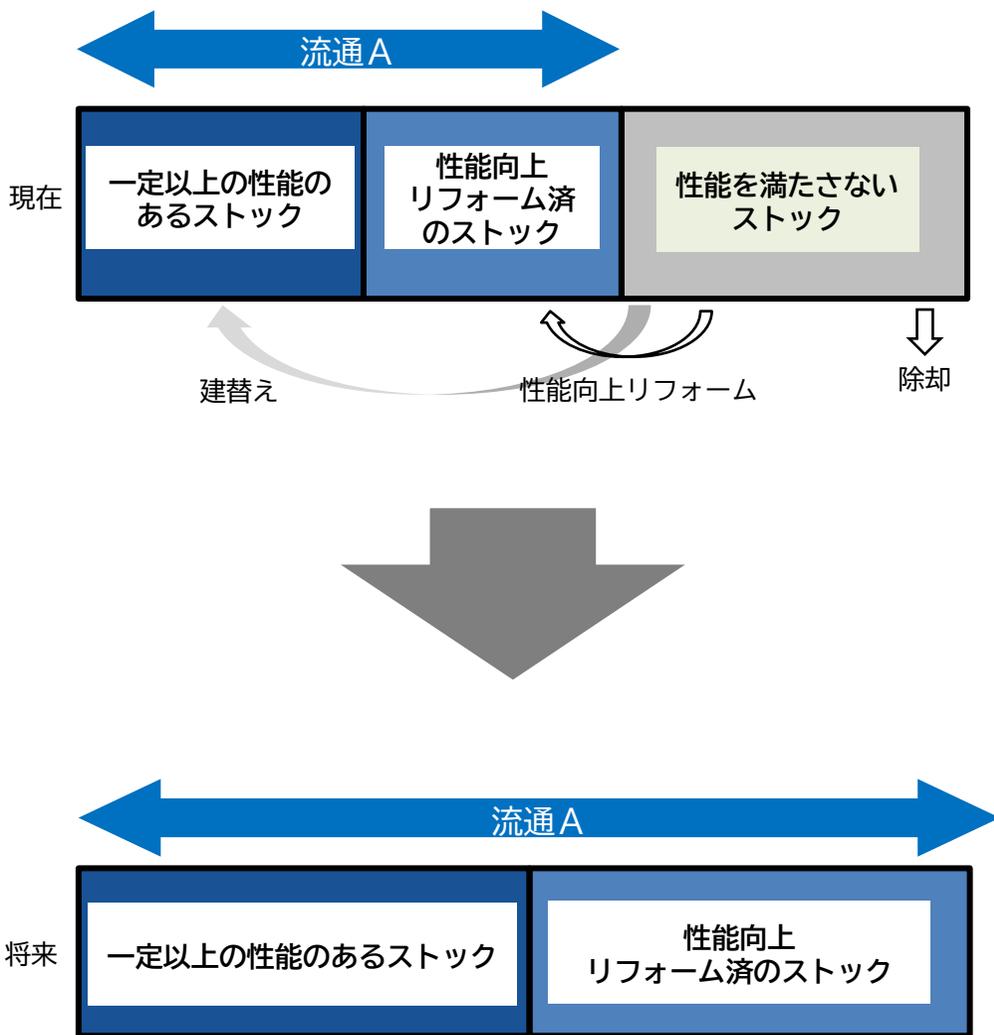
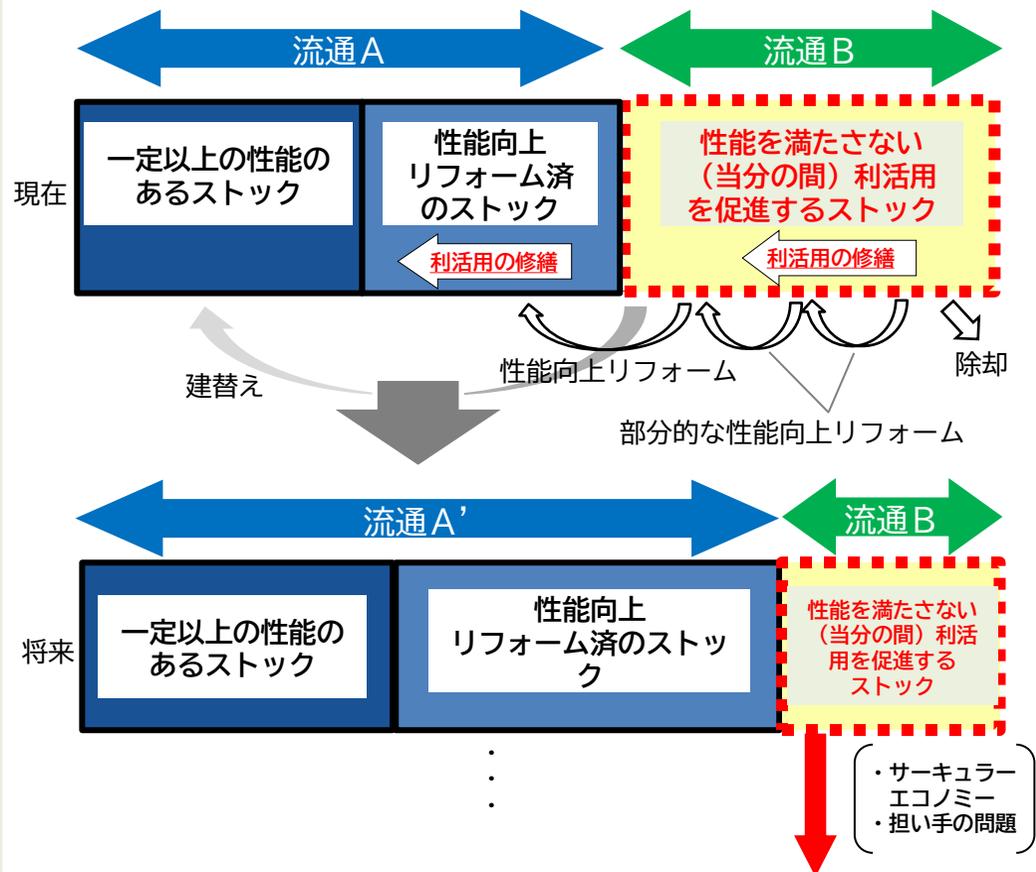


既存住宅流通促進に向けた課題

○ 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）

地域ごとの特性の視点

- 都心部と郊外部、または都心と地方といったエリアの違いの視点を踏まえ、全国それぞれの地域に根差した住宅、街並み、住まい方等を守り活かしていくことが必要。和の住まいや防犯安全性等の特色を活かすことも必要。

ライフステージに対応する住宅循環システム

- 50代、60代の住み替え・建て替え・リフォームの促進により、高齢期に適した住まいの確保や市場拡大を実現していくことが必要。入居30年超で急減する満足度の維持向上や住宅ストックの質の向上に資する。
- ライフスタイルに合わせて、何度でも住み替えられる循環システムの構築が必要。家族・親族間で住宅が循環しにくくなっている中で、子育てに適した住宅のマッチング・循環の仕組みが必要。

多様なニーズに応える選択肢(面積、立地、サービス等)

- 住宅選好の多様化を踏まえて、面積に関して柔軟に取り扱うことが必要。都心部の駅近等のコンパクトマンションや、部屋数の多い住宅等多様なニーズに応える幅広い選択肢が必要。
- 広すぎる戸建住宅の管理に困難を抱える高齢者が、利便性の高いコンパクトマンションへ住み替えるニーズに対応するために、面積の狭い住宅の取得を支援することが必要。
- 居住サポート住宅等は、都市部では25㎡未満の住宅ストックの活用も必要。高齢者にとっては、手を伸ばせば必要なものに届くような住生活が快適であることもある。
- 仕事都合や教育目的での二拠点居住・移住、ふるさと納税的な多拠点居住、複数人で所有する二軒目住宅等の多様なニーズに応えることが必要。
- 高齢者や子どもの見守り等のサービス・サポートを受けやすい住宅・住宅地であることが必要。

賃貸住宅の政策的意義

- 賃貸住宅を住宅政策の主要な対象に位置付けることが必要。借家人による活用促進に資する制度のあり方や、老朽化した賃貸住宅の建替えを促進する方策の検討が必要。

都市のコンパクト化を誘導する住宅市場・住宅政策

- 全ての地方公共団体が居住実態等を的確に把握し(まちづくりの健康診断)、将来の人口・世帯推計に基づいた居住誘導が行われることが必要。これを支援する国のガイドライン等も必要。
- インフラ維持コストと除却コスト等のバランスも勘案して、国の政策・支援にメリハリをつけることが必要。次世代にとっても有益か、2050年に求められる住宅は何かを考えることが必要。
- アクセシビリティの評価、都市のアフォーダビリティの観点も含めて、都市のコンパクト化を誘導する住宅市場・住宅政策であることが必要。サーキュラーエコノミーの実現にも資する。
- 市場原理の中で相対的に地価の安い災害ハザードエリアに住宅が立地することを抑制するのは困難であり、国土利用の見直しや都市計画の再構築が必要。

住み継ぐ資産である住宅・住環境の価値

- 所有者によるセルフ・インスペクションにより、自宅の状況を把握することが当たり前になることが必要。税制面等の売主側のメリットを設けて、早めのインスペクションを促進することが必要。
- 既存住宅の目に見えない性能向上や周りの住環境の価値が価格・家賃へ反映されることが必要。
- 高齢期の生活の安定のために住宅資産を活かすという観点が必要。資産として受け継いでいける住宅ストックであることが重要であり、そのための住宅履歴情報の蓄積が必要。

住宅・住環境を巡るサポート体制

- 所有者が、住宅の性能や継続的に要する行政コスト等を理解して、自ら判断できるようになることが必要。そのための消費者教育や情報提供・相談体制の充実が必要。
- 既存住宅の活用を円滑化するために、不動産コンサルティング機能の強化が必要。宅建業者等「まちを守る主体」の活躍が必要。
- 既存住宅の取引時の消費者に対する支援をより手厚くすることが必要。

住宅・住環境への様々なニーズ

- 気候変動も踏まえ、良好な温熱環境を備えた住宅とすることが必要。既存の公的賃貸の改修も必要。
- 省エネ性能に関する表示の義務化に向けて、長期的なプロセスの可視化や情報提供が必要。
- リモートワークの増加等を踏まえて、音の問題への配慮も必要。
- 住宅単体の性能のみならず、周囲の住環境や安全性、利便性(X-minute city)の観点も必要。
- 安全・安心に住み続けられることが重要。部分耐震や緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化、浸水対策、避難が困難なタワーマンションへの配慮等が必要。

住宅の終末期を見据えた対応

- マナーとしての家の終活を経て、健全な相続に辿り着くまでの見通しが確保されるとともに、「空き家予備軍」が粗悪な状態となる前に市場に出されるための対策が必要。
- 住宅の終末期を正面から捉えた住宅政策が必要。住まいをしっかりと終わらせていくことが必要。
- 国民へ住宅政策をPRする予算と人材の確保が必要。とくに空き家活用のPRを強化し、子世代に空き家問題を認知してもらうことが必要。

住環境の再生のあり方

- スtock再生の円滑化のために、各種制度が求める全員合意の考え方の整理が必要。
- 時代のニーズに対応する可変性のある空間が必要。タワーマンション、大規模な区分所有建築物の将来の合意形成や維持管理等への配慮が必要。

消費者保護

- 賃貸住宅に住む単身世帯の増加等を踏まえて、住宅を借りる際のトラブルに対するサポートや参考情報の提供が必要。
- 高齢者宅への屋根修理等の訪問販売(点検商法)等から消費者を守る対策の強化が必要。
- リースバックを安心して利用できるように更なる環境整備が必要。

○利活用を促進する市場(流通B)について

- 安全性等に課題があり利活用されていないストックについて、性能向上とコストのバランスをどのように考えるべきか。
- 売買時において、安全性が確保されていない住宅ストックの情報を的確に買主に伝達するためにはどうすべきか。
- 市街化調整区域に存在する特定の目的のために建てられた住宅が、その役割を終えた場合について、用途変更等で利活用が困難な際、どのような対応を講ずべきか。

○性能確保・向上を促進する市場(流通A)について

- 維持管理(リフォーム等)が適切に行われてきたストックが、売買時に適切に評価される市場を形成するためにはどうすべきか。
- 場合によっては性能向上リフォームよりも建替の方が安くなる現状において、全面的な性能向上リフォームの実施を促進するためには、どのような対応が考えられるか。

○流通に関する共通事項

- 固有性の高い既存住宅の需要と供給のマッチングを促進させるには、どのような対応を講ずべきか。
- 様々な既存施策(既存住宅状況調査、安心R住宅、住宅履歴、住宅性能表示、リフォーム団体登録制度、瑕疵保険など)の普及のためにどのような対応が考えられるか。
- 既存住宅に関する施策の検討を進めるため、今後取得していくべきデータとしてどのようなものが考えられるか。

○戸建住宅における維持管理の推進

- 戸建住宅における適切な維持管理は、所有者本人に委ねられていることから一定の課題が存在しているが、これを改善するためにはどのように対応していくべきか。
- 特に維持管理(リフォーム等)から除却に至る住宅の生涯の中で、所有者が適切な時期・適切な負担で実施するためには、金融的アプローチを含め、どのような仕組みが考えられるか。

○担い手確保に向けた体制整備

- 大工等の担い手が減少していく中で、壁紙の張り替えや一部の住宅設備の交換など、構造等に影響を及ぼさない範囲の工事の担い手についてどのように考えるべきか。

	開催時期	主な議事（予定）
第4回	令和7年4月11日（金） 13:30～15:30	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 流通場面に応じた課題に関する意見交換 ➤ 「住宅ストックに関する論点」に係る委員等からの報告・質疑
第5回	令和7年5月23日（金） 13:30～15:30	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 流通に関する共通事項、戸建住宅における維持管理の推進、担い手確保に向けた体制整備の課題に関する意見交換 等