

住宅ストックの活用

【目次】

- | | |
|--------------------|-----|
| 1. 第3回課題検討部会における意見 | P 2 |
| 2. 質の確保や維持管理 | P 7 |
| 3. 多様（柔軟）な活用のあり方 | P34 |

1. 第3回課題検討部会における意見

住宅ストックにおける課題

【全体】

- 統計上の持家、分譲、賃貸等の概念と実態が、必ずしも一致しないということに注意して見る必要がある。また、時間軸の中で用途すら変わっていくことも含めて、ストックの問題を考えなければいけない。
- ストックの状況について、時間とともに物理的な老朽化が進み、それを改修し、健全な状態にするという単純な話だけでは済まない様々な問題があり、その中には相続や世帯の変化等に伴う様々な問題も関わっていて、上手くストックが継承されていないという問題がバックにあるということが見えてきた。

【民間賃貸住宅】

- 大家が銀行融資の仕方を知らないため、空家を貸せない状態のままにしていることが多い。
- 建設するか否かの時に周辺の賃料相場を調べない、契約自体が非常に不利な状況になっているなど、建設するか否かの時に大家が知識のないまま進めていることが問題。
- これから、空家の相続で、たくさんではなく1軒、親からの家を引き継いだという方も増えてくると思う。
- 健康上の理由等から家賃を滞納せざるを得なくなった入居者の方が容易に転居できる制度があればいいと思う。

調査項目について

- 大阪は破損住宅が多いということだが、理由は分かっているのか。例えば、所有関係に特徴があるとか、台風・地震等からの復旧が遅れている等あれば教えてほしい。
- 特に台風被害の問題は、現在も放置された状態のものが多く、腐朽・破損の住宅数に影響していると思うので、メカニズムを調べていただきたい。
- 持家に関する実態調査で、取壊しをどう考えているのかや、壊すということが面倒くさいのかなど、どのようにお考えになっているのかを聞く必要がある。
- 住宅の柔軟な利用を進めていく上で、何か障害になることがあるのか。例えば設計上、あらかじめ何か作っておかないといけないということが多いのか。それとも、法的な規制があるので利用転換が難しいというようなことがあれば教えほしい。
- 空家について、住宅ストックとして、もう既に使えないぐらいのものなのか、本当は使えるけれど利用しないのかというところを調査していただければ。

第3回課題検討部会における意見④

- 資料に記載の維持管理の満足度について、どう理解をしたらいいのか。維持管理のしやすさというものが、どういったところでしやすいと感じているのか知りたい。
- 有利な融資が受けられないことがハードルになっているのではないか。賃貸事業として、どのように成立させていくのかという分析が必要。
- 民間賃貸住宅の先進事例について調査する際は、特にどういう人が先進的な住宅サービスに乗ってくるのか、何か問題がないのか、具体的な事例なども聞いてほしい。

調査手法

- インタビュー調査等で、ソフトな問題について切り込んでいただくことも必要である。建築行政以外と連携しないと問題は解決しない。

2. 質の確保や維持管理

戸建て住宅の維持管理等に関するアンケート調査の概要（インターネット調査）

- 戸建て住宅の維持管理に関して、その状況や所有者の意識を把握するためにインターネットモニターアンケートを実施 ※区域限定のポスティングによる悉皆調査は別途実施中（P32）

- ・ 調査対象 大阪府内在住で戸建て住宅を所有する男女1,000名
- ・ 調査時期 2019年11月19日（火）～20日（水）
- ・ 調査機関 楽天インサイト株式会社

■ アンケート回収人数の割付け

調査対象（1,000名）を住宅の築年数別に以下の分類で割付け

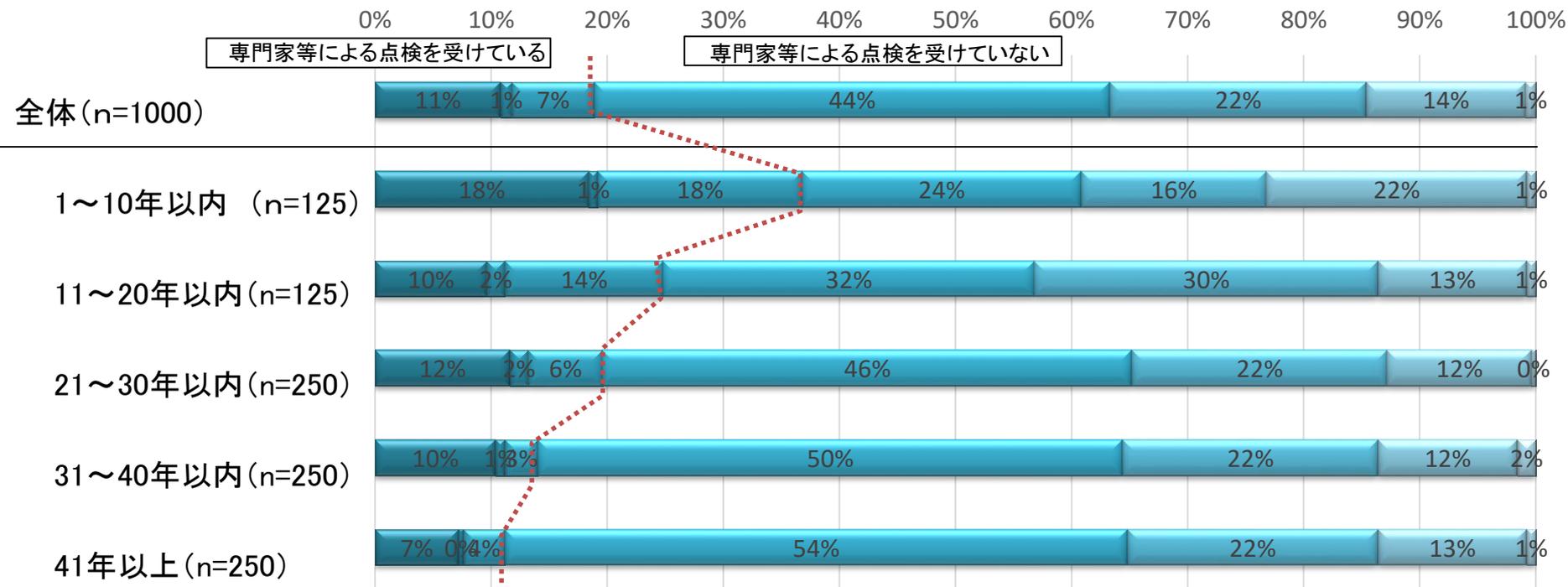
築年数	10年以下	11年～20年	21年～30年	31年～40年	41年以上	計
人数	125	125	250	250	250	1,000

■ 調査項目

- ・ 回答者の属性（居住地、年齢、世帯構成、世帯年収、住宅ローン残額 など）
- ・ 戸建て住宅の属性（築年数、構造、床面積、入手方法、最寄り駅からの所要時間）
- ・ 維持管理の状況（日常的な手入れ、維持管理の有無、住宅の今後の意向、現在の状態 など）
- ・ インспекションの実施状況（知識の有無、実施の有無、実施希望の有無 など）
- ・ 災害による被害への対応状況（被害の有無、修繕工事着手までの期間 など）

維持管理の実施状況（築年数別）

○築年数が古いほど「専門家等による点検を受けている」が少ない。



- 専門家等による点検を受け、工事を行っている
- 専門家等による点検を受け、工事を行っていない
- 専門家等による点検を受け、問題がなかった
- 点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

維持管理の実施状況（年齢別）

- 全体の8割以上の所有者は、「専門家等による点検を受けていない」。
- すべての世代において、「点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行う」所有者が最も多い。
- 30代以下の世代は、他の世代と比べて「専門家等による点検を受けている」所有者が多い。

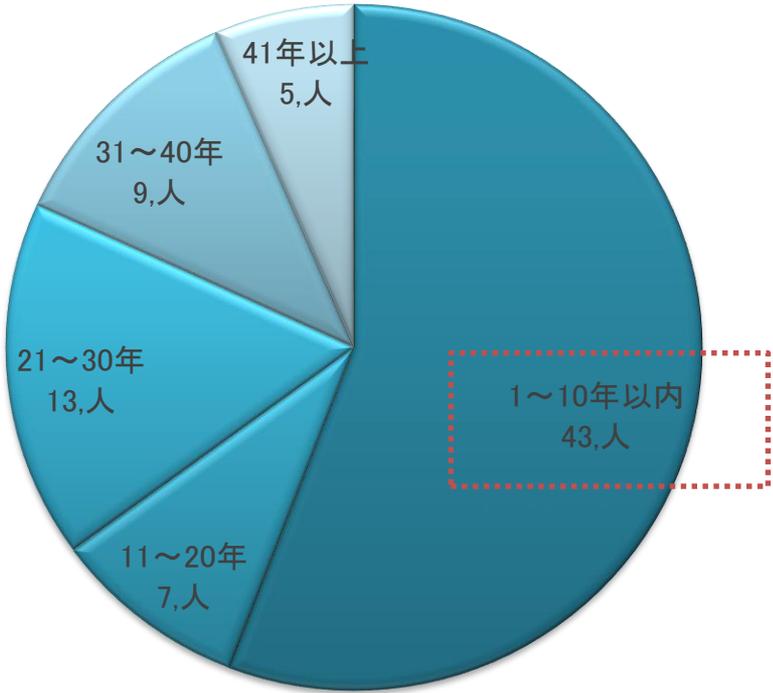


- 専門家等による点検を受け、工事を行っている
- 専門家等による点検を受け、工事を行っていない
- 専門家等による点検を受け、問題がなかった
- 点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

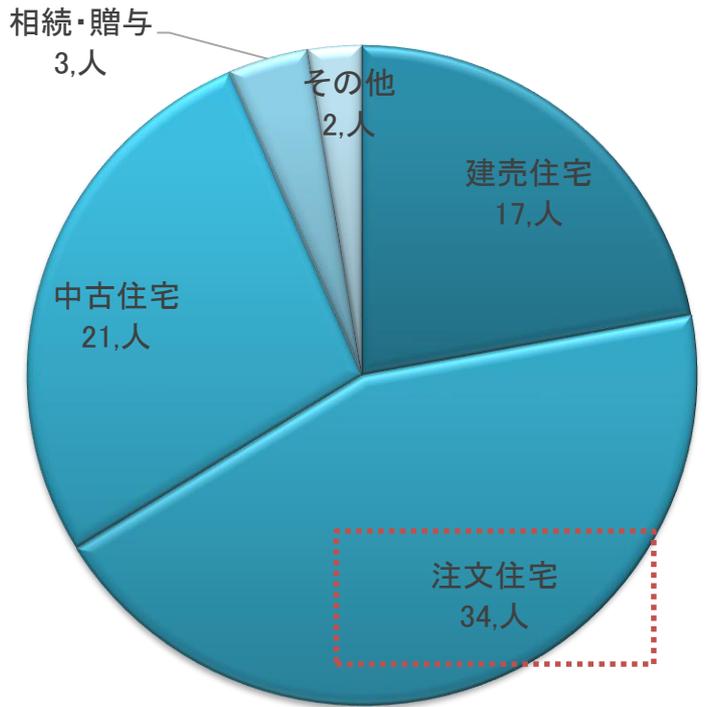
30代以下の所有者の住宅の築年数、入手方法

○30代以下の所有者は、「1～10年以内」の住宅を所有している人が最も多く、特に注文住宅を所有している人が多い。

住宅の築年数(n=77)

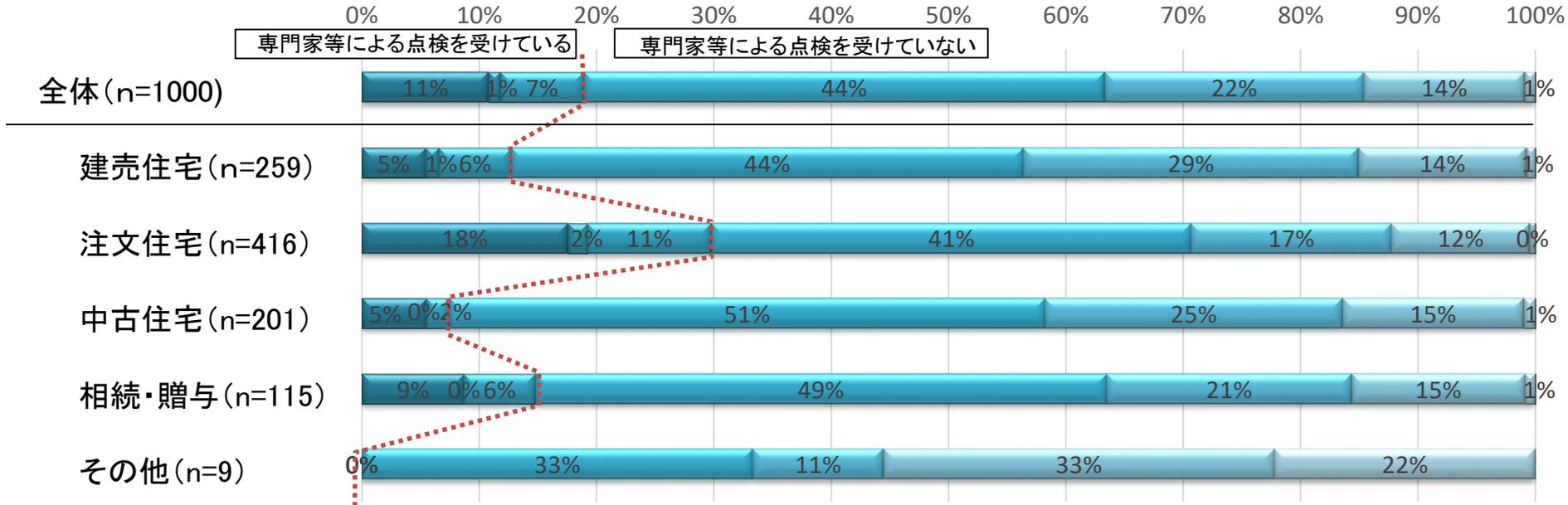


住宅の入手方法(n=77)



維持管理の実施状況（入手方法別）

○注文住宅による入手は、他の入手方法と比べて「専門家等による点検を受けている」割合が高い。

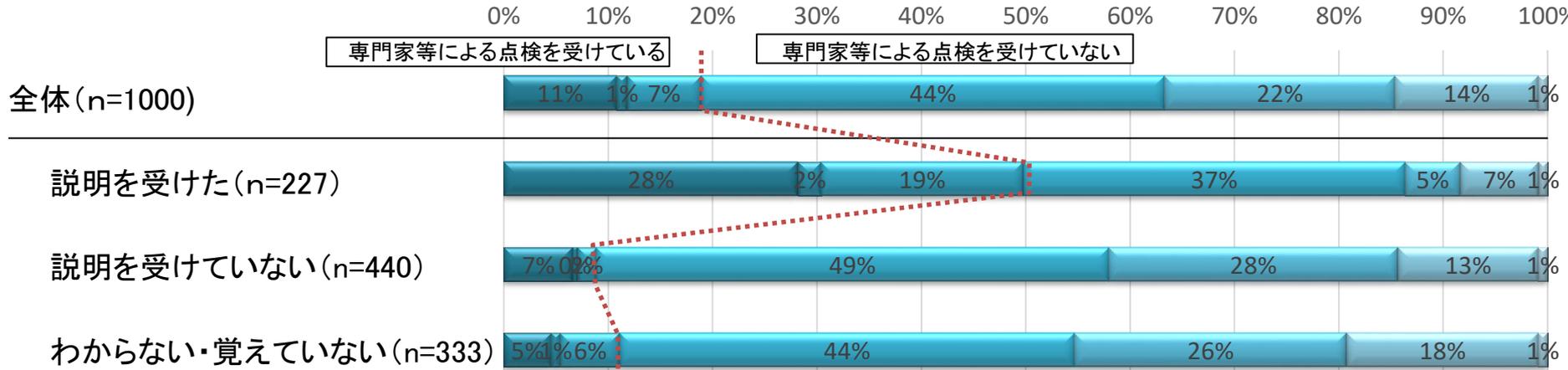


- 専門家等による点検を受け、工事を行っている
- 専門家等による点検を受け、工事を行っていない
- 専門家等による点検を受け、問題がなかった
- 点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

維持管理の実施状況（住宅の維持管理についての説明の有無別）

- 購入時等に住宅の維持管理方法について業者や親から「説明を受けた」所有者は約2割にとどまる。
- 説明を受けた所有者は、「専門家等による点検を受けている」割合が高い。

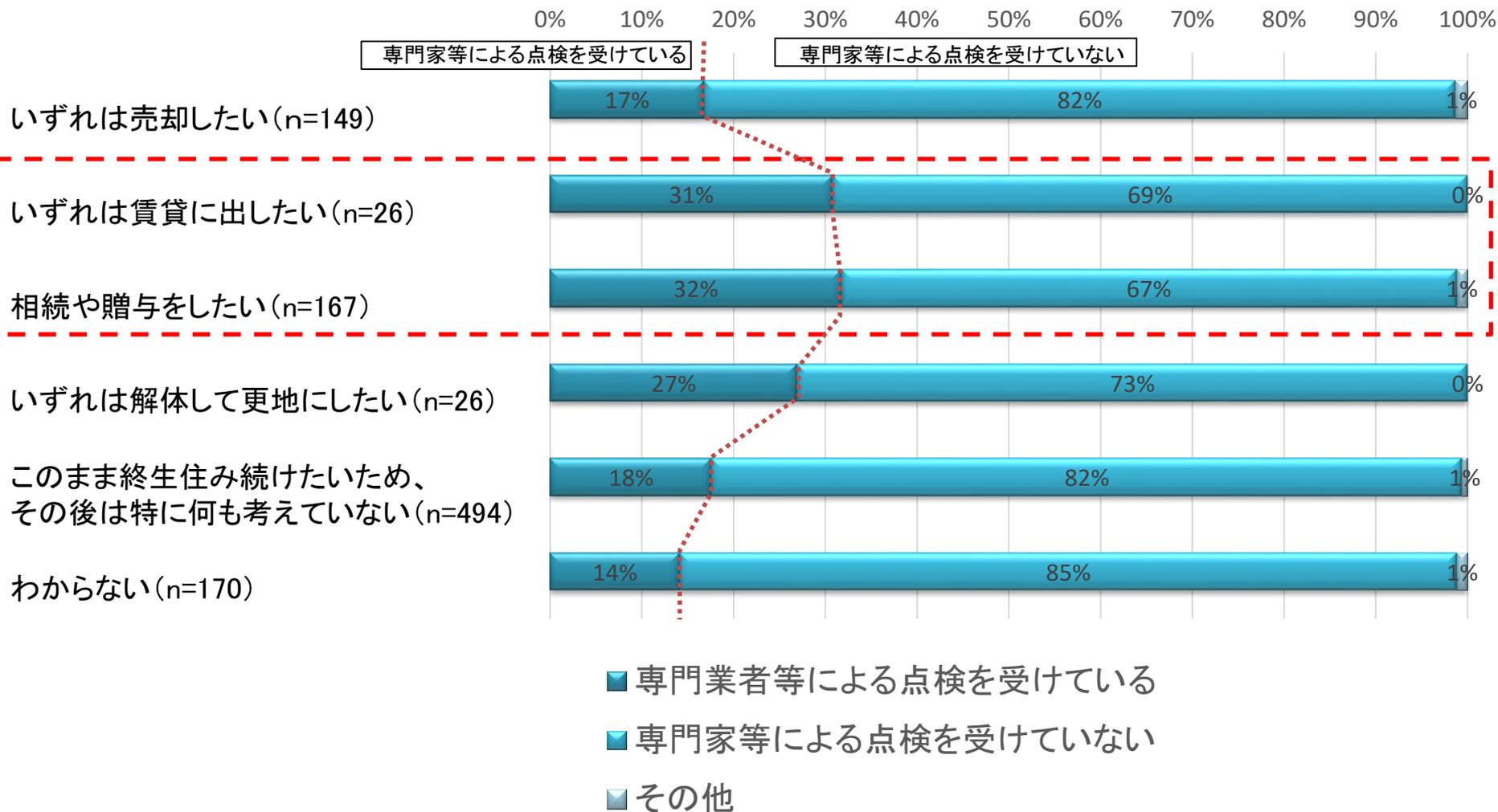
住宅の維持管理についての説明の有無 (n=1000)



- 専門家等による点検を受け、工事を行っている
- 専門家等による点検を受け、工事を行っていない
- 専門家等による点検を受け、問題がなかった
- 点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

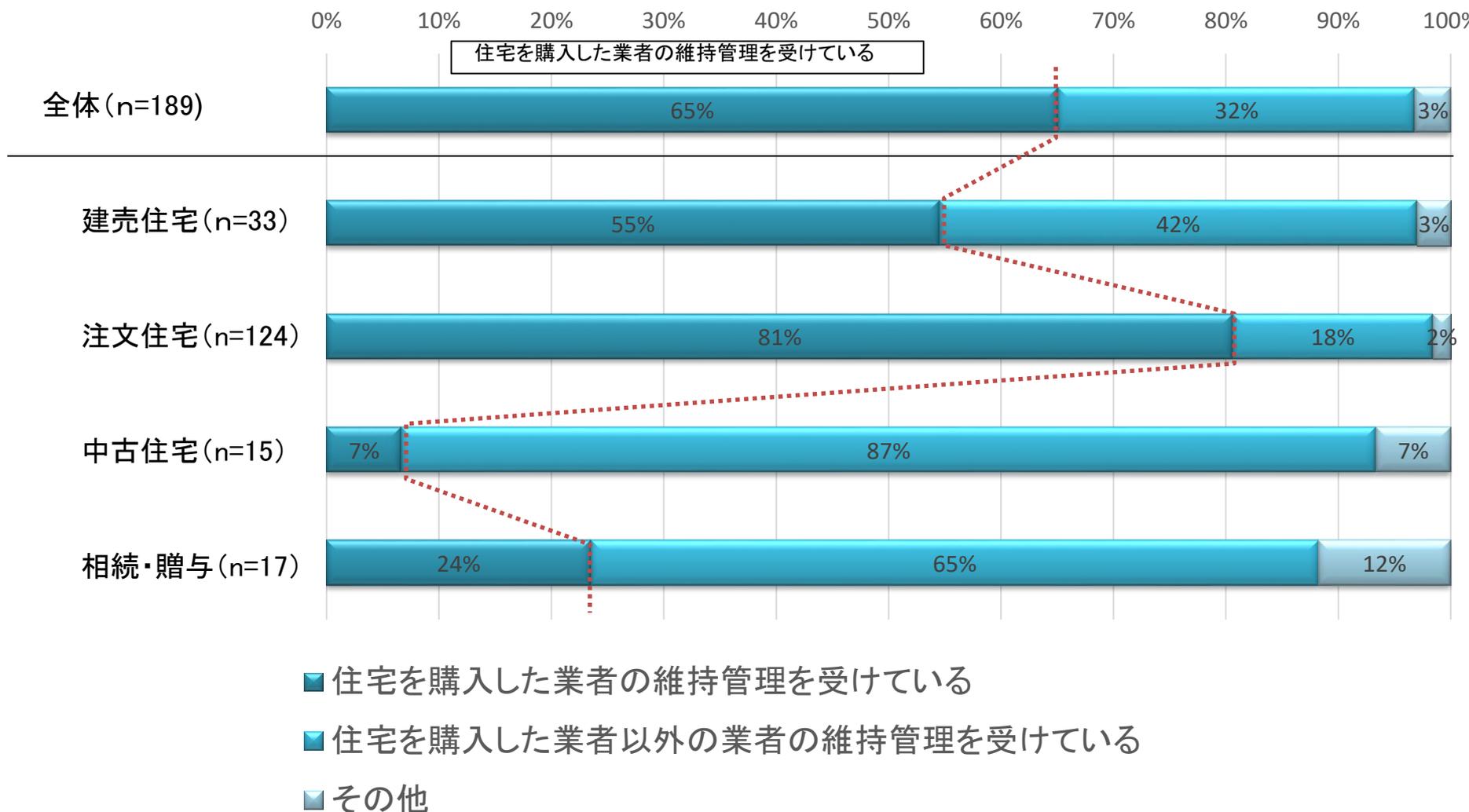
維持管理の実施状況（住宅の今後の意識別）

○「いずれは賃貸に出したい」、「相続や贈与をしたい」所有者は、専門家等による点検を受けている割合は約3割だった。



維持管理を行っている業者（入手方法別）

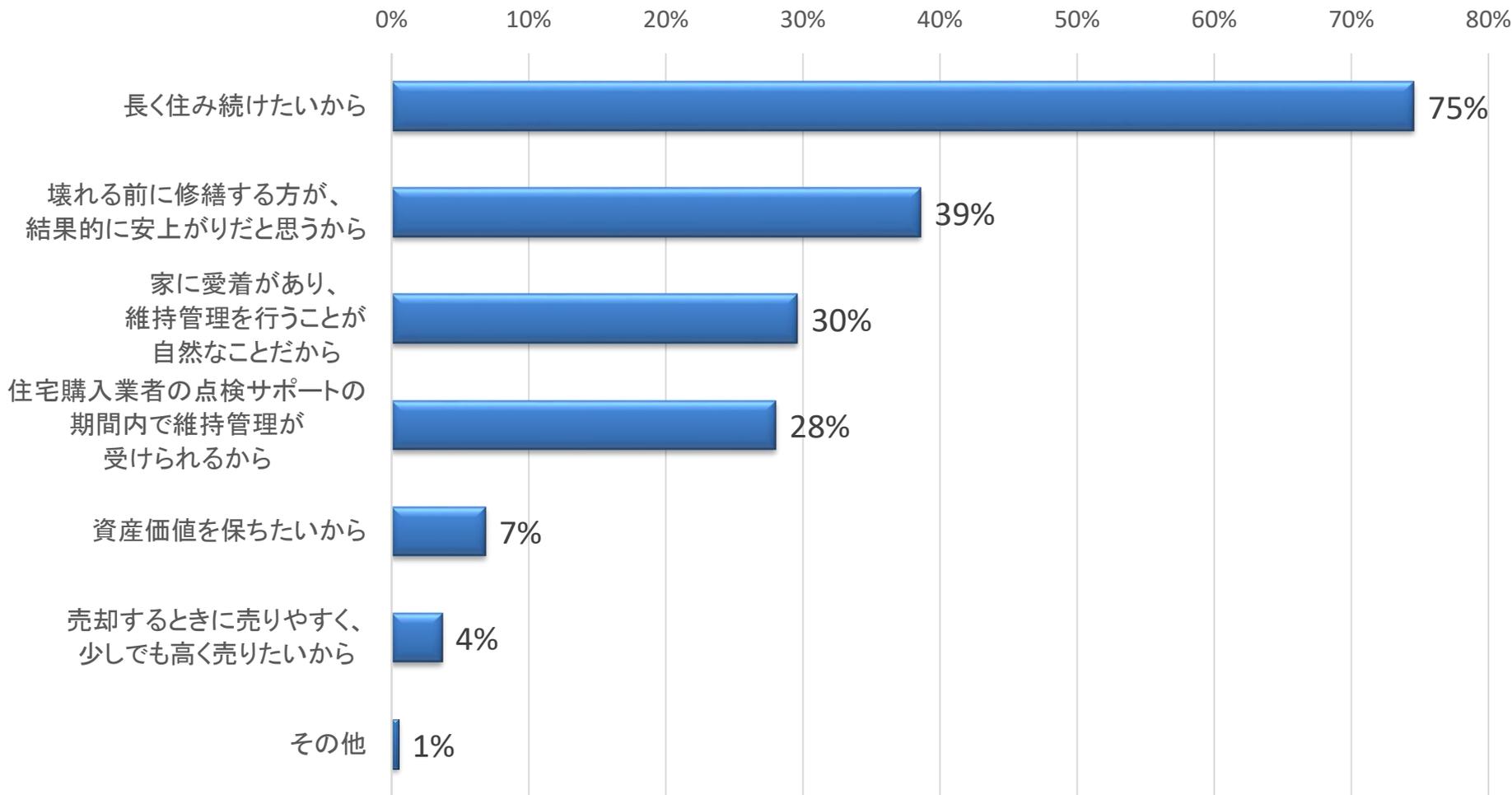
○サンプル数が少ないため参考値ではあるが、専門家等による点検を受けている所有者のうち、65%の所有者は「住宅を購入した業者の維持管理を受けている」。特に、注文住宅では、81%に上るものの、中古住宅は7%と低い。



維持管理を行う理由

- 専門家等による点検を受けている理由は「長く住み続けたいから」が最も多く、次に「壊れる前に修繕する方が、結果的に安上がりだと思うから」が多い。
- 「資産価値を保ちたいから」、「売却するときに売やすく、少しでも高く売りたいから」を理由とする割合は低い。

維持管理を行う理由 (n=189)



維持管理の実施状況（世帯年収別）

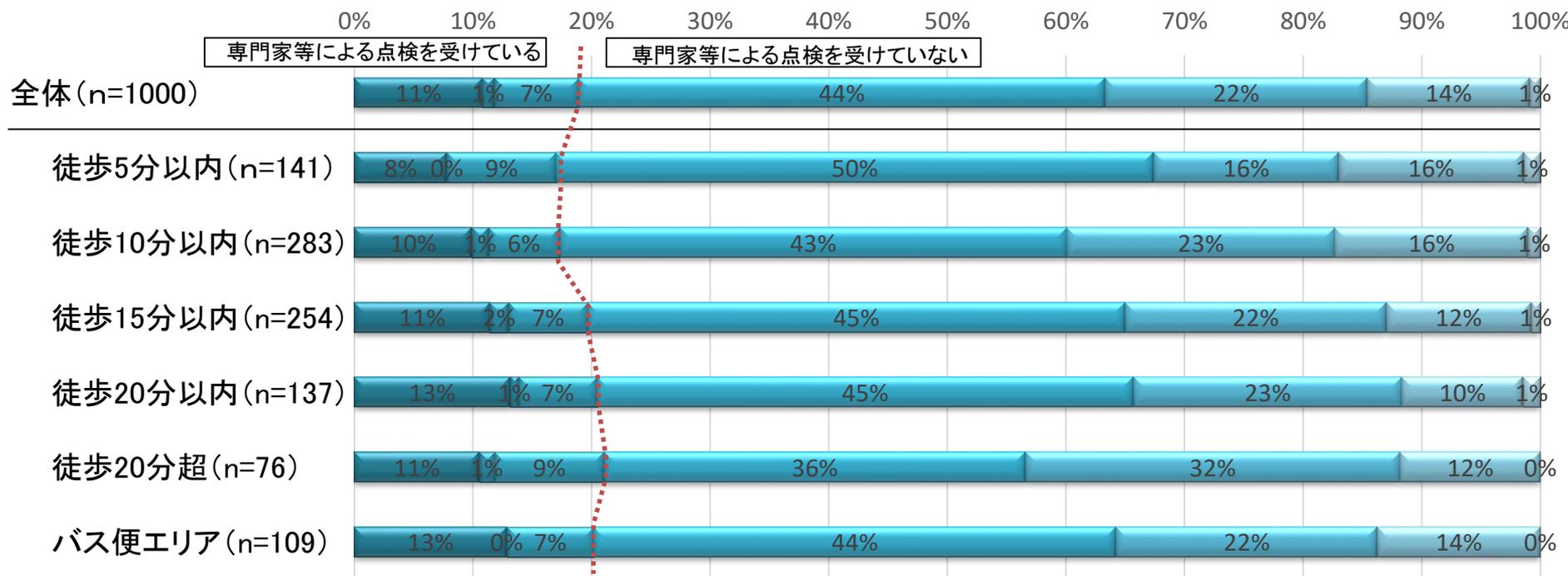
○900万円以上の年収がある所有者は、年収が900万円未満の所有者と比べて「専門家等による点検を受けている」割合が高い。



- 専門家等による点検を受け、工事を行っている
- 専門家等による点検を受け、工事を行っていない
- 専門家等による点検を受け、問題がなかった
- 点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

維持管理の実施状況（最寄駅からの所要時間別）

○最寄り駅からの所要時間による住宅の維持管理方法の実施状況の違いはあまり見られない。



- 専門家等による点検を受け、工事を行っている
- 専門家等による点検を受け、工事を行っていない
- 専門家等による点検を受け、問題がなかった
- 点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

補修や修繕等を実施した部位、築年数

○「外壁」、「台所、便所、洗面、浴室などの水まわり」、「屋根、樋（とい）」は、全体で6割以上の所有者が補修や修繕等を実施している。

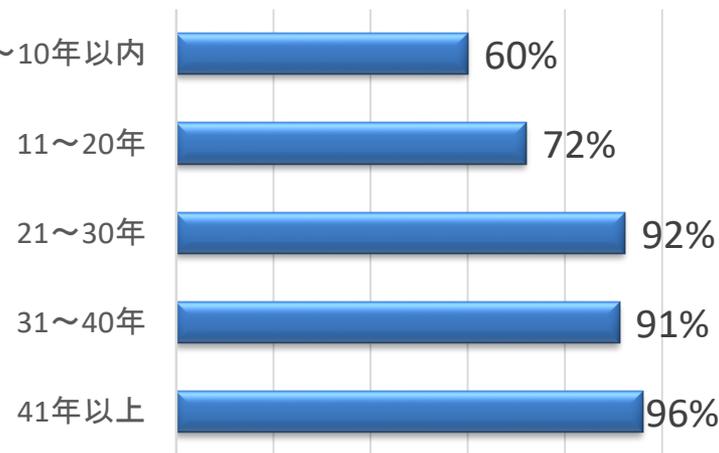
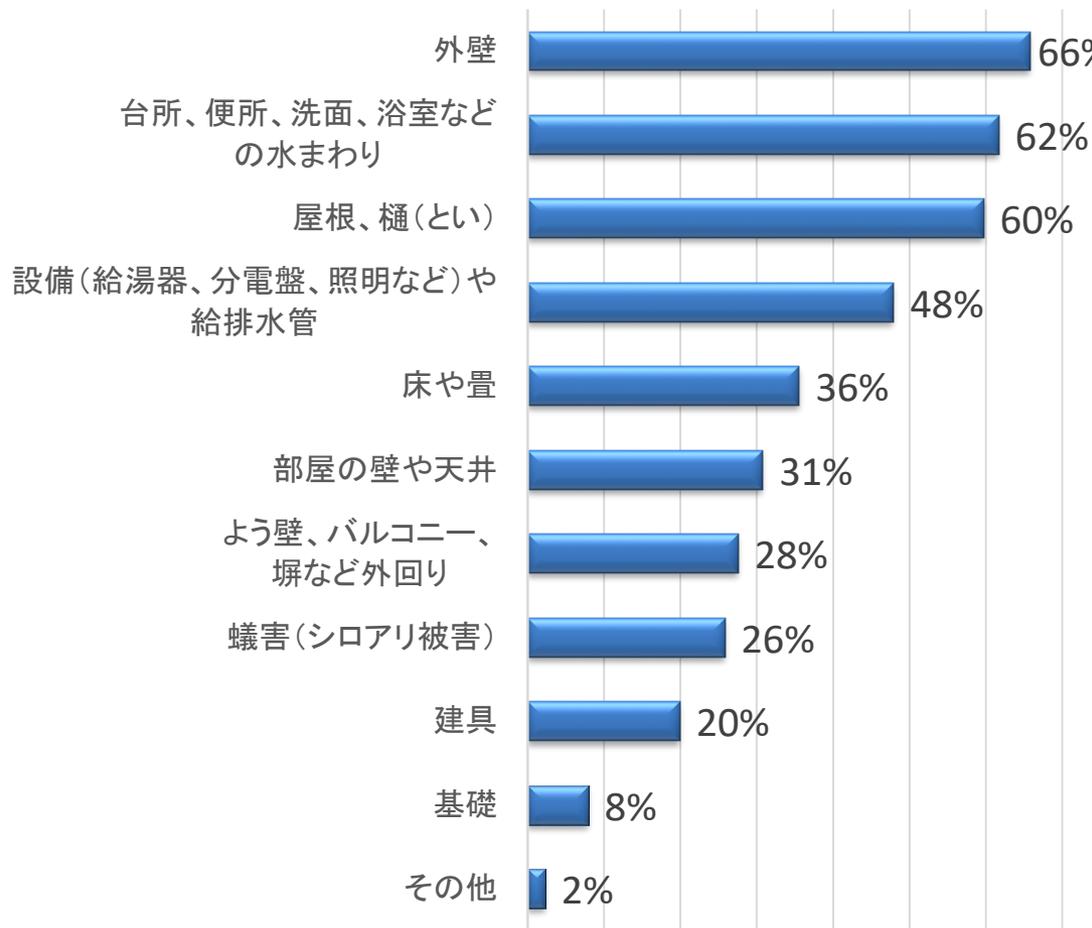
○築年数が20年を超えた住宅では、9割以上が何らかの修繕等を実施している。

補修や修繕等を実施した部位 (n=864)

修繕等を実施した築年数 (n=864)

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70%

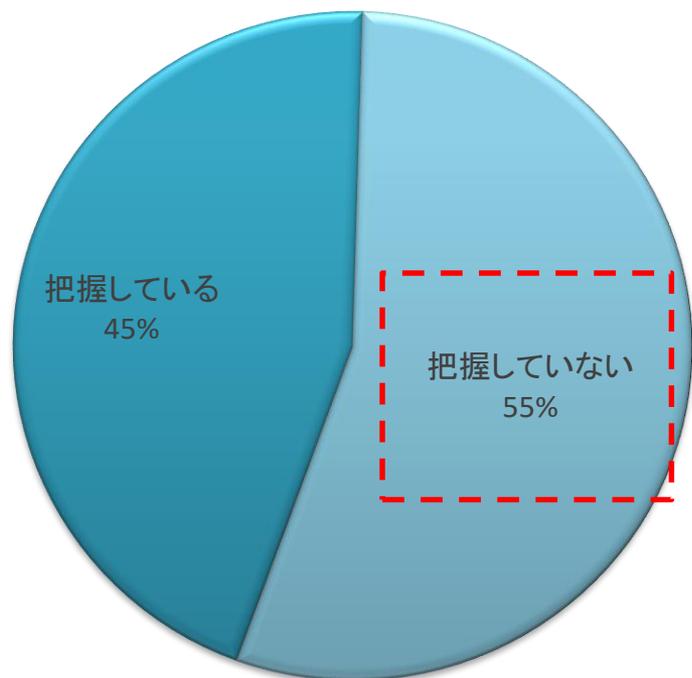
0% 20% 40% 60% 80% 100%



相談できる工事業者等の把握状況

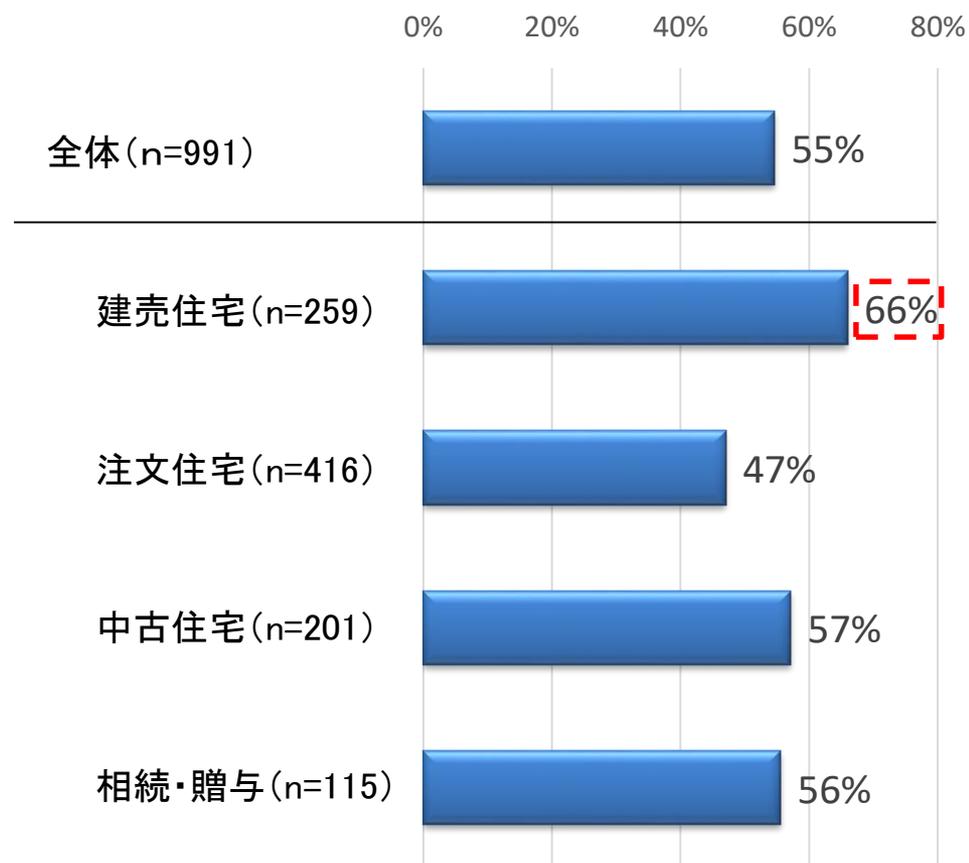
- 維持管理について「相談できる業者等を把握していない」が過半数を占める。
- 入手方法別に見ると、建売住宅において「相談できる工事業者等を把握していない」が約3分の2を占める。

相談できる工事業者等の把握状況
(n=1000)



■ 把握している ■ 把握していない

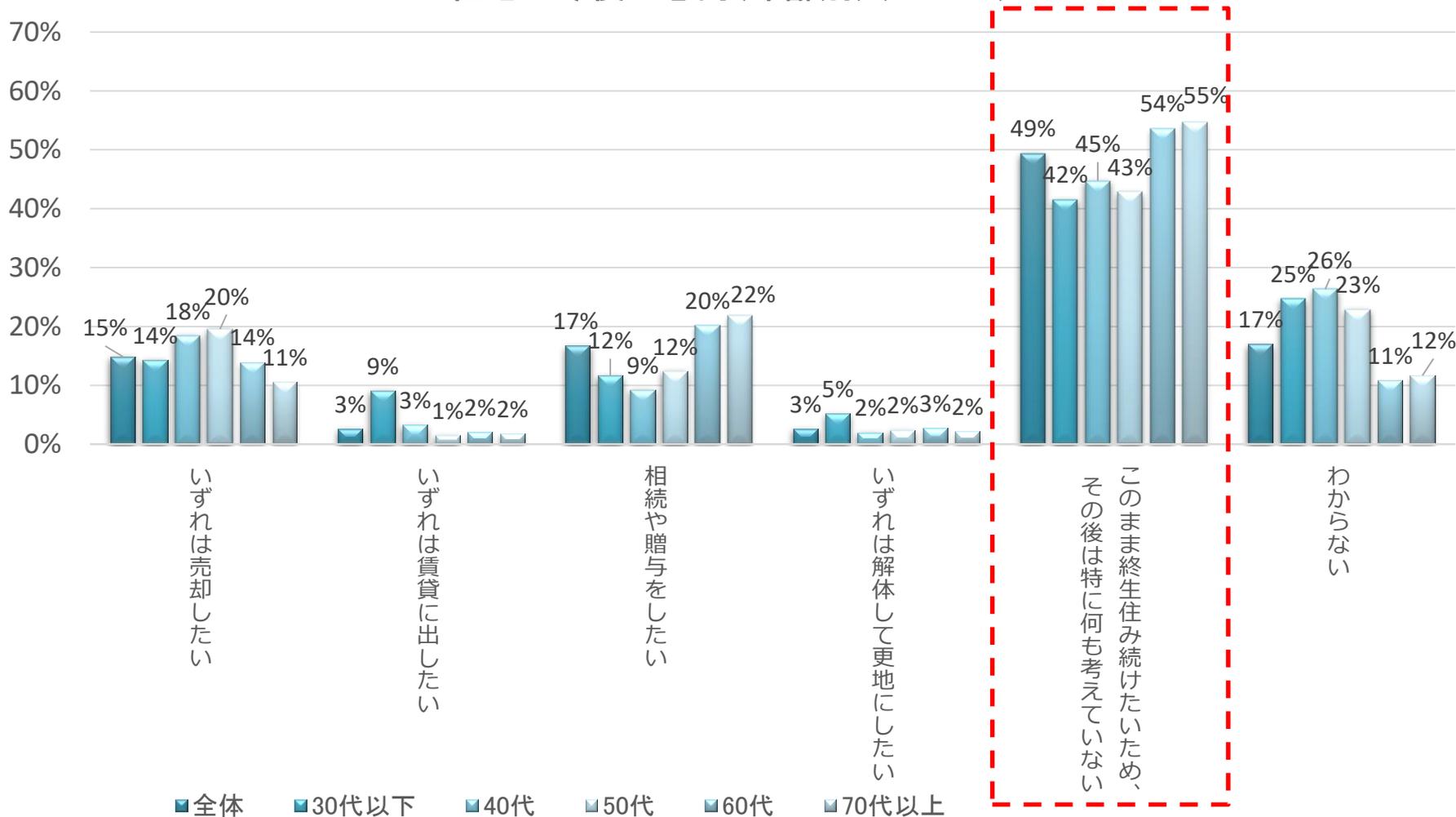
相談できる工事業者等を把握していない割合
(入手方法別)



住宅の今後の意向（年齢別）

○すべての世代において、「このまま終生住み続けたいため、その後は特に何も考えていない」所有者が最も多く、高齢になるほど割合が高くなっている。

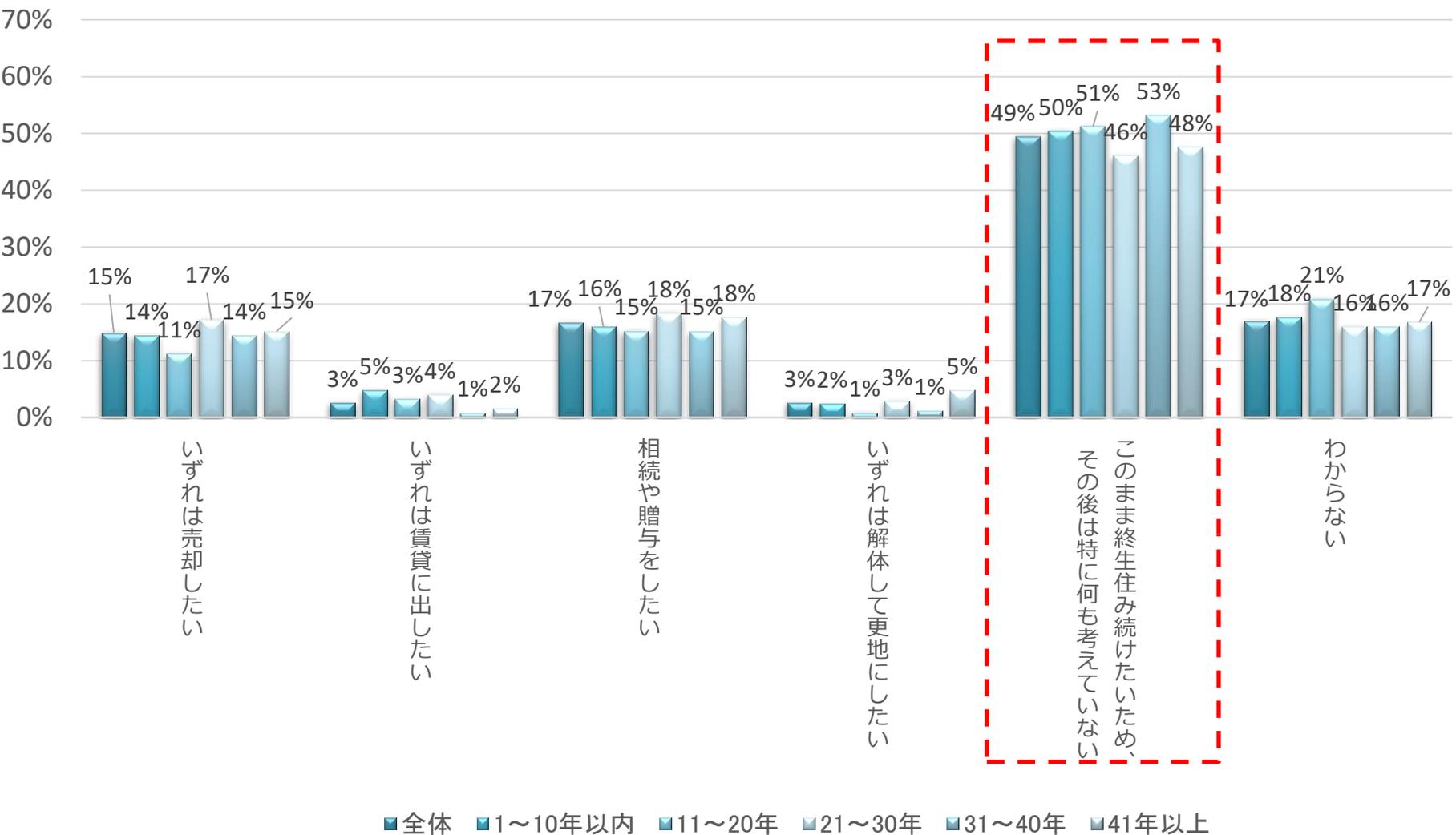
住宅の今後の意向（年齢別）(n=1000)



住宅の今後の意向（築年数別）

○「このまま終生住み続けたいため、その後は特に何も考えていない」が全ての年代で最も多い一方、「いずれは賃貸に出したい」、「いずれは解体して更地にしたい」はどの年代でも少ない。

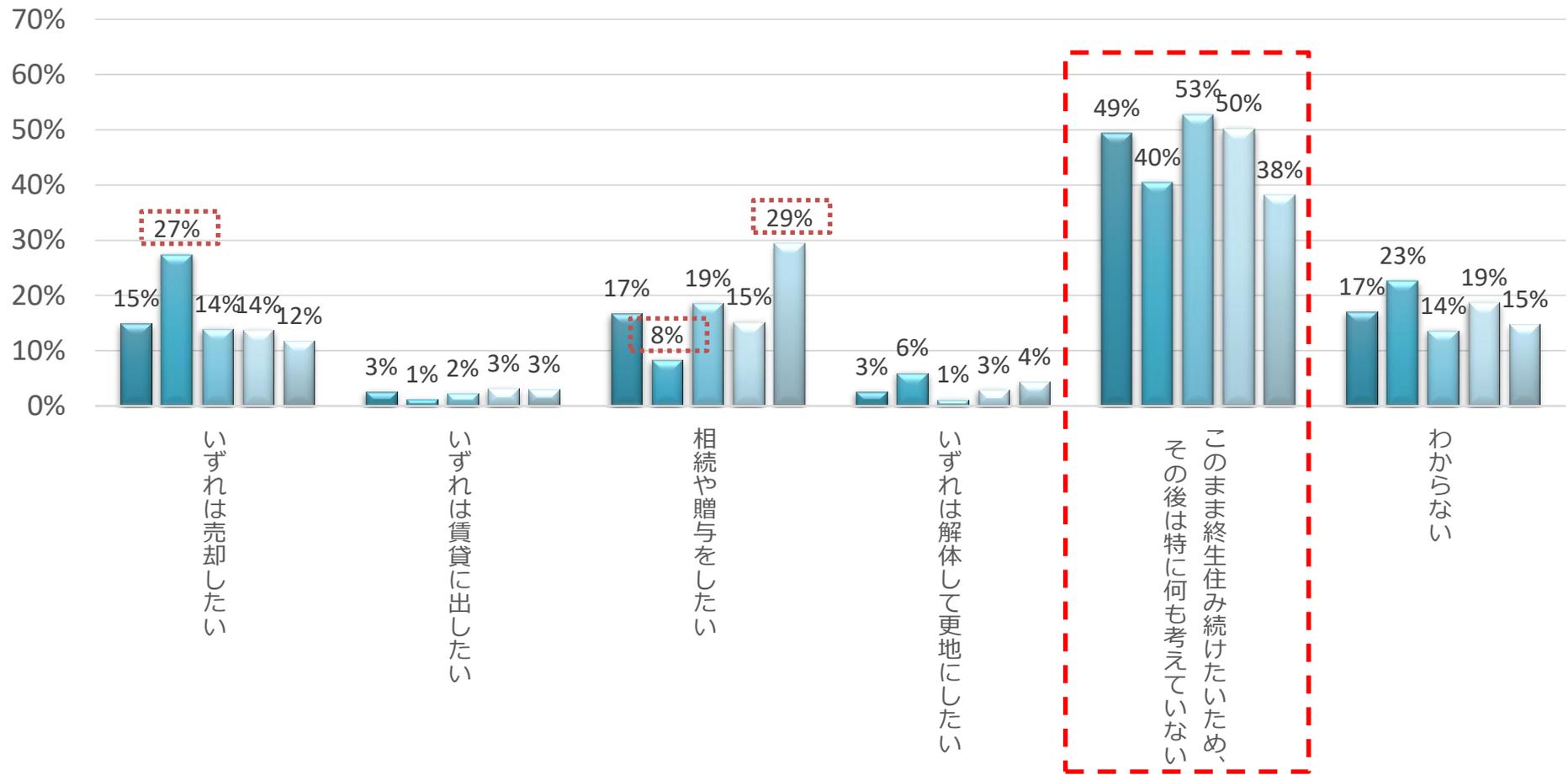
住宅の今後の意向（築年数別）(n=1000)



住宅の今後の意向（世帯別）

- 「このまま終生住み続けたいため、その後は特に何も考えていない」がどの世帯類型においても最も多い。
- 「いずれは売却したい」は単独世帯が27%で最も多い。また、「相続や贈与をしたい」は3世代以上の世帯が29%で最も多く、単独世帯が8%だった。

住宅の今後の意向（世帯別）(n=997)

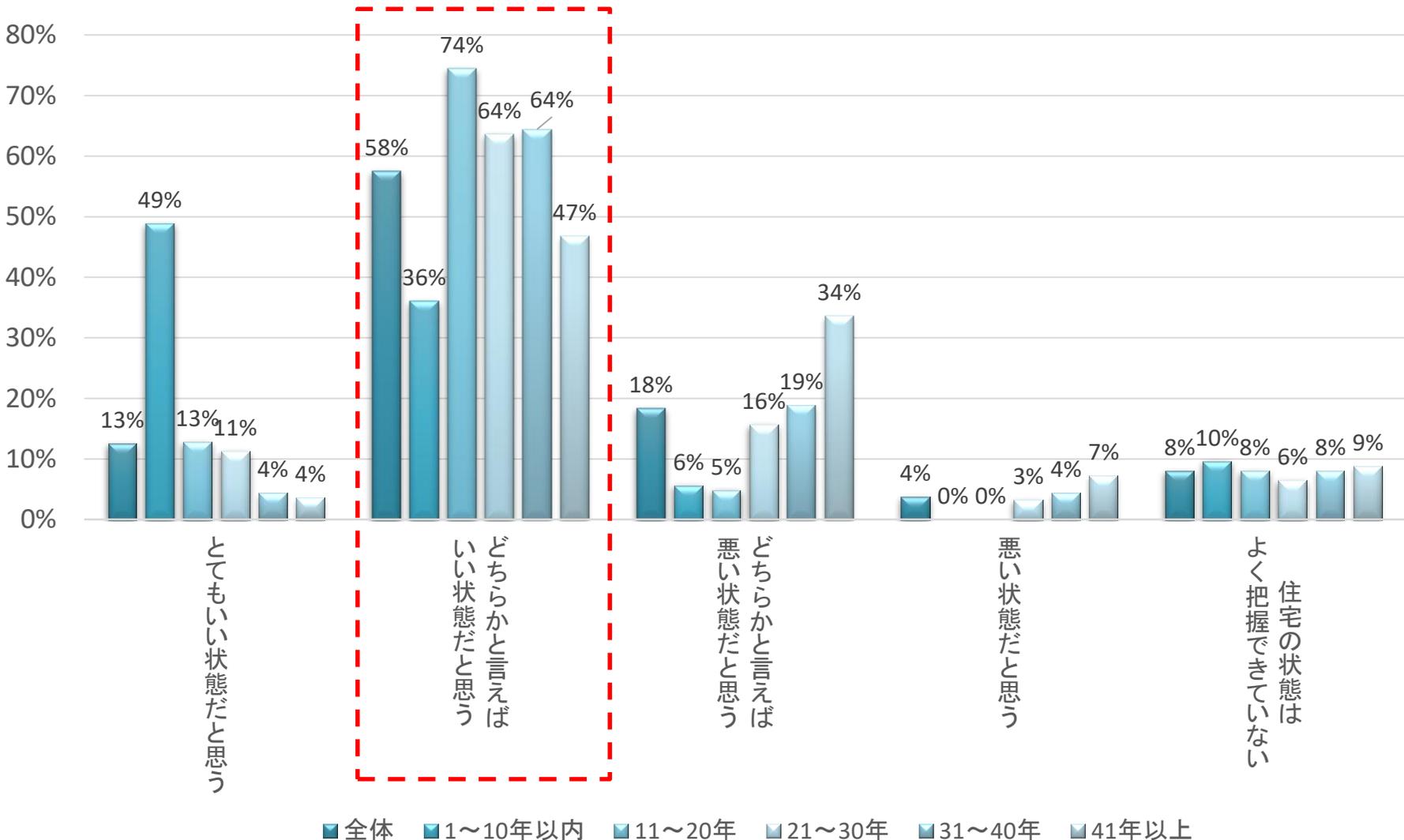


■全体 ■単独世帯 ■夫婦だけの世帯 ■親子の2世代世帯 ■3世代以上の世帯

住宅の状態（築年数別）

○「とてもいい状態だと思う」は10年を超えると劇的に減少する。
 ○全体では「どちらかと言えばいい状態だと思う」が最も多い。また、築年数が21年以上の方が、20年以下に比べ「どちらかと言えば悪い状態だと思う」割合が高い。

住宅の状態（築年数別）(n=1000)



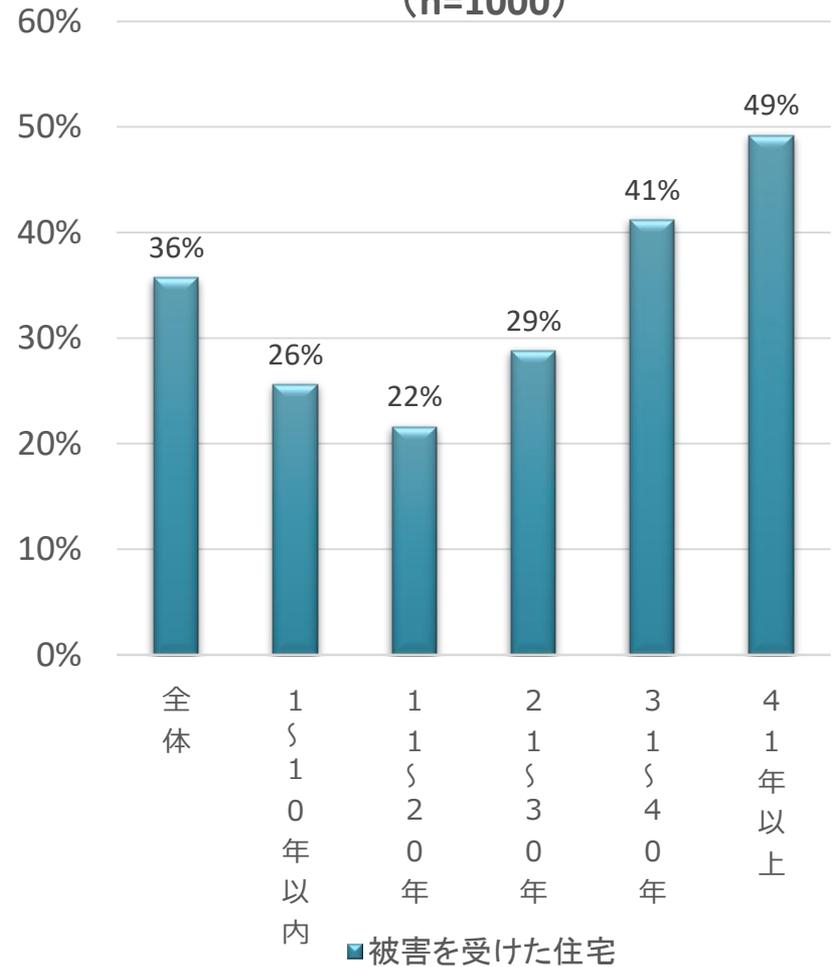
大阪北部地震・台風21号による住宅被害

- 大阪北部地震では17%、台風21号では36%の住宅被害があった。
- 台風21号については、築年数31年以上を境に住宅被害状況に差があった。

大阪北部地震による住宅被害 (n=1000)



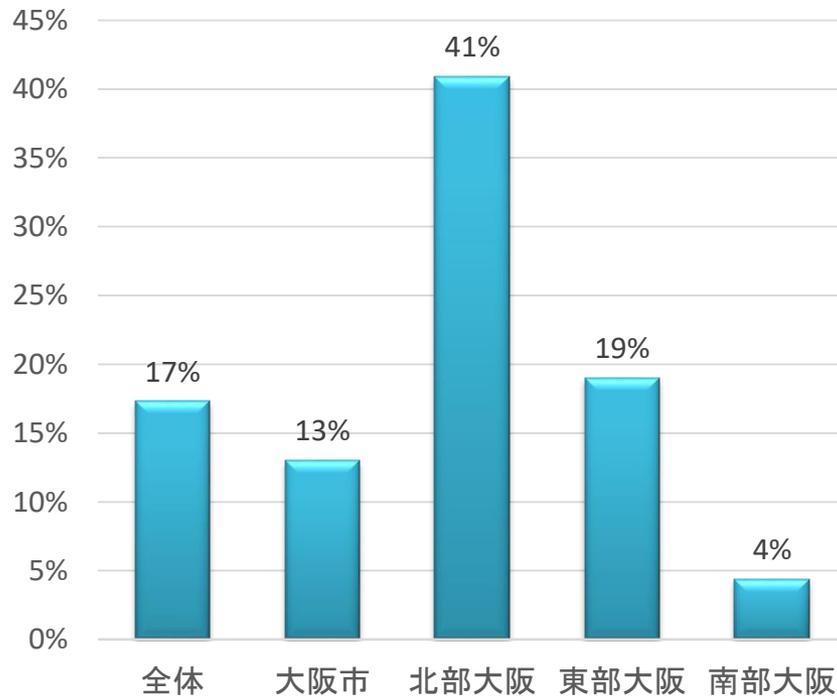
台風21号による住宅被害 (n=1000)



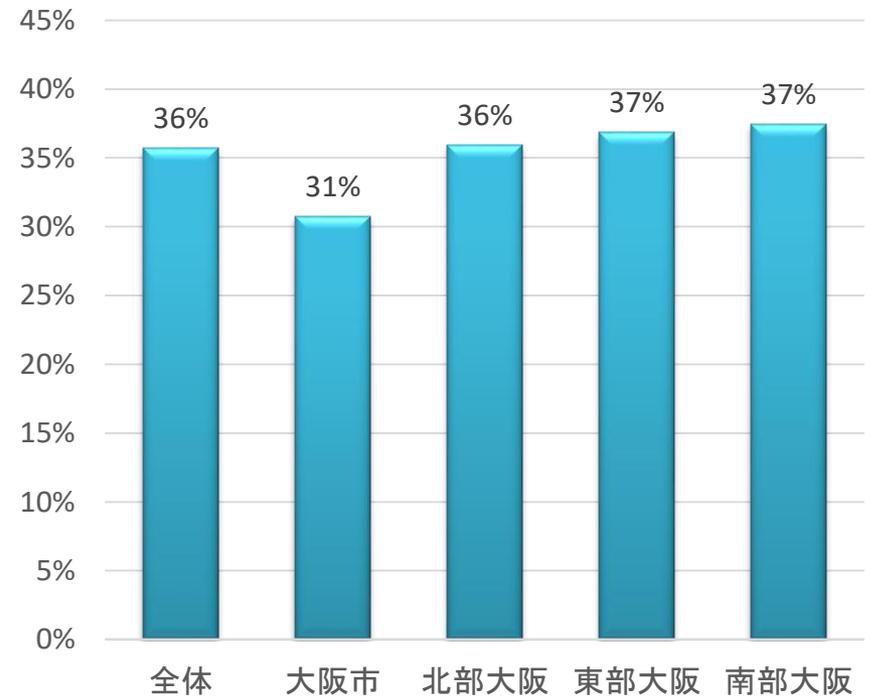
大阪北部地震・台風21号による住宅被害（地域別）

○地域別に住宅被害を見ると、大阪北部地震では北部大阪が約4割と最も多く、台風21号では全地域において約3割から4割の住宅が被害を受けている。

大阪北部地震による住宅被害 (n=1000)



台風21号による住宅被害 (n=1000)

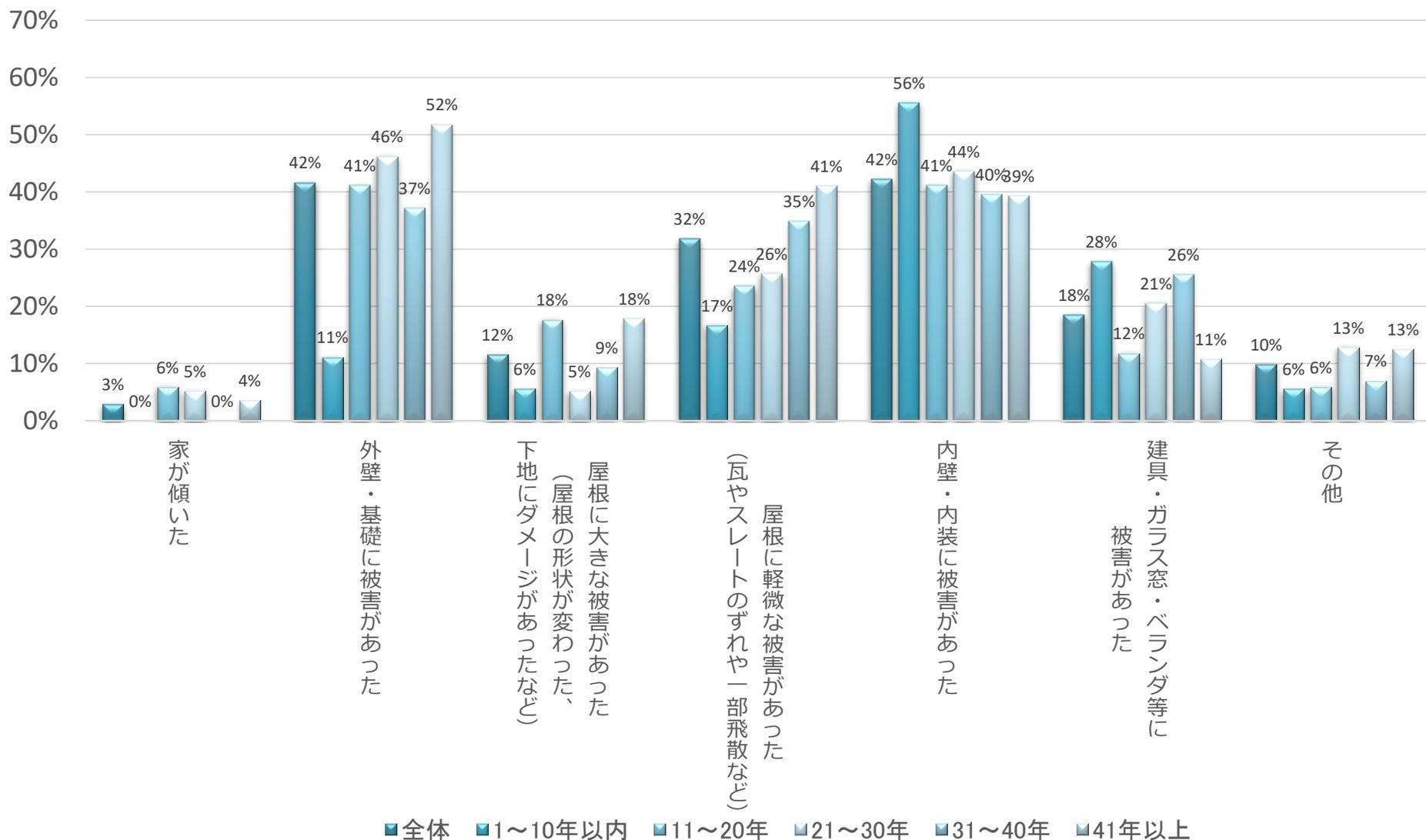


- 北部大阪: 豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町、吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
- 東部大阪: 守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市、八尾市、柏原市、東大阪市
- 南部大阪: 富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村、堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

大阪北部地震による住宅被害箇所（築年数別）

○被害があった住宅のうち、約4割の住宅が「外壁・基礎」、「内壁・内装」に被害を受けた。

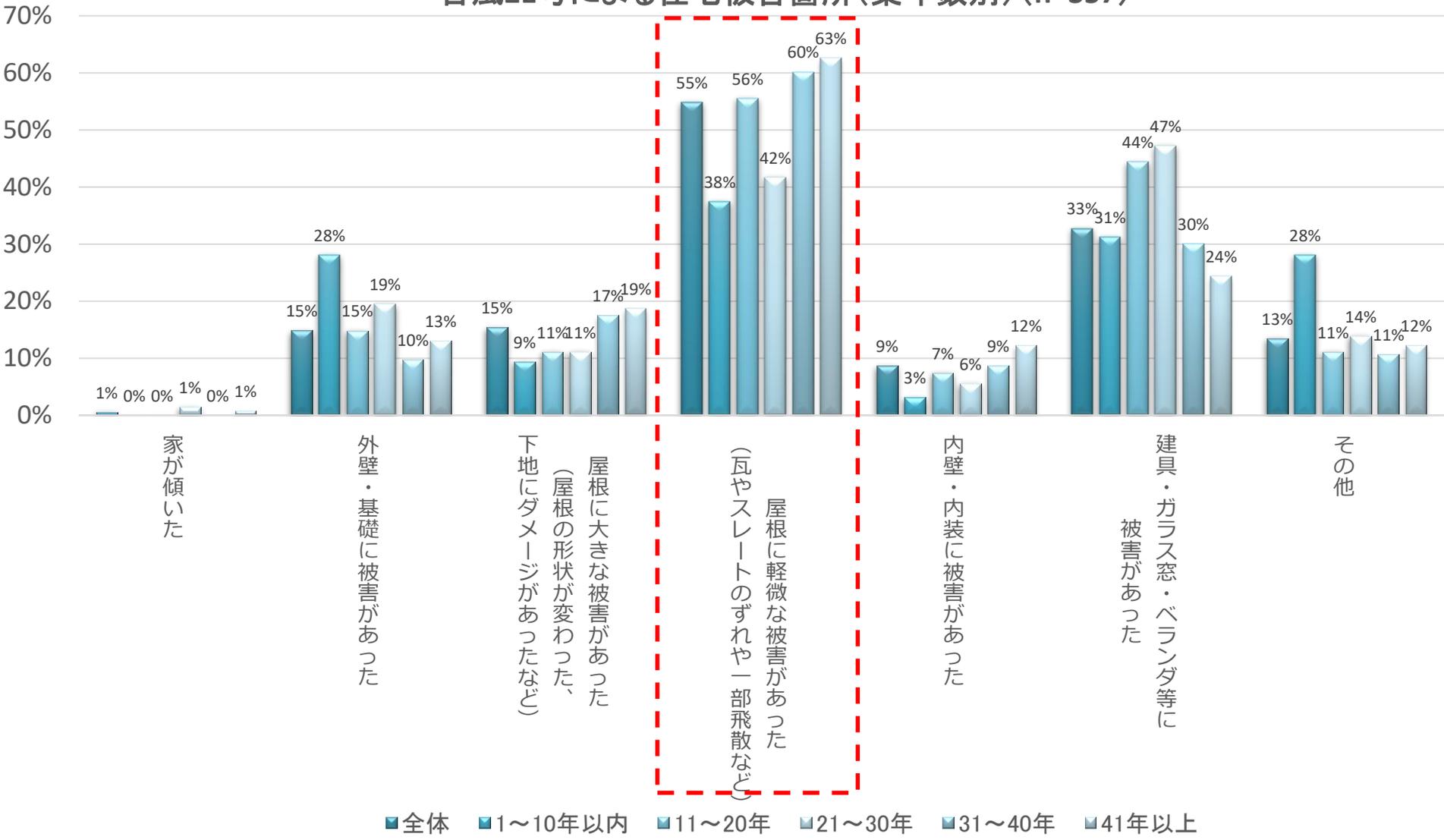
大阪北部地震による住宅被害箇所（築年数別）(n=173)



台風21号による住宅被害箇所（築年数別）

○被害があった住宅のうち、過半数の住宅が屋根に軽微な被害（瓦やスレートのずれや一部飛散など）を受けた。

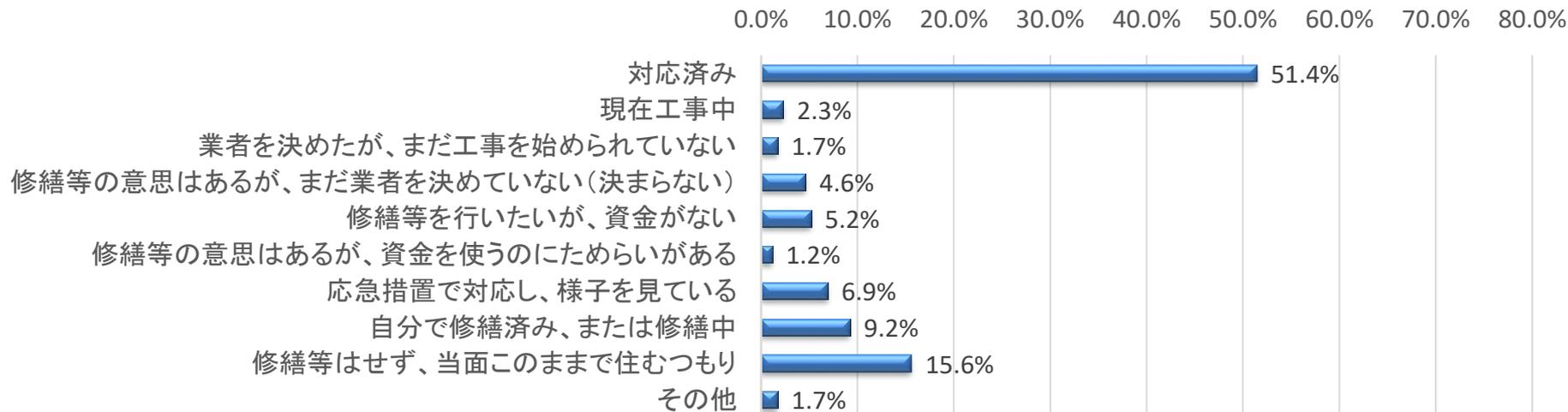
台風21号による住宅被害箇所（築年数別）(n=357)



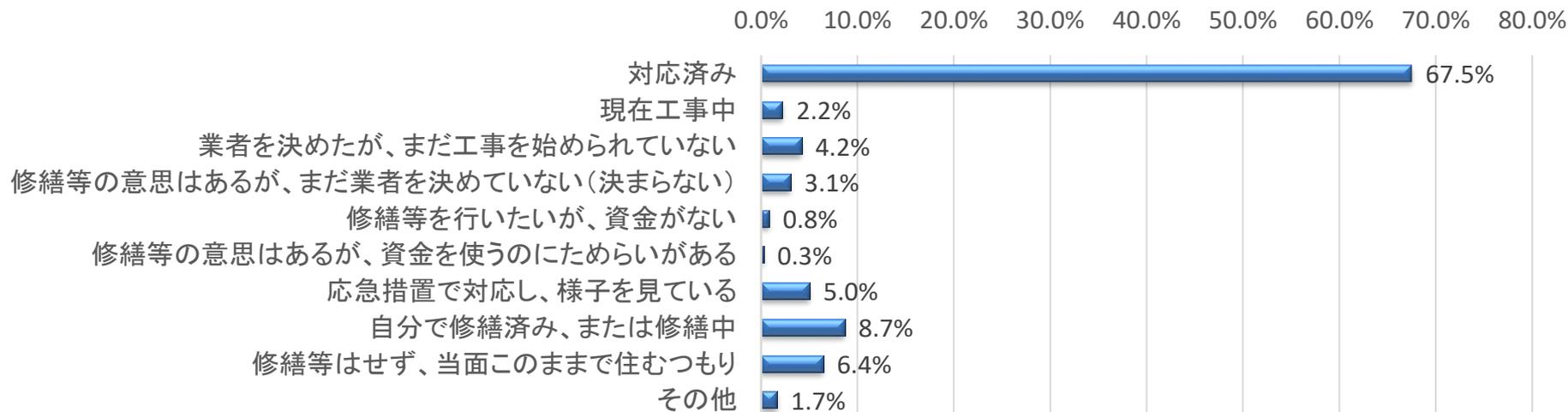
大阪北部地震・台風21号による住宅被害への対応状況

○大阪北部地震、台風21号による被害を受けた住宅の過半数が「対応済み」。

大阪北部地震による被害への対応状況 (n=173)

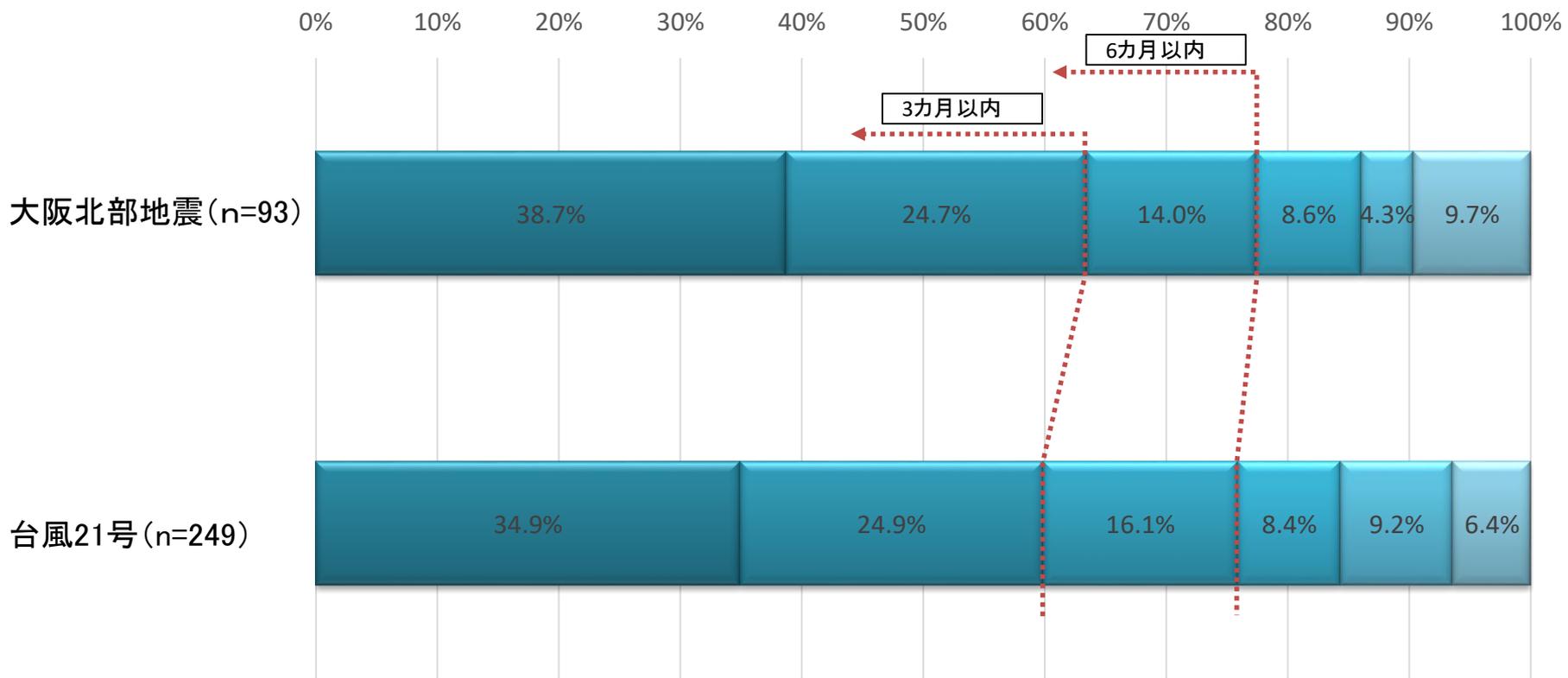


台風21号による被害への対応状況 (n=357)



修繕工事着手までにかかった期間

○大阪北部地震、台風21号による被害に対する修繕工事は、約60%の住宅が3カ月以内に、約75%以上の住宅が6カ月以内に工事着手した。



■ 1カ月以内 ■ 3カ月以内 ■ 6カ月以内 ■ 9カ月以内 ■ 1年以内 ■ 1年超

今後の調査

○持家の維持管理に関する実態調査（ポスティング調査）

- ・ 調査手法 区域を限定したポスティングによる悉皆調査
- ・ 調査時期 2019年12月2日（月）～12月23日（月）
- ・ 調査対象 下記①～③の3地区の戸建て住宅 各約1000戸

※H27 国勢調査より「一戸建世帯数/主世帯数」が100%に近い地区を抽出、開発時期・駅からの距離が異なる地区を選定

地区	①高槻市 淀の原町	②富田林市 梅の里1～3丁目	③阪南市 桃の木台4～6丁目 (阪南スカイタウン)
開発時期	1970年頃	1980年頃	1995年頃
駅からの距離	徒歩5分前後	徒歩10分強	バス圏
航空写真			
配布数	1,000戸	1,216戸	1,057戸

【戸建て】

- 核家族化や高齢化により、子供に家を受け継いでいくという考え方から、自分の生きている間だけ持てばよいという考え方に変わり、住宅の維持管理に関する意識が低下している。 [学識経験者]
- 住宅の維持管理は、販売業者のサポートがあるかという点が大きい。 売っておしまいという場合が多い。 [学識経験者]
- 住宅の維持管理は、車検制度のある自動車と異なり、費用も大きく、法律による強制もなく、あくまで自主性にまかされている。 [学識経験者]
- 住宅の維持管理として何をすれば良いのか知る機会が無くなってきているので、中立的な団体による大人のための維持管理セミナーがあっても良い。 [学識経験者]

【民間賃貸住宅】

- 古い賃貸住宅をリノベーションしようにも、必要な資金調達が難しい。 銀行融資が受けにくく、受けられても期間が短い。 [賃貸業経営者]
- 新耐震など現行法を満たす改修は、コストがかかりすぎる。 [賃貸業経営者]
- 魅力あるリノベーションとテナント付けを企画できるノウハウを持った事業者が不足。 [賃貸業経営者]

質の確保や維持管理に関する分析と課題

- 定期点検の実施状況をみると、費用の問題・必要性を感じないなどから約8割の住宅が点検を受けていない一方、点検を受けている住宅の約3分の2は購入した業者により実施されており、維持管理には業者のサポートが重要であることがわかりました。
- 住宅の購入時等に維持管理の説明があった場合は、説明がなかったものに比べ、定期点検の実施は約5倍高いという結果であり、購入時等の維持管理に関する説明が重要であるとわかりました。
- 賃貸や相続等の活用意向がある場合は、そうでない場合に比べ、定期点検の実施率が高い結果となり、住宅の活用意向が維持管理に影響を与えていることがわかりました。
- 住宅の維持管理は法規制がなく、所有者の自主性に任されているにもかかわらず、維持管理を知る機会がなく、その意識も低下しています。
- また、民間賃貸住宅では、リノベーションに必要な資金調達が難しく、ノウハウのある事業者も少ないという課題に直面しています。

3. 多様（柔軟）な活用のあり方

【資金・コスト面の問題】

- 新築コストの高騰に伴い、中古の社宅や賃貸を居付きで1棟丸ごと買い取って、リノベーションし再販する買取再販事業を手掛けており、同様のビジネスが増えてきている。[ハウスメーカー]
- 買取再販事業の場合、旧耐震の物件は買わない。図面が残っていて構造や仕様を確認できる物件というのも重要である。[ハウスメーカー]
- リノベーションであっても、住宅性能評価を受けることで、購入者に新築マンションと同じローン金利を適用することが可能。ただし新築マンションのような5年間の固定資産税の減免措置などはない。[ハウスメーカー]

【新たなニーズへの対応】

(外国人)

- 弊社では、外国人でも住民票がとれるようになったので日本語が理解できれば、審査上は日本人と同じ。対応する保証会社が増えると嬉しい。周辺住民の偏見はときどきある。[賃貸業経営者]
- 大阪市部の都心タワーマンションは、中国人など外国の人が買う場合も多いが、資産として買うだけなので管理費を払わないなどの問題も起きている。[ハウスメーカー]
- 外国人が投資対象でマンションを買うとしても、実際にはサブリース会社が間に入って賃貸に出す場合が多いと思われる。[アナリスト]

(ストック活用によるまちづくり)

- 今後の住宅販売のビジネスモデルとして、新築を売っては終わりではなく、持続的にまちづくりにかかわっていくストックビジネスを模索している。[ハウスメーカー]
- 高齢者が健康に住み続けられるための取り組みとして、自動運転やシェアリングによる移動手段確保、クラウドソーシングや農業ハウス、健康増進の取組などがあり、様々な実証実験を行っている。[ハウスメーカー]
- 郊外型住宅団地が永続的に続くためには、高齢者が健康に住み続けられることと、若年層が継続的に流入することが必要である。[ハウスメーカー]
- 定額制で、数週間で居住地を移動できる住宅において、行政によっては旅館業法の許可が必要になるなど法的見解が分かれる。規制緩和があれば事業しやすい。[住宅賃貸事業者]
- 駅から離れた物件でも定額制の対象物件としての可能性はあるが、シェアサイクルポートの充実や公用車のカーシェア化など、公共交通関連の充実を進めることが重要。[住宅賃貸事業者]
- 現在の土地・住宅所有者が亡くなる前に権利関係を明確にしておかないと、権利関係が不明のため手がつけられない住宅が増加する恐れがある。[アナリスト]
- 人口減少により必要な住宅の数が減少することは明らかであり、今のうちから最終的に家をどうするかを考える「家の終活」を考えてもらうことが必要である。[アナリスト]

- 60～70歳代を対象に住宅の扱いや住み方、人口減少時代の住宅所有のリスクを教えるセミナーを開く必要があるのではないか。[アナリスト]
- 大阪府下市町村別の人口増減率をみると、東京と比べて市町村毎の差が大きい。各市町村・区毎に個別に対策を考える必要がある。[アナリスト]

(マンションの供給動向)

- 大阪市内ではワンルームの分譲マンション（20～30㎡程度で1K）が増えている。取得者は半分実需で半分投資という割合。サブリースによる賃貸マンションにしている例が多い。[アナリスト]
- 新築マンションの平均面積は小さくなる傾向。世帯の細分化というより、価格が大きく上昇したことによると分析。[アナリスト]
- 近年、中古マンションの成約戸数が新築販売戸数を上回っているが、これは、積極的に中古を選んでいるというより、新築の価格が上がりすぎて、販売戸数が減っているだけと分析。[アナリスト]

（新たな技術）

- 自動運転の普及では駅近物件に対するニーズは変わらないように思う。自宅から駅までの10分といった時間ではそう影響が無い。むしろサテライトオフィスの普及などの働き方改革の方がインパクトはあるように思う。 [アナリスト]

（健康）

- 住宅の1次取得層（30～40歳代）はあまり健康に関心がないことから、住宅供給事業者は健康をテーマとした住宅づくりにはあまり乗り気ではない。このため健康に興味があるが既に家を持っている60歳以上の世代を対象に、既存住宅の断熱改修を支援していくことが必要。 [学識経験者]
- 健康をキーワードとした住宅づくりは、健康がどの程度向上したか、リスクや医療費がどの程度減ったかという効果や便益が見えないところが課題。 [学識経験者]
- 既存住宅の断熱性・気密性の確保による健康に対するエビデンスとしては、温度差によるヒートショックの軽減以外に、夜間頻尿の減少による睡眠時間の確保や血圧を下げるなどの効果があり、徐々にエビデンスが蓄積されている。 [学識経験者]
- 断熱住宅を普及させるためには、①情報提供の見える化、②公共の介入（補助）を行うことが必要。 [学識経験者]