

令和4年度

天草市空き家実態調査

所有者意向調査結果報告書

令和5年4月

天草市

目次

1. 意向調査票（アンケート）の概要	
1.1. 意向調査票（アンケート）の概要	1
2. 意向調査（アンケート）の集計	
2.1. 問1 対象となる住宅についてお伺いします。	2
2.2. 問2 対象住宅の現状についてお伺いします。	4
2.3. 問3 対象住宅の管理についてお伺いします。	7
2.4. 問4 対象住宅の今後の活用についてお伺いします。	11
2.5. 問5 対象住宅の空き家バンク活用についてお答えください。	13
3. 参考資料	
3.1. 調査票	14

1. 意向調査票（アンケート）の概要

1.1. 意向調査票（アンケート）の概要

現地調査で把握した住宅（戸建）に基づき、課税情報から管理者が特定できた 5070 棟を対象とし、アンケートを行った。

意向調査票の発送・回収数量について、表 1.1 及び図 1.1 に示す。

表 1.1 意向調査結果数量

地区名	意向調査対象 (棟)	返信あり (棟)	返信なし (棟)	宛所なし (棟)	返信率 (%)
天草	438	180	193	65	41.1
有明	405	210	174	21	51.9
五和	524	281	213	30	53.6
牛深	1,167	568	505	94	48.7
河浦	524	258	229	37	49.2
倉岳	211	100	96	15	47.4
御所浦	232	109	107	16	47.0
新和	224	101	102	21	45.1
栖本	169	94	64	11	55.6
本渡	1,176	647	491	38	55.0
合計	5,070	2,548	2,174	348	50.3

全地区合計の返信状況は、調査対象の 5070 棟に対し、2548 件で返信があったため、50.3%の返信率となる。

分類	件数
返信あり	2,548
返信なし	2,174
宛所なし	348
合計	5,070
返信率	50.3%

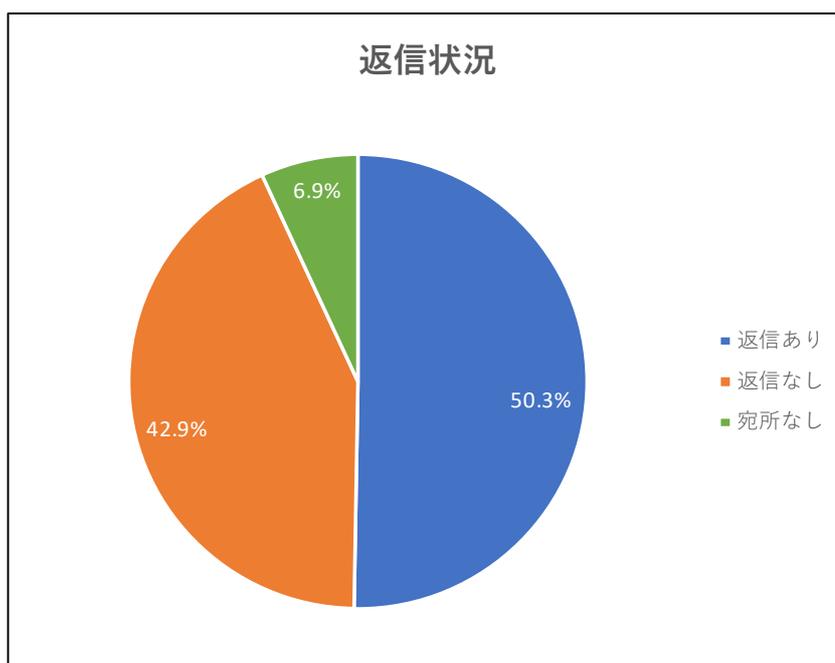


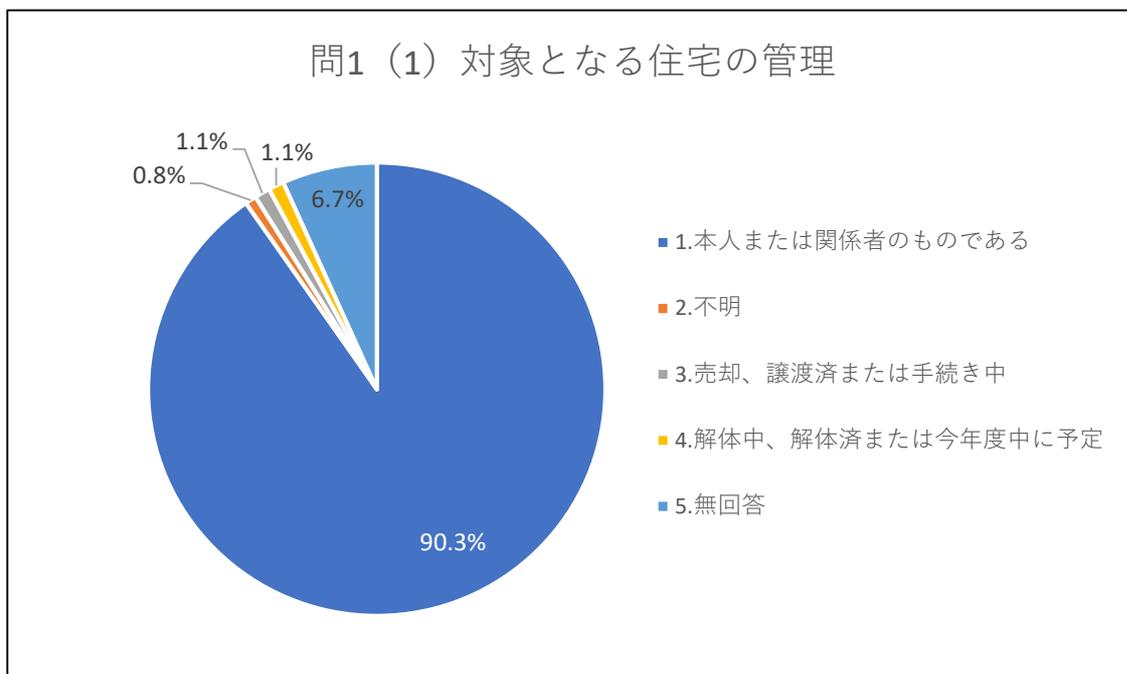
図 1.1 返信状況（全地区）

2. 意向調査（アンケート）の集計

2.1. 問1 対象となる住宅についてお伺いします。

(1) あなた又は関係者が所有、管理していると思われる住宅（建物位置参照）について確認します。対象住宅の所在地情報について、1～4の中で当てはまるものを一つ選択してください。

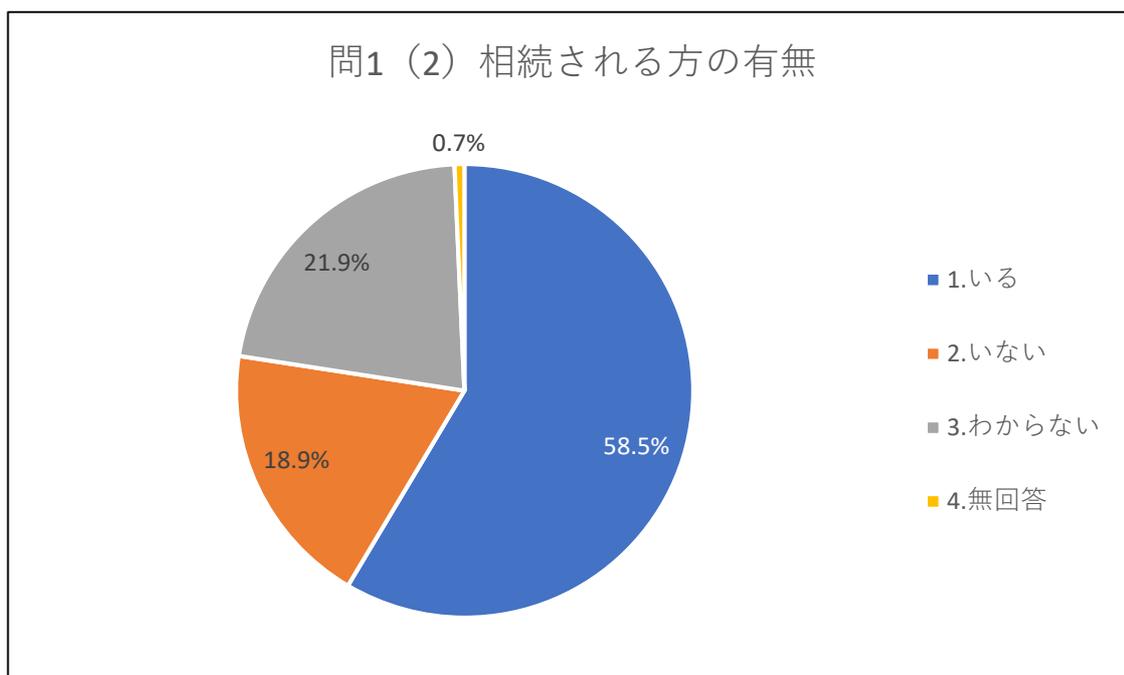
項目	件数	割合
1.本人または関係者のものである	2,301	90.3%
2.不明	20	0.8%
3.売却、譲渡済または手続き中	28	1.1%
4.解体中、解体済または今年度中に予定	28	1.1%
5.無回答	171	6.7%



対象となる住宅の管理に関する回答では、「本人または関係者のもの」が90.3%となっており、意向調査票が管理者へ届いていることが分かる。

(2) 問 1- (1) で「本人または関係者のものである」と答えた方に伺います。該当する住宅を今後、相続される可能性がある方はいますか。(1つ選択)

項目	件数	割合
1.いる	1347	58.5%
2.いない	435	18.9%
3.わからない	503	21.9%
4.無回答	16	0.7%

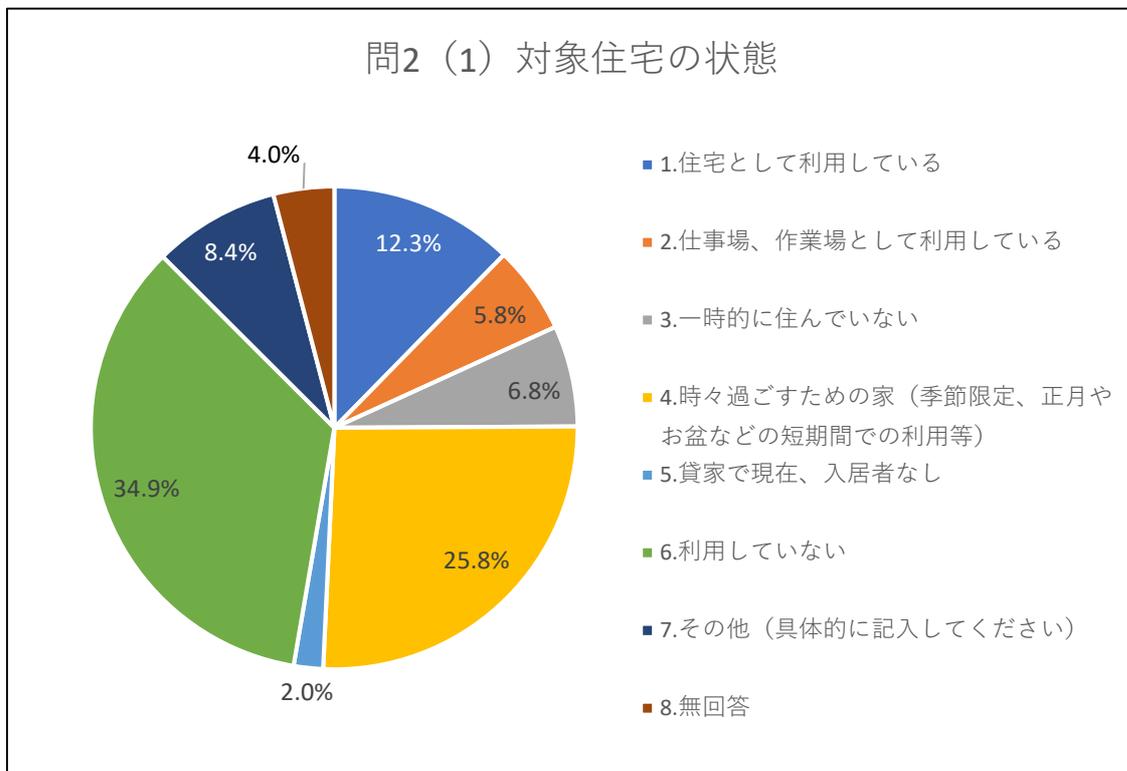


対象住宅における相続者の有無については、「いる」が58.5%であった。また、「いない」、「わからない」をあわせると40.8%となり、管理者がいなくなる可能性の高い建物が全体の4割を占めることが分かる。

2.2. 問2 対象住宅の現状についてお伺いします。

(1) 現在、対象住宅はどのような状態となっていますか。

項目	件数	割合
1.住宅として利用している	312	12.2%
2.仕事場、作業場として利用している	149	5.8%
3.一時的に住んでいない	173	6.8%
4.時々過ごすための家（季節限定、正月やお盆などの短期間での利用等）	658	25.8%
5.貸家で現在、入居者なし	50	2.0%
6.利用していない	889	34.9%
7.その他（具体的に記入してください）	214	8.4%
8.無回答	103	4.0%



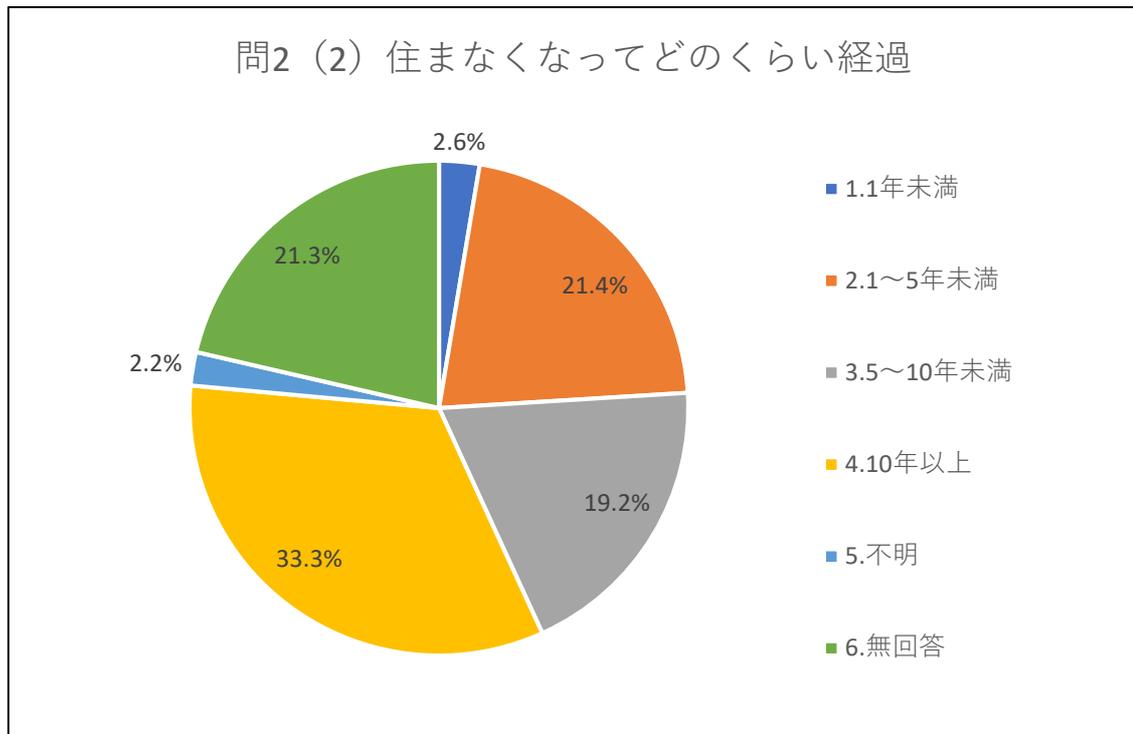
対象住宅の現状については、「利用していない」が34.9%と最も多い結果となった。

回答のうち、「住宅として利用している」「仕事場、作業場として利用している」をあわせると18.1%となり、「一時的に住んでいない」「時々過ごすための家」を含めた管理が継続されている住宅の割合は50.7%であった。

なお、「7.その他」を選択したケースの回答としては、荷物置きや倉庫としての「居住以外での利用」、掃除や草刈り、空気の入替え等の「維持管理での利用」が多い傾向にあった。

(2) 対象住宅に住まなくなってどのくらい経過しますか。

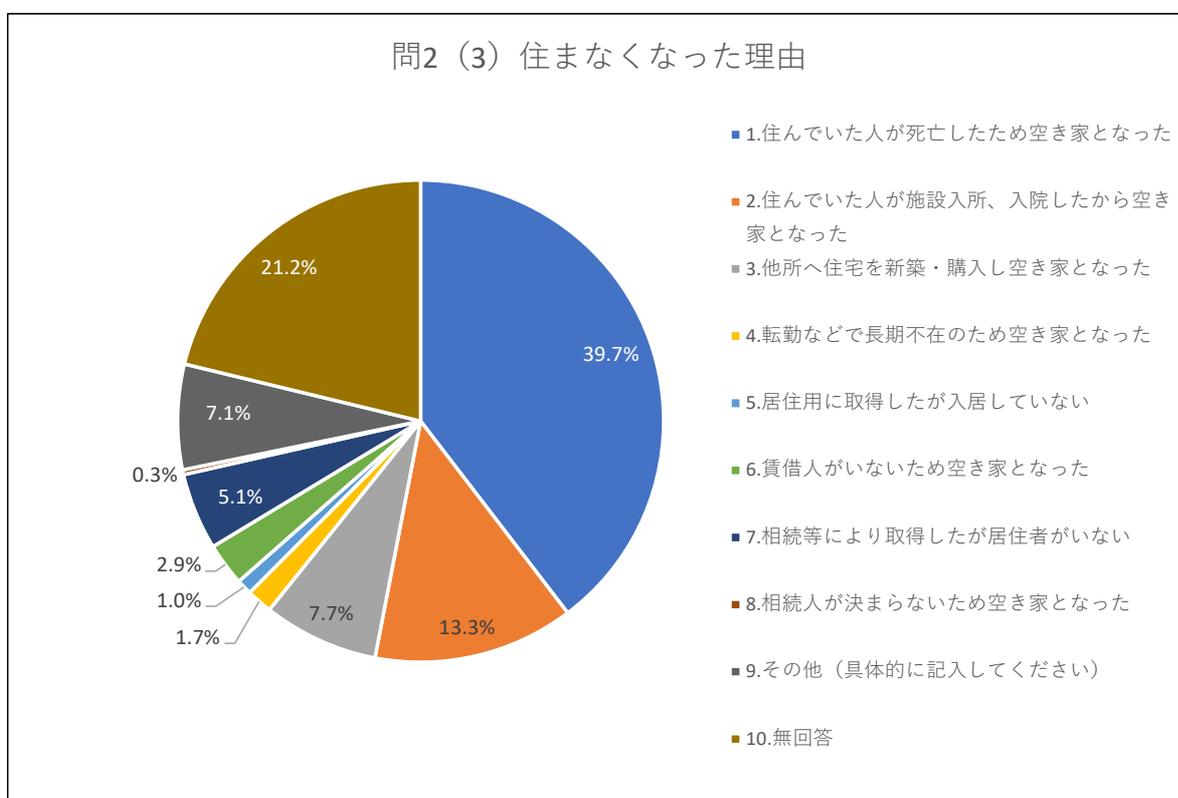
項目	件数	割合
1.1年未満	67	2.6%
2.1～5年未満	545	21.4%
3.5～10年未満	489	19.2%
4.10年以上	848	33.3%
5.不明	56	2.2%
6.無回答	543	21.3%



対象住宅に住まなくなった時期については、「10年以上」が33.3%と最も多く、「1～5年未満」が21.4%、「5～10年未満」が19.2%と続く。10年以上住んでいない住宅の割合が多いことから、昔から状況が変化していない空き家が多いことが分かる。

(3) 対象住宅に住まなくなった理由は何ですか。(1つ選択)

項目	件数	割合
1.住んでいた人が死亡したため空き家となった	1011	39.7%
2.住んでいた人が施設入所、入院したから空き家となった	340	13.3%
3.他所へ住宅を新築・購入し空き家となった	196	7.7%
4.転勤などで長期不在のため空き家となった	44	1.7%
5.居住用に取得したが入居していない	26	1.0%
6.賃借人がいないため空き家となった	73	2.9%
7.相続等により取得したが居住者がいない	131	5.1%
8.相続人が決まらないため空き家となった	8	0.3%
9.その他(具体的に記入してください)	180	7.1%
10.無回答	539	21.2%



対象住宅に住まなくなった理由については、「住んでいた人が死亡したため」が39.7%と最も多く、次いで「住んでいた人が施設入所、入院したため」が13.3%を占める。

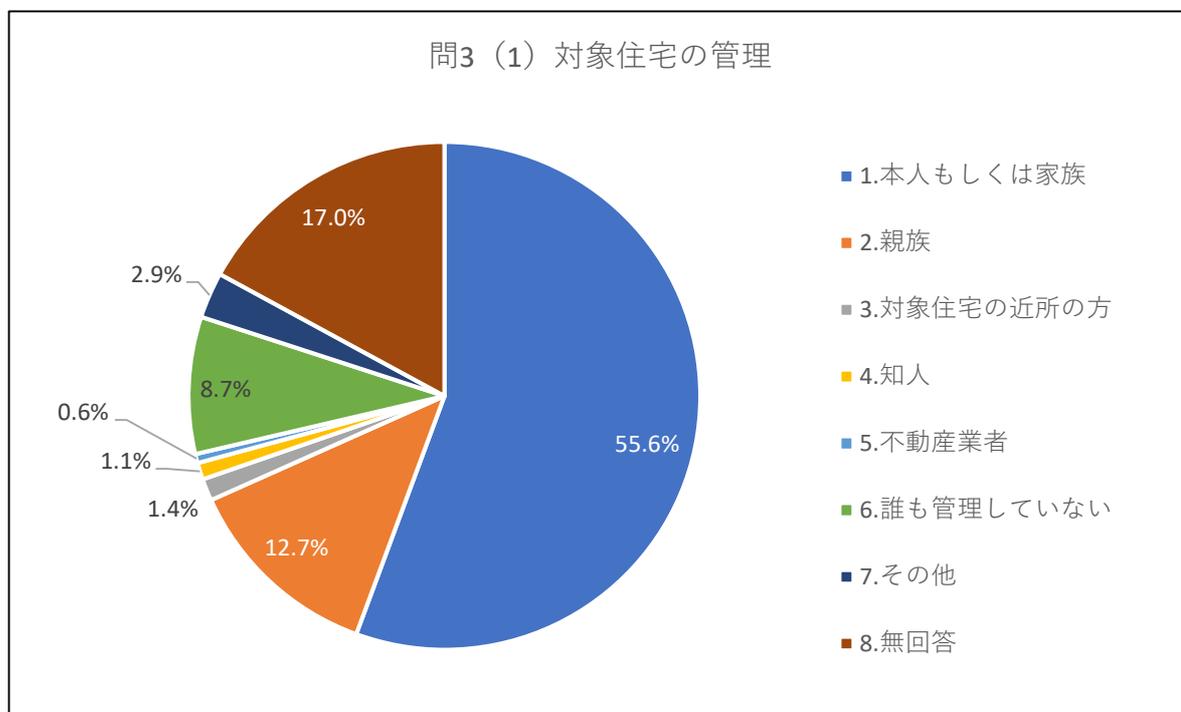
元々の住人が不在となったことが1番の理由であり、管理者が離れた場所で生活しているケースが多いものと考えられる。

なお、「9.その他」を選択した方の回答としては、両親の世話や子供との同居、住人の病気や高齢化、建物の老朽化を理由に対象住宅を離れたケースが多い傾向にあった。

2.3. 問3 対象住宅の管理についてお伺いします。

(1) 現在、対象住宅の管理はどなたがされていますか。(1つ選択)

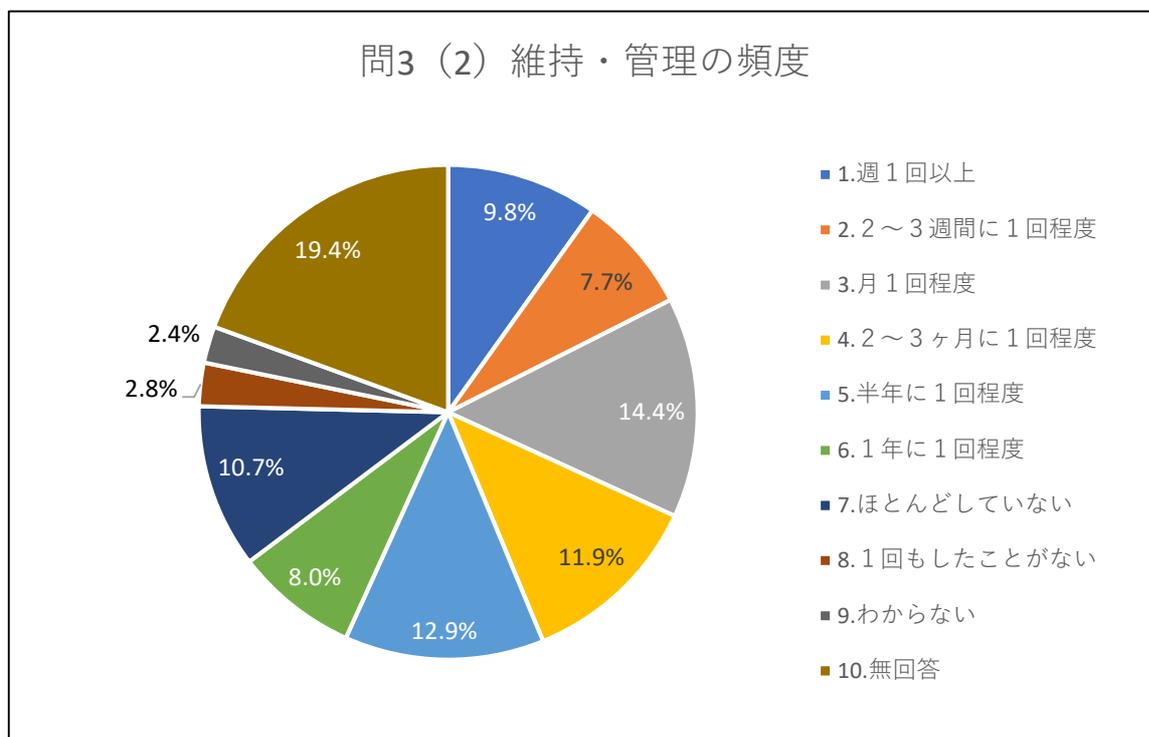
項目	件数	割合
1.本人もしくは家族	1417	55.6%
2.親族	323	12.7%
3.対象住宅の近所の方	36	1.4%
4.知人	27	1.1%
5.不動産業者	15	0.6%
6.誰も管理していない	222	8.7%
7.その他	75	2.9%
8.無回答	433	17.0%



対象住宅の管理については、「本人もしくは家族」が 55.6%と最も多く、次いで「親族」が 12.7%と、約 7 割の建物は「本人、家族、親族」で管理（把握）されている。一方で、約 1 割の建物は「誰も管理していない（8.7%）」ため、今後廃屋となる可能性が高いものと考えられる。

(2) 対象住宅及び敷地の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

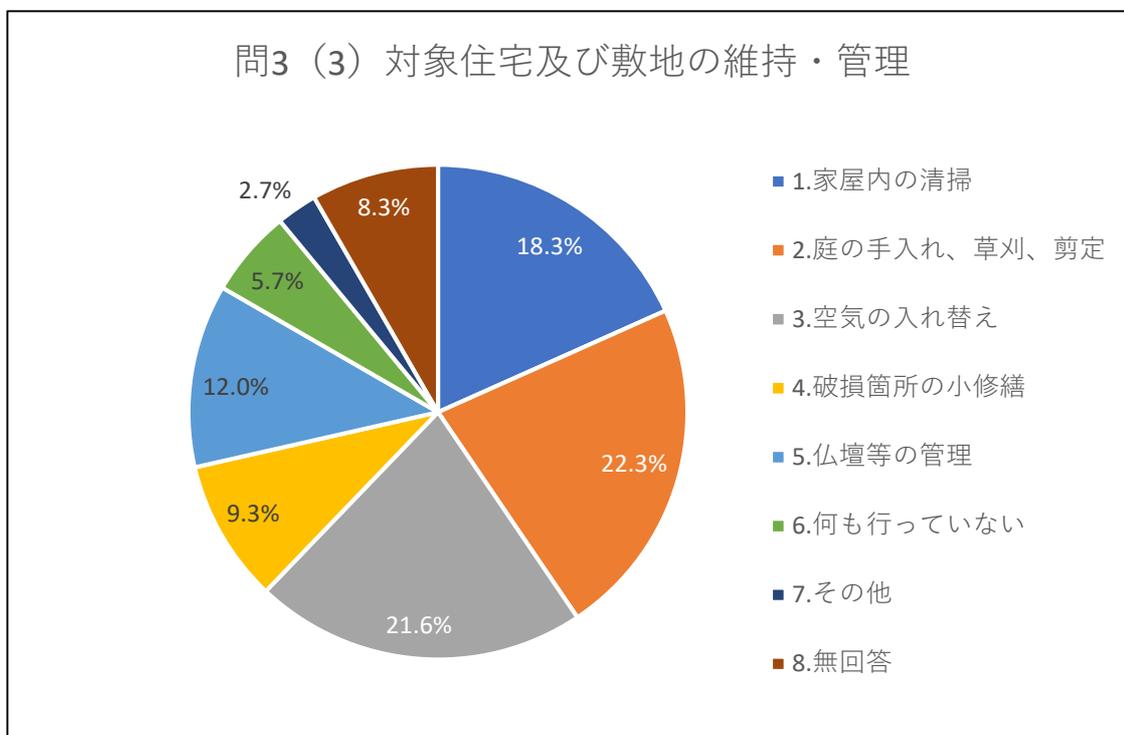
項目	件数	割合
1.週1回以上	250	9.8%
2.2～3週間に1回程度	196	7.7%
3.月1回程度	367	14.4%
4.2～3ヶ月に1回程度	303	11.9%
5.半年に1回程度	330	13.0%
6.1年に1回程度	203	8.0%
7.ほとんどしていない	273	10.7%
8.1回もしたことがない	72	2.8%
9.わからない	61	2.4%
10.無回答	493	19.3%



維持・管理の頻度については、「月1回程度」が14.4%と最も多く、約6割(64.7%)の建物が年1回は維持・管理しているものと分かる。維持管理を「ほとんどしていない」「1回もしたことがない」は、約1割(13.5%)を占め、今後廃屋となる可能性が高いものと考えられる。

(3) 対象住宅及び敷地の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。
(複数選択可)

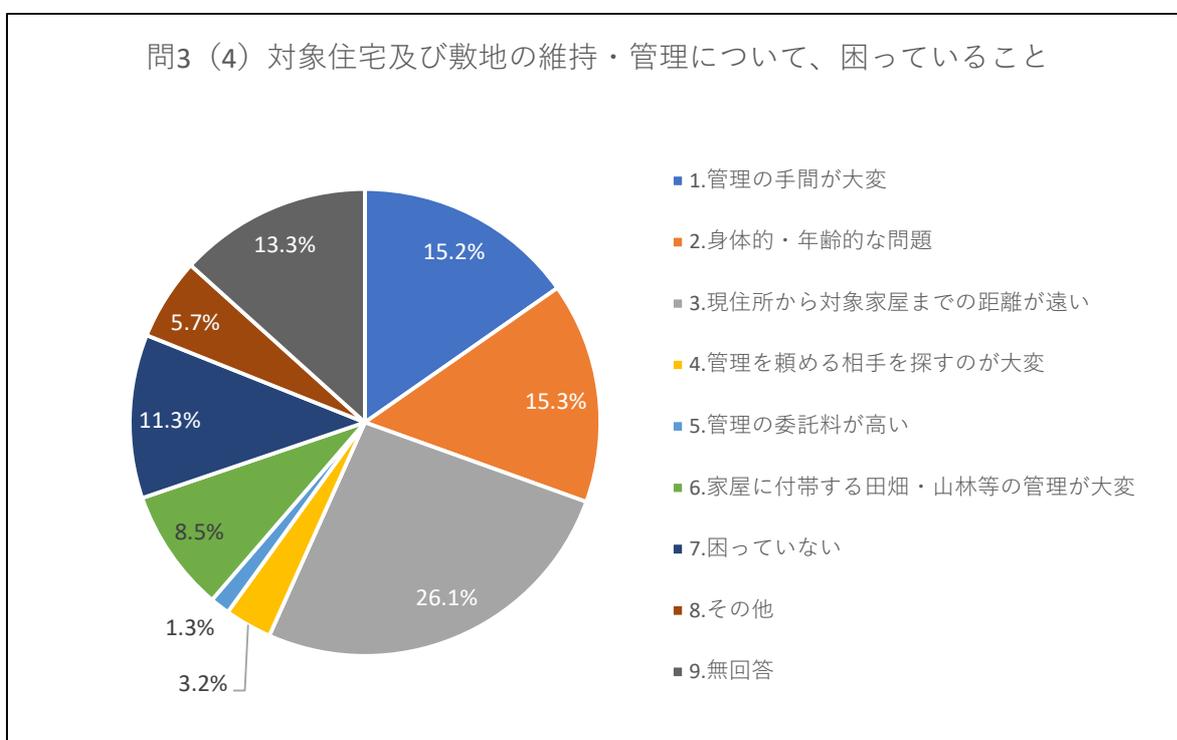
項目	件数	割合
1.家屋内の清掃	1057	18.3%
2.庭の手入れ、草刈、剪定	1289	22.3%
3.空気の入れ替え	1247	21.6%
4.破損箇所の小修繕	539	9.3%
5.仏壇等の管理	692	12.0%
6.何も行っていない	329	5.7%
7.その他	154	2.7%
8.無回答	478	8.3%



対象住宅及び敷地の維持・管理は、「庭の手入れ、草刈、剪定」「空気の入れ替え」「家屋内の清掃」「仏壇等の管理」「破損箇所の小修繕」の順で多いことが分かる。

(4) 対象住宅及び敷地の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

項目	件数	割合
1.管理の手間が大変	598	15.2%
2.身体的・年齢的な問題	601	15.3%
3.現住所から対象家屋までの距離が遠い	1027	26.1%
4.管理を頼める相手を探すのが大変	127	3.2%
5.管理の委託料が高い	53	1.3%
6.家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	334	8.5%
7.困っていない	445	11.3%
8.その他	222	5.7%
9.無回答	521	13.3%



管理者が維持・管理で困っていることは、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」「身体的・年齢的な問題」「管理の手間が大変」などの理由が主な要因となっている。

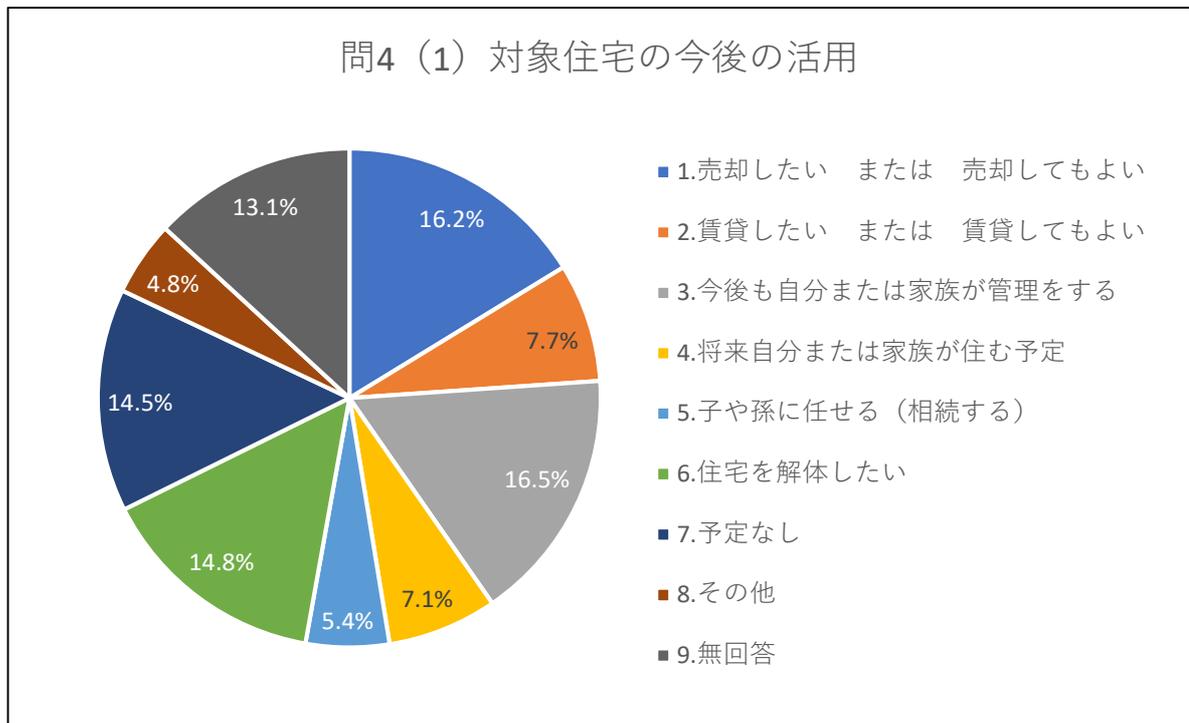
なお、「8.その他」を選択した方の回答としては、以下が多い傾向にあった。

- ・住人や維持管理をする人の高齢化又は病気
- ・田畑や庭の手入れにおける体力的かつ経済的な負担
- ・建物の老朽化
- ・台風や地震等の災害時における被害

2.4. 問4 対象住宅の今後の活用についてお伺いします。

(1) 対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。（複数選択可）

項目	件数	割合
1.売却したい または 売却してもよい	600	16.2%
2.賃貸したい または 賃貸してもよい	284	7.7%
3.今後も自分または家族が管理をする	609	16.5%
4.将来自分または家族が住む予定	261	7.1%
5.子や孫に任せる（相続する）	198	5.4%
6.住宅を解体したい	549	14.8%
7.予定なし	535	14.5%
8.その他	178	4.8%
9.無回答	484	13.1%



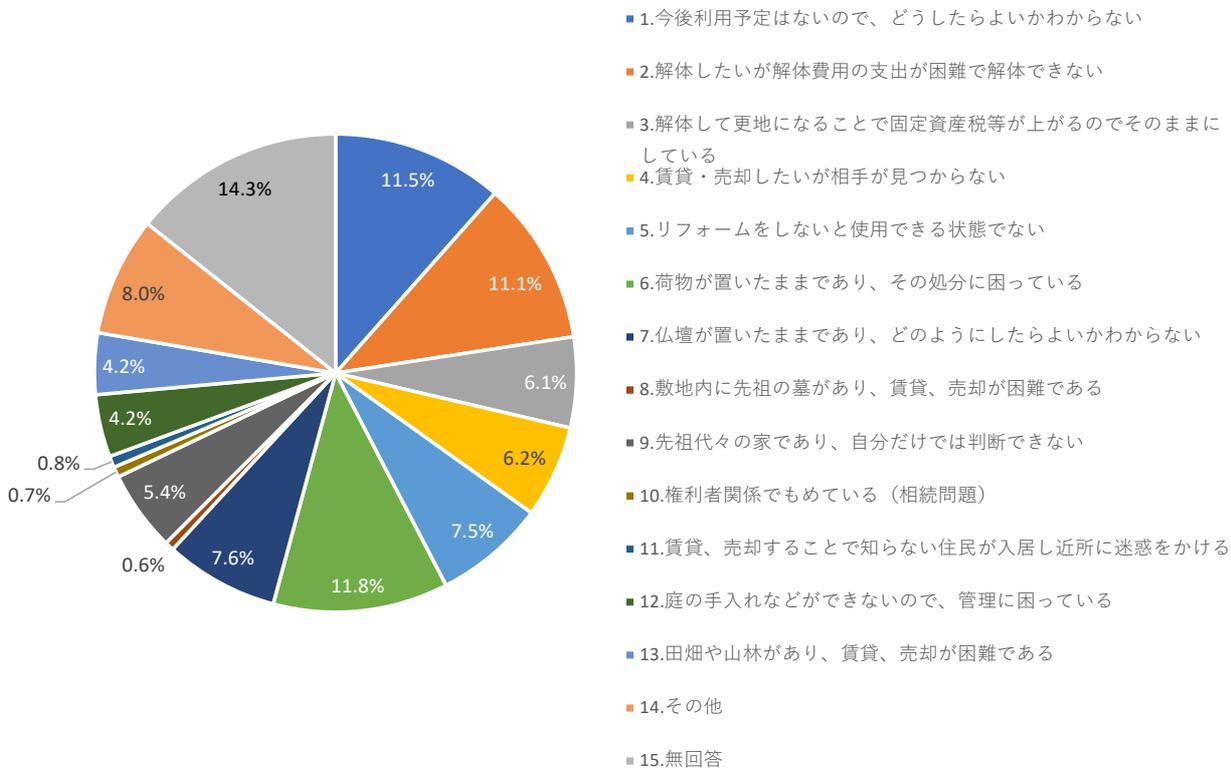
対象住宅の今後の活用については、「今後も自分または家族が管理する」の回答が16.5%と最も多く、次いで「売却したい（16.2%）」「解体したい（14.8%）」が多い結果となった。

売却や解体等で住宅を手放したい方が約3割を占めるが、今後も自分や家族で管理・相続したい（現状維持）方も約3割いることが分かる。

(2) 対象住宅の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。(複数選択可)

項目	件数	割合
1.今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	583	11.5%
2.解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	563	11.1%
3.解体して更地になることで固定資産税等が上がるのでそのままにしている	311	6.1%
4.賃貸・売却したいが相手が見つからない	317	6.2%
5.リフォームをしないと使用できる状態でない	380	7.5%
6.荷物が置いたままであり、その処分に困っている	597	11.8%
7.仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない	387	7.6%
8.敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である	32	0.6%
9.先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	275	5.4%
10.権利者関係でもめている(相続問題)	36	0.7%
11.賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	40	0.8%
12.庭の手入れなどができないので、管理に困っている	214	4.2%
13.田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	211	4.2%
14.その他	408	8.0%
15.無回答	724	14.3%

問4 (2) 対象住宅の今後の活用について、困っていること



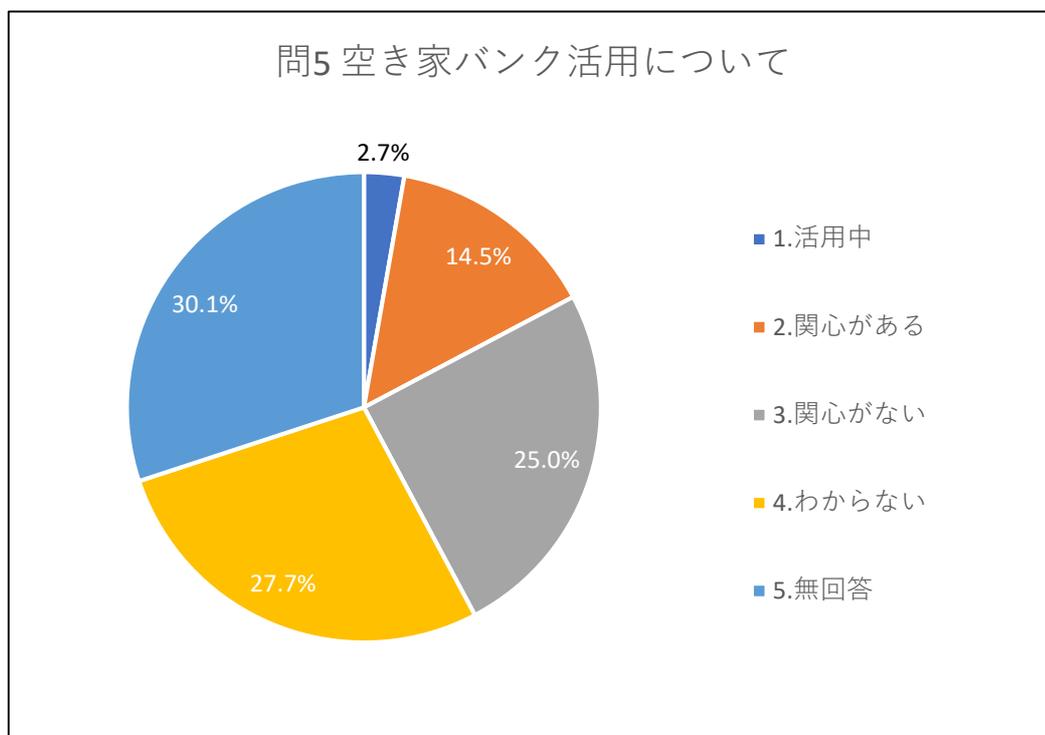
対象住宅の今後の活用に関する心配事については、多様な意向がある中、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が上位を占めている。

なお、「14. その他」を選択した方の回答としては、以下が多い傾向にあった。

- ・山林、田畑、庭の管理
- ・解体費用やリフォーム、固定資産税等の経済的負担
- ・所有者及び住人の病気、高齢化、死亡
- ・解体や売却を希望するが、どうしていいかわからない
- ・相続問題
- ・今後の利用方法について

2.5. 問5 対象住宅の空き家バンク活用についてお答えください。

項目	件数	割合
1.活用中	70	2.7%
2.関心がある	369	14.5%
3.関心がない	638	25.0%
4.わからない	705	27.7%
5.無回答	766	30.1%



空き家バンク活用については、「わからない」「関心がない」「関心がある」の順で多く、「わからない」「関心がない」が全体の半数を占めることから、空き家バンクの存在や制度の詳細を十分に認知されていないものと考えられる。

3. 参考資料

3.1. 調査票

建物管理に関するアンケート（意向調査）について

調査対象とする住宅等の定義

【空家等対策の推進に関する特別措置法】での空き家の定義は以下のとおりです。

「空家等とは、建築物又はこれに付随する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」

上記定義において、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ということの判断基準として、1年間使用されていないことが1つの目安となるという考えが国の基本指針で示されておりますが、今回の調査対象とする住宅等の定義は、使用されていない期間にかかわらず、現時点で使用実績がないと思われる建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）と致します。

記入についての注意点

1. ご記入にあたっては、できる限り住宅の所有者・管理者の方がお答えください。
2. 設問内容に従い（1つ選択）と書いてある設問には1つ、（複数選択可）は該当するものすべての番号に○をつけてください。
3. 「その他」を選ばれた場合は、内に具体的な内容を記入してください。
4. ご記入内容は、令和4年11月時点としてください。
5. ご記入いただきました内容については、個人情報保護法及び天草市個人情報保護条例に基づき適切に管理し、目的以外に使用することはありません。

調査対象住宅は、住宅の敷地外（道路等）から外観目視により判定しています。居住・利用されていて、実際は空き家ではないにもかかわらず、調査票が届いている場合もございますので、その場合はご了承ください。

アンケートの所要時間は10分程度です。

ご協力をお願いします。

提出書類

整理番号：〈整理番号〉

調査票

記入者氏名	所有者との関係（ ）
連絡先	（ ） —

問1 対象となる住宅についてお伺いします。

- (1) あなた又は関係者が所有、管理していると思われる住宅（建物位置参照）について確認します。対象住宅の所在地情報について、下記の内容で誤りがないか確認し、1～4の中で当てはまるものを一つ選択してください。

対象住宅の所在地	〈所在地〉
----------	-------

※ 記載されている内容に修正がある場合は二重線で消して訂正してください。

上記住宅は・・・

- | | |
|----------------------|--|
| 1. 本人または関係者のものである | ⇒ (2) 以降をお答えください。
2, 3, 4. を選択された方
アンケートは終了となります。
ご協力ありがとうございました。 |
| 2. 不明 | |
| 3. 売却、譲渡済または手続き中 | |
| 4. 解体中、解体済または今年度中に予定 | |

- (2) 問1-(1)で「本人または関係者のものである」と答えた方に伺います。該当する住宅を今後、相続される可能性がある方はいますか。(1つ選択)

1. いる 2. いない 3. わからない

問2 対象住宅の現状についてお伺いします。

- (1) 現在、対象住宅はどのような状態となっていますか。

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. 住宅として利用している | } 1, 2. を選択された方
アンケートは終了となります。
ご協力ありがとうございました。 |
| 2. 仕事場、作業場として利用している | |
| 3. 一時的に住んでいない | |
| 4. 時々過ごすための家（季節限定、正月やお盆などの短期間での利用等） | |
| 5. 貸家で現在、入居者なし | |
| 6. 利用していない | |
| 7. その他（具体的に記入してください） | |

めくっていただき裏面に続きます。

(2) 対象住宅に住まなく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

(3) 対象住宅に住まなくなった理由は何ですか。(1つ選択)

1. 住んでいた人が死亡したため空き家となった
2. 住んでいた人が施設入所、入院したから空き家となった
3. 他所へ住宅を新築・購入し空き家となった
4. 転勤などで長期不在のため空き家となった
5. 居住用に取得したが入居していない
6. 賃借人がいないため空き家となった
7. 相続等により取得したが居住者がいない
8. 相続人が決まらないため空き家となった
9. その他(具体的に記入してください)

問3 対象住宅の管理についてお伺いします。

(1) 現在、対象住宅の管理はどなたがされていますか。(1つ選択)

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. 本人もしくは家族 | 2. 親族 |
| 3. 対象住宅の近所の方 | 4. 知人 |
| 5. 不動産業者 | 6. 誰も管理していない |
| 7. その他(具体的に記入してください) | |

(2) 対象住宅及び敷地の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 週1回以上 | 2. 2～3週間に1回程度 |
| 3. 月1回程度 | 4. 2～3ヶ月に1回程度 |
| 5. 半年に1回程度 | 6. 1年に1回程度 |
| 7. ほとんどしていない | 8. 1回もしたことがない |
| 9. わからない | |

(3) 対象住宅及び敷地の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。

(複数選択可)

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. 家屋内の清掃 | 2. 庭の手入れ、草刈、剪定 |
| 3. 空気の入替え | 4. 破損箇所の小修繕 |
| 5. 仏壇等の管理 | 6. 何も行っていない |
| 7. その他（具体的に記入してください） | |

(4) 対象住宅及び敷地の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

1. 管理の手間が大変
2. 身体的・年齢的な問題
3. 現住所から対象家屋までの距離が遠い
4. 管理を頼める相手を探すのが大変
5. 管理の委託料が高い
6. 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変
7. 困っていない
8. その他（具体的に記入してください）

問4 対象住宅の今後の活用についてお伺いします。

(1) 対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

1. 売却したい または 売却してもよい
2. 賃貸したい または 賃貸してもよい
3. 今後も自分または家族が管理をする
4. 将来自分または家族が住む予定
5. 子や孫に任せる（相続する）
6. 住宅を解体したい（解体後の土地利用について計画があれば記入してください）

7. 予定なし（現状のまま）
8. その他（具体的に記入してください）

裏面に続きます。

(2) 対象住宅の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。(複数選択可)

1. 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない
2. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない
3. 解体して更地になることで固定資産税等が上がるのでそのままにしている
4. 賃貸・売却したいが相手が見つからない
5. リフォームをしないと使用できる状態でない
6. 荷物が置いたままであり、その処分に困っている
7. 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない
8. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である
9. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない
10. 権利者関係でもめている(相続問題)
11. 賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける
12. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
13. 田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である
14. その他 (具体的に記入してください)

問5 対象住宅の空き家バンク活用についてお答えください。

1. 活用中
2. 関心がある → 下記へお問い合わせください。
3. 関心がない
4. わからない

※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。(別添チラシ参照)

(お問い合わせ先：天草市地域政策課 ☎0969-27-6000)

問6 最後に、ご意見等ございましたらご記入ください。

アンケートは以上になります。ご協力ありがとうございました。