

第3回

防府市空き家所有者等の意向等に関する調査報告書

調査結果の概要

令和7年10月

防府市土木都市建設部都市計画課

1 調査の概要

1-1 目的

外観目視による調査では把握できない建物等の居住又は使用等の状況や、空き家の発生要因、所有者等の意向等を把握するため

1-2 調査対象

令和6年度空き家実態調査の結果、空き家の可能性があると判定された住宅等
(1回目調査で外観目視による調査ができたもの) の所有者等から抽出

1-3 調査方法

配布：書面の郵送（アンケート）

回収：返信用封筒で郵送又はオンラインフォームで回答

1-4 調査期間

令和6年11月26日（水）から令和7年9月30日（火）まで

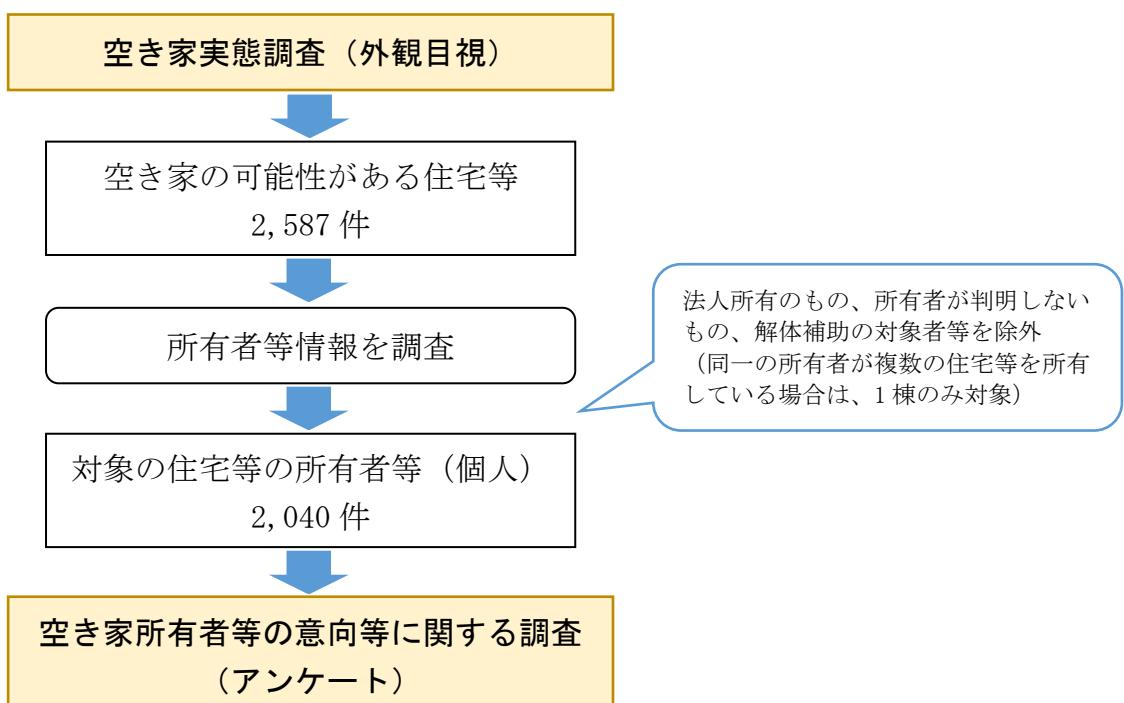
※空き家実態調査及び所有者等調査が完了したものから順次調査票を送付

1-5 配布・回収数

配布：2,040件

回収：1,003件（郵送：836件、オンラインフォーム：167件）

回収率 49.2%



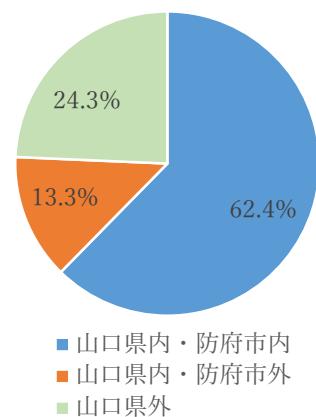
1-6 調査票の送付先

全国	(N=2,040)
北海道	2
宮城県	2
茨城県	9
栃木県	1
群馬県	2
埼玉県	22
千葉県	16
東京都	92
神奈川県	45
新潟県	1
富山県	2
福井県	1
岐阜県	2
静岡県	3
愛知県	17
三重県	4
滋賀県	6
京都府	8
大阪府	58
兵庫県	38
奈良県	5
和歌山県	3
鳥取県	1
島根県	2
岡山県	18
広島県	83
山口県	1544
徳島県	1
香川県	2
愛媛県	3
高知県	1
福岡県	29
佐賀県	2
長崎県	2

熊本県	6
大分県	3
宮崎県	3
沖縄県	1

山口県 (N=1,544)

下関市	16
宇部市	25
山口市	117
萩市	3
防府市	1272
下松市	14
岩国市	6
光市	7
長門市	2
柳井市	9
美祢市	5
周南市	56
山陽小野田市	5
周防大島町	3
田布施町	2
阿武町	1
平生町	1



2 調査の結果

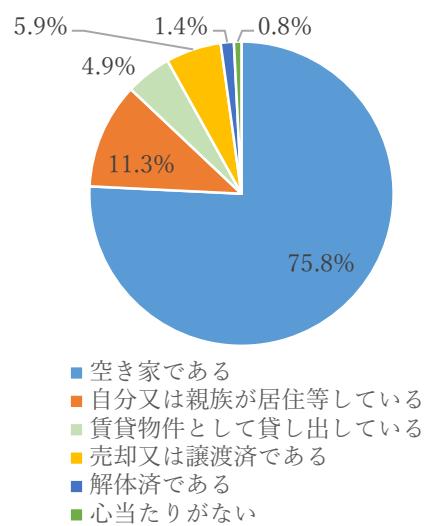
2-1 集計結果

I 調査対象について

問1 現在の利用状況をお答えください

(SA・N=1003)

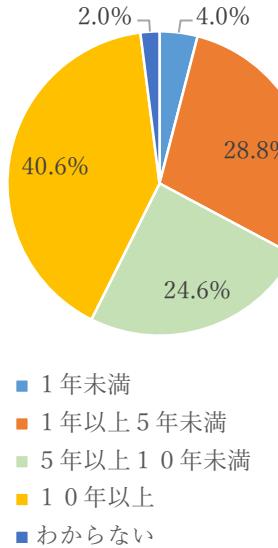
1 空き家である	760
2 自分又は親族が居住等している	113
3 賃貸物件として貸し出している	49
4 売却又は譲渡済である	59
5 解体済である	14
6 心当たりがない	8



問2 空き家になってからどのくらい経過していますか

(SA・N=760)

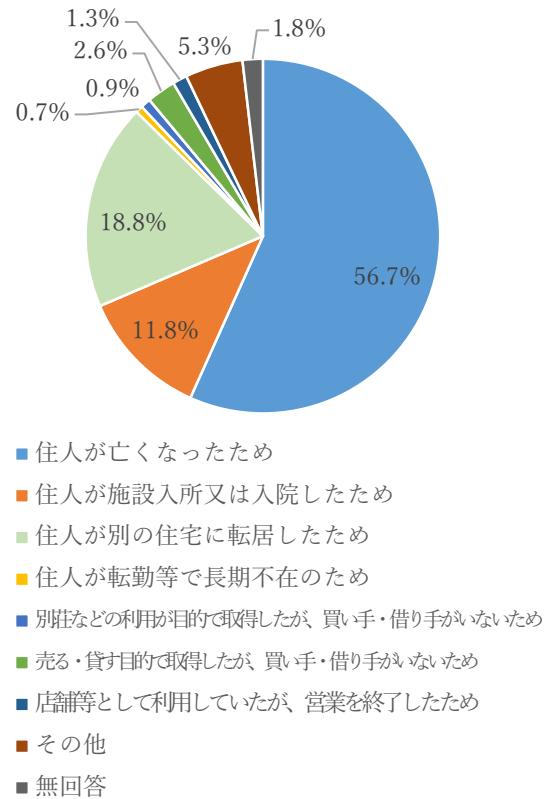
1 1年未満	30
2 1年以上5年未満	214
3 5年以上10年未満	182
4 10年以上	302
5 わからない	15
無回答	16



問3 空き家になった理由は何ですか

(SA・N=760)

1 住人が亡くなったため	431
2 住人が施設入所又は入院したため	90
3 住人が別の住宅に転居したため	143
4 住人が転勤等で長期不在のため	5
5 別荘などの利用が目的で取得したが、居住していないため	7
6 売る・貸す目的で取得したが、買い手・借り手がいないため	20
7 店舗等として利用していたが、営業を終了したため	10
8 その他	40
無回答	14



「その他」の主な記載内容

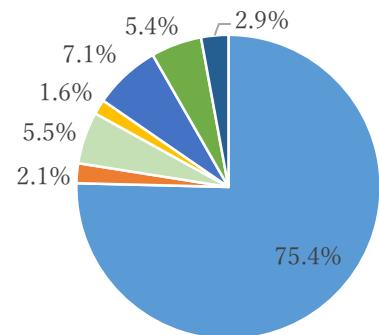
- ・資源ごみ等の集積場所のために購入
- ・賃貸用として修繕中
- ・住人が行方不明
- ・経年劣化で住めなくなつたため
- ・貸家にしていたが老朽化のため
- ・道路ができることになっている
- ・土砂災害のため
- ・駐車場として使用していたが不必要になった

II 所有者について

問 4-1 空き家をどのように取得しましたか

(SA・N=760)

1 相続	573
2 贈与	16
3 新築・建替え	42
4 新築の住宅を購入	12
5 中古の住宅を購入	54
6 その他	41
無回答	22



「その他」の主な記載内容

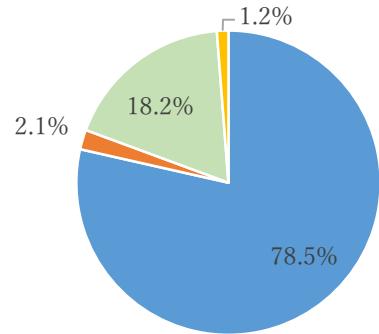
- ・建物は親族名義のため取得していない
- ・競売で取得
- ・借地として土地を貸しているだけ
- ・相続した覚えはないが、税金は払っている
- ・土地のみ相続
- ・店舗として購入
- ・現在は相続者代表となっているだけ
- ・所有者が亡くなった後気付いたら所有者になった

(問 4-1 で「1」を選んだ方のみ)

問 4-2 相続による登記の名義変更を行いましたか

(SA・N=573)

1 名義変更を行った	450
2 名義変更の手続き中である	12
3 名義変更を行っていない	104
無回答	7



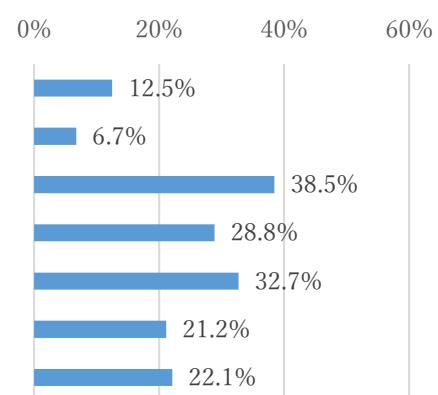
- 名義変更を行った
- 名義変更の手続き中である
- 名義変更を行っていない
- 無回答

(問4-2で「3」を選んだ方のみ)

問4-3 登記の名義変更を行わない理由は何ですか

(MA・N=169、合計 162.5%)

1 遺産分割協議がまとまらないため	13
2 病気等で判断が困難な方がいるため	7
3 手続きに費用がかかるため	40
4 手続きが面倒なため	30
5 手続きの方法がわからないため	34
6 不動産に価値がないため	22
7 その他	23



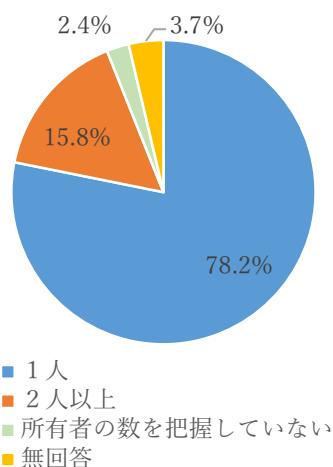
「その他」の主な記載内容

- ・解体して更地にするため
- ・誰が相続するかの話は出ておらず、ただ管理を頼まれている状態
- ・借地として土地を貸しているだけ
- ・配偶者が手続きするつもりだったが、亡くなった
- ・登記に必要な書類を集め始めたばかり
- ・今後する予定
- ・両親の家なのでもう少し置いておきたい
- ・相続人の2分の1が不明
- ・検討中
- ・体調が悪かったため
- ・親名義分は変更できたが、祖父母名義分はできなかった
- ・手続きが複雑なため
- ・必要ないから

問5-1 現在の所有者は何人ですか

(SA・N=760)

1 1人	594
2 2人以上	120
3 所有者の数を把握していない	18
無回答	28

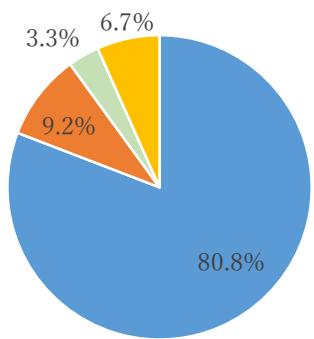


(問5-1で「2」を選んだ方のみ)

問5-2 他の所有者と連絡が取れますか

(SA・N=120)

1 他の所有者の全員と連絡が取れる	97
2 他の所有者の一部と連絡が取れない	11
3 他の所有者の全員と連絡が取れない	4
無回答	8



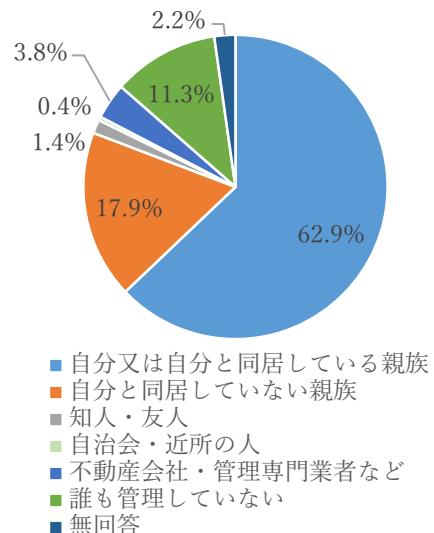
- 他の所有者の全員と連絡が取れる
- 他の所有者の一部と連絡が取れない
- 他の所有者の全員と連絡が取れない
- 無回答

III 所有者について

問 6-1 空き家は主に誰が管理していますか

(SA・N=760)

1 自分又は自分と同居している親族	478
2 自分と同居していない親族	136
3 知人・友人	11
4 自治会・近所の人	3
5 不動産会社・管理専門業者など	29
6 誰も管理していない	86
無回答	17

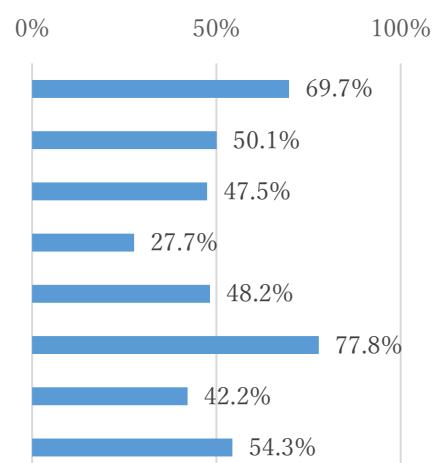


(問 6-1 で「1～5」を選んだ方のみ)

問 6-2 どのような管理をしていますか

(MA・N=2743、合計 417.5%)

1 戸締まりの確認	458
2 住宅の通風・換気	329
3 住宅内の清掃	312
4 水回りなどの点検	182
5 郵便物、チラシなどの整理・処分	317
6 外回りの清掃・草取り・剪定など	511
7 傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	277
8 台風・地震などの後の見回り	357

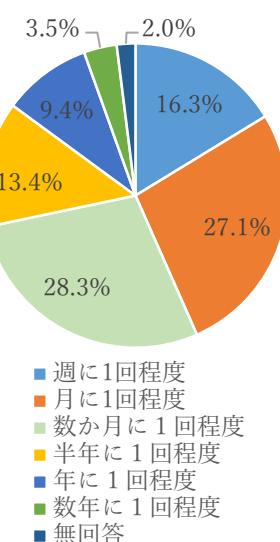


(問 6-1 で「1～5」を選んだ方のみ)

問 6-3 どのくらいの頻度で管理をしていますか

(SA・N=657)

1 週に1回程度	107
2 月に1回程度	178
3 数か月に1回程度	186
4 半年に1回程度	88
5 年に1回程度	62
6 数年に1回程度	23
無回答	13



問7 空き家の管理について困っていることは何ですか

(MA・N=1090、合計 143.4%)



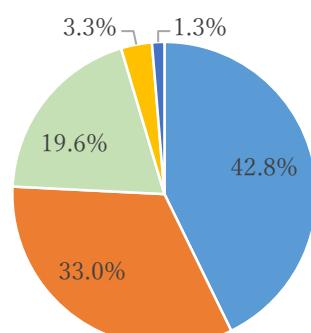
「その他」の主な記載内容

- ・身体の都合
- ・建物の所有者が放置している
- ・どう管理してよいか分からない
- ・親族が鍵を所有していて使えない状態にある
- ・高齢で体調が優れない
- ・相続放棄の手続きをした際に家の中に入らない様に指導された
- ・固定資産税の支払い
- ・家が古いで、台風等で近所に迷惑がかかる
- ・道路工事中
- ・管理を頼んでいる親族が高齢
- ・所有者が病気入院中のため、家族では管理できない
- ・自分が死んだ後は管理ができなくなる
- ・管理作業の時間がとれない
- ・自動車免許を返納すれば、実家の管理が難しくなる
- ・介護を必要とする同居人がいるため
- ・シロアリ被害のため、建物に入るのが怖い
- ・敷地内にゴミを投げ捨てていく市民がいる
- ・今は困っていないが、皆高齢化しているので将来困るだろう
- ・裏の斜面の木や葛が家を侵食してくる

問8 家財道具は残っていますか

(SA・N=760)

1 空き家になった当時のまま残っている	325
2 家財道具の一部が残っている	251
3 何も残していない	149
4 建物に入ったことがない・状況がわからない	25
無回答	10



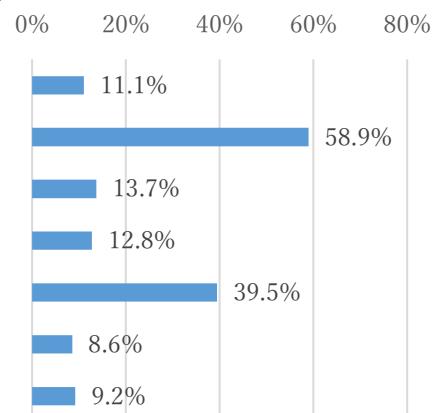
- 空き家になった当時のまま残っている
- 家財道具の一部が残っている
- 何も残していない
- 建物に入ったことがない・状況がわからない
- 無回答

IV 利活用について

問 9-1 今後、建物をどのように利活用したいですか

(MA・N=1168、合計 153.7%)

1 将来、自分又は親族が居住等する	84
2 売りたい	448
3 寄付・贈与したい	104
4 貸したい	97
5 解体したい	300
6 利活用したくない又はできない	65
7 その他	70



「その他」の主な記載内容

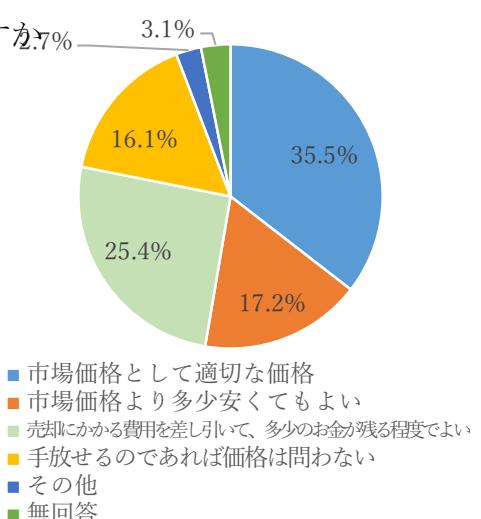
- ・現状維持
- ・親族が集まれるような拠点にしたい
- ・検討中
- ・畠にするなどの活用
- ・決めていない
- ・自分で管理できる限り、自分で管理したい
- ・資材倉庫
- ・立退き予定
- ・とにかくどんな形でも良いので手放したい
- ・欲しい人がいればタダであげたい
- ・リフォームしたい
- ・将来的に趣味兼仕事場のような場所にしたい
- ・災害時の避難場所として利用したい
- ・農作業時の休憩場所
- ・家が古いので借りる人はいない
- ・隣の家に親が居住中なのでまだ売らない

(問 9-1 で「2」を選んだ方のみ)

問 9-2 どのくらいの価格であれば売却等したいですか

(SA・N=448)

1 市場価格として適切な価格	159
2 市場価格より多少安くてもよい	77
3 売却にかかる費用を差し引いて、多少のお金が残る程度でよい	114
4 手放せるのであれば価格は問わない	72
5 その他	12
無回答	14



「その他」の主な記載内容

- ・出来るだけ高く
- ・道路整備等の将来価値も踏まえた適切な価格
- ・少しだらお金を払ってもよい
- ・現状渡しなら無償可

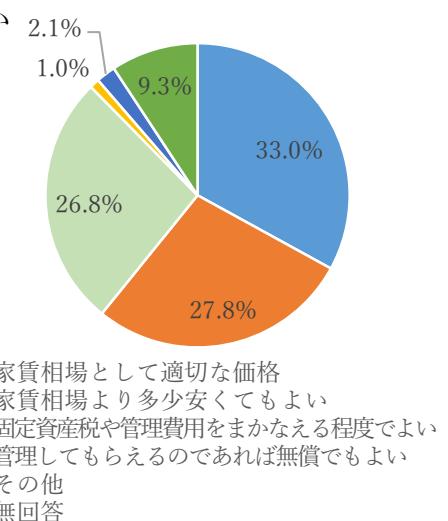
(問9-1で「4」を選んだ方のみ)

問9-3 どのくらいの価格であれば賃貸等したいですか
(SA・N=97)

1 家賃相場として適切な価格	32
2 家賃相場より多少安くてもよい	27
3 固定資産税や管理費用をまかなえる程度でよい	26
4 管理してもらえるのであれば無償でもよい	1
5 その他	2
無回答	9

「その他」の記載内容

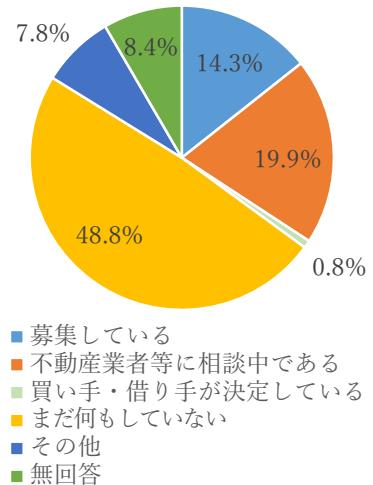
- ・リフォーム予定
- ・今の状態では無理かなと思う



(問9-1で「2」又は「4」を選んだ方のみ)

問9-4 現在、買い手・借り手を募集していますか

(SA・N=488)	
1 募集している	70
2 不動産業者等に相談中である	97
3 買い手・借り手が決定している	4
4 まだ何もしていない	238
5 その他	38
無回答	41

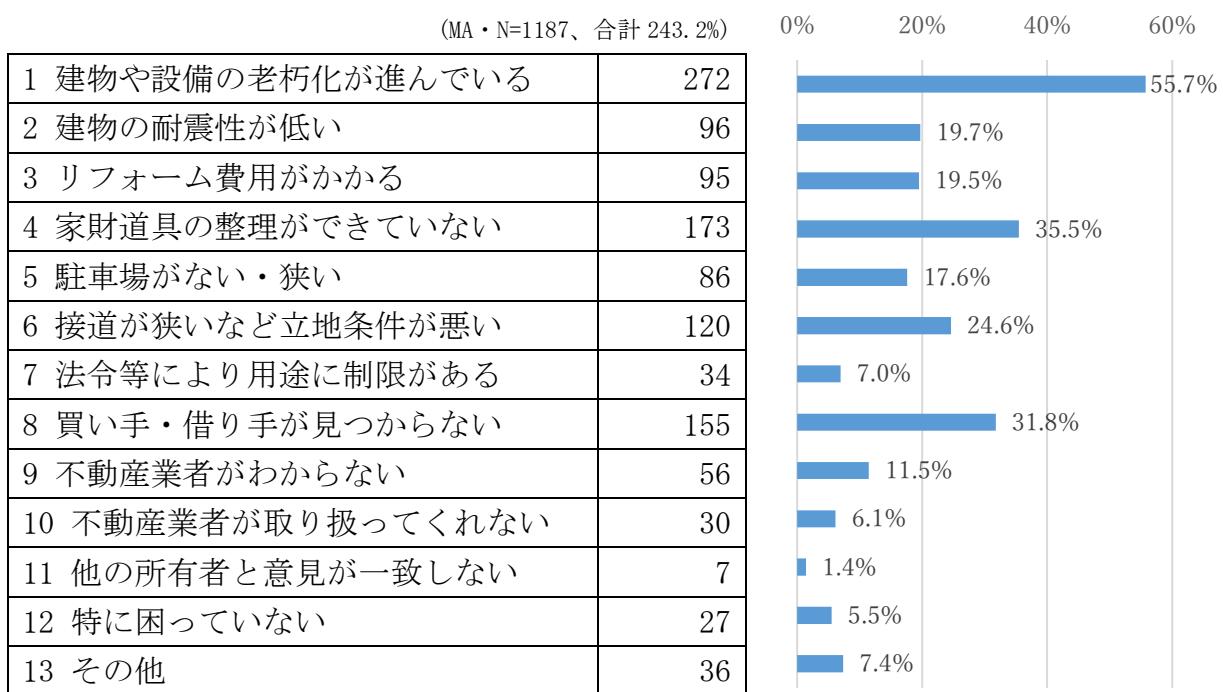


「その他」の主な記載内容

- ・以前していた
- ・不動産業者に依頼したが売却できなかつた
- ・不動産業者に依頼したが断られた
- ・複数の不動産業者に相談したが、接道が無いため売出し価格が付けられない
- ・知人を通して探している
- ・親族に反対された
- ・近所の方に家を何とかしたいと話をしている
- ・どのような方法があるか検討中
- ・司法書士の紹介で不動産業者、個人に内覧を始めてもらっている
- ・業者の訪問があったが、保留中

(問9-1で「2」又は「4」を選んだ方のみ)

問9-5 建物の売却・賃貸について困っていることは何ですか



「その他」の主な記載内容

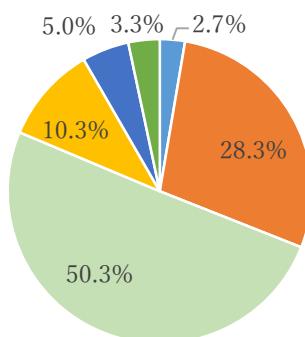
- ・費用を算定していただける信用できる業者を知りたい
- ・周囲の道が私道となっており、私道の所有者が通行止めにしている
- ・運び出したいものがある
- ・売却後の税金についてよくわからない
- ・農地とセットで売れない
- ・親族が反対する
- ・上下水道、電気が整っていない
- ・市街化調整区域のため、売れそうにない
- ・土地が道路より低く水はけが悪い
- ・他の所有者の一部と連絡がとれない
- ・管理ができない
- ・耐震性が評価できない
- ・名義が複数となっている
- ・所有者が健在で家に帰りたがっている

(問9-1で「5」を選んだ方のみ)

問9-6 解体したいと考える理由は何ですか

(SA・N=300)

1 土地を地権者に返還するため	8
2 建物の管理が大変なため	85
3 建物の老朽化が進んでいるため	151
4 建物の買い手・借り手がいないため	31
5 その他	15
無回答	10



「その他」の主な記載内容

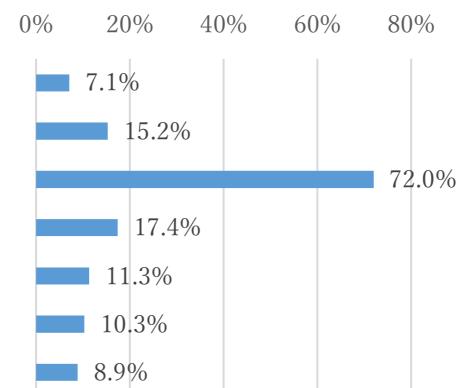
- ・わからない
- ・更地にしたほうが早く売れそう
- ・土地を売却したい
- ・危険
- ・土地として貸したい
- ・すぐの売却ができない場合、将来の管理負担軽減のため

(問9-6で「2~5」を選んだ方のみ)

問9-7 解体後の土地をどのように利活用したいですか

(MA・N=401、合計 142.2%)

1 住宅等を建て替えたい	20
2 菜園や駐車場等として使用したい	43
3 売りたい	203
4 寄付・贈与したい	49
5 貸したい	32
6 地域や自治会で活用して欲しい	29
7 その他	25



「その他」の主な記載内容

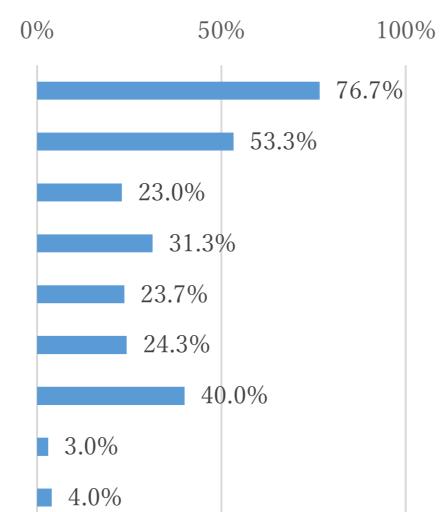
- ・検討中
- ・近接する土地・家屋をまとめて売却
- ・わからない
- ・解体して手放せるなら活用方法は何でもよい
- ・倉庫か物置を建てる
- ・しばらく何もしない
- ・島なので高齢者ばかり

(問9-1で「5」を選んだ方のみ)

問9-8 解体について困っていることは何ですか

(MA・N=838、合計 279.3%)

1 解体費用の負担が大きい	230
2 解体すると固定資産税が上がる	160
3 解体業者がわからない	69
4 解体費用の相場がわからない	94
5 接道が狭くて重機が入らない	71
6 解体後の利用の目途がついていない	73
7 家財道具の整理ができていない	120
8 特に困っていない	9
9 その他	12



「その他」の主な記載内容

- ・家の周囲が私道となっている
- ・相続問題の解決
- ・権利的な問題で手をつけられない
- ・所有者が施設に居るため、勝手に解体はしにくい
- ・大きな庭石や石垣など撤去困難な物が多い
- ・小島なので人数が少なく空き家のほうが多い

(問9-1で「6」を選んだ方のみ)

問9-9 利活用したくない又はできない理由は何ですか

(MA・N=81、合計 124.6%)



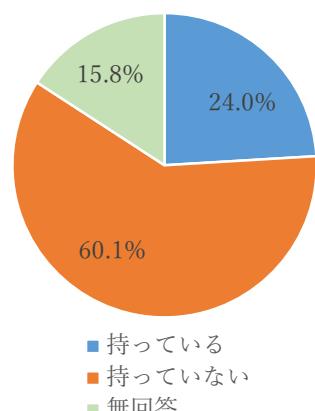
「その他」の主な記載内容

- ・古くて使えない
- ・鍵がないため
- ・相続放棄をしているため
- ・よくわからない
- ・銀行からの融資の担保になっている
- ・周辺の環境が変わってしまう
- ・下水道がまだ来ていないため
- ・解体すると税金が上がる
- ・解体費用がないため
- ・権利的な問題で手をつけられない
- ・身体不自由のため
- ・片付けが済んでいない
- ・接道が狭く建替えができない
- ・建物が利活用するには大きすぎるため

問10-1 空き家の近隣に農地をお持ちですか

(SA・N=840)

1 持っている	202
2 持っていない	505
無回答	133



(問 10-1 で「1」を選んだ方のみ)

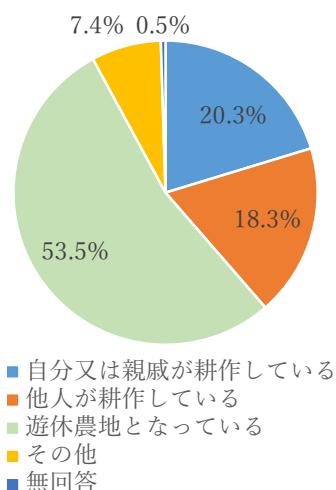
問 10-2 農地はどのように利用されていますか

(SA・N=202)

1 自分又は親戚が耕作している	41
2 他人が耕作している	37
3 遊休農地となっている	108
4 その他	15
無回答	1

「その他」の主な記載内容

- ・料金を支払って親戚に草取りしてもらっている
- ・高齢になったためやめている
- ・農地として利用されている方に売却の手続き中
- ・宅地変更の許可が出ている
- ・不定期に草刈りをお願いしている
- ・自治体へ貸している
- ・庭になっている
- ・一部は他人が耕作、一部は遊休農地



V 自由意見

問11 その他ご意見等ありましたら、ご自由に記入してください

(N=248)

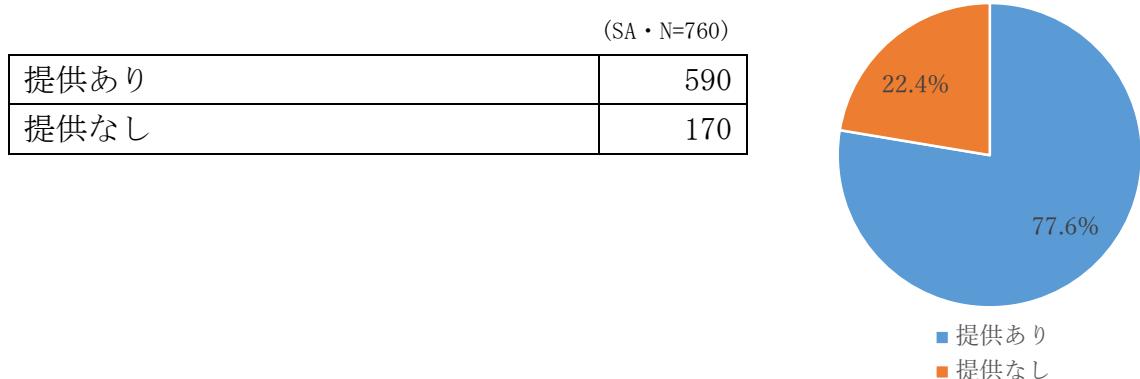
市の施策に関する意見・要望等	シルバー人材センターの作業内容や料金の公表	2
	家財処分費に対する補助制度の創設	1
	解体費補助金の増額	6
	固定資産税の負担軽減	9
	まちづくりに関する意見	4
	市街化調整区域の規制に関する意見	6
	災害対策の強化	1
	私道の公道化	1
	市への寄付の要望	4
	市営住宅等の公的利用の提案	2
	相続に関する相談窓口の設置	1
	ワンストップ相談窓口の設置	1
	遠方在住者が利用できる相談窓口の設置	2
	利活用意向等の情報発信に関する要望	11
	空き家バンクの登録に関する要望	1
	空き家情報の保護に関する要望	1
	アンケートに関する意見	5
	その他の空き家対策に関する意見等	5
相談・情報提供の要望等	管理業者を紹介して欲しい	1
	家財処分業者を紹介して欲しい	1
	解体業者を紹介して欲しい	3
	解体費の概算を知りたい	1
	解体費補助金について知りたい	5
	利活用の提案を受けたい	2
	売却や賃貸等の相談をしたい	3
	売却の手続きについて知りたい	3
	売却後の税金について知りたい	1
	売却が困難な空き家を処分する方法を知りたい	3
	農地や山林等の売却の方法を知りたい	1
	国庫帰属の方法を知りたい	1
	自治会館として利活用する方法を知りたい	1
	共有者が行方不明の場合の解決方法を知りたい	1
	用途変更の方法を知りたい	1
	その他の空き家対策に関する情報提供の希望等	5

現状の課題・困りごと等	管理費や固定資産税等の負担が大きい	7
	家財の処分が進まない	1
	解体のための資金が無い	5
	不動産業者に依頼しているが売れない	11
	不動産業者に取り扱ってもらえない	1
	接道が狭い	3
	私道の地役権等の問題がある	2
	遠方在住のため対応が難しい	4
	年齢又は体調の問題等により対応が難しい	7
	他にも不動産を所有している	3
	付随する農地が利用できない状況にある	1
	排水設備の状況がわからない	1
	名義変更ができない	4
	持分の一部が相続放棄されている	1
利活用の計画・意向等	今は困っていないが将来が不安である	1
	検討中	6
	当面は管理を継続する	3
	シルバー人材センターへの依頼を検討したい	1
	空き家の相談窓口を利用したい	4
	不動産業者に依頼中	7
	不動産業者に相談する予定	1
	売却したい	5
	農地付きで売却等したい	5
	売却又は解体したい	1
	近日中に解体する予定	1
	解体したい	3
	近隣と併せて解体したい	3
	早急に処分したい	2
その他の説明・コメント等	贈与したい	2
	地域の集会所として活用して欲しい	2
	放課後児童クラブとして活用して欲しい	1
	遺産分割協議中	1
	相続土地国庫帰属制度の利用を検討中	1
	管理や使用等の状況の説明	22
	空き家や所有者等に関する説明	21
	その他のコメント又は質問	7

2-2 連絡先の提供

調査対象の空き家が災害その他の事情により管理不全な状態となったときや、空き家対策事業に関する情報提供を行う場合の連絡先の提供

※住所、電話番号、メールアドレスの内、いずれかの記載があったもの

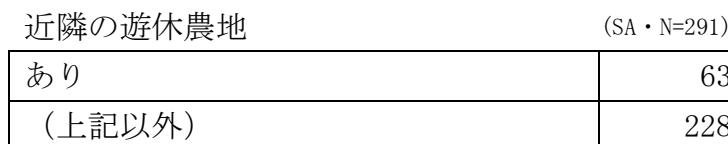
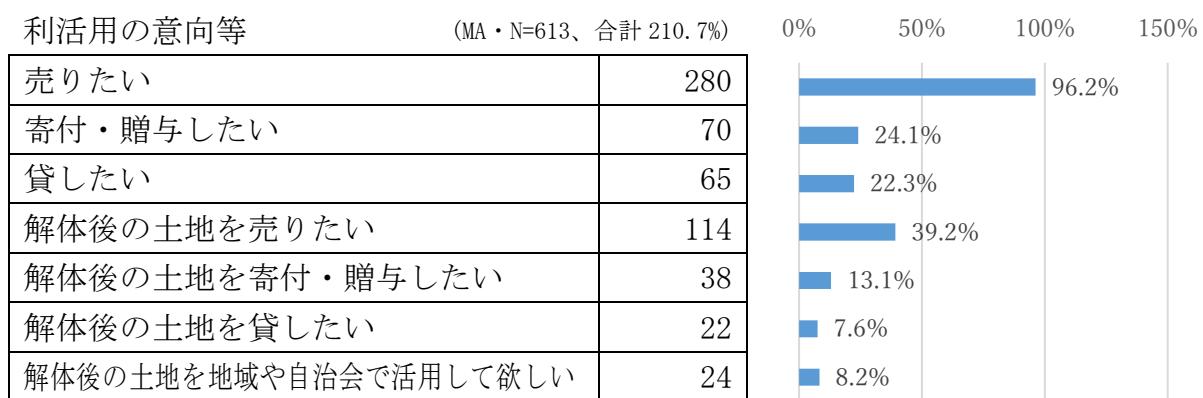
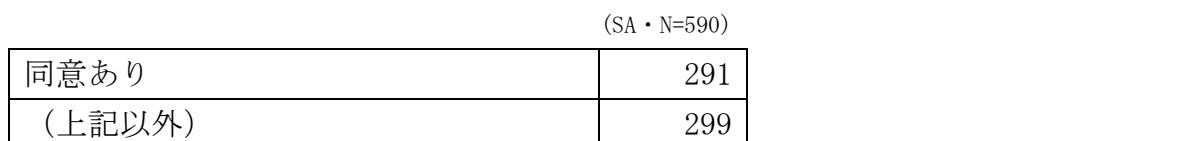


2-3 利活用意向等の情報発信の同意

調査対象の空き家の所在地及び利活用の意向等について、市民等に情報発信を行うことの同意（署名による確認）

※連絡先の提供があった空き家を対象

※問9-1で「2~4」を選んだ方、及び問9-1で「5」かつ問9-7で「3~5」を選んだ方を対象



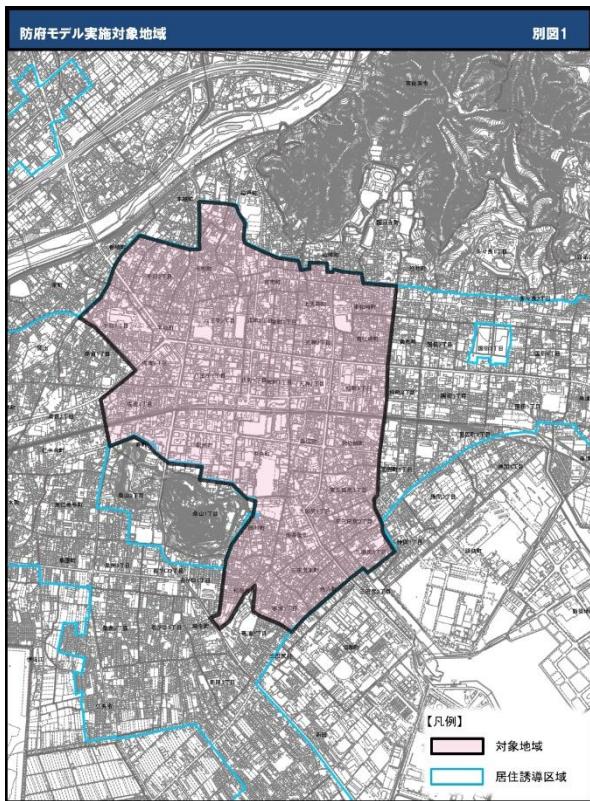
3 宅建協会と連携した利活用の取組み

3-1 取組みの概要

空き家所有者等の意向等に関する調査と併せて、一般社団法人山口県宅建協会防府支部（以下「宅建協会」という）との協定に基づく「市場流通診断」のための情報提供同意書を所有者等に送付し、その後、所有者等から外部提供の同意を得た情報を宅建協会に提供することにより、民間事業者の保有する専門的な知識やノウハウを活用した所有者等への提案や利活用の促進に繋げようとするもの

※空き家と狭い道路の一体的な解消を図るために宅建協会等の専門家団体と連携し推進する「防府モデル」の対象地域内において実施

図1 対象地域

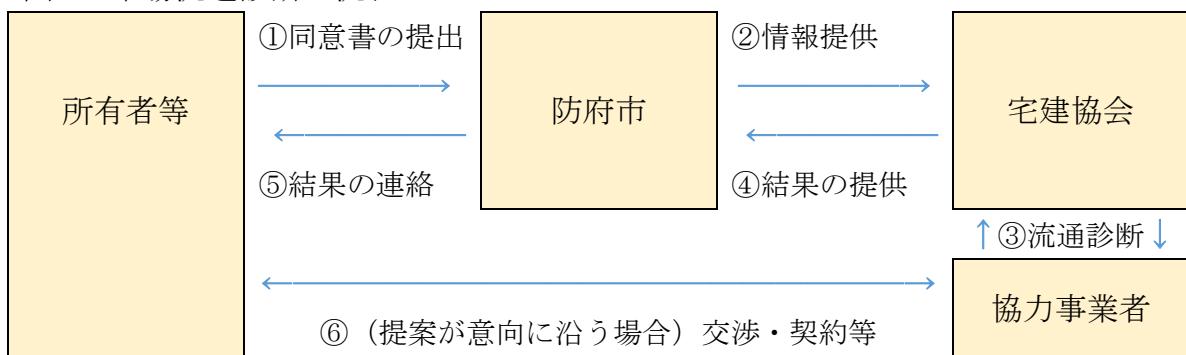


3-2 市場流通診断の概要

宅建協会加盟の空き家対策協力事業者が、空き家の情報や所有者等の利活用の意向等（アンケート調査の回答内容）をもとに、空き家の市場流通の可能性やその方法について診断を行い、所有者等に利活用の提案を行う事業

※事業者による提案が所有者等の意向と合致する場合は、売買や賃貸の仲介を依頼することが可能（市は交渉・契約等には関与しない）

図2 市場流通診断の流れ



3-3 送付対象

空き家所有者等の意向等に関する調査の対象者の内、空き家対策防府モデル事業対象地域内にある空き家（不動産業者の管理物件を除く）の所有者等

3-4 配布・回収数

配布：195 件

回収：18 件（郵送：18 件、オンラインフォーム：0 件）

回収率：9.2%

3-5 取組みの結果

流通の可能性があると診断された空き家：18 件（100.0%）

提案数：1 件あたり平均 10.6 事業者から利活用の提案あり
（最多：14 事業者、最少：6 事業者）

3-6 所有者等の住所

全国 (N=18)	
千葉県	1
神奈川県	2
三重県	1
大阪府	4
兵庫県	1
山口県	9

山口県 (N=9)	
山口市	1
防府市	7
周南市	1

