

札幌市民間賃貸住宅に関するアンケート調査
中間報告書

平成 22 年 2 月

札幌市

1. 調査の目的

札幌市の民間賃貸住宅の空室状況、高齢者対応状況、民間賃貸住宅のニーズや入居募集に関する貸主の要望、住宅に関する制度の利用状況等を把握し、札幌市住宅基本計画見直しに係る基礎資料とする。

2. 調査の実施概要

(1) 調査対象

社団法人北海道宅地建物取引業協会札幌支部所属会員

(2) 配布数

1,200票

(3) 調査方法

郵送配布、郵送・FAX回収

(4) 調査期間

平成21年1月18日～平成21年1月29日

(6) 調査内容

事業内容について

- ・ 事業を行っている場所と事業の内容等

現在管理している物件内容等について

- ・ 管理戸数・空室状況
- ・ 空室物件の築年数・間取り・家賃・空室となっている原因とその対処法

高齢者対応について

- ・ 高齢者対応設備の整備状況
- ・ バリアフリー改修の実施状況
- ・ 改修に際しての支障や貸主の対応

民間賃貸住宅のニーズについて

- ・ 入居希望者のニーズ
- ・ 高齢単身者と高齢夫婦の入居希望者のニーズ

入居募集に関する貸主の要望について

- ・ 高齢者・子どものいる世帯・外国人・障がい者・低所得者
- ・ 入居断りの有無と、その内容

住宅に関する制度について

- ・ 各種制度の利用状況

市営住宅についての自由意見

民間賃貸住宅についての自由意見

(7) 回収結果

2月1日時点で合計306票の回収 (回収率25.6%)

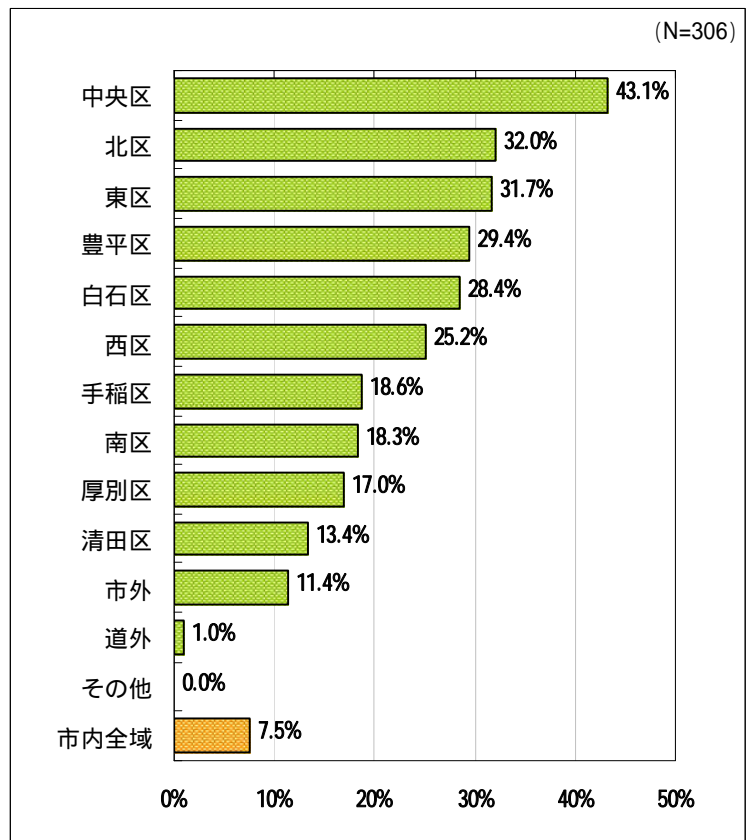
事業変更、住所変更などによる返送 6票

3. 集計結果

問1 現在の事業内容について

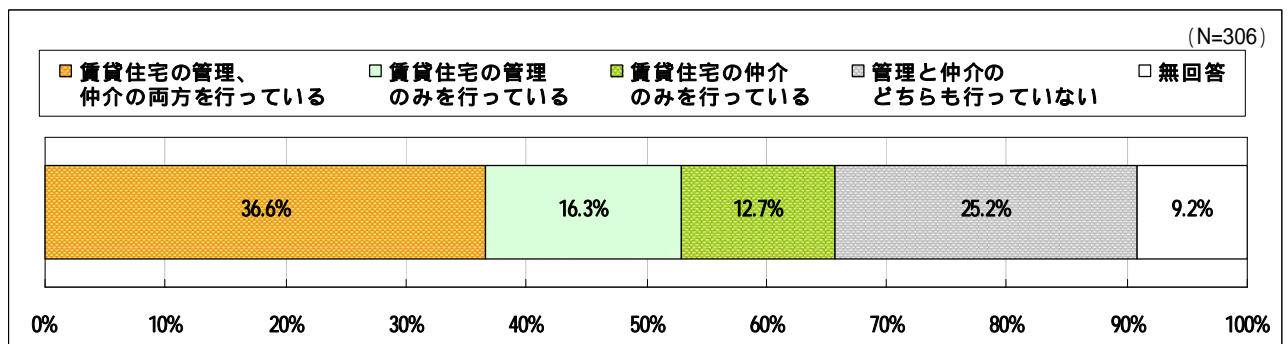
(1) 事業対象区(複数回答)

「中央区」が43.1%と最も多く、次に「北区」が32.0%、「東区」が31.7%となっており、「市内全域」で事業を行っている事業者は7.5%となっている。



(2) 事業内容

「賃貸住宅の管理、仲介の両方を行っている」が36.6%となっている。全回答者のうち賃貸住宅の管理と行っている事業者(「賃貸住宅の管理、仲介の両方を行っている」、「管理のみを行っている」の合計)は52.9%、仲介を行っている事業者(「賃貸住宅の管理、仲介の両方を行っている」、「仲介のみを行っている」の合計)は49.3%となっている。



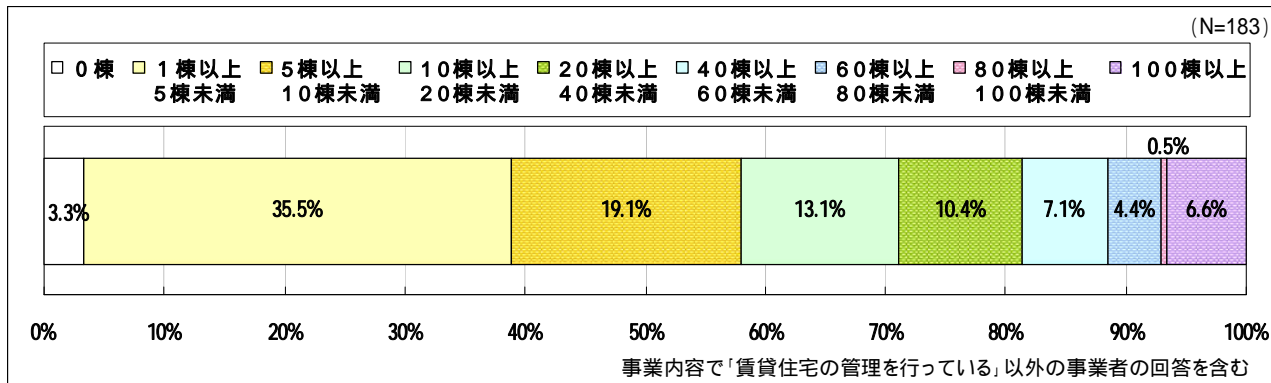
問2 民間賃貸住宅の管理について

(1) 賃貸住宅管理状況

共同住宅

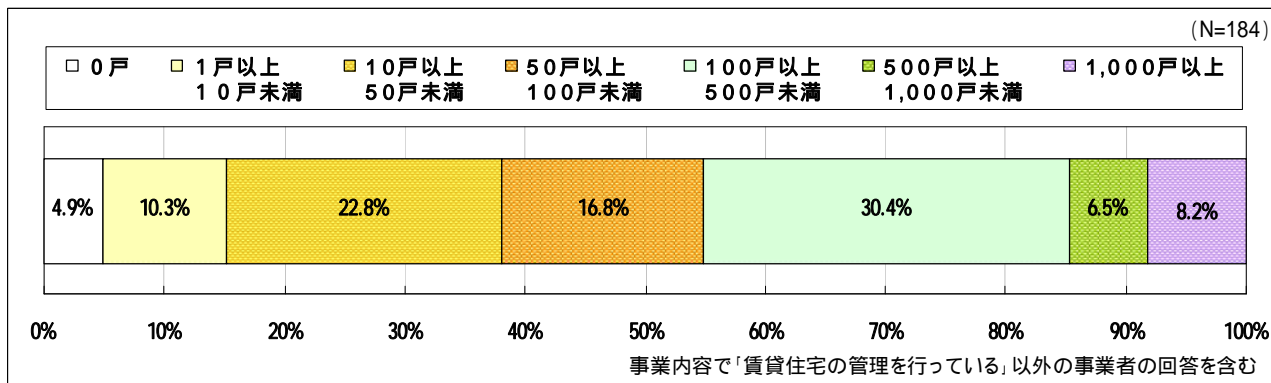
・管理棟数

管理棟数は「1棟以上5棟未満」が35.5%と最も多く、次に「5棟以上10棟未満」が19.1%となっており、回答者の5割以上が10棟未満となっている。



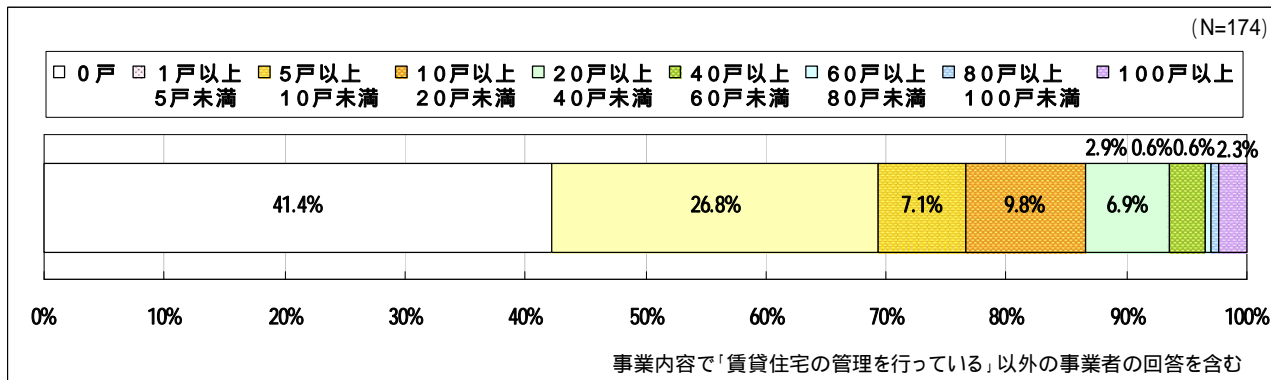
・管理戸数

管理戸数は「100戸以上500戸未満」が30.4%と最も多く、次に「10戸以上50戸未満」が22.8%となっている。



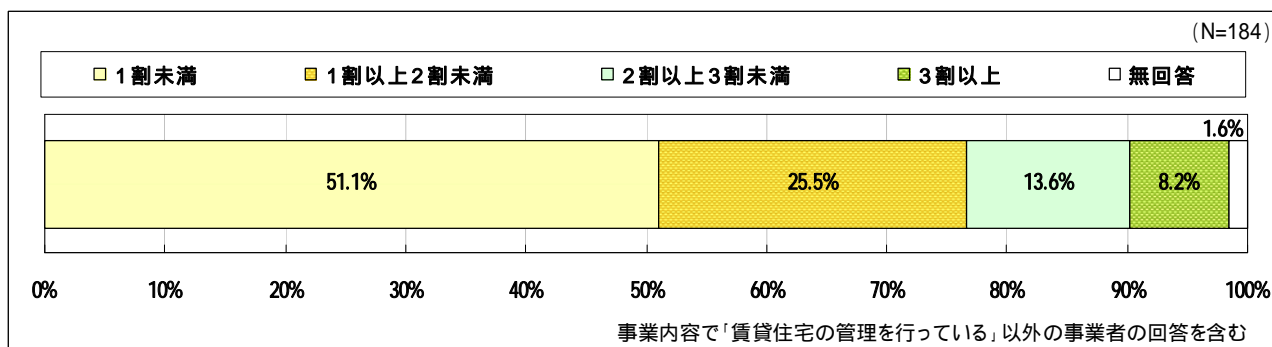
戸建て住宅

戸建てを管理していない事業者が41.4%となっており、「1戸以上5戸未満」が26.8%と最も多くなっている。



(2) 空室の状況

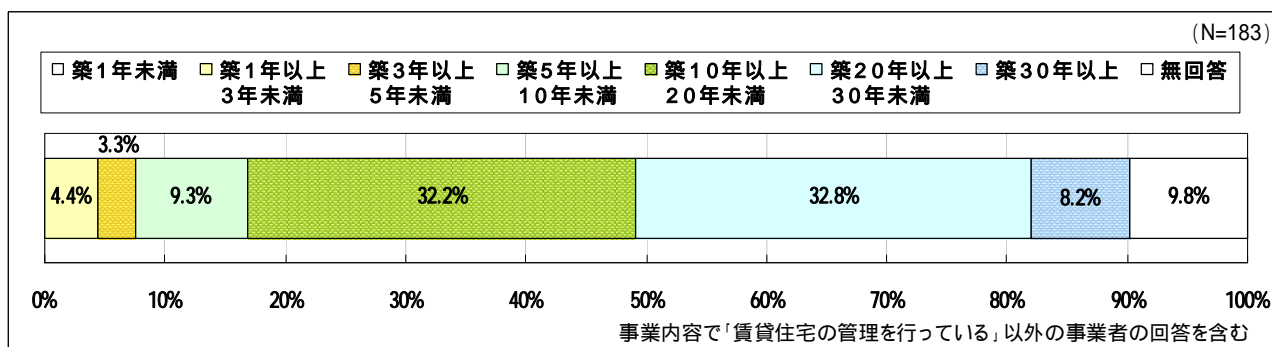
「1割未満」が51.1%と最も多く、次に「2割以上3割未満」が25.5%、「3割以上」が13.6%となっている。



(3) 空室物件の内容

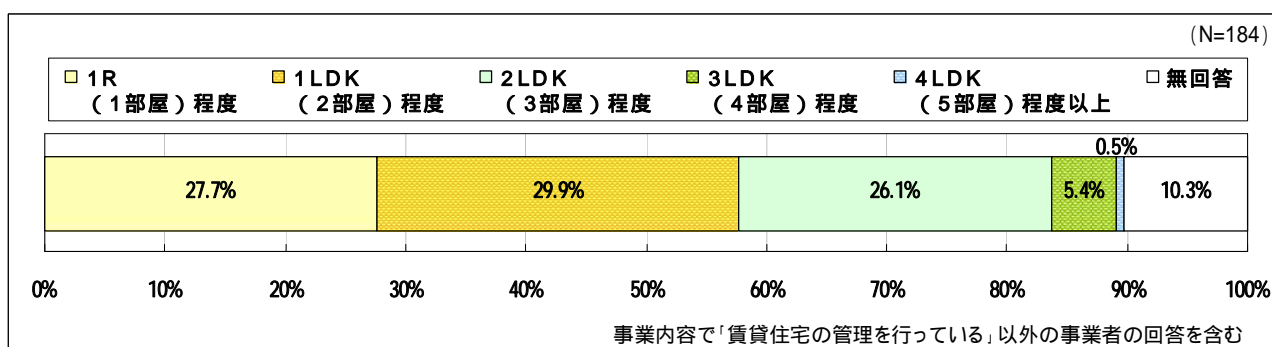
ア) 築年数 (最も多いもの1つに)

「築20年以上30年未満」が32.8%と最も多く、次に「築10年以上20年未満」が32.2%と同じ割合となっており、7割以上が築10年以上となっている。



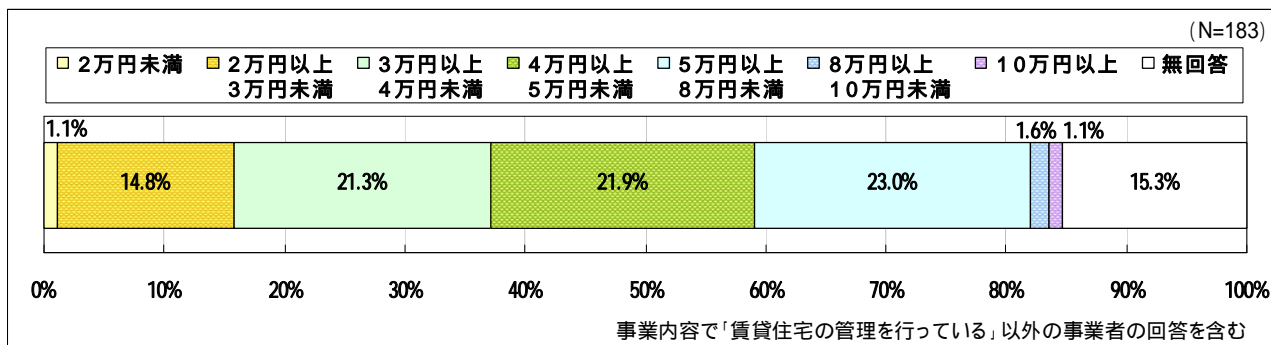
イ) 間取り (最も多いもの1つに)

「1LDK(2部屋)程度」が29.9%と最も多く、次に「1R(1部屋)程度」が27.7%、「2LDK(3部屋)程度」が26.1%となっており、1LDK、1R、2LDKがほぼ同じ割合となっている。



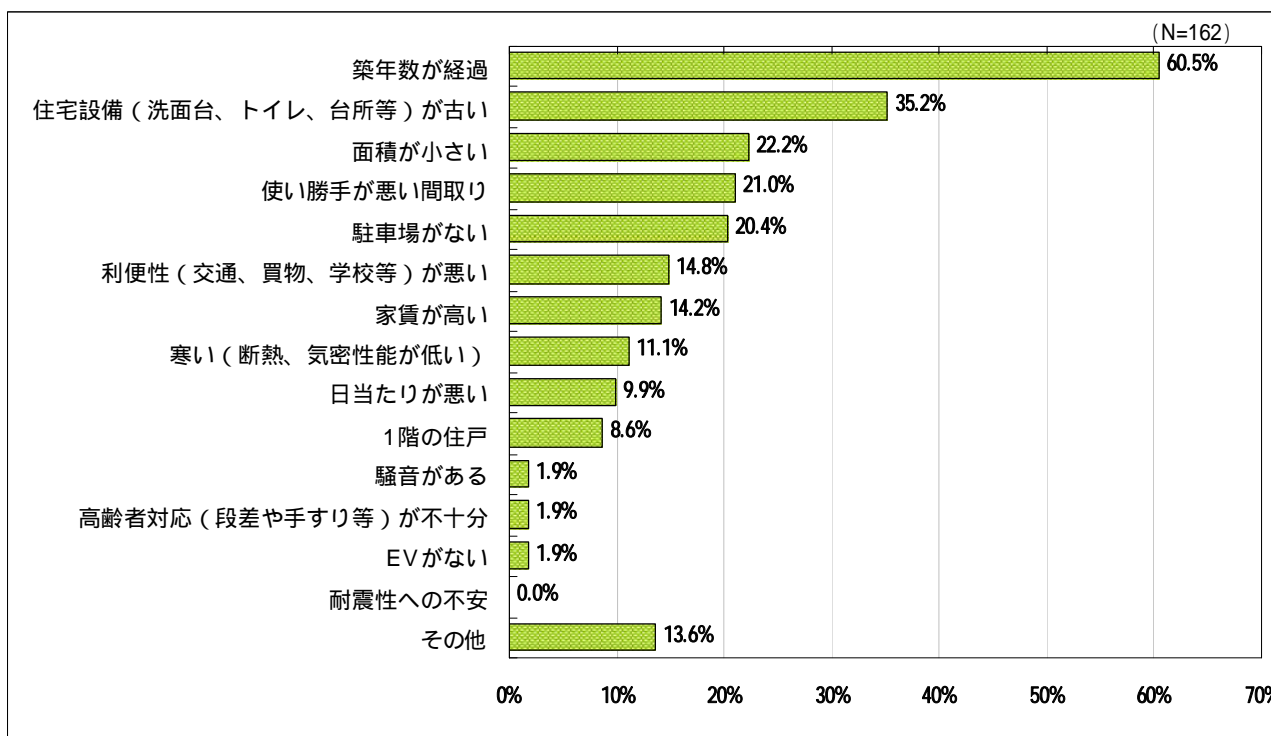
ウ) 家賃 (最も多いもの1つに)

「5万円以上8万円未満」が23.0%と最も多く、次に「4万円以上5万円未満」が21.9%、「3万円以上4万円未満」が21.3%となっており、6割以上が3万円以上8万円未満となっている。



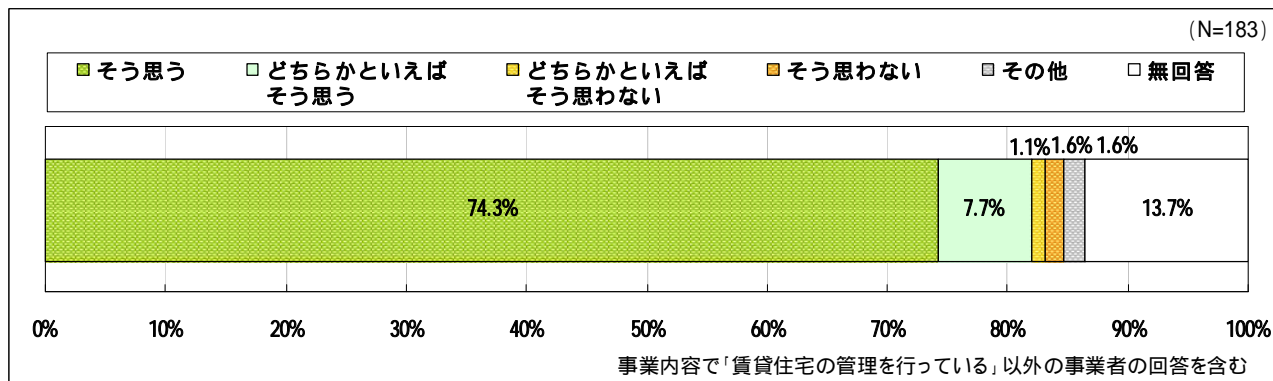
エ) 空室の理由 (複数回答 3つ以内に)

「築年数が経過」の回答が60.5%と最も多く、次に「住宅設備(洗面台、トイレ、台所等)が古い」が35.2%、「面積が少ない」が22.2%、「使い勝手が悪い間取り」が21.0%となっており、住宅の古さや広さ、間取りに関する回答が多い。



オ) 空室解消意向

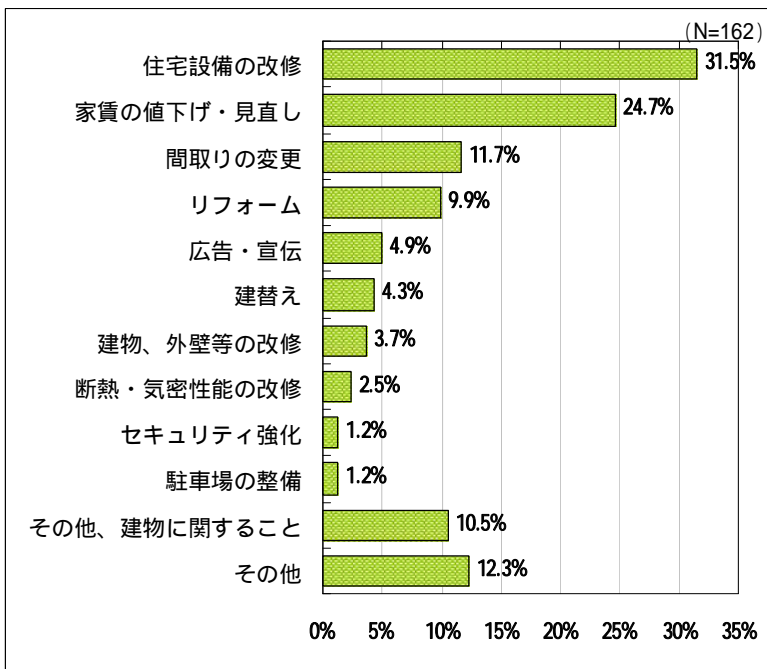
「そう思う」が 74.3%と最も多く、次に「どちらかといえばそう思う」が 7.7%となっており、8割以上が空室解消意向を持っている。



カ) 空室解消のために考えられる対処法と実施に当たる問題点

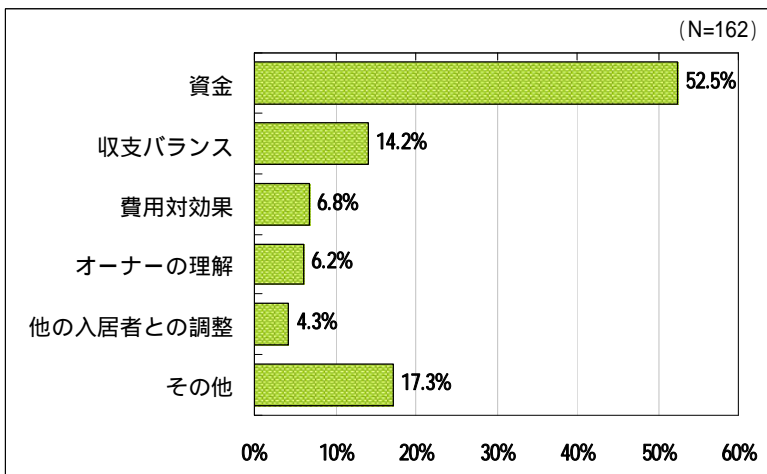
・対処法

「住宅設備の改修」が 31.5%と最も多く、次に「家賃値下げ・見直し」が 24.7%、「間取りの変更」が 11.7%、「リフォーム」が 9.9%となっている。



・問題点

「資金」に関する問題が 52.5%と最も多く、次に「収支のバランス」が 14.2%となっている。

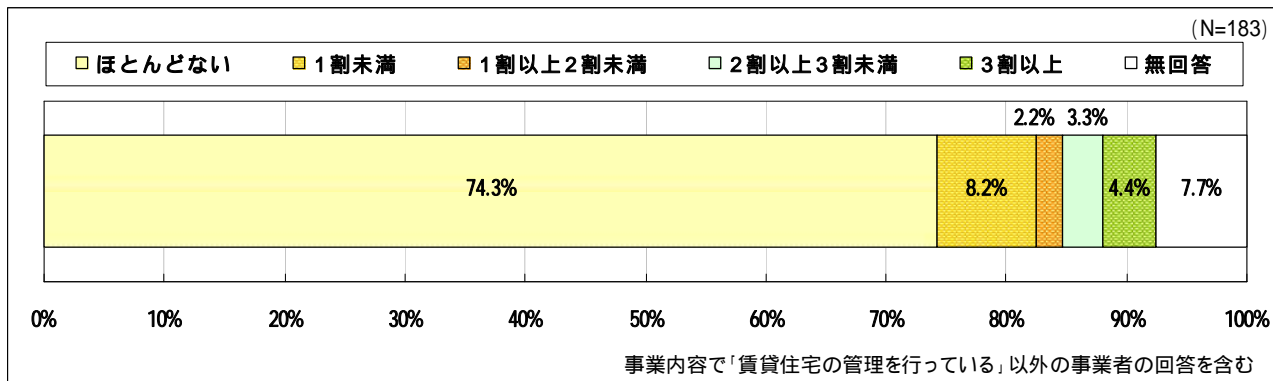


問3 民間賃貸住宅の高齢者対応について

(1) 民間賃貸住宅の高齢者対応状況

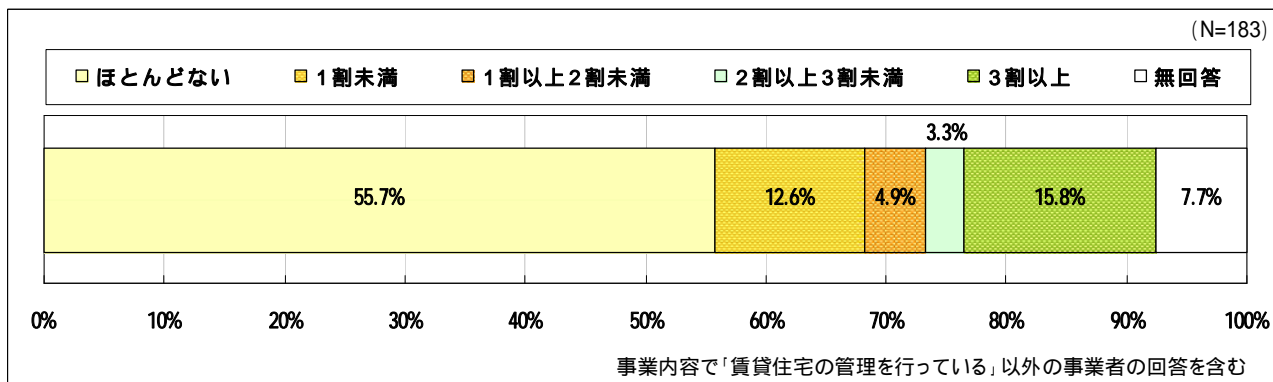
A、トイレ、浴室、玄関等に手すりがある住戸

「ほとんどない」が74.3%と最も多く、次に「1割未満」が8.2%となっている。



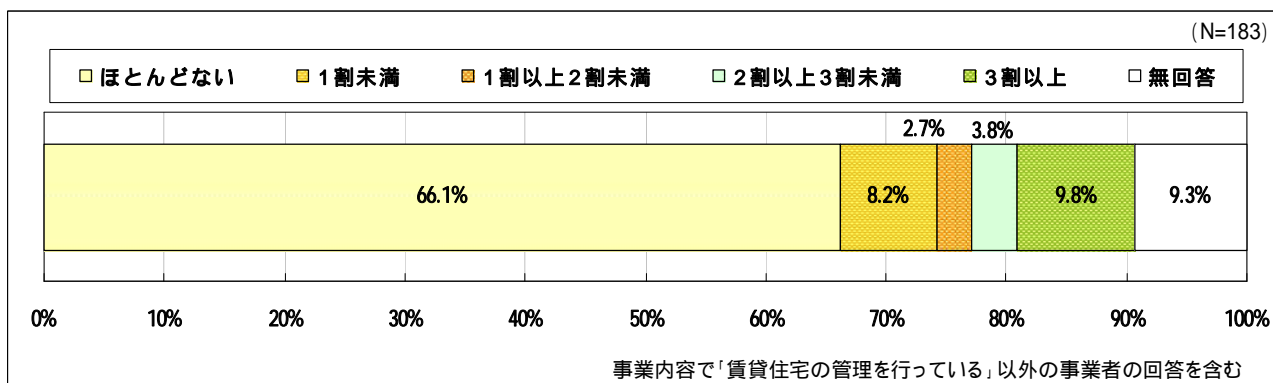
B、室内に段差がない（玄関の上がりかまちや階段は除く）住戸

「ほとんどない」が55.7%と最も多く、次に「3割以上」が15.8%となっている。



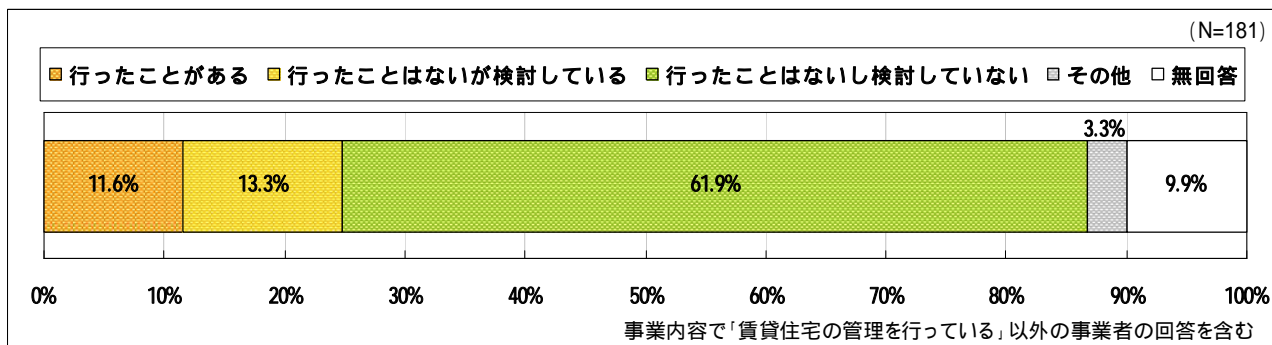
C、車いす通行可能な住戸

「ほとんどない」が66.1%と最も多く、次に「3割以上」が9.8%となっている。



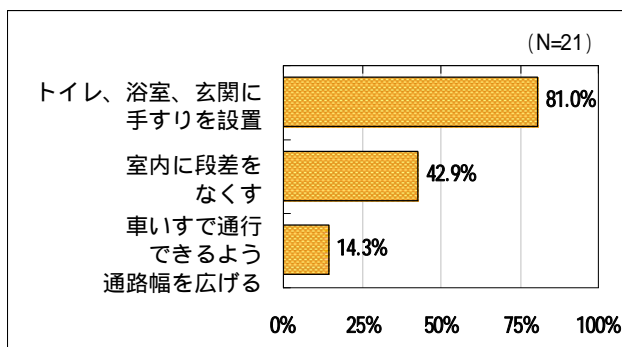
(2) 高齢者対応整備の改修状況、今後の意向

「行ったことはないし検討していない」が61.9%と最も多く、「行ったことがある」が11.6%、「行ったことはないが、検討している」が13.3%となっている。

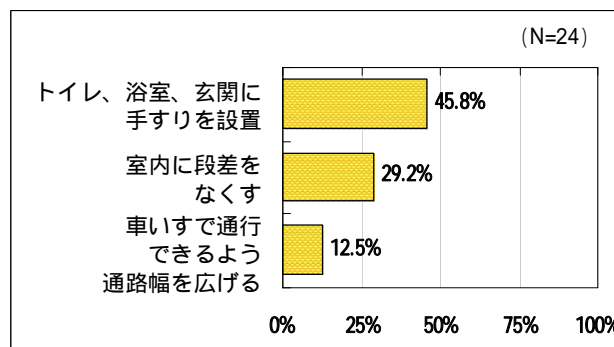


また、バリアフリー改修の内容、検討内容については、「トイレ、浴室、玄関に手すりを設置」が最も多く、次に「室内に段差をなくす」、「車いすで通行できるよう通路幅を広げる」順となっている。

・改修内容

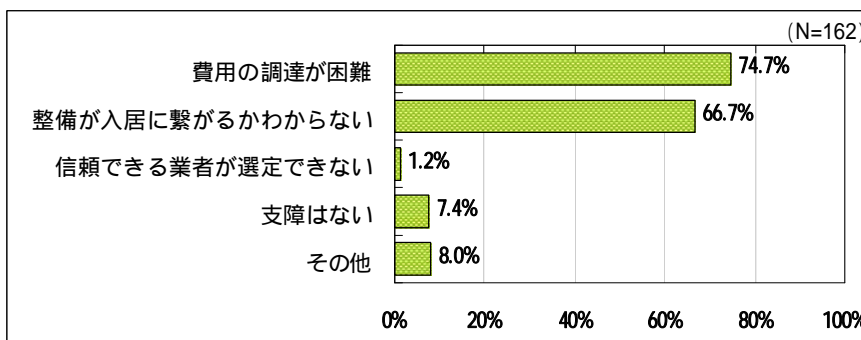


・改修検討内容



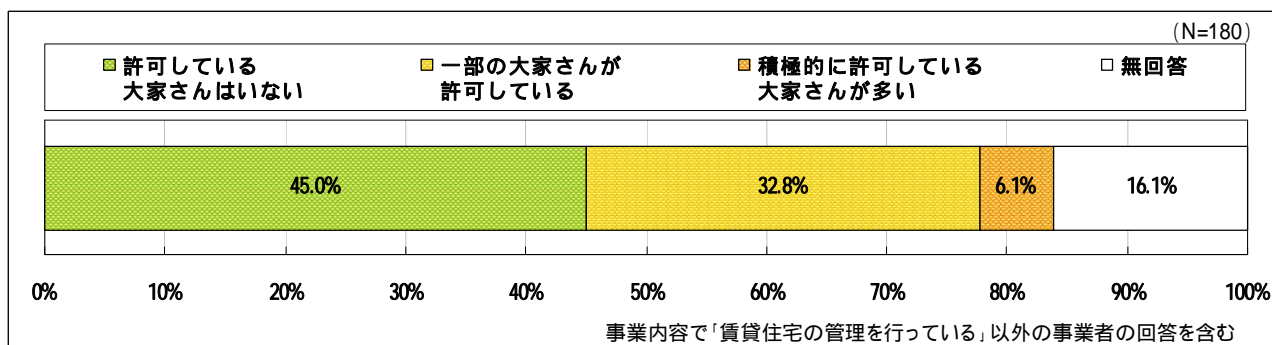
(3) 高齢者対応改修について困っていること(複数回答)

「費用の調達が困難」が74.7%と最も多く、次に「整備が入居に繋がるかわからない」が66.7%となっている。



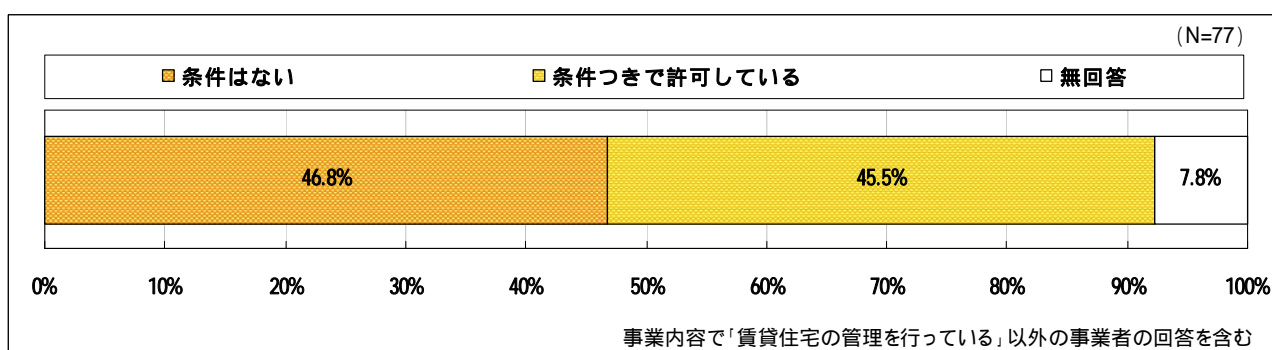
(4) 高齢者・障がい者の入居の際、住宅の改造許可状況

「許可している大家さんはいない」が45.0%最も多く、次に「一部の大家さんが許可している」が32.8%、「積極的に許可している大家さんが多い」が6.1%となっている。



(5) 高齢者・障がい者の入居の際、住宅の改造許可条件

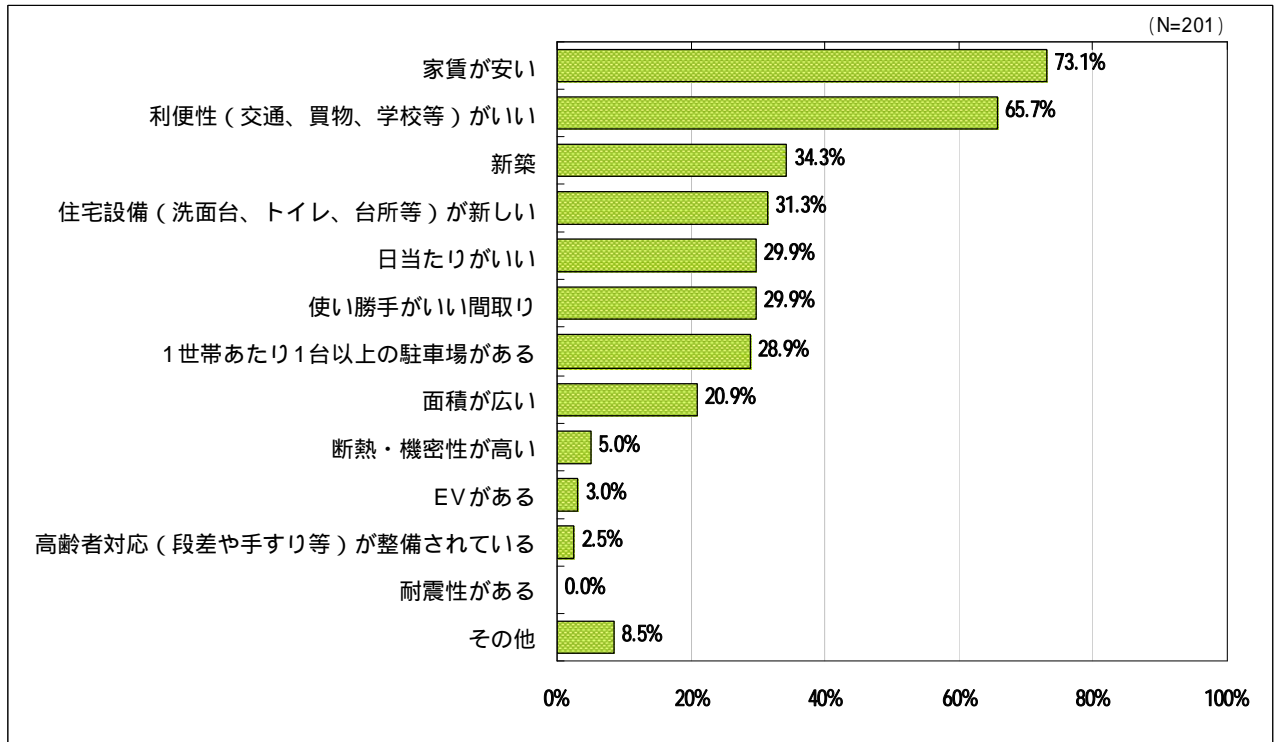
「条件はない」が46.8%、「条件つきで許可している」が45.5%ほぼ同じ割合となっている。



問4 民間賃貸住宅のニーズについて

(1) 入居希望者のニーズが多い住宅の特徴（複数回答 あてはまるもの3つに）

「家賃が安い」が73.1%と最も多く、次に「利便性（交通、買い物、学校等）がいい」が65.7%、「新築」が34.3%、「住宅設備（洗面台、トイレ、台所等）が新しい」が31.3%となっている。

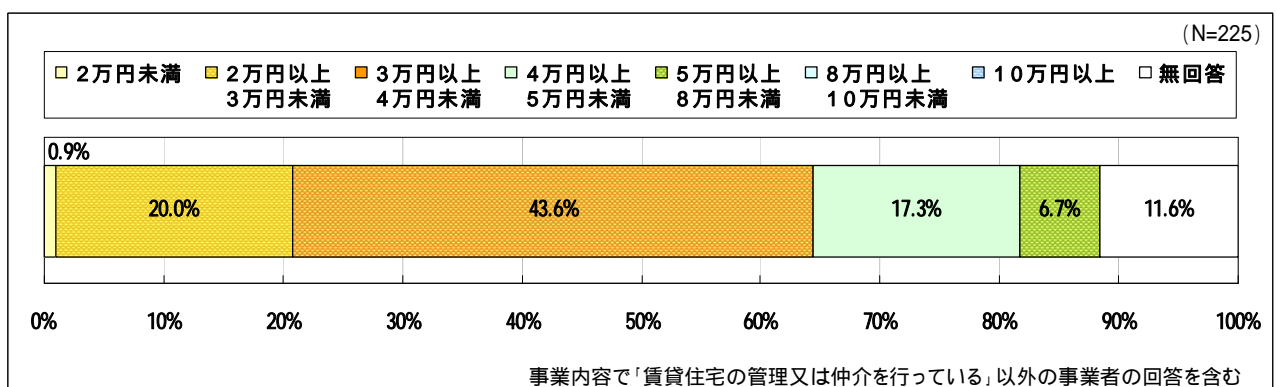


(2) 高齢者の入居希望者のニーズ

高齢单身

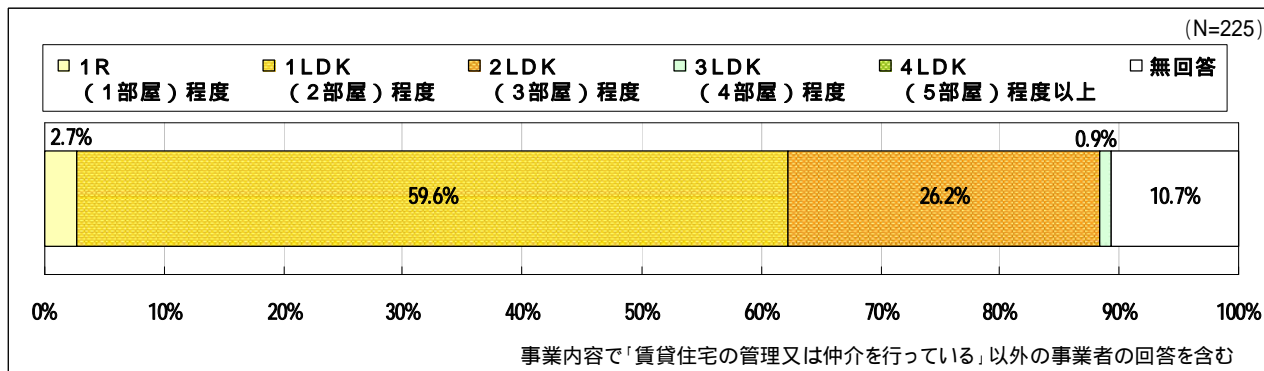
A 希望家賃

「3万円以上4万円未満」が43.6%と最も多く、次に「2万円以上3万円以下」が20.0%、「4万円以上5万円未満」が17.3%となっており、6割以上が2万円以上4万円未満となっている。



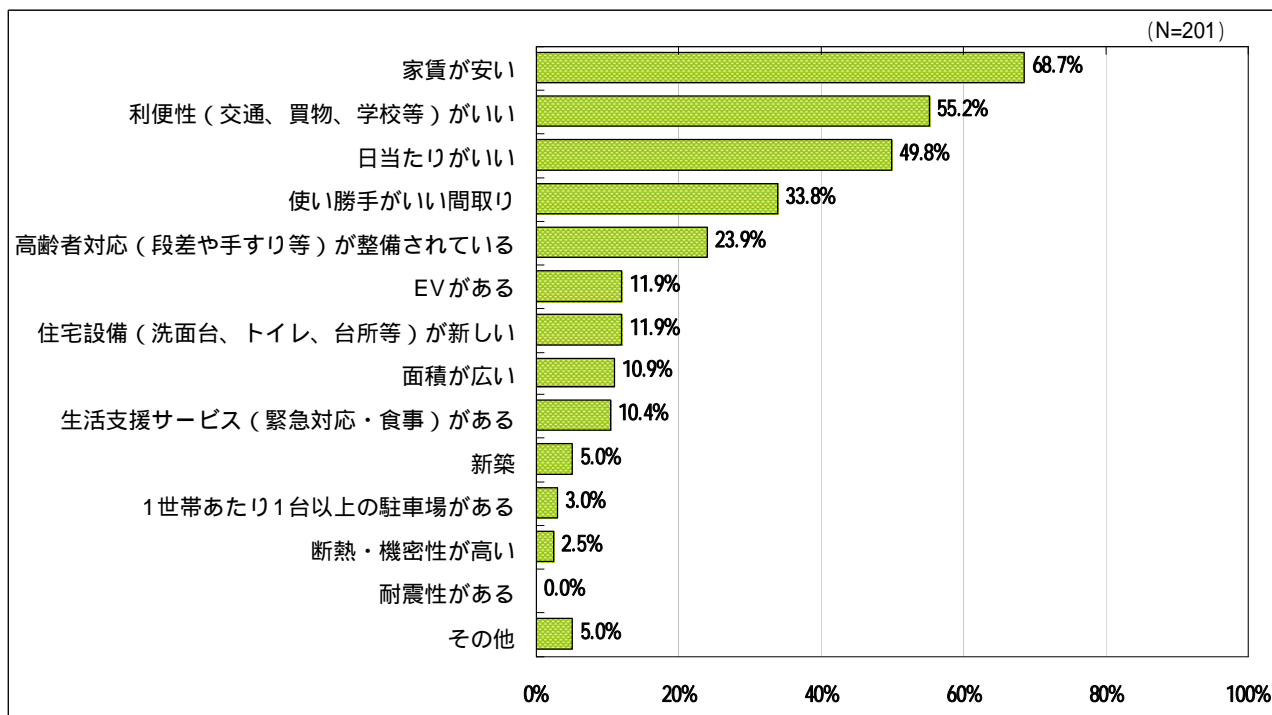
B 間取り

「1LDK(2部屋)程度」が59.6%と最も多く、次に「2LDK(3部屋)程度」が26.2%となっている。



C 設備・立地等(複数回答 あてはまるもの3つに)

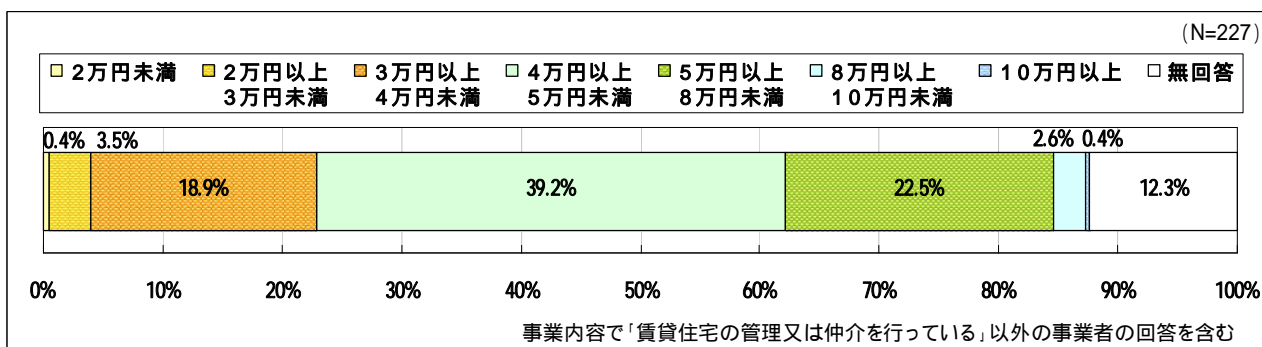
「家賃が安い」が68.7%と最も多く、次に「利便性(交通、買い物、学校等)がいい」が55.2%、「日当たりがいい」が49.8%となっている。



高齢夫婦

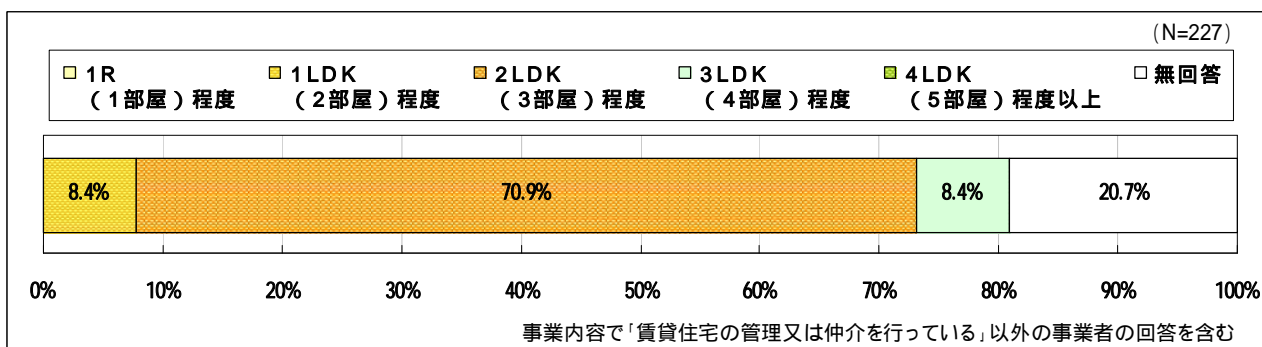
A 希望家賃

「4万円以上5万円未満」が39.2%と最も多く、次に「5万円以上8万円未満」が22.5%、「3万円以上4万円未満」が18.9%となっており、6割以上が4万円以上8万円未満となっている。



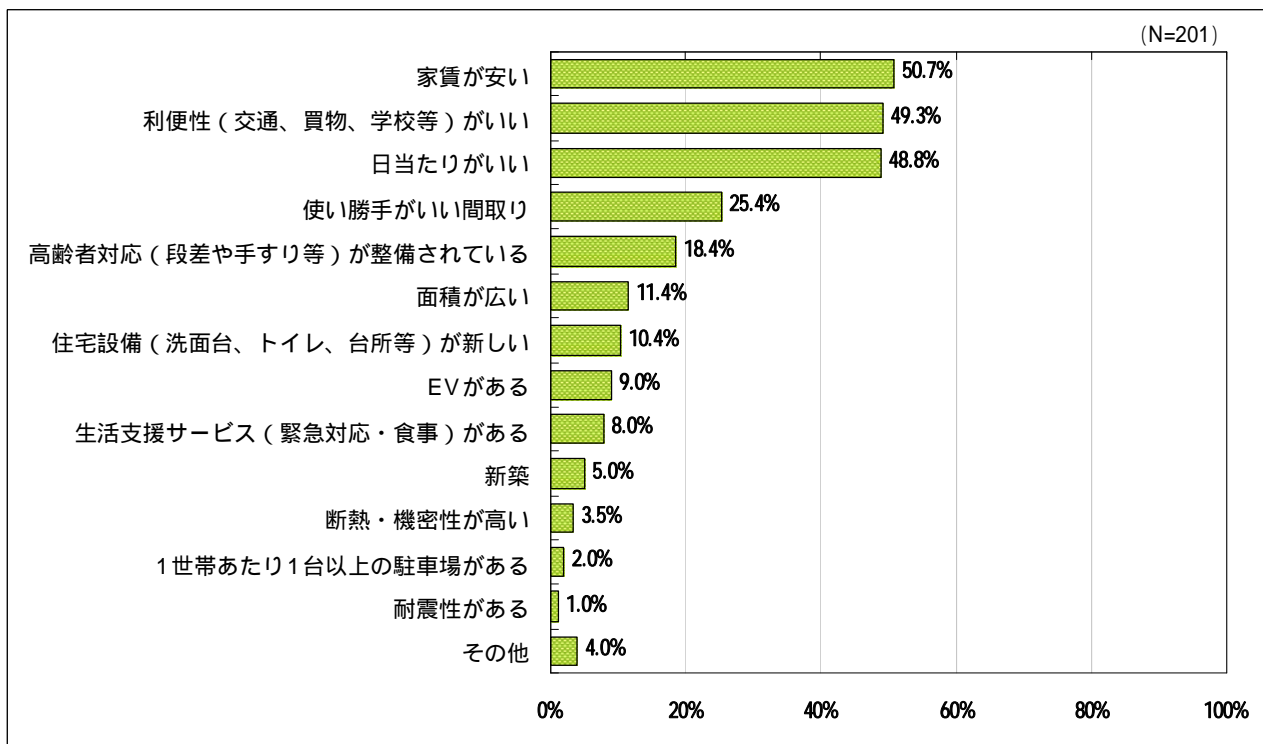
B 間取り

「2LDK程度」が70.9%と最も多くなっている。



C 設備・立地等(あてはまるもの3つに)

「家賃が安い」が50.7%と最も多く、次に「利便性(交通、買い物、学校等)がいい」が49.3%、「日当たりがいい」が48.8%となっている。

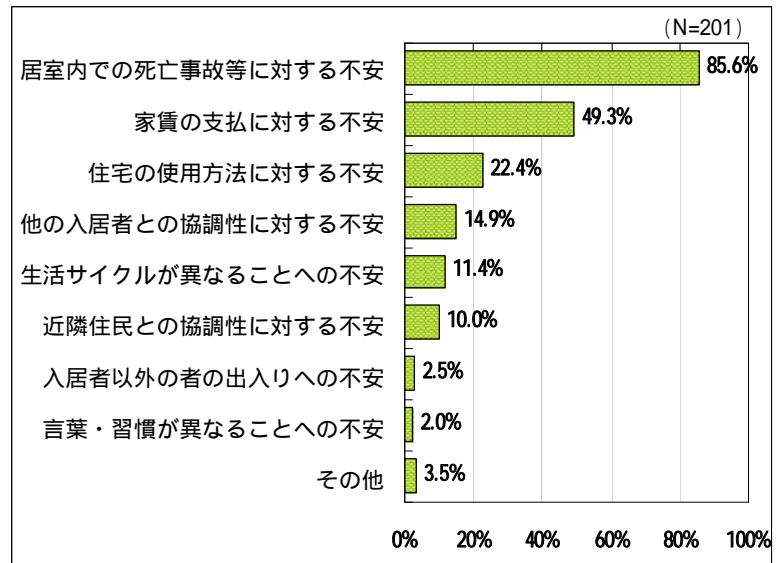


問5 入居者を募集する大家さんの要望事項について

(1) 入居希望者を募集する際、大家さんが心配している点

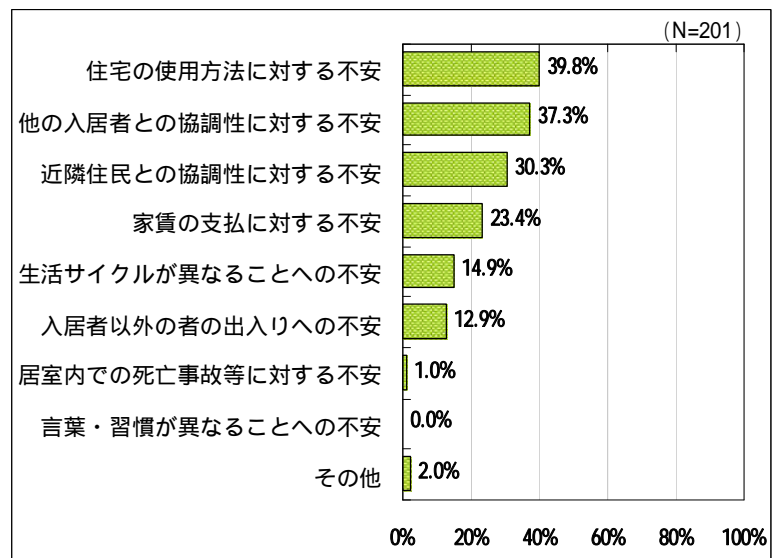
A、高齢の入居者（65歳以上）

「居室内での死亡事故等への不安」が85.6%と最も多く、次に「家賃の支払に対する不安」が49.3%、「住宅の使用方法に対する不安」が22.4%となっている。



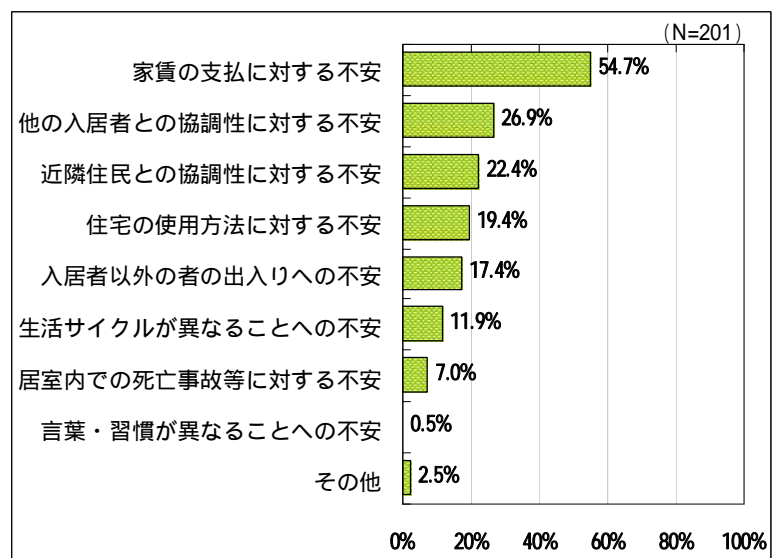
B、子どものいる入居者（子ども＝18歳以下）

「住宅の使用方法に対する不安」が39.8%と最も多く、次に「他の入居者との協調性」が37.3%、「近隣住民との協調性に対する不安」が30.3%となっている。



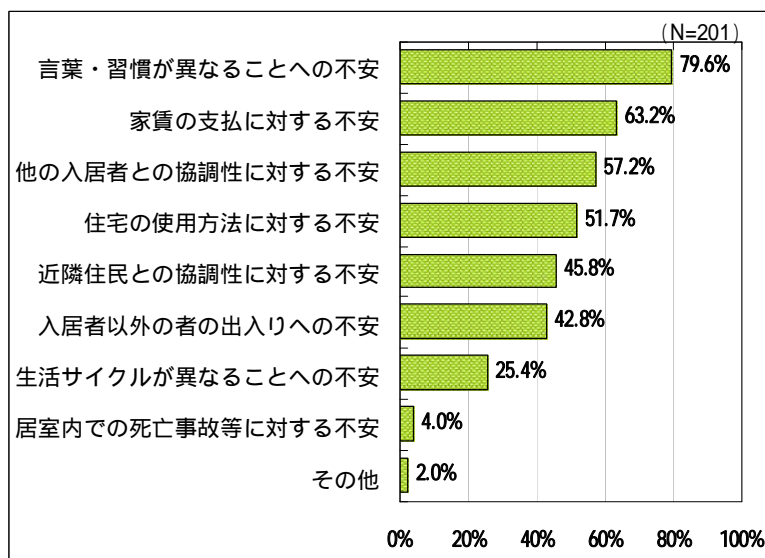
・子どものいる入居者のうち、ひとり親世帯

「家賃の支払に対する不安」が54.7%と最も多く、次に「他の入居者との協調性に対する不安」が26.9%、「近隣住民との協調性に対する不安」が22.4%とほぼ同じ割合となっている。



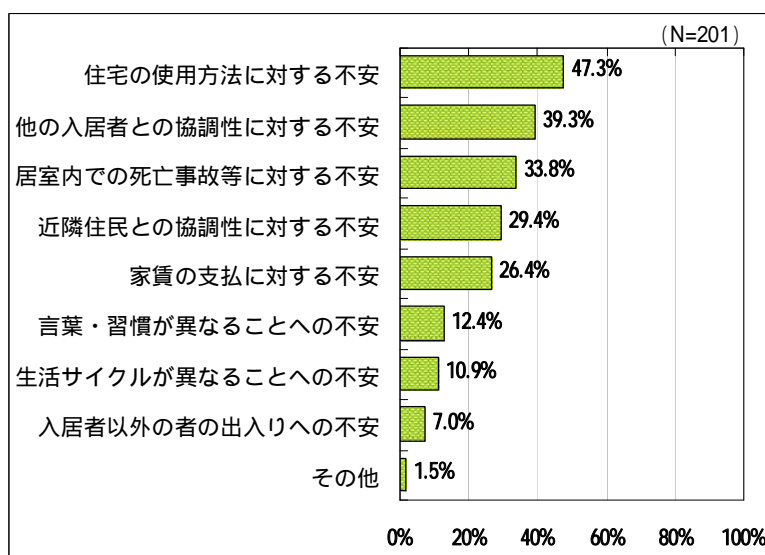
C、外国人の入居者

「言葉・習慣が異なることへの不安」が79.6%と最も多く、次に「家賃の支払に対する不安」が63.2%、「他の入居者との協調性に対する不安」57.2%、「住宅の使用方法に対する不安」51.7%となっている。



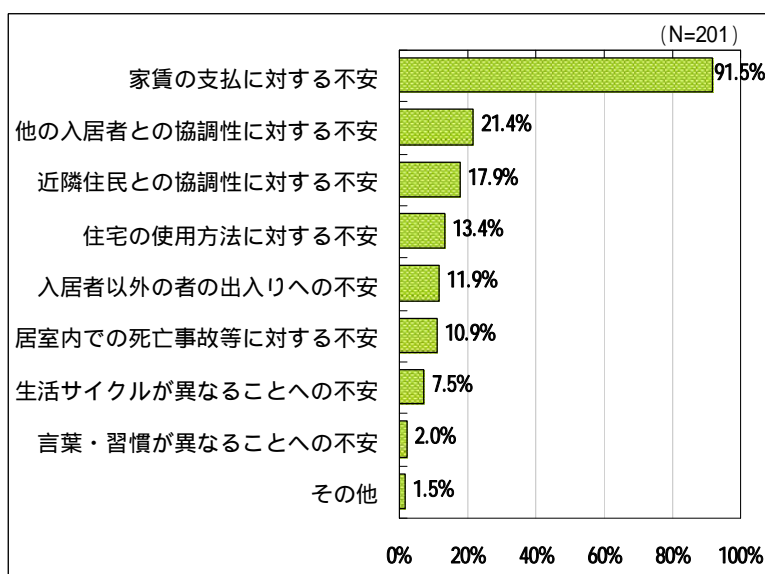
D、障がいのある入居者

「住宅の使用方法に対する不安」が47.3%と最も多く、次に「他の入居者との協調性に対する不安」が39.3%、「居室内での死亡事故に対する不安」33.8%となっている。



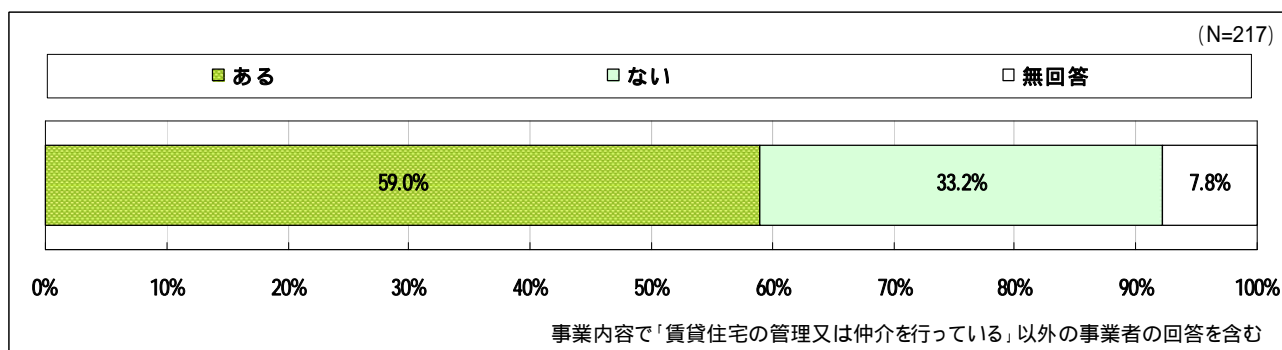
E、低所得の入居者（年収200万円程度未満）

「家賃の支払に対する不安」が91.5%と最も多く、次に「他の入居者との協調性に対する不安」が21.4%となっている。



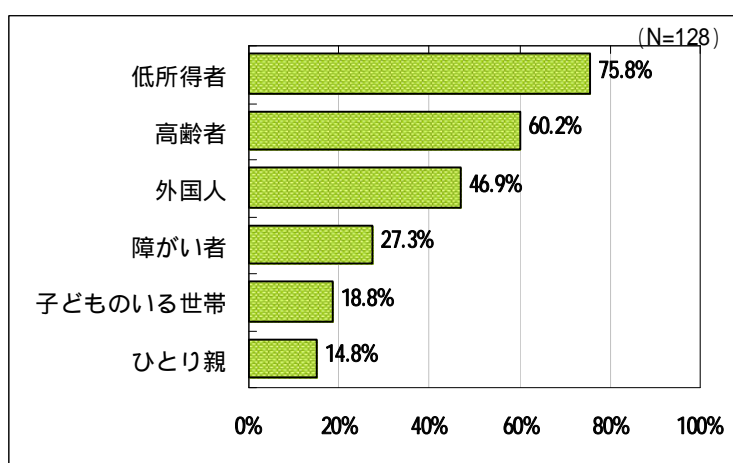
(2) 入居を断ったことがある

入居を断ったことが「ある」回答が59.0%となっている。



(3) 入居を断った対象

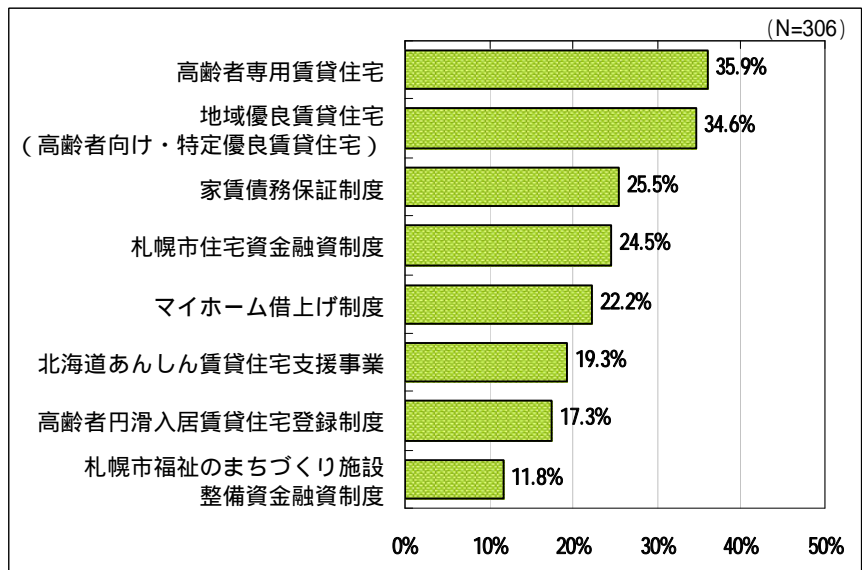
「低所得者」が75.8%と最も多く、次に「高齢者」が60.2%、外国人が46.9%となっている。



問6 住宅に関する制度について

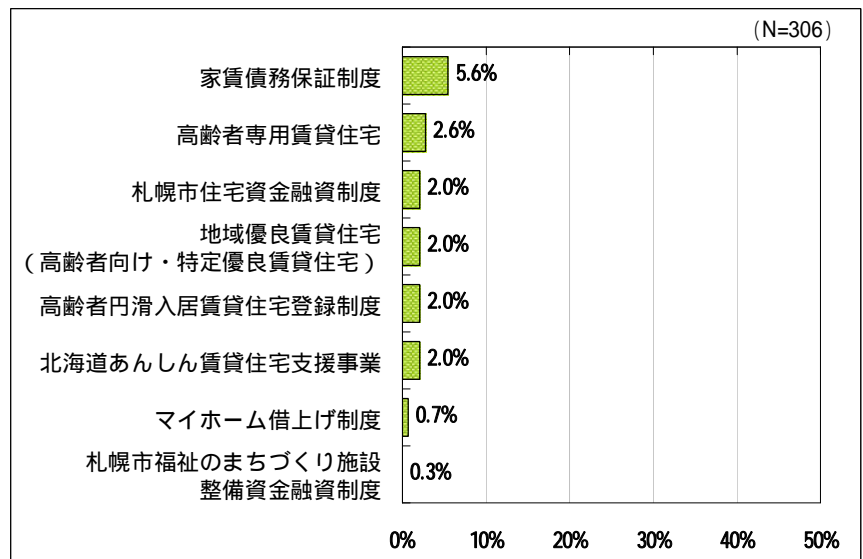
ア、内容や意味を知っていた制度

「高齢者専用賃貸住宅」が35.9%と最も多く、次に「地域優良賃貸住宅（高齢者向け・特定優良賃貸住宅）」が34.6%とほぼ同じ割合となっている。いずれの制度についても、4割未満と低い割合となっている。



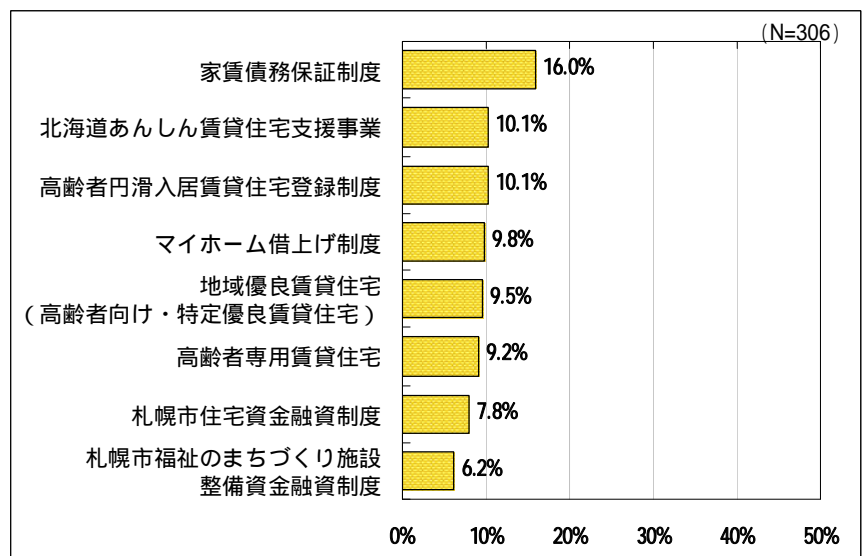
イ、貸主に紹介し、活用した事がある制度

「家賃債務保証制度」が5.6%と最も多く、いずれの制度についても、1割未満と低い割合となっている。



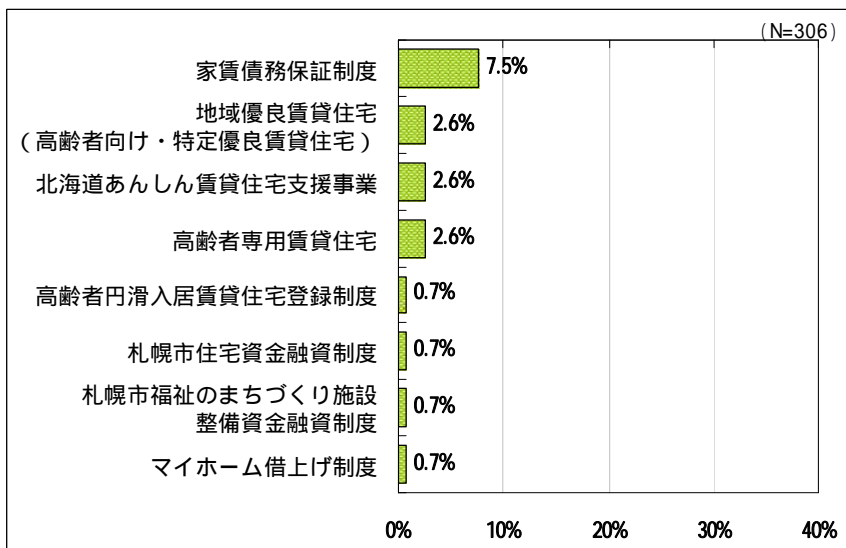
ウ、今後、貸主に紹介したいと思う制度

「家賃債務保証制度」が16.0%と最も多く、次に「北海道あんしん賃貸住宅支援事業」、「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」が10.1%となっている。



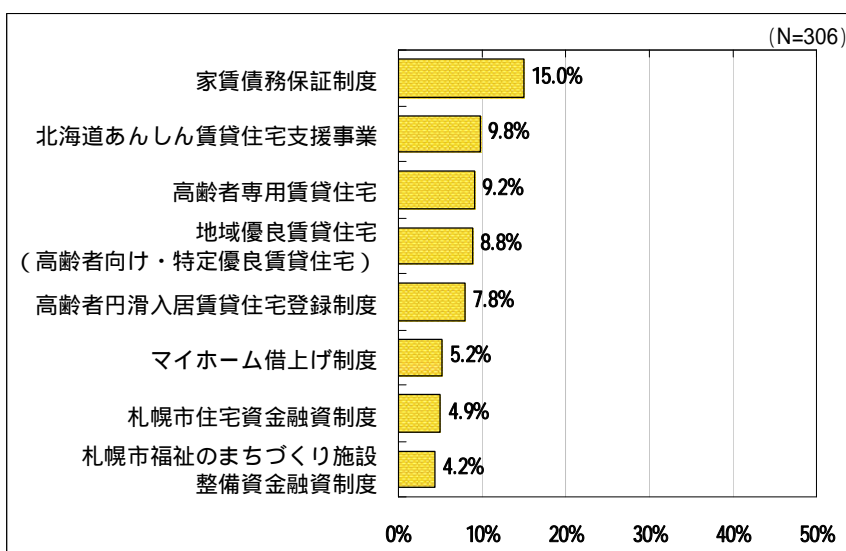
エ、入居者に紹介したことがある制度

「家賃債務保証制度」が7.5%と最も多く、「地域優良賃貸住宅（高齢者向け・特定優良賃貸住宅）」、「北海道あんしん賃貸住宅支援事業」、「高齢者専用賃貸住宅」が2.6%となっており、いずれの制度についても、1割未満と低い割合となっている。



オ、今後、入居者に紹介したいと思う制度

「家賃債務保証制度」が15.0%と最も多く、次に「北海道あんしん賃貸住宅支援事業」が9.8%、「高齢者専用賃貸住宅」が9.2%、「地域優良賃貸住宅（高齢者向け・特定優良賃貸住宅）」が8.8%となっている。



問7 市営住宅について

「現在の入居世帯も含めて、入居条件を厳しくする」が32件と最も多く、次に「立地・住宅の仕様・家賃等が恵まれている」が19件、「家賃補助等で住宅困窮者を民間賃貸住宅に入居しやすくする制度を設ける」が15件となっている。

