

住宅市場の課題と展望について

平成22年7月26日
社団法人 住宅生産団体連合会
副会長・政策委員長
矢野 龍

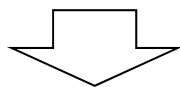
※著作権は本人に帰属する

住宅市場の基本的な課題

1. 経済の柱としての住宅投資
2. 環境問題
3. 住宅の長寿命化
4. 既存ストックの活用

1. 経済の柱としての住宅投資

- ①住宅投資は、住宅以外の部門の生産誘発額も大きく、耐久消費財の購入等を含めると経済への波及効果が非常に大きい
- ②日本の住宅投資のGDPに占める割合は、3%弱、一方欧米諸国では、住宅投資のGDP比は5~6%



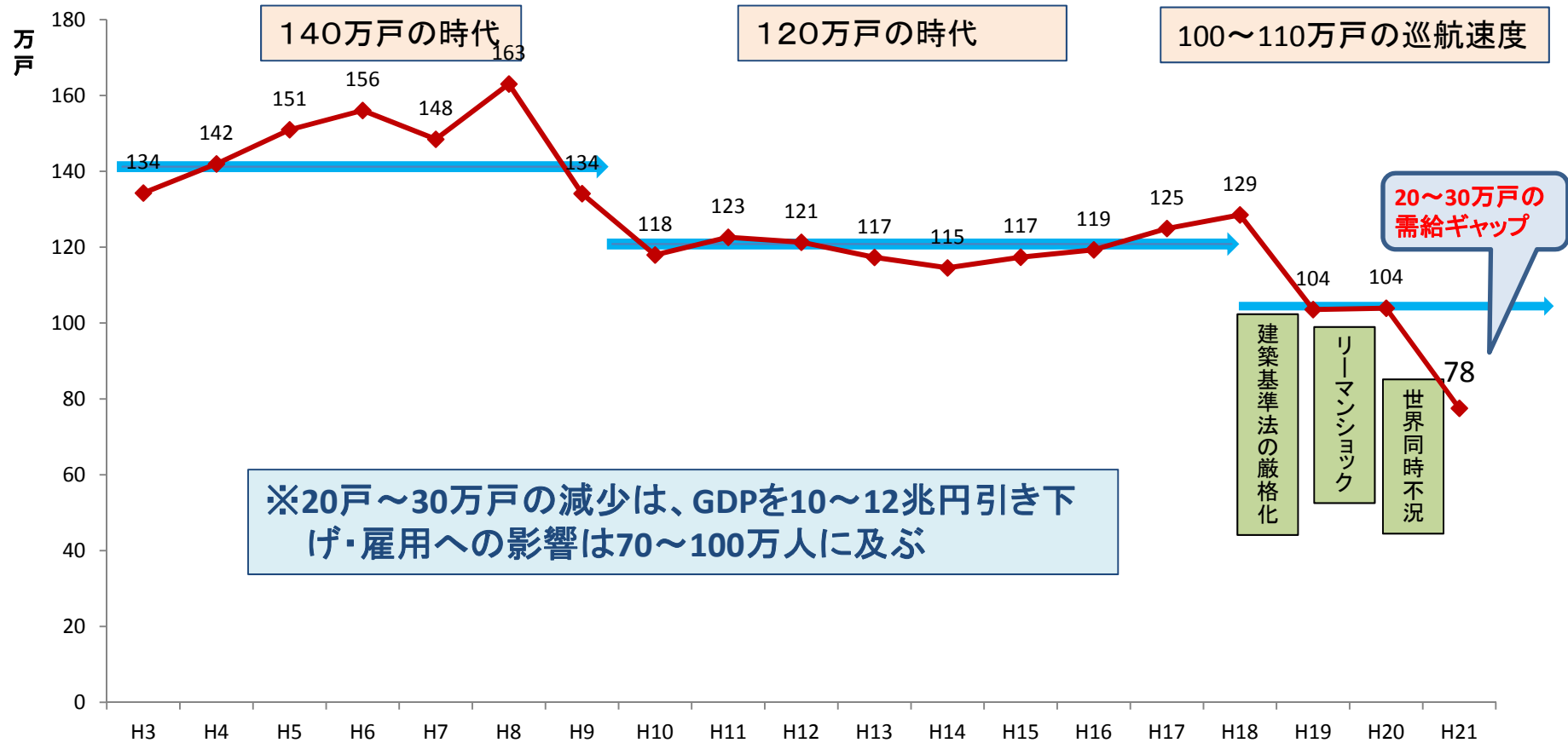
課題：良質なストックの形成

- ▶長期優良住宅の普及促進
- ▶耐震基準を満たさない1050万戸の解消
- ▶良質な借家の供給
- ▶バリアフリー・省エネルギー対策
- ▶リフォーム市場の活性化

住宅業界：課題に対する技術開発・経営資源の投入

新設住宅着工戸数の推移(年度別)

- 平成21年度の新設住宅着工数は、77.5万戸と45年ぶりの低水準
- 2015年まで世帯数の増加予測からすると、現状は20万～30万戸の需要不足



住宅建設25万戸の減少はGDPを10兆円から12兆円押し下げ、雇用への影響は70万人から100万人に及ぶ

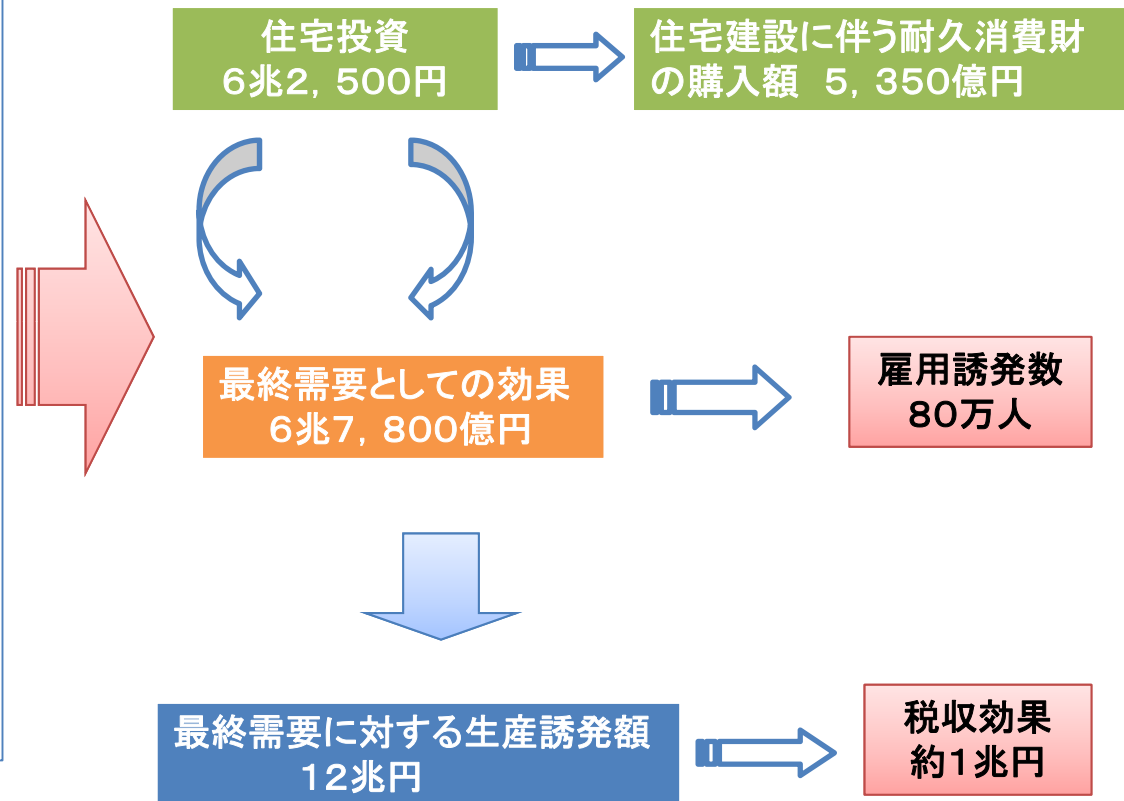
住宅建設25万戸減少の影響

住宅建設10万戸の経済効果

直接投資 2兆5000億円
+ 住宅建設に伴う耐久消費財の購入
2140億円

↓
直接需要 2兆7000億円
雇用誘発数 32万人

↓
間接需要を含めた経済効果
4兆8000億円

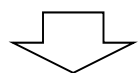


* 住宅1棟2,500万円で試算 * 耐久消費財の購入額は、住宅金融公庫調査より試算 * 税収効果は、固定資産税20年間分含む

2. 環境問題

① 我国のCO₂排出量のうち、家庭部門が13%占める

② 1990年比で約40%の増加

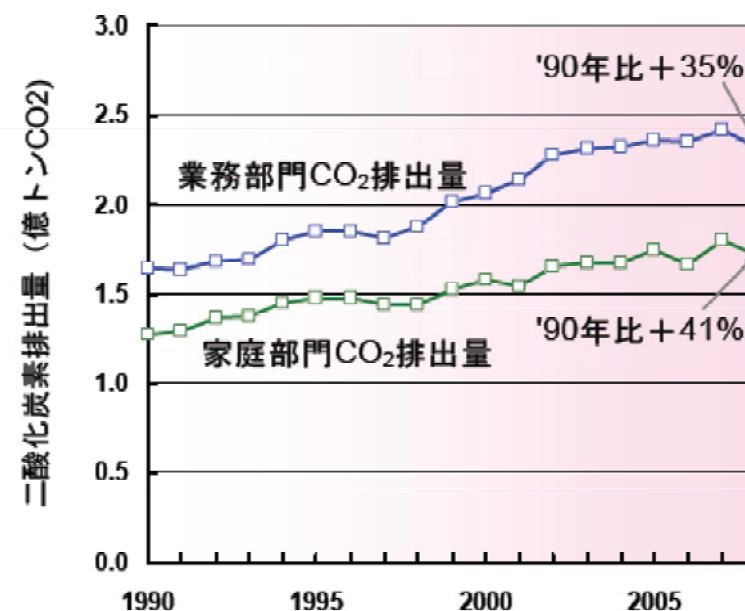


家庭部門の省エネ対策が急務

- 次世代省エネ住宅の標準化
- 太陽光発電や高効率設備機器の普及拡大
- ゼロエミッション住宅・スマートハウスの開発
- 燃料電池・蓄電池等の積極投入

課題

- 中小事業者の技術力向上
- 普及促進のための税制・金融上の支援が重要



環境省: 日々暮らし～住宅・建築～ロードマップ、住宅・建築物ワーキンググループ資料より

3. 住宅の長寿命化

- ①平成21年6月4日より長期優良住宅の認定制度開始
- ②新築戸建て住宅の約2割が長期優良住宅
- ③大手・中堅住宅メーカー16社のアンケートでは6割強が長期優良住宅

課題

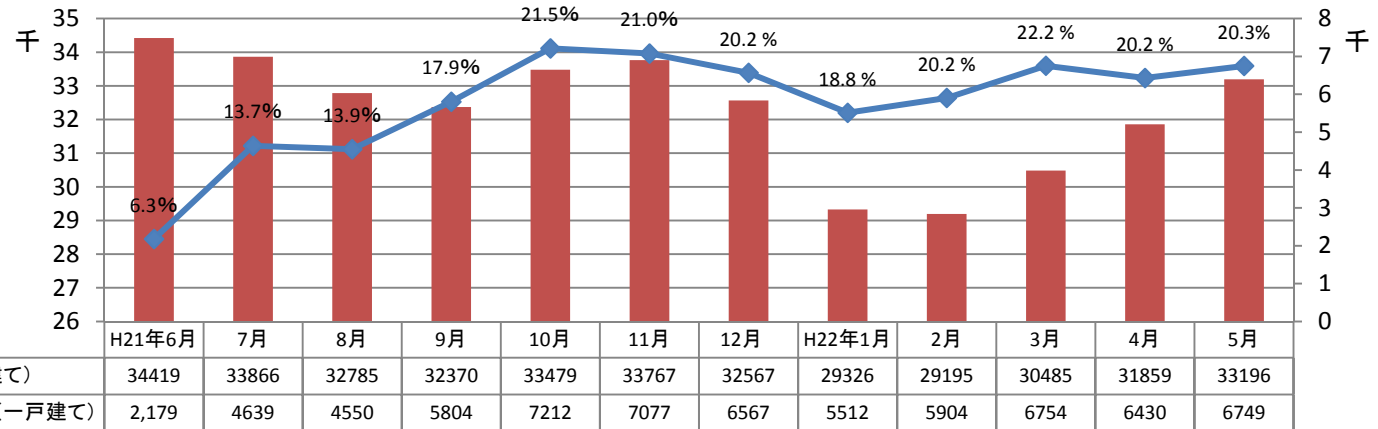


- ▶ 中小事業者の長期優良住宅に対する取組への支援
- ▶ 既存住宅流通の仕組みづくり
- ▶ 住宅履歴情報の整備・活用の仕組み
- ▶ 既存住宅取引におけるインスペクションなどの安心の仕組み
- ▶ 不動産取引における住宅の評価の問題

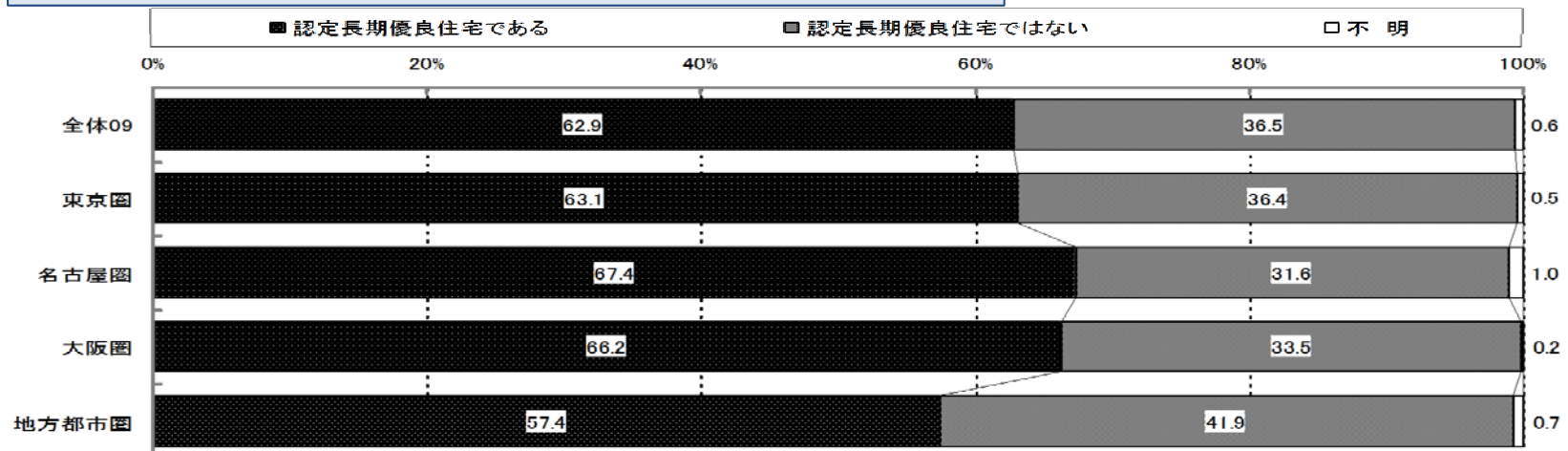
長期優良住宅の認定状況

➤戸建住宅では2割が長期優良住宅

長期優良住宅の認定実績



➤大手・中堅住宅メーカーでは、6割強が長期優良住宅



2009年戸建注文住宅の顧客実態調査(住団連:大手・中堅会員企業16社よりアンケート)

既存住宅流通量と住宅投資比較

【既存住宅市場の活性化】

各国の住宅流通量は、新築住宅の着工数を大幅に上回り、既存住宅が中心となっている。それに比較し、日本においては新築住宅中心の市場となっており、今後の少子高齢化の進展等成熟社会に向けての構造転換を必要としている。

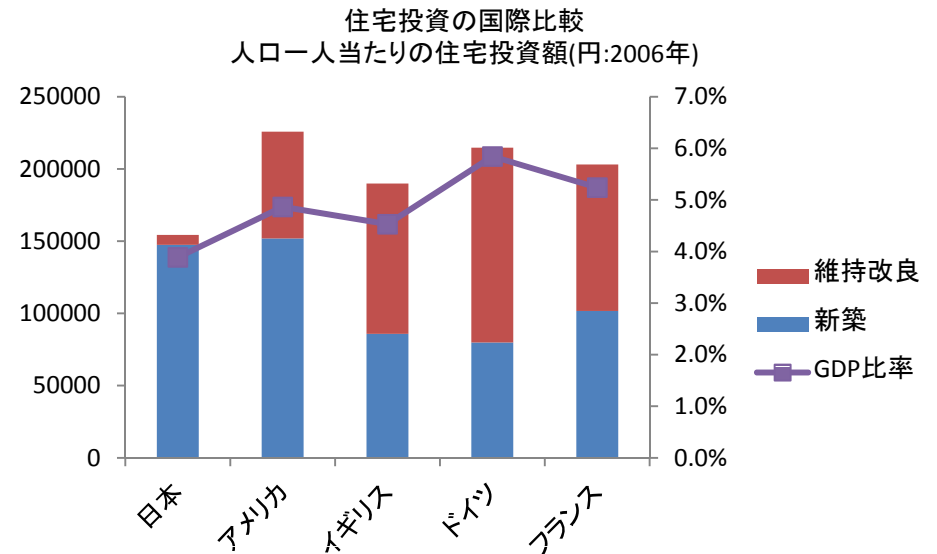
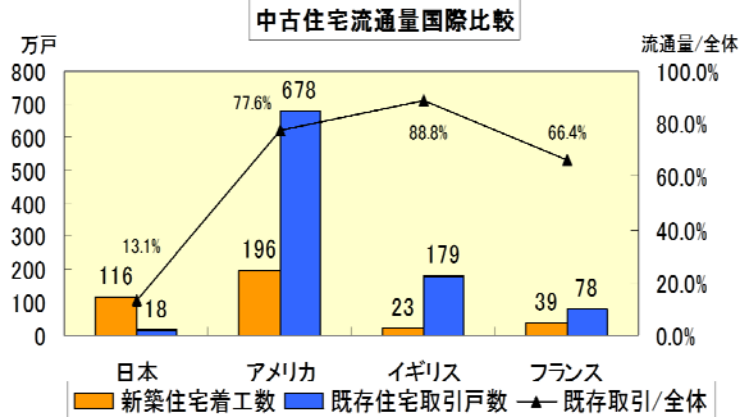
【住宅維持改良投資の拡大へ】

主要各国と比較して、国民1人当たりの住宅投資はアメリカを除いた主要ヨーロッパ諸国と遜色はないが、住宅ストック1戸当たりの維持改良投資額を見るとドイツの半分、フランス・アメリカの約6割とリフォームに対する支出が少なくなっている。

【適正なる評価を】

既存住宅に対する評価が適正に行われていないために維持改良投資が少ないのか、日本人の性格から導き出された結果なのか。

今後のストック型社会構築の上でも、既存住宅の適正な評価が行われるべきである。



(出所)アメリカ: Construction Reports, U.S. Bureau of the Census
 英独仏: The European Construction Database (Euroconstruct), compiled by Experian
 日本: 国土交通省「建築着工統計」等

住宅メーカーの取り組み例

【優良ストック住宅推進協議会の設立】

既存の優良ストック住宅流通の活性化と適切な市場形成を目指し、大手住宅メーカー9社により2008年7月に設立。現在10社にて運営。

【特徴】

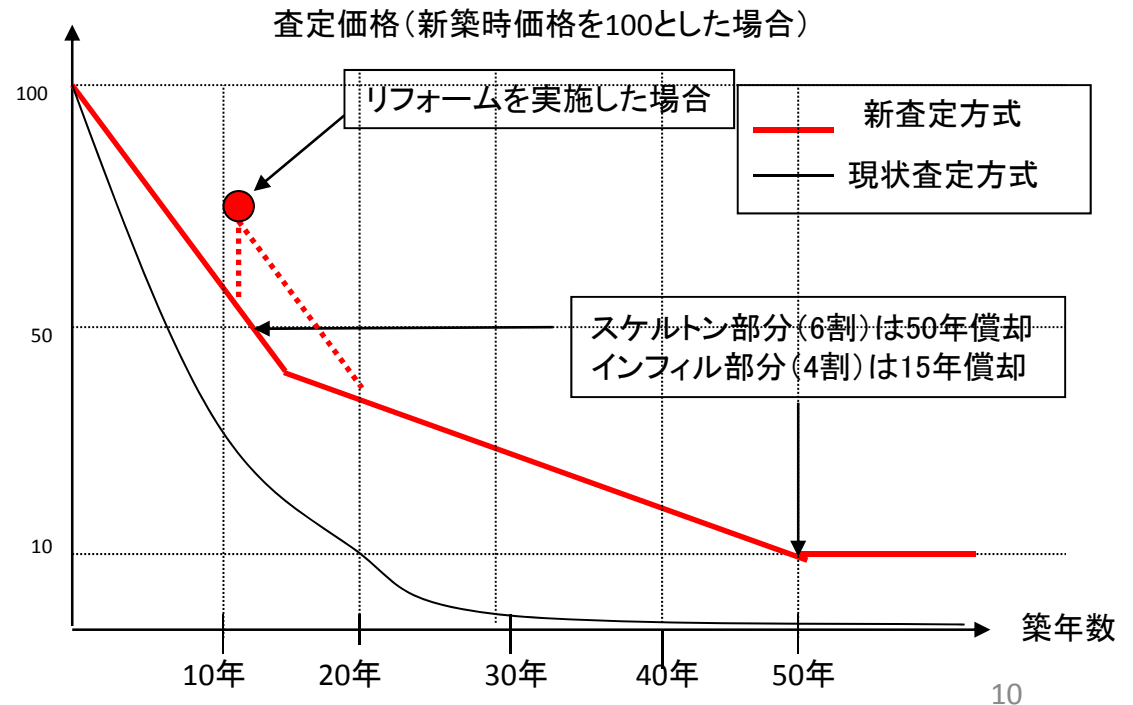
自社物件の媒介を行う場合に以下のような方法で価格を査定

1. スケルトン・インフィルを分けて査定
2. 建物知識を持ったプロ(スムストック住宅販売士)が査定
3. 長期点検制度によって住宅を見守り続ける
4. 土地と建物を分けて価格表示



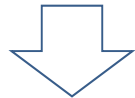
※優良ストック住宅推進協議会ホームページより抜粋

「SumStock スムストック」の名称、ロゴ、シンボルマークは、優良ストック住宅推進協議会の登録商標です。



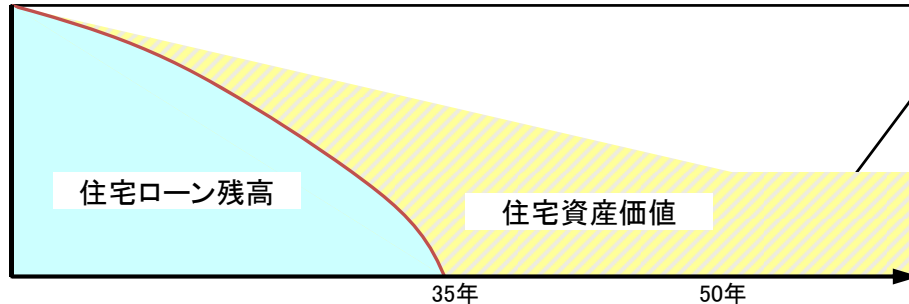
4. 既存ストックの活用

- ①実物資産としての住宅の活用の仕組みが不十分
- ②高齢者と子育て世代の住宅のミスマッチの問題



- ミスマッチ問題解消のための仲介機能の整備・住み替え支援など
- 住宅資産を生活の基盤として真に活かす手法
リバースモーゲージ制度・信託制度の活用への取組

住宅資産価値を活かした金融制度の可能性



住宅資産価値を資金面に転換して、くらしのゆとり資金に活かす金融手法が期待される。

将来の資金不安に応える住宅ローンの設計

定年時の住宅ローン返済中断や、リバースモーゲージへの転換が可能な住宅ローンなどの新規住宅ローン制度の開発により、これからの住宅購入世代のもつ老後資金に対する将来不安に応えることで、住宅取得意欲の活性化が期待される。

リバース・モーゲージ制度の普及

これまでリバース・モーゲージ制度の普及にあたり課題となってきた、住宅資産価値下落の保険制度導入により、現行制度内容の緩和や各金融機関の新規参入が期待される。リバース・モーゲージ普及は成熟化社会の年金対策に対する有効な施策であり、国民の豊かな住生活に寄与する金融制度として期待される。

信託的手法による資産活用の検討

◆民事信託としての機能の活用

1. 個人規模の財産を長期に涉って、安全・確実かつ安価に管理する機能
2. 後見的財産管理機能等、福祉目的での活用
3. リバースモーゲージ等利用時の財産管理・処分機能
4. 円滑な遺産承継機能（遺言代用信託、後継ぎ遺贈型信託等ファミリートラスト）

◆求められる機能

1. 長期に涉って、安全に個人所有財産を管理できる機能（倒産隔離、セーフティネット）
2. 受益権等への変換による賃貸物件からの果実の分割とその承継
3. 円滑な遺産承継（処分）の実現
4. 修繕積立金等の積み立て機能
5. 後見的財産管理

◆信託機能を活かした手法

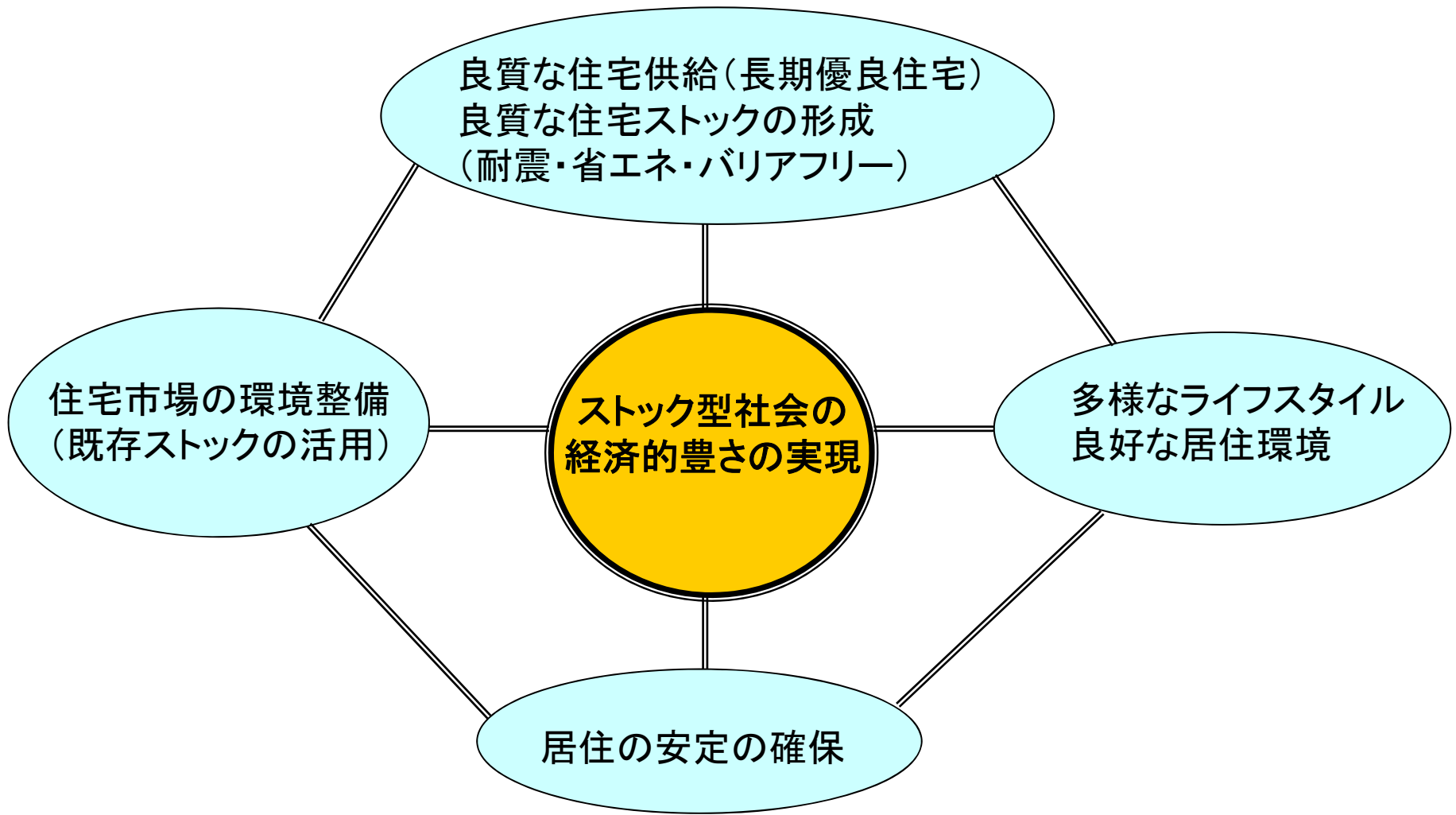
1. 一括借り上げの活用（所有権を移転しない形での資産の安全管理）
2. 定期借家契約の活用（いつでも元の自宅に戻ることができる契約形態）
3. 一括借り上げ先の倒産等に対する公的機関によるセーフティネット、第三者期間による修繕積立金プール機能
4. 物件の瑕疵発生時の対応機関、法人格組織による後見管理機能の充実

◆民事専門信託への期待（福祉信託、ファミリートラスト等民事信託専門会社）

将来的にはローコストで個人所有の不動産資産や少額金銭の信託が可能な民事信託会社が望まれる。

1. プレーヤーが参入しやすい環境整備
2. 不動産、税務の専門家の参加
3. 財産の移転を伴わず、不動産管理を行い、資産の管理・承継をスムーズに行える仕組みの構築
4. ローコストで資産管理を行う仕組みの構築

豊かな住生活の実現とは



住宅資産価値の向上と活用