

「豊かな生活を形づくるための住宅政策のあり方」
～ 今後の政策に求められる 10 の視点 ～

2012 年 11 月 20 日
一般社団法人 日本経済団体連合会

「豊かな生活を形づくるための住宅政策のあり方」(概要)
～ 今後の政策に求められる10の視点 ～

1. 住宅市場の現状と課題

(住宅の位置づけ)

近年、住宅投資は大幅に縮小。しかし、住宅は生活の基盤であり重要な社会資産。かつ経済波及効果の高い内需の一つの柱

(住宅へのニーズ)

東日本大震災以降、耐震化、省エネ化へのニーズの高まり。バリアフリー化、長寿命化、可変など高齢社会への対応も不可欠

(ストック対策)

既存ストック対策は依然道半ば。老朽化対策、流通市場の整備やリフォーム市場の拡大など、取り組むべき課題は依然山積

住宅・住環境の整備を国家的課題と認識し、官民一体で取り組む必要

2. 今後の住宅政策を考えるにあたっての10の視点

(1) 住宅の質・機能のさらなる充実

視点①「不安が絶えない」から「いつも安全で環境にやさしい」へ

東日本大震災の経験を経て自然災害に対する関心が高まる中、住宅に関する「不安」を取り除くとともに、「人と環境にやさしい住宅」というニーズに対応するため、耐震化、省エネ化、高齢化対応といった住宅本体の性能向上や住宅設備の充実への取り組みを強化。

視点②「住み続ける」から「住み替え・住み継ぐ」へ

多世代・複数世帯にわたって住み継ぐ住宅を目指し、リフォーム促進による品質・性能の向上や、既存住宅の流通市場を整備。

視点③「寿命が短い」から「多世代に引き継がれる」へ

住宅を長期にわたって使用し資産価値を保持する方向へと国民意識を促すとともに、長期優良住宅の供給促進や、定期的な点検と適切なメンテナンス、こまめな修繕・リフォームにより住宅の平均寿命を長期化。

視点④「住まいに合わせた暮らし」から「暮らしに合わせた住まい」へ

国民のライフスタイルや価値観の多様化に対応した住宅の供給促進、ライフステージに応じた住み替えを可能とする市場の整備。

視点⑤「狭い」から「ゆとり」へ

家族構成や暮らし方に応じた間取りや仕様など、ゆとりある居住空間を確保。

(2) 魅力あるまちづくり

視点⑥「危険と不安」から「安全・安心と先進・快適」へ

老朽化住宅の建て替えや建物の不燃化・耐震化等を促進し、防災性の高い街へと改編。環境・エネルギー等の社会的問題に対応するため、スマートハウス等の普及に向けた取り組みの加速に加え、スマートシティの形成促進など、まちづくりと連携した取り組みを実施。

視点⑦「帰るだけ」から「ふれあいと活力」へ

職住近接に向けたまちづくりを推進し、地域のイベント参加等を通じた住民の交流を図り、「コミュニティが存在する街」の実現。

視点⑧「雑然」から「美しさ」へ

街並みや景観を改善するため、緑地やオープンスペースなどを確保した美しい街並みの形成を促進。

(3) 住宅産業の新たな成長・発展に向けて

視点⑨内需の「ひとつ」から「大きな柱」へ

住宅を社会全体で流動化させる資産との認識を醸成。質の高い新規住宅の供給に加え、リフォームやリノベーション、既存住宅の流通促進やライフサポートまでも視野に入れた住宅総合産業への転換。これらを政策により支援し、住宅を内需の大きな柱へと進化。

視点⑩「いわゆる内需型産業」から「グローバル産業」へ

優れた性能を有するわが国の住宅を、堅調な経済成長に伴う所得水準の向上等により新たな需要の発生が見込まれる新興国等の諸外国に展開し、住宅産業を内需型産業からグローバル産業へと転換。

3. 新しい住宅産業を形づくるための政策の実現

わが国全体としての成長戦略を着実に実行することで、雇用拡大・所得環境の改善を図ることが前提。あわせて、上記の10の視点に沿った以下の措置が重要。

(1) 税制面での十分かつ適切な対応

消費税率の引き上げに際しては、新たな負担が発生しない形での対策が不可欠。また、住宅取得時に重層的に課されている諸課税の整理・簡素化も重要。あわせて、住宅取得支援、高齢化対応、省エネ・バリアフリー・耐震化等の促進税制は引き続き必要。

(2) 質の高い住宅の普及促進のための予算措置の充実

持家の確保、大地震に備えた耐震対策の強化、環境対策の推進、高齢者向け住宅の供給拡大、既存住宅の取得やリフォーム実施に関して、予算措置による支援が必要。

(3) 企業活動の活性化につながる規制改革の推進

規制緩和を通じた共同住宅の建て替え促進など、単なる老朽化対策だけでなく、耐震化や省エネに対応した良質なストックの供給と新たなまちづくりの実現。

(4) 海外市場を求める企業への支援

質の高いわが国の住宅を海外に展開するための支援として、対象国の政策等に関する情報収集やまちづくりへの主体的な参加を目指した地域行政の協力確保に向けた働きかけ、現地における人材育成等が必要。

目 次

1. はじめに	4
2. これまでの提言と成果	5
3. 今後の住宅政策を考えるにあたっての10の視点	6
(1) 住宅の質・機能のさらなる充実	7
視点①「不安が絶えない」から「いつも安全で環境にやさしい」へ	7
視点②「住み続ける」から「住み替え・住み継ぐ」へ	9
視点③「寿命が短い」から「多世代に引き継がれる」へ	10
視点④「住まいに合わせた暮らし」から「暮らしに合わせた住まい」へ ..	11
視点⑤「狭い」から「ゆとり」へ	12
(2) 魅力あるまちづくり	13
視点⑥「危険と不安」から「安全・安心と先進・快適」へ	14
視点⑦「帰るだけ」から「ふれあいと活力」へ	15
視点⑧「雑然」から「美しさ」へ	16
(3) 住宅産業の新たな成長・発展に向けて	16
視点⑨ 内需の「ひとつ」から「大きな柱」へ	17
視点⑩「いわゆる内需型産業」から「グローバル産業」へ	17
4. 新しい住宅産業を形づくるための政策の実現	18
(1) 経済対策としての住宅政策～税制面での十分かつ適切な対応	19
(2) 質の高い住宅の普及促進のための予算措置の充実	20
(3) 企業活動の活性化につながる規制改革の推進	21
(4) 海外市場を求める企業への支援	21
5. おわりに	22

【参考資料：分析編】	23
1. 住宅市場の動向	24
(1) 足もとの動向	24
(2) 住宅ストックの動向	25
2. 住宅取得環境	27
(1) 所得環境の変化	27
(2) 金利動向	28
(3) 住宅価格の動向	29
3. 今後の住宅市場・産業の展望	30
(1) 人口・世帯数の変化	30
(2) 都市圏と地方圏の動向	31
(3) 空き家の動向	31
(4) 資産の動向	32
(5) 既存住宅の流通市場	33
(6) 国内の省エネ化・耐震化・高齢化等といったニーズへの対応	35
(7) 海外市場の開拓	37

1. はじめに

「住宅」は、社会生活や経済活動の基盤であり、重要な社会インフラの一つである。空間的にも余裕があり、かつ快適な住宅は、住む人に精神的なゆとりと豊かさ、安心感をもたらし、明日への活力を生み出す源泉にもなりうる。また、家族の形成や絆の強化を通じて、わが国社会の安定化にも寄与する。

このように住宅は、「国民生活」、「社会形成」、「経済・産業」といった側面から、われわれの日々の生活に密接かつ多角的に関係している。しかし、あまりに身近な存在であるが故に、かえって国民の意識や関心が十分に至らない場合が多く、ややもすれば所与の居住空間として甘受せざるえない状況へとなりがちである。また、住宅投資が与える経済効果や、経済社会・人口動態の変化に応じた居住形態やライフスタイルの変貌など、その影響はマクロ経済にも大きな影響を与えうる。こうしたことから、政策面における「かじ取り」の役割も必然的に大きくなると考えられる。

事実、わが国の住宅投資をフローの面でみれば、直近の10年間の平均で名目16.4兆円、名目GDP比で3.3%を占めている。また、住宅投資に伴って、建築材や、付随する耐久消費財の購入などの需要が高まるなど、裾野の広い関連産業を含めた経済への波及効果や雇用創出効果は大きく¹、2009年度における住宅10万戸の生産誘発額は2兆9371億円、雇用創出効果は18.4万人と試算されている²。まさに、住宅投資はわが国の経済を下支えしている内需の柱のひとつとなっている。

他方、住宅ストックに関しては、足もとではマンションなどの共同住宅を中心に住宅ストックが積み上がってきている状況にある。住宅ストックの置き換えに関して、築年数が長く老朽化した住宅、とりわけ1981年以前に建てられた耐震基準を満たしていない住宅に対しては、潜在的に建て替え・住み替えに関する需要が存在すると考えられる。ただし、住み替えについては、昨今の国民の多様化するニーズに対応できるだけの優良な住宅ストックはまだ十分に積み

¹ 一戸建て（新築）1世帯当たりの耐久消費財購入額は175.1万円（住宅金融支援機構「新規住宅取得者の耐久消費財購入実態」）

² 国土交通省 2005年建設部門分析用産業連関表（2009年12月公表）

上がっていないことや既存住宅の流通市場（いわゆる中古住宅市場）が必ずしも十分でないことを踏まえると、今後とも、新築住宅の供給という形で、優れた性能を有する物件に置き換えていくことの要請は引き続き強い。

しかしながら、本格的な少子高齢化と人口減少時代の到来に加え、わが国経済の長期低迷に伴う雇用環境や所得環境の悪化などを背景に、近年のわが国の住宅市場は減少傾向にある。2011年度の新設住宅着工戸数は84万戸と、1980年代後半の約半分の水準まで低下した。

同時に、近年の住宅市場や住環境を取り巻く状況を見渡すと、東日本大震災の経験を踏まえて一段とニーズが高まっている耐震化や省エネ化への要請をはじめ、長期優良住宅に象徴される長寿命化への対応、住宅ストックの充足や取得者のニーズの変化に応じた既存住宅の流通市場の整備、修繕・改修などリフォーム市場の促進、さらには、密集住宅市街地問題、マンション等の共同住宅の老朽化、空き家対策など、わが国全体として取り組まなければならない課題は山積している。

わが国経済が長期低迷し、将来への不安が増す中、今後とも、人口・世帯数の減少や消費税率の引き上げに対する懸念や影響、わが国の厳しい財政事情と金利の行方など、住宅市場を取り巻く環境は厳しく、かつ見通しにくい状況が続くものと見込まれる。こうした状況であるからこそ、わが国経済・社会の発展と安定の観点から、そして将来に希望が持てる国づくりを目指すという意味からも、住宅・住環境の整備を国家的な課題として認識し、官民一体で取り組んでいかなければならない。

本提言は、近年の住宅市場を取り巻く環境の変化によって生じた課題に対応するとともに、今後採るべき政策のあり方について改めて提言するものである。

2. これまでの提言と成果

経団連は、2003年の提言『住みやすさ』で世界に誇れる国づくりをはじめとして、数次にわたり、住宅および住宅産業の位置付けと、期待される役割を明確にした上で、住宅企業各社の取り組みを政策面から支援するよう、住宅

政策を国家戦略の一つとして展開していくことを強く要望してきた。

具体的には、まずは住宅・住環境の質の向上に向けた政策を重視し、「住宅・街づくり基本法」の制定というように、国としての取るべき方向性と目標をしっかりと定めるよう求めてきた。あわせて、その時々々の経済情勢などに鑑み、住宅関連の業界団体との協力体制の下、住宅取得にかかる各種促進税制・予算措置の必要性を毎年度、政府・与党に訴え、その実現を図ってきた。

こうした取り組みの結果、2006年に「住生活基本法」が制定され、住生活の安定の確保および向上の促進と健全な住宅市場の整備、そして国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換といった方向性が示されることとなった。また、同法に基づき策定された「住生活基本計画」に基づき、2020年を目途とした、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅ストックの適正な管理および再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備などといった取り組みがすでに動き出しており、省エネ住宅設備の普及やサービス付き高齢者向け住宅の増加といった面などで成果が出始めている。

さらに、景気対策として打ち出された、住宅ローン減税の拡充、住宅エコポイント制度や長期優良住宅に係る投資型減税の導入、長期金利固定ローン（フラット35等）の金利の減免、住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置、不動産に係る登録免許税・印紙税・取得税の軽減、新築住宅に係る固定資産税の減額措置など、住宅取得にかかわる各種促進税制・予算措置といった政策は、わが国の住宅投資を下支えするとともに、経団連が求めてきた国民の住宅取得に対する支援や、住生活の質的向上に寄与してきた。

3. 今後の住宅政策を考えるにあたっての10の視点

今後の住宅政策のあり方を考えるにあたっては、冒頭に述べたように、所得環境の悪化などの住宅取得面での変化と、東日本大震災や高齢化の進展によってより重視されるようになった耐震化・省エネ化・高齢化といった国民のニーズへの対応といった、この10年間に加速した環境変化や課題を踏まえていくこ

とは欠かすことができない。同時に、政策面においては、今後5～10年程度を見通して、先行きの変化を可能な限り織り込んでいくことも必要となる。

こうした点を踏まえ、今後の住宅政策のあり方については、経団連がこれまで提言してきた基本的な考え方を維持しつつ、以下に掲げるように、その軸足を「住宅のさらなる質的な充実」を一層推し進めるとともに、住宅単体だけでなく「まちづくり」も含めて総合的に取り組みを行い、「住宅産業の新たな成長に向けて」市場を開拓していくといった点に注力していくことが重要である。

（1）住宅の質・機能のさらなる充実

住宅およびその機能に対する、国民のニーズの多様化や高度化への対応として、住宅に関わる企業としては、政府の適切な支援の下、国民に対して経済性のある価格で、多様な住宅を提供し、その満足度を高めていくためには、次の5つの点に焦点を当てた対応が求められる。

視点①「不安が絶えない」から「いつも安全で環境にやさしい」へ

東日本大震災における未曾有の被害に加え、東海・東南海・南海地震や首都直下型地震などの発生可能性が指摘されている中、地震をはじめとする自然災害に対する防災・減災、安全の確保に対する国民の関心はこれまで以上に高まっている。また、今回の震災で新たに指摘された、沿岸部の液状化現象や高層マンションにおける停電時への対応など、住宅に関する国民の「不安」を取り除いていく必要がある。

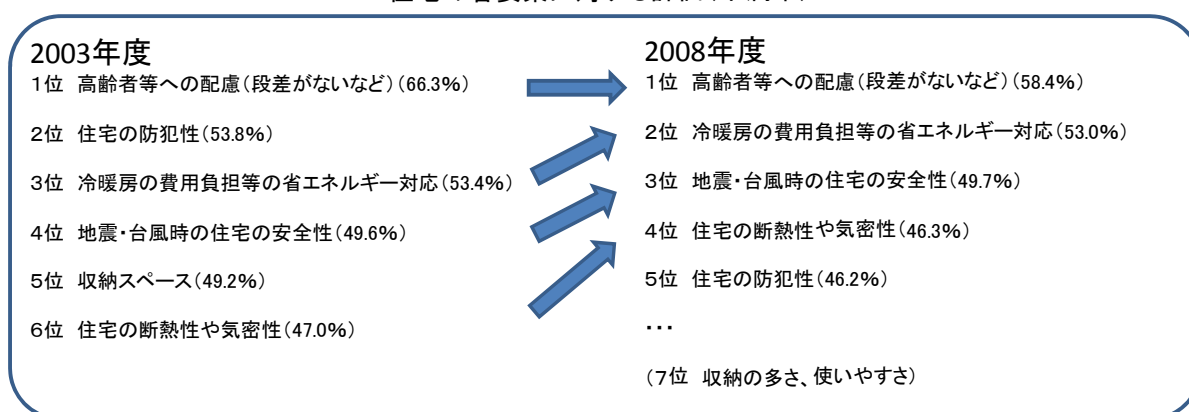
加えて、バリアフリー化等の高齢化対応や省エネ化などの住宅本体の性能向上や住宅設備の充実、さらに一歩進んで創エネ・蓄エネへの取り組み（高効率設備機器、自然エネルギーの利用、ITを活用したエネルギーの制御）など、「人と環境にやさしい住宅」に対するニーズもますます強まっている。

こうした点について、国土交通省の調査をみても、住宅の各要素に対する不満は、「高齢者への配慮」、「省エネルギー」、「地震・台風時の住宅の安全性」に対して高まっており、国民のニーズの裏返しとも考えられる。とくに、東日本

大震災以降、住宅の耐震性能や当該物件の地盤の状況、環境への配慮、機器の省エネルギー化、自然エネルギーの活用といった点が、これまで以上に重視するといった傾向が見受けられる。

しかしながら、以下に掲げるように、住宅の耐震化、省エネ化、高齢化等に向けた対応はまだ道半ばとなっている。今後は計画で掲げた目標の前倒しの達成など取り組みの強化が望まれる。

住宅の各要素に対する評価(不満率)



(出所:国土交通省「住生活総合調査」)

	現 状	目 標
耐震化率	新耐震基準が求める耐震化率を有する住宅ストックの比率は約 79%。 一方、基準を満たしていない 1981 年以前の住宅ストックは約 1050 万戸 (国土交通省推計)。	2015 年 90%
省エネ化	新築住宅の省エネ判断基準適合率の割合は約 5 割 ³	2020 年に 100%
高齢化	全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合は 4.4%。とくに住宅系は 0.9%。 サービス付き高齢者向けの住宅供給は約 6 万戸 ⁴ 。 高齢者等に配慮した住宅設備がある住戸は 2,415 万戸 ⁵ (住宅全体に占める割合は 48.7%)。	住宅系の比率を 2020 年までに 3 ~ 5 % に拡大。
住宅密集地	約 6,000ha ⁶	2020 年度末までにおおむね解消

³ 2011 年度

⁴ 2012 年 7 月末

⁵ 2008 年

⁶ 2010 年

視点②「住み続ける」から「住み替え・住み継ぐ」へ

環境に対する国民の意識の高まりと、環境制約の強まりの中で、「住み続ける」から多世代にわたって、もしくは複数世帯で大事に住み替え・住み継ぐということが求められている。

そのためには、ライフスタイル等の変化に対応して、自らのニーズに合わなくなった住宅をリフォームする、あるいは売却・賃貸化できるような市場の形成を通じて、多世代・複数世帯が大切に住み替え・住み継ぐ住宅へと変化させていく必要がある。

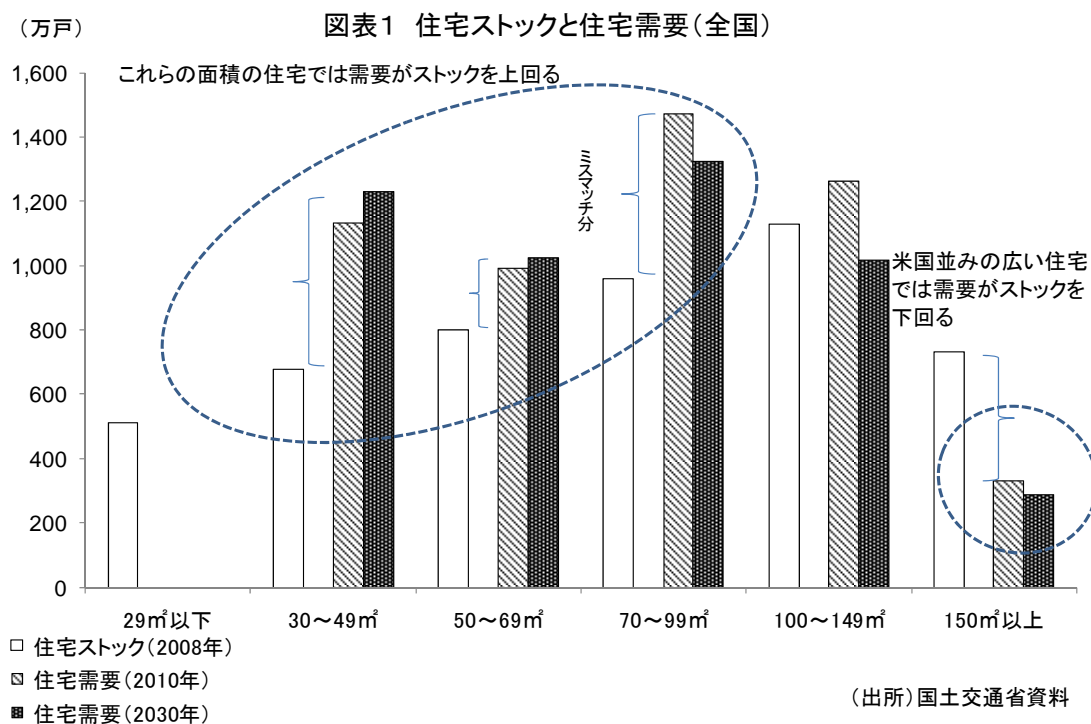
ただし、足もとでは、全住宅流通量⁷に占める既存住宅の流通シェアは 2008 年で 13.5%であり、米国の 77.6%、英国の 88.8%やフランスの 66.4%に比べると依然低い水準にとどまっている。また、国内の住宅リフォーム市場の規模も、1996 年の約 9 兆円をピークに、近年は約 6 兆円で推移している。さらに、住宅投資に占めるリフォームの割合もみても、2010 年で 22.6%であり、英国の 57.2%、フランスの 57.0%、ドイツの 76.8%と比べてもその水準は低い。こうした背景には、欧米諸国では住宅の一次取得者を中心に既存住宅を購入し、必要に応じリフォームするというライフスタイルが定着しているのに対し、わが国では従来から住宅の取得と確保が新築中心となっていたことが挙げられる。

しかし、こうした状況にも変化の兆しは見られている。全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、90 年の 5.5%に比べて上昇傾向を続けており、2009 年には首都圏の中古マンションの流通量が新築を上回るなど、そのウエイトは大きくなりつつある。また、今後、世帯人数の減少や高齢者等の単身世帯の増加などを背景に、住宅のストックと需要の関係も大きく変化するなど、ミスマッチが顕在化することが見込まれる。(図表 1)。

今後、既存住宅の流通市場の拡大やミスマッチの解消のためにも、リフォームの促進により住宅ストックの品質・性能を向上させるとともに、こうした住宅を、これまでのように築年数だけで評価するのではなく、各種性能や住宅の履歴も織り込んだ形での適正な評価をはじめ、事業者や物件・価格に対する情

⁷ 既存住宅流通量と新築着工戸数の合計

報提供、購入した住宅に対する保証などによって、購入希望者の不安解消に努め、先進国の中でも規模が小さい既存住宅の流通市場の整備や、リフォーム市場を健全な形で育成していくことが求められる。



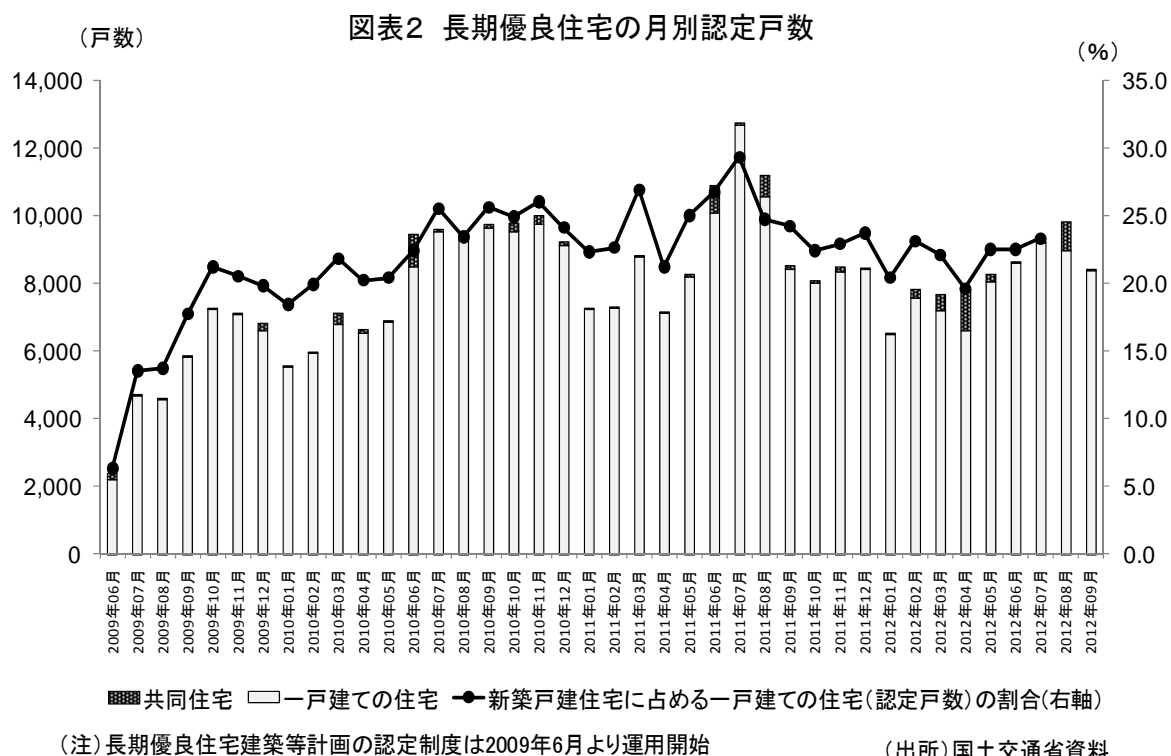
視点③「寿命が短い」から「多世代に引き継がれる」へ

わが国全体での住宅の平均寿命は、2008年時点で築後27年程度と20年前の水準から大きく変わっておらず、また持家・借家もしくは戸建・共同住宅といった住宅類型別⁸でも、大きな差はみられない。一方で、米国は67年、英国は81年となっている。

こうした違いは、住宅自体の耐久性の問題ではなく、設計手法、補修状況、住宅設備、立地・気候条件、価格帯、既存住宅に対する評価の違い、さらには住み方や持ち家に対する国民の意識など、様々な要素が関係し合うものと考えられる。現在、わが国の長期優良住宅は、新築一戸建て住宅のうち約25%前後が認定を受けており、累計で約31万戸(戸建約30.2万戸、共同住宅約0.8万戸)にまで増加してきている(図表2)。引き続き、住宅産業自らの取り組みと

⁸ 滅失住宅の平均築後経過年数(2008年):持家28.8年、借家24.7年、戸建29.5年、共同住宅等23.9年

して、住宅の耐久性能を向上させ、良質な住宅の供給促進に努める一方で、国民の意識そのものを、住宅を長期にわたって使用し資産価値を保持していくという方向へと促しつつ、定期的な点検、適切なメンテナンス、こまめな修繕やリフォームなどを行うことにより、住宅の平均寿命を延ばしていくことが求められる。



視点④「住まいに合わせた暮らし」から「暮らしに合わせた住まい」へ

より快適な生活を求め続けるという基本的な要求に加えて、家族の増加や子供の成長、退職後のライフスタイルの変容、さらには持家志向にとらわれない若年層の出現など、わが国における住宅ニーズの多様化は、今後とも進むと考えられる。例えば、住み替え・改善の意向を持っている世帯において、その目的として最も多い回答は「快適・便利な住宅にするため」(31.2%)であり、次いで「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」(17.3%)、「子の誕生や成

長等に備えるため」(16.5%)という調査結果⁹がある。一方で、わが国経済の長期的な低迷等を背景にした購入環境の悪化(住宅購入にあたっての選択肢の縮小)や、持家の取得に伴う住宅ローンの返済¹⁰や資産価値の低迷など、住まいに合わせた暮らしを求められた側面も少なからず存在すると思われる。

今後、居住環境のレベルを一段と向上させていくためには、例えば、ライフスタイルの変化に合わせて、間取りや仕様等が容易に変更できる可変性の高い住宅など、国民の価値観の多様化に対応した住宅を市場に供給するとともに、ライフステージや暮らし方に応じた住み替えが容易となるよう関連市場を形成するなど、自らの暮らしに合わせた住み方を可能とするような環境を整えていくことが重要である。

視点⑤「狭い」から「ゆとり」へ

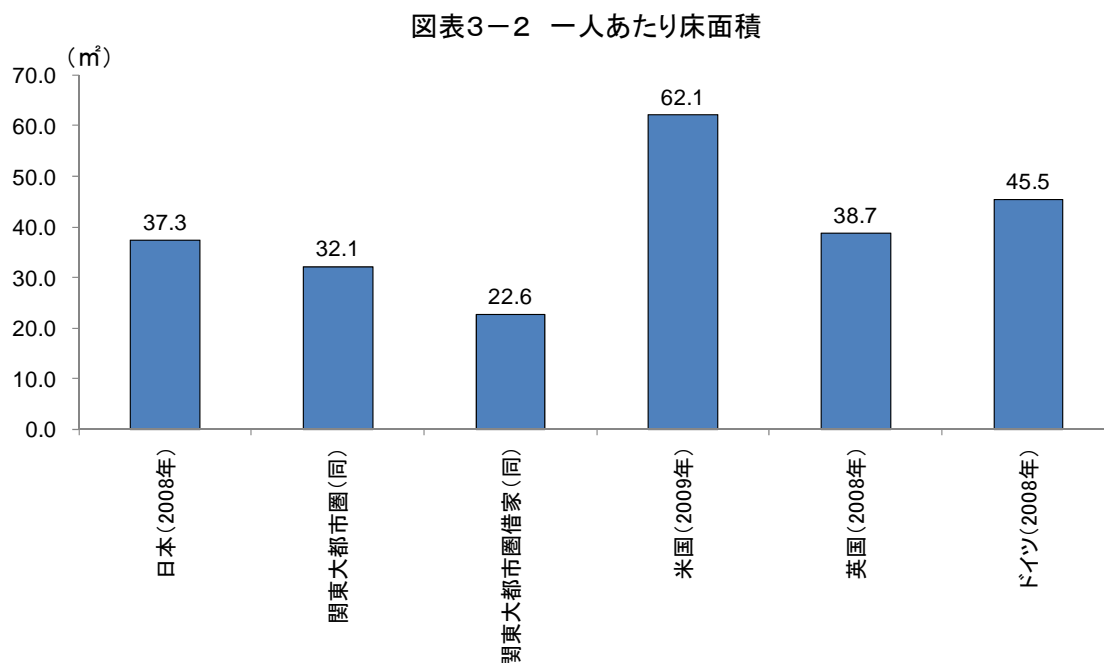
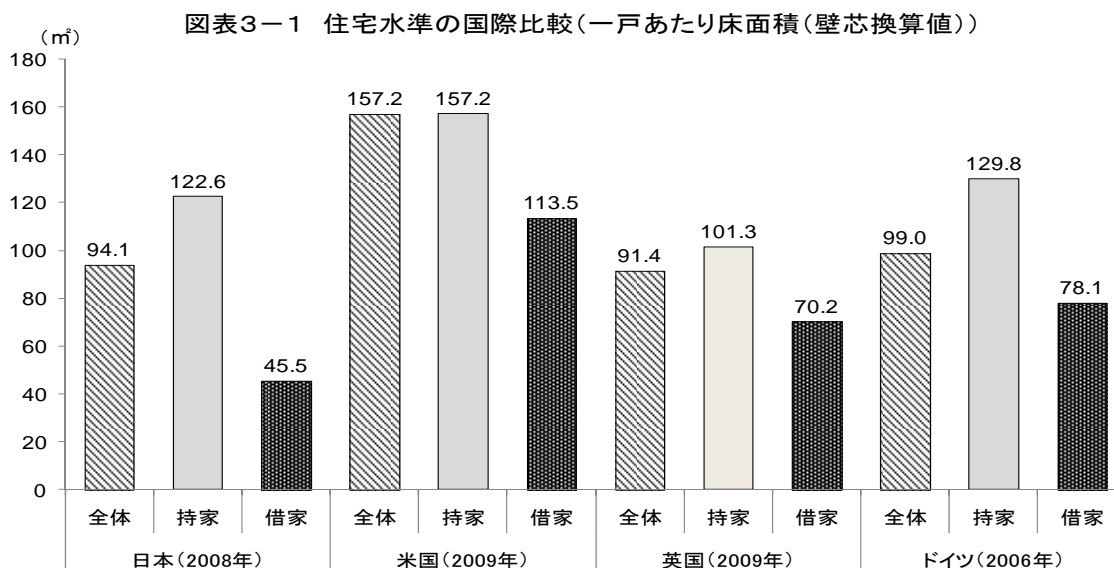
活力ある生活を営むためには、家族構成や暮らし方に応じた、ゆとりある居住空間や間取り・仕様などの確保が求められる。また、今後高齢者の人口増が見込まれる中、将来の自宅介護等の可能性を踏まえると、こうした需要に見合うように予め十分なスペースを確保しておく必要性も高まっていくと予想される。しかし、わが国の居住水準をみると、一戸当たりの平均床面積はこの10年間でわずかながらに広くなりつつあるが、国際的には依然として低い水準にとどまっている(図表3-1)。また、地域別では大都市圏が、また持家と借家では借家の床面積が狭くなっている傾向はこれまでと変わっていない(図表3-2)。

確かに近年の傾向では、住宅の広さそのものを求める声は、安心・安全、省エネ等といった要望に比べれば、その位置付けは下がってきているものの、居住者の立場からみれば、依然として基本的な要求であることには変わりはないと思われる。先に指摘した本格的な高齢社会への対応という視点に加え、とり

⁹ 国土交通省「住生活総合調査」

¹⁰ 国土交通省「住生活総合調査」では、ローン返済に対する評価は、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」(11.7%)、「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」(60.9%)、「ぜいたくを多少がまんしている」(19.2%)が9割を占め、調査毎にその割合は拡大している。

わけファミリー世帯、大都市圏、借家の3つのカテゴリーにおいて、より豊かな住生活を送る上では、その居住水準の向上に対しては、引き続き重点を置くべきである。



(出所)図表3-1、2ともに株住宅産業新聞社「住宅経済データ集」

(2) 魅力あるまちづくり

地域単位での居住空間は、個々の住宅がそこに住む人のニーズに合った形で最適化を図りさえすれば自ずと達成されるというものではない。一方で、まちづくりの計画がいくら立派であっても、住民のニーズからかい離れたものであ

っては、魅力的でかつ活力ある街並みは形成されないと考えられる。こうした観点から、より質の高い生活を送るためにも、以下の3つの点を踏まえた形で、バランスの取れたまちづくりの実現が求められる。

視点⑥「危険と不安」から「安全・安心と先進・快適」へ

密集住宅市街地は、防災上のみならず、居住環境上の課題が極めて大きい。とくに大規模災害の発生時には、火災等の二次的災害の発生に伴い、より被害が拡大するおそれが高い。地震発生等に著しく危険な密集市街地は、国土交通省の直近の調査¹¹によれば、全国で197地区、5,745haとなっており、そのうち東京都が29.3%、大阪府が39.1%、神奈川県が12.0%となっている。

他方、街並みを形成する重要な要素の一つであるマンション等の大規模な共同住宅は、建物の老朽化と居住者の高齢化の進行という二つの側面からの「老い」が進んでいる状況にあると指摘されている。例えば、築30年以上経過した共同住宅は、経年変化により建物の耐久性は劣化し、間取りや仕様も陳腐化が進むとともに、環境・省エネルギー性能や耐震性が現在の要求基準から劣っていること、さらには高齢者に配慮した設計がなされていないものが多いなど問題を抱えている。仮にこうした問題が放置され続けるならば、個々の住宅だけでなく街全体の魅力が失われていくことにつながっていく。

昨年閣議決定された国の住生活基本計画では、こうした倒壊や延焼の危険性が高い木造密集市街地等を2020年までに概ね解消するといった目標を掲げ、国では老朽住宅等の建て替えと公共施設の整備を進めている。また、ほとんどの地方自治体において、建物の不燃化・耐震化、避難経路や空き地の確保、住民の啓発等、いずれかの取り組みに着手している。

今後、安全・安心なまちづくりという点では、これらを可能な限り前倒しすることで、防災性の高い街へと改編していくことが求められる。あわせて、震災への対応、環境・エネルギー等といった社会的問題に対しては、各戸毎の対応にとどまらず、まちづくりと連携した取り組みが重要となる。具体的には、

¹¹ 国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」（2012年10月）

すでに各地で社会実験化が進んでいる、先端技術・システムやノウハウを駆使したスマートハウス・スマートコミュニティをさらに普及させるための取り組みを加速・強化するとともに面的な拡大を図り、より広域的に整備を進めてスマートシティの形成を促進していくことが重要である。

視点⑦「帰るだけ」から「ふれあいと活力」へ

平日の勤め人の往復の通勤時間¹²は1時間17分であり、1995年からほぼ変わっていない（男性は1時間25分、女性は1時間5分）。また都市規模別でも、東京圏は1時間37分、大阪圏で1時間28分であり、大都市圏が長めの傾向となっていることにも変化はない。地域におけるボランティア活動・社会参加活動にかかわる時間も5年前と比べて、わずかに減少している程度である¹³。

しかしながら、ボランティア活動を行った人（行動率）は5年前よりも上昇し、年齢階級別でも20歳代から40歳代前半を中心に増加傾向がみられる¹⁴。こうした活動を促し、ふれあいと活力を高めていくためには、引き続き、職住近接に向けたまちづくりの取り組みを進めることが重要となる。この場合、従来の職場に住居を近接させるという視点だけでなく、例えば、在宅勤務など、職を住まいに近づけるといったアプローチも重要となる。

こうした取り組みとあわせて、地域におけるイベントや共同作業、ボランティア活動や趣味などの様々な活動への参加を通じて、地域の子供からお年寄りまで、幅広く交流し合い、その結果、地域における相互扶助も可能となるような「コミュニティが存在する街」を目指していくべきである。その際、今後急速に増加が予想される「空き家」の積極的な利用を考えるならば、既に、NPOが「空き家」を地域のコミュニティ・カフェや、高齢者の介護施設に利用している事例も参考にすべきである。

¹² 日本放送協会「日本人の生活時間2010」

¹³ 総務省「社会生活基本調査」

¹⁴ 総務省「社会生活基本調査」

視点⑧「雑然」から「美しさ」へ

高度成長期において急激に都市化が進む中で、都市周辺部における緑地の減少、地域の歴史的・文化的資産の喪失、計画性に乏しい開発などにより、狭い道路、道路上空の輻輳した電線類、看板の乱立、家並みの不調和など、景観の悪化が進んだと指摘されている。さらに、近年は人口減少・高齢化という大きな流れの中で、生産拠点の移転や周辺産業の衰退、地場産業の弱体化などによる雇用機会の喪失に伴い、空き家の増加や未利用地の拡大など、従来に増して景観の悪化に拍車がかかるおそれも強い。

今後、住宅ストックの更新を含め、まちづくりにあたっては、電線共同溝の整備等をはじめとした電柱・電線の無電柱化による架線電線の減少¹⁵、歩行者ネットワークを考慮した並木・街路樹を備えた歩道の整備、緑地やオープン・スペースなどの確保を通じて、美しい街を形成することが求められる。また、地域ならではの風景や自然、歴史、文化、街並みなどの固有の資源を活かした美しい景観は、新たな内需の掘り起こしという点で観光立国の推進にも寄与すると思われる。

(3) 住宅産業の新たな成長・発展に向けて

国民が住宅に求めるニーズを実現するとともに、安心・安全で魅力的な街を形成するにあたって、住宅産業の役割は大きい。一方で、こうした住宅産業を取り巻く経済環境は、いわゆる6重苦¹⁶に加え、人口・世帯要因等、年々厳しさが増していることも事実である。

わが国住宅産業が、国内市場で直面する様々な制約を克服し、今後とも成長し続けるために、国内外において、新たな成長市場を目指した施策の展開として、次の2つの視点が重要となる。

¹⁵ 国土交通省「社会資本整備計画」では、市街地等の幹線道路の無電柱化率を2011年度末の15%から、2016年度末までに18%にまで引き上げることとしている。

¹⁶ わが国経済・企業が直面する、(1)円高、(2)重い法人税・社会保険料負担、(3)経済連携協定の遅れ、(4)柔軟性に欠ける労働市場、(5)不合理な環境規制(CO2の25%削減目標等)(6)電力供給不足・コスト増、といった6つの課題の総称

視点⑨ 内需の「ひとつ」から「大きな柱」へ

国内にあっては、新たなニーズに即した魅力ある新築住宅の供給促進とともに、住宅を「住み替え・住み継ぐ」ものとして、社会全体で「流動化」させる資産との認識を高めていくことが重要となる。

それに伴い、住宅産業自らも、長期優良住宅、スマートハウス等の高品質で長寿命の新規住宅の供給は当然ながら、リフォームやリノベーションの促進、既存住宅の流通促進と適切な管理・運営、さらに家事代行・保育サービス、高齢者向けの生活支援サービスなどといったライフサポートまでも視野に入れた住宅総合産業への転換も進め、収益源の多角化を図っていくことが求められている。

欧米先進諸国でも、住宅は国民生活の基盤という位置付けだけではなく、経済成長の一つの柱として、住宅の建設・取得の両面において様々な税制・財政措置を実施している。わが国においても、こうした観点を重視するとともに、住宅産業は地域に密着し、多くの雇用を抱える地域産業という性格を持つという視点も考慮に入れて、国・地方自治体の適切な政策支援の下、内需のひとつから大きな柱への進化を目指すことが求められる。

視点⑩ 「いわゆる内需型産業」から「グローバル産業」へ

国内市場は本格的な少子高齢化・人口減少が進むにあたり、伸び悩みが懸念される一方で、新興国をはじめとする諸外国においては、堅調な経済成長に伴う所得や世帯数の増加等を背景に、新たな需要の発生が見込まれているところである。実際、こうした需要を獲得するために、すでに海外展開している住宅企業も散見されている。今後、わが国の住宅産業が、長年の知恵と努力によって生み出した優れた性能を持つ住宅を海外に展開できれば、地球規模でのエネルギー問題への貢献につながるとともに、現地住宅市場を拡大することによって、同国の内需拡大と経済成長にも寄与することが期待できる。

ただし、それらを実現するには、乗り越えなければならない課題が多い。例えば、現地市場においては、住宅事情にかかわる情報格差をはじめ、わが国と

現地との住宅本体の価格差や産業形態の違い、現地での施工工事にかかわる地場企業の強さなどに直面する。また、仮に国内の生産品・部材を輸出することとなれば、使用建材の価格差や、住宅設備の重量・サイズの大きさなどに伴う輸送コスト負担などの課題も克服していかなければならない。

こうした課題を解決していくにあたっては、国内での組織体制の強化だけではなく、現地ニーズの把握と足場づくり（現地の優良企業との提携・協力関係の構築、現地企業への部材提供・技術支援など）、経済性のある価格での差別化は当然必要となる。また製造工場などの対外直接投資や技術輸出、現地企業への技術支援やライセンスの提供、フランチャイズ展開などにより、コスト面での制約を少しでも減少させていくことが求められる。こうした点を踏まえつつ、現地で住宅産業を創造する、もしくはスマートタウンのような先進的なまちづくりそのものを輸出するような気概と勇気を持って、グローバル産業への転換を目指していくことも必要である。

4. 新しい住宅産業を形づくるための政策の実現

経団連では、これまでの提言の中で、国の重点施策として掲げるべきものとして、税制面・予算面などの住宅取得環境の改善、耐震性や環境性能に優れた良質な住宅の供給促進、既存住宅の流通市場の整備、リフォーム市場の育成、賃貸住宅の質の向上、都市計画の見直し等を取り上げるなど、主に国内市場における環境変化に適切に対応するよう政策面での実現を働きかけてきた。

今後は、こうした点の充実に加え、東日本大震災による住宅ニーズに対する価値観の変化、本格化する高齢化への対応や、わが国住宅産業の海外展開への支援などに対しても注力していくことが求められる。

その際、将来にわたって、住宅投資の回復を展望するためには、まずはわが国全体としての成長戦略を着実に実行することで、当面の経済情勢の悪化に歯止めをかけつつ、雇用拡大・所得環境の改善を図ることが大きな鍵となる。このような取り組みを着実に進めることで、国民、とくに住宅の一次取得層となる若年層世代が先々希望を持てる国内環境を作っていくことが重要である。

(1) 経済対策としての住宅政策～税制面での十分かつ適切な対応

まず足もとで弱い状況が続くわが国の景気対策の一環として、住宅取得の大前提となる購入環境を整えることが必要である。住宅取得時の税負担は初期費用の金額に見合っただけで高額であり、とりわけ、消費税率の引き上げにより税負担はさらに増加することが懸念される。過去の引き上げ時には後述するように、新設住宅着工戸数が数十万戸単位で大幅に減少している。これに加えリフォームを伴う中古住宅の販売にも悪影響を与えることとなれば、住宅産業全体、ひいてはわが国経済に与えるマイナスの影響も計り知れない。

従って、消費税率の引き上げに際しては、新たな負担が発生しない形での対策を講じることが不可欠である。住宅の取得にかかる税負担を増加させないことを基本に、駆け込み需要やその反動減といった経済活動の振幅の抑制や、国民が施策に左右されず安心して住宅を購入できる環境を実現すべきである。同時に、財政・社会保障制度を持続可能なものとする観点から、消費税率のさらなる引き上げが必要との見方もあることから、今回の対応が対症療法的ではないものとなるよう強く望む。あわせて、住宅取得時において、土地・建物に対して、不動産取得税、登録免許税、印紙税、消費税等の課税が重層的に行われている状況を改善し、諸課税の整理・簡素化が重要である。

こうした消費税への対応とともに、購入支援にあたっては、住宅ローン減税や住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税措置、認定長期優良住宅を対象とした投資型減税の重要性は変わらない。また、資産に対する過重な税負担は、資産の蓄積・形成に対する個人のインセンティブを損ない、経済活力を低下させる恐れもある。相続税に関しては、中堅資産家層の経済基盤を損なわないように配慮しつつ、国民の合意を得ながら必要な見直しを実施すべきである。

さらに、先ほど指摘した10の視点を実現していくために、平成25年度税制改正における対応も不可欠である。具体的には、経団連の平成25年度税制改正に関する提言等にあるように、高齢者の居住の安定と安心の確保の観点からサービス付高齢者向け住宅供給促進税制の延長、ならびに省エネ改修促進税制・

バリアフリー改修促進税制の延長、住宅の取得・保有の負担軽減につながる住宅にかかる登録免許税の軽減措置の延長、省エネ化促進の観点からのグリーン投資減税における対象設備の拡大（燃料電池、蓄電池、V2H（Vehicle to Home）設備）、中古住宅の流通促進、住宅ストックの循環利用を図る観点からの税制特例の適用要件の合理化、さらには都市再生や良質な住環境の形成・防災対応の強化という観点からの都市再生促進税制、市街地再開発促進税制の延長などが求められる。

（２）質の高い住宅の普及促進のための予算措置の充実

こうした税制面での対応とともに、住宅取得環境が厳しい中にあることは、持家確保のための方策の充実、大地震に備えた住宅・建築物の耐震対策の強化、環境対策の推進、高齢者向け住宅供給の拡大、さらには、既存住宅の取得やリフォームの実施に関して、消費者が安心してサービスの提供を受けられる市場の整備といった面で、予算措置による支援が欠かせない。

具体的には、住宅の耐震改修等に対する支援、スマートコミュニティの構築に向けた社会実験の加速、エネルギー管理システム（HEMS等）導入促進のための補助、民生用燃料電池導入支援補助金の継続、そして、スマートハウス関連アイテムの性能向上・低コスト化・長寿命化に向けた技術開発支援制度や非常用電源確保策としてV2H設備への支援制度の新設などが求められる。

また、既存住宅流通市場の活性化方策としては、これまで提言してきたように、リフォームに関する情報提供機能の強化や住宅の価格査定システムの構築、住宅性能評価制度等を活用した住宅評価基準の明確化、家歴に関する制度の整備を進めるとともに、マンション等の共同住宅のリノベーション、中古住宅の賃貸化促進が重要となる。

同時に、老朽化した住宅の建て替えやリフォームの促進という視点では、リフォームの効果やメリットの周知といった消費者への啓発活動の推進、証券化やファンドの利用、国民が安心して適切なリフォームができるような市場環境の整備（適切な情報提供体制の構築、工事におけるトラブルの解決など）が求

められる。

(3) 企業活動の活性化につながる規制改革の推進

税制面・予算面での措置に加えて、自由で円滑な事業環境を整備するにあたって、規制改革の取り組みは欠かすことができない。また、新規財源を伴わない政策として規制改革への期待も大きい。

こうした観点から、経団連では本年9月に2012年度の規制改革要望を取りまとめたところである。その中で土地・住宅分野に関して要望した事項では、老朽化したマンション等の共同住宅の建て替え促進という観点から、借地借家法における正当事由制度の見直しや、区分所有法における決議要件の緩和が求められる。これらの規制を緩和する効果としては、単なる老朽化対策だけではなく、耐震化や省エネに対応した良質なストックの供給、ひいては魅力ある新たな街づくりにつながり、同時にそれは不動産市場の活性化にも寄与すると考えられる。その他、建築物の屋上に設置する太陽光発電設備基準の見直しなど、約15項目にのぼっており、企業活動の活性化につながる規制改革の着実な実施が強く望まれる。

(4) 海外市場を求める企業への支援

わが国の住宅が海外に評価される理由として、主に住宅性能（耐震性、耐久性、防水性等）、物理的な工期の短さ、国内における品質保証の充実などが指摘されている。今後、こうした耐震性・耐久性、環境性能、高齢化等に優れたわが国の住宅を海外に展開していくためには、政府による適切な支援が求められる。

とくに、わが国の住宅産業の海外展開は、相手国における雇用増につながるだけではなく、現地における住生活の質的な改善に貢献、ひいては経済発展へ大きく寄与すると考えられる。一方で、住宅分野は自国産業の保護の観点が強く、また国・地域に根差すことが必要となってくるため、相応の時間も要すると思われる。こうしたことから、政府の適切なリーダーシップのもと、官民が

協力して取り組むことが求められる。

具体的には、対象諸国の市場に参入する際の各国の規制・政策に関する情報提供や住宅関連に関わる諸制度の設計への積極的な貢献、まちづくりへの主体的な参加を目指した地域行政の協力確保に向けた働きかけ、住宅の普及に不可欠な人材（建設設計者、施工管理者、職人等）の育成、現地における住宅ローン制度の整備、わが国の住宅の強みである品質や性能に関する基準、建築士等の資格の相互承認などに向けた対応が必要となる。

なお、住宅産業の海外展開の前提として、わが国の住宅産業が海外展開を戦略上の一環として組み入れるかどうかの判断材料となるような、各国の住宅に関する制度、商慣習、技術水準などといった情報を広く周知することも重要である。

5. おわりに

住宅は、わが国国民にとって、貴重な資産であり、また今後とも日常生活を営む場の中心にあることには今後とも変わりはなく、新たなニーズはその形と内容を変えつつも、常に存在し続けると考えられる。同時に、住宅企業各社も、こうした国民のニーズの変化に先手を打ち、妥協することなく製品の開発・普及に取り組んでいるところである。

経団連では、こうした国民の多様なニーズの具現化と満足度の向上に向けて、新たな住宅の開発や機能の向上、さらには業務効率の改善に努力されている住宅産業に携わる各社の取り組みを一段と促すとともに、関連する法律や税制等の政策がわが国として目指すべき方向性と整合性のある形で見直されるよう、引き続き取り組んでいく所存である。

以 上

【参考資料：分析編】

本提言にかかわる基礎的な資料として、近年の住宅市場の動向と、その背景にある住宅取得者の立場からみた取得環境の変化について、先に提言した 10 年前との比較を中心に、以下の通り、整理する。

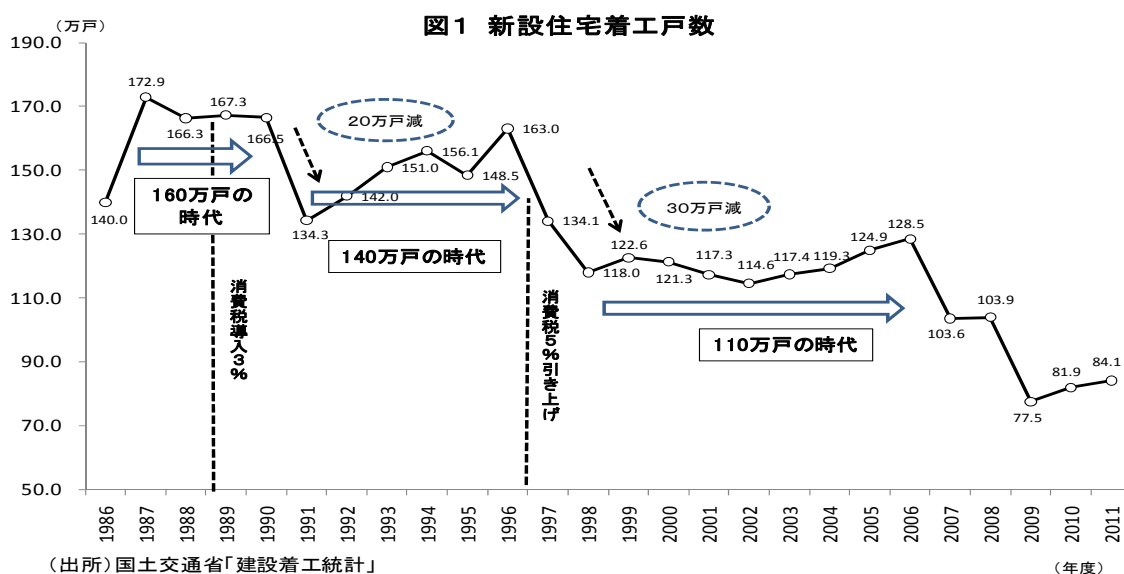
1. 住宅市場の動向

(1) 足もとの動向

ここ 10 年、わが国の新設住宅着工戸数、着工床面積¹⁷は、ともに減少傾向にある（図 1）。とくに 1997 年の消費税率引き上げ以降、アジア金融危機やリーマンショック等の影響を受け、わが国経済は大きなダメージを受けた。住宅投資も例外ではなく、新設住宅着工戸数と絶対額、対名目 GDP 比は低下している。

同時に、住宅産業においては、原材料価格の高騰を受け、仕入価格は上昇する一方、販売価格が下落を続けるなど、収益を押し下げる圧力が継続している。その結果、不動産業の需給判断は、90 年代から一貫して需要不足の状況が続き¹⁸、在庫も過大のままとなっている。

このように、90 年代以降、新規住宅着工戸数は、経済情勢・制度変更の面で大きなショックを受ける度に大きく減少し、その後、水準が戻らないという状態が継続している。その結果、住宅産業はもとより、関連産業にもマイナスの影響が波及している。



¹⁷ 住宅着工床面積：104 百万 m² (2003 年) ⇒ 73 百万 m² (2011 年) (▲30 百万 m²) (出所：国土交通省)

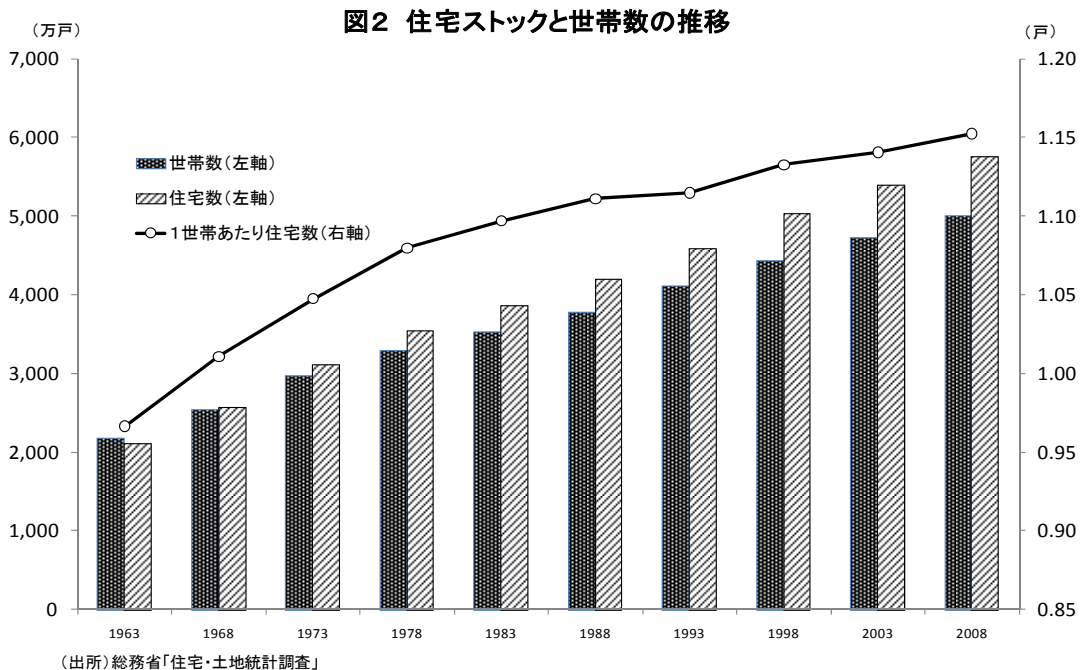
¹⁸ 不動産業の需給判断：▲49 (2003 年) ⇒ ▲36 (2011 年) (出所：日銀短観)

(2) 住宅ストックの動向

わが国の住宅ストックは、すでに総世帯に対して 15%程度多くなっており、量的には充足している状況にある（図2）。

内訳をみると、建築時期別では、築 20～30 年の住宅が最も多く、地域別でも大都市圏の割合が高い（図3）。また一住宅あたりの面積は低下傾向であり、とくに関東大都市圏では、全国平均に比べて約 10～15%程度、面積が狭い状態が続いている。加えて、都市部を中心にマンション等の共同住宅比率が 50%を超える中で、マンションだけでも旧耐震基準のストックが約 106 万戸存在するなど、その老朽化が大きな問題となっている（図4）。

首都圏における戸建住宅の建て替えにおける従前住宅の平均築年数が 33 年¹⁹であることを踏まえれば、同地域において大規模な建て替え需要が発生してもおかしくはない時期ではある。しかし、先に述べたとおり新設住宅着工戸数は減少傾向が続いており、現時点では大規模な建て替えの動きを伺うことはできない。その結果、老朽化した住宅のストックがたまっており、手つかずの状況になっているともいえる。



¹⁹ 住宅生産団体連合会資料

図3 建築時期別住宅数

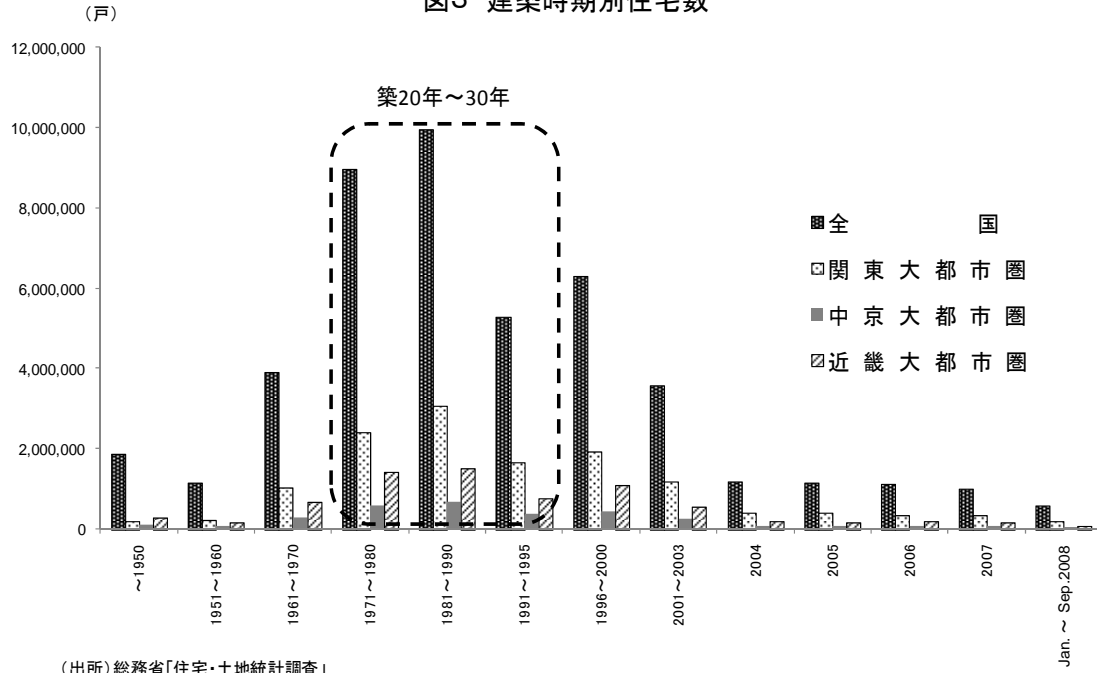
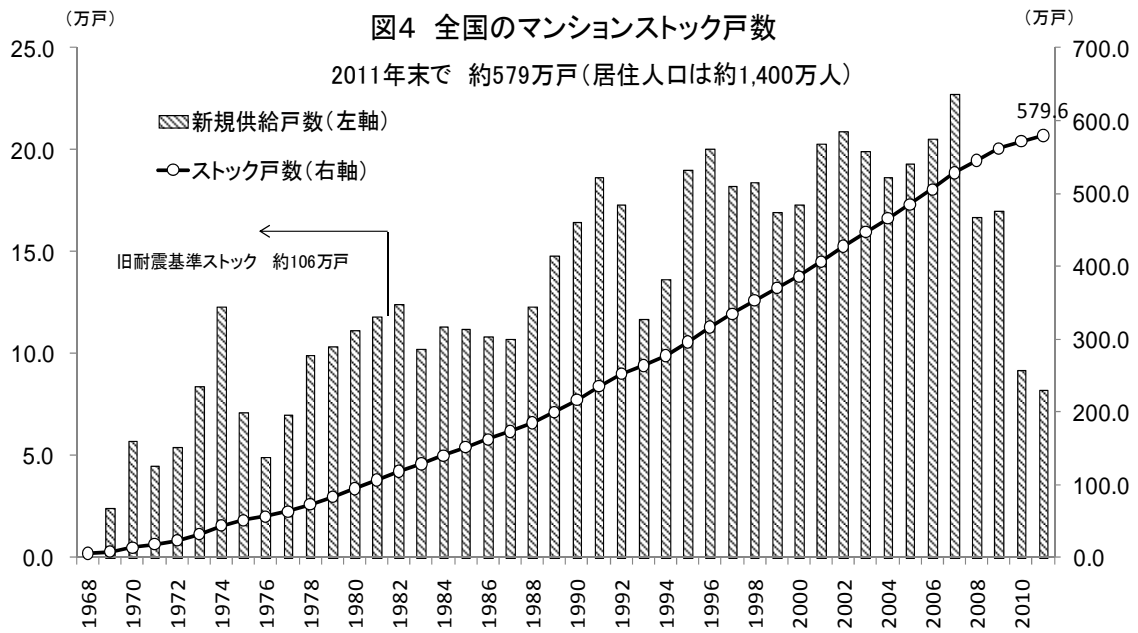


図4 全国のマンションストック戸数



(注)ここでいうマンションは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅を指す。

(出所)国土交通省推計

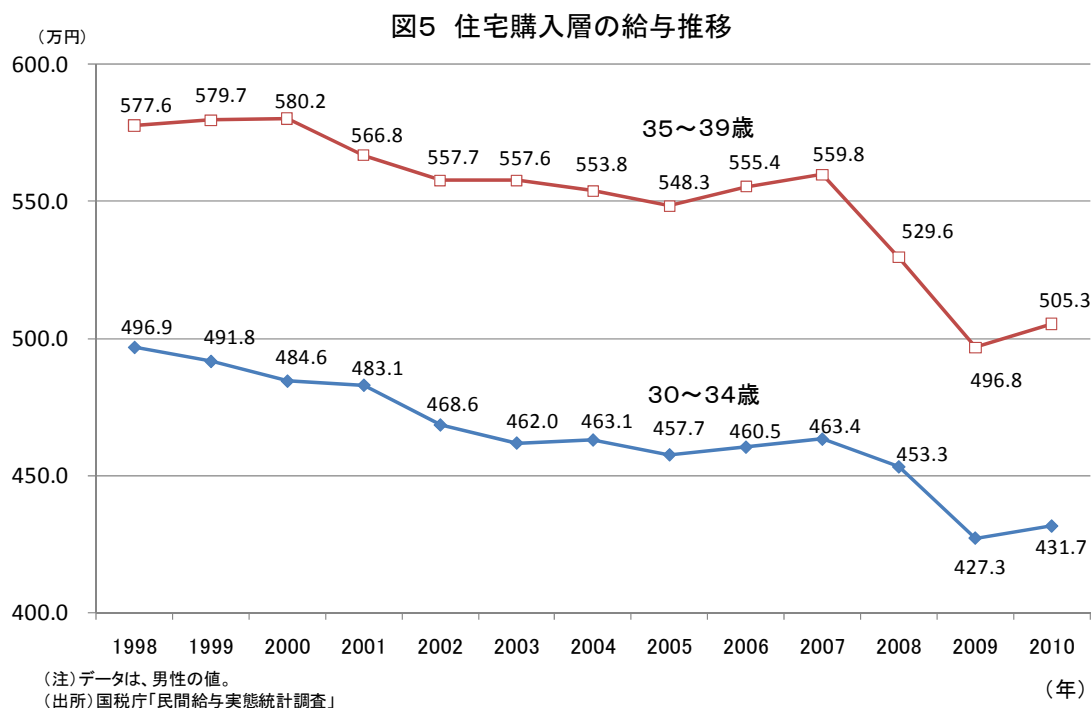
2. 住宅取得環境

(1) 所得環境の変化

住宅の購入は家計の支出項目の一つであるため、当然ながら所得の動きに影響を受けることになる。しかも、通常、家計は住宅の購入にあたって比較的長期のローンを組むことから、足もとの所得の動きのみならず、将来の所得環境に対する見方も住宅購入の行動に影響する。

家計の所得に関するデータをみると、雇用者報酬や住宅を購入する中心層の年収などは軒並み減少傾向となり（図5、6）、個人の金融資産保有額も減少している²⁰。あわせて、高齢化の進展と家計所得の伸び悩みによって家計の貯蓄率も低下しており²¹、現在はOECD加盟国の中でも最低レベルとなっている。

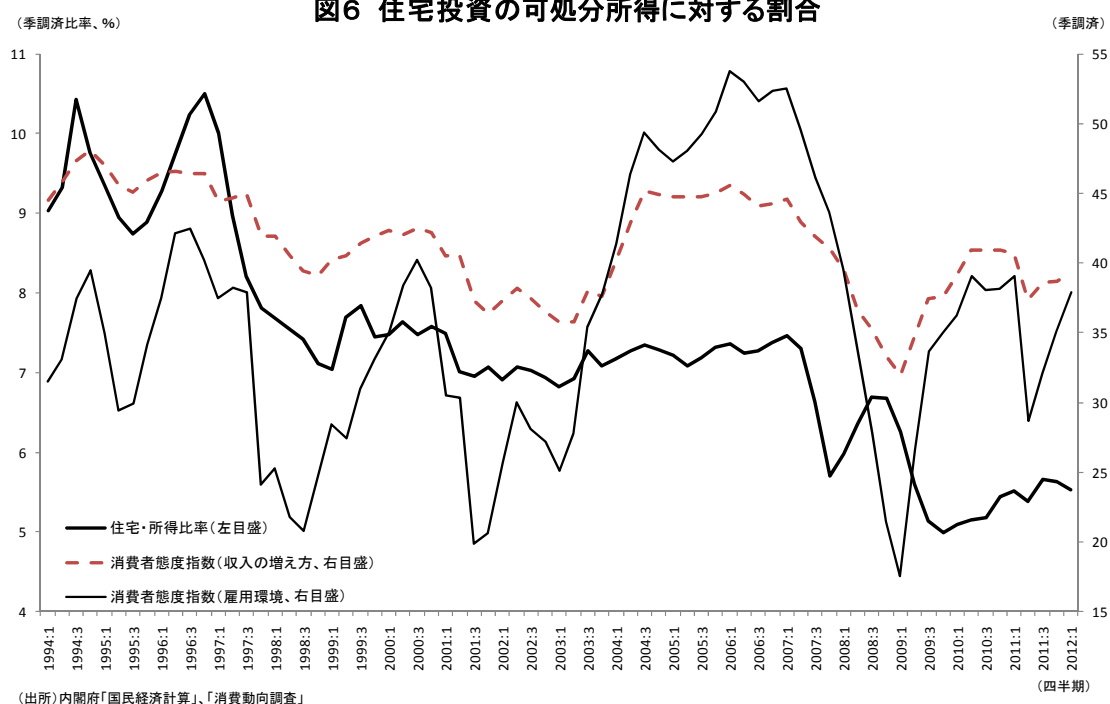
また、住宅投資の家計の可処分所得に対する割合は、収入の増え方や雇用環境の見通しと概ね一致する局面が多い。こうした経験則を踏まえれば、わが国経済が比較的弱い状況が続ける中であって、家計の将来的な雇用や所得に対する不透明感が払しょくされないことが、近年の住宅投資の低迷の一因となっていると考えられる。



²⁰ 30代の個人金融資産保有額：698万円（2003年）⇒584万円（2011年）（▲114万円）（出所：金融広報中央委員会）

²¹ 家計貯蓄率：2.5%（2003年）⇒1.9%（2011年）（▲0.6%）（出所：OECD）

図6 住宅投資の可処分所得に対する割合



(2) 金利動向

金利は、理論上、家計が支出行動を行うタイミングに影響すると考えられる。仮に金利が低下すれば、支出を将来に繰り越すメリットが低下するため、足もとの支出が増加する。また、住宅購入者は多くの場合、住宅ローンを組むため、住宅ローン金利が低位であることは、家計のキャッシュ・フローへの影響を通じて、通常、住宅投資の動向にプラスの影響を及ぼす。

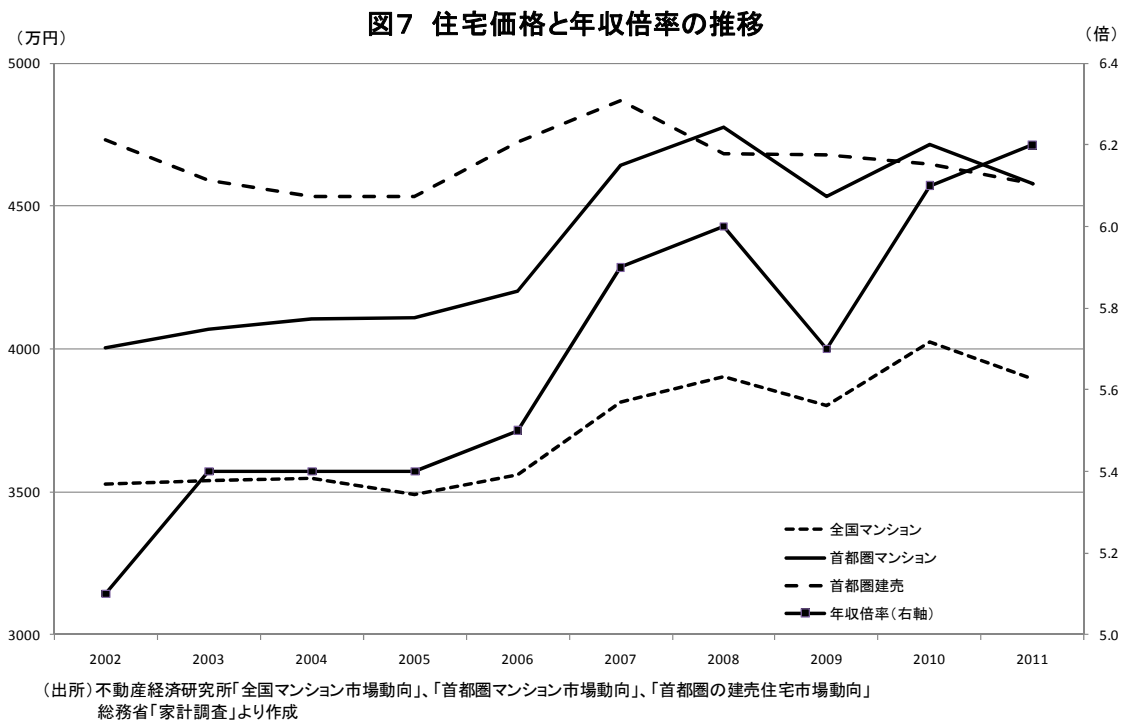
しかし、わが国では、低金利状態が長期にわたって続いており、これ以上金利を引き下げる余地はほとんどない。住宅ローンの基準となるプライムレートは90年代後半から低金利が継続している。一方で、個人向け住宅ローンの新規貸出は、2000年初めをピークに減少傾向となっている。こうした点を踏まえれば、金利の引き下げが、さらに住宅投資を押し上げる効果までは期待しにくい状況にある。

一方、わが国の財政状況から、将来的な金利の上昇を指摘する声もあるが、急激な金利の上昇は、住宅投資を必要以上に抑制する恐れがあり、こうした影響にも、引き続き注意を払う必要がある。

(3) 住宅価格の動向

住宅価格が住宅投資に与える影響は、一義的に示すことは難しい。すなわち、住宅価格が下落することは、新規の需要を喚起する効果が期待できるものの、一方で、買い替えなどを考慮する場合には、すでに所有している物件の目減りが、住宅投資に対して抑制的に働く面も否定できない。

近年の住宅価格と年収倍率の推移をみると、首都圏のマンションを中心に価格が上昇する一方、取得環境の悪化等により、年収倍率は6.2倍程度まで上昇しており（図7）、住宅購入のハードルはますます上がっているといえる。



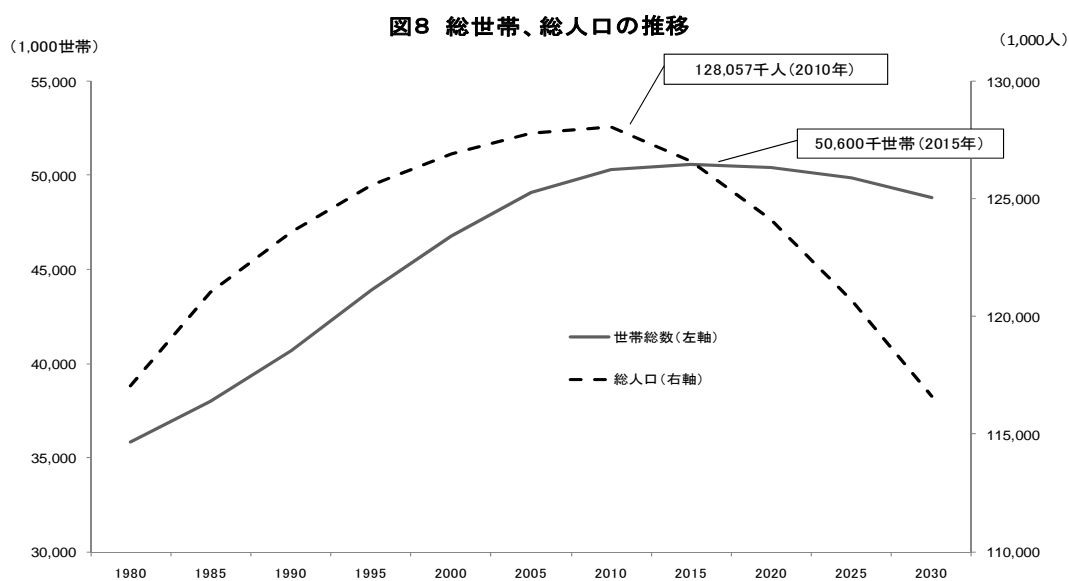
3. 今後の住宅市場・産業の展望

こうした足もとの状況を踏まえつつ、今後のわが国の住宅市場および産業を展望するにあたり、現在から10年程度を見通した変化について、以下の通り、7つの事柄に焦点を当てて整理した。

(1) 人口・世帯数の変化

長期的な住宅投資の傾向をみる上で、まずは人口・世帯要因がベースとなる。わが国の総人口は2010年をピークにすでに減少に転じており、今後、本格的な少子・高齢化や人口減少の影響を受けて、住宅購入の一次取得者の中心層となる、いわゆる勤労世代の人口は減少することが見込まれている。また、国内における住宅の必要戸数は、基本的には世帯数によって決まると考えられるが、今後10年程度の総人口や世帯数の変化をみると、とりわけ世帯数は、2015年をピークに減少に転じる見込みである(図8)。

他方、世帯構成については、高齢化等を背景に、単独世帯が増加する一方、核家族の形態は減少する見込みである。こうした状況を踏まえれば、人口・世帯要因によって住宅投資を支える力は、趨勢的に弱まっていくことが見込まれる。

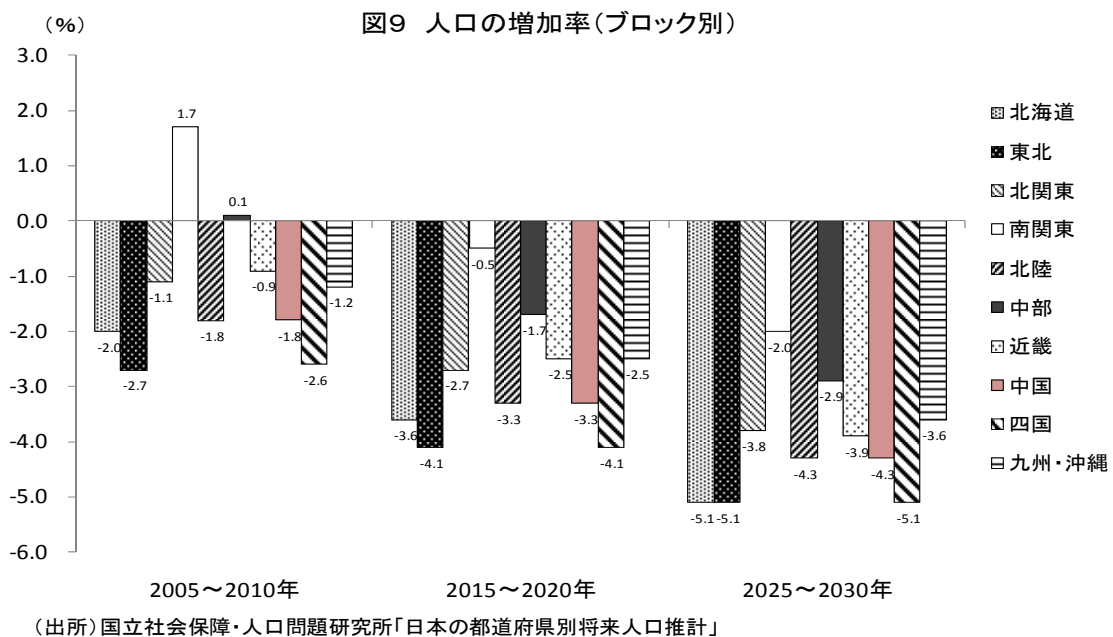


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」
「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成20年3月推計)

(2) 都市圏と地方圏の動向

都市圏と地方圏では、住宅に対するニーズは人口動態や経済・社会活動の影響等を踏まえれば、当然のことながら異なると考えられる。一方で、戸数にのみ着目すれば、人口の推移に関しては、都市別で見れば、当面は三大都市圏や政令指定都市圏といった都市部は増加を続けるが、ブロック別で見ると、いずれの地域でも減少に向かうことが見込まれており、とくに地方では人口の減少ペースが加速していく見通しである。また、高齢人口（65歳以上）の割合の増加状況を見ると、地方を中心に増加する見込みである。

住宅産業は地域に密着していることを踏まえれば、地方圏の住宅にかかわる動向は、都市圏の動向の一步先を行くとみることもできる。なお、南関東などは減少ペースが緩やかであり、都心部への人口集中が一層進む見通しとなっている（図9）。

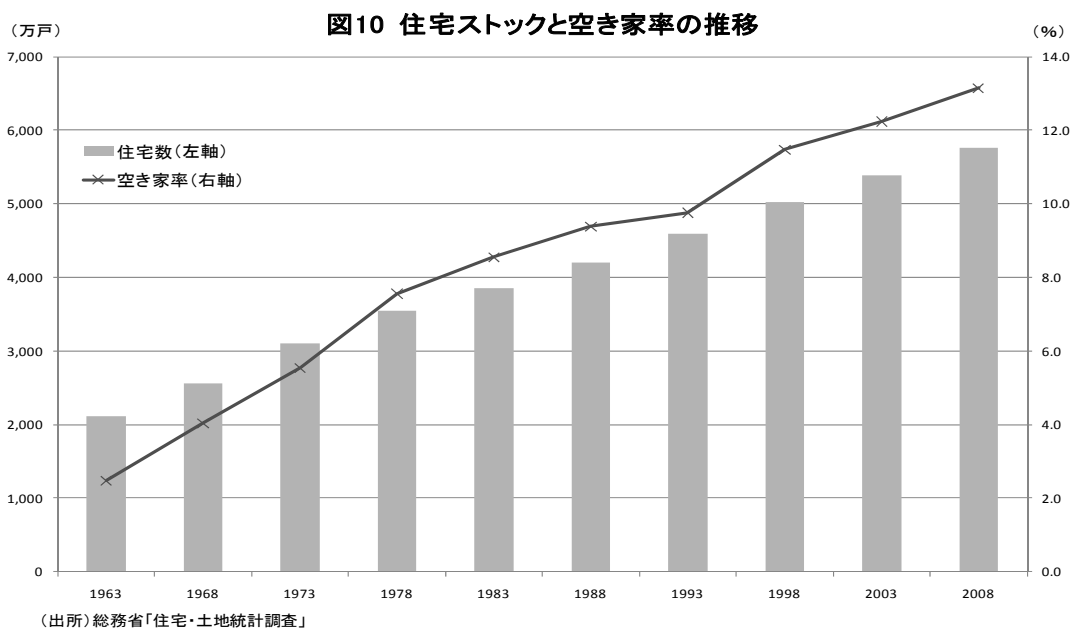


(3) 空き家の動向

その際に問題となるのは、人が住まない地域の拡大と、それに伴う空き家の増加である。わが国の空き家は年々増加を続け、2008年には757万戸、空き家率13.1%に達した（図10）。内訳をみると、賃貸用が413万戸（54.5%）、長期

不在・取り壊し予定が268万戸(35.4%)、別荘等の二次的利用が41万戸(5.4%)、売却用が35万戸(4.6%)となっている。こうした空き家の増加は、地方だけでなく都心部でも同様に生じる問題である。空き家が増加すると、街並みや周辺地域などの景観の悪化はもとより、安心・安全といった面でも悪影響を与えかねない。

今後、人口・世帯が減少する一方で、住宅性能の向上に伴い、物理的な寿命は伸びていく方向にある。このため、空き家の除却等に加え、利用可能な中古住宅を有効に活用するといった対策が求められる。



(4) 資産の動向

少子高齢化の進展に伴い、今後は相続資産の動向が注目される。ある試算では、相続資産市場の規模は、控えめに見積もっても年間約50兆円となることを見込んでいる。またこの試算では、このうち金融資産が約4割を占めており、実物資産も次世代へ移る時に一部換金される可能性が高いことから、今後10年間でかなりの規模の金融資産が次世代へ移ると予想している。仮にこの予測通りに次世代へ金融資産の移転が進むならば、所得環境の改善が進むと思われ、住宅着工数を下支える効果が期待される。

一方、内閣府の調査では、現在の貯蓄に関する60～64歳の意識では、高齢期

に備え「現在の貯蓄額では不満だ」という回答が6割を超え、また、将来自分の体が弱ったときに望む居住形態について、「現在の住宅にそのまま住み続けたい」「現在の住宅を改造し住みやすくする」をあわせ、6割が現在の住宅に住むことを希望している。こうした点は、現役世代と違い、シニアになるほど「持ち家はあるけれど、手持ちの現金にゆとりはない」という傾向が強まる。

今後は、このような不安を解消するツールのひとつとして、リバースモーゲージ²²の活用や高齢者持家の賃貸化などが考えられる。

（５）既存住宅の流通市場

質の良い住宅を長期にわたって住み継ぎ、国民がそれぞれのライフステージに応じて適切な住み替えを可能にすることの重要性が、そうしたニーズの高まりに伴って、今後一層強まっていくと考えられる。例えば、住宅の長寿命化により、中古物件の質は将来的に向上していくことから、今後、中古住宅を購入してリフォーム、もしくはリノベーションする割合は増加すると見込まれている。さらに、現在、高齢者が持て余している広い住宅が、市場に潤沢に提供されれば、若い世代が一時的に賃貸として居住することや、中古物件として購入するというように選択肢の拡大に貢献する。

しかし、先に指摘した通り、欧米諸国の既存住宅流通シェアが7～9割であるのに対し、わが国は、10%台という低い状況にある（図 11）。住宅投資（新築＋リフォーム）に占めるリフォームの割合について国際比較をしても、わが国は28.1%であるのに対し、英国は57.2%、フランスは57.0%、ドイツは76.8%と欧州諸国に比して小さい。

他方、流通市場の課題としては、中古住宅の品質・性能に対する不安や物件情報の不足、購入した住宅に対する保証を求める声が多い（図 12）。リフォーム市場においても、その成長を実現するためには、事業者選定に必要な情報の不足、工事費用の分かりにくさ、工事の質に対する不安、資金調達における課

²² 高齢者が持ち家を担保として金融機関等から生活資金の融資を受け、契約満了時（期間満了・利用者死亡時）に、担保不動産の売却等により、融資額および利息額を返済する制度

題など、改善すべき事項も多い（図13）。

図11 既存住宅流通シェアの状況

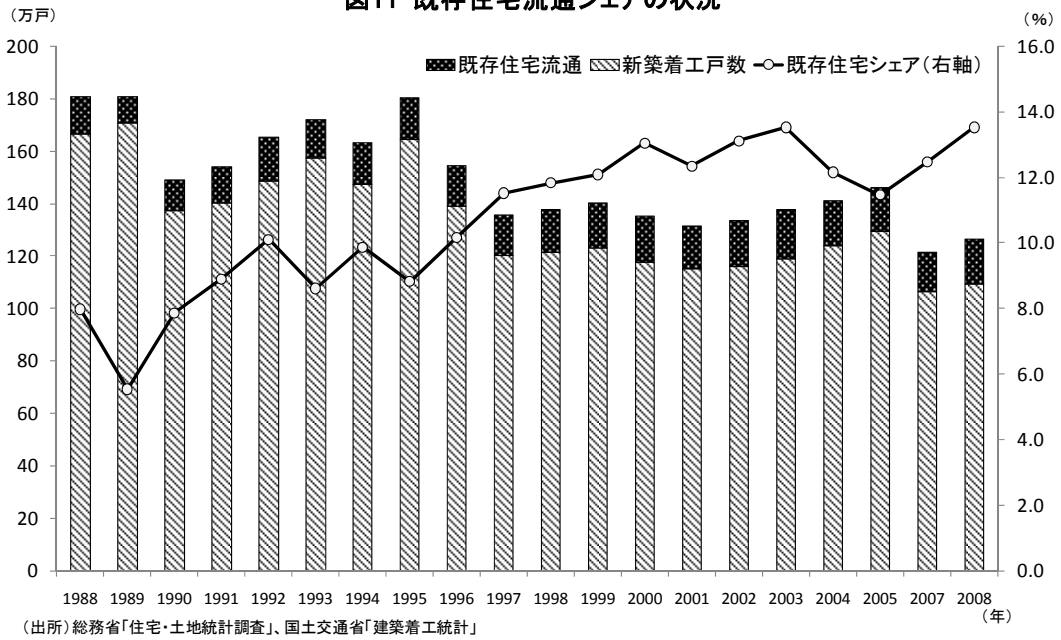
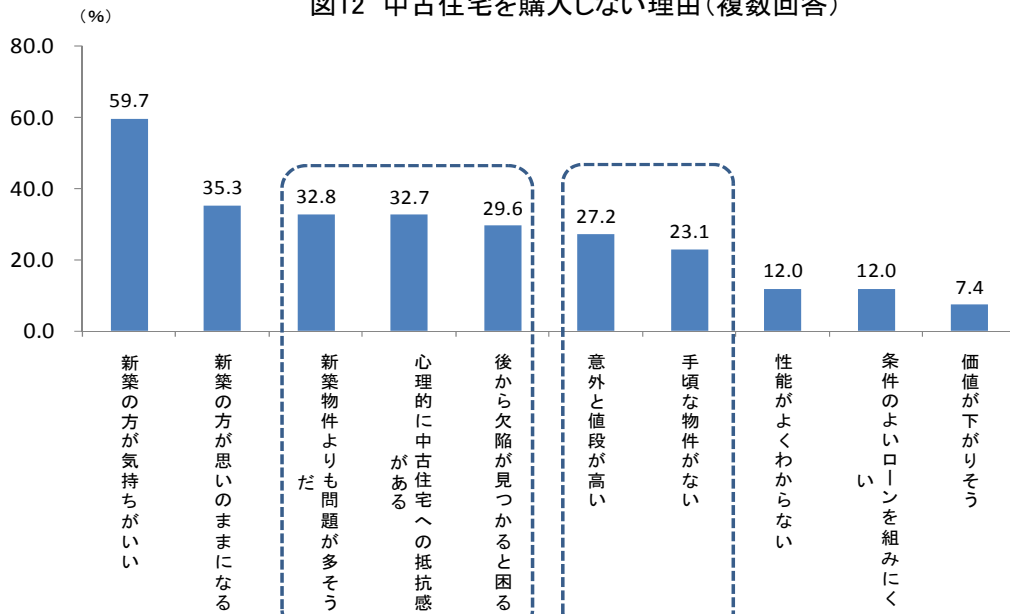
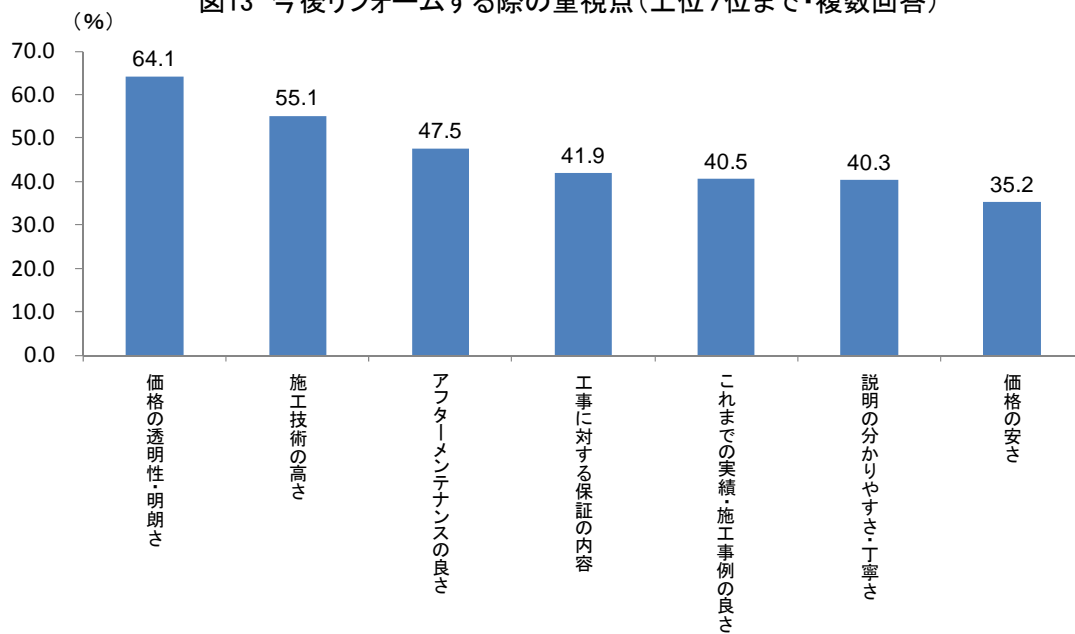


図12 中古住宅を購入しない理由（複数回答）



(出所) 国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」(日経BP社によるアンケートより)

図13 今後リフォームする際の重視点(上位7位まで・複数回答)



(出所)国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」(日経BPIによるアンケートより)

(6) 国内の省エネ化・耐震化・高齢化等といったニーズへの対応

住宅の性能(省エネ化・耐震化・高齢化など)に関しては、近年の大規模な自然災害や、本格的な少子高齢化・人口減少などを背景に、高齢者向けの住宅やエコ住宅、リフォームの促進など、各種性能の向上が期待されてきたところである。近年では、エネルギーに対する国民の意識の高まりなどを背景に、太陽光パネル、蓄電池、HEMSを装備したエネルギーを自給できるスマートハウスが出現している。

しかし、各項目の実現状況を踏まえると、依然道半ばという状態にある。例えば、新築住宅の次世代省エネ基準の割合は2008年度までは1～2割程度で推移していたが、省エネ措置の届出義務化や住宅エコポイント制度の導入により足もとでは約5割にまで上昇したものの(図14)、2020年に100%という目標からは、依然として低い水準にある。

住宅の耐震化率は、2008年の推計値で約79%となっており、2003年の推計からは約4ポイント増加した(図15)。しかしながら、省エネ化と同様に、2020年の目標である95%からは大きくかい離している状況にある。また、持家のう

ち、1981年以前に建てられて、耐震診断も耐震改修工事もしていないものは、全国で持家全体の3分の1となっている。大都市圏（東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県、静岡県）では耐震診断・改修工事等が進んでいる割合が高いが、ストックベースでみると、全体の3割で耐震化が進んでいない。

高齢化対応に関しては、「高齢者等のための設備」がある住宅は2,415万戸、住宅全体に占める割合は48.7%と、2003年時点に比べて8.9%増加した。具体的には、高齢者配慮設備だけにとどまらず、遠隔地から映像による安否確認が可能なシステムの設置や、介護が必要になった場合に合わせて間取りや仕様を変えられる住宅の必要性も増加している。また、サービス付高齢者向け住宅は、供給促進に向けた支援策の効果もあり、登録状況は次第に増加してきている(図16)。

図14 新築住宅における省エネ判断基準適合率の推移

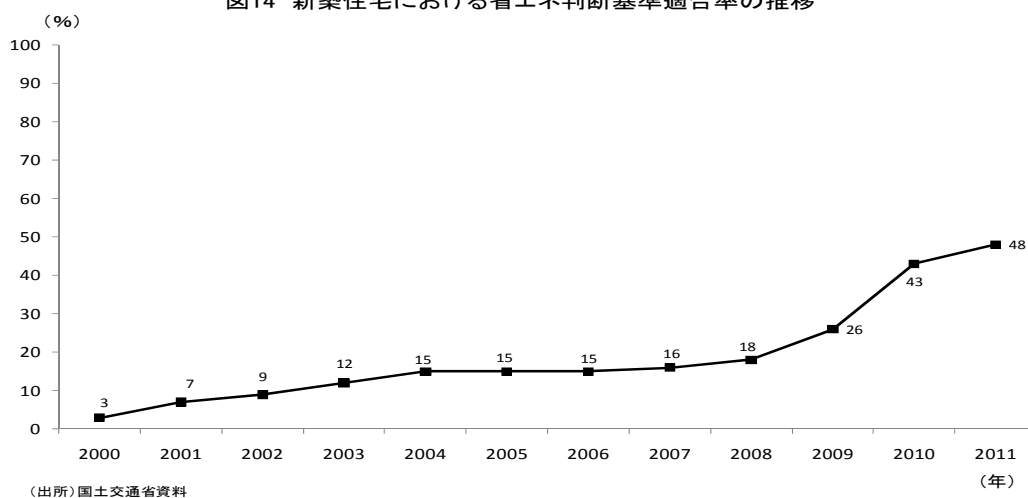


図15 住宅ストックの耐震化の状況

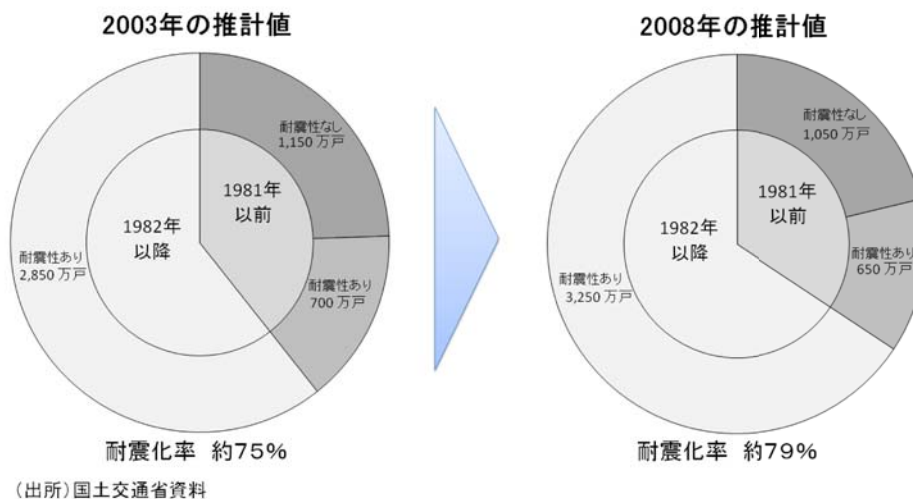
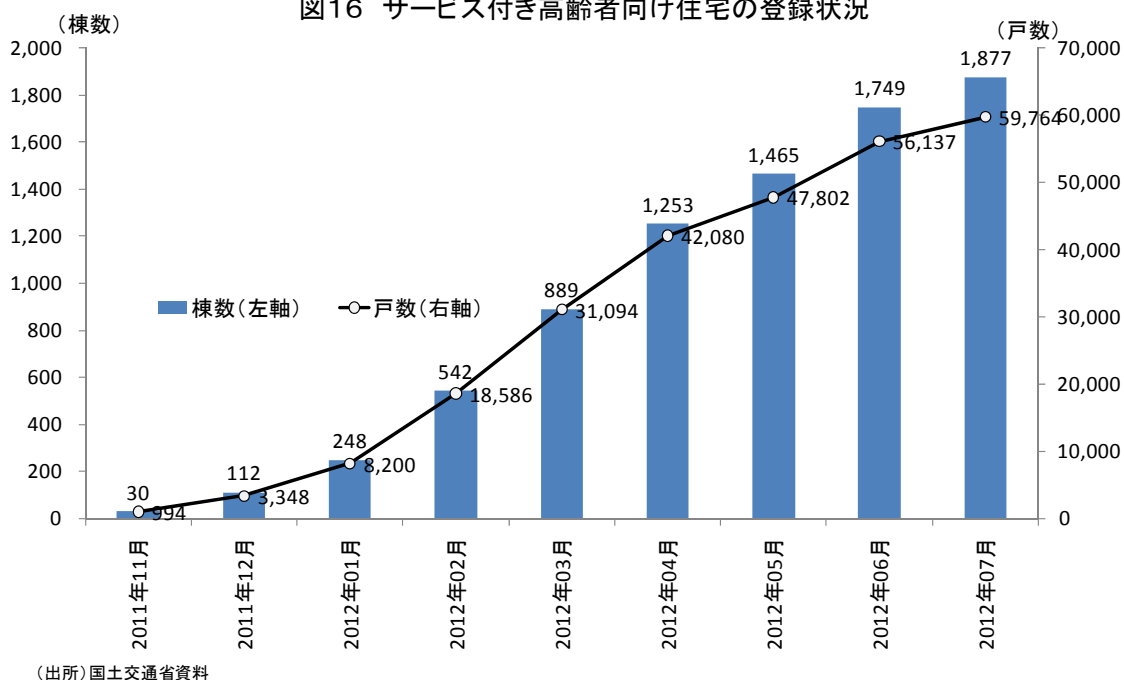


図16 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況



(7) 海外市場の開拓

これまで住宅産業は、国内市場の規模が大きかったことに加え、国内価格が国際価格を上回っていたこともあり、どちらかと言えば、国内市場向けの販売に力点が置かれてきた。

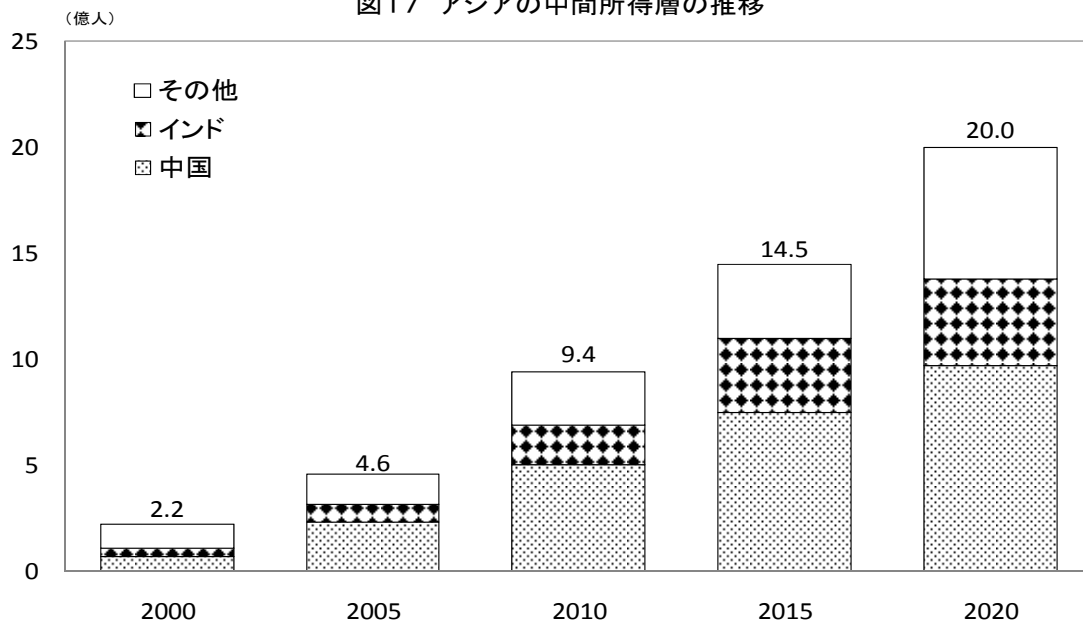
しかし、今後は、国内市場が人口減少や世帯数の減少で量的な拡大が難しくなっていくのに対して、中国、インドなど、アジア近隣諸国では、巨大な人口を抱えると同時に、経済成長に伴う所得水準の向上が見込まれているため（図17）、さらなる成長を求めていく場合には、製造業、非製造業を問わず、国際展開も視野に入れる必要がある。実際、海外展開を考える企業の理由として、現地・進出先における近隣諸国の需要が旺盛または今後の拡大が見込まれると回答した企業の割合は、労働コストの安さを理由とする割合を上回っている²³。

しかしながら、海外進出を行えばすぐに市場シェアを獲得できるとは限らない。すでにアジア地域に進出している製造業、非製造業においても、シェアを確保できているとの回答は低水準にとどまっている（図18）。

²³ 経済産業省「企業行動に関するアンケート調査報告書」

その一方で、すでに海外進出を果たしている住宅企業がみられると同時に、国内メーカーに対しても、住宅に関わる品質の良さ、工期の短さ、信頼性などを背景に、海外諸国からもわが国の住宅に対し、強い関心を示されている。

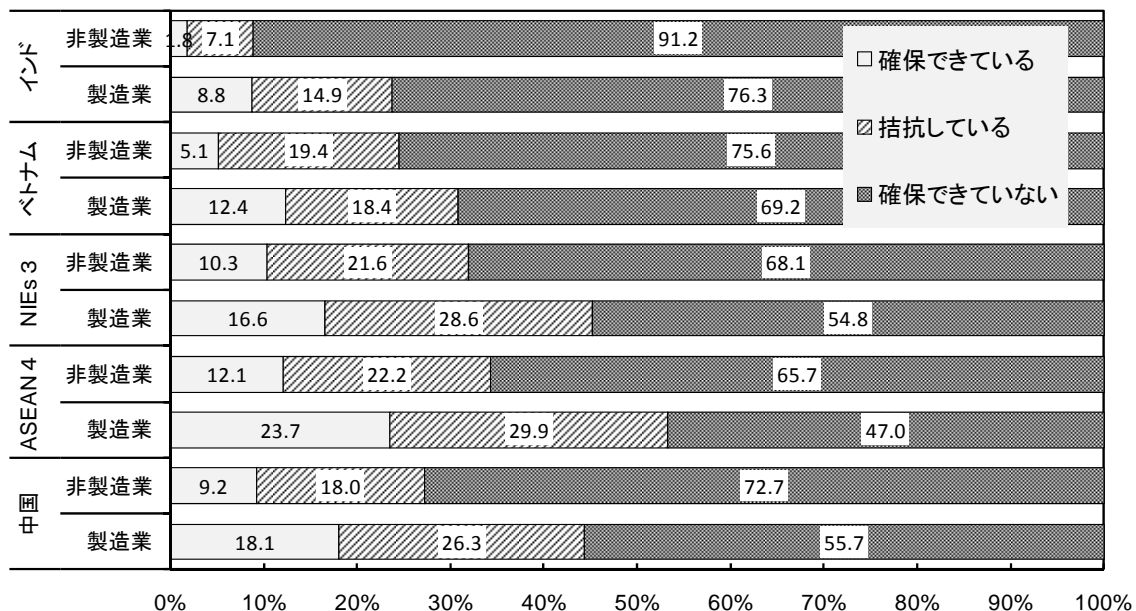
図17 アジアの中間所得層の推移



出所: 経済産業省「通商白書2010」

(注) 中間所得層とは、年間世帯可処分所得が、5,001万米ドル～35,000万米ドルの所得層

図18 アジア地域における主な製品・サービスの市場シェアの状況



(出所) 経済産業省「海外事業活動基本調査」

以上