

住宅分野の成長戦略について

2009年12月7日

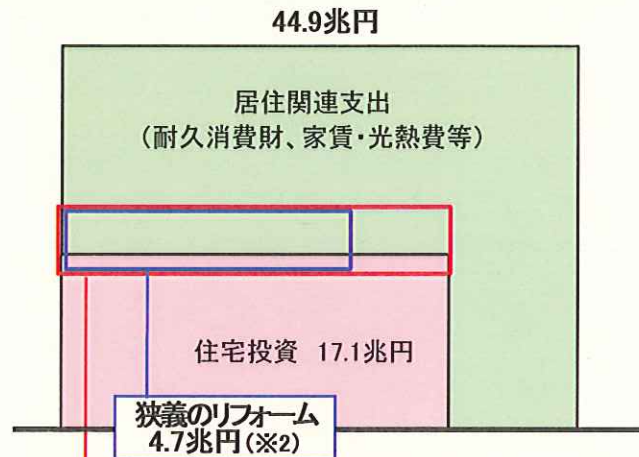
住宅局

1. 我が国の住宅市場の状況

住宅投資は裾野の広い成長分野。

— 内需主導の経済成長を実現するためにも住宅投資の促進は重要な課題。

●住宅関連投資・支出（名目・2007年度）



広義のリフォーム 6.0兆円(※1,2)

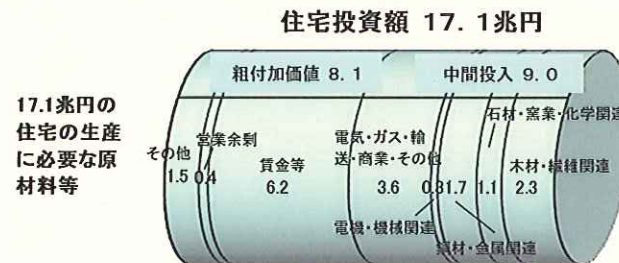
(※1) 狭義のリフォーム＋別棟の建設等＋リフォームの際に購入する家庭用耐久消費財

(※2) 「狭義のリフォーム」及び「広義のリフォーム」については、2007年の数値

GDP	516兆円(名目・2007年度)
公的固定資本形成	20兆円(名目・2007年度)
民間企業設備	83兆円(名目・2007年度)

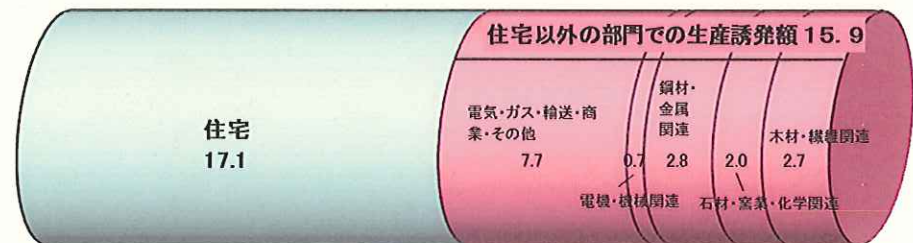
(資料) 国民経済計算年報(内閣府)、建築着工統計(国土交通省)
家計調査年報(総務省)、住民基本台帳(総務省)

●住宅関連産業への生産誘発効果（名目・2007年度）



生産誘発額 33.0兆円

17.1兆円の住宅の生産に直接的又は間接的に必要な生産額

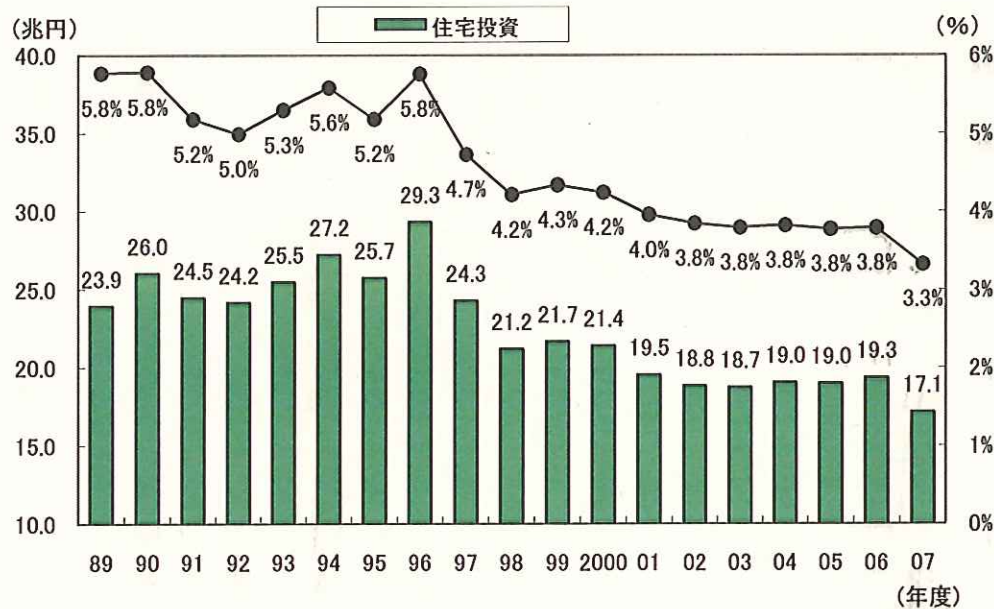


(資料) 「国民経済計算年報」(内閣府)
「平成12年建設部門分析用産業連関表」一般分類建設部門表(国土交通省)により作成。

1. 我が国の住宅市場の状況

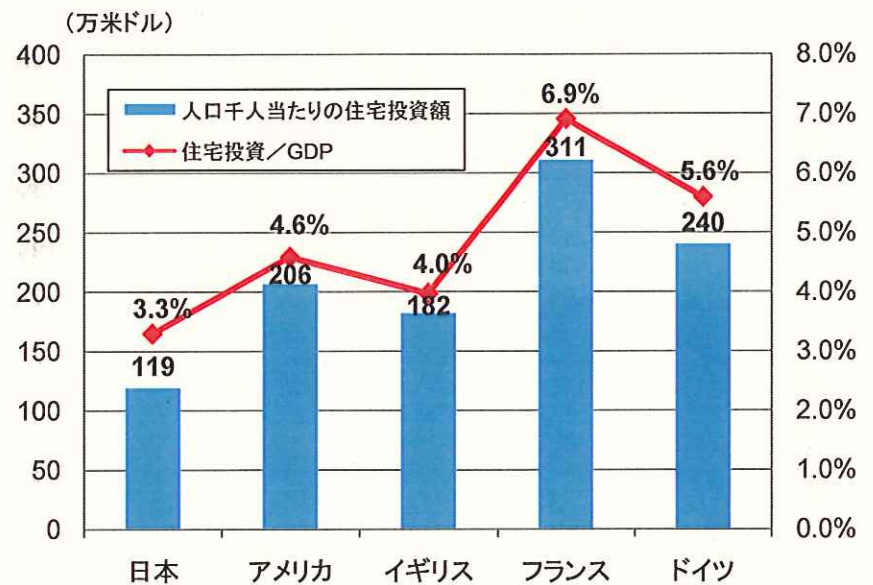
GDPに占める住宅投資の割合は、近年低下傾向。
人口1,000人当たりの住宅投資額も欧米各国に比べて低い状況。

●住宅投資及びGDP比の推移（名目・2007年度）



(資料)国民経済計算(内閣府)

●住宅投資の国際比較（名目・2007年度）



※ アメリカ、イギリス、フランス、ドイツについては、暦年(2007年)の数値

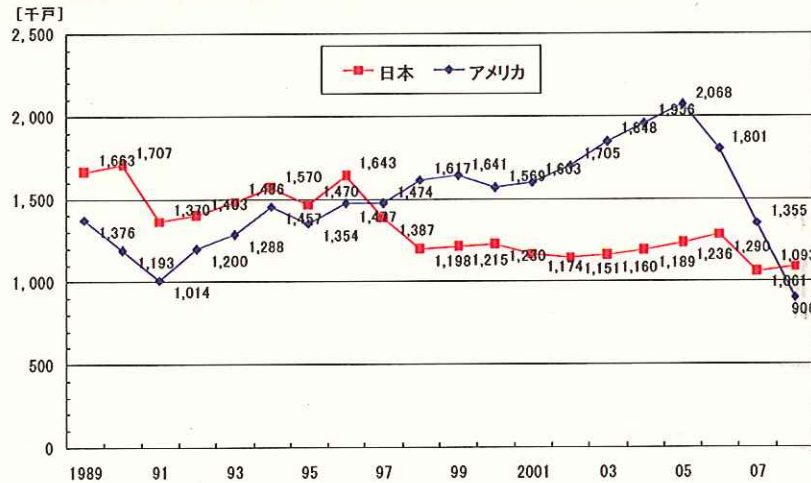
(資料)日本:国民経済計算(内閣府)

アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ: National Accounts of OECD Countries(OECD)

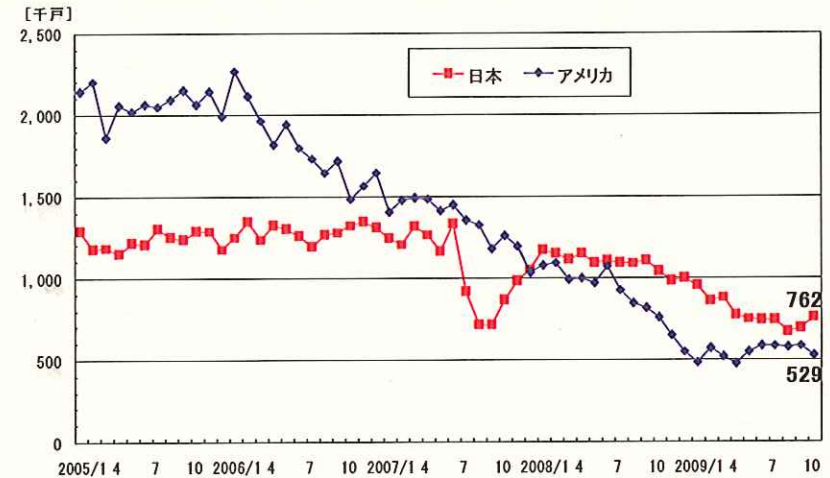
1. 我が国の住宅市場の状況

昨年秋以降、住宅着工は急速に低迷し、今年10月の水準は昭和40年頃の低水準。
住宅投資のGDP寄与度がマイナスに。

●新設住宅着工戸数の日米比較（暦年系列）

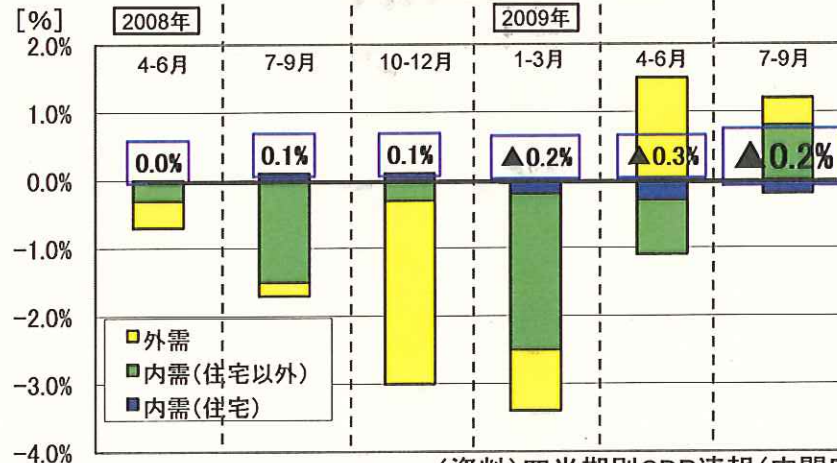


●新設住宅着工戸数の日米比較（月系列）



(資料) 日本: 建築着工統計(国土交通省)、アメリカ: U.S. Census Bureau

●実質GDPの需要別寄与度の推移（前四半期比）



(資料) 四半期別GDP速報(内閣府)

2. 住宅市場と住宅政策の国際比較

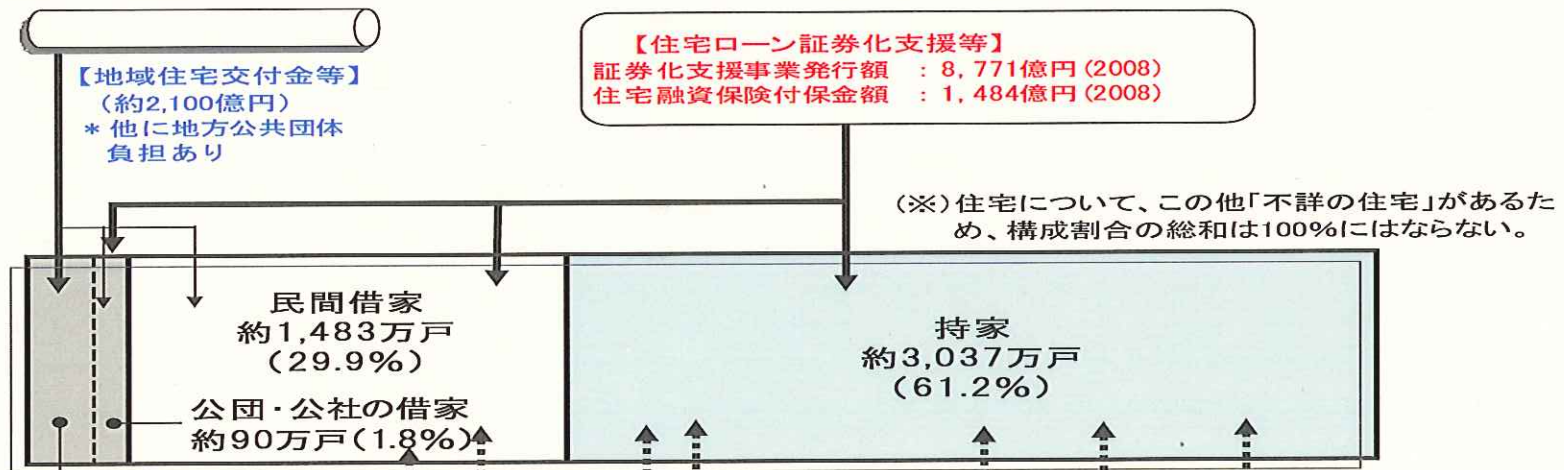
住宅は経済成長の柱であるだけでなく、国民生活の基盤。
このため、欧米各国とも住宅の建設・取得などについて様々な税財政措置を実施。

日本

- ・ 住宅ローン減税や、証券化支援事業による長期・固定型の民間住宅ローン供給支援などにより住宅の取得を支援。
- ・ 借家については、低所得者に対する公営住宅をはじめ、民間主体の活用等により高齢者向け賃貸住宅等、良質な賃貸住宅の供給を促進。家賃は消費税非課税。

赤字: マーケット関連
青字: セーフティネット関連

【予算措置 (2009年)】



【税制措置 (2008年)】

公営住宅
約201万戸
(4.1%)

家賃の消費税非課税

居住用財産の
買換え等の場合の
譲渡損失・益の特

相続時精算課税・贈与税
の特例

住宅ローン減税(取得・改修)
投資型税額控除(長期優良、改修)

新築住宅等の固定資産
税の特例

不動産取得税の1,200万円等控除

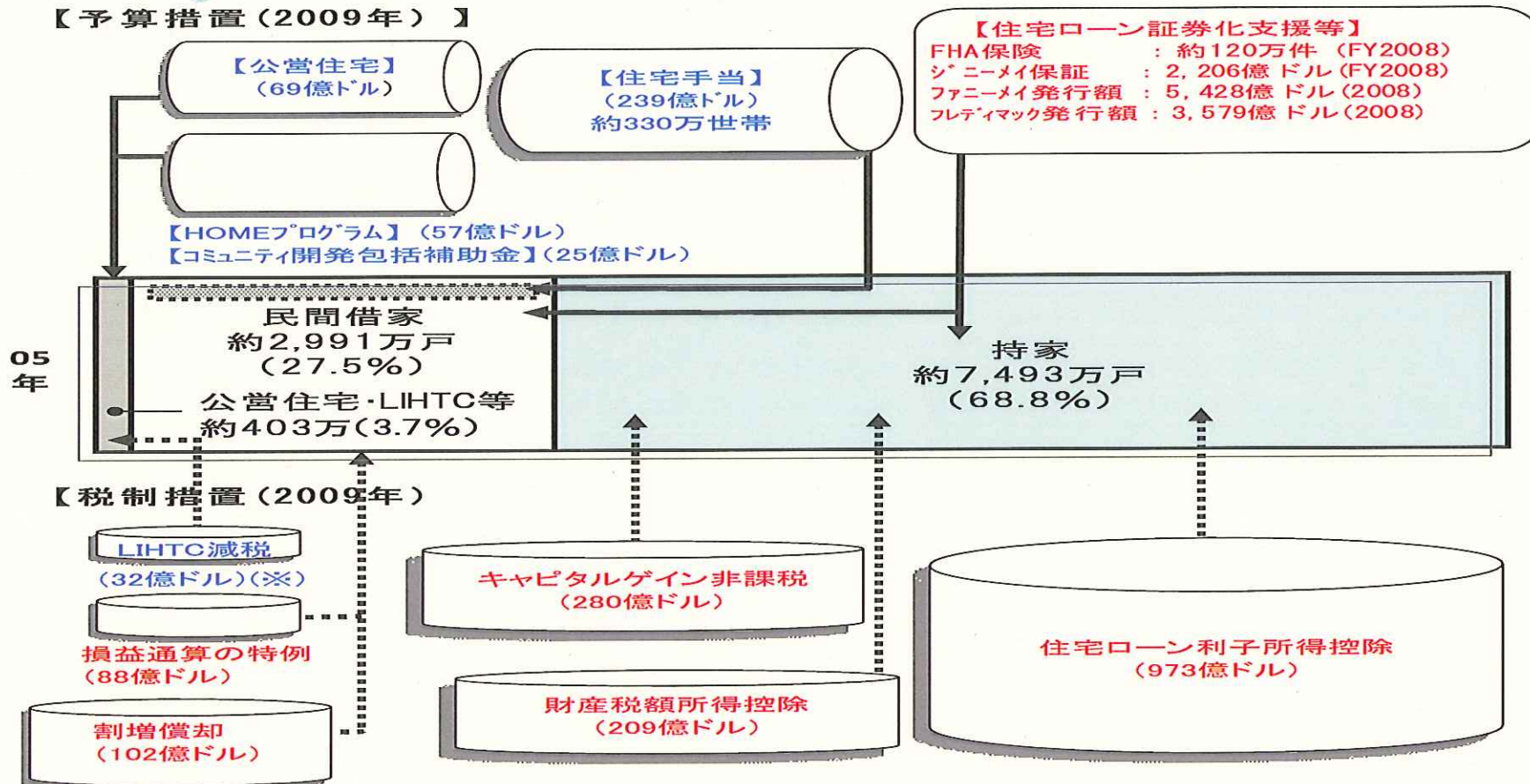
[人口 : 1億2,800百万人(2005)]
[世帯数 : 4,999万世帯(2008)]
[GDP : 515.8兆円(2007)]

[住宅ストック数: 4,961万戸(2008)]
[着工 : 109万戸(2008)]
[住宅投資額 : 17.1兆円(2007)]

2. 住宅市場と住宅政策の国際比較

アメリカ

- ・ 政治の安定と経済の活況のため、伝統的に持家を重視。40歳以下での持家率が50%超。着工の8割程度は持家。
- ・ 近年の政策の柱は、住宅ローン利子所得控除等の税制上の支援と、住宅取得資金の供給支援（連邦住宅庁（FHA）保険、政府（ジニーメイ）・政府支援機関（GSE：ファニーメイとフレディマック）による住宅ローン証券化支援）。今回の金融危機を受けて、GSEへの公的資金の注入（約1,100億ドル）が行われ、ファニーメイ等は現在公的管理下。
- ・ 公営住宅と民間住宅を分けて捉えてきたが、近年、民間事業者による低所得者向け賃貸住宅（LIHTC）を拡大。
- ・ 財政措置以外に住宅価格指数（HPI）の公表、HUD住宅の販売等で市場に関与。



(※) 2008年

[人口 : 3億900万人 (2005)]
 [世帯数 : 1億1,700万世帯 (2008)]
 [GDP : 13.7兆ドル (2007)]

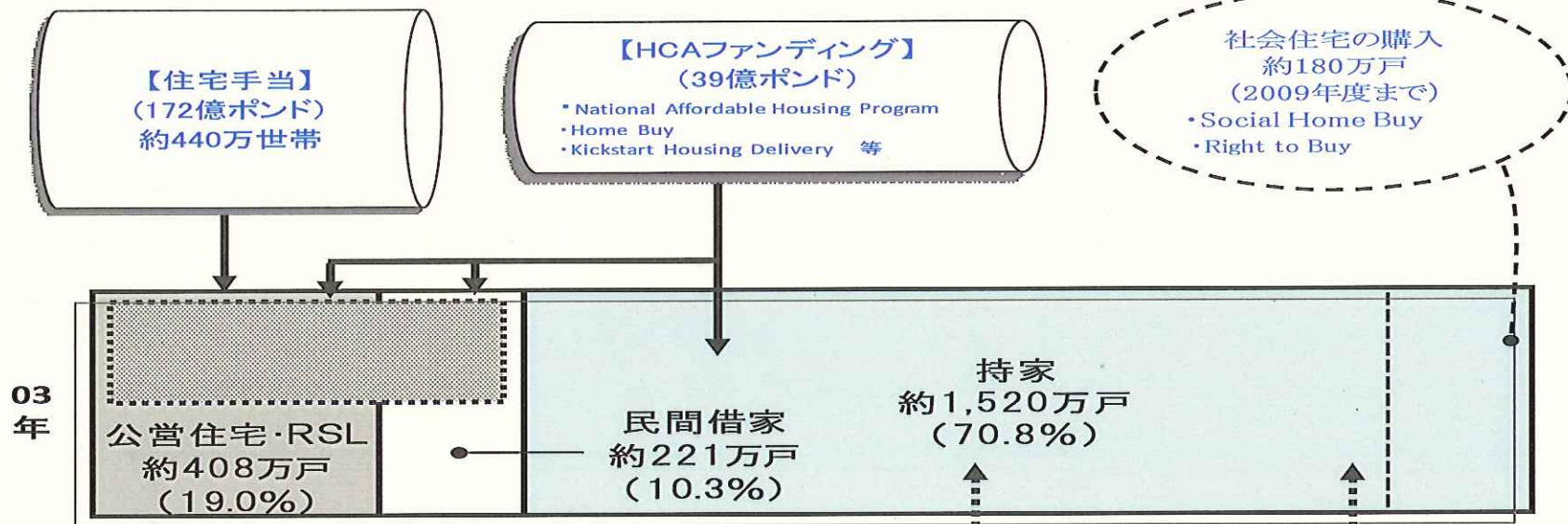
[住宅ストック数 : 1億887万戸 (2005)]
 [着工 : 91万戸 (2008)]
 [住宅投資額 : 6,308億ドル (2007)]

2. 住宅市場と住宅政策の国際比較

イギリス

- 住宅政策は、総理大臣が国会に提出した英国将来構想 (Building Britain's Future) の主要6分野の1つ。新規建築重視を明確に打ち出し、良質・安心で手頃な住宅確保のため、集中的な取り組みをしている。代表分野は住宅ローン救済 (Mortgage Rescue Scheme)、休止集合住宅再生 (Kickstart Housing Delivery)、持借双方の住宅選択自由度の拡大 (Choice Based Lettings)。
- 上記分野を中心に、社会住宅事業者 (Registered Social Landlord) を実施主体として活用 (RSLによる融資・買取、集合住宅整備、社会住宅整備・運営等) し、国のHCA (Housing Community Agency) が監督とファンディングを実施。

【予算措置 (2008年)】



【税制措置 (2008年)】



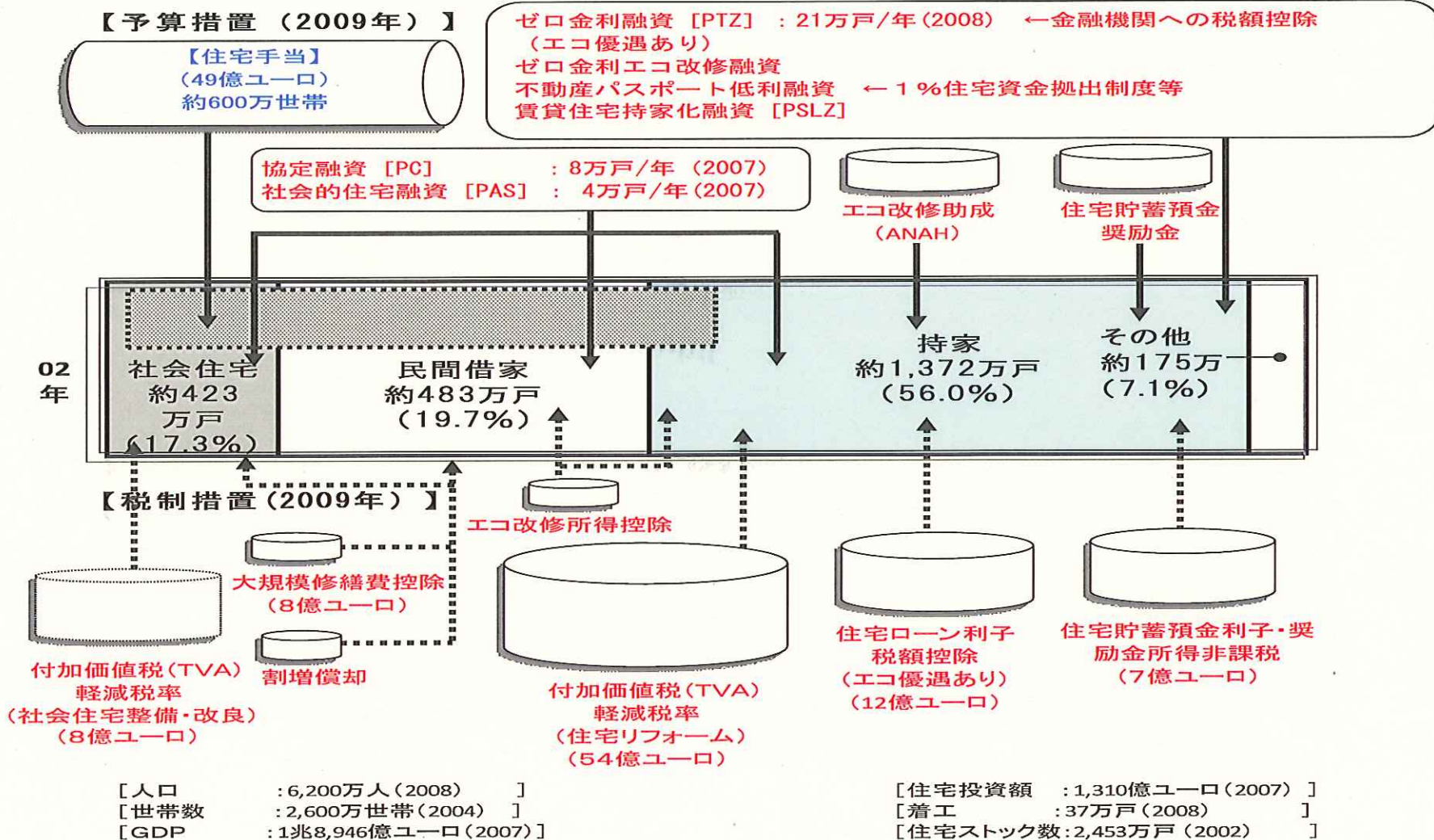
[人口 : 6,400万人 (2008)]
[世帯数 : 2,400万世帯 (2007)]
[GDP : 1兆4,005億ユーロ (2007)]

[住宅ストック数 : 2,148万戸 (2003)]
[着工 : 63万戸 (2007)]
[住宅投資額 : 556億ユーロ (2007)]

2. 住宅市場と住宅政策の国際比較

フランス

- 住宅政策に関する国の関与大。社会賃貸と民間賃貸を融合的に捉え、さらに持家とも必ずしも峻別して行わない。このため、持家・借家を問わず政策メニューが豊富。
- 近年は、中堅・低所得層の持家取得やエコ対策・修繕も重要視。

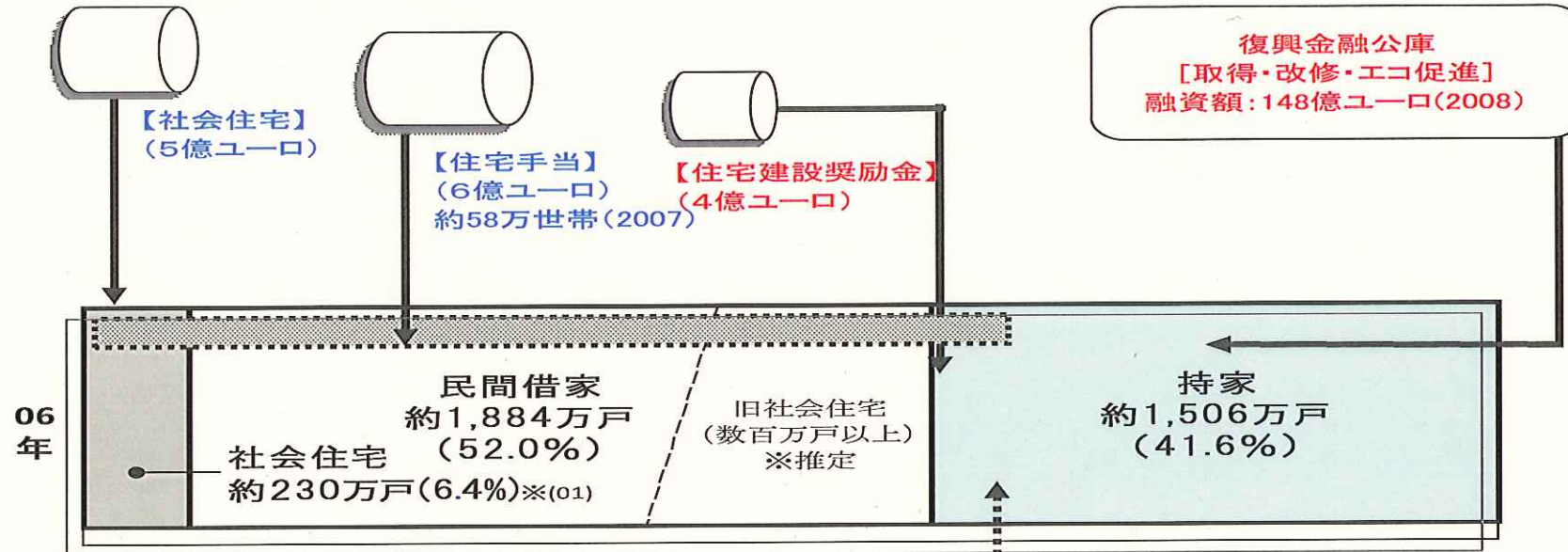


2. 住宅市場と住宅政策の国際比較

ドイツ

- ・ 社会住宅、住宅手当、住宅ローン・貯蓄支援、エコ化が住宅政策の中心。なお、住宅取得時の補助金制度は、2006年以降新規分廃止。
- ・ 社会住宅については、連邦が対象等を定め、財政負担。社会住宅事業者が州の支援(連邦財源有り)を受けて、整備・管理。

【予算措置 (2009年)】



【税制措置】



[人口 : 8,300万人(2008)]
[世帯数 : 4,000万世帯(2008)]
[GDP : 2兆4,229億ユーロ(2007)]

[住宅ストック数 : 3,620万戸(2002)]
[着工 : 17万戸(2008)]
[住宅投資額 : 1,357億ユーロ(2007)]

2. 住宅市場と住宅政策の国際比較

●住宅に関する税制

日本	負担額/戸	アメリカ (ニューヨーク市)	イギリス	フランス	ドイツ
○不動産取得税 ・住宅:3% <特例あり> ・土地:4% <特例あり>	[住宅] 3万円 [土地] 0円	○不動産取引税 ・1.0~2.825%			○不動産取得税 ・3.5%(33万円(2500ユーロ)以下は非課税)
○登録免許税 ・住宅:0.15%(保存) 0.3%(移転) 0.1%(抵当権設定) ・土地:1%(移転) 0.4%(抵当権設定)	[住宅保存] 1.2万円 [土地移転] 17万円 [抵当権] 8万円	○抵当権登記税 ・1.75~2.175%		○不動産公示・登録税等 ・住宅(新築):0.6% ・住宅(中古):4.89%	
○印紙税 ・不動産売買契約書 15,000円(1千万~5千万) ・建物工事請負契約書 15,000円(1千万~5千万) ・金銭消費貸借契約書 20,000円(1千万~5千万)	[建築請負] 1.5万円 [土地売買] 1.5万円 [金銭消費] 4万円		○土地印紙税 ・1~4% (2500万円(17.5万ポンド)以下は非課税)		
○消費税(地方消費税を含む。) ・住宅(新築):5% (4%+1%) ・住宅(中古):5% (4%+1%) ・土地:非課税	[住宅] 100万円	○売上税 ・非課税 ※標準税率:8.375%	○付加価値税 ・住宅(新築):ゼロ税率 ・住宅(中古):非課税 ・土地:非課税 ※標準税率:15%	○付加価値税 ・住宅(新築):19.6% ・住宅(中古):非課税 ・土地:非課税 ※標準税率:19.6%	○売上税 ・住宅(新築):非課税 ※工事費:19% ・住宅(中古):非課税 ・土地:非課税 ※標準税率:19%

総額 : 約135万円

(住宅:2,000万円、土地:2,700万円 [購入時])

3. 住宅市場の成長分野

我が国の人口は既に減少局面に入り、世帯数も2015年にはピークを迎える見込み。このため、中期的にみて従来と同じような新規住宅の着工は見込めない状況。

一方、住宅の質の向上のための建替需要やリフォーム需要は大きく、さらに、急速に増大する高齢者向けの医療・福祉サービス付き住宅の整備やエコ住宅の普及、リフォームの促進など、成長分野への投資を拡大することによって、我が国経済の安定的な成長に寄与することが重要。

成長が期待される分野

住宅投資の拡大に向けた資金循環の形成

□金融資産の現状

個人の金融資産 1,441兆円(H21.6)

うち 現金・預金 796兆円

(日本銀行調査統計局資料より)

- 眠れる金融資産の活用
 - ・ 贈与税非課税枠の拡大(要望:500万円→2,000万円)
- フラット35Sの金利の時限的引下げ
- 住宅版エコポイント制度の創設
- 実物資産の流動化
 - ・ リバースモーゲージ
- 建築確認制度の見直し
 - 〔 建築確認審査の迅速化
申請図書の簡素化
厳罰化 〕

高齢者住宅

- 増大する高齢者世帯に対応した住宅ストックの形成
特に、生活サービス、医療・介護サービス付住宅の供給

エコ住宅/木造住宅

- CO2削減目標の達成に向けた環境にやさしい住宅ストックの形成、地域材・間伐材を利用した住宅・建築物の推進

長期優良住宅

- 数世代にわたって使い続けられる質の高い住宅ストックの形成に向けたシステムづくり

リフォーム

- ライフスタイルや社会の変化に対応しつつ、長期にわたって住宅を使用するために不可欠なリフォーム市場の環境整備

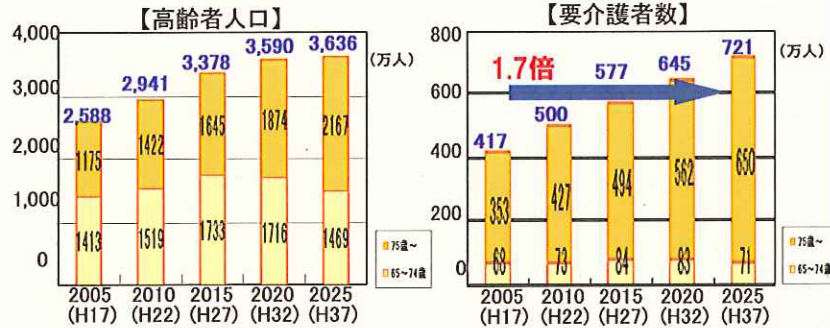
まちづくりと連携した住宅供給

- コンパクトシティなど新たな視点を踏まえたまちづくりと連携した住宅供給

(1) 高齢者住宅

現状

○様々な生活支援サービスが必要な高齢者の急速な増大。



【全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合】

介護保険3施設等 ※2 (3.5%)	※1 (0.9%)	4.4%	日本 (2005)
プライエム等 (2.5%)	プライエボリー・エルダボリー等 (8.1%)	10.7%	デンマーク (2006) ※4
ケアホーム (3.7%)	シェルタードハウジング (8.0%)	11.7%	英国 (2001) ※5
ナーシング・ホーム (4.0%)	アシステッドリビング等 (2.2%)	6.2%	米国 (2000) ※6

※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム(軽費老人ホームは2004年)
 ※2 介護保険3施設及びグループホーム
 ※3 Sweden Socialstyrelsen(スウェーデン社会省)聞き取り調査時の配付資料(2006)
 ※4 Denmark Socialministeriet(デンマーク社会省)聞き取り調査時の配付資料(2006)
 ※5 Elderly Accommodation Counsel(2004)「The elder population」
 ※6 医療経済研究機構「英国医療関連データ集」(2005)

【資料】社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)資料

○ストックのバリアフリー化の現状。

【住宅のバリアフリー化率(ストックに対する割合)】

	全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内(専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	ABC全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

(資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)
 注1「廊下幅」データは実測と差があり、「3点セット」は補正値を推計。
 注2「高齢居住」は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

課題

○住宅政策と福祉施策との連携による高齢者向け住宅の供給

- ・高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給目標等の統合化
- ・生活サービス、医療・介護サービスと一体となった高齢者向け賃貸住宅の供給促進

【ヘルスケアタウンにしおおい (旧品川区立 原小学校跡)】

ケアホーム西大井(高優賃)



- ・社会福祉法人、医療法人等の賃貸住宅供給への参入促進
- ・ケアサービス付き高齢者住宅における不良事業者の排除や入居者の保護

➡ 厚生労働省との連携による検討(共同チームの設置)
 …特に、投資リスクの軽減と安定的なサービス供給の確保

○公的住宅団地における医療・福祉施設の参入促進

○バリアフリー化の促進

- ・バリアフリー化された高齢者向け住宅等の供給やバリアフリー改修のための支援
- ・死亡時一括償還型融資(※)などによる住宅資産等を担保とした改修資金の提供 (※)生存時は利払いのみとし、死亡時に住宅資産等を活用して元金を一括返済

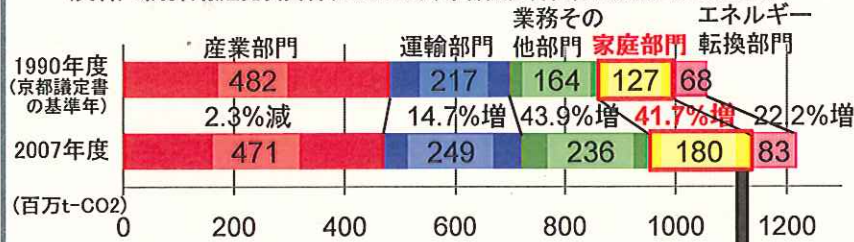
(2)エコ住宅/木造住宅

現 状

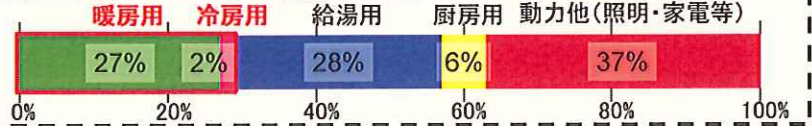
○家庭部門のCO2 排出量は大きく増加

【エネルギー起源CO2の部門別構成】

(資料) 環境省報道発表資料(2009.4.30)、京都議定書目標達成計画(2008.3.28)



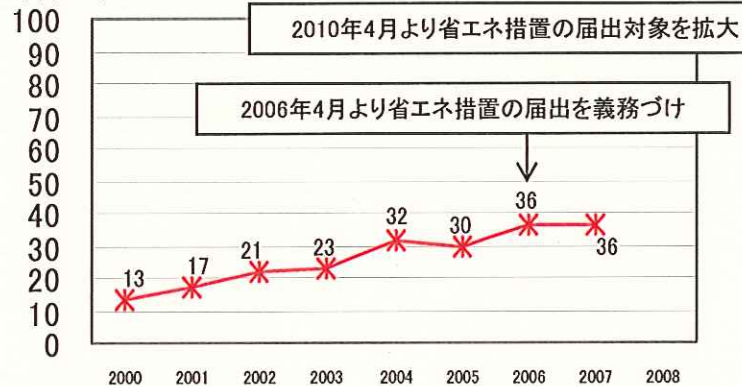
【家庭におけるエネルギー消費の内訳】 (資料) エネルギー経済統計要覧



○住宅の省エネ判断基準に適合する割合は依然として低い状況。

【新築住宅の省エネ判断基準適合率の推移 (平成11年基準)】

(単位: %)



住宅性能評価を受けた住宅のうち、省エネ判断基準(平成11年基準) (年度) に適合している住宅の戸数の割合

政策課題

○エコリフォーム・エコ住宅等の供給の促進

- ・エコ住宅の建設、エコ住宅へのリフォームに対する住宅版エコポイント制度の創設
- ・住宅の断熱性向上とエネルギー使用の効率化(高効率給湯器など)
- ・フラット35Sの金利の時的引下げ

○省エネ化推進のための規制の強化

○省エネ性能評価等の普及

- ・建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)の普及促進(名古屋市、大阪市、横浜市、京都市などにおいて既に活用)
- ・住宅省エネラベルの普及

○エネルギー使用を減らす住まい方の提案

○地域材・間伐材を利用した住宅・建築物の推進

- ・消費者へのマーケティング強化(大消費地での展示住宅等)
- ・木造の長期優良住宅や大規模建築物の整備への支援

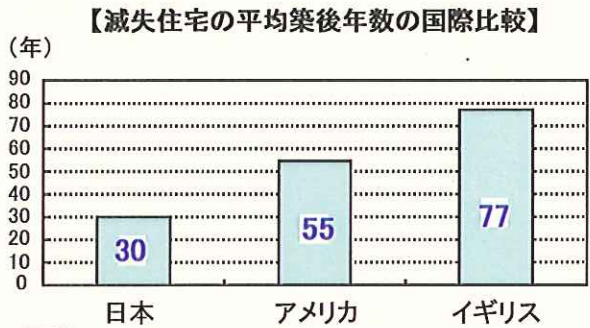
○木造住宅生産システムの強化

- ・施工技術力の向上(研修等)
- ・担い手育成(研修等)
- ・間伐材の部材・工法の研究開発支援
- ・伝統的構法の再評価(接合部等の構造実験等)

(3)長期優良住宅

現状

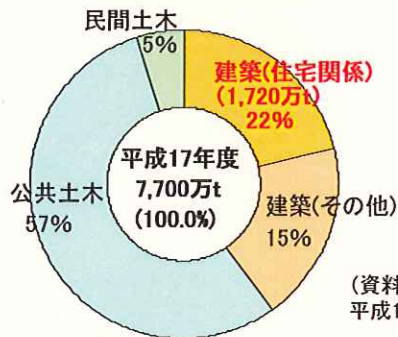
○住宅の寿命が短く、長期にわたって使用可能な住宅ストックが少ない



(資料)
 日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)
 アメリカ: American Housing Survey (2001年、2005年)
 イギリス: Housing and Construction Statistics (1996年、2001年)

・建設産業関連の廃棄物排出量の2割強が住宅関連から排出

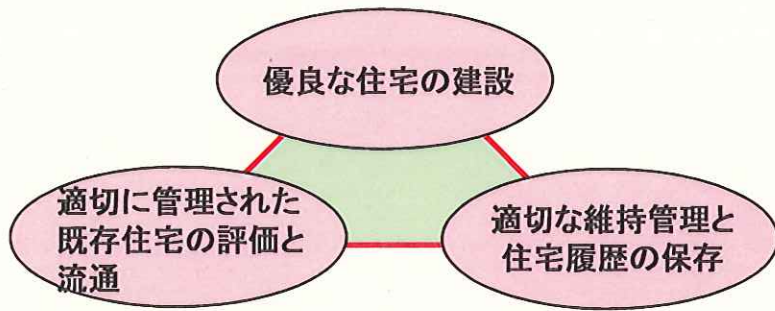
【建設産業関連の廃棄物排出量】



(資料)
 平成17年度建設副産物実態調査結果
 [国土交通省調査]

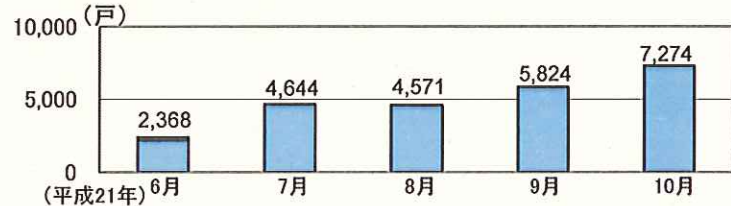
・これまでの短寿命の住宅では、建設から、維持管理、解体等までを含めた総コストの負担が大きい

政策課題



○長期優良住宅の認定制度

- * 耐久性、耐震性、可変性、維持管理の容易性など「長期優良住宅」の基準を明確化し、認定
- * 実績(累計) 24,681戸 (H21.10末現在)



○イニシャルコスト負担軽減等による供給促進

- (住宅ローン利用の場合)
 - ・住宅ローン減税の拡充(上限額拡大)、住宅ローンの金利引下げ
- (住宅ローンによらない購入の場合)
 - ・標準的な性能強化費用の10%を税額控除

○点検、補修等の促進

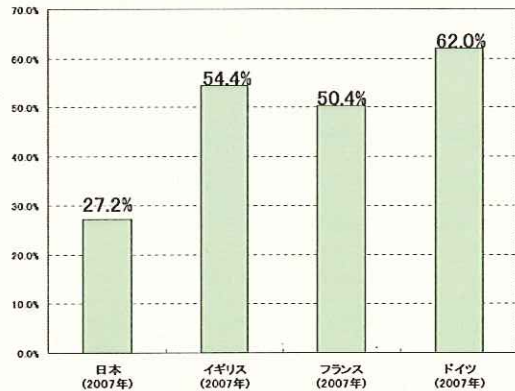
- ・住宅履歴情報の整備・活用

⇒ 長期優良住宅の流通段階に至るまでのシステムの確立

(4)リフォーム

現 状

【住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較】



(資料) 日本:国民経済計算(内閣府) 及び (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値 イギリス、フランス、ドイツ:ユーロコンストラクト資料

○リフォームについての課題

- ・リフォーム後の欠陥や不具合に対する保証への不安
- ・リフォームの必要性・内容、費用等についての不安
- ・リフォーム事業者に関する情報の不足
- ・リフォーム技術やリフォーム事業者の質の向上

政策課題

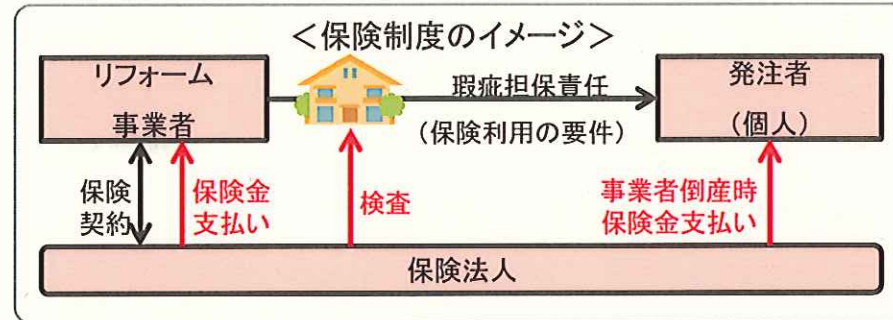
<安心して適切なリフォームができるように、市場環境を整備>

○住宅リフォーム瑕疵保険制度の導入

- ・保険法人の検査員による現場検査(インスペクション)
- ・リフォーム事業者の加入する賠償責任保険

これらのパッケージについて助成

○住宅履歴情報の蓄積・活用



○相談・助言体制の強化(消費者保護)

- ・見積価格アドバイス制度
- ・気軽に相談可能な一次的相談体制の強化(専門機関、消費者庁と連携)
- ・弁護士会による専門的相談体制の整備

○リフォーム事業者の適正化

- ・保険制度におけるリフォーム事業者の登録
- ・悪質リフォーム事案の公表

○簡易で効率的なリフォームなどの技術開発への支援、技術講習会・研修の実施