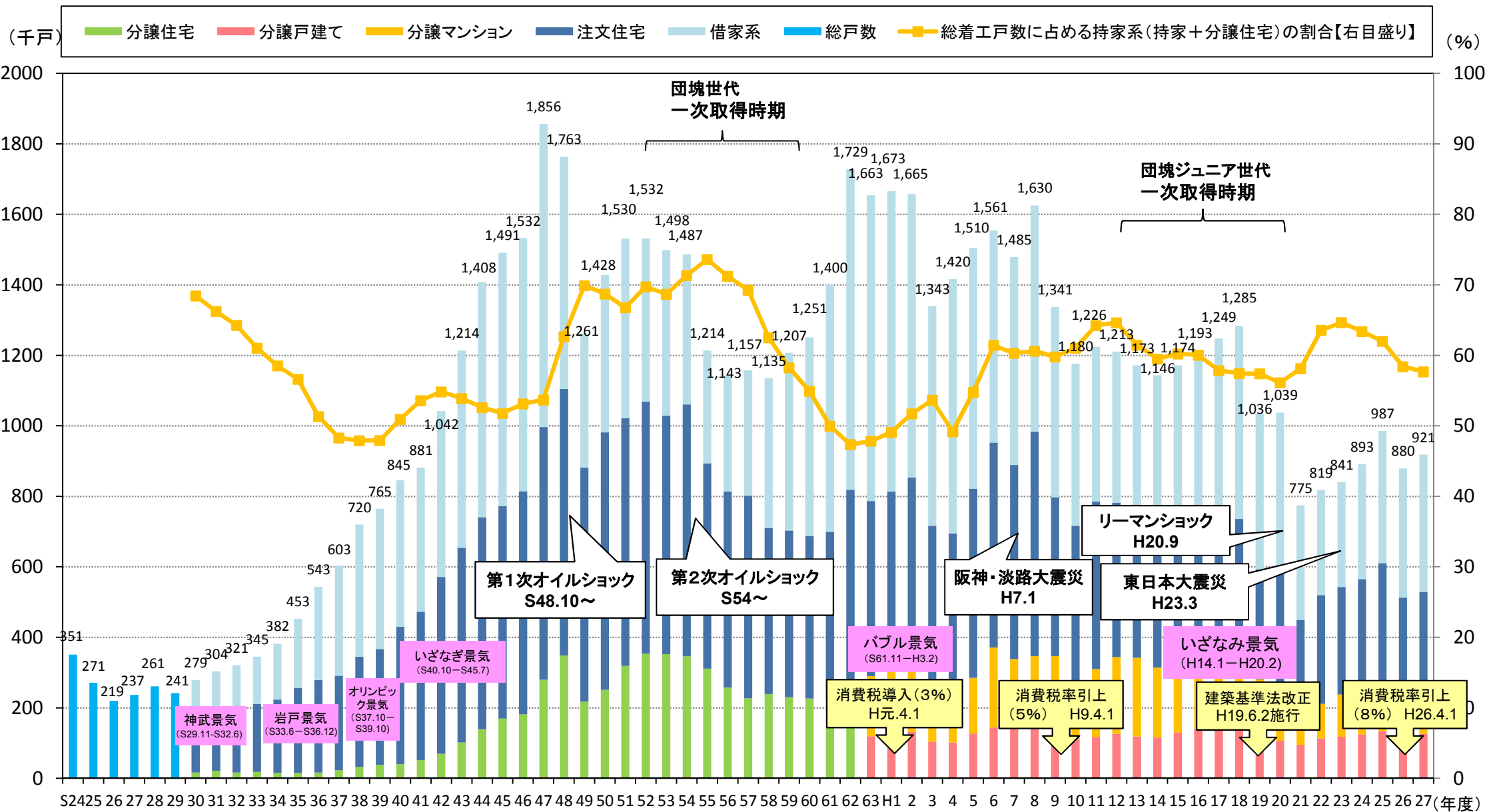


既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み

新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

○昭和42年度に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を超える水準で推移。
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
 ○平成27年度は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減からの回復等により、2年ぶりに増加。



※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

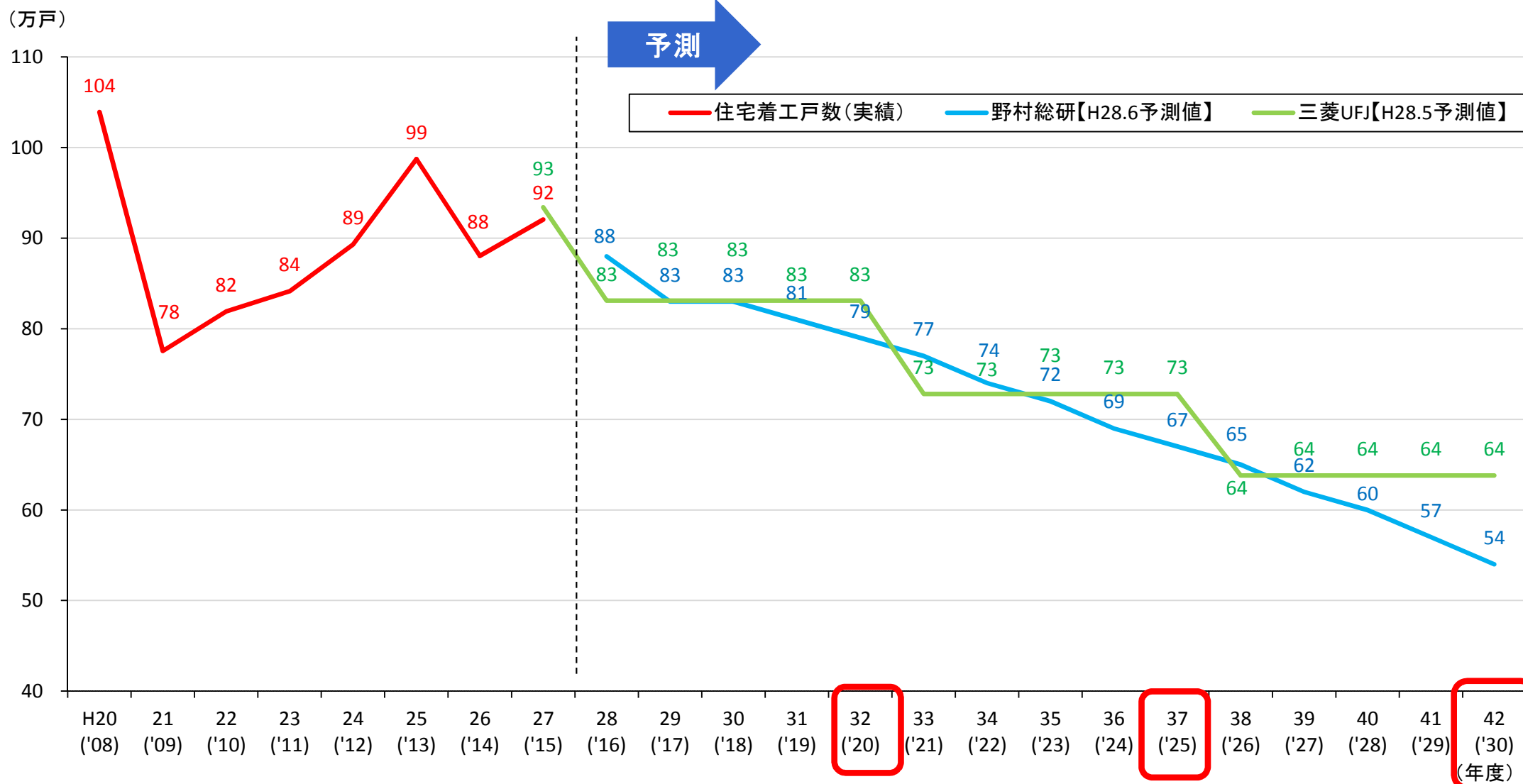
※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

(資料)住宅着工統計(国土交通省)

民間シンクタンクによる新設住宅着工戸数の推計

将来の新設住宅着工戸数は、良質な空き家の増加により既存住宅需要が高まることで減少と予測する民間シンクタンクもあれば、世帯数の減少や住宅の長寿命化に伴い減少と予測する民間シンクタンクもある。

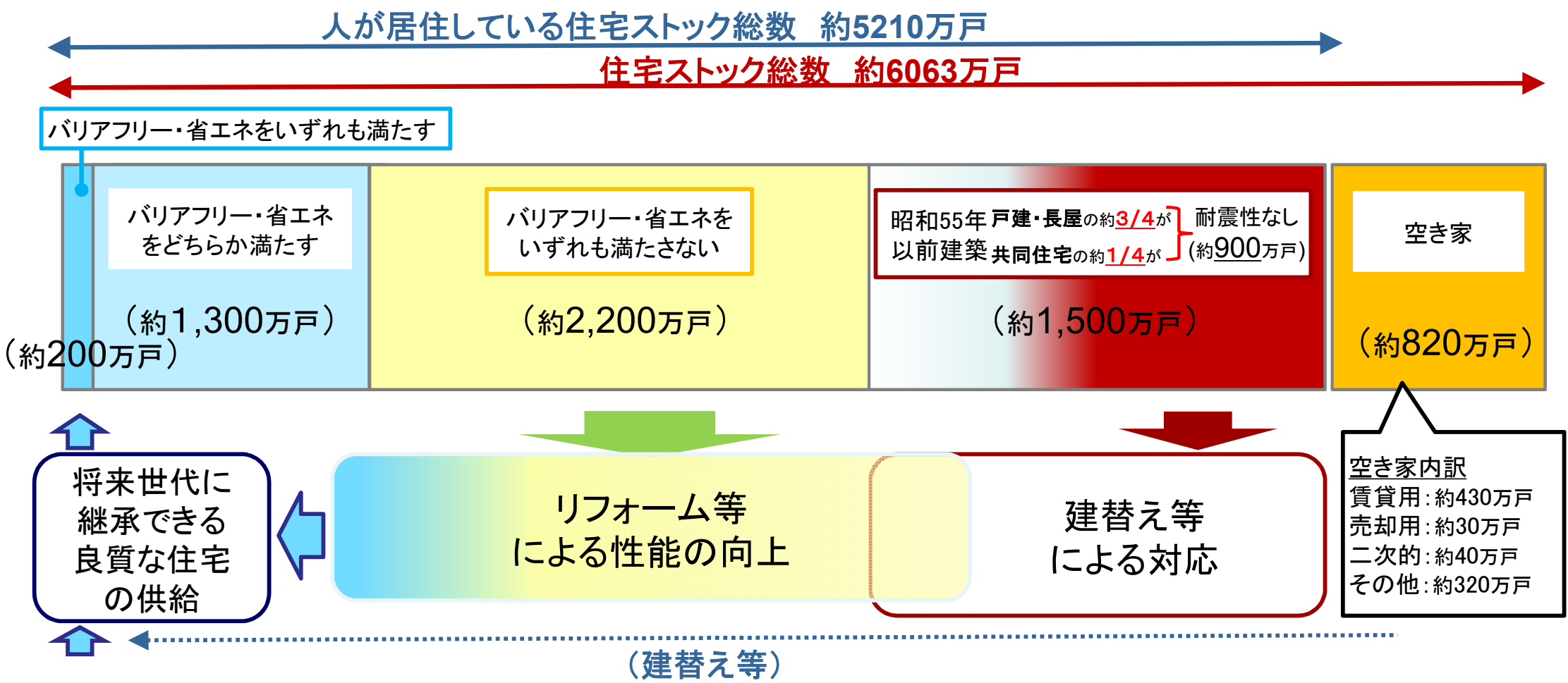
三菱UFJリサーチ&コンサルティング → 平成32(2020)年度:83万戸、平成37(2025)年度:64万戸、平成42(2030)年度:64万戸
 野村総合研究所 → 平成32(2020)年度:79万戸、平成37(2025)年度:67万戸、平成42(2030)年度:54万戸



※野村総研の予測値は平成28年6月2日公表のもの、三菱UFJの予測値は平成28年5月18日公表のもの。

住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎)

○住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した結果、
 居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸。
 ○耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要。



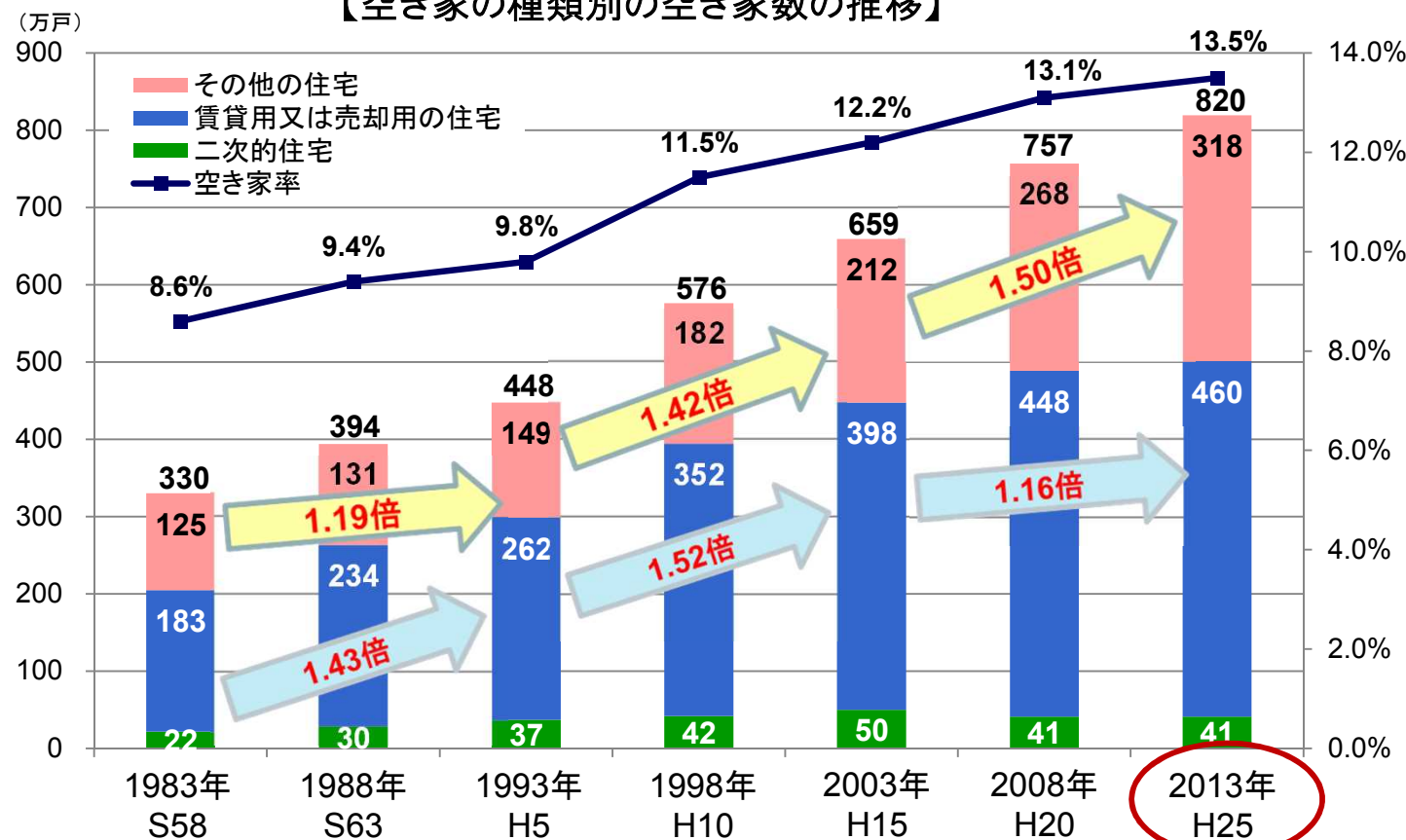
良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進

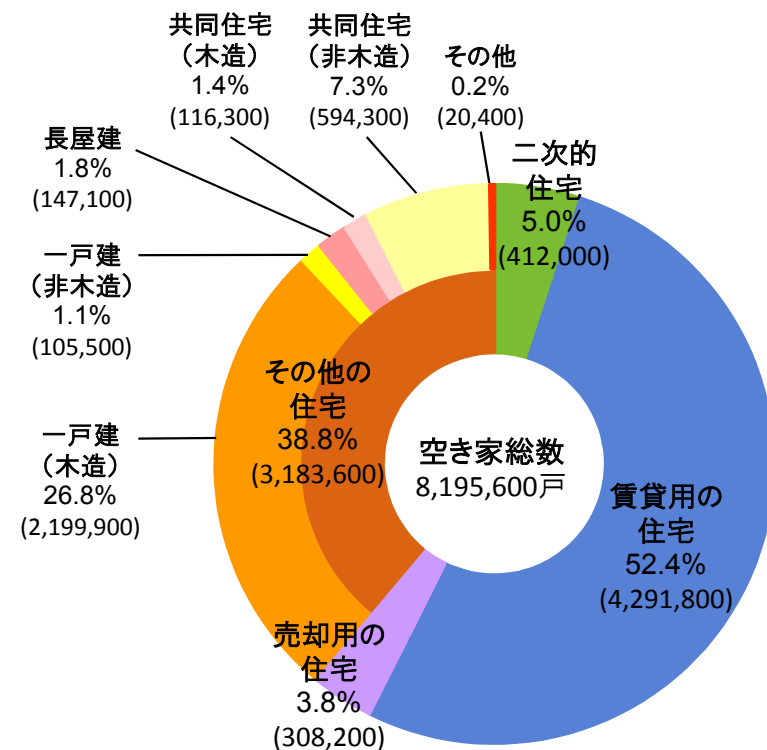
空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

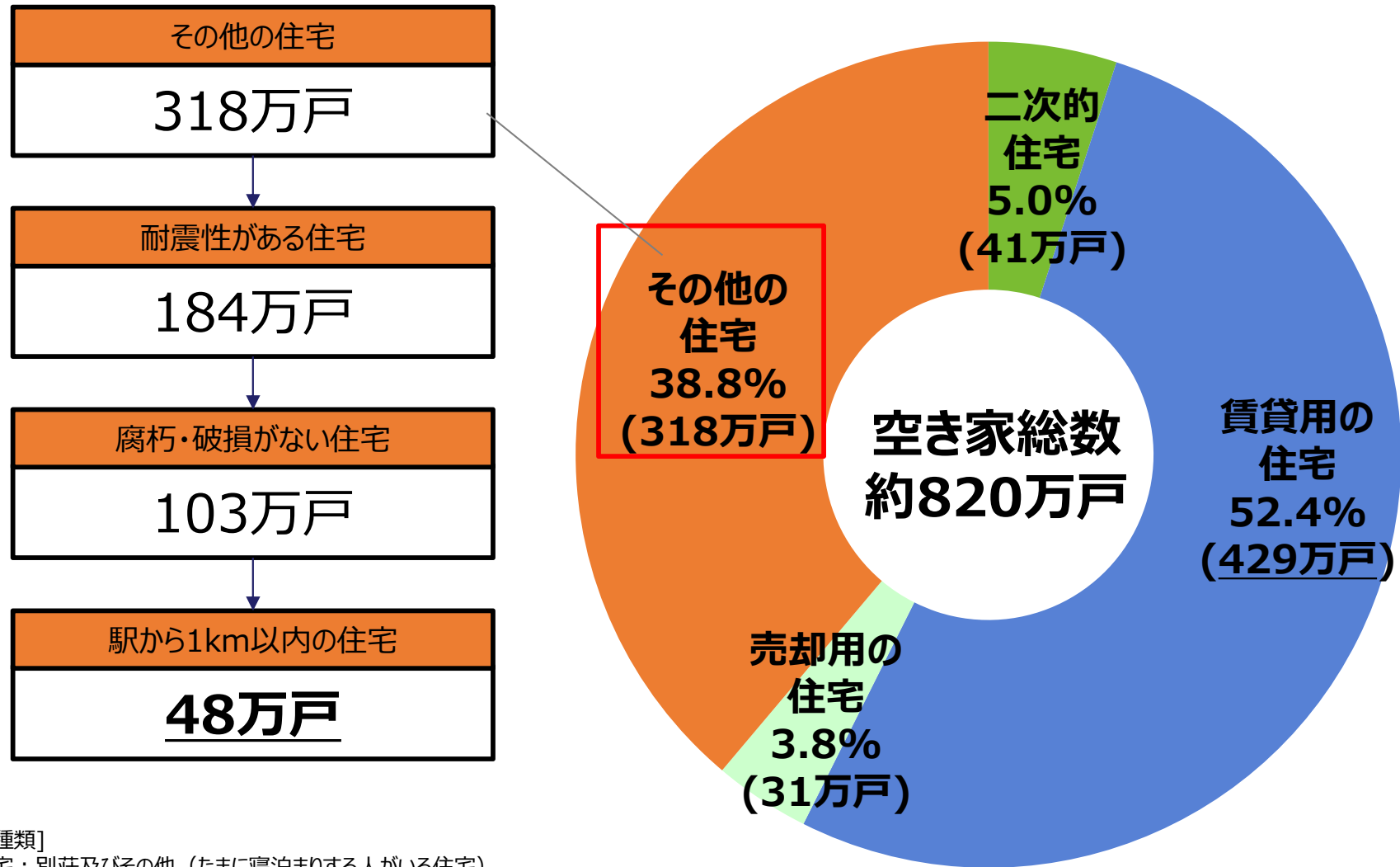
[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・既存を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

空き家の現状（その他空き家について）



[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・既存を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

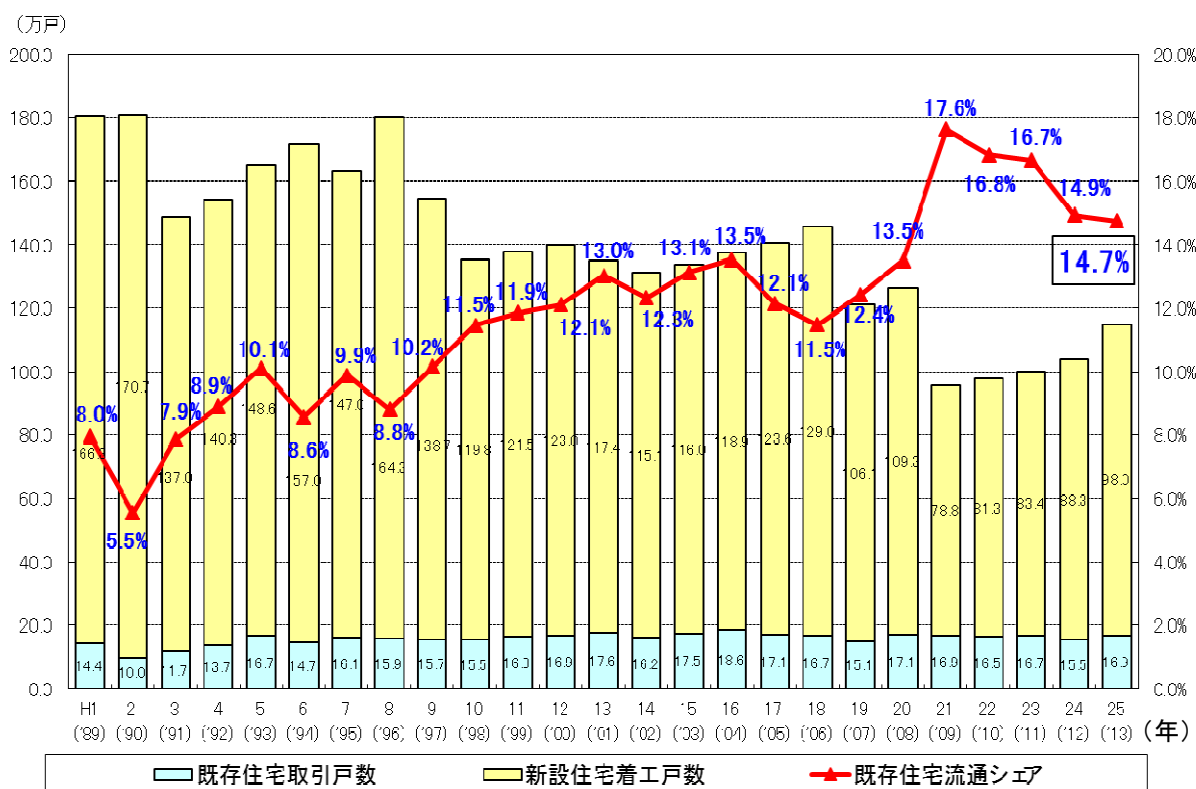
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】：平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

既存住宅流通量の推移と国際比較

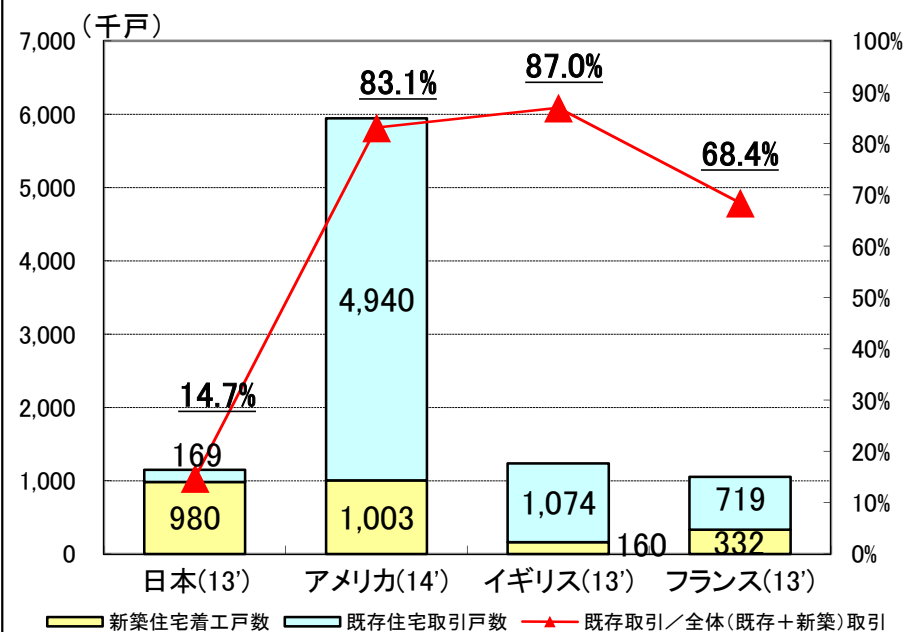
○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：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(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

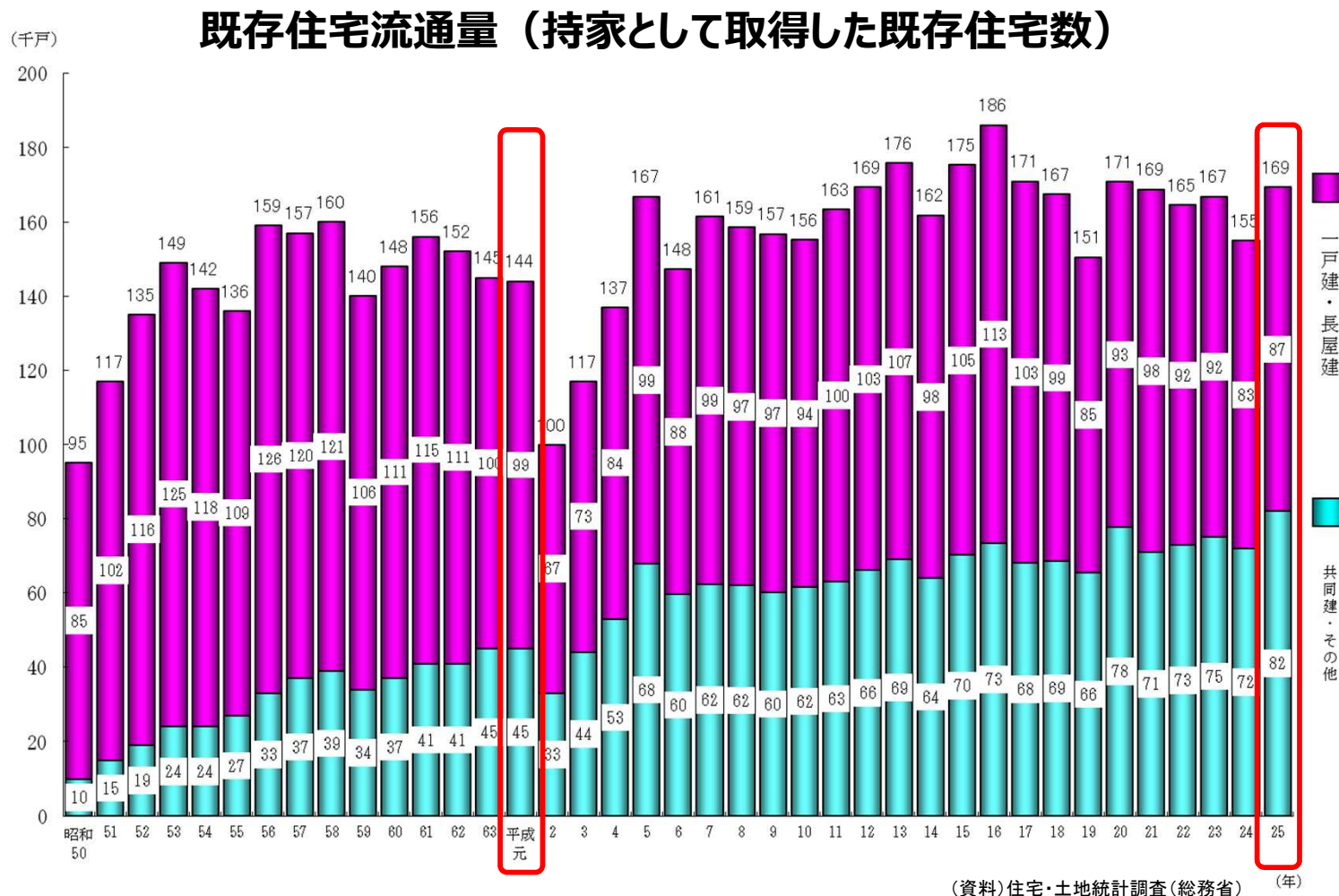
【既存住宅流通シェアの国際比較】



(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2013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)イギリス：住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC(英国歳入関税庁)は、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。

既存住宅流通量（一戸建・共同建）

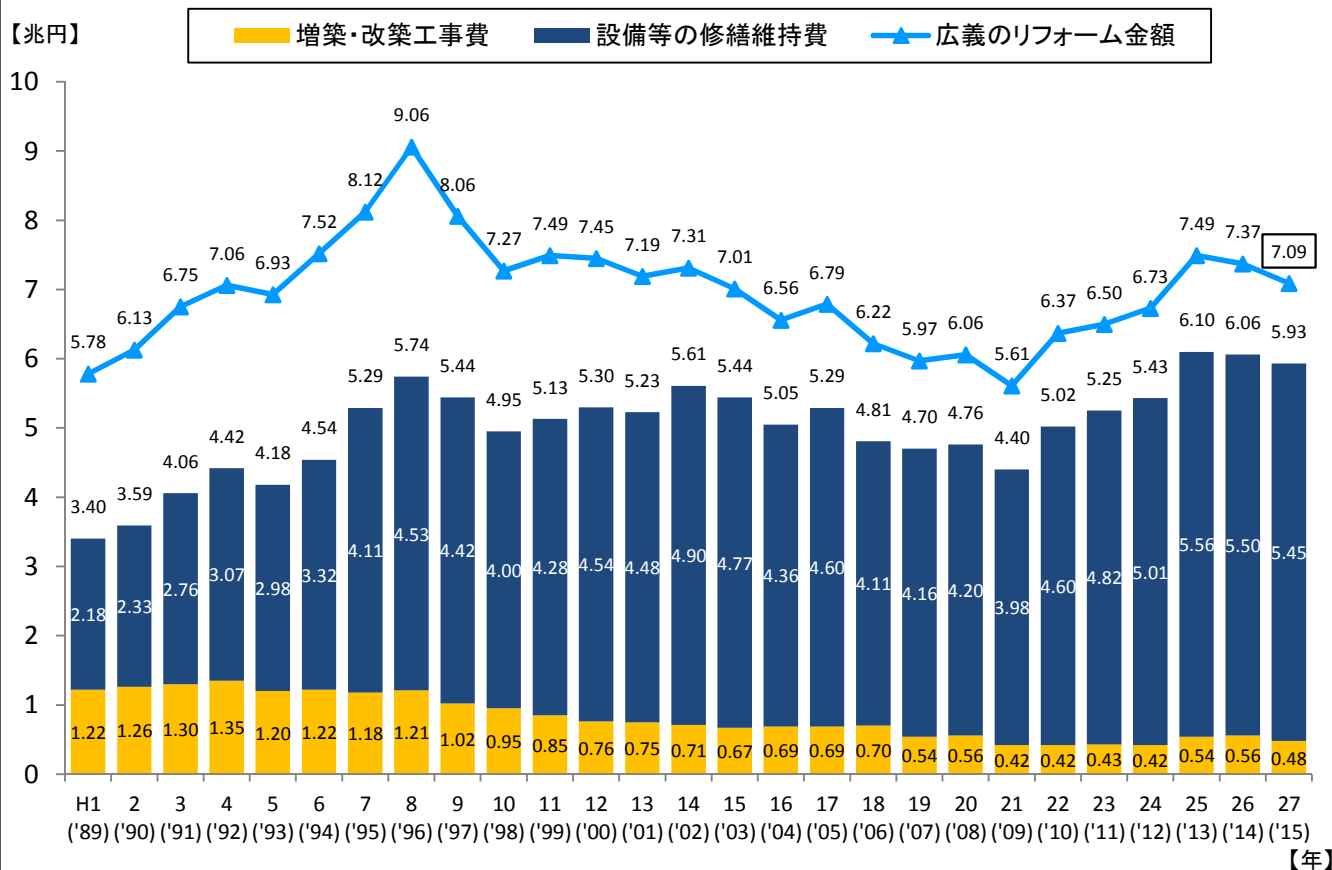


平成元年から平成25年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.7万戸に減少。(▲12%)
 一方で、**共同建は4.5万戸から8.2万戸に増加。**(+82%)

住宅リフォーム市場の推移と国際比較

○住宅リフォーム市場規模は約7.1兆円(平成27年)と推計されている。
 ○我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は28.5%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】

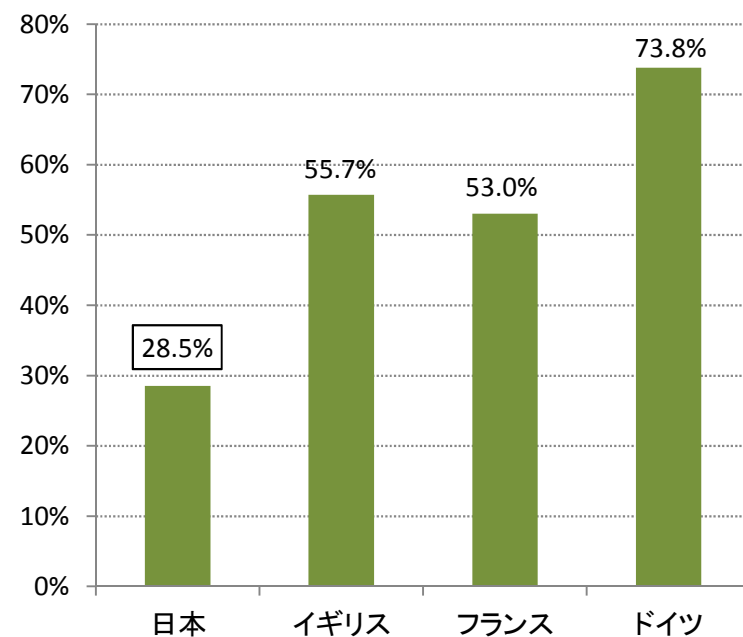


出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



出典：

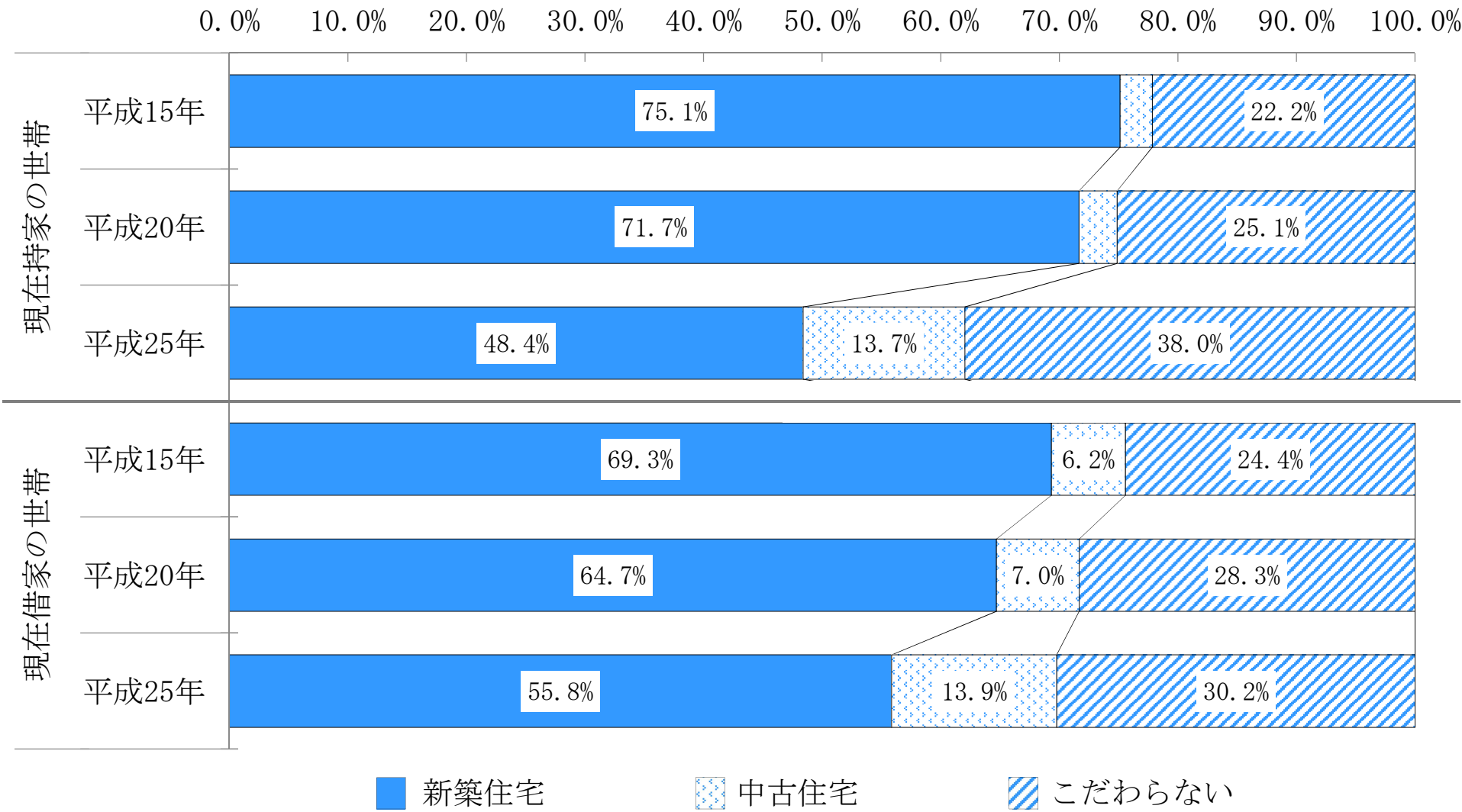
日本(H26・2014年)：国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年)：ユーロコンストラクト資料

<注>住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額

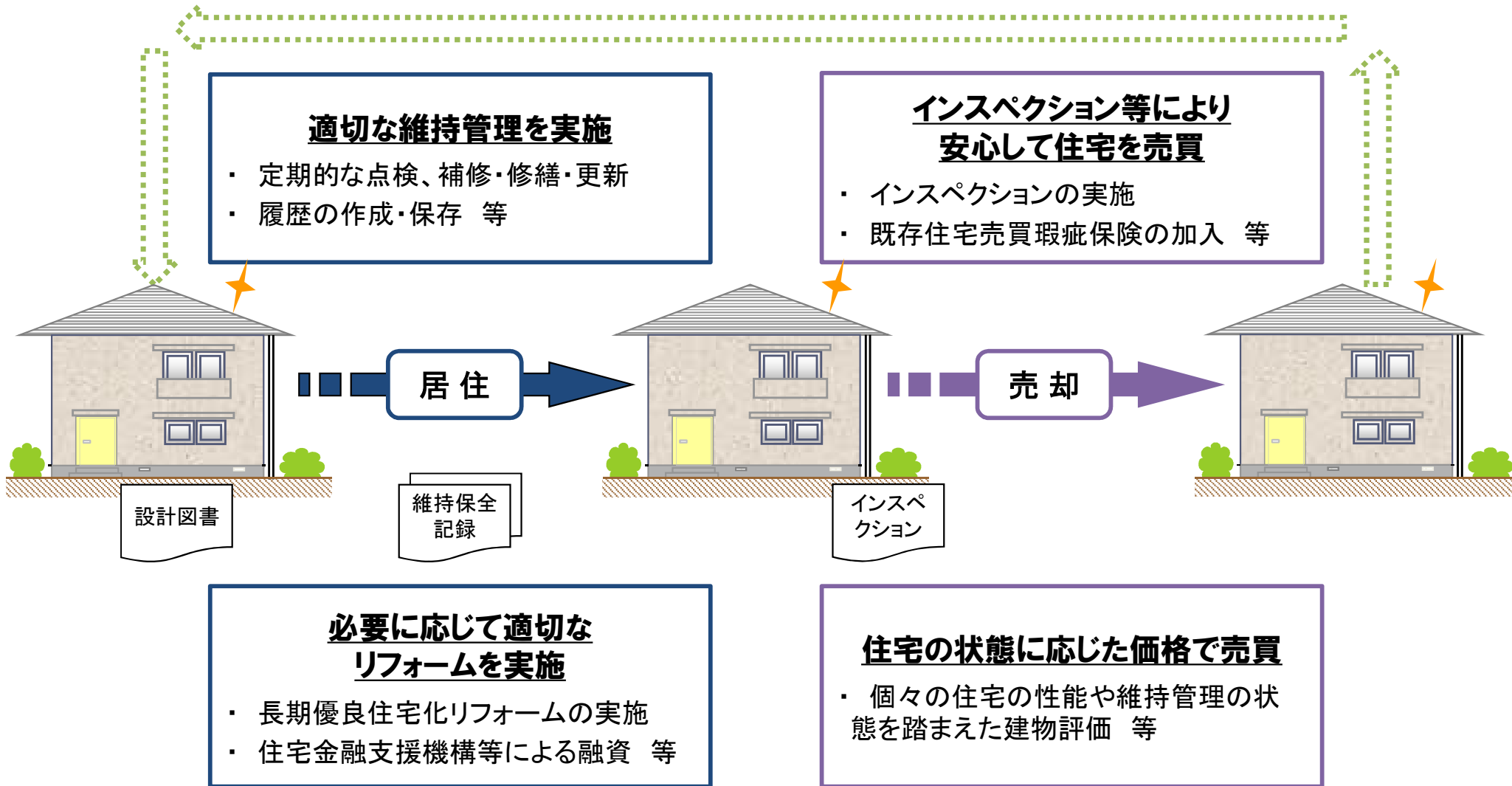
今後の持家への住み替え方法(新築・既存住宅)に関する意向

○平成25年住生活総合調査によると、今後住みかえる住宅について、既存住宅がよいという意向を持つ人や、新築にこだわらないという意向を持つ人が増えてきている。



住生活総合調査(平成25年)

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○**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)

長期優良住宅化リフォーム推進事業(延長・拡充)

※青字下線部:見直し・事項 ※ 赤字下線部:拡充事項

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

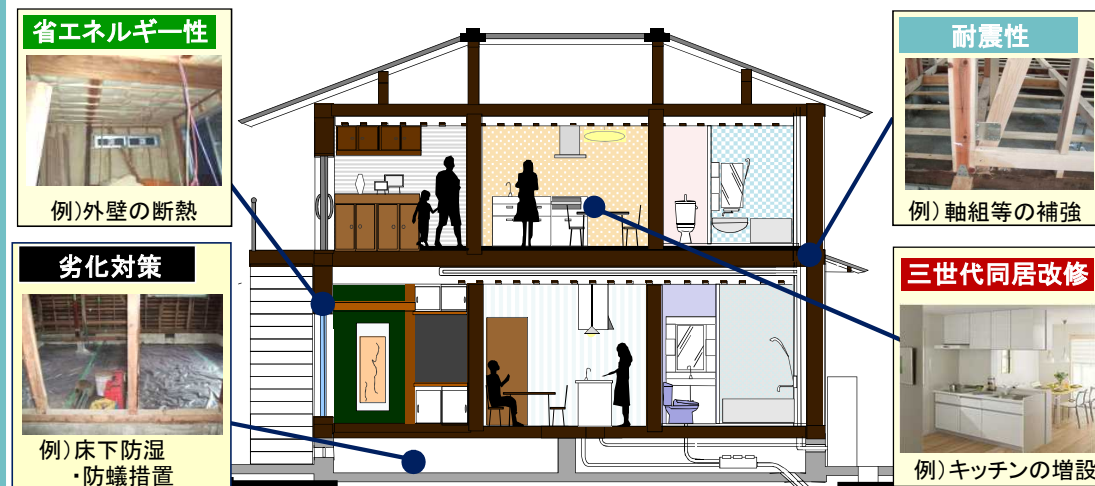
- ①若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援
 インспекションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策とが確保されるもの(=基本要件) <若者による住宅取得をしやすいものとして、段階的な性能向上の取組を支援>
- ②持ち家等で行うリフォームに対する支援(①以外)
 上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの <高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援>

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 **200万円/戸**
さらに省エネ性能を向上させる場合 **250万円/戸**
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

- インспекションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 三世帯同居改修
- 性能向上リフォーム
 - ・耐震性
 - ・劣化対策
 - ・省エネルギー性
 - ・維持管理・更新の容易性
 - ・バリアフリー性
 - ・可変性



※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム等の支援

施策の概要

平成29年度予算要求

①リバースモーゲージ型住宅ローン※に係るノンリコース型の追加(住宅融資保険)

・高齢者の住み替え等に資するリバースモーゲージ型住宅ローンの供給を促進するため、相続人が残債を負わない仕組み(ノンリコース)を追加する。

平成28年度

②リフォームにより省エネ性能等を向上させた中古住宅に対する金利引下げ幅の拡大(フラット35S)

・中古住宅のリフォームを通じた優良な住宅の供給を促進するため、中古住宅の売買の際に、リフォームにより省エネ性能等を向上させた中古住宅に対して、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大を行う。

③買取再販事業者に対する融資の住宅融資保険の付保対象への追加(住宅融資保険)

・中古住宅を買い取り、リフォームを施した上で販売する買取再販事業者への資金融通を円滑化するため、民間金融機関による買取再販事業者の事業資金に対する融資を、住宅融資保険の付保対象に追加する。

平成27年度

④中古住宅リフォーム一体型ローンの追加(フラット35)

・「中古住宅の購入と併せて行うリフォーム」に係る資金をフラット35による融資の対象に追加する。

⑤リバースモーゲージ型住宅ローン※の拡充(住宅融資保険)

・「高齢者が住宅を建設・購入する場合の資金」を、住宅融資保険の付保対象である「リバースモーゲージ型住宅ローン」の対象に追加する。

※生前は金利分を返済し、死亡時に担保不動産を処分すること等により、一括して返済する住宅ローン。収入の少ない高齢者に対する住宅ローンとしての活用が期待される。

中古住宅活用・住み替えの促進のイメージ

③買取再販事業者に対する融資の住宅融資保険の付保対象への追加(住宅融資保険)



買取再販事業者等により
リフォームされた中古住宅を購入

又は

中古住宅の購入に併せて
リフォームを実施

中古住宅



差額分をリバースモーゲージで
借り入れ、街中へ住み替え

マンション等



④中古住宅リフォーム一体型
ローンの追加(フラット35)

②リフォームにより省エネ性能等を向上させた中古住宅
に対する金利引下げ幅の拡大(フラット35S)

①リバースモーゲージ型住宅ローンに係るノンリコース型の追加
(住宅融資保険)
⑤リバースモーゲージ型住宅ローンの拡充(住宅融資保険)

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

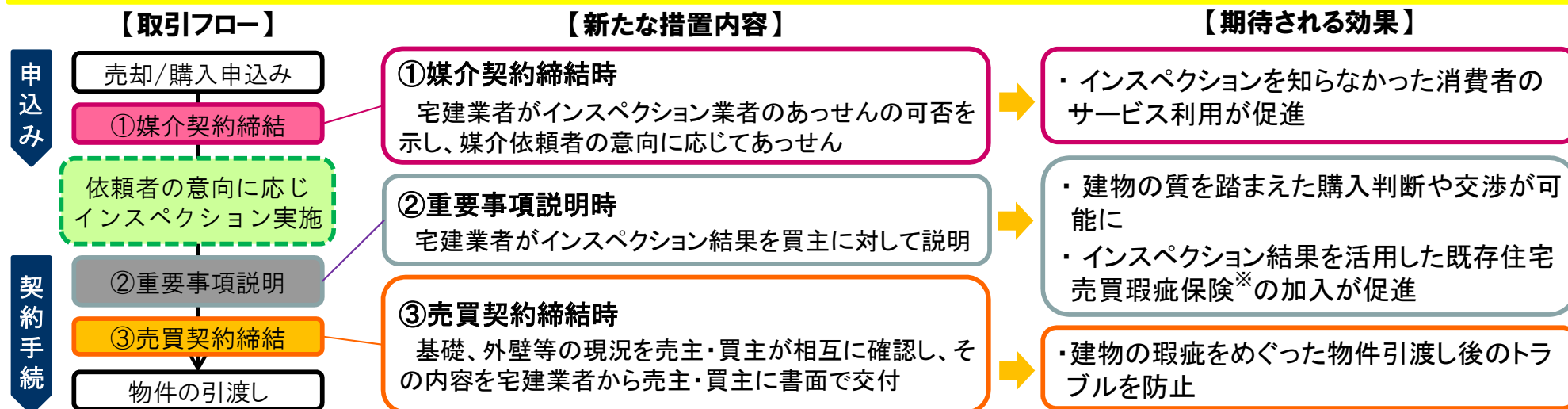
背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、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困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)^{*}の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。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

○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

※「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」については公布から2年以内、それ以外については1年以内に施行

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

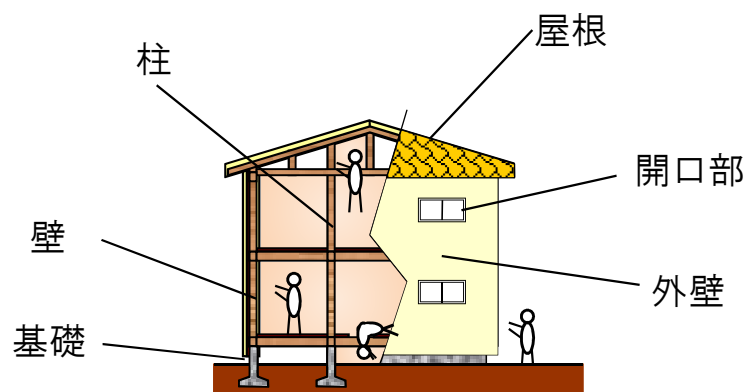
インスペクション

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

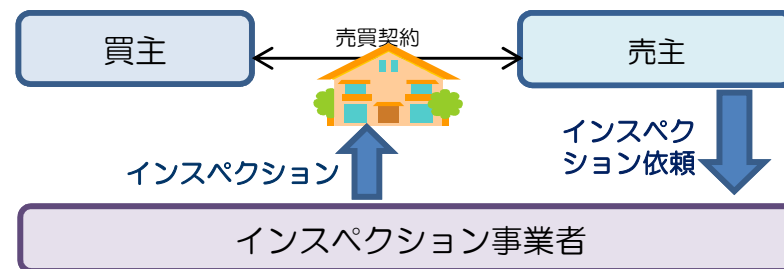


水平器による柱の傾きの計測



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

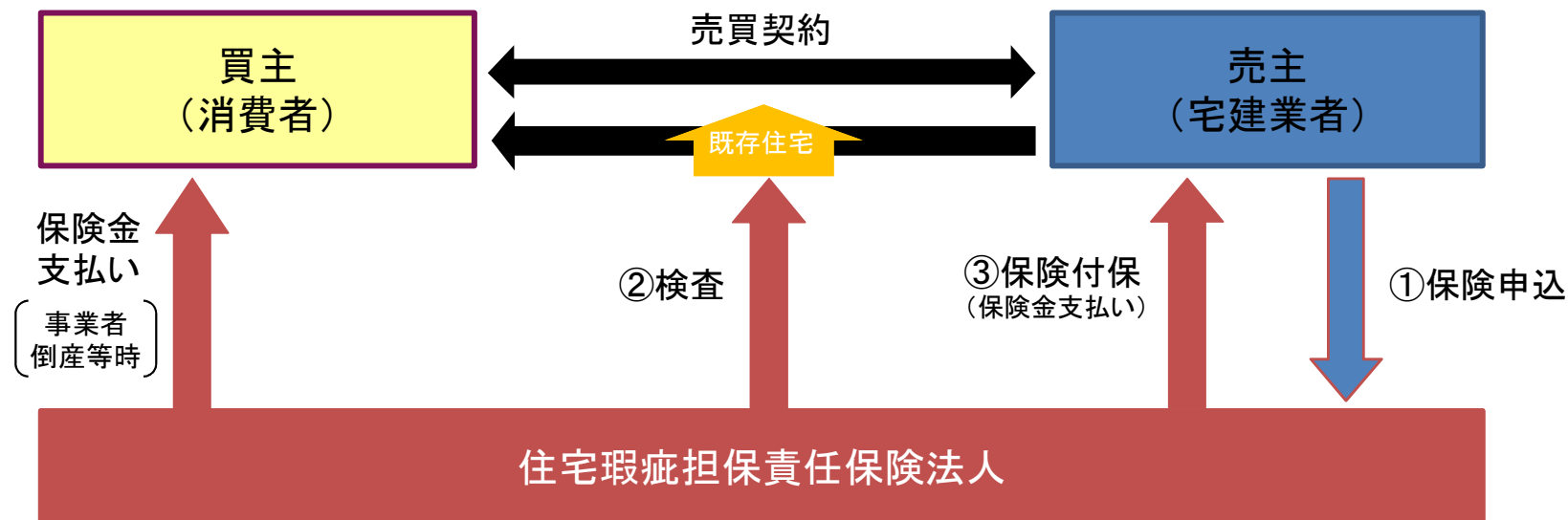
【調査結果に係る留意事項】

- 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。

既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)

- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
 - (※) 売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
 - ・保険期間: 2年又は5年
 - ・保険金額: 500万円又は1,000万円
 - ・免責金額: 10万円
 - ・填補率: 売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産等時)
 - ・保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なる)
- (例) 【戸建住宅】 ○保険期間2年・保険金額 500万円: 約4.7万円(保険料2.5万円+検査料2.2万円)
 ○保険期間5年・保険金額1,000万円: 約6.2万円(保険料4.0万円+検査料2.2万円)
- 【共同住宅】 ○保険期間2年・保険金額 500万円: 約4.1万円(保険料1.8万円+検査料2.3万円)
 (戸単位) ○保険期間5年、保険金額1,000万円: 約5.1万円(保険料2.8万円+検査料2.3万円)



既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)

- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 既存住宅の検査・保証を行う検査会社が加入し、検査会社に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等

(※)検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)

・保険期間:1年又は5年

・保険金額:500万円又は1,000万円

・免責金額:5万円

・填補率:100%

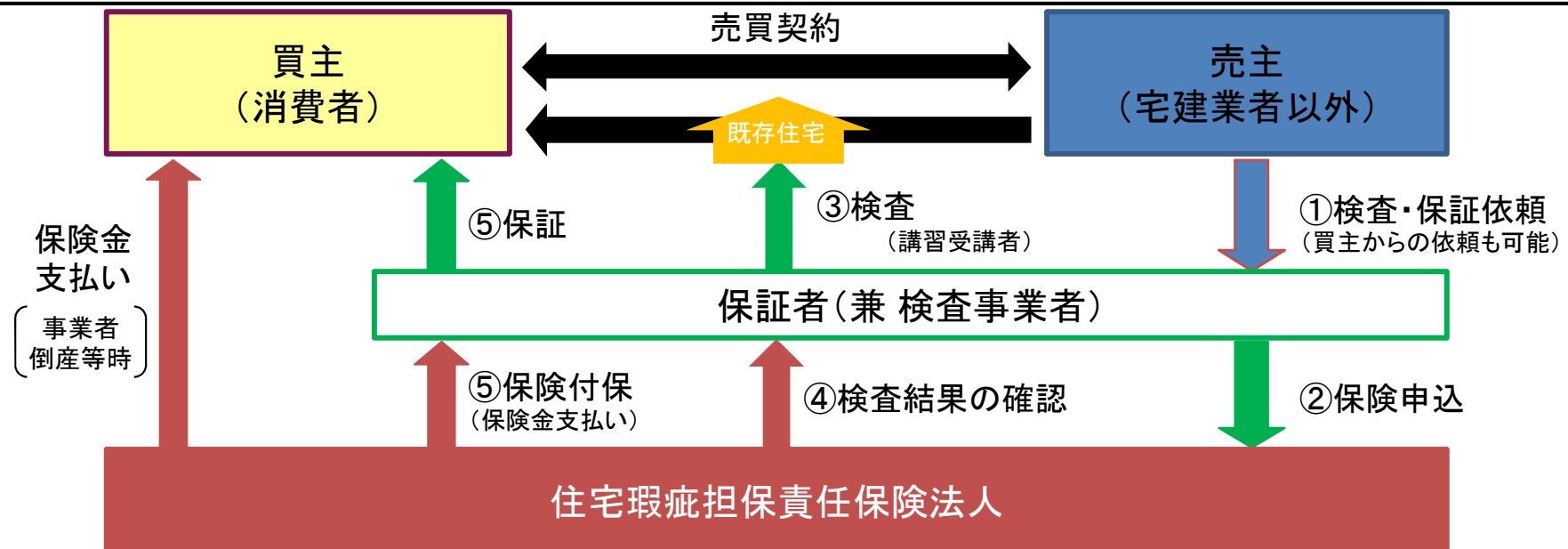
・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)

(例)【戸建住宅】 ○保険期間1年・保険金額 500万円:約4.7万円(保険料2.4万円+検査料2.3万円)

○保険期間5年・保険金額1,000万円:約6.8万円(保険料4.5万円+検査料2.3万円)

【共同住宅】 ○保険期間1年・保険金額 500万円:約4.2万円(保険料1.6万円+検査料2.6万円)

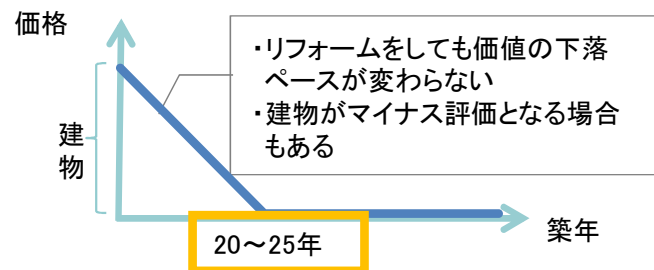
(戸単位) ○保険期間5年、保険金額1,000万円:約5.5万円(保険料2.9万円+検査料2.6万円)



既存住宅の建物評価手法の改善

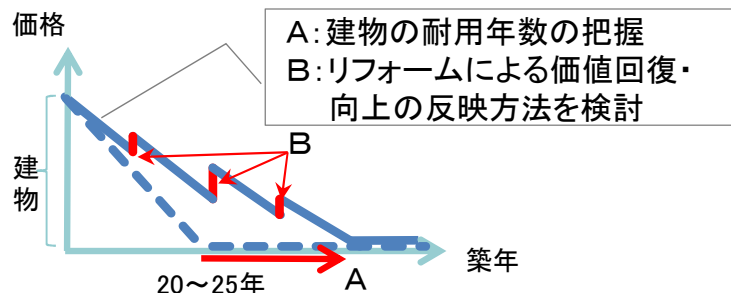
既存戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を 基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
- ② 基礎・躯体は性能に応じて 20年より長い耐用年数を設定
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な 内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

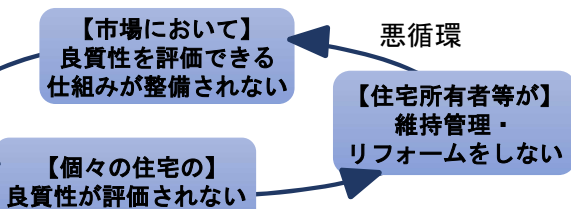
平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

○住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

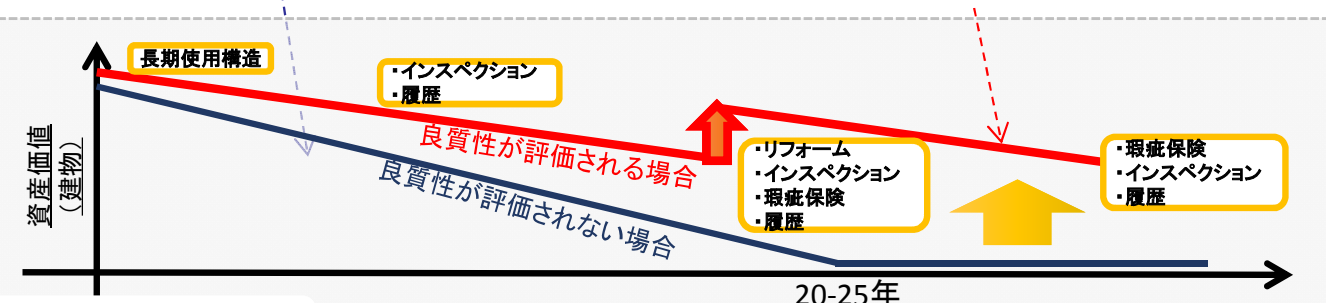
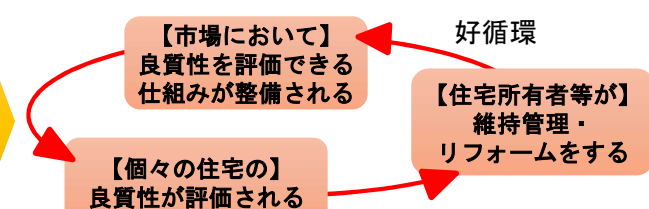
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環

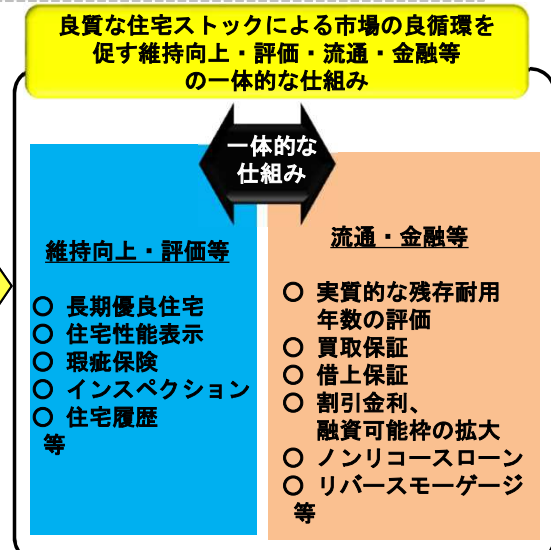
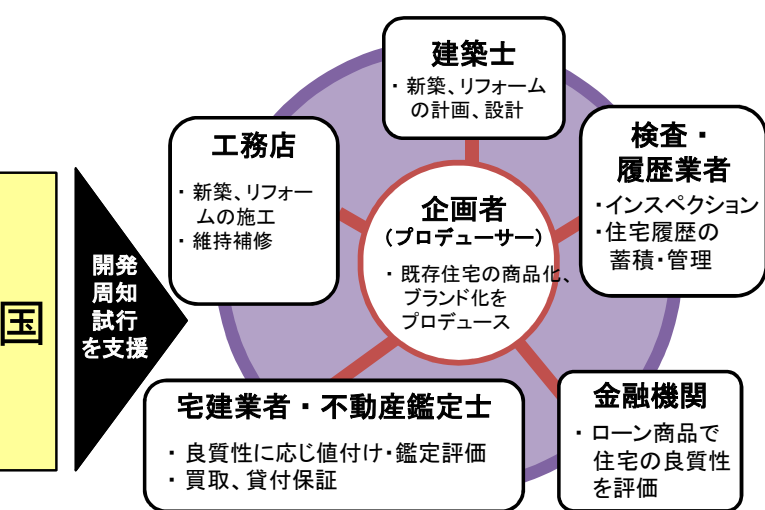


○良質な住宅が適正に評価される好循環



2. 事業イメージ

＜関係主体が連携した協議会＞



3. 事業概要

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

- (例)
- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
 - ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
 - ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

- ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】
- ・インスペクションの実施（今後10年間の実施分を含む）
 - ・住宅履歴の作成（今後10年間の実施分を含む）
 - ・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
 - ・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）
- ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率：1／3】
- ・新築（掛かり増し分）
 - ・リフォーム

若者の住居費負担の軽減、良質な住宅ストックの形成及び既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図るため、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保されたエコリフォーム、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えの取組に対して、国がその費用の一部を補助。

- ・ 持ち家の省エネ性を高めたい
- ・ 既存住宅を購入して、省エネ性能を高めたい

- ・ 若者が手頃な既存住宅を安心して購入したい
- ・ あわせてエコリフォームもしたい

- ・ 耐震性のない住宅を省エネ性能の高い住宅に建替えたい

	1. 住宅の エコリフォーム	2. 良質な 既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え
要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>エコリフォームを実施すること</u> ・ <u>リフォーム後に耐震性が確保されること</u> ※ 年齢制限なし	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること</u> ・ <u>売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>耐震性のない住宅を除却すること</u> ・ <u>エコ住宅に建替えること</u> ※ 年齢制限なし
補助事業者	リフォーム事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業者(買取再販等) ・ インスペクション事業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業者(注文) ・ 宅建業者(分譲)
補助対象	<input type="checkbox"/> エコリフォーム	<input checked="" type="checkbox"/> インスペクション <input type="checkbox"/> エコリフォーム	<input type="checkbox"/> エコ住宅の建設
補助額	<input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	<input checked="" type="checkbox"/> インスペクション 5万円/戸 <input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	<input type="checkbox"/> 30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸 又は 50万円/戸)
限度額	30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸