

空家の適正管理に関するアンケート調査(不動産業者)

□調査概要

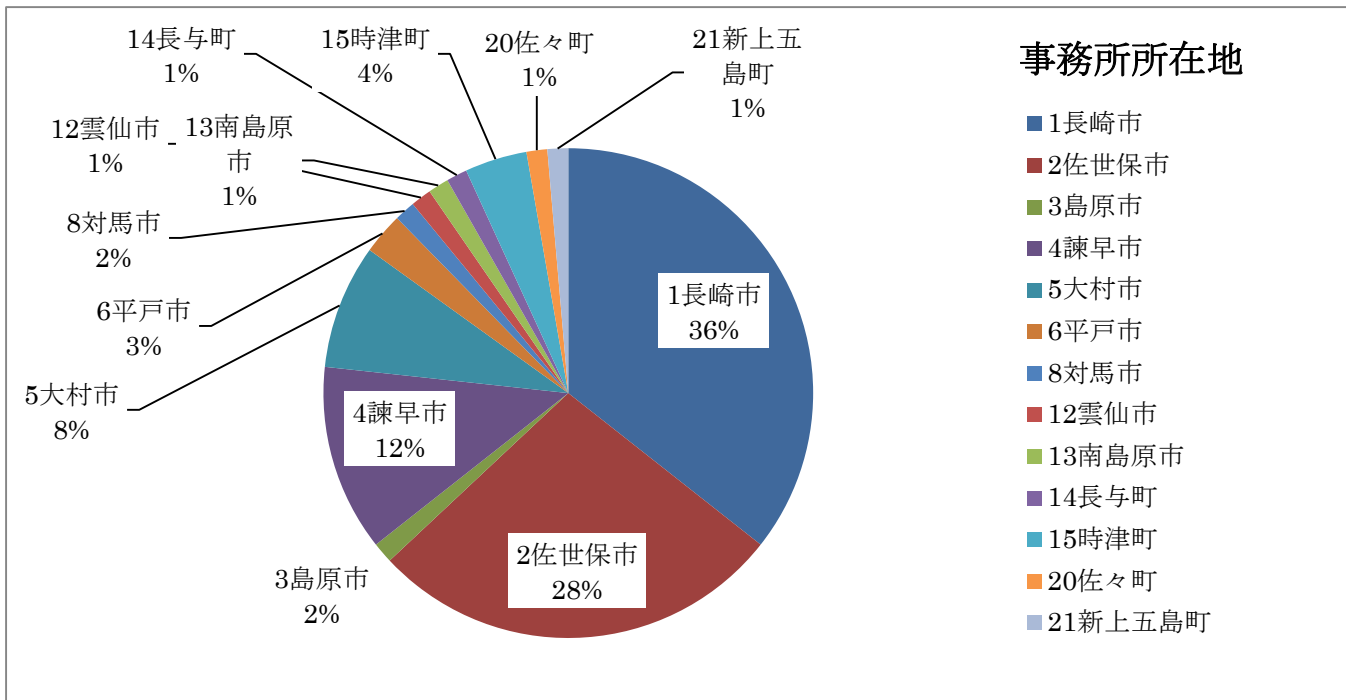
調査対象 : (公社)長崎県宅地建物取引業者協会会員、(公社)全日本不動産協会長崎県本部の会員 1,100 名を対象に送付。

実施時期 : 平成 27 年 6 月

調査方法 : それぞれの事務所に会員宛に配布を依頼。FAXにて返信してもらう。

回収結果 : 73 部 (6.6%) の回答あり。

Q1: アンケート回答の事務所の所在地について



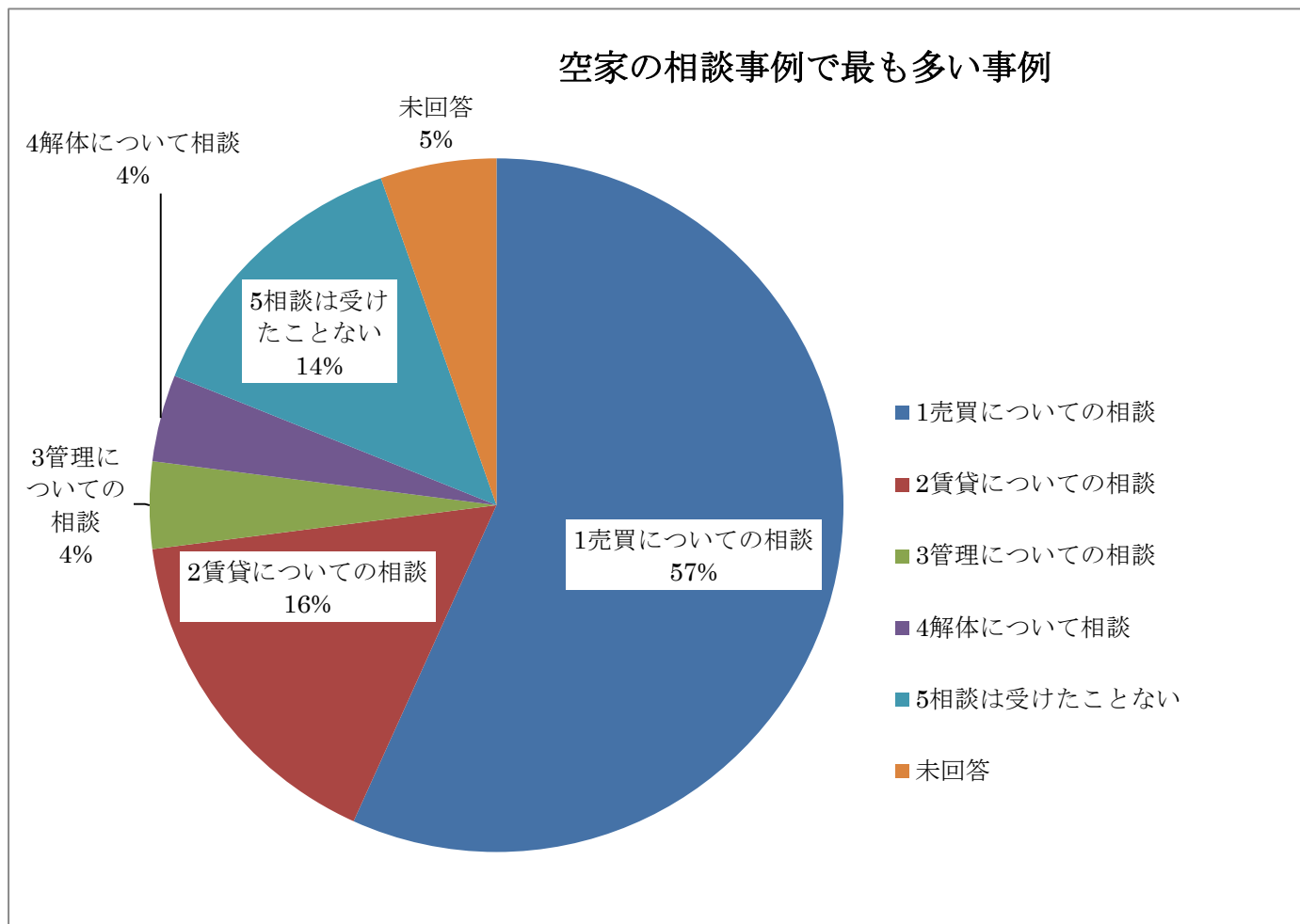
回答のあった事務所の所在地

1 長崎市	26	35.6%
2 佐世保市	20	27.4%
3 島原市	1	1.4%
4 諫早市	9	12.3%
5 大村市	6	8.2%
6 平戸市	2	2.7%
8 対馬市	1	1.4%
12 雲仙市	1	1.4%
13 南島原市	1	1.4%
14 長与町	1	1.4%
15 時津町	3	4.1%
20 佐々町	1	1.4%
21 新上五島町	1	1.4%
総計	73	100%

配布数約1,100部に対して73部(6.6%)の回答であった。

回答のあった事務所の所在市町の割合は、事務所数が多く、空家数が多く、住民からの空家の相談件数も多いと思われる長崎市、佐世保市の事務所の数が全体の半数を超え、高い結果となった。

Q2：空家に関して多い相談事例について

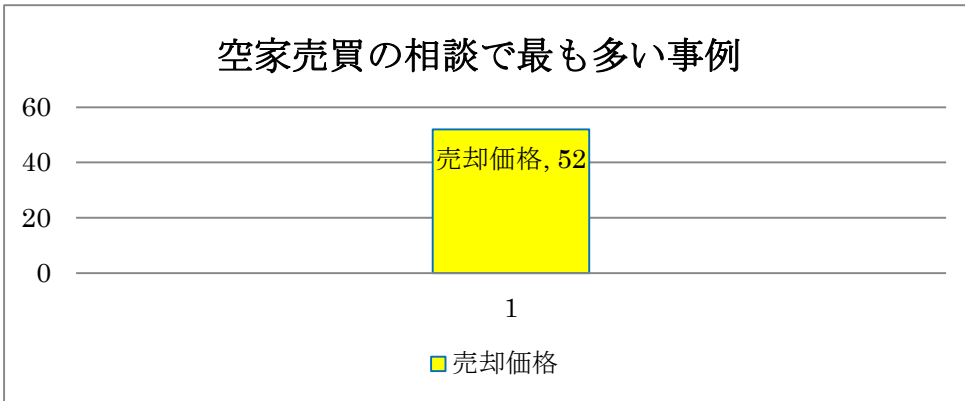


空家の相談事例で最も多いのは

1 売買についての相談	42
2 賃貸についての相談	12
3 管理についての相談	3
4 解体について相談	3
5 相談は受けたことない	10
未回答	4
総計	74

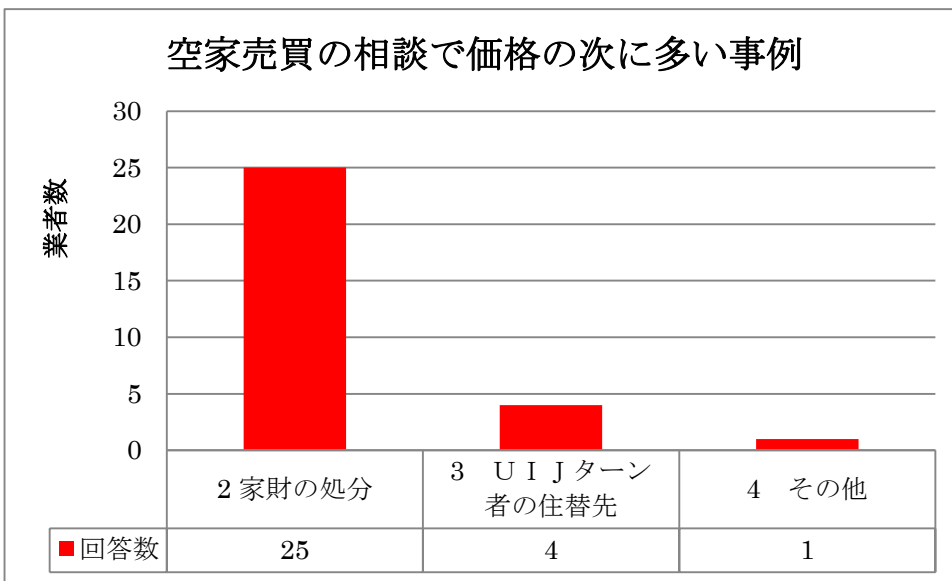
空家の相談事例で最も多いのは、売買・賃貸の不動産活用の相談であり、54件(73%)となっており、空家活用のプロの専門職である不動産業者に求める空家相談者の期待は大きいことがうかがえる。また10件(14%)の業者が空家の相談は受けたことがないと回答している。

Q3-1：空家売買の相談内容で最も多いのは



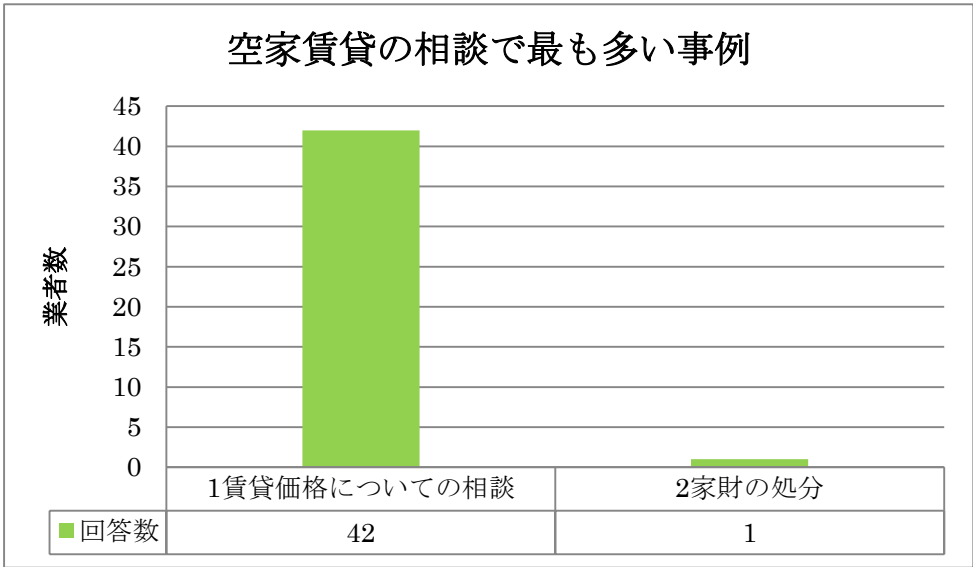
空家の売買相談で最も多い事例は、売却価格について52件（100%）の回答があった。やはり空家所有者にとって、どれくらいの価格で売却可能か、価格が最も関心のあることになる。

Q3-2：空家売買の相談内容で価格の次に多いのは



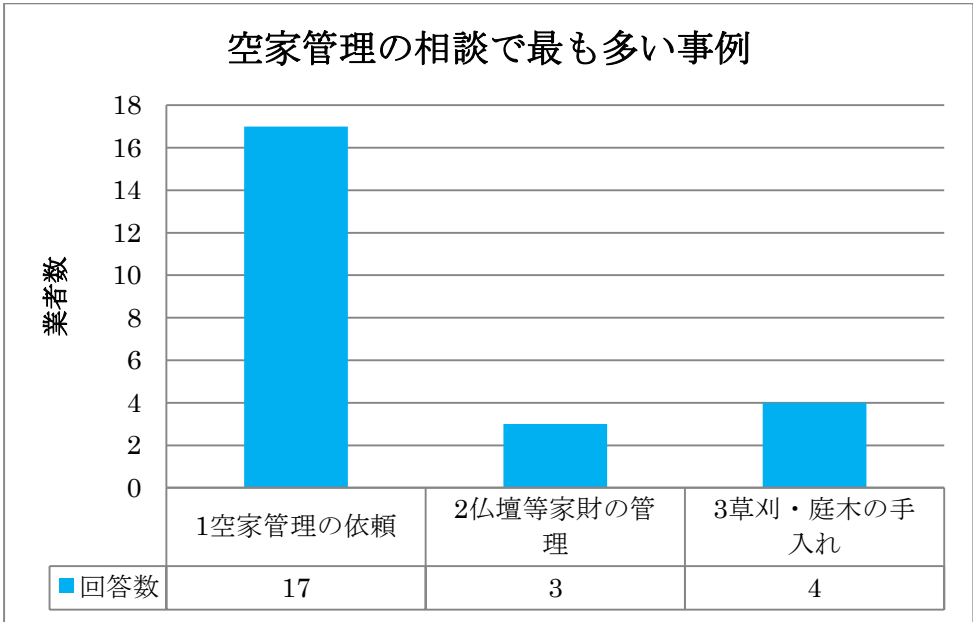
空家の売買相談で価格に次いで相談事例が多かったのは、家財の処分が25件（83%）あった。仏壇や家財道具の置き場所を確保できないため、空家を処分できない所有者も多いとかがえる。U I J ターンの住替先として相談事例が4件あった。U I J ターンの住替え先の相談を受けた事務所所在地の内訳は佐世保市、諫早市、南島原市、新上五島町の各1件ずつである。

Q 4：空家賃貸の相談事例で最も多いのは？



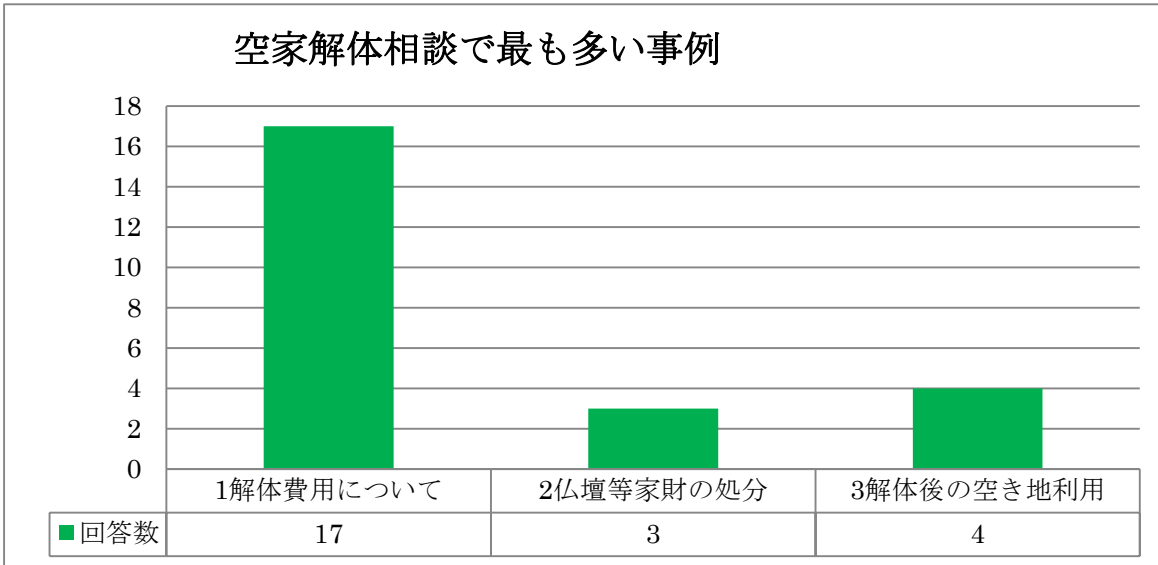
空家賃貸についての相談事例で、最も多い相談事例は、賃貸価格であり、42件（98%）である。やはり賃貸についても空家所有者にとって、関心があるのは、価格である。家財の処分についての相談も1件（2%）のみあった。

Q 5：管理の相談事例で最も多いのは？



空家の管理について最も多かった相談事例は、空家管理の依頼だった。宅建業協会に確認したところ、長崎県内の不動産業者で空家管理業をしている事業者は、ほんの数えるしかない。一定数の空家をまとめて管理しないと、事業として成り立たないとのことである。長崎県内では、まだ空家管理を業として行っている事業者は、少なくネットで調べても2社ぐらいしか見出すことができない。今後、空家管理の需要は、増加すると思われるが、空家管理事業者が出てくるかが、課題となる。

Q 6 : 空家の解体の相談事例で最も多いのは？



空家の解体相談事例で最も多いのは、解体費用である。空家所有者は、解体費用が、どのくらいかかるかに関心が高いようだ。特に長崎市や佐世保市等で、斜面地に立地する空家で、前面に広い公道などが接していない、解体車両が横付けできないような場合、解体費用が高くなる傾向があり、老朽した空家を解体して適正管理するには、大きな問題となる。

Q 7 : 具体的な相談事例及びその対応事例で特記する事

相談内容	事務所所在地	具体的な相談内容
売買	長崎市	高低差があり車が入らない住宅は相談を受けても対応できない。所有者の管理責任で解体を勧めるが現実はなっていない。
	長崎市	車が入らない場所であったが所有者より空家の処分（売却）を依頼され、成約ができた。（築年数が新しいとか立地場所による。）
	佐世保市	家を売却したいが売れない。しかし賃貸で持っていたくない。そういう物件が空家になっている。
	佐世保市	親からの相続物件をどうすればよいか方向性を決めかねての相談が多い。賃貸する場合の家主としての費用負担。リスク等を説明したり、売却する場合は市場状況を説明して、最終的方向性を決めて頂いている。
	佐世保市	売却依頼については、年間4～5件程度あった。
	大村市	相続したけど住まないのので査定してほしいと相談を受けて。査定の報告をしたが売却依頼はなかった。
	時津町	階段道路沿いの宅地・建物所有者（相続人）から「いくらでもよいから処分したい。」と相談を受けるが、仲介業者として言いようのないジレンマに陥ることがあり、なんとか手立てはないものかと思う。

相談内容	事務所所在地	具体的な相談内容
解体	長崎市	長崎市の中心部は接道がない古い家が多く、解体その後の費用が掛かるため、放置されている。調整区域は、買主も厳しい。建替、リフォームに対する規制がありすぎる。
	長崎市	空家の解体に伴い、家財処分を産廃業者、庭木移設を造園業者に依頼、建築業者の手配、仏壇、神棚、家族写真等処分により神主さまのお祓いも立会いにて済ませました。
	佐世保市	老朽化した空家は解体した方がよいとアドバイスしました。
	佐世保市	費用負担（解体）
	佐世保市	古家を所有していて将来、解体費、消費税の値上りを考えると早く解体したいが、家を解体すると固定資産税が6倍になると聞いたが何か良い方法はないですか？
管理	佐世保市	<ul style="list-style-type: none"> ① 地権付き建物の相続放棄による相談 ② 空家の建物内に浮浪者の進入についての相談 ③ 空家への有害動物侵入の相談 ④ 近隣対策としての木・雑草の伐採・処分の相談。
売買 解体	長崎市	老朽家屋が階段道路に建っていたので、売却するために解体した。毎年雑草を刈るのに困っている。町に無償で貸せば、町民が畑等利用できるのでは非課税にすればどうですか。
	時津町	今後住む予定がないので、建物を解体して、土地を売りたい。
その他	長崎市	貸主が認知症になられた場合、子供さんが全く貸主と話をしていない場合が多く、わからないの一点張りである。
	諫早市	空家＝中古住宅となりますが、S56年度以前の住宅でも大切に管理されている十分利用価値があるにも関わらず税制面でも補助面でも見捨てられた状態です。長い間理不尽に思っています。何とかしてほしい。

Q8：空家の適正管理についての意見・要望

所在地	意見・要望
長崎市	空家の増加は、人口不足のみでなく、教育不足による優秀な人材の不足、優秀な職場不足による。
	古い家に関して、土地から見直し、将来近隣のために、計画的に行政の補助のもと、下水道整備を含めて考えてほしい。高齢化にも対応できる地域を作っていくために急いで何とかしないといけないと実感する。
	空家を放置しないまちづくりを地域をあげて行っていきたい。空家の隣家、近所に取りの相談をして、できるだけ減らしたい。
	空家を自己で解体し、植林等行えば、住宅があった時と同じ評価する等抜本的な対策が必要。家並みの間に緑の空間があれば防災上もよいのでは。都市計画と併せて計画すれば。
	自治会・行政・消防が連携して空家情報のマップを作成して、地域の方に認識していただき、空地・空家の情報を業会へも提供いただくことで適正管理ができるのでは。
	遠方にお住まいの方が管理するのは難しいと思う。
	空家問題は、人口減少だけでなく、優秀な人材不足や優秀な職場不足も原因である。
佐世保市	空家の中でも①解体費②解体しても売れない等旧市街が問題と考える
	廃墟的空家が散見される。環境保全、衛生的な見地から早目に解体等の措置がとれるよう、法令等の整備を望む。
	空家の所有者若しくは納税義務者からの直接の依頼であれば良いが、そうでない場合は調査において資産課税台帳閲覧が出来ないとなると管理するまでの道程は遠くなると思います。
	空家に対して一律に固定資産税の強化を行っても意味がない。傾斜地にある物件で、管理・売却の困難な場所にある物件程、相続放棄による空き家が増える。そのような場所の物件を解体した所有者の税を逆に優遇すべきです。
	佐世保は地形的に階段や坂が多く、市場においては敬遠される。行政との連携又は補助があれば、生活保護世帯や障がい者世帯に空き家を提供することができるのでは。
	自治会・行政・消防が連携して空家情報のマップを作成して、地域の方に認識していただき、空き地・空き家の情報を業会へも提供いただくことで適正管理ができるのでは。
	管理については要望なかった。
大村市	空家の持ち主不明の場合の連絡の取り方・固定資産税課は知ってる？・行政に動いてほしい。
	空家の所有者がどこにいるか調べるのが難しい。行政の協力が必要。
新上五島町	基本的に管理業務は行わない。