

既存住宅を巡る現状について^{*1}

江尻 晶彦^{*2}、河除 智哉^{*3}

【概要】

1. 本稿は、2018年4月に開催された月例経済報告等に関する関係閣僚会議資料において掲載された既存住宅を巡る現状について、より詳細に整理したものである。
2. 既存住宅取引の現状について、既存住宅取引を活性化させる施策や新築・中古にこだわらないという志向の変化等をうけ、既存住宅成約件数は、緩やかな増加傾向にある。特に、東京都区部での中古マンション成約件数が大幅に増加しており、その背景には、共働き世帯の増加による住宅の利便性の追求、新築マンション価格の高騰等があげられる。また、既存住宅に決めた理由として、リフォーム関連を理由とした回答が多くなっており、既存住宅購入の決め手として、リフォームの寄与が大きくなっていく可能性がうかがえる。
3. リフォームに関する現状については、低単価の維持・修理工事が大半を占めており、小規模工事が主流となっているものの、省エネルギー対策や耐震性向上を主たる工事目的としたリフォームも一定程度存在している。また、その他の特徴としては、トイレ、キッチン、浴室といった水回りでの設備の改善・変更が多いことや、若年層で中古住宅の購入時や子供の成長や世帯人員の変更に伴うライフステージの変化を目的としたリフォームの割合が他の世代と比べ高いこと、高齢者層では、住宅の老朽化や老後の備え・高齢者対応を目的としたリフォームの割合が他の世代と比べ高いことがある。
4. 今後については、既存住宅の媒介契約締結時にインスペクションの周知及びあっせんを義務づけることとなった改正宅地建物取引業法の施行や既存住宅の品質を国が保証する仕組みといえる「安心R住宅」がともに、2018年4月1日から開始され、既存住宅に対するマイナスイメージの払しょくがより一層進むことで、既存住宅取引やリフォーム工事の拡大が期待される。

^{*1}本稿は、江尻が内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付に在籍時に整理・執筆した内容について、後任の河除が内容を改めて精査したうえ公表するものである。本稿の執筆にあたり、内閣府・経済財政分析担当のスタッフ各位には大変お世話になった。特に参事官（経済財政分析－総括担当）付参事官補佐の小寺信也氏からは有益な助言及びコメントをいただいた。記して感謝の意を表したい。ただし、ありうべき誤りは全て執筆者に属する。なお、本稿の内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

^{*2}元内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付政策企画専門職。

^{*3}内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付行政実務研修員。

1. はじめに

我が国の人口は、2011年以降は一貫して減少しており、2015年以降の人口予測をみても減少していくことが見込まれ、人口減少社会に突入したといえる。人口が減少傾向で推移していくため、今後の世帯数についても、2023年をピークに減少していく見通しとなっている（第1図）。その一方で、住宅ストック数は増加の一途を辿っており、2013年には約6,063万戸となった。2015年の世帯数と比較しても、住宅は充足している状況となっており、空き家率も過去最高の13.5%となっている（第2図）。

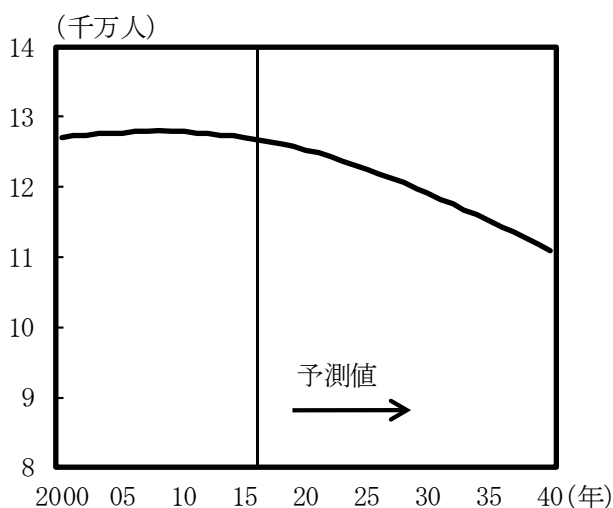
世帯数の伸びの鈍化と住宅ストックの量の充足に伴い、住生活基本法（2006年制定）が制定されるなど既存住宅活用型市場への転換が図られてきた。住生活基本法により定めることを義務付けられている住生活基本計画（全国計画）（2016年3月18日閣議決定）では、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れが指摘されており、いわゆる「住宅すごろく」に代わる新たな住宅循環システム¹の構築及び建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新を目標に掲げている。

そこで、本稿では、統計からみた既存住宅取引の現状と既存住宅の品質向上や資産価値を維持するために必要なリフォームに関する現状について整理する。

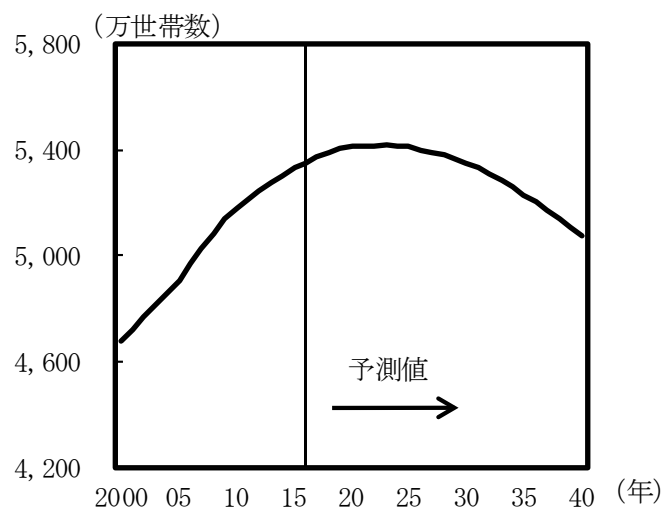
第1図 人口及び世帯数

人口は2008年、世帯数は2023年をピークに減少する見込み

(1) 人口動態及び将来予測



(2) 世帯数動向及び将来予測



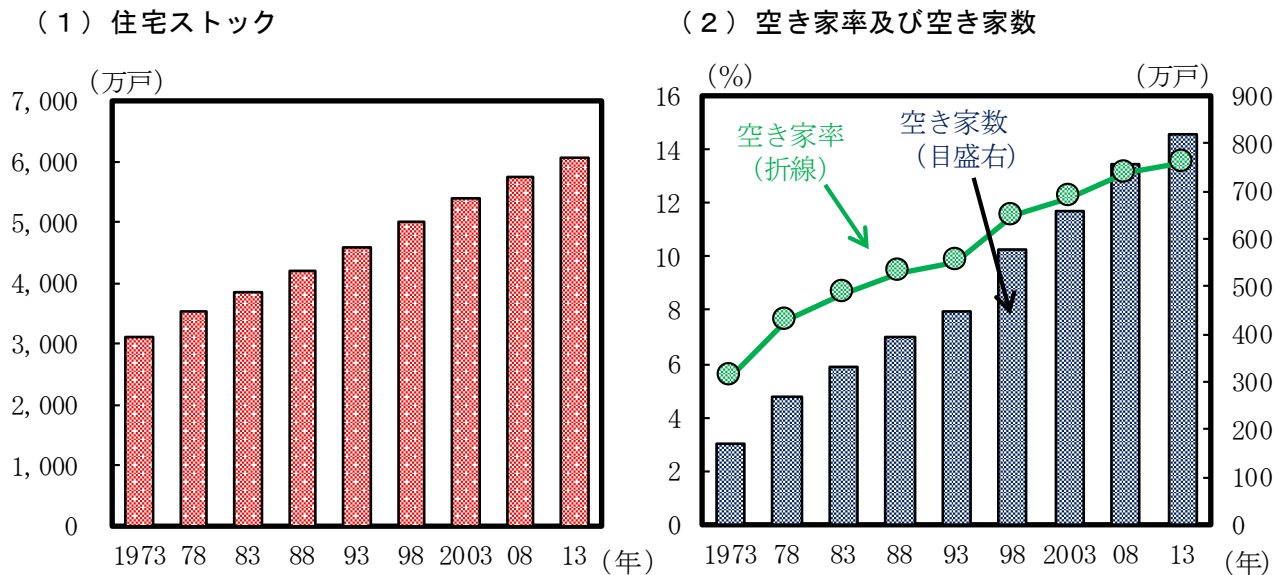
(備考) 1. 総務省「人口推計」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計)」、「日本の世帯数の将来推計(2018年推計)」により作成。

2. 人口は出生中位・死亡中位の推計を用いている。また、2015年以前の世帯数は、国勢調査の結果及び住民基本台帳に基づく世帯数の増減を用いて補間した数値。

¹ 「購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ」のこと。

第2図 住宅ストック及び空き家率

住宅ストックは増加の一途を辿っており、空き家率も過去最高



(備考) 1. 総務省「住宅土地統計調査」により作成。
2. 空き家率とは、空き家数を住宅総数(住宅ストック)で除した値。

2. 既存住宅取引の現状

(既存住宅取引は活性化施策や志向の変化等をうけ、緩やかな増加傾向にある)

まず、既存住宅取引の現状についてみてみよう。公共財団法人東日本不動産流通機構及び公共財団法人近畿圏不動産流通機構が公表している資料をもとに、首都圏²及び近畿圏³の中古戸建て及び中古マンションの成約件数の動向をみると、両者ともに成約件数は緩やかな増加傾向で推移している(第3図)。その背景としては、既存住宅活用型市場への転換のため、既存住宅取引を活性化させる施策⁴が整備されたことや、それらに伴い、住宅の所有に関する志向として、新築・中古のどちらでも構わないという割合が増加し、調査開始以来、初めて新築住宅を希望する割合が6割を下回るなど、消費者の住宅所有に関する志向に変化が生じていることなどが考えられる(第4図)。

² 首都圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県を指す。

³ 近畿圏とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県を指す。

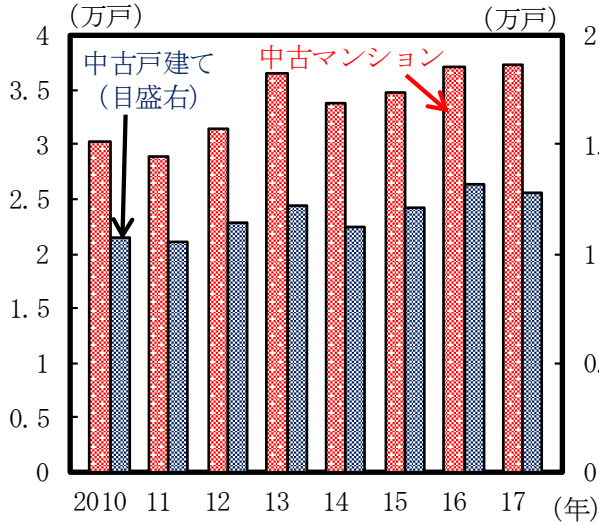
⁴ 主な国の施策については、以下のとおり。

既存住宅売買かし保険制度、既存住宅流通・リフォーム推進事業、既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定、中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針の策定、買取再販住宅の不動産取得税の特例措置、買取再販住宅の登録免許税の税率軽減、フラット35リノベの金利優遇制度、若者の中古住宅取得時のエコリフォーム補助金制度

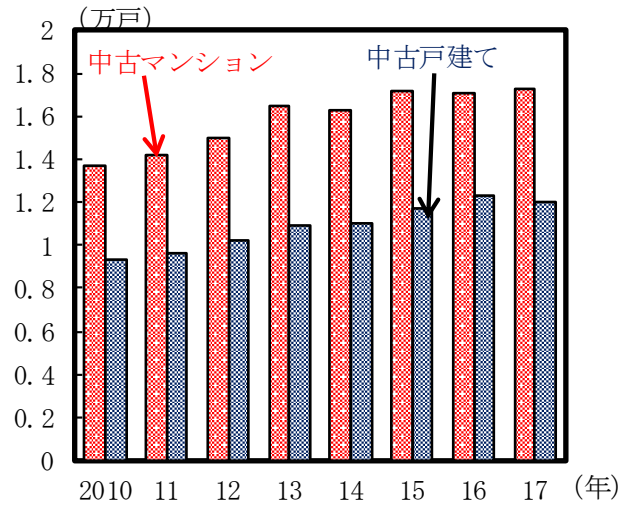
第3図 中古戸建て・中古マンション成約件数

中古戸建て・中古マンションともに緩やかな増加傾向

(1) 首都圏



(2) 近畿圏

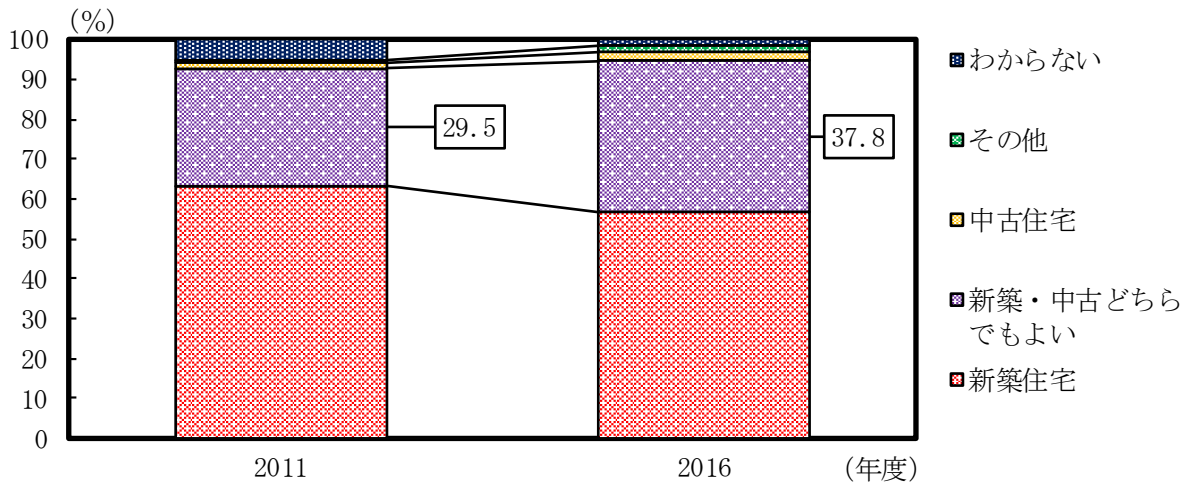


(備考) 1. 公共財団法人東日本不動産流通機構、公共財団法人近畿圏不動産流通機構公表資料により作成。

2. (2)については、2017年の値が未公表のため、中古マンション（専有面積350㎡まで）、中古戸建て（土地面積50㎡から350㎡まで）における成約件数の前年比を用いて算出した。

第4図 住宅の所有に関する志向の変化

調査開始以来、初めて新築住宅を所有したい割合は6割を下回った



(備考) 1. 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」により作成。

2. 住宅の所有について、「土地・建物を両方とも所有したい」もしくは「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えたものを対象にしている。

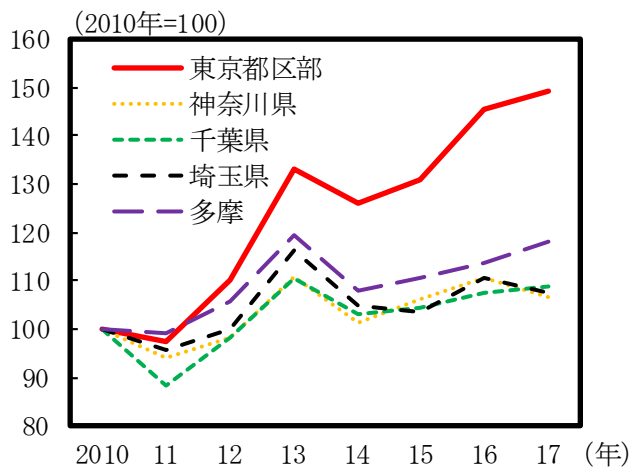
3. 調査は2003年度から開始されているが、新築住宅、中古住宅のどちらを所有したいかという調査項目は2011年度から開始。

地域別の既存住宅成約件数の動向をみても、近畿圏においては、各々の地域で緩やかな増加傾向がみられており、中古戸建て及び中古マンションの動向に大きな違いはみられない。その一方で、首都圏においては、東京都区部の中古マンション成約件数が2010年の10,514戸から2017年には15,691戸となっており、他の地域と比べて約1.5倍となるなど、中古戸建て及び中古マンションの動向に違いがみられる（第5図）。

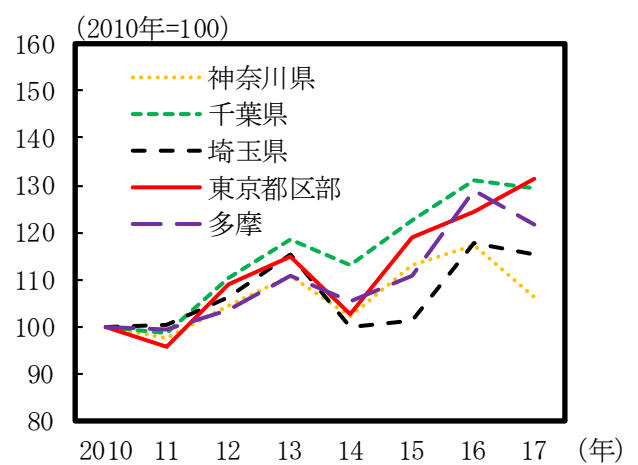
第5図 地域別中古戸建て・中古マンション成約件数

東京都区部での中古マンションの増加傾向が顕著にあらわれている

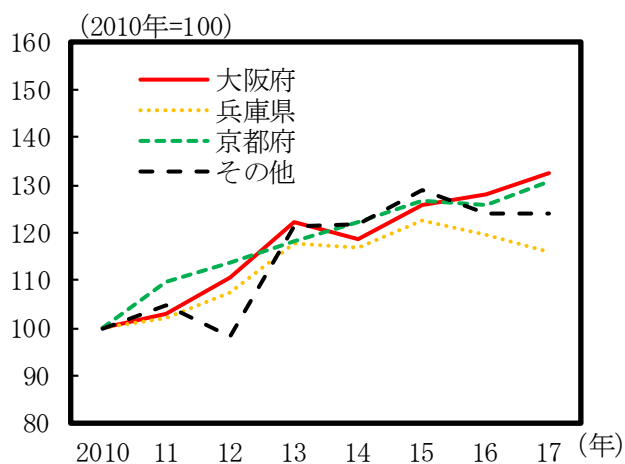
(1) 首都圏・中古マンション



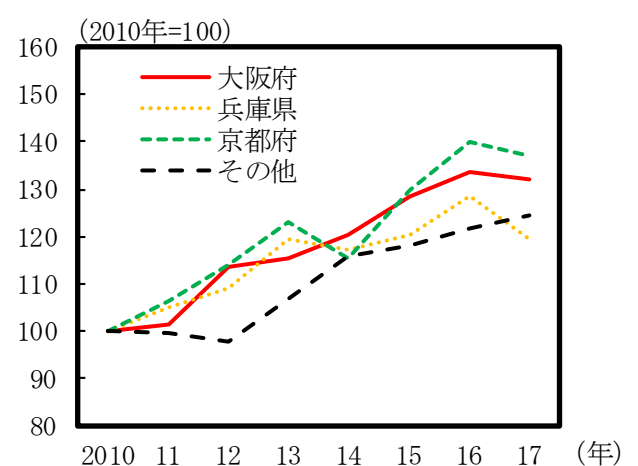
(2) 首都圏・中古戸建て



(3) 近畿圏・中古マンション



(4) 近畿圏・中古戸建て



- (備考) 1. 公共財団法人東日本不動産流通機構、公共財団法人近畿圏不動産流通機構公表資料により作成。
 2. (3)、(4)については、2017年の値が未公表のため、中古マンション（専有面積350㎡まで）、中古戸建て（土地面積50㎡から350㎡まで）における成約件数の前年比を用いて算出した。
 3. (1)、(2)の「多摩」とは、東京都のうち都区部及び島しょ部を除く地域を指す。
 4. (3)、(4)の「その他」とは、滋賀県、奈良県、和歌山県を指す。

また、既存住宅に決めた理由として、「リフォームによって快適に住めると思ったから」という回答の割合が、2012年度調査で24.3%となったが、2017年度調査では31.6%と上昇していることに加え、2016年度調査から新たな選択肢に盛り込まれた「外装、内装、水回り等がリフォームされており、きれいだったから」という理由も2017年度において上位5位に位置しており、既存住宅購入の決め手として、リフォームの寄与が大きくなっている可能性がうかがえる（第7図）。その一方で、注文住宅・新築分譲住宅を購入した世帯に既存住宅にしなかった理由を尋ねると、新築志向が上位にあるものの、品質に対する不信感や隠れた不具合が心配と回答した世帯も一定程度いることがわかる（第8図）。そのため、市場の透明性を向上し、見た目、設備、品質など気になる箇所をリフォームによって改善することができれば、既存住宅を敬遠していた消費者の需要を掘り起こせる可能性がある。そこで、次章では、リフォームに関する現状について整理する。

第7図 既存住宅に決めた理由（複数回答）

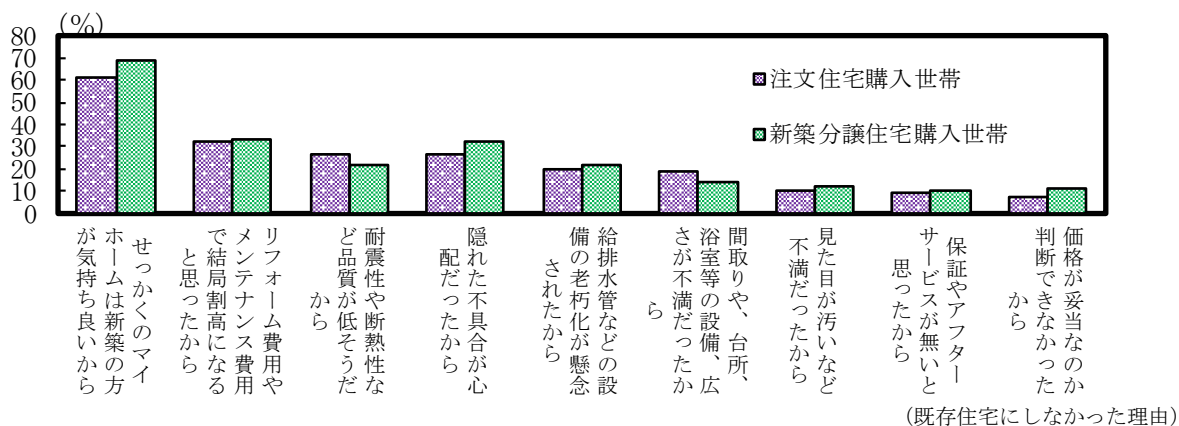
リフォーム関連の理由が上位にきている

2012年度調査			2017年度調査		
順位	理由	(%)	順位	理由	(%)
1	予算的にみて中古住宅が手頃だったから	77.5	1	予算的にみて中古住宅が手頃だったから	73.2
2	新築住宅にこだわらなかったから	45.5	2	新築住宅にこだわらなかったから	40.2
3	リフォームによって快適に住めると思ったから	24.3	3	リフォームによって快適に住めると思ったから	31.6
4	間取りや、台所、浴室等の設備、広さが気に入ったから	22.4	4	間取りや、台所、浴室等の設備、広さが気に入ったから	29.7
5	住みたい地域に新築物件がなかったから	11.9	5	外装、内装、水回り等がリフォームされており、きれいだったから	23.3

- (備考) 1. 国土交通省「住宅市場動向調査」により作成。
2. 三大都市圏において、既存住宅を購入した世帯を対象として集計。

第8図 既存住宅にしなかった理由（2017年度・複数回答）

品質や隠れた不具合への不安を理由に敬遠している層が一定程度いる



- (備考) 1. 国土交通省「住宅市場動向調査」により作成。
2. 注文住宅購入世帯は全国、新築分譲住宅購入世帯は三大都市圏の値。
3. 「その他」は除いている。

3. リフォームの現状

リフォームに関する現状について、リフォーム工事の動向やリフォーム工事の内容に加え、リフォームを実施するタイミングやどのような理由でリフォームを行うのかといった観点からみてみよう。

(リフォーム工事受注高は緩やかな増加傾向にあったが、足もとではマイナス)

まず、リフォーム工事の動向からみてみる。国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、住宅に係るリフォーム・リニューアル工事受注高は2013年度の消費税率引上げによる駆け込みの影響を除けば、緩やかな増加傾向で推移していた。この背景については、1章でみた住宅ストックの増加や2章でみた既存住宅取引の緩やかな増加傾向に加え、2009年に創設された住宅用太陽光発電導入支援補助金⁵や太陽光発電の余剰電力買取制度(2012年7月より再生可能エネルギーの固定価格買取制度へ移行)、二度の住宅エコポイントや省エネ住宅ポイントの交付、マンションの大規模修繕工事等の要因があげられる。しかし、国による太陽光発電導入支援補助金の廃止や太陽光発電買取価格の継続的な減額⁶、住宅の省エネリフォーム等に関するポイント制度の終了や大規模修繕工事の減少等、押上げ要因が剥落したこともあり、足もとの2017年度では前年度比マイナスとなっている(第9図)。ただし、2016年度調査から調査方法の変更⁷があり、比較の際には留意が必要である。

⁵ 10kW未満の太陽光発電設備のシステム費用(太陽光パネル、パワーコンディショナー、架台、工事費を含む)に応じて補助金額が変動する。補助金額の推移については、以下のとおり(<>内は受給条件として、1kWあたりのシステム価格の条件を示している)。

2009年度：7万円/1kW<70万円以下> 2010年度：7万円/1kW<65万円以下>

2011年度：4.8万円/1kW<60万円以下>

2012年度：3.5万円/1kW(3万円/1kW)<47.5万円以下(47.5万円を超えて55万円以下)>

2013年度：2万円/1kW(1.5万円/1kW)<41万円以下(41万円を超えて50万円以下)>

⁶ 住宅用太陽光発電として、設置容量10kW未満、自家発電設備併設なし、出力制御対応機器設置義務の有無別に依じた買取価格の推移は以下のとおり。

2009年度：48円/kW 2010年度：48円/kW 2011年度：42円/kW 2012年度：42円/kW

2013年度：38円/kW 2014年度：37円/kW

出力制御対応機器設置義務なし(東京電力、中部電力、関西電力管轄内)

2015年度：33円/kW 2016年度：31円/kW 2017年度：28円/kW 2018年度：26円/kW

出力制御対応機器設置義務あり(北海道電力、東北電力、北陸電力、中国電力、四国電力、九州電力、沖縄電力管轄内)

2015年度：35円/kW 2016年度：33円/kW 2017年度：30円/kW 2018年度：28円/kW

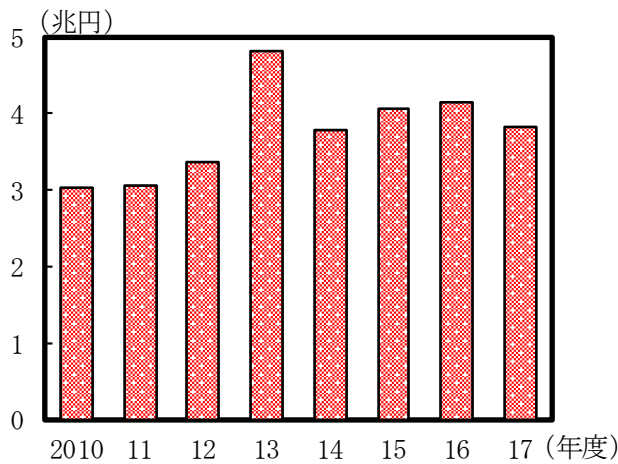
⁷ 近年のストック重視型・環境配慮型社会の実現に向けた社会経済情勢の変化による統計需要への対応から調査方法の変更がなされた。主な変更内容は以下のとおり。

- ・従来一体となって調査していた工事種類を機能・耐久性の向上を意図して行う工事(改装・改修工事)と機能・耐久性の向上を意図しない工事(維持・修理工事)を区別化。
- ・調査基準期間を6か月単位から3か月単位へ
- ・個別工事における「省エネルギー対策工事の部位」の追加
- ・大規模事業者及び大規模工事は全数調査に

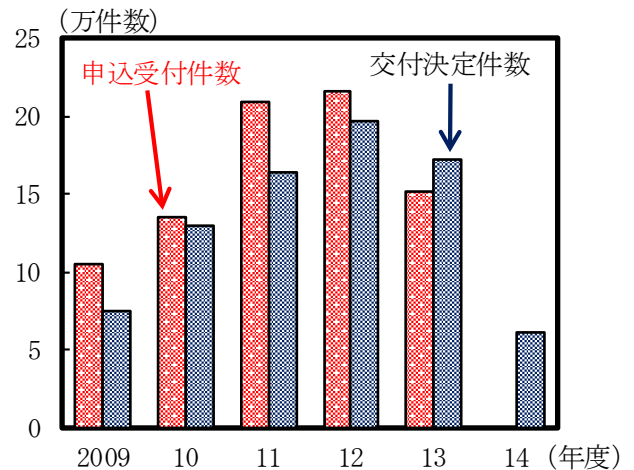
第9図 リフォーム工事の動向

消費税率引上げの影響を除けば、緩やかな増加傾向にあったが、足もとではマイナス

(1) 住宅に係るリフォーム・リニューアル工事受注高



(2) 国による太陽光発電補助金申込受付件数及び交付決定件数

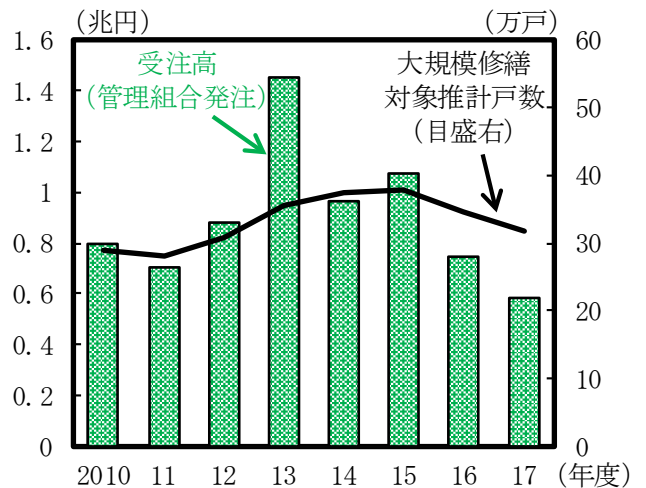


(3) 住宅エコポイント・省エネ住宅に関するポイント制度

名称	住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント		
対象工事	住宅エコポイント 2010年1月1日～2011年7月31日の間に工事着手したエコリフォーム (復興支援・住宅エコポイント) 2011年11月21日～2012年10月31日の間に工事着手したエコリフォーム		
受付開始	2010年3月	交付終了	2015年1月
1戸あたりのポイント発行上限	300,000 (復興支援・住宅エコポイントでの耐震改修を伴う場合は450,000)		
累計交付決定戸数	793,097	累計交付決定ポイント	51,046,990,000

名称	省エネ住宅ポイント		
対象工事	2014年12月27日～2016年3月31日の間に工事着手したエコリフォーム		
受付開始	2015年3月	交付終了	2015年10月
1戸あたりのポイント発行上限	300,000 (耐震改修を伴う場合は450,000)		
累計交付決定戸数	203,230	累計交付決定ポイント	18,415,852,380

(4) 管理組合発注による受注高・大規模修繕対象推計戸数 (管理組合による発注)



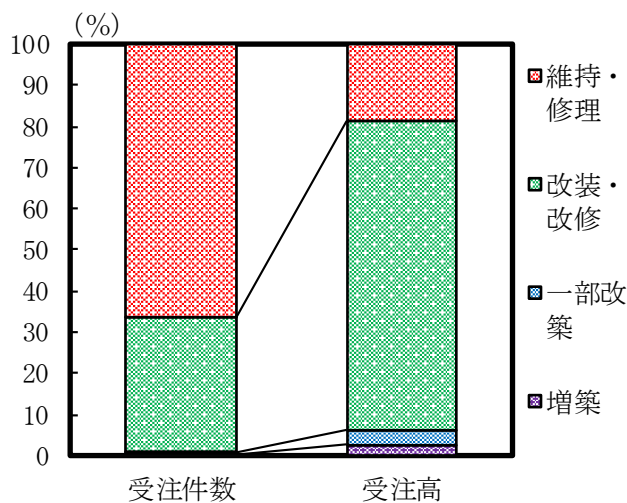
- (備考) 1. 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」、国土交通省公表資料、一般社団法人太陽光発電協会太陽光発電普及拡大センター公表資料により作成。
2. (1)、(4)の2016年度の受注高については、特別集計の値を用いている。
3. (2)については、既存住宅に対する申込受付件数及び交付決定件数。なお、申込受付期間については、2009年から2013年度末までとなっている。
4. (4)の管理組合とは、区分所有されている建物(分譲マンションなど)について、共用部分を維持管理するために、区分所有者で構成された団体を指す。
5. (4)の大規模修繕対象推計戸数とは、大規模修繕の周期を12年と仮定して、マンションの新規供給戸数から一回目及び二回目の大規模修繕の対象戸数を算出し、足し上げた値を指す。また、ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

次に、リフォーム工事の内容をみていくこととする。リフォームの工事種類については、既存建物の床面積を増加させる工事である「増築」、既存建物の一部を除却し、用途、規模、構造の著しく異ならない建物を建築する工事である「一部改築」、内装の模様替え、屋根のふき替え、間取り変更、設備機器の更新など、機能の向上や耐久性の向上を意図して行う工事である「改装・改修⁸」、壊れた部分、損耗劣化した部材の交換・修理や消耗部品の交換など、機能の向上や耐久性の向上を意図しない工事である「維持・修理⁹」の4つに分類される。受注件数については、「維持・修理」の占める割合が多いが、受注高でみると「改装・改修」の占める割合が多い。その背景としては、「維持・修理」工事の受注単価が他種類の工事に比べて低いことにある。そのため、リフォーム工事は小規模な工事が主流といえ、実際に受注工事金額別の受注件数をみると、受注金額が50万円未満の工事が約78%となっており、主たる工事目的別にみても、劣化や壊れた部位の更新・修繕を目的とした工事が突出して高い。ただし、省エネルギー対策や高齢者・身体障害者対応、耐震性向上を目的としたリフォーム工事も一定程度あることが読み取れる（第10図）。

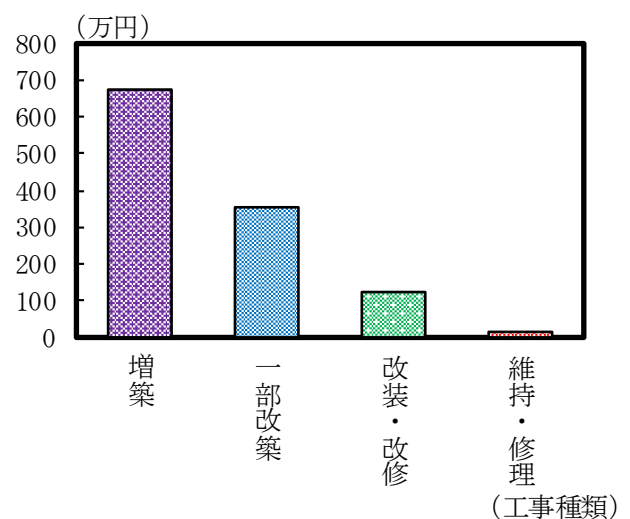
第10図 リフォーム工事の工事内容

低単価の「維持・修理」の割合が約6割となっており、リフォームは小規模の工事が主流

(1) 工事内容別受注件数及び受注高割合



(2) 工事一件あたりの受注高 (受注単価)



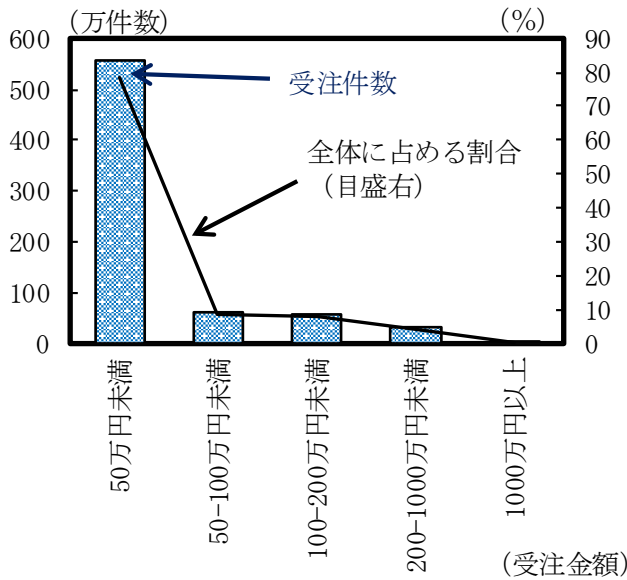
⁸ 「改装・改修」工事の具体例については、以下のとおり。

耐震改修工事、屋根のふき替え工事、防水改修工事、外壁改修工事、バリアフリー化工事、台所、便所、風呂等の改修工事、居室等の間取りの変更工事、リノベーション工事、一室すべてのふすまの張り替え又は畳替え、扉又は窓の取り替え、窓ガラスの入れ替え（遮熱、断熱、防音、防犯性能が向上するもの）、照明のLED化工事、建築設備（電気設備、空気調和設備、給湯設備等）の改修、更新工事、アスベスト改修工事、住宅の屋根又は屋上に太陽光発電設備を設置する工事、住宅に付属する門又は塀の改修又は更新工事等

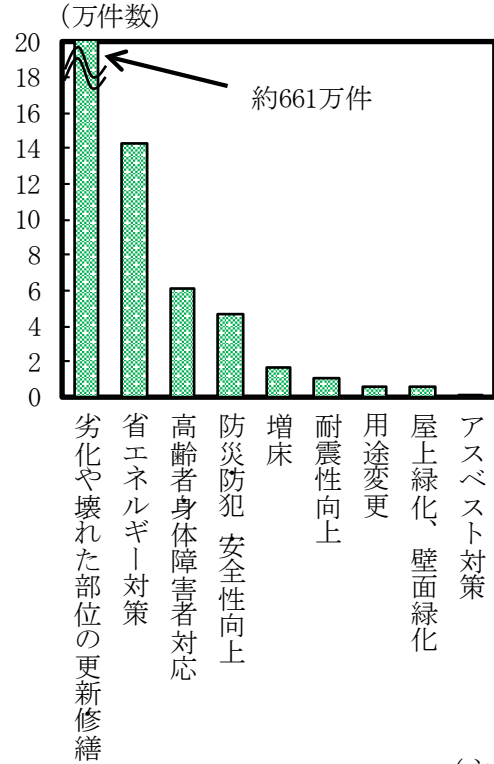
⁹ 「維持・修理」工事の具体例については、以下のとおり。

壊れた瓦の交換、雨漏り箇所の補修、外壁材の破損部分の補修、塗装の剥離部分の補修、金属製手すりの錆浮き部分の塗り替え、破れたふすま又は障子などの張り替え、割れたガラスの取り替え、壊れた扉、窓又は鍵の交換・修理、故障に伴う建築設備（電気設備、空気調和設備等）の修理、部品の交換、劣化・故障による住宅に付属する門、塀の修理等

(3) 受注工事金額別受注件数及び割合



(4) 主たる工事目的別受注件数



(主な工事目的)

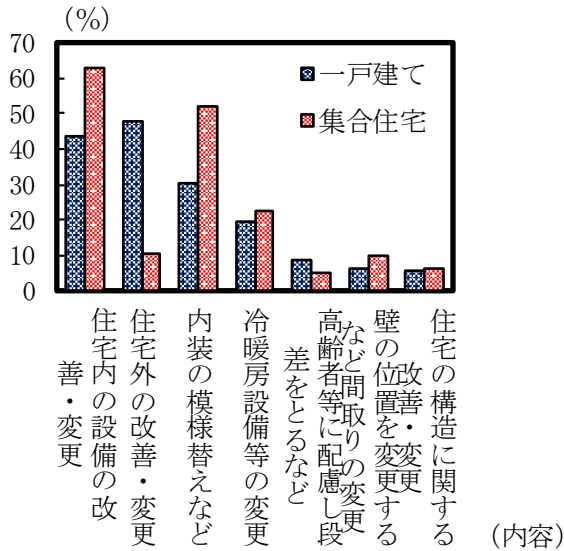
- (備考) 1. 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」により作成。
 2. (1)、(2)、(3)、(4)については、2017年度調査の値。
 3. (2)の受注単価については、受注高を受注件数で除した値。
 4. (4)については、「その他」、「不明」を除いている。

また、住宅のうち、どのような部分をリフォームしているのかをみる。国土交通省の「住宅市場動向調査」でリフォームの内容をみると、住宅内の設備の改善・変更が一戸建て及び集合住宅ともに上位にきており、その大半が台所・便所・浴室等の設備を改善している。実際に、リフォームの部位別にみても、キッチン、トイレ、浴室のような使用頻度が高く、比較的汚れが目立ちやすい水回りでのリフォームが多いことがみてとれる。なお、一戸建てでは、外壁や屋根のリフォームといった住宅外の改善・変更の割合が高い特徴がある(第11図)。

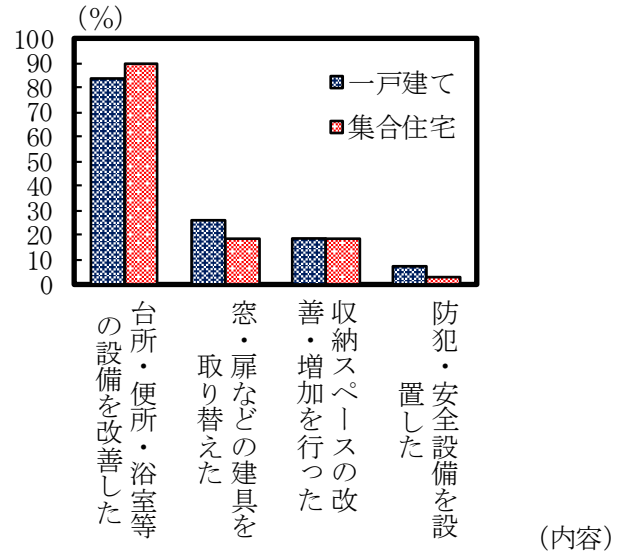
第 11 図 リフォームの内容・部位

キッチン、トイレ、台所といった水回りのリフォームが多い

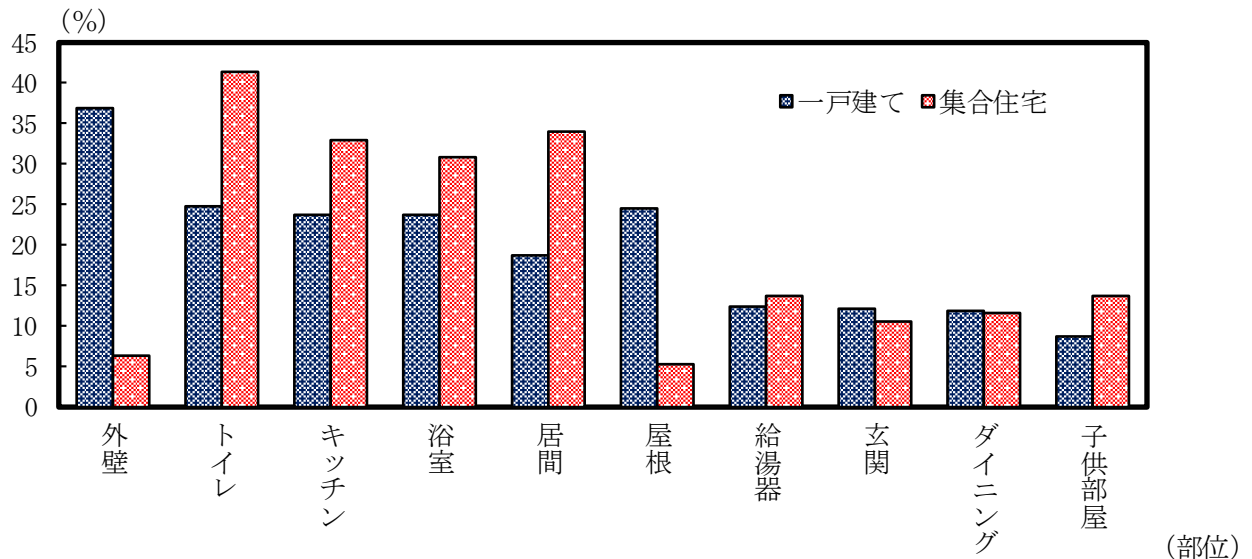
(1) リフォームの内容



(2) 住宅内設備の改善・変更の内容



(3) リフォームの部位



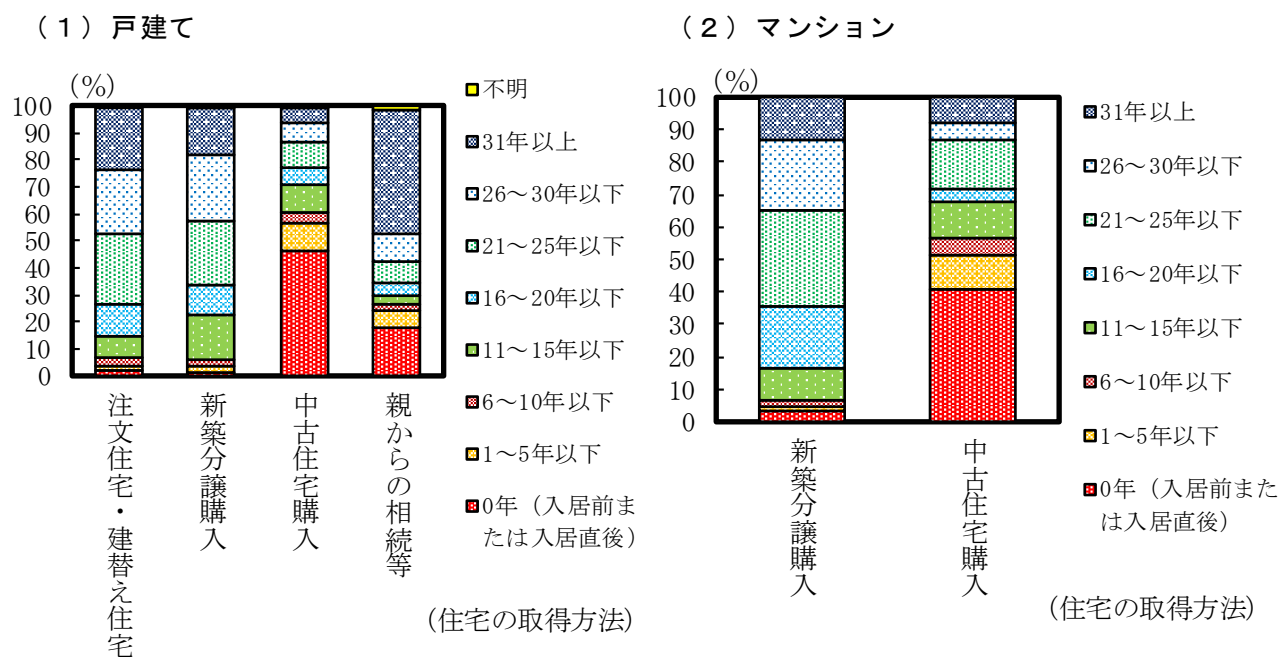
- (備考)
1. 国土交通省「住宅市場動向調査」により作成。
 2. (1)、(2)、(3)について、複数回答。
 3. 調査対象は2015年4月から2016年3月の間に増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅に住んでいる人。調査対象地域は三大首都圏。
 4. (1)については、「その他」を除いている。
 5. (3)については、調査18項目のうち、全体の上位10位までを掲載。

(リフォームをする目的は若年層と高齢者層で違いがみられる)

最後に、リフォーム実施のタイミングや理由についてみる。一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」¹⁰から、リフォームを実施するタイミングとして、住宅の取得方法と居住期間の関係をみると、新築で取得して、リフォームを実施した世帯は戸建て・マンションともに21年以上居住していた割合が高い。その一方で、戸建て及びマンションともに、中古住宅を購入して、リフォームを実施した世帯は入居前か入居直後に4割以上の世帯が実施していたことがわかる(第12図)。

第12図 住宅の取得方法別リフォーム実施時の居住期間割合

中古住宅購入世帯では、入居前か入居直後が4割以上を占めている



(備考) 1. 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」により作成。
2. 調査対象は2016年9月から2017年8月の住宅リフォーム工事の施工完了物件。

続いて、施主¹¹年齢別リフォーム工事の目的をみると、若年層と高齢者層で違いがあることがわかる。若年層は、中古住宅の購入時や子供の成長や世帯人員の変更に伴うライフステージの変化を目的としたリフォームが他の世代と比べ割合が高く、高齢者層では、住宅の老朽化や老後の備え・高齢者対応を目的としたリフォームの割合が他の世代と比べ高くなっている(第13図)。

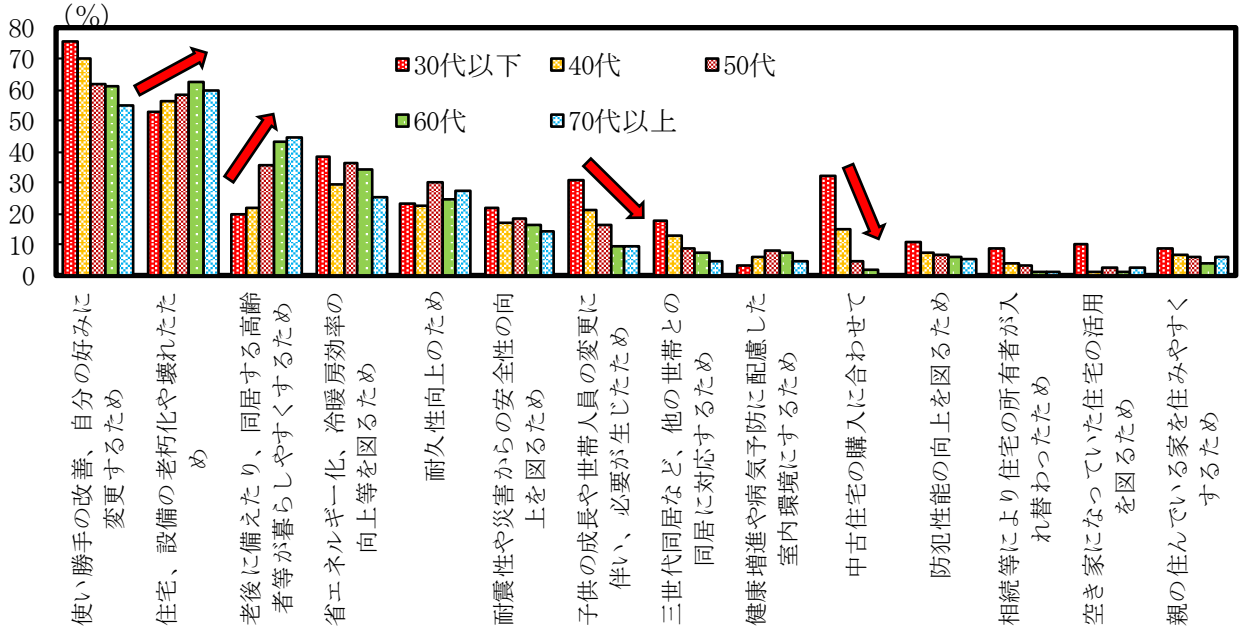
¹⁰ リフォーム事業者が、自社の受託実績から任意で対象物件を選び、施主に代わって回答するものであることから、事業者は自社の代表物件や回答しやすい物件を適宜選び、サンプルが工事の内容及び金額面で平均的なリフォーム工事よりも大型物件にシフトしている可能性がある点や、あくまでも事業者が分かる範囲で回答したものである点については、留意が必要。

¹¹ 施主とは、リフォームを実施した者を指し、世帯主とは異なる点に留意が必要。

第13図 施主年齢別リフォーム工場の目的

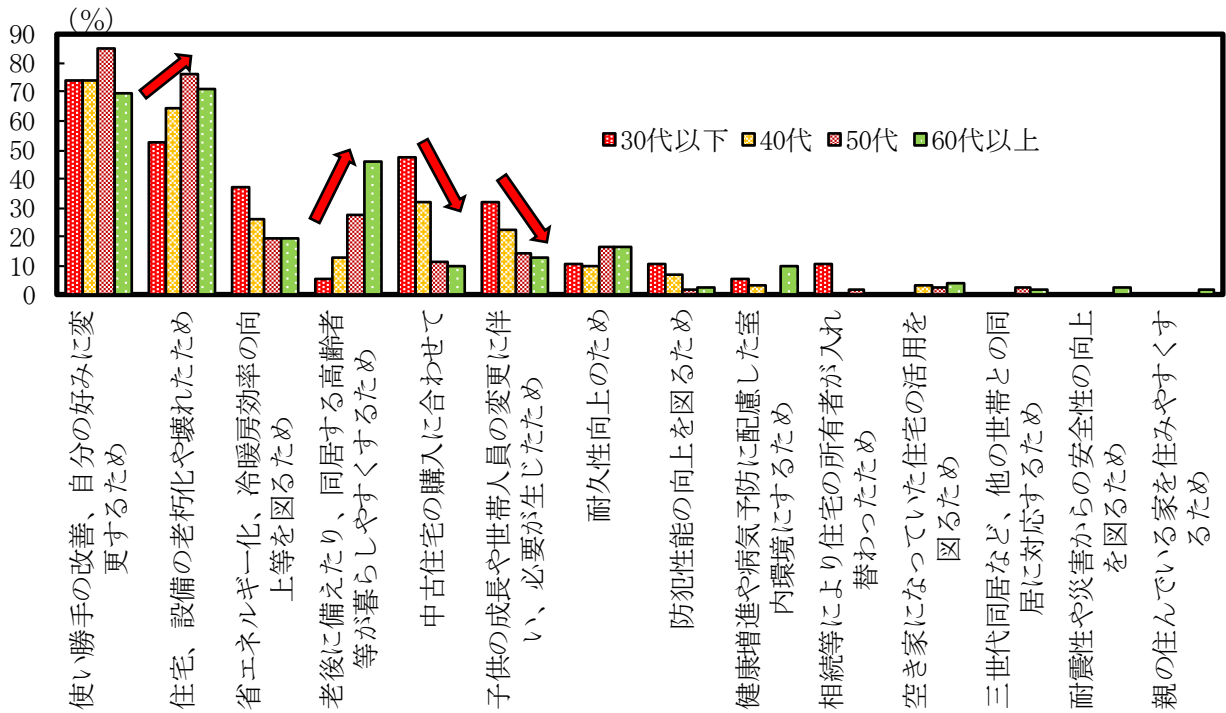
若年層ではライフステージの変化への対応、高齢者層では高齢者対応が他の世代と比べ高い

(1) 戸建て



(リフォーム工事目的)

(2) マンション



(リフォーム工事目的)

- (備考) 1. 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」により作成。
 2. 調査対象は2016年9月から2017年8月の住宅リフォーム工場の施工完了物件。
 3. (1)、(2)については、「不明」は除く。

4. おわりに

本稿では、既存住宅取引の現状及びリフォームに関する現状について整理した。最後に、最近の国の施策について概観する。

既存住宅取引にあたって、買主の多くは購入する住宅の質に対して少なからず不安を抱えているものの、個人間で売買されることが多いため、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難しく、市場の透明性の低さがネックとなっている。その状況に対応するため、建物状況調査¹²（インスペクション）の活用を図るように宅地建物取引業法が改正された（2018年4月1日施行）。具体的には、媒介契約締結時に宅建業者が専門家によるインスペクションのあっせんの可否を示し、売主の意向に応じてあっせんすることに加え、売買契約における重要事項説明時にインスペクション結果の説明を宅建業者に義務づけた。この取組により、買主・売主の双方が安心して取引できる市場環境の整備に一役買い、ネックだった市場の透明性の向上に資するものと期待される。

また、これまでの既存住宅のマイナスイメージ（品質の不安、見た目の汚さ、設備が古い、選ぶための情報が少なくて分からない等）を払しょくするため、一定の条件¹³を満たした住宅の広告に、国の関与のもとでロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する制度として「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が2018年4月1日から開始された。既存住宅の品質を国が保証する仕組みが出来たことは画期的であり、既存住宅のマイナスイメージが払しょくされれば、マイナスイメージにより敬遠していた消費者の需要を掘り起こすことができ、今後の既存住宅流通市場の拡大が期待される。また、「安心R住宅」のロゴマークを付与する際には、リフォームを実施することが前提となっていると言えるため、今後のリフォーム市場の拡大も期待される。

¹² 建物状況調査とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を目視、計測等により調査するもの。

¹³ 一定の条件については、以下のとおり。

- ・ 現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること
- ・ 管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること
- ・ 事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払しょくされていること（建築後極めて短いものなどはリフォーム不要）。また、リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書（費用に関する情報を含むもの）を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること
- ・ 外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること
- ・ 建築時の情報や維持保全の状況に係る情報等について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること

(参考文献)

- ・ 国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」
- ・ 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム年報」