

市場小委員会におけるこれまでの議論の確認

■検討項目

- 京都市の住宅政策におけるマーケットの位置付け
- 住宅ストック市場の活性化に向けて各主体に求められる役割

■これまでの論点

〔市場小委員会の議論を進めるうえでの観点〕

- ・ 市場小委員会では、新規の住宅建設ではなく、既存の住宅ストックを活用し、現在の住宅問題を解決しようとすることをテーマとしている
- ・ 今後、新築市場は縮小し、既存ストック市場が中心になるだろうが、その際、既存不適格物件であっても、リフォームしながら使っていくことが、マーケットとして一般的な妥当性があるのか、あるいは京都特有のマーケットであるのか見極める必要がある

〔京都の住宅市場について〕

- 住宅市場のフローについてはわかるが、ストックに関してはわからない
 - ・ 住宅市場は景気にかかわらず、比較的安定的に推移しているが、その大半は新築住宅で占められている
 - ・ 住宅市場のフローについては、その件数、個々の物件内容についても補足できるが、ストックについてはよくみえない
 - ・ 特に、その物件の状況については、よく分からず、検査証などがないものについては市場価値がなくなる可能性もある
- 空家、空き室が増加している
 - ・ 平成18年の民間賃貸住宅の空室率は、都心部4%～5%、郊外部18～19%、全体19%
 - ・ ファンドによる分譲物件が増加しており、空き室率が20%程度になるとみられる
- 京都には既存不適格・法令違反物件が多い
 - ・ 京都には法令を無視した、劣悪な物件が多く、この対応が不可欠
 - ・ 中古住宅の2割程度が違反建築物
 - ・ 木造3階建ての住宅では、構造計算に基づかないものが多い
 - ・ 法改正に伴い、低層住宅専用地域において、狭小物件が既存不適格となっている
- 郊外の既存不適格・法令違反物件は流通しにくい
 - ・ 山科、右京、西京区と北大路通から北側の郊外では、既存不適格・法令違反物件が多い
 - ・ 既存不適格・法令違反物件などについては、金融機関が融資をしないので売却できない
 - ・ 敷地が狭く、接道していないミニ開発物件は、200～300万円程度の値段しかつかない
 - ・ 一部に賃貸住宅化し、木賃住宅から高齢者が移住している
- 京都では、今年に入り成約件数が増加している
 - ・ 住宅一次所得者の大半がマンションと良質な建売住宅で占められる
 - ・ 最近では、住宅性能表示、件査証の発行された住宅が好まれる
 - ・ 近年、投資用のワンルームマンションが増加している

○ **良質な町家の流通が進む一方、状況の悪い物件には値が付かない**

- ・ 路地環境が整備されている町家の流通が進んでいる
- ・ 飲食店への転用も増えているが、若い世代の町家居住も増加している
- ・ 一部に、投資対象として購入している例もみられる
- ・ 長屋が分割して売買され、借家と持ち家が混在している
- ・ 一方、倒壊の危険にあるものも多く、状況の悪い物件は値が付かない

〔良質な住宅ストックの形成について〕

○ **住宅性能評価の仕組みを、顧客に行き渡らせることが重要**

- ・ 不動産の価値を維持するために、修繕計画を立て、修繕履歴を残すことを顧客に伝えているが、十分に顧客に情報がいきわたっていない
- ・ 検査証の発行は年々進んでいるが、100%にはなっていない
- ・ どんな良質な物件でも、19年たつと、金融機関の評価はゼロになってしまう

○ **都心部の住宅について、適切な行為に対する適切な位置付けが必要**

- ・ 都心部の町家では、ちょっと増改築すると違反建築物になってしまう
- ・ バリアフリー化改修など、必要な行為については認めていくことが必要
- ・ 町家は、指導行政上は老朽木造建築物に過ぎず、特別に保護しているわけではない
- ・ 町家については、保護していくものと危険性があり改善していくものの間にも、多くのケースのものがあ、単純に整理はできない
- ・ 建基法の単体規定については、法改正を伴うため難しいが、集団規定については、京都市の条例で対応できるのではないか

○ **空家をマーケット乗せるための仕組みが必要**

- ・ 空家は増加しているが、マーケットに乗っていないのではないかと（所有者が空家のまま保有している物件が多い）
- ・ 住宅ニーズが新築から、既存ストック志向に変わらな、マーケットが拡大しない
- ・ 劣悪なストックに対する線引きは必要だが、既存不適格物件や違反建築物を活用することを、行政が打ち出していないとマーケットが形成されない
- ・ 投資用賃貸住宅物件などによる空室の増加にもかかわらず、家賃は下らない状況から、市場メカニズムが働いているとはいいいがたい
- ・ ファンド型の物件では家賃を下げることはできず、個人所有の物件が家賃を下げ、入居率を高めている
- ・ 本来、市場メカニズムに任せるべきだが、現段階では、機能させるほどの力がない

○ **地域の特性に応じて対応していく必要がある**

- ・ 大きくは都心と郊外、さらにその立地特性に応じて、住宅ストックの抱える課題が異なるとみられる
- ・ 郊外のミニ開発では、2戸の宅地を統合して活用していくなど、場所の特性に応じた対応がある
- ・ 地域類型に対して、マーケットがどのように対応しているのか考える必要がある
- ・ また、住宅ストックでは、持ち家と借家をわけて考える必要がある