

住宅ストックの流通促進（論点及び今後の方向性）

令和2年第1回住宅ストック流通促進
検討グループ 配布資料

第1回	計画評価部会
参考資料№	提出年月日
1	R2.11.12

視点

取得・入居希望者が安心して
選べる仕組み

中古住宅の魅力
を発信する方策

人口減少対策（若年世帯の流入促進）
としての中古住宅活用

空家の発生予防
及び適正管理

所有者に流通を促す施策

検討の論点	●現状・課題 ◎令和元年度第1回検討グループでの主な意見	今後5年から10年の方向性
-------	---------------------------------	---------------

中古住宅への入居を促進するための支援

品質確保施策の定着

- 中古住宅を選択しなかった理由のうち「リフォーム費用等で割高になる」が約3割、「隠れた不具合が心配」が約25%である。
- 既存住宅状況調査制度の課題は「制度がまだ認知されていない」が約75%で最も高く、既存住宅売買瑕疵保険についても「住宅取得者の認知度の不足」や「費用対効果の問題」が挙げられることから、安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着の支援が必要である。

- 適正評価のための情報や品質確保施策の活用メリットの周知など普及啓発（業界団体と連携した情報発信など）
- 品質確保施策の活用にあたっての支援（インスペクションや瑕疵担保保険への補助など）

中古住宅の魅力の発信

- リフォームされた中古住宅の購入に「関心あり」が約7割、「関心なし」「新築以外に興味を感じない」が約3割であり、中古住宅に関心がある層に届く広報や、新築住宅にこだわらない意識の醸成が必要である。
- ◎魅力発信と合わせ、売却する際のポイントを周知するなど、バランスを考慮した広報も必要である。

- リフォーム・活用の魅力的な事例や新たな住まい方などの情報発信（HP、冊子など）
- 住宅のマッチング制度の紹介・利用支援（マイホーム借上制度、セーフティネット住宅登録制度など）
- リフォーム・活用にあたっての技術的支援（リノベーションスクール、専門家の紹介など）
- まちの魅力や魅力向上と合わせた住み替え支援の情報発信（インターネット、SNS、地域の不動産業者との連携など）

中古住宅の 優遇施策の拡充

- 中古住宅に対する税制等の優遇が新築住宅と同水準となってきた一方、リフォーム費用等を不安に感じる世帯が一定数存在することから、選択を促進するためのさらなる支援や相談体制の充実が必要である。
- ◎山麓部やニュータウンなど、地域性を考慮した対応が必要である。
- ◎住宅用途に限らず、隣地統合等による不動産価値を高める方法も検討が必要である。

- 中古住宅取得支援（中古住宅取得補助など）
- 将来の流通に向けた適正管理の必要性などの情報発信（適正管理のメリットの啓発など）
- 利用価値を高める活用への支援（隣地統合支援、地域利用支援など）

住み替え支援による 定住促進

- 居住年数10年以上の割合は、持ち家が約7割、民営借家が約2割であることから、着実に定住につなげるため、ライフステージに応じた一連の支援や情報提供が必要である。
- ◎今後世帯数の減少が見込まれるなか、子育て世帯だけでなく、単身世帯など様々な属性をターゲットにするべきである。

- ライフステージに合わせた住み替え支援（若年・子育て世帯への住替費用の補助）
- 住み替え支援制度の積極的な情報発信（インターネット広告等を活用した需要層へのPR）

空家の流通を促すためのアプローチ

眠っている空き家の 掘り起こし

- 空き家にしておく理由は「特に困ってないから」が約35%、「物置等で使用」が約3割であり、明確な活用目的がない空き家を市場に流通させるための支援が必要である。
- ◎空き家予備軍も含め資産性の高いものを如何に流通させるかが重要。
- ◎売却した世帯の新たな住まいを探すための支援も必要である。
- ◎片付けられずに空き家期間が長くなる物件への支援が必要である。

- 使える可能性の高い空家の所有者に活用を促す（所有者への啓発文の送付など）
- 発生する空家の情報を早めにキャッチする（地域団体や高齢者施設等との連携など）
- 流通が難しい空き家取引へのインセンティブ（仲介の支援など）

早め（相続に備えた）の 対応の啓発

- 空き家を所有している理由は「親等から相続」が約5割であることから、今後の空き家の発生情報等を早期に把握し、賃貸・売却などの活用に向けた早めの対応を促すとともに、放置空家や特定空家等の発生を未然に防ぐための支援が必要である。
- ◎今後増加が見込まれる「相続空き家」への対応が必要ではないか。
- ◎複数名義などの空き家には、コーディネーター派遣など一歩進んだ対応が必要ではないか。
- ◎団塊世代への終活支援と合わせた空き家対策の普及啓発が重要である。

- 様々な機会を捉えた適正管理のための早めの啓発（終活、住替え、施設入所などの機会を捉えたチラシ配布等による啓発など）
- 家財整理や登記整理など活用に向けた取組の支援（民間サービスの情報提供、専門相談など）
- 活用に向けた専門相談（空家活用相談窓口）

空き家の所有リスクの 周知徹底

- 管理状況が良好でない空き家が一定数存在する中で、管理上の課題は「管理作業が大変」が約3割、「利用予定がないため管理が無駄になる」が約2割、「遠方のため管理困難」が約2割となっている。
- ◎空き家を放置することの危険性について、啓蒙が必要である。

- 空家の所有リスク（事故・加害リスク等）の周知（固定資産税通知に合わせた情報提供など）
- 空家の適正管理の支援（管理業者の紹介など）
- 老朽住宅の解体の支援（解体費用の補助など）