

特定優良賃貸住宅の安定的な供給方策

- 抜粋版 -

平成14年7月

財団法人 日本住宅総合センター

はじめに

わが国の借家をめぐる状況は、平均的な規模が44㎡と持ち家の約3分の1にとどまり、大都市地域を中心に最低居住水準未満世帯が多数残されるなど居住水準の改善が著しく立ち遅れている。特に、世帯人員が3～5人の標準的な中堅層については、必要とされる良質な賃貸住宅のストックが著しく不足している状況にあり、その改善が強く要請されている。

こうした状況に対処するため、平成5年に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が施行された。新たに土地の取得を必要としない民間の土地所有者などによって、中堅所得者などの居住の用に供する優良な賃貸住宅の供給の拡大を図ることを目的とした法律である。

特定優良賃貸住宅制度は、民間の土地所有者などが建設する賃貸住宅について建設費および家賃に対する助成を講じ、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅ストックの拡大を図るものであり、平成5年に創設されてから現在まで順調に供給されているが、本制度の実施から6年が経過し、法制定時には予定していなかった下記のような事態が発生し始めている。

まず、家賃に対する助成は、入居希望者が円滑に入居できるよう入居時の負担を軽減し、以後毎年上昇することとしているが、右肩上がりの賃金体系が崩れつつある現在では所得の伸びが期待できず、入居者負担額の上昇への対応が課題となってきた。

また、経済情勢が不安定な昨今、認定事業者の破産なども発生してきており、管理者は破産以前あるいは以後の当該賃貸住宅の取扱いに関する説明など、入居者への迅速かつ適切な対応が求められている。

本調査・検討は、特定優良賃貸住宅の安定的な供給を阻害しかねない上記の問題を検討することを目的に実施したものである。

本検討結果が、今後、特定優良賃貸住宅を安定的に供給するための一助となることを念願するものである。

平成13年6月

財団法人 日本住宅総合センター

目 次

はじめに

第1章 調査検討の目的と背景

1. 特定優良賃貸住宅制度の概要	1
(1) 供給方式	1
(2) 供給計画の申請と認定	1
(3) 建設・管理の誘導	3
(4) 建設費に対する補助	3
(5) 家賃の減額に対する補助	4
(6) 特定優良賃貸住宅建設促進税制	7
(7) 供給実績	7
2. 調査検討の内容	8

第2章 特定優良賃貸住宅の空き家および助成制度にかかる実態調査

1. 調査の概要	10
2. 管理戸数と空き家の状況・推移	11
(1) 事業主体別管理開始年度別管理戸数	11
(2) 平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の空き家の状況	12
3. 空き家の多い団地の実態	21
(1) 調査対象団地	21
(2) 空き家が多く存する団地の抽出	21
(3) 契約家賃の実態	25
(4) 入居者負担額の実態	28
(5) 契約家賃と近傍同種家賃の比較	29
(6) 空き家の発生する理由	30
(7) 借上げ賃料改定の実態	31
4. 支援実態	31
(1) 建設費補助の実態	32
(2) 家賃対策補助の実態	33
(3) 地方公共団体独自の助成制度	36

5.調査により明らかになった問題点	37
(1) 管理戸数と空き家の実態	37
(2) 契約家賃、入居者負担額などの実態	38
(3) 地方公共団体の支援実態	38

第3章 特定優良賃貸住宅の地位承継に関する検討調査

1.地位承継にかかる検討課題	39
2.地位承継の実態	39
(1) 地位承継の申請を必要とする原因	40
(2) 地位承継の事例とその取扱い	40
(3) 管理会社ヒアリング調査	41
3.認定事業者の地位とその承継にかかる法的検討	43
(1) 供給計画の認定の効力 認定事業者の地位の属人性	44
(2) 地位の承継が問題となる場合	44
4.認定事業者の地位承継を速やかに履行するための対応策	47
(1) 制度説明の促進	47
(2) 実務上の対応策	49
5.特定優良賃貸住宅制度の検証	52
6.地位承継に関する実務文書	52
(1) 認定事業者の死亡の場合の実務	53
(2) 認定事業者の破産の場合の実務	61

第4章 特定優良賃貸住宅の安定的な供給方策の検討

1.安定的な運営を確保するための家賃制度にかかる方策	66
2.認定事業者の速やかな地位承継を促すための方策	67

資料編

1.特定優良賃貸住宅の家賃助成制度等に係る実態調査調査票	71
2.都道府県・政令指定都市別平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の 空き家状況（アンケート調査結果）	82
3.ヒアリング記録	98

第2章 特定優良賃貸住宅の空き家および助成制度にかかる実態調査

1. 調査の概要

(1) 調査の目的

中堅所得者世帯向けの良質な賃貸住宅である特定優良賃貸住宅については、前述のとおり平成5年度の制度創設以来、平成11年度末時点で約18万5000戸が供給される見込みであるが、今般の社会経済情勢の中で、供給戸数の減少や空き家の発生などの課題が見受けられるようになっている。

今後も引き続き、特定優良賃貸住宅の円滑な供給を図るためには、これらの課題の要因を把握、分析し、適切な施策を講じることが必要である。

本調査は、傾斜家賃制度の問題を背景に増加しつつある空き家の実態および地方公共団体の支援実態などを把握することにより、現行の家賃制度の課題を抽出し、家賃制度の見直しの方向性を検討する上で必要な基礎資料をえることを目的として実施したものである。

(2) 調査対象

- ・全市町村（特別区を含む）

(3) 調査方法

- ・郵送配布・郵送回収によるアンケート調査
- ・調査票は、全国47都道府県および12政令指定都市、計59地方公共団体に配布し、市町村分については、各都道府県にとりまとめを依頼した。
- ・有効回収59票（有効回収票100%）

(4) 調査の内容

(イ) 管理戸数と空き家の状況・推移

平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の管理戸数・空き家の状況や推移など、特定優良賃貸住宅ストック全体の状況を整理する。

(ロ) 空き家の多い団地の実態

空き家が多く存する団地を抽出し、家賃と入居者負担基準額、近傍同種家賃などとの関係を一般団地と比較することにより、空き家の多い団地の実態を把握する。

(ハ) 支援実態

地方公共団体独自の助成制度など、全国地方公共団体の特定優良賃貸住宅に対する支援の実態を整理する。

(5) 調査時期

平成11年10月

2. 管理戸数と空き家の状況・推移

特定優良賃貸住宅の事業主体は主に民間の土地所有者などを予定しているが、地方の住宅供給公社や地方公共団体が直接供給する場合もある。また管理形態も管理主体が事業主体から一括して借上げ管理する一括借上げ型と、事業主体から管理を請負う管理受託型に大別できる。なお管理主体としては都道府県知事が定める基準に該当する民間の指定法人、地方住宅供給公社、地方公共団体、その他（農住組合など）がある。

(1) 事業主体別管理開始年度別管理戸数

回答のあった地方公共団体の平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の管理団地数は4,137団地、管理戸数は97,072戸である（表2-1）。

これを事業主体別にみると、「民間の土地所有者など」が78,217戸（80.6%）、「地方住宅供給公社（以下「公社」という）」が8,424戸（8.7%）、「地方公共団体」が10,431戸（10.7%）となっており、民間の土地所有者などによる供給が全体の約8割を占めている。

なお、民間の土地所有者などによる供給の管理戸数を管理主体別にみると、制度発足当初は公社による一括借上げが主流だったが、年を経るにしたがって民間の指定法人または公社による管理受託が増加し、平成10年度末現在においては、「一括借上げ」が34,305戸、「管理受託」が43,912戸となっており、管理受託が一括借上げを若干上回る状況となっている。

表2-1 事業主体、管理主体、管理開始年度別
平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の管理団地数・管理戸数

（単位：戸、%）

事業主体別	管理開始年度別			合計		平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度		(参考)地域特別賃貸住宅	
	管理団地数	管理戸数	割合	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数	管理団地数	管理戸数
合計	4,137	97,072	100.0%	67	1,235	401	8,660	591	14,083	897	22,294	1,167	26,918	1,014	23,882	393	9,347		
a. 民間の土地所有者など	3,174	78,217	80.6%	43	1,059	249	6,996	412	11,110	693	17,600	967	22,564	810	18,888	286	5,604		
<管理主体(一括借上げ)>	1,249	34,305	35.3%	34	893	168	4,938	224	6,507	263	7,283	347	9,033	213	5,651	153	3,041		
(イ)民間の指定法人	170	4,423	4.6%	0	0	8	259	17	435	48	1,074	63	1,787	34	868	0	0		
(ロ)公社	872	25,785	26.6%	33	872	132	4,068	151	4,946	172	5,382	234	6,377	150	4,140	98	2,301		
(ハ)地方公共団体	163	3,341	3.4%	1	21	26	548	47	982	32	648	37	637	20	505	52	688		
(ニ)その他	44	756	0.8%	0	0	2	63	9	144	11	179	13	232	9	138	3	52		
<管理主体(管理受託)>	1,925	43,912	45.2%	9	166	81	2,058	188	4,603	430	10,317	620	13,531	597	13,237	133	2,563		
(イ)民間の指定法人	1,024	22,583	23.3%	0	0	6	125	77	1,769	213	5,047	365	7,569	363	8,073	2	24		
(ロ)公社	632	15,844	16.3%	9	166	57	1,615	85	2,240	152	3,979	169	4,057	160	3,787	131	2,539		
(ハ)地方公共団体	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(ニ)その他	269	5,485	5.7%	0	0	18	318	26	594	65	1,291	86	1,905	74	1,377	0	0		
b. 地方住宅供給公社	96	8,424	8.7%	2	44	6	447	15	1,099	21	2,015	21	1,763	31	3,056	5	107		
c. 地方公共団体	867	10,431	10.7%	22	132	146	1,217	164	1,874	183	2,679	179	2,591	173	1,938	102	3,636		

また、管理開始年度別に管理戸数をみると、平成5年度より順調に戸数を伸ばしてきたが、平成9年度の約2万7000戸をピークに減少に転じ、平成10年度は約2万4000戸となっている。

なお、本調査では参考までに昭和61年度に創設され平成4年度まで供給された地域特別賃貸住宅の管理団地数も調べているが、合計で393団地、管理戸数は9,347戸であり、特別優良賃貸住宅とは逆に一括借上げが管理受託を若干上回る状況となっている。

(2) 平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の空き家の状況

平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の空き家戸数は、管理戸数97,072戸のうち6,923戸であり、空家率は全体で約7.1%となっている(表2-2)。

まず事業主体別にみると、「a.民間の土地所有者など」の空き家戸数が5,230戸、空家率6.7%、「b.地方住宅供給公社」の空き家戸数が508戸、空家率6.0%、「c.地方公共団体」の空き家戸数が1,185戸、空家率11.4%となっており、地方公共団体により供給された特定優良賃貸住宅の空家率が最も高い。

次に民間の土地所有者などが供給した特定優良賃貸住宅の空家率を管理形態別にみると、「一括借上げ」が8.1%、「管理受託」が5.6%となっており、管理受託よりも一括借上げの方が空家率が高い。特に、一括借上げの中でも公社によるものの空家率が9.6%と高く、管理受託方式においても公社による管理受託の場合の空家率が7.4%と高くなっている。

また平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の空家率について管理開始年度別にみると、平成5年度に管理開始したものは管理戸数1,235戸のうち空き家が275戸で空家率が22.3%、平成6年度は管理戸数8,660戸のうち空き家が1,382戸で空家率が16.0%、平成7年度は管理戸数14,083戸のうち空き家が1,376戸で空家率が9.8%、平成8年度は管理戸数22,294戸のうち空き家が1,533戸で空家率が6.9%、平成9年度は管理戸数26,918戸のうち空き家が1,088戸で空家率が4.0%、平成10年度は管理戸数23,882戸のうち空き家が1,269戸で空家率が5.3%となっており、平成9年度までは管理開始年度が早いほど空家率が高い傾向にある。

しかし、事業主体別に管理開始年度別の空家率をみると、「a.民間の土地所有者など」および「b.地方住宅供給公社」による供給については、同様に管理開始年度が早いほど空家率が高い傾向にあるのに対し、「c.地方公共団体」による供給については、管理開始年度が遅いほど空家率が高い傾向にある。

表2-2 平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の空き家の状況

(単位：戸、%)

管理開始年度	合 計			平成5年度			平成6年度			平成7年度		
	管理戸数	空き家戸数	空家率	管理戸数	空き家戸数	空家率	管理戸数	空き家戸数	空家率	管理戸数	空き家戸数	空家率
合計	97,072	6,923	7.1%	1,235	275	22.3%	8,660	1,382	16.0%	14,083	1,376	9.8%
<事業者>												
a. 民間の土地所有者など	78,217	5,230	6.7%	1,059	263	24.8%	6,996	1,192	17.0%	11,110	1,038	9.3%
<管理主体(一括借上げ)>	34,305	2,785	8.1%	893	234	26.2%	4,938	923	18.7%	6,507	671	10.3%
(イ)民間の指定法人	4,423	174	3.9%	0	0	0.0%	259	11	4.2%	435	21	4.8%
(ロ)公社	25,785	2,484	9.6%	872	230	26.4%	4,068	871	21.4%	4,946	597	12.1%
(ハ)地方公共団体	3,341	113	3.4%	21	4	19.0%	548	41	7.5%	982	47	4.8%
(ニ)その他	756	14	1.9%	0	0	0.0%	63	0	0.0%	144	6	4.2%
<管理主体(管理受託)>	43,912	2,445	5.6%	166	29	17.5%	2,058	269	13.1%	4,603	367	8.0%
(イ)民間の指定法人	22,583	1,030	4.6%	0	0	0.0%	125	6	4.8%	1,769	97	5.5%
(ロ)公社	15,844	1,165	7.4%	166	29	17.5%	1,615	228	14.1%	2,240	221	9.9%
(ハ)地方公共団体	0	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0.0%
(ニ)その他	5,449	250	4.6%	0	0	0.0%	318	35	11.0%	594	49	8.2%
b. 地方住宅供給公社	8,424	508	6.0%	44	8	18.2%	447	84	18.8%	1,099	123	11.2%
c. 地方公共団体	10,431	1,185	11.4%	132	4	3.0%	1,217	106	8.7%	1,874	215	11.5%

管理開始年度	平成8年度			平成9年度			平成10年度			(参考)地域特別賃貸住宅		
	管理戸数	空き家戸数	空家率	管理戸数	空き家戸数	空家率	管理戸数	空き家戸数	空家率	管理戸数	空き家戸数	空家率
合計	22,294	1,533	6.9%	26,918	1,088	4.0%	23,882	1,269	5.3%	9,347	2,051	21.9%
<事業者>												
a. 民間の土地所有者など	17,600	1,087	6.2%	22,564	758	3.4%	18,888	892	4.7%	5,604	1,395	24.9%
<管理主体(一括借上げ)>	7,283	500	6.9%	9,033	314	3.5%	5,651	143	2.5%	3,041	1,065	35.0%
(イ)民間の指定法人	1,074	45	4.2%	1,787	68	3.8%	868	29	3.3%	0	0	0.0%
(ロ)公社	5,382	443	8.2%	6,377	236	3.7%	4,140	107	2.6%	2,301	937	40.7%
(ハ)地方公共団体	648	9	1.4%	637	7	1.1%	505	5	1.0%	688	127	18.5%
(ニ)その他	179	3	1.7%	232	3	1.3%	138	2	1.4%	52	1	1.9%
<管理主体(管理受託)>	10,317	587	5.7%	13,531	444	3.3%	13,237	749	5.7%	2,563	330	12.9%
(イ)民間の指定法人	5,047	229	4.5%	7,569	249	3.3%	8,073	449	5.6%	24	4	16.7%
(ロ)公社	3,979	291	7.3%	4,057	157	3.9%	3,787	239	6.3%	2,539	326	12.8%
(ハ)地方公共団体	0	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0.0%
(ニ)その他	1,291	67	5.2%	1,905	38	2.0%	1,377	61	4.4%	0	0	0.0%
b. 地方住宅供給公社	2,015	126	6.3%	1,763	42	2.4%	3,056	125	4.1%	107	22	20.6%
c. 地方公共団体	2,679	320	11.9%	2,591	288	11.1%	1,938	252	13.0%	3,636	634	17.4%

なお、前節と同様、参考までに地域特別賃貸住宅の平成10年度末現在の空き家についてみると、空き家戸数で2,051戸、空家率は21.9%となっており、地域特別賃貸住宅の空家率は特定優良賃貸住宅(7.1%)を上回っている。なかでも、公社一括借上げ型の空家率が高く、約4割が空き家となっている。

次に、管理開始年度別に各年度の空き家数・空家率の推移をみると(表2-3)、平成5年度に管理開始のものについては、管理開始当初は「a.民間の土地所有者など」の空家率が低いものの、年数が経過するほど空家率が上昇する傾向にあり、平成8年を境に空家率が急激に上昇している。これは「b.地方住宅供給公社」も同様で、当初は空家率0%であったものが、平成8年に18.2%と上昇している。なお「c.地方公共団体」については当初の空家率が9.1%と高いが平成6年以降は3%前後でほぼ横這いである。

平成6年度に管理開始のものについても同様の傾向が見て取れ、管理開始当初は「a.民間

の土地所有者など」および「b.地方住宅供給公社」の空家率が低いものの、平成8年を境に空家率が急激に上昇している。なお「c.地方公共団体」については当初から5%前後とやや高めに推移し、平成9年度以降に上昇している。

平成7年度に管理開始のものになると、「a.民間の土地所有者など」の空家率については同様の傾向にあるが、「b.地方住宅供給公社」の空家率が管理開始当初に15.2%と高くなっており、平成8年には一旦5.8%に下がるが、平成9年以降再び増加に転じている。なお「c.地方公共団体」についてもほぼ同様の傾向である。

平成8年度に管理開始の団地については、全体的に管理開始当初に空家率が高い傾向が見られ、平成9年に一旦半数程度に減少するが、平成10年には再び増加し、「c.地方公共団体」については管理当初以上の空家率となっている。

平成9年度に管理開始の団地については、「a.民間の土地所有者など」および「c.地方公共団体」の管理当初の空家率がそれぞれ約9%、11%と高くなっており、「a.民間の土地所有者など」については平成10年に3%台に下降するが、「c.地方公共団体」については11.1%とかわらないまま推移している。なお「b.地方住宅供給公社」については管理当初より2%前後と低い水準で推移している。

平成10年度に管理開始の団地については、「a.民間の土地所有者など」、「b.地方住宅供給公社」がそれぞれ4.7%および4.1%と低めであるが、「c.地方公共団体」が13%と高い水準にあるのが特徴的である。

また、年度ごとのストック(戸数)と空き家の関係を見てみると、平成5年は空家率3.5%であるが、平成6年に一旦2.8%と減少し、その後平成9年まで年数が経過するほど空家率が上昇する傾向にあり、事業主体別では「b.地方住宅供給公社」が平成7年、8年にそれぞれ10.7%、9.8%と高いのが特徴的である。

なお、平成4年度まで供給された地域特別賃貸住宅について平成5年度以降の空家率の推移をみるといずれの事業主体についても当初の空家率が低く、年数が経過するほど空家率が上昇する傾向にあり、平成8年を境にして空家率が急激に上昇する傾向にある。

第2章 特定優良賃貸住宅の空き家および助成制度にかかる実態調査

表2-3 事業主体、管理開始年度別 特定優良賃貸住宅の空き家戸数・空家率の推移

①管理開始年度		平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度		
	団地数	戸数	平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度	
			空き家	空家率	空き家	空家率								
合計	67	1,235	43	3.5%	35	2.8%	60	4.9%	116	9.4%	214	17.3%	275	22.3%
<事業者>														
a. 民間の土地所有者など	43	1,059	31	2.9%	33	3.1%	56	5.3%	102	9.6%	203	19.2%	263	24.8%
<管理主体(一括借上げ)>	34	893	31	3.5%	31	3.5%	47	5.3%	99	11.1%	181	20.3%	234	26.2%
(イ)民間の指定法人	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
(ロ)公社	33	872	31	3.6%	31	3.6%	46	5.3%	98	11.2%	179	20.5%	230	26.4%
(ハ)地方公共団体	1	21	0	0.0%	0	0.0%	1	4.8%	1	4.8%	2	9.5%	4	19.0%
(ニ)その他	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<管理主体(管理受託)>	9	166	0	0.0%	2	1.2%	9	5.4%	3	1.8%	22	13.3%	29	17.5%
(イ)民間の指定法人	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
(ロ)公社	9	166	0	0.0%	2	1.2%	9	5.4%	3	1.8%	22	13.3%	29	17.5%
(ハ)地方公共団体	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
(ニ)その他	0	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
b. 地方住宅供給公社	2	44	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	18.2%	7	15.9%	8	18.2%
c. 地方公共団体	22	132	12	9.1%	2	1.5%	4	3.0%	6	4.5%	4	3.0%	4	3.0%

②管理開始年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度				
	団地数	戸数	平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度	
			空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率
合計	401	8,660			240	2.8%	187	2.2%	582	6.7%	944	10.9%	1,382	16.0%
<事業者>														
a. 民間の土地所有者など	249	6,996			175	2.5%	137	2.0%	485	6.9%	797	11.4%	1,192	17.0%
<管理主体(一括借上げ)>	168	4,938			137	2.8%	103	2.1%	395	8.0%	618	12.5%	923	18.7%
(イ)民間の指定法人	8	259			0	0.0%	0	0.0%	2	0.8%	11	4.2%	11	4.2%
(ロ)公社	132	4,068			137	3.4%	92	2.3%	380	9.3%	581	14.3%	871	21.4%
(ハ)地方公共団体	26	548			0	0.0%	11	2.0%	12	2.2%	26	4.7%	41	7.5%
(ニ)その他	2	63			0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%
<管理主体(管理受託)>	81	2,058			38	1.8%	34	1.7%	90	4.4%	179	8.7%	269	13.1%
(イ)民間の指定法人	6	125			5	4.0%	0	0.0%	1	0.8%	1	0.8%	6	4.8%
(ロ)公社	57	1,615			21	1.3%	28	1.7%	71	4.4%	153	9.5%	228	14.1%
(ハ)地方公共団体	0	0			0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
(ニ)その他	18	318			12	3.8%	6	1.9%	18	5.7%	25	7.9%	35	11.0%
b. 地方住宅供給公社	6	447			1	0.2%	3	0.7%	40	8.9%	62	13.9%	84	18.8%
c. 地方公共団体	146	1,217			64	5.3%	47	3.9%	57	4.7%	85	7.0%	106	8.7%

③管理開始年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度						
	団地数	数	平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度	
			空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率
合計	591	14,083					770	5.5%	544	3.9%	865	6.1%	1,376	9.8%
<事業者>														
a. 民間の土地所有者など	412	11,110					471	4.2%	402	3.6%	694	6.2%	1,038	9.3%
<管理主体(一括借上げ)>	224	6,507					170	2.6%	230	3.5%	418	6.4%	671	10.3%
(イ)民間の指定法人	17	435					21	4.8%	13	3.0%	18	4.1%	21	4.8%
(ロ)公社	151	4,946					130	2.6%	206	4.2%	373	7.5%	597	12.1%
(ハ)地方公共団体	47	982					4	0.4%	8	0.8%	25	2.5%	47	4.8%
(ニ)その他	9	144					15	10.4%	3	2.1%	2	1.4%	6	4.2%
<管理主体(管理受託)>	188	4,603					301	6.5%	172	3.7%	276	6.0%	367	8.0%
(イ)民間の指定法人	77	1,769					36	2.0%	31	1.8%	43	2.4%	97	5.5%
(ロ)公社	85	2,240					111	5.0%	91	4.1%	157	7.0%	221	9.9%
(ハ)地方公共団体	0	0					0	-	0	-	0	-	0	-
(ニ)その他	26	594					154	25.9%	50	8.4%	76	12.8%	49	8.2%
b. 地方住宅供給公社	15	1,099					167	15.2%	64	5.8%	83	7.6%	123	11.2%
c. 地方公共団体	164	1,874					123	6.6%	75	4.0%	83	4.4%	215	11.5%

④管理開始年度

平成8年度

	団地数	戸数	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度		平成9年度		平成10年度	
						空き家	空家率	空き家	空家率	空き家	空家率
合計	897	22,294				1,834	8.2%	1,025	4.6%	1,533	6.9%
<事業者>											
a. 民間の土地所有者など	693	17,600				1,320	7.5%	769	4.4%	1,087	6.2%
<管理主体(一括借上げ)>	263	7,283				508	7.0%	332	4.6%	500	6.9%
(イ)民間の指定法人	48	1,074				48	4.5%	24	2.2%	45	4.2%
(ロ)公社	172	5,382				450	8.4%	306	5.7%	443	8.2%
(ハ)地方公共団体	32	648				2	0.3%	2	0.3%	9	1.4%
(ニ)その他	11	179				8	4.5%	0	0.0%	3	1.7%
<管理主体(管理受託)>	430	10,317				812	7.9%	437	4.2%	587	5.7%
(イ)民間の指定法人	213	5,047				315	6.2%	167	3.3%	229	4.5%
(ロ)公社	152	3,979				374	9.4%	207	5.2%	291	7.3%
(ハ)地方公共団体	0	0				0	-	0	-	0	-
(ニ)その他	65	1,291				123	9.5%	63	4.9%	67	5.2%
b. 地方住宅供給公社	21	2,015				240	11.9%	100	5.0%	126	6.3%
c. 地方公共団体	183	2,679				274	10.2%	156	5.8%	320	11.9%

⑤管理開始年度

平成9年度

	団地数	数	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度		平成10年度	
							空き家	空家率	空き家	空家率
合計	1,167	26,918					2,307	8.6%	1,088	4.0%
<事業者>										
a. 民間の土地所有者など	967	22,564					1,992	8.8%	758	3.4%
<管理主体(一括借上げ)>	347	9,033					760	8.4%	314	3.5%
(イ)民間の指定法人	63	1,787					323	18.1%	68	3.8%
(ロ)公社	234	6,377					428	6.7%	236	3.7%
(ハ)地方公共団体	37	637					5	0.8%	7	1.1%
(ニ)その他	13	232					4	1.7%	3	1.3%
<管理主体(管理受託)>	620	13,531					1,232	9.1%	444	3.3%
(イ)民間の指定法人	365	7,569					495	6.5%	249	3.3%
(ロ)公社	169	4,057					295	7.3%	157	3.9%
(ハ)地方公共団体	0	0					0	-	0	-
(ニ)その他	86	1,905					442	23.2%	38	2.0%
b. 地方住宅供給公社	21	1,763					33	1.9%	42	2.4%
c. 地方公共団体	179	2,591					282	10.9%	288	11.1%

⑥管理開始年度

平成10年度

	団地数	戸数	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	
								空き家	空家率
合計	1,014	23,882						1,269	5.3%
<事業者>									
a. 民間の土地所有者など	810	18,888						892	4.7%
<管理主体(一括借上げ)>	213	5,651						143	2.5%
(イ)民間の指定法人	34	868						29	3.3%
(ロ)公社	150	4,140						107	2.6%
(ハ)地方公共団体	20	505						5	1.0%
(ニ)その他	9	138						2	1.4%
<管理主体(管理受託)>	597	13,237						749	5.7%
(イ)民間の指定法人	363	8,073						449	5.6%
(ロ)公社	160	3,787						239	6.3%
(ハ)地方公共団体	0	0						0	-
(ニ)その他	74	1,377						61	4.4%
b. 地方住宅供給公社	31	3,056						125	4.1%
c. 地方公共団体	173	1,938						252	13.0%

第2章 特定優良賃貸住宅の空き家および助成制度にかかる実態調査

⑦年度別ストック(戸数)および空家率

	平成5年度			平成6年度			平成7年度			平成8年度			平成9年度			平成10年度		
	戸数	空き家	空家率	戸数	空き家	空家率	戸数	空き家	空家率	戸数	空き家	空家率	戸数	空き家	空家率	戸数	空き家	空家率
合計	1,235	43	3.5%	9,895	275	2.8%	23,978	1,017	4.2%	46,272	3,076	6.6%	73,190	5,355	7.3%	97,072	6,923	7.1%
<事業者>																		
a. 民間の土地所有者など	1,059	31	2.9%	8,055	208	2.6%	19,165	664	3.5%	36,765	2,309	6.3%	59,329	4,455	7.5%	78,217	5,230	6.7%
<管理主体(一括借上げ)>	893	31	3.5%	5,831	168	2.9%	12,338	320	2.6%	19,621	1,232	6.3%	28,654	2,309	8.1%	34,305	2,785	8.1%
(イ)民間の指定法人	0	0	-	259	0	0.0%	694	21	3.0%	1,768	63	3.6%	3,555	376	10.6%	4,423	174	3.9%
(ロ)公社	872	31	3.6%	4,940	168	3.4%	9,886	268	2.7%	15,268	1,134	7.4%	21,645	1,867	8.6%	25,785	2,484	9.6%
(ハ)地方公共団体	21	0	0.0%	1,285	0	0.0%	1,551	16	1.0%	2,199	23	1.0%	2,836	60	2.1%	3,341	113	3.4%
(ニ)その他	0	0	-	63	0	0.0%	207	15	7.2%	386	12	3.1%	618	6	1.0%	756	14	1.9%
<管理主体(管理受託)>	166	0	0.0%	2,224	40	1.8%	6,827	344	5.0%	17,144	1,077	6.3%	30,675	2,146	7.0%	43,912	2,445	5.6%
(イ)民間の指定法人	0	0	-	125	5	4.0%	1,894	36	1.9%	6,941	347	5.0%	14,510	706	4.9%	22,583	1,030	4.6%
(ロ)公社	166	0	0.0%	1,781	23	1.3%	4,021	148	3.7%	8,000	539	6.7%	12,057	834	6.9%	15,844	1,165	7.4%
(ハ)地方公共団体	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
(ニ)その他	0	0	-	318	12	3.8%	912	160	17.5%	2,203	191	8.7%	4,108	606	14.8%	5,485	250	4.6%
b. 地方住宅供給公社	44	0	0.0%	491	1	0.2%	1,590	170	10.7%	3,605	352	9.8%	5,368	285	5.3%	8,424	508	6.0%
c. 地方公共団体	132	12	9.1%	1,349	66	4.9%	3,223	174	5.4%	5,902	412	7.0%	8,493	610	7.2%	10,431	1,185	11.4%

※(参考)地域特別賃貸住宅(昭和61年～)

	団地数	戸数	平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度	
			空き家	空家率	空き家	空家率								
合計	393	9,347	288	3%	399	4%	678	7%	1,157	12%	1,625	17%	2,051	22%
<事業者>														
a. 民間(B型)	286	5,604	147	3%	268	5%	470	8%	820	15%	1,171	21%	1,395	25%
<管理主体(一括借上げ)>	153	3,041	83	3%	116	4%	240	8%	515	17%	800	26%	1,065	35%
(イ)民間の指定法人	0	0	17	-	9	-	21	-	35	-	50	-	0	-
(ロ)公社	98	2,301	24	1%	58	3%	149	6%	440	19%	630	27%	937	41%
(ハ)地方公共団体	52	688	42	6%	49	7%	70	10%	39	6%	120	17%	127	18%
(ニ)その他	3	52	0	0%	0	0%	0	0%	1	2%	0	0%	1	2%
<管理主体(管理受託)>	133	2,563	64	2%	152	6%	230	9%	305	12%	371	14%	330	13%
(イ)民間の指定法人	2	24											4	17%
(ロ)公社	131	2,539	64	3%	152	6%	230	9%	305	12%	371	15%	326	13%
b. 地方住宅供給公社(B型)	5	107	0	0%	0	0%	1	1%	14	13%	10	9%	22	21%
c. 地方公共団体(A型)	102	3,636	141	4%	131	4%	207	6%	323	9%	444	12%	634	17%

次に、地域別に平成10年度末現在の管理戸数をみると、「大都市圏¹⁾」は全体の83.4%、「その他の地域」は16.6%であり、管理形態別では「大都市圏」は公社借上げ型の割合が高いのに対し、「その他の地域」では管理受託や地方公共団体による供給の割合が高い(表2-4)。

空家率を見ると「大都市圏」が6.8%、「その他の地域」が8.8%となっており、大都市圏よりもその他の地域の方が空家率が高い。

全体的な傾向として、管理開始年度が早いほど空家率が高い傾向がみられるが、「その他の地域」では、平成10年度管理開始の団地の空家率が高く、近年の団地においても空き家が多く発生していることが、「大都市圏」よりも空家率が高い要因になっていると推測される(表2-5)。

なお大都市圏を「首都圏」と「近畿圏」に分けて見てみると、管理形態では近畿圏で公社借上げ型の割合が高いのに対し、首都圏では公社による管理受託や地方住宅供給公社による供給の割合が高い。また首都圏が管理戸数44,764戸、空家率5.1%なのに対し、近畿圏は管理

戸数31,930戸、空家率8.8%と近畿圏の方が空家率が高い(表2 - 6)。

これを管理開始年度別にみると、年度を経るごとに空家率は下がる傾向にあるが、すべての年度で近畿圏の空家率が首都圏の空家率を上回っており、この結果、大都市圏全体の値を押し上げているといえる(表2 - 7)。

注：1【大都市圏の捉え方】

- ・本調査の大都市圏は、下記の地方公共団体によって構成されるものとする。
- ・「首都圏」については埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、千葉県、川崎市、横浜市、「近畿圏」については京都府、大阪府、兵庫県、京都市、大阪市、神戸市の合計とする。

区分	都道府県	政令指定都市
地方公共団体名	埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 愛知県 京都府 大阪府 兵庫県	札幌市 仙台市 千葉市 川崎市 横浜市 名古屋市 京都市 大阪市 神戸市 広島市 北九州市 福岡市
計	8 地方公共団体	12 地方公共団体
合計	計 20 地方公共団体	

第2章 特定優良賃貸住宅の空き家および助成制度にかかる実態調査

表2-4 事業主体、管理主体、地域別平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の管理戸数・空家率

	全 体		大都市圏		その他の地域	
	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率
合 計	97,072 100.0% (100.0%)	7.1%	80,984 100.0% (83.4%)	6.8%	16,088 100.0% (16.6%)	8.8%
a. 民間の土地所有者	78,217 80.6%	6.7%	67,173 82.9%	6.1%	11,044 68.6%	10.6%
<管理主体（一括借上げ）>	34,305 35.3%	8.1%	32,746 40.4%	8.2%	1,559 9.7%	6.3%
(イ)民間の指定法人	4,423 4.6%	3.9%	3,971 4.9%	3.6%	452 2.8%	6.6%
(ロ)公社	25,785 26.6%	9.6%	25,038 30.9%	9.7%	747 4.6%	7.9%
(ハ)地方公共団体	3,341 3.4%	3.4%	3,013 3.7%	3.5%	328 2.0%	2.7%
(ニ)その他	756 0.8%	1.9%	724 0.9%	1.9%	32 0.2%	0.0%
<管理主体（管理受託）>	43,912 45.2%	5.6%	34,427 42.5%	4.0%	9,485 59.0%	11.3%
(イ)民間の指定法人	22,583 23.3%	4.6%	19,058 23.5%	3.4%	3,525 21.9%	10.8%
(ロ)公社	15,844 16.3%	7.4%	12,319 15.2%	5.1%	3,525 21.9%	15.3%
(ハ)地方公共団体	0 0.0%	0.0%	0 0.0%	-	0 0.0%	0.0%
(ニ)その他	5,485 5.7%	4.6%	3,050 3.8%	3.2%	2,435 15.1%	6.2%
b. 地方住宅供給公社	8,424 8.7%	6.0%	7,708 9.5%	5.9%	716 4.5%	7.3%
c. 地方公共団体	10,431 10.7%	11.4%	6,103 7.5%	16.2%	4,328 26.9%	4.5%

表2-5 管理開始年度、地域別平成10年度末現在の特定優良賃貸住宅の管理戸数・空家率

	全 体		大都市圏		その他の地域	
	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率
合 計	97,072 100.0% (100.0%)	7.1%	80,984 100.0% (83.4%)	6.8%	16,088 100.0% (16.6%)	8.8%
平成5年度	1,235 1.3%	22.3%	998 1.2%	23.3%	237 1.5%	17.7%
平成6年度	8,660 8.9%	16.0%	7,374 9.1%	17.8%	1,286 8.0%	5.6%
平成7年度	14,083 14.5%	9.8%	11,379 14.1%	9.8%	2,704 16.8%	9.5%
平成8年度	22,294 23.0%	6.9%	18,379 22.7%	6.7%	3,915 24.3%	7.7%
平成9年度	26,918 27.7%	4.0%	22,549 27.8%	3.8%	4,369 27.2%	5.5%
平成10年度	23,882 24.6%	5.3%	20,305 25.1%	3.8%	3,577 22.2%	14.0%
(参考)地域特別賃貸住宅	9,347 9.6%	21.9%	8,611 10.6%	22.9%	736 4.6%	11.3%

表 2 - 6 首都圏および近畿圏における事業主体、管理主体別の管理戸数・空家率

	大都市圏		首都圏		近畿圏	
	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率
合 計	80,984 100.0% (100.0%)	6.8%	44,764 100.0% (55.3%)	5.1%	31,930 100.0% (39.4%)	8.8%
a . 民間の土地所有者	67,173 82.9%	6.1%	36,772 82.1%	4.6%	26,887 84.2%	7.8%
< 管理主体（一括借上げ） >	32,746 40.4%	8.2%	14,603 32.6%	6.0%	15,926 49.9%	10.0%
(イ) 民間の指定法人	3,971 4.9%	3.6%	2,132 4.8%	1.5%	1,784 5.6%	6.3%
(ロ) 公社	25,038 30.9%	9.7%	9,127 20.4%	8.2%	14,007 43.9%	10.5%
(ハ) 地方公共団体	3,013 3.7%	3.5%	2,790 6.2%	3.2%	135 0.4%	8.9%
(ニ) その他	724 0.9%	1.9%	554 1.2%	0.9%	0 0.0%	0.0%
< 管理主体（管理受託） >	34,427 42.5%	4.0%	22,169 49.5%	3.6%	10,961 34.3%	4.5%
(イ) 民間の指定法人	19,058 23.5%	3.4%	9,179 20.5%	2.5%	8,791 27.5%	6.9%
(ロ) 公社	12,319 15.2%	5.1%	10,136 22.6%	4.7%	2,089 6.5%	15.3%
(ハ) 地方公共団体	0 0.0%	0.0%	0 0.0%	-	0 0.0%	0.0%
(ニ) その他	3,050 3.8%	3.2%	2,854 6.4%	2.9%	81 0.3%	14.8%
b . 地方住宅供給公社	7,708 9.5%	5.9%	5,052 11.3%	5.5%	2,183 6.8%	6.1%
c . 地方公共団体	6,103 7.5%	16.2%	2,940 6.6%	11.0%	2,860 9.0%	21.2%

表 2 - 7 首都圏および近畿圏における管理開始年度別の管理戸数・空家率

	大都市圏		首都圏		近畿圏	
	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率	管理戸数	空家率
合 計	80,984 100.0% (100.0%)	6.8%	44,764 100.0% (55.3%)	5.1%	31,930 100.0% (39.4%)	8.8%
平成 5 年度	998 1.2%	23.3%	643 1.4%	17.1%	215 0.7%	30.2%
平成 6 年度	7,374 9.1%	17.8%	4,664 10.4%	13.7%	2,116 6.6%	26.3%
平成 7 年度	11,379 14.1%	9.8%	6,592 14.7%	6.8%	4,154 13.0%	14.6%
平成 8 年度	18,379 22.7%	6.7%	10,840 24.2%	4.3%	6,517 20.4%	10.9%
平成 9 年度	22,549 27.8%	3.8%	10,755 24.0%	3.1%	10,673 33.4%	4.6%
平成 10 年度	20,305 25.1%	3.8%	11,270 25.2%	2.4%	8,255 25.9%	4.8%
(参考) 地域特別賃貸住宅	8,611 10.6%	22.9%	4,444 9.9%	17.5%	3,684 11.5%	29.0%

3. 空き家の多い団地の実態

ここでは、空き家が多く存する団地を抽出し、近傍同種の家賃と契約家賃、入居者負担額との関係などを、一般の団地と比較することにより、その実態を把握することとする。

(1) 調査対象団地

(イ) 調査対象団地

調査対象は次のとおりとする。

各都道府県・政令指定都市管下の特定優良賃貸住宅の団地（特定公共賃貸住宅を除く）で、

平成10年度末時点の空家率が高いものから10団地

以外の団地で、平成8～10年度管理開始団地を各年度3団地以上（うち、供給主体が民間、公社である団地を各年度1団地以上含むよう抽出）合計10団地を無作為抽出する。

なお、それぞれ10団地に満たない場合はすべての団地をあげるものとする。また、空家率が同率の場合は無作為抽出によるものとする。

また、都道府県については、市町村事業によるものも含めて団地を抽出する。ただし、政令指定都市を有する都道府県については、政令指定都市分を除いて団地を抽出するものとする。

(ロ) 有効回収票

715団地 / 59地方公共団体（47都道府県 + 12政令指定都市）

1地方公共団体平均：12.1団地

(2) 空き家が多く存する団地の抽出

(イ) 平成10年度末現在の空き家の状況

調査対象715団地の平成10年度末現在の空家率をみると、「5%未満」が46.2%、「5～10%」が13.6%、「10～20%」が12.9%、「20～30%」が8.8%、「30%以上」が18.6%である。また、空家率平均は、13.8%である。

これを管理開始年度別にみると、管理開始年度が早いほど空家率は高い傾向にある。

なお平成10年に管理を開始したものについては、空家率50%以上のものが17団地と他の年度よりも多くなっている（表2-8）。

表 2 - 8 管理開始年度別平成10年度末現在の空家率

空家率 管理 開始年度	合計	5%未満	5～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
平成4年度	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%
平成5年度	29 100.0%	0 0.0%	4 13.8%	4 13.8%	3 10.3%	4 13.8%	3 10.3%	11 37.9%
平成6年度	79 100.0%	8 10.1%	6 7.6%	13 16.5%	16 20.3%	18 22.8%	10 12.7%	8 10.1%
平成7年度	77 100.0%	17 22.1%	12 15.6%	20 26.0%	17 22.1%	5 6.5%	3 3.9%	3 3.9%
平成8年度	181 100.0%	90 49.7%	31 17.1%	30 16.6%	12 6.6%	7 3.9%	8 4.4%	3 1.7%
平成9年度	182 100.0%	117 64.3%	28 15.4%	15 8.2%	8 4.4%	9 4.9%	1 0.5%	4 2.2%
平成10年度	163 100.0%	98 60.1%	16 9.8%	10 6.1%	6 3.7%	10 6.1%	6 3.7%	17 10.4%

標準偏差	0.182572
平均	13.8%

所在都市類型別に平成10年度末現在の空家率をみると、「三大都市圏」で空家率30%以上が合計で60団地と高く、逆に人口50万人以上の都市は空家率30%以上が合計で2団地しかないが、人口10万人以上の都市では37団地と再び高くなっている（表2 - 9）。

表 2 - 9 所在都市の類型別平成10年度末現在の空家率

	合計	5%未満	5～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
三大都市圏	276 100.0%	111 40.2%	39 14.1%	34 12.3%	32 11.6%	28 10.1%	17 6.2%	15 5.4%
人口100万以上の都市	83 100.0%	36 43.4%	15 18.1%	12 14.5%	5 6.0%	4 4.8%	2 2.4%	9 10.8%
人口50万以上の都市	36 100.0%	18 50.0%	7 19.4%	5 13.9%	4 11.1%	1 2.8%	0 0.0%	1 2.8%
人口10万以上の都市	217 100.0%	108 49.8%	24 11.1%	34 15.7%	14 6.5%	14 6.5%	10 4.6%	13 6.0%
その他	103 100.0%	57 55.3%	12 11.7%	7 6.8%	8 7.8%	6 5.8%	3 2.9%	10 9.7%

用途地域別に平成10年度の空家率をみると、空家率20%以上の団地の占める割合は、第二種低層住居専用地域（40.0%）、無指定（43.8%）で高く、第二種中高層住居専用地域（16.4%）で低い（表2 - 10）。

表2 - 10 用途地域別平成10年度末現在の空家率

	合計	5%未満	5～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
第一種低層住居専用地域	73 100.0%	27 37.0%	11 15.1%	13 17.8%	5 6.8%	7 9.6%	4 5.5%	6 8.2%
第二種低層住居専用地域	5 100.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%
第一種中高層住居専用地域	92 100.0%	43 46.7%	19 20.7%	11 12.0%	6 6.5%	6 6.5%	5 5.4%	2 2.2%
第二種中高層住居専用地域	55 100.0%	32 58.2%	5 9.1%	9 16.4%	3 5.5%	3 5.5%	1 1.8%	2 3.6%
第一種住居地域	201 100.0%	90 44.8%	22 10.9%	20 10.0%	19 9.5%	22 10.9%	11 5.5%	17 8.5%
第二種住居地域	62 100.0%	28 45.2%	6 9.7%	10 16.1%	8 12.9%	5 8.1%	4 6.5%	1 1.6%
準住居地域	24 100.0%	7 29.2%	5 20.8%	7 29.2%	1 4.2%	1 4.2%	0 0.0%	3 12.5%
近隣商業地域	38 100.0%	15 39.5%	6 15.8%	5 13.2%	3 7.9%	2 5.3%	1 2.6%	6 15.8%
商業地域	68 100.0%	35 51.5%	10 14.7%	8 11.8%	6 8.8%	2 2.9%	3 4.4%	4 5.9%
準工業地域	48 100.0%	22 45.8%	5 10.4%	6 12.5%	8 16.7%	4 8.3%	1 2.1%	2 4.2%
工業地域	5 100.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%
無指定	16 100.0%	7 43.8%	2 12.5%	0 0.0%	3 18.8%	0 0.0%	1 6.3%	3 18.8%
不明	28 100.0%	20 71.4%	4 14.3%	2 7.1%	0 0.0%	1 3.6%	0 0.0%	1 3.6%

人口集中地区内外別に平成10年度の空家率をみると、空家率は「人口集中地区外」よりも「人口集中地区内」の方が高い傾向にある（空家率20%以上の団地の占める割合は、地区外が20.3%、地区内が29.2%）（表2 - 11）。

表2 - 11 人口集中地区内外別平成10年度末現在の空家率

	合計	5%未満	5～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
地区内	579 100.0%	259 44.7%	75 13.0%	76 13.1%	49 8.5%	50 8.6%	30 5.2%	40 6.9%
地区外	133 100.0%	68 51.1%	22 16.5%	16 12.0%	14 10.5%	3 2.3%	2 1.5%	8 6.0%
不明	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

従前の土地利用別に平成10年度の空家率をみると、空家率20%以上の団地の占める割合は、「市街化区域内農地」が28.6%、「宅地」が28.3%、「その他」が25.3%となっており、若干、「市街化区域内農地」が占める割合が高い（表2 - 12）。

表 2 - 12 従前土地利用別平成10年度末現在の空家率

	合計	5%未満	5～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
市街化区域内農地	220 100.0%	91 41.4%	32 14.5%	34 15.5%	17 7.7%	20 9.1%	14 6.4%	12 5.5%
宅地	314 100.0%	138 43.9%	47 15.0%	40 12.7%	33 10.5%	21 6.7%	10 3.2%	25 8.0%
その他	154 100.0%	83 53.9%	14 9.1%	18 11.7%	12 7.8%	10 6.5%	7 4.5%	10 6.5%
不明	27 100.0%	18 66.7%	4 14.8%	0 0.0%	1 3.7%	2 7.4%	1 3.7%	1 3.7%

平均住戸面積別に平成10年度の空家率をみると、空家率20%以上の団地の占める割合は、60㎡未満が34.8%、60～65㎡が14.4%、65～70㎡が29.3%、70㎡以上が29.0%となっており、平均住戸面積が60㎡未満の占める割合が高い（表 2 - 13）。

表 2 - 13 平均住戸面積別平成10年度末現在の空家率

	合計	5%未満	5～10%	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
60㎡未満	46 100.0%	22 47.8%	2 4.3%	6 13.0%	7 15.2%	2 4.3%	2 4.3%	5 10.9%
60～65㎡	97 100.0%	56 57.7%	16 16.5%	11 11.3%	7 7.2%	2 2.1%	3 3.1%	2 2.1%
65～70㎡	348 100.0%	150 43.1%	51 14.7%	45 12.9%	27 7.8%	33 9.5%	19 5.5%	23 6.6%
70㎡以上	214 100.0%	97 45.3%	26 12.1%	29 13.6%	21 9.8%	15 7.0%	8 3.7%	18 8.4%
不明	10 100.0%	5 50.0%	2 20.0%	1 10.0%	1 10.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%

平成10年度現在の契約家賃と近隣の類似住戸家賃平均の差額（近隣の類似住戸家賃平均 - 契約家賃）別に平成10年度の空家率をみると、契約家賃が近隣の類似住戸家賃平均を上回るほど（マイナスの値が高いほど）空家率の高い団地の割合が多くなる傾向にある（表 2 - 14）。

表2-14 平成10年度m²当たり契約家賃と近隣類似住戸家賃平均の差額別
(近隣類似住戸家賃平均 - 契約家賃)平成10年度末現在の空家率

	合計	5%未満	5~10%	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50%以上
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%
- 200円以上	54 100.0%	15 27.8%	5 9.3%	7 13.0%	6 11.1%	9 16.7%	7 13.0%	5 9.3%
- 200 ~ - 100円	52 100.0%	18 34.6%	8 15.4%	7 13.5%	5 9.6%	6 11.5%	4 7.7%	4 7.7%
- 100 ~ 0円	127 100.0%	48 37.8%	25 19.7%	14 11.0%	10 7.9%	10 7.9%	9 7.1%	11 8.7%
0 ~ 100円	193 100.0%	95 49.2%	27 14.0%	24 12.4%	11 5.7%	14 7.3%	10 5.2%	12 6.2%
100 ~ 200円	112 100.0%	61 54.5%	13 11.6%	14 12.5%	8 7.1%	6 5.4%	1 0.9%	9 8.0%
200円以上	103 100.0%	55 53.4%	13 12.6%	8 7.8%	17 16.5%	5 4.9%	1 1.0%	4 3.9%
不明	74 100.0%	38 51.4%	6 8.1%	18 24.3%	6 8.1%	3 4.1%	0 0.0%	3 4.1%

(ロ) 「空き家が多く存する団地」と「一般の団地」との分類

今回調査の対象とした715団地の空家率平均は、13.8%である。

前節でみたように全国の平成10年度末現在の空家率が約7%であることから、空家率が10%以上の団地を「空き家が多く存する団地」、10%未満の団地を「一般の団地」として整理すると、調査対象715団地のうち、「空き家が多く存する団地」は288団地(40.3%)、「一般の団地」は427団地(59.7%)となる。

なお、空家率10%以上、20%以上および30%以上の団地についてそれぞれ集計すると、下記に示すとおり196団地(全体の27.4%)、133団地(全体の18.6%)となる(表2-15)。

表2-15 「空き家が存する団地」と「一般の団地」との分類平成10年度末現在の空家率

空家率	合計	5%未満	5~10%	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50%以上	
全体	715 100.0%	330 46.2%	97 13.6%	92 12.9%	63 8.8%	53 7.4%	32 4.5%	48 6.7%	
		← 一般 →			← 空き家の多い団地 →				

空家率	合計	一般 ~10%	空き家の多い団地		
			10%~	20%~	30%~
全体	715 100.0%	427 59.7%	288 40.3%	196 27.4%	133 18.6%

標準偏差	0.182572
平均	13.8%

(3) 契約家賃の実態

ここでは、契約家賃と空き家の関係についてm²当たりの平均契約家賃を一般の団地と空き家の多い団地に分けて調べ、所在都市の類型別に分析を行った。また、管理開始年度別の平均契約家賃、見直しの有無、時期・方法について調べた。

(イ) 平成10年度平均契約家賃

平成10年度の㎡当たり平均契約家賃/月をみると、空き家の多い団地は、一般の団地と比べ、平均契約家賃の高い団地が多く、㎡当たり「2,000円以上」の団地が19.4%を占めている（一般の団地では8.0%）（表2 - 16）

表2 - 16 平成10年度平均契約家賃（㎡・月当たり）

		合計	1000円未満	1000～1500円	1500～2000円	2000円以上	不明
全体		715 100.0%	55 7.7%	357 49.9%	193 27.0%	90 12.6%	20 2.8%
一般 ～10%		427 100.0%	43 10.1%	218 51.1%	116 27.2%	34 8.0%	16 3.7%
空き家の多い団地	10%～	288 100.0%	12 4.2%	139 48.3%	77 26.7%	56 19.4%	4 1.4%
	20%～	196 100.0%	8 4.1%	87 44.4%	61 31.1%	37 18.9%	3 1.5%
	30%～	133 100.0%	5 3.8%	57 42.9%	43 32.3%	27 20.3%	1 0.8%

所在都市の類型別に平均契約家賃をみると、人口10万以上の都市を別として都市の規模が大きいほど平均契約家賃は高くなる傾向にある（表2 - 17）

表2 - 17 所在都市の類型別平成10年度平均契約家賃（㎡・月当たり）

		合計	1000円未満	1000～1500円	1500～2000円	2000円以上	不明
全体		715 100.0%	55 7.7%	357 49.9%	193 27.0%	90 12.6%	20 2.8%
三大都市圏		276 100.0%	4 1.4%	64 23.2%	127 46.0%	79 28.6%	2 0.7%
人口100万以上の都市		83 100.0%	4 4.8%	48 57.8%	18 21.7%	9 10.8%	4 4.8%
人口50万以上の都市		36 100.0%	5 13.9%	29 80.6%	1 2.8%	0 0.0%	1 2.8%
人口10万以上の都市		217 100.0%	12 5.5%	152 70.0%	44 20.3%	1 0.5%	8 3.7%
その他		103 100.0%	30 29.1%	64 62.1%	3 2.9%	1 1.0%	5 4.9%

なお、調査対象715団地の平均契約家賃を同一規模の65㎡に換算してみると、全平均で95,253円である。

これを管理開始年度別でみると、平成10年をのぞいて管理開始年度が遅いほど平均契約家賃はおおむね低下する傾向にある（表2 - 18）

表2-18 管理開始年度別平均契約家賃

管理開始年度	平均契約家賃(円)	平均住戸規模(m ²)	65m ² 換算平均(円)
平成4年度		66.9	
平成5年度	120,709	68.2	115,104
平成6年度	119,785	67.1	116,082
平成7年度	100,907	67.4	97,353
平成8年度	97,350.5	68.2	92,812
平成9年度	92,423.3	67.9	88,460
平成10年度	94,637.5	67.2	91,606
総計	99,142.1	67.7	95,253

(ロ) 契約家賃の見直しの有無

契約家賃の見直しの有無をみると、これまでに契約家賃の見直しを行った団地は、715団地中55団地で全体の7.7%である。

契約家賃の見直しを行った団地の割合は、一般の団地では全体の1.9%であるのに対し、空き家が多く存する団地では全体の16.3%を占めており、空家率が高いほど見直しを行った団地の割合は高くなる傾向にある(表2-19)。

表2-19 契約家賃の見直しの有無

		合計	見直しあり	見直しなし	不明
全体		715	55	658	2
		100.0%	7.7%	92.0%	0.3%
一般 ~10%		427	8	418	1
		100.0%	1.9%	97.9%	0.2%
空き家の多い団地	10%~	288	47	240	1
		100.0%	16.3%	83.3%	0.3%
	20%~	196	40	155	1
	100.0%	20.4%	79.1%	0.5%	
	30%~	133	27	106	0
	100.0%	20.3%	79.7%	0.0%	

さらに契約家賃の改定を行った55団地の改定前の家賃と改定後の家賃の差額をみると、引き下げ額が「5000円未満」の団地が最も多く36.4%、次いで「1~2万円」の引き下げ(27.3%)、「5000円~1万円」の引き下げ(20.0%)となっている。また、「2万円以上」引き下げた団地が7.3%、逆に「家賃の引き上げを行った団地」が9.1%存在する。

なお、家賃の引き下げ額の平均は9,092円、引き上げ額平均は4,280円である(表2-20)。

表2-20 契約家賃改定の実態(改定前家賃と改定後家賃の差額)

		家賃引き下げ				家賃引き上げ
合計		2万円以上	1~2万円	5000円~1万円	5000円未満	
全体	55	4	15	11	20	5
	100.0%	7.3%	27.3%	20.0%	36.4%	9.1%
家賃引き下げ額平均		9,092円				
家賃引き上げ額平均		4,280円				

N=55団地

(ハ) 契約家賃見直しの時期・方法

契約家賃の見直しの時期・方法をみると、2年または3年に1度、不動産鑑定などにより見直しを行うことを原則とする地方公共団体が多いが、調査結果からわかるように、実際には92%の団地は契約家賃が当初のままであり、見直しが行われた団地は約8%にすぎない。また、契約家賃の見直し時期を「未定」とする地方公共団体も多い。

(4) 入居者負担額の実態

(イ) 契約家賃と入居者負担額の差額

年度別に m^2 /月の契約家賃と入居者負担額(収入分位25~32.5%)の差額平均をみると、年々差額は縮まっているが、空き家の多い団地は一般の団地よりも差額が大きく、平成5年度は894円/ m^2 ・月、平成10年度においては508円/ m^2 ・月となっている(一般の団地では平成5年度730円/ m^2 ・月、平成10年度479円/ m^2 ・月)(表2-21)。

また、空家率が高いほど差額は大きくなる傾向にあるが(これは契約家賃が高いためと考えられる)年度別にみるとその差は縮まっている。

なお、この額を65 m^2 に換算すると、空き家の多い団地については平成5年度は58,110円/月、平成10年度は33,020円/月となる(一般の団地では平成5年度47,450円/月、平成10年度31,135円/月)。

表2-21 年度別 m^2 当たり入居者負担額(収入分位25~32.5%)と契約家賃の差額平均(単位:円/月)

	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
全体	878	861	702	593	528	491
一般 ~10%	730	567	552	526	496	479
空き家の多い団地	10%~	894	911	748	643	508
	20%~	913	890	760	661	504
	30%~	944	928	812	702	605

(ロ) 契約家賃に入居者負担額がすりついている住戸の割合

平成10年度末現在、収入分位25~32.5%の階層において、入居者負担額が契約家賃にすりついている住戸の割合をみると、空き家の多い団地、一般の団地共に不明を除くと0%がほとんどを占めており、最低階層においても入居者負担額が契約家賃にすりつくまでには至らない状況にある(表2-22)。

表2-22 平成10年度契約家賃に入居者負担基準額（収入分位25～32.5%）が
すりついている住戸の割合

		合計	0%	1～5%	5～10%	10%以上	不明
全体		715 100.0%	531 74.3%	5 0.7%	4 0.6%	16 2.2%	159 22.2%
一般 ～10%		427 100.0%	290 67.9%	5 1.2%	4 0.9%	12 2.8%	116 27.2%
空き家の 多い団地	10%～	288 100.0%	241 83.7%	0 0.0%	0 0.0%	4 1.4%	43 14.9%
	20%～	196 100.0%	163 83.2%	0 0.0%	0 0.0%	2 1.0%	31 15.8%
	30%～	133 100.0%	111 83.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.8%	21 15.8%

(5) 契約家賃と近傍同種家賃の比較

(イ) 近隣の類似住戸の家賃の見直しの有無

調査対象のうち近隣の類似住戸の家賃の見直しの有無をみると、これまでに見直しを行った団地は、715団地中77団地で全体の10.8%である。

見直しを行った団地の割合は、一般の団地では見直しを行った団地は全体の6.8%であるのに対し、空き家の多い団地では、全体の16.7%となっており、また空家率が高いほど、見直しを行った団地の割合は高くなる傾向にある（表2-23）。

表2-23 近隣の類似住戸の家賃の見直しの有無

		合計	見直しあり	見直しなし	不明
全体		715 100.0%	77 10.8%	599 83.8%	39 5.5%
一般 ～10%		427 100.0%	29 6.8%	375 87.8%	23 5.4%
空き家の 多い団地	10%～	288 100.0%	48 16.7%	224 77.8%	16 5.6%
	20%～	196 100.0%	34 17.3%	157 80.1%	5 2.6%
	30%～	133 100.0%	27 20.3%	103 77.4%	3 2.3%

(ロ) 契約家賃と近隣の類似住戸家賃の平均の差額

平成10年度現在の契約家賃と近隣の類似住戸家賃平均の差額（近隣の類似住戸家賃平均 - 契約家賃）をみると、空き家の多い団地は、一般の団地と比べて契約家賃が近隣の類似住戸の平均家賃を上回る（表でマイナスとなっている）場合が多く、全体では39.6%を占める（一般の団地は27.9%）。

また、空家率が高いほど、契約家賃が近隣の類似住戸家賃平均を上回る団地の割合が増加する傾向にある（表2-24）。

表2 - 24 平成10年度㎡当たり契約家賃と近隣類似住戸家賃平均の差額
(近隣類似住戸家賃平均 - 契約家賃)

		合計	-200円未満	-200～-100円	-100～0円	0～100円	100～200円	200円以上	不明
全体		715 100.0%	54 7.6%	52 7.3%	127 17.8%	193 27.0%	112 15.7%	103 14.4%	74 10.3%
一般 ～10%		427 100.0%	20 4.7%	26 6.1%	73 17.1%	122 28.6%	74 17.3%	68 15.9%	44 10.3%
空き家の多い団地	10%～	288 100.0%	34 11.8%	26 9.0%	54 18.8%	71 24.7%	38 13.2%	35 12.2%	30 10.4%
	20%～	196 100.0%	27 13.8%	19 9.7%	40 20.4%	47 24.0%	24 12.2%	27 13.8%	12 6.1%
	30%～	133 100.0%	21 15.8%	14 10.5%	30 22.6%	36 27.1%	16 12.0%	10 7.5%	6 4.5%

なお、契約家賃を1.0とした場合の近隣の類似住戸家賃平均の割合をみると、空き家の多い団地では、0.9未満が13.5%、0.9～1.0が26.0%となっており、一般の団地の6.3%、21.5%より高くなっている(表2 - 25)。

表2 - 25 平成10年度㎡当たり契約家賃と近隣類似住戸家賃平均の割合
(契約家賃を1.0とした場合)

		合計	0.9未満	0.9～1.0	1.0～1.1	1.1～1.2	1.2以上	不明
全体		715 100.0%	66 9.2%	167 23.4%	240 33.6%	109 15.2%	59 8.3%	74 10.3%
一般 ～10%		427 100.0%	27 6.3%	92 21.5%	150 35.1%	70 16.4%	44 10.3%	44 10.3%
空き家の多い団地	10%～	288 100.0%	39 13.5%	75 26.0%	90 31.3%	39 13.5%	15 5.2%	30 10.4%
	20%～	196 100.0%	32 16.3%	54 27.6%	61 31.1%	25 12.8%	12 6.1%	12 6.1%
	30%～	133 100.0%	24 18.0%	41 30.8%	45 33.8%	13 9.8%	4 3.0%	6 4.5%

(6) 空き家の発生する理由

空き家の発生する理由をみると、経年による入居者負担額の上昇により市場競争力が弱まったことを主な理由としてあげる地方公共団体が多い。

また、近年の市場家賃の下落により、賃貸・分譲マンションと競合するようになったこと、バブル期に建設された特定優良賃貸住宅については、近年建設されたものより契約家賃が高いなど、市場家賃と契約家賃が乖離していることを主な原因としてあげる地方公共団体もある。

このことは表2 - 24、2 - 25に見られるように、空き家の多い団地において近隣の類似住戸の平均家賃(いわゆる市場家賃)が契約家賃を下回っている場合が多いことから裏付けられる。

さらに、交通利便性などの立地条件の悪さ、入居者所得証明など書類提出のわずらわしさ、広告・周知不足なども空き家発生の主な理由としてあげられている。

また、持ち家・同居率が高く賃貸住宅市場が未成熟である地方圏では、上記に加え、持ち家取得や親との同居などが退去する主な理由としてあげられている。

(7) 借上げ賃料改定の実態

(1) 借上げ賃料改定の有無

管理方式が借上げ方式による196団地のうち、これまで借上げ賃料の改定(引き下げ)を行った団地は、39団地で全体の19.9%を占める。借上げ賃料の改定を行った団地のほとんどは、空き家が多く存する団地であり、一般の団地では、改定を行った団地は全体の2.1%であるのに対し、空き家が多く存する団地では、全体の37.4%を占める。

また、空家率が高いほど、改定を行った団地の割合は高くなる傾向にある(表2-26)。

表2-26 借上賃料改定の有無

		合計	改定済	改定なし	不明
全体		196 100.0%	39 19.9%	150 76.5%	7 3.6%
一般 ~10%		97 100.0%	2 2.1%	92 94.8%	3 3.1%
空き家の多い団地	10%~	99 100.0%	37 37.4%	58 58.6%	4 4.0%
	20%~	78 100.0%	34 43.6%	41 52.6%	3 3.8%
	30%~	52 100.0%	29 55.8%	20 38.5%	3 5.8%

(2) 借上げ賃料見直しの時期・方法

借上げ賃料の見直しの時期・方法をみると、借上げ賃料を契約家賃総額の一定割合(88~100%)で設定している地方公共団体が多いことから、基本的には2年に1度の不動産鑑定評価による契約家賃の見直しと連動して、借上げ賃料見直しに関してオーナーとの協議を行うとする地方公共団体が多い。

しかし、実際は、借上げ賃料の改定の有無をみてもわかるように、オーナーとの協議が難航し、賃料の引き下げを行った団地は少ない。

このような問題の解決策として、交渉が難航した場合は、双方の鑑定額の2分の1で家賃の改定を行う地方公共団体がある。

4. 支援実態

特定優良賃貸住宅制度では、供給計画の認定を受けると、建設費および家賃対策の補助などを受けることができるが、これらのうち建設費補助の実施状況は次のようになっている(制度の詳細については第1章1、(4)建設費に対する補助の項を参照)。