

「空き家」所有者の意識に関する調査

- 概要版 -

平成11年6月

財団法人 日本住宅総合センター

はじめに

今日、わが国の住宅は世帯数を上回り、すでに量的には充足された状態にある。しかし、住宅の質についてはまだまだ改善が望まれており、とくに、借家については床面積も小さく、諸外国と比較して著しく見劣りする状況にある。さらに、ライフステージに応じて広い住宅へ住替えを求めるファミリー世帯にとっては、なかなか適当な住宅が見つからないなど、良質な借家が不足している。

これに対して、空き家は全国で 450 万戸（住宅ストックの約 1 割）あり、これら空き家の中には遊休持家など良質な住宅ストックも含まれている。

このような中で、良質な住宅ストックの有効活用やライフスタイルに応じた居住ニーズに対する適切な住宅サービスの提供、高齢社会に向けた円滑な住替えなどを図ることは、住宅市場における重要な課題と考えられており、現在、こうした課題に対しては、いわゆる「定期借家制度」の導入等が検討されている。

当センターが平成 8 年 12 月に実施した「二大都市における空き家実態調査」（以下、「前回調査」という。）では、「空き家」となっている持家のうち、入居者を募集せず「空き家」としているものが多く、また、そもそも民間借家でありながら入居者を募集していないものがあった。

そこで、本調査では、前回調査において入居者を募集せず「空き家」としている持家または民間借家の所有者に対して、「なぜ他人に貸すなどして『空き家』の有効活用を図らないのか」、「どのような条件が整えば他人に貸せるのか」、「新たに定期借家制度ができれば、空き家活用の可能性があるか」などに関する意識をうかがい、持家ストックの賃貸活用などを促す可能性やその際の賃貸条件に対する意向などについて考察を行った。

なお、本調査は(財)アーバンハウジングと当センターが共同で(株)矢野経済研究所に委託して実施したものであり、本調査の成果が、今後の住宅市場の展望に資することを期待するものである。

平成 11 年 6 月

財団法人 日本住宅総合センター

調査方法の概要

1．調査対象地域

東京都、大阪府

2．調査対象

前回調査で、入居者を募集せず「空き家」としていた持家または民間借家の所有者（新規に調査を行い追加した「空き家」所有者を含む）。

有効回答は117件（持家の所有者65件、民間借家の所有者52件）。

3．調査手法

アンケート方式によるヒアリング調査

4．調査時期

平成10年1月

5．その他

今回調査では補足として、リロケーション業者や賃貸管理業者に対して、次のようなヒアリング調査を行った。

（1）リロケーション業者への調査

調査対象地域を主な営業地域としているリロケーション業者に対して、取扱い物件の特徴、利用特性（利用者の選定基準など）、所有者の意向やリロケーション物件としての活用にあたっての不安などを調査した。

（備考）本調査におけるリロケーション業者とは、転勤等による事情により一定期間借家経営を行いたい住宅の所有者を対象に賃貸住宅の仲介を主な業務としている業者である。

（2）賃貸住宅管理業者への調査

調査対象地域を主な営業地域としている賃貸住宅管理業者に対して、取扱い物件の特徴や入居者募集にあたっての条件などを調査した。

（備考）本調査における賃貸住宅管理業者とは、賃貸住宅所有者から委託を受け、建物の管理（定期点検、入居者の募集・管理、家賃回収、その他維持修繕など）を主な業務としている業者である。

調査結果のまとめ

1. 住宅ストックと空き家（「空き家」所有者の意識に関する調査に向けての課題提起）

（1）増加し続ける空き家

住宅ストックは平成5年には4,588万戸にのぼるが、このうち10%弱は空き家（二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅、その他の住宅を含む）であり、空き家は増加し続けている。

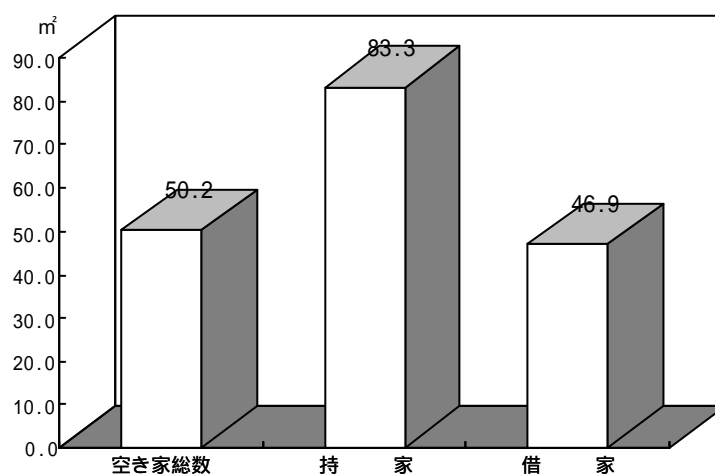
住宅ストックの状況 本文（表2-1）より作成

単位：戸、%

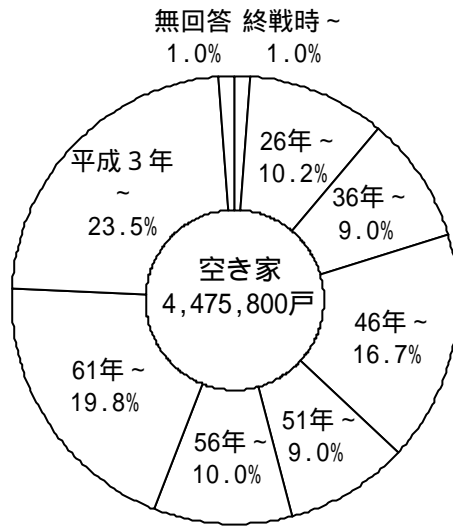
調査年	昭和38年	昭和43年	昭和48年	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年
住宅総数	21,090,000 100.0%	25,591,200 100.0%	31,058,900 100.0%	35,450,500 100.0%	38,606,800 100.0%	42,007,300 100.0%	45,878,800 100.0%
居住世帯のある住宅数	20,372,000 96.6%	24,197,900 94.6%	28,730,500 92.5%	32,188,700 90.8%	34,704,500 89.9%	37,413,400 89.1%	40,773,300 88.9%
居住世帯のない住宅数	718,000 3.4%	1,393,300 5.4%	2,328,400 7.5%	3,261,700 9.2%	3,902,400 10.1%	4,593,900 10.9%	5,105,500 11.1%
一時現在者のみの住宅数	74,700 0.4%	186,200 0.7%	343,800 1.1%	318,400 0.9%	446,900 1.2%	435,300 1.0%	428,600 0.9%
空き家数	522,000 2.5%	1,034,200 4.0%	1,720,300 5.5%	2,679,200 7.6%	3,301,800 8.6%	3,940,400 9.4%	4,475,800 9.8%
建築中の住宅数	121,000 0.6%	173,000 0.7%	264,300 0.9%	264,100 0.7%	153,700 0.4%	218,200 0.5%	201,000 0.4%

また、下図にも見られるように、持家空き家の平均床面積は83.3㎡と民営借家の平均41.99㎡の約2倍の広さとなっている（本文第3章）。

空き家の平均床面積 - 本文（図3-3）より -



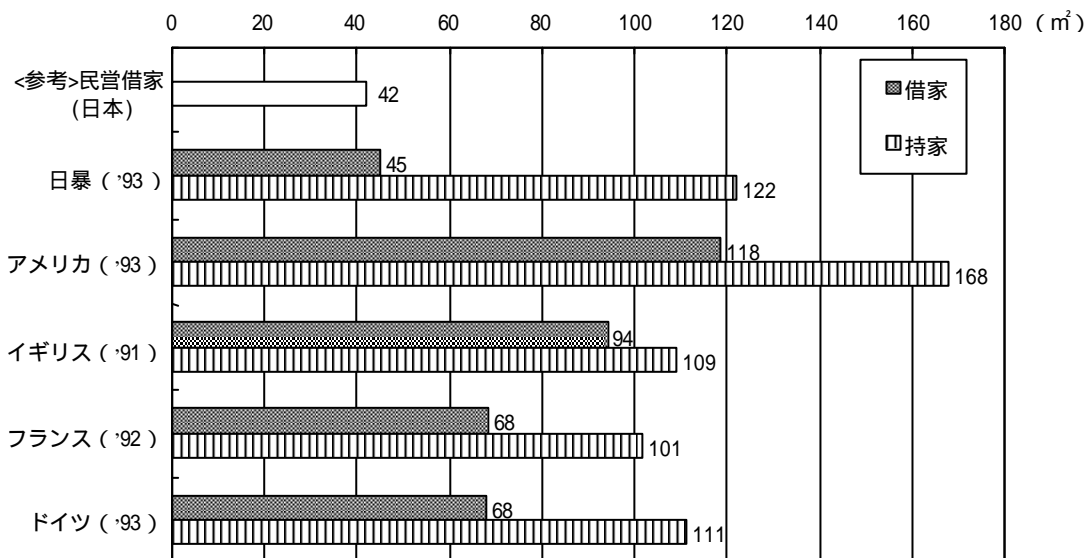
空き家の建築時期 - 本文(図3-4)より -



(2) 平均床面積の欧米諸国との比較

わが国の持家の平均床面積は 122 m²と欧米諸国と比較しても見劣りしないが、借家は 45 m² (民営借家に限れば 42 m²) と著しく見劣りする状態にある。

持家と借家の平均床面積 - 本文(図2-4)より -



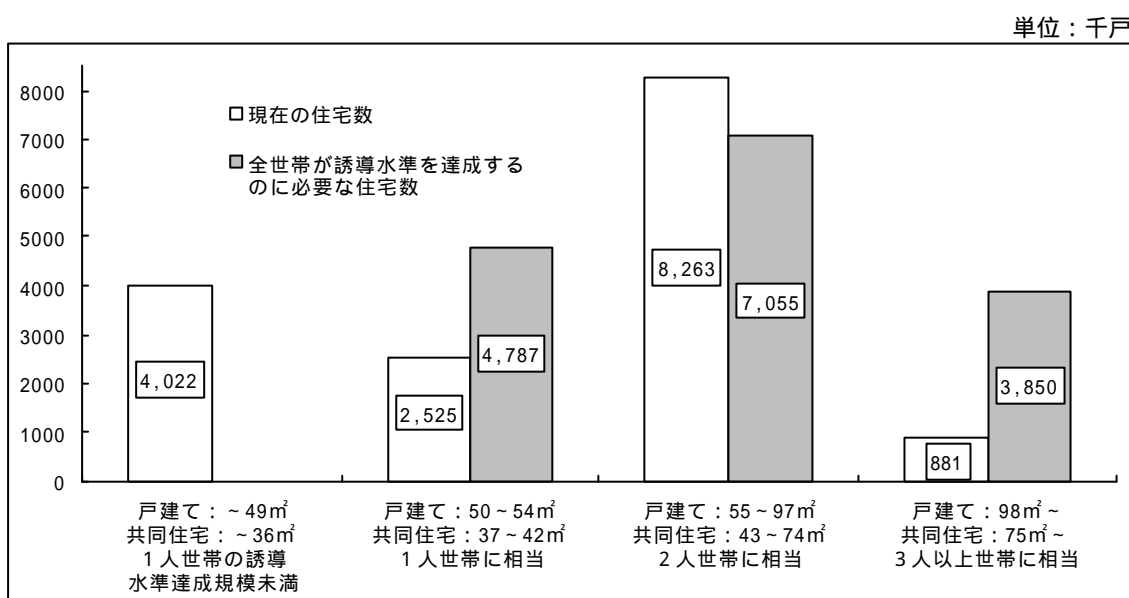
注) アメリカは、長屋・共同住宅を含まない。

(3) ファミリー向け借家は不足

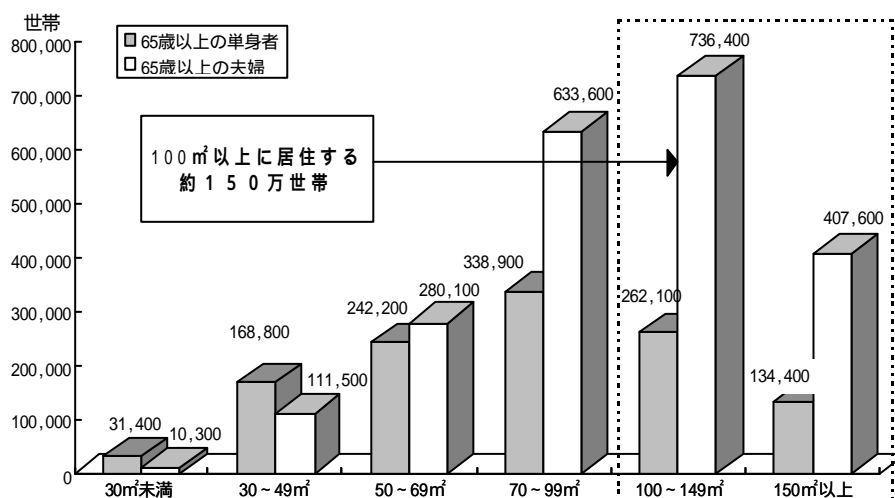
平成5年の住宅統計調査報告によれば、ファミリーを構成する3人世帯が誘導居住水準を達成することが可能な住宅面積（戸建て：98㎡以上、共同住宅：75㎡以上）以上の借家は平成5年時点で385万戸必要だが、実際には88万戸しかなく、約300万戸が不足する状態にある。（本文第2章の2）

一方、65歳以上の単身・夫婦のみ世帯が居住する床面積100㎡以上の持家は約150万世帯（戸）にのぼっており、住宅ストックの活用という面でアンバランスが生じている。

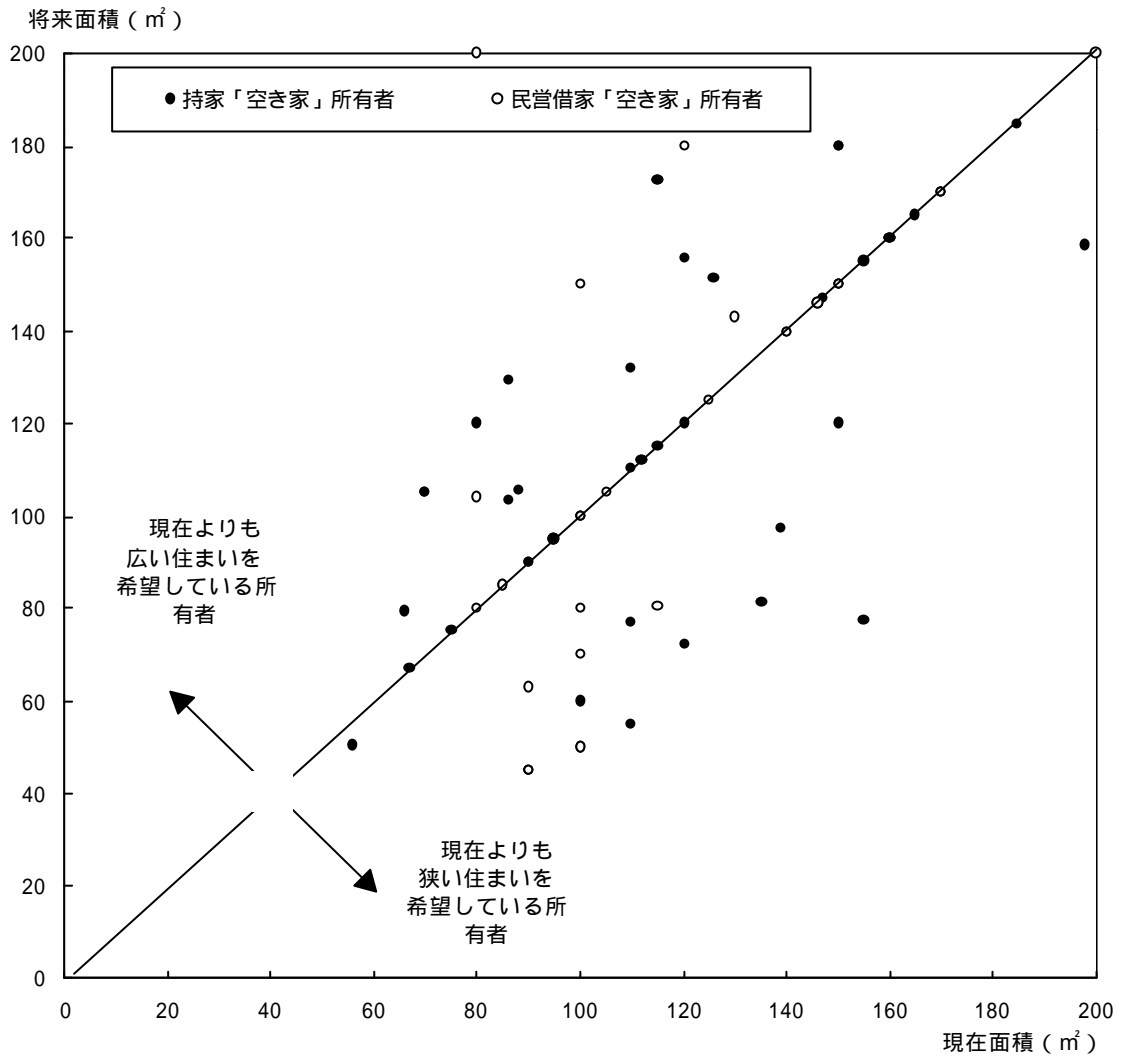
誘導居住水準による必要住宅数 - 本文（図2-9）より -



高齢者世帯の居住する持家の床面積 - 本文（図2-14）より -



現在の住まいと将来の住まいの広さ - 本文(図5-10より) -



空き家所有者へのアンケートをみても、これら広い住宅に住む高齢者は、約半数が現在よりも狭い住まいを希望しており、これらの持家が社会的資産として有効に活用される仕組みづくりが求められるといえよう。(本文第5章)

「定期借家制度」は、この仕組みづくりに寄与するものと期待できる。

2. 「空き家」所有者の意識要約（本文第6章、第7章）

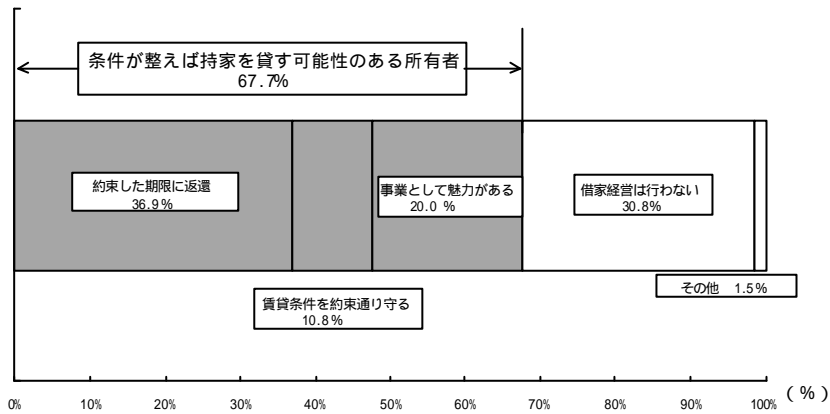
- ・今回の調査では、「空き家」となっている持家の賃貸活用や良質な民営借家の供給促進の可能性について、「空き家」所有者の意識を調べた。
- ・その結果、市場における新たな選択肢としての「定期借家制度」が、持家ストックの賃貸活用や良質な借家供給の促進に向けた潜在的な供給意識を喚起する可能性が高いことが示唆された。

(1) 「定期借家制度」によって住宅ストックの有効活用への可能性が拡大

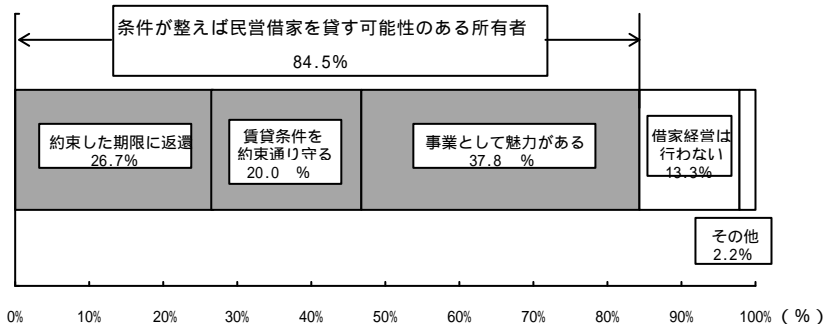
入居者を募集せず「空き家」となっている住宅のうち、持家では7割、民営借家では8割の所有者が、条件が整えば他人に賃貸する可能性を有している。

とくに期限や条件が約束どおりに履行されれば賃貸を行うとする所有者が、双方とも約半数を占めており、これらの「空き家」所有者は、現行借家制度に起因する契約期間の不確実性等の借家供給の阻害要因によって、持家では他人に貸すと面倒といったことで賃貸活用に躊躇したり、民営借家では立ち退きをめぐる問題によって建替え等による良質な借家の供給意欲が抑制されている状況がうかがえる。

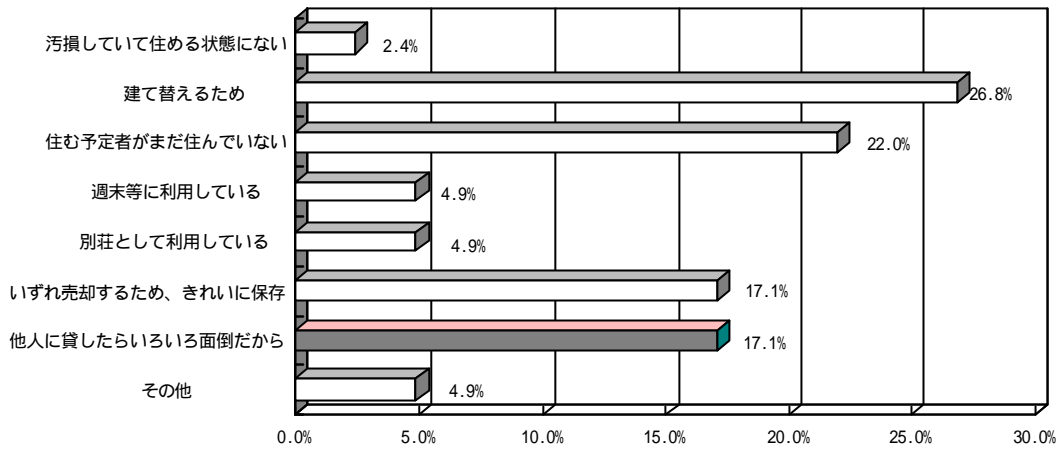
他人に貸してもよい条件（持家） - 本文（図6-5）より -



他人に貸してもよい条件（民営借家） - 本文（図6-14）より -

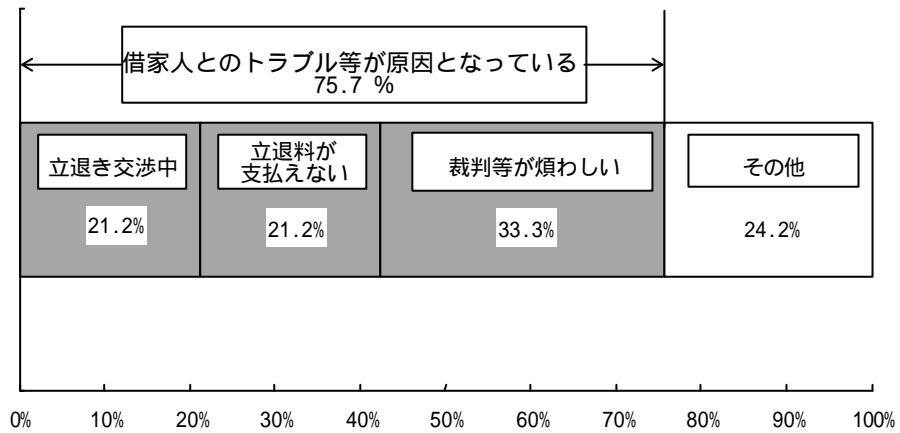


「空き家」にしている理由（持家） - 本文（図6 - 2）より -



「空き家」の改善や処分について見通しが見つからない理由（民営借家）

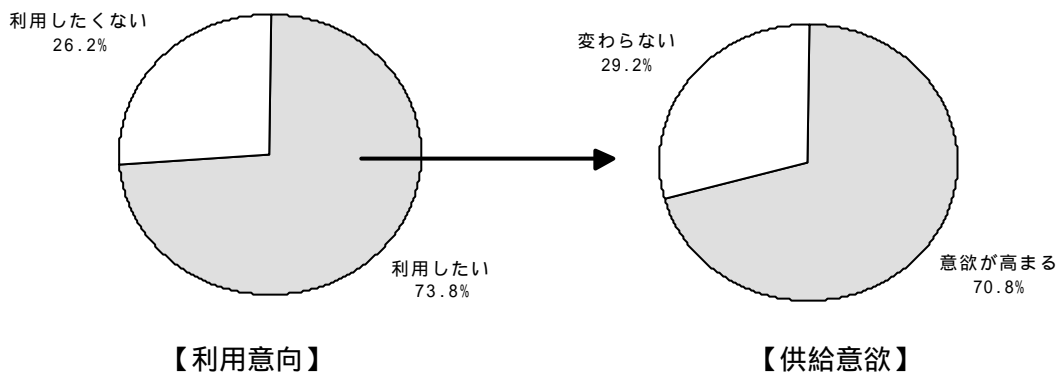
- 本文（図6 - 12）より -



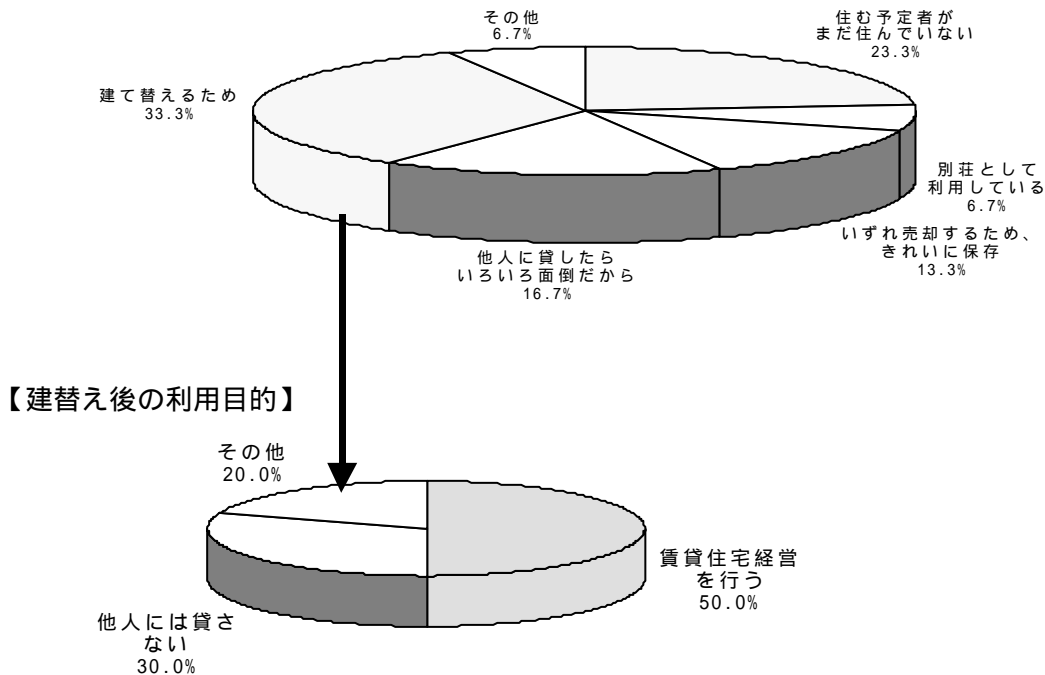
(2) 「定期借家制度」によって供給意欲の向上、良質な借家供給への寄与が期待

「定期借家制度」が導入された際には、持家「空き家」所有者では7割が利用したいと考えており、さらにそのうちの7割は制度導入によりシ借家供給の意欲が高まると考えている。また、「定期借家制度」を利用したいと考える持家「空き家」所有者のうち、「建て替えるため」に「空き家」としている者が3割おり、そのうちの半数が全戸が空き家になったときは「建替え後、賃貸住宅経営を行う」意向を持っている。これら潜在的な供給意欲が、「定期借家制度」の導入によって、具現化するものと期待できる。

「定期借家制度」の利用意向（持家） - 本文（図7-1・7-6）より -



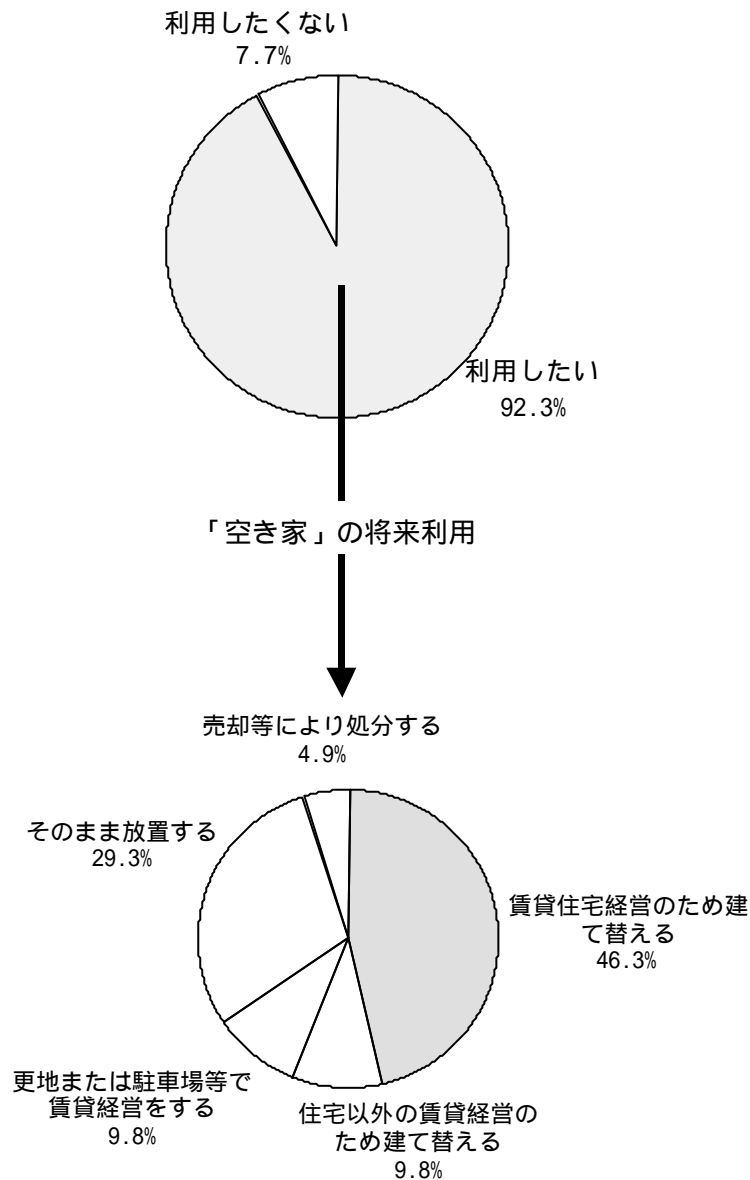
「空き家」にしている理由（持家） - 本文（図7-2）より -



また、「空き家」となっている民営借家の家主の9割近くが「定期借家制度」を利用したいと考えており、持家「空き家」よりも高い率を示している。

その約半数は、現在は募集していないが将来は「賃貸住宅経営のための建替え」を希望しており、現行借家制度下での立ち退き等の問題を解決しうる市場における新たな借家の契約形態として、「定期借家制度」を望んでいることがうかがえる。

「定期借家制度」の利用意向（民営借家） - 本文（図7-4）より -



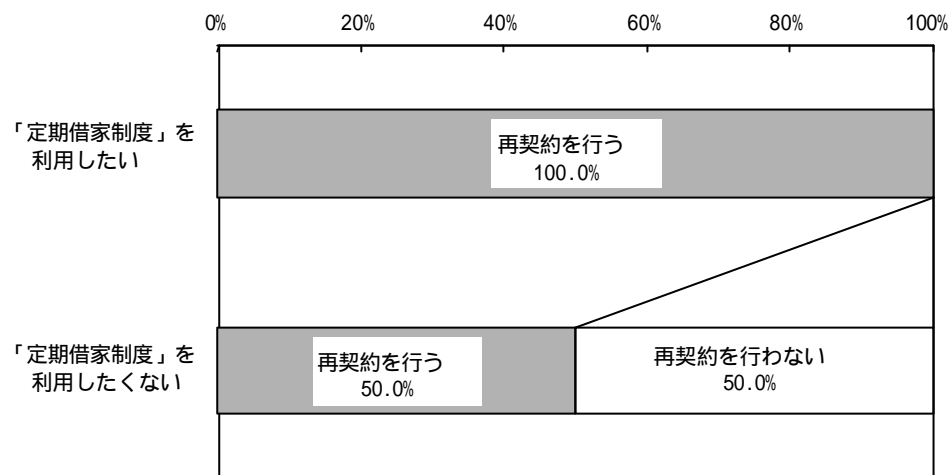
注) 「そのまま放置する」とは、賃貸住宅経営を継続する意思があるが、現時点では考えを保留しているものである。

(3) 「定期借家制度」によって、家主は再契約を重視、賃貸条件緩和にも期待

(イ) 「再契約」について

「定期借家制度」を利用したいとする家主は、新たな借家人を募集するリスク等より、入居実績がある現在の借家人との再契約を重視している。

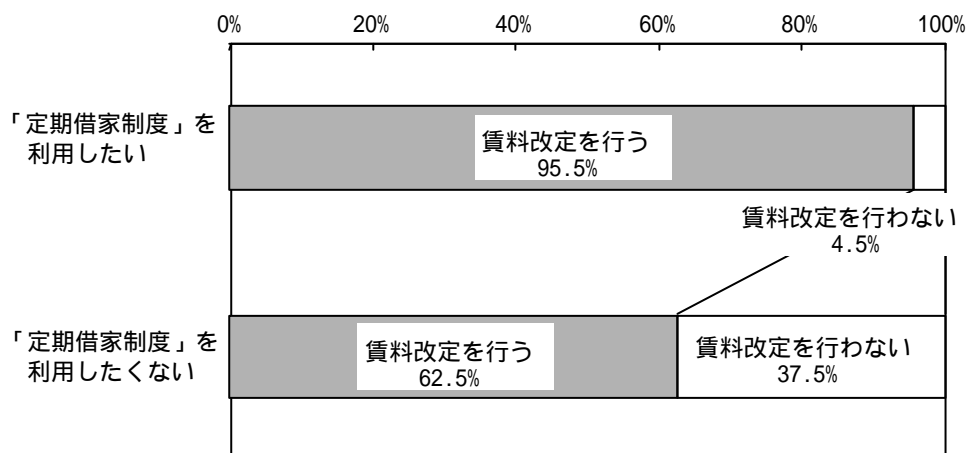
入居実績のある借家人との再契約（民間借家） - 本文（図7-11）より -



(ロ) 「賃貸条件の改定」について

「定期借家制度」が利用できる場合の再契約にあたっては、家主の大部分は、定期的の家賃など賃貸条件の改定を希望している。

再契約時の賃貸条件の改定（民間借家） - 本文（図7-12）より -

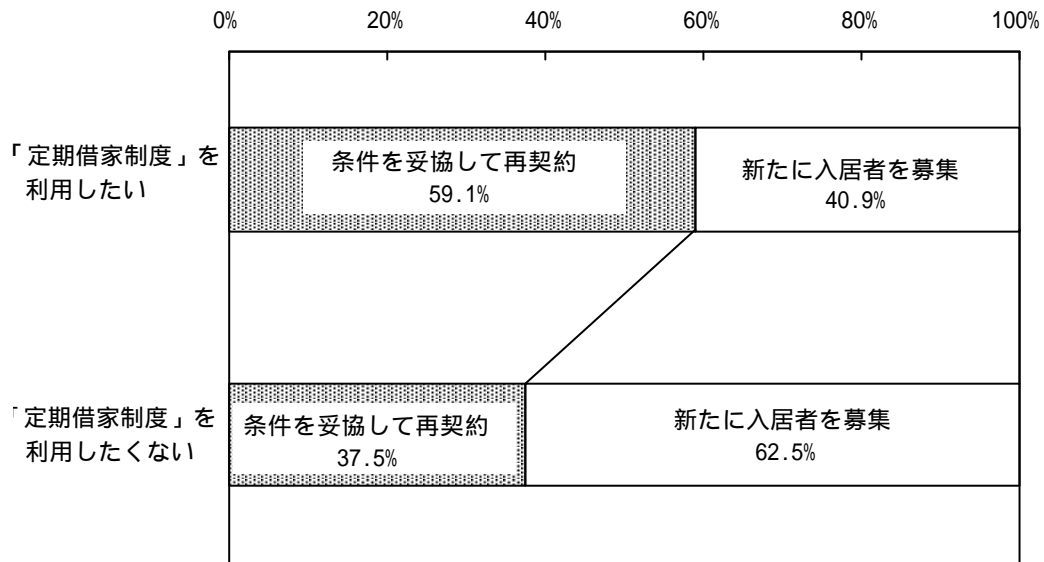


(八) 「賃貸条件の緩和」について

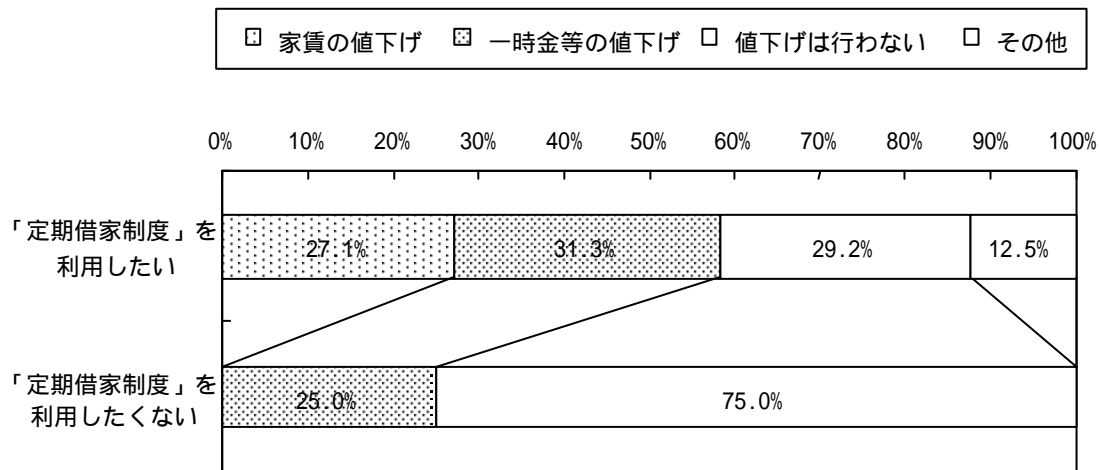
「定期借家制度」利用の場合、再契約にあたって、現在の借家人が条件改定を拒否した時は、その条件を妥協してでも借家人と再契約したい家主が6割を占めている。一方、「定期借家制度」を利用しない場合、条件を妥協してまで再契約を望む家主は4割弱となっており、「定期借家制度」利用の場合に比べて再契約に対する家主の姿勢は厳しいといえる。

また、「定期借家制度」利用の場合、家賃や一時金などを値下げする可能性があるという家主は過半数を超えている。

「定期借家制度」利用意向別の再契約条件拒否の時の対応 - 本文(図7-13)より -



賃貸条件の緩和 - 本文(図7-14)より -



(4) 必ずしも利益追求に固執しない持家の賃貸活用

持家の家主が「定期借家制度」を利用する場合、「空き家」にしておくよりは他人に貸して「維持経費（固定資産税等）が賄えれば、市場家賃より低くてもよい」とする家主が半数近くおり、「市場家賃が取れなければ貸さない」とする家主の割合を上回っている。持家の賃貸活用にあたって家主は必ずしも家賃収入による利益獲得に固執しないことを示しているといえる。

持家の賃貸活用にあたっての条件 - 本文（図7-11）より -

