

## 事業者ヒアリング調査の結果概要

### 1) 対象団体

不動産事業者、建設事業者、居住支援事業者、福祉団体等の21団体・事業者を対象にヒアリング調査を実施した。

### 2) 主な意見

#### 【不動産（土地等）の動向】

- 令和6年地価調査における那覇市住宅地の平均変動率は、昨年に引き続き上昇しており上げ幅も拡大して強含みの状況が続いている。
- 新築戸建て住宅や新築マンションの土地取得に関しては、地価の高い那覇市内中心部から割安感のある市内外縁部のエリアへと需要の拡がりが見られる。
- 住宅ローンの金利が上昇する可能性があり、建築費高騰もあることから、特に中間所得層の住宅取得が難しくなると予想される。

#### 【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 前回同様に、地価は引き続き上昇傾向にある。
- また、新築戸建て住宅や新築マンションの土地取得が市外に需要が広がっているとの意見も前回と同様であり、市外への人口流出に影響していると推察される。

#### 【持ち家（戸建て）の動向】

- 戸建て住宅では区画整理地区内の需要が強いが、供給が少ないため既成住宅地域でもミニ分譲が増えている。
- 戸建て住宅は、土地建物総額を抑えるための小規模化と、建築資材や設備等の品質を下げるこによる住宅の質の低下が危惧される。
- 工期が短縮できる木造住宅の需要が強く、台風の多い沖縄でRC造住宅を県民が建てられなくなることが危惧される。

#### 【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 前回同様に、住宅の小規模化やRC造住宅の需給減少に関する意見が挙げられており、その要因の一つとして建築費の高騰が影響している。
- 今回ヒアリングでは、住宅の質の低下を懸念する意見もみられた。

#### 【民間賃貸住宅の動向】

- 民間賃貸住宅は入居率が高く、家賃が上昇している。
- 2LDK以上の間取りなどファミリー向け賃貸住宅の需要は高い。他方で、駐車場の確保が課題であり、2台確保してほしいとの要望が多い。他方で、家賃が高い物件は敬遠される。
- ニーズとして求められているのは、満足のいく間取り、適正な家賃、駐車場の確保、子育てしやすい環境である。

#### 【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 前回同様に、入居率の高さや家賃上昇に関する意見が挙げられている。

### 【中古住宅の動向】

- ・ 昨今の建築費高騰で新築戸建て住宅やマンションが高価となり、中古住宅等にその需要が流れているため、中古住宅価格も高価傾向にある。
- ・ 中古物件は物件数が少ないため、適正価格であれば買い手がすぐ見つかる。
- ・ 好立地にある中古マンションは、市場に出た瞬間に売れことが多い。建築コスト上昇によって専有面積が小さくなる傾向にあるため、比較的広い専有面積のある中古マンションを選択する傾向にあると思われる。
- ・ 良質な住宅ストックの形成について、買取販売業者以外の一般的な売り主には認知されていない。

### 【マンションの動向】

- ・ 本庁エリアやモノレール駅周辺などは利便性に優れており、賃貸用（投資用）マンションの需要が強く、高価格帯から先行して売れていく傾向にある。
- ・ 新築分譲マンションについては購入者の7割程度が実際に入居し、残り3割程度が賃貸用としている印象である。
- ・ 那覇市は県都であり、国内外からの富裕層や移住者が増加しているため、マンションなどの住宅需要は低下しないことが予想される。
- ・ 生活や交通の利便性の高いエリアでは高層マンションなどの建設が進み、マンション市場が拡大すると予測される。その背景には、限られた土地を効率よく利用しようとする動きと、セキュリティやメンテナンスの利便性を求める居住者の増加がある。
- ・ 実需向けは減少するものと思われる。住環境維持のため、セカンドハウスや民泊可能物件の増加に歯止めをかける必要がある。

#### 【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 前回同様に、ホテル用地とマンション用地が競合するとの意見が挙げられている。

### 【マンション管理の状況・課題】

- ・ 那覇市の管理不全マンションの割合は全国平均以上と考えており、高経年マンションの増加と共にその割合も増加していくものと考える。
- ・ 那覇市に限らないが、エレベーターリニューアル工事、大規模修繕工事、共用部保険掛け金の費用が4～5年前に比べて2倍近くに跳ね上がっている。また、毎月の保守点検料や清掃料等も業者から値上げ要請がある。管理費の余剰金の減少、修繕計画の見直し対応に直面している。
- ・ 修繕積立金を計画通りに値上げできていない、工事費の高騰に対応できるだけの蓄積がないマンションが多い印象である。
- ・ 修繕積立金不足による消防設備機能不全・外壁剥離・鉄部欠損が生じている。加えて、長期修繕計画が未策定であったりガイドラインに準拠していなかったりで、大規模修繕の周期を知らないか、周期を引き延ばすことを助長している。
- ・ 管理不全マンションの要因には、管理組合役員の役割の認識不足がある。管理不全マンションに対して、公費負担によるプッシュ型のマンション管理士派遣支援が必要である。自ら管理をしている管理組合へは副理事長や監事の派遣も有効かと思われる。
- ・ マンション管理の適正化について、市広報やホームページで周知するとともに、管理組合へダイレクトメールで周知を図ってはどうか。

- 活動実態のない管理組合を把握し、実態調査実施や管理改善計画書の提出を求めるなど、行政は本腰を入れて管理不全マンションの改善に取り組むべきである。相続放棄や空き戸が増加し管理組合の体力がなくなる前に、管理適正化について気づいてもらう取組みがなければ改善しない。
- ディベロッパーによるマンションの新築分譲や中古販売においては、管理費・修繕積立金・大規模修繕の周期などの管理に関する情報を明示してほしい。
- マンション内の孤独死が市内でも毎年1件はあるようだ。今後、大きな課題になると思われる。

【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 管理不全マンションの課題について、前回同様に修繕積立金の不足や長期修繕計画が未策定といった内容が挙げられている。
- 行政によるプッシュ型の支援や管理不全マンションの改善への取り組みが求められている。
- 加えて、今回ヒアリングでは、マンションを販売する際の管理に関する情報の明示や孤独死対応等に関する意見が挙げられている。

【住宅確保要配慮者の住宅確保の課題・居住支援への要望】

- 福祉関連機関への住まいに関する相談は増えている。
- 安価・廉価な家賃の賃貸物件の空きが少ないため、生活保護基準家賃の住居が必要である。
- 保証人や身元保証人などを担う団体があるとよい。
- 入居時・入居中・退去時を総合的にサポートできる居住支援法人が増えるといい。
- 保証人に求める要件（複数人、県内在住、親族のみ等）を緩和してほしい。保証会社が通らない方をどう支援するか検討が必要である。
- 民間ではなく、自治体が運営するような施設・アパートの拡充が必要と感じる。地域で支えることの限界が近づいており、今までの地域資源というよりは、同じ悩みを持つ方々を集約して支援する仕組みが必要と感じる。
- 不動産会社など一般企業向けへの住宅セーフティネット制度理解や問題解決に向け、意見を募りながら整備してほしい。
- 生活保護受給者の自宅死後の死後事務や処分費用の負担。

【賃貸住宅における住宅確保要配慮者入居の状況・課題】

- 住宅セーフティネットについて不動産会社には徐々に認知されつつあるが、オーナーの認知度は低いと思われる。
- 県内全地域において、賃貸住宅の入居率が高くかつ賃上げの方向であるため、空室で悩むオーナーが少なく、あんしん居住に向けた理解・協力が得にくい状況である。
- 高入居率の現状では、安易に住宅確保要配慮者の入居相談を行うと、空室を埋められないのは不動産会社のスキル不足と判断され、管理移行につながる懼れも現場では感じるため、提案は消極的になっている。
- 緊急連絡先や保証人など入居中に何かあったときに対応してくれる方がいないと、オーナーへの提案が難しい。
- 高齢者の場合、保証人が身内であるか、独居であれば見守りサポート加入などが見込めれば、オーナーからの承認を得られることが多いが、積極的ではない。

- ・ 身体障がい者の場合はリフォーム工事費等の負担がなければ承認得られる見込みが高い。
- ・ 外国人については、保証人、連絡窓口、日本語・日本のルールに精通している方のサポートがあるかどうかによる。また、無断で複数人とのルームシェアが発生しないかが判断基準にもなっている。
- ・ 住宅確保要配慮者のサポート体制について、NPO や支援者等も含めてその体制がパッケージ化されると、不動産会社（職員）も動きやすくなる。オーナーにも理解してもらいやすくなるかと思う。
- ・ 税制優遇等、住宅確保要配慮者の入居を受け入れたオーナーへのメリットが必要ではないか。
- ・ 住宅確保要配慮者の入居相談やオーナーへの提案等に対応できるよう、不動産会社の職員のスキル向上も必要と思うが、容易ではない。

【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 前回同様に物件の少なさや入居中の見守り（サポート）体制が課題に挙げられている。
- 今回ヒアリングにおいては、市内の賃貸入居率の高さなどが影響し、空室で悩むオーナーが多く、不動産事業者からオーナーへ住宅確保要配慮者の受け入れを提案しにくい状況となっているとの意見もみられた。
- 今回ヒアリングでは、住宅セーフティネットについて不動産会社には徐々に認知されつつあるとの意見もあった一方で、賃貸オーナーへの提案が難しいとの意見あり、賃貸オーナー側に理解を得られるような取り組みが求められている。

【那覇市居住支援協議会が設立された場合に期待する役割】

- ・ 住まい部局と福祉部局の橋渡しとなり、ネットワークづくりをしてもらうよう声掛けをする役割。各課が行っている事業や補助制度などにつなげてもらえるよう府内連携を図っていただけたらと思う。相談を受けたときにコーディネート・情報提供・つなぎをしてくれる機能や仕組みがあるとよい。
- ・ 臨機応変に対応できる協議体（各所連携できる組織形成）。これまで協力先がいくつかあり、小さく連携して解決してきた。居住支援協議会で、このケースはどことどこで連携して対応するというような判断ができるとよい。
- ・ 住宅確保要配慮者の受け入れに対する不安を軽減するため、家主に対しての理解促進や、リスク管理の方法、保証制度の利用方法などについて、積極的に情報提供をお願いしたい。
- ・ 様々な生活課題等を抱えている住宅確保要配慮者の支援は、当事者だけではなく支援者や関わる方々の支援体制も大切だと感じる。一人の支援者、一機関のみで悩まない、抱え込まないよう、地域・医療・保健・福祉等との連携の事例を一つ一つ積み上げることができたら良い。
- ・ 実働的な部分では協議会の中に部会をつくるとか、必要に応じて集まって小さなグループで協議するとか、そのあたりが柔軟に対応できる協議体にしておいたほうがよいと思う。
- ・ 事業体としては、身元保証や死後事務に関する支援体制を強化していただきたい。これにより、高齢者やその他の要配慮者が安心して入居できる環境が整い、家主側の負担軽減にも繋がる。
- ・ 身元保証人が不在な場合の代替手段や、万が一の事態に備えた死後事務のサポートなど、入居者と家主双方が安心できる仕組みを提供してほしい。

### 【市営住宅に期待する役割】

- ・ 住宅確保要配慮者（高齢者、低所得者、生活保護受給者等）への住宅供給・枠の確保、優先入居。
- ・ 困窮度合いについて明確な審査基準を示してほしい。
- ・ 一時生活支援など緊急シェルターの受け入れ先としての枠があるといい。転居先が確保できるまでの仮スペース利用など。
- ・ ファミリー向けの住宅だけでなく、ひとり暮らしや高齢者向けへの住宅の拡充
- ・ パーソナルサポートセンターと保護管理課との連携、相談しやすい環境づくり。
- ・ 掃除代行や移動販売、見守りサービスなどの導入による高齢者が安心して暮らせる環境整備。
- ・ 多世代交流を促す趣味活動や子ども食堂の設置など。

### 【力を入れるべき住宅政策】

- ・ 未接道地や再建築ができない住宅密集地を開発できるよう対策してほしい。古い建物や空き家の問題を抱える地域における解体・建替えの補助金の提供、再開発支援の強化など。
- ・ 市の中心地や交通アクセスのよいエリアでのマンション用地の容積率の緩和。
- ・ 既存集合住宅（賃貸住宅）の購入・借り上げによる物件提供。
- ・ 空き家を利用した低額家賃による貧困世帯への住宅供給、シェアハウスやサロンなどの地域活動の場の確保、急な引越し等に対応できるシェルターなど。
- ・ 専門家派遣などによる管理不全マンションへの対策（参考：横浜市）。マンション管理士派遣事業または利用料補助制度の導入。
- ・ 若年層や低所得者のための住宅取得支援の充実（低利の住宅ローンや補助金の提供等）。
- ・ 高齢、障がい、児童など住まいの課題は幅広くあるため、府内連携を積極的に図り、意見交換などに力をいれるべきである。地域の福祉事業所等との情報共有、意見交換など。
- ・ 保証人、家族がいなくなっても入居できる賃借物件とシステムづくり。
- ・ ケアハウス・シルバーハウジングの設置。

#### 【前回（2019（令和元）年）との比較】

- 前回に引き続き、住宅確保要配慮者への居住支援に関する意見が多数みうけられる。空家を活用した住宅確保要配慮者の居住支援、福祉関係者と不動産事業者との連携等の意見が挙げられている。
- 今回ヒアリングでは新たにマンション管理に係る団体等へのヒアリングもを行い、管理不全マンションの対策に関する意見も挙げられている。