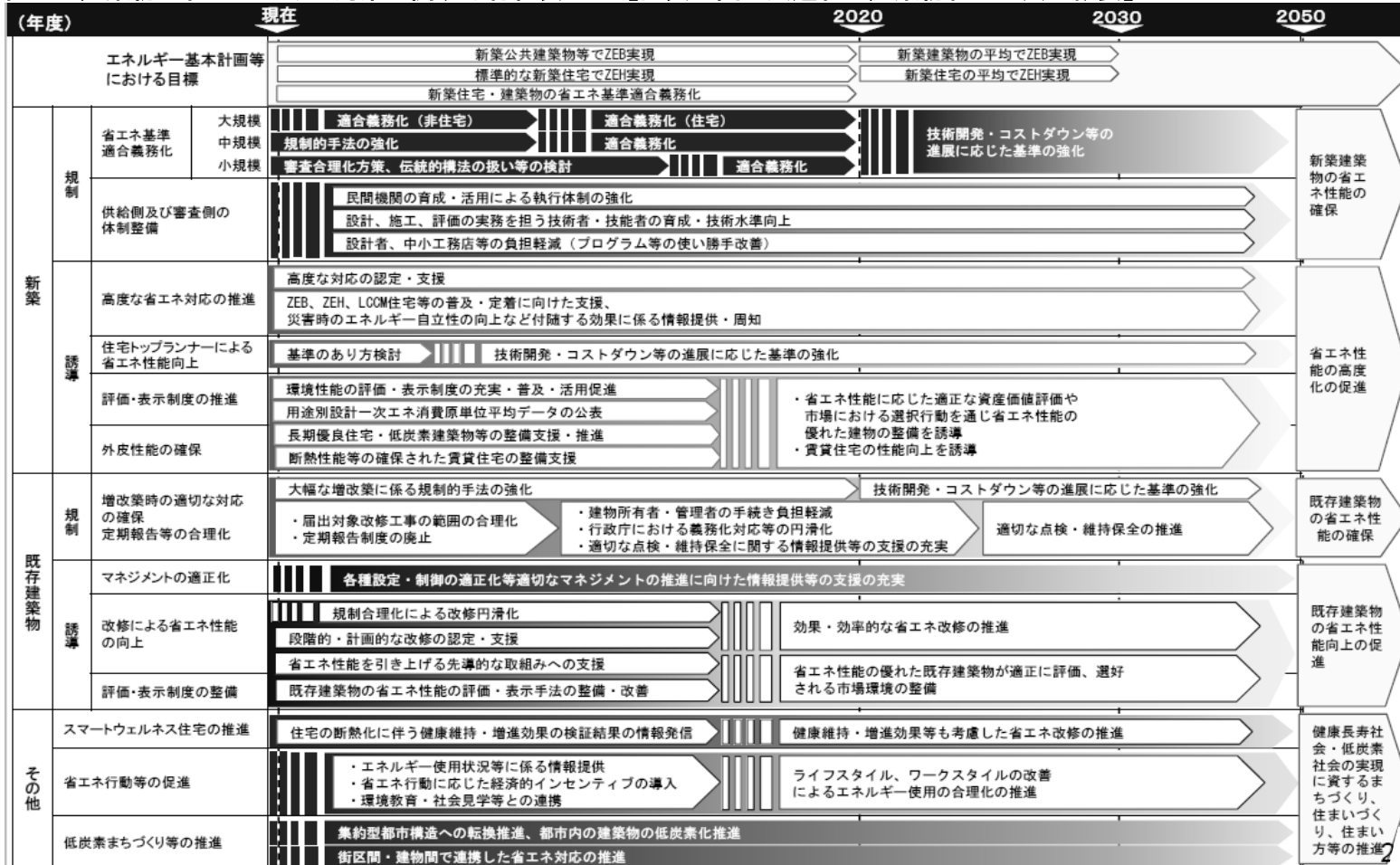


国の動き

横浜市の取組

○住宅・建築物の省エネルギー対策に関する行程表 【出典：国土交通省 建築物省エネ法の概要】



○中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書概要 【出典：国土交通省】

開催の経緯	中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。	
問題意識	我が国の住宅は、建物の一律の経年減価（木造戸建て住宅は築後20年で価値ゼロとする取引慣行）等により、我が国全体で見ると、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失（国全体で500兆円以上、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円）。住宅資産の価値増大・流通促進により、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現。 中古住宅・リフォーム市場の活性化により、住まいの選択幅が広がり、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能に。住み替えの円滑化により、適切に維持管理された良質な住宅が長く大切に引き継がれていく社会が実現。	
1. 建物評価の改善と市場への定着	2. 良質な住宅ストックの形成とその流通を促進するための環境整備	3. 中古住宅市場活性化に資する金融面の取組
(1) 中古住宅の建物評価の現状と課題 例) 我が国の木造戸建て住宅・RC造の住宅の建物評価の現状と課題	(1) 所有者等による住宅の適切な維持管理の促進 例) 住宅の適切な維持管理の重要性、現状と課題、住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備	(1) 中古住宅市場活性化に向けた金融の円滑化 例) 中古住宅購入に伴う住宅ローンの課題・リフォーム一体型ローンの現状と課題
(2) 新たな建物評価指針の市場への定着 例) 宅建業者による価格査定改善「建物評価指針の考え方を反映した戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂、取引実務における普及に向けた検討等 不動産鑑定士による評価実務の改善（既存戸建住宅の評価に係る原価法の精緻化に向けた検討と評価実務の改善等） 住宅ローンの担保評価における新たな建物評価指針の活用	(2) インスペクション（建物検査）の普及 例) インスペクションの普及に向けた課題・プロセス・インスペクションが普及した時の将来像	(2) リバースモーゲージの普及可能性 例) リバースモーゲージのリスクに関する検討・リバースモーゲージの普及に向けた検討
4. 戸建て賃貸住宅市場の活性化 例) 借主負担D型賃貸の普及等による戸建て賃貸住宅市場の活性化	(3) 中古住宅流通における事業者間連携の推進 例) パッケージ商品（インスペクション、価格報告書等）の開発等のビジネスモデルの紹介・提案	(3) DCF分析による担保不動産価値評価を活用した新たな金融商品の開発 例) DCF分析による担保不動産価値評価の有効性・残価設定型ローンの商品化に向けた検討
5. 地域政策との連携 例) 地方銀行と地方公共団体との連携による定住促進のためのローン商品の開発	(4) 不動産ポータルサイトの役割 例) 不動産ポータルサイトの情報が消費者・事業者の意識・行動に与える効果、消費者ニーズを踏まえた検索項目の改定の方角性	(4) 中古住宅市場活性化に資する金融に関する新たな試み 例) 先取特権登記を活用したリフォームの推進
今後の取組の方向性	本ラウンドテーブルにおける議論を踏まえ、引き続き、関係者の現状認識・問題意識を共有することを目的として、必要に応じて随時「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、関係者が相互に役割分担と連携を図りながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移す。	

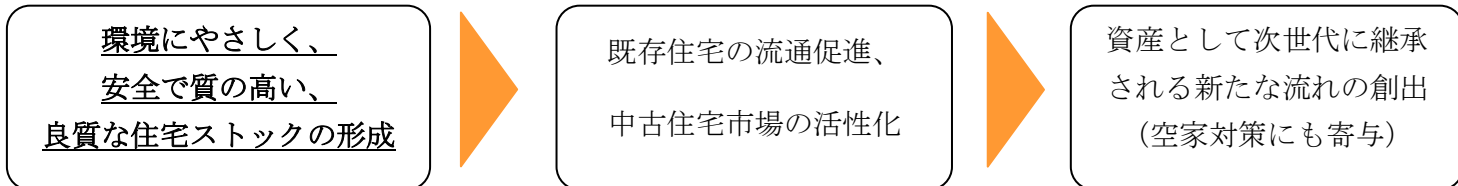
○良質な住宅ストックの形成に向けた取組

	施策	施策内容	種別
省エネ	横浜市ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）推進事業	新築住宅における高断熱性能・高効率設備による省エネルギー化を実現するZEHの普及に向け、普及促進補助及び普及啓発を行う事業	補助 講習会等
	CASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）	建築主がその建物の「建築物環境配慮計画」を作成することによって、建築物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和、緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を進める届出制度と認証制度	誘導・促進
	長期優良住宅建築等計画の認定	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく、長期優良住宅建築等計画を認定する制度	誘導・促進
	低炭素建築物新築等計画の認定	都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく、低炭素建築物新築等計画を認定する制度	誘導・促進
	横浜市住まいのエコリノベーション推進事業	既存住宅の温暖化対策を誘導し、あわせて「健康」の要素を備えたエコリノベーションを促し、市内企業の技術力向上及び市民への普及啓発等を推進することを目的に、普及促進補助及び普及啓発を行う事業	補助 講習会等
耐震	横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業	脱温暖化に向けたモデル住宅（戸建）の整備を誘導することを目的として、モデル住宅を横浜市住宅供給公社が定期借地権付戸建分譲住宅（売り建て）として販売	実証
	横浜市省エネ住宅相談員登録制度	新築及び既存住宅の省エネ住宅の普及・推進のため、市民に対し、省エネ住宅に関する情報提供を行う相談員を登録する制度	相談
相談窓口	マンション耐震改修促進事業	分譲マンションの耐震改修を促進するため、耐震改修を実施する管理組合に対し工事費用の一部等を助成する制度	補助
	木造住宅耐震改修促進事業	木造の個人住宅の耐震改修工事費用の一部を市が補助する制度	補助
相談窓口	横浜市「住まいの相談窓口」	住宅関係の団体等と連携・協力しながら、住まいの相談窓口を開設	相談

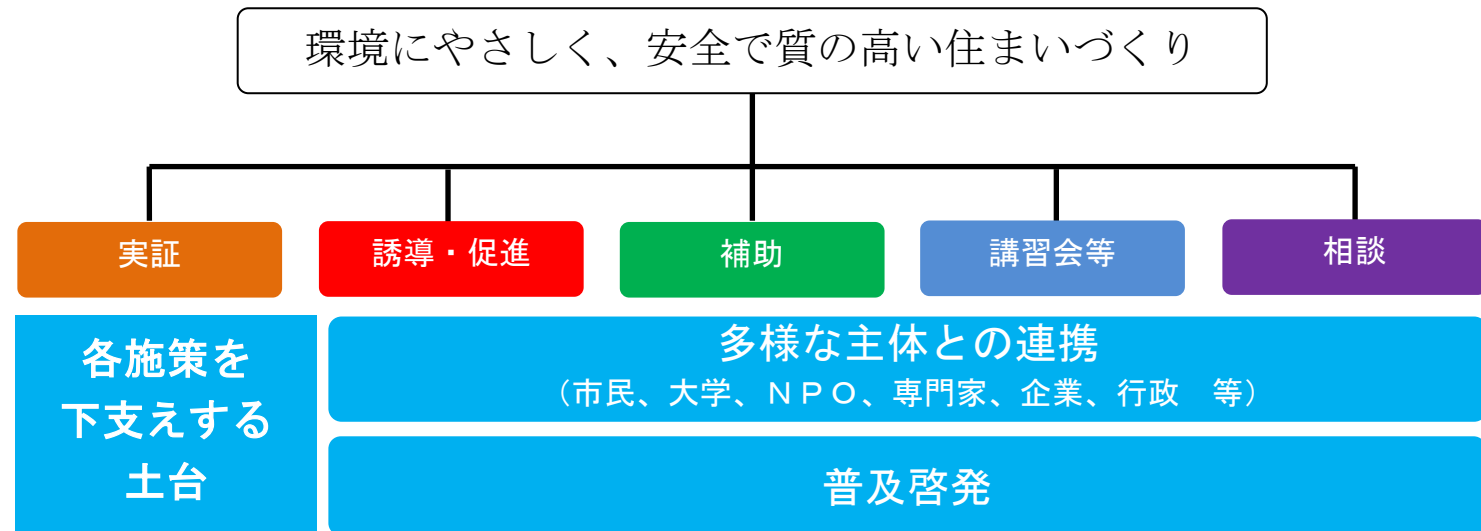
○空家の流通・活用促進に向けた取組

	施策	種別
中古住宅としての市場流通	専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携	相談
	エコリノベーション補助（改修費補助）の実施	補助
	よこはまエコリノベーション・アカデミー（講習会）の開催	講習会等
	リノベーション事例集の作成	講習会等
	子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用（例：子育てりぶいん事業や大学・地域と連携したシェアハウスモデル事業）	実証
地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用	中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討（例：インスペクション制度、住宅履歴情報等）	誘導・促進
	まちづくりNPO等と連携した地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング	誘導・促進
	地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討（法制度、資金面等）	誘導・促進
	空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組み（空家バンク）の検討	誘導・促進

○良質な住宅ストックの形成・利活用の促進

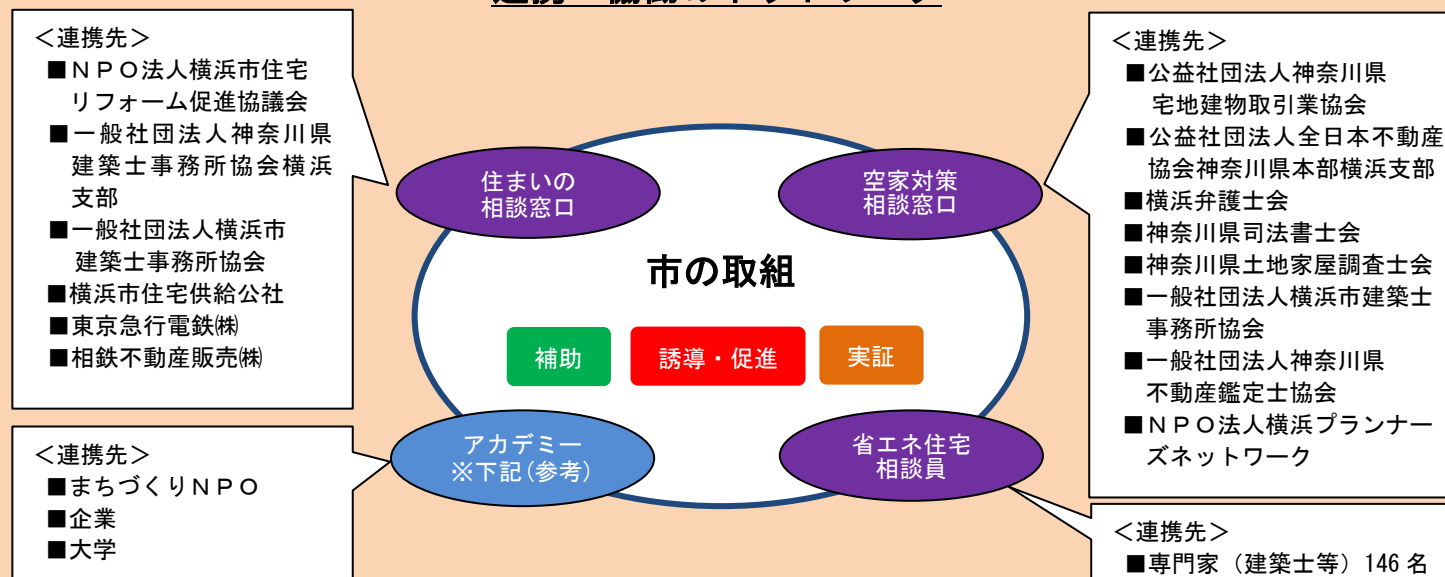


○今後の方向性



普及啓発の持続と継続、自立・自走を目指した、企業・団体等との連携
⇒多様な主体と連携・協働するためのネットワーク構築

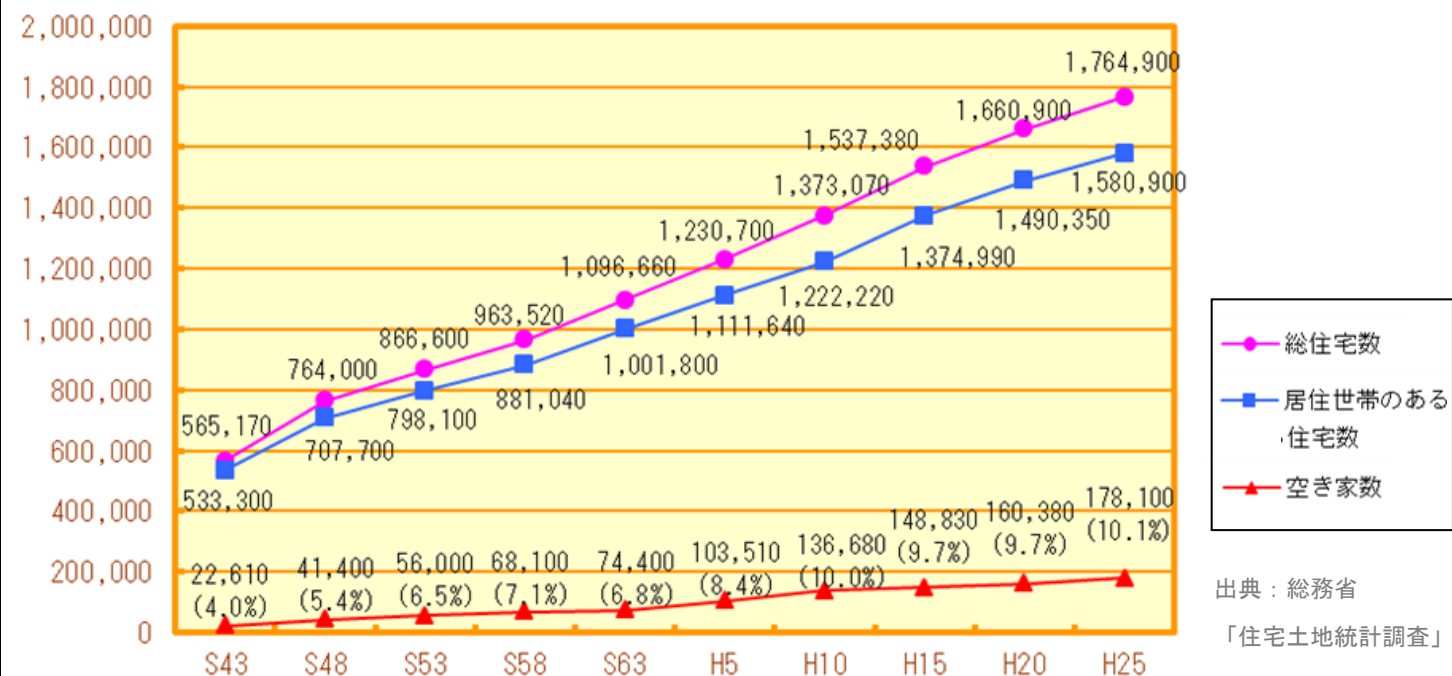
連携・協働のネットワーク



横浜市内の住宅ストック数【約176万戸】と空家総数【約18万戸】を考慮すると、

「補助」「誘導・促進」等の施策に加えて、『施策間の相互連携』

『多様な主体との連携』『持続的な普及啓発』が必要となる。



(参考) 連携の取組事例

「よこはまエコリノベーション・アカデミー」(既存住宅向け)、「よこはまZEH(ゼッチ)・アカデミー」(新築住宅向け)

	対象	内容	開催回数
エコリノベーション・アカデミー	■自宅の改修、住み替えを考えている方 ■空家・空き室の活用を考えたい方 ■市内建設工事業者の方	環境性能や住宅の機能・価値を高めるエコリノベーションについて学ぶ場として、市内都心部にて開催	26年度：3回開催 27年度：13回開催 28年度：5回程度(予定)
ZEH・アカデミー	■住まいの新築を考えている方 ■市内で住宅の新築を手がけている設計者・施工者の方	高断熱・省エネルギーな住宅ZEHについて学ぶ場として開催	28年度：5回程度(予定)

○持続・継続に向けたツール作成

エコリノベーションの実践と未来を学べる、市民・事業者向けのツールとして、冊子「柔らかな教科書」(26・27年度に開催したエコリノベーション・アカデミーの内容をまとめたもの)を今年度作成済み。エコリノベーションの普及啓発に活用中。

○公民連携による講座開催

横浜市における公民連携の提案窓口「テーマ型共創フロント」を通じてアイデア等の提案を募った結果、27年度は3社、28年度は1社(7月1日現在)と連携してアカデミー特別講座を開催。

連携先	内容	回数
マテックス(株)	マンション窓断熱改修	27年度：4回 28年度：2回(予定)
(株)リクルート すまいカンパニー	「正しい価格相場」と「希望に合う会社を見つける」	27年度：3回
NPO法人横浜市 まちづくりセンター	エコリノベーション体感見学会	27年度：1回



冊子「柔らかな教科書」



企業と連携した講座の様子