

令和6年7月4日
国土交通政策研究所

戸建て既存住宅の流通・活用の促進に向けて 空き家所有者の抱える課題や民間事業者の取組事例を調査しました ～「戸建て既存住宅の流通・活用の促進等に関する調査研究」報告書の公表～

住宅を流通・活用させる際の課題について、戸建て既存住宅の所有者にアンケートやインタビュー調査を実施するとともに、民間事業者等の団体における既存住宅の流通・活用に関する取組実態を調査し、戸建て既存住宅の流通・活用を困難にしている要因等について整理しました。

(1) 背景と目的

空き家の総数が増加傾向にある中、2023年12月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が施行される等、空き家に対する対応強化が図られています。一方、社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会（2023）のとりまとめによると、空き家所有者は、空き家の賃貸・売却に向けた活動をしておらず、「そのままにされている空き家」が相当数に上ると推察されています。

本調査研究は、戸建て既存住宅の流通・活用の促進に向けた手法の検討に寄与することを目的として、令和3年度から5年度の3か年で調査を実施しました。住宅を流通・活用させる際の課題について、戸建て既存住宅の所有者にアンケートやインタビュー調査を実施するとともに、民間事業者等の団体における既存住宅の流通・活用に関する取組実態を調査し、戸建て既存住宅の流通・活用を困難にしている要因等を整理しました。

(2) 調査概要

- 都心部、遠郊外部の戸建て既存住宅所有者による流通・活用に係る実態の把握
都心部の東京都世田谷区及び遠郊外部の栃木県小山市を調査対象に、戸建て既存住宅の所有者へアンケート調査及びインタビュー調査を実施し、戸建て既存住宅の流通・活用における課題を整理しました。
 - 戸建て既存住宅の流通・活用促進に資する取組実態の把握
民間事業者、NPO法人、自治体等を調査対象に、戸建て既存住宅の流通・活用の各段階における取組の内容や課題について、インタビュー調査を通して把握し、業態ごとの特徴や課題を整理しました。
- 本調査研究の概要については別紙をご覧ください。また、本調査研究全体の報告書は右記 URL からご覧ください。 <https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/index.html>

<お問い合わせ先>

国土交通政策研究所 兼元(かねもと)、西原(にしはら)、高橋(たかはし)

〒160-0004 東京都新宿区四谷 1-6-1 四谷タワー15階

電話: 03-5369-6002(内線 121、115、117) E-Mail: hqt-inquiry-pri@gxb.mlit.go.jp

背景・調査方法

- 空き家のうち、「その他空き家※」は20年間（1998～2018年）で1.9倍に増加し、約7割が戸建て住宅。
- 戸建て既存住宅を流通・活用する際の課題について、住宅所有者や民間事業者等へのインタビュー調査等を実施。

※「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

調査結果

(1) 空き家発生の要因、タイミング

- ・ 相続 ・ 福祉施設等への入所 ・ 賃貸物件の借家人の退去

(2) 空き家の流通・利活用の阻害要因

①所有者の流通・活用等の意思決定を阻害	・ 思い入れ ・ 家財処分	・ 将来の利活用の可能性 ・ 困っていない	・ 二次的利用
②流通・活用等を進める際の支障	・ 活用方法の選択肢 ・ 価格が見合わない	・ 賃貸への不安	・ 相談先・情報不足
③所有者の意向にかかわらず流通・活用等を阻害	・ 法令上の課題 ・ インフラの条件	・ 親族間の合意	・ 近隣との協議

- 空き家の発生には複数の要因が関係

所有者の意思や親族の都合、残置物の処理、活用方法が分からない等。

⇒ 空き家の流通・活用を促進するためには、相談窓口等の情報提供や、活用方法の認知・普及、空き家に関する費用の情報提供、専門家等による支援等が重要と考えられる。