

第2章 現状と課題

1 空き家実態調査の結果

実施時期：令和6年度

対象：防府市全域を対象に、次の建物及びその敷地等

- ① 前回調査（令和元年度）で空き家と判定したもの（2,372件）
- ② ①以外のもので、前々回調査（平成27年度）で空き家と判定したもの
- ③ 前回調査以降に市が相談窓口等で新たに把握したもの
- ④ ①～③以外のもので、今回調査中に新たに空き家の可能性があるとして判定したもの

調査方法：空き家実態調査員が、敷地外（公道等）から外観目視により調査

（1）空き家の状況

空き家と思われる建物の戸数は、令和元年度の2,372戸から令和6年度の2,587戸へと、215戸増加しています。

	令和元年度		令和6年度		増減 (戸)	増加率 (倍)
	(戸)	(%)	(戸)	(%)		
松崎	358	15.1	263	10.2	△95	0.73
佐波	231	9.7	252	9.7	21	1.09
勝間	111	4.7	95	3.7	△16	0.86
華浦	137	5.8	148	5.7	11	1.08
新田	129	5.4	129	5.0	0	1.00
中関	175	7.4	193	7.5	18	1.10
西浦	90	3.8	96	3.7	6	1.07
牟礼	248	10.5	300	11.6	52	1.21
華城	201	8.5	171	6.6	△30	0.85
右田	127	5.4	166	6.4	39	1.31
玉祖	105	4.4	137	5.3	32	1.30
富海	89	3.8	124	4.8	35	1.39
大道	102	4.3	145	5.6	43	1.42
向島	92	3.9	153	5.9	61	1.66
小野	98	4.1	133	5.1	35	1.36
野島	79	3.3	82	3.2	3	1.04
計	2,372	100.1	2,587	100.0	215	1.09

※表中の令和元年度各地域の割合は小数点第2位で四捨五入しているため、合計100%にならない

(2) 危険度別空き家の状況

危険度別の状況では、建物の老朽度・危険度のランクのうち危険度が低いとみられる A の戸数は、令和元年度の 1,431 戸から令和 6 年度の 2,124 戸へと増加しています。一方で、危険度が高いとみられる D の戸数も令和元年度の 36 戸から令和 6 年度の 48 戸へと増加しています。

建物不良度の評価基準

評価	建物の状態	評点
A	再利用が可能	0～49 点
B	再利用が可能・老朽空き家 (※) に該当する可能性	50～99 点
C	危険空き家 (※) に該当する可能性	100～149 点
D	危険空き家 (※) に該当する可能性 (緊急度が高い)	150 点以上

※ 木造又は軽量鉄骨造の不良住宅については、防府市危険空き家等解体費補助金交付要綱において定める危険空き家又は老朽空き家に該当となる可能性がある

※ 評点は上記要綱において定める不良度の測定基準表に基づいており、外壁や柱、屋根などといった構造の腐朽又は破損具合等を項目ごとに評価した合計点数をいう

建物不良度のランク

(単位：戸)

	A	B	C	D	未判定	計
令和元年度(※)	1,431	704	65	36	136	2,372
令和 6 年度	2,124	315	54	48	46	2,587
増減	693	△389	△11	12	△90	215

※ 前回の調査をもとに 4 段階で評価

2 意向調査の結果

実施時期：令和6年度、令和7年度

対象：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の所有者等から抽出

調査方法：調査票を郵送し、返信用封筒で郵送又はオンラインフォームで回答

配付：2,040件

(令和6年度中に所有者が判明したもののうち、法人所有のものや当該年度の解体費補助金申請者を除外)

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%

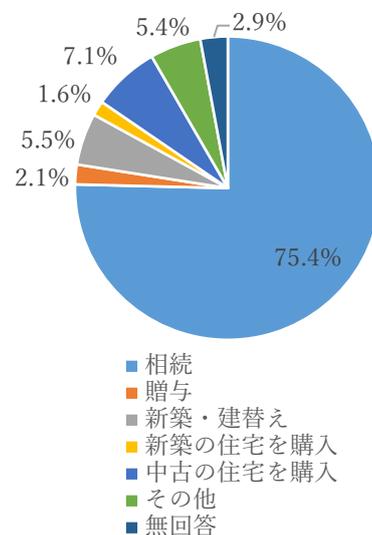
○主な質問事項

(1) 空き家をどのように取得したか

回答者1,003名のうち、空き家を所有していると回答した760名に取得理由を尋ねたところ、「相続」が75.4%を占めた。

(合計=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

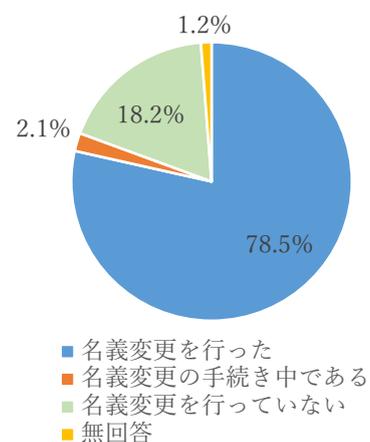


(2) 相続による登記の名義変更を行ったか

相続により空き家を取得したと回答した 573 名のうち、「名義変更を行った」(78.5%) が最も多く、次いで「名義変更を行っていない」(18.2%) の順が多い。

(合計=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

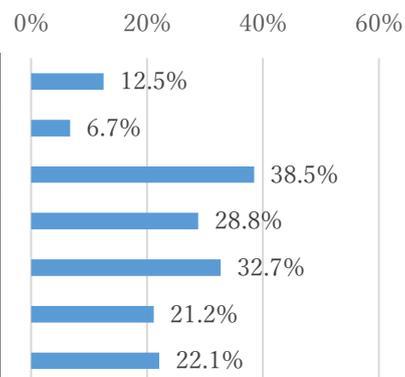


(3) 登記の名義変更を行わない理由 (複数回答)

名義変更を行っていないと回答した 104 名のうち、名義変更を行わない理由は、「手続きに費用がかかるため」(38.5%) が最も多く、次いで「手続きの方法がわからないため」(32.7%) の順が多い。

(複数回答 合計=169、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

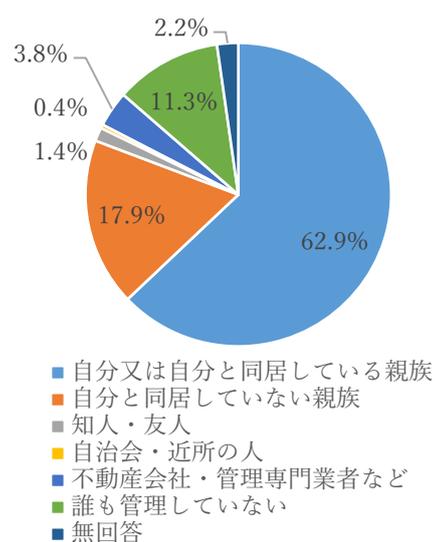


(4) 空き家を主に管理している人

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「自分又は自分と同居している親族」(62.9%) が最も多く、次いで「自分と同居していない親族」(17.9%) の順が多い。

(合計=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

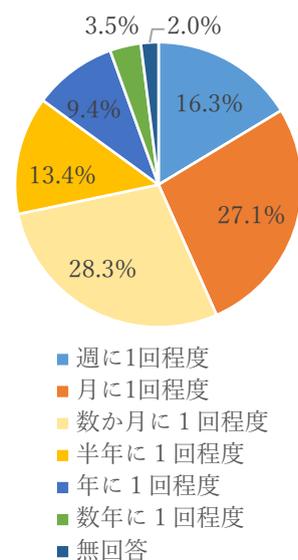


(5) 空き家の管理の頻度

(4) で 1~5 と回答した 657 名のうち、「数か月に 1 回程度」(28.3%) が最も多く、次いで「月に 1 回程度」(27.1%) の順が多い。

(合計=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



(6) 空き家の管理について困っていること（複数回答）

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「管理の作業が大変」（40.1%）が最も多く、次いで「遠方に住んでいるので管理が困難」（32.5%）の順が多い。

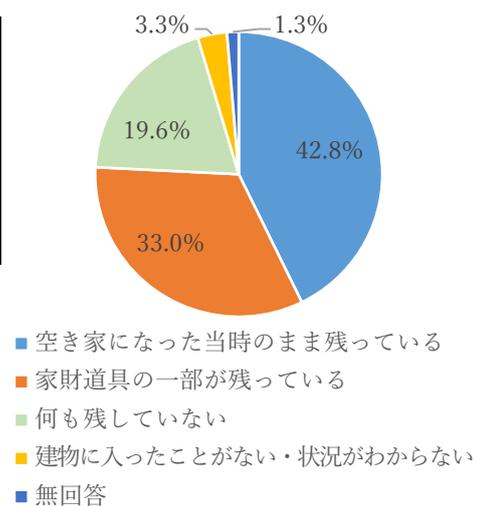


(7) 家財道具について

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「空き家になった当時のまま残っている」（42.8%）が最も多く、次いで「家財道具の一部が残っている」（33.0%）の順が多い。

（合計=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

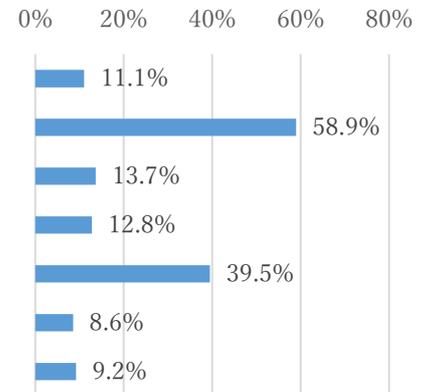


(8) 今後の建物の利活用（複数回答）

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「売りたい」(58.9%) が最も多く、次いで「解体したい」(39.5%) の順が多い。

(複数回答 合計=1168、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

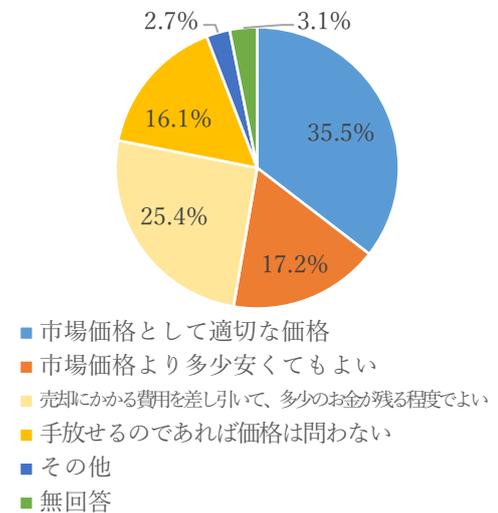


(9) 売却価格について

(8) で 2「売りたい」と回答した 448 名のうち、「市場価格として適切な価格」(35.5%) が最も多く、次いで「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」(25.4%) の順が多い。

(合計=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

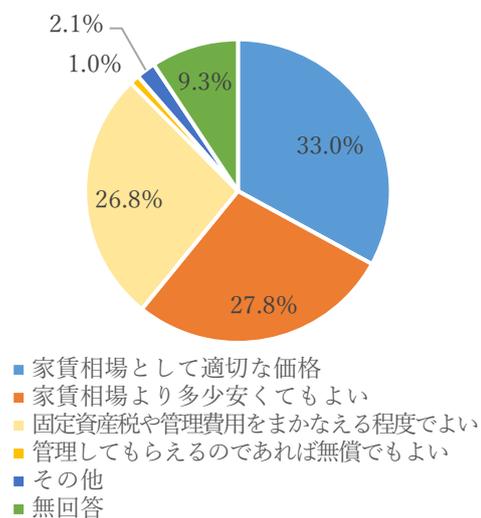


(10) 賃貸について

(8) で4「貸したい」と回答した97名のうち、「家賃相場として適切な価格」(33.0%)が最も多く、次いで「家賃相場より多少安くてもよい」(27.8%)の順が多い。

(合計=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

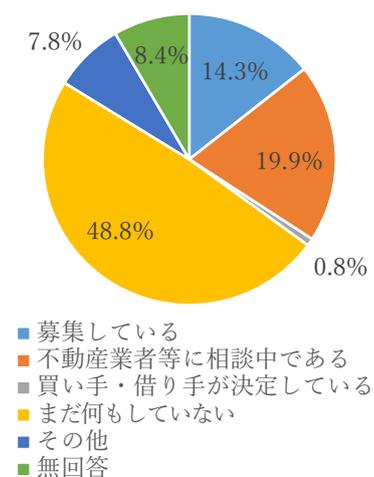


(11) 買い手・借り手の募集について

(8) で2「売りたい」もしくは4「貸したい」と回答した488名のうち「まだ何もしていない」(48.8%)が最も多く、次いで「不動産業者等に相談中である」(19.9%)の順が多い。

(合計=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

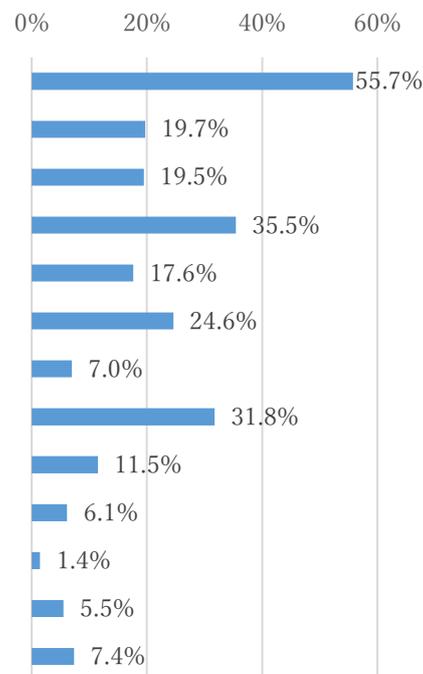


(12) 建物の売却・賃貸について困っていること（複数回答）

(8) で2「売りたい」もしくは4「貸したい」と回答した488名のうち「建物や設備の老朽化が進んでいる」(55.7%)が最も多く、次いで「家財道具の整理ができていない」(35.5%)の順が多い。

(複数回答 合計=1187、243.2%)

1 建物や設備の老朽化が進んでいる	272
2 建物の耐震性が低い	96
3 リフォーム費用がかかる	95
4 家財道具の整理ができていない	173
5 駐車場がない・狭い	86
6 接道が狭いなど立地条件が悪い	120
7 法令等により用途に制限がある	34
8 買い手・借り手が見つからない	155
9 不動産業者がわからない	56
10 不動産業者が取り扱ってくれない	30
11 他の所有者と意見が一致しない	7
12 特に困っていない	27
13 その他	36

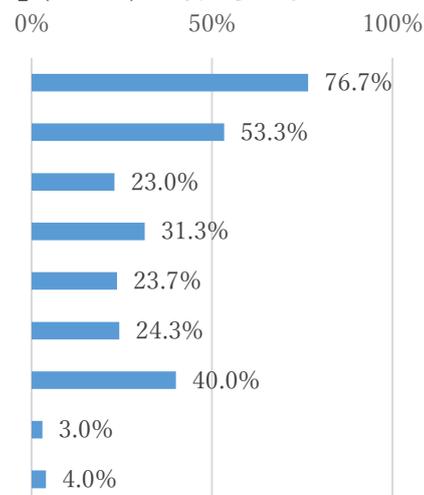


(13) 解体について困っていること（複数回答）

(8) で5「解体したい」と回答した300名のうち「解体費用の負担が大きい」(76.7%)が最も多く、次いで「解体すると固定資産税が上がる」(53.3%)の順が多い。

(複数回答 合計=838、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



3 第2次計画の取組内容

第2次計画の計画期間における主な実績は、以下のとおりです。

(1) 啓発

- ① マイエンディングノートの作成、配布
- ② 固定資産税納税通知書（約 47,000 部）へ啓発文書を同封

(2) 状況の把握

① 実態調査

令和6年度に実施 「空き家の可能性がある」 2,587 件

② 意向調査

①の実態調査で空き家の可能性があるとされたものについて所有者にアンケートを郵送 発送数 2,040 件 うち回収 1,003 件（回収率 49.2%）

(3) 相談窓口

① 空き家無料相談

宅建協会防府支部との協定に基づく空き家無料相談を毎月1回開催

実施状況	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (2月末現在)
開催回数	11回	12回	12回	12回	11回
相談者数	28人	31人	20人	26人	16人

② 空き家セミナー

県との共催で、司法書士会や宅建協会等から講師を迎え、空き家セミナーを開催

※開催費用は県が負担

実施状況	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (2月末現在)
参加者数	4名	7名	約50名	①13名 ②20名	①27名 ②11名 ③41名
内容	相談会	相談会	セミナー	セミナー	セミナー
講師等	司法書士、 宅建士	司法書士、 宅建士	司法書士、 宅建士	①弁護士、司法書士、 税理士 ②宅建士、建築士	①土地家屋調査士、司法書士 ②宅建士、建築士 ③弁護士、ファイナンシャル プランナー

③ 空家等管理活用支援法人

令和5年の空家法改正により創設された制度であり、令和6年3月に1法人を指定し、市単独では解決困難な相談を引き継いでいる。

(4) 適切な管理

所有者等への指導や助言の実施

近隣から相談のあった空き家について、その都度、所有者を調査したうえで、相談内容により庁内各部署と連携し、適正管理について助言を実施。

(5) 管理不全空家等への対処

令和5年の空家法改正により創設された制度であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にあると認められる空き家等について、「防府市管理不全空家等の認定及び措置基準」により認定、指導を行っている。

(6) 除却

解体補助制度による除却の促進

(利用件数)

制度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
危険空き家	13件	17件	14件	18件	11件
老朽空き家	15件	21件	19件	20件	14件

(7) 関係法令との連携

財産管理制度の活用

相続放棄により所有者がいなくなった空き家や、所有者が不明な空き家について財産管理制度を活用。

(申立件数)

種別	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (2月末現在)
相続財産清算人(管理人)	3件	2件	1件	—
所有者不明土地建物管理人	—	1件	—	—
経過	選任取消1件 売却完了1件 継続1件	売却完了2件 継続1件	売却完了1件	

(8) 特定空家等への対処

特定空家等の認定、措置、代執行、緊急時の措置

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空き家を特定空家等に認定し、自主的な管理について所有者に指導。

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (2月末現在)
新規(継続)	0(1)件	0(1)件	2(3)件	0(2)件	0(2)件

(9) 地域づくり

空き家対策防府モデル事業

空き家の解体と狭隘道路の拡幅を一体で行うことにより、空き家を含めた土地の有効利用を図る事業。

	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (2月末現在)
相談件数	4 件 (相談 3、事前協議 1)	7 件 (相談のみ)	2 件	4 件 (相談 3、事前協議 1)
申請件数	—	—	1 件	1 件
認定件数	—	—	1 件	1 件

(10) 利活用の促進

①空き家バンク

防府市空き家バンクに登録された物件を「全国版空き家・空き地バンク」に掲載して購入者等を募り、空き家の利活用を促進。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (2月末現在)
登録物件数	26 件	18 件	10 件	11 件	13 件
成約物件数	17 件	7 件	14 件	5 件	7 件

②利活用補助金制度

空き家バンク登録物件の購入者、空き家を賃貸物件とする所有者を対象に、リフォーム費用の一部を補助。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (2月末現在)
利用実績	5 件	—	1 件	2 件	2 件

③宅建業者と連携した流通診断

山口県宅建協会防府支部、全日本不動産協会山口県本部との協定に基づき、所有者の申請により空き家の流通診断を実施。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (2月末現在)
利用実績	—	2 件	6 件	26 件	10 件

4 空き家対策における課題の整理

前項までの現状から、以下の通り課題を整理します。

※【 】内の数字は、現状（P6～P14）の項目の番号を示しています。

○課題1 空き家対策についての意識啓発

現 状
<ul style="list-style-type: none">○適切に管理されている空き家が大半を占める一方で、管理がされていない又は管理の頻度が年に1回以下の空き家がある【2(4)(5)】○相続による登記の名義変更を行っていない場合、費用負担や手続きの方法がわからないことを理由に挙げる割合が高い【2(2)(3)】 <p>〈影響・問題点〉</p> <ul style="list-style-type: none">○空き家が増加し、適切な対策がなされずに放置されれば、周囲に悪影響を及ぼすことになる <p>また、相続登記されないことにより、将来的に所有者不明の空き家となる恐れがある</p>

課 題
空き家問題は相続を契機として発生することが多い。空き家になる前からの意識啓発が必要。

○課題2 空き家の除却や適切な管理の促進

現 状
<ul style="list-style-type: none">○再利用が可能な空き家が増加している【1(2)】○管理の作業が大変、遠方に住んでいるなどの理由により、空き家の管理ができない人が多い【2(6)】○空き家の解体費用などの経済的な負担が大きい【2(13)】○空き家に家財道具を残している割合が高い【2(7)】 <p>〈影響・問題点〉</p> <ul style="list-style-type: none">○現在は危険度の低い空き家が多い状態だが、所有者が管理を負担と感じている割合が高く、放置されると危険な空き家が増加する恐れがある

課 題

空き家の中には長期化するものも多く、継続的な状態の把握や、危険な空き家の除却を促進するための支援の継続のほか、新たな支援の検討が求められる。

○課題3 空き家や空き家の跡地の利活用の促進

現 状

- 売却や解体を検討している割合が高い【2(8)】
 - 売却や賃貸を考えているが、建物や設備の老朽化が進んでいたり、家財の整理ができていない、また買い手・借り手が見つからない割合が高い【2(12)】
 - 売却や賃貸を考えている人は、市場価格として適切な価格を望む人が最も多い一方で、「多少安価でも良い」など、金額よりも活用や手放すことを望む人も多い【2(8)(9)(10)】
- 〈影響・問題点〉
- 売却や解体などを検討している所有者が多いが、買い手が見つからないなどの理由により放置され、危険な空き家になっていくことが懸念される

課 題

空き家所有者のニーズに応じた、空き家の流通・利活用促進が求められる

○課題4 空き家に関する相談環境の整備

現 状

- 相続に伴う登記の名義変更について、手続き費用がかかることや手続き方法が分からないことを理由に手続きを行っていない人が多い【2(2)(3)】
 - 売却や賃貸を考えているが、買い手、借り手の募集にまでは至っていない割合が高い【2(11)】
- 〈影響・問題点〉
- 空き家の相続や売買、賃貸が進まずに、空き家が放置されてしまう

課 題

多岐にわたる相談に迅速に対応するため、専門家と連携した相談体制づくりが求められる。

また、様々な相談機会を設けることが必要。