

# 住生活産業ビジョン Ver.2018

(一社)住宅生産団体連合会

## 1. 目的

## 2. 住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題

- (1) 少子・高齢化、家族形態の多様化
- (2) 経済成長の鈍化、若年層の可処分所得の低下、取得時の重い住宅課税
- (3) 品質・性能の改善を要する大量の住宅ストックの存在
- (4) 既存戸建住宅流通の低迷
- (5) 空き家の増加、郊外住宅地の空洞化の進行
- (6) 地球環境問題への対応の遅れ
- (7) 大規模災害への備えの不足
- (8) 技術革新への期待・要請
- (9) 建築技術者の激減

## 3. 暮らしたいまち・すまいの姿

- (1) ライフステージやライフスタイルに応じて選択できる多様で良質な居住環境
- (2) 多様な世代による活力あるコミュニティ
- (3) 安心して暮らせるまち・すまい
- (4) いつまでも資産価値を失わないすまい

## 4. 住生活産業の取組みの方向性

- (1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成

### 【住生活産業の取組み】

- ① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却
- ② 既存住宅の性能・品質の向上
- ③ 良質な賃貸住宅の整備
- ④ 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の導入
- ⑤ 住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発
- ⑥ 住宅生産者の技術の向上
- ⑦ 地方公共団体と連携した魅力あるまちづくり、住まいづくり
- ⑧ 建築技術者の育成・就労環境の改善

**【国に期待される取組み】**

- ① 良質な住宅ストック整備促進のための政策資源の重点化
- ② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立
- ③ 住宅ストックの維持・向上に不可欠な民間住宅投資の誘導
- ④ 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進
- ⑤ 大工等の建築技術者の育成支援の充実

**(2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現**

**【住生活産業界の取組み】**

- ① 様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり、住まいづくり
- ② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給
- ③ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発
- ④ 住宅ストックの流通・循環の促進
- ⑤ IoTやAI等を活用した高度な住生活サービスの提供

**【国に期待される取組み】**

- ① 既存住宅の流通環境の整備
- ② 民間事業者の自由な発想による住生活サービス産業の育成
- ③ 高齢者が安心して暮らせる福祉環境の整備

**(3) 次世代の子供たちを育む住環境の整備**

**【住生活産業界の取組み】**

- ① 低廉良質な住宅供給
- ② 出産・子育てしやすい住環境の整備

**【国に期待される取組み】**

- ① 少子化打破に向けた政策の総動員

**(4) 優れた住宅生産技術等を活かす国際展開**

**【住生活産業界の取組み】**

- ① 優れた住宅生産技術等を活かした国際展開

**【国に期待される取組み】**

- ① 海外市場参入障壁の解消

## 1. 目的

我が国は2008年に人口が、2023年には世帯数がそれぞれピークを迎え、これまで経験したことのない長期的な人口減少局面への移行が進み、経済成長の鈍化、少子高齢化、過疎化等の問題が顕在化しつつある。このような状況に対し、政府はIoT、AI、ロボット、自動運転等の先端技術を活用して社会システムの大規模なリノベーションを進め、少子高齢化、過疎化、貧富の格差等の社会課題が克服された希望溢れる社会(Society 5.0<sup>※1</sup>)を構築するとしている。

一方、世界に目を転ずると、2015年9月、国連サミットは環境、政治、経済に関する喫緊の課題に取り組む一連の普遍的目標であるSDGs<sup>※2</sup>(持続可能な開発目標)を採択し、その一つに「持続可能な都市および人間居住の実現」が掲げられた。また、同年12月には COP21<sup>※3</sup>においてパリ協定<sup>※4</sup>が採択、翌年11月に発効し、気候変動問題<sup>※5</sup>への新たな国際的取組みが始まった。

この「住生活産業ビジョン」は、住宅を取巻く環境が大きく変化する中で、2016年に新たな「住生活基本計画」が策定されたことを踏まえ、国民の健康で豊かな住生活の持続的な維持発展に向け、これからの住生活産業界が取り組むべき課題と役割を明らかにすることを目的に整理したものである。

また、住宅や街の姿、住生活のあり様を形作る民間住宅投資は、国の政策に大きく左右されることから、国に期待される取組みについても併せて整理した。

なお、今後の経済社会の変化等に伴って住生活産業界が新たな課題に直面し、あるいは新しい役割を担うことも想定されることから、本ビジョンを『住生活産業ビジョン Ver.2018』とし、経済社会状況等の変化に対応して随時改訂することとする。

## 2. 住宅・住生活を巡る経済社会の状況と課題

### (1) 少子・高齢化、家族形態の多様化

急速に進む少子高齢化により、我が国の人口(中位推計<sup>※6</sup>)は2030年までに約700万人減少、2040年までに約1500万人減少し、世帯数も2023年をピークに減少に転じると予測されている。高齢化の進行により、高齢者(65歳以上)と生産年齢者の比は、2030年には1対1.8、2040年には1対1.4にまで低下すると予測されている。今後の高齢者福祉に係る勤労者負担の増大が、民間住宅投資の減少、国内住宅市場の縮小をもたらすことが危惧される。また、いわゆるファミリー世帯の減少、高齢単身・高齢夫婦世帯の増加は今後も続き、家族観の変化とともに居住形態が多様化し、住宅ストックと世帯ニーズのミスマッチが増加することも予想される。

このため、健康寿命の延伸や効率的なケアシステムの構築等により、生活の質を高めながら高齢者福祉コストを削減することが課題となっている。また、家族構成の変化や居住形態の多様化に的確に対応した住宅や住生活サービスを提供することも課題である。

## (2) 経済成長の鈍化、若年層の可処分所得の低下、取得時の重い住宅課税

出生率の低下に伴う生産年齢人口の減少と欧米諸国に較べて低い労働生産性が我が国の経済成長を鈍化させる大きな要因となっている。これを打開するために出生率の向上、労働生産性の改善、高齢者・女性・外国人の就労機会の拡大が課題となっている。女性の就労機会の拡大については、働きながら安心して子育てができる環境の整備が急務となっており、不足している保育所の整備が急ピッチで進められている。また、ICT<sup>※7</sup>の急速な発展を背景に自宅、ワーキング・カフェ、サテライトオフィス等の職場以外での就労も一般化しつつあり、このことが住宅の立地や住宅周りの施設にも変化をもたらしつつある。

一方、経済成長の鈍化に伴う長期的な所得低下と税・保険料負担の増大により、若年層を中心に可処分所得は減少傾向にある。住宅には取得時、保有時を通じて資産課税と消費課税の両方が多岐多重に課されており、特に消費税率の引き上げにより取得時の税負担が更に大きくなったことで、国民の住宅取得意欲が減退し、とりわけ若年層の住宅取得が一層困難なものとなる結果になっている。

## (3) 品質・性能の改善を要する大量の住宅ストックの存在

我が国の住宅ストック総数は約6,063万戸で、数の上では既に世帯数を上回る状況となっているものの、国土交通省の推計ではその大多数が耐震性、バリアフリー性、断熱性のいずれかの改善が必要とされている。特に住宅ストックのおよそ4割は著しく断熱性が劣っており、このような良好とは言えない温熱環境下では居住者の健康への影響が懸念される。国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するためには、十分な量の良質な住宅ストックの存在が不可欠である。そのために維持修繕、リフォーム、建替えを適時適切に実施して長期耐用性<sup>※8</sup>と優れた省エネ性、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックとして次世代へと継承していくために必要な民間住宅投資を継続的に誘導し続けることが課題となっている。

量的には充足して見える住宅ストックの存在を背景に住宅の新設を不要とする意見もあるが、実態として耐震性や省エネ性の改善の多くが建替えにより行われていることを踏まえると、今後も住宅ストックの性能・品質の向上のための主要な手段の一つとして「建替え」は不可欠なものになると考える。

一方、良質な住宅の代表とされる「長期優良住宅<sup>※9</sup>」については、制度創設から9年が経過したが、新設住宅に占める長期優良住宅の割合は未だ10%程度(戸建住宅に限っても25%程度)に留まっている。また、2015年の相続税強化を契機に、その後数年間にわたって実需に即していない、あるいは良質とは言えない賃貸住宅の建設が急増するという事態も発生した。このように貴重な民間住宅投資が必ずしも良質な住宅ストックの形成に向かっていない状況の改善も課題となっている。

## (4) 既存戸建住宅流通の低迷

国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するためには、ライフステージやライフスタイルに応じて良質かつニーズにマッチした住宅を容易に取得することができるとともに、良質な住宅を次世代に継承することができるような成熟した既存住宅流通市場の形成が不可欠で

ある。2016年に首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの供給件数を上回るなど、マンションに関しては既存住宅流通市場が成熟しつつあるのに対して戸建住宅に関しては、元来終の棲家との意識が強かったことに加え、既存住宅の基本性能に対する不安や旧態依然とした査定方法等が障害となって売却・購入ともに活発化せず、その結果既存住宅の流通は低迷している。

我が国における住宅査定は、その時点における住宅の性能・品質が適切に評価されているとは言いがたく、査定額が築後年数の経過とともに機械的かつ急激に低下してしまうため、住宅の所有者がその性能・品質の維持向上にコストをかけるインセンティブにつながらず、加えて持家を売却して得ることのできる対価が小さいため売り物件として顕在化するものも限られる状況となっており、既存戸建住宅流通市場がなかなか拡大しない一因となっている。

国は2018年4月に宅建業者に対する既存住宅取引時のインスペクション<sup>※10</sup>に関する説明を義務付けるとともに、安心R住宅制度<sup>※11</sup>をスタートさせたところであり、売主と買主の双方が安心・納得して売買できる既存住宅流通市場の整備が進むことが期待される。

## (5) 空き家の増加、郊外住宅地の空洞化の進行

我が国の空き家総数は約820万戸、このうち約320万戸が特段の使用目的のない空き家とされている(2013年住宅・土地統計調査)。ライフステージやライフサイクルに応じた住み替えを円滑に行うためにはある程度の空き家の存在は不可欠であるものの、放置され老朽化した空き家の増加は、公衆衛生、美観、防災、防犯等の様々な社会問題を引き起こすに至っている。高度成長期に都市郊外に形成されたニュータウン等においては、空き家の発生と併せて高齢化の進行が顕著であり、多くの地方公共団体において空き家の処理やコミュニティの活性化が行政上の課題となっている。

空き家に関しては、老朽化等により継続使用が困難なものは早急に除却し、継続利用可能なものについては他用途への転用も含め有効活用を促進することが重要であり、そのためにも既存住宅流通の拡大に向けた市場環境の整備が急務となっている。

## (6) 地球環境問題への対応の遅れ

2016年11月にパリ協定が発効し、我が国は温室効果ガス<sup>※12</sup>排出量を2030年までに2013年比で26%削減(中間目標)、2050年までに80%削減を目指す(長期目標)との目標を掲げ、これを実現するための国内対策の実施義務を負うこととなった。中間目標において家庭部門は39.3%削減との目標が設定されている。

新築住宅に関しては、エネルギー基本計画(2014年4月閣議決定)において「2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEH<sup>※13</sup>を実現」とされているが、2017年度のZEH整備戸数は約4.4万戸に過ぎず、目標からは大きく乖離した状況にある。また、既存住宅の多くが十分な省エネ性能を備えていない状況にもかかわらず、躯体の断熱性向上を含む大規模な省エネリフォームは費用対効果が実感しにくいことからほとんど行われていない状況にあり、新築住宅はもとより、既存住宅ストックの省エネ性の大幅な向上が課題となっている。

また、温室効果ガス削減には太陽光発電の普及も重要なファクターとなっているが、2019年間

題(固定買取価格期間終了)や電力会社による出力制御等の、普及を阻害する問題も発生している。

### (7) 大規模災害への備えの不足

国土交通省によると、既存住宅ストックのうち約900万戸については十分な耐震性を有しておらず、大地震が発生するたびに倒壊等の被害が発生している。近年、ますます発生確率が高まっている首都直下型地震<sup>※14</sup>や東海・東南海・南海地震<sup>※15</sup>が発生した場合には、人口集中地域への大きな被害が予想され、また豪雨時の斜面崩落や浸水、住宅密集地における大規模火災等の災害も発生しており、これら大規模災害への万全の備えが課題となっている。

### (8) 技術革新への期待・要請

今日、IoTやAI等の先端技術の急速な進展により、社会システムが大きく変わろうとしている。生活の分野においても、新しい住まい方や働き方の可能性を拓げるとともに、居ながらにして高度で多様なサービスを楽しむことができるようにする等、大きな変化が期待されている。また、間もなく実現するとされる自動運転技術の普及によって高齢者等の移動制約が大幅に緩和されれば、住宅や施設の立地等にも大きな影響を及ぼすことが想定される。

### (9) 建築技術者の激減

1975年と2015年とを比較すると、生産年齢人口はほぼ同数であるにもかかわらず、大工就業者数は40年間前の約4割(約37万人)にまで減少し、1975年には3分の1を占めていた30歳未満の若年大工の割合は僅か7%(2015年)となっている。これまで住宅産業界はプレカットの導入等による現場作業の軽減や施工の合理化を進めることにより、建築技術者の減少に対応してきたが、今やそれも限界に近づきつつある。特に既存住宅のリフォームがこれからの住宅政策上の大きな課題となる中、個別性が高く、かつ、現場作業が多いリフォーム工事の担い手として欠くことのできない大工等の建築技術者の不足が、今後のリフォーム市場の拡大活性化を著しく制約する恐れがある。

また、大規模自然災害が頻発する状況の中で、地域の担い手である工務店や建築技術者が減少していくことは、災害からの復旧・復興に大きな支障をきたす恐れがある。

## 3. 暮らしたいまち・すまいの姿

### (1) ライフステージやライフスタイルに応じて選択できる多様で良質な居住環境

国民一人一人のライフステージ、ライフスタイル、経済力等に応じて選択できる多様な住宅地や住宅ストックが整っている。住宅地には想定される居住者層の生活や就労形態等に対応した施設が配置され、既存住宅ストックは長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質なものと更新が進み、様々な規模の持家と貸家がバランスよく整備されている。また、進歩するIoT等の先進技術を活用した様々な住生活サービスを楽しむ環境が整っている。

## (2) 多様な世代による活力あるコミュニティ

住宅地は、インフラや各種施設のバリアフリー化が進み、出産・子育てや高齢期の生活に適した施設が適所に配置され、様々な世代がバランスよく混在している。自動運転車の普及により高齢者等の活動範囲が拡大し、様々な機会を通じて住民が交流し、災害時に一人暮らしの高齢者の避難等を支援する活発で共助意識の高いコミュニティが形成されている。

## (3) 安心して暮らせるまち・すまい

住宅の温熱環境の改善等に伴って高齢者の健康寿命が伸び、高齢者の多くがアクティブに活動している。まちの医療・介護・福祉のネットワークが充実し、IoTやAIを活用した在宅での高度な健康管理が可能となったことにより高齢者の不安が解消され、家族の負担が軽減されている。

道路や下水道等のインフラは、大規模災害時でもできるだけ機能を維持し続け、あるいは住民の避難行動や救助活動を妨げることがないように整備されている。大規模災害時には地域の拠点となる施設が適当な密度で設置されている。

全ての住宅が必要とされる最低限の耐震性を備え、創エネ・蓄エネ設備<sup>※16</sup>を備えた住宅等も数多く立地している。これら分散した創エネ・蓄エネ設備からの電力は集中管理され、災害発生により系統からの電力供給が途絶した場合にも、病院等の重要施設は一定の機能を継続できるようになっている。

## (4) いつまでも資産価値を失わないすまい

住宅の性能・品質や管理状態、住宅地の風致やコミュニティの状況等が住宅の資産価値に関わることが認知され、ライフステージやライフスタイルに応じた住替えが一般的になるにしたがって、住宅の性能・品質を改善するためのリフォームや履歴情報の蓄積、住環境の維持保全等が活発に行われるようになり、住宅の資産価値が長期間にわたって維持されるようになっている。

## 4. 住生活産業の取組みの方向性

これからの住生活産業界は、少子化、気候変動、我が国経済の持続的発展等の様々な問題や課題の解決に真摯に取り組みつつ、引き続き国民が健康で豊かな住生活を享受できる社会の実現に努めていかなくてはならない。

このため我々住生活産業界は、優れた基本性能を備え、長期にわたって資産価値を維持し続ける良質な住宅ストックを十分な量整備し、適切に維持し、市場を通じた円滑な流通を促すことにより、人生100年時代を生きる国民一人一人がライフステージやライフスタイルに応じた住宅・住環境の中で、真に健康で豊かな住生活を享受できる「ストック型社会」の実現に取り組んでいく必要がある。

民間シンクタンクの中には、経済成長の鈍化、人口減少等を背景に新設住宅着工戸数は漸減し続け、2030年には60万戸台にまで減少すると予想するものもあるが、目指すべきストック型社会の着実な実現を図るためには、品質・性能あるいは立地等の面で改善を要する大量の既存住宅ス

トックの改善・更新が不可欠である。耐震性に問題がある住宅ストックは築後38年以上を経過し、リフォームによる省エネ性の抜本的改善には概して多額の費用を要することを踏まえるならば、住宅ストックの改善・更新を着実に進めるためには、今後もしばらくは建替え更新を中心として年間90万戸から100万戸の住宅建設が必要と考えられ、そのための民間による住宅投資が活発に行われる市場環境の整備を国に求めていく必要がある。

他方、我が国の住宅生産技術や省エネ技術等は、諸外国から強い関心が寄せられ、広く国際的に展開することにより各国が抱える様々な課題の解決に貢献できる可能性を有している。

これらのことを踏まえ、今後の住生活産業界の取組みについて以下の4つの方向性を設定し、住生活産業界が取組むべき事項と併せて国に期待する取組みを整理した。

## **(1) 資産として住み継がれる良質な住宅ストックの形成**

民間住宅投資によって形成される住宅ストックが、資産価値を維持しながら市場を通じて流通し、何世代もの健康で豊かな住生活を支えるようなストック型社会を実現するには、短命で低品質な住宅の再生産から脱却し、自然災害の危険性が少ない所で、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備とその適切な維持管理を推進する必要がある。

### **【住生活産業界の取組み】**

#### **① 短命・低品質な住宅の再生産からの脱却**

貴重な民間住宅投資が短命・低品質な住宅の再生産に費やされることから完全に脱却し、建設地の安全性を見極め、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備に努める。

#### **② 既存住宅の性能・品質の向上**

性能・品質の改善が必要な既存住宅については、当該既存住宅の状況に即した費用対効果を踏まえて建替え又はリフォームを選択し、長期耐用性や省エネ性、温熱環境等の向上に努める。また、買取再販方式による既存住宅流通を通じて、既存住宅ストックの抜本的改善にも取り組む。

#### **③ 良質な賃貸住宅の整備**

実需に即さない賃貸住宅や性能・品質が良好とはいえない賃貸住宅の整備を厳に慎み、地域における賃貸住宅需要を精査し、長期耐用性と省エネ性・温熱環境に優れ、その優れた性能・品質を将来にわたって維持できるだけの収益性を備えた良質な賃貸住宅の供給に努める。

#### **④ 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の導入**

住宅の売却時にリフォームや維持保全の取組みが適切に評価されることにより、住宅所有者が適切に維持管理することに強いインセンティブが働き、住宅を良好な状態に保全することで次のライフステージのための金融資産を確保できる社会を実現するため、住宅の性能・品質や管理状態等を的確に反映した新しい査定方法を導入し、金融業界や既存住宅流通業

界等と連携してその普及に取り組む。

#### ⑤ 住宅の基本性能と生産性を向上させる技術開発

長期耐用性や優れた省エネ性・温熱環境等の住宅の基本性能を高めるとともに、生産性を向上させるため、新たな技術や製品の研究開発に取り組む。また、リフォーム工事における生産性や施工精度の向上を図るため、作業性を考慮した工法や建築部材の開発、住宅部品の標準化・共通化、省エネ改修に関する技術開発等に取り組む。

#### ⑥ 住宅生産者の技術の向上

中小工務店等を含む全ての住宅生産者が、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅を整備し、適切に維持管理し、あるいは既存住宅ストックの性能・品質の向上のためのリフォームを的確に実施できるよう、関連する知識と技術の習熟に努める。

#### ⑦ 地方公共団体と連携した魅力あるまちづくり、住まいづくり

子育て支援、ニュータウン再生、地域活性化、密集市街地整備、都市のスポンジ化※17対策、住宅立地の適正化等の課題に取り組む地方公共団体と連携し、地方公共団体が進めるまちづくりに即した住宅地や住宅ストックの整備、住生活サービスの提供等に取り組む。特に地域の工務店は、当該地域の担い手として継続的に地方公共団体と連携し、まちづくりや災害後の住まいの復旧・復興に当たって中心的役割を果たす。

#### ⑧ 建築技術者の育成・就労環境の改善

良質な住宅ストックの整備や維持管理等に不可欠な建築技術者の確保を図るため、建築技術者の育成、就労環境の改善、女性・高齢者・外国人の活用促進、経験・技能の処遇への反映等の取り組みを進め、住生活産業の魅力の向上に努める。

### 【国に期待される取組み】

#### ① 良質な住宅ストック整備促進のための政策資源の重点化

貴重な民間住宅投資が短命・低品質な住宅の再生産ではなく、将来に継承できる良好な住環境の整備や長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備に繋がるよう、国による以下の取組みが期待される。

##### イ) 良質な住宅に係る諸制度・基準等の整理

長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備を促進するため、長期優良住宅、ZEH、低炭素住宅※18等の住宅の質に関わる諸制度を、長期優良住宅を軸に再編整理し、将来に向けて整備・蓄積すべき良質な住宅の姿を国民に分かり易く指し示す必要がある。

その際、集合住宅における長期優良住宅の普及が著しく遅れていることを踏まえた認定基準の見直し、単身世帯をはじめとする少人数世帯の増加を踏まえた住宅関連諸制度における住戸規模要件の見直し等についても検討すべきである。

##### ロ) 良質な住宅ストックを拡大するためのロードマップの策定

既存住宅ストックの現状や住宅生産者の技術水準、今後の住宅生産技術の進展等を

踏まえ、長期耐用性と優れた省エネ性・温熱環境等を備えた良質な住宅ストックの整備に関する具体的なロードマップを策定・公表し、その実現に取り組むべきである。

#### ハ) 良質な住宅ストック整備への政策資源の重点化

民間住宅投資を良質な住宅ストックの整備へと誘導するため、整備される住宅の性能・品質の程度(例えば省エネ性能のレベル)に応じて補助制度や住宅税制による優遇の程度に格差を設け、性能・品質の高いものに対しては今以上に手厚く、劣るものに対しては徐々に支援を縮小する等、段階的に政策資源を良質な住宅ストック整備に重点化していくべきである。

### ② 資産価値を適正に評価する新しい住宅査定方法の確立

住宅の売却時にリフォームや維持保全の取組みが適切に評価されることにより、住宅所有者が適切に維持管理することに強いインセンティブが働き、住宅を良好な状態に保全することで、次のライフステージのための金融資産を確保することができる社会を実現するため、従来の築後経過年数によって一律に低減させる査定方法を改め、住宅の性能・品質及び管理状態等を的確に反映した新しい査定方法を早急に確立し、その普及を図るべきである。

### ③ 住宅ストックの維持・向上に不可欠な民間住宅投資の誘導

住宅ストック全体の性能・品質の維持・向上に不可欠な老朽住宅の建替え更新やリフォーム等の民間住宅投資が将来にわたって着実に実施されるよう、国による以下の取組みが必要である。

#### イ) ストック型社会に相応しい住宅税制の構築

良好な住環境と良質な住宅を整備し、適切に維持管理し、市場を通じて円滑に流通させながら長く使う「ストック型社会」を構築し、国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築するため、国は以下の取組により住宅税制をストック型社会に相応しいものに再構築すべきである。

##### A) 消費税の恒久的負担軽減

現在、住宅取得時には消費税、不動産取得税、登録免許税といった複数の課税が行われている。このうちとりわけ税額が大きな消費税の負担の重さが、本来であれば住宅の規模の拡大や性能・品質の向上に充てられるべき住宅投資を縮小させ、良質な住宅の整備を阻害する要因ともなっている。本来、固定資産である住宅は消費税の課税対象とすべきではないが、既に課税されているという実態を踏まえるならば、欧米先進国同様に軽減税率等の恒久的な負担軽減措置を講じるとともに、取得時にまとめて課税するのではなく毎年の消費分に課税する方式に改める等、住宅という財の特性を踏まえた措置を講ずることで住宅取得時の税負担を軽減すべきである。

##### B) 保有課税の見直し

現行の住宅に対する固定資産税は、経年減価方式により急速に評価額が逡減することから、税負担が築年数の浅い期間に過度に集中することとなる。しかしなが

ら、長期優良住宅に示されるように、良質な住宅の実耐用年数が 100 年を超えることを前提とするならば、既存住宅市場を通じて優良な住宅が多く世帯・世代に活用される「ストック型社会」を構築するという住宅政策の方向性に呼応して、固定資産課税のあり方についても負担の平準化等に着目した新たな考えに改めるべきである。

#### C) 流通課税の軽減

既存住宅の取得に際しては、新築住宅の取得時と同様、不動産取得税と登録免許税が課税され、さらに買取再販方式※<sup>19</sup>で取得した場合にはこれらに加えて新築時に課税されているにも係わらず再度消費税が課税されている。仲介方式による個人間の売買には消費税は課税されないことから、民間事業者が積極的に市場に参入して既存住宅の品質を高めて流通を活性化することの障壁となっている。既存住宅の流通市場を活性化する為にも、既存住宅の売買は全て非課税とするか、事業者による付加価値分だけが課税対象となる等の見直しが必要である。

#### ロ) 民間住宅投資の動向に即した機動的な対策の実施

住宅ストック全体の良質性を維持していくためには、適時適切な建替え更新やリフォーム等の民間住宅投資が継続して行われることが必要であるが、民間住宅投資は時々の経済状況によって大きく増減することから、国は民間住宅投資の動向を常に注視し、住宅ストック全体の良質性の維持・向上に必要な量の民間住宅投資が行われない状況が生じた場合には、時機を逸することなく効果的な対策を発動すべきである。

#### ハ) 建築規制、建設業規制の合理化

建築規制や建設業法規制は、良質な住宅ストックを整備・維持管理していく上で必要なものではあるが、過度な規制はストックの整備や維持管理に係るコストの上昇を招き、生産性向上の妨げとなるものである。住宅の生産方式、建材、工法、施工方式等が日々進化する中で、これら法規制の中で既に必要性が消滅あるいは低下しているものについては、できるだけ速やかに合理的な規制に改めるとともに、申請書類の簡素化、電子化等を推進すべきである。

#### ④ 空き家の発生抑制と老朽空き家の除却促進

特段の使用目的がないまま老朽化し、住宅としての継続利用や他用途への転用が困難となった空き家が住宅ストック全体の質の低下と様々な社会問題を引き起こしていることから、国はこれら空き家の発生の抑制措置を講じるとともに、空き家の有効活用の促進、老朽空き家の除却対策の強化を図るべきである。

#### ⑤ 大工等の建築技術者の育成支援の充実

今後、リフォーム市場を拡大するためには大工等の建築技術者の減少を食い止め、むしろ増加させることが必要であるにもかかわらず、中小零細住宅生産者が独力で建築技術者の育成を行うことが極めて困難な状況にあることを踏まえ、国は住宅生産者等が行う建築技術者の

育成のための取組みに対する支援を一層充実すべきである。

## (2) 人生100年時代に適応した豊かな住生活の実現

人生100年時代を迎え、人々は一生の間に幾段ものライフステージを経ながら、幾度ものライフスタイルの変化を経験するようになった。国民一人一人が、それぞれのライフステージやライフスタイルに相応しい住環境の中で一生を通じて健康で豊かな住生活を享受できるような、まちづくり、住まいづくり、住生活サービスの提供等に取組む必要がある。

### 【住生活産業界の取組み】

#### ① 様々な世代やライフスタイルに対応したまちづくり、住まいづくり

様々なライフステージやライフスタイルに対応した良質な住宅ストックの整備・維持管理、地域マネジメントやコミュニティ活動支援等の取組みを通じて、健康で豊かな住生活の基盤となるまちづくり、住まいづくりを推進する。

#### ② 高齢者が自立して暮らせる住まいの供給

高齢者が安全に、かつ、できるだけ長く自立して快適な生活を送れるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備等、高齢者の生活環境の整備に積極的に取組む。

#### ③ ライフステージ等の変化に対応可能な住宅整備やリフォーム関連技術の開発

長期耐用性や優れた省エネ性・温熱環境等を備えるとともに、居住者のライフステージやライフスタイルの変化に柔軟に対応できる可変性の高い住宅の整備に努める。また、居住者のライフステージ等の変化に応じて行われる増築、減築<sup>※20</sup>、リフォームに関連する技術や住宅部品等の開発に取組む。

#### ④ 住宅ストックの流通・循環の促進

ライフステージやライフスタイルの変化等に対応した良質な住宅への安心・円滑な移転を支援するため、住宅の性能・品質に関する情報や履歴情報の開示、保険制度等の活用による保証、リフォームに関するアドバイス等のサービスと一体となった仲介事業等に取組む。

#### ⑤ IoT や AI 等を活用した高度な住生活サービスの提供

それぞれのライフスタイルやライフステージに対応して求められる多様で高度な住生活サービスを提供するため、IoTやAI等の先進技術の活用や他産業との連携等により、住生活に関わる多様で高度なサービスの開発・提供に取組む。また、これらの高度な住生活サービスを簡易に享受できる住宅の整備に関する技術基準や仕様等を関係業界団体と共同で検討し、統一化・標準化に取組む。

### 【国に期待される取組み】

#### ① 既存住宅の流通環境の整備

ライフスタイルやライフステージの変化等に対応した住み替えをストレスなく行うことができる既存住宅の流通環境が整備されるよう、国による以下の取組みが期待される。

#### イ) 流通課税の軽減(再掲)

既存住宅の取得に際しては、新築住宅の取得時と同様、不動産取得税と登録免許税が課税され、さらに買取再販方式で取得した場合にはこれらに加えて新築時に課税されているにも係らず再度消費税が課税されている。仲介方式による個人間の売買には消費税は課税されないことから、民間事業者が積極的に市場に参入して既存住宅の品質を高めて流通を活性化することの障壁となっている。既存住宅の流通市場を活性化する為にも、既存住宅の売買は全て非課税とするか、事業者による付加価値分だけが課税対象となる等の見直しが必要である。

#### ロ) 事業者と消費者との情報の非対称性の解消

安心R住宅制度等の充実・普及により、既存住宅流通時の売手と買手との間の情報の非対称性の解消を図るべきである。

#### ハ) 住宅の性能・品質に対する不安の解消

検査・保証・保険制度等の一層の普及を図るとともに、既存住宅に係る事故情報やインスペクターの検査能力に関する情報等を広く開示し、既存住宅の性能・品質に関する不安の解消を図るべきである。

### ② 民間事業者の自由な発想による住生活サービス産業の育成

IoT等の先端技術の活用、他産業との連携等により、民間事業者の自由な発想による高度で多様な住生活サービスの開発・提供が円滑に行われ、かつ、それらのサービスを居住者が低コストで享受できるよう、過度な規制を行わないようにすべきである。

### ③ 高齢者が安心して暮らせる福祉環境の整備

高齢者の健康状態等に応じた適切な住宅や施設等の整備促進を図るとともに、これらの住宅や施設において高齢者が安心して暮らすための医療・介護・福祉サービスや生活支援サービスの的確な提供体制を整備する等、福祉環境の一層の充実を図るべきである。

## (3) 次世代の子供たちを育む住環境の整備

少子化は経済成長を鈍化させ、福祉に係る国民負担を増大させる等、我が国の未来に深刻な影響をもたらしている。長期的な所得減少と税負担等の増大等を背景とする将来に対する漠然とした不安が住宅取得資金の借入入れを躊躇させ、若年世帯が出産・子育てに適した住宅を確保できずに、出生率がさらに低下するという悪循環に陥っている。子供を産み、育てやすい社会を作り、我が国を覆う少子化という暗雲を払拭し、我が国経済の着実な成長と健康で豊かな住生活を実現するために、あらゆる分野で全力を挙げて少子化対策に取り組むべきである。

### 【住生活産業界の取組み】

#### ① 低廉良質な住宅供給

20代、30代の若年世帯が、できるだけ少ない負担で出産・子育て期の生活に適した良質な住宅を確保できるよう、以下に掲げる取組みを行う。

**イ) 生産合理化による住宅建設コストの更なる削減**

BIM※<sup>21</sup>の導入、建築部資材の規格の標準化・共通化、工場生産比率の向上、IoT・AI・ロボット等の先進技術の活用、工事の平準化等、一層の生産合理化に取り組む。

**ロ) 既存住宅ストックの有効活用**

高齢夫婦世帯・高齢単身世帯等が所有する出産・子育てに適した規模の既存住宅への若年世帯の移住促進の取組みや、買取再販方式により出産・子育て期の世帯の生活に適した仕様にリフォームした既存住宅を新築よりも安価に提供する等の取組みにより、若年世帯が住宅を取得し易い環境づくりに努める。

**ハ) 出産・子育てに適した良質な賃貸住宅の供給**

乳幼児・児童の安全に配慮する等、出産・子育てに適した仕様の良質な賃貸住宅の開発・供給に取り組む。

**② 出産・子育てしやすい住環境の整備**

子供の安全や健全な成長に配慮した環境づくり、子育てしながら仕事を続けられる環境づくりを推進するため、住宅地の道路、公園、緑地、集会施設等のインフラを子供の安全確保や健全な成長が図られるよう配慮して整備するとともに、保育所やサテライトオフィスを誘致する等、子育てしながら仕事を続けられる環境の整備に努める。

**【国に期待される取組み】**

**少子化打破に向けた政策の総動員**

国は、出産・子育て・教育負担の軽減、良好な子育て環境や子育て中であっても働き続けることができる環境の整備等、様々な観点から少子化打破に向けた政策を総動員すべきである。特に、住宅政策の分野では、国による以下の取組みが期待される。

**イ) 出産・子育て期の世帯に対する住宅確保支援**

若年世帯が、出産・子育て期間中に出産・子育てに適した良質な住宅に居住できるよう、持家の取得支援や賃貸住宅の家賃補助等の住宅確保支援を拡充すべきである。

**ロ) 同居・近居、三世帯住宅整備の促進**

子育てしながら働き続けることができる環境づくりの一環として、良質な三世帯住宅整備に対する支援を行う等、出産・子育て世帯とその親世帯との同居・近居を促進するための対策を講ずるべきである。

**ハ) 子育て等に配慮したインフラ整備・施設整備に対する支援**

住宅地において子供の安全や健全な成長に配慮した道路、公園、緑地のインフラ整備や、集会所、保育所、サテライトオフィス等の施設整備が促進されるよう、これらの整備に対する支援を拡充すべきである。

**(4) 優れた住宅生産技術等を活かす国際展開**

我が国の住生活関係企業が有する良質な住宅の生産技術や省エネ技術、高品質・高性能な建材や住設機器等は、爆発的な人口増加が予想されるアジア諸国はもとより世界中の多くの国・地

域から強い関心が寄せられ、これらの国・地域における住生活の向上や気候変動問題をはじめとする諸問題の解決に貢献できるものであり、その国際的な展開が期待されている。

## 【住生活産業界の取組み】

### 優れた住宅生産技術等を活かした国際展開

国内の住宅需要が縮小する中で住生活産業界を更に発展させるとともに、我が国の住生活産業界が有する優れた住宅生産技術や省エネ技術等を国際的に展開することにより、諸外国が抱える諸問題の解決や住生活の向上に貢献できるよう、以下に掲げる取組を行う。

#### イ) 諸外国の住宅生産者団体との情報交換

IHA※22(国際住宅協会)等の活動への参画を通じて諸外国の住宅生産団体等との意見交換や情報交換を行い、相手国における住宅や住生活上の諸問題の解決に有益な技術情報の提供等を行う。

#### ロ) 諸外国での事業展開

諸外国において、当該国の気候風土や住宅事情等を踏まえつつ、優れた住宅生産技術等を活かした事業活動を展開し、当該国の住宅事情の改善や課題解決に貢献する取組を行う。

#### ハ) 国が推進する海外支援活動への参画

国が進める開発途上国等に対する支援活動に参画し、低コストで良質な住宅の整備に関する技術支援を行う等、当該国の住宅事情の改善に貢献する取組を行う。

#### 二) 外国人技術者に対する研修

外国人技能実習制度の活用等により外国人技術者に対する技術研修を行い、当該国における住宅産業の発展、住宅生産技術や住宅性能の向上に貢献する取組を行う。

## 【国に期待される取組み】

### 海外市場参入障壁の解消

我が国の住生活関係企業が海外で事業展開をする際に、不合理な法規制等により事業活動が影響を受けるような場合には、当該法規制等が合理的なものに改められるよう、国がしっかりと相手国と折衝することが期待される。

以 上

※1 Society 5.0(ソサエティー5.0)

日本政府提唱による科学技術政策の基本指針のひとつ。人工知能・ビッグデータ・ユビキタス関連の情報技術を従来の技術と組み合わせ、社会のあらゆる分野で新しい製品やサービスを提供できるよう、研究や開発、投資を進めようとするもの。

※2 SDGs

世界が2016年から2030年までに達成すべき17の環境や開発に関する国際目標。Sustainable Development Goalsの略称で、日本では「持続可能な開発目標」と訳される。

※3 COP21

国連気候変動枠組み条約第21回締約国会議の略称。2011年のCOP17で、20年以降の新たな温暖化対策の国際枠組みをCOP21で採択することを決めた。先進国だけに対策を義務づけてきた京都議定書に代わり、途上国を含むすべての国が参加する枠組みをめざす。

※4 バリ協定

2020年以降の地球温暖化対策の国際的枠組みを定めた協定。2015年12月パリで開催された「気候変動に関する国際連合枠組み条約第21回締約国会議(COP21)」で採択された。先進国、発展途上国を問わず、すべての国が参加し、21世紀後半には温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目標とする。

※5 気候変動問題

太古より続く地球の気候が変化してしまい、人々の暮らしに深刻な影響を及ぼしてしまう現象。太陽活動の変化や地震によるプレートの移動などの「自然的要因」と、人間の排出する二酸化炭素や、温室効果ガスの増加、森林破壊によって気候が変化してしまう「人為的要因」に分類される。

※6 中位推計

人口推計に使われる出生率はこれまでの傾向から統計的に導き出した見通しで、国勢調査に合わせて5年ごとに見直されるが、高く見積もる高位、低く見積もる低位に対し、中程度で基準となるのが中位推計である。

※7 ICT

情報・通信に関する技術の総称。Information and Communication Technologyの略称で、「情報伝達技術」と訳される。ITとはほぼ同義だが、ICTでは情報・知識の共有に焦点を当てており、「人と人」「人とモノ」の情報伝達といった「コミュニケーション」がより強調されている。

※8 長期耐用性

耐震性・耐候性・可変性・設備や部品の交換容易性など、住宅を長期にわたって使用する際に不可欠な性能の総称。

※9 長期優良住宅

耐久性・耐震性・省エネルギー性に優れ、配管等の維持管理や間取りの変更などが容易にできるよう一定の措置が講じられており、「長期優良住宅の普及促進に関する法律」で認定された住宅をいう。良質な住宅を未来の世代に継承することを目的としている。住宅ローン減税の拡充などの減税措置を受けることができる。

※10 インспекション

住宅の設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するもの。新築入居時やリフォーム実施時にも検査は行われるが、既存住宅の売買時に行うインспекションが注目されている。

※11 安心R住宅制度

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示により創設された制度。耐震性や瑕疵保険など一定の基準を満たした住宅に対して国がお墨付きを与えるもの。

※12 温室効果ガス

大気圏にあって、地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす気体の総称。

近年、大気中の濃度を増しているものもあり、地球温暖化の主な原因とされている。

#### ※13 ZEH

Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。住まいの断熱性・省エネ性能を上げることと効率的な設備システムの導入や、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の一次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気)の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅。

#### ※14 首都直下型地震

人口、政治・行政機能、企業の本社機能等が集中する首都圏の直下で発生するマグニチュード 7 クラスの想定地震。30 年以内に 70%の確率で起こるとされる。

#### ※15 東海・東南海・南海地震

東海地震と東南海地震、南海地震が同時発生するという仮定の下で想定された南海トラフにおける連動型巨大地震のこと。過去にマグニチュード 8 級の地震が繰り返し発生している南海トラフ全域で、近年大規模地震発生切迫性が高まっているとされる。

#### ※16 創エネ・蓄エネ設備

創エネとは「創エネルギー」の略称で、自治体や企業、一般家庭が自らエネルギーをつくり出す考え方・方法のこと。家庭で用いられる創エネ設備には、「太陽光発電システム」や「燃料電池」などがある。蓄エネとはエネルギーを貯めておき、必要に応じて取り出して利用できるようにするという考え方で、「蓄エネルギー」の略称。代表的な設備として、家庭用蓄電池の開発・商品化が活発化している。

#### ※17 都市のスポンジ化

都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。都市のスポンジ化の進展は、サービス産業の生産性の低下や行政サービスの非効率化、地域コミュニティの存続危機、治安や景観の悪化などにつながり、都市の衰退を招く恐れがあると懸念されている。

#### ※18 低炭素住宅

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて、断熱性を高めるなどの建物の省エネ仕様に加え、太陽光発電などを導入し冷暖房などの一次エネルギーの消費量を、現行の省エネ基準と比較して 10%以上低く抑える住宅。認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置の対象となる。

#### ※19 買取再販方式

宅地建物取引業者が中古住宅を買い取り、効率的・効果的にリフォームを行って住宅ストックの質の向上を図り、市場に提供する事業形態のこと。中古住宅流通・リフォーム市場の活性化の起爆剤となりうるとして、税制特例措置が講じられている。

#### ※20 減築

建物を改築する際に、床面積を減らすこと。子供が独立した後の夫婦が部屋数を少なくして使いやすくしたり、住宅の総重量を減らして耐震性を高めたりする目的で行われる。

#### ※21 BIM(ビム)

Building Information Modeling の略。建物の設計や構造計算だけではなく、建築部材の選定、施工計画、コストなども含めて総合的に管理するコンピューターシステム。

※22 IHA(国際住宅協会)

International Housing Association の略。世界各国の住宅業界を代表する団体で構成され、住宅と住宅建設に関する様々な課題を討議する国際的フォーラム。1990年に設立され、現在加盟団体は12団体。日本からは(一社)住宅生産団体連合会が2001年に加盟している。