

第1回市場小委員会における審議の概要
(住宅ストックの流通をどう考えるか)

【近年の住宅市場の状況について】

- 流通については、リーマンショック以降、受注が落ち込んでいたが、今年に入り、住宅政策のおかげか、一次取得者が増えた。京都では成約率が上がっている。
- 今の一次取得者の多くは、マンション取得者や良質なストックとなりうる建売住宅の取得者である。最近は住宅の性能表示もきちっとして、また検査済証もある建物を販売している。購入者は安心して買われている。
- 京都は学生の街ということで、ワンルームの建設が進んでいる。
- それに拍車をかけたのは、投資用マンションで、ほとんど単身者用である。ここ3、4年で1棟あたり50～100戸といった大型のマンションがかなり増加した。
- 平成12年に、住宅の品質確保の促進等に関する法律により住宅性能が定められた。それ以降の建物については、良質なストックであると思っている。それをどのように流通させ、顧客に行き渡らせるかが課題である。
- 平成12以前のは劣悪なものもあり、これらをどうするかが課題である。
- 郊外部とは、北区であれば、北大路通から北くらいで、その他、山科区、右京区、西京区といった地域である。北大路通の内側や東大路通の内側を都心部と呼んでいる。

【都心部】

- 流通が顕著なのは、都心部の町家で、若い購入層が多い。また、投資家が探している。投資家の中には外国人も多く、現金で購入して、運用依頼を受け、賃貸化しているのがある。
- ただし、袋路や路地の町家、路地の環境が整備されているところは流通するが、状況が悪いところは値がつかない。
- 一番流通状況が悪いのは、連担した長屋が小売にされて持家と借家が混在しているもので、所有形態の複雑化が進んでいるものである。
- 都心部の既存不適格物件については、流通しているが問題点がある。ちょっと増改築しただけで、違反建築物になってしまう。町家保全・再生のために、なんとかできないものか。
- 適切な行為については、適切に位置づけてほしい。また、今の状態を改善されるような使い方に対して、一定法的に位置づけるようにした方がよい。

【郊外部】

- 郊外の住宅ストックについては、既存不適格や法令違反物件が多く、流通しにくい。法令違反物件については、金融機関が融資をしないので売却できない。
- 地域的にみると、北区鷹峯や紫野一带、昭和30年代から40年代にかけてミニ開発された住宅などは、ほとんど接道しておらず、敷地も狭いものが多いため、流通にのってこない。のってきても、200～300万円という価格しかつかない。
- 郊外型の木造3階建てが増えた時期があった。これらのほとんどが構造計算に基づいてないものが多く、危険なところも多い。

【空き家の状況について】

- 賃貸住宅については、平成18年度に空室率を調べた。全賃貸住宅26万戸の中で、5万戸は公営住宅、21万戸が民間賃貸住宅である。民間賃貸住宅の空室率は、19%だった。公営を含めても、17～18%の空室があるという事で、驚いた。
- 都心部では入居率が高く空室率は4～5%だったが、郊外部では、18～19%という空室率であった。
- 今年は、ファンド物件、分譲物件が多くなってきている。空室の数は26万戸から、30万戸くらいに増加しているのではないかと。空室率が非常に高くなっている。地域性はあるが、20%くらいは空いているのではないかと。
- 数万戸の空室の活用を公営化も含めて検討していく必要がある。
- 今年は空室が新築の方でも多くなってきている。これほどまでに空室率が高くなってきているとは想像していなかった。
- 都市型については、空室率が高い物件は高賃料の単身者向け物件である。郊外型については、単身者用、ファミリー用共に高い空室率である。
- 一方で、郊外部の古いアパートや、都市部で町家に入居される方が多くなった。
- 空室率高い建物の中には、ファンド向けの賃貸も多いが、町家も多い。郊外型の場合は、ミニ開発された建物で賃貸化されたものなどが多い。今年は特にアパート、マンションの空室率が高い。それも昭和56年以降の新しい物件で空室率が高い。

【維持管理について】

- 良質でないストックを、今よりも悪くしないということで、維持管理をきっちりしてもらう必要がある。例えば、きちんと修繕の履歴を残す。修繕することも所有者の義務と認識してもらう。これ以上悪くしないことが課題である。
- 家主さんの責任としての維持管理と、借り手側の住み方の関係が繋がっていないのではないかと。
- 賃貸住宅の特質として、政策的に保護されていないという面がある。日本の場合、持家主義なので持家に対しては色々な優遇政策があるが、借家の家主に対してはない。

【中古住宅の流通について】

- 中古住宅を流通させる時に、建物価格がゼロと評価される物件が多い。金融機関の評価が19年経つとゼロになってしまう仕組みがある。どんな良質な物件でも年数が経つとゼロになってしまうことに憤りを感じている。ただし、修繕履歴等があるかといえない。どういうところが良いとか、悪いとかいうことが書面として出てこない。
- どんな劣悪なものでも修繕履歴を作成し、ファイリングしていくことが重要である。それが流通の際、購入者にとって安心材料としてつながっていくと思う。
- ミニ開発された物件については、隣の1軒または、2軒とまとめて売却するようなことをしないと建替えできないと所有者に説明している。そういうことを行政がアナウンスしてもらいたい。また、そういう地域については街区を決めて、モデル的に整備されるとよいのではないか。
- 不動産価値を高めるためには、検査済証などが大事だということをアナウンスしてもらいたい。
- 中古住宅に関しては、ミニ開発されたものは買い手が見つからない。多少良質なものは投資家が購入し、賃貸に回すという状況。それ以外は非常に安く、山科の小金塚では100万円くらいまで下げることで取引されている。
- 中古住宅の流通に関しては、その2割くらいが違反建築だが、銀行の融資可能な物件については流通している。そのことが最大限の後押しになっている。
- 新築需要が、既存住宅の需要に転換していかないと、中古住宅のマーケットは大きくならない。そういう市場構造には自然にはならない。
- 中古住宅の中には、劣悪なストックも含まれているので、それらをマーケットに乗せることは好ましくない。この線引きは行われたいといけない。
- 本来的には、市場メカニズムで行われるべきだが、市場メカニズムが機能するほどの力が今の市場にはない。そこをどう考えていくか。

【京町家の保全・活用について】

- 当初、町家を求めた人たちは店舗利用ということで事業者が多かったが、最近は住居兼アトリエという方、また住居用も増えている。特に若い世帯や子育て世代の方が増えてきている。
- 量的には少ないが、改修したら家賃がこれだけ取れるということで勧めている。数は少ないが徐々に拡大している。
- 時間的にはかかると思うが、市場としても見込めると思う。京町家再生賃貸住宅制度の活用も、戸数要件を緩和し、2軒からでもできるようにしてほしい。

【ストックの活用について】

- ストック重視の市場としていこうとすれば、法的な課題等のような話を1つずつ潰していかなければならない。ビジョンがないと市場そのものを変えていくのは難しい。
- 施策としては、障害を取り除いて、市場のメカニズムが働いて初めて結果が出る。ストックの活用が3割増えた、4割増えた、ということにならないと市場の見通しが立たない。
- ストックにも色々なタイプがある。活用すべきストックもあれば、改善すべきものもある。また建替えたり、潰す必要があるストックもある。
- エリア的なストックの評価をするべきではないか。もう少し細かい設定が必要だと思う。
- 建築基準法は、単体規定に関しては、法改正なしには対応するのは難しいが、集団規定であれば、条例の制定によって、京都市でも何とかできる部分があるのではないかと。
- 京都市建築物安心安全実施計画検討会議で、検査済証がないストックに対して、既存不適格なのか、合法なのかを調査して、調査済書を出すことや、あるいはある程度改修したら合法になる、または既存不適格になる、ということがわかるようにするような施策が行われるとストックの活用はしやすくなるのではないかと議論している。
- ただし、指導行政として技術的にどうすれば可能になるか、という点が課題としてある。
- いかにストックを合法的に位置づけするかということも考えなくてはいけない。
- 法制度の整備などのハードルを乗り越えないといけないが、ストックの活用を中心とした市場の構築、活用するうえでの障害を取り除く施策を考えないといけないと思う。

【適正な評価について】

- 今のストックの評価においても、良いストックもあれば、悪いストックもある。何を持って良いとするのか、悪いとするのか。地域によって違う。整理する必要がある。
- 中途半端なストックに関しては、修繕の履歴をつくる、既存不適格のストックを改善することによって評価の対象とする、合法化に至るようにする。持っている人が維持管理することで、評価を改善できる仕組みなど、ストックを評価する条件を考えなければならない。
- 既存不適格や違反建築といった悪いストックは残すべきではない、変えていくほうがよい、という評価をする必要もある。
- 住宅と立地の価値が一般の居住者にとっては全く同じになっていない。ほとんど立地条件が重要視されていて、住宅は付け足しという気がする。この状況もう少し改善されないと、いくら良質な住宅ストックであってもあまり意味がない。
- 地域的な評価と建物そのものの評価を融合されるような全体的な評価をつくれるかどうか。