

## 既存住宅市場を活性化するため政策

2021年9月3日

2018年の全国の空き家は846万戸、住宅総数に占める空家率は13.6%と、2013年に比べ3.2%増加し、過去最高を更新しました。子ども世代が独立して暮らす核家族化が進行しており、今後さらなる少子高齢化と人口減少の進展により空家率の増加が見込まれています。一方、我が国の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、2009年のリーマン経済危機時に17.7%に上昇したものの、最近10年では15%前後で推移しており、欧米諸国の約2割に留まっています。我が国の住宅の平均寿命は約30年ですが、高品質の住宅資産を建築して維持改修しつつ長期間住み続ける方が、無駄が少なく環境負荷を低いことから、優良住宅とともに既存住宅市場の活性化が求められます。我が国では、2006年に住生活基本法が制定され、ストック重視の住宅政策がとられており、さまざまな既存住宅市場を活性化する取組が行われています。

## ■既存住宅市場を活性化するため主な政策

制度名	内容・	情報の非対称性の緩和及び評価
建物状況調査の活用による住宅市場活性化事業	専門家による建物の基礎、外壁等の不具合事象についても、計測等により行われる建物状況調査	当該住宅を中古市場で売買する際に買い手にとって品質保証の公正中立的な目安となる（シグナリング）。認知度の低さや分りにくさから宅建業者の仲介物件のうち、建物状況調査を斡旋希望があった割合は約6%。
長期優良住宅認定制度	長期優良住宅の建設・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定認定を受けた住宅の建築には税制・融資の優遇措置や補助金が適用可能	当該住宅を中古市場で売買する際に買い手にとって品質保証の公正中立的な目安となる（シグナリング）
既存住宅売買瑕疵保険	既存住宅の売主が基本構造部分の瑕疵について買主に対して瑕疵担保責任を確実に履行するための保険	保険会社が買主の立場でスクリーニングを行うことで品質保証の目安となる（自己選択）
住宅金融支援機構による中古住宅取得支援	既存住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、中古住宅に係る長期優良住宅等を対象に追加	情報の非対称性から、融資が提供されにくかった中古住宅への融資が可能になる

少子高齢化が進行して住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家の増加も生ずる中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会に移行することが重要であり、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備が進められています。戦後高度成長期に建てられた住宅は「質より量」が重視されましたが、建築技術及び情報技術の進化とともに情報の非対称性への対策を行うことで「量より質」、循環型社会への方向転換が求められています。