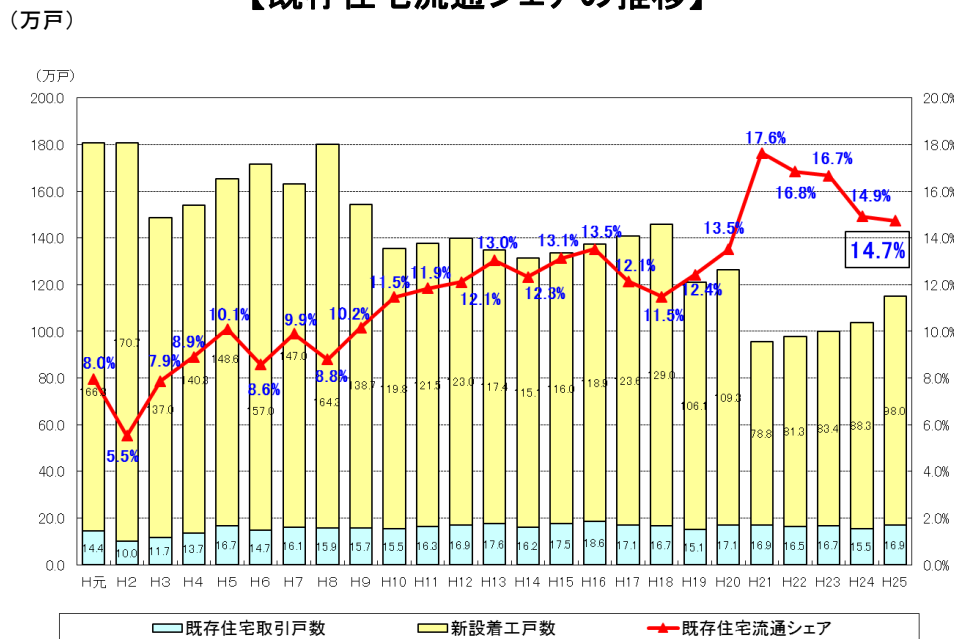


- 既存住宅の流通量は年間17万戸前後で横ばい状態。
- 全住宅流通量(既存住宅流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。

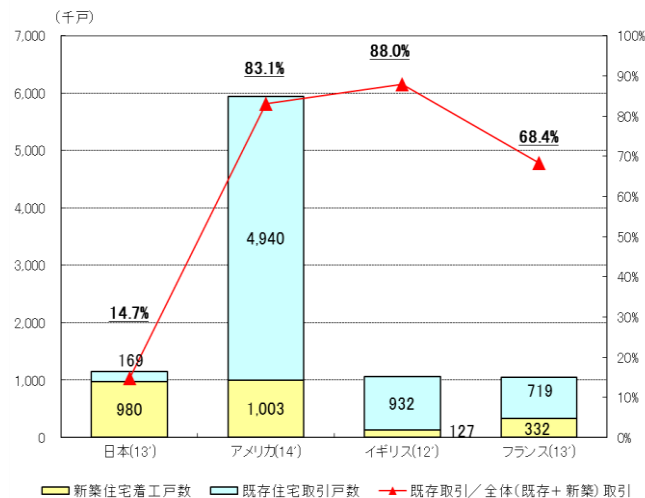
【既存住宅流通シェアの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
 (注) 平成5、10、15、20、25年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

※既存住宅流通量については、本データとは別に(一社)不動産流通経営協会が不動産の所有権移転登記の件数をベースに、年間54.7万件(平成25年)と推計しており、この推計を前提とすると、平成25年の既存住宅流通シェアは35.8%となる。(2014不動産流通統計ハンドブック)

【既存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」「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)
<http://www.driea.ile-defrance.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%が調査対象からめられると推計している。

既存住宅市場における負の連鎖

- 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。

○買主



良い既存住宅が判別しにくい

質に対する不安が大きい

リスクヘッジの手法がわからない

○建物評価



建物の価値 = 20年でゼロ

利用価値があっても評価されない

○既存住宅市場

透明性の低い市場

○売主（所有者）



適切な維持管理のインセンティブが生まれにくい

物件情報提供のインセンティブがない

低い担保評価となり、売れない→住み替えができない

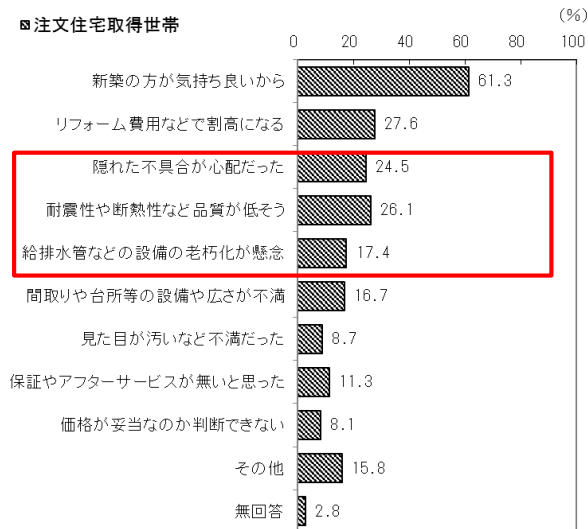
住宅の管理に手が届かない、資産価値が維持できない

中古住宅市場の課題

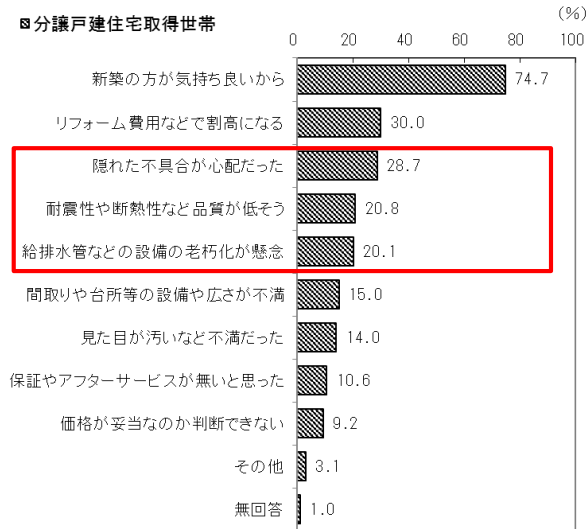
- 売主・買主間に中古住宅の品質に関する情報の非対称性が存在することにより、市場の透明性が低く、中古住宅の取引に対して消費者が不安を抱えていること等の課題が存在している。
- 新築住宅の取得者に対するアンケートでは、中古住宅を選択しなかった理由として、「隠れた不具合が心配だった」、「耐震性や断熱性など品質が低そう」などの回答が挙げられており、中古住宅の品質が明らかでないことが中古住宅の購入のネックになっている。

◆中古住宅を選択しなかった理由

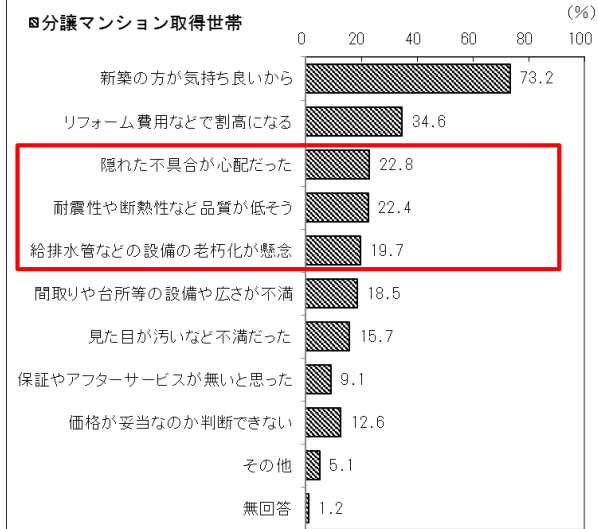
中古住宅にしなかった理由(複数回答)



中古住宅にしなかった理由(複数回答)



中古住宅にしなかった理由(複数回答)



住宅ストックの状況

- 新築住宅については、耐震基準の見直しや瑕疵担保責任の義務化などにより、順次性能の向上が図られてきており、適切な維持管理等がなされていれば、既存住宅でも十分に市場価値が認められる物件も多数存在している。

築35年以上

築16年～築35年

築16年以内

昭和56年
(1981年)

平成12年
(2000年)

昭和56年 改正建築基準法 施行

- ・ 新耐震基準の導入

平成12年 住宅品質確保法 施行

- ・ 住宅性能表示制度の導入
- ・ 新築住宅について、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務化

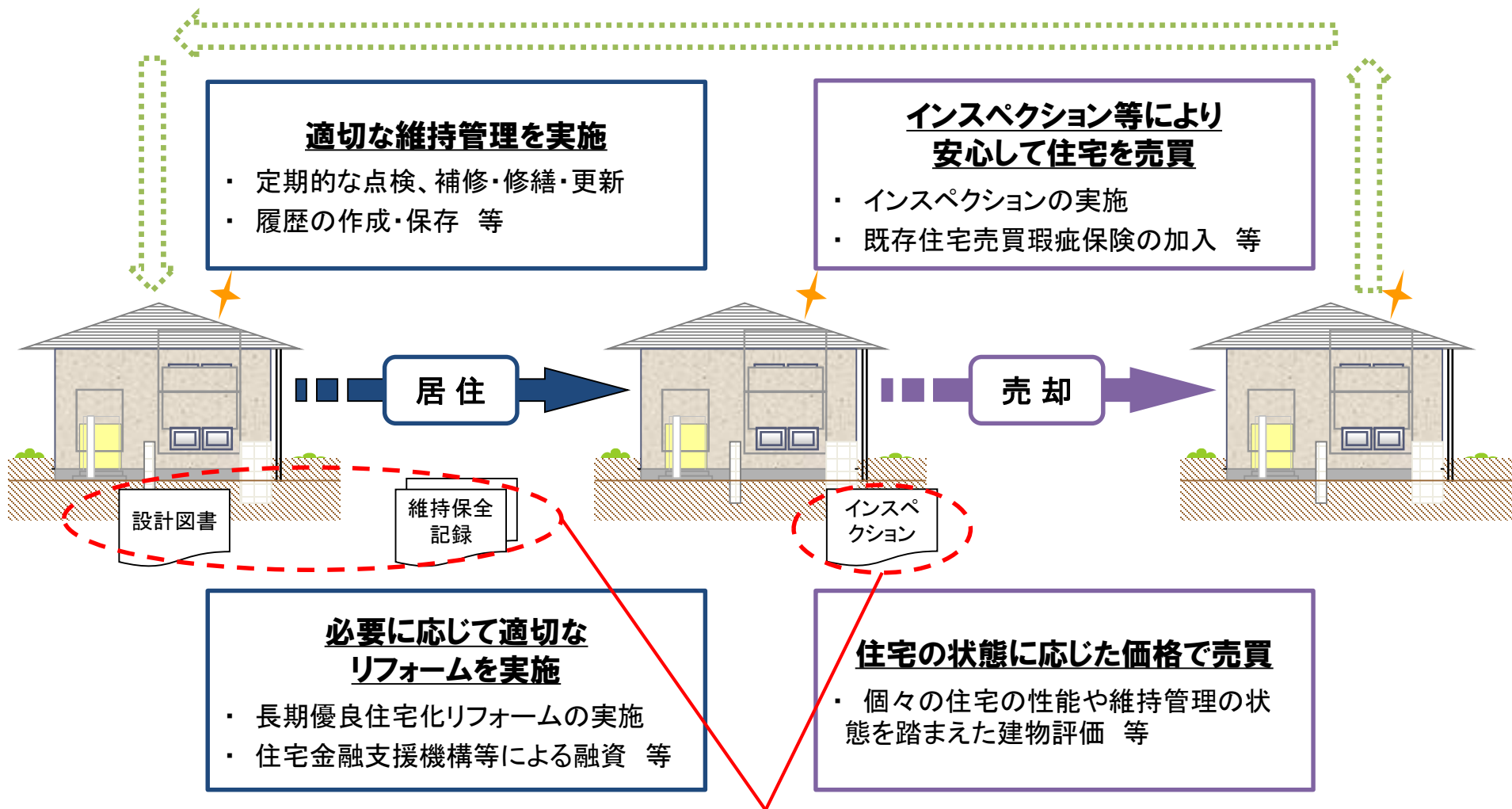
平成21年 長期優良住宅法 施行

- ・ 一定の構造・設備を有し、維持保全の期間・方法が定められている等の措置が講じられている住宅を長期優良住宅として認定

平成21年 住宅瑕疵担保履行法 施行

- ・ 新築の保険付き住宅について設計施工基準の遵守

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

インスペクションとは

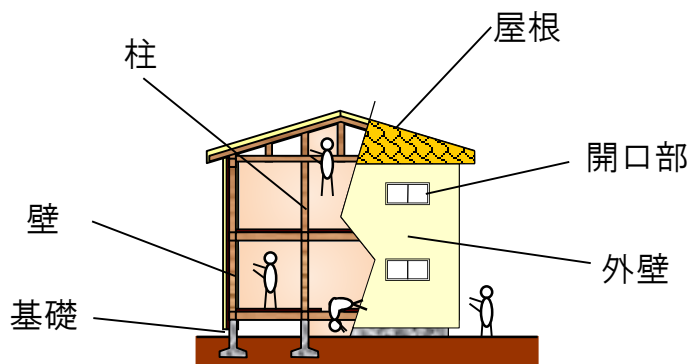
インスペクション

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。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ

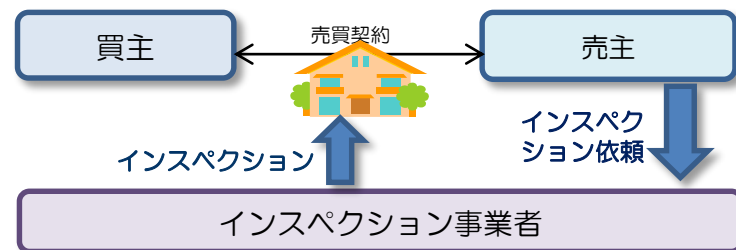


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



検査料金：4. 5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）
検査時間：2～3時間程度

【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

インスペクションに関する取組状況

	これまでの取組
平成12年 4月	<p>○住宅品質確保促進法の制定（公布：平成11年6月）</p> <ul style="list-style-type: none">- 新築住宅の請負・売買において、基本構造部分（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）の瑕疵担保責任を10年間義務付け。
平成17年11月	<p>○構造計算書偽造問題の発覚</p> <ul style="list-style-type: none">- 新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状況に置かれることが明らかとなった。
平成21年10月	<p>○住宅瑕疵担保履行法の施行（公布：平成19年5月）</p> <ul style="list-style-type: none">- 新築住宅を供給する事業者（建設業者・宅建業者）に対し、保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入のいずれかの資力確保措置を義務付け。
平成21年12月	<p>○既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売買タイプ）の認可</p>
平成22年 3月	<p>○既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）の認可</p>
平成25年 6月	<p>○既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定</p> <ul style="list-style-type: none">- 既存住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ。
平成28年 3月	<p>○住生活基本計画の改定</p> <ul style="list-style-type: none">- 以下の成果指標を位置付け<ul style="list-style-type: none">・ 建物状況調査（インスペクション）を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%（H26年）→20%（H37年）