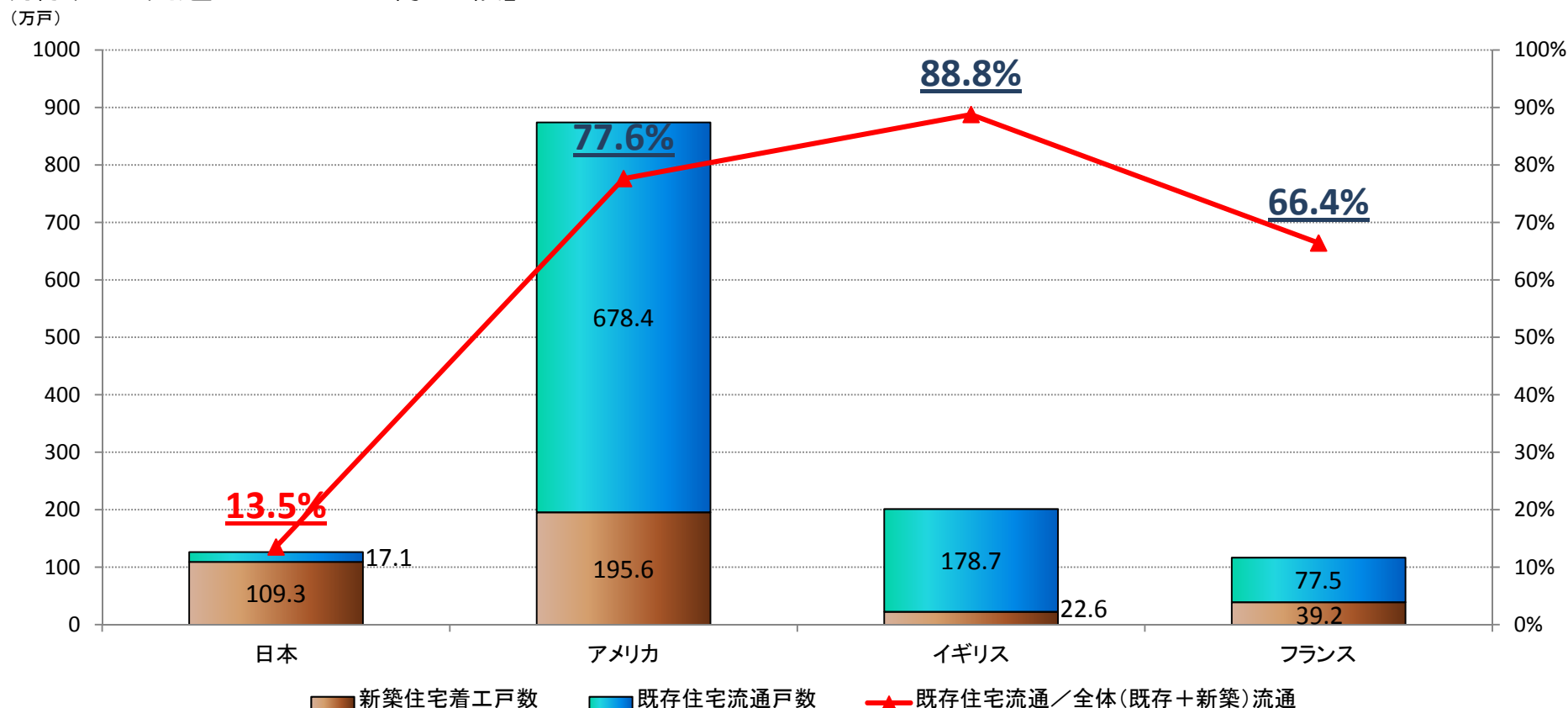


參考資料

既存住宅流通の現状

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**13.5%**（平成20年）であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

日本: 住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)

アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006

イギリス: コミュニティ・地方政府省(URL <http://www.communities.gov.uk/>)

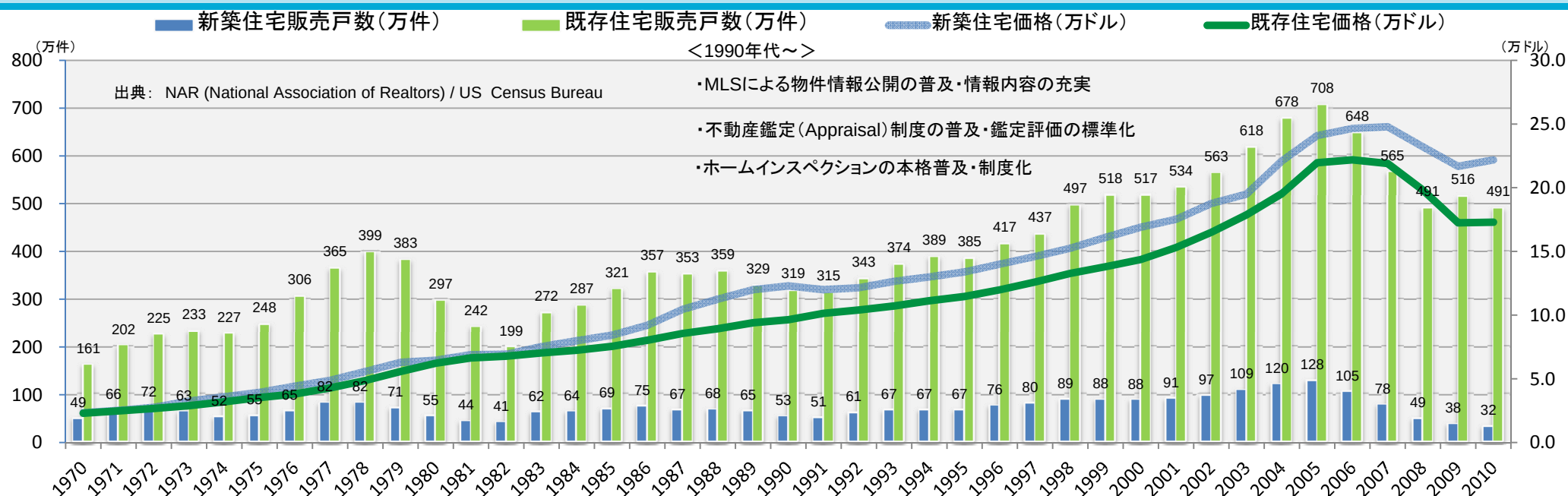
(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス: 運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

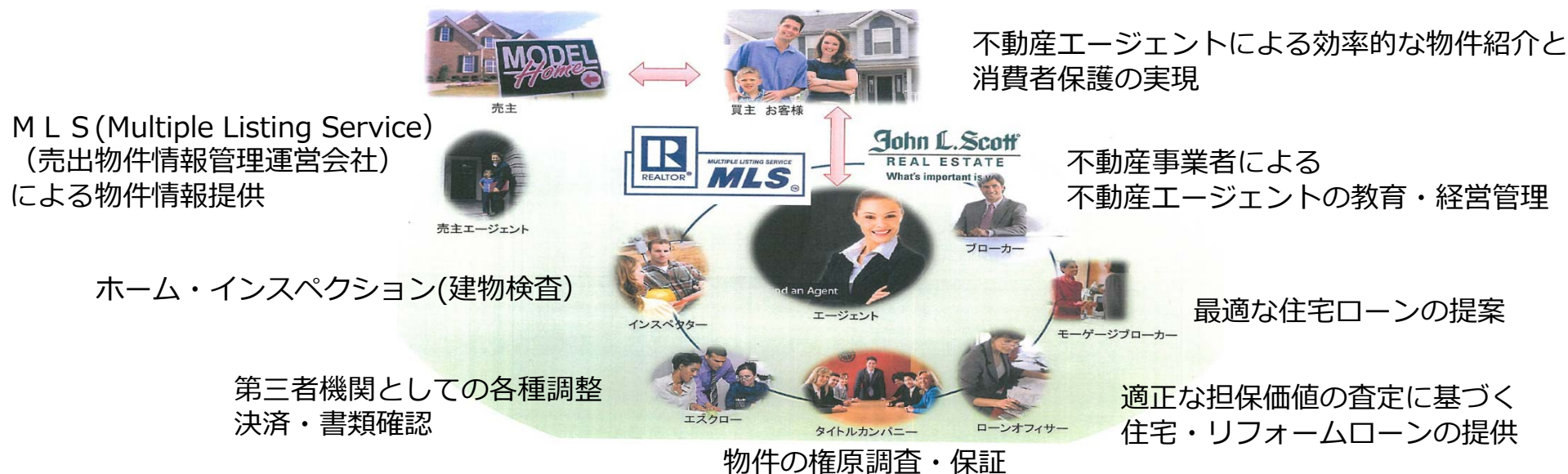
注1) イギリス: 住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からもれると推計している。

注2) フランス: 年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

米国の不動産流通市場の拡大を支える不動産流通システム



米国の不動産流通市場における分業化システム

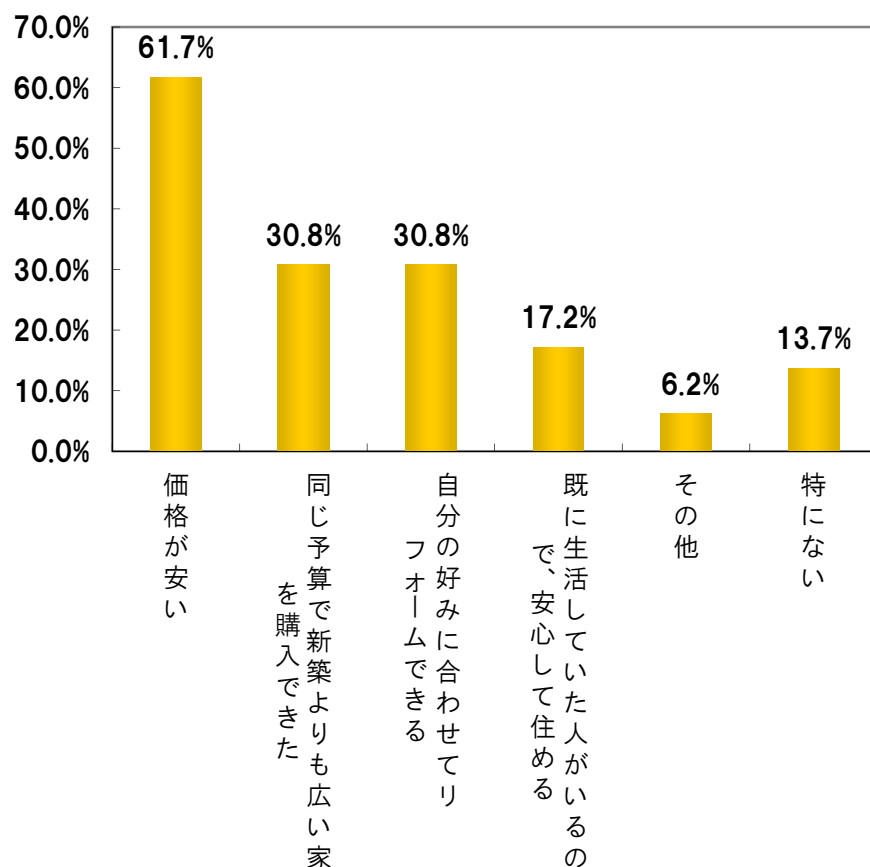


中古住宅購入によるメリットとデメリット

中古住宅購入者に、メリットとデメリットを聞いたところ、

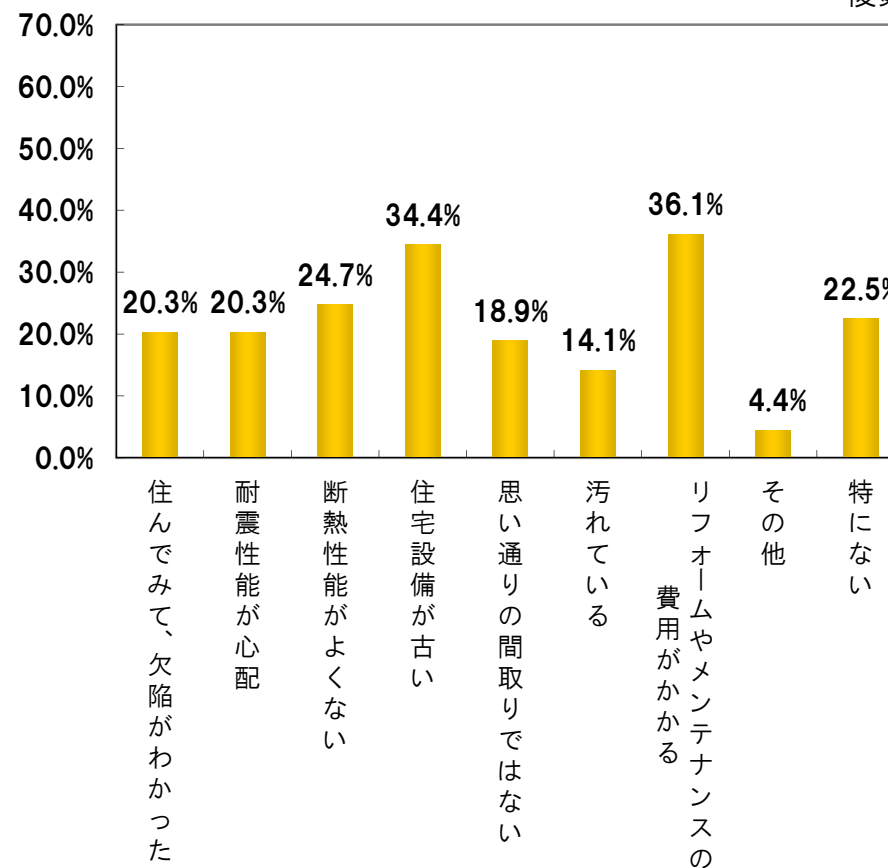
- ①メリットについては、「**価格が安い**」が6割以上を占め、また「**同じ予算で新築よりも広い家を購入できた**」も3割であった。
- ②デメリットについては、「**リフォームやメンテナンス費用がかかる**」が最も多く、次いで「**住宅設備が古い**」といった項目が30%を超えた。また、「**欠陥がわかった**」「**耐震性能が心配**」など、基本的な住宅性能についてあげた者も2割近くあった。

●中古物件を購入して良かった点



●中古物件を購入して良くなかった点

全体(n=227)
複数回答



※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。
(補助事業により公募・実施)

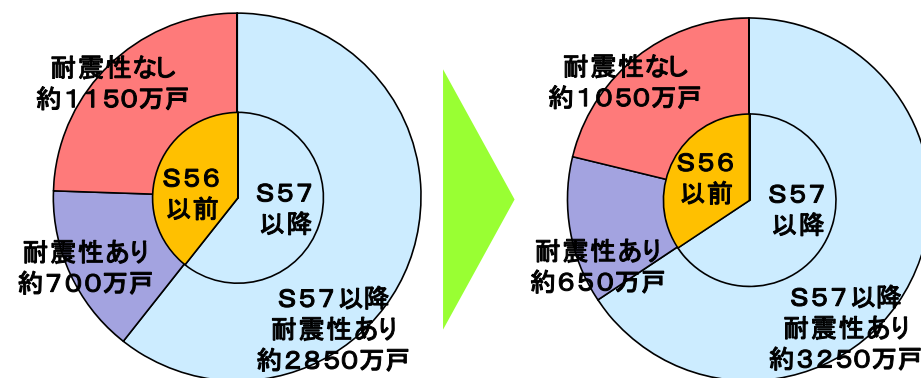
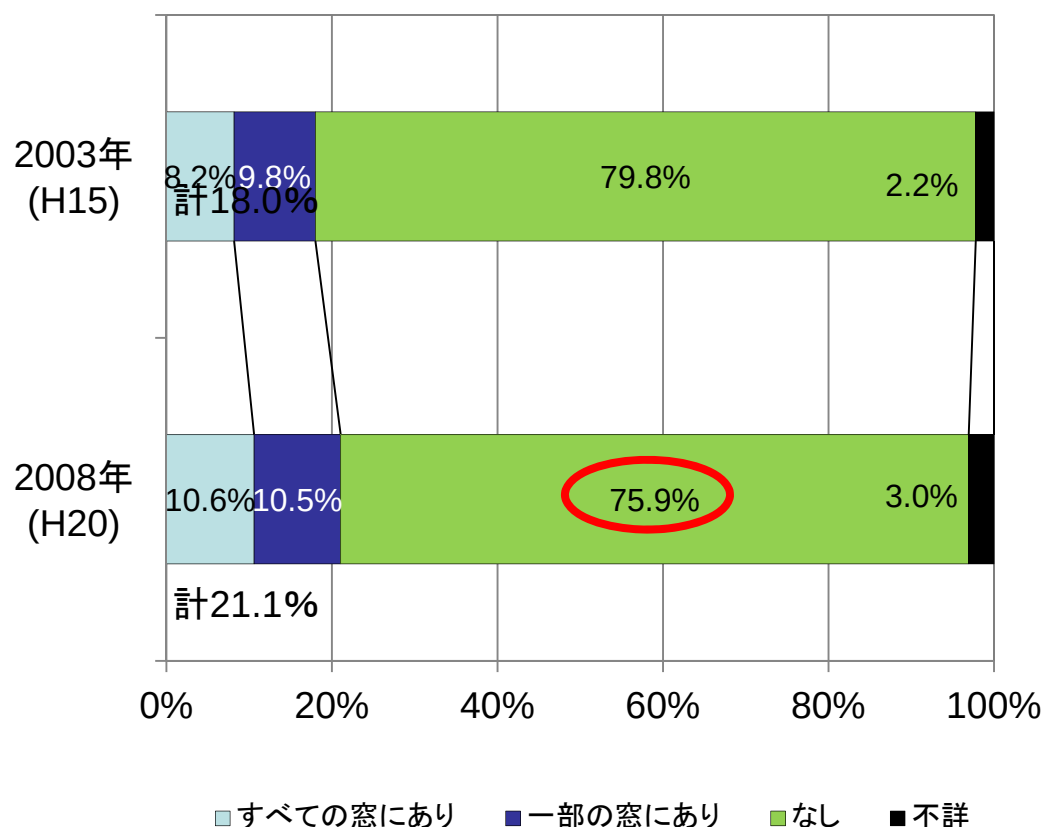
※日経BPコンサルティングの調査モニターのうち中古住宅の購入経験者を対象としたインターネット調査(2010年12月実施)

住宅省エネ化、耐震化の状況

住宅の省エネルギー化、耐震化が必要な住宅が多数存在。

【住宅の省エネ化(二重サッシ又は複層ガラス)率】

【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



総戸数 約4700万户
 耐震性あり 約3550万户
 耐震性なし 約1150万户
 ※平成15年の推計値
耐震化率 約75%

総戸数 約4950万户
 耐震性あり 約3900万户
 耐震性なし 約1050万户
 ※平成20年の推計値
耐震化率 約79%

(注)「総戸数」は居住世帯なしの戸数を除いたもの

(資料)住宅・土地統計調査【総務省】をもとに、国土交通省推計

具体的施策例(不動産流通システムの改革と良質な住宅ストックの供給)

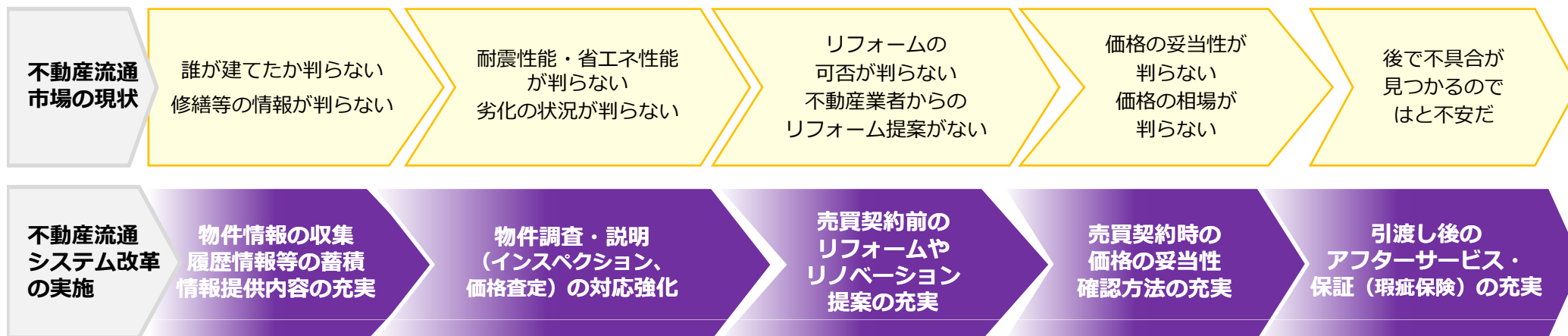
○流通円滑化のための制度的支援

- ・住宅の性能・履歴等の情報の充実、中古住宅の適正評価
【H25年度までに既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価する制度を導入】
【H32年度までに性能評価住宅の流通割合20%】
- ・仲介、リフォーム、インスペクション等、地域の関連事業者が連携して、消費者が安心して中古市場を活用できるよう体制を構築
- ・定期借家制度を活用した賃貸住宅供給等による住み替え支援

○リフォーム等に対する支援

- ・リフォームによる質の向上(省エネ・耐震改修、住宅・学校等のゼロエネ化)
- ・中古住宅売買やリフォーム工事に係る瑕疵保険の充実、普及促進
- ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及
- ・高齢者がリフォーム時に活用できるリバースモーゲージの普及

不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



不動産流通システム改革のための5つの柱

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
- ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

2. 不動産の価格の透明性の向上

建物評価手法の見直し (リフォーム・改修等の査定への反映)
と金融機関など取引関係者への普及

5. 住み替え支援など多様な 手段による既存ストックの 流動化の促進

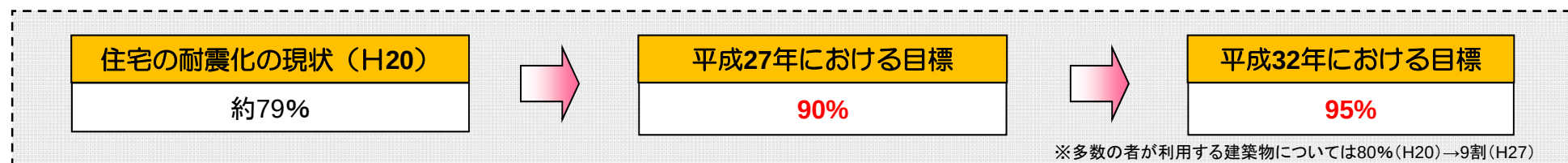
**消費者ニーズへの適確な対応
不動産事業者のコンサルティング機能の向上等に
係る施策の実施による不動産流通システムの
構築**

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデル の育成・支援と成功事例の普及

4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上 消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

住宅・建築物の耐震改修促進に係る支援策の概要

地震災害から国民の生命・財産を守るため、住宅の耐震化を進めていくことは重要な課題。耐震性を満たさない住宅は約2割に達している。政府の「首都圏直下地震の地震防災戦略」及び「**住生活基本計画**」等において定められた、住宅の耐震化率を平成27年度に90%、平成32年度までに95%とする目標を達成するため、住宅・建築物の耐震化を促進。



◇住宅・建築物安全ストック形成事業(抜粋)

※H22年度以降は社会資本整備総合交付金において実施。

※住宅・建築物の耐震化に係る事業については、地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金の効果促進事業においても実施可能。

住宅(共同住宅を含む)	建築物												
○耐震診断 民間実施: 国と地方で2/3 地方公共団体実施: 国1/2 ○耐震改修 <table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th><th>交付率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緊急輸送道路沿道</td><td>国と地方で2/3</td></tr> <tr> <td>避難路沿道</td><td>国と地方で1/3</td></tr> </tbody> </table> 等	建物の種類	交付率	緊急輸送道路沿道	国と地方で2/3	避難路沿道	国と地方で1/3	○耐震診断 民間実施: 国と地方で2/3 地方公共団体実施: 国1/3 (緊急輸送道路沿道の場合は1/2) ○耐震改修 <table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th><th>交付率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緊急輸送道路沿道</td><td>公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3</td></tr> <tr> <td>避難路沿道</td><td>公共建築物: 国1/6 民間建築物: 国と地方で1/3</td></tr> </tbody> </table> 等	建物の種類	交付率	緊急輸送道路沿道	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3	避難路沿道	公共建築物: 国1/6 民間建築物: 国と地方で1/3
建物の種類	交付率												
緊急輸送道路沿道	国と地方で2/3												
避難路沿道	国と地方で1/3												
建物の種類	交付率												
緊急輸送道路沿道	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3												
避難路沿道	公共建築物: 国1/6 民間建築物: 国と地方で1/3												

◇耐震改修促進税制

住宅

- 所得税 (H25まで) 耐震改修に要した費用と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額の10%相当額(上限20万円)を所得税から控除
- 固定資産税 (H27まで) 一定期間固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1/2に減額

◇住宅金融支援機構による融資制度

個人向け

- 融資限度額: 1,000万円(住宅部分の工事費の80%が上限)
- 金利: 償還期間10年以内1.74%、11年以上20年以内2.39%
(平成24年3月1日現在)

マンション管理組合向け

- 融資限度額: 原則として150万円/戸(共用部分の工事費の80%が上限)
- 金利: 原則として償還期間10年以内1.46%(平成24年3月1日現在)

エコ改修への支援制度(環境・ストック活用推進事業)

住宅・建築物の省CO₂化を一層促進するため、環境・ストック活用推進事業において住宅のゼロ・エネルギー化推進事業を創設し、ゼロ・エネルギー住宅等の普及促進を図る。

① 住宅のゼロ・エネルギー化推進事業

高性能設備機器と制御機構等の組み合わせによる住宅のゼロ・エネルギー化に資する住宅システムの導入、
中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組みに対する支援（国土交通省・経済産業省 共同事業）

【主な補助対象】ゼロ・エネルギー住宅とすることによる掛かり増し費用相当額 等 【補助率】1/2(補助限度額165万円/戸)

② 住宅・建築物省CO₂先導事業

省CO₂技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物リーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】先導的な省CO₂技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用 等 【補助率】1/2

③ 建築物省エネ改修推進事業

エネルギー消費量が建物全体で10%以上削減される建築物の省エネ性能の向上に資するプロジェクトに対する支援

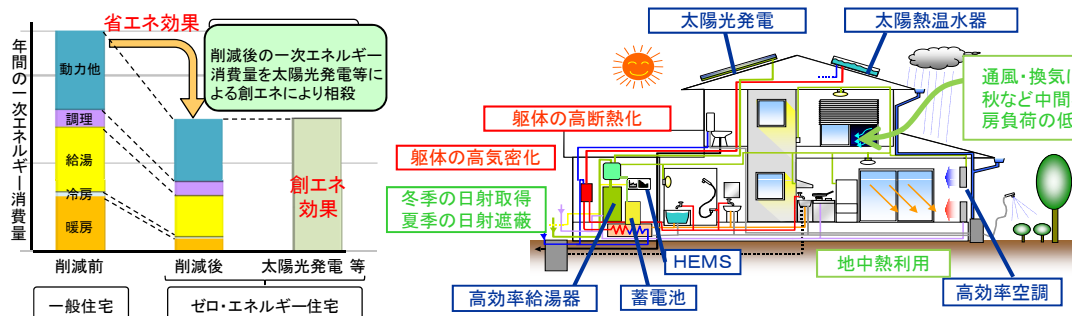
【主な補助対象】省エネ改修工事に要する費用、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】1/3

<住宅のゼロ・エネルギー化の取組みイメージ>

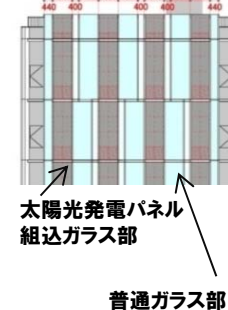
■ゼロ・エネルギー住宅

住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロ又は概ねゼロになる住宅。

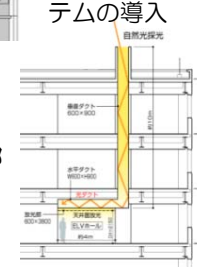


<建築物の省CO₂技術導入の取組みイメージ>

◆新しい建築外皮の導入



◆光ダクトシステムの導入



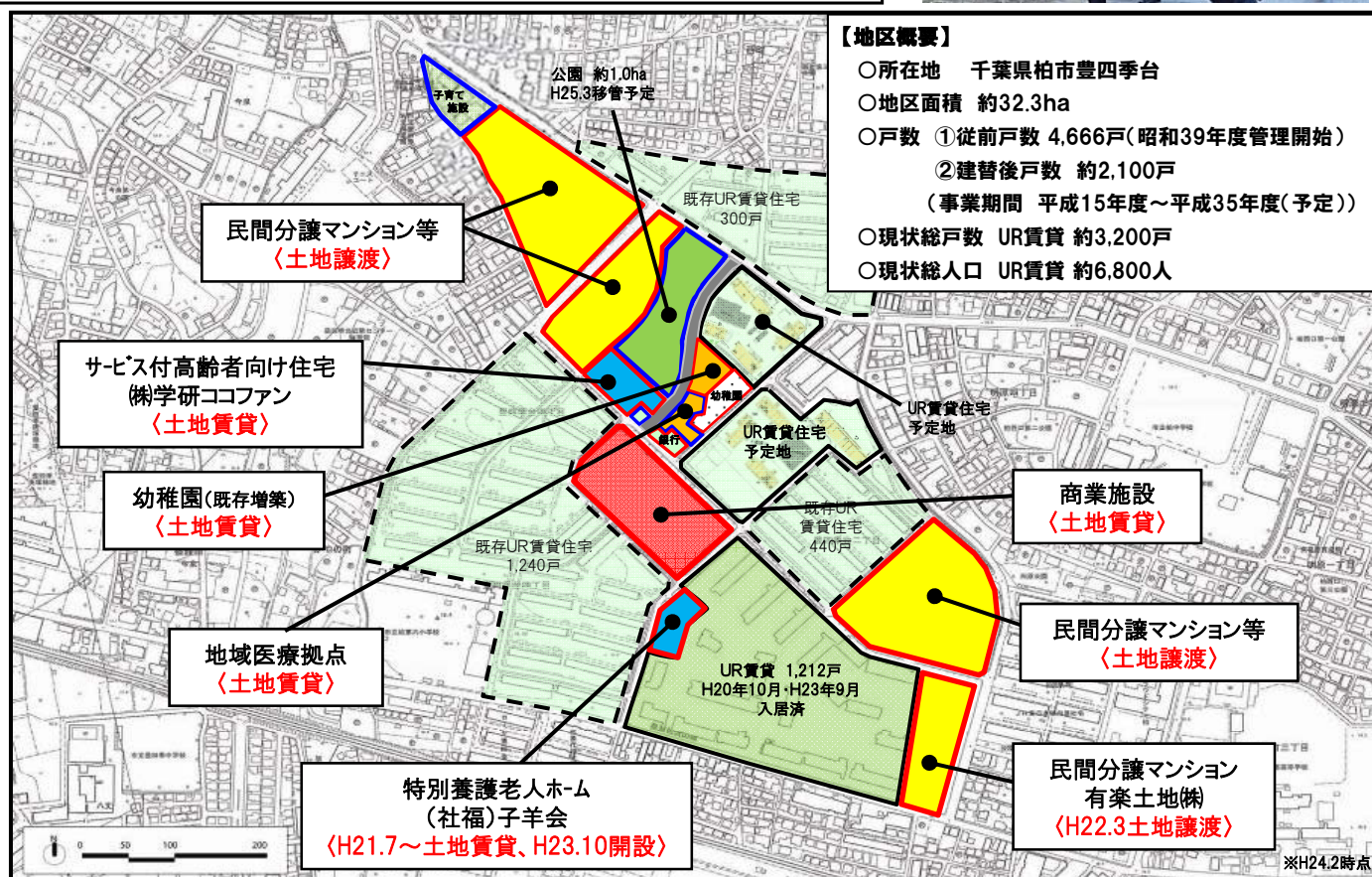
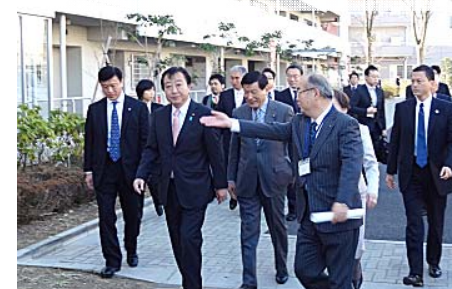
PPP手法を活用したUR賃貸住宅用地の再生①

OUR団地を、高齢者がいつまでも在宅で安心、元気に生活ができる拠点に再生 — 長寿社会に向けたまちづくりをハード・ソフト両面から実現 —

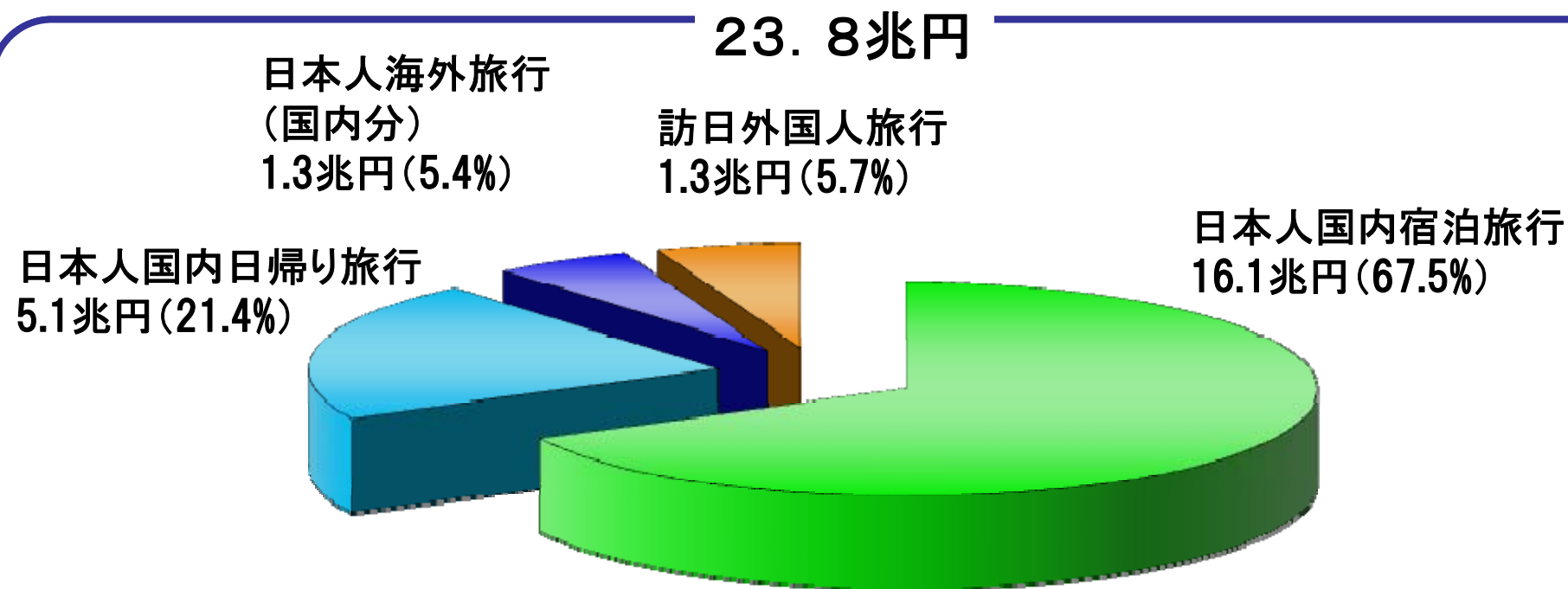
官民連携による在宅医療拠点の整備（柏市豊四季台団地の事例）

- 団地の再生により生み出す用地を民間や市に賃貸、譲渡
- サービス付き高齢者向け住宅と地域医療拠点を平成26年初めに開設し、24時間対応の地域包括ケアシステムを具体的に構築
- 豊四季台団地が拠点となって、地域全体が超高齢社会にあっても安心して暮らすことを可能にする

平成24年2月11日に総理視察



国内における旅行消費額(平成22年(2010年))



出典:国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査」、日本銀行「国際収支状況(確報)」より

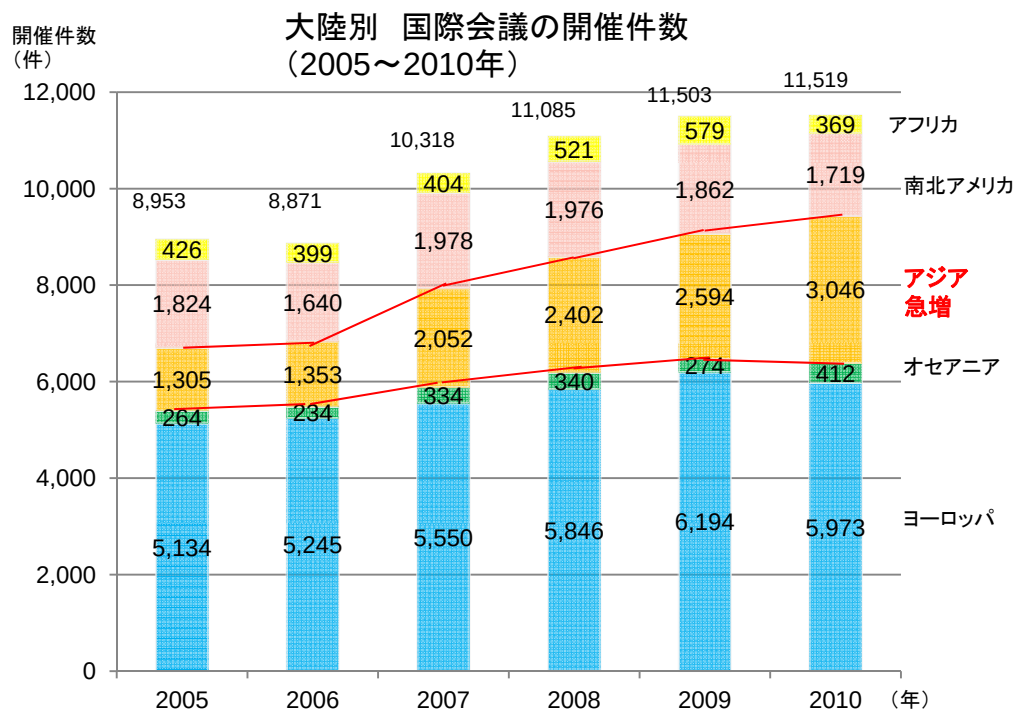
我が国経済への貢献度(経済効果)

生産波及効果	49.4兆円	・・・5.5%(対国民経済計算 産出額)
付加価値誘発効果	25.2兆円	・・・5.2%(対名目GDP)
雇用誘発効果	424万人	・・・6.6%(対全国就業者数)
税収効果	4.0兆円	・・・5.3%(対国税+地方税)

国際会議の開催状況

- 世界の国際会議の開催件数は、近年、着実に増加。
- 地域別にみると欧州が最も多いが、アジア地域が2005年から2010年の5年間で約2.3倍になるなど急激に成長している。

- 2010年の国際会議開催件数で、日本は世界第2位。アジアで第1位。2010年はAPECやCOP10の関連会議が多数開催されるなどの特殊要因もあり、件数が増加したところ。
- 外国人参加者数は2005年から2010年の5年間で約40%の伸びに止まっており、開催件数増加に寄与しているのは小規模の国際会議が多いことが窺える。



UIA統計

※UIA(国際団体連合:Union of International Associations)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
日本	14位	17位	5位	4位	5位	2位
シンガポール	15位	13位	4位	3位	2位	3位
韓国	17位	16位	15位	12位	11位	8位
オーストラリア	13位	15位	14位	14位	16位	12位

