

第2回 既存住宅市場の整備・活性化懇談会 議事概要

1. 日時・場所

日時：令和7年1月20日（月）10:00～12:00

場所：（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター大会議室

※WEB 併用会議

2. 出席者

<委員>

松村座長、相原委員、荒井委員、五十石委員、伊丹委員、浴野委員、大森委員、城所委員、草間委員、権藤委員、鈴木委員、中村委員、藤木委員、山本委員

<ゲストスピーカー>

小山雄資氏、森田芳朗氏

<オブザーバー>

一般社団法人全国地方銀行協会

一般社団法人全国信用金庫協会

一般社団法人全国信用組合中央協会

一般社団法人不動産流通経営協会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人住宅金融支援機構

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

国土交通省不動産・建設経済局参事官（不動産管理業担当）

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

国土交通省国土技術政策総合研究所

3. 議事

（1）委員等からの報告

（2）「住宅のあるべき姿に関する論点」について

（3）意見交換

（4）その他

4. 議事概要

○資料1について、権藤委員より説明が行われた。資料2について、山本委員より説明が行われた。資料3について、鈴木委員より説明が行われた。資料4について、ゲストスピーカーの森田氏より説明が行われた。資料5について、ゲストスピーカーの小山氏より説明が行われた。資料6～8について、事務局より説明が行われた。資料1～8について、主な意見は以下のとおり。

① 「それぞれの人が望ましいと思う居住環境とはどのようなものか。」

- ・求められる住環境や性能は、地域毎で異なるのだろうと思う。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。
- ・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。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。
- ・将来的に人口が減っていく中では、人口を取り合うのではなく、人口をシェアする二拠点居住に可能性があると考えており、各自治体でも取り組まれている。しかし、二拠点居住のターゲット層が不明瞭であり、空き家バンクなどもほぼ機能していない地方が多いのではないか。
- ・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。
- ・DIY スクールなどにおいて、見栄えや間取り等が重視され、耐震性など構造的なものに関する説明がなされているのか。

② 都市と地方の違いを踏まえつつ、どのような住宅を残すべきか。

- ・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。
- ・性能向上と伝統的な造りを残したストック活用の目的がバッティングしてしまい、解体されていることもあり、どういった住宅を残すべきかというのは、性能向上だけではなく様々な視点から考える必要があるのではないか。

- ・空き家を個人の所有物としてどうすべきなのかという話と、政策としてどうすべきなのかという話が混ざっているように感じる。
- ・耐震性や省エネ性能など、既に政策的に基準化されているところをどのように評価して、価値として捉えるのか。そうすれば、インスペクションやリフォームなども普及していくのではないか。例えば、住宅の質を段階的に分けて、固定資産税の評価額を変えていくような仕組みができれば、価格への反映もしやすいかもしれない。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。そのため、戸建のリフォームの履歴が蓄積され、業界団体等で統一的な枠組みで評価されるなどすれば、自然に望まれる住宅が残っていくのではないか。
- ・居住誘導区域への住み替え補助を行うなど、都市計画の観点も踏まえて、残すべき住宅を絞り込んだり、政策の優先順位をつけたりする必要があるのではないか。
- ・利用価値のあるものを残すべきである。2000年以前に建築された木造住宅は、耐震基準的に問題があり、補強には多額のお金が必要となる。そういった投資をしてまで残すか否かは利用価値の問題である。
- ・空家特措法の改正により、新たに創設された空家等活用促進区域の制度を活用し、各自治体における議論が必要ではないか。
- ・都市部を中心に外国人が投資目的で住宅を購入するケースが増えているが、空き家のまま活用されず、放置される住宅が散見されるため、管理する仕組みが必要ではないか。

- ・ 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。
- ・ 既存住宅の性能向上はもちろんなされた方がよいが、性能向上の観点ばかりで既存住宅を流通させるために費用がかかりすぎるとなってしまうと流通されないことになり、本末転倒である。性能向上と流通の加減をどう考えていくべきか議論していく必要があるのではないか。

○資料9について、事務局より説明が行われた。

以 上