

特集【中古住宅をめぐる、これまでと今後の政策方針】

インスペクションは、中古流通を促進させる方策のひとつ

2014年は国土交通省が「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を開始するなど、住宅市場、不動産市場の双方で中古住宅の動きが活発化しそうな様相だ。同事業には工事前のインスペクションが必須事項になるなど、ますます一般市場への浸透も見込まれる。そういった動きが本格化する前に、理想的な市場へのロードマップを見通すべく、日本インスペクターズ協会理事長の長嶋修が、中古住宅をめぐる市場の動きについて国土交通省住宅局住宅政策課の坂根工博氏に伺った。



国土交通省
住宅局住宅政策課長

のりひろ
坂根工博氏

東京大学法学部卒業後、1986年建設省入省。都市・住宅政策、建設業行政などに携わる。2007年宮内庁東宮侍従、2010年国土交通省大臣官房地方課長、2011年同大臣官房調査官を経て2013年に現職

長嶋修日本ホームインスペクターズ協会理事長（以下、長嶋）：早速ですが、まずは、住宅市場、不動産市場を巡るこれまでの状況と、それを受けて今後の政策の方針をお話いただけますか。

坂根工博国土交通省住宅局住宅政策課長（以下、坂根）：今後、日本がこれまでに例を見ないスピードで超高齢化・人口減少社会に向かう中で、住宅政策が我が国の最も重要な政策の一つとなることは間違いありません。

最近、マスコミなどでも、よく少子高齢化の問題が取り上げられますが、日本の人口構造がどのように変化していくのか、それに伴って我が国の社会経済がどのように変わっていくのかという問題については、意外に世の中に認識が広まっていないような気がします。国立社会保障・人口問題研究所の予測によると、日本の人口は今から50年後の2060年には8,674万人と4,000万人以上が減少する見通しとなっています。これはケニアやアルゼンチンといった国一つが消えるくらいのインパクトがあることを意味します。経済活動の原動力となる生産年齢人口が3,800万人減少する一方で、高齢人口は500万人増加するといった大きな変化がやってきます。2.5人に1人が高齢者という超高齢社会がやってきます。数字だけだとちょっと実感しにくいかもしれませんが、このような現実をどのように捉え、どのように対応していくかが国民の豊かな暮らしを実現していく上で大きなポイントになると考えています。国の活力を維持するために移民を受け入れたらいいといった議論もありますが、4,000万人の人口減少を補うために、どこからどれだけの移民を受け入れるのか。これを決めることは容易ではありません。今のタイミングで本格的な人口減少社会を念頭に置いた住宅政策を講じていかないといけないと思います。

問題は高齢者だけではなく、若者や子育て世帯

など多世代が楽しく豊かに暮らせるような住まいづくりやそれを支えるコミュニティづくりを視野に入れた政策展開が必要になってきます。これまでの住宅政策は、どちらかというところ、住宅の量や質を確保するハードの政策が中心となってきましたが、それだけではなく、人々の住まい方や暮らしそのものをサポートするさまざまな取組みをさらに育てるような政策展開が必要だと思います。

これまで我が国では、「住宅双六」と言われるように、郊外の戸建てを新築で手に入れることが人生の目標となってきました。そうして手に入れたマイホームから、旦那さんは長い時間をかけて通勤し、奥さんは専業主婦として家事や子育てに専念する。その意味で、住宅は家族を育むかけがえのない「城」であることには間違いがないのですが、一方で、男性は「自分は〇〇会社の社員である」という以外の存在意義を見出しにくく、女性は自分の持つさまざまな可能性を試すことが難しかったのではないかと思います。そして、男は会社を辞めれば途端に居場所がなくなり、「濡れ落ち葉」になってしまう（笑）。

長嶋：だから、郊外の住宅地をベッドタウン（※寝に帰るだけの場所といったニュアンス）と呼ぶのですね。

坂根：そうですね。しかし、時代の変化とともに家族形態も変わってきていますし、終身雇用や年功序列が崩れかかっている中では会社にも自分のすべてを託すことができなくなっています。自分は何者なのか、自分の存在意義は何なのかと不安になりながら、ともすれば孤独感にさいなまれている人がたくさんいると思います。そういった世の中を、住まい方を通じて変えていくのも広い意味での住宅政策ではないでしょうか。

ハードとしての住宅の供給だけではなく、多世代の人々が住まい、交流し、学び、働くことにより、地域で新たな

社会をつくるきっかけになるような住まいづくりを考えていかなければならないと思います。そういった意味で、住まい方や暮らし方といったソフトの提案を含む住宅政策を意識的に展開していきたいですね。

現代は会社を退職した後の人生が長くなっています。退職後の20～30年をどのように充実させていくかが幸せな人生を送る上でのポイントでしょう。それには、まだ元気なうちに自分の老後の過ごし方を考えておくことが必要ですが、今はどちらかという歳をとって体が弱ってから「困った、困った」というケースが多い。広い家に高齢者がお一人、お二人で住まわれて、医療・介護のサービスも十分に受けられない、買い物するのつらいという状況も見受けられます。子どもも遠くに住んでいてめんどうを見てもらえないとか。

そういった状況になる前に、自分の老後を意識的に考えて、自分が求める暮らしに応じて住まい方を変えていく、必要であれば住まいそのものを替えていくといった提案もしいといけないのかなと思います。

そのためには、自分のライフステージに合った住宅が簡単に手に入り、住まなくなった住宅は容易に売ったり、貸したりすることができるように住宅の流動性を高めていく必要があります。

長嶋：その流れから、当面どういった政策に重点的に取り組めますか？

坂根：大きな柱は2つあると思います。一つは言葉としてはこなれていませんが、「多世代循環型の住まいづくり」です。先ほどもお話ししましたが、住まいづくりを通じた新しい地域社会やコミュニティづくりを進めていかなければなりません。もう一つは、それを支えるシステムとしての中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化です。

長嶋：来年度から再来年度にかけて具体的に拡大、推進する政策は何でしょうか？

坂根：多世代循環型の住まいづくりの取組みの一つとして、「スマートウェルネス住宅」という概念を打ち立てて取組みを推進しているところです。昨年6月に政府が策定した「日本再興戦略」にも盛り込みました。日本全体を元気にするための経済政策であるとともに、高齢者、子育て世代など多世代が豊かに暮らしていけるような地域が各地で形成されるような取組みにしていきたいと考えています。

「スマートウェルネス住宅」では、バリアフリーといった住宅のハードの質を上げるだけでなく、ICTの活用による見

守りサービスの提供など、その住宅でどう暮らしていくかというソフトの面も意識しながら、関連施策を位置づけています。厚生労働省が管轄の医療・介護サービスとどう連携していくかも論点です。

長嶋：実証実験などは始まっていますか？

坂根：千葉県柏市の豊四季台団地では、柏市と東京大学やUR都市機構が連携して実証実験を進めています。URの団地を核として、「長寿社会のまちづくり」を行おうという意欲的な実験です。「地域包括ケアシステムの具現化」と「高齢者の生きがい就労の創成」を二本柱としながら団地の再生とさまざまな地域機能の導入を行おうとしています。日常生活の困りごとをサポートしたり、育児支援をしたり、地域の人々が集える食堂をつくったりという取組みも進められているようです。

特徴的なのは、高齢者の働き方の一つの提案として、少々ゆったりと働けるような仕事として農業を位置付けていることです。「園芸療法」という言葉がありますが、土に触れるというのはどの世代にとっても心と体の健康づくりに良いようです。

長嶋：凄いですね。

坂根：ただ、日本の他の地域ではまだこれから、といった感じだと思います。この取組みは福祉政策の面から見ても面白いと思います。もともと福祉政策にはあまり地域概念といったものがなく、どういう人にどういったサービスを提供するか、所得の再分配をするかといった、人を中心とした全国統一的な対応が中心でした。しかし、人々の暮らしを支える地域社会やコミュニティの役割が見直される中で、厚生労働省でも地域における医療機関や介護・福祉施設の役割分担と連携をこれまで以上に意識的に進めていこうとしているようです。

「スマートウェルネス住宅」の取組みはまだ始まったばかりですが、一定の地域の中で人々がもう少し自由に住み替えができたり、介護・医療だけではなく、スポーツや文化的な活動、農作業などを含めて楽しい生活ができるようになればいい。自分の作った野菜を地域の人に食べてもらったりというのもいいですね。

そうすると、新しい仕事や職場もできるのではないのでしょうか。職住近接であれば、高齢者も自分の身体の具合と相談しながら短時間の仕事を楽しめ、女性や若者も自分のライフスタイルに合った働き方ができる。日本では子育ての負担が大きいと言われますが、身近な場所で仕事が見つ



り、誰かに安心して子どもをあずけることができれば、女性の働き方や子育ての仕方も変わっていくかもしれません。

長嶋:世帯数も人口も減っていくので、今後の住宅政策は居住地をコンパクトにまとめることが基本になると思います。人々が住む地域をコンパクトにまとめるにあたってのポイントは何かでしょうか？

坂根:やはり交通がポイントになると思います。鉄道の駅が中心になるとは思いますが、それ以外の地域でもバスなどできちんと結ばば、そうした交通ネットワークを中心に居住地をコンパクトにまとめていくことも可能ではないでしょうか。地域全体としての活力を保持するには、鉄道を中心としながらもそれ以外の地域交通のネットワークも整えて、そこに住んでいただくよう誘導する。富山はその典型ですね。

もう一つのポイントは、いわゆるハコモノです。市町村合併があっても、旧市町村の施設は各所に残ります。人口が減っていく中ですべてを維持できるのか。取捨選択が必要ではないのか。厳しい財政制約の中で、これからはハコモノの集中と選択が一層進むのではないのでしょうか。もちろん、道路や上下水道といったインフラをきちんと維持管理していくことと合わせて、不要なものは廃止していくといった思い切った対策も必要でしょう。そういうことを進めながら、長期的には各地域で住民が集住する場所を選定していくことになるでしょう。

長嶋:なるほど。

坂根:日本では財産権、特に土地所有権の意識が強いため、都市計画で一律に規制をかけるのは難しいと思います。理想を言えばヨーロッパのように都市計画で住まうべきと人口を抑制していく地域をきちんと分けていくべきだと思います。人が住まなくなった土地は緑に帰したり。ただ、すぐ

には難しいので、ハコモノやインフラの取捨選択とセットで考えるのが現実的でしょうね。

長嶋:そういった方向性で動くとして、今の人口動態を考えると何年くらいでおよそ形になっているのが理想ですか？5年ほど？

坂根:やはり今いまお話したことも試行錯誤になると思うんです。私個人の考えですが、5年、10年で世の中が変わるかという、正直、なかなか難しいところがある。50年でどのように世の中が変わるかを示したほうが、イメージしやすいかもしれませんね。冒頭で申し上げたような長期的な人口動態を示しながら、今打てる手を少しずつ打って、それがどう効いてくるのかを5年ごとにチェックして、さらに新しい提案を行うといったイメージです。

長嶋:様子を見ながら、導くわけですね。

坂根:今、国交省でも都市のコンパクト化に向けた法案を検討していて、通常国会に提出する予定です。コンパクトな住まい方への誘導措置を講じることによって、富山市のように交通、福祉医療サービスとの関係も視野に入れながら、集住していただくような都市づくりを進める法案です。

長嶋:一定の区域内であれば建築物の容積率を緩和したり、医療費を優遇したりというインセンティブですね。

坂根:我が国の都市計画制度はかなり分権化が進んでいます。国は制度設計をし、地方公共団体は地域の実情に合わせてそれを活用するという仕組みになっています。自分たちの地域をどう考えるか、どのようなまちをつくるかは市町村主導で考えていただく。

長嶋:利害関係者が近くにいと、なかなか難しいですね。でも、そこを乗り越えて当事者の皆さんで推進するところに意味があると思います。

坂根:住宅政策を担当している私どもとしても、そうした新たな地域政策に対応した制度づくりをしていかないといけませんし、そうした地域づくりにふさわしい住まい方の提案をする必要も出てくると思っています。

長嶋:ところで、2013年度に国交省が開催した意見交換の場、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の狙いについてお聞かせ願えますか。

坂根:中古住宅市場の拡大・活性化は、先ほどお話したとおり、今後の住宅政策の大きな柱の一つです。平成25年6月に「中古住宅の流通促進と活用に関する研究会」の報告をまとめました。その中に、問題意識が3点示されています。一つめは中古住宅の適切な建物評価を目指した評価

手法の抜本的改善です。戸建て住宅が20年ないし25年で価値ゼロになるという我が国の市場の現実を変えていきたいのです。二つめは住宅の取引に関わる市場構造に働きかけ、中古住宅の流通促進を改善する方策が必要だということ。長嶋さんが取り組んでいらっしゃるホームインスペクションも、その一翼を担うものとして位置付けていきたいと考えています。三つめが住宅金融市場へのアプローチ。これは一つめと関係しますが、改善された建物評価が金融機関にも使われ、きちんと担保評価につながる形にする。その結果、中古住宅を買おうとする人が適切に住宅ローンを組めるようにする。住宅の質や状態に応じた評価がきちんとされて、それに金融もついてくるような状況を目指しています。

長嶋:なるほど。

坂根:ラウンドテーブルは、住宅金融市場へのアプローチを念頭に置いたものです。これまで不動産関係者も金融関係者も「戸建て住宅の建物は20年で価値ゼロ」を前提に動いていましたが、お互いの立場の違いを乗り越えて市場を変えていこうという共通認識を持った上で、一つでも二つでも現状の改善に向けていいアイデアを出そうと、関係者が一堂に会して熱心に議論しています。政府の審議会でも答申を出すといったように何か一定の結論を導き出すものではなく、参加者の間で意見の違いはあったとしても、ちょっと冒険的な新しい提案ができればいいなと思っています。

そうした共通認識に基づいて、お互い、言ったことには恨みっこなしで徹底的に議論するための会合を平成25年度と26年度の二カ年で開催する予定です。年度ごとに報告書を出すつもりですが、どこまで共通認識を持てるのか、どこに意見の隔たりがあるのか、お互いどういった方向での改善を求めているのかなど、幅広く意見を出してもらって報告書を書く。それを世の中に公開して、不動産や金融の関係者に気づきを与え、次の動きにつながるきっかけにできればと思っています。

長嶋:だから、ラウンドテーブルという名称なんですね。では、そんな流れも受けて、今後、当協会のホームインスペクターにはどんな働きを期待されますか？

坂根:中古住宅の流過程ではさまざまな関係者が登場します。取引の安全を確保するためには、今後、特に、売主・買主の間に立ってサービスを提供する宅建業者やホームインスペクターなどの役割がますます重要になると思います。それぞれの分野がさらに専門化し、その専門性が重視される時代になるでしょう。

中古住宅の一番の不安は質のばらつきです。我が国の中古住宅は基本性能を備えていなかったり、点検や維持・補修が不十分で見た目以上に劣化が激しかったりする場合もある。だから、その住宅がどのような性能や機能を持っているのか、また、欠陥や劣化はないのかを専門家がチェックして、必要な情報を流通市場に乗せていく必要があります。そうした専門サービスを担うのがホームインスペクターだと思います。

国土交通省も、その役割の重要性を踏まえて「既存住宅インスペクションガイドライン」をつくりました。このガイドラインに基づく取組みが広く普及し、そうしたサービスを担う人たちが育成され、それをプロの仕事として尊重する消費者が増えていく。そしてそれが市場での取引の安全につながっていくという好循環ができあがるといいですね。

長嶋:消費者-売主と買主-との関係性は重要ですね。

坂根:これからは住宅に関する専門家が、住宅の管理や住まい方、さらには資産性の維持や流動化などについて売主・買主に気づきを与える場面が多くなると思います。住宅取引の安全という大事な役割の一翼を担うホームインスペクターの皆さんには、これからさらに知識と技術の研鑽を積んでいただければありがたい。日本ホームインスペクターズ協会では、ホームインスペクターの育成・支援事業にも積極的に取り組まれていると伺っています。だからある程度の人材確保はできていると思いますが、さらにその人数を増やし、全体をレベルアップすることも求めたいですね。建物検査のプロとして、長嶋さんが大事にしておられる、売主・買主の皆さんに気づきを与える良きアドバイザーとしての役割を果たしていただきたいと思っています。そのためにも、ホームインスペクターの皆さんには、今後一層、専門家としての誇りと自覚を持った活躍を期待しています。

長嶋:ありがとうございました。



取材・文 介川 亜紀