

**既存住宅の流通の促進  
及びリフォーム市場の整備  
のための方策のあり方について**

**(参考資料)**

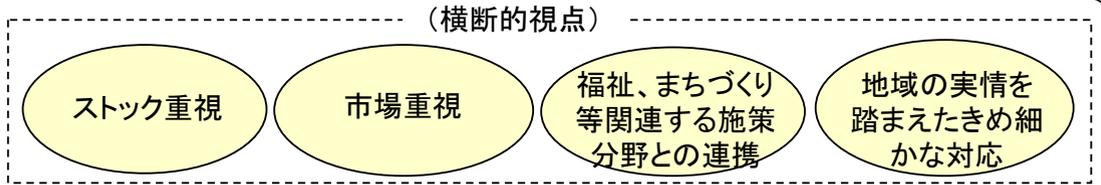
# 住生活基本計画（全国計画）の概要

## はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点



## 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定  
 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率（新築） ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

## 大都市圏における住宅・住宅地の供給等

- ・地域属性に応じた施策の推進 等

## 施策の推進

- ・関係者の連携・協力
- ・統計調査の充実
- ・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

# 住生活基本計画における「成果指標」について

＜設定方針＞……4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定

- ①全国的・社会的に重要な項目（地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定）
- ②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目（データ不足の項目は統計調査の充実を目指す）
- ③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー（動向）を示す

基礎的安全性

①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】

高齢社会対応

②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率（バリアフリー化率）【10%(H15)⇒25%(H27)】

地球環境対策

③ストックの省エネルギー対策率（二重サッシ等使用率）【18%(H15)⇒40%(H27)】  
※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け（京都議定書目標達成計画を引用）

適切な維持管理  
（長寿命化）

- ④リフォームの実施率（年間・対ストック総数）【2.4%(H11～15平均)⇒5%(H27)】  
⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】

住宅市街地の  
基礎的安全性

- ⑥重点的に改善すべき密集市街地（8,000ha）の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】  
⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】

※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。

適切な情報提供

⑧住宅性能表示の実施率（新築）【16%(H17)⇒50%(H22)】

循環型市場形成  
（長寿命化）

- ⑨既存住宅の流通シェア（既存／（既存＋新築））【13%(H15)⇒23%(H27)】  
⑩住宅の利活用期間 1) 滅失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】  
2) 住宅の滅失率（5年間・対ストック）【8%(H10～15)⇒7%(H22～27)】

ミスマッチ解消  
（子育て支援）

⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率  
【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】

住宅困窮者対策

⑫最低居住面積水準未満率【早期に解消】

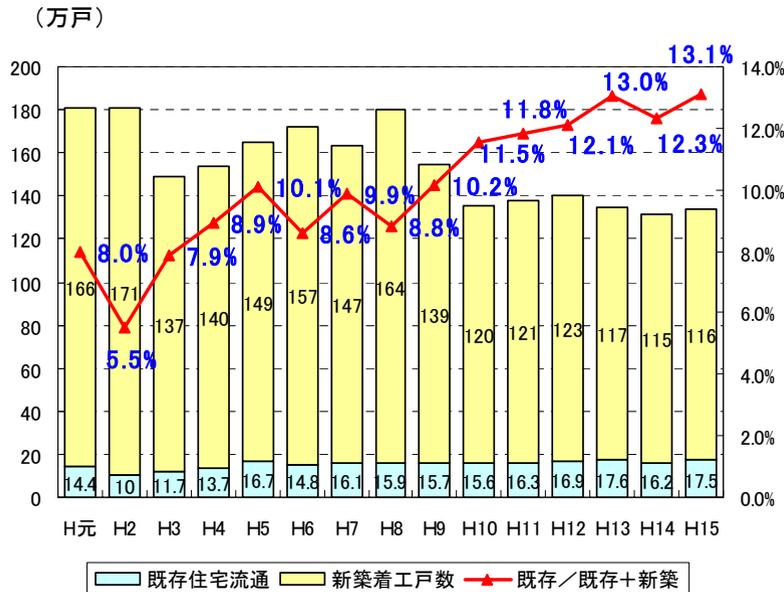
高齢者の安全・  
安心の確保

- ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1) 一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】  
2) 高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

# 既存住宅流通の現状

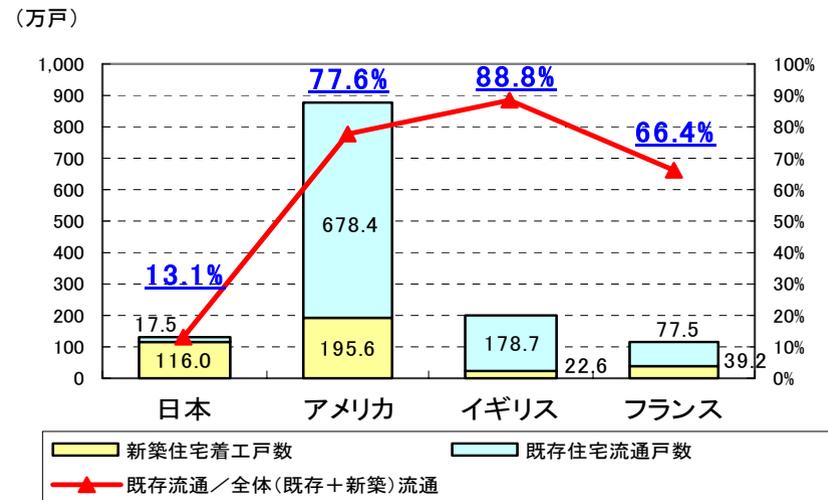
- ◆ 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあるが、平成15年における既存住宅流通シェアは約13.1%。
- ◆ これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは、7割～9割程度。

【既存住宅流通シェアの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

日本：住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)

アメリカ：Statistical Abstract of the U.S. 2006

イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ

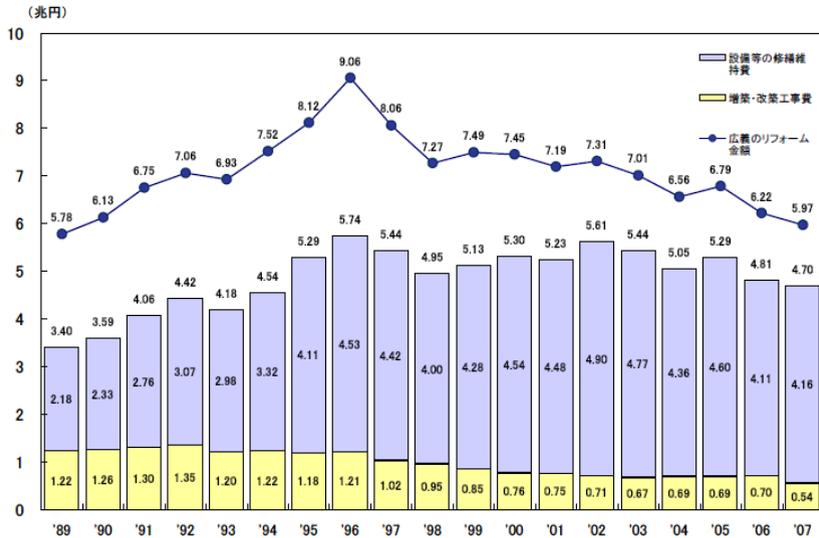
(既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ)

フランス：運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

# 住宅リフォームの現状

- ◆ 平成19年における住宅リフォーム市場規模は約4.7兆円と推計されている。
- ◆ 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。

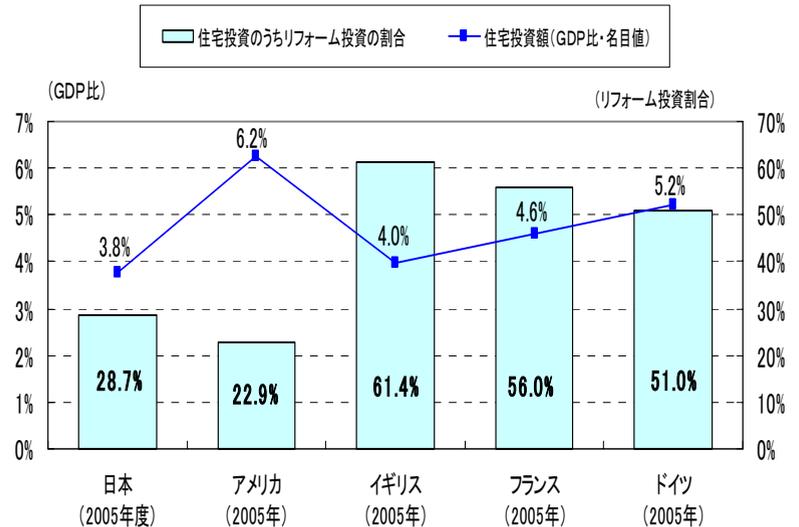
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

- (注1) 分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない  
 (注2) 「広義の市場規模」: 戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料) 住宅投資のGDP比

日本: 内閣府「国民経済計算年報平成19年版」  
 その他: National Accounts of OECD countries2007

住宅投資のうちリフォーム投資割合

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: Census of Construction Industries  
 イギリス、フランス、ドイツ: ユーロコンストラクト資料

# 既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備について

## <背景>

- ・「作っては壊す」社会からストック型社会へ（既存住宅の活用・流通へ）
- ・リフォーム市場の伸び悩み（消費者が安心してリフォームを頼める市場整備）

## <現状の課題>

新築住宅に比べて、以下の点について十分ではない。

### 【既存住宅流通】

- ① 既存住宅の品質や性能についての情報
  - ・構造や設備についての安全性、利便性等の情報
- ② 既存住宅取得後の保証等
  - ・取得後の瑕疵や不具合に対する保証や保険

### 【リフォーム市場】

- ① リフォーム工事についての情報・妥当性
  - ・リフォーム前後のスケルトンやインフィルの品質、性能の情報
  - ・リフォーム工事内容の情報・妥当性
- ② リフォーム事業者に関する情報
  - ・安心して工事を依頼するための事業者に関する情報
- ③ リフォームの見積内容や追加費用についての情報・妥当性
  - ・見積の妥当性や施工段階での追加負担についての情報・妥当性
- ④ リフォーム工事に対する保証等
  - ・リフォーム工事後の瑕疵や不具合に対する保証や保険

## <新たなビジネスの展開>

- ① リノベーションビジネス  
既存住宅を、棟全体でトータルにリフォームし、新築に比べて割安で分譲。
- ② リフォームプラン付き中古住宅販売  
既存住宅に、購入者の好みに合わせた複数のリフォームプランを付した中古住宅の分譲。
- ③ 地元工務店等による既存住宅の診断・トータルリフォーム（ホームドクター）  
地域に密着した大工・工務店による日常的な診断、リフォーム等のサービスの提供

## <新たな方策の検討>

- (1) 既存住宅の流通を促進するための仕組み
- (2) 消費者が安心してリフォームを行えるようにするための仕組み