

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：個人住宅（空き家）の流通促進策

国土交通省は、拡大を続ける個人住宅の空き家対策を進めている。空き家の増加は、地域の防災防犯面や景観の点からも喫緊の課題になっている。特に、個人住宅の空き家は、所有者が遠隔地に居住するケースも多く、空き家管理は悩みの種のような。また、地域の工務店にとっては、新しいビジネスのチャンスともいえる。国土交通省の検討会資料から最近の動向をまとめた。

1. 個人住宅の「空き家」管理は、緊急の課題

国土交通省は、既存の住宅ストックを活用した賃貸流通市場の整備を図るため、利用可能な空き家を含め個人住宅の賃貸流通を促進する上で必要な課題の分析やガイドラインの策定等の検討を行う「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を昨年秋に設置し検討を重ねている。

2008年の住宅土地統計調査の結果では、我が国の空き家戸数は、756.8万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.1%となっている。20年前の1988年時点に比べて、空き家数は363万戸増加し、約2倍になっている。

統計上の「空き家」は、3つの区分で類型化されている。

最も多くを占めるのは、賃貸や売却目的の住宅で空き家であるもの（賃貸・売却用住宅）で447.6万戸全体の約60%を占める。

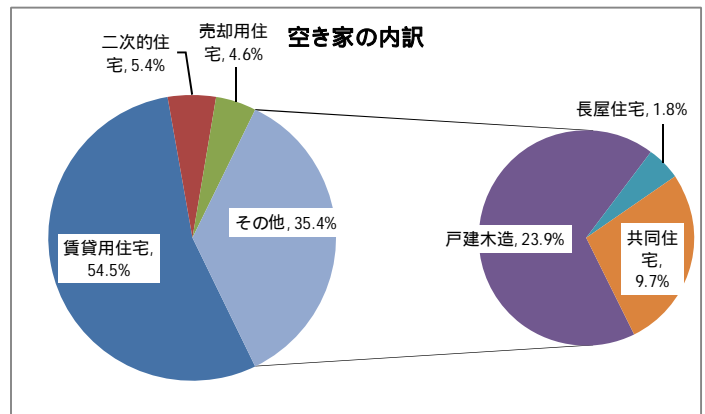
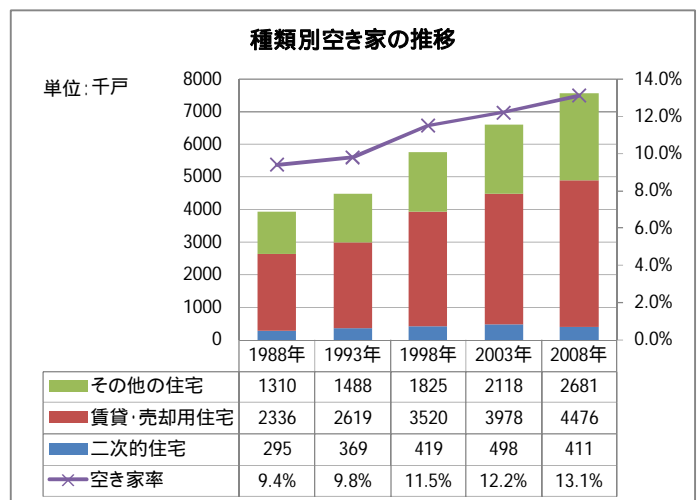
二次的住宅は、別荘など一時的に利用する住宅で41.1万戸、全体の5.4%を占める。

賃貸・売却用住宅に次いで多いのが「その他の住宅」で268.1万戸あり、全体の35.4%を占める。

「その他の住宅」は、賃貸や売却用でもなく、全く利用されていない住宅であり、このタイプの空き家が急速に増加している。

相続で取得した住宅や、住み替え前居住宅などが多く、利用価値もなく放置され、管理されていない住宅も少なくない。

適切な管理が行われない住宅は、防犯、防災、衛生、景観など環境面で大きな問題を生じているが、地方自治体の中には、管理条例の制定など地域の課題に応じた取組みが広がりつつある。



2. 「空き家」管理がビジネスにつながる

空き家所有者アンケートの結果から、その実態をみると(現在の住まい以外に空き家を所有している人 2187 人を対象にした調査)

空き家となった理由

「親所有の住宅の相続」が 54%を占め最も多く、次いで「住み替えの前居」が 24%と多くなっている。

今後、団塊世代を中心として、相続による田舎の住宅の所有が増えてくると考えられる。

空き家の管理

日常の空き家の管理は、「自分で」が 61%と多くなっているが、「地元の不動産会社・建築会社」も少なくない。

「親族や親せき」「友人・知人」が 22%あり、業者からの提案により、管理のニーズが顕在化する可能性は大きい。

管理の内容は「風通し」「敷地内の草取り」「郵便物の整理処分」「外壁や雨漏りの確認」「防犯確認」などとなっている。

空き家の賃貸意向

所有する空き家について「売却や譲渡先を募集」「賃貸借主を募集」など活用に向けた取り組みは少なく、71%は「特に何もしていない」としている。

また、何もしていないとする所有者の「賃貸意向」は、47%が前向きな姿勢を見せている。

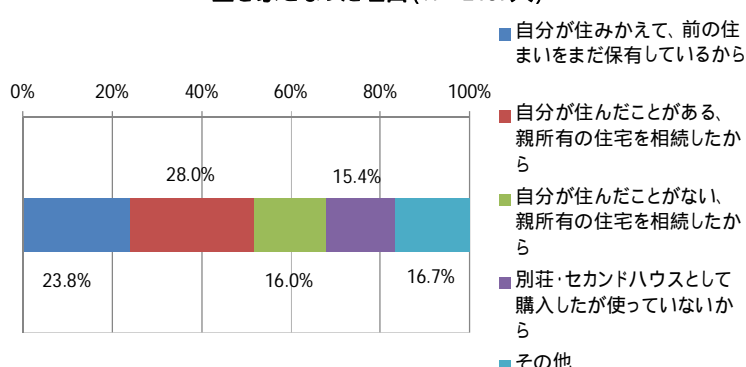
但し、賃貸するにあたって、心配な点は、

- ・貸し出すには相応のリフォームが必要
- ・一度貸し出すと返してもらうのが大変
- ・入居者のマナーや家賃滞納が心配
- ・家財道具の搬出、管理が大変
- ・家賃収入に対して維持費の負担が大きい

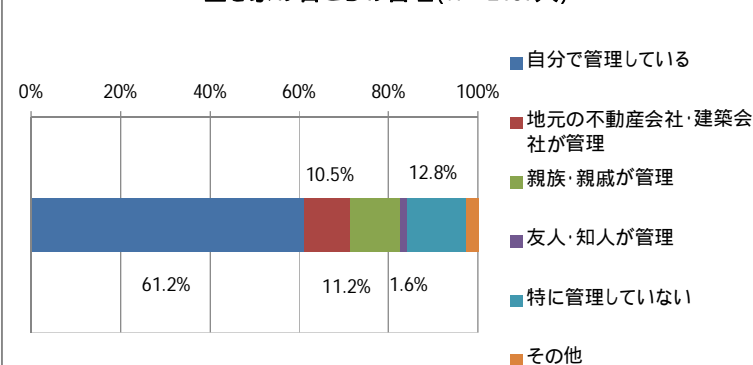
などを指摘している。

報告書では、空き家を賃貸住宅やシェアハウス、文化施設などとして再利用するための大規模修繕や改修に対する経済的支援や、物件情報の提供システム構築など、行政による積極的な支援策を提言している。

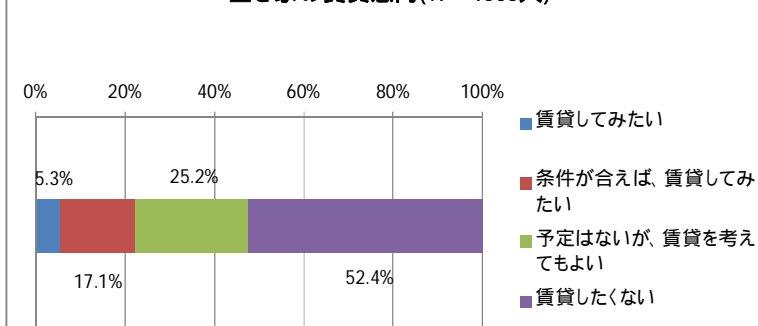
空き家となった理由 (N = 2187人)



空き家の日ごろの管理 (N = 2187人)



空き家の賃貸意向 (N = 1553人)



この調査は、個人住宅の賃貸流通促進に関する検討会が実施したもの。

3. 個人住宅「空き家」管理の事例

空き家の代表的な問題事象として「空き家敷地内での雑草の繁茂、樹木の越境に対する住民からの苦情相談」があり(出典:国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書H24.3」)、この問題を解決するサービスとして「空き家管理サービス」が全国各地で展開されている。

このような取り組みは、需要や単価から大企業が取り組みにくいサービスであり、現時点では、その事業性は必ずしも良くないと思われる。但し、地元の工務店など中小事業者にとっては、地域住民との接点強化や地域貢献という点では意義のある取り組みと考えられる。

空き家所有者のアンケートでも、47%は、賃貸の利用に関心を持っており、将来的には「仕事」に結びつく可能性も大きいと考えられる。

個人住宅の空き家を賃貸するにあたり、改修の費用負担ができない場合には、現状のまま賃貸するケースや借主が自費で水回りなどの設備や内装をする契約形態(造作買取請求権を放棄)を採るケースがあるが、検討会では新しい制度の検討も行われている。

日本経済は、今後 2020 年まで景気の上昇が続くといわれている。地域の工務店は、この好機に新しい事業展開を検討してみたいかがだろうか。

空き家管理サービスの事例

サービス名	業種	展開地域	主な内容	頻度費用
空き家サポートシステム	不動産業	福岡市全域	・通気換気 ・雨漏り確認 ・清掃 ・通水 ・塗装外壁等メンテ確認 ・庭木確認 ・近隣情報	月 1～3 回 戸建 9,000 円～ マンション 7,000 円～
空き家管理サービス	建設業	秋田市内	・通気換気(60分) ・雨漏り確認 ・清掃 ・通水 ・塗装外壁等メンテ確認 ・庭木の確認 ・ポスト整理 ・近隣情報 ・積雪状況	月 1 回 5,000 円 (お手軽コース)
るすたくサービス	警備業	全国	ホームセキュリティ 換気通水サービス 屋内はオプション 外観による確認 ポスト整理	月 1 回 4,200 円
田舎の我が家	NPO法人	九州	・通気換気 ・雨漏り確認 ・外壁外回りチェック ・庭の雑草チェック ・ポスト整理	年間 2～3 回 20,000 円/年間
リロケーション	不動産業	首都圏	賃貸管理代行 ・入居募集から入退去管理 ・家賃管理 ・建物修繕手配など	入出金報告 3 か月 定期巡回年 2 回 業務手数料 賃料の 9～12%

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www.sprout-univ.com

住まいづくりのプロを支える、 プロフェッショナル サプライヤー。

ライフスタイルの多様化に伴い、住まいづくりには、より高度な機能性・デザイン性・独自性が求められています。また、環境問題に対する意識の高まりとともに、「エコであること」も、スタンダードなニーズになってきました。このような時代において、北恵では、住宅資材・設備機器商社として、よりニーズにマッチした商品を提供。さらに、付加価値ある住まいづくりを実現するための商品開発や提案にも取り組む。「プロを支えるプロフェッショナル」として、住まいづくりをバックアップいたします。

KITAKEIを支える、4つの力
総合力で住まいづくりをバックアップ

- ・幅広い商品群
- ・プライベートブランド
- ・施工仕販売

プライベートブランド「スプロート」

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口を提示。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」を開発いたしました。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。

環境

環境をテーマとしたシリーズ。
24時間換気システムや乾燥暖房機、輻射断熱商品など、住空間や自然に優しい商品をご提案します。

ぬくもり

ぬくもりをテーマとしたシリーズ。
木製運送手摺や飾り収納など、住まう人に癒しをもご提案します。

素材



www.relaxssingwood.com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク

フローリング・パネル

ピュアレックス

ウォームソリッド