

4 不動産事業者アンケート調査結果

4-1 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 207 件に対し、回収件数 82 件となり、回収率は 39.6%となった。

■アンケート回収率

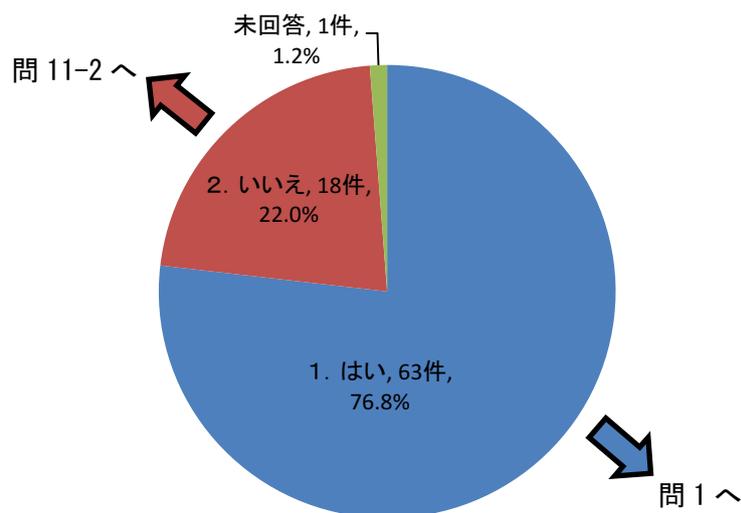
アンケート発送件数	207 件
アンケート回収件数	82 件
回収率	39.6%

4-2 賃貸集合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。

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、5ページの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 (76.8%) で、全体の 7 割を占める結果となった。



■賃貸集合住宅の取り扱いについて (n=82)

4-3 賃貸集合住宅に関する流通の現状

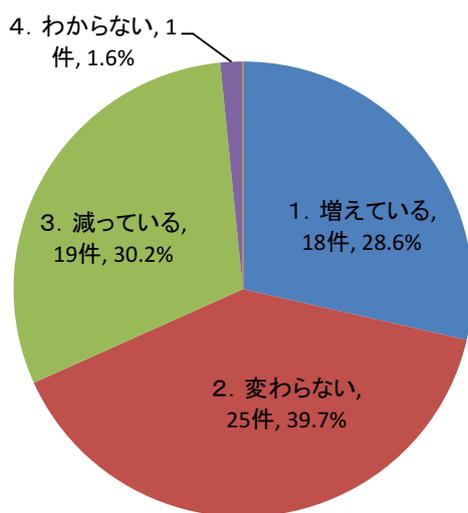
(1) 集合住宅の賃借の取り扱いの状況について

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下さい。

(○は一つ)

- | | |
|------------|----------|
| 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25件(39.7%)と最も多く、次いで「3. 減っている」19件(30.2%)、「1. 増えている」18件(28.6%)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。
 (〇は一つ)

- 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 ()

}

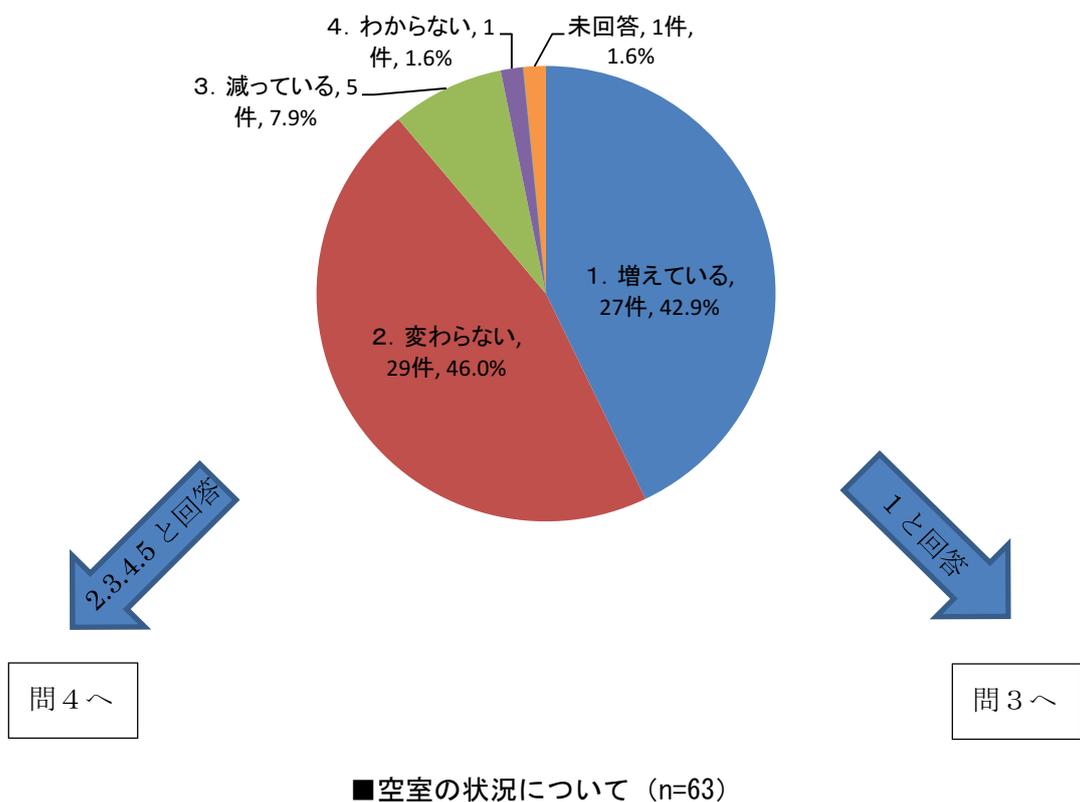
→

問3へ

→

問4へ

空室の状況については、「2. 変わらない」と回答した不動産業者が 29 件 (46.0%) と最も多いが、「1. 増えている」も、27 件 (42.9%) と「2. 変わらない」と回答した件数とほぼ同数という結果になった。



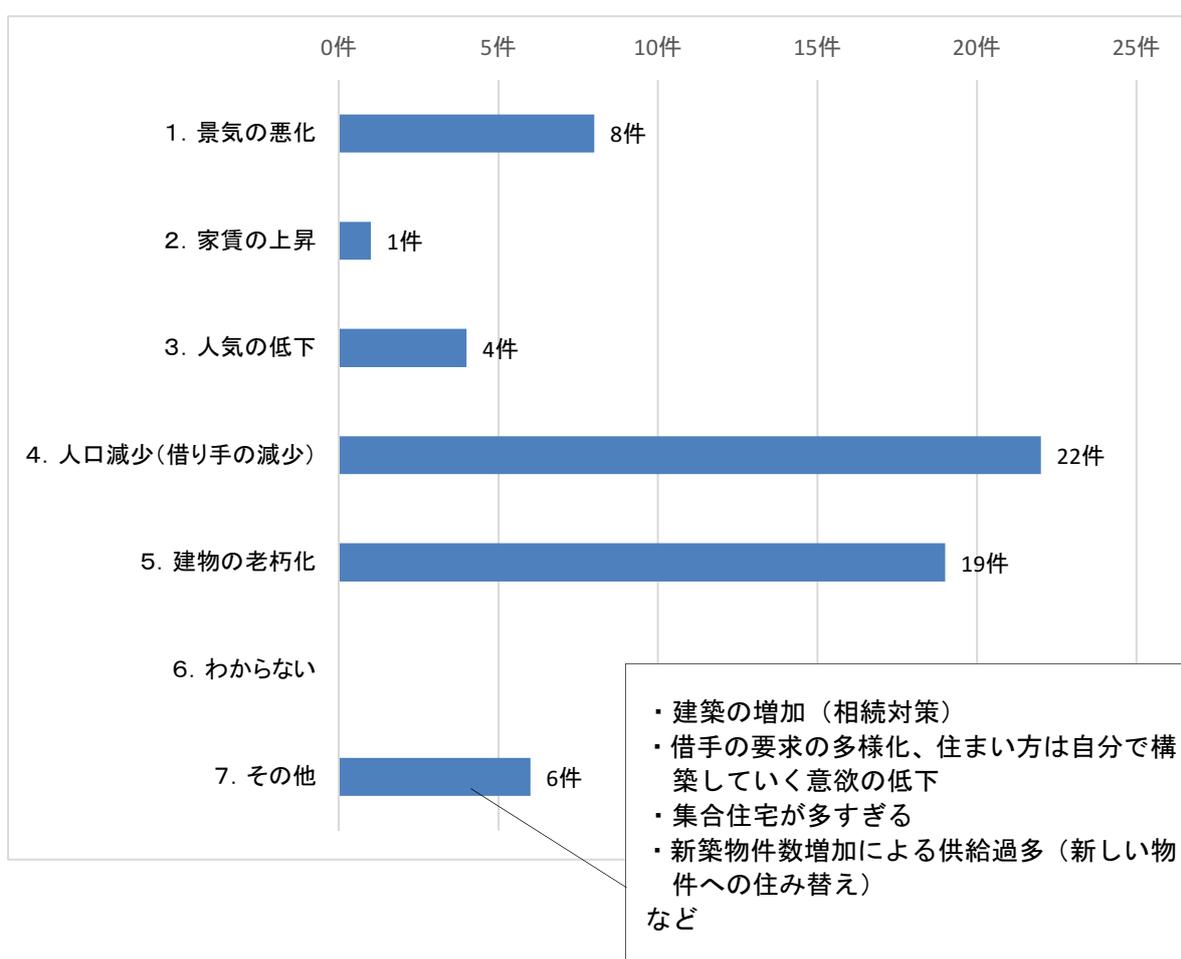
(3) 空室増加の理由について

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○をつけてください)。

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、「4. 人口の減少(借り手の減少)」が22件と最も多く、次いで「5. 建物の老朽化」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。



(4) 入居者決定までの期間について

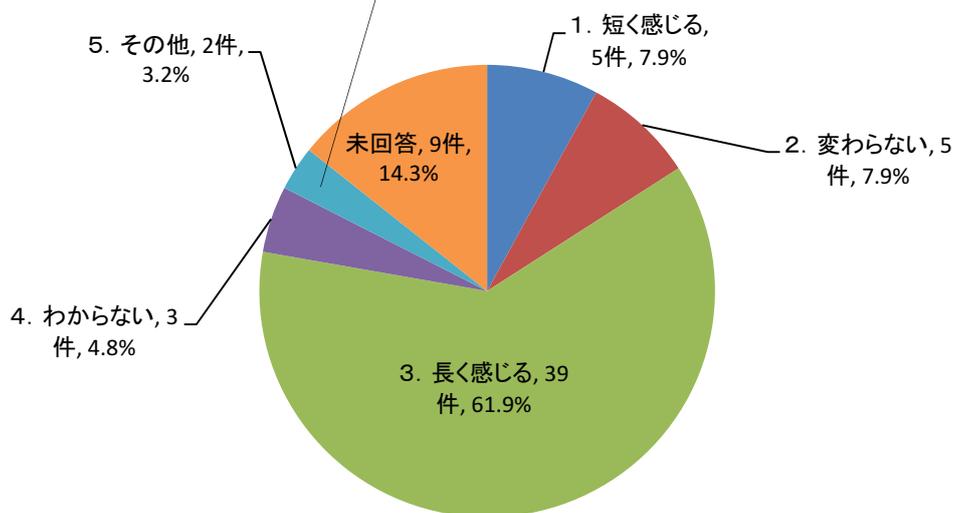
問4. 10年前と比べ、空室となってから入居者が決まるまでの期間はどのようになっていますか。

(○は一つ)

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39件(61.9%)と圧倒的に多く、次いで「2. 変わらない」と「1. 短く感じる」が同数という結果になった。

- ・物件によって早く決まるもの、時間がかかるものと分かれてきたと思う
- ・すぐ決まるものと長く空くものの格差が大きくなっていると感じる



■ 入居者決定までの期間について (n=63)

4-4 賃貸集合住宅の空室

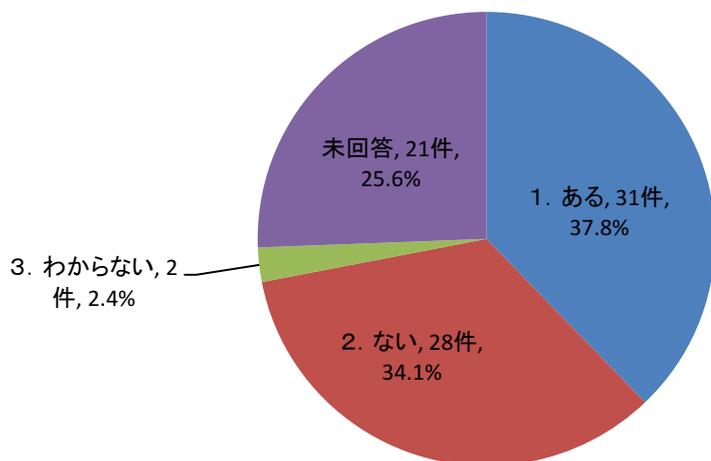
(1) 1年以上空室になっているものの有無について

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。(〇は一つ)

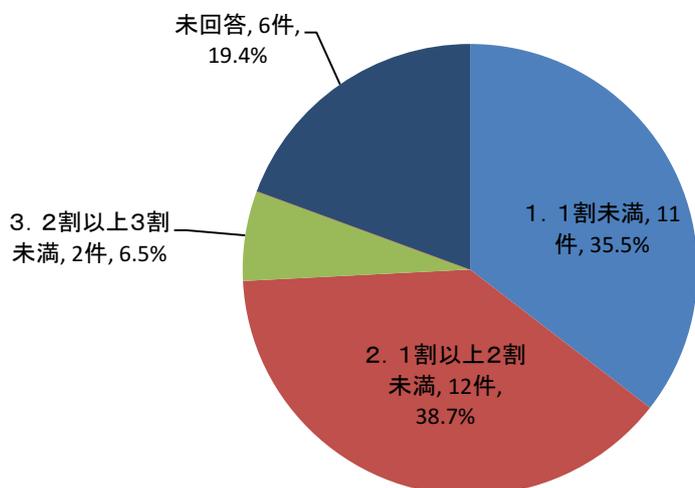
1. ある (割程度)
2. ない
3. わからない

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31件(37.8%)で、「2.ない」が28件(34.1%)という結果となった。

また、「1.ある」と回答した31件の割合では、大半が2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=82)



■ 1年以上空室になっている割合について (n=31)

(2) 1年以上空室になっている理由について

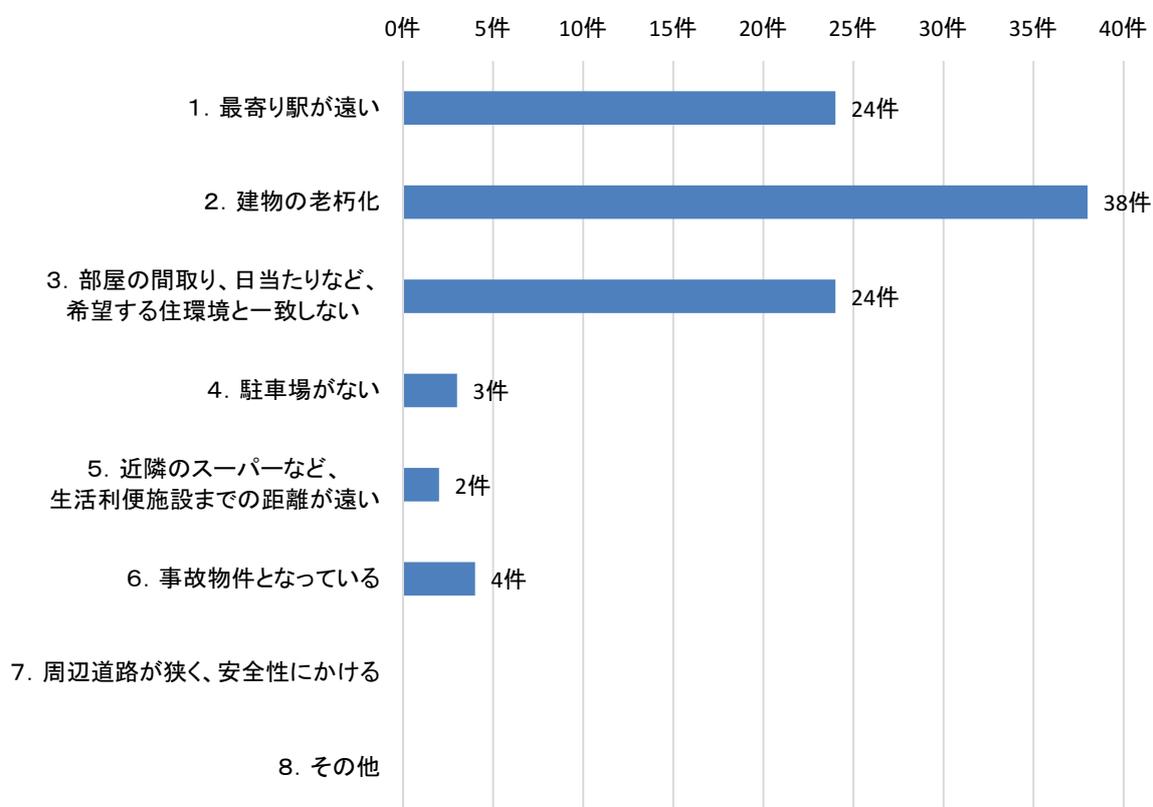
問6. 1年以上空室となっている理由としては、どんなことが考えられますか。

(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

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については、「2. 建物の老朽化」が38件と最も多く、次いで「1. 最寄り駅が遠い」と「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」24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。



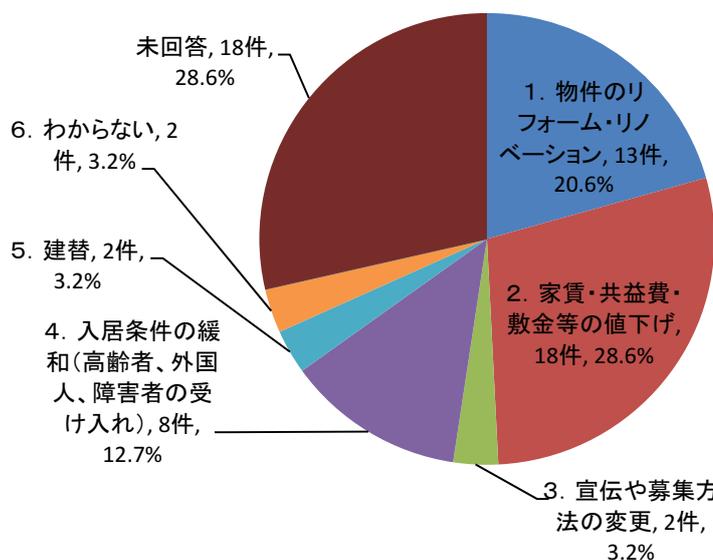
■ 1年以上空室になっている理由について (n=63)

(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。(○は一つ)

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、障害者の受け入れ)
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については、未回答を除くと、「2.家賃・共益費・敷金等の値下げ」18件(28.6%)が最も多く、次いで「1.物件のリフォーム・リノベーション」が13件(20.6%)、「4.入居条件の緩和(高齢者、外国人、障害者の受け入れ)」が8件(12.7%)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)

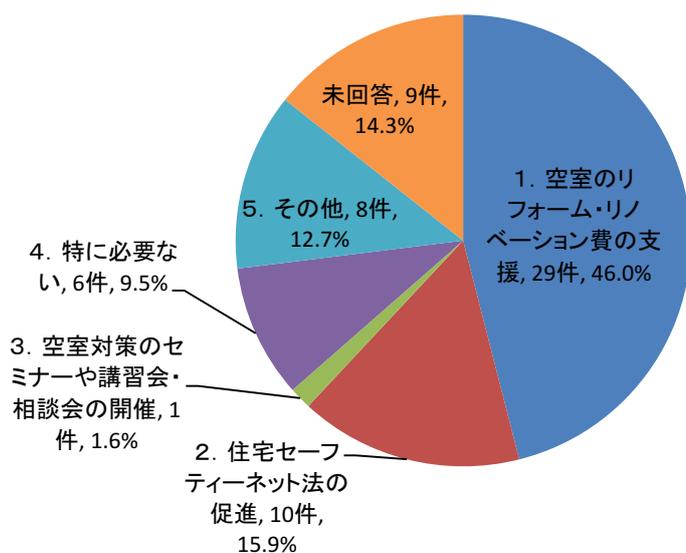
(4) 空室を減らすために行政に期待することについて

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。(○は一つ)

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については、「1. 空室のリフォーム・リノベーション費の支援」が29件(46.0%)で、約半数を占める割合となった。



■空室を減らすために行政に期待することについて (n=63)

4-5 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

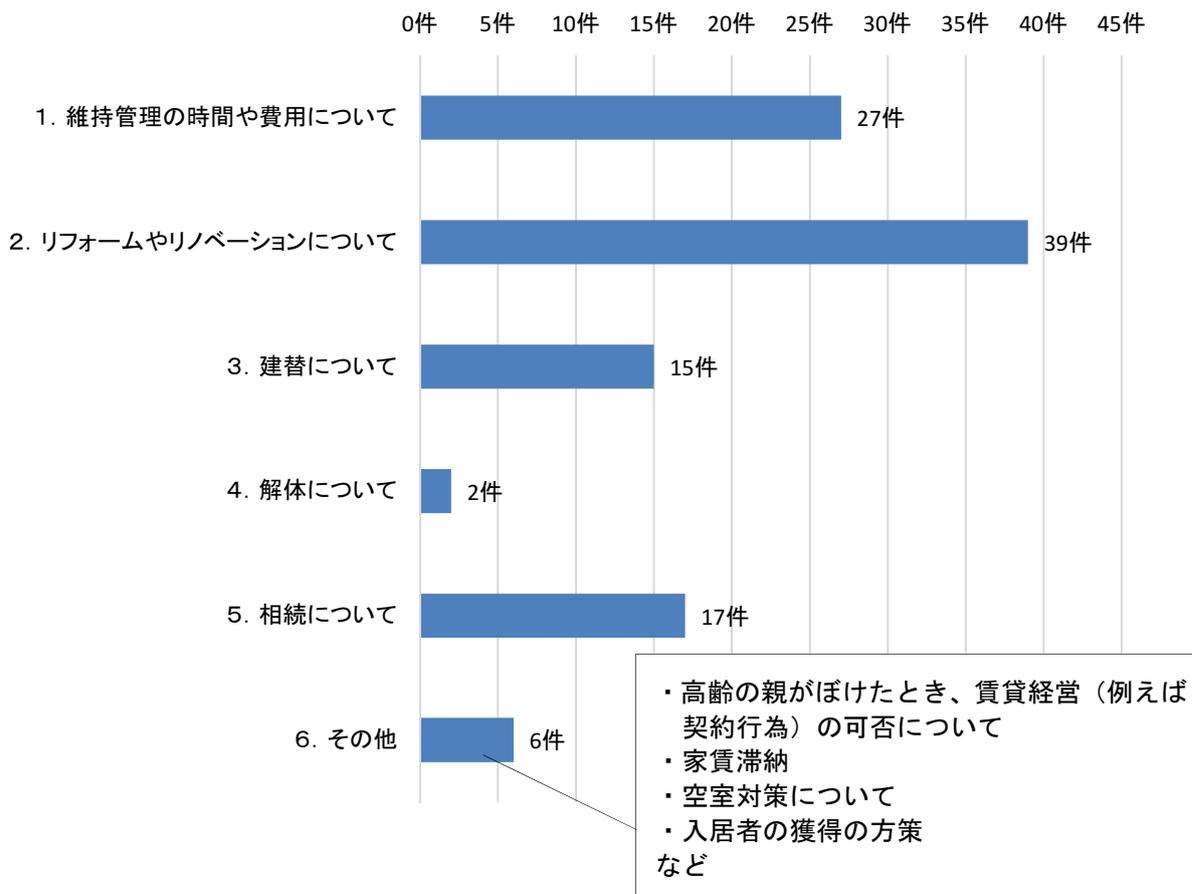
問9. 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談で多いことは何ですか。

(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

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・所有者からの相談については、「2. リフォームやリノベーションについて」が39件と最も多く、次いで「1. 維持管理の時間や費用について」27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。



■ 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談について (n=63)

(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。

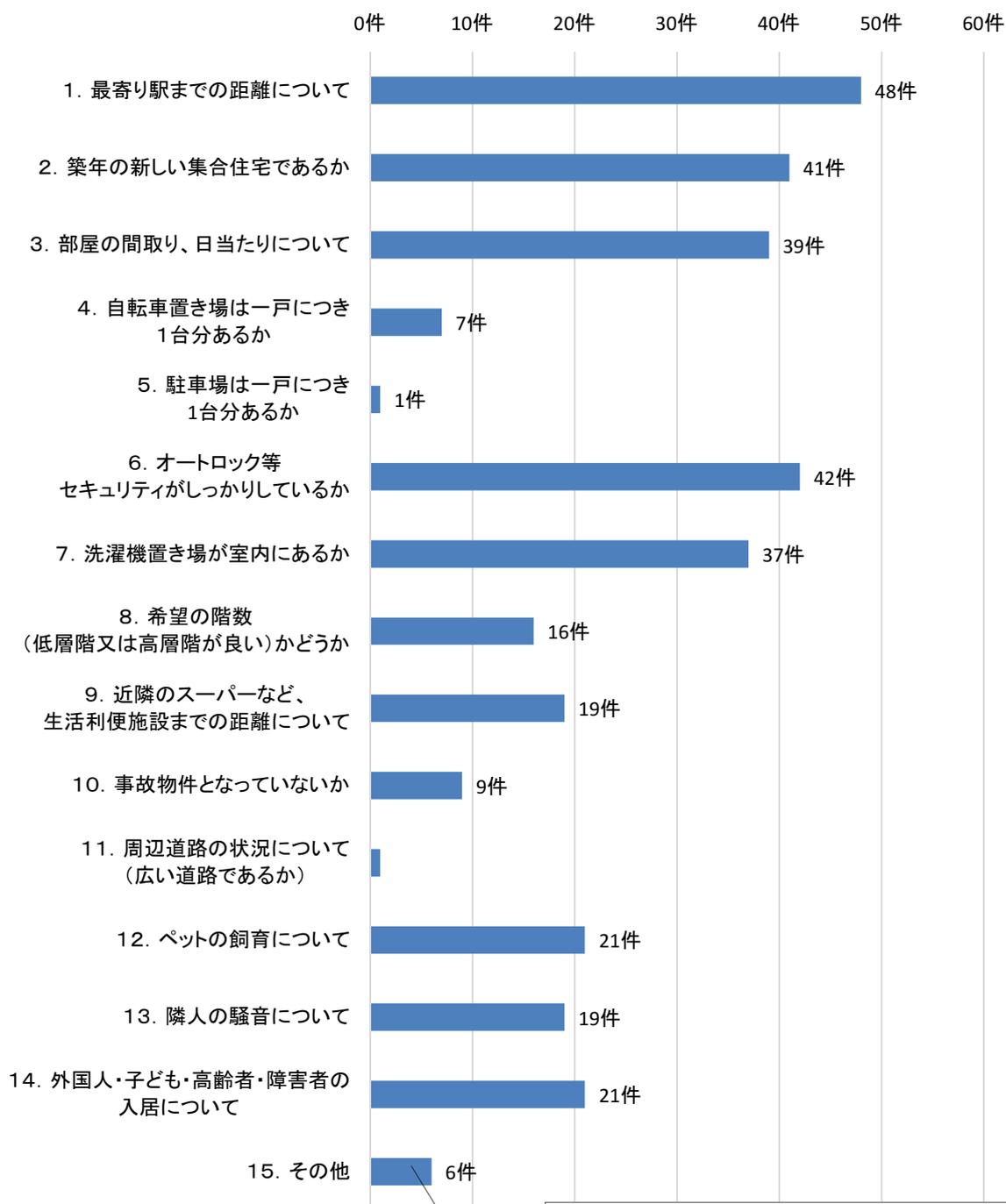
(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

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・障害者の入居について
15. その他



借りたい人の要望については、「1. 最寄り駅までの距離について」が43件と最も多く、次いで、「6. オートロック等セキュリティがしっかりしているか」が42件、「2. 築年の新しい集合住宅であるか」が41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。



・バス・トイレ別
 ・賃貸価格と設備の充実
 ・近年は、とにかく駅近と築浅に要望が集中している
 ・今の住いより家賃を下げたいので、安い物件を探している
 など

■借りたい人の要望について (n=63)

(3) 保証人のいない方などへ貸すことについて

問 1 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。(複数回答可)

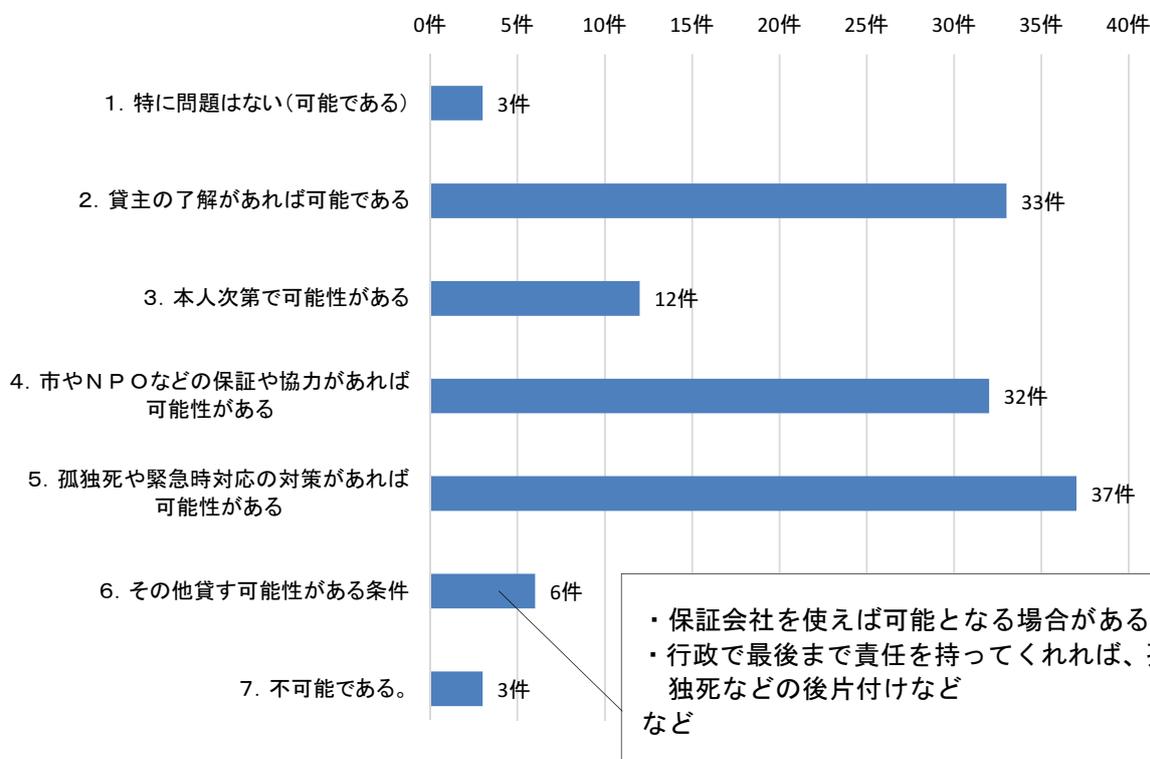
1. 特に問題はない(可能である)
2. 貸主の了解があれば可能である
3. 本人次第で可能性がある
4. 市やNPOなどの保証や協力があれば可能性がある
5. 孤独死や緊急時対応の対策があれば可能性がある
6. その他貸す可能性がある条件

7. 不可能である。

(理由 :

)

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は、「5. 孤独死や緊急時対応の対策があれば可能性がある」が 37 件と最も多く、次いで「2. 貸主の了解があれば可能である」が 33 件、「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)

(4) 市に期待する支援について (自由記述)

問 1 1-2. 「問 11-1」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)

■ 人に関する記述

孤独死対策が大事です。
孤独死や緊急時(特に病気等)対応(責任を持って)中途半端な保障はだめ、行政対応がよくない。特に生活保護者(若い人)の対応の責任逃れが多い。確実な調査対応がない。
孤独死対策
契約者が死亡した場合の後片付け
孤独死の対応
没後対応(保証人業務の代行)→福祉後者の業務拡大
オーナー側の不安(孤独死など)を市側がクリアして頂ければ、受け入れは増えると思います。
居住者支援の対策です。
担当者の気遣いは、自分の考えに沿っているか
特に高齢者に対しては、月に2回程度は電話での安否確認などしてほしい
安否の確認(定期的)
緊急時対応の対策
緊急時の対応の対策
入居中におけるトラブル
緊急時対応
孤独死や緊急時対応の対策
孤独死や緊急時対応の対策支援を取れるようであれば、他の市、区よりの住人が増えていく

■ 保証に関する記述

低所得者とは生活保護適用者ではないが、収入の低い人ということであれば、市が独自にルールを決めて家賃補助する。
賃料、3か月分の保証をつけてくれれば取引できると思います。
家賃保証
市の家賃保証(滞納時)または家賃補助
家賃の保証。滞納防止のため、市からの賃料入金。何か問題(他の賃借人の迷惑になるようなことなど)があったときの早い対応。
賃料の保証
連帯保証人システムの導入
貸主に対する全面的な保障(責任を持って)
本人との契約ではなく、市が保証を含め契約をする事
市が所有者から物件を借り上げて転貸する。または、市が保証人となる。
家賃の未納や部屋での事故等があった場合は、市が保証する。
保証保険等を考えて欲しい。
高齢者や低所得者(生活保護含む)でも保証人に於いて保証会社の承認がいただければ貸すことは多分にできます。それには、行政(市制)の力添えがないといけないと思います。
保証会社の承認・ケースワーカー又は後見人をつける
保証人になって欲しい
保証等の対策
保証制度があればいいかと思います。一定の基準以上の方の
保証
市やNPOなどの保証や協力
市やNPOなどの保証や協力の支援を取れるようであれば、他の市、区よりの住人が増えていく

■ 経済面に関する記述

市から直接オーナーに対して賃料支払いがあること。
家賃補助
滞納時の協力
市から直接、家賃を振り込んでもらえるといい
法人が社宅等を売却し、社員を民間賃貸に住まわす場合、法人契約もしくは、賃料の一部負担(住宅手当)を支出しています。ついては、行政からの賃料の補填。保証会社費用の負担等が考えられます。
家賃補助
家賃の補助
オーナー側の不安(賃料など)を市側がクリアして頂ければ、受け入れは増えると思います。
退出時の残置物処分費用、リフォーム費用、入院、死亡等の支援
行政のできることは基本的には経済的助成であり、そのための法制は充実するが、管理者の立場から見ると、入居者の人格が望まれるので、概ね措置の埒外になる可能性を優慮する。
資金援助

■体制・制度づくりに関する記述

家賃保証制度を市で行う。市が契約人になる。
滞納リスクをヘッジする方策
保証人がいない人のために、民間の保証会社活用の費用負担と週一度程度の見守り活動を市が対応すればありがたいです。
生活保護制度
市の見守り制度
借主の心身の健康等、問題が出た時の公共住宅又は施設へのシフト支援
低所得者の方へ仕事の斡旋
事故補償制度
閉庁時間帯のフォロー体制づくり
保証制度
保証制度

■その他の記述

住むところがないのは、諸々の理由があると思いますが、お気の毒だと思います。幾分快適でなくても、その位は保証してほしいと思います。ただ、高齢者の場合は、火事が一番怖いので、そこをクリアしないとオーナーを説得できません。市の支援を大いに期待しています。
市とのつながりは、日常的で密なパイプが引きこもりにならないようにする
隣とけんか又は手を出す、荒い言葉を使っても気分が悪くない、こういう人にしっかり注意をする、悪意のあるなしは関係ない。
ごみ捨てるルール、必要な書類はしっかりそろえる、借主と貸主は、ほとんど今まで全く他人だということをよく認識するように、認識を持たせて欲しい、努力なくできることは一つとしてありません。
民間が行っている保証保険機能を有するもの
期待しない。税金を使用しない。
民間保障機関等への協力があればオーナーの承諾は可能と思う。
前述のように本人しだいである。市からどのような支援を受けて立ち直るか又は生活を維持していくか、本人次第しかなく。市がどのような支援をしていくにも、その人の支援を最後まで期待します。
期待しても無理だと思います。
特にナシ

■カテゴリ別の回答件数

大項目	中項目	件数	総計
人	孤独死対応について	9	17
	居住者への支援について	4	
	緊急時の対応について	4	
保証	家賃保証について	6	19
	貸主、不動産事業者への保証について	4	
	その他の保証について	9	
経済面	家賃補助について	8	11
	リフォーム費用について	1	
	その他の経済面の支援について	2	
体制・制度	家賃保証制度について	2	11
	生活保護制度、見守り制度について	6	
	その他の制度について	3	
その他	その他の支援について	11	11
総計		69	

(5) 空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、記述いただくと助かります。

■人に関する記述

要配慮者を受け入れても、貸主に安心なシステムを考えて欲しい。
築年数が古い建物でも日ごろの管理内容によって空室率を低く抑えることはできると思います（例えば日ごろの清掃、リフォーム等）。
インターネットの普及により、情報の偏りが見られます。高齢のインターネットに触れる機会の少ない方が賃貸物件を探すことはあまりないのかもしれませんが、情報の流通が若者ばかりではなく、より納得度の高い住いに必要としている方をご案内できるのではないのでしょうか
外国籍の方など、いまだに入居を断られるケースが多いので、このような慣習がなくなればもっと空室は減るだろうと思います。
UR賃貸住宅などを高齢者支援になる賃貸住宅にしていくといいと思う

■保証に関する記述

高齢化社会に向かっているのに、60歳を過ぎた人の貸借できる物件が少ない。
市が保証人になって、空室の対策をするべきである。
借りたくても不動産業者に断られている人々に行政の保証をつけて証明書を発行する。
その書類を民間不動産業者が活用して契約する。

■経済面に関する記述

武蔵野市、特に吉祥寺は住みたい街ランキング上位なので、賃料の適正化をすれば借りる人はいると思う。貸主の考えと借りたい人の条件に差があるのかも。1棟の賃貸集合住宅で空室が増えない様、早めの対処が必要。全体収入が減ると改修、手直しができにくい。
1985-1990年代に作られた鉄骨・RC造りの1ルーム（面積15-19㎡）作りで3点ユニットの水周りの部屋は値段が安くても入居者には不人気で、2部屋を1部屋に改装するには費用が大変で提案しても収益（利率）を考えるとなかなか進みません。民泊の整備が進めばとも思いますが、一般入居者との共存は難しいと思います。業者がどのような対処ができるか課題です。
直接、市と契約をし、賃料不払いなどオーナーが心配にならない対策
賃料の値下げ

■体制・制度づくりに関する記述

改修にあたっての規制緩和
その地域の空室の状況、状態を把握し、適切な賃料、時代にあった建物の仕様、条件の緩和等をする。
当社扱い物件でも将来の建替え、売却のため、空室を募集をしていないものが数棟ありますので、一概には言えませんが、建築基準法等の規制で借手が出やすいようにしたくても、できない場合も考えられます。所有者の要望に即した対応が求められます。又、更地にした場合の税金についても対応が必要です。
低所得者の高齢者の需要が多いのは、明らかなので、身分保障と家賃債務、死後の事務についての法整備
賃貸集合住宅の一低層に建てる建築戸数の制限（4戸までとか？）賃貸集合住宅のあまりすぎ
建築指導時に近隣の既存賃貸集合住宅と競合しないコンセプトの指示を出し、供給過多の傾向に一策を講じてみたり、市の担当者が具体的に〇〇歳予算〇万円以内等のデータを開示して業者とのやり取りをオープン化して頂けるとこちらからもご紹介する機会が増えそうです。
築年数及び設備品の不足（古いための交換）等々を考慮しての適正家賃に改定して募集する手段も一つ
古いアパート等生活保護社用に一等借り上げる

■その他の意見

不動産業を廃業しました。
あまり賃貸は取り扱っていません。
地域環境を美しく保って欲しい、上品に
人々がぎすぎすしないように、税金を使って欲しい。働く人を自由にして欲しい。能力は人によって異なる。
時代に合わせた変化を受け入れること
長期空室となっている物件は、いろいろな方法で入居者を探してやっと入居してもらっても、次回空室となった時は、また同じことの繰り返しとなる。築年数の新しい物件は、すぐに決まるが古い物件減少している需要に対して供給が過剰であるため、空室は仕方ない面がある。
高齢者向けシェアハウスにしても、「有料老人ホーム」の定義に該当すると、届出義務が発生する。
相続税対策で市場環境を顧みず賃貸集合住宅の過剰供給が問題だが、建てた物は仕方がない。
お蔭様で吉祥寺は依然「住みたい街」ランキングの上位なので、ポテンシャルは低くない。だから、一番の空室対策：空家が増えている要因には、新築物件の増加もあるが、近年、引越しの要因には、クレジットカード決済と保証会社濫用があげられる。家賃とは何か？と考えたとき、バカバカしくもなるのである。
それを留めるものは人情家賃の集金を大家、業者は簡略化してはいけないのであると思う。
「引越す意味がわからない」そう言われる様に日々を繰り返すことである。
土地所有者が相続対策として他の諸条件を軽く見て建設している物件の多くに空室がおおいことを指摘し大東建託のように、新しく簡単に建てる集合住宅が多く、その後、どうなるのか？
(20-30年後)そして、古い、集合住宅は、どんどん入居しなくなることは、当たり前だと思います。
アパートが増えないこと(新築)古いアパートの入居が減る
今のニーズにあった間取り、リフォームの重要かと思いません。昔の3点ユニット(バス)はダメである等々。