

有識者意見の概要及び意見に対する対応

1. 調査研究課題名「戸建て既存住宅の流通・活用の促進等に関する調査研究 ―空き家の実態と流通・活用の促進手法について―」	
2. 有識者意見の概要及び対応	
有識者：松尾 弘 氏	慶應義塾大学大学院 法務研究科 教授
朝日 ちさと 氏	東京都立大学 都市環境学部 教授
池本 洋一 氏	株式会社リクルート SUUMO編集長
笠松 美香 氏	株式会社リクルート SUUMO副編集長
島原 万丈 氏	株式会社LIFULL LIFULL HOME'S総研所長
意見の概要	意見に対する対応
・買取再販のビジネスモデルは、下記2点に分けられる。 ①新耐震基準で建てられた中古に表層的なリフォームをして、世帯年収400万円くらいの人に売る手法 ②年数の経った中古物件等を買収自由設計でリノベーションをする手法 ・②においては、性能向上型の買取再販を行う業者は会社の規模が大きくないため、大手のパワービルダーと比べ広告費をかけられない。また、マーケットの認知が足りておらず、性能向上させても価格に乘せられないことが一般的。(島原所長)	・第4章 第2節において、左記①②のビジネスモデルで買取再販事業を行う事業者へインタビュー調査を実施した（民間事業者3者）。 ①の業態を「買取再販（リフォーム型）」とし、②の業態を「買取再販（性能向上型）」と分類し、それぞれの業態の特徴を整理した。 ・②の事業者へのインタビューを通して、中小規模の事業者ならではの広告・宣伝の方法をヒアリングした。
・空き家の状態は、賃貸として活用できるもの、解体するしかないもの、その中間のものなどがある。建物の状態と立地に応じて、できる限り早期（元来は空き家になる前に）に管理・活用の対策を立てる必要があり、そのためのインセンティブを創出していく必要がある。(松尾教授)	・第4章 第2節において、戸建て既存住宅の流通・活用促進に資する取組について民間事業者へインタビュー調査を実施した。インタビューを通じて、空き家の状態や立地等の利活用条件に対する各業態の取組に係る特色を把握することができた。
・NPOなどはセミナーや相談会を行い、所有者に働きかけている。家売るといったことだけでなく、その人の人生と生活についても寄り添うような形で相談に乗っている。お互い時間をかけて、高齢期の住まいのあり方を考えるという事例である。(池本編集長・笠松副編集長)	・第4章 第2節において、相談・マッチングを行う民間事業者へインタビュー調査を実施した。空き家の利活用だけでなく、トータルな暮らしの悩みに対して対応する団体、遠方の所有者でも参加可能なオンラインセミナーや相談会を実施している団体を把握することができた。
・空き家所有者をタイプ分けし、どの段階でどのような課題にぶつかるか、その際にどういった事業者につなげると解決するか、という情報は有効である。これらを整理した上で、誰がどの段階でアプローチするとよいかについて、行政の窓口や事業者、NPOなど各主体と共有できるとよい。(朝日教授)	・第2章、第3章で実施した空き家所有者に対するアンケート調査やインタビュー調査、第4章において実施した民間事業者に対するインタビュー調査を通して、空き家所有者の抱える空き家の利活用に係る阻害要因と各阻害要因に対する民間事業者の取組を整理した。