

報告書(案)別添資料集

～第2章・第3章・第4章～



日本政策投資銀行グループ

株式会社 価値総合研究所

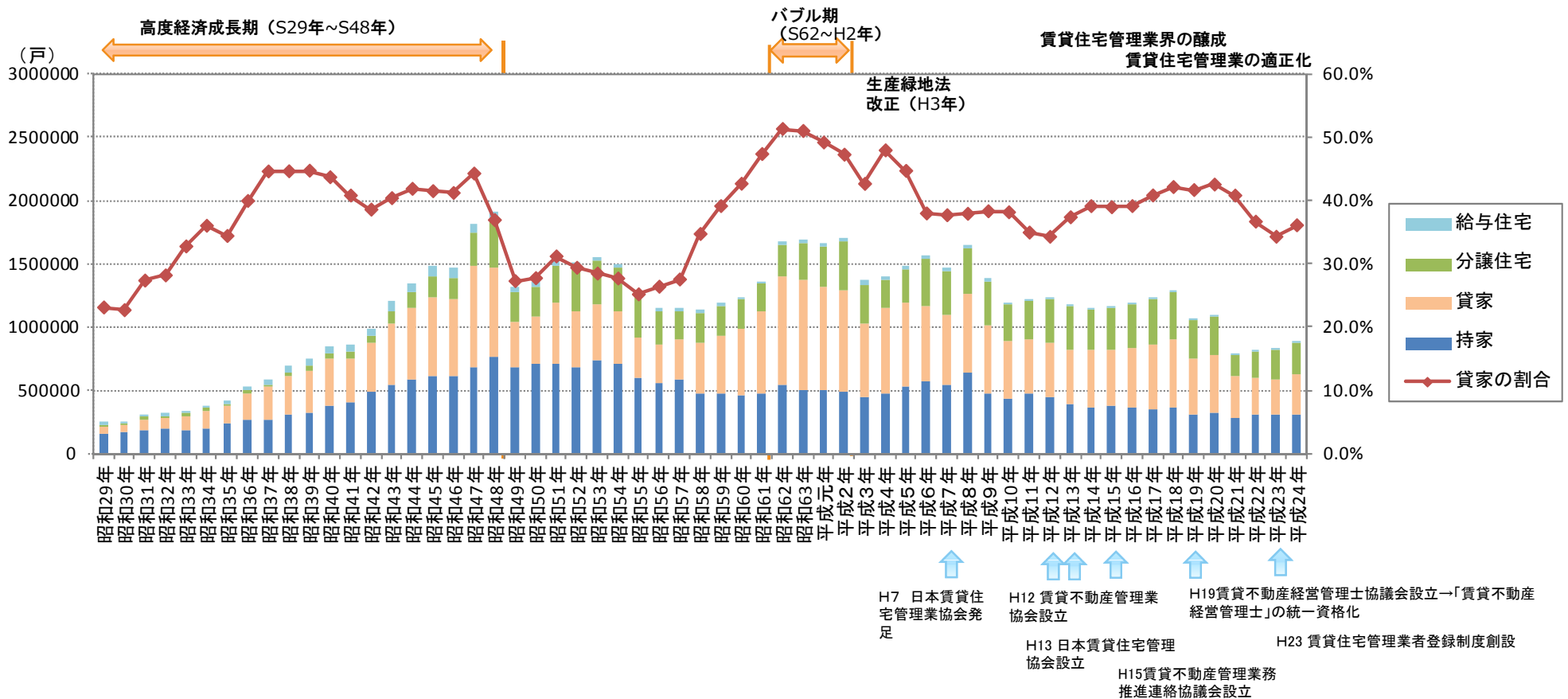
第2章 住宅市場の実態について

1 住宅の供給状況

- 住宅供給の状況①～利用関係別住宅供給戸数の推移～（第1回検討会、資料4、P.2） ……P.2
- 住宅供給の状況②～各建築時期利用関係別建て方別住宅供給戸数～（第1回検討会、資料4、P.3） ……P.3

● 高度経済成長後期、バブル期、生産緑地法改正(H3)後に、貸家の供給戸数が増加

- 昭和56年から貸家の供給戸数が急激に増加し、バブル期にピークを迎え高度経済成長期後半よりも大量の貸家が供給された
- 平成3年生産緑地法改正後、農地所有者の宅地化農地の選択に伴い貸家の供給(農地所有者の賃貸住宅経営)が増加

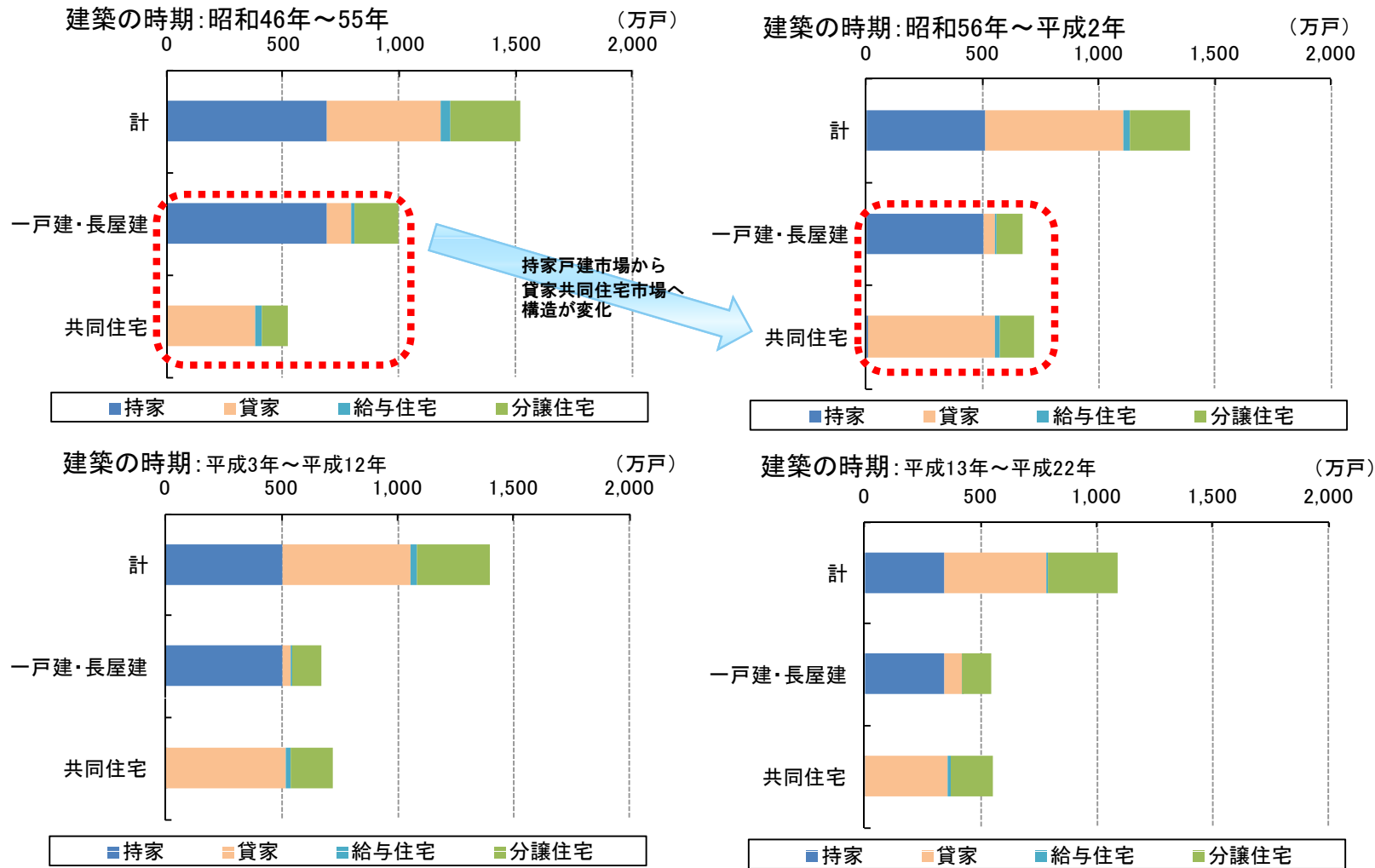


【備考】平成3年の生産緑地法及び地方税法の改正:都市計画と土地保有課税との融合をはかりながら、3大都市圏における特定市の市街化区域内農地の高度利用の促進、土地価格の安定を求めたもの。生産緑地法の改正によって「宅地化すべき農地」と「保全すべき農地」に明確に区分し、「宅地化すべき農地」に対しては固定資産税および都市計画税を宅地並みに課すこととなった。

(出典)国土交通省「住宅着工統計」

住宅供給の状況②～各建築時期利用関係別建て方別住宅供給戸数～

- 建築時期（昭和56年～平成2年）に、それまでの持家戸建中心の住宅供給から貸家共同住宅が大量に供給され始め、持家戸建市場から貸家共同住宅市場へ構造が変化



(出典)国土交通省「住宅着工統計」

2 賃貸住宅市場の実態

(1) 賃貸住宅市場の動向

- 賃貸住宅の市場動向①～建て方別貸家の供給戸数の推移～（第1回検討会、資料4、P.4） ……P.5
- 賃貸住宅の市場動向②～空き家率(1)～（第1回検討会、資料4、P.5） ……P.6
- 賃貸住宅の市場動向②～空き家率(2)～（第2回検討会、参考資料1、P.3） ……P.7
- 賃貸住宅の市場動向③～直近の賃貸住宅入居世帯数の推移～（第1回検討会、資料4、P.6） ……P.8
- 賃貸住宅の市場動向④～直近で入居者のあった賃貸住宅の建築時期～（第1回検討会、資料4、P.7） ……P.9

(2) 賃貸住宅の管理の現状

- 賃貸住宅の管理・経営形態(第2回検討会、参考資料1、P.2) ……P.10
- 賃貸住宅管理業者による管理戸数について(第2回検討会、参考資料1、P.4) ……P.11
- 不動産情報サイト登録物件(首都圏賃貸マンション等)の成約件数の推移 ……P.12

(3) 賃貸住宅の賃料相場

- 賃料相場①～共同住宅賃料指数の推移～（第1回検討会、資料4、P.10） ……P.13
- 賃料相場②～都道府県別、間取り別家賃相場～（第1回検討会、資料4、P.11） ……P.14
- 賃料相場③～賃貸戸建の成約賃料、㎡単価の推移(首都圏)～（第1回検討会、資料4、P.12） ……P.15

(4) 賃貸住宅の経営

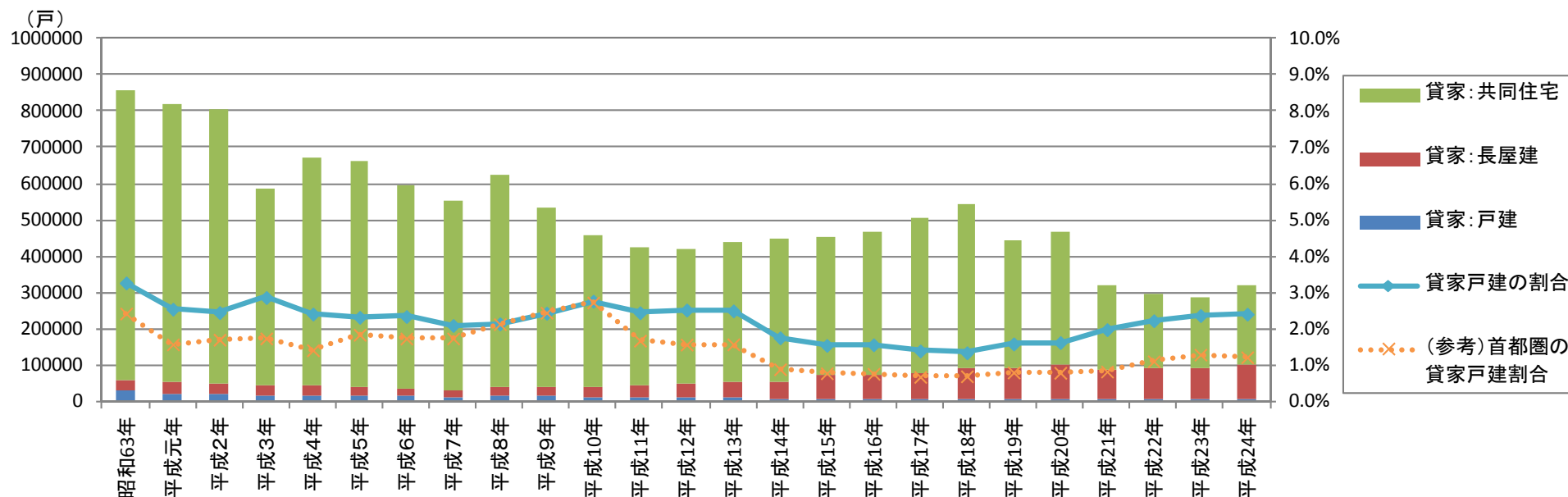
- 賃貸住宅経営にかかわる税金について（第2回検討会、資料5、P.3） ……P.16
- <契約時>建物賃貸借契約を締結する際の留意点について①（第2回検討会、資料6、P.4） ……P.17
- 賃貸事業における補修のための支出について（第3回検討会、資料6、P.2） ……P.18
- 賃貸住宅の経営シミュレーション①（第3回検討会、資料6、P.3） ……P.19
- 賃貸住宅の経営シミュレーション②（第3回検討会、資料6、P.4） ……P.20
- 賃貸住宅の経営シミュレーション③（第3回検討会、資料6、P.5） ……P.21
- 賃貸住宅の経営シミュレーション④（第3回検討会、資料6、P.6） ……P.22

(5) 賃貸住宅の経営経験

- 持家所有者の住宅を賃貸した経験の有無（第1回検討会、資料5、P.10） ……P.23

● 賃貸戸建・賃貸共同住宅ともに、平成20年以降の減少傾向から平成24年には増加に転じている

- 新規供給された賃貸住宅戸数の推移をみると、平成20年以降減少し平成23年に20万戸を下回るが、平成24年には21万戸に増加
- 貸家全体に占める貸家戸建の割合は約2%程度であるが、平成23年に4.9万戸、平成24年に5.5万戸と緩やかに増加



【備考】

首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

(出典)国土交通省「住宅着工統計」

● 賃貸用住宅の空き家率※の全国平均は18.8%(H15年度と比較して1.2ポイント上昇)

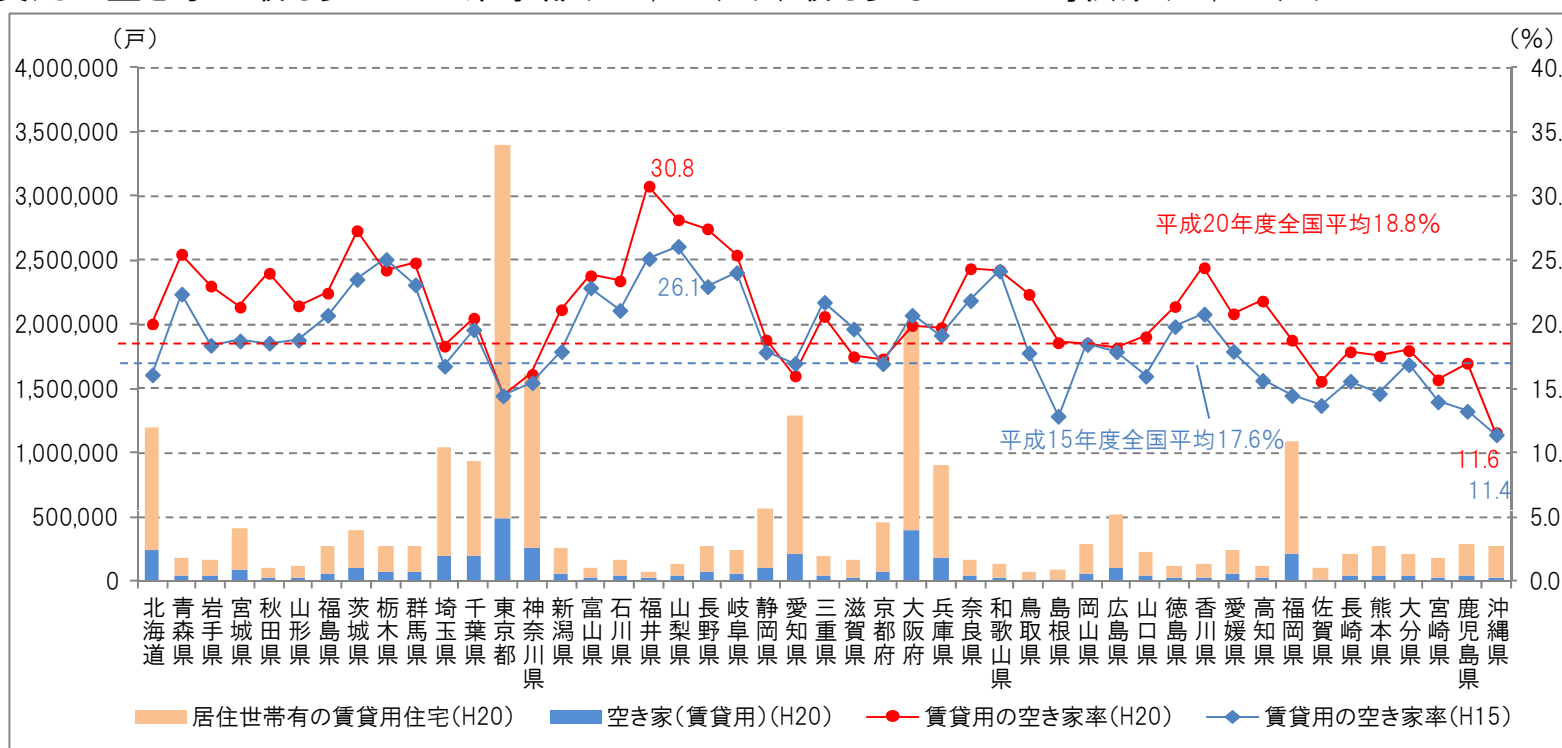
- 賃貸用住宅の空き家率(H20)が最も高いのは福井県で30.8%、最も低いのは沖縄県で11.6%
- H15年度と比較して賃貸用の空き家率が高くなった上位5府県は、島根県、高知県、福岡県、秋田県、鳥取県

※1 いずれの県も賃貸用の空き家数は増加。高知県は居住者のいる借家の減少に伴い賃貸住宅総数が減少しているにもかかわらず賃貸用空き家数が増加しているが、他4県は賃貸用住宅総数の増加率よりも賃貸用空き家数の増加率が大きく相対的に賃貸用空き家率が上昇している。なお、福岡県は賃貸用の空き家だけでなく居住者のいる借家も増加しているのに対し、島根県は居住者のいる借家数が減少しており賃貸用住宅総数の増加は全て賃貸用空き家の増加によるものである。

- H15年度と比較して賃貸用の空き家率が低くなった上位5府県は、栃木県・愛知県・三重県・滋賀県・大阪府※2

※2 大阪府のみ賃貸用の空き家数の減少とともに賃貸用住宅総数も減少している。他県は賃貸用住宅総数が増加し賃貸用空き家数が減少している。

- 賃貸用住宅が最も多いのは東京都(3,400,900戸)、最も少ないのは鳥取県(76,500戸)
- 賃貸用の空き家が最も多いのは東京都(491,600戸)、最も少ないのは島根県(15,000戸)

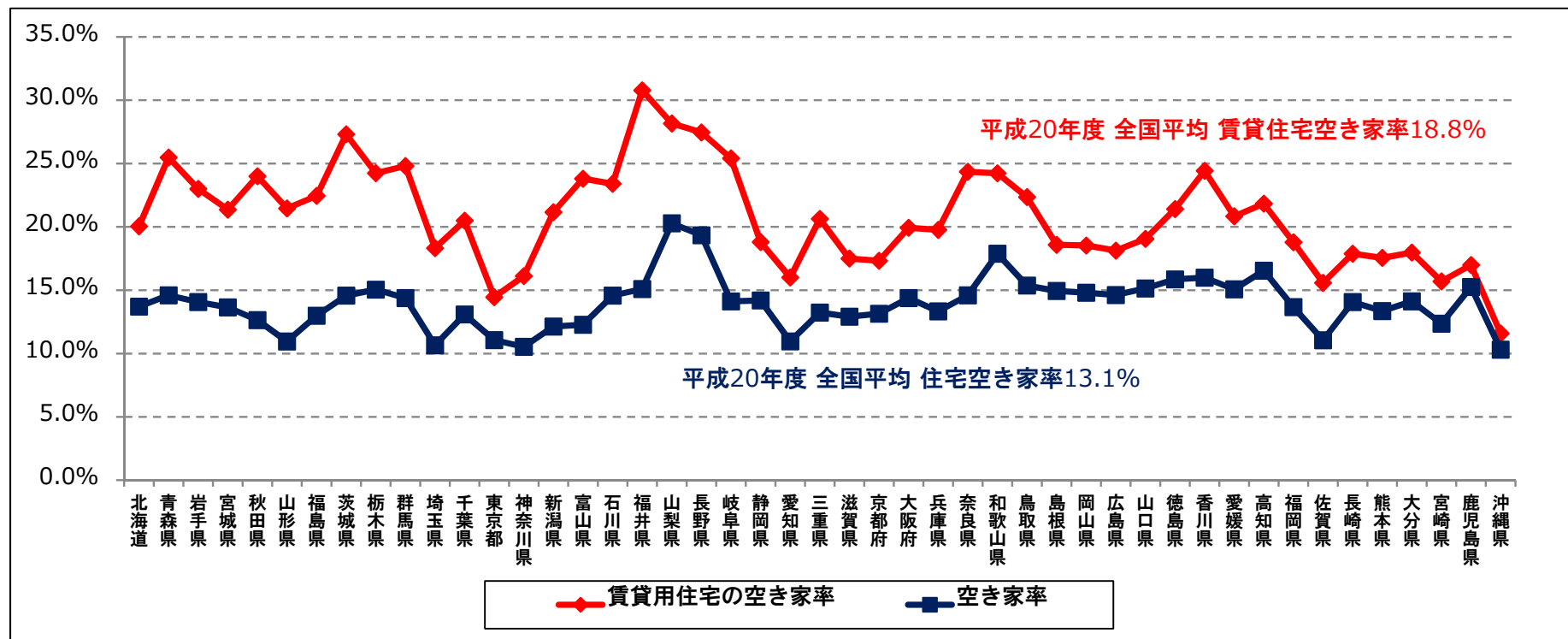


(※) 賃貸用の空き家率とは、「賃貸用の空き家総数」を「居住世帯有の賃貸用住宅総数と賃貸用の空き家総数を足した総数」で割った値

(出典)総務省「住宅・土地統計調査」

賃貸住宅の市場動向②～空き家率(2)～

- 住宅の空き家率の全国平均は13.1%であり、賃貸用住宅の空き家率は住宅全体の空き家率を上回っている(都道府県別でも同様)。
- 都道府県別の空き家率については、住宅全体と同じような傾向が賃貸用住宅でも確認できる。



【備考】

平成24年3月末時点。

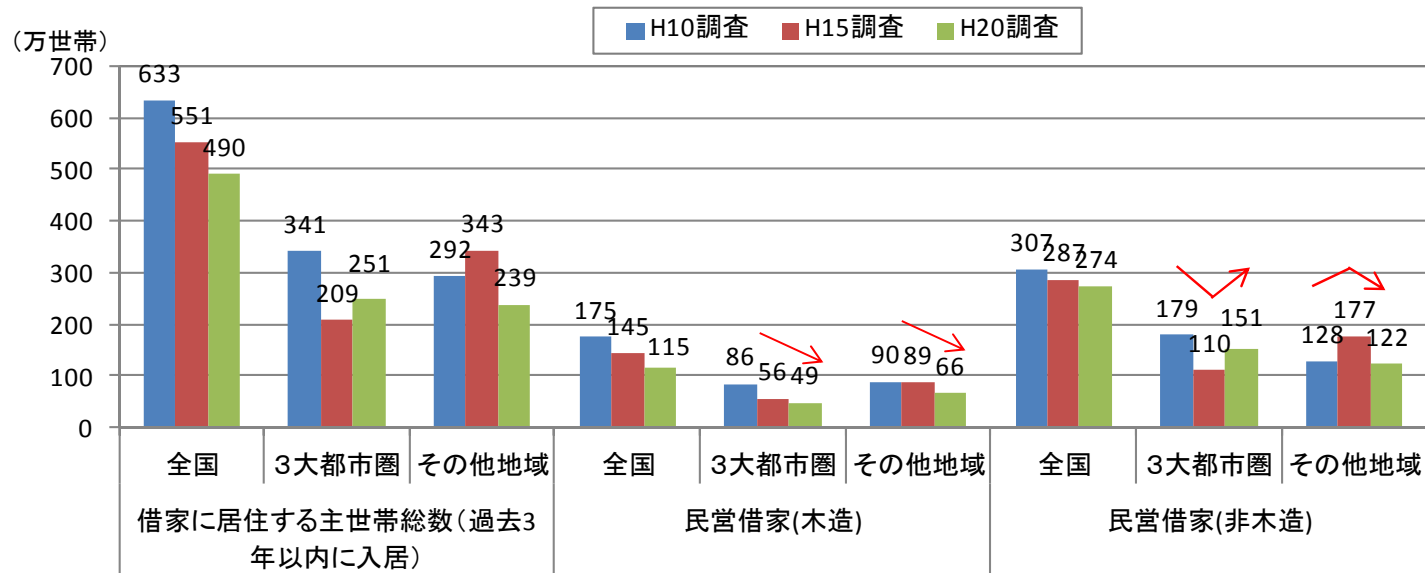
空き家率:「居住世帯の無い住宅の総数」から「一時現在者のみ」及び「建築中」を除いた数を「住宅総数」で割った値

賃貸用の空き家率とは、「賃貸用の空き家総数」を「居住世帯有の賃貸用住宅総数と賃貸用の空き家総数を足した総数」で割った値

(出典)総務省「平成20年 住宅・土地統計調査」

賃貸住宅の市場動向③～直近の賃貸住宅入居世帯数の推移～

- 直近で賃貸住宅に入居した世帯数の推移をみると、**民営借家(木造)**は都市部・地方部ともに減少
- **民営借家(非木造)**の場合は、H15からH20にかけて都市部では増加するが地方部では減少



(参考) 民営借家ストック (専用住宅) の内訳 (戸)

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	計*
木造	1,598,200	469,400	2,252,400	5,900	4,325,800
非木造	68,200	94,600	8,762,400	5,500	8,930,700
	36.9%	10.9%	52.1%	0.1%	100.0%
	0.8%	1.1%	98.1%	0.1%	100.0%

※建て方不明を含む。

【備考】

「H20年調査」は平成18年～調査時点まで(平成20年9月末)、「H15年調査」では平成13年～調査時点まで(平成15年9月末)、「H10年調査」では平成8年～調査時点まで(平成10年9月末)に、借家に入居した世帯数を対象に集計。

圏域については次の通り。

・3大都市圏:さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市(H20のみ)、神戸市

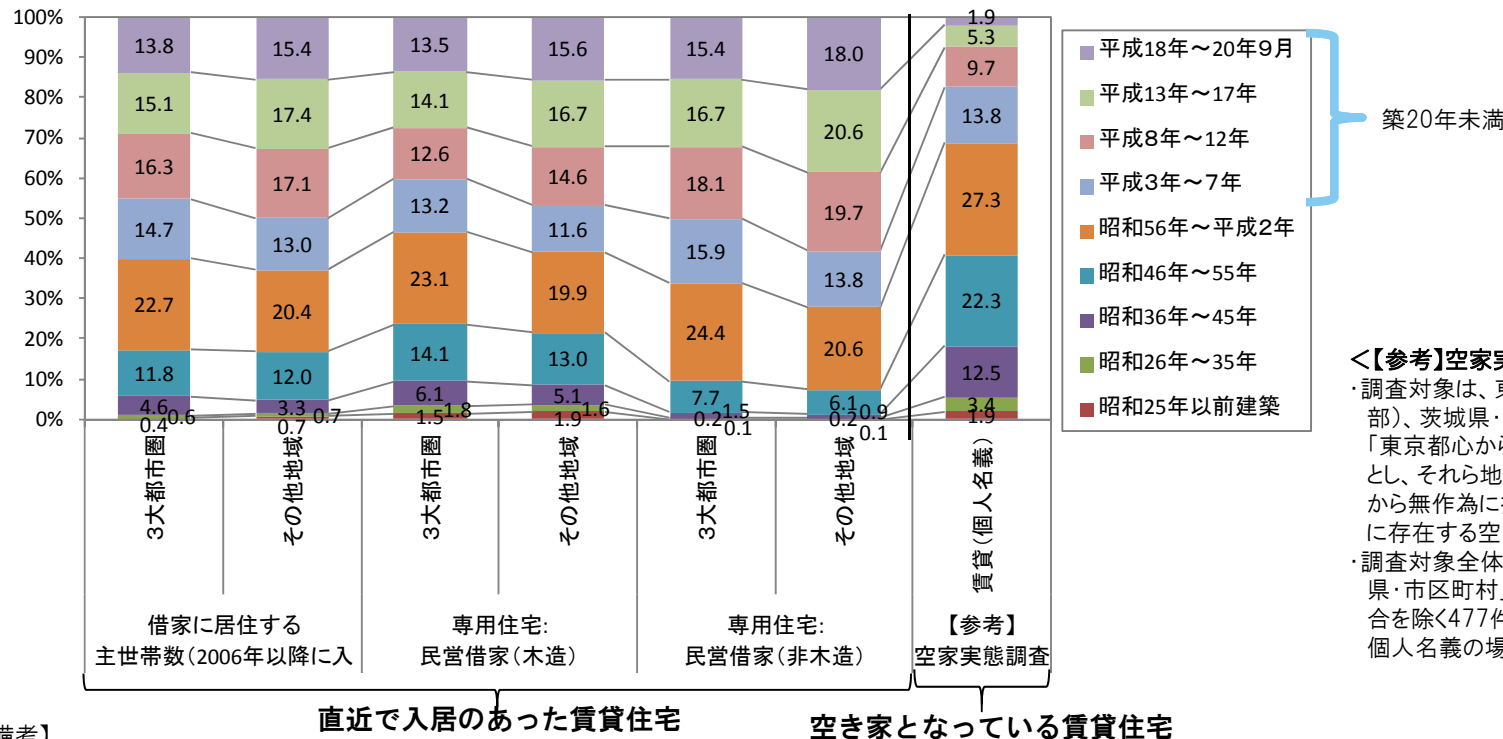
・その他地域:上記を除く地域

借家に居住する主世帯数には、民営借家、公営、公社等の借家、給与住宅、その他店舗併用住宅の借家に居住する主世帯数を含む。

(出典)総務省「住宅・土地統計調査」

賃貸住宅の市場動向④～直近で入居者のあった賃貸住宅の建築時期～

- 直近で入居者のいる賃貸住宅の建築時期は、空家となっている賃貸住宅よりも築年数の浅い物件が多数
 - 直近(過去3年以内)で入居のあった賃貸住宅の建築時期をみると、築20年未満が半数以上。地域別にみると、都市部に比べて地方部のほうが築年数の浅い割合が高い。
 - 一方、空き家となっている賃貸住宅(個人名義)の建築時期は、築20年以上が約7割。建築時期が昭和46年～55年及び昭和56年～平成2年の占める割合が約半数。



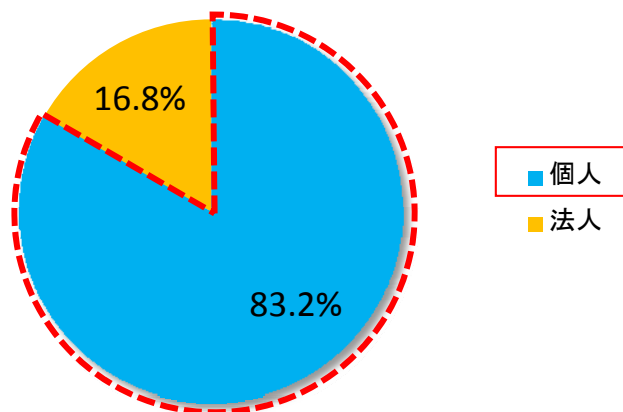
＜【参考】空家実態調査(H21調査)について＞
 ・調査対象は、東京都(特別区+市部)、大阪府(市部)、茨城県・埼玉県・千葉県・神奈川県内の「東京都心から40km以遠の地域」の3つを対象地域とし、それら地域であらかじめ設定された調査区の中から無作為に抽出した887の調査区(予備を含む。)に存在する空家。
 ・調査対象全体(N=510)のうち所有主体が「都道府県・市区町村」「都市再生機構(旧公団)・公社」の場合を除く477件に占める賃貸利用は80.9%。そのうち個人名義の場合(N=321)を集計している。

【備考】
 「H20年調査」は平成18年～調査時点まで(平成20年9月末)、「H15年調査」では平成13年～調査時点まで(平成15年9月末)、「H10年調査」では平成8年～調査時点まで(平成10年9月末)に、借家に入居した世帯数を対象に集計。建築時期不明を除く。
 圏域については次の通り。
 ・3大都市圏:さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市(H20のみ)、神戸市
 ・その他地域:上記を除く地域
 借家に居住する主世帯数には、民営借家、公営、公社等の借家、給与住宅、その他店舗併用住宅の借家に居住する主世帯数を含む。

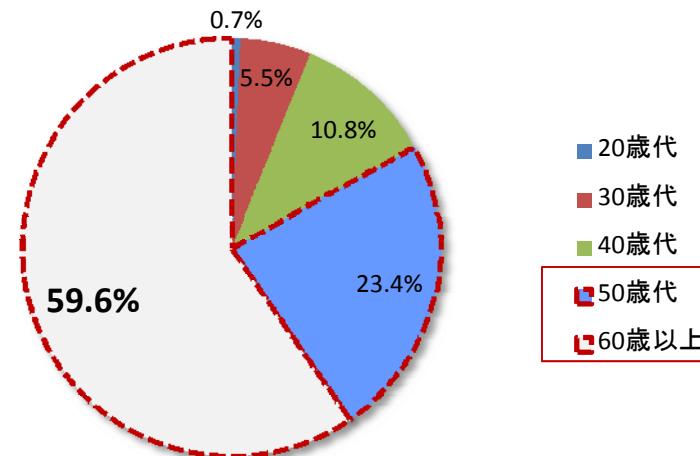
(出典)総務省「住宅・土地統計調査」

- 民間賃貸住宅の8割以上は個人経営。そのうち、6割が60歳以上の高齢者。
- 保有20戸以下の小規模家主が6割。管理を「すべて委託」している家主は6割超

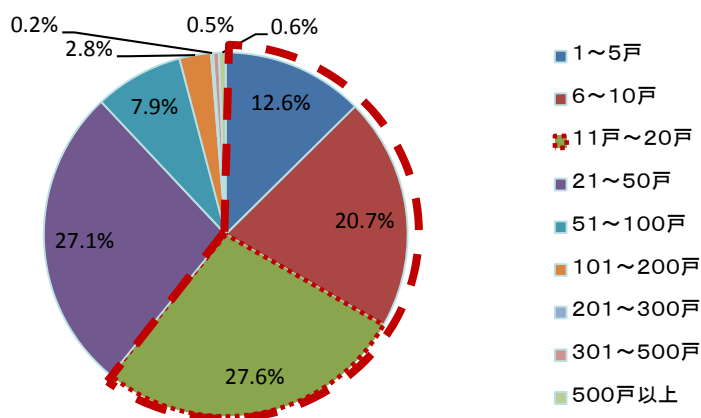
賃貸住宅の経営形態(家主)



個人経営者の年齢(家主)

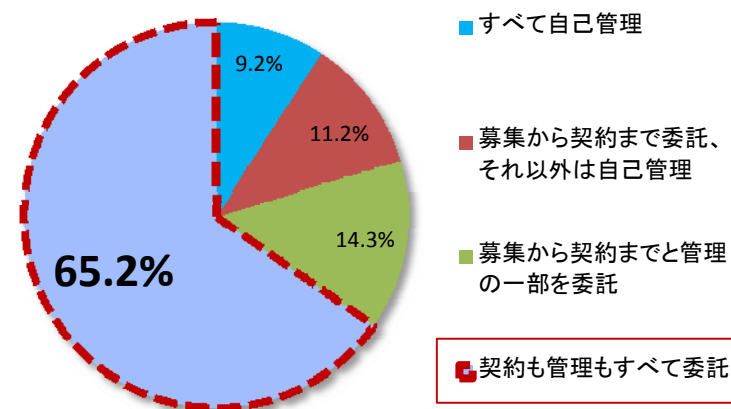


賃貸住宅保有戸数(家主)



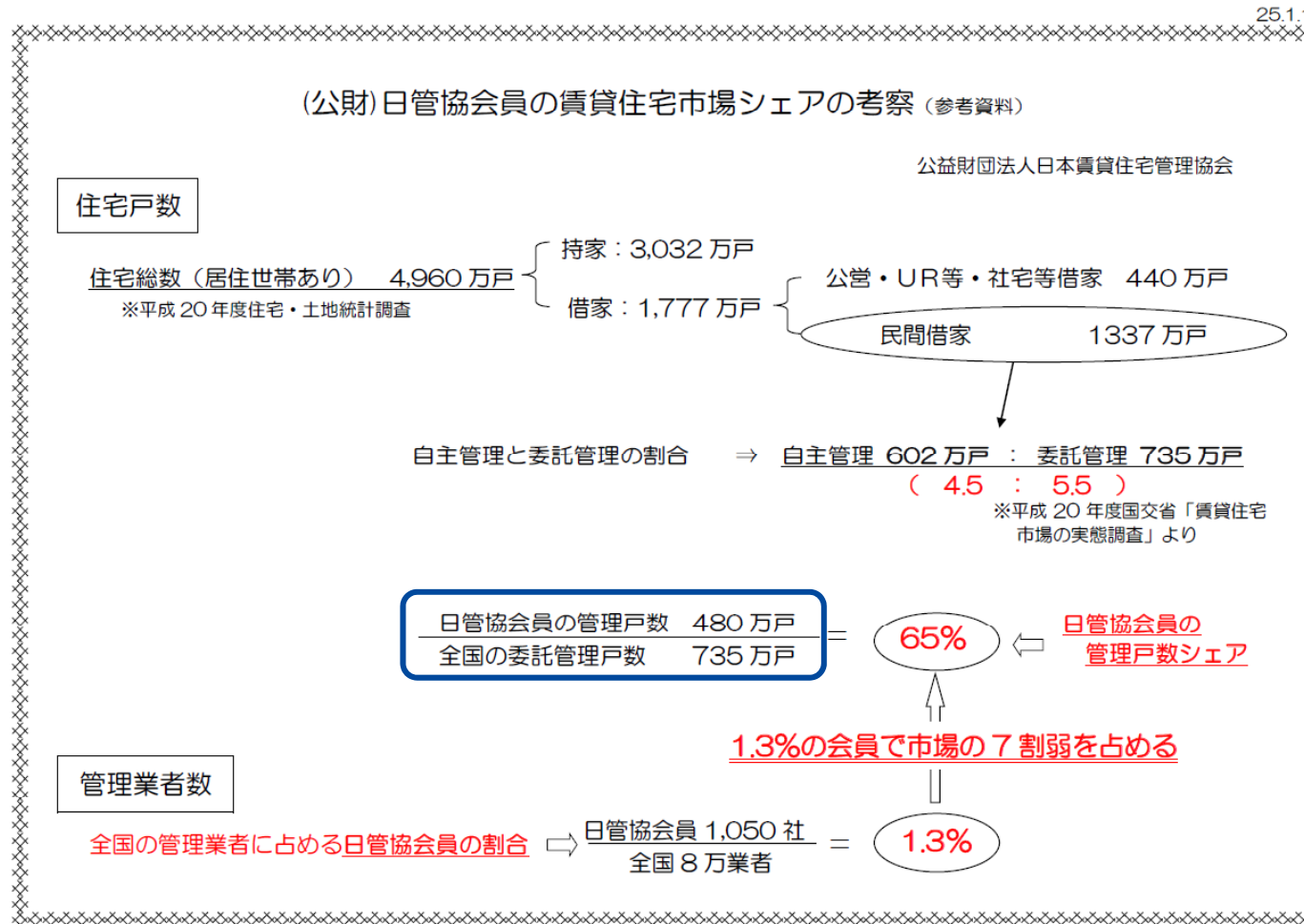
**20戸以下が
61%**

賃貸住宅の管理形態(家主)



(出典)国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」(平成22年)

- 既往統計・調査より見込まれる民間賃貸住宅における管理業者の委託管理戸数は、全国で735万戸、うち日管協会員の管理戸数は480万戸(シェア65%)

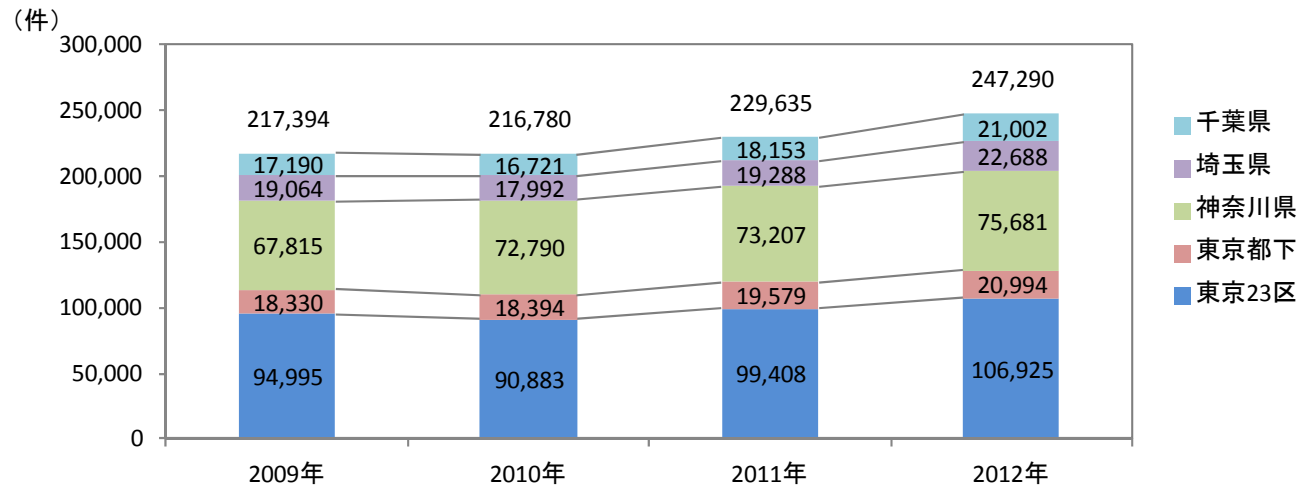


【備考】

・日管協会員の管理戸数(申告ベース)は、平成19年時点で310万戸(会員数942社)、平成24年時点で480万戸(会員数1050社)となっている。(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会調べ)
 ・1998年(平成10)年の(財)不動産流通近代化センター発行の「賃貸住宅管理業務の実態調査報告書によると、民間借家数に対する管理戸数の比率は33.3%となっている。(賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より)

(出典)公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 資料

不動産情報サイト登録物件(首都圏賃貸マンション等)の成約件数の推移



【備考】

アットホーム調べ。

不動産総合情報サービスのアットホーム株式会社の全国不動産情報ネットワークにおける、各年の賃貸物件の成約数

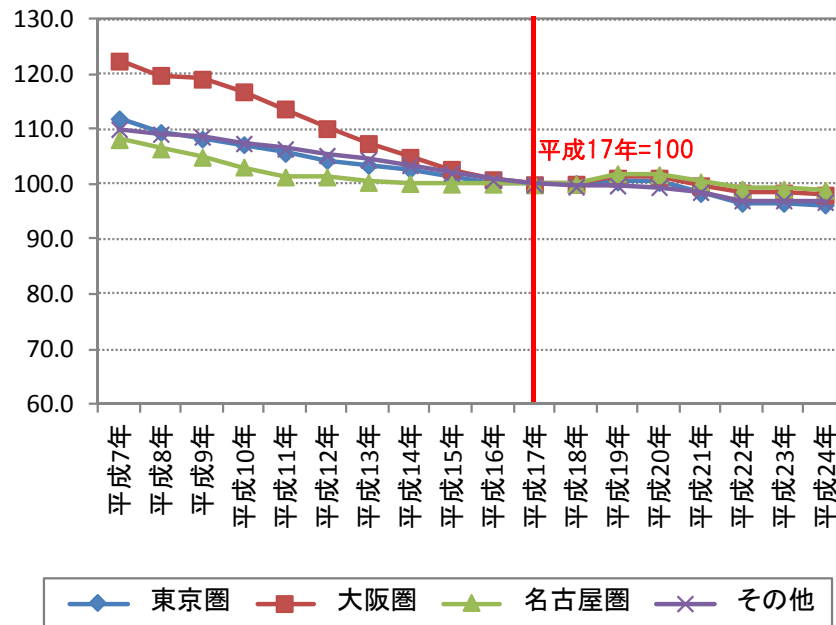
(出典)アットホーム株式会社「首都圏の居住用賃貸物件成約動向」

賃料相場①～共同住宅賃料指数の推移～

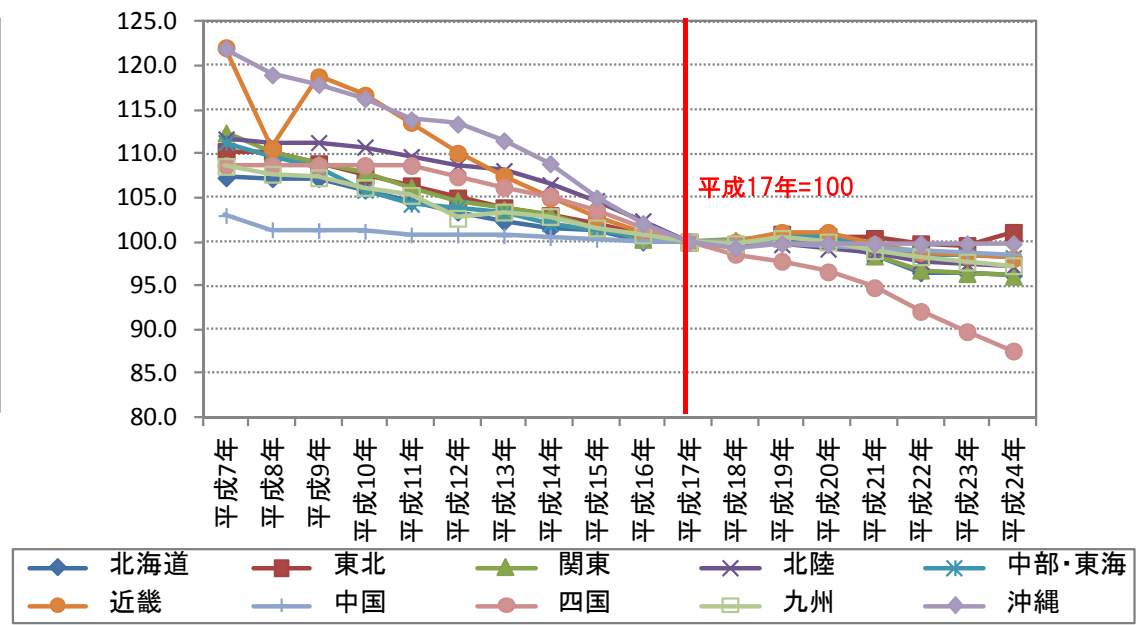
● 共同住宅の賃料指数は、東京圏に比べて、大阪圏やその他都市、特に四国で下落幅が大

- 2011年から2012年の変動率をみると、都市圏別では「大阪圏」及び「その他」が-0.4%、「東京圏」が-0.3%
- 地方別では、四国の2011年から2012年の変動率(-)が最も大きく-2.5%、次いで北陸、近畿、九州が-0.4%

＜都市圏別＞



＜地方別＞



【備考】

平成17年=100とした共同住宅(ファミリータイプ)の賃料指数
日本不動産研究所の不動産鑑定士等が、全国主要都市の共同住宅158ポイントを対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウエイトを乗じて指数化したもの。

都市圏別

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市
大阪圏：近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備区域を含む都市
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市
その他：上記三大都市圏に含まれない都市

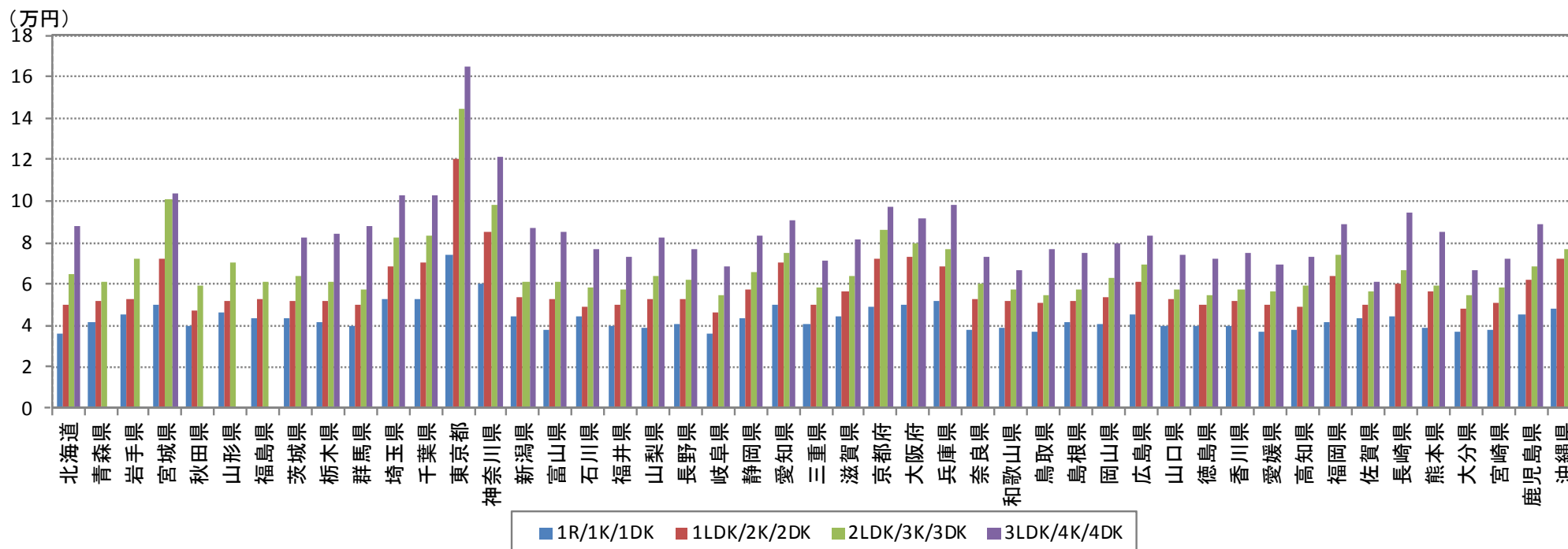
地方別

北海道
東北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県
北陸：新潟県、富山県、石川県、福井県
中部・東海：長野県、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県
近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
四国：徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

(出典) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」

● 各間取りとも家賃相場は、東京都が最も高く、次いで首都圏3県、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)、愛知県、福岡県などが高い

- 地方部(秋田県、石川県、福井県、岐阜県、三重県、和歌山県、鳥取県、島根県、山口県、四国地域、佐賀県、熊本県、大分県、宮崎県)では「2LDK/3K/3DK」の間取りでも6万円を下回っており、東京都の同規模の家賃相場に対して半額以下



【備考】

平成25年8月25日時点。

HOME 'Sに掲載されている賃貸アパート・賃貸マンション・賃貸一戸建てから、沿線・駅、市区ごとに駅徒歩10分以内の平均家賃を算出したもの。

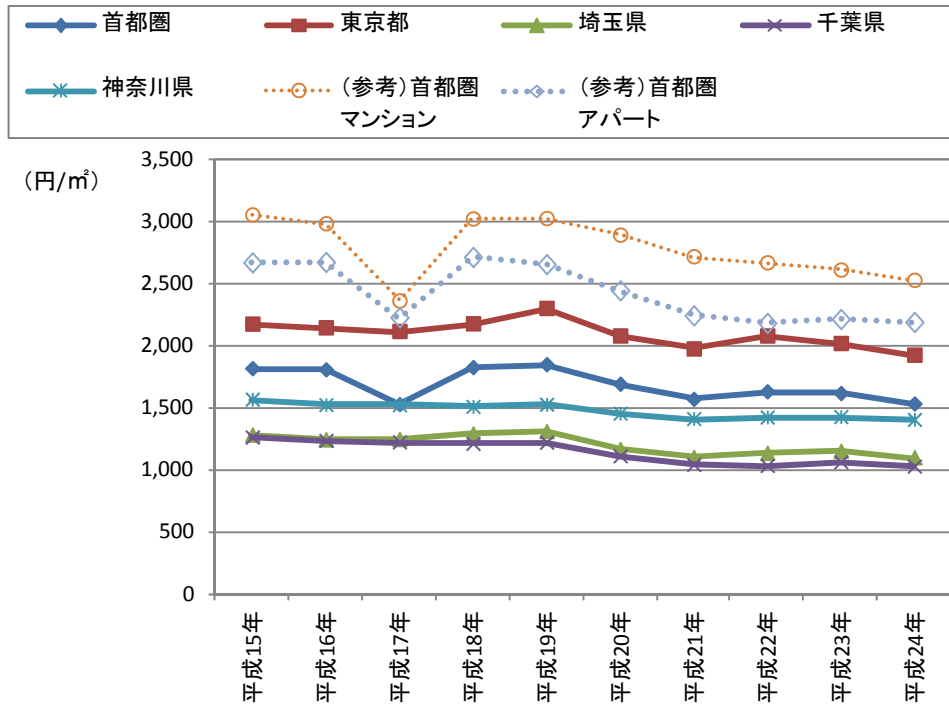
(出典) ネクストHP「HOME 'S不動産投資 見える!賃貸経営」

賃料相場③～賃貸戸建の成約賃料、㎡単価の推移(首都圏)～

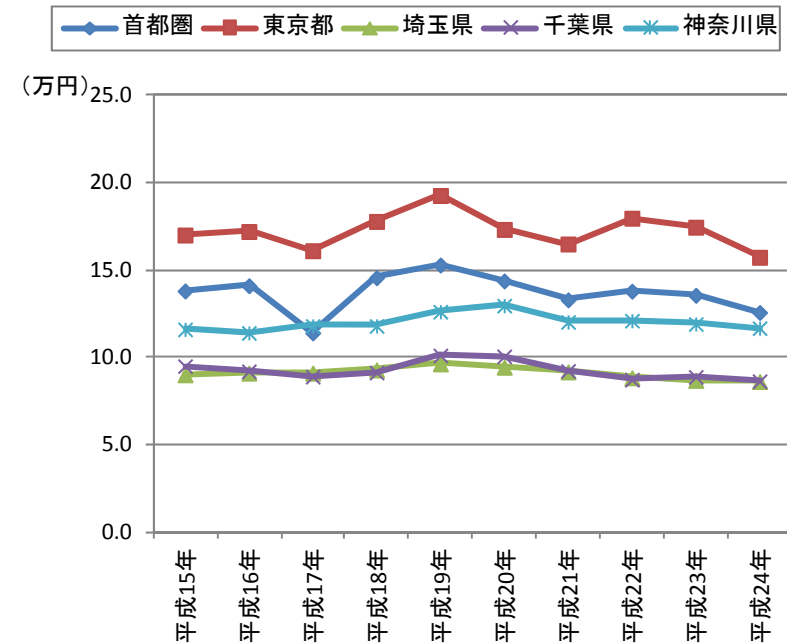
● 法人所有に対して個人所有の賃貸物件に比較的多い賃貸戸建を対象とした成約賃料、㎡単価の推移をみると、過去3年間減少傾向

- 東京都に比べて埼玉県、千葉県、神奈川県は5～7万円程度低く、㎡単価も500～1000円/㎡低い。
- また、首都圏で比べると賃貸戸建の㎡単価は、マンションより1000円/㎡程度、アパートより700円/㎡程度低い。

<㎡単価>

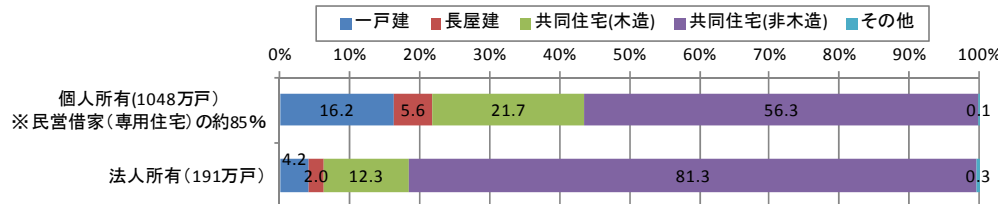


<成約賃料>



(出典) レインズ (東日本不動産流通機構) 「年間マーケットウォッチ」

<参考> 民営借家の所有区分と建て方



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査(H15)」

● 賃貸住宅経営にかかわる税金の種類

税金の種類	概要
所得税、住民税	不動産を賃貸している場合の収入は、不動産所得として所得税・住民税の課税対象となる。 ◆不動産所得の金額＝不動産の総収入金額－必要経費(右下表参照)
消費税	家賃、共益費、礼金や保証金等:消費税はかからない
事業税	一定額以上の所得がある不動産貸付に事業税がかかる(戸建住宅の場合には10棟以上)

● 賃貸住宅経営にかかわる税務上の留意点・メリット (詳細は辛島委員資料参照)

● 所得税の申告の手続きが必要となる。

※毎年所得税の申告を行う。また不動産賃貸事業開始時には、税務署に「個人事業開業の届出書(賃貸事業の収入と所得が生ずる場合の届出)」の提出が必要となり、その他必要に応じて「青色申告の承認申請書(通常の白色申告よりも優遇策を受けられることができる青色申告を選択する場合に提出)」、「減価償却資産の償却方法の届出書」なども提出する。

● 相続した住宅を賃貸利用することにより、節税対策につながる。

※賃貸住宅の建物評価額について
(以下、賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より抜粋)
 $貸家の評価額 = 建物の固定資産税評価額 \times (1 - 30\%)$

貸家については、30%の評価減が設けられており、もともと建物の相続税の評価額は固定資産税評価額とされ、建築代金の6~7割で評価されている。さらに、貸家の評価減があるため、結果的に貸家の相続税評価額は建築代金の約50%程度になるといわれている。

※貸家建付地の評価額について
(以下、賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より抜粋)
 $貸家建付地の評価額 = 自用地(更地)の評価額 \times (1 - 借地権割合 \times 借家権割合)$

「借地権割合」は地域によって異なっているが、首都圏の住宅地の場合通常60~70%の地域が多数を占める。

「借家権割合」は、全国一律30%となっている。
したがって、例えば借地権割合70%の地域では、更地の評価に比べ「借地権割合(0.7) × 借家権割合(0.3)」の分(21%)だけ評価が下がる。

● 賃貸住宅経営にかかる主な必要経費

(必要経費として収入から控除できる主な支出)

必要経費として認められるもの	認められないもの														
<table border="1"> <tr> <td>租税公課</td> <td>・土地・建物に関する固定資産税・都市計画税 ・事業税 ・消費税(税込経理による場合に限り)</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>(資本的支出に該当するものを除く※)</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>(掛け捨てのもので、その年分のみ)</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>・不動産会社への管理手数料 ・管理組合への管理費 ・入居者募集のために広告宣伝費 ・税理士・弁護士への報酬 ・共用部分の水道光熱費</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>(建物、建物付属設備のうち、当年度に対する減価償却部分)</td> </tr> <tr> <td>借入金利子</td> <td>土地・建物購入の借入金金利(事業開始後に支払った部分)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・収入印紙 ・立退料(賃貸住宅を建て替える場合の立退料や取り壊し費用) ・その他雑費(掃除、消耗品代等)</td> </tr> </table>	租税公課	・土地・建物に関する固定資産税・都市計画税 ・事業税 ・消費税(税込経理による場合に限り)	修繕費	(資本的支出に該当するものを除く※)	損害保険料	(掛け捨てのもので、その年分のみ)	管理費	・不動産会社への管理手数料 ・管理組合への管理費 ・入居者募集のために広告宣伝費 ・税理士・弁護士への報酬 ・共用部分の水道光熱費	減価償却費	(建物、建物付属設備のうち、当年度に対する減価償却部分)	借入金利子	土地・建物購入の借入金金利(事業開始後に支払った部分)	その他	・収入印紙 ・立退料(賃貸住宅を建て替える場合の立退料や取り壊し費用) ・その他雑費(掃除、消耗品代等)	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金の元本返済部分 ・所得税 ・住民税 ・事業に関連しない支出(自宅に係る経費等)
租税公課	・土地・建物に関する固定資産税・都市計画税 ・事業税 ・消費税(税込経理による場合に限り)														
修繕費	(資本的支出に該当するものを除く※)														
損害保険料	(掛け捨てのもので、その年分のみ)														
管理費	・不動産会社への管理手数料 ・管理組合への管理費 ・入居者募集のために広告宣伝費 ・税理士・弁護士への報酬 ・共用部分の水道光熱費														
減価償却費	(建物、建物付属設備のうち、当年度に対する減価償却部分)														
借入金利子	土地・建物購入の借入金金利(事業開始後に支払った部分)														
その他	・収入印紙 ・立退料(賃貸住宅を建て替える場合の立退料や取り壊し費用) ・その他雑費(掃除、消耗品代等)														

※修繕費については、設備の取り付け費用(物理的な変更)、畳からフローリングへの改造費用(用途の変更)、モルタル壁からタイルへの張り替え費用(耐久性の向上)などは「資本的支出」とされ、建物の取得費用に加えたうえで減価償却の対象となる。

(出典)賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」等

1. 契約書の作成

- 賃貸借は、当事者の一方(賃貸人)が相手方(賃借人)に対し、ある物の使用収益をさせることを約し、相手方がこれに対し対価(賃料)を支払うことによって成立する契約である(民法第601条)。
- 口約束でも成立するが、トラブルを避けるためには、契約書を作成することが望ましい。

2. 特約条項の設定

- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)」(国土交通省住宅局、平成23年8月)では、特約が成立する3つの要件を以下のように規定している。
 - ①特約の必要があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
 - ②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
 - ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること
- 特約は、民法90条(公序良俗)及び消費者契約法第8条(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)、同第9条(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)、同第10条(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)に反しない内容に限られる。

(出典)国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)」(H23.8)

3. 借主から貸主に支払われる金銭の種類と性格

- 礼金: 敷金、保証金あるいは権利金等とは全く性格の異なる金銭として、借主から貸主に支払われる一時金。
- 権利金: 賃借権設定の対価としての意味を持つ。居住用賃貸借において、この名目による金銭の授受は少ない。
- 敷金: 賃借人の賃料債務その他の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金銭。契約終了の際に返還されるべきものであるが、賃借人の債務不履行があれば、その額を控除して返還されるもの。
- 保証金: 法律上の定義はなく、様々な性格(例えば、建設協力金の性格)を兼ね備える金銭。事業用建物に多い。

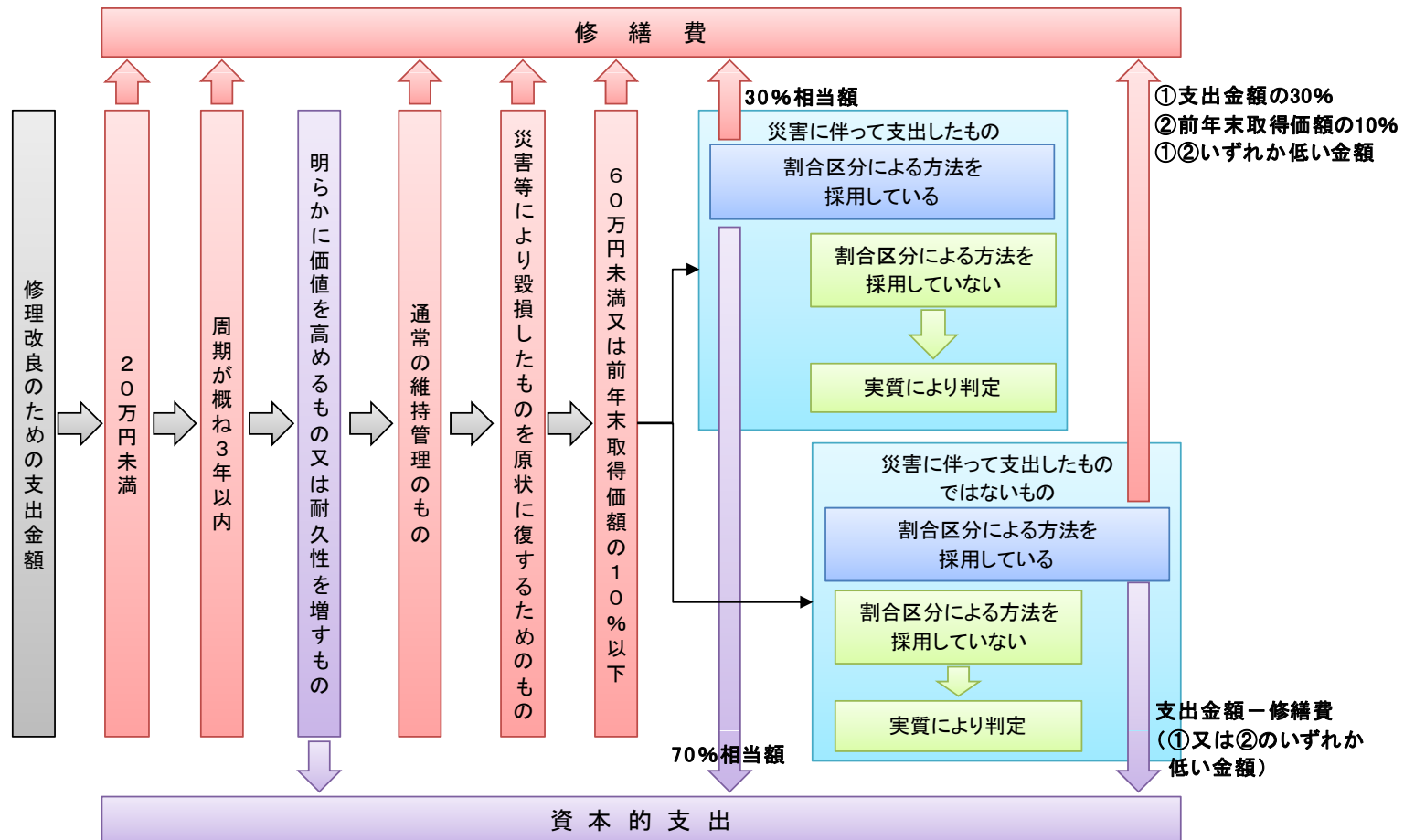
(出典)公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
「仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント!(平成21年)」

● 賃貸する建物、附属設備その他の固定資産の修繕費は必要経費に算入される。

- 支出の内容によっては資産計上して、減価償却を通じて費用化することになる(資本的支出)。

【資本的支出】

- 修繕により、新たに資産の価値が増加したり、耐用年数が延長したりすることになれば、その支出はその年分だけの経費とするべきではなく、翌年以降の年分にも割り振らなければならない性格の支出。
- (所得の金額の計算上)その資産の取得価額に加算され減価償却の方法によって、順次費用化が図られる。



【都市部のケース①転勤期間中に所有物件(共同住宅)を賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:40万円 (価値の増加・耐用年数の延長がない修繕、金融機関からの借入なし) ◆契約方式、契約期間:4年間の定期借家契約、管理会社を利用
	収入 ◆ 賃料:月額12万円(年額144万円) ◆敷金:賃料の2か月、退去時に1ヶ月分を精算返却(原状回復費用が1ヶ月分必要な場合を想定) ◆礼金:賃料の2か月、退去時に未返却
	経費 ◆管理委託費:月額賃料の10%(税込10.5%) ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。
	◆固定資産税・都市計画税:25.4万円 ※販売価格4,000万円のマンション、家屋1,600万円・土地2,400万円) ※建物(固定資産税=1,600万円×70%×1.4%、都市計画税=1,600万円×70%×0.3%)、土地(固定資産税=2,400万円×80%×1/6×1.4%、都市計画税=2,400万円×80%×1/3×0.3%) ◆建物の減価償却費:32.8万円 ※築後5年が経過したマンション→(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,600万円×0.9×0.015×5年=108万円 → 賃貸開始時の簿価=1,492万円 償却率0.022 ◆その他の経費:年間20万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

	(単位:万円)	初年度(入居)	2年度	3年度	4年度(退去)
収入	家賃収入	144.0	144.0	144.0	144.0
	礼金収入	24.0	0	0	0
	敷金収入	24.0	0	0	▲12.0
経費	固定資産税・都市計画税	25.4	25.4	25.4	25.4
	建物の減価償却費	32.8	32.8	32.8	32.8
	修繕費	40.0	0	0	0
	管理委託費	15.1	15.1	15.1	15.1
	その他経費	20.0	20.0	20.0	20.0
不動産所得(単年)		58.7	50.7	50.7	38.7
不動産所得(累計)		58.7	109.4	160.0	198.7

【都市部のケース②相続した所有物件(戸建住宅)を賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:80万円 (価値の増加・耐用年数の延長がない修繕、 金融機関から全額借入:金利年3.2%、8年返済、毎月元利均等返済)
	◆契約方式、契約期間:2年間の普通借家契約(8年間居住が継続すると想定)、管理会社を利用
	収入
	◆ 賃料:月額12万円(年額144万円) ◆敷金:賃料の1か月分(退去時に原状回復費用が1ヶ月分必要な場合を想定)、礼金:賃料の1か月分(退去時に未返却) ◆更新料:賃料の1か月分(2年ごと、更新手続き費用は「その他の経費」に含むと想定)
経費	◆管理委託費:月額賃料の10%(税込10.5%) ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。
	◆固定資産税・都市計画税:14.9万円 ※建物(固定資産税=評価額600万円×1.4%、都市計画税=評価額600万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,400万円×1/6×1.4%、都市計画税=評価額1,400万円×1/3×0.3%)
	◆建物の減価償却費:49.7万円 ※築後10年の戸建住宅、建築費:1,500万円→(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,500万円×0.9×0.031×10年=418.5万円 → 賃貸開始時の簿価=1,081.5万円 償却率0.046
	◆その他の経費:年間20万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

	(単位:万円)	初年度	2年度	3年度(更新)	4年度	5年度(更新)	6年度	7年度(更新)	8年度(退去)
収入	家賃収入	144.0	144.0	144.0	144.0	144.0	144.0	144.0	144.0
	敷金収入	12.0	0	0	0	0	0	0	▲12.0
	礼金収入・更新料	12.0	0	12.0	0	12.0	0	12.0	0
経費	固定資産税・都市計画税	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9
	建物の減価償却費	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7
	修繕費	80.0	0	0	0	0	0	0	0
	管理委託費	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1
	その他経費	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
	借入金利息	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
	不動産所得(単年)	▲23.2	32.8	44.8	32.8	44.8	32.8	44.8	20.8
不動産所得(累計)	▲23.2	9.6	54.4	87.2	132.0	164.8	209.6	230.4	

【地方部のケース①相続した所有物件(戸建住宅)を賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:60万円 (価値の増加・耐用年数の延長がない修繕、金融機関からの借入はなし) ◆契約方式、契約期間:2年間の普通借家契約(8年間居住が継続すると想定)、管理会社を利用
	収入 ◆ 賃料:月額8万円(年額96万円) ◆敷金:賃料の1か月分(退去時に原状回復費用が1ヶ月分必要な場合を想定)、礼金:賃料の1か月分(退去時に未返却) ◆更新料:賃料の1か月分(2年ごと、更新手続き費用は「その他の経費」に含むと想定)
	経費 ◆管理委託費:月額賃料の10%(税込10.5%) ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。 ◆固定資産税・都市計画税:11.7万円 ※建物(固定資産税=評価額450万円×1.4%、都市計画税=評価額450万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,200万円×1/6×1.4%、都市計画税=評価額1,200万円×1/3×0.3%) ◆建物の減価償却費:39.8万円 ※築後10年の戸建住宅、建築費:1,200万円。(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,200万円×0.9×0.031×10年=334.8万円 → 賃貸開始時の簿価=865.2万円 償却率0.046
	◆その他の経費:年間14万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

(単位:万円)		初年度	2年度	3年度(更新)	4年度	5年度(更新)	6年度	7年度(更新)	8年度(退去)
収入	家賃収入	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0
	敷金収入	8.0	0	0	0	0	0	0	▲8.0
	礼金収入・更新料	8.0	0	8.0	0	8.0	0	8.0	0
経費	固定資産税・都市計画税	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7
	建物の減価償却費	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8
	修繕費	60.0	0	0	0	0	0	0	0
	管理委託費	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
	その他経費	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
不動産所得(単年)		▲23.6	20.4	28.4	20.4	28.4	20.4	28.4	12.4
不動産所得(累計)		▲23.6	▲3.2	25.2	45.6	74.0	94.4	122.8	135.2

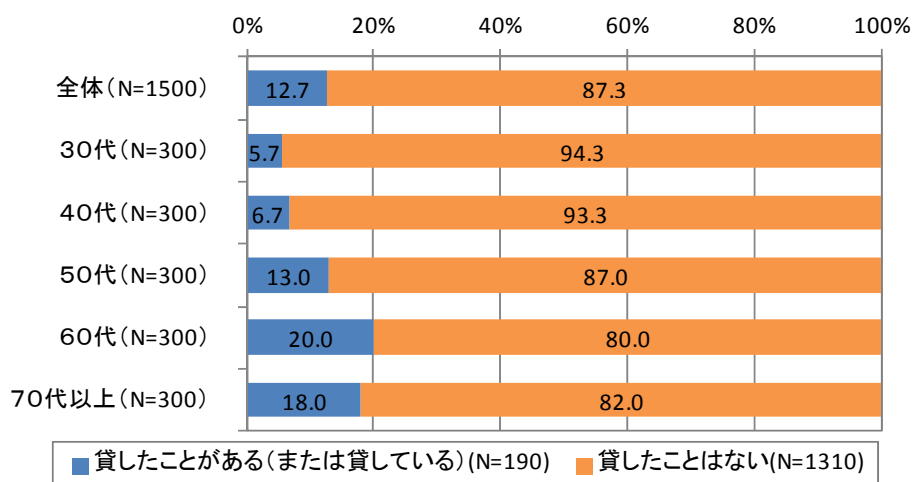
【地方部のケース②空き家(戸建住宅)を低賃料で賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:0万円 (借主が入居期間中の、貸主が費用負担しない必要費・有益費について、請求権を破棄して、借主の費用負担で実施) ◆契約方式、契約期間:8年間の定期借家契約(8年間居住が継続すると想定)、管理会社を利用しない
	収入 ◆ 賃料:月額4万円(年額48万円) (周辺相場と比較して著しく賃料が安いため、貸主の必要費・有益費の費用負担は免除) ◆敷金:賃料の2か月分(退去時に全額返却) ◆礼金:なし
経費	◆管理委託費:なし
	◆固定資産税・都市計画税:11.7万円 ※建物(固定資産税=評価額450万円×1.4%、都市計画税=評価額450万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,200万円×1/6×1.4%、都市計画税=評価額1,200万円×1/3×0.3%) ◆建物の減価償却費:15.0万円 ※耐用年数が経過した戸建住宅、建築費:1,200万円。(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,200万円×0.9×0.031×25年=837万円 → 賃貸開始時の簿価=363万円 (建物の減価償却費)363万円×0.9×0.046
	◆その他の経費:年間4万円 ※契約時の媒介報酬、各種保険料などの諸経費を含む。

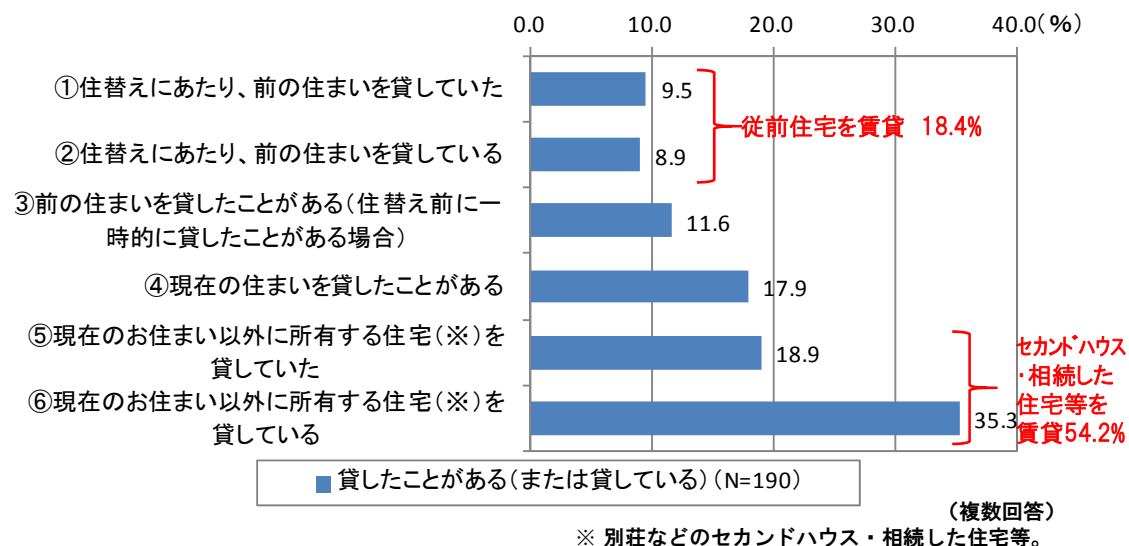
	(単位:万円)	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度(退去)
収入	家賃収入	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0
	敷金収入	8.0	0	0	0	0	0	0	▲8.0
	礼金収入・更新料	0	0	0	0	0	0	0	0
経費	固定資産税・都市計画税	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7
	建物の減価償却費	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0
	管理委託費	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他経費	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
不動産所得(単年)		25.3	17.3	17.3	17.3	17.3	17.3	17.3	9.3
不動産所得(累計)		25.3	42.6	59.9	77.2	94.5	111.8	129.1	138.4

- 持家居住者(首都圏)の12.7%は、所有する住宅を賃貸した(している)経験ありと回答
- 賃貸経験ありと回答した者のうち、住替えにあたって従前住宅を賃貸した場合(①及び②)が18.4%、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した場合(⑤及び⑥)が54.2%

＜これまでの賃貸経験の有無＞



＜これまでに賃貸した(している)住宅＞



【備考】

インターネット調査。調査対象者：首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、名古屋圏(岐阜県、愛知県、三重県)、近畿圏(京都府、大阪府、兵庫県)の持家戸建住宅、分譲マンションに居住している30歳以上の世帯主

(出典)国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(H25.3)」

3 空き家の全体状況

(1) 空き家戸数の推移

- 空き家の状況①～空き家数の推移と種類別内訳～（第1回検討会、資料5、P.2） ……P.25
- 空き家の状況②～空き家率の推移～（第1回検討会、資料5、P.3） ……P.26
- 空き家の状況③～一戸建住宅の空き家率の推移～（第1回検討会、資料5、P.4） ……P.27
- 空き家の状況④～建て方別・空き家の内訳～（第1回検討会、資料5、P.5） ……P.28
- 空き家の状況⑤～都道府県別・空き家の内訳～（第1回検討会、資料5、P.6） ……P.29

(2) 空き家の立地状況

- 敷地に接している道路の幅員①～居住世帯有の住宅と空き家の比較(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.2） ……P.30
- 敷地に接している道路の幅員②～建て方別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.3） ……P.31
- 敷地に接している道路の幅員③～都道府県別～（第1回検討会、参考資料1、P.4） ……P.32
- 最寄りの駅までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.5） ……P.33
- 最寄りの駅までの距離②～建て方別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.6） ……P.34
- 最寄りの駅までの距離③～都道府県別～（第1回検討会、参考資料1、P.7） ……P.35
- 最寄りの医療機関までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.8） ……P.36
- 最寄りの医療機関までの距離②～建て方別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.9） ……P.37
- 最寄りの医療機関までの距離③～都道府県別～（第1回検討会、参考資料1、P.10） ……P.38
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.11） ……P.39
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離②～建て方別(全国)～（第1回検討会、参考資料1、P.12） ……P.40
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離③～都道府県別～（第1回検討会、参考資料1、P.13） ……P.41

(3) 空き家となる可能性のある住宅

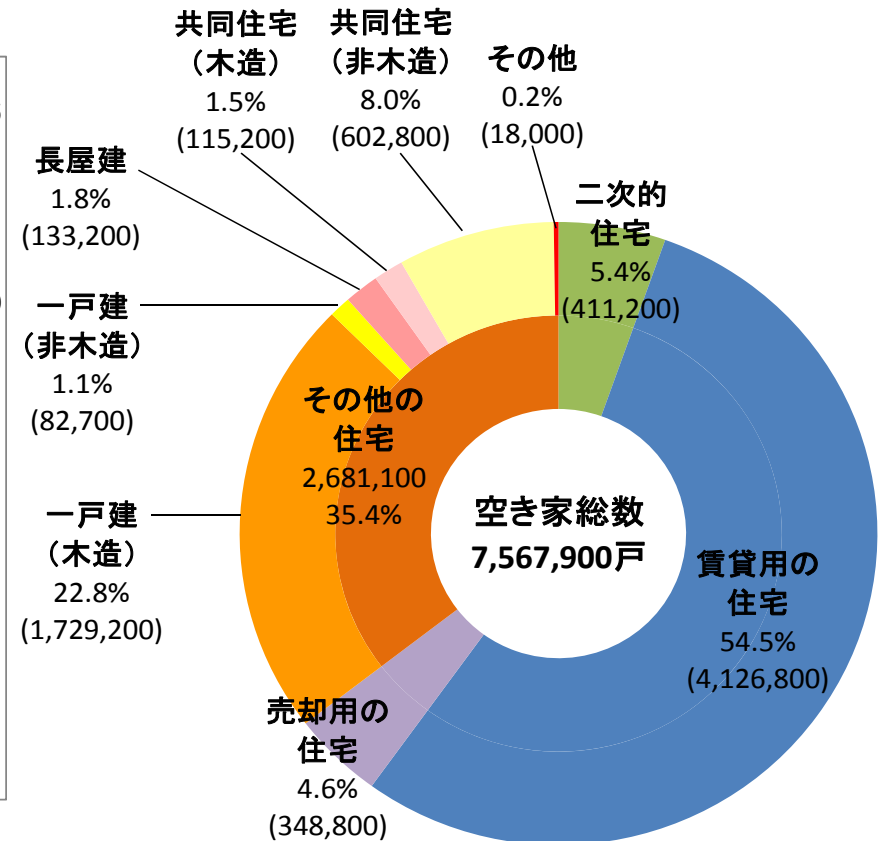
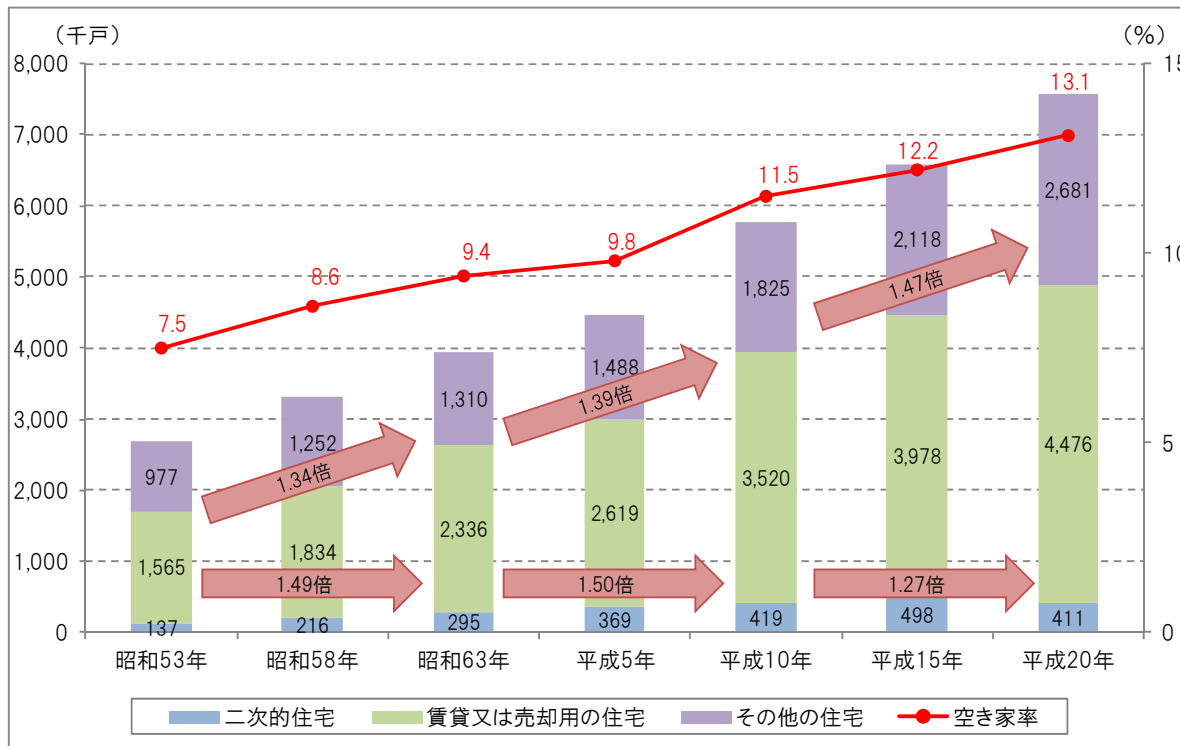
- 所有する別荘やセカンドハウス、相続した住宅の利用状況（第1回検討会、資料5、P.13） ……P.42
- これまでに所有してきた住宅を賃貸した理由（第1回検討会、資料5、P.11） ……P.43
- これまでに所有してきた住宅を賃貸しなかった理由（第1回検討会、資料5、P.12） ……P.44
- 持家所有者における今後の賃貸意向と賃貸する場合の条件（第1回検討会、資料5、P.16） ……P.45
- 相続する可能性のある住宅の立地（第1回検討会、資料5、P.14） ……P.46
- 住替え後の従前住宅の売却状況（第1回検討会、資料5、P.15） ……P.47

空き家の状況①～空き家数の推移と種類別内訳～

● 空き家の総数は、この20年で倍増

- 空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大

● 空家の種類別の内訳では、「賃貸用の住宅」(413万戸)が最も多く、次に「その他の住宅」(268万戸)となっており、その内訳では「一戸建(木造)」(173万戸)が最多



【参考】二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

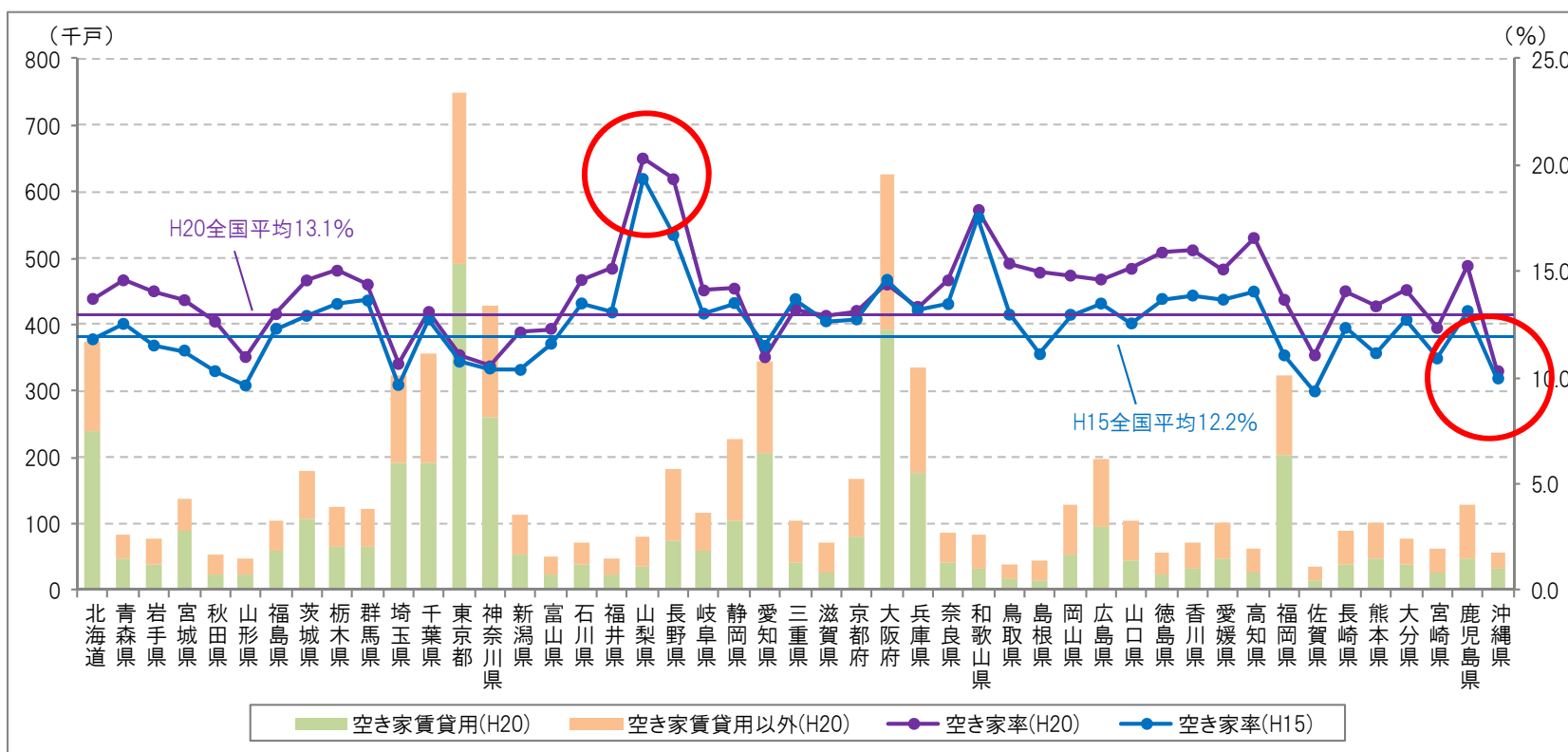
賃貸又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等

(出典) 国土交通省資料

空き家の状況②～空き家率の推移～

- 空き家率※の全国平均は13.1%(H15年度と比較して0.9ポイント上昇)
- H20年度の空き家率が最も高いのは山梨県で20.3%、最も低いのは沖縄県で10.3%
 - H15年度と比較して空き家率、空き家数がともに最も増加したのは島根県(空き家率3.8ポイント増、空き家数1.40倍)
次いで、空き家率が増加した都道府県は、岩手県、長野県、山口県、福岡県が同値の2.6ポイント増
 - H15年度と比較して空き家率が改善されたのは愛知県・三重県・大阪府



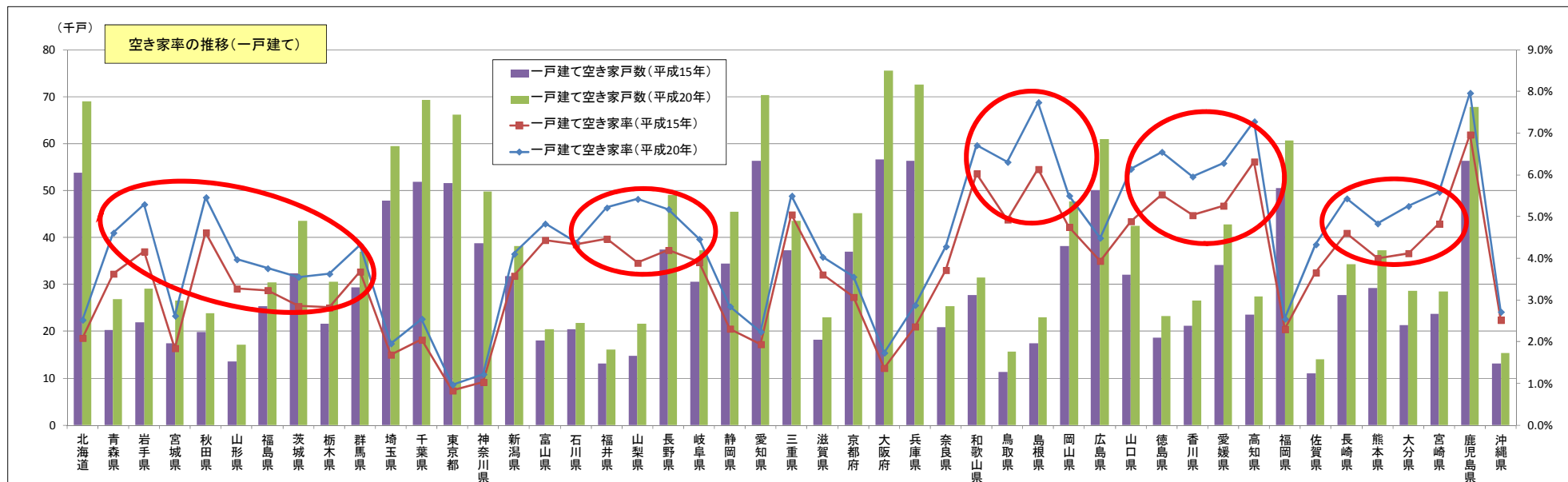
(※)空き家率;「居住世帯の無い住宅の総数」から「一時現在者のみ」及び「建築中」を除いた数を「住宅総数」で割った値

(出典)平成15年住宅・土地統計調査、平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

空き家の状況③～一戸建住宅の空き家率の推移～

●都市部に比べて地方部の一戸建住宅の空き家率が増加傾向

- 一戸建住宅の空き家率をみると、首都圏、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、福岡県などの都市部よりも地方部で、平成15年から平成20年にかけて空き家率が大幅に増加



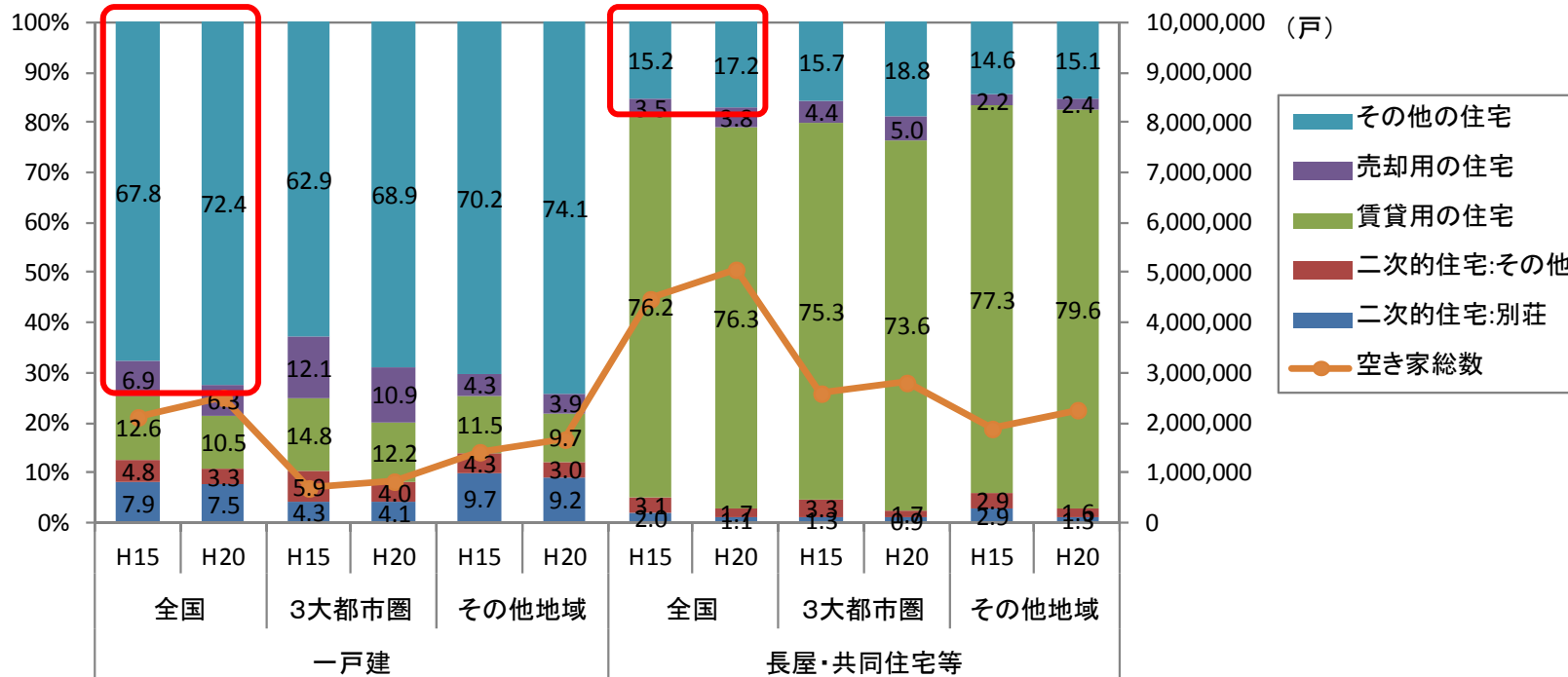
(※)空き家率;「居住世帯の無い住宅の総数」から「一時現在者のみ」及び「建築中」を除いた数を「住宅総数」で割った値

(出典)平成15年住宅・土地統計調査、平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

空き家の状況④～建て方別・空き家の内訳～

● 空き家のうち「その他の住宅」の割合は、一戸建では7割強を占めるが、長屋・共同住宅等では2割弱

- 一戸建、長屋・共同住宅等ともに、H15からH20にかけて「その他の住宅」が増加し、空き家総数も増加



【備考】

圏域については次の通り。

- ・ 3大都市圏：さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市
- ・ その他地域：上記を除く地域

空き家の種類については以下の通り。

- ・ 二次的住宅
 - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 - ・ 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 - ・ 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 - ・ その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
- (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

<参考>借家の建て方別所有区分

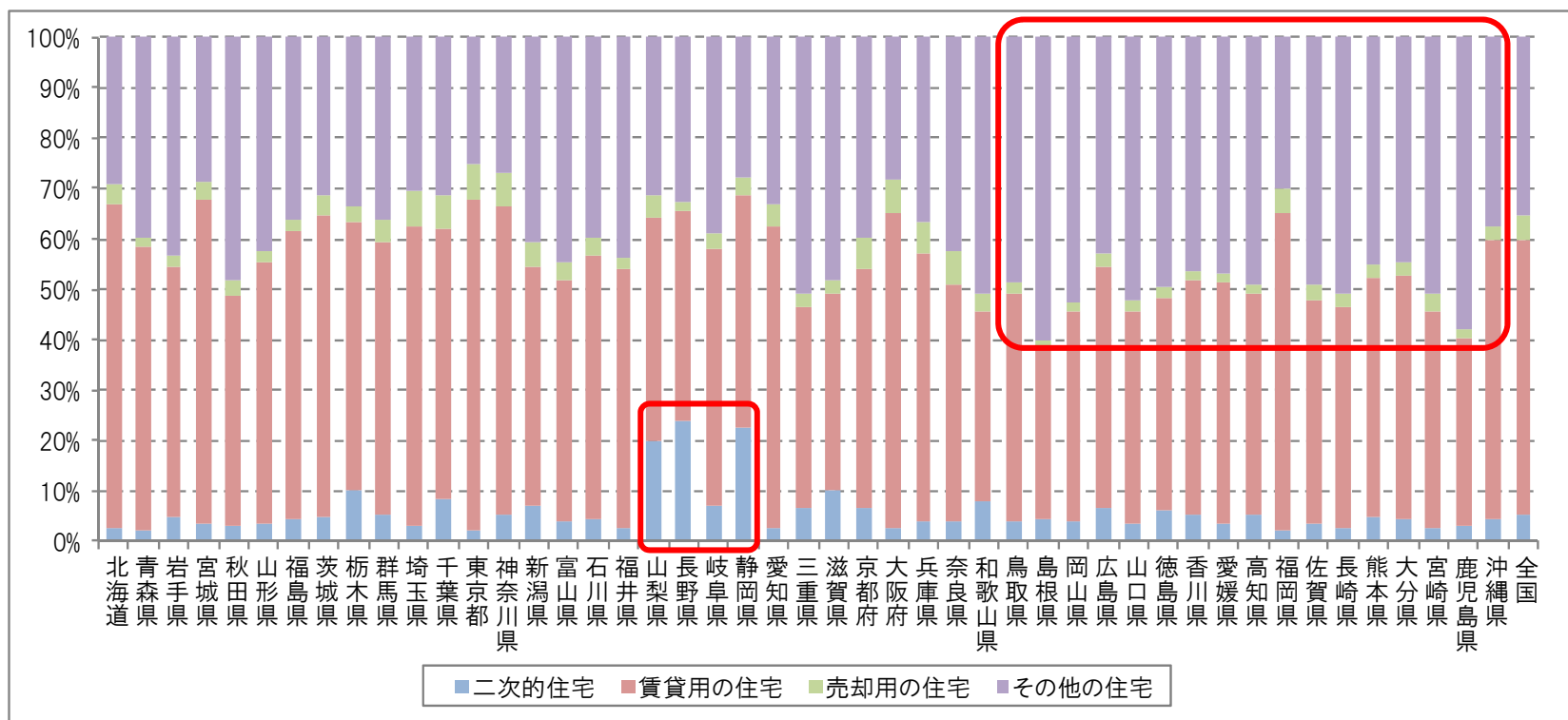
(総務省「住宅・土地統計調査 (H15)」)

	一戸建	長屋建	共同住宅 (木造)	共同住宅 (非木造)
民営借家(専用住宅) 総数(戸)	1,779,500	627,000	2,509,300	7,458,300
個人所有の割合 (%)	95.5	93.9	90.7	79.1
法人所有の割合 (%)	4.5	6.1	9.3	20.9

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

● 地方部ではその他の住宅の割合が高く、特に中国・四国・九州に集中

- その他住宅の比率が高い都道府県の上位は、島根県(60.2%)、鹿児島県(57.7%)、岡山県(52.5%)
- 賃貸用住宅の比率が高い都道府県の上位は、東京都(65.5%)、宮城県(64.4%)、北海道(64.0%)
- 二次的住宅は少ないが、長野県(23.9%)・静岡県(22.5%)・山梨県(20.0%)の3県は20%以上



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

【参考】二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

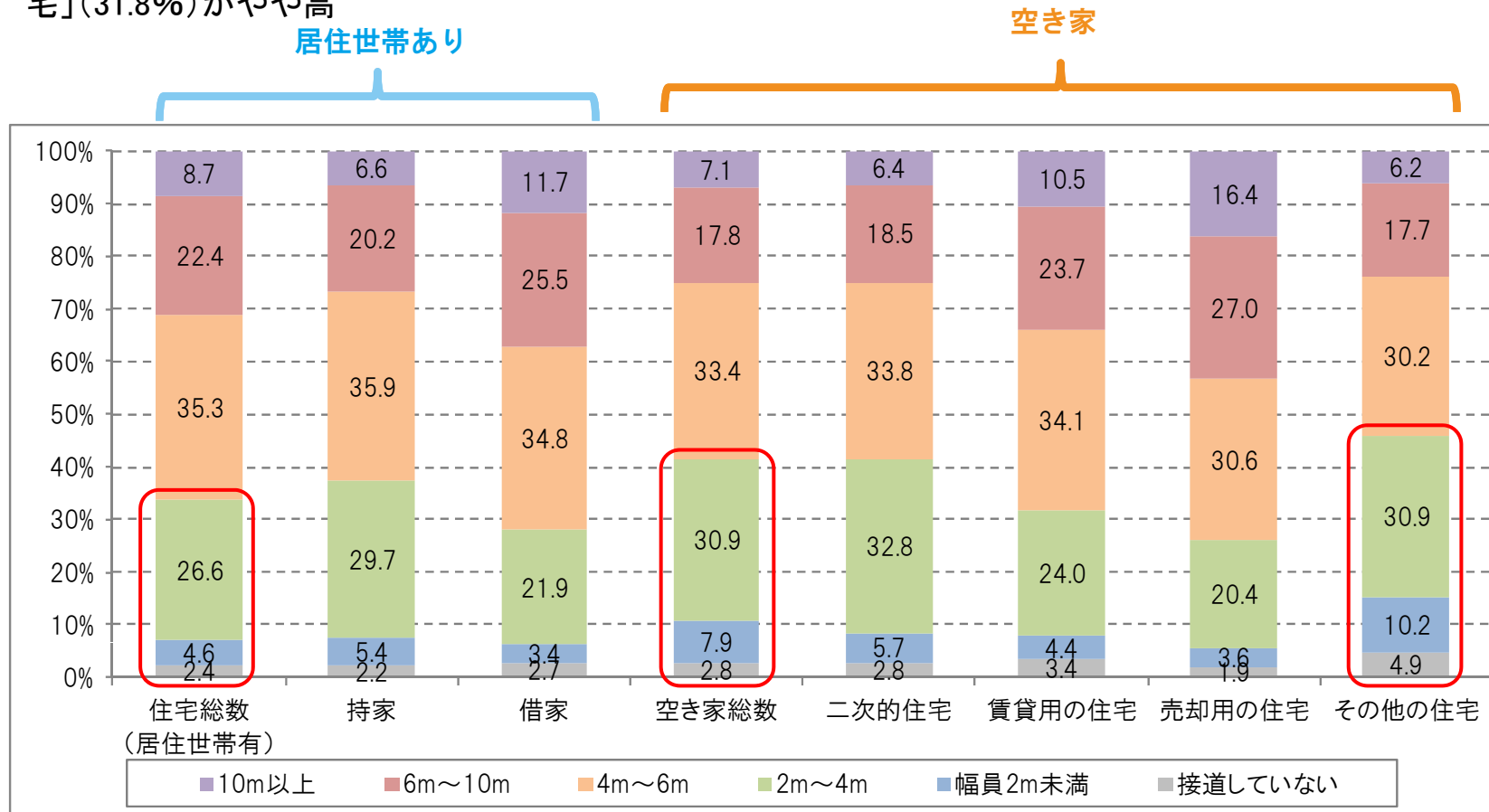
賃貸用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅:新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等

敷地に接している道路の幅員①～居住世帯有の住宅と空き家の比較(全国)～

- 接道条件の悪い住宅(「接道していない」及び敷地に接している道路の「幅員4m未満」)の割合は、居住世帯有の住宅が33.6%であるのに対し、空き家の場合は41.6%
- 空き家の「その他の住宅」は、接道条件の悪い割合が高く46.0%
 - 賃貸住宅について接道条件の悪い住宅の割合をみると、入居者のいる借家(28.0%)よりも空き家の「賃貸用の住宅」(31.8%)がやや高



【備考】二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

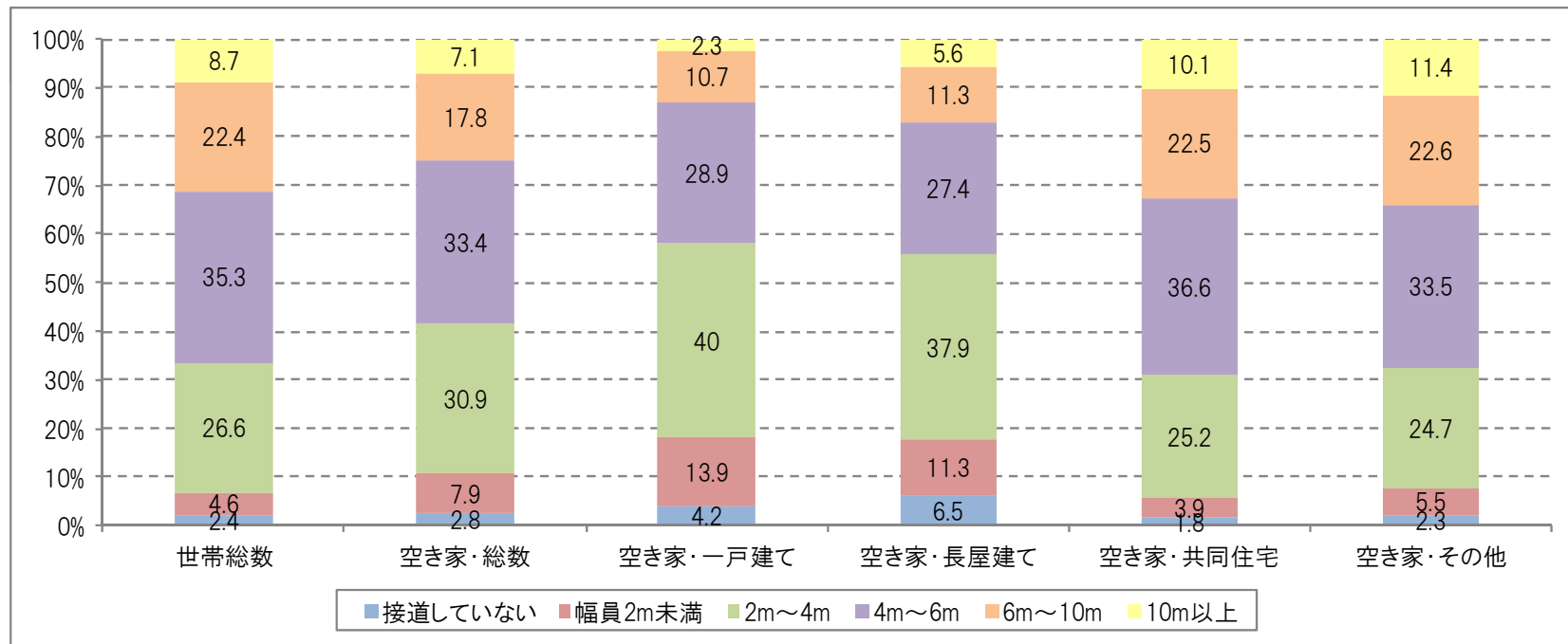
売却用の住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等

(出典)平成20年住宅・土地統計調査

敷地に接している道路の幅員②～建て方別(全国)～

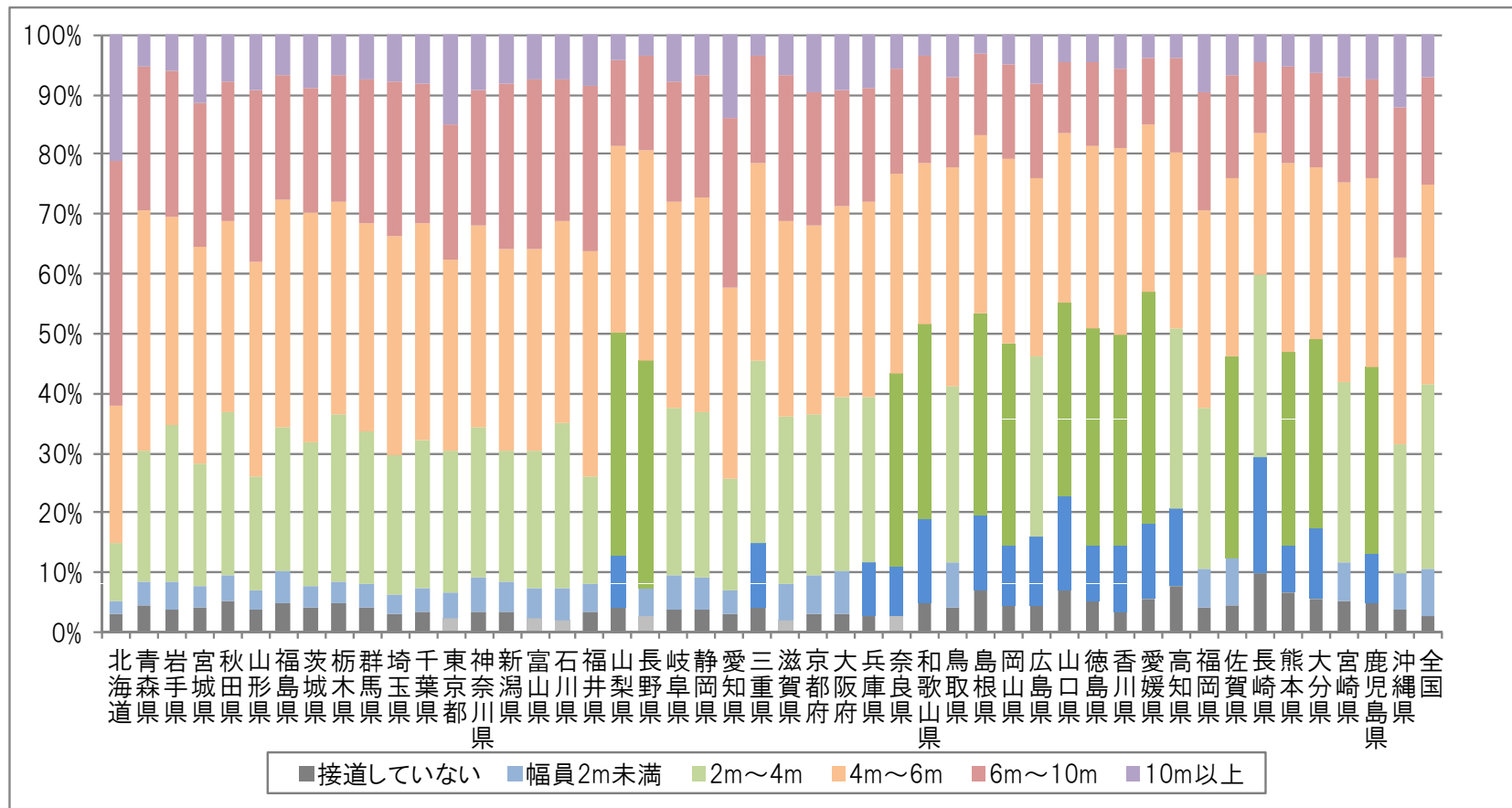
- 空き家となっている一戸建てのうち、接道条件の悪い住宅の割合は58.1%
- 同様に、空き家となっている長屋建てのうち、接道条件の悪い住宅の割合は55.7%
- 「共同住宅」及び「その他」は、一戸建てと比較して接道条件の良い割合が高い
(共同住宅:69.2%、その他:67.5%)



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

敷地に接している道路の幅員③～都道府県別～

- 接道条件が悪い空き家(接道していない・幅員4m未満)の割合が全国値を上回るのは、「甲信越」・「近畿南部」・「中国」・「四国」・「九州」
- 接道条件が良い空き家(幅員6m以上)の割合が全国値を上回るのは、「北海道」・「東北」・「北関東」・「首都圏」・「北陸」・「中部」・「近畿北部」
- 特に「北海道(62.0%)」と「愛知県(42.1%)」高く見られる

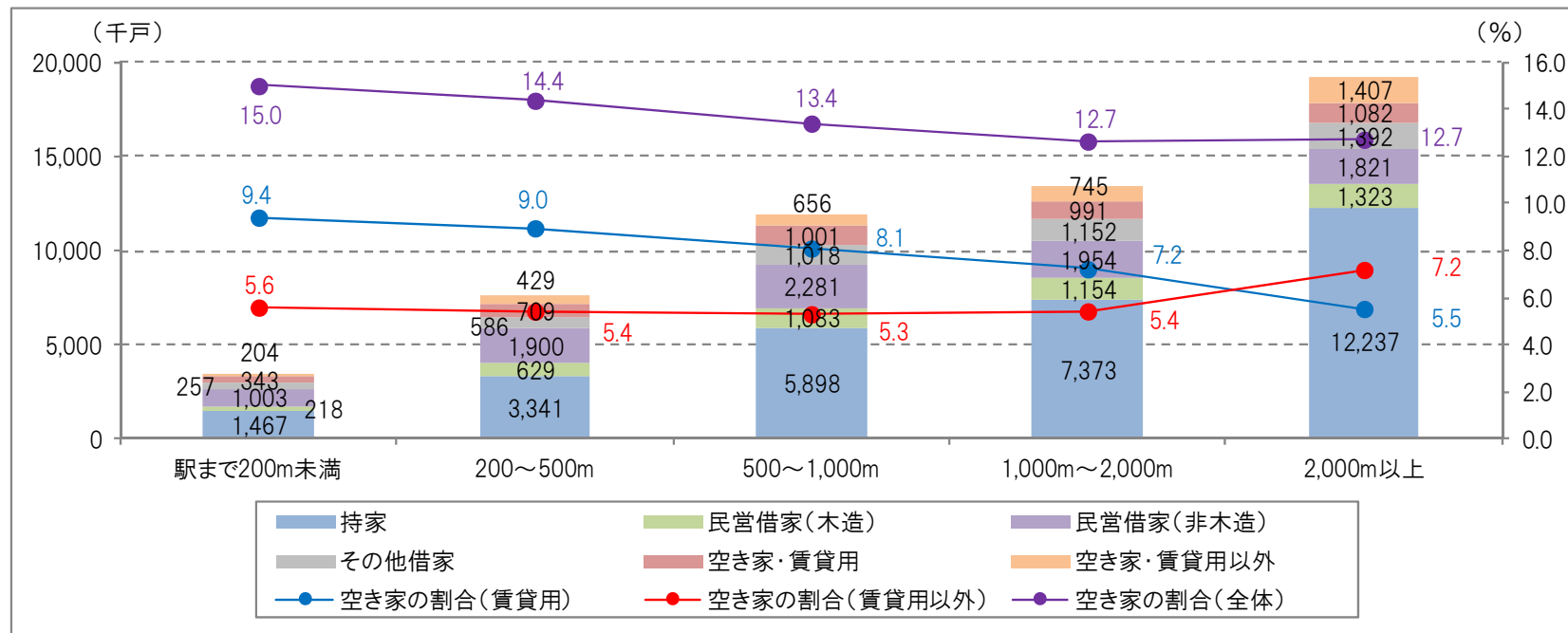


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

最寄りの駅までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～

● 住宅ストックに占める空き家の割合は、2,000mまでは賃貸用住宅の方が賃貸用以外住宅よりも多いが、2,000m以上になると逆転

- 空き家・賃貸用は、最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少
- 空き家・賃貸用以外は、最寄りの駅までの距離が2,000mまでは同程度であるが、2,000m以上になると急増

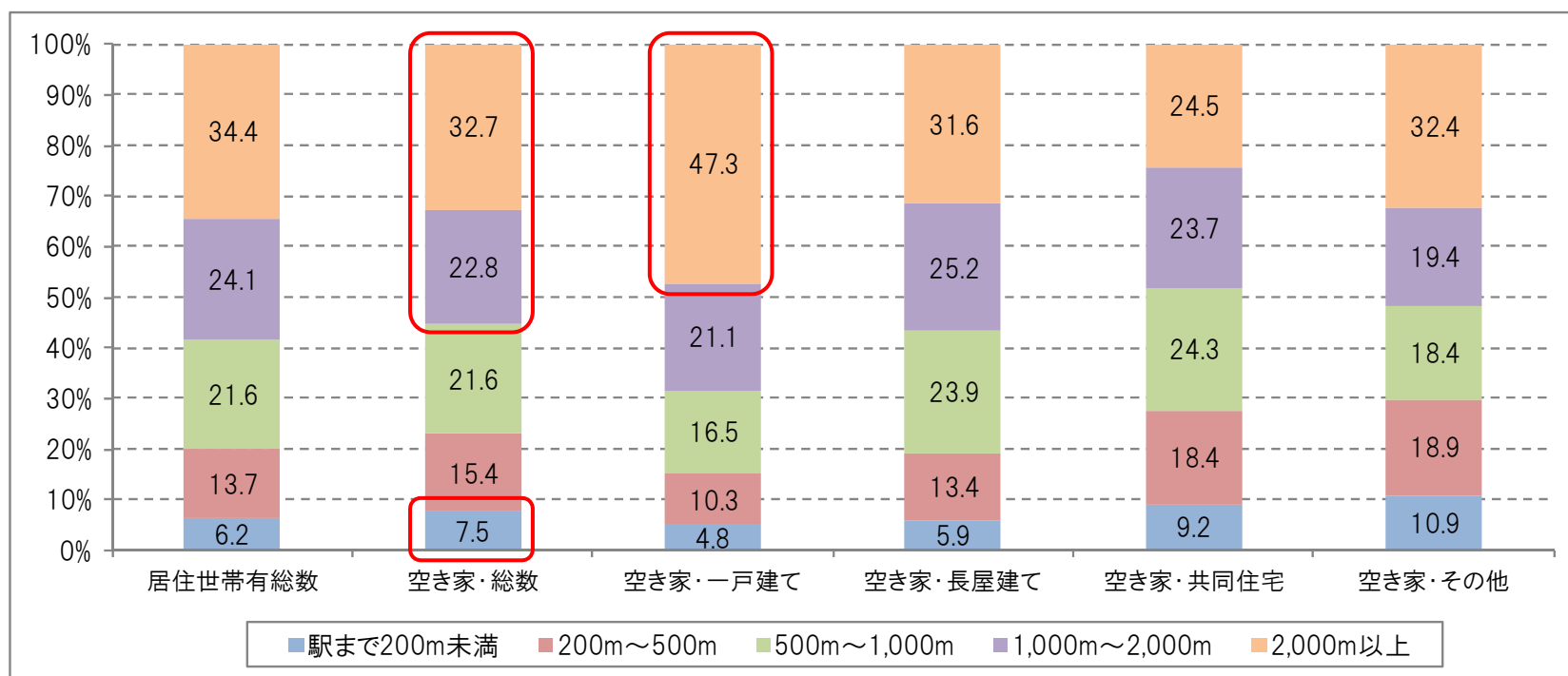


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

(※)「空き家の割合(賃貸用)」は、「空き家・賃貸用」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値
 「空き家の割合(賃貸用以外)」は、「空き家・賃貸用以外」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値
 「空き家の割合(全体)」は、「空き家総数」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値

最寄りの駅までの距離②～建て方別(全国)～

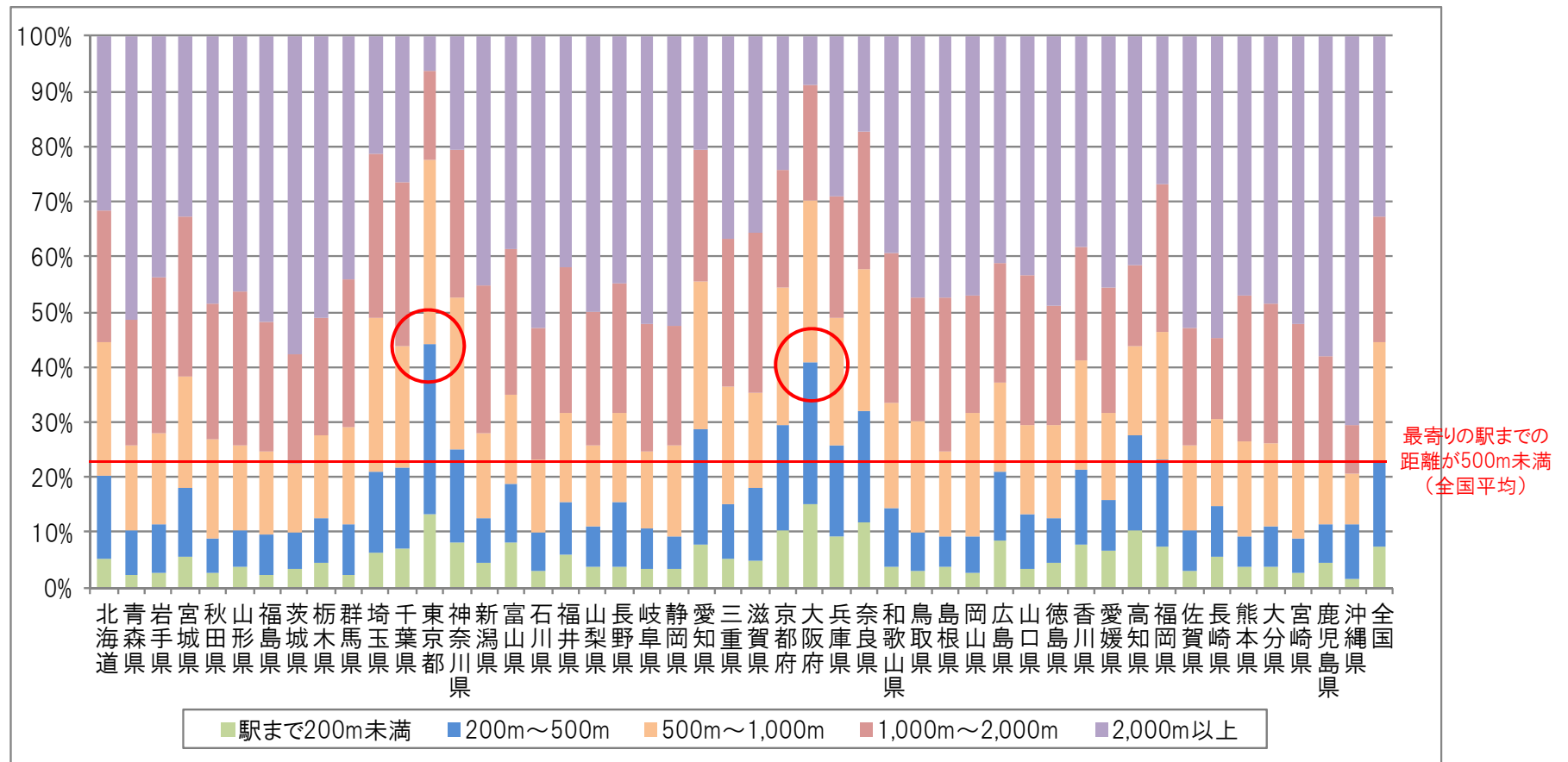
- 最寄りの駅までの距離が200m未満の空き家は7.5%
- 最寄りの駅までの距離が1,000m以上の空き家は55.5%
 - 「共同住宅(48.2%)」以外の住宅は、50%以上を占めている
 - 「一戸建て」の空き家の約半数(47.3%)は最寄りの駅までの距離が2,000m以上



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

最寄りの駅までの距離③～都道府県別～

- 最寄りの駅までの距離が500m未満の空き家が全国平均より高いのは、
東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、高知県、福岡県
 - 特に東京都と大阪府は空き家全体の40%以上を占めている
- 約15の県において、2,000m以上の空き家が50%以上

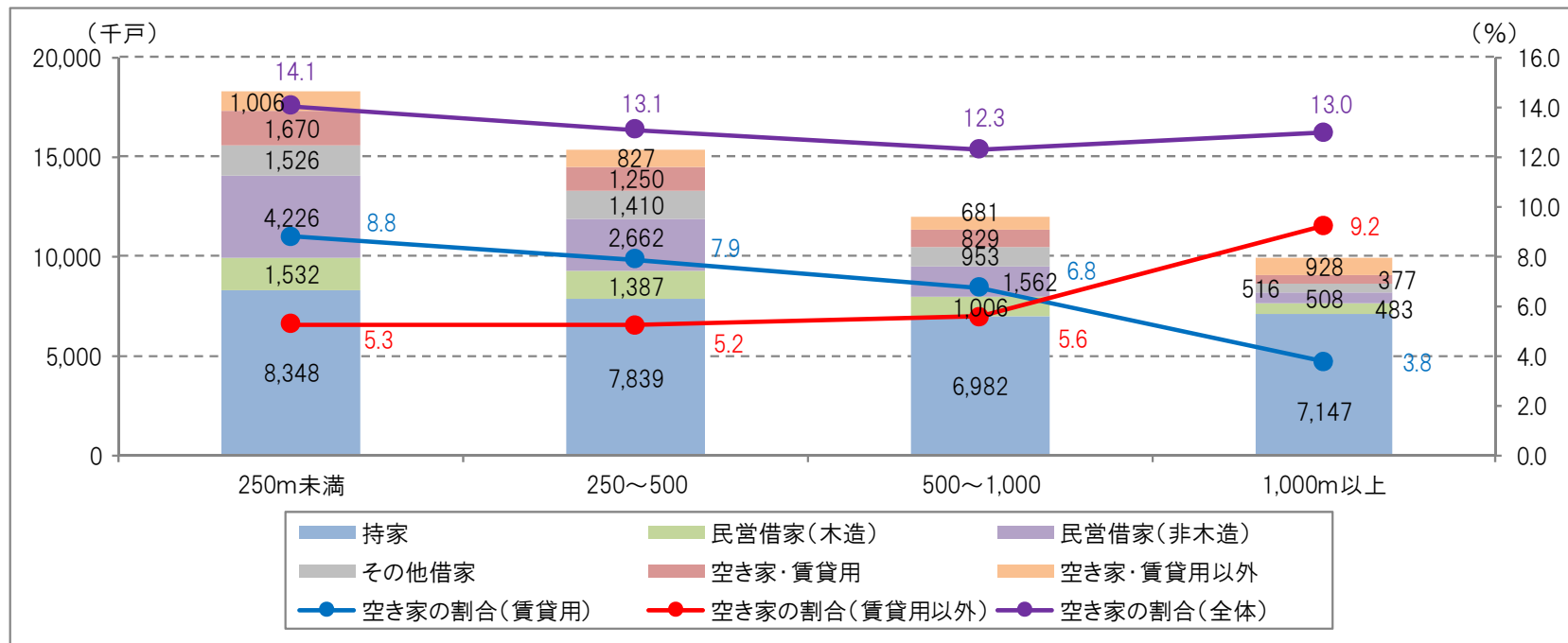


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

最寄りの医療機関までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～

● 住宅ストックに占める空き家の割合は、1,000mまでは賃貸用住宅の方が賃貸用以外住宅よりも多いが、1,000m以上になると逆転

- 空き家・賃貸用は、最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少
- 空き家・賃貸用以外は、最寄りの駅までの距離が1,000mまでは同程度であるが、1,000m以上になると急増

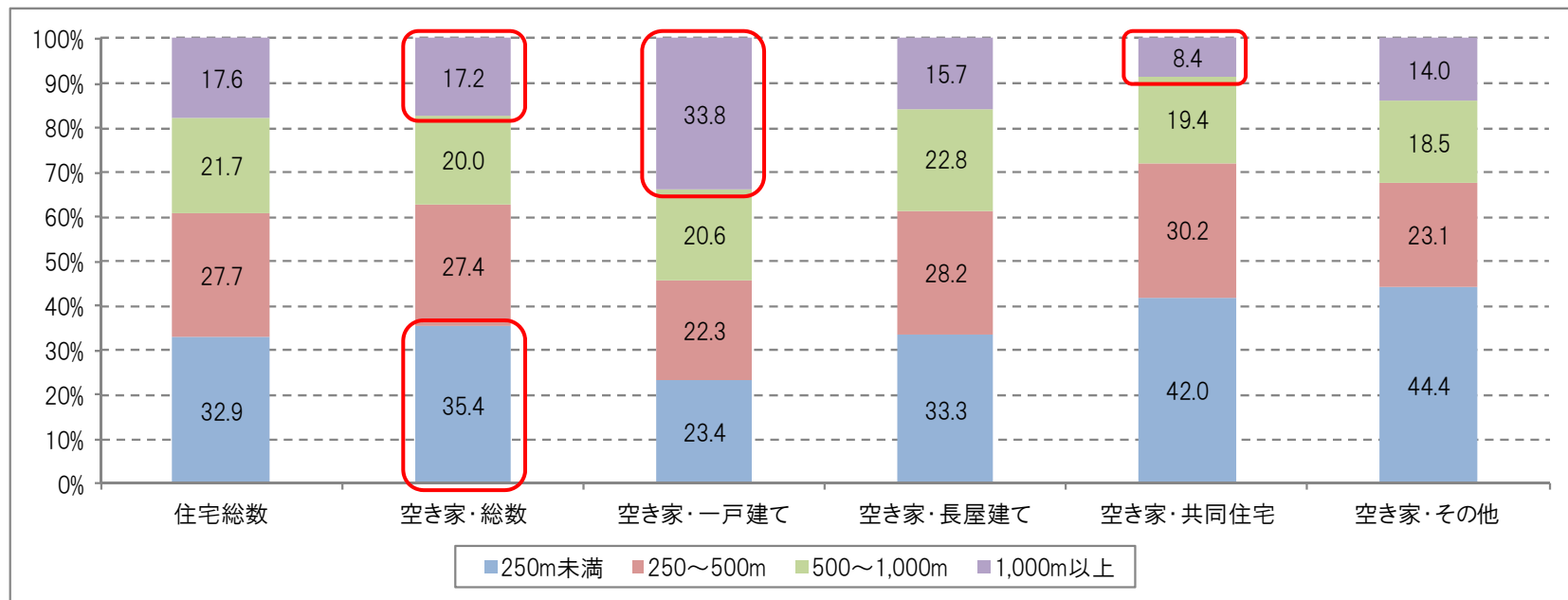


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

(※)「空き家の割合(賃貸用)」は、「空き家・賃貸用」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値
 「空き家の割合(賃貸用以外)」は、「空き家・賃貸用以外」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値
 「空き家の割合(全体)」は、「空き家総数」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値

最寄りの医療機関までの距離②～建て方別(全国)～

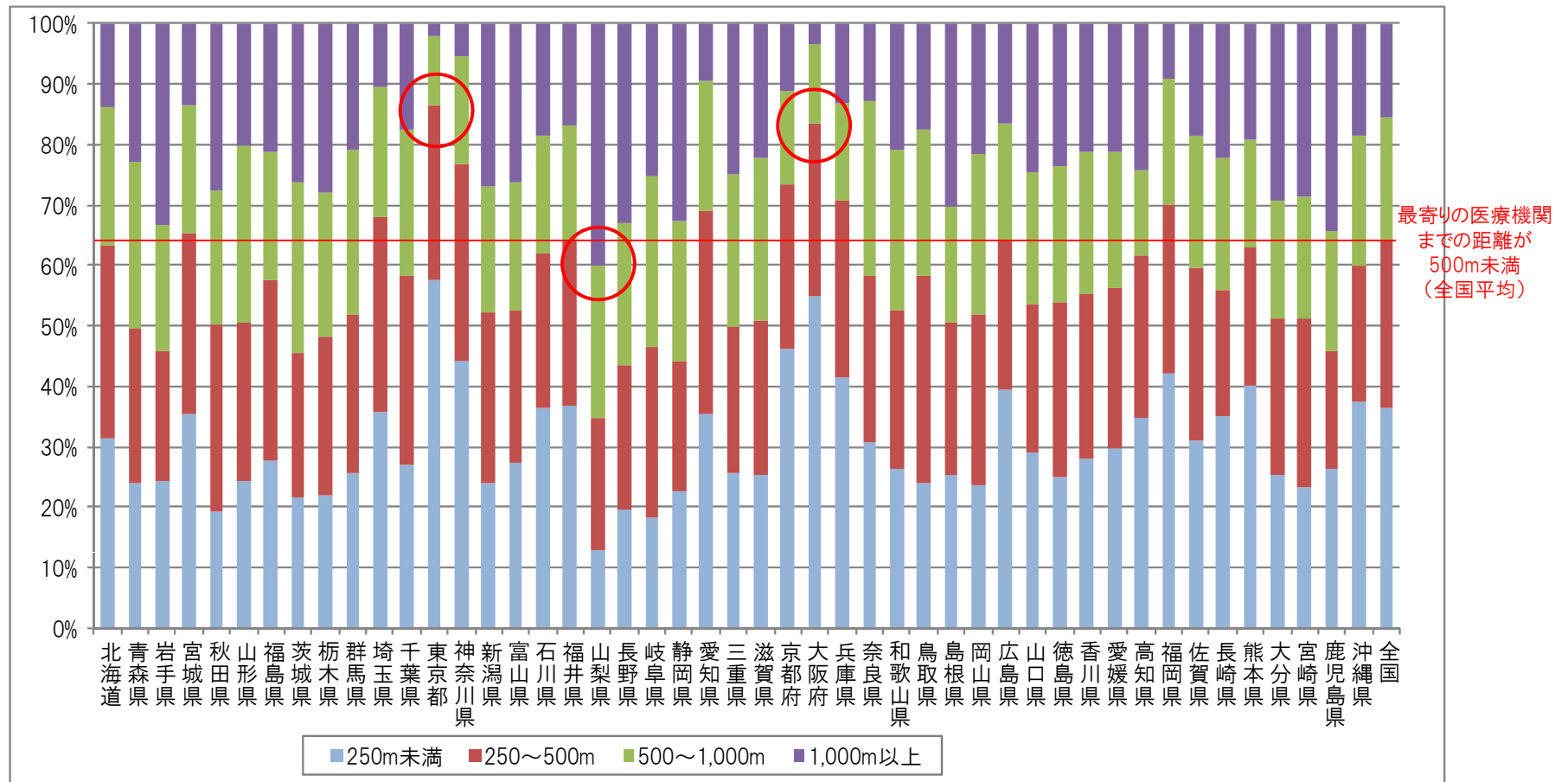
- 最寄りの医療機関までの距離が250m未満の空き家は35.4%
- 最寄りの医療機関までの距離が1,000m以上の空き家は17.2%
 - 「一戸建て」の空き家のうち「1,000m以上」が33.8%であり、他の建て方と比較して割合が高い
 - 「共同住宅」の空き家のうち「1,000m以上」は8.4%にすぎない



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

最寄りの医療機関までの距離③～都道府県別～

- 最寄りの医療機関までの距離が500m未満の空き家が全国平均より高いのは、宮城県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県
 - 特に東京都と大阪府は空き家全体の80%以上を占めている
- 1,000m以上の空き家の割合が40%以上となっているのは山梨県のみ

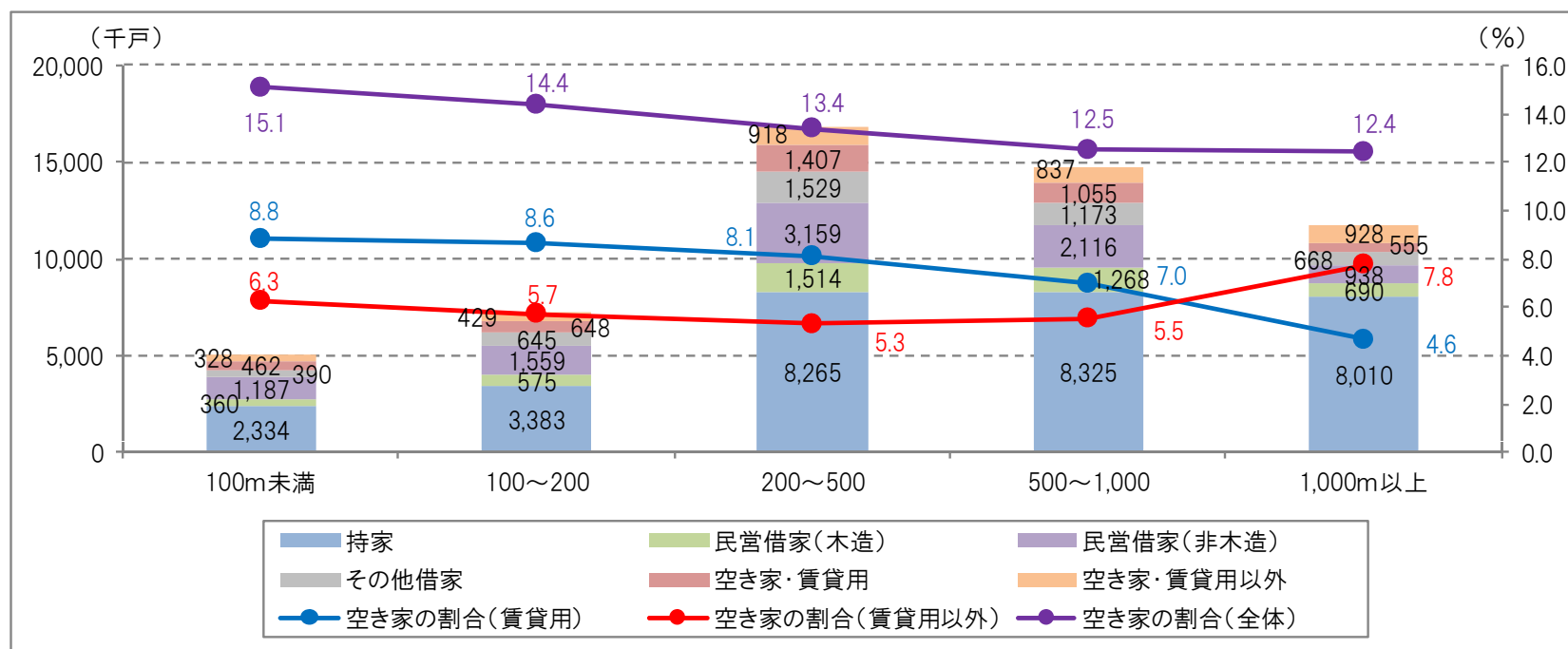


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

最寄りの郵便局・銀行までの距離①～住宅の所有の関係別(全国)～

● 住宅ストックに占める空き家の割合は、1,000mまでは賃貸用住宅の方が賃貸用以外住宅よりも多いが、1,000m以上になると逆転

- 空き家・賃貸用は、最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少
- 空き家・賃貸用以外は、最寄りの駅までの距離が1,000mまでは同程度であるが、1,000m以上になると急増

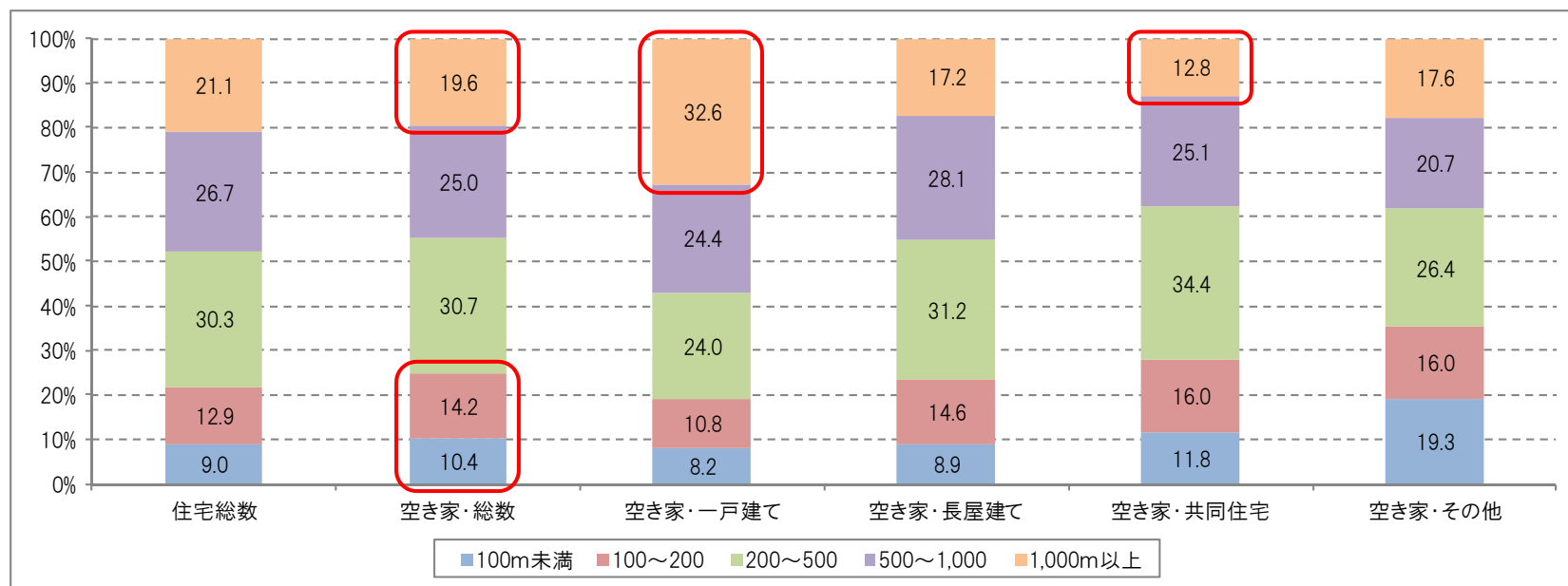


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

(※)「空き家の割合(賃貸用)」は、「空き家・賃貸用」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値
 「空き家の割合(賃貸用以外)」は、「空き家・賃貸用以外」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値
 「空き家の割合(全体)」は、「空き家総数」を「居住世帯あり総数」と「空き家総数」の和で除した値

最寄りの郵便局・銀行までの距離②～建て方別(全国)～

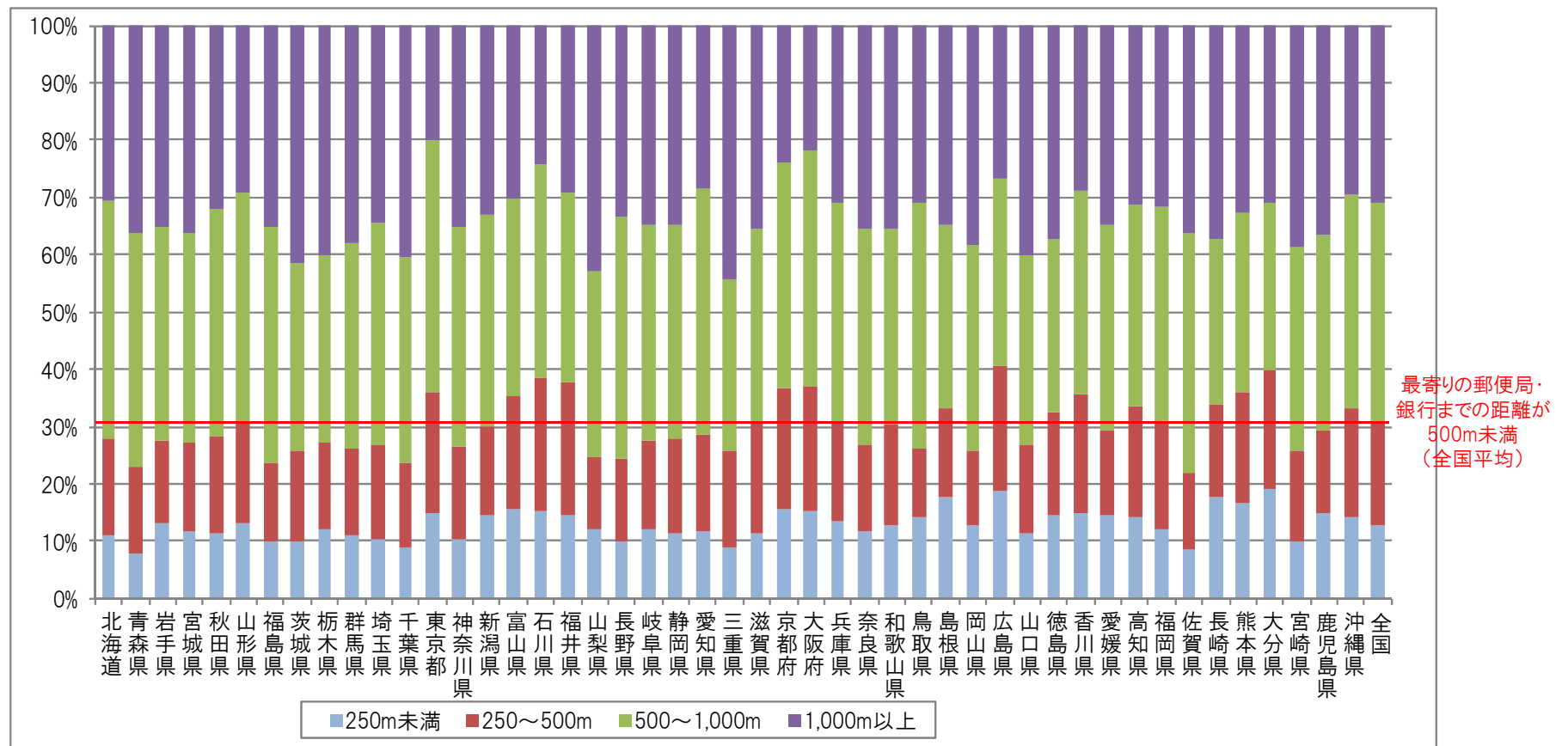
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が200m未満の空き家は24.6%
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が1,000m以上の空き家は19.6%
 - 「一戸建て」の空き家のうち「1,000m以上」が32.6%であり、他の建て方と比較して割合が高い
 - 「共同住宅」の空き家のうち「1,000m以上」は12.8%にすぎない



(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

最寄りの郵便局・銀行までの距離③～都道府県別～

- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が500m未満の空き家が全国平均より高いのは約20の都府県であり、特に北陸、四国、九州の府県に多い
- 1,000m以上の空き家の割合が40%以上なのは、茨城県、栃木県、千葉県、山梨県、三重県、山口県の6県

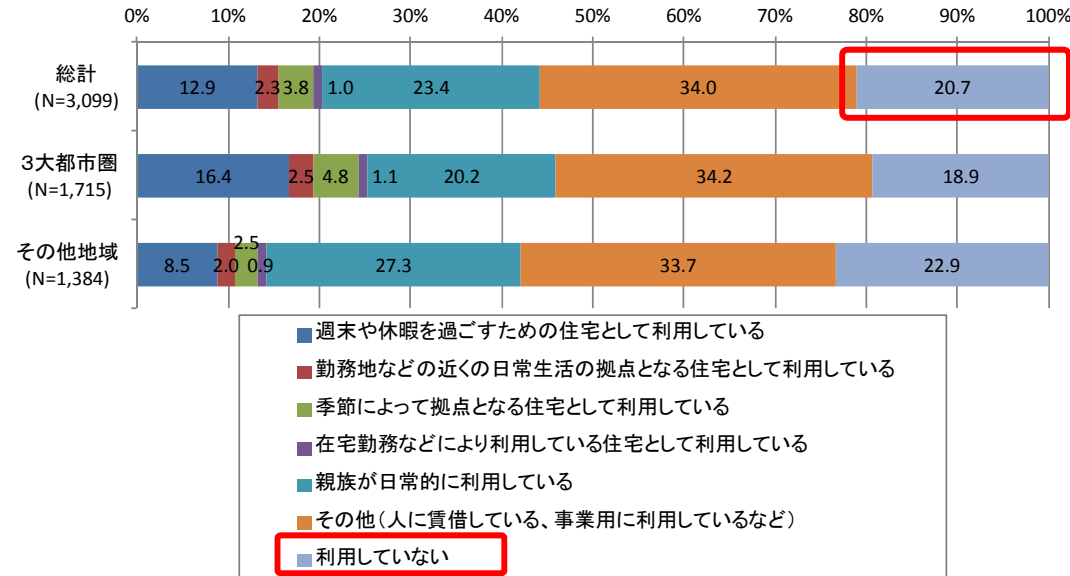


(出典)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

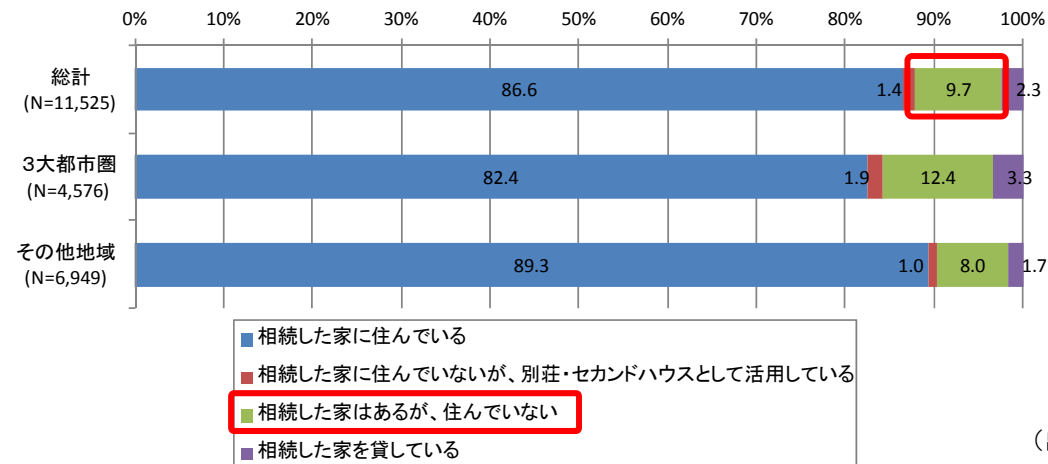
所有する別荘やセカンドハウス、相続した住宅の利用状況

- 所有する別荘やセカンドハウスの利用状況をみると、利用していない場合が2割程度
- 相続した住宅の利用状況をみると「住んでいない」との回答も約1割

＜現在の居住地別所有する別荘やセカンドハウスの利用状況＞



＜現在の居住地別相続した住宅の利用状況＞

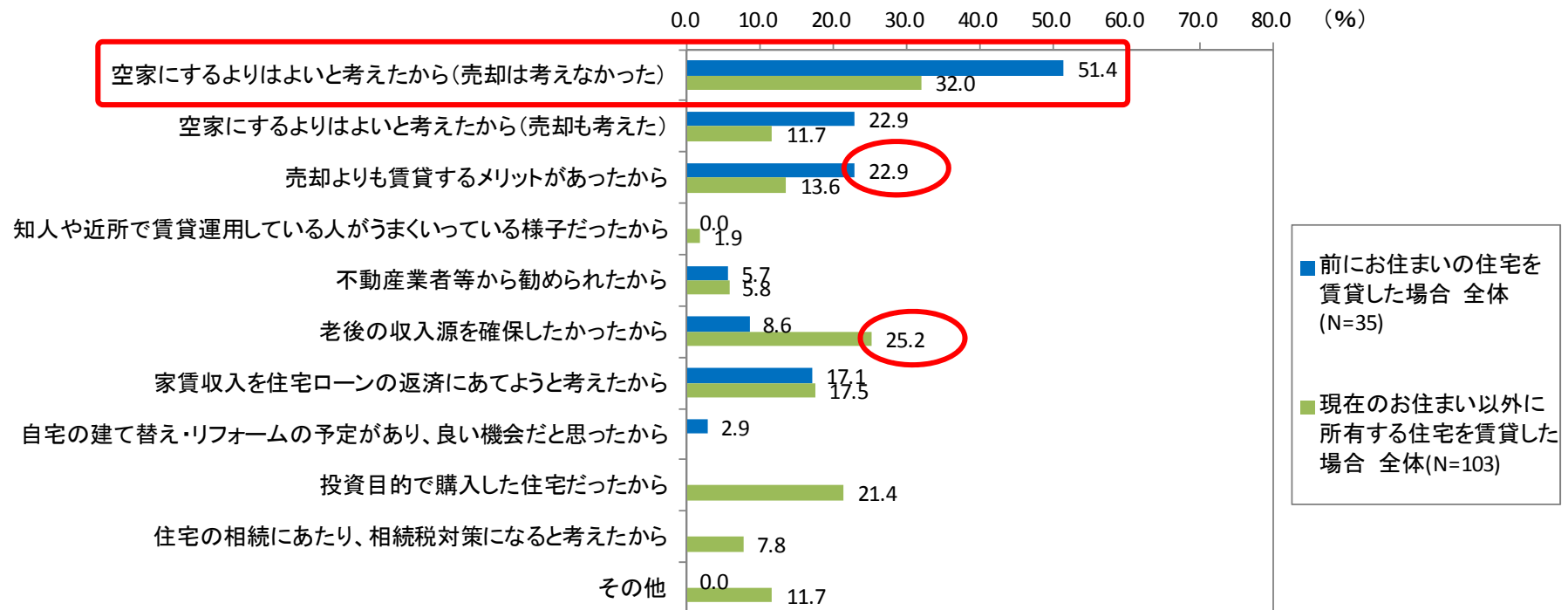


(出典)国土交通省「住生活総合調査(H20)」

これまでに所有してきた住宅を賃貸した理由

● 賃貸した理由は、売却を考えるとなく、空き家にするよりはよいと考えたから

- これまでに所有する住宅を賃貸した(している)理由として、住替えにあたって前の住まいを賃貸した場合、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した場合ともに「空き家にするよりはよいと考えたから(売却は考えなかった)」が第1位
- 前の住まいの場合は「売却も考えた」や「売却よりも賃貸するメリットがあったから」との回答が22.9%
- セカンドハウスや相続した住宅等の場合は「老後の収入源を確保したかった」が25.2%



【備考】

インターネット調査

調査対象者: 持家戸建住宅、分譲マンションに居住している30歳以上の世帯主

調査対象地域: 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、名古屋圏(岐阜県、愛知県、三重県)、近畿圏(京都府、大阪府、兵庫県)

複数回答。「前の住まい」「現在の住まい」「現在の住まい以外に所有する住宅」のそれぞれについて、賃貸した(または賃貸している)と回答した者を対象に集計している。

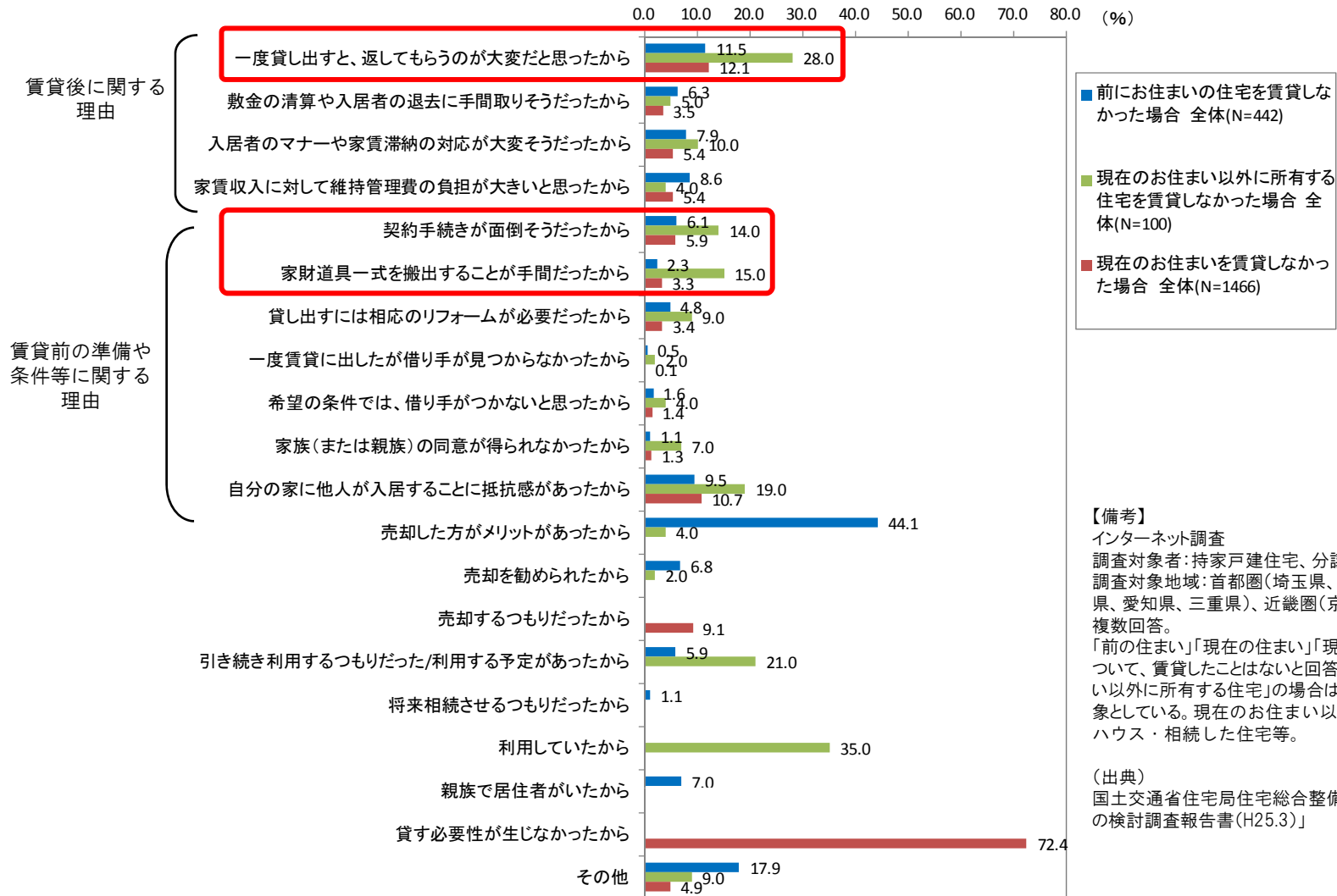
現在のお住まい以外に所有する住宅とは、別荘などのセカンドハウス・相続した住宅等。

(出典)国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(H25.3)」

これまでに所有してきた住宅を賃貸しなかった理由

● 賃貸しなかった理由は、一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから

- 賃貸しなかった理由の第1位をみると、前の住まいを賃貸しなかった場合は「売却した方がメリットがあったから」、別荘などセカンドハウスや相続した住宅等の場合は「利用していたから」、現在の住まいの場合は「貸す必要性が生じなかったから」。第2位は、何れの住宅の場合も「一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから」



【備考】

インターネット調査

調査対象者：持家戸建住宅、分譲マンションに居住している30歳以上の世帯主
調査対象地域：首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、名古屋圏(岐阜県、愛知県、三重県)、近畿圏(京都府、大阪府、兵庫県)

複数回答。
「前の住まい」「現在の住まい」「現在の住まい以外に所有する住宅」のそれぞれについて、賃貸したことはないと回答した者を対象に集計している。なお、「現在の住まい以外に所有する住宅」の場合は現在住まい以外に所有する住宅がある場合を対象としている。現在のお住まい以外に所有する住宅とは、別荘などのセカンドハウス・相続した住宅等。

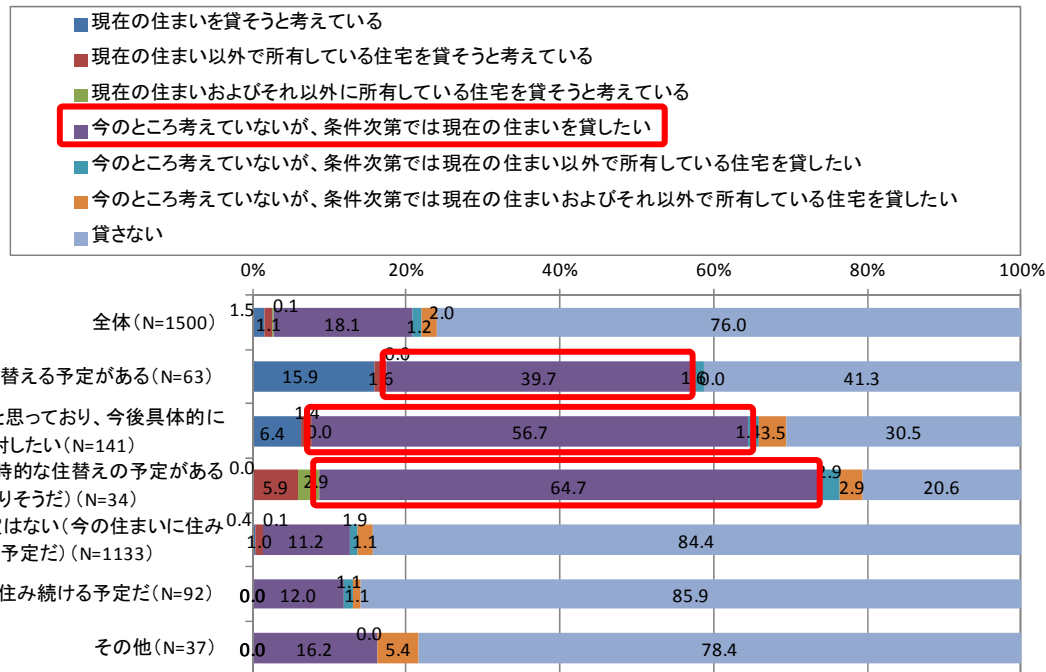
(出典)

国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(H25.3)」

● 住替え予定がある場合でも賃貸するかは条件次第

- 住替えの予定(または意向)がある場合※は「条件次第で現在の住まいを貸したい」の占める割合が高く見られる。
- 「住替える予定がある」場合は「貸そうと考えている」も17.5%
※「住替える予定がある」または「住替えたいと考えており、今後具体的に検討したい」または「転勤等で一時的な住替えの予定がある(ありそうだ)」と回答した場合

<今後の賃貸意向・予定>



【備考】

インターネット調査

調査対象者：持家戸建住宅、分譲マンションに居住している30歳以上の世帯主

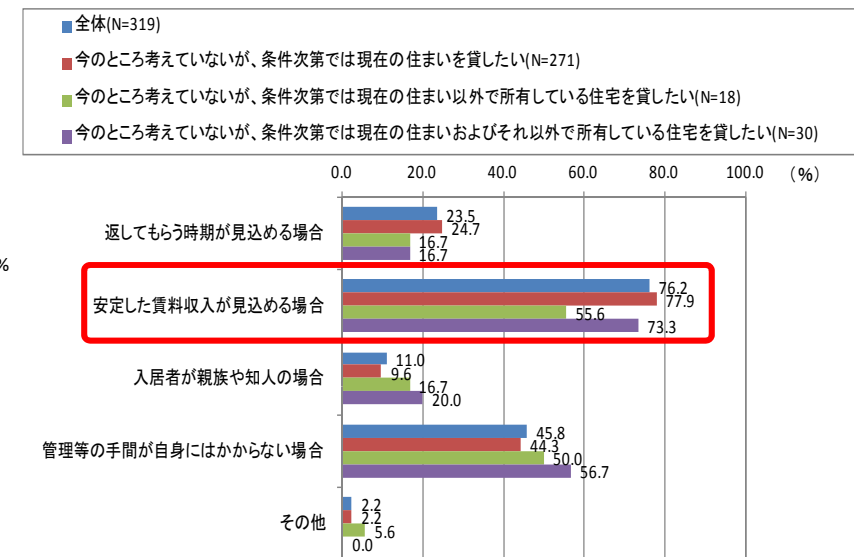
調査対象地域：首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）

（出典）国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書（H25.3）」

● 条件次第では貸したいと考える場合の条件は安定した賃料収入が見込めること（76.2%）

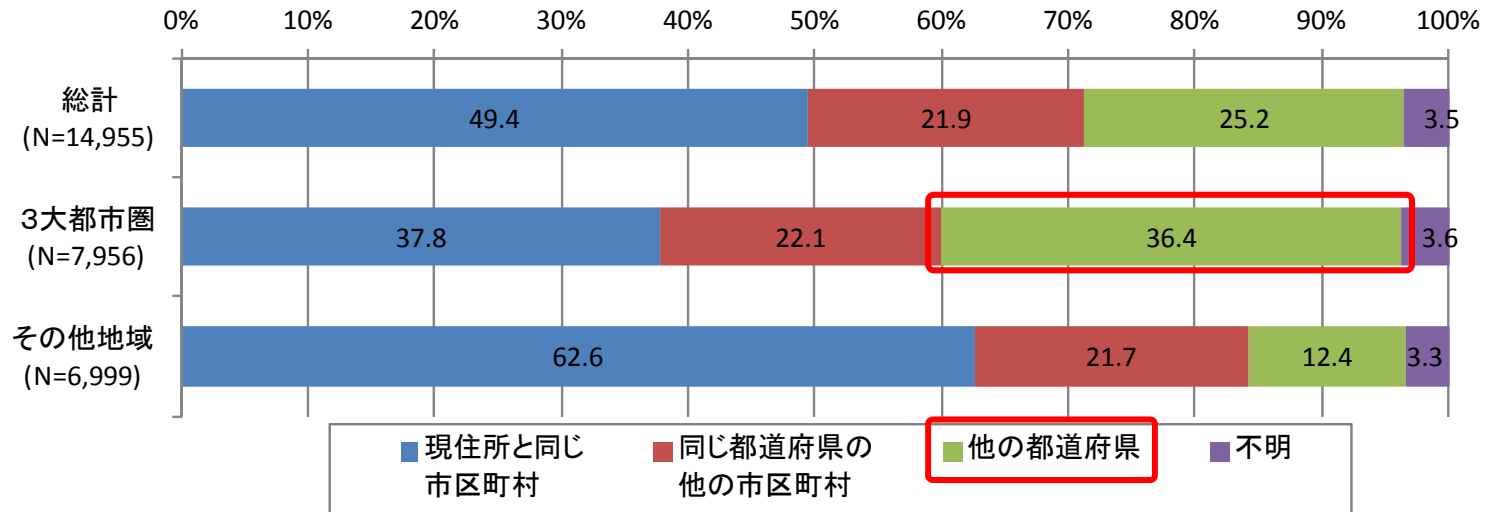
- 現在の住まいを賃貸したいと考える場合は、他と比べて「返してもらう時期が見込める」との回答が多く24.7%

<賃貸する場合の条件>



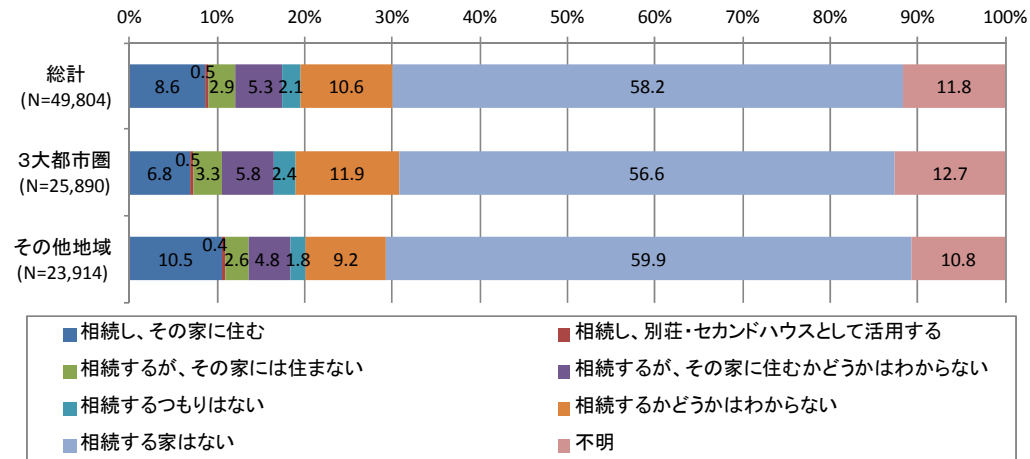
相続する可能性のある住宅の立地

● 3大都市圏では、相続する可能性のある住宅が、「現住所と同じ市区町村(37.8%)」と同程度の割合で「他の都道府県(36.4%)」に立地



<参考>

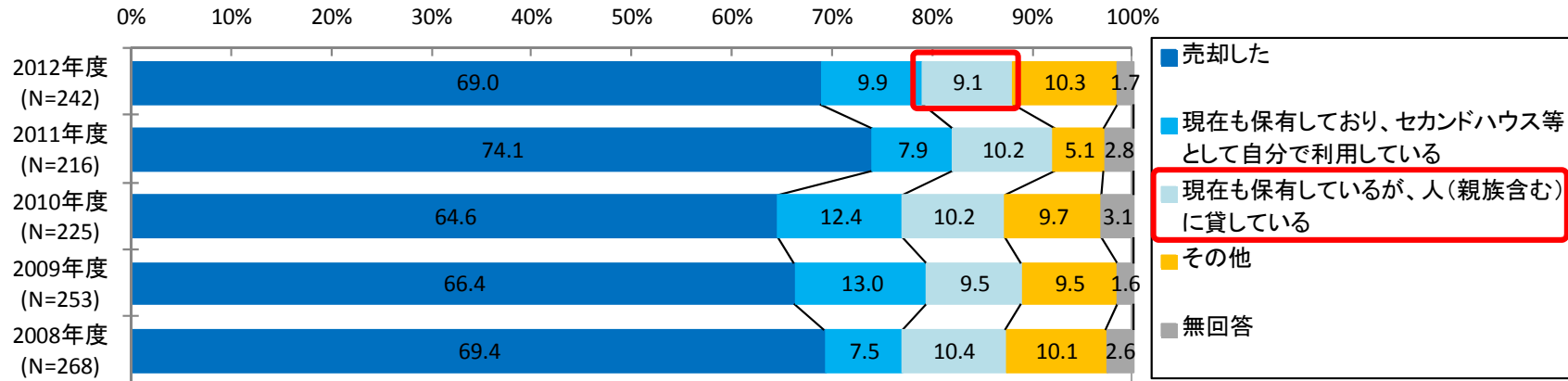
現在の居住地別相続する可能性のある住宅の活用方法



(出典)国土交通省「住生活総合調査(H20)」

住替え後の従前住宅の売却状況

● 住替え(住宅購入)にあたって従前住宅を保有し、それを貸している世帯は全体の約1割



【備考】

調査対象は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で調査年度の前年度に購入した住宅の引き渡しを受けた世帯。上図はそのうち従前住宅が自己所有住宅であった世帯を対象に集計している。

（出典）一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」

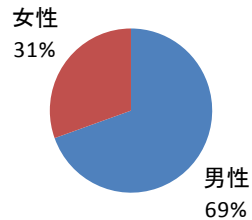
1 空き家所有者(供給サイド)の意向

- 空き家所有者アンケート(スクリーニング調査結果)(第3回検討会、資料9、P.2) …P.49
- 空き家所有者アンケート(本調査結果①)(第3回検討会、資料9、P.3) …P.50
- 空き家所有者アンケート(本調査結果②)(第3回検討会、資料9、P.4) …P.51
- 空き家所有者アンケート(本調査結果③)(第3回検討会、資料9、P.5) …P.52
- 空き家所有者アンケート(本調査結果④)(第3回検討会、資料9、P.6) …P.53
- 空き家所有者アンケート(本調査結果⑤)(第3回検討会、資料9、P.7) …P.54
- 空き家所有者アンケート(本調査結果⑥)(第3回検討会、資料9、P.8) …P.55
- 空き家の概況①(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.2) …P.56
- 空き家の概況②(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.3) …P.57
- 空き家の概況③(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.4) …P.58
- 空き家の概況④(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.5) …P.59
- 空き家の概況⑤(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.6) …P.60
- 空き家所有者の賃貸意向①(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.7) …P.61
- 空き家所有者の賃貸意向②(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.8) …P.62
- 空き家所有者の賃貸意向③(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.9) …P.63
- 空き家所有者の賃貸意向④(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.10) …P.64
- 空き家所有者の賃貸意向⑤(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.11) …P.65
- 空き家所有者の賃貸意向⑥(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.12) …P.66
- 空き家所有者の賃貸意向⑦(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.13) …P.67
- 空き家所有者の賃貸意向⑧(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.14) …P.68
- 空き家所有者の賃貸意向⑨(空き家所有者アンケート結果から)(第4回検討会、資料2、P.15) …P.69

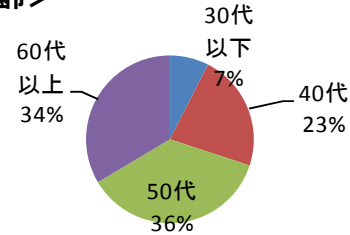
空き家所有者アンケート(スクリーニング調査結果)

●スクリーニング調査(本調査の対象となる空き家所有者を抽出するための調査) (サンプル数:15193人)

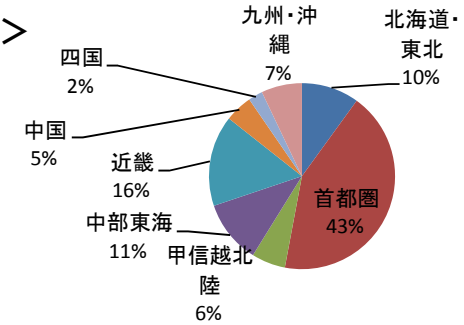
<性別>



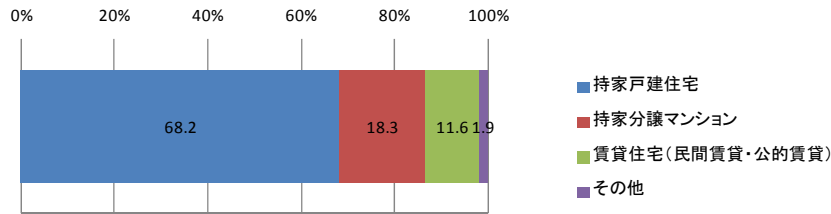
<年齢>



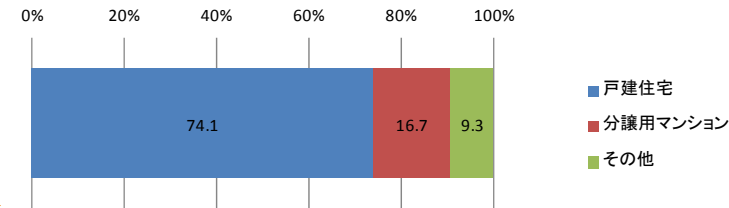
<現居住地>



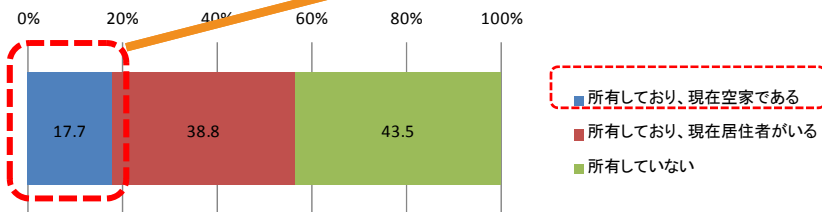
<現在の住まい>



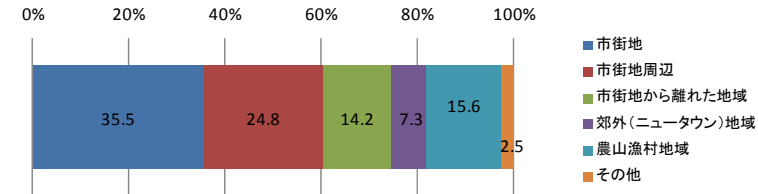
<(空き家を所有している場合)住宅の種類>



<現住宅以外の住宅の所有>

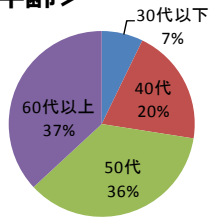


<(空き家を所有している場合)住宅の立地環境>

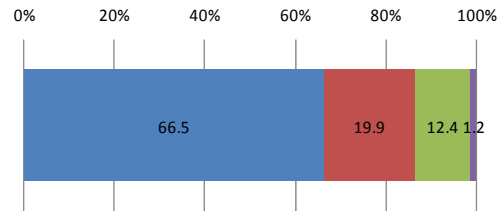


● 本調査(個人用住宅の空き家所有者:サンプル数2187人)

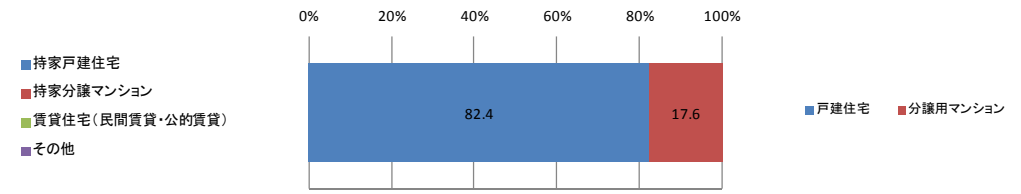
<年齢>



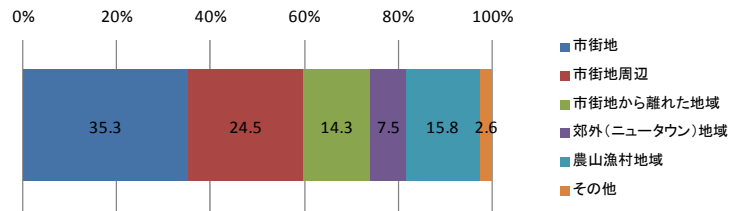
<現在の住居>



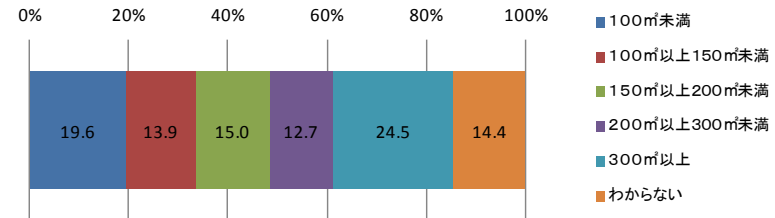
<空き家となっている住宅の種類>



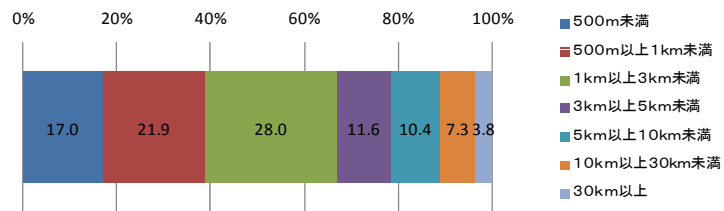
<空き家となっている住宅の立地環境>



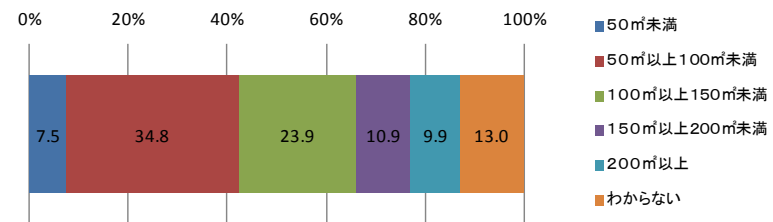
<空き家となっている住宅の敷地規模>



<空き家となっている住宅の最寄駅からの距離>

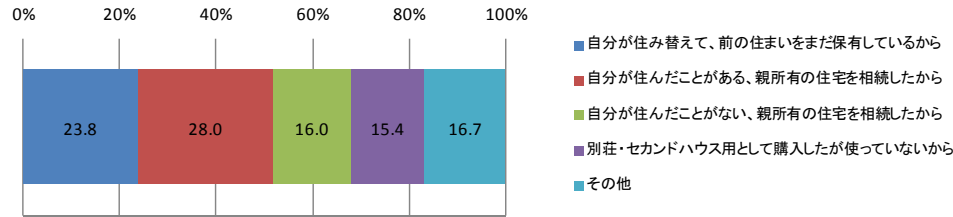


<空き家となっている住宅の延べ床面積>

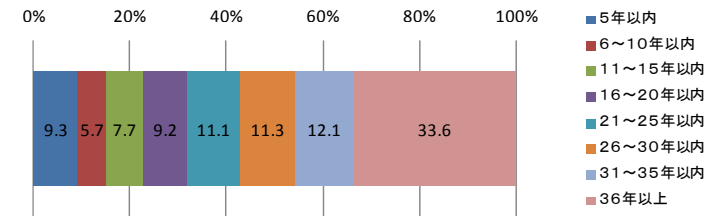


● 本調査(個人用住宅の空き家所有者:サンプル数2187人)

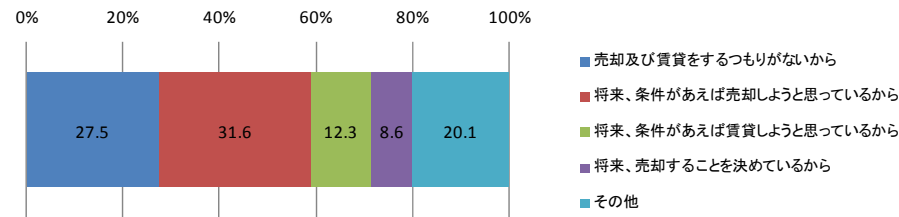
<空き家となった理由>



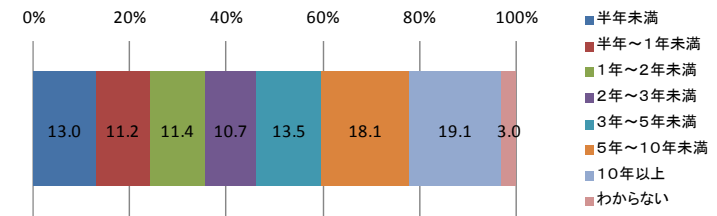
<空き家となっている住宅の築年数>



<空き家のまま保有している理由>



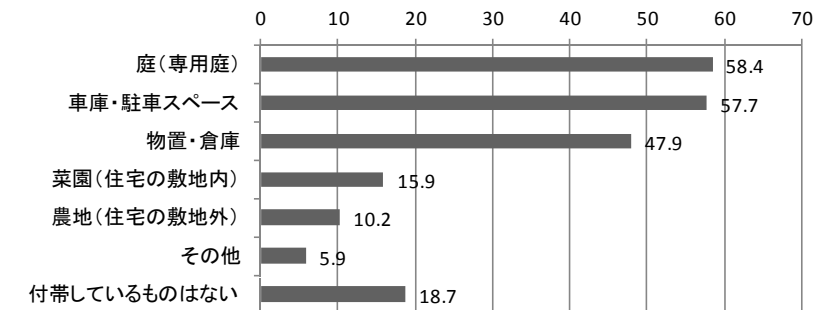
<空き家となっている期間>



<空き家となっている住宅の所有名義>

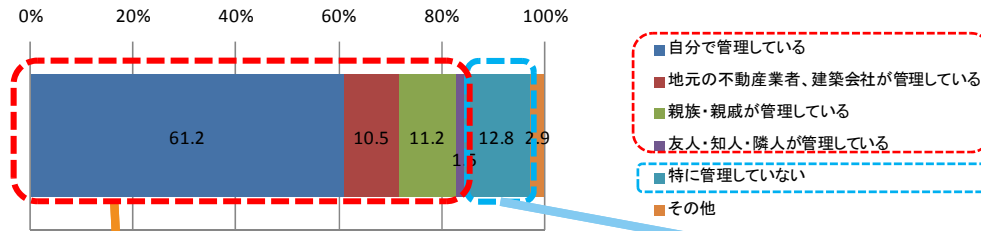


<家屋以外の付帯物>

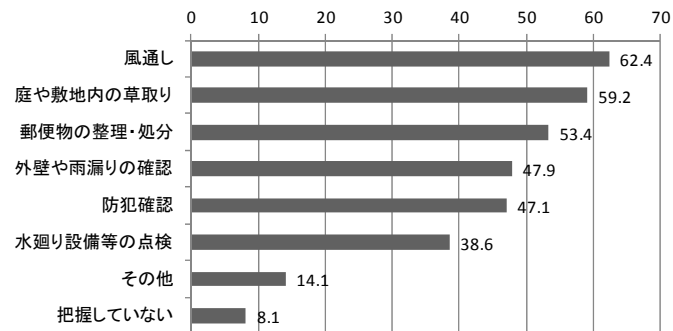


● 本調査(個人用住宅の空き家所有者:サンプル数2187人)

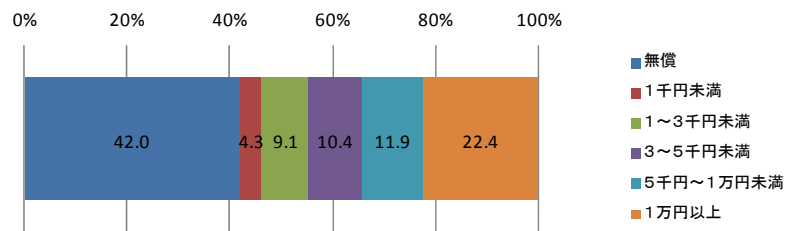
<空き家の日ごろの管理>



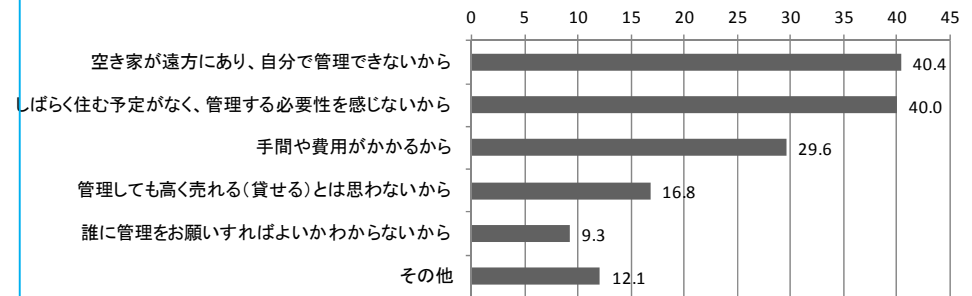
<(管理している場合) 管理の内容>



<(管理している場合) 管理費(月額)>

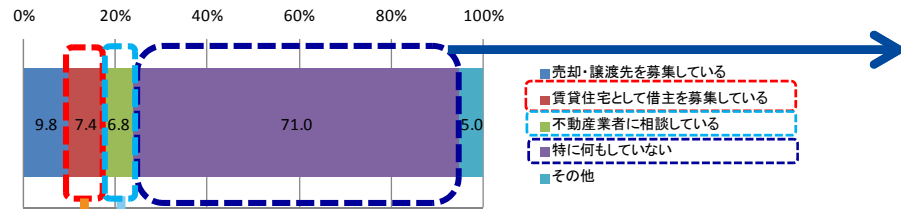


<(管理していない場合) 管理していない理由>

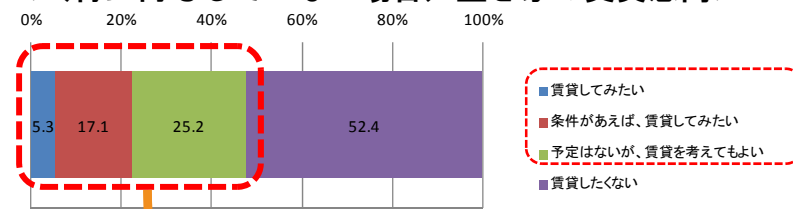


● 本調査(個人用住宅の空き家所有者:サンプル数2187人)

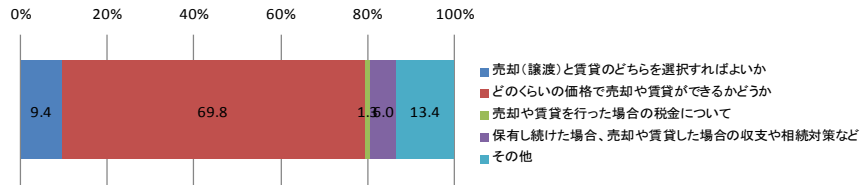
<空き家となっている住宅の現在の状況>



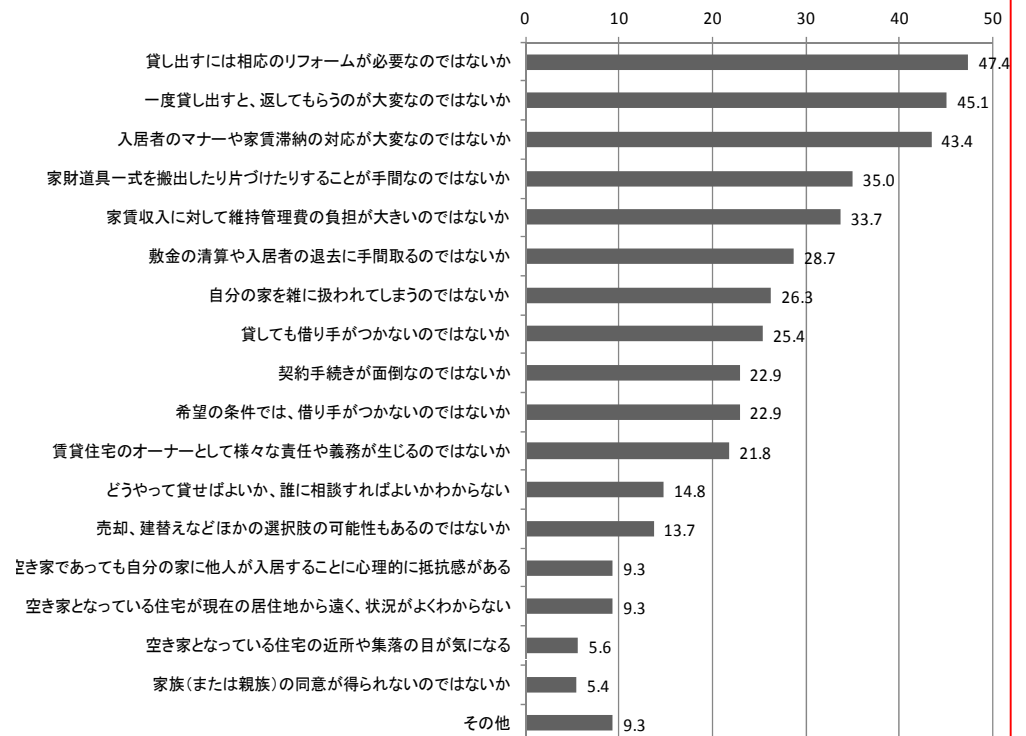
<(特に何もしていない場合) 空き家の賃貸意向>



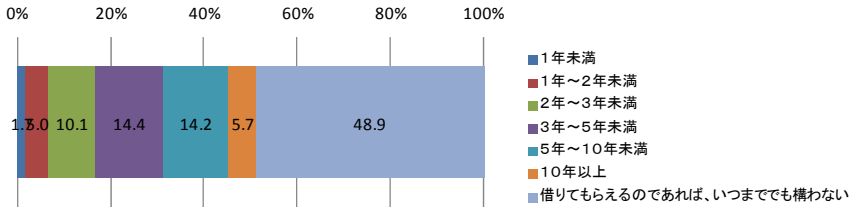
<(不動産業者に相談している場合) 相談の内容>



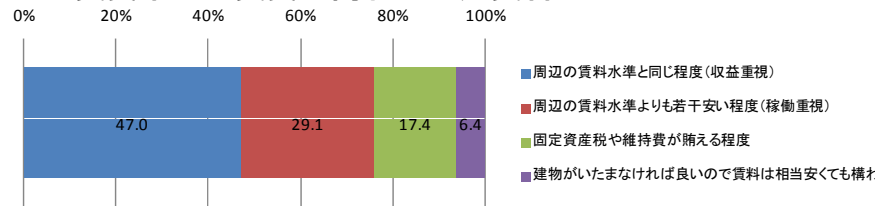
<(借主募集中及び賃貸意向者) 貸すにあたり心配な点>



<(賃貸中及び賃貸意向者) 想定賃貸期間>

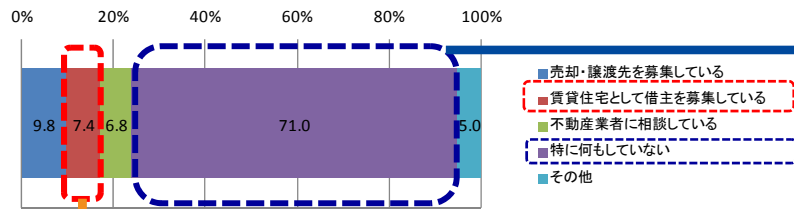


<(賃貸中及び賃貸意向者) 想定賃料>

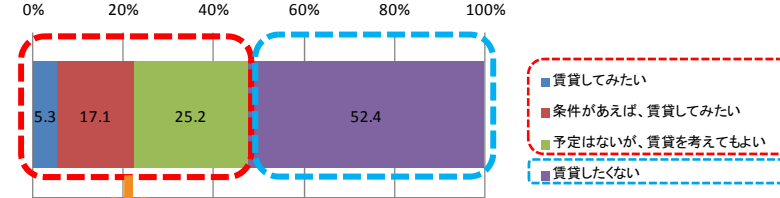


● 本調査(個人用住宅の空き家所有者:サンプル数2187人)

< 空き家となっている住宅の現在の状況(再掲) >

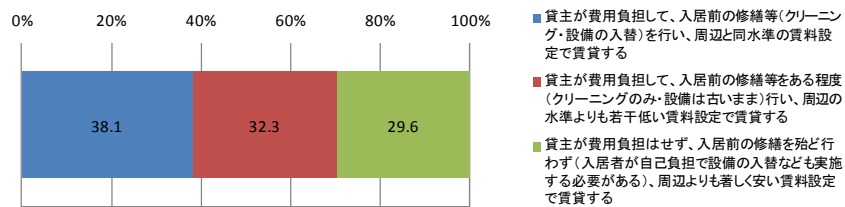


< (特に何もしていない場合) 空き家の賃貸意向(再掲) >

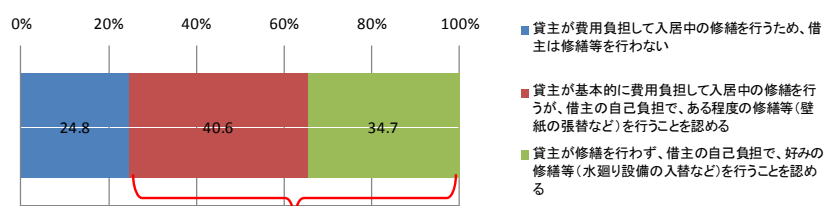


※ 空き家所有者の約7割が「何もしていない」としているが、そのうち約半数は「賃貸してみたい(賃貸を考えてもよい)」との意向を有している。

< (賃貸意向者) どのような状態で貸したいか >

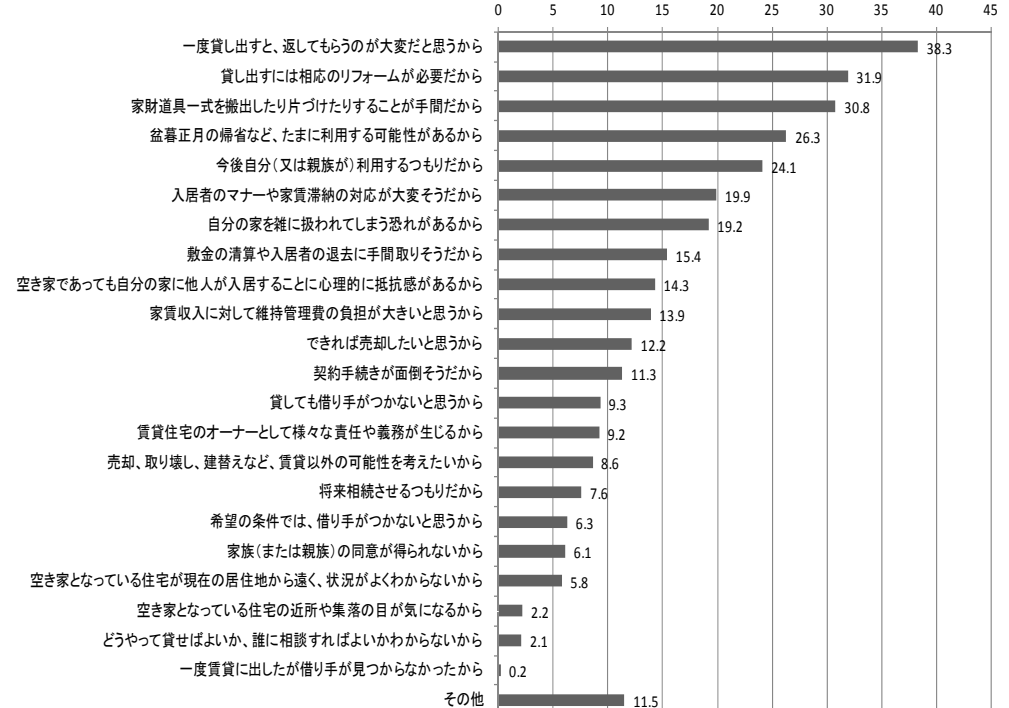


< (賃貸意向者) 入居後の修繕についての意識 >



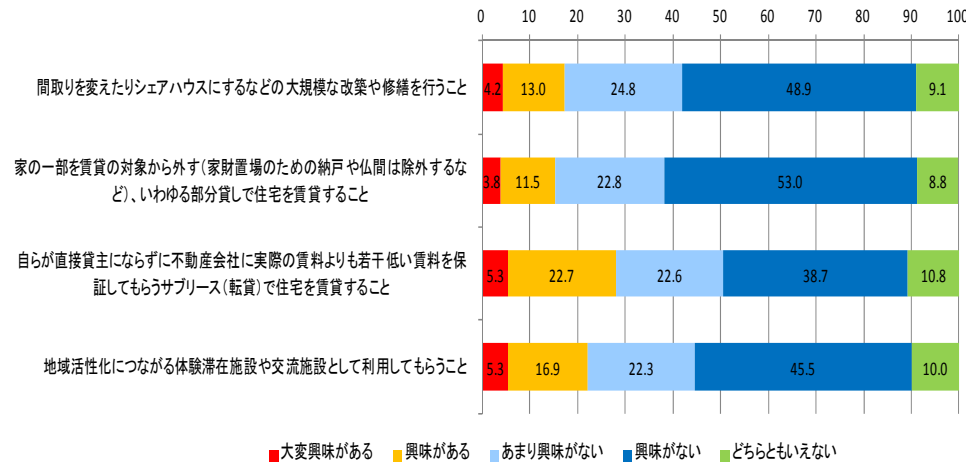
※ 賃貸意向者(現在既に借主を募集している空き家所有者を含む)の約75%が、入居者が修繕等を行ってもいいと考えている。

< (賃貸非志向者) 賃貸したくない理由 >

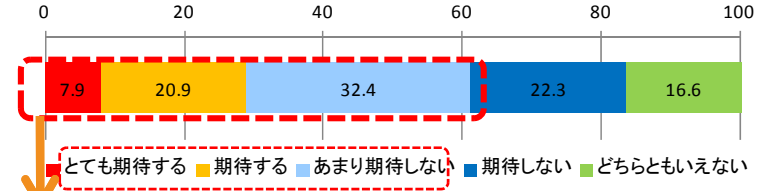


● 本調査(個人用住宅の空き家所有者:サンプル数2187人)

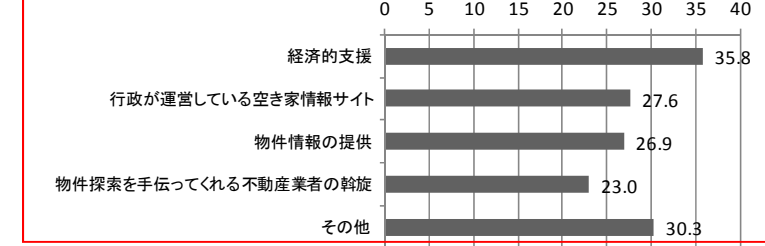
< (賃貸意向者) 貸しだすにあたっての考え >



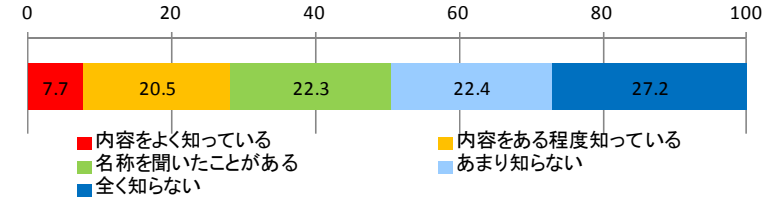
< 物件所在地の行政が推進する支援策への期待 >



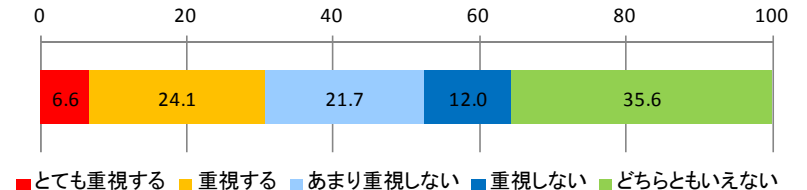
< (期待する場合) 期待する支援サービス >



< 定期借家制度を知っているか >



< 定期借家契約で貸すことを重視するか >

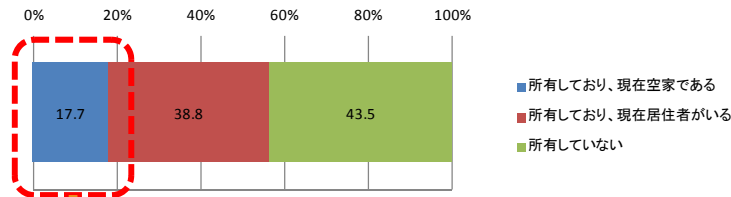


空き家の概況①（空き家所有者アンケート結果から）

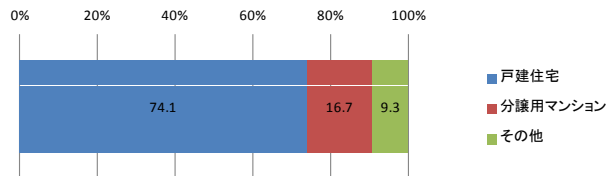
● 空き家所有の概況

- 回答者の約2割が空き家を所有しており、その内訳は戸建住宅が約7割、マンションが約2割となっている。
- 戸建住宅は「相続を理由として取得した郊外の築深物件」の空き家、マンションは「自己の住替え等によって空き家となった市街地の築浅物件や二次的住宅の未活用」の空き家が典型的なケースと考えられる。

<現住宅以外の住宅の所有>



<（空き家を所有している場合）住宅の種類>



<空き家となった理由>

- 自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有しているから
- 自分が住んだことがある、親所有の住宅を相続したから
- 自分が住んだことがない、親所有の住宅を相続したから
- 別荘・セカンドハウス用として購入したが使っていないから
- その他

種類	(n)	理由 (%)				
		自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有しているから	自分が住んだことがある、親所有の住宅を相続したから	自分が住んだことがない、親所有の住宅を相続したから	別荘・セカンドハウス用として購入したが使っていないから	その他
全体	2187	23.8	28.0	16.0	15.4	16.7
戸建住宅	1802	22.5	32.3	17.8	12.5	14.9
分譲用マンション	385	30.1	8.1	7.8	28.8	25.2
空き家立地環境						
市街地	773	28.3	28.7	15.3	10.6	17.1
市街地周辺	536	25.2	30.4	16.2	10.3	17.9
市街地から離れた地域	312	19.6	22.8	18.3	21.8	17.6
郊外(ニュータウン)地域	164	31.1	19.5	18.9	17.1	13.4
農山漁村地域	345	15.4	33.9	14.5	22.9	13.3
その他	57	3.5	14.0	14.0	42.1	26.3

<空き家となっている住宅の築年数>

- 5年以内
- 6～10年以内
- 11～15年以内
- 16～20年以内
- 21～25年以内
- 26～30年以内
- 31～35年以内
- 36年以上

種類	(n)	築年数 (%)							
		5年以内	6～10年以内	11～15年以内	16～20年以内	21～25年以内	26～30年以内	31～35年以内	36年以上
全体	2187	9.3	5.7	7.7	9.2	11.1	11.3	12.1	33.6
戸建住宅	1802	7.7	4.4	6.8	8.2	9.8	11.8	12.4	39.1
分譲用マンション	385	16.6	11.7	12.2	14.0	17.4	9.4	10.9	7.8
空き家立地環境									
市街地	773	11.8	6.6	8.2	8.2	10.7	14.4	11.3	29.0
市街地周辺	536	8.2	5.2	6.7	10.1	10.4	11.6	12.7	35.1
市街地から離れた地域	312	7.1	6.4	7.4	10.6	15.7	8.3	13.1	31.4
郊外(ニュータウン)地域	164	11.6	3.7	8.5	11.6	13.4	11.0	18.3	22.0
農山漁村地域	345	6.1	3.5	8.4	7.2	8.1	6.4	8.7	51.6
その他	57	10.5	12.3	7.0	12.3	8.8	15.8	15.8	17.5

<空き家となっている住宅の種類と立地環境>

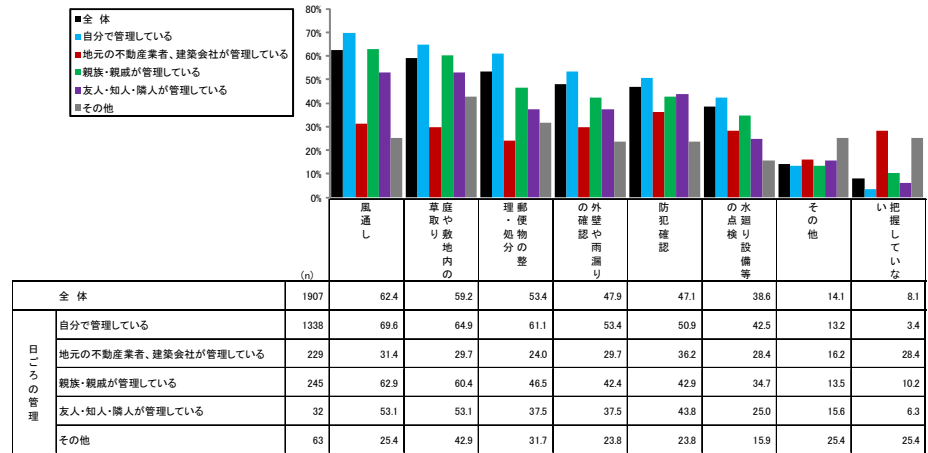
種類	(n)	立地環境 (%)					
		市街地	市街地周辺	市街地から離れた地域	郊外(ニュータウン)地域	農山漁村地域	その他
全体	2187	35.3	24.5	14.3	7.5	15.8	
戸建住宅	1802	30.3	24.9	15.7	8.1	18.4	
分譲用マンション	385	59.0	22.9	7.5	4.7	3.6	

空き家の概況②(空き家所有者アンケート結果から)

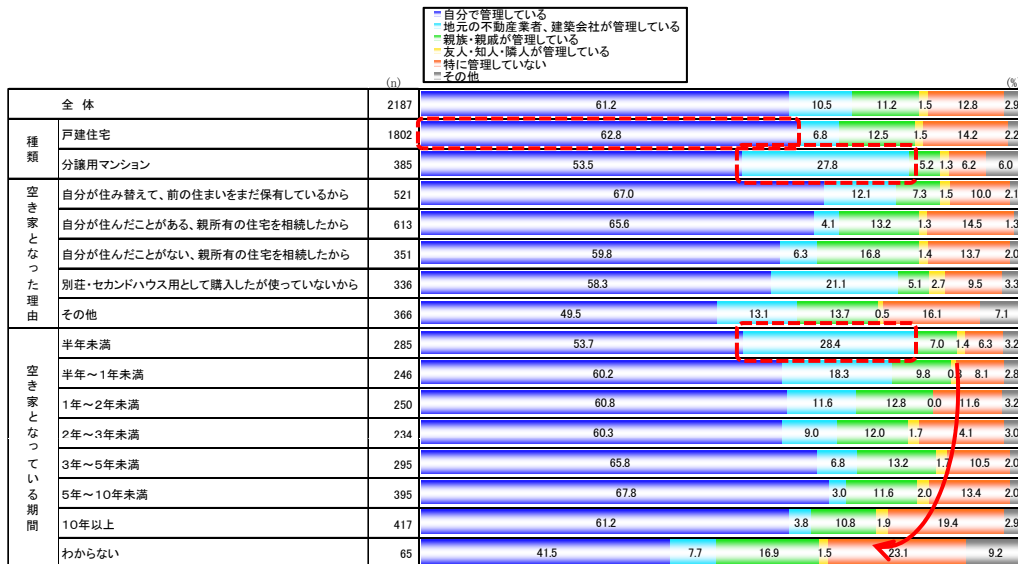
● 所有する空き家の管理状況

- 空き家の約8割は、日ごろからなんらかの管理がなされているが、空き家となっている期間が長いほど、管理をしていないケースが多くなる傾向が見られる。
- 分譲マンションの場合や空き家となっている期間が短い場合は、不動産業者・建築会社が管理しているケースも3割程度見られるが、戸建住宅では約6割が「自分で管理している」。
- 管理をしていない場合、その理由として、自己の住替えにより空き家となった場合は「必要性がない」「手間・費用がかかる」が多く見られる。相続により取得した空き家の場合は「遠方にあり管理できない」といった理由が多く見られる。

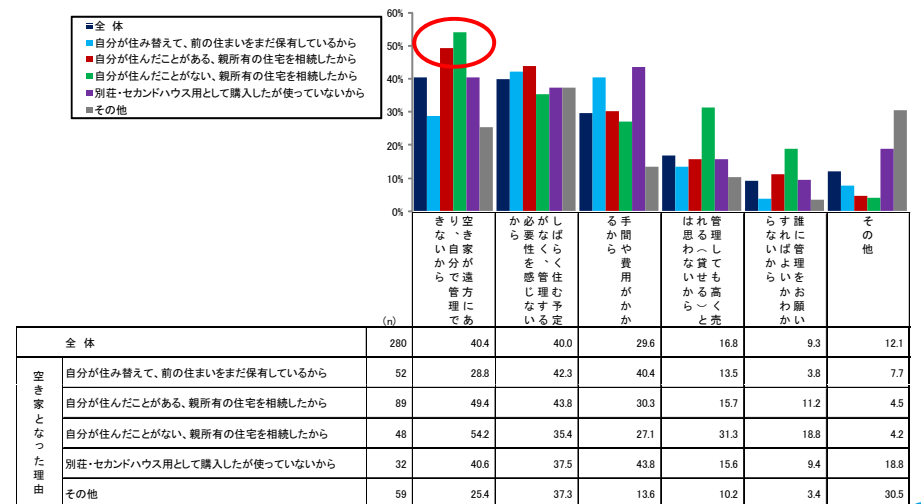
<日ごろの管理主体別の管理の内容>



<空き家の管理の状況>



<空き家発生理由別の管理していない理由>



空き家の概況③(空き家所有者アンケート結果から)

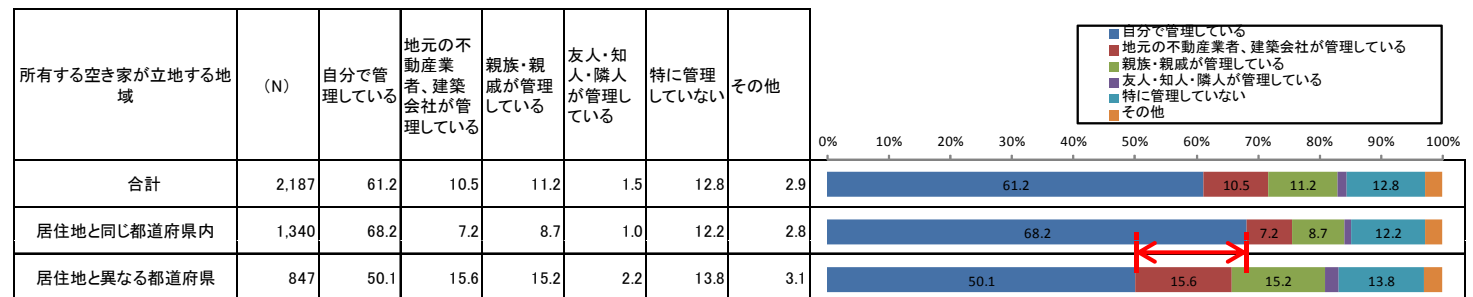
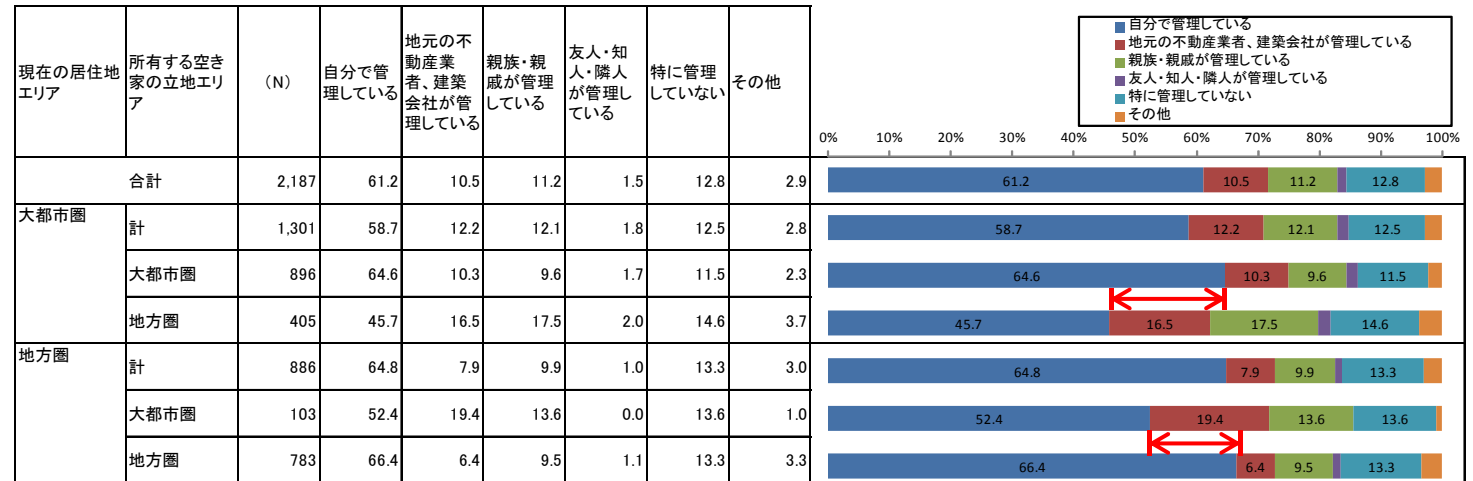
● 所有する空き家の立地地域と管理状況

●居住地と、所有する空き家が立地するエリアが離れている場合、「自分で管理している」とする割合が低くなる傾向がある。「特に管理していない」の割合は、所有する空き家の立地地域によってそれほど大きな違いは無い。

※地域区分

大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
地方圏：上記以外の道県

＜所有する空き家の立地地域と日ごろの管理主体＞



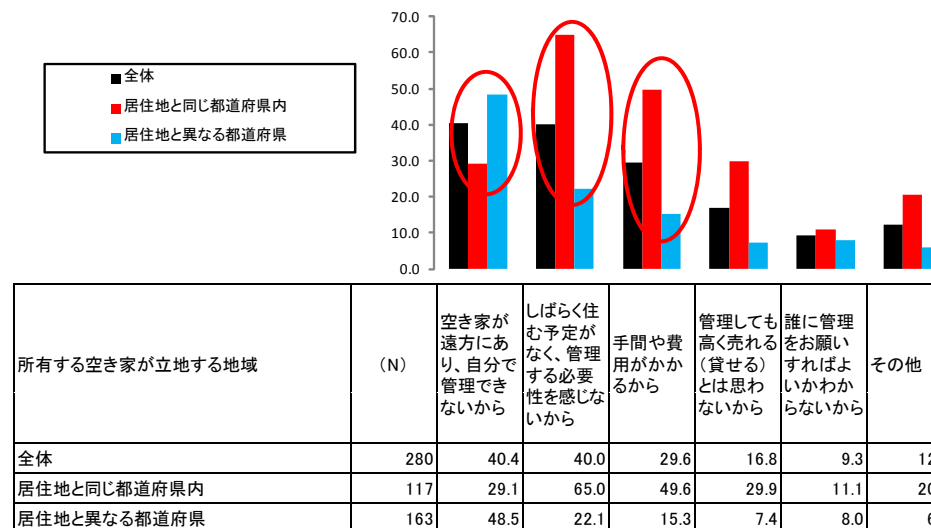
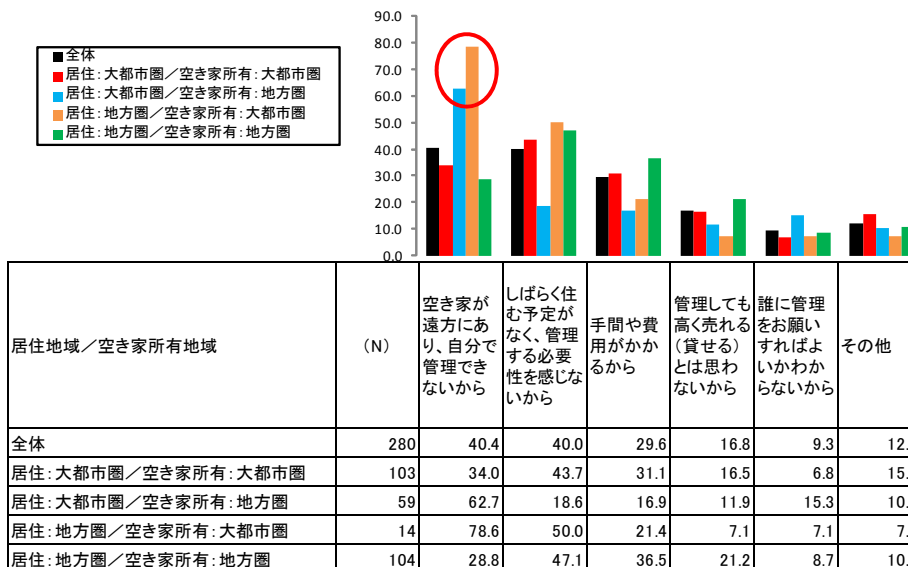
空き家の概況④(空き家所有者アンケート結果から)

● 所有する空き家の立地地域と管理していない理由

・日ごろ特に管理をしていない場合の理由と
について、「空き家が遠方であり自分で管理できないから」との理由は、居住地と空き家立地地域が離れている場合に、理由として挙げる割合が高い。一方、「しばらく住む予定がない」「手間がかかる」といった理由は、居住地と空き家の立地地域が近い場合に、理由として挙げる割合が高くなる。

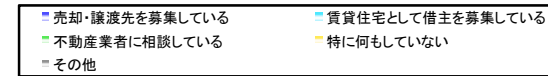
※地域区分

大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
地方圏：上記以外の道県



空き家の概況⑤(空き家所有者アンケート結果から)

● 所有する空き家の現状(売却・賃貸の検討) <空き家となっている住宅の現在の状況>



- ・「特に何もしていない」状態の空き家が約7割を占める。
- ・農山漁村地域の空き家や築深の空き家、空き家となっている期間が長い空き家は「特に何もしていない」状態の割合が高くなっている。
- ・自らの住み替えによって空き家となった場合や、地元の不動産業者・建築会社が管理している場合は、現在売却先や賃貸先を募集しているケースも比較的多い。

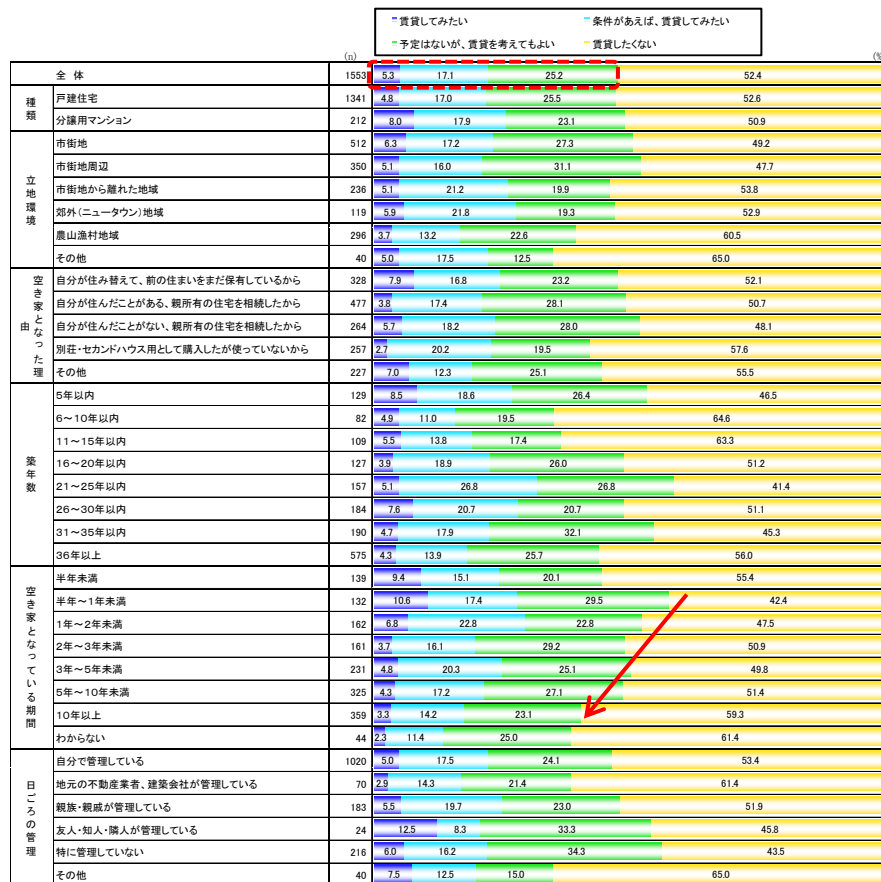
		(n)	(%)					
種類	全体	2187	9.8	7.4	6.8	71.0	5.0	
	戸建住宅	1802	9.5	4.4	6.8	74.4	4.9	
	分譲用マンション	385	11.2		21.0	7.0	55.1	5.7
立地環境	市街地	773	10.2	11.5	7.1	66.2	4.9	
	市街地周辺	536	10.4	9.3	10.4	65.3	4.5	
	市街地から離れた地域	312	7.4	3.8	6.4	75.6	6.7	
	郊外(ニュータウン)地域	164	11.6	5.5	5.5	72.6	4.9	
	農山漁村地域	345	8.7	0.4		85.8	3.8	
	その他	57	12.3	0.0	7.0	70.2	10.5	
由	空き家となった理由							
	自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有しているから	521	14.0	12.5	7.3	63.0	3.3	
	自分が住んだことがある、親所有の住宅を相続したから	613	9.0	3.4	6.5	77.8	3.3	
	自分が住んだことがない、親所有の住宅を相続したから	351	8.3	3.7	9.1	75.2	3.7	
	別荘・セカンドハウス用として購入したが使っていないから	336	8.9	4.8	5.7	76.5	4.2	
その他	366	7.4	12.6	5.5	62.0	12.6		
築年数	5年以内	203	13.3	10.3	5.4	63.5	7.4	
	6~10年以内	124	5.6	9.7	9.7	66.1	8.9	
	11~15年以内	169	10.1	13.6	5.3	64.5	6.5	
	16~20年以内	201	12.9	12.4	7.5	63.2	4.0	
	21~25年以内	243	9.9	10.3	9.5	64.6	5.8	
	26~30年以内	248	11.3	7.7	3.2	74.2	3.6	
	31~35年以内	265	10.9	5.7	7.2	71.7	4.5	
	36年以上	734	7.6	2.9	7.1	78.3	4.1	
空き家となっている期間	半年未満	285	11.2	22.1	8.1	48.8	9.8	
	半年~1年未満	246	17.5	16.7	7.3	53.7	4.9	
	1年~2年未満	250	12.0	9.2	8.8	64.8	5.2	
	2年~3年未満	234	11.5	6.8	9.8	68.8	3.0	
	3年~5年未満	295	8.5	3.1	6.1	78.3	4.1	
	5年~10年未満	395	6.6	1.3	6.6	82.3	3.3	
	10年以上	417	6.7	1.0	1.1	86.1	3.1	
	わからない	65	4.6	0.0	0.1	67.7	18.5	
日ごとの管理	自分で管理している	1338	8.9	4.4	5.4	76.2	5.1	
	地元の不動産業者、建築会社が管理している	229	18.8		34.5	12.7	30.6	
	親族・親戚が管理している	245	7.8	4.5	7.3	74.7	5.7	
	友人・知人・隣人が管理している	32	12.5	3.1	3.1	75.0	6.3	
	特に管理していない	280	8.2	2.9	9.3	77.1	2.5	
	その他	63	9.5	4.8	4.8	63.5	17.5	

空き家所有者の賃貸意向①(空き家所有者アンケート結果から)

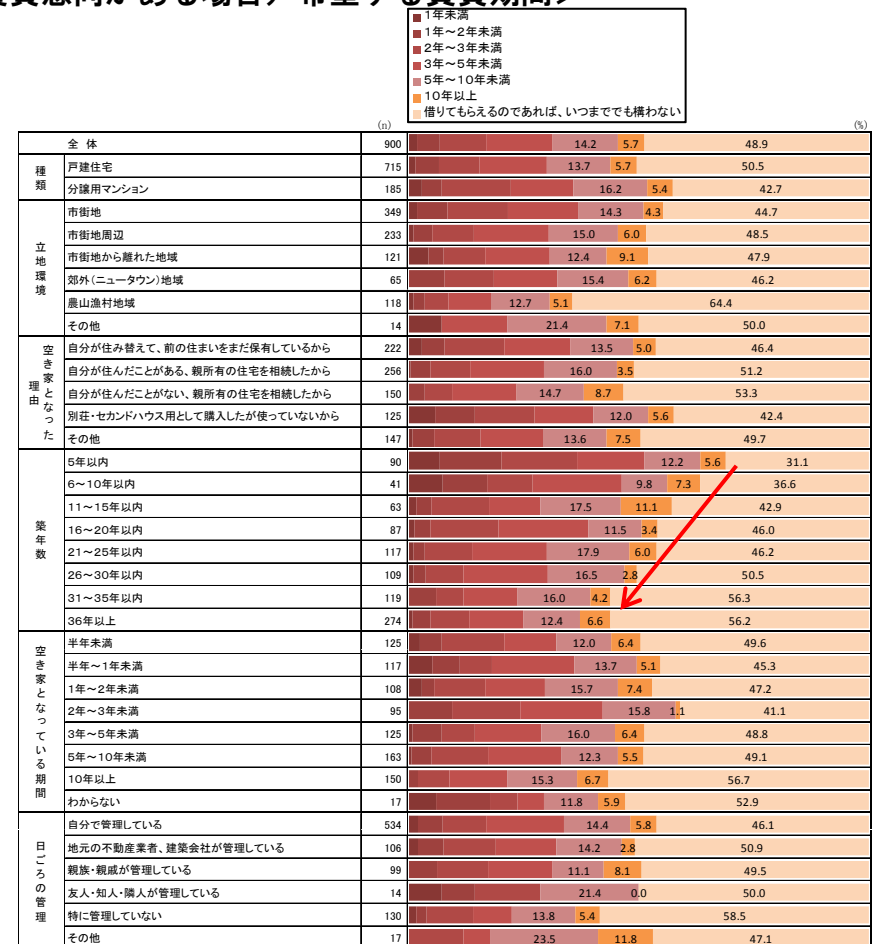
● 空き家の賃貸意向

- 空き家について「特に何もしていない」とする所有者のうち約半数が、空き家の賃貸意向を有している。
- 空き家となっている期間が長くなるほど賃貸意向が減少する傾向にある。
- 賃貸期間については、築年数が長い空き家、農山漁村地域の空き家、日ごろ管理していない空き家では、約6割近くが「いつまでも構わない」との意向を有している。

< (特に何もしていない場合) 空き家の賃貸意向 >



< (賃貸意向がある場合) 希望する賃貸期間 >



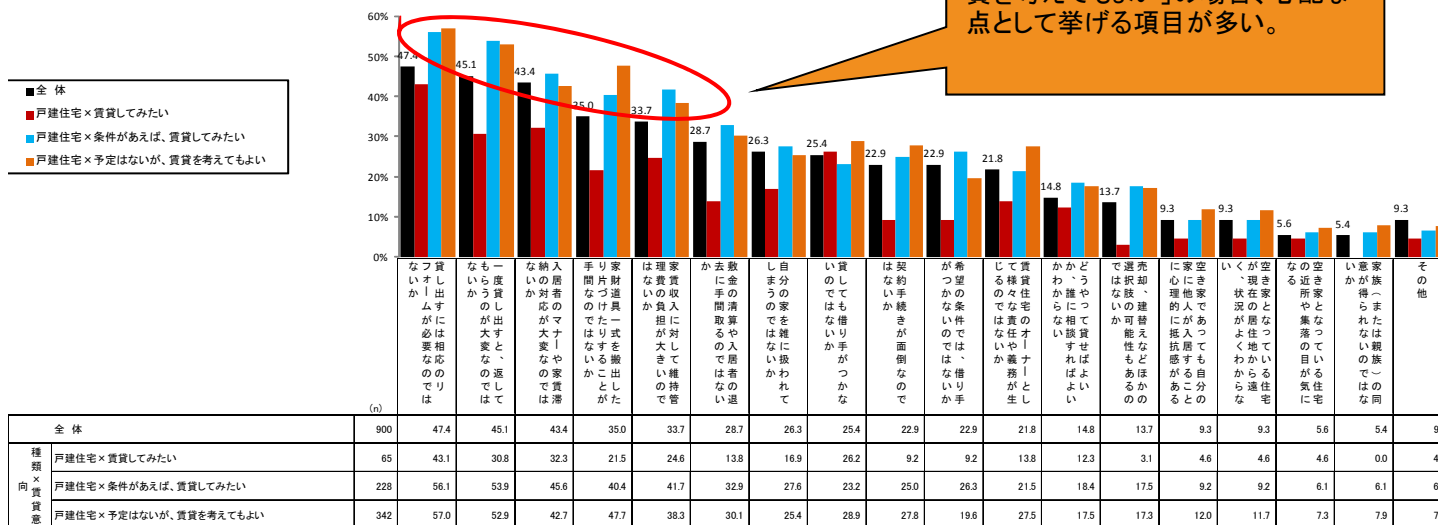
空き家所有者の賃貸意向②(空き家所有者アンケート結果から)

● 所有する空き家の種類と、空き家を賃貸するにあたり心配な点

・戸建住宅のケースでは、賃貸にあたり心配な点としては、「リフォーム」「返してもらえないのではないか」「マナー等への対応」が多く挙げられており、各項目ともに「条件があれば賃貸してみたい」「賃貸を考えてもよい」との回答者が多く見られる。

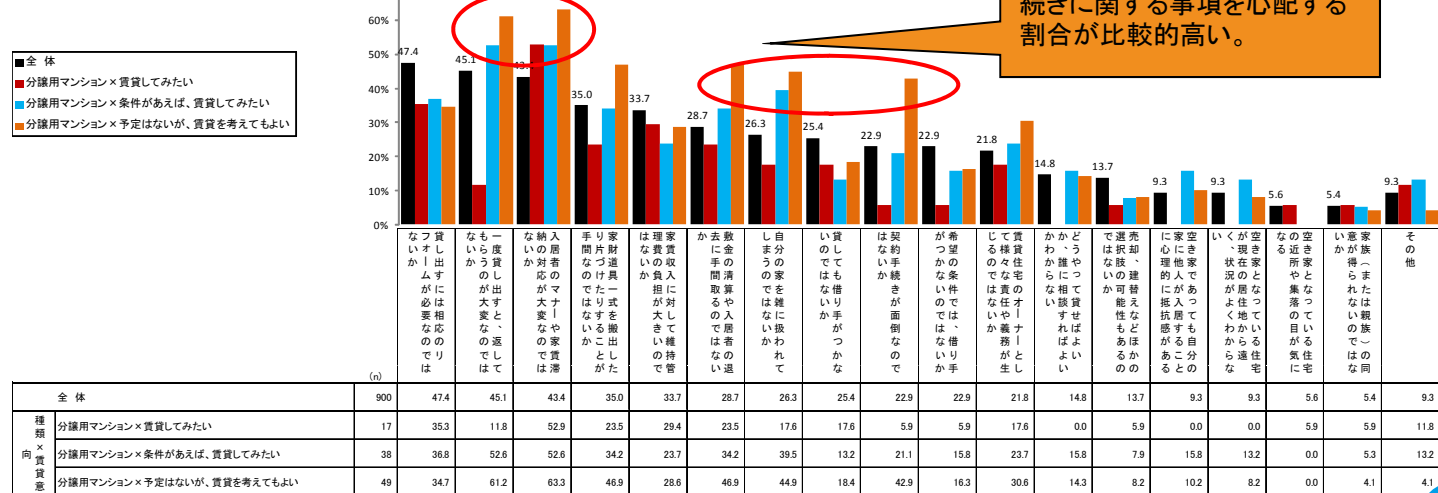
・マンションの場合、退去や手続きに関する事項を心配点として挙げる割合が高い。

<賃貸にあたり心配な点 戸建住宅所有・賃貸意向別>



「条件があれば賃貸してみたい」「賃貸を考えてもよい」の場合、心配な点として挙げる項目が多い。

<賃貸にあたり心配な点 マンション所有・賃貸意向別>

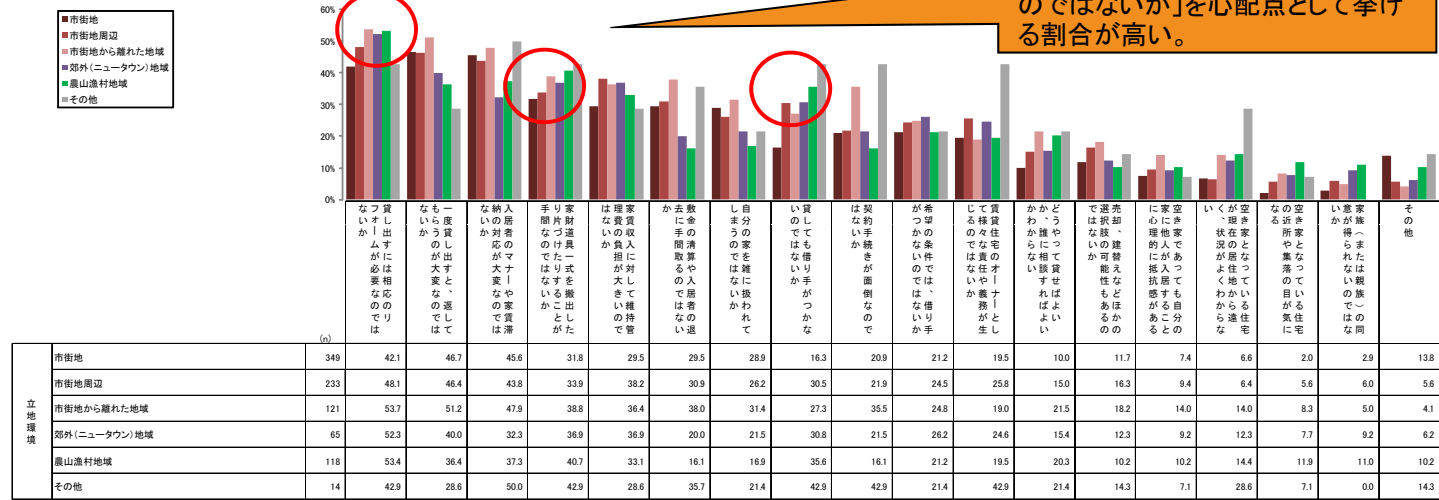


マンションの場合、退去や手続きに関する事項を心配する割合が比較的高い。

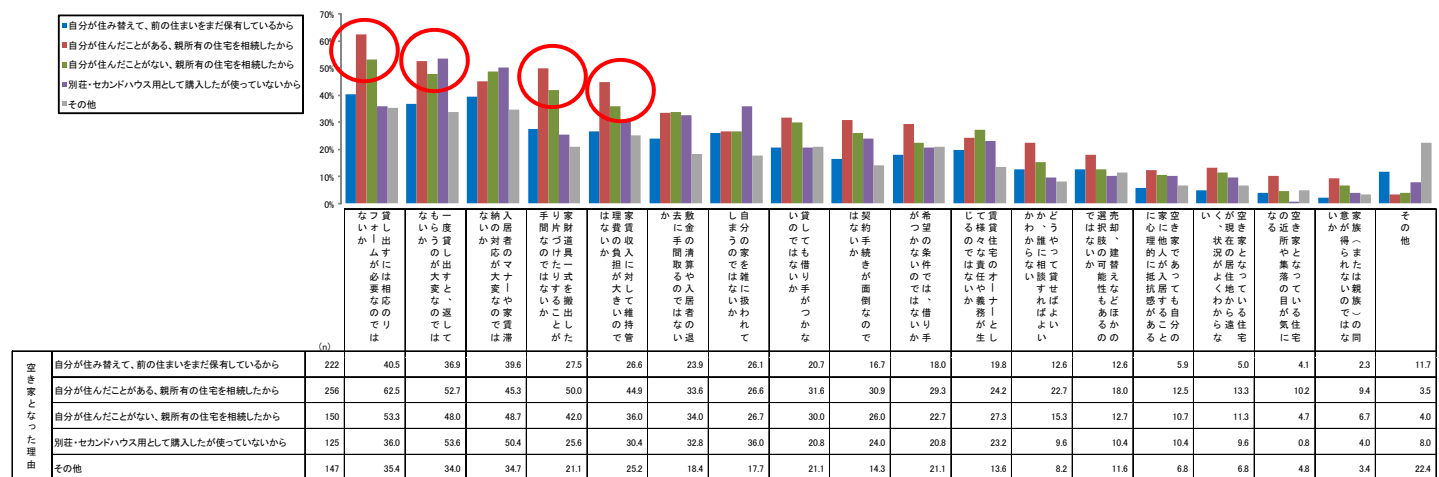
● 所有する空き家の立地環境と、空き家を賃貸するにあたり心配な点

・市街地郊外や農山村地域のほうが、「リフォームが必要なのではないか」「家財道具の片づけ」「借り手がつかないのではないか」を心配点として挙げる割合が高い。
 ・相続によって取得した空き家の場合、自らの住み替え等による空き家と比較して、多くの選択肢において「心配」と回答する割合が高く見られる。

＜賃貸にあたり心配な点 立地環境別＞



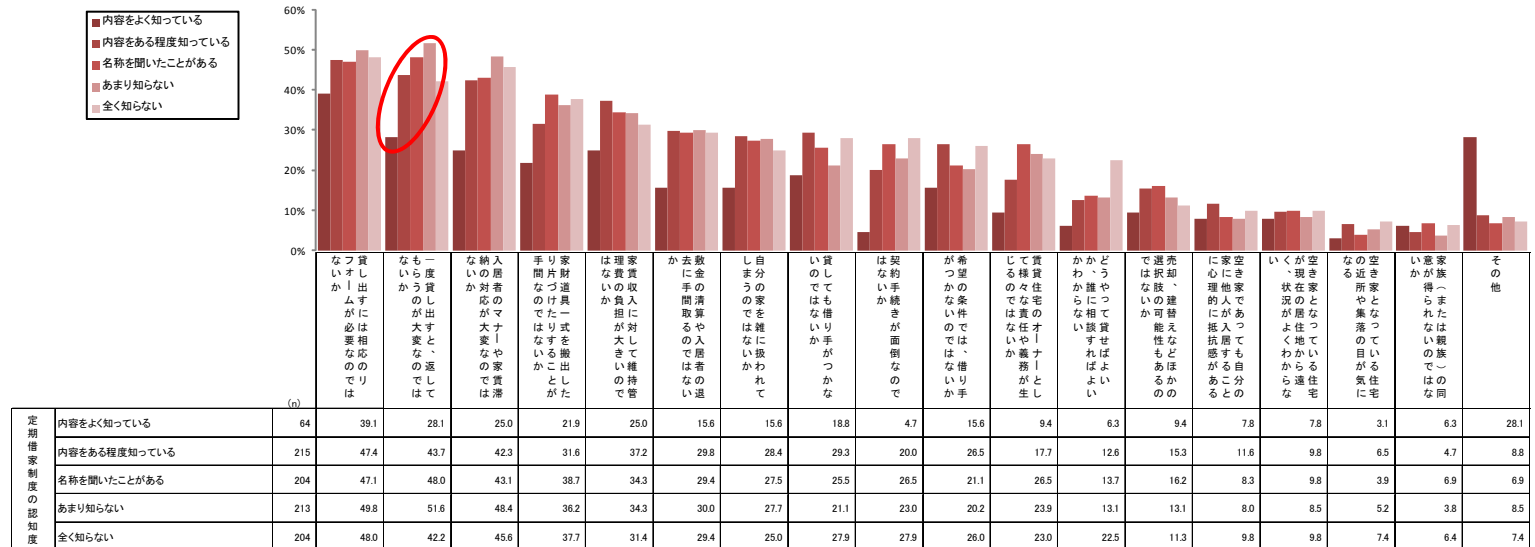
郊外部、農山村部のほうが、「リフォームが必要なのではないか」「家財道具の片づけ」「借り手がつかないのではないか」を心配点として挙げる割合が高い。



● 定期借家制度の認知度と、空き家を賃貸するにあたり心配な点

- ・ 定期借家制度の内容をよく知っている所有者は、賃貸にあたっての心配点が全般的に少ない。
- ・ 定期借家制度の内容をよく知っている場合、「一度貸しだすと返してもらわないが大変なのではないか」といった不安を持つ割合が低い。

＜賃貸にあたり心配な点 定期借家制度の認知度別＞

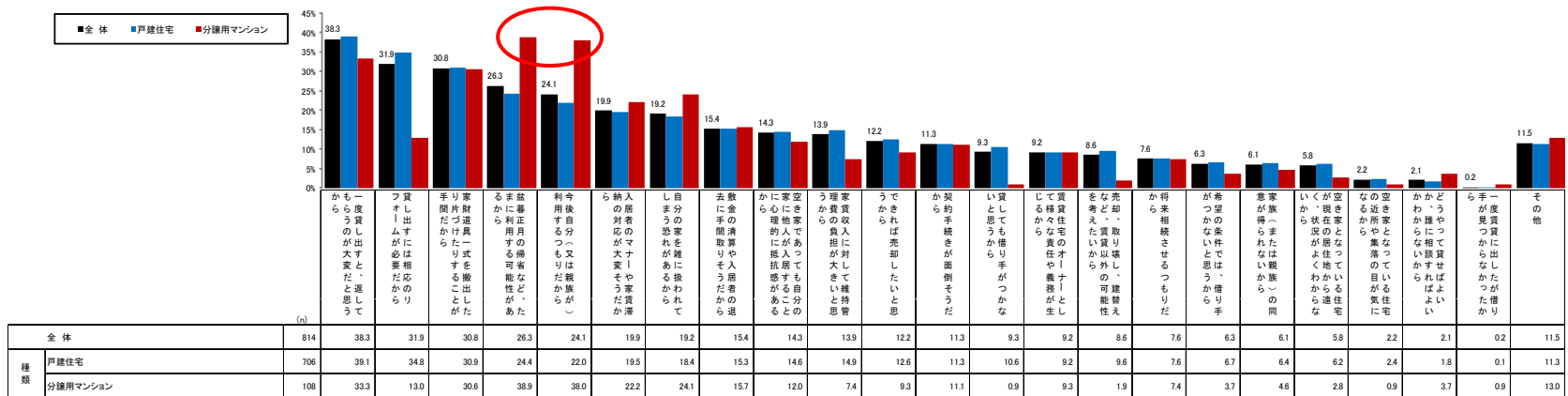


空き家所有者の賃貸意向⑤(空き家所有者アンケート結果から)

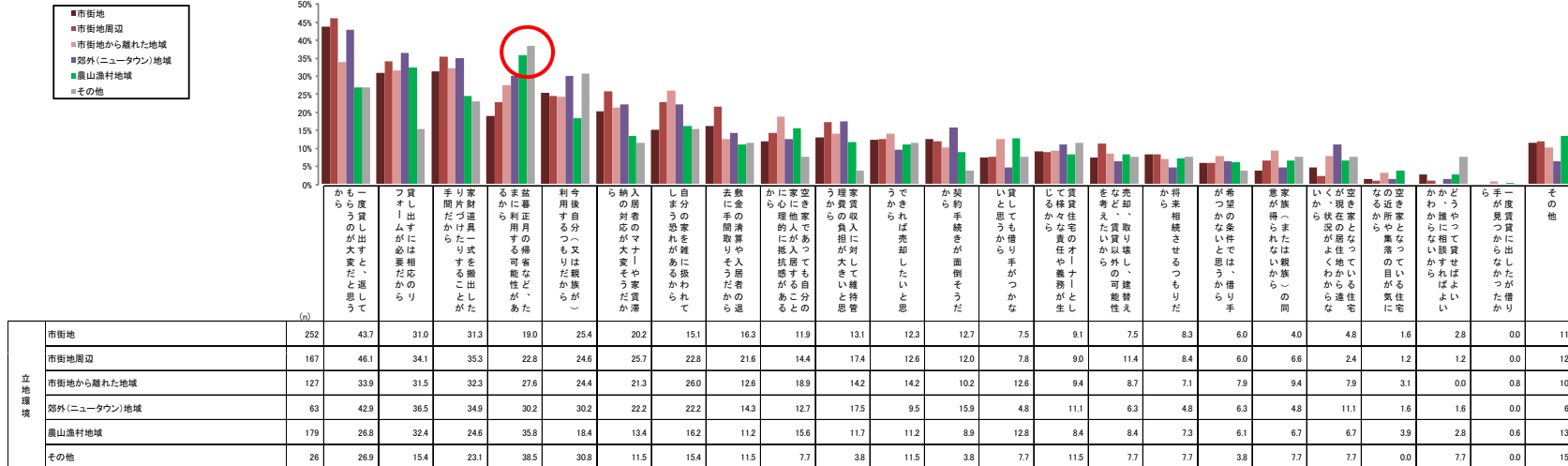
● 所有する空き家の種類・立地環境と、空き家を賃貸したくない理由

- ・ 戸建住宅の空き家の場合、退去やリフォーム、片づけなどを理由として挙げる割合が高いが、マンションの場合は、自らの利用可能性を理由として挙げる割合が高い。
- ・ 農山村地域の空き家の場合、「帰省時など、たまに利用する可能性があるから」を挙げる割合が最も高い。

＜賃貸したくない理由 住宅種類別＞



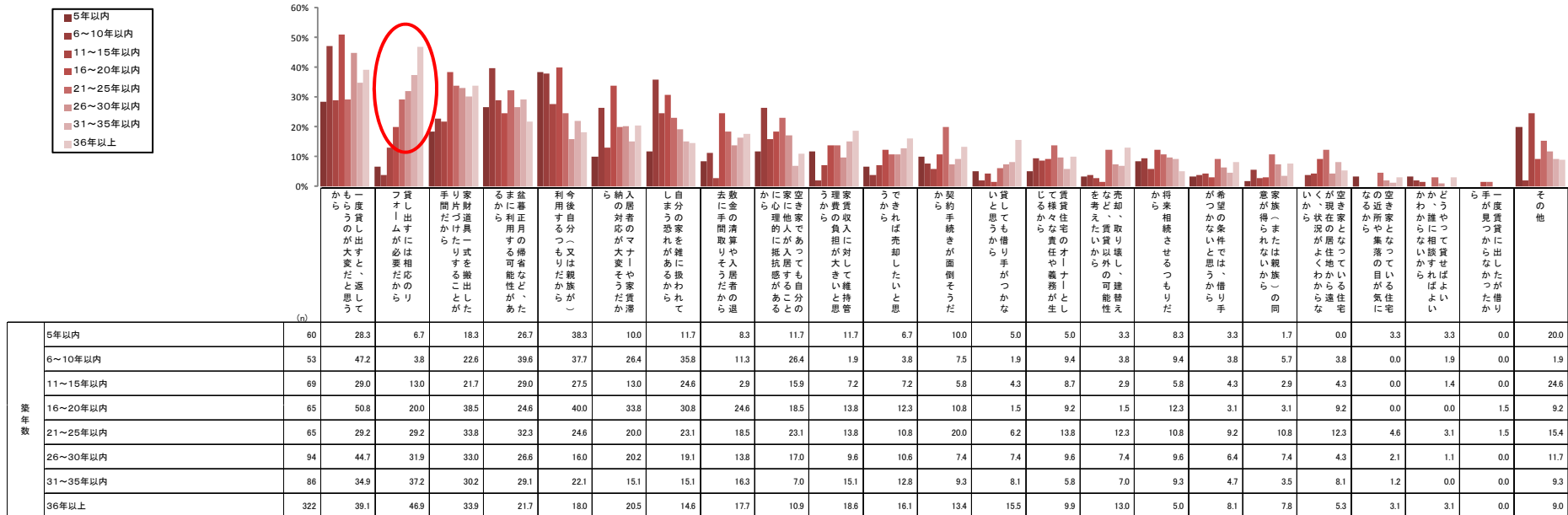
＜賃貸したくない理由 立地環境別＞



● 所有する空き家の築年数と、空き家を賃貸したくない理由

- ・ 築年数が経過するほど、「リフォームが必要だから」を理由として挙げる割合が高くなる。

<賃貸したくない理由 築年数別>

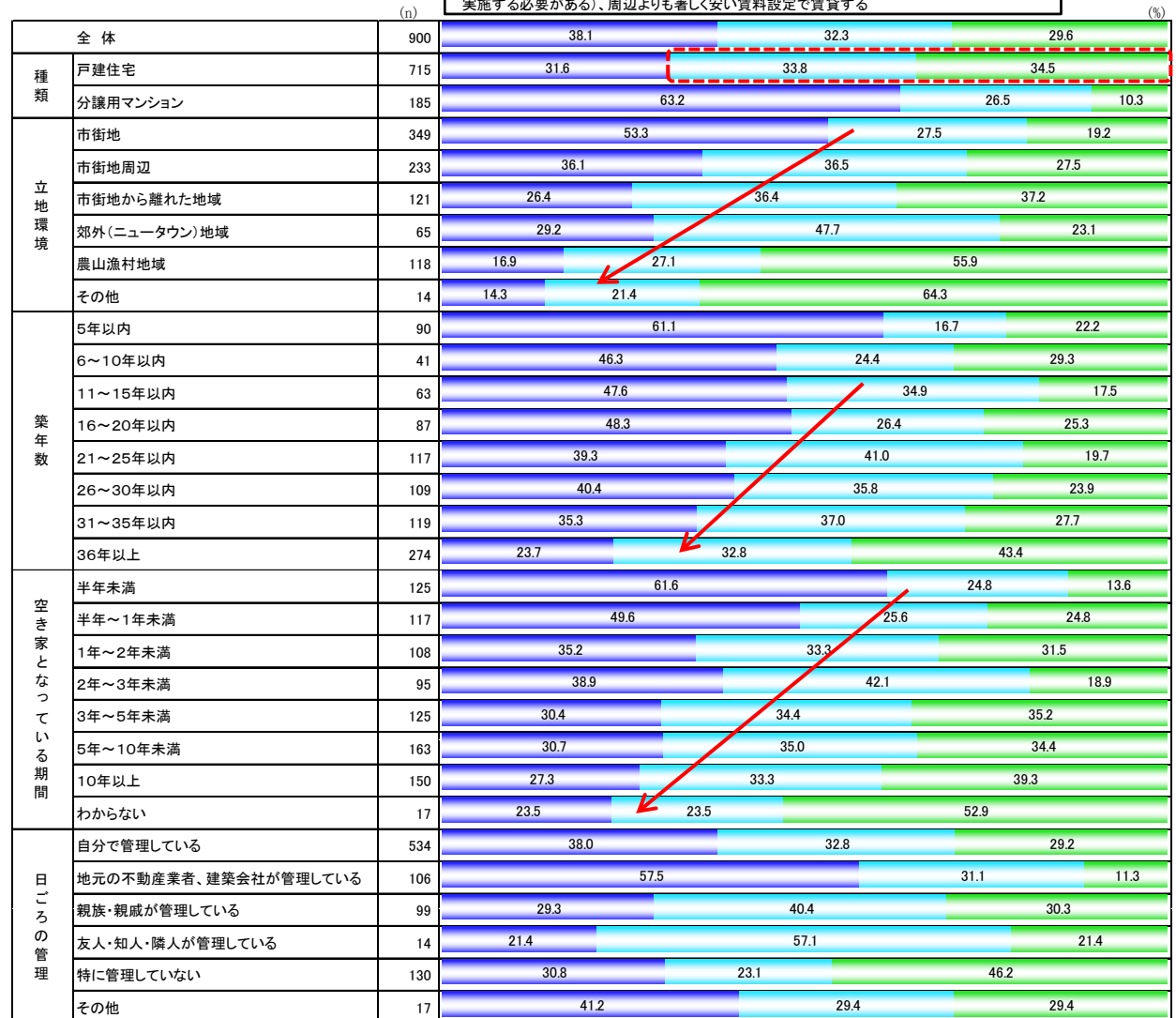


空き家所有者の賃貸意向⑦(空き家所有者アンケート結果から)

● 空き家を賃貸する場合の賃料設定の考え方

- ・ 戸建住宅の場合、入居前の修繕等の負担を小さくして低い賃料で賃貸することに肯定的な所有者が7割近く見られる。
- ・ 市街地から離れるほど、築年数が経過するほど、空き家の期間が長いほど、入居前の修繕等の負担を小さくして低い賃料で賃貸することに肯定的な意向が強くなる。

■ 貸主が費用負担して、入居前の修繕等(クリーニング・設備の入替)を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する
 ■ 貸主が費用負担して、入居前の修繕等がある程度(クリーニングのみ・設備は古いまま)を行い、周辺の水準よりも若干低い賃料設定で賃貸する
 ■ 貸主が費用負担せず、入居前の修繕を殆ど行わず(入居者が自己負担で設備の入替なども実施する必要がある)、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する

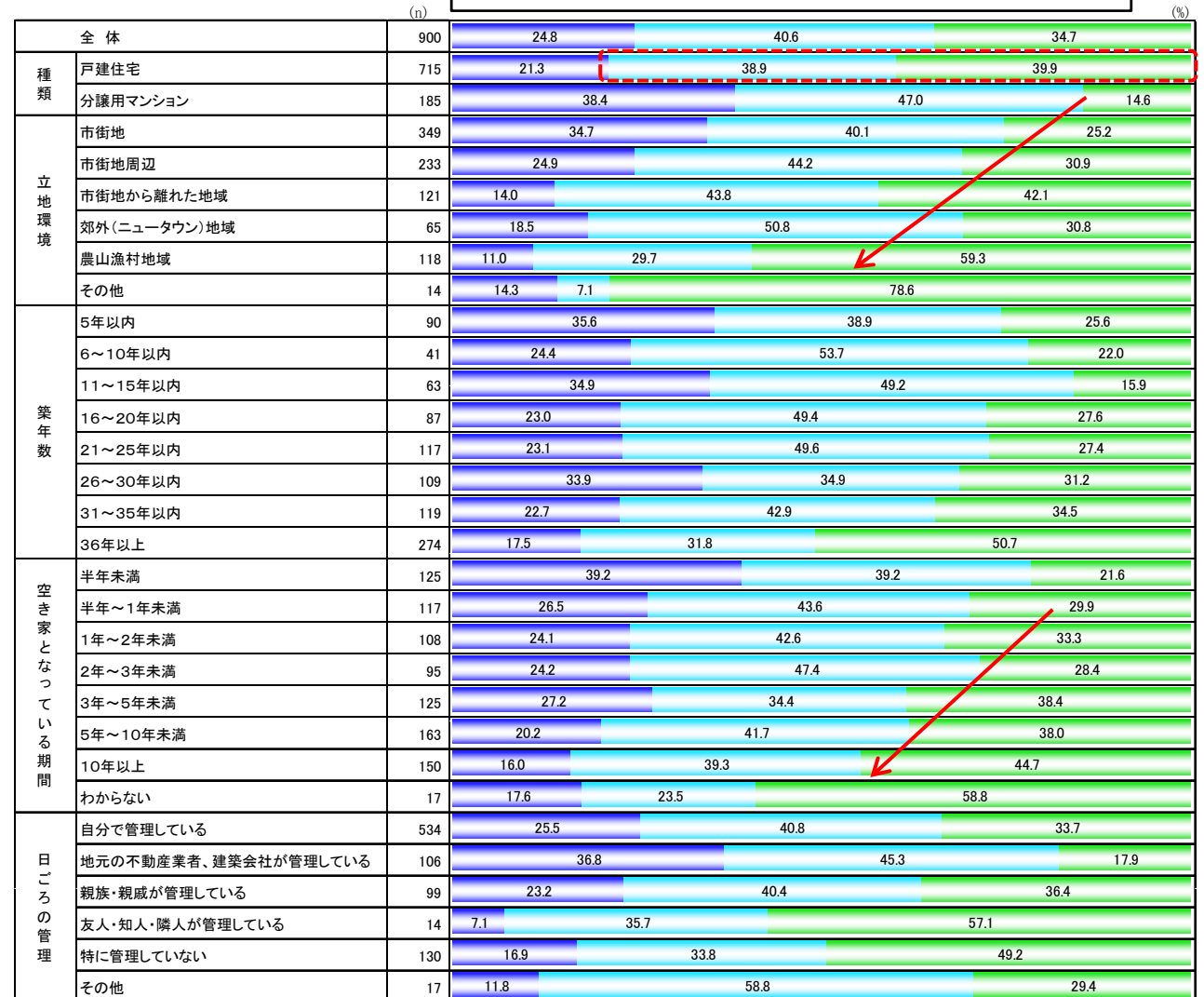


空き家所有者の賃貸意向⑧(空き家所有者アンケート結果から)

● 空き家を賃貸する場合の修繕に対する考え方

- ・ 戸建住宅の場合、借主の負担で修繕を行うことに肯定的な所有者が8割近く見られる。
- ・ 市街地から離れるほど、築年数が経過するほど、空き家の期間が長いほど、貸主が修繕を行わず借主の自己負担で修繕を行うことに肯定的な意向が強くなる。

■ 貸主が費用負担して入居中の修繕を行うため、借主は修繕等を行わない
 □ 貸主が基本的に費用負担して入居中の修繕を行うが、借主の自己負担で、ある程度の修繕等(壁紙の張替など)を行うことを認める
 ○ 貸主が修繕を行わず、借主の自己負担で、好みの修繕等(水廻り設備の入替など)を行うことを認める



空き家所有者の賃貸意向⑨(空き家所有者アンケート結果から)

● 空き家を貸そうとする場合の定期借家契約の重視度

・ 定期借家制度の認知度が高いほど、定期借家契約による賃貸を重視する割合が高くなる。

■ とても重視する ■ 重視する ■ あまり重視しない ■ 重視しない ■ どちらともいえない

		(n)	(%)				
種類	全体	2187	6.6	24.1	21.7	12.0	35.6
	戸建住宅	1802	6.5	23.9	20.9	12.2	36.5
	分譲用マンション	385	7.0	25.2	25.2	10.9	31.7
立地環境	市街地	773	9.1	24.7	23.5	12.3	30.4
	市街地周辺	536	6.9	28.0	19.2	10.4	35.4
	市街地から離れた地域	312	5.1	22.4	23.7	10.6	38.1
	郊外(ニュータウン)地域	164	1.8	30.5	21.3	13.4	32.9
	農山漁村地域	345	4.1	17.4	21.4	15.7	41.4
	その他	57	7.0	12.3	10.5	3.5	66.7
	由	自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有している	521	8.8	24.4	24.6	10.9
自分が住んだことがある、親所有の住宅を相続している		613	6.7	24.5	21.2	12.4	35.2
自分が住んだことがない、親所有の住宅を相続している		351	5.4	30.5	20.2	11.1	32.8
別荘・セカンドハウス用として購入したが使っていない		336	5.7	25.0	22.3	13.4	33.6
その他		366	5.2	16.4	19.1	12.3	47.0
空き家となっている期間	半年未満	285	8.1	26.3	24.9	12.3	28.4
	半年～1年未満	246	8.5	19.1	24.8	15.9	31.7
	1年～2年未満	250	8.4	27.2	22.8	8.4	33.2
	2年～3年未満	234	5.1	29.5	22.6	11.5	31.2
	3年～5年未満	295	6.1	23.4	22.7	12.9	34.9
	5年～10年未満	395	6.6	25.8	19.0	13.4	35.2
	10年以上	417	5.0	22.3	19.9	10.1	42.7
	わからない	65	3.1	7.7	10.8	10.8	67.7
日ごろの管理	自分で管理している	1338	7.7	24.7	22.0	10.8	34.8
	地元の不動産業者、建築会社が管理している	229	6.6	24.9	26.6	15.3	26.6
	親族・親戚が管理している	245	4.1	30.2	20.8	11.0	33.9
	友人・知人・隣人が管理している	32	6.3	28.1	15.6	15.6	34.4
	特に管理していない	280	4.3	16.4	19.3	15.4	44.6
	その他	63	3.2	19.0	14.3	11.1	52.4
定期借家制度の理解	内容をよく知っている	168	8.3	28.0	21.4	17.3	16.7
	内容をある程度知っている	448	5.4	34.8	28.1	9.6	22.1
	名称を聞いたことがある	487	4.5	28.1	29.4	9.4	28.5
	あまり知らない	490	4.5	22.0	22.4	14.5	36.5
	全く知らない	594	4.9	15.3	11.1	12.5	56.2

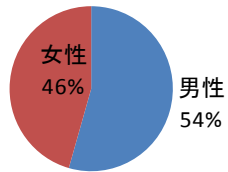
2 空き家利用希望者(需要サイド)の意向

- 空き家利用意向者アンケート（スクリーニング調査結果①）（第3回検討会、資料9、P.9） ……P.71
- 空き家利用意向者アンケート（スクリーニング調査結果②）（第3回検討会、資料9、P.10） ……P.72
- 空き家利用意向者アンケート（本調査結果①）（第3回検討会、資料9、P.11） ……P.73
- 空き家利用意向者アンケート（本調査結果②）（第3回検討会、資料9、P.12） ……P.74
- 空き家利用意向者アンケート（本調査結果③）（第3回検討会、資料9、P.13） ……P.75
- 住替え意向者の概況①（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.17） ……P.76
- 住替え意向者の概況②（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.18） ……P.77
- 住替え意向者の概況③（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.19） ……P.78
- 賃貸物件への住替え意向者の意向①（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.20） ……P.79
- 賃貸物件への住替え意向者の意向②（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.21） ……P.80
- 賃貸物件への住替え意向者の意向③（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.22） ……P.81
- 賃貸物件への住替え意向者の意向④（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.23） ……P.82
- 賃貸物件への住替え意向者の意向⑤（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.24） ……P.83
- 賃貸物件への住替え意向者の意向⑥（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.25） ……P.84
- 賃貸物件への住替え意向者の意向⑥（住替え意向者アンケート結果から）（第4回検討会、資料2、P.26） ……P.85

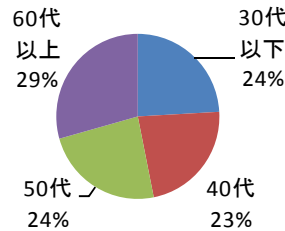
空き家利用意向者アンケート（スクリーニング調査結果①）

●スクリーニング調査(本調査の対象となる空き家利用意向者を抽出するための調査) (サンプル数:73435人)

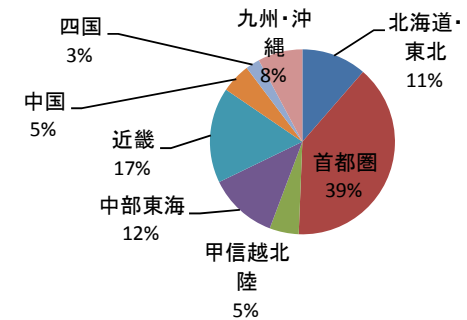
<性別>



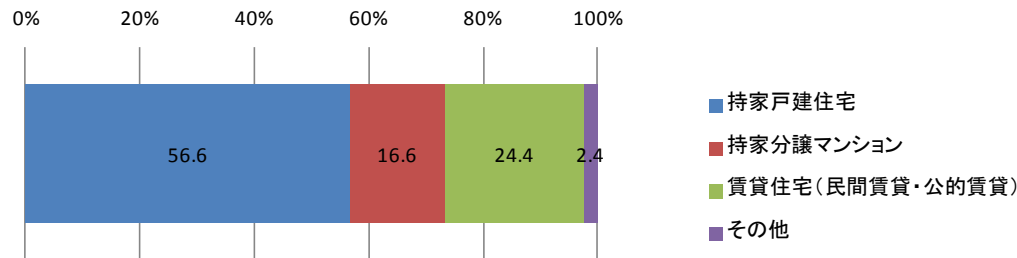
<年齢>



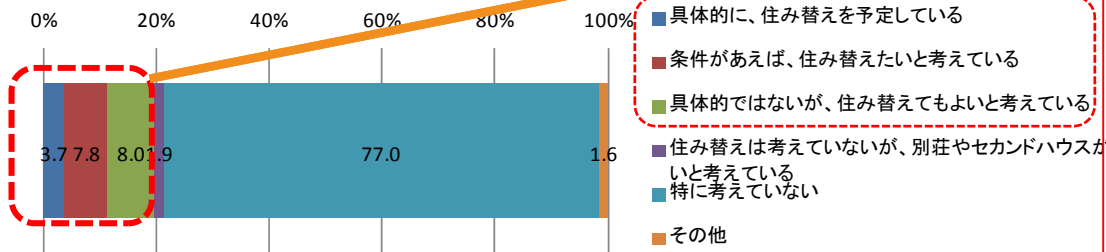
<現居住地>



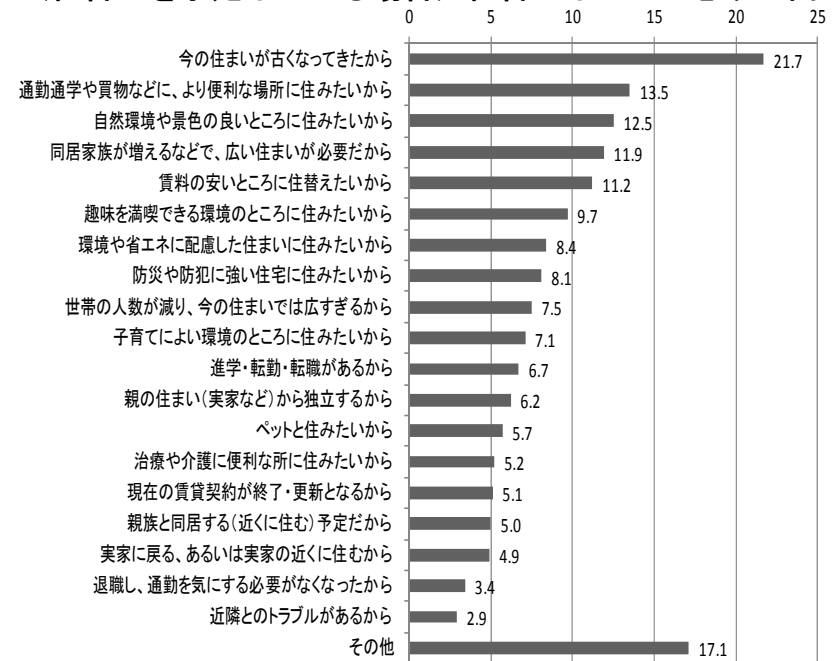
<現在の住まい>



<住替えの予定・関心>

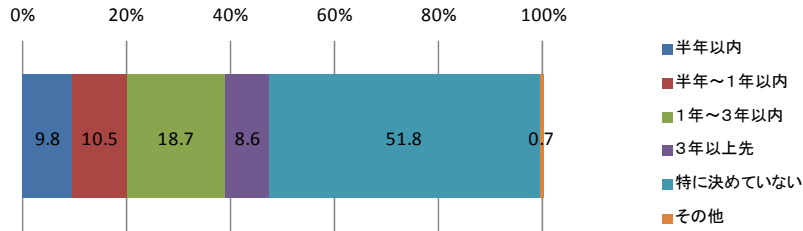


<(住替えを予定している場合) 住替えしたいと思う理由>

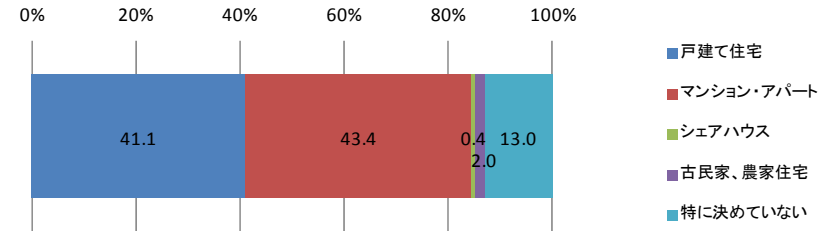


●スクリーニング調査(本調査の対象となる空き家利用意向者を抽出するための調査)

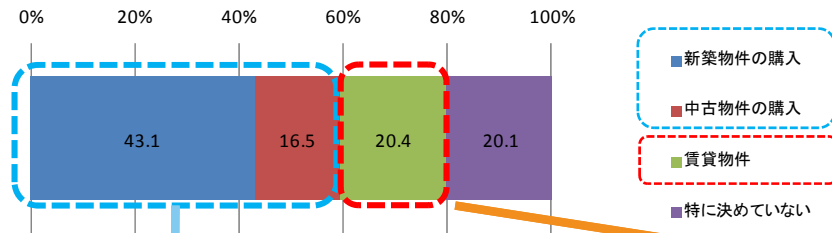
<住替えの想定時期>



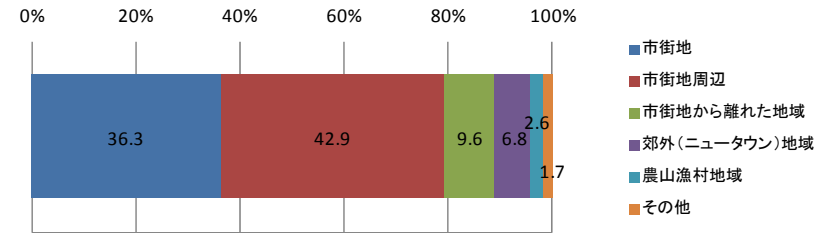
<住替え先の想定住宅種類>



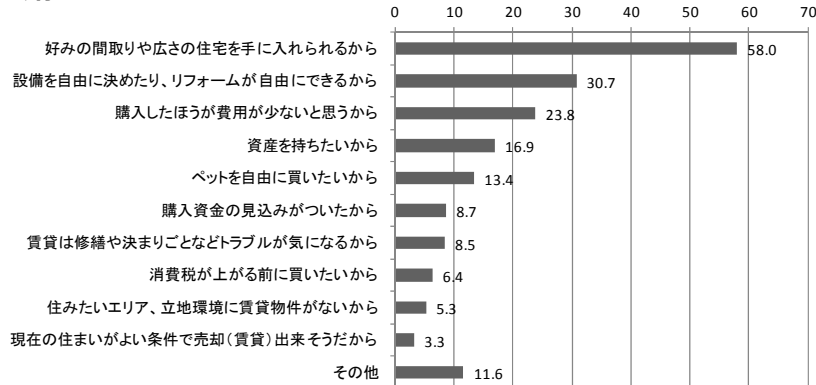
<住替え先の想定取得方策>



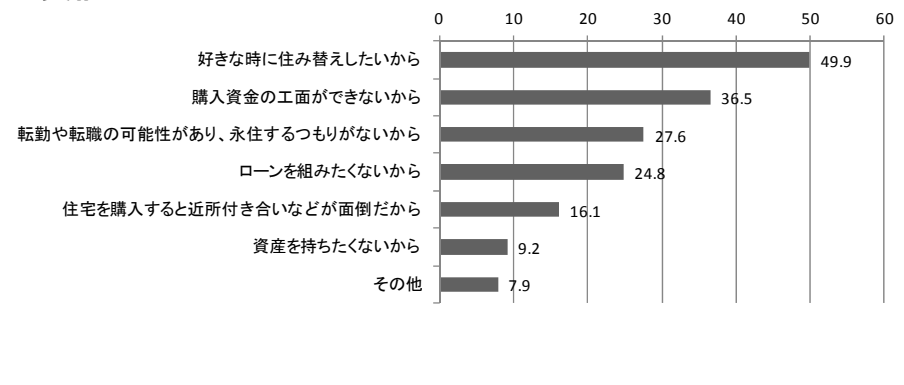
<住替え先の想定立地環境>



<購入したいと思う理由>



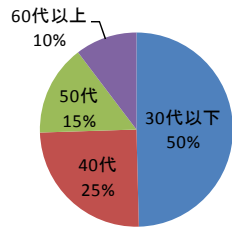
<賃借したいと思う理由>



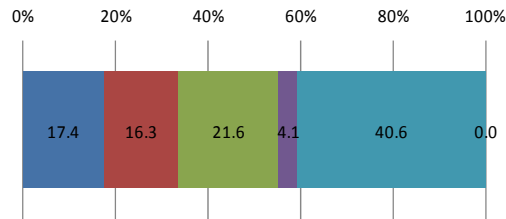
空き家利用意向者アンケート（本調査結果①）

● 本調査(賃貸住宅での空き家利用意向者:サンプル数2207人)

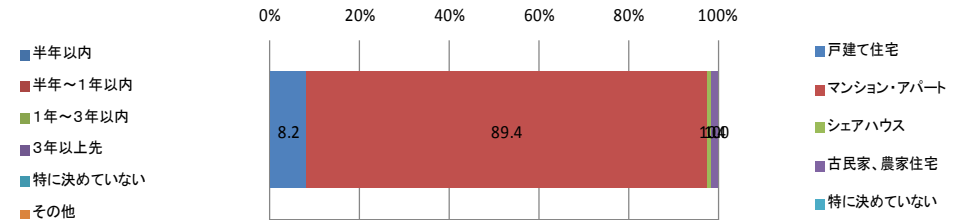
<年齢>



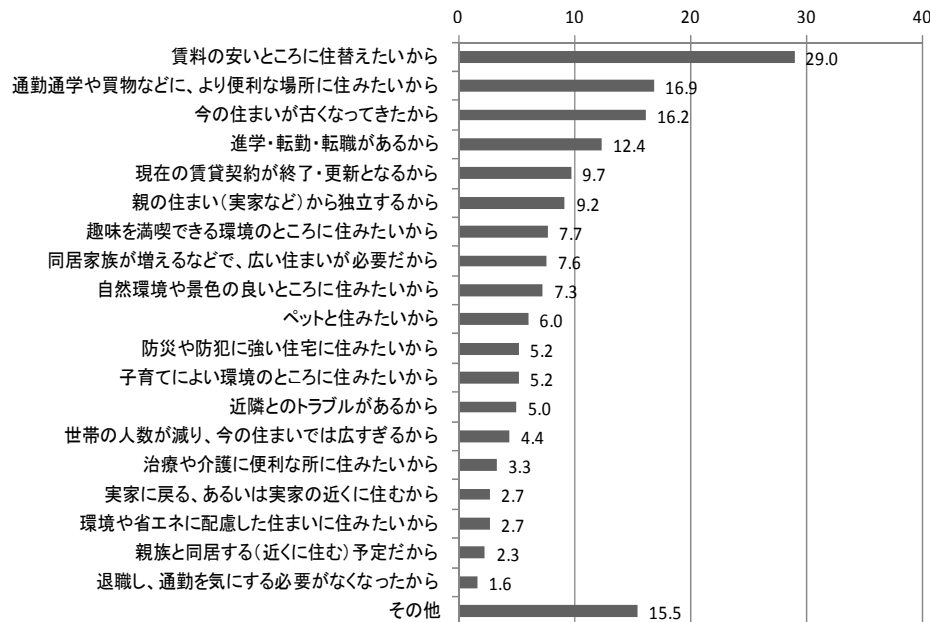
<住替えの想定時期>



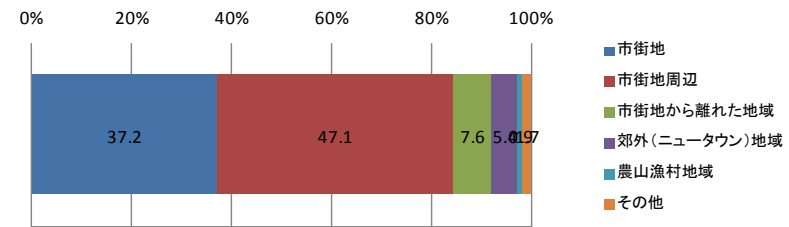
<住替え先の想定住宅種類>



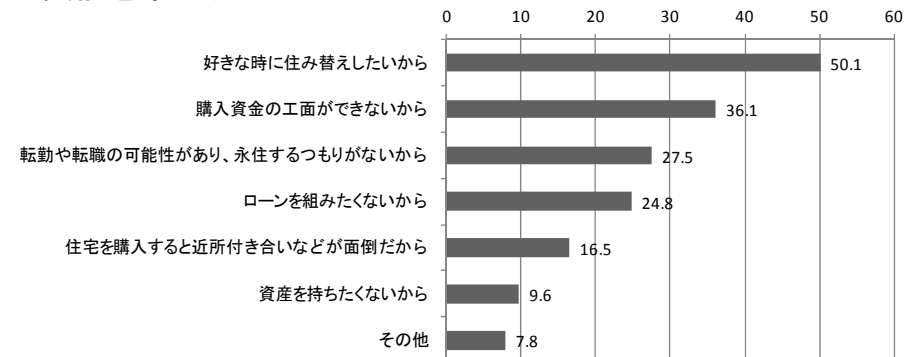
<住替えしたいと思う理由>



<住替え先の想定立地環境>



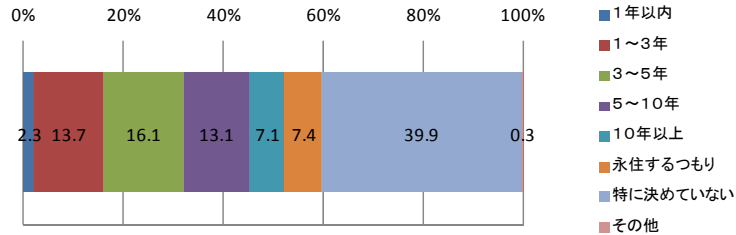
<賃借を希望する理由>



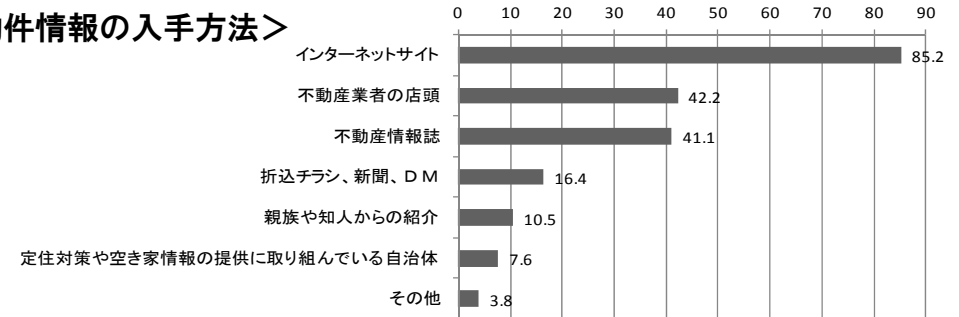
空き家利用意向者アンケート（本調査結果②）

● 本調査(賃貸住宅での空き家利用意向者:サンプル数2207人)

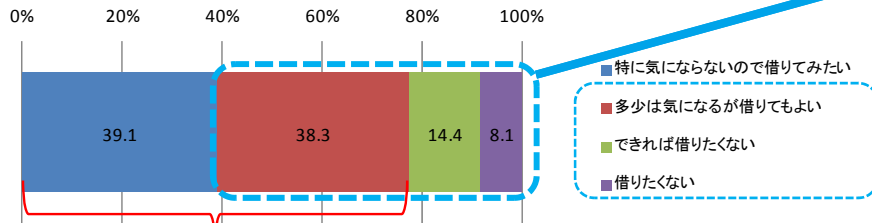
<住替え先での想定居住期間>



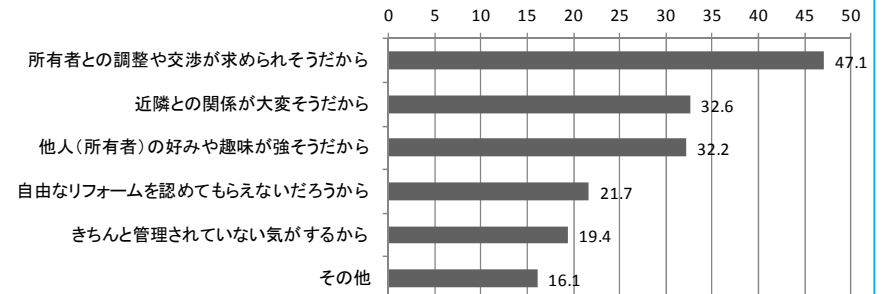
<物件情報の入手方法>



<個人用住宅を借りることに対する意識>

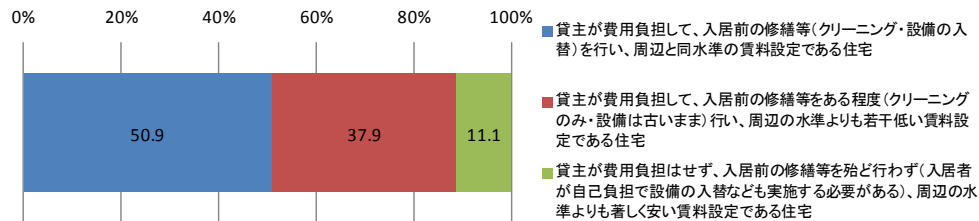


<個人用住宅を借りたくないと思う(気になる)理由>

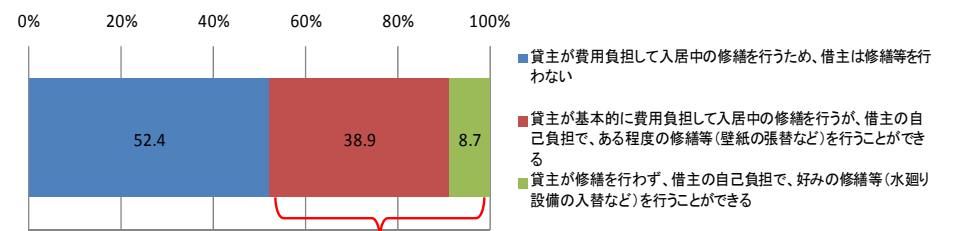


※空き家の賃貸利用意向者の約8割が「個人用住宅を借りたい、借りてもよい」と考えている。

<どのような状態の住宅を借りたいか>



<入居後の修繕についての意識>

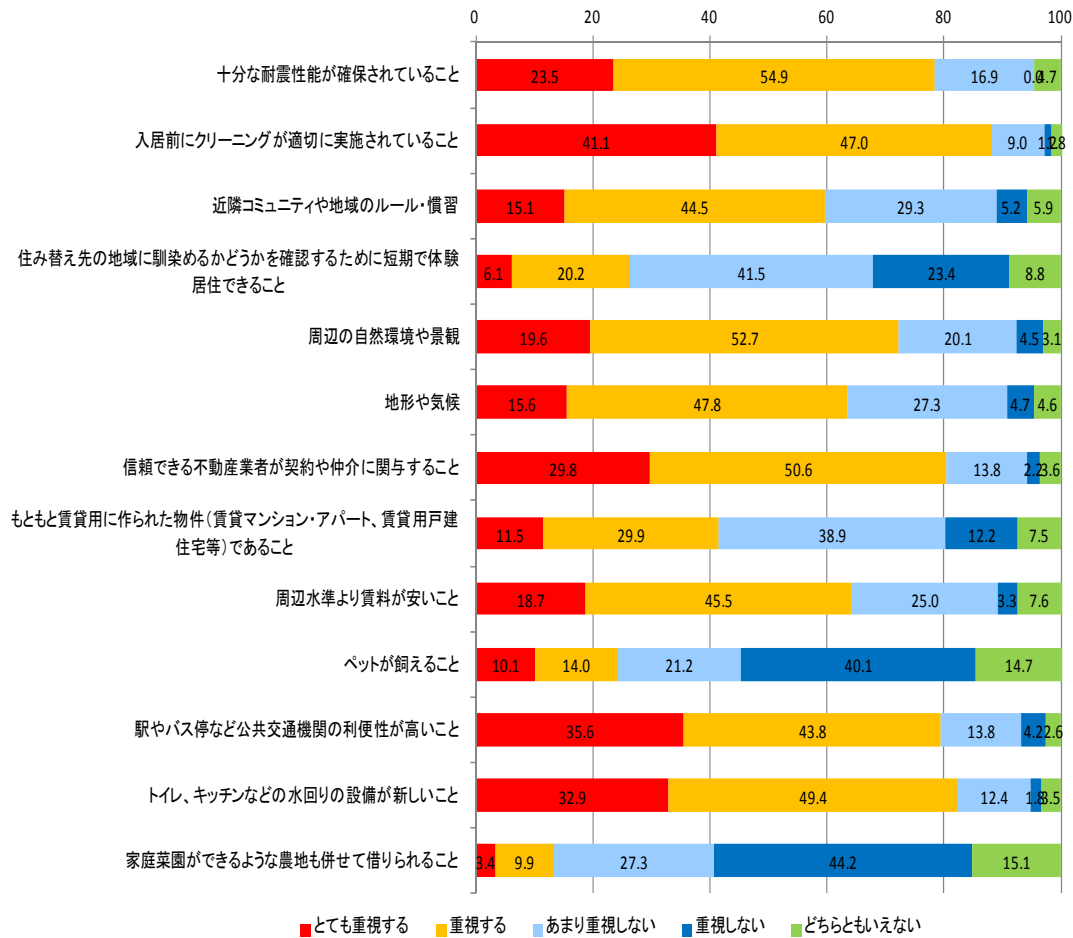


※個人用住宅の賃貸利用意向者の約半数は、借主として入居後に修繕等の費用の一部を負担してもいいと考えている。

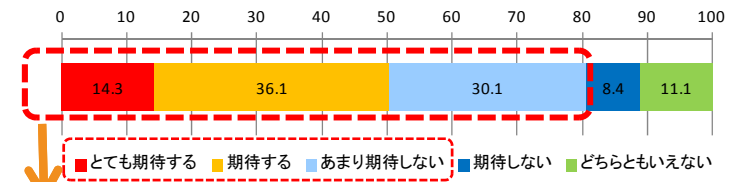
空き家利用意向者アンケート(本調査結果③)

● 本調査(賃貸住宅での空き家利用意向者:サンプル数2207人)

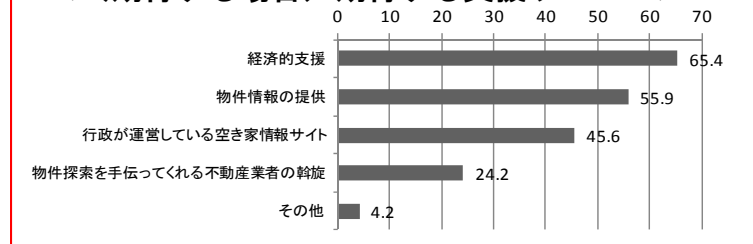
<住替え先を検討するにあたり重視すること>



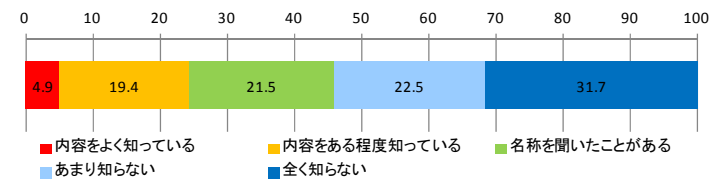
<住替え先の行政が推進する支援策への期待>



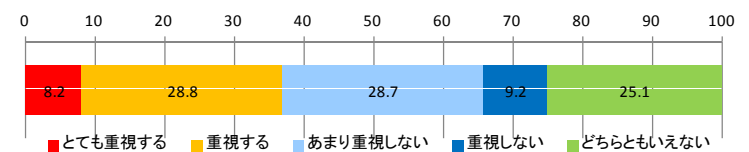
<(期待する場合)期待する支援サービス>



<定期借家制度を知っているか>



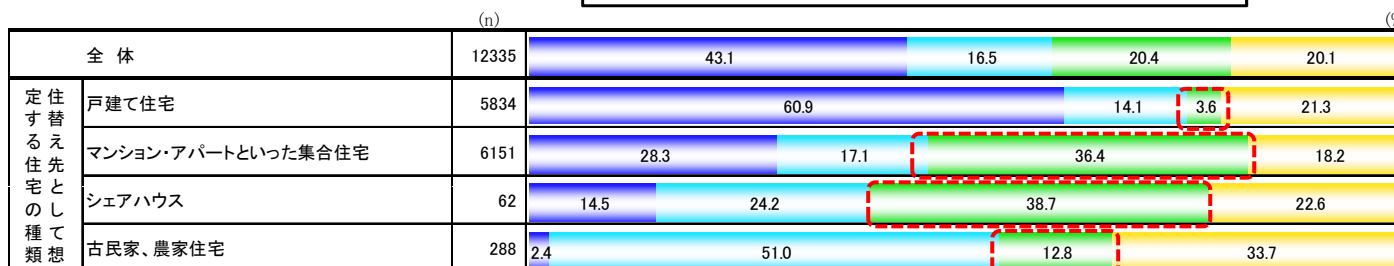
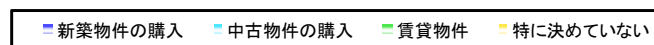
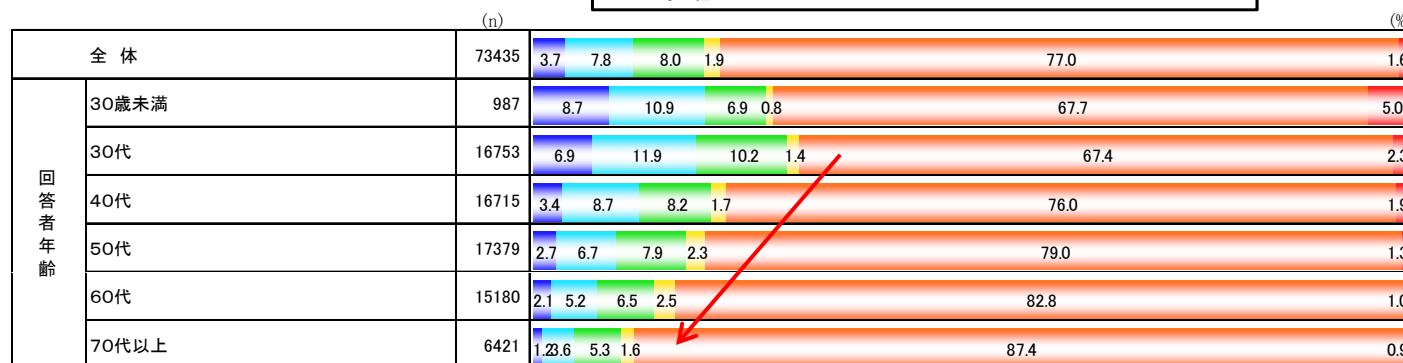
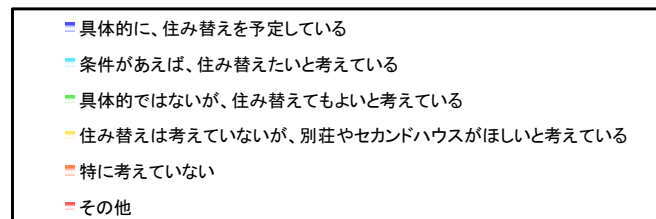
<普通借家契約で借りることを重視するか>



住替え意向者の概況①（住替え意向者アンケート結果から）

● 住替え意向の概況

- ・ 回答者のうち、住替え意向を持つ者は約2割となっており、若年層ほど住替え意向を持つ者の割合が高い。
- ・ 住替え先として想定する住宅が戸建て住宅の場合、賃貸物件への住替え意向は1割に満たないが、マンション・アパートといった集合住宅の場合、賃貸物件への住替え意向は4割近くに上る。



住替え意向者の概況②（住替え意向者アンケート結果から）

● 住替え先の地域選択(エリア)と住替え先の住宅種類

・ 住替え先として、大都市圏、特に関東圏を想定している場合、集合住宅を希望する割合が高いが、中国四国圏や九州沖縄県などの地方圏を想定している場合、戸建て住宅や古民家・農家住宅を希望する割合が高い。



※圏域区分

北海道東北圏：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東圏：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県

中部北陸圏：新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

関西圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中国四国圏：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県

九州沖縄圏：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

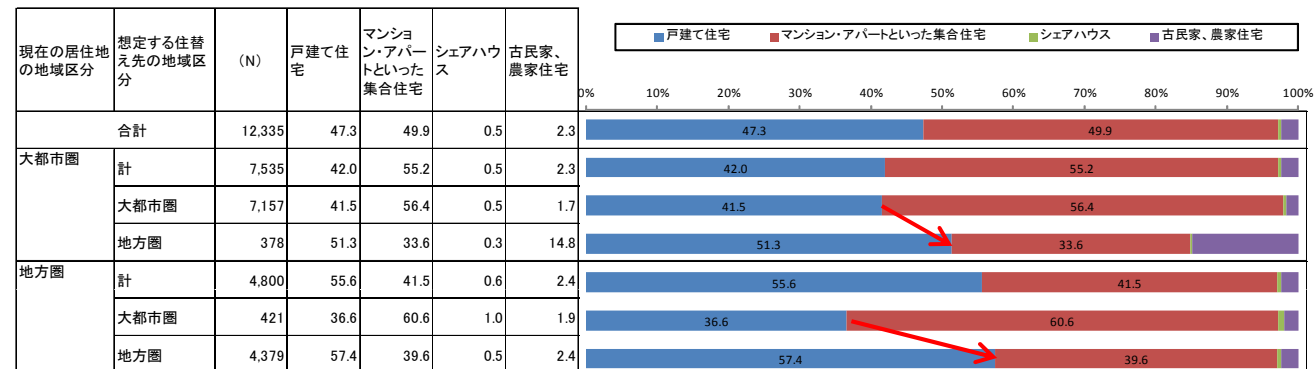
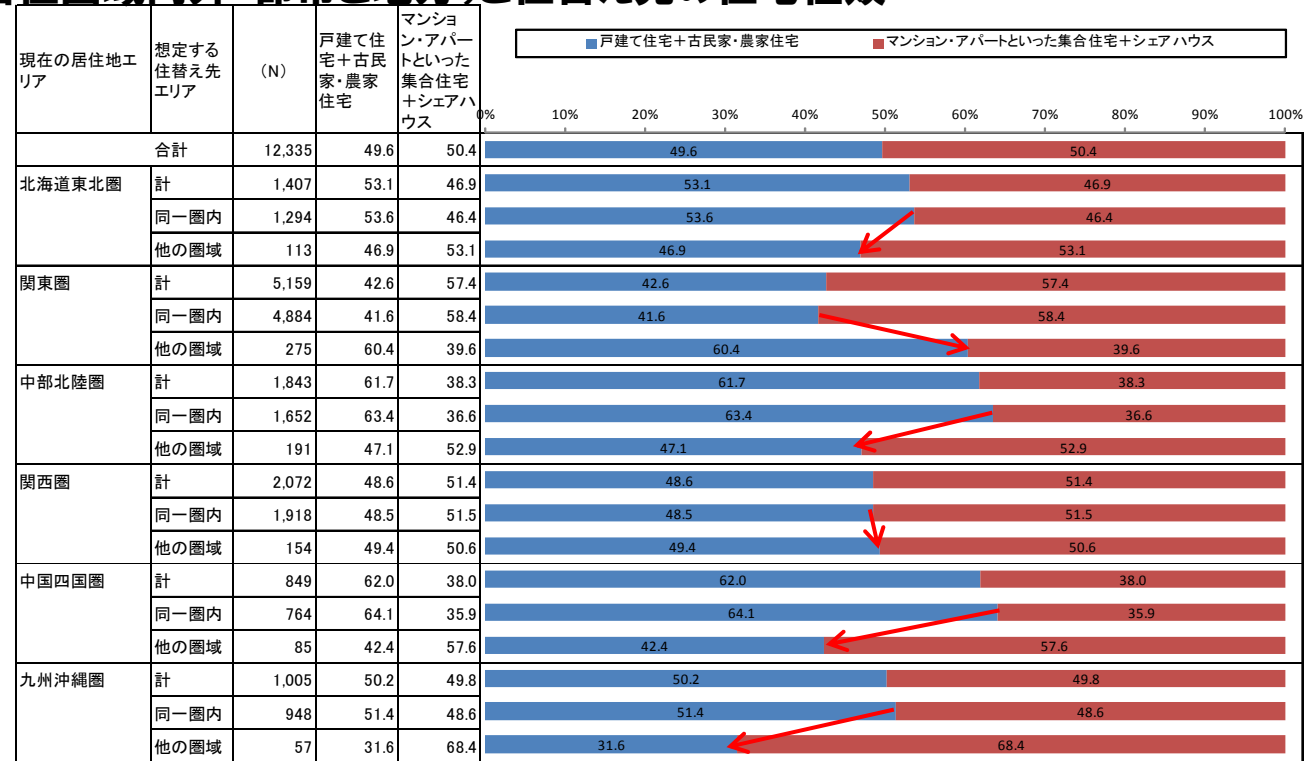
※対象：住替え意向を有する全ての回答者（賃貸、購入）

住替え意向者の概況③（住替え意向者アンケート結果から）

● 住替え先の地域選択(居住圏域内外・都市と地方)と住替え先の住宅種類

・ 関東圏、関西圏では、圏域内の住替え者よりも圏域外への住替え者のほうが、戸建て住宅等を希望する割合が高い。一方、その他のエリアでは、圏域内の住替え者の方が、圏域外への住替え者よりも戸建て住宅等を希望する割合が高い。

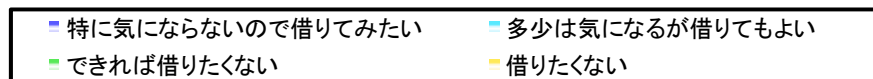
・ 大都市圏と地方圏で比較してみると、地方圏への住替えの場合は戸建て住宅、大都市圏への住替えの場合は集合住宅を志向する割合が高い。



※地域区分
 大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
 地方圏：上記以外の道県

● 住替え先で想定する住宅の種類、立地環境と、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることに対しての意識

- ・ 賃貸物件への住替えを希望する者の多くは、マンション・アパートといった集合住宅で、市街地や市街地周辺の立地を求めている。
- ・ 賃貸物件への住替えを希望する者のうち、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることに肯定的な意向を持つ者は約8割となっている。
- ・ 住替え先の賃貸物件として戸建住宅を想定する者の場合、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることに肯定的な意向を持つ者は9割を超えている。



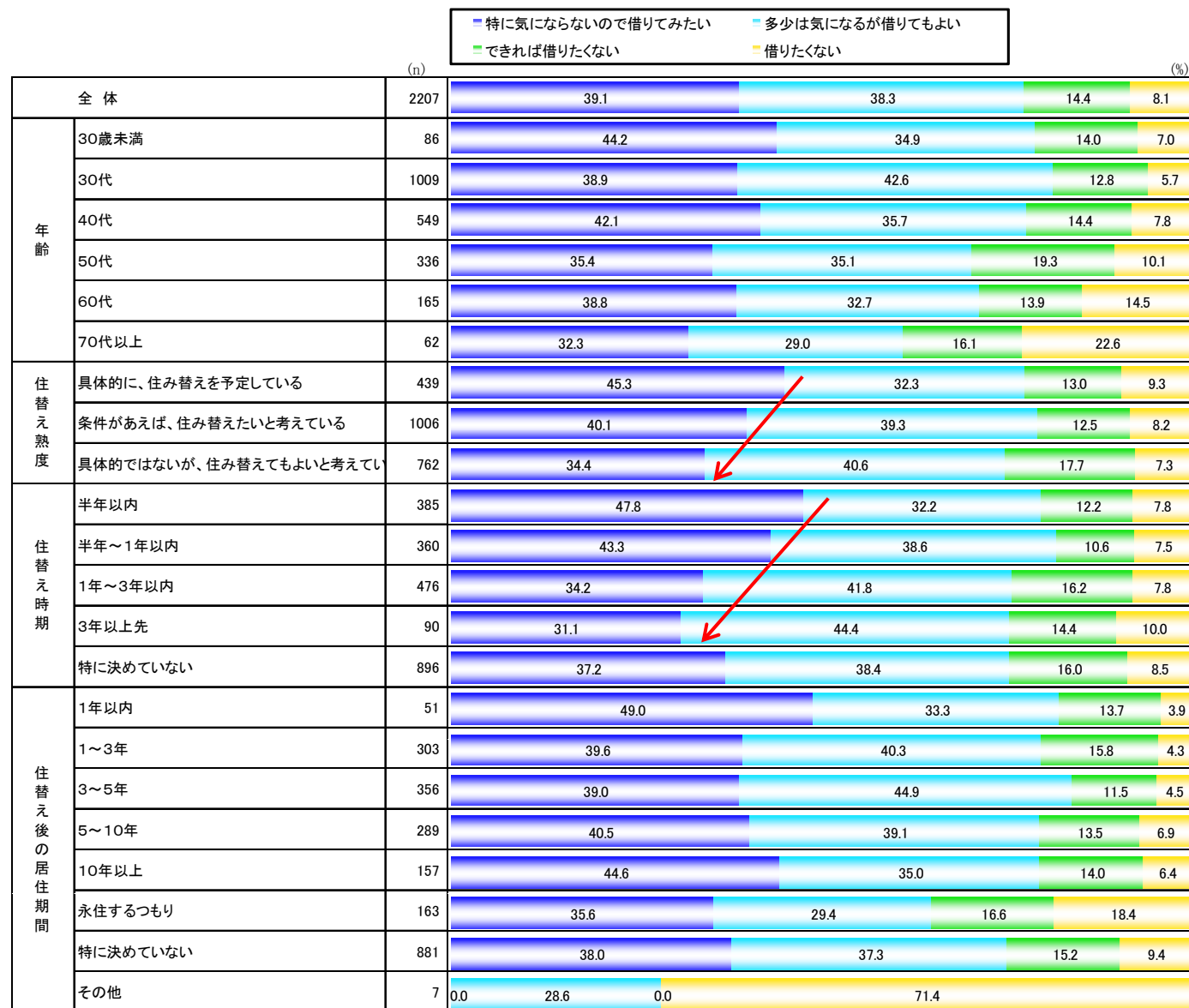
		(n)	(%)			
全体		2207	39.1	38.3	14.4	8.1
住替え先の種類として想定する住宅の種類	戸建て住宅	182	65.4	29.1	3.8	
	マンション・アパートといった集合住宅	1974	36.5	39.4	15.4	8.8
	古民家、農家住宅	30	63.3	30.0	6.7	
住替え先の立地環境として想定する	市街地	822	40.5	36.3	15.5	
	市街地周辺	1040	36.5	41.6	13.8	8.0
	市街地から離れた地域	168	39.9	38.1	13.1	8.9
	郊外(ニュータウン)地域	119	43.7	31.9	14.3	10.1
	農山漁村地域	20	80.0	15.0	5.0	
	その他	38	42.1	26.3	18.4	

※全体には、住替え先として想定する住宅の種類として「シェアハウス」と挙げた者も含む。

※表側の住宅の種類は、回答者が住替え先として想定する住宅の種類であり、必ずしも、個人の自宅用に建てられた住宅に住替えようとする場合の住宅の種類を示すものではない。

● 住替え意向者の年齢、住替え検討熟度と、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることに対する意識

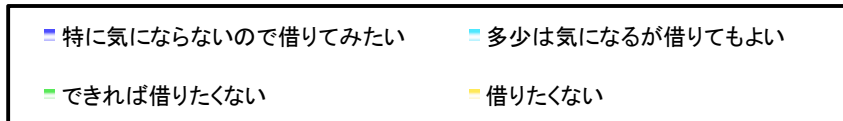
・ 住替えの具体性が高いほど、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて肯定的な意向が強い傾向が見られる。



※回答には、住替え先として想定する住宅の種類として「シェアハウス」と挙げた者も含む。

● 定期借家制度の認知度と、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることに対する意識

・ 定期借家制度への理解が高いほど、もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて肯定的な意向が強い傾向が見られる。



		(n)	(%)			
全体		2207	39.1	38.3	14.4	8.1
定期借家制度の認知度	内容をよく知っている	109	53.2	32.1	8.3	6.4
	内容をある程度知っている	428	45.1	34.1	14.3	6.5
	名称を聞いたことがある	474	41.4	36.3	15.2	7.2
	あまり知らない	497	33.2	47.5	13.3	6.0
	全く知らない	699	36.1	36.8	15.7	11.4

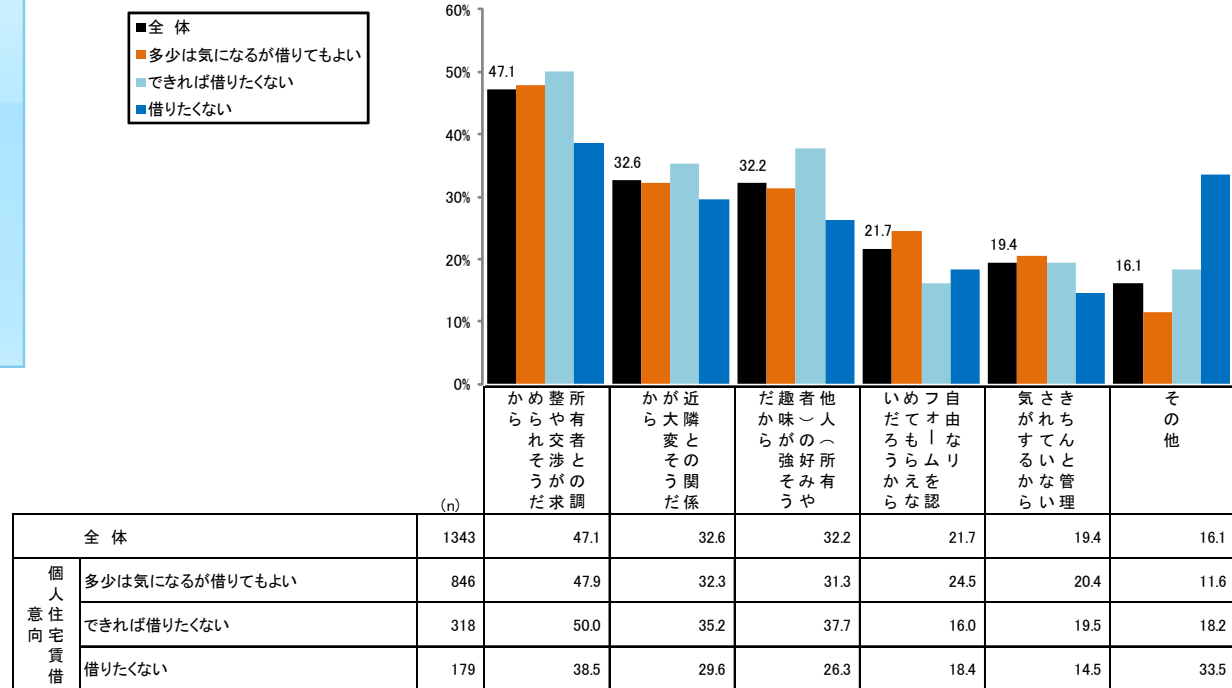
※回答には、住替え先として想定する住宅の種類として「シェアハウス」と挙げた者も含む。

● もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りたくない理由

・ もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて否定的な理由としては、「所有者との調整や交渉が求められるから」を理由として挙げる割合が最も高い。

・ 意向の度合い別に見ると、「できれば借りたくない」との意向を持つ者の場合、「他人の好みやすみが強そうだから」を理由として挙げる割合が高い。

※対象：もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて、「多少は気になるが借りてもよい」「できれば借りたくない」「借りたくない」のいずれかに回答した者



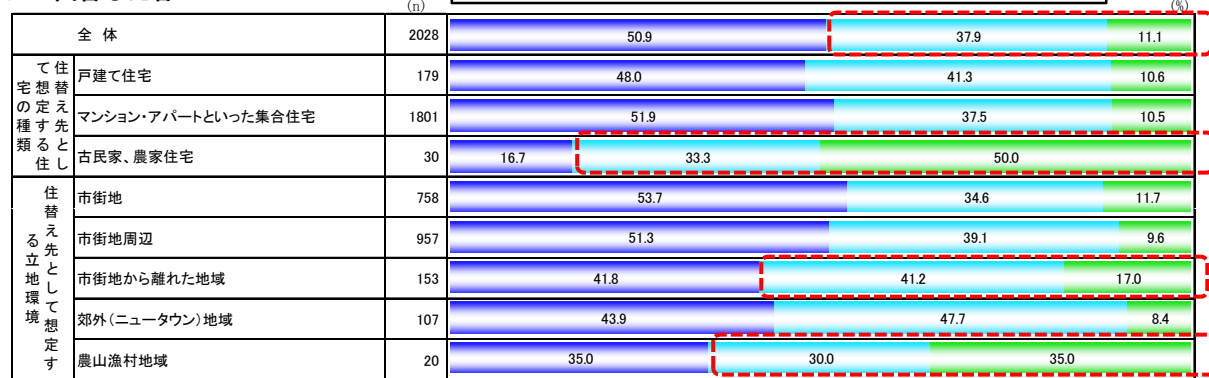
賃貸物件への住替え意向者の意向⑤（住替え意向者アンケート結果から）

● 住宅を借りようとする場合の賃料設定の考え方

- ・借主が修繕等の負担をすることで低い賃料で賃貸することに肯定的な者は約半数近く見られる。
- ・古民家・農家住宅や市街地から離れた地域、農山漁村地域を住替え先として想定する場合、借主が修繕等の負担をすることで低い賃料で賃貸することに肯定的な意向を持つ者の割合が特に高い。

※対象：もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて、「特に気にならないので借りてみたい」「多少は気になるが借りてもよい」「できれば借りたくない」のいずれかに回答した者

- 貸主が費用負担して、入居前の修繕等（クリーニング・設備の入替）を行い、周辺と同水準の賃料設定である住宅
- 貸主が費用負担して、入居前の修繕等がある程度（クリーニングのみ・設備は古いまま）を行い、周辺の水準よりも若干低い賃料設定である住宅
- 貸主が費用負担せず、入居前の修繕等を殆ど行わず（入居者が自己負担で設備の入替なども実施する必要がある）、周辺の水準よりも著しく安い賃料設定である住宅

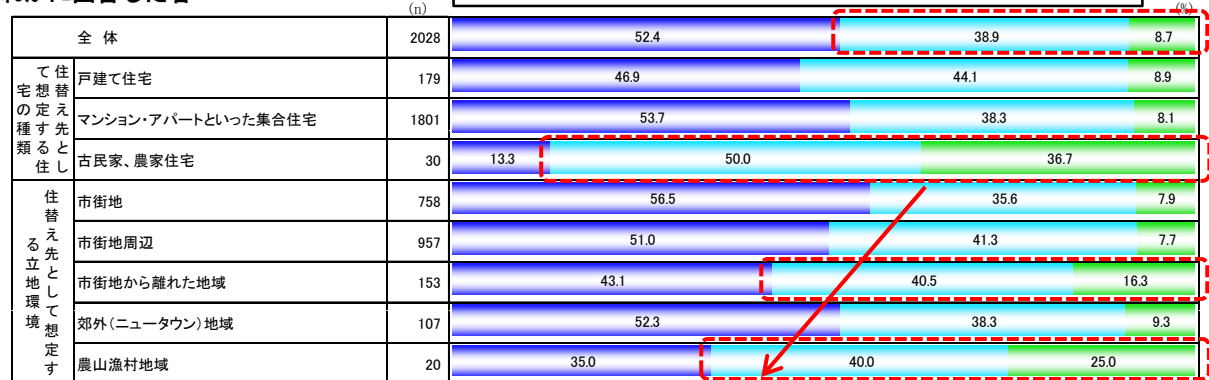


● 住宅を借りようとする場合の修繕に対する考え方

- ・借主の負担で修繕を行うことに肯定的な消費者が約半数近く見られる。
- ・古民家・農家住宅や市街地から離れた地域、農山漁村地域を住替え先として想定する場合、借主の負担で修繕を行うことに肯定的な意向を持つ者の割合が特に高い。

※対象：もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて、「特に気にならないので借りてみたい」「多少は気になるが借りてもよい」「できれば借りたくない」のいずれかに回答した者

- 貸主が費用負担して入居中の修繕を行うため、借主は修繕等を行わない
- 貸主が基本的に費用負担して入居中の修繕を行うが、借主の自己負担で、ある程度の修繕等（壁紙の張替など）を行うことができる
- 貸主が修繕を行わず、借主の自己負担で、好みの修繕等（水廻り設備の入替など）を行うことができる

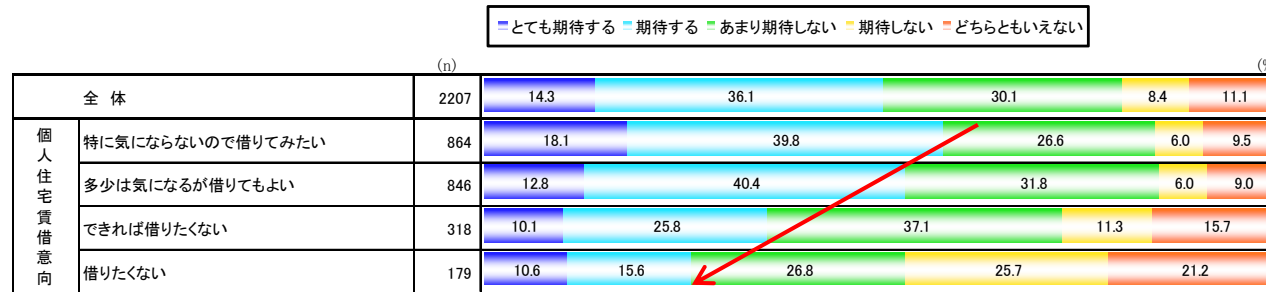


※上記2表とも、全体には、住替え先として想定する住宅の種類として「シェアハウス」と挙げた者も含む。

※表側の住宅の種類は、回答者が住替え先として想定する住宅の種類であり、必ずしも、個人の自宅用に建てられた住宅に住替えようとする場合の住宅の種類を示すものではない。

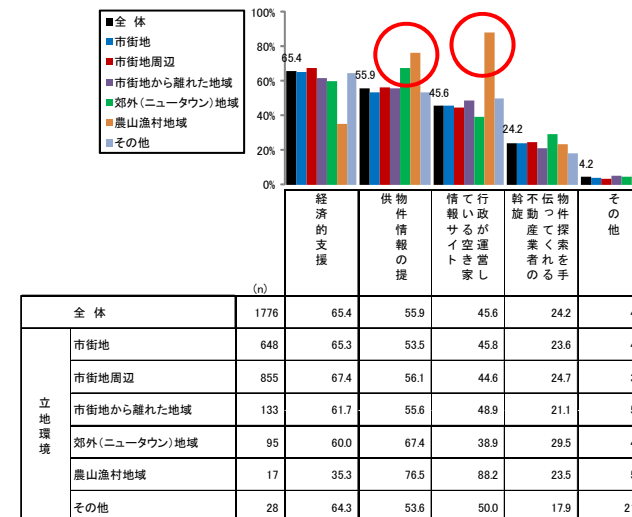
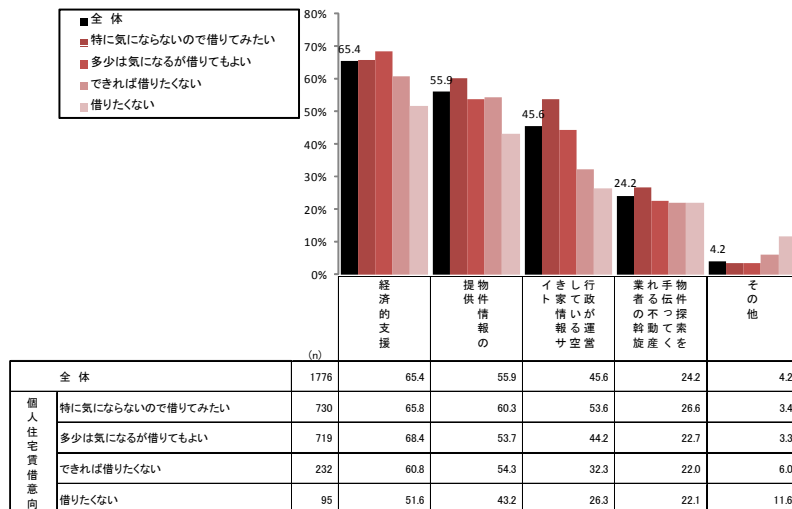
● 住替え先の行政が推進する支援策への期待

- ・ もともと個人の自宅用に建てられた住宅を借りることについて肯定的な意向を持つ者ほど、住替え先の行政が推進する支援策への期待が高い。
- ・ 住替え先として農山漁村地域を希望する場合、特に物件情報や空き家情報サイトへのニーズが高い



※回答には、住替え先として想定する住宅の種類として「シェアハウス」と挙げた者も含む。

● 期待する支援サービス



● 定期借家制度の認知度と普通賃貸借契約であることの重視度

・ 定期借家制度の理解が高いほど、賃貸住宅に住み替え用とする場合に普通賃貸借契約であることを重視するという者の割合が高くなる。

■ とても重視する ■ 重視する ■ あまり重視しない ■ 重視しない ■ どちらともいえない

		(n)	(%)				
全体		2207	8.2	28.8	28.7	9.2	25.1
定期借家制度の認知度	内容をよく知っている	109	27.5	26.6	26.6	11.9	7.3
	内容をある程度知っている	428	9.8	41.8	30.4	6.3	11.7
	名称を聞いたことがある	474	7.6	31.6	35.0	6.8	19.0
	あまり知らない	497	5.0	29.2	32.8	9.9	23.1
	全く知らない	699	6.9	19.0	20.7	11.7	41.6

※回答には、住替え先として想定する住宅の種類として「シェアハウス」と挙げた者も含む。

3 今後の住まい方(需要サイド)の意向

(1) 今後の住まい方の意向

- 今後の住まい方の意向①～立地に関する今後の住まい方の意向～（第1回検討会、資料5、P.17） ……P.87
- 今後の住まい方の意向②～住宅の所有・建て方に関する今後の住まい方の意向～（第1回検討会、資料5、P.18） ……P.88
- 住替え先の住まいに求めるこだわり、費用がかかっても優先したいこだわり（第1回検討会、資料5、P.21） ……P.89

(2) 首都圏居住者の住替え希望先

- 首都圏に居住する若者世代の住替え希望先住まい（第1回検討会、資料5、P.19） ……P.90
- 首都圏に居住するシニア・シルバー世代の住替え希望先住まい（第1回検討会、資料5、P.20） ……P.91

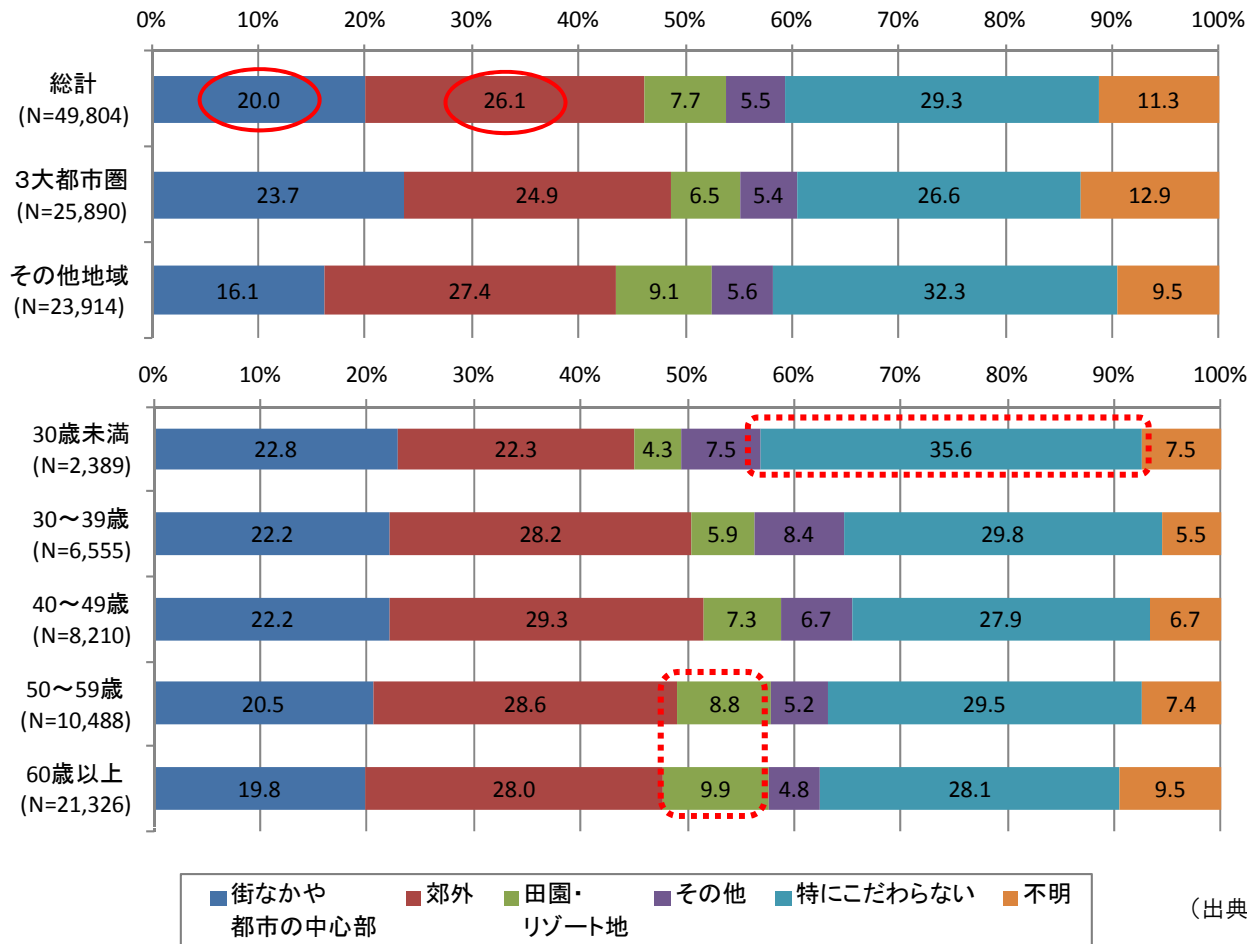
(3) 首都圏ニュータウン居住者の住替え意向

- 現在の住まいについて（第5検討会、資料2、P.4） ……P.92
- 住み替え意向①(年代別)（第5検討会、資料2、P.5） ……P.93
- 住み替え意向②(現在の住まい別)（第5検討会、資料2、P.6） ……P.94
- 住み替えたい理由(年代別)（第5検討会、資料2、P.7） ……P.95
- 住み替え希望エリア(年代別)（第5検討会、資料2、P.9） ……P.96
- 住み替え希望先の住宅の種類(現在の住まい別)（第5検討会、資料2、P.13） ……P.97
- 住み替え先の居住面積（第5検討会、資料2、P.14） ……P.98
- 住み替え希望先の住宅の購入価格・借入額(年代別)（第5検討会、資料2、P.15） ……P.99
- 住み替えた場合の現在の住まいの活用方法(年代別)（第5検討会、資料2、P.17） ……P.100
- 「住み替えたいが、現実的には難しい」の具体的理由①（第5検討会、資料2、P.19） ……P.101
- 「住み替えたいが、現実的には難しい」の具体的理由②（第5検討会、資料2、P.20） ……P.102

今後の住まい方の意向①～立地に関する今後の住まい方の意向～

● 他の世代に比べて、30歳未満の世代では「特にこだわらない」、高齢世代では「田園・リゾート地」への居住ニーズがやや高い

- 今後の住まいの意向として、立地に関しては特にこだわらないが最も多いが、次いで「郊外」(26.1%)、「街なかや都市の中心部」(20%)が上位
- 世代別にみると、50歳代、60歳代では「田園・リゾート地」、若い世代では「街なかや都市の中心部」がやや多く見られ、30歳未満では「特にこだわらない」が最も多い。



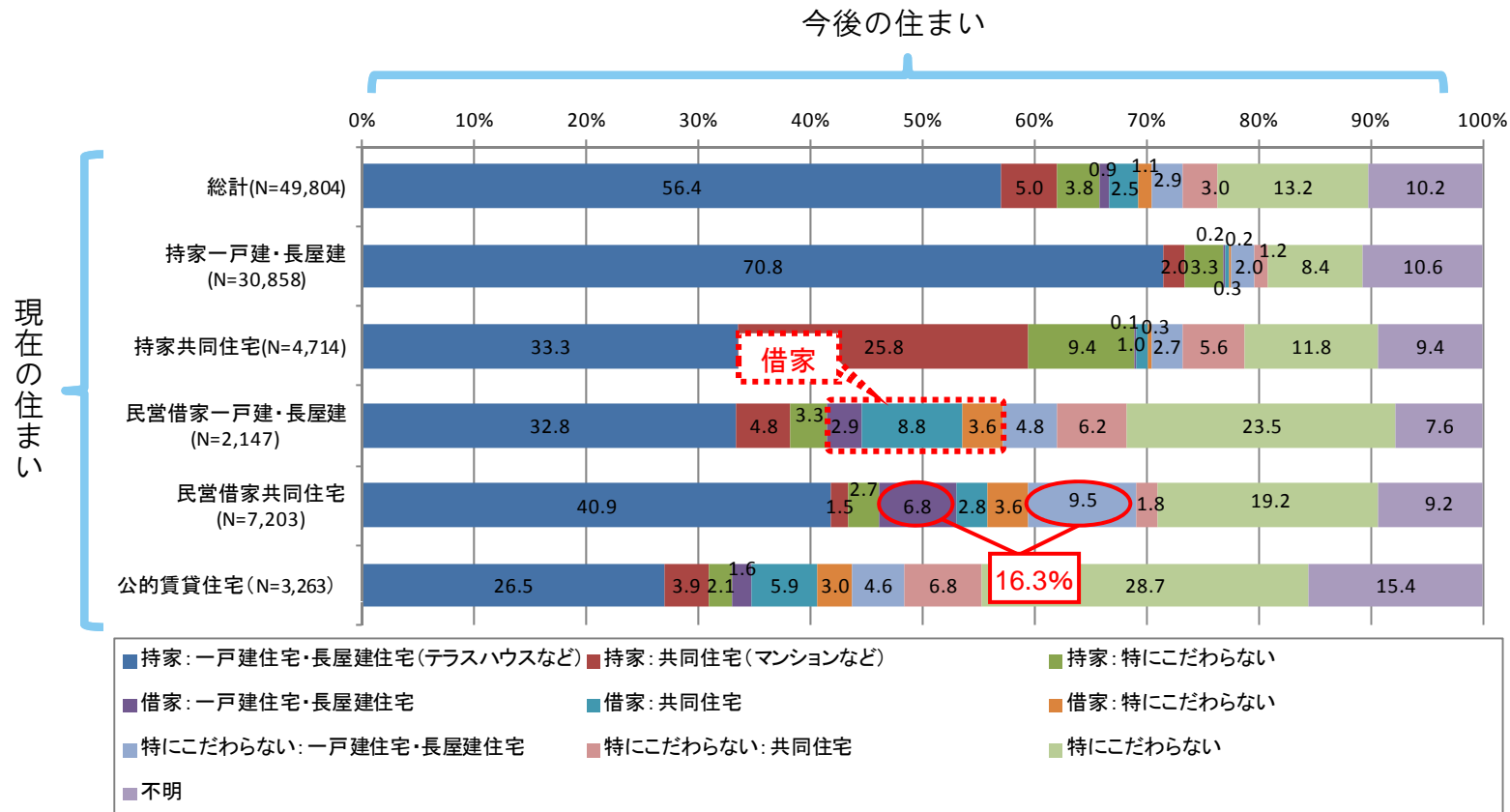
(出典)国土交通省「住生活総合調査(H20)」

今後の住まい方の意向②～住宅の所有・建て方に関する今後の住まい方の意向～

● 今後の住まい方の意向としては、持家戸建が最も多いが、

現住宅が借家共同住宅の場合は持家以外で戸建を希望する者も1割強

- 今後の住まい方については、公的賃貸住宅居住者を除き、何れも「持家一戸建」が最も多いが、現在の住まいが民営借家の場合は「借家」との回答も1割強。
- 現在の住まいが民営借家共同住宅の場合は、持家以外で一戸建を希望する者が16.3%となっており、個人住宅の賃貸化に想定される賃貸一戸建にも一定のニーズはあることがうかがわれる。



【備考】

上図には、今後の住まい方として居住継続意向のある場合を含んでいる。

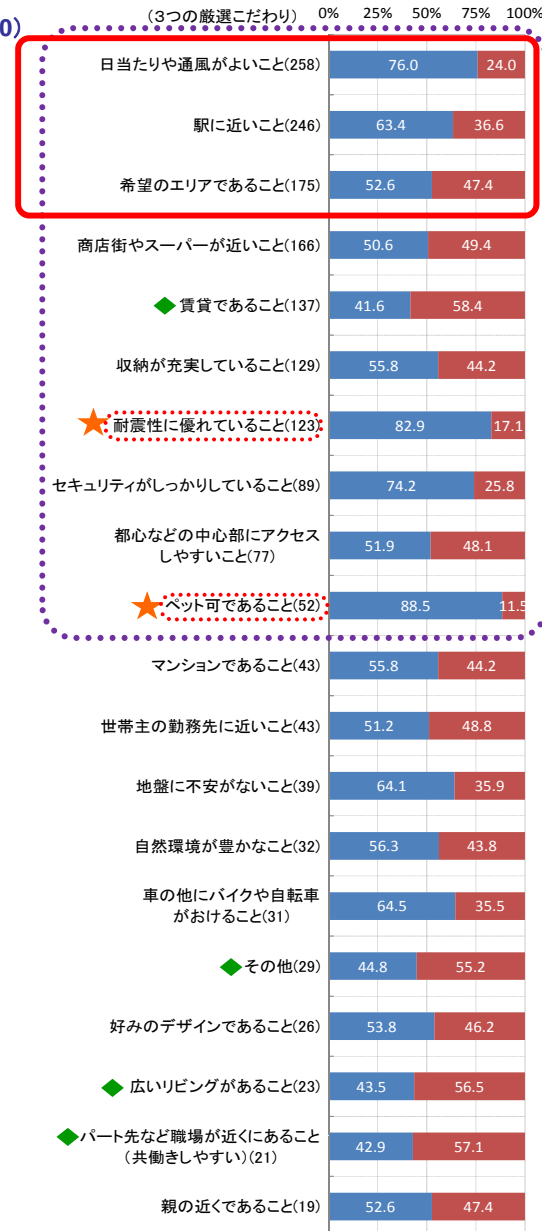
(出典)国土交通省「住生活総合調査(H20)」

住替え先の住まいに求めるこだわり、費用がかかっても優先したいこだわり

- 住替え先の住まいに求めるこだわりについて、3つ選んだこだわりの上位は「日当たりや通風がよいこと」、「駅に近いこと」、「希望エリアであること」
- 3つ選んだこだわりの中で、8割以上が多少費用がかかってもこだわりを優先したい項目は、「ペット可であること」、「耐震性に優れていること」

賃貸住宅希望者(N=880)

上位3項目



■ 多少費用がかかってもこだわりを優先したい
■ こだわりが実現できなくても利用の安さを優先したい

★ 8割以上が費用よりも優先したいと回答したこだわり

◆ 5割以上が安さを優先したいと回答したこだわり

※回答数の多い順20位までのこだわりを抽出

【備考】

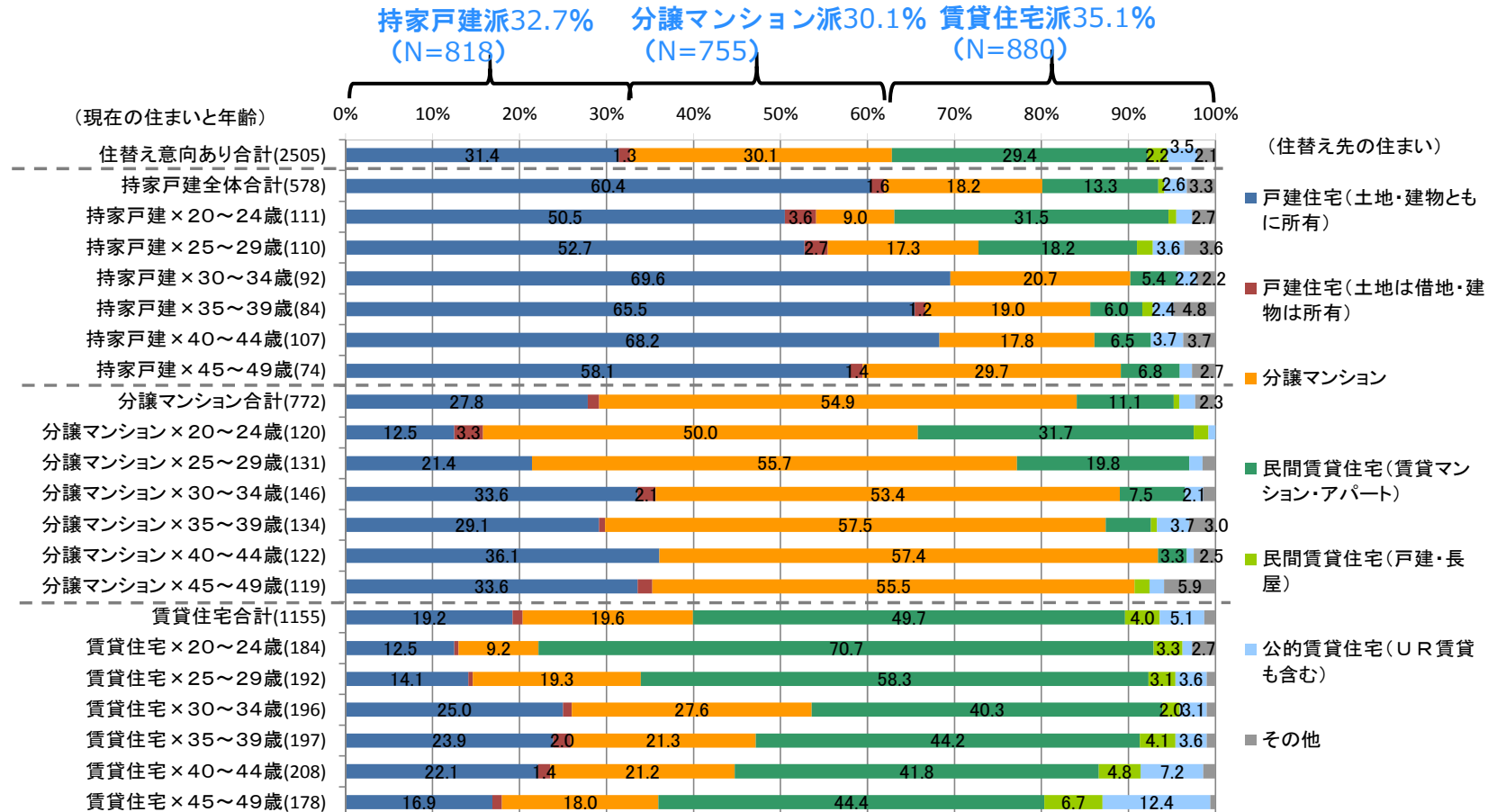
インターネット調査

調査対象は、首都圏(一都三県)に居住する20代~40代の男女(世帯主に限らず)

(出典)一般社団法人不動産流通経営協会「若者世代の住替え意識調査」

首都圏に居住する若者世代の住替え希望先住まい

- 住替え意向ありと回答した者の住替え希望先の住まいについてみると、若者世代は、賃貸住宅居住者の約50%が賃貸住宅への住替えを希望または予定している
- 持家居住者においても、20歳代については、賃貸住宅への住替え意向が他の世代よりも高く見られる



【備考】

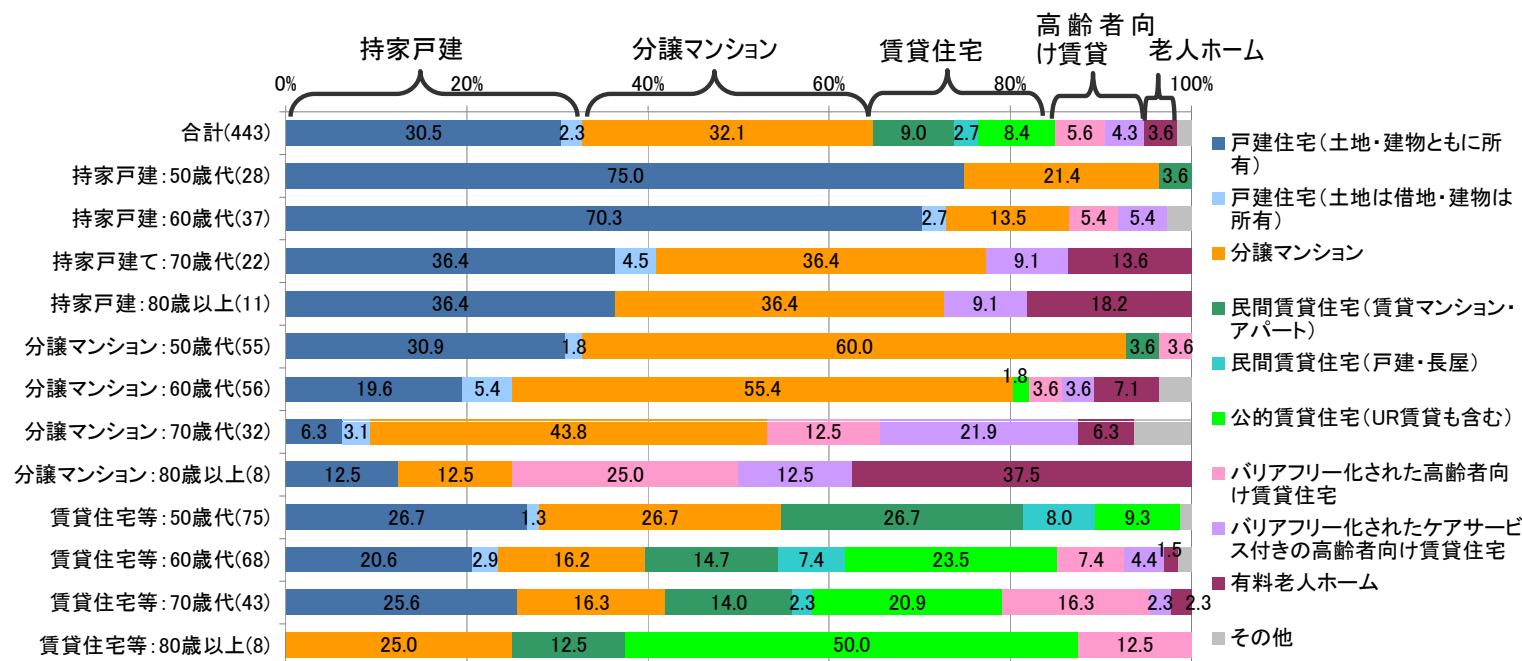
インターネット調査

調査対象は、首都圏(一都三県)に居住する20代~40代の男女(世帯主に限らず)

(出典)一般社団法人不動産流通経営協会「若者世代の住替え意識調査」

首都圏に居住するシニア・シルバー世代の住替え希望先住まい

- 高齢世代で住替え意向ありと回答した者の住替え希望先の住まいについてみると、賃貸住宅等居住者では、70歳代までは、4~5割が持家取得の希望を持っているものの、50歳代では34.7%が民間賃貸住宅への住替えを希望している。
- 50歳代、60歳代の賃貸住宅等居住者では民間賃貸住宅(戸建・長屋)との回答も7~8%を占める。
- 60歳代以上の賃貸住宅等居住者では公的賃貸住宅との回答も2割以上を占める。



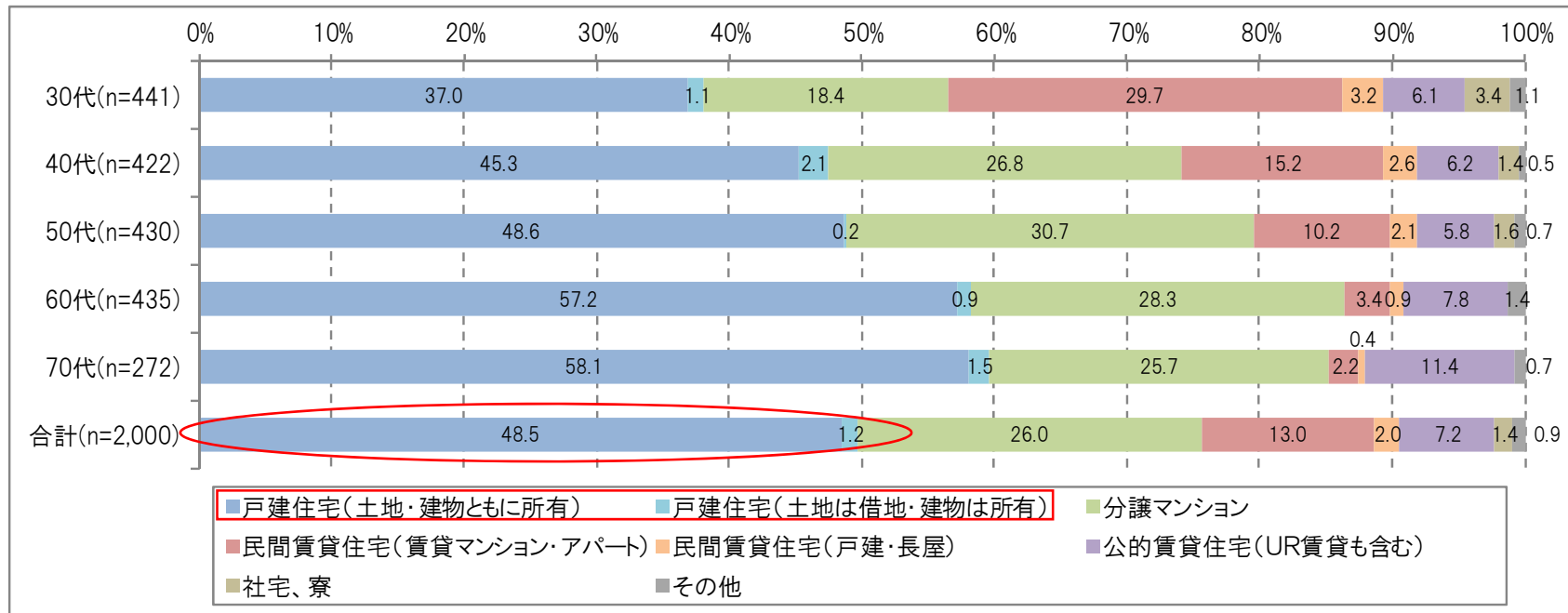
【備考】

インターネット調査

調査対象は、首都圏(一都三県)に居住する50歳以上の男女(世帯主)

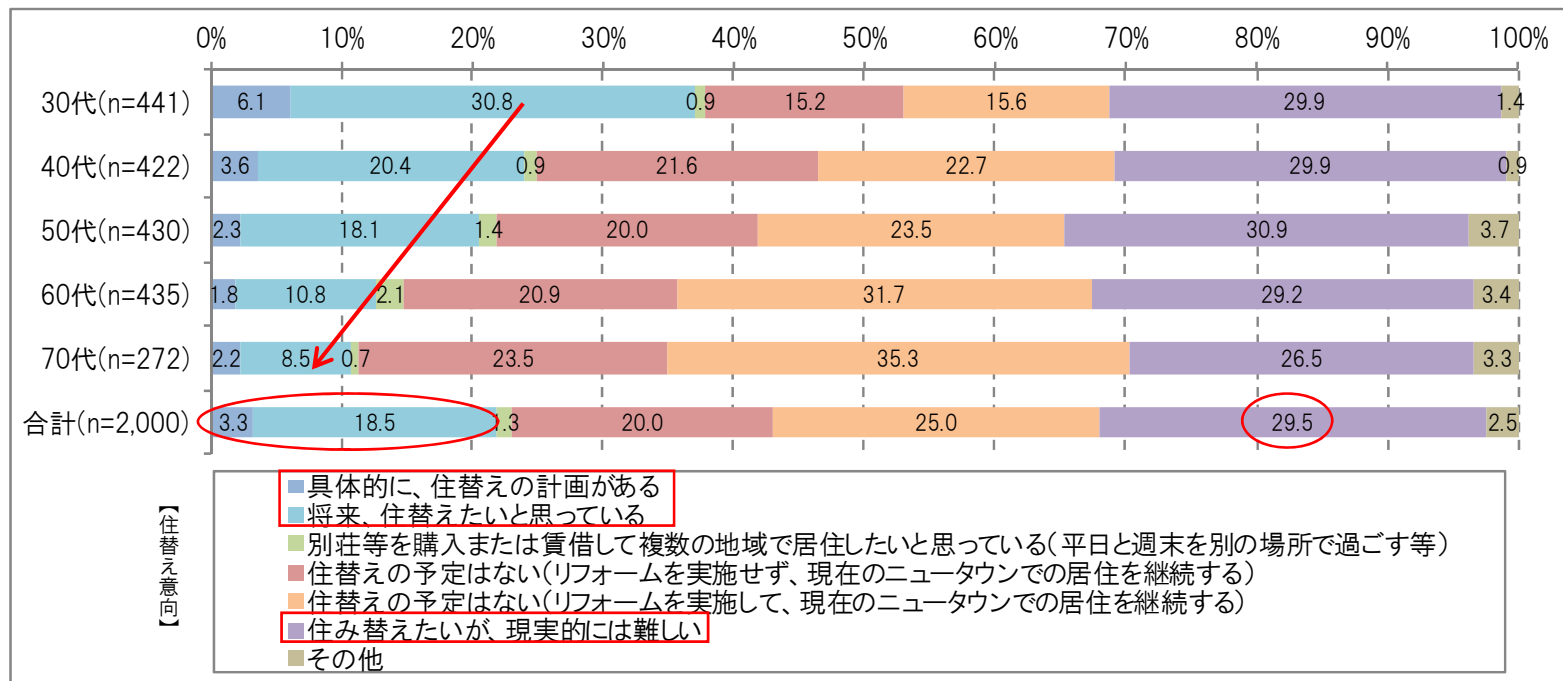
(出典)一般社団法人不動産流通経営協会「高齢期における住替え意向に関する把握調査報告書」

- 現在の住まいとしては、戸建住宅が49.7%と最も多く、分譲マンションが26.0%、賃貸住宅（「民間賃貸住宅」と「公的賃貸住宅」の合計）が22.2%となっている。
- 30代は他の世代と比較して、賃貸住宅の割合が多い(39.0%)。
- 60代と70代では、戸建住宅居住者が最も多く、約6割を占めている。



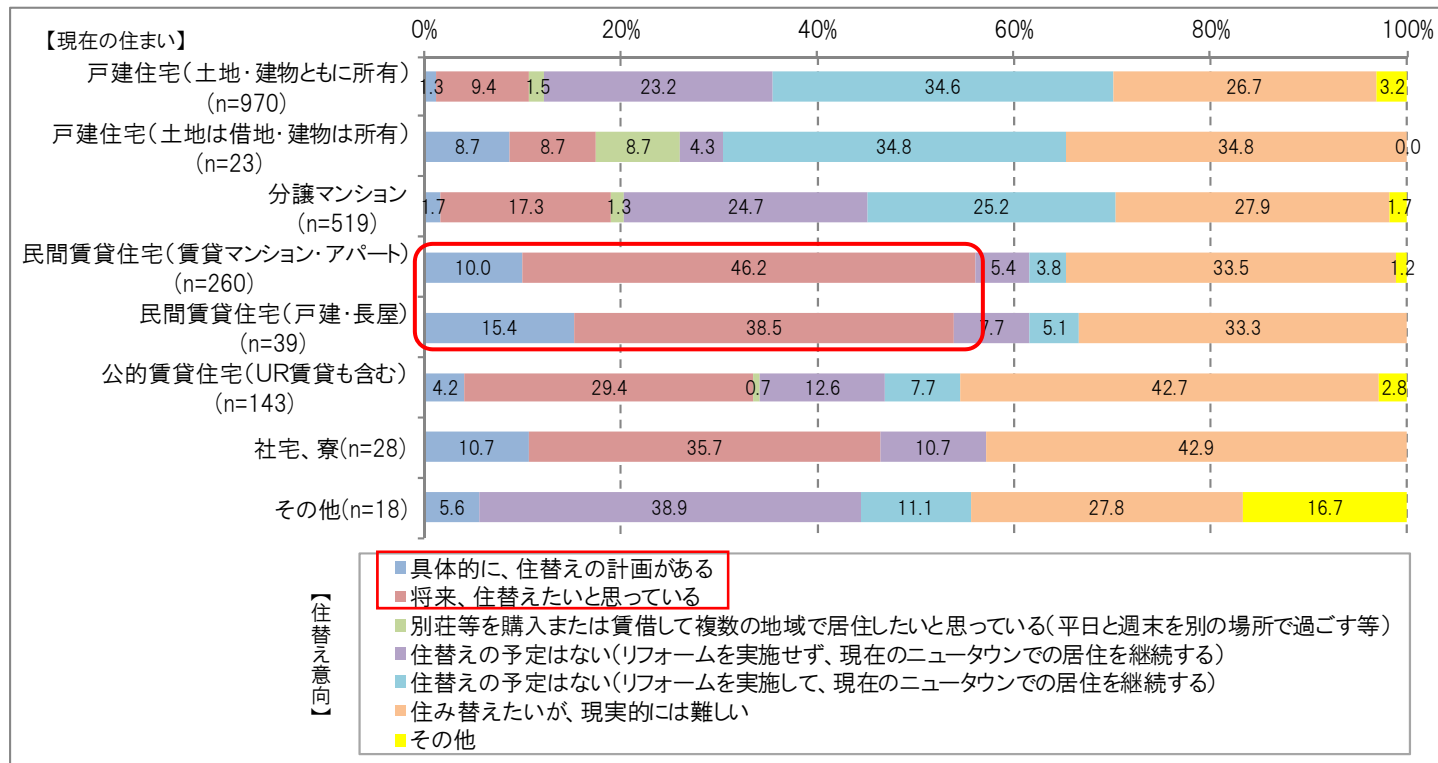
住み替え意向①(年代別)

- 「具体的に、住替えの計画がある」と「将来、住替えたいと思っている」をあわせると21.8%。
年代が上がるにつれて、住替え意向が減少している。
 - 30代の36.9%は住替え意向があり、他の世代と比較して多い。
- 住替えの予定がない場合、年代が上がるにつれて「現在の住まいをリフォームする」割合が「リフォームしない」割合よりも高くなる。
- 「住み替えたいが、現実的には難しい」は約3割。



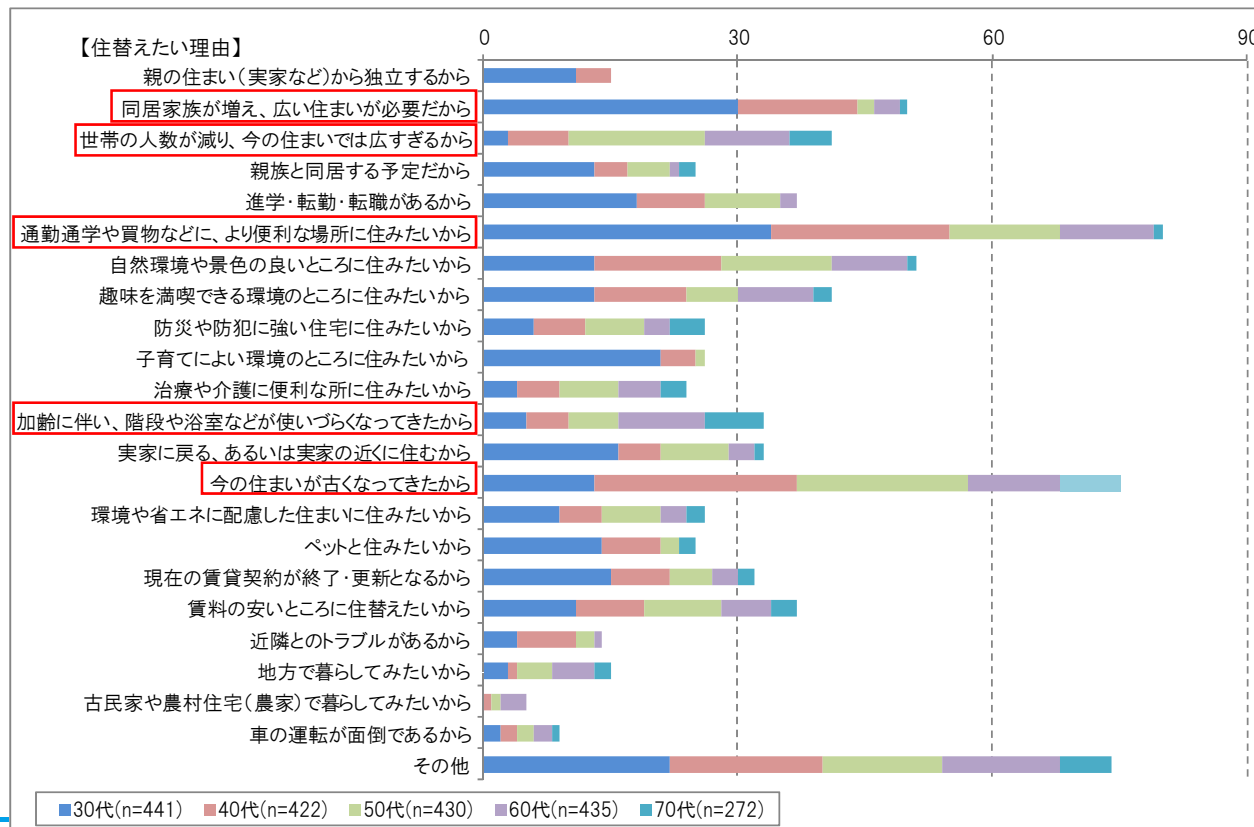
住み替え意向②(現在の住まい別)

- 「具体的に、住替えの計画がある」と「将来、住替えたいと思っている」の割合が多いのは民間賃貸住宅(賃貸マンション・アパート、56.2%)と民間賃貸住宅(戸建・長屋、53.9%)。
- 「住替えの予定はない」の割合が多いのは戸建住宅(土地・建物所有、57.8%)と分譲マンション(49.9%)。



住み替えたい理由①(年代別)

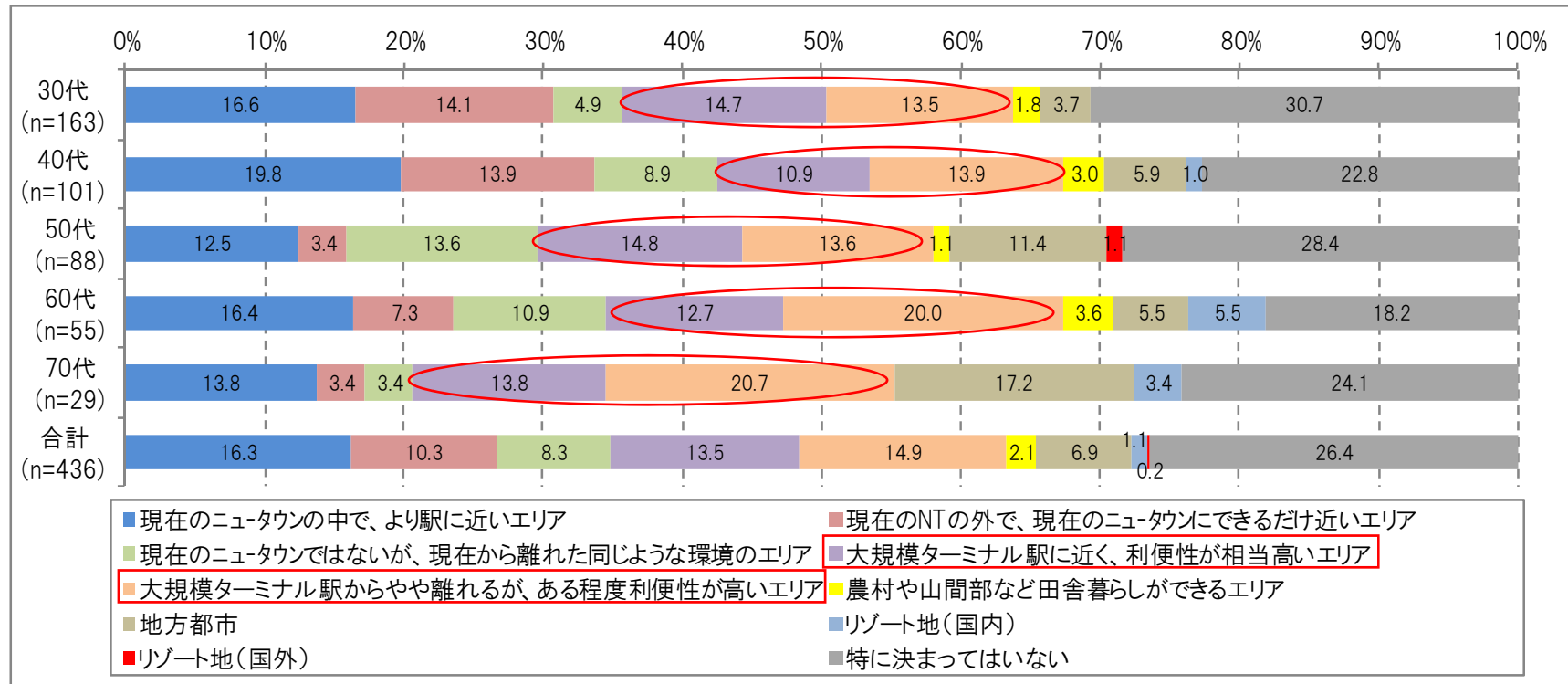
- 住み替えたい理由としては「通勤通学や買物などに、より便利な場所に住みたいから」、「今の住まいが古くなってきたから」、「自然環境や景色の良いところに住みたいから」、「同居家族が増え、広い住まいが必要だから」が多い。
- 30代:「同居家族が増え、広い住まいが必要だから」「通勤通学や買物などに、より便利な場所に住みたいから」
- 40代:「今の住まいが古くなってきたから」「通勤通学や買物などに、より便利な場所に住みたいから」
- 50代:「今の住まいが古くなってきたから」「世帯の人数が減り、今の住まいでは広すぎるから」
- 60代:「今の住まいが古くなってきたから」「通勤通学や買物などに、より便利な場所に住みたいから」
- 70代:「今の住まいが古くなってきたから」「加齢に伴い、階段や浴室などが使いづらくなってきたから」



住み替え希望エリア①(年代別)

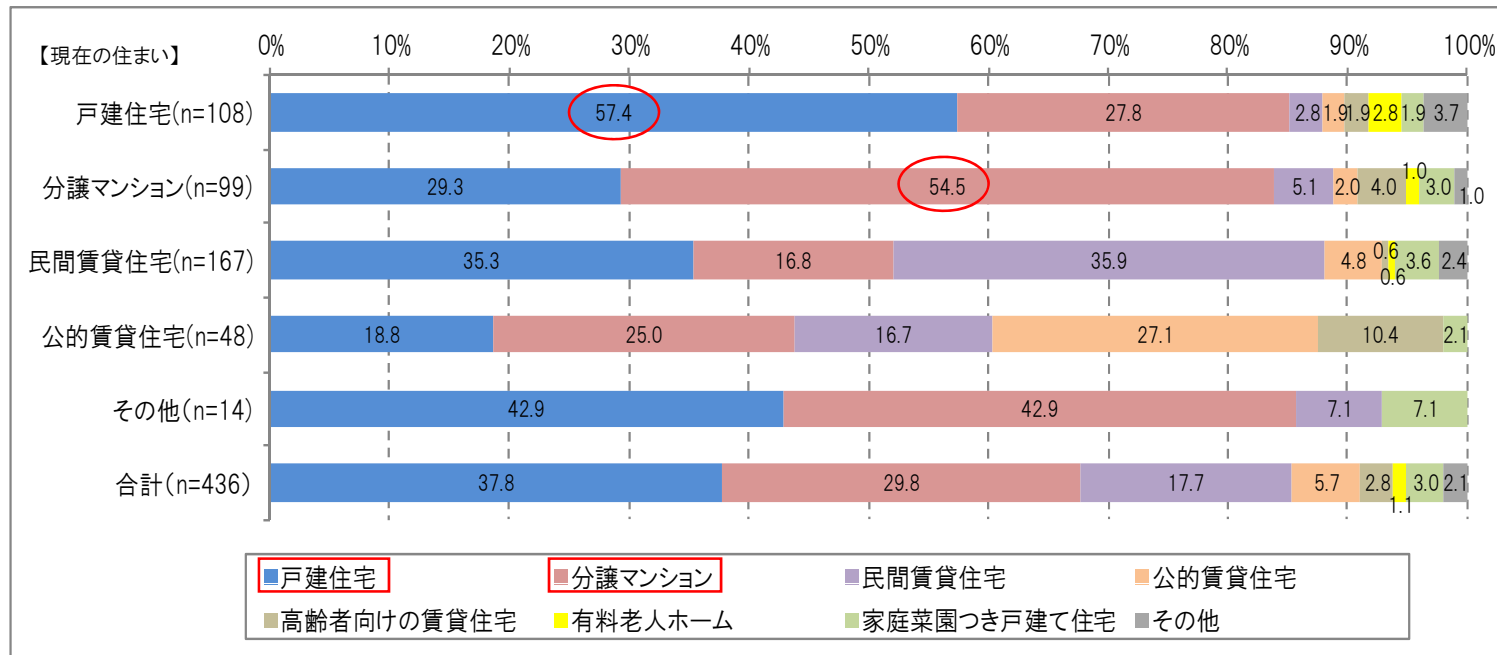
● 全年代を通じて、「現在のニュータウンの中で、より駅に近いエリア」や「大規模ターミナル駅に近く、利便性が相当高いエリア」、「大規模ターミナル駅からやや離れるが、ある程度利便性の高いエリア」と利便性を求める回答が多い。

- 年代が上がるにつれて、利便性を求める割合が高くなる。
- 60代までは、「現在のニュータウン」「現在のニュータウンにできるだけ近いエリア」「同じような環境のエリア」を求める比率も高い。

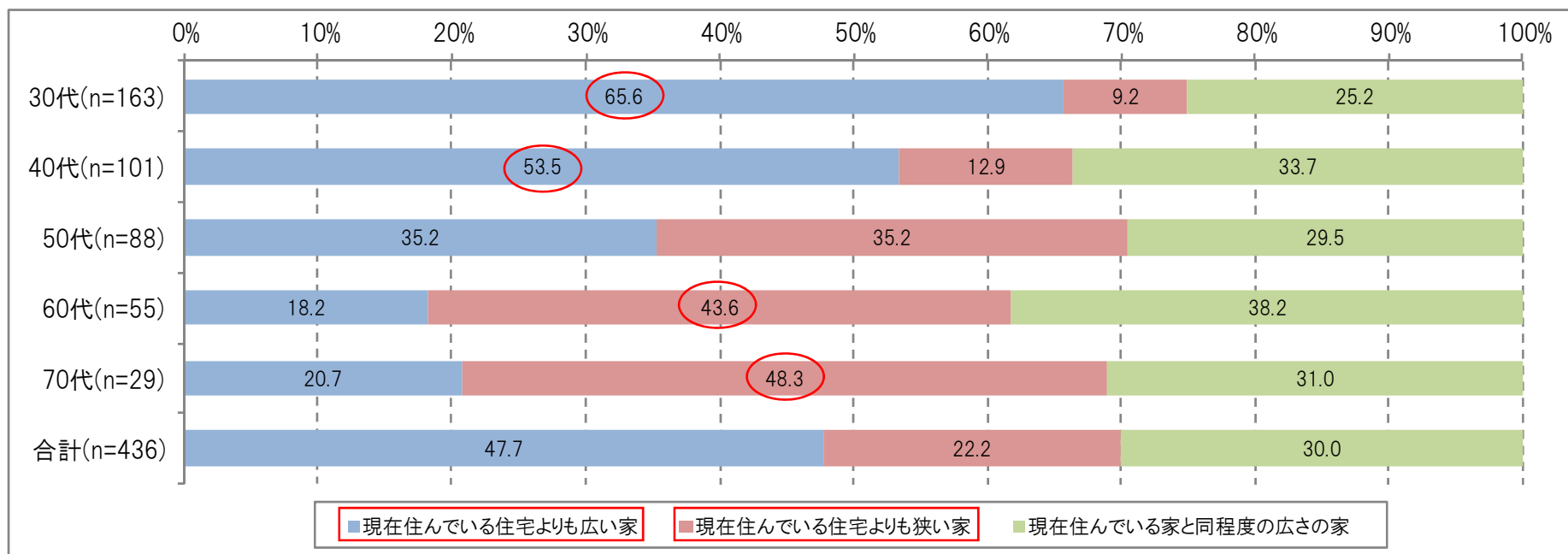


住み替え希望先の住宅の種類②(現在の住まい別)

- 持家(戸建住宅、分譲マンション)の場合、現在の住まいの住宅と同じ種類の住宅に住み替えたい傾向が半数以上。
 - 現在「戸建住宅」居住者の57.4%が「戸建住宅」に住み替えたい。
 - 現在「分譲マンション」居住者の54.5%が「分譲マンション」に住み替えたい。
- 現在の住まいが「民間賃貸住宅」の場合、同じ民間賃貸住宅(35.9%)か戸建住宅(35.3%)に住み替えたい傾向が見られる。
- 現在の住まいが「公的賃貸住宅」の場合、同じ公的賃貸住宅(27.1%)か分譲マンション(25.0%)に住み替えたい傾向が見られる。

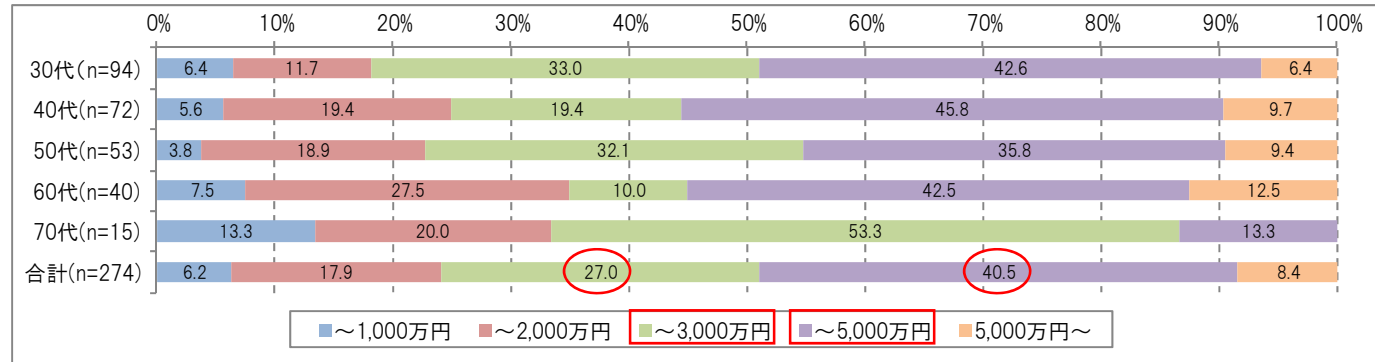


- 40代までは現在より広い家を求め、60代以降は現在より狭い家を求める傾向にある。
- 50代については、現在より広い・現在より狭い・現在と同程度の割合が同じ程度となっている。

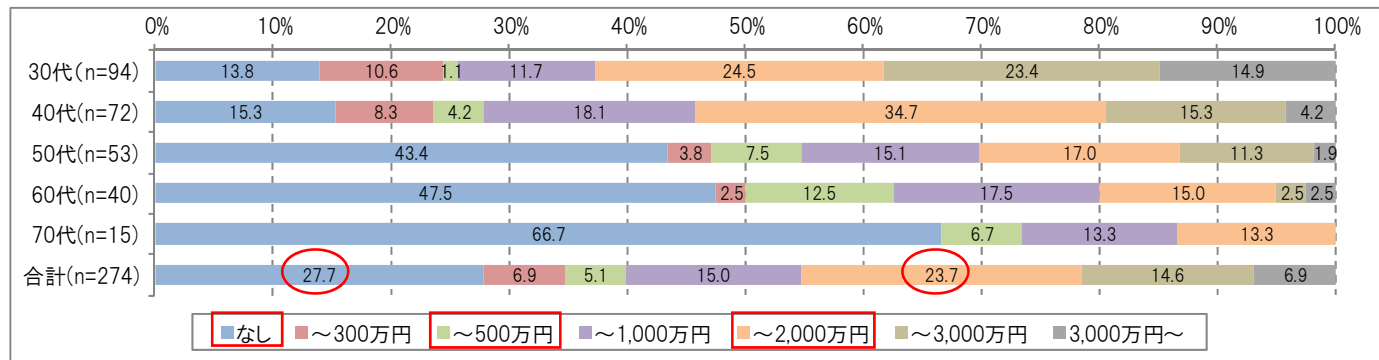


住み替え希望先の住宅の購入価格・借入額①(年代別)

- 住替え希望先の住宅を購入しようと考えている場合、購入価格は「3,000～5,000万円」が最も多く(40.5%)、「2,000～3,000万円(27.0%)」が続く。
- 70代の53.3%が「2,000～3,000万円」という回答。

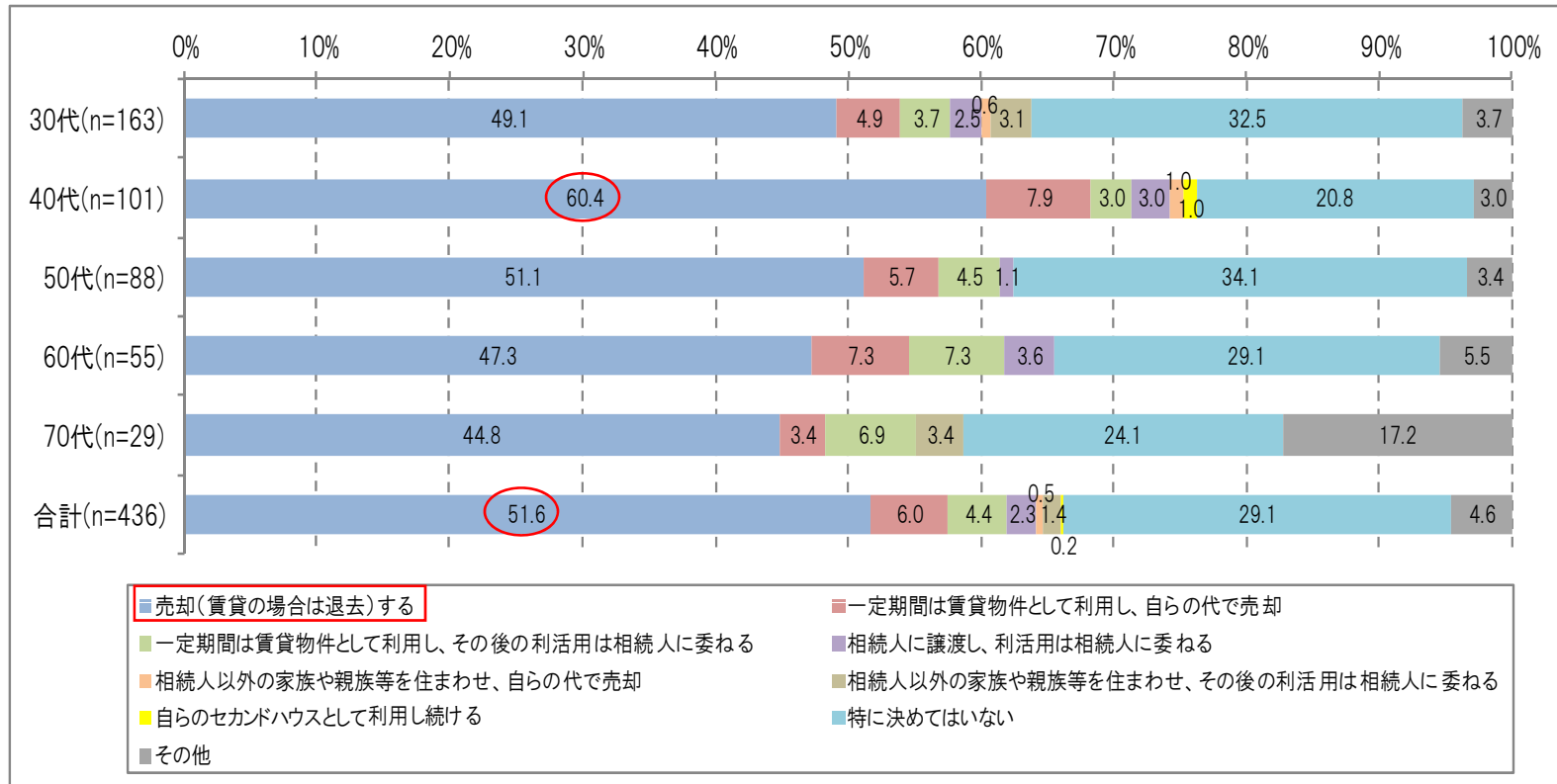


- 住替え希望先の住宅を購入しようと考えている場合、借入は「なし」が最も多く(27.7%)、「1,000～2,000万円(23.7%)」が続く。
- 50代以上は、「借入はなし」が最も多い。
- 30代では、「3,000万円～」の割合が他の年代と比較して多い。



住み替えた場合の現在の住まいの活用方法①(年代別)

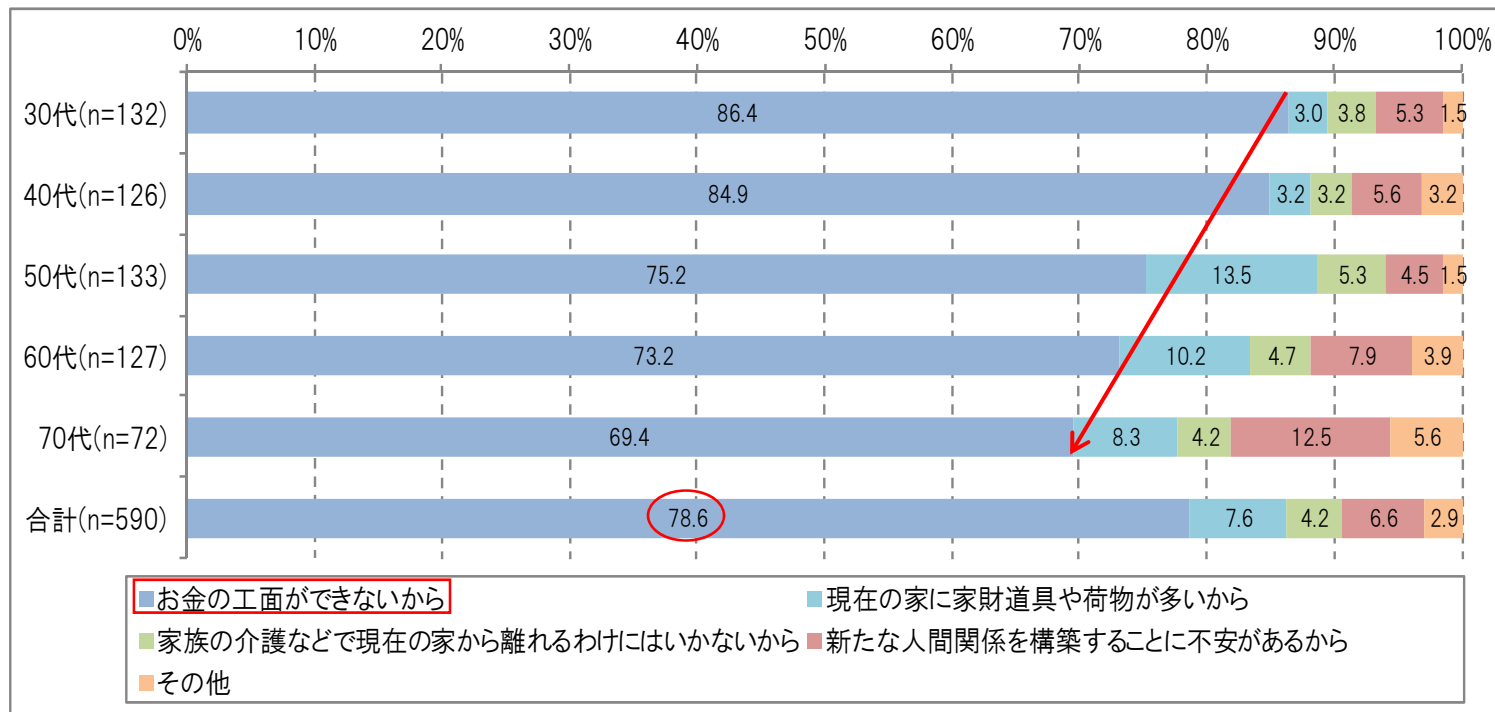
- 住替えた場合、現在の住まいについて売却(賃貸の場合は退去)するが最も多く(51.6%)、一定期間賃貸として利用するは10.4%。
- 40代では、現在の住まいを「売却する」割合が他の年代と比較して高く見られる。
- 一定期間賃貸として利用する割合が他の年代と比較して高いのは60代。



「住み替えたいが、現実的には難しい」の具体的理由①

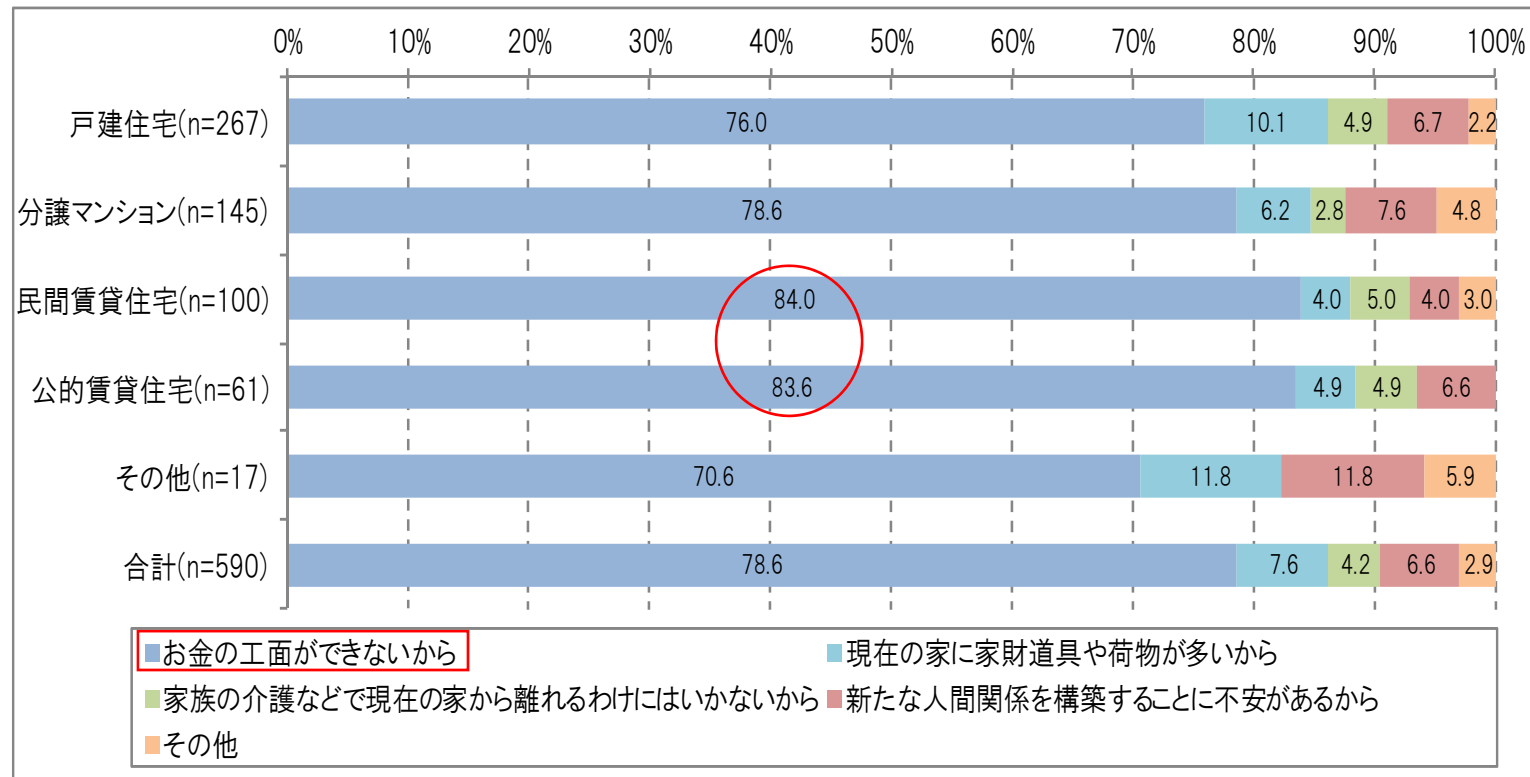
●「住み替えたいが、現実的には難しい」理由としては、「お金の工面ができないから」が78.6%で最も多く、「現在の家に家財道具や荷物が多から(7.6%)」「新たな人間関係を構築することに不安があるから(6.6%)」が続く。

- 年代が若いほど、「お金の工面ができないから」の割合が多く見られる。
- 70代は他の年代と比較して、「新たな人間関係を構築することに不安があるから」の割合が高く見られる。



「住み替えたいが、現実的には難しい」の具体的理由②

- 現在の住まいが賃貸住宅(民間賃貸住宅と公的賃貸住宅)の場合、持家(戸建住宅と分譲マンション)と比較して、「お金の工面ができないから」の割合が高く見られる。
- 現在の住まいが戸建住宅の場合、他と比較して、「現在の家に家財道具や荷物が多すぎるから」の割合が高く見られる。



第4章 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因

1 空き家が発生する原因

- 空き家の発生要因（第3回検討会、資料7、P.2）

…P.104

2 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因

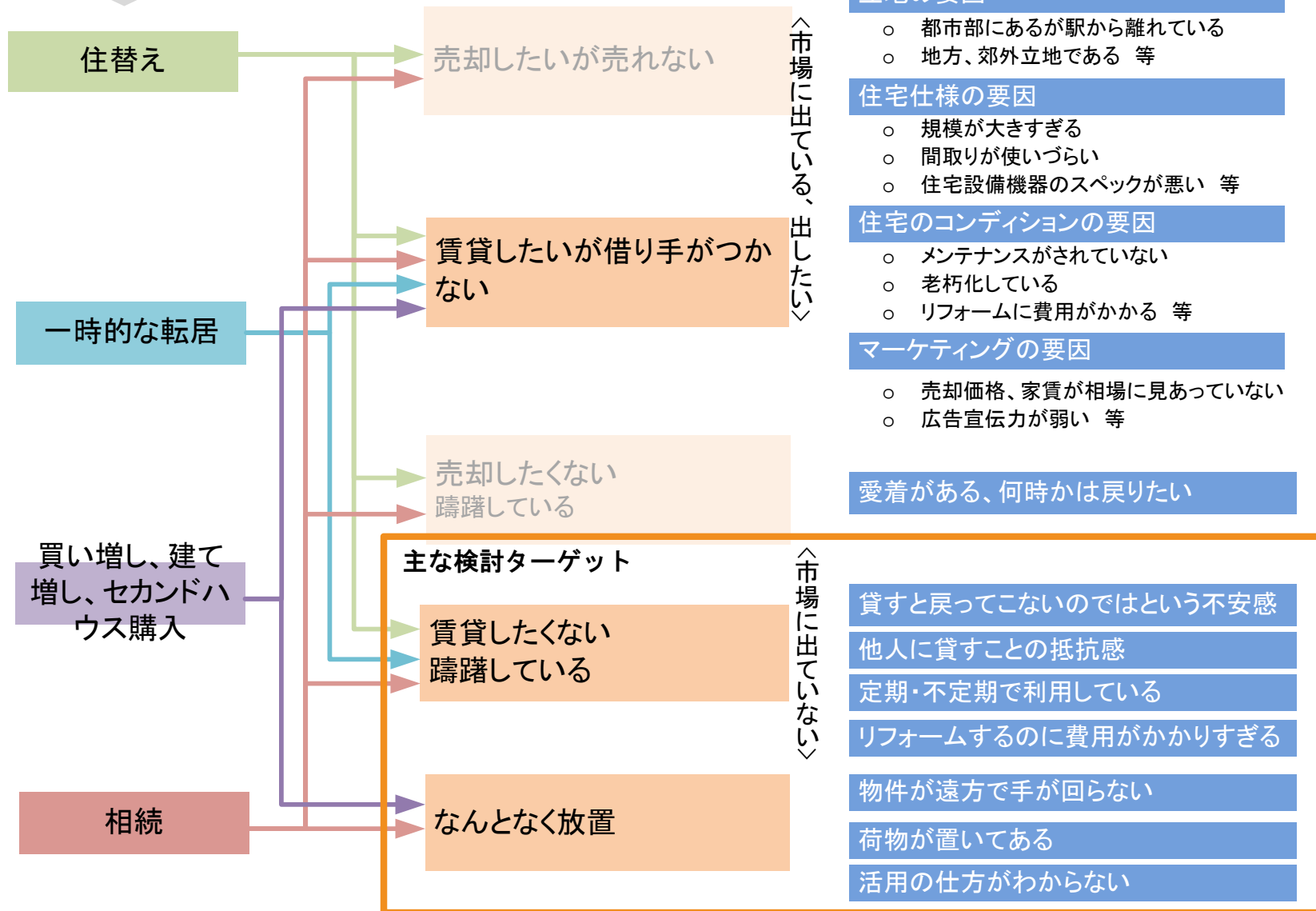
- 個人住宅の賃貸流通に関する阻害要因(たたき台)（第3回検討会、資料7、P.3）

…P.105

空き家の発生要因

1世帯で複数の住宅を所有するシチュエーション

空き家の発生要因



個人住宅の賃貸流通に関する阻害要因(たたき台)

	主に貸し手側	主に借り手側	主に事業者側	主に行政側
共通の阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> 「家を貸す」という発想を持っていない場合が多い。 貸すと戻ってこないのではとの不安感 賃貸した場合、借主と近隣の関係や家を雑に扱わないかなどの不安がある 十分な管理を行っていない 	<ul style="list-style-type: none"> 個人戸建住宅は修繕費や原状回復費用がかさむケースが多い 電力会社へのアンペア数変更や町内会への対応などの事務手続きが多い 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の実態を把握することが困難 所有者を特定することが困難 個人戸建住宅は個別性が強くマッチングが難しい。管理業者としても、管理しにくい 	
主に都市部	<ul style="list-style-type: none"> 相場賃料を得るためには相当の修繕が必要 都市部に多い狭小住宅の場合、高額の初期費用が必要 (売却を選択するケースが多い) 	<ul style="list-style-type: none"> 駅近の賃貸アパートの志向性が強い(子育て世帯でも郊外の広い戸建を求める声は少ない) ペット可を求める声大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 市場はあるが、戸建の場合は一般的な情報提供フォーマットに入れにくい 築年数が古いだけで検索してもらえない 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽密集市街地に空き家が存在する
主に地方部	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約に馴染みがない 相談相手がいない 荷物等の片づけが面倒・費用がかかる 所有者が遠方(大都市部)に多く存在(所有者を特定しにくい) 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の情報を取得しにくい 地域コミュニティへの不安 就業面での不安 	<ul style="list-style-type: none"> 安価な手数料収入のためビジネスとして成立しにくい 物件間の距離があるため、管理コストがかかる 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の協力が得られにくい 定住に結び付けるのが難しい