

令和3年2月26日  
(臨時委員) 一般社団法人不動産協会  
理事長 菰田 正信

### 「新たな住生活基本計画」について

本基本計画案は、現状課題とその対応方針が的確に記されて、非常に良くまとめられたと評価している。

昨年5月のヒアリングにおいて私は、住宅政策の最大の課題は「需要と供給のミスマッチ」であり、ニーズを先取りしてミスマッチを解消し「ベストマッチ」を創出しつづける流れを確立することが重要であることを申し上げた。

本基本計画案は、その精神を踏まえていただき、

- ・多様な住まい方、新しい住まい方（コロナ禍を契機とした変化、働き方改革の進展、子育て世帯、多世代共生など）
- ・「社会環境の変化」の視点（安全な住宅・住宅地の形成など）
- ・「住宅ストック・産業」の視点（脱炭素社会、適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化など）

など、我々の考え方を数多く反映頂いたものと承知している。

また小委員会等においても、マンション建替え円滑化法の要除却認定の拡充、敷地分割制度の創設等が実現し、長期優良住宅制度の見直し検討においても、住棟認定制度の創設、認定基準の合理化等の方向性が示されている。当協会からの提言を反映頂いたものと大変感謝している。

本日は、今後の展開を踏まえ、以下の3点について申し上げる。

(1) ベストマッチを創出し続けるための新規ストックの創出や再生

この点については、目標2（安全な住宅・住宅地の形成等）、目標6（良質な住宅ストックの形成）等に反映頂いた。

ヒアリングで申し上げたように、多様なニーズに対応するためには、建替え・再開発・まちづくりによる新規ストックの創出や再生が肝要である。ヒアリング後にもコロナ禍による変化、脱炭素、DXなどのニーズが高まり、これを充足するために新規ストック形成のニーズがますます高まっている。性能面が劣るなどニーズを満たさない既存ストックの流通だけでは「ミスマッチ」は解消しない。

優良な住宅ストックの維持保全・管理の推進等とあわせ、新規ストックの創出や再生によりベストマッチの創出につながる施策の展開が求められる。

## (2) 住宅ストックの価値を高めるため強力かつ安定的な支援策を

この点については、目標1（新しい住まい方の実現）、目標6（脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築）などに反映頂いた。

今後の住宅政策では、住宅取得支援税制のあり方も大きなテーマになると考えられる。良好な新規ストックの形成等を長期安定的に支援するためには、住宅税制の果たす役割が極めて重要であると認識している。

なお今国会に長期優良住宅法案が提出されたと承知している。優良な分譲共同住宅が適切に認定されるよう認定基準の合理化を進めることが、本住生活基本計画の趣旨を実現することに資すると考える。

## (3) 環境変化を踏まえた多様かつ柔軟な政策の展開

本基本計画では、目標1（「新たな日常」やDXの進展等に対応）、目標2（災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成）、目標6（脱炭素社会）など、新たに直面する諸課題が盛り込まれた。このように住生活を取り巻く環境が大きく変化している中、今後見込まれる変化への対応も踏まえ、多様かつ柔軟な政策の展開をお願いする。

以上