

# 国土交通省(住宅局)説明資料

---

平成27年4月10日

国土交通省 住宅局 住宅政策課

# アクティブシニア層の地方への人口移動

一般的には、

**地方圏 → 大都市圏**

に一方的な人口移動が起きているという印象

しかし、  
年齢別にみれば、

**アクティブシニア層は  
逆の動き**

**大都市圏 → 地方圏**

を示している

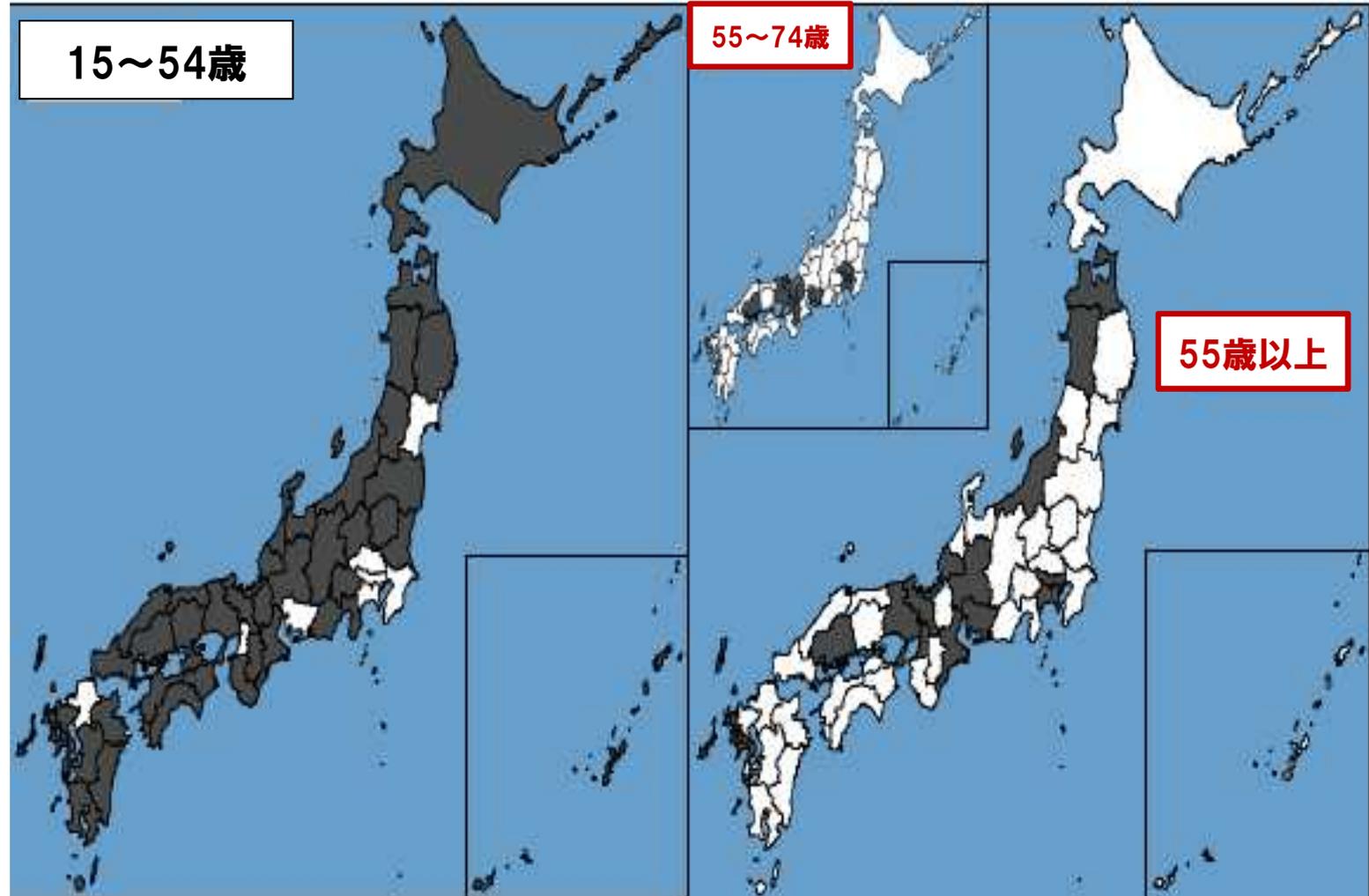
アクティブシニア層の  
**住み替え・移住を促進**

**この世代の消費と資産  
により地方を活性化**

## 【都道府県別・世代別の転入者数と転出者数の差異】

白＝転入者数＞転出者数【転入が多い都道府県】

灰＝転入者数＜転出者数【転出が多い都道府県】

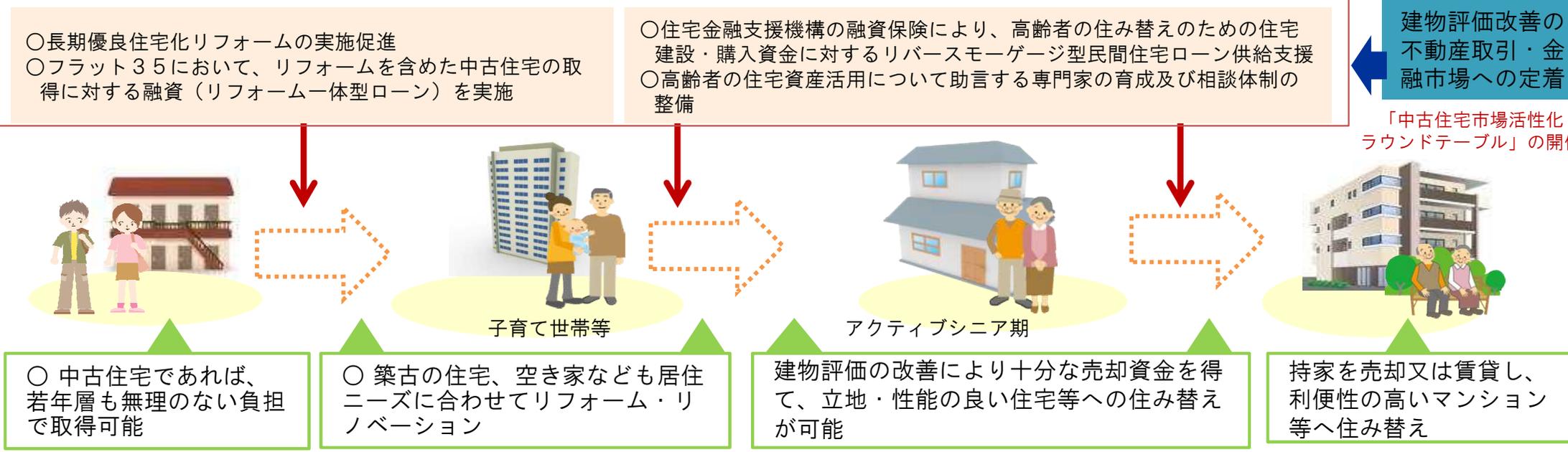


# 中古住宅市場活性化によるライフステージに応じた住み替えの促進

中古住宅の建物評価の改善と市場への普及・定着、リフォーム融資、高齢者の住み替えを支援する金融支援等により、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。

## 我が国の中古住宅市場の現状

<p><b>中古住宅流通の国際比較</b></p> <p>新築+中古に占める中古流通量は、欧米の1/6程度</p>	<p><b>住み替え回数に関する欧米との比較</b></p> <p>世帯当たりの住み替えによる住宅取得回数は、英米の1/3~1/4</p>	<p><b>中古住宅（木造戸建て）の評価</b></p> <p>築約20年で取引価値が一律ゼロという我が国独自の取引慣行</p>
---	---	--



質の高い中古住宅の流通を促進するための環境整備

- 買取再販（専門性の高い事業者が良質なリフォームを行って消費者に提供する事業）に係る不動産取得税の特例措置創設
- 消費者が安心して中古住宅を取引するための環境整備
  - ・不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理する不動産関係情報ストックシステムの整備に向けた試行運用
  - ・中古住宅の質に係る情報等を明らかにした上で取引を行うために宅建業者等に求められる業務をモデルとして整理し、市場への定着を推進
- 住宅団地における既存住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、民間事業者等が行うモデル的取組を支援
- 個人住宅の流通促進のための体制整備（個人住宅に関する総合的なワンストップ相談窓口の整備 等）

中古住宅の質に対する不安の解消

- 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等を図るため、住宅リフォーム事業者団体登録制度を実施・活用
- インスペクションにより得られた情報を蓄積・活用するための仕組みを構築するとともに、インスペクション技術の開発・高度化を行い、保険制度等において活用

# 個人住宅の賃貸流通の活性化による住み替え・移住の促進

- 個人住宅の賃貸流通市場は、賃貸用物件と比べて未成熟。
- DIY型賃貸住宅の促進など、個人住宅の賃貸流通市場を活性化することにより、住み替え・移住の選択肢が増加。

## これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由



(出典)「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」(H26.3)

## 個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン(H26.3)

- 空き家バンク等の活用による情報発信
- 個人住宅の適切な維持・管理
- DIY型賃貸の促進 等

### 【借主負担DIY型】

貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕やDIYを行う形式

※ ここでいうDIYは、借主自らが補修等を行うことに加え、専門業者に依頼して好みの設備更新や模様替えを実施することも含む

島根県江津市 賃貸住宅を自費でリフォーム  
(水回りは業者に依頼、内装は自分でリフォーム)



(出典)個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会 第2回資料より作成(イメージ)



1ターナー自らが空き家を修繕

田舎暮らしツアーで、1ターナーのお宅拝見

# 空き家を活用した住み替え・移住の促進

- 空き家について、子育て世帯向けの賃貸住宅への改修等を実施することで、活用を促進。
- 空き家の所有者と移住希望者について、不動産取引の専門家である宅建業者と地方自治体との連携や、宅建業者のネットワーク・ノウハウの活用により、空き家物件に関する円滑な流通・マッチングを促進。

## 空き家改修による子育て用賃貸住宅の供給促進

- 戸建て空き家等を子育て仕様に改修して公的賃貸住宅として供給する取組みに対する支援を充実
- 賃貸住宅の空き部屋等を多世代の交流拠点として改修する模範的な取組みを支援

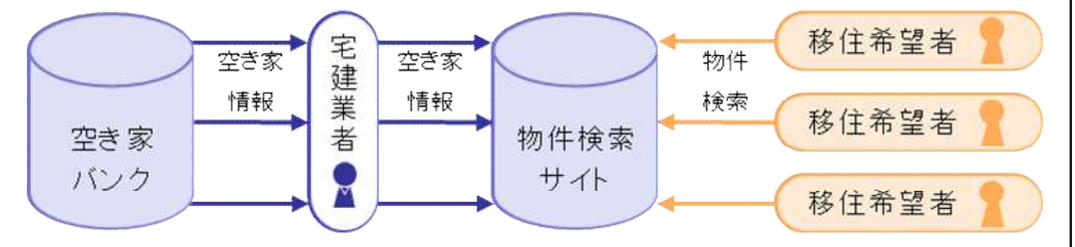
**【入居対象】**  
 子育て世帯（多子世帯含む）等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯

(参考) 戸建て住宅を改修した子育て賃貸住宅のイメージ



## 宅建業者の流通ネットワークを生かしたマッチングの促進

○地方自治体の空き家バンクから空き家情報を入手し、宅建業者が物件検索サイトを通じて広く情報を提供することにより、移住希望者とのマッチングを促進。



## 空き家活用のための相談体制の整備

○空き家管理等の相談体制を、地域民間事業者、建築士や税理士等の専門家及び地方公共団体と連携して整備。



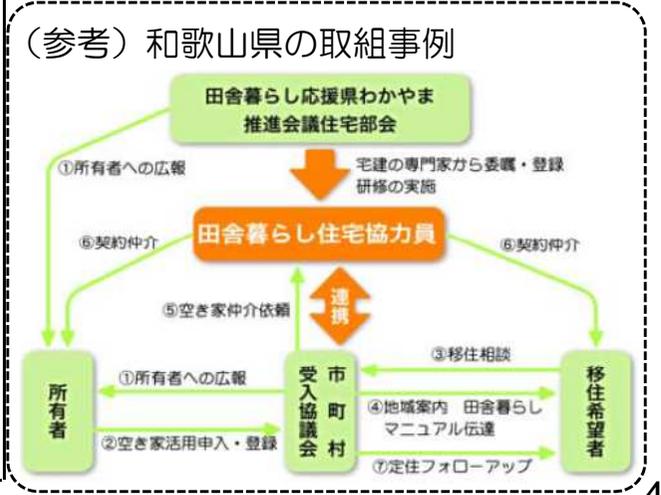
## 空き家住宅の高付加価値化・ブランド化

○建物検査済や、瑕疵保険加入済等、安心して購入できる空き家物件を協議会が認定する制度を検討中。

○認定物件には認定マーク付与、HP等での掲載等により、消費者にわかりやすく提示。

富山県中古住宅流通促進協議会の例  
 認定物件の要件 (例)

建物検査	住宅アフター検査
シロアリ検査	瑕疵保険
シロアリ保証	住宅履歴

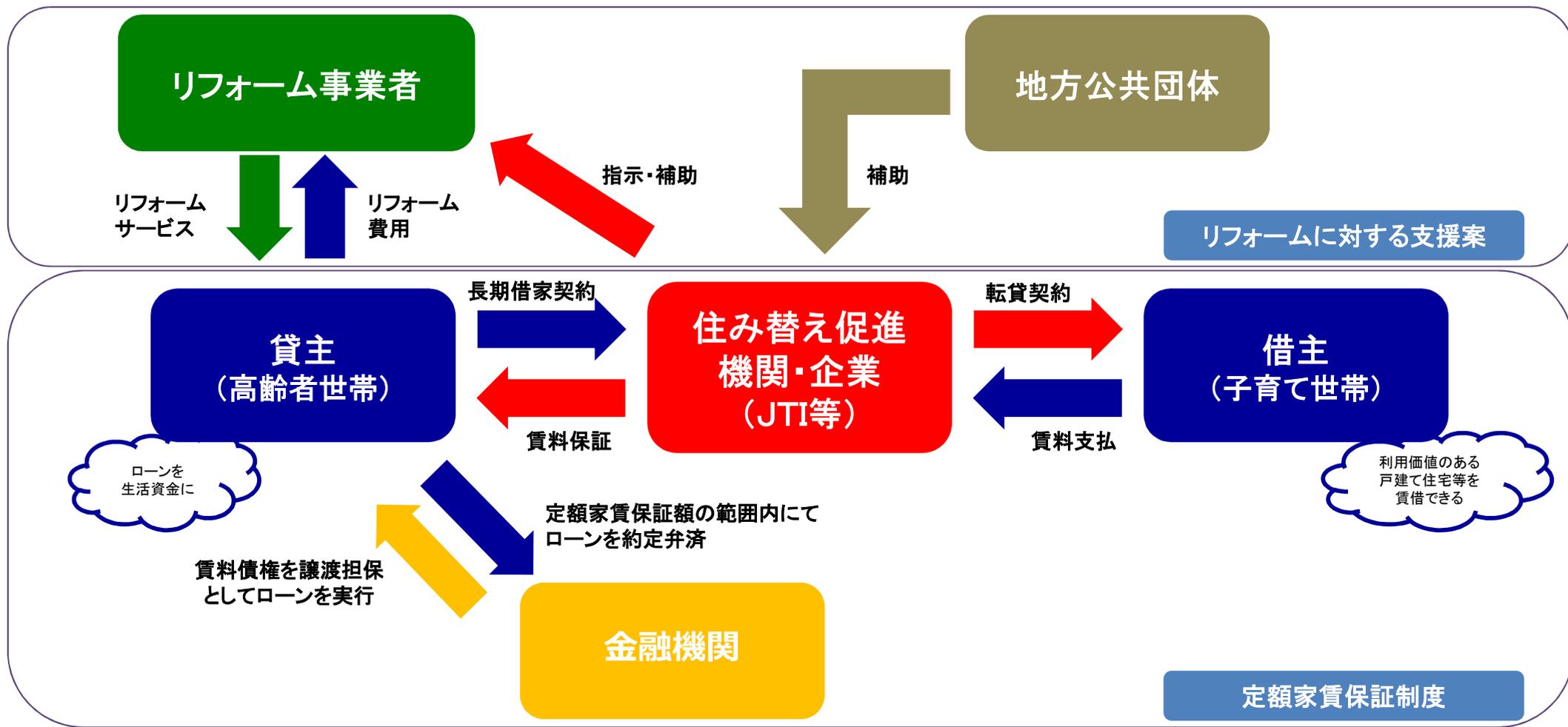


# 賃料収入に基づくリバースモーゲージ関連商品の設計

・リバースモーゲージの普及について考える際、我が国においては、地方圏を中心とした地価の低迷や地価下落リスクに対応することを目的に、賃料収入に基づく金融商品を開発できないか議論がなされた。

・(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)の最低家賃保証を前提に、賃料債権に譲渡担保を設定して融資を行うリバースモーゲージ関連商品が一部の地方銀行により商品化されていることが紹介された。

## <提案されたスキーム例>



(株)常陽銀行提供資料により作成

# 地方銀行と地方公共団体との連携

・人口減少や空き家の増加等の地域における課題に取り組むため、地方銀行が地元地方公共団体と連携し、中心市街地への定住促進を図る取組を開始したことが紹介された。

・また、空き家バンクの取組が活発な地方公共団体と連携し、空き家バンク利用者が住み替えの際に利用するローンの金利を優遇する取組が紹介された。

● 土浦市と常陽銀行による連携協定の締結

少子高齢化や人口減少、空き家問題等の地域における課題に取り組むため、平成26年4月より土浦市が取り組んでいる「中心市街地活性化基本計画」※の事業展開に関する事項に関し、土浦市と常陽銀行との間で連携協定を締結。

※土浦市が茨城県南地域の広域拠点都市としての機能を強化することを目指して策定したもの

● 連携協定に基づく実施策

上記連携協定に基づき、新たに「土浦市まちなか定住促進ローン」3商品の取扱いを開始。

本商品は、土浦市の中心市街地への定住促進と空き家の有効活用を目的として、住み替え等の際し、各ローンを特別金利で提供するもの。

実施策	概要	利用者の特典
まちなか定住促進ローン 『住み替えプラン』	<ul style="list-style-type: none"> <li>土浦市内外から土浦市中心市街地エリアへの住み替えニーズに対する制度</li> <li>リバースモーゲージを活用して住み替え前の住宅ローンの解消等の活用が可能</li> </ul>	<常陽銀行が提供する特典> <ul style="list-style-type: none"> <li>リバースモーゲージローン金利優遇 (店頭金利▲1.0%)</li> </ul>
まちなか定住促進ローン 『空き家活用プラン』	<ul style="list-style-type: none"> <li>土浦市中心市街地エリアからエリア外等へ転居する方に対して新設する制度</li> <li>空き家を活用したリバースモーゲージにより、老後資金の捻出等が可能となる</li> </ul>	<常陽銀行が提供する特典> <ul style="list-style-type: none"> <li>リバースモーゲージローン金利優遇 (店頭金利▲1.0%)</li> </ul> <土浦市が提供する特典> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者への家賃補助 (月額2万円×3年間)</li> </ul>
まちなか定住促進ローン 『住宅取得プラン』	<ul style="list-style-type: none"> <li>土浦市中心市街地エリアに住宅 (新築・中古) を取得する方に対する制度</li> </ul>	<常陽銀行が提供する特典> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ローン金利優遇 (店頭金利▲1.6%)</li> </ul> <土浦市が提供する特典> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅取得に対する補助金 (上限50万円)</li> </ul>

