

草津市空き家等利活用方策検討（概要版）

目的

草津市の空き家率は、全国および滋賀県の平均より低く、本市の人口ビジョンでは2040年頃（人口目標による（低位推移によった場合は2025年））までは人口も増加傾向であるものの、高齢化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後は空き家等の増加が懸念される。

そのため、本市における空き家等の対策を積極的に推進する目的から、平成29年3月に「草津市空き家等対策計画」を策定した。

同計画に基づき、今後の本市における戸建住宅や賃貸共同住宅の空き家等の利活用方策のあり方について、現状を把握するとともに、空き家等の発生抑制を図るための方策について先進事例調査等を行い、利活用の手法・制度設計等に関する有効な利活用方策の検討を行うことを目的としている。

賃貸共同住宅の実態調査

戸建空き家等実態調査については、平成28年度に実施済みであるが、本市においては住宅の半数以上が共同住宅である現状特性をふまえ、利活用検討を行うに際して、賃貸共同住宅について以下の実態調査を行った。

- ・ 不動産業者への聞き取り調査
- ・ 賃貸共同住宅所有者・管理者アンケート調査

本市における空き家等（戸建空き家等・共同住宅空き住戸）の特性・課題

戸建
空き家
等

- ・ 住宅・土地統計調査（平成25年）によると、全国平均より低い滋賀県の空き家率の中で、本市は更に低い率であり、その中で戸建住宅の構成比率は、1 / 4未満（1,410 / 6,100戸）
実態調査（平成28年）における空き家率は更に低い率であり、その戸数も上記の1 / 3程度（424戸）。
- ・ 住宅・土地統計調査における「その他住宅」（賃貸用・売却用・二次的住宅を除いたもの）に該当する空き家率については、全国・滋賀県と比較し、極めて低い率。

空き家率一覧 (%)	戸建・長屋・共同住宅			戸建	
	住宅土地・統計調査				
	全国	滋賀県	本市	本市	本市
空き家率	13.5	12.9	9.2	2.1	0.64
その他住宅空き家率	5.3	5.9	2.6	1.7	—

- ・ 実態調査の結果、9割が危険度が低い。住宅・土地統計調査：平成25年総務省/実態調査：平成28年草津市（危険度が高いほうから、A判定：4戸、B判定：12戸、C判定：36戸、D判定：351戸）
- ・ 空家所有者の意向としては、親族含む自身活用が6割、賃貸売却希望が3.5割。

共同住宅
空き住戸

（不動産業者への聞き取り調査）

- ・ 立命館学部移転（平成27年4月）による空き住戸が一時生じたが既にその影響は脱している。（留学生増・大企業の労働人口増等による）
- ・ 上記時期に家賃見直しが生じたが、それ以前が建設当初（15～20年前）の家賃を継続していた背景があり、適正化したとも見れる。
- ・ 適正相場家賃で空き住戸に困っている物件は聞かない。・ 借家、戸建住宅も草津は需要高い。
- ・ ここ最近、以前よりも需要の高まりがあり、物件不足が生じている。

（アンケート調査）

- ・ 空き住戸率10%以下が7.5割を占める。
- ・ 空き住戸の増減状況は、「大きな変化なし」6割、「減っている」1割、「徐々に増えている」2.5割。
- ・ 経営存続については、8割超が継続回答。
- ・ 上記の聞き取り同様、ワンルームにおける顕著な空き住戸問題は見られない結果。

本市における空き家等（戸建空家等・共同住宅空き住戸）の特性・課題 まとめ

戸建空家等同様、共同住宅空き住戸についても顕著な課題はないものの、2040年（人口低位推移の場合 2025年）には人口減少局面に転じると予測されており、このまま施策を講じなければ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある。

利活用基本方針

短期的な喫緊の課題はないものの、人口減少局面を見据えた、中長期的な対策を講じていく。

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 短期 （2017年度～2021年度） </div>	: 人口増 / 経過観察段階	} (対策検討段階)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 中期 （2022年度～2031年度） </div>	: 人口増・横ばい / 兆候注視段階 （※人口減に転じる）	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 長期 （2032年度～） </div>	: 人口減 / 空き家表出段階	

※：人口ビジョンにおける低位推移の場合

利活用方策

戸建空家等	<p>◎ 喫緊の課題は見られないが、下記方策の継続・改善を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各部局において既に一定の支援制度が整備され、当該制度を用いて空き家の利活用もされており、今後も継続する予定である。 ・ 空き家情報バンクの登録対象を拡げ、さらなる啓発を行い、バンク利用促進を図る。 <p>※ 今後の動向を注視し、下記についても研究を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の適正管理・利活用を促進するため、補助制度創設（リノベーション補助、解体補助）の研究を進める。 ・ 上記に加え、住宅マスタープランに基づき、セーフティネット住宅として活用可能な改修支援や家賃補助等の制度化の研究を進める。
共同住宅の 空き住戸	<p>◎ 喫緊の課題は見られないため、当面、経過観察に努める。</p> <p>しかし、大学の運営方針や景気の動向により状況は変わることが考えられるため、今後も空き状況を注視していくものとし、下記については研究を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅マスタープランに基づき、セーフティネット住宅として活用可能な改修支援や家賃補助等の制度化の研究を進める。

発生の抑制および適正管理施策を通じての利活用へのアプローチ

- ・ 空き家所有者・相続予定者等へのセミナー開催、出前講座により、啓発・情報提供等を行う。
- ・ 空き家の増減状況等について、経過観察的な実態把握を継続的に行い、傾向変化の兆しを早期に掴むよう努める。

不動産業者への聞き取り調査 および アンケート調査の内容詳細については、裏面のとおり

賃貸共同住宅所有者・管理者アンケート調査 概要（本編 P.5 - 17）

・ 回収率：396 / 706 = 56.1 % ・ 配布・回収期間：平成29年9月20日 ~ 平成29年11月20日

調査項目

- | | |
|---|----------------|
| Q01. 所有者または関係者が所有・管理している建物の所在地、建物名、所有者 | |
| Q02. 現在の建物存否 | Q03. アンケート回答者 |
| Q04. 建設年度 | Q05. 住戸数・住戸タイプ |
| Q06. 管理形態 | Q07. 賃貸借対象入居者 |
| Q08. 家賃帯 | Q09. 現状の空き住戸率 |
| Q10. 近年の空き住戸状況の変化 | |
| Q11. 空き住戸が増加している理由の原因分析（Q10で空き住戸増加と回答した方） | |
| Q12. 入居者確保と、空き住戸率低減対応として、過去に実施の対策 | |
| Q13. 所有・管理物件の、経営面での将来的懸念 | |
| Q14. 現在の懸念・課題事項（Q13で今のままで順調、その他以外に回答した方） | |
| Q15. 所有・管理物件の、今後の経営存続意向 | |
| Q16. 理由（Q15で止めたいが、やめられないと回答した方） | |
| Q17. 所有・管理物件の、今後の利活用の見通し等 | |
| Q18. 所有・管理物件および土地活用についての課題解消対策としての相談先、セミナー参加状況 | |
| Q19. 入居に際して、施設整備現状での入居生活が困難であるため、やむを得ず入居を断っている事例や、共同生活上の配慮等により入居を断っている事例の有無および理由等 | |
| Q20. 空き住戸利活用への興味・関心 | |
| Q21. 興味・関心のある利活用方策（Q20で関心がない以外に回答した方） | |
| Q22. 利活用検討時の懸念事項、障壁事項（Q20で関心がない以外に回答した方） | |
| Q23. 空き住戸利活用について希望内容（自由記述） | |
| Q24. 空き住戸利活用について、国・県・市等への提案・助言等（自由記述） | |

（集計結果）

- ・ 建設年度は、平成3年以降が、8割超。
- ・ 住戸タイプ構成は、ワンルーム83.4%、ファミリー15.3%。建物規模は、30戸未満が約8割。
- ・ 対象入居者は、「大半が社会人・ファミリー世帯」約7割、「大半が学生・学生向け」約2割
- ・ 家賃帯は、4万円台・5万円台が、約7.5割を占める。3万円未満も6%程度を占める。
- ・ 空き住戸率は、空きなしが約4.5割、空き住戸率10%以下で見ると、約7.5割を占める。
- ・ 空き住戸状況の変化については、「大きな変化は見られない」が約6割、「徐々に増えてきている」が約2.5割
- ・ 空き住戸増加要因としては、「建物老朽化・内装劣化」が約5.5割、「近隣好物件の増加」が約4.5割
「外的要因（近隣事業所雇用形態、学生数等）」が、約3割
- ・ 空き住戸対策としては、「内装修繕・改修」・「家賃等の見直し」が、それぞれ約5割。
「外壁・外装改修」が、約4割。「特になし」も、1割強ある。
- ・ 将来的なマンション経営については、順調と厳しくなる予測がほぼ二分。懸念事項としては、「家賃下落」が約6.5割、「老朽化対策」が約6割。「空き住戸増加」については、約4.5割。（計190%のうち）
- ・ マンション経営存続意向は、「継続」が約8割の一方、「止めたいがやめられない」が、約0.7割ある。
後者の理由は、「負債」が、約4.5割、「親から受継いだ財産であり手放せない」が約3.5割。
- ・ 所有物件の今後の利活用見通しについては、「大規模改修」・「内装改修」が、それぞれ約3.5割、
「売却」・「譲渡」がそれぞれ約1.5割、「リノベーション」は、1割未満。（計140%のうち）
- ・ 入居拒否事例については、「特になし」が約6割、「家賃滞納が懸念される場合」が、約2.5割、
「騒音等の発生懸念」が約1.5割
- ・ 空き住戸の利活用に対する関心は、約5割が関心あり、約3割は関心なし。
興味・関心の高い内容については、「改修・家賃補助」が約6.5割、次いで「借上げ制度」が約4割、
「リノベーション」が約2割、「一時滞在・民泊」・「公営住宅活用」がそれぞれ約1.5割
（計190%のうち）
- ・ 利活用における懸念は、「賃貸借契約制度・内容」が約4.5割、「利用者マナー」・「資金」がそれぞれ約3割、「家賃滞納」が約2割。（計150%のうち）

不動産業者への聞き取り調査概要（本編P.18 - 26）

- ・立命館学部移転（平成27年4月）による空き住戸が一時生じたが既にその影響は脱している。（留学生増・大企業の労働人口増等による）
- ・上記時期に家賃見直しが生じたが、それ以前が建設当初（15～20年前）の家賃を継続していた背景があり、適正化したとも見れる。
- ・借家や戸建賃貸も、草津市は需要が高い。（従来より需要が高いが、近年は、より問合せが増えている。）
- ・草津市の場合、いくらでも借り手が見つかるので、中古のアパートやマンションの売り物件を、不動産業者は待っているが、一向に市場に出回らない（所有者が苦しければ、もっと売りに出る）。
- ・駅前の分譲マンションでは、十数年前のものでも新築時より高く売れる
- ・以前と比較し、家賃が下がったことで、交通費等との逆転が生じ、一人暮らしに転じる学生も増えていると感じる。
- ・京都・大阪より投資価値が高いため、大規模案件は投資家による転売化傾向もある。
- ・よほど強気な家賃設定をしているものは別として、草津市内でも空き住戸に困っているという話はきかない。
- ・平成28年度および特に29年度は、需要が伸びており、前期が終了し、大学4回生の一部が退出していく時期でも、満室に近い状況。年度当初分も、募集開始して、2、3日でほぼ埋まってしまう状況。
- ・賃貸・戸建とも供給過多ではなく、むしろ不足している。扱う物件がなく困っている。足りていない。
- ・今後は賃貸については、管理会社も、新規はワンルームでなくファミリータイプを狙っている。
- ・空き家の流通は、瑕疵担保があるため、不動産業者にとってリスクが高く、トラブルも多い。リスクを軽減しようとすると費用が嵩む。
- ・フロイトイレの別室化は、いずれにおいても必須条件。フロイトイレが一体となっているユニットバスは、圧倒的に受け入れられない。
- ・室内改修は、家賃の話に直結するので厳しい（オーナーも家賃を上げる等の見返りを求める）。改修費の回収が厳しいため、オーナーは改修せずに家賃を下げる方を選択しがちである。
- ・親の資産で建てた、今80歳前後のオーナー多い。相続を考える段になり、売却を検討されているという話も聞く。
- ・建設費が上がっており、家賃の見直しにより、近年、新規物件はあまりない。
- ・オーナーサイドからすると、空き住戸はないものの家賃収入は当初想定からは減っている。今後、以前の高家賃の方が退去されると更に厳しい状況にはなる。
- ・平成27年春の学部移転により空き住戸となった分と、通例通り退居した分を加算した数が、結果的に次年度同時期に入居したため、今後この時期の入居者一斉大量退去の時期を迎える。これに際して、家賃を下げると、マンション経営が立ち行かない。少しずつ家賃を上げ戻していくしか対応策がない。既に見直しにより下がった家賃の上げ戻し傾向が生じてきている。
- ・当面は既存建築物の改修は難しい中で、徐々に賃料を上げ戻していきたい。
- ・将来はファミリー層を対象とするとともに、行政の土地利用方針（市街化調整区域の検討ほか）に期待し、対応していく。
- ・銀行と連携した定期借地の戸建住宅モデル事業を展開した際に、非常に反響が大きかったが、その問合せの98%が、市街化調整区域であったという事実がある。
- ・用途変更については、住宅からその他への変更は現実的に厳しい面がある。消防対応が費用面でも厳しい。
- ・市街化調整調整区域に事業展開できるように、制度改善要望。

（聞き取り実施業者）

- ・近年空き住戸に影響が想定される立命館大学問題の共同住宅現状把握（立命館大学生に特化）
 - A. 立命館生活協同組合びわこ・くさつキャンパス住まいさがしセンター
 - B. 株式会社クレオテック / (株)学生情報センター（nasic）
- ・立命館大学以外の学生等も対象とする。学生マンションで市内管理物件、最多業者。
 - C. 株式会社REC（賃貸館）
- ・学生マンション以外の共同住宅現状把握・戸建賃貸現状把握。（不動産業団体の各協会理事）
 - D. 株式会社ハウスパートナー（全日本不動産協会滋賀県本部 理事）
 - E. 株式会社テナントショップ（滋賀県宅地建物取引業協会 理事）