

基本的な考え方

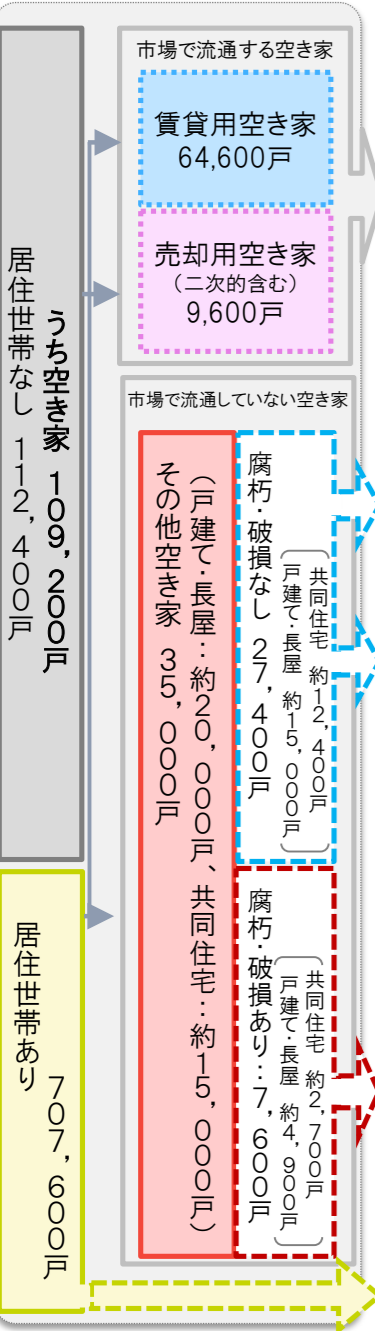
『市場の取り組みを尊重しつつ、上手く回っていない部分を一押しして流通を促す』

- ・既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸ができる環境づくりを支援する
- ・住まい手(所有者、購入者、入居者)に既存住宅の活用・適正管理に向けた取り組みを促す

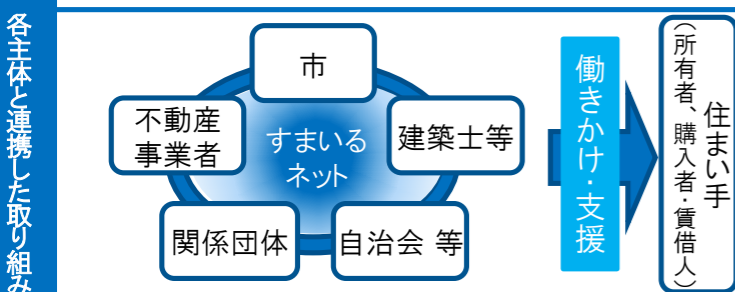
住宅ストックの状況
総数:820,100戸

施策の方向性(今後5~10年の取り組み)
(☆新規、○拡充・強化、・継続)

施策の例



施策の方向性	具体的な取り組み	施策の例
I. 既存住宅の活用を促進する取り組みを支援する		
I-1. 不動産事業者等との連携により、安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着を支援する	○適正評価のための情報や品質確保施策の活用メリットなどを普及啓発し、活用を支援	住宅選びのポイントや評価のための情報提供、インスペクションや売買瑕疵保険などの普及啓発と活用支援 など
	○所有者と購入者・入居者とのマッチングを支援	マイホーム借上制度、セーフティネット住宅登録制度の普及啓発と活用支援 など
	○利用価値を高める活用や住まい手の価値観に合わせた住まい方への支援	リノベーション費用の補助・隣地統合補助、建築士等の専門家の紹介 など
I-2. 既存住宅活用を広げるため、新たな取り組みを支援し、魅力を伝える	○地域で既存住宅の活用を推進する取り組みを支援	地域活用補助、リノベーションスクールの開催、お試し居住の支援 など
	○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	住まい方と合わせた魅力的なリフォーム事例の紹介、不動産事業者や買取再販事業者・建築士などと連携した広報 など
	○ライフステージに合わせた住み替えを支援	住み替え費用の補助 など
I-3. 世帯の状況や地域の特色を踏まえた定住・転入を促進する	○拠点駅周辺、郊外の住宅団地、密集市街地など地域の状況に応じた建て替え等による流通促進	既存住宅取得補助、隣地統合補助 など
	☆公共空間整備、子育て支援施設整備などまちの魅力向上の取り組み等と合わせた住み替えのPR	インターネットやSNSなどを活用した住み替えのPR、地域の不動産業者と連携した住み替え支援制度の広報や住み替え相談 など
	II. 所有者に空き家の活用及び適正管理を促す	
II-1. 使える空き家の掘り起こしなど、活用に向けた取り組みを支援する	○使える可能性の高い空き家の所有者に流通を促す	所有者に対する活用の啓発、マイホーム借上制度やセーフティネット住宅登録制度の紹介 など
	○家財整理や登記整理など活用に向けた取り組みを支援	民間事業者によるサービスの紹介・情報提供、相談窓口での専門相談、流通が難しい空き家の取引に向けた支援 など
II-2. 空き家予備軍の所有者・家族に、空き家期間が長くないよう早めの検討を促す	○住み替え、施設入所、終活等の機会を捉えた活用と適正管理の早めの検討の啓発	所有者とその家族への啓発冊子の配布 など
	☆地域団体や高齢者施設等と連携し、発生する空家の情報を早めにキャッチする ・高齢者向け住宅の紹介など世帯状況に合わせた住み替え先の確保を支援	入院や施設入所など空き家の発生につながる情報のキャッチ、所有者意向の把握 など すまいるネットでの情報提供、不動産事業者と協力した住み替え支援 など
II-3. 適正管理の必要性を啓発し、支援する	○適正管理の必要性と所有リスク(事故・加害リスク)の周知・啓発	固定資産税の通知に合わせた周知・啓発 など
	○適正管理の支援 ・老朽住宅の解体促進	相談窓口での管理業者の紹介 など 老朽住宅の解体費の補助、住宅用地特例の解除 など
II-4. 良質な住宅ストックの確保と資産価値の維持を促す	○住宅の取得時に質の高い住宅の取得を促す	長期優良住宅制度・住宅性能表示制度・省エネルギー住宅等の普及啓発 など
	☆資産価値を維持し、高めるための取り組みを支援	定期的な点検・手入れの必要性や方法等に関する知識・技術などの啓発 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発、リフォームなどの費用面の相談や情報提供 など



<自治体の役割(各主体との関係)>
事業者(不動産事業者、建築士、NPO法人等)との関係
・住まい手が既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸できるよう連携
・不動産事業者とは品質確保施策や定住促進施策等のPR連携
・地域でリノベーション等の既存住宅の活用支援を行う建築士等の支援
住まい手(所有者、購入者、入居者、地域団体等)との関係
・既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸するためのルールの普及啓発
・所有者等には、流通・活用のメリットと持ち続けることへのリスクの周知・啓発
・購入者には、既存住宅の魅力と購入にあたっての注意点を普及啓発

国への働きかけ項目

- ・良質で適正管理された既存住宅が市場で評価される取引ルールの構築
〔インスペクション、瑕疵保険制度等の積極的な運用による普及・定着〕
〔既存住宅の適正な価値・価格の評価手法の改善・確立 など〕
- ・既存住宅の優遇施策の拡充
〔税制や融資の際の新築以上の優遇措置〕
〔既存住宅の建て替えを推進するなど一定条件のもとでの新築抑制など〕
- ・土地の寄付受けを行った際の管理費等の財政支援

将来に向けての研究項目

- ・住宅に関する多様な権利に着目した住宅資産の活用
- ・ランドバンクによる中長期的な土地の有効利用