

戸建て既存住宅の流通・活用等に関する所有者意向の分析

ー栃木県小山市の空き家所有者等を対象としてー

研究官 福田 昌代
主任研究官 伊藤 夏樹
研究官 當麻 雅章
研究官 兼元 雄基
主任研究官 荒金 恵太

(要旨)

我が国では、住宅ストック数が総世帯数を上回っており（2018 年時点）、住宅の量は充足している一方で、賃貸・売却等の利用目的のない「その他の空き家」の数は、2018 年までの 20 年間に 1.9 倍に増加した。そこで、当研究所では、2021 年度に都心部の東京都世田谷区、2022 年度に遠郊外都市の栃木県小山市を対象に、空き家所有者等へのアンケートおよびインタビュー調査により、空き家を流通させる際の課題等を調査した。本稿では小山市での調査結果を報告する。

空き家所有者等へのアンケート調査では、現状では空き家の利活用を行っていないが放置できないため管理を継続している、空き家について特に困っていることはない等の理由から、空き家のまま維持している傾向が見られた。さらに、空き家所有者等へのインタビュー調査では、空き家を流通・活用する際の課題を調査し「(i)流通・活用等の意思決定に関する課題」、「(ii)流通・活用等を進める際の課題」、「(iii)意向の有無に関わらず流通・活用等を阻害する要因」に類型化できた。

1. 背景と目的

我が国では、住宅ストック数（約 6,240 万戸）が総世帯数（約 5,400 万戸）を上回っており（2018 年時点）、住宅の量は充足している。一方で、空き家総数は、1998～2018 年の 20 年間に 576 万戸から 849 万戸と約 1.5 倍に、そのうち賃貸・売却等の利用目的のある空家を除いた「その他の住宅」は、20 年間で 182 万戸から 349 万戸の約 1.9 倍に増加し、2018 年時点で空き家総数の約 4 割を占めている。また、「その他の住宅」のうち約 7 割を戸建て住宅が占めている¹。

¹ 国土交通省ホームページ，空き家対策に関する情報提供 空き家の現状と課題，

既存住宅の流通量を見ると、1998年には15.6万戸、2018年には16.0万戸であり、年により変動はあるものの毎年約16万戸前後が流通している。このうち、「共同建」の流通量は1998年以降増加傾向であり、1998年の6.2万戸から2018年の7.9万戸へ増加したが、「一戸建・長屋建」の流通量は2004年以降減少傾向であり、1998年の9.4万戸から2018年に8.1万戸に減少した²。このように、共同住宅に比べ、戸建ての既存住宅の流通は進んでいない。

そこで、当研究所では、戸建て既存住宅の流通を困難にしている要因を分析するため、2021年度から2022年度にかけて都心部と遠郊外部³において、戸建て既存住宅の所有者および戸建て既存住宅の購入者等に対して、戸建て既存住宅を流通させる際の課題、既存住宅の取得経緯や理由等に関するインタビュー調査を行った。

本稿では2022年度に、遠郊外部の事例として小山市を対象に行った調査結果を報告する。なお、2021年度に都心部の東京都世田谷区の空き家所有者等に調査を実施した結果は、国土交通政策研究所紀要第81号⁴で報告しているため、併せてご覧いただきたい。

2. 対象および方法

(1) 調査対象地域の選定と概要

本調査の対象地域の選定では、不動産価値が安定しており既存住宅の市場流通性が高い都心部ではなく、人口減少や不動産の市場流通性の低下など、今後各地で共通して生じる課題を持つ首都圏遠郊外都市を対象とした。この条件を満たす都市の中でも、以下3点の理由から、栃木県小山市を選定した。

第一に、一定の人口規模を持つ都市であり、アンケートまたはインタビュー調査のサンプル数を確保できる可能性が高い地域であることが挙げられる。小山市は、都心から70～80km圏内に位置する人口166,069人（2024年2月1日時点）⁵、面積171.75km²（2023年10月1日時点）⁶の自治体であり、栃木県内では宇都宮市に次ぎ人口が多く、栃木県南部の

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001426966.pdf>(2023.12.18 閲覧)

² 内閣府ホームページ, <https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/reform/wg6/20200507/pdf/shiryou3.pdf>(2024.2.22 閲覧)

³ 本研究では、遠郊外都市として首都圏整備法に基づく都市開発区域を対象とした。国土交通省ホームページ, 首都圏政策域図, <https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/vision/s-plan/s-planmap.pdf>(2024.1.18 閲覧)

⁴ 伊藤夏樹, 當麻雅章, 竹井昭彦, 梶原ちえみ, 既存戸建て住宅の流通・活用促進に関する調査研究～世田谷区の戸建て空き家所有者を対象として～, 国土交通政策研究所紀要第81号, pp.127-146

⁵ 小山市ホームページ, 小山市の人口及び世帯数（2024年2月1日現在）, <https://www.city.oyama.tochigi.jp/shisei/gyouzaisei/toukei/jinkou/page003964.html> (2024.2.19 閲覧)

⁶ 国土地理院, 令和5年全国都道府県市区町村別面積調（2023年10月1日時点）, <https://www.gsi.go.jp/KOKUJYOH/MENCHO/backnumber/GSI->

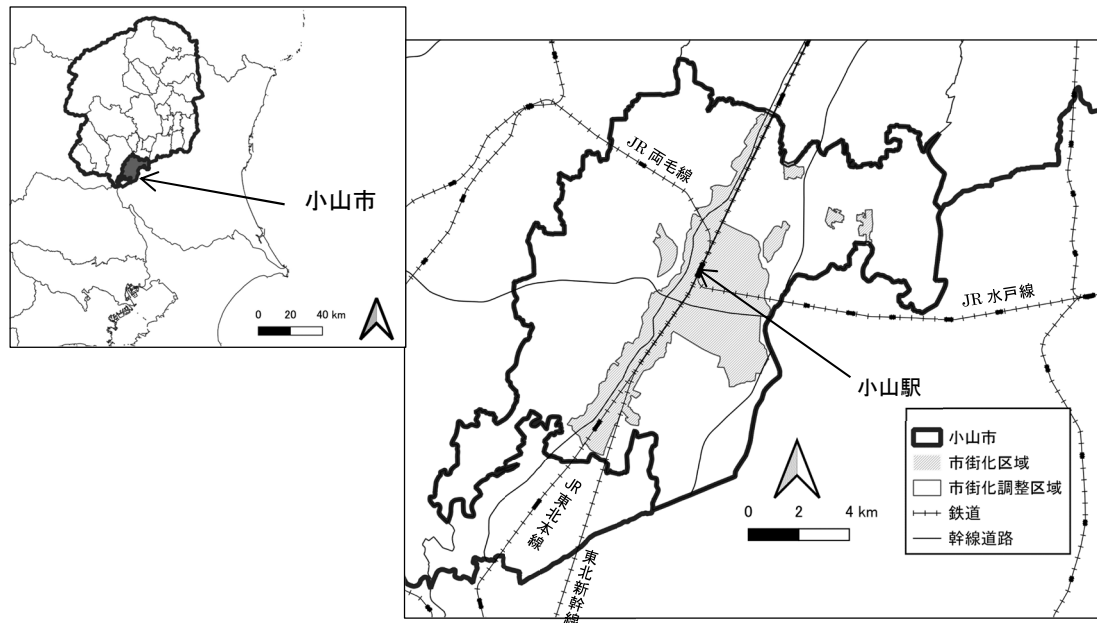


図1 小山市の土地利用の概況⁸

中心都市⁷である。

第二に、多様な整備形態の住宅地が存在し、かつ交通利便性が高い地域であり、幅広い事例を収集できると考えたためである。小山市は、全域が線引き都市計画区域に属し（図1）、農村部と市街地部の双方が存在し、市街地部では既成市街地や土地区画整理事業、民間事業者の面的な住宅開発により作られた住宅地、近年行われている中心駅周辺での市街地再開発事業によるマンション建設等、住宅の供給形態が多様である。交通網については、市域中央に東北新幹線、東北本線、国道4号などが通っており、遠郊外都市でありながら都心へのアクセス性が高い。

第三に、行政が空き家対策に積極的に取り組んでおり、かつ近年空家等実態調査を実施し、最新の空き家の発生状況を確認できていることである。小山市では、2014年10月に、良好な生活環境を確保し、安全で安心なまちづくりを推進するための「小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例」や、空き家等を活用した移住・定住を促進するための「小山市空き家バンク実施要綱」を施行するなど空き家対策に取り組んできた。近年では、2021年度に小山市空家等実態調査を実施し、2022年3月に、空家等対策計画の一部を改訂した。

menseki20231001.pdf(2024.2.19 閲覧)

⁷ 例えば、小山市は、栃木県内部に位置する下野市、野木町および茨城県結城市とともに構成される小山地区定住自立圏の中心市であり、学校、商業、医療・福祉、公共交通等の都市機能が集積している。

小山市、定住自立圏構想 中心市宣言書, <https://www.city.oyama.tochigi.jp/shisei/torikumi/teijyujiritsu/page001618.html>(2024.1.18 閲覧)

⁸ 国土交通省、国土数値情報（行政区画、都市地域、鉄道、緊急輸送道路のデータ）を用い著者作成, <https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>(2024.2.19 閲覧)

空き家バンクの運用は、市内に立地する小山工業高等専門学校と連携しており、同校の学生が小山市空き家バンクのホームページを作成し、登録物件の利活用の方法を学生目線で提案している。また、空き家バンク登録物件を対象としたリフォーム工事、家財処分等に対する補助制度を設けている。なお、2024 年 1 月現在、空き家バンクへの登録数は 181 件であり、売却・賃貸済 136 件（2014 年の空き家バンク創設から 2024 年 1 月末までの合計）である。

（２）調査方法

アンケートおよびインタビュー調査の実施にあたり、以下の手順で空き家所有者等を特定した。まず、国土交通政策研究所長から小山市長あてに依頼文「既存住宅活用促進に関する調査研究へのご協力をお願い」を発出し、令和 3 年度小山市空家等実態調査で特定された空き家等の地番データ 1028 件（小山市空き家バンクに登録されている 28 件を除いた数）を得た。その後、法務局にて小山市から得た地番データに該当する土地および建物の全部事項証明書を公用申請にて取得したところ、所有者を特定できた空き家等は 711 件であった。

この 711 件について、共有者を含めた建物所有者全員にアンケートを郵送し、アンケートの回答があったもののうち、「インタビュー調査への対応可」と回答があった者に対しインタビュー調査を実施した。空き家所有者等へのアンケートは、紙媒体で回答し返信用封筒にて返送してもらう方法と QR コードからインターネット経由で回答してもらう方法の 2 種類を用意した。インタビュー調査は、1 人あたり 40～60 分程度で対面、電話またはオンラインで行った。

3. アンケート調査の結果

（１）登記簿による所有者の捕捉結果

登記簿による空き家所有者等の捕捉結果を図 2 に示す。登記簿により空き家所有者等を特定できた空き家等は 711 件（空き家等の住所と空き家所有者の住所が同じものも含む）であるが、アンケートは共有者を含めた空き家所有者等全員の 786 者に郵送にて送付し、199 者（回答率 25.3%）から回答を得た。さらに、回答者のうち「建物所有者本人、その親族、またはその関係者である者」かつ「建物を日常的使用していない」と回答した 130 者（有効回答率 16.5%）をアンケートの分析対象とした。

なお、空き家所有者等へのアンケート送付に際し、「あて所に尋ねありません」と不達であったものが 277 者（35.2%）、回答なしが 310 者（39.4%）であった。

（２）アンケートの目的と内容

アンケートでは、所有者の空き家の管理および利活用意向の傾向を網羅的に明らかにす

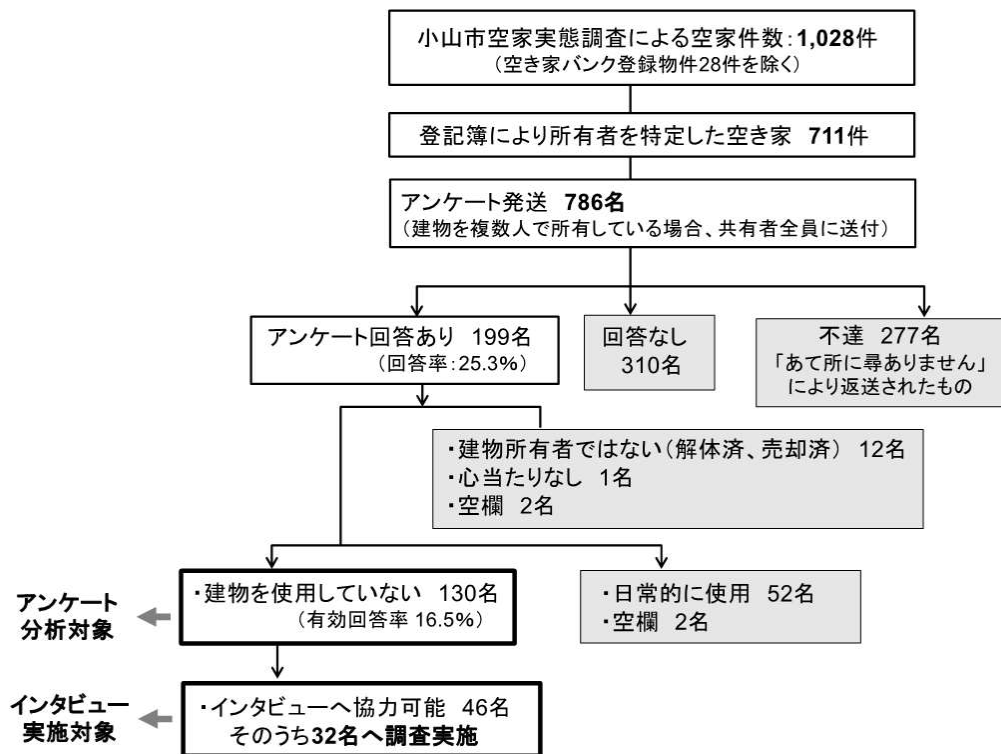


図2 空き家所有者等の補足結果

表1 アンケートの内容（下線部の調査結果を報告）

No	大項目	小項目
I	回答者と建物の関係	回答者と建物所有者の関係、回答者の家族構成、 <u>年齢</u> 、 <u>居住地</u> 等
II	建物の状態	<u>築年数</u> 、構造、建物の状態、土地・建物の権利関係、取得の経緯等
III	建物の利用状況	<u>現在の建物の利用状況</u> 、住まいとして使用しなくなった原因、住まいとして使用しなくなってからの期間
IV	建物の維持管理	<u>管理の頻度</u> 、 <u>目的</u> 、内容、管理を始めた時期、きっかけ
V	今後の利活用	<u>利活用の意向</u> 、利活用を考えるようになったきっかけ、時期、 <u>利活用の際の課題</u> 、利活用に必要な仕組み

ること、インタビュー調査への協力者を捕捉することを目的に表1の項目を調査した。

（3）アンケート調査の結果

I. 回答者と建物の関係

まず回答者の属性を示す（図3、4）。回答者の年齢（図3）は、「60歳代」、「70歳代」がそれぞれ約35%を占めている。建物所有者の約75%が60歳代以上の高齢者、さらに約90%が50歳代以上である。

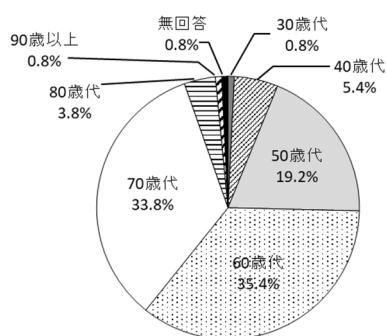


図3 回答者の年齢

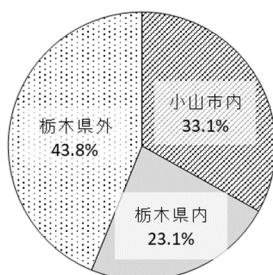


図4 回答者の居住地

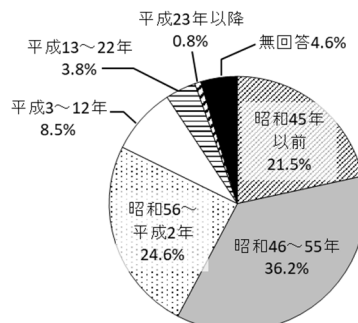


図5 建物の建築年

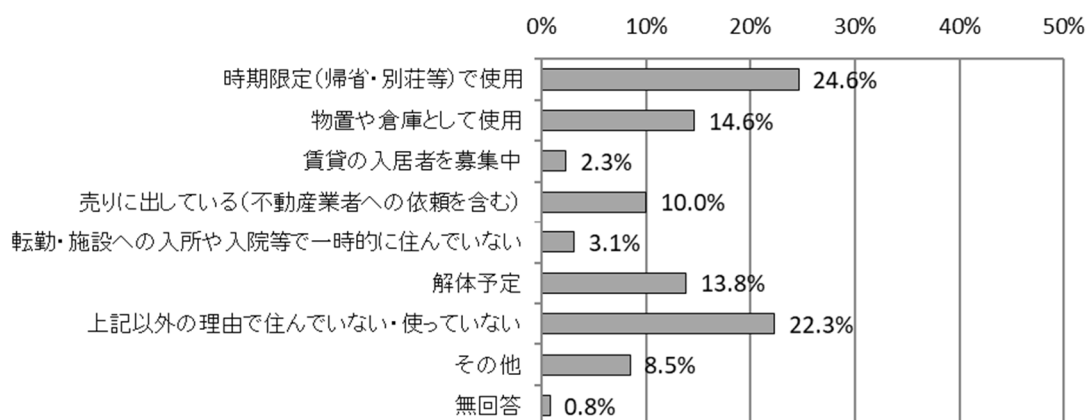


図6 現在の建物の利用状況

次に、建物所有者の居住地は(図4)、「小山市内」に居住している空き家所有者等は33.1%、小山市外の空き家所有者等は66.9%である。さらに、小山市外の空き家所有者等では「栃木県内」が23.1%、「栃木県外」が43.8%と遠方に居住する空き家所有者等の割合が高い。

II. 建物の状態

建物の建築年代は(図5)、「昭和45(1970)年以前」が21.5%、「昭和46(1971)～昭和55(1980)年」が36.2%と、昭和56年以前の旧耐震基準の建物が57.7%を占めている。

III. 建物の利用状況

建物の利用状況(図6)について、「時期限定で使用」が24.6%と最も多く、次いで「上記以外の理由で使っていない」が22.3%、「物置や倉庫として使用」が14.6%と約65%が積極的な利用がされていない。「賃貸の入居者を募集中」「売りに出している」「解体予定」の利活用や更新が予定されているものは、26.1%にとどまっている。

IV. 建物の維持管理

現在の建物の維持管理について、管理の頻度をみると(図7)、「ほぼ毎日」「週に1回以上」「月に1回以上」を合わせて50%、「1年に1回以上」を合わせると82.3%が、庭の草取りや戸締りの確認、建物の通気・換気などの定期的な管理を行っている。一方で、「ほとんど管理をしていない」も16.2%あり、管理が行き届いていない空き家が一定数存在する。

と考えられる。

また、建物を管理する目的として（図 8）、「当面の利活用の想定はないが、放置しておけないから」が 38.0%と最も高く、次いで「売却・賃貸できる状態にしておきたいから」が 19.8%、「住もうと思った時に住める状態にしておきたいから」が 13.9%であり、空き家所有者の多くが、直近の利活用の予定はないものの、近隣に管理不全による迷惑をかける等のために管理を行っているものと考えられる。

V. 今後の利活用

空き家所有者等の今後の利活用の意向では（図 9-1）、「売却したい」が 41.2%と最も多

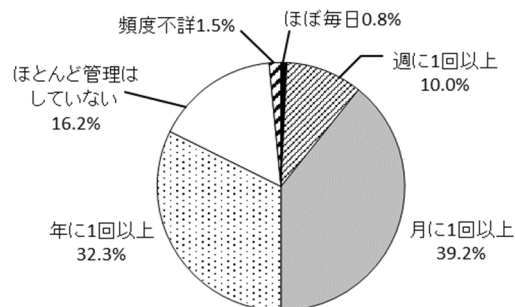


図 7 建物の管理の頻度

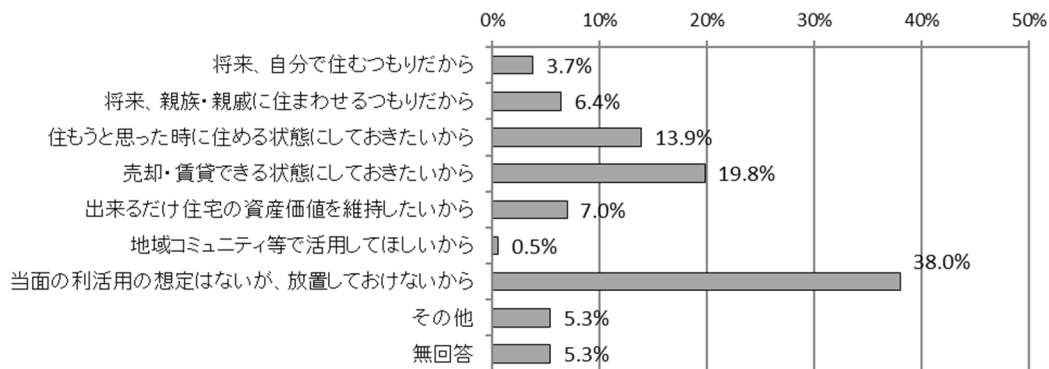


図 8 建物を管理する目的

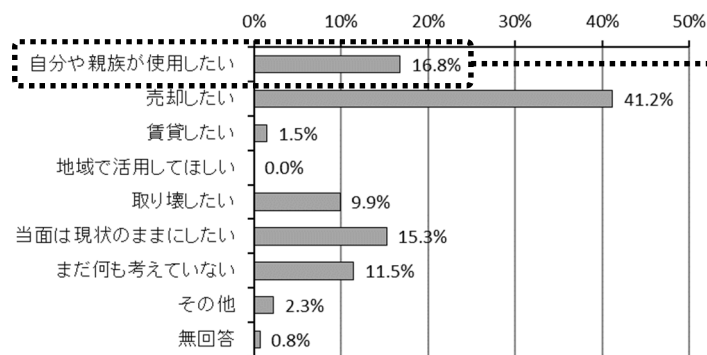


図 9-1 今後の利活用の意向

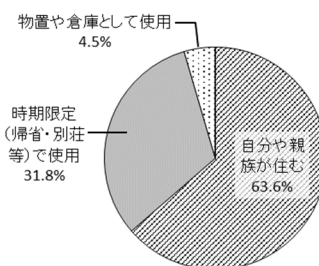


図 9-2 自分や親族が利用する場合の利活用の意向

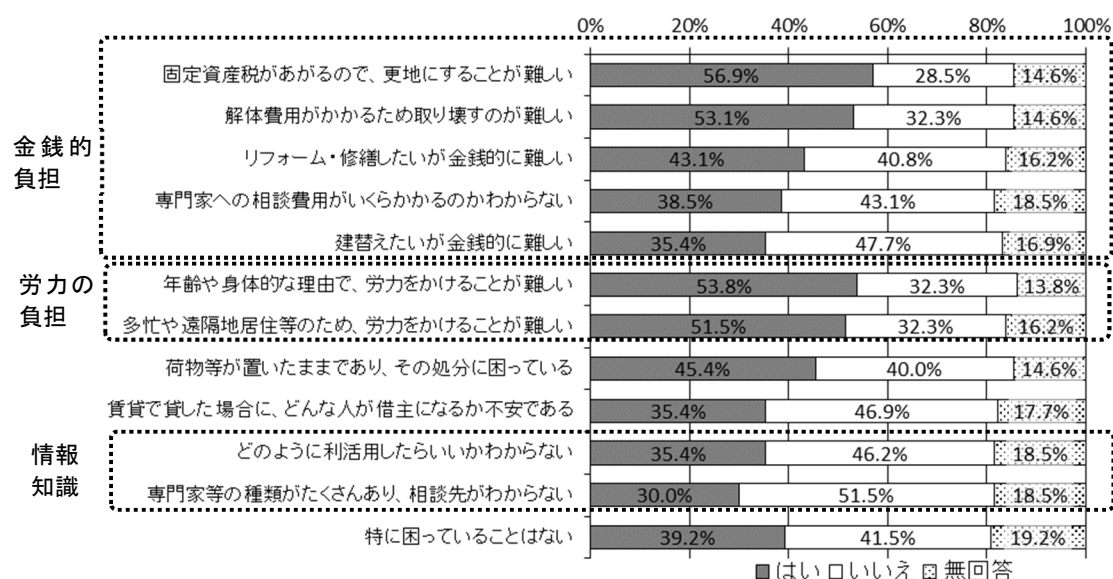


図 10 今後の利活用にあたっての課題
(「はい」の回答が30%以上であった項目を抽出)

く、次いで「自分や親族が使用したい」が16.8%の一方で、「賃貸したい」は1.5%と非常に低く、既往の調査や研究と同様に、賃貸を忌避する傾向が見られた。他方で、「当面は現状のままにしたい」「まだ何も考えていない」を合わせると26.8%あり、3割弱の空き家所有者では当面は空き家のまま放置しておく可能性が考えられた。

「自分や親族が使用したい」場合の意向では(図9-2)、「時期限定」「物置や倉庫として利用」の二次的な使い方が36.3%を占め、このような住宅が将来空き家とならないようにするための対策が必要と考えられる。

空き家所有者による、空き家の利活用が進まない理由や空き家のまま維持しておきたい意向の背景を把握した(図10)。「はい」の回答が30%以上の項目を抽出したところ、「固定資産税が上がるため解体するのが難しい」「解体費用がかかるため取り壊すのが難しい」「建替えたいが金銭的に難しい」等、建物を解体・流通する際の金銭的な負担が挙げられた。また、「年齢や身体的な理由で労力をかけることが難しい」「多忙や遠隔地居住のために、労力をかけるのが難しい」といった労力の問題、「どのように利活用したらよいかかわからない」「専門家等の種類がたくさんあり、相談先がわからない」といった情報や知識の不足、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」といった家財処分の困難さ、「賃貸で貸した場合にどんな人が借主になるか不安である」といった賃貸への不安が挙げられた。他方で、「特に困っていることはない」に「はい」と回答した割合は約40%あり、利活用の意向を持ちそれに向けた課題を認識している一方で、現状では空き家の維持管理や税金等の負担について所有者自身が困っていないと認識していることが明らかとなった。

（３）小括：小山市空き家所有者等アンケートのまとめ

令和３年度小山市空き家等実態調査を基に把握できた空き家所有者等を対象に行ったアンケートより、空き家所有者等の空き家等の管理・利活用の意向や課題を明らかにした。

空き家所有者等の約 75%が 60 歳以上で、栃木県外に居住している者が約 40%と遠方居住が多く、建物の建築年は、昭和 56 年以前の旧耐震基準（およそ築 50 年以上）が約 60%を占め、老朽化が進んでいる建物が多いと考えられる。

建物の管理は、多くの空き家所有者等が年 1 回以上と定期的に手入れを行っているが、管理の目的は「放置しておけないから」が約 40%と最も多く、周囲に迷惑をかけない程度の管理にとどまっていると考えられる。

建物の利活用の意向では、「売却したい」（約 40%）が最も多いが、「現状のままにしたい」または「何も考えていない」が約 30%、居住や別荘・物置等の二次的利用を目的とした「自分や親族が利用したい」が約 20%と、当面は現状の空き家のまま維持される可能性の高い利活用の意向が半数程度みられた。このような意向の背景にある課題について、金銭的・労力の負担を負えないこと、情報・知識の不足等が挙げられるが、所有者自身が空き家について特に困っていないことも、空き家の利活用を阻害している要因として考えられる。

４． 空き家所有者等の空き家利活用の際の課題等の分析

（１）空き家所有者等へのインタビューの結果

アンケートの回答者の中でインタビュー調査へ協力可能と回答のあった 32 名（図 2）のうち、買取再販業を営む事業者、新築目的で既存住宅付き土地を購入しすでに解体済であった回答者およびインタビュー結果の公表不可であった回答者を除く 29 名の調査の結果を以下に示す。なお、No. 24 から No. 29 の所有者は、空き家等の流通・活用をした、または流通・活用に向けて行動している事例である。

No. 1	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50～100 ㎡	敷地	土地面積	100～200 ㎡
	建築年	1981～1990 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係		建物：単独所有
	所有者との関係	本人			土地：単独所有
取得の経緯		・ 競売物件であった国道沿いの既存事務所(土地付き)を 2011 年に購入したが、上下水道への接続がなく(井戸と浄化槽)、駐車場も 3 台分と狭く、借り手が見つからない。			
現在の利用・管理の状況		・ 一時的に人に貸したが基本的には利用していない。 ・ 前面道路の拡張計画があるため程々に管理している。周囲に迷惑をかけていないか気にはしている。 ・ 自宅から近く管理の負担はない。固定資産税も払えないほどではない【困っていない】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 賃貸価格、売却額ともに高くないため、積極的に賃貸・売却したくない(知り合いの不動産業者に買い手がいたら教えてほしいと伝えている)【価格が見合わない】。 ・ 前面道路が拡張されると駐車場がなくなるので、建物を解体して駐車場にするか、セットバックして 2～3 階建てにするほかない【将来の利活用の見込み】。			

No. 2	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 50～100 ㎡	敷地	土地面積	300～500 ㎡
	建築年	1970 年以前		用途地域	工業系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係		建物：親族単独所有
	所有者との関係	いとこ			土地：親族単独所有
取得の経緯		・ 土地・建物はもともとおじの所有していた。2004 年におじが介護施設に入所して空き家になり、それ以降は現在までおそらく利用されていない。 ・ 2009 年におじが亡くなり東京在住のいところが相続したが、2022 年にいとも亡くなり、生前から関係が深かった自分が処分を担当している。			
現在の利用・管理の状況		・ おじの死後、いとは草木の手入れを業者に依頼していた程度なので、建物内部は 2004 年の状態のままだと思われる。現状は全く分からない。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 法定相続人ではないので相続財産管理人を立てている。特別縁故者の申し立て手続き中であり（専門家に相談しながら自身で手続き）、認められれば解体、更地にして売却したい【法令上の制限】。			

No. 3	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50 ㎡以下	敷地	土地面積	100～200 ㎡
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	80 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：子単独所有	
取得の経緯		・購入した土地に 1976 年に夫婦それぞれの名義で建物 2 棟を建築し、2 棟とも賃貸利用していた。夫名義の建物は入居者の退去後、状態が悪く解体して駐車場にした。本物件は自分名義で 2016 年頃に入居者が退去し、空き家になった。 ・土地は夫名義だったが、2020 年に夫が亡くなり、子が相続した。			
現在の利用・管理の状況		・自分たちで毎年、掃除や除草などの管理をしてきたが、夫が体調を崩して以降は行っておらず、建物はかなり老朽化してそのままでは使えない【買い手・借り手が付きづらい】。 ・固定資産税はそれほど負担ではない【困っていない】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・最後の入居者が退去してからすぐ不動産業者 2 者（購入時の業者+市内の業者）を介して販売している。一度引き合いがあったが金額面で折り合わなかった【価格が見合わない】。 ・息子とは今後についてたまに話すことがあるが、積極的ではなく話が先に進まない【親族との話し合い】。 ・小山市の空き家バンクは知らなかった【相談先・情報不足】。			

No. 4	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 50～100 m ²	敷地	土地面積	200～300 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・土地・建物ともに父が所有しており、2011 年に父が亡くなったのち、母が一人暮らししていたが 2018 年に亡くなり、それ以降は空き家になっている。 ・父が亡くなった際に、自分が土地・建物を相続した。			
現在の利用・管理の状況		・母の死後から 1 年に 8 回ほど掃除のため一人で訪れており、2～3 日宿泊して一通りの管理を行う。樹木による近隣への迷惑やチラシ、たばこの吸い殻等の迷惑行為には気を遣っている。 ・自宅が東京近郊で片道 3 時間かかり、仕事もしているので苦労している。固定資産税は 8 万円程度で少額だが負担ではある。交通費や電気代等の諸経費を合わせて年間 40 万円ほどかかっている。			
利活用意向と空き家の発生要因		・売却を想定。解体は費用を用意するため難しい【費用捻出困難】。 ・取引がある銀行が小山市から撤退し、相談相手がなくなった。小山での相談先の情報が無い。空き家バンクは最近知った【相談先・情報不足】。 ・身内から賃貸の申し出もあったが、貸し手としての責任や急な処分が必要になった場合等に面倒なので断った【賃貸の不安】。 ・片付けるのが面倒そう。思い入れもあるが、自分の年齢や両親の法要の節目もあるのでけりをつけたい【家財処分、思い入れ】。 ・子どもたちは全く興味を持っていないので自分が責任もって処分するしかない【親族との話し合い】。			

No. 5	駅からの距離	徒歩 20～25 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 ㎡	敷地	土地面積	100～200 ㎡
	建築年	1991～2000 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係		建物：夫単独所有
	所有者との関係	妻			土地：夫単独所有
取得の経緯		・ 1995 年に更地を購入し住宅を新築した（土地・建物とも夫名義）。家族で暮らしていたが、夫の実家の稼業を継ぐため 2010 年頃に隣接自治体に転居した。 ・ 転居後はこの建物を子に貸していたが 10 年以上前に空き家になった。その後、夫と別居して自分が寝泊まりしていた時期もあったが、光熱費や交通費がかかるため 2023 年に自宅に戻った。			
現在の利用・管理の状況		・ 建物の状態は良好。荷物はそのまま残してある。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 子の一人が自宅を所有しておらず、孫も将来使う可能性があるため様子を見たい【将来の利活用の見込み】。 ・ 現状、困っていることはないので特に考えられない状態。固定資産税は自宅と二軒分支払っているが負担ではない【困っていない】。 ・ 子とこの建物について話し合いはしていない【親族との話し合い】。			

No. 6	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50～100 ㎡	敷地	土地面積	100～200 ㎡
	建築年	1991～2000 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係		建物：単独所有
	所有者との関係	本人			土地：単独所有
取得の経緯		・元々実家の隣の空き地所有者から購入を持ち掛けられ、(東京在住ではあるが)田舎に移り住む選択肢も考えて 1991 年に購入した。 ・その後は家庭菜園にしていたが、1999 年に大病を患った父を看病しやすいように母が平屋の家を建てて移り住んだ。2021 年に母が亡くなり建物を相続し、現在は空き家となっている。			
現在の利用・管理の状況		・月 1、2 回程度定期的に管理しており、ガス、上下水道、電気は全て利用可能。家財等も揃っていて子の家族が長期休暇の際に別荘のように使っている【二次的利用】。 ・小山には親戚もあり、自動車で 90 分かからないので管理に行くのは手間ではなく、固定資産税も東京と比べると遙かに安い。むしろ管理費用の方がかかる【困っていない】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・万が一東京に住めなくなるようなことがあった場合の避難場所になり得るので維持しておきたい【将来の利活用の見込み】。 ・今のように頻繁に行けなくなれば賃貸もあり得る。外国人から引き合いもあるが、近所の人からは貸さないでほしいと言われる【賃貸の不安】。 ・この建物の今後の利活用について子と具体的に話したことはない。子も別荘的な利用を考えていて、この建物での居住を想定していない【親族との話し合い】。			

No. 7	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50 ㎡以下	敷地	土地面積	100～200 ㎡
	建築年	1970 年以前		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	40 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・ 1980 年に父が購入した中古住宅(土地含む)に家族で居住していたが、2003 年頃から両親の二人暮らしになった。さらに、家の老朽化が著しかったため両親は 2016 年頃に中古マンションを購入し転居し空き家になった。2021 年に父が亡くなり土地・建物とも相続した。			
現在の利用・管理の状況		・ 相続時から住める状態になく解体しようと思っている。年 1 回庭の管理をする程度でほぼ管理しておらず、電気、ガス、水道も契約していない。固定資産税はほぼ土地のみなためそれほどではない。 ・ 家財道具は残っているが使わないものなので問題なく、これらの処分費は解体費に含めて見込んでいる。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 解体費用の見積は取得済でおおよその金額は把握しているが、同時に、不動産業者に中古住宅付きでの売却で掲載してもらっている(親戚の伝手で不動産業者に相談) 【活用方法の選択肢、法令上の制限】。 ・ 市街化調整区域内の立地で再建築不可かつ浄化槽のため、売却条件として厳しく、いくつか活用方法の提示があるとありがたい。			

No. 8	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 100～200 ㎡	敷地	土地面積	200～300 ㎡
	建築年	1971～1980 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	50 歳代	権利関係		建物：単独所有
	所有者との関係	本人			土地：単独所有
取得の経緯		・ 1995 年に父が中古住宅付きで土地を購入し、自分以外の家族が居住していたが 2012 年に父が亡くなり、自分が相続した。この時点から空き家となった。 ・ 父が土地を購入する際に金融機関から借り入れをしていたが、自分が肩代わりをしたこともあり、親族との話し合いを経て、自分が単独で相続した。			
現在の利用・管理の状況		・ 空き家になった頃から月 2 回ほど、自分が掃除など一通りの管理をしている。水道や電気等は全て止めている。 ・ 現在は物置として利用している。家財道具の半分ほどは処分したが、もう半分は現在も残っている。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 不動産業者に売却の見積を取ったが、希望する金額でなかったのも物置として利用している。売却額、除却費用を考慮すると差益が小さい【価格が見合わない】。			

No. 9	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	500～1000 m ²
	建築年	1991～2000 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：兄弟共有	
	所有者との関係	本人		土地：兄弟共有	
取得の経緯		・1966 年に家族の居住用として父が土地を購入し、住宅を新築、さらに 1998 年に建替えをした。 ・父が亡くなった後に母が相続し、母が亡くなった 2022 年に兄弟で土地と建物を相続し共有している。			
現在の利用・管理の状況		・建物は、雨漏りなどはなく、家財も整理してある。チェーンロックを付けて人が入りにくくしている。 ・自分は当該物件から 15 分ほどの距離に居住しているため管理はそれほど負担でない。シルバー人材センターに家の管理を、知り合いの業者に年 2 回、庭の剪定を依頼している。			
利活用意向と空き家の発生要因		・これまで、兄弟が利用することや賃貸を検討してきたが、共有者間の合意形成が難しいなどのために実現しなかった【親族との話し合い】。 ・現在は売却に向けて、不動産業者を介して買い手を探している状況である。除却して土地を売却するか、古家付きで売却するかは、買い手と相談して決める。			

No. 10	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	200～300 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	商業系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有（一部） 借地（一部）	
取得の経緯		・ 祖父母が当該土地を借地し既存建物に住んでいたが、1970 年代に母が両親の面倒を見るために小山に移住し、父母が借地し父名義で当該建物を新築した。 ・ 2013 年に父、2017 年に母が亡くなり空き家となり、自分が相続した。			
現在の利用・管理の状況		・ 彼岸や命日などのタイミングで年に 4 回程度、当該建物を訪問している。 ・ タンスやふとん等の家財のほか、両親が板前や割烹料理店を営んでいたため、食器が大量に残っている状況【家財処分・思い入れ】。 ・ 庭の草刈りや庭木の剪定は行っているが、管理費が負担となっており、年 1～2 回の管理で数十万は必要。空き巣に入られた経験もある【管理の負担感】。			
利活用意向と課題		・ 売却を希望しており 8 年ほど前に不動産業者に出したが、価格が折り合わなかったことや母が亡くなったため中断した。2 年ほど前に再度不動産業者に出し、現在も売却活動中だが、売却に向けた動きはない【価格が見合わない】。 ・ 売却が難しければ、賃貸することも考えている【活用方法の選択肢】。			

No. 11	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50～100 ㎡	敷地	土地面積	200～300 ㎡
	建築年	1970 年以前		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・もともと 1969 年に父が平屋建で新築したが、1974 年頃に兄夫婦が結婚し両親と同居するため、2 階を増築した。さらに、父が書斎として離れを建築した。 ・2004 年に父が亡くなり、母の一人暮らしとなったが、やがて介護が必要となり自分が離れに住んで世話をしていた。 ・2010 年頃、母が高齢者施設に入所し母屋は空き家となったが、数年間は自分が離れに住んで管理し、2016 年に母が亡くなって土地・建物を自分が相続した。			
現在の利用・管理の状況		・母の大量の荷物があり、手が付けられず、業者に依頼するしかない。今は仏壇がある仏間のみ掃除している状態【家財処分】。 ・現在は県外に住んでおり、管理の負担は大きい。電気・水道の光熱費に加え、庭に防草シートを敷き、年 1 回はシルバー人材センターへの庭木の剪定や草刈りを依頼している。固定資産税もかかる。精神的な負担としては、台風や大雨のときに建物が心配である【管理の負担感】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・増築部分(2 階・離れ)が未登記なので困っている【法令上の制限】。 ・管理の負担が大きく手放したい。2、3 年前に不動産業者に依頼して更地渡しの条件で販売したが、買い手がつかなかった。販売価格を大幅に下げることや解体費と手続き費用相当で売却してもよい【買い手・借り手が付きづらい】。 ・小山市に相談し、解体することなく受けてもらえるなら寄付してもいい。また、専門家から活用方法の助言があると良いが、それを市が担ってくれるとよい【活用方法の選択肢】。			

No. 12	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 50～100 m ²	敷地	土地面積	50～100 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：妻単独所有	
	所有者との関係	夫		土地：夫婦共有	
取得の経緯		・妻の母が所有しており、建物の一角で妻と二人で食堂を経営していた。義母が亡くなり、妻が相続したが歩けなくなり、住宅として賃貸していた。 ・その後、建物が老朽化したため、3、4 年前に不動産業者が物置として貸し、その月から漏水が始まった。数年しても賃借人が退去の依頼に応じなかったため裁判を経て退去してもらった(その間の家賃も未払い)。			
現在の利用・管理の状況		・水道が漏水しているが費用が高額になるため調査できず、賃貸できない状態である【買い手・借り手が付きづらい】。 ・管理は、月 1 回除草剤を撒いている。固定資産税は、建物が古いので年間 3 万円未満であるが、自宅分もあるので負担ではある【管理の負担感】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・子どもたちには「生きているうちに処理してほしい」と言われており、近隣にも迷惑をかけたくない。一方で、当該建物は妻名義ではあるものの、相続に関して、妻の兄弟と合意が取れておらず、売却はできない【親族との話し合い】。 ・年金生活のため、解体費用を用意するのに 2 年ほど必要【費用捻出困難】。			

No. 13	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1981～1990 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	60 歳代	権利関係		建物：兄弟共有
	所有者との関係	本人			土地：兄弟共有
取得の経緯		・1982 年に姉夫婦が自らの居住用として新築した。今から 15～20 年前頃から姉は一人暮らしをしていたが、2008 年に亡くなった。姉には子どもがいなかったため、自分ともう一人の姉が土地、建物ともに相続し共有している。			
現在の利用・管理の状況		・3～10 月は月に 2 回、冬場は月に 1 回程度通い、庭の手入れ、建物の風通しを行っている。家財道具は、現在は仏壇が残っている程度。 ・固定資産税はそこまで負担でなく、姉も負担してくれている。			
利活用意向と空き家の発生要因		・市街化調整区域であり、かつ農地が隣接しているため売却できない。そのため、賃貸を希望しており、4～5 年前から不動産業者に出しているが進展はない【法令上の制限、買い手・借り手が付きづらい】。 ・賃貸には建物の修理が必要だと思うが、修理費に見合う家賃がとれるかという不安がある。また、近所は親族ばかりであるため売却・賃貸先を気にしており、普段管理をしてくれているおばが存命中は手放せない【賃貸の不安】。 ・自分の活用意向としては、賃貸でも売却でも使ってもらえたら良い。			

No. 14	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	200～300 m ²
	建築年	1970 年以前		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯			・もともとおば夫婦が住んでいたが、おばには子がいなかったため 2019 年に亡くなった際に甥である自分が土地・建物を相続した。おばは 10 年以上高齢者施設に入所しており、その時点から空き家状態であった。		
現在の利用・管理の状況			・老朽化で住むのは難しく、おじお婆の荷物も多く、相続から 10 年以上片付けに通っているが押入に溢れるほど残っている【買い手・借り手が付きづらい、家財処分】。 ・月 1 回以上訪問し、風通しや清掃センターへの直接持込日に合わせて片づけ、除草や植木の剪定を行っている。不審者に入られたことがあるのでまめに行くようにしているが、車で片道 30 分かかるので負担である【管理の負担感】。		
利活用意向と空き家の発生要因			・不動産業者から売却の問合せはあるが、現状では片付けや解体の業者依頼費用が数百万円と考えられ、二の足を踏んでいる【費用捻出困難】。 ・持ち家のない子どもがいるので、更地にして住宅を建築できるようにしようと考えている。ただし、片付けが終わっておらず先が見えないので、将来について子たちとはしっかりと話していない【親族との話し合い】。 ・税関係は相談したいが、行政の無料相談はタイミング等が合わない。不動産業者には不信感があるが、知り合いの業者には安心して相談できる【相談先・情報不足】。		

No. 15	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	S 造 3 階建 延べ 300～500 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1981～1990 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	50 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・以前は外国人が所有し居住していたが、帰国のため売却を急いでいた。建物の 1 階は工場で、前々所有者がバイク・自転車屋をやっていたようだ。 ・仕事で何度も来訪し小山市に好印象を持っていたため物件情報をインターネットでチェックしたところ、立地より価格に惹かれ購入し、若者向けのシェアハウスとしての利用を想定していた。			
現在の利用・管理の状況		・購入した年に台風で水浸しになったが、経年劣化等を理由に火災保険が下りず、現在保険会社との間で裁判となっている。台風で外壁のタイルも剥がれており、業者を呼んで対応した。 ・前所有者の荷物が多少残っていたが、自分で処分した。 ・月 1 回以上、物件の状況を確認し風通しを行っている。 ・土地・建物で年 20 万円ほどの固定資産税と東京近郊の自宅からの行き来は負担である。シェアハウスにできていれば固定資産税額は負担にならなかった。			
利活用意向と空き家の発生要因		・12 部屋のうち自己利用分を除いた 11 部屋を若者向けシェアハウスにすることを想定していた。大学生が入居することで地域を活性化できればと考えたが、台風による雨漏りと新型コロナウイルスの流行で大幅に予定が狂った。 ・一昨年に販売活動した際は不動産業者や仕事の関係者から購入希望があった。現在も売却を考えているが、裁判が決着するまでは証拠として残すつもりである。			

No. 16	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 50～100 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：夫婦共有	
	所有者との関係	本人(妻)		土地：夫婦共有	
取得の経緯		・自分の母が一人暮らしで心配だったので、1980 年に自宅近くで建売していたこの建物を夫婦で購入(1/2 ずつ共有)して住ませた。 ・8 年ほど前に母が亡くなったが、その 1、2 年前から一人暮らしが困難になり自宅で面倒を見ていたため、空き家となって 10 年ほどになる。			
現在の利用・管理の状況		・玄関先の軒天が剥離するなど一部傷んでいる。母の荷物が多く、大切なものを選別できていないため処分できず、母が暮らしていた頃そのままの状態である。電気は通っているが、水道やガスは止めている【家財処分】。 ・管理は 2 ヶ月に 1 度の郵便物回収のほか、夏期はまめに除草をしている。クレームを受けたり庭に廃棄物を投棄されたりしたことはあるが、管理の負担が増えたわけではない。固定資産税があるので早めに処分したいとは思っているが、生活に負担がかかるほどではない【困っていない】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・希望者がいれば賃貸でも構わないが、売却したい。解体費がかかりそうなので、できれば片付けて売却したい。以前、業者から購入の問合せがあったが、荷物を未整理だったため見積りまでで具体化しなかった【家財処分】。 ・売却に関して夫婦間で話はしていて、子に迷惑がかかる前に対処したいが、片付いていないので業者に相談等はしていない【自分の代で処分したい】。			

No. 17	駅からの距離	車～10分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50～100 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ² 隣地込み 1000～1500 m ²
	建築年	1981～1990 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・母が弟と一緒に住んでいたが、弟は何年か入退院を繰り返しており、母も高齢者施設に入所したため、以降空き家になっていた。 ・2010 年に母、2018 年に独身だった弟が亡くなったため土地・建物を自分が相続した。隣接する畑は母が亡くなる前に相続し、夫と農作業をしている。			
現在の利用・管理の状況		・建物は東日本大震災の時に瓦を修繕したが、外壁が一部破損している状態。内部は使っていないので水回りは改修が必要。家財は随分片付けたが、家具などは残っている。畑は周辺住民に貸している。 ・週に 1～数回、畑仕事の際に管理しており、過去に 2 回泥棒に入られてからしっかり管理するようにしている。隣接自治体から車通いのため距離は問題ないが、最近は足が痛むようになり負担が増している【管理の負担感】。 ・固定資産税は畑を含めても負担になるほどではない【困っていない】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・年金暮らしなので費用をかけられず、年齢的に維持が難しいため、可能なら建物や畑も一緒に売却したいが市街化調整区域のため難しいのではないかと。売却できなければ解体するしかない【費用捻出困難・法令上の制限】。 ・不動産業者に相談したことはなく、不安もあるので市に相談したい。空き家バンクは詳しく知らない。終活しないといけない【相談先・情報不足】。 ・同居の子には自分の代で処分するよう言われている【自分の代で処分したい】。			

No. 18	駅からの距離	車～10分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 ㎡	敷地	土地面積	200～300 ㎡
	建築年	1991～2000 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・60 年ほど前に A 社が社員向けに開発した住宅地に、両親が住宅を新築し、1991 年に二世帯住宅として建替えたが、両親だけで生活していた。 ・父に続き 2018 年に母が亡くなった。小山市内に居住している弟が実家に住むことも考えていたが、別で住宅を確保することとなったため自分が相続した。			
現在の利用・管理の状況		・1 ヶ月に 10 日ほど寝泊まりし、換気や清掃等を行っている。家財道具はほとんど残っており、タンスやテレビなどもある。新型コロナ流行のため小山市の清掃工場への持ち込みが制限され、片付けが止まっている状況。 ・管理費用の負担が大きく、移動費や寝泊まり時の電気代や食事代等、現在の負担が限界である。庭木は業者に大きな樹木のみ伐採してもらい、小規模な樹木は自分で伐採する予定である【管理の負担感】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・自らが居住しようか迷っている。兄弟も小山市内におり、周辺には知人も多いため、地縁があるうちは建物を処分する気になれない【思い入れ、将来の利活用の見込み】。 ・退職時に決めようと思っていたが、退職した現在も決められず、意思決定の目安がなくなっている。ただ、子ども世代に引き継ぐつもりはなく、自分の代で処分したい【自分の代で処分したい】。			

No. 19	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造	S 造平屋建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	300～500 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係		建物：夫婦共有
	所有者との関係	本人			土地：妻単独所有
取得の経緯		・もともとは兄が薬局を経営するために 1979 年に建築した建物である。しかし、兄が使わないことになったため、妻と共有で贈与を受けた。 ・テナントとして 2 者に貸し出していたが、2018 年に 2 者とも撤退し空き家となっている。			
現在の利用・管理の状況		・築 40 年を経過し雨漏りが数箇所ある状態である。電気・水道・ガスはいずれも止めており、残置物はほとんどない。固定資産税は、払える程度の負担である【困っていない】。 ・頻繁に通りがかり建物の様子を見ている。隣地の空き地は、知り合いに頼み、年に数回除草剤をまいてもらっている。管理は体力的にきつくなってきた【管理の負担感】。 ・鉄骨造のため解体費用が多額になることが不安だが、見積はとっていない。固定資産税が上がることも解体を躊躇する理由の一つである【費用捻出困難】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・修繕して貸し出すか、解体するか悩んでいる。市からまだ使えるとアドバイスをもらえたら利活用したいと思う【活用方法の選択肢】。 ・売ってしまうとそれで終わりのため、売却の決断もなかなかできずにいる。古い建物のため子ども世代には残したくないが、妻の意見が分からない【親族との話し合い】。			

No. 20	駅からの距離	車 10～20 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	200～300 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：単独所有 土地：単独所有	
	所有者との関係	本人			
取得の経緯		・園芸好きの父が庭仕事を行える広い土地を求めて購入し、建物を新築した。築 25 年程度経過した頃、バリアフリー改修を行っている。自分は 6～7 年間家族と同居した後、30 年ほど前に隣接自治体の住宅団地に転居した。 ・2011 年に父が亡くなり、本人が土地、建物を相続した。その後、2012 年頃母が介護施設に入所し、このときから建物は空き家となっている。			
現在の利用・管理の状況		・現在、建物は軒下等が破損しているが雨漏り等はない。両親や自分の妻の家財道具が多く残っている状況である【家財処分】。 ・建物等の管理は自分が月に 2、3 回程度通い、除草や庭木の剪定等を行っている。これまでに 3 回ほど泥棒に入られた。管理の負担は大きく体力的に限界を感じているが、固定資産税はそれほど負担になっていない【管理の負担感】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・父が建てた建物で自分も住んでいたため愛着がある【思い入れ】。 ・一番の希望は賃貸、次に売却、やむを得ない場合は解体したい。ただし、家賃を払ってまで借りたい人がいないのではないかと（土地の価格が低いと購入した方が安い）。また、市街化調整区域のため売却が難しい【買い手・借り手が付きづらい、法令上の制限】。 ・子夫婦が自宅で同居することとなったため、当該建物を利用する人がいない状況であり、処分しようという気持ちになっている。			

No. 21	駅からの距離	車 10～20 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 100～200 ㎡	敷地	土地面積	200～300 ㎡
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係		建物：夫単独所有
	所有者との関係	妻			土地：夫単独所有
取得の経緯		・3 棟建物を所有しており、購入当初は 3 棟ともに貸家として考えていたが、同時に埋まったことがない。1 棟目は購入した後 2～3 年は貸したが、以降は空き家に、2 棟目は 10 年ほど前まで自社の従業員が住んでいたが、その後は空き家になった。3 棟目は現在、使わなくなった商売道具の物置となっている。			
現在の利用・管理の状況		・3 棟ともに電気、ガス、水道を止めている。外回りの清掃は何度かシルバー人材センターに依頼したことがあったが、現在は経済的に厳しく依頼しておらず、雑草が近所迷惑になっていないかが気がかりである【管理の負担感】。 ・建物内部は様子が分からず、不要なもののみが入っている状況である。 ・固定資産税の支払いを考えると早く手放したいが、税負担よりも物件を子どもたちに残したくない。しかし、解体費用を捻出できない【自分の代で処分したい】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・母は何年も前から売却を考えているが、父は自分で購入した大切な土地という気持ちが強い。しかし、父にこのインタビューにあたって建物の売却について確認したところ、売却を許容してくれた【親族との話し合い】。 ・建物を解体しないと売却できないと思うが解体費用が分からない。売却が決まらない段階で解体費用を先行投資できない【費用捻出困難】。 ・自分が存命中に建物を処分し、その利益を老後のための資金にしたい。			

No. 22	駅からの距離	車 10～20 分			
建物	構造	S 造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：母単独所有	
	所有者との関係	子		土地：不明	
取得の経緯		・1976 年に家族の居住用として新築した。2015 年に父が亡くなり、母が相続したが、母は一人で生活できる状態ではなく県外の妹の家で生活している。母が相続した直後から空き家となっている。			
現在の利用・管理の状況		・雨漏り等の破損はなく問題なく住める状態である。家財処分は全くしておらず、ソファなど不要なものも残ったままとなっている【家財処分】。 ・月に 1～2 回日帰りで訪問し、風通しと簡易な清掃を行っている。固定資産税、小山への移動に係る費用が負担となっている。庭の除草は、謝礼を支払い近隣の人をお願いしている。隣地へ庭木の葉が落ちたり、鳥の糞が落ちたり迷惑をかけていることを近隣から指摘された【管理の負担感】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・母が売却を希望し、地元の不動産業者へ相談したところ、再建築不可物件であることが分かった。建物が建築される以前の昭和 40 年代に耕地整理が行われたが、現在も所有者の異なる土地が混在しているなど、土地の権利関係が整理できていない。この建物が建つ敷地も他の方の権利が重なっていることにクレームを受けたことがあるが、その方も亡くなってしまい、権利関係を把握できていない【法令上の制限】。			

No. 23	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50～100 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：兄弟共有	
	所有者との関係	本人		土地：兄弟共有	
取得の経緯		・母が居住用に 1975 年に新築し、2007 年頃、母が老人ホームに入所したときから当該建物は空き家状態である。母が亡くなり、土地・建物ともに自分を含む兄弟 2 名で相続した。 ・相続後、前面道路が幅員 4m に満たしておらず一部が私道であることが判明し、再建築できない状態である。また私道共有者が分からず、連絡が取れない。			
現在の利用・管理の状況		・建物は比較的きれいで、家財道具も片付けほとんど残っていない状態であるが、庭に雑草が生い茂り玄関までたどり着けないこともあった。隣地からもツルが伸びており、ベランダの屋根を覆っている【管理の負担感】。 ・自宅は、小山から鉄道で 2 時間以上遠方である。訪問時には、建物の外見から屋根の状態や雨漏りの箇所の確認、庭へ除草剤散布等の管理を行っている。 ・現在も下水道へ接続しておらず、浄化槽も設置していない【買い手・借り手が付きづらい】。			
利活用意向と空き家の発生要因		・処分したいが接道条件を満たさず売れない状況。弁護士に相談したが、具体的なアドバイスはもらえなかった。また、不動産業者 7 者ほどに相談をしたが、1 件だけ見積額が提示されたものの、他者はいずれも接道関係で売却できないと断られた【法令上の制限】。 ・建物を解体すると固定資産税が 6 倍になることも疑問に思っている【費用捻出困難】。 ・当該建物の活用方法としては、建物解体し駐車場にしても良いと考えている。			

No. 24	駅からの距離	徒歩 20～25 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1971～1980 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	70 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・両親が二人暮らししていたが高齢になったため 2000 年からは自宅で引き取り同居していた。父が 2016 年に亡くなったため土地・建物とも相続した。 ・両親の転居後は親戚に貸したが、不具合や不便さが原因でほとんど使われておらず、2018 年頃には空き家になった。			
現在の利用・管理の状況		・月 1 回程度自分で除草するほか、造園業の経験がある親戚に樹木の手入れを依頼していた。室内には両親の家財道具が残っていた。 ・固定資産税は負担ではあっても、払うのが大変なほどではない。 ・現在は解体済み（空き家バンク HP 掲載の市の指定解体業者に依頼）である。			
利活用意向と空き家の発生要因		・子どもに引き継ぎたいと考えていたが、子どもに取得の意向はなかったため、早く売却しようと思った。不動産業者から、更地の方が高く売却できると聞いたため、まずは解体した【流通・活用済、予定】。 ・基本的に土地の売却を考えてはいるが、今後の方向性は業者と話していない【将来の利活用の見込み】。			

No. 25	駅からの距離	徒歩 20～25 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1981～1990 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	50 歳代	権利関係		建物：単独所有
	所有者との関係	本人			土地：単独所有
取得の経緯		・土地・建物ともに父が所有していたが、2005 年に父が亡くなり、2016～2017 年頃に母も体調不良で介護施設に入所し、空き家状態になった。母も 2020 年に亡くなり相続した。			
現在の利用・管理の状況		・母の死後に家財道具をほぼ処分し、自分が物置として利用していた。 ・3 ヶ月に一度、雑草除去や建物の風通しを行っていたが、交通費や固定資産税の負担感はない。			
利活用意向と空き家の発生要因		・現在、内外装ともリノベーション中で部屋割りも変更している。現在の自宅は売却手続済でリノベーション終了後に同物件に入居する予定である【流通・活用済、予定】。 ・今後、全国各地に転居する構想があり、その間は賃貸や倉庫としての利用も考えているが、賃貸には不安もある。最終的に自分が戻る可能性もある【将来の利活用の見込み・賃貸への不安】。			

No. 26	駅からの距離	徒歩 20～25 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 50～100 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1981～1990 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・ 1990 年に事務所兼住宅としてこの建物を新築し、自分が経営する会社の登記もこの建物で登録した。現在は会社の業務は別の場所で借家し行っており、この建物は空き家状態である。 ・ 会社の登記を移すまでは売却や賃貸はできなかったが、現在、新たに事業用の土地を確保でき、そこに事務所を建設し登記も変更する予定である。			
現在の利用・管理の状況		・ 一部屋程度は物置になっているが、他に荷物はない。電気、ガス、水道のインフラは通しており、今すぐに住める状態である。 ・ 老朽化と東日本大震災を機に 4～5 年前にリフォームを行い、その後は業者に委託し月に 2 回程度掃除を行っている。管理費用は 5 万程度で負担でない。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 会社の登記移転後のこの建物の活用方法として、現在、「会社の社宅」、「家族で利用」、「売却」の 3 つの可能性を考えている【流通・活用済、予定】。 ・ 現在、社宅としてアパート 30 部屋程度を借上げているが、社宅に居住する社員のうち家族連れの社員をこの建物に住ませることを想定している。			

No. 27	駅からの距離	徒歩 15～20 分			
建物	構造	木造平屋建 延べ 50～100 ㎡	敷地	土地面積	200～300 ㎡
	建築年	1981～1990 年		用途地域	市街化調整区域
回答者	年齢	60 歳代	権利関係		建物：単独所有
	所有者との関係	本人			土地：単独所有
取得の経緯		・ 自分は不動産賃貸業を営んでおり、知り合いの不動産業者から紹介を受けた物件を、2021 年に土地・建物ともに会社名義で取得した。 ・ 一度は価格面で折り合わなかったが、価格を下げて再度照会があり購入した。 ・ 残置物がほとんどなく状態が良かったため、クリーニングのみ実施し、低価格で賃貸している。			
現在の利用・管理の状況		・ 市内の不動産管理業者の仲介で、外国人に賃貸しており、二名が入居している（居住用で募集し事務所として賃貸(住居兼事務所)）【流通・活用済、予定】。 ・ 大家に忌避されやすい外国人の入居を可能としたこと、駐車スペースが広いこと等により、取得後 1～2 ヶ月での入居が決まった。入居者には、挨拶やゴミ出し等をするように教え、近隣からクレーム等は発生していない。 ・ 管理は自社で行い、家賃は保証会社経由で徴収している。			
利活用意向と空き家の発生要因		・ 将来的な建替えは考えておらず、現在の賃借人が退去したらリフォームするか、場合によっては売却する【将来の利活用の見込み】。			

No. 28	駅からの距離		車～10 分		
建物	構造	S 造 2 階建 延べ 50～100 ㎡	敷地	土地面積	200～300 ㎡
	建築年	1981～1990 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	40 歳代	権利関係		建物：単独所有
	所有者との関係	本人			土地：単独所有
取得の経緯			・首都圏近郊に居住していたが、人口密度が低いところに引っ越したい、終の棲家を建てたいと思っていた。もともとは土地を探しており、当該建物にも住む予定はなかったが、状態を見て住めそうであったため試みに居住している。 ・災害リスクがないこと、土地の価格を条件に探し小山市となった。また、小山市は新幹線が停車することも魅力であった。		
現在の利用・管理の状況			・購入時に破損などはなく、水回りは 7 年ほど前に全てリフォームされ、壁紙やガス給湯器もリフォームされていたため、修理等が必要な状態ではなかった。残置物も残っていなかった。 ・ただ、屋根が張り出している部分（屋外）の一部で雨漏りしており、天井を剥がしたら腐っている部分もあり、室内の修繕は必要と考えている。		
利活用意向と空き家の発生要因			・現時点では、お試しで住んでいる状態であり、他に良い場所があれば転居するかもしれない【流通・活用済、予定】。		

No. 29	駅からの距離	車～10 分			
建物	構造	木造 2 階建 延べ 100～200 m ²	敷地	土地面積	100～200 m ²
	建築年	1981～1990 年		用途地域	住居系
回答者	年齢	－	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得の経緯		・個人事業主として、中古物件を購入、リフォームし賃貸する事業を営んでいる。築 40～45 年くらいの物件を、修繕費用を勘案しながら購入している。 ・本物件は、不動産業者の仲介により 350 万円で購入した。			
現在の利用・管理の状況		・取得後、雨漏りやシミ、ブロック塀撤去等のリフォームを約 2 ヶ月、100 万円以上かけて行い、地元の不動産業者を窓口に大手のウェブサイトでリフォーム中から入居者を募集し、2022 年に東京からの転居者が入居した【流通・活用済、予定】。 ・上記のリフォームのほかは壁紙や洗面台を変えた程度で、前所有者の残置物が非常に多かったが、交渉の上、売主に片付けてもらったため負担は無かった。 ・自身で管理に来たのは内見時、購入の打ち合わせ、リフォームの打ち合わせ、リフォーム後の確認、賃貸が決まるまでに 1 回、計 5 回くらい行った。			
利活用意向と空き家の発生要因		・この建物は築 35 年でまだ長く住める物件と考えており、今の人が引っ越した後も、しばらくは修繕しつつ賃貸物件として利用する予定である【将来の利活用の見込み】。 ・空き家の活用については、築年数が古くても住める状態であれば良く、人里離れた場所であっても民泊やワーケーションの需要もある。DIY ブームで自分なりの使い方を実現する人もいる。グループホームやシェアハウスなどの形で活用する例もあると聞く。			

（２）小括：空き家所有者等が空き家を流通・活用する際の課題

インタビュー調査の結果を踏まえ、空き家所有者等の空き家の利活用を阻害している要因等を分類したところ 15 項目が抽出された。さらに、15 項目の課題等は、空き家が利活用に至る段階ごとに「(i) 流通・活用等の意思決定に関する課題」、「(ii) 流通・活用等を進める際の課題」、「(iii) 意向の有無に関わらず流通・活用等を阻害する要因」に分けられた。

(i) 流通・活用等の意思決定に関する課題

【思い入れ】

親がローンを組んで建てた家である、自分も居住したことがある、親戚・知人が近隣に住んでいるなど地縁があるといった理由から愛着があり手放せない事例があった（該当事例：No4、10、18、20）。

【将来の利活用の見込み】

自分が将来住む可能性がある、現在の居住地に住めなくなった場合の避難場所にとっておきたい等、自分や親族が将来使うことを見込み、空き家を維持したい考えを示した事例があった。また、道路拡幅に伴う敷地面積の減少による利活用方法の検討の必要性が生じている事例や、空き家解体後の土地活用の方法を検討している事例があ

った（該当事例：No. 1、5、6、18、24、25、27、29）。

【二次的利用】

長期休暇の際に別荘として利用している事例があった（該当事例：No. 6）。

【困っていない】

空き家の維持管理について、固定資産税の支払いにも自宅から空き家への移動にも負担感を感じておらず、特に困っていることはないと認識している事例があった。固定資産税の支払いが高額でないため、大きな負担感を感じていない所有者が多かった。また、居住地から空き家への移動の負担感は、小山市内に居住し 30 分程度で訪問できる場合でも負担と感じる事例がある一方で、1 時間半程度かかる場合でも負担感を感じていない事例もあり、認識は様々であった（該当事例：No. 1、3、5、6、16、17、19）。

【管理の負担感】

遠方居住による移動や、庭木の管理・草刈、空き家の清掃等の維持管理における体力面での負担、移動にかかる費用や維持管理を業者に委託している場合等の金銭面での負担、固定資産税の負担を感じている事例があった。上記の【困っていない】と対照的に、空き家の利活用を促す要因となる可能性がある（該当事例：No. 10、11、12、14、17、18、19、20、21、22、23）。

【家財処分困難】

長年かけて片付けているが、なかなか片付かない事例もあれば、居住者が居住していたときからほとんど片付けていない（変わっていない）事例も見られた。実際に、不動産業者から買い取りの申し出があったが、大量の家財が残っていたため断られた事例も生じている（該当事例：No. 4、10、11、14、16、20、22）。

(ii) 流通・活用等を進める際の課題

【活用方法の選択肢】

市や専門家からいくつかの活用方法の選択肢を助言してほしい、という事例があった（該当事例：No. 7、10、11、19）。

【自分の代で処分したい】

子どもには空き家を引き継ぐことなく処分したい、子どもから自分の代で処分するように言われているといった事例が見られた。空き家の利活用を促す要因となると考えられる（該当事例：No. 16、17、18、21）。

【相談先・情報不足】

利用していた銀行が撤退し相談先がなくなりどこに相談したら良いかわからない、行政の無料相談はタイミングが合わない、小山市空き家バンクについて知らない、不動産業者への不信がある（知り合いの不動産業者なら良い）といった事例があった（該当事例：No. 3、4、14、17）。

【賃貸への不安】

近隣へ迷惑をかけられないことからどのような賃借人が居住するか分からない不安、貸主としての責任が発生すること、急な処分が必要となっても処分できないこと等、借主に対する不安と、貸主として物件を管理しなければならない負担や賃貸してしまうと物件を自分の思い通りに利活用・処分できない不便さがあるといった事例があった（該当事例：No. 4、6、13、25）。

【価格が見合わない】

賃貸するにしても売却するにしても、賃貸価格、売却額の相場が低く、ローン等でこれまで建物にかけてきた費用に対する利益を見込めないこと、空き家を解体し売却するにしても売却額と除却費用の差益が小さい等の事例があった。新築、修繕や除却等の所有者が負担する費用と賃貸・売却により得られる収入を含めた全体で利益を得られるかどうかは価格設定の判断基準となっている（該当事例：No. 1、3、8、10）。

【買い手・借り手が付きづらい】

不動産業者に依頼して売り出しているが買い手が見つからない、といった購入者側の視点に加え、老朽化で住むのが難しい状況の物件や、上下水道に接続していないといった設備が十分でない物件の事例があった（該当事例：No. 3、11、12、13、14、20、23）。

【費用捻出困難】

既存住宅の解体費用を捻出できない、そのため建物の解体せずに現状のまま土地を売却したいという意向がある事例があった（該当事例：No. 4、12、14、17、19、21、23）。

(iii) 意向の有無に関わらず流通・活用等を阻害する要因

【法令上の制限】

市街化調整区域に立地していることや未接道による再建築不可物件のほか、相続財産清算人を立てた上で特別縁故者の申し立てを行っている事例（特別縁故者に選定されれば利活用可能）や、異なる所有者の土地が混在しており権利関係を整理できない事例が見られた（該当事例：No. 2、7、11、13、17、20、22、23）。

【親族との話し合い】

親族間で合意が取れず売却できない、共有者間で相続した空き家の利用について話し合ったが合意が取れなかった（最終的に売却）といった合意が取れないことにより利活用できない事例のほか、そもそも子どもと空き家について話し合っていないといった家族・親族間で話し合いが進んでいない事例が見られた（該当事例：No. 3、4、5、6、9、12、13、14、19、21）。

なお、これら以外にも、既に流通・活用を行っている、またはそれに向けて行動している所有者が存在し、調査時点で、所有している空き家をリノベーション中、賃貸中、解体

済または売却等に向けて親族間で話し合いを進めている等の事例が見られた。

6. おわりに

本稿では、遠郊外都市である栃木県小山市を対象に、空家等実態調査による空き家所有者等へのアンケート調査、インタビュー調査から、空き家利活用の際の課題を類型化した。

空き家を利活用しようとする際に生じる課題に対応するため、空き家所有者等が意思決定を行う段階から利活用を行う段階まで、行政や NPO、事業者等が様々な取組を行っている。例えば、福井県美浜町で活動するふるさと福井サポートセンターでは、空き家所有者等への既存住宅活用の動機付けや意思決定の補助の取組として、空き家所有者、地域住民と移住者をつなぐ「空き家マッチングツアー」や、家族で空き家の将来を考えるワークシートである「決断シート」等の空き家の流通・活用の早期決断を促すツールの開発などの活動を行い、所有者だけでなく家族や親戚、地域の住民も巻き込み、住宅の将来を考える仕組みを構築している⁹。

今後は、世田谷区、小山市の空き家所有者等への調査から明らかになった空き家を利活用する際の課題に対応しうる既存住宅活用等の取組の事例調査を行っていきたい。

(HP 公開日 2024 年 3 月 27 日)

※本稿は、「国土交通政策研究所紀要第 82 号 2024 年」掲載予定論文を刊行前に早期公開するものである。

⁹ 2023 年 3 月に国土交通政策研究所にてヒアリング調査を実施