

不動産流通等に関するヒアリング

(不動産業者等へのヒアリング結果)

<不動産の取得に対する意識の変化>

- ・以前は、土地は財産との考えがあったが、現在はリスクと考えるようになった。
- ・今の若い世代は、土地を持つメリットを感じていない。昔はまちなかが高いから郊外へ、今は借金を負ってまで買う必要はないと思っている。

<空き家について>

- ・姫路市の中心部である姫路駅周辺（徒歩 15 分以内）は空き家が少ない。これより遠くなると一戸建住宅も賃貸住宅も空き家が多い。
- ・神河町、福崎町、姫路市となった夢前・家島町などは、消費者となる人口が減少し、商売が成立しにくくなっている。そのため、生活基盤が整わなくなり、より人が離れていくといった悪循環に陥っている。また、これらのまちでは生活利便施設の減少に加え、小学校などの統廃合問題もあり、子育て世帯には住みづらくなっている。
- ・ファミリー向けの賃貸物件は、転勤等で異動する人が減ったためか、法人などの一時的な借り住まいの需要が減少し、空き家が増えている。

<中古住宅の流通について>

- ・中古住宅は部屋が狭くて多い。今多い2～3人世帯では、広いリビング、広い部屋を望んでおりニーズに合っていないことが挙げられる。
- ・また、中古住宅購入で、融資を受けるためには建築確認済証、検査済証などの住宅履歴情報や、耐震性の有無が条件となる場合が多く、履歴がない場合や耐震性能が不十分な場合、融資を受けることが難しい。
- ・築 10～20 年の中古マンションは比較的流通している。
- ・木造一戸建住宅は、不動産価値が 20 年でゼロになるが、マンションは耐用年数が長く、多少価値が残存するため、購入者がローンを組むことができる。一戸建住宅からマンションへと需要が移行している。
- ・一戸建住宅は1階・2階と階をまたぐ生活になるが、マンションだとフラットな空間で生活できる。住まい方が変わってきており、現在の需要はマンションの方が高いと思う。

<住宅瑕疵担保責任保険（既存住宅売買瑕疵保険）について>

- ・住宅瑕疵担保責任保険は普及しなければならない良い制度。加入を義務にしてもよいかもしれない。ただし、現状の住宅瑕疵担保責任保険は義務ではなく、誰が加入費用を負担するかが問題となり普及が進んでいない。

<賃貸住宅における入居拒否について>

- ・5年前に比べ入居者自体が減っており、家主も難しい事を言える状況ではなくなった。そのため、入居拒否は減ってきている。

- ・家賃保証会社が増え、滞納リスクが減ったことも、入居拒否が減った要因となっている。最近では賃貸契約の際の保証金もずいぶん少なくなり、0円の物件も増えてきた。消費者のニーズも保証金の安い物件に移っていった。
- ・以前は高齢の入居者の孤独死を不安視し、入居拒否していた家主も、現在では特に拒否することもなくなってきた。
- ・余裕を持って入居者を選べる時代ではなくなってきたが、70歳以上の単身高齢者は断ることもある。ただし、高齢でも、本人の健康状態がよく、親族が近隣に住んでいる等の場合は貸している。
- ・シングルマザーや外国人の入居拒否は少ない。家賃滞納リスクがある場合は保証人や保証会社をつけて、契約している。

<マンションについて>

- ・特にここ2～3年は相談件数が非常に増加している。建物が老朽化し、費用不足等から維持管理や改修が困難となっている一方で、区分所有者の高齢化が進んでいることから、管理の担い手不足となり、管理費等の回収が困難となっていることが問題の根幹にある。
- ・耐震改修を行うことができない要因は、改修費用がないこと、合意形成できないことが主である。また、耐震診断で耐震性不足と判定されると、マンションの価値が下がることも大きい。このため、自治体に耐震診断費用の補助制度があっても、なかなか利用が進まないのだろう。
- ・都市部の古い分譲マンションのなかには、既存不適格で容積率が不足しているものも多く、建て替え後に現状より戸数が減少することから、建て替えを断念する場合も多い。その場合、建て替えるよりも、更地にして土地を売却の方が収支が良いこともある。
- ・ニュータウン等にある民間の分譲マンションは、容積に余裕があるものも多く、現状より高容積で建て替え、一部を売却し建替資金に充てることができるため、建て替えを行いやすい。ただ、それも千里ニュータウンや多摩ニュータウンなど、ポテンシャルがあるところ以外は難しい。特に、郊外住宅地（特にバス圏）のマンションが問題としては大きい。団地再生と連携した取組が必要であろう。
- ・最も問題なのは、管理組合が機能しておらず、相談にも来ないマンション。具体的には、空室率50%以上など、ある意味スラム化しているようなものである。このようなマンションは概ね10戸程度の小規模なものが多く、引き受ける管理会社もない状況にある。
- ・マンションは戸建てよりも空き家活用しやすい。東京都のように特区を指定し、外国人観光客の宿泊施設等として活用できるようにすれば、需要はあるのではないかと。