

全体的なことは事務局橋本から報告のとおりですので、個の取り組みを。

① 高齢者・障がい者・外国人など要居住支援者

意思決定・意思疎通・賃料支払（保証）に問題ない限り受け入れている

高齢者（生活保護受給者をのぞく）については、これに「身内の緊急連絡先」が加わる。

必要を感じれば、民生委員や社会福祉協議会・福祉事務所に情報提供を行っている

② 空き家・空室対策から都市のスポンジ化対策へ

地主家主の相続税対策（近郊～郊外地域の過剰供給の要因）

「不動産投資」視点：投資対象のトータルバリューを上げていくことが利益。

「地主」の視点：「動かない」土地の価値をあげることが利益。

- ・ 住戸の戸数を追わない。維持費と利益を確保しつつゆるやかに減らす方向

→築古リノベーション・減築・用途変更 →まちの雰囲気を感じ化する物件づくり

- ・ 相続税支払が喫緊の課題でない限り、ハウスメーカーを利用しない。

- ・ 都市農地の可能性（宅地→農地の転換 農地・緑地を取り入れたまちのリノベーション）

→勉強と情報収集に着手したところ。

③ コミュニティ 課題

賃貸住宅の居住者は地縁団体に属することを希望しない人が多い。

地縁団体に属さない＝孤立ではない

物件やまちの魅力活力によって、居住者がまちからゆるやかに見える状態を作り出したい。

④ 耐震・防火 課題

旧耐震以前の建物→現行法適合工事を行うと賃料でペイしない。

新築→さまざまな基本設備が増えたこともあり、建築費があがり、画一的ではない建物ではペイさせるのが難しくなっている。これからの世帯数減少ターンではますます厳しくなることが予想される。

欲しい制度等

- ・ 独居賃借人物故時の契約終了手続きの簡素化

（終身建物賃貸借事業制度が使いづらい 面積要件 既存契約からの移行 認可）

- ・ 「相談」にとどまらないケアマネやケースワーカーとの連携制度

- ・ 融資制度：耐用年数に近い物件・過ぎた物件でも、改修使用に合わせ融資がほしい

現行法適合で最長30年、あとは耐震防火の工事の程度に応じて5～20年

建築士および不動産鑑定士の意見書でなんとかならないか

- ・ 上におそらく必須になる、「アトリエ系の構造家」