

# 既存住宅流通市場の活性化

## レビューの概要

### 評価の目的、必要性

住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家が増加。今後、人口減少に伴い、世帯数も減少局面を迎えることから、一層、空き家の増加が見込まれており、国民の多様なニーズに合った住生活及び安全・良質で安心できる住環境を実現する観点からも、住宅ストックの活用が求められている。しかし、我が国の全住宅流通量に占める既存住宅（住宅ストック）の流通シェアは約14.5%と、近年ではシェアは横ばいであり、また欧米諸国と比べると1/6程度であり、依然として低い水準である。このため、土地・建設産業局及び住宅局で講じた施策の進捗状況及びその成果を様々な角度から分析し、課題を明らかにすることで、確実な既存住宅市場の活性化を図っていくことが必要である。

### 対象政策

我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎えるなか、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住替えの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から、既存住宅流通市場の活性化は重要な政策課題である。既存住宅流通市場における情報の非対称性等による売手、買手の不安等の課題を解消し、既存住宅市場の活性化を図る。

### 評価の視点

国がこれまで取り組んできた施策について評価を実施した上で課題を整理。

①既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化、②売手及び買手への支援、③住宅ストックの「質」の向上

### 評価手法

以下の手法により評価を実施し、国のこれまでの取組により、国民の多様なニーズに合った住生活の実現及び安全・良質で安心できる住環境の実現にどの程度貢献したのかという観点から進捗状況の把握及び課題分析を行う。

①既存の統計データの活用、②関係団体及び個別事業者へのヒアリング等

### 評価結果

#### 【第1章】住宅ストックの現状・消費者ニーズの変化

- 住宅ストック数は総世帯数に対して約16%高く量的には充足
- 空き家総数は849万戸と20年間で約1.5倍に。特にその他空き家の増加が顕著
- 既存住宅への住み替え意向が増加傾向にあるものの、住宅の広さでニーズとのギャップが発生

#### 【第2章・第3章】既存住宅流通市場の現状と市場評価

- 既存住宅流通量は近年横ばい状態。マンションは流通しているが、戸建ての流動性が低い
- 空き家等の低廉物件は宅建業者が仲介を敬遠する傾向が強い
- 売手及び買手のピンポイントなマッチングと安心した取引環境の整備が重要な市場

#### 【第4章】既存住宅流通市場における課題

##### 【売手からみた課題】

- 木造戸建ては住宅の状態にかかわらず、一律に築後20~25年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的
- 維持管理やリフォームのインセンティブが少ない
- 空き家等低廉物件の売却機会の欠乏

##### 【買手からみた課題】

- 既存住宅の隠れた不具合や品質に対する不安感が存在
- 買手は既存住宅購入時において「保証」を重視

##### 【宅建業者からみた課題】

- 空き家等の低廉物件は労力の割に報酬が少ない
- 戸建ての算定基準が存在せず、売却価格の査定が困難
- 中小宅建業者の仲介物件については、売手及び買手が自らリスクを背負う可能性
- 売買取引時の重要事項説明は対面が原則であり、遠方時は相対の時間・金銭コストが増加

#### 【第5章】主な取組状況と評価結果

##### 【仲介の円滑化・適正化】

- 建物評価方法の指針の策定  
⇒指針に基づき「価格査定マニュアル」が改定され、宅建業者は合理的な査定が可能に。流通促進に一定の効果が見られたが、金融機関の評価に課題あり
- 全国版空き家・空き地バンクの構築  
⇒空き家物件をワンストップで検索可能となり、一定の普及・利用が図られているものの、参加自治体数は微増状態
- 低廉物件の媒介報酬額の上限を見直し  
⇒特に地方部において活用頻度が高い。さらなる報酬額の見直しの声がある
- IT重説に係る社会実験の実施  
⇒本格運用を開始した賃貸取引のIT重説はメリットが報告されている。社会実験実施中の売買取引のIT重説については現時点で十分な実績が得られていない

##### 【既存住宅の売手及び買手への支援】

- 宅地建物取引業法の改正によるインスペクション業者のあっせん  
⇒インスペクションの一定の利用は図られているが、認知度の低さ等が課題
- 消費者への不安払拭  
⇒「安心R住宅」や住宅リフォーム事業者団体登録制度等を創設。制度の普及のために一層の周知等が必要

##### 【住宅ストックの「質」の向上】

- 住宅の質の向上に寄与する建て替えやリフォームに対する支援  
⇒長期優良住宅の認定や買取再販に対して、税制や補助による支援を実施。一定の実績がみられるも、制度のさらなる利用の促進が必要

課題	今後の方向性
<b>既存住宅流通市場における仲介円滑化・適正化</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・価格査定マニュアルの一層の周知・普及が必要。</li> <li>・金融機関は木造戸建て住宅の建物評価に関して、築年数のみで担保評価することが一般的であるため、金融機関についても、宅建業者の建物評価と同様に、住宅の性能や維持管理の状態を考慮することが必要。</li> <li>・全国版バンクの参加自治体数は微増状態。自治体の物件情報入力負荷の軽減や、マッチングサイトの魅力度向上に向けた取組が必要。</li> <li>・空き家等の流通促進のモデル的な取組を行う団体等への支援は一定の事例が蓄積されている。一方、取組を参考にしたい団体等に対し、今後は、利活用事例の横展開や周知活動が必要。</li> <li>・低廉物件の仲介について、宅建業者は18万円の報酬額でも割に合わず、敬遠する場合がある。売主だけでなく、買主からの上限額の引き上げに対する要望がある。</li> <li>・売買取引時におけるIT重説の社会実験について、現時点において本格運用への移行の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言い難い状況である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たにリリースしたRC版の周知・普及活動に合わせて、引き続き、制度の周知・普及活動を行う必要がある。</li> <li>・宅建業者や金融機関等が連携し、適切な維持管理が資産価値評価や金融機関の審査等に反映されるような仕組みを一体的に開発・普及等する取組に対して支援する。</li> <li>・全国版バンクの物件入力の負担軽減に向けた方策及び機能拡充案について検討し、参加自治体数及び公開件数の増加に伴うマッチング数の向上を図る。</li> <li>・空き家等の流通促進のモデル的な取組を行う団体等への支援の取組事例から成功要因を分析・整理し、全国の自治体や空き家利活用事業団体等に対して横展開を図る。</li> <li>・売買取引時におけるIT重説の社会実験を継続して実施し、アンケート調査結果等を踏まえて、非対面化に向けた検証・検討を進める。</li> <li>・重要事項説明に際して対面原則の見直しとともに、画面の電子化の可否等についても検討を進める必要がある。</li> </ul>
<b>既存住宅の売手及び買手への支援</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクション(建物状況調査)に関する制度の認知度の浸透や理解が不足。</li> <li>・インスペクション(建物状況調査)のあっせん率は約6%と低い。</li> <li>・買主からの調査希望は多いが、既存住宅状況調査技術者の不足や契約スケジュールの不適合等により、実施に至らないといった声もある。</li> <li>・「安心R住宅」は、制度の利用は進んでいるが、制度を利用する宅建業者が所属する団体から、制度に対する消費者の認知度が低いことや、制度の運用にかかる事務の習熟に時間がかかっているとの指摘がある。</li> <li>・住宅リフォーム事業者団体登録制度は、制度が消費者に十分に認知されていない、といった意見をあげている団体も多い。</li> <li>・既存住宅売買瑕疵保険は、一定の実績を有しているが、住宅取得者が存在を知らないことも多く、制度の普及のために一層の周知が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行制度の課題を分析し、認知度向上や理解を深めるための方策を検討する。</li> <li>・買主によるインスペクションの利用を促進するため、インスペクションの結果を活用し、既存住宅売買瑕疵保険に加入することで、住宅ローン減税の適用が出来ること等の周知を行う。</li> <li>・宅建業者が簡易に既存住宅状況調査技術者を検索できるサイトの構築によりマッチングを図る。</li> <li>・「安心R住宅」の認知度を高めるために、様々な機会や各種媒体を通じた周知を行うとともに、事業者の業務の円滑化等に対する団体の取組に対して支援することを検討する。</li> <li>・住宅リフォーム事業者団体登録制度の認知度を高めるために、制度の内容等を紹介したリーフレットの配布等、様々な機会や各種媒体を通じた周知を行う。</li> <li>・住宅購入後の保証制度を求める消費者の声が多いことを宅建業者に集中的に啓発する等により、買主及び売主に瑕疵保険の存在を周知し、瑕疵保険付保への関心を高める取組を検討する。</li> </ul>
<b>住宅ストックの「質」の向上</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期優良住宅(増改築)認定制度は、一定の認定実績を有しており、良質な住宅ストックの形成に寄与しているものの、本制度のさらなる利用の促進が必要。</li> <li>・長期優良住宅化リフォーム推進事業は一定の支援実績を有するとともに、戸建て住宅、共同住宅いずれでも利用されているものの、さらなる利用の促進が必要。</li> <li>・買取再販制度において、戸建ての販売戸数の伸びがマンションと比べて低くなっていることや、不動産取得税軽減の適用件数が不動産取得税と登録免許税の間で乖離がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期優良住宅(増改築)の認定の取得を促進を図るため、引き続き税制や補助による支援を通じて、その取得促進を図る。</li> <li>・さらなる利用の促進に向けて、事業内容の充実のほか、様々な機会や各種媒体を通じた周知を行うとともに、省エネ性能に関する要件の見直しなどを図る。</li> <li>・エンドユーザーである買取再販住宅の買主への周知が必要であるため、今後は、買取再販住宅の販売者である宅建業者を通じて、買主への周知を行い、認知度向上を図る方針である。</li> </ul>