

第1回、第2回を踏まえた流通促進のあり方

(1) 既存住宅の性能向上・除却等に関するご意見

災害リスクの低いものや一定の品質を確保できているものが残っていくべきであろうと考えている。

昭和56年以前の建物については、価値が認められたもの以外は除却を進め、長期優良住宅や良質な新築住宅を供給したほうがいいのではないかな。

耐震改修は費用が相当かかる事例もあり、リフォーム後の機能や性能を考え、改修することと建て直すことの評価が適正に行われたのか疑問に思うようなものもある。

空き家の増加を踏まえ、どのような住宅を残し、除却するか、あるいは残した住宅のうちどのような割合をセーフティネット等に活用するかを考える段階にきていると感じる。

住宅の維持等にかかるリフォーム費を示すことは重要だが、リフォーム等が適正に評価される仕組みがないとミスリードになる可能性があるのではないかな。また、その際、性能だけを評価してしまうと、例えば性能は高くとも専有面積の小さいマンションや3階建ての狭小戸建て住宅などが評価され、良い住宅を残そうというイメージとずれてしまう危険性があるのではないかな。

求められる住環境や性能は、地域毎で異なるのだと思う。1つの基準ではなくて地域ブロック単位くらいで考えるべきではないかな。

(2) 既存住宅の利活用に関するご意見

新耐震基準に適合し、一定の品質を満たす住宅以外の住宅について、建て替えだけではなく活用していく方策が必要ではないか。

ライフスタイルの多様化や地方創生の観点から、既存住宅の活用が注目されている。二地域居住や多拠点居住などの新しい生き方に即して、住宅を複数所有したり、住宅をシェアすることに関連した仕組みが今後必要になっていくのではないか。

技術を継承する意味でも伝統工法の住宅は残していく価値があるのではないか。

既存住宅は地域との関係が非常に強い。解体するにしても、解体に要する費用の問題もあるし、空き地のある地域が、空き家のない地域より良いのかもわからない。残すべきではないといって解体してもその後、どんな展望があるのか。

買い手がつかない住宅について、例えば国で買い上げて賃貸又は売却する仕組みなども今後の可能性の一つとしてあり得るのではないか。

(3) 情報開示に関するご意見

住まい手にとって、望ましいと思う居住環境を言語化することや、優先順位をつけることは難しい。そのため、選択肢を広げるような情報提供がなされ、消費者が入手できることが大事ではないか。

既存戸建住宅は購入者側でリフォームするケースが多いのではないかと考えるが、購入者にとって、リフォーム費やリフォーム後のイメージが付きにくく、精神的なハードルになっていると考えられる。事業者団体等において、費用やリフォーム後のイメージを公開・共有していくシステムがあると良いのではないかと考える。

木造住宅の耐震に関しては、旧耐震かどうかだけでなく、耐力壁の配置や金物の規定がされた2000年の建築基準法改正も重要であることを踏まえ、流通時の情報開示などについて検討していく必要があるのではないかと考える。

購入者が目先の価格ではなくて長期的なライフサイクルコストを理解して選ぶことができるよう仕組みを整えていくことが必要なのではないかと考える。

消費者が求める居住環境は類型化が難しく、むしろ各自が良いと思う物件を流通させることが重要ではないかと考える。特に昔建てられた戸建住宅は、汎用性がなく流通させづらいが、個人によってはそこにニーズがある場合があることから、マッチングに力を入れていくことが大事ではないかと考える。

(4) 既存制度の促進に関するご意見

既存住宅状況調査という言葉自体が消費者に認知されていないため、アピールの仕方を変えるべきではないか。

既存戸建住宅が適正に流通していくためには、住宅履歴の蓄積や定期点検の実施などを推進していくことが大事ではないか。

安心R住宅の対象となる物件は本来もっと多いはずであり、普及策について議論していきたい。

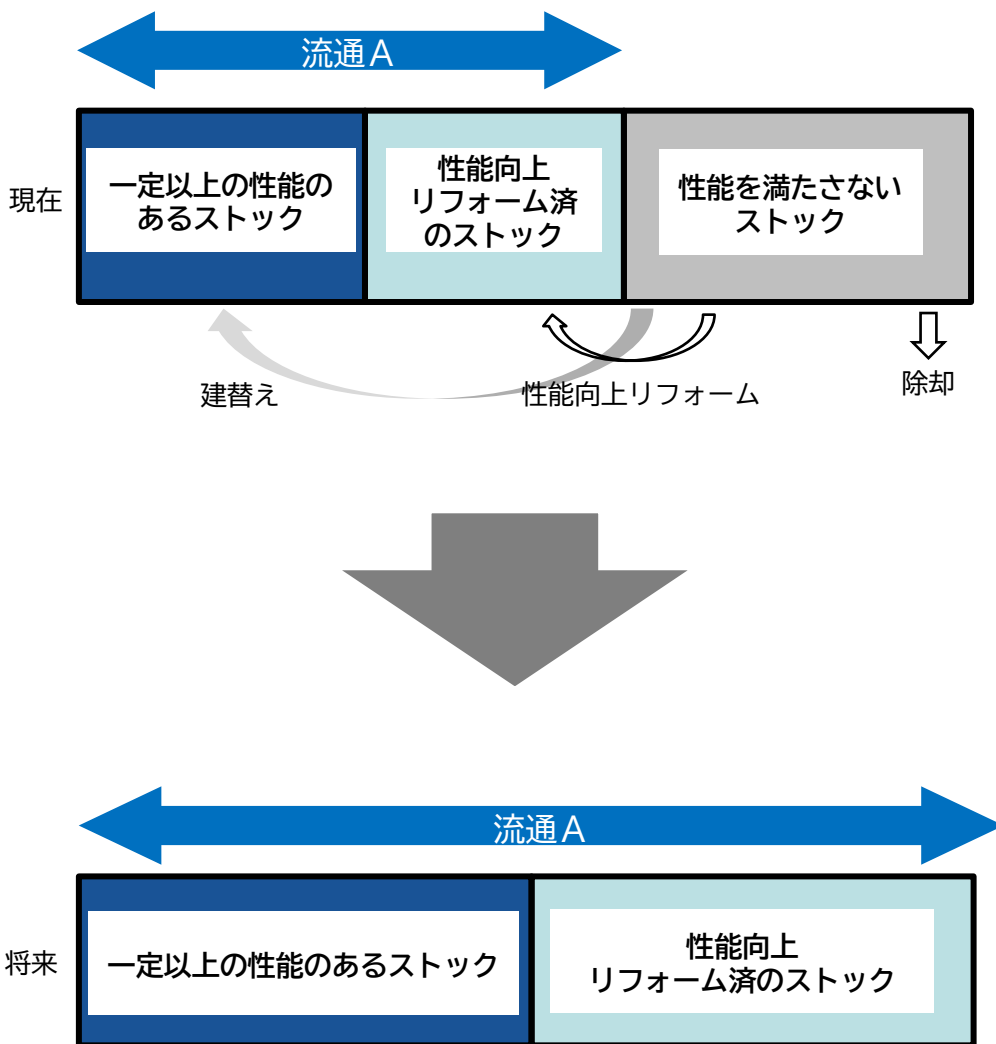
インスペクションや瑕疵保険については、消費者にその必要性等を知ってもらい、消費者から仲介事業者に対して希望を伝えるような仕組みになれば、より普及していくのではないか。

リフォーム事業者団体登録制度について消費者に認知されていないことから、議論いただければありがたい。

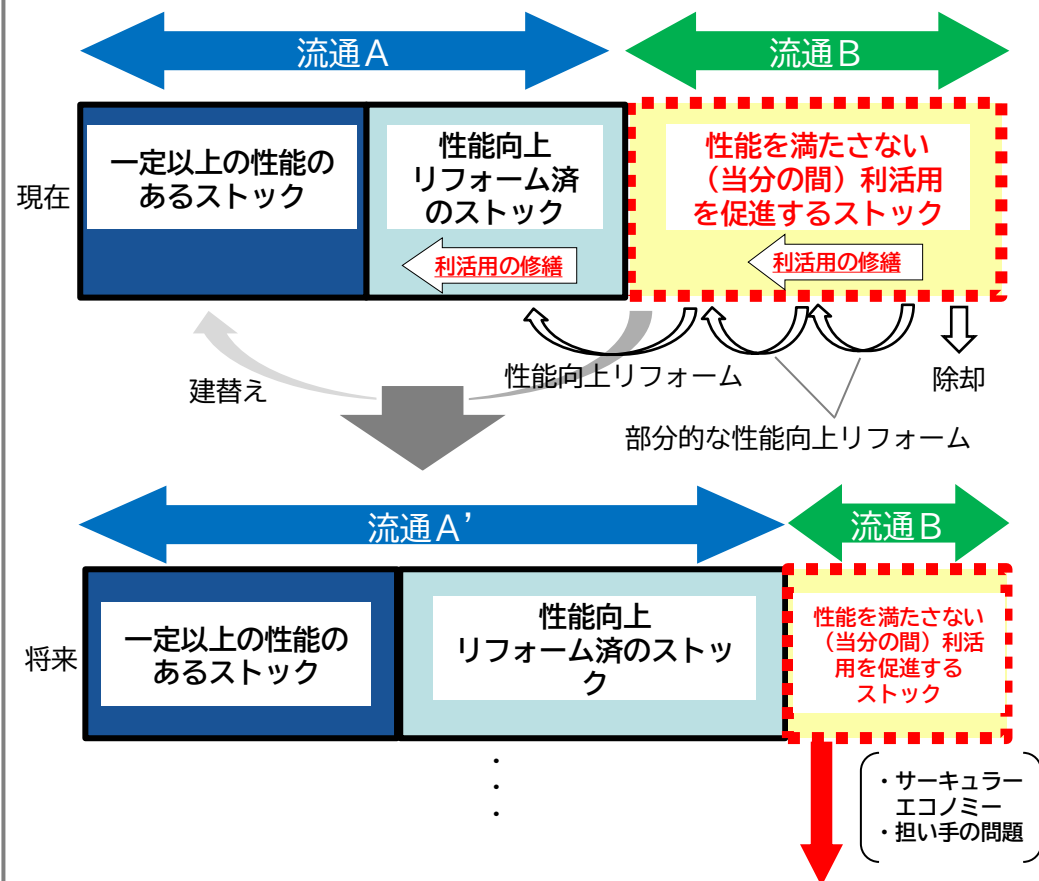
市場活性化のためには、既存住宅の住宅性能表示や住宅履歴を普及していく必要がある。

第1回、第2回の議論を踏まえた流通促進のあり方

○ 従来の政策の方向性：性能向上に重点



○ これからの政策の方向性：利活用促進のための環境整備も追加
⇒ 流通Aの施策の底上げと流通Bの施策の整理



(当分の間) 利活用を促す住宅

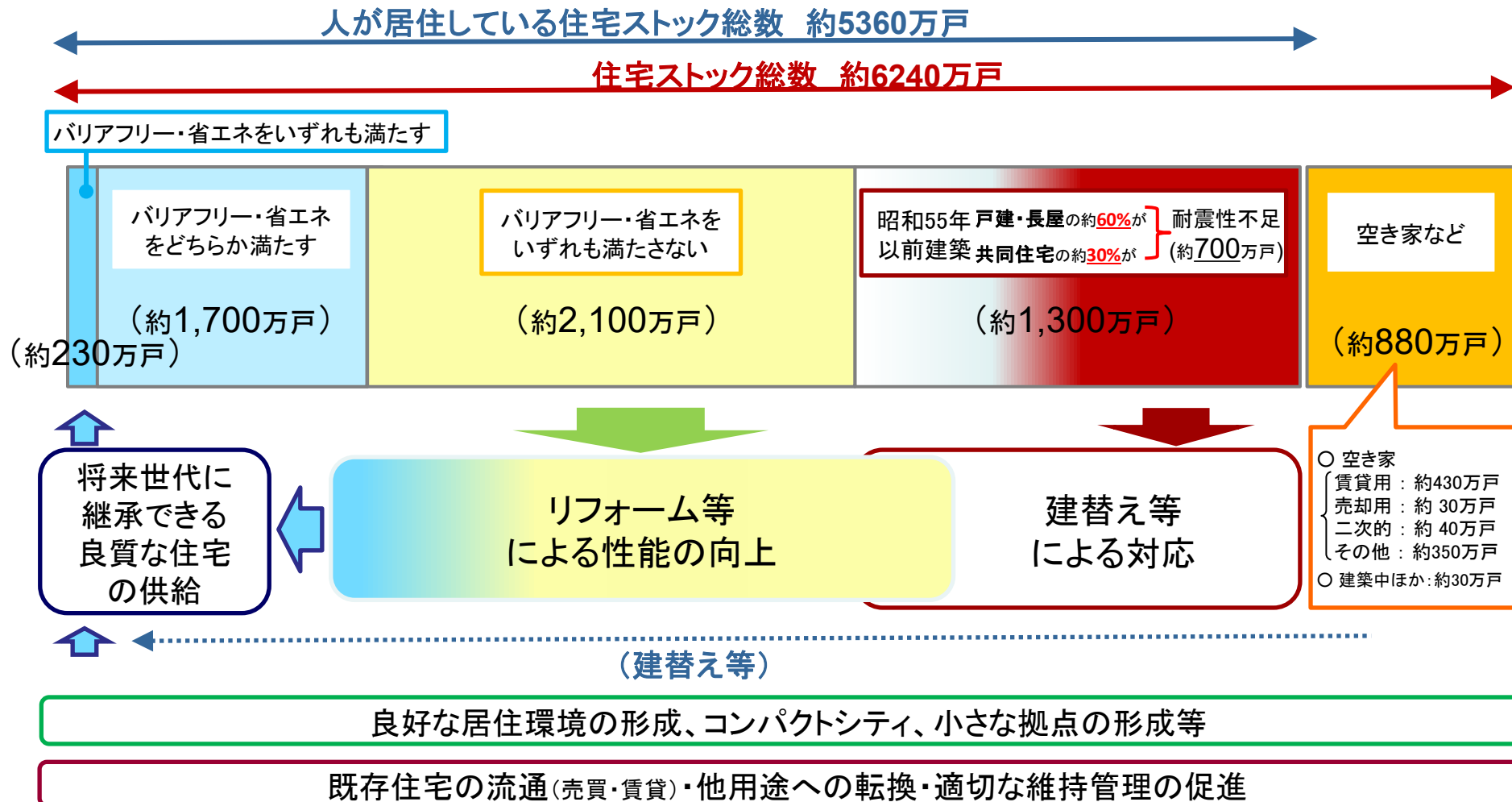
- ・ 非住宅への用途転用
- ・ 専門家が関与したDIY改修
- ・ 暮らしの拡張（二拠点居住） など

留意点

- ① 安全性
- ② 情報開示（理解促進）

- 1980年(S55年)以前に建築された住宅のうち、耐震性不足が約700万戸と推計。
- 省エネ性能が不十分な住宅等も多数あり、リフォームのみならず建替等による性能向上が必要。

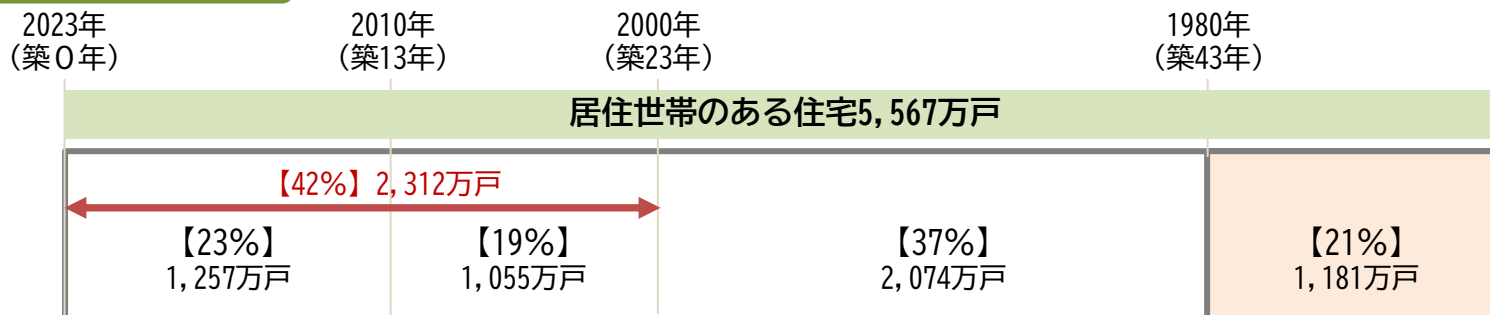
注) 平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計



- 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約6割は2000年以降に新築された住宅ストック。

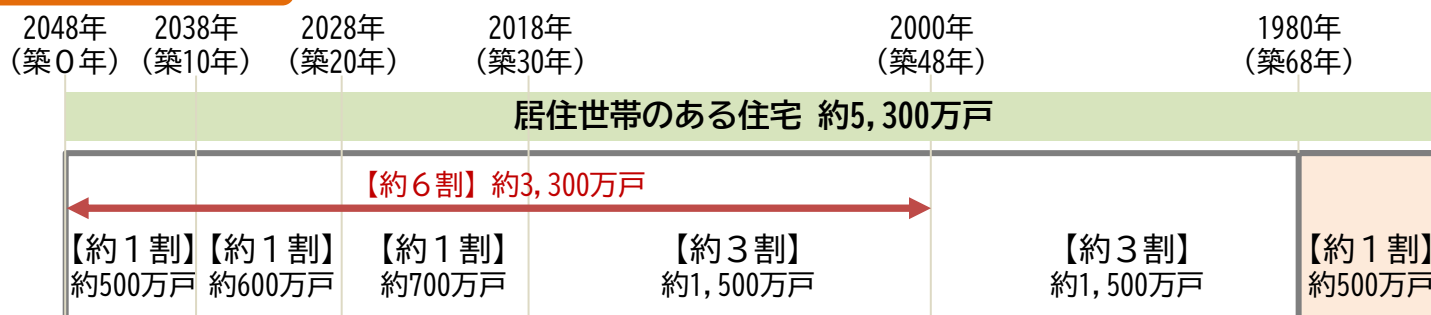
注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。

2023年 6,505万戸

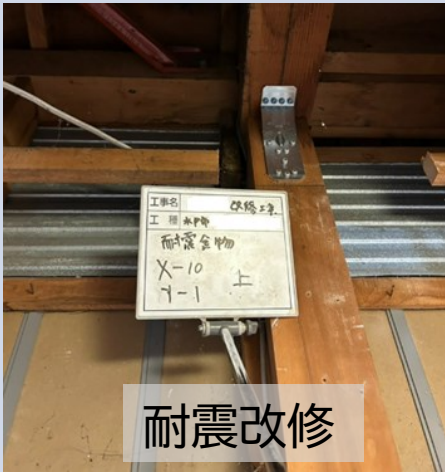


25年後

2048年 約6,300万戸



	具体例	イメージ
流通 A	・ 住宅性能表示制度導入後の住宅 ・ 新耐震基準や省エネ基準に適合するリフォームを実施した住宅等	 
流通 B	・ 旧耐震基準の住宅 ・ 1981年以降に建設された住宅であっても、劣化等により性能がないことが予見される住宅 等	 

	具体例	イメージ
性能向上	<工事内容> ・ 耐震改修 ・ 省エネ改修 等 <主たる担い手> ・ 建築士、リフォーム事業者 等	 耐震改修  省エネ改修
維持管理 及び 利活用	<工事内容> ・ 設備更新 ・ 壁紙、床の張り替え ・ 外壁塗装 ・ 防蟻処理 等 <主たる担い手> ・ 建築士、リフォーム事業者、所有者 等	 設備更新  壁紙の張り替え  床の張り替え