
平成 30 年度 (2018 年度)

熊本市空家等実態調査

所有者意向調査結果報告書

熊本市

平成 31 年 (2019 年) 4 月

目次

1. アンケートの概要	1
1.1 アンケートの概要	1
2. アンケート結果について	2
2.1 問1 この建物の所有者はどなたですか。	2
2.2 問2 土地の所有者についてお答えください。	3
2.3 問3 建物はいつごろ建てられたものですか。	3
2.4 問4 建物をどなたか使用していますか。	4
2.5 問5 建物をどのように使用されていますか。	4
2.6 問6 建物の主な管理者はどなたですか。	5
2.7 問7 維持管理を行っていない理由は何ですか。【複数回答】	5
2.8 問8 建物を使用しなくなって（空き家になって）どのくらい経過しますか。	6
2.9 問9 建物を使用しなくなった理由はなんですか。【複数回答】	6
2.10 問10 今後の建物の取り扱いについてどうお考えですか。	7
2.11 問11 土地・建物の利活用について、抱えている問題がありますか。【複数回答】	7
2.12 問12 空き家に関する問題で興味のある内容はありますか。【複数回答】	8
2.13 問13 空き家バンクについてお答えください。	8
2.14 問14 自由意見	9
3. 参考資料	11
3.1 アンケート調査票	11

1. アンケートの概要

1.1 アンケートの概要

現地調査で把握した空き家（空家等対策計画では「空家等」としているが、アンケートでは分かりやすい表現の「空き家」としているため、本報告書でも「空き家と表現する。」）に基づき、課税情報から所有者が判明した物のうち、1000件を抽出し、アンケート調査を行った。

実施概要																																											
目的	現地調査では把握できない、空き家の発生要因や、所有者の意向を把握する。																																										
実施年月	平成30年(2018年)9月26日～平成30年(2018年)11月30日 (9月25日発送、締め切りは10月10日としていたが、本報告書では11月30日までに返送されたアンケートを対象としている)																																										
アンケート対象者	<p>平成30年(2018年)9月15日までに、現地調査で把握できた空き家のうち、ランクA、B、Cの建物に対し、所在地番による家屋課税情報を参考にして、所有者や関係者と思われる方を特定した。その中から熊本市空家対策の取り組み指針(案)の地域の特性(中山間地域、住宅団地、市街地)と、立地適正化計画による居住誘導区域を考慮し、以下の1000件をアンケートの送付対象とした。</p> <table border="1"><thead><tr><th>地域の特性</th><th>中央区</th><th>北区</th><th>南区</th><th>東区</th><th>西区</th><th>合計</th></tr></thead><tbody><tr><td>中山間地域</td><td></td><td>22</td><td>40</td><td>12</td><td>86</td><td>160</td></tr><tr><td>住宅団地</td><td>42</td><td>29</td><td>19</td><td>51</td><td>27</td><td>168</td></tr><tr><td>市街地</td><td>48</td><td>24</td><td>46</td><td>39</td><td>43</td><td>200</td></tr><tr><td>居住誘導区域</td><td>168</td><td>84</td><td>49</td><td>93</td><td>78</td><td>472</td></tr><tr><td>合計</td><td>258</td><td>159</td><td>154</td><td>195</td><td>234</td><td>1000</td></tr></tbody></table>	地域の特性	中央区	北区	南区	東区	西区	合計	中山間地域		22	40	12	86	160	住宅団地	42	29	19	51	27	168	市街地	48	24	46	39	43	200	居住誘導区域	168	84	49	93	78	472	合計	258	159	154	195	234	1000
地域の特性	中央区	北区	南区	東区	西区	合計																																					
中山間地域		22	40	12	86	160																																					
住宅団地	42	29	19	51	27	168																																					
市街地	48	24	46	39	43	200																																					
居住誘導区域	168	84	49	93	78	472																																					
合計	258	159	154	195	234	1000																																					
アンケート方法	所有者にアンケートを郵送し、返信のあったものを集計した。																																										
送付・回答数	送付1000件 回答648件(回答率64.8%)																																										

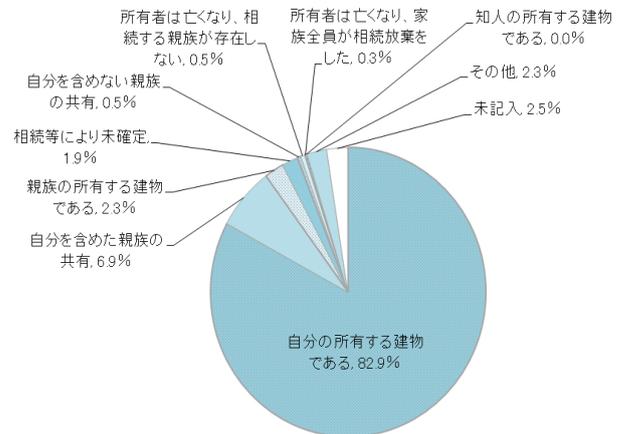
2. アンケート結果について

2.1 問1 この建物の所有者はどなたですか。

2.1.1 建物の所有者について

「自分の所有する建物である」が82.9%と最も多く、次いで「自分を含めた親族の共有」が6.9%となった。

内容	件数	回答率
自分の所有する建物である	537	82.9%
自分を含めた親族の共有	45	6.9%
親族の所有する建物である	15	2.3%
相続等により未確定	12	1.9%
自分を含めない親族の共有	3	0.5%
所有者は亡くなり、相続する親族が存在しない	3	0.5%
所有者は亡くなり、家族全員が相続放棄をした	2	0.3%
知人の所有する建物である	0	0.0%
その他	15	2.3%
未記入	16	2.5%
合計	648	100.0%



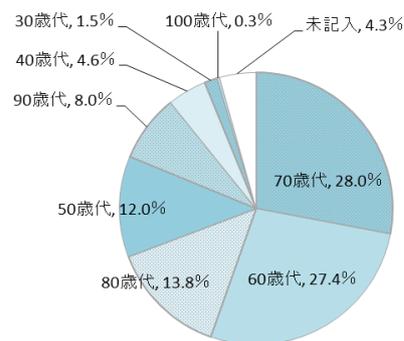
現在のところ、空き家の所有関係が複雑なものは少なく、啓発の実施などで所有関係の複雑化を予防することが、空き家の対策に効果的と思われる。

2.1.2 建物所有者の年齢について

(問1で自己・親族・知人の所有する建物と回答があり、問4で使用していないと回答のあった325件について)

所有者の年齢は70歳代が28.0%で最も多く、次いで60歳代が27.4%となった。

年齢	件数	回答率
70歳代	91	28.0%
60歳代	89	27.4%
80歳代	45	13.8%
50歳代	39	12.0%
90歳代	26	8.0%
40歳代	15	4.6%
30歳代	5	1.5%
100歳代	1	0.3%
未記入	14	4.3%
合計	325	100.0%

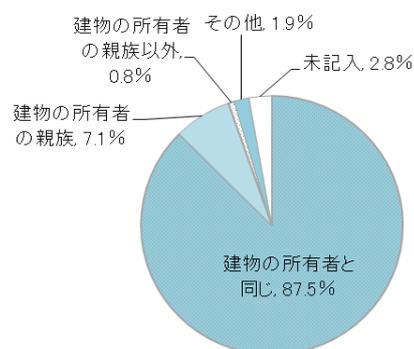


空き家の発生要因に、所有者の高齢化が関係していることがうかがえ、高齢者のみの世帯が多い地区などに、空き家化の予防を目的とした啓発の実施が効果的と思われる。

2.2 問2 土地の所有者についてお答えください。

「建物の所有者と同じ」が87.5%と最も多く、次いで「建物の所有者の親族」が7.1%となった。

内容	件数	回答率
建物の所有者と同じ	567	87.5%
建物の所有者の親族	46	7.1%
建物の所有者の親族以外	5	0.8%
その他	12	1.9%
未記入	18	2.8%
合計	648	100.0%

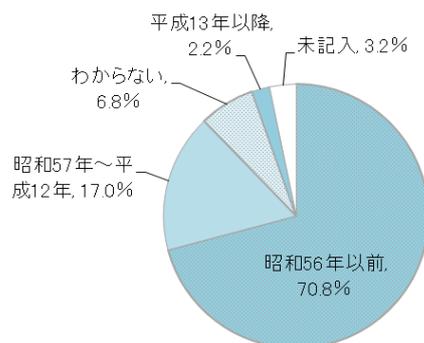


土地と建物の所有者が異なるといった、所有関係が複雑なものは少ない。

2.3 問3 建物はいつごろ建てられたものですか。

「昭和56年以前」が70.8%、続いて「昭和57年～平成12年」が17.0%となっている。

内容	件数	回答率
昭和56年以前	459	70.8%
昭和57年～平成12年	110	17.0%
わからない	44	6.8%
平成13年以降	14	2.2%
未記入	21	3.2%
合計	648	100.0%



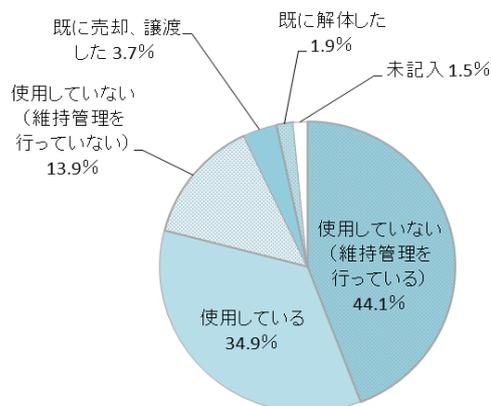
最新の耐震基準を満たしていない可能性があるものがほとんどを占めているため、利活用の相談があった際は、「戸建木造住宅耐震改修事業」の紹介をすることが考えられる。

古い建物ほど空き家になりやすいことが考えられる。

2.4 問4 建物をどなたか使用していますか。

「使用していない（維持管理を行っている）」が44.1%、次いで「使用している」が34.9%となった。

内容	件数	回答率
使用していない (維持管理を行っている)	286	44.1%
使用している	226	34.9%
使用していない (維持管理を行っていない)	90	13.9%
既に売却、譲渡した	24	3.7%
既に解体した	12	1.9%
未記入	10	1.5%
合計	648	100.0%



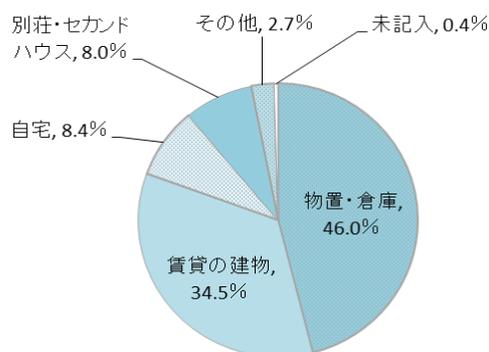
現地での様子から空き家と判断したものに対して、所有者の意識としては「使用している」ものが、約3分の1あることがうかがえる。

2.5 問5 建物をどのように使用されていますか。

(問4で使用していると回答のあった226件について)

「物置・倉庫」として使用しているものが46.0%、「賃貸の建物」が34.5%となった。

内容	件数	回答率
物置・倉庫	104	46.0%
賃貸の建物	78	34.5%
自宅	19	8.4%
別荘・セカンドハウス	18	8.0%
その他	6	2.7%
未記入	1	0.4%
合計	226	100.0%



住まわれる方がいなくなり、倉庫として利用していることが考えられる。

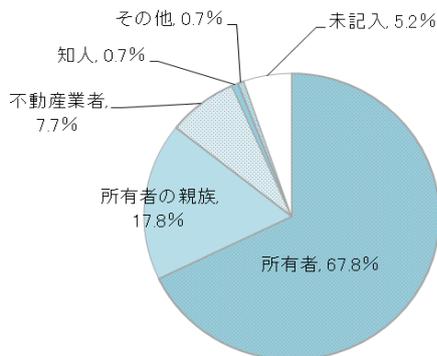
現地調査時点で入居者がなかったため空き家と判定した建物が、賃貸住宅として流通している状況がうかがえる。

2.6 問 6 建物の主な管理者はどなたですか。

(問 4 で「使用していない(維持管理を行っている)」と回答のあった 286 件について)

「所有者」が 67.8%、「所有者の親族」は 17.8%となった。

内容	件数	回答率
所有者	194	67.8%
所有者の親族	51	17.8%
不動産業者	22	7.7%
知人	2	0.7%
その他	2	0.7%
未記入	15	5.2%
合計	286	100.0%



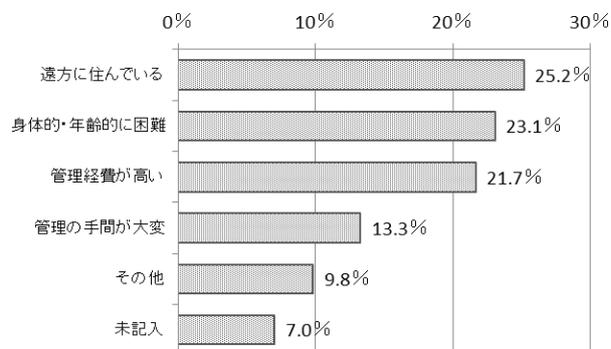
所有者自身による管理が主体となっており、不動産業者による管理や、空き家管理代行サービスの普及は進んでいないことが考えられる。

2.7 問 7 維持管理を行っていない理由は何ですか。【複数回答】

(問 4 で使用していない(維持管理を行っていない)と回答のあった 90 件について)

「遠方に住んでいる」が 25.2%、「身体的・年齢的に困難」が 23.1%、合わせて半数近くを占めている。

内容	件数	回答率
遠方に住んでいる	36	25.2%
身体的・年齢的に困難	33	23.1%
管理経費が高い	31	21.7%
管理の手間が大変	19	13.3%
その他	14	9.8%
未記入	10	7.0%
回答数合計	143	100.0%
回答者数	90	-



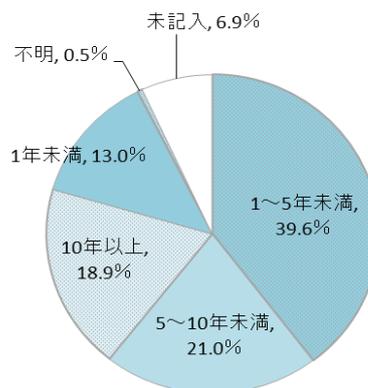
問 6 の結果でも、所有者自身による管理が多く、所有者自身が維持管理を行えない状況になった場合に備え、空き家管理代行サービスの案内を行うことが、空き家の老朽化対策に有効であると考えられる。

2.8 問 8 建物を使用しなくなって(空き家になって)どのくらい経過しますか。

(問 4 で使用していないと回答のあった 376 件について)

「1～5 年未満」が 39.6%、「5～10 年未満」が 21.0%となった。

内容	件数	回答率
1～5年未満	149	39.6%
5～10年未満	79	21.0%
10年以上	71	18.9%
1年未満	49	13.0%
不明	2	0.5%
未記入	26	6.9%
合計	376	100.0%



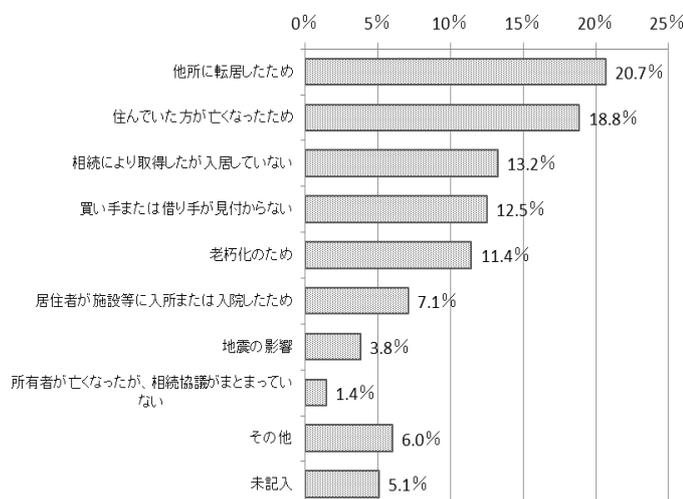
「1～5 年未満」、「1 年未満」を合わせると半数以上となり、空き家となって 5 年未満の建物が多く、利活用に関する対策が有効であると考えられる。

2.9 問 9 建物を使用しなくなった理由はなんですか。【複数回答】

(問 4 で使用していないと回答のあった 376 件について)

「他所に転居したため」20.7%、「住んでいた方が亡くなったため」18.8%、「相続により取得したが入居していない」13.2%、となった。

内容	件数	回答率
他所に転居したため	114	20.7%
住んでいた方が亡くなったため	104	18.8%
相続により取得したが入居していない	73	13.2%
買い手または借り手が見付からない	69	12.5%
老朽化のため	63	11.4%
居住者が施設等に入所または入院したため	39	7.1%
地震の影響	21	3.8%
所有者が亡くなったが、相続協議がまとまっていない	8	1.4%
その他	33	6.0%
未記入	28	5.1%
回答数合計	552	100.0%
回答者数	376	-



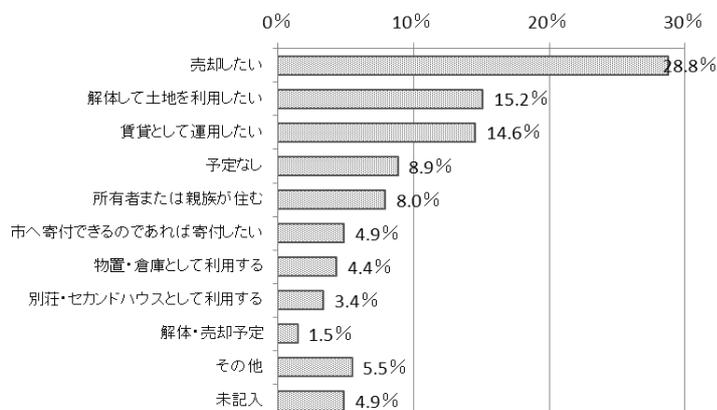
空き家化の予防に関する注意喚起を行うことや、転居・転勤の多い時期に注意喚起を行うことが効果的と考えられる。

2.10 問 10 今後の建物の取り扱いについてどうお考えですか。

(問 4 で使用していないと回答のあった 376 件について)

「売却したい」が 28.8%で最も多く、次いで「解体して土地を利用したい」が 15.2%、「賃貸として運用したい」が 14.6%となった。

内容	件数	回答率
売却したい	152	28.8%
解体して土地を利用したい	80	15.2%
賃貸として運用したい	77	14.6%
予定なし	47	8.9%
所有者または親族が住む	42	8.0%
市へ寄付できるのであれば寄付したい	26	4.9%
物置・倉庫として利用する	23	4.4%
別荘・セカンドハウスとして利用する	18	3.4%
解体・売却予定	8	1.5%
その他	29	5.5%
未記入	26	4.9%
回答数合計	528	100.0%
回答者数	376	-



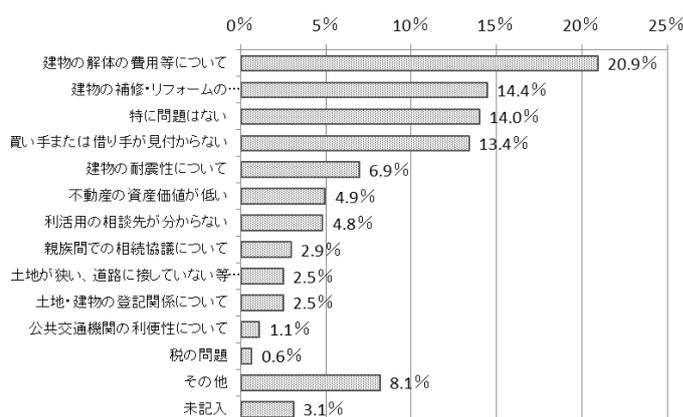
手放したいと考えている所有者、利活用したいと考えている所有者、双方に対応できる相談窓口の設置が対策に効果があると考えられる。

2.11 問 11 土地・建物の利活用について、抱えている問題がありますか。【複数回答】

(問 4 で使用していないと回答のあった 376 件について)

「建物の解体の費用について」20.9%、「建物の補修・リフォームの費用等について」14.4%と、費用の問題が3分の1以上となった。

内容	件数	回答率
建物の解体の費用等について	136	20.9%
建物の補修・リフォームの費用等について	94	14.4%
特に問題はない	91	14.0%
買い手または借り手が見付からない	87	13.4%
建物の耐震性について	45	6.9%
不動産の資産価値が低い	32	4.9%
利活用の相談先が分からない	31	4.8%
親族間での相続協議について	19	2.9%
土地が狭い、道路に接していない等の理由により建替えができない	16	2.5%
土地・建物の登記関係について	16	2.5%
公共交通機関の利便性について	7	1.1%
税の問題	4	0.6%
その他	53	8.1%
未記入	20	3.1%
回答数合計	651	100.0%
回答者数	376	-



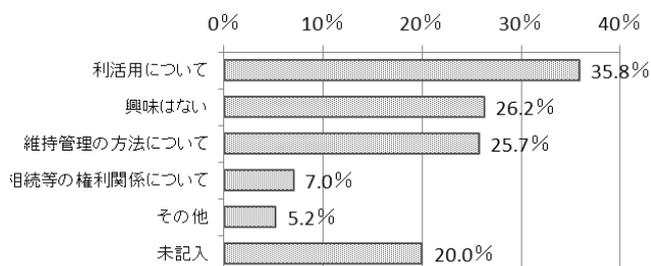
最新の耐震基準を満たしていない可能性があるものがほとんどを占めているため、利活用の相談があった際は、「戸建木造住宅耐震改修事業」の紹介をすることが考えられる。

2.12 問 12 空き家に関する問題で興味のある内容はありますか。【複数回答】

(問 4 で使用していないと回答のあった 376 件について)

「利活用について」が 35.8%、「興味はない」26.2%、「維持管理の方法について」25.7%となっている。

内容	件数	回答率
利活用について	138	35.8%
興味はない	101	26.2%
維持管理の方法について	99	25.7%
相続等の権利関係について	27	7.0%
その他	20	5.2%
未記入	77	20.0%
回答数合計	385	100.0%
回答者数	376	-



空き家を活用したいと考えている所有者に対し、流通促進などの対策が、空き家の解消に効果があると思われる。

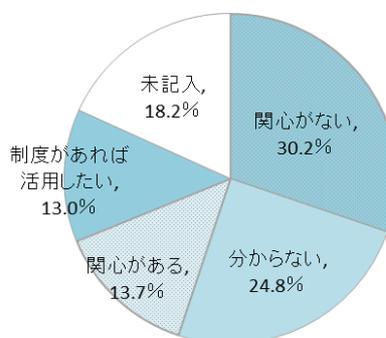
空き家問題に興味がない所有者には、管理不全な空き家とならないよう、啓発の実施が必要と思われる。

2.13 問 13 空き家バンクについてお答えください。

(問 4 で使用していないと回答のあった 376 件について)

「分からない」29.3%、「関心がない」が 26.9%となっており、この 2 つで半数以上を占めている。

内容	件数	回答率
関心がない	196	30.2%
分からない	161	24.8%
関心がある	89	13.7%
制度があれば活用したい	84	13.0%
未記入	118	18.2%
合計	648	100.0%



空き家バンクの運用については、慎重に検討する必要があるのではと考える。

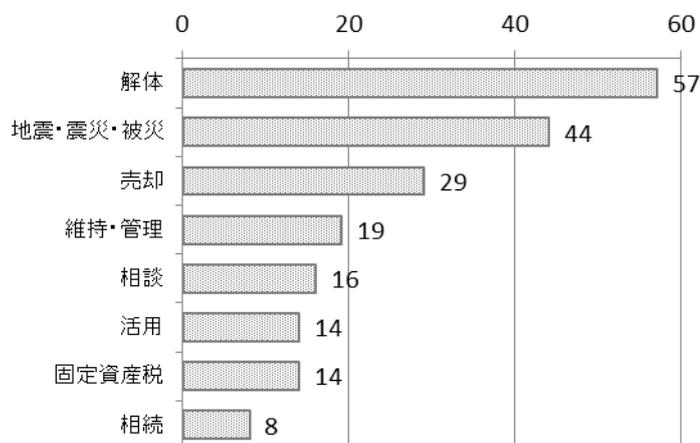
2.14 問 14 自由意見

自由意見に寄せられた主な内容は以下のとおりです。

【主な内容】

- ・ 解体したいが費用の問題がある
- ・ 地震の影響があった
- ・ 売却が思うように進まない
- ・ 維持、管理の問題
- ・ 解体や活用に関する相談先が知りたい
- ・ 固定資産税が高くなるため解体できないでいる
- ・ 相続の問題により処分できない

等



自由意見中のキーワードと件数

3. 参考資料

3.1 アンケート調査票

空き家の意向把握に関する

アンケート調査ご協力のお願い

熊本市長 大西 一史

(公 印 省 略)

日頃から市政にご理解、ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、本市では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空き家に関する対策計画を今年度中に策定予定としています。このアンケート調査は、今後の具体的な対策や活用といった施策を検討する上で、空き家となった原因は何か、また、空き家の所有者や関係者の方が建物の利活用をどのようにお考えかなどの意向を把握するものです。

つきましては、ご多忙のところ大変恐縮ですが、本アンケート調査にご協力をいただきますようお願いいたします。

◆このアンケート調査について◆

- 1 このアンケート調査は、熊本市の空き家を把握するために実施中の空き家実態調査（目視による外観調査）において空き家と思われる建物から無作為に抽出し、その所有者や関係者と思われる方々を対象に調査票を送付しています。
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、空き家の所有者や関係者と思われる方々の所在調査を行い、調査票を送付しています。
- 3 記入いただいた内容は、個人情報保護法および熊本市個人情報保護条例に基づき適切に管理し、目的外に使用することはありません。

◆調査票ご記入にあたって◆

- 1 アンケートには、封筒の宛名ご本人がお答えください。
- 2 ご回答は、あてまる番号を一つ又は複数を選択して○を付けていただくものが中心です。（設問の一部に内容を記入していただくものがあります。）
- 3 調査票のご記入が終わりましたら、同封の返信用封筒に調査票を入れ、**平成30年10月10日(水)**までにポストにご投函ください。
- 4 内容などについて、ご不明な点がございましたら、下記担当までお問い合わせください。

＜ 調 査 票 ＞

以下の該当する番号を○で囲んでください。

問1:この建物(別紙の地図と写真を参照)の所有者はどなたですか。

- | | | |
|--------------------------|---|-------|
| 1. 自分の所有する建物である (年齢 歳代) | } | ⇒問2へ |
| 2. 親族の所有する建物である (年齢 歳代) | | |
| 3. 知人の所有する建物である (年齢 歳代) | | |
| 4. 自分を含めた親族の共有 | } | ⇒問2へ |
| 5. 自分を含めない親族の共有 | | |
| 6. 相続等により未確定 | } | ⇒問12へ |
| 7. 所有者は亡くなり、親族全員が相続放棄をした | | |
| 8. 所有者は亡くなり、相続する親族が存在しない | | |
| 9. その他 () | | ⇒問2へ |

問2:土地の所有者についてお答えください。

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 建物の所有者と同じ | 2. 建物の所有者の親族 |
| 3. 建物の所有者の親族以外 | 4. その他 () |

問3:建物はいつごろ建てられたものですか。

- | | |
|------------|----------------|
| 1. 昭和56年以前 | 2. 昭和57年～平成12年 |
| 3. 平成13年以降 | 4. わからない |

問4:建物をどなたか使用していますか。

- | | | |
|-------------------------|------|-------|
| 1. 使用している | ⇒問5へ | |
| 2. 使用していない(維持管理を行っている) | ⇒問6へ | |
| 3. 使用していない(維持管理を行っていない) | ⇒問7へ | |
| 4. 既に売却、譲渡した | } | ⇒問12へ |
| 5. 既に解体した | | |

問5:問4で「使用している」と回答された方にお伺いします。どのように使用されていますか。

- | | | | |
|------------|---------------|---|-------|
| 1. 自宅 | 2. 別荘・セカンドハウス | } | ⇒問12へ |
| 3. 物置・倉庫 | 4. 賃貸の建物 | | |
| 5. その他 () | | | |

※ 次ページもお願いします。⇒

問6:問4で「使用していない(維持管理を行っている)」と回答された方にお伺いします。
建物の主な管理者はどなたですか。

1. 所有者 2. 所有者の親族 3. 知人 } ⇒問8へ
4. 不動産業者 5. その他()

問7:問4で「使用していない(維持管理を行っていない)」と回答された方にお伺いします。
「維持管理を行っていない」理由は何ですか。(複数選択可)

1. 遠方に住んでいる 2. 管理の手間が大変 } ⇒問8へ
3. 管理経費が高い 4. 身体的・年齢的に困難 }
5. その他()

問8:建物を使用しなくなって(空き家になって)どのくらい経過しますか。

1. 1年未満 2. 1～5年未満 3. 5～10年未満
4. 10年以上 5. 不明

問9:建物を使用しなくなった理由は何ですか。(複数選択可)

1. 他所に転居したため
2. 住んでいた方が亡くなったため
3. 居住者が施設等に入所または入院したため
4. 老朽化のため
5. 相続により取得したが入居していない
6. 所有者が亡くなったが、相続協議がまとまっていない
7. 買い手または借り手が見付からない
8. その他()

問10:今後の建物の取扱いについて、どのようにお考えですか。(複数選択可)

1. 所有者または親族が住む
2. 別荘・セカンドハウスとして利用する
3. 物置・倉庫として利用する
4. 賃貸として運用したい
5. 売却したい
6. 解体して土地を利用したい
7. 市へ寄付できるのであれば寄付したい
8. 予定なし
9. その他()

※ 次ページもお願いします。⇒

問11:土地・建物の利活用について、抱えている問題がありますか。(複数選択可)

1. 特に問題はない
 2. 建物の補修・リフォームの費用等について
 3. 建物の解体の費用等について
 4. 建物の耐震性について
 5. 親族間での相続協議について
 6. 土地・建物の登記関係について
 7. 不動産の資産価値が低い
 8. 公共交通機関の利便性について
 9. 土地が狭い、道路に接していない等の理由により建て替えができない
 10. 買い手または借り手が見付からない
 11. 利活用の相談先が分からない
 12. その他(1~11に説明を付け加えたい場合も、ご記入下さい)
- ()

問12:空き家に関する問題で興味のある内容がありますか。(複数選択可)

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. 利活用について | 2. 相続等の権利関係について |
| 3. 維持管理の方法について | 4. 興味はない |
| 5. その他() | |

問13:空き家バンク※についてお答えください。

- | | |
|----------------|----------|
| 1. 制度があれば活用したい | 2. 関心がある |
| 3. 関心がない | 4. 分からない |

※空き家バンクとは、自治体などが空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人にホームページなどで物件情報を提供する制度です。熊本市では現在空き家バンクはありません。

その他、空き家に関することについてご意見があれば、ご記入ください。

()

以上でアンケートは終わりです。同封の返信用封筒に入れご投函ください。ご協力ありがとうございました。

熊本市空家等実態調査報告書

熊本市 都市建設局 住宅部 空家対策課

Tel. 096-328-2514
