

## 空き家流通促進に向けた意向等調査業務委託 仕様書

### 1 委託業務名称

空き家流通促進に向けた意向等調査業務委託

### 2 業務目的

令和6年度に実施した岡山市空家等実態調査業務委託の不良度判定で把握した比較的状态の良い空家等（以下、空家等とする）の所有者に対し、空家等の活用に関する意向確認及び個人情報の提供の同意を得ることを目的とした意向調査を行う。本業務委託は、調査票の回収を行い、データ入力、集計、分析を行い、空き家流通促進に向けた施策検討の基礎資料とすることを目的とする。

### 3 業務内容

#### (1)調査項目

- ・所有する空家等の利活用に関する設問及び個人情報提供の同意（別添資料参照）

#### (2)調査対象者

- ・岡山市に空家等を所有している個人（対象者の抽出は発注者が行う）
- ・参考数量：空家等の所有者約12,000人に対して郵送し、回収率は30%を想定。

#### (3)調査時期

- ・別途協議（8～9月頃に調査票を発送予定）

#### (4)調査方法

- ・郵送調査法（調査票の発送・回収）

#### (5)処理方法

- ・郵送による調査票の回収（調査票印刷から発送までは発注者で行う）
- ・回収した調査票のデータ入力及び集計・分析作業

### 4 委託範囲

#### (1)調査票の発送（発注者で行う）（7～9月頃）

- ・所有者へ調査票、返信用封筒を送付
- ・この返信用封筒は料金受取人払いとし、郵送料は市が負担する。

◆調査票の返送先：岡山市都市整備局住宅・建築部建築指導課空家対策推進室  
（岡山市北区大供一丁目1番1号）

#### (2)郵送回答の回収（9～10月頃）

- ・市に返送された調査票は、数回に分けて受託者へ引き渡すものとし、引き渡し時期は別途協議の上決定する。引き渡しの都度、書面により運搬計画や件数等を確認・報告すること。
- ・回答の回収において、調査票の紛失・盗難・汚損等の防止に万全を期すこと。

#### (3)データ入力及び集計・分析作業（11月頃）

##### ○事前準備・環境整備

- ・データ入力を正確かつ迅速に行うため、入力フォーマット、入力手順（入力、突合報告、検証、修正、再検証等）、入力マニュアル（入力時の判断基準）等を市と協議の上作成すること。

- ・データ入力、岡山市内の作業場所で行い、市の求めがあれば現地調査又はオンラインでの監査（手順・ログ・台帳提示）に応じること。
- ・入力したデータ（個人情報含む）について、暗号化されていない電子メール添付、平文のファイル共有、暗号化されていない媒体等による送信・共有を禁止する。
- ・データ授受は、暗号化・パスワード設定等を行い、市の承認を得た方法で実施すること。
- ・個人情報保護のため、作業環境におけるセキュリティ対策（入室制限、ウイルス対策、不正アクセス防止対策等）に万全を期すこと。
- ・市の承諾なく調査票の複写を行わないこと。
- ・業務で得た調査票、入力データ、集計・分析データは原則社外持ち出し禁止とする。ただし、他支社及び関連会社等に一部依頼する場合は、あらかじめ市の承認を得ること。

#### ○入力・点検

- ・データ入力に際しては、誤りのないよう十分チェックを行い、正確を期したデータを納品すること。
- ・調査票の回答をそのまま入力したうえで、自由記述欄等で文字が不明な場合やデータ入力の対象外と考えられる回答欄以外へのコメント記載が認められる場合、設問主旨と異なる回答があった場合等については市と協議した上で対応すること。
- ・市からの指示があれば、随時、入力済みデータの検証に応じること。
- ・修正、再入力が必要となった場合は、受託者の負担において速やかに対応すること。

#### ○集計

- ・4(5) 工程表（委託作業表）に基づき、計画的に集計を実施すること。
- ・集計結果について、中間成果物として令和8年12月21日（月）までに中間報告すること。

#### ○分析

- ・業務目的を達するために必要と思われる項目を受託者で検討した上で潜在的な意向を含めた分析を行い、報告書にとりまとめること。
- ・クロス集計や各種グラフの作成などによる分析を行うこと。

### (3) 報告書の作成

- ・集計・分析した結果を市に提示し、協議の結果有意と認められる集計・分析結果を報告書に掲載することとする。※機械的に性別・年齢のみ等の集計・分析としないこと。
- ・最終的に報告書に記載しないとした集計・分析結果についても、報告書（参考資料）としてまとめた上で、納品すること。
- ・集計グラフのほか、何らかの傾向が見られる属性等、集計・分析結果を最も的確に表現できるグラフ等を選択し、特徴が明らかになるよう表示する。グラフの作成にあたっては Microsoft Excel 形式とすること。市からの指示があれば、グラフ等の変更・修正に応じること。
- ・報告書には、分析結果の特徴が分かる説明文を記載すること。
- ・報告書、概要版の原稿案を納品前に作成・提出し、市の承認後に印刷・製本に着手すること。

### (4) 納品

- ・成果品の電子データは、CD-R 又は DVD-R に記録して納品する。納品の際は、パスワード等で保護するとともにウイルスチェックを行うこと。

## 5 費用負担

業務に伴う消耗品費、備品購入費その他の必要な費用は、受託者の負担とする。ただし、所有者からの返信の郵送料についてのみ、市が負担することとする。

## 6 委託期間

委託契約日から令和9年3月12日（金）まで

## 7 納期及び納入場所

(1)納期：令和9年3月12日までに成果品を納品すること

(2)納入場所：〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

岡山市都市整備局 住宅・建築部 建築指導課

## 8 提出書類

受託者は、本業務委託の実施にあたって、次の書類を市に提出し、承諾を得るものとする。

(1)委託業務着手届 ※業務着手前

(2)市の保有する個人情報の取扱委託に関する覚書 ※業務着手前

(3)業務責任者及び担当者名簿 ※業務着手前

(4)情報セキュリティポリシー運用に関する管理責任者等届出 ※業務着手前

(5)工程表（委託作業表）※業務着手前

(6)協議事項打合せ簿 ※都度

(7)委託業務完了届 ※業務完了時

(8)データ廃棄届 ※業務完了時

(9)その他市が指示する書類

## 9 成果品

(1)受領したアンケート調査票

一式

(2)中間成果物集計結果 電子データ

CD-R 又は DVD-R 1枚

(3)報告書 電子データ

CD-R 又は DVD-R 1枚

(4)報告書 A4版簡易製本

1部

※簡易製本はキングファイルを使用し、インデックス等で整理すること。

※受託者は、本委託業務完了後であっても、瑕疵又は疎漏に起因する不良が発見された場合は、速やかに成果品の改善をすること。また、これに要する費用は受託者の負担とする。

なお、成果品の詳細仕様については、市と受託者の協議により決定する。

## 10 権利等の帰属

成果品の所有権は、業務委託契約書（以下「契約書」という）頭書記載の業務委託料の完済時に受託者から市に移転する。その際、成果品の著作権その他の権利は受託者から市に譲渡されるものとする。

## 11 その他

- (1) 受託者は、本業務について疑義を生じた場合には、速やかに監督員に報告し、協議を行いその指示を受けるものとする。
- (2) 市が保有するデータの提供については、各所管部署と協議の上決定する。作業後は全て確実にデータ廃棄した上でデータ廃棄届を提出すること。
- (3) 本委託の成果品の一部について、本市のホームページをはじめ、県、国のホームページや広報紙等で公表する場合がある。
- (4) 受託者は、市から業務の進捗状況等について報告を求められた時は、関係資料等を速やかに作成し、市に報告しなければならない。
- (5) 受託者は、「個人情報の保護に関する法律」「岡山市情報セキュリティポリシー」を遵守し、契約締結時に、「市の保有する個人情報の取扱委託に関する覚書」を締結しなければならない。
- (6) 受託者は、本契約の履行上知り得た情報（出处等）、目的物の情報並びに本契約に基づいて市から開示された情報を、委託期間中、委託完了後ともに第三者に開示もしくは漏えい又は公表してはならない。
- (7) 受託者は、市が特に認めた場合を除き、業務の処理に必要なデータ及び資料を複写若しくは複製してはならない。
- (8) 受託者は、業務の処理に必要なデータ及び資料を、他の目的に使用してはならない。
- (9) 受託者は、業務の処理にあたり常に事故又は災害の防止に努めるとともに、万が一発生した場合は、直ちに市に報告して適正な措置を講じるとともに、遅滞なく書面にて報告・措置内容を提出しなければならない。
- (10) 受託者は、入力・集計・分析等のため、パソコン、サーバ、外部ストレージ等にデータを保存している場合は、全て確実にデータ廃棄した上でデータ廃棄届を提出すること。
- (11) 受託者は、重要と認める事項については、市と予め文書で協議し、承認を得なければならない。
- (12) 本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて市と受託者が協議して定めるものとする。

岡山市 都市整備局 住宅・建築部  
建築指導課 空家対策推進室

## 空き家の利活用に関する意向調査（ご協力のお願い）

平素から市政の推進に格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

近年、人口減少・少子高齢化などにより、岡山市においても空き家が増加していることから、空き家の利活用促進に向けた取組みが大変重要であると考えております。

現在、本市では、空き家情報バンクや補助制度、空家等管理活用支援法人制度などの空き家の解消に向けた支援事業を実施しておりますが、これらの活用をご検討いただくために、みなさまのご意向をお伺いさせていただきたく存じます。

なお、支援等を希望される方には、専門家である空家等管理活用支援法人による相談対応等も予定しております。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

- この調査は令和 6 年度に実施した岡山市空家等実態調査に基づき、居住されていないと思われる建物について、所有・利用実態を把握するための調査です。
- 万が一居住されている場合は、何卒ご容赦いただきますようお願いいたします。なお、回答は不要です。
- 市が保有する課税情報をもとに納税通知書送付先へお送りしています。
- 本調査で得た個人情報は、本人からの同意を得た場合を除き、第三者に提供しません。また、本調査以外の目的で使用することはありません。

### ご返信方法

- 同封しています返信用封筒にて、**切手を貼らず、令和 8 年 10 月 23 日(金)**までにポストへ投函してください。

### お問い合わせ先

- 岡山市 都市整備局 住宅・建築部 建築指導課 空家対策推進室  
TEL:086-803-1410 FAX:086-803-1730  
Mail:akiya@city.okayama.jp

## 空き家の利活用に関する意向調査

## 【お答えいただく前に】

- 空き家の所在地をご確認ください。
- 所有者又は管理者氏名と住所を記載してください。
- また、よろしければ、ご連絡先をご記入ください。

所在地(地番)		課税情報欄
所有者 又は 管理者	氏名	
	住所	
電話番号		
メールアドレス		

調査票番号 00000

回答欄の該当する番号を○で囲んでください。(例： ① )

問1. この空き家の所有者は何人ですか。(1つに○)  
(所有者がすでに亡くなっている場合は、相続人の数)

1. 1人(単独所有)	2. 2人以上(共有)	3. わからない
-------------	-------------	----------

問2. この空き家をどのように取得しましたか。(1つに○)

1. 新築・建て替え	2. 新築住宅を購入	3. 中古住宅を購入
4. 相続	5. 贈与	6. わからない
7. その他 ( )		

問3. 取得した際に、登記の名義変更または新たな不動産登記をしましたか。(1つに○)

1. 登記をした	2. 登記をしていない	3. わからない
----------	-------------	----------

問4. 現在、この空き家をどのように使用されていますか。(1つに○)

1. 使用していない	2. 物置等として使用中	3. その他 ( )
------------	--------------	------------

問5. この空き家をどのように管理していますか。(複数回答可)

1. 戸締りの確認	2. 住宅の通風・換気	3. 住宅内の清掃
4. 水回りなどの点検・通水	5. 郵便物・チラシ等の整理・処分	
6. 外回りの清掃・草取り・剪定等	7. 傷み・雨漏りなどのチェック・修繕	
8. 台風・地震などの後の見回り	9. 管理していない	
10. その他 ( )		

(次頁に進んでください)

問6. どのくらいの頻度で管理をしていますか。(1つに○)

1. ほぼ毎日	2. 週に1~数回	3. 月に1~数回	4. 年に1~数回	5. 数年に1回
---------	-----------	-----------	-----------	----------

問7. この空き家を管理する上でどのような課題がありますか。(複数回答可)

1. 遠方に住んでいるので往訪が困難	2. 管理の作業が大変
3. 管理費用の負担が大きい	4. 管理を頼める人や業者がいない
5. 課題はない	6. その他 ( )

問8. 今後、この空き家をどのように活用したいですか。(複数回答可)

1. 売却	2. 賃貸	3. 自己又は親族が居住
4. 解体	5. 空き家にしておく	6. その他 ( )

(問8で「1. 売却」又は「2. 賃貸」又は「4. 解体」と回答した方にお聞きします。)

問9. 現在、不動産業者や解体業者と契約を結んでいますか。(1つに○)

1. 結んでいる	2. 結んでいない	3. 相談している	4. その他 ( )
----------	-----------	-----------	------------

(問8で「5. 空き家にしておく」と回答した方にお聞きします。)

問10. 空き家にしておく理由は何ですか。(複数回答可)

1. 物置として使うため	2. 将来使うかもしれない	3. 資産として持っておきたい
4. 思い入れがあるため手放したくない	5. 労力・手間・費用をかけたくない	
6. 所有者が複数で合意が困難	7. 再建築不可	
8. 取り壊すと固定資産税が高くなる	9. 希望する価格で賃貸・売却できそうにない	
10. 借り手・買い手の少なさ	11. 好きなときに利用や処分ができなくなる	
12. 他人に貸すことに不安がある	13. 特に困っていない	
14. どうすればよいかわからない	15. その他 ( )	

問11. この空き家に関して、受けたい支援はありますか。(複数回答可)

1. 売却の見込みや価格を知りたい	2. 賃貸の見込みや賃借料を知りたい
3. 解体費を知りたい	4. リフォームプランを考えてほしい
5. 家具や荷物を処分したい	6. 不動産登記の手続きを知りたい
7. 空き家の管理を頼みたい	8. 国に引き取ってほしい(国庫帰属)
9. セミナー・相談会への参加	10. その他 ( )

空家等管理活用支援法人を活用しませんか

- 空家等管理活用支援法人では、不動産・法律・相続などの専門家と連携し、空き家に関する所有者からの様々な相談への対応や空き家の管理・利活用に向けたアドバイスなどを行っています。

岡山市が指定している空家等管理活用支援法人（R8.3.31時点）

- 一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター
- 株式会社 つばめ不動産
- おうち家不動産 株式会社
- 株式会社 AlbaLink
- 公益社団法人 岡山県宅地建物取引業協会
- 一般社団法人 岡山県建築士会

最新の支援法人の指定状況  
及び活動内容はこちら>>



問 12. 支援法人による相談対応や専門的なアドバイスなどを活用したいですか。

1. 活用したい	2. どちらかという、活用したい	3. どちらでもよい
4. どちらかという、活用したくない	5. 活用したくない	

- 活用したい方には、今回の意向調査で回答していただいた内容をもとに、支援法人からの具体的な支援や提案等が可能です。

問 13. 支援法人からの支援や提案等を希望されますか。

1. 希望する	2. どちらかという、希望する	3. どちらでもよい
4. どちらかという、希望しない	5. 希望しない	

- 支援法人からの支援や提案等を希望される方は、個人情報（今回の意向調査の記載内容）の提供に同意願います。

同意する

同意しない

※なお、支援等を希望される方<sup>※注1</sup>には、岡山市もしくは支援法人から順次連絡させていただく予定です。支援を希望されない方には、連絡はありません。

※注1（問13で1～3と回答し、かつ個人情報の提供の同意をいただいた方）

問 14. その他、空き家に関する事で、ご意見・ご相談がございましたらご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

### 空き家を放置するデメリット

- **近隣住民に迷惑をかけます。**  
建物の老朽化、損傷、草木のはみだし、放火、不法投棄の被害、通行人や隣家への損害により損害賠償責任を問われる可能性も
- **維持費・管理費がかかります。**  
定期的な維持管理費、固定資産税などの税金の負担
- **解体・売却が困難になります。**  
相続人が増加し、解体・売却の同意を得ることが困難に  
建物の価値の低下により、売買価格が低下する可能性も
- **行政指導を受ける可能性があります。**  
行政から勧告を受けると…固定資産税の住宅用地特例が解除され、税金の負担が増加  
行政代執行をされると…解体費が請求される



### 空き家を活用するメリット

- **売却や賃貸により収入が得られます。**  
固定資産税や維持管理費の負担軽減にもつながる
- **補助金を受けられることがあります。** ※利用には一定の条件があります。  
岡山市の空き家に関する補助：解体・リフォーム・購入・家財等処分・建物診断
- **空き家の譲渡所得の3000万円特別控除を受けられる可能性があります。**  
空き家を相続して3年が経過する年の12月31日までに譲渡したものに限り
- **地域の活性化に寄与します。**  
空き家を放置することによる治安悪化や景観悪化を防ぐことができる



- 空き家は放置される期間が長くなればなるほど、売買や賃貸が難しくなってしまいます。空き家を所有していて将来使用する予定のない方は、早めに「売る」「貸す」「解体する」などの方針を決めましょう。

### 空き家に関するその他支援制度などのご案内

- **空き家情報バンク**  
空き家の情報を市に登録し、空き家の利用を希望する方に情報提供をおこなう制度  
補助金や制度には要件があります。  
詳細な内容はホームページをご覧ください。
- **空き家管理サービス**  
岡山県宅建協会・不動産協会が運営  
空き家管理サービス業者を検索可能
- **相続登記義務化(令和6年4月1日から)**  
10万円以下の過料が科されることも
- **国庫帰属制度**  
相続した土地を国が引き取る制度

岡山市ホームページはこちら▷▷

