

大阪府住宅まちづくり審議会 第3回課題検討部会 議事録 概要

日 時：令和元年6月26日（水）14時00分～15時30分

場 所：エル・おおさか（大阪府立労働センター）6階604号室

議 事：1. 課題検討部会の進め方

2. 課題検討

(1) 住宅ストックの活用

(2) 家主から見た民間賃貸住宅の課題・先進事例の紹介

3. その他

【開会】

- ・出席状況 委員11名のうち8名出席（欠席委員：石黒委員、中嶋委員、三浦委員）
ゲストスピーカー がんばる家主の会 橋本氏、渡邊氏、柏元氏

【議事】

1. 課題検討部会の進め方

意見なし

2. 課題検討

(1) 住宅ストックの活用

発言者	意見概要
委員	<ul style="list-style-type: none">・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。・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。
事務局	<ul style="list-style-type: none">・住宅・土地統計調査では、傷みがある原因まで触れられていないため、今年度の意向調査の中で、復旧しない理由等を調査したいと考えている。・設計的な問題と法的な問題の両面あると考えており、整理した上で議論したい。
部会長	<ul style="list-style-type: none">・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。
委員	<ul style="list-style-type: none">・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。・民間賃貸住宅に対する実態調査の中で、100㎡以上の広い賃貸住宅供給の意向は聞いてみたい。
委員	<ul style="list-style-type: none">・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。・省エネ等の質を調査するときは、戸建て住宅と集合住宅、木造とRC造は分けて見てほしい。
委員	<ul style="list-style-type: none">・住宅の省エネルギー化の指標として、サッシ、複層ガラスということのみで判断ができるのか気になる。他の指標等があれば提示いただきたい。・資料2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。
事務局	・住生活総合調査の傷みに関連する質問肢を掲載しており、今後、様々なことと関連付けて所有者の方に聞く必要があると考える。
委員	・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と。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。そういう観点からのリサーチも意識してほしい。
委員	・先進事例として多拠点居住サービスが紹介されている。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。
事務局	・今後、事業者ヒアリングを進めていく。
部会長	<ul style="list-style-type: none"> ・実態としてワンルームマンションが、最初から宿泊施設のニーズに応えるホテルとして使われるという形で建設が進んでおり、これが住宅ストックとして考えた場合に一体どうなるのかを心配をしている。 ・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、その中には相続や昨年度議論していた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か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。 ・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。いわゆる建築行政以外と連携しないと問題は解決しない。

(2) 家主から見た民間賃貸住宅の課題・先進事例の紹介

発言者	意見概要
委員	・管理を委託している物件は、空室率が低いという話だが、空家を貸せない状態のままの大家がたくさんいるということについて、管理委託業者が、貸せそうな物件しか委託を引き受けてくれないということが原因なのか。それとも、物件を収益物件に変えるようなアイデアまで出してくれる管理委託業者に大家が委託しないことが問題なのか。
ゲストスピーカー	<ul style="list-style-type: none"> ・まずは、大家が銀行融資の仕方を知らないということが問題。どうやったら融資を引っ張ってこられるのか、どういうデザインが今受けているのかということも本当に不勉強。 ・大体ここ 20～30 年の物件であれば、大抵、ゼネコンが管理会社を紹介し、定期的に修繕やメンテナンスをしているので、そこまで建物が傷むことはないが、知識がない状態で、自ら修繕等を行うと 30～40 年でボロボロになる。
部会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ハウスメーカーにサブリースを頼むと、結局全部吸い取られるだけだという話があるが、それと似たようなことが管理委託でも起こっているのか。 ・頑張る大家が自分で管理していれば、もっともっと上手くいくものが、管理委託すれば上手くいくという訳ではないのではないかと。かといって委託しないと、どんどん駄目になっていくという鶏と卵の関係みたいな話についても、お話をいただければ。
ゲスト	・建ててしまっただけで、問題なく採算が取れるとなれば、管理は、管理会社の方がしっかりし

ピーカー	<p>ているとは思いますが、建てるかどうかという入り口のところで、大家が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、そもそも大問題を抱えながら進めているというのが、問題と思う。</p>
ゲストスピーカー	<ul style="list-style-type: none"> ・がんばる家主の会は専門の割合が多いが、一般的にはサラリーマンをしながら、親から相続したものを1棟から数棟経営しているというケースがほとんど。そうすると自分の生活はサラリーで組立てられるので、持っている不動産については、利益が出なくても損が出なければいいとなる。 ・ハウスメーカーの商品は、全然儲からないが、管理してもらっているという意味では、株と同じ様にリスクの幅の中にはおさまるので、そういう意味では、全然悪い商品ではない。ただ、不動産投資を目的とするため、戸数が増えることが難点。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・がんばる家主の会の会員は、一人何戸ぐらいの管理物件を持っているのか。 ・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が、そういった小規模な家主業がこの先可能なのか。 ・建物の築年数と賃貸稼働率というところに何か関連性があるか。
ゲストスピーカー	<ul style="list-style-type: none"> ・管理物件の戸数は、区分所有物件の賃貸から10棟、約500戸持っている方など様々。ただ、大抵は1棟持っている方が多い。 ・戸建てなど、1軒だけでやっていけるのかは、郊外で、本当に需要がないところなら別だが、大阪府内であれば、維持だけはできると思う。それで食べていけるかは別だが、本業があって、実家が空家で困っているのであれば、リノベして貸すということは可能だと思う。 ・築年数と賃貸稼働率は、あまり関係ないと思う。最近は新築がすぐ満室にならない。一概に新築だから満室、築古だから駄目というわけではなく、それ相応の相場賃料であれば、あまり稼働率には関係がない。新築というと借金が多く、築古は借金がないので、まちづくりとか、デザインとか合うような形を模索するという違うことにお金をかけられる。どちらにしても、再投資は必要。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・行政のできる事というような、公的なサポートの必要性の話があったが、例えば、ここではこういうことが既に行われているとか、こういうところは可能性があるとかいうようなものがあれば、教えていただきたい。
ゲストスピーカー	<ul style="list-style-type: none"> ・老老介護をしている高齢の入居者から、医療費により家賃が払えなくなり、2年ぐらい家賃を滞納されたことがある。ケースワーカーや社会福祉協議会の方といろいろ相談したが、入居者が生活保護を受けたくないとのことで、ジレンマになった。最終手段として、裁判をし、転居していただくしかなかった。 ・入居者の方と私、全部が上手くいこうとすると、なかなか今の現行法では難しかった。普通におばあちゃんが安心して暮らせるような、もう少し簡単に転居できるような、楽な制度があればいいと思う。