

既存住宅の流通・活用促進に 関する調査研究

前研究官	福田	昌代
前主任研究官	伊藤	夏樹
前研究官	當麻	雅章
研究官	兼元	雄基
○研究官	西原	まり
研究官	高橋	海里
前主任研究官	荒金	恵太

1. 調査研究の背景・目的

背景

・人口減少に伴う空き家の増加

- ・空き家総数は、1998～2018年の20年間に約1.5倍に増加(576万戸→849万戸)。
- ・空き家総数のうち、賃貸・売却用等を除いた空き家(以下「その他空き家」という。)は、20年間に約1.9倍に増加、空き家総数の約4割(349万戸・2018年時点)。

・空き家の大部分が戸建て住宅

- ・「その他空き家」のうち、「一戸建て」は約7割(252万戸・2018年時点)。

・戸建ての既存住宅の流通は十分に進んでいない状況¹⁾

- ・一戸建・長屋建の既存住宅流通量は20年間で9.4万戸から8.1万戸に減少(1998～2018年)。
- ・共同建その他の既存住宅流通量は6.2万戸から7.9万戸に増加。



図1 空き家数の推移

※その他空き家：空き家総数のうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
 ※データ出典：総務省統計局住宅・土地統計調査

目的

- ・戸建て既存住宅の適切な活用(更新を含む)を妨げている要因を分析し、**住宅ストックの適切な活用のあり方を検討する。**
- ・特に、**所有者が戸建て既存住宅を活用する際の課題**に着目。

1) 国土交通省HP, 既存住宅市場の活性化について, <https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/reform/wg6/20200507/pdf/shiryu3.pdf>(2024.5.29閲覧)

2. 調査研究の構成

背景 空き家の増加、戸建て既存住宅の流通が十分に進んでいない。
 目的 戸建て既存住宅の適切な活用(更新を含む)を妨げている要因を分析することで、住宅ストックの適切な活用のあり方を検討する。

東京都世田谷区(2021年度)

- ・世田谷区実施の空き家実態調査をもとにした現地調査
- ・空き家所有者、戸建て既存住宅所有者へ建物活用に関する課題についてアンケート・インタビュー調査

栃木県小山市(2022年度)

- ・空き家所有者、戸建て既存住宅所有者へ建物活用に関する課題についてアンケート・インタビュー調査
- ・空き家バンク登録者へ建物活用の経緯等のインタビュー調査

2021~2022年度
所有者の
課題把握

課題抽出・先行事例調査(2023年度)

- ・文献調査等や過年度までの調査結果から戸建て既存住宅の流通促進に関する課題の抽出
- ・戸建て既存住宅の流通・活用に関する事例調査
- ・課題と取組実態のまとめ

2023年度
所有者の課題や支援の
取組整理

3. 空き家所有者調査(東京都世田谷区)

世田谷区概要

- 人口: 920,596人
(住民基本台帳人口, 2024.4.1時点)
- 面積: 58.05 km²
(2024.1.1時点)
- 人口密度: 15,858.7人/km²
- 都市計画: 線引き都市計画区域
- 位置:
 - 東京都23区西部に位置し、宅地の約75%を住宅系土地利用が占める。
 - 鉄道、バスによる公共交通が中心。

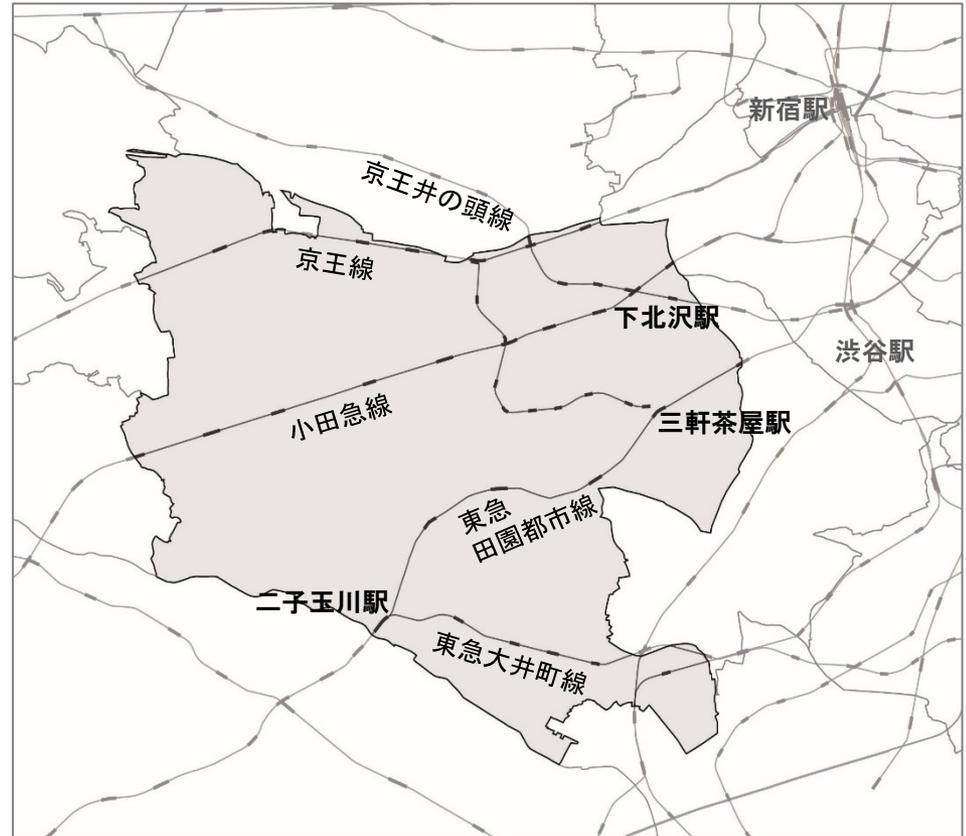
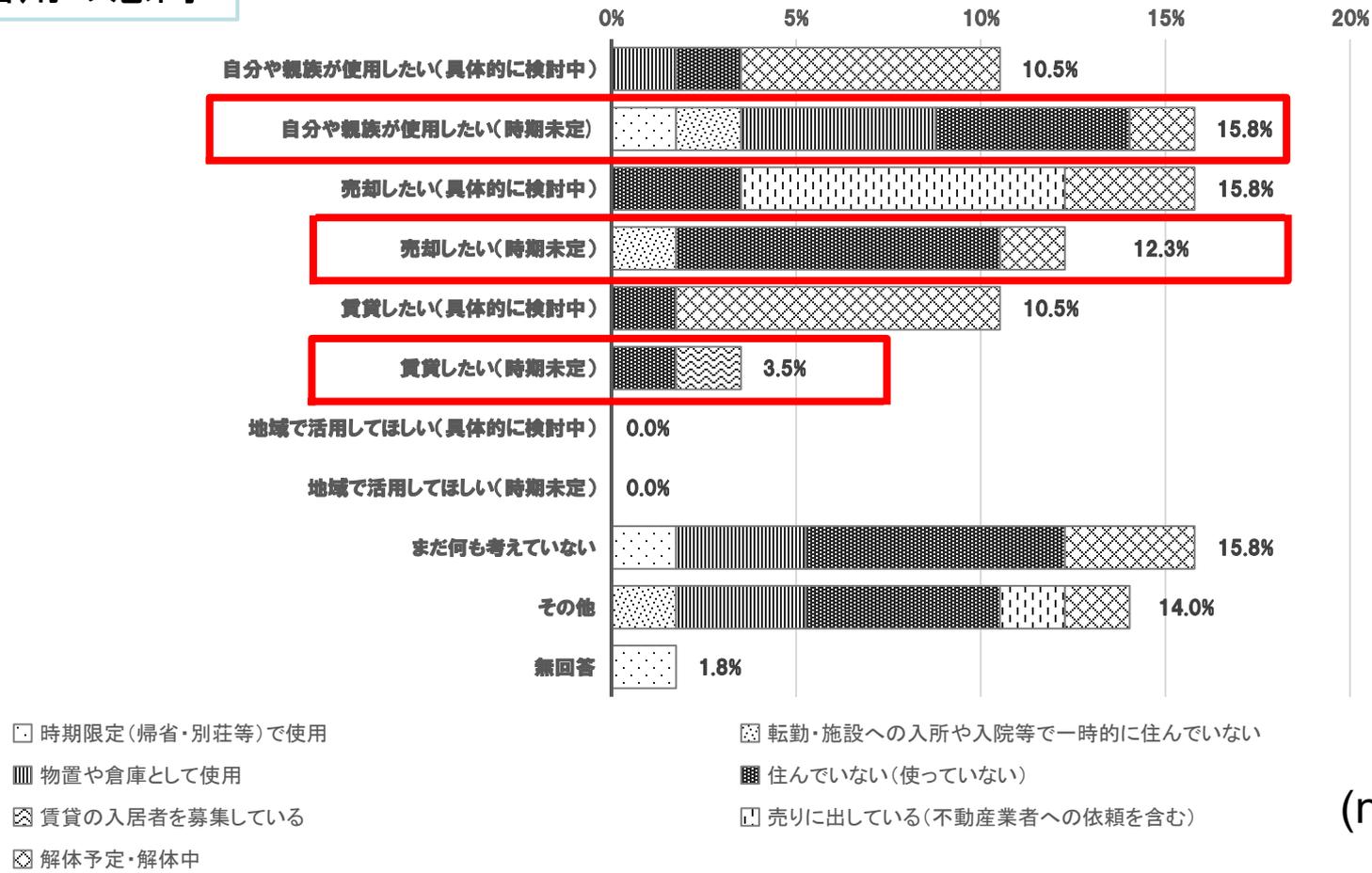


図2 世田谷区位置図²⁾

3. 空き家所有者調査(東京都世田谷区)

今後の利活用の意向



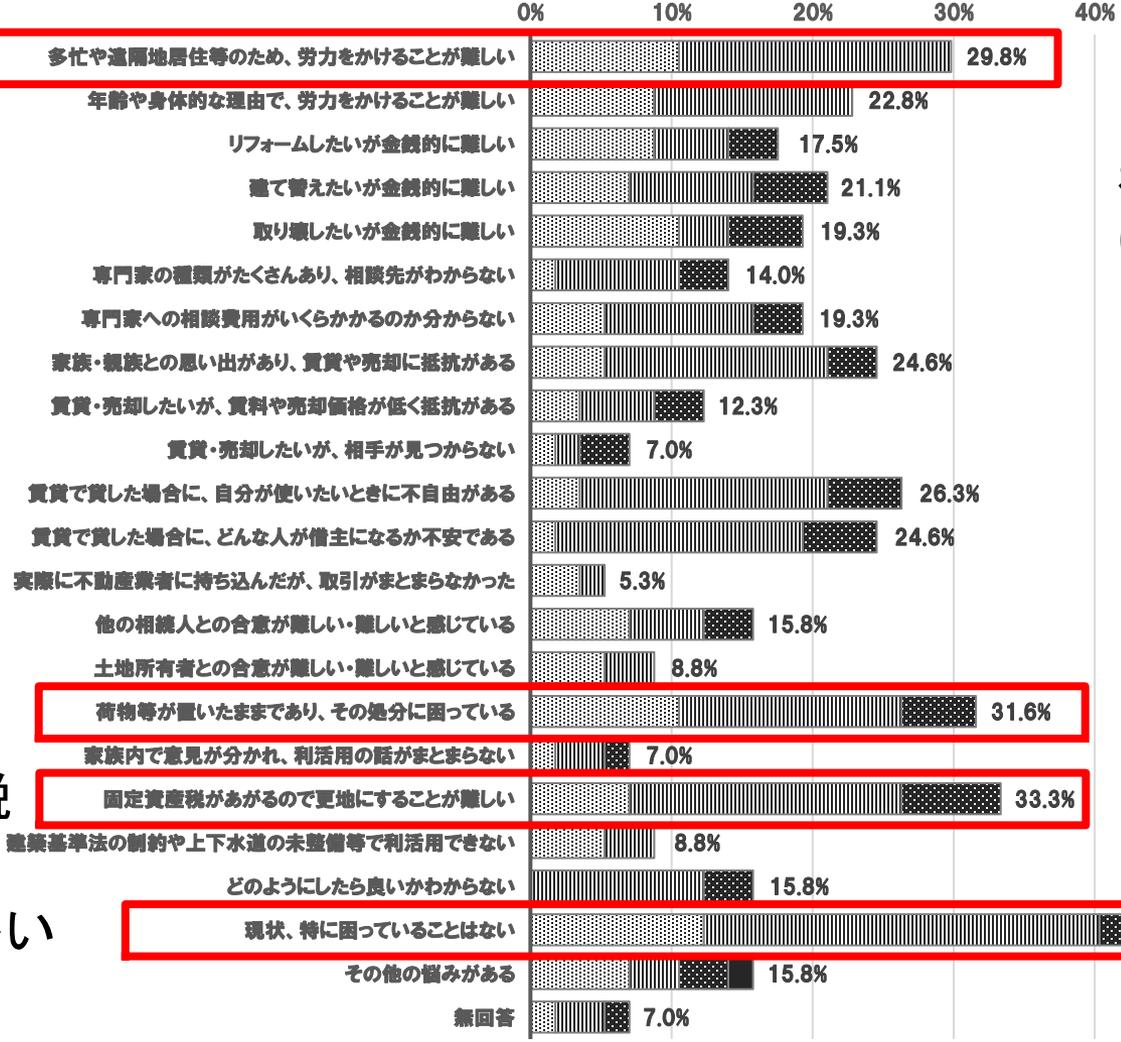
(n=57)

「自分や親族が使用したい」「売却したい」「賃貸したい」は合計68.4%であるが、そのうち「時期未定」であるものは31.6%であり、具体的な行動に移せていない割合が高い。

3. 空き家所有者調査(東京都世田谷区)

利活用にあたっての悩み

多忙や遠隔地居住



複数回答
(n=57)

荷物の処分

更地の場合の固定資産税

「困っていない」が最も多い

具体的に検討中
 時期未定・まだ何も考えていない
 その他
 無回答

4. 空き家所有者調査(栃木県小山市)

小山市の概要

- 人口: 166,876人
 (住民基本台帳人口, 2024.4.1時点)
 宇都宮市に次ぎ第2位
- 面積: 171.75 km²
 (2024.1.1時点)
- 人口密度: 971.6人/km²
- 都市計画: 線引き都市計画区域
- 位置:
 - ・栃木県の南端、都心から70～80km圏に位置。
 - ・周辺自治体とともに都市開発区域に指定され、都市圏を形成³⁾。
 - ・東北新幹線、国道4号など交通利便性が高い。

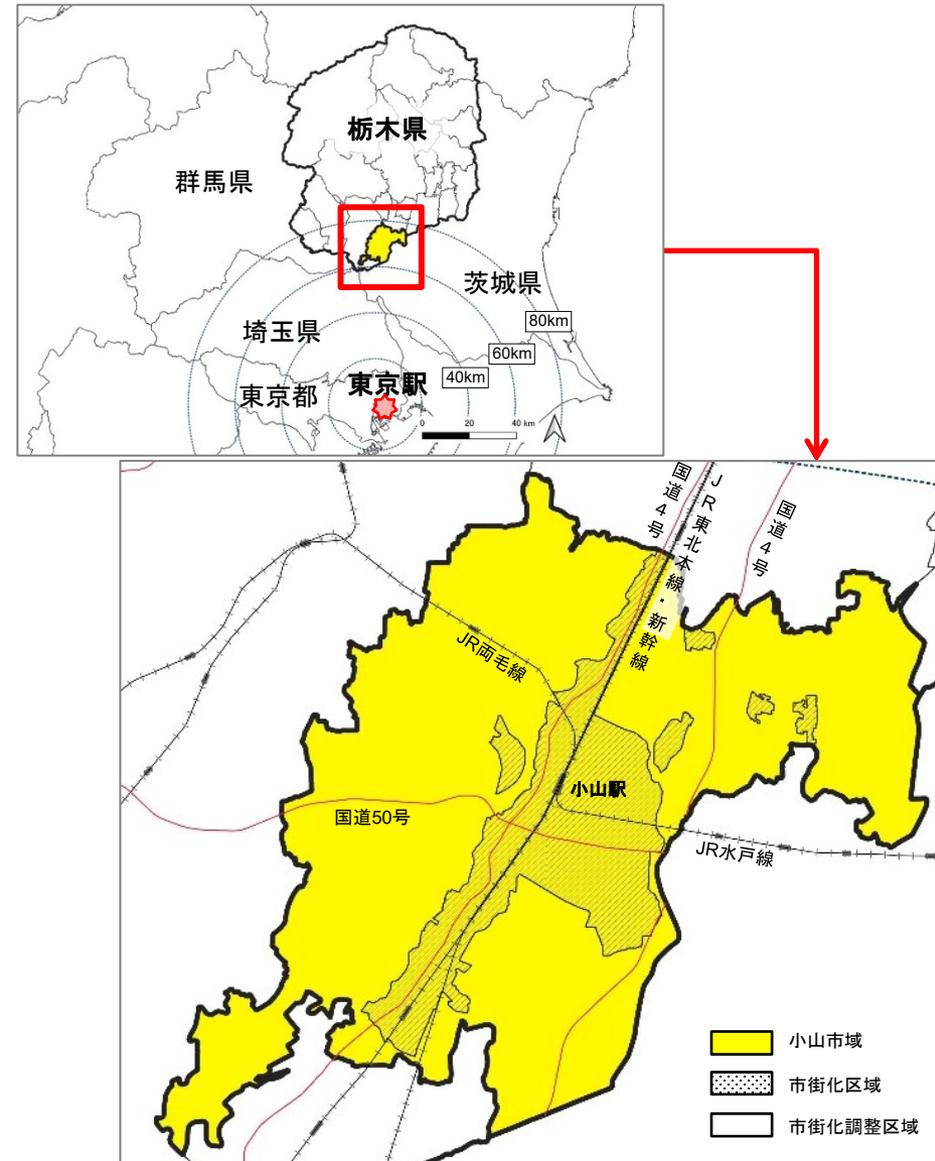


図3 小山市の位置⁴⁾

3)国土交通省HP, 大都市圏整備, https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/capital_area.html (2024.5. 29閲覧)

4)国土数値情報を用いて作成

小山市の土地利用の状況



駅周辺の中心市街地



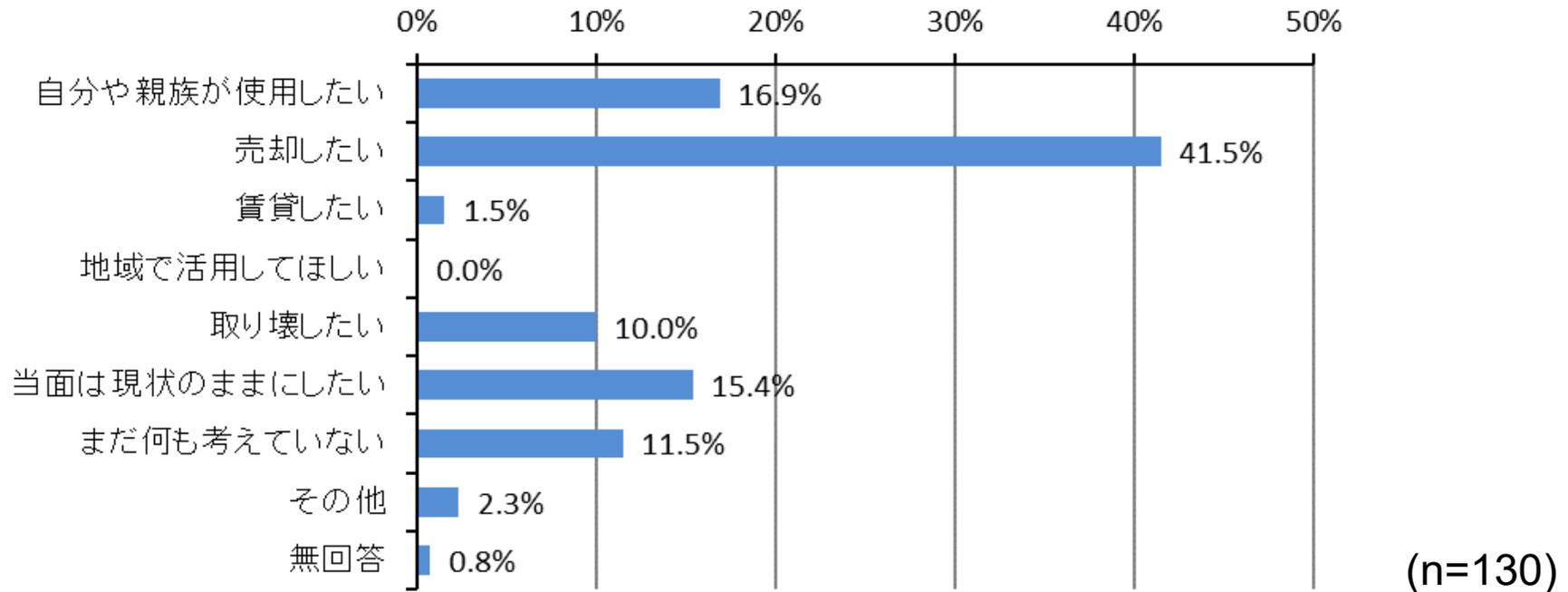
計画的に整備された
住宅地



集落部

4. 空き家所有者調査(小山市)

今後の利活用の意向

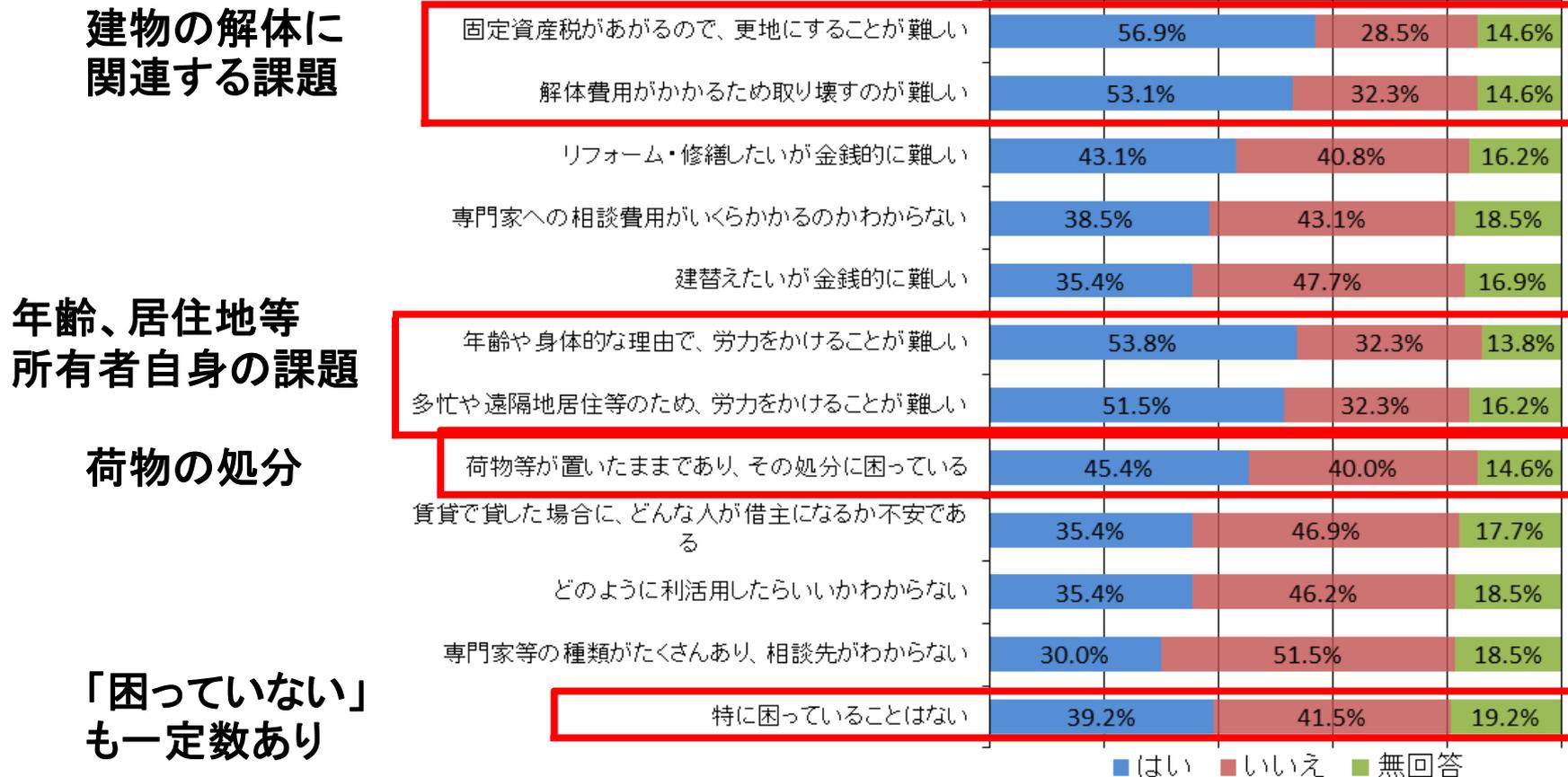


- ・「売却したい」41.5%に対し、「賃貸したい」1.5%と**賃貸の意向は少ない**。
- ・「売却したい」「取り壊したい」は計51.5%であり、**手放したいと考える所有者は多いものの、現状では具体的な行動に移せていない**。
- ・「当面は現状のままにしたい」「まだ何も考えていない」が合わせて26.9%と**約30%が利活用の意向が低い又は現時点で検討できていない状況**。

4. 空き家所有者調査(小山市)

利活用にあたっての悩み

複数回答 (n=130)



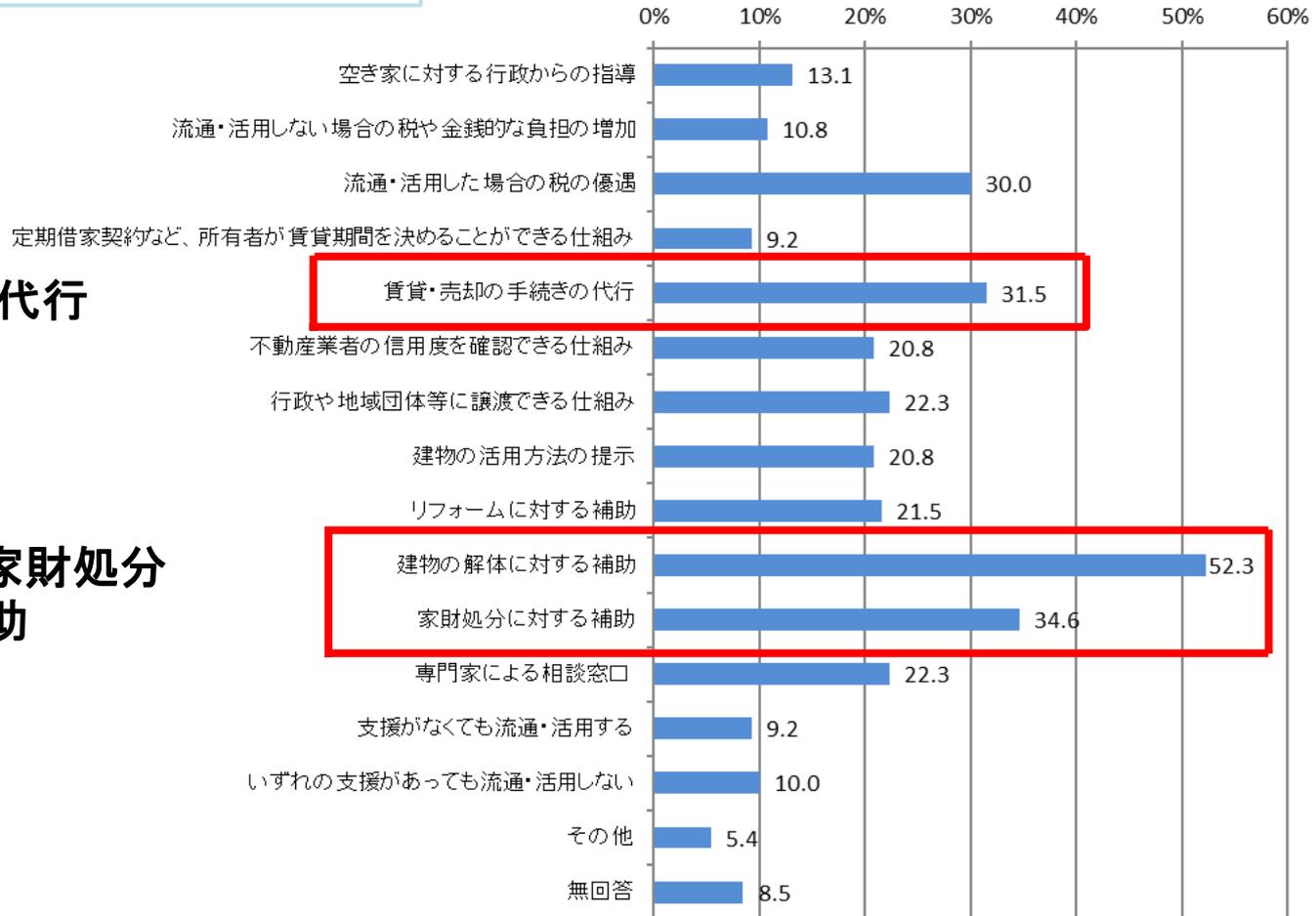
- ・ 建物解体に関連する費用や、所有者自身の年齢などからくる課題、家財処分などの悩みに関する回答が多い。
- ・ ただし約40% は「困っていない」と回答している。

4. 空き家所有者調査(小山市)

利活用にあたっての望ましい支援

手続きの代行

建物解体、家財処分に関する補助



複数回答
(n=130)

- ・ **建物解体、家財処分に関する費用面の支援や、賃貸・売却の手続きに関する支援のニーズが高い。**

5. 流通・活用の促進に関する課題

空き家発生の要因・主なタイミング

- 空き家発生の主な要因・タイミングは、**相続、入居者の福祉施設等への入居、賃貸物件の借家人の退去**、などが多い。

流通・活用等を阻害する要因

- 空き家となった住宅の流通・活用にあたっての阻害要因は、以下の3種に分けられる。
 - ①所有者の流通・活用等の意思決定を阻害する要因
 - ②利活用しようとする際に支障となる要因
 - ③所有者の意向にかかわらず流通・活用を阻害する要因

5. 流通・活用の促進に関する課題

①所有者の流通・活用等の意思決定を阻害する要因

・ 思い入れ

・実家である、親から引き継いだので手放したくないといった思い入れから、空き家のまま所有している。帰省や法事の際に利用しているケースもある。

・ 将来の利活用の可能性

・子どもに引き継いでほしい、所有者自身が退職後に居住するかもしれないなど、将来の活用を視野に入れているケースであるが、やや曖昧な予定や期待も含まれる。

・ 家財処分

・親族が居住していた当時のまま、家財が残っており片付けが負担でありその先を考えられないケース。

・ 困っていない

・管理にかかる手間はあるが、固定資産税などの費用も含め、現状では負担とは感じていないケース。

5. 流通・活用の促進に関する課題

②利活用しようとする際に支障となる要因

・活用方法の選択肢

・売却や賃貸、解体などどのような選択肢があるのか分からない、専門家のアドバイスが欲しいが、不動産事業者へ直接相談することには不安を感じるといったケース。

・賃貸への不安

・賃貸物件として貸すとどんな入居者がくるのか分からず不安である、一度貸してしまうと自身での利用や処分に支障が出るといったケース。

・相談先・情報不足

・相続や登記に関してどこに相談したらよいか分からない、改修・解体等の費用の相場が分からず、事業者に相談することにも不安がある等のケース。

・価格が見合わない

・購入時の金額と売却価格が見合わない、賃貸する場合の改修費用が高く実行に移せずにいるケース。

・更地にする場合の解体費用や固定資産税も負担である等のケース。

5. 流通・活用の促進に関する課題

③所有者の意向にかかわらず流通・活用を阻害する要因

• 法令上の課題

- ・接道条件を満たしていない。
- ・市街化調整区域内に立地しているため、賃貸・売却が難しい。

• 親族間の合意

- ・共有者との意見が合わないケースや、所有者と相続予定の子世代で意向が異なる、または話し合いができない、といったケース。

• 近隣との協議

- ・境界確定に支障がある(隣地越境、所有者が分からない等)。
- ・隣地が管理不十分で外観が悪く、売却ができない等のケース。

• インフラの条件

- ・上水道や下水道に接続していないため、流通・活用に不利と考えられるケースや、敷地周辺の排水に課題がある等のケース。

6. 空き家の流通・活用促進に資する先行事例調査

- ・ 空き家所有者調査から得られた課題をもとに、課題解決に資する取組を実践している事例を調査した。
- ・ 自治体、NPO等の団体⁵⁾と、空き家所有者が抱える課題に対応した取組を行っている民間事業者を選定し(計20団体)、取組概要についてインタビュー調査を行った。

<事例の種別>

- ①相談・マッチング
- ②家財処分・建物解体
- ③買取り再販(一般型)
- ④買取り再販(性能向上型)
- ⑤転貸(一般型)
- ⑥転貸(性能向上型)

5) 国土交通省住宅局「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」(H30,R1,2)「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」(R3,4)採択団体から成約・相談件数の多い団体を抽出

6. 空き家の流通・活用促進に資する先行事例調査

属性	①相談・マッチング	②家財処分・建物解体
主体	不動産業団体など、民間事業者 NPO法人 自治体	民間事業者 (自主施工／斡旋サービス提供)
概要	<ul style="list-style-type: none"> ○自治体との連携等により、ワンストップ相談窓口を設置 ○専門家、不動産事業者・解体事業者の紹介、各種費用の情報提供 ○購入・入居希望者とのマッチング ○遠方居住者向けのオンライン窓口 ○ゼロ円マッチング(譲渡仲介) 	<ul style="list-style-type: none"> ○関連事業者と連携し、家財処分や改修・解体などのワンストップサービスを提供 ○サイト上の統一フォーマットにより、複数の事業者の見積を入手できるサービスを提供 ○解体施工現場での定点カメラ設置 等
相談者・所有者の特徴	高齢者、遠方居住者、終活相談、移住希望者等に広く対応。	個人のほか、不動産管理会社などとも連携し、依頼を受ける。
取扱い物件	様々な条件の物件 (市場での取り扱いが難しい物件など)の相談にも応じる。	—
収益モデル	<ul style="list-style-type: none"> ・仲介時の手数料(相談費無料) ・空き家管理代行サービス等で収益確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工料 ・成約時の斡旋料(斡旋サービス)
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・財源の確保(流通困難な物件では仲介手数料収入が得られない) ・担い手の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・多重下請けになるケースあり ・広域展開においては一般廃棄物収集運搬事業の自治体ごとの許可が必要

6. 空き家の流通・活用促進に資する先行事例調査

属性	③買取再販(一般型)	④買取再販(性能向上型)
主体	民間事業者	民間事業者
概要	<ul style="list-style-type: none"> ○中古物件を買取、リフォーム(水回り設備、床材等の交換、貼替え等)後に再販 ○新築の半額程度で再販 ○地方を中心に全国展開 ○遠隔地居住の所有者にも対応 	<ul style="list-style-type: none"> ○買取後、リノベーション型工事により断熱性、耐震性などを向上させ再販 ○同程度の新築物件より安く提供 ○地域密着型で事業展開 ○長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金を活用
購入者の特徴	・30～50歳程度、年収200～500万円程度	<ul style="list-style-type: none"> ・30～40歳代 一時取得層 ・地域とのつながりを重視する層 など
取扱い物件	<ul style="list-style-type: none"> ○築年数は問わない(平均30年程度) ○ファミリー向けの需要を重視 ○公共交通より駐車場の確保・拡大や生活利便施設の立地を重視 ○残置物にも対応可 ※住宅ローンが利用できない物件(未接道、隣地との越境がある等)は対象外 	(以下例示) <ul style="list-style-type: none"> ○駐車スペース確保が可能 ○近隣の雰囲気の良いところ ○在来工法物件、旧耐震物件、古民家等 ○残置物にも対応可 ○浸水区域・土砂災害区域外 ※原則、住宅ローン利用可能物件
収益モデル	<ul style="list-style-type: none"> ・再販物件の売却収入 ・大量購入により設備費を安く抑える等により収益を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・再販物件の売却収入 ・リノベーションの直接受注などと組み合わせることで事業を安定化
課題	・空き家所有者へは行政からの働きかけも重要。	・省エネ関係の補助金もあるがクライアントに認知されていない。

6. 空き家の流通・活用促進に資する先行事例調査

属性	⑤転貸(一般型)	⑥転貸(性能向上型)
主体	民間事業者	民間事業者
概要	<ul style="list-style-type: none"> ○事業者が定期借家にて借り上げ、貸主として転貸 ○耐震性がある物件を対象とし、独自の建物診断も行うことにより、安全性を確保 ○全国展開 	<ul style="list-style-type: none"> ○3～15年程度の契約にて借り上げ、事業者負担で改修し、転貸 ○所有者は負担なく一定の賃料を得、賃貸終了時に改修済み物件が戻る ○都市圏中心(東京圏、大阪圏) ○事業用途にもリノベーション可
相談者・所有者の特徴	<p>【所有者】(原則として50歳以上)</p> <p>将来の意向が明確でない場合は、大きな改修が必要となった時点で、所有者が売却するケースが多い。</p>	<p>【所有者】</p> <p>空き家所有者や、施設入居により空いた住宅所有者の子ども世代など</p>
取扱い物件	<ul style="list-style-type: none"> ○大きな改修を必要とせず、すぐに居住できる物件 ○新耐震基準適合物件(旧耐震であれば補強が必要) 	<ul style="list-style-type: none"> ○立地の利便性重視 ○鉄道駅から徒歩圏内が望ましい ○残置物にも対応可 ○再建築不可の物件も可
収益モデル	収入:賃料収入と所有者への借り上げ賃の差額、協賛金等	収入:賃料収入と所有者への借り上げ賃料の差額
課題	空き家となってからでは改修費が必要となる(事業対象外となる)。	空き家期間が2～3年になると改修費が大きくなる。

既存住宅の流通・活用の促進に向けて

- **相談窓口等の情報提供**
 - ・空き家発生のタイミングや流通・活用検討の各段階に応じた**情報提供**、**意識啓発**や、**相談先の充実**などの支援が求められる。
- **活用方法の認知・普及**
 - ・**建物査定**による選択肢の見極めや、**買取り再販**、**転貸**などニーズを踏まえての活用、**建物解体**などの選択肢が認知されることが必要である。
 - ・**リフォームによる活用**、**性能向上型のリノベーション**などの取組が増えることで、既存住宅市場の活性化が期待される。
- **空き家に関する費用の情報提供**
 - ・空き家の**改修**や**解体の費用**について**情報提供**していくことで、所有者の意思決定を促すことが求められる。
- **専門家等による支援**
 - ・接道条件などの法令上の課題や、権利関係が複雑である、所有者が分からないなどの課題には、**専門家等と連携した支援**を行っていくことが必要と考えられる。