

所有者意識に基づく非募集空き家の発生原因とその改善策についての考察

日大生産工(院) ○三代川 剛久 日大生産工 岩田 伸一郎

1 はじめに

1-1 背景

戦後、日本は高度経済成長に伴い人口・世帯数が増加し、住宅需要が増加する時代が続いてきた。しかし現在経済は安定期に入り、人口も減少期に突入するなど、状況は一変した。また世帯規模の縮小や持ち家に対する価値観の変容が需要とストックのミスマッチを増大させる事により、空き家数がさらに増えると懸念させる。発生した空き家が放置されたままであると景観や治安の悪化を引き起こすなどによって当確地域の急速な衰退を招く恐れがある。また、今日中地域利用が希薄化しインフラサービスの効率性が低下すると考えられ財政面から好ましくない。

しかし空き家が大量に発生したとしても、早々に入居者が決まり空き家状態が解消するのであれば、空き家市場が活発で住宅ストックが良好に循環している事になり、とりわけ問題にはならない。よって空き家問題で注目すべきは統計的な空き家率の増減ではなく、住宅市場で取引がされず活用されない状態が長期化している空き家（以下長期空き家）や住宅市場に募集を辞め非募集となっている空き家であると考えられる¹⁾。

1-2 既往研究と本研究の位置付け

日本住宅総合センターが国土交通省の行った空き家実態調査を元に空き家の地域特性と空き家長期化について分析を行った²⁾。結果、都心部は駅などへの交通アクセスが良く、商業系の用途地域が多い為、空き家は長期化する事がなく住宅ストックが良好に循環している事と、長期空き家は都心より離れた地域に分布傾向があり、特に鉄道駅へのアクセスが良くなく、住宅系の用途地域に多い傾向が挙

げられ、空き家継続期間についても最寄り鉄道駅までの時間・距離と正の相関があることが利便性の悪い立地は空き家継続期間が長くなる傾向が出ている。また空き家率増加のメカニズムや細かな傾向把握の研究として、少子高齢化や人口減少を視点にした研究⁴⁾、人口の流出を視点にした研究などが存在し⁵⁾、そのどれもが経済的な減退が背景にある。解決の手法としては何らかの形でその地域や国全体の経済状況を好転させる事や、あるいは供給量を減らすといった事が考えられるが、そのような大規模な仕組みを構築するのは現実的ではない。

既往研究での意識調査では³⁾、経済的理由の他に、入居者や、近所、親戚などに対して何らかのデメリットを感じているとの結果が出ている。この事から、空き家の問題は単に経済的な問題から発生しているのではなく、別の要因や、それらがいくつか重なる事で発生していると予想される。その要因は調査で発覚した所有者が抱える「人」に対するデメリットや、それに起因する要素に大きく関係しているのではないかと考えられる。そこで本研究では経済や人口の増減に伴う需要の変化で考察を行うだけでなく、所有者の意識というものに視点を置き、それが空き家問題にどんな影響を与えているかを明らかにし、発生原因や改善策について考察する事を目的とする。

2 研究方法

2-1 研究概要

本研究では長期空き家(非募集空き家予備軍)となる借家の傾向を所有者への意識調査により把握し、改善策についても考察していく。調査は以下の視点で行った。

一つ目は地域差（または所有者属性）による

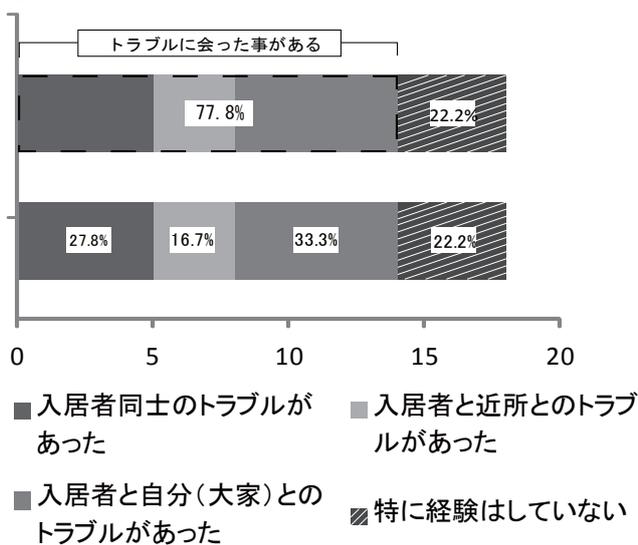
About the causes and improvement measures based on the generation of consciousness vacant unsolicited owners

Takehisa MYOKAWA, Sinichiro IWATA

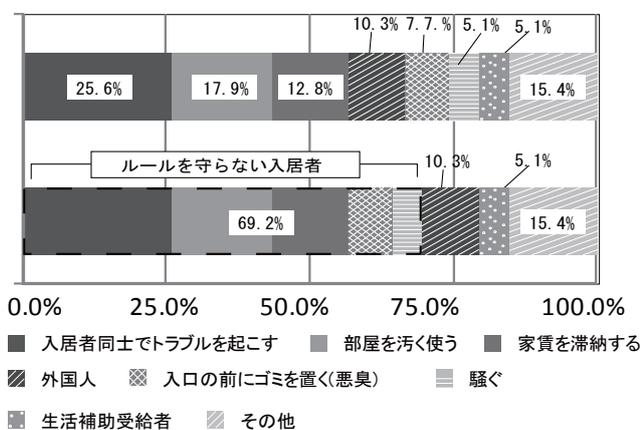
定年を迎えている人も多く対象となったが、数年前までは、本職とは別に副収入といった形で経営していたようだ。また、アンケートを取った全員が不動産業者に管理を委託しており、その三分の一の人が管理を全て丸投げしていて、詳しい事はわからないといった状況であった。

入居者同士の人間関係に関する調査結果では77.8%がユーザーとのトラブルを経験している(またはユーザー同士の)。内訳は入居者同士のトラブルが27.8%、入居者と近所とのトラブルが16.7%、入居者と大家とのトラブルが33.3%であった(グラフ③・④参照)。

具体的には共有スペースを不潔にするや、騒音トラブル、大家とは家賃についてのトラブルが大半を占めた。全員がユーザーに対して、最低限のモラルやルールを守ってほしいという結果が出た。



グラフ③ 入居者とのトラブル

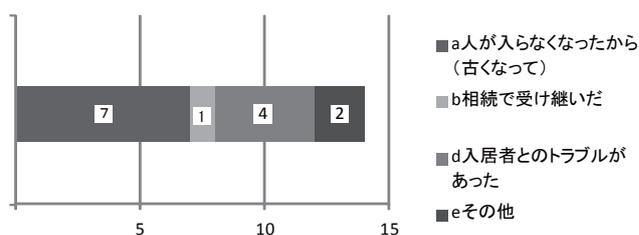


グラフ④ 望ましくない入居者

4-3 非募集空き家についての結果

非募集空き家をしている理由として挙げられるのはという質問には、空き家が古くなり、人が入らなくなったという人が7人、相続で受け継いだばかりでわからないと答えた人が1人、入居者とのトラブルがあり、人を入れる事が出来なくなったと答えた人が4人、であった。

更に続けて空き家を建て壊さないのかという質問には、ほぼ全員が税金が高くなるので建て壊すことは考えていないと答えた(グラフ⑤参照)。



グラフ⑤ 望ましくない入居者

非募集空き家を建て替えるとしたら何処を優先的に建て替えるかという問いには、住宅設備(水周り)、内装が飛びぬけて高く、次に外装といった形になった。これは住める状態に優先的にしたいという結果であった。

4. 調査からの考察

調査結果から得られたデータからリスク考察(借家経営や空き家所有に対する潜在的な意識と負うリスクのバランスで建て替え、新築、放置)

(1) 賃貸運営に対しての積極性と維持管理の関係性についての考察。

賃貸運営の利益について13人中10人が副収入と答え、多くの所有者は生活費の足しになる程度でいいと考えていた、賃貸運営をする目的意識としては13人中12人が税金を払う為と答えた。さらに家賃設定に関しても、全員が相場かそれ以上は求めないと答えている。背景にあるのは調査を行った地域性だと考えられる。潜在的に土地を所有していた地主が多いこの地域は、新しく多くの土地を得ようというよりは、可能な限り土地を守り続けるといった意識があるようだ。

このことから、この地域の空き家所有者の賃貸

賃貸運営に対する意識の差である。これは都心部と都心から離れた所では、所得や職業など所有者属性が違う為、賃貸運営や空き家所有の経緯が異なると考えられる。よって賃貸運営や空き家所有に対する意識も様々と考えられるので、賃貸運営に関する意欲と維持管理に対しての意識差を探る為調査を行う。

二つ目は非募集空き家が放置され続ける理由として、滅失に掛る資金不足や税金対策などの為に仕方なく残している所有者がいると予想されるが、それに対する所有者の意識を調査する事で、経済面以外での要因を探る為調査を行う。

三つめは空き家を所有しながら、空き家を貸したくないと考える所有者について意識調査を行い、要因を探る為調査を行う。

調査票は事前に別の対象者数人にヒアリングを行ない、調査結果を分析しやすいよう項目分けを行っている。その時なるべくオーナーが思う自由な意見を抽出出来るよう、回答を誘導しないように配慮しながら、項目に該当する回答以外も自由記述にて記入した。

2-2 調査対象

対象地域は長期化空き家が多く分布するとされる地域に該当する、千葉県船橋市三山で、対象者はそこで空き家を持つオーナーとした。調査員が対象者15人のオーナー宅を訪問し、調査意図を説明した後、設定した項目ごとに質問を行い調査票に記入をした。

2-3 調査内容

調査票には、空き家の状態について（戸建て or 共同住宅、募集空き家 or 非募集空き家、築年数、建物の構造、階数、空き家継続年数、家賃、間取り、建て替えの有無、募集方法、外装の状態、内装の状態）、非募集空き家について（非募集空き家にした理由、募集空き家にした理由、建て替えの優先順位、建て替えについての不安や障害、募集空き家にする為の条件）、募集空き家について（現在空き家になっている要因として考えられる事の優先順位、家賃設定、契約期間、対象入居者、望ましくない入居者、）空き家所有者がユーザーに求めるもの、空き家所有者が仲介業者に求めるもの、空き家所有者が行政に求めるもの、についての質問を記載した。

4 調査結果

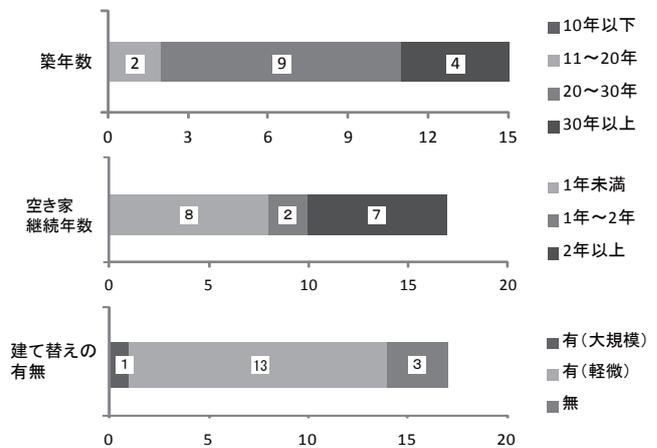
4-1 基本データ

・対象者

年齢は50代後半から60代後半までのやや高齢で、職業は殆どが無職（定年を迎えて）でその他に自営業が2人、公務員が1人であった。

・空き家の現状

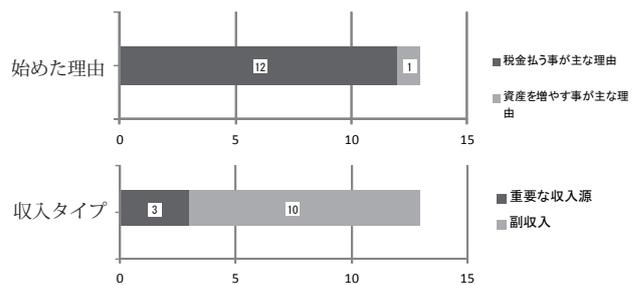
空き家の「築年数」、「空き家継続年数」、「建て替えの有無」の項目の結果をグラフ①に記す。「建て替えの有無」の項目の「有（大規模）」「有（軽微）」の分け方については、前者は設備機器の取り換えや、外壁の張り替えなど大規模な修繕を指し、後者は外壁の塗装の塗り替えなど比較的形勢に変化を与えない軽微な変更を指す。



グラフ① 空き家の現状項目別比率

4-2 募集空き家の賃貸運営について

賃貸運営についての意識調査では、何のために賃貸運営をしているかという問いについて、質問をした（グラフ②を参照）、税金を払う為と答えた人が大半を占めた。一方資産を増やす為と答えた人は一人に留まりとても偏った結果となった。家賃収入は何に使われているかという問いには、多くが貯金や、生活費の足しに使っているなど、サブ的な要素である事がわかった。



グラフ② 賃貸運営をしている理由

運営についての積極性というのは低いと捉える事が出来る。

そうした意識の元で賃貸運営を行った場合、ハイリターンを求めるといふよりは、賃貸運営を行う上でのハイリスクを避け、無難な運営を望む傾向になると考えられる。時代の変化に伴ったニーズの変化で、ハイリスクを伴う大規模な補修や建て替えを要求された時、資金が充分にあったとしても、結果に見られるように必要最低限の補修だけで済ましたり、中には一度も補修やメンテナンスを行わない所有者などもあらわれるようになったのではないかと考えられる。

(2) 放置される非募集空き家についての考察。

放置される空き家について、所有者は放置が長引くとリスク（治安悪化・周辺への迷惑など）が高まると感じているにもかかわらず、空き家の滅失や新規住宅（募集空き家）への転用にあまり積極的ではない。これは、所有者意識の中で、更に利益を生み出したいという意識よりも税対策という意識が高い事が要因として考えられる。建物が土地の上に存在するだけでその土地の税が1/6に抑えられる為、空き家になっても税対策として一定の役割を担う事ができ、それだけで価値が生まれている為だと考えられるからだ。

(3) 空き家を貸したくない所有者についての考察

募集空き家・非募集空き家を持つ所有者の中で、需要があるのに空き家を貸したくないと感じている所有者がいる。これは、ユーザー層が関わっていると考察できる。実験結果では「過去に入居者とのトラブルを経験した事がある」という問いに三分の二の所有者が「経験した事がある」と答えた。また「望まない入居者」の結果では「ルールを守らない入居者」という意見が70%という結果で、所有者が如何に入居者の人間性にリスクを感じているかが伺える結果となった。貸したくないと答えた所有者はこのリスクを重く受け止めているようで、仮に空き家に入居希望者が来たとしても、所有者が家賃収入とトラブルの可能性を比較したときにトラブルのリスクが勝るようであれば、貸す事が無く長期空き家の原因になると考えられる。

5. まとめ

5-1 考察から得られた事

今回の調査で、所有者の賃貸物件に対する積極

性の低さ、税金対策を要因とする非募集空き家の放置の実情、所有者が入居者に対してのトラブル回避への意識の高さなど、数値で観る統計調査ではではわからない空き家の発生原因の一部を実証する事が出来た。

また所有者の賃貸物件に対する積極性が低い事は、税金・改修のデメリット・時代のニーズの変化・入居者トラブルなど様々なリスク要因と結びつきやすく、要因が重なる事で更に長期空き家の原因作り出ししていると云えたのではないだろうか。

そこにはリスクの大小が存在していて、小さいリスクであれば空き家には直接結びつかないものの、ハイリスクは出来るだけ回避したいと考える所有者には、例えば耐震などの法改正に伴う大幅な変更などはリスクを冒す事を諦め、非募集空き家予備軍になる切っ掛けになってしまうと考えられる。

5-2 今後の課題

空き家の発生というはある一つの要因では無く多くの要因が重なり、発生するものである。それも地域によってその要因は様々であるし、所有者一人一人でも変わってくる。今回は地域を限定し所有者のみに視点を当てたが、空き家の問題は所有者だけでなく、ユーザーも大きく関わってくる。ユーザーの意識調査を行い、双方の意識差を検証する事で一方からは見えなかった部分に視点を当てていきたいと考えている。

「参考文献」

- 1) (財) 日本住宅総合センター；空き家の地域特性と空き家長期化要因に関する分析～平成21年度空き家実態調査（国土交通省）結果を踏まえて～
- 2) (財) 日本住宅総合センター；空き家実態調査IV
- 3) (財) 日本住宅総合センター；「空き家」所有者意識に関する調査
- 4) 清水一大，戸川卓哉，加藤博和，林信詞；人口減少・少子高齢化に伴う都市部の空き家増加メカニズムのモデリング
- 5) 菊池吉信，玉置伸吾，世帯移動に伴う空き家の変化に関する検討 中古借家市場の有効性に関する研究（その1）日本建築学会計画論文集，第533号，pp. 151-156, 2000. 7