

---

令和 6 年度牛久市空家等実態調査  
結果報告書

---

令和 7 年 3 月

牛久市 空家対策課

## 目次

<b>現地調査</b> .....	<b>2</b>
1. これまでの取り組み.....	2
2. 現地調査概要.....	2
<b>空家実態調査アンケート結果</b> .....	<b>5</b>
1. 空家実態調査アンケート結果について.....	5
2. 空家実態調査アンケート集計結果.....	6
<b>調査結果分析</b> .....	<b>13</b>
1. 実態調査.....	13
2. 空家実態調査アンケート.....	13

# 現地調査

## 1. これまでの取り組み

牛久市では、平成 24 年度に「牛久市あき家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を施行し、地域住民等より寄せられた空家等について管理台帳を作成して、現地確認を行い、管理不全空家等については、条例に基づく助言、指導を行ってきました。

特措法が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されたことに伴い、市として総合的かつ計画的に対策を講じていくために必要な基礎資料を確保するため、特措法で定める市内空家等の現状を把握する趣旨から、水道使用者情報（1 年以上使用されていない）及び井戸水廃止情報により抽出した建物や、住民からの情報提供を基に調査対象地を選定し、現地調査を行いました。平成 29 年度より毎年実施し、現状の把握に努めております。今年度は 2 件の略式代執行を実施しています。

また、アンケート設問の中で空家・空地バンク制度への登録を希望する方に対して、関係資料と申込申請書を送付しています。今年度は 12 人の所有者に送付しています。

## 2. 現地調査概要

### （1）調査目的

本調査は、市内空家等の現状を把握し、空家等の所在及び実態を把握するために現地調査を行い、今後の各種空家等対策を図るための基礎資料を確保するために実施しました。

### （2）調査期間

現地調査：令和 6 年 10 月 7 日（月）～ 令和 6 年 10 月 25 日（金）

### （3）調査対象・方法

本調査は、水道使用者情報（1 年以上使用されていない）及び井戸水廃止情報により抽出した建物や住民等からの情報提供を基に空家等候補地を選定し、79 軒の現地調査を行いました。

居住の有無を敷地外からの目視調査により空家等と推定し、アンケート送付の対象者を選定しました。

### （4）調査対象数

60 人（アンケート送付対象者数）

空家等実態調査票

分類	調査項目	チェック欄	
区分 対象	空家判定	空家・居住・非空家（不動産売買）・非空家（更地）・不可	
	用途	専用住宅・長屋住宅・店舗併用住宅・その他	
情報 建築物	所在地		
	構造	木造・非木造	
	階層	1階・2階・3階以上	
立地	周辺への影響	有・無	
	前面道路	2m未満・2m～4m・4m以上	
管理の 状況	表札	表札の有無	有・無・不可
	水道	水道メーターの有無、動作の有無	有・無・不可
	電気	電気メーターの有無、動作の有無	有・無・不可
	ガス	ガスメーターの有無、動作の有無	有・無・不可
	郵便受け	郵便受けや郵便物などの放置の有無	有・無・不可
	売り出し看板	不動産会社などの看板の有無	有・無・不可
	その他		
敷地の 状況	門扉	門扉の有無及び破損等の有無	有・無・不可
	門・塀	傾斜・ひび割れ・破損等の有無	有・無・不可
	立木・雑草	手入れの有無	有・無・不可
	駐車場	敷地内駐車場の有無	有・無・不可
	ごみ	放置や不法投棄等の有無	有・無・不可
	動物	糞・糞尿・羽毛等の有無	有・無・不可
	擁壁	ひび割れや水の流出等の有無	有・無・不可
	景観	景観が損なわれているかいないか	いる・いない・不可
	その他		
建物の 状況	基礎沈下	不同沈下の有無	有・無・不可
	基礎ひび	ひび割れや変形の有無	有・無・不可
	外壁汚れ	汚れの有無	有・無・不可
	外壁ひび	ひび割れの有無	有・無・不可
	外壁破損	破損や崩れの有無	有・無・不可
	屋根	変形や破損等の有無	有・無・不可
	軒	変形や破損等の有無	有・無・不可
	出入口	扉が閉まっている・開いている	閉・開・不可
	窓	破損等の有無	有・無・不可
	バルコニー	破損や腐食等の有無	有・無・不可
	建築設備	破損や腐食等の有無	有・無・不可
	雨どい	破損等の有無（雨どいの有無も含む）	有・無・不可
	その他		

### 3. 空家等候補物件数と分布傾向

現地調査対象物件数が毎年減少傾向にあります。理由としては、メディア等による情報発信を受け、空家問題に対する意識改善が図れているものと考えられる。早期対応が必須となります。今後は今までなかった行政区においても空家が発生してくることが予測されます。

内訳は東みどり野、東岡見、小坂団地が2軒、田宮、つつじが丘、第2つつじが丘、向台、かわはら台、上池台が1軒となっています。昨年よりは大幅に減少しています。

所有者等の高齢化に伴う利便性の良い場所への転居、介護施設等への入所や別の場所に住居を構える子供宅への転居等の理由により空家等になったと推察されます。

売却処分価格の低い物件や相続登記困難物件等の場合は、相続人全員が相続放棄するケースとなり略式代執行につながります。今年度は相続放棄をした**2件の略式代執行**を行いました。

また、市街化調整区域においても空家は存在するものの、親類やご近所の方が簡易な管理を行っているケースが多く近隣住民からの苦情等につながらないケースが多いようです。

#### 【参考】

##### (1) 行政代執行

所有者が判明している場合に所有者に代わって行政が強制的に撤去などを行うこと。かかった費用はすべて建物の所有者が負担します。支払いができない場合は、財産差し押さえなどで強制的に徴収されることとなります。

##### (2) 略式代執行

所有者が特定できない場合（相続放棄を含む）で、行政が強制的に撤去を行うこと。費用は財産管理制度で補填される。補填しきれなかった部分は税金で負担することになる。

##### (3) 緊急代執行

従来の代執行制度では対応が困難であった緊急性の高い事案に対処するため創設された。台風や地震等の自然災害時に、空家が周辺に危険を及ぼす可能性がある場合、迅速な対応を可能とする画期的な制度です。

# 空家実態調査アンケート結果

## 1. 空家実態調査アンケート結果について

空家等実態調査は、今年度を実施した空家等実態調査で新たに把握した空家等の所有者等 60 人に「空家実態調査に関するアンケート」を送付しました。

回答数は 19 通、回収率は 31.6%でした。

調査結果集計表

項目	通数
総発送数	60 通
回答数	19 通
回収率	31.6%

## 2. 空家実態調査アンケート集計結果

回答のあったアンケートを集計した結果は以下のとおりとなりました。

問1 あなたの年齢を以下からお選びください。（1つ選択）

有効回答数：19件

問1	年齢	件数	割合
1	29歳以下	0	0%
2	30歳代	0	0%
3	40歳代	1	5.3%
4	50歳代	4	21.1%
5	60歳代	2	10.5%
6	70歳代	5	26.3%
7	80歳以上	7	36.8%
	計	19	100.0%

問2 あなたの性別を以下からお選びください。（1つ選択）

有効回答数：19件

問2	性別	件数	割合
1	男	10	52.6%
2	女	9	47.4%
3	その他	0	0.0%
	計	19	100.0%

問3 所有者との続柄を以下からお選びください。（1つ選択）

有効回答数：19件

問3	所有者との続柄	件数	割合
1	本人	17	89.5%
2	本人以外	2	10.5%
	計	19	100.0%

問4 あなたは建物の所有者ですか。（1つ選択）

有効回答数：19件

問4 対象建物の所有者		件数	割合
1	自分が単独で所有	16	84.2%
2	自分と親族の共有	1	5.3%
3	その他	2	10.5%
計		19	100.0%

問5 建物の所有者数は何名ですか。（1つ選択）

有効回答数：19件

問5 対象建物の所有者数		件数	割合
1	1人	18	94.7%
2	2人	1	5.3%
3	その他	0	0.00%
計		19	100.0%

問6 あなたは土地の所有者ですか。（1つ選択）

有効回答数：19件

問6 土地の所有者		件数	割合
1	自分が単独で所有	16	84.2%
2	自分と親族の共有	1	5.3%
3	その他	2	10.5%
計		19	100.0%

問7 土地所有者は何名ですか。（1つ選択）

有効回答数：19件

問7 対象建物の敷地の所有者数		件数	割合
1	1人	18	77.8%
2	2人	1	22.2%
3	その他	0	0.0%
計		19	100.0%

問8 建物の所有権を取得した経緯を教えてください。（1つ選択）

有効回答数：19件

問8 建物の所有権を取得した経緯		件数	割合
1	相続	5	26.3%
2	売買	9	47.3%
3	所有者による新築	4	21.1%
4	その他	1	5.3%
計		19	100.0%

問9 現在、建物を使用していますか。（1つ選択）

有効回答数：19件

問9 現在、建物を使用していますか		件数	割合
1	使用している	8	42.1%
2	使用していない	11	57.9%
3	分からない	0	0.0%
計		19	100.0%

問10 建物はどのように使用していますか。（1つ選択）

有効回答数：8件

問10 建物はどのように使用していますか		件数	割合
1	自宅・住居として使用	2	25.0%
2	セカンドハウスとして使用	2	25.0%
3	物置・倉庫として使用	2	25.0%
4	その他	2	25.0%
計		8	100.0%

問 11 建物の使用頻度はどれくらいですか。（1つ選択）

有効回答数：8件

問 11 対象建物の使用頻度		件数	割合
1	毎日	2	25.0%
2	週に1回程度	1	12.5%
3	月に1回程度	2	25.0%
4	半年に1回程度	2	25.0%
5	年に1回程度	1	12.5%
計		8	100.0%

問 12 建物を使用しなくなって（使用しているかわからなくなって）何年経過していますか。（1つ選択）

有効回答数：11件

問 12 対象建物が空家となった時期		件数	割合
1	1年未満	2	18.2%
2	1年～5年	6	54.5%
3	5年～10年	2	18.2%
4	10年以上	1	9.1%
5	20年以上	0	0.0%
6	不明	0	0.0%
計		11	100.0%

問 13

建物を使用しなくなった理由は何ですか。（複数回答可）

有効回答数：14件

問 13 建物を使用しなくなった理由		件数	割合
1	別の住居に転居したため	6	42.9%
2	相続したが、使用予定がないため	1	7.1%
3	相続人が決まらないため	0	0.0%
4	その他	7	50.0%
計		14	100.0%

問14 現在、対象建物はどのような状態ですか。（1つ選択）

有効回答数：19件

問14 現在、建物はどのような状態ですか。		件数	割合
1	普通に住める状態	8	42.1%
2	小規模修繕を行えば住める状態	8	42.1%
3	大規模修繕が必要な状態	2	10.5%
4	劣化が進んでおり危険な状態	1	5.3%
5	現況を把握していない	0	0.0%
6	その他	0	0.0%
計		19	100.0%

問15 空家所有者は法律で適正に維持管理する責任が定められていることを知っていますか。（1つ選択）

有効回答数：18件

問15 所有者等の維持管理に関する法律の認知		件数	割合
1	知っている	15	83.3%
2	知らない	3	16.7%
計		18	100.0%

問16 維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数回答可）

有効回答数：40件

問16 所有者等が実施している維持管理の内容		件数	割合
1	空気の入替え	13	32.5%
2	家屋内の清掃	11	27.5%
3	庭木の剪定・除草	15	37.5%
4	管理していない	1	2.5%
計		40	100.0%

問 17 問 16 で回答した時の維持管理費用は年間どのくらいですか。（1 つ選択）

有効回答数：16件

問 17 維持管理に係る費用		件数	割合
1	5 万円未満	3	18.7%
2	6～10 万円	1	6.3%
3	11～20 万円	2	12.5%
4	21 万円以上	0	0.0%
5	不明	10	62.5%
計		16	100.0%

また、どれくらいの頻度で行っていますか。（1 つ選択）

有効回答数：16件

問 17-2 維持管理を実施する頻度		件数	割合
1	週に数回程度	3	18.7%
2	月に 1 回程度	1	6.3%
3	半年に 1 回程度	2	12.5%
4	年に 1 回程度	0	0.0%
5	行っていない	10	62.5%
計		16	100.0%

問 18 維持管理について、現在困っていることはありますか。（複数回答可）

有効回答数：29件

問 18 維持管理について、現在困っていること？		件数	割合
1	手間（時間）がかかる	8	27.6%
2	費用負担が大きい	6	20.7%
3	身体的・年齢的な問題で容易にはできない	7	24.2%
4	遠方に住んでいるため、頻繁には行けない	6	20.7%
5	特にない	1	3.4%
6	その他	1	3.4%
計		29	100.0%

問19 対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか。（複数回答可としますが、それぞれの番号に対応した問についても、ご回答ください）

有効回答数：17件

問19 建物の今後の予定		件数	割合
1	自己で使用したい	4	23.5%
2	売却したい	9	52.9%
3	建物を取り壊したい	2	11.8%
4	賃借をしたい	0	0%
5	そのまま保有したい	2	11.8%
6	不明	0	0.0%
計		17	100.0%

問20 空家の管理や活用について、市への要望等がありますか。（複数回答可）。

有効回答数：16件

問20 空家の管理や活用について、市への要望等		件数	割合
1	空家の修繕・リフォームに関する助成制度がほしい	6	37.5%
2	空家の解体に関する助成制度がほしい	5	31.2%
3	特に必要なし	4	25.0%
4	その他	1	6.3%
計		16	100.0%

問21 当市では、空家等の有効活用を図るため、空家・空地バンク制度の運用をしています。所有する物件を空家・空地バンクに登録する意向はありますか。

有効回答数：17件

問21 空家・空地バンクへの登録意向		件数	割合
1	登録したい	3	17.6%
2	登録を検討したい	4	23.6%
3	興味はある	5	29.4%
4	登録の予定なし	5	29.4%
5	その他	0	0.0%
計		17	100.0%

# 調査結果分析

## 1. 実態調査

### 《調査対象空家等は減少傾向》

今年度の調査の結果では、管理が不十分な空家は12軒確認できました。以前は、特定の地区において共通する要因により空家等が多数確認できましたが、最近では平準化の傾向に変化しています。所有者等の高齢化に伴う利便性の良い場所への転居、介護施設等への入所や別の場所に住居を構える子供宅への転居等の理由により空家等になったと推察されます。

今後も、継続的に管理不全空家所有者等への情報提供や助言等を実施するとともに、空家等の適正管理や有効活用の重要性を市民等に啓発を行っていくことが重要であると考えます。

## 2. 空家実態調査アンケート

### 《建物の所有権を取得した経緯》（問8関係）

取得の多くの理由は売買（新築建売又は中古）であり、所有者による新築を合計すると約68%となり、相続による取得は約26%となります。

### 《建物の使用、用途、頻度について》（問9、10、11関係）

目視による外観調査においては空家に見えても、使用しているとの回答が8件ありました。用途については、暫定で一時的な利用となり使用頻度はバラバラとなっています。

### 《空家となった期間、理由、現状について》（問12、13、14関係）

空家になって5年以内が約73%と最も多く、理由は転居によるものが約43%、今でも住める状態であるとの回答が約84%となりました。処分（売却や賃貸）を予定するのであれば、状態が維持されている5年以内が目あすと考えられる。

### 《所有者の維持管理責任について》（問15関係）

回答者の約83%の方は承知していますが、まだ、約17%の方は知らないとの回答がありました。今回のアンケートにより、法的な根拠を理解して適正管理に努めていただきたい。

### 《維持管理では何を行っていますか》（問16関係）

空気の入れ替えや庭木の剪定・除草で約70%を占める結果となりました。家屋内の清掃は約28%となりました。

### 《維持管理の費用、頻度、困っていること》（問17、18関係）

5万円未満と不明で約81%の方が占めている。不明と回答した方は外注しないで直接自分での管理と考えられる。また、頻度については意外にも約63%の方が行っていなかった。

困っていることは予想どおり、時間・費用・距離・体力が問題となっている。

## 《今後の予定、市への要望、バンク登録要望について》（問19, 20, 21関係）

売却したい方が約53%で最多、次に何らかの利用を予定している方も約24%いることが確認された。市への要望としては、解体、修繕等の助成制度を望んでいる方が約69%となった。

他市においては、様々な助成制度が用意されている場合があるが、当市においては助成制度は設けられていない。

また、空家・空地バンクへの登録に興味を持っている方12人に登録申請書を送付しています。リフォーム前提の売却物件の場合、契約時期が遅れるほど取引金額が下がる傾向があります。

## 【令和6年度の制度改正等と今後の予定】

### ・2024（令和6）年4月1日施行

- 1）相続登記の義務化……相続を知った日から3年以内
- 2）相続人申告登記制度……相続を知った日から2年以内

### ・2025（令和7）年2月

牛久市空家ガイドブック vol2.0（改正特措法対応）作成

### ・2025（令和7）年3月10日

第2次牛久市空家等対策計画（改訂版）策定

### ・2026（令和8）年2月2日施行

所有不動産記録証明制度……被相続人が所有していた所在不明の不動産を全国的に一括で調査し、リスト化して証明する制度。これにより相続登記の漏れ防止に寄与する。

### ・2026（令和8）年4月1日施行

- 1）住所等変更登記の義務化について……異動があった日から2年以内
- 2）登記官が住基ネット情報を検索し、これに基づいて職権で住所等変更登記を行う仕組みが開始します。

## 【空家対応への総括】

調査結果から、所有者の高齢化がより一層進んでいることより、早めの相続対策が必要と考えられます。相続人確認のための家系図の作成や、必要であれば遺産分割協議書を作成しておくことも、相続時における争いを未然に防ぐこととなります。

そのため、市では『空家にしないための「わが家」の終活ノート』を作成しました。今後も空家等所有者等に対して、空家等の適正な管理や利活用を自ら行うように促すほか住まいの次世代への継承等に関する情報提供や意識啓発を行う必要があると考えます。

また、今後も多くの法令等の改正や新制度創設があり、違反すると過料に処せられる可能性があり、早めの対応が迫られています。