

第1回 すまい審議会 住宅ストック流通検討グループ	
資料 No.	提出年月日
4	R2.1.16

『住宅ストックの流通促進』のための検討  
～現状や傾向と課題に関する資料集～

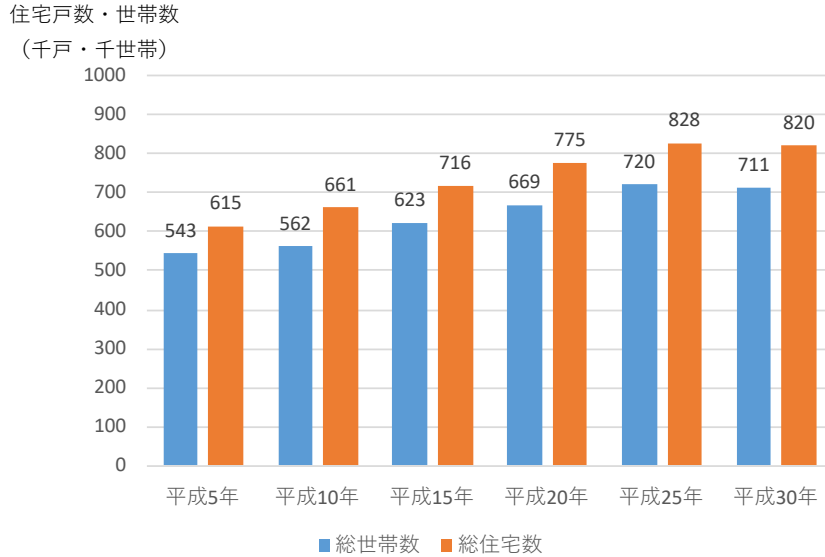
1. 住宅・空き家の現状 .....	2
(1) 住宅・空き家の状況 .....	2
(2) 空き家の管理の状況 .....	10
2. 空家の課題 .....	12
(1) 空家になる原因 .....	12
(2) 空家が十分に利用されていない原因 .....	13
(3) 空家の活用意向 .....	18
3. 中古住宅の現状 .....	22
(1) 中古住宅の流通の現状と課題 .....	22
(2) 取得・入居希望者の意向 .....	27
4. 若年・子育て世帯の住まいの現状と意向 .....	29
(1) 人口動態 .....	29
(2) 子育て世帯の住まいの現状と意向 .....	32
《参考》現状の取組み .....	36
(1) 神戸市の取組み .....	36
(2) 国の取組み .....	40
(3) 民間事業者の取組み .....	46

# 1. 住宅・空き家の現状

## (1) 住宅・空き家の状況

### ① 住宅総数・世帯数の推移

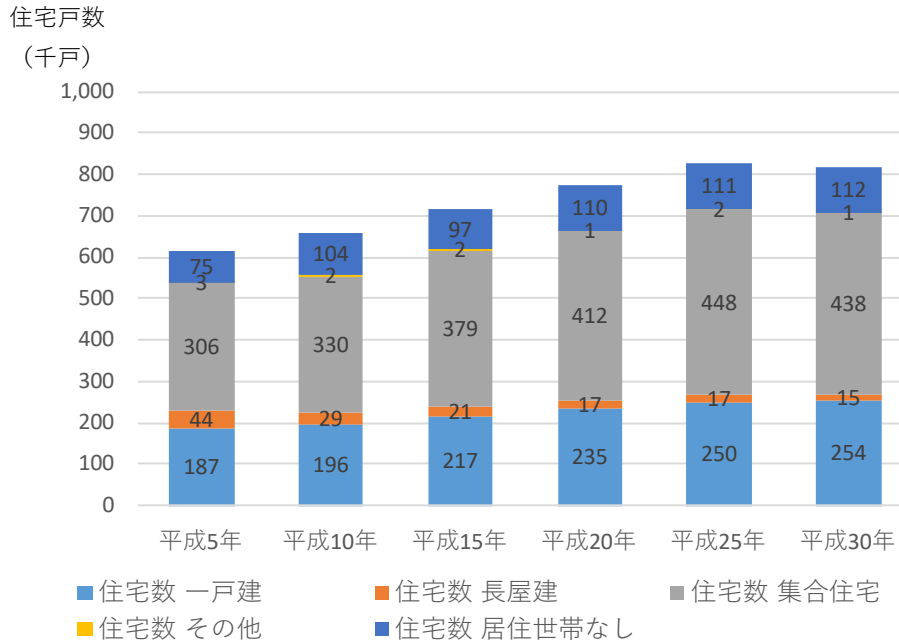
平成30年10月1日現在の神戸市の総住宅数は約820,000戸で、世帯数は約711,000世帯となっています。



(住宅・土地統計調査)

### ○建て方別の住宅数

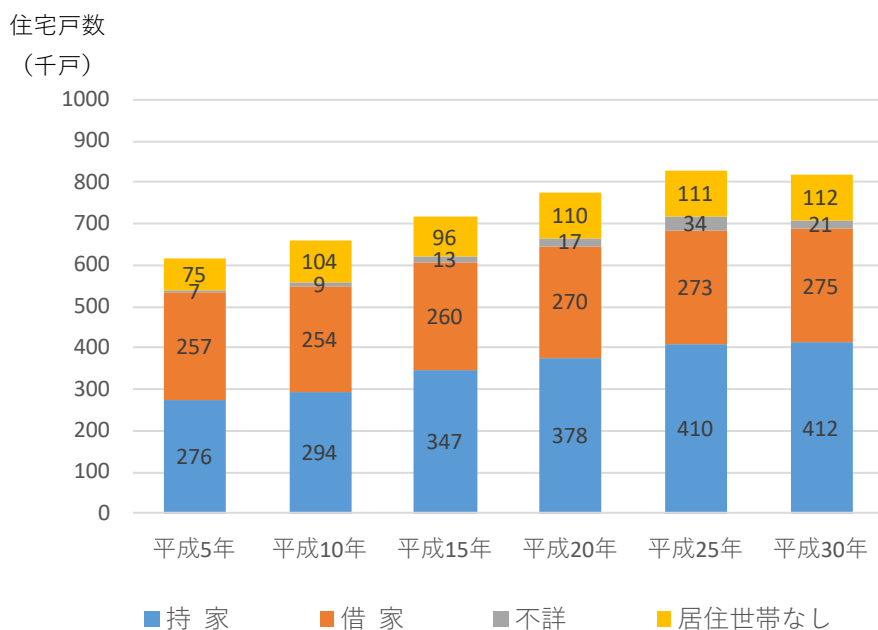
住宅数を建て方別にみると、一戸建ては増加が続いています。



(住宅・土地統計調査)

○所有関係別の住宅数

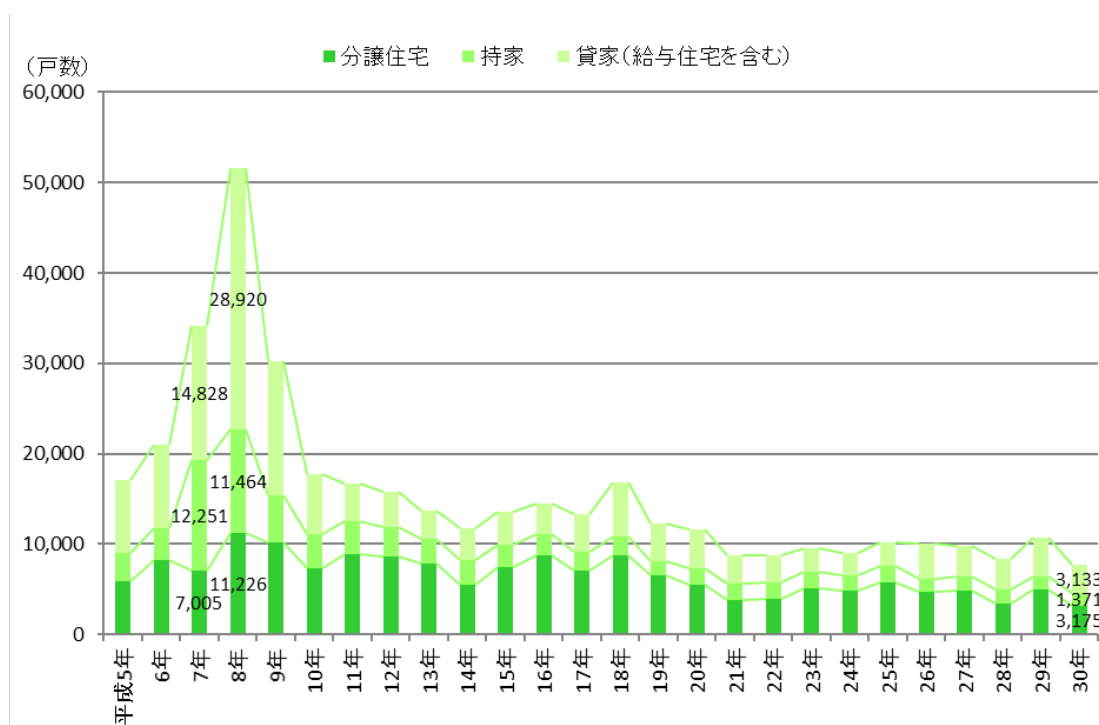
住宅数を持家・借家別にみると、持家、借家、居住世帯なしの住宅は増加が続いています。



(住宅・土地統計調査)

② 新築住宅の着工戸数の推移

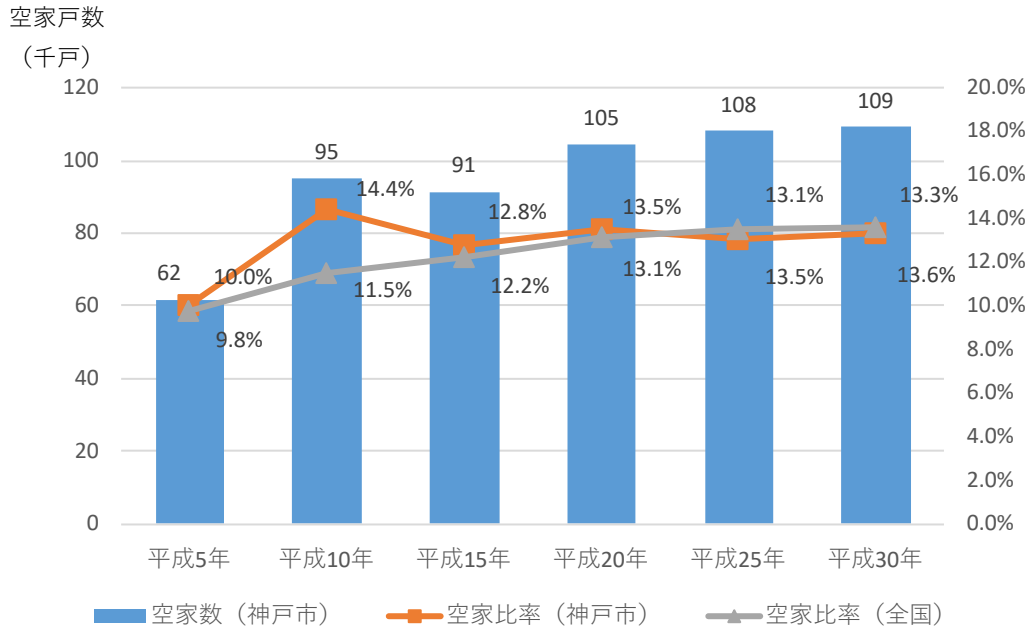
平成30年の新築住宅の着工戸数は7,679戸となっています。平成21年以降は10,000戸前後で推移しています。



(平成29年神戸市統計書・平成30年建築着工統計)

### ③ 空家戸数・比率の推移

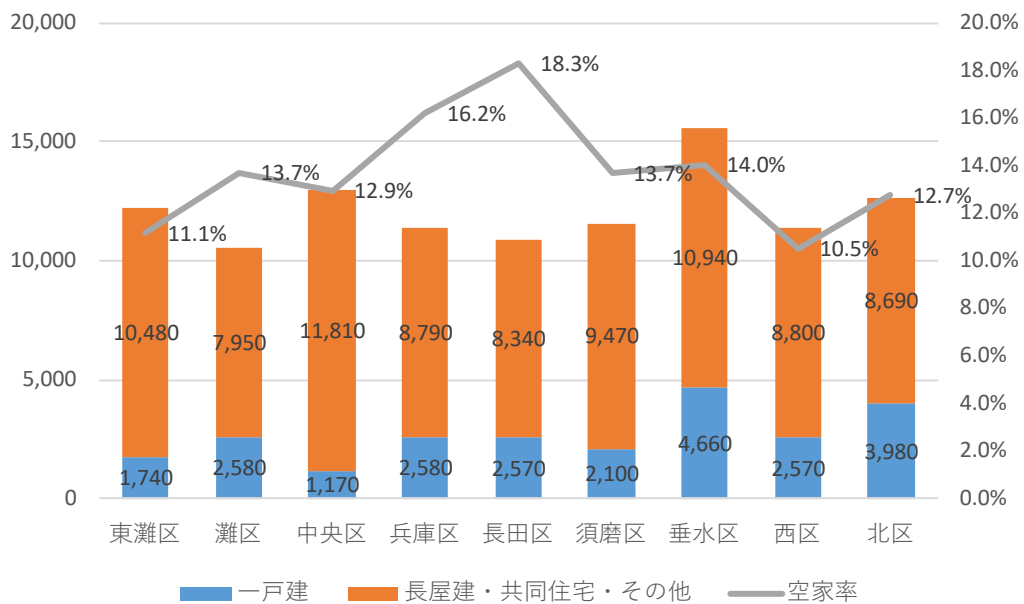
平成30年の空家数は約109,000戸で増加が続いています。  
住宅総数に占める空家比率は13.3%となっています。



(住宅・土地統計調査)

### ④ 区別に見た空家の状況 (建て方別)

空家率を区別にみると、長田区が最も高く18.3%、次いで兵庫区が16.2%、垂水区の14.0%となっています。

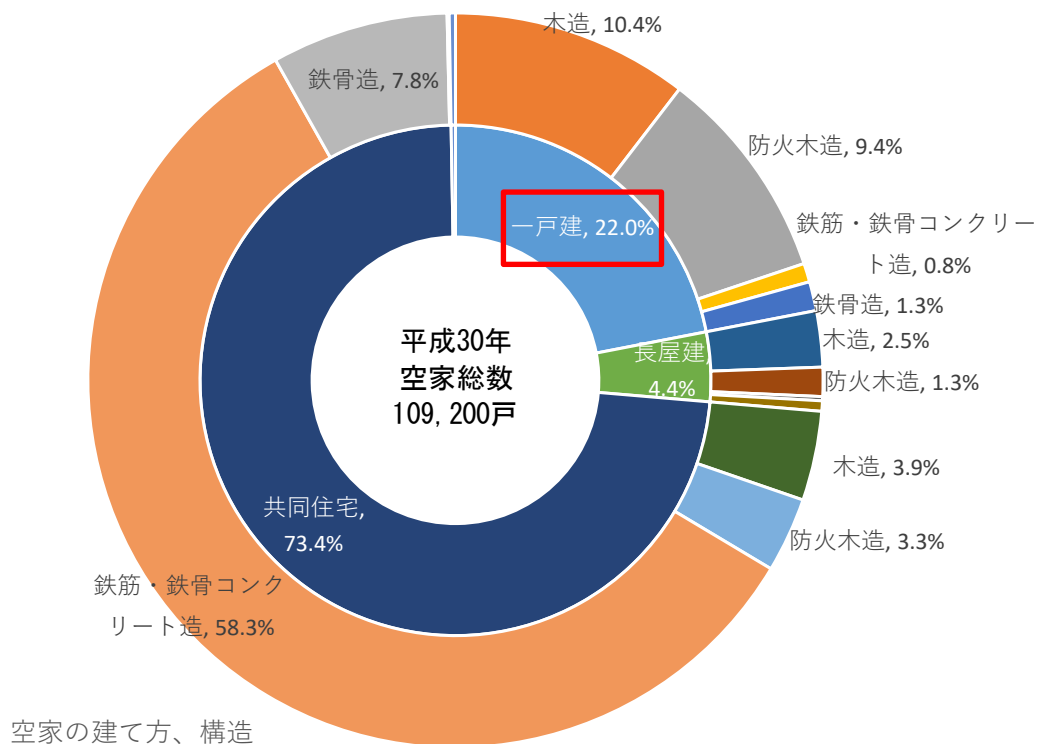


(平成30年住宅・土地統計調査)

### ⑤ 空家の建て方、構造

空家を建て方別にみると、共同住宅の割合が73.4%と最も高く、次いで一戸建が22.0%となっています。

構造別にみると、鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅が空家全体の58.3%を占める等、非木造の共同住宅の割合が高くなっています



(平成30年住宅・土地統計調査)

⑥ 空家の内訳

平成 30 年の空家の内訳をみると、賃貸用の住宅が 64,600 戸、売却用の住宅が 7,500 戸となっています。市場に流通していない「その他の住宅」が 35,000 戸、約 32%となっています。

「その他の住宅」のうち、腐朽・破損なしが 27,400 戸（うち戸建て・長屋 15,000 戸、共同住宅 12,500 戸）となっています。

■空家の内訳

	平成20年	平成25年	平成30年
二次的住宅*1 (戸)	2,900	4,000	2,100
(%)	2.8	3.7	1.9
賃貸用の住宅 (戸)	59,600	58,700	64,600
(%)	57.0	54.3	59.2
売却用の住宅 (戸)	7,000	8,300	7,500
(%)	6.7	7.7	6.9
その他の住宅 (戸)	35,100	37,200	35,000
(%)	33.6	34.4	32.1
総計 (戸)	104,600	108,100	109,200
(%)	100.0	100.0	100.0

\*1：別荘、セカンドハウス等

(住宅・土地統計調査)

(建て方)		空き家の総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
総数		109,200	2,100	64,600	7,500	35,000
	腐朽・破損あり	19,300	300	10,300	1,100	7,600
	腐朽・破損なし	90,000	1,900	54,300	6,400	27,400
戸建て・長屋		28,800	800	4,400	3,800	19,900
	腐朽・破損あり	7,500	300	1,400	1,000	4,900
	腐朽・破損なし	21,200	500	2,900	2,800	15,000
共同住宅・		80,500	1,300	60,200	3,700	15,200
その他	腐朽・破損あり	11,700	0	8,900	100	2,700
	腐朽・破損なし	68,700	1,300	51,300	3,600	12,500

(平成 30 年住宅・土地統計調査)

⑦ 空家の立地環境（接道、最寄りの駅及び生活施設までの距離）

○敷地に接している道路の状況

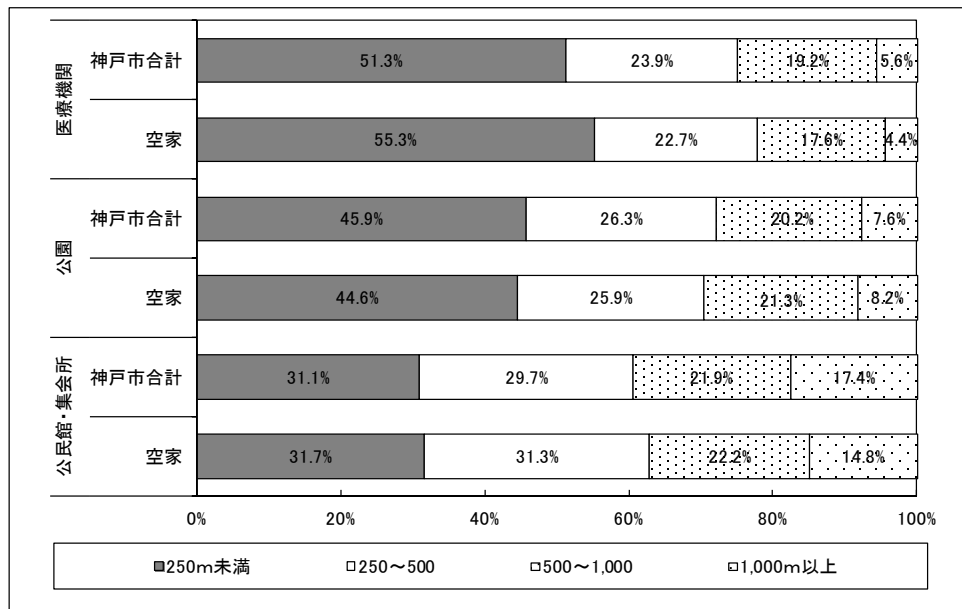
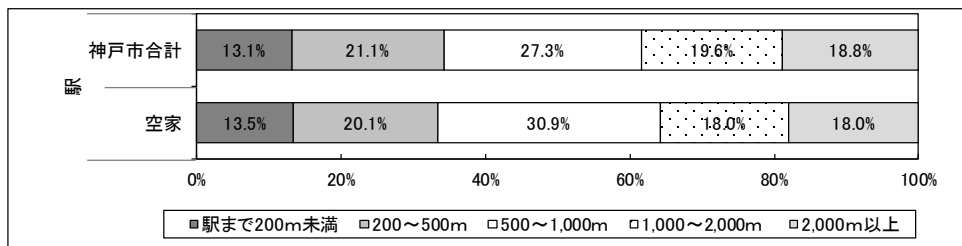
敷地が接している道路の状況を見ると、「敷地が道路に接していない」「幅員2m未満」「2～4m未満」の合計が空き家では33.9%であり、神戸市全体の27.4%と比較してやや悪い状況となっています。

	敷地が道路に接していない	幅員2m未満	2～4m未満	4～6m未満	6～10m未満	10m以上	総数
住宅総数	8,700	36,300	151,000	228,900	168,000	124,200	717,100
(%)	1.2%	5.1%	21.1%	31.9%	23.4%	17.3%	100%
空家	2,250	8,680	25,760	32,920	21,310	17,180	108,100
(%)	2.1%	8.0%	23.8%	30.5%	19.7%	15.9%	100%

(平成25年住宅・土地統計調査)

○最寄りの駅・生活施設までの距離

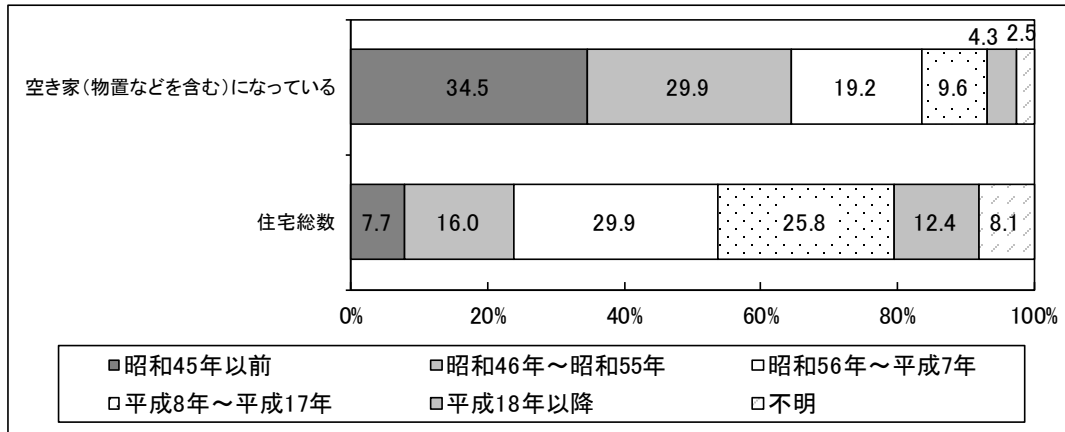
最寄りの駅及び生活施設までの距離を見ると、空家と神戸市全体との間に顕著な違いはない状況となっています。



(平成25年住宅・土地統計調査)

⑧ 空家の建築時期

「空き家（物置などを含む）になっている」住宅について、建築時期をみると、昭和 55 年までに建築された住宅が 6 割を超えています。

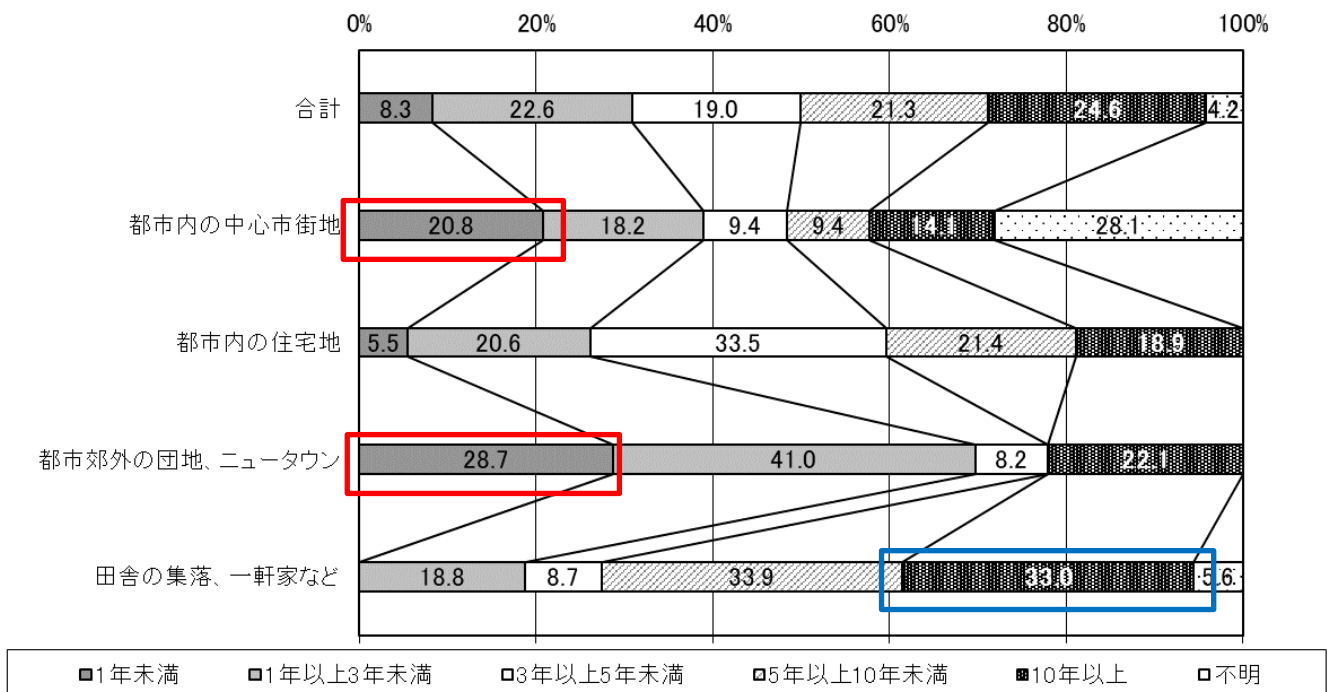


(上図:平成 25 年住生活総合調査)

(下図:平成 25 年住宅・土地統計調査)

⑨ 空家状態の継続年数（立地別）

空家状態の継続年数を立地別にみると、「都市内の中心市街地」、「都市郊外の団地、ニュータウン」では空き家状態の継続年数が比較的短く、「田舎の集落、一軒家など」では長くなっています。

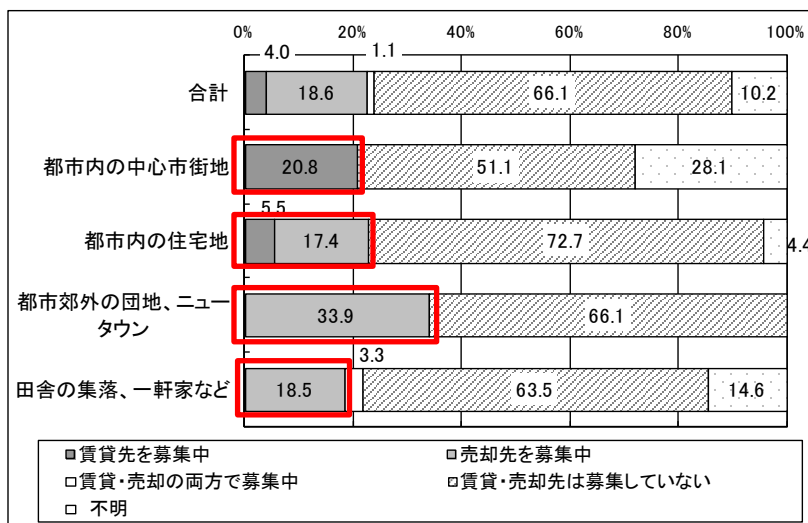


(平成 25 年住生活総合調査)



⑩ 空家の賃貸・売却の募集状況（立地別）

賃貸・売却の募集状況を立地別にみると、「都市内の中心市街地」では賃貸先を募集中の割合が、「都市郊外の団地、ニュータウン」では売却先を募集中の割合が比較的高くなっています。また、立地に関わらず、半数以上が賃貸・売却先を募集していない状況となっています。

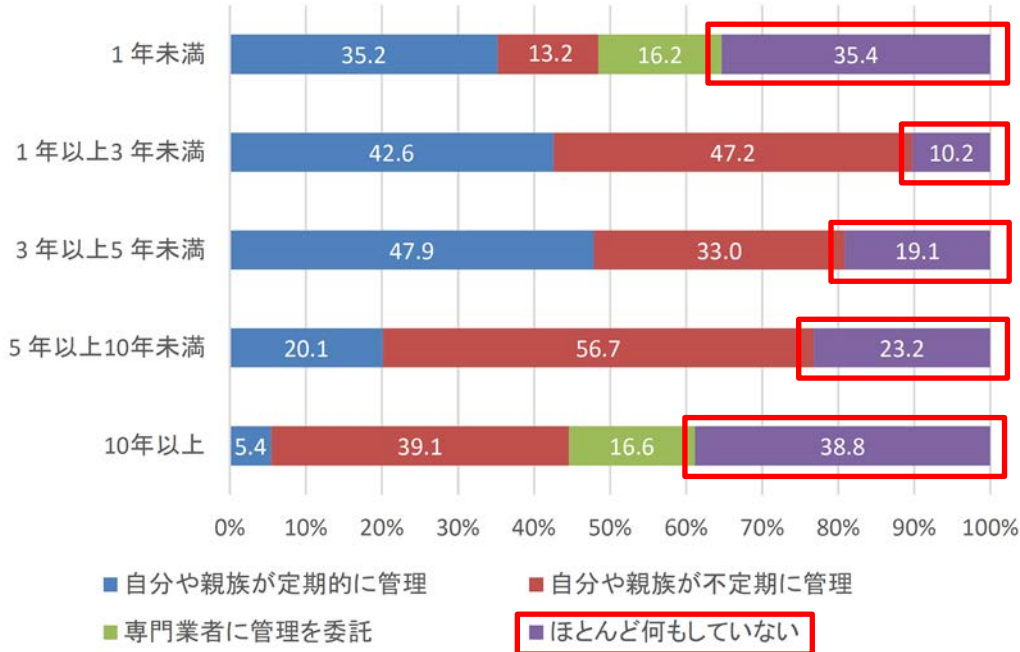


(平成 25 年住生活総合調査)

(2) 空き家の管理の状況

① 空家の経過年数と管理状況

空家の管理状況を見ると、経過年数が5年未満までは「自分や親族が定期的に管理」が半数近くを占めますが、5年以上ではその割合が低くなり、「ほとんど何もしていない」の割合が高くなってます。

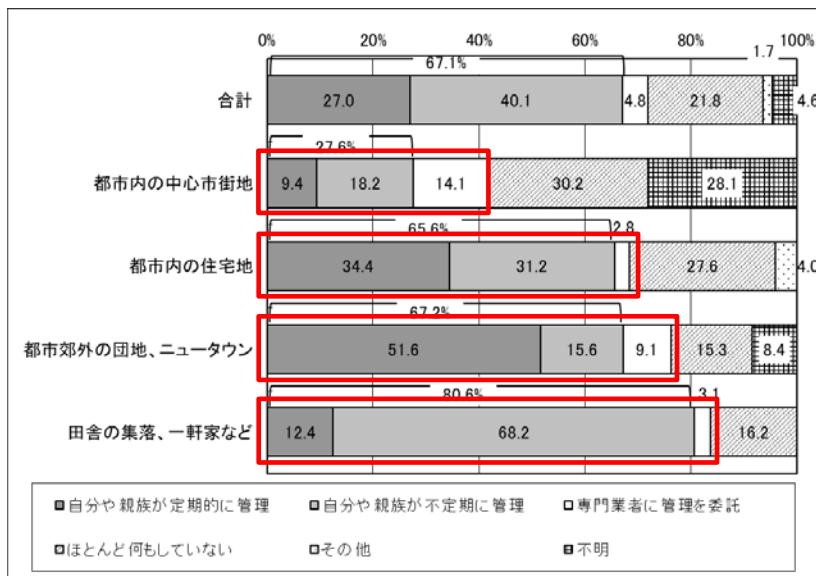


(平成 25 年住生活総合調査)

② 空家の管理の状況 (立地別)

管理の状況を立地別にみると、「都市内の住宅地」、「都市郊外の団地、ニュータウン」、「田舎の集落、一軒家など」では、自分や親族もしくは専門業者に委託して管理を行っている割合が高くなっています。特に「都市郊外の団地、ニュータウン」では「自分や親族が定期的に管理」している割合が5割を超えています。

一方で、「都市内の中心市街地」では管理を行っている割合が比較的低くなっています。

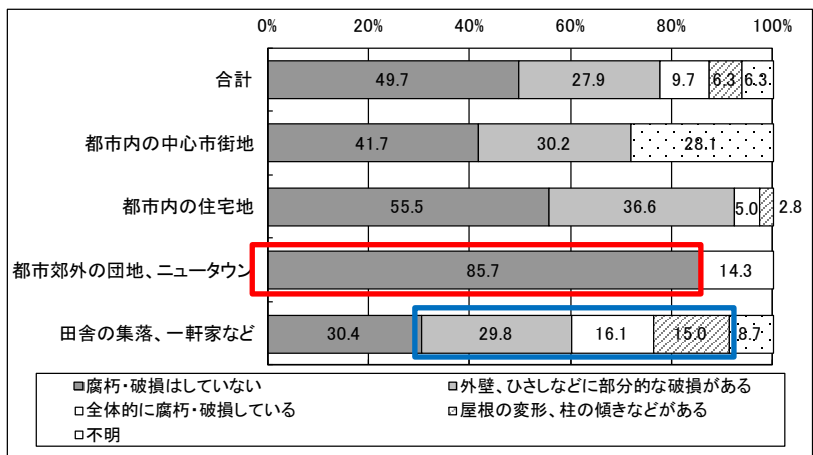


(平成 25 年住生活総合調査)

③ 空家の建物の状態（立地別）

建物の状態を立地別にみると、「都市郊外の団地、ニュータウン」では「腐朽・破損はしていない」住宅の割合が85.7%と他の立地と比べて高くなっています。

一方、「田舎の集落、一軒家など」では、「全体的に腐朽・破損している」が16.1%、「屋根の変形、柱の傾きなどがある」が15.0%など、他の立地と比べて腐朽・破損が進行している状況となっています。

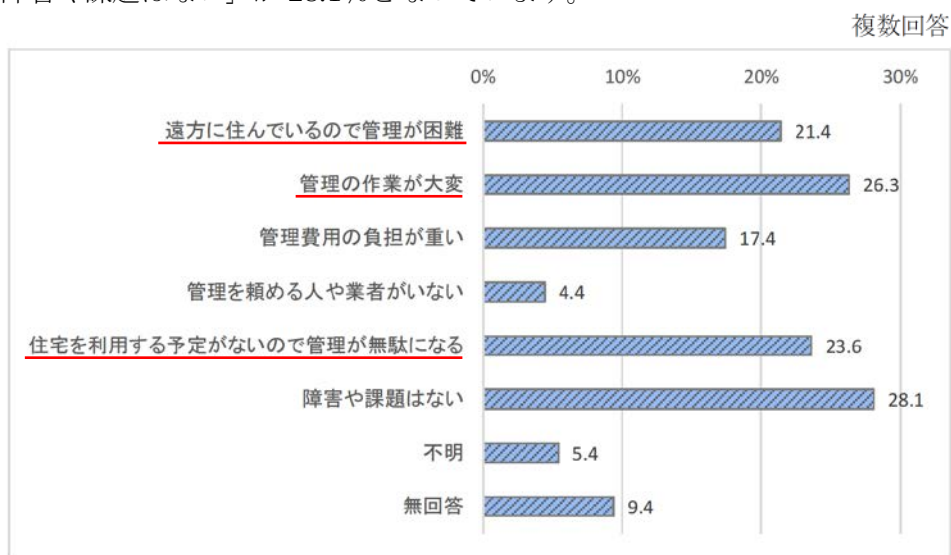


（平成 25 年住生活総合調査）

④ 管理をするうえでの障害・課題

管理をするうえでの障害・課題をみると、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%などとなっています。

一方で、「障害や課題はない」が28.1%となっています。



資料：平成 26 年空き家実態調査（国土交通省）

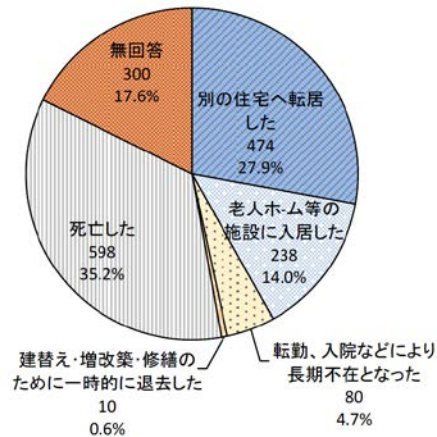
## 2. 空家の課題

### (1) 空家になる原因

#### ①人が住まなくなった理由（全国の状況）

人が住まなくなった理由（きっかけ）をみると、最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が27.9%、「老人ホーム等の施設に入居した」が14.0%となっています。

人が住まなくなった理由（n=1,700）

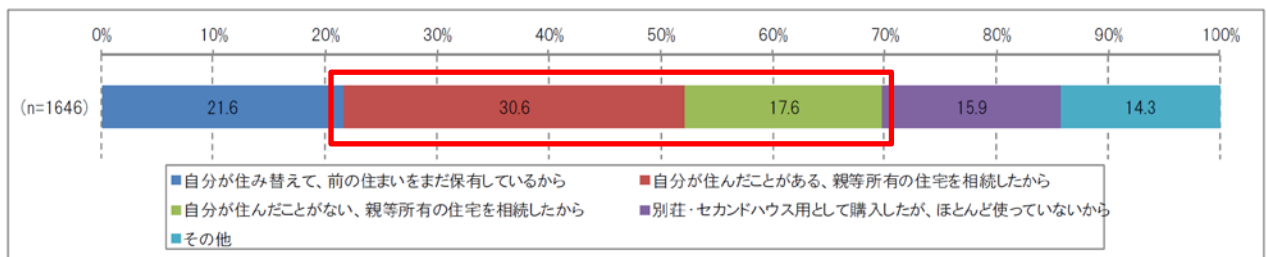


（平成26年 空家実態調査(国土交通省)）

※調査対象：戸建て住宅の空き家所有者

#### ②空家となった理由（全国の状況）

空き家となった理由をみると、「親等所有の住宅を相続したから」が約5割、「自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有しているから」が約2割となっています。



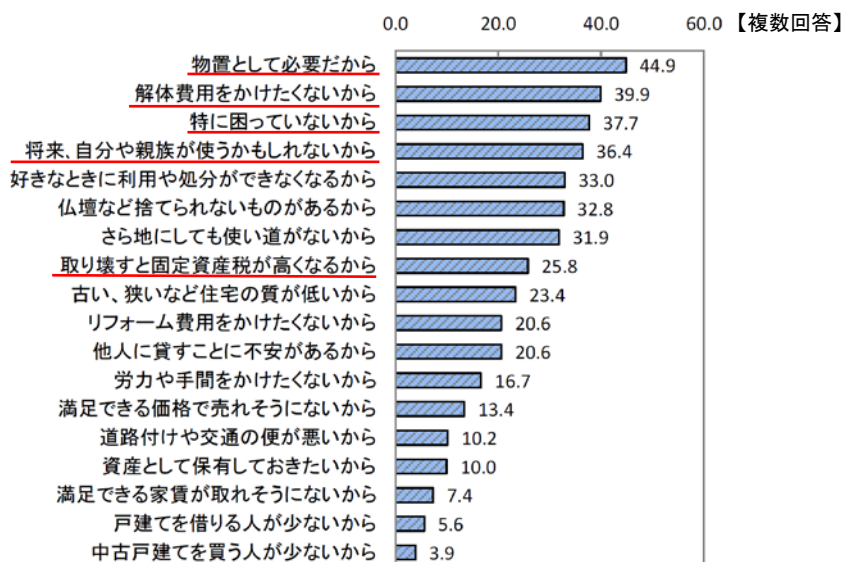
（平成28年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会)）

※調査対象：空き家所有者

## (2) 空家が十分に利用されていない原因

### ① 空家にしておく理由 (全国の状況)

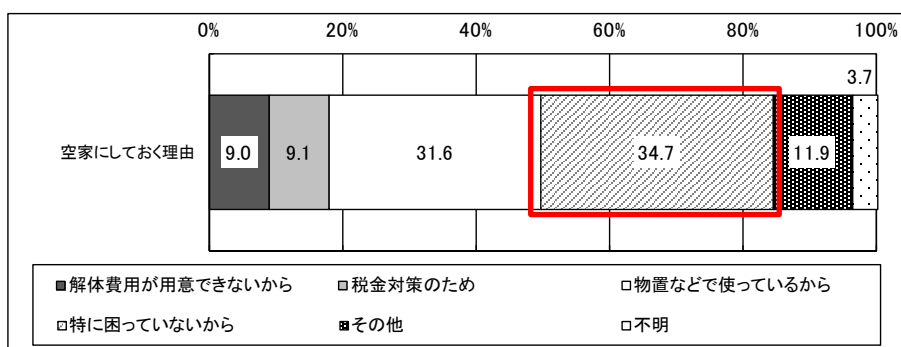
空家の今後の利用意向として、「空き家にしておく」理由をみると、「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%、「特に困っていないから」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 36.4%となっています。



(平成 26 年 空家実態調査(国土交通省))

### ② 空家にしておく理由 (市内の状況)

「空家のままにしておく」理由をみると、「特に困っていないから」が 34.7%と最も多く、次いで「物置などで使っているから」が 31.6%となっています。

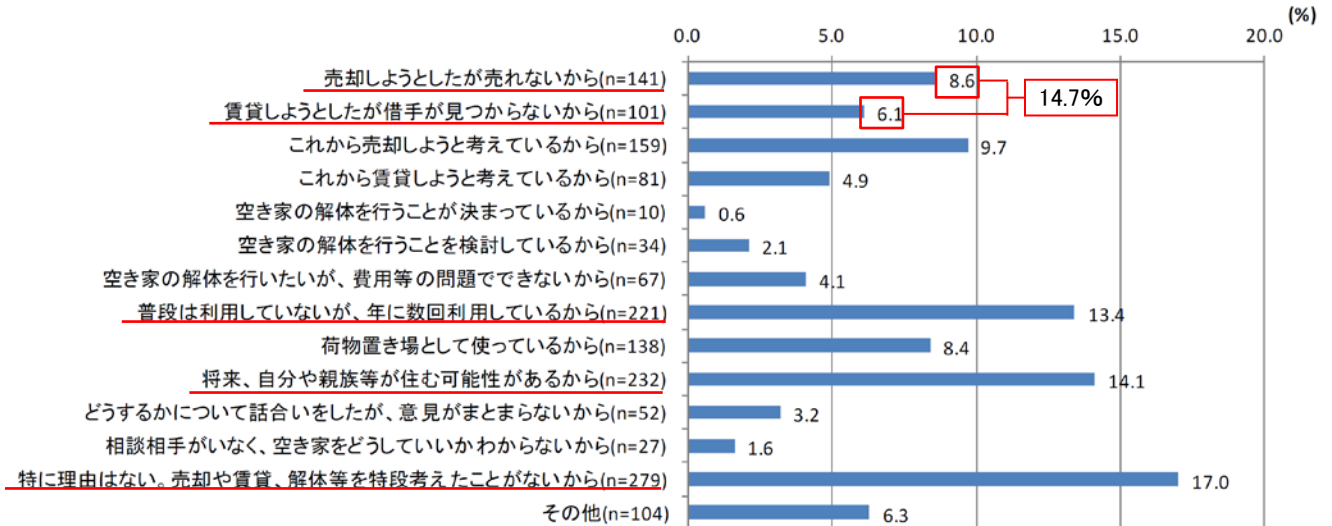


(平成 25 年 住生活総合調査)

③ 空家となっている理由（全国宅地建物取引業協会連合会アンケート）

空家となっている理由をみると、「特に理由はない。売却や賃貸、解体等を特段考えたことがない」が17%と最も多く、次いで、「将来、自分の親族等が住む可能性があるから」が14.1%、「普段は利用しないが、年に数回利用しているから」が13.4%となっています。

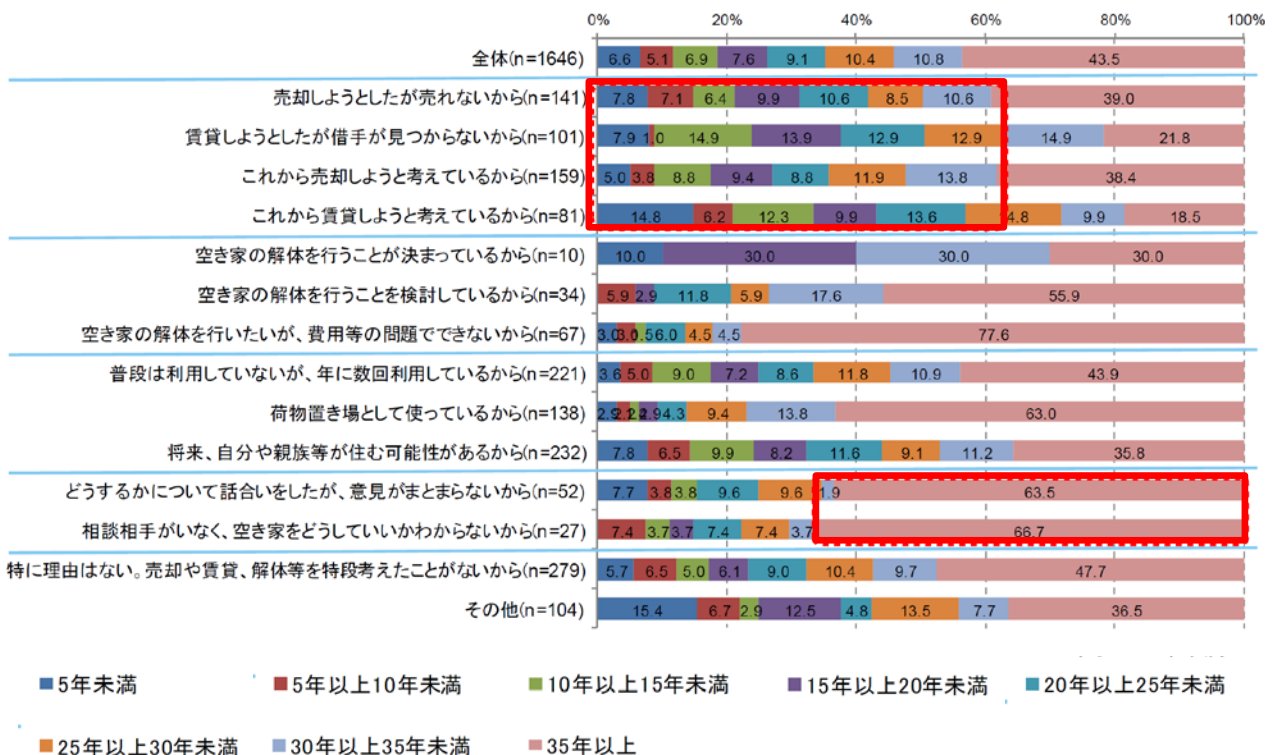
また、「売却しようとしたが売れないから」、「賃貸しようとしたが借手が見つからないから」が合わせて14.7%となっています。



(平成 28 年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会))

○空家となっている理由×空家の築年数

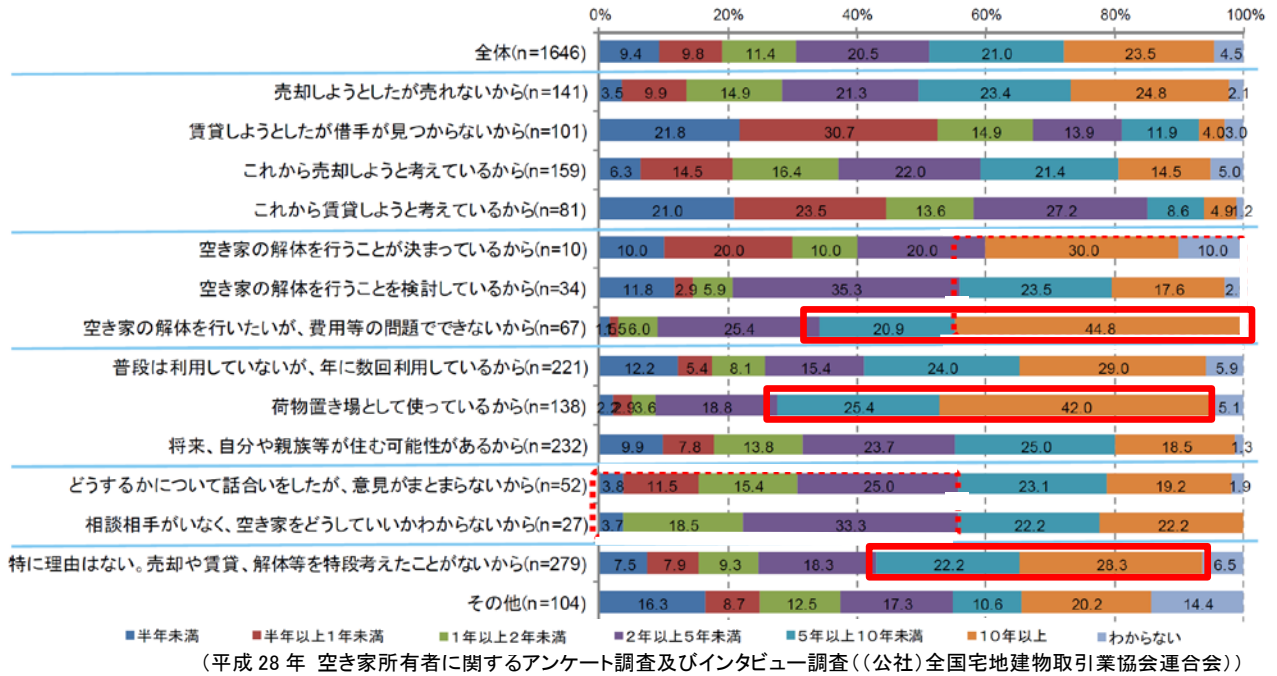
空家になっている理由と築年数の関係をみると、売却や賃貸の意向がある空家では、比較的築浅となっています。また、「意見がまとまらない」、「どうしていいかわからない」空家では、築35年以上の割合が高くなっています。



(平成 28 年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会))

### ○空家となっている理由×空家期間

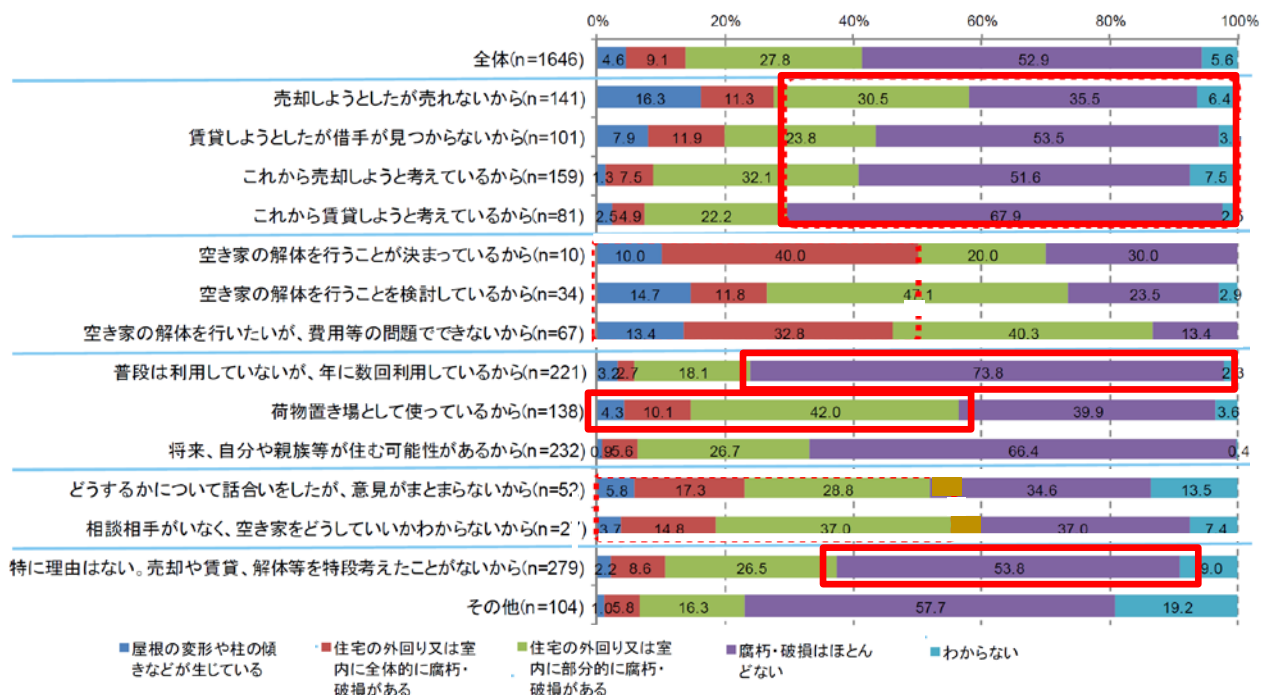
空家になっている理由と空家期間の関係を見ると、「荷物置き場として使っているから」、「空き家の解体を行いたい、費用等の問題でできないから」、「特に理由はない」では空家期間5年以上の割合が高くなっています。



### ○空家となっている理由×空家のコンディション

空家になっている理由と空家のコンディションの関係を見ると、売却や賃貸の意向がある空き家では、「特に理由はない」、「普段は利用していないが、年に数回利用しているから」では「腐朽・破損はほとんどない」割合が高くなっています。

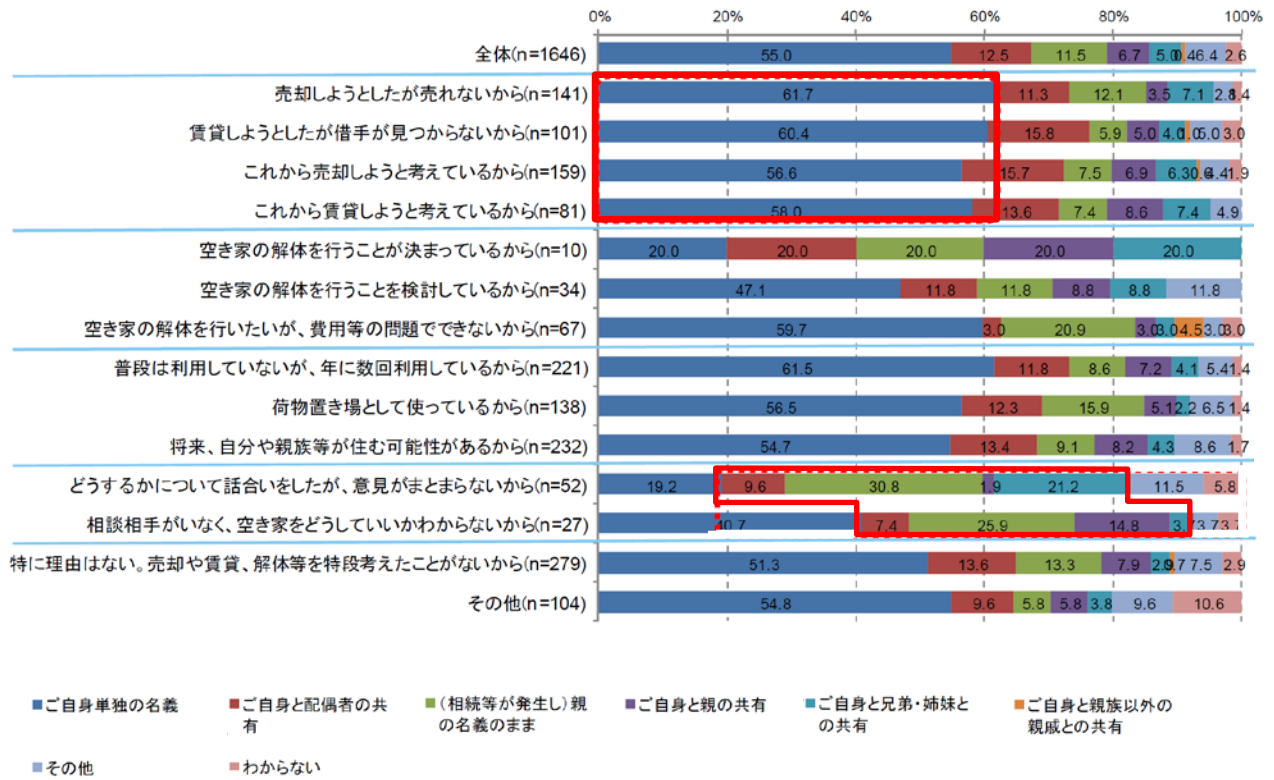
一方、「荷物置き場として使っているから」では、半数以上が何らかの腐朽・破損がある状況となっています。



○空家となっている理由×空家の名義

空家となっている理由と空き家名義の関係をみると、売却や賃貸の意向がある空き家では、単独名義が約6割を占めています。

一方、意見がまとまらない・どうしていいかわからない空き家では、複数名義や相続が発生しているが親の名義のままのものが過半数を占めています。



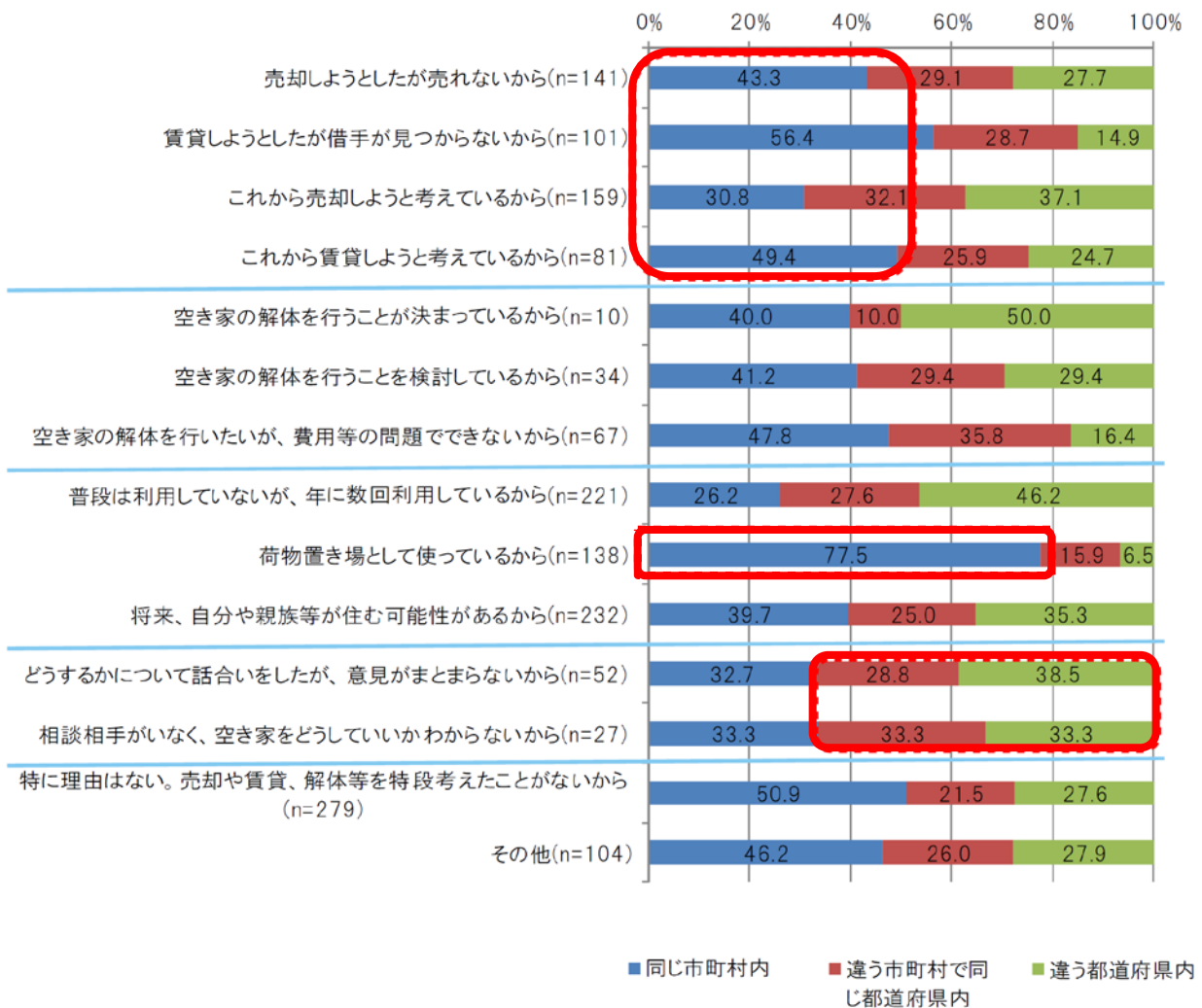
(平成 28 年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会))



○空家となっている理由×空き家所在地

空き家になっている理由と空き家所在地との関係を見ると、売却や賃貸の意向がある空き家や「荷物置き場として使っているから」では、現住所と空き家所在地が同じ市町村の割合が高くなっています。

一方で、「意見がまとまらない」、「どうしていいかわからない」空き家では、現住所と空き家が違う市町村や都道府県の割合が高くなっています。

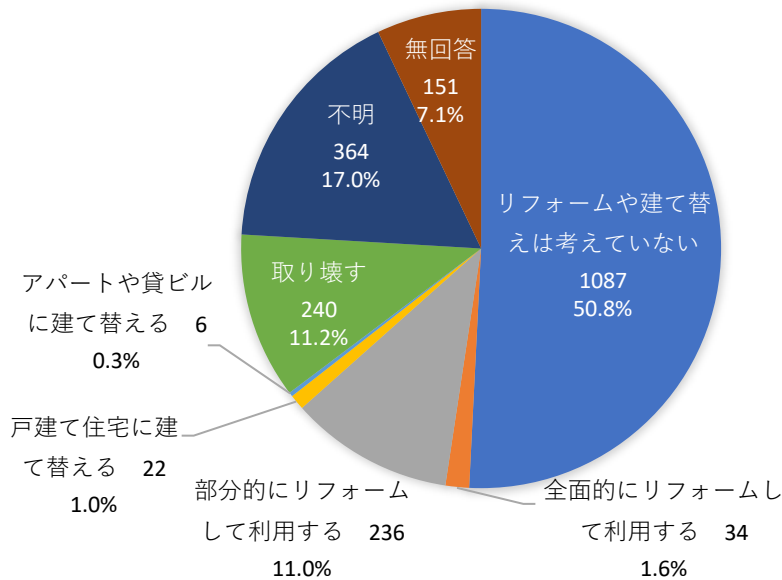


(平成 28 年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会))

### (3) 空家の活用意向

#### ① 空家のリフォーム・建て替え等の意向（全国の場合）

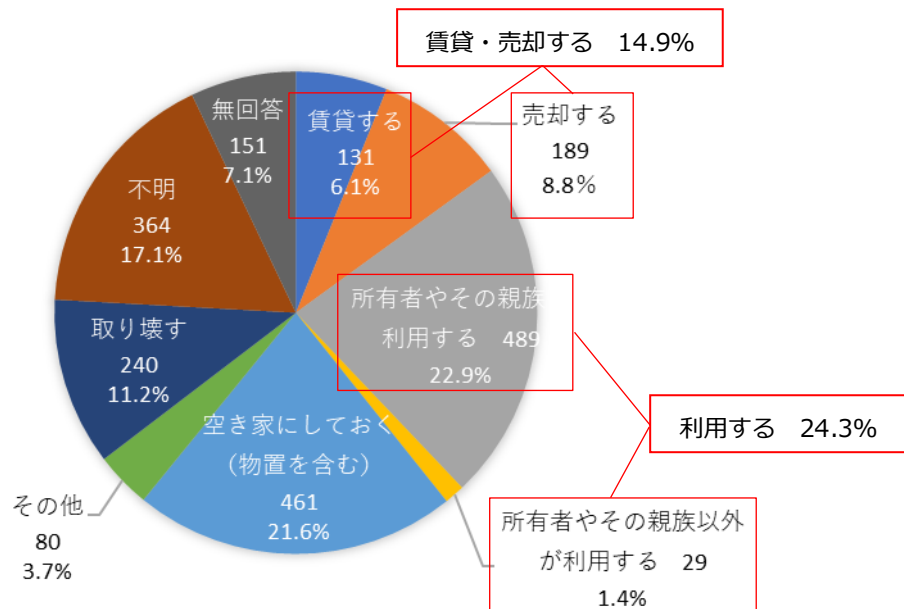
空家の今後5年程度のリフォームや建て替え等の意向をみると、「リフォームや建て替えは考えていない」が50.8%と最も多く、次いで「部分的にリフォームして利用する」が11.0%となっています。



(平成26年 空家実態調査(国土交通省))

#### ② 空家の利用意向（全国の場合）

今後5年程度の利用意向をみると、「所有者・親族、それ以外が利用する」が24.3%、「賃貸・売却する」が14.9%、「空き家にしておく」が21.6%となっています。

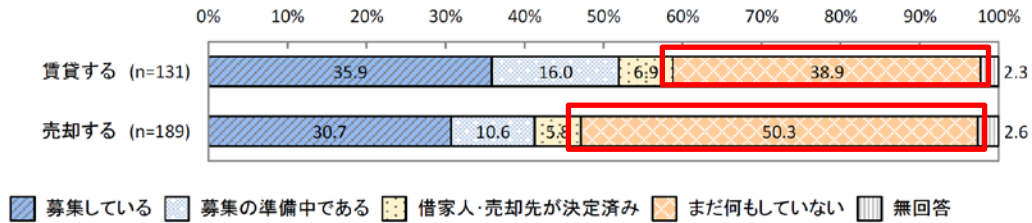


(平成26年 空家実態調査(国土交通省))

③ 空家を賃貸・売却する意向がある場合の取組等（全国の状況）

○借り主・買い手の募集状況

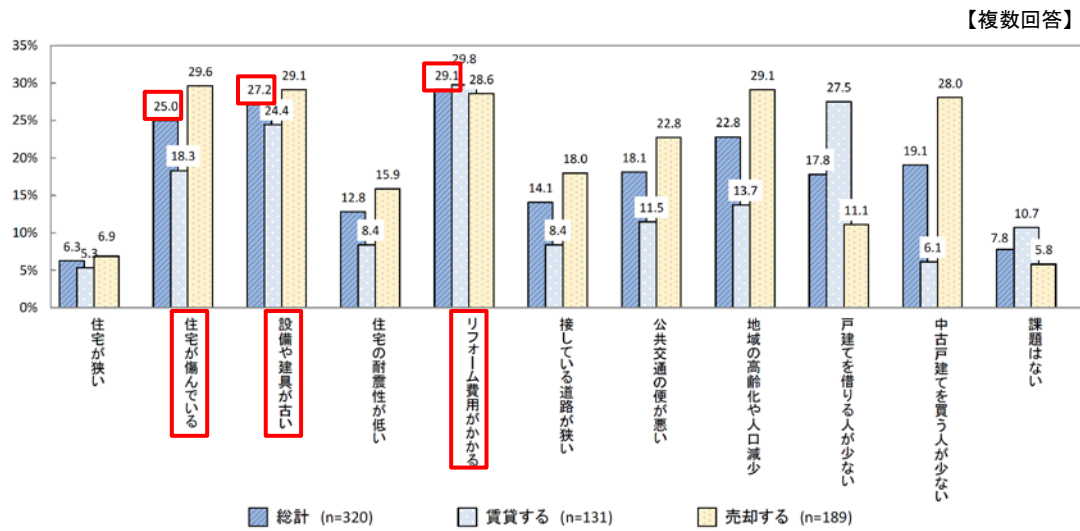
賃貸または売却の意向があるもののうち、「まだ何もしていない」ものは、「賃貸する」で38.9%、「売却する」で50.3%となっています。



(平成26年 空家実態調査(国土交通省))

○賃貸・売却する上での課題

空家を賃貸・売却する上での課題をみると、「リフォーム費用がかかる」が29.1%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%の順になっています。



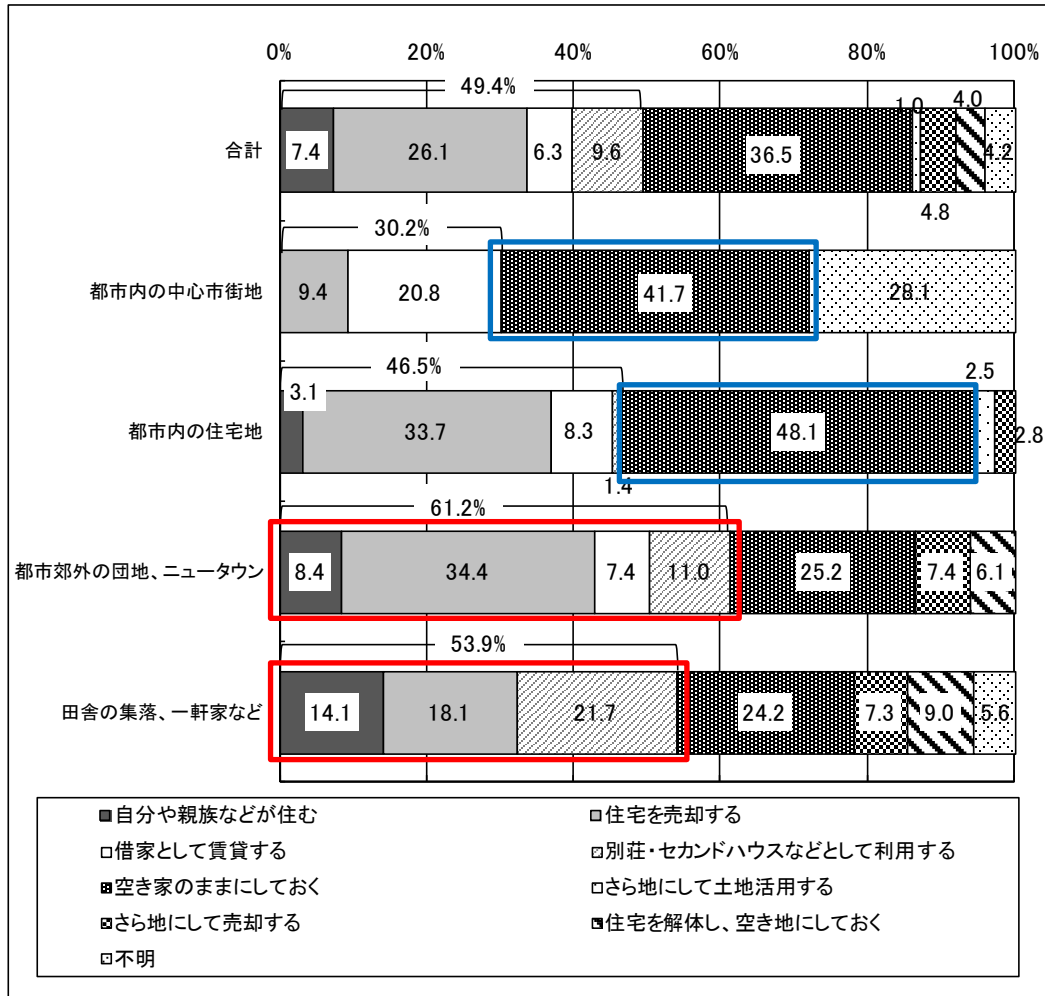
(平成26年 空家実態調査(国土交通省))

④ 今後の活用意向

○今後の活用意向（立地別）

今後の活用意向を立地別にみると、「都市郊外の団地、ニュータウン」や「田舎の集落、一軒家など」では、活用意向（「自分や親族などが住む」「住宅を売却する」「借家として賃貸する」「別荘・セカンドハウスなどとして活用する」の合計）の割合が半数以上と高くなっています。

「都市内の住宅地」や「都市内の中心市街地」では、「空家のままにしておく」割合が高くなっています。



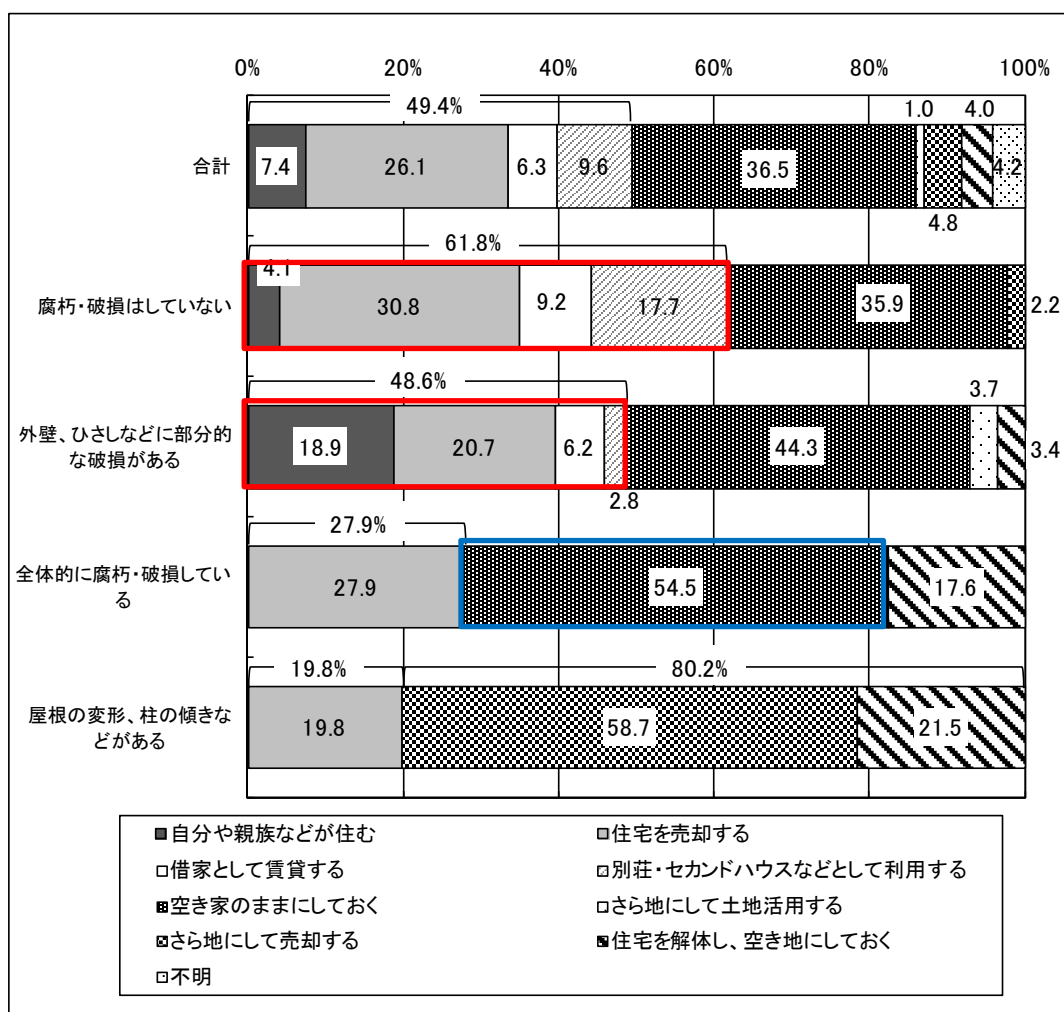
(平成 25 年 住生活総合調査)

○今後の活用意向（腐朽・破損の状況別）

今後の活用意向を腐朽・破損の状況別にみると、「腐朽・破損はしていない」空き家や「外壁、ひさしなどに部分的な破損がある」空き家で活用意向の割合が高く、腐朽・破損の程度が軽微なほど活用意向が高くなっています。

「空家のままにしておく」割合が最も高いのは「全体的に腐朽・破損している」の 54.5%であり、次いで「外壁、ひさしなどに部分的な破損がある」が 44.3%となっています。

「屋根の変形、柱の傾きなどがある」空家では「さら地にして売却する」「住宅を解体し、空き地にしておく」の合計が 80.2%となっており、腐朽・破損が進行した空き家は除却意向が高くなっています。



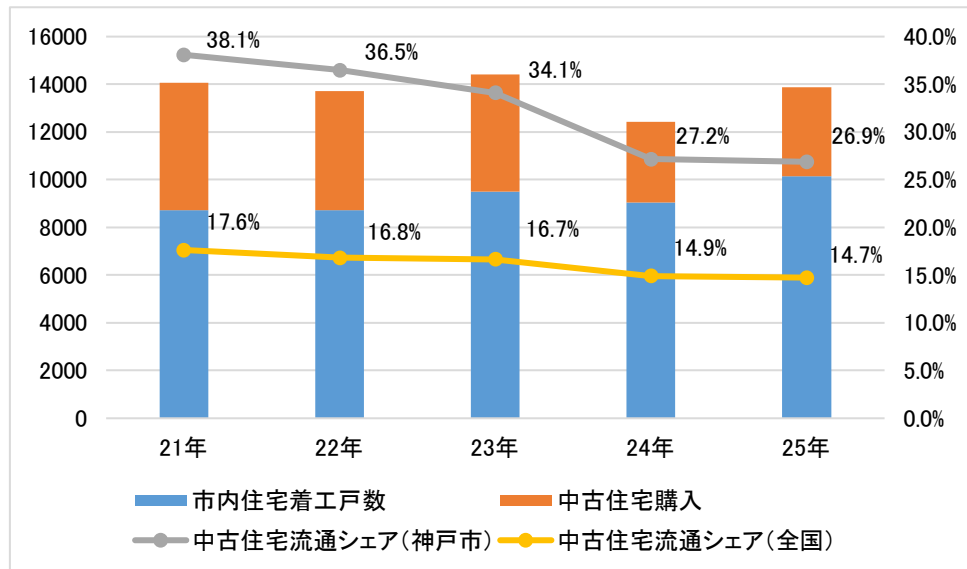
(平成 25 年 住生活総合調査)

### 3. 中古住宅の現状

#### (1) 中古住宅の流通の現状と課題

##### ① 住宅市場における中古流通シェア

平成 25 年の流通シェア率は 26.9%となっており、全国比率の 14.7%と比較すると、高い割合となっています。



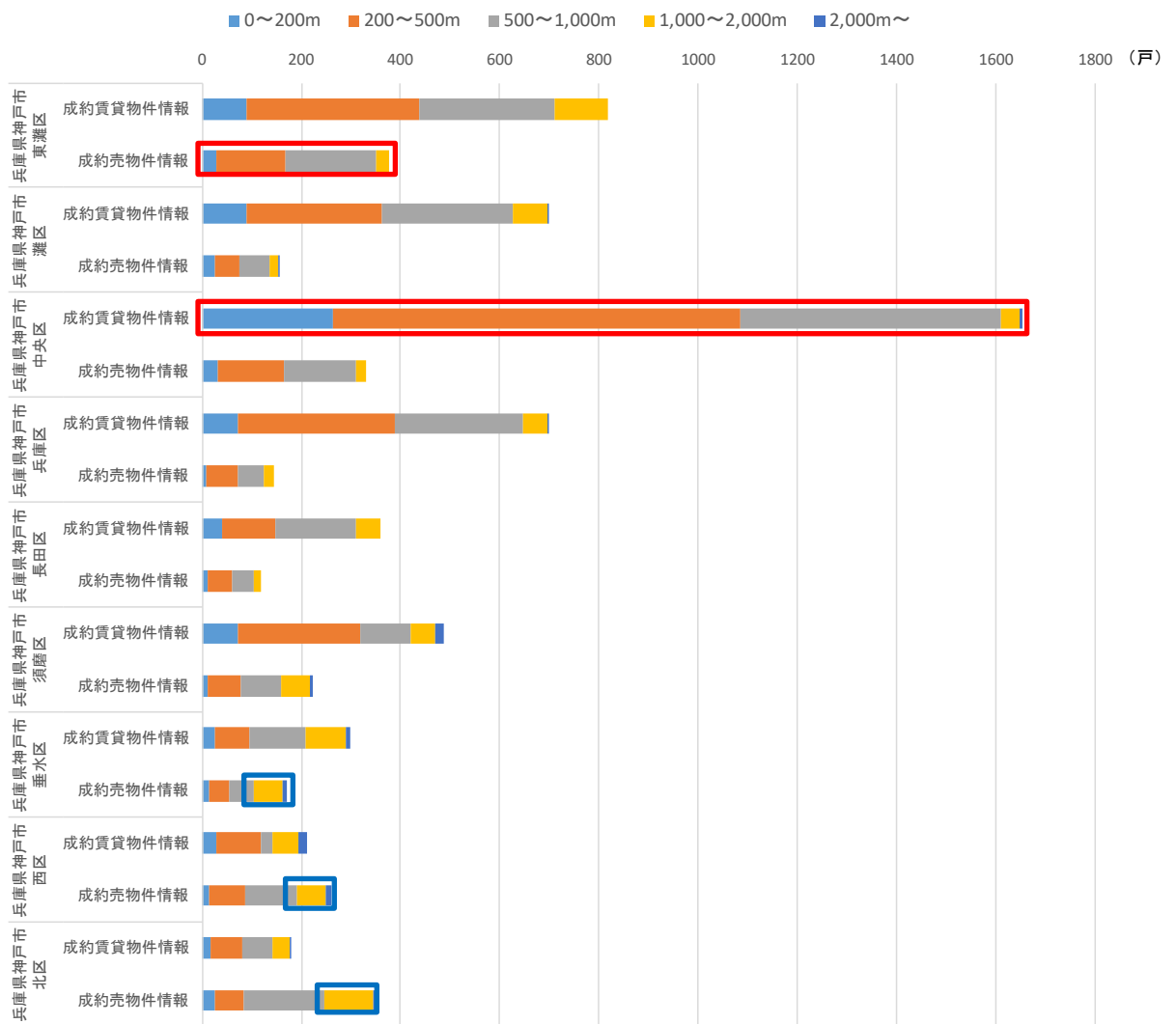
(住宅・土地統計調査、建築着工統計)

② 流通しやすい住宅・しにくい住宅（駅からの距離別）

○平成 28 年度にレインズに登録され、一年以内に成約した物件

成約賃貸物件を区別にみると、中央区が最も多く、次いで東灘区、兵庫区が多くなっています。多くの区で駅から 500m 未満の物件の割合が 50%を超えている一方、長田区、垂水区、北区では、駅から 500m 以上の物件の割合が 50%を超えています。

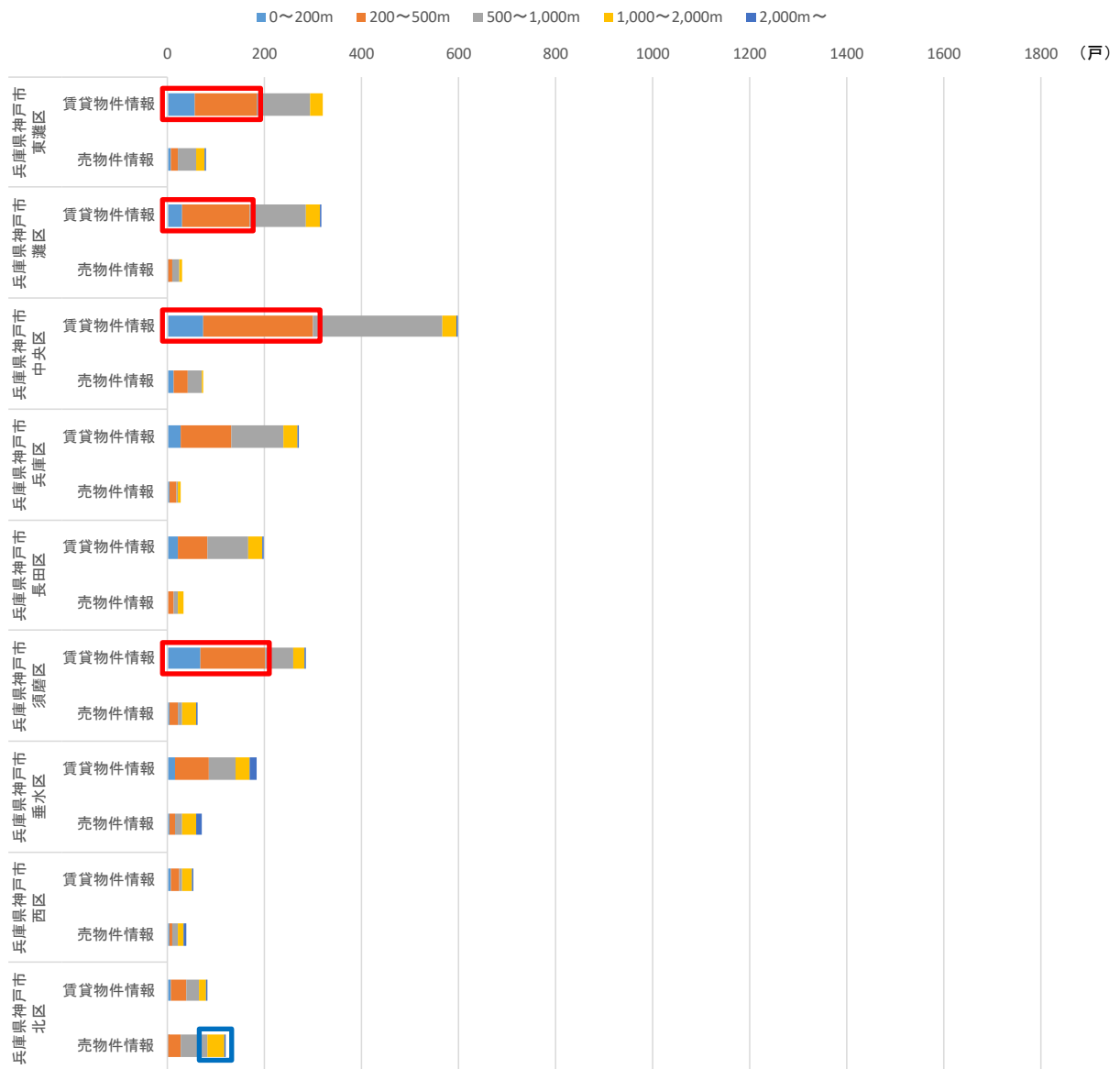
成約売物件を区別にみると、東灘区が最も多く、次いで、北区、中央区が多くなっています。駅から 1,000m を超える物件の割合については、北区が最も数が多く、次いで西区、垂水区、須磨区が多くなっています。



○平成 28 年度にレインズに登録され、一年以内に成約しなかった物件

成約しなかった賃貸物件を区別にみると、については、中央区が最も多く、次いで東灘区、灘区、須磨区が多くなっています。これらの4つの区では、駅から500m未満の物件の割合が50%を超えています。その他の区では、駅から500m以上の物件が50%を超えています。

成約しなかった売物件を区別にみると、北区が最も多く、次いで東灘区、中央区が多くなっています。駅から1,000mを超える物件は、北区が最も多く、次いで東灘区、須磨区が多くなっています。

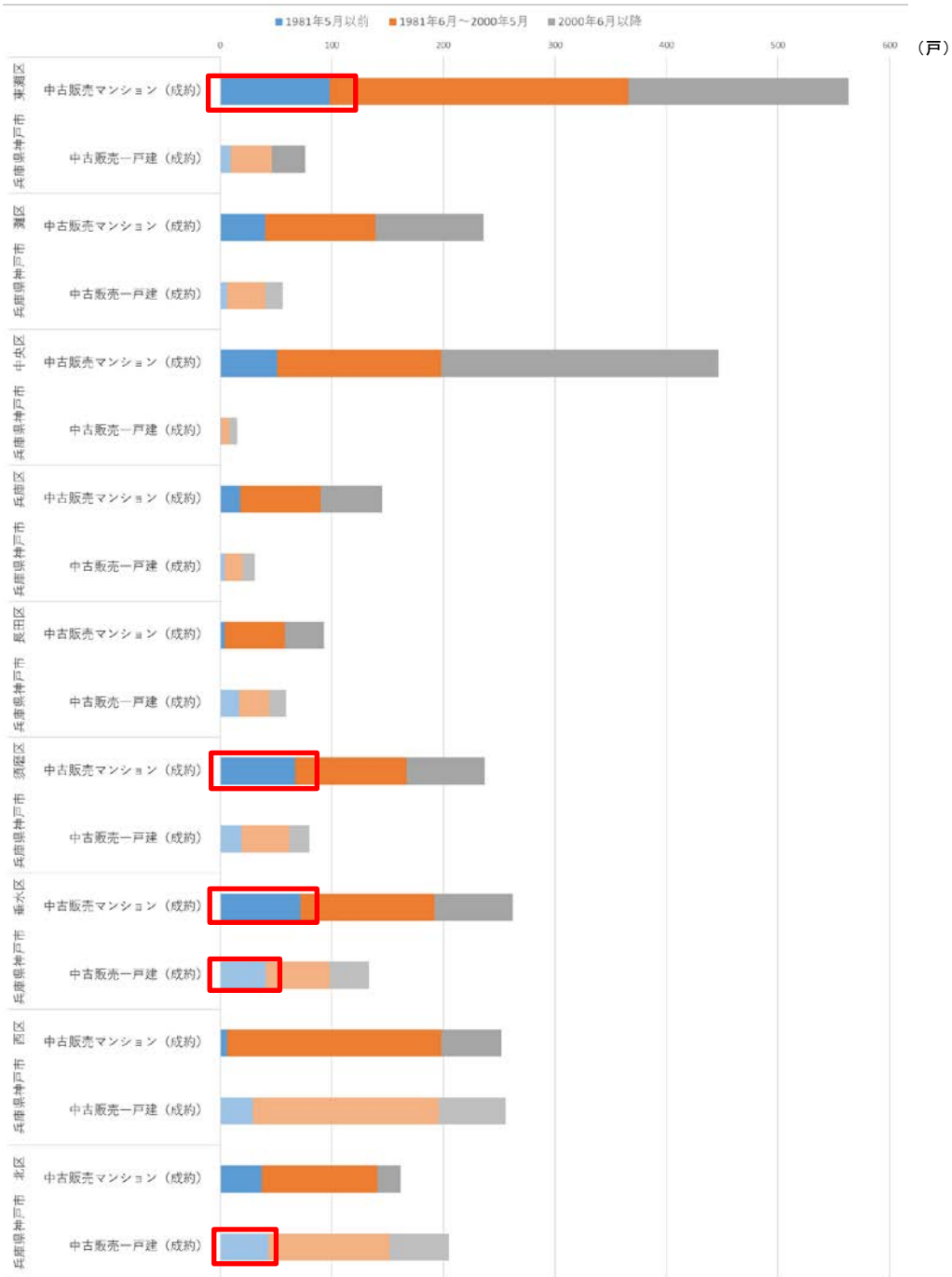




③ レインズに登録された旧耐震基準の売物件

旧耐震基準（1981年5月以前登録）の中古販売マンションの数が多なのは、東灘区、垂水区、須磨区となっています。

旧耐震基準の中古販売一戸建の数が多なのは、北区、垂水区となっています。



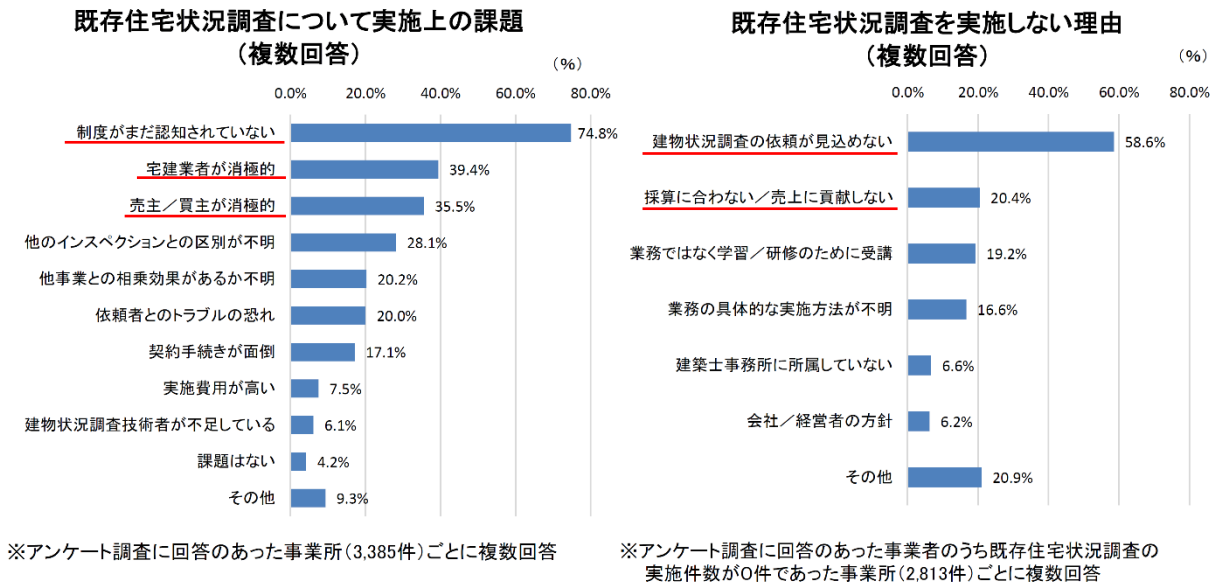
<参考>

分類	備考
1981年5月以前	旧耐震基準
1981年6月～2000年5月	新耐震基準
2000年6月以降	木造住宅の耐震基準強化

④ 既存住宅状況調査（インスペクション）の課題

事業者が感じている課題としては、「制度が認知されていない」が最も多くなっています。

実施件数0の事業者が調査を実施しない理由としては、「建物状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、次いで「採算に合わない、売上に貢献しない」が多くなっています。



(平成 30 年 既存住宅状況調査技術者アンケート(国土交通省))

⑤ 既存住宅売買瑕疵保険の状況

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

消費者のメリット・訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○目に見える形での安心の提供                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵の保証が保険の裏付け付きで提供される。</li> </ul> </li> <li>○住宅ローン減税、すまい給付金の適用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保険の付保証明書が、既存住宅について住宅ローン減税、すまい給付金の適用を受ける際の提出書類として認められている。</li> </ul> </li> </ul>
事業者のメリット・訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社、他物件との差別化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の品質(検査適合物件であり一定の品質を確保。万一の瑕疵の際も保険金により確実に保証。)、住宅ローン減税、すまい給付金の適用等をアピールして、他社、他物件との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> <li>○瑕疵担保責任のリスクヘッジ                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建業者が売主となる場合、必ず2年以上の瑕疵担保責任を負うため、これへのリスクヘッジとなる。</li> <li>※宅建業法により、宅建業者が負う瑕疵担保責任を免責としたり、瑕疵担保責任期間を2年未満とする特約の付帯が禁止されている。</li> </ul> </li> </ul>
事業者による取組の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買取再販メインの事業者が新耐震基準の物件は全件付保とし、耐震等級、フラット35と併せて、<u>瑕疵保険付保を当該住宅の売りとして販売を行っている(保険料は事業者負担。)</u></li> <li>○買取再販メインの事業者が、自社が負う瑕疵担保責任のリスクヘッジの為に原則全件付保するとともに、住宅ローン減税、すまい給付金の適用をエンドユーザーへのアピールポイントとしている(保険料は事業者負担)。</li> </ul>
付保しない理由、阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○費用対効果の問題                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震基準等の築古物件の場合、<u>保険加入の基準を満たすためのリフォームのコストがかかり過ぎ、</u>営業戦略として原則保険加入している業者であっても付保しない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険の認知度は低く、<u>住宅取得者が同保険の存在を知らない場合が多い。</u></li> </ul> </li> </ul>

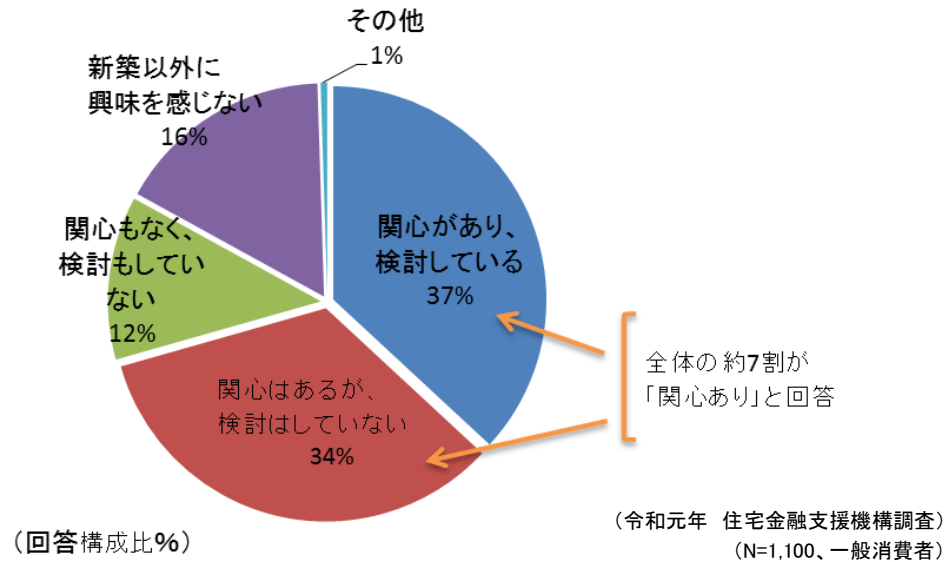
(平成 30 年第 2 回制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会

(既存住宅売買瑕疵保険についての現場の声)【国土交通省】

(2) 取得・入居希望者の意向

① リフォームされた中古住宅の購入等への関心

「リフォーム」された中古住宅の購入等への関心についてみると「関心があり検討している」が37%、「関心はあるが検討していない」が34%であり、全体の約7割が「関心あり」となっています。



② 新築住宅と中古住宅の取得希望

新築・中古の取得希望をみると、「新築・中古にこだわらない」が63.1%、「主に新築住宅を希望する」が32.5%となっています。

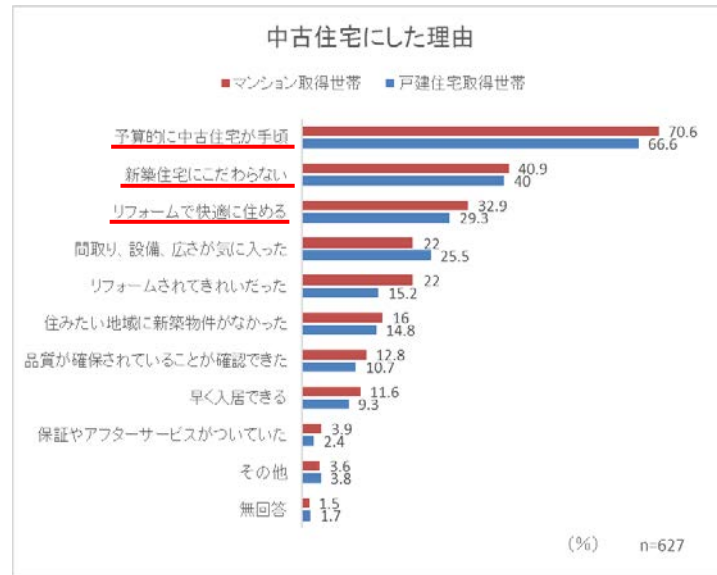
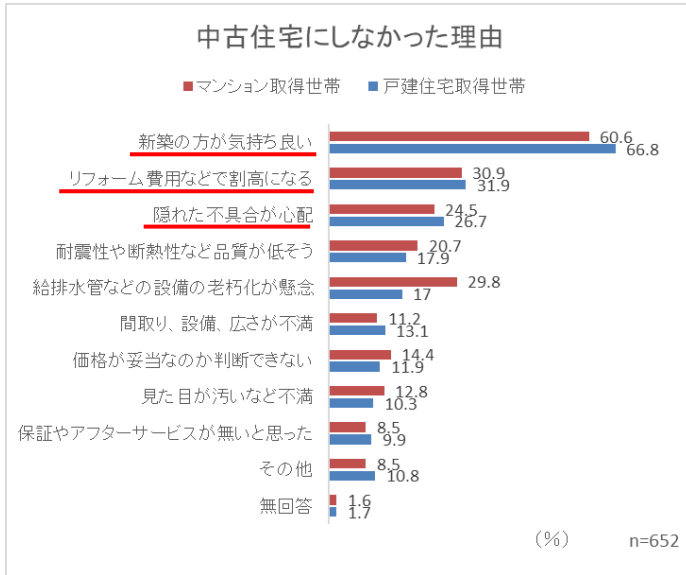
新築住宅と中古住宅について	732	100.0%
主に新築住宅を希望する	238	32.5%
新築・中古にはこだわらない	462	63.1%
主に中古住宅を希望する	32	4.4%

(平成29年神戸市企画調整局 モデル団地調査)

③ 新築か中古かの選択理由

新築住宅を取得した世帯が中古住宅にしなかった理由をみると、「新築の方が気持ち良い」が約6割、「リフォーム費用などが割高になる」が約3割、「隠れた不具合が心配」が約2割となっています。

中古住宅を取得した世帯が中古住宅にした理由をみると、「予算的に手頃」が約7割、「新築にこだわらない」が約4割、「リフォームで快適に住める」が約3割となっています。



平成 30 年度住宅市場動向調査 (国土交通省)

④ 理想の住宅として求めるもの

理想の住宅として求めるものをみると「広さ・間取り」、「価格・家賃」、「駅から近い」が5割程度と高くなっており、「新築であること」は3.5%となっています。

理想の住宅として求めるもの	件数	割合 (%)
広さ・間取り	387	50.8%
価格・家賃	418	54.9%
住宅設備	95	12.5%
車庫の確保	150	19.7%
駅から近い	358	47.0%
新築であること	27	3.5%
買い物が便利	256	33.6%
子育て環境	117	15.4%
学校教育環境	80	10.5%
塾等学校外教育環境	8	1.0%
医療施設	76	10.0%
通勤が便利	141	18.5%
その他	11	1.4%

【3つまで回答可】

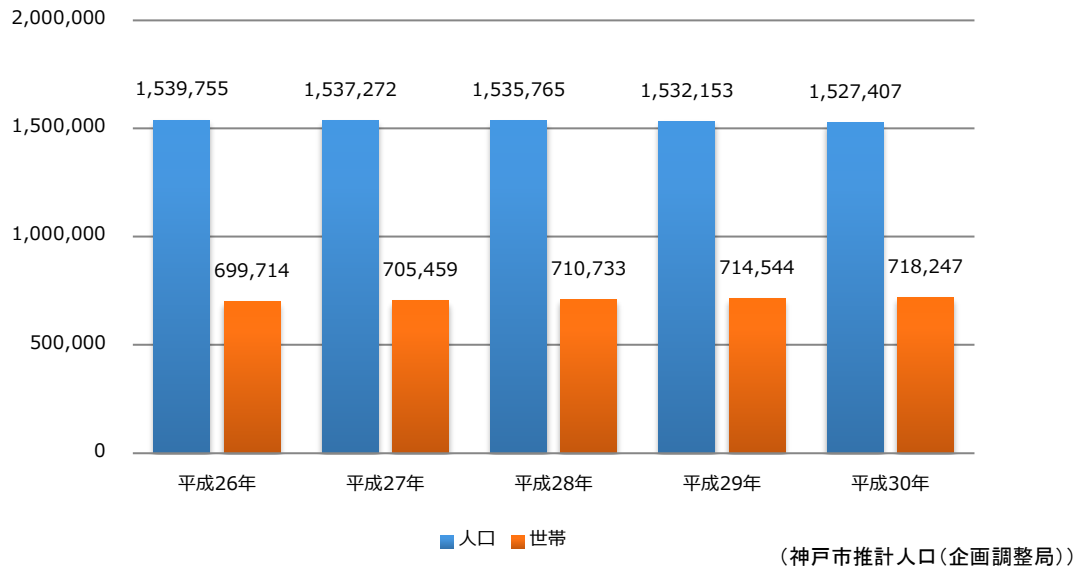
(平成 29 年 神戸市企画調整局 モデル団地調査)

## 4. 若年・子育て世帯の住まいの現状と意向

### (1) 人口動態

#### ① 人口・世帯数の推移

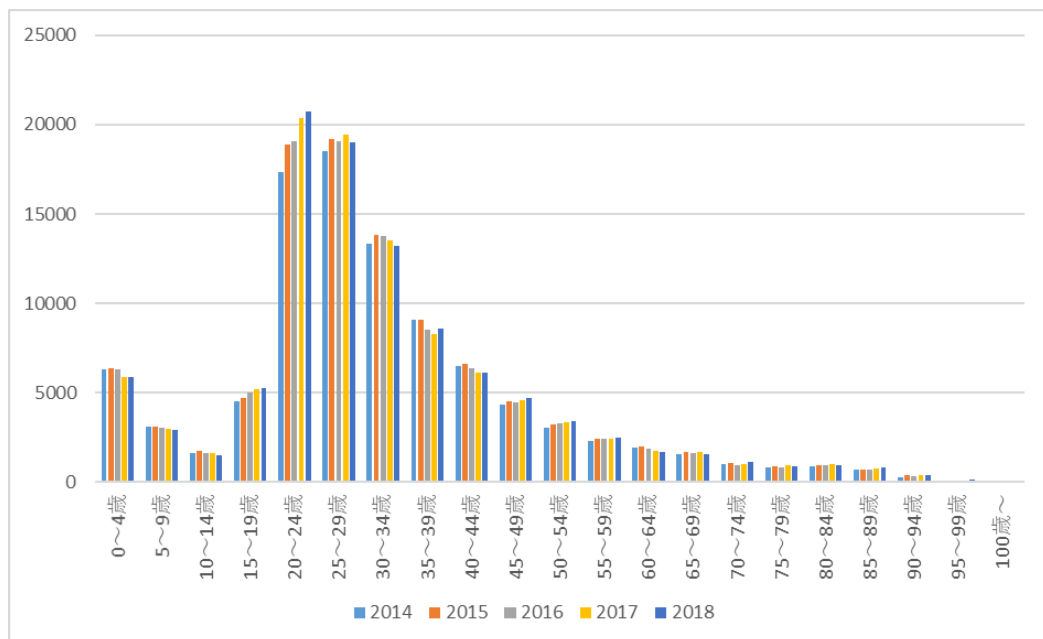
平成30年10月1日現在の神戸市の人口は約153万で減少傾向、世帯数は約72万世帯で増加傾向となっています。



#### ② 5歳階級別の転出入(住み替え)の傾向

未就学児や小学校低学年の「5～9歳」や、中学生までの「10～14歳」までは転出入数が少ない傾向となっています。

「20～24歳」や「25～29歳」の転出入が多く、以降は減少傾向となっています。



③ 他都市への転出入（住み替え）の傾向

5年前の常住地別にみると、転出・転入ともに約半数が近畿圏内での移動となっています。

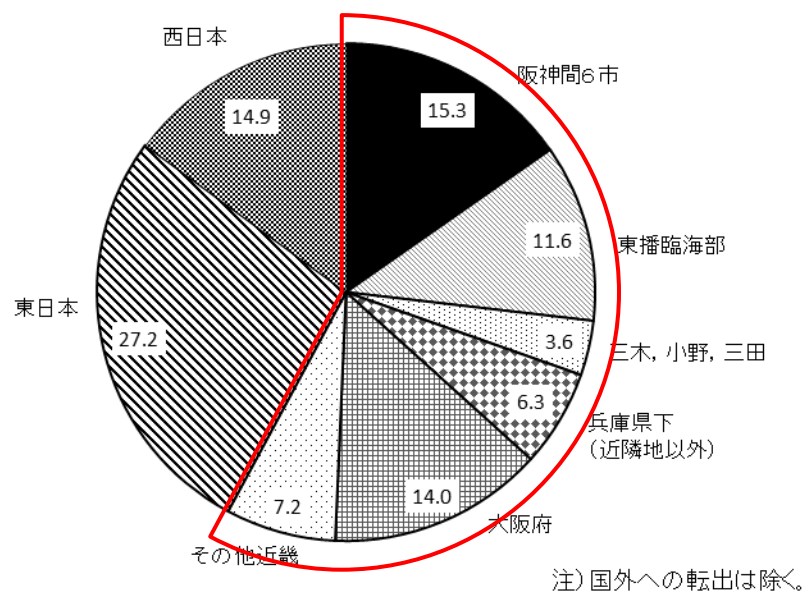


図 相手地域別 転出状況 (N=112,930)

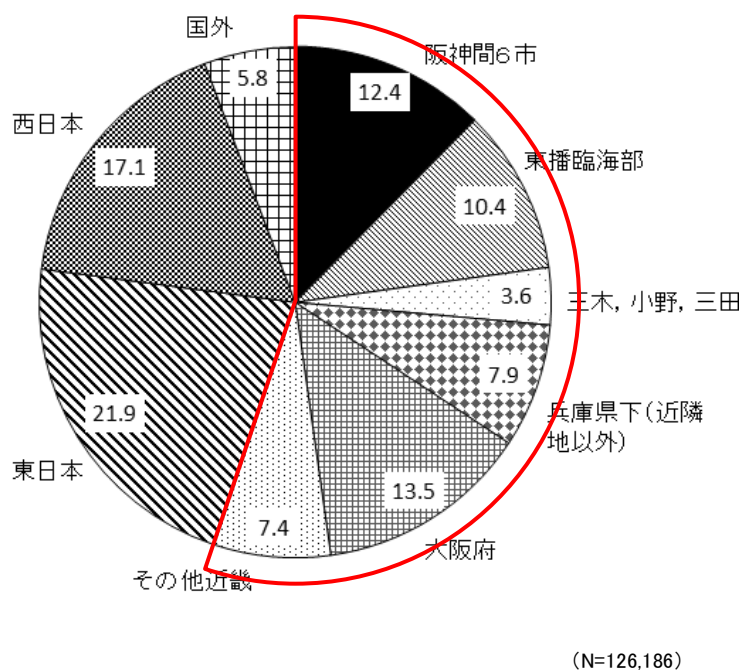


図 相手地域別 転入状況 (N=126,186)

(平成 27 年国勢調査)

#### ④ 所有別の居住年数

所有関係別に居住年数をみると、民間借家では「1年以上5年未満」が27%と最も高く、次いで「5年以上10年未満」が13%、「1年未満」が12%となっています。

一方、持ち家では「20年以上」が42%と最も高く、次いで「10年以上20年未満」が25%となっており、居住期間が長い割合が高くなっています。

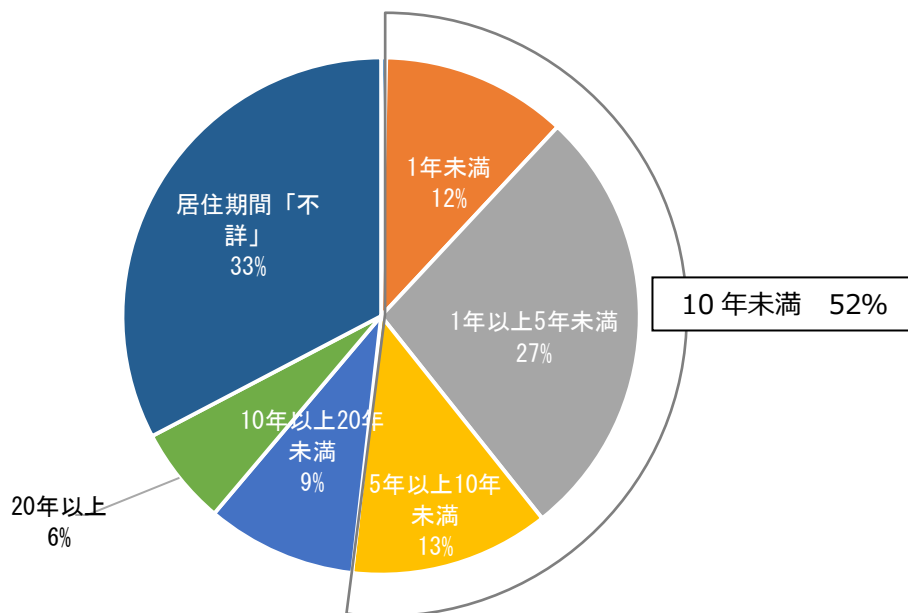


図 民間借家に居住する世帯の居住年数

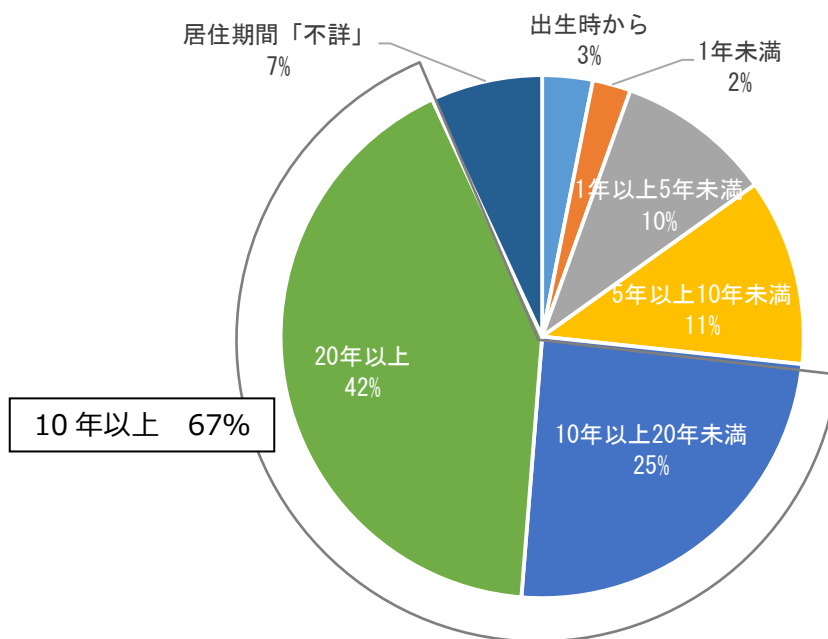


図 持ち家に居住する世帯の居住年数

(平成27年国勢調査)

## (2) 子育て世帯の住まいの現状と意向

### ① 子育て世帯の住まい（所有形態・住宅規模）

子育て世帯では、子どもの年齢が低い世帯は持家以外の住まいが多く、子どもの年齢が高い世帯になるほど持家住まいが多くなる傾向となっています。

また、持家以外の住宅規模は持家と比べて小さくなっています。

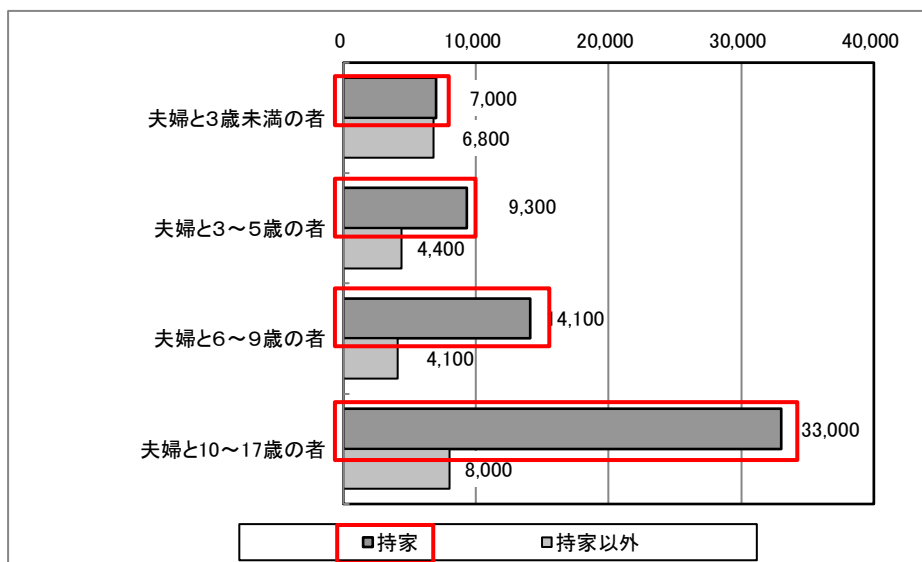


図 子育て世帯の居住する住宅の所有形態

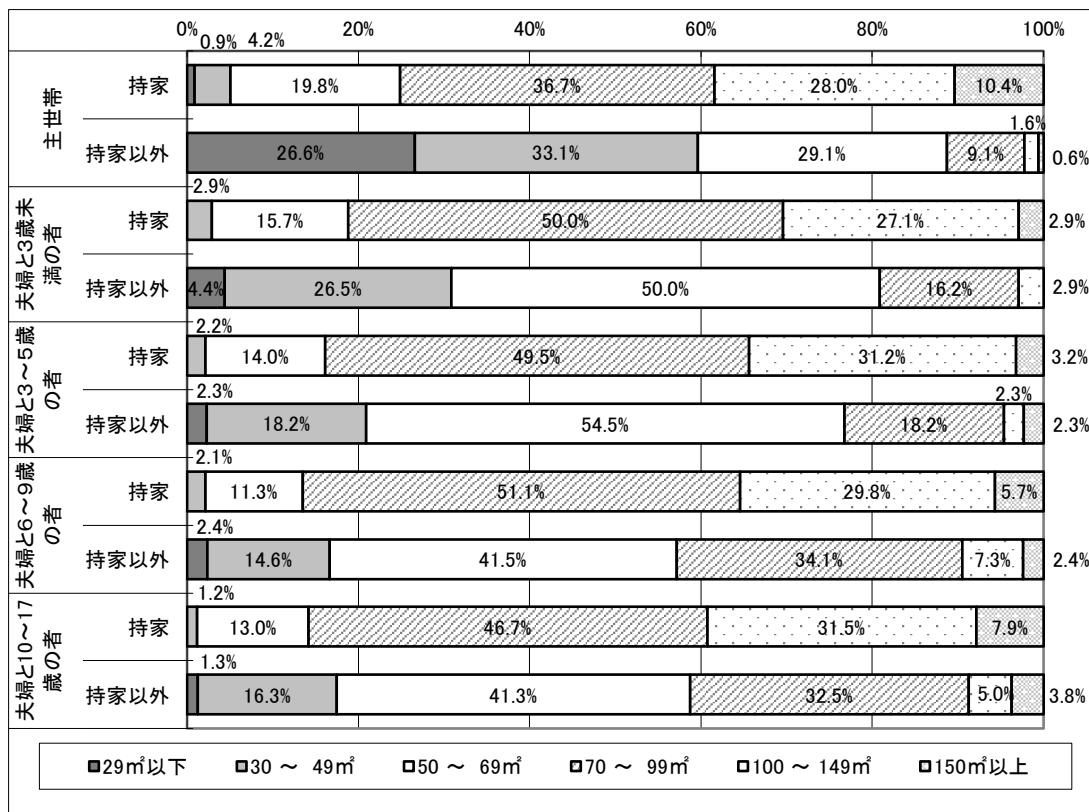


図 住宅の所有形態別の住宅規模

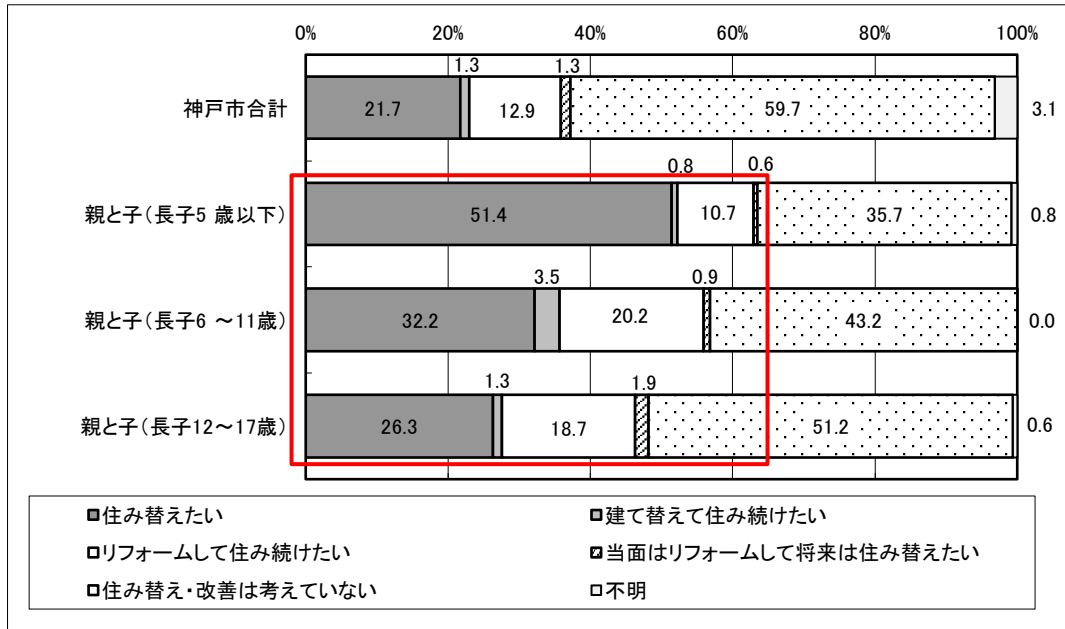
(平成 25 年 住生活総合調査)



② 今後または将来の住み替え、リフォーム、建て替えの意向

子育て世帯では、神戸市全体と比較して住み替え、リフォーム、建て替えの意向が高い傾向となっています。

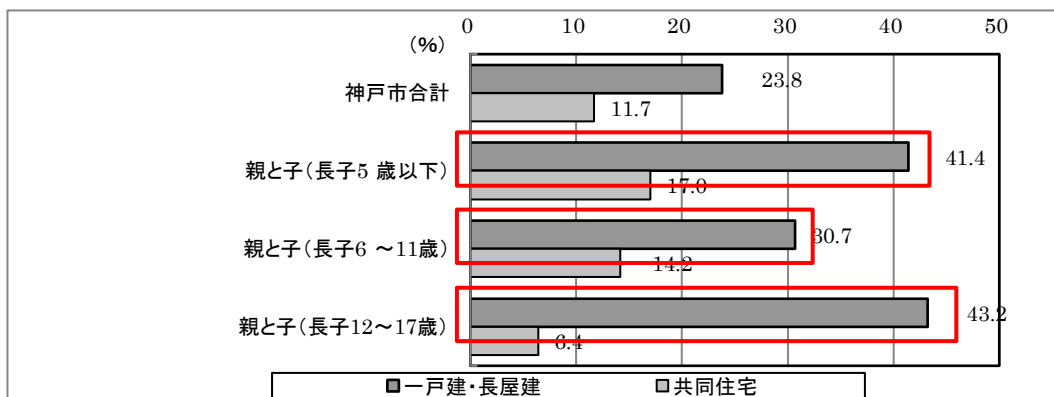
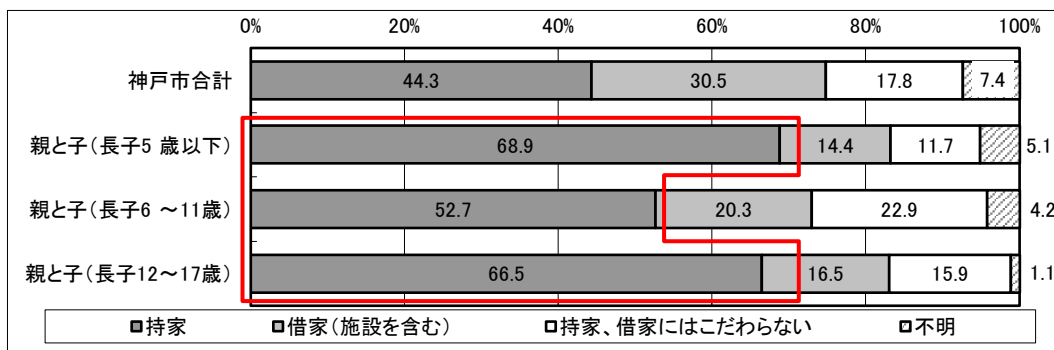
また、子どもの年齢が低い世帯ほど住み替え、リフォーム、建て替えの意向が高い傾向となっており、長子5歳以下では63.5%となっています。



(平成25年 住生活総合調査)

③ 今後の住み替え方法

子育て世帯では、「持ち家」を希望する割合が約6割、「一戸建・長屋」を希望する割合が約4割と神戸市全体と比較して高い傾向となっています。



(平成25年 住生活総合調査)

④ 今後の住み替え、リフォーム、建て替えの目的

長子 5 歳以下の世帯では「子育て・教育の環境を整える」が 36.3%と最も高く、次いで「住宅を広くする、部屋を増やす」が 32.2%、「就職、転職、転勤等に対応」が 10.3%となっています。

長子 6～11 歳の世帯では、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が 23.2%と最も高く、「住宅を広くする、部屋を増やす」が 22.1%、「子育て・教育の環境を整える」が 18.7%となっています。

長子 12～17 歳の世帯では、「親、子どもなどの同居・隣居・近居」が 20.6%と最も高く、「退職・離職後の生活の充実・平穩」が 17.8%、「住宅を広くする、部屋を増やす」が 13.4%となっています。

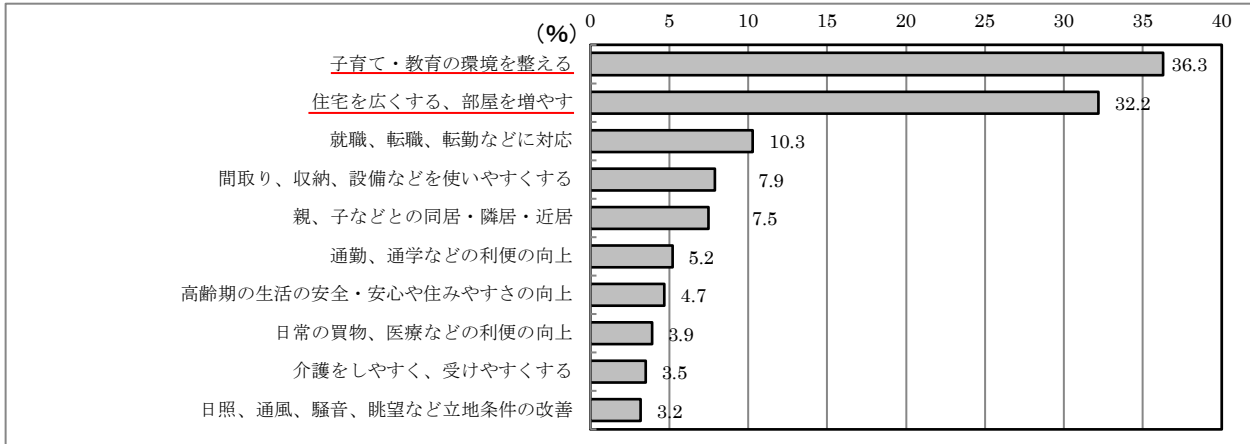


図 今後または将来の住み替え、リフォーム、建て替えの目的（第 1 位、2 位）（上位 10 項目）（長子 5 歳以下）

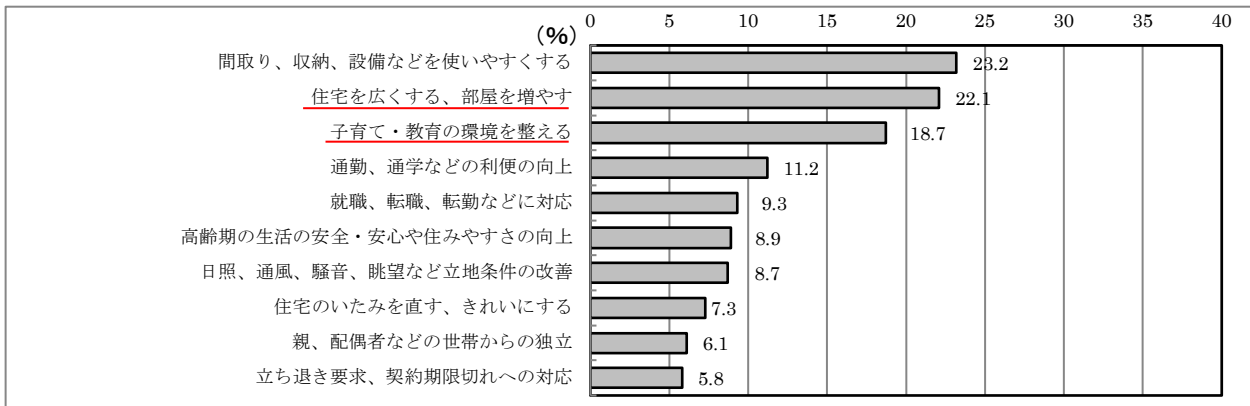


図 今後または将来の住み替え、リフォーム、建て替えの目的（第 1 位、2 位）（上位 10 項目）（長子 6～11 歳）

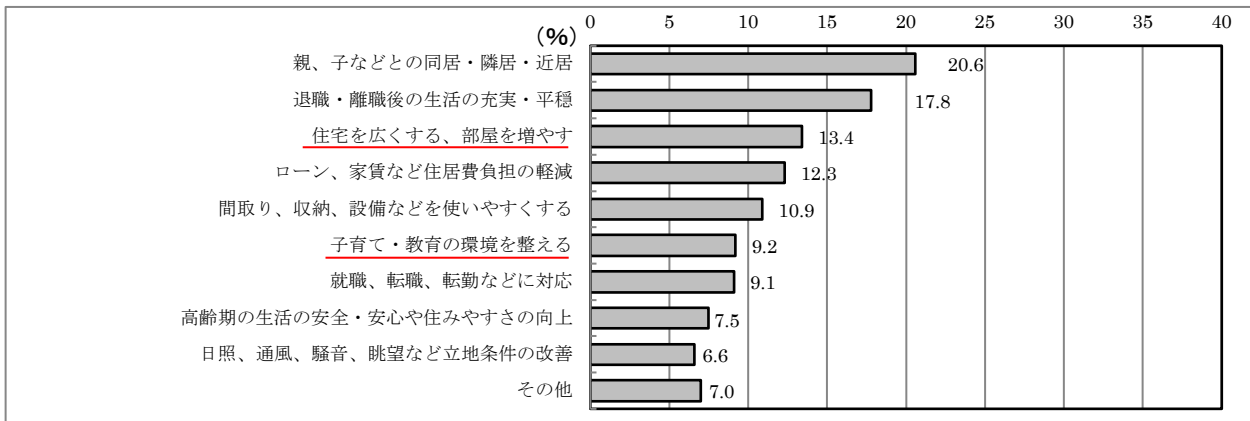


図 今後または将来の住み替え、リフォーム、建て替えの目的（第 1 位、2 位）（上位 10 項目）（長子 12～17 歳）

（平成 25 年 住生活総合調査）

⑤ 実現上の課題

住み替え、リフォーム、建て替えの意向がある子育て世帯について実現上の課題をみると、子どもの年齢に関わらず「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が最も高く、「予算の範囲で気に入った住宅がない」の順に続いており、約3～4割となっています。

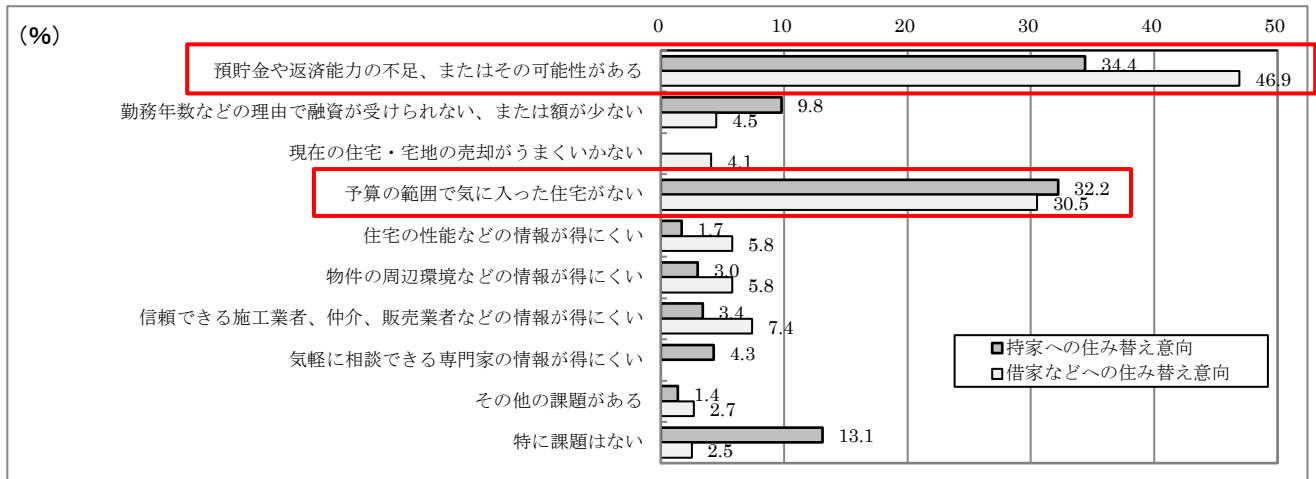


図 今後の住み替え、リフォーム、建て替えの実現上の課題（長子5歳以下）

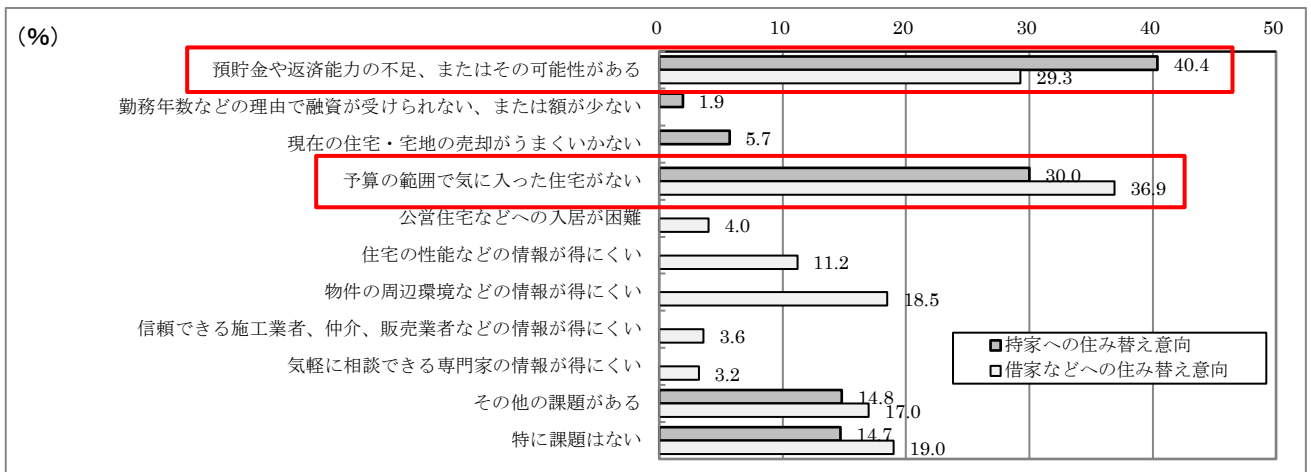


図 今後の住み替え、リフォーム、建て替えの実現上の課題（長子6～11歳）

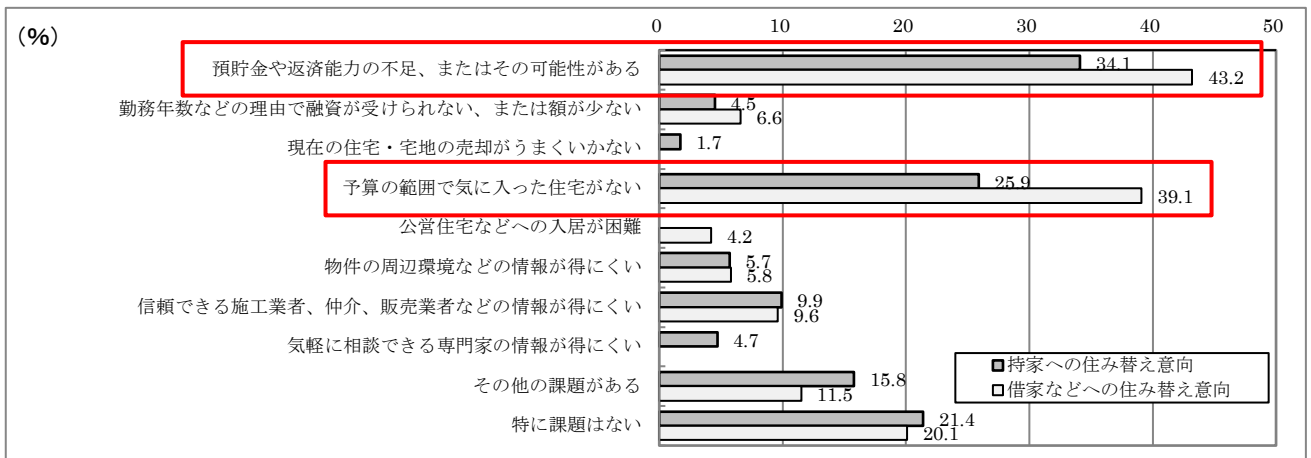
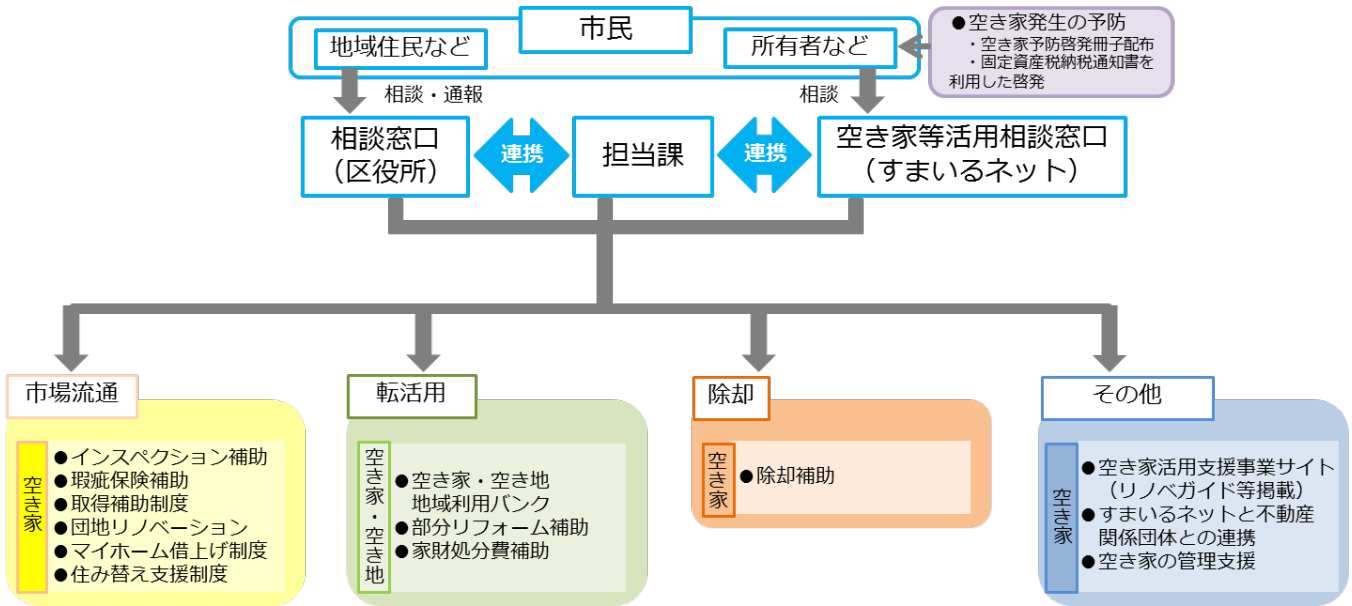


図 今後の住み替え、リフォーム、建て替えの実現上の課題（長子12～17歳）

（平成25年 住生活総合調査）

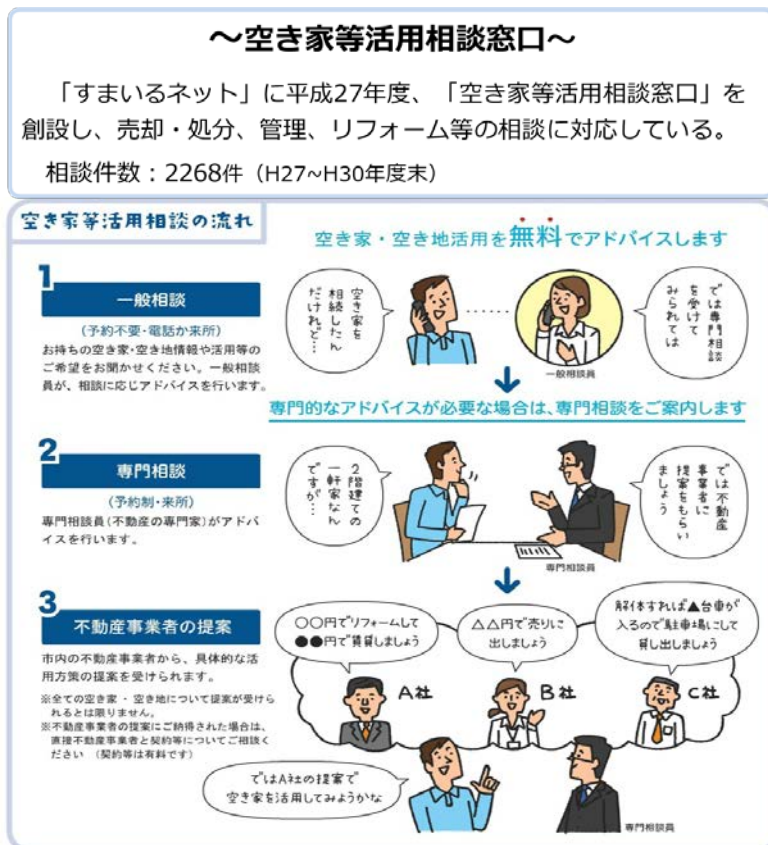
# 《参考》現状の取組み

## (1) 神戸市の取組み



### ① 空家の発生予防及び適正管理、流通を促す施策

- ・ 固定資産税納付通知書を利用した啓発
- ・ 空き家等活用相談窓口
- ・ 空き家予防啓発冊子配布



空き家予防啓発冊子

- ② 取得・入居希望者が安心して選べる仕組み
  - ・インスペクション補助、瑕疵保険補助

**～既存住宅流通促進支援制度～**

- ◎劣化状況を調査するインスペクション（住宅検査）補助  
費用の1/2（上限2.5万円）〔12件（H27～H30年度末）〕
- ◎性能を担保するための瑕疵保険補助  
費用の1/2（上限3.7万円）〔12件（H27～H30年度末）〕

既存住宅の購入を検討されるみなさまへ



国土交通省  
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 建物状況調査(インスペクション) を活用しませんか？

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、  
宅地建物取引業者との媒介契約書面に  
建物状況調査のあつせんの有無が記載されることとなりました。

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

**【木造戸建て住宅の場合】**

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】	
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
構架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】	
屋根	J
外壁	K
開口部	L

**【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】**

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】	
基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】	
屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

買主が、購入を検討する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

- ① より安心して購入の判断ができる**  
専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができます。
- ② メンテナンスの見通しが立てやすい**  
購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

③ 中古住宅の魅力を発信する方策

こうべ空き家活用支援事業サイト  
『みんなで作ろう』

市内のDIY事例やリノベーション事例、DIYやリノベーションを推し進める活動を行っている方々を紹介。



リノベーション事例をみる

 <p>増える週末DIY。地方公務員チームが作る地域につながる場所。 普段は仕事しながら休日を借ってDIYでリノベーションを行う人が増えてきている。津辺祥弘さんは地方公...</p> <p><a href="#">続きを読む</a></p>	 <p>みんなを巻き込んで一棟ビルをDIY。多用途に使い進化中。 春日野通駅から徒歩約3分のところ、通りから少し入ったところに可愛らしい外観のビルがある。AO caf...</p> <p><a href="#">続きを読む</a></p>	 <p>【リノベガイド実践編】完結編 目標としていた工期が延びてしまいましたが、いよいよ今回で完結です。残っていた各部分の仕上げをしています...</p> <p><a href="#">続きを読む</a></p>
---	--	---

ビフォーアフターでみる

空家リノベーションのプロセスを見てみよう。やってみよう。

 <p>屋上はみんなのリビング AREA 中央区北長狭通 JR元町駅から徒歩5分のところにある5階建ての雑居ビル。1階は商業施設とバー、2~4階は...</p> <p><a href="#">ビフォーアフターを見る</a></p>	 <p>祖父から譲り受けた北区... AREA 北区淡河町 大工の祖父が建てた、築40年木造二階建ての家です。まずは老朽化した付属屋を減築すること...</p> <p><a href="#">ビフォーアフターを見る</a></p>
 <p>海を眺める団地 AREA 金水区福屋町 神戸市金水区福屋町の海沿いにある団地。前入層は室内に荷物やゴミを置いたままの過去していたの...</p> <p><a href="#">ビフォーアフターを見る</a></p>	 <p>高架下の拠点 AREA 灘区城ノ内通 阪急沿線の高架下。もともと建築屋さんが入っていた物件を木工を中心としたものづくりの拠点とし...</p> <p><a href="#">ビフォーアフターを見る</a></p>

空家を所有されている方へ

どうにもならないと思っていませんか？



人が住まない家は周辺に悪影響を与え、地域の資産価値下げの原因となります。諦めないでまずは相談してみましょう。

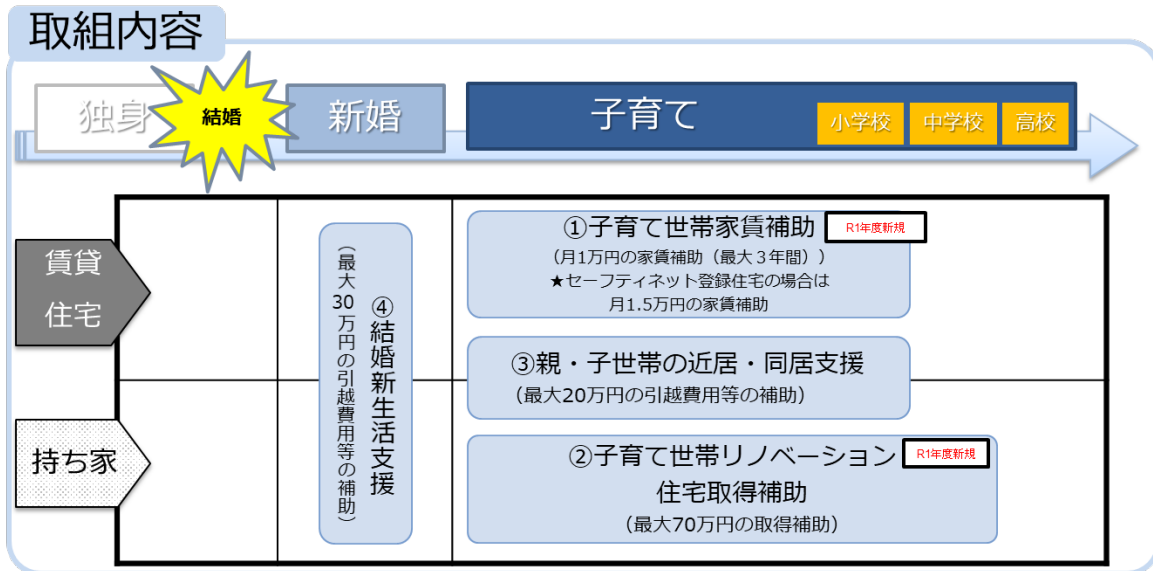
[詳しくはこちら](#)

つくる人たちでみる

空家リノベーションのチャレンジャーにあれこれ聞いてみた。

④ 人口減少対策（若年世帯の流入促進）としての中古住宅活用

- ・子育て支援家賃補助制度
- ・子育て支援リノベーション住宅取得補助制度（取得補助制度）
- ・親、子育て世帯の近居、同居住み替え助成事業
- ・結婚新生活支援事業



ライフステージに応じた住み替え支援	平成30年度実績 (うち市外転入)
①子育て支援家賃補助制度	予算件数150件 R1年度新規事業
②子育て支援リノベーション住宅取得補助制度	予算件数50件 R1年度新規事業
③親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業	90件(55件)
④結婚新生活支援事業	176件(105件)

⑤ 除却

- ・老朽空家等解体補助事業（予算件数 500 件）

#### ～老朽空家等解体補助事業～

◎一定要件を満たす空き家の解体費補助  
(解体費の1/3以内かつ50万円を上限)

【要件】

- ・解体（申請）しようとする家屋で、昭和56年5月31日以前に着工された家屋（用途・構造は問わない）
- ・次の号のいずれかに該当すること。
  - 1.屋根、外壁若しくは基礎等に腐朽又は破損のある空き家
  - 2.腐朽又は破損のある3年以上の空き家
  - 3.幅2メートル未満の道路のみに接する敷地に建つ家屋
  - 4.面積60平方メートル未満の土地に建つ家屋



## (2) 国の取組み

### ① 主な取り組み

中古住宅の評価の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅の性能表示制度創設(H14.2)</li> <li>・中古住宅に係る建物評価の改善に向けた指針策定(H26.3)</li> </ul>
中古住宅の品質に関する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクション・ガイドライン策定(H25.6)</li> <li>・取引におけるインスペクションの有無等の説明(H28.5 宅建業法改正、H30.4より義務化)</li> </ul>
購入物件の瑕疵保証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険の提供(H21.12)</li> </ul>
中古住宅市場の信頼性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム事業者団体登録制度(H26.9)</li> <li>・「安心R住宅」制度の創設(H29.12)</li> </ul>
中古住宅の物件情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国版空き家・空き地バンクの運用(H30.4～)</li> </ul>
税制・金融による支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買取再販事業にかかる不動産取得税等の特例</li> <li>・住宅金融支援機構のフラット35の対象拡充</li> </ul>
中古住宅ストックの活用支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人住宅の賃貸流通を促進するための指針策定(DIY型賃貸借の活用)(H26.3)</li> <li>・移住・住み替え支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度</li> </ul>



② 主な税制・金融支援の状況

支援内容	中古	新築
住宅ローン減税	金融機関等から住宅ローンを受けて住宅の新築・取得または増改築等をした場合、年末のローン残高の1%を所得税（所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税）から10年間控除。	
住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得または増改築等のための金銭を贈与により取得した場合、一定額までの贈与について贈与税が非課税。	
住宅リフォームに係る減税制度（所得税、固定資産税）	一定の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修、同居対応改修、長期優良住宅化リフォームを行った場合、所得税や固定資産税を軽減。	—
フラット35	民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利の住宅ローン。借入時に返済終了までの借入金利と返済額が確定。さらに、質の高い住宅を取得する場合等には金利を引き下げ（フラット35S等）	
すまい給付金	消費増税後に住宅を取得した者に対し、収入に応じ税率10%時に最大50万円を現金で給付。	
次世代住宅ポイント制度	税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。	
	上限30万ポイント ただし、若者世帯・子育て世帯、安心R住宅を購入しリフォームする場合は上限を引き上げ。	上限35万ポイント
長期優良住宅化リフォーム推進事業	既存住宅ストックの質の向上と、流通促進に向けた市場環境の整備を図るため、次の3点に補助。 ①工事前のインスペクション実施 ②一定の性能を満たすリフォーム工事 ③リフォーム履歴と維持保全計画の作成	—

○固定資産税の住宅用地特例

**固定資産税の住宅用地特例**

1. 概要

区 分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3

2. 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、当該敷地面積に下表の住宅部分の割合に応じた住宅用地の率を乗じて算出した面積分につき、住宅用地特例の適用がある。

家屋	住宅部分の割合	住宅用地の率
地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0
上記以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0

【例】併用住宅(2階建)で敷地面積500㎡、家屋の床面積が100㎡[うち、店舗部分75㎡、住宅部分25㎡]の場合  
 ⇒住宅部分の割合が1/4  
 ⇒500㎡×0.5=250㎡に住宅用地特例(200㎡以下の部分は1/6、残りの50㎡の部分は1/3に軽減)の適用あり

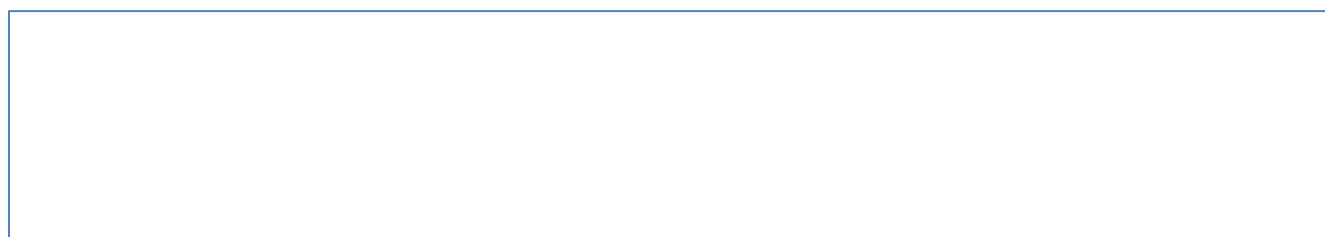
3. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率 1/2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率 1/4）
- 平成6年度 住宅用地特例拡充 }
  - 小規模住宅用地：特例率 1/4 → 1/6
  - 一般住宅用地：特例率 1/2 → 1/3

※住宅用地特例の対象からの除外

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について 固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外 することとなっている。

③ 安心 R 住宅



<p><b>①基礎的な品質があり「安心」</b></p> <p>◇新耐震基準等に適合 ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合 (インスペクションのイメージ)</p> <p>(戸建住宅の場合)</p>	<p><b>②リフォーム工事が実施されていて「きれい」</b></p> <p>◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある</p> <p>連携 (仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅だけど、きれい</li> <li>・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等</li> </ul>	<p><b>③情報が開示されていて「わかりやすい」</b></p> <p>◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される (情報開示イメージ)</p> <p>広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示</p> <p>(仲介事業者等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる</li> <li>・どんな保険・保証がつかかわかる 等</li> </ul>
<p><b>相談できる</b>      ◇事業者団体が相談窓口を設置している      ・トラブルがあっても相談できる 等</p>		

**消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる**

※「安心R住宅」の「安心」とは

- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

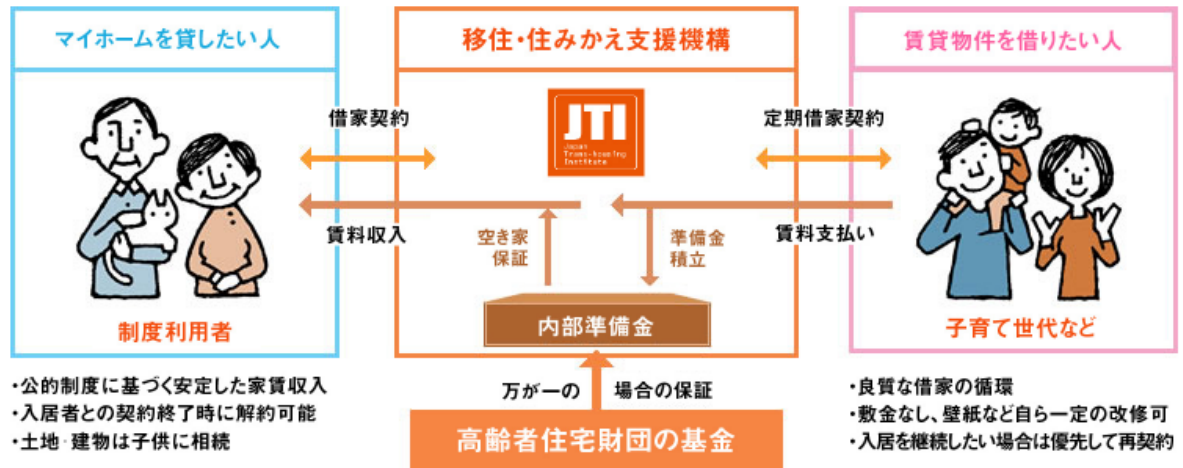
○ 「安心 R 住宅」制度の実施状況 (安心 R 住宅調査報告書の提出件数)

年度	建て方	リフォーム済み	リフォーム提案	合計
平成30年度	一戸建て	349	118	467
	共同住宅等	790	9	799
	計	1,139	127	1,266
令和元年度 (平成31年4月～令和元年9月)	一戸建て	175	84	259
	共同住宅等	426	2	428
	計	601	86	687
合計	一戸建て	524	202	726
	共同住宅等	1,216	11	1,227
	計	1,740	213	1,953

④ マイホーム借り上げ制度

## JTIの「マイホーム借り上げ制度」とは マイホームを借り上げ、安定した賃料収入を保証します

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借り上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを借り上げて転賃し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。



### —制度の特徴— 住宅資産を売却することなく安全に活用できます

**1** 借り手がつかない時も賃料を保証。  
安定した賃料収入が見込めます。

制度を申し込み後、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の賃料を保証します。住宅が賃貸可能な状態である限り借上げを継続しますので、安定した賃料収入が見込めます。



**2** 入居者とは定期借家契約  
だから再び家に戻ることも可能。



定期借家契約を活用しているため安心。入居者が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。定期借家契約終了時に、マイホームに戻ることができますし、売却することもできます。

**3** JTIが制度利用者に代わり  
責任を持って転賃します。



JTIが借上げて転賃するので、一般の賃貸のように家のオーナーが入居者と直接関わることはありません。家賃の未払いなど、入居者とのトラブルの心配は無用です。

## 4 万が一に備え国の基金があるから安心

JTIの事業は、協賛企業等からの基金や転賃賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営しますが、万が一の場合に備え、国の予算において、（一財）高齢者住宅財団に債務保証基金が設定されており、JTIは基金の登録事業者になっています。

---

## 5 賃料収入で返済するJTI提携ローンを利用することが可能です

退職した後も賃料収入を担保にJTI協賛金融機関の提携ローンをご利用できます。  
詳しくは[こちら](#)をご覧ください。

- ・ 移住・住み替え先の住宅購入、建築資金
- ・ 借上げ対象物件の既存住宅ローンの借り換え資金
- ・ 使いみち自由なフリーローン（[マイホーム借上げ制度最低家賃保証型](#)をご利用の場合）

※JTI提携金融機関の所定の審査の結果、ご要望に添えない場合がございますのでご了承ください。

---

## 6 ハウジングライフ（住生活）プランナー＝HLPがサポート

子育て期が終わったあとの、新しい住まい方やマイホームの活用方法には、JTIの移住・住みかえ支援制度の利用以外にもさまざまな選択肢が考えられます。制度利用にあたっては、ハウジングライフ（住生活）プランナー＝HLPやJTI職員が本制度のメリットおよびデメリットや他の選択肢に関する詳しい説明やカウンセリングをいたします。

### ハウジングライフ（住生活）プランナー＝HLPの資格と役割

（一財）高齢者住宅財団が適当と認める、移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受講の後、審査に合格し、移住・住みかえ支援機構(JTI)に登録した者を指します。「マイホーム借上げ制度」の説明だけでなく、移住・住みかえ先の情報、住みかえ先の住宅、生活資金のプランニング、公的支援についてのアドバイス、現在の家の修繕・リフォームについてなど、移住・住みかえ全般に対するご相談に応じます。

### (3) 民間事業者の取組み

#### ① 優良ストック住宅推進協議会の取組み（スムストック）

既存住宅の**本当の価値**を、売る人から買う人へ。

諸外国に比べ、住宅の使用期間が約30年と大幅に短い日本。  
優良な既存住宅を社会の共有資産として住み継ぐための仕組みづくりが求められています。  
そこで、大手ハウスメーカー10社グループが協力して、「優良ストック住宅推進協議会」を設立しました。参加メーカーの住宅で、共通の基準を満たすものを「スムストック」と認定します。

一般社団法人 優良ストック住宅推進協議会

スムストックは下記参加企業及び各社のグループ不動産会社取り扱い

#### スムストックの認定条件

#### スムストックの 3 つの原則

優良ストック住宅推進協議会、会員各社がこれまで供給してきた建物のうち、以下の原則を満たすものを「スムストック」と定義しています。

##### 住宅履歴データベースの保有

今までどんな修繕をしてきたのか。それが分かると、これからかかるメンテナンスの計画等にも役立ちます。新築時の図面、これまでのリフォーム、メンテナンス情報等が管理・蓄積されていることを条件としています。

##### 50年以上のメンテナンスプログラム

永く住み続けることができる住宅であること。それを支える建築後50年以上の長期点検制度・メンテナンスプログラムがあり、計画通りの点検・修繕を実施している。または、査定時点検を実施し、基準を超える劣化事象がないことを確認していること。

##### 新耐震基準レベルの耐震性の保持

安心できる住まいには一定以上の耐震性能は欠かせません。「新耐震基準」レベルの耐震性能があることを最低限の条件としています。

#### スムストック住宅なら「住宅インスペクション」がなくても 瑕疵保証保険が無料で提供されます

セキスイハイムを含む大手住宅メーカー10社による優良ストック住宅推進協議会（スムストック）では、同協議会が売買を仲介するスムストック住宅に欠陥が見つかった場合、修繕費用などを補償する専用の「瑕疵（かし）保険」が無料で提供されます。

引き渡しから1年間※、最高1000万円までの修理費用を補償（※オプションで5年間も可能）。スムストック住宅の場合、数年ごとに点検を実施して、資格を有するスムストック住宅販売士が仲介査定を行なうため、加入時に必要な事前に劣化状況を調べる「住宅インスペクション」がなくても瑕疵保証の保険が使えるので安心でお得です。

②神戸R不動産の取り組み（暮らし方、働き方などの発信）

全国のR不動産 | 密着東京 | [R] studio | toolbox | real local | REWORK | HEADLINE

更新情報

神戸R不動産  
— REAL KOBE ESTATE —

はじめにお読みください | 物件情報募集 | 物件オーナーの方へ | スタッフ募集 | お問い合わせ  
ログイン | 新規登録 | ★お気に入り

COLUMN & NEWS  
R不動産のコラム＆ニュース  
TOP

▼ コラムカテゴリー

COLUMN 読み物・連載  
NEWS お知らせなど

🏠 家を変えよう  
📄 街を楽しくする  
🏡 場所の自由  
🏢 建物で稼ぐ  
🚲 楽しく働く  
💡 作戦アリ  
⚠️ 意外とこんなこと  
📧 R不動産の使い方

2017.7.28

神戸移住のススメ

神戸市北区での暮らしはどうですか？ - 農村編 -  
岩崎大輔（神戸R不動産/Lusie inc.）

（前回のコラムから続く）

神戸市北区の暮らしにスポットをあてるコラム、継続中。今回は神戸市北区で暮らしている方へ行ったインタビューを紹介します。

山と海に囲まれた街、神戸に移り住み5年。引越先だった私が神戸に定住できたのは、この街の居心地がとても良いから。そして神戸で会社を始めたのも、この街に住み続けられる仕事というのが大前提にあったから。居心地のわけをお伝えして参ります。

▼ 著者紹介

小泉寛明（神戸R不動産/Lusie Inc.）  
小泉亜由美（神戸R不動産/Lusie Inc.）  
西村周治（神戸R不動産/Lusie Inc.）  
岩崎大輔（神戸R不動産/Lusie Inc.）




神戸R不動産  
— REAL KOBE ESTATE —

はじめにお読みください | 物件情報募集 | 物件オーナーの方へ | スタッフ募集 | お問い合わせ  
ログイン | 新規登録 | ★お気に入り

COLUMN & NEWS  
R不動産のコラム＆ニュース  
TOP

▼ コラムカテゴリー

COLUMN 読み物・連載  
NEWS お知らせなど

🏠 家を変えよう  
📄 街を楽しくする  
🏡 場所の自由  
🏢 建物で稼ぐ  
🚲 楽しく働く  
💡 作戦アリ  
⚠️ 意外とこんなこと  
📧 R不動産の使い方

2018.7.26

神戸移住のススメ

神戸市北区での暮らしはどうですか？ - 住宅地編 -  
岩崎大輔（神戸R不動産/Lusie inc.）

（前回のコラムから続く）

神戸市北区の暮らしにスポットをあてるコラム。今回は神戸市北区の住宅街で家具店を営むご夫婦にインタビューをしてきました。

山と海に囲まれた街、神戸に移り住み5年。引越先だった私が神戸に定住できたのは、この街の居心地がとても良いから。そして神戸で会社を始めたのも、この街に住み続けられる仕事というのが大前提にあったから。居心地のわけをお伝えして参ります。

▼ 著者紹介

小泉寛明（神戸R不動産/Lusie Inc.）  
小泉亜由美（神戸R不動産/Lusie Inc.）  
西村周治（神戸R不動産/Lusie Inc.）  
岩崎大輔（神戸R不動産/Lusie Inc.）