

第3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2月28日（金）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、本嶋委員、山本委員

<ゲストスピーカー>

新井健資氏

<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）第1回、第2回を踏まえた流通促進のあり方

（2）委員等からの報告・質疑

4. 議事概要

○資料 1、2 について、事務局より説明が行われた。主な意見は以下のとおり。

- ・ 流通 B について、安全性の観点から、耐震性能を全く無視して流通させることは問題があるのではないか。シェルターの活用した耐震補強等を推奨している企業もあるので、情報提供が可能。
- ・ 流通 B の留意点にある安全性について、完璧な安全性を求めるとコストがかかりすぎて難しいのではないか。
- ・ 建設業の 29 業種にはリフォーム業が入っておらず、本格的なリフォームでは、多くの職種の人が携わることとなり、効率が悪くなっているのではないか。
また、流通 B で用途転用は非常に有効だが、例えば高齢者向けに階段の勾配を緩やかにしたいというニーズがあっても、建築基準法の制約がある。流通 B のためには、制度を併せて変えていくための検討が必要ではないか。
- ・ 建築基準法の改正により改修時に確認申請が必要な場合があり、省エネ性能も満たすことを求められ、費用がプラスしてかかるため、改修の足を引っ張りかねないのではないか。一方、建築基準法の改正は、良いストックを市場に送り出そうという意図もあると思うので、両者のバランスが必要になってくると思う。
- ・ 既存住宅流通の川上、川中への視点は良いと思うが、川下の物件の所有者（売主・貸主）に対するインセンティブなどの視点が抜けてしまっている。
- ・ 性能を満たさない住宅についても、流通 B として施策の対象としていくと言うのを打ち出していただいたことは非常に意義がある。
- ・ 例えば、内窓設置への補助は耐震性能を満たさなくても補助していることなどを考えると、従前より全体の性能が向上するのであれば支援の対象にはなりうる。また、用途変更による機能性の向上など「性能」という言葉を幅広く捉えることも可能である。単なる用途の変更などでは費用があまりかからないことも想定されるので、手続面の緩和などの補助金以外の支援方法の検討も必要になってくるのではないか。
- ・ 流通 B の活用方策として、非住宅への用途転用等が示されているが、都市部においては用途地域により用途転用が制限されていることや、地方部においては、市街化調整区域では、他の用途に活用できない等の課題がある。これらは、改正空家特措法の「空家等活用促進区域」の活用により解決を図ることが一案だと考えるが、区域指定する市町村が消極的なことから、活用状況は高くない。今後、国が支援を図るなどの方策が必要である。

- ・ 空き家を含む既存住宅の流通に関しては、建物単体の議論というよりは、その地域が目指しているまちづくりのあり方や地域の課題などとも併せて議論する必要がある。
- ・ 震災で、旧耐震であっても倒れる建物と倒れない建物、逆に新耐震であっても倒れる建物が散見され、詳細を分析する必要があるのではないか。
- ・ 既に存在している流通 B における現在行われている活動を阻害しないことが第一。また、今関わっている人々が課題に思っていることを拾う必要がある。
- ・ 利用価値があるものを残していくために、まちづくり施策と絡めて考えていく必要がある。まちづくり施策の観点から支援するというような形も含め、連携できないか。
- ・ 流通 B について、結局 DIY 改修や二拠点居住で需要どれくらいあるのか。古民家や一部の立地が優れているところを除き、空き家問題の大多数は需要がないという側面もあると思うので、建替え、除却なども含めて検討すべき。
- ・ 2000 年以降に新築されたストックが今後割合として増えたとしても、断熱性能など耐震以外の観点では、今後も標準が上がっていき、相対的には性能が良くないということになるだろう。建替えという選択肢も視野に入れておく必要があるのではないか。
- ・ 流通 B の促進を考える上では、建替えや新築よりもコストは低く新築に近い性能で提供できるということが重要ではないか。流通 B の物件を新たに購入しようとする層を掘り起こすような流通市場の仕組みを整備していくことが必要ではないか。
- ・ DIY 改修の主体は、金銭的な余裕がないので、地域の活性化と自分のやりたいことの実現のために流通 B にあるような空き家を活用している場合がほとんど。空き家を高齢者福祉施設や子育て支援施設に用途転用することも多いが、関係省庁と連携して、耐震化についても補助が受けられるようにすれば、耐震改修も進んでいくのではないか。

○資料 3 について、本嶋委員より説明が行われた。資料 4 について、中村委員より説明が行われた。資料 5 について、大森委員より説明が行われた。資料 6 について、オブザーバーの三浦氏より説明が行われた。資料 7 について、ゲストスピーカーの新井氏より説明が行われた。

以 上