

第5章 宅建業者ヒアリング調査

第1章 宅建業者ヒアリング調査

5.1 宅建業者ヒアリングの目的と概要

5.1.1 宅建業者ヒアリングの目的

品川区内の賃貸住宅の空き家の実態、高齢者や子育て世帯への住宅供給における問題点、需要と供給のバランスなど、統計データからは読み取れない民営賃貸住宅の実態を把握することを目的としています。

5.1.2 ヒアリングの実施概要

社団法人東京都宅地建物取引業協会品川区支部の3地区(荏原・大井・五反田地区)の各代表者にお集まりいただき、品川区内の住宅事情に関するヒアリング調査を行いました。以下に詳細を示します。

実施日時	平成23年8月2日(14:00~)
実施場所	東京都宅地建物取引業協会品川区支部
実施方法	・事前にヒアリング調査票を3地区の各代表者にお配りし、記入していただきました。 ・ヒアリング調査は3地区合同による会議形式で行いました。

5.2 ヒアリング結果の要旨

ヒアリングで把握した意見や現状の認識を以下のとおり整理しました。

5.2.1 全体的な認識

- ・品川区は、駅利便性が高く不動産需要が高いことから、多くの借り手がいる。したがって、現時点において特筆すべき重大な問題は生じていない。
- ・品川区で住宅を購入する顧客は、購入等に際して、“城南五山”など品川の持つ高いブランド性を意識して価格等の価値判断をしている。

5.2.2 空き家・空室について

賃貸物件

- ・賃貸物件の空室の増加は、老朽化と物件の需給ギャップにあると考える。
- ・賃貸物件には、昭和60年代に企業の借上げ社宅として建てられ、風呂・トイレが一体のユニットバス形式になっている物件が多く、現在のニーズに合わなくなっている。
- ・空室の多い物件のオーナーの多くは高齢化しており、リフォームなどの新たな投資に対する意欲は低いため、改修が行われぬまま老朽化が進んでいる。
- ・投資型の1Rマンションの場合では、通常の賃貸物件と異なり、居住していないオーナーが多いため、建替えや再投資等への合意形成が困難な状況がしばしば見られる。

分譲物件

- ・持ち家のうち、売却用の空き家が増加している要因は、次の理由が考えられる。
 - ・市場に流通する物件が多いため、統計では調査時点における一時的な空き家が計上されているのではないか。
 - ・風呂・トイレが一体となったユニットバスタイプの1Rが、近年のニーズに合わずに買い手が

つかないのではないか。

5.2.3 高齢者の住まいについて

- ・高齢者が、生涯暮らせる住宅として区内で購入する住宅はマンションが多い。これは、区内で高齢者が購入可能な価格帯の物件は、マンションが多いからである。購入条件は、駅からの近さよりも価格が重要な要素となっている。
- ・マンションのオーナーの中には、自分が建設した物件に自分が高齢者になった際に入居できるような仕組みがあれば、高齢者用の住居を建設してもよいという人もいる。
- ・高齢者への賃貸意向については、建替えをしようと思った時に、高齢者をスムーズに転居させられる仕組みがあれば、高齢者用の賃貸住宅を建設してもよいというオーナーはいるのではないか。
- ・高齢者の住まいの確保のためには、建設したマンションを、区等が一括で借上げてくれるようなシステムが必要ではないか。

5.2.4 子育て世帯について

- ・区内で子育て世帯のニーズ（広い間取り、防音などの設備）を満たすような賃貸物件は、家賃が高い。月 15 万円以上を家賃として払えるような所得階層は、賃貸よりも分譲物件を購入しようという意向が強い。このため、子育て世帯向けの分譲物件の需要は高く、供給が不足する傾向にある。現状として、子育て世帯向けの間取りの物件の多くは分譲であり、賃貸物件はもともと少ない。

5.2.5 その他

- ・5 千万円以上の高額な戸建物件の購入者は、初めて住居を購入する人ではなく、従前の物件を売却して購入する買い換えのパターンが多い。

5.3 地区別の比較

ヒアリング調査より得られた結果の概要を、社団法人東京都宅地建物取引業協会品川区支部の3地区(荏原・大井・五反田地区)ごとに整理すると、下表のようになります。

	荏原地区	大井地区	五反田地区
賃貸住宅における空き家の発生状況			
空き家の発生状況	取り扱い物件の12～13%	取り扱い物件の12%	不明
	(内訳)1R～1LDK：70% 2K～2LDK：20% 3DK～：10%	(内訳)1R～1LDK：75% 2K～2LDK：15% 3DK～：10%	(内訳不明)
	木造：55%、非木造：45%	(構造不明)	(構造不明)
空き家となる建物の特徴	老朽化に伴う耐震性への懸念や間取りの悪さ、設備等へのニーズとのギャップがある。	老朽化による間取り・設備等の仕様の古さがある。	老朽化、家賃の高さがある。
空き家の発生の背景等	単身者向け(1R・1K)物件への需給バランスが崩れと転出者数の増加や転入者減少による需要減。	需給バランスの崩れや法人での借上社宅需要の低迷。	
賃貸住宅以外の住宅の空き家発生状況			
発生状況と特色	幹線道路沿道や老朽化したマンションでの空室率が高い。販売物件の登録数は3割増加している。	老朽化したマンションで空室率が高くなっている。	
高齢者世帯における賃貸住宅の需給について			
住宅の需給状況	不足している。	不足している。	地区においては不足しているとは思われない。
不足している要因	借主の高齢者が病気、孤独死等を発生しないかへの貸主の懸念。建替えに際する高齢者の転居等のし難さ。	貸主が借主の病気、けが、孤独死や安否確認等不明確な要素を避けたがる。行政による体制や受け皿等の充実が必要と考える。	貸主が高齢者の病気、孤独死、家賃滞納などを懸念している。
子供の居る世帯が賃貸住宅に住もうとする場合の問題			
問題と対策	子供の居る世帯が求める物件と地区内の物件に間取り、価格ともにギャップがある。子供による騒音等のトラブルが懸念され、受け入れ難い物件が多い。	子供の有無による世帯ごとの生活形態や生活パターン等の違いから、トラブルを発生する可能性が高い。	家賃について問題がある(高い)。
区内に住宅を取得しようとする場合の問題			
状況と問題点	戸建ての分譲価格は下降傾向であるが、5千万円前後、50～60㎡の物件が多い。供給量は増加しているが、成約率は下降気味である。	戸建て、マンションともに価格が高く購入しづらい。購入に際しては、耐震強度や瑕疵等に対する関心が高い。	価格が問題(高い)。
人気設備：単身者用	1位：バス・トイレ別 2位：室内洗濯機置場 3位：クローゼット	1位：バス・トイレ別 2位：室内洗濯機置場 3位：オートロック	1位：バス・トイレ別 2位：室内洗濯機置場 3位：光ファイバー
人気設備：ファミリー用	1位：バス・トイレ別 2位：室内洗濯機置場 3位：バス追い焚き機能付	1位：バス・トイレ別 2位：クローゼット 3位：室内洗濯機置場	1位：バス・トイレ別 2位：バス追い焚き機能付 3位：室内洗濯機置場