２００年住宅ビジョン

より長く大事に、より豊かに、より優しく
― 住宅改革・ゆとりある住生活を目指して ―

平成１９年５月

自由民主党政務調査会

住宅土地調査会長　　福田　康夫

目次

序 ― ストック型社会における豊かな住生活の実現に向けて

Ⅰ　２００年住宅の理念

１．ストック型社会への転換の必要性
２．ストック重視の住宅政策への転換
３．２００年住宅の実現によるメリット
４．２００年住宅ビジョンの全体像
５．２００年住宅の実現・普及に向けた政治のリーダーシップ

Ⅱ　２００年住宅の実現・普及に向けた１２の政策提言

提言１　超長期住宅ガイドラインの策定
提言２　住宅履歴書の整備
提言３　分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築
提言４　リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実
提言５　既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実
提言６　既存住宅の取引に関する情報提供の充実
提言７　住替え・二地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローンの枠組み整備
提言８　２００年住宅（スケルトン・インフィル住宅）の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備
提言９　２００年住宅の資産価値を活用した新たなローン（ﾘﾊﾞｰｽ･ﾓｰｹﾞｰｼﾞ、住宅資産活用ローン）が提供される仕組みの構築
提言１０　２００年住宅に係る税負担の軽減
提言１１　２００年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施
提言１２　良好なまちなみの形成・維持

序 ― ストック型社会における豊かな住生活の実現に向けて

平成１８年６月、本調査会がとりまとめた「住宅政策の抜本改革に向けた緊急提言」を受け、ストック重視、市場重視の新たな住宅政策の基本法制となる「住生活基本法」が制定された。

今後は、住生活基本法の基本理念にのっとり、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図るべく具体的な施策を展開していくことが求められるが、本調査会としては、

①超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅ストックを形成すること

②個人の財産としての住宅の価値を維持することはもとより、これを社会全体の資産として承継していくこと

が最も重要な政策課題であるとの認識のもと、平成１８年６月、住生活基本法の施行後間髪を置かずに「２００年住宅ビジョン」の検討に着手した。

その後、同年８月にビジョンの基本的な考え方について中間とりまとめを行うとともに、１１月には最終的な政策提言のとりまとめに向けて「超長期住宅システム小委員会（渡海紀三朗委員長、吉野正芳事務局長）」、「住宅流通システム小委員会（宮澤洋一委員長、柴山昌彦事務局長）」及び「住宅金融システム小委員会（金子一義委員長、増原義剛委員長代理、山本明彦事務局長）」の３つの小委員会を設置した。

これら３つの小委員会及び本調査会においては、学識経験者、住宅関連事業者、国土交通省などからヒアリングを行うとともに、政策提言の内容について精力的に検討を重ねてきたが、今般、これまでの延べ２０回にわたる議論を踏まえ、ストック型社会における豊かな住生活の実現に向けた提言として「２００年住宅ビジョン」をとりまとめたものである。

Ⅰ　２００年住宅の理念

１．ストック型社会への転換の必要性

戦後の高度経済成長を経て、我が国は、ＧＤＰや生涯賃金などフローの経済指標に関しては世界最高の水準を実現した。政治・経済の分野において欧米諸国へのキャッチアップは過去のものとなり、国際社会におけるフロントランナーの役割を担うようになった。その後、バブル経済崩壊後の停滞の時代を経て、国民の価値観やライフスタイルが多様化する中で、平成１６年をピークに人口減少時代に突入するなど、我が国は文字どおり成熟社会を迎えている。

しかしながら、国民生活においては、労働時間が長いことや、住居費をはじめとする生涯支出が多いことなどに起因し、いまだに欧米諸国と比較して「ゆとり」が少ない状況であり、成熟社会にふさわしい豊かさが実感できているとは言い難い。

さらに、予想を上回る早さでの少子高齢化の進展により医療、年金、介護など福祉に対する国民の負担が増大するとともに、地球環境問題・廃棄物問題が深刻化する中で、２０世紀の「つくっては壊す」フロー消費型の社会が行きづまっていることは明らかであり、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が急務である。

２．ストック重視の住宅政策への転換

我が国の社会全体がストック型社会への移行を迫られる中で、住宅政策については、平成１８年６月の住生活基本法の制定により、ストック重視の政策への転換を図る道すじが示された。住宅建設計画法のもとでの住宅建設の「量」の確保を図る政策を抜本的に改め、今後は、国民の住生活の「質」の向上を目指すストック重視の政策を推進していくことが宣言されたのである。

一方、住宅市場においても、建築技術の進展により住宅のロングライフ化（長寿命化）に関する技術的な蓄積が図られる中、土地神話の崩壊により住宅の資産価値に目が向けられるようになるなど、長寿命住宅の

実現・普及へのまたとない好機が到来している。

今こそ、このような機会を逃すことなく、成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するため、超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅（＝２００年住宅）ストックの形成を目指すべきである。

本調査会は平成１４年及び平成１６年の二度にわたり「１００年住宅の実現・普及」について提言してきたが、今回は、ストック重視の新たな住宅政策のもと、従来の枠組みを超える政策提言として「２００年住宅ビジョン」をとりまとめるものである。

なお、本ビジョンにおいては、住宅のロングライフ化を象徴的に表すものとして「２００年」という言葉を用いている。

現在の建築技術においても、戸建住宅、共同住宅を問わずに、一般的なメインテナンスを前提として３世代（７５～９０年）の耐久性は実現可能とされている。また、戸建住宅をはじめとして、適切な点検、維持補修を継続的に行うことにより、これを上回る超長期の耐用年数を実現することも不可能ではないと言われている。さらに、共同住宅については、構造躯体部分のロングライフ化に関して２００年を目標とした研究開発プロジェクトが進行中である。

一方、超長期にわたって使用される住宅については、このような堅ろう性とともに、ライフスタイルの変化等に対応できる可変性が求められる（「堅ろうで、かつ、変化する住宅」）。

以上の前提に立って、国民、住宅関連事業者、国、地方公共団体等が２００年住宅の具体的なイメージを共有できるよう、「超長期住宅ガイドライン」を策定することとする。

２００年住宅の具体的なイメージ

・構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）が分離され、スケルトンについては耐久性・耐震性、インフィルについては可変性が確保されていること
・維持管理の容易性が確保されていること
・次世代に引き継ぐにふさわしい住宅の質（省エネルギー性能、バリアフリー性能）が確保されていること
・計画的な維持管理（点検、補修、交換等）が行われること
・周辺のまちなみとの調和が考慮されていること　等

３．２００年住宅の実現によるメリット

我が国における「滅失住宅の平均築後年数」は約３０年(注)であり、アメリカの約５５年、イギリスの約７７年と比較して著しく短い。これは、国民が生涯にわたる労働の対価として取得した住宅が一代（３０年）限りで取り壊され、あるいは、３０年かけて住宅ローンをようやく完済した時には住宅の資産価値がゼロになっていることを意味する。さらに、住宅を３０年ごとに建替えることにより、大量の産業廃棄物を発生させている。また、国民生活にとって最も重要な住宅性能である安全性に関しては、例えば阪神・淡路大震災において、犠牲者の約９割が住宅の倒壊等により命を奪われたのみならず、倒壊を免れたとしても住宅の建替えや改修に多大な負担を要する場合が多く見られた。

（注）最近５年間に滅失した住宅の新築後経過年数を平均した値（住宅・土地統計調査（平成１０年、平成１５年）による国土交通省推計値）。新築住宅の平均寿命（最近新築された住宅があと何年使われるかの推計値）とは異なる。

しかしながら、耐久性・耐震性に優れた２００年住宅は、大地震に耐え、その後も数世代にわたって使用可能であるなど、様々な災害が頻繁に発生する我が国においても超長期にわたる安全な暮らしを実現するものである。

また、国民が自らの努力によって取得し、適切に管理してきた良質な住宅の資産価値が超長期にわたって維持されるとともに、市場においてそれに見合った評価を受けられることにより、成熟社会にふさわしい経済的な「ゆとり」が国民生活にもたらされる。

さらに、住宅を「つくっては壊す」ことに起因する資源の消費と産業廃棄物の発生を抑制することにより、環境への負荷を最小限にとどめながら、経済社会の持続的な発展を実現することが可能になる。

そして、家族の生活の場である住宅を大切に使いながら次の世代へ我が国の住文化を承継していくことにより、世代を超えて循環利用される「社会的資産」として住宅が認識されるようになる。また、家族の絆の大切さや地域への愛着が再認識され、国民生活における安らぎや潤い、

さらには世代を超えた社会の連帯感がもたらされる。

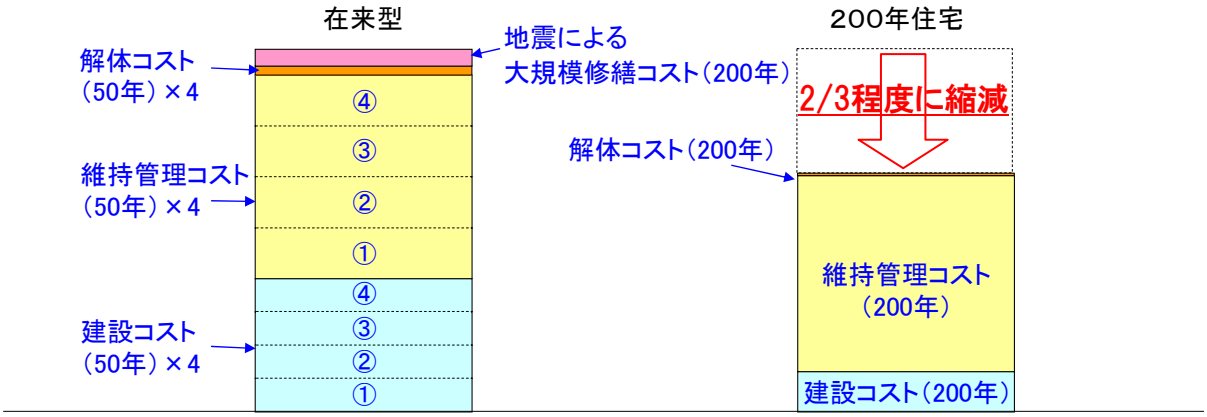
以上のような考え方を踏まえ、本調査会としては、２００年住宅の実現によるメリットについて具体的に提示することとしたい。

(1) 住宅の建設・取得・維持管理のための国民負担の軽減

２００年住宅を５０年(注)に１回建替えを行う従来型の住宅と比較すると、当初の建設コストは増加するものの、建替えコストは不要となり、維持管理コストも軽減される。共同住宅について２００年間に必要となる費用を試算した場合、住宅の建設・取得・維持管理のための国民負担を２／３程度に縮減することも可能であり、これによって成熟社会にふさわしい「ゆとり」が国民生活にもたらされる。

（注）共同住宅を想定した試算であるため、鉄筋コンクリート造住宅の税法上の耐用年数（＝４７年）等を参考に設定。

【200年住宅による国民の住居費負担の軽減効果（試算）】



※1　11 階建て、65 戸（3LDK）の共同住宅を想定。土地代は試算対象に含まず。
※2　従来型は 50 年で建替え（200 年で 4 回建替え）を想定。
※3　200年住宅の建設コストは従来型の 2 割程度増、維持管理コストは 1 割程度減として試算。

(2) 産業廃棄物、CO_2の削減

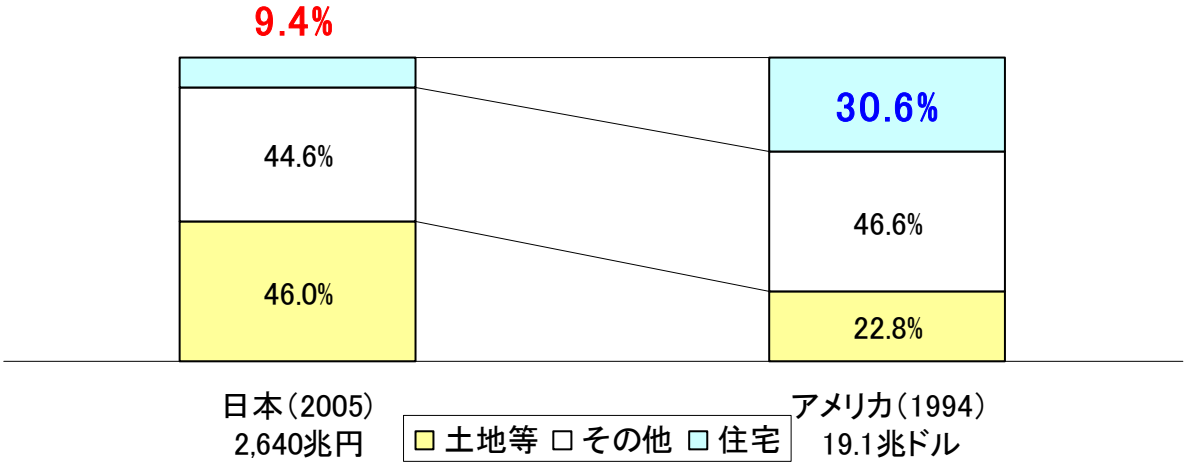
我が国のすべての住宅が２００年間解体・廃棄されずに使用されることになれば、住宅関連の産業廃棄物(注)を年間約１０００万ｔ（東京ドーム５個分の容積に相当）削減することが可能となる。また、建設時の資源消費の削減や、住宅の使用時における省エネルギー性能の向上により、CO_2排出の削減にも資する。

（注）住宅関連の産業廃棄物（住宅の解体によって生じる廃棄物＋住宅の新築時・改築時に生じる廃棄物）は年間約１４００万ｔ（平成１４年度の推計値）

(3) 我が国のゆがんだ国富構造の是正

我が国の国富は土地に偏っており、住宅資産の割合は１割にも満たない（アメリカでは住宅資産が約３割を占める）。２００年住宅の実現により、このような我が国のゆがんだ国富構造を是正することが可能となる。

【国富に占める住宅資産割合の日米比較】



（出典）日本：国民経済計算年報（内閣府）
アメリカ：Balance Sheets For the U.S Economy（商務省）

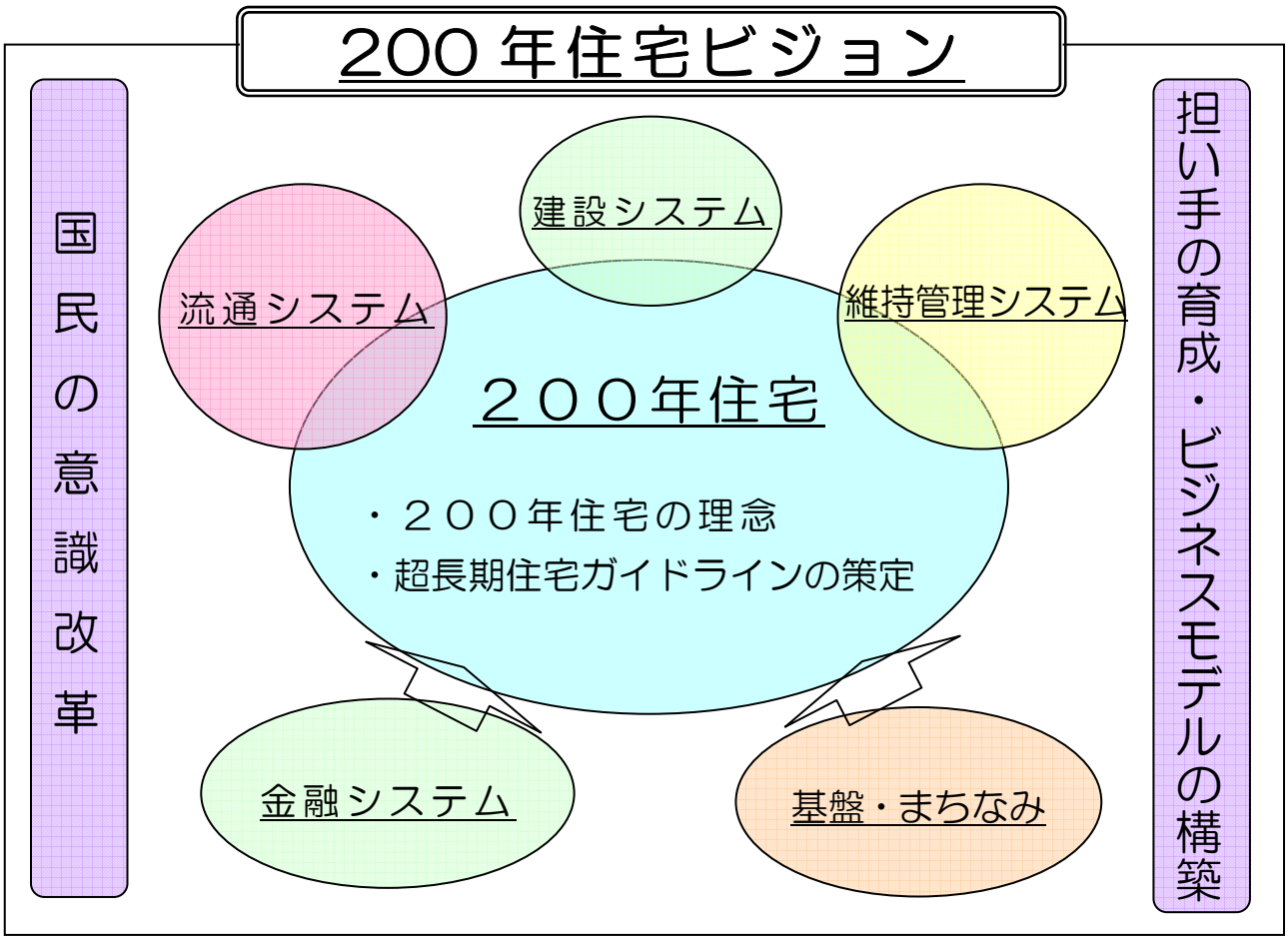
４．２００年住宅ビジョンの全体像

２００年住宅は世代を超えて循環利用される「社会的資産」であるため、その実現のため、超長期にわたる維持管理にも配慮された建設システムの構築を図ることとする。加えて、適切に維持管理していくためのシステム、既存住宅が市場において適正に評価され、円滑に流通するためのシステム、２００年住宅に対応した金融システムなどと有機的に連携させ、２００年住宅にふさわしい社会基盤・まちなみの整備も含め、一体となったシステムとして構築する。

また、システムの構築に当たっては、ストック型社会への転換の必要性、２００年住宅の必要性に関する国民の意識改革と、これらのシステムに関する担い手の育成・ビジネスモデルの構築を推進していくこととする。

なお、担い手の育成、ビジネスモデルの構築に際しては、地域におけるホームドクターとしての役割を担う中小・中堅事業者の育成・活用にも配慮する。

【２００年住宅ビジョンの全体像のイメージ】



５．２００年住宅の実現・普及に向けた政治のリーダーシップ

住宅の長寿命化については、従来より様々な施策が講じられてきたにもかかわらず、十分な成果が得られたとは言い難い。これは、「住宅の建設・取得・維持管理のための国民負担を２／３程度に縮減することも可能になる」などといった国民一人一人の生活の視点に立ったメリットが明らかにならなかったため、十分に浸透しなかったことに起因するものと考えられる。

同様に、２００年住宅ビジョンが実を結ぶか否かは、そのメリットが実感を伴いながら国民の間に浸透するか否かにかかっている。そのためには、２００年住宅の実現により国民生活がどのように変化し、個々の国民及び我が国の社会経済全体にとっていかにメリットが大きいかについて、強力なリーダーシップのもと、政治的なメッセージを発信していくことが必要である。

このような認識に立ち、本調査会は、２００年住宅の実現・普及に向けⅡに掲げる１２の政策提言を行う。

今後、本調査会として、これら１２の政策提言の実現に向けたロードマップを作成し、２００年住宅の実現・普及を図るための具体的施策を強力に推進していくこととする。

その際には、２００年住宅ビジョンの理念のもと、立法措置も視野に入れながら、予算、税制、金融など関係するあらゆる制度の抜本的な見直しをパッケージにして打ち出すこととする。

Ⅱ　２００年住宅の実現・普及に向けた１２の政策提言

提言１　超長期住宅ガイドラインの策定

２００年住宅は世代を超えて引き継がれ、循環利用される「社会的資産」である。その実現のためには、住宅は数世代にわたって利用するものであるとの国民各層の共通認識を醸成させるとともに、物理的耐用性（構造躯体の耐久性等）、社会的耐用性（内装・設備の可変性、既存住宅流通市場において取引されやすい住戸プラン等）にすぐれた住宅建築物の建築技術について、更なる技術開発を進めつつ生産システムとして体系化し、建設、維持管理、流通に係るシステムを有機的に連携した一体の社会システムとして再構築すべきである。

そこで、**国民、住宅関連事業者、国、地方公共団体等が目指すべき２００年住宅のイメージを共有する**ため、その整備・管理・利用に係る基本方針と確保すべき内容等を示す**『超長期住宅ガイドライン』を策定**することが必要である。

○『超長期住宅ガイドライン』記載内容のイメージ

＜基本的方針＞

1. 個人的財産・社会的資産としての住宅

ライフスタイルの変化に対応可能な長期の耐用性を有し、個人的財産として、長期にわたる価値（価格）を維持する住宅を整備。この住宅は、数世代にわたり様々な人々の間を財産として流通し、循環利用されることにより「社会的資産」を形成。

2. 長期の維持管理を内在化した整備システム

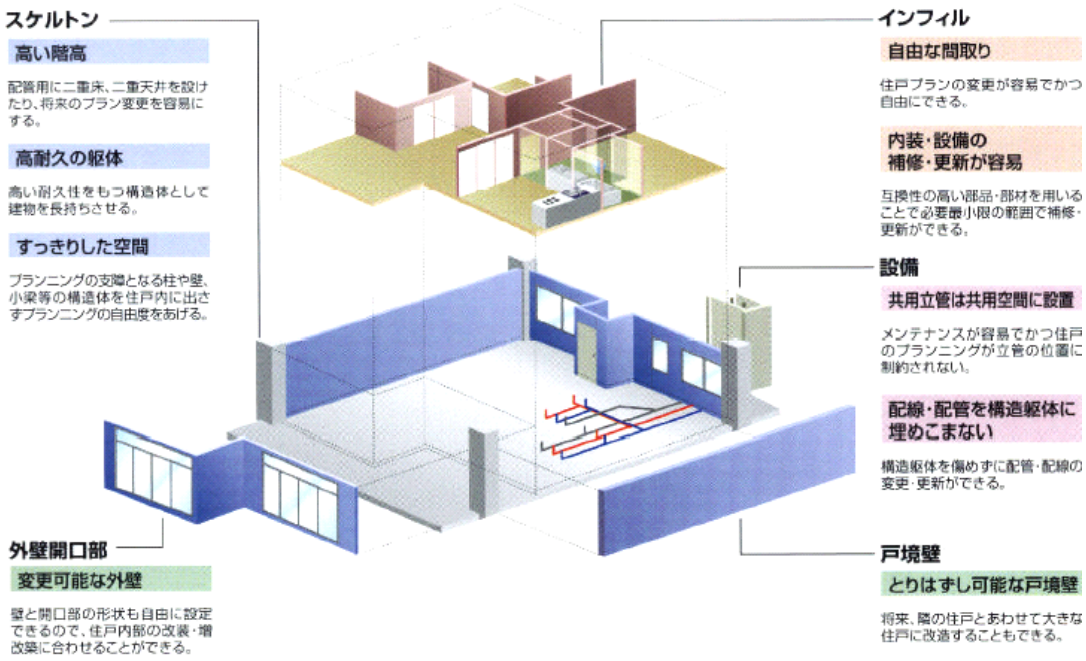
建設と維持管理を別々のものとして取り組むのではなく、超長期にわたり、物件だけでなく、建設・管理の履歴情報がバトンタッチされる整備システムを構築・活用。

＜確保すべき内容＞

・構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分離
・建設時において、耐震性、耐久性、維持管理の容易性、可変性を確保
・長期にわたる利用を踏まえ、必要な省エネルギー性能、バリアフリー性能を確保
・既存住宅流通市場において取引されやすい普遍的な住戸プランに配慮
・住宅の部位・部材に応じた、計画的な点検、補修、交換等を実施
・災害に強い基盤（道路等）の整備、良好なまちなみの形成・維持

○構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）の分離

長期間の耐久性を有する構造躯体（スケルトン）と居住者の生活等に対応した可変性を有する内装・設備（インフィル）に分離。



○計画的な維持管理

部品・部材に応じて、計画的な維持管理（点検、修繕、交換等）を実施。

（部品・部材ごとの耐用年数の例）

構造躯体

基礎・床組・壁組・小屋組　75年～

10年目の定期点検を実施し、当社が必要と認めたメンテナンス工事（有料）を、当社施工により実施していただいた場合さらに10年の延長保証をいたします。また、20年目以降については定期点検を通して、必要な補修工事を行いながら末永く見守ります。

外廻り

開口部／サッシ・玄関ドア（部品：戸車・ビート・クレセント等）　30年

- 5年毎に定期点検
- 30年前後に部品交換

設備機器など

システムバス（部品：壁・床・天井取り合い部、配管貫通部のシール・ビート）　30年

- 5年毎に定期点検
- 10年毎に部品交換
- 交換 30年前後に本体交換

給水・給湯管、排水管　30年

- 5年毎に定期点検
- 交換 30年前後に不良部交換

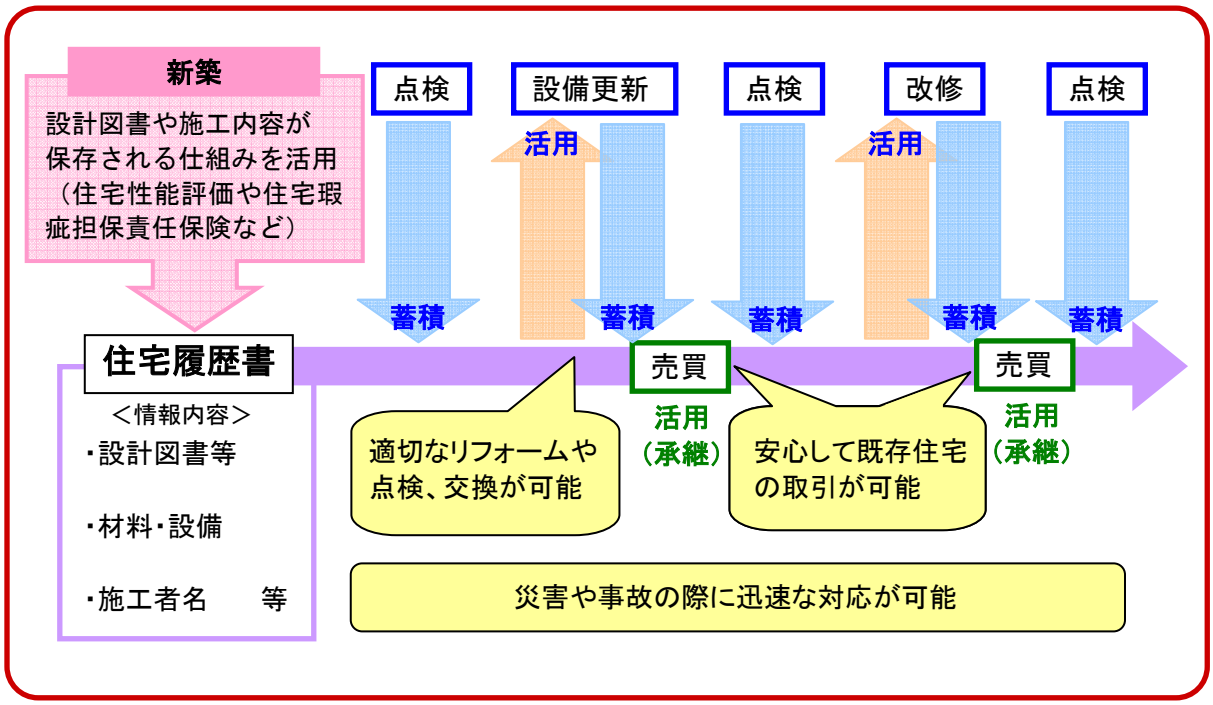
提言２　住宅履歴書の整備

世代を超えて様々な人々が２００年住宅を循環利用していくためには、**新築時の設計図書や施工内容のみならず、リフォームや点検時の履歴を蓄積し、これらを『住宅履歴書』として整備**すべきである。

『住宅履歴書』の整備により、適切なリフォームや点検、交換を行うことが可能となり、また、安心して既存住宅を取引することが可能となる。さらには、災害や事故の際に迅速な対応を行うことが可能となる。

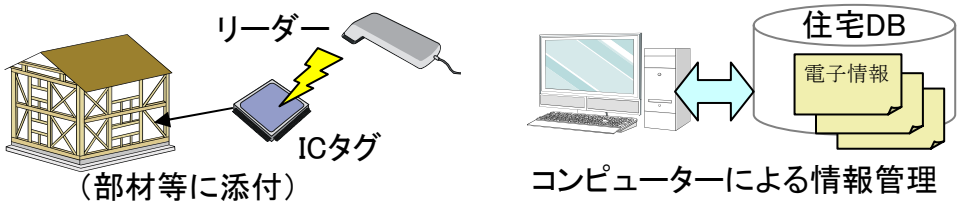
なお、『住宅履歴書』の整備にあたっては、共通のフォーマットによる汎用性の確保が重要であり、また、個人情報の保護に配慮した情報管理体制について十分に検討することが必要である。

○『住宅履歴書』の情報蓄積・活用のイメージ



※履歴情報の蓄積・管理に当たっては、IT技術の活用を促進

例：IC タグによる情報の記録・管理



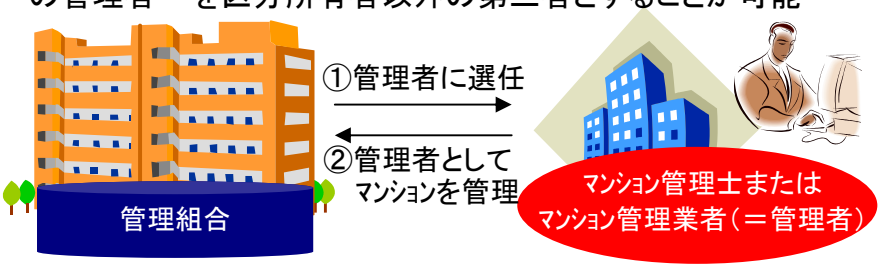
提言３　分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築

分譲マンションの維持管理は「建物の区分所有等に関する法律」に基づき管理組合を中心に行われているが、①賃貸化や居住者の高齢化が進んだマンション、超高層マンション等については、区分所有者間の合意形成が困難になりつつあること、②これに伴って適切な維持管理が行われないおそれがあること、等の問題が指摘されている。

このような問題に対処し、分譲マンションを超長期にわたり良質なストックとして維持管理していくため、現行の管理組合方式に加え、**専門的な知識・経験を有する者が責任をもって適切な維持管理を行う仕組み（管理者管理方式、信託活用方式等）の構築を目指す**べきである。

○管理者管理方式のイメージ

「建物の区分所有等に関する法律」において、マンションの管理者(注)を区分所有者以外の第三者とすることが可能



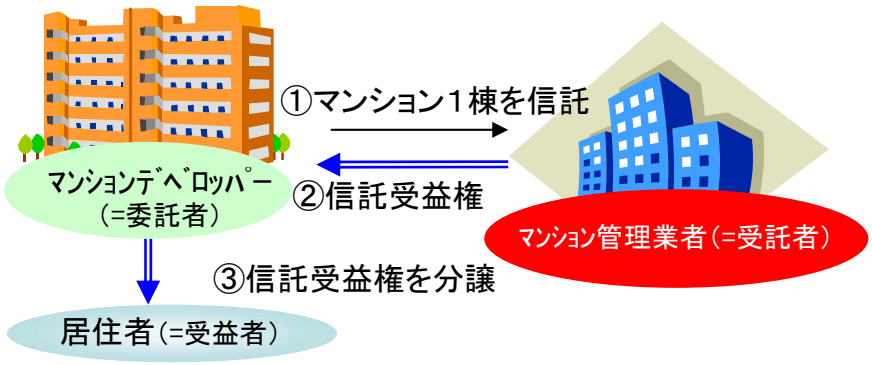
専門的な知識・経験を有する管理者が適切な維持管理を実施

管理組合に管理者（区分所有者の代理）として選任されたマンション管理士又はマンション管理業者は、管理者としての権利義務に基づきマンションを管理

（注）現在のマンション標準管理規約では管理組合理事長を管理者とすることとしている。

○信託を活用したスキームのイメージ

（例）分譲時からマンション１棟をまるごと専門の管理主体に信託し、居住者は居住権つき信託受益権を保有

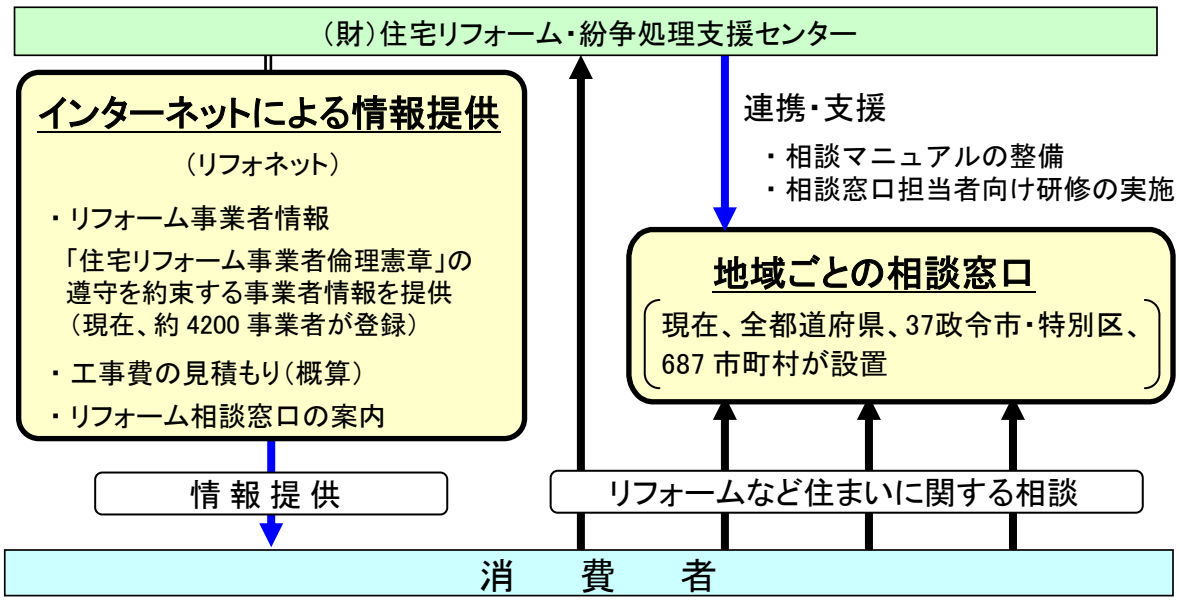


専門の管理業者を受託者に選任し、適切な維持管理を実施

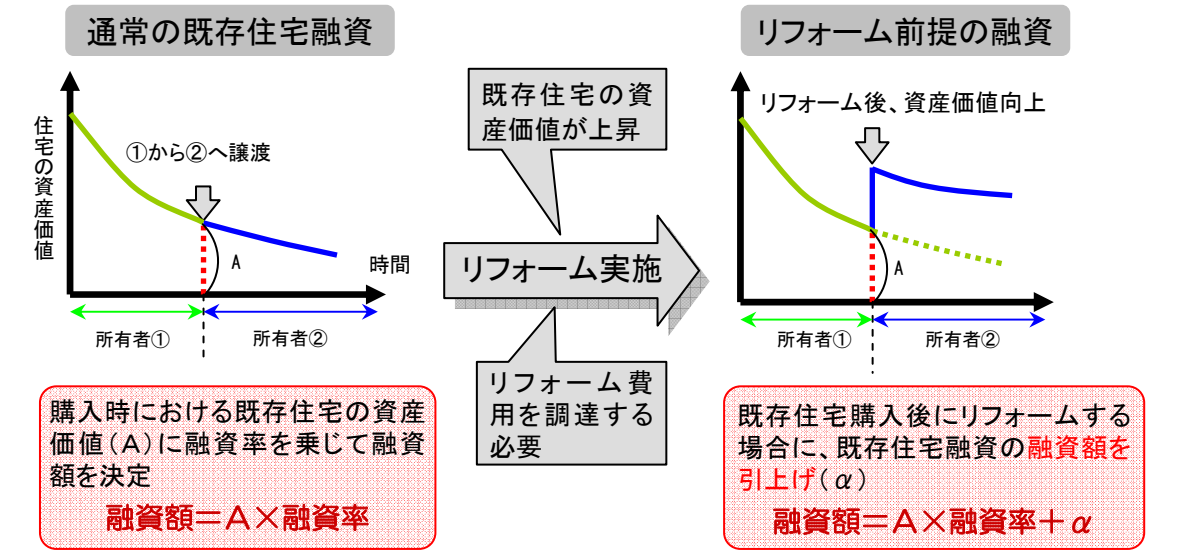
提言４　リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実

２００年住宅の資産価値を維持し、超長期にわたって循環利用していくためには、適時適切なリフォームや大規模修繕が不可欠である。このため、消費者が安心してリフォームを行えるよう、**リフォーム支援体制の整備**や既存住宅の購入に際してリフォームを実施する場合の融資額の引上げなど**リフォームローンの充実**を図るとともに、分譲マンションについて、**第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みを構築**すべきである。

○リフォーム支援体制のイメージ



○既存住宅の購入に際してリフォームを実施する場合の融資額の引上げのイメージ



提言５　既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実

既存住宅の取引に際しては、住宅品質確保促進法に基づく既存住宅性能評価のほか、民間の検査会社が独自の方法により、消費者や宅地建物取引業者向けに既存住宅の品質・性能に関する情報提供を行っているが、その内容や精度は検査会社により異なっている。

客観性が高いものの利用しにくい面もある既存住宅性能評価を補完するものとして、**簡便で一定の客観性を確保した「既存住宅の評価ガイドライン」を策定**するとともに、評価結果等を活用して**買主への情報提供を促進**すべきである。

○既存住宅の評価の充実

民間の検査会社	既存住宅性能評価
住宅の現状把握と修繕等に関するアドバイス	住宅の性能についての客観的で正確な検査・評価
・様々な民間の検査会社がニーズに応じて、独自の方法で対応 ・簡便な手法でメニュー選択も可能	・統一的な基準に基づいて実施 ・評価員講習を修了した建築士が検査

↓

簡便で一定の客観性を確保した「既存住宅の評価ガイドライン」を策定

（参考）売主による情報提供～イギリスのホームインフォメーションパック

イギリスにおいては、本年６月から住宅（既存・新築）の取引に際して、売主から買主への情報提供を「ホームインフォメーションパック」として義務化。

○ホームインフォメーションパック（HIP）の構成

（作成と提示が義務づけられた書類）

・HIP の目録、取引概要書（所有関係権利、登記の有無等）、登記証書と地籍図、省エネ性能証書、標準的な検査報告等（上下水道など）等

（任意だが添付を強く推奨されている書類）

・住宅利用状況確認書、住宅取引内容確認書（取引対象の設備や家具、電化製品等の内容）、住宅検査報告、その他の保証書、検査証等

○HIP 費用

売り主負担。作成を流通業者や検査会社に頼むことができる。費用は£600～700程度（15万円程度）。

提言６　既存住宅の取引に関する情報提供の充実

我が国における既存住宅の流通が欧米諸国と比べ著しく少ない要因として、既存住宅の取引時に消費者が得られる情報が少ないことや、その質が不均一であることが指摘されている。

このような問題に対処し、既存住宅の流通を活性化させるため、**取引価格などに関する情報が、既存住宅の売却・取得をしようとする者に対して的確に提供される仕組みの充実を図る**べきである。

○土地総合情報システムによる不動産取引価格情報の提供

三大都市圏の政令指定都市を中心に、登記情報に基づき、取引当事者（買主）へのアンケートを行い、個別の物件が特定できないように配慮した上で、国土交通省ホームページ上で公表。

平成19年秋より情報提供地域を全国の地価公示対象地域に拡大するとともに、情報提供内容についても、最寄り駅及び駅からの所要時間、容積率等の項目を追加する予定。

●情報提供イメージ（黄色部分が拡充項目）

No	住所	取引価格（総額）	取引価格（㎡単価）	面積（㎡）	土地の形状	建物の用途	建物の構造	間取り	延床面積（㎡）	建築年	前面道路の幅員	最寄駅	最寄駅からの所要時間	用途地域	建ぺい率	容積率	地価公示	都道府県地価調査
1	世田谷区赤堤	¥88,000,000		100	ほぼ正方形	住宅	W		155	平成18年	東6m都道	松原	2分	1低専	60	150	◇	◇
2	世田谷区赤堤	¥43,000,000		90	ほぼ正方形	住宅	W		75	昭和51年	北西3.8m私道	松原	2分	1低専	50	100	◇	◇
3	世田谷区赤堤	¥71,000,000		105	ほぼ整形	住宅	W		120	平成18年	東6m都道	松原	8分	1低専	60	150	◇	◇
4	世田谷区赤堤	¥96,000,000		100	長方形	住宅	RC・W		150	平成17年	南5.9m区道	経堂	9分	1低専	50	100	◇	◇
5	世田谷区赤堤	¥136,000,000		155	ほぼ長方形	住宅	W		210	平成18年	南6m区道	経堂	9分	1低専	50	100	◇	◇
6	世田谷区赤堤	¥72,000,000		100	長方形	住宅	W		125	平成18年	西13m都道	松原	4分	1住居	60	200	◇	◇
7	世田谷区池尻	¥66,000,000		65	ほぼ長方形	住宅	W		100	平成18年	北3.5m道路	池尻大橋	5分	1住居	60	200	◇	◇
8	世田谷区池尻	¥49,000,000		60	ほぼ長方形	住宅	W		85	平成18年	南西3.4m道路	池尻大橋	10分	1中専	60	200	◇	◇
9	世田谷区池尻	¥46,000,000		65	ほぼ長方形	住宅	W		100	平成18年	南4m区道	池尻大橋	12分	1中専	60	200	◇	◇
10	世田谷区宇奈根	¥30,000,000		115	ほぼ長方形	住宅	W		95	平成8年	北4m私道	二子玉川	31分	1低専	50	100	◇	◇
11	世田谷区宇奈根	¥39,000,000		105	台形	住宅	W		95	平成18年	東6m区道	二子玉川	30分	2低専	60	200	◇	◇
12	世田谷区梅丘	¥48,000,000		50	ほぼ長方形	住宅	W		80	平成18年	南6.9m区道	梅ヶ丘	4分	1住居	60	200	◇	◇
13	世田谷区梅丘	¥46,000,000		55	ほぼ長方形	住宅	W		80	平成18年	南6.9m区道	梅ヶ丘	4分	1住居	60	200	◇	◇
14	世田谷区北沢	¥35,000,000		60	ほぼ長方形	住宅	W		65	昭和52年	北東3m私道	東北沢	3分	1中専	60	200	◇	◇
15	世田谷区喜多見	¥35,000,000		120	不整形	住宅	W		85	平成17年	北6m区道	喜多見	29分	1低専	50	200	◇	◇
16	世田谷区喜多見	¥29,000,000		90	長方形	住宅	W		90	昭和45年	南東4m区道	喜多見	8分	1低専	50	100	◇	◇
17	世田谷区給田	¥39,000,000		100	ほぼ台形	住宅	W		90	平成18年	西5m私道	千歳烏山	19分	1低専	50	100	◇	◇
18	世田谷区給田	¥35,000,000		80	ほぼ台形	住宅	W		85	平成17年	南西12都道	千歳烏山	16分	中専	60	200	◇	◇
19	世田谷区駒沢	¥15,000,000		70	長方形	住宅	W		55		北2m区道	駒沢大学	7分	1低専	60	150	◇	◇
20	世田谷区駒沢	¥56,000,000		120	長方形	住宅	W		90	昭和45年	南4m私道	桜新町	13分	1中専	60	200	◇	◇

※指定流通機構（レインズ）の保有する全国の不動産取引成約価格情報についても、平成19年4月より新システムによる情報提供を開始

提言７　住替え・二地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローンの枠組み整備

団塊世代の大量退職の時代を迎え、都市から地方へのＵＪＩターンなど人口の流動性が高まることが予想される中、２００年住宅が取引される既存住宅流通市場全体の活性化を図る上では、個人の多様な居住ニーズに対応した住替えや、二地域居住を支援する仕組みが不可欠である。

具体的には、

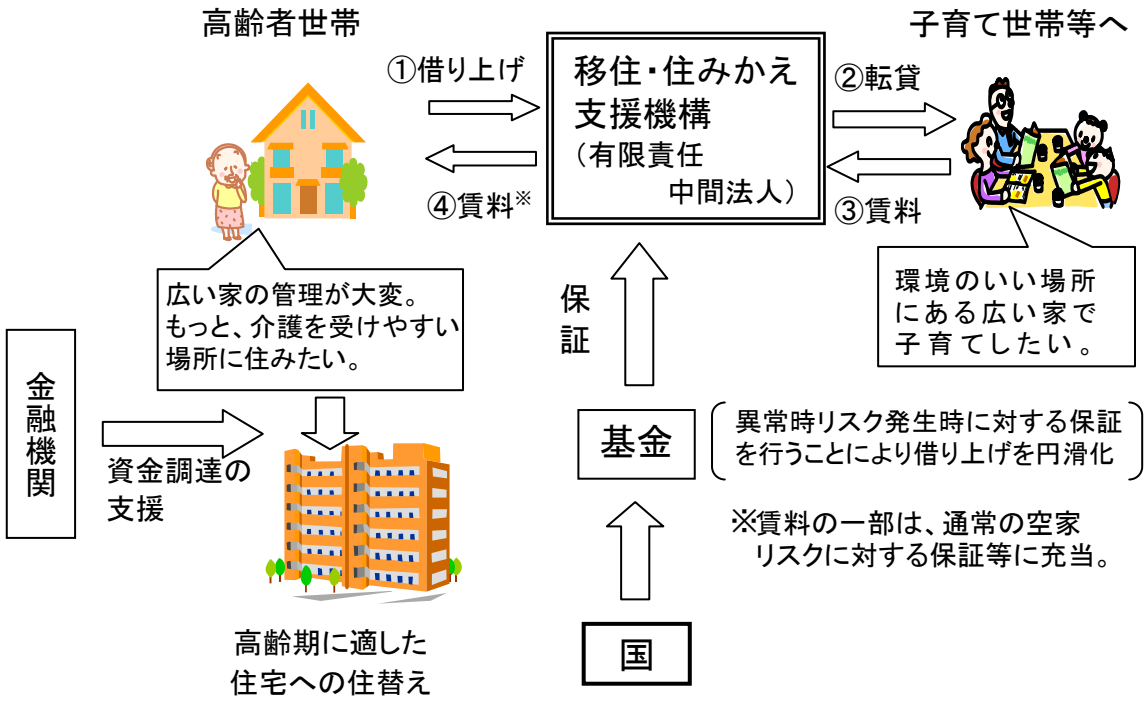
- **個人の居住ニーズのマッチングを図り、住替えを円滑化する仕組みの構築**
- 公益施設や福祉施設へのアクセスなどの**生活環境や就労に関する幅広い情報提供**
- **住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継される債務承継型ローン（アシューマブルローン*1）**

などを推進すべきである。

＊１：P24「用語説明」参照

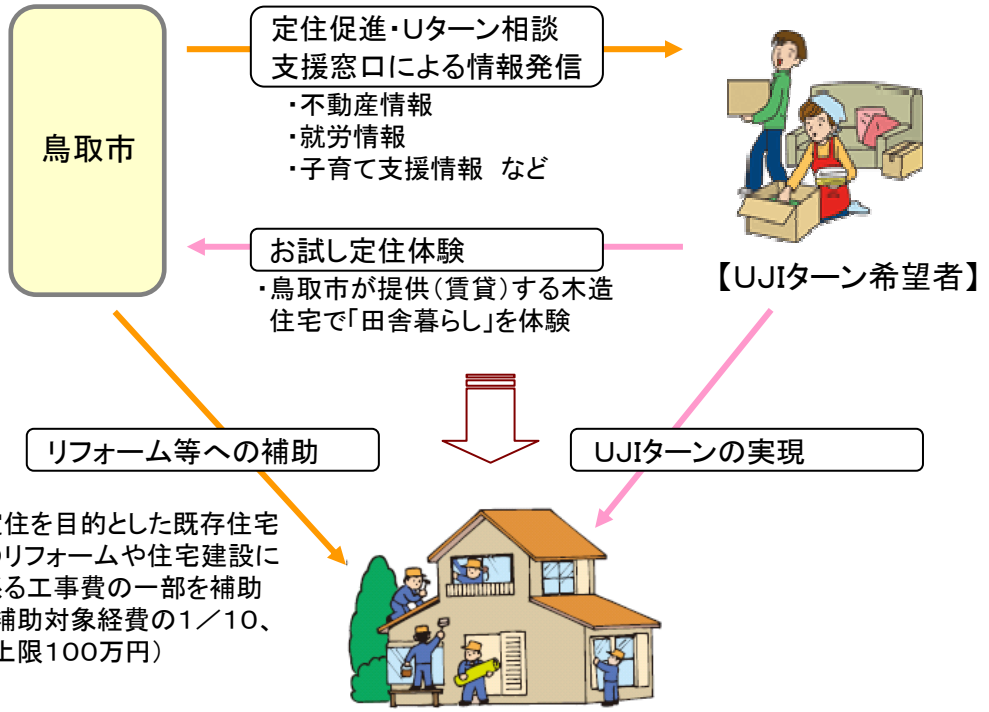
○高齢者の住替え支援制度

高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、高齢者や子育て世帯等のライフステージに応じた住替えを支援。

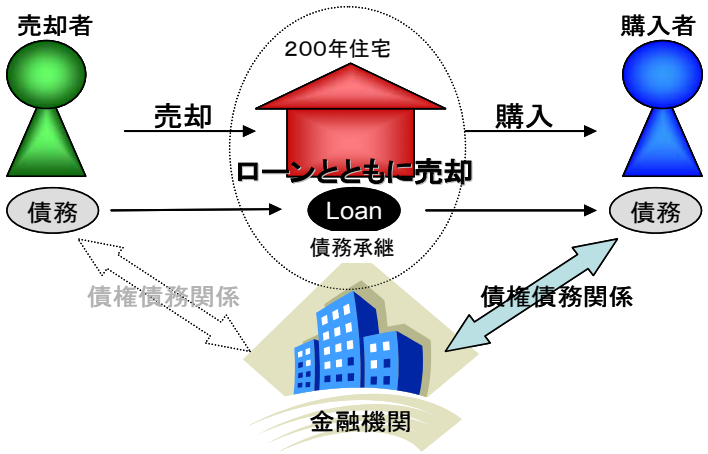


○UJIターンを支援する情報提供の具体例

※鳥取市の取組み



○債務承継型ローン（アシューマブルローン）のイメージ



・自宅を売却する場合に、売主から買主に住宅ローンの債務が承継される。
・金利上昇局面において、従前の低金利をそのまま利用できる点で有利。

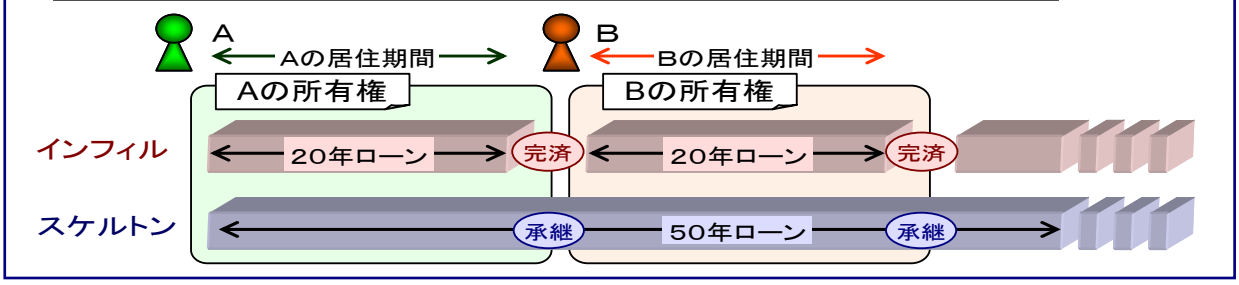
提言８　２００年住宅（スケルトン・インフィル住宅）の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備

通常の住宅と比較して初期投資コストが高くなる２００年住宅（スケルトン・インフィル住宅）の建設・取得の促進には、住宅ローンの返済期間を伸長して毎月返済額の引下げを図る一方、自ら居住する期間相当分を負担すれば良いこととするなど、住宅取得者の負担を軽減することが必要である。このような観点から、例えば次のような枠組みの構築について、モデル事業の実施などにより実現性を検証・検討すべきである。

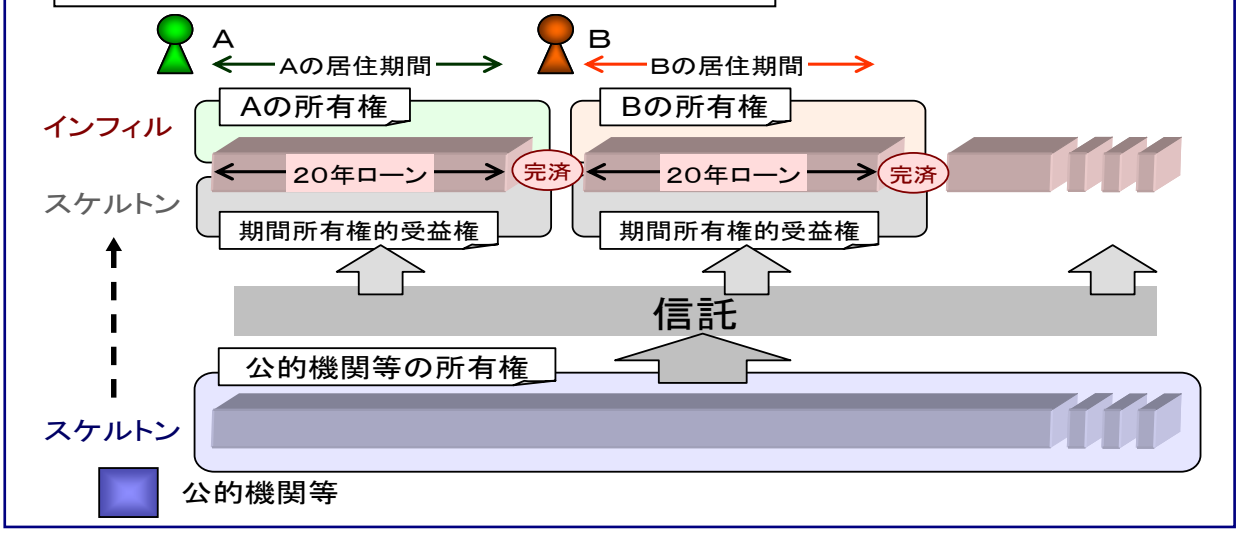
- **土地及び構造躯体（スケルトン）を対象とする買主に債務が承継される（アシューマブル）超長期ローンと内装･設備（インフィル）を対象とする中期ローンを組み合わせる仕組み**
- **期間所有権的な仕組みを活用した公的主体による２００年住宅の整備・供給**

また、長期にわたって資産価値が維持される２００年住宅について、その資産価値の評価・予測手法の確立等を通じ、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しない**非遡及型ローン（ノンリコース・ローン*2）が提供される仕組みの構築を目指す**べきである。　＊２：P24「用語説明」参照

○超長期ローンと中期ローンを組み合せる仕組みのイメージ



○期間所有権的な仕組みの活用のイメージ



提言９　２００年住宅の資産価値を活用した新たなローン（ﾘﾊﾞｰｽ･ﾓｰｹﾞｰｼﾞ、住宅資産活用ローン）が提供される仕組みの構築

２００年住宅の資産価値が適正に評価されることを前提とすれば、その資産価値を活用して生活資金等を融資する仕組みを構築することにより、高齢期における多様な生活設計が可能となる。

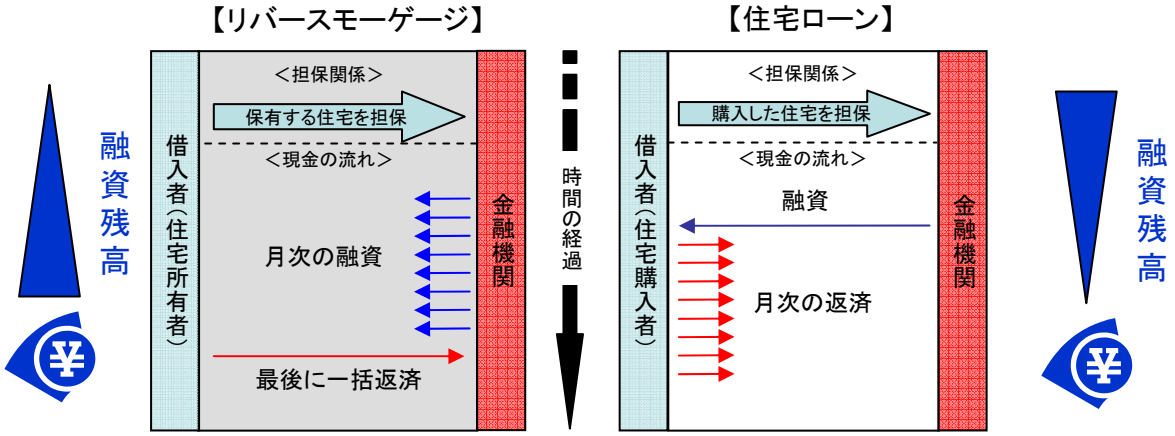
このため、

- 高齢者が住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージ＊３
- 住宅の純資産価値（資産価値－住宅ローン残高）を担保として生活資金等の融資を受け取る住宅資産活用ローン（ホーム・エクイティ・ローン＊４）

などが提供される仕組みの構築を目指すべきである。

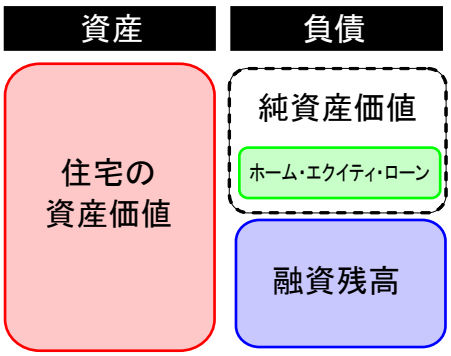
＊３、＊４：P24「用語説明」参照

○リバース･モーゲージの仕組み



借入者が所有している住宅を担保として、毎月、生活資金等の融資を受け、借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済する。

○住宅資産活用ローン（ホーム･エクイティ･ローン）の概要



- 住宅の純資産価値（資産価値－住宅ローン残高）を超えない範囲の額を融資
- 基本となる住宅ローンの完済日を超えない範囲の期間で融資
- 使途の制限は特になし

提言１０　２００年住宅に係る税負担の軽減

無理のない負担での住宅取得を支援するとともに、質の高い住宅ストックの形成を図る観点から、住宅ローン減税をはじめとした税制上の特例措置が講じられている。

耐震性の確保された既存住宅については、税制上、新築住宅とほぼ同様の取扱いがなされているが、既存住宅に係る消費税については、取引形態によって、

①個人間の売買を宅地建物取引業者が仲介する場合は課税されない

②宅地建物取引業者が既存住宅を買取り、リフォームして販売する場合は課税される

といった相違が生じているため、②に係る消費税の軽減について検討すべきである。

また、住宅税制全般について、世代を超えて循環利用される「社会的資産」である２００年住宅への政策誘導の重要な手段として、諸外国における取扱いやその考え方も参考にしながら、２００年住宅に係る消費税、固定資産税の取扱い等も含め、あり方を整理・検討すべきである。

税目・項目		内容	新築住宅	既存住宅※1
取得に係る税	消費税	建物に課税（土地は非課税）	課税	課税※2
	所得税	【住宅ローン減税】 ・ローン残高の一定割合を所得税額から控除	○	○
	贈与税	【住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例】 ・贈与に係る最終的な税負担額は、相続時に贈与財産と相続財産を合算して相続税で精算（3500 万円まで非課税）	○	○
	登録免許税	【所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減】 ・20/1000→3/1000 など	○	○
	不動産取得税	【住宅の取得に係る課税標準の特例】 ・1200 万円を課税標準から控除	○	○
		【住宅敷地の取得に係る特例】 ・一定の要件を満たす住宅敷地について、床面積の 2 倍（200 ㎡を限度）までの税額又は 45,000 円の多い額を控除	○	○
保有に係る税	固定資産税	【新築住宅に対する税の減額措置】 ・当初 3 年間 120 ㎡相当部分について 1/2 に軽減など	○	×
		【住宅用地に対する課税標準の特例】 ・課税標準を 1/6 に減額（200 ㎡以下の部分）など	○	○

※1　築25年以内の耐火建築物、築20年以内の木造建築物又は新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性が確保された既存住宅（既存住宅の取得日以後に買主が新耐震基準に適合させるための耐震リフォームを行った場合などは対象外）。

※2　個人間の取引（宅地建物取引業者が仲介する場合を含む）については、売主が課税対象者にならないため、非課税。

提言１１　２００年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施

２００年住宅は、我が国の経済社会が経験したことのない新たなシステムであるため、更なる技術開発を進めるとともに、**建設、維持管理、流通、金融のそれぞれの局面において先導的なモデル事業を実施**し、住宅取得者や住宅関連事業者などの反応を検証しながら、一般的なシステムとして普及を図ることが必要である。

具体的には、

- **超長期住宅ガイドラインを具体化した住宅の建設プロジェクト**
- **２００年住宅の取得費用の負担を軽減するための期間所有権的な仕組みの活用**
- **既存住宅の流通における住宅履歴書と瑕疵担保保証のセット導入**

などのモデル事業を推進すべきである。

○モデル事業の具体例

超長期住宅ガイドラインを具体化したモデルプロジェクト

提言１２　良好なまちなみの形成・維持

２００年住宅の価値は、良好なまちなみの中にあり、かつ、自らも周囲のまちなみと調和することにより一層高まっていく。

このため、良好なまちなみの維持・形成に向けた官民一体の取組みが図られるよう、**地区計画制度や建築協定制度をはじめとする規制・誘導措置の活用を促進**するとともに、**住宅地のマネジメントのための活動を行う主体（担い手）を育成・支援する仕組みの充実**等を図るべきである。

また、２００年住宅が立地する市街地には災害等に強い安定した基盤（道路等）が不可欠であるため、引き続き、**密集市街地の整備改善等を戦略的かつ強力に推進**する。さらに、２００年住宅を安心して建築できるよう、**身近な生活空間を支える私道等の整備と適切な維持管理を支える枠組みを確立**すべきである。

○良好なまちなみや環境の維持・形成に資する規制・誘導制度の例

◇　地区計画制度

きめ細かな土地利用の計画と、公共施設の計画を一体的に定める詳細な都市計画制度。建築物の用途・高さ・壁面位置・敷地面積や意匠形態、樹林保全等の計画を定めることができる。

◇　建築協定制度

地権者等の全員同意により、建築物に関するきめ細かなルールを定める協定制度。建築物の構造・用途・高さ・壁面位置・敷地面積や意匠形態等のルールを協定することができる。

◇　敷地規模規制制度

都市計画において敷地面積の最低限度を定め、建築確認の基準とすることができる。

東京都日野市：高幡鹿島台ガーデン54地区
（地区計画）

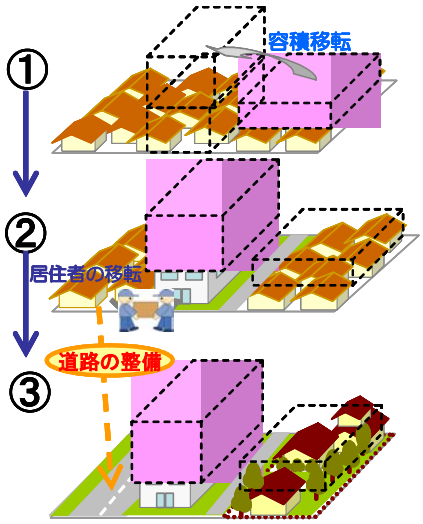
横浜市金沢区：ウッドパーク金沢文庫地区
（建築協定）

○長期に住み続けられる市街地とするための基盤の整備

◇改正密集市街地整備法に基づき、公共施設整備と建築規制の緩和、協定制度を組み合わせて効果的に密集市街地の整備改善を行うための指針を策定

◇既成市街地における生活道路の整備等を通じ、長期に住み続けられる市街地の形成を促進

《容積移転等を活用した建替えの促進イメージ》



《主要生活道路整備のイメージ》

（道路等と一体的に整備される受け皿住宅等に、あらかじめ容積を移転できる新たな地区計画制度を創設）

○私道等に関する情報開示の徹底等

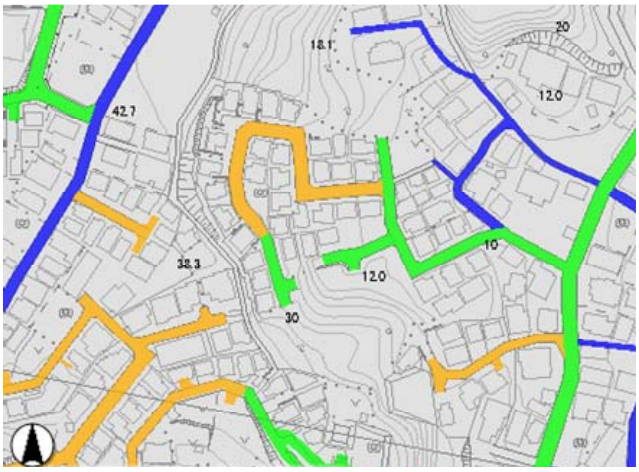
1. 道路の指定方法の基準整備

◇経年により指定の有無や位置の判断が困難となる事態を未然に防止するため、今後指定する2項道路※等について新たに指定方法を定め、一件ずつ「個別指定」とする。

2. 道路の台帳整備と情報公開の措置の義務付け

◇既に指定した2項道路※等を含め、特定行政庁が指定した路線毎の台帳（「指定道路図」「指定道路調書」）の整備と閲覧を義務付ける。

《「指定道路図」のイメージ》



＜凡例＞

4号道路　5号道路　2項道路

特定行政庁が事前に的確な情報を提供することにより、安心して住宅の建築や土地の売買が行える環境を実現

※2項道路 ・・・都市計画区域内の建築物の接道義務を満たす道路として特定行政庁が指定した既存の道をいう（建替え時に中心線から 2m のセットバックが義務づけられている）。建築基準法第 42 条第 2 項に規定されていることから「2項道路」と呼ばれる。

用　語　説　明

＊１　**債務承継型ローン（アシューマブルローン**：Assumable Loan）

住宅ローンの対象となっている住宅が売却される場合に、当該住宅ローンの債務者たる売主から買主に住宅ローンの債務が承継可能な（Assumable）ローン。金利上昇局面において、従前の低金利をそのまま利用できる点で有利。売却価格が債務残高よりも高い場合には買主から売主に［低い場合には売主から買主に］に差額を支払う。

＊２　**非遡及型ローン（ノンリコース・ローン**：Non-Recourse Loan）

担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しないローン。債務者は無限の返済責任を負わない。現状においては、賃貸オフィスビル等毎月の収益の見込める不動産（収益性不動産）が対象。非遡及（Non-Recourse）であるため、ノンリコース・ローンと呼ばれている。

＊３　**リバース・モーゲージ**（Reverse Mortgage）

高齢者が所有している住宅を担保として生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済するローン。リバース・モーゲージは時間の経過に伴い債務残高が増加するものであり、時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆（Reverse）。

＊４　**住宅資産活用ローン（ホーム・エクイティ・ローン**：Home Equity Loan）

住宅の純資産価値（資産価値－住宅ローン残高）を担保として生活資金等を融資するローン。使途は限定されないが、純資産価値の額が融資の限度となる。住宅資産（Home Equity）を活用したローンであるため、米国ではホーム・エクイティ・ローンと呼ばれている。

【参考】検討経緯

○住宅土地調査会

第１回　平成１８年６月３０日（金）
・今後の住宅政策に関する検討について
・住宅政策をめぐる最近の状況について（国土交通省ヒアリング）

第２回　平成１８年７月７日（金）
・有識者からのヒアリング
九州国際大学次世代システム研究所　所長　岡本　久人　氏
・住宅関連事業者からのヒアリング
旭化成ホームズ株式会社　代表取締役会長　岡本　利明　氏
株式会社長谷工ｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ　取締役常務執行役員　三井　啓太郎氏

第３回　平成１８年７月１８日（火）
・「提言（中間とりまとめ）」骨子案について

第４回　平成１８年８月２５日（金）
・「２００年住宅ビジョン」中間とりまとめ

第５回　平成１８年１１月１０日（金）
・２００年住宅ビジョンのとりまとめに向けた今後の検討体制について
・三小委員会での検討項目について

第６回　平成１９年２月１６日（金）
・有識者からのヒアリング
慶応義塾大学　教授　村上　周三　氏
東京大学　教授　松村　秀一　氏

第７回　平成１９年５月２９日（火）
・「２００年住宅ビジョン」とりまとめ

○超長期住宅システム小委員会

第１回　平成１８年１２月１日（金）
・超長期住宅の実現に向けた課題について（国土交通省ヒアリング）

第２回　平成１９年１月３１日（水）
・住宅関連事業者からのヒアリング
社団法人　住宅生産団体連合会　副会長　矢野　龍　氏
社団法人　新都市ﾊｳｼﾞﾝｸﾞ協会　運営委員会副委員長　服部　紀和　氏

第３回　平成１９年３月７日（水）【３小委員会合同会議】
・住宅関連事業者からのヒアリング
社団法人　住宅生産団体連合会　会長　和田　勇　氏
専務理事　浅野　宏　氏
社団法人　不動産協会　副理事長　林　桂一　氏

第４回　平成１９年３月２３日（金）
・小委員会報告に向けた論点整理

第５回　平成１９年４月２４日（火）
・小委員会報告とりまとめ

○住宅流通システム小委員会

第１回　平成１８年１２月１４日（木）
・超長期住宅に対応した住宅流通の課題について（国土交通省ヒアリング）

第２回　平成１９年２月１４日（水）
・住宅流通関連事業者からのヒアリング

社団法人　不動産流通経営協会	専務理事	内藤　　勇　氏
	業務・流通委員長	鈴木　良一　氏
社団法人　東京都宅地建物取引業協会	参与	後藤　　晃　氏

第３回　平成１９年３月７日（水）【３小委員会合同会議】
・住宅関連事業者からのヒアリング

社団法人　住宅生産団体連合会	会長	和田　　勇　氏
	専務理事	浅野　　宏　氏
社団法人　不動産協会	副理事長	林　　桂一　氏

第４回　平成１９年３月２９日（木）
・小委員会報告に向けた論点整理

第５回　平成１９年５月１１日（金）
・小委員会報告とりまとめ

○住宅金融システム小委員会

第１回　平成１８年１２月７日（木）
・住宅金融市場の最近の状況について（住宅金融公庫ヒアリング）
・超長期住宅に対応した住宅金融の実現に向けた課題について（国土交通省ヒアリング）

第２回　平成１９年２月８日（木）
・住宅金融関連事業者からのヒアリング

全国銀行協会　業務委員長	遠藤　　修　氏
（株式会社三井住友銀行　執行役員）	板倉　龍介　氏
立命館大学　教授（日本ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｶｰ協議会会長）	大垣　尚司　氏

第３回　平成１９年３月７日（水）【３小委員会合同会議】
・住宅関連事業者からのヒアリング

社団法人　住宅生産団体連合会	会長	和田　　勇　氏
	専務理事	浅野　　宏　氏
社団法人　不動産協会	副理事長	林　　桂一　氏

第４回　平成１９年３月２０日（火）
・小委員会報告に向けた論点整理

第５回　平成１９年５月９日（水）
・小委員会報告とりまとめ