

## 4 事業者ヒアリング

### (1) 調査概要

#### ○ 調査目的

新たな住宅マスタープランの策定にあたり、住宅の流通状況や住まいに関するニーズのほか、マンション管理の実態、高齢者等をはじめとする住宅確保要配慮者のニーズ等を把握するために実施しました。

#### ○ 実施時期

令和3(2021)年12月16日(木)から12月17日(金)

#### ○ 調査対象

函館市内の不動産業、移住、マンション管理、福祉サービスを提供する7事業者

#### ○ 調査方法

訪問による聞き取り

### (2) 調査結果概要

#### ○ 不動産

##### 〔住宅市場〕

- ・函館市内の不動産の流通と背景について、中古の戸建てとマンションに関しては、現在は売れている状況である。地域差が顕著で、人気エリアは即完売する上に循環が良い。一方で、人気が少ないエリアは全く動きがない物件もあり、業者サイドとしては、そのようなエリアは好まない傾向がある。
- ・新興住宅地（美原、北美原、石川、桔梗）はよく売れ循環しているという話を聞いている。一方、西旭岡方面は、人口減少が進み空家も目立ち、循環が滞っている話を聞いている。西部地区も同様で、需給バランスはないに等しい状況である。賃貸物件も同様である。
- ・新築住宅に関しては、今後、供給数は伸びないと考えている。理由としては、建築資材の高騰などが考えられる。
- ・賃貸の新築物件の供給数は、減少傾向にある。ただし、鉄筋コンクリート造の3・4階建ては好調な（継続して建てられている）印象である。函館市内は賃貸物件の供給が過多で、人口減少もあり、空室は今後も増加すると予想している。
- ・中古住宅はある程度リフォームするので、木材高騰の煽りを受けて少しずつ高くなってきている。また、新築が高くて買えない方が中古住宅を探す傾向にあり、ニーズは増えている。近年は中古住宅も価格が上がってきている傾向がある。若い世代の方だと、賃貸の家賃と持ち家の月あたりの支払額を比較して、あまり変わらないので中古住宅を購入するというケースもある。

- ・高齢者が住む賃貸物件は、2階を希望されない方がほとんどである。1階が空室になると、同じアパート内で2階から1階に引っ越ししたがる高齢者もみられる。
- ・賃貸物件の空家解消について、オーナーの考え方は以前と変わらない。積極的な方はエアコンを設置する様子もみられるが、全体としては空家解消に向けた動きはあまりみられない。
- ・空家の持ち主の相続登記がされておらず、不動産事業者だけで調査することが法律上難しいものがある。
- ・市営住宅の民間活用について、壊さないでリノベーションしての活用は厳しい。これまで、公営住宅を民間で活用するという視点は持っていなかった。

〔住宅確保要配慮者（低所得者、子育て世帯、高齢者など）への住宅の供給〕

- ・函館市内の不動産業者は、住宅確保要配慮者の入居促進に向けて、肯定的になってきている。
- ・孤独死のリスクを考えて入居を拒む方はいる。孤独死が発生した際の残置物の処分のリスクが高いため、入居を拒むオーナーもいる。
- ・収入というより、単身高齢者ということの入居のハードルが高い。80歳を超えていなければ、概ね入居できている。
- ・相談者のうち、西部地区在住の高齢者も多く、地区内での住み替え相談を受けることも多いが、物件数が少なく成約に至らないことが多い。
- ・老後の住まいについて、夫婦で相談に来る方が増えてきているが、函館市内のサービス付き高齢者向け住宅はほとんどが単身部屋であり、夫婦で入居できる物件が少ない。老後の住まいについて相談に来る方の年代は、70代後半から90代までの方もいる。80代以降が多いイメージである。
- ・函館市内は、元気な高齢者が入れる施設が少なく、介護を必要とする方向けの施設が多い。そのため、シルバーハウジングのような通常の住宅と介護施設の中間にあたる施設の需要はあると思う。
- ・70歳を超えると民間賃貸住宅への入居が難しい。また、高齢者は築年数の経過した賃貸住宅に住んでいることも多く、取壊しのため退去要請されるケースも聞くことがある。
- ・市営住宅について、家賃が安いのは良いが、高齢になると階段の昇り降りが難しくなるため、2階以上の入居は難しい。デイサービスに行くような、ちょっとした外出も難しくなる。市営住宅からの住み替えの相談もある。
- ・セーフティネット住宅の登録は少なく、消費者側からの問い合わせもあまりない。制度自体も名前は聞いたことがあるが、具体的にはわかっていないと思う。
- ・高齢者の住まいを検討するうえで、函館市のホームページ等で情報が閲覧できると良い。サービス付き高齢者向け住宅については高齢者向け住宅を取り扱う事業者を紹介しているが、グループホーム等も含めて一元的に情報を得ることのできるツールがあるとよい。
- ・住み替えに関する中間のサービス（引っ越し等）を支援してくれる仕組みがあると良い。現状、引っ越しに関する手続きはケアマネージャーが代理で行っている。

〔新型コロナウイルスによるニーズ等への影響〕

- ・リモートで仕事ができる業種では、別荘として函館に中古住宅を購入して、リフォームして住む方が今年は増えているようである。函館市内の他、周辺市町村（大沼など）で増えているみたいである。道外の方が多く、富裕層の方のようである。函館は空港が近いことも選択肢として大きい。

## ○ 移住

〔移住・住み替え〕

- ・道外から、リモートワークで来られる方が多い。除雪がない生活を求められることが多い。
- ・最近では若い人の移住も増えてきている。函館で仕事を始めようとしている方が多い。業態は、接客業を始めようとしている方が多い。
- ・移住希望者は、マンションを探す方が多い。戸建て住宅を探す方はあまりいない。まずは賃貸住宅を借りて、慣れてきてから家を購入する方が多い。
- ・西部地区のマンションを別荘利用している方がおり、函館市とほかの地域の二拠点で生活している方が多い印象である。
- ・西部地区に子育て世帯が住みにくいことについて、環境は良いが、遊ばせる場所がないと聞くことがあった。遊具の充実した公園は、新興住宅地の方が近い。子育て世帯にとって、子どもの遊び場が近くにあることが重視される。
- ・単身者向けの住宅があまりなく、住まいを選ぶ際の弊害になっている様子がある。
- ・大学生が戻ってこられるような環境を作っていくのが重要だと思う。成長の視点からみると一度地域外に出ることも大事だと思っており、一定程度外の環境で育ってから、戻ることができる環境が整っていると良いと考えている。
- ・函館市の子育て環境はとても良いと思う。自然環境も良いと感じている。これらの函館市の長所を、移住を希望する一定程度の富裕層に対して、どのようにPRしていくことができるかが課題と思われる。
- ・田舎暮らしの良さは職場の近くに住めることと考えている。通勤時間が少ないと、自由に使える時間が増える。
- ・子育て世帯の住居については、学校や進学、学校の統廃合が気になる場所である。子育て世帯には、函館市の家賃補助制度を活用し、地域をしながら物件探しをしても良いのではないかと話している。

## ○ マンション管理

〔マンション管理組合の状況〕

- ・理事者は区分所有者10人に1人が一般的な割合だが、規模の大きなマンションがなく、80戸～100戸のマンションが多いため、5～6人程度の管理組合が多い。
- ・管理組合の構成員は、高齢化が進んでいる。また、役員も高齢化が進んでおり、定年退職し、リタイアされた方が理事長を務めているケースが多く、古いマンションは特にその傾

向がある。会計担当は主婦の方が多い。

- ・理事長などの役員のなり手が少なく、管理委託を考えているところもあるが、負担がなくなる訳ではない。
- ・役員について、高齢化に伴い、輪番制に関する問題も出てきている。現在は輪番制をとってない管理組合のほうが多い。
- ・長期修繕計画を作成していないマンションは少ないが、計画の理解度が低く、資金面など、実効性が担保されていないものもみられる。管理組合の理事者では、修繕の優先度までの専門知識がない方が多い。
- ・会計業務に悩んでいる管理組合が多い。

#### 〔マンションの適正管理〕

- ・一般的な事例をみると、竣工後60年弱くらいで建替を行っているものが多く、築30年を超えると除却も含めて考えていかなければいけない。
- ・管理不全には大きく2つあり、既に管理不全となっているもの、これから管理不全になりそうなものがある。どちらも管理不全として捉えるべきと考えている。
- ・管理不全となったマンションは、消防法、特殊建築物、受水槽の届け出が提出されなくなるケースが多く、そうすると行政指導を行う機会が減り、解消することが難しくなる。
- ・管理不全のマンションは、行政側がどこまで介入できるかが課題である。特殊建築物の届け出など、関連する書類の提出状況などから管理不全となりそうなマンションを早期に見つける仕組みを作ることが必要である。
- ・管理不全となるマンションの発生を抑制するため、広報誌を利用して定期的に意識啓発を行うことが大事である。また、知識を深めるための勉強会やセミナーを行うなどの方法が考えられる。
- ・個人情報保護法により、区分所有者名簿、入居者名簿を作ることができず、運営に影響が生じている。
- ・管理組合にとって、管理計画認定制度を利用するメリットがないと、制度の活用は難しい。
- ・函館は海に近い地域であるため、津波など、防災に関する取組を進めることが重要と考えている。他地域では、民間のマンションを津波避難ビルと位置付けているものもある。

#### ○ 福祉サービス

##### 〔高齢者のニーズ〕

- ・年金の範囲内で住宅を探す方が多いため、安い料金で住むことのできる住宅があると良い。
- ・施設の利用料金が安いところにニーズが集中している傾向がある。
- ・施設利用者のニーズが多様化しており、ケアマネジャーの負担が大きくなっている。また、高齢単身者や高齢者のみの世帯が増加しており、認知症や精神疾患を患っている方も増えてきている。
- ・福祉分野の担い手について、現在は充足しているかもしれないが、年齢層が高くなっており、若い人が少ない。

- ・担い手について、無資格の方が転職してくることも増え、人材不足は以前ほど聞かなくなってきたが、サービスの質が維持できるか不安である。
- ・福祉施設の数について、以前は待機者が多かったが、現在は充足してきているかと思う。待機者は30人程度である。要因としては、入所される方が高齢化していることから、施設の滞在期間が短くなる傾向であり、利用者の回転率があがっていることが考えられる。
- ・施設は多すぎる感覚がある。介護福祉士が少なく、施設は充足していても職員が足りていない。
- ・施設に入るのは最終手段と考えている人が多い。生活に不便を感じながらも、住みなれた場所にいたいという気持ちが強くあるため、そこをどのように支援していくかが必要になるかと思う。
- ・高齢になると、買い物や通院が大変かと思う。医療サービスについて、往診を実施しているところがあるが、少ないため、自宅にしながら医療を受けられる体制が必要かと思う。
- ・買い物支援は、コンビニエンスストアやスーパーの宅配サービスなどをうまく利用している人が多い。それらで対応が難しい場合、介護保険でヘルパー利用（訪問型サービス）を紹介している。ヘルパー利用の相談は増えてきていると感じている。
- ・高齢者が自宅に住み続けるためには家族の支援が重要である。近年は共働き世帯が多く、家族で介護することが難しくなっているため、ケアラーに対して何らかの支援ができれば、より長く自宅に住み続けることができるかもしれない。
- ・持ち家に元気で住み続けたいという方が増えてきている。また、住み替えに対して抵抗がない方が増えてきている印象がある。
- ・家に住み続けるための限界点を決めるものの一つとして、家族の介護力がある。認知症の方でも、ちょっとした家族のサポートがあれば住み続けられる方が多い。函館は一人暮らしの高齢者が多いため、やむを得ず施設に入る方がいる。介護保険による支援では限界がある。地域でサポートする取組も少しずつ進んでいるが、家族に勝るものはない。そのような意味で、函館市は在宅の限界点が低いと感じている。
- ・不動産事業者は、最近協力してくれる方が増えている。不動産事業者からの高齢者の安否確認に関する相談は、ここ3、4年で増えてきた印象である。
- ・地域ケア会議に、住宅分野の方が一緒に入っていると良い。既に大家さんに参加してもらっている事例もある。

#### 〔空家の福祉的利用〕

- ・訪問介護事業所で、アパートの一室を利用しているところは多い。居宅介護支援事業所も利用していると思われる。
- ・居宅介護支援事業所は規模の小さい事業所が多い。
- ・空室であれば規模の小さいものはニーズがあると思われる。浮いた家賃相当分を給与に充てることができれば、人集めにも貢献できると思われる。

- ・空家の活用ということだと、包括支援センターでは生活支援体制整備事業として、地域の支え合い、介護予防の場づくりを行っている。住民主体で居場所を作るときに、お金と場所がネックになりやすい。そのようなときに、空家を安価で使うことができると良い。
- ・空家、空き住戸の活用について、料金は低額で、簡単な手続きで迅速に利用できるようになると、小規模施設やケアマネージャーの事務所などとして使うことができるかもしれない。
- ・単身高齢者の持ち家について、転倒などの危険があるため、2階を使ってない方がいる。例えば利用されていない2階に、経済的に厳しい学生等が同居できるなど、双方にメリットがある仕組みを考えられると良い。
- ・空家、空き住戸の利用について、福祉の事業所を開くための補助があれば良いと思う。事業所利用する際の家賃補助をしてもらえると、有効活用できるのではないかと思った。大きな事務所を持っているより、事業所としても経費が浮いてメリットがあると思われる。
- ・空家の相談がかなり増えた。雑草がひどい、不要なものが置いてあるなどの相談である。函館市に相談しているが、昨年からかなり増えた印象である。そのような物件を有効活用できるのは、とても良いことだと思う。