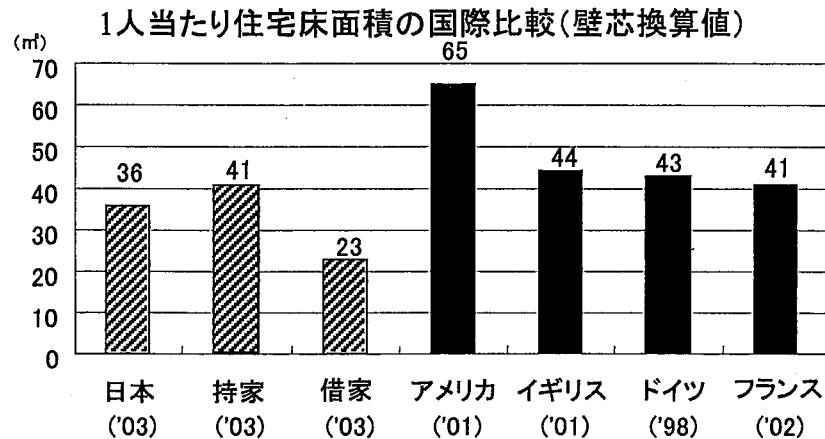


Ⅱ 最近の住宅事情と課題(2)

住宅ストックは量的に充足したものの、依然として低水準な住宅の質と居住環境

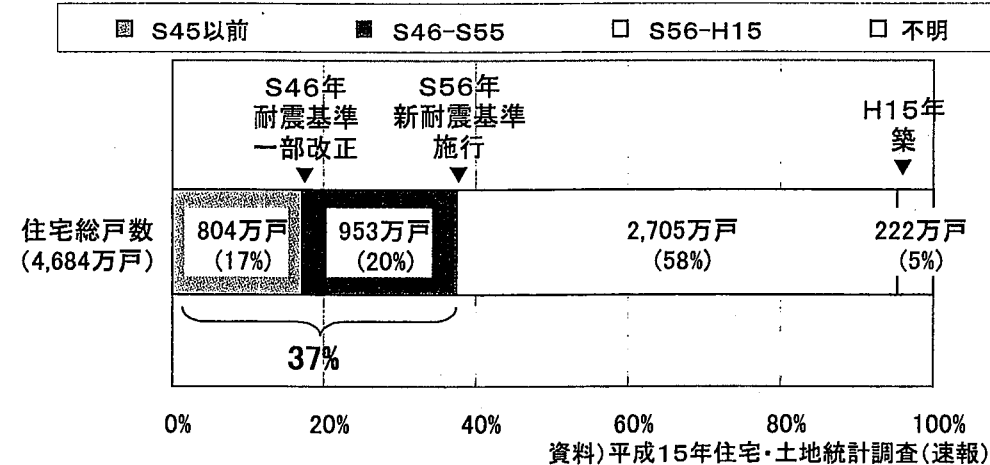
欧米諸国と比較して、1人当たり住宅床面積は借家を中心に依然として小さい。



資料) American Housing Survey for the United States 2001、English Housing Condition Survey 2001、平成15年住宅・土地統計調査(速報)等

既存住宅ストックの1/3強が、新耐震基準の施行以前に建築されたもの。

建設時期別ストック構成



資料)平成15年住宅・土地統計調査(速報)

23

高齢者のための設備等(手すり、段差の解消、広い廊下幅)を全て備えている住宅は全体の3.4%にすぎない。

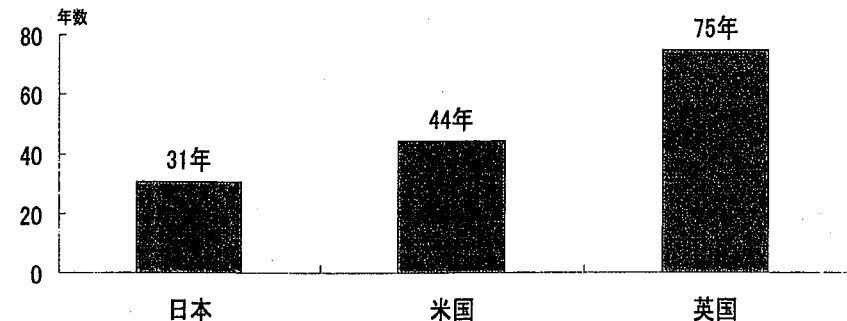
住宅のバリアフリー化の状況

3つ全てに対応	どれか一つでも対応	高齢者のための設備等			いずれも備えていない
		手すり(2箇所以上)	段差のない室内	廊下等が車椅子で通行可能	
3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%

資料)平成15年住宅需要実態調査

我が国の住宅の平均耐用年数は約30年と欧米と比較して短い。

住宅の平均耐用年数



資料) 日本:住宅・土地統計調査(1993年,1998)
米国: American Housing Survey(1987年,1993)
英国: Housing and Construction Statistics(1981年,1991年)

Ⅱ 最近の住宅事情と課題(3)

欧米に比べ低水準な中古住宅の流通、リフォーム投資

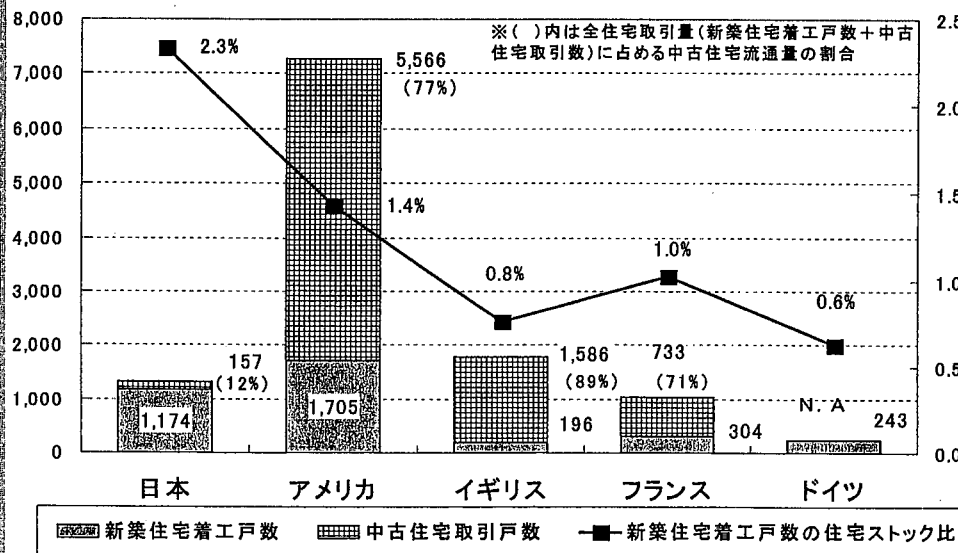
(中古住宅市場)

我が国の全住宅取引量に占める中古住宅流通量の割合は12%にすぎず、欧米主要国と比べて極めて低水準。

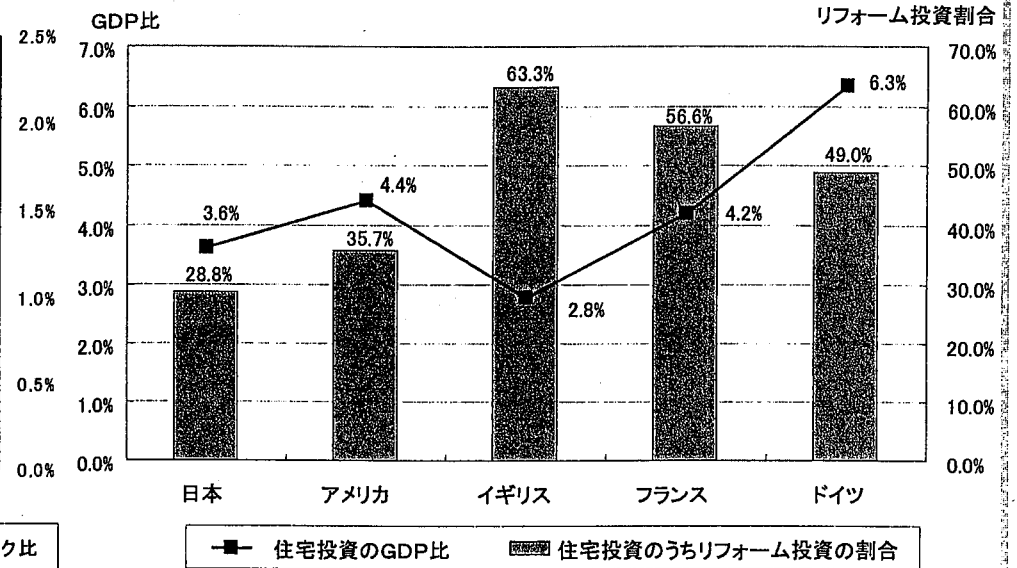
(リフォーム市場)

我が国のリフォーム市場の規模は、欧米諸国と比較して小さい。

(千戸) 中古住宅取引量の国際比較



住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較



資料) 日本: 住宅着工統計、平成10年住宅・土地統計調査
 アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2002
 イギリス: Housing Statistics 2003
 (中古住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
 フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004
 公共事業・交通・住宅・海事省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>
 ドイツ: 連邦統計局ホームページ <http://www.destatis.de/>

資料) 住宅投資のGDP比
 日本: 内閣府「平成14年度国民経済計算」
 その他: National Accounts of OECD countries
 住宅投資のうちリフォーム投資の割合
 日本: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 アメリカ: Economic Census その他: ユーロコンストラクト資料

Ⅲ 住宅政策の抜本改革に向けた課題

最近の住宅事情

高齢者世帯の増加・住宅ストックとニーズのミスマッチ

依然として低水準な住宅の質と居住環境

欧米と比べて低水準な中古住宅流通・リフォーム投資

住宅行政を取り巻く状況

経済社会情勢の変化
・人口・世帯構造の変化
・少子高齢化
・地球環境問題
・安全・安心問題
・雇用環境の変化
・中心市街地の衰退

特殊法人等改革

地方分権の推進

三位一体改革・補助金改革

改革の基本的視点

市場の重視・ストック重視型施策の本格展開

住宅セーフティネットの機能向上と
消費者施策の確立

少子高齢化、環境問題等に
応える居住環境の形成

地方の主体性に基づく
きめ細かな施策展開

改革の具体的内容

市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行

安心居住の実現のための住宅セーフティネットの機能向上

新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討

Ⅲ-1 市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行に向けて

特殊法人等改革による要請

特殊法人等整理合理化計画(H13年12月閣議決定)

- 5年以内に公庫を廃止。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。
- 融資業務はH14年度から段階的縮小。民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案し、独立行政法人設立時に最終決定。

住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議(衆議院国土交通委員会)(H15年4月)

- 独立行政法人の業務については、H19年3月31日までに、民間金融機関が長期固定ローンを大量・安定的かつ公平に供給している状況を充分検討した上で、国民の住宅取得に支障がないように留意して決定すること。

現状における問題点

市場では、長期・固定ローンのニーズが高いにもかかわらず、長期・固定の民間ローンの供給は低水準

- 長期固定金利の資金に対するニーズ(H15年住宅金融公庫調べ):
固定金利(全期間):52.1%、固定金利期間選択型:35.8%、変動金利型:12.1%
- 民間住宅ローン(新規供給)のうち10年超固定が占める割合(国土交通省調べ):
10.0%(H15年度上半期)

一方で、公庫の証券化支援事業がH15年10月から開始されたものの、拡大ペースが遅い。
買取申請戸数3,137戸、融資実行戸数1,180戸(H16年8月現在)

公庫直接融資の段階的縮小の中で、省エネ、バリアフリー、耐震改修など住宅の質の確保、誘導手段としての機能が低下

証券化等による長期・固定の民間ローンの安定的供給

民間金融機関では供給困難な資金の供給

住宅ストックの「質」の確保・誘導策

住宅ローンが多様化する中での消費者等への情報提供

今後の検討課題

市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行へ