

本懇談会での議論を踏まえた検討すべき 方向性について

＜活用可能なストック＝性能×利用価値＞

市場流通に向けた4つの領域

利活用を促進する市場(流通B)

性能は低いが利用価値が高いストック

性能を理解して活用(インスペクションの拡大)

利用価値 高

性能向上
リフォーム

性能維持・向上を促進する市場(流通A)

性能、利用価値ともに高いストック

利用価値の発見

性能 高

性能、利用価値の例

○性能が高いストック

- 2000年以降に建築された住宅や認定住宅、評価住宅、保険付住宅 等
- 住宅全体で性能向上リフォームを実施した住宅 等

○利用価値が高いストック

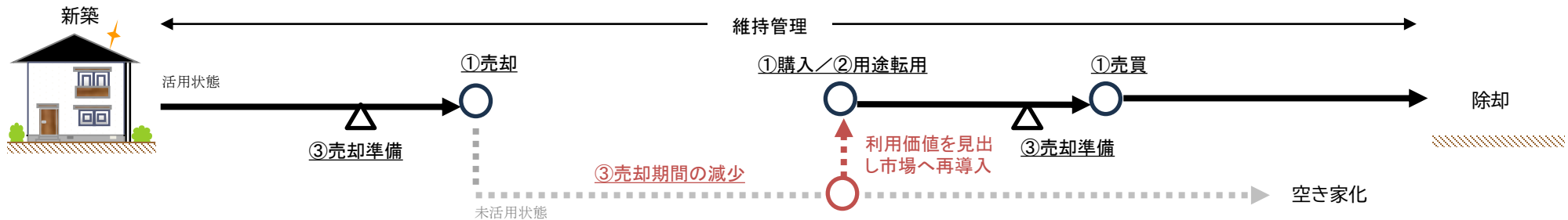
- 居住誘導区域等に存する住宅
- 古民家等の伝統建築
- 地方部で賃貸向けに活用される住宅 等

居住者や性能水準・時代等に伴って変化

利用価値 低

活用可能なストックを活かすための時間軸

(売買における例)



①. 既存住宅流通の活性化

- ◆ 住宅情報の開示
- ◆ 取引の安全性等の向上

②. 新たな利活用

- ◆ 住宅以外の用途に利用

③. 空間資源の掘り起こし

- ◆ 住宅所有者が活用できる環境整備
- ◆ 転居先住宅の確保

2050年に向けた政策の方向性：活用可能なストックの利活用を促進→住宅ストックの循環の加速化

将来的には、利用価値のある住宅が利活用される市場を目指すとともに最大限の性能向上を図る

①既存住宅流通の活性化

既存住宅の流通促進に当たっては、住宅取得予定者が安心して納得できる取引環境や取得後のリフォーム環境の整備が必要不可欠である。これらは、住宅に問題が発生した場合の対処や住宅の情報を適切に開示すること等の要素が重なり合って培われるものである。

- ◆ 2050年を見据え、住宅の情報が適切に開示されている社会を目指す。特に、「性能は低いが利用価値の高いストック」の流通時はインスペクションを実施する。

<施策例>

- ①インスペクションについて、多様な主体による調査のあり方について検討 (国)
- ②建築士等の専門家に相談しやすい仕組みについて検討 (国、建築士等)

- ◆ 取引・リフォームの安全性・円滑性の一層の向上を目指す。

<施策例>

- ①取引・リフォームに関する専門家（宅建業者、リフォーム業者等）による相談体制の充実 (国、事業者)
- ②取引時、建物価格と土地価格の表示を分ける等、住宅取得者が納得できる取引環境整備の検討 (国、事業者)
- ③リフォーム時、消費者が適正な事業者を選定できる環境の整備 (国、事業者)
- ④既存住宅売買瑕疵保険の普及促進、市場ニーズとのミスマッチの解消 (事業者)
- ⑤安心R住宅の更なる普及、不動産市場の実態やニーズを踏まえた制度の見直しについて検討 (国)

②新たな利活用

住宅を住宅以外の用途で利活用することは、地域活性化の観点からも一定のニーズが存在している。また、居住者による新たな利活用には安全性に留意が必要である。

◆ 建物としての性能を活かすため、住宅以外での用途による利活用を促進する。

＜施策例＞

- ①空家等管理活用支援法人等による新たな価値をマッチングする仕組みの充実（事業者）
- ②DIY実施時の法令や実施方法等の留意点について整理（国等）
- ③消費者がDIYに関する一定の技術や知識を持つことを支援（国等）

③空間資源の掘り起こし

新たな利活用や二地域居住等による利用も含め、本来利用価値があるにも関わらず使用されていない建物について、市場に取り込んでいく必要がある。

◆ 住宅所有者の不安感払拭のため、事業者等の関与や行政に相談しやすい環境を整備する。

＜施策例＞

- ①不動産管理業や買取再販業の市場の更なる成長を後押し（国）
- ②住宅の流通（売却又は賃貸）に関する相談体制の整備（国等）

◆ 特に高齢者において、賃貸住宅も含め転居先となる住宅を確保する。

＜施策例＞

- ①公的住宅の活用を促進（国）

○継続的な維持管理の推進

戸建住宅の維持管理については、住宅所有者にその責が委ねられており、実施状況に格差が大きく、住宅所有者による継続的な維持管理の推進が必要である。

◆ 維持管理の推進に繋がる取組を整理し、実施を後押しする。

＜施策例＞

- ①住宅の経過年数に応じた必要な維持管理内容（リフォーム含む）及び要する費用の例を整理（国、事業者）
- ②維持管理に係る費用を確保できる仕組みを検討（国等）
- ③維持管理の状況（管理水準や実施有無等）の見える化（国）
- ④若年層に対する住まい方の意識の醸成に繋がる住教育の充実（国）
- ⑤維持管理に関するデータの収集、分析、公開の方法を検討（国等）

○その他

関連する内容として、以下についても指摘があった。

- ◆ 住宅機能と様々な機能の複合化を許容できる仕組みを検討してはどうか。
- ◆ 住宅を面的に利活用していくための仕組みを検討してはどうか。
- ◆ 伝統的な技法や歴史ある資材で建てられた住宅やその一部について、価値を見出し保存していく仕組みを検討してはどうか。
- ◆ 流通促進の観点から、売買への抵抗感を更に低くするための仕組みを検討してはどうか。