

# 既存住宅市場の活性化について

---

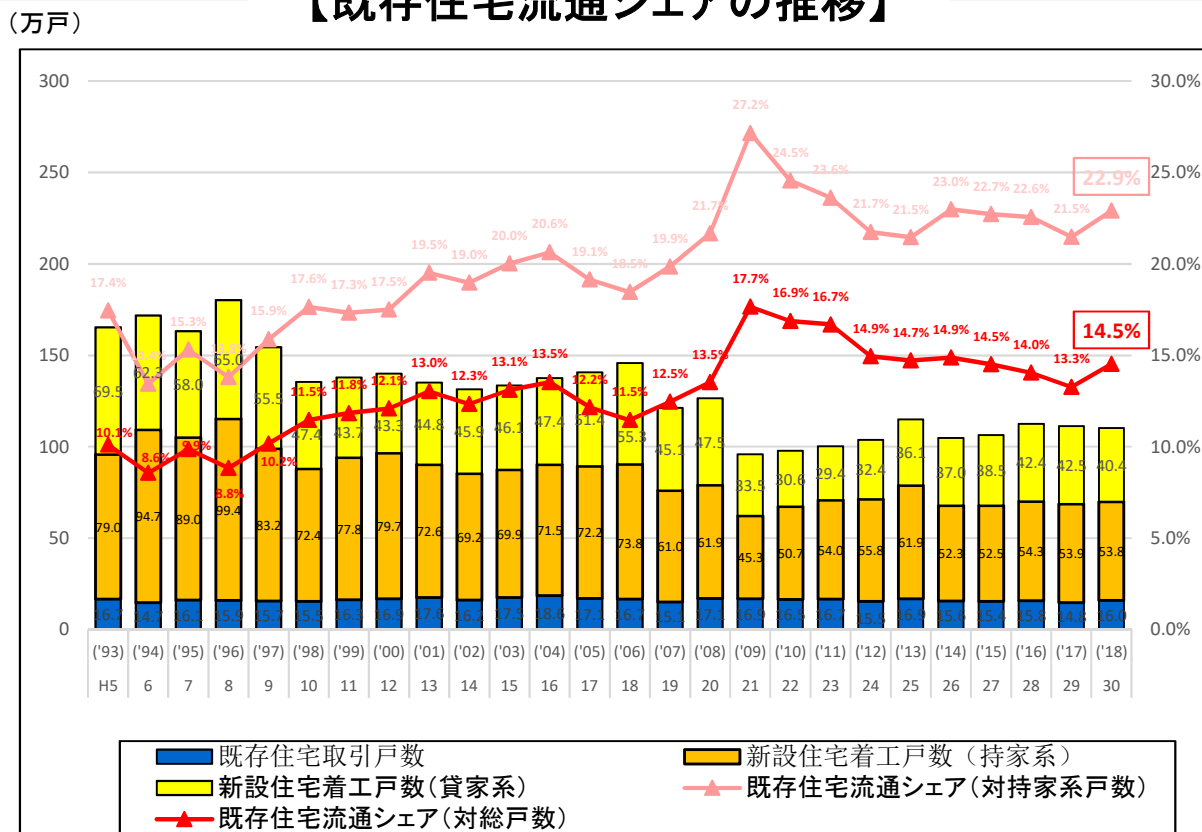
令和2年5月7日

国土交通省

# 既存住宅流通量の推移と国際比較

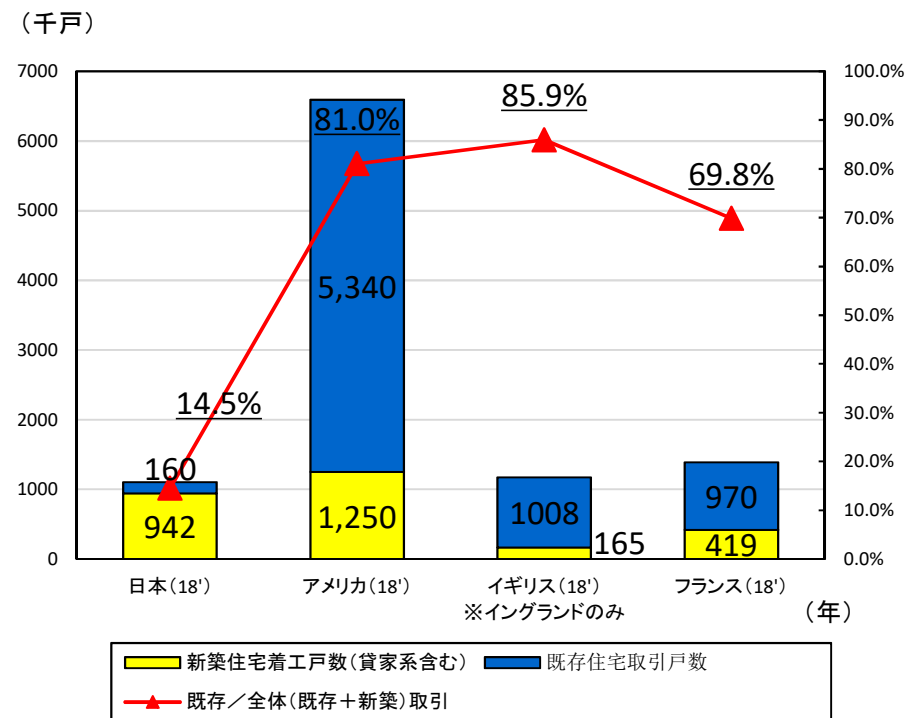
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている。
- 欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある。

## 【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）  
 （注1）平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年、平成30（2018）年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの。  
 （注2）持家系：持家、分譲住宅 貸家系：貸家、給与住宅

## 【既存住宅流通シェアの国際比較】

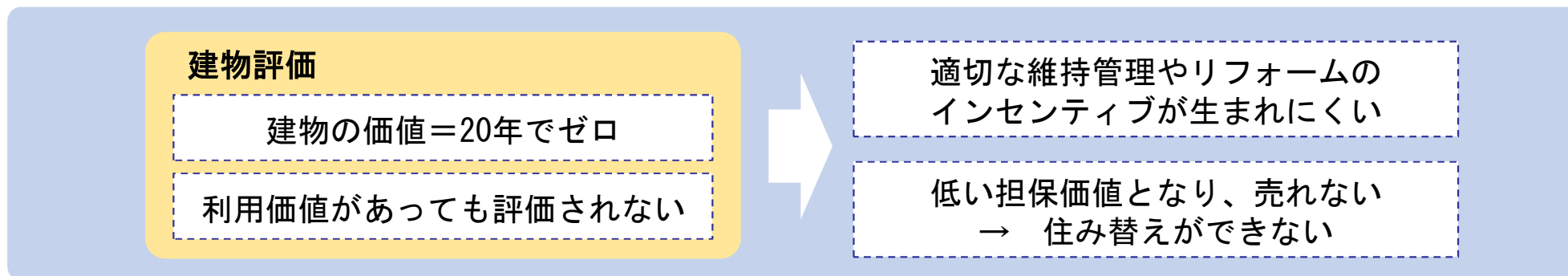


（資料）日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成30年計）」  
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」  
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」  
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques（英語ページ）「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement（英語ページ）「House Prices in France：Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」  
 注）イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

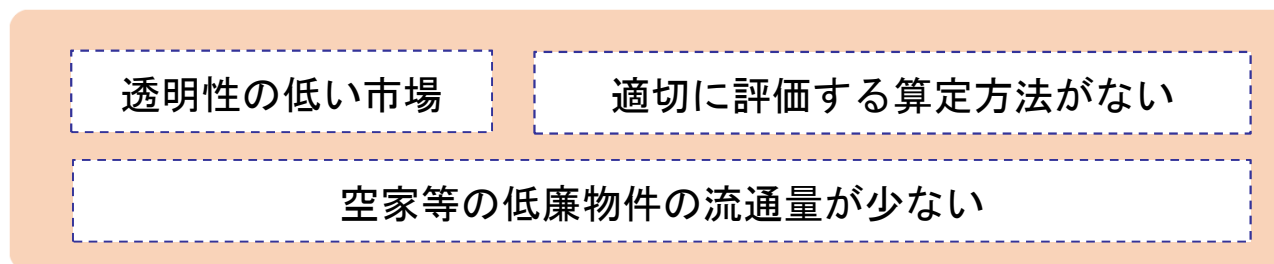
# 既存住宅流通市場における課題

- 消費者は、既存住宅を購入する際に、隠れた不具合や品質について不安を抱えており、売主と買主の間には情報の非対称性が生じているとの指摘がある。
- また、こうした個別の既存住宅の性能等が明らかでないことにより、特に木造戸建住宅においては、一律に築後20年程度で価値ゼロと評価する慣行が存在している。

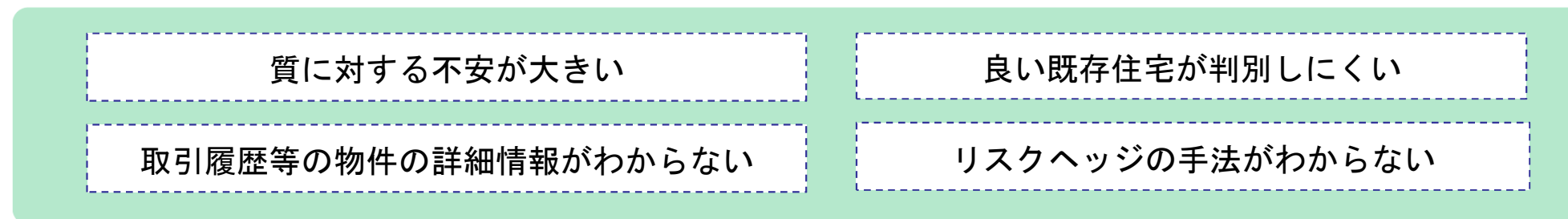
## ✓ 売主（所有者）



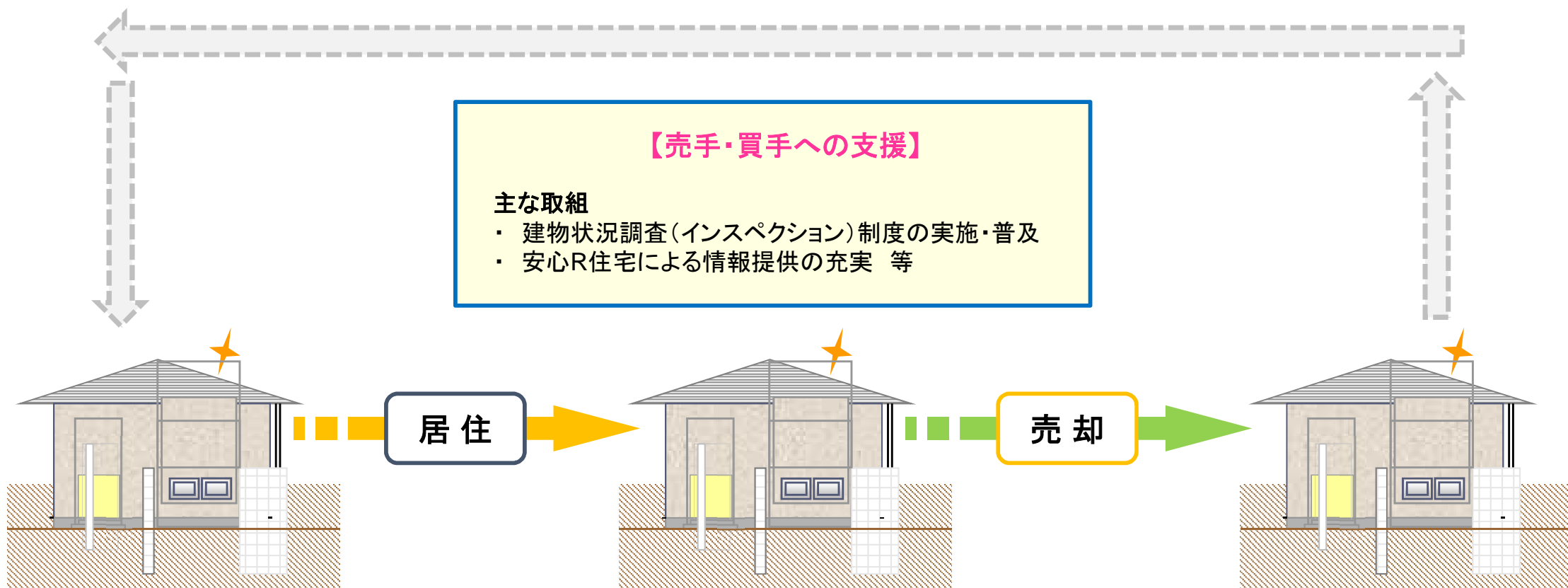
## ✓ 仲介業者（既存住宅市場）



## ✓ 買主



# 既存住宅流通市場の活性化に向けた施策



**【住宅の質の向上】**

**主な取組**

- ・ 長期優良住宅の認定制度
- ・ 長寿命化に資するリフォームに対する支援 等

**【仲介の円滑化・適正化】**

**主な取組**

- ・ 「既存住宅価格査定マニュアル」の改定
- ・ 全国版空き家・空き地バンクの構築 等

➡ これらの取組を講じることで、既存住宅流通市場の活性化を促進

# 宅建業法改正によるインスペクション利用の促進

## 建物状況調査(インスペクション)

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。



水平器による柱の傾きの計測



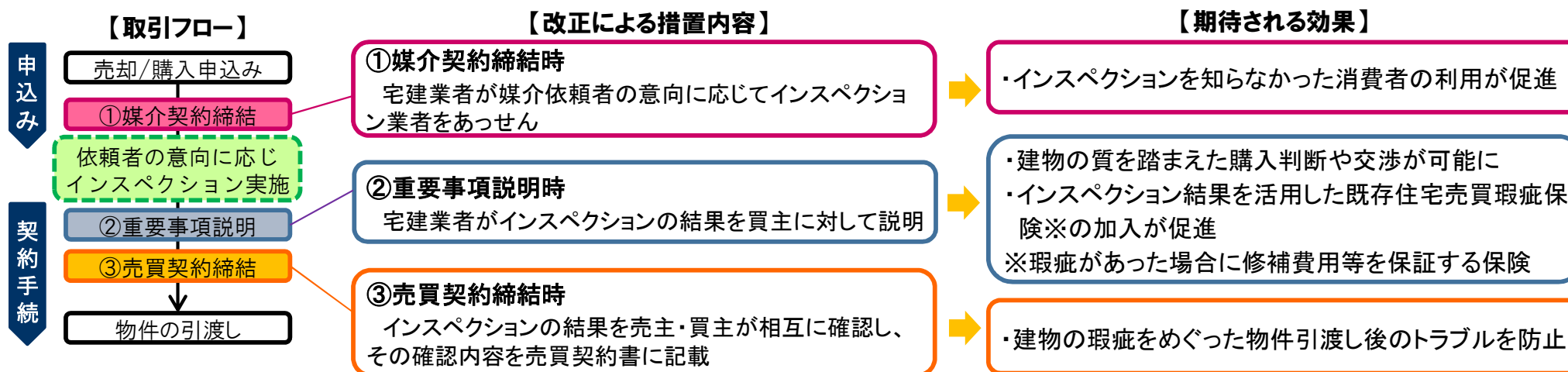
基礎のひび割れ幅の計測

## 既存建物取引時の情報提供の充実

➤既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。



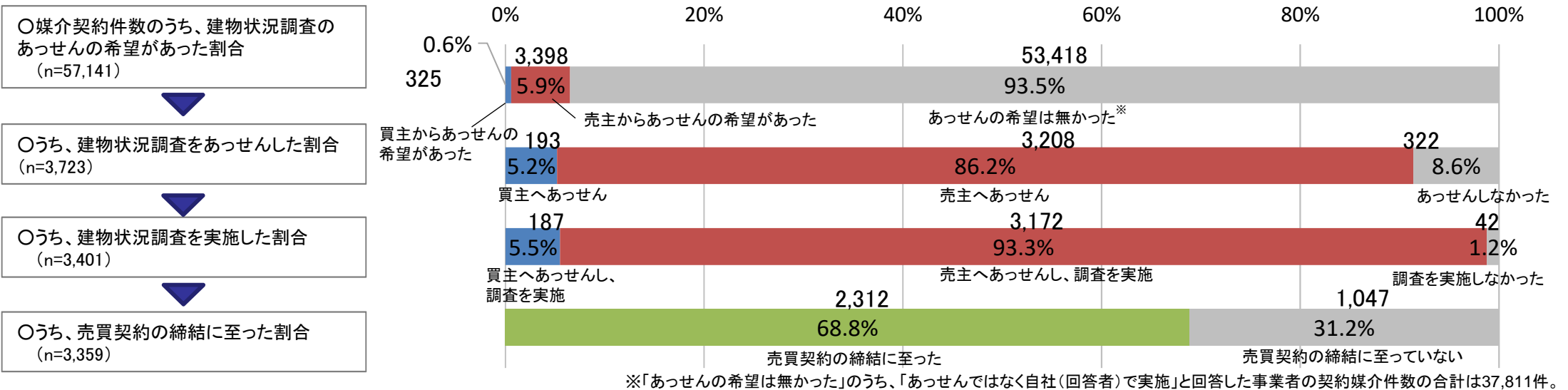
宅地建物取引業法改正により、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促し、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備【H28年6月公布、H30年4月施行】



# インスペクション利用促進に係る主な課題

○ 昨年9月に国土交通省が実施した宅建業者向けのアンケート調査（※）によれば、宅建業者が媒介契約を締結した物件のうち、インスペクションのあっせんの希望があった割合は約6%。

## ※建物状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果概要（令和元年度実施）



○ 上記アンケート調査などによれば、以下の課題があると考えられる。

### ① 認知度・理解度の低さ

- 売主及び買主の認知度・理解度が低い。  
(例：既存住宅売買瑕疵保険へ加入すれば、住宅ローン減税等が適用されること等があまり知られていない。)

### ② インスペクション活用のメリットがわかりづらい

- 目的に応じて複数の検査を行う必要がある。
- あっせんによるインスペクションとは別に、大手宅建業者等による無償の自社保証サービスが存在している。

### ③ 調査機会の逸失

- 買主が調査を希望しても、売主等が同意せず実施に至らないことがある。
- 調査依頼から結果報告まで一定の期間を要するため、契約スケジュールと合わないことがある。

### ④ その他

- 同一マンションで複数の住戸が保険に加入する場合、繰り返し共用部分の検査を行う必要があることや、都度、管理組合の承認等が必要となるなど、共用部分の調査実施にあたっての負担が大きい。
- 「既存住宅状況調査技術者の人繰りが厳しく予約が取りにくい」ことがある。

# インスペクションの利用促進に向けた今後の検討の方向性

○ 課題を踏まえ、インスペクションの利用促進に向けた今後の検討の方向性（例）は以下の通り。  
 なお、こうした検討に当たっては、既存住宅流通シェアの高い諸外国と我が国の制度の違いや消費者の利用状況、取引慣行等にも留意。

課題	検討の視点	検討の方向性（例）
① 認知度・理解度の低さ	認知度向上、制度理解の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ インスペクションについて消費者が認識しやすいよう、広告における表示のあり方等について検討</li> <li>○ 既存住宅売買瑕疵保険への加入による住宅ローン減税等の適用など、インスペクションを実施することのメリット等を周知 等</li> </ul>
② インスペクション活用のメリットがわかりづらい	類似検査の整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 類似している検査について、検査基準の統一化や、これらの検査を一元的に実施できる技術者を養成する仕組みを検討</li> <li>○ インスペクションと大手自社保証サービスとの関係性を調査 等</li> </ul>
③ 調査機会の逸失	買主が調査を実施しやすい環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 不動産売買契約において、買主が調査を実施しやすくなるような取決め等の方策を検討 等</li> </ul>
④ その他	マンション共用部の現場検査の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 検査結果を管理組合が保管・提供する仕組みなど、共用部分の検査結果の保管・活用方法を検討 等</li> </ul>
④ その他	宅建業者と建物状況調査技術者のマッチング	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 宅建業者が簡易に既存住宅状況調査技術者を検索できるサイトの構築 等</li> </ul>

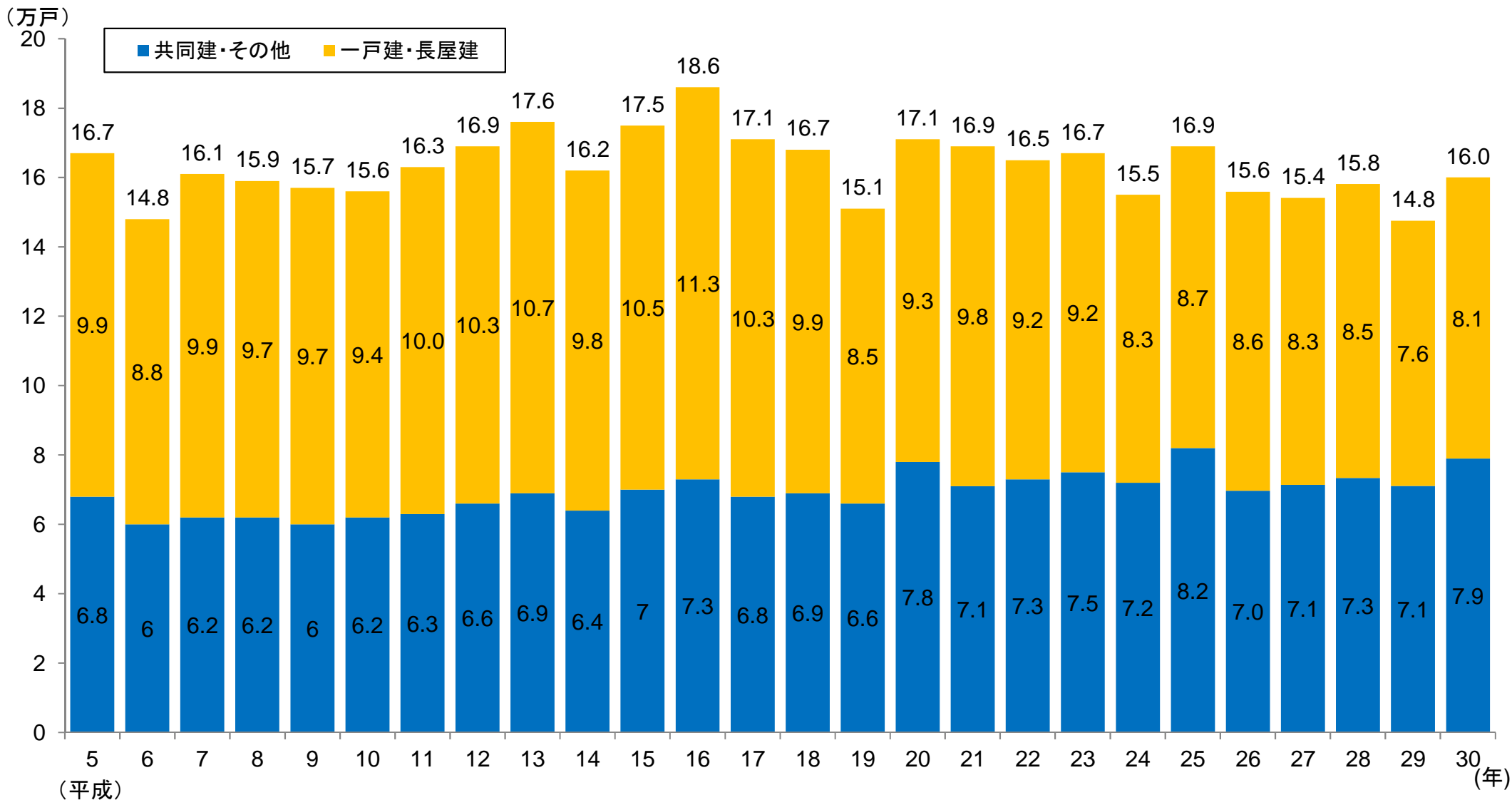
# 参考資料集



# 既存住宅流通量（一戸建・共同建）

- 平成5年から平成30年の間で、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
- 共同建は6.8万戸から7.9万戸に増加（+16%）

## 既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）



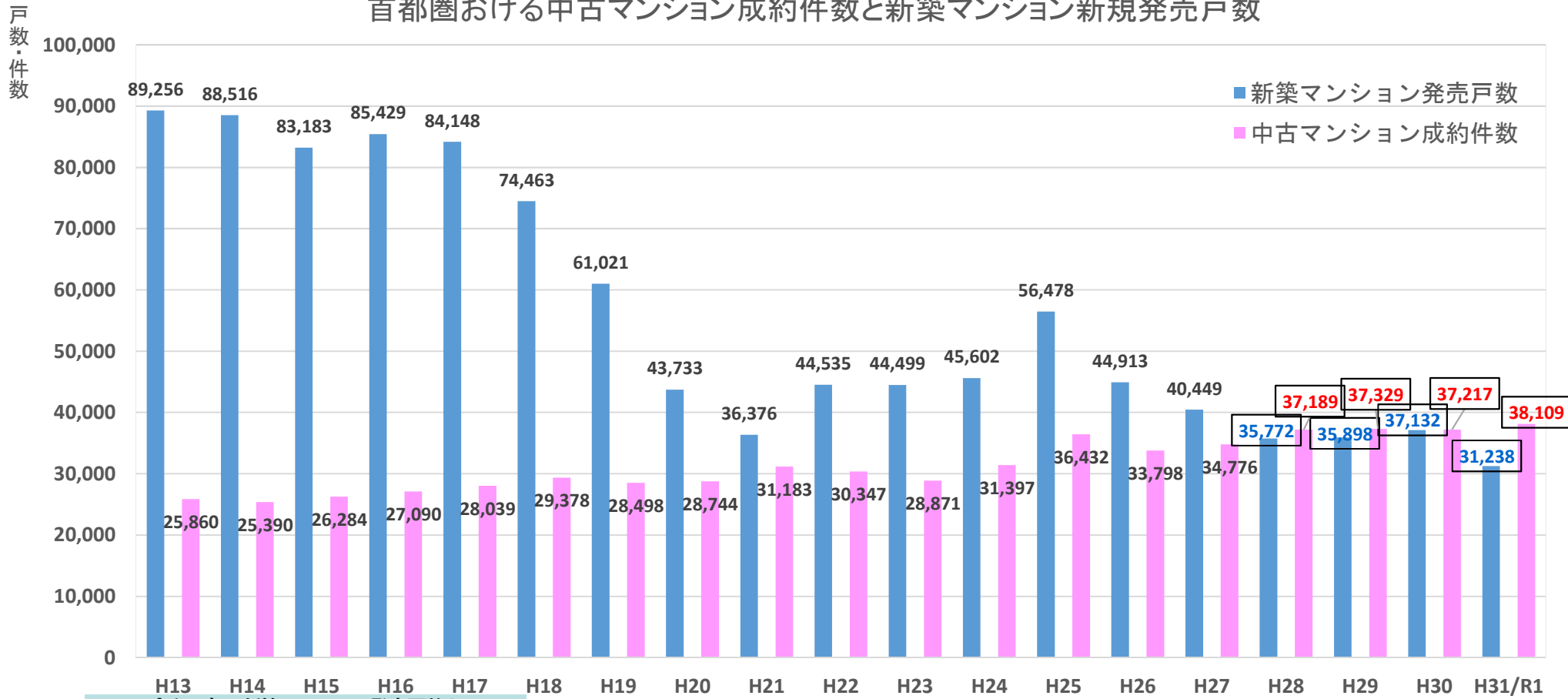
注:各調査年(平成5年から5年毎)分は1月~9月の合計値に12/9を乗じて算出

出典:総務省「住宅・土地統計調査」

# 首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数(暦年)

- 平成31年/令和元の中古マンションの成約件数は約3.81万戸、新築マンションの発売戸数は約3.12万戸。
- 平成28年に東日本レイズによる集計開始以降初めて、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発売戸数を逆転。

首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数



令和元年の新築マンション発売戸数と中古マンション成約件数(首都圏(1都3県))

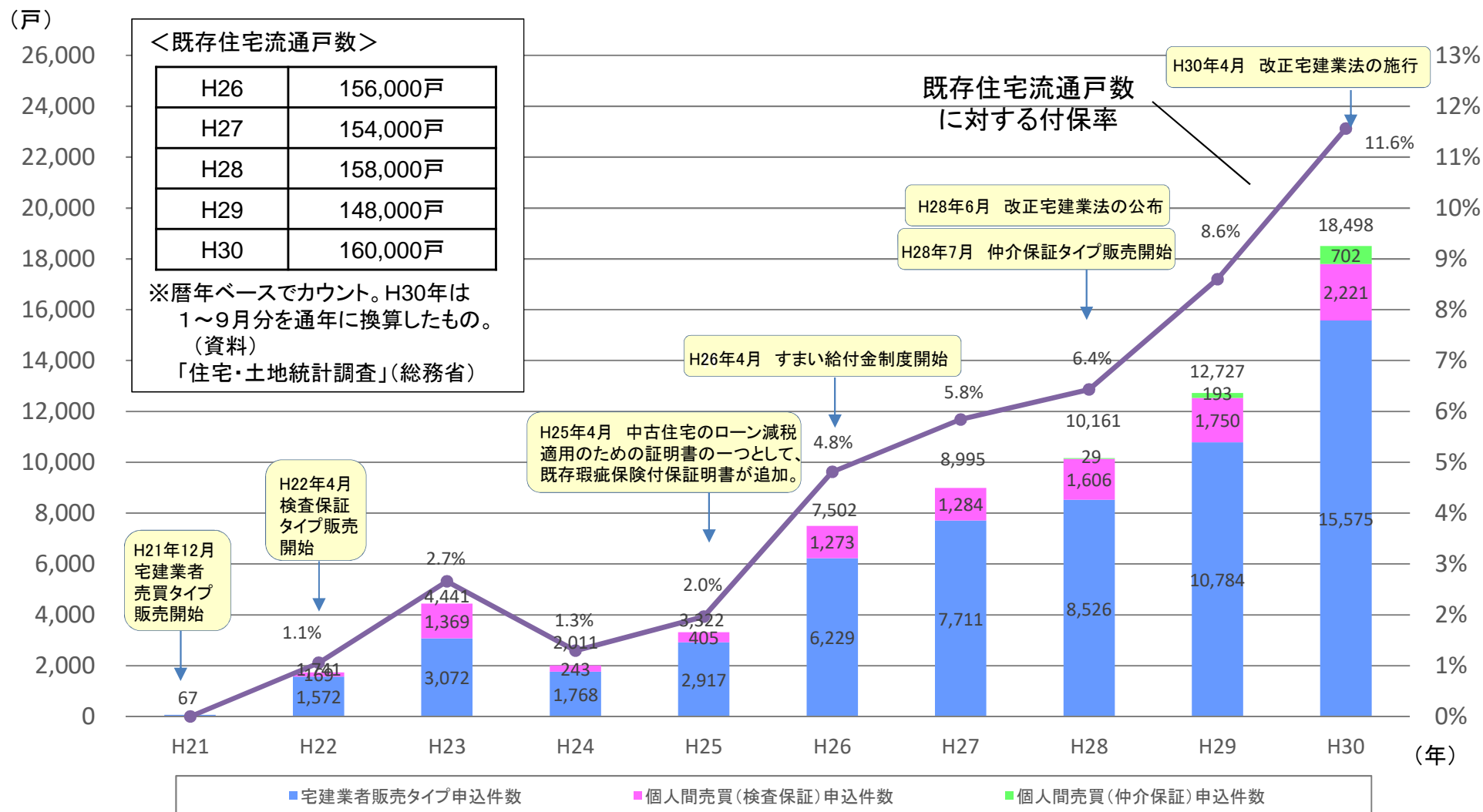
【新築マンション】 東京都: 16,274戸(52.1%) 神奈川県: 7,183戸(23.0%) 埼玉県: 4,581戸(14.7%) 千葉県: 3,200戸(10.2%)

【中古マンション】 東京都: 20,016戸(52.5%) 神奈川県: 9,177戸(24.1%) 埼玉県: 4,330戸(11.4%) 千葉県: 4,586戸(12.0%)

【出典】 新築マンション発売戸数 (株)不動産経済研究所 マンション市場動向  
 中古マンション成約件数 公益財団法人 東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ

# 既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

- 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は上昇傾向。  
 ※住生活基本計画では、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を2025年に20%とする指標を掲げている。



# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 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ようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

## 従来のいわゆる「中古住宅」

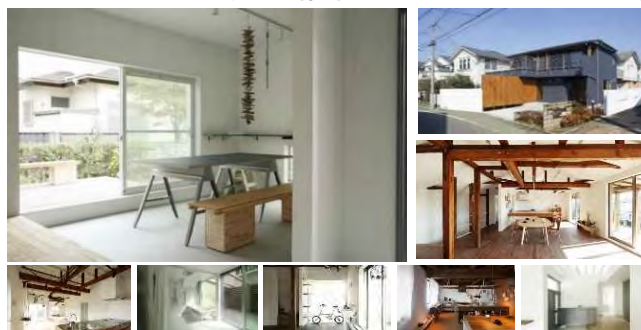
「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

## 登録団体一覧

令和2年3月13日時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	10	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会)
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	11	令和2年3月13日	一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)			

※「安心R住宅」流通件数 累計1,953件(R1.9月末)

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

# 長期優良住宅認定制度

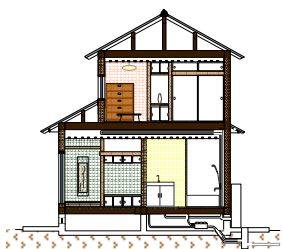
## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

## 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度

- 長期優良住宅の建築・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あたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始

## 認定基準



### <1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性（共同住宅のみ）

### <2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

### <3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

### <4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

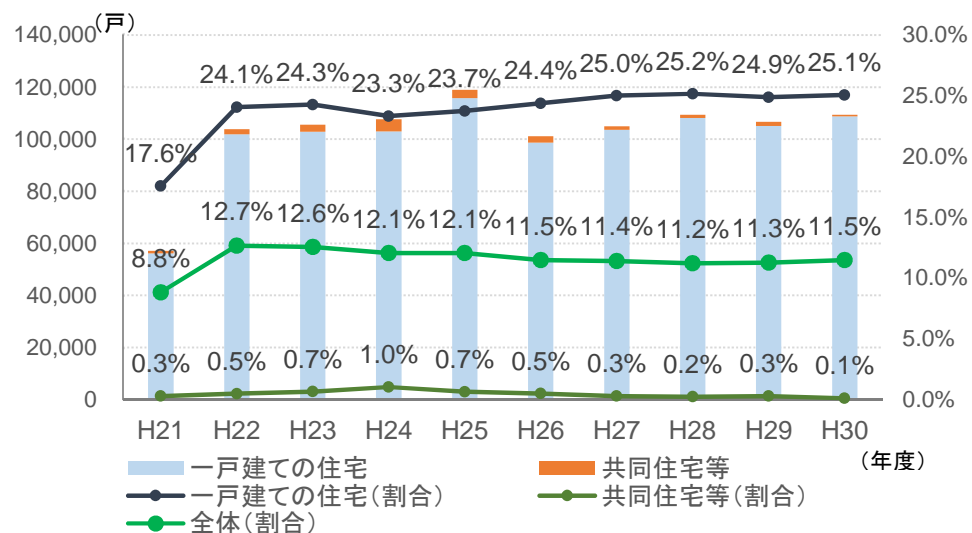
## 特例措置

- < 1. 税制 >  
 【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置  
 【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）
- < 2. 融資 >  
 住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- < 3. 補助制度 >  
 【新築】中小工務店等に対する補助  
 【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

## 認定実績

### 【新築】累計実績（H21.6～H31.3）

1,024,989戸（一戸建て：1,004,152戸、共同住宅等：20,837戸）  
 ※H30年度…109,386戸（住宅着工全体の11.5%）  
 一戸建て：108,800戸（住宅着工全体の25.1%）  
 共同住宅等：586戸（住宅着工全体の0.1%）



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

### 【増改築】累計実績（H28.4～H31.3）

738戸（一戸建て：693戸、共同住宅等：45戸）