

第4章 住宅・宅地需要の実態

1. 事業者アンケート調査の概要

(1) アンケート調査の目的

西尾市内における住宅の市場動向、事業者の実態や業務展開意向、入居制限の動向、空き家の動向、住宅関連の建築工事の動向などを把握することを目的とします。

(2) 調査の方法

郵送での配付・回収

(3) 調査期間

7月13日～7月27日

(4) 調査対象

西尾市内に本社・事業所がある不動産、建築工事 事業者 211社

(5) 回収の結果

101社 (47.9%)

(6) 質問内容

(全般事業者対象)

■西尾市の住宅市場動向について

戸建て(新築・中古)、分譲マンション(新築・中古)、賃貸物件、各取り扱い数の動向

■西尾市のリフォーム需要について

リフォーム需要の動向、リフォーム依頼理由

■事業者の業務展開について

事業者の従業員規模、現在の業務内容、今後重点的に取り組みたい事業

■今後の住宅施策について

西尾市が住宅施策で力を入れるべきこと、西尾市への要望

(不動産関連)

■西尾市の仲介物件の動向について

西尾市における仲介物件の選定条件、増えている客層、減っている客層、入居制限されている客層、入居制限の理由

■西尾市の空き家・空室の実態について

西尾市における空き家・空室の実態、空き家・空室となる理由

■賃貸住宅の家賃について

賃貸住宅の家賃の動向

(建築工事関連)

■西尾市の建築需要について

建替え・増改築工事の動向、高齢者向け住宅の動向、工事発注者について

2. 事業者アンケート調査の結果

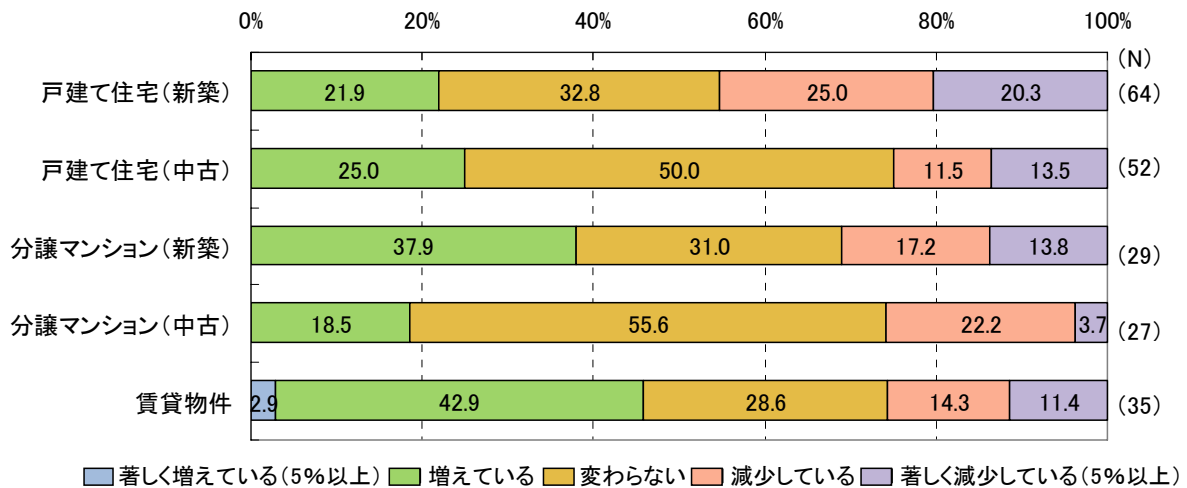
(1) 西尾市の住宅市場動向について

ア. 西尾市内における戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の傾向

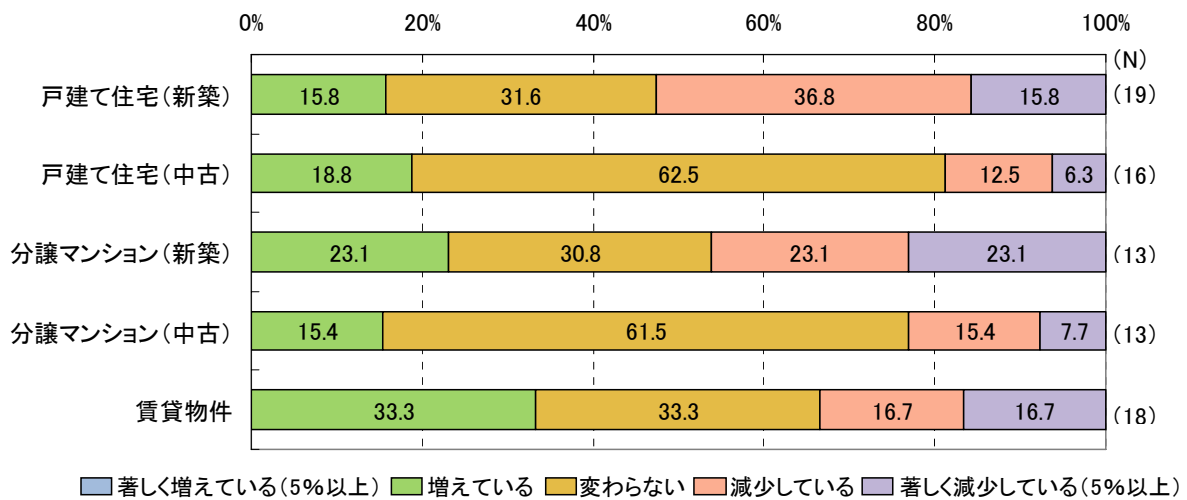
戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の傾向については、「戸建て住宅（新築）」について、「減少している」「著しく減少している（5%以上）」という減少傾向の回答が45.3%と5割近くを占め、多くなっています。

一方、「賃貸物件」については、「増えている」が42.9%と最も多く、「著しく増えている（5%以上）」を含めると45.8%となり、増加傾向にあることが伺えます。

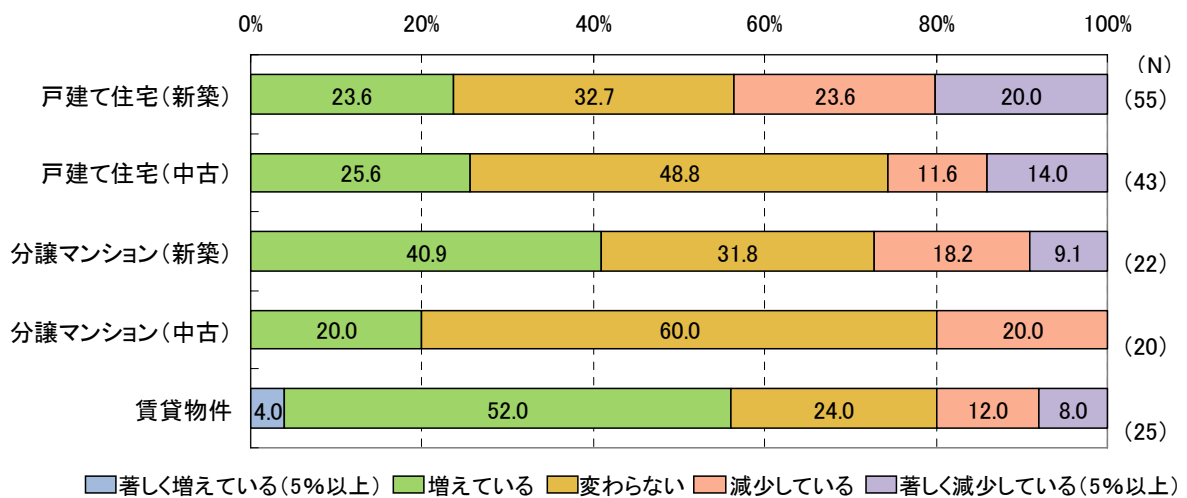
図表 80 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の増減



図表 81 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の増減
(不動産関連事業者回答のみ)



図表 82 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の増減
(建築工事関連事業者回答のみ)

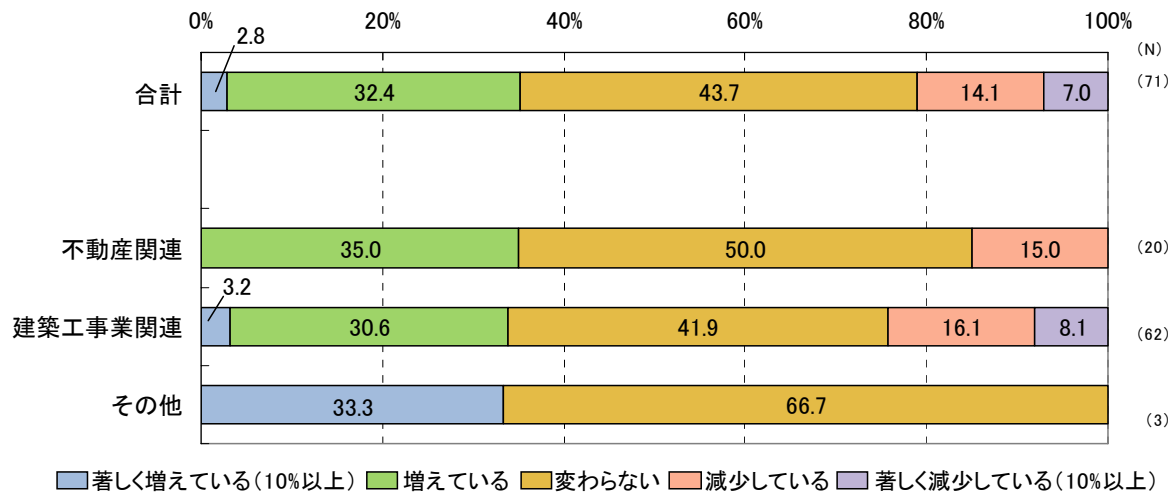


(2)西尾市のリフォーム需要について

ア. 西尾市内におけるリフォーム工事の需要(工事の受注・相談数)傾向

リフォーム工事の需要については、「変わらない」(43.7%)が4割以上で最も多くなっています。次いで「増えている」(32.4%)が多く、「著しく増えている(10%以上)」(2.8%)を含めると35.2%になります。

図表 83 リフォーム工事の需要

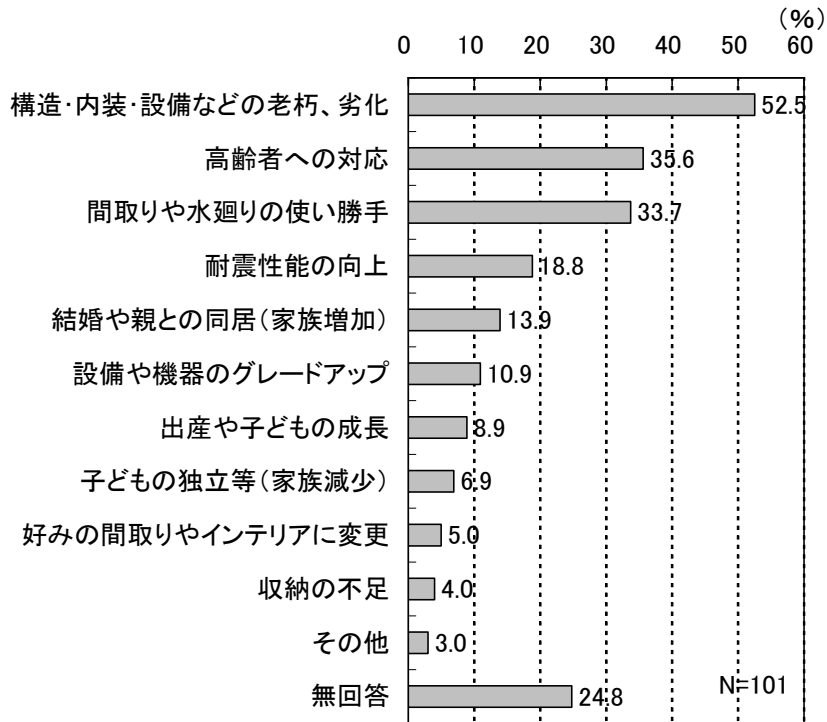


イ. リフォーム工事の依頼理由

リフォーム工事の依頼理由については、「構造・内装・設備などの老朽、劣化」(52.5%)が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「高齢者への対応」(35.6%)、「間取りや水廻りの使い勝手」(33.7%)となっています。

図表 84 リフォーム工事の依頼理由



	合計	出産や子どもの成長	結婚や親との同居(家族増加)	子どもの独立等(家族減少)	高齢者への対応	好みの間取りやインテリアに変更	収納の不足	間取りや水廻りの使い勝手	設備や機器のグレードアップ
合計	100.0 101	8.9 9	13.9 14	6.9 7	35.6 36	5.0 5	4.0 4	33.7 34	10.9 11
不動産関連	100.0 24	12.5 3	16.7 4	8.3 2	29.2 7	8.3 2	8.3 2	45.8 11	12.5 3
建築工事関連	100.0 84	7.1 6	11.9 10	7.1 6	35.7 30	4.8 4	3.6 3	32.1 27	10.7 9
その他	100.0 11	27.3 3	27.3 3	- -	27.3 3	- -	- -	27.3 3	9.1 1

	構造・内装・設備などの老朽、劣化	耐震性能の向上	その他	無回答
合計	52.5 53	18.8 19	3.0 3	24.8 25
不動産関連	66.7 16	12.5 3	8.3 2	16.7 4
建築工事関連	51.2 43	17.9 15	2.4 2	26.2 22
その他	54.5 6	36.4 4	- -	27.3 3

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満 ■・・・40%以上

(3)御社の業務展開について（全事業者）

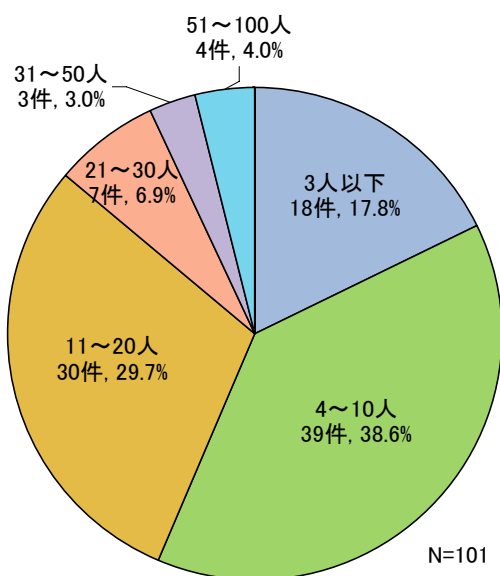
ア. 西尾市内にある事業所の従業員数について

事業所の従業員数については、「4～10人」（38.6%）が最も多く、4割近くを占めています。

次いで「11～20人」（29.7%）、「3人以下」（17.8%）となっています。

21人以上との回答はいずれも1割以下で、101人以上との回答は1社もありません。

図表 85 事業所の従業員数



	合計	3人以下	4～10人	11～20人	21～30人	31～50人	51～100人
合計	100.0 101	17.8 18	38.6 39	29.7 30	6.9 7	3.0 3	4.0 4
不動産関連	100.0 24	12.5 3	29.2 7	37.5 9	4.2 1	8.3 2	8.3 2
建築工事関連	100.0 84	17.9 15	39.3 33	29.8 25	6.0 5	3.6 3	3.6 3
その他	100.0 11	9.1 1	27.3 3	27.3 3	27.3 3	-	9.1 1

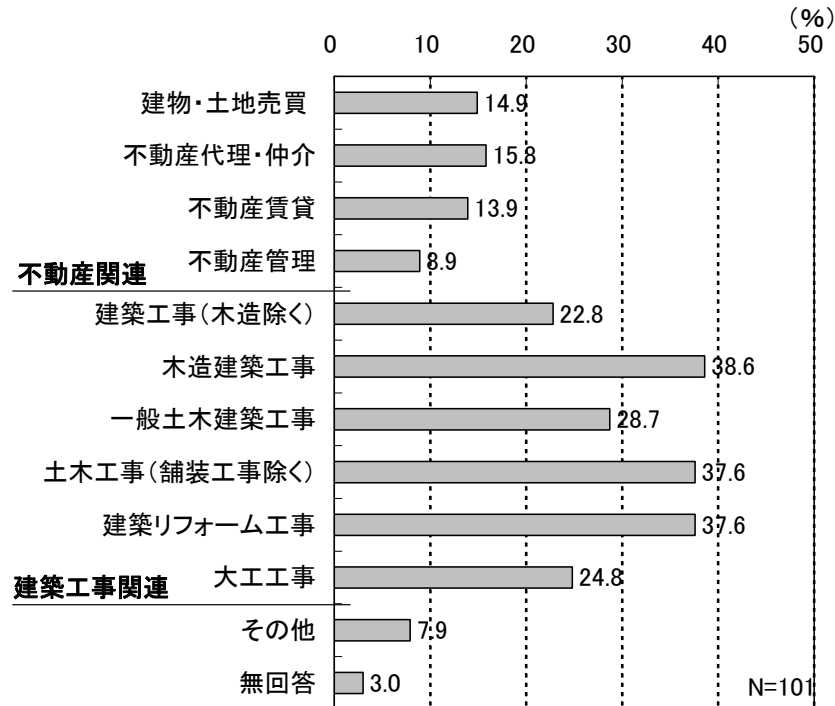
※上段：%、下段：件数

■ ……20%以上～40%未満

イ. 御社の業務内容について

業務内容については、「木造建築工事」(38.6%)が最も多く、4割近くを占めています。次いで「土木工事(舗装工事除く)」「建築リフォーム工事」(各々37.6%)となっています。「不動産関連」より「建築工事関連」の業務内容が多くなっています。

図表 86 業務内容



	合計	建物・土地売買	不動産代理・仲介	不動産賃貸	不動産管理	建築工事(木造除く)	木造建築工事	一般土木建築工事	土木工事(舗装工事除く)
合計	100.0 101	14.9 15	15.8 16	13.9 14	8.9 9	22.8 23	38.6 39	28.7 29	37.6 38
不動産関連	100.0 24	62.5 15	66.7 16	58.3 14	37.5 9	29.2 7	29.2 7	33.3 8	29.2 7
建築工事関連	100.0 84	11.9 10	10.7 9	8.3 7	4.8 4	27.4 23	46.4 39	34.5 29	45.2 38
その他	100.0 11	9.1 1	18.2 2	9.1 1	-	-	-	-	9.1 1

	建築リフォーム工事	大工工事	その他	無回答
合計	37.6 38	24.8 25	7.9 8	3.0 3
不動産関連	33.3 8	16.7 4	12.5 3	-
建築工事関連	45.2 38	29.8 25	2.4 2	-
その他	9.1 1	-	72.7 8	27.3 3

※上段：%、下段：件数

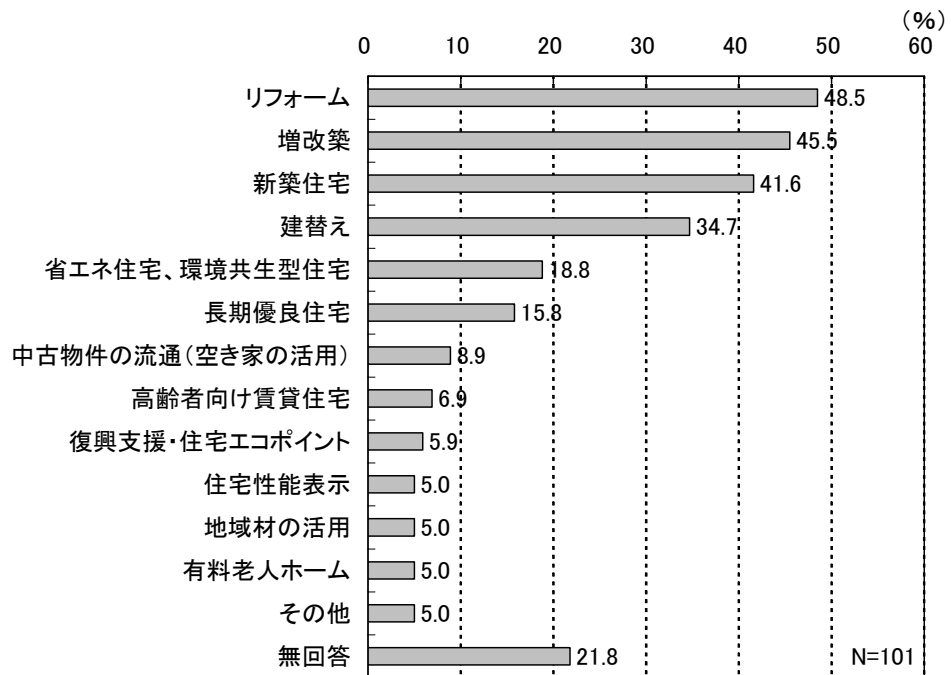
■ …20%以上～40%未満 ■ …40%以上

ウ. 今後重点的に取り組みたい物件及び事業

重点的に取り組みたい物件及び事業については、「リフォーム」(48.5%)が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「増改築」(45.5%)、「新築住宅」(41.6%)となっています。

図表 87 重点的に取り組みたい物件及び事業



	合計	新築住宅	建替え	増改築	リフォーム	中古物件の流通(空き家の活用)	省エネ住宅、環境共生型住宅	復興支援・住宅エコポイント	長期優良住宅
合計	100.0 101	41.6 42	34.7 35	45.5 46	48.5 49	8.9 9	18.8 19	5.9 6	15.8 16
不動産関連	100.0 24	54.2 13	37.5 9	37.5 9	54.2 13	20.8 5	20.8 5	12.5 3	20.8 5
建築工事関連	100.0 84	47.6 40	38.1 32	52.4 44	52.4 44	6.0 5	20.2 17	7.1 6	16.7 14
その他	100.0 11	9.1 1	9.1 1	18.2 2	9.1 1	9.1 1	9.1 1	-	9.1 1

	住宅性能表示	地域材の活用	高齢者向け賃貸住宅	有料老人ホーム	その他	無回答
合計	5.0 5	5.0 5	6.9 7	5.0 5	5.0 5	21.8 22
不動産関連	8.3 2	4.2 1	25.0 6	8.3 2	-	19.0 16
建築工事関連	6.0 5	4.8 4	3.6 3	4.8 4	6.0 5	25.0 6
その他	-	9.1 1	9.1 1	9.1 1	-	45.5 5

※上段：%、下段：件数

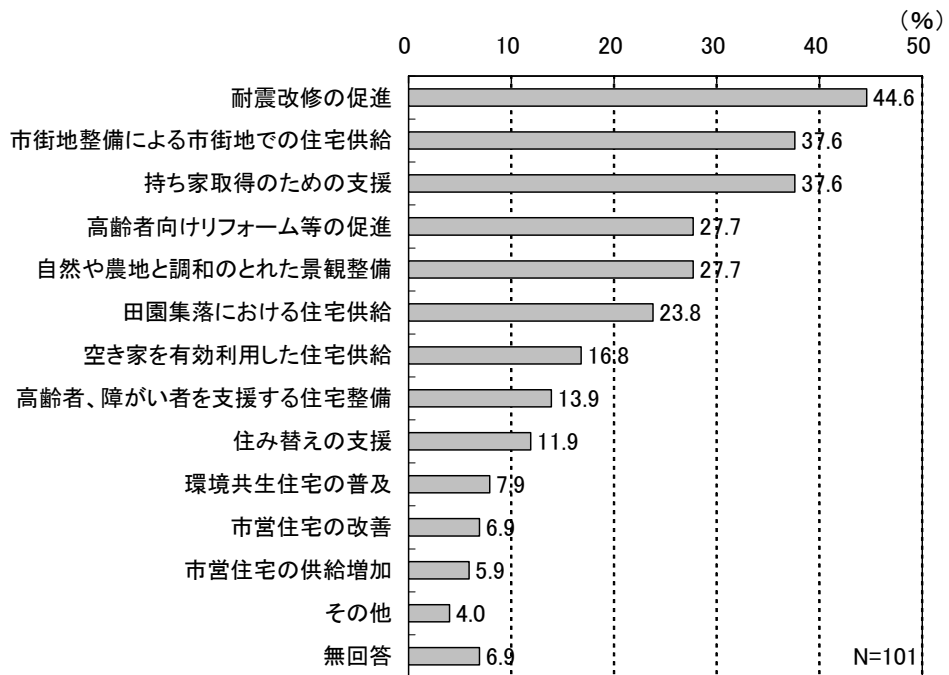
■・・・20%以上～40%未満 ■・・・40%以上

(4)西尾市の住宅施策について(全事業者の方)

ア. 今後の西尾市の住宅施策として、力を入れるべきこと

住宅施策として力を入れるべきものについては、「耐震改修の促進」(44.6%)が最も多く、半数近くを占めています。次いで「市街地整備による市街地での住宅供給」「持ち家取得のための支援」(各々37.6%)、「高齢者向けリフォーム等の促進」「自然や農地と調和のとれた景観整備」(各々27.7%)となっています。

図表 88 住宅施策として力を入れるべきもの



	合計	市営住宅の供給増加	市営住宅の改善	市街地整備による市街地での住宅供給	田園集落における住宅供給	空き家を有効利用した住宅供給	持ち家取得のための支援	住み替えの支援	高齢者、障がい者を支援する住宅整備
合計	100.0 101	5.9 6	6.9 7	37.6 38	23.8 24	16.8 17	37.6 38	11.9 12	13.9 14
不動産関連	100.0 24	4.2 1	8.3 2	41.7 10	25.0 6	4.2 1	37.5 9	25.0 6	16.7 4
建築工事関連	100.0 84	3.6 3	7.1 6	38.1 32	22.6 19	20.2 17	41.7 35	11.9 10	14.3 12
その他	100.0 11	18.2 2	9.1 1	18.2 2	18.2 2	-	-	9.1 1	9.1 1

	高齢者向けリフォーム等の促進	耐震改修の促進	環境共生住宅の普及	自然や農地と調和のとれた景観整備	その他	無回答
合計	27.7 28	44.6 45	7.9 8	27.7 28	4.0 4	6.9 7
不動産関連	25.0 6	54.2 13	8.3 2	25.0 6	12.5 3	7.1 6
建築工事関連	27.4 23	42.9 36	8.3 7	26.2 22	2.4 2	4.2 1
その他	18.2 2	27.3 3	-	54.5 6	9.1 1	9.1 1

※上段：%、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満 ■・・・40%以上

(5)西尾市の仲介物件の動向について(不動産関連の方)

ア. 仲介物件の選定条件を教えてください。

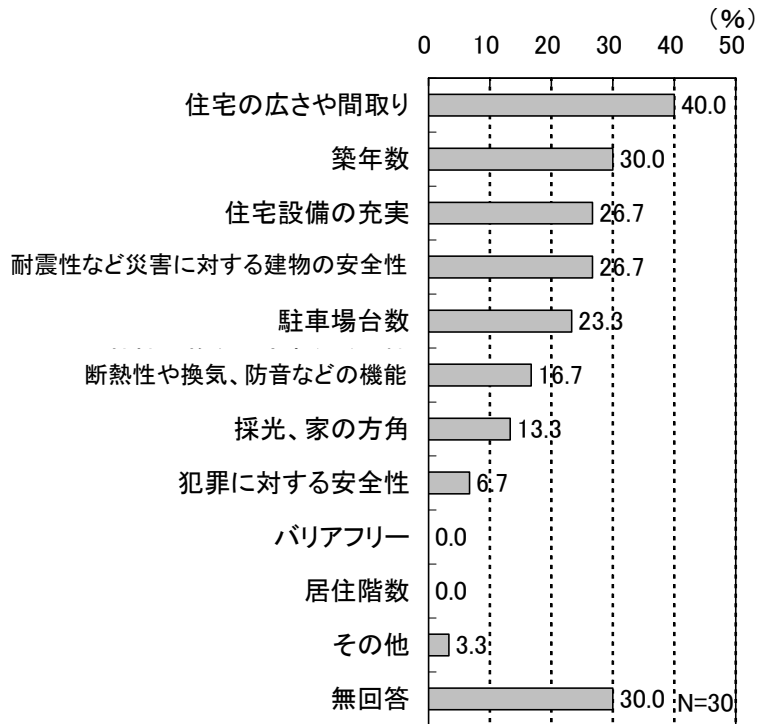
●住宅について

住宅に関する仲介物件の選定条件については、「住宅の広さや間取り」(40.0%)が最も多く、4割以上を占めています。

次いで「築年数」(30.0%)、「住宅設備の充実」「耐震性など災害に対する建物の安全性」(各々26.7%)となっています。

一方、「バリアフリー」「居住階数」についての回答は1件もみられませんでした。

図表 89 住宅に関する仲介物件の選定条件

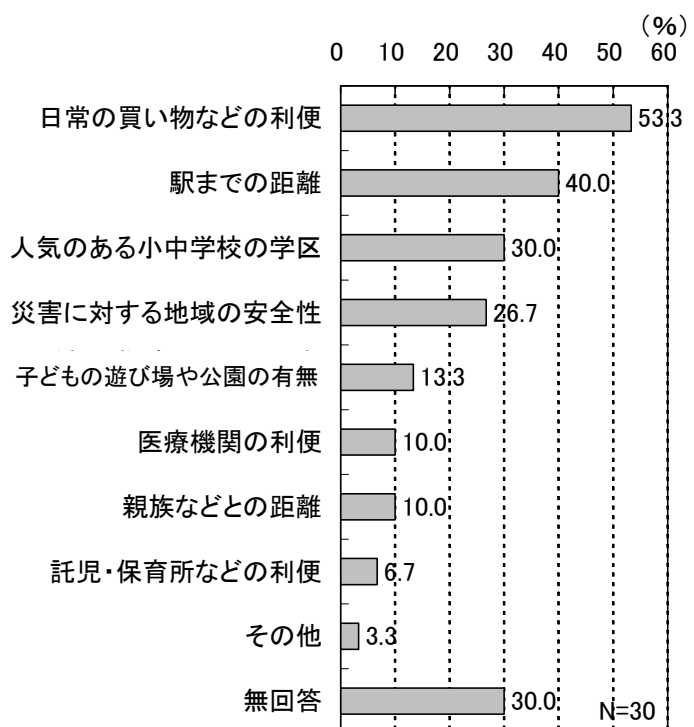


●環境について

環境に関する仲介物件の選定条件については、「日常の買い物などの利便」(53.3%)が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「駅までの距離」(40.0%)、「人気のある小中学校の学区」(30.0%)となっています。

図表 90 環境に関する仲介物件の選定条件



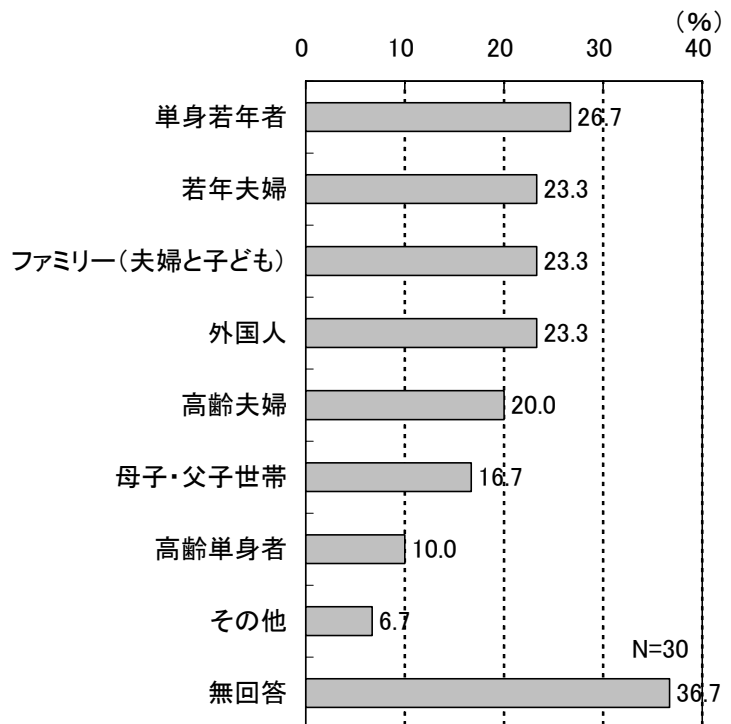
イ. 西尾市内における賃貸住宅において最近特に増えている客層、減っている客層

（増えている客層）

賃貸住宅において最近特に増えている客層については、「単身若年者」(26.7%)が最も多く、3割近くを占めています。

次いで「若年夫婦」「ファミリー(夫婦と子ども)」「外国人」(各々23.3%)となっています。

図表 91 賃貸住宅において増えている客層

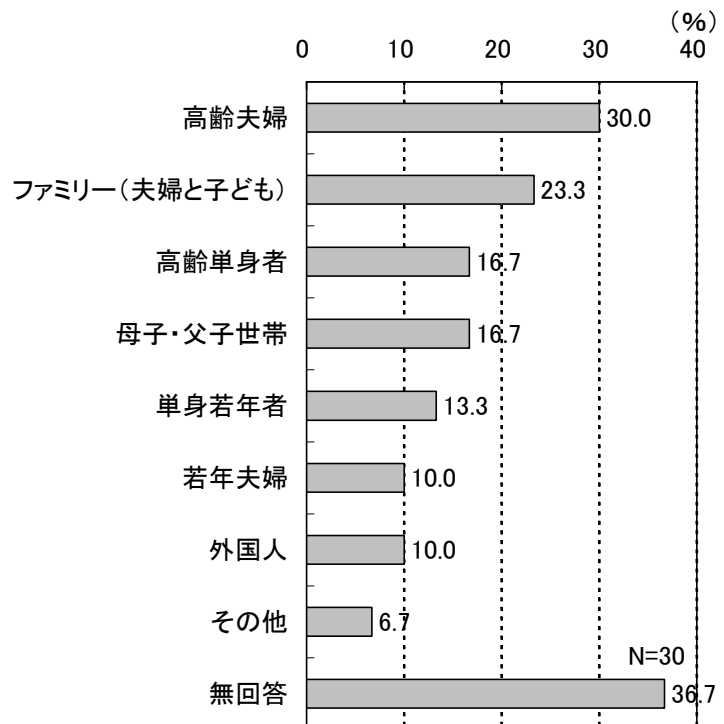


（減っている客層）

賃貸住宅において最近特に減っている客層については、「高齢夫婦」(30.0%)が最も多く、3割を占めています。

次いで「ファミリー(夫婦と子ども)」(23.3%)、「高齢単身者」「母子・父子世帯」(各々16.7%)となっています。

図表 92 賃貸住宅において減っている客層



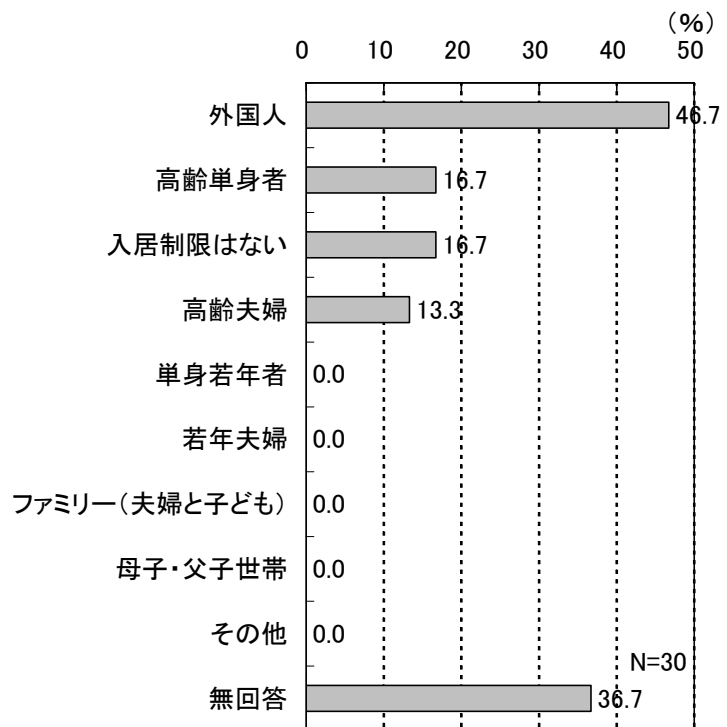
ウ. 西尾市内における賃貸住宅において貸主から入居を制限されている客層

賃貸住宅において貸主から入居を制限されている客層については、「外国人」(46.7%)が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「高齢単身者」「入居制限はない」(各々16.7%)となっています。

一方、「単身若年者」「若年夫婦」「ファミリー(夫婦と子ども)」「母子・父子世帯」との回答は1件もみられませんでした。

図表 93 賃貸住宅において入居制限されている客層



エ. 入居制限の理由

< 高齢単身者 >

- ・ 孤独死
- ・ 日常生活の不安、健康面に依る不安

< 高齢夫婦 >

- ・ 健康状態の不安

< 外国人 >

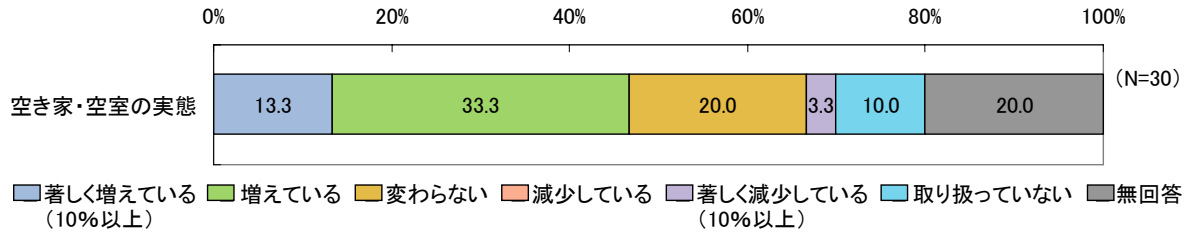
- ・ 言語への不安 4件
- ・ 生活習慣、文化の違いからの不安 4件
- ・ ゴミなどマナー 3件
- ・ 対人に不安を感じる
- ・ 見た目の違和感
- ・ 信用に対する不安

(6)西尾市の空き家・空室の実態について(不動産関連の方)

ア. 西尾市内における空き家・空室の実態について

空き家・空室の実態については、「増えている」(33.3%)が最も多く、「著しく増えている(10%以上)」を含めると半数近くを占めており、増加傾向にあることが伺えます。

図表 94 空き家・空室の実態

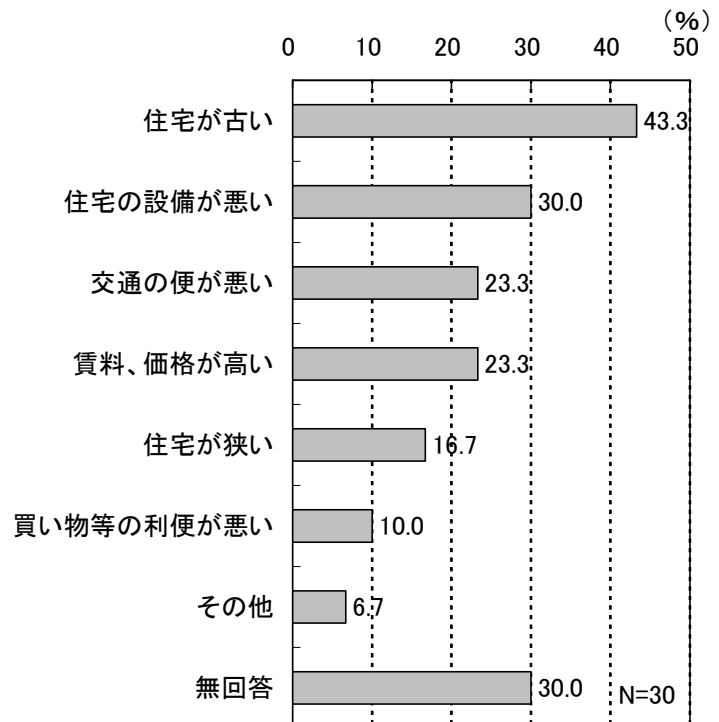


イ. 西尾市内における空き家・空室になっている物件

空き家・空室になっている物件については、「住宅が古い」(43.3%)が最も多く、4割以上を占めています。

次いで「住宅の設備が悪い」(30.0%)、「交通の便が悪い」「賃料、価格が高い」(各々23.3%)となっています。

図表 95 空き家・空室になっている物件

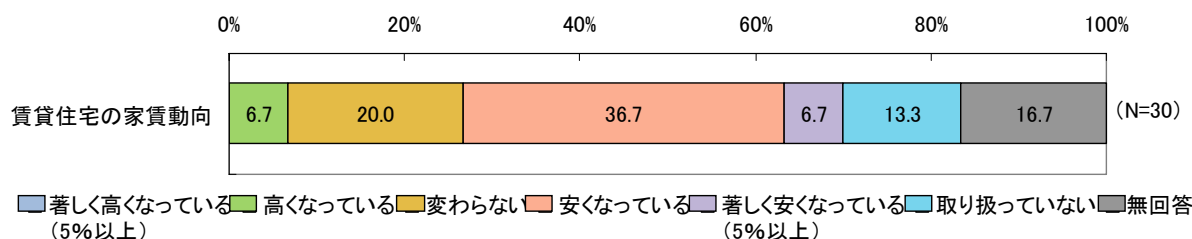


(7) 賃貸住宅の家賃について(不動産関連の方)

ア. 賃貸住宅の家賃の動向について

賃貸住宅の家賃の動向については、「安くなっている」(36.7%)が最も多く、「著しく安くなっている(5%以上)」を含めると4割以上を占めており、安くなっていることが伺えます。

図表 96 賃貸住宅の家賃の動向



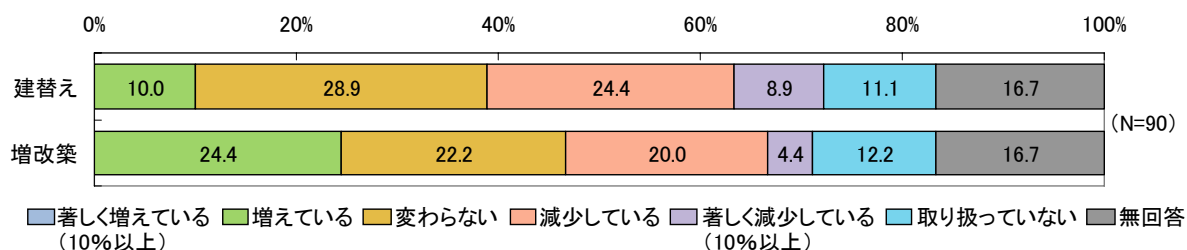
(8) 西尾市の建築需要について(建築工事関連の方)

ア. 西尾市内における建築工事において、建替え、増改築の取り扱い傾向

建築工事における建替えの取り扱いについては、「変わらない」(28.9%)が最も多いが、「減少している」(24.4%)と「著しく減少している(10%以上)」(8.9%)を含めた減少傾向の割合は3割以上となり、減少傾向にあることが伺えます。

増改築の取り扱いについては、増加、変わらない、減少ともに同じくらいの割合になっています。

図表 97 建築工事における建替えの取り扱い

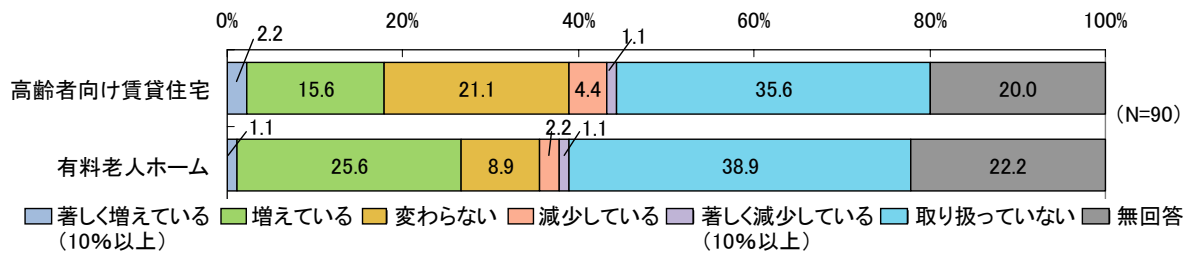


イ. 西尾市内における建築工事における高齢者向けの住宅の取り扱い傾向

高齢者向けの住宅の取り扱いについては、「取り扱っていない」との回答も多いですが、取り扱っている事業者の回答では、高齢者向け賃貸住宅の取り扱いについては、「変わらない」(21.1%)が最も多くなっています。

有料老人ホームの取り扱いについては、「増えている」(25.6%)が最も多く、「著しく増えている(10%以上)」(1.1%)を含めると2.5割以上となり、増加傾向にあることが伺えます。

図表 98 高齢者向けの住宅の取り扱い

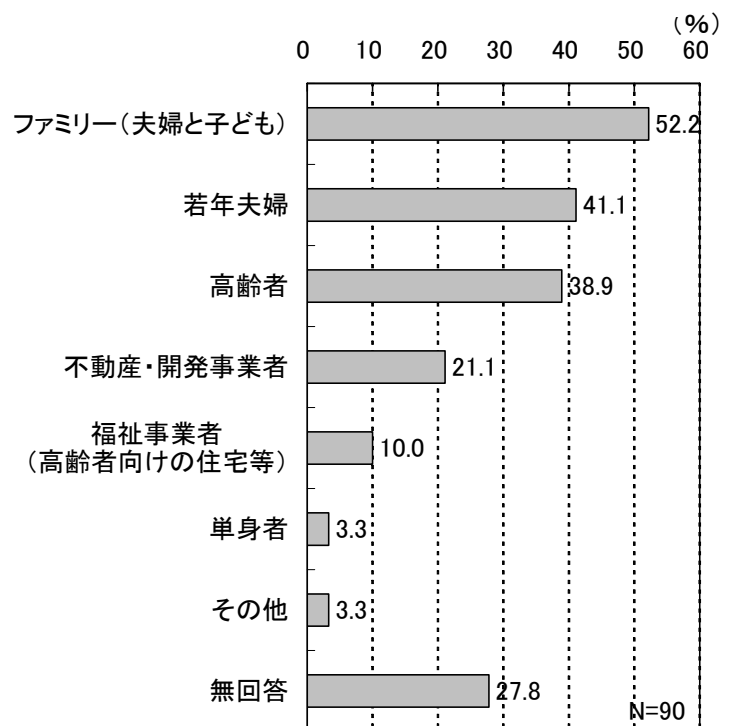


ウ. 西尾市内における建築工事の発注者について

最も多い建築工事の発注者については、「ファミリー(夫婦と子ども)」(52.2%)が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「若年夫婦」(41.1%)、「高齢者」(38.9%)となっています。

図表 99 最も多い建築工事の発注者



3. 事業者グループヒアリング調査の概要

(1) グループヒアリングの目的

統計データや事業所アンケートでは把握できない、具体的な現状や動向、現場の声を把握することを目的とします。

(2) 調査の方法

不動産、建築工事、設計事業者の分野毎に2～4社に参集いただき、質問に各社回答いただく形でグループヒアリングを行いました。

(3) 調査期間

8月12日

(4) 調査対象

西尾市内に本社・事業所がある不動産、建築工事、設計事業者

4. 事業者グループヒアリング調査の結果

(1)分譲住宅について

ア. 分譲住宅の市場動向

- ・ 西尾市の住宅需要は、トヨタ自動車のお膝元であることから、トヨタ自動車の景況に左右されます。
- ・ 長期的には、西尾市の分譲住宅の需要は減っていくと考えられます。短期的には、消費税の飛び込みということで、需要が見込まれます。
- ・ 昔は、分家住宅の需要が多かったのですが、今は、子供の数も減り親の家に一緒に入るため、家は新築せず、リフォームする傾向にあります。

イ. 西尾市内エリア別の動向

- ・ 区画整理事業でキレイな街なみのある場所や、駅東地区のニーズが高いです。具体的には、矢田、花ノ木、丁田、今川などです。
- ・ 三和、室場等の土地の安い市街化調整区域の物件もニーズがあります。
- ・ 一色地区については、海が近いということで、震災の影響からニーズが低くなっています。幡豆地区については、海に近くて風光明媚というのが昔からのうたい文句であり、既存宅地について、名古屋方面から別荘感覚で購入する方がいます。
- ・ 旧3町の地区については、人が出て行く方が多い状況です。
- ・ 西尾市全体として、建て替えをしてその場所に住むというよりも、道が狭い等の事情で、土地があっても西尾市の郊外へ出て行く人が多いです。旧西尾は、住むには住みにくい昔の街の形であるため、今まで畑や田のあった地域に人が流れています。

ウ. 住宅購入者像

- ・ 西尾市に縁の無い人が、西尾市の物件を選択することは少ないです。西尾市の物件の購入者は、基本的に昔もしくは現在、西尾市に住んでいた、もしくは関係のある人がほとんどです。
- ・ 購入者は、トヨタ関連企業に勤めている、30代前半の世代が多いです。社宅を出なくてはいけない人や、親と同居したくない西尾市内の人が中心です。

エ. 住宅の嗜好性

- ・ 省エネ住宅は最も関心が高く、エコポイントを利用される方が多くいました。最近では太陽光パネルについて考えている人が多く、話には必ず出てきます。
- ・ 長期優良住宅については、ハウスメーカー等の情報から認知度が高く、まず長期優良住宅という文言から注文を始める人が多いです。
- ・ 耐震については、新築の場合は設計の段階から耐震構造にしていくのは当たり前のことです。水害に対する備えは個々の住宅設計で対応することが難しいです。
- ・ 最近、新聞広告やハウスメーカー回りなどから、消費者が自分でよく勉強しています。さまざまな本等も売っていますので、新しい情報をよく知っています。

- ・若い世代だと、ほとんどがオール電化です。ただ、震災の関係でガスも見直されています。

オ. 西尾市の課題

- ・旧3町地区の売却地は結構多いのですが、成約率が非常に悪い状況です。供給過多となり、地価が下げ止まらない状況が続いています。
- ・農地についても、土地の売却意向は多いのですが、売れないのが現状です。
- ・このように、現状、地価が下落傾向にあるため、大型店舗の誘致や区画整理により、土地の価格を上昇させ、付加価値をつけることが重要です。
- ・購入者層を広げるため、年収400万円代でも購入できる商品の開発をし、需要を喚起することも必要です。

(2)民間賃貸市場について

ア. 民間賃貸住宅の市場動向

- ・民間賃貸住宅の着工戸数は激減していますが、もともと、周辺他市に比べて、民間賃貸住宅の戸数は多くありません。
- ・西尾市内の賃貸住宅の需要自体が少なく、空き部屋が大変多いです。リーマンショック、トヨタショック等の影響もあり、入居者数が大きく減少しています。
- ・農家の相続税対策として、相談をもらうことが多いため、やむを得ず増やしている不動産事業者もいます。入居者がつかないため、勧めてはいません。

イ. 西尾市内エリア別の動向

- ・賃貸住宅は、まちなかのニーズが高いです。
- ・市街化調整区域でも、高落や室場などでは人気があります。
- ・ファミリー層は、利便よりも小中学校の近くという条件があるので、伊藤町などは人気が高いです。

ウ. 入居者像

- ・新婚さん、持ち家購入前のファミリー層が中心です。
- ・外国人などについては、ヒアリング事業者では、入居制限無く受け入れています。

エ. 西尾市の課題

- ・民間賃貸市場を活性化するには、企業を誘致しなくてはいけないと思います。
- ・客層が20~30代が主で有るため、築15年以上の物件については、間取りのニーズが合わず、経済的余裕がある家主等であれば、間取りの変更などリフォームが可能ですが、できない家主にとっては、家賃を下げてでも入居者が付かない状況です。

(3)リフォーム市場について

- ・ リフォームは、建設業界においては、どこの会社も主体に持ってくる事業であると思います。受注は少しずつ増えており、将来、必ず主力になってくると思います。
- ・ 工事依頼は基本的には耐震です。耐震改修をする際に、他の箇所も含めてリフォームをすることが多いです。
- ・ リフォームの補助金については、よく分からないことが多く利用しづらいです。

(4)高齢者向け住宅

- ・ 建設事業者にとって、高齢者向け賃貸住宅や、有料老人ホームの建設に非常に力を入れています。今はサービス付き高齢者住宅を主体にやっています。全体として増加傾向だと思えます。
- ・ 西尾市では、単独の事業者によってサービス付き高齢者住宅がまとまって建設されています。
- ・ アッパークラスの高齢者向け住宅は比較的少なく、現在、需要として増えているのは、低価格のものです。ニーズはほとんど一般の賃貸住宅と同じで、街中で生活しやすい場所ということです。ただし、幡豆地区など風光明媚なところに、アッパークラスのものを目指していきたいとは思っている。
- ・ 西尾市では、ほとんど持ち家なので、自分で動ける人は入らず、少し不自由になった方が入る住宅を作らないといけないと思います。

(5)西尾市の住宅施策における課題

- ・ 一色地区は、建て替えや親と住むことが多いため、同居の建て替えに対して、補助金がついてくると、若者が戻ってくる可能性があると思います。
- ・ 耐震改修で、古い建物を壊す際に補助金がでていますが、最初から壊すつもりで耐震診断をしています。耐震診断を受けて無駄なお金を使っていると感じます。また、耐震改修を早急にやりたいという方もいる。予算をもう少しとっていただけるとありがたいです。
- ・ 空き家の活用について検討してほしいです。防犯上の観点からも考えていただきたいです。固定資産税との関係が大きいので、税の見直しも含め検討してほしいです。
- ・ 景観の保全をしてほしいです。
- ・ 旧幡豆町については、魅了的なところであるが、道路環境等を含め、整理がされていません。高齢者向け住宅の可能性があるなかで、行政の方で道路環境等の改善ができれば、変わっていくのではないかと思います。
- ・ 市全体で盛り上げていただき、住宅施策だけではなく、衣食住ともに大事なもののなので、観光も含め元気な西尾にしてください。

5. 事業者アンケート・グループヒアリング調査の考察

(1)分譲住宅に関する考察

- ・ 西尾市では、分家住宅や親族との近居等の理由で家を持つことが多いため、若年層の定住化に向けて、このようなニーズに対応した、持ち家取得の支援策等の検討が必要です。
- ・ 市街化区域内農地等における小規模開発が想定されることから、良好な住環境が整備されるよう土地区画整理事業などの誘導を図ることが必要です。

(2)民間賃貸住宅に関する考察

- ・ 西尾市では、民間賃貸住宅は供給過剰傾向にあり、家賃が低下し、空き家が増加しています。賃貸住宅の活性化にあたっては、企業の誘致などが重要となっています。
- ・ 外国人については、言語への不安や生活習慣、文化の違い等への不安から、高齢者単身者、高齢者夫婦については、健康状態や孤独死等への不安から、入居制限がされています。対応可能な事業者もあり、外国人については、雇用主等のフォローなどにより対応が可能です。

(3)リフォームに関する考察

- ・ リフォームについては、西尾市内の需要の増加が確認できます。また、事業者の関心も高くなっています。今後の市場整備に向けて、事業者への指導や、事業者と協力した消費者への相談会などを実施することが必要です。

(4)高齢者向け住宅に関する考察

- ・ 高齢者向け住宅については、建設業を中心に注目が高まっています。持ち家率が高く、ある程度の介護を必要とする高齢者の受け入れニーズが出てくるものと考えられるため、関係課と協力して対応策を検討することが必要です。