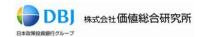
個人住宅の管理の実態について



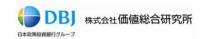
目次



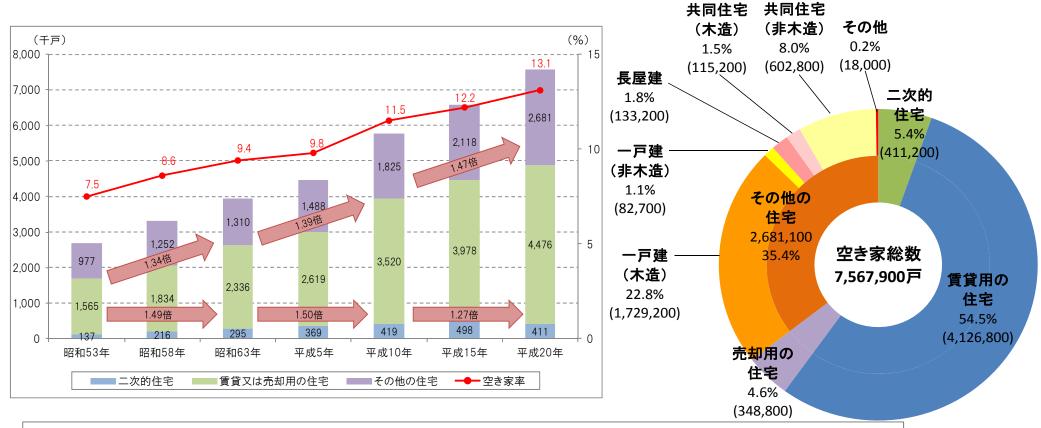
● 空き家の状況

- ①空き家数の推移と種類別内訳(P2)
- ②空き家率の推移(P3)
- ③一戸建住宅の空き家率の推移 (P4)
- 4)建て方別・空き家の内訳 (P5)
- ⑤都道府県別・空き家の内訳(P6)
- **○** 空き家による周辺への悪影響 (P7)
- ●地方公共団体の条例による規制措置の例(P8)
- 空き家バンクの事例(P9)
- ●持家所有者の住宅を賃貸した経験の有無(P10)
- ○これまでに所有してきた住宅を賃貸した理由(P11)
- これまでに所有してきた住宅を賃貸しなかった理由 (P12)
- 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(P13)
- ●相続する可能性のある住宅の立地(P14)
- 住替え後の従前住宅の売却状況(P15)
- ●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(P16)
- ●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(P17)
 - ②住宅の所有・建て方に関する今後の住まい方の意向(P18)
 - ●(参考1)首都圏に居住する若者世代の住替え希望先住まい(P19)
 - (参考2)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 (P20)
 - (参考3)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(P21)
- 空き家の特徴 (P22)
- **空き家の発生要因イメージ** (P23)

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

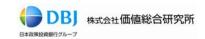


【参考】二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

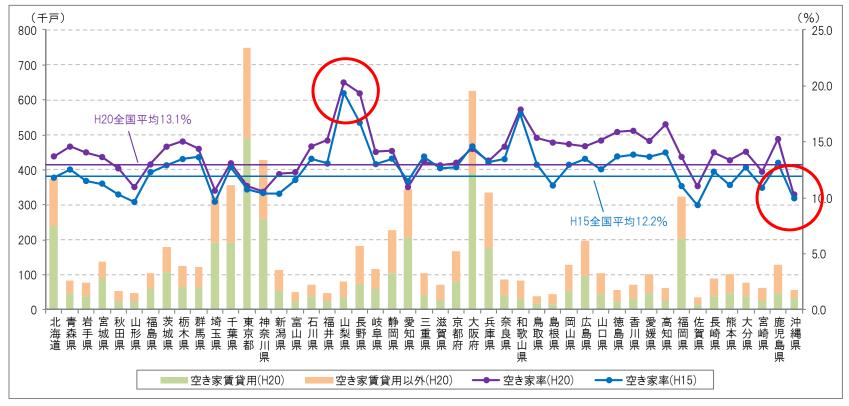
賃貸又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅 その他の住宅: ト記の他によが住んでいたい住宅で、例えば、転勤・3 院等のため居住世帯が長期にお

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

空き家の状況②~空き家率の推移~



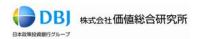
- 空き家率※の全国平均は13.1%(H15年度と比較して0.9ポイント上昇)
- ●H20年度の空き家率が最も高いのは山梨県で20.3%、最も低いのは沖縄県で10.3%
 - H15年度と比較して空き家率、空き家数がともに最も増加したのは島根県(空き家率3.8ポイント増、空き家数1.40倍) 次いで、空き家率が増加した都道府県は、岩手県、長野県、山口県、福岡県が同値の2.6ポイント増
 - H15年度と比較して空き家率が改善されたのは愛知県・三重県・大阪府



(※)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

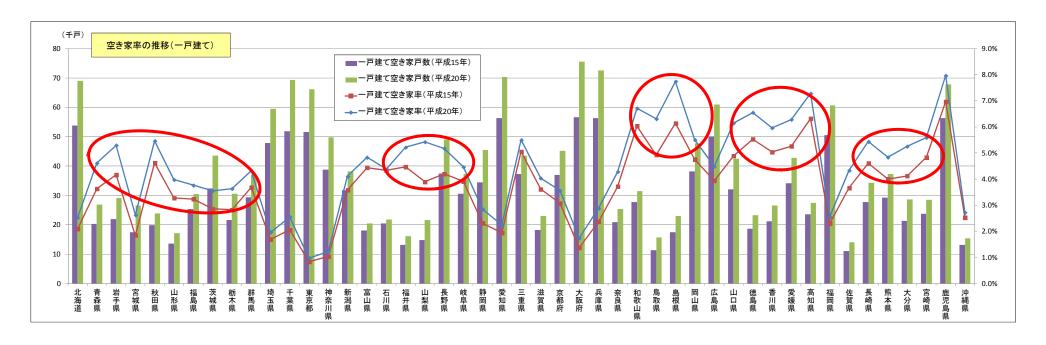
(出典)平成15年住宅·土地統計調査、平成20年住宅·土地統計調査(総務省)

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

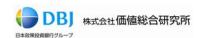
一戸建住宅の空き家率をみると、首都圏、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、福岡県などの都市部よりも地方部で、 平成15年から平成20年にかけて空き家率が大幅に増加



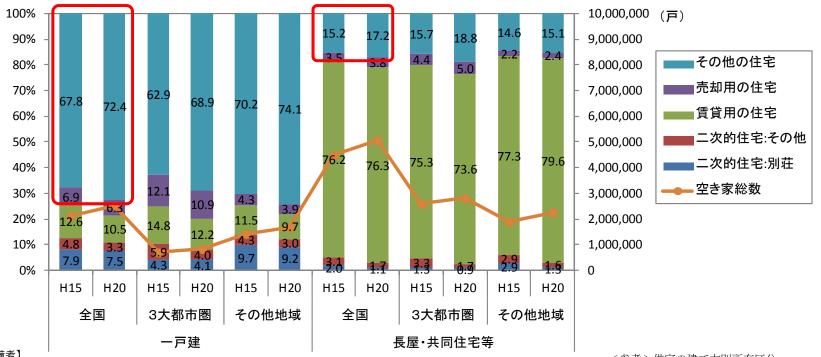
(※)空き家率;「居住世帯の無い住宅の総数」から「一時現在者のみ」及び「建築中」を除いた数を「住宅総数」で割った値

(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。)

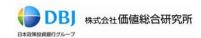
<参考>借家の建て方別所有区分

(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

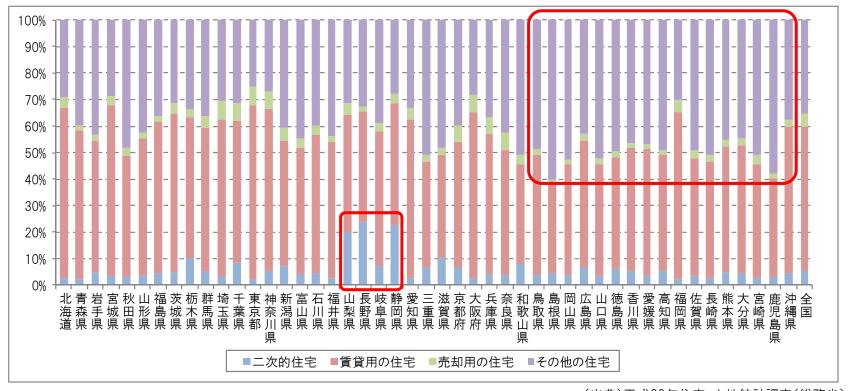
(出典)総務省「住宅・土地統計調査」

空き家の状況5~都道府県別・空き家の内訳~



● 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



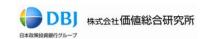
(出典)平成20年住宅·土地統計調査(総務省)

【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

空き家による周辺への悪影響

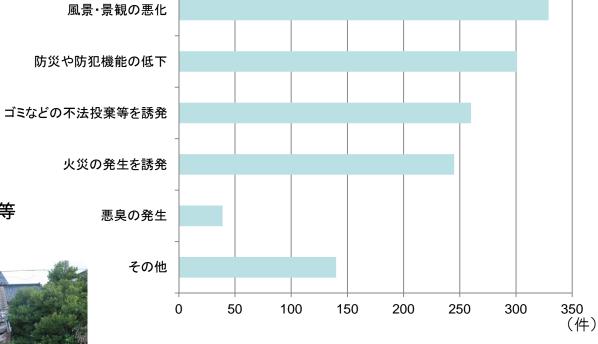


●空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

【想定される問題の例】

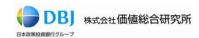
- ●防災性の低下
 - 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
 - 火災発生のおそれ
- ●防犯性の低下
 - 犯罪の誘発
- ●ごみの不法投棄
- ●衛生の悪化、悪臭の発生
 - 蚊、蝿、ねずみ、野良猫の発生、集中
- ●風景、景観の悪化
- ●その他
 - 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



- ※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする アンケート(H21.1)結果。回答率は67%
- ※上記の件数は、複数回答によるもの

地方公共団体の条例による規制措置の例

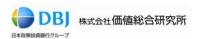


- ●全国211以上の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。
 - ※ 国土交通省による都道府県への聞き取り調査結果(平成25年4月)。平成25年4月1日時点で施行済みのもの。

契 機			処分等の内容(H25.1時点)				
		条例の制定事例		命令	公表	罰則	代執行
放置空き家 全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯 罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例 (H22.10.1施行)	•	•	0		
生活• 環境保全	ゴミ屋敷など、周辺の生活環境阻害状態の解 消や防止	下仁田町環境美化条例 (H17.10.1施行)	•	•	0		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例 (H23.4.1施行)	0	0	0		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある 建築物等の除去など、景観支障状態の解消と 防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観 支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	0	0			
突風等による 外壁落下、 倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落 下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例 (H23.11.1施行)	•				
防犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまち づくり(空き家への不審者の侵入防止等) の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 (H19.4.1施行)	0	0	0		
豪雪による 倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (H24.1.1施行)	•	•	0		•
まちなか 居住	 魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き 家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及 びまちなか居住促進の推進に関する条例 (H23.10.1施行)	0	0		0	0

○:条例に規定されている処分等、●:実績あり

空き家バンクの事例



●空き家バンクHPの例 ~山梨県山梨市~



山梨市空家情報登録制度

「空き家バンク」交渉手順

※市は、売買または、賃貸の仲介を行なっていませんので、交渉及び契約の際は、空き家の提供者(貸主・地主)意向により次のいずれかの方法で、交渉を行なって頂きます。

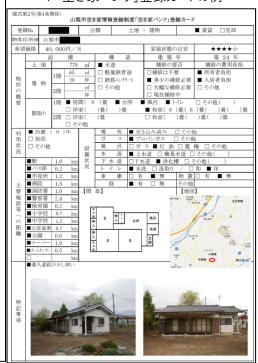




【参考】山梨市の「空き家バンク」成約物件数

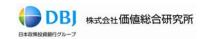
	賃貸	売却	売却また は賃貸
H18		2	
H19	10	8	
H20	7	1	
H21	8	6	3
H22	2	3	
H23	5	3	
H24	5		
H25(8月末 時点)	1		

▼「空き家バンク」登録カードの例



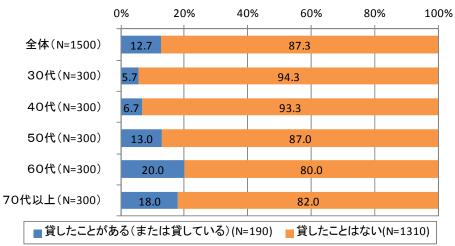
(出典)山梨市HP

持家所有者の住宅を賃貸した経験の有無

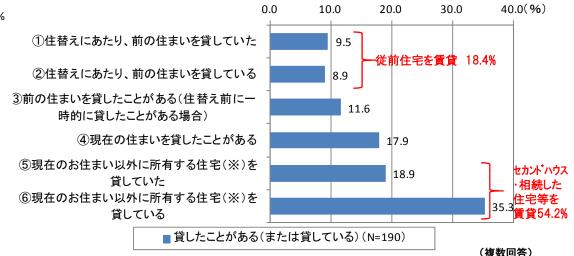


- 持家居住者(首都圏)の12.7%は、所有する住宅を賃貸した(している)経験ありと回答
- ●賃貸経験ありと回答した者のうち、住替えにあたって従前住宅を賃貸した場合(①及び②)が18.4%、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した場合(⑤及び⑥)が54.2%

くこれまでの賃貸経験の有無>



くこれまでに賃貸した(している)住宅>



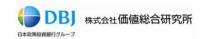
※ 別荘などのセカンドハウス・相続した住宅等。

【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

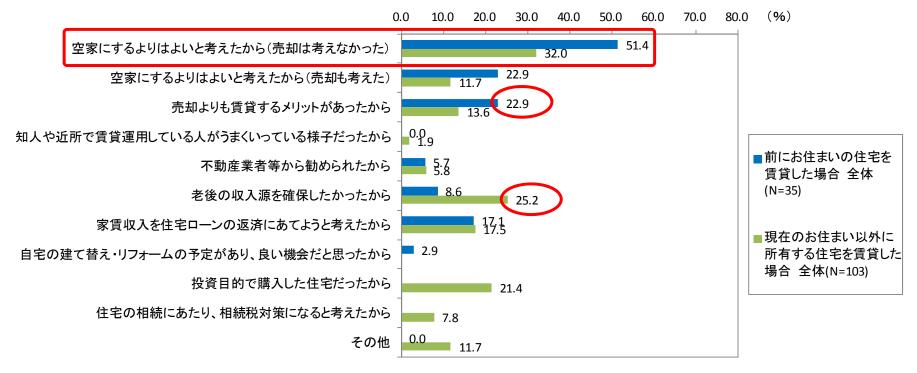
(出典)国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(H25.3)」

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、売却を考えることなく、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

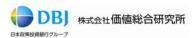
調査対象者:持家戸建住宅、分譲マンションに居住している30歳以上の世帯主

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」

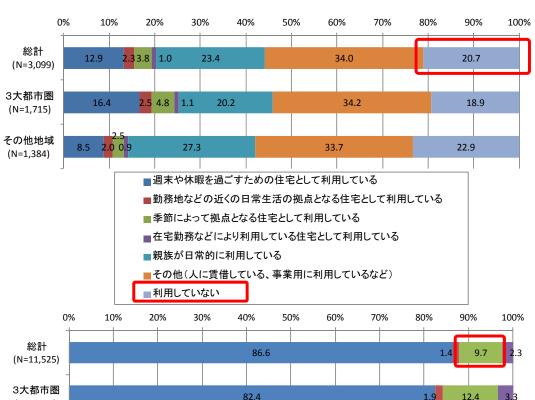


所有する別荘やセカンドハウス、相続した住宅の利用状況

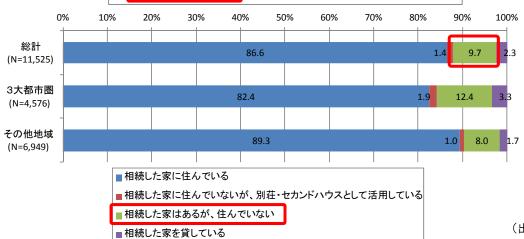


- 所有する別荘やセカンドハウスの利用状況をみると、利用していない場合が2割程度
- ●相続した住宅の利用状況をみると「住んでいない」との回答も約1割

<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>

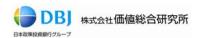


<現在の居住地別相続した住宅の利用状況>

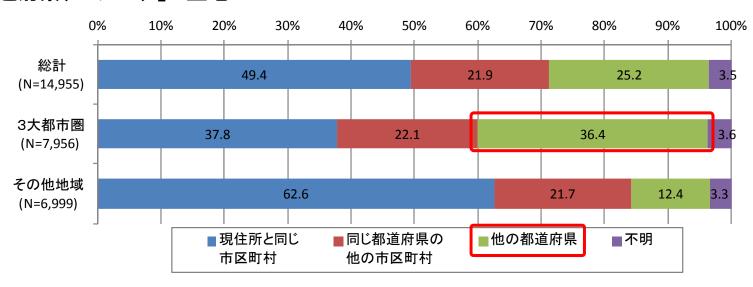


(出典)国土交通省「住生活総合調査(H20)」

相続する可能性のある住宅の立地

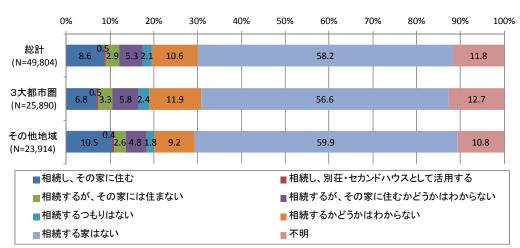


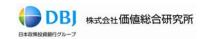
●3大都市圏では、相続する可能性のある住宅が、「現住所と同じ市区町村(37.8%)」と同程度の割合で「他の都道府県(36.4%)」に立地



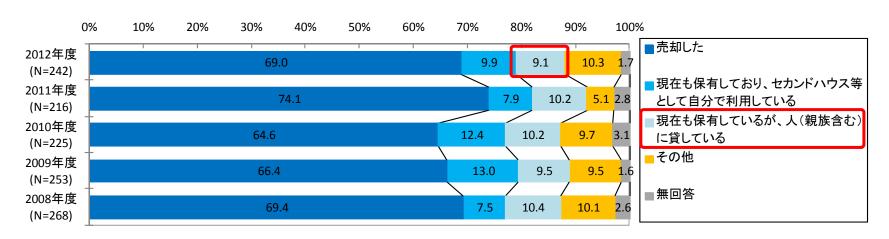
<参考>

現在の居住地別相続する可能性のある住宅の活用方法





● 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

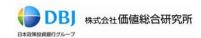


【備考】

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」

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

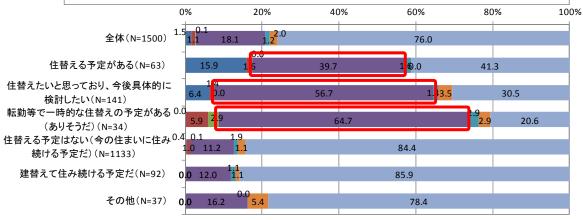


● 住替え予定がある場合でも賃貸するかは条件次第

- 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「住替えたいと思っており、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>

- ■現在の住まいを貸そうと考えている
- ■現在の住まい以外で所有している住宅を貸そうと考えている
- ■現在の住まいおよびそれ以外に所有している住宅を貸そうと考えている
- ■今のところ考えていないが、条件次第では現在の住まいを貸したい
- ■今のところ考えていないが、条件次第では現在の住まい以外で所有している住宅を貸したい
- ■今のところ考えていないが、条件次第では現在の住まいおよびそれ以外で所有している住宅を貸したい
- ■貸さない



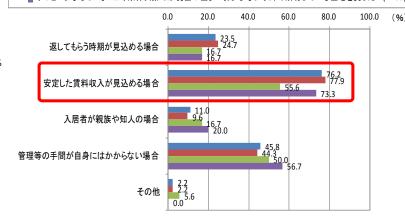
●条件次第では貸したいと考える場合の条件 は安定した賃料収入が見込めること (76.2%)

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>



- ■今のところ考えていないが、条件次第では現在の住まいを貸したい(N=271)
- ■今のところ考えていないが、条件次第では現在の住まい以外で所有している住宅を貸したい(N=18)
- ■今のところ考えていないが、条件次第では現在の住まいおよびそれ以外で所有している住宅を貸したい(N=30)



【備考】

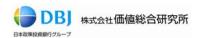
インターネット調査

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

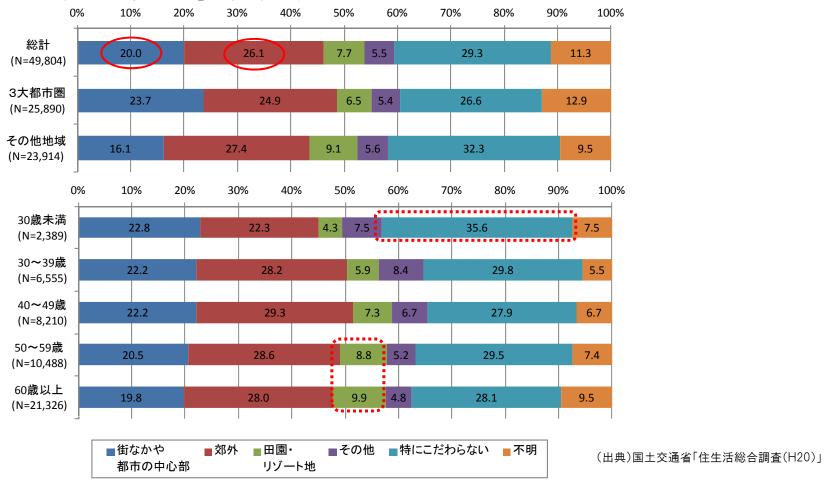
調査対象地域:首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県) 、名古屋圏(岐阜県、愛知県、三重県)、近畿圏(京都府、大阪府、兵庫県)

(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)」

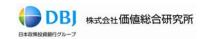
今後の住まい方の意向①~立地に関する今後の住まい方の意向~



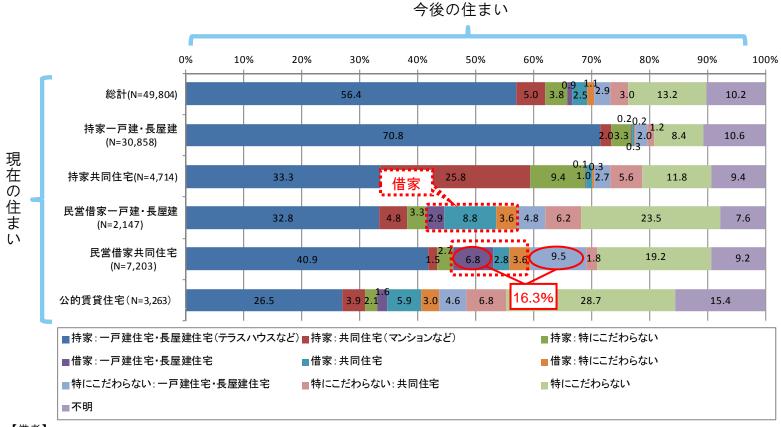
- ●他の世代に比べて、30歳未満の世代では「特にこだわらない」、高齢世代では「田園・リゾート地」への居住ニーズがやや高い
 - 今後の住まいの意向として、立地に関しては特にこだわらないが最も多いが、次いで「郊外」(26.1%)、「街なかや都市の中心部」(20%)が上位
 - ●世代別にみると、50歳代、60歳代では「田園・リゾート地」、若い世代では「街なかや都市の中心部」がやや多く見られ、 30歳未満では「特にこだわらない」が最も多い。



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~



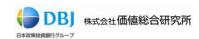
- ●今後の住まい方の意向としては、持家戸建が最も多いが、 現住宅が借家共同住宅の場合は持家以外で戸建を希望する者も1割強
 - 今後の住まい方については、公的賃貸住宅居住者を除き、何れも「持家一戸建」が最も多いが、現在の住まいが民営借家の場合は「借家」との回答も1割強。
 - 現在の住まいが民営借家共同住宅の場合は、持家以外で一戸建を希望する者が16.3%となっており、個人住宅の賃貸化に想定される賃貸一戸建にも一定のニーズはあることがうかがわれる。



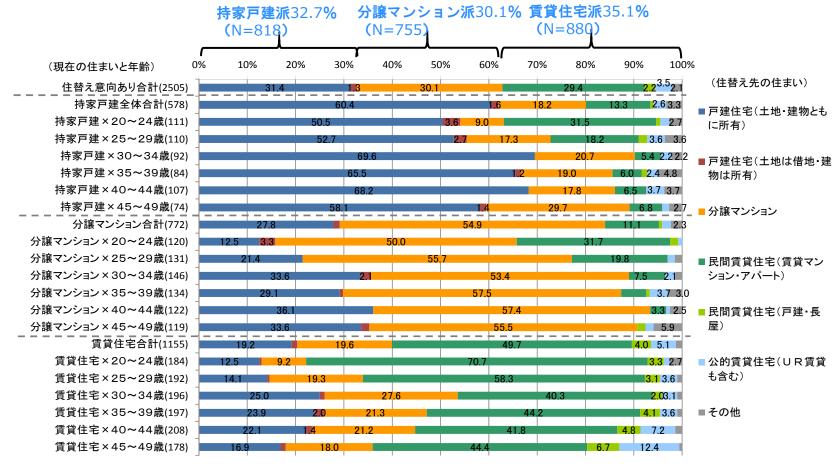
【備考】

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。

(参考1)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



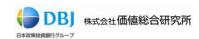
【備考】

インターネット調査

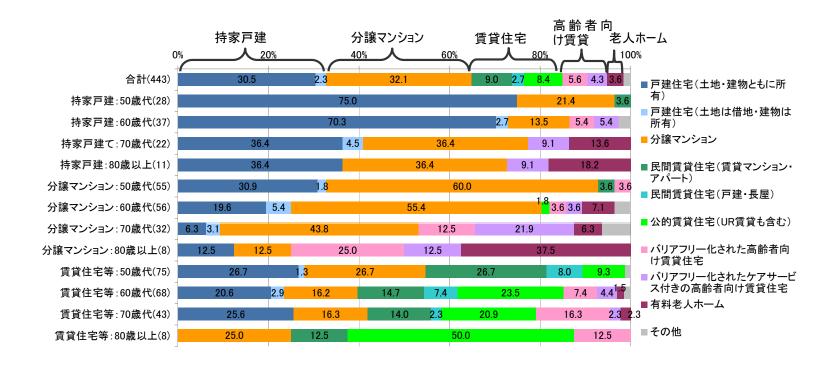
調査対象は、首都圏(一都三県)に居住する20代~40代の男女(世帯主に限らず)

(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」

(参考2)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。



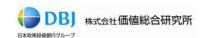
【備考】

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」

(参考3)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」

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

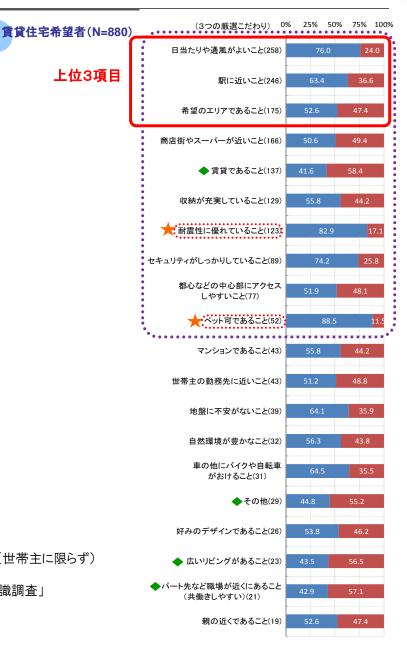
※回答数の多い順20位までのこだわりを抽出

【備考】

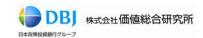
インターネット調査

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」



空き家の特徴(今後の議論等を踏まえて整理)



●住宅の建て方別・地域別に、空き家が多い住宅の特徴(属性)を整理する

●「物件の特徴」と「物件の物的要因」に着目し、整理を行う(下表:整理イメージ)

	都市部	地方部
一戸建て		【物件の特徴】
		・賃貸用ではなく、個人住宅
		・空き家と空き家所有者の現住居が近い
		【物件の物的要因】
		・接道条件が悪い
		・最寄駅までの距離が遠い
		・空き家継続期間が長い
	【物件の特徴】	
	·賃貸用	
井戸 存立	・空き家と空き家所有者の現住居が遠い	
共同住宅	【物件の物的要因】	
(長屋建て)	・居室数が少ない物件	
	・空き家継続期間は短い	
	・専門管理業者によって管理	
その他		

表中に記入する項目(案)

【物件の特徴】

- ·住宅の種類(二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅等)
- ・空き家所有者の現住所
- ・その他

【物件の物的要因】

- ·接道条件
- ・立地場所(最寄駅までの距離)
- ・管理の状態
- ・設備の水準
- ・その他

空き家の発生要因イメージ(今後の議論等を踏まえて整理)

