

既存住宅流通市場の活性化

令和2年3月

国土交通省

(評価書の要旨)

<p>テーマ名</p>	<p>既存住宅流通市場の活性化</p>	<p>担当課 (担当課長名)</p>	<p>土地・建設産業局不動産 産業課 (須藤 明夫) 住宅局住宅政策課 (三浦 逸広)</p>
<p>評価の目的、 必要性</p>	<p>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。</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14.5%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、確実な既存住宅流通市場の活性化を図っていくことが必要である。</p>		
<p>対象政策</p>	<p>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。</p>		
<p>評価の視点</p>	<p>国土交通省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 住宅ストックの「質」の向上 		
<p>評価手法</p>	<p>以下の手法により評価を実施し、国土交通省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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 既存の統計データの活用 ② 関係団体及び個別宅建業者へのヒアリング等 		
<p>評価結果</p>	<p>【仲介の円滑化・適正化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 		

	<p>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。</p> <p>【既存住宅の売手及び買手への支援】</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> <p>【住宅ストックの「質」の向上】</p> <p>○ 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。</p>
<p>政策への 反映の方向</p>	<p>○ 既存住宅の評価等の一体的な仕組みに対する支援 ⇒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。 ⇒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。</p> <p>○ 空き家等のさらなる取引円滑化 ⇒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。 ⇒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。</p> <p>○ 取引の非対面化に向けて ⇒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。 ⇒重要事項説明に際して対面原則の見直しとともに、書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。</p> <p>○ インスペクション制度の普及促進の検討 ⇒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。 ⇒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。 ⇒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。</p>

	<p>○ 消費者への不安払拭</p> <p>⇒「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。</p> <p>⇒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。</p> <p>⇒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。</p> <p>○ 住宅ストックの「質」の向上</p> <p>⇒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。</p> <p>⇒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。</p> <p>⇒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。</p>
<p>第三者の 知見の活用</p>	<p>本政策レビューの実施に当たっては、学識経験者等からなる「国土交通省政策評価会」（座長：上山信一 慶應義塾大学総合政策学部教授）より助言を頂くとともに、評価会委員の中から本件の担当となった佐藤主光委員（一橋大学大学院経済学研究科・政策大学院教授）及び白山真一委員（上武大学ビジネス情報学部教授、公認会計士）より個別指導を受けた。</p>
<p>実施時期</p>	<p>令和元年度</p>

目 次

序章 評価の概要	8
1. 評価の目的、必要性	
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	10
1. 住宅をめぐる現状	10
(1) 住宅政策の変遷	
(2) 住宅ストックの現状	
①住宅ストック数の推移、②住宅の品質（耐震性、バリアフリー、省エネルギー性能）、③建築年代別ストック数（建て方別、所有別）、④地域別住宅ストック数（建物種類別・築年数別）	
(3) 空き家の現状	
①空き家数・空き家率の推移、②地域別その他の住宅率、③都市計画区分別その他の住宅数・率（戸建て）	
2. 居住をめぐる現状	18
(1) 社会経済情勢の変化	
①人口の変化、②世帯の形態の変化、③共働き等世帯数の変化、④平均給与の推移	
(2) 消費者ニーズの変化	
①住宅の所有意向、②消費者の住宅に関するニーズについて、③ニーズとのギャップについて、④住み替えに対する意向、⑤既存住宅の購入意向について	
3. 住宅市場の現状	27
(1) 新設住宅着工戸数と住宅投資の推移	
(2) 住宅着工の経済効果	
(3) リフォーム事業者の分類と事業規模	
(4) 今後の新築着工と市場動向の予測	
第2章 既存住宅流通市場の現状	30
1. 政策の体系	30
(1) 既存住宅流通市場活性化政策の体系	
(2) 既存住宅流通市場の全体像	

2. 既存住宅流通市場の状況	・ ・ ・ 32
(1) 不動産業（市場）の分類	
(2) 既存住宅流通市場の規模	
(3) 既存住宅流通量	
(4) 戸建てとマンションの流動性	
3. 既存住宅流通プロセスの概要	・ ・ ・ 36
(1) 宅地建物取引業法をめぐる現状	
①宅地建物取引業法に基づく取引に係る規制・制度、②宅地建物取引業における従事者数及び業者数、③従業員別にみた不動産取引業の事業所数	
(2) 既存住宅の流通の仕組み	
①売却価格査定、②媒介契約の種類、③指定流通機構（Real Estate Information Network System：レインズ）、④宅建業者が売買・交換の媒介に際して受けることのできる報酬（仲介手数料）の額、⑤片手取引と両手取引、⑥インスペクション、⑦重要事項説明、⑧売買契約締結	
(3) 流通プロセスごとの現状把握	
①空き家流通から見た現状分析、②宅建業者による瑕疵保証サービスについて	
(4) 買取再販事業	
①買取再販事業の概要、②買取再販事業の利点	
第3章 既存住宅流通市場の客観的評価	・ ・ ・ 48
1. 諸外国における既存住宅の流通の状況	・ ・ ・ 48
(1) 既存住宅流通量の国際比較	
(2) 日米英の既存住宅流通市場比較	
(3) 不動産取引のプロセスに関する日米比較	
①米国のMLS（Multiple Listing Service）システムについて、②米国のエスクローについて、③米国におけるインスペクション実施の定着化、④米国における非対面取引の普及状況等	
2. 他業種の流通市場の状況	・ ・ ・ 52
第4章 既存住宅流通市場における課題	・ ・ ・ 53
1. 住宅の売手から見た課題	・ ・ ・ 53
(1) 建物の評価価値について	
(2) リフォーム事業者の選定について	
(3) 空き家等のマッチングの課題	
(4) レインズに登録された物件の照会拒否について（売手課題）	
2. 住宅の買手から見た課題	・ ・ ・ 56
(1) 購入時の不安や支援について	
(2) 住宅の質に対する消費者の不安感	
(3) レインズに登録された物件の照会拒否について（買手課題）	

3. 宅建業者から見た課題	・ ・ ・ 59
(1) 低廉な空き家等物件の報酬額について	
(2) 空き家・空き地等の利活用について	
(3) 戸建ての評価方法について	
(4) 中小宅建業者の信用性について	
(5) 非対面取引について	
4. 既存住宅流通市場における課題のまとめ	・ ・ ・ 60
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	・ ・ ・ 61
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	・ ・ ・ 62
(1) 木造戸建て住宅の建物評価改善	
(2) 全国版空き家・空き地バンクの構築	
(3) 地域の空き家等の利活用に関する流通モデルの構築	
(4) レインズにおける取引状況の登録制度（ステータス管理機能）の導入	
(5) 宅建業者が受領できる報酬の額の改正	
(6) ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の実施	
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	・ ・ ・ 69
(1) 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制度の構築	
(2) 「安心R住宅」の仕組みの構築等による情報提供の充実	
(3) 既存住宅売買瑕疵保険について	
(4) 住宅リフォーム事業者団体登録制度によるリフォーム事業者選択の環境整備	
3. 住宅ストックの「質」の向上に関する取組と評価	・ ・ ・ 74
(1) 既存住宅の増改築に係る長期優良住宅の認定制度	
(2) 住宅の長寿命化に資するリフォームに対する支援	
(3) 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	
第6章 課題と今後の方向性	・ ・ ・ 77
1. 既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化	・ ・ ・ 77
(1) 既存住宅の評価等の一体的な仕組みに対する支援	
(2) 空き家等のさらなる取引円滑化	
(3) 取引の非対面化に向けて	
2. 既存住宅の売手及び買手への取引環境の整備	・ ・ ・ 78
(1) インスペクション制度の普及促進の検討	
(2) 消費者への不安払拭	
3. 住宅ストックの「質」の向上	・ ・ ・ 79

参考資料（主な調査について）

・・・ 80

- (1) 住宅・土地統計調査（平成 30 年）
- (2) 住生活総合調査（平成 25 年）
- (3) 空き家実態調査（平成 26 年）
- (4) 住宅市場動向調査（平成 30 年）
- (5) 不動産関係団体ヒアリング調査（令和元年）
- (6) 宅建業者ヒアリング調査（令和元年）

序章 評価の概要

1. 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%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。

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、確実な既存住宅流通市場の活性化を図っていくことが必要である。

2. 対象政策

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。

3. 評価の視点

国土交通省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

4. 評価手法

以下の手法により評価を実施し、国土交通省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 関係団体及び個別宅建業者へのヒアリング等

5. 第三者の知見の活用

本政策レビューの実施に当たっては、学識経験者等からなる「国土交通省政策評価会」（座長：上山信一 慶應義塾大学総合政策学部教授）より助言を頂くとともに、評価会委員の中から本件の担当となった佐藤主光委員（一橋大学大学院経済学研究科・政策大学院教授）及び白山真一委員（上武大学ビジネス情報学部教授、公認会計士）より個別指導を受けた。

〈国土交通省政策評価会〉

【座長（敬称略）】

上山 信一 慶応義塾大学総合政策学部教授

【委員（五十音順、敬称略）】

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

【開催状況】

第45回 令和元年5月23日（木）

第47回 令和元年10月18日（金）

第1章 我が国における住宅の現状

本章では我が国における住宅の現状について整理する。具体的には、住宅をめぐる現状、居住をめぐる現状、住宅市場の現状を述べる。

1. 住宅をめぐる現状

本節では住宅をめぐる現状を整理する。具体的には、住宅政策の変遷、住宅ストックと空き家の現状について述べる。

(1) 住宅政策の変遷

本項では戦後から現在に至るまでの住宅政策の変遷について述べる。

戦後の我が国の住宅政策は、公営住宅制度、日本住宅公団（現・独立行政法人都市再生機構）、住宅金融公庫（現・独立行政法人住宅金融支援機構）等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、住宅建設計画法に基づく8次にわたる住宅建設五箇年計画の下で住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等を推進してきた。

しかしながら、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については不十分であり、また、住宅の確保や居住の安定に配慮を要する者が多様化する中で、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る観点から、平成18年6月、「住生活基本法」が制定され、平成18年9月、住生活基本法に基づき、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画である住生活基本計画（全国計画）が策定された。

住生活基本計画は、おおむね5年毎に見直すこととされており、社会資本整備審議会住宅地分科会における議論を踏まえ、住生活基本計画が閣議決定されてきたところである（平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月18日全部変更）

平成28年3月に見直された現行の住生活基本計画では、平成28年度から平成37年度までを計画期間として、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、今後10年間の新たな住宅政策の方向性が示されており、「住宅ストック」「居住者」「産業・地域」の3つの視点から、国民それぞれのニーズに合った住生活や、安全・良質で安心できる住環境を実現できるよう、取組を推進することとしている。

まず、「住宅ストック」の視点からは、住宅すごろく（住宅購入でゴール住宅）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、住宅の価値が低下せず、魅力が市場で適切に評価され流通することにより、資産として次の世代に承継されていくことや、リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズや人口減少時代の住宅市場に対応していくこととされている。また、耐震性を充たさない住宅、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新していくこととしている。併せて、急増する空き家については、利用できるものは利用し、除却すべきものは除却するという考えのもと取組を推進することとしている。

このほか、「居住者」の視点からは、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現、住宅の確保に特に配慮を要する方の居住の安定確保に向けた取組を推進することとしている。さらに、「産業・地域」の視点からは、強い経済の実現と住宅地の魅力の維持・向上に向け、住生活産業の成長を促進するとともに、質の良い居住環境やコミュニティ形成を促進することとしている。

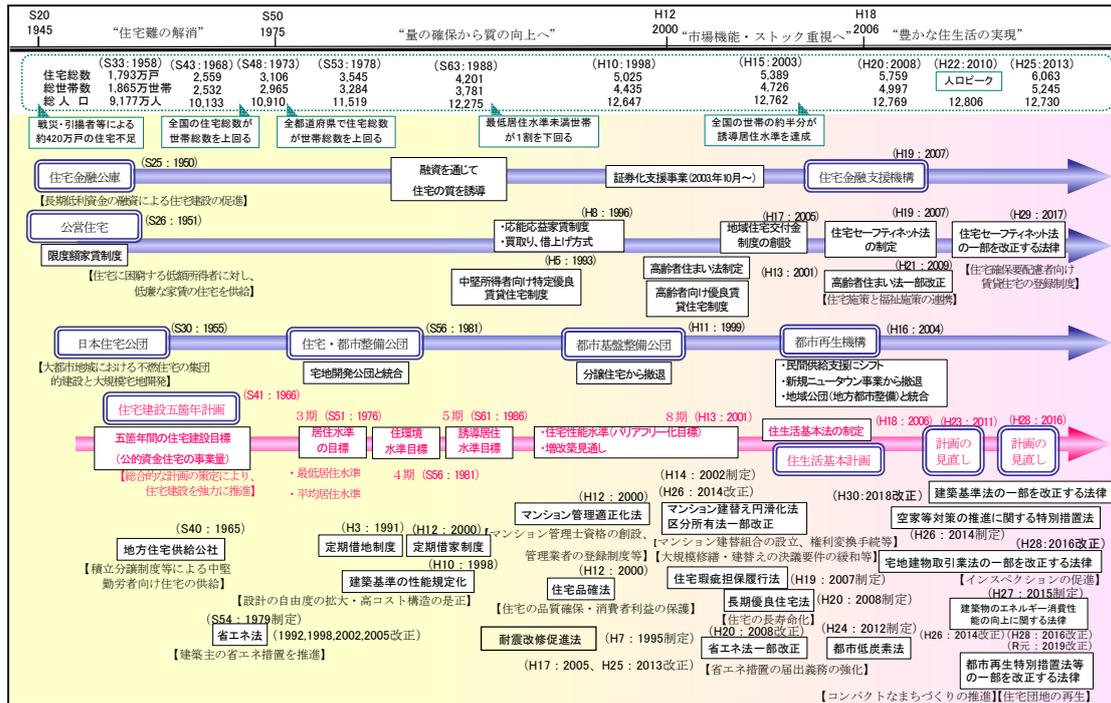


図 1-1-1 住宅政策の制度的枠組みの変遷

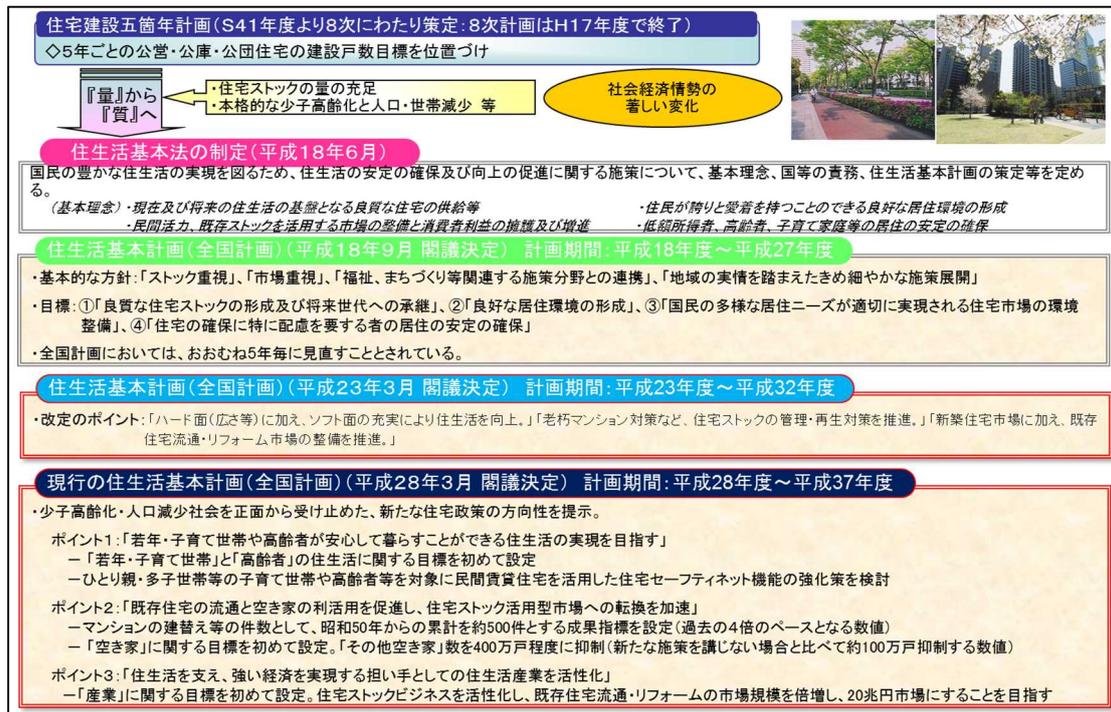


図 1-1-2 住生活基本法と住生活基本計画

(2) 住宅ストックの現状

本項では住宅ストックの現状を整理する。

①住宅ストック数の推移

住宅ストック数の推移を世帯総数と比較を見ると、昭和43年に、全国で世帯総数が2,532万世帯であったのに対し、住宅ストック数は2,559万戸と昭和33年の調査開始以降初めて上回り、昭和48年には全都道府県で住宅ストック数が世帯総数を上回った。

平成30年の住宅ストック数は6,240万戸となっており、総世帯数の約5,400万世帯に対して約16%高く、量的には充足している。

また、居住されている住宅ストック数5,362万戸（平成30年）を所有の関係別で見ると、持家が3,272万戸で6割、借家が1,906万戸で4割となっており、床面積における所有の関係別を見ると、持家が3,920百万㎡で8割、借家が892百万㎡で2割となっており、持家が大きく上回っている。

（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

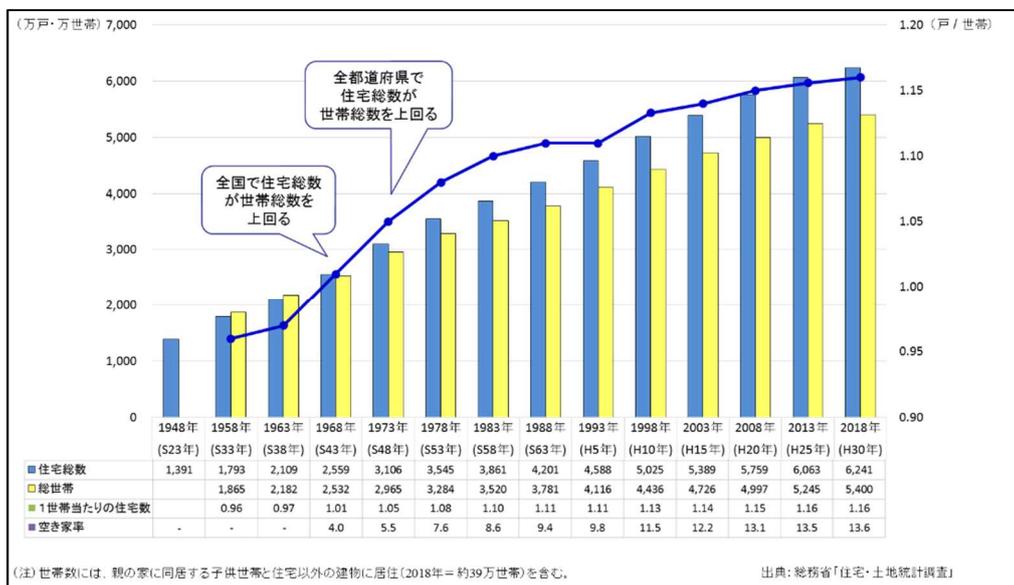


図 1-1-3 住宅ストック数と世帯数の推移

②住宅の品質（耐震性、バリアフリー、省エネルギー性能）

耐震性・バリアフリー・省エネルギー性能の対応状況毎に住宅ストック数を見ると、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は約900万戸と推計されており、耐震改修や耐震性能を向上させるための建替えが重要である。

また、バリアフリー・省エネルギー性能をいずれも満たさない住宅が約2,200万戸あると推計されており、リフォーム等による性能の向上も重要である。

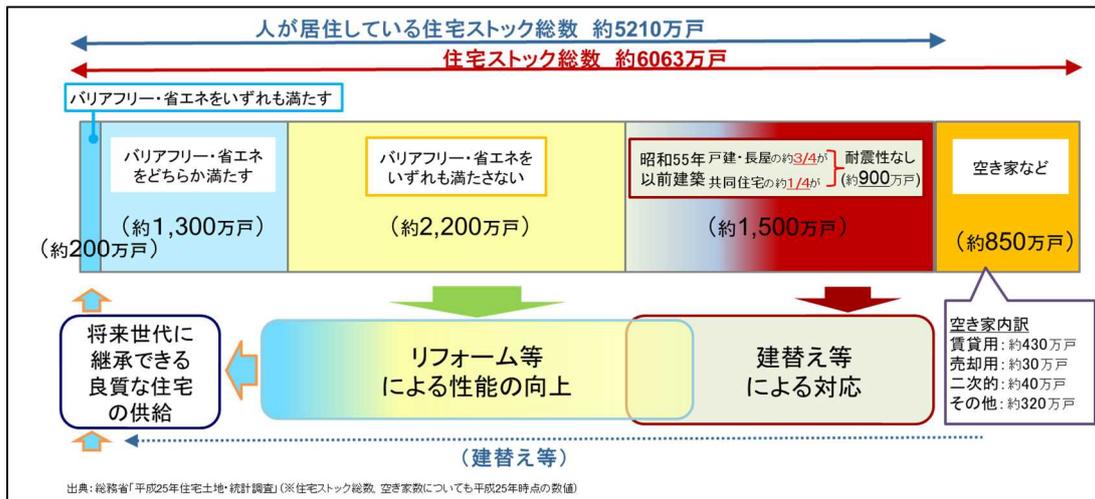


図 1-1-4 住宅ストックの姿（耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎）

③建築年代別ストック数（建て方別、所有別）

居住されている住宅ストック数約 5,362 万戸（平成 30 年）を建築年代別に見ると、昭和 55 年以前に建築された住宅ストックは 1,160 万戸存在し、昭和 56 年以降に建築された住宅ストックは 3,612 万戸存在している。

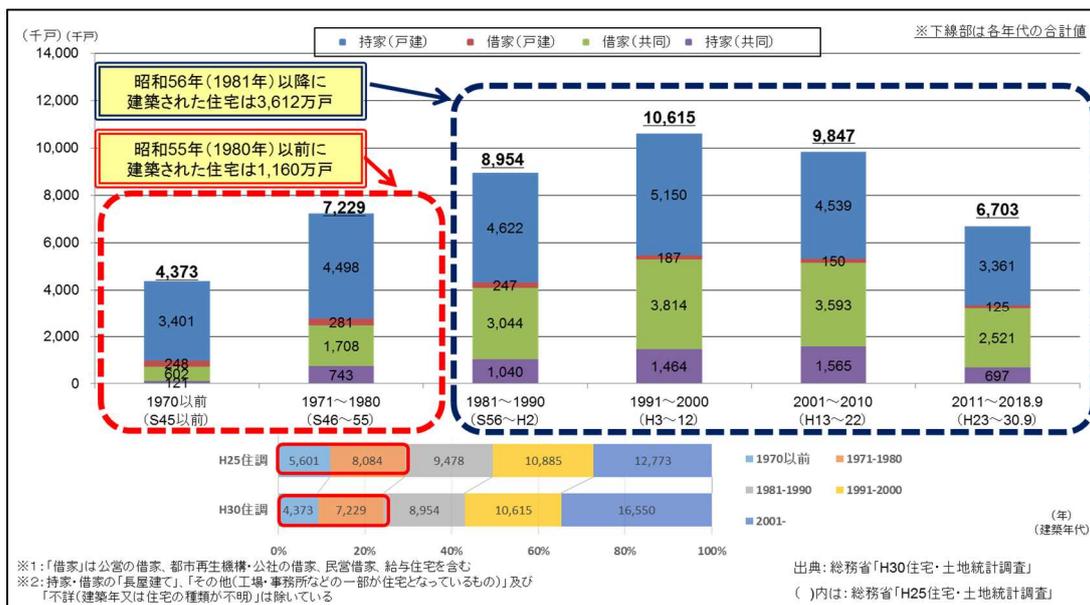


図 1-1-5 建築年代別の住宅ストック総数

④地域別住宅ストック数（建物種別・築年数別）

1世帯当たりの住宅数を都道府県別に見ると、全国の1.16ポイントに比べ、住宅総数の上位10都道府県は1.14ポイントと0.02ポイント低くなっているが、下位10県は1.18ポイントと0.02ポイント高くなっている。

居住されている住宅ストック数の建物種別を都道府県別に見ると、住宅総数の上位10都道府県の合計では共同住宅の割合が53.1%と半数以上を占めるのに対し、下位10県の合計では一戸建ての割合が7割を超える。

	住宅総数	世帯数	1世帯当たりの住宅数	居住されている住宅ストック数		
				総数	一戸建	共同住宅
東京都	7,671,600	6,856,300	1.12	6,805,500	1,820,900 26.8%	4,839,900 71.1%
大阪府	4,680,200	3,973,700	1.18	3,949,600	1,607,400 40.7%	2,186,300 55.4%
神奈川県	4,503,500	4,034,200	1.12	4,000,000	1,655,500 41.4%	2,242,000 56.1%
愛知県	3,481,800	3,092,200	1.13	3,069,200	1,564,800 51.0%	1,406,800 45.8%
埼玉県	3,384,700	3,046,300	1.11	3,023,300	1,656,900 54.8%	1,313,900 43.5%
千葉県	3,029,800	2,652,000	1.14	2,635,200	1,400,400 53.1%	1,179,400 44.8%
北海道	2,807,200	2,439,100	1.15	2,416,700	1,255,600 52.0%	1,058,000 43.8%
兵庫県	2,680,900	2,323,300	1.15	2,308,700	1,164,400 50.4%	1,076,000 46.6%
福岡県	2,581,200	2,255,300	1.14	2,239,000	991,200 44.3%	1,181,300 52.8%
静岡県	1,714,700	1,436,700	1.19	1,425,100	940,700 66.0%	453,700 31.8%
合計	36,535,600	32,109,100	1.14	31,872,300	14,057,800 44.1%	16,937,300 53.1%

	住宅総数	世帯数	1世帯当たりの住宅数	居住されている住宅ストック数		
				総数	一戸建	共同住宅
鳥取県	256,600	217,500	1.18	215,600	152,800 70.9%	54,700 25.4%
島根県	314,200	266,300	1.18	264,700	189,800 71.7%	66,200 25.0%
福井県	325,400	280,800	1.16	279,300	214,200 76.7%	59,200 21.2%
佐賀県	352,100	302,800	1.16	300,300	207,700 69.2%	82,300 27.4%
徳島県	380,700	306,600	1.24	305,300	215,900 70.7%	80,500 26.4%
高知県	391,600	318,700	1.23	315,400	213,100 67.6%	89,700 28.4%
山梨県	422,000	331,900	1.27	329,200	243,000 73.8%	79,800 24.2%
秋田県	445,700	386,700	1.15	383,800	306,200 79.8%	68,200 17.8%
山形県	449,000	395,300	1.14	393,200	305,200 77.6%	80,500 20.5%
富山県	452,600	394,000	1.15	390,900	301,400 77.1%	77,100 19.7%
合計	3,789,900	3,200,600	1.18	3,177,700	2,349,300 73.9%	738,200 23.2%

図 1-1-6 住宅総数上位 10 都道府県

図 1-1-7 住宅総数下位 10 県

住宅ストックを大都市（東京都・大阪府）と、住宅ストック数が少ない県の中で、空き家の「その他の住宅」が最も多い高知県と、東日本で最も住宅ストック数が少ない秋田県とで比較すると、東京都・大阪府は非木造の共同建が多く、秋田県・高知県は木造の一戸建て・長屋建が多い。また、東京都は、築 20 年以内の住宅（非木造の共同建）が他の地域に比べて多い。

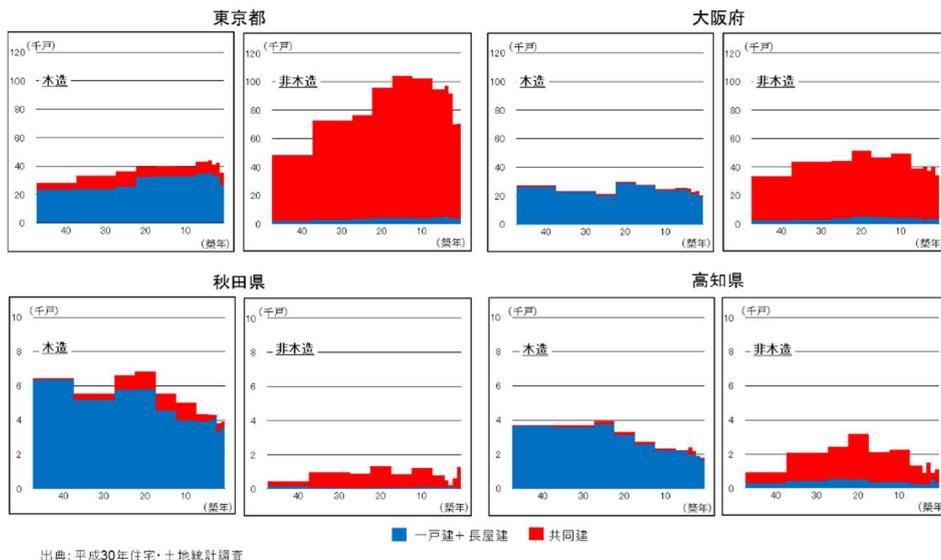


図 1-1-8 建物種別・築年数別の住宅ストック数

(3) 空き家の現状

本項では空き家の現状を分析し整理する。また活用・流通可能な空き家について推計し述べる。

① 空き家数・空き家率の推移

空き家の状況を見ると、空き家の総数は平成10年に576万戸であったものの、平成30年において849万戸となり、平成10年から平成30年の20年間で約1.5倍に増加している。

空き家の種類別内訳を見ると、「賃貸用又は売却用の住宅」「二次的住宅」を除いた、「その他の住宅（以下、「その他の住宅」という）」がこの20年で約1.9倍（平成10年：182万戸→平成30年：349万戸）に増加している。

なお、その他の住宅の349万戸のうち、「一戸建て（木造）」が最も多く、持ち家ストックに占めるその他の住宅率は平成20年の7.7%から平成30年で9.4%となり、1.7ポイント上昇している。

また、平成25年の空き家数（820万戸）のうち活用可能な空き家数を推計してみると、その他の住宅（318万戸）の中で、「耐震性がある住宅」が184万戸となり、このうち「腐朽・破損がない住宅」が103万戸、さらにこのうち「駅から1km以内の住宅」が48万戸となっており、これらの住宅については活用可能と考えられる。

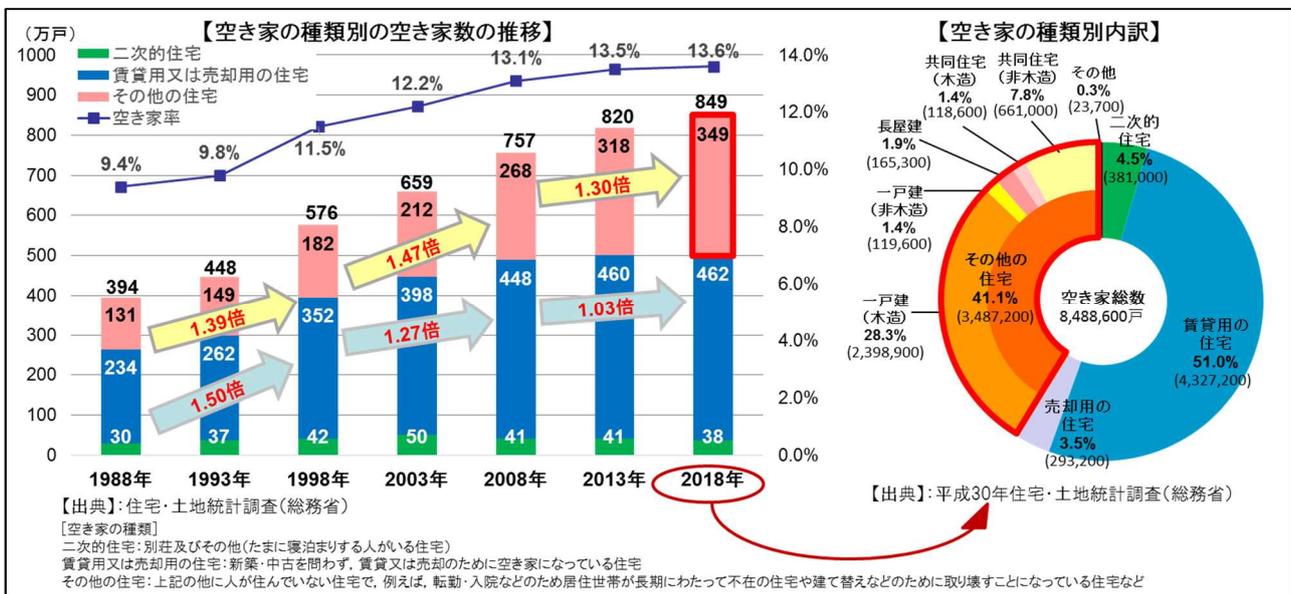


図 1-1-9 空き家の現状－推移と種類別内訳

② 地域別その他の住宅率

住宅ストック数に占めるその他の住宅率の全国平均は5.6%となり、地域別で見ると、高知県（12.8%）、鹿児島県（12.0%）、和歌山県（11.2%）等において10%を超えているなど、西日本を中心に高い傾向にある。

平成20年には10%を超える都道府県はなかったものの、平成30年には6県に増加している。

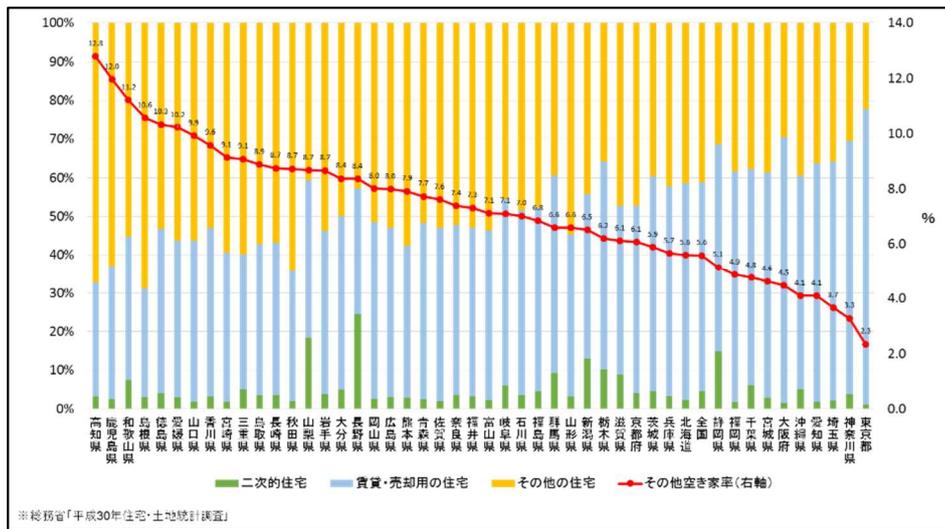


図 1-1-10 空き家の構成比とその他の住宅率（都道府県別）

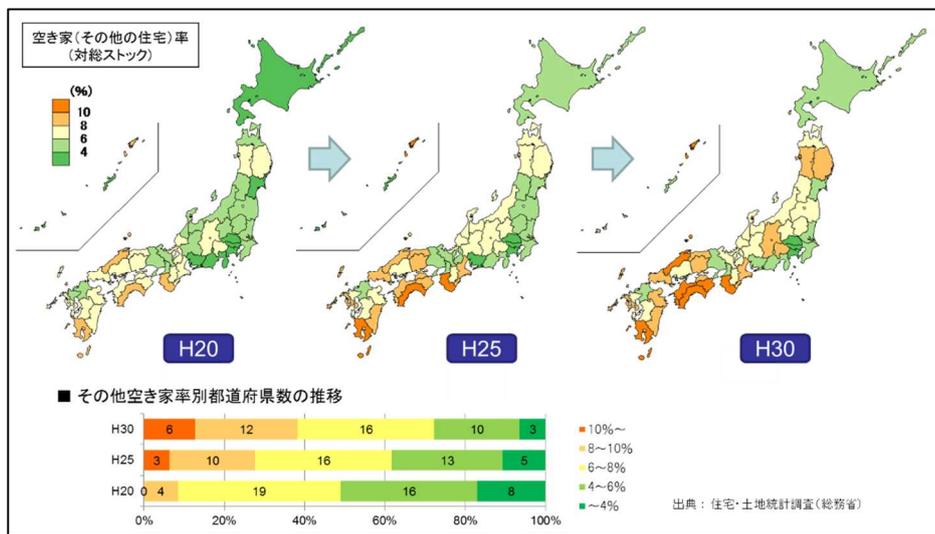


図 1-1-11 その他の住宅率の推移

③都市計画区分別その他の住宅数・率（戸建て）

その他の住宅のうち約7割を占める戸建て（231万戸（平成25年））の割合を都市計画区分別で見ると、都市計画区域内の線引区域内が123万戸で54%、都市計画区域内の非線引区域内が63万戸で27%、都市計画区域外が44万戸で19%となり、住宅ストック（戸建て）に比べ都市計画区域外の割合が高い。

都市計画区分ごとに戸建ての住宅ストックに占めるその他の住宅率を見ると、線引都市計画区域内が5.6%、非線引都市計画区域内が9.4%、都市計画区域外が13.9%となっており、都市計画区域外の割合が高い。

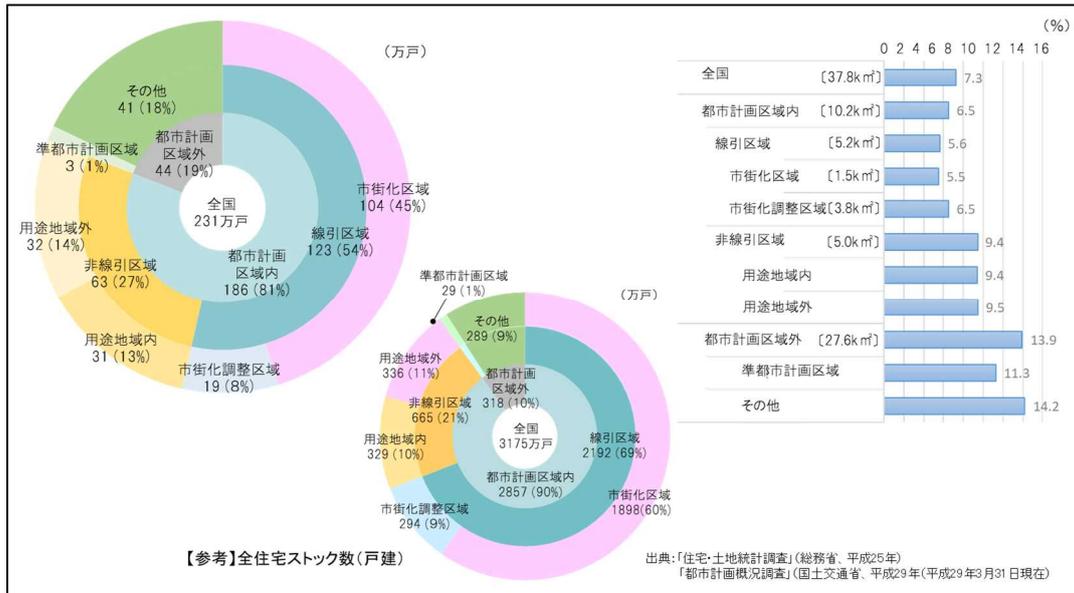


図 1-1-12 都市計画区分別その他の住宅数・住宅率(戸建て)

2. 居住をめぐる現状

本節では居住をめぐる現状を整理する。具体的には、社会経済情勢や消費者ニーズの変化について述べる。

(1) 社会経済情勢の変化

本項では住宅を取りまく社会経済情勢の変化について整理する。具体的には人口や世帯などの推移を述べる。

①人口の変化

我が国の人口と世帯数を見ると、人口は平成 20 年（2008 年）の 128,084 千人をピークに減少し、令和 46 年（2065 年）には 88,077 千人になると推計されている。

世帯数は平成 27 年（2015 年）の 53,332 千世帯まで増加を続けており、令和 4 年（2023 年）にピークである 54,189 千世帯となって以降は減少に転じていくと推計され、令和 21 年（2040 年）には 50,757 千世帯へ減少していくと推計される。

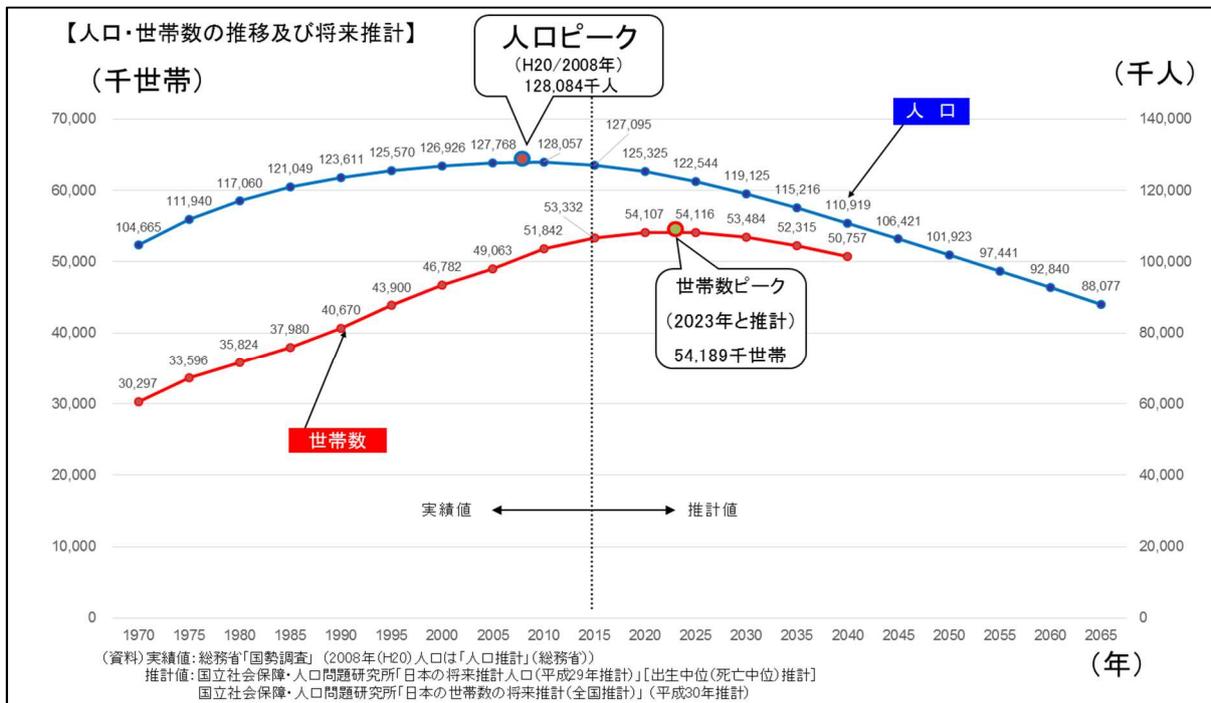


図 1-2-1 人口・世帯数の推移・将来推計

②世帯の形態の変化

世帯の形態の変化を見ると、単身高齢者世帯は増加し、2030年には約 800 万世帯に迫る見通しであり、高齢者夫婦世帯も増加し、単身高齢者世帯と合わせると 2015 年の 1,253 万世帯から 2030 年には約 1,500 万世帯になる見通しとなる。

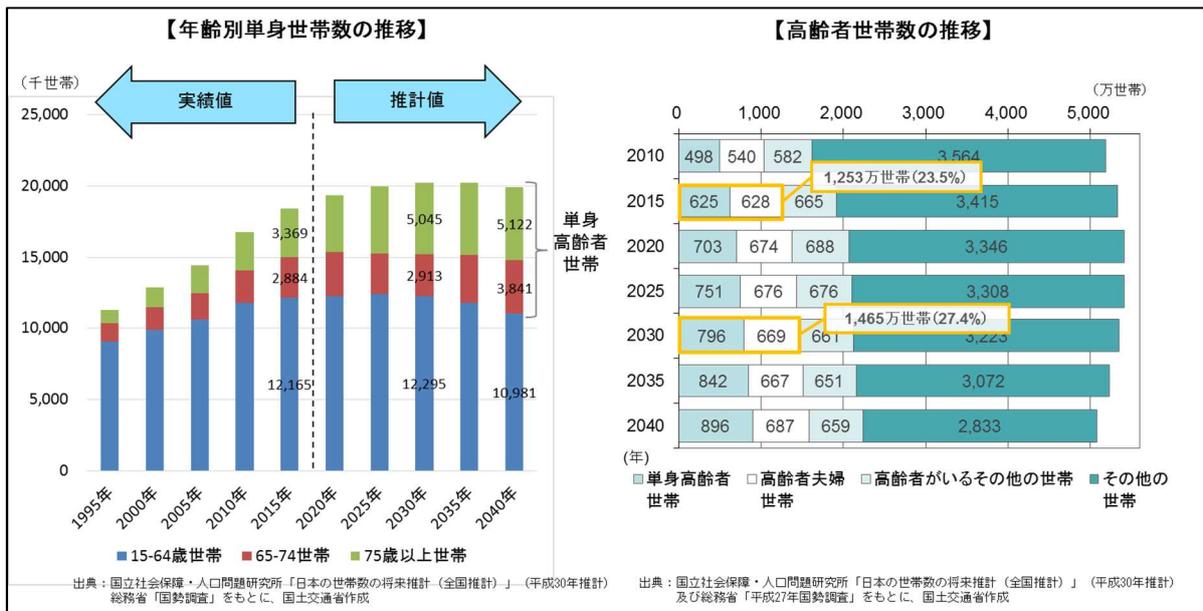


図 1-2-2 年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移

③共働き等世帯数の変化

共働き世帯の変化を見ると、昭和 55 年では男性雇用者と無職の妻から成る世帯が 1,114 万世帯となっていたのに対し、雇用者の共働き世帯が 614 万世帯となっており、共働き世帯を約 500 万世帯上回っていたものの、平成 4 年頃から逆転し、平成 29 年では雇用者の共働き世帯の 1,188 万世帯に対し、男性雇用者と無職の妻から成る世帯が 641 万世帯となっており、男性雇用者と無職の妻からなる世帯を約 500 万世帯上回っている。

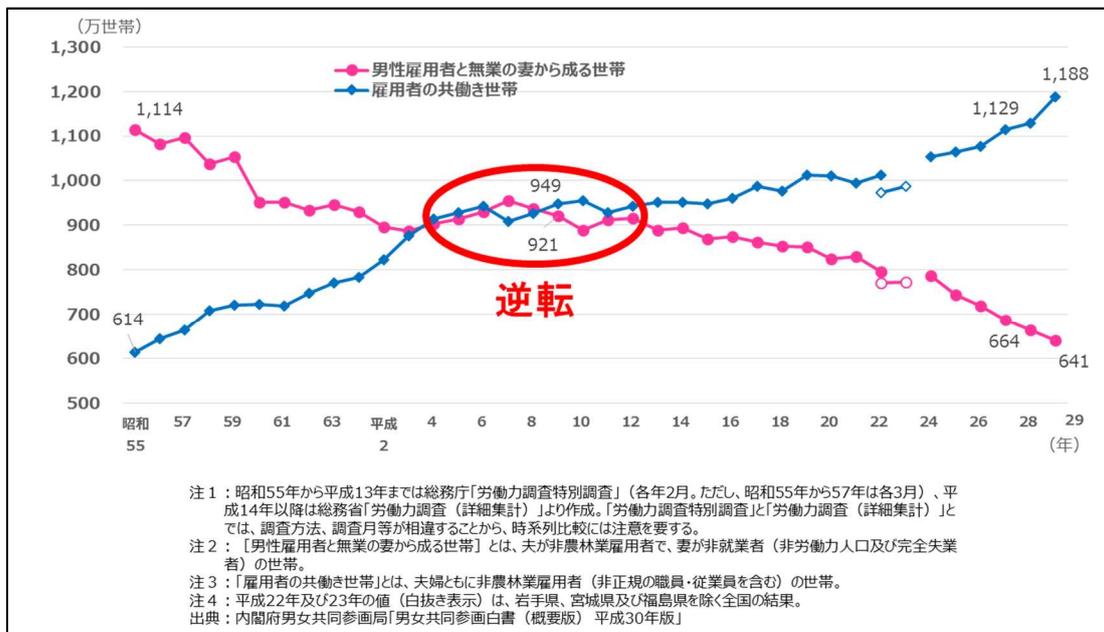


図 1-2-3 共働き等世帯数の変化

④平均給与の推移

1年を通じて勤務した給与所得者の平均給与を平成元年からの推移で見ると、平成元年から平成9年までは増加傾向であったが、平成10年から平成21年までは減少傾向となっている。

平成22年以降は持ち直し傾向にあるが、平成29年の432万円はピークであった平成9年の467万円と比較すると30万円以上の差がある。

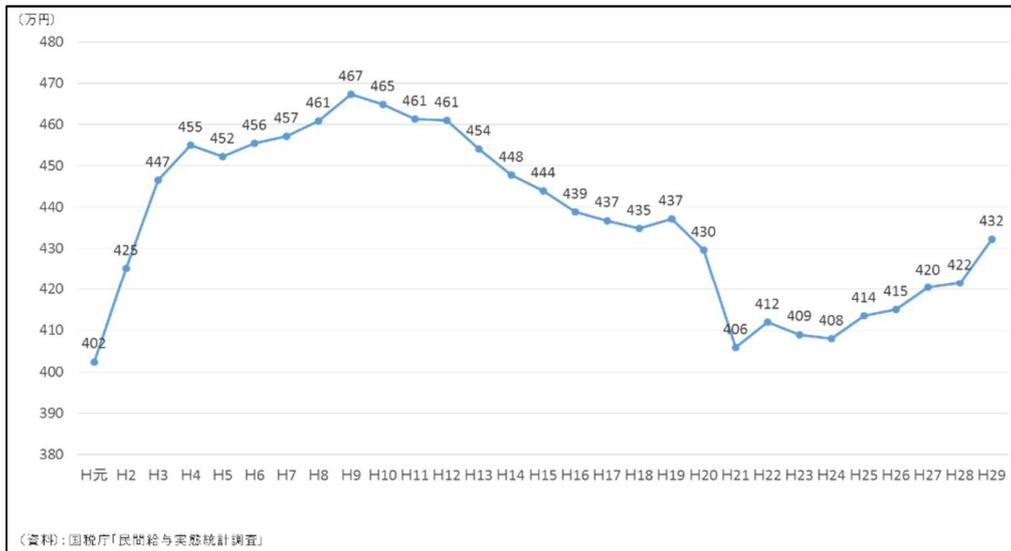


図 1-2-4 1年を通じて勤務した給与所得者の平均給与の推移

(2) 消費者ニーズの変化

本項では消費者ニーズの変化について整理する。具体的には、住宅に対する意向の推移や世帯別における違いについて述べる。

①住宅の所有意向

住宅の所有意向について尋ねた結果を年代別で見ると、どの世代も住宅を所有したいと考えている人の割合は半数を超えているが、20歳代は約3割が借家で構わないと考えており、他の世代よりも借家で構わないと考える人の割合が若干高くなっている。

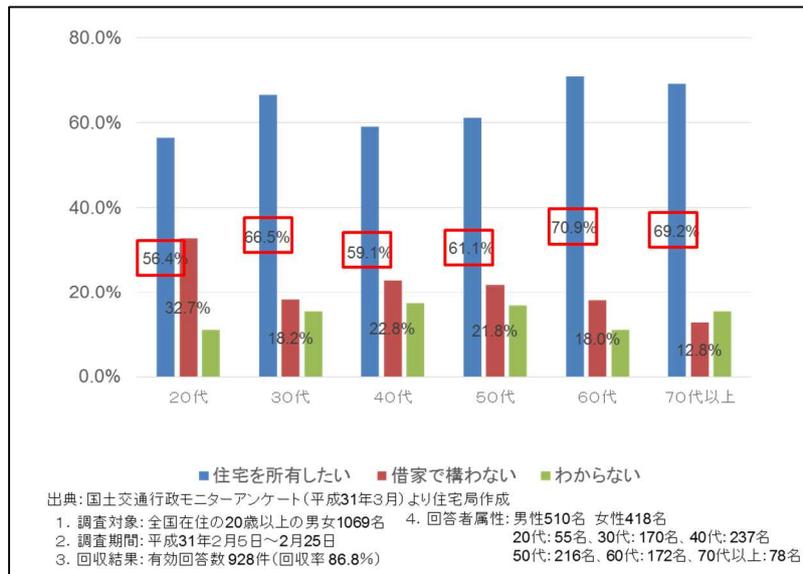


図 1-2-5 住宅の所有についての希望 (全世帯・年代別)

②消費者の住宅に関するニーズについて

消費者が住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目を見ると(図 1-2-6)、全世帯では「地震時の住宅の安全性」が13.2%と最も多く、次いで「治安、犯罪発生の防止」が9.7%、「住宅の広さや間取り」が8.7%、となっている。

高齢者世帯に限定して見ると(図 1-2-7)、「住宅の安全性」についての項目が高くなっており、「住宅の広さや間取り」は全世帯に比べ比率が半数となっている。

子育て世帯で限定して見ると(図 1-2-8)、「住宅の広さ」が最も高くなっており、環境面では「学校や公園など教育・育児施設などへの利便性」が高くなっている。

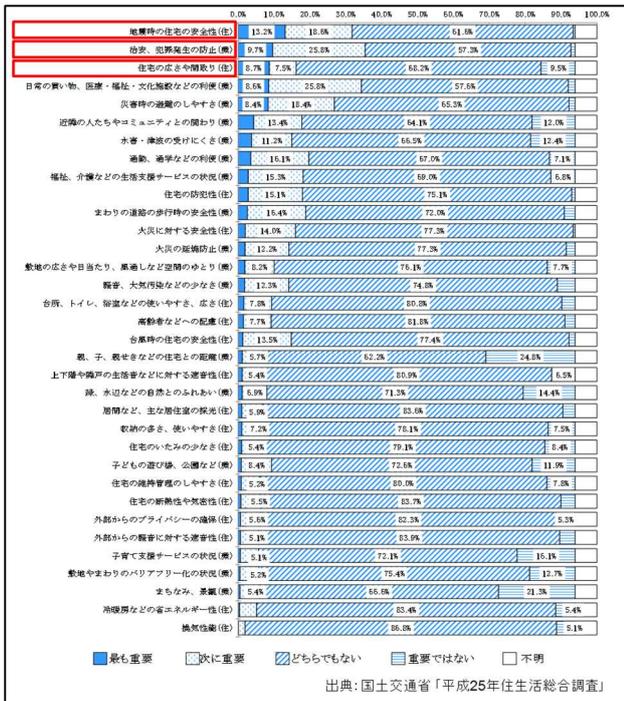


図 1-2-6 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目（全世帯）

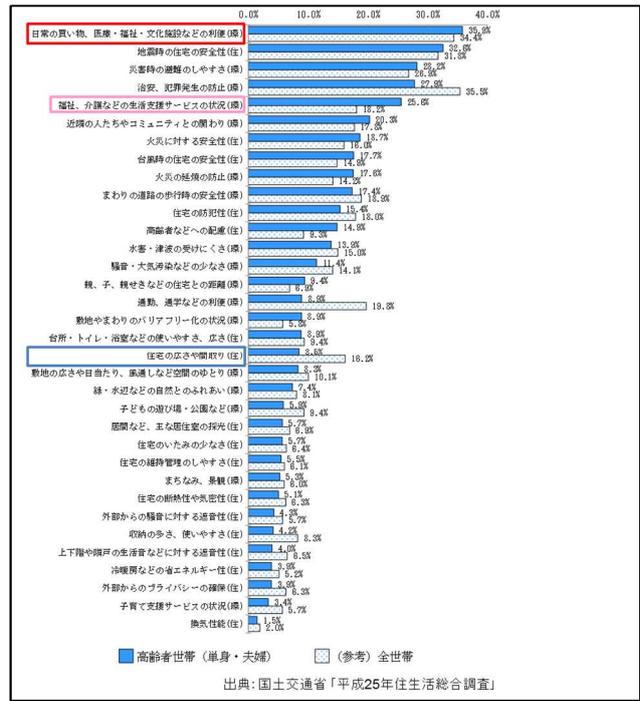


図 1-2-7 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目（高齢者世帯）

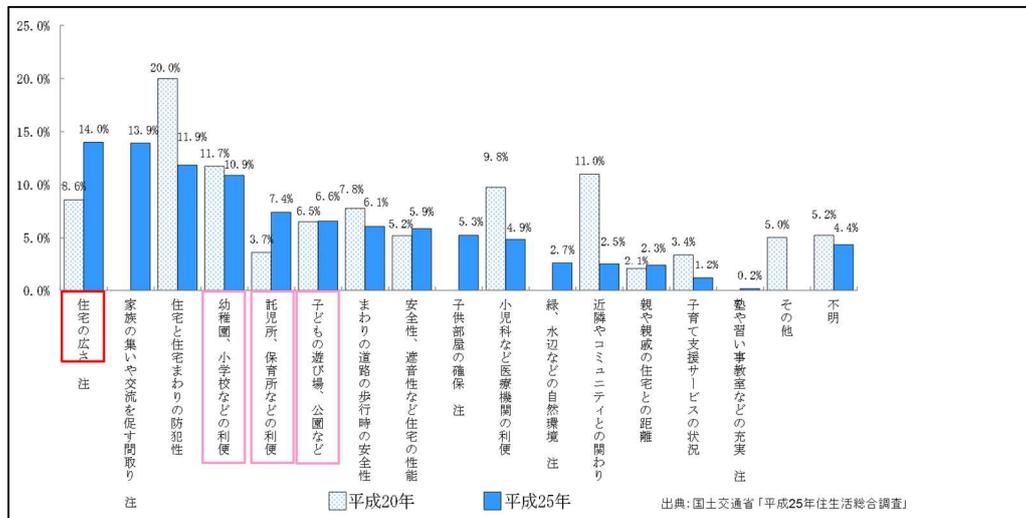


図 1-2-8 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目（子育て世帯）

③ニーズとのギャップについて

各世帯の持家床面積構造を見ると（図 1-2-9）、100 m²以上の住宅に住んでいる高齢単身・夫婦の持家世帯の割合は約 58%である一方、100 m²未満の住宅に住んでいる（主に子育て世帯と考えられる世帯）4人以上世帯の持家世帯の割合は約 29%となっている。

また、高齢夫婦世帯は住宅の広さや間取りに対して 18.4%が不満と感じている一方、子育て世帯においては 34.1%が不満と感じている。（図 1-2-10）

さらに、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」という回答が平成 13 年から平成 22 年で増加傾向となっており（図 1-2-11）、高齢者世帯と子育て世帯においてニーズとのギャップが発生している。

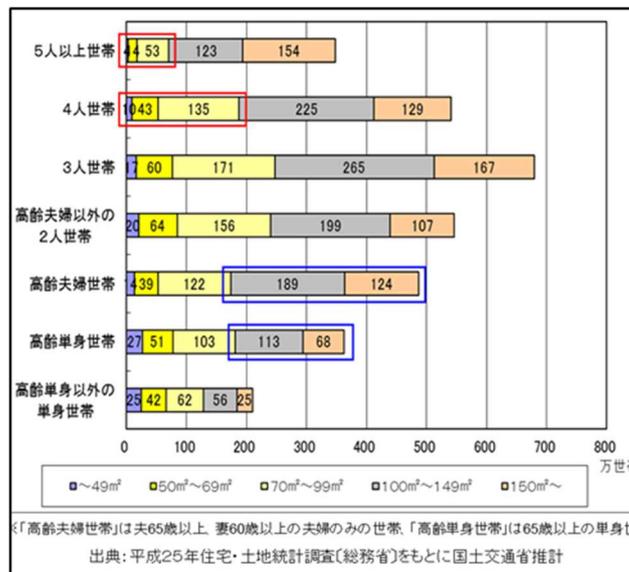


図 1-2-9 世帯類型別の持家床面積構造

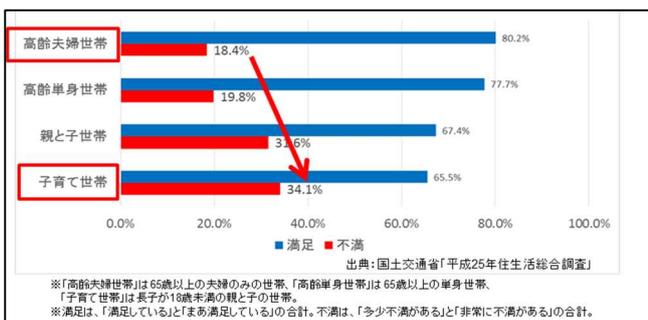


図 1-2-10 住宅の広さや間取りに対する評価

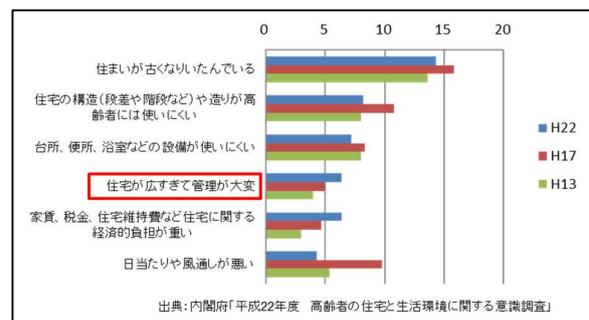


図 1-2-11 高齢者が住宅で困っていること

④ 住み替えに対する意向

今後5年以内の住み替え意向について尋ねた結果を見ると（図 1-2-12）、主な目的は、「住宅を広くする、部屋を増やす」が21.5%と最も多く、次に「子育て・教育の環境を整える」が19.2%となっている。

実際に最近5年間に住み替えた世帯の主な目的と比較すると、「住宅を広くする、部屋を増やす」「親、子などとの同居・隣居・近居」、「間取り、収納、設備などを使いやすいにする」などが、今後5年以内に住み替え意向を持つ世帯を大きく上回っている。

長男・長女の年齢別に今後5年以内の住み替え等の意向について尋ねた結果を見ると（図 1-2-13）、年齢が低い世帯ほど住み替え意向を持つ割合が大きくなっており、5歳以下の世帯は32.8%と最も高くなっている。

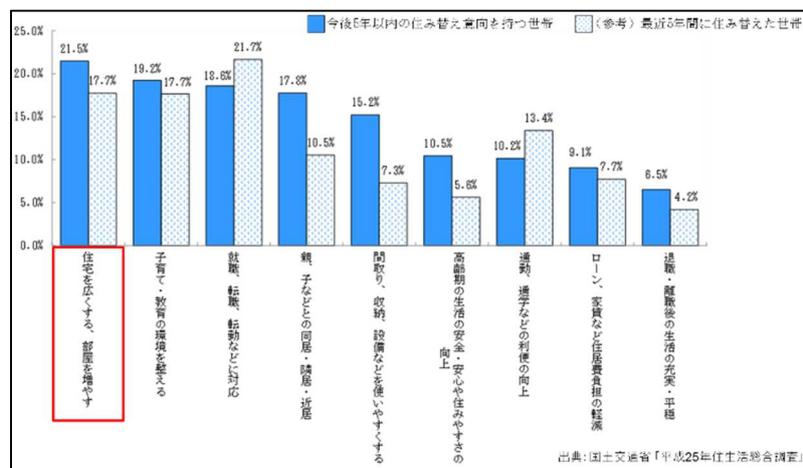


図 1-2-12 今後5年以内の住み替えの目的（全世帯）

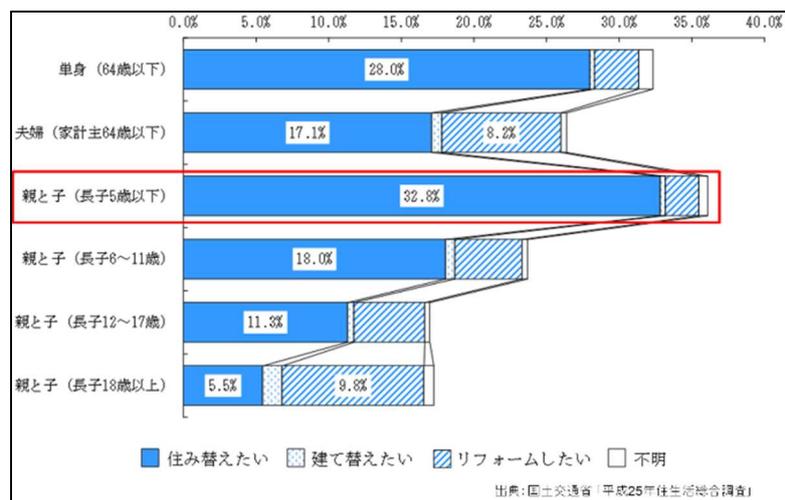


図 1-2-13 住み替え等の意向（64歳以下世帯別）（長男・長女の年齢別）

持家に居住している全世帯の住み替え先への意向について尋ねた結果を見ると（図 1-2-14）、現在持家に居住している世帯の意向としては新築住宅が48.3%となっている一方で、既存住宅は13.7%となっているものの、平成15年以降からは増加傾向にある。現在借家に居住している世帯

も同様に新築住宅への住み替え意向が高いものの、既存住宅への住み替え意向が増加傾向にあり、平成25年では13.9%となっている。

また、今後どのような住宅を所有したいかを建て方別に尋ねた結果を見ると（図1-2-15）、新築住宅を含めた調査であるため、一概に比較できないものの、既存住宅では戸建てが6.4%、マンションが5.9%となっており、新築住宅に比べ、戸建てとマンションに大きな差はない。

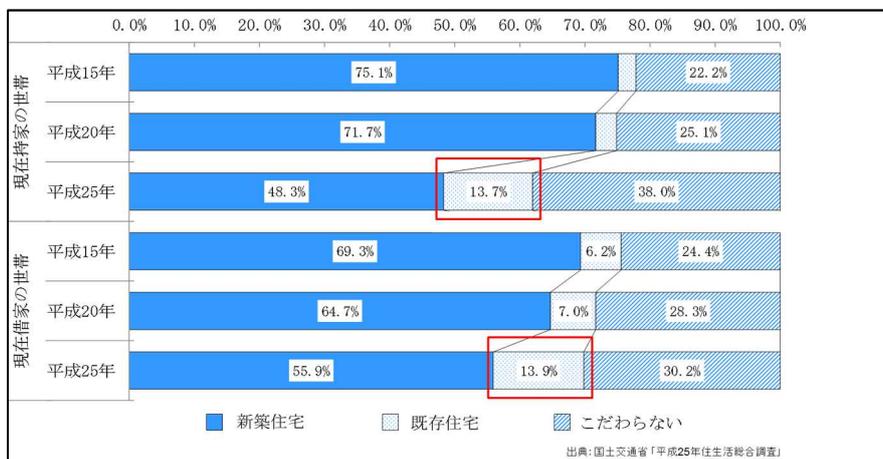


図1-2-14 今後の持家への住み替え先に関する意向（全世帯）

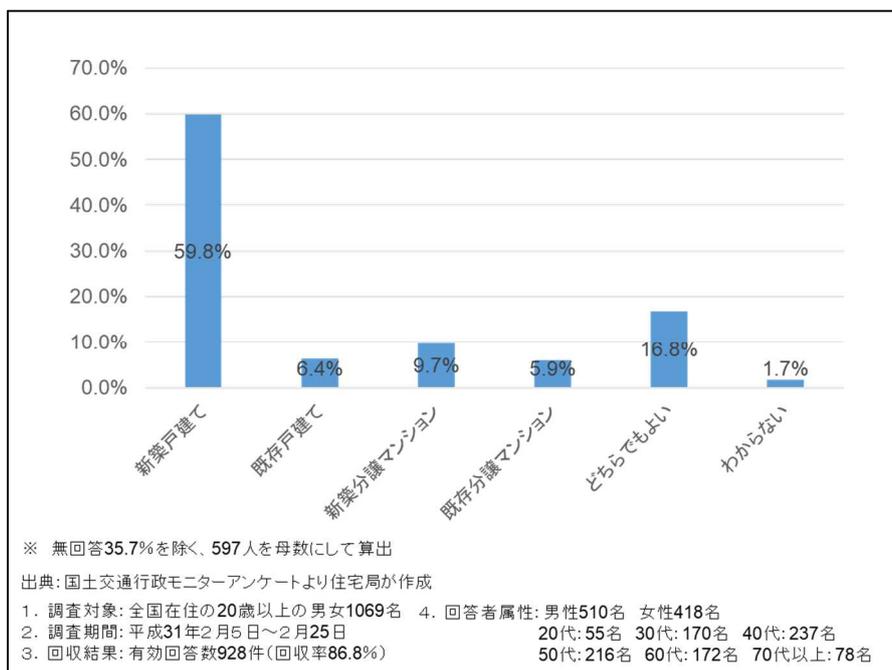


図1-2-15 今後の住宅の所有意向（建て方別）（全世帯）

⑤既存住宅の購入意向について

住宅の購入意向について尋ねた結果を年代別に見ると（図 1-2-16）、全年代に新築住宅がよい、といった回答が多くなっているが、20～29 歳では既存住宅を支持する割合が高くなっており、「既存戸建て住宅がよい」は20 歳代では10.5%となっている一方、50 歳代では5.0%となっている。

既存住宅を購入した理由を見ると（図 1-2-17）、「予算的にみて既存住宅が手頃だったから」が最も高く、新築住宅に比べ比較的安価な既存住宅を評価する回答が多くみられた。

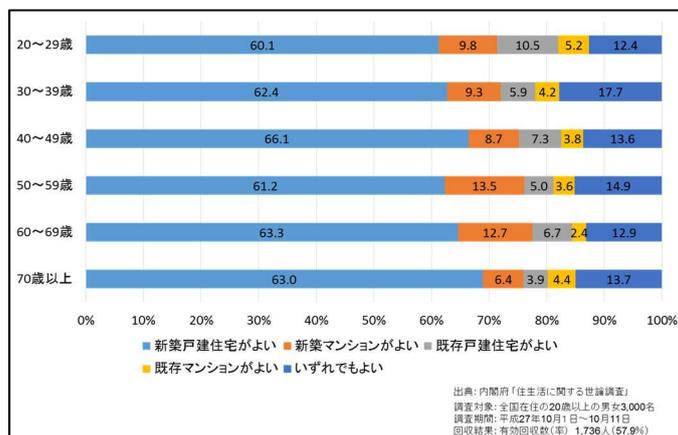


図 1-2-16 住宅の購入意向について

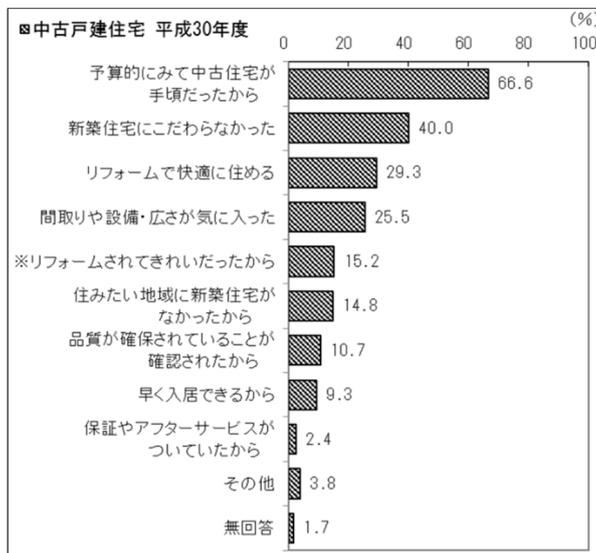


図 1-2-17 既存住宅を購入した理由（複数回答）

3. 住宅市場の現状

本節では住宅市場の推移や将来予測を分析するとともに、住宅産業の経済効果について述べる。

(1) 新設住宅着工戸数と住宅投資の推移

新設住宅着工戸数の推移を見ると、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していたが、平成20年のリーマンショックにより大幅な減少が見られ、平成21年度に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している。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。

新設住宅投資及びリフォーム投資を見ると、平成29年ではピーク時の平成8年の34.2兆円から10兆円以上減少し23.4兆円となっている。リフォーム投資は新設住宅投資よりも変動が少なく、近年は6兆円前後で推移している。

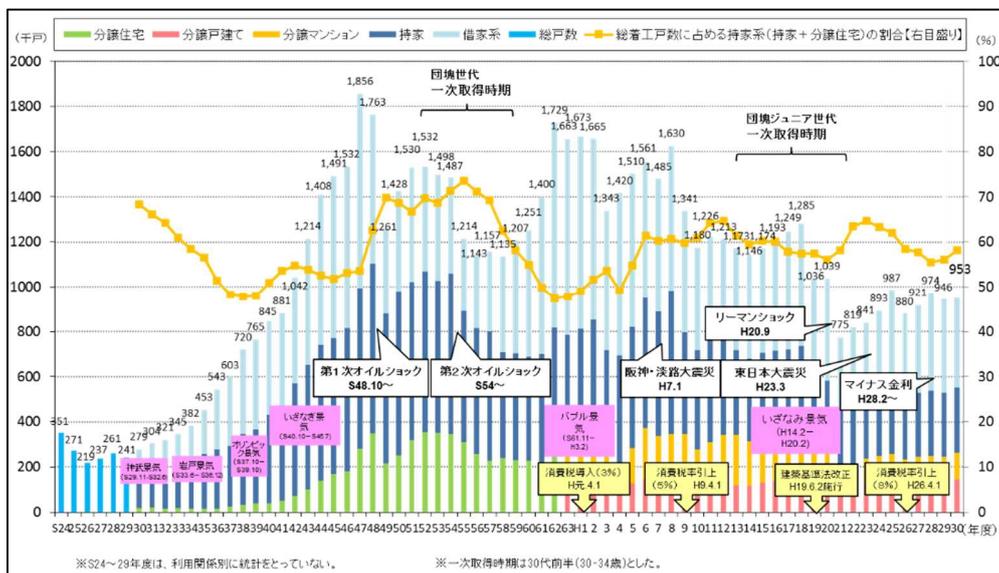


図 1-3-1 新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

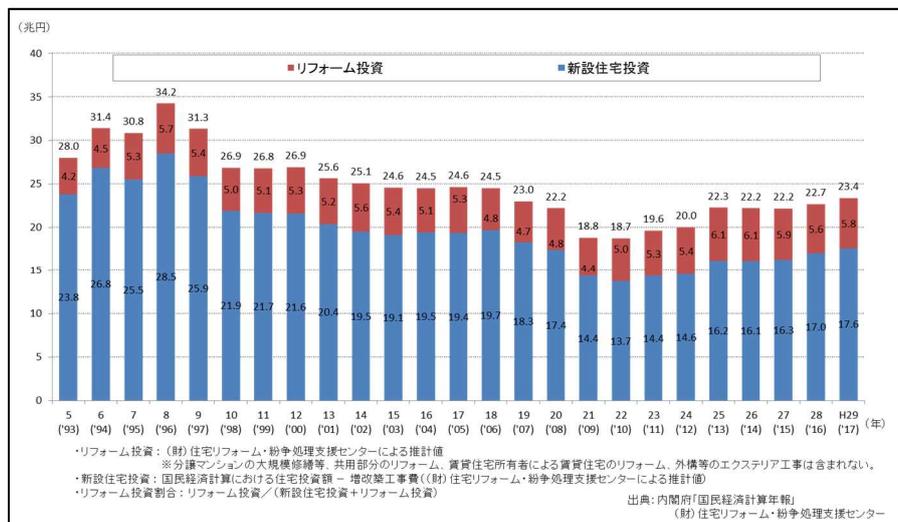


図 1-3-2 住宅投資の推移

(2) 住宅着工の経済効果

近年の住宅投資の GDP に占める割合を見ると、平成 30 年度は 3.1% となった。

住宅投資額は、年額 17.1 兆円の規模であるものの、住宅建設に必要な他の産業部門との取引が広汎にわたっていることから、住宅投資が誘発する他の産業部門も含めた生産誘発額は、住宅投資の約 2 倍の約 33.3 兆円に及んでいる。

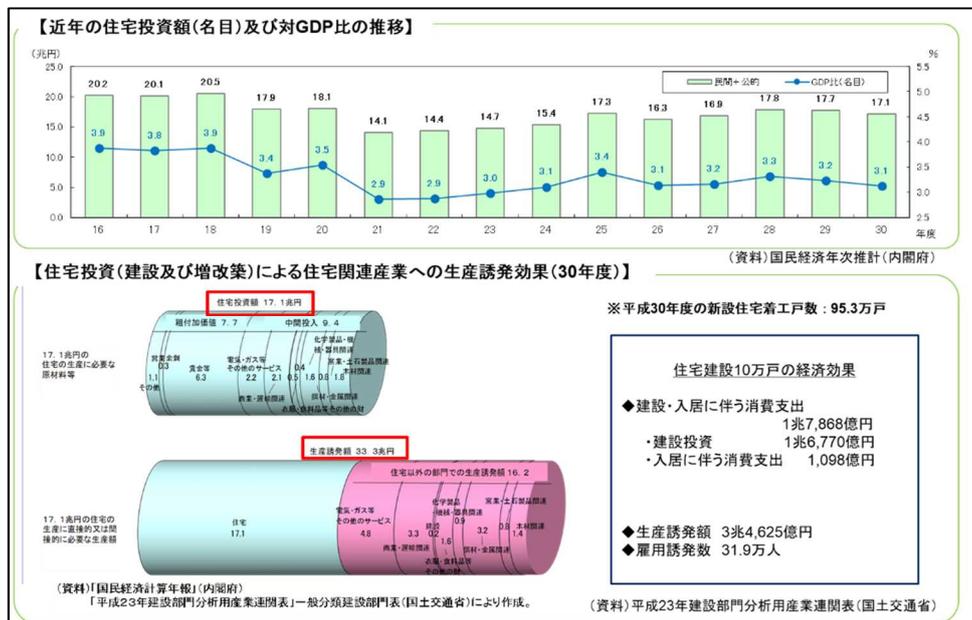


図 1-3-3 住宅着工の経済効果について

(3) リフォーム事業者の分類と事業規模

主要なリフォーム事業者の分類と事業規模を見ると、リフォーム事業の担い手は「地場工務店」35,900社、「住宅設備機器・建材メーカー系」が14,950社と多く、新築住宅と比較して小規模事業者によるシェアが大きいと考えられる。このように様々な業態の事業者が多く、事業規模も幅があることから、消費者が安心して事業者を選択できる環境の整備が必要である。

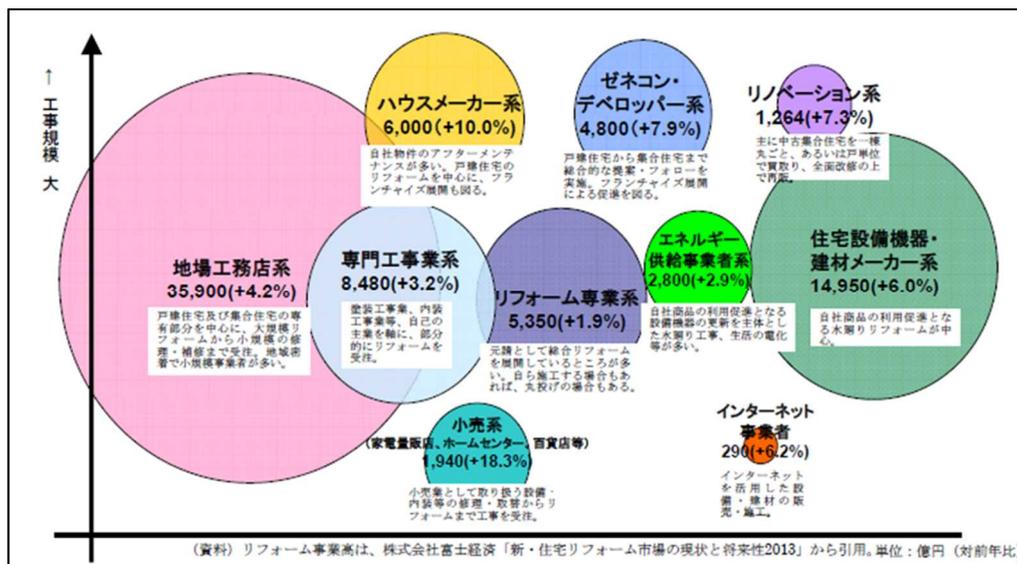


図 1-3-4 リフォーム事業者の分類と事業規模

(4) 今後の新築着工と市場動向の予測

将来の新設住宅着工戸数を民間シンクタンクの予測から見ると、将来の消費税引き上げを想定しながら、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が、いずれも減少傾向になると予測しており、新築住宅中心のビジネスモデルからの転換が必要である。

・ 図 1-3-5 緑線

今後、新設住宅着工戸数への影響が強まると予想されるのが、中古需要の増加であり、これまで中古需要はあまり大きくなかったが、今後は空き家の増加にともなって良質な中古住宅の供給も増加し、住宅着工を下押しする要因になると考えられ、令和 2(2020)年度に 90 万戸、令和 7(2025)年度に 79 万戸、令和 12(2030)年度に 73 万戸になると予測される。(三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング)

・ 図 1-3-5 青線

新設住宅着工戸数に大きく影響を与えると予想される、移動世帯数の減少、住宅の平均築年数の伸長、名目 GDP のほぼ横ばい、等により住宅着工は減少する見通しと考えられ、令和 2(2020)年度に 80 万戸、令和 7(2025)年度に 73 万戸、令和 12(2030)年度に 63 万戸になると予測される。(野村総合研究所)

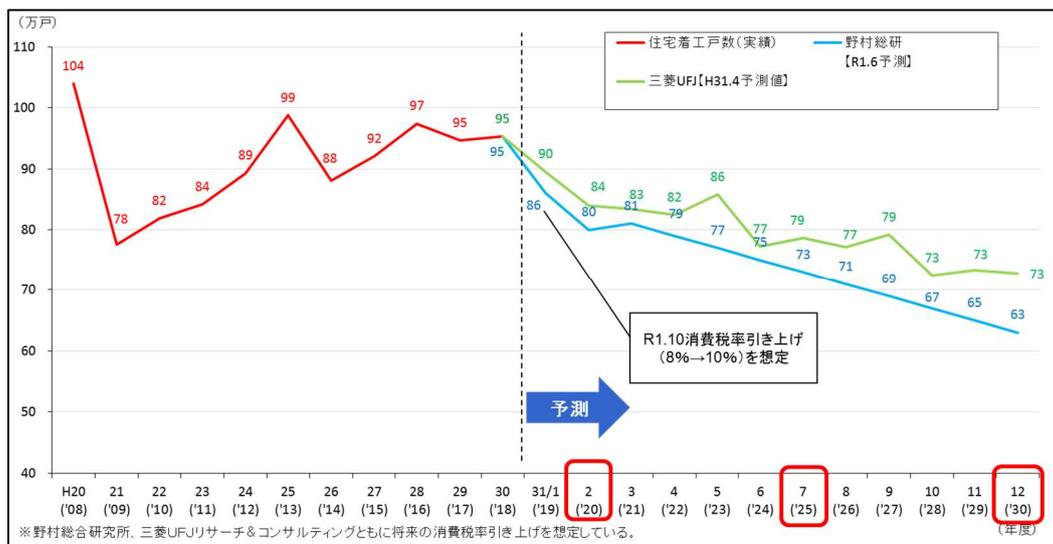


図 1-3-5 新設住宅着工戸数の推移と民間のシンクタンクの将来予測

第2章 既存住宅流通市場の現状

本章では、既存住宅流通市場の全体像を整理し、既存住宅流通量や流通プロセスごとの現状を把握・分析する。

1. 政策の体系

本節では、既存住宅流通政策の全体像と支援施策の整理、及びステークホルダーの相関関係と各役割について紹介する。

(1) 既存住宅流通市場活性化政策の体系

既存住宅流通市場の活性化は、「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」の3つを政策目的として進めることとしており、これらの目的を達成するための具体的な政策については、「住生活基本計画」、「成長戦略」、「骨太の方針」等において、「円滑な取引環境の整備」、「良質なストックの形成」、「空き家の活用・除却」が示されている。更に、これらは「規制」、「制度」、「予算」、「税制」、「金融支援」の5つによって進められ、国土交通省においても様々な支援施策を講じている。具体的な支援施策及び法制度を図2-1-1に示す。

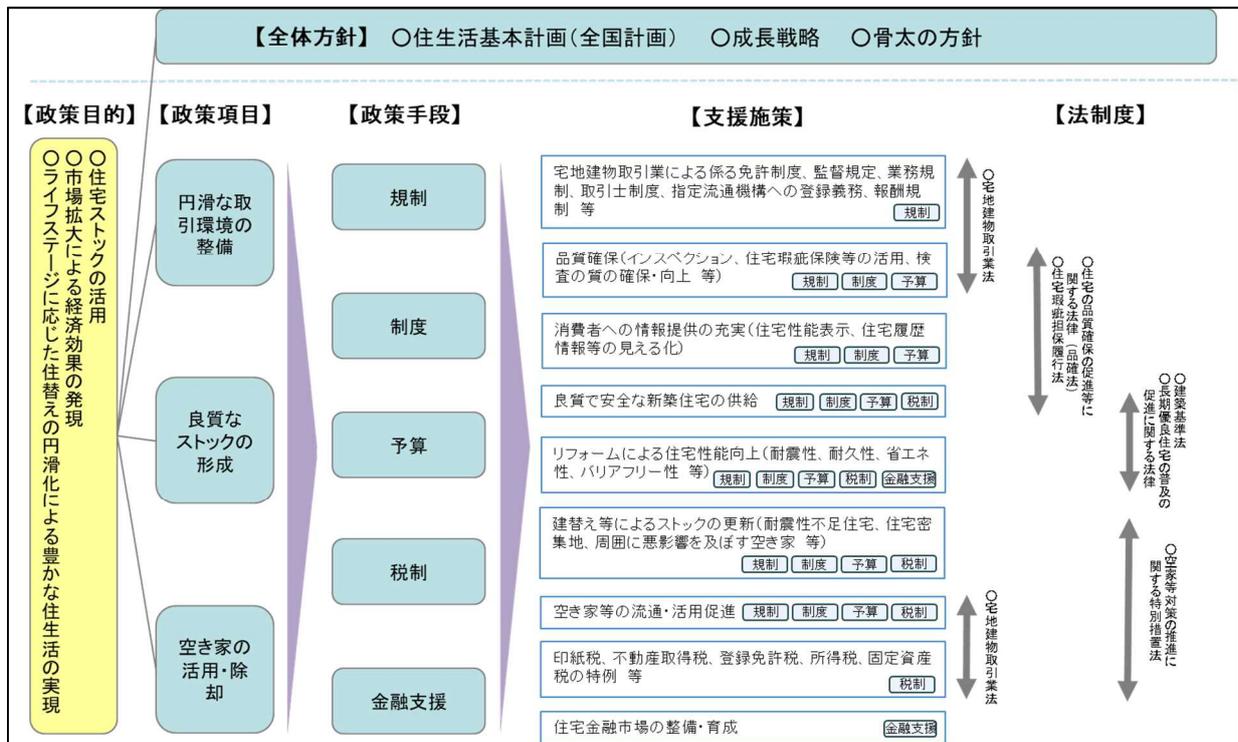


図2-1-1 既存住宅流通市場活性化政策の体系

2. 既存住宅流通市場の状況

本節では、不動産業及び既存住宅流通市場の規模を整理し、流通量（特に戸建て・マンション、地域別、築年数等）を分析する。

(1) 不動産業（市場）の分類

不動産業は、住宅等を開発・分譲する、不動産の売買・賃貸を仲介する、不動産を管理する、不動産を賃貸する、出資を募って不動産の開発・売買・賃貸等を行い、その収益を分配するなどの業態が存在する。それぞれの業態を分類すると、①開発・分譲、②流通（仲介）、③管理、④賃貸、⑤不動産投資・運用の5つの業態に分かれ、既存住宅流通市場の活性化については、②流通（仲介）業が大きく関与する。



図 2-2-1 不動産業（市場）の分類

(2) 既存住宅流通市場の規模

不動産業全体の売上高は 43.4 兆円（2017 年度、全産業に占める割合 2.8%）、法人数は 32.9 万社（同 11.5%）である。また、その中で、流通（仲介）業の売上高及び法人等数は、共に不動産業全体の 12%を占めている。

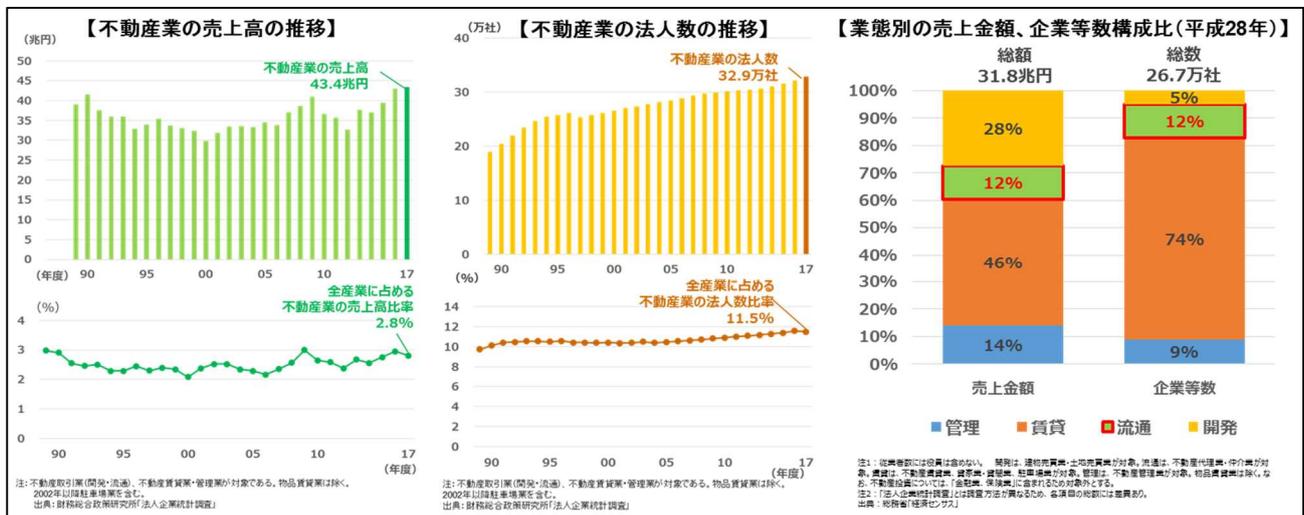


図 2-2-2 不動産業の産業規模

(3) 既存住宅流通量

総務省が発表した住宅・土地統計調査（平成30年）によると、既存住宅の流通量（持家として取得した既存住宅数）は年間16万戸前後で推移しており、全住宅流通量（既存住宅流通戸数+新築着工戸数）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）と、過去25年間においては緩やかに上昇傾向であるものの、近年は横ばいの状態が続いている。また、既存住宅流通量を建物種別で見ると、平成元年から平成30年の間では、一戸建て・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）しているのに対して、共同建（主にマンション）は4.5万戸から7.9万戸に増加（+76%）しており、近年は共同建の流通量の比率が高まっている。

首都圏における中古マンションの成約件数と新築マンションの新規発売戸数を比較すると、公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レインズ）（※）での集計開始以降、平成28年度に初めて中古マンションの成約件数が新築マンションの新規発売戸数を逆転し、それ以降、3年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの新規発売戸数を上回っており、平成30年度では、新築マンションの発売戸数は約3.7万戸、中古マンションの成約件数が約3.8万件となっている。

（※）指定流通機構（レインズ）の制度概要については後述

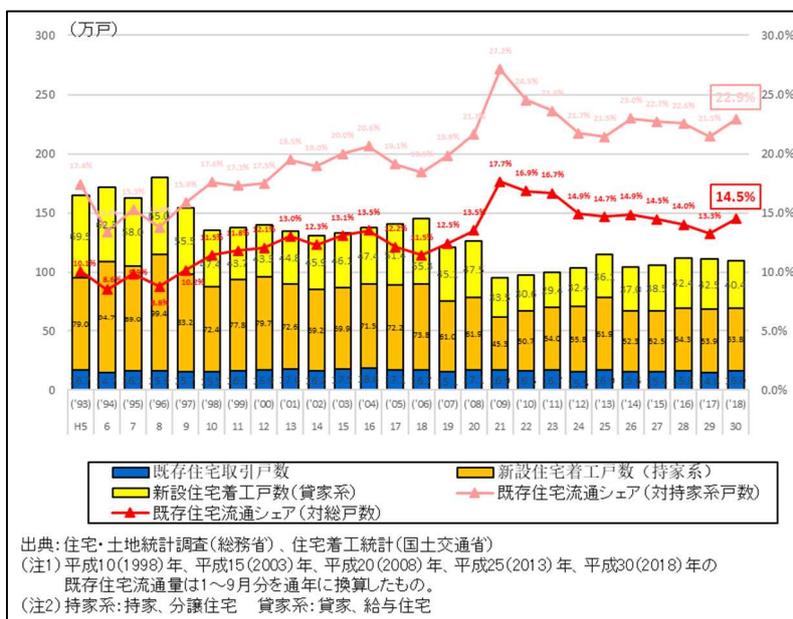


図 2-2-3 既存住宅流通量とシェアの推移

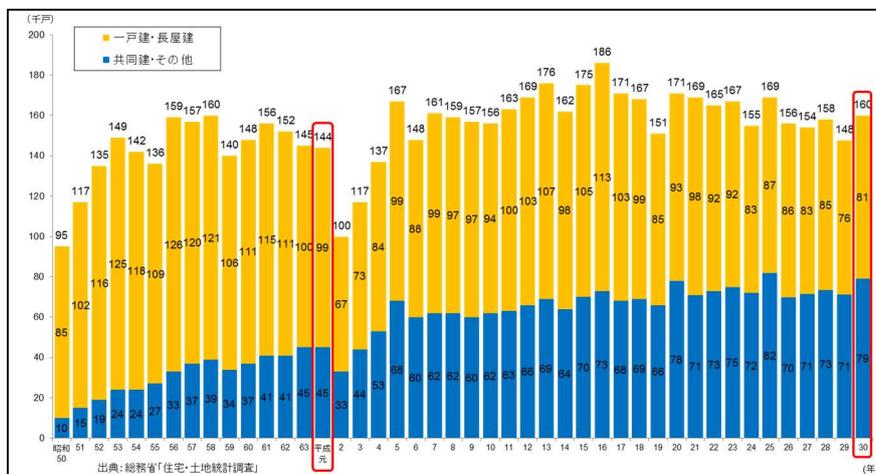


図 2-2-4 一戸建て・共同建別の既存住宅流通量の推移



図 2-2-5 首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数

(4) 戸建てとマンションの流動性

全国における既存住宅の持ち家ストック数（2018年度）を、建物種別の割合で見ると、戸建てが約8割以上を占めており、新設住宅着工戸数についても戸建てが約8割を占めている。一方、指定流通機構（レインズ）への新規登録件数（売りに出された件数）を見ると、マンションの割合が戸建てを大きく上回っており、マンションの流動性が高いことが分かる。また、マンションの方が、成約率で3.5ポイントほど高く、成約件数の割合についても、マンションが6割以上を占めている。

一方で、それぞれを地域別に見ると、首都圏、中京圏、近畿圏の3大都市圏については、持ち家ストック数及び新設住宅着工戸数の傾向は全国と同様であるが、地方圏（3大都市圏以外）においては、指定流通機構（レインズ）における新規登録件数、成約件数共に戸建ての割合が高い。

また、戸建ての持ち家ストック数に対し、レインズでの成約物件数の割合を地域別に見ると、地方圏の割合が0.11%と最も低く、特に地方圏において戸建ての流動性が低いことが分かる。

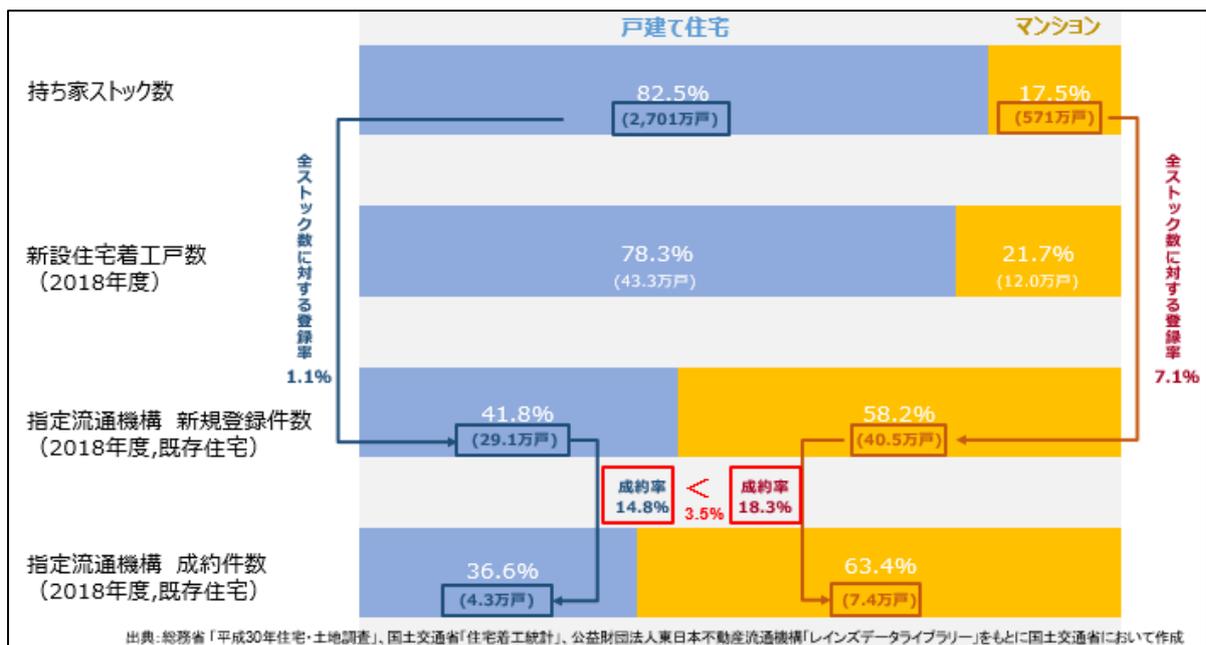


図 2-2-6 戸建て住宅とマンションの流動性についての比較（全国）

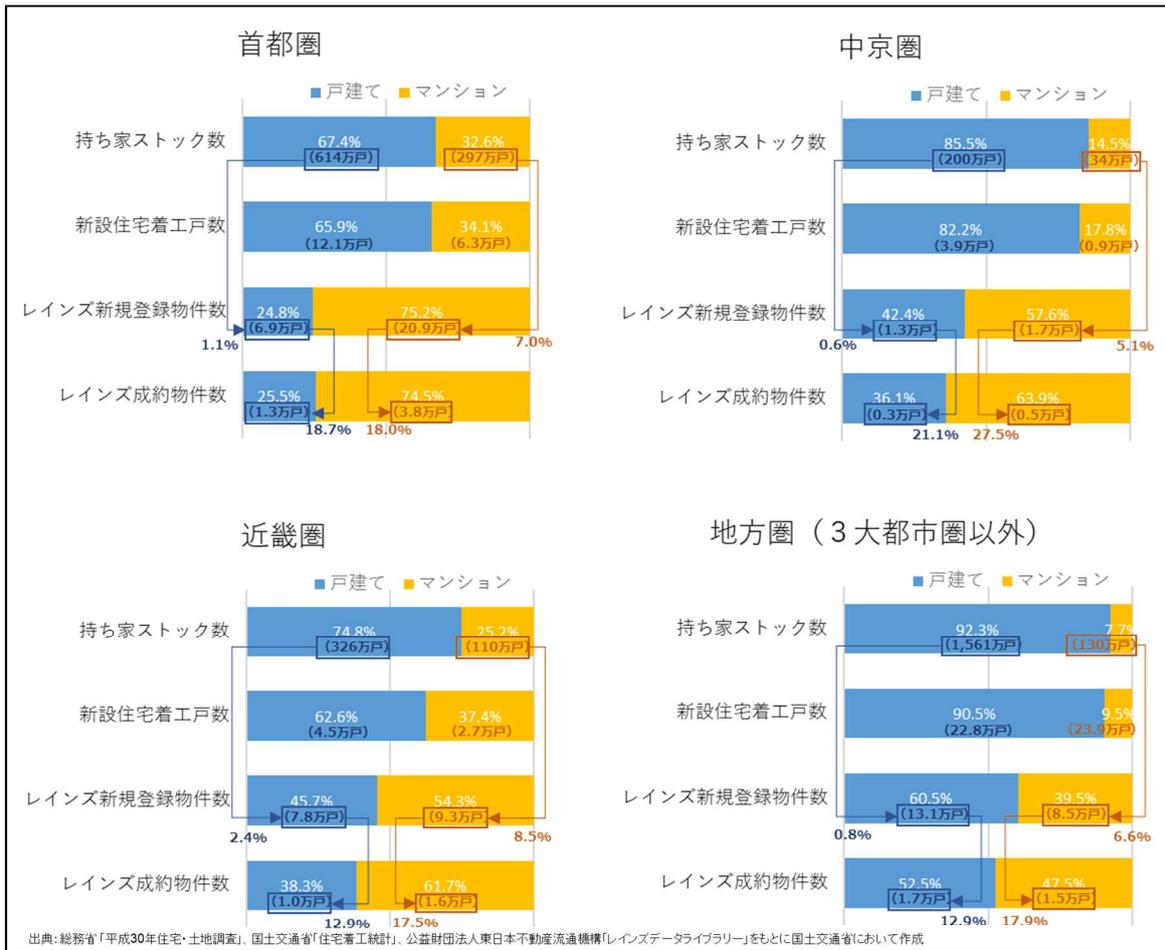


図 2-2-7 戸建て住宅とマンションの流動性についての比較 (地域別)

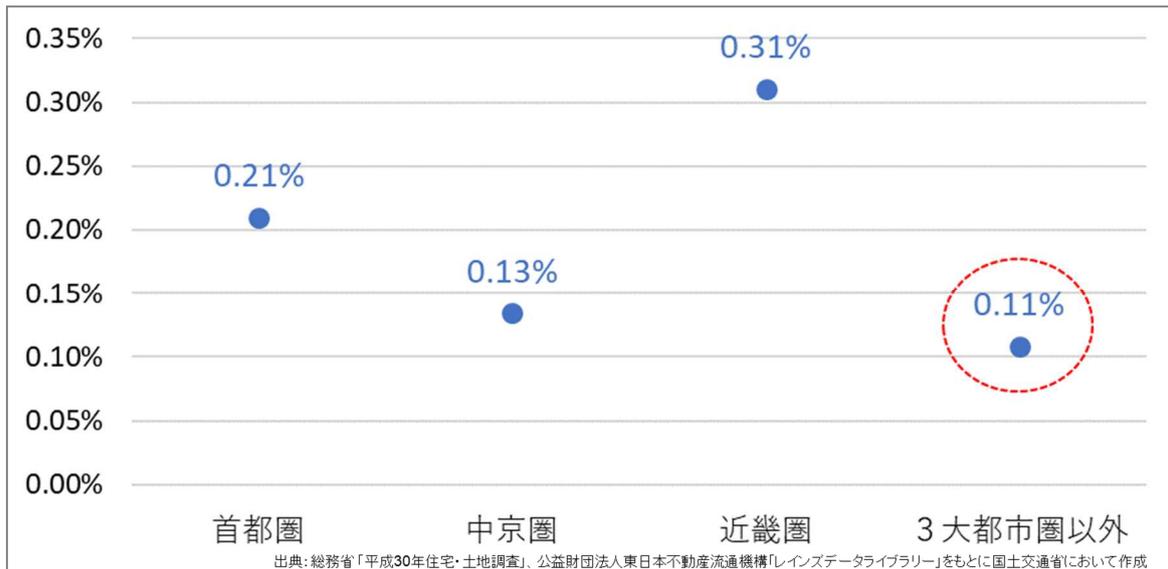


図 2-2-8 戸建ての持ち家ストック数に対するレインズ成約物件数の割合 (地域別)

3. 既存住宅流通プロセスの概要

本節では、宅地建物取引業法の役割や仲介業界の規模、既存住宅の流通の仕組み等を整理し、流通プロセスごとの現状を把握・分析する。

(1) 宅地建物取引業法をめぐる現状

① 宅地建物取引業法に基づく取引に係る規制・制度

宅地建物取引業法は、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。主な制度・規制の内容は以下のとおりである。

○宅地建物取引業

・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

（※）媒介契約の種類については後述

○報酬規制

・宅建業者が、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 宅地建物取引業における従事者数及び業者数

宅地建物取引業¹に従事する者の数は、2018年度末時点においては57.1万人であり、2017年度に比べ微増しているが、宅建業者数は、2018年度末時点において約12.4万業者と、ここ数年はほぼ

¹ 宅地建物取引業：宅地や建物の売買や交換及び売買や交換、貸借をするときの代理や媒介を業として行うもの

横ばいの状況が続いている。また、宅地建物取引士の就業者数²は 2018 年度末時点において約 31.8 万人であり、年々増加している。



図 2-3-1 宅地建物取引業における従事者数及び業者数の推移

③ 従業員別にみた不動産取引業の事業所数

不動産取引業は、従業者規模が 10 人未満の事業所が約 90%を占めており、全産業の約 77%と比べて、小規模な事業所が多い。

従業者規模	【事業所数】			
	全産業（公務を除く）		不動産取引業	
	5,340,783		63,352	
1～4 人	3,047,110	57.1%	45,184	71.3%
5～9 人	1,057,293	19.8%	12,794	20.2%
10～19 人	649,836	12.2%	3,560	5.6%
20～29 人	232,601	4.4%	757	1.2%
30～49 人	163,074	3.1%	438	0.7%
50～99 人	100,428	1.9%	251	0.4%
100～199 人	39,002	0.7%	115	0.2%
200～299 人	10,454	0.2%	30	0.0%
300～499 人	6,808	0.1%	25	0.0%
500～999 人	3,757	0.1%	7	0.0%
1,000 人以上	1,658	0.0%	4	0.0%
出向・派遣従業者のみ	28,762	0.5%	187	0.3%

出典：総務省「経済センサス」

図 2-3-2 従業員別にみた不動産取引業の事業所数（平成 28 年）

² 宅地建物取引士の就業者：取引士証の交付を受け、かつ、宅建業に従事している者

(2) 既存住宅の流通の仕組み

売買時における不動産取引の代表的な流れは下図のとおりである。

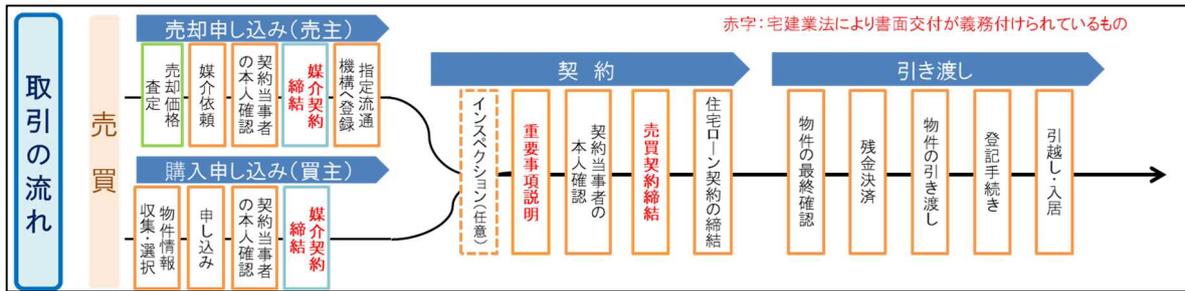


図 2-3-3 不動産取引（売買）の流れ

① 売却価格査定

建物評価は原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法があり、マンションについては、取引事例が相当程度存在することから、流通市場において取引事例比較法による評価が一般的である。

一方、戸建て住宅の評価は原価法が中心であるため、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である。そのため、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム（設備の定期更新等）を行った場合であっても価格に反映されないことが多い。

② 媒介契約の種類

媒介契約は以下の3種類であり、それぞれの特徴について説明する。

- ・一般媒介契約：依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介又は代理を依頼することが可能な契約の形式。
- ・専任媒介契約：依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介又は代理を依頼することを禁止する契約の形式。
- ・専属専任媒介契約：依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介又は代理を依頼することを禁止するとともに、依頼者が当該宅建業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結しない旨の特約をする契約の形式。

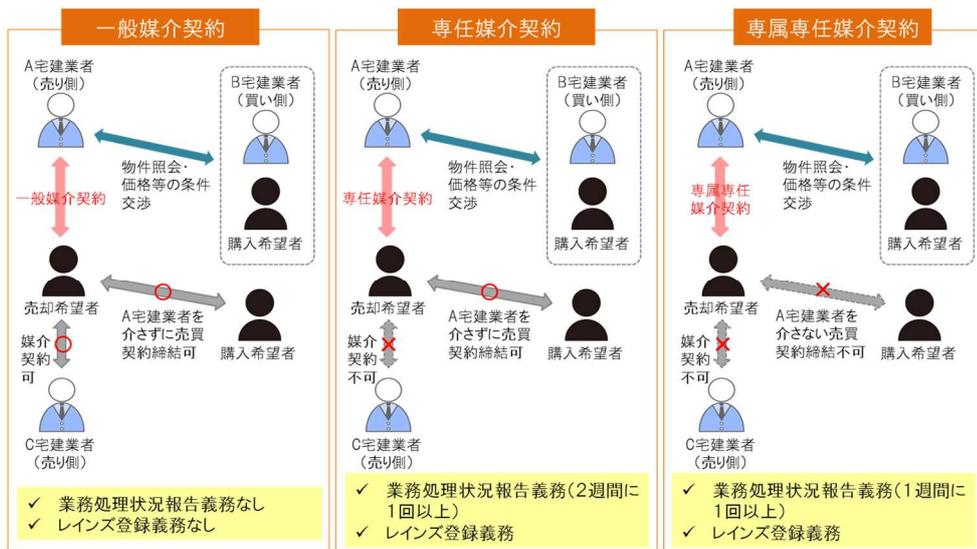


図 2-3-4 媒介契約の種類

③ 指定流通機構 (Real Estate Information Network System : レインズ)

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、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。

レインズは、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円滑化の促進を図ることを目的としており、宅地建物取引業法第 34 条に基づき、専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件には登録義務が有る。また、宅建業者から通知された成約情報に基づく市況の分析情報を公開し、不動産市場の透明性向上を推進している。

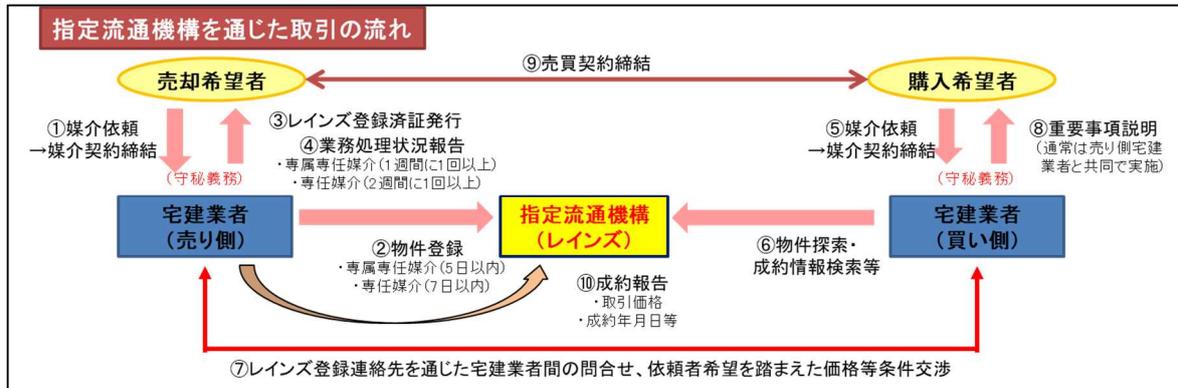


図 2-3-5 指定流通機構を通じた取引の流れ

④ 宅建業者が売買・交換の媒介に際して受けることのできる報酬(仲介手数料)の額

宅地建物取引業法第 46 条では、「宅建業者が宅地又は建物の売買、交換又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる」としており、宅建業者は、上記の額を超えて報酬を受けてはならないとされている。この規定により、宅建業者が、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している。

具体的には、売買又は交換の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬額については、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額を 200 万円以下、200 万円を超え 400 万円以下、400 万円を超える金額に区分し、この金額にそれぞれ 100 分の 5.5、100 分の 4.4、100 分の 3.3 の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内となっている。

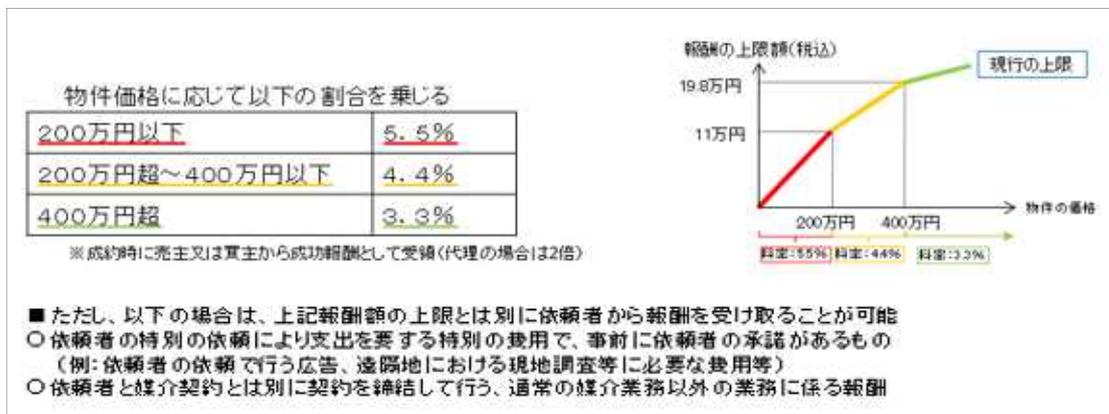


図 2-3-6 報酬の上限額について

・既存住宅インスペクション・ガイドライン

平成 25 年 6 月に国土交通省では、既存住宅インスペクション・ガイドラインを公表した。本ガイドラインは、既存住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等の指針を示したものである。

また、業務の実施内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施となるよう、共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容を示した内容としている。

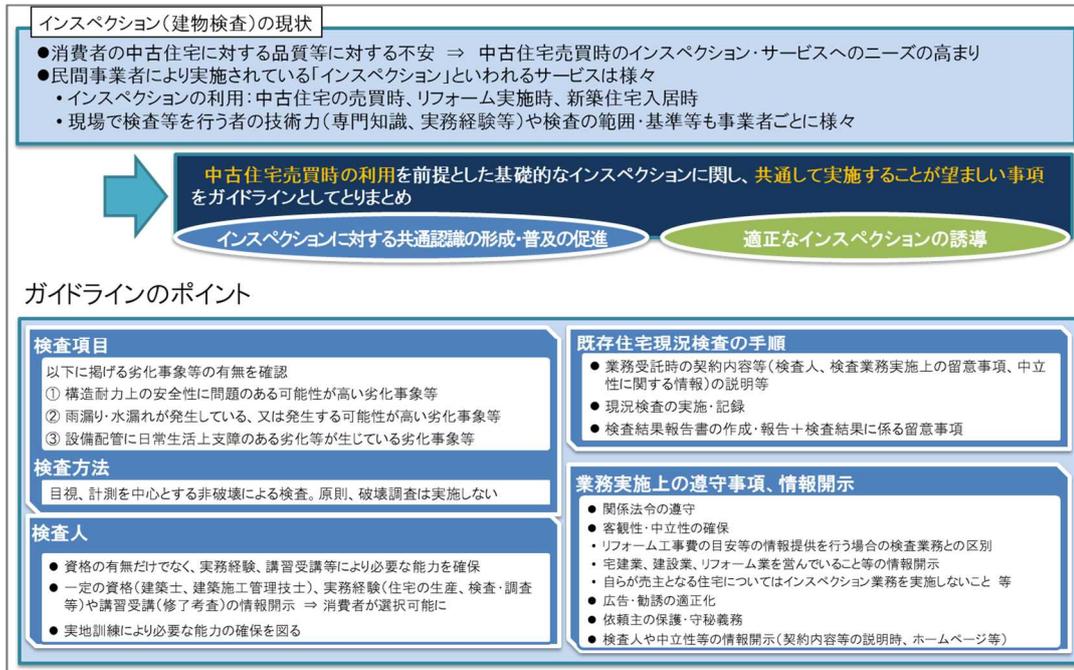


図 2-3-9 既存住宅インスペクション・ガイドラインの概要

・既存住宅売買瑕疵保険

インスペクション検査と保証をセットにしたものとして、既存住宅売買瑕疵保険制度がある。

これは、住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受けることで、売買された既存住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産等の場合は買主)に支払われるといった仕組みとなっている。インスペクションだけでは単なる状況確認のみとなるが、瑕疵保険を加えることで補修費用等の保証が加わり、買主は安心して既存住宅の取引を行うことが可能となる。

既存住宅売買瑕疵保険の種類は、宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類がある。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であり、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となっている。保険の範囲は、基礎や柱・梁など構造耐力上主要な部分や、屋根や外壁、窓まわりなど雨水の浸入を防止する部分であり、保険期間は5年間、2年間、1年間で、補修や修理費用のほか、調査費用や一時的な仮住まい費用等が支払われるといった内容が一般的である。

(※) 買取再販制度の詳細については後述

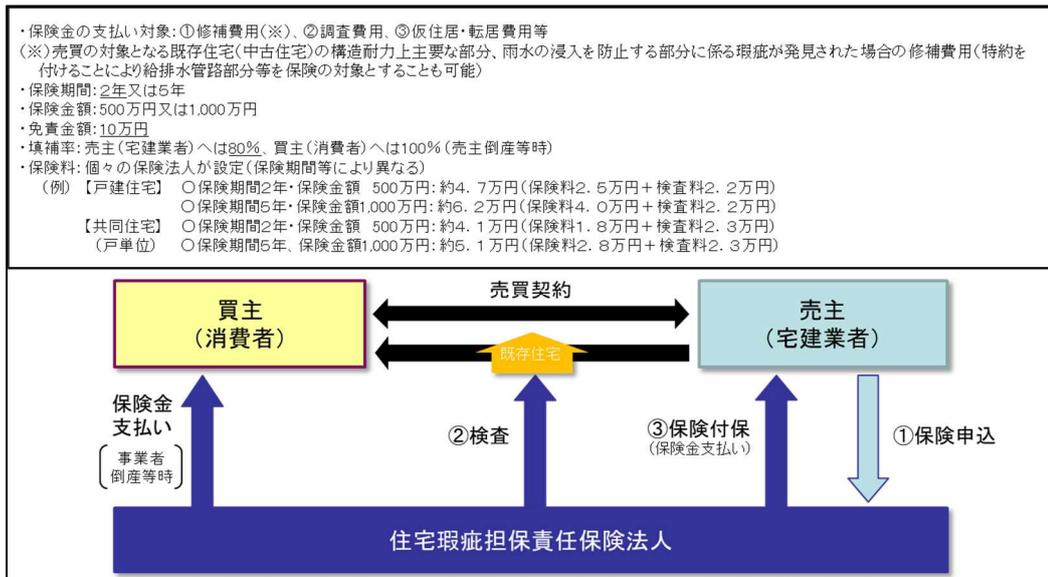


図 2-3-10 既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者販売タイプ）

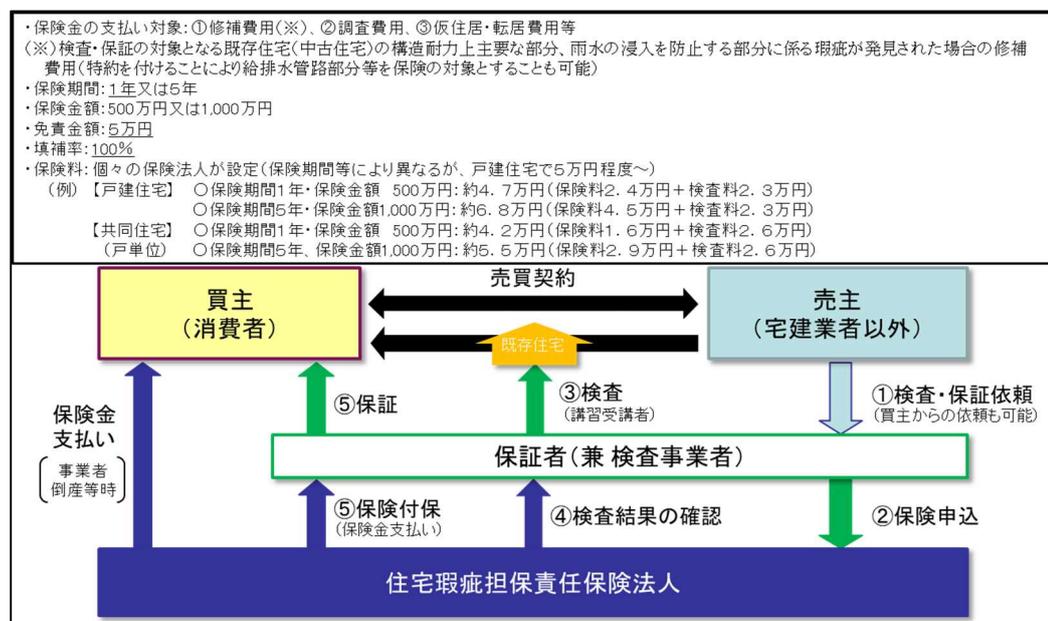


図 2-3-11 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）

⑦ 重要事項説明

宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が極めて複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができないなど、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることとなる。そのような紛争が生ずるおそれを防止し、買主等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅建業者に説明義務を課しているものである。

重要事項説明については、宅地建物取引士が対面で取引の相手方に説明を行うことが想定されており、これまでに、対面を前提とした取引士証の掲示方法（胸に着用等）や現場での重要事項説明の推奨に係る通達等を発出している。また、法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

<p>①物件に関する権利関係の明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ○登記された権利の種類、内容等 ○私道に関する負担 ○定期借地権又は高齢者居住法の終身建物賃貸借の適用を受ける場合(※) 	<p>④取引条件(契約上の権利義務関係)の明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ○代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的 ○契約の解除に関する事項 ○損害賠償額の予定又は違約金に関する事項 ○契約期間及び契約の更新に関する事項(※) ○敷金等契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項(※) ○契約終了時における建物の取壊しに関する事項(※)
<p>②物件に関する権利制限内容の明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要 【計331項目】 ○用途その他の利用に係る制限に関する事項(※) 	<p>⑤取引に当たって宅地建物取引業者が講じる措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ○手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合) ○支払金又は預り金の保全措置の概要 ○金銭の貸借のあつせん ○瑕疵担保責任の履行に関して講ずる措置の内容
<p>③物件の属性の明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ○飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見通し ○宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき) ○当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か ○当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か ○当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か ○石綿(アスベスト)使用調査結果の内容 ○耐震診断の内容 ○住宅性能評価を受けた新築住宅である場合(住宅性能評価書の交付の有無) ○台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況(※) ○管理の委託先(※) 	<p>⑥区分所有建物の場合はさらに次の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷地に関する権利の種類及び内容 ○共有部分に関する規約等の定め ○専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め ○専用使用権に関する規約等の定め ○所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め ○修繕積立金等に関する規約等の定め ○通常の管理費用の額 ○マンション管理の委託先 ○建物の維持修繕の実施状況の記録

(※) 貸借の代理・媒介を行う場合に限り説明が必要となる項目

図 2-3-12 重要事項説明の項目一覧

⑧ 売買契約締結

先に述べたとおり、宅地建物の取引に関する契約は動産の取引と比べて契約内容や権利関係が極めて複雑であり、不明確な状態で契約を締結すると、後日になって当事者間に契約内容をめぐって紛争が生ずる恐れが大きい。そのため、成立した契約内容を明確に書面に記載して、契約当事者相互に十分認識させ、紛争を防止するために宅建業者に書面の交付義務を課しているものである。宅建業者は、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、取引の当事者に対し、代金又は借賃の額、その支払方法など契約書の内容のうち主要な事項を記載した書面(37条書面)を遅滞なく交付しなければならない。また、宅建業者は、この書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。なお、売買等の契約書の交付をもって37条書面の交付とすることが認められており、法文上「書面」の交付が必要となる。電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていないため、一般的には、宅地建物取引士が契約当事者に対面して交付することとされている。

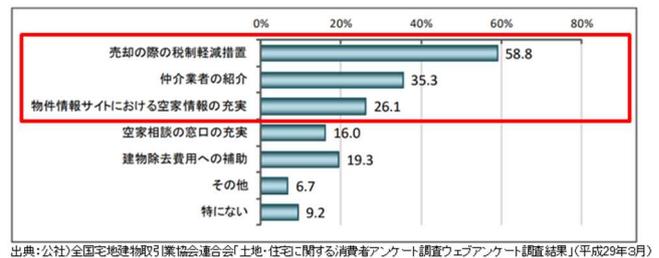
(3) 流通プロセスごとの現状把握

① 空き家流通から見た現状分析

地方部における戸建ての流通活性化を図る上で、空き家の流通活性はとても重要である。そこで、空き家の流通プロセスにおける現状を分析した。

・空き家売却時における売主の改善意向

空き家売却時における売主の改善意向を見ると、「売却の際の税制軽減措置」が58.8%で最も多く、以下、「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%)の順となっており、空き家の売却意向者は、「売却時の税負担」、「空き家物件を仲介する宅建業者が僅少」、「空き家物件のマッチング性」に課題を感じていることが分かる。



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)

図 2-3-13 空き家売却時の売主の改善意向

・空き家バンク制度について

全国で広がる空き家・空き地に対し、地方自治体では、空き家の賃貸や売却を希望する空き家所有者からの情報を募り、空き家等の活用を希望する人に空き家情報を提供してマッチングを図る「空き家バンク制度」を整備している。

主な目的は、移住定住希望者による既存住宅（空き家等）の解消及び地域の活性化にあり、人口減少や少子高齢化が進む中で、都市部等からの移住者を確保することにより地方創生を目指すというものである。地方自治体が運営する空き家バンクは、全自治体の約3分の2である1,193自治体が設置（平成31年4月時点）しており、未設置の自治体のうち222自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策としての取組が進んでいる。

しかしながら、自治体が運営する空き家バンクは、自治体ごとにサイトの仕様が異なり、空き家等を希望する売主及び買主にとっては、開示情報の項目が異なっているなど分かりづらい状況にある。また、消費者へのアンケートによると、空き家バンクの認知度は、「知っている」が24.1%と低い。

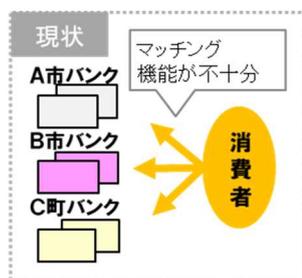
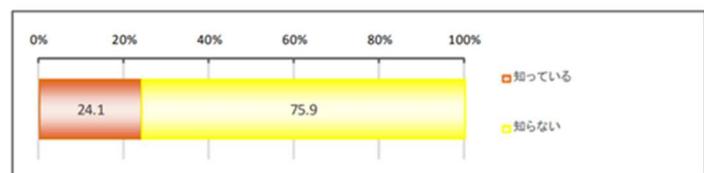


図 2-3-14 空き家バンク



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)

図 2-3-15 空き家バンクの認知状況

・空き家媒介時の現状

空き家を建築時期別に見ると、昭和55年以前に建築されたものが全体の約75%と、築古物件が多いことがわかる。一方で、既存の戸建住宅を建築年代別に見ると、年代が古くなるにつれ、取引平均価格は下落する傾向にあり、宅建業者にとっては、空き家等の低廉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ことが分かる。結果として、空き家等の低廉物件の媒介は、敬遠される傾向が強いというのが実情である。



図 2-3-16 空き家の建築時期

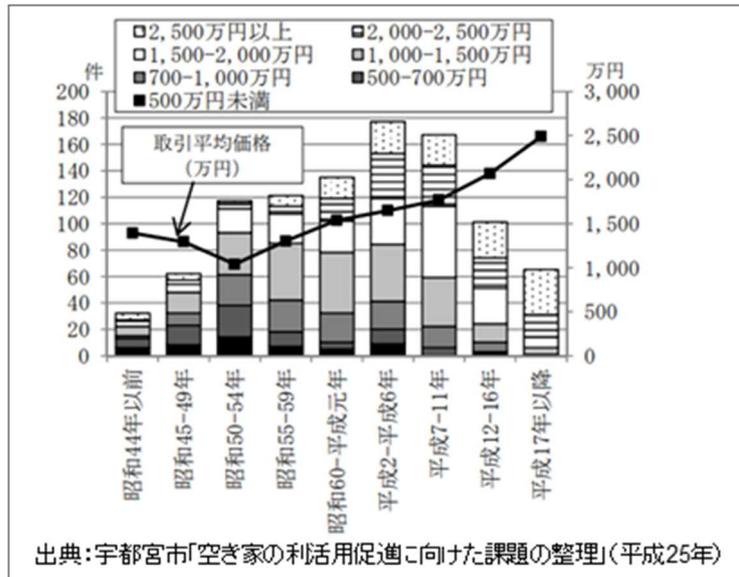


図 2-3-17 既存の戸建住宅の
築年代別取引件数と平均価格 (全国)

② 宅建業者による瑕疵保証サービスについて

近年、所定の条件を満たす媒介物件（築年数、検査の実施等）について、自社の負担で建物や住宅設備の保証する、いわゆる「瑕疵保証サービス」を提供する宅建業者が増加している。この保証サービスは、建物検査や保証を無償で提供する場合はほとんどであり、大手宅建業者を中心に広く行われている。対象とする物件は、一定の築年数以下（戸建ては30年以内）が多く、宅建業者により保証対象や保証期間等が異なる。

この「瑕疵保証サービス」は、売主と買主の双方にメリットがある。売主にとっては、「物件を引渡した後に故障や不具合が発生し補修の費用負担が発生するかもしれない」という不安が軽減され、さらに「検査済み」「保証対象物件」というセールスポイントを付けて売り出すことが可能である。買主にとっても、事前に検査を受けているため、不具合箇所の有無がはっきりする上に、「引渡しを受けた後に問題が発生しても保証対応がある」という安心感が得られる。また「保証付き」と明示されるので、物件選びの際に良し悪しを判断しやすくなる。このように、不動産会社が瑕疵リスクを負担することで、売主・買主ともに安心して既存住宅を売買することが可能となる。

一方で、中小宅建業者は資金力の面で保証サービスを展開することは困難である場合があり、大手宅建業者と比較してハンデになることも考えられる。これについては、購入した住宅に瑕疵が発見された場合、売主もしくは買主が修補工事等のリスクを負うことになるが、既存住宅売買瑕疵保険を付保することにより、そのリスクを低減することが考えられる。

<大手事業者による保証の概要(例)>(戸建住宅の場合)

※住宅設備の限度額は「1作業あたり」又は「対象設備ごと」

		建築年	保証内容	保証期間	保証の上限度額等※	備考
A社	建物	築30年以内	○構造耐力上主要な部分 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	500万円 製造から15年以内:50万円、製造から15年超:3万円	
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障			
B社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の本部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	○450万円(免責金額5万円) ○シロアリの害については、別途上限50万円(免責金額なし) 製造から15年以内:20万円(税抜)、 製造から15年超:3~10万円(税抜)	現に雨漏りが発生していない場合、瓦のずれ、ひび割れ及び外壁のクラック等の現象が生じているだけでは、補修等の対象とならない
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障			
C社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の本部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	○450万円(免責金額5万円) ○シロアリの害については、別途上限50万円(免責金額なし) 製造から10年以内:10万円(税抜)、 製造から10年超:2~6万円(税抜)	○現状発生している瑕疵(欠陥や不具合)を保証するものではない ○建物保証につき、「仲介手数料の2倍の額を左記上限度額」の場合、仲介手数料の2倍が上限となる
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障			
D社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の本部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2~5年間(築後経過年数により異なる)	500万円(税抜)	住宅設備については、他の購入者向けサービスとの選択
	住宅設備	S58年1月以降施工	浴室、キッチンなど住宅の主要設備の故障	検査日より1年間(引渡しから7日間は免責)	10万円(税抜)	

(各社のホームページを基に国土交通省にて作成)

<既存住宅売買瑕疵保険の概要>(戸建住宅の場合)

		建築年	補償内容	保険期間	支払限度額等	備考
個人間売買タイプ、検査事業者保証型	建築年による制限なし	建築年以内	下記部分に生じた瑕疵 ・構造耐力上主要な部分 ・雨水の浸入を防止する部分 ・給排水管路	1年、2年又は5年(保険商品により異なる)	500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)(免責金額5万円)	○事業者が倒産等の場合も補償される ○給排水管路に生じた瑕疵は、一部の保険法人では特約による補償 ○住宅設備の補償はなし
個人間売買タイプ、仲介事業者保証型			※シロアリの害は一部の保険法人で、特約により引受可能(引き渡しから1年間補償。主契約とは別に200万円限度・免責金額なし)	1年、2年又は5年(保険商品により異なる)	200万円、500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)(免責金額5万円)	

図 2-3-18 宅建業者の保証と既存住宅売買瑕疵保険の概要

(4) 買取再販事業

①買取再販事業の概要

買取再販事業は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅建業者が、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である。既存住宅の質に対する消費者の不安感を払拭し、既存住宅流通市場の活性化に大きな役割を果たすものとして期待されている。

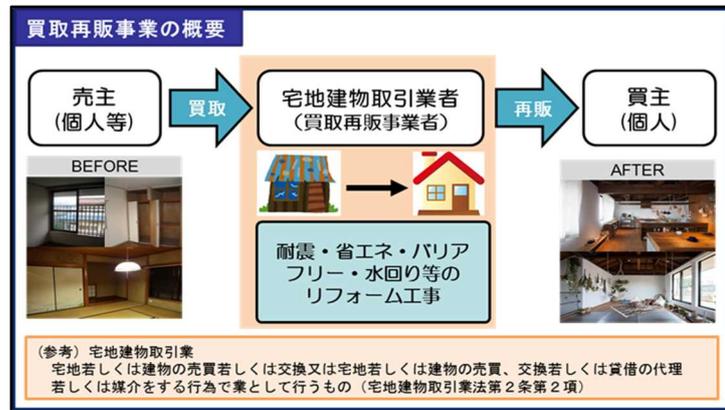


図 2-3-19 買取再販事業の概要



図 2-3-20 買取再販事業の概要

②買取再販事業の利点

買取再販事業の利点として、消費者自らリフォームを実施するよりも、物件の質が確保される。また、宅建業者（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（瑕疵担保責任期間は3ヶ月間が一般的）よりも買主が保護されており、安心して既存住宅を購入することができる。