

金沢市中心部における歴史的住宅の継承・活用に関する研究
-その5 空き家の賃貸・売買に関する所有者の意識-

正会員 ○小林 史彦* 同 川上 光彦**
同 松谷 圭祐*** 同 増田 達男****
同 宮本 敦史*****

歴史的住宅 継承 活用
空き家 金沢

1. はじめに

本稿では金沢市中心部にある空き家になっている歴史的住宅について、その賃貸・売買に関する所有者の意識について考察する。

2. 住宅・事業所としての自己利用意向

住宅や事業所としての自己利用意向(表1)は、「ない」が43%、「あり」が29%である。現住地別では、「金沢市内(同一・隣接敷地内)」は半数に予定・可能性はあるが、「金沢市内(同一・隣接敷地外)」は19%に過ぎない。「県外」は全て「分からない」であり、現住地が空き家から遠いほど可能性は低下し、不確定要素が増大する。

表1 住宅・事業所としての自己利用意向

	金沢市内		金沢市外		合計
	同一・隣接敷地内	同一・隣接敷地外	石川県内	石川県外	
利用することはない	3 (50.0)	7 (43.8)	2 (50.0)	0 (0.0)	12 (42.9)
利用予定・可能性あり	3 (50.0)	3 (18.8)	2 (50.0)	0 (0.0)	8 (28.6)
わからない	0 (0.0)	6 (37.5)	0 (0.0)	2 (100.0)	8 (28.6)
合計	6 (100.0)	16 (100.0)	4 (100.0)	2 (100.0)	28 (100.0)

表2 賃貸・売買に対する抵抗感

	金沢市内		金沢市外		合計
	同一・隣接敷地内	同一・隣接敷地外	石川県内	石川県外	
貸すのも売るのも抵抗がある	3 (50.0)	2 (12.5)	2 (50.0)	0 (0.0)	7 (25.0)
貸すのはよいが売るのは抵抗がある	2 (33.3)	3 (18.8)	2 (50.0)	1 (50.0)	8 (28.6)
売るのはよいが貸すのは抵抗がある	0 (0.0)	2 (12.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (7.1)
貸すのも売るのも抵抗はない	0 (0.0)	5 (31.3)	0 (0.0)	1 (50.0)	6 (21.4)
わからない・無回答	1 (16.7)	4 (25.0)	0 (0.0)	1 (0.0)	5 (17.9)
合計	6 (100.0)	16 (100.0)	4 (100.0)	2 (100.0)	28 (100.0)

3. 賃貸・売買に関する意向

(1) 賃貸・売買に対する抵抗感

空き家の賃貸・売買への抵抗感(表2)は、過半数に何らかの抵抗感がある。「貸すのはよいが売るのは抵抗がある」が29%と最も多く、「貸すのも売るのも抵抗がある」が25%で次に多い。「売るのはよいが貸すのは抵抗がある」は7%と少ない。賃貸・売買別にみると、売買への抵抗感54%と多いが、賃貸への抵抗感31%と比較的少ない。賃貸への抵抗感を現住地別にみると、「金沢市内(同一・隣接敷地内)」では「抵抗がない」は32%と少ないが、「金沢市内(同一・隣接敷地外)」、「金沢市外(石川県内)」、「金沢市外(石川県外)」ではそれぞれ50%、50%、100%と多く、現住地が空き家から離れるほど、抵抗感をもつ者は少ない。売買への抵抗感を現住地別にみると、「金沢市内(同一・隣接敷地内)」、「金沢市外(石川県内)」では「抵抗がある」が83%、100%と極めて多いのに対し、「金沢市内(同一・隣接敷地外)」では31%と少ない。「金沢市内(同一・隣接敷地内)」では、将来の利用可能性や、隣接地の所有意向が考えられる。「金沢

市内(同一・隣接敷地外)」や「金沢市外(石川県内)」では、金沢都市圏内に定住の場を確保済みと考えられ、空き家の継続所有に固執していないと考えられる。「金沢市外(石川県外)」では、将来のUターン時の拠点として空き家やその敷地を想定していると考えられる。

(2) 買い手・借り手の募集意向

買い手・借り手の募集意向(表3)は、いずれもない者が50%を占め、何らかの意向をもつ者は36%である。その内訳は、半分の18%が「募集中」、「募集する予定」は4%、「募集するかも」が14%であった。賃貸・売買の比率はおよそ半々である。表2で賃貸・売買のうち少なくともいずれか一方に抵抗感のない者が57%あったのに対して、実際に募集意向のある者は34%にとどまっている。

表3 買い手・借り手募集状況

	人(%)
募集中	5 (17.9)
買い手のみ	2 (7.1)
借り手のみ	1 (3.6)
買い手及び借り手	2 (7.1)
募集する予定	1 (3.6)
買い手のみ	1 (3.6)
借り手のみ	0 (0.0)
買い手及び借り手	0 (0.0)
いずれ募集するかも	4 (14.3)
買い手のみ	1 (3.6)
借り手のみ	2 (7.1)
買い手及び借り手	1 (3.6)
募集することはない	14 (50.0)
わからない	4 (14.3)
合計	28 (100.0)

表4 賃貸・売買に対する抵抗感別にみた抵抗のある理由

	貸すのも売るのも抵抗がある	貸すのはよいが売るのは抵抗がある	売るのはよいが貸すのは抵抗がある	貸すのも売るのも抵抗はない	わからない・無回答	合計
将来利用するかもしれない	4 (57.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (40.0)	6 (21.4)
家屋に愛着があり気乗りしない	1 (14.3)	1 (12.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (7.1)
自分だけで決められない	0 (0.0)	1 (12.5)	1 (50.0)	3 (50.0)	0 (0.0)	5 (17.9)
修繕や改修が必要になる	1 (14.3)	8 (100.0)	1 (50.0)	2 (33.3)	2 (40.0)	14 (50.0)
まだ利用しているので困る	2 (28.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (20.0)	3 (10.7)
家賃をちゃんと払ってもらえるか心配	0 (0.0)	2 (25.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (7.1)
買い手や借り手が見つからない	0 (0.0)	1 (12.5)	1 (50.0)	3 (50.0)	0 (0.0)	5 (17.9)
その他	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (40.0)	2 (7.1)
合計	8 (114.3)	13 (162.5)	3 (150.0)	8 (133.3)	7 (140.0)	39 (139.3)

(3)建物賃貸・売却に抵抗感がある理由

賃貸・売買への抵抗感別に、賃貸・売買の際の問題点をみる(表4)。賃貸・売買ともに抵抗感のある者は、「将来利用するかもしれない」、「まだ利用しているので困る」が57%、29%と多く、これらの空き家は現所有者の利用に委ねるのが妥当と考えられる。「貸すのはよいが売るのは抵抗がある」は、全員が「修繕や改修が必要になる」を挙げており、修繕・改修への支援策が空き家の流通促進上有効と考えられる。賃貸・売買ともに抵抗がない者では、「自分だけで決められない」、「買い手や借り手が見つからない」がともに50%と多い。物件を共有している親族間等での合意形成を容易にするために、定期借家制度利用による一定期間後の不動産処分の可能性担保、買い手や借り手募集への支援策が有効と考えられる。

(4)空き家の入手希望者有無の認識

空き家の入手希望者有無の認識(表5)は、「このままの状態でもいる」は0であり、「修繕・改修すればいる」も39%と半数に満たず、空き家流通のためには、需要の認識促進策と、賃貸等に際しての改修支援が必要である。

(5)賃貸・売買等に関する照会状況

賃貸等に関する照会状況は(表6)、「なかった」は45%で、半数以上は何らかの照会を受けている。内訳は売買が35%、賃貸が24%、資産運用提案が10%である。空き家を壊さないものは、賃貸の24%と売買のうち「壊さず利用」の3%を合わせた27%に過ぎない。壊すものは31%あり、壊さないものを上回っている。

(6)設備状況と賃貸・売買に際して必要な修繕・改修内容

水まわりの設備状況(表7)は、トイレは水洗化率が82%と高いが、ないものが14%もある。浴室は、ないものが64%と過半数を占める。台所は、土間が14%、ないものが11%あり、約1/4は改善が必要である。賃貸・売買に際しての修繕・改修意向(表8)は、台所、居住室、浴室、トイレがそれぞれ32%、32%、29%、18%と多く、水まわりや内装の改修が必要と認識している者が多い。

表5 空き家入手希望者有無の認識

	人(%)
このままの家屋の状態でもいると思う	0 (0.0)
修繕・改修すればいると思う	11 (39.3)
修繕・改修してもいないと思う	6 (21.4)
わからない	11 (39.3)
合計	28 (100.0)

5. まとめ

隣接敷地に居住している所有者以外では空き家の自己利用意向は低いこと、過半数が賃貸・売買に対して抵抗を感じており、とくに売買への抵抗感が大きい。現住地が空き家から離れるほど抵抗感のない所有者が多いことが明らかになった。

空き家に対する照会は少

なくないが、需要があると考えられる所有者は少ないことが明らかになった。買い手・借り手の募集意向のある所有者は多くなく、その理由としては、修繕・改修に費用をかけたくない、将来利用する可能性がある、自分だけでは決められないなどの理由があることが明らかになった。その背景には、とくに水まわり設備の現況には改善を要する場合が多いという実態があることが明らかになった。

表6 賃貸・売買に関する照会状況

	人(%)
賃貸についてあった	7 (24.1)
売買についてあった	10 (34.5)
壊さず利用	1 (3.4)
建替え	3 (10.3)
ビル・マンションに	1 (3.4)
駐車場に	2 (6.9)
その他	1 (3.4)
不明	2 (6.9)
家屋や土地を活かした資産運用の提案があった	3 (10.3)
壊さず利用	0 (0.0)
建替え	1 (3.4)
ビル・マンションに	2 (6.9)
駐車場に	0 (0.0)
その他	0 (0.0)
不明	0 (0.0)
なかった	13 (44.8)
その他	1 (3.4)
合計	34 (117.2)

表7 空き家の設備状況

	人(%)
トイレ	23 (82.1)
水洗	1 (3.6)
非水洗	4 (14.3)
なし	10 (35.7)
浴室	18 (64.3)
あり	4 (14.3)
なし	21 (75.0)
台所	3 (10.7)
土間	21 (75.0)
床張り	3 (10.7)
なし	3 (10.7)
合計	28 (100.0)

表8 賃貸・売買時の改修意向

	人(%)
トイレ	5 (17.9)
浴室	8 (28.6)
台所	9 (32.1)
居住室	9 (32.1)
屋根	2 (7.1)
外観	2 (7.1)
改修しない	6 (21.4)
わからない	8 (28.6)
合計	49 (175.0)

*金沢大学大学院自然科学研究科 講師・博士(工学)
 **金沢大学大学院自然科学研究科 教授・工学博士
 *** (株)日本海コンサルタンツ 修士(工学)
 ****金沢工業大学大学院 博士前期課程
 *****金沢工業大学建築・環境学部 教授・工学博士

*Assistant Professor, Graduate School of Natural Science and Technology, Kanazawa Univ., Dr-Eng
 **Professor, Graduate School of Natural Science and Technology, Kanazawa Univ., Dr-Eng
 ***Nihonkai Consultant Co., Ltd., M-Eng.
 ****Graduate Student, Kanazawa Institute of Technology
 *****Professor, Department of Environmental and Urban Design, Kanazawa Institute of Technology, Dr-Eng