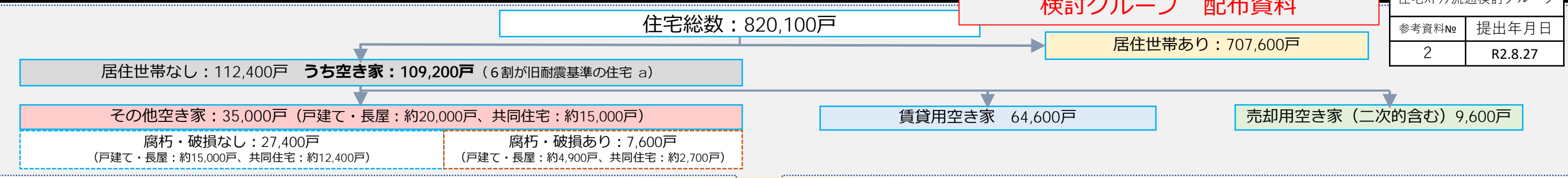


住宅ストックの流通促進（視点ごとの論点）

令和元年第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	すまい審議会 住宅ストック流通検討グループ
参考資料№	提出年月日
2	R2.8.27

住宅ストックの状況



関係者との連携によるボリューム感のある施策展開が求められる

調査凡例
a.住生活総合調査 b.国勢調査 c.住民基本台帳
d.空家実態調査等（国土交通省） e.住宅金融支援機構調査
f.空き家所有者調査（全国宅地建物取引業協会連合会）
g.住宅・土地統計調査、建築着工統計

視点	空家の発生予防及び適正管理	所有者に流通を促す施策	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
----	---------------	-------------	-------------------------	----------------	---------------------------------

現状	<p><空き家所有に至った理由></p> <ul style="list-style-type: none"> 人が住まなくなった理由は「死亡」が35.2%、「別の住宅へ転居」が27.9%、「施設に入居」が14.0%。P12d 空き家を所有している理由は「親等から相続」が48.2%、「住替え前の住まいを保有」が21.6%。P12f <p><空き家の活用意向></p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家にしておく理由は「特に困ってない」が34.7%、「物置として必要」が31.6%のほか、「解体費用を用意できない」「税金対策のため」といった費用面の理由が18.1%。P13a 別調査では、「特に理由はない」が17%のほか、「賃貸・売却しようとしたができなかった」が14.7%。P14f 今後5年程度の利用意向は「賃貸・売却」が14.9%、「利用」が24.3%、「空き家にしておく」が21.5%。P18d 空き家となっている理由で「話し合いをしたが意見がまとまらない」の回答者の約6割が複数名義や相続が発生しているが親の名義のままである。P14f 	<p><中古住宅への関心></p> <ul style="list-style-type: none"> リフォームされた中古住宅の購入に、「関心があり」が71%、「関心なし」が12%、「新築以外に興味を感じない」が16%。P27e 住宅市場における中古住宅の流通シェアは、全国で14.7%、神戸市内で26.9%。P22g 	<p><新築か中古かの選択理由></p> <ul style="list-style-type: none"> 中古住宅を選択した理由は、「予算的に手頃」が約7割、「新築にこだわらなかった」が約4割「リフォームで快適に住める」が約3割。P28d 中古住宅を選択しなかった理由は、「新築の方が気持ち良い」が約6割、「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%。P28d 	<p><住み替えの傾向></p> <ul style="list-style-type: none"> 20～29歳までの移動は多いが、未就学児から中学生までの5～14歳の移動は少ない。P29c 所有別の居住年数は、民営借家では10年未満が52%、持家では10年以上が67%P31b
	<p><管理する上での課題></p> <ul style="list-style-type: none"> 「管理作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%。P11d 空き家期間が長くなると管理を「ほぼ何もしていない」割合が増加。P10a 	<p><賃貸・売却する上での課題></p> <ul style="list-style-type: none"> 「リフォーム費用がかかる」が29.1%、「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%。P19d 腐朽等が進むと活用意向は低下。P21a 賃貸売却意向で「まだ何もしていない」者が賃貸で38.9%、売却で50.3%。P19d 	<p><インスペクション制度等の現状と課題></p> <ul style="list-style-type: none"> 調査事業者が挙げる課題は「制度がまだ認知されていない」が74.8%、「不動産事業者が消極的」が39.4%、「売主・買主が消極的」が35.5%。P26d 事業者が既存住宅売買瑕疵保険を付保しない理由は「費用対効果の問題」や「住宅取得者の認知度の不足」など。P26d 大手ハウスメーカー10社が共通基準を満たす中古住宅を「スムストック」として認定。インスペクションがなくても「瑕疵保険」を無料で提供。P46 	<p><子育て世帯の住まいの意向></p> <ul style="list-style-type: none"> 子どもが小さいほど住み替え、リフォーム、建替えの意向が強く、長子5歳以下では63.5%。P33a 住み替え、リフォーム、建替えの目的は長子5歳以下では「子育て、教育の環境を整える」が36.1%、「住宅を広くする、部屋を増加」が32.2%と他の子育て世帯より割合が高い。P34a 住み替え先の希望は「持家」が約6割、「借家」が約2割。また「戸建・長屋」が約4割、「共同住宅」は2割以下。P33a 実現上の課題は子どもの年齢に関わらず「預貯金や返済能力の不足」および「予算の範囲で気に入った住宅がない」が3～4割。P35a

主な既存の取組み	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税納税通知書を利用した啓発 P36 空き家活用相談窓口 P36 予防啓発冊子の配布 P36 	<ul style="list-style-type: none"> インスペクション補助 P37 瑕疵担保保険補助 P37 安心R住宅 P43 	<ul style="list-style-type: none"> こうべ空き家活用支援事業サイト P38 民間事業者による情報発信 P47 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援リノベーション取得補助制度 P39 親・子世帯近居・同居住み替え助成事業 P39 マイホーム借上げ制度 P44
----------	---	---	---	--

課題	<ul style="list-style-type: none"> 準備できないまま所有することになった相続空き家 管理意識の低い所有者 	<ul style="list-style-type: none"> 名義変更ができていない、複数名義のため今後の方針を決められない空き家 明確な活用目的がない、活用意向はあるが何もしていない空き家 	<ul style="list-style-type: none"> 既存制度の認知度の低さ 既存制度のメリットの少なさ（費用対効果） 	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅にこだわらない意識の醸成 中古住宅に関心がある層に届く広報 	<ul style="list-style-type: none"> 住み替え層（若年・子育て世帯）への適格な支援 着実な定住のための支援
----	---	---	---	--	---

検討の論点

