

日本全国の空き家率は13.8%、空き家数も約900万戸まで増加[※]

【アキサポ空き家総研】 空き家所有者の実態と悩みに関する意識調査

～空き家プランナーが最新調査をもとに、空き家所有者の現状と課題について解説～

不動産の開発事業・リノベーション事業および空き家事業を展開する株式会社ジェクトワン（本社：東京都渋谷区、代表取締役：大河 幹男 以下 ジェクトワン）は、空き家解決サービス「アキサポ」(<https://www.akisapo.jp/>)を運営しています。空き家のお悩みに対して「アキサポ」が寄り添い、活用や売却などのさまざまな選択肢の中から最適なプランをご提案、所有者の手間なく、お悩みを解決するサービスです。

本ニュースレターでは、空き家を現在所有している、あるいは今後、相続予定の方、計1,040名を対象に、2024年2月にジェクトワンが実施した最新調査の結果等をもとに、空き家所有者の現状と空き家の利活用促進に向けた課題について解説いたします。

■ 日本全国の空き家数は過去最多となる900万戸を超える

総務省が今年4月に発表した「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果」[※]によると、2023年10月1日時点の国内の総住宅数は、6,502万戸と過去最多を記録し、空き家数についても900万戸と過去最多となりました。空き家率は13.8%となり、空き家数は1993年から30年間で約2倍に増加しています。

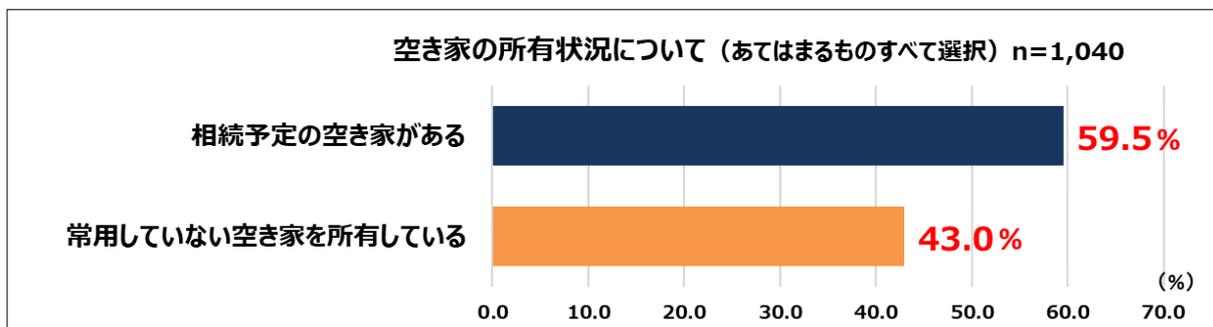
その要因の一つとして、人口が減少しているにもかかわらず、住宅市場が新築中心であり未だに多くの住宅供給が行われていることが考えられます。また、中古住宅は新築住宅よりも市場に出にくいという特徴もあります。空き家が放置されることは、倒壊の恐れや環境の悪化を及ぼす可能性があるため、空き家問題が深刻化する中、国や地方自治体も法や条例の制定等によって、積極的に空き家流通の活発化を目指しています。

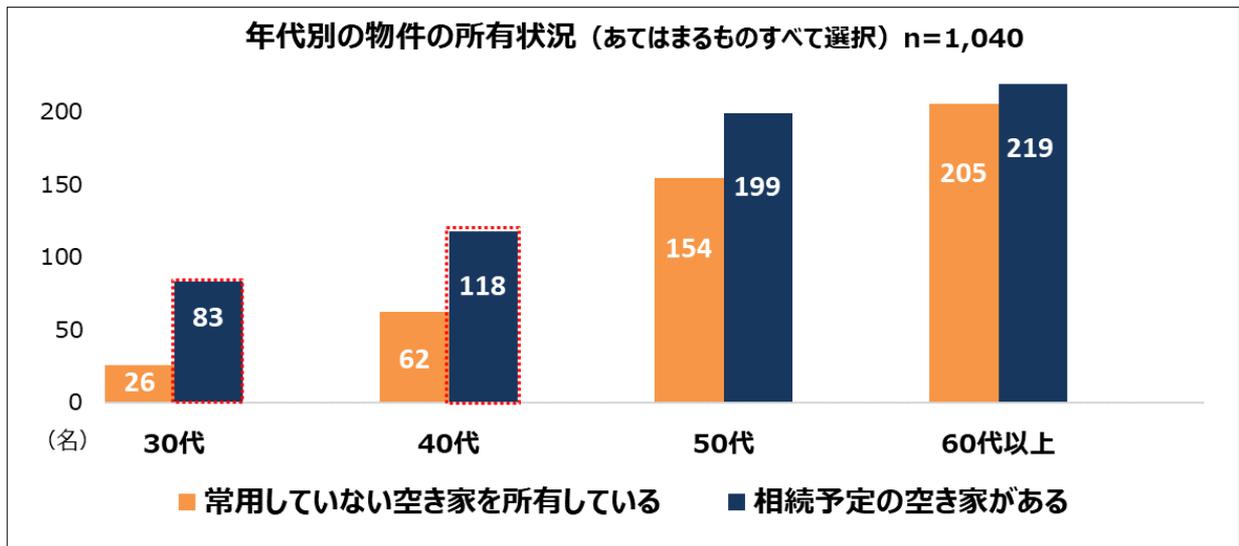
※総務省 報道資料（令和6年4月30日）
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/g_kekka.pdf

■ 2024年ジェクトワン実施「空き家所有者の実態と悩みに関する意識調査」の主な結果

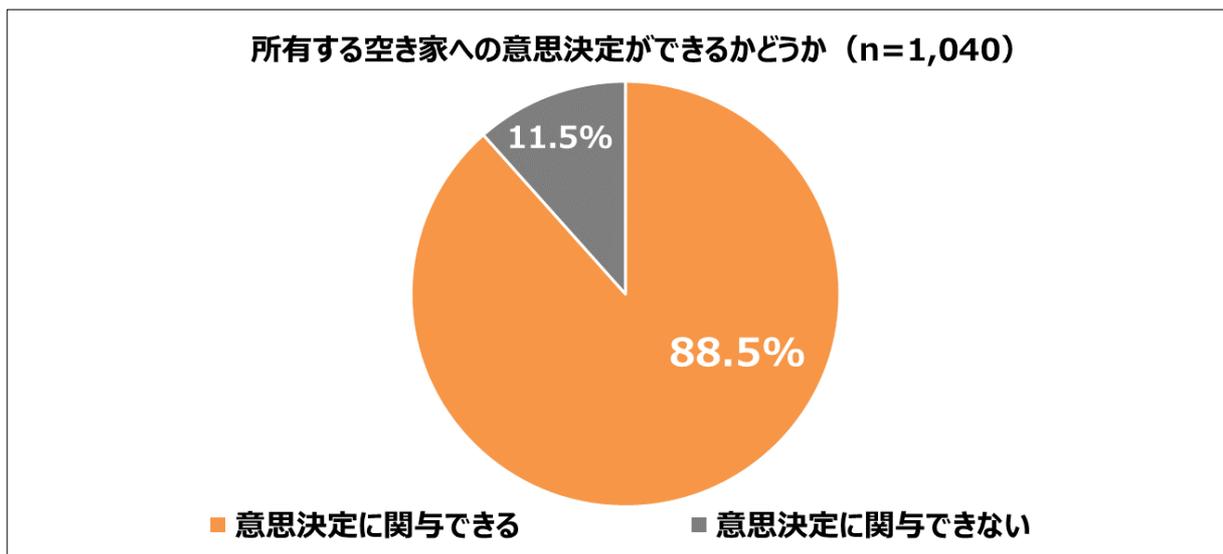
【1】 空き家所有者の現状について

空き家を現在所有している、あるいは今後、相続予定の方、計1,040名を対象にジェクトワンが実施した調査では、空き家の現在の所有状況について、「常用していない空き家を所有している」が43.0%、「相続予定の空き家がある」が59.5%となりました（重複回答有）。年代別で見ると、30～40代では、30代の約8割、40代では3人に2人が「相続予定の空き家がある」と回答し相続予定の方が多い傾向となり、50代～60代は全体的な母数が増え、それぞれの年代で所有と相続予定における差が小さくなる傾向がみられました。





また、空き家の対処について意思決定に関与できるかを尋ねたところ、「関与できる」（「所有権を持っており、意思決定に関与できる」+「所有権を持っていないが、意思決定に関与できる」）は88.5%と、9割近い結果となりました。所有権の有無に関わらず、空き家をどうするか、その対処方法について意思決定に関与できる方が多い一方で、空き家の有効活用に至っていない実態がうかがえます。



【2】 空き家所有者の悩みと活用を検討する際の制約

空き家に対してどんな悩みを抱えていますか（n=1,040）

- 第1位 **不用品の整理・撤去ができていない（9.8%）**
- 第2位 **売却や活用等、何をするのがよいかわからない（8.4%）**
- 第3位 **活用する具体的なアイデアがない（6.8%）**
- 第4位 **維持・管理のための金銭的負担（5.7%）**
- 第5位 **解体や修繕費などの初期投資が必要（5.0%）**

空き家の売却・活用を検討の際に制約になること（n=1,040）

- 第1位 **残置物が多くて片づけられない（13.9%）**
- 第2位 **何から始めればよいかわからない（12.6%）**
- 第3位 **リフォームや取り壊し費用を捻出できない（8.7%）**
- 第4位 **思い入れがあり、活用が心苦しい（5.9%）**
- 第5位 **たまに利用する機会がある（5.8%）**

空き家に対する一番の悩みを尋ねたところ、「不用品の整理・撤去ができていない」（9.8%）が最も多く、続いて「売却や活用等、何をするのがよいかわからない」（8.4%）、「活用する具体的なアイデアがない」（6.8%）という結果になりました。また、空き家の売却や活用を検討する際に制約となることについては、「残置物が多くて片づけられない」（13.9%）

が最も多く、続いて「何から始めればよいかわからない」（12.6%）、「リフォームや取り壊しの費用を捻出できない」（8.7%）という結果になりました。空き家に対する悩み、そして売却・活用の際の制約については、いずれも不用品の処理の問題や、そもそも何をしたらよいかわからないといった課題を抱える空き家所有者が多いことがわかりました。

[3] 今後、空き家を売買や活用する際に望む条件

空き家を売却しても良いと思える条件 (n=834)	空き家を賃貸しても良いと思える条件 (n=996)
第1位 どんな条件でも1年以内には売却しない (31.3%)	第1位 どんな条件でも1年以内に賃貸はしない (33.4%)
第2位 解体費や手続き費用などの初期費用がかからない (24.0%)	第2位 確実に賃貸収入を保証してくれる (25.1%)
第3位 手続きに時間と手間がかからない (20.5%)	第3位 遺品整理や残置物処理などの費用や手間がなくなる (15.4%)
第4位 全ての手数料や税金が負担される (19.4%)	第4位 売却価格が上がるリノベーション工事が行う (15.2%)
第5位 売却に関するサポートが手厚い (16.4%)	第5位 期間中の管理やトラブル対応を不動産会社が担保する (14.9%)

所有する、あるいは今後、相続予定の空き家について、1年以内に売却の予定がないと回答した方を対象に、空き家を売却しても良いと思えるための条件を尋ねると、「どんな条件でも1年以内には売却しない」（31.3%）、続いて「解体費や手続き費用などの初期費用がかからない」（24.0%）、「手続きに時間と手間がかからない」（20.5%）という結果になりました。

また、所有する、あるいは今後、相続予定の空き家について、1年以内に賃貸を利用する予定がないと回答した方を対象に、不動産会社負担でリノベーション工事をしたうえで、賃貸しても良いと思えるための条件を尋ねると、「どんな条件でも1年以内に賃貸はしない」（33.4%）、続いて「確実に賃貸収入を保証してくれる」（25.1%）、「遺品整理や残置物処理などの費用や手間がなくなる」（15.4%）という結果になりました。

本調査の結果、しばらくの期間は、空き家を売却も活用もせずに、そのまましておきたいと考えている方が多いことがうかがえます。一方で、売却や賃貸を検討しても良い条件として、空き家の対処にかかる“費用”や“手間”の問題がクリアになるかどうか、空き家の利活用促進に向けて大きな鍵を握っていることがわかりました。

<調査概要>

調査方法：インターネット調査

調査時期：2024年2月2日～2月19日

回答者数：1,040名（30～74歳・男女）

対象者：以下の調査地域にて、空き家（賃貸用、売却用、二次的住宅ではなく、かつ、最寄り駅より徒歩30分圏内）を所有している、あるいは、相続予定の方

調査地域：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、静岡県、愛知県、福岡県

■「アキサポ」担当者（空き家プランナー）による解説

空き家問題の一番の課題は、空き家が放置されてしまうことです。空き家は放置されれば放置されるほど、利活用も難しくなるため、空き家を所有したら早めの対策が重要です。

ところが、今回の調査結果から、空き家の売買や活用に関して、「1年以内には検討できない」という層が一定数いました。これは、荷物整理や登記など物理的な整理の他に、心の整理の問題も関わっていると考えられます。空き家を所有する経緯の多くは、相続です。実際、「アキサポ」にご相談をいただく半数以上が相続、および住んでいらっしゃる親族の方が施設に入所されたというものです。思い出のある物件を簡単に手放せないと考える方は少なくありません。

また、いざ利活用に踏み切ろうと考えた際にハードルとなるのが、「何から始めたらいいかわからない」「何がベストかわからない」という点です。空き家対策は一生のうちで何度も経験するものではないため、そもそも選択肢を知らないという方も多いと思われます。総合不動産会社である当社の強みを生かした「アキサポ」では、活用、売却などさまざまな選択肢の中から所有者様にとって最善のプランをご提案しています。空き家問題解決には、所有者様の腰を上げていただく必要があるとも考えているため、所有者様の手間や負担を極力軽減したサービスも「アキサポ」の強みです。

空き家に関しては、その対処について決定権者が複数いらっしゃるケースも多々あります。夏は、帰省などご家族が集まる機会が多い時期でもあるので、お持ちの空き家について親族間で話し合ってみることを「アキサポ」ではおすすめしています。

■株式会社ジェクトワン 会社概要

社 名：株式会社ジェクトワン

所 在 地：東京都渋谷区渋谷二丁目 12 番 19 号 東建インターナショナルビル本館 1F

設 立：2009 年 1 月 28 日

代表取締役：大河 幹男

資 本 金：1 億円（2023 年 4 月時点）

事 業 内 容：総合不動産開発事業（住宅、ビル、商業、ホテル）、リノベーション事業、賃貸管理事業、
空き家事業（アキサポ：<https://www.akisapo.jp/>）

ホームページ：<https://jectone.jp/>

<ご参考>

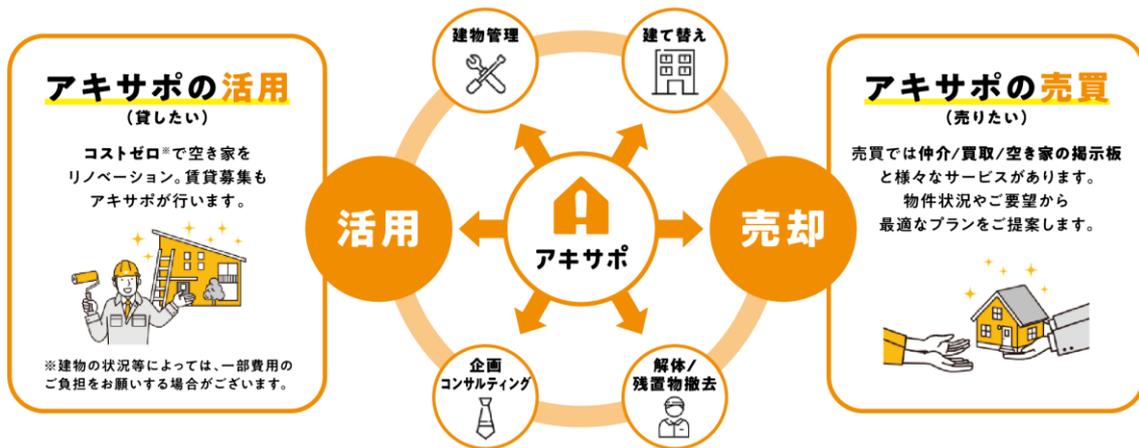
■ 空き家解決サービス「アキサポ」とは

株式会社ジェクトワンが運営する空き家解決サービスです。

空き家のお悩みに対して「アキサポ」が寄り添い、活用や売却などのさまざまな選択肢の中から最適なプランを提案、所有者様の手間なく、お悩みを解決します。

創業時より大切にしている物件の多様化（不動産それぞれの土地や周辺のニーズに合わせた活用方法）を最大限に活かした事業を目指し、2016年にスタートしました。

アキサポ公式 HP : <https://www.akisapo.jp/>



「アキサポの活用」

首都圏と関西圏を中心に展開する空き家活用サービスで、「アキサポ」が提供するサービスの一つです。

「アキサポの活用」では、空き家を「アキサポ」が借り受け、「アキサポ」全額費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転貸します。地域にマッチした空き家活用を提案することで街の資源である空き家の再生を通じて地域コミュニティの活性化に貢献しております。

サービスフロー



「アキサポの売買」

「アキサポの売買」では、空き家を売りたい方と買いたい方をつなぎサポートします。

2023年度からスタートした売買マッチングのプラットフォームでは、空き家を所有している売主様と空き家を所有したい買主様をつなぎ、物件の質疑応答、内見、購入に関するご商談が直接できる仕組みをつくり、全国展開を目指しています。

その他売却サービスでは、「アキサポ」が交渉・手続きを行う売買仲介サービス、「アキサポ」が直接空き家を買取る買取サービスなどもご相談可能です。

本件に関するお問い合わせ、担当者へのご相談等につきましては、アキサポ広報事務局までお気軽にご連絡ください。