

# 既存戸建て住宅の流通・活用促進に関する調査研究

## ～世田谷区の戸建て空き家所有者を対象として～

主任研究官 伊藤 夏樹

研究官 當麻 雅章

前研究官 竹井 昭彦

前主任研究官 梶原 ちえみ

### (要旨)

住宅ストックの多くを占める既存戸建て住宅は、適切な利活用とその促進を図っていくことが求められる。そこで、本調査では世田谷区の戸建て空き家の利活用を妨げる要因を分析するため、所有者に対してアンケート及びインタビュー調査を実施した。アンケート調査では、市場性が高いため空き家の一定数は解体や売却等利活用に向けた措置がとられていること、所有者の多くが自宅を所有し、相続等で取得した親の住宅が空き家になっている場合が多いこと等が明らかになった。また、インタビュー調査から、空き家となっている要因を①外的な要因(制度による制約、他者の介在)、②内的な要因(現状維持の意向、空き家への思い入れ、将来的な利用、利活用の見通しが立たない、賃貸のリスク)に分類した。なお、調査の過程において、建物の相続登記等が適切に行われておらず、公開されている公的情報のみでは所有者の特定が困難な空き家が相当数あることも確認された。

## 1. はじめに

### (1) 背景・目的

国内における戸建て住宅は、住宅ストックにおいて全戸数のうち約半数と非常に高い割合を占めている。一方で、既存住宅の流通量をみると、堅調な伸びを見せるマンション等に対し戸建て住宅等は微減であるほか、近年増加の著しい「その他の空き家(賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅以外の住宅)」においても7割以上を占めるなど、十分に活用されているとは言い難く、既存戸建て住宅の適切な利活用とその促進を図っていくことが求められている。

そこで当研究所では、既存戸建て住宅の利活用を妨げている要因を多面的に分析するため、2021年度から2022年度にかけて大都市部と地方部において住宅市場における需要・供給それぞれの側にアプローチし、住宅に関わる具体的な事情やその背景等に関する情報収集を進めている。

本稿は、大都市部（世田谷区）における住宅供給側の事情に着目し、流通されない低未  
 利用ストックである戸建て空き家の所有者に対して実施したアンケート及びインタビュー  
 調査の結果について報告するものである。

## （2）調査内容

### ① 調査対象区域

本調査で対象とする大都市部は東京都であるが、住宅所有者への聞き取りによる情報取  
 集という方法をとるため、①多くの事例を収集できること、②物件に関して立地等の条件  
 に多様性があることの2点を重視し、世田谷区を調査対象区域に選定した。

①については世田谷区の空き家数が都内最多であり<sup>1</sup>、また、②についても都心周辺から  
 郊外までに至る幅広い区域を有し、鉄道8路線を抱えることで沿線や駅ごとに異なる地域  
 特性がみられることから多様な事例を把握することができる考えたためである。

### ② 調査対象空き家

世田谷区では、2016年度から2017年度にかけて実施した「世田谷区空家等実態調査」  
 や区民からの情報提供等によって区内の空き家を把握している。そこで当研究所は2021年  
 に同区と調査研究に係る相互連携に関する覚書を締結し、空き家720戸の住所情報の提供  
 を受けた。この情報をもとに同年7月から9月にかけて空き家の現地確認調査を実施し、  
 新たに発見した空き家を含め、最終的に593戸を確認した（表1・図1）。

なお、分布をみると、駅からの距離とほぼ無関係に空き家が存在している状況にある。

表1 調査対象空き家

分類	戸数
世田谷区より提供された 空き家情報に基づいて、 現地で確認された空き家	477戸
現地調査の際に新たに 発見された空き家	116戸
合計	593戸

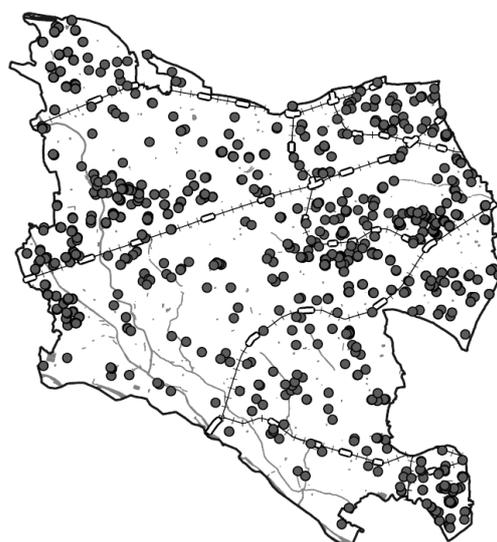


図1 空き家分布図  
 （国土数値情報をもとに筆者作成）

<sup>1</sup> 2018年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、東京都内には全国の空き家のおよそ1割に  
 当たる約81万戸もの空き家が存在している。その7割は23区内に存在しているが、世田谷区の空き  
 家は約5万戸と都内で最大の値となっている。

### ③ 調査対象者（空き家所有者）

現地調査で確認された空き家の所有者を特定するため、以下の作業を行った。

#### ア 地番の特定：

株式会社ゼンリン発行の「ブルーマップ」により住所から地番を特定

#### イ 登記事項証明書の取得：

当研究所から東京法務局世田谷出張所に公用請求<sup>2</sup>し取得  
(2021年10月から11月までの間に4回に分けて提供あり)

#### ウ 所有者の特定：

登記事項証明書の権利部(甲区)欄に氏名及び住所が表示された所有名義人を確認  
なお、イの登記事項証明書の取得段階で、登記簿の不在や登記中といった事情で取得できなかったものが11戸あった。更にウの所有者の特定段階では、権利部の記載がない等の情報の欠落により40戸について特定に至らず、また170戸については、同一地番内に複数建物があり特定できない、住居表示実施前の町名等で記載されている、所有者が海外在住である等の事情から作業の困難性・効率性のため除外し、最終的に372戸の空き家について595名の所有者を特定した。

### ④ 調査手順

特定後、各所有者にアンケートを送付し、インタビューへの協力を申し出ていただいた方に対してはインタビュー調査を実施した。

## 2. アンケート調査

### (1)実施概要

世田谷区内の空き家の実態、空き家所有者の利活用意向とその課題を概観するためアンケート調査を実施した。2021年11月から12月にかけて3回に分けて計595通発送し、86件の回答を得た(回収率14.5%)。調査概要は表2、調査項目は表3の通りである。

表2 調査概要

調査名	戸建て住宅等の利活用に向けた調査研究
調査時期	第1回配布:11月17日、第2回配布:12月7日、第3回配布:12月10日
調査対象	現地調査で確認した空き家の登記上の所有名義人(共有名義の場合は全員)
調査方法	配布:595通郵送 回収:郵送(返信用封筒同封)及びオンライン(アンケートサイトのURL・QRコードを記載)
回収状況	回収数:86件(郵送76件、オンライン10件) 回収率14.5% 有効回答数(「日常的に利用」「賃貸中(入居者有)」を除く”空き家”所有者の回答):69件

<sup>2</sup> 通常の請求では手数料が必要となるが、登記手数料令第19条により「国又は地方公共団体の職員が職務上請求する場合には手数料を納めることを要しない」とされる。

表3 調査項目

回答者属性	・年齢	・所有者との関係
建物属性	・建築年代	・建物の状態
建物の使用状況	・現時点での使用状況 ・住まいとして使用しなくなってからの期間	・住まいとして使用しなくなった原因・きっかけ
建物の利活用	・将来どのようにしていきたいか	・利活用に関する悩み
聞き取り調査への協力依頼	・希望する実施形式 ・専門家相談の希望の有無	・連絡先 ・相談内容

※本稿では、下線の項目に関する分析結果を報告する

なお、今回の郵送では、「あて所に尋ねあたりません」と返送されたもの（以下「不達」という）が119件と2割に達しており、アンケートの回収率の低さと合わせて、登記上の所有名義人の氏名や住所の正確性について疑義が生じたため、これらの者の居住地の実態を確認するため、別途調査を実施した（当該調査内容は4章に記載）。

## (2)調査結果

### ① 回答者の属性

回答者の年齢（図2）は、「70歳以上」が37.7%と最も多い。「60歳代」と合わせてほぼ7割を占めており、高齢者の割合が高くなっている。

なお、今回の回答者のうち「建物所有者本人」が69.6%、「建物所有者の親族」が18.8%であったが、「建物所有者」に占める60歳代以上の割合は77.1%と、回答者全体より多少高齢者割合が高くなっている。

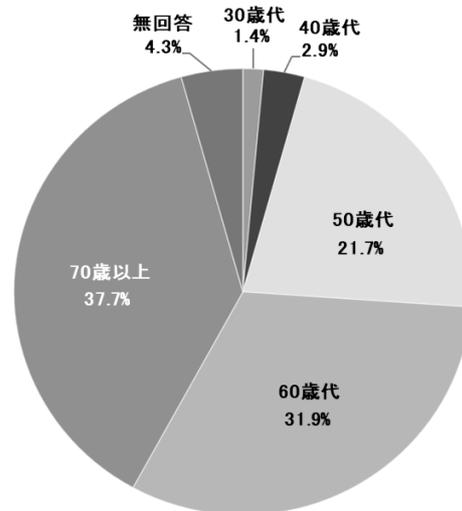


図2 回答者の年齢 (n=69)

### ② 建物の属性

建物の建築年代をみると（図3）、「～昭和46年（1971）」が58.0%と最も多く、次いで「昭和47年（1972）～昭和56年（1981）」が17.4%と続いており、1981年の建築基準法改正に伴う新耐震基準に適合しないと思われる物件が4分の3にのぼっている。旧耐震基準以前の既存建物は売却時の値付けが低く抑えられ、耐震改修工事にもコストがかかるため、利活用に際して不利な状況にあると考えられる。

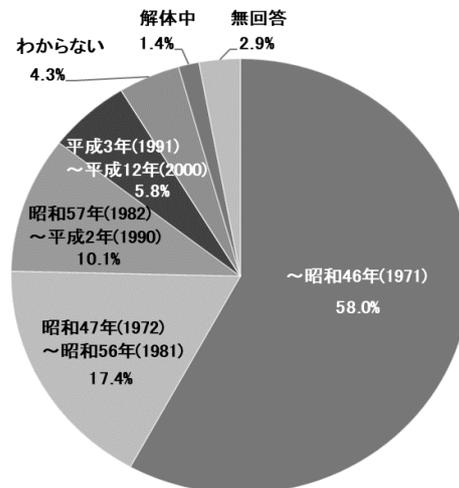


図3 建物の建築年代 (n=69)

### ③ 建物の現時点における使用状況

図4の現時点の建物使用状況では、「住んでいない（使っていない）」が29.0%と最も多く、11.6%の「物置や倉庫として使用」等と合わせて4割超が住まいとして利用されていないままに置かれた状態にある。

一方で、「解体予定・解体中」、「賃貸の入居者を募集している」、「売りに出している」、「売却・譲渡済み」を合わせると5割を超えていることから、半数以上は放置されずに何らかの形で利活用に繋がっていくものと想定され、世田谷区の住宅(宅地)の市場性の高さがうかがえる。

なお、建物の建築年代と合わせてみると、「住んでいない（使っていない）」物件については、9割以上が新耐震基準に対応していないため、売却等の際に不利になる点が利活用の意向を鈍らせている可能性もあるが、建替えや売却に繋がる「解体予定・解体中」もそのうち4分の3が同様の物件であり、市場要因以外も働いているものと考えられる。

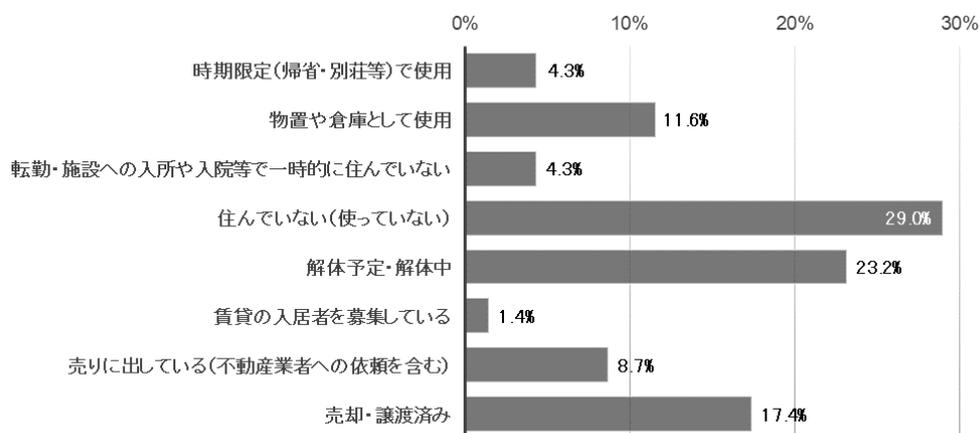


図4 建物の現時点における使用状況(単回答 n=69)

### ④ 建物を住まいとして使用しなくなっからの期間

前述の建物の使用状況において、居住利用されていない（「物置や倉庫として使用」、「転勤・施設への入所や入院等で一時的に住んでいない」、「住んでいない(使っていない)」、「賃貸の入居者を募集している」、「売りに出している(不動産業者への依頼を含む)」) 物件の所有者にその期間を聞いたのが図5である。

「10年以上」が34.2%と最も多く、次いで「5年～10年未満」が26.3%と、6割以上が長期間にわたって空き家状態となっている。

なお、10年以上居住利用されていない物件は、その9割以上を「物置や倉庫として使用」か「住んでいない(使っていない)」物件が占めている。住む人のいない住宅は傷みが早いと言われるが、5年や10年の長期間ともなれば一通りの管理をされていたとしてもそのまま住居として利用するのは難しくなり、何らかの改修等を要する物件が多いと考えられる。

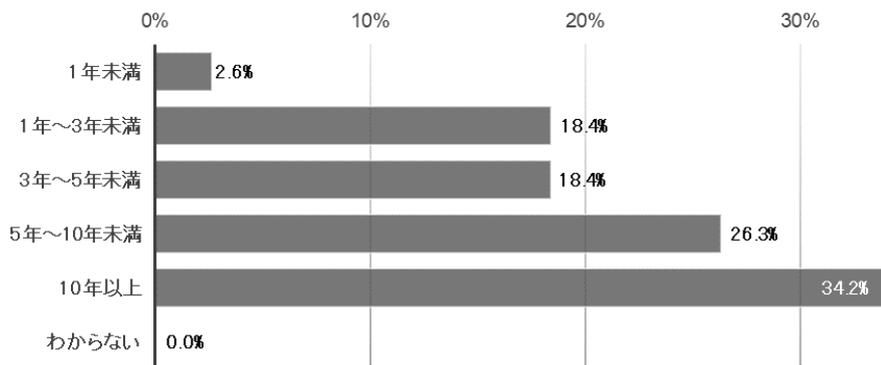


図5 建物を住まいとして使用しなくなったからの期間(単回答 n=38)

### ⑤ 建物を住まいとして使用しなくなった原因・きっかけ

④と同じく、居住利用されていない物件の所有者にその原因やきっかけを尋ねた結果が図6である。

親や親族が使用していた場合の「住んでいた人が死亡し相続したが、他に居住している住宅があるため」が42.1%、「住んでいた人が入院したり介護施設等に入所したため」も15.8%と、自ら使用していた場合に比べて圧倒的に多い。子世代が親元を離れて別世帯として住宅を取得した後、実家に戻らないまま親が入院や高齢者施設に入所し、更には亡くなって相続するというのが一般的であるが、こうしたケースでは既に自分の生活拠点を確保しているため、実家の利活用に対する動機付けが弱い場合も少なくないと考えられる。

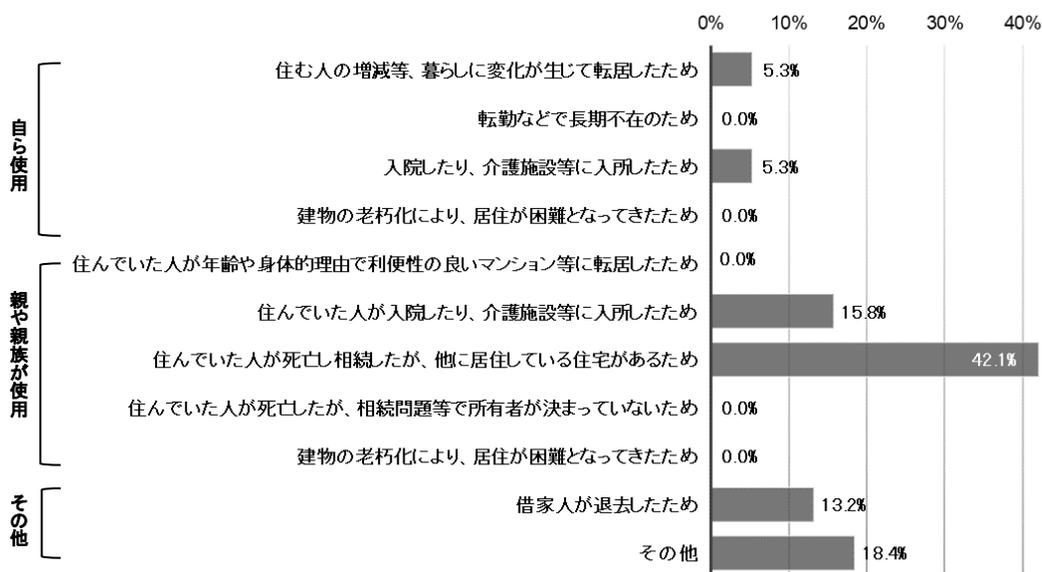


図6 建物を住まいとして使用しなくなった原因・きっかけ(単回答 n=38)

## ⑥ 建物を将来どのようにしていきたいか

既に「売却・譲渡済み」の物件以外の空き家所有者に対して将来的な利活用について尋ねたものである(図7)。

選択肢のうち7つが10.5%から15.8%の間に入り、将来の方向性は分散している。

売却、賃貸、自分や親族の使用を「具体的に検討中」の物件は合わせて36.8%を占めるが、現時点の使用状況で「売りに出している」ものや「解体予定・解体中」のものが7割以上と一定の利活用の動きがみられる。一方で合計47.4%を占める「まだ何も考えていない」物件と売却、賃貸、自分や親族の使用の「時期未定」の物件の現時点の使用状況は、「物置や倉庫として利用」されたり、「住んでいない(使っていない)」状態のまま残されており、将来的な利活用に係る構想の具体性が現時点の使用状況に反映されている。

なお、売却、賃貸等を「具体的に検討中」の物件については、居住利用されていない期間が5年以上と5年未満が同数であり、5年以上が3分の2を占める「まだ何も考えていない」と「時期未定」と比べると、早い時期から利活用の検討が始まっている。

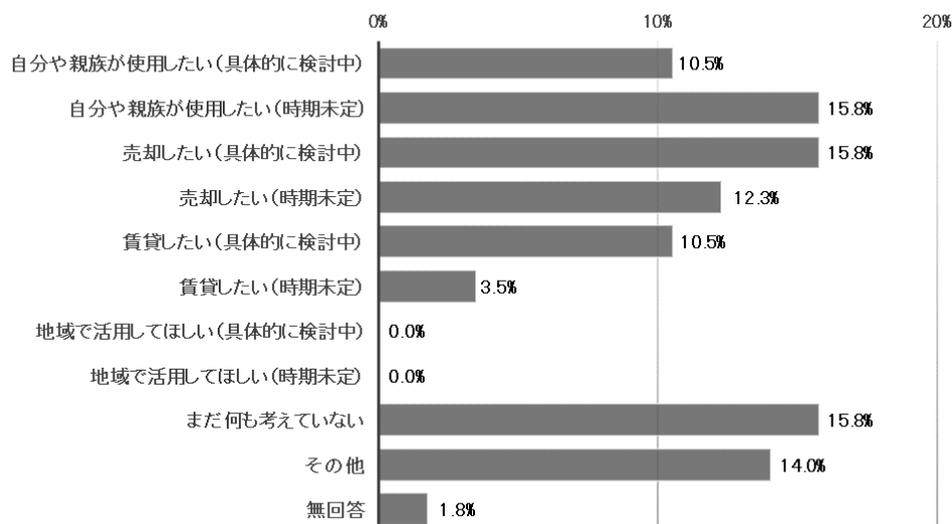


図7 建物を将来どのようにしていきたいか(単回答 n=57)

## ⑦ 建物の利活用に関する悩み

同じく、既に「売却・譲渡済み」の物件以外の所有者に対して建物の利活用に関する悩みについて尋ねた(図8)。

「現状、特に困っていることはない」が45.6%と最も多いが、本選択肢の回答者のうち所有物件の将来について「具体的に検討中」は3割に満たず、困っていないが故に利活用の動機づけが弱い状況にあるとも考えられる。

次いで多いのは「固定資産税があがるので更地にすることが難しい」の33.3%、「荷物等が置いたままであり、その処分に困っている」の31.6%であるが、これら売却や賃貸等の前段に位置付けられる手順での停滞が具体的な検討に踏み出せない要因になってしまう

ている。また、賃貸に関しては「自分が使いたいときに不自由がある」、「どんな借主になるのか不安である」がそれぞれ26.3%、24.6%と悩みとして挙げられており、売却や自己利用に比べて将来の選択肢として選ばれにくい要因と考えられる。また、こうした課題が多く挙げられている一方で「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」、「実際に不動産業者に持ち込んだが、取引がまとまらなかった」を挙げた回答者は少なく、悩みや不安が先に立ってしまい具体的な行動を起こすに至っていない可能性もある。

「多忙や遠隔地居住等のため、労力をかけることが難しい」も29.8%と多く挙げられており、これは相続等により自宅以外に住宅を取得するパターンが非常に多くみられることの反映と考えられるが、空き家のまま残し続けて管理が難しくなる前に何らかの利活用につなげることが求められる。

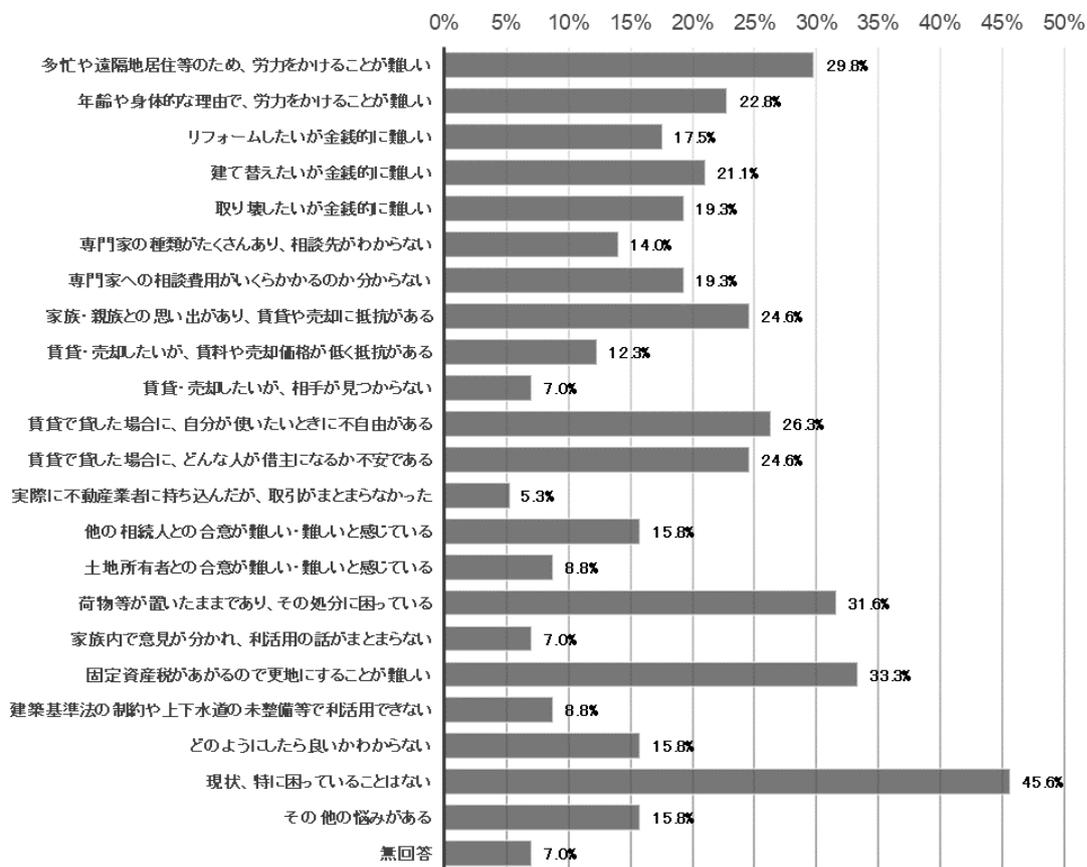


図8 建物の利活用に関する悩み(複数回答 n=57)

### (3)小括

ここでは、世田谷区の空き家事情と空き家のまま残されてしまう要因について、前節のアンケート調査結果から得られた知見を取りまとめることとしたい。

まず、空き家の実態であるが、1981年以前に建てられた新耐震基準に満たない古い物件が4分の3を占めており、また所有者の8割近くが60歳以上で高齢者の割合が高い。物

置や倉庫利用も含めて居住利用されていない住宅は多いが、市場性が高い地域性もあって一定数は将来の利活用について具体的な検討がなされ、解体、売却、賃貸など利活用に向けた処置がとられている。一方でこうした処置がとられない住宅は取り残され、長期間居住利用されない物件の割合が高くなっている。

居住利用されなくなった原因として、既に住宅を所有している状態で親や親族が入院等で家を空けたり、その死後に相続することで追加的に住宅取得するケースが5割を超え非常に多い。こういった場合には親や当人の思い入れがあったり、また、自分の生活基盤を確保した状態であるため利活用の動機づけが薄くなっていることも考えられる。

こうした動機づけの薄さは、物件の利活用に関して特に困っていることがないにも関わらず、将来的な利活用を具体的に検討する所有者が少ないことにも表れている。また、更地にした場合の固定資産税の住宅用地特例の解除、荷物等の残置物、賃貸への不安など利活用に付随する悩みを抱えながら、不動産業者への接触など具体の行動に踏み込めていない可能性も考えられる。これらについては次章で事例を基に詳しく検討したい。

### 3. インタビュー調査

#### (1)実施概要

調査協力の申し出があった14名に対し、より詳細な事情や意向を聞き取るインタビュー調査を2022年1月、2月に実施した。調査概要は表4、調査項目は表5の通りである。

表4 調査概要

調査時期 及び件数	1月7日 2件	1月10日 2件	1月11日 1件	1月13日 1件
	1月14日 2件	1月17日 1件	1月18日 2件	1月14日 1件
	1月20日 1件	2月16日 1件		
調査対象	アンケート調査票のインタビュー協力欄に申込みがあった14名			
調査方法	新型コロナウイルスの感染拡大状況を鑑み、原則として電話等遠隔での聞き取り形式とし、本人から希望のあった1名のみ対面形式で実施(1月7日2件目)			

表5 調査項目(確認・聞き取り事項)

回答者属性	・年齢 ・建物所有者との関係	・居住地 ・土地所有者との関係
住宅の属性	・所在地 ・建築年	・最寄り駅(距離) ・立地条件(接道条件等)
住宅の取得経緯	・住宅の取得時期	・取得の際の経緯や権利関係の変動
現在の使用状況	・使用目的と内容	・管理の目的、頻度、負担
空き家になる前後の使用状況	・居住者または使用者 ・空き家になった時期	・使用目的と内容 ・空き家になった経緯
利活用意向	・現状での利活用の必要性	・将来的な構想
利活用に係る問題	・利活用における悩み	

## (2)調査結果

本節ではインタビュー調査の結果を掲載するが、事例の詳細を記述するのは紙幅の都合上1件目のみとし、残りの13件は一覧形式で要点のみ紹介する。

No. 1	駅からの距離	徒歩 5～10 分 <sup>3</sup>			
建物	構造	木造平屋建	敷地	地目	宅地
	床面積	50 m <sup>2</sup> 以下		土地面積	50～100 m <sup>2</sup>
	建築年	1971 年以前		用途地域	中高層住居専用系 <sup>4</sup>
回答者	年齢	70 歳以上	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：兄弟で共有(母名義)	
利活用意向と空き家の要因		【制度上の制限】接道義務を満たさないため、建て替えることができない。できれば賃貸したいが2階建てにできず床面積も狭いため、対応を模索中。			

### 【本人の情報】

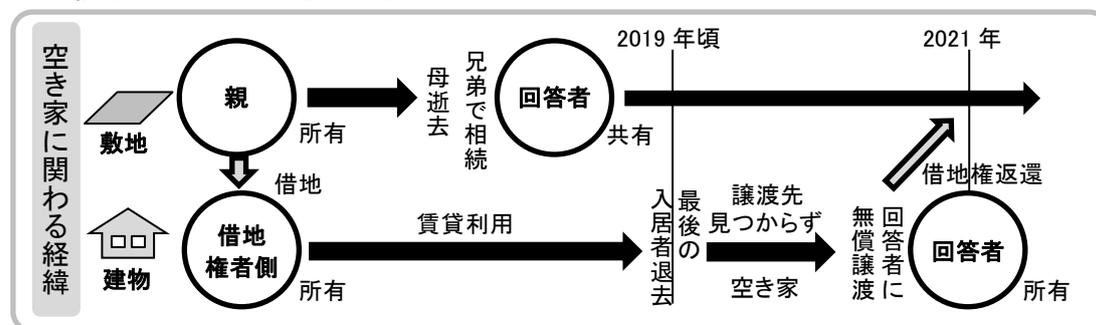
空き家の近所のマンションに住んでいる。

### 【建物等の取得と利用の経緯】

付近一帯の土地は元々自分の親が所有しており、空き家のある敷地は貸していたもの。母が亡くなって兄弟で相続した（相続未登記）。今は近所に住む自分が管理する形になっている。

隣地も合わせて貸しており、借地権者が両方の土地に1軒ずつ住宅を建てて賃貸していた。2019年頃に居住者が退去してからは空き家である。建物を所有することになったのは2021年の夏頃で、借地権者が譲渡先を探していたが結局見つからなかったことから、その間の地代を貰わない代わりに借地権を返還してもらい、住宅も無償譲渡してもらった。

返還された土地はどちらも接道義務を満たしていない。かつて、借地権者が私道の道路位置指定を試みたものの隣家からの同意が得られず申請できなかったと聞いている。その隣家も元は自分の親が所有する土地だったが、敷地に隣接する私道の一部も含めて売却していた。結果として当該空き家を含む2軒が未接道のままになってしまった。



### 【建物の現在の利用状況】

入居者が退出する以前から状態が悪く、人が住める状態ではない。

解体するつもりなので定期的な風通しなどの管理もしていない。庭の除草のみ行っているが、広いため費用が10万円ほど掛かっている。固定資産税は借地にしていたので安い。

### 【利活用意向・利活用の課題】

本来は建て直して賃貸住宅にしたいが接道義務を満たしておらず厳しい状況なので、何らかの方法で改築できないか検討している。場所は良く庭もあるので、銀行からローンを借りても家賃収入で賄えるのではないかと。改築できるとしても現状が平屋のため、2階建てにはできないことが悩み。

<sup>3</sup> 駅からの徒歩での所要時間は Google Map から引用している。

<sup>4</sup> 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域。

<b>No. 2</b>	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	50 m <sup>2</sup> 以下
	建築年	1971 年以前		用途地域	中高層住居専用系
回答者	年齢	50 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・父と共有していたが、父が亡くなったため残りの持分も相続した。</li> <li>・元は社員寮で、1990 年代後半からは物置として利用している。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在も物置として利用しており、10 年ほど前に修繕も行ったのでそれほど傷んでいない。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【現状維持】</b> 物置としての利用を継続したい。</p> <p><b>【見通し不透明】</b> リフォームまでする借り手がいるような状況なら活用を考えなくもないが、現状は更地にしてマンションにするくらいしか思いつかない。</p>			

<b>No. 3</b>	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	50～100 m <sup>2</sup>
	建築年	1972～1981 年		用途地域	低層住居専用系 <sup>5</sup>
回答者	年齢	50 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・2007 年に父が亡くなり相続した。ローンの抵当権が設定されている。</li> <li>・母が亡くなるまで住んでいたが、その後は 7 年ほど空き家になっている。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・たまに換気するほか、夏は雑草の処理などもしている。</li> <li>・固定資産税はほぼ土地分のみなので問題ない。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【制度上の制限】</b> ローンの担保になっているため売る状況にはない。</p> <p><b>【思い入れ】</b> 親から譲り受けたものを自分の代で手放すのは勇気がある。</p> <p><b>【将来の利活用見込み】</b> 最終的に子に相続すると思う。</p> <p><b>【見通し不透明・賃貸のリスク】</b> 活用の提案があれば別だが、今後の用途も決められず踏み出せない。賃貸を想定しても修繕費用や業者の信頼性等が分からず、借り手の人柄や事故があった場合も心配なので、現状を維持している。</p>			

<b>No. 4</b>	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 100 m <sup>2</sup> 以上	敷地	土地面積	200 m <sup>2</sup> 以上
	建築年	1971 年以前		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：親族で共有	
	所有者との関係	本人		土地：借地	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・母の実家で、母が 1992 年に亡くなり相続した（共有持ち分 2/9）。</li> <li>・2010 年の祖母の死後、同居していた親族が転居したため空き家になっている。</li> <li>・7 年前に隣人から買取り希望があったが親族と連絡が付きなかった。</li> <li>・現在も連絡がつかないため、共有持分の分割請求をしている。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内部の傷みがひどく住める状況にはない。</li> <li>・庭も荒れていて、不法投棄されることにも困っている。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【共有者間の合意困難】</b> 空き家のまま放置しておきたくないの第三者に売却したいが、共有物件のため相続人の一人と連絡がつかない状態では処分ができず、困っている。</p>			

<sup>5</sup> 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域。

<b>No. 5</b>	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造・床面積	木造平屋建 50 m <sup>2</sup> 以下	敷地	土地面積	100～200 m <sup>2</sup>
	建築年	1971 年以前		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	70 歳以上	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・父が購入したものを、1994 年に亡くなった際に相続した。</li> <li>・父の死後も母が住んでいたが 2009 年頃に亡くなり、以降空き家になった。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両親の生活用品等の荷物が多少残っている（貴重品などはなし）。</li> <li>・2、3 か月に一度管理に行っているが、徐々に面倒になってきている。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【思い入れ】</b> 母の想いには配慮したいので売却はしたくない。</p> <p><b>【将来の利活用見込み】</b> 具体的なことは未定だが子に渡そうと思っている。</p> <p><b>【賃貸のリスク】</b> 貸すと使いたいときに使えなくなってしまうかもしれない。</p>			

<b>No. 6</b>	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	50～100 m <sup>2</sup>
	建築年	1971 年以前		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	30 歳代	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・母が従兄弟から遺贈されたもの。2018 年に母が亡くなった際、父も兄も健在ではあるが建て替えて住めるのが自分だけだったので単独で相続した。</li> <li>・母への遺贈の時点で屋内が荒れていたが、母の体調悪化や自分の遠方（転勤先）への引越し等の事情もあり、放置せざるを得なかった。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナの流行もあり、管理はあまりできていなかった。</li> <li>・東京に戻るのので、現在は解体が完了し、ハウスメーカーとも契約済みである。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【将来の利活用見込み】</b> 転勤先から戻ったら自宅を建てようと考えていた。</p> <p><b>【制度上の制約・近隣トラブル】</b> 都市計画のセットバックのために塀の除却が必要だが、敷地に面する私道の所有者から承諾が得られず進まない。</p>			

<b>No. 7</b>	駅からの距離	徒歩 5 分以内			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	100～200 m <sup>2</sup>
	建築年	1971 年以前		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：姉妹で共有	
	所有者との関係	本人		土地：姉妹で共有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・1986 年に父から相続して以降、不動産業者に賃貸管理を委託していた。</li> <li>・2017 年に最後の入居者が退去し空き家になった際、業者との契約は終了した。</li> <li>・2018 年に売却を決め測量したところ、隣家の建物が越境していることが判明し、境界確定が遅れた上に合意にも至らず、やむなく土地を無償譲渡した。</li> <li>・別の隣家の庭は家財が乱雑に野積みされた状態のため、売却の話が何度か流れた。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家になってからは自分が管理しており、荒れないように掃除している。</li> <li>・2019 年の台風で屋根が破損したため、売値を大幅に下げて売出し中。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【思い入れ・共有者間の合意困難・見通し不透明】</b> 愛着があり残したい自分と売却したい妹で活用意向が異なり、半年ほど売却しない方法を検討した（土地を残し賃貸住宅にしたかったが、建替え資金が見込めず、最終的に売却に）。</p> <p><b>【制度上の制約・近隣トラブル】</b> 境界確定測量の際、隣家と合意に至らず境界の確定が遅れた。また別の隣家の外観上の問題が売却に影響を及ぼしている。</p>			

<b>No. 8</b>	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	200 m <sup>2</sup> 以上
	建築年	1971 年以前		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：母単独所有	
	所有者との関係	子		土地：母単独所有	
取得・利用経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・母が所有しており一人で暮らしていたが、介護施設に入所した 2017 年以降は空き家になっている。</li> <li>・介護施設の費用は土地建物を担保にリバースモーゲージで資金調達した。</li> </ul>				
現在の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住めなくはないものの雨漏りや隙間等がある。家族の荷物がある。</li> <li>・月 1 回程度、定期的に風通しや草刈りをしている。</li> </ul>				
利活用意向と空き家の要因	<p><b>【思い入れ】</b> 母が存命な間は戻れるように、売却は考えないし更地にもしない。</p> <p><b>【見通し不透明】</b> リバースモーゲージをいつ清算すべきか悩んでいる。賃貸しようにも、荷物の整理・処分や修繕の程度の判断が難しい。</p> <p><b>【賃貸のリスク】</b> 使いたい時や処分したい時にどうなるかが気がかり。</p>				

<b>No. 9</b>	駅からの距離	徒歩 5 分以内			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	50～100 m <sup>2</sup>
	建築年	1971 年以前		用途地域	住居地域系 <sup>6</sup>
回答者	年齢	70 歳以上	権利関係	建物：妻単独所有	
	所有者との関係	配偶者		土地：妻単独所有	
取得・利用経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2010 年に義父が亡くなり妻が相続した後も義母が一人で暮らしていたが、2019 年に亡くなり空き家になった。</li> <li>・荷物は徐々に片付け、2020 年にインターネットから業者に処分を依頼した。</li> </ul>				
現在の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022 年 1 月から解体している最中。</li> <li>・電車一本、車で 40 分の距離なので解体までの間の管理は負担ではなかった。</li> </ul>				
利活用意向と空き家の要因 (+利活用の促進要因)	<p><b>【思い入れ】</b> 妻が育った思い入れある土地なので所有したまま活用することを考え、賃貸アパートを建てることにした。</p> <p><b>※利活用の促進要因</b> 子が行政による補助制度や信頼できる業者を紹介してくれた。</p>				

<b>No. 10</b>	駅からの距離	徒歩 5～10 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	100～200 m <sup>2</sup>
	建築年	1972～1981 年		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：兄妹共有(母名義)	
	所有者との関係	本人		土地：借地	
取得・利用経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2014 年に自宅で同居していた母が亡くなり、空き家と自宅を兄妹で相続した(相続未登記)。</li> <li>・空き家は 1 階が父の会社の事務所、2 階が自分と姉の部屋だった。姉が嫁ぎ父も亡くなったので、1 階を兄が倉庫、2 階を自分が仕事で利用してきた。</li> </ul>				
現在の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家には家族の荷物がある。</li> </ul>				
利活用意向と空き家の要因	<p><b>【共有者間の合意困難】</b> 自分は自宅に住み続けたいが、兄は遺産分割のために空き家と自宅の解体・売却を考えており、合意に至らない。</p>				

<sup>6</sup> 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域。

No. 11	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 50～100 m <sup>2</sup>	敷地	土地面積	50～100 m <sup>2</sup>
	建築年	1971 年以前		用途地域	中高層住居専用系
回答者	年齢	60 歳代	権利関係	建物：母単独所有	
	所有者との関係	子		土地：母単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・自分が家を出た後は両親 2 人で暮らしていたが、母が高齢者施設に入ったため最後は父の一人暮らしだった。</li> <li>・2020 年に父が亡くなり空き家となった。土地、建物とも母が相続した。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・不用品は処分したが家具等はそのまま残っている。</li> <li>・2、3 か月に一度様子を見て換気している。苦情を受けて庭木の伐採等も行った。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【思い入れ・現状維持】</b> 母が存命な間はそのまにする。管理はするが、登記や相続の手間を考えると処分を急ぐ理由がない。</p> <p><b>【制度上の制約】</b> 前面が幅員 2m ほどの私道なので再建築は難しい。リフォームの可能性を残し、固定資産税の上昇を避けるため更地にはしない。</p> <p><b>【見通し不透明】</b> 将来は売却か賃貸を考えているが、銀行に紹介された業者間で査定額の幅が大きかった。リフォームや建替え費用が分かれば判断がつくだろう。</p>			

No. 12	駅からの距離	徒歩 5 分以内			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 100 m <sup>2</sup> 以上	敷地	土地面積	100～200 m <sup>2</sup>
	建築年	1982～1990 年		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	70 歳以上	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・2017 年に公売で取得した。</li> <li>・翌年に業者にリフォームを依頼し代金も全額支払ったものの、工事をしたのは屋根と壁面だけで、内部は手つかずのままになっている。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・前の所有者の残した事業用の資材等が庭に残っている。</li> <li>・週に何度か泊まりに行ったりしている。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<b>【業者トラブル】</b> 将来住もうと考えているが、業者の資金繰りが理由で工事が進まない。リフォームが完了しないことには不動産業者にも持ち込めない。			

No. 13	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 100 m <sup>2</sup> 以上	敷地	土地面積	100～200 m <sup>2</sup>
	建築年	1982～1990 年		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	70 歳以上	権利関係	建物：単独所有	
	所有者との関係	本人		土地：単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両親が二人で住んでいたが、母が亡くなり、2007 年には父も亡くなって自分が相続した。</li> <li>・父が亡くなって以降は空き家になっている。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・物置として自分の荷物を入れている。</li> <li>・月に一度は管理に行くが、自分はまだ元気で、植木の手入れ等も好きなので苦痛ではない。固定資産税も負担になっていない。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<p><b>【思い入れ】</b> 親の建てた家なので手放すことは考えていない。</p> <p><b>【賃貸リスク】</b> 汚されたり事故物件になったり、家賃滞納も心配なので貸さない。</p> <p><b>【将来の利活用見込み】</b> 具体的な話はしていないが、子が使うかもしれない。</p>			

No. 14	駅からの距離	徒歩 10～15 分			
建物	構造・床面積	木造 2 階建 延べ 100 m <sup>2</sup> 以上	敷地	土地面積	200 m <sup>2</sup> 以上
	建築年	1982～1990 年		用途地域	低層住居専用系
回答者	年齢	50 歳代	権利関係	建物：父と共有	
	所有者との関係	本人		土地：父単独所有	
取得・利用経緯		<ul style="list-style-type: none"> <li>・1990 年に自宅を建て替える際、父と自分の親子ローンで購入した(共有名義)。</li> <li>・自分の結婚後は両親が二人で住んでいたが、両親の認知症等が悪化したため、自分の住む地域(遠方)の高齢者施設に引き取り、2016 年頃から空き家になっている。</li> </ul>			
現在の利用状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・両親が暮らしていた最後の頃は片付けも出来ず、自分も遠方なので家財の整理ができていない。見つからない貴重品もあり業者にも頼めない。</li> <li>・年に数回片付けに行くほか、庭木の剪定を業者に依頼している。剪定費用や固定資産税は両親が負担している。</li> </ul>			
利活用意向と空き家の要因		<b>【思い入れ・共有者間の合意困難】</b> 両親はもう一度世田谷区に帰りたいとの意思が強く、認知症で処分に関する意思決定も難しいため、父の存命中の処分は難しい。(自分の子は東京に住まないの、相続した後は売却したい。)			

### (3)小括

各インタビュー事例の内容をもとに空き家となっている要因を整理すると、所有者の意向に関わらず利活用を阻害する「外的な要因」と、所有者の意向そのものの形成に影響する「内的な要因」に分けられる。

#### ① 外的な要因

外的な要因としては「制度による制約」と「他者の介在」の2種類があげられる。これらは所有者本人のみでは解決が図れないこともあり、容易には克服できない要因である。

##### ア 制度による制約

制度による制約例の一つは建築基準法 43 条 1 項の接道義務で、建築物の敷地は原則、幅員 4m 以上の道路<sup>7</sup>に 2m 以上接しなければならないとされる。空き家の敷地がこの条件を満たしていない場合は住宅の建築等ができないため、自ら建替えての利活用や希望額での売却等が難しくなる。事例 No. 1 と No. 11 では、敷地の接する私道が道路位置指定されていないため利活用上の制約を受けた状態にある。また、事例 No. 3 のように抵当権が設定されていたり、事例 No. 7 のように敷地境界が確定されていない場合にも、取引前に整理する必要があるため売却の難易度が上がることになる。

##### イ 他者の介在

利活用の際に他者やその意向が介在するもので、事例では No. 4、No. 7、No. 10、No. 14 で共有者間の合意困難、No. 6、No. 7 で近隣トラブル、No. 12 で業者トラブルが見られた。共有者間の合意困難は、空き家が主に相続人同士で共有されている場合に利活用意向の齟齬により合意形成出来ずに停滞してしまうものである。近隣トラブルは、塀

<sup>7</sup> ここでの道路は建築基準法上の道路を指す(同法 42 条)。

の除却や敷地境界の確定といった処分に必要な作業等に隣人の合意が得られない例と隣家の外観上の問題から負の影響を受けた例であった。業者トラブルも含め、これらは相手方も背景事情も千差万別なため特に対処が難しい。

## ② 内的な要因

内的な要因については、以下の5つに分類した。

### ア 現状維持の意向

事例 No. 2 では明確に「現状の使用方法を継続したい」との意思が示され、No. 11 ではその裏に「急ぐ理由がない」という背景があることが確認された。

### イ 空き家への思い入れ

親の所有物件や相続物件の事例が多いことから親に対する配慮が多かったが(親が健在な間は手放さない(事例 No. 8、No. 11、No. 14)、親から引継いだものだから残したい(No. 3、No. 5、No. 13))、自らの愛着から手放したくないとの例もあった(No. 7、No. 9)。

### ウ 将来的な利用

事例 No. 6 では自分の転勤後の利活用という明確な想定があったが、他は将来的に子どもに引き継ぐとしつつ具体的には検討されていなかった(事例 No. 3、No. 5、No. 13)。

### エ 利活用の見通しが立たない(立てられない)

利活用の用途、修繕や解体、建替えの費用、荷物の処分、不動産業者の信頼性といった利活用に必要な情報の不足や情報入手の手間などから利活用の決断まで至らず、具体的手続きに踏み出せないというものである(事例 No. 2、No. 3、No. 8、No. 11)。「状況が整えば考える」「提案があれば考えたい」といった受け身の姿勢もみられた。

### オ 賃貸のリスク

エの構成要素の一つともいえるが、賃貸については特に不安視する声が聴かれた。入居者の質、家賃滞納、家屋の汚損、事故等の可能性や、使いたい時に使えなくなる点などがリスクとして挙げられた。

以上の要因のうち、ア、イ、ウは空き家の利活用そのものを拒む理由付けにはいるが、その意向が明確な場合<sup>8</sup>を除くと積極性を強く感じるものではなかった。今回のインタビュー対象者は全て空き家とは別に生活拠点となる自宅を保有しており、固定資産税や管理についても現時点では大きな負担とは捉えていない。この状況では空き家の利活用の優先度は相対的に低くなってしまいがちで、事例 No. 11 のように「急ぐ理由がない」として先送りされている例も少なくないと考えられる。利活用を強く阻んでいる要因というよりも、むしろこうした状況の結果として押し出された要因とも考えられ、空き家に本腰を入れて向き合ってもらうためにも、この状況を変える<sup>9</sup>工夫が求められる。

<sup>8</sup> 「倉庫が必要なので使い続ける」「親が健在な間は手放さない」「転勤から戻るまで維持しておく」等の例は空き家の取扱いに明確な意図があり、利活用時期までの適切な管理を期待することになる。

<sup>9</sup> 例えば、事例の所有者の多くは「地域に迷惑をかけることは避けたい」という強い意識から定期的な管理は行っていた。このように空き家の問題点が理解・納得できれば優先度が上がる可能性もある。

なお、エ、オは空き家を利活用しようと動き出した局面で現れる要因である。一般的に不動産取引に馴染みが薄い空き家の所有者にとって、こうした情報の入手や判断は確かに負担が大きいため、躊躇してしまう者が多いのも頷ける。実際、賃貸利用ならばイヤウの要因があっても利活用と両立が可能はずであるが、各事例では様々な賃貸リスクの存在を前提に否定されている。ただし、親族からの情報提供や付き合いのある銀行の紹介等が具体的手続きに繋がったり最終的に契約に至ったりした例もあり、こうした一押しを誰がどう担っていくのかは検討すべき課題である。

## 4. 空き家所有者の居住地調査

### (1)実施概要

送付したアンケートは不達が多く、また回収率も低かった。そこで、空き家の登記上の所有名義人の居住地の実態を確認するため、調査で回答がなかった者(不達も含む)のうち住所が世田谷区内の者(法人を除く)を対象に、同区に対して2022年1月に公用請求により住民票の写し及び住民票の除票の写しの交付申請を行った。

なお、住民票の取得に時間を要するため調査期間内で全数を取得することが難しいと判断し、第1回アンケート送付分のみで調査を実施し、回答のなかった(不達を含む)58名について公用請求し、34件の住民票の写し及び10件の住民票の除票の写しを取得した。14件は除票も存在せず「該当なし」とされた。

### (2)調査結果

調査結果をもとに空き家所有者の居住地の実態を以下の通り分類した(図9)。

#### ① 回答があったもの：8件(12.1%<sup>10</sup>)

- ・アンケートは確実に到達している。

#### ② 回答がなかったもの：58件(87.9%)

##### ア 区内に居住【登記手続済】：10件(15.2%)

- ・空き家と異なる区内の住所に住民票を置き、登記上の住所も同一である。
- ・住民票を残したまま転居していない限り、アンケートは到達している。

##### イ 所在不明【住民票・登記未手続】(住民票の住所が空き家所在地と同一)：23件(34.8%)

- ・空き家に住民票を置いているが実際には住んでおらず(例:入院や高齢者施設への入所、転勤のため赴任先に滞在等)、そもそも住民票の異動手続きをしていない。
- ・空き家に郵便物の回収に来ていない限りアンケートは到達していない。

##### ウ 区内に転居【登記未手続】：1件(1.5%)

- ・登記上の住所から区内に転居したが住所変更登記の手続きを行っていない。
- ・アンケートは到達していない。

<sup>10</sup> 第1回アンケート送付のうち、世田谷区内向けの送付数(66通)に占める割合を示している。

エ 区外に転居【登記未手続】：5件(7.6%)

- ・登記上の住所から区外へ転居したが住所変更登記の手続きを行っていない。
- ・アンケートは到達していない。

オ 死亡【登記未手続】：5件(7.6%)

- ・相続人が相続登記の手続きを行っていない。
- ・相続人が同住所に居住していない限りアンケートが到達した可能性は低い。

カ 区外転居または死亡【長期にわたり登記未手続】：14件(21.2%)

- ・死亡または転居から長期間経過しているが、変更登記の手続きを行っていない。
- ・アンケートが到達した可能性は低い。

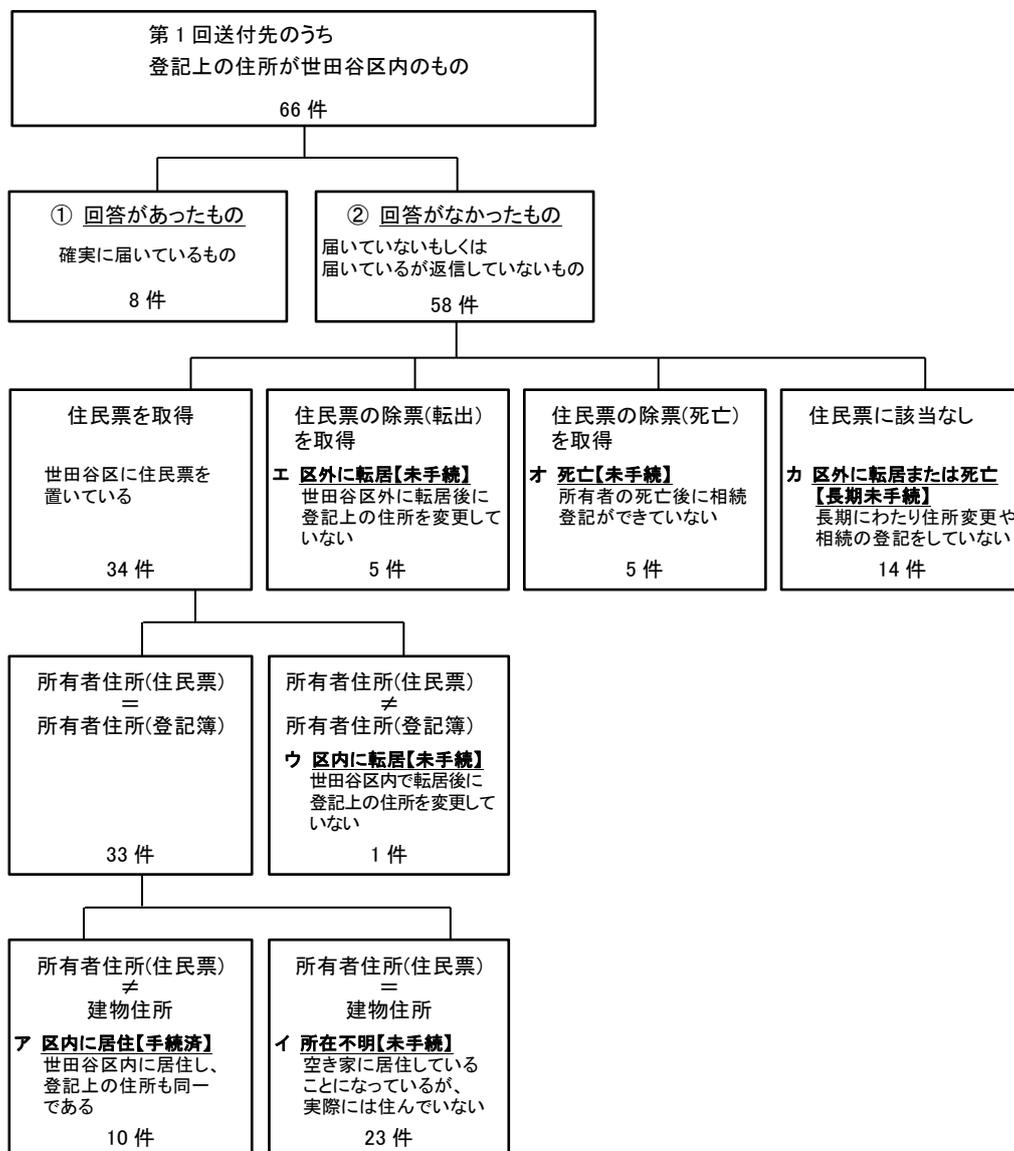


図9 アンケート対象者の居住地実態

### (3)小括

登記上の住所と住民票の住所が一致していたのは 33 件に止まっており、住民票の住所が実際の住所である可能性が高いものと仮定するならば、回答があった者を加えた全対象者の 4 割弱が相続登記や住所変更登記を行っていなかったことになる。また、登記上の住所と住民票の住所が一致しているとはいえ、33 件中 23 件は空き家の住所であるため実際には住んでいない可能性が高く、回答があった者以外でアンケートが到達した可能性が高いのは区内で空き家所在地以外に居住し登記上の住所も同一の 10 件程度と考えられる。

このように、登記情報からの所有者特定は通り一遍の作業では終わらないため<sup>11</sup>、空き家の利活用を試みる NPO や民間事業者などは、固定資産税の課税情報を利用できる自治体の協力<sup>12</sup>が得られない場合には多大な労力を要することになる。

## 5. おわりに

本稿では、アンケート調査によって得られた地域の空き家事情を踏まえつつ、所有者への詳細なインタビュー調査を通じて空き家が利活用されない要因を類型化した。

なお、本稿に先立ち 2023 年 5 月 12 日、6 月 7 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が両議院で可決された。本改正では空き家の活用拡大を意図した制度等が盛り込まれており、3 章で整理した空き家が利活用されない要因の解消に繋がるものも見られる。例えば、制度による制約の一つである接道義務については、市区町村が空家等対策計画に空家等活用促進区域や空家等活用促進指針を定めた場合、空家等活用促進区域では安全確保を前提に規制の合理化が可能になるとされる。また、市区町村長から空家等管理活用支援法人に指定された NPO 法人等が自治体の協力を得ながら所有者を探索し、情報提供や相談等の支援を行うことで所有者の空き家利活用に対する見通しが高まることも考えられる。さらに、勧告を受けた管理不全空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の解除は、所有者にとって空き家の利活用の優先順位を高める方向に働く可能性がある。今後、空き家の利活用を促すような取組に繋がっていくことに期待したい。

なお、今回の報告は大都市部の世田谷区を対象としたものであるが、昨年度、地方部の栃木県小山市を対象に同様のインタビュー調査が完了したところであり、今後はこれらのデータを用いて、住宅市場をはじめ諸条件が異なる環境での空き家の要因等について引き続き検証していく予定である。

---

<sup>11</sup> ただし、2021 年に公布された改正不動産登記法の 2024 年 4 月からの施行により相続登記の申請が義務づけられ、また 2026 年 4 月までに住所変更登記も義務付けられるため、こうした問題は徐々に改善されていくものと思われる。

<sup>12</sup> 国土交通省住宅局では、空き家の利活用促進を図るための民間事業者等との連携に向けて、所有者本人の同意が得られればその情報を民間事業者に提供可能とする「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を定めている。

## 参考文献

- ・総務省統計局(2019)「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果」, <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html> (最終閲覧日 2023年2月14日)
- ・国土交通省(2022)「空き家対策小委員会」, [https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204\\_akiyataisaku.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_akiyataisaku.html) (最終閲覧日 2023年3月2日)
- ・国土交通省住宅局(2018)「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」, <https://www.mlit.go.jp/common/001237886.pdf> (最終閲覧日 2023年3月2日)
- ・国土交通省住宅局住宅総合整備課(2023)『『空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案』を閣議決定』, [https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000160.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000160.html) (最終閲覧日 2023年3月24日)

(HP公開日 2023年6月19日)

※本稿は、「国土交通政策研究紀要第81号2023年」掲載予定論文を刊行前に早期公開するものである。