

5 不動産事業者アンケート調査結果

5-1 アンケート回収率

集合住宅について、宅建協会の協力の基、不動産業者リストを作成し、不動産業者へアンケートを送付した。

その結果、発送件数 218 件に対し、回収件数 85 件となり、回収率は 38.9%となった。

■アンケート回収率

アンケート発送件数	218 件
アンケート回収件数	85 件
回収率	38.9%

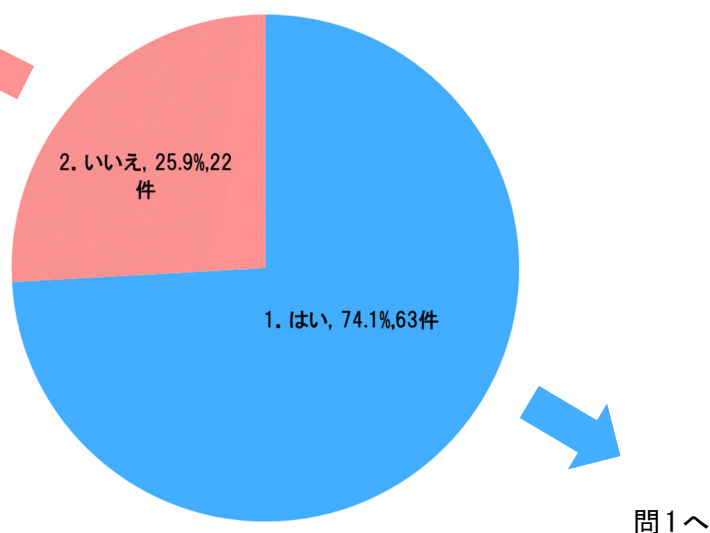
5-2 賃貸住宅の取り扱いについて

問0. 御社では賃貸集合住宅を取り扱っていますか。(○は1つ)

1. はい ⇒ 問1から問11までご回答ください。
2. いいえ ⇒ 賃貸集合住宅の空き室に対して普段感じていることや空き室が増えないために有効な手段など、空き室対策についてご意見がありましたら、自由記載欄に記述ください。(問1から問11への回答は不要です。)

調査対象の不動産業者に、賃貸集合住宅の取り扱い有無について伺ったところ、「1. はい」が63件(74.1%)で、全体の7割強を占める結果となった。

自由記載欄へ



■賃貸住宅の取り扱いについて (n=85)

5-3 賃貸集合住宅に関する流通の現状

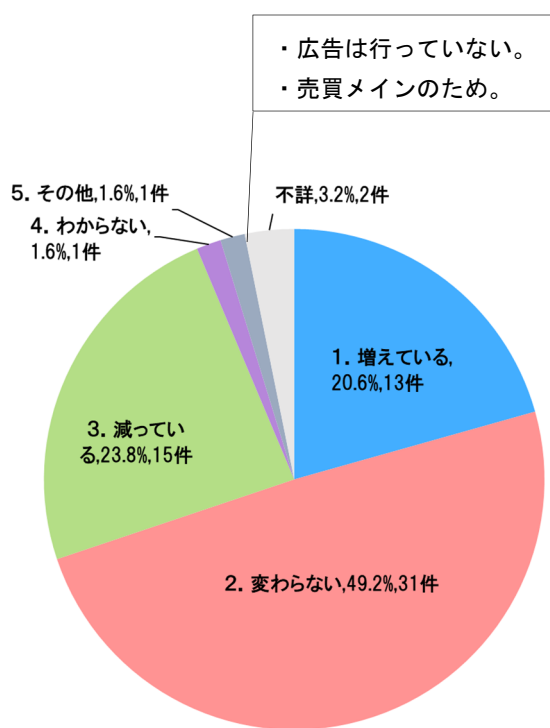
(1) 集合住宅の賃借の取り扱いの状況について

問1. 御社での賃貸集合住宅の賃借の取り扱いの状況についてお聞かせください。

(○は1つ)

- | | |
|----------|----------|
| 1. 増えている | 2. 変わらない |
| 3. 減っている | 4. わからない |
| 5. その他 | |

問0で「はい」と回答した63件の不動産事業者に、賃貸集合住宅の賃借の取り扱いの状況について調査したところ、「2. 変わらない」が31件（49.2%）と最も多く、次いで「3. 減っている」15件（23.8%）、「2. 増えている」13件（20.6%）と、増えていると減っていると回答した件数がほぼ同数という結果になった。



■ 集合住宅の賃借の取り扱いの状況について (n=63)

(2) 空室の状況について

問2. 御社で取り扱っている賃貸集合住宅では、近年、空室は増えていると感じますか。

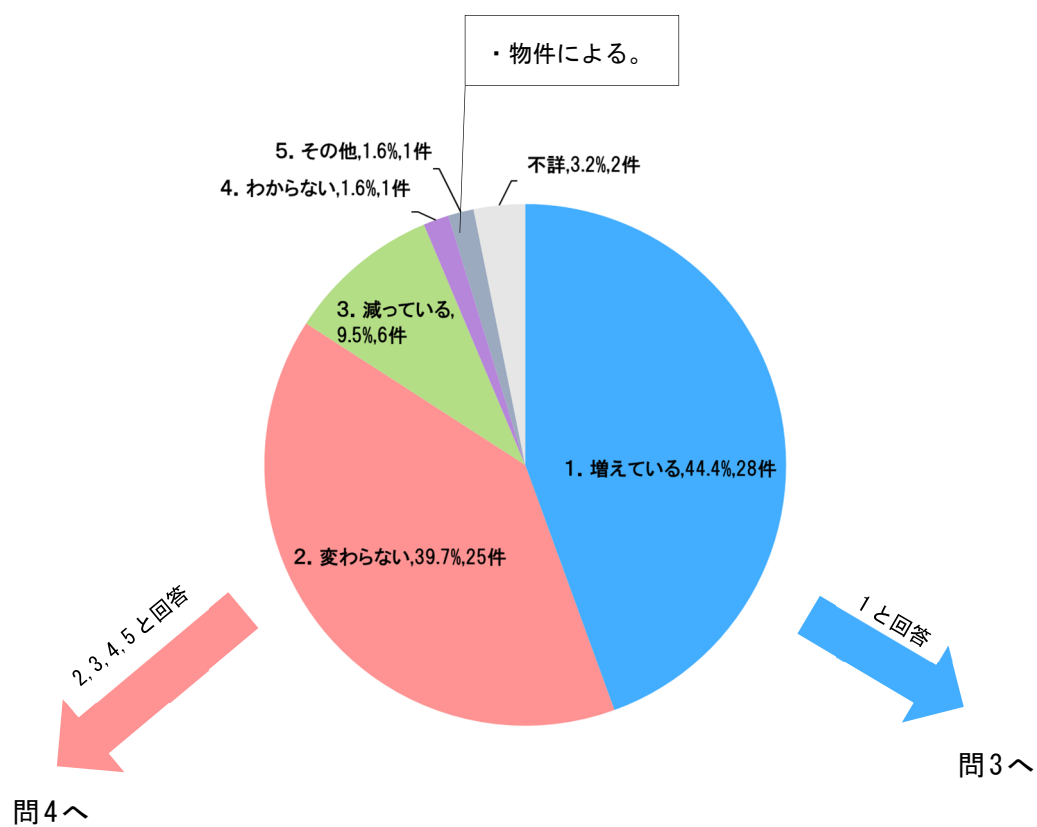
(○は1つ)

1. 増えている
2. 変わらない
3. 減っている
4. わからない
5. その他

→ 問3へ

→ 問4へ

空室の状況は、「1. 増えている」と回答した不動産業者が28件（44.4%）と最も多く、次いで「2. 変わらない」が、25件（39.7%）、「3. 減っている」が6件（9.5%）となった。



■空室の状況について (n=63)

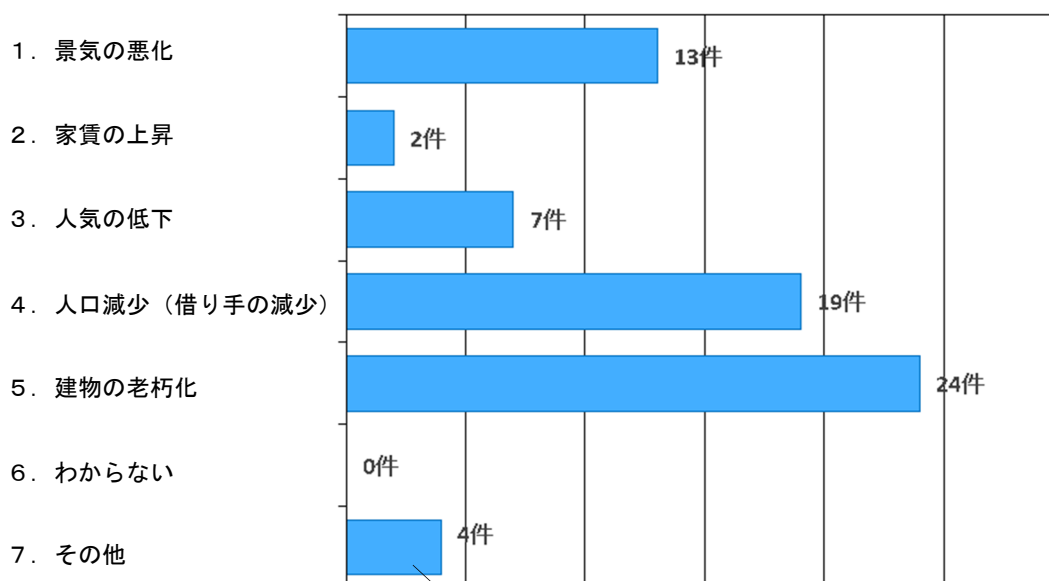
(3) 空室増加の理由について

問3. 問2で「1. 増えている」と回答した方にお尋ねします。増えていると感じる理由としては、どんなものが挙げられますか。（あてはまる項目すべてに○）

1. 景気の悪化
2. 家賃の上昇
3. 人気の低下
4. 人口減少（借り手の減少）
5. 建物の老朽化
6. わからない
7. その他

問2で「1. 増えている」と回答した不動産業者に、空室増加の理由について調査したところ、「5. 建物の老朽化」が24件と最も多く、次いで「4. 人口の減少（借手の減少）」が19件という結果となった。

また、「2. 家賃の上昇」という回答が少ないことから、家賃の値上げが原因で集合住宅の空室が増加している傾向は低いことが考えられる。



- ・ 適格な入居者の確保に苦慮する。
- ・ 学生やアルバイトの方や美容師の新生生などが・多かった5-6万円台の需要が大変少ない。
- ・ コロナ禍で移動する人が減った。
- ・ 借主の希望が多用化している。
- ・ 新規契約金の準備に苦労している。

■ 空室増加の理由について (n=28)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

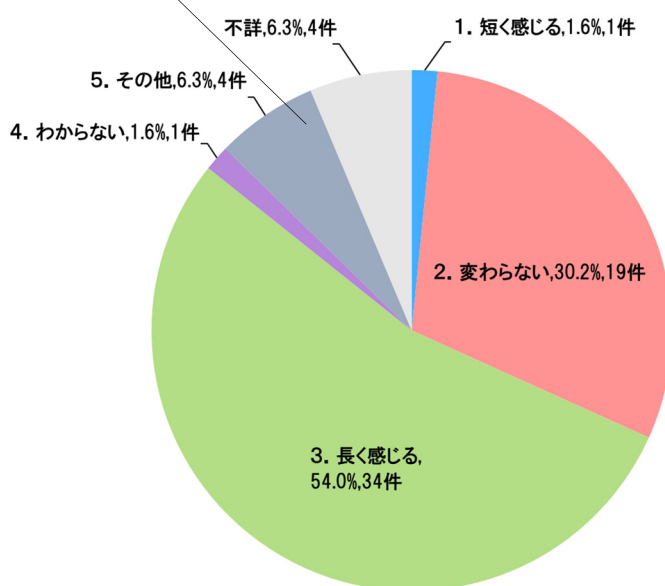
(4) 入居者決定までの期間について

問4. 10年前と比べ、空室になってから入居者が決まるまでの期間はどのようになっていますか。(〇は1つ)

1. 短く感じる
2. 変わらない
3. 長く感じる
4. わからない
5. その他

10年前と比べ、空室となってから入居者が決まるまでの期間について調査したところ、「3. 長く感じる」と回答した不動産業者が34件(54.0%)と圧倒的に多く、次いで「2. 変わらない」が19件(30.2%)という結果になった。

- ・ 物件による。
- ・ 1R・1Kは空室期間が長い。
- ・ 駅近ファミリータイプは短く感じる。



■ 入居者決定までの期間について (n=63)

5-4 賃貸集合住宅の空室

(1) 1年以上空室になっているものの有無について

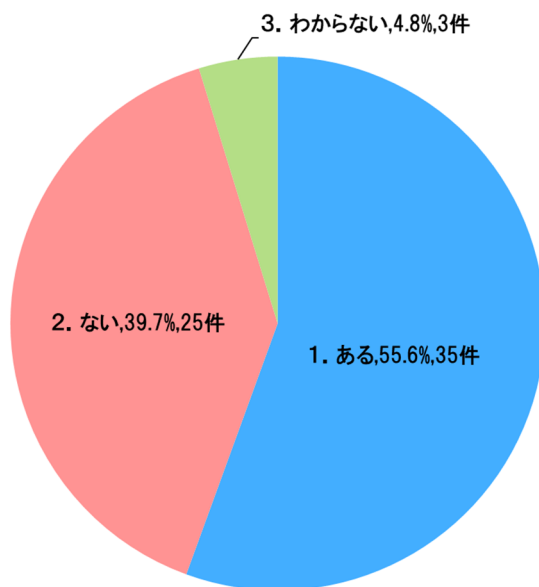
問5. 御社で取り扱っている賃貸集合住宅の中で、1年以上空室となっているものはありますか。

(○は1つ。「1. ある」を選択した場合、割合を下線部に記入。)

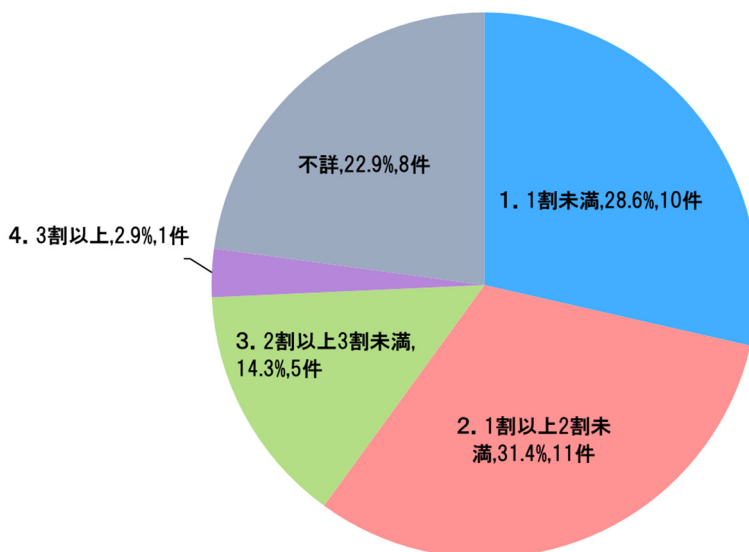
1. ある (___ 割程度)
2. ない
3. わからない

取り扱っている賃貸集合住宅の中で、1年以上空室となっているものの有無を調査したところ、「1. ある」が35件 (55.6%) で、「2. ない」が25件 (39.7%) という結果となった。

また、「1. ある」と回答した35件の割合では、大半が3割以下程度空室となっているという結果になった。



■ 1年以上空室になっているものの有無について (n=63)



■ 1年以上空室になっている割合について (n=35)

(2) 1年以上空室になっている理由について

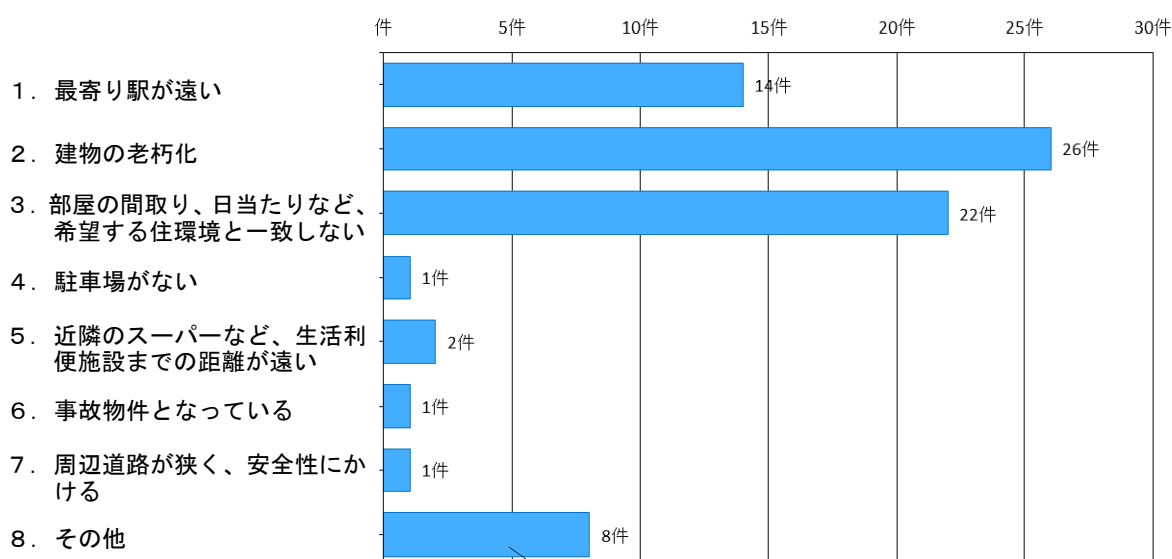
問6. 1年以上空室となっている理由としては、どんなことが考えられますか。

(あてはまる項目すべてに○)

1. 最寄り駅が遠い
2. 建物の老朽化
3. 部屋の間取り、日当たりなど、希望する住環境と一致しない
4. 駐車場がない
5. 近隣のスーパーなど、生活利便施設までの距離が遠い
6. 事故物件となっている
7. 周辺道路が狭く、安全性にかける
8. その他

1年以上空室となっている理由は、「2. 建物の老朽化」が26件と最も多く、次いで「3. 部屋の間取り、日当たりなど、希望する住環境と一致しない」が22件、「1. 最寄り駅が遠い」が14件という結果となった。

問3の回答でも、空室が増えていると感じる理由として、「建物の老朽化」と回答した不動産業者が多数いたことから、老朽化した集合住宅の空室問題は深刻化していることが伺える。



- ・家賃が高い。
- ・インフレーションに伴い家賃を少し下げたものをさがしている。
- ・適格な入居者が少ない。
- ・オーナーが断わる場合がある。

■1年以上空室になっている理由について (n=63)

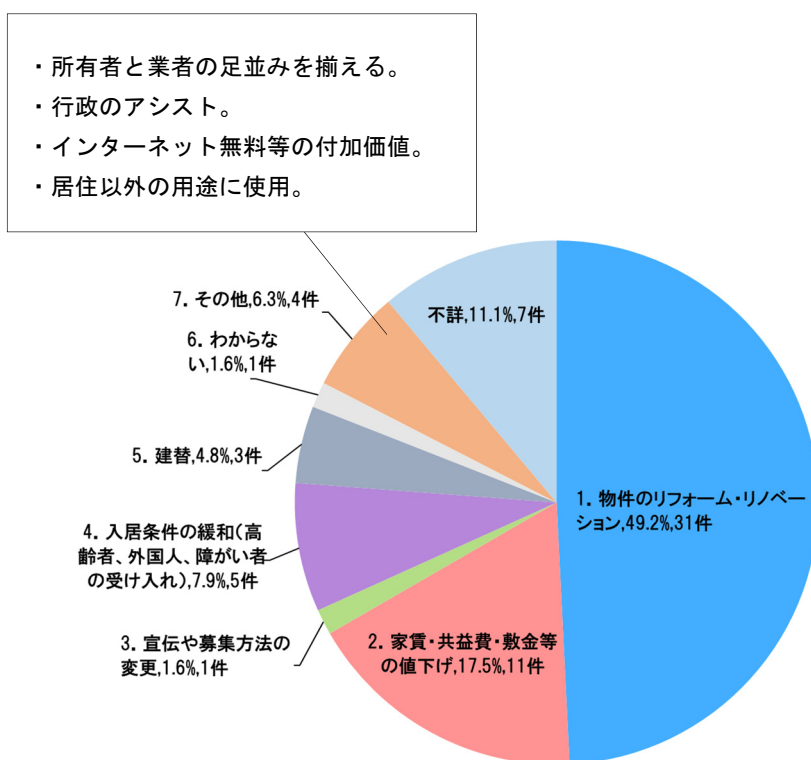
※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

(3)1年以上空室となっている物件に入居してもらうための工夫について

問7. 1年以上空室となっている物件に入居してもらうためには、何が一番必要だと思いますか。(〇は1つ)

1. 物件のリフォーム・リノベーション
2. 家賃・共益費・敷金等の値下げ
3. 宣伝や募集方法の変更
4. 入居条件の緩和(高齢者、外国人、障がい者の受け入れ)
5. 建替
6. わからない
7. その他

1年以上空室となっている物件に入居してもらうための工夫は、「1.物件のリフォーム・リノベーション」31件(49.2%)が最も多く、次いで「2.家賃・共益費・敷金等の値下げ」が11件(17.5%)、「4.入居条件の緩和(高齢者、外国人、障がい者の受け入れ)」が5件(7.9%)となった。



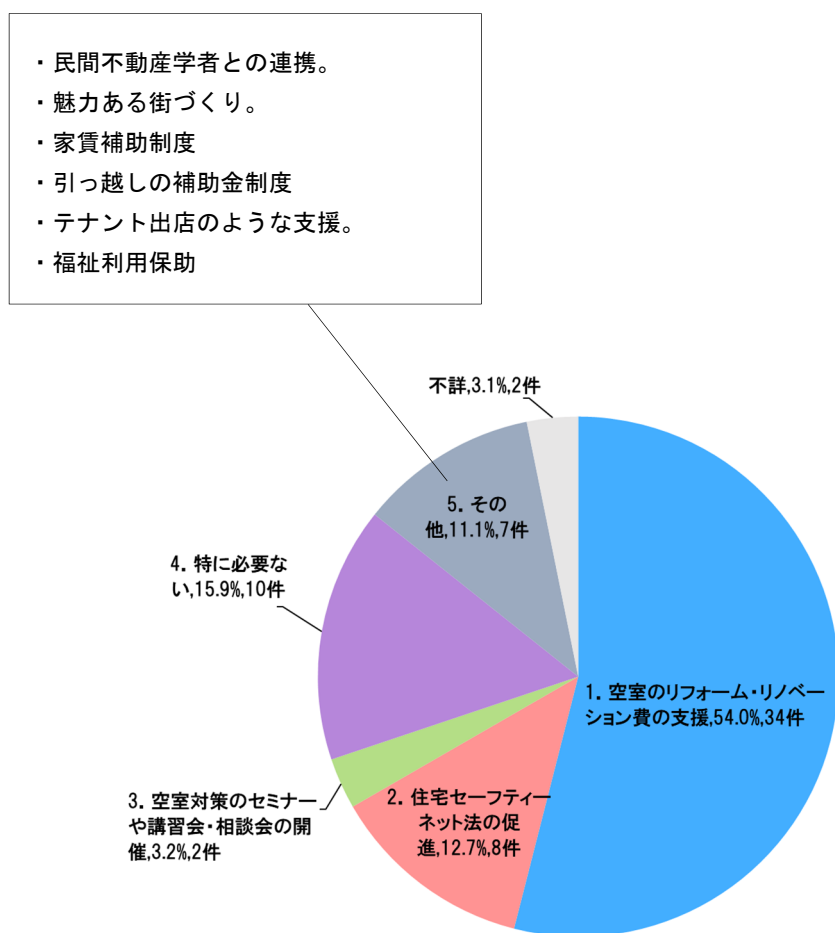
■1年以上空室となっている物件に入居してもらうための工夫について (n=63)

(4) 空室を減らすために行政に期待することについて

問8. 空室を減らすために行政に期待することは何ですか。(○は1つ)

1. 空室のリフォーム・リノベーション費の支援
2. 住宅セーフティーネット法の促進
3. 空室対策のセミナーや講習会・相談会の開催
4. 特に必要ない
5. その他

空室を減らすために行政に期待することは、「1. 空室のリフォーム・リノベーション費の支援」が34件(54.0%)で、約半数を占める結果となった。次いで「4. 特に必要ない」が10件(15.9%)、「2. 住宅セーフティーネット法の促進」が8件(12.7%)となった。



■空室を減らすために行政に期待することについて (n=63)

5-5 賃貸集合住宅のオーナーや賃借人について

(1) 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談について

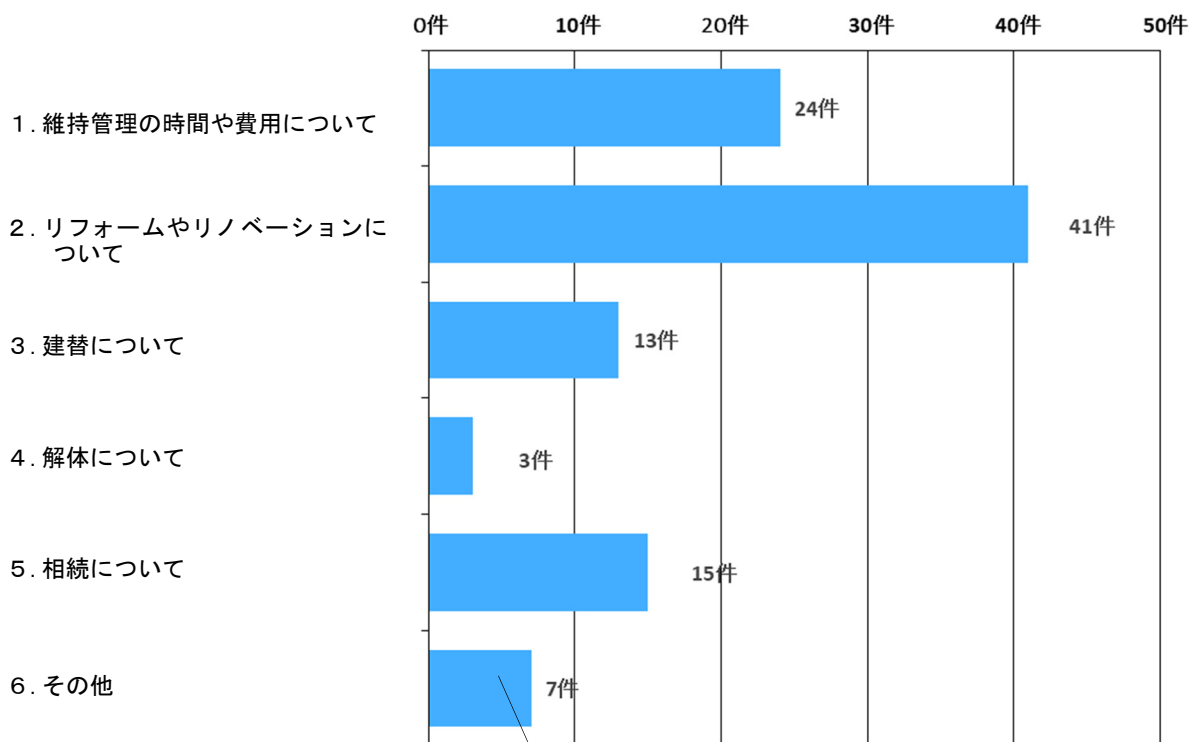
問9. 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談で多いことは何ですか。

(あてはまる項目すべてに○)

1. 維持管理の時間や費用について
2. リフォームやリノベーションについて
3. 建替について
4. 解体について
5. 相続について
6. その他

賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談は、「2. リフォームやリノベーションについて」が41件と最も多く、次いで「1. 維持管理の時間や費用について」が24件となった。

問8の回答と同様に、空室のリフォーム・リノベーション費の支援が多い傾向を示す結果となった。



- ・ 賃料相場など。
- ・ 入居者とのトラブル。
- ・ 退去トラブル
- ・ 家賃の値上げ。
- ・ 土地の有活。

■ 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談について (n=63)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

(2) 借りたい人の要望について

問10. 借りたい人の要望で多いものは何ですか。

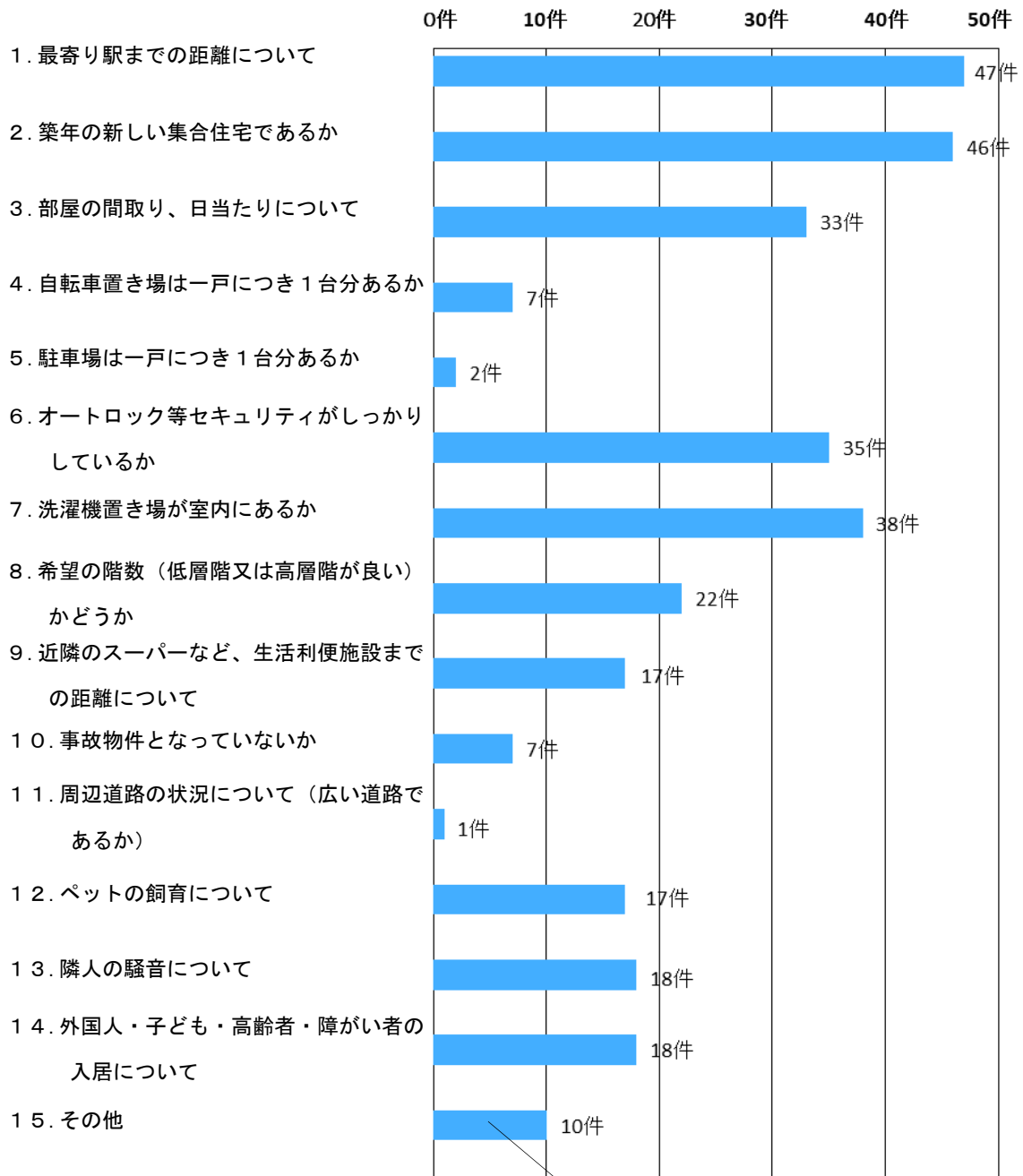
(あてはまる項目すべてに○)

1. 最寄り駅までの距離について
2. 築年の新しい集合住宅であるか
3. 部屋の間取り、日当たりについて
4. 自転車置き場は一戸につき1台分あるか
5. 駐車場は一戸につき1台分あるか
6. オートロック等セキュリティがしっかりしているか
7. 洗濯機置き場が室内にあるか
8. 希望の階数（低層階又は高層階が良い）かどうか
9. 近隣のスーパーなど、生活利便施設までの距離について
10. 事故物件となっていないか
11. 周辺道路の状況について（広い道路であるか）
12. ペットの飼育について
13. 隣人の騒音について
14. 外国人・子ども・高齢者・障がい者の入居について
15. その他

借りたい人の要望は、「1. 最寄り駅までの距離について」が47件と最も多く、次いで「2. 築年の新しい集合住宅であるか」が46件、「7. 洗濯機置き場が室内にあるか」が38件という結果となった。

問6の回答で、1年以上空室になっている理由として、最寄り駅が遠いことと老朽化があがっていることから、最寄り駅までの距離と築年数によって、空室が増えやすいことが考えられる。

※集計結果は次ページを参照。



- ・隣人の騒音について。
- ・他の入居者に要配慮者がいないか。
- ・交通手段
- ・風呂、トイレが別々。
- ・wifi 環境
- ・宅配ボックス
- ・初期費用を抑えたい。
- ・リフォームされているか。
- ・エレベーターがあるか。

■借りたい人の要望について（n=63）

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

(3)保証人のいない方などへ貸すことについて

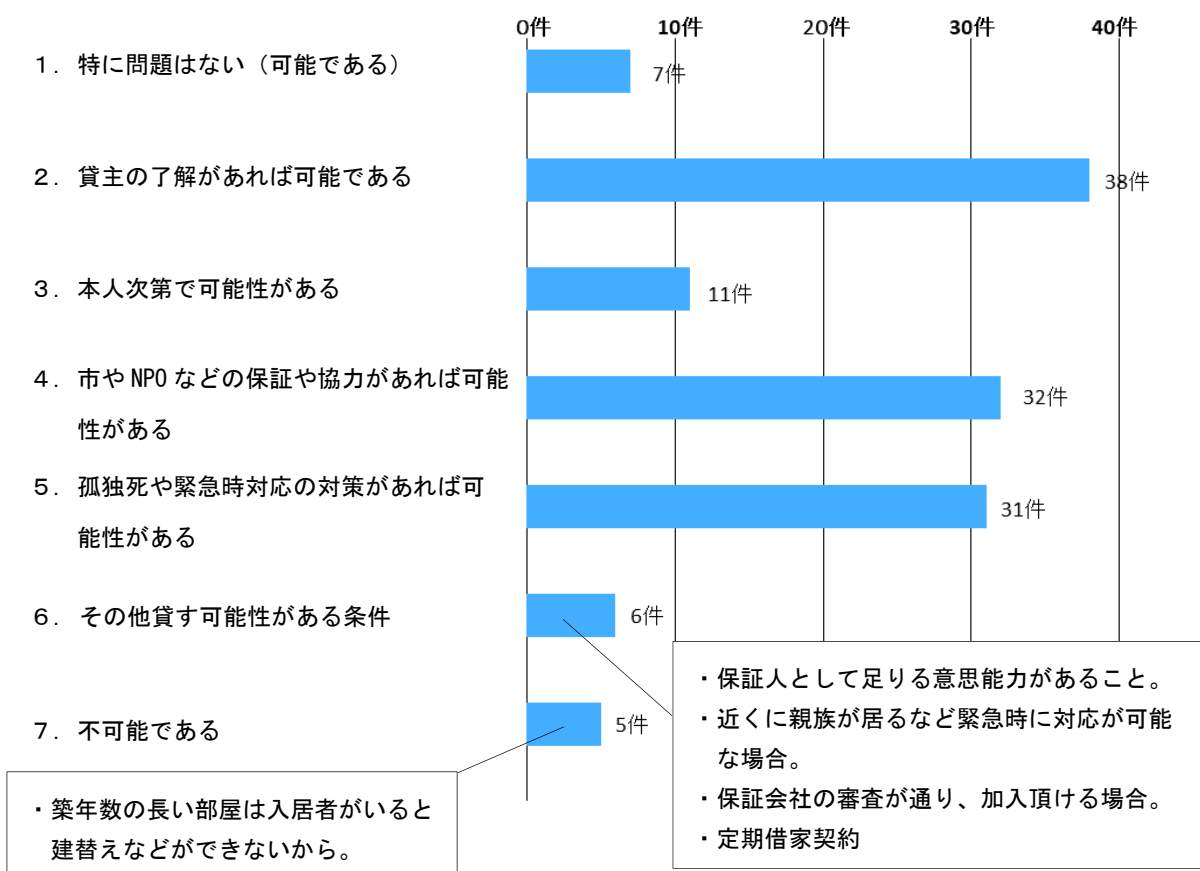
問 1 1. 長期に空いている部屋を高齢者や低所得者の方、保証人のいない方などへ貸すことについてどう考えますか。

(あてはまる項目すべてに○)

- 1. 特に問題はない（可能である） → 自由記載欄へ
- 2. 貸主の了解があれば可能である
- 3. 本人次第で可能性がある
- 4. 市やNPOなどの保証や協力があれば可能性がある → 問 11-1 へ
- 5. 孤独死や緊急時対応の対策があれば可能性がある
- 6. その他貸す可能性がある条件
- 7. 不可能である

「7. 不可能である」を選択した場合、差し支えなければ、その理由をご記入ください。

長期に空いている部屋を高齢者や低所得者の方、保証人のいない方などへ貸すことは、「2. 貸主の了解があれば可能である」が38件と最も多く、次いで「4. 市やNPOなどの保証や協力があれば可能性がある」が32件、「5. 孤独死や緊急時対応の対策があれば可能性がある」が31件という結果になった。



■保証人のいない方などへ貸すことについて (n=63)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

(4)市に期待する支援について（自由記述）

問11-1. 問11で2～7と答えた方に伺います。低所得者の方、保証人のいない方などへ貸すにあたり、市にどのような支援を期待しますか。

（自由記述）

※原則として原文のまま記載していますが、個人情報や固有名詞等の修正や削除などの処理を行っています。

■人に関する記述

孤独死をしてないかと、お部屋をキレイに使用しているかを見まわってほしい
高齢者の方の場合は特に孤独死や緊急時対応に不安がある為、見守りサービスや24時間対応の窓口サービスでトラブルを回避する支援があると良い
万一、孤独死などが発生してしまった場合のリフォーム・リノベーション費用補助などの支援があると良い
低所得者や生活保護者の為の住居として空き家となりやすい古い建物の部屋を中心に市や行政が借上げ、契約者が市や行政となってもらえると貸主側としても安心して貸すことができる
古い建物の空き家対策にもつなげる
認知症等の疾患に対する対応の速さ
訪問等の頻度の多さ
市や保証会社、保険会社の3社でオーナーや管理会社にデメリットの少ない対策（孤独死の際の片付け、家賃保証、事故物件となる事への補償など）があれば検討するオーナーはいると思います
孤独死後の貸主への負荷を最小限にする支援（家財の移動に関する補助等）
直振込 賃料保証のみが連帯保証人の役割ではない
契約自体に本人と同等の債務を負う、という部分のフォロー

■保証に関する記述

保証
金銭と保証による入居支援
家賃保証、何かあった時の対応
支援ではなく保証して下さい
貸主に了解してもらえだけの準備が必要
家賃滞納に対する保証と対応
高齢者の場合は、緊急時の対応と保証
保証
市で借り上げ
入居後の状況報告
家賃保証と安否確認
一部賃料の保証
行政の方で借りて頂けるのが一番安心で説得しやすいです
サブリース契約
市による保証会社加入
保証制度等
賃料保証ともしもの時の保証対応
退去時の原状回復費用等
賃料保証
賃料の保証だけではなく例えば人気の少ない空室を（生活サイクルの問題があるのでできれば1棟の方がよいですが）借り上げて、お困りの方に貸すとか…
管理上の問題も想像できるので適度な訪問とか借主様に対しての連絡先になって頂くと大家さんも納得しやすいと思われますので貸しやすいかもしれません

■経済面に関する記述

家賃の援助（低所得者）
保証人の紹介（保証人がいない方）
家賃の代理納付をしてほしい
低所得者の方には支援金があればそれも市から直接大家に振り込む事
保証会社利用のバックアップ
初期費用の補助
家賃の未収があった場合に市がたてかえて支払いをする
困った生活をする方だった場合に市が責任をもって退却させる
退室時の原状回復費用を市がたてかえて支払う
賃主に対しての金銭援助
借主に対しての保証と初期費用の金銭援助

■体制・制度づくりに関する記述

電話連絡等細かいケア。放置が1番困る。遅れず賃料が入金されていればよい訳ではない
入居後も市で入居者のサポートや、生活状況の確認をして欲しい
シルバーピアと同じ様な定期的見回りを市の職員がやってくれば高齢者も入居できるかもしれないが、あまり古い建物でなく築20年位のアパートでオーナーがOKの所をさがしてほしい
市での借り上げ、トラブル発生時の市での対応
賃貸にあたり費用負担が発生した際の保証方証保証会社保険会社の認証をセッティングしたものであること
賃料の回収が必ず出来る仕組みがあること
高齢者の場合は身寄り等の仕組みがあること※賃貸人のリスクを低減する仕組み
低所得者の方、保証人のいない方を受け入れた貸主に対して、インセンティブが付けば、受け入れてくれる貸主が増えると思う
該当者には市が保証支援を行う
近隣トラブル窓口となる
保証人は保証引受け会社があるので問題なし
家賃補助金のUP
市役所として緊急連絡先になれるようになれば、スムーズだと思います（現在は市役所の個人でないと、緊急連絡先にできない保証会社が多い為）
生活保護費の充実及び保証人が担う責務を実行
定期的巡回
生活保護の方のよりケアマネージャー制度を取り入れて欲しい
近隣トラブルや部屋の掃除で助けが必要と管理会社もしくは家主が判断した時につけること（以前、ケースワーカーに相談した際、できないと言われた）
保証会社加入費用が必要です
緊急連絡先を主保でなくても引き受けてほしい

■その他の記述

低所得者は税収も見込めない、民間住宅ではなく市で建物建てたら良いと思いますよ
我々の税金は使わないで下さいね
情報交換を行いニーズを知りたい
金銭は保証会社、それ以外の支援策、家主への時代の変化の発信

(5) 空き室対策についてのご意見（自由記述）

自由記載欄。賃貸集合住宅の空き室に対して普段感じていることや空き室が増えないための有効な手段など、空き室対策についてご意見がありましたら、記述いただけると助かります。

※原則として原文のまま記載していますが、個人情報や固有名詞等の修正や削除などの処理を行っています。

■人に関する記述

空室管理にかかる費用を所有者は適性に支払い用意する
家賃収入があたり前と思いがちな家主への教育も必要
住みたい街上位の「吉祥寺」を擁する武蔵野市に物件があつて長期に空いている部屋が出る事自体、ハッキリ言ってオーナーの怠慢以外の何ものでもないと思う
「吉祥寺」神話に頼りすぎて、自助努力が足りないとしか言えない
賃貸(住宅)業はサービス業と考えれば誰(ターゲット)に何を(賃貸物件)サービスすれば良いかを考えるのは当然であると思う
通常のリフォーム等を貸主が承諾してくれること
貸主がそう出来るように借主は清潔に整理して、ふつうで良いので、散らかしっ放しで返さないこと

■保証に関する記述

市が借主となりサブリースを行うのはどうでしょうか

■経済面に関する記述

築30年以上の一人暮らし用物件の空室が増加しています
原因は少子化、上京者の減少等です
吉祥寺、武蔵野市は「住みたい街」だけでなく「住んでよかった街」でもあります
親元から独立する若者にお金を出してでも住んでもらうことができれば、将来にわたって大きな効果を得られると思います
市の方とお話し合いをする機会もあれば良いと思います
全般に木造築30年以上厳しいので、住居以外に使えるとか建替えに助成金が出るとか、リフォームに補助金が出るとか借りる方にメリットの出る対策があれば借りてくれる方も少しは増えるのではないのでしょうか

■体制・制度づくりに関する記述

空き室になるかどうかは家主がどれだけその賃貸物件にお金をかけて、設備を整えるかに左右される場合が多い現況、TVモニターホン、宅配BOX、ネット環境等の設備導入の際に市から補助があるとありがたいのでは
市がリーダーシップをとり、市内の不動産業者との定期的な連絡会の様な場を立ち上げて欲しい
不動産業者の話しを聞かない建物所有者(特に高齢者)などに空室にしないように市から話してみたいかがでしょうか
一担市で市営住宅として借り上げてはいかがでしょうか
でも、空室があるのは、民間の話ですから、市が介入することではないのではないかと思います
もし、高齢者住宅や低所得者用の住宅が不足しているのであれば、市が借りて、それ用の住宅とするしかない
空室が増えない為の有効な手段は業者のノウハウなので、公開はしないと思います
オートロックを必須希望条件として挙げるお客様が男女問わず増加傾向にある為オートロックが無い物件は入居者退去のリフォームのタイミングで、TVモニター付インターホンへの変更を進めている
ポータルサイトを利用しての部屋探しが全勢となっているので築年数で検索が可能の為、古い物件が決まりづらい状況なのでリフォーム・リノベーション費用を補助するような支援があると良い
リフォーム支援、免税等
長期的視点での金銭的援助
借主側に家賃を下げて、貸主側に下げた分の金額を補てんする等の援助があれば中・長期的に空室率は下がると思う
空き室はエリアや家賃設定で大きく変わると思います
長期空室対策としては、初期費用の軽減、ペット、SOHO可、広告費を付けるなどしてカバーするのが現状です
それでも決まらない物件は高齢者向けの物件としてオーナーにデメリットの少ないプランを構築していく必要があると思います

■その他の記述

ペット可物件を増やす
低所得者、要配慮者、生保に対する対応を良しとしてそういう人たちが住みやすい町になればなるほど、普通の人たちは吉祥寺に住みたいと思わなくなります 空室が増えたから高齢者を入れようではなく、武蔵野市に住みたいと思う工夫をすべきですし、税金も投入すべきです これ以上我々を苦しめないで下さい 外国人が増えるのも反対です
駅から徒歩10分圏内で、築浅で、地域の相場の賃料であれば問題ないです 風呂、トイレ別
清掃などの徹底やネットSNSを介した紹介