

住宅市場整備行動計画（アクションプログラム）

1 住宅市場の現状と課題

世帯数を上回る住宅ストック

我が国の住宅整備は、世帯数 4400万に対して住宅ストック総数が 5000万戸を超える等 20世紀後半に、量的な側面を中心として改善が進んだ。特に持家については、一戸当たりの平均床面積で諸外国と遜色のない水準に達している。これは、この期間に住宅が大量に新築されたためである。

現在の住宅市場をとりまく課題

しかしながら、わが国では、中古住宅の流通やファミリー向け賃貸住宅の供給は欧米諸国と比べて極めて少ない。その理由の一つは、中古住宅の評価が適切になされず、性能等に不安があることである。また、住宅を借りる場合に適切な情報に乏しく、退去時のトラブルも絶えない。中古住宅、賃貸住宅として既存ストックを活用し、必要に応じて住み替えていく環境が整備されていないのが現状である。さらに、住宅を大切に使うためにも適切にリフォームしていく必要があるが、どこに頼んだらいいのか、また、その費用が適正かどうか不安も多い。

このような状況の下で、ファミリー世帯は、新築持家以外では十分な広さを確保することが困難である、また、高齢化社会に突入して、高齢者は最大の資産である住宅を処分して老後の準備ができない等、世帯と住宅ストックとのミスマッチが生じている。

また、住宅の上物としての市場価値が建築後長期間維持されない傾向がみられることが新築時に良質な住宅を建築しようとしたら、既存住宅を積極的にリフォームしようというインセンティブを欠く一因となっており、住宅の質的向上が妨げられている。

さらに、住宅が短期間のうちに建て替えられる結果、産業廃棄物の最終処分量の多くを建設廃材が占める一因ともなっており、住宅整備は、環境問題としても大きな課題となっている。

課題解決のための重点事項

これらの課題を解決するため、今後の住宅政策は、

耐久性が高く質も高い住宅ストックを形成し（新築住宅市場）、

それを適切に維持管理し（リフォーム市場）、

市場で循環させてゆくこと（中古・賃貸住宅市場）に重点を置くことが必要である。

このため、新築、リフォーム、中古、賃貸を通じて、ライフステージに応じた住替えや買換えを通じて既存住宅ストックを十二分に活用し得るような市場整備を緊急に行い、消費者が安心して取引できる環境を整備する必要がある。

2 住宅市場整備行動計画の意義

本行動計画は、第八期住宅建設五箇年計画(平成13年度～17年度)期間内において、消費者が安心できる住宅市場の整備に向けて民間と国・地方公共団体が協力し、一体となって緊急に取り組むべき施策について、その実施時期を含めて明示し公表することにより、国・地方公共団体が行うべき具体的な政策義務を示し、併せて消費者と事業者とを含めた民間の主体的行動を期待するものである。

なお、本行動計画に盛り込まれた市場の条件整備施策に関連する税制、融資、建築規制のあり方等住宅・土地市場の基本的な枠組みに関係する諸課題の検討及び見直しについては、本行動計画とは別に国において今後とも引き続き取り組む必要がある。

3 住宅市場整備行動計画推進上の4つの視点

消費者が安心できる住宅市場の整備に向け、本行動計画は、次の4つの視点から施策を推進する。

<情報開示>

専門的な知識や情報が不足している消費者が住宅の選択やリフォームの比較検討を行う上で必要な情報を開示する。

- (例)・購入等を検討している住宅の現況に関する検査情報が入手できる。
- ・マンションの大規模修繕など住宅の履歴に関する情報が入手できる。
 - ・不動産の市況情報が入手できる。
 - ・リフォーム業者の資格や施工実績などの情報が入手できる。

<ルールづくり>

契約締結や事業実施に関する明確・公平なルールづくりを進める。

- (例)・契約条件や契約内容が明確な標準契約書でリフォーム契約が結べる。
- ・標準契約書に従ってサブリース契約を結び、契約関係を明確化できる。
 - ・マンションの建替えに係るルールが明確化され、スムーズな合意形成ができる。

<トラブル解決>

取引に伴うトラブルをスムーズに解決する。

- (例)・住宅検査の結果に対して保証が付いている。
- ・購入した中古住宅に瑕疵があっても保証が受けられる。

< 技術開発 >

長持ちするリフォームのしやすい住宅に関する技術を開発する。

- (例) ・ 耐久性が高く居住者のニーズに応じて改変が可能なスケルトンインフィル住宅を開発する。
- ・ 居住者への影響を最小化する効率的なマンションの改修方法を開発する。
 - ・ リフォームしやすい住宅部品を開発する。

4 住宅市場整備行動計画実施上の留意点

住宅市場整備行動計画に定められた施策の具体化に際し、国は、以下の点に留意する必要がある。

民間市場における自主的な取り組みを尊重し、行政は不要な関与はしないこと

住宅市場を支える新たな技術開発を進め、その成果を市場に普及させること

住宅市場を担う人材の育成を積極的に進めること

インターネットを活用した情報提供を行う等情報技術を積極的に活用すること

施策の実施効果を高める上で有効な市場誘導施策や市場補完施策(財政、税制、金融上の支援等)を検討すること

本行動計画に盛り込まれた施策の実施状況を定期的にフォローアップし、随時、必要な見直しを行うことにより、第八期住宅建設五箇年計画期間内における施策の円滑な実施を目指すこと

(参考)住宅市場整備行動計画の政策効果の見通し

第八期五箇年計画の柱である市場重視の観点から、本住宅市場整備行動計画に基づく市場整備施策を集中的に講じることにより、2015年における住宅市場の姿を以下のとおり見込む。

<市場規模>

流通市場の規模は現在より倍増、リフォーム市場は3割増に拡大

中古住宅の保証制度に加え、中古住宅の点検や中古住宅の性能評価・表示システムの整備や成約価格情報の充実等により、中古住宅の質に対する信頼を回復するとともに取引を活発化し、ファミリー向けを中心として中古住宅の流通量を2015年までに倍増(約30万戸強)と見込む。

リフォーム関連情報の提供体制の充実、標準的な工事契約関係書類の普及、施工の合理化、取り付け部分の標準化等リフォーム市場の環境整備が進むとともに、介護保険や地方公共団体の助成によりバリアフリー化リフォームが進展すること等により、維持補修を含めた住宅リフォーム市場の規模を、2015年に現在の約3割増の約6兆円と見込む。

<耐用年数>

住宅の平均耐用年数はアメリカ並みに40年以上

住宅リフォーム等の円滑な実施により、耐震改修による安全性の確保、身体状況や家族構成等に応じた間取り、設備の変更等が適切に行われる結果、住宅の平均耐用年数(滅失住宅に係る建築から滅失までの期間)は1993年時点の26年から、2015年には1.5倍の約40年になると見込まれ、アメリカにおける平均耐用年数(44年)に近づく。

<雇用効果>

リフォーム市場の拡大により、約22万人の新たな雇用が発生。

リフォームについて、今後、バリアフリー化、耐震改修、省エネルギー改修の普及促進に向けた施策努力を相当程度行うことにより、リフォーム件数が増加し、それによって雇用が創出される結果、リフォーム関連(リフォーム、メンテナンス)の雇用については、現在約71万人が2015年には約93万人と22万人程度の増加(うちリフォーム約17万人、メンテナンス約5万人)が見込まれる。

(注)リフォーム工事に関する雇用効果を新築住宅と同等と仮定する。