

# 既存住宅流通の現状と課題について

令和7年2月28日

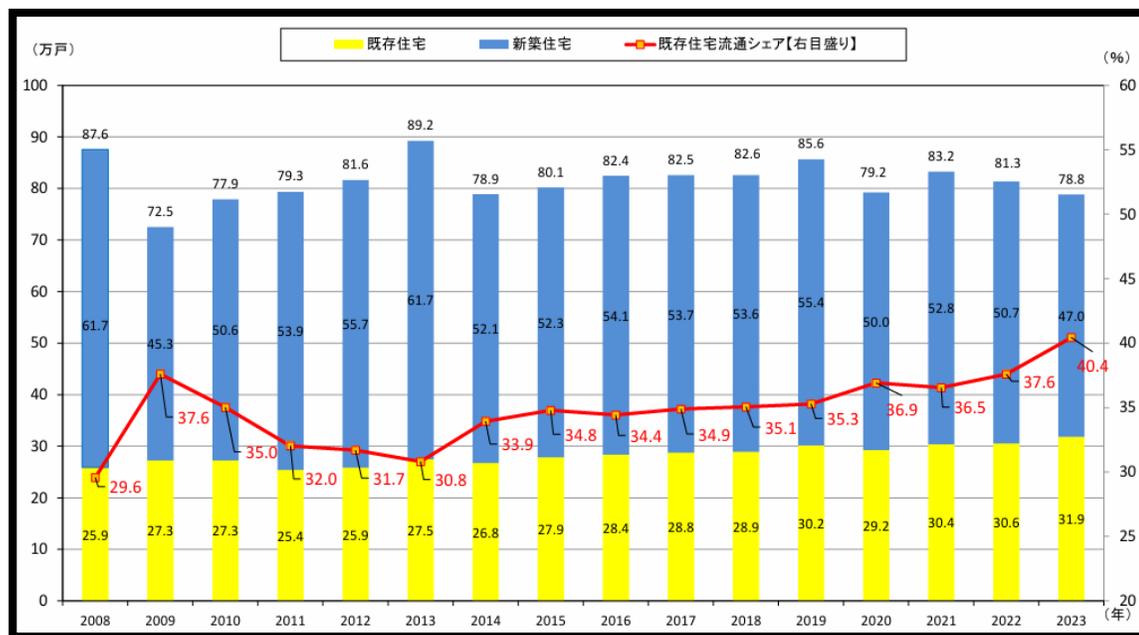
公益社団法人 全日本不動産協会



# 1. 既存住宅流通量の変動について

第1回既存住宅活性化懇談会において、国土交通省が示した「新築・既存住宅流通量の推移(戸建住宅+マンション)」によると、既存住宅の流通シェアは増加傾向にあり、直近のデータでは40.4%に達している。2013年時点と比較して約10P上昇しており、今後もこの傾向が継続することが予測される。

一方で、人口減少および高齢者人口のさらなる増加に伴い、不動産流通市場全体の規模縮小が懸念されている。このような環境の変化を踏まえ、既存住宅の流通を一層促進するための具体的な施策を検討することが急務となっている。今後は、適正な評価、リフォーム・リノベーション支援、空き家対策、高齢者の住み替え支援、若年層への購入促進策など、さまざまな視点から施策を議論し、持続可能な市場形成に向けた取り組みを進めていく必要がある。



出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」  
新築住宅：注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション

## 2. 既存住宅流通における課題

### ◎既存住宅の問題点

#### ①耐震問題

- 中古戸建て購入者が最も不安に感じているのは耐震性である。一戸建てはマンションと比べて耐震性に不安を感じやすく、構造や築年数などによっても差が生じやすい。耐震性を判断するとき「旧耐震基準」か「新耐震基準」が分かれ目になると考えている人も多いが、木造戸建てについては新耐震基準より新しい「2000年基準」が設けられている。
- 耐震性に対して漠然とした不安を抱く人は多いが、2000年基準や耐震等級に関する知識を持っている人は少ない。耐震基準は、建築物が最低限満たすべき基準であり、新耐震基準より2000年基準のほうが耐震性は高いが、耐震性は経年により劣化するため、維持管理が重要である。

#### ②住宅保証の問題

- 基本的に、既存住宅には新築住宅のような長期の保証は存在しないことが大きな課題である。既存住宅の売主は、契約と適合していない不具合に対して補修などの責任(契約不適合責任)を負わなければならないが、個人が売主の場合はこの責任が任意規定となっているため、免責(責任を負わない)としたり、期間を短くしたりすることができる。

### ③近隣とのトラブル

- 戸建て住宅は少なからず隣地とのトラブル、あるいはその火種を抱えている。たとえば、
  1. 草木や塀などの越境が見られる
  2. 境界が確定していない
  3. 隣地の水道管が敷地内を通っている
- 売買時点では問題が顕在化していなくても、1～3のような事象がある場合、将来的にトラブルに発展する可能性がある。そのため、買主・売主・仲介業者の三者が適切に対応することが重要である。
  - ⇒買主は、後のトラブルを避けるために、仲介業者を通じて近隣関係について十分に確認することが求められる。
  - ⇒売主は、近隣との関係に関する情報を積極的に開示し、透明性を確保することが望ましい。
  - ⇒仲介業者は、トラブル防止の観点から、売主や関係者に適切な情報開示を促し、買主へ正確な情報を提供する役割を果たすべきである。

### 3. 既存住宅購入における不安解消には

不動産売買の際には「いかに安心して住めるか」「いかに安心できる住まいを提供できるか」という視点を持ち、関係者全員が適切に対応することが重要である。

耐震性や保証、境界の確認は、購入後の安全と安心を確保するために欠かせない要素である。境界については、不動産会社を通じて明確にすることが可能だが、耐震性や建物の劣化状況は、外観からは判断が難しい。さらに、既存住宅における契約不適合責任の期間は、一般的に3ヶ月程度と限定的であるため、慎重な対応が求められる。

そのため、買主は、不動産会社に対し建物の検査や保険の加入を積極的に相談・依頼することが望ましい。

売主も、物件の状況について正確かつ詳細な情報を提供し、買主の不安を軽減する努力をすべきである。

さらに不動産会社は、検査や保険の加入を適切にあっせんし、買主の安心感を高めるとともに、優良な事業者としての信頼を築く役割を果たすことが求められる。

## ①インスペクション(建物状況調査)の実施

インスペクションとは、住宅の検査のこと。第三者機関の建築士などが耐震性にも影響する基礎や外壁のひび割れ、雨漏りの跡や劣化、不具合の有無などを調査する。

既存住宅に対する不安の多くは「状態がわからない」ことに起因しているため、第三者のプロによる点検を行うことで、建物の状態を可視化し、買主の安心感を高めることができる。

## ②シロアリ点検を実施

木造住宅の大敵はシロアリである。シロアリは木材と暗く湿った環境を好むため、主に木造戸建ての床下が食害を受けやすいといわれている。国土交通省の調査によれば、木造戸建ての2割にシロアリ被害が見られる。建物検査でも床下の点検はするものの、基本的には点検口からの目視検査であり、シロアリ被害は床下の奥に潜んでいることもあり、可能な限り専門会社にシロアリ点検を依頼し、床下に直接入り込んで被害の有無を詳細に確認することが重要である。

### ③瑕疵保険への加入

瑕疵保険とは、建物の重要な構造部分に不具合が判明した際に、補修費用等を補償する保険である。保険の加入者は不動産会社や検査会社などになるため、買主は仲介会社などに相談し、瑕疵保険付きの物件を選択できるよう検討することが望ましい。

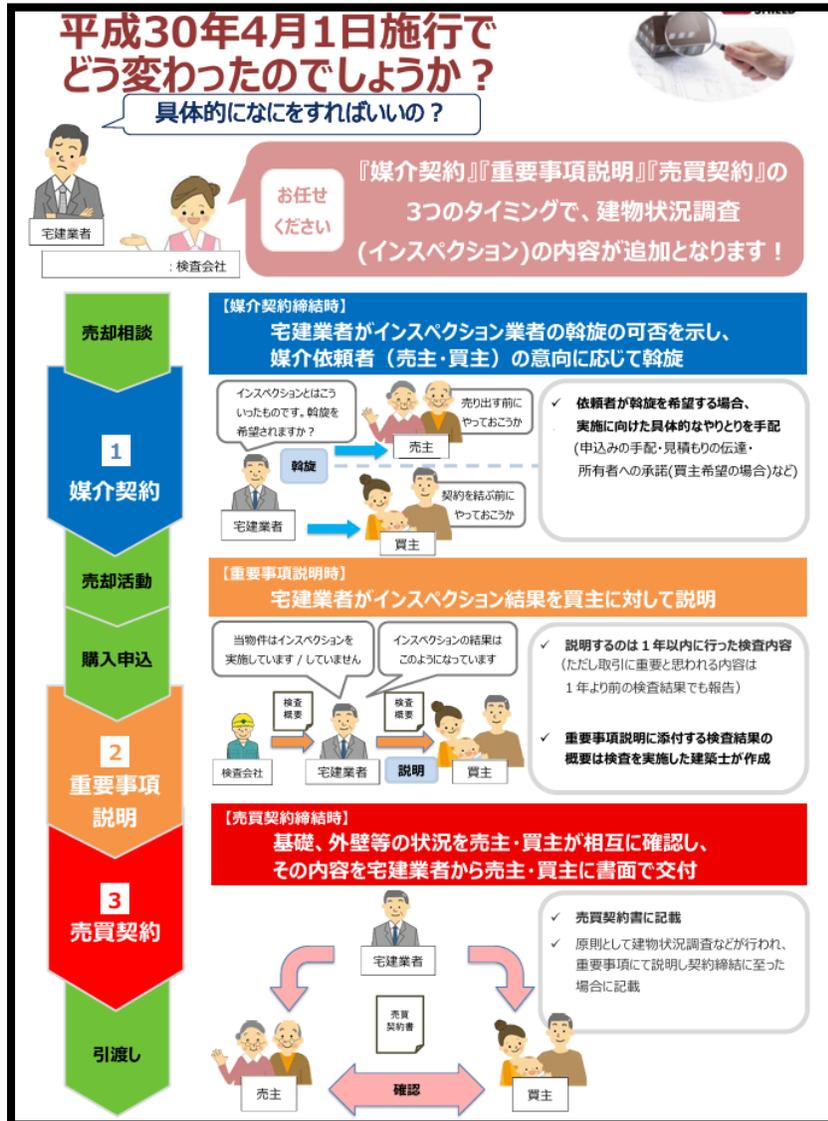
売主による保険加入に必要な建物検査の積極的な実施、不動産会社による積極的な保険加入の斡旋を推奨する。

### ④安心R住宅への登録

従来の既存住宅に対するマイナスイメージには、「選ぶための情報が不十分」「将来必要となる費用や品質・性能に関する不安」「見た目が汚れている」といった点が挙げられる。これらのイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」と思わせる既存住宅への転換を目指すため設置されたのが安心R住宅制度である。

## ◎インスペクション(建物状況調査)の現状

6～7頁で紹介した不安解消における4つの事項のうち、インスペクション(建物状況調査)の仕組みと現状及び安心R住宅仕組みと現状を紹介する。



宅地建物取引業法の改正により、平成30年4月1日から建物状況調査に関する事項の一部が義務化された。具体的には

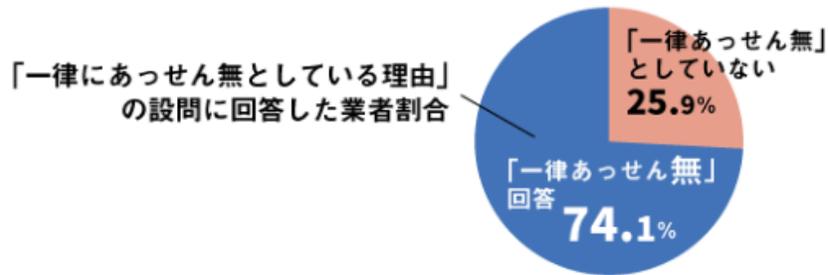
1. 媒介契約時－媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載
2. 重要事項説明時－建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を重要事項として説明
3. 売買契約締結時－建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載することが必要に

また、1. のあっせんとは、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、売主、買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することである。

媒介契約の際に建物状況調査(インスペクション)のあっせん有無が記載されるようになって6年が経過した。これにより、消費者の既存住宅に対する透明性と安全性への関心は大きく高まった。しかし、依然として建物状況調査の実施率は低いのが現状である。2022年度に実施された国土交通省による宅建業者向けアンケートによれば、「媒介契約時に一律に建物状況調査を実施する者のあっせんに『無』と示している」は74.1%にのぼり、実際の現場では、まだ十分に活用されていないことが示されている。

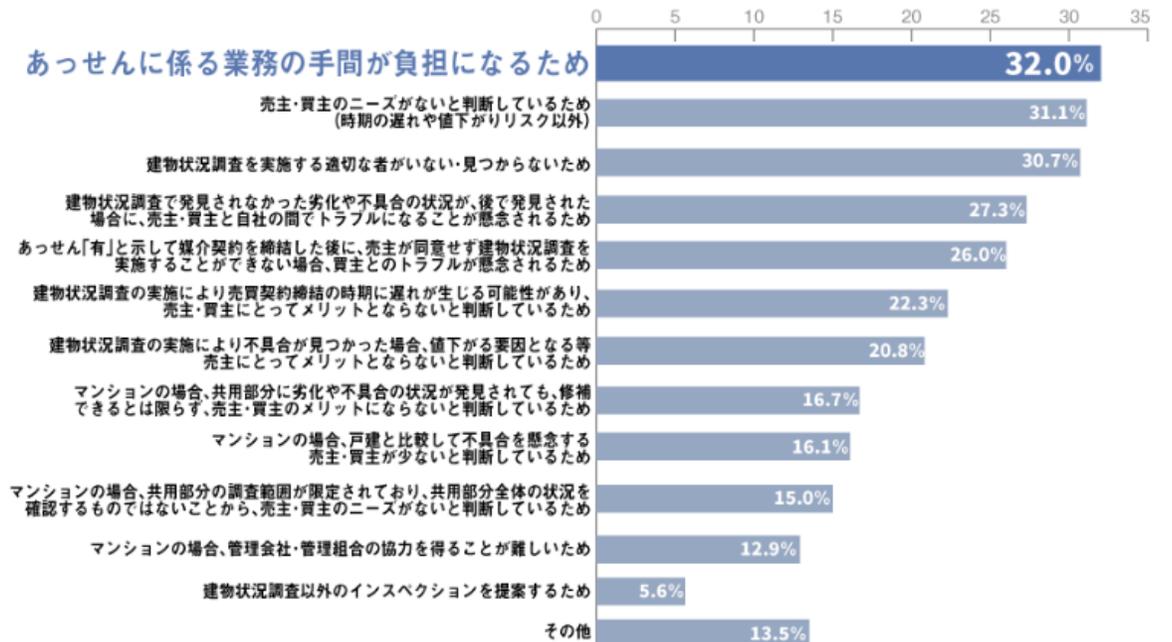
【図1】一律にあっせん無と示している割合

問(媒介契約締結時に一律に建物状況調査を実施する者のあっせんに「無」と示している場合)  
「貴社において、一律にあっせん「無」と示している理由について、当てはまるものを全て選択してください。」  
※無回答や無効回答を除く (n=629)



【図2】一律にあっせん無としている理由

問(媒介契約締結時に一律に建物状況調査を実施する者のあっせんに「無」と示している場合)  
「貴社において、一律にあっせん「無」と示している理由について、当てはまるものを全て選択してください。」MA (n=466)



出典：「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について 国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課 令和5年3月」より宅建業者向けアンケート(令和4年度実施 国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課)に基づいて作成

国土交通省は、近年の既存住宅流通状況を鑑み、建物状況調査のさらなる促進を図るべく、対策を強化した。具体的には、建物状況調査をあっせんしない場合は、その理由を明確にするよう宅建事業者に義務付けた。下図の通り、標準媒介契約約款の一部が改訂され、理由を記入する欄が設けられた。

※2024年4月1日施行

### 3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有・無)

\*

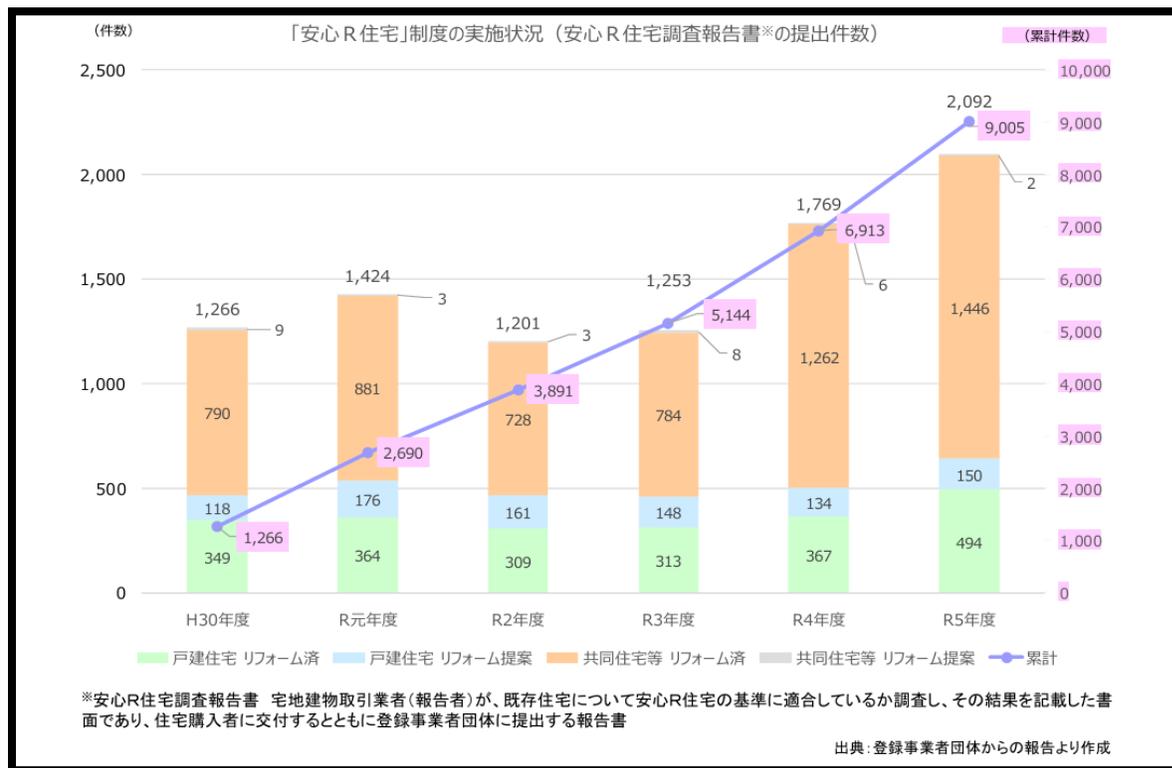
\* 目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること。

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。

今後、建物状況調査が既存住宅市場において積極的に活用され、流通の円滑化や消費者の信頼向上に寄与することが確認できた場合、調査の義務化を進めることが求められる。また、調査結果によって売買価格低下リスクが生じることを懸念する売主に対して、調査実施を促進するためのインセンティブを導入することも検討すべきである。調査を実施した売主に対して経済的支援や税制優遇措置などのインセンティブを提供することで、調査を行う抵抗感を減らし、より多くの売主が積極的に調査を受け入れるよう促すことが重要である。

## ◎安心R住宅の現状

全日安心R住宅調査報告書の提出件数は、下記の通り昨年度は165件であり、現状の登録事業者数は531社である。登録事業者全体の報告書提出件数は上昇傾向にあるが、弊会の報告書提出件数は数年ほぼ横ばいである。

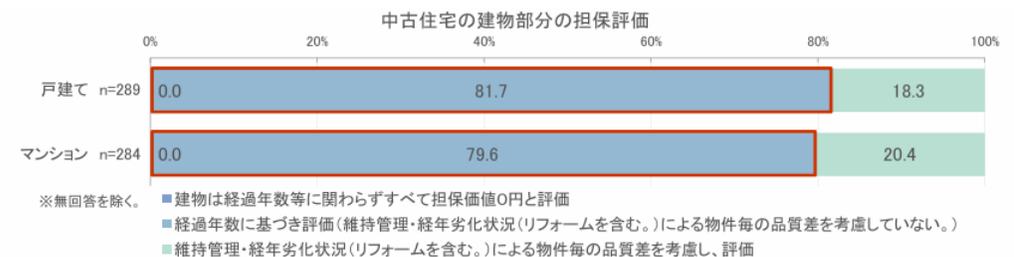
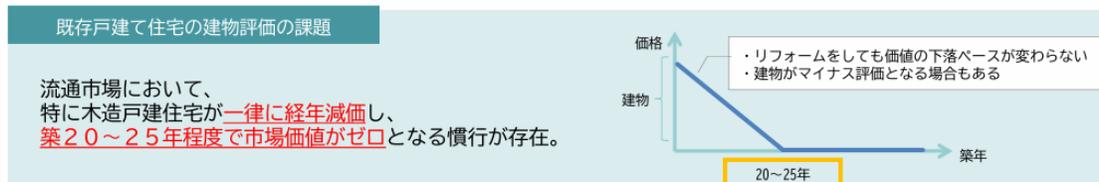


## ◎安心R住宅とフラット35の関係性について

### フラット35の金利が一定期間引き下げになる仕組み

安心R住宅の場合、フラット35は特定の条件を満たすことで、特別に最初の数年間だけ金利が引き下げになることがある。具体的には、当初5年間の金利が年マイナス0.25%になる。

現在、既存住宅に関しては経年劣化が一律に評価され、築年数20年～25年程で市場価値がゼロとなる慣行が存在している。このため、リフォームをしてもその価値は反映されない現状にあるが、今後はそのリフォーム内容や品質が評価に反映される仕組みを導入することが必要であり、例えば、安心R住宅に登録された物件に対しては、金利優遇措置をより積極的に提供することで、買主や事業者に対するインセンティブを強化し、既存住宅市場の活性化を図ることが考えられる。



出典：住宅金融支援機構「2023年度 住宅ローン貸出動向調査結果」

## 4. 住み替えのハードルを改善へ

### ◎リースバック

住み替えや高齢者の経済的問題、老後の資金を心配しながら生活するケースが問題視されている。

リースバックは、自宅に住み続けながら住み替え資金や老後資金の確保、円滑な相続等を目的として、住宅利活用の新たな選択肢として注目されている。一般的にリースバック運営会社とリースバックを利用したい個人間で、不動産の売買契約および賃貸借契約を締結することで、売却後も同じ家に住み続けることが可能になる仕組み。

売却価格が低く、賃料が高い場合などの課題もあるが、この仕組みを積極的に活用することで、高齢者の経済的支援のほか、売却後も住み続けることが可能になるため、空き家の増加を防ぐことも可能となる。

#### 1 ご自宅を売却し、現金化



#### 2 売却した自宅にそのまま住み続ける

