

今後の住宅市場のあり方に関する委員の意見要旨

(第37回住宅宅地分科会より)

【住宅市場への公共関与について】

- 住宅は、長期的には市場に需給調整をゆだねるのがよいが、短期的に見ると、供給に時間がかかる一方で一度つくったものをそう簡単に壊すことができないなど価格弾性値が低いことから、今後、余剰ストックが大量に生じる場合に、市場による調整がどこまでうまくいくかは未知の領域でリスクがある。賃貸住宅市場においても、供給過多は適正な家賃水準の維持を困難にする可能性がある。

また、住宅は、空き家による外部不経済の発生や良質な住宅の面的な整備による外部経済の発生など、市場での個別取引で対応できない要素がある。

したがって、新築・中古・賃貸など住宅市場全体で、需給が今後どのように推移していくのかを見極めながら、政府がもう少し踏み込んだ役割を果たすことを考えてもよいのではないか。

- 新しい計画では、住宅ストック総量についてもどこかで触れるべき。
- 住宅という私有財産の取引や管理について、公がどのような役割を果たすべきなのか、また、公と言ったときに、どの主体が役割を果たすべきなのかについての検討が必要ではないか。

【国民の居住ニーズと住宅ストックのマッチングについて】

- 我が国においては、耐震性や省エネ性能など住宅ストック全体の質を上げていくことも必要だが、一方で基本的な住宅ストックは既に充足していると言えるのではないか。

そうした中で、今後、より豊かな住生活を実現していくためには、住宅ストックの形成をどんどん進めていくのではなく、住宅ストックのマネジメント・システムを確立した上で、国民の居住ニーズと住宅ストックのマッチングの確率を上げていくことが重要である。

そのような観点に立つと、新しい住生活基本計画における指標は、例えば、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを正確に把握した上で、既存住宅市場の活性化を図るとどの程度ミスマッチが解消していくか、というようなものにしていくことが必要ではないか。

このように指標の性格を考え直すことをしなければ、大きな政策資源を投入し、ストック全体のレベルをあげていくという、実現可能でない計画になるのではないか。

【住宅の新規供給の役割について】

- 良質な住宅ストックを形成する出発点として、新しい住宅のあり方というのは常に追求すべきである。既存ストックの設備・構造の改修や省エネ性能の向上などの改良だけでは不十分で、将来世代に引き継げるような質の高い住宅の新規供給は絶対に必要である。