

大分・明野地区における
「大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査」

報 告 書

令和2年3月

大分市

目 次

1. 調査の概要.....	1
2. 調査の対象及び方法.....	4
3. 調査結果.....	10
4. 考察.....	25
資料編.....	26
①調査結果（※設問間の論理整合を図らず集計）	26
②調査票等	41

1. 調査の概要

1. 調査の背景と目的

空家特措法第9条第1項に基づき、空家等の所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて把握することを目的とする。

なお、大分市の空家等対策における課題のひとつとして、利活用可能な状態ではあるものの実際に活用されていない（市場に流通していない等）空家等があると考えられるため、本調査においては、この点を焦点として各種の設定を行った。

2. 調査の内容

(1) 調査の対象

本調査は、令和元年6月末時点で、大分市の空家等データベースに記載している空家等情報のうち、大分・明野地区（いずれも行政による支所管轄）に所在する空家等の所有者等を対象とした。

※佐賀関地区…平成29年度実施済、鶴崎・大南・植田・大在・坂ノ市・野津原地区…平成30年度実施済

《対象建物》

○大分市の空家等データベースに記載している空家等の所有者等

大分市には、平成27年度に実施した大分市空家等実態調査による空家等情報に加えて、通常業務の中で情報提供のあった空家等情報を記載した空家等データベースがある。

本調査においては、令和元年6月末時点で空家等データベースに記載している空家等（平成27年度 大分市空家等実態調査含む）の所有者等を対象として、調査を実施した。

《対象地域》

○大分・明野地区（いずれも行政による支所管轄）

調査を実施する地区として「大分・明野地区」を選定した。（理由は以下のとおり。）

- ① 平成29年度に実施した佐賀関地区を除き、調査の対象となる地区を空家等の件数で分ける。
- ② 平成30年度に鶴崎・大南・植田・大在・坂ノ市・野津原地区の調査を実施したため、令和元年度に残る大分・明野地区を対象として調査を実施した。

(2) 調査の方法

事前調査として、現地調査により対象となる空家等を特定したのち、登記簿謄本、固定資産税課税台帳等に記載された情報により所有者等を特定した。アンケート調査では、当該所有者等に対して、郵送により調査票を配布し、郵送による回収を行った。

□事前調査…現地調査対象：1507 (A) 所有者等調査対象 (特定された空家等)：947 (B)

- 調査票発送数 (所有者等の特定) : 930 (C)
- 調査票到達数 : 895 (D)
- 回答数 : 439 (E) (回答率：49.1% E/D×100)
- 有効回答数 : 408 (F) (有効回答率：45.6% F/D×100)

事前調査〈空家等の特定方法〉

○現地調査を実施して空家等を特定

大分市では、大分市空家等実態調査により空家等に関する情報を把握していたが、平成 27 年度時点の情報であることから、その後、使用状況等が変わっている (居住、除却等) ことが想定された。そこで、これらを含めた令和元年 6 月末時点に大分市の空家等データベースに記載している空家等について、事前調査として、使用状況等を確認するために現地調査を実施して、現時点での空家等を特定した。(現地調査：令和元年 7～8 月)

なお、この現地調査において、明らかに空家等ではないもの (居住中、倉庫として使用中等) については、法による空家等の定義外、除却済等のものについては、法による空家等の定義ではあるものの「利活用可能なものに焦点をあてる」という調査趣旨からは外れるため、対象外とした。

事前調査〈所有者等の特定方法〉

○登記情報、課税情報等を参考に所有者等を特定

はじめに、上記で特定した空家等について、「利活用可能な空家等に焦点をあてる」という調査の趣旨を満たす建物には、登記、又は課税があると仮定し、いずれについても建物に関する情報のみを取得して、所有者等を特定した。次に、建物が未登記、かつ課税されていないものについては、土地に関する登記、又は課税情報を取得して、所有者等を特定した。

なお、過年度調査 (平成 29 年度佐賀関地区、平成 30 年度鶴崎・大南・植田・大在・坂ノ市・野津原地区) の実績等から、空家等の所有者等の特定時における確実性及び効率性等を鑑み、今回の調査では課税情報を優先して使用しており、登記情報については、これを補完資料として必要に応じて使用している。

〈調査票の配布・回収方法〉

○郵送により、調査票を配布・回収

上記で特定した所有者等について、郵送により調査票の配布・回収を行った。

(3)調査事項

調査の目的を踏まえ、空家等の実態及び所有者等の意向など、今後の政策立案に必要と考えられる基礎的情報を取集するため、必要とされる調査事項を以下のとおり整理した（調査票は資料編を参照のこと）。なお、調査事項の作成にあたって、国及び他都市の調査の先行事例を参考にした。

《調査事項》

- | |
|--|
| <p>① 空き家に関連する取組みの認知
空家特措法の認知度、大分市の空き家に関連する取組みの認知度</p> <p>② 空き家の所有・利用の状態
当該建物の所有の状況、利用の状況、空き家の継続期間</p> <p>③ 空き家の管理の状態
当該建物の管理の状態、年間維持費、管理の課題</p> <p>④ 所有者等の意識・意向
今後の利用・除却等に係る意向・課題</p> <p>※同封：同意書（任意）
所有者の意向、名前、連絡先</p> |
|--|

前述のとおり、大分市の空家等対策における課題のひとつとして、利活用可能な状態ではあるものの実際にはされていない（市場に流通していない等）空家等があると考えられるため、今回の調査においては、主に利活用可能な空家等に焦点を絞った設問の設定を行った。具体的には、対象を特に利用していない空家等に絞った上で、管理内容・頻度・費用、課題や、今後の活用意向として、活用等をしない理由などの設問を設定することとした。

また、空き家バンク事業を促進するため、売りたい、貸したい等の意向のある所有者等については、空き家バンクへの登録を促しており、加えて、大分市では、平成30年10月に不動産関連団体等（「大分県宅地建物取引業協会」及び「全日本不動産協会大分県本部」をいう。以下、同じ。）と「空家等の利活用の促進に関する協定」を締結したため、当該団体に情報提供するための同意書を同封し、返信用封筒とともに送付することとした。

※封筒には、事業周知のため、これに加えて空家等対策に関するパンフレット等（空家特措法及び空家等対策事業紹介、空家等管理のためのシルバー人材センター紹介、空家等相談会紹介等）を同封して送付した。

(4)調査の時期

回答時（令和元年10月）を調査時点として実施した。

2. 調査の対象及び方法

1. 実施フロー

令和元年6月末時点で大分市の空家等データベースに記載されている空家等（以下、「空家情報」という。）のうち、大分・明野地区（以下、「当該地区」という。）内に所在する建物について、事前調査の対象として設定する。

(0) (事前調査) -①空家等の特定

設定した対象について、事前に現地調査を行い、所有者等調査の対象となる空家等を特定する。

(0) (事前調査) -②所有者等の特定

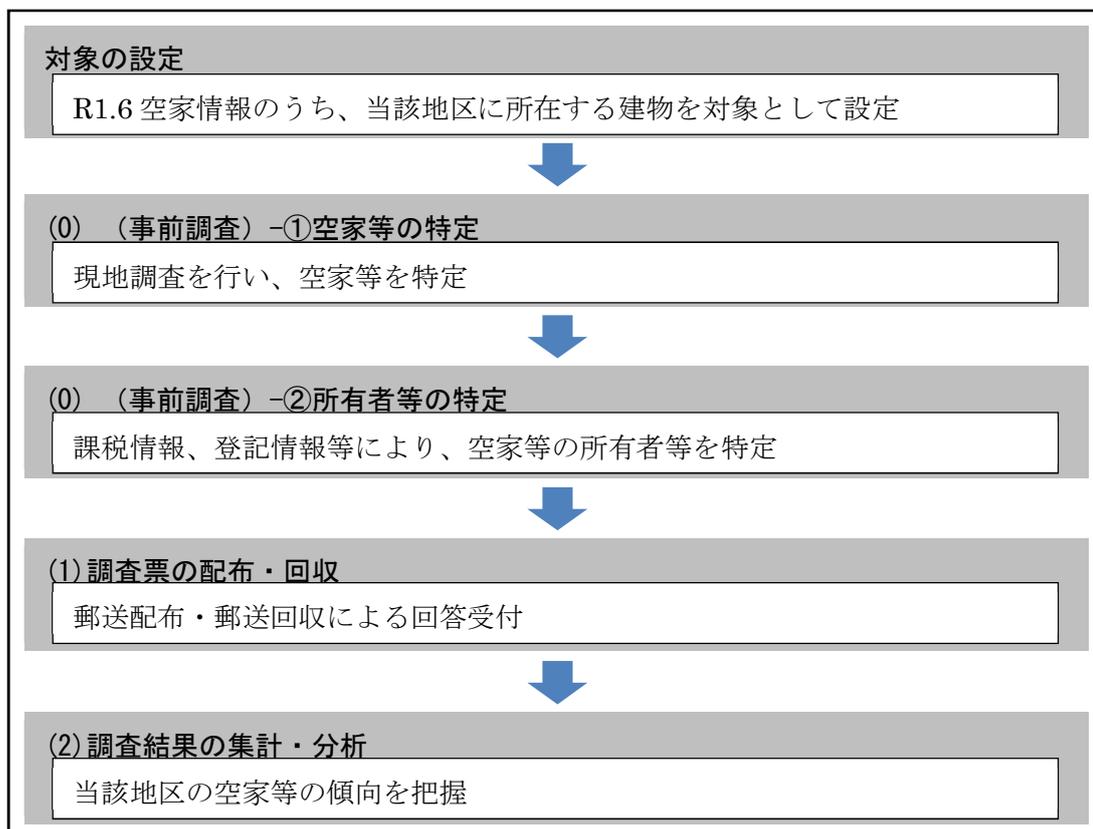
(0) (事前調査) -①で特定した空家等について、公図との照合等により地番を特定し、課税に関する情報を取得、その上、登記に関する情報等を参考にして、アンケート調査の対象となる所有者等の氏名・住所を特定する。なお、課税情報を登記情報より優先する方法は、前年度の実績を踏まえ、所有者等を特定する際に大きな齟齬がなかったことから、効率性の観点から実施している。

(1) 調査票の配布・回収

(0) (事前調査) -②で特定した空家等の所有者等に対して、郵送により調査票を配布し、郵送による調査票の回収を行う。

(2) 調査結果の集計・分析

調査結果を集計・分析し、集計表を作成する。



2. 事前調査

事前調査として、大分市の空家等データベースに記載されている空家等のうち、当該地区に所在する建物について、現地調査により空家等を特定した上で、当該特定された空家等について、課税に関する情報を取得、その上、登記に関する情報等により、所有者等を特定する。

(1) 現地調査の方法

令和元年6月末時点で、大分市の空家等データベースに記載されている空家等（平成27年度大分市空家等実態調査データ含む）のうち、当該地区に所在する建物について、現地調査を実施して、空家等を特定する。

① 地番による所在地の確認

調査の対象については、すべて空家等データベースに記載されており、当該データベースには、記載時に公図等により得られた建物の所在する地番に関する情報を含んでいることから、これを基に、ゼンリン地図等を用いて調査員が現地調査にて所在地を特定する。

② 外観目視による状態の確認

所在地を特定した建物については、調査員が公道等から外観目視により使用状態の確認を行い、空家等を特定する。

③ 特定の結果

空家等の特定結果は、以下の通りである。

なお、特定作業においては、所在地を確認できなかったものや、明らかに居住中のものの他、建物を除却して更地となっていたもの等も存在する。これらについては、空家特措法上の空家等の定義外である、又は定義ではあるものの「利活用可能な空家等に焦点をあてる」という調査趣旨からは外れるため、引き続き行う所有者等調査の対象外としている。

■ 空家等の特定結果

(R1.8.31 時点)

項目	状況	件数
調査対象	—	1,507
うち、実態調査によるもの	平成27年度 大分市空家等実態調査	1,358
うち、情報提供によるもの	上記以降平成30年度6月末までの情報提供	149
(1) 空家等	—	947
(2) 解体済	解体中も含む（目的にそぐわない）	335
(3) 使用中	居住、使用中等と思われる（空家等でない）	225
空家等の特定（所有者調査へ移行）	—	947

(2)所有者等調査の方法

(1)で特定した空家等について、課税情報、さらに登記情報のうち必要なものの取得、個別案件の対応記事等を参照することにより、当該空家等の所有者等の住所、氏名を特定する。

① 課税情報のうち必要なものの取得

課税情報のうち必要となる所有者等（納税義務者、納税管理人、相続人代表者等）の氏名、住所に関する情報（以下、「課税情報」という）の取得は、法に基づき、資産税課に対する目的外利用申請によって行う。課税情報については、固定資産税を直接支払っている相手であり、建物所有者もしくは実質的に建物を管理する者である可能性が高いことから、所有者等の氏名、住所を特定する。なお、この作業では、はじめに建物についてのみの情報の取得を行い、必要に応じて土地についても情報の取得をした。

※課税情報調査の中で所有者等の死亡を確認している場合もあったが、引き続き固定資産税の納付を続けている例等があったため、今回の調査では、所有者情報等として使用した。

② 登記情報の取得

登記情報の取得は、法務局に対する電子データ申請により行い、当該空家等の所有者の住所、氏名を特定する。なお、申請する地番は、空家情報に記載している情報を使用するが、法務局の電子データ申請では、地番別等の個別の対応は行っていないため、空家等の所在する大字別に登記情報を取得したなかで、当該情報と空家等の地番情報と突合せせる作業を行う。なお、この作業は、①では取得できなかった情報を中心にしながら、照らし合わせを行った。

③ 所有者死亡等の対応の検討

上記①、②により特定した所有者等の氏名、住所について、住宅課で所有する空家等データベース等の個別案件対応記事等と照らし合わせながら所有者死亡等の情報が判明した案件もあったが、相続者等への調査が有効であろうという見解から継続して実施することとした。

④ 特定の結果

所有者等の特定結果は、以下の通りである。建物が未登記、かつ課税情報のないものについては、直接的に所有者等に関する情報は得られず、また、個別対応で過去に所有者等の特定に至らなかった案件等があったため、所有者等の住所、氏名を特定できたものは930件となっている。

■所有者等の特定結果

(R1.8.31 時点)

項目	状況	件数
調査対象	—	947
(1) 所有者（と思われる方）を特定できたもの		930
うち、課税情報を基に設定したもの		927
うち、登記情報を基に設定したもの		3
(2) 所有者（と思われる方）を特定できないもの		17

3. 本調査

2. 事前調査にて特定した所有者等に対して、郵送により調査票の配布、回収を実施する。

①調査票の配布

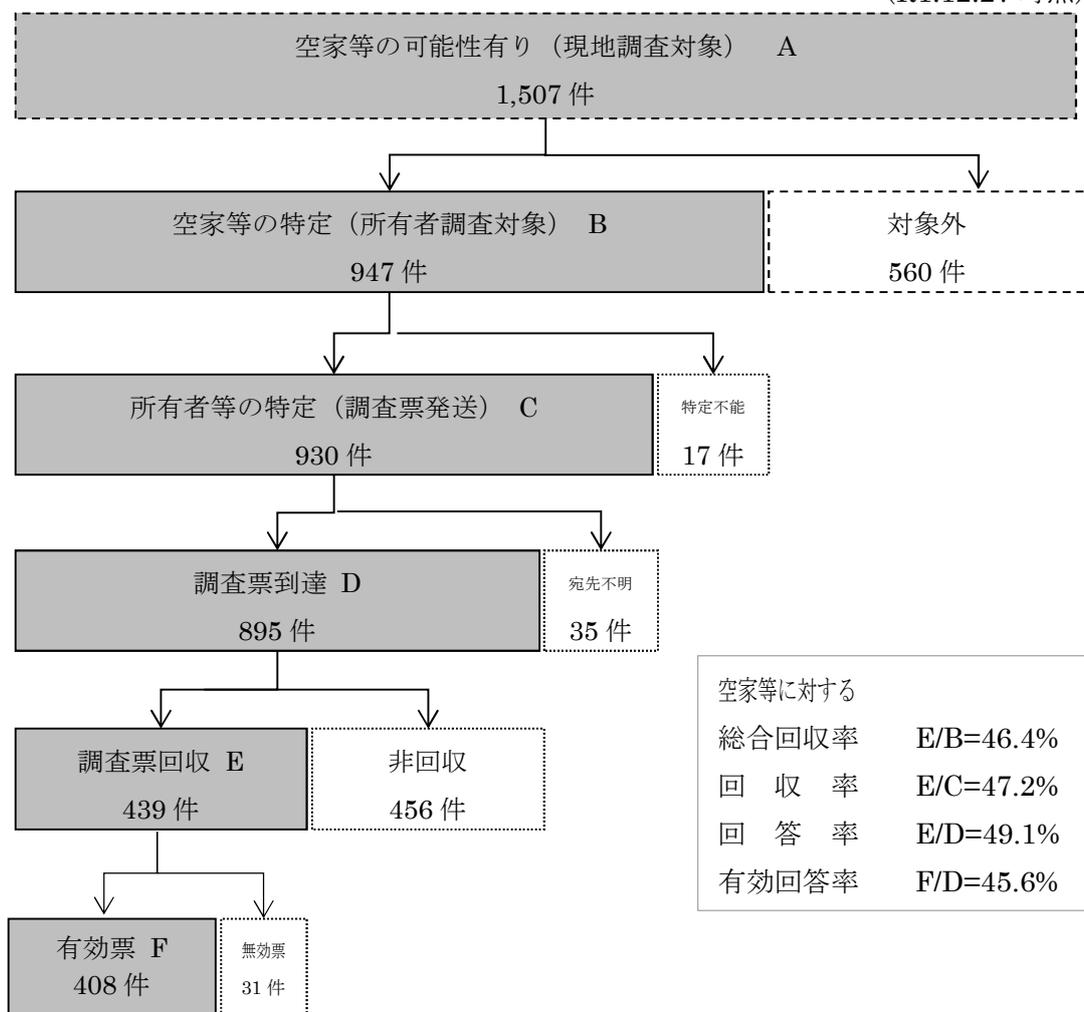
(2)で所有者等の住所、氏名を特定した930件について、郵送により調査票を配布する。調査票の回収は郵送を基本とする。(返信用封筒(料金後納処理済)を同封し、返信を求める。)

②調査票の回収状況

調査票の配布については、令和元年9月中旬に一斉に実施し、結果として439件の回答(回答率48.7%)が得られた。このうち、返送があったが対象建物について「心当たりがない」と回答した30件、及び、返送があったが無回答であった1件を除いた408件を有効回答(有効回答率45.3%)として、分析対象とした。(令和1年12月27日時点)

■特定・回収状況の整理

(R1.12.27時点)



空家等に対する	
総合回収率	E/B=46.4%
回収率	E/C=47.2%
回答率	E/D=49.1%
有効回答率	F/D=45.6%

※無効票は、返送があったが対象建物について「心当たりがない」と回答した30件、返送があったが無回答であった1件を含む。

同意書有
74件

※調査票なし・同意書のみ等の返送があったため、上記の数とはリンクしない。

3. 調査結果

問1 空家に関連する取り組みについて

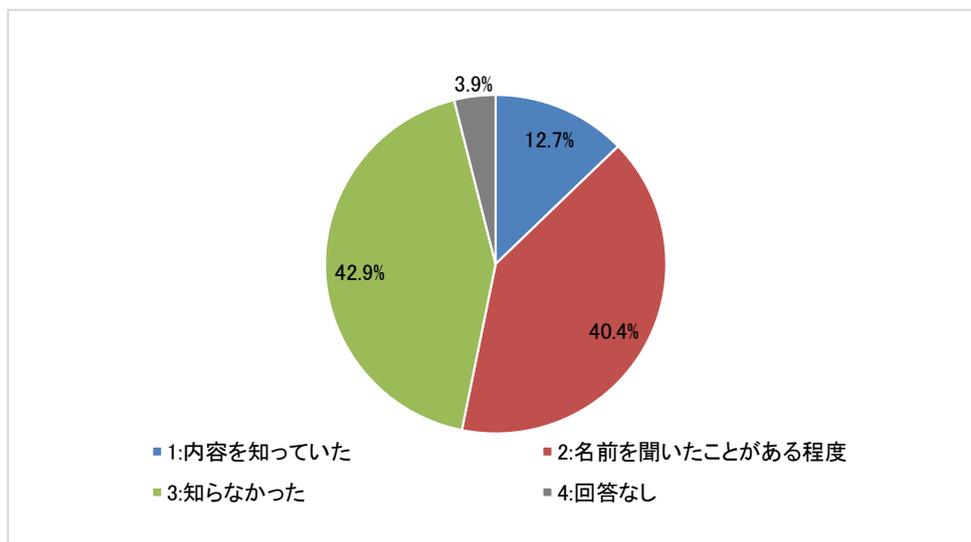
(1-1) あなたは空家等対策の推進に関する特別措置法（パンフレット参照）について知っていましたか。

「3:知らなかった」（42.9%）が最も多く、次いで「2:名前を聞いたことがある程度」（40.4%）が多かった。空家等対策特措法の内容を知っている割合は約1割（12.7%）しかなかった。

表1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

選択肢	回答数	割合
1:内容を知っていた	52	12.7%
2:名前を聞いたことがある程度	165	40.4%
3:知らなかった	175	42.9%
4:回答なし	16	3.9%
合計	408	100.0%

図1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度



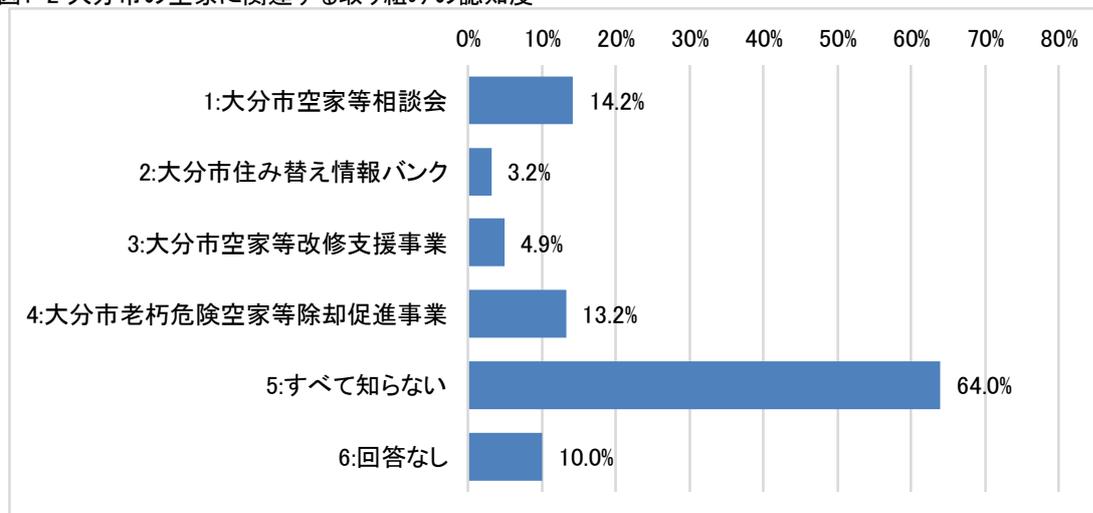
(1-2)大分市の空家に関連する取り組み（パンフレット参照）について、あなたが知っていたものを選んでください。（〇は複数可）

「5:すべて知らない」が最も多く 64.0%を占める。次いで、「1:大分市空家等相談会」の 14.2%、「4:大分市老朽危険空家等除却促進事業」の 13.2%が多い。それぞれの認知度は低いが、平成 29 年度・30 年度に同調査を実施した他地区と比較すると、大分・明野地区の調査では数%程度認知度が高くなっている。

表1-2 大分市の空家に関連する取り組みの認知度

選択肢	回答数	割合
1:大分市空家等相談会	58	14.2%
2:大分市住み替え情報バンク	13	3.2%
3:大分市空家等改修支援事業	20	4.9%
4:大分市老朽危険空家等除却促進事業	54	13.2%
5:すべて知らない	261	64.0%
6:回答なし	41	10.0%
回答対象者数	408	100.0%

図1-2 大分市の空家に関連する取り組みの認知度



問2 対象の建物（表紙に記載している所在地の建物）について

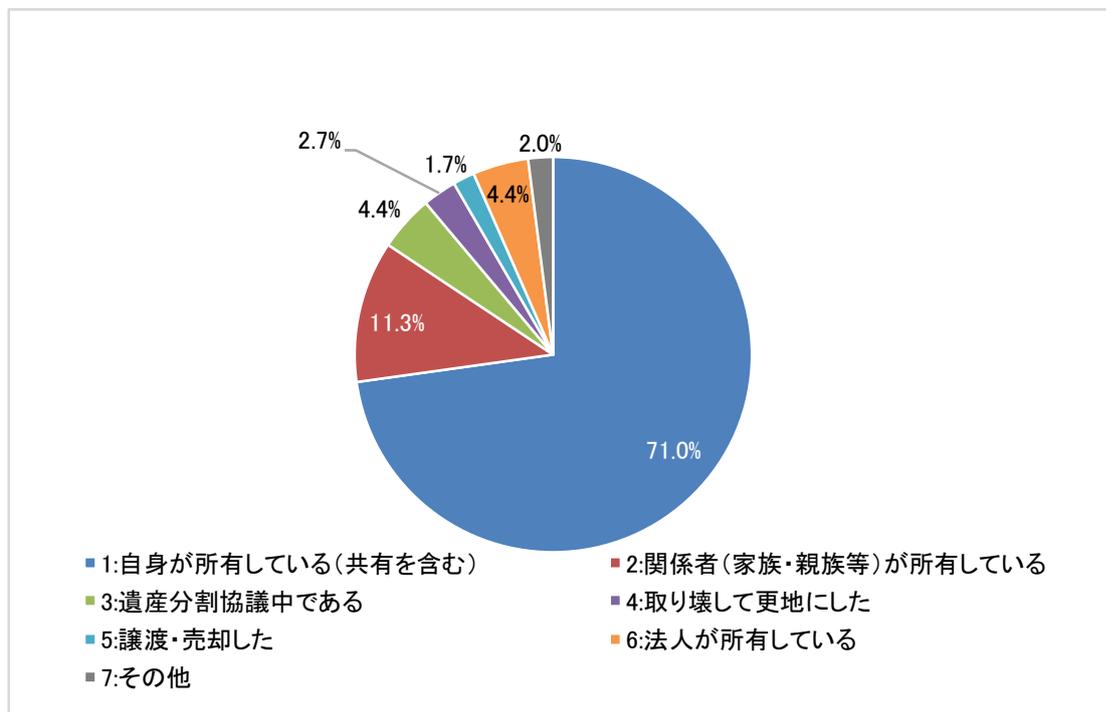
(2-1) 対象の建物についてお尋ねします。（〇は1つのみ）

「1:自身が所有している（共有を含む）」が最も多く71.0%である。次いで「2:関係者（家族・親族等）が所有している」が11.3%と多い。

表2-1 対象建物の状況

選択肢	回答数	割合
1:自身が所有している(共有を含む)	289	71.0%
2:関係者(家族・親族等)が所有している	46	11.3%
3:遺産分割協議中である	18	4.4%
4:取り壊して更地にした	11	2.7%
5:譲渡・売却した	7	1.7%
6:法人が所有している	18	4.4%
7:その他	8	2.0%
8:回答なし	11	2.7%
合計	408	100.0%

図2-1 対象建物の状況



(2-2)所有者の年代についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

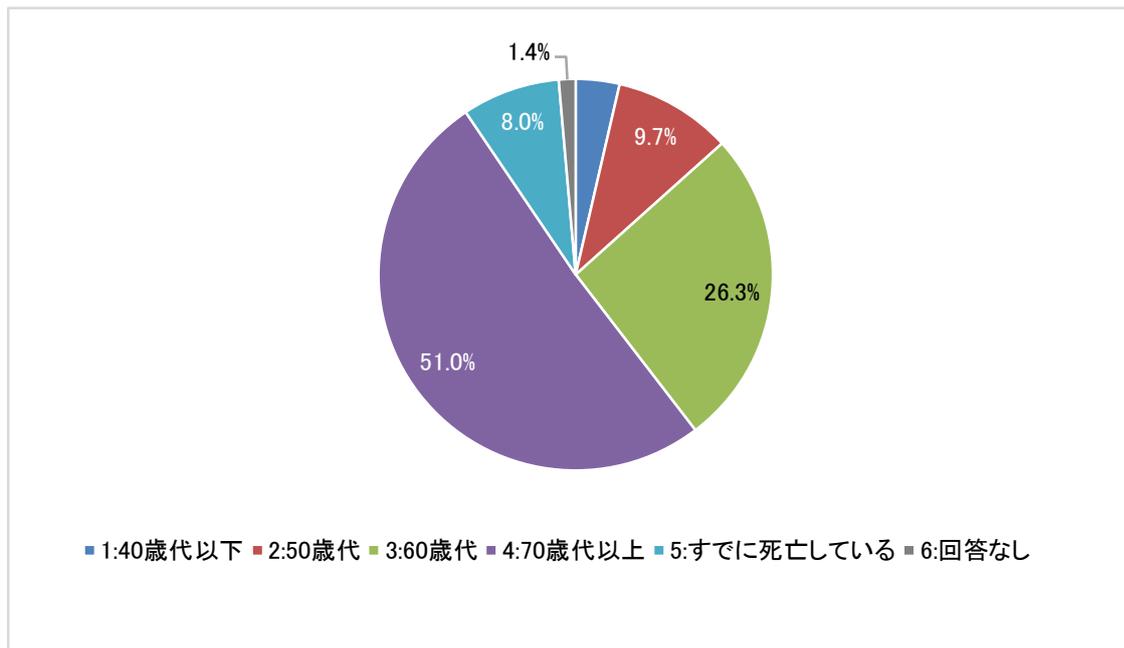
※設問2-1において、選択肢1から3、及び7に回答した方361名が対象

「4:70歳代以上」(51.0%)が最も多く、半数以上を占める。次いで「3:60歳代」が26.3%、「2:50歳代」が9.7%と続く。「5:すでに死亡している」も8.0%と少なくない。

表2-2 所有者の年代

選択肢	回答数	割合
1:40歳代以下	13	3.6%
2:50歳代	35	9.7%
3:60歳代	95	26.3%
4:70歳代以上	184	51.0%
5:すでに死亡している	29	8.0%
6:回答なし	5	1.4%
合計	361	100.0%

図2-2 所有者の年代



(2-3)この建物の使用状況についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

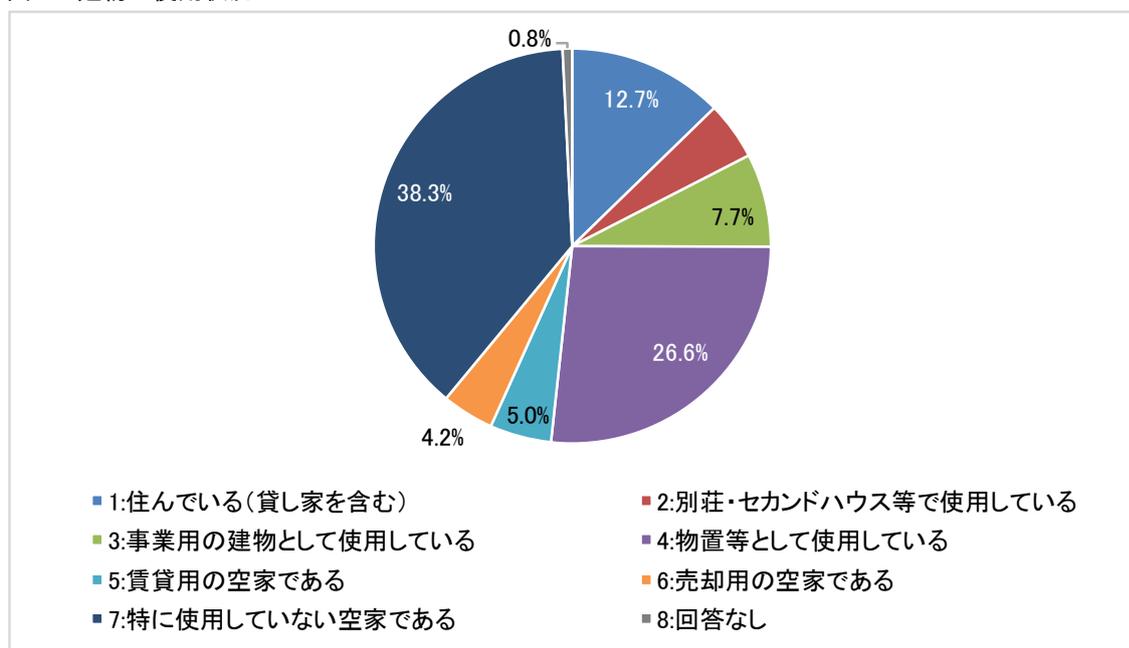
※設問2-1において、選択肢1から3、及び6から7に回答した方379名が対象

「7:特に使用していない空家である」が最も多く38.3%を占めるが、平成29年度・30年度に実施した他地域と比較すると、その割合は若干少なくなっている。「4:物置等として使用している」(26.6%)の回答も多い。「5:賃貸用の空家である」(5.0%)や「6:売却用の空家である」(4.2%)など、市場に流通している割合は1割にも満たない。

表2-3 建物の使用状況

選択肢	回答数	割合
1:住んでいる(貸し家を含む)	48	12.7%
2:別荘・セカンドハウス等で使用している	18	4.7%
3:事業用の建物として使用している	29	7.7%
4:物置等として使用している	101	26.6%
5:賃貸用の空家である	19	5.0%
6:売却用の空家である	16	4.2%
7:特に使用していない空家である	145	38.3%
8:回答なし	3	0.8%
合計	379	100.0%

図2-3 建物の使用状況



(2-4) 建物を使用しなくなってどのくらい経っていますか。(〇は1つのみ)

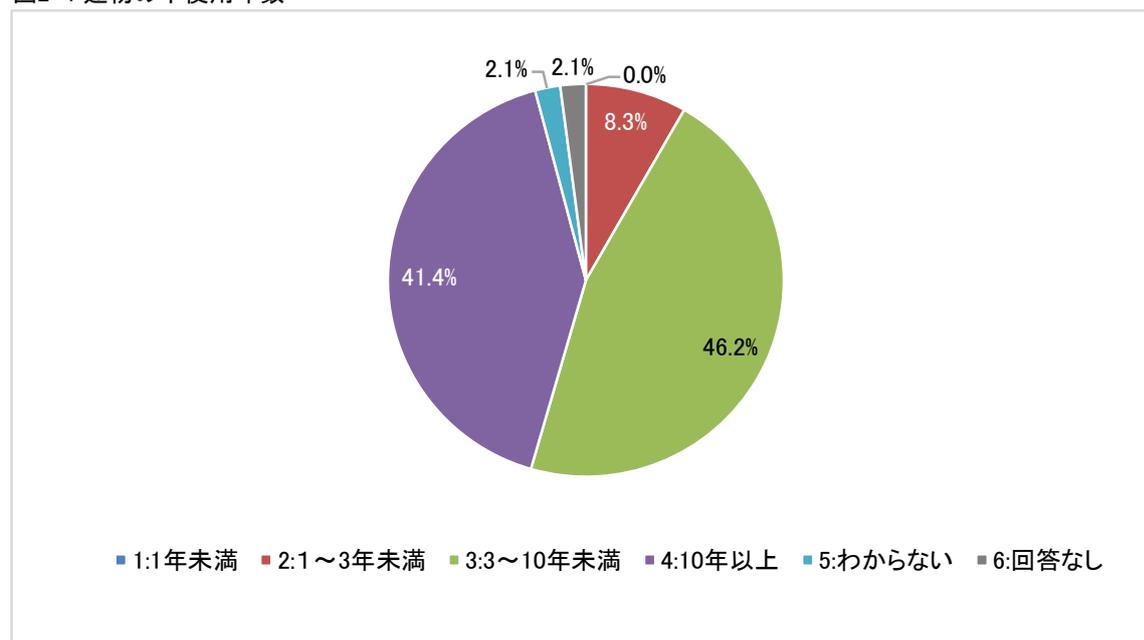
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「3:3～10年未満」が最も多く46.2%である。次いで「4:10年以上」(41.4%)が多く、3年以上の長期間使用されていない建物が9割近くを占める。

表2-4 建物の不使用年限

選択肢	回答数	割合
1:1年未満	0	0.0%
2:1～3年未満	12	8.3%
3:3～10年未満	67	46.2%
4:10年以上	60	41.4%
5:わからない	3	2.1%
6:回答なし	3	2.1%
合計	145	100.0%

図2-4 建物の不使用年限



問3 対象の建物の管理について

(3-1)建物の管理はどなたが主に行っていますか。(〇は複数可)

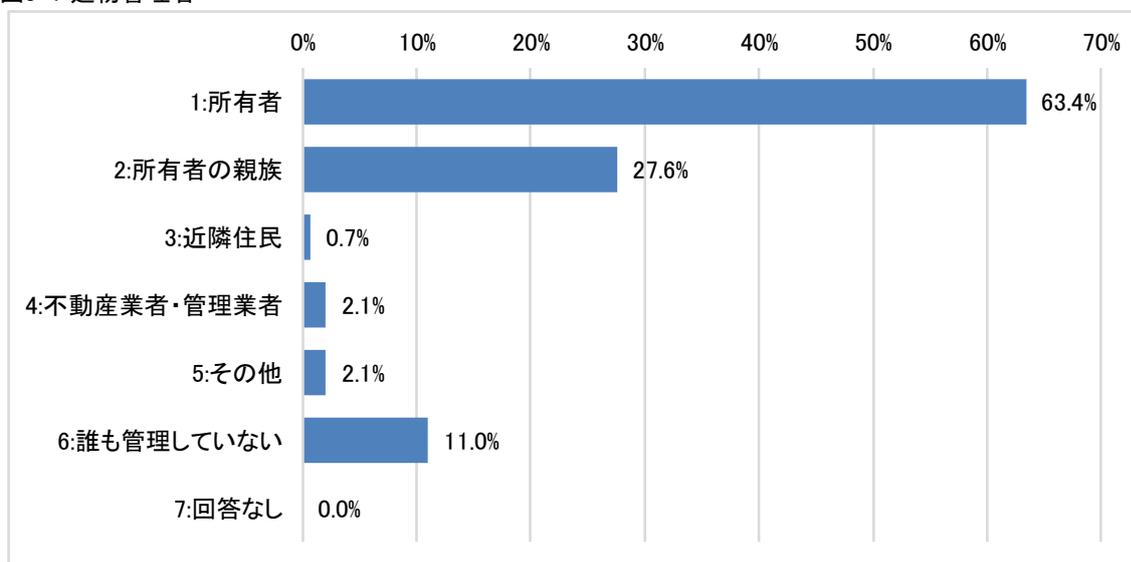
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「1:所有者」が63.4%と最も多く、次いで「2:所有者の親族」が27.6%と多い。「6:誰も管理していない」は約1割(11.0%)を占めている。

表3-1 建物管理者

選択肢	回答数	割合
1:所有者	92	63.4%
2:所有者の親族	40	27.6%
3:近隣住民	1	0.7%
4:不動産業者・管理業者	3	2.1%
5:その他	3	2.1%
6:誰も管理していない	16	11.0%
7:回答なし	0	0.0%
回答対象者数	145	100.0%

図3-1 建物管理者



(3-2) 上記 (3-1) の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つのみ)

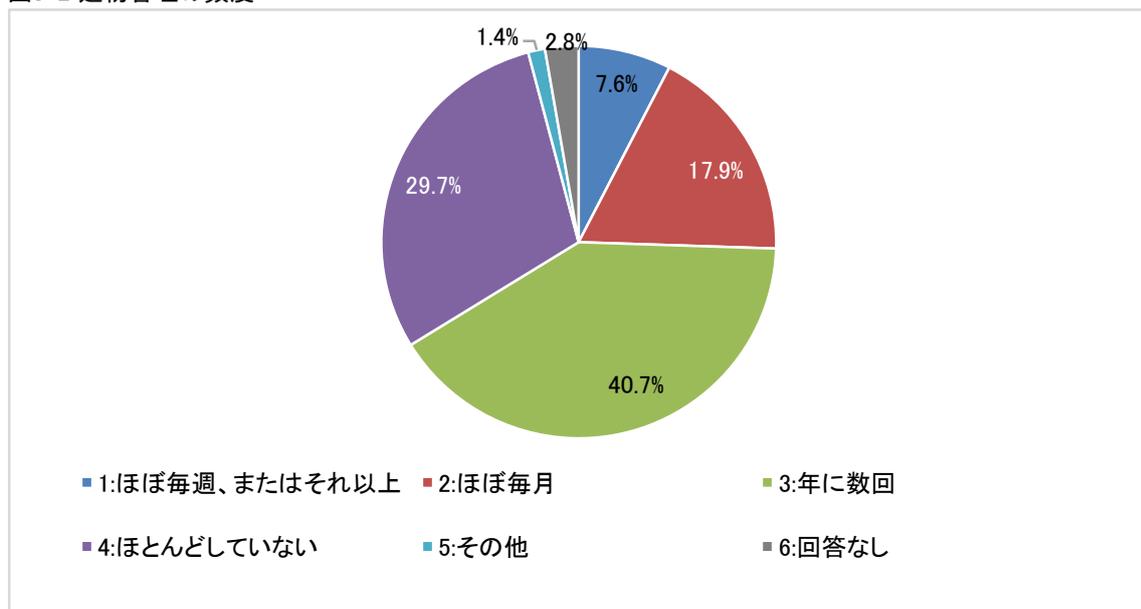
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「3:年に数回」が最も多く40.7%である。次いで「4:ほとんどしていない」(29.7%)、「2:ほぼ毎月」(17.9%)と続く。

表3-2 建物管理の頻度

選択肢	回答数	割合
1:ほぼ毎週、またはそれ以上	11	7.6%
2:ほぼ毎月	26	17.9%
3:年に数回	59	40.7%
4:ほとんどしていない	43	29.7%
5:その他	2	1.4%
6:回答なし	4	2.8%
合計	145	100.0%

図3-2 建物管理の頻度



(3-3) 建物（敷地含む）の管理として、どのようなことを行っていますか。（〇は複数可）

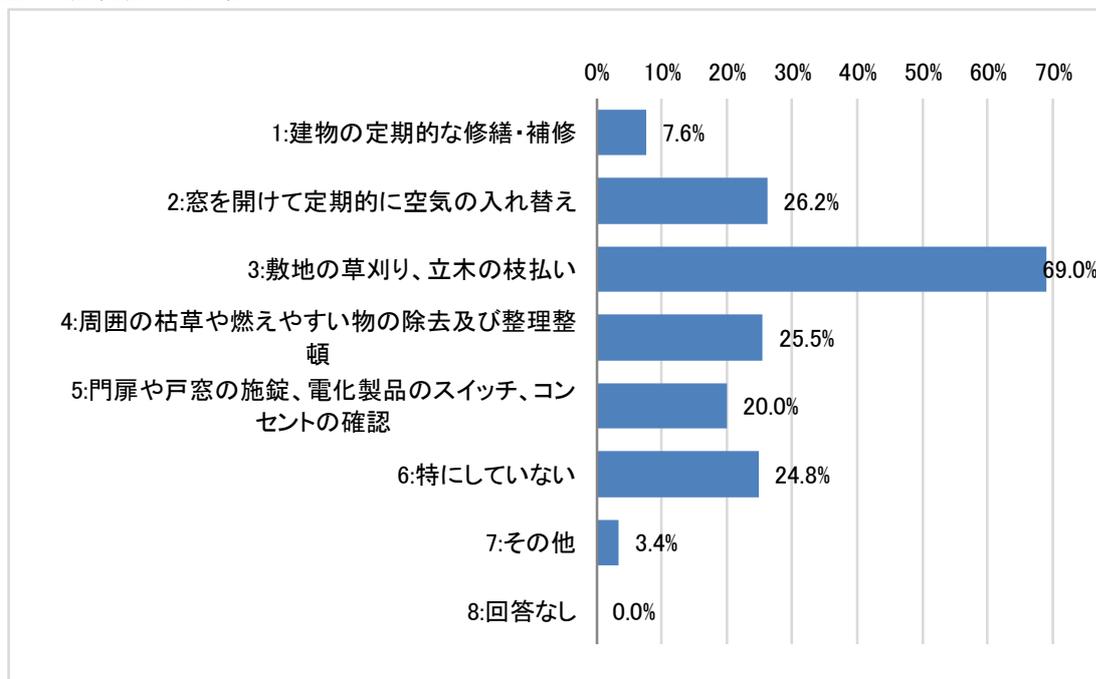
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「3:敷地の草刈り、立木の枝払い」が最も多く69.0%があげている。「2:窓を開けて定期的に空気の入替え」(26.2%)や「4:周囲の枯草や燃えやすい物の除去及び整理整頓」(25.5%)、「5:門扉や戸窓の施錠、電化製品のスイッチ、コンセントの確認」(20.0%)も2割以上で行われている。一方で、「6:特にしていない」(24.8%)との回答も多い。

表3-3 建物管理の内容

選択肢	回答数	割合
1:建物の定期的な修繕・補修	11	7.6%
2:窓を開けて定期的に空気の入替え	38	26.2%
3:敷地の草刈り、立木の枝払い	100	69.0%
4:周囲の枯草や燃えやすい物の除去及び整理整頓	37	25.5%
5:門扉や戸窓の施錠、電化製品のスイッチ、コンセントの確認	29	20.0%
6:特にしていない	36	24.8%
7:その他	5	3.4%
8:回答なし	0	0.0%
回答対象者数	145	100.0%

図3-3 建物管理の内容



(3-4) 建物の維持管理にかかる年間維持費はどのくらいですか。(〇は1つのみ)

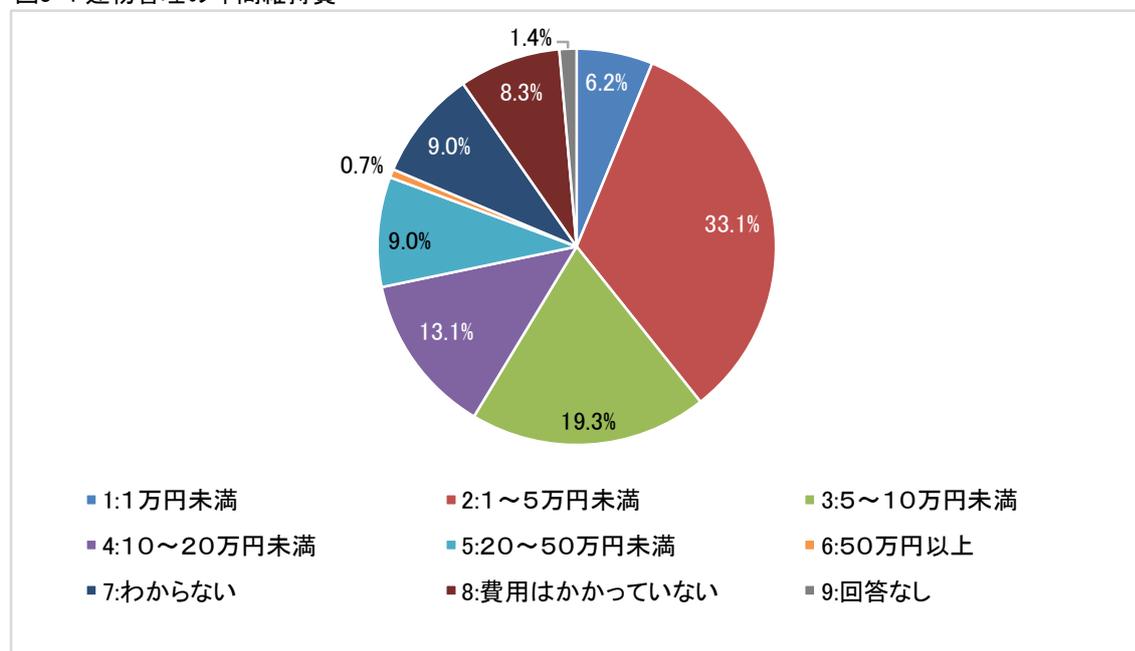
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「2:1～5万円未満」が最も多く33.1%である。次いで「3:5～10万円未満」の19.3%、「4:10～20万円未満」の13.1%と続く。20万円以上と高額になっているケースも約1割存在している。

表3-4 建物管理の年間維持費

選択肢	回答数	割合
1:1万円未満	9	6.2%
2:1～5万円未満	48	33.1%
3:5～10万円未満	28	19.3%
4:10～20万円未満	19	13.1%
5:20～50万円未満	13	9.0%
6:50万円以上	1	0.7%
7:わからない	13	9.0%
8:費用はかかっていない	12	8.3%
9:回答なし	2	1.4%
合計	145	100.0%

図3-4 建物管理の年間維持費



(3-5) この建物の管理について困っていることをお答えください。(〇は複数可)

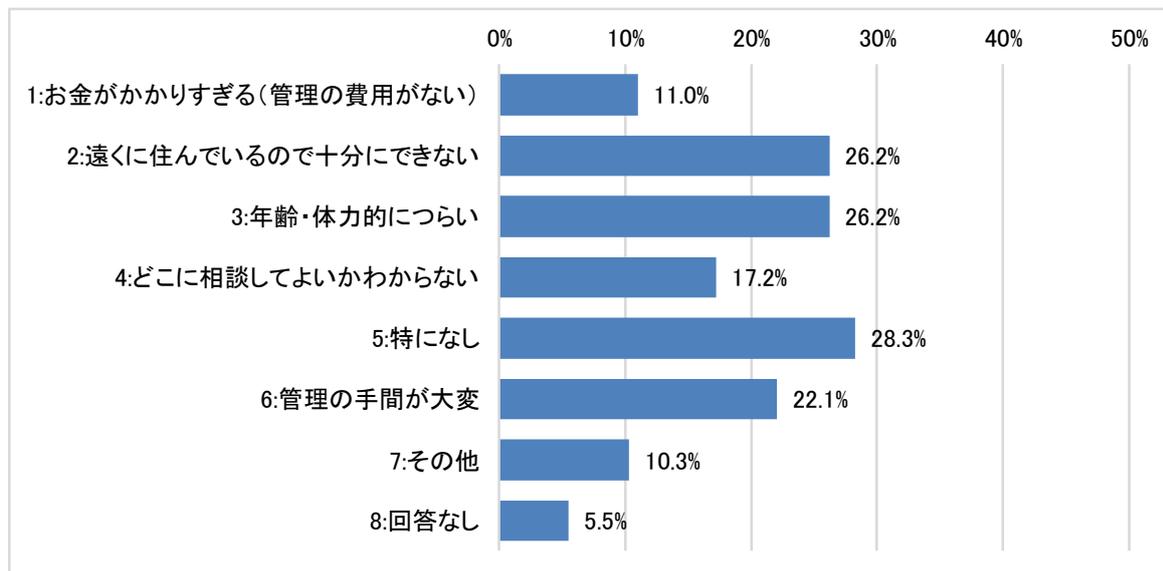
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「5:特になし」(28.3%)が最も多くを占めたが、「2:遠くに住んでいるので十分にできない」・「3:年齢・体力的につらい」(どちらも26.2%)、「6:管理の手間が大変」(22.1%)、「4:どこに相談してよいかわからない」(17.2%)などが多くあげられている。

表3-5 建物管理で困っていること

選択肢	回答数	割合
1:お金がかかりすぎる(管理の費用がない)	16	11.0%
2:遠くに住んでいるので十分にできない	38	26.2%
3:年齢・体力的につらい	38	26.2%
4:どこに相談してよいかわからない	25	17.2%
5:特になし	41	28.3%
6:管理の手間が大変	32	22.1%
7:その他	15	10.3%
8:回答なし	8	5.5%
回答対象者数	145	100.0%

図3-5 建物管理で困っていること



問4 対象の建物の管理・活用について

(4-1) この建物の今後（5年間程度）について、お尋ねします。（〇は1つのみ）

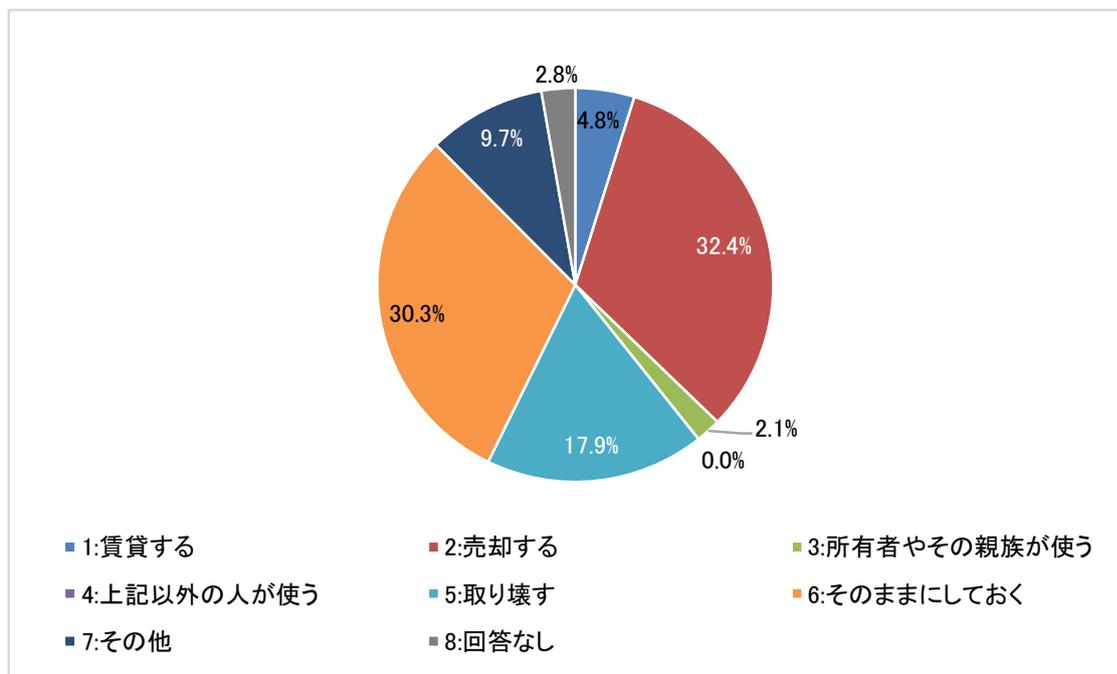
※設問2-3において、選択肢7に回答した方145名が対象

「2:売却する」(32.4%)が最も多く、3分の1を占める。次いで「6:そのままにしておく」(30.3%)や「5:取り壊す」(17.9%)との回答が多い。

表4-1 建物の今後の管理・活用方針

選択肢	回答数	割合
1:賃貸する	7	4.8%
2:売却する	47	32.4%
3:所有者やその親族が使う	3	2.1%
4:上記以外の人を使う	0	0.0%
5:取り壊す	26	17.9%
6:そのままにしておく	44	30.3%
7:その他	14	9.7%
8:回答なし	4	2.8%
合計	145	100.0%

図4-1 建物の今後の管理・活用方針



問4（4-1）で「5:取り壊す」、問2（2-1）で「4:取り壊して更地にした」を選んだ方にお尋ねします。

(4-2) 建物を取り壊した後の土地についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

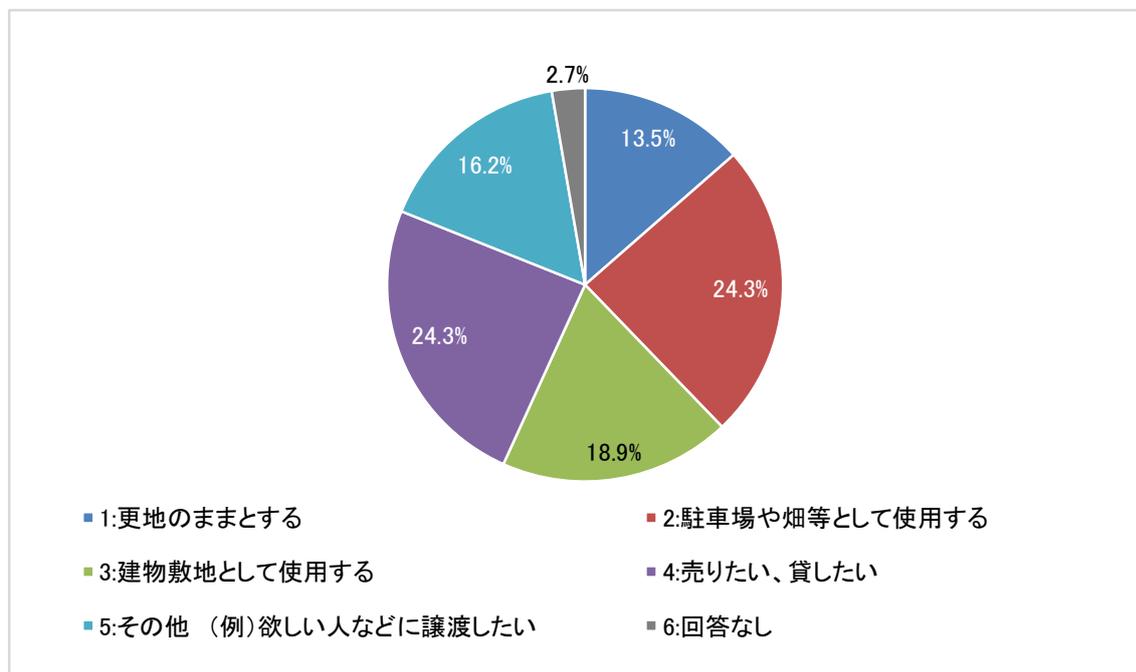
※設問 4-1 で選択肢 5 に回答した方、及び設問 2-1 で選択肢 4 に回答した方 37 名が対象

建物を取り壊す予定の場合には、「2:駐車場や畑等として使用する」(24.3%) や「4:売りたい、貸したい」(24.3%) が多く、活用を検討する方も多い。

表4-2 建物取り壊し後の土地利用意向

選択肢	回答数	割合
1:更地のままとする	5	13.5%
2:駐車場や畑等として使用する	9	24.3%
3:建物敷地として使用する	7	18.9%
4:売りたい、貸したい	9	24.3%
5:その他（例）欲しい人などに譲渡したい	6	16.2%
6:回答なし	1	2.7%
回答対象者数	37	100.0%

図4-2 建物取り壊し後の土地利用意向



3 ページ問 4 (4-1) で「6:そのままにしておく」「7:その他」を選んだ方にお尋ねします。
(4-3) 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(○は複数可)

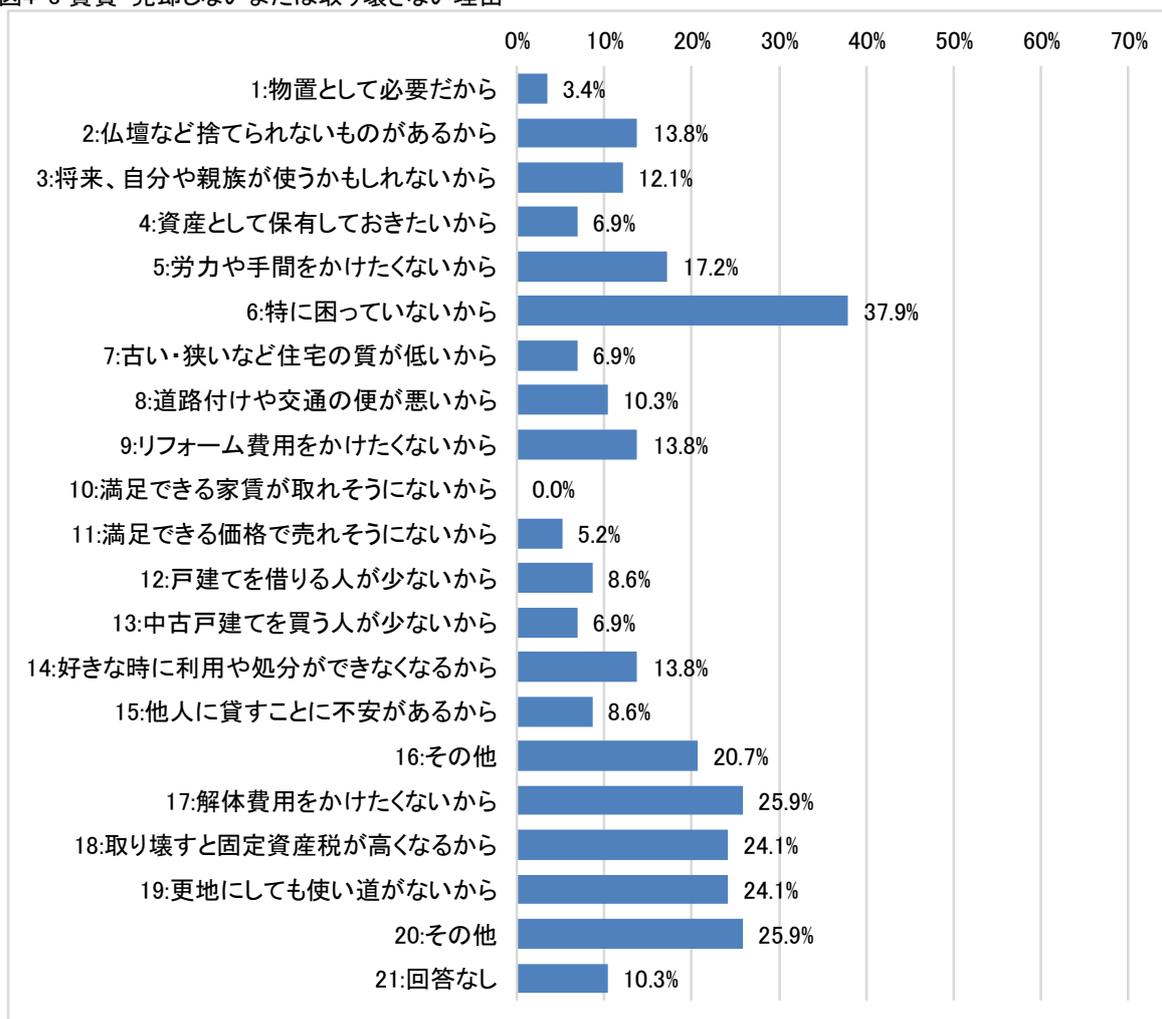
設問 4-1 において選択肢 6、7 に回答した方 58 名が対象

「6:特に困っていないから」(37.9%)が最も多くを占める。「17:解体費用をかけたくないから」(25.9%)や「取り壊すと固定資産税が高くなるから」(24.1%)、「更地にしても使い道がないから」(24.1%)といった回答も多い。経済的な負担を理由にあげる方が多い。

表4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由

選択肢	回答数	割合
1:物置として必要だから	2	3.4%
2:仏壇など捨てられないものがあるから	8	13.8%
3:将来、自分や親族が使うかもしれないから	7	12.1%
4:資産として保有しておきたいから	4	6.9%
5:労力や手間をかけたくないから	10	17.2%
6:特に困っていないから	22	37.9%
7:古い・狭いなど住宅の質が低いから	4	6.9%
8:道路付けや交通の便が悪いから	6	10.3%
9:リフォーム費用をかけたくないから	8	13.8%
10:満足できる家賃が取れそうにないから	0	0.0%
11:満足できる価格で売れそうにないから	3	5.2%
12:戸建てを借りる人が少ないから	5	8.6%
13:中古戸建てを買う人が少ないから	4	6.9%
14:好きな時に利用や処分ができなくなるから	8	13.8%
15:他人に貸すことに不安があるから	5	8.6%
16:その他	12	20.7%
17:解体費用をかけたくないから	15	25.9%
18:取り壊すと固定資産税が高くなるから	14	24.1%
19:更地にしても使い道がないから	14	24.1%
20:その他	15	25.9%
21:回答なし	6	10.3%
回答対象者数	58	100.0%

図4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由



4. 考察

①空家特措法・大分市の空家対策に関する更なる情報発信・認知度の向上

空家特措法の内容を知っている空家所有者等の割合は、平成 29 年度・30 年度に同調査を実施した他地区と同様に 1 割程度にとどまっており、依然として多くに知られていない。また、大分市の空家に関連する取り組みも 6 割以上が「すべて知らない」と回答しており、認知度は依然として低いままである。市報やパンフレット、相談会等による情報発信を引き続き行うとともに、市外居住の所有者等にも広く周知できるよう、課税通知等の発送の機会やインターネット等を活用した情報提供を積極的に行うことが必要である。

②空家等所有者の高齢化とそれへの対応

空家等の所有者は 70 歳代以上が半数以上を占めており、平成 29 年度・30 年度実施の他地区と比較して、大分・明野地区の所有者はより高齢者の割合が高くなっている。空家の管理が「年齢・体力的につらい」(26.2%)との回答も多く、高齢であることが理由で管理が困難になっている事例が多く存在していると考えられる。高齢者の状況を把握し、生活支援や介護支援に関わっている福祉部門との連携を強化し、建物や空家を所有する高齢者への情報提供や法律相談等を行うことが有効である。

③「特に使用していない」長期空家の継続的なモニタリング

対象の建物について、「特に使用していない」空家が最も多く 38.3%を占める。平成 29 年度・30 年度実施の他地区と比較すると低い割合になっているが、多くの空家が活用されていない。大分・明野地区は比較的市場性の高い地域と考えられるが、賃貸・売却用の空き家はわずか 1 割に満たない状況である。3 年以上の長期に渡って空き家である割合が 9 割も占める。「特に管理していない」空家が 24.8%あり、長期に渡って管理されていない空家の継続的なモニタリングが必要である。

④市場流通の意向を活かすための不動産関連団体・事業者等との連携強化

「特に使用していない」空家の今後（5 年以内）の管理・活用方針について、「売却する」と回答する割合は 32.4%と高くなっている。また、「取り壊す」(17.9%)と回答した場合にも、そのうち半数近くが更地にした後に「売りたい、貸したい」と回答しており、市場流通の意向が比較的高い。今後は不動産業界団体・事業者等との連携強化を図り、市場流通の意向がある所有者等への丁寧なコンサルティングやフォローアップを行うことが必要である。

⑤「未到達（宛先不明）」・「非回答」に関する情報収集の継続や分析

「未到達(宛先不明)」(35 件)や「非回収」(456 件)に該当する建物については、調査への回答があった建物よりも、「特に使用していない」空家である可能性や適切な管理がなされていない可能性が高いことが考えられる。そのため「未到達」や「非回収」の建物や所有者等に関しても、さらなる情報の収集や、その特性の分析がなされることが望ましい。

資料編

① 調査結果（※設問間の論理整合を図らず集計）

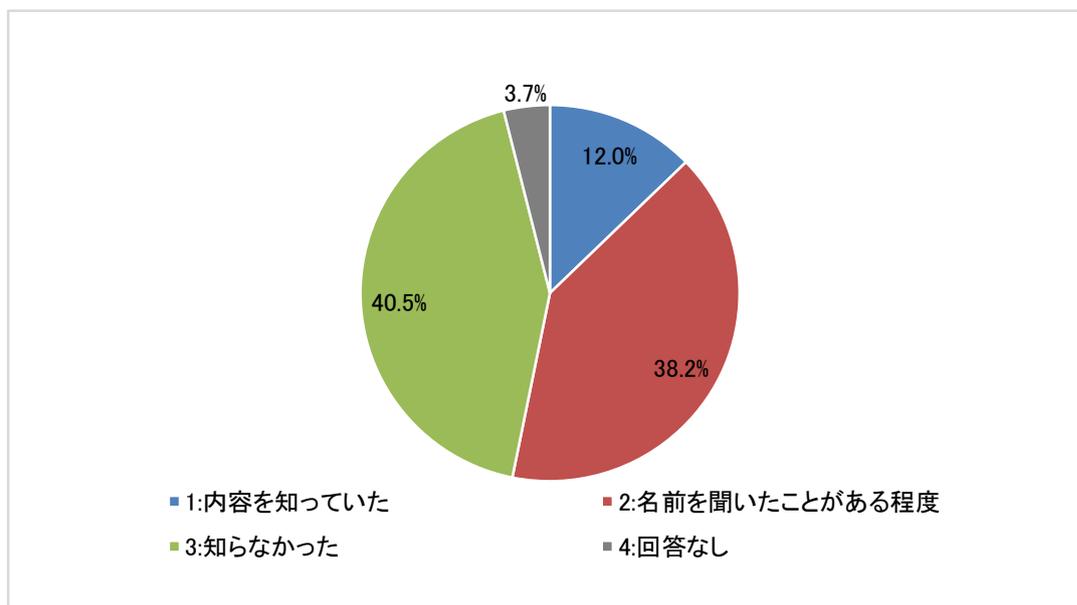
問1 空家に関連する取り組みについて

(1-1) あなたは空家等対策の推進に関する特別措置法（パンフレット参照）について知っていましたか。

表1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

選択肢	回答数	割合
1:内容を知っていた	52	12.0%
2:名前を聞いたことがある程度	165	38.2%
3:知らなかった	175	40.5%
4:回答なし	16	3.7%
合計	408	94.4%

図1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

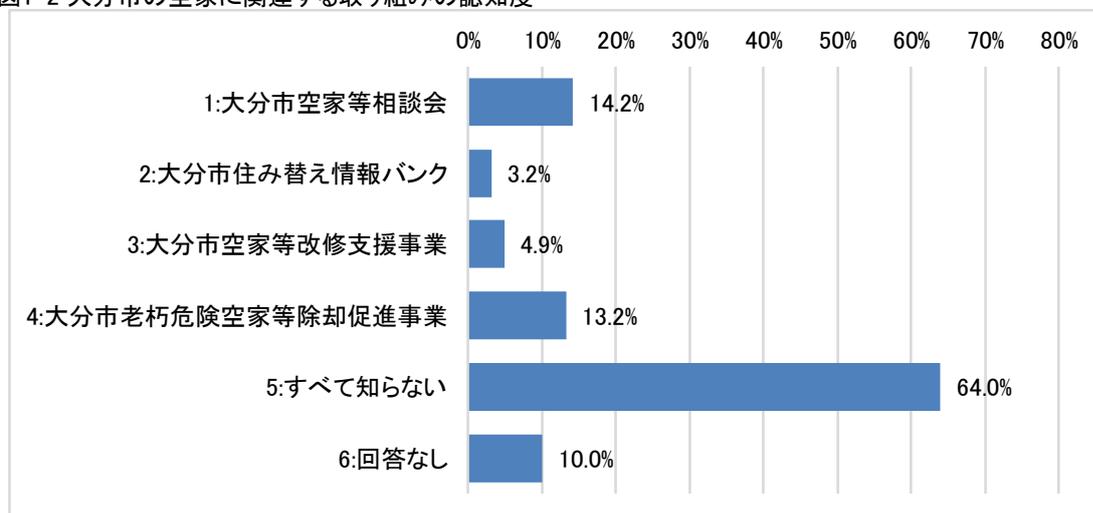


(1-2)大分市の空家に関連する取り組み（パンフレット参照）について、あなたが知っていたものを選んでください。（〇は複数可）

表1-2 大分市の空家に関連する取り組みの認知度

選択肢	回答数	割合
1:大分市空家等相談会	58	14.2%
2:大分市住み替え情報バンク	13	3.2%
3:大分市空家等改修支援事業	20	4.9%
4:大分市老朽危険空家等除却促進事業	54	13.2%
5:すべて知らない	261	64.0%
6:回答なし	41	10.0%
回答対象者数	408	100.0%

図1-2 大分市の空家に関連する取り組みの認知度



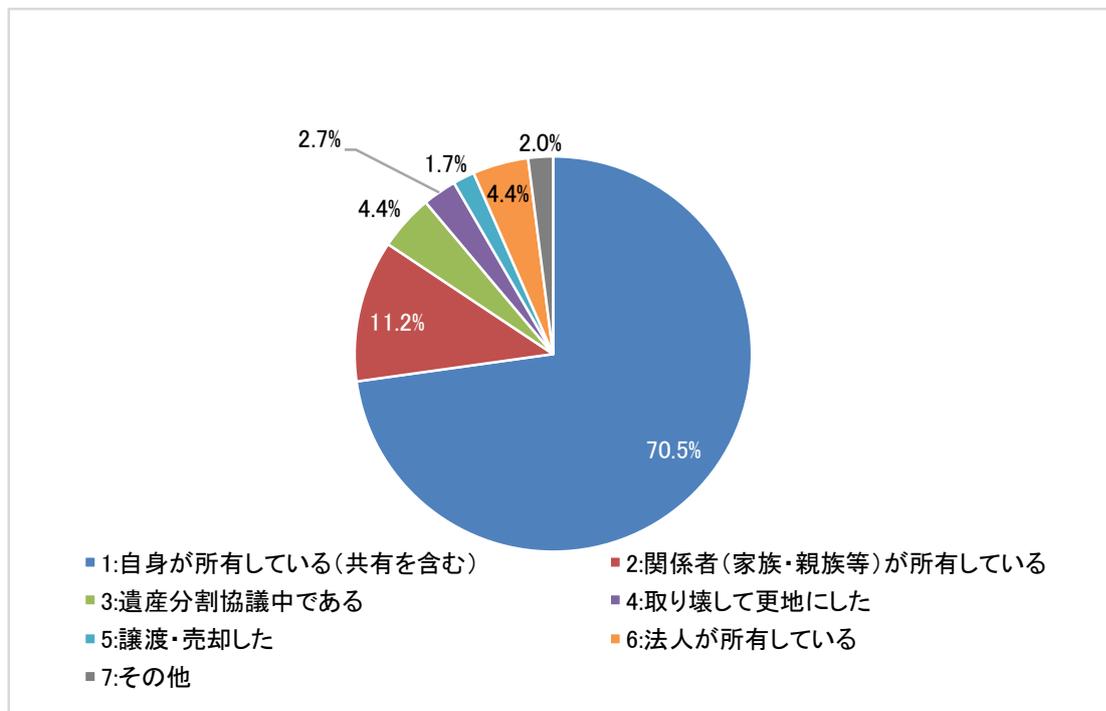
問2 対象の建物（表紙に記載している所在地の建物）について

(2-1) 対象の建物についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

表2-1 対象建物の状況

選択肢	回答数	割合
1:自身が所有している(共有を含む)	289	70.5%
2:関係者(家族・親族等)が所有している	46	11.2%
3:遺産分割協議中である	18	4.4%
4:取り壊して更地にした	11	2.7%
5:譲渡・売却した	7	1.7%
6:法人が所有している	18	4.4%
7:その他	8	2.0%
8:回答なし	11	2.7%
合計	408	100.0%

図2-1 対象建物の状況

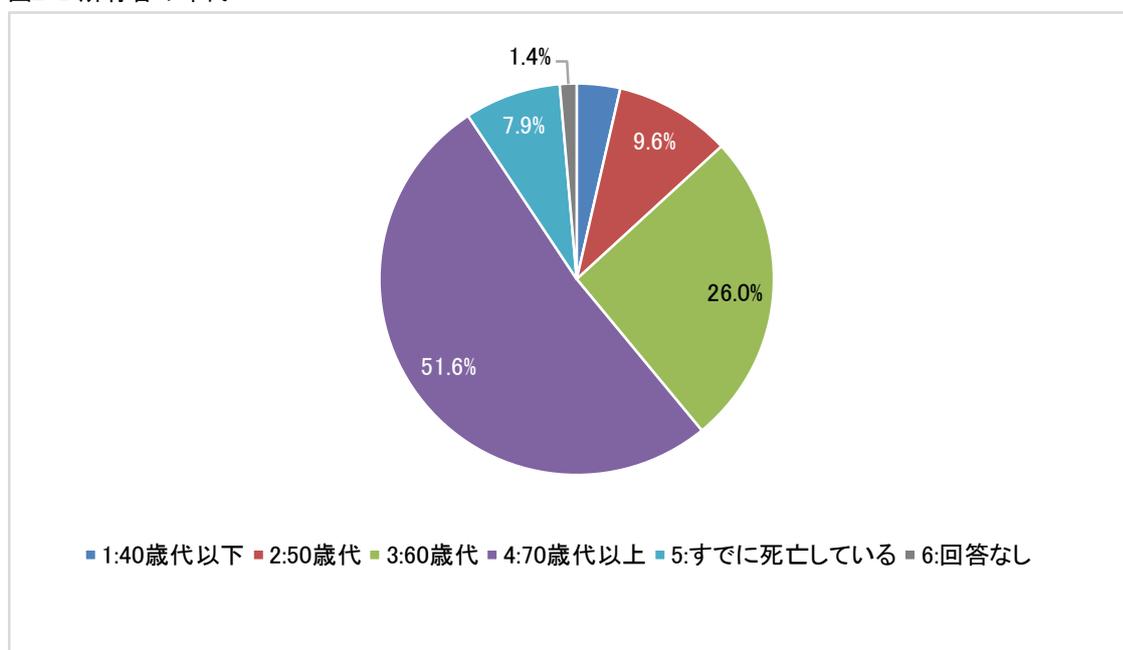


(2-2)所有者の年代についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

表2-2 所有者の年代

選択肢	回答数	割合
1:40歳代以下	13	3.6%
2:50歳代	35	9.6%
3:60歳代	95	26.0%
4:70歳代以上	189	51.6%
5:すでに死亡している	29	7.9%
6:回答なし	5	1.4%
合計	366	100.0%

図2-2 所有者の年代

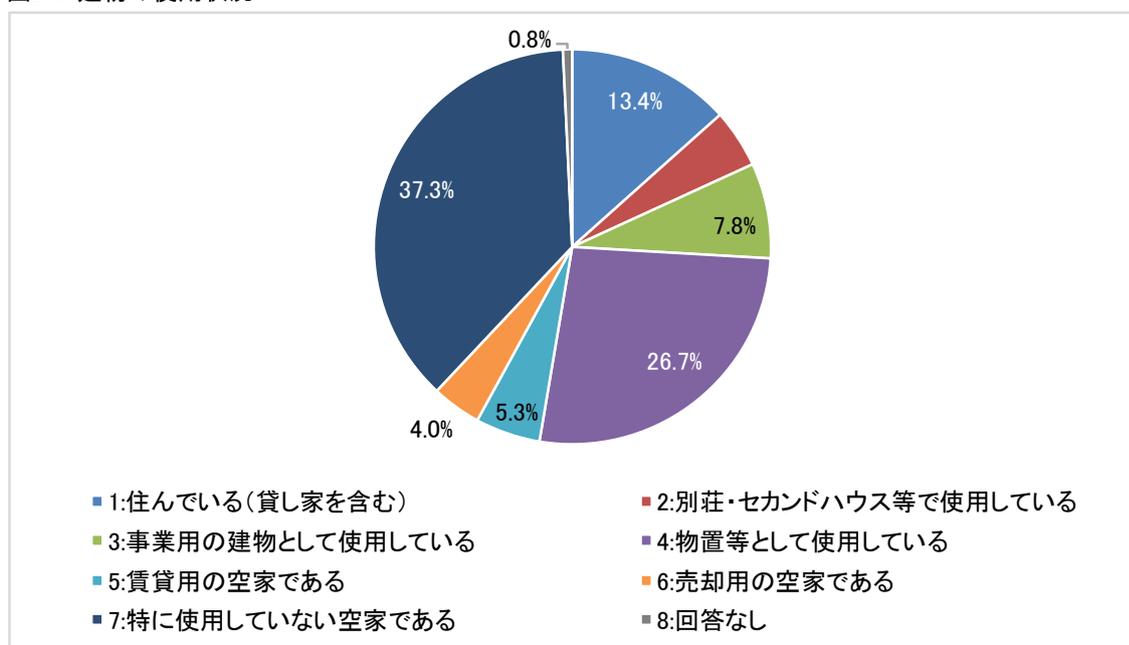


(2-3)この建物の使用状況についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

表2-3 建物の使用状況

選択肢	回答数	割合
1:住んでいる(貸し家を含む)	53	13.4%
2:別荘・セカンドハウス等で使用している	19	4.8%
3:事業用の建物として使用している	31	7.8%
4:物置等として使用している	106	26.7%
5:賃貸用の空家である	21	5.3%
6:売却用の空家である	16	4.0%
7:特に使用していない空家である	148	37.3%
8:回答なし	3	0.8%
合計	397	100.0%

図2-3 建物の使用状況

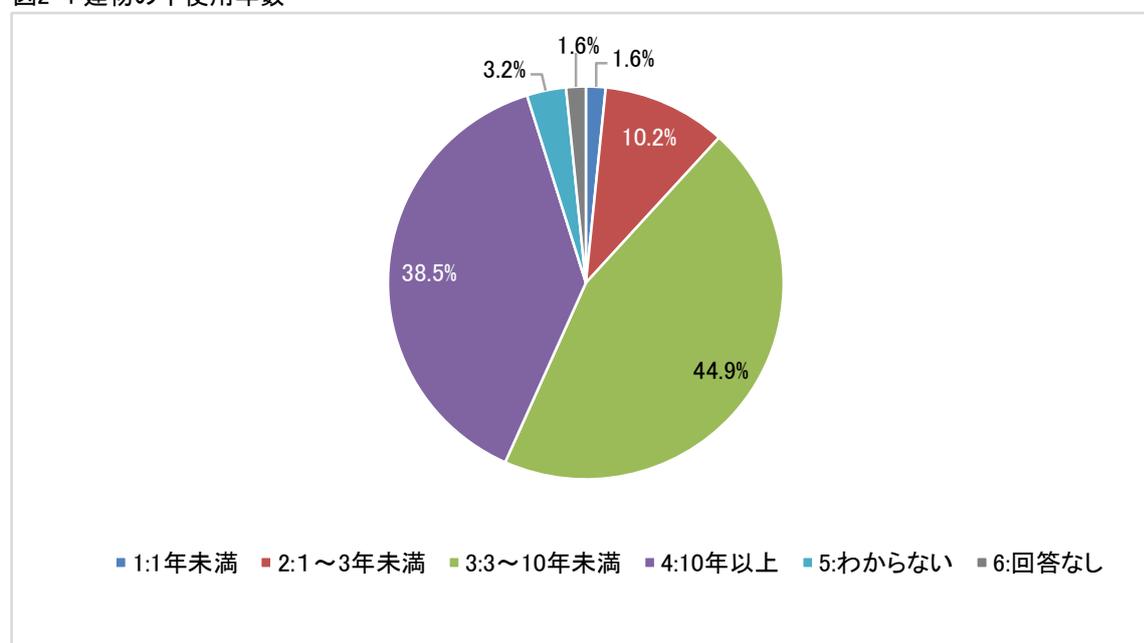


(2-4) 建物を使用しなくなってどのくらい経っていますか。(〇は1つのみ)

表2-4 建物の不使用年限

選択肢	回答数	割合
1:1年未満	3	1.6%
2:1～3年未満	19	10.2%
3:3～10年未満	84	44.9%
4:10年以上	72	38.5%
5:わからない	6	3.2%
6:回答なし	3	1.6%
合計	187	100.0%

図2-4 建物の不使用年限



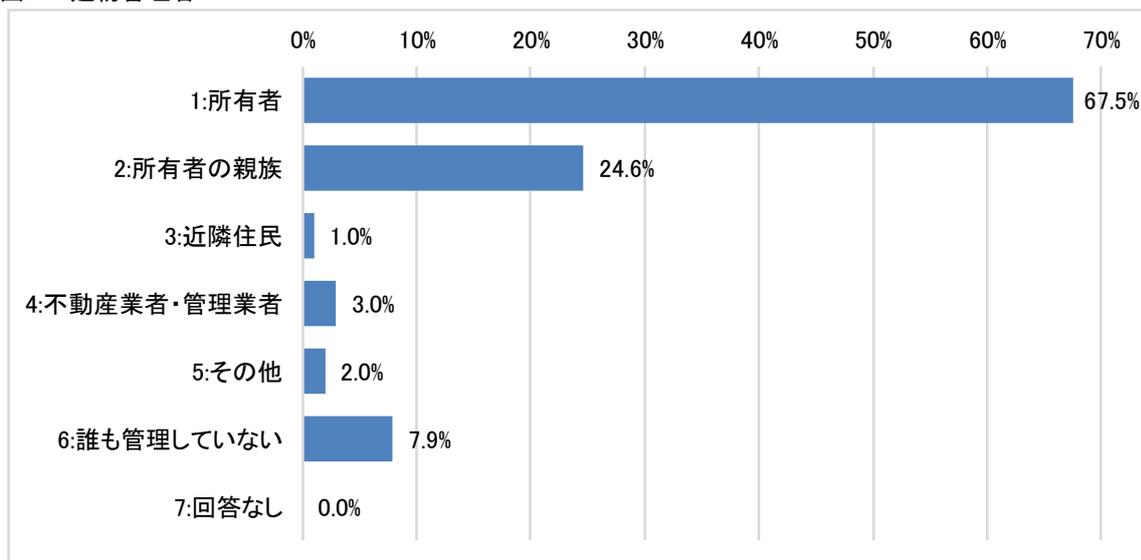
問3 対象の建物の管理について

(3-1)建物の管理はどなたが主に行っていますか。(〇は複数可)

表3-1 建物管理者

選択肢	回答数	割合
1:所有者	137	67.5%
2:所有者の親族	50	24.6%
3:近隣住民	2	1.0%
4:不動産業者・管理業者	6	3.0%
5:その他	4	2.0%
6:誰も管理していない	16	7.9%
7:回答なし	0	0.0%
回答対象者数	203	100.0%

図3-1 建物管理者

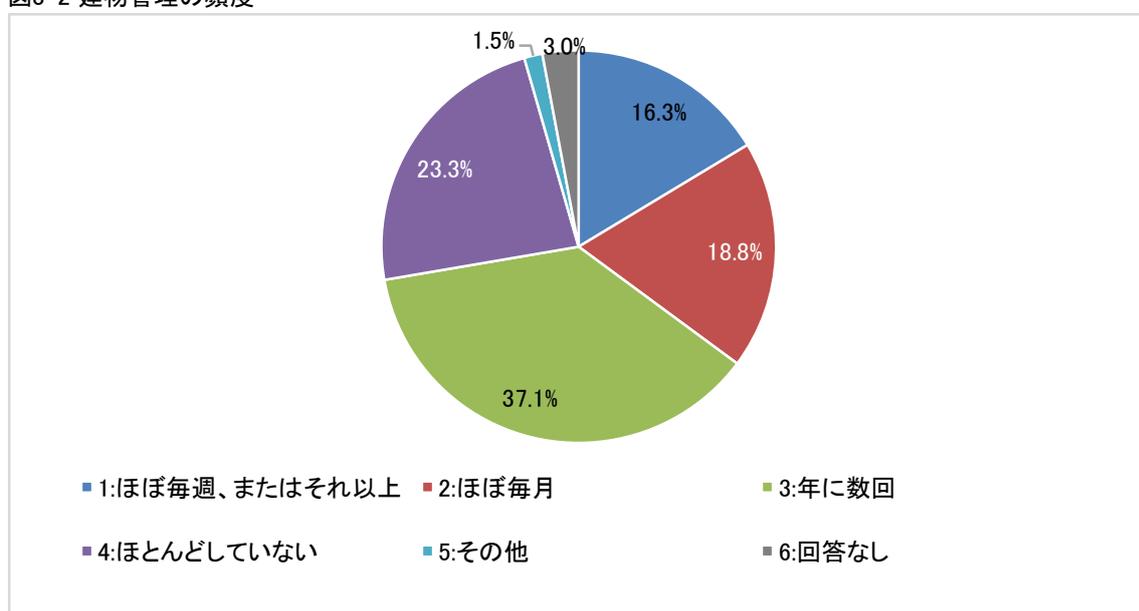


(3-2) 上記 (3-1) の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つのみ)

表3-2 建物管理の頻度

選択肢	回答数	割合
1:ほぼ毎週、またはそれ以上	33	16.3%
2:ほぼ毎月	38	18.8%
3:年に数回	75	37.1%
4:ほとんどしていない	47	23.3%
5:その他	3	1.5%
6:回答なし	6	3.0%
合計	202	100.0%

図3-2 建物管理の頻度

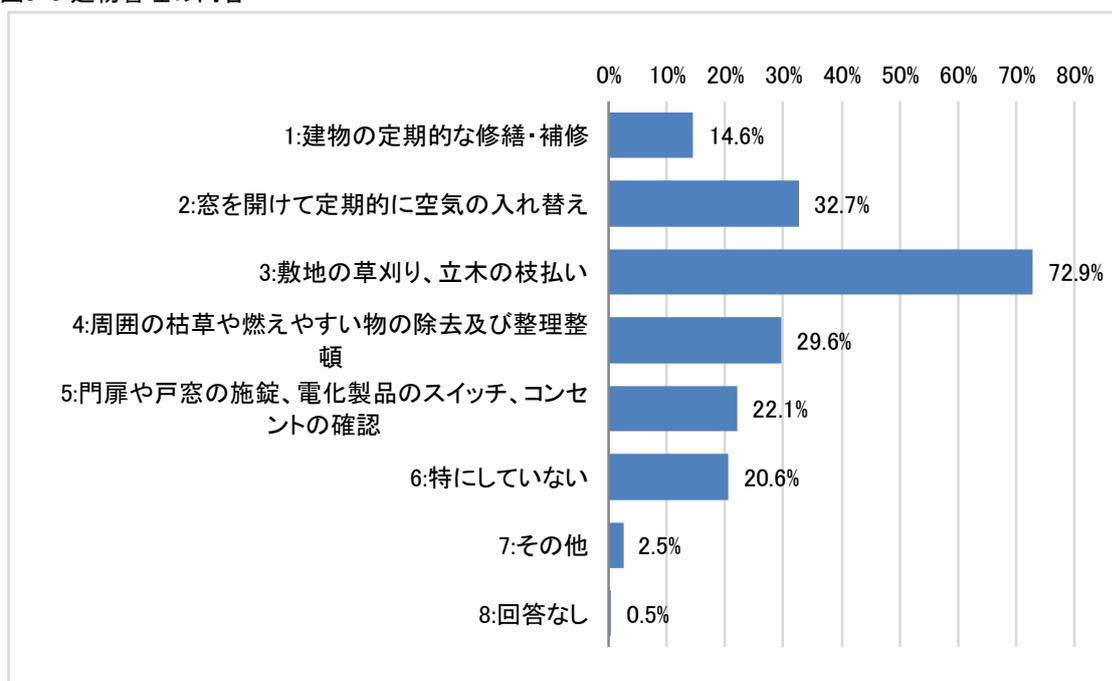


(3-3) 建物（敷地含む）の管理として、どのようなことを行っていますか。（○は複数可）

表3-3 建物管理の内容

選択肢	回答数	割合
1:建物の定期的な修繕・補修	29	14.6%
2:窓を開けて定期的に空気の入替え	65	32.7%
3:敷地の草刈り、立木の枝払い	145	72.9%
4:周囲の枯草や燃えやすい物の除去及び整理整頓	59	29.6%
5:門扉や戸窓の施錠、電化製品のスイッチ、コンセントの確認	44	22.1%
6:特にしていない	41	20.6%
7:その他	5	2.5%
8:回答なし	1	0.5%
回答対象者数	199	100.0%

図3-3 建物管理の内容

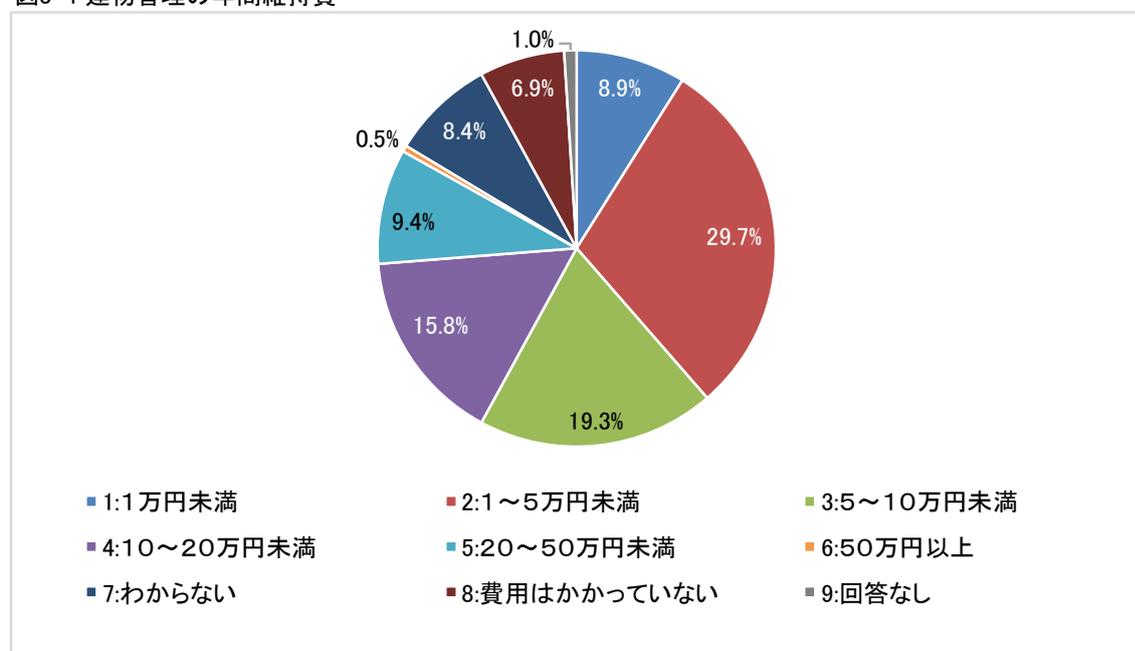


(3-4) 建物の維持管理にかかる年間維持費はどのくらいですか。(〇は1つのみ)

表3-4 建物管理の年間維持費

選択肢	回答数	割合
1:1万円未満	18	8.9%
2:1～5万円未満	60	29.7%
3:5～10万円未満	39	19.3%
4:10～20万円未満	32	15.8%
5:20～50万円未満	19	9.4%
6:50万円以上	1	0.5%
7:わからない	17	8.4%
8:費用はかかっていない	14	6.9%
9:回答なし	2	1.0%
合計	202	100.0%

図3-4 建物管理の年間維持費

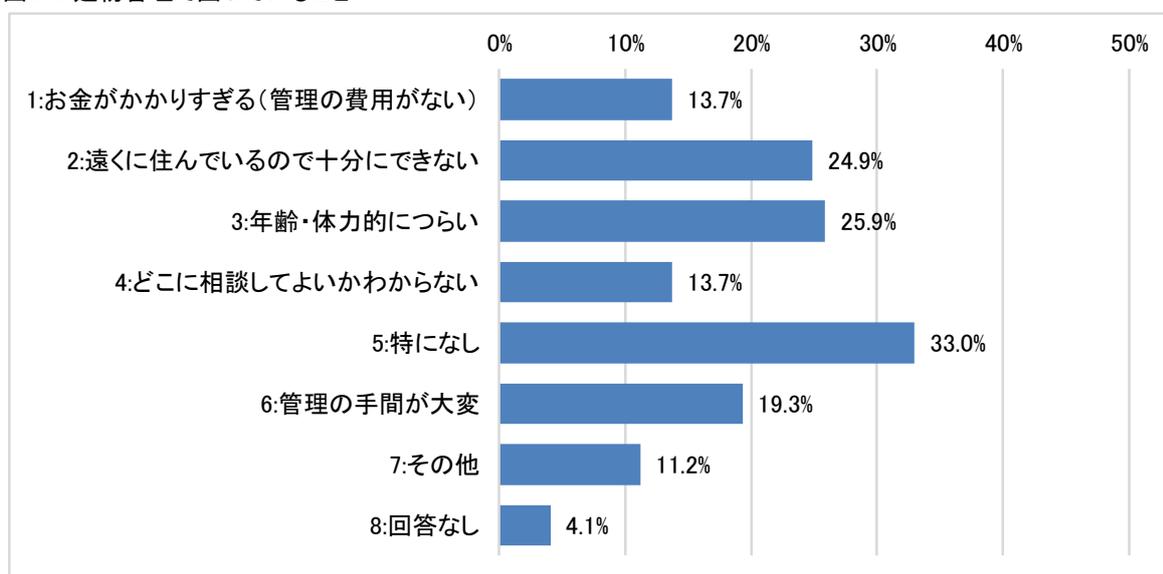


(3-5) この建物の管理について困っていることをお答えください。(〇は複数可)

表3-5 建物管理で困っていること

選択肢	回答数	割合
1:お金がかかりすぎる(管理の費用がない)	27	13.7%
2:遠くに住んでいるので十分にできない	49	24.9%
3:年齢・体力的につらい	51	25.9%
4:どこに相談してよいかわからない	27	13.7%
5:特になし	65	33.0%
6:管理の手間が大変	38	19.3%
7:その他	22	11.2%
8:回答なし	8	4.1%
回答対象者数	197	100.0%

図3-5 建物管理で困っていること



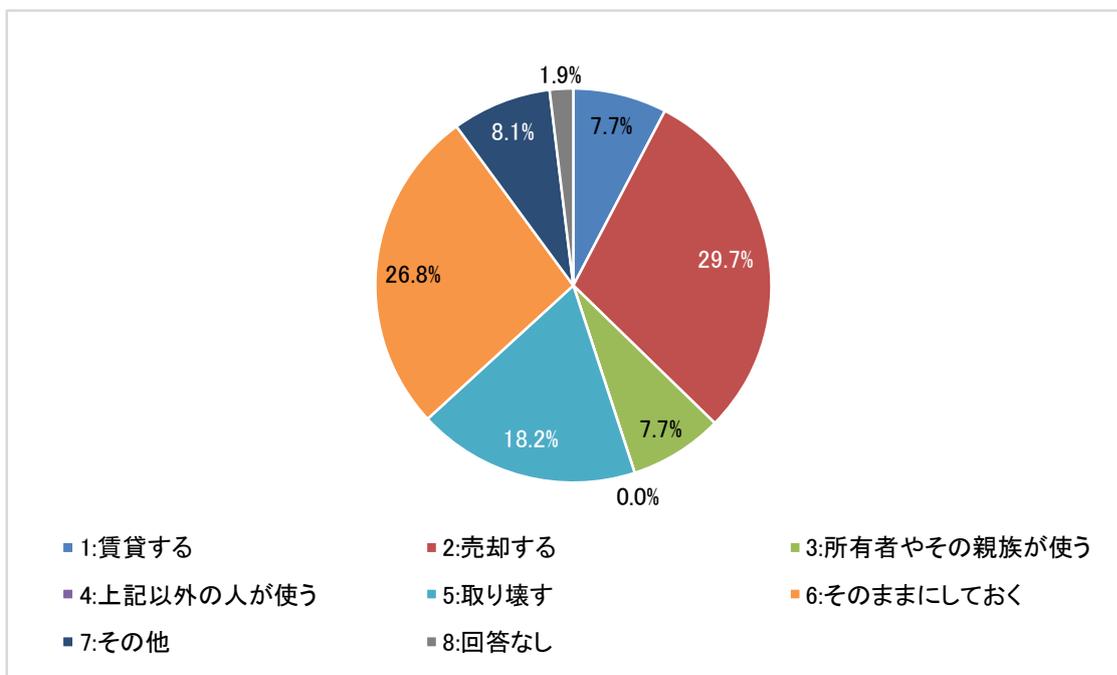
問 4 対象の建物の利用・活用について

(4-1) この建物の今後（5年間程度）について、お尋ねします。（〇は1つのみ）

表4-1 建物の今後の管理・活用方針

選択肢	回答数	割合
1:賃貸する	16	7.7%
2:売却する	62	29.7%
3:所有者やその親族が使う	16	7.7%
4:上記以外の人を使う	0	0.0%
5:取り壊す	38	18.2%
6:そのままにしておく	56	26.8%
7:その他	17	8.1%
8:回答なし	4	1.9%
合計	209	100.0%

図4-1 建物の今後の管理・活用方針



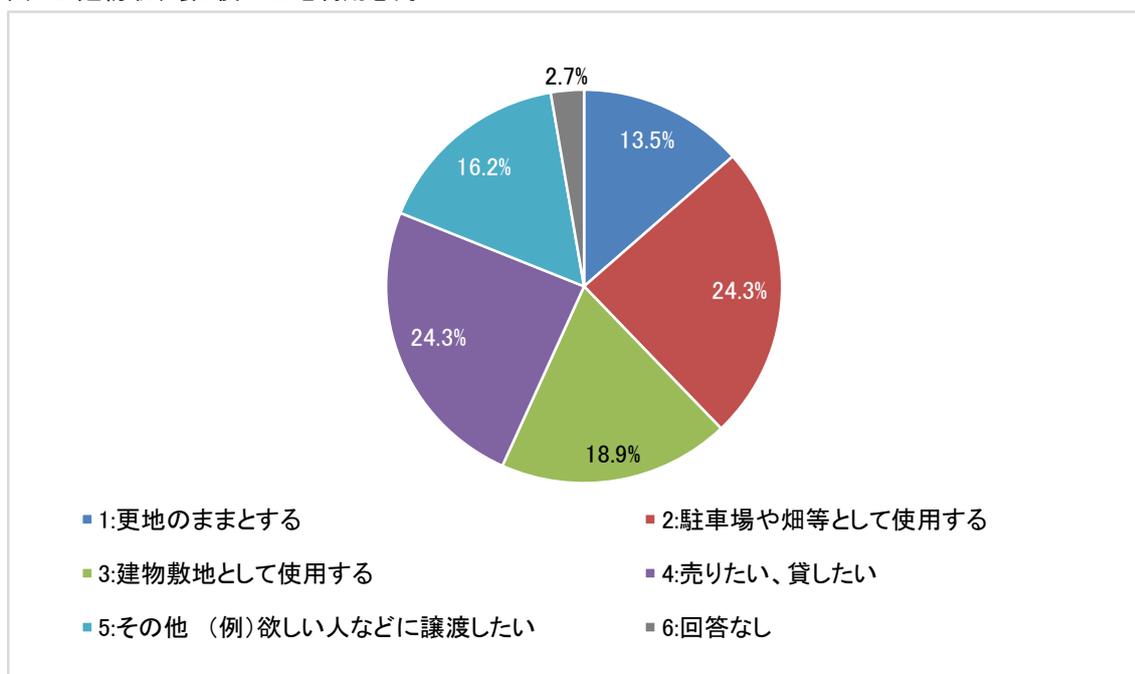
問4（4-1）で「5:取り壊す」、問2（2-1）で「4:取り壊して更地にした」を選んだ方にお尋ねします。

（4-2）建物を取り壊した後の土地についてお尋ねします。（○は1つのみ）

表4-2 建物取り壊し後の土地利用意向

選択肢	回答数	割合
1:更地のままとする	5	13.5%
2:駐車場や畑等として使用する	9	24.3%
3:建物敷地として使用する	7	18.9%
4:売りたい、貸したい	9	24.3%
5:その他（例）欲しい人などに譲渡したい	6	16.2%
6:回答なし	1	2.7%
回答対象者数	37	100.0%

図4-2 建物取り壊し後の土地利用意向

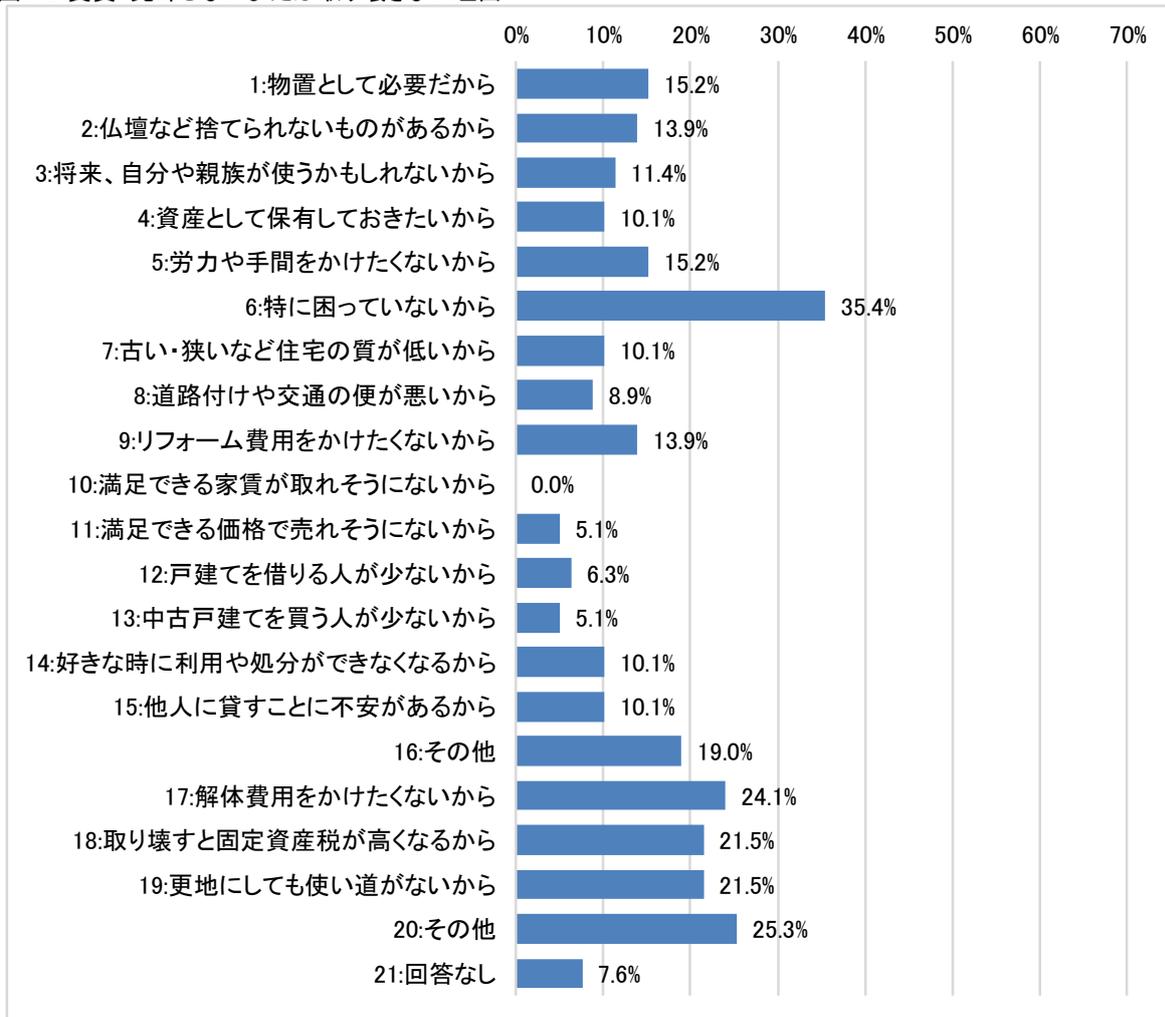


3 ページ問 4 (4-1) で「6:そのままにしておく」「7:その他」を選んだ方にお尋ねします。
 (4-3) 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(○は複数可)

表4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由

選択肢	回答数	割合
1:物置として必要だから	12	15.2%
2:仏壇など捨てられないものがあるから	11	13.9%
3:将来、自分や親族が使うかもしれないから	9	11.4%
4:資産として保有しておきたいから	8	10.1%
5:労力や手間をかけたくないから	12	15.2%
6:特に困っていないから	28	35.4%
7:古い・狭いなど住宅の質が低いから	8	10.1%
8:道路付けや交通の便が悪いから	7	8.9%
9:リフォーム費用をかけたくないから	11	13.9%
10:満足できる家賃が取れそうにないから	0	0.0%
11:満足できる価格で売れそうにないから	4	5.1%
12:戸建てを借りる人が少ないから	5	6.3%
13:中古戸建てを買う人が少ないから	4	5.1%
14:好きな時に利用や処分ができなくなるから	8	10.1%
15:他人に貸すことに不安があるから	8	10.1%
16:その他	15	19.0%
17:解体費用をかけたくないから	19	24.1%
18:取り壊すと固定資産税が高くなるから	17	21.5%
19:更地にしても使い道がないから	17	21.5%
20:その他	20	25.3%
21:回答なし	6	7.6%
回答対象者数	79	100.0%

図4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由



②調査票等

案内

〒 8708523
大分市荷揚町2番31号
大分 十郎 様

20

令和元年9月
大分市長 佐藤 樹 一郎

大分市内の空家等の所有者等の意向に関するアンケート調査へのご協力のお願い

日頃より市政に対しましてご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。
さて近年、少子高齢化の進展や本格的な人口減少社会の到来により、全国的に空き家が増加しており、特に適切に管理されていない空き家については景観、防災、衛生などのさまざまな面で社会問題となっております。
そこで、大分市では空家等対策に必要な空家等の現状や課題の把握を行うため、空家等の所有者等の皆様へアンケート調査を行うこととしました。
つきましては、ご多忙の折、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、回答にご協力いただきますようお願いいたします。

※このアンケートは、平成27年度に実施した「大分市空家等実態調査」により空家等と判断された建物等について、所有者調査等により把握した所有者と思われる方を対象に「空家等対策の推進に関する特別措置法」第9条第1項に基づいて実施するものです。

ご記入に当たってのお願い

- 1 本調査の対象は、敷地外からの外観の目視により空家等であろうと判定された建物の所有者等の皆様にお送りしているため、調査対象建物が空家等でないにも関わらず抽出されている場合があります。調査対象建物が空家等でない場合は、大変恐縮ではございますが、別添調査票の間1(1-1)～間2(2-3)にご回答のうえ、返信用封筒でご返信ください。
- 2 各質問には、令和元年8月31日現在の状況でお答えください。
- 3 各質問の回答は、該当する番号に○をつけてください。また、自由記述欄がある場合には、該当事案をご記入ください。
- 4 調査結果は、大分市の空家等に関する対策についての検討資料としてのみに使われるもので、それ以外の目的に使われることはありません。
- 5 調査対象建物について、「売りたい・貸したい等」のご意向がある方で、不動産関連団体等にご相談のある方は、別紙、同意書にご記入のうえ、本調査票と一緒にご投函ください。
- 6 ご記入が終わりましたら、同封の返信用封筒で **調査票(必要な方は同意書含む)**を **令和元年10月31日(木)まで**にご投函ください。
- 7 内容などについてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

(お問い合わせ先) 大分市土木建築部住宅課 担当:権田、安東
電話 097-585-6012
FAX 097-536-5896

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

01 999 0020

大分市内の空家等の所有者等の意向に関するアンケート調査

調 査 票

ご多忙中まことに恐縮ですが、調査対象建物についてのアンケート調査にご協力お願いいたします。

必ずご確認ください

本調査票については、下記の所在地の建物についてお答えください。

調査対象建物 大分市

※本アンケート調査は、平成27年度に実施した「大分市空家等実態調査」により空家等と判断された建物等について、登記調査等により把握した所有者と思われる方を対象に実施しております。

※ご記入が終わりましたら、本調査票を同封の返信用封筒で 令和元年10月31日(木)までにご投函ください。

※上記の所在地の建物について、心あたりがない方は下記にチェック☑を入れて、調査票には回答せずに同封の返信用封筒に入れてご投函ください。

私は、調査対象建物(上記に記載している所在地の建物)には心あたりがありません。

※ 調査対象建物について、「売りたい・貸したい等」のご意向がある方で、不動産関連団体等に情報提供することに同意される方は、別紙、同意書にご記入のうえ、本調査票と一緒にご投函ください。
後日、不動産関連団体等「一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会」、もしくは「公益社団法人 全日本不動産協会大分県本部」から、直接、ご連絡をさしあげる予定です。

【調査に関するお問い合わせ先】大分市土木建築部住宅課 担当:権田、安東

電話 097-585-6012

FAX 097-536-5896

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

	<input type="checkbox"/>	01	999	0020
--	--------------------------	----	-----	------

3ページ問4(4-1)で「5:取り壊す」、問2(2-1)で「4:取り壊して更地にした」を選んだ方にお尋ねします。

(4-2) 建物を取り壊した後の土地についてお尋ねします。(○は1つのみ)

- | | |
|------------------|-------------------------|
| 1: 更地のままとする | 4: 売りたい、貸したい |
| 2: 駐車場や畑等として使用する | 5: その他 (例) 欲しい人などに譲渡したい |
| 3: 建物敷地として使用する | [] |

3ページ問4(4-1)で「6:そのままにしておく」「7:その他」を選んだ方にお尋ねします。

(4-3) 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(○は複数可)

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

大分市では、空家等の利活用等をお考えのみなさまを支援しています。
 ※大分市空家等相談会…専門家が一堂に会して、空家等に関する相談を受ける。
 ※大分市空家等改修支援事業…空家等の改修費用の一部を補助する制度。
 詳しくは別紙資料に掲載、又は本市ホームページにて公開しています。

(4-4) 空き家の維持・管理、利用、活用についてご意見等がございましたら、ご自由にお書きください。

(例)「空き家を活用したい気持ちはあるが、空き家の中にある家財の処分に困っている」など

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

※ 調査対象建物について、「売りたい・貸したい等」のご意向がある方で、不動産関連団体等に情報提供することに同意される方は、別紙、同意書にご記入のうえ、本調査票と一緒に投函ください。後日、不動産関連団体等「一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会」、もしくは「公益社団法人 全日本不動産協会大分県本部」から、直接、ご連絡をさしあげる予定です。

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

01 999 0020

情報提供の申し込みをされる皆様へ

大分市では、市内の空家等の市場への流通促進を図ることを目的に、「大分市」、「一般社団法人大分県宅地建物取引業協会」及び「公益社団法人全日本不動産協会大分県本部」（以下、不動産関連団体等という。）は、「空家等の利活用の促進に関する協定」を締結しています。

本書は、この協定に基づいて作成されており、対象建物について、「売りたい・貸したい等」のご意向がある方で、不動産関連団体等に情報提供することに同意される方は、以下の表の該当する欄にご記入のうえ、別紙、アンケート調査票と一緒にご投函ください。（※提出は、任意です。）

<お知らせ>

同意書は提出後2か月以内に、ご記入いただいた連絡先に一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会、もしくは公益社団法人 全日本不動産協会大分県本部（以下、「不動産関連団体等」という）から、直接、連絡をさしあげる予定です。

----- < きりとり線 > -----

情報提供に関する同意書

※本同意書については、必要な方のみの任意提出です。

大分市長様

私は、以下に記載する事項について、一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会、及び公益社団法人 全日本不動産協会大分県本部に情報提供することを同意します。

【記入日】 令和 年 月 日

対象建物	大分市 八幡1738-6
-------------	--------------

希望する内容 (複数可)	<input type="checkbox"/> 現状のまま、賃貸希望	<input type="checkbox"/> 修繕後、賃貸・売却を希望
	<input type="checkbox"/> 現状のまま、売却希望	<input type="checkbox"/> 解体後、更地にして売却を希望
	<input type="checkbox"/> 現在、不動産関連業者と契約しているが、他者の意見等を聞きたい等	
	<input type="checkbox"/> その他 ()	

申込者記入欄	〒 住所	
	(フリガナ)	
	氏名 ㊞	
	対象建物との関係 <input type="checkbox"/> 所有者本人 <input type="checkbox"/> 相続人(手続き:完了・未了・協議中) <input type="checkbox"/> その他 ()	
	電話番号	携帯番号
	FAX	e-mail
連絡を希望する日時	() 曜日 () 時頃	

※裏面をご覧ください。

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

		01	999	0020
--	--	----	-----	------

空家等に関する情報提供の流れ



- ①空家等の所有者等は、大分市へ空家等の情報提供同意書を提出する。
- ②大分市は空家等の地図・同意書を各団体の代表者へ情報提供する。
- ③不動産関連団体等の代表者は、各会員へ空家等の情報提供をする。
- ④取り扱いをする各団体の会員は、空家等の所有者等へ連絡する。
以降、空家等の所有者等は、各団体の会員と話を進める。

【お問い合わせ先】

〒870-8504 大分市荷揚町2番31号
大分市役所住宅課 住宅活用担当班 電話：097-585-6012 FAX：097-536-5896

< きりとり線 >

< 情報提供に関する注意事項 >

- 申込をされた個人情報 は空家等に関する相談業務の目的以外には利用いたしません。
- 原則として、市内に空家等を所有している人が対象となります。
- 空家等の売買や解体等の交渉・契約は、不動産関連団体等の会員と空家等の所有者等の話し合いのもとに行っていただきます。
- 市では、情報提供された空家等の情報を不動産関連団体等へ紹介をしますが、空家等の売買や解体等の交渉・契約については、直接関与いたしません。また、契約に関するトラブル等については、責任をもって当事者間で解決をお願いします。
- 契約後の現地調査および交渉については、仲介手数料が必要となります。
詳しくは、調査を依頼する際に取扱店にご確認ください。

以上のことをご理解の上、お申し込みください。