

政策レビュー

既存住宅流通市場の活性化

令和元年 10月18日(金)
土地・建設産業局、住宅局

評価書の要旨

テーマ名	既存住宅流通市場の活性化	担当課 (担当課長名)	土地・建設産業局不動産課 (須藤 明夫)	住宅局住宅政策課 (三浦 逸広)
評価の目的、 必要性	<p>少子高齢化が進行して住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家が増加。今後も世帯数の減少等に伴い、一層、空き家の増加が見込まれており、住宅ストックの活用が求められている。</p> <p>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14.7%であり、近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、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。</p> <p>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となる。</p>			
評価対象	国土交通行政分野における住宅市場及び不動産市場のさらなる発展に資する政策として、既存住宅流通市場の活性化に係る政策を評価対象とする。			
政策の目的	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、既存住宅市場の活性化は重要な政策課題。既存住宅流通市場における情報の非対称性等による消費者及び宅建業者の不安を解消し、既存住宅市場の活性化を図る。			
評価の視点	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 住宅の質の向上 			
評価手法	<p>以下の手法により評価を実施し、国のこれまでの取組みにより、国民それぞれのニーズに合った住生活の提供及び安全・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	現在、上記手法にて、施策等を評価分析中。			
政策への 反映の方向	整理された課題を分析し、これまで取り組んできた施策の改善に繋げ、既存住宅流通市場の活性化を進める。			
第三者の 知見の活用	国土交通省政策評価会			
実施時期	令和元年度			

評価書の目次構成案

序章 評価の概要

1. 評価の目的
2. 対象政策
3. 評価の視点
4. 評価手法
5. 第三者の知見の活用

第1章 我が国における住宅の現状

1. 住宅をめぐる現状
 - (1) 住宅政策の変遷
 - (2) 住宅ストックの現状
 - (3) 空き家の現状
2. 居住をめぐる現状
 - (1) 社会経済情勢の変化
 - (2) 消費者ニーズの変化
3. 住宅市場の現状

第2章 既存住宅流通市場の現状

1. 既存住宅流通市場の状況
2. 既存住宅流通プロセスの概要

第3章 既存住宅流通市場の客観的評価

1. 諸外国における既存住宅の流通の状況
2. 他業種の流通市場の状況

第4章 既存住宅流通市場における課題

1. 住宅の売手から見た課題
2. 住宅の買手から見た課題
3. 仲介業者から見た課題

第5章 既存住宅流通市場の活性化に向けた取組状況とその評価

1. 既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化に関する取組と評価
2. 既存住宅の売手及び買手への取引環境に関する取組と評価
3. 住宅の質の向上に関する取組と評価

第6章 今後の方向性

評価対象

既存住宅流通市場の活性化

- 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、既存住宅市場の活性化は重要な政策課題
- 既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消し、併せて、合理的な価格査定を促進すること等により、既存住宅市場の活性化を図る
- 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

評価の視点

- ① 仲介の円滑化・適正化
- ② 売手・買手への支援
- ③ 住宅の質の向上

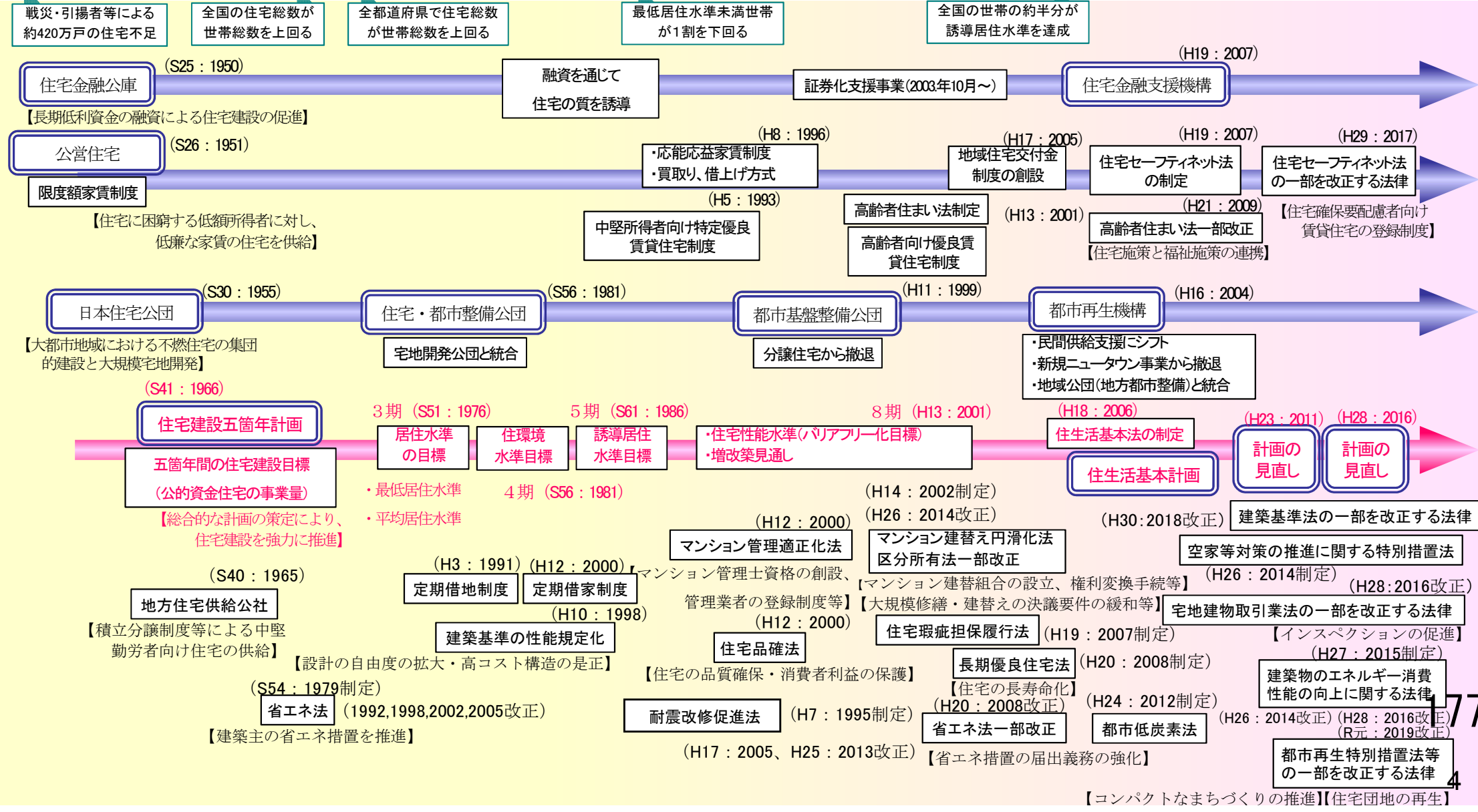
評価手法

以下の手法により評価を実施し、国のこれまでの取組みにより、国民それぞれのニーズに合った住生活の提供及び安全・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 関係団体等を通じた個別事業者へのヒアリング等

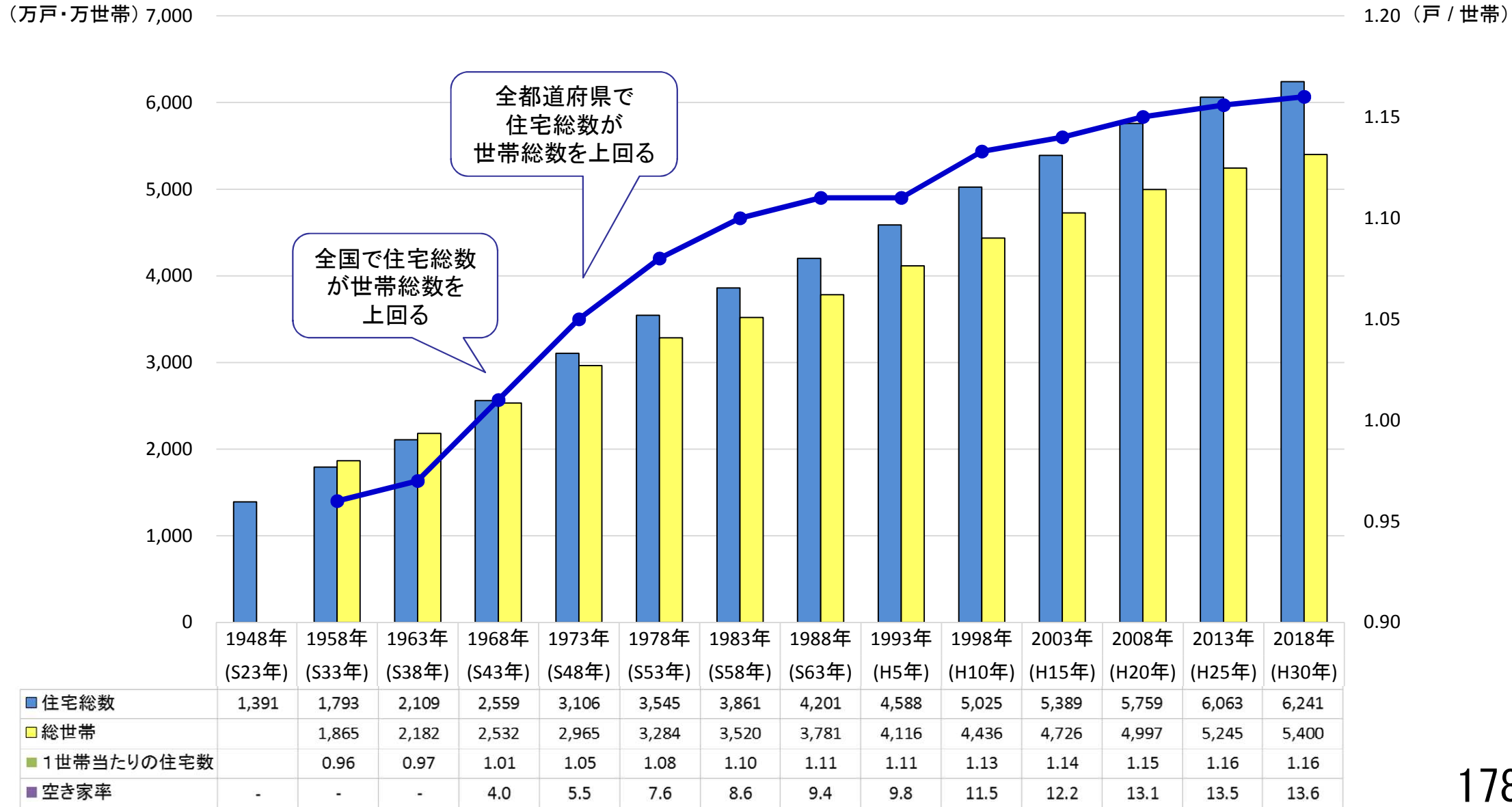
第1章 我が国における住宅の現状 1. 住宅をめぐる現状 (1) 住宅政策の変遷

年	S20 1945	“住宅難の解消”				S50 1975	“量の確保から質の向上へ”				H12 2000	“市場機能・ストック重視へ”		H18 2006	“豊かな住生活の実現”	
指標	(S33:1958)	(S43:1968)	(S48:1973)	(S53:1978)	(S63:1988)	(H10:1998)	(H15:2003)	(H20:2008)	(H22:2010)	(H25:2013)						
住宅総数	1,793万戸	2,559	3,106	3,545	4,201	5,025	5,389	5,759	6,063	6,063						
総世帯数	1,865万世帯	2,532	2,965	3,284	3,781	4,435	4,726	4,997	5,245	5,245						
総人口	9,177万人	10,133	10,910	11,519	12,275	12,647	12,762	12,769	12,806	12,730						



1-1(2)住宅ストックの現状 ①住宅ストック数と世帯数の推移 国土交通省

○ 住宅ストック数（約6,240万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）

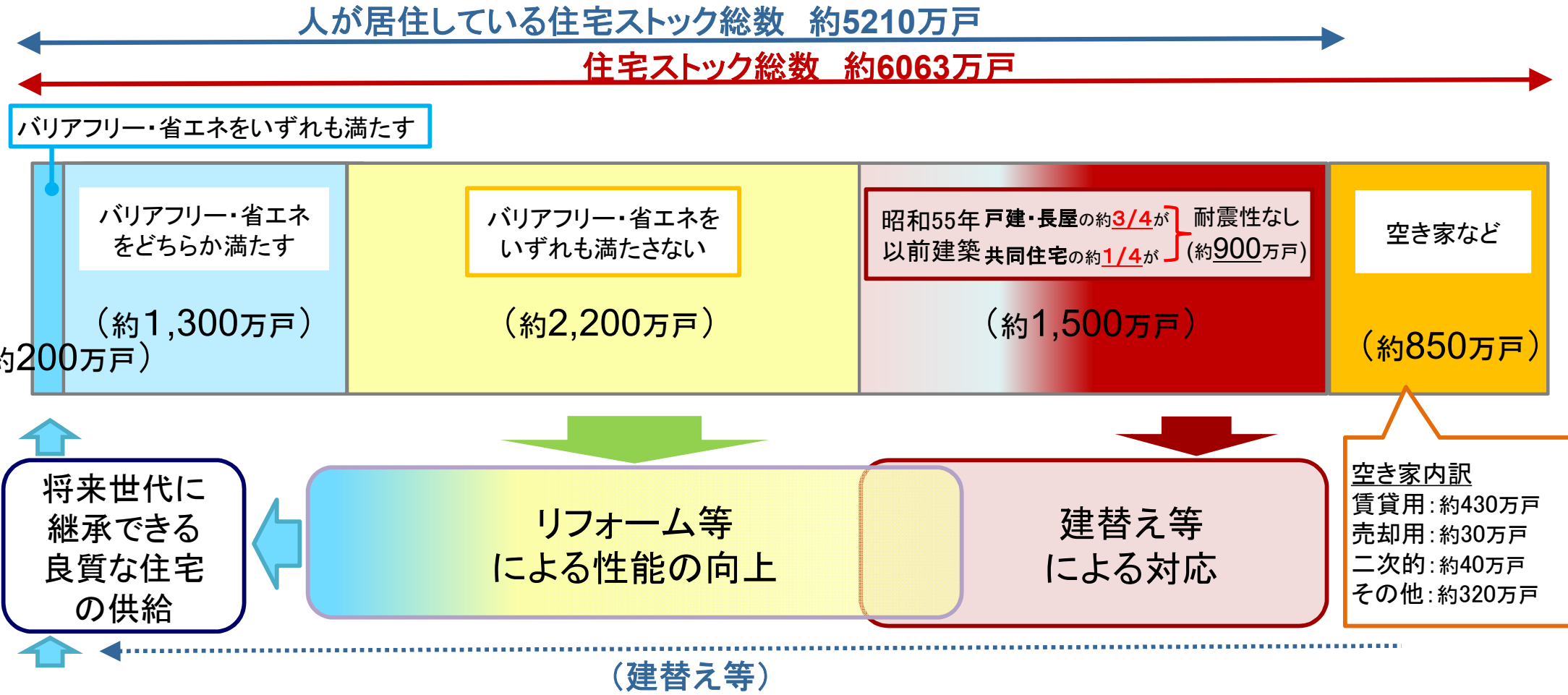


(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年=約39万世帯)を含む。

出典: 総務省「住宅・土地統計調査」

1-1(2) ②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



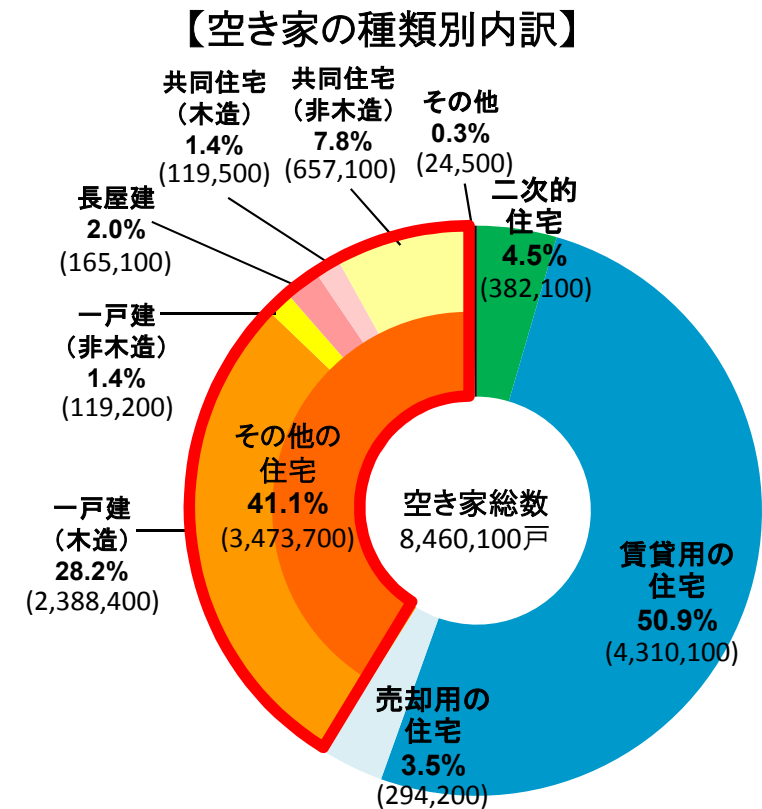
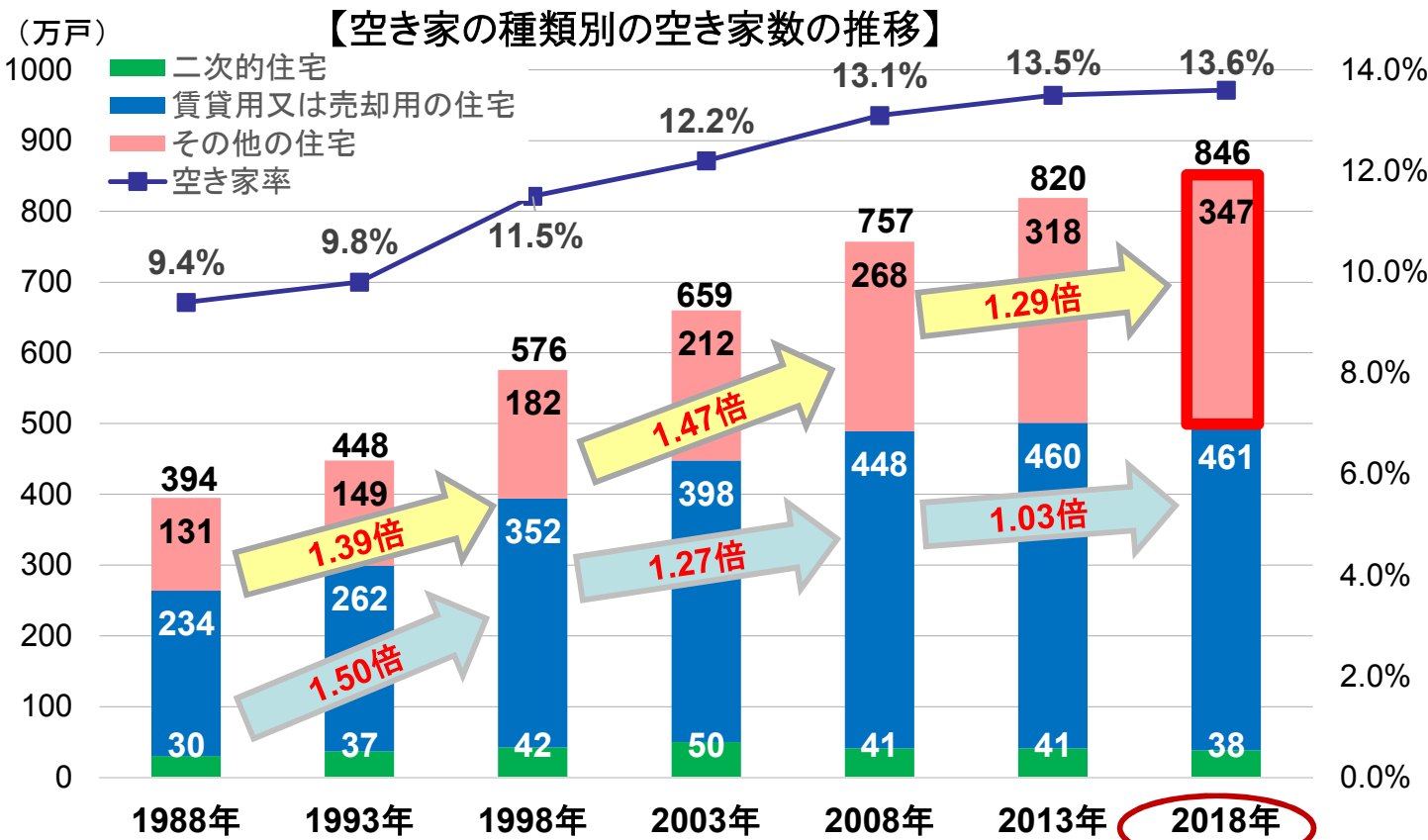
良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

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

出典: 総務省「平成25年住宅土地・統計調査」(※住宅ストック総数、空き家数についても平成25年時点の数値)

1-1(3) 空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.5倍（576万戸→846万戸）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」（461万戸）等を除いた「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加
- なお、「その他の住宅」（347万戸）のうち「一戸建（木造）」（239万戸）が最も多い



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

[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・中古を問わず、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

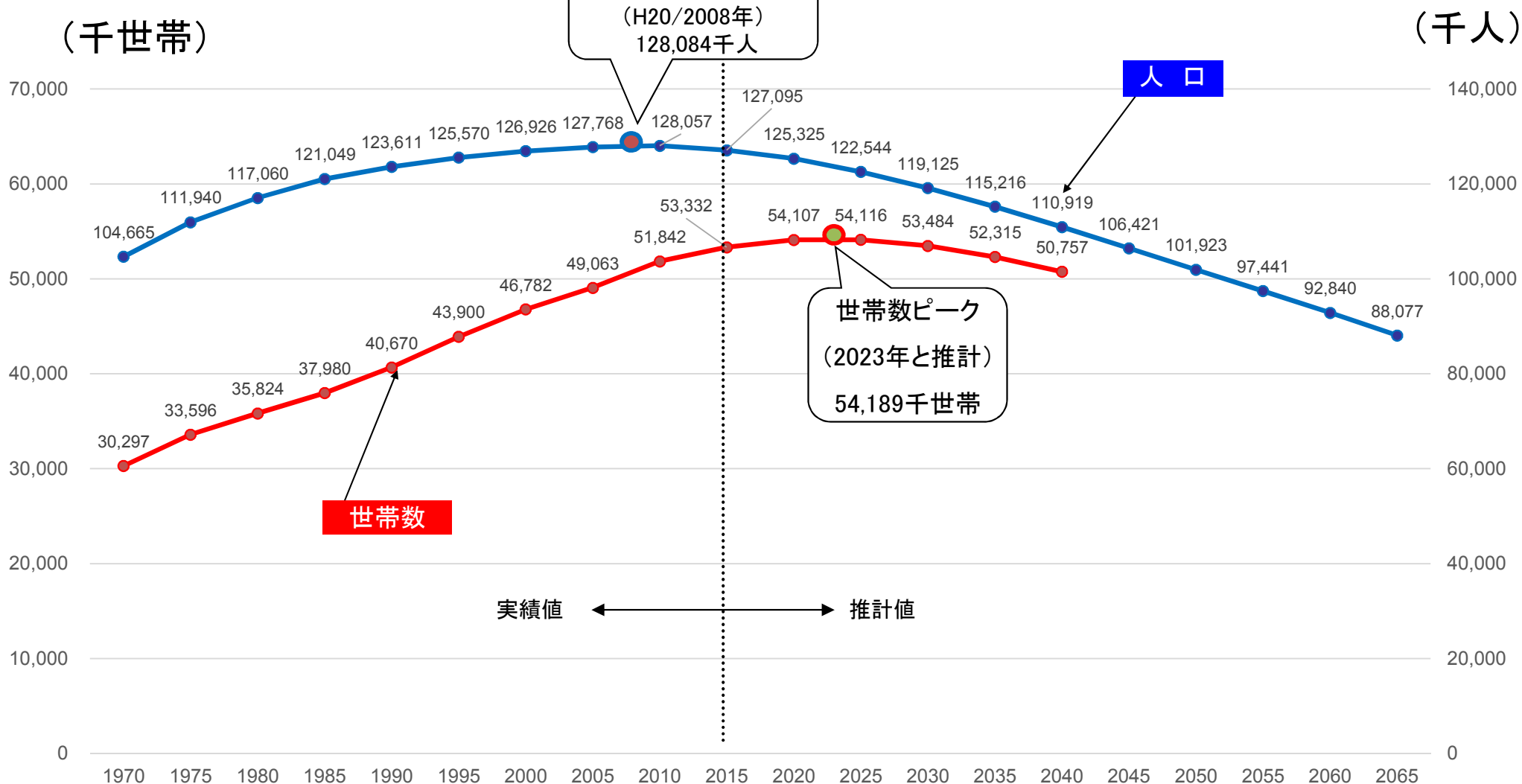
出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※2018年は概数

1-2 居住をめぐる現状 (1) 社会経済情勢の変化 ①人口・世帯数の推移・将来推計

- 我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少
- 世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる(推計)

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(資料) 実績値: 総務省「国勢調査」(2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))
 推計値: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」[出生中位(死亡中位)推計]
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

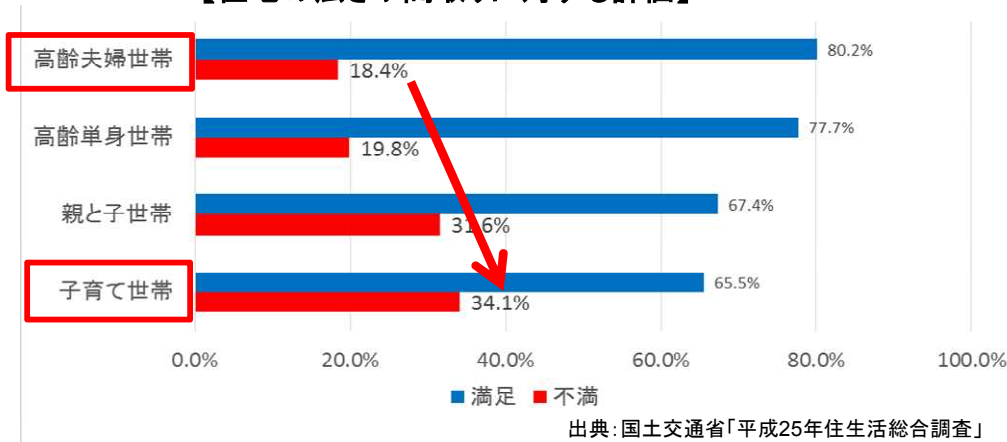
(年)

1-2(2)消費者ニーズの変化

①住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ（子育て世帯・高齢者世帯）

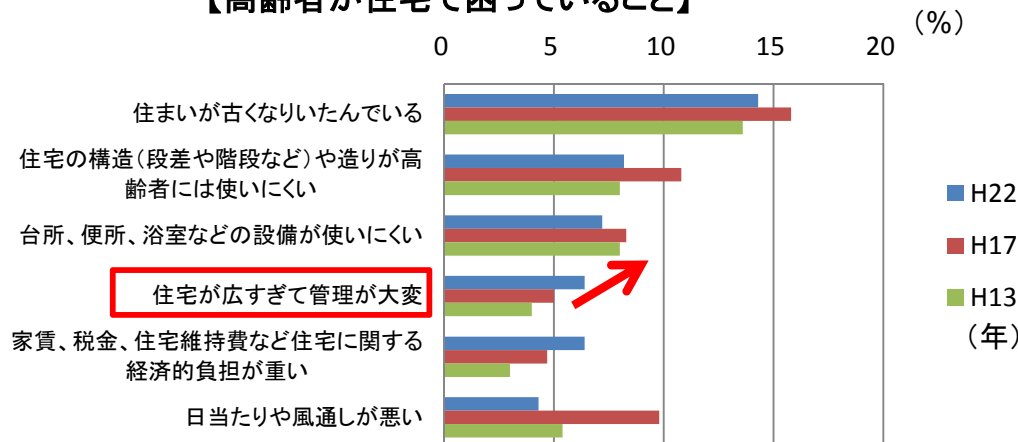
- 「住宅の広さや間取り」に対する不満は高齢世帯に比べ、子育て世帯において大きい。一方、高齢者が住宅で困っていることのうち、「住宅が広すぎて管理が大変」という回答が増加傾向
- 高齢単身・夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は約58%である一方、4人以上世帯の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は約29%

【住宅の広さや間取りに対する評価】

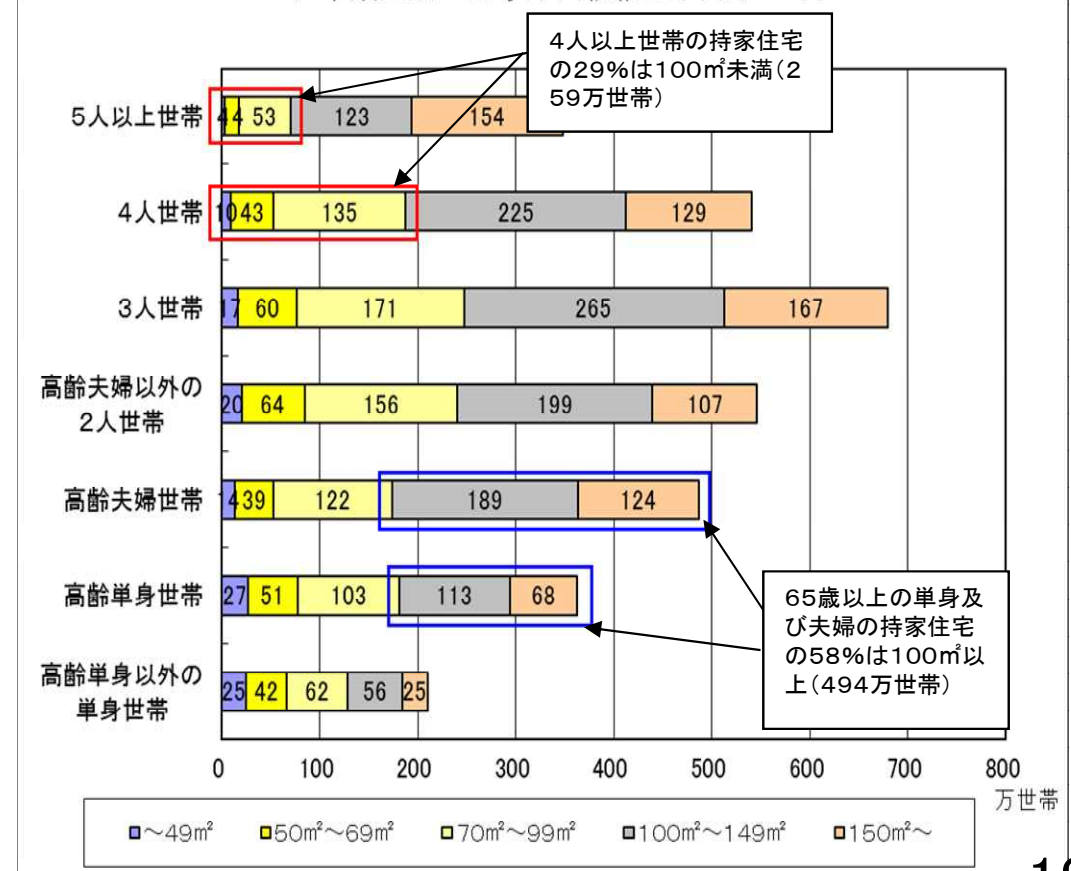


※「高齢夫婦世帯」は65歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯、「子育て世帯」は長子が18歳未満の親と子の世帯。
 ※満足は、「満足している」と「まあ満足している」の合計。不満は、「多少不満がある」と「非常に不満がある」の合計。

【高齢者が住宅で困っていること】



世帯類型別の持家床面積構造(平成25年)

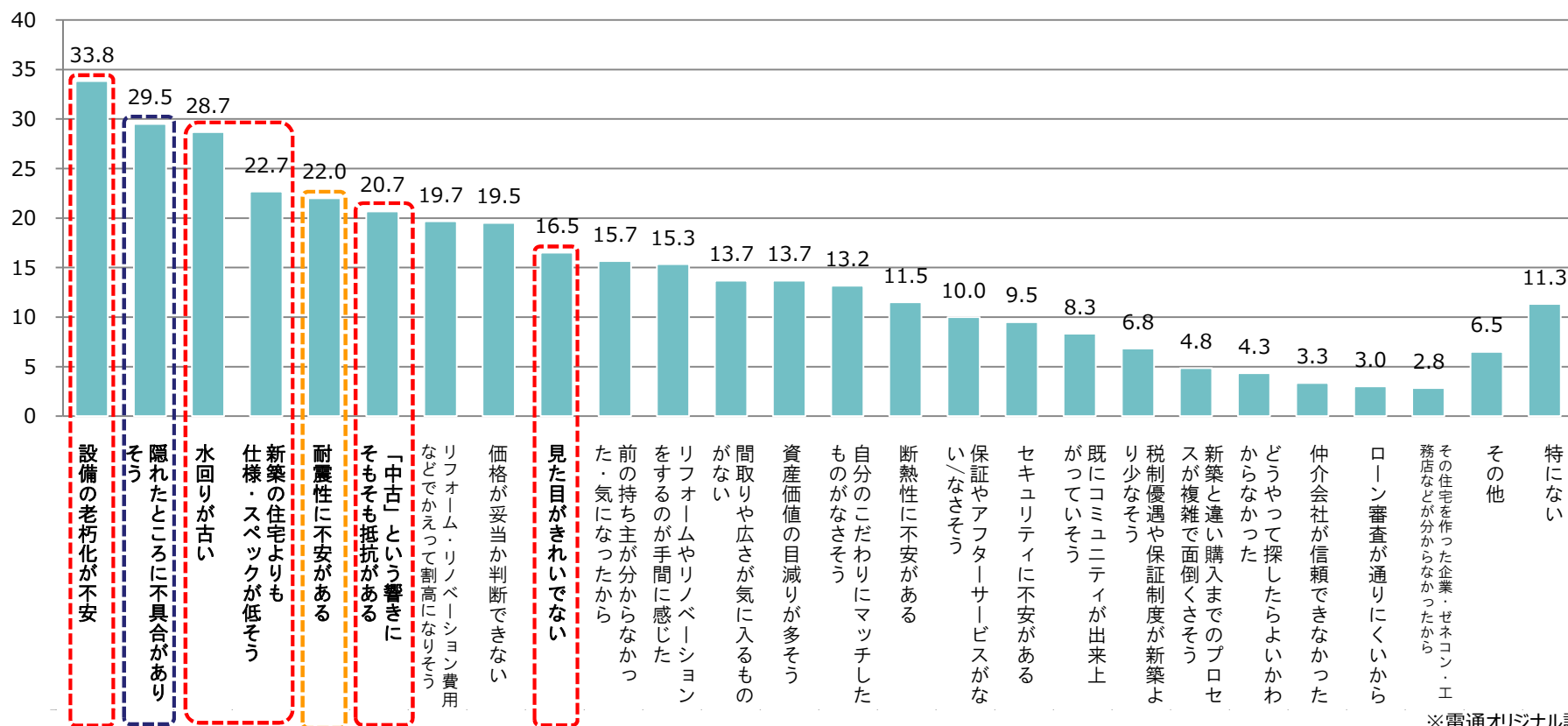


※「高齢夫婦世帯」は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯。

出典：平成25年住宅・土地統計調査[総務省]をもとに国土交通省推計

1-2(2) ②消費者が求めているものについて

● 既存住宅を選ばなかった理由



※電通オリジナル調査

● 既存住宅購入時の業者選定の理由

- ①保証がしっかりしていること 55.0%
- ②アフターサービスのよさ 52.2%
- ③説明のわかりやすさ・丁寧さ 39.7%

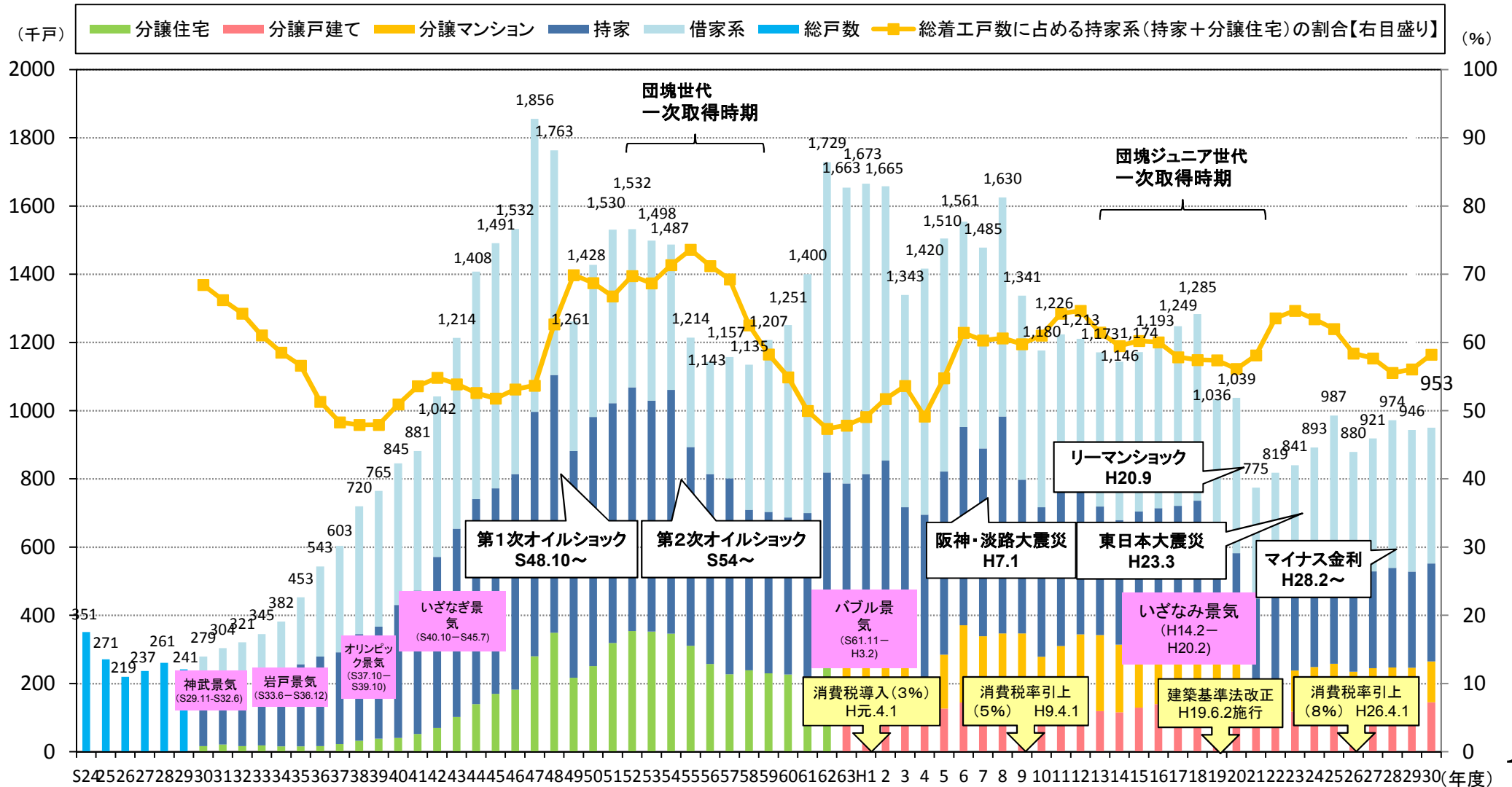
● 既存住宅を購入する際に求めるサービス

- ①何か問題があったときに保証してくれる制度 41.8%
- ②住宅エコポイントの適用など支援制度の充実 30.6%
- ③安心できる物件かどうかの判断ができる診断制度 23.7% (日経BP調査)

- 消費者は、既存 = 古い、汚い、不安という、イメージから購入を思いとどまっている人が多い
⇒設備の新しさ・見た目のきれいさが必要
- 質で求めているのは「耐震性」
- 消費者は、既存住宅購入の際に、何か問題があったときに面倒をみってくれるサービスを求めている
⇒+アフターサービスにより価値が維持されれば、安心して住み続けられる

1-3 住宅市場の現状 ①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、100万戸を越える水準で推移
- 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30年度は、貸家が減少する一方、持家、分譲住宅が増加して、合計95.3万戸となり、2年ぶりの増加 (+0.7%) となった



※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

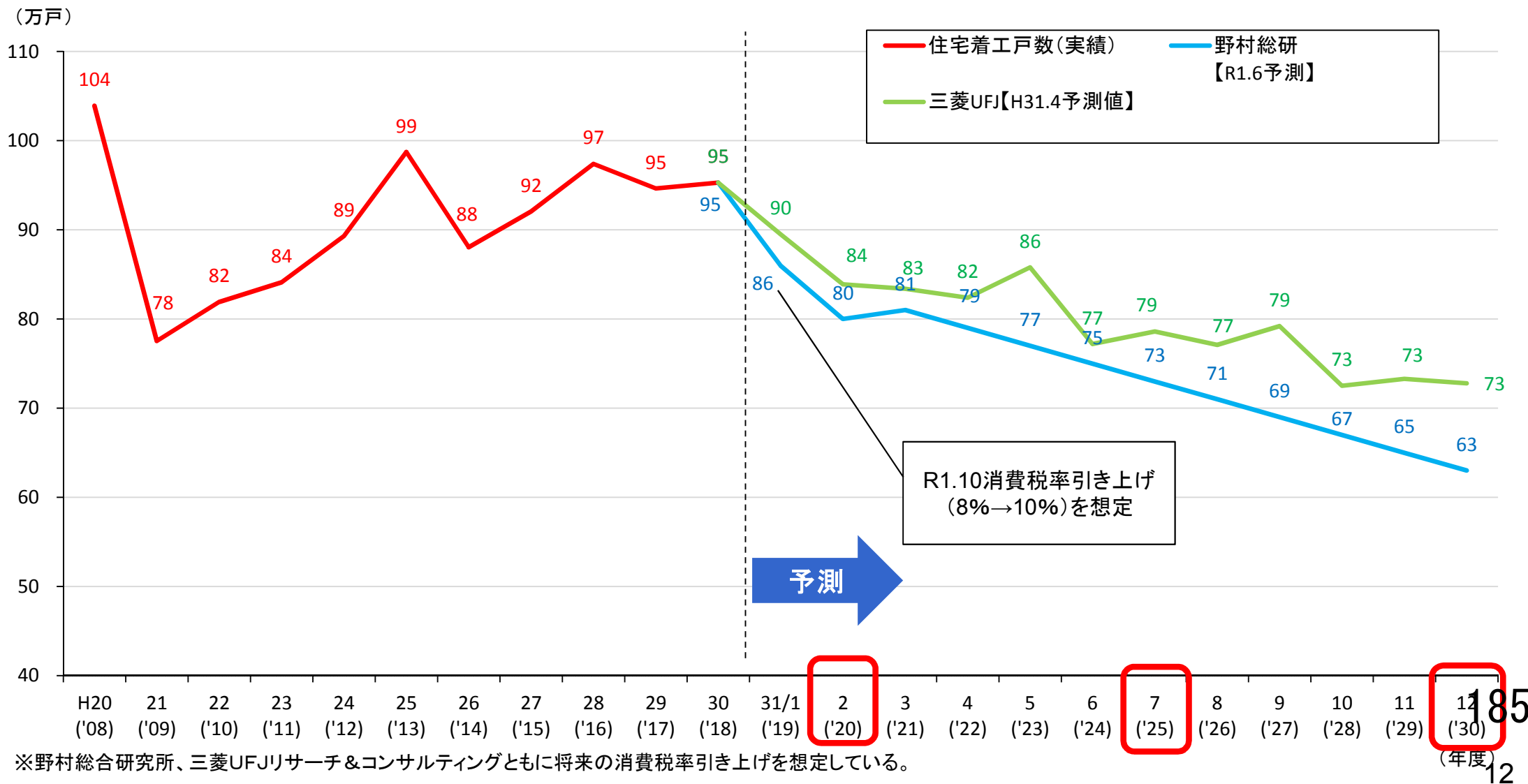
※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

出典:国土交通省「住宅着工統計」

1-3 ②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中古需要が高まることで減少する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大きく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 → 令和2(2020)年度:90万戸、令和7(2025)年度:79万戸、令和12(2030)年度:73万戸
 野村総合研究所 → 令和2(2020)年度:80万戸、令和7(2025)年度:73万戸、令和12(2030)年度:63万戸



第2章 既存住宅流通市場の現状 1. 既存住宅流通市場の状況

①不動産の売上高推移と業種別構成比

- 不動産を分類すると、不動産開発業、流通(仲介)業、賃貸業、管理業、不動産投資・運用の5分類。
- 不動産の売上高は43.4兆円で、全産業に占める割合は2.8%。不動産の法人数は32.9万社で、全産業に占める割合は11.5%。不動産仲介業等の構成比は売上高、法人数共に12%。

■不動産(市場)の分類

今回のテーマ

開発・分譲

(例)
宅地分譲、戸建・マンション分譲、オフィス開発 等

流通(仲介)

(例)
分譲販売の代理、既存住宅売却の仲介、賃貸住宅の仲介 等

管理

(例)
分譲マンションの管理、賃貸住宅の管理、住宅宿泊管理業 等

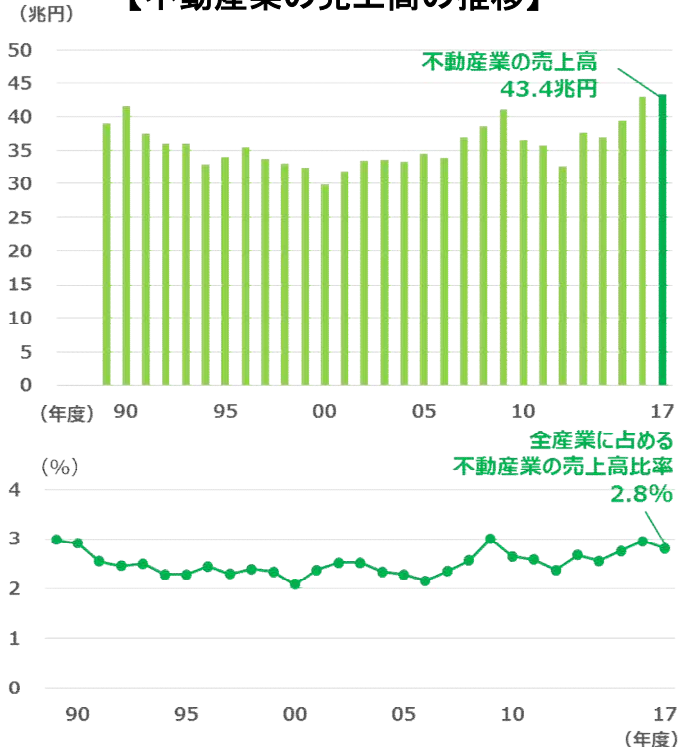
賃貸

(例)
ビル・店舗の賃貸、戸建・マンションの賃貸 等

不動産投資・運用(証券化)

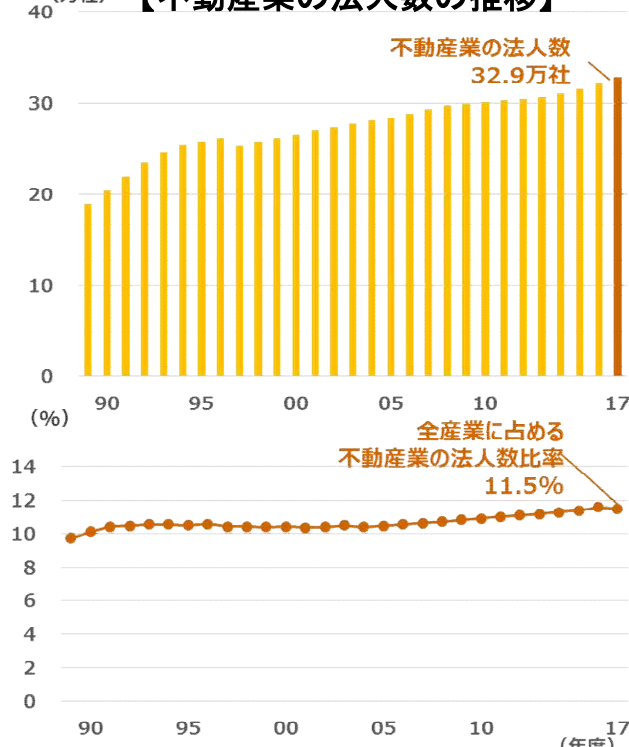
(例)
Jリート、不動産特定共同事業 等

【不動産の売上高の推移】



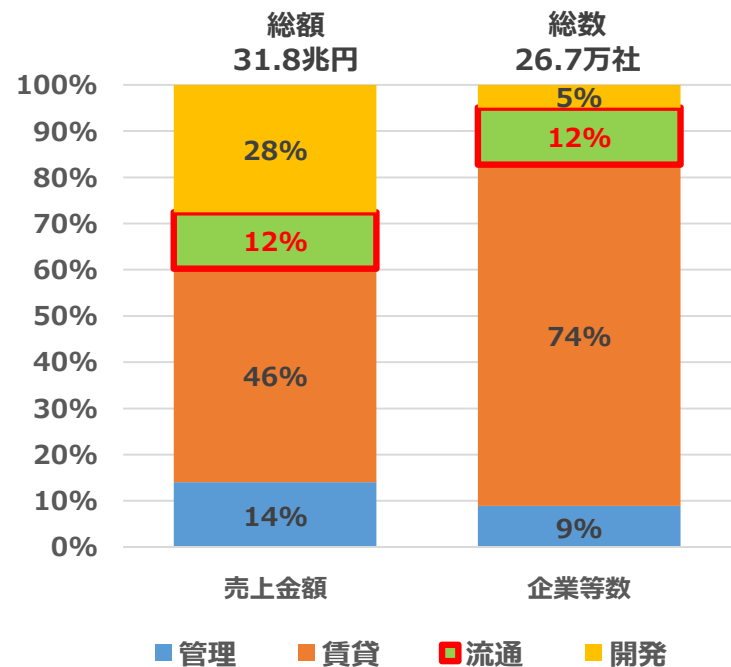
注：不動産取引業(開発・流通)、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降駐車場業を含む。
出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

【不動産の法人数の推移】



注：不動産取引業(開発・流通)、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業(は除く。2002年以降駐車場業を含む。
出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

【業態別の売上金額、企業等数構成比(平成28年)】

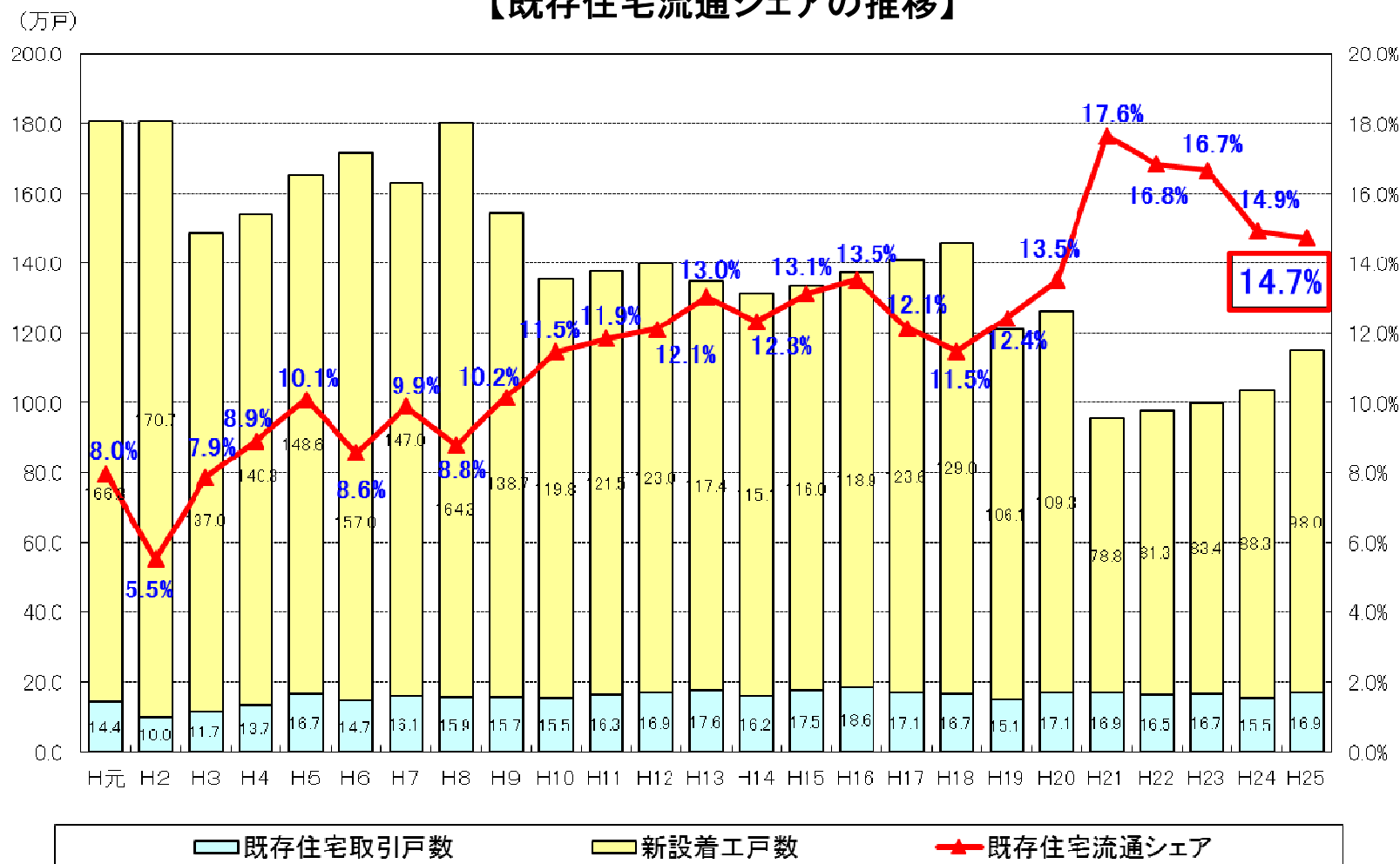


注1：従業者数には役員は含まない。開発は、建物売買業・土地売買業が対象。流通は、不動産代理業・仲介業が対象。賃貸は、不動産賃貸業、貸家業・貸間業、駐車場業が対象。管理は、不動産管理業が対象。物品賃貸業は除く。なお、不動産投資については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。
注2：「法人企業統計調査」とは調査方法が異なるため、各項目の総数には差異あり。
出典：総務省「経済センサス」

2-1 ②既存住宅流通量の推移

- 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。

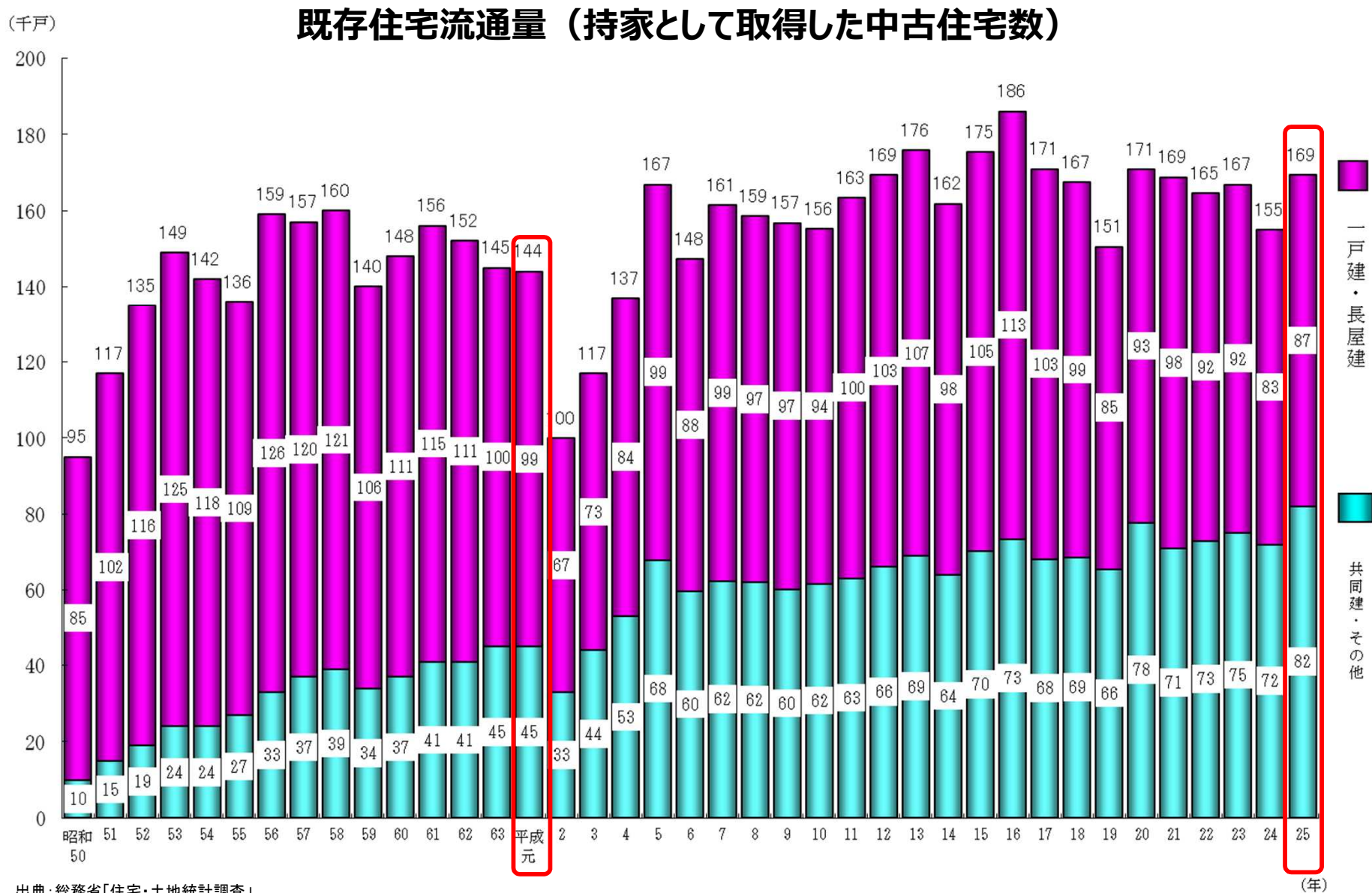
【既存住宅流通シェアの推移】



(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。

2-1 ③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%）



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2-2 既存住宅流通プロセスの概要 ①宅地建物取引業法について

- 宅地建物取引業法において、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ることで、市場の活性化を果たしている。

法律の内容

宅地建物取引業：宅地又は建物の売買・交換
 宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介 を業として行うもの
 ※宅地：①建物の敷地、②都市計画法上の用途地域内の土地（道路、公園、河川などを除く）

○免許制度：

- 1 の都道府県のみ事務所 ⇒ 都道府県知事免許
- 2 以上の都道府県に事務所 ⇒ 国土交通大臣免許

○監督規定：

- ・ 指導、助言、勧告
- ・ 指示、業務停止、免許取消処分

○業務規制：

- ・ 営業保証金の供託
- ・ 媒介契約成立後の書面交付（第34条の2）、契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明及び重要事項説明書の交付（第35条）、契約成立後の書面交付（第37条）
- ・ 瑕疵担保責任に係る特約制限、クーリング・オフ 等

○宅地建物取引士制度：

- ・ 宅地建物取引士資格試験の実施
- ・ 事務所への専任の宅地建物取引士の設置
- ・ 宅地建物取引士による重要事項説明、重要事項説明書への記名押印
- ・ 契約成立後の交付書面への記名押印

○指定流通機構（レインズ）への登録義務：

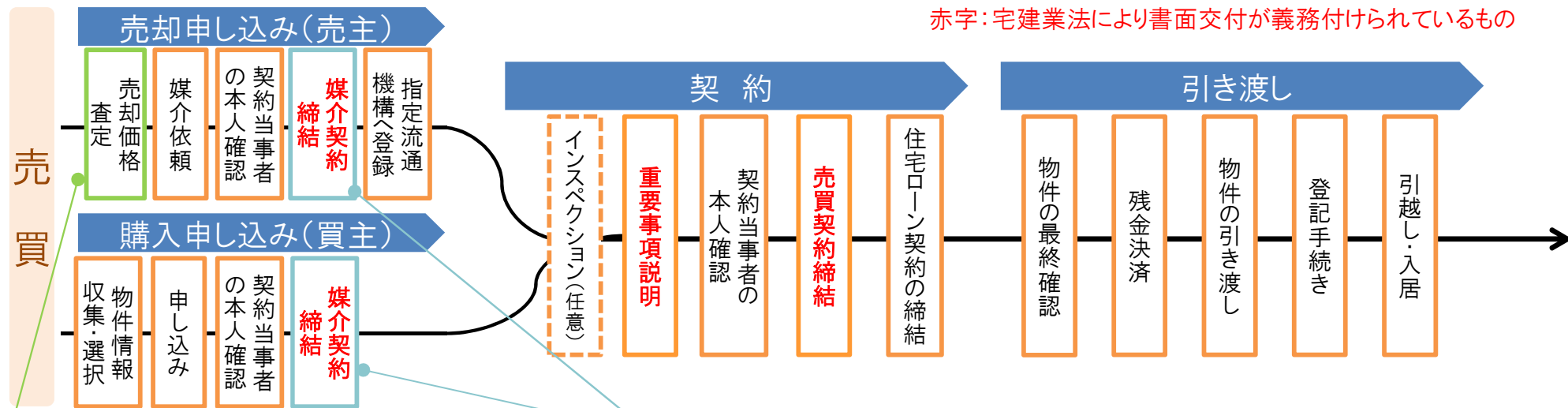
- ・ 指定流通機構は全国に4法人（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）が設立
- ・ 専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件等を登録し、宅建業者間で広く情報を交換することにより、適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化を促進。

○報酬規制：

- ・ 宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないように、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制。報酬額は、建物の価額に応じた割合を乗じて得た金額以内。

2-2 ②不動産取引(売買)の流れ

取引の流れ

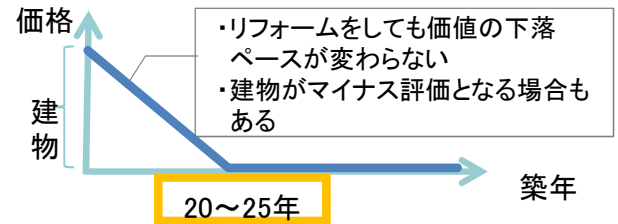


■建物評価手法

- マンションは取引事例比較法、戸建ては建物部分が原価法、土地部分は取引事例比較法を用いて建物と土地を一体で評価することが一般的。
- 戸建ての建物部分は一律に経年減価するため、築20~25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在し、適切な維持管理やリフォームのインセンティブが生まれにくい。

物件種別		主な評価方法
戸建て	建物	原価法
	土地	取引事例比較法
マンション		取引事例比較法

【原価法による評価方法】



■国土交通大臣が定める宅地建物取引業者が 売買又は交換の媒介に際して受けることのできる報酬の額

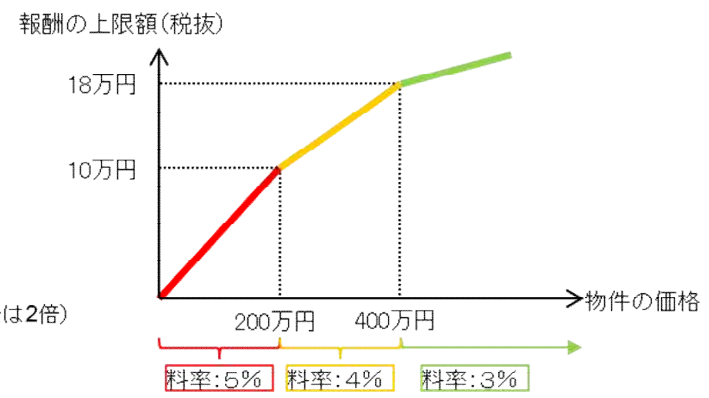
◆売買又は交換の媒介

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超~400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)



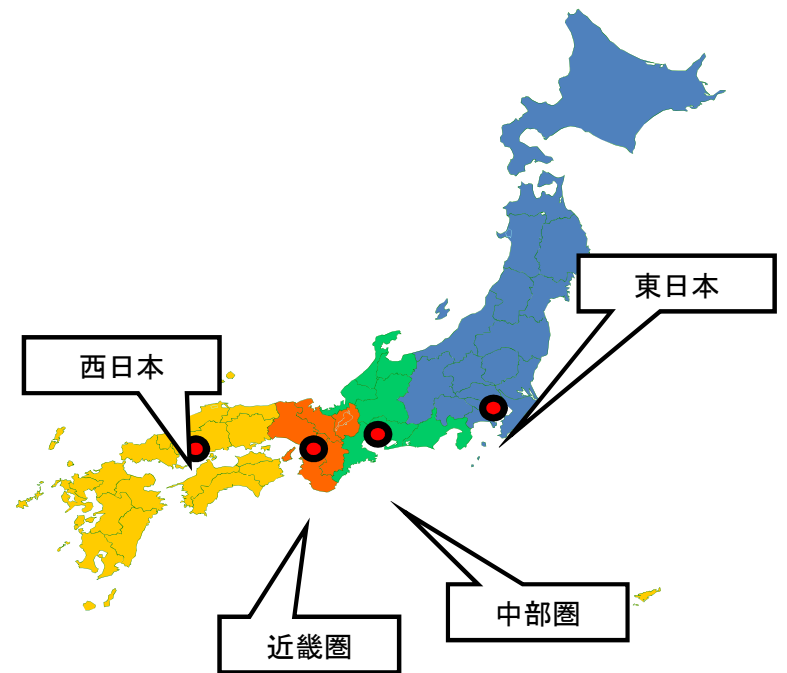
- ただし、以下の場合は、上記報酬額の上限とは別に依頼者から報酬を受け取ることが可能
- 依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用で、事前に依頼者の承諾があるもの
(例: 依頼者の依頼で行う広告、遠隔地における現地調査等に必要の費用等)
- 依頼者と媒介契約とは別に契約を締結して行う、通常の媒介業務以外の業務に係る報酬

【概要】

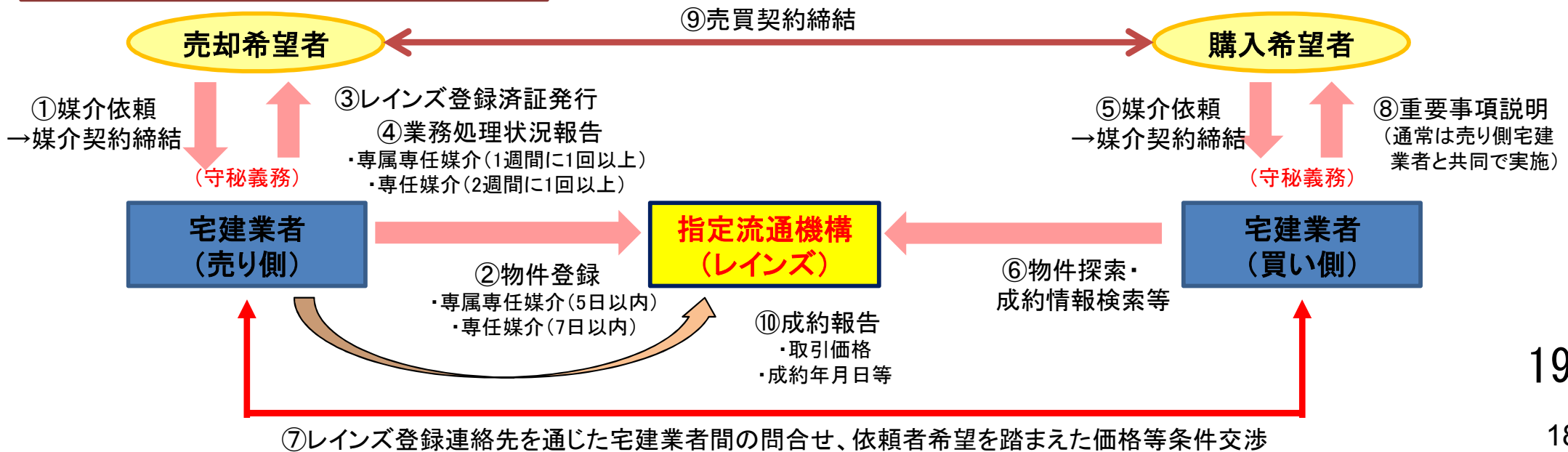
○指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

【必要性】

- 専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件等を登録し、宅建業者間で広く情報を交換することにより、適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化を促進。
- 宅建業者から通知された登録物件の成約情報をもとに、市況の分析情報を公開することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。



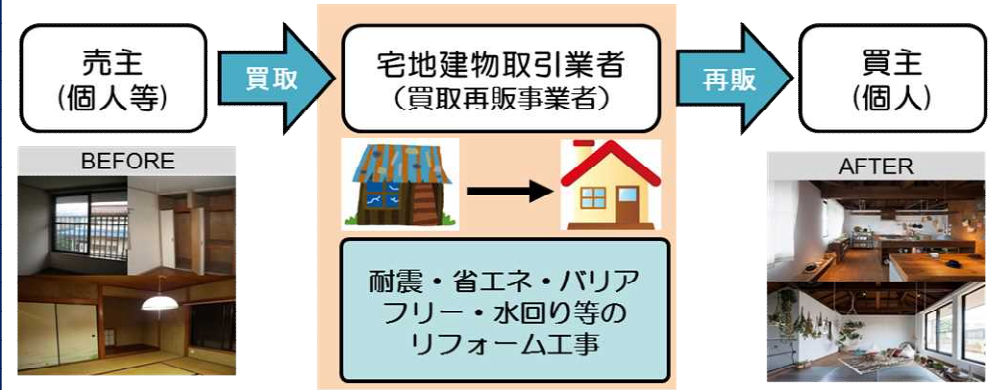
指定流通機構を通じた取引の流れ



2-2 ④買取再販事業について

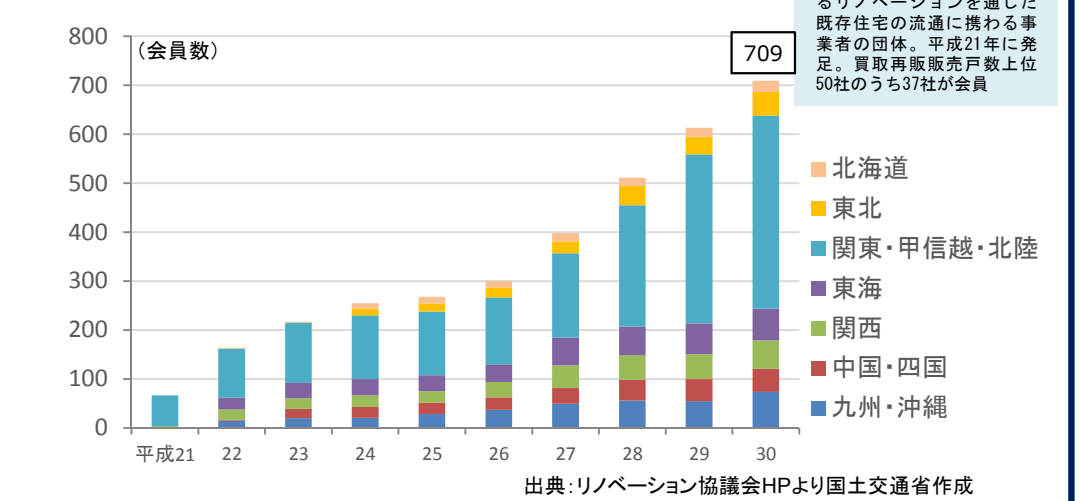
- 買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行った後に販売する事業形態。
- 買取再販物件の販売戸数の多い上位50社の販売戸数は、2012年度から2018年度にかけて約2倍に増加するなど堅調に推移。

買取再販事業の概要



- ・買取再販の販売戸数は2018年度は約2.4万戸で、増加傾向。
- ・買取再販における販売比率は、戸建て：約26%、マンション：約68%。

リノベーション協議会に所属する正会員数の推移



買取再販事業の役割

既存住宅流通の課題

既存住宅の質への不安
購入後のリフォームへの不安

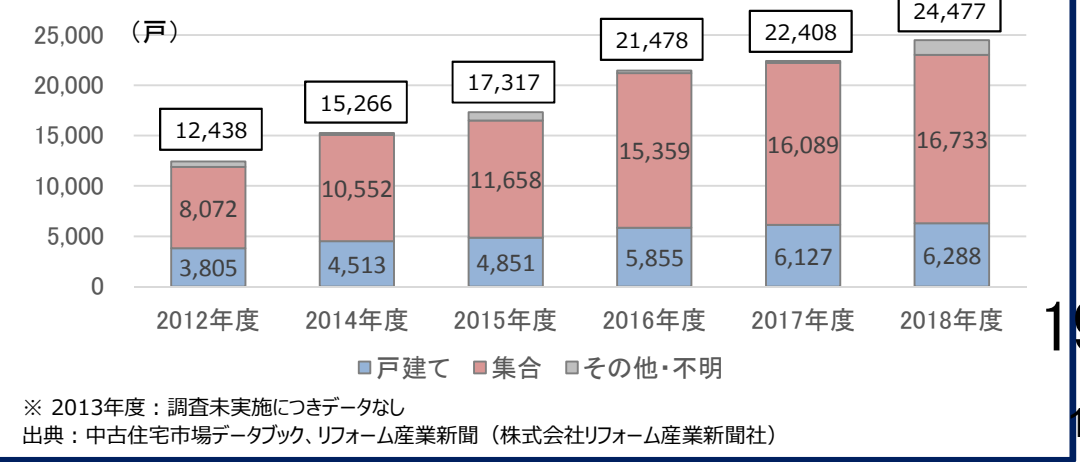
- ・購入時にリフォームが発生するか判断することが困難
- ・どのようなリフォームが適切か判断することが困難

買取再販事業のメリット

- ・個人でリフォームを行うよりも、確実に**物件の質が確保**される
- ・宅地建物取引業者（買取再販事業者）は、最低2年間は必ず**瑕疵担保責任を負う**ため、個人間売買よりも**買主が保護**される

消費者の既存住宅への不安感を払拭し、既存住宅市場を活性化に大きな役割を果たすものとして期待

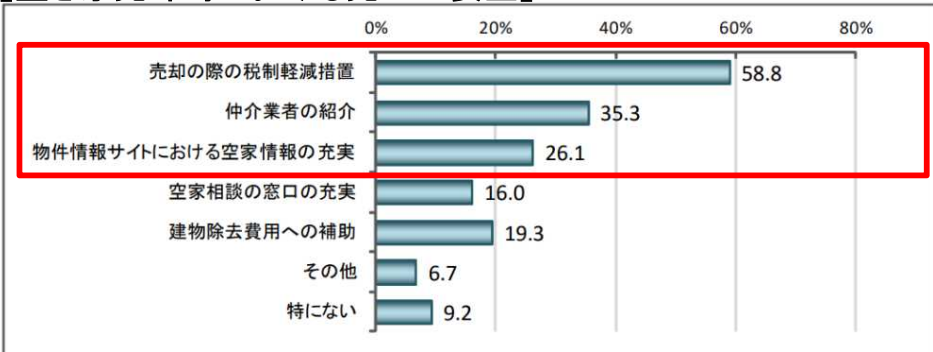
買取再販販売戸数の推移(販売戸数上位50社の実績合計)



2-2 ⑤流通プロセスごとの現状把握(空き家流通の現状分析)

- 空き家の所有者は、売却時において、「売却の際の税制軽減措置」、「仲介業者の紹介」、「物件情報サイトにおける空家情報の充実」等を希望している。
- 空き家バンクは各自治体ごとに設置されており、一覧性がなく検索が難しい。また、認知度も低い状況。
- 空き家等の媒介は労力の割に報酬が少ないため、宅建業者は媒介を敬遠する傾向が強い。

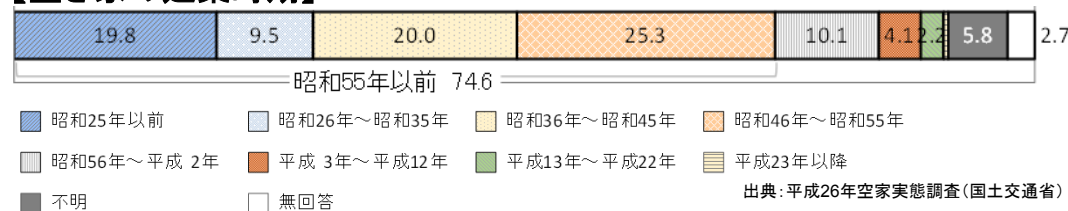
【空き家売却時における売主の要望】



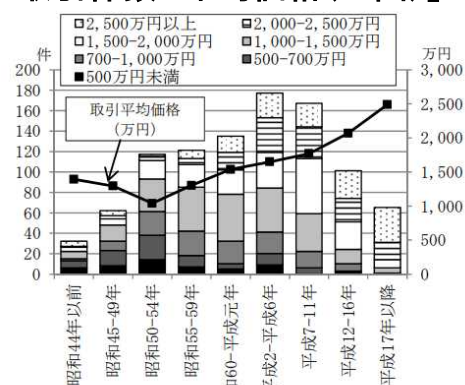
出典：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「土地・住宅に関する消費者アンケート調査ウェブアンケート調査結果」(平成29年3月)

空き家の売却意向者の要望として、「**売却の際の税制軽減措置**」が58.8%で最も多く、「**仲介業者の紹介**」(35.3%)、「**物件情報サイトにおける空家情報の充実**」(26.1%)の順である。

【空き家の建築時期】



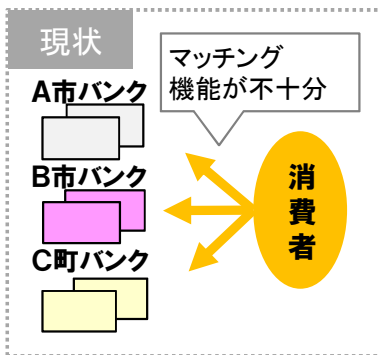
【中古戸建の築年代ごとの取引件数と平均価格(全国)】



宅建業者にとって、空き家等の低額物件の媒介は労力の割に報酬が少なく、ビジネスとして成り立ちにくい。結果として、**空き家等の低額物件の媒介を敬遠する傾向が強い**というのが実情。

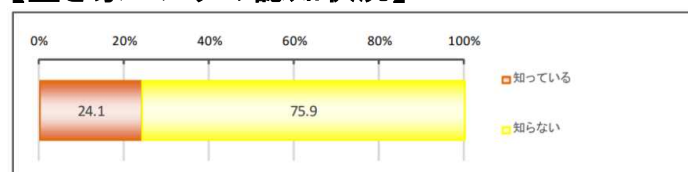
国土交通省第31回不動産部会 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会「空き家等の流通促進に向けた取組と課題」(平成29年4月)より引用

【空き家バンクについて】



- 各**地方公共団体が個別に運営**。空き家等の利活用促進のため、地域の空き家等の物件情報を、地方公共団体のウェブサイト等にて発信。
- 現在は、自治体ごとに仕様が異なり、**一覧性がなく検索や比較検討がしづらい**。

【空き家バンクの認知状況】



出典：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「土地・住宅に関する消費者アンケート調査ウェブアンケート調査結果」(平成29年3月)

空き家バンクの認知状況を見ると、「知っている」は24.1%と**認知度は低い**状況。

2-2 ⑤流通プロセスごとの現状把握(不動産業者による現状認識)

- (一財)土地総合研究所が実施した宅建業者へのアンケート調査によると、既存住宅流通の活性化には、
- ① 適切な維持管理やリフォームのインセンティブの付与
 - ② 金融機関の中古住宅に対する担保評価向上
 - ③ インスペクションによる既存住宅の品質確認及び購入時における安心感の付与
 - ④ 既存住宅を適切に評価する算定方法の確立
- が主に求められている。

■調査内容

Q.中古住宅(空き家を含む)の流通の促進について、現在、どのようなことが求められていると感じるか。又はどのようなことが、今後、求められてくると考えるか。

■主な回答

売手関連

- 査定制度の見直しで維持管理にお金を掛けた家の評価を上げる事が必要。
- 所有者がリフォームした価値について、付加価値をみいだす社会概念の育成。

買手関連

- 銀行が融資する場合の担保査定が厳しく、購入者は相当な額の自己資金を用意しないと購入出来ない。
- 銀行等の中古住宅に対する担保評価を上げていなくてはだめ。
- 住宅の検査をすることで、買主に対して安心な住宅の販売をする。
- 中古住宅の検査(インスペクション)は、品質面での裏付けが有利な売主・買主双方の安心材料になる。早急に制度化すべき。

宅建業者関連

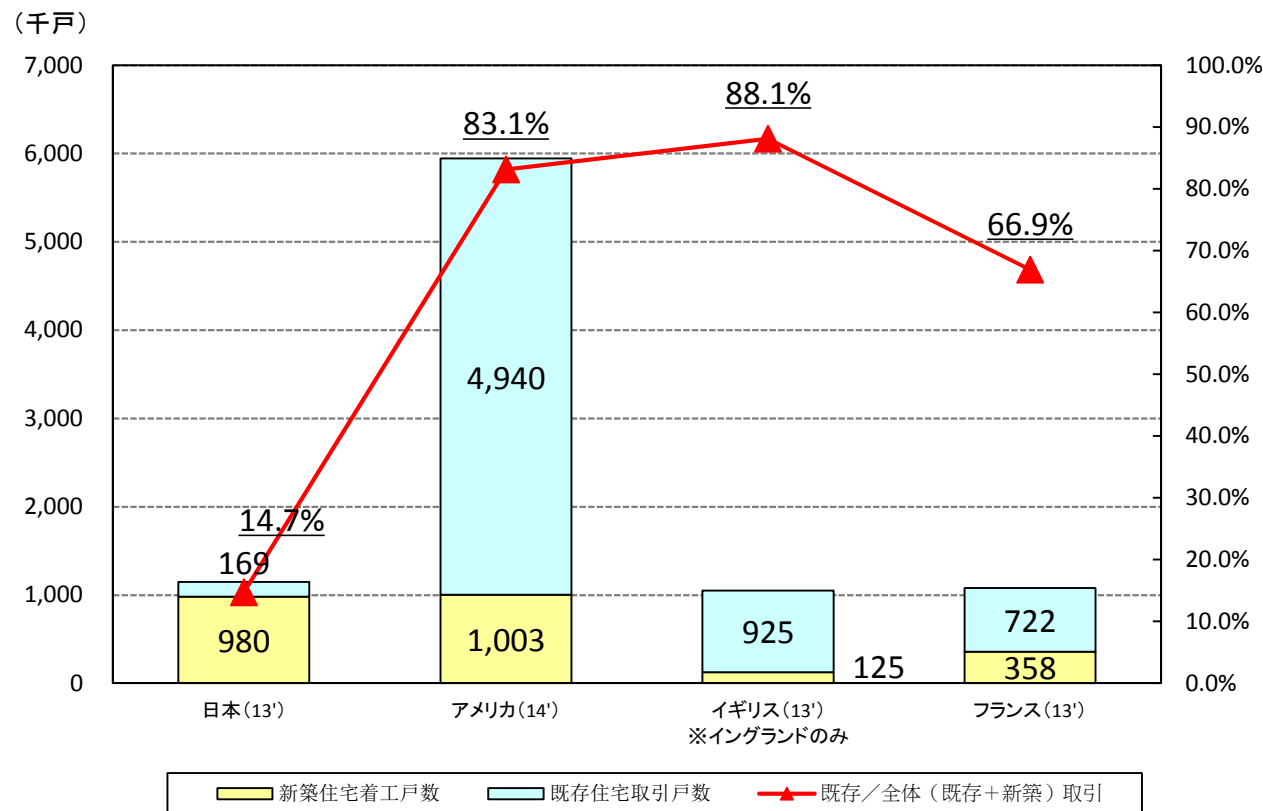
- 一定のルール及び査定価格の時点における耐用年数等を基礎とした説明が必要

第3章 既存住宅流通市場の客観的評価

1. 諸外国における既存住宅の流通の状況 ① 既存住宅流通量の国際比較

○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14.7%(平成25年)と、欧米諸国と比べると低い水準である。

平成25(2013)年住宅土地・統計調査結果をベースとした比較



(資料)日本:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」

アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」




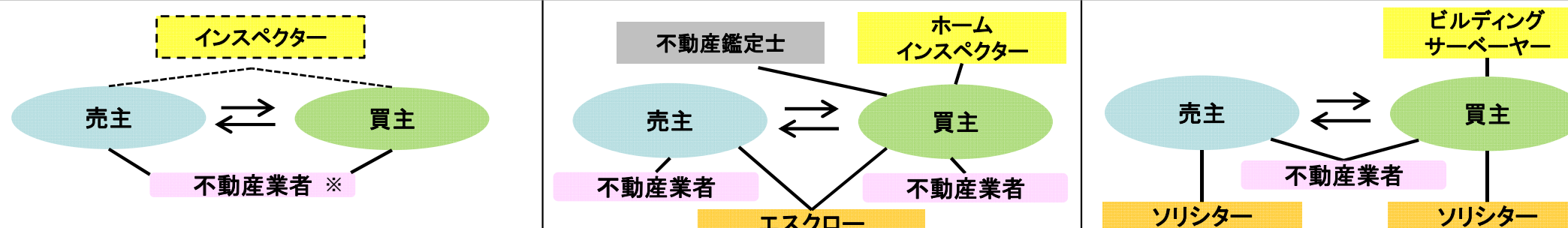
イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」

フランス:Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」

注)イギリス:既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

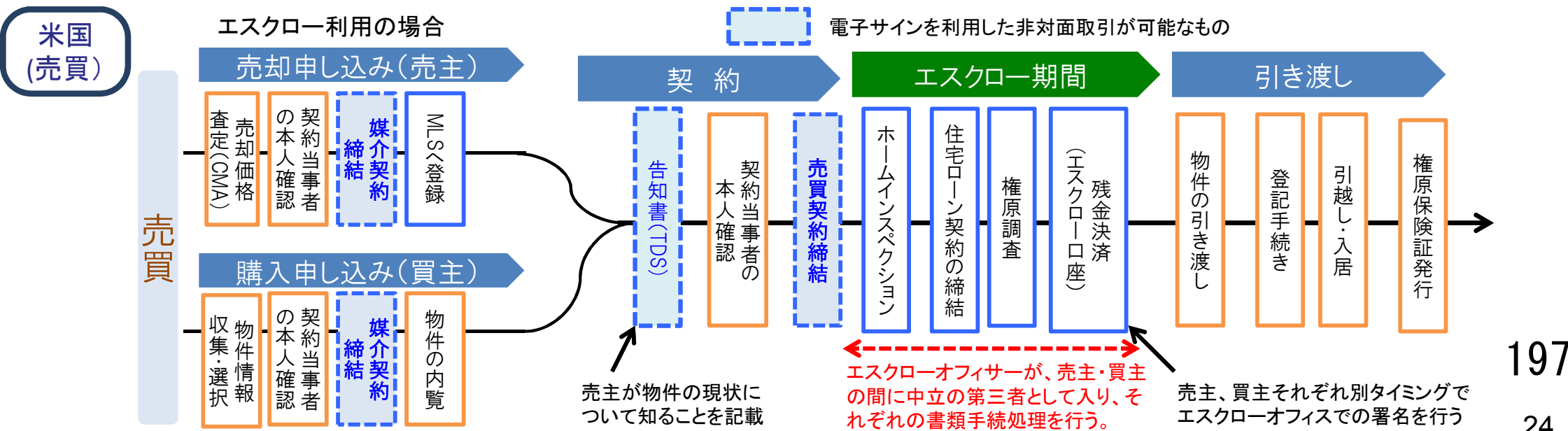
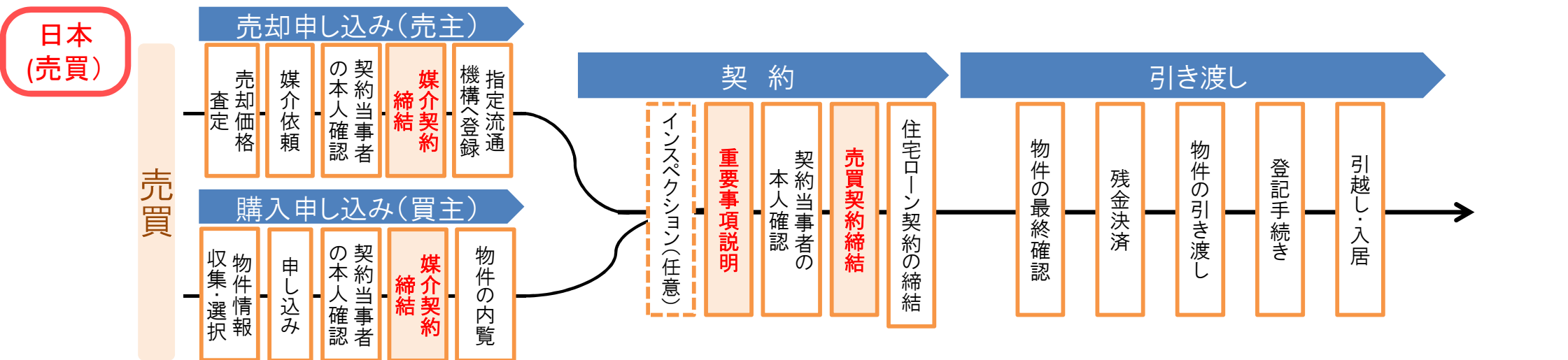
3-1 ②日米英の既存住宅流通市場比較

- 米英では、売主への情報開示が義務付けされており、買主負担によるインスペクションの実施も定着。
- 建物と土地は一体として扱われ、近隣の取引事例により比較評価されるため、物件の価値が下がりにくい。

	 日本	 アメリカ	 イギリス
既存住宅取引の体制 	※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。	※主に西海岸における取引の例。	※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。
瑕疵担保責任	<ul style="list-style-type: none"> ・買主が事実を知った時から1年以内であれば、瑕疵担保責任を追及できる。(個人間売買では期間を特約で短縮(3ヶ月等)するのが一般的。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・買主責任主義であり、不動産に係る売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・買主責任主義であり、不動産に係る売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。
売主からの情報開示	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主にしか分からない事項について、売主の協力が得られるときは、売主が買主に対して告知書を提出することが望ましいとされている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売買時において、売主の居住用不動産に関する情報開示義務が定められている州が全米で33州ある(2006年時点)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売主による基礎的住宅情報の開示制度として住宅情報パック(HIP)の提供が、2004年に義務づけられたが、2010年5月、廃止された。 ・売り主は、ソリシターの質問に回答義務があると解される。
建物検査(インスペクション)	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅購入経験者のうち、インスペクションを利用した者は、1割未満にとどまる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・買主の約8割がインスペクションを実施。 ・買主が、自らの負担でホームインスペクターに依頼する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・買主の約8割がサーベヤーを利用。 ・買主は、自らの負担でビルディングサーベヤーに依頼する。
評価方法	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と土地を別々の不動産として扱われることが多く、その場合、戸建の建物については原価法、土地については取引事例比較法によって評価される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と土地は一体として扱われ、物件全体として取引事例比較法によって評価される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と土地は一体として扱われ、物件全体として取引事例比較法によって評価される。

3-1 ③不動産取引のプロセスに関する日米比較

- 媒介契約などの契約時には電子サインを利用した非対面取引が可能。
- 網羅性、透明性、正確性に優れたMLSにより、一元的に物件情報が提供されている。
- エスクロー制度により、不動産の取引決済、書類の確認、精算業務を中立的な第三者が実施。



第4章 既存住宅流通市場における課題

- 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、売手と買手の間には情報の非対称性が生じているとの指摘がある。
- 特に木造戸建住宅については、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、評価されない。

✓ 売手（所有者）



適切な維持管理やリフォームのインセンティブが生まれにくい

適正な売却価格がわからない

空き家等の低廉物件を媒介してもらえない

どのリフォーム事業者を選択したらいいかわからない

✓ 宅建業者（既存住宅市場）

透明性の低い市場

適切に評価する算定方法がない

空家等の低廉物件の流通量が少ない

建物評価（特に木造戸建て）

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

✓ 買手



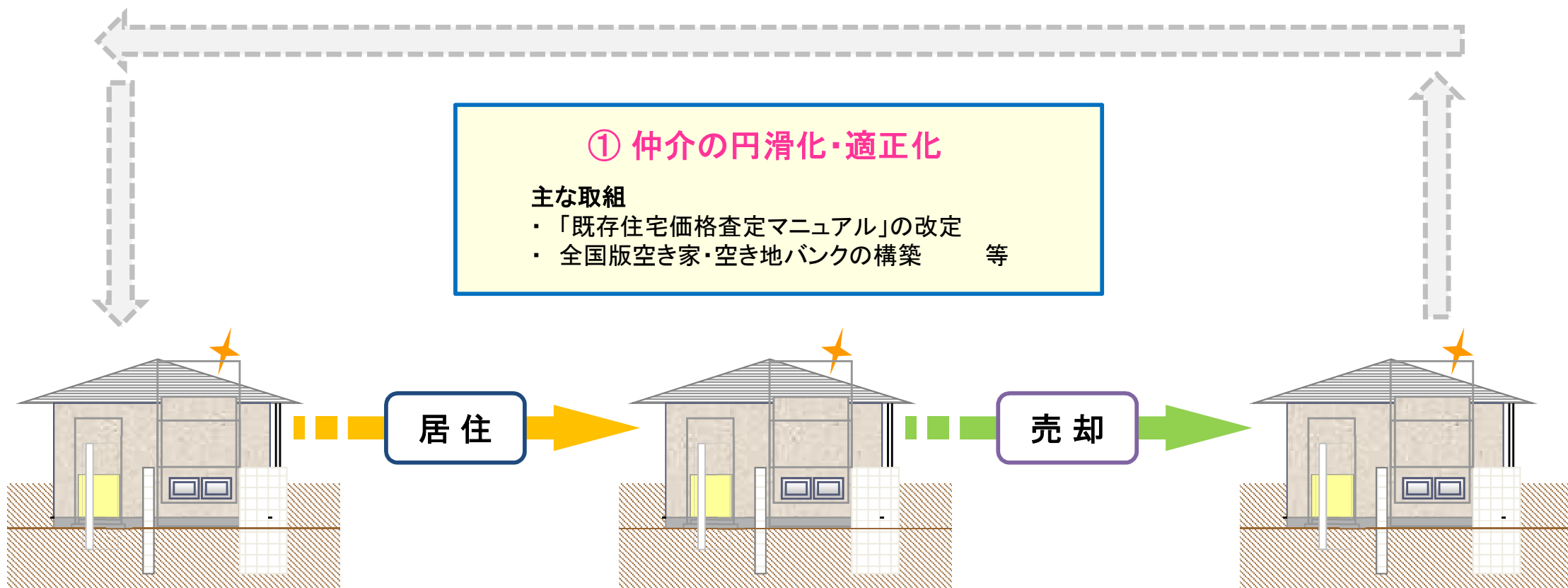
質に対する不安が大きい

建物の質を考慮した購入判断や交渉が出来ない

良い既存住宅が判別しにくい

修繕履歴等の物件の詳細情報がわからない

取組の視点



② 売手・買手への支援

主な取組

- ・ 建物状況調査(インスペクション)制度の実施・普及
- ・ 安心R住宅による情報提供の充実 等

③ 住宅の質の向上

主な取組

- ・ 長期優良住宅の認定制度
- ・ 長寿命化に資するリフォームに対する支援 等

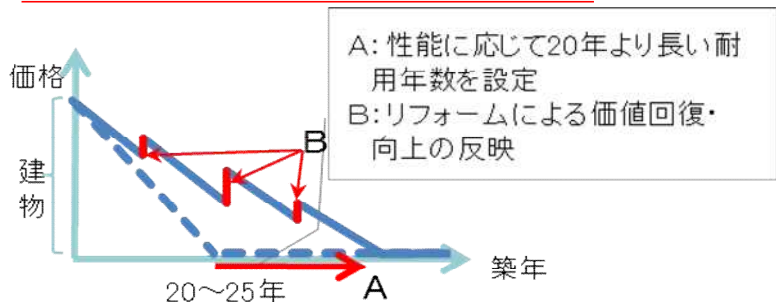
➡ これらの取組を講じることで、既存住宅流通市場の活性化を促進

5-1 既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化に関する取組と評価

- 「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂し、**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**されるようになり、消費者にとって納得しやすい根拠を合理的に示すことが可能に。
- 全国版空き家・空き地バンクの構築により、**低廉物件の流動性が高まった。**
- 空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う団体等への支援を行い、**需給のミスマッチ解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め有効活用**を推進。
- 宅建業者が受領できる報酬の額を改正し、400万円以下の宅地建物であって、通常より現地調査費用等を要するものについて、従前の報酬額の上限に加えて、18万円を上限に売主から受領できるようになり、**インセンティブが高まった。**

木造戸建て住宅の建物評価改善

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。**



全国版空き家・空き地バンクの構築

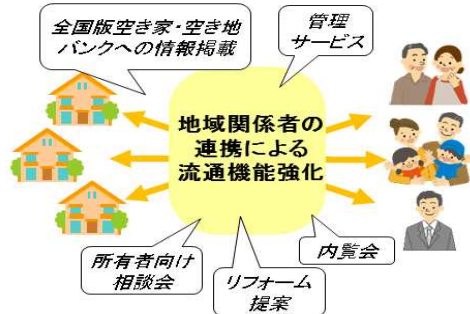
株式会社LIFULL



アットホーム株式会社



空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う団体等への支援



宅地建物取引業者が受領できる報酬の額を改正

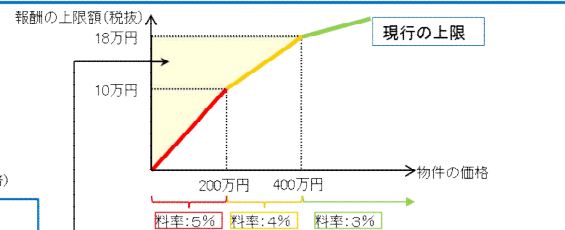
現行の報酬額の上限の算定方法

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする(ただし、18万円を上限とする)。

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

5-2 既存住宅の売手及び買手への取引環境に関する取組と評価

- 耐震性があり、インスペクションが行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録をしたロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を構築し、また、既存住宅売買瑕疵保険の付保率の上昇により、**安心して既存住宅を選択できる環境を推進。**
- 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ことにより、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を整備。**
- 宅地建物取引業法を改正し、媒介契約書の記載事項にインスペクション業者のあっせんに関する追加、また重要事項説明の対象にインスペクション結果の概要を追加し、**消費者が安心して取引できる環境を整備。**

安心R住宅の仕組みの構築等による情報提供の充実

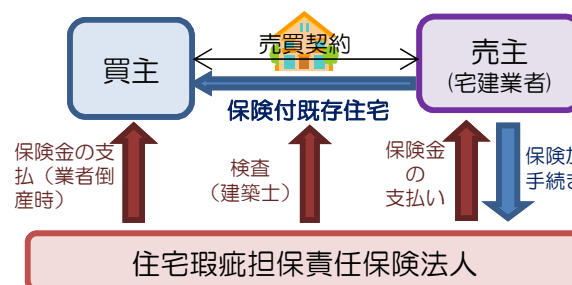
「安心R住宅」
～「住みたい」
「買いたい」
既存住宅～



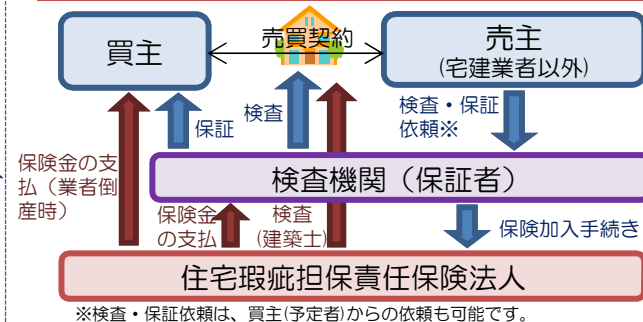
- 耐震性あり
- インスペクション済み など
- 現況の写真
- リフォーム等の情報

既存住宅売買瑕疵保険の概要

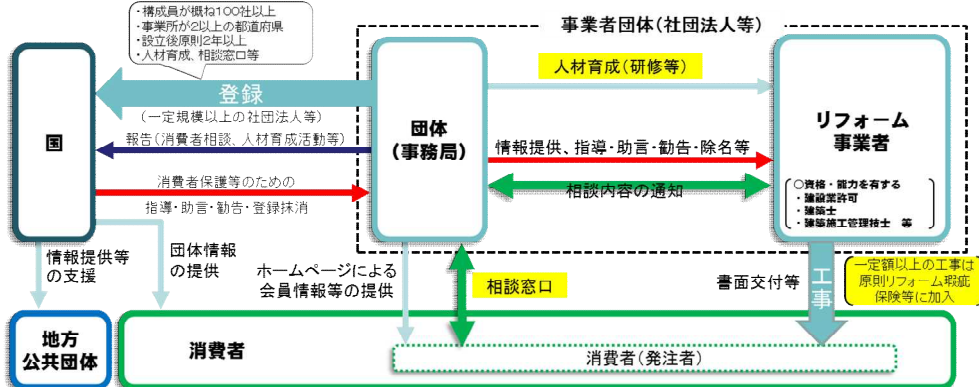
売主が宅建業者の保険の仕組み



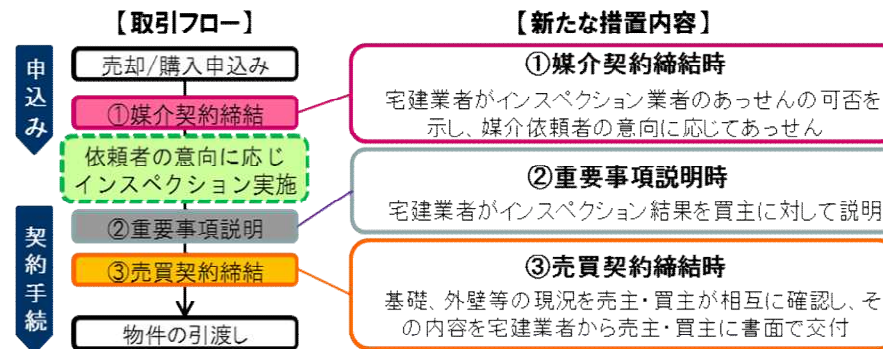
売主が宅建業者以外の保険の仕組み(検査事業者保証型)



リフォーム事業者選択の環境を整備

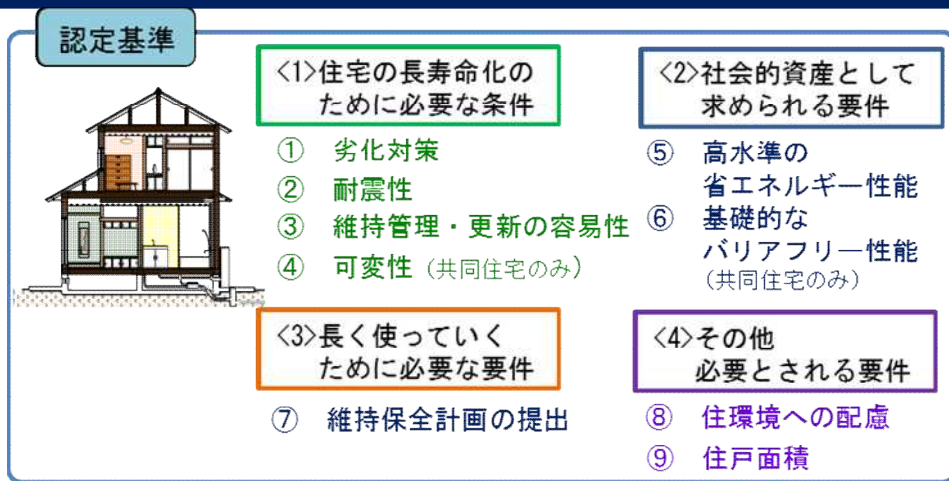


宅地建物取引業法の改正による、インスペクション業者のあっせん



- 既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定制度を開始、また、住宅の長寿命化に資するリフォームに対する補助・税制上の支援を実施することで、**良質な住宅ストックを形成**。
- 事業者が既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行って販売する買取再販事業について、税制上の支援等を実施することで、**質の高い既存住宅の流通を促進**。

既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定制度

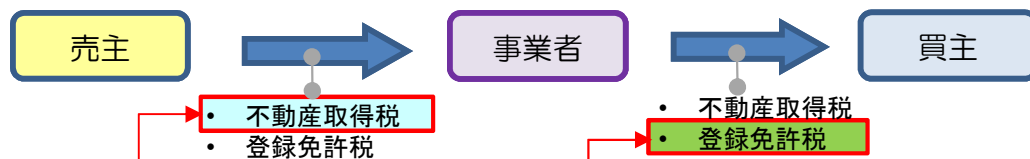


住宅の長寿命化に資するリフォームに対する補助・税制上の支援

- <補助>
- 【対象事業】以下の①～③を満たすリフォーム工事
- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
 - ②工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
 - ③日常的に使用する居室等の部分が、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
- ※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和 (①、②のみ適用)
- 【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
 - 三世代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

買取再販で扱われる住宅の取得等に対する税制上の支援

リフォーム工事(一定の質の向上)*



住宅: 築年月日に応じ、一定額を減額 (最大36万円)
敷地: 一定額を減額 (H31.4.1~R3.3.31)【拡充・延長】

住宅: 所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (~R2.3.31)



<税制>

所得税/固定資産税の特例措置 (平成29年度税制改正による)

第5章 既存住宅流通市場の活性化に向けた取組状況とその評価

取組に対する評価手法

- 本政策レビューにおいては、我が国の既存住宅流通市場における課題を住宅の売手・買手及び仲介業者ごとに整理し、これまでの取組を「仲介の円滑化・適正化」、「売手及び買手への取引環境の支援」、「住宅の質の向上」の3つの視点で評価を実施する。
- 評価の実施にあたっては、国のこれまでの取組みにより、国民それぞれのニーズに合った住生活の提供及び安全・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、既存の統計データの活用や、ヒアリング調査を行うこととする。

<既存の統計データの活用>

- 各施策の施行後の実績数値等のデータから評価する。
 - ・全国版空き家空き地バンクへの自治体参加数、成約物件数
 - ・既存住宅売買瑕疵保険の申込実績数 等

<ヒアリング調査の概要(予定)>

- 実施時期：令和元年11月～12月頃
- 調査対象：流通関係団体及び個別事業者
- 調査方法：対面による聞き取り
- 調査する主な取組：
 - ・既存住宅価格査定マニュアルの改訂
 - ・宅建業法改正によるインスペクション制度の普及促進
 - ・宅建業者が受領できる報酬額の改正

<主なヒアリング項目(案)>

【価格査定マニュアルの改定】

- マニュアル使用前後の査定額や成約額に変化はあるか。
- マニュアルを使用し、根拠を明示することで、消費者に納得してもらいやすくなったか。

【宅建業法改正によるインスペクション制度の普及促進】

- 改正による効果と課題は何か。
- 今後、さらなる普及促進に向けて考えられることは何か。

【宅建業者が受領できる報酬額の改正】

- 低廉物件の媒介件数が施行後に増加したか。
- 実際に売主から上限額の18万円を請求しているか。

現在検討中
(評価の結果を踏まえて今後整理)

(参考)政策評価会委員の主なご意見と対応方針(1)

	ご意見・ご質問	今後の対応方針
全体構成	<p>●施策として出ているものはわりと着実で、例えばインスペクションや、仲介業者の経営基盤の問題や、事業承継等はヒアリングすれば積み上げで出てくる。出口はそれをベースにしつつ、政策評価の成果物としてはそれらの現実的な施策の積み上げをベースにしつつ、マクロの2倍というのは、そもそも話の立て方が別じゃないですかというチャレンジをやってもよい。実務官庁としてのきちんとしたロジック、こういうものはこういう筋道で考えるのがいいというのをむしろきっちりと、マクロにしてもロジックモデルをちゃんと立てるといような話が前半にあり、後半にはそうはいつでもまだまだやるべきことはいっぱいあるので、具体的にこういうことをやるべきですという、2段構成に分けたほうがよい。</p>	<p>既存住宅流通市場の活性化が、国民、地域、業界等に与える便益について把握しつつ、既存住宅流通における売買、仲介等のプロセスごとに分析を行い、現実的なロジックを構築し、今後の施策を導き出す構成とする。</p>
	<p>●既存住宅の流通の規模・額を多くしたいのか、シェアを問題にしたいのかによって全然違ってくる。既存住宅流通市場の活性化がどういう状態かは、絶対的なその流通の規模を増やすのと、シェアをもっと増やすのがよいのか。逆に言うと将来推計でどれぐらいの住宅需要があるかということがわからない限りは、増やすことがいいとはいえない。</p>	
	<p>●「既存住宅の流通市場」を整備し、活性化させることにより、どのような便益が国民、地域、国及び不動産業等に生じるのかの分析が必要ではないか。反対に、住宅業者等にマイナスのインパクトはないのかの分析もあった方がよい。</p>	<p>今後の市場動向の予測を踏まえた産業の先細りリスクについて分析する。</p>
	<p>●なぜ政府が既存住宅流通を促進させるのか考えるべき。内需拡大が目的か、リフォーム産業育成が目的か。人口減少等による新築市場の先細りが懸念される中、住宅産業を発展させるため、既存住宅ストックの流通促進がより重要になるということであれば、(GDP比率の高い産業として)住宅産業の切り口で評価するのも面白い。</p>	
	<p>●商品である住宅の質を磨く話に行き過ぎている。「今ある商品はもっと売れるはずだ。」という仮説のもと、買い手、売り手、流通業者が十分対応できていないという観点を念頭に報告書の項目を検討すべきである。</p>	<p>仲介の円滑化・適正化、売り手及び買手への支援、住宅の質の向上の視点で課題を整理する。</p>
住宅政策との関係	<p>●政策評価というよりは政策立案に近い感じがする。考えるべきは、人口減だとか年齢動態の変化とか、いろいろなファクターが入ってきて、地域差もかなり大きく、国家戦略としてこういうものを立てること自体への疑問みたいなものが、実務をやっている国交省として出すとよいのではないかと。空き家問題どうするのかや、従来からある住宅問題そのものを整理する中で、今回の話を位置づけたほうがよい。</p> <p>●海外との比較が出ていて、イギリス等ヨーロッパはもっと既存住宅市場が多い。理由は簡単で、都市部では新築ができないから。それは都市計画上の規制があり、新築住宅は郊外の、いわゆるニュータウンとなる。だから都心部の便利のいい所に住むのは、基本的に既存住宅しかない。そうすると、既存住宅のリフォームをして価値を上げ、それが歴史的に価値があればあるほど逆に高くなるという住宅市場に変わっていく。基本的に都市計画上の規制があるのが大きいと思いますので、今回は日本が今までにとってきた都市計画や住宅政策がそもそもどうだったのかというような総まくりの話になるのではないかと。それが成長期で人口も増えている時代とそうでない時代との大きな違いがあるのではないかと。</p>	<p>住宅政策との関連性の視点を盛り込んだ整理を行う。</p>
国際比較	<p>●日本の場合、新築が多すぎる問題もあるが、都市計画との関係や今まで若い人が住宅を取得しやすいように住宅政策が非常に偏っていたために、買いかえや、よくイギリスなどでラストタイムバイヤーという、だんだんダウンサイジングして行って、最後に60、70代ぐらいになり余生を過ごす家という、住みかえやダウンサイジングの発想が住宅政策の中でなかった。政策上の国際比較もすると、問題点が明確になる。</p> <p>●海外だと、既存住宅を評価するときに、耐震構造がきちんと現代に合うようにリフォームされているかや、エネルギー効率、環境にどれだけ配慮した住宅にちゃんとリフォームされているか等が、メルクマールとしてできており、インスペクションの中身も重要である。</p>	<p>新築規制や住み替え、評価等に係る制度上の国際比較を行う。</p>

(参考)政策評価会委員の主なご意見と対応方針(2)

	ご意見・ご質問	今後の対応方針
新築住宅との関係	●おそらく既存住宅が普及しない最大の理由は新築をつくり過ぎていること。新築とのアンバランス、規制、税制、特に固定資産税等、新築だと減免がある。住宅ローンも新築のほうが受けやすい。なので周辺制度において、既存住宅と新築との間での格差がないかどうかの検証をしたほうがよい。	新築住宅の政策上の位置づけの整理や、新築住宅と既存住宅の優遇制度の比較を行う。
	●既存住宅流通を倍にしなければ、新築のほうを2分の1にするしかないはず。だって、人口は減っているわけなので。なので新築とのバランスを考えるのが絶対的に必要で、場合によっては新築に規制かけるべき。そうすると既存住宅は流通する。	
現状把握	●都市と田舎では違うし、戸建ての流通とマンションの流通は違う。ある程度メッシュを細かく分けて、状況分析をする必要がある。書いている話は全然間違っていないが、これを全部やったら倍になるのか。もう少しきめの細かい分析を、今回の作業を通じて、精査するとよい。	都市／地方、戸建／マンションなど、細分化して分析する。
	●大都市、地方あるいは中小ぐらいの都市の違いというのは明確にある。	
	●日本の場合、全体的に住宅の滅失までの時間が短い、実はすごく古いものは意外と残っていて、ある時期のものが短い等、建築の時期にもよって、かなりストックの状況が違うのではないか。	建築年代別の住宅ストック数、バリアフリー性や耐震性の有無等から優良・非優良ストックの状況を把握する。
	●問題はストックの有効活用。ストック自体に優良なストックと必ずしもそうでないストックがあり、優良なストックをこれからどれだけ有効活用するかが重要な問題。新築をつくり過ぎという話とも関係するが、スクラップするしかないものもあり、 <u>ストックの違いによる差も重要な</u> のではないか。	
	●買うか借りるかといった消費者の意向を整理した方がいい。	購入／賃貸に対する消費者の意向を把握する。
	●地方と東京を含めた都市圏とで事情が違うかもしれないので、特に空き家特に一戸建(木造)については、地域別でどういう事情が違うのか、整理したほうがよい。	地域別の空き家の進行状況について整理する。
●広さ、品質、価格等に係る国民(消費者)のニーズとギャップを分析すべき。国民に対するアンケートを鵜呑みにするのではなく、「年収に対して住宅の価格が高すぎる」等の、国民が切実に困っている問題を重点的に洗い出して整理すると良い。	消費者の住宅に関するニーズとギャップ(広さ、利便性等)や、買手から見た課題を分析する。	
流通のプロセス・関係者ごとの分析	●マクロな数字で議論するのではなく、実際のプロセスをちゃんと見ること。そもそも買い手が重要で、買う人がいないと流通しない。人口が減り若い人の購買力も落ち、大きな戸建ては需要そのものがない。また、古い、あまり質のよくない空き家はトータルの中に入れず、 <u>実質的にやれることはこういう分野でこういうことと整理して、アクションプログラムのものが絞り出せてくるのではない</u> か。今ある計画は間違っていないが、ブレークダウンした個別の作業を今回政策評価の過程でやるとよい。	既存住宅流通における売買、仲介等の各プロセスごとに、各ステークホルダーの視点から課題を整理する。
	●どこがボトルネックになっているのか、既存住宅の流通が進まない理由は何なのか、を探していくこと。 ・業界や行政でどういう取り組みがあるのか整理する。 ・瑕疵担保責任保険の利用との絡みも整理する。	
	●リフォームも含めてだが、業界サイド、特に不動産会社、それからリフォーム会社自体のクオリティーがどうなっているのかがわかりにくい。そのあたりがボトルネックになって、 <u>リフォーム投資が進まない</u> 、あるいは中古住宅の普及のボトルネックになっている可能性もあるので、 <u>買う側だけでなく売る側の事情も勘案</u> するとよい。	
	●売る側の業界の構造、特に零細事業者が多いと不動産会社自体がリスクをとれないとか、少し目先を変えて見ると、どこがブレークスルーかというのが見えるのではないか。なので単に買う側だけでなく、幅広に捉えたらよい。	
	●他業界(中古車等)にも学んだらいい。	応用可能な他業界の事例について把握する。

令和元年度「国土形成計画(全国計画)の中間点検」の予算一覧(1/4)

資料 4

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
社会資本整備総合交付金 (平成22年度)	866,058 (864,909)	884,548 (882,357)	807,210 (804,762)	803,531	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図るため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画(社会資本整備総合交付金)に基づき、政策目的を実現するための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業を総合的・一体的に支援する。
防災・安全交付金 (平成24年度)	1,215,699 (1,212,518)	1,194,712 (1,192,793)	1,221,435 (1,219,152)	1,255,171	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、国民の命と暮らしを守るインフラの再構築及び生活空間の安全確保が図られるため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画(防災・安全交付金)に基づき、政策目的を実現するための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業を総合的・一体的に支援する。
総合交通体系整備推進費 (平成19年度)	16 (15)	16 (15)	14 (12)	12	地域におけるモビリティ確保に係る施策形成をサポートするための情報、ノウハウの提供等を行う。さらに、国及び地方公共団体の総合交通政策担当者による連絡会議を開催し、総合的な交通基盤整備に関する情報共有等を行う。
総合的な交通体系の 効果的な整備の推進 (平成25年度)	32 (32)	32 (32)	27 (27)	22	全国規模の幹線交通における旅客流動の実態を把握するため、平成2年度より「全国幹線旅客純流動調査」を実施しており、同調査において、各交通機関を所管する当省各部局における実態調査の結果を組み合わせ、モード横断的に旅客の流動量や個人属性、旅行目的等を把握可能なデータを作成し、公表する。また、刻々と変化する交通サービス水準について、既存の分析ツール(全国総合交通分析システム(NITAS))に内蔵するデータの更新を図り、最新の交通サービス水準を把握可能なツールとして提供する。
官民連携基盤整備推進調査費 (平成23年度)	357 (330)	297 (192)	353 (224)	331	地方公共団体が行う基盤整備事業に対して、民間等が行う集客施設や生産・物流拠点の立地等と一体的に整備することにより、優れた効果の早期発現や効率性が期待できる場合、その事業化に向けた必要な検討に要する経費の一部を支援する。 配分先: 地方公共団体(都道府県、市町村等) 補助率: 1/2

令和元年度「国土形成計画(全国計画)の中間点検」の予算一覧(2/4)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
多様な主体の理解の促進 (平成18年度)	8 (5)	6 (5)	6 (5)	2	多様な主体の理解を促進するため、国、地方公共団体の計画担当職員との意見交換や討論を行う国土計画研究交流会の開催、ホームページによる国土計画関係情報の提供等を実施する。
国土形成計画等の進捗管理 (平成18年度)	10 (9)	4 (4)	6 (6)	0	国土形成計画(全国計画)及び国土利用計画(全国計画)の目標の達成状況を把握する。具体的には、国土形成計画に記載された8つの国土の基本構想実現のための具体的な方向性(個性ある地方の創生、活力ある大都市圏の整備等)及び国土利用計画に記載された国土利用の基本方針(適切な国土管理、自然環境を保全等する国土利用、安全・安心を実現する国土利用)の目標達成状況を数値等で把握するため、国土形成・国土利用に関する各種データを収集・整理する。(令和元年度より廃止)
国土形成計画等の 基礎的・長期的検討 (平成18年度)	136 (129)	63 (62)	67 (66)	48	我が国の人口、産業その他の社会経済構造の動向を把握・分析する、また、本格的な人口減少社会の到来、異次元の高齢化、巨大災害の切迫等、国土を取り巻く厳しい状況変化のなかで、我が国がこれからも経済成長を続け活力ある豊かな国として発展できるか否かの重要な岐路にさしかかっているという認識のもと策定された新たな国土形成計画(全国計画)等で示された国土政策の新たな課題を踏まえ、具体的分析や国土の形成に資する施策の検討を行う。
国土数値情報の整備 (平成20年度)	197 (194)	57 (56)	53 (52)	80	国土の利用に関する総合的かつ基本的な政策及び計画の策定及び推進を行うため、国土数値情報を整備・更新するとともに、国土数値情報として整備するための効率的な情報収集手法及びデータ形式等を調査し、製品仕様書及び作業手順書を作成する。
国土数値情報等を 利用・管理するシステムの拡充 (平成20年度)	26 (25)	20 (20)	19 (18)	19	国土情報を分析し国土計画の企画立案業務に活用するため整備・提供している国土数値情報利用・管理システム(G-ISLAND)で利用する統計データを充実させるため、また、インターネットを通じて一般国民向けに提供する国土情報を充実させるため、国土情報データベースへ統計データ等の各種データ登録を行い、データベースの拡充を図る。

令和元年度「国土形成計画(全国計画)の中間点検」の予算一覧(3/4)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
むつ小川原開発推進調査 (平成13年度)	6 (6)	6 (6)	6 (6)	3	むつ小川原開発地域では、これまで、ITER(国際熱核融合実験炉)関連施設である国際核融合エネルギー研究センターを始め、国家石油備蓄基地、核燃料サイクル施設等の立地が進んでいる。 我が国の産業・研究開発の発展とともに、地域の主体的取組への支援を図るため、引き続き、同地域の有効活用方策に関する調査検討が不可欠である。 このため、令和元年度においては、企業立地の促進、地域の活性化を図る観点から、むつ小川原地区への産業立地の可能性について検討を行う。
経済協力開発機構等拠出金 (平成9年度)	47 (47)	43 (43)	44 (44)	44	OECDへの拠出金は、RDPCの作業計画を踏まえたプロジェクトのうち、我が国の国土・地域政策にとって有益である、国別・地域別の国土・地域政策レビュー(対象国・地域の国土・地域開発の状況や国土・地域政策等について評価を行い、改善方策等を提言するもの)や加盟国の地域のパフォーマンスや競争優位の比較分析、関連する地域指標作成等を支援する。国連ハビタットへの拠出金は、そのアジア・太平洋地域事務所(福岡市)が実施する、我が国の有する国土・地域政策や居住環境改善分野におけるノウハウ・技術とアジア諸都市等とのマッチング事業や人間居住分野の諸問題に関する情報発信等を支援するもの。
国土政策に関する国際調査 (平成23年度)	25 (24)	16 (15)	16 (15)	17	諸外国における国土・地域政策の課題や具体的な取組について、各国の政策担当者との意見・情報交換等を通じて把握するとともに、情報の整理・分析を行い、我が国の国土・地域政策への活用方策を検討するとともに、これら各国の情報を発信するウェブサイトの更新、内容の充実等を行う。また国際的な国土・地域計画策定支援の枠組である「国土・地域計画策定・推進支援プラットフォーム(SPP)」の取組を通じ、我が国の国土・地域政策における経験やノウハウを積極的に情報発信するとともに、関係機関等と連携しながら、相手国のニーズを踏まえた国土・地域計画の策定支援を行う。
大都市圏戦略検討調査経費 (平成24年度)	36 (36)	36 (35)	44 (44)	35	我が国の三大都市圏施策は、従来の人口増加と開発圧力のコントロールから、グローバル競争の激化・人口減少・高齢化の進展などへの対策に変化してきたことを踏まえ、都市の秩序ある発展と時代に即した大都市圏整備の一層の実現を図るため、大都市圏戦略等推進経費における調査検討では、大都市圏施策を個別事業主体では担うことが難しいと考えられる広域的・事業横断的な観点で把握するため、「①大都市圏整備の進捗把握・評価検証等による持続可能な大都市圏形成に係る調査検討」、「②大都市圏戦略の核となり三大都市圏間の対流促進等に資する大深度申請事案の適正な審査に必要な技術調査検討」、「③人口減少下における広域緑地保全方策のあり方における調査検討」を行う。

令和元年度「国土形成計画(全国計画)の中間点検」の予算一覧(4/4)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
歩行者移動支援の 普及・活用の推進 (平成26年度)	42 (39)	43 (43)	46 (45)	38	障害者や高齢者をはじめ誰もが積極的に活動できるユニバーサル社会の構築に向け、ICTを活用した歩行者移動支援サービスの普及促進を図る必要がある。この効率的な実現のため、移動に資する各種データのオープンデータ化等を推進し、多様なサービスが民間の様々な主体により創出・展開されていくための環境整備を実施する。
広域連携プロジェクトの推進等 (平成29年度)	- -	115 (113)	106 (102)	81	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域連携プロジェクトの早期具体化に向け、全国8圏域の広域地方計画協議会の下に、官民の幅広い主体からなるプロジェクトチーム等を設置し、ネットワーク整備等を踏まえた広域連携のポテンシャルと地域資源等を組み合わせた地域発の成長戦略の実現に向け、具体的な施策について検討を行う。 ・ 推進にあたっては、 <ul style="list-style-type: none"> ①広域連携プロジェクトとしての基本的な熟度、国土形成計画の推進への高い効果 ②スーパーメガリージョンの形成、及び地方圏との対流促進、さらに、地方同士のブロックを超えた広域連携を促進し、全国を一つの経済圏に統合する地方創生回廊の形成に貢献の観点から選定した13プロジェクトについて、地域が主体となった自立運営に向けた支援を行う。
国土の長期展望	- -	- -	- -	60	国土の基礎的な条件について新しいデータの構築や、本格的な人口減少、異次元の高齢化時代を見据えた産業・経済・物流人流など、対流促進型国土に関する展望、大きな社会変革が起こる可能性のあるものに関する非定量的な展望(例えば、自動運転が普及した場合の国土構造の変化等)を行う。

令和元年度「地震津波災害時における水路に関する情報提供の充実」の予算一覧(1/1)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
巨大地震に対する最低水面の 整備事業 (平成28年度)	5	5	4	4	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災では、救援物資の輸送ルート確保の最重要拠点である港湾施設が大きな被害を受けた。復旧復興には、救援物資の海上輸送ルートの確保が不可欠であるが、船舶を安全に入港させるためには海図が必要不可欠であり、その海図に記載されている水深の基準となる「最低水面」の復旧には時間を要した。 ・被害を伴うような大きな地震に見舞われる可能性が全国的に高まっており、迅速な港湾の復旧復興のためのGPS技術を用いた最低水面の管理が不可欠であることから、緊急物資の海上輸送にかかる拠点港湾及び港湾の規模や付近施設等を考慮し、順次、GPS技術を用いた最低水面の高低測量を実施する。
	(5)	(5)	(4)		

令和元年度「港湾における大規模地震・津波対策」の予算一覧(1/1)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
社会資本整備総合交付金※ (平成22年度)	866,058 (864,909)	884,548 (882,357)	807,210 (804,762)	1,113,606	地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画に基づき行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とし、政策目的実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業等に対して総合的・一体的な支援等を行う。
防災・安全交付金※ (平成24年度)	1,215,699 (1,212,518)	1,192,793 (1,192,793)	1,219,152 (1,219,152)	1,938,483	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とし、地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画に基づき、政策目的実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業を総合的・一体的に支援する。
港湾整備事業 (昭和25年度)	206,753 (206,622)	198,025 (197,403)	201,131 (200,907)	278,094	国際・国内の海上輸送ネットワークの構築による国民経済の健全な発展や国民生活の質の向上を図ることを目的とし、港湾法に基づき、一般公衆が利用する目的で港湾管理者が行う港湾工事に対する補助又は負担、国土交通大臣が行う開発保全航路の開発及び保全事業、国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾において一般交通の利便の増進や、避難港において一般交通の利便の増進を図る。
海岸事業 (昭和47年度)	10,625 (10,623)	10,394 (10,383)	9,919 (9,917)	1,408	津波、高潮、波浪その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用を図り、津波・高潮、波浪、海岸侵食による災害から背後の人命や財産を防護し、国土保全に資することを目的に、堤防、突堤、護岸、離岸堤等の整備を行う。

※港湾整備事業・海岸事業における予算額は内数

令和元年度「既存住宅流通市場の活性化」の予算一覧(1/2)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
空き家等の流通・活用 促進事業 (平成29年度)	-	110 (105)	52 (49)	43	本格的な人口減少社会を迎え、有効活用されずに放置される空き家・空き地は増加傾向にあり、その対策は喫緊の政策課題となっている。このような遊休不動産について、地方公共団体等と連携し、空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援及び横展開を行うことで、空き家・空き地の有効活用・適正管理を促進し、社会全体の生産性向上等を推進する。
不動産流通市場における 情報連携のあり方検討 (令和元年度)	-	-	-	21	不動産流通市場において、物件の取引価格や管理情報が整理されず散逸している現状を踏まえ、官民保有の蓄積データが相互に連携できるよう、市場データを中心とした情報管理基盤の整備を検討し、消費者との情報窓口となる宅地建物取引業者が各データにアクセスできる仕組みの構築に向けた検討を行う。
長期優良住宅化 リフォーム推進事業 (平成25年度)	4,000 (654)	4,100 (3,407)	4,200 (2,568)	4,500	既存住宅の長寿命化や三世帯同居などの複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対する支援を行う。
住宅ストック維持・向上 促進事業 (平成28年度)	1,046 (1,005)	975 (722)	975 (817)	855	健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる市場環境を整備する取組に対し、支援を行う。

令和元年度「既存住宅流通市場の活性化」の予算一覧(2/2)

事項名 (事業開始年度)	予算額計(執行額)			令和元年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	28年度 (百万円)	29年度 (百万円)	30年度 (百万円)		
住宅瑕疵等に係る 情報インフラ整備事業 (平成30年度)	-	-	120	79	民間事業者等が保有する住宅瑕疵等に係る情報について、適切な維持管理やインスペクション等の促進といった既存住宅の品質向上対策や取引情報の充実等による取引の円滑化に活用するための一元的かつ横断的なデータベースやシステムを整備する取組等に対し支援を行う。
	-	-	(75)		
住宅・建築生産性向上 促進事業 (令和元年度)	-	-	-	713	良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に関する事業であり、基準や制度の普及促進に係る情報提供等の取組に対して支援を行う。
	-	-	-		

平成 28 年 4 月 22 日

国土交通省政策評価会の開催について

1 目的

国土交通省における政策評価制度、評価方法等について改善・向上を図るため、学識経験者等の第三者からなる国土交通省政策評価会を開催し、その知見を活用する。

特に、基本計画又は実施計画の策定等、政策評価についての基本的かつ重要な決定又は変更等を行おうとする場合には、政策評価会の意見等を聴取した上でこれを行う。

2 構成員

政策統括官は、政策評価会を開催するため別紙の構成員の参集を求める。また、政策統括官は、必要があると認めるときは、別紙の構成員以外の者に政策評価会への出席を求め、その意見を聴取することができる。

同一の有識者に参集を求める期間は、1年とする。ただし、再度、参集を求めることを妨げない。

3 座長

政策評価会に座長 1 人を置く。

座長は会務を総理する。

4 その他

政策評価会の庶務は、政策評価官室において処理する。

この他政策評価会の運営に関して必要な事項は座長が定める。

政策評価会の議事録及び資料は、事後にホームページにおいて公表する。

(別紙)

国土交通省政策評価会委員

(50音順、敬称略)

令和元年10月18日現在

座長	上山 信一	慶応義塾大学総合政策学部教授
	加藤 浩徳	東京大学大学院工学系研究科教授
	工藤 裕子	中央大学法学部教授
	佐藤 主光	一橋大学大学院経済学研究科・政策大学院教授
	白山 真一	上武大学ビジネス情報学部教授、公認会計士
	田辺 国昭	東京大学大学院法学政治学研究科・公共政策大学院教授
	村木 美貴	千葉大学大学院工学研究院教授
	山本 清	鎌倉女子大学学術研究所教授