

背景・目的

- 戸建て既存住宅の流通量は、既存の共同住宅に比べ少なく十分に活用されているとは言いがたい。
- 既存住宅の流通活用が進んでいない要因を分析し、**戸建ての既存住宅所有者が抱えている意思決定等の課題を明らかにする。**

対象・方法

- 栃木県小山市**を対象：首都圏遠郊外に位置し、人口減少や不動産の市場流通性の低下など、今後各地で共通して生じる課題を持つ地域として選定した。
- 令和3年度小山市空家等実態調査に基づく空き家所有者等へアンケートおよびインタビュー調査を実施した。

空き家等の利用または管理の状況

(アンケート調査結果)

所有者等の実態について

- 回答者の**75%以上が60歳以上**、**約67%が小山市外居住**している。
- 1981(S56)年以前建築の**旧耐震物件が約60%を占めている。**

建物の利活用の状況について

- 建物の利用状況では、「**時期限定(帰省・別荘等)で使用**」が約25%、次いで「**住んでいない・使っていない**」が約22%と**積極的な利用はされていない。**
- 建物の管理の目的では、「**放置しておけないから**」が**38%**と最も多く、**特段の利用意向はないが管理を継続している。**
- 今後の利活用意向では、「**売却したい**」が約41%、次いで「**自分や親族が使う**」が約17%と多く、「**賃貸したい**」は約2%と低い。

空家所有者等が空き家を流通・活用する際の課題

(インタビュー調査結果)

(i)流通・活用等の意思決定に関する課題

思い入れがある(親がローンを組んで建てた、自分も居住歴がある等)
二次的利用している(長期休暇の際に別荘として利用)
困っていない(固定資産税の支払いや管理の負担感がない)
家財処分困難(なかなか片付かない、居住者が退去後そのまま)等

(ii)流通・活用等を進める際の課題

活用方法の選択肢が分からない(市や専門家に助言してほしい)
自分の代で処分したい(子には引き継げない等)
相談先・情報不足(不動産業者に不信感がある等)
賃貸への不安(どのような入居者が分からない、物件管理の負担等)
価格が見合わない(今までの管理費用に対し賃貸・売却価格が低価格)
買い手・借り手が付きづらい(買い手が見つからない等)
解体等の費用の捻出が困難
(建物の解体費用を捻出できず、古家付き土地で売却したい等)

(iii)意向の有無に関わらず流通・活用等を阻害する要因

法令上の制限(未接道、市街化調整区域への立地による再建築不可)
親族との話し合い(話し合っていない、合意が取れない等)