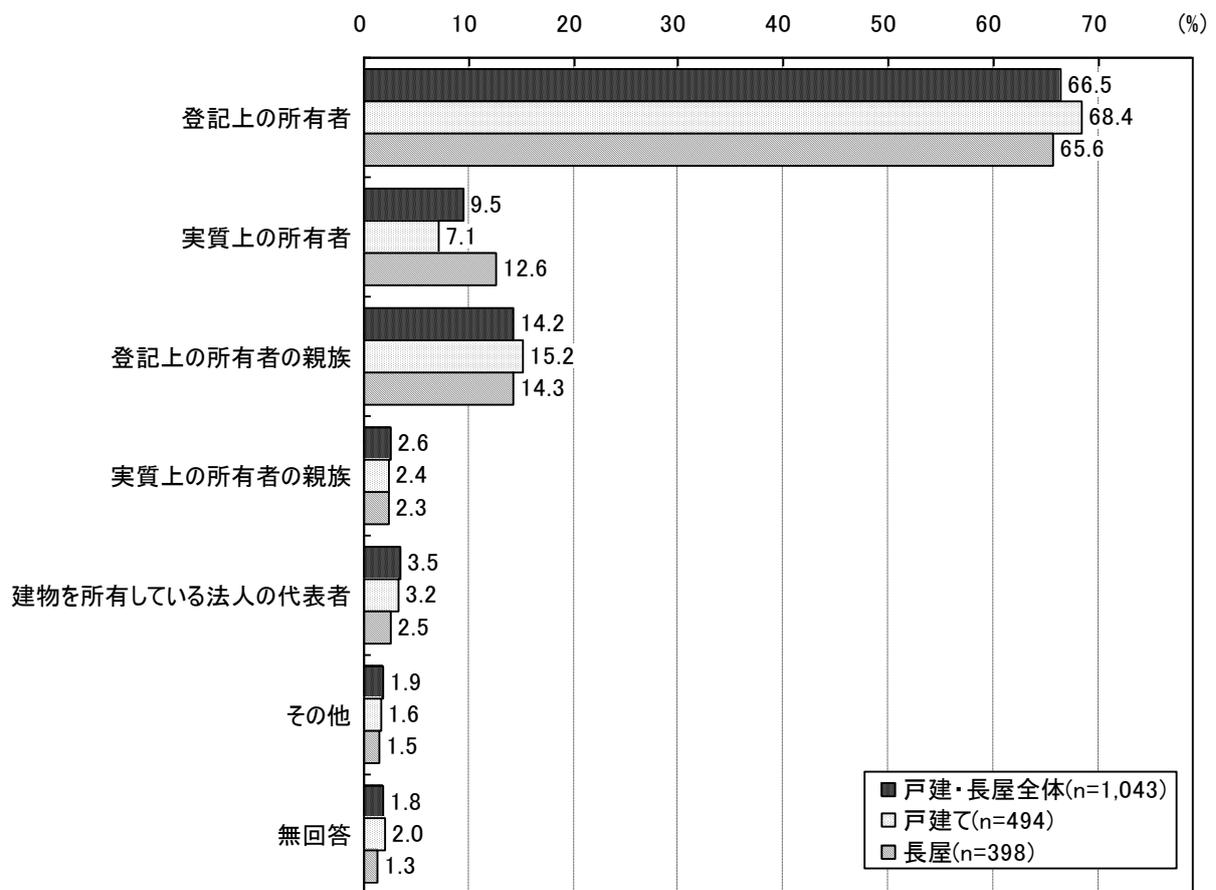
### 3. 空家所有者等の意向等アンケートの集計結果

#### (1) 所有者情報及び建物の基本情報について

##### ① 調査票への回答者

問1 このアンケートに回答される方をお答えください。(1つに○)

・「登記上の所有者」が66.5%を占めています。



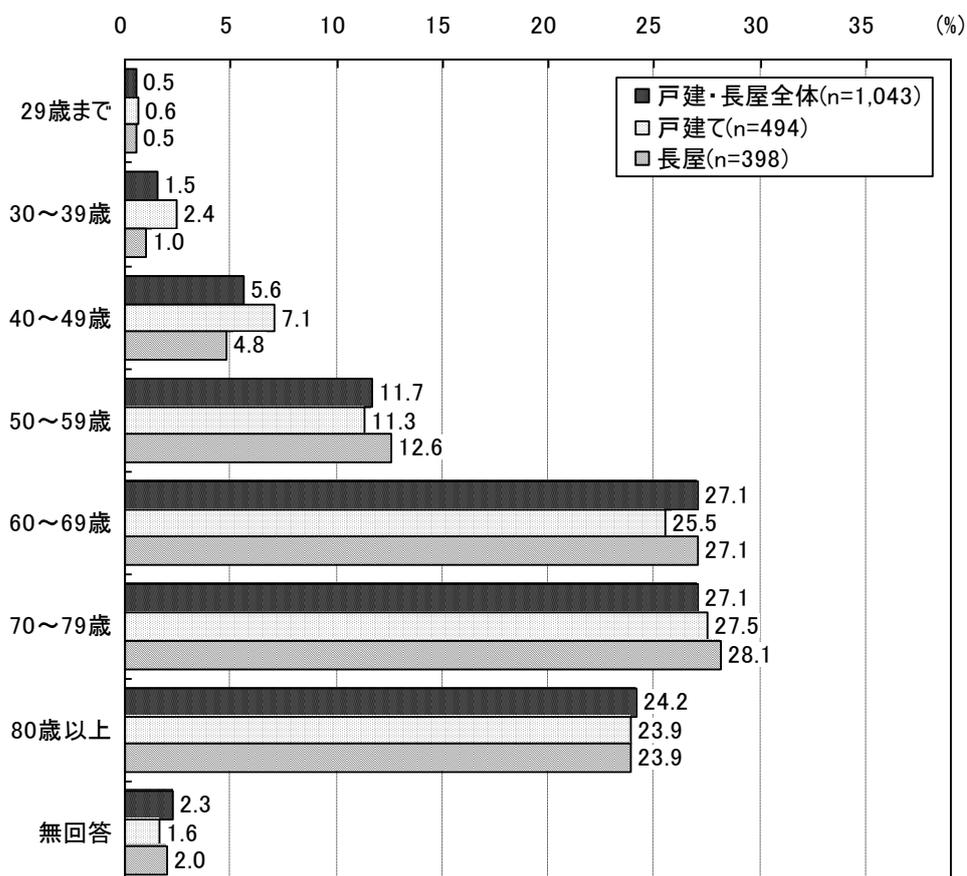
##### 【「その他」の主な記述内容】

- ・ 共有者、複数名義の所有者の1人
- ・ 法定代理人
- ・ 民間企業
- ・ 借地人 など

## ②建物所有者の年齢

問2 対象の建物を所有されている方の年齢をお答えください。また、複数名義の場合は代表の方の年齢をお答えください。(1つに〇)

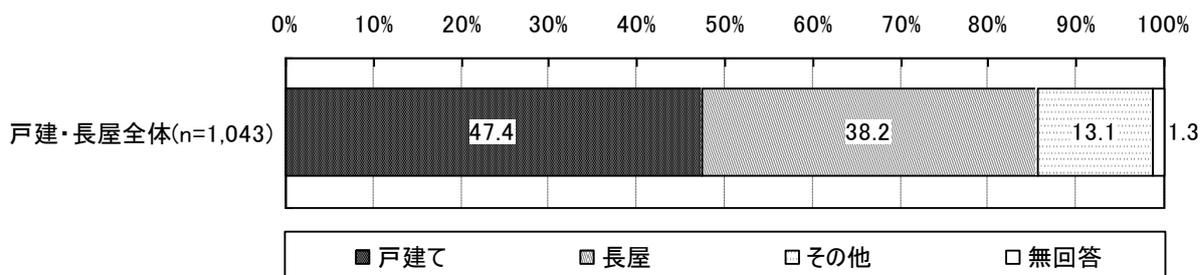
・60歳以上の所有者が78.4%を占めています。



### ③建物の建て方

#### 問3 対象の建物の建て方についてお答えください。(1つに○)

- ・「戸建て」が47.4%、「長屋」が38.2%を占めています。
- ・建物の所在地別には、立花、園田、武庫地区の市北部地域で「戸建て」の割合が高くなっています。



#### 【建物の所在地別】

##### 問3 建物の建て方

	全体		中央		小田		大庄		立花		武庫		園田	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 戸建て	494	47.4	77	43.0	98	42.1	86	43.2	102	55.1	43	51.8	88	53.7
2 長屋	398	38.2	75	41.9	106	45.5	85	42.7	58	31.4	29	34.9	45	27.4
3 その他	137	13.1	23	12.8	24	10.3	28	14.1	23	12.4	10	12.0	29	17.7
無回答	14	1.3	4	2.2	5	2.1	0	0.0	2	1.1	1	1.2	2	1.2
n(回答者数)/構成比(%)の合計	1,043	100.0	179	100.0	233	100.0	199	100.0	185	100.0	83	100.0	164	100.0

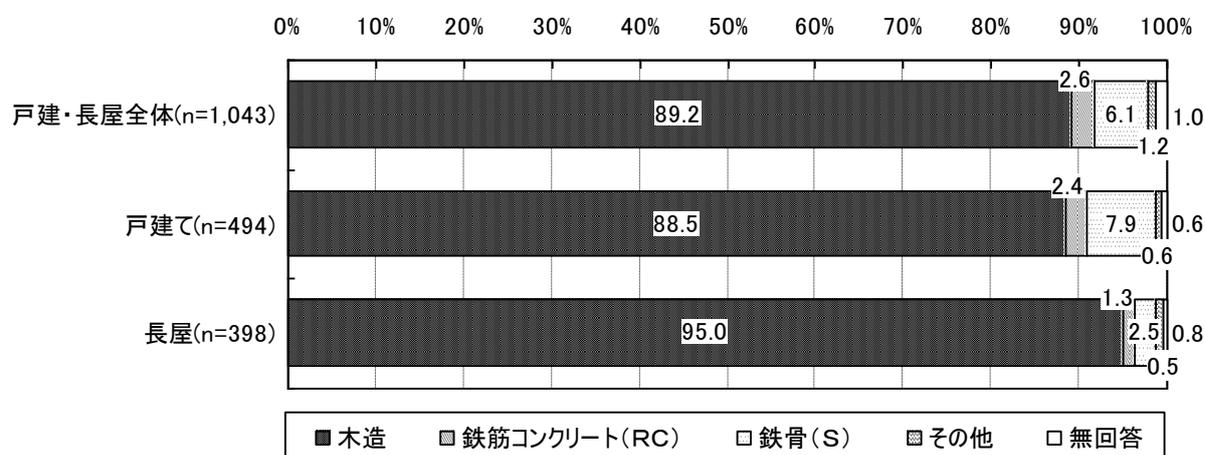
#### 【「その他」の主な記述内容】

- ・文化住宅、アパート など

### ④建物の構造

#### 問4 対象の建物の構造についてお答えください。(1つに○)

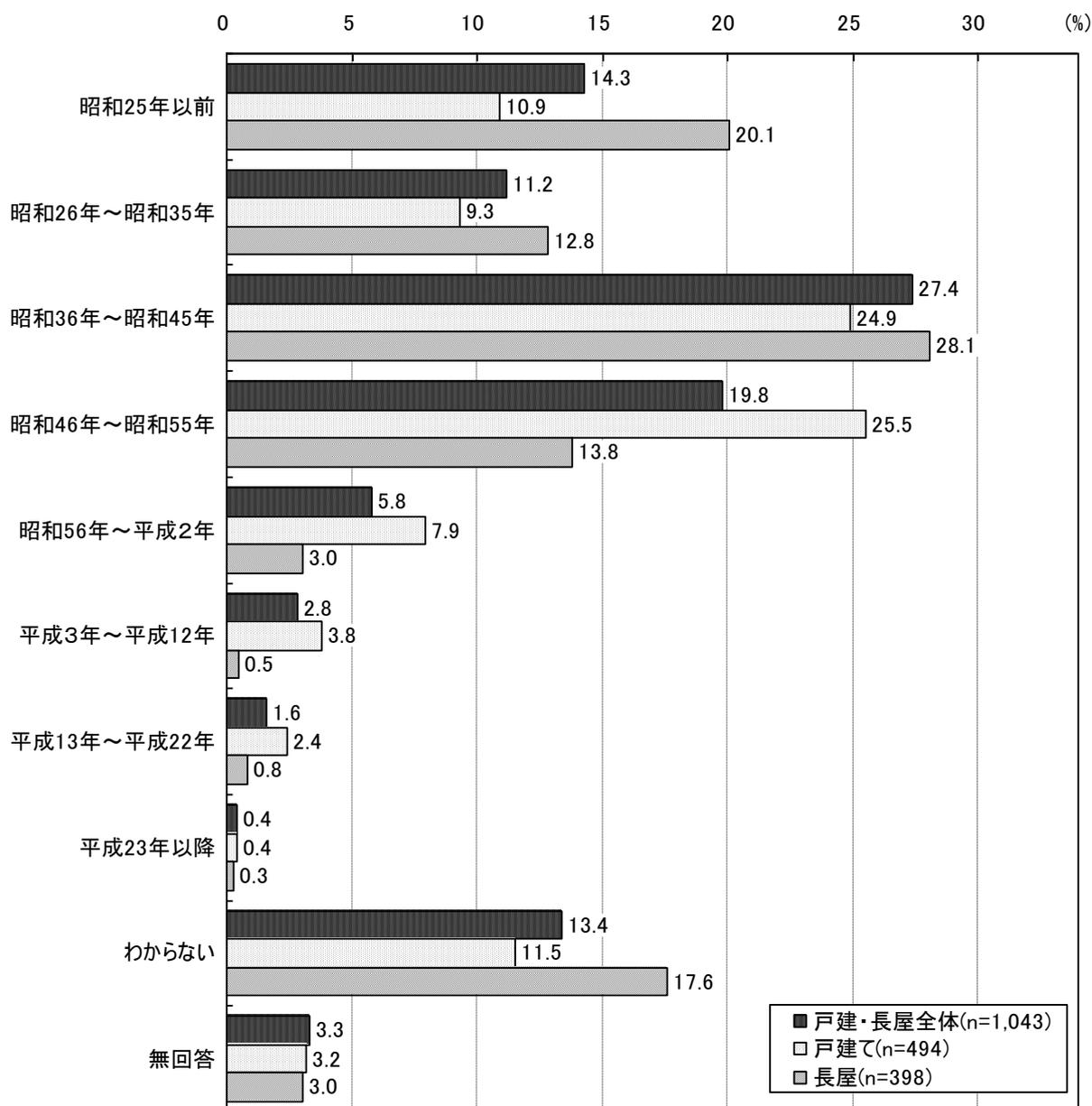
- ・「木造」が89.2%を占めています。建物の建て方別には、長屋の95.0%が「木造」となっています。



## ⑤建築時期（完成時期）

### 問5 対象の建物の建築時期（完成時期）はいつ頃ですか。（1つに〇）

- ・「昭和36年～昭和45年」が27.4%と最も多く、次いで「昭和46年～昭和55年」（19.8%）、「昭和25年以前」（14.3%）、「昭和26年～昭和35年」（11.2%）の順となっており、昭和55年以前に建築された建物が合わせて72.7%を占めています。
- ・建物の建て方別に見ると、戸建てについては「昭和46年～昭和55年」が25.5%、「昭和36年～昭和45年」が24.9%と、昭和36年以降の20年間に建てられた住宅が半数を占めています。また、長屋については「昭和36年～昭和45年」が28.1%と最も多くを占めています。また、これに次いで「昭和25年以前」が20.1%と多く、戸建てと比べても老朽化が進んでいる様子がうかがえます。

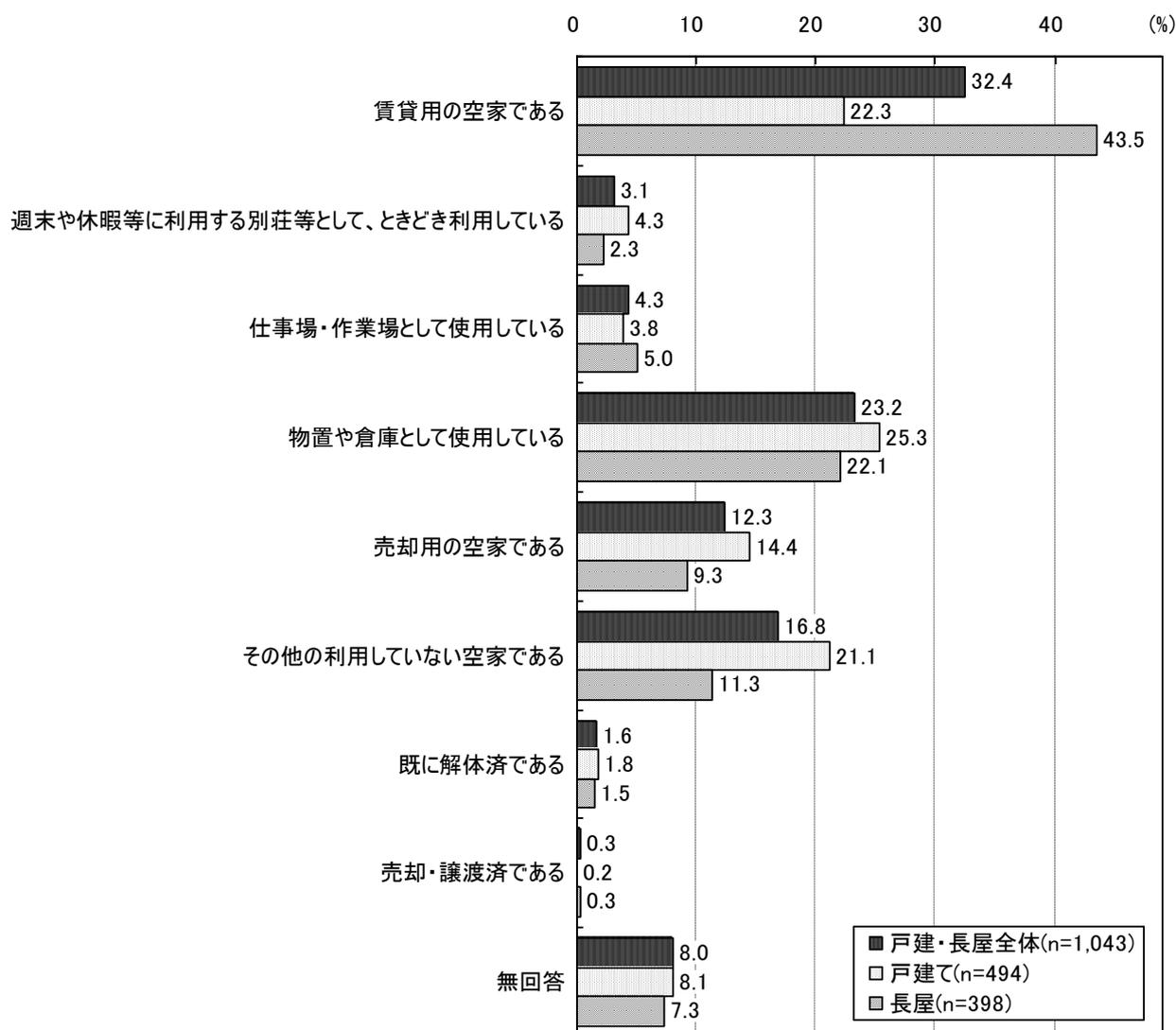


## ⑥建物の利用状況

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

### 問6 現在、対象の建物はどのような利用状況でしょうか。(1つに○)

- ・「賃貸用の空家である」が32.4%と最も多く、次いで「物置や倉庫として使用している」が23.2%を占めています。
- ・建物の建て方別に見ると、長屋で「賃貸用の空家である」が43.5%を占めています。また、戸建てについては「物置や倉庫として使用している」(25.3%)、「賃貸用の空家である」(22.3%)、「その他の利用していない空家である」(21.1%)が同程度の割合となっています

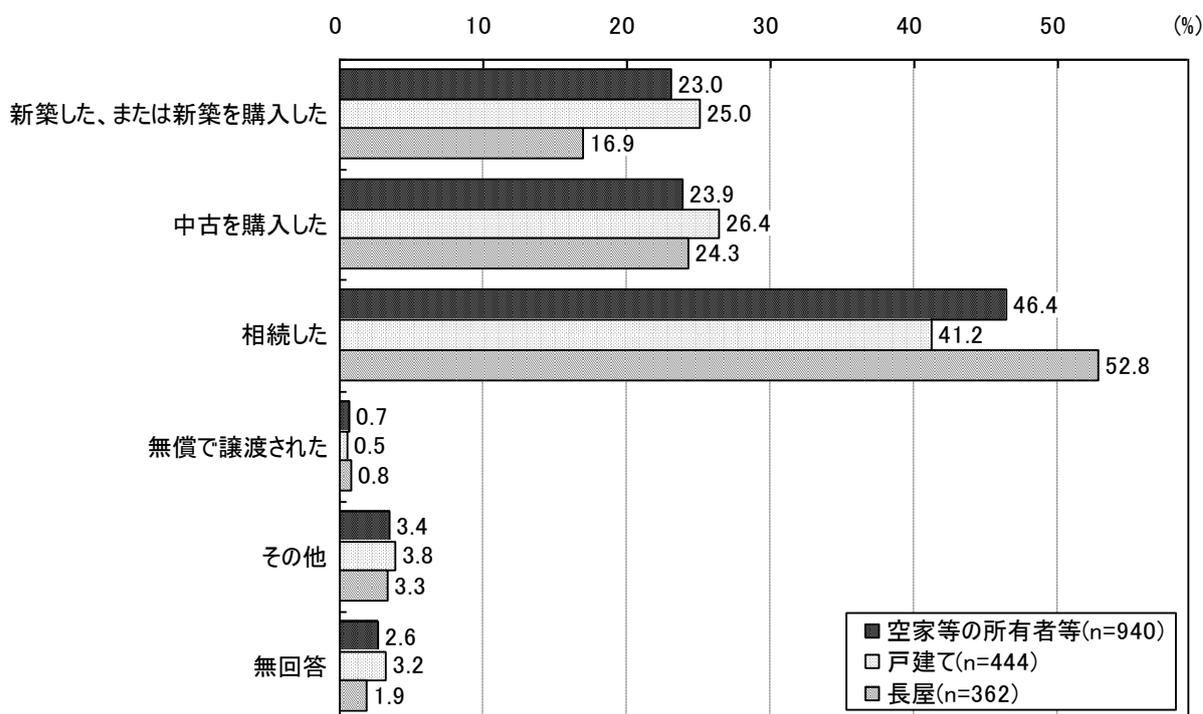


以降の設問については、問6（建物の利用状況）で「既に解体済である」「売却・譲渡済である」と回答した所有者、無回答を除く、940件の空家について集計対象とします。

## ⑦建物の取得方法

### 問6-1 対象の建物をどのように取得されましたか。(1つに○)

- ・空家等の所有者に建物の取得方法を尋ねたところ、「相続した」が46.4%と最も多く、次いで「中古を購入した」が23.9%、「新築した、または新築を購入した」が23.0%となっています。
- ・建物の建て方別には、長屋で「相続した」が52.8%とひときわ多くなっています。
- ・建物の所在地別には、「相続した」は小田地区で54.1%と過半数を占めています。また、「中古を購入した」は中央地区、「新築した、または新築を購入した」は武庫、園田地区で多く見られます。



### 【建物の所在地別】

問6-1 建物の取得方法

	全体		中央		小田		大庄		立花		武庫		園田	
	実数	%	実数	%	実数	%								
1 新築した、または新築を購入した	216	23.0	23	14.5	34	16.3	41	23.0	46	26.9	25	34.2	47	31.3
2 中古を購入した	225	23.9	54	34.0	47	22.5	39	21.9	44	25.7	15	20.5	26	17.3
3 相続した	436	46.4	75	47.2	113	54.1	83	46.6	69	40.4	27	37.0	69	46.0
4 無償で譲渡された	7	0.7	0	0.0	2	1.0	1	0.6	2	1.2	1	1.4	1	0.7
5 その他	32	3.4	3	1.9	8	3.8	7	3.9	5	2.9	4	5.5	5	3.3
無回答	24	2.6	4	2.5	5	2.4	7	3.9	5	2.9	1	1.4	2	1.3
n(回答者数)/構成比(%)の合計	940	100.0	159	100.0	209	100.0	178	100.0	171	100.0	73	100.0	150	100.0

### 【「その他」の主な記述内容】

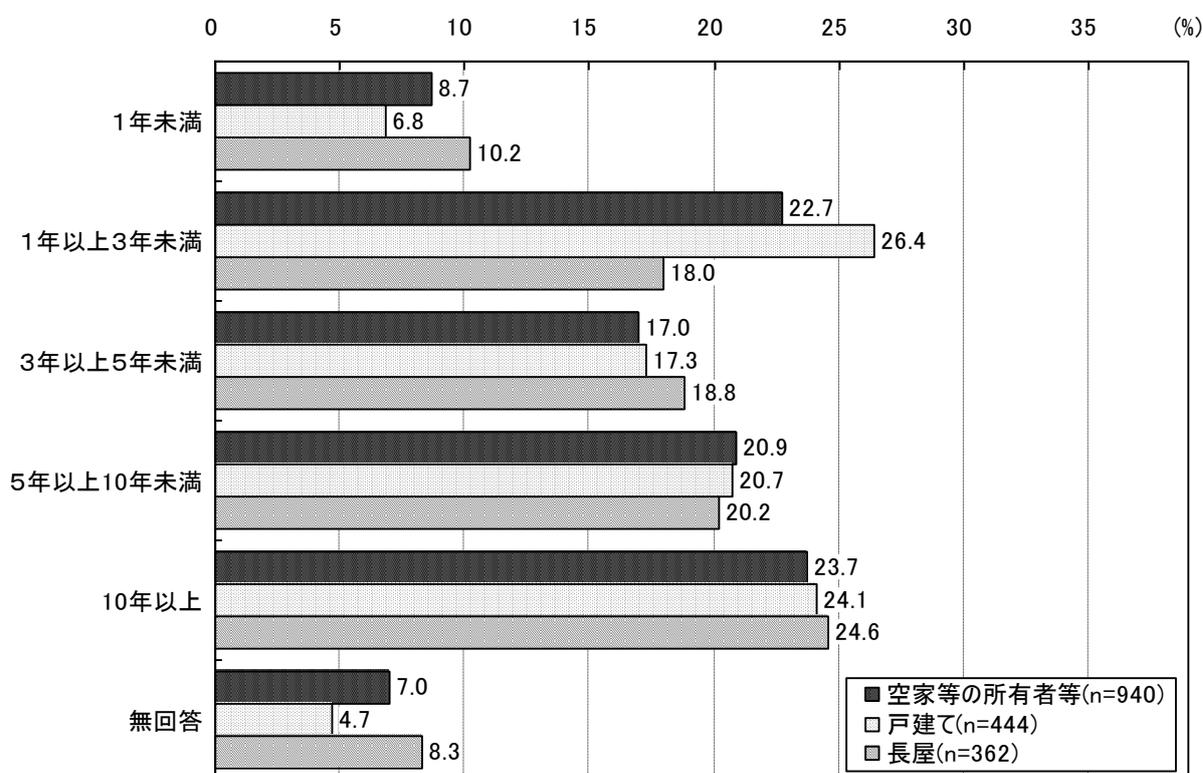
- ・生前贈与
- ・会社の社宅を譲渡された
- ・競売により取得
- ・抵当権行使
- ・借地返却にともない上物（建屋）を受け取り など

## (2) 空家等の現状について

### ①空家等になってからの期間

#### 問7 空家等になって何年経ちましたか。(1つに〇)

- ・空家等になってからの期間を尋ねたところ、「10年以上」が23.7%、「1年以上3年未満」が22.7%、「5年以上10年未満」が20.9%と、期間は分散しています。
- ・建物の建て方別に見ると、戸建てでは「1年以上3年未満」が26.4%と最も多くを占めています。また、長屋については「10年以上」など、空家等になってからの期間が長いほど割合が高くなる傾向が見られます。
- ・建物の利用状況別には、賃貸用の空家の46.5%が空家等になってから3年未満となっています。



#### 【建物の利用状況別】

##### 問7 空家等になってからの期間

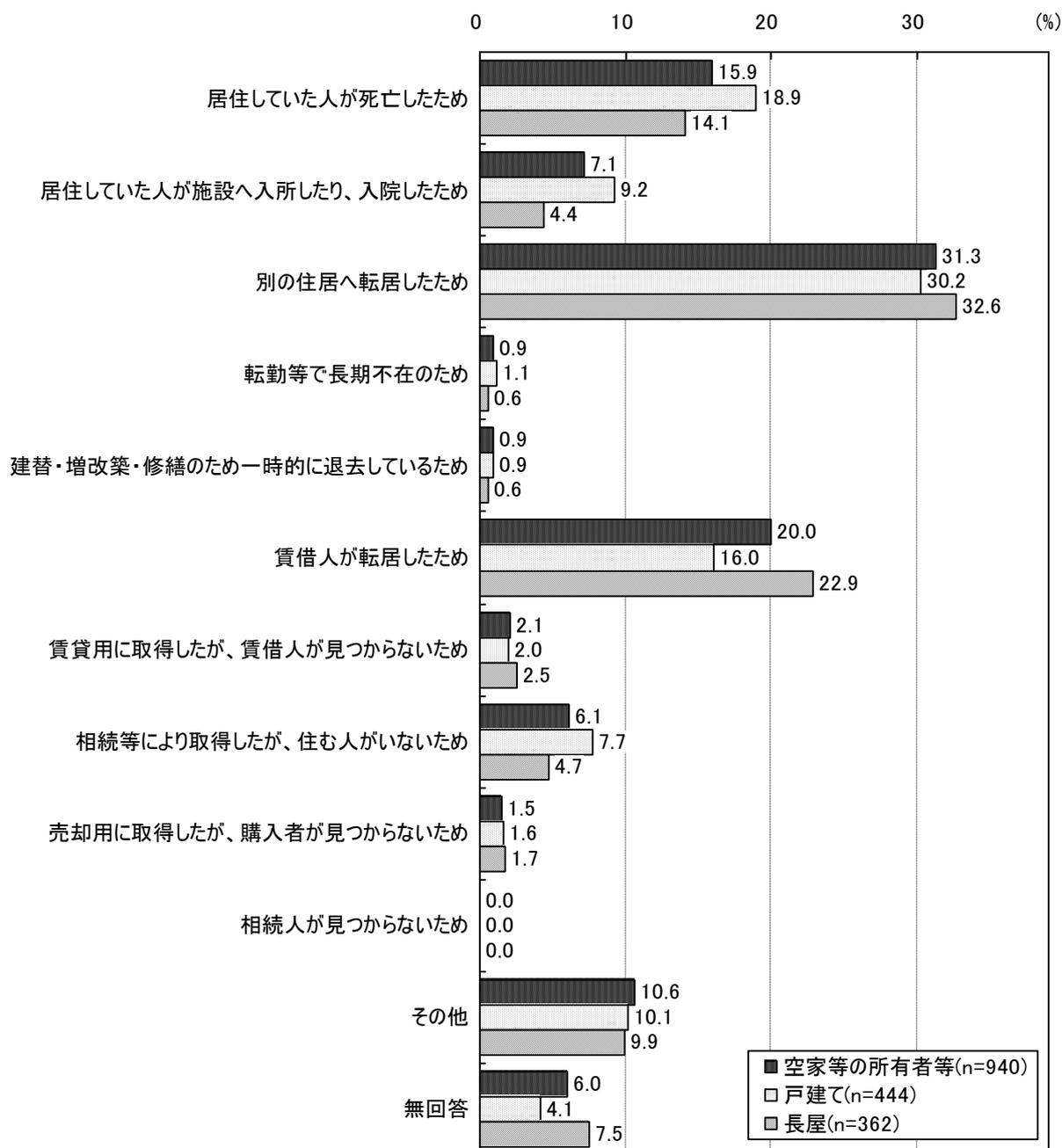
	全体		所有者等が利用		賃貸用の空家		売却用の空家		その他の空家	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 1年未満	82	8.7	13	4.2	57	16.9	7	5.5	5	2.9
2 1年以上3年未満	213	22.7	51	16.3	100	29.6	37	28.9	28	16.0
3 3年以上5年未満	160	17.0	45	14.4	60	17.8	27	21.1	29	16.6
4 5年以上10年未満	196	20.9	56	17.9	69	20.4	23	18.0	53	30.3
5 10年以上	223	23.7	90	28.8	44	13.0	34	26.6	58	33.1
無回答	66	7.0	57	18.3	8	2.4	0	0.0	2	1.1
n(回答者数)/構成比(%の合計)	940	100.0	312	100.0	338	100.0	128	100.0	175	100.0

## ②空家等になった理由

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

### 問8 空家等になった理由は何ですか。(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- ・空家等になった理由については「別の住居へ転居したため」が31.3%と最も多く、次いで「賃借人が転居したため」が20.0%と居住者の移動に関するものが約半数を占め、「居住していた人が死亡したため」が15.9%となっています。
- ・建物の建て方別に見ても上位3項目に変わりはありません。



#### 【「その他」の主な記述内容】

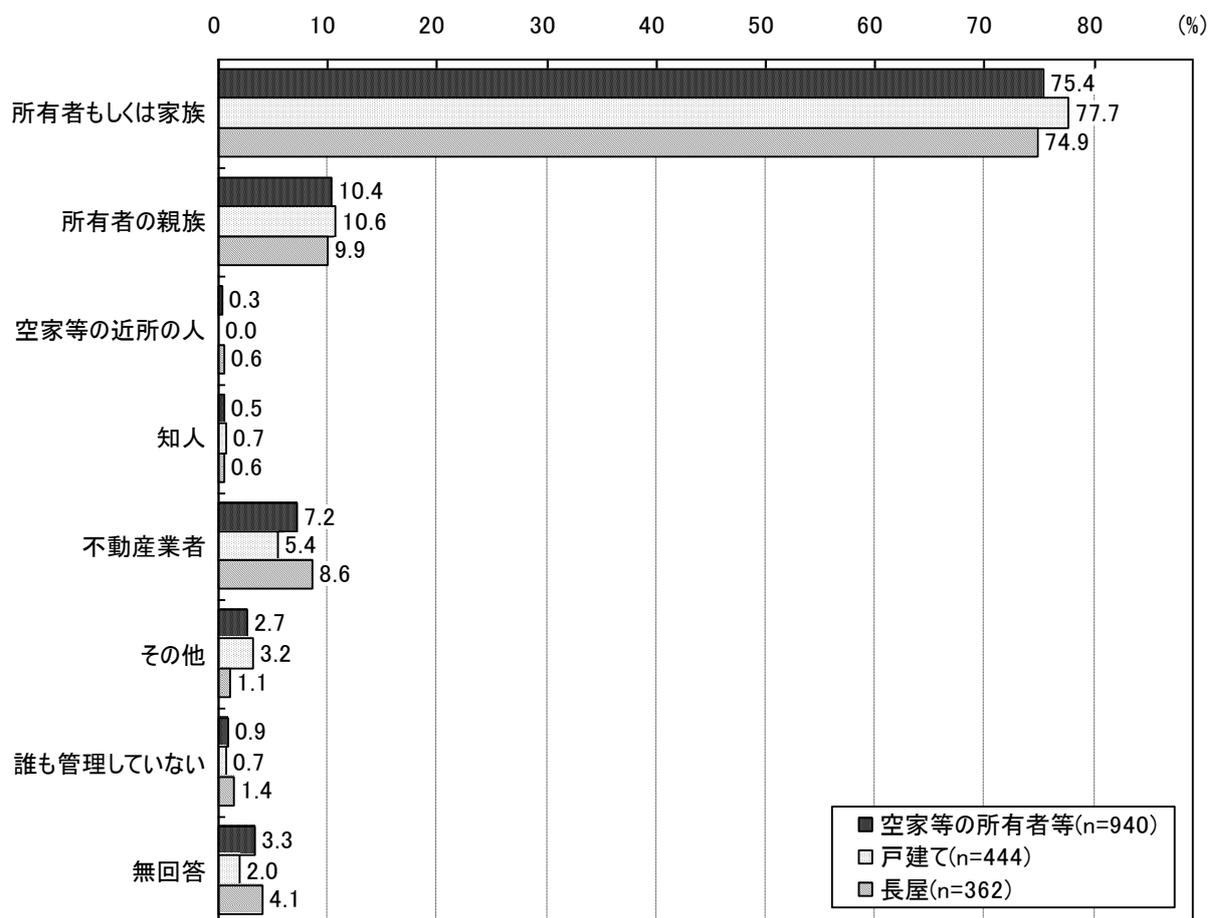
- ・地震のため使用困難となった
- ・事業を廃業 など

### ③空家等の主な管理者

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

#### 問9 現在、空家等の主な管理者はどなたですか。(最もあてはまる人を1つ選んで○)

- ・ 主な管理者については「所有者もしくは家族」が75.4%を占めています。
- ・ 建物の建て方別に見ても傾向は変わりません。



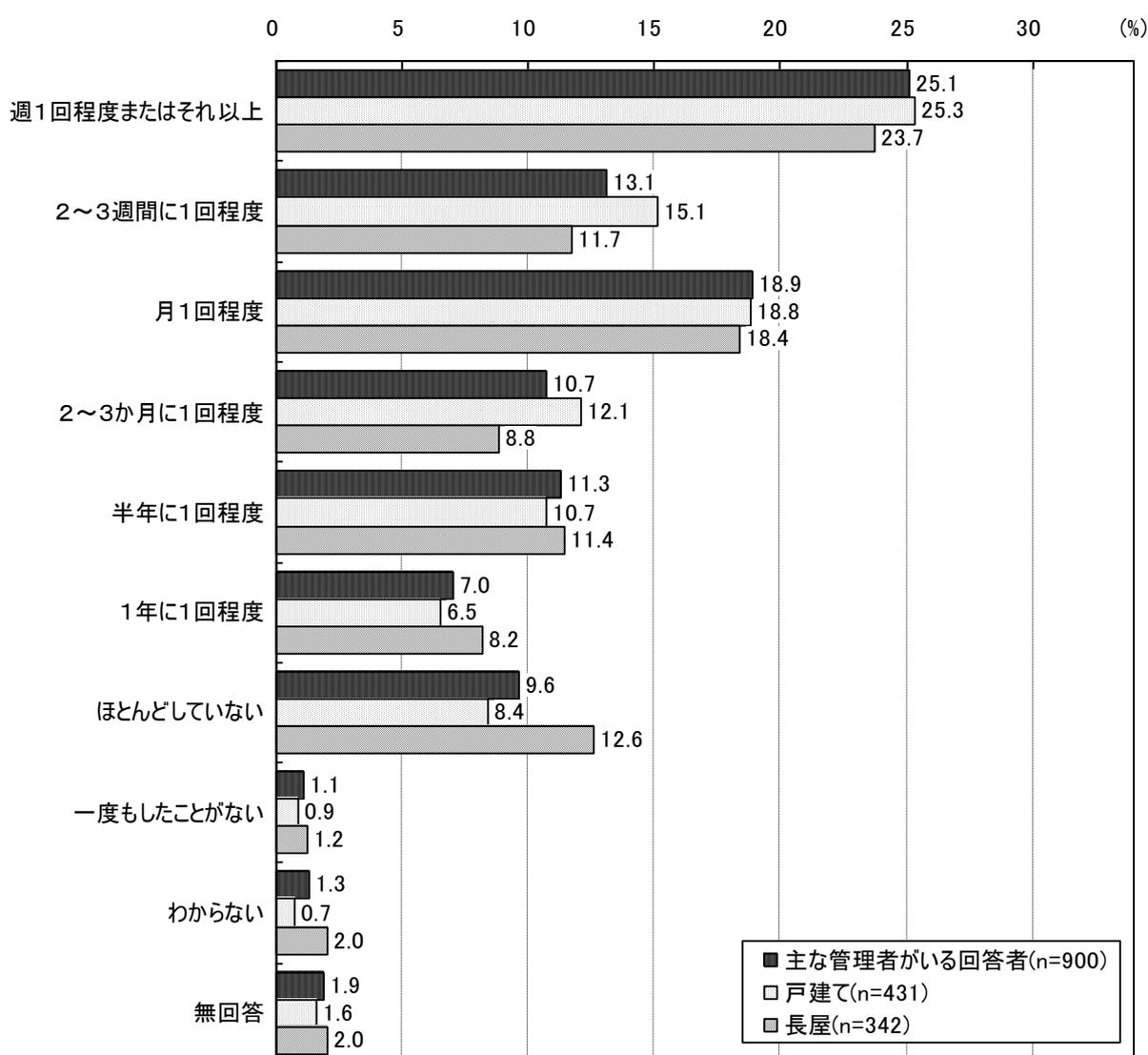
#### 【「その他」の主な記述内容】

- ・ 地主
- ・ 法人所有
- ・ 管理人を雇っている
- ・ 成年後見人 など

#### ④空家等の維持管理の頻度

##### 問9-1 空家等の維持管理（家屋の見回りや手入れ）はどれくらいの頻度で行っていますか。（1つに○）

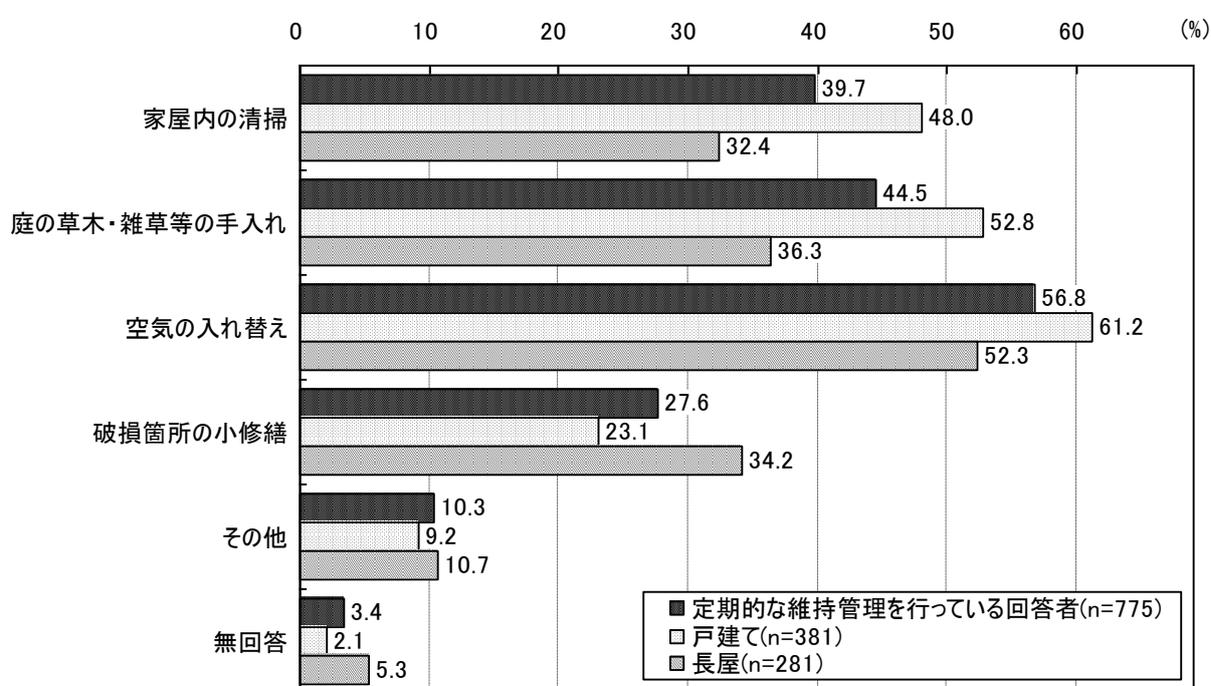
- ・空家等の主な管理者がいる回答者に対し、維持管理の頻度を尋ねたところ、「週1回程度またはそれ以上」が25.1%、「月1回程度」が18.9%、「2～3週間に1回程度」が13.1%などとなっています。
- ・一方、「ほとんどしていない」が9.6%、「一度もしていない」が1.1%と、空家等の定期的な維持管理が行われていないケースも1割程度見られます。
- ・建物の建て方別に見ても大きく傾向は変わりません。



## ⑤空家等の維持管理を行っている内容

### 問9-2 空家等の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(〇はいくつでも)

- ・空家等の定期的な維持管理を行っている回答者に対し、維持管理の内容を尋ねたところ、「空気の入れ替え」が56.8%と最も多く、次いで「庭の草木・雑草等の手入れ」が44.5%、「家屋内の清掃」が39.7%、「破損箇所の小修繕」が27.6%となっています。
- ・建物の建て方別には、戸建てでは「庭の草木・雑草等の手入れ」や「家屋内の清掃」が半数前後を占めているのに対し、長屋では30%台と大きく開きがあります。また、長屋については「破損箇所の小修繕」が34.2%と多く見られます。
- ・建物の利用状況別には、所有者等が利用している場合で「空気の入れ替え」が63.1%、「家屋内の清掃」が60.0%、売却用の空家で「空気の入れ替え」が63.7%と多く見られます。



### 【建物の利用状況別】

問9-2 空家等の維持管理を行っている内容

(複数回答)	全体		所有者等が利用		賃貸用の空家		売却用の空家		その他の空家	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 家屋内の清掃	308	39.7	156	60.0	79	26.8	32	31.4	45	34.6
2 庭の草木・雑草等の手入れ	345	44.5	110	42.3	134	45.4	35	34.3	70	53.8
3 空気の入れ替え	440	56.8	164	63.1	146	49.5	65	63.7	72	55.4
4 破損箇所の小修繕	214	27.6	82	31.5	92	31.2	13	12.7	31	23.8
5 その他	80	10.3	25	9.6	30	10.2	13	12.7	13	10.0
無回答	26	3.4	7	2.7	13	4.4	3	2.9	3	2.3
n(回答者数)/構成比(%の合計)	775	182.3	260	209.2	295	167.5	102	157.7	130	179.9

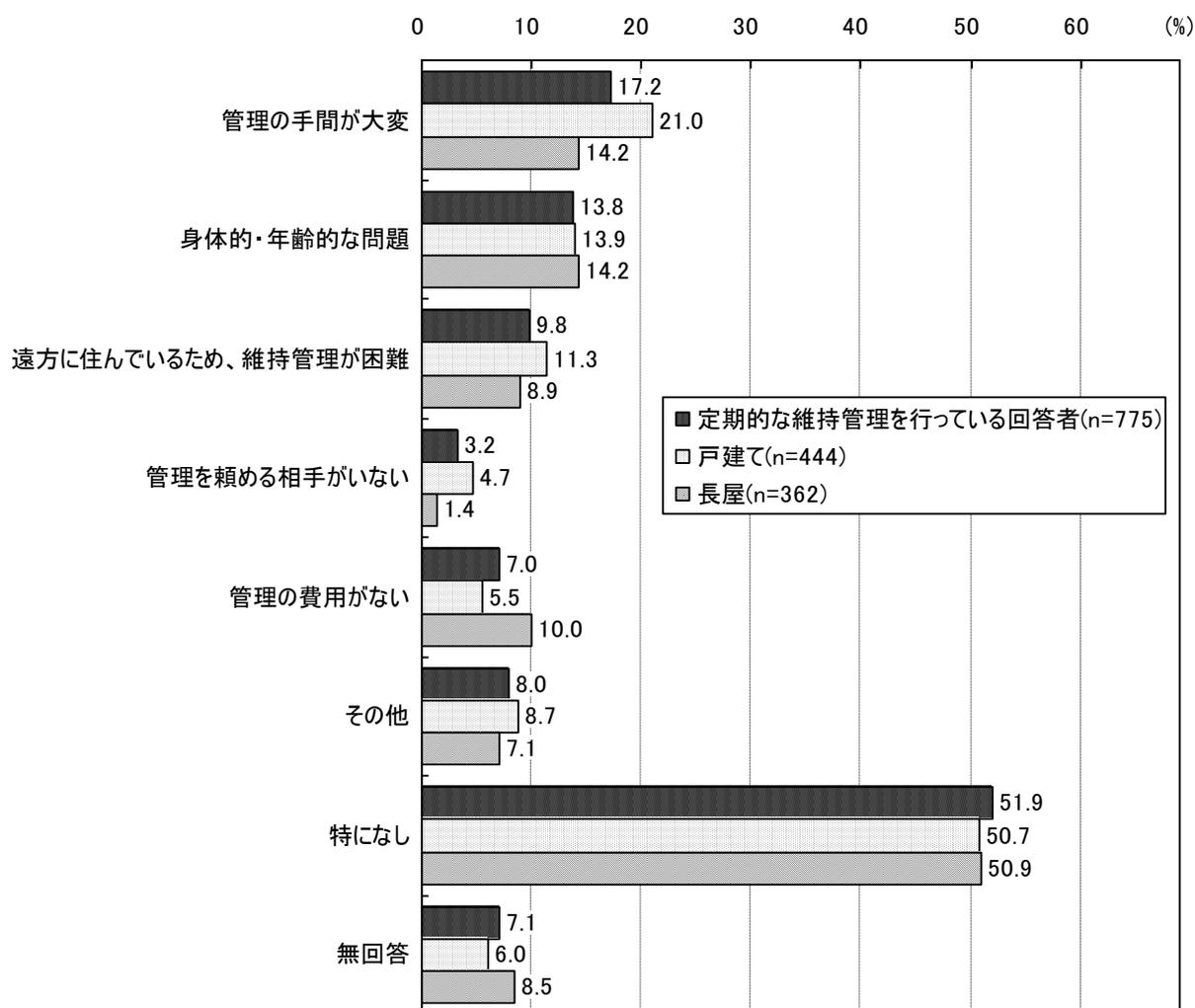
### 【「その他」の主な記述内容】

- ・外観目視、見回り（雑草や壊れている箇所のチェック）、点検
- ・外回りの清掃 ・ 家財の整理 ・ ポストの投函物の整理
- ・トイレ、洗面所、風呂の水を流している ・ 害虫駆除 など

## ⑥空家等の維持管理で困っていること

### 問9-3 空家等の維持管理において、困っていることをお答えください。(〇はいくつでも)

- ・空家等の定期的な維持管理を行っている回答者に対し、維持管理で困っていることを尋ねたところ、「特になし」が51.9%と半数を占めています。
- ・困っている内容別に見ると、「管理の手間が大変」が17.2%、「身体的・年齢的な問題」が13.8%、「遠方に住んでいるため、維持管理が困難」が9.8%などとなっています。
- ・建物の建て方別に見ると、戸建てでは「管理の手間が大変」が21.0%、長屋では「管理の費用がない」が10.0%とやや高めとなっています。



#### 【「その他」の主な記述内容】

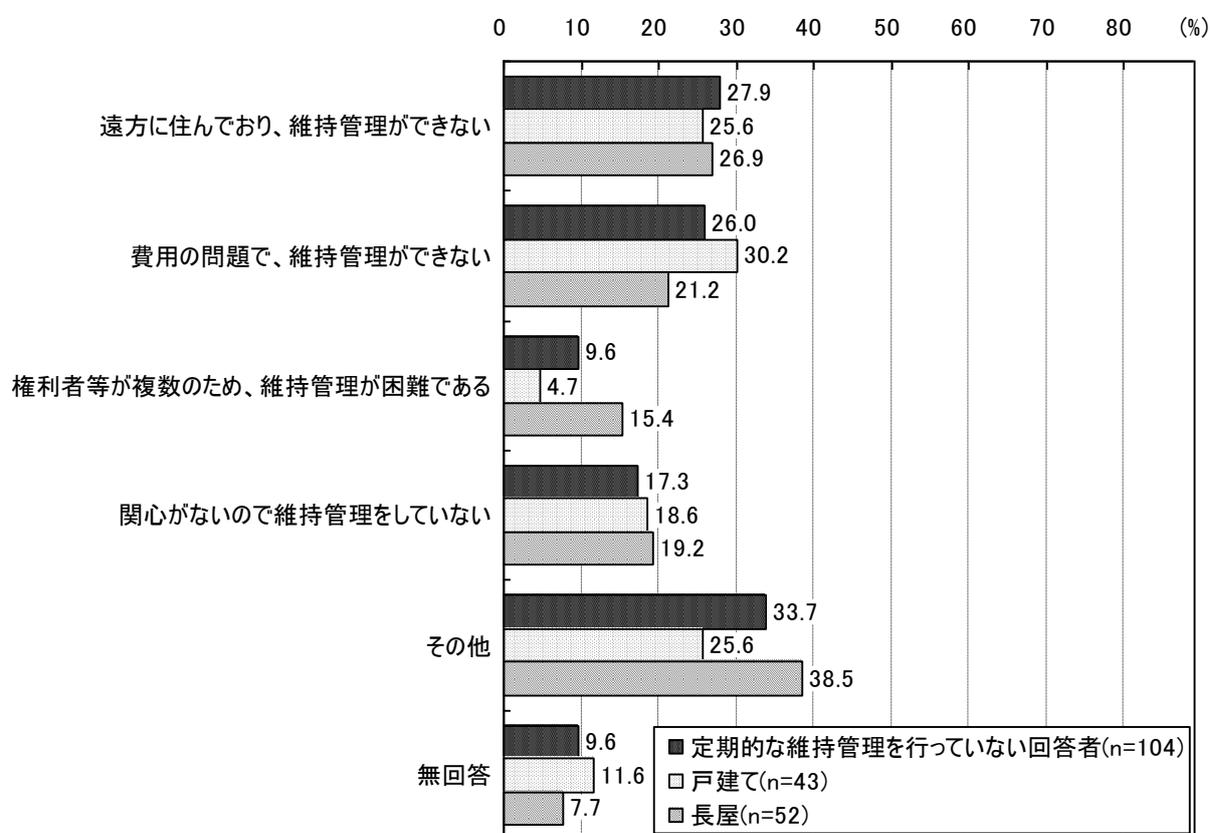
- ・集合住宅のため単独で解体できない
- ・地震や放火等の発生が怖い
- ・ごみの不法投棄及び違法駐車
- ・公園の木の葉が屋根の樋に詰まって困る
- ・固定資産税が高い、土地を含めて検討してもらいたい
- ・成年後見人が維持費を渋る
- ・良心的な不動産会社がない など

## ⑦空家等の維持管理を行っていない理由

問9で「7 誰も管理していない」、問9-1で「7 ほとんどしていない」「8 一度もしたことがない」と答えた方におたずねします。

問9-4 空家等の維持管理を行っていない理由を教えてください。(〇はいくつでも)

- ・空家等の定期的な維持管理を行っていない回答者に対し、維持管理を行っていない理由を尋ねたところ、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が27.9%、「費用の問題で、維持管理ができない」が26.0%、「関心がないので維持管理をしていない」が17.3%などとなっています。
- ・建物の建て方別には、戸建てで「費用の問題で、維持管理ができない」が30.2%とやや高めとなっています。



### 【「その他」の主な記述内容】

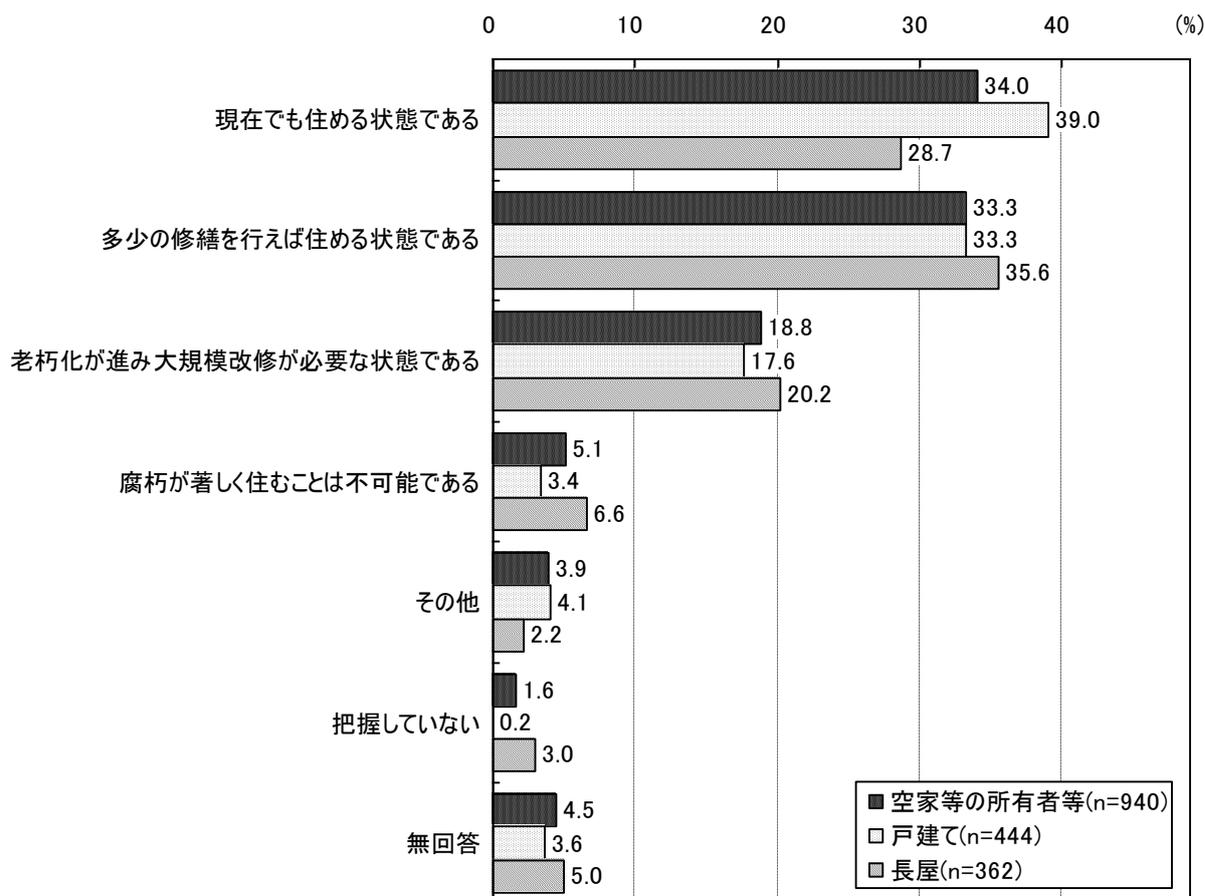
- ・空きになってから間がない
- ・必要がない、賃貸する予定がない
- ・時間的余裕がない
- ・年齢的な問題、病気になった、長期入院、老人ホームに入居
- ・売却の話を進めている
- ・近いうちに解体する予定
- ・不動産業者に任せている など

## ⑧空家等の管理状態

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

### 問10 現在、空家等はどのような管理状態ですか。(1つに〇)

- ・空家等について「現在でも住める状態である」が34.0%、「多少の修繕を行えば住める状態である」が33.3%、「老朽化が進み大規模改修が必要な状態である」が18.8%となっています。
- ・建物の建て方別には、戸建てで「現在でも住める状態である」が39.0%を占めるのに対し、長屋では28.7%にとどまり、「多少の修繕を行えば住める状態である」が35.6%と最も多くを占めています。
- ・建築時期別には、昭和25年以前に建てられた住宅の16.8%が「腐朽が著しく住むことは不可能である」と回答しています。
- ・空家等になってからの期間別では、期間が3年未満では、「現在でも住める状態である」「多少の修繕を行えば住める状態である」を合わせて、8割を超える一方、期間が10年以上では、「老朽化が進み大規模改修が必要な状態である」とするものが、29.1%、「腐朽が著しく住むことは不可能である」が9.4%と多くなっています。



## 【建築時期別】

問10 空家等の管理状態

(複数回答)	全体		昭和25年以前		昭和26年～昭和35年		昭和36年～昭和45年		昭和46年～昭和55年		昭和56年～平成2年		平成3年～平成12年		平成13年～平成22年		平成23年以降		わからない	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 現在でも住める状態である	320	34.0	26	19.8	29	27.4	88	32.8	84	44.0	28	57.1	15	62.5	10	76.9	1	100.0	33	25.4
2 多少の修繕を行えば住める状態である	313	33.3	44	33.6	30	28.3	93	34.7	65	34.0	11	22.4	6	25.0	2	15.4	0	0.0	52	40.0
3 老朽化が進み大規模改修が必要な状態である	177	18.8	29	22.1	26	24.5	56	20.9	28	14.7	5	10.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	26	20.0
4 腐朽が著しく住むことは不可能である	48	5.1	22	16.8	8	7.5	10	3.7	1	0.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	6	4.6
5 その他	37	3.9	3	2.3	4	3.8	13	4.9	11	5.8	2	4.1	0	0.0	1	7.7	0	0.0	3	2.3
6 把握していない	15	1.6	2	1.5	2	1.9	0	0.0	0	0.0	1	2.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	9	6.9
無回答	42	4.5	6	4.6	7	6.6	12	4.5	5	2.6	3	6.1	3	12.5	0	0.0	0	0.0	4	3.1
n(回答者数)/構成比(%)の合計	940	101.2	131	100.7	106	100.0	268	101.5	191	101.6	49	101.9	24	100.0	13	100.0	1	100.0	130	102.3

## 【空家等になってからの期間別】

問10 空家等の管理状態

(複数回答)	全体		1年未満		1年以上3年未満		3年以上5年未満		5年以上10年未満		10年以上	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 現在でも住める状態である	320	34.0	52	63.4	110	51.6	56	35.0	45	23.0	33	14.8
2 多少の修繕を行えば住める状態である	313	33.3	20	24.4	60	28.2	59	36.9	87	44.4	78	35.0
3 老朽化が進み大規模改修が必要な状態である	177	18.8	9	11.0	31	14.6	24	15.0	42	21.4	65	29.1
4 腐朽が著しく住むことは不可能である	48	5.1	1	1.2	6	2.8	6	3.8	13	6.6	21	9.4
5 その他	37	3.9	0	0.0	6	2.8	6	3.8	7	3.6	13	5.8
6 把握していない	15	1.6	0	0.0	0	0.0	4	2.5	1	0.5	9	4.0
無回答	42	4.5	0	0.0	1	0.5	6	3.8	7	3.6	7	3.1
n(回答者数)/構成比(%)の合計	940	101.2	82	100.0	213	100.5	160	100.8	196	103.1	223	101.2

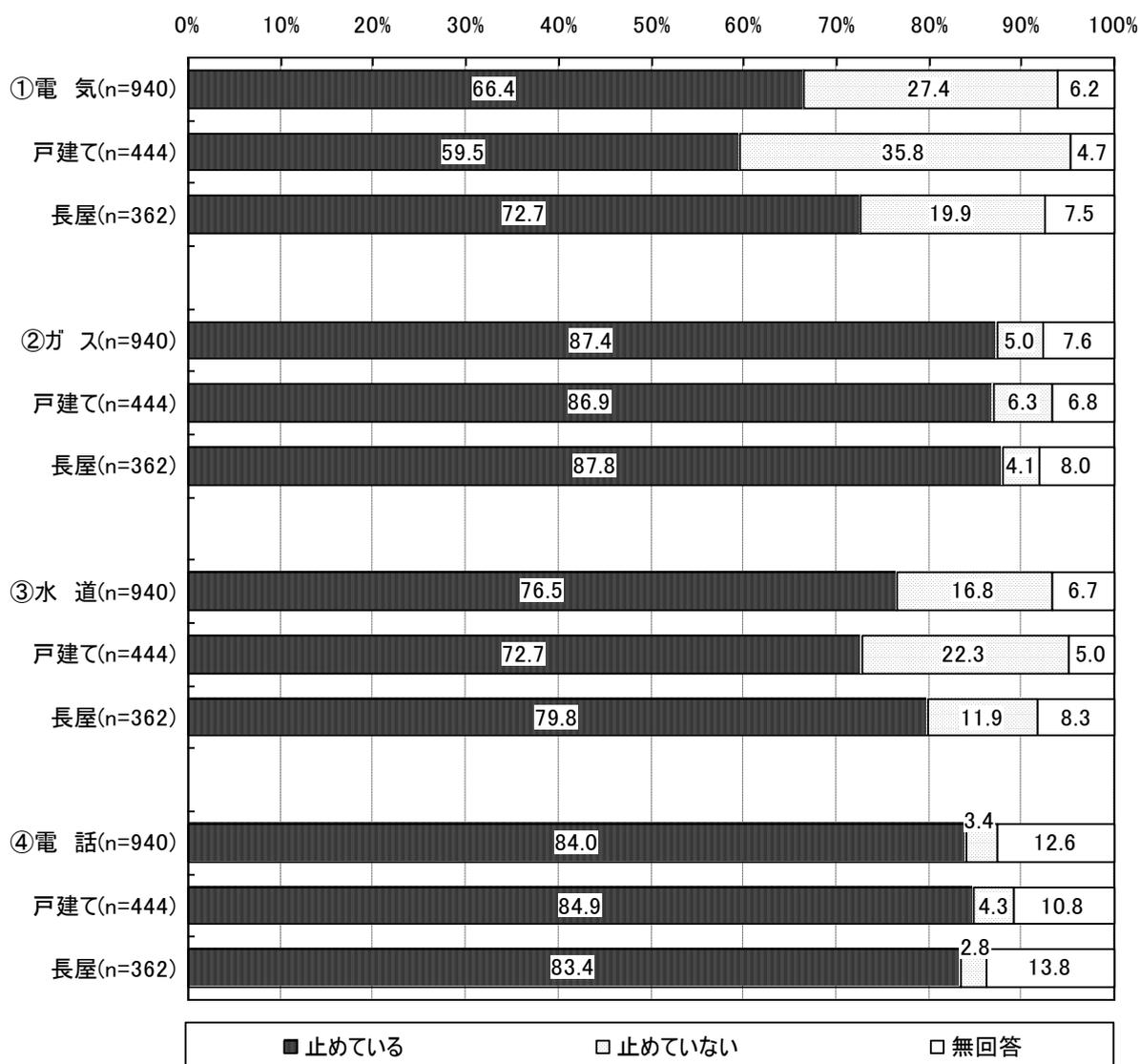
## 【「その他」の主な記述内容】

- ・ 内部を整理すれば貸せる
- ・ 雨漏りがして住むことはできない
- ・ 長屋造りのため耐震補強ができない
- ・ 築年数が古いので、貸すためには改修費用がかなり必要
- ・ ネズミが住み着いて人には貸せる状態でない
- ・ 内装工事をして営業可
- ・ 事務所として現在でも使用可能 など

## ⑨ライフラインの状況

問11 空家等の電気、ガス、水道、電話の状況はどうなっていますか。(あてはまるものに○)

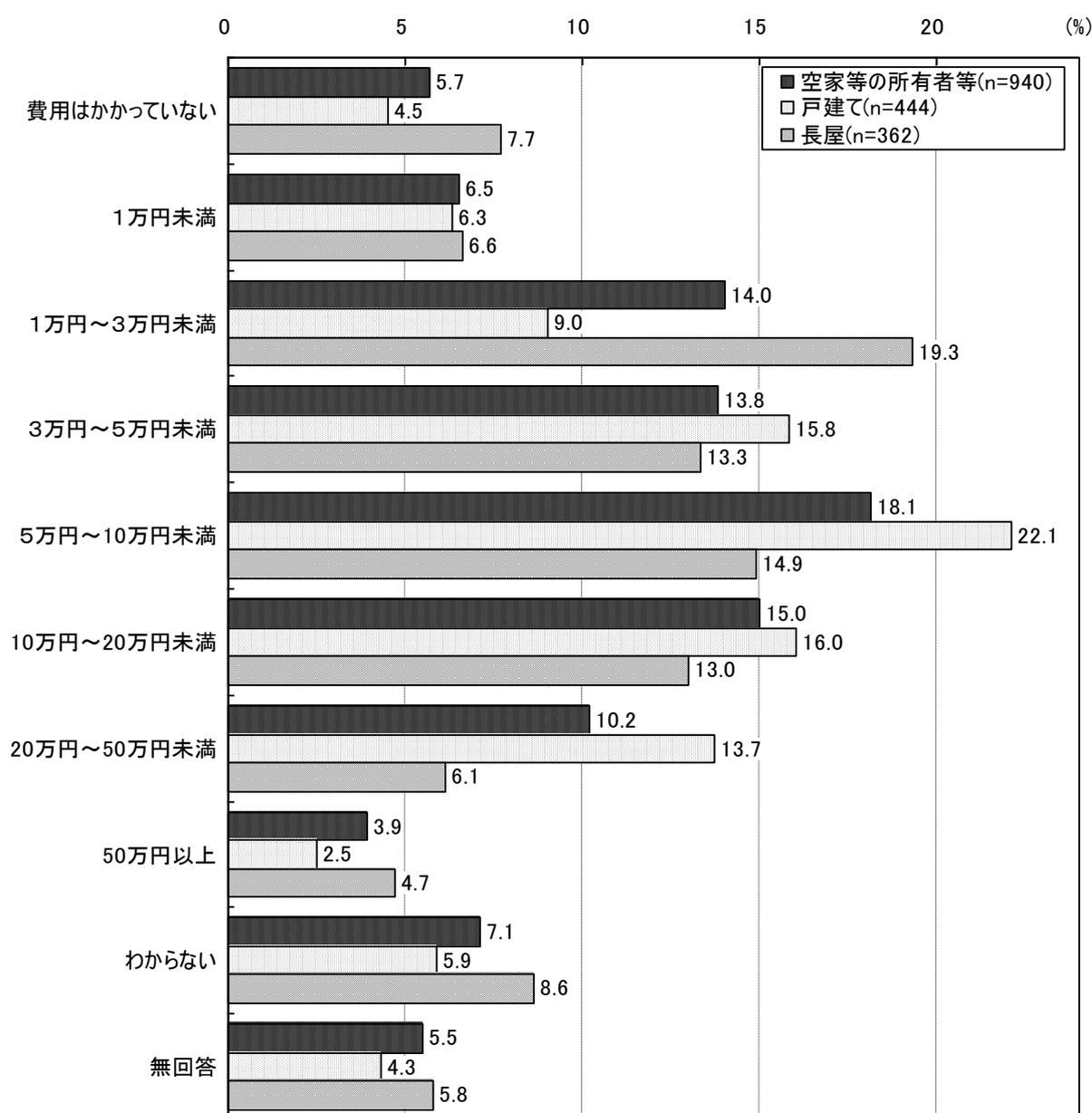
・「止めている」割合が高いものは順に、ガス（87.4%）、電話（84.0%）、水道（76.5%）、電気（66.4%）となっています。



## ⑩空家等の維持管理に係る年間維持費

問12 空家等の維持管理に係る年間維持費はどのくらいですか。管理委託費、固定資産税、火災保険、空家等までの交通費、管理者等へのお礼等、維持・管理にかかる一切の費用の合計でお答えください。(1つに〇)

- ・年間維持費について「5万円～10万円未満」が18.1%と最も多く、概ね1万円から20万円ぐらいにかけて10%台で推移しています。
- ・建物の建て方別に見ると、戸建てについては「5万円～10万円未満」が22.1%と最も多くを占めるのに対し、長屋では「1万円～3万円未満」が19.3%と最も多くを占めています。



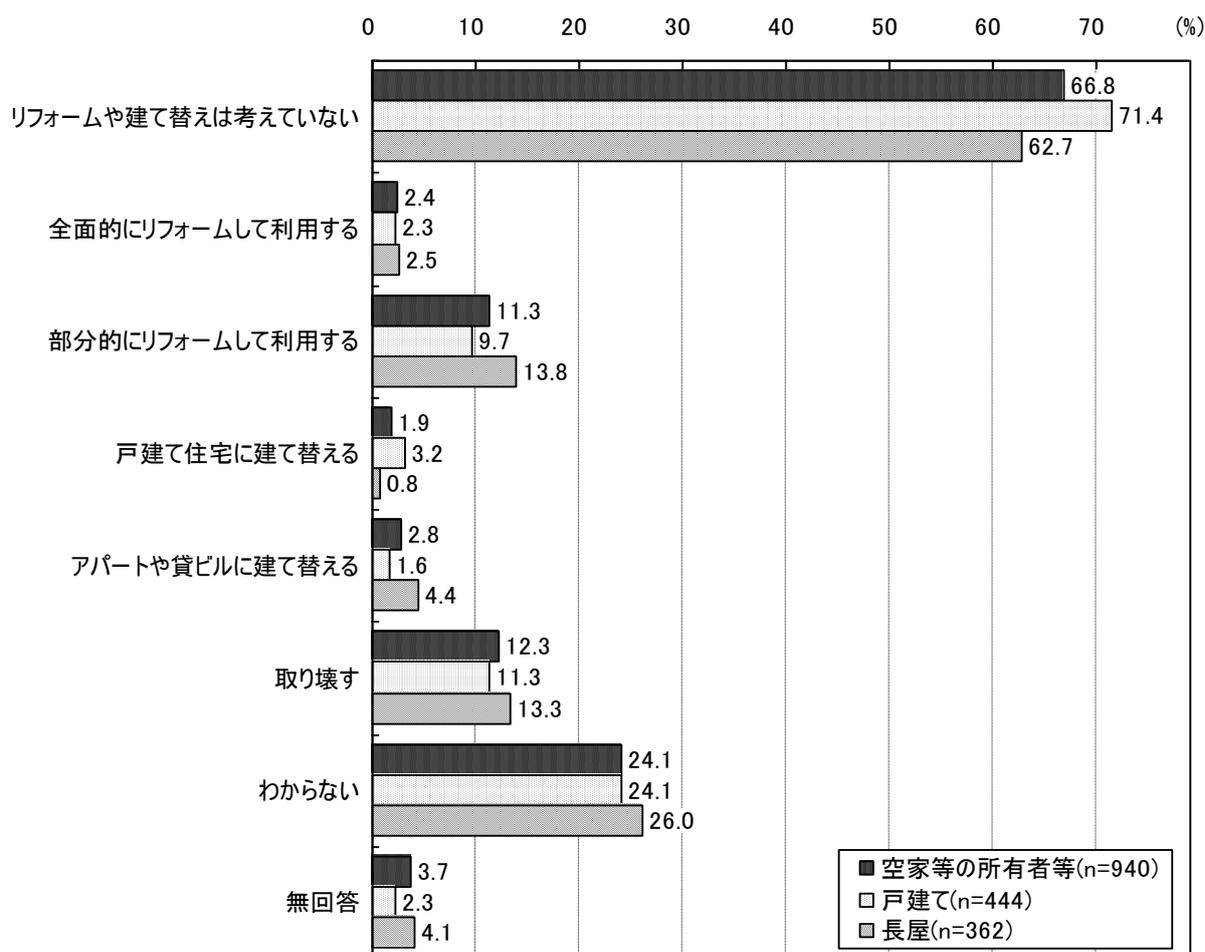
### (3) 空家等の利用・活用について

#### ① リフォームや建て替えの検討状況

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

問13 今後、5年間程度のうちに、この住宅のリフォームや建て替えを考えていますか。  
(最もあてはまるものを1つ選んで○)

・空家等の今後について、「リフォームや建て替えは考えていない」という回答が66.8%と多数を占めています。

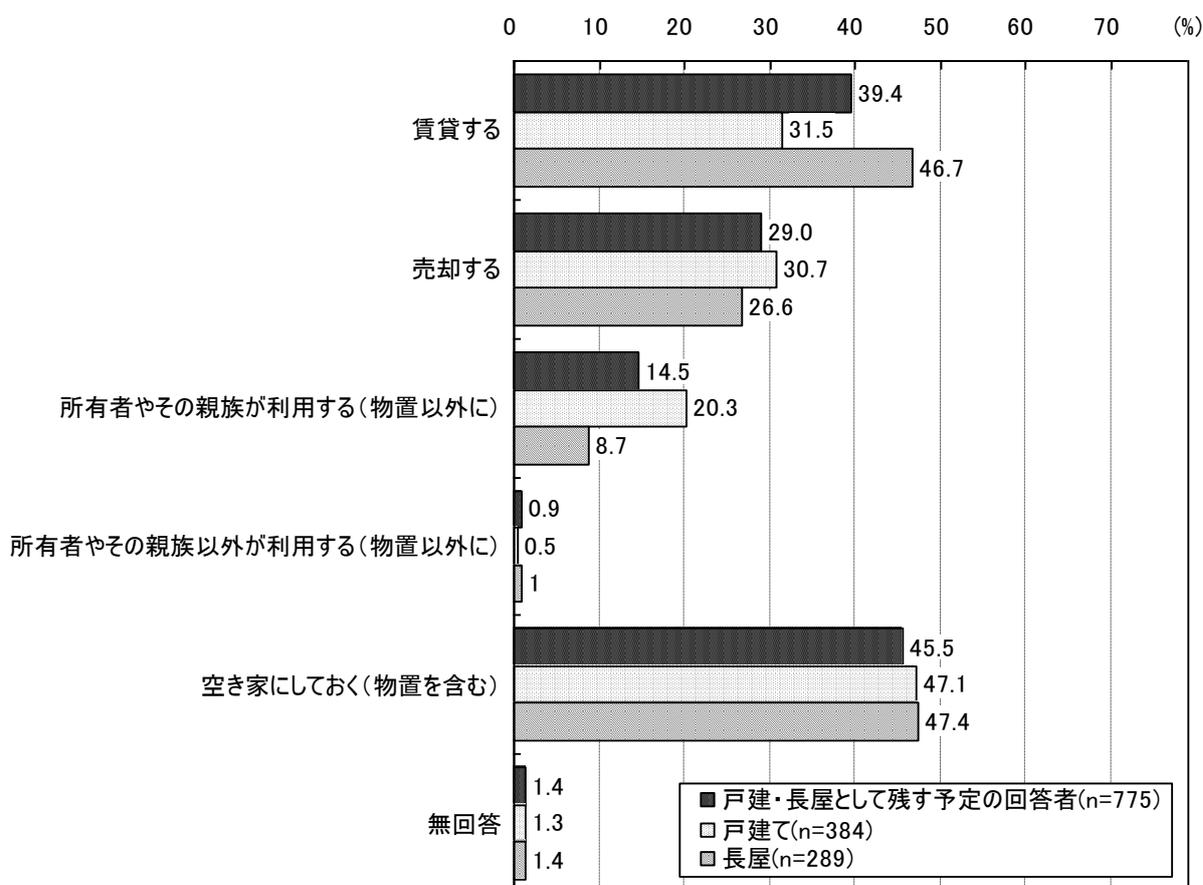


## ②住宅の利用意向

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

問13-1 今後5年間程度のうちに、この住宅をどのように利用したいですか。(最もあてはまるものを1つ選んで○)

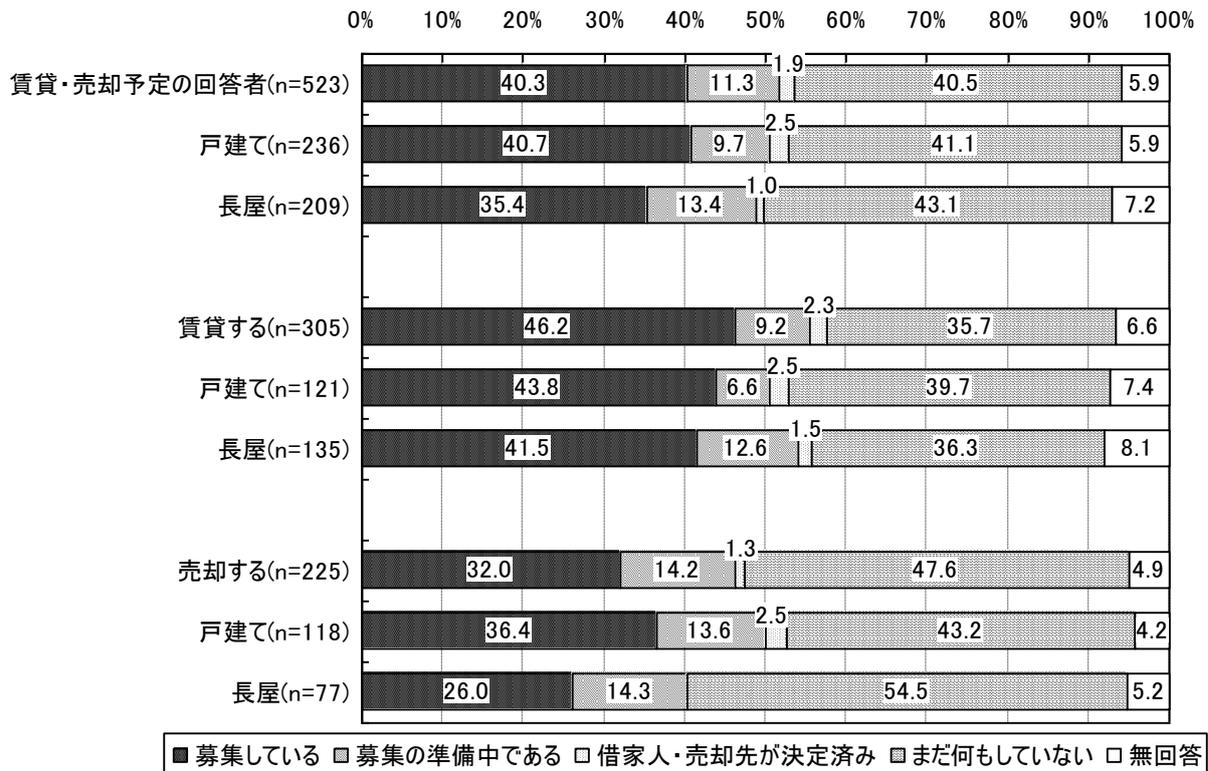
- ・空家等を残すか建て替える予定の回答者に今後の利用意向を尋ねたところ、「空き家にしておく(物置を含む)」が45.5%と最も多く、次いで「賃貸する」(39.4%)、「売却する」(29.0%)などとなっています。
- ・建物の建て方別には、長屋で「賃貸する」が46.7%と半数近く、戸建てでは「所有者やその親族が利用する(物置以外に)」が20.3%となっています。



### ③借り主・買い主の募集状況

#### 問13-2 現在、借り主または買い主を募集していますか。(1つに〇)

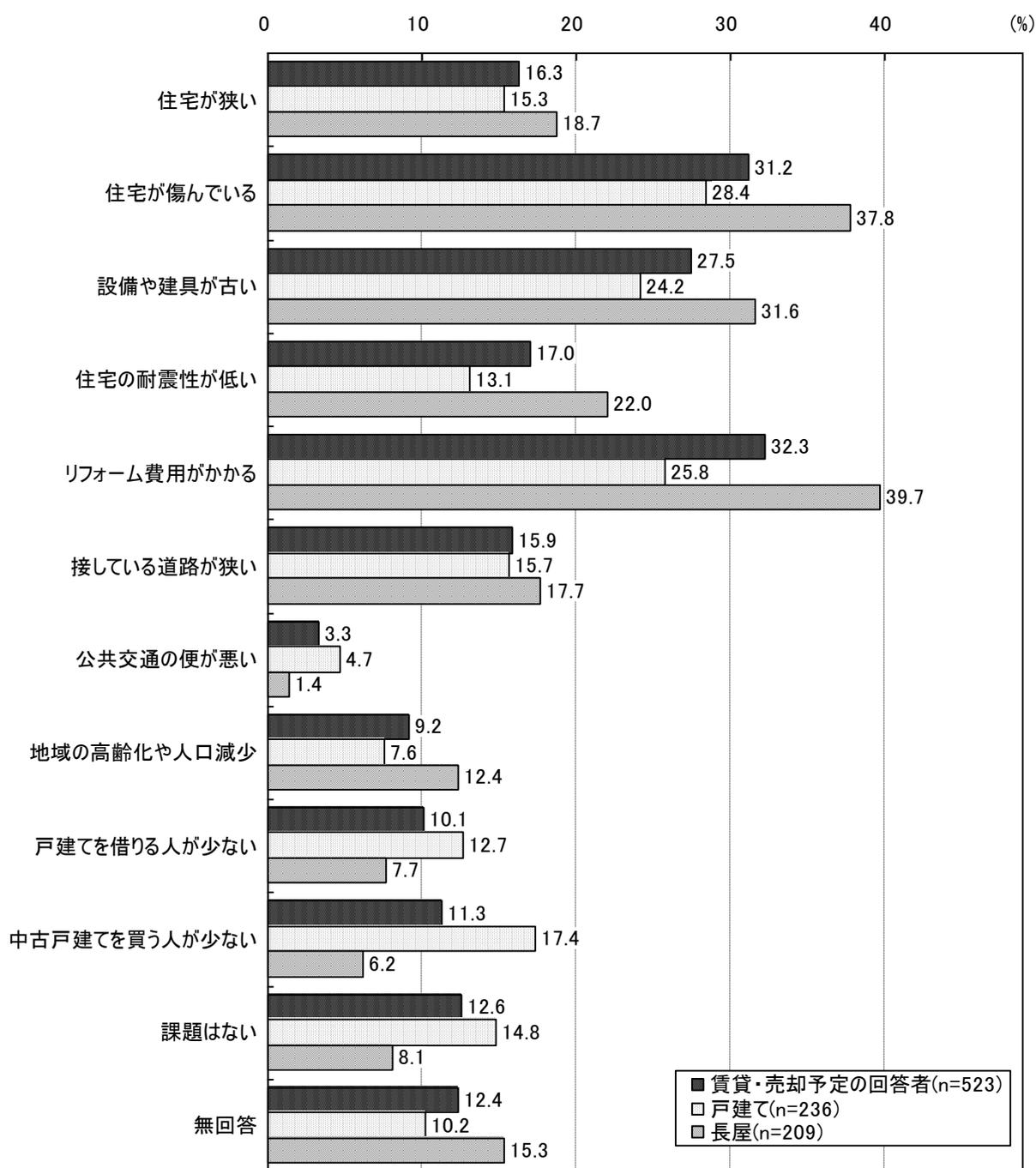
- ・空家等を賃貸・売却する予定の回答者に借り主・買い主の募集状況を尋ねたところ、「まだ何もしていない」が40.5%、「募集している」が40.3%と、ほぼ同じ割合となっています。
- ・住宅の利用意向別に見ると、賃貸する予定の回答者は「募集している」が46.2%、売却する予定の回答者は「まだ何もしていない」が47.6%と多く見られます。特に長屋で売却する予定の回答者については54.5%が「まだ何もしていない」と答えています。



#### ④賃貸・売却する上での課題

問13-3 賃貸・売却する上で、どのような課題がありますか。(〇はいくつでも)

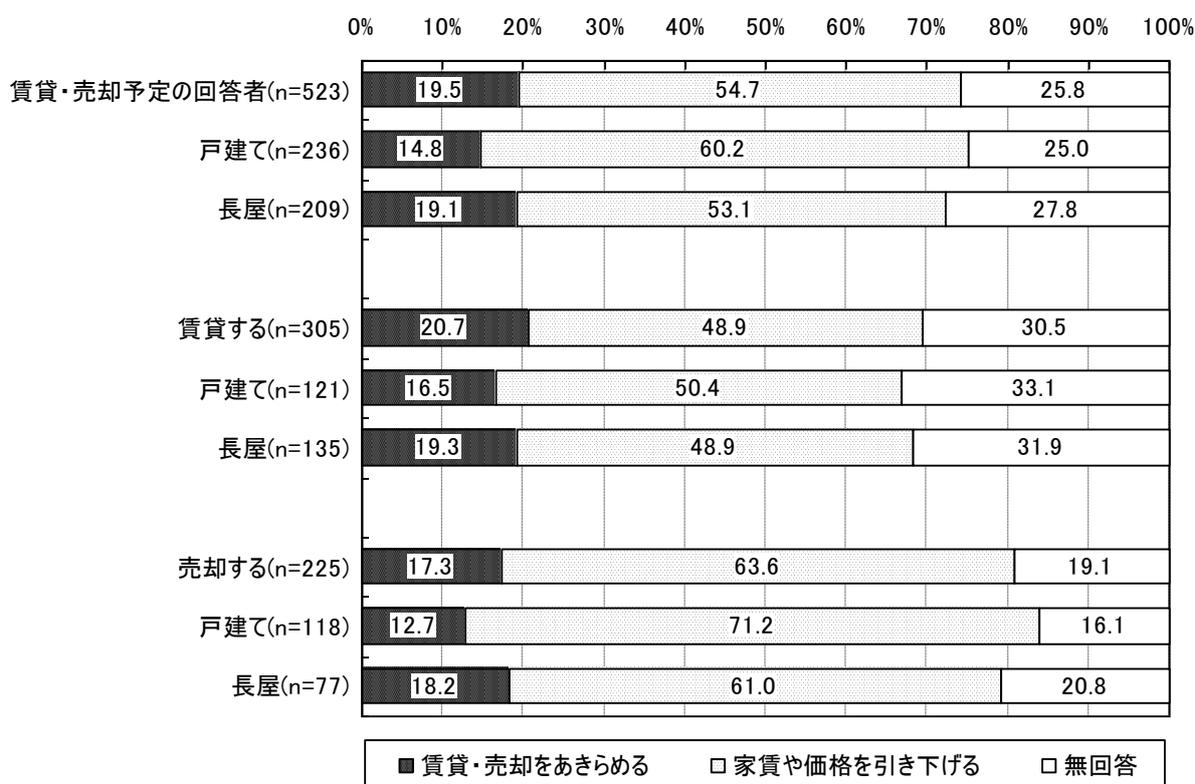
- ・空家等を賃貸・売却する予定の回答者に課題を尋ねたところ、「リフォーム費用がかかる」が32.3%、「住宅が傷んでいる」が31.2%、「設備や建具が古い」が27.5%と、3割前後を占めています。
- ・建物の建て方別には、長屋で「リフォーム費用がかかる」が39.7%、「住宅が傷んでいる」が37.8%、「設備や建具が古い」が31.6%と、ひときわ割合が高くなっています。



## ⑤希望条件で借り主・買い主が見つからなかった場合の対応

### 問13-4 希望する家賃や価格で借り主または買い主が見つからない場合、どうしますか。

- ・空家等を賃貸・売却する予定の回答者に希望条件で借り主・買い主が見つからなかった場合の対応を尋ねたところ、「家賃や価格を引き下げる」が54.7%と過半数を占めています。
- ・住宅の利用意向別に見ると、売却する予定の回答者で「家賃や価格を引き下げる」が63.6%と多く見られます。特に戸建てで売却する予定の回答者では「家賃や価格を引き下げる」が71.2%となっています。



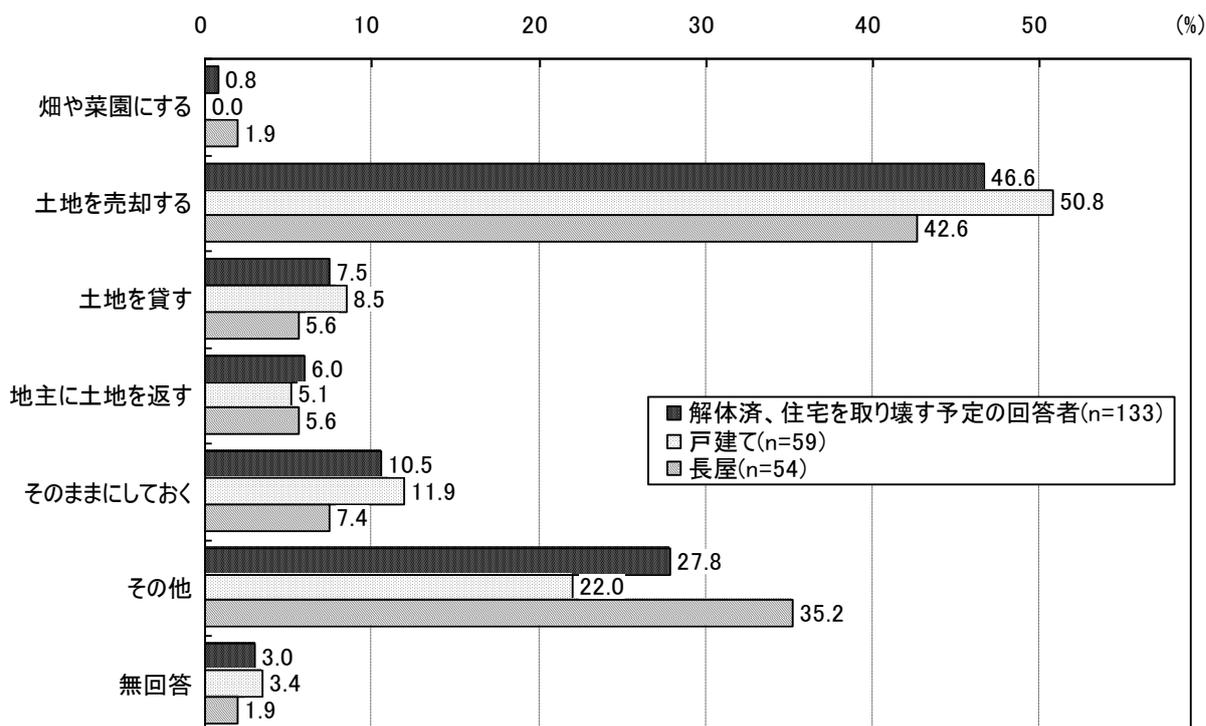
## ⑥取り壊した後の土地の利用意向

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

問6で「7 既に解体済である」、問13で「6 取り壊す」と答えた方におたずねします。

問13-5 取り壊した後の土地をどうしますか。(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- ・空家等を既に解体したか、今後取り壊す予定の回答者に土地の利用意向を尋ねたところ、「土地を売却する」が46.6%と半数近くを占めています。また、建物の建て方別に見ると、戸建てについては「土地を売却する」が50.8%となっています。



### 【「その他」の主な記述内容】

- ・ 自宅を建てる
- ・ 賃貸物件を建築する
- ・ 駐車場にする
- ・ 地主に返す
- ・ 可能であれば売却 など

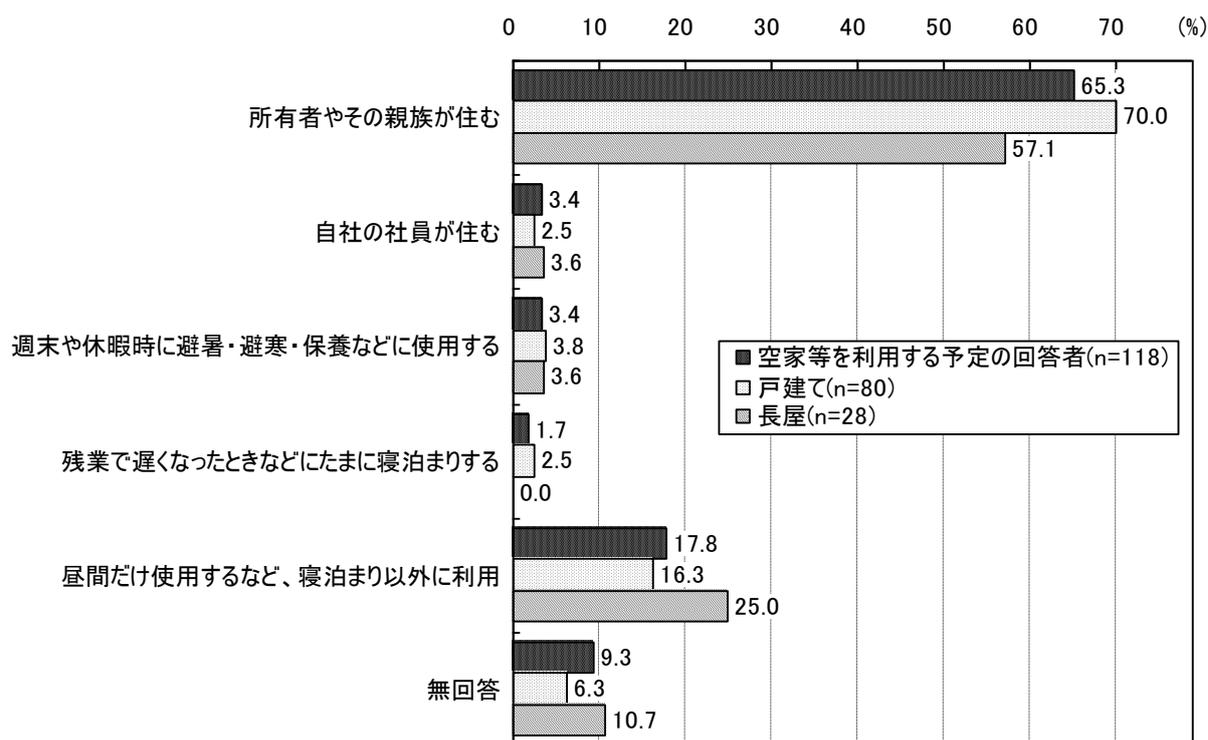
## ⑦空家等の利用意向

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

問13-1で「3 所有者やその親族が利用する（物置以外に）」、「4 所有者やその親族以外が利用する（物置以外に）」と答えた方におたずねします。

問13-6 どのように利用しますか。（最もあてはまるものを1つ選んで○）

- ・空家等を今後利用する予定の回答者に用途を尋ねたところ、「所有者やその親族が住む」が65.3%と多く、特に戸建てでは70.0%を占めています。

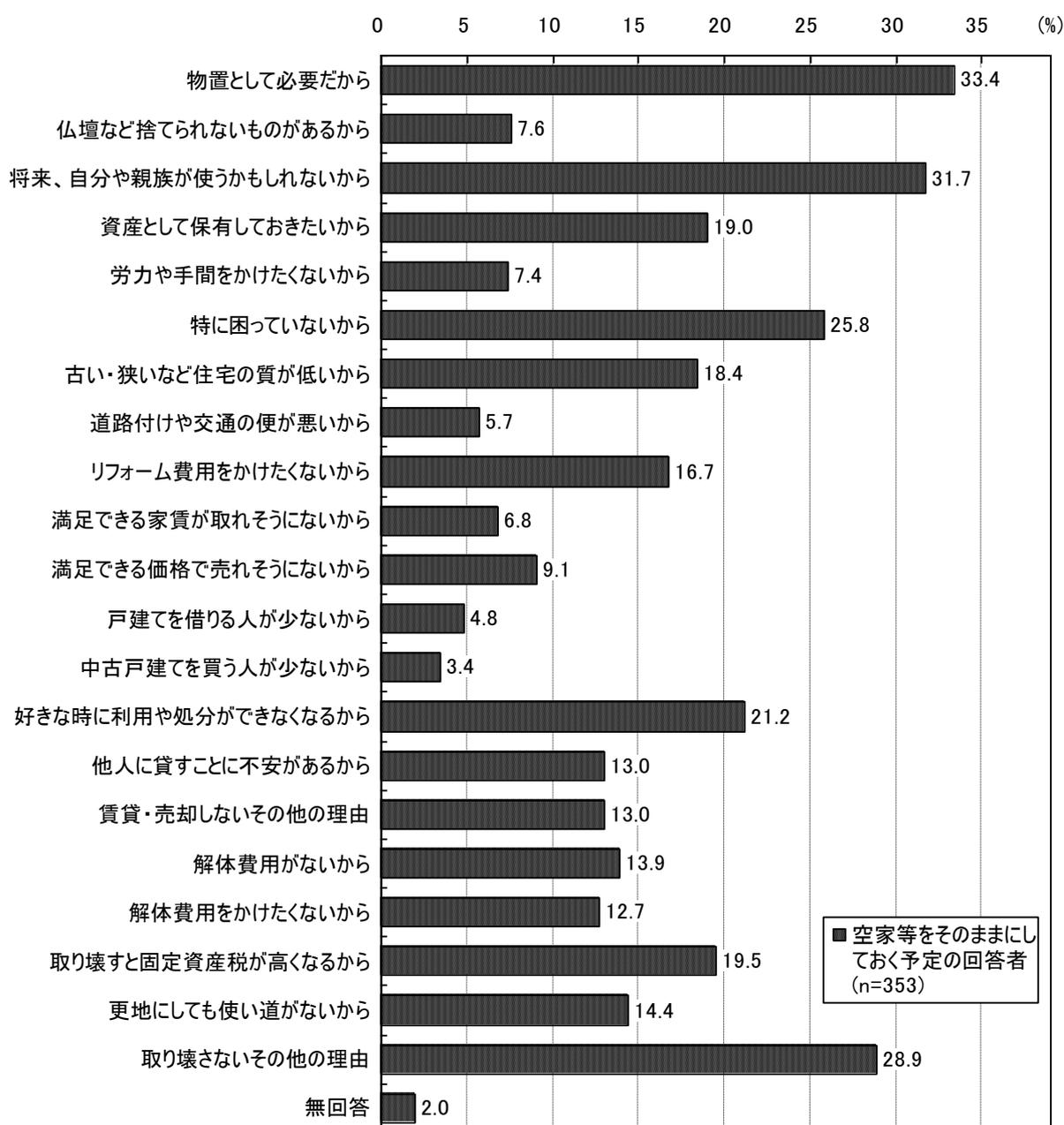


## ⑧賃貸・売却しない、または取り壊さない理由

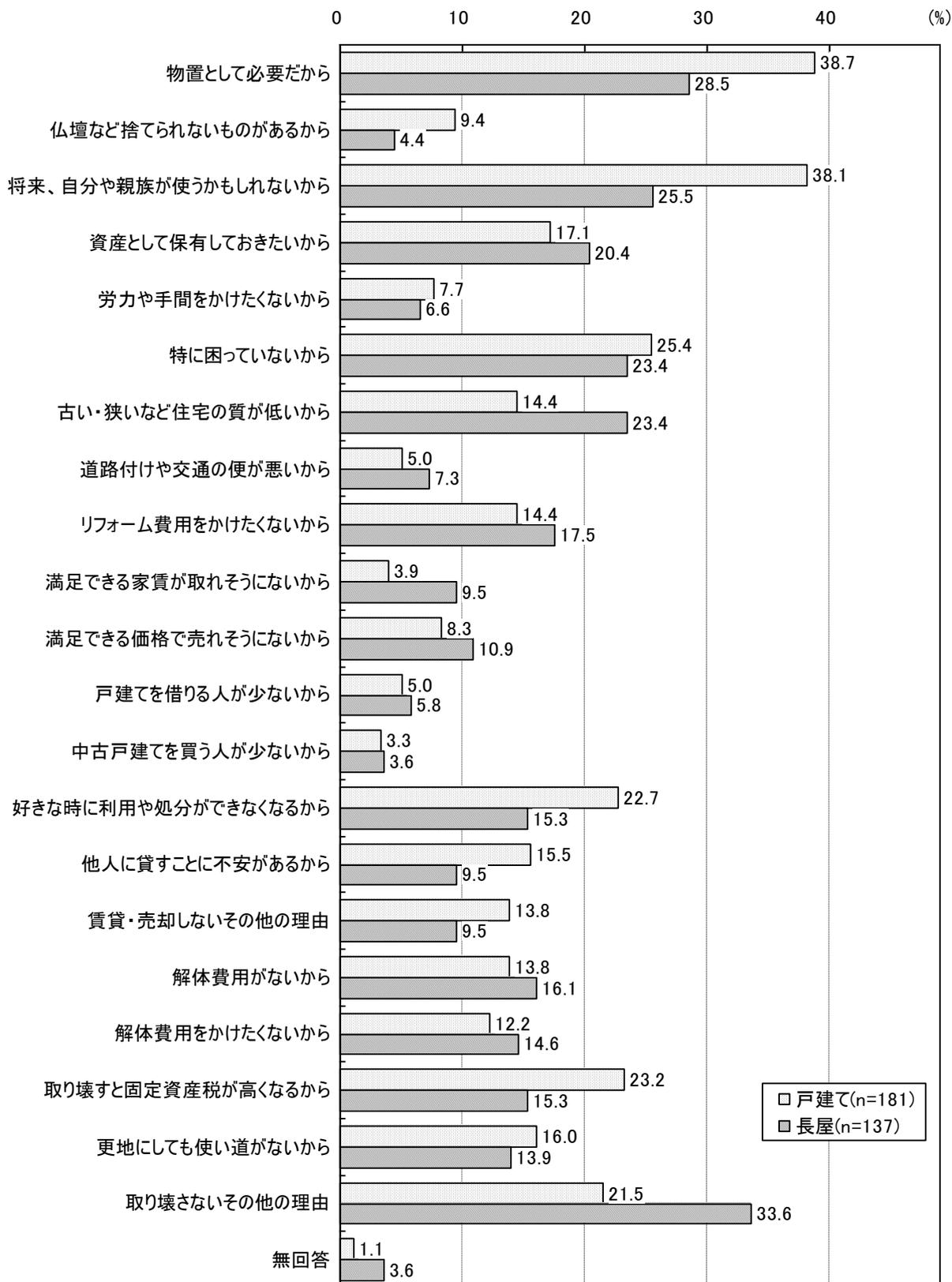
問13-1で「5 空き家にしておく（物置を含む）」と答えた方におたずねします。

問13-7 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。（〇はいくつでも）

- ・ 空家等をそのままにしておく予定の回答者に賃貸・売却したり取り壊さない理由を尋ねたところ、「物置として必要だから」が33.4%と最も多く、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」（31.7%）も3割以上を占めています。
- ・ 以下、「特に困っていないから」（25.8%）、「好きな時に利用や処分ができなくなるから」（21.2%）、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」（19.5%）、「資産として保有しておきたいから」（19.0%）などの順となっています。



・建物の建て方別には、戸建てで「物置として必要だから」(38.7%)、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」(38.1%)「好きな時に利用や処分ができなくなるから」(22.7%)など所有者都合による理由が多いのに対し、長屋では「古い・狭いなど住宅の質が低いから」が23.4%と比較的多く見られます。



## 【「その他」の主な記述内容】

### 賃貸・売却しないその他の理由

- ・空きになったところだから
- ・現在使用している
- ・物置が必要
- ・所有者が生存中はこのままにしておく
- ・会社の銀行融資の抵当に入っていて、当分の間外せない
- ・家族が反対している
- ・将来住もうと思っている
- ・他人に貸すとわずらわしい
- ・財産的価値がない など

### 取り壊さないその他の理由

- ・現在使用している
- ・物が多い
- ・まだ住める、使い途がある
- ・親族が利用する予定
- ・再利用するかもしれない
- ・困った時に使用できない
- ・賃貸で貸したい
- ・いずれ売却する
- ・解体費用だけなら割高で、できたら建て替えと一緒に考えている
- ・市場の中だから解体もできず困っている
- ・所有者が決まっていないから
- ・住宅ローンがあるため
- ・いずれ解体する予定
- ・相続人（受遺者）の判断に任せたい など

## (4) 自由回答意見

問14 空家等の維持管理や利活用において、市への要望等がありますか。ご自由にお書きください。

- ・自由意見記入欄に234名から、ご意見をいただいた。それぞれのご意見を内容により分類し、意見の多かったものから順に表記すると次のような結果になった。

主な意見（カッコ内は意見数）

- 1 解体費用の補助制度の創設（12）
- 2 建物解体後の更地についても固定資産税の減免が受けられる制度改正（8）
- 3 総合相談窓口の設置、各種専門分野の相談を関係団体へ紹介する制度の創設（6）
- 4 市に寄付できる制度の創設（6）
- 5 入居者の紹介制度の創設（6）
- 6 市による買い上げ制度の創設（5）
- 7 固定資産税の軽減（5）
- 8 解体業者の紹介（4）
- 9 修理、リフォームの補助制度の創設（2）
- 10 市による取り壊し（2）

上記のほか、「市街地開発など面的な整備による空家等の解消」「空家等を管理、見回りする団体等の紹介」などの意見があった。また、困っていることとして記載が多かった主なものは次のとおり

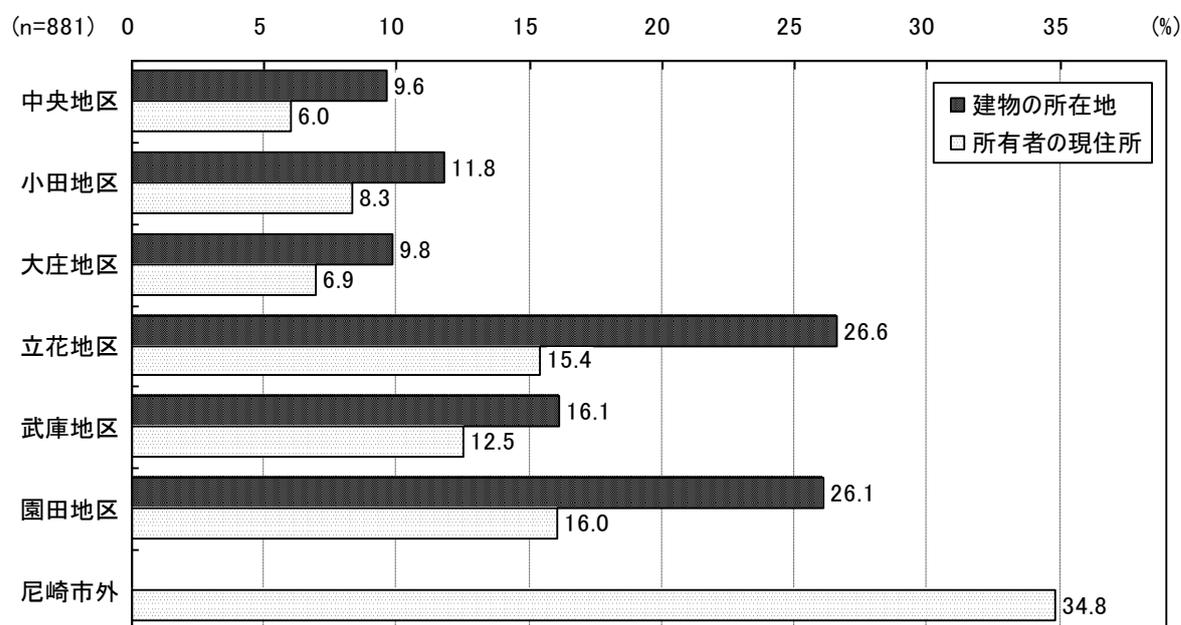
- ・長屋の一部が居住中で、解体や売却ができない。（11）
- ・道に面していないため、建替えや売却ができない。（5）
- ・建替えたいが、隣人・居住者の理解が得られない（4）
- ・市場の中の店舗跡で解体や売却ができない。（3）
- ・相続人が多い、あるいは不明のため、売却の同意が取れない（2）

## 4. 賃貸住宅アンケートの集計結果

### (1) 所有者情報及び建物の基本情報について

#### ① 建物の所在地と所有者の現住所

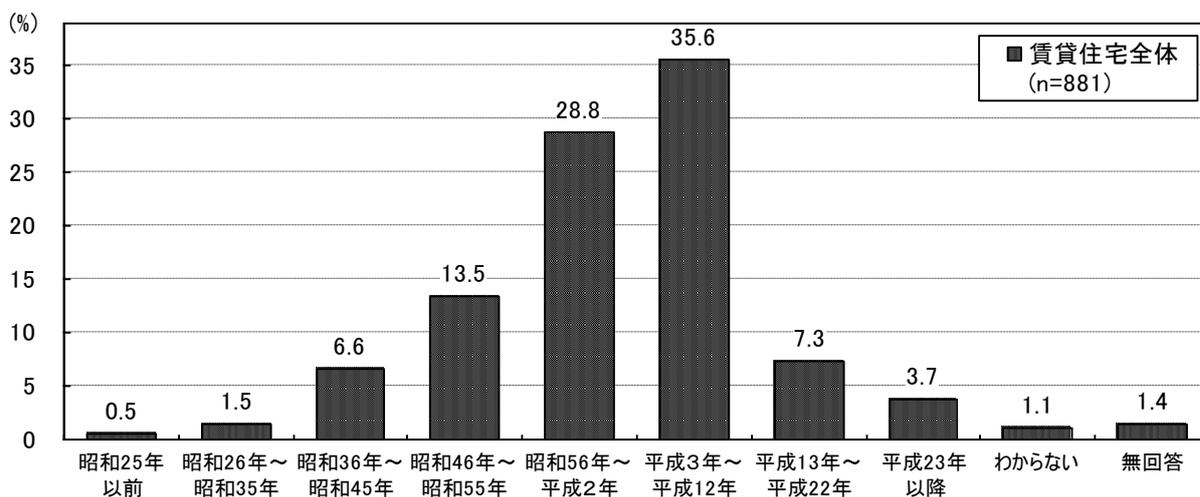
- ・ 建物の所在地については、立花地区（26.6%）と園田地区（26.1%）が多く、以下、武庫、小田、大庄、中央地区の順となっています。（アンケート回答者の分布で、実際の賃貸住宅の分布とは異なります。）
- ・ 建物所有者の現住所（法人の場合は所在地）については、尼崎市内在が65.2%、市外が34.8%となっています。



## ②建築時期（完成時期）

### 問1 対象の建物の建築時期（完成時期）はいつ頃ですか。（1つに○）

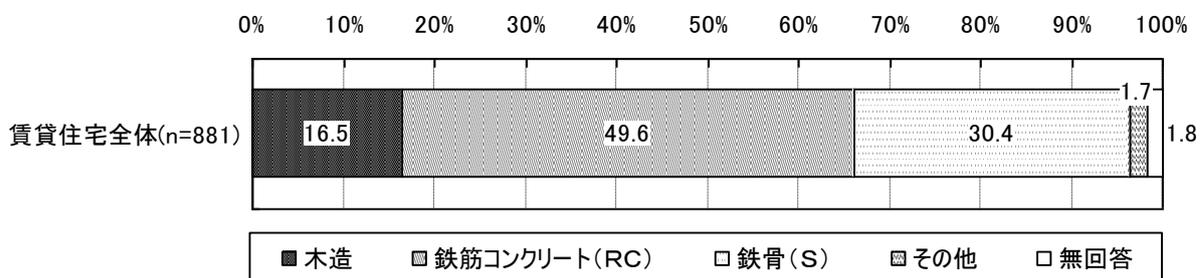
- ・「平成3年～平成12年」が35.6%、「昭和56年～平成2年」が28.8%と、昭和56年以降の20年間に建築時期が集中しています。



## ③建物の構造

### 問2 対象の建物の構造についてお答えください。（1つに○）

- ・「鉄筋コンクリート（RC）」が49.6%と半数近く、「鉄骨（S）」が30.4%、「木造」が16.5%となっています。
- ・建物の階数では、鉄筋コンクリート住宅や鉄骨住宅については3～5階建ての中層住宅が多くを占め、木造住宅については2階建てがほとんどを占めています。



#### ④賃貸住宅の間取りと戸数、代表的な家賃額

##### 問3 所有している賃貸住宅の間取りと戸数、代表的な家賃額等について教えてください。

- ・間取り別に見ると、2DK・2LDKを含む賃貸住宅が棟数ベースで54.5%、戸数ベースで40.5%と、最も多く見られます。また、これに次いで、1R・1K、1DK・1LDK、3DK・3LDKの順で多く分布しています。
- ・市内の賃貸住宅全体の空家率（総戸数に占める空家（空室）の割合）は14.2%で、間取り別には最も戸数が多い2DK・2LDKで15.6%とやや高くなっています。
- ・地区別に空家率を見ると、大庄地区で17.2%と最も高く、立花地区も16.3%と高めとなっています。一方、中央地区は9.8%と各地区を通じて最も低く、武庫地区も11.5%と比較的低くなっています。

間取り	棟数(所有者数)	総戸数	空家(空室)	空家率	平均家賃額
1R・1K	241棟	3,180戸	409戸	12.9%	47,496円
1DK・1LDK	211棟	1,871戸	275戸	14.7%	56,446円
2DK・2LDK	475棟	4,697戸	732戸	15.6%	61,377円
3DK・3LDK	155棟	1,774戸	216戸	12.2%	80,777円
4LDK	14棟	21戸	3戸	14.3%	90,538円
5LDK以上	13棟	31戸	4戸	12.9%	205,455円
建物全体	872棟	11,586戸	1,640戸	14.2%	—

※建物全体の棟数は無回答を除く回答所有者数、総戸数と空家(空室)には間取り不明分も含まれます。

## ⑤空き室の募集状況

問4 所有している賃貸住宅の空き室について、現在、入居者の募集を行っておられますか。(1つに○)

- ・ 空き室について入居者の「募集を行っている」所有者は64.0%を占めています。
- ・ 「募集を行っていない」所有者の高い属性を見ると、建物の構造が木造、建築時期が昭和45年以前、間取りが4DK・4LDKなどとなっています。
- ・ 建物の所在地別に「募集を行っている」所有者の割合を見ると、小田地区で70.2%と高く、大庄地区(58.1%)や武庫地区(58.5%)でやや低くなっています。

### 【建物の所在地別】

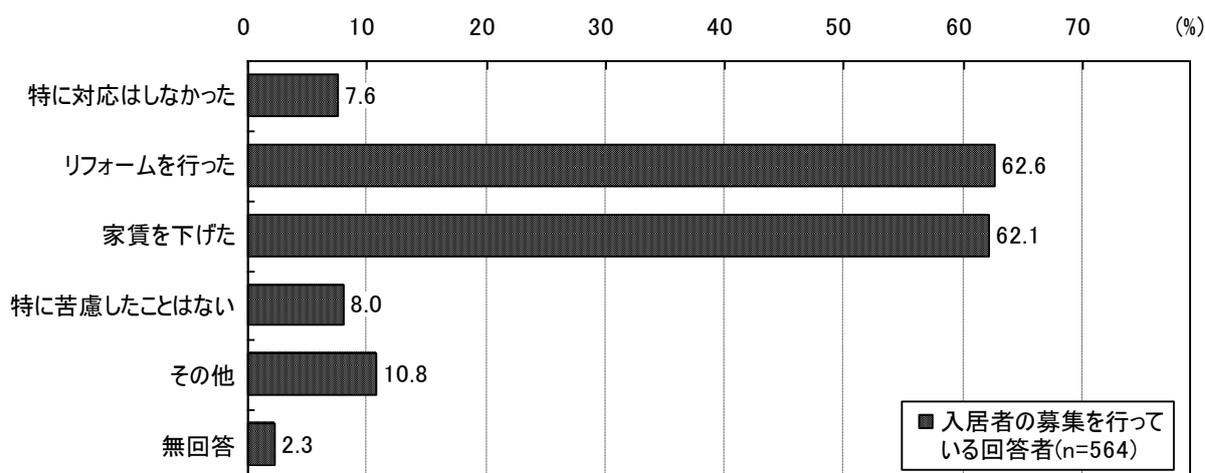
問4 空き室の募集状況

	全体		中央		小田		大庄		立花		武庫		園田	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 募集を行っている	564	64.0	53	62.4	73	70.2	50	58.1	160	68.4	83	58.5	145	63.0
2 募集を行っていない	193	21.9	27	31.8	25	24.0	20	23.3	41	17.5	34	23.9	46	20.0
無回答	124	14.1	5	5.9	6	5.8	16	18.6	33	14.1	25	17.6	39	17.0
n(回答者数)/構成比(%)の合計	881	100.0	85	100.0	104	100.0	86	100.0	234	100.0	142	100.0	230	100.0

## ⑥入居者の募集に苦慮した際の対応方針

※入居者募集を行い、苦慮された際の対応方針をお教えてください。(○はいくつでも)

- ・ 入居者の募集を行っている回答者に、募集にあたって苦慮した際の対応について尋ねたところ、「リフォームを行った」(62.6%)と「家賃を下げた」(62.1%)がそれぞれ6割以上を占めています。

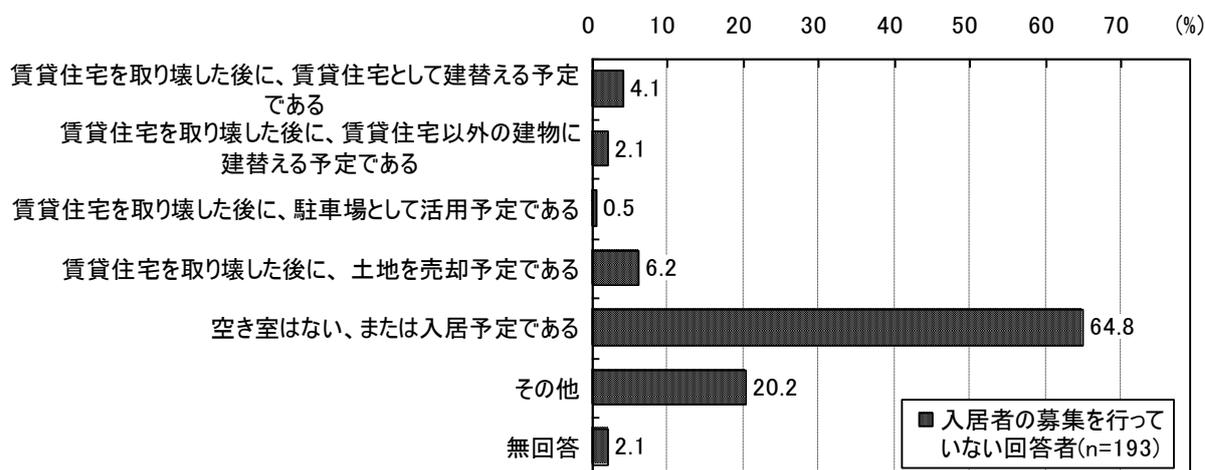


## ⑦空き室の募集を行っていない理由

実際の回答傾向を踏まえ、複数回答として処理しています。

※空き家の募集を行っていない理由をお教えてください。(1つに○)

- ・入居者の募集を行っていない回答者に、その理由について尋ねたところ、「空き室はない、または入居予定である」が64.8%と多くを占めています。



## (2) 自由回答意見

問5 空家等の維持管理や利活用において、市への要望等がありますか。ご自由にお書きください。

- ・自由意見記入欄に223名から、ご意見をいただいた。それぞれのご意見を内容により分類し、意見の多かったものから順に表記すると次のような結果になった。

主な意見（カッコ内は意見数）

- 1 入居者の紹介・斡旋を望む (10)
- 2 固定資産税の減額 (10)
- 3 民泊や福祉施設としての活用 (8)
- 4 まちの活性化、イメージアップ (8)
- 5 リフォームやリノベーションの補助制度の創設 (6)
- 6 空家の賃貸・売買に関する情報提供 (6)
- 7 家賃補助制度の創設 (5)

上記のほか、困っていることとして「取り壊しや処分したいが、入居者がおりできない」「家賃の割にリフォーム代が高く、維持管理が困難」「賃貸マンションの供給過剰により競争が激しい」などの記載が多かった。

# 〔参考〕アンケート調査票

## 尼崎市内の空家所有者等の意向等に関するアンケート調査

### ご協力をお願い

平素より本市のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

現在、全国的に少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、空家等が増加している状況にあります。尼崎市においても、空家等の総数が約7,600件程度（平成27年度空家等実態調査における概数）あると見込まれており、平成27年度における空家等に関する相談件数は、現時点で100件を超えております。こうした状況の中、本市では、適正に管理されていない空家等についての相談を受けた場合、法や条例に基づき所有者等の調査を行い、所有者等が判明すれば、その建物及び土地所有者等に助言や指導を行っております。しかし、相談や苦情の内容は様々であり、対応に行き詰まるケースも多いため、今後、空家等のより実効性の高い対策を講じるためには、市内の現状を把握することが不可欠です。

つきましては、空家等である可能性が高い住宅等の所有者等の皆様に対し、その空家等に関する状況及び将来の利用・活用に関する意向をお伺いし、今後の施策検討の基礎資料にさせていただきたいと考えております。ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、目的外に使用することはありません。お忙しい中、誠に恐縮でございますが、本調査の趣旨にご理解をいただき、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。

平成28年2月

尼崎市長 稲村 和美  
(公印省略)

### 必ずご確認ください

このアンケートは、尼崎市で空家等を把握するために平成27年度に実施した空家等実態調査（目視による外観調査）において、空家等であると判断された建物の所有者等をお願いしています。

**右の所在地にある建物をご所有のもので間違いがないかご確認をお願いいたします。**

（複数の建物を所有されている場合は、代表の1件について記載しています。）

心あたりがない方や、どなたかが居住されている場合は、調査票には回答せず、同封の返信用封筒に入れてご投函ください。ご協力ありがとうございました。

### <ご記入にあたってのお願い>

- 1 各質問には、平成28年2月1日現在の状況でお答えください。
- 2 質問への回答は、あてはまる番号に○をつけたり、記入欄に直接ご記入いただくものなどがあります。また、質問によって選んでいただく数を「1つに○」「○はいくつでも」などと指定していますので、質問文をよく読んでお答えください。
- 3 記入が終わりましたら、**3月18日(金)までに** 同封の返信用封筒に入れてご投函ください。（切手は不要です。）
- 4 このアンケート調査についてご不明な点がございましたら、お手数ですが次のところまでお問い合わせ願います。

尼崎市都市整備局都市計画部建築安全担当 担当：櫻井、鳥生

電話：(06) 6489-6647

## 所有者情報及び建物の基本情報について

問1 このアンケートに回答される方をお答えください。(1つに○)

- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| 1 登記上の所有者         | 2 実質上の所有者    |
| 3 登記上の所有者の親族      | 4 実質上の所有者の親族 |
| 5 建物を所有している法人の代表者 | 6 その他 ( )    |

問2 対象の建物を所有されている方の年齢をお答えください。また、複数名義の場合は、代表の方の年齢をお答えください。(1つに○)

- |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|
| 1 29歳まで  | 2 30～39歳 | 3 40～49歳 | 4 50～59歳 |
| 5 60～69歳 | 6 70～79歳 | 7 80歳以上  |          |

問3 対象の建物の建て方についてお答えください。(1つに○)

- |       |      |           |
|-------|------|-----------|
| 1 戸建て | 2 長屋 | 3 その他 ( ) |
|-------|------|-----------|

問4 対象の建物の構造についてお答えください。(1つに○)

- |           |                 |          |
|-----------|-----------------|----------|
| 1 木造      | 2 鉄筋コンクリート (RC) | 3 鉄骨 (S) |
| 4 その他 ( ) |                 |          |

問5 対象の建物の建築時期 (完成時期) はいつ頃ですか。(1つに○)

- |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| 1 昭和25年以前     | 2 昭和26年～昭和35年 | 3 昭和36年～昭和45年 |
| 4 昭和46年～昭和55年 | 5 昭和56年～平成2年  | 6 平成3年～平成12年  |
| 7 平成13年～平成22年 | 8 平成23年以降     | 9 わからない       |

問6 現在、対象の建物はどのような利用状況でしょうか。(1つに○)

- |   |
|---|
| 1 賃貸用の空家である   |
| 2 週末や休暇等に利用する別荘等として、ときどき利用している                                  |
| 3 仕事場・作業場として使用している  |
| 4 物置や倉庫として使用している  |
| 5 売却用の空家である   |
| 6 その他の利用していない空家である  |
| 7 既に解体済である〔解体した時期：昭和・平成 年 月頃〕<br>→ 時期を記入されたら6ページの間13-5へお進みください。 |
| 8 売却・譲渡済である → 質問終了です。調査票を返信用封筒に入れて投函してください。                     |

問6-1 対象の建物をどのように取得されましたか。(1つに○)

- |                   |           |        |
|-------------------|-----------|--------|
| 1 新築した、または新築を購入した | 2 中古を購入した | 3 相続した |
| 4 無償で譲渡された        | 5 その他 ( ) |        |

## 空家等について

問7 空家等になって何年経ちましたか。(1つに○)

- |             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| 1 1年未満      | 2 1年以上3年未満 | 3 3年以上5年未満 |
| 4 5年以上10年未満 | 5 10年以上    |            |

問8 空家等になった理由は何ですか。(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- |                            |
|----------------------------|
| 1 居住していた人が死亡したため           |
| 2 居住していた人が施設へ入所したり、入院したため  |
| 3 別の住居へ転居したため              |
| 4 転勤等で長期不在のため              |
| 5 建替・増改築・修繕のため一時的に退去しているため |
| 6 賃借人が転居したため               |
| 7 賃貸用に取得したが、賃借人が見つからないため   |
| 8 相続等により取得したが、住む人がいないため    |
| 9 売却用に取得したが、購入者が見つからないため   |
| 10 相続人が見つからないため            |
| 11 その他 ( )                 |

問9 現在、空家等の主な管理者はどなたですか。(最もあてはまる人を1つ選んで○)

- |                                  |          |            |
|----------------------------------|----------|------------|
| 1 所有者もしくは家族                      | 2 所有者の親族 | 3 空家等の近所の人 |
| 4 知人                             | 5 不動産業者  | 6 その他 ( )  |
| 7 誰も管理していない → 次ページの問9-4へお進みください。 |          |            |

問9-1 空家等の維持管理(家屋の見回りや手入れ)はどれくらいの頻度で行っていますか。(1つに○)

- |                |              |           |
|----------------|--------------|-----------|
| 1 週1回程度またはそれ以上 | 2 2~3週間に1回程度 | 3 月1回程度   |
| 4 2~3か月に1回程度   | 5 半年に1回程度    | 6 1年に1回程度 |
| 7 ほとんどしていない    | 8 一度もしたことがない | 9 わからない   |

→ 次ページの問9-4へお進みください。

次ページの問10へお進みください。

問9-2 空家等の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(○はいくつでも)

- |            |                |          |
|------------|----------------|----------|
| 1 家屋内の清掃   | 2 庭の草木・雑草等の手入れ | 3 空気の入替え |
| 4 破損箇所の小修繕 | 5 その他 ( )      |          |

問9-3 空家等の維持管理において、困っていることをお答えください。(○はいくつでも)

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| 1 管理の手間が大変           | 2 身体的・年齢的な問題   |
| 3 遠方に住んでいるため、維持管理が困難 | 4 管理を頼める相手がいない |
| 5 管理の費用がない           | 6 その他 ( )      |
| 7 特になし               |                |

空家等の維持管理をされていない方のみ

問9で「7 誰も管理していない」、問9-1で「7 ほとんどしていない」「8 一度もしたことがない」と答えた方におたずねします。

問9-4 空家等の維持管理を行っていない理由を教えてください。(〇はいくつでも)

- 1 遠方に住んでおり、維持管理ができない
- 2 費用の問題で、維持管理ができない
- 3 権利者等が複数のため、維持管理が困難である
- 4 関心がないので維持管理をしていない
- 5 その他 ( )

すべての方におたずねします。

問10 現在、空家等はどのような管理状態ですか。(1つに〇)

- 1 現在でも住める状態である
- 2 多少の修繕を行えば住める状態である
- 3 老朽化が進み大規模改修が必要な状態である
- 4 腐朽が著しく住むことは不可能である
- 5 その他 ( )
- 6 把握していない

問11 空家等の電気、ガス、水道、電話の状況はどうなっていますか。(あてはまるものに〇)

① 電気	止めている	止めていない
② ガス	止めている	止めていない
③ 水道	止めている	止めていない
④ 電話	止めている	止めていない

問12 空家等の維持管理に係る年間維持費はどのくらいですか。管理委託費、固定資産税、火災保険、空家等までの交通費、管理者等へのお礼等、維持・管理にかかる一切の費用の合計でお答えください。(1つに〇)

- |               |              |               |
|---------------|--------------|---------------|
| 1 費用はかかっていない  | 2 1万円未満      | 3 1万円～3万円未満   |
| 4 3万円～5万円未満   | 5 5万円～10万円未満 | 6 10万円～20万円未満 |
| 7 20万円～50万円未満 | 8 50万円以上     | 9 わからない       |

## 空家等の利用・活用について

問13 今後、5年間程度のうちに、この住宅のリフォームや建て替えを考えていますか。  
(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- 1 リフォームや建て替えは考えていない
- 2 全面的にリフォームして利用する
- 3 部分的にリフォームして利用する
- 4 戸建て住宅に建て替える
- 5 アパートや貸ビルに建て替える → 質問終了です。調査票を返信用封筒に入れて投函してください。
- 6 取り壊す → 次ページの間13-5へお進みください。
- 7 わからない

問13-1 今後5年間程度のうちに、この住宅をどのように利用したいですか。  
(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- 1 賃貸する
  - 2 売却する
  - 3 所有者やその親族が利用する(物置以外に)
  - 4 所有者やその親族以外が利用する(物置以外に)
  - 5 空き家にしておく(物置を含む) → 次ページの間13-7へお進みください。
- 次ページの間13-6へお進みください。

問13-2 現在、借り主または買い手を募集していますか。(1つに○)

- |                |             |
|----------------|-------------|
| 1 募集している       | 2 募集の準備中である |
| 3 借家人・売却先が決定済み | 4 まだ何もしていない |

問13-3 賃貸・売却する上で、どのような課題がありますか。(○はいくつでも)

- |                  |               |                |
|------------------|---------------|----------------|
| 1 住宅が狭い          | 2 住宅が傷んでいる    | 3 設備や建具が古い     |
| 4 住宅の耐震性が低い      | 5 リフォーム費用がかかる | 6 接している道路が狭い   |
| 7 公共交通の便が悪い      | 8 地域の高齢化や人口減少 | 9 戸建てを借りる人が少ない |
| 10 中古戸建てを買う人が少ない | 11 課題はない      |                |

問13-4 希望する家賃や価格で借り主または買い手が見つからない場合、どうしますか。  
(1つに○)

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1 賃貸・売却をあきらめる | 2 家賃や価格を引き下げる |
|---------------|---------------|

空家等を解体済、または取り壊す予定の方のみ

問6で「7 既に解体済である」、問13で「6 取り壊す」と答えた方におたずねします。

問13-5 取り壊した後の土地をどうしますか。(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- |            |             |           |
|------------|-------------|-----------|
| 1 畑や菜園にする  | 2 土地を売却する   | 3 土地を貸す   |
| 4 地主に土地を返す | 5 そのままにしておく | 6 その他 ( ) |

空家等を今後利用する予定のある方のみ

問13-1で「3 所有者やその親族が利用する(物置以外に)」、「4 所有者やその親族以外が利用する(物置以外に)」と答えた方におたずねします。

問13-6 どのように利用しますか。(最もあてはまるものを1つ選んで○)

- |                            |
|----------------------------|
| 1 所有者やその親族が住む              |
| 2 自社の社員が住む                 |
| 3 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する   |
| 4 残業で遅くなったときなどにたまたまに寝泊まりする |
| 5 昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用     |

空家等をそのままにする予定の方のみ

問13-1で「5 空き家にしておく(物置を含む)」と答えた方におたずねします。

問13-7 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(○はいくつでも)

共通の理由	1 物置として必要だから	2 仏壇など捨てられないものがあるから
	3 将来、自分や親族が使うかもしれないから	4 資産として保有しておきたいから
	5 労力や手間をかけたくないから	6 特に困っていないから
賃貸・売却しない理由	7 古い・狭いなど住宅の質が低いから	8 道路付けや交通の便が悪いから
	9 リフォーム費用をかけたくないから	10 満足できる家賃が取れそうにないから
	11 満足できる価格で売れそうにないから	12 戸建てを借りる人が少ないから
	13 中古戸建てを買う人が少ないから	14 好きな時に利用や処分ができなくなるから
	15 他人に貸すことに不安があるから	16 その他 ( )
取り壊さない理由	17 解体費用がないから	18 解体費用をかけたくないから
	19 取り壊すと固定資産税が高くなるから	20 更地にしても使い道がないから
	21 その他 ( )	



# 尼崎市内の賃貸住宅に関するアンケート調査

## ご協力のお願い

平素より本市のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

現在、全国的に少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、空家や共同住宅の空き室等が増加している状況にあります。尼崎市においても同様の状況であり、その対応が求められています。

つきましては、賃貸住宅の所有者等の皆様に対し、その賃貸住宅の状況及び将来の利用・活用に関する意向をお伺いし、今後の施策検討の基礎資料にさせていただきたいと考えております。ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、目的外に使用することはありません。お忙しい中、誠に恐縮でございますが、本調査の趣旨にご理解をいただき、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。

平成28年3月

尼崎市長 稲村 和美  
(公印省略)

## 必ずご確認ください

右の所在地にある建物がご所有のもので間違いがないかご確認をお願いいたします。

心あたりがない方  
ず、同封の返信用封筒に入れてご投函ください。

## <ご記入にあたってのお願い>

- 1 各質問には、平成28年3月1日現在の状況でお答えください。
- 2 質問への回答は、あてはまる番号に○をつけたり、記入欄に直接ご記入いただくものなどがあります。また、質問によって選んでいただく数を「1つに○」「○はいくつでも」などと指定していますので、質問文をよく読んでお答えください。
- 3 記入が終わりましたら、**3月28日(月)までに** 同封の返信用封筒に入れてご投函ください。(切手は不要です。)
- 4 このアンケート調査についてご不明な点がございましたら、お手数ですが次のところまでお問い合わせ願います。

尼崎市都市整備局都市計画部建築安全担当 担当：櫻井、鳥生

電話：(06) 6489-6647

## 所有者情報及び建物の基本情報について

問1 対象の建物の建築時期（完成時期）はいつ頃ですか。（1つに○）

1 昭和25年以前	2 昭和26年～昭和35年	3 昭和36年～昭和45年
4 昭和46年～昭和55年	5 昭和56年～平成2年	6 平成3年～平成12年
7 平成13年～平成22年	8 平成23年以降	9 わからない

問2 対象の建物の構造についてお答えください。（1つに○）

1 木造〔 階建〕		
2 鉄筋コンクリート（RC）〔 階建〕		
3 鉄骨（S）〔 階建〕		
4 その他（		）

問3 所有している賃貸住宅の間取りと戸数、代表的な家賃額等について教えてください。

間取り	戸数	代表的な家賃額	うち空き家戸数
1R・1K	戸	万 千円	戸
1DK・1LDK	戸	万 千円	戸
2DK・2LDK	戸	万 千円	戸
3DK・3LDK	戸	万 千円	戸
4LDK	戸	万 千円	戸
5LDK以上	戸	万 千円	戸
合計	戸	—	戸

問4 所有している賃貸住宅の空き室について、現在、入居者の募集を行っておられますか。（1つに○）

1 募集を行っている	<p><b>※入居者募集を行い、苦慮された際の対応方針をお教えてください。（○はいくつでも）</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 特に対応はしなかった</td> <td style="width: 50%;">2 リフォームを行った</td> </tr> <tr> <td>3 家賃を下げた</td> <td>4 特に苦慮したことはない。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5 その他（</td> </tr> </table>			1 特に対応はしなかった	2 リフォームを行った	3 家賃を下げた	4 特に苦慮したことはない。	5 その他（							
1 特に対応はしなかった	2 リフォームを行った														
3 家賃を下げた	4 特に苦慮したことはない。														
5 その他（															
2 募集を行っていない	<p><b>※空き家の募集を行っていない理由をお教えてください。（1つに○）</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">1 賃貸住宅を取り壊した後に、賃貸住宅として建替える予定である。</td> <td style="width: 25%;">2 賃貸住宅を取り壊した後に、賃貸住宅以外の建物に建替える予定である。</td> <td style="width: 25%;">3 賃貸住宅を取り壊した後に、駐車場として活用予定である。</td> <td style="width: 25%;">4 賃貸住宅を取り壊した後に、土地を売却予定である。</td> </tr> <tr> <td colspan="4">5 空き室はない、または入居予定である。</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6 その他（</td> </tr> </table>			1 賃貸住宅を取り壊した後に、賃貸住宅として建替える予定である。	2 賃貸住宅を取り壊した後に、賃貸住宅以外の建物に建替える予定である。	3 賃貸住宅を取り壊した後に、駐車場として活用予定である。	4 賃貸住宅を取り壊した後に、土地を売却予定である。	5 空き室はない、または入居予定である。				6 その他（			
1 賃貸住宅を取り壊した後に、賃貸住宅として建替える予定である。	2 賃貸住宅を取り壊した後に、賃貸住宅以外の建物に建替える予定である。	3 賃貸住宅を取り壊した後に、駐車場として活用予定である。	4 賃貸住宅を取り壊した後に、土地を売却予定である。												
5 空き室はない、または入居予定である。															
6 その他（															



