

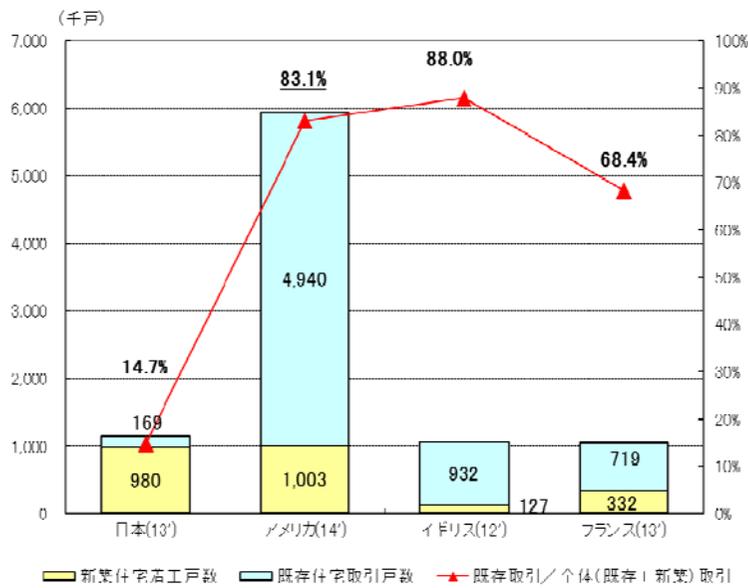
中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え 円滑化に向けた取組について

平成27年8月3日
国土交通省
土地・建設産業局
住 宅 局

中古住宅流通市場の状況

- 中古住宅の流通シェアは約14.7%（平成25年）と国際的にみて小さい。（欧米諸国では、7割～9割程度）
- 日本の住宅資産額（国民経済計算上の額）は、税法上の耐用年数を建物価値の減価に使う慣行等があり、累積住宅投資額に比べ500兆円以上少なくなっている。

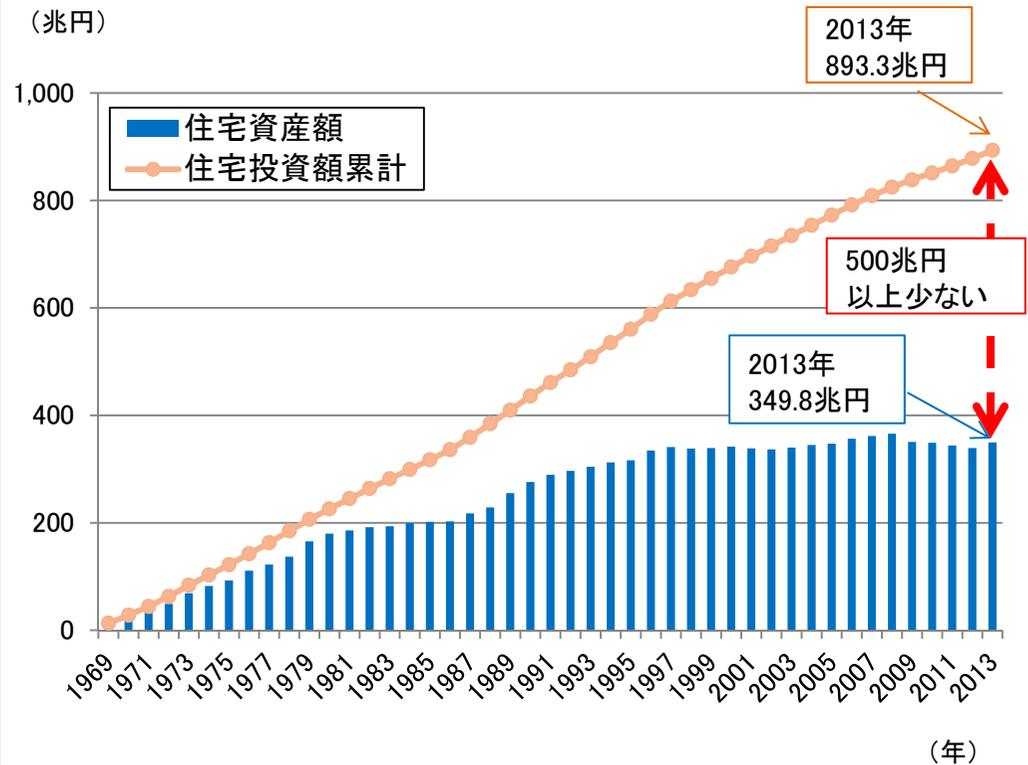
【中古住宅流通シェアの国際比較】



（資料）

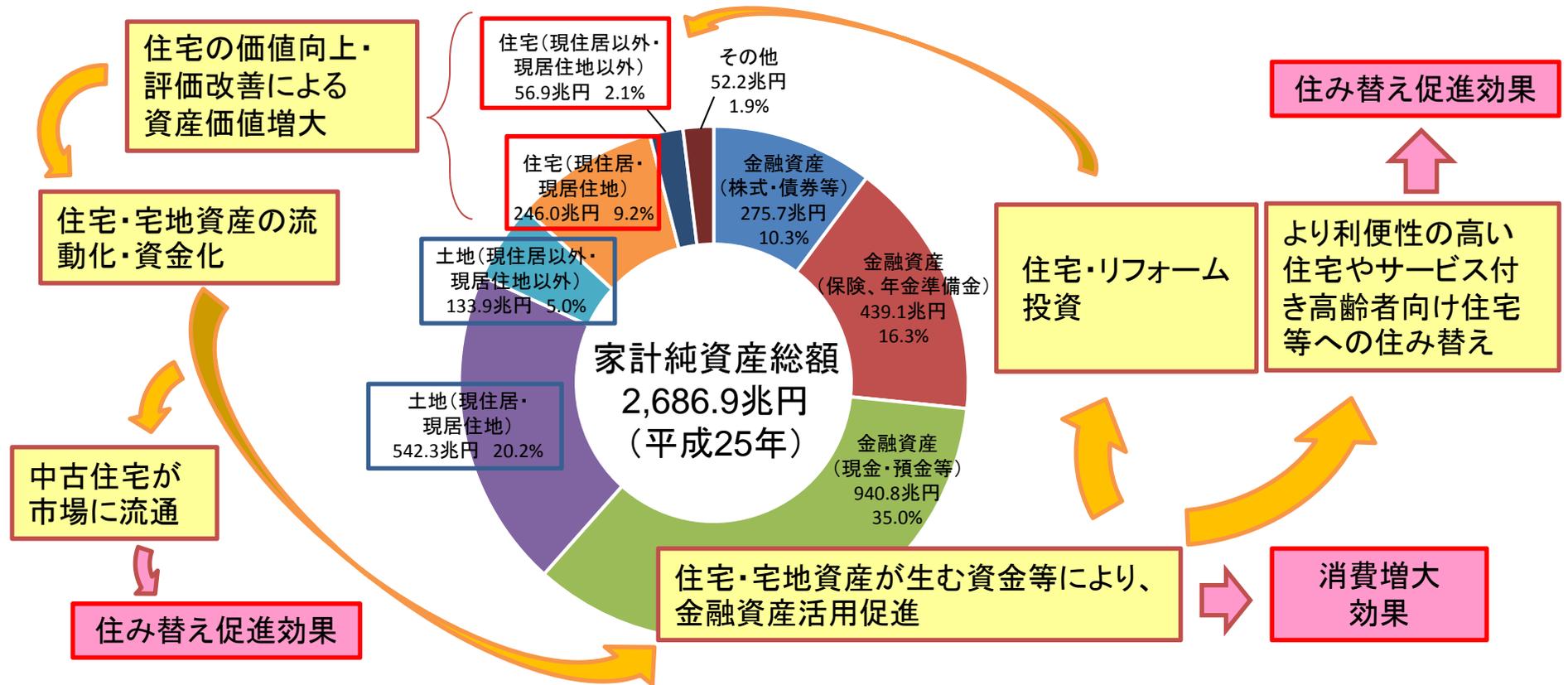
日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成26年計）」（データは2013年）
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS」（データは2014年）
<http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」（データは2012年）
<http://www.communities.gov.uk/>
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques J」「Conseil général de l'environnement et du développement」（データは2013年）
<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>
 注1）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。
 注2）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。

【住宅投資額累計と住宅資産額】



（資料）国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成
 ※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
 ※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積

○家計純資産総額約2,687兆円のうち、住宅が約11%(約303兆円)、土地が約25%(約676兆円)(両者で約979兆円、約36%)。
 ○中古住宅の建物評価が改善されれば、家計が保有する住宅資産額が大幅に増大し、住宅・宅地資産を資金化した場合における金融資産が増大することにより、消費や投資の拡大が期待でき、日本経済に好循環をもたらすものと考えられる。また、中古住宅を含むより利便性の高い住宅やサービス付き高齢者向け住宅等への住み替えが促進され、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能となる。



(注1)「その他」には生産資産の“在庫”及び住宅を除く“固定資産”、有形非生産資産の“漁場”が含まれる。

(注2)「土地」「住宅」の“現住居・現居住地”、“現住居以外・現居住地以外”の資産額については、

『平成21年消費実態調査』における“宅地”“住宅”それぞれの資産額の割合を用いて算出している。

<宅地(総額1,991.8万円)> 現住居・現居住地:1,597.8万円(80.2%)、現住居以外・現居住地以外:394.0万円(19.8%)

<住宅(総額522.6万円)> 現住居・現居住地:424.3万円(81.2%)、現住居以外・現居住地以外:98.3万円(18.8%)

(資料)国民経済計算年報(内閣府)及び消費実態調査(総務省)より作成

住宅政策の変遷

「住生活基本法」の制定とあわせて、中古住宅について、新築住宅と同様の税・金融上の措置を整備

住宅建設計画法（S 4 1 年度）

住生活基本法（H 1 8 年度）

住宅ローン
減税等

S 5 5 年度

- ・中古住宅を追加
(築後 1 0 年)

H 1 7 年度

- ・築後年数制限撤廃
(耐震性を満たすことが必要)

住宅金融

旧住宅金融公庫
及び
住宅金融支援機構

S 5 1 年度

直接融資

- ・中古住宅を追加
(築後 1 0 年)

H 1 6 年度

フラット 3 5

- ・築後年数制限撤廃
(耐震性を満たすことが必要)

我が国の中古住宅市場の課題

- 情報の非対称性＝レモンの原理(負の連鎖)の存在⇒情報開示の促進と透明性の向上へ
- 新築プレミアムの推定⇒正当な評価実務の定着へ

○売主（所有者（特に注文戸建住宅のオーナー））



①手入れ（リフォーム）しても値がつかないからきちんと手入れしない（履歴も残さない）

②逆に質や管理の情報を隠す傾向（瑕疵担保責任は回避したいが、情報開示のメリットが乏しい）

③建物はほとんど評価の対象とならず売れない→住み替えができない

○建物評価実務



①木造戸建住宅の評価＝20年で概ねゼロとする慣行の存在（賃貸市場で利用価値があっても評価されない）

②担保評価も同様（返済能力重視のリコースローン）

○流通市場

①仲介業者に建物検査や瑕疵保険の知識不足

②物件調査に限界もあり、リスクを避けて「現況有姿」の取引を志向

○買い主



①住宅の質が判別できず、質に対する不安が大きい、建物検査の習慣がない

②権利関係等にも不安がある

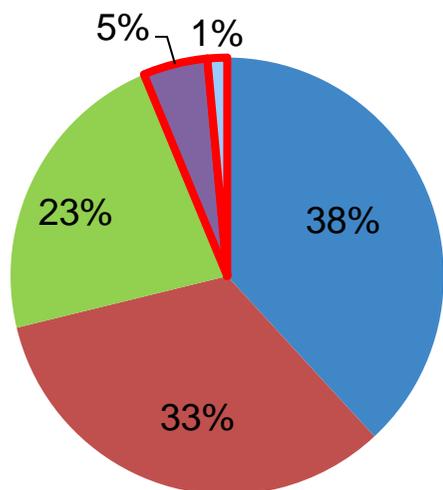
③銀行は返済能力に基づき融資判断するリコースローン。同じ価値ならリスクの少ない新築を志向

【参考】戸建て賃貸住宅の推移

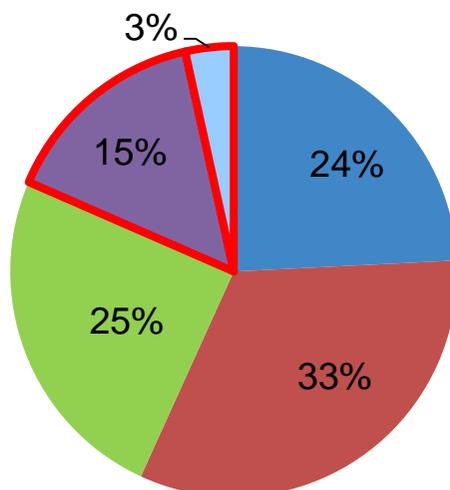
○首都圏レイズに登録されている戸建て賃貸住宅では、築30年以上の物件が占める割合が増加し、近年では戸建て賃貸住宅全体の1/4程度。

→ 築年数が20年を大きく超える戸建て住宅も、「収益を生む」物件として賃貸住宅市場で貸し出されている。

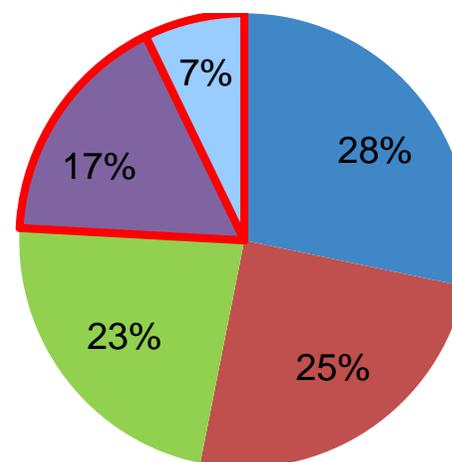
1992年～2002年



2003年～2007年



2008年～2013年4月



<年平均成約件数割合(注)>

築年数	1992年～2002年
～9年	38%
10～19年	33%
20～29年	23%
30～39年	5%
40年以上	1%

約6%

築年数	2003年～2007年
～9年	24%
10～19年	33%
20～29年	25%
30～39年	15%
40年以上	3%

約18%

築年数	2008年～2013年4月
～9年	28%
10～19年	25%
20～29年	23%
30～39年	17%
40年以上	7%

約24%

○地価と家賃の経年変化をみると、地価は、バブルやリーマンショックの影響を受けて大きく変動したが、家賃は比較的安定して推移

- 2000年を100とすると、
地価は
バブル期(1991) ... 約225
リーマンショック(2008)後 ... 約75

家賃は、
1991以降
... 約80～100で推移

【参考】
日本版CCRC構想有識者会議
(第5回)大垣尚司氏提出資料

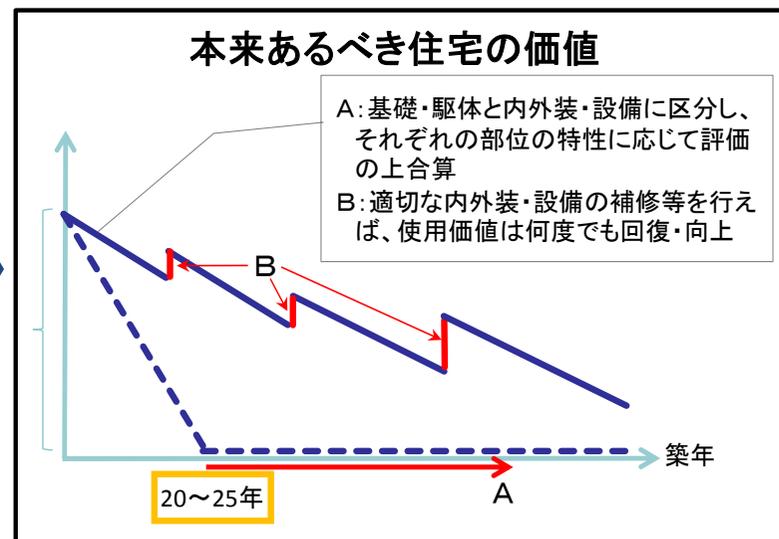
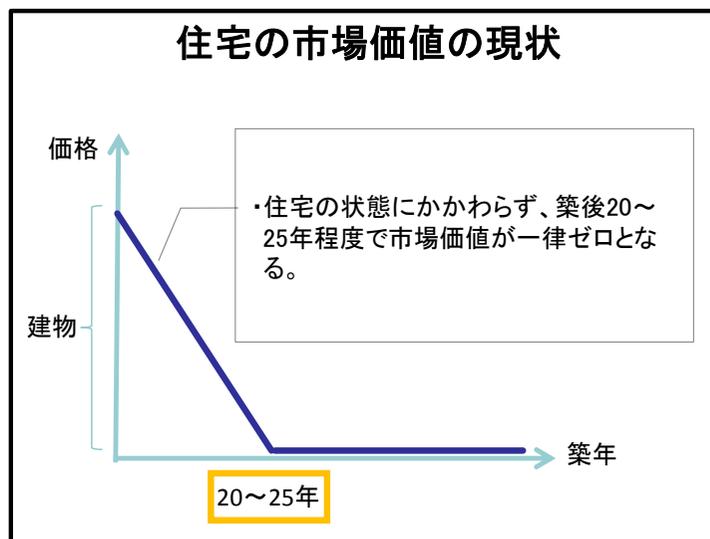
(注): 築年数情報が登録されている物件による成約件数のみを計上。

出典: (財)東日本不動産流通機構

1 中古住宅流通の活性化に向けた取組

① 中古住宅の建物評価手法の改善

- 我が国では、木造戸建住宅を築後20年程度で市場価値ゼロとみなす取引慣行が存在。
- リフォーム等により手をかけた住宅が適切に評価されるよう、築年数のみによらず、住宅の使用価値を適切に反映した評価手法への改善を図る。



建物評価実務の改善に向けた施策

- ① 宅建業者や不動産鑑定士が用いる評価手法の改善
原価法の精緻化(再調達原価・経済的耐用年数の厳格化)
- ② 金融機関における担保評価への連動を推進

【参考】民間における取組

- 優良ストック住宅推進協議会(スムストック)^(※)
構造躯体と内装・設備とを区分し、リフォーム状況等を反映して評価するシステムを提供。
(※)住宅メーカー10社とその関係不動産会社で構成

1 中古住宅流通の活性化に向けた取組

② 的確なリフォームの推進

長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクション(建物検査)や維持保全計画の作成の取組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取組みに対して支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取組みを採択し支援

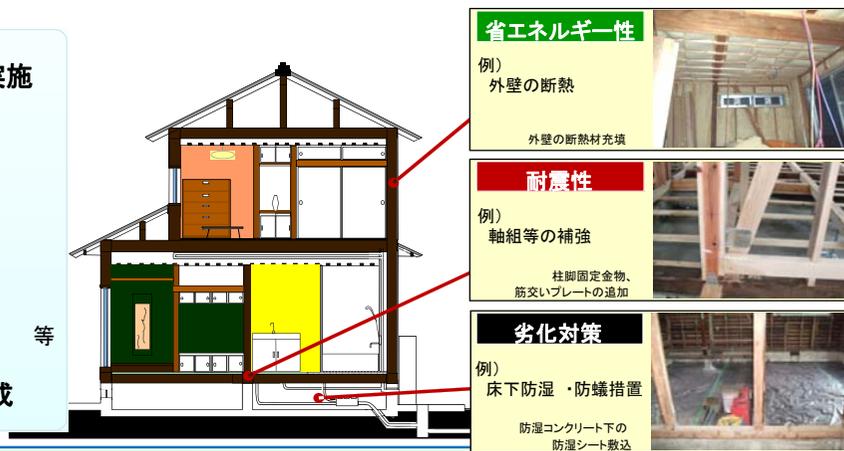
○インスペクションの実施

○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

等

○維持保全計画の作成



住宅リフォーム事業者団体登録制度

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保や消費者への情報提供を行うなど、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体(※)を国が登録する制度を創設(H26.9~)。住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

※6団体が登録(H27.7現在)

ロゴマーク(商標登録出願中)



買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制特例措置

買取再販(※)で扱われる住宅の取得について、以下の税制特例措置を創設。

※事業者が中古住宅を一旦買い取り、性能・質の向上を図るための一定のリフォームを行い、消費者に販売すること

○買取再販事業者に課される不動産取得税の軽減
(適用期間:H27.4.1~H29.3.31)

○買主に課される登録免許税の軽減
(適用期間:H26.4.1~H28.3.31)



リフォーム工事
(耐震・省エネ・バリアフリー・水回り等の一定のリフォーム)



売主

事業者

買主

不動産取得税の軽減

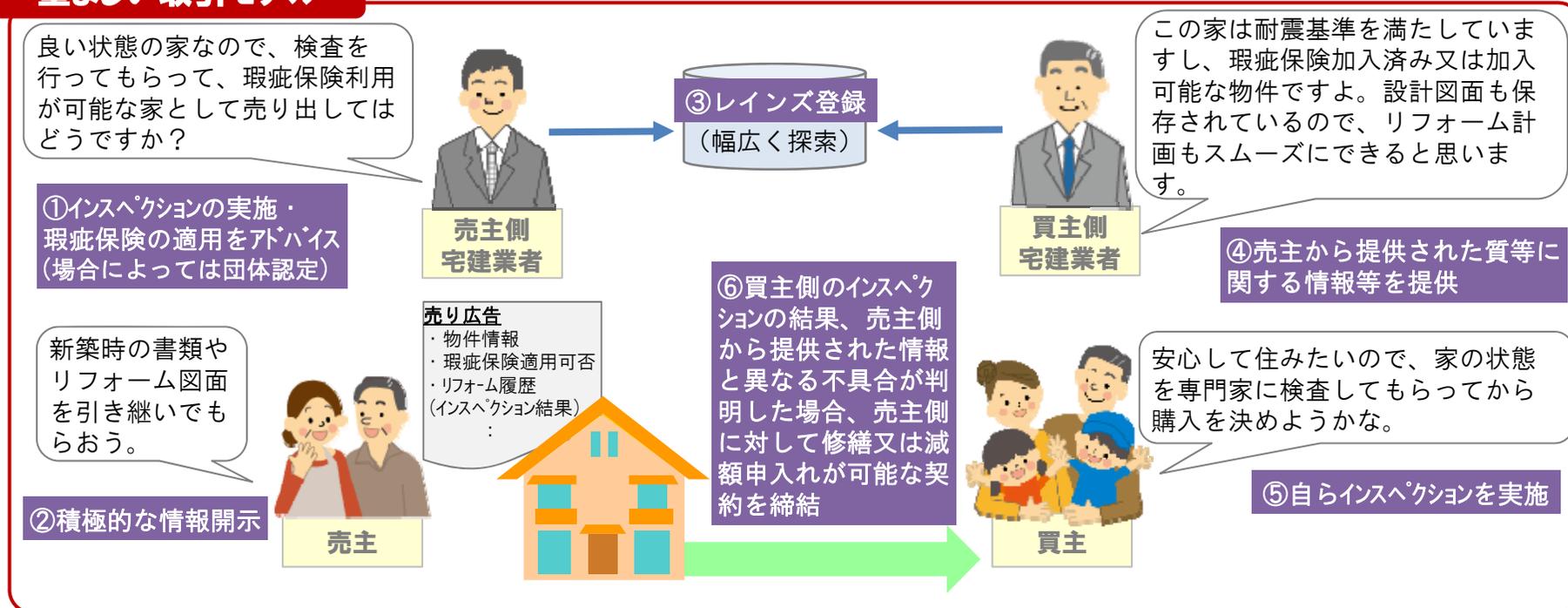
登録免許税の軽減

1 中古住宅流通の活性化に向けた取組

③ 望ましい中古住宅取引モデルへの転換

- 中古住宅取引においては、売主側が積極的な情報開示をしながら、買主・売主双方ともインスペクション（建物検査）を行う習慣も根付いていないため、買主は、住宅の質や権利関係に対する不安がぬぐえず、購入を躊躇しがち。
- 取引を仲介する宅建業者が、信頼できる不動産取引のプロとして適切なサポートを行うことが必要。

望ましい取引モデル



【これまでの取組み】

- 既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定
中古住宅売買を前提としたインスペクションについて、検査の項目・方法、検査者に求められる能力等を示した指針を策定（平成25年6月）
- 既存住宅売買瑕疵保険の商品の多様化
従来より保険期間が短く、低廉な商品の提供を開始（平成25年度に従来5年間のみ→2年間又は1年間の商品を追加）（平成25年度実績：2,560件）
- 事業者間連携によるワンストップサービスの提供促進
宅建業者と関連事業者による連携協議会（全国で17協議会）が、中古住宅取引に臨む消費者に対して提供するワンストップサービス等の取組みを支援

【今後の取組みの方向性】

- インスペクションや瑕疵保険を利用する上記の取引モデルを普及・定着させるため、次期通常国会における宅建業法の改正を検討
- 中古住宅の長期優良化の認定制度の創設
- 売主と買主とのマッチング機能を十分に発揮させるため、レインズルールを改善

1 中古住宅流通の活性化に向けた取組

④ 不動産総合データベースの整備

- 円滑な不動産取引に必要となる、物件情報、周辺地域情報(ハザードマップ等の自然災害リスクに関する情報、都市計画等の法令制限に関する情報、周辺地域の取引情報等)は、様々な機関や媒体に分散して存在しており、情報の収集・入手が困難。
- これらの情報が不動産業者から一覧性を持って消費者に提供できるようにすることで、消費者が安心して物件を選択できるよう、関連情報を集約した不動産総合データベースを整備する(日本版MLS)。

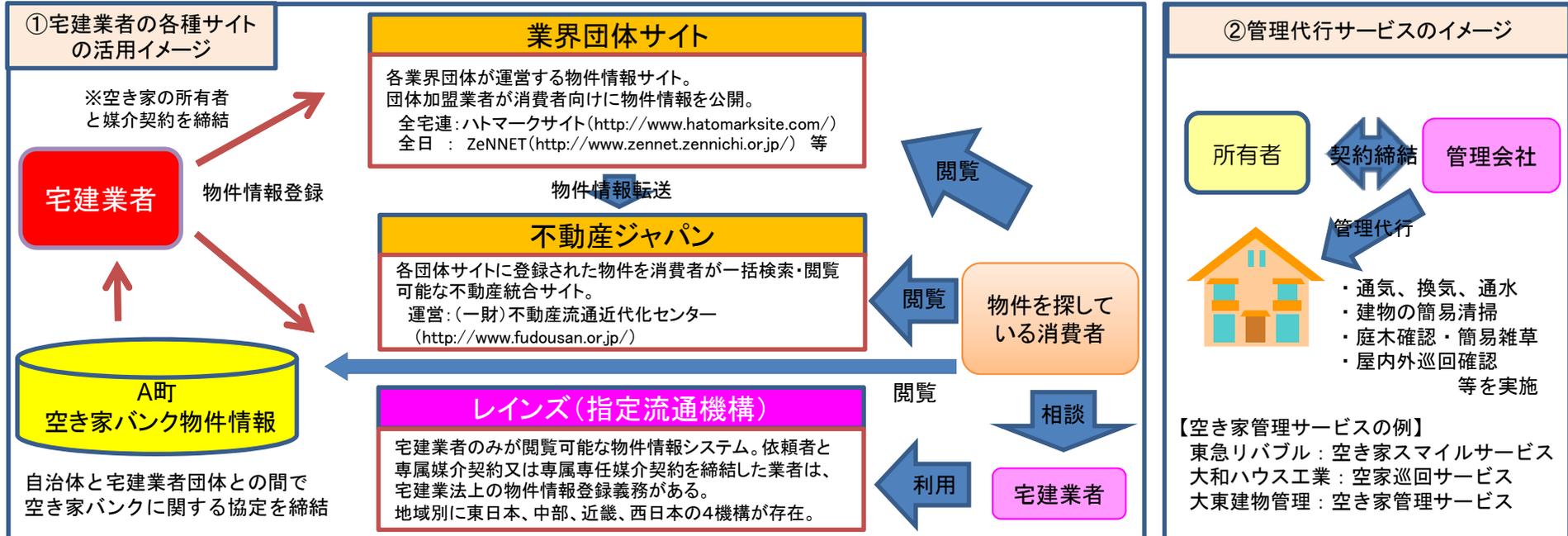


2 空き家の有効活用促進に向けた取組

①自治体と地元の宅建業者団体が協定を締結(※)し、多くの消費者等が閲覧する質・量ともに充実した宅建業者の情報ネットワークを活用することで、空き家バンク登録物件の流通を促進

※協定締結済の自治体:92団体(H26.11時点)

②空き家の管理代行サービスを提供し、相談体制を整備



③事業者間連携協議会との連携による空き家の流通促進

<取組みの例>

宅建業者とインスペクションやリフォーム等の関連事業者による連携協議会が全国17の地域で組織。(公財)不動産流通推進センターを通じて協議会の活動を支援。

○富山県中古住宅流通促進協議会
自治体と協力し、空き家を一定の質が確保された「とやま安心住宅」認定物件とするための規約等を作成

○不動産コンシェルジュ中国地区協議会
空き家バンク・空き家相談窓口の設置

○建築・住宅支援センター協議会(奈良)
明日香村等自治体と連携し、空き家のインスペクションを行い、その結果を公開

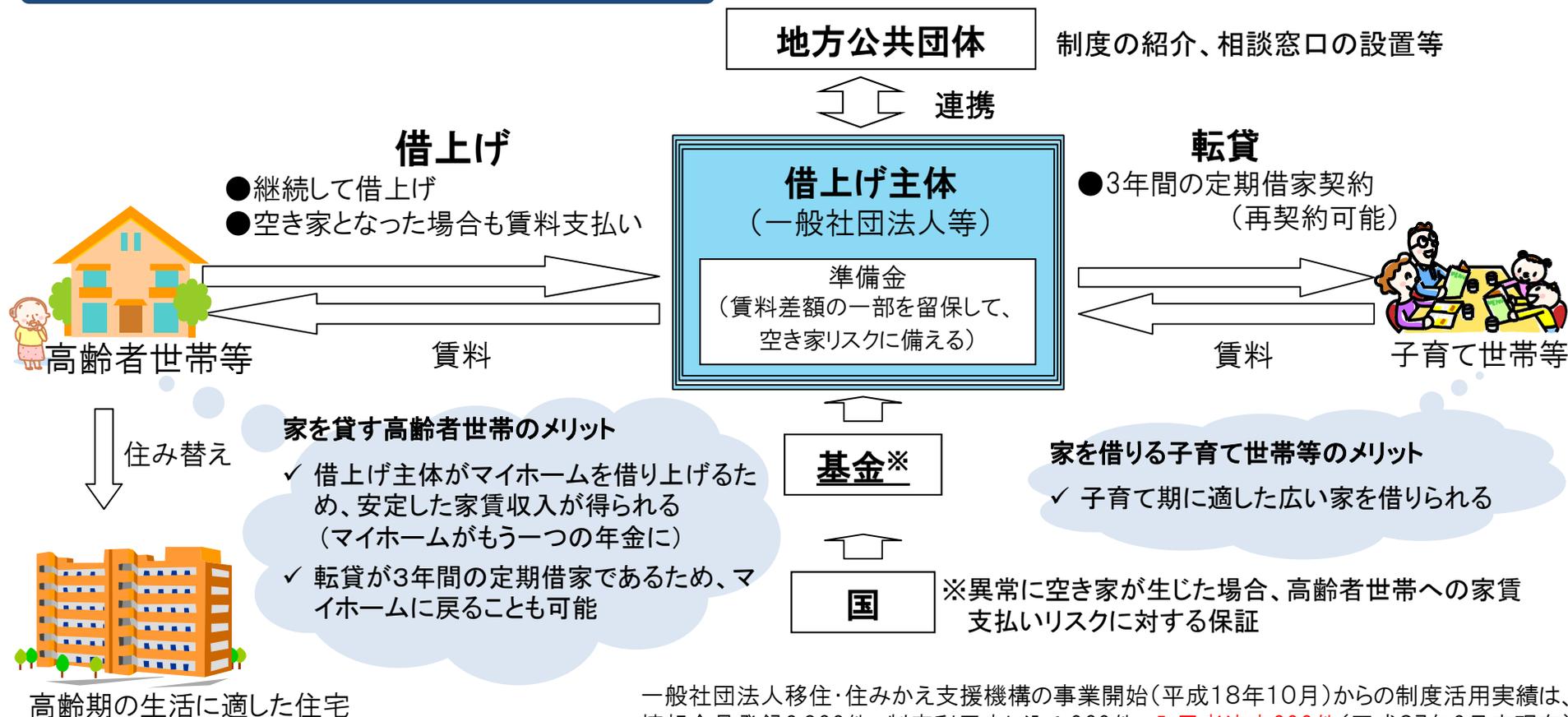
○四国中古住宅流通促進事業協議会
空き家の所有者の実態を把握し、定期借家契約に関する講習会を開催

3 住み替え円滑化に向けた取組

① 高齢者等の住み替え支援事業

○高齢者等の所有する戸建住宅等を、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制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



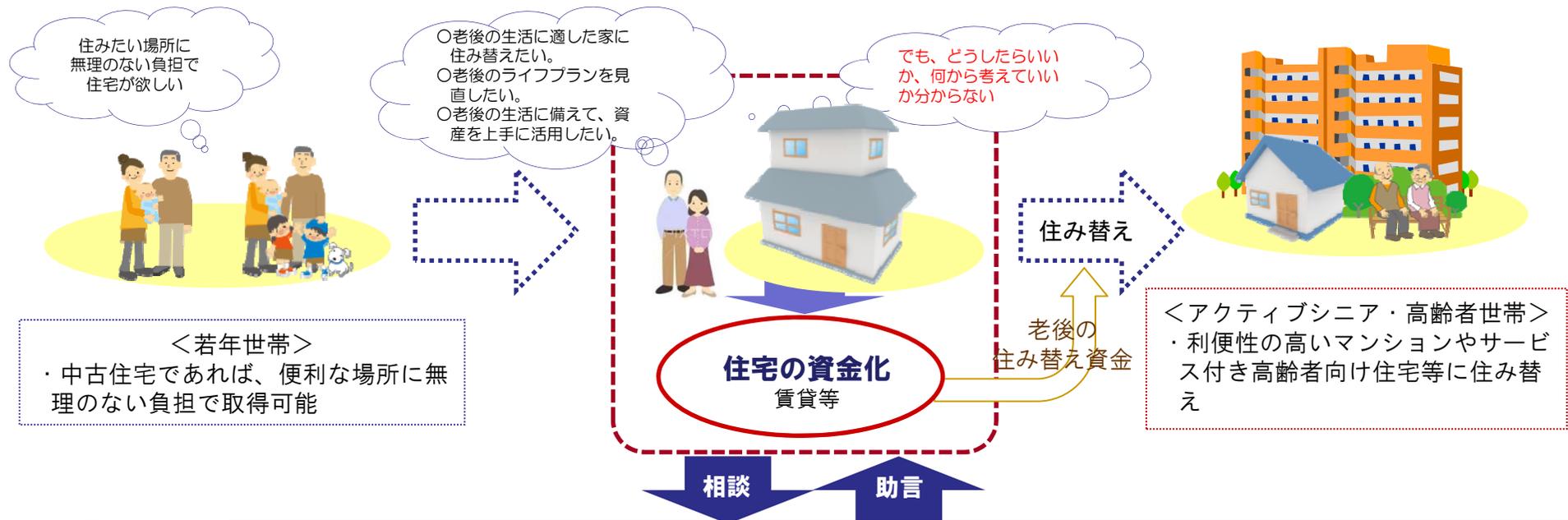
【地方公共団体と移住・住みかえ支援機構との連携】

全国140の地方公共団体において、「マイホーム借上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。(平成27年4月1日時点)

3 住み替え円滑化に向けた取組

② アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産の活用に関し、相談体制の整備と専門家の育成を進めることで、住み替えを円滑化。
- アクティブシニア及び高齢者が所有する良質な住宅ストックの住宅市場への供給を促進し、中古住宅市場の活性化を図る。



体制整備
の支援

相談体制の整備 (FPを中核とし、税理士・弁護士等と連携)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施
- 相談窓口の設置(生涯学習センター、病院、介護施設等との連携)

＜ファイナンシャル・プランナー＞

- ・資産運用の専門家で顧客のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案
- ・現状では、アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する知識や経験は不十分

育成手法の
確立支援

住宅資産の活用に関する専門家の育成 (FPを対象とすることを想定)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用の実務に関する研修プログラムの検討・実施

アクティブシニア及び高齢者の住み替えについて、アクティブシニア及び高齢者やその家族と信頼関係を築きながら、保有資産全体を考慮しつつ、医療や相続等高齢者特有の検討事項に配慮した住宅資産活用の提案ができる総合的な力を身につけるための研修を実施

3 住み替え円滑化に向けた取組

③ 多世代交流型住宅ストック活用推進事業

背景

- 個人住宅の有効活用のためには専門家のサポートが必要
- 都市部では、不動産市場が成熟しているが、様々な事業者が消費者サービスを個別に展開
- 地方部・市場が活発でない都市部では、事業者の規模が大きなく、消費者サービスを幅広く展開できない

事業内容と効果

地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、以下の取組みを行う地方公共団体、民間事業者等により構成される協議会等に対し、その取組みに要する費用を支援

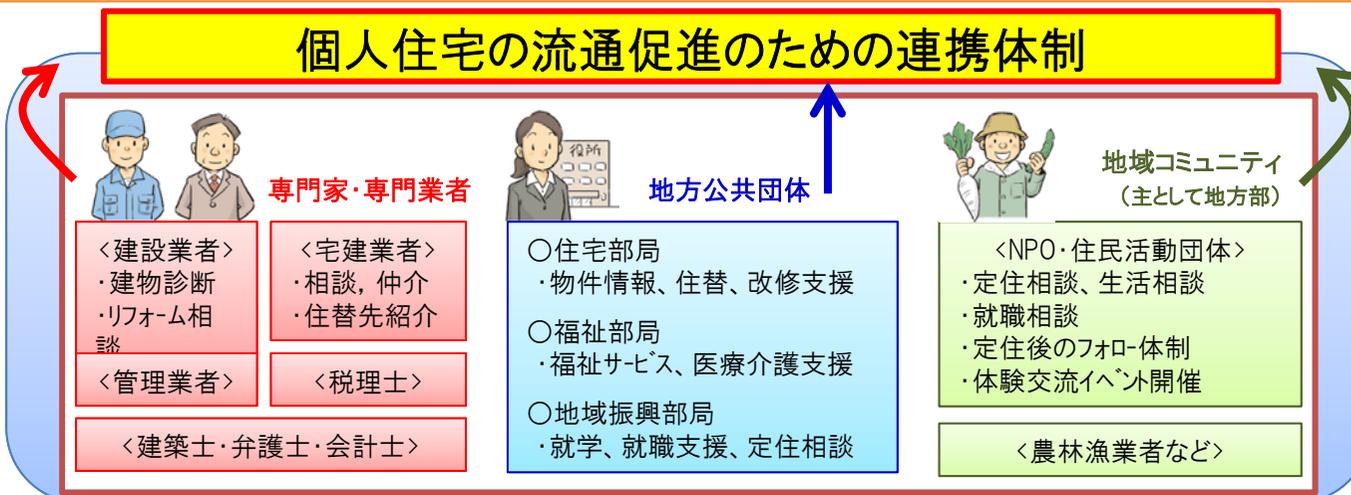
- ①流通、リフォーム、管理等に関する個人住宅の所有者及び住替え検討者の疑問・不安の解消とニーズに一元的に対応するため、総合的な相談をワンストップで受け付ける体制整備
- ②官・民・地域コミュニティが連携した特色ある有効活用事業を誘導するための個人住宅の有効活用に資する関連事業間の総合調整や住宅の管理活用に係るモデル的な取組み

【期待される効果】

- 多世代の住替え促進、移住・二地域居住等の多様なライフスタイル促進
- 地域事業者のビジネス機会の創出

➡ **移住・住替え・多世代交流を通じて地域活性化に寄与**

<事業イメージ>

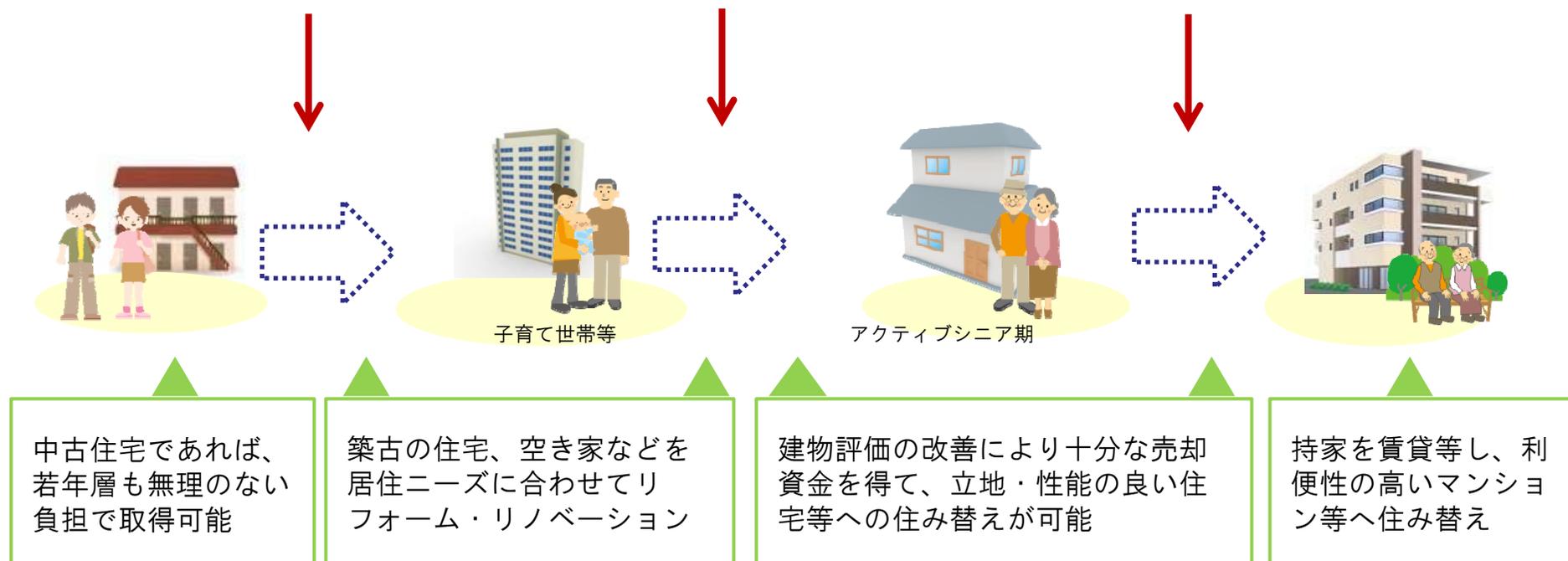


ライフステージに応じた住み替えの促進

空き家を含む中古住宅の市場活性化を通じて、子育て世代、高齢者等それぞれのライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図り、国民全体の豊かな住生活の実現を目指す。

- 不動産取引市場・金融市場における建物評価実務の改善
- 的確なりフォームの促進
- 建物検査や瑕疵保険を活用した中古住宅取引モデルへの転換
- 中古住宅に係る情報開示の促進と市場透明性の向上
- 空き家の有効活用促進

- 高齢者等の所有する戸建住宅等を、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
- 高齢者の住宅資産活用について助言する専門家の育成及び相談体制の整備
- 地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、総合的なワンストップ相談体制の整備 等



- 首都圏における高齢者の急増等に対応するため、大都市圏近郊の公的住宅団地や地方において、既存ストックも活用しつつ、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）や医療・介護・健康の福祉拠点の供給等を促進し、高齢者の安心な住まいの整備を推進。

＜千葉県柏市 豊四季台団地における取組事例＞

