

既存住宅流通の現状と課題について

令和6年12月5日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

既存住宅市場の現状について



(参考)首都圏の中古戸建の成約価格動向
2024年10月期の中古戸建の成約平均価格は3,776万円であり、2021年と比べて高い水準にある。

2024年10月 成約動向(平均値)

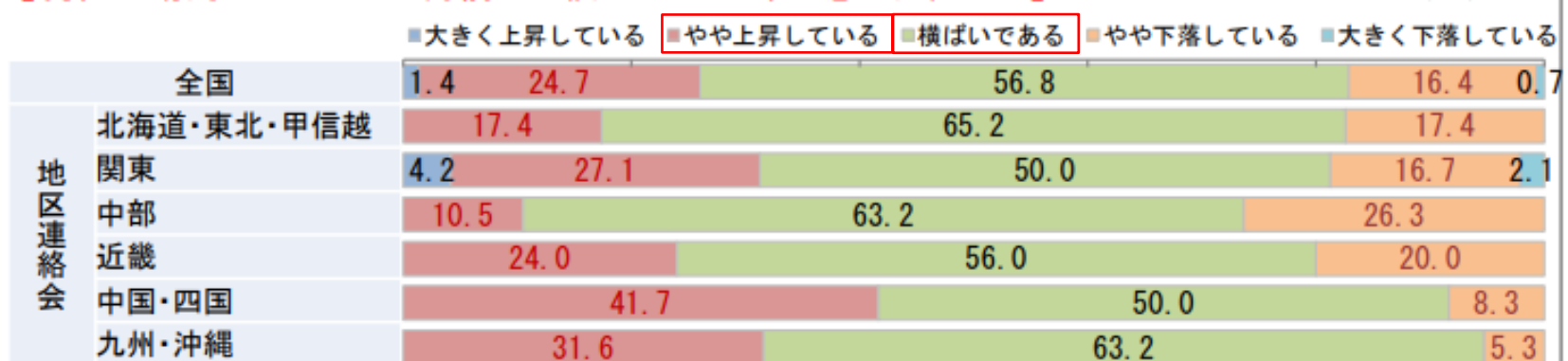
件数	1,174件	前年同月比	-3.8%	↘
価格	3,776万円	前年同月比	-4.3%	↓
土地面積	138.04㎡	前年同月比	-0.7%	→
建物面積	103.11㎡	前年同月比	-1.3%	↘
築後年数	23.35年	前年同月	22.03年	

出典：(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

参考【中古戸建住宅の取引価格の動向】

本会が本年4月に不動産価格、取引の動向を地域ごとに現状および3ヶ月後の見通しの調査分析を行い、基礎資料とすることを目的とした不動産市況DI調査(第33回)において、4月時点での動向について3ヶ月前と比べてどのように感じるか調査したところ、全国各地において「横ばいである」と回答が一番多く、「やや上昇している」の回答が次いで多かった。

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】



建物状況調査の現状について

既存住宅の流通を促進を図るための市場環境を整備するとともに、消費者が安心して既存建物の売買等行えるよう宅建業法の一部が改正され、平成30年4月1日より施行されている。

宅建業者に対して以下の項目が義務付けられている。

①既存建物の売買または交換の媒介契約時に、建物状況調査(いわゆるインスペクション)を実施する者の斡旋に関する事項を記載した書面を依頼者へ交付しなければならない。

3	建物状況調査を実施する者のあっせんの有無	(有・ 無)
* あっせんをしない場合には理由を記載		
* 目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときには、その理由を記入すること。		
注 建物状況調査の結果は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もありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。		

土地建物売買
専任媒介契約書
(抜粋)

②既存建物に関する重要事項として以下の事項を説明しなければならない。

- (1)既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で実施後1年を経過していないもの(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年)を実施しているかどうか、実施している場合にはその結果の概要
- (2)設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で、国土交通省令で定めるものの保存状況

12 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)	
建物状況調査の実施の有無 (※1参照)	☐ 有(※別添「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」参照) ☒ 無
備考	【照会先】 ☒ 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)

※1 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年)以内に実施したものがある場合、説明します。

土地建物売買
重要事項説明書
(抜粋)

③既存住宅の売買または交換の契約成立時に、建物の構造体力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付しなければならない。

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項	
「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	☐ 有 確認資料：建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)(別添参照) 資料作成者： 資料作成日： 年 月 日 ☒ 無

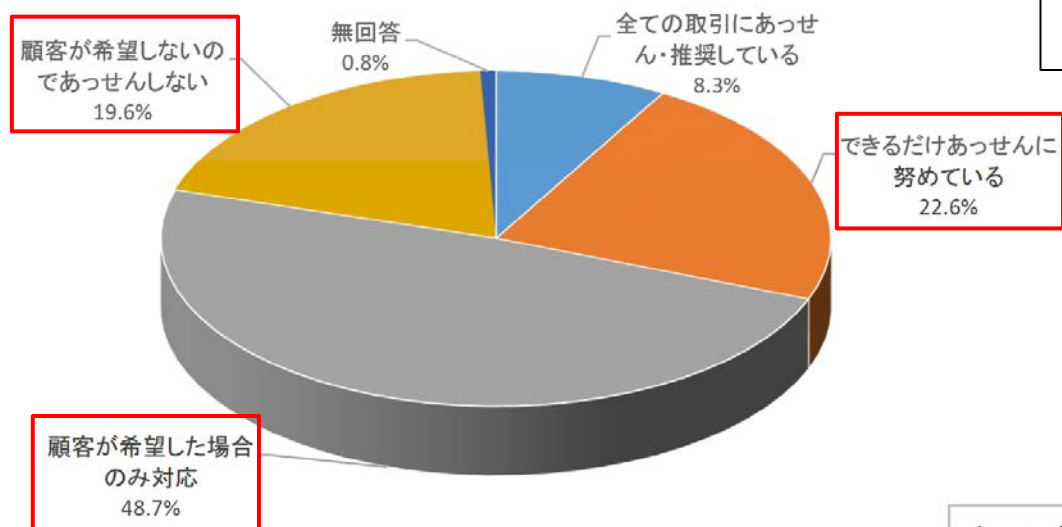
※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年)以内に実施したものの有無等を記載。

宅建業法37条書面
(売買契約書 抜粋)

建物状況調査に係る調査業者のあっせんについて (令和6年4月 本会アンケート調査より)

本会のモニター会員(回答者398社)に対し、「平成30年4月1日より改正宅建業法が施行され、既存住宅売買の媒介を行う際には、依頼者に対し建物状況調査制度の説明をするとともに建物状況調査事業者をあっせんするか否かの確認が義務付けられています。この建物状況調査について、貴社の対応状況を教えてください。」という質問を行った。

その結果、「顧客が希望した場合のみ対応」が48.7%、「できるだけあっせんに努めている」が22.6%、「顧客が希望しないのであっせんしない」が19.6%であった。



※全宅連モニター会員とは
都道府県宅地建物取引業協会
より推薦された会員(宅建業者)

建物状況調査の普及について

(令和6年4月 本会アンケート調査より)

建物状況調査の普及について

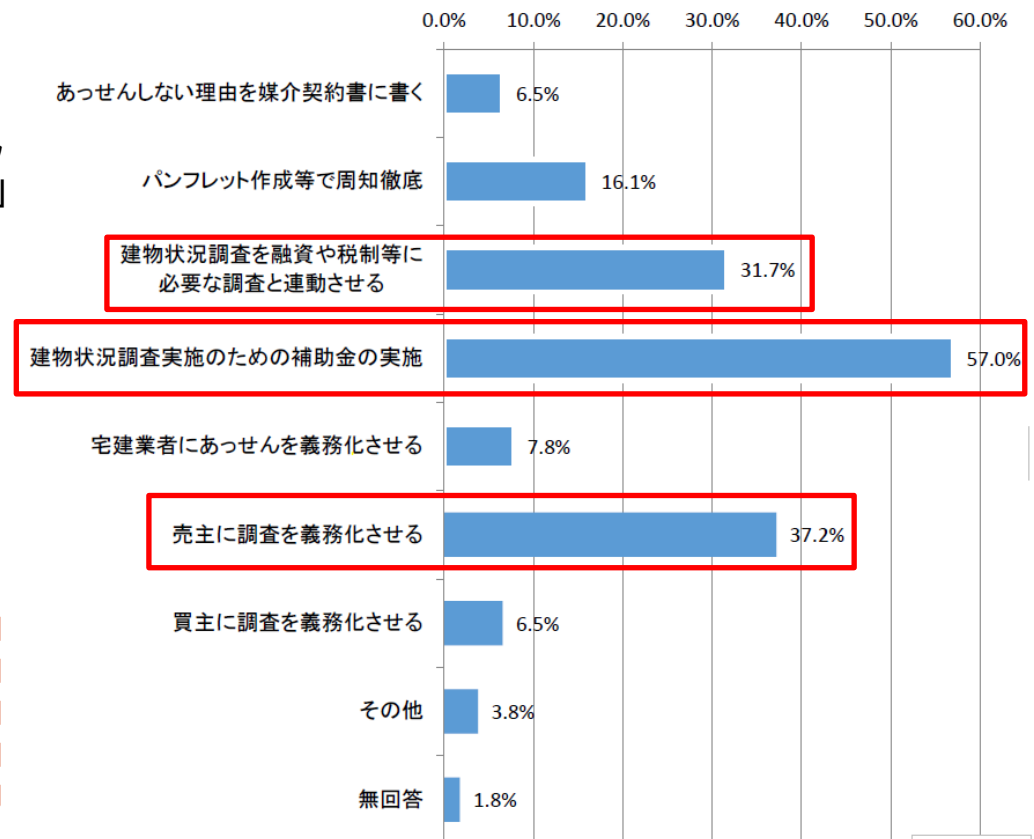
本会のモニター会員(回答者398社)に対し、「現状では建物状況調査の普及が進んでいませんが、今後どのようにしたら普及すると思いますか」という質問を行った。

その結果、「建物状況調査実施のための補助金の実施」が57.0%、「売主に調査を義務化させる」が37.2%、「建物状況調査を融資や税制等に必要の調査と連動させる」が31.7%という結果になった。



【今後の課題】

建物状況調査等の普及を今後さらに進めるためには、調査実施に係る補助金等、売主に対するインセンティブが必要ではないか。

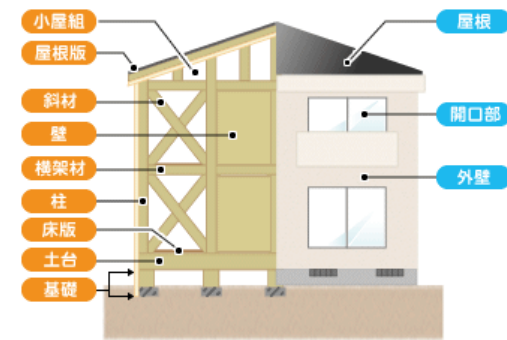


建物状況調査の現状と今後の課題について

2000年4月 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行

【木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例】

2階建ての場合の骨組（小屋根、軸組、床組）等の構成



住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、構造耐力上主要な部分及び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とされたことにより、新築住宅を供給する宅建業者の意識も変わりより良質な住宅が供給されるようになった。



一方で法施行後24年が経過し、使用具合等によって劣化事象に差がある。今後は安全性の高い住宅を差別化することを目的に、建物状況調査を推奨する等の施策が必要。

【今後の課題】

○品確法施行以降の住宅は、それ以前の新築住宅に比べて、良質な住宅が供給されるようになったが、一方で法施行後24年が経過し、古いものについては使用具合等によって劣化事象に差があるため、既存住宅の流通を考える上で、今後は調査を実施することにより劣化事象を顕在化し、安全性の高い住宅を差別化することを目的に、建物状況調査を推奨する等の施策が必要ではないか。

○あわせて、建物状況調査は購入希望者からのニーズは一定数あるが、売主が調査協力を消極的なケースが多く実施できない現状を鑑み、購入希望者からの希望に対して、売主が協力しなければならないための施策が必要ではないか。

安心R住宅について① 全宅連安心R住宅の概要

安心R住宅とは

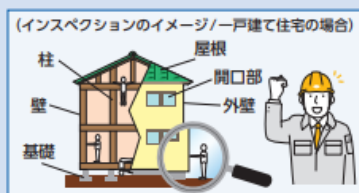


「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するために、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録した標章を付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みができました。

それが「安心R住宅」です。

① 基本的な品質があり「安心」

- ✓新耐震基準に適合
- ✓インスペクションの結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合



② リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ✓リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
 - 既存住宅だけでなく、きれい
- ✓外装、主たる内装、水回りの現況の写真を閲覧できる
 - 広告などで写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容を確認できる など



③ 情報が開示されていて「分かりやすい」

- ✓広告時に点検記録などの保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される
 - 今までに実施した点検や修繕内容が分かる
 - どんな保険・保証が付くかが分かる など



全宅連安心R住宅の特徴

- ① 全ての物件が宅建業者専主
- ② 全ての物件が既存住宅売買瑕疵保険付き
- ③ 全宅連が定めたリフォーム基準に沿ったリフォームを実施済（一部を除く）

※全宅連の「安心R住宅」の安心とは

- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合すること
- (2) インスペクションを実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険が付保されていること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

2018年10月からスタートした「全宅連安心R住宅」の登録に係る運用を見直しました！

全宅連では、国土交通省の定める規程に基づき、独自の基準を設け、2018年10月より「全宅連安心R住宅」事業を開始しておりますが、このたび会員の皆様の負担を軽減し、本制度をより利用しやすくするため、以下のとおり運用を見直しました

内 容	新制度	旧制度
登録有効期間の延長	① 新規登録 新規登録月から全宅連の特定既存住宅情報提供事業者団体登録期間の有効期限（直近2024年8月26日まで）	① 新規登録 登録月から当該年度末まで
	② 更新登録 上記の有効期限まで	② 更新登録 4月～3月の1年間
登録手数料	① 新規登録申請時 6,000円+税（登録月にかかわらず一律）	① 新規登録申請時 1,000円/月+税（新規は登録月の翌月から当該年度末まで）
	② 更新登録申請時 手数料不要	② 更新登録申請時 12,000円+税

※新制度は2021年11月25日以降の申込から適用となります。

新制度のポイント

- 登録有効期間を延長いたしました！
これまで、有効期間は1年でしたが、最長3年に見直し、毎年の更新手続きの事務の複雑さを解消しました。
- 登録手数料等を見直し、手数料は新規登録時のみといたしました！
新規登録時及び更新時に登録手数料をご負担いただいておりますが、新規登録時のみ6,000円（税別）の負担とすることで、継続しやすい料金体系にしました。

全宅連 HP に安心R住宅登録事業者ページを開設しました

全宅連安心R住宅の事業を実施する全国の登録事業者の一覧ページを開設し、消費者から直接アクセスできるようにいたしました。今後、自社HP等において安心R住宅のPRに是非ご活用ください。

(<https://www.zentaku.or.jp/lp/anshin-r/list/>)



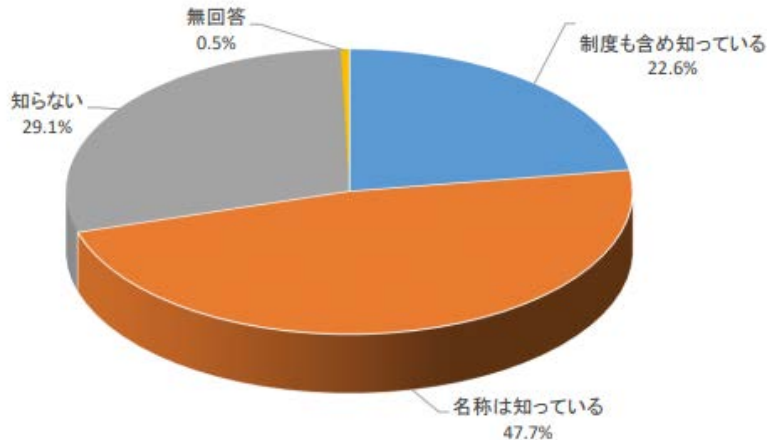
安心R住宅について② 安心R住宅の認知度

○特定構成員数・調査報告書(物件数)提出件数の推移

	【平成31年・令和元年度】	【令和2年度】	【令和3年度】	【令和4年度】	【令和5年度】
特定構成員・準特定構成員数	111事業者	86事業者	93事業者	109事業者	126事業者
安心R住宅調査報告書提出件数	73件	37件	46件	40件	55件

※特定構成員等…本会の場合、安心R住宅を自ら取扱う会員は予め本会に登録(特定構成員の登録等)をすることを要件としている。
調査報告書提出数…安心R住宅を行うため、本会に登録した特定構成員等が安心R住宅を実施した物件数。

○安心R住宅の認知度



本会会員の認知度

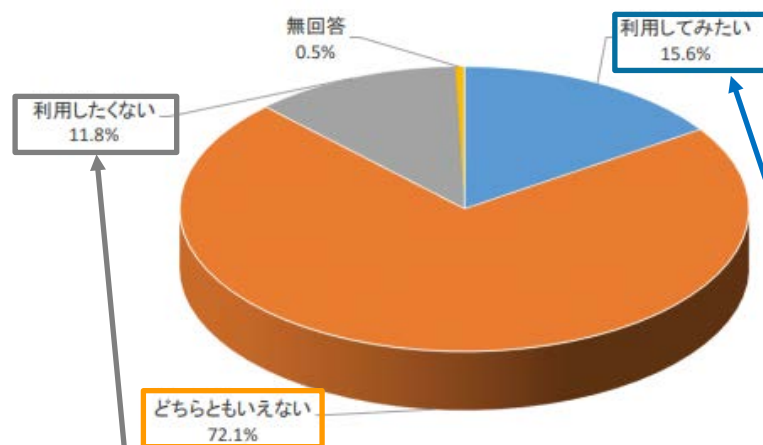
本会のモニター会員(回答者398社)に対し、「安心R住宅について」既存住宅の流通の促進を図る目的として、一定の基準を満たした既存住宅に対して、国土交通省が定めるロゴマークの使用を認める制度が平成30年度より行われており、全宅連も本制度の登録団体として、宅建協会会員向けに事業を実施しておりますが、この制度を知っていますか。という質問を行った。
その結果、「名称は知っている」が47.7%、「制度も含め知っている」が22.6%という一方で「知らない」という回答も29.1%あった。

令和7年度不動産税制等に係る消費者実態調査
令和6年4月(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

【今後の課題】

宅建業者は「名称は知っている」としながらも、安心R住宅の一般消費者等の認知度は依然として低い
ため今後安心R住宅の普及促進を行うためには、更なる制度周知等を大々的に行うことが必至である。

安心R住宅について③ 安心R住宅の制度利用の意向について



本会のモニター会員(回答者398社)に対し、全宅連の「安心R住宅」は、以下の要件を満たし、予め全宅連に登録した場合に、安心R住宅のロゴマークを使用した広告掲載が可能となりますが、この制度を利用したいと思いますか。という質問を行った。その結果、「どちらともいえない」が72.1%と多数を占めた。

○利用してみたいと回答した主な理由

- ・他の物件と差別化できるから
- ・販売時に顧客が安心して購入を検討してもらいやすくなることの認識が深まれば利用につながると思うが、現状はPR不足と思われる。
- ・中古住宅のマイナスイメージを「安心R住宅」標章が標記されていることにより販売者の安心感につながるから。
- ・新築の購入が難しい世帯に対して、中古住宅を購入しても「安心して住めますよ。」というお墨付きであるとさらに購入しやすくなると思うから。

○どちらともいえないと回答した主な理由

- ・消費者の認知度が低いので、表示したからといって現時点で営業にプラスとして働くと思えない
- ・中古住宅は地方において、老朽化している物件が多く、なじまない。しかし、制度そのものは消費者に安心をあたえるものであるので良いことと思う。
- ・一定の基準を満たしている物件は売買が成立しやすいため、登録する必要性が低く感じます
- ・立地と住宅の状態によるが「R住宅の主な要件」に合ったりリフォーム内容だと再販価格が高くなり、新築住宅と売価があまりかわらなくなるリスクがある。
- ・地方の既存住宅売買価格は低迷を続けており、販売にかかる経費の増大が低迷に拍車をかけている部分がある。消費者に優良で安心な住宅を提供したいという思いで事業を行っているものの、特に古い物件では基準を満たす為にかかる時間と経費が大きな障害である。

○利用したくないと回答した主な理由

- ・安心R住宅を取得しても買主は場所（立地）価格等を含め総合的に購入を判断するから
- ・安心R住宅に適合したとしても住宅ローンの借り入れには優遇されないから
- ・メリットがないから

安心R住宅について④ 安心R住宅制度の今後の課題

【今後の課題】

○新築住宅の成約価格が、昨今全国的に上昇し、地域によっては一般消費者の手に届きにくい現状から、良質な既存住宅の供給が今後期待される。その観点から安心R住宅の更なる利用促進のため、制度周知を含めた普及促進に係る思い切った制度構築を図るべきではないか。

上記観点から、考えられる制度拡充策

- ①安心R住宅を購入する際の、住宅ローン減税の借入限度額の拡充(現行:既存住宅2000万円の拡充)
- ②住宅ローンの金利優遇等、買主の購入促進を図るための、民間の住宅ローンの優遇策の構築
- ③住宅購入支援に関し、補助金等の創設(下記参照)

福井県は 空き家の購入・リフォーム・建替えや、多世帯同居・近居する方を応援します！
住み続ける福井支援事業 令和6年4月版

1. 空き家の購入・リフォーム支援

○空き家の購入支援・・・最大60万円※1
○空き家のリフォーム支援・・・最大60万円※1
○子ども3人以上世帯の場合・・・最大30万円(加算)※2

補助額最大 **150万円**

【対象者】子育て・新婚世帯、県外からの移住者、進出企業の従業員等、新たに多世帯同居・近居する方
【対象住宅】空き家情報バンクに登録された一戸建て住宅

2. リフォーム済み物件(安心R住宅)購入支援

○リフォーム済み物件購入支援・・・最大120万円※1
○子ども3人以上世帯の場合・・・最大30万円(加算)※2

補助額最大 **150万円**

【対象者】子育て・新婚世帯、県外からの移住者、進出企業の従業員等、新たに多世帯同居・近居する方
【対象住宅】空き家情報バンクに登録されたリフォーム済の一戸建て住宅(安心R住宅)

3. 旧耐震住宅の建替え支援

【対象者】子育て・新婚世帯、県外からの移住者、進出企業の従業員等、新たに多世帯同居・近居する方
【対象住宅】一戸建て住宅(昭和56年以前に建設された住宅)

補助額最大 **30万円**

4. 多世帯同居リフォーム支援

【対象者】新たに多世帯同居をするためにリフォームする方
【対象住宅】所有する一戸建て住宅

補助額最大 **60万円**

※1 申込時最新の市町村の人口統計調査結果に基づき、世帯当たりの人口が10人以上の世帯に限り適用されます。
※2 1人あたり10㎡以上の床面積を有する住宅に限り適用されます(世帯の人口が3人以上の場合)。

お問い合わせ先

市町村	担当部署	連絡先	市町村	担当部署	連絡先
福井市	住宅政策課	0776-20-5571	敦賀市	住宅政策課	0776-50-3036
越前市	住宅政策課	0770-22-8141	永平町	民生福祉課	0776-61-3922
小浜市	都市計画課	0770-64-6071	南越前町	建設課	0778-47-8003
大野市	民生福祉課	0779-64-4815	越前町	民生福祉課	0778-34-8727
勝山市	建設課	0778-88-8128	美浜町	まちづくり推進課	0770-32-6701
鯖江市	建設政策課	0778-42-5101	高浜町	建設政策課	0770-72-7702
あわら市	市民生活課	0776-73-8003	若狭町	建設課	0770-77-4057
越前市	建設住宅課	0778-22-3074	若狭町	総合政策課	0770-45-9112

(参考)福井県 住み続ける福井支援事業

福井県では空家の購入等や多世帯同居、近居する方を支援することを目的にリフォーム済み物件(安心R住宅)の購入支援等を行っている。

(実施地域)

- ・福井市 ・敦賀市 ・小浜市 ・大野市 ・勝山市 ・鯖江市・あわら市・越前市
- ・坂井市 ・永平寺町 ・南越前町 ・越前町 ・美浜町 ・高浜町 ・あおい町
- ・若狭町

2. リフォーム済み物件(安心R住宅)購入支援

リフォーム済み物件を購入する場合

○リフォーム済み物件購入支援・・・最大120万円※1
○子ども3人以上世帯の場合・・・最大30万円(加算)※2

補助額最大 **150万円**

【対象者】子育て・新婚世帯、県外からの移住者、進出企業の従業員等、新たに多世帯同居・近居する方
【対象住宅】空き家情報バンクに登録されたリフォーム済の一戸建て住宅(安心R住宅)

(安心R住宅…建物状況調査等が行われ、耐震性等一定の水準を満たしている既存住宅)

買主の購入支援を図る観点から、全国的な補助金制度の創設が必要ではないか。