

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」 諮問趣旨説明参考資料

(目 次)

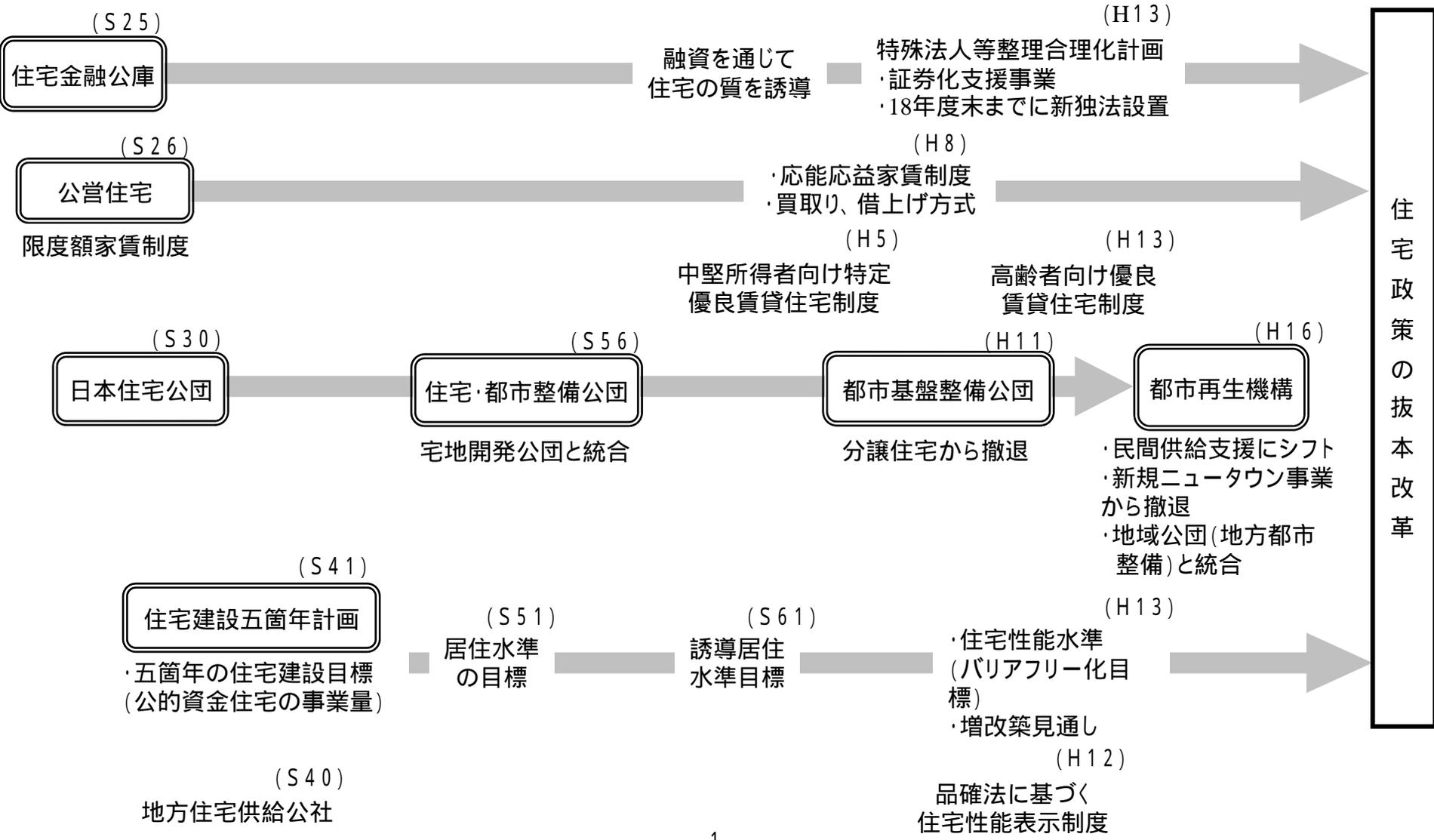
住宅政策の変遷	.....	P 1
最近の住宅事情と課題	.....	P 2
住宅政策の抜本改革に向けた課題	.....	P 5
-1 市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行に向けて	.....	P 6
-2 住宅セーフティネットの機能向上に向けて	.....	P 7
-3 新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討	.....	P 8

平成16年9月29日
国土交通省 住宅局

住宅政策の変遷

S 2 0 “住宅難の解消” S 5 0 “量の確保から質の向上へ” H 1 2 “市場機能・ストック重視へ” H 1 7

(S 3 3)	(S 4 3)	(S 5 3)	(S 6 3)	(H 1 0)	(H 1 5 速報)
1,793	1,865	2,559	4,201	5,025	5,387
万戸	万世帯	3,284	3,781	4,436	4,722

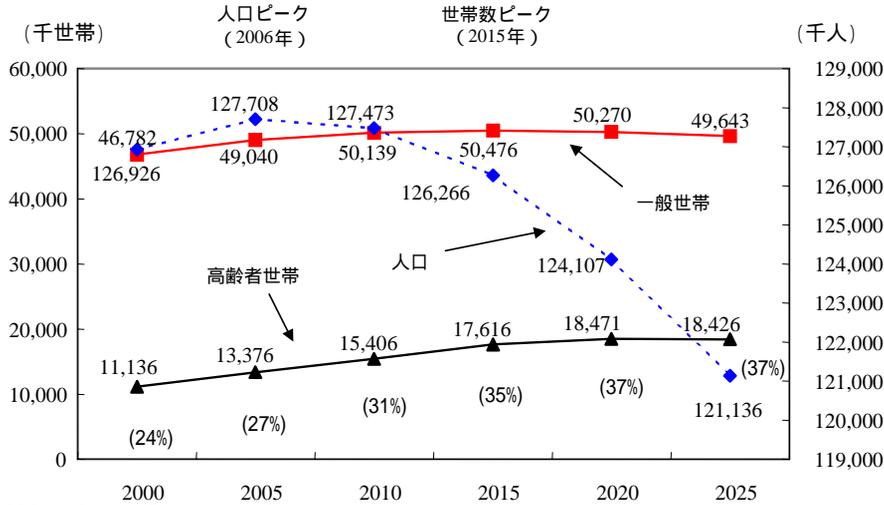


最近の住宅事情と課題(1)

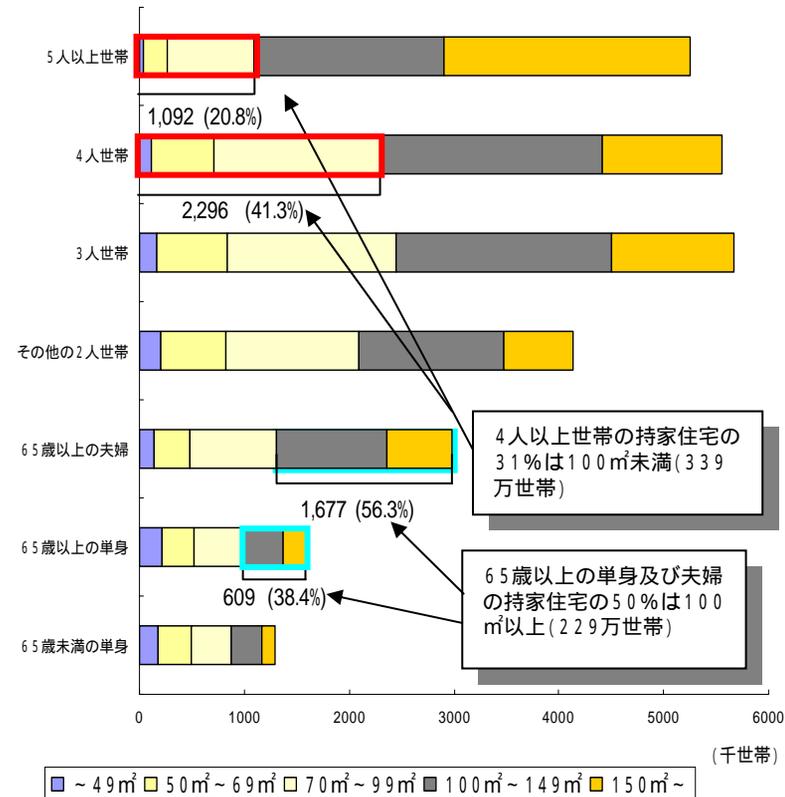
高齢者世帯の増加・住宅ストックとニーズのミスマッチ

今後、人口は減少に転じるが、世帯数は2015年まで増加、高齢者世帯も増加を続けるとの推計。また、核家族化の進展や少子化等により、4人以上世帯の割合が減少。

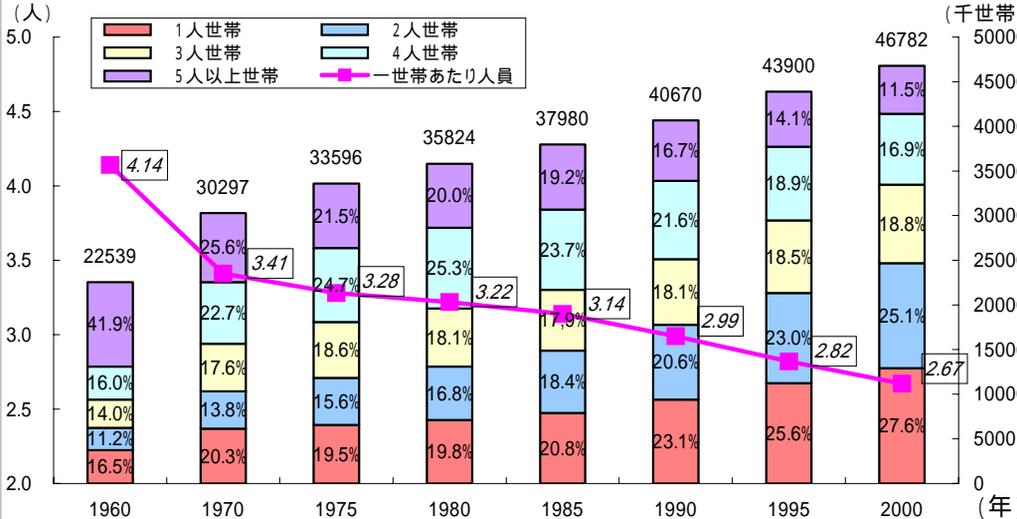
世帯類型別に見ると、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の50%が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上家族の31%が100㎡未満の住宅に住むなど住宅と世帯がミスマッチ。



住宅ストックと居住者のミスマッチ



注) 括弧内は、一般世帯に占める高齢者世帯の割合
資料) 国立社会保障・人口問題研究所資料(2002年、2003年)より作成

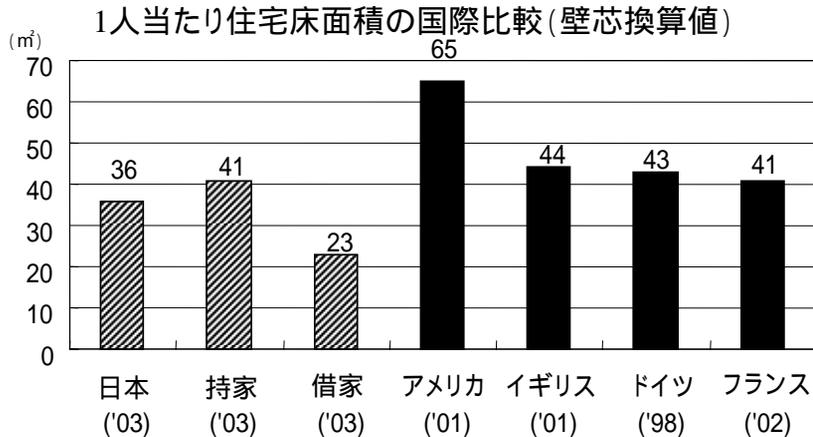


資料) 「平成12年国勢調査」より作成

最近の住宅事情と課題(2)

住宅ストックは量的に充足したものの、依然として低水準な住宅の質と居住環境

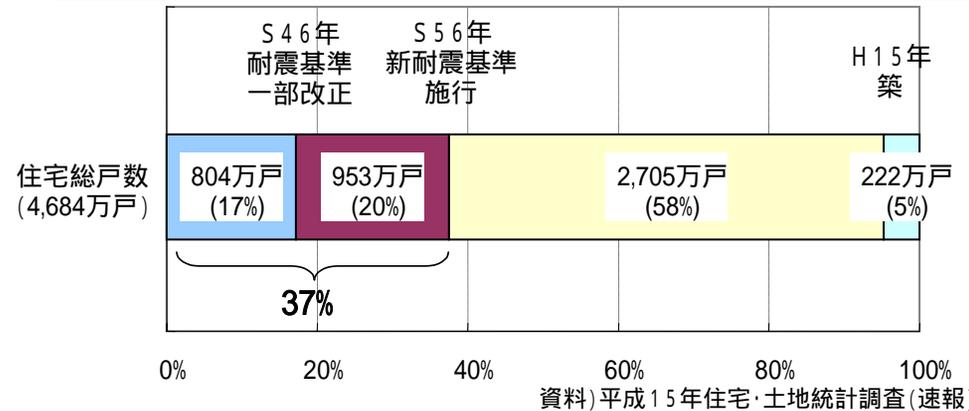
欧米諸国と比較して、1人当たり住宅床面積は借家を中心に依然として小さい。



資料) American Housing Survey for the United States 2001、English Housing Condition Survey 2001、平成15年住宅・土地統計調査(速報)等

既存住宅ストックの1/3強が、新耐震基準の施行以前に建築されたもの。

建設時期別ストック構成



高齢者のための設備等(手すり、段差の解消、広い廊下幅)を全て備えている住宅は全体の3.4%にすぎない。

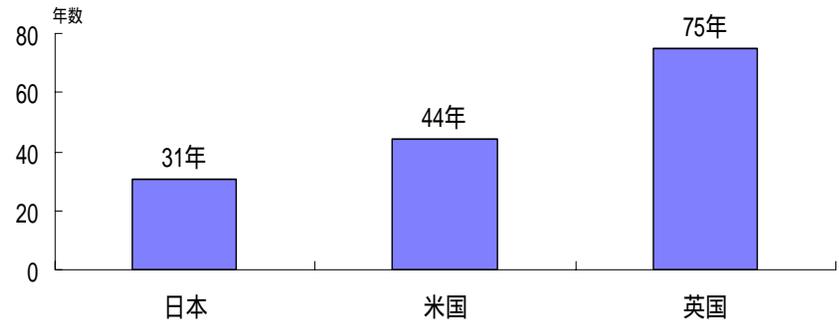
住宅のバリアフリー化の状況

3つ全てに対応	どれか一つでも対応	高齢者のための設備等			いずれも備えていない
		手すり(2箇所以上)	段差のない室内	廊下等が車椅子で通行可能	
3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%

資料) 平成15年住宅需要実態調査

我が国の住宅の平均耐用年数は約30年と欧米と比較して短い。

住宅の平均耐用年数



資料) 日本: 住宅・土地統計調査(1993年, 1998年)
米国: American Housing Survey(1987年, 1993年)
英国: Housing and Construction Statistics(1981年, 1991年)

最近の住宅事情と課題(3)

欧米に比べ低水準な中古住宅の流通、リフォーム投資

(中古住宅市場)

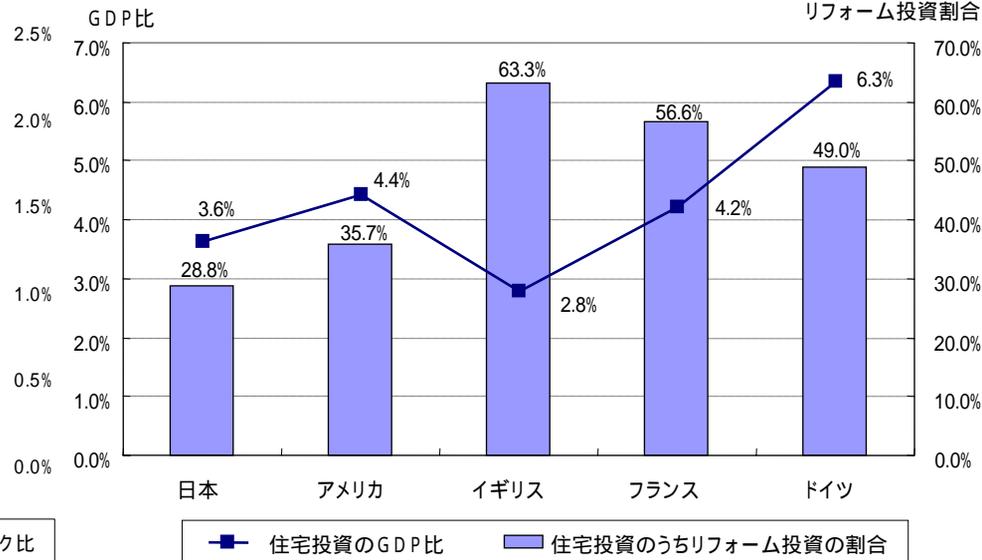
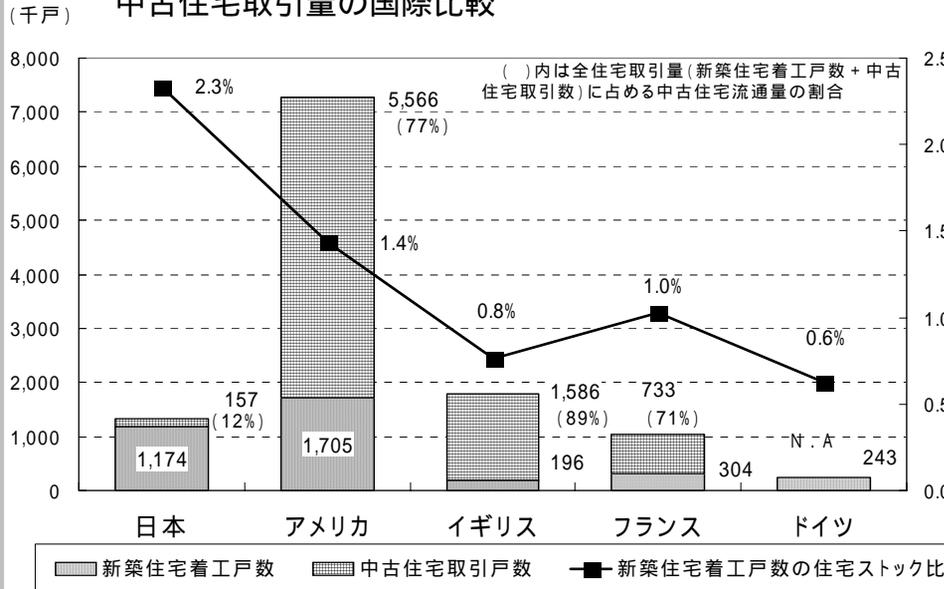
我が国の全住宅取引量に占める中古住宅流通量の割合は12%にすぎず、欧米主要国と比べて極めて低水準。

(リフォーム市場)

我が国のリフォーム市場の規模は、欧米諸国と比較して小さい。

住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較

中古住宅取引量の国際比較



資料) 日本: 住宅着工統計、平成10年住宅・土地統計調査

アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2002

イギリス: Housing Statistics 2003

(中古住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004

公共事業・交通・住宅・海事省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

ドイツ: 連邦統計局ホームページ <http://www.destatis.de/>

資料) 住宅投資のGDP比

日本: 内閣府「平成14年度国民経済計算」

その他: National Accounts of OECD countries

住宅投資のうちリフォーム投資の割合

日本: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

アメリカ: Economic Census その他: ユーロコンストラクト資料

住宅政策の抜本改革に向けた課題

最近の住宅事情

高齢者世帯の増加・住宅ストックとニーズのミスマッチ

依然として低水準な住宅の質と居住環境

欧米と比べて低水準な中古住宅流通・リフォーム投資

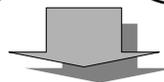
住宅行政を取り巻く状況

経済社会情勢の変化
・人口・世帯構造の変化
・少子高齢化
・地球環境問題
・安全・安心問題
・雇用環境の変化
・中心市街地の衰退

特殊法人等改革

地方分権の推進

三位一体改革・補助金改革



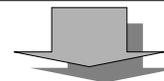
改革の基本的視点

市場の重視・ストック重視型施策の本格展開

住宅セーフティネットの機能向上と
消費者施策の確立

少子高齢化、環境問題等に
応える居住環境の形成

地方の主体性に基づく
きめ細かな施策展開



改革の具体的内容

市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行

安心居住の実現のための住宅セーフティネットの機能向上

新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討

- 1 市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行に向けて

特殊法人等改革による要請

特殊法人等整理合理化計画(H13年12月閣議決定)

5年以内に公庫を廃止。証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置。
融資業務はH14年度から段階的縮小。民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案し、独立行政法人設立時に最終決定。

住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議(衆議院国土交通委員会)(H15年4月)

独立行政法人の業務については、H19年3月31日までに、民間金融機関が長期固定ローンを大量・安定的かつ公平に供給している状況を充分検討した上で、国民の住宅取得に支障がないように留意して決定すること。

現状における問題点

市場では、長期・固定ローンのニーズが高いにもかかわらず、長期・固定の民間ローンの供給は低水準

長期固定金利の資金に対するニーズ(H15年住宅金融公庫調べ):

固定金利(全期間): 52.1%、固定金利期間選択型: 35.8%、変動金利型: 12.1%

民間住宅ローン(新規供給)のうち10年超固定が占める割合(国土交通省調べ):
10.0%(H15年度上半期)

一方で、公庫の証券化支援事業がH15年10月から開始されたものの、拡大ペースが遅い。
買取申請戸数3,137戸、融資実行戸数1,180戸(H16年8月現在)

公庫直接融資の段階的縮小の中で、省エネ、バリアフリー、耐震改修など住宅の質の確保、誘導手段としての機能が低下

証券化等による長期・固定の民間ローンの安定的供給

民間金融機関では供給困難な資金の供給

住宅ストックの「質」の確保・誘導策

住宅ローンが多様化する中での消費者等への情報提供

今後の検討課題

市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行へ

- 2 住宅セーフティネットの機能向上に向けて

住宅セーフティネットに係る現状認識

住宅セーフティネットの機能向上の必要性

少子高齢化

- ・平成15年合計特殊出生率 1.29
- ・高齢者世帯数(単身) 303万(H12) 471万(H22)
635万(H32) H15年将来推計

社会・経済情勢の変化による住宅困窮者の多様化・増加

- ・母子世帯・父子世帯数 58万(H10) 76万(H14)
- ・DV被害者(検挙件数) 519件(H10) 1,666件(H14)
- ・完全失業者数 279万人(H10) 350万人(H15)

地域における多様な居住ニーズの要請

- ・ミックスコミュニティの形成に資する若年世帯
- ・過疎地における定住対策 等

公的賃貸住宅における課題

依然として高い 公営住宅へのニーズ

- ・公営住宅の応募平均倍率
全国:約8倍(H14)
東京都:約30倍(H14)

- ・収入超過者数 10%強(H14)

高齢者向け賃貸住宅の不足

- ・高優賃の管理戸数 1.4万戸(H15)
- ・高齢者の入居を拒否しない住宅
6.1万戸(H15)

建替えが必要となるストック

- ・築後30年を経過した
公営住宅ストックの割合
約44%(H14)
<全ストック数218万戸>

特優賃空家の増加

- ・長期空家率
6.2%(H15末)、
最大の県で36.6%

地方分権の推進と地域の自主性の尊重

三位一体改革・補助金改革

財政上の制約

今後の課題

公的賃貸住宅の相互連携・有効活用

福祉施策との連携

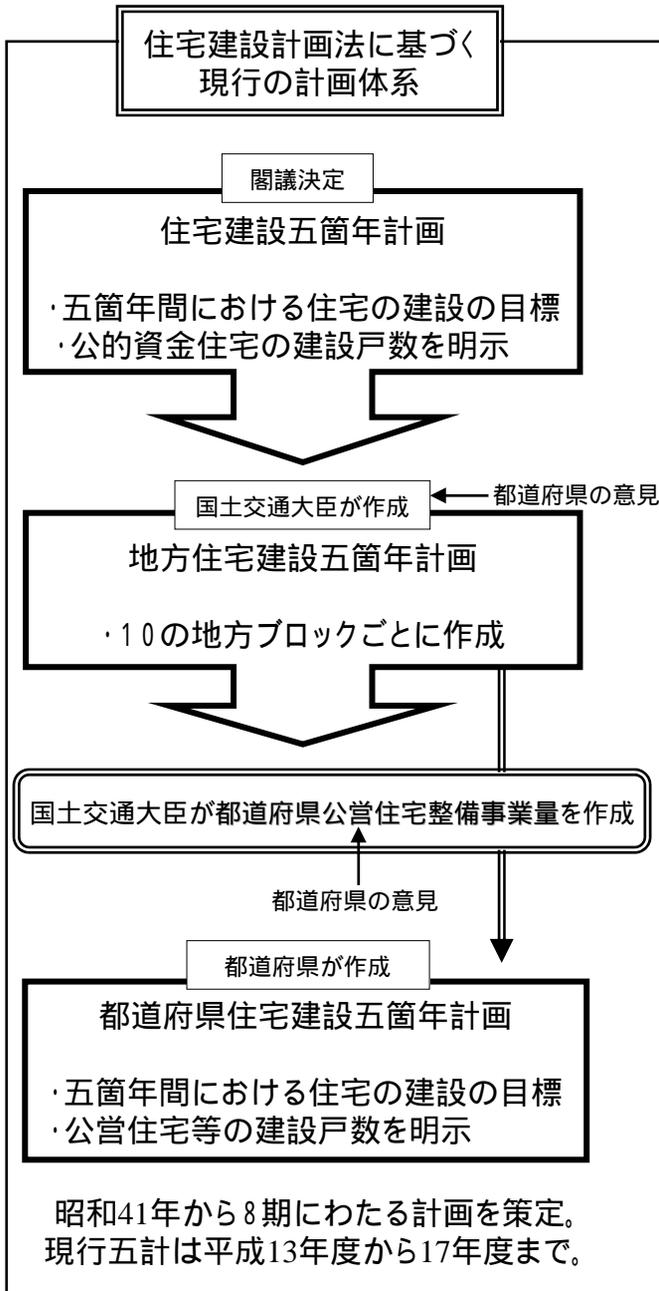
民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者支援

高齢者等の住替えとファミリー向け賃貸住宅供給の支援

地域の実情に応じた助成制度の創設

住まいのセーフティネットの機能向上へ

- 3 新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討



現行体系の見直しの背景

住宅政策を支えてきた政策手法の抜本的見直しの進展

“住宅及び住宅資金の公的供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ”

公団改革(実施済み) 民間賃貸住宅供給支援業務にシフト
 公庫改革(実施着手) 証券化支援業務による民間ローン供給支援にシフト
 公的賃貸住宅改革(実施予定) 地方公共団体の裁量性拡大による既存ストックの有効活用

社会資本整備重点計画(平成15年10月閣議決定)の策定

事業量総額の明示からアウトカム目標の設定等へ
 社会資本整備の重点的、効果的かつ効率的な実施

地方分権改革の推進

< 地方分権推進会議の意見(H14.10.30) >

公営住宅制度について地方分権の推進を図る観点等から、都道府県住宅建設五箇年計画に係る国の関与や内容を含め、現在の第八期住宅建設五箇年計画の期間中に見直しを実施する。

検討課題

- ・現行体系に替わるポスト五箇年計画はいかにあるべきか。
- ・今後の住宅政策の基本理念をいかに位置付けるべきか。
- ・市場の重視・ストックの有効活用に向け、いかなる政策目標を掲げるか。

新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討