

住宅分野における市場重視施策

評価の目的・評価結果等

評価の目的

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するためには、市場による対応が最も効果的との観点から、市場が適切に機能する条件整備を推進するための取組みを行ってきたところであり、これまでの市場機能重視の施策について、その効果の分析・評価を通じ、今後のあり方を検討することを目的とする。

評価の視点

- ・市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか
- ・可能な限り市場機能の活用が図られているか
- ・消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか

評価結果

1. 住宅性能表示制度・紛争処理体制

住宅性能表示制度の利用により住宅の品質確保の促進と消費者が安心して住宅を取得できる市場条件の整備に寄与するとともに、紛争処理体制の整備により住宅紛争処理の迅速化、費用の低減化に貢献している。

2. 指定流通機構制度（レインズ）

不動産取引量に対するレインズの既存住宅成約報告件数の割合については微増傾向にあるが、登録件数および検案件数は年々増加しており、市場の透明性の向上に貢献している。また、レインズの成約情報の提供をすることで、消費者が相場観を適切に把握し、安心して取引を行える環境整備に寄与している。

3. 定期借家制度

定期借家制度の浸透は不十分であるが、新規契約に占める定期借家の割合は増加傾向にあり、良質な賃貸住宅の供給促進に寄与している。

4. 地域優良賃貸住宅制度

地域の住宅市場の状況に応じた多様な供給や、多様化する居住ニーズに的確に対応できる民間事業者等のノウハウを活用した供給がなされ、良質な賃貸住宅の供給促進が図られている。

5. 住宅金融支援機構による証券化支援業務

市場機能の活用により、長期固定金利の住宅ローン（フラット35）は安定的に供給され、証券化支援業務によるMBSの発行額も積み上がっている。しかし、住宅ローンに係る証券化の歴史はまだ浅く、発展途上の段階にある。また、住宅の質（省エネルギー・耐震化等）の確保・誘導については、優良住宅取得支援制度の利用を通じ、一定の効果を挙げている。

評価の例（抜粋）

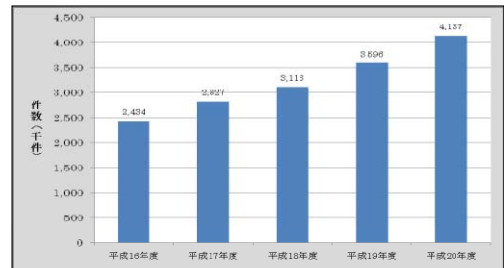
【平成20年設計住宅性能評価交付戸数と着工戸数の比較】

設計住宅性能評価交付戸数(A)	着工戸数(B)	割合(A/B)
200,097戸	1,039,180戸	19.3%

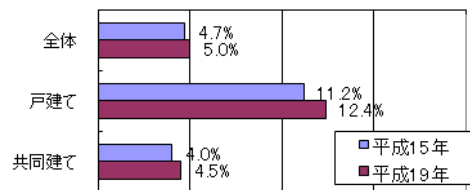
【指定紛争処理機関における紛争と建築関係訴訟との審理期間等の比較】

	平均審理期間	代理人選任率
指定紛争処理機関における紛争	7.8か月	双方7%
建築関係訴訟	15.6か月	双方82%

【レインズの新規登録件数】



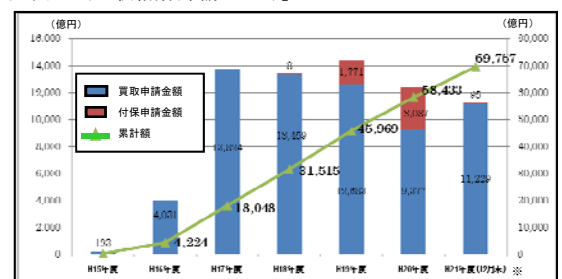
【定期借家制度の普及状況（新規契約に占める割合）】



【地域優良賃貸住宅の供給状況】

	H19年度	H20年度
供給戸数	260	598

【住宅金融支援機構の証券化支援業務を活用した長期固定金利ローン（フラット35）の供給額（申請ベース）】



※ H21年12月末現在

主な課題

●住宅性能表示制度の普及促進や住宅紛争処理の円滑な実施

●レインズの利用促進や不動産取引情報提供システム(RMI)の提供情報の拡充

●定期借家制度の普及促進

●地域優良賃貸住宅制度の普及促進

●住宅金融における証券化市場の育成・拡大や証券化の枠組みを活用した住宅の質の向上

今後の対応方針

●住宅性能表示制度については、今後、消費者、事業者等の利用者からのニーズを踏まえ、制度の普及促進を図るとともに、住宅紛争処理については、引き続き円滑な紛争処理の実施に努める。

●レインズについてはシステムの改修による利便性の向上等の取組みを推進するとともに、成約情報を基にした市況情報の提供を拡大することで、レインズの利用促進を通じた不動産流通の円滑化および不動産市場の透明性の向上を推進する。

RMIについては所在情報等の詳細情報の追加等の項目の改修を実施し、取引情報提供の拡大による不動産流通市場の環境整備を図る。

●定期賃貸標準契約書、Q&A集、広報パンフレット、ポスターを作成し、インターネットの活用なども含め、同制度の周知を図ってきたところであるが、引き続き同制度の普及・啓発に努める。

また、同制度の実態調査等を実施し、事業者、家主、入居者別に、制度の認知状況、活用状況、契約状況等の実態把握等に努める。

●地方公共団体の活用実態を調査・把握し、地域の住宅市場の状況に応じた多様な供給事例の紹介等により、引き続き制度の普及促進に努める。

また、既に一定の質が確保されたストックが相当数存在する可能性が高く、民間事業者がこうしたストックを最大限活かせる供給方策を検討する。

●市場における標準的な指標銘柄たるMBSの継続的・安定的発行を通じ、証券化市場の育成・拡大に努め、もって相対低利な長期固定金利の住宅ローン(フラット35)の供給支援を進める。

また、優良住宅取得支援制度についても、証券化支援の枠組みを利用して着実に実施し、省エネルギーや耐震化等といった住宅の質の向上を図る。

平成21年度 政策レビュー結果（評価書）

住宅分野における市場重視施策

平成22年3月

国土交通省

(評価書の要旨)

テーマ名	住宅分野における市場重視施策	担当課 (担当課長名)	(住宅局) 住宅政策課長 中井川 誠 総務課民間事業支援調整室長 瀬口 芳広 住宅総合整備課長 本東 信 住宅生産課長 橋本 公博 (総合政策局) 不動産課長 海堀 安喜
評価の目的、必要性	<p>多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するためには、市場による対応が最も効果的であるとの観点から、これまで、市場が適切に機能する条件整備を推進するための取り組みを行ってきたところ。</p> <p>また、住宅政策の新たな基本法制として平成 18 年 6 月に成立した「住生活基本法」に基づき、同年 9 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においても、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点の一つとして、「可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開」することとされている。</p> <p>このように、これまでの市場機能重視の施策について、その効果の分析・評価を通じ、今後のあり方を検討することを目的とする。</p>		
評価の対象	「住宅性能表示制度・紛争処理体制」、「指定流通機構制度（レインズ）」、「定期借家制度」、「地域優良賃貸住宅制度」及び「住宅金融支援機構による証券化支援業務」の各施策		
政策の目的	市場の機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図ることを通じ、多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応すること。		
評価の視点	<p>これまでの住宅分野における市場重視施策に関し、以下の視点により確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか ・可能な限り市場機能の活用が図られているか ・消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか 		
評価手法	各施策について、関係機関へのヒアリング、利用者へのアンケートの実施又は各種統計資料の活用等により、定量的・定性的な効果分析を行い、評価を実施する。		
評価結果	<p>○住宅性能表示制度・紛争処理体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の利用により住宅の品質確保の促進と消費者が安心して住宅を取得できる市場条件の整備に寄与するとともに、紛争処理体制の整備により住宅紛争処理の迅速化、費用の低減化に貢献している。 <p>○指定流通機構制度（レインズ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引量に対するレインズの既存住宅成約報告件数の割合については微増傾向にあるが、登録件数および検案件数は年々増加しており、市場の透明性の向上に貢献している。また、レインズの成約情報の提供をすることで、消費者が相場観を適切に把握し、安心して取引を行える環境整備に寄与している。 <p>○定期借家制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借家制度の浸透は不十分であるが、新規契約に占める定期借家の割合は増加傾向にあり、良質な賃貸住宅の供給促進に寄与している。 <p>○地域優良賃貸住宅制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の住宅市場の状況に応じた多様な供給や、多様化する居住ニーズに的確に対応できる民間事業者等のノウハウを活用した供給がなされ、良質な賃貸住宅の供給促進が図られている。 <p>○住宅金融支援機構による証券化支援業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場機能の活用により、長期固定金利の住宅ローン（フラット 35）は安定的に供給され、証券化支援業務による MBS の発行額も積み上がっている。しかし、住宅ローンに係る証券化の歴史はまだ浅く、発展途上の段階にある。また、住宅の質（省エネルギー・耐震化等）の確保・誘導については、優良住宅取得支援制度の利用を通じ、一定の効果を挙げている。 		
政策への反映の方向	評価結果を踏まえ、引き続き制度の普及促進に取り組むとともに、利用者のニーズに応じた制度の運用改善、市場の育成・拡大に努めるなど、今後の政策運営に反映する予定。		
第三者の知見活用	国土交通省政策評価会のほか関係機関等への意見聴取を実施。		
実施時期	平成 20 年度～平成 21 年度		

目 次

I 評価の対象と視点	3
1. 評価書の位置付け	
2. 評価の目的、必要性	
3. 評価の対象	
4. 評価の視点	
II 市場重視施策の今日的必要性	4
1. 住宅政策の変遷	
2. 住生活基本計画（全国計画）の概要	
3. 市場重視の施策展開と対象施策	
III 個別施策の評価	
1. 住宅性能表示制度・紛争処理体制.....	8
2. 指定流通機構制度（レインズ）.....	15
3. 定期借家制度.....	23
4. 地域優良賃貸住宅制度.....	29
5. 住宅金融支援機構による証券化支援業務.....	35
IV 今後の施策の方向性	44

I 評価の対象と視点

1. 評価書の位置付け

本評価書は、「行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）第6条に基づき国土交通省で策定している「国土交通省政策評価基本計画」（平成14年3月22日策定）においてⅦ-2で規定されている「政策レビュー（総合評価方式）」の中で定められているテーマである「住宅分野における市場重視施策」に関する評価を、国土交通省住宅局及び総合政策局において、平成20年度から平成21年度に実施したものであり、同法第10条に規定する評価書として作成するものである。

2. 評価の目的、必要性

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するためには、市場による対応が最も効果的であるとの観点から、これまで、市場が適切に機能する条件整備を推進するための取り組みを行ってきたところ。

また、住宅政策の新たな基本法制として平成18年6月に成立した「住生活基本法」に基づき、同年9月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においても、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点の一つとして、「可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開」することとされている。

このように、これまでの市場機能重視の施策について、その効果の分析・評価を通じ、今後のあり方を検討することを目的とする。

3. 評価の対象

住宅性能表示制度・紛争処理体制、指定流通機構制度（レインズ）、定期借家制度、地域優良賃貸住宅及び住宅金融支援機構による証券化支援業務

4. 評価の視点

住宅分野におけるこれまでの施策に関し、以下のような視点に基づき評価を行う。

- (1) 市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか
- (2) 可能な限り市場機能の活用が図られているか
- (3) 消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか

II 市場重視施策の今日的必要性

1. 住宅政策の変遷

(1) 住宅建設五箇年計画の創設

我が国の住宅政策は、終戦直後の 420 万戸という住宅の絶対的不足に応急的に対応することから始まった。戦前においても関東大震災等に対する緊急的な措置として住宅対策が行われていたが、恒久的な制度のさきがけとなったのは、昭和 25 年の「住宅金融公庫」設立である。これは、当時の民間金融機関が産業振興に追われ、長期低利の住宅金融を行う資金的余力がなかったため、国家資金による住宅金融制度の創設が求められたことによるものである。

続く昭和 26 年には、住宅に困窮する低額所得者に低額家賃で住宅を供給するため、予算措置で行われていた国庫補助住宅の建設に恒久性と計画性をもたせるべく「公営住宅法」が制定された。その後、我が国の著しい経済力の回復を背景に、人口の急激な集中による大都市地域での住宅難という新たな問題が生じたため、行政区域にとられない広域的な住宅供給や勤労者のための住宅の集団的建設等を担う「日本住宅公団」が昭和 30 年に設立された。

こうして、住宅及び住宅資金の直接供給を担ってきた公庫融資、公営住宅、公団住宅という戦後の住宅政策の三本柱ともいえる政策手法が制度的に確立した。

このような住宅政策の三本柱の確立と合わせて、昭和 30 年には、住宅不足の解消を目指し、民間住宅の自力建設を含む住宅建設の目標を掲げる長期計画が初めて策定された。しかしながら、昭和 30 年代後半においては、人口の都市集中と核家族化がかつてないほど激しく進んだ結果、5 年間に大都市地域で世帯数が約 27% 増加するなど、当時国が掲げていた「1 世帯 1 住宅」を実現するという目標が達成困難な見通しとなった。

こうした状況を踏まえ、昭和 41 年に「住宅建設計画法」が制定され、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進することを目指すこととなった。

(2) 量の確保から質の向上への移行

住宅建設五箇年計画の下で進められた住宅の計画的供給を通じ、昭和 43 年には全国レベルで住宅数が世帯数を上回り、昭和 48 年に全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを契機として、今日まで、住宅建設計画法の枠組みを維持しつつも、時代のニーズに対応し、主要政策手法三本柱をはじめとする様々な政策手法の運用・制度面の見直しを図りながら、住宅建設五箇年計画の中で、住宅政策の重点を住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保に移行させてきている。

具体的には、昭和 51 年度からの第三期住宅建設五箇年計画において、すべての世帯が確保すべき「最低居住水準」及び平均的な世帯が確保すべき「平均居住水準」を定め、昭和 60 年に向けた長期展望の下に住宅ストックの質の向上を図ることを目指した。また、昭和 56 年度からの第四期計画においては、良好な住環境の確保を目標として「住環境水準」を定めた。さらに、昭和 61 年度からの第五期計画においては、「平均居住水準」に替えて「誘導居住水準」を設定し、平成 12 年を目標年次としてさらにゆとりある住生活の実現を目指した。

こうして、我が国の床面積を中心とする居住水準はかなりの改善が見られ、昭和 58 年には、全国ではほぼ半数の世帯が「平均居住水準」を確保し、昭和 63 年には、最低居住水準未満の世帯が全国で 1 割を切った。平成 15 年においては、全国で半数以上の世帯が誘導居住

水準を達成している。その一方で、大都市圏の借家を中心に、最低居住水準、誘導居住水準ともに未だ達成していない世帯が多いという課題を抱えている。

(3) 市場重視・ストック重視へ

近年では、住宅数が世帯数を大きく上回り、床面積を中心に居住水準が大きく改善される一方、社会経済情勢や居住ニーズの変化に対応して、求められる質が多様化・高度化してきている。

こうした状況に対応し、住宅政策においては市場重視・ストック重視の方向の施策が重要となってきた。例えば、平成8年には、公営住宅の整備に民間住宅の借上げ・買取り方式が導入され、また、平成12年には、住宅の性能を表示するルールの設定を通じ、住宅供給者が性能に関して競争するインセンティブを働かせるとともに、消費者に対して性能に関する十分な情報を提供する住宅性能表示制度が創設されるなど、市場機能の活用と既存ストックの有効活用に向けた制度の充実が図られている。

こうした方向をより明確にするため、平成13年からの第八期住宅建設五箇年計画においては、総住宅建設戸数の見通しと公的資金住宅の建設戸数目標に、新たに増改築件数が加えられた。また、住宅ストックが普遍的に備えるべき基本的性能として、バリアフリー化に関する数値目標を含む「住宅性能水準」を位置づけた。

(4) 住生活基本法の制定

住宅の量的充足や近年の少子高齢化の急激な進展、国民の居住ニーズの多様化等、我が国の住宅政策を取り巻く環境は住宅建設五箇年計画制度の創設時から大きく変化してきており、このような変化に的確に対応していくためには、公的資金による住宅の新規供給支援を中心とした住宅政策自体も時代に即したものと転換していく必要が生じた。

少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、また、住宅困窮者が多様化する中で住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法の抜本的な改革が行われてきたところであり、このような中、住宅建設を継続的に推進する住宅建設計画法を廃止し、これに替わる新たな制度的枠組みとして、平成18年6月、住生活基本法が制定された。

住生活基本法は、国民の豊かな住生活の実現を図る上での基本理念を定めており、豊かな住生活の実現のためには、国民の多様なニーズに合った安全・安心で良質な住宅が適時・適切に選択できる市場の環境整備、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築を図ることが重要との観点に基づき、基本理念として、

- ① 現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給
 - ② 住民が誇りと愛着をもつことのできる良質な居住環境の形成
 - ③ 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護
 - ④ 低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保
- を規定している。

これにより、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念の通り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となっている。

2. 住生活基本計画（全国計画）

（1）計画の概要

住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、平成 18 年 9 月、同法に基づき住生活基本計画（全国計画）が策定され、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととしている。

（2）基本的な方針

本計画では、住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針を定めており、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とし、このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うこととしている。このための条件として、国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成が不可欠としている。

これらを踏まえ、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の達成に向け、次の 4 つの横断的な視点を基本として、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとしている。

① ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

② 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における

法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。

③ 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。

④ 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

3. 市場重視の施策展開と対象施策

今回の政策レビューでは、住生活基本計画（全国計画）の横断的な視点の一つとして位置付けられている「市場重視の施策展開」を対象とし、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策として、

- ・「住宅性能表示制度・紛争処理体制」
- ・「指定流通機構制度（レインズ）」
- ・「定期借家制度」
- ・「地域優良賃貸住宅制度」
- ・「住宅金融支援機構による証券化支援業務」

を取り上げることとする。

これらの施策が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が実現に寄与しているかどうか、

- ・市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか
- ・可能な限り市場機能の活用が図られているか
- ・消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか

といった視点に基づき、分析・評価することを通じて、今後の施策のあり方を検討することとする。

Ⅲ 個別施策の評価

1. 住宅性能表示制度・紛争処理体制

(1) 導入の背景と経緯

① 住宅宅地審議会答申（平成7年6月答申）

「Ⅳ 住宅政策において今後実施すべき施策

1. 住宅市場が円滑かつ適正に機能するための条件整備
良質な住宅の供給

① 住宅市場において消費者の支える制度の充実

住宅市場において、消費者が満足する良質な住宅を適確に取得できるようにするために、以下の施策の展開が求められる。

ロ) 新築、既存住宅ともに、住宅の性能評価・表示システムの確立・普及を図る。

(略)

ニ) 苦情処理、紛争処理機能の充実強化・・・(略)・・・等住宅に関する消費者保護施策を充実する。」

② 建築審議会答申（平成9年3月答申）

「Ⅲ 構すべき具体的施策

3. 住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開

(3) 主要な施策

① 住宅性能表示制度の整備

住宅性能表示制度の構築に当たっては、

- 1) 性能に関する共通言語の創出の観点から、表示の内容、方法等について、可能な限り工法・業態間に共通的なルールを策定すること
- 2) 共通のルールが的確に機能するため、社会的必要性和熟度に応じて、必要な担保措置を講ずること
- 3) 表示の前提となる評価方法については、自己評価を原則とするが、必要に応じて、第三者評価が選択できるようにすること
- 4) (略)

- | | |
|-----------|---|
| ・平成7年6月 | 住宅宅地審議会答申「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」 |
| ・平成9年3月 | 建築審議会答申「21世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方について」 |
| ・平成12年4月 | 住宅の品質確保の促進に関する法律施行 |
| ・平成14年10月 | 既存住宅に係る住宅性能表示開始 |

(2) 施策の概要

① 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、国が定める共通のルールに基づき、公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が、設計図書の審査や施工現場の検査を経て性能を等級などで評価し、評価書を交付する制度であり、その利用については任意である。

具体的には以下のとおり。

イ 住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）に関する表示の適正化を図るための以下の共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を定め、消費者による住宅の性能の相互比較を可能とする。

a) 日本住宅性能表示基準

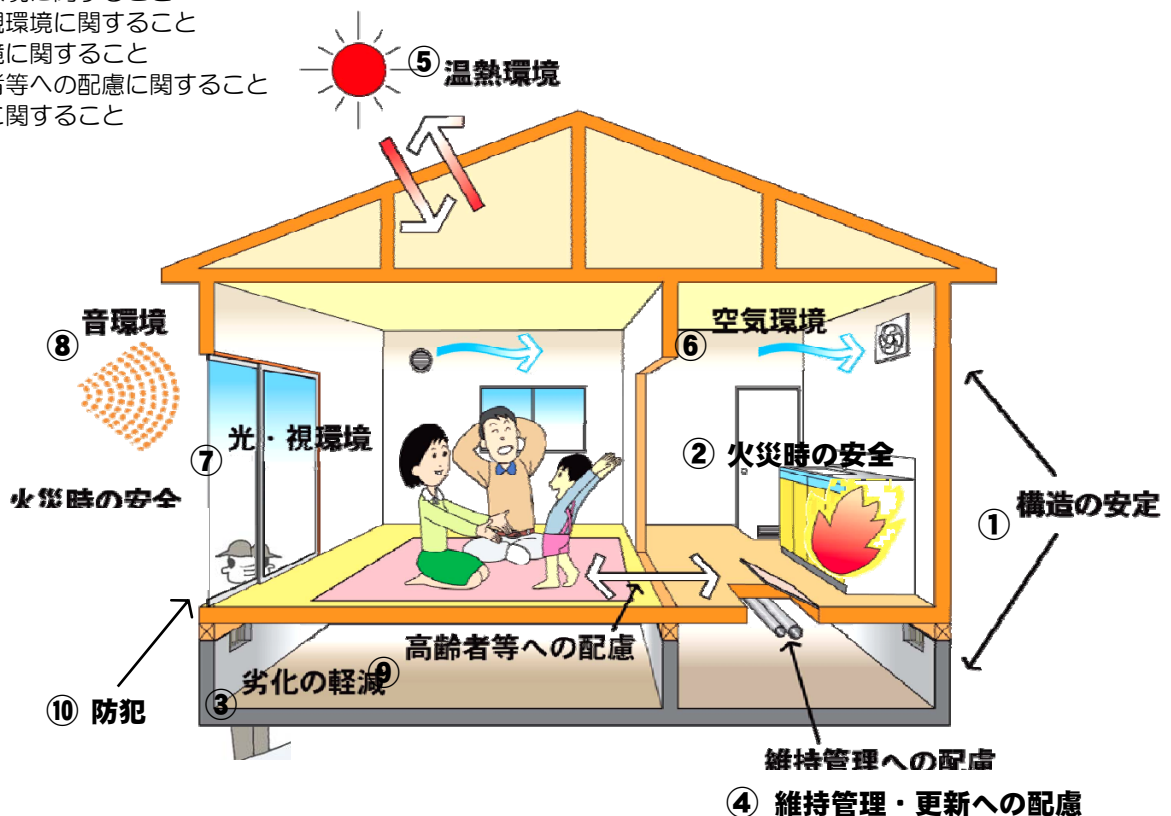
住宅の性能（構造の安定、室内空気環境、高齢者等への配慮 等）に関して表示すべき事項及び表示の方法を内容とする基準。

b) 評価方法基準

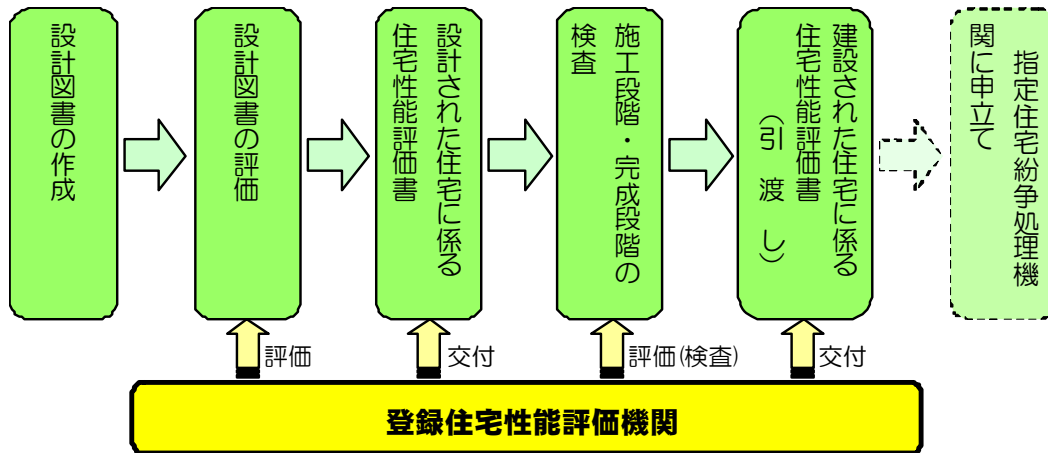
日本住宅性能表示基準に定める住宅の性能に関する設計図書の評価方法や検査の方法を内容とする基準。

【住宅性能表示のイメージ（新築住宅：10分野 32 事項）】

- ① 構造の安定に関すること
- ② 火災時の安全に関すること
- ③ 劣化の軽減に関すること
- ④ 維持管理・更新への配慮に関すること
- ⑤ 温熱環境に関すること
- ⑥ 空気環境に関すること
- ⑦ 光・視環境に関すること
- ⑧ 音環境に関すること
- ⑨ 高齢者等への配慮に関すること
- ⑩ 防犯に関すること



【住宅性能評価に係るフロー（新築住宅の場合）】



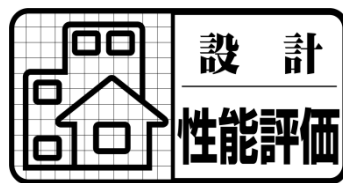
ロ 住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関（登録住宅性能評価機関）を整備し、評価結果の信頼性を確保する。

登録住宅性能評価機関（国土交通大臣が登録した者）は、申請者の求めに応じ、住宅性能評価を行い、住宅性能評価書（標章を付した評価書）を交付することができる。

（この場合を除き、住宅の性能に関する評価書、住宅の建設工事の請負契約若しくは売買契約に係る契約書又はこれらに添付する書類に、この標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならない。）

<住宅性能評価書に付する標章>

設計住宅性能評価(新築住宅)の場合



建設住宅性能評価(新築住宅)の場合



ハ 新築住宅について、表示された性能を実現するため、評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることを原則とする。

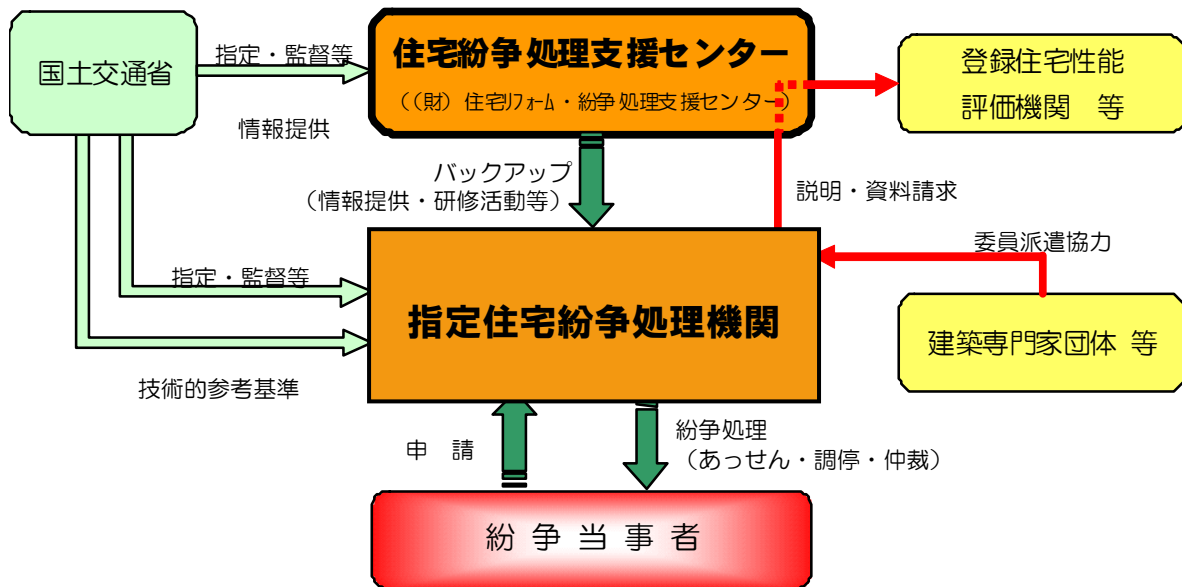
具体的には、新築住宅の建設工事の請負人が、請負契約書に住宅性能評価書若しくはその写しを添付し、又は注文者に対しこれらを交付した場合においては、当該契約書に反対の意思を表示しない限り、これらに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなす。（新築住宅の売主についても、同様に、住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。）

② 紛争処理体制の整備

住宅性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備し、紛争処理を円滑化・迅速化する。

具体的には、全国の弁護士会を指定紛争処理機関として指定し、紛争処理の解決を図るとともに、紛争処理の業務を効率的に実施できるよう、住宅紛争処理支援センターを指定し、指定紛争処理機関の業務の支援等を行う。

【住宅性能評価を受けた住宅に係る紛争処理の運営イメージ】



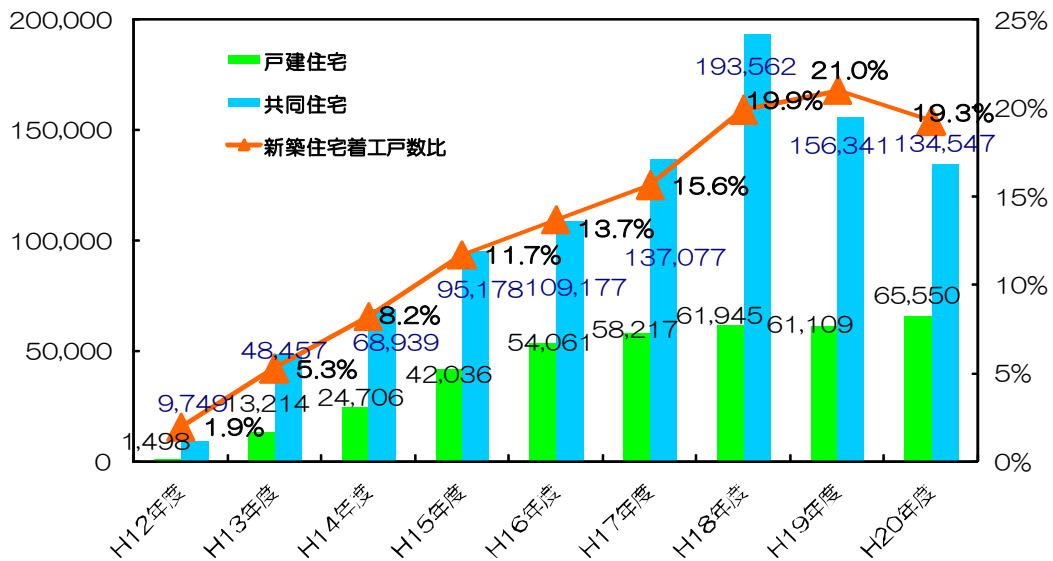
(3) 施策の現状分析

① 住宅性能表示制度の利用状況の把握

イ 交付実績

平成 20 年度の設計住宅性能評価の実績は、利用関係別に見ると、一戸建ての住宅では 65,550 戸、共同住宅等では 134,547 戸で、合計は 200,097 戸である。これは、平成 20 年度の新築住宅の着工戸数 1,039,180 戸と比較すると全体の 19.3%となり、全体の 新築住宅の着工戸数のおおむね 2 割程度の利用率で推移している。また、既存住宅における住宅性能評価については、平成 14 年 10 月の運用開始からの累計で 1,905 戸である。

【設計住宅性能評価の交付実績の推移】



ロ 利用者の利用意向

評価住宅の入居者に対するアンケート調査によると、住宅性能表示制度の利用に関して非常に満足、満足と回答している者は全体の63.7%であり、非常に不満、不満という回答は2.6%であった。また、住宅性能表示制度に最も期待したことについて、第三者の評価なので安心、現場検査をする安心感と回答した者はそれぞれ全体の73.0%、25.5%であり、これらの者の住宅性能表示制度についての感想については、非常に満足、満足と回答した者は全体の68.7%であった。また、制度全体に不満を感じている者は全体の1%程度であった。

A 住宅性能表示制度に最も期待したことは何ですか。(複数回答可)

①第三者の評価なので安心	73.0%
②現場検査をする安心感	25.5%
③紛争処理支援センターの後盾の存在	9.4%
④ディベロッパー・住宅メーカー・ 工務店選定時の比較検討材料として有効	6.5%
⑤その他	2.2%

B (全回答者)住宅性能表示制度についての感想はいかがですか。

非常に満足	10.1%
満足	53.6%
普通	31.7%
不満	2.2%
非常に不満	0.4%

C (A①又は②の回答者)住宅性能表示制度についての感想は
いかがですか。

非常に満足	10.7%
満足	58.0%
普通	29.6%
不満	1.2%
非常に不満	0.4%

(資料：一般社団法人住宅性能評価・表示協会によるアンケート調査)

② 住宅紛争処理の実施状況

イ 指定住宅紛争処理機関の実施状況

指定住宅紛争処理機関における平成20年度末までの紛争の受付件数は157件で、集結案件は151件である。

指定紛争処理機関における紛争の審理期間は、制度当初から平成20年3月末まで紛争の全件の平均で、約7.8ヶ月である。

また、代理人が選任されている割合は、申請人が13%、被申請人が38%であり、双方では7%である。

ロ 建築関係訴訟の実施状況

平成20年の建築関係訴訟の平均審理期間は15.6月である。

また、平成20年の建築関係訴訟のうち、瑕疵主張のある建築関係訴訟において代理人を選任された割合は、原告が93%、被告が86%であり、双方では82%である。

<指定紛争処理機関における紛争と建築関係訴訟との審理期間及び代理人選任率の比較>

	平均審理期間	代理人選任率
指定紛争処理機関における紛争※ ¹	7.8月	双方 7%
建築関係訴訟※ ²	15.6月※ ²	双方 82%※ ³

※1 制度当初から平成19年度までの全件を対象(資料：財団法人住宅紛争処理支援センター)

※2 平成20年における建築関係訴訟を対象(資料：最高裁判所)

※3 建築関係訴訟のうち瑕疵主張のある建築関係訴訟を対象

ハ 手数料

指定紛争処理機関における手数料は、1件につき申請手数料の1万円のみであり、成立手数料等が必要な他の紛争処理機関を比較しても、費用は少ない。

(4) 施策の政策効果

① 評価の視点とその指標

「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」との2つの視点から評価を行う。

具体的には、「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」の視点については、「住宅の品質確保の促進と消費者が安心して住宅を取得できる市場条件の整備に寄与しているか」といった観点から、住宅性能表示制度の利用状況・利用者の意向を指標として評価を行うこととする。

また、「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」の視点については、「住宅紛争処理の迅速化、費用の低減化に貢献しているか」といった観点から、

イ 住宅紛争処理件数

ロ 紛争処理期間

ハ 紛争処理費用

の3点を指標として評価を行うこととする。

② 評価手法・調査方法

評価にあたり、「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」については、新築住宅の住宅性能表示制度の利用状況を、住宅性能評価を受けた住宅の戸数と新築着工戸数との比較や利用者の利用意向について把握、分析する。

また、「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」については、指定紛争処理機関が行った紛争処理について、実施状況を分析する。

③ 評価結果

評価の視点ごとの評価結果は次のとおり。

イ 「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」

住宅の品質確保の促進と消費者が安心して住宅を取得できる市場条件の整備に寄与しているか。

評価住宅への居住者を対象としたアンケート調査によると、住宅の取得に関する安心感を得る効果について、居住者の7割程度が満足しており、また、不満を感じている者は1%程度であった。住宅性能表示制度の利用により、住宅の取得に関する安心感を得られる効果があると考えられる。

ロ 「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」

住宅紛争処理の迅速化、費用の低減化に貢献しているか

指定住宅紛争処理機関における平均審理期間は、建築関係訴訟の平均の審理期間の半分程度で、紛争の解決の迅速化に寄与していると考えられる。また、前述のとおり、代理人の選任率及び手数料の面において、紛争処理に係る費用負担が低減されていると考えられる。

2. 指定流通制度（レイNZ）

（1）導入の背景及び経緯

指定流通機構（以下「レイNZ」という。）は、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）がシステム上で不動産物件情報を交換することにより、不動産流通の円滑化を図ることを目的に、昭和63年5月の宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）の改正（平成2年5月施行）により創設された。さらに平成7年4月には、媒介契約制度及び公益法人（現在は一般社団法人又は一般財団法人）であることを指定要件とする旨の宅建業法改正（平成9年4月施行）がなされ、全国37のレイNZが現在の4特例民法法人（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）に集約され、国土交通大臣の指定を受けている。

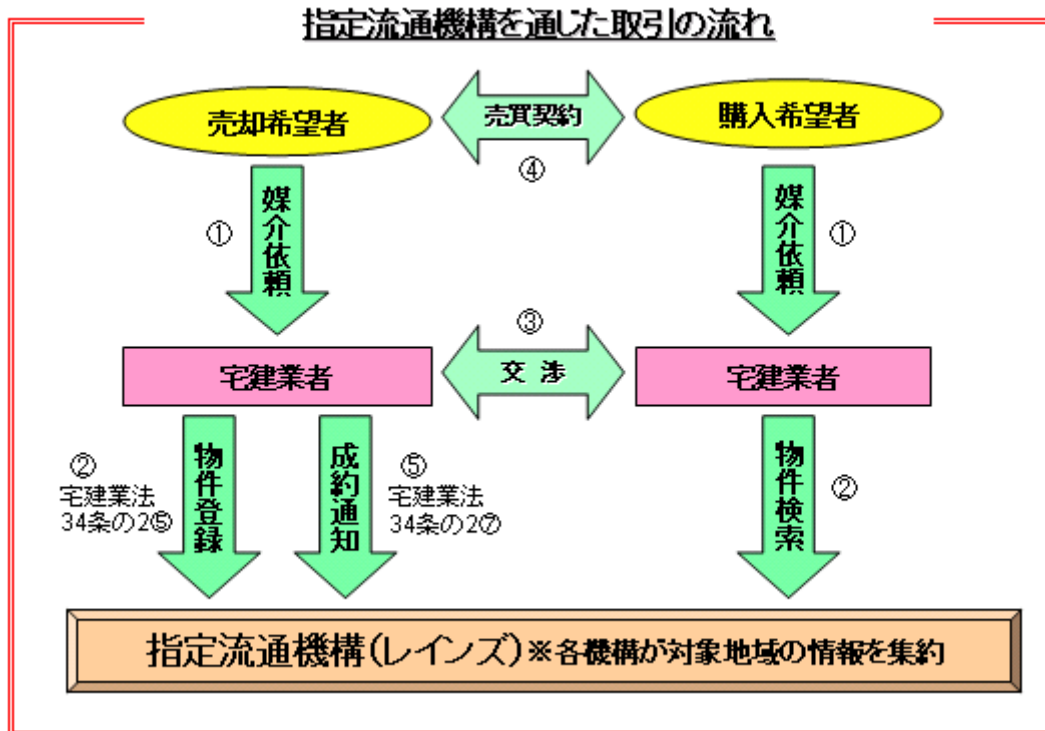
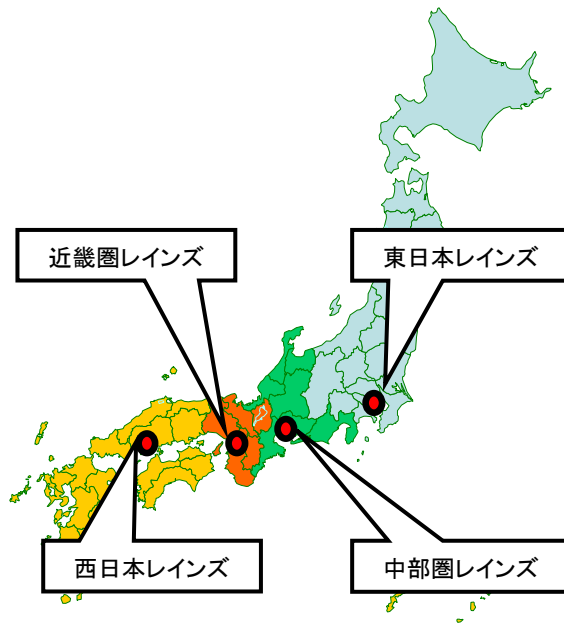
なお、指定に当たっては、レイNZの業務が法律上の登録義務のいわば受皿であり、広くすべての業者に対し情報を提供し、特定の者を利することが許されないなどの公益性が高く営利事業として行うことにはなじまないものであること、業務が継続的にかつ的確に遂行されることを担保する必要性があることから、一般社団法人又は一般財団法人であることを求めている。

レイNZが使用するシステムは、財団法人不動産流通近代化センター（以下「近代化センター」という。）及び国土交通省がシステムの基本的要件を定めた標準規格仕様書に準拠して、それぞれ独立して構築されている。当初はFAXを活用したシステムであったが、現在では4つのレイNZ全てがIP型（インターネットプロトコル）対応のシステムを導入しており、利便性の向上が図られている。平成20年度に、IT化への更なる対応等を目的として、東日本レイNZシステム的大幅改修が行われるとともに、別々のシステムである4機構の情報を集約したデータベースが構築され、会員業者の利便性向上が図られた。

- | | |
|----------|--|
| ・昭和57年8月 | 業界団体の自主認定による流通機構制度導入
・媒介契約物件の登録受け皿 |
| ・昭和63年5月 | 宅地建物取引業法改正（10次改正）
・指定流通機構制度の創設
・専属専任媒介契約制度の創設及び指定流通機構への登録義務化 |
| ・平成2年5月 | 10次改正法施行
・建設大臣が37の流通機構を指定（指定流通機構発足）
・専属専任媒介契約制度の施行 |
| ・平成7年4月 | 宅地建物取引業法改正（11次改正）
・指定流通機構制度の公益法人化措置
・登録義務を専任媒介契約まで拡大 |
| ・平成9年4月 | 11次改正法施行
・新たな指定流通機構制度の発足
（公益法人された4つの指定流通機構に集約） |

※ 「レイNZ」とは宅地建物取引業法により指定された不動産流通機構が保有する不動産物件情報交換システム（Real Estate Information Network System）を指すが、レイNZという名称は、不動産流通機構（指定流通機構）の通称にもなっている。

※ 「媒介契約」とは宅地又は建物の売買、交換又は貸借の仲介を宅建業者に依頼する契約をいう。また、「専任媒介契約」とは媒介契約の一形式で依頼者が他の宅建業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁止する契約をいい、「専属専任媒介契約」とは専任媒介契約に、依頼者の自己発見取引禁止の特約を付した契約をいう。



(2) 施策の概要

① 基本的役割

イ 宅建業者が売却依頼を受けた物件をレインズに登録し、宅建業者間で広く情報を交換することにより、不動産流通の円滑化を促進する。(専属専任媒介契約または専任媒介契約により依頼を受けた宅建業者は、レインズへの登録を宅地建物取引業法上義務付けられている。)

ロ 宅建業者から通知された登録物件の成約情報をもとに、住宅の市況分析情報を公開することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。

② 運営

レインズの運営及び費用負担は、不動産業界団体が行っており、国費は投入されていない。レインズの運営費用は会員の負担する会費およびシステム利用料などによってまかなわれている。なお、各機構により会費およびシステムの利用料の徴収方法は異なっている。宅建業者は各機構が制定する登録業務規程（国土交通大臣の認可要）に則りレインズを利用している。

また、システムの規格については、4機構がある程度統一したシステムを構築する必要があることから、国土交通省と近代化センターにて、レインズシステムの標準規格を定め、4機構に適用している。平成20年度に約7.5億円の構築費用（機構負担）により東日本レインズのシステムを大幅拡充し、4機構の集約データベースを構築することを機に、標準規格のインターネット対応を主とした規格のバージョンアップを行った。（規格第4版への対応）

【レインズの会費およびシステム利用料】

（金額単位：円）

機構名	事業者数	会費	システムの利用料	合計負担金額	1社当たりの平均額	課金方法
東日本	65,785	280,000,000	0	280,000,000	4,256	固定会費のみ
中部	15,849	47,671,200	13,905,400	61,576,600	3,885	固定会費＋固定利用料
近畿	23,746	102,441,200	81,296,415	183,737,615	7,738	固定会費＋利用量に応じた課金
西日本	24,504	28,002,000	30,632,175	58,634,175	2,393	固定会費＋固定利用料

※平成20年度実績

③ 運用状況

従来は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約を締結した業者が、宅建業法上の登録義務を果たすための受け皿としての意味合いが強かったが、現在は一般媒介契約を締結した業者や、自ら売主となる業者による登録も増加していることから、宅建業者によるレインズ活用は進んでいるものと考えられる。

④ 不動産取引情報提供サイト（RMI）

イ 不動産取引情報提供サイト（RMI）の概要

消費者が不動産取引に関する情報収集の手段としてインターネットが多用されるようになってきている中、消費者が相場観を適切に把握し、安心して不動産取引を行える環境の整備を推進する観点から、平成17年度及び18年度の国の成果重視事業として、不動産取引情報提供システム（以下「RMI」という。）を開発し、平成19年4月より、インターネットを通じて、レインズが保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供を開始した。

ロ 提供の対象となる成約情報

RMI の情報提供の対象は、宅建業法 34 条の 2 に基づき、宅建業者からレインズへ通知される不動産売買の直近 3 ヶ月の成約情報のうち、中古マンション及び戸建住宅に係る情報（常時約 2 万件程度の成約情報を開示）となっている。

ハ 提供対象地域

RMI の情報提供対象地域は、各地域を、行政区分・鉄道等の交通条件・成約データの件数等に基づき区分した上で、成約情報が 100 件以上確保された区域となっている（成約情報の少ない地域は提供の対象外となる）。

- ・ 現在の提供地域：北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島、福岡

【RMI 画面イメージ】



(3) 施策の現状分析

平成 20 年度末現在のレインズの会員数は 129 千件となっている。

また、平成 20 年度末現在の総登録件数は、741 千件で、このうち売り物件が 303 千件、賃貸物件が 437 千件であり、5 年連続して賃貸物件が売り物件の件数を上回った。新規登録件数の合計は、4,136 千件に上り、月平均 344 千件の物件登録がなされている。内訳をみると売り物件 1,237 千件、賃貸物件 2,899 千件となった。

平成 20 年度の既存住宅の成約件数は 83 千件、月平均の検案件数は 11,576 千件となっている。

(4) 施策の政策効果

- ① 評価の視点とその指標

「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」との2つの視点から評価を行う。

具体的には、「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」の視点については、宅建業者が物件情報をレインズに登録し、広く情報を交換することにより、不動産流通の円滑化を促進しているかといった観点から、

イ レインズへの新規登録件数

ロ レインズのアクセス実績

の2点を指標として評価を行い、さらに宅建業者から通知されたレインズ登録物件の成約情報を基に住宅の市況分析情報の公開により、不動産市場の透明化の向上を推進しているかといった観点から、レインズにおける既存住宅成約件数の推移を指標として評価を行うこととする。

不動産取引は現時点で既に市場にて一定の規模で行われており、レインズは宅建業者が市場で取引されている物件情報を登録し広く情報を交換することにより、不動産流通の円滑化を促進するものであることから「可能な限り市場機能の活用が図られているか」の視点については、レインズ活用の元となる不動産取引において既に市場機能を活用していることから、評価の視点として用いないこととした。

また、「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」の視点については、「RMIを通じた情報提供により消費者が相場観を適切に把握し、安心して不動産取引を行える環境の整備を推進しているか」といった観点から、RMIの利用実績の分析（RMIアクセス件数実績の推移）を指標として評価を行うこととする。

② 評価手法・調査方法

評価にあたり、「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」については、レインズの新規登録件数、アクセス実績、既存住宅成約件数から整理、分析する。

また、「消費者の利益の擁護及び増進が図られているか」については、RMIの情報提供が開始された平成19年度と平成20年度のRMIアクセス実績の推移の分析、RMI利用者を対象とするアンケート調査により、使い勝手、活用状況を分析する。

③ 評価結果

評価の視点ごとの評価結果は次のとおり。

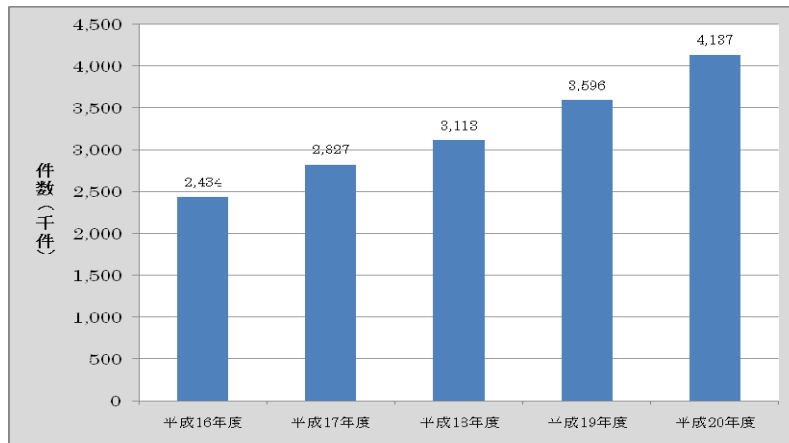
イ 「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」

i) 宅建業者が物件情報をレインズに登録し、広く情報を交換することにより、不動産流通の円滑化を促進しているか。

レインズの新規登録件数は平成20年度4,140千件（前年度比約15%増）となり、レインズの利用は年々活発になっている。

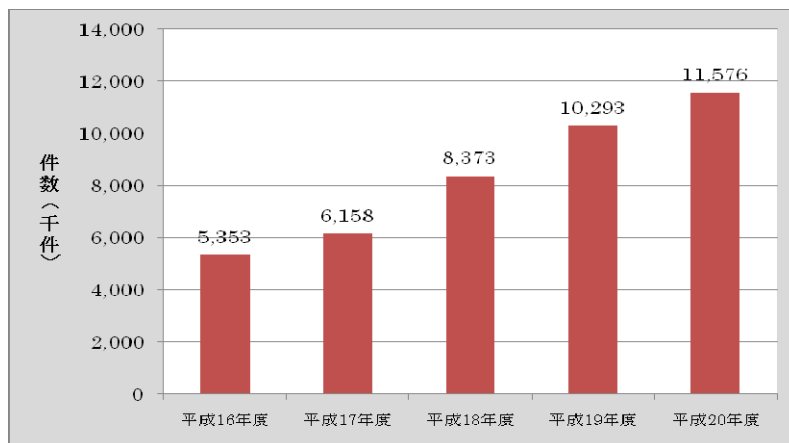
またレインズの月平均検索件数は平成20年度には約11,576千件となり、平成16年度比では約2倍に増加している。

【レイズの新規登録件数】



(不動産流通近代化センターの資料から作成)

【レイズの月平均検案件数】



(不動産流通近代化センターの資料から作成)

なお、東日本レイズは利用者の要望を踏まえて登録可能な情報内容の充実や検索機能の拡充および利便性向上の各種機能を追加する大規模なシステム改修を実施し、平成21年1月より新システムを稼働した。東日本レイズの機能別利用状況（平成21年1月～11月）をみると、成約報告や図面検索などの利用件数が大幅に増加し、総アクセス件数は前年比で6割以上の増加となった。

【東日本レイズの機能別利用状況（2009年1～11月）】

		件数(件)	前年比
登録	売物件	486,075	-19.6%
	賃貸物件	1,686,571	9.6%
成約報告		194,626	21.9%
条件検索		72,358,015	19.3%
図面検索		107,429,470	119.4%
アクセス総数		193,674,848	64.4%

(東日本不動産流通機構の資料より作成)

ii) 宅建業者から通知されたレインズ登録物件の成約情報を基に住宅の市況分析情報の公開により、不動産市場の透明化の向上を推進しているか。

レインズにおける既存住宅の成約報告件数は、平成 20 年度で 83 千件と前年度比で 1.7%増となっており、これらの情報を基に平均成約価格等の市況情報を公表し、不動産市場の透明性の向上を推進している。

また、レインズの不動産取引市場における活用状況を検証するため、市場における既存住宅取引の総数とレインズの既存住宅成約報告の件数を比較する。前者を正確に反映した統計はないものの、これに代替する既存の統計として建物の売買による登記移転件数（法務省「登記統計」）、持ち家として取得した中古住宅総数（総務省「住宅・土地統計調査」）が存在するため、これらとレインズの既存住宅成約報告の件数を比較した。

各統計の数値に対するレインズの既存住宅成約報告件数の割合の数値については、レインズへの法令上の登録義務が専属専任媒介契約または専任媒介契約により依頼を受けた宅建業者に限定されていることを勘案すると絶対的な評価は困難であるが、時系列による一定の傾向を把握することは可能と考えられる。各統計の数値に対するレインズの既存住宅成約報告件数の割合は過去 5 年において微増にとどまっており、レインズへの登録義務のない任意登録について一層の活用を促進するなどの対策を講じる必要がある。

【レインズの既存住宅成約報告件数と各種不動産流通関連統計との比較】

	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
レインズの既存住宅成約報告件数(A) (時点は年度)	71,457	74,872	79,123	81,781	83,172
建物の売買による登記移転の件数(B)※1	244,312	261,543	282,898	280,016	266,557
(A)／(B)	29.2%	28.6%	28.0%	29.2%	31.2%
持ち家として取得した中古住宅総数(C)※2	186,100	170,900	167,300	150,500	170,800
(A)／(C)	38.4%	43.8%	47.3%	54.3%	48.7%

※1 出典：法務省「登記統計」 住宅以外の用途の建物の移転登記も含まれている。

※2 出典：総務省「住宅・土地統計調査」 平成 20 年は 1 月～9 月の実績を年換算したもの。

ロ 「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」

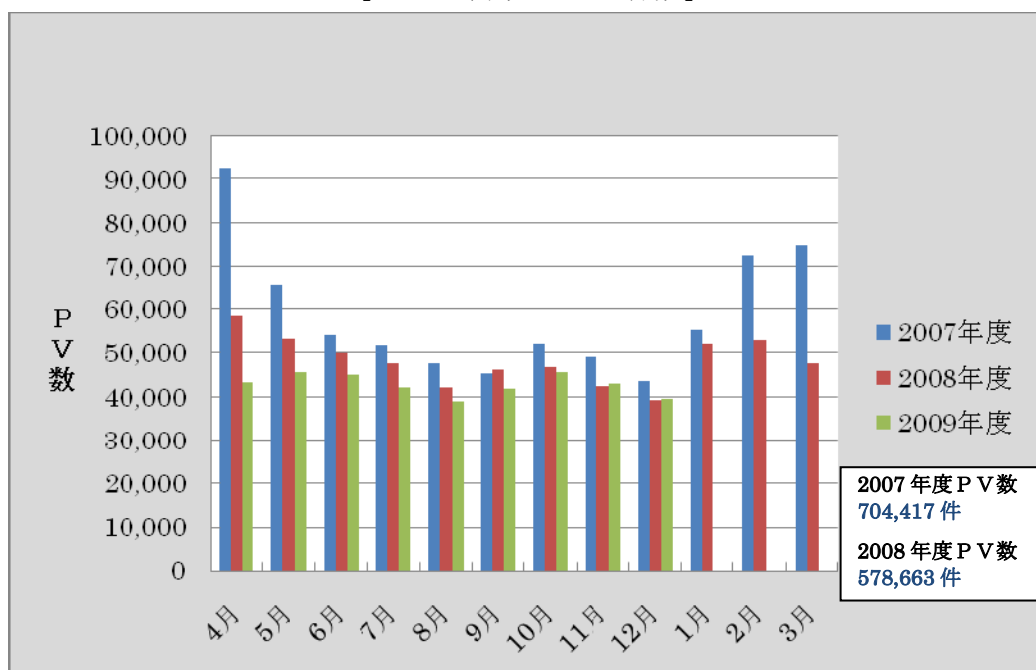
RMI を通じた情報提供により消費者が相場観を適切に把握し、安心して不動産取引を行える環境の整備を推進しているか。

平成 19 年 4 月より、指定流通機構が保有する成約情報に基づいた不動産取引価格情報提供サイトを本格稼働しているが、成約情報の件数についても平成 21 年 3 月時点で 26,000 件と増加傾向にある。一方で、アクセス実績は平成 20 年度は約 57 万 PV（ページビュー）（前年度比約 17.9%減）とやや低調となっており、平成 21 年度もアクセスの減少傾向は続いていることから、より一層の周知および提供情報の拡充が必要である。

平成 20 年度実施の RMI 利用者アンケートによると、不動産取引に臨む利用者は、7 割以上の者が、「価格の相場がイメージできず不安に思う」と回答している一方

で、同じく7割以上の者が、本サイトの利用により不動産取引に対する不安感が「解消された」または「多少減少した」と回答しており、取引価格情報の提供は、不動産取引に臨む消費者にとって有益であると考えられる。ただし、本サイトで提供する情報の内容については、回答者の7割弱が「より多くの物件、詳細な取引価格情報の表示」を望んでいることから、情報の量と質の一層の充実が必要とされている。

【RMI年間アクセス件数】



(東日本不動産流通機構の提供資料から作成)

【RMIアンケート調査】

- i) 不動産取引情報提供システム利用後の不動産価格に対するイメージ
- ・不安感が解消された 45 (21.5%)
 - ・不安感が多少減った 104 (49.8%)
 - ・不安感はほとんど減らなかった 46 (22.0%)
 - ・不安感が全く減らなかった 14 (6.7%)
- ii) 不動産取引情報提供システムを利用した感想 *複数回答可
- ・全体的に見やすい、使いやすい 77 (36.8%)
 - ・もっと多くの物件、詳細な取引価格情報を表示してほしい 139 (66.5%)
 - ・現在、選択可能な地域以外の物件についても表示してほしい 27 (12.9%)
 - ・トップページなどの説明画面が見づらい、使いづらい 11 (5.3%)
 - ・検索条件指定画面(距離県別地域選択の図等)、検索結果画面(グラフ等)が見づらい、使いづらい 25 (12.0%)
 - ・マーケット情報が見づらい、使いづらい 23 (11.0%)
 - ・その他 31 (14.8%)
- 全体 209 (100.0%)

(平成21年2月「不動産取引情報提供システムの拡充に関する調査検討業務報告書」より抜粋)

3. 定期借家制度

(1) 導入の背景及び経緯

従来の普通借家契約では、賃貸人が契約の更新拒絶又は解約申入れをするには、「正当事由」が無ければ解約や賃借人からの契約の変更を拒むことはできないとされてきたところである。この正当事由制度は、賃貸人と賃借人の双方の建物使用の必要性等を個別の事案ごとに判断して、事案の内容に応じた柔軟な解決を可能にするものであり、これにより、私人間の利益の調整が図られ、借家関係の安定が確保されることになるとされていた。そして、賃借人保護の観点から、借家関係の終了に正当事由を必要とする規定に反する特約で、賃借人の不利なものは、無効とすることとされているものである。

従来の普通借家制度における正当事由制度は、賃借人の保護のため、一定の効果を挙げてきたとされていたが、賃貸人に当該物件がいつ戻ってくるのか不明となること（契約期間の不確実性）に加え、家賃改定が硬直化し家賃値上げも見込めず、将来的な経済負担の可能性（立退料の支払い）が生じること等によって、収益の見通しが立たない（収益見通しの不確実性）ことにより、賃貸住宅市場で空き家を貸し渋り、また賃貸する場合も賃借人が長く居座ることのないよう入居時における入居者の選別をし、回転の早い狭小な賃貸住宅の供給に偏るなど、ストックの有効活用が阻害される状況であり、これは正当事由の存在が良質な賃貸住宅の供給を制約し、賃貸住宅市場の健全な発展を阻害してきたとの指摘がなされていた。

以上のような普通借家制度による問題点を是正するとの観点から、いわゆる定期借家制度を導入すべきとの意見が高まりを見せ、借地借家法を改正し、借地借家法上の正当事由制度を適用せず、定められた契約期間で確定的に建物の賃貸借を終了する旨の定期借家制度を導入することなどを内容とする、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が平成 11 年に成立・公布、平成 12 年 3 月より、定期借家制度が導入されたものである。

なお、この定期借家契約により、以下のような効果が期待されたところである。

- ① 契約期間及び収益見通しの明確化
- ② ファミリー向け等多様な借家の供給促進
- ③ 賃貸住宅供給の増大による家賃の低下傾向
- ④ 礼金等の一時金廃止の方向
- ⑤ 入居者選別の解消
- ⑥ ミスマッチ（広い持家に居住する高齢の単身又は夫婦世帯がある一方、狭い家に多数居住する世帯が存在）の解消

・平成 7 年 6 月	住宅宅地審議会答申「21 世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」 ・検討を進めていくべきである旨言及
・平成 11 年 12 月	良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法施行
・平成 12 年 3 月	改正借地借家法施行
・平成 12 年 3 月	定期借家制度導入

(2) 施策の概要

① 定期建物賃貸借契約の締結

定期建物賃貸借は、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借のことである。

定期建物賃貸借は、内容的な要件としては期間を確定的に定めることがまず第一に必要なものである。この制度では、借地借家法 29 条に定める 1 年未満の建物賃貸借を期間の定めのないものとみなす規定は適用されないこととされており、期間は 1 年未満でもよい。

定期建物賃貸借は、改正後の借地借家法 38 条に規定されるが、形式上の要件として、「公正証書による等書面によって契約をする」ときに限り、定めることができるものとされている（法 38 条 1 項）。

この場合、貸主は借主に対して、契約の更新はなく、期間の満了とともに契約が終了することを、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければならない（法 38 条 2 項）。

貸主が、この説明を怠ったときは、その契約は定期借家としての効力は否定され、従来型の契約の更新のある借家契約となる。

② 定期建物賃貸借契約の終了

定期建物賃貸借契約においては、契約期間が 1 年以上の場合は、貸主は期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間（「通知期間」といわれる。）に、借主に契約が終了することを通知する必要がある。

なお、期間満了前に、引き続きその建物を使用することについて当事者双方が合意すれば、再契約のうえ、引き続きその建物を使用することは可能である。

③ 居住用の定期建物賃貸借における賃借人の中途解約

居住用建物の定期建物賃貸借契約では、契約期間中に、借主にやむを得ない事情（転勤、療養、親族の介護など）が発生し、その住宅に住み続けることが困難となった場合には、借主から解約の申入れができることになっている（法 38 条 5 項）。この場合、解約の申入れの日から 1 月経過すれば、契約が終了する。

なお、この解約権の行使ができるのは、床面積が 200 平方メートル未満の住宅に居住している借主に限られる。

④ 借賃の改定の特約

定期建物賃貸借契約では、賃料の改定に関し特約をすれば、家賃増減請求権の適用はないものとされている。

⑤ 経過措置

イ 定期借家制度は、平成 12 年 3 月 1 日から施行されたが、それより前に締結された賃貸住宅契約の更新については「なお、従前の例による」とされ、契約の更新は従来どおりとされている。

ロ 定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約は、借主保護の観点から、借主と賃貸住宅が同一の場合、当分の間、定期賃貸住宅契約への切替えは認められていない。

(参考) 定期借家契約と従来型の普通借家契約との比較

	定期借家契約	従来型の契約
1 契約方法	① 公正証書等の書面による契約に限る。さらに「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でも可
2 更新の有無	期間満了により終了し、更新はない	正当事由がない限り更新
3 建物の賃貸借期間の上限	無制限	・平成12年3月1日より前の契約 →20年 ・平成12年3月1日以後の契約 →無制限
4 期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	期間を半年にするなど、1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
5 建物の賃貸の増減に関する特約の効力	賃貸の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃貸の額の増減を請求できる
6 中途解約の可否	① 床面積 200 m ² 未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借家人からは、特約がなくても法律により中途解約ができる ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

(3) 施策の現状分析

新規契約に占める定期借家の割合は着実に増加傾向にあるものの、定期借家契約の普及率自体は5%と低く、定期借家契約が必ずしも十分に活用されていないものと考えているところである。

なお、国土交通省が平成19年にとりまとめた定期借家制度実態調査においては、定期借家制度の認知状況、活用状況及び契約状況について、主に以下のような集計結果となっているところである。

① 定期借家制度の認知状況

(事業者)

・詳しい内容又は基本的な内容を知っている者は92.3%で、認知度は高い。

詳しい内容まで知っている	31.7%
基本的な内容程度は知っている	60.6%
内容はあまり知らないが、定期借家制度があることは知っている	7.4%
全く知らない	0.4%

(家主)

- ・内容を知っている者は52.3%、制度があることを知っている者は36.4%で、全く知らない者は11.3%にとどまる。

内容の全部又は一部知っていた	52.3%
制度があることは知っていた	36.4%
全く知らなかった	11.3%

(入居者)

- ・内容を知っている者は33.0%、制度があることを知っている者は34.0%で、全く知らない者も33.0%にのぼる。

内容の全部又は一部知っていた	33.0%
制度があることは知っていた	34.0%
全く知らなかった	33.0%

② 定期借家制度の活用状況

(事業者)

- ・定期借家契約の実績のある事業者は55.0%、実績のない事業者は44.9%。実績のない事業者のうち74.6%が今後定期借家制度を活用する意向がある旨回答。

実績があり、数も増加傾向	22.0%
実績はあるが、数は減少傾向	33.0%
ない	44.9%

今後は積極的に活用する考えである	2.5%
場合によっては活用する考えである	72.1%
活用する考えはない	25.4%

- ・借家契約のうち定期借家は5.0%で、前回調査（平成15年9月）の4.7%を上回る。戸建ての12.4%、共同建の4.5%が定期借家契約。

	戸建住宅	共同住宅	全体
普通借家契約	87.6%	95.5%	95.5%
定期借家契約	12.4%	4.5%	5.0%

(家主)

- ・定期借家契約の実績のある大家は25.5%、実績のない大家は74.5%。実績のない大家のうち65.8%が今後定期借家制度を活用する意向がある旨回答。

ある	25.5%
ない	74.5%

場合によっては活用する考えである	61.8%
活用する考えはない	33.2%
今後は積極的に活用する考えである	4.0%
無回答	1.1%

③ 定期借家の契約内容の状況

(事業者)

- ・定期借家契約（戸建）の契約期間については、「2年」が28.3%で最も多く、次いで「5年以上」が28.1%、「3年」が22.3%。

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上
7.8%	4.4%	28.3%	22.3%	9.1%	28.1%

(4) 施策の政策効果

① 評価の視点とその指標

「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」との視点から評価を行う。具体的には、定期借家制度の活用により、良質な賃貸住宅の供給促進が図られているかといった観点から、定期借家制度の普及状況を指標として評価を行うこととする。

② 評価手法・調査方法

評価にあたり、利用者へのアンケート調査による制度の使い勝手、活用状況の分析や、定期借家制度の普及に向けた課題等の検討等を行っている定期借家推進協議会の活動状況を把握する。

③ 評価結果

評価結果は次のとおり。

「市場における適正な取引を阻害する要因を除去できているか」

定期借家制度の活用により、良質な賃貸住宅の供給促進が図られているか。

定期借家契約の普及状況等について、平成19年に国土交通省が実施した定期借家制度実態調査においては、賃貸住宅における新規契約に占める定期借家契約の普及割合は増加傾向となっているところである。

一方、その普及率自体は5%と低いものとなっていることから、賃貸借契約において必ずしも定期借家制度が十分に浸透しているとは言えないものと考えられる。

定期借家制度の普及状況が5%にとどまっている要因としては、本制度における契約内容に関わる事項と契約手続きに関わる事項に分けて考えることができる。

まず、契約内容に関わる事項については、賃貸人にとっては、200㎡未満の住宅は賃借人に中途解約権が認められていることから空室リスクが減るわけではなく、安定した収益の確保という賃貸人の期待にそぐわないこと、審査を厳格に行えば普通借家契約でもトラブルを防ぐことは可能などと感じていること、また、賃借人にとっては、期間満了後、継続居住を希望する場合の再契約の可否について不安感もあることから、これらが定期借家制度の浸透状況に影響しているのではないかと推測できる。

他方、契約手続きに関わる事項については、賃貸人にとっては、賃借人に対して、契約の更新はなく期間の満了とともに契約が終了することを契約書とは別にあらかじめ書面を交付する義務があり、契約時における事務手続きについて負担などと感じていること、また、賃借人にとっても、定期借家制度が複雑すぎると感じている点があるなど、これらも定期借家制度の浸透状況に影響しているのではないかと推測できる。

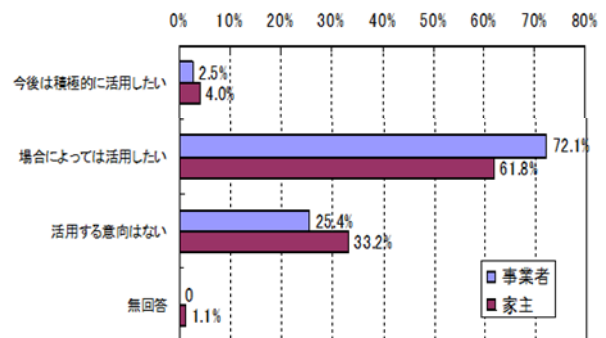
なお、賃貸人には、定期借家制度について転勤中の留守宅等、将来賃貸人が住む可能性のある住宅を賃貸する場合や建替え・リニューアルの計画がある場合に活用するとの考え方も多くあり、また、入居者も、敷金や礼金などの一時金が安い場合や立地や広さが同じ程度の物件と比較して家賃が安い場合には魅力を感じることもあることから、定期借家制度は一定の効果を発揮しているところである。

【定期借家制度の普及状況(新規契約に占める割合)】

全体	5.0%	(平成15年	4.7%)
戸建	12.4%	(平成15年	11.2%)
共同建	4.6%	(平成15年	4.0%)

【定期借家制度の活用意向】

※定期借家契約の実績がない事業者(44.9%)及び家主(74.5%)に、今後の活用意向について更に質問した。



(資料)定期借家制度実態調査(平成19年) [国土交通省]

4. 地域優良賃貸住宅制度

(1) 導入の背景及び経緯

① 特定優良賃貸住宅制度の見直しの必要性

中堅所得者世帯全般を広く施策対象としてきた特定優良賃貸住宅制度については、住宅市場の需給の変化等により、制度創設時に想定した中堅所得者世帯全般に対する支援の必要性は低減し、財務省予算執行調査においても子育て支援等に限定・重点化するべき等の制度の抜本的な見直しが求められていた。

② 施策対象毎の縦割りを廃した効率的な制度の枠組みの整備

公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度の枠組みは、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度とも、原則として整備段階で特定された施策対象のみに支援を行い続けるものとなっていたが、地域の住宅市場の状況に応じて、地方公共団体が柔軟に施策対象を転換できることを許容する枠組みが、政策資源の効率的な活用につながる。

③ スtock重視の枠組みの整備

従前の枠組みは、特定優良賃貸住宅制度が新規建設を前提にする等新規供給を基本とした制度設計となっていたが、住生活基本法におけるStock重視の基本理念及びより効率的に政策資源を活用するためには既存Stockの活用が効果的であること等を踏まえれば、既存の公的賃貸住宅・民間賃貸住宅Stockをリフォームして活用する等最大限有効に活用することが望ましい。

以上のような背景を踏まえ、平成19年度に公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度を創設したところである。

- | | | |
|----------|-------------------------------------|----|
| ・平成17年8月 | 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法 | 施行 |
| ・平成18年6月 | 住生活基本法 | 施行 |
| ・平成19年9月 | 地域優良賃貸住宅制度要綱 | 施行 |

(2) 施策の概要

【地域優良賃貸住宅（一般型）】

子育て世帯、高齢者世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を施策対象とする地域優良賃貸住宅で、主に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給されるもの。

① 入居者資格

供給計画において、入居者資格が以下の範囲内で設定されているものを整備費助成の対象とする。（いずれも、収入分位0～80%（月収48.7万円）（ただし、収入分位0～25%（月収15.8万円）は所得の上昇の見込みのあるもの）

- ・高齢者世帯

- ・障害者等世帯
- ・子育て世帯
- ・災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの

② 住宅に関する基準

- イ 戸数：原則として10戸以上
- ロ 規模：各住戸が床面積 50 m²（同居親族がない場合は、25 m²、世帯人員が3人を超えない場合は39 m²）以上125 m²以下（共同住宅の共用部分は除く。）で居室が3つ以上
- ハ 家賃：近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと
- ニ 管理：原則として10年（都道府県知事が10年を超え、20年以下の範囲内で定めることが可能。）等

③ 助成措置

イ 整備費助成（主なもの）

国は、下表の事業主体等に応じた助成の額を限度として、地方公共団体が助成等を行う費用の概ね45%を地域住宅交付金等により助成することができる。

事業主体	類型	助成の額
民間事業者	新規建設型	共同施設等整備費の2/3
	改良型	共同施設等整備費の2/3
地方住宅供給公社等	新規建設型	全体工事費の1/3
	改良型	共同施設等整備費の2/3
	買取型	全体工事費の1/3
地方公共団体	新規建設型	全体工事費
	買取型	全体工事費

ハ 家賃低廉化助成

i) 助成対象世帯

地域優良賃貸住宅に入居する収入分位40%（月収21.4万円）以下の世帯で、以下のいずれかに該当するもの

- ・高齢者世帯
- ・障害者等世帯
- ・小学校卒業前の子供がいる世帯
- ・災害被災者
- ・密集市街地からの立退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者
- ・入居収入基準の見直しに伴い公営住宅収入超過者となった者（収入基準見直し後一定期間に限る。）

ii) 助成額

国は、地域優良賃貸住宅に助成対象世帯が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（1世帯当たり4万円/月を上限）の概ね45%を地域住宅交付金により地方公共団体に対して助成することができる。

iii) 助成期間

a) 1戸あたりの助成期間の限度

管理開始から20年（ただし、高齢者世帯及び障害者世帯等は、地方公共団体の判断で、管理開始から40年以内の期間まで延長可能。）

b) 1世帯あたりの助成期間の限度

6年以内の期間で世帯類型ごとに地方公共団体が定める期間（ただし、高齢者世帯及び障害者等世帯については、地方公共団体の判断で延長可能。）

【地域優良賃貸住宅（高齢者型）】

特に高齢者世帯を施策対象とする地域優良賃貸住宅で、主に高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき供給されるもの。

① 入居者資格

供給計画において、入居者資格が収入分位0～80%（月収48.7万円）以下の高齢者世帯として設定されているものを整備費助成の対象とする。

② 住宅に関する基準

イ 戸数：5戸以上（改良型の場合は、10年以内に段階的に5戸以上整備すること）

ロ 規模：各住戸が床面積25㎡（居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する場合は、18㎡）以上（共同住宅の共用部分は除く。）

ハ 加齢対応構造等：以下の基準に適合するものであること

<高度なバリアフリー性能タイプ>

高齢者等の移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置のほか、介助が必要となった場合を想定した基本的な措置が講じられていること。

（基準の例）

- ・床は、原則として段差のない構造のものであること
- ・主たる廊下の幅及び居室の出入口の幅が一定以上であること
- ・寝室、便所及び浴室の広さが一定以上であること 等

<一定のバリアフリー性能タイプ>

高齢者等の移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。

（基準の例）

- ・床は、原則として段差のない構造のものであること
- ・寝室、便所及び浴室の広さが一定以上であること 等

ニ 家賃：近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと 等

ホ 管理：原則として10年（都道府県知事が10年を超え、20年以下の範囲内で定めることが可能。）等

③ 助成措置

イ 整備費助成（民間事業者、地方住宅供給公社等又は地方公共団体が事業主体の場合のうち主なもの）

国は、下表の事業主体等に応じた助成の額を限度として、地方公共団体が助成等を行う費用の概ね 45%を地域住宅交付金等により助成することができる。

事業主体	類型	助成の額
民間事業者	新規建設型	共同施設等整備費の 2/3
	改良型	共同施設等整備費の 2/3
地方住宅供給公社 社会福祉法人、医療法人等	新規建設型	全体工事費の 1/3
	改良型	共同施設等整備費の 2/3
	買取型	全体工事費の 1/3
地方公共団体	新規建設型	全体工事費
	買取型	全体工事費

ロ 家賃低廉化助成（民間事業者、地方住宅供給公社等又は地方公共団体が事業主体の場合のうち主なもの）

i) 助成対象世帯

地域優良賃貸住宅に入居する収入分位 40%（21.4 万円/月）以下の高齢者世帯

ii) 助成額

国は、地域優良賃貸住宅に助成対象世帯が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（1 世帯当たり 4 万円/月を上限）の概ね 45%を、地域住宅交付金により地方公共団体に対して助成することができる。

iii) 助成期間

1 戸あたりの助成期間の限度は管理開始から 20 年

（ただし、地方公共団体の判断で、管理開始から 40 年以内の期間まで延長可能。）

（3）施策の現状分析

① 地域優良賃貸住宅の供給実績

平成 19 年度及び平成 20 年度の供給実績をみると、一般型、高齢者型ともに増加傾向にあるが、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実のためには、引き続き地域優良賃貸住宅の供給促進に努めていく必要がある。

（単位：戸）

	19 年度	20 年度
地域優良賃貸住宅	260	598

※一般型及び高齢者型の合計

② 地域優良賃貸住宅における優先入居の実施状況

地域における住宅確保要配慮者の状況等を勘案して、例えば、子育て世帯向けや定住促進を目的として、地域優良賃貸住宅における優先入居を実施している地方公共団体がある。

※優先入居

各地方公共団体が地域の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者のうち特に配慮を要する者について、入居者選考において優先的に取り扱うもの

(4) 施策の政策効果

① 評価の視点とその指標

「可能な限り市場機能の活用が図られているか」との視点から評価を行い、具体的には地域優良賃貸住宅制度の活用により良質な賃貸住宅の供給促進が図られているかといった観点から地域優良賃貸住宅の供給実績を指標として評価を行う。

② 評価手法・調査方法

評価にあたり、地域優良賃貸住宅の供給実績から整理、分析し、また、地方公共団体を対象として制度の活用実態の調査を実施する（例：子育て世帯向けや定住促進を目的とした優先入居の実施など、地域の実情や施策に応じた制度活用状況を調査）。

③ 評価結果

評価結果は次のとおり。

「可能な限り市場機能の活用が図られているか」

地域優良賃貸住宅制度の活用により、良質な賃貸住宅の供給促進が図られているか。

i) 地域の住宅市場の状況に応じた地域優良賃貸住宅の供給

山形県や広島県、北海道では若年世帯及び子育て世帯向けとした地域優良賃貸住宅、広島県や岐阜県等では定住促進を目的とした地域優良賃貸住宅、福岡県では街なか居住の促進に向けた地域優良賃貸住宅など、制度導入時に目的としていた、地域の住宅市場の状況に応じた多様な供給がなされている。

ii) 民間事業主体等のノウハウを活用した地域優良賃貸住宅の供給

これまでに供給された地域優良賃貸住宅に関して、供給主体別にみると、民間事業者等による供給が約7割（機構除く）となっており、多様化する居住ニーズに的確に対応できる民間事業者等のノウハウを活用した供給がなされている。

【地域優良賃貸住宅の供給実績】

(一般型)

	平成19年度		平成20年度		合計	
	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)
民間事業者	0	0.0	70	34.5	70	32.0
住宅供給公社	0	0.0	36	17.7	36	16.4
地方公共団体	16	100.0	97	47.8	113	51.6

(高齢者型)

	平成19年度		平成20年度		合計	
	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)
民間事業者	202	82.8	395	100.0	597	93.4
住宅供給公社	42	17.2	0	0.0	42	6.6
地方公共団体	0	0.0	0	0.0	0	0.0

(全体)

	平成19年度		平成20年度		合計	
	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)
民間事業者	202	77.7	465	77.8	667	77.7
住宅供給公社	42	16.2	36	6.0	78	9.1
地方公共団体	16	6.2	97	16.2	113	13.2

iii) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅としての役割

平成 21 年度から、公営住宅の入居者資格に係る新たな収入基準（例 従前：政令月収 20 万円→現行：15.8 万円（収入分位 25%））が適用され、従来、公営住宅への入居資格のあった収入階層の一部の世帯が、一定期間経過後に収入超過者となる状況が生じることとなる。

国土交通省が各事業主体に対して、新たな収入基準の適用状況等について調査した結果（平成 21 年 6 月 1 日時点）、政令改正に伴い収入超過者や高額所得者となった者の経過措置後の対応方針について、「地域優良賃貸住宅等公的賃貸住宅を斡旋し明渡し請求」（560 事業主体（うち 20 都道府県・6 政令市））が最も多くなっており、公営住宅を補完する地域優良賃貸住宅の役割が認められる。

5. 住宅金融支援機構による証券化支援業務

(1) 証券化支援業務導入の経緯

① 証券化支援業務導入前の住宅金融公庫について

戦後の住宅の絶対的不足の中、持家の建設促進を通じて居住水準の向上を図ることが急務とされているところ、民間金融機関は戦後復興のための産業資金の供給に追われ、住宅ローンの供給は限定的な状況であった。こうした状況を踏まえ、昭和 25 年に住宅金融公庫（以下「公庫」という。）が設立された。

公庫による融資は、消費者の住宅取得を容易にし、住宅の質的向上を誘導するため、最長 35 年におよぶ長期の住宅資金を固定・低利の金利で安定的に供給し、職業や勤務先等のみをもって返済能力を判断する指標とせず、返済負担率など客観的な審査のみにより国民各層に幅広く行われていた。また、一定の住宅規模を有することなどを融資の条件にすることや、貸付金利や融資額などの融資条件に差をつけることで、住宅の質の向上にも一定の役割を果たしていた。

その後、特殊法人全体の見直しの機運が高まり、平成 12 年 12 月に閣議決定された行政改革大綱において、「すべての特殊法人等の事業及び組織の全般について、内外の社会経済情勢の変化を踏まえた抜本的見直しを行う。」とされ、これを受けて平成 13 年 12 月に「特殊法人等整理合理化計画」が閣議決定された。この中で、公庫については、「5 年以内に廃止する。また、住宅金融公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置する。」「融資業務については、平成 14 年度から段階的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことを原則とする。」旨等が決定された。

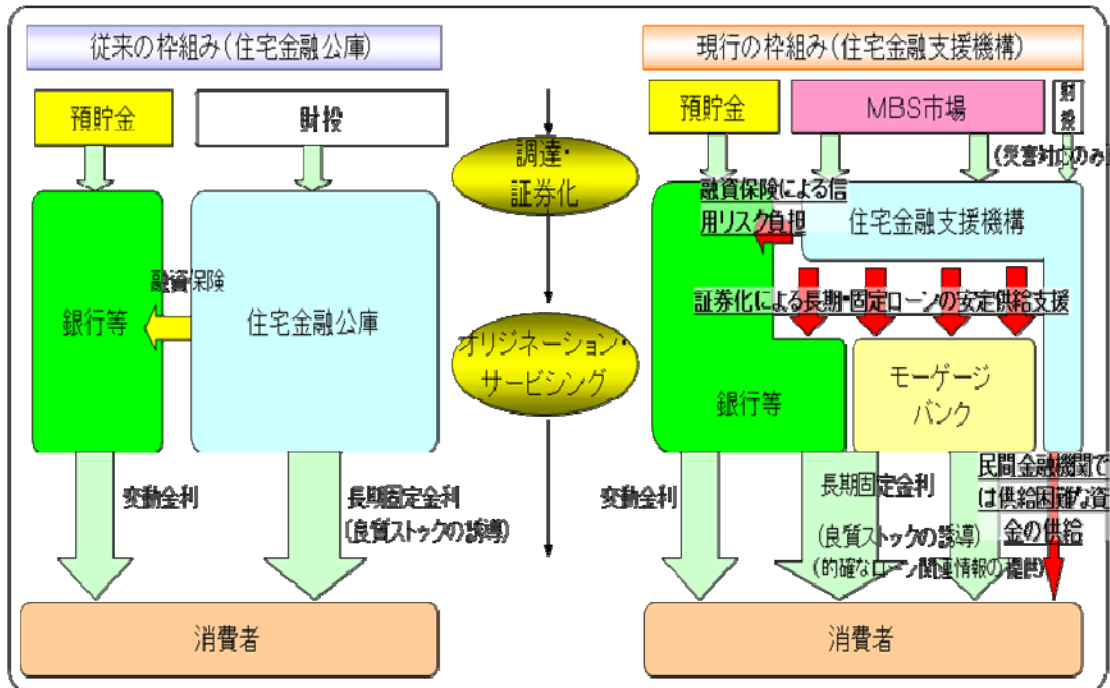
② 証券化支援業務導入と独立行政法人住宅金融支援機構の設置

こうした特殊法人改革等の動きを背景に、住生活の向上などの住宅政策においても、市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方とこれに関連する住宅施策の見直しが求められるようになった。そこで、平成 13 年 10 月、市場機能を積極的に活用した今後の「住宅金融」のあり方を検討するため、国土交通省に「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会」が設置され、7 回にわたり懇談会が開催された。そして、平成 14 年 4 月にとりまとめられた同懇談会の報告書においては、「我が国においても、国の財政支援措置を軽減しつつ、民間でできる限り超長期固定の住宅ローンを安定的に供給することを実現するためには、証券化の導入を行うべき。」とされ、当面は公的機関により証券化を推進することが適当という考え方が示された。また、住宅の質の確保・誘導への対応として、「急速な高齢社会の到来に対応した住宅のバリアフリー化の普及定着、地球環境問題に対応した耐久性能や省エネルギー性能の強化、住宅の安全性確保のための耐震性の確保などの住宅政策上の課題への対応はきわめて重要な問題であり、…（中略）…、有効なインセンティブの付与の可能性につき検討を行うべき」とされている。

これらも踏まえ、公庫では平成 14 年より、財政投融资を原資とした直接の融資業務を縮小するとともに、平成 15 年 10 月より、証券化の仕組みを活用することで、債券市場から資金を調達し、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する、買取型の証券化支援業務を開始した。

さらに、平成 16 年 10 月からは、保証型の証券化支援業務を開始し、平成 17 年 6 月からは、証券化支援業務（買取型）に係る優良住宅取得支援制度を開始した。

また、独立行政法人の設置に向け、平成17年7月に独立行政法人住宅金融支援機構法が公布され、平成19年4月には、同法の施行に伴って公庫が廃止されるとともに、独立行政法人住宅金融支援機構が設置されることとなった。当該機構においては、証券化支援業務を主な業務とし、直接融資については、政策上重要であり民間金融機関では対応が困難なもの（災害復興住宅融資等）に限って行うこととしている。



(2) 住宅金融支援機構の証券化支援業務の概要

① 証券化支援業務の概要

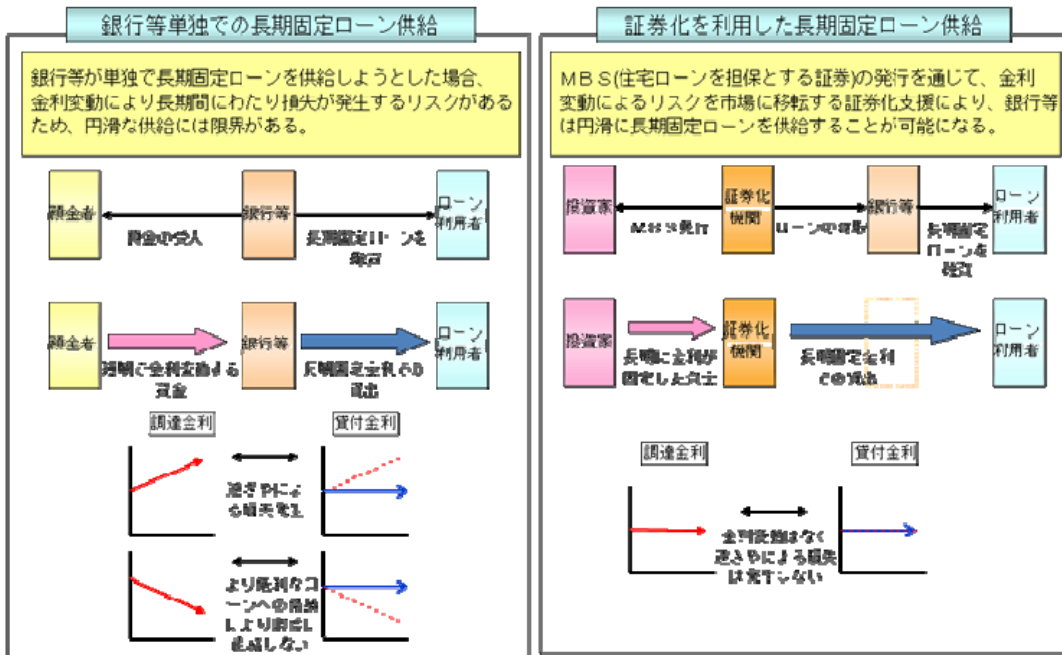
証券化の仕組みを活用し、長期固定金利の住宅ローンの貸付に伴うリスクを、市場におけるMBS（住宅ローンを担保とした証券）の発行を通じて幅広く投資家に移転し、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援する。

また同時に、証券化支援業務の枠組みを用いて、一定の基準を満たす優良な住宅の取得に係る融資の金利引き下げを行う優良住宅取得支援制度を実施することにより、住宅の質の一層の向上を図る。

② 証券化の必要性

長期固定金利の住宅ローンは、長期間にわたり金利及び毎月返済額の変動がないため、将来の金利リスクを回避し、計画的な住宅取得を希望する住宅取得者を支援するものであるが、短期資金である預金を主たる原資とする銀行等の金融機関が、長期固定の住宅ローンを、相対的に低利で安定的に供給することは容易ではない。

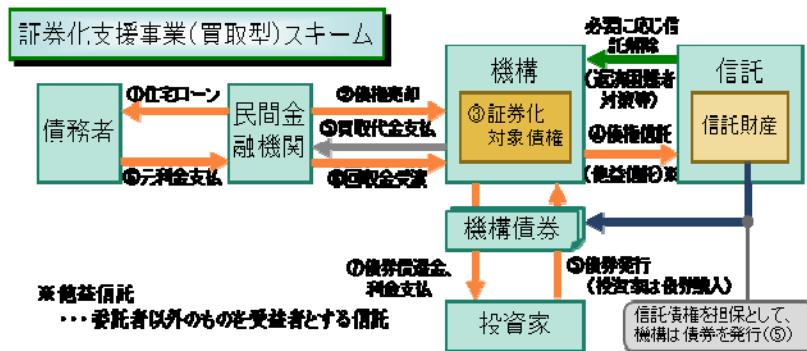
そこで、金利リスク等を市場に負担させることが可能な仕組みとして、住宅ローン債権を証券化する枠組みの活用が必要となってくる。



③ 証券化支援業務の仕組み

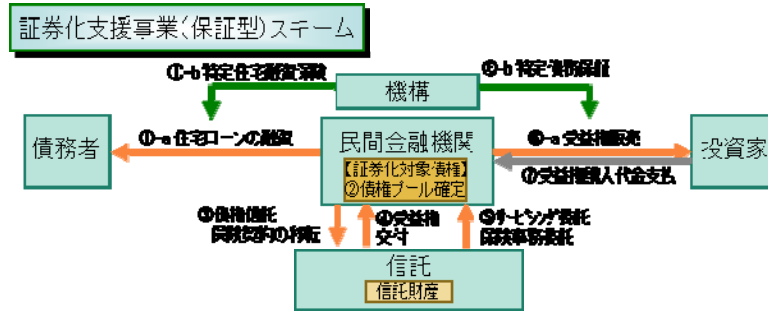
イ 買取型

民間金融機関が長期固定金利の住宅ローン債権を住宅金融支援機構に売却し、住宅金融支援機構は当該債権を信託した上で、それを担保としたMBS(資産担保証券)を発行し、債券市場から債券発行代金を受け取ることにより、住宅ローン債権を買い取るための資金を調達する仕組み。なお、住宅ローン債権の買い取りに係る資金は、全て市場から調達している。



ロ 保証型

民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅金融支援機構が特定住宅融資保険を付した上で、当該住宅ローンを担保として発行された民間金融機関のMBSについて、期日どおりの元利払いを保証する仕組み。



④ 優良住宅取得支援制度

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅に対して、当初10年間（20年金利引下げタイプについては当初20年間）の融資金利を0.3%引き下げる制度（なお、平成22年2月には「明日の安心と成長のための緊急経済対策」の一環として、優良住宅取得支援制度に係る金利引き下げ幅を拡大（0.3%→1.0%）している）。

現行の基準 (当初10年間金利引下(下))			
耐久性・可変性の推進	地球温暖化対策の推進	耐震性の推進	バリアフリー性の推進
<p>《耐久性・可変性に優れた住宅》 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、構造等に関する容易性について適正な水準が確保された住宅</p> <p>○劣化対策等級3 ・維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策 更新対策については特別増価償却の特典に適合すること</p>	<p>《省エネルギー性に優れた住宅》 居住空間を断熱材で囲み込むことにより、従来より高い水準の断熱性を実現した住宅</p> <p>○省エネルギー対策等級4であること</p>	<p>《耐震性に優れた住宅》 従来より強い地震力に対して耐震、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅（先般住宅を含む）</p> <p>○耐震等級 耐震等級の等級が2以上又は先般建築物であること</p>	<p>《バリアフリー性に優れた住宅》 高齢者等が利用しやすく、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための障壁が排除された住宅</p> <p>○高齢者等配慮対策等級3以上であること</p>
「経済危機対策」(平成21年度補正予算) 当初20年間金利引下げの対象			
<p>○長期優良住宅であること。 ○劣化対策等級3に加えて、床下及び小部屋換気口の設置、一定の床下空間の確保等の措置 ・原則維持管理対策等級3 ・定期的な点検・補修等に関する計画の策定等</p>	<p>○省エネルギー対策等級4であることに加えて、高効率の暖房設備、冷房設備、換気設備を設置等</p>	<p>○耐震等級：耐震性能の向上が図られていること。〔数百年に一度程度発生する地震の0.5倍（等級2は1.25倍）の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能〕</p>	<p>○高齢者等配慮対策等級4以上であること。（共同住宅は共用部分のみ）（等級3より狭やかな階段等、玄関及び浴室に手すり設置、等級3より広い浴室・トイレ・浴室等）</p>

〔注1〕上記の各適用基準に、住宅の設置環境の促進等に関する法律（平成11年法律第11号）に基づく住宅性能表示制度の基準に準拠している。
 〔注2〕この他、既存住宅を対象とした省エネルギー性及びバリアフリー性の基準を掲げている。（平成17年1月3日より）

【参考】サブプライムローン問題について

米国では、住宅価格が上昇した2004年頃より、延滞履歴を有するなど信用力の劣る者に対する短期固定金利型の住宅ローンの貸し付けが増加したが、その後の金利上昇に伴う返済額の増加や住宅価格の下落による借り換えの困難化により、2006年以降にこのようなローンの延滞・貸し倒れが増加するとともに、これらのローンを組み込んだ証券化商品の価格が急落するなど、大きな社会問題となった（いわゆるサブプライムローン問題）。

我が国では、金融機関は信用履歴上問題のある者や、収入の観点から返済計画に無理のある者に対して住宅ローンの貸し付けを行っていないことに加え、住宅金融支援機構の証券化支援業務では、総返済負担率の基準を設けるとともに、将来の金利上昇リスクのない長期固定金利の住宅ローンを提供していることから、国民の安定的・計画的な住宅取得に貢献している。

(3) 施策の政策効果

① 評価の視点とその指標

「可能な限り市場の活用が図られているか」「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」という2つの視点から評価を行う。

具体的には、「可能な限り市場の活用が図られているか」については、市場機能を活用した長期固定金利の住宅ローンの供給支援が着実に進められているかといった観点から、イ 住宅金融支援機構の証券化支援業務を活用した長期固定金利の住宅ローン（フラット35）の供給額の推移

ロ 住宅金融支援機構の証券化支援業務によるMBS発行額の推移

ハ 住宅金融支援機構の証券化支援業務への参入金融機関数の推移

ニ 住宅金融支援機構の証券化ローン金利に係る平均サービシングフィー（SF）の推移の4点を指標として評価を行う。

また、「消費者の利益の擁護及び増進が図られているか」については、フラット35を活用すること自体が、長期固定相対低利の金利による借入、画一的な融資選別の排除等の消費者利益の擁護を図るものであるが、今回は、証券化支援の枠組みを活用して、住宅の質（省エネルギー、耐震化等）の確保・誘導が着実に進められているかといった観点から、優良住宅取得支援制度の利用実績を指標として評価を行うこととする。

② 評価手法・調査方法

評価にあたり、「可能な限り市場の活用が図られているか」については、住宅金融支援機構による証券化支援業務の実績（長期固定金利の住宅ローン（フラット35）の供給実績、MBS発行額、参入機関数及び平均サービシングフィー）を整理・分析する。

また、「消費者の利益の擁護及び増進が図られているか」については、住宅金融支援機構による優良住宅取得支援制度の利用実績を分析する。

③ 評価結果

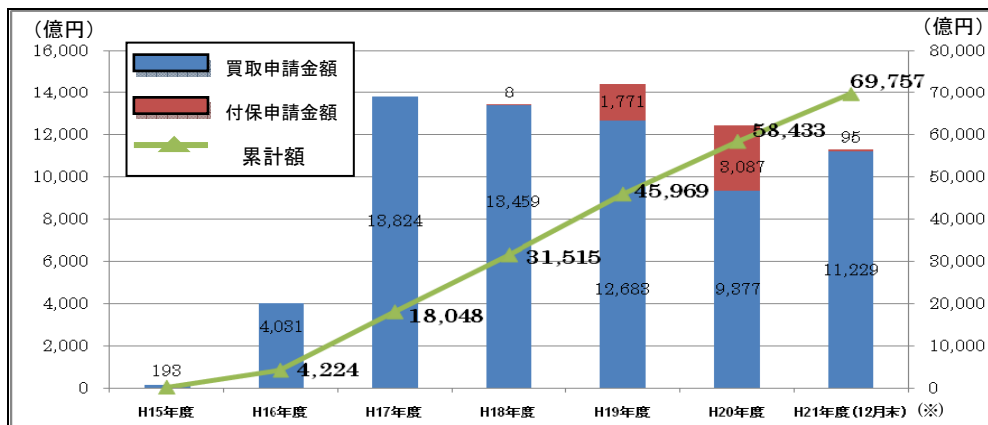
評価の視点ごとの評価結果は次のとおり。

イ 「可能な限り市場の活用が図られているか」

i) 証券化支援業務を活用した長期固定金利の住宅ローン（フラット35）の供給額（申請ベース）の推移

長期固定金利の住宅ローン（フラット35（買取・付保））の供給実績は、年間約1.1兆円～1.4兆円規模で推移し、平成21年12月末現在の申請ベースで累計約7兆円となっている。

【住宅金融支援機構の証券化支援業務を活用した長期固定金利ローン（フラット 35）の供給額（申請ベース）】

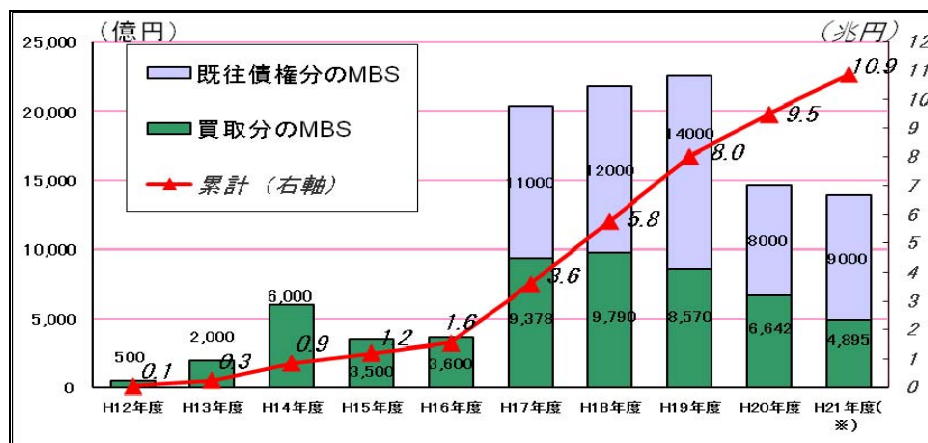


※H21年12月末現在

ii) 証券化支援業務によるMBS発行額の推移

住宅金融支援機構は、長期固定金利の住宅ローン（フラット 35）を供給することに加え、当該ローンを担保としたMBSについても、継続的にMBSを公募方式で発行しており、その発行規模は年間約 1.4～2.2 兆円規模で推移し、平成 21 年 12 月末時点での累計発行額は約 11 兆円となっている。

【機構の証券化支援業務によるMBS発行額の推移】



※H21年12月末現在

また、MBSの累計発行額の積み増しに伴って、証券化支援業務に伴う経費率（事務関係費、債券発行関係費等の合計額を買い取った住宅ローン等の年間平均残高で割ったもの）は、年々減少しており、平成 20 年度の実績は 0.38%となっている。中期計画における最終年度（平成 23 年）の目標経費率が 0.30%であることを鑑みれば、着実に経費率の削減が進んでいるといえる。

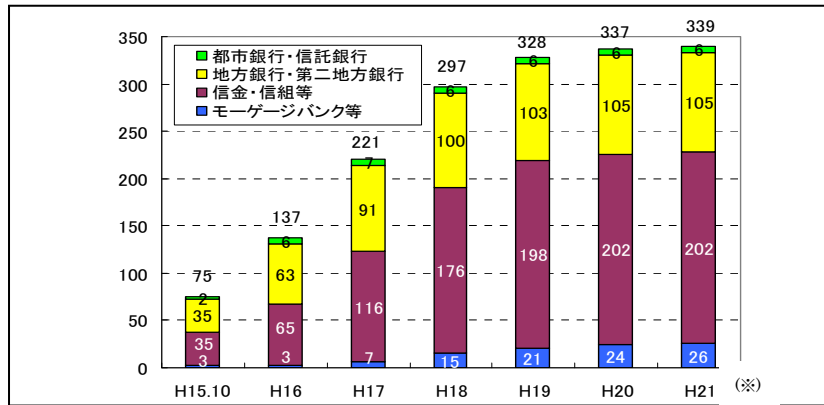
【経費率の削減状況】

平成18年度	0.67% (実績)
平成19年度	0.49% (実績)
平成20年度	0.38% (実績)
$\text{経費率}(\%) = \frac{\text{経費(事務関係費、債券発行関係費等)}}{\text{年間平均買取債権等残高}}$	

iii) 参入機関数の推移

証券化支援業務（買取型）への参入機関数は、業務開始以降着実に増加しており、平成21年12月末現在で、全国各地の339の民間金融機関が証券化支援業務へ参入している。

【機構の証券化支援業務（買取型）への参入機関数】



※ H21年12月末現在

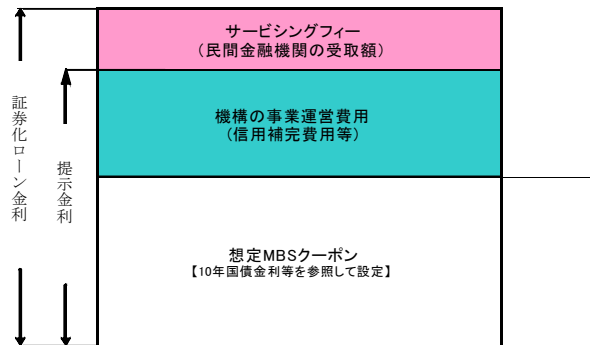
iv) 平均サービシングフィー（S F）の推移

サービシングフィーは、長期固定金利の住宅ローン（フラット35）の金利を構成する要素であり、各民間金融機関が債権管理・回収費用として、独自にその率を決定するものである。

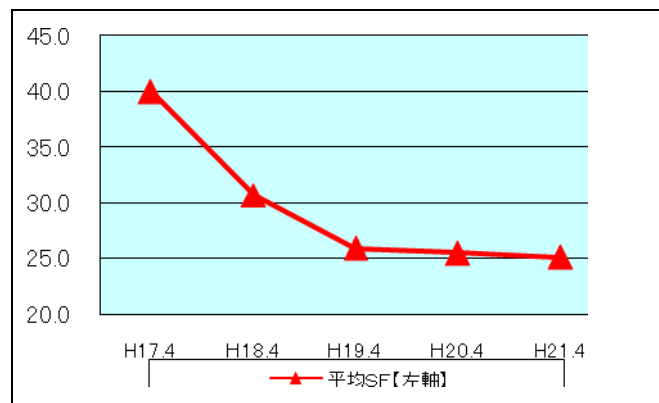
モーゲージバンクを含め、多くの民間金融機関が参入することで、長期固定金利の住宅ローン（フラット35）を供給する金融機関間で競争が促され、サービシングフィーは年々低減している（平成22年1月適用の平均S Fは約0.26%）。

このサービシングフィーの低下は、消費者が利用するフラット35の適用金利の引き下げに、寄与しているものと考えられる。

【証券化支援事業（買取型）の金利の構成】



【平均サービシングフィー（S F）の推移】



このように、市場機能を活用することで、長期固定金利の住宅ローン（フラット35）は安定的に供給され、その累計額も増加してきている。また、住宅金融支援機構が発行するMBSについても、継続的に発行されており、証券化支援業務によってMBS市場へ投資が促され、証券化市場の育成・拡大が図られているといえる。さらに、市場におけるMBSの累計発行額が積み上がることにより、証券化支援業務に伴う経費率の削減も進んでいる。

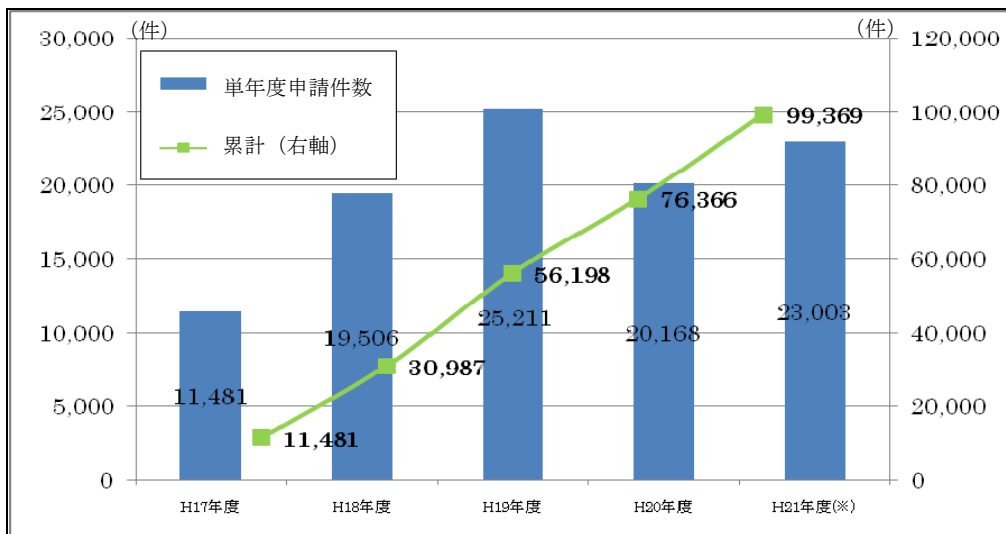
一方、参入金融機関数は順調に増加してきており、金融機関間の競争が促されることで、住宅金融支援機構による証券化ローン金利を構成しているサービシングフィーの低減が認められ、フラット35の金利引き下げ効果が発現していることから、市場の活用という観点からも一定の効果をあげているといえる。

しかしながら、我が国の住宅ローンに係る証券化の歴史はまだ浅く、MBSの発行残高の規模も含め、まだ発展途上であるといえる。

- ロ 「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しているか」
優良住宅取得支援制度の利用実績等

優良住宅取得支援制度の利用実績は、平成21年12月末現在の申請ベースで、買取型及び保証型を合わせ累計約10万件となっている。

【優良住宅取得支援制度の利用実績（申請ベース）】



※H21年12月末現在

優良住宅取得支援制度の利用は、直近3年間は年平均2万件超で推移しており、住宅の質の向上に一定の効果をあげている。

なお、平成22年2月より、優良住宅取得支援制度に係る金利引き下げ幅を拡大する措置を講じており、さらなる制度利用の拡大を図っている。

IV 今後の施策への反映の方向性

評価結果を踏まえた今後の各施策についての反映の方向性はそれぞれ次のとおり。

1. 住宅性能表示制度・紛争処理体制

(1) 住宅性能表示制度について

利用によって消費者が安心して住宅を取得することに寄与しており、今後、消費者、事業者など利用者からのニーズを踏まえ、制度の普及促進を図り、利用率の向上に努める。

(2) 紛争処理体制について

住宅紛争処理の迅速化、費用の低減化に寄与している。引き続き、円滑な紛争処理の実施に努める。

2. 指定流通機構制度（レインズ）

(1) レインズについて

レインズの適正な活用を促すことでレインズの信頼性を向上させ、利用を促進するルール策定やシステムの改修による利便性の向上を推進することにより、宅建業者のレインズの登録件数およびアクセスが年々増加している。一方、不動産取引動向に関する統計値に対するレインズの既存住宅成約報告件数の割合については微増傾向にとどまっている。この要因としては、宅建業法上においてレインズへの登録義務がない一般媒介契約による取引が市場において一定割合存在することのみならず、利用者が指摘するように、レインズの登録物件の状況に関する情報が不足していること、およびアクセス増により情報処理速度が低下していることなどが考えられる。

このため、東日本レインズは利用者の要望を踏まえて物件の状況に関する情報の拡充、情報処理能力の向上、および利便性向上の各種機能を追加する大規模なシステム改修を行い、平成 21 年 1 月に新システムが稼働し、アクセス件数の増加などに一定の効果がみられる。今後も更なる利用増加のため、利用者の要望に対応して継続的に利便性向上についてのシステム改善を実施する。

加えて、業界団体を通じてレインズの利用方法や有効性についての啓発活動を継続して行うこと、更にレインズ成約情報を基にした市況情報の提供を拡大することなどにより、レインズの利用促進を通じた不動産流通の円滑化および不動産市場の透明性の向上を推進する。

(2) RMI 拡充についての新たな方策の検討

平成 20 年度実施の RMI 利用者アンケートによると、提供している情報が限定的であり消費者のニーズに十分応えられていないことから、現時点における RMI のアクセス状況は 1 月あたり約 5 万 PV（ページビュー）にとどまっている。RMI のアクセス件数を増加させることで、取引情報提供を拡大し不動産流通市場の環境整備を図るためにも、RMI について平成 20 年度に実施した「不動産取引情報提供システムの拡充に関する検討委員会」の提言を受け、平成 21 年度に所在情報等の詳細情報の追加や対象期間の拡大といった項目の改修を実施している。

3. 定期借家制度

定期借家契約は、契約期間、収益見通しが明確になり、賃貸住宅の経営の事業収益性の改善や不確実性の低減に資するものである。定期借家契約の普及により、持家の賃貸化も含めてファミリー向けなどの良質な賃貸住宅が供給促進され、ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待されることから、今後も賃貸借契約における定期借家制度の活用が重要であると考えており、以下の取り組みなどを引き続き推進していく。

(1) 普及促進に関する取り組み

平成12年の定期借家制度の創設以来、国土交通省においては、

- ・定期賃貸住宅標準契約書の作成、周知
- ・定期借家Q&A集の作成、周知
- ・広報パンフレット、ポスターの作成、配布
- ・関係団体、地方公共団体向け説明会の実施

等を行い、定期借家制度の普及に努めてきたところである。

平成21年には、定期借家制度の活用事例をわかりやすく解説したパンフレットを作成し、関係団体の協力を得て、講習会等を実施。また、インターネットを活用した情報発信の強化を図ったところである。

(2) 実態把握

平成15年及び平成19年に定期借家制度の実態等に関する調査を実施し、事業者、家主、入居者別に、制度の認知状況、活用状況、契約状況に関する調査を行い実態把握に努めてきたところである。

今年度については、定期借家契約と普通契約における間取り、家賃設定、設備、一時金の状況比較が行えることとするよう、前回実態調査よりも設問内容を充実した新たな定期借家制度実態調査を実施しているところであり、今後は本実態調査の結果等を踏まえ、引き続き、定期借家制度の普及促進に努めることとしている。

なお、定期借家制度の普及に向けた課題等の検討を行っている有識者で構成される関係者団体（定期借家推進協議会）の活動状況についても引き続き注視等していく。

4. 地域優良賃貸住宅制度

地方公共団体における地域優良賃貸住宅制度の活用実態を適確に調査・把握し、地域の住宅市場の状況に応じた多様な供給がなされている事例を紹介する等により、引き続き本制度の普及促進に努める。

また、賃貸住宅市場においては、既に一定の質が確保されたストックが相当数存在する可能性が高いことから、民間事業者がこうしたストックを最大限活かすことができる地域優良賃貸住宅の供給方策を検討していく。

5. 住宅金融支援機構による証券化支援業務

住宅金融支援機構による証券化支援業務に関しては、フラット35の累計供給額及びMBS累計発行額の積み上げ並びに参入金融機関数の増加が図られるとともに、優良住宅取得支援制度についても取り組みが進められているところであるが、我が国の住宅ローンに係る証券化の歴史は浅く、証券化支援業務についてもまだ発展途上の段階にあるといえる。

したがって、今後も引き続き、住宅金融支援機構の業務運営を効率化して調達コストの低

減を進めるとともに、市場における標準的な指標銘柄たるMBSの継続的・安定的発行を通じ証券化市場の育成・拡大に努め、もって市場機能を利用した相対低利な長期固定金利の住宅ローン（フラット35）の供給支援を進める。

また、優良住宅取得支援制度についても、引き続き証券化支援の枠組みを利用して着実に実施し、省エネルギーや耐震化等といった住宅の質の向上を図っていく。

以 上