

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）

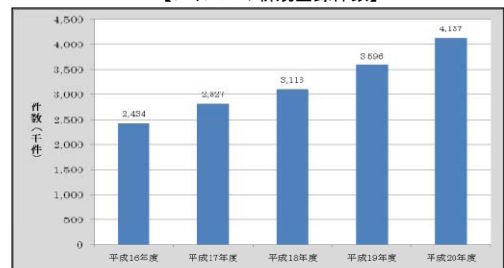
【平成20年設計住宅性能評価交付戸数と着工戸数の比較】

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%

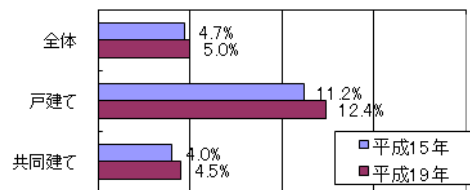
【指定紛争処理機関における紛争と建築関係訴訟との審理期間等の比較】

	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】



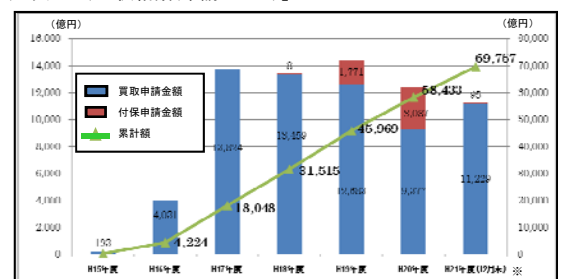
【定期借家制度の普及状況（新規契約に占める割合）】



【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。