

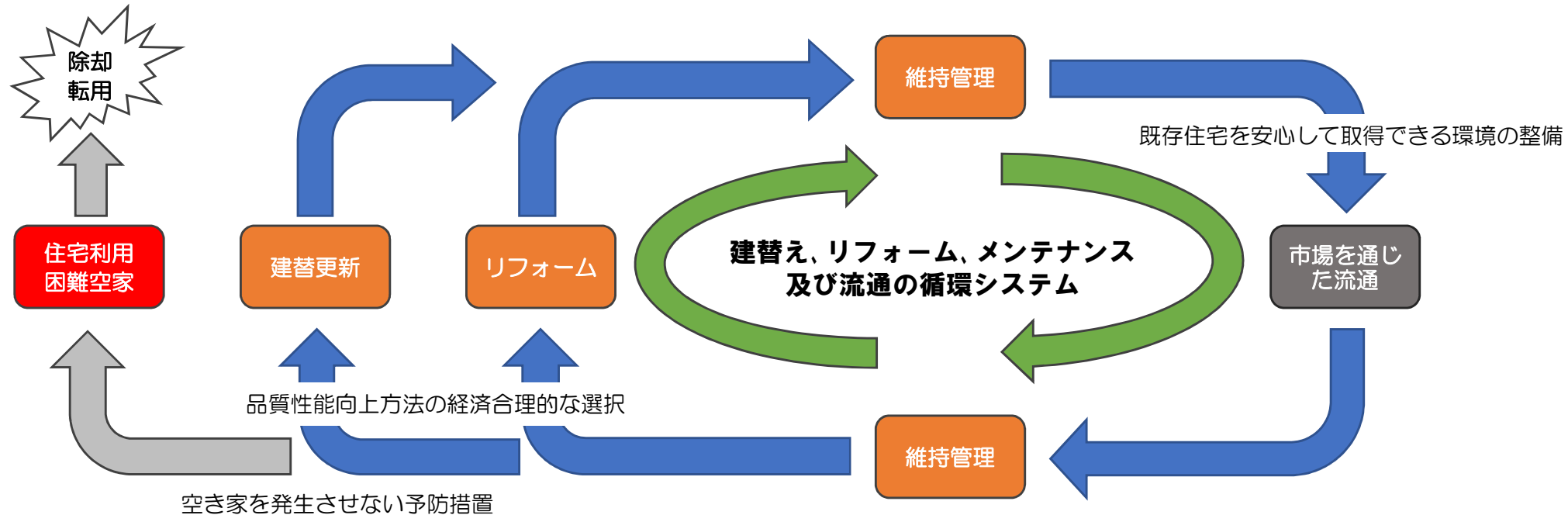
「ストックからの視点」に関する意見

資料 8

(一社)住宅生産団体連合会 竹中宣雄

「優良住宅ストック社会（建替え、リフォーム、メンテナンス及び流通の循環システム）」の構築

良質な住宅ストックが資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの健康で豊かな住生活を支える優良住宅ストック社会を実現するため、短命で低品質な住宅の再生産を抑制し、自然災害リスクが少ないなどの適正な立地における良質な住宅ストックの整備と適切な維持管理を促進し、市場を通じた円滑な循環システムを構築すべき。



論 点

施 策 の 方 向 性

「耐震」、「省エネ」、「バリアフリー」といった住宅が備えるべき性能の確保に向けて、持家・賃貸ともに今後どのような対策が求められるか。住まいの安全確保をはじめ、今日的に求められる住宅性能として、どのようなものが考えられるか。

- ① 建替え又はリフォームの選択が合理的に行われる環境の整備（ストックが量的に充足していることを根拠として偏った住宅政策とならないように）
- ② 長期優良住宅等の良質なストック整備に対する政策資源（税制優遇・補助・規制合理化等）の重点化
- ③ 良質な住宅に係る諸制度の再編整理
 - A) 長期優良住宅、ZEH、低炭素住宅等の良質な住宅に係る諸制度を長期優良住宅を軸として再編整理し、将来に向けて蓄積すべき良質な住宅の姿を明確化
 - B) 集合住宅における長期優良住宅の普及拡大のための認定基準の見直し
 - C) 住宅の良質性に関する指標に「立地」を加え、水害等に対する安全性及びまちづくりとの整合を確保

論 点

住宅ストック全体に占める空き家の現状を踏まえ、その増加要因や地域的な特徴等をどう捉えるべきか。また、現在の空き家ストックの市場流通性や環境に配慮した住宅の適切な循環のあり方を踏まえつつ、今後、ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要となる中、どのような空き家対策（管理、活用、除却、発生抑制等）を講じるべきか。

施 策 の 方 向 性

- ① 空家の除却・有効活用の促進
 - A) 空家敷地に対する固定資産税課税の見直し等
 - B) 空家バンクの活用
 - C) 空家特措法に基づく特定空家の除却促進
 - D) 特定空家除却を代執行する際の家財処分を円滑に行うための効果的な措置
- ② 空家発生防止のための事前対策の実施
 - A) 地域の中での住替えマッチングの仕組みづくり（空き家予備軍の調査、住替え意向調査など）

論 点

施 策 の 方 向 性

新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている中、その要因やこれまでの取組の成果、今後取り組むべき課題を分析し、どのような対策を講じていくべきか。

- ① 流通課税の軽減
- ② 住宅の品質・性能を適正評価する査定方法普及
- ③ 安心して既存住宅を取得できる環境の整備
 - A) 誰もが自由にアクセスできる物件検索情報システムの整備
 - B) 住宅の品質・性能、立地場所の災害危険度、維持管理状況等に関する情報開示の徹底
 - C) 既存住宅瑕疵担保保険の普及
- ④ 良質な既存住宅の取得に対するインセンティブの強化（税制優遇・補助）
- ⑤ 住宅の品質・性能向上のためのリフォームに対するインセンティブの強化（税制優遇・補助）
- ⑥ 軽微なリフォーム（キッチン・バスユニットの交換等）における多能工の導入