

住宅事情と住宅政策

1 .住宅事情についての国際比較	1 - 1
2 .住宅ストックについての量的分析	1 - 2
3 .住宅ストックの質的分析	1 - 3
4 .持家率と居住水準についての分析	1 - 4
5 .取得能力についての分析	1 - 5
6 .日本の持家政策と借家政策の比較	1 - 6
7 .住宅政策の国際比較	1 - 7
8 .住宅政策の課題	1 - 8

1 住宅事情についての国際比較

日本の住宅数は世帯数を超えて欧米並みだが、中古流通で大きな格差
戸当たり面積も持家は十分だが借家は不十分。1人当たり面積では見
劣り

持家率は大同小異

公共団体が所有する住宅ストックは相当レベル

年収倍率はまだ高い

1世帯当たりの住宅数(戸/世帯) 1	フランス(1.21)	<u>日本(1.13)</u>	アメリカ(1.11)	イギリス(GB)(1.03)	ドイツ(1.00)
人口千人当たり中古住宅流通量(戸) 1	イギリス(UK) (21.96)	アメリカ(16.35)	<u>日本(1.25)</u>	-	-
戸当たりの住宅面積(m ²) (全体) 1	アメリカ(151) 4	フランス(97)	<u>日本(92)</u>	ドイツ(92)	イギリス(Eg)(84)
(持家) 1	アメリカ(157) 4	ドイツ(124)	<u>日本(123)</u>	フランス(114)	イギリス(Eg)(92)
(借家) 1	アメリカ(113) 4	ドイツ(76)	フランス(76)	イギリス(Eg)(65)	<u>日本(44)</u>
1人当たりの住宅面積(m ²) 1	アメリカ(62) 4	イギリス(43)	ドイツ(42)	フランス(39)	<u>日本(33)</u>
持家率(%) 1	イギリス(UK)(67.3%)	アメリカ(66.9%)	<u>日本(60.3%)</u>	フランス(54.7%)	ドイツ(40.1%)
公共賃貸住宅の全ストックに占める割合(%) 2	イギリス(GB)(2.2%)	フランス(18%)	ドイツ(8%)	<u>日本(7~8%)</u>	アメリカ(4%)
住宅の年収倍率(倍) 3	<u>日本・戸建(5.64)</u>	日本・マンション(4.82)	イギリス(4.00)	アメリカ(3.26)	-

1住宅・土地統計調査('98), American Housing Survey, English House Condition Survey1996等

2対象としたものは、イギリス：地方公共団体・NT開発公社住宅、住宅協会住宅、フランス：HLM住宅その他の公的借家、ドイツ：公共助成住宅(推計)、日本：公営住宅、公団・公社住宅、(8%は公庫融資賃貸住宅推計分を含む。)アメリカ：公共住宅、連邦(家賃)助成住宅である。

3年収倍率 = 住宅価格 ÷ 平均年収

日本の住宅価格(戸建)：住宅金融公庫利用者平均購入価格(全国)(住宅金融公庫 利用者報告「優良分譲住宅購入資金編」)

日本の住宅価格(マンション)：新規発売民間分譲マンション平均価格(首都圏)(不動産経済研究所「全国マンションの市場動向」)

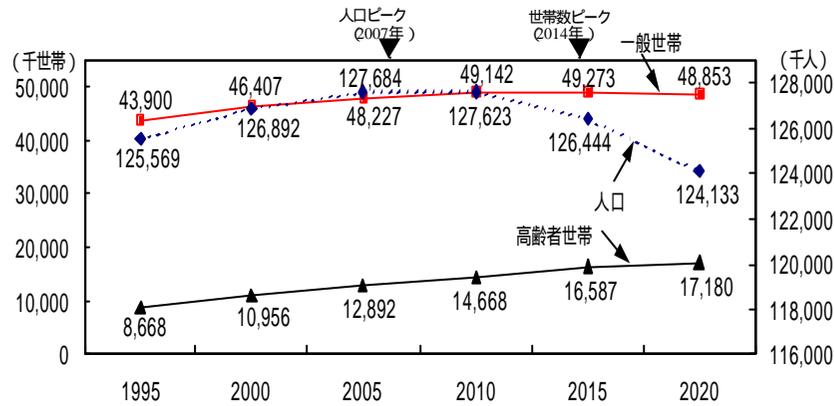
日本の平均年収：全国及び京浜大都市圏の勤労者世帯平均年収(総務庁「貯蓄動向調査」)

4アメリカの床面積は中央値であり、戸建て及びモービルホームを対象とする。

2 住宅ストックについての量的分析

A. 今後の世帯増加と住宅ストック

人口、世帯数、高齢者世帯数の将来推計

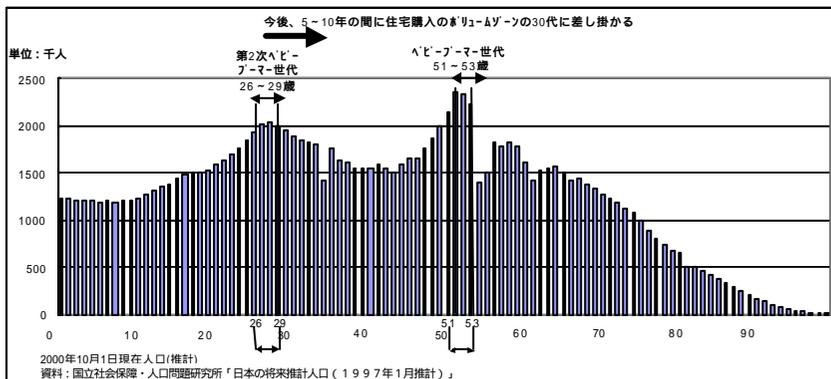


(注) 高齢者世帯とは世帯主が65歳以上の世帯

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(1997年1月推計)」

「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(1998年10月推計)」

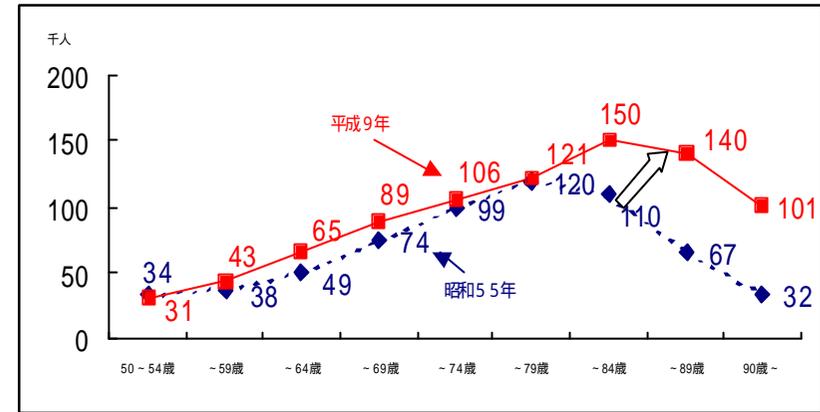
日本の人口ピラミッド



今後の世帯増、特に第2次ベビーブーマーが世帯形成期を迎えるなかで、ストック増加が必要。
高齡化及び同居率の低下で、いわゆる相続や同居での解決は困難。

B. 相続との関係 / 同居率の低下

被相続人の年齢別相続発生件数の推移

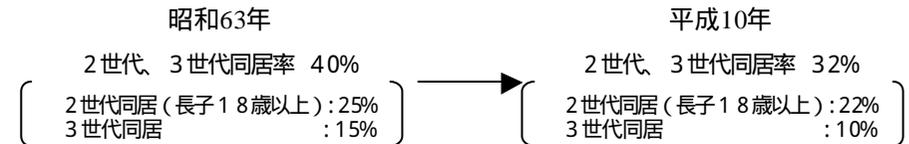


(資料)「人口動態調査(厚生省)」

	昭和55年	平成9年
相続人が最も多い年代	45~49歳	50~54歳
(被相続人が最も多い年代)	75~79歳	80~84歳

被相続人が30歳の時に第一子が誕生したものと仮定。

同居率の推移

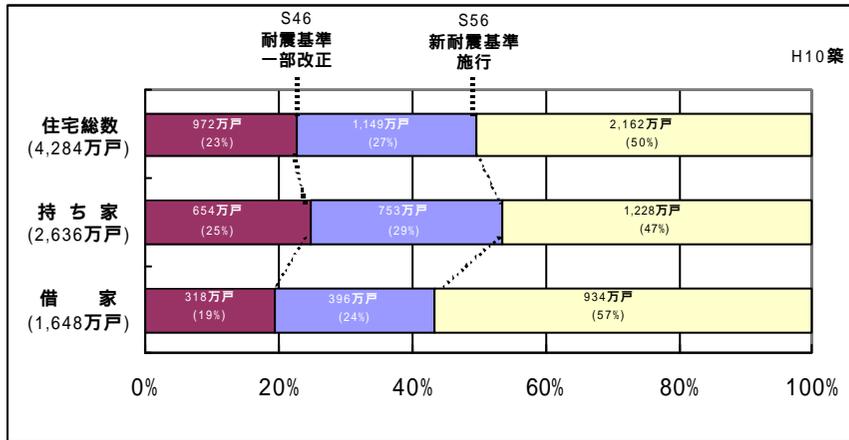


(資料)「住宅需要実態調査(建設省)」

3 住宅ストックの質的分析

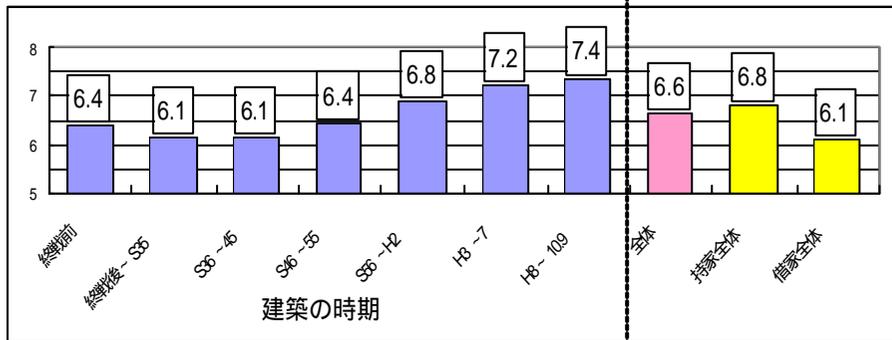
ストックの内容をみると、耐震性、間取りなど質的に問題多し。建替えや大規模修繕が必要。国民の満足度も低い。
 空家ストックの内容をみると、レジャー用などの本当の余裕部分が少なく、質的にも問題。実際の余裕率は相当落ちる。

建築時期別ストック割合



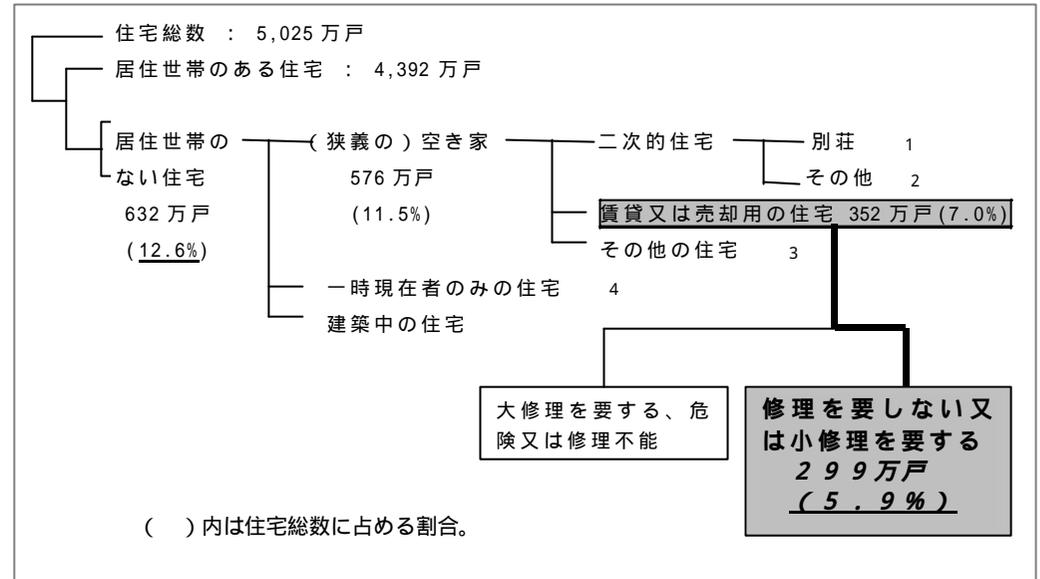
(資料) 平成10年住宅・土地統計調査 (総務庁統計局) 全国編第18表

1居室当たり畳数 (建築時期別 持家/借家別)



(資料) 平成10年住宅・土地統計調査 (総務庁統計局) 全国編第7表

空家ストックの内訳



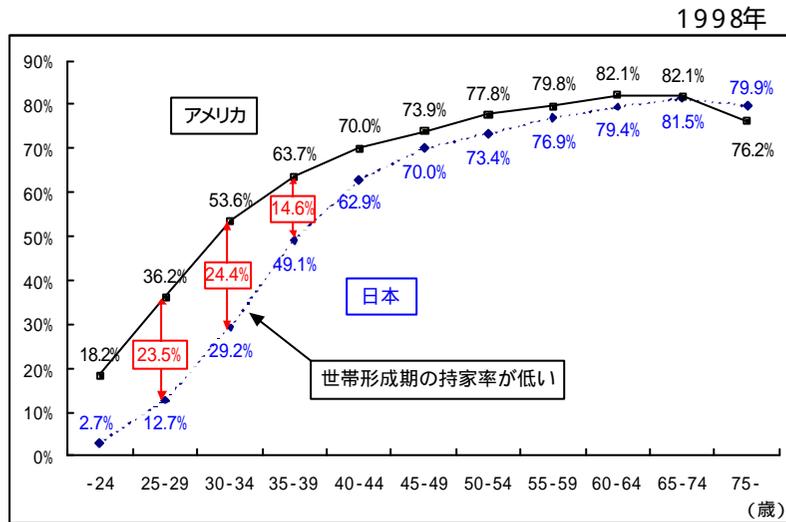
- 1 別荘 : 避暑・避寒などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- 2 その他 : ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がある住宅
- 3 その他の住宅 : 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、出稼ぎ・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅
- 4 一時現在者のみの住宅 : 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代でふだん寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が1人もいない住宅

(資料) 平成10年住宅・土地統計調査 (総務庁統計局) 全国編第21表

4 持家率と居住水準についての分析

持家率が世帯形成期に低く、居住水準の上昇を妨げている。
借家では、世帯形成期の居住水準の向上を図る上で不十分。

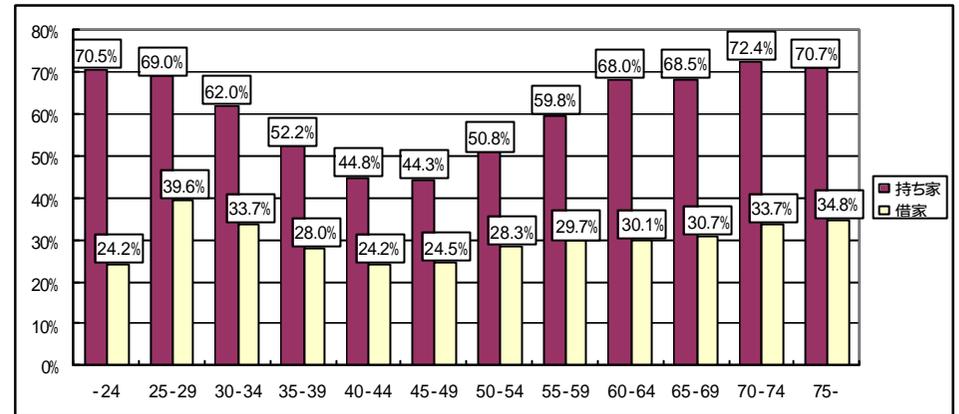
A . 日米の年齢別持家率比較



(資料) 住宅・土地統計調査 (総務庁統計局)、「US Census Bureau」

B . 年齢別居住水準

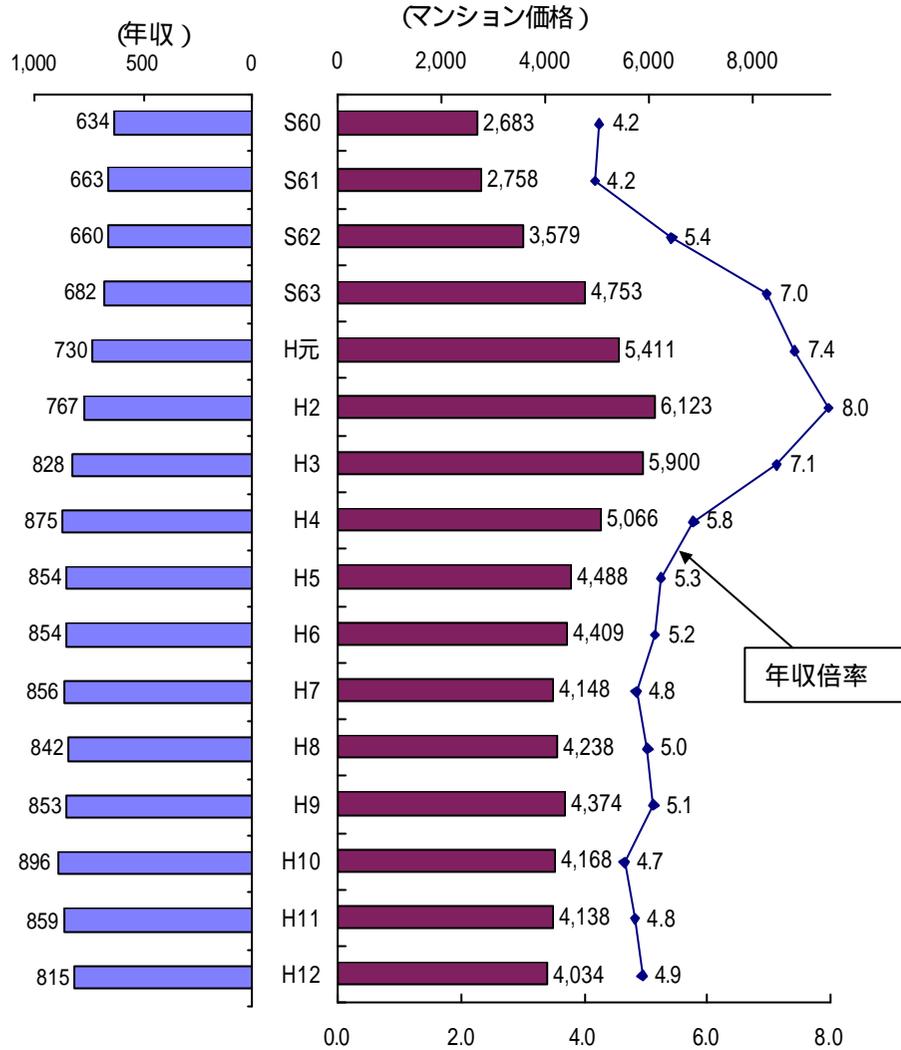
年齢・所有関係別誘導居住水準達成率



(資料) 平成10年住宅・土地統計調査 (総務庁統計局)

5 取得能力についての分析

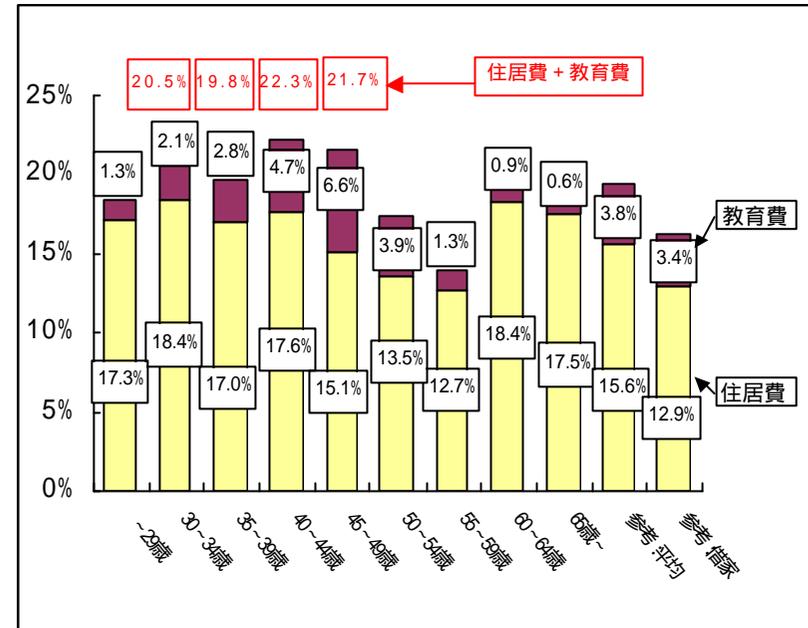
A. 首都圏の住宅価格の年収倍率の推移 (マンション)



(注) 1.住宅のデータは、(株)不動産研究所「全国マンション市場動向」による首都圏の新規発売民間分譲マンションの平均値より作成
 首都圏：東京・神奈川・千葉・埼玉
 2.年収は、総務省「貯蓄動向調査」による京浜葉大都市圏の勤労者平均年収

土地、建築費の値下がり年収倍率が下がったが、まだ高い
 建築費は一般的に下げ止まりつつあり、年収の上昇も期待薄
 とくに世帯形成期は教育費負担と相俟って現状でも厳しい。

B. 年齢別住居費負担率、教育費負担率



(資料：「家計調査年報」総務省統計局平成12年)

6 日本の持家政策と借家政策の比較

	持家に対する施策			借家に関する施策					
	新築	中古	リフォーム	公的借家(直接供給)	借家(民間活力活用)	民間借家			
融資	公庫融資								
税	新住宅ローン減税制度(ローン残高の1%を税額免除)			特定優良賃貸住宅 高齢者向け優良賃貸住宅 建設・リフォーム改修資金補助 割増償却(所得税・法人税) 固定資産税の減免					
	贈与税の特例(住宅取得資金への生前贈与)								
	不動産取得税の軽減(軽減税率、課税標準の軽減)						同左		
	登録免許税の減免						同左		
	固定資産税の軽減 (新築住宅に対する税額の減額、住宅用地に係る課税標準を軽減)						同左		
	相続税の特例(小規模宅地等の特例)			同左					
	相続税の特例(小規模宅地等の特例)			住宅の家賃に対する消費税非課税					
予算措置	公庫に対する補給金(平成13年度 4,400億円)								
	↓ (介護保険)20万円まで(バリアフリーリフォーム)事業費を支援)			公営住宅(H11 217万戸) ・地方公共団体の建設に対する補助(国1/2) ・家賃対策補助(国1/2、地方1/2) ・平成13年度予算 4,700千戸		特定優良賃貸住宅(H11 約12万戸) ・共同施設整備補助(国1/3、地方1/3) ・家賃補助(国1/2、地方1/2) ・平成13年度予算 30,000戸			
	公庫融資を受けて供給された持家 ・フロー累計1,572万戸(H10年度末) (・新築1,300万戸、中古56万戸、・リフォーム216万戸) ・新築ストックベース(推計)約990万戸 持家全体の減失率が一律と仮定			公団住宅(H13 約75万戸) ・平成13年度予算 12,500戸		高齢者向け優良賃貸住宅(H12 約1,700戸) ・共同施設整備補助(国1/3、地方1/3) ・家賃補助(国1/2、地方1/2) ・平成13年度予算 16,000戸			
						公庫融資を受けて建設された賃貸住宅 ・フロー累計178万戸 ・ストックベース(推計)約133万戸 賃貸住宅全体の減失率が一律と仮定			
法制度その他	住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅の性能評価表示制度、瑕疵担保責任の義務づけ、紛争処理体制の整備)(H12~)								
	中古住宅瑕疵保証制度(H13~) 築後15年以内の一戸建て住宅が対象		高齢者の居住の安定確保に関する法律(H13~) ・公庫等による死亡時一括償還型融資に対する債務保証制度		高齢者の居住の安定確保に関する法律(H13~) ・高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度及び家賃債務保証制度 ・終身建物賃貸借制度				
			インターネットの活用によるリフォーム事業の再編(H13~) ・標準型企画、リフォーム事業者情報、リフォーム工事内容等をインターネット上で提供		定期借家制度(H12~)				

7 住宅政策の国際比較

	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス	日本
持家施策	<p>住宅ローン保証 政府の保険（FHA）の付いた民間住宅ローンを民間金融機関が証券化し、その証券の元利払いをジニーが保証。</p> <p>モーゲージ担保証券(MBS)の発行 民間住宅ローンをカニー、ルデ、イマが買上げ住宅ローン担保証券を発行。</p> <p>連邦住宅貸付銀行(FHLB)による直接融資(MPFプログラム) 固定金利による融資</p> <p>住宅ローン利子所得控除 住宅ローンの利子を毎年の所得額から控除。</p>	<p>公営住宅払い下げ 公営住宅、ニュータウン住宅、住宅協会住宅を居住期間に応じた値下げ率により払い下げ。</p>	<p>社会住宅融資 低所得者の持家取得に対し、頭金相当額（2割程度）を低利で融資。</p> <p>建築貯蓄金庫による融資 中堅勤労者の住宅取得資金を融資（住宅購入額の2割） 原資は、住宅取得予定者の積立貯蓄。（積立貯蓄に対し、国から助成）</p> <p>持家取得に係る補助金給付 住宅新築、購入、増改築に対し、国と地方が8年間補助金（5%～2.5%）を支給。</p> <p>復興金融公庫による融資 若年家族世帯の持家取得、断熱工事などリフォームに対し融資。</p> <p>住宅費負担額に対する補助（住宅手当） 住居費を所得の一定割合に抑えるため、世帯規模、所得等から計算された住宅手当を支給。</p>	<p>0%融資制度 中低所得者の住宅取得に対し、金利0%で融資。（住宅価格の20%が上限。国は利息相当部分を金融機関に対し補助）</p> <p>住宅貯蓄融資（PEL） 中堅勤労者向け長期低利融資。（上限60万円） 原資は、住宅取得予定者の積立貯蓄。（積立貯蓄に対し、国から助成）</p> <p>協定融資（PC） 中堅勤労者向け融資（貸出金利の上限あり）。 政府保証付き融資が大半。</p> <p>住居費負担額に対する補助（住宅手当） 住居費を所得の一定割合に抑えるため、協定融資等を受けた住宅に居住する世帯を対象に一定額の住宅手当を支給（＝対人住宅手当（APL））。</p>	<p>住宅金融公庫による融資 住宅建設・取得等に対し、長期・固定・低利の融資を行う。</p> <p>新住宅ローン減税制度（所得税） 10年間ローン残高の1%を税額控除。</p>
借家施策	<p>公営住宅 地方自治体から独立した組織である地方公共住宅庁が供給、管理、運営。家賃負担は応能家賃制度。</p> <p>低所得者に対する家賃補助 家賃とは無関係に収入によって一定の額を補助（ハーフ方式）。</p>	<p>公営住宅 地方公共団体が供給、管理、運営。払い下げ、住宅協会への移管が進んでいる。</p> <p>住宅協会(HA)による公的賃貸住宅 住宅協会が公的賃貸住宅の建設、管理を行う。近年は管理業務の受託、大規模公営住宅団地譲渡の受け皿等としても機能。</p> <p>低所得者(ただし、資産を考慮)世帯に対する家賃減額・家賃補助（住宅給付金） 公営住宅居住世帯については家賃を減額、民間(住宅協会を含む)賃貸住宅居住世帯については家賃を補助。</p>	<p>社会住宅 国・地方の低利融資を受けて、公益住宅企業・民間等が建設する住宅。</p> <p>住宅費負担額に対する補助（住宅手当） 同上</p>	<p>HLM住宅（適正家賃住宅）の建設に対する低利融資（PLUS） 預金供託金庫(CDC)等が社会住宅建設、改善に係る経費に対し低利融資を行う。 あわせて、企業からの拠出金を建設資金として活用。</p> <p>住居費負担額に対する補助（住宅手当） 住居費を所得の一定割合に抑えるため、協定融資等を受けた住宅に居住する世帯を対象に一定額の住宅手当を支給（＝対人住宅手当（APL）） 上記の他、特定階層を対象とした以下の住宅手当が存在 家族住宅手当(ALF)：夫婦、単身等を対象に、扶養家族のある世帯への住居費軽減。 社会住宅手当(ALS)：扶養家族のない世帯への住居費負担を適正化。</p>	<p>公営住宅 公団住宅</p> <p>特定優良賃貸住宅 高齢者向け優良賃貸住宅</p> <p>住宅金融公庫による融資</p>

8 住宅政策の課題

現状

リフォームでは対応できない老朽・陳腐化した住宅ストックの存在
世帯形成期の居住水準が不十分

急速な高齢化に対応したバリアフリー住宅が不足
省エネルギー性・耐震性を備えた住宅が不足

大量の密集住宅市街地が依然として未整備
都心部における良質な住宅が不足

新築住宅に比べて中古住宅流通が著しく見劣り
中古住宅に対する定期的なメンテナンスやリフォームがなされない

課題

1. バランスのとれた住宅ストックの整備

質的に不十分な老朽住宅ストックの円滑な更新への支援
世帯増や世帯形成期の居住水準の向上のために一定の広さの住宅取得への支援

2. 少子高齢化等に対応した市場で流通し得る良質な住宅ストックの整備

新築住宅のバリアフリー化の普及定着と中古住宅のバリアフリーリフォームの誘導
省エネルギー、耐震性能を備えた新築住宅の整備促進と中古住宅のリフォームの誘導

3. 都市居住の再生

密集住宅市街地の整備解消を緊急に実施
職住が近接した良質な住宅の供給

4. ストック循環の仕組みづくり

中古住宅ストックが市場で円滑に流通し、リフォームしやすい住宅市場の環境を整備