

No. 1074 (2019.12.3)

既存住宅流通の現状と課題

はじめに

I 既存住宅流通の現状

II 既存住宅流通を阻む要因

III 既存住宅流通活性化に向けた近年の対策

おわりに

キーワード：既存住宅、中古住宅、住宅市場

- 我が国の既存住宅の流通は海外主要国と比べて低調であり、住宅資産の有効活用や空き家問題への対処といった観点から活性化の必要性が指摘されている。
- 政府の「住生活基本計画」は、平成25年に4兆円であった既存住宅流通の市場規模を、令和7年までに8兆円にすることを目標に掲げている。
- 本稿においては、既存住宅流通の活性化を図る上で課題とされている事項や、近年採られた対策について整理を行う。

国立国会図書館 調査及び立法考査局

国土交通課 うめざわ こうすけ 梅澤 孝助

第1074号

はじめに

平成 18 年に施行された「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）は、現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅を供給することなどを住宅政策の基本理念として示し、政府がその実現のために「住生活基本計画（全国計画）」を策定することを定めた。平成 28 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」¹（計画期間は平成 28 年度から平成 37（＝令和 7）年度まで）は、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅（いわゆる中古住宅）として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出を目指すとしている。数値目標としては、平成 25 年に 4 兆円であった既存住宅流通の市場規模を、平成 37（＝令和 7）年までに 8 兆円にすること等が掲げられている。一方、平成 30 年度住宅・土地統計調査の結果では、空き家数が約 849 万戸、空き家率も過去最高の 13.6%になり²、空き家の発生防止策としても既存住宅流通の活性化が求められているところである。本稿では、こうした状況にある既存住宅流通の現状と流通の阻害要因を概観した上で、近年採られた対策の整理を行う。

I 既存住宅流通の現状

1 流通量・流通シェア

国土交通省は、平成 30 年の既存住宅取引戸数を 16.0 万戸³とし、同年の新設住宅着工戸数約 94.2 万戸⁴との合計に占める既存住宅の割合（以下「流通シェア」）を 14.5%と推計している⁵。この数値は、既存住宅の流通シェアが 8 割を超えるアメリカやイギリス、7 割弱であるフランスと比べて大幅に少ない⁶。

なお、流通シェアは、平成 18 年及び平成 23 年の「住生活基本計画（全国計画）」で成果指標の一つとして採用されていたが⁷、新築住宅の戸数の変動による影響を除くため、平成 28 年

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、令和元年 11 月 20 日である。本稿では、「住宅」という語を共同住宅及び戸建住宅の両方を含むものとして用いており、特に区別が必要な場合に、「共同住宅」及び「戸建住宅」と表現している。

¹ 「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）p.9. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001123468.pdf>>; 「新たな住生活基本計画のポイント」同 <<https://www.mlit.go.jp/common/001124128.pdf>> 同計画のポイントは、①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、②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速、③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化の 3 点であり、既存住宅流通の活性化はこのうち、②に含まれている。

² 総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要」2019.9.30, p.2. <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf>

³ 「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国編 第 104-1 表」2019.9.30. e-Stat ウェブサイト <<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000031865862&fileKind=0>> 同調査の平成 30 年の値は 9 か月分の件数である。12 か月分に補正すると 16.0 万戸となる。

⁴ 国土交通省総合政策局建設統計室「建築着工統計調査報告 平成 30 年計」2019.1.31, p.1. <<https://www.mlit.go.jp/common/001271169.pdf>>

⁵ 国土交通省「平成 30 年住宅・土地統計調査の集計結果（住宅及び世帯に関する基本集計）の概要」（第 48 回社会資本整備審議会住宅宅地分科会 資料 3）2019.10.29, p.21. <<https://www.mlit.go.jp/common/001314574.pdf>>

⁶ 同上

⁷ 「住生活基本計画（全国計画）」（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）p.9. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001123471.pdf>>; 「住生活基本計画（全国計画）」（平成 18 年 9 月 19 日閣議決定）p.5. 同 <<https://www.mlit.go.jp/common/001123468.pdf>>

の計画では、代わりに既存住宅流通の市場規模の金額が成果指標として採用された⁸。既存住宅流通戸数及び金額を直接計測したデータが存在せず、推計主体による差も大きいと、より精緻な統計の整備に取り組む必要があることや⁹、海外との比較の際には統計項目の定義の違いを明らかにする必要があること¹⁰も指摘されている。

2 住宅の利用期間

我が国において除却や災害により滅失した住宅の築後年数の平均は、近年長くなる傾向にあるものの、平成 20 年及び平成 25 年の住宅・土地統計調査に基づく国土交通省の推計によれば 32.1 年であり、アメリカの 66.6 年や、イギリスの 80.6 年と比べて大幅に短い¹¹。一般に、良質な住宅を建設し、適切な改修を行い、長期間利用したほうが、投資した費用に対してより豊かな住居環境を享受できると考えられている¹²。しかし、近年の我が国のように一世代限りで住宅を消費することが前提にされていると、耐久性の高い住宅の建設や適切な維持保全是行われなくなるとの指摘もある¹³。

3 住宅購入者の意識

国土交通省が行った住宅購入者へのアンケート調査¹⁴の結果を見ると、既存戸建住宅（資料中では「中古戸建住宅」）を購入した理由（複数回答）としては、「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」（66.6%）、「新築住宅にこだわらなかったから」（40.0%）、「リフォームによって快適に住めると思ったから」（29.3%）との回答が多い。一方、分譲戸建住宅購入者が、既存住宅を選ばなかった理由としては、「新築の方が気持ち良いから」（66.8%）、「リフォーム費用などで割高になる」（31.9%）、「隠れた不具合が心配だった」（26.7%）との回答が多い。また、既存戸建住宅購入者の平均世帯年収は 671 万円で、分譲戸建住宅購入者の 738 万円と比べて低い。新築住宅と既存住宅のどちらを所有したいかについて調査した結果を見ると、過半数（56.4%）が新築住宅を希望していることが分かる¹⁵。

[/www.mlit.go.jp/common/001123473.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/001123473.pdf)

⁸ 「社会資本整備審議会住宅地分科会（第 45 回）」2016.1.22, pp.8-9. 同上 <<https://www.mlit.go.jp/common/001127161.pdf>>

⁹ 大越利之・白川慧「日本の住宅流通市場に関する公的統計整備の重要性—マクロおよびミクロの観点から—」『土地総合研究』26 巻 4 号, 2018.秋, pp.175, 179.

¹⁰ 原野啓「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」『都市住宅学』85 号, 2014.Spr, pp.124-132.

¹¹ 「3.住宅投資等の国際比較 (2) 住宅の利活用期間と既存住宅の流通」『平成 30 年度住宅経済関連データ』国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001036856.xls>>

¹² 住宅のスクラップアンドビルドを繰り返す我が国の住宅資産額は、累積住宅投資額に比べ 500 兆円以上少なくなっていると考えられる（国土交通省土地・建設産業局, 住宅局「中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え円滑化に向けた取組について」2015.8.3, p.2. <<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/meeting/ccrc/h27-08-25-kokudo.pdf>>）。

¹³ 砂原庸介『新築がお好きですか？—日本における住宅と政治—』ミネルヴァ書房, 2018, pp.39-40.

¹⁴ 国土交通省住宅局『平成 30 年度住宅市場動向調査—調査結果の概要—』2019.3, pp.6, 22. <<http://www.mlit.go.jp/common/001287761.pdf>> 同調査は注文住宅・分譲戸建住宅・分譲マンション・中古戸建住宅・中古マンションに分けて、購入者へのアンケート調査を実施している。本文では、購入理由及び年収について比較可能な三大都市圏における分譲戸建住宅と中古戸建住宅の購入者の回答結果を引用した。

¹⁵ 国土交通省土地・建設産業局企画課「平成 30 年度「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について」2019.4, p.10. <<http://www.mlit.go.jp/common/001302813.pdf>>

II 既存住宅流通を阻む要因

本章では、既存住宅の流通を阻む要因を、建物、物件情報、取引環境、税制、ローンなどの観点から整理する。

1 建物の問題

昭和56年の「建築基準法」（昭和25年法律第201号）の改正により耐震基準が強化されたものの、それ以前に建築された住宅については、耐震性不足等の既存不適格の状態になっている物件も多い¹⁶。また、戸建住宅については、建築主の希望に合わせて間取り等を中心にカスタマイズして建築されているために、既存住宅として流通させる場合に、次の購入者の希望と一致せず、新築時に建築主が得たのと同等の満足度を次の購入者が得られないことも問題とされる¹⁷。

2 安心な取引に必要な情報の不足

住宅は、断熱性、耐震性及び耐久性といった基本的な性能に加えて、広さ、立地、間取り、デザインなども多様で極めて個別性の高い商品である。既存住宅の売買の際には、劣化や改修の状況も検討する必要がある、買主が住宅の品質に対して価格が適切であるかどうかを判断することは難しい。住宅に実際に居住している売主との間に情報の量と質の格差（「情報の非対称性」）があるため、市場では品質に応じた中古住宅の評価が行われず、木造戸建住宅であれば築後20～25年程度で市場価値がゼロとなる状況がある¹⁸。このため、住宅の保有者には住宅の維持保全によって価値を守るインセンティブが働いていない¹⁹。

3 両手仲介

既存住宅は個人間で取引されることが多く、通常は仲介業者が取引に介在する。不動産の売買経験の少ない個人の代理人として、売主側の仲介業者は、売主の立場に立って物件の広告、案内及び交渉等の作業を行う。買主側の仲介業者は、買主の立場に立って物件の情報収集、案内及び交渉等の作業を行う。売主側の仲介業者も買主側の仲介業者も、売買契約が成立した時点で仲介手数料を受け取ることができる成功報酬型の仕組みになっている。

ところが、同一の仲介業者が、売主側の仲介と買主側の仲介を同時に行う「両手仲介」も多く行われている²⁰。両手仲介は、売主側と買主側の両方から手数料を得ることができるため、仲

¹⁶ 建築当時には適法であったが、その後の法改正により現在の建築基準法等に適合しなくなった建築物のことを既存不適格という。耐震性について、昭和56年6月1日以降に適用されたいわゆる新耐震基準に適合しない住宅は平成25年の推計で約900万戸（約17%）存在する（「住宅ストックの質（住宅の耐震化の進捗状況）」『平成30年度住宅経済関連データ』国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001184200.pptx>>）。

¹⁷ 深尾精一「住宅を時間軸で考える—住宅の長寿命化はほんとうに必要なか—」『住宅土地経済』102号、2016秋、pp.4-6。

¹⁸ 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」2015.3.30、p.3。国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001089397.pdf>>

¹⁹ 「情報の非対称性」は経済学の分野でよく取り上げられる問題である。商品の品質に関する情報が消費者に十分に提供されない場合、消費者は高い金額を支払うことをためらうようになる。結果として、市場には品質も価格も低い商品しか出回らなくなり、品質も価格も高い商品の流通が阻害される（山崎福寿『日本の都市のなにが問題か』NTT出版、2014、pp.137-139。）。

²⁰ 白川慧一・大越利之「中古住宅市場における両手仲介と手数料率設定—不動産仲介業者アンケート調査をもとに

介業者にとっての利益は大きくなるが、仲介業者が高く売りたい売主と安く買いたい買主の間で利益相反の状態におかれる上、手数料を得るために、売主や買主の利益を適切に反映することよりも契約の成立を優先してしまうことが問題である²¹。また、売主側の仲介業者が他社に対して積極的に物件情報を提供しないなどして、買主側の仲介業務を兼ねようとする両手仲介の成立を狙った「囲い込み」が見られる²²。仲介業者のこのような行動は、潜在的な顧客の発見を難しくし、市場の機能を低下させる²³。

4 住宅税制

我が国の住宅税制が新築優遇になっているとの指摘もある²⁴。建物に対する固定資産税の3年間（3階以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年間）にわたる50%の減税措置は新築住宅の購入時に限って適用される²⁵。これについては、高度経済成長期における住宅不足を背景に、住宅建設の促進を目的として昭和39年度地方税制改正によって臨時的に導入された措置が、住宅の量的拡大の必要性が薄れた現在まで延長されているものであることから廃止すべきとの意見²⁶や、建物に関する減税措置は住宅の質向上のために有用であることから継続すべきとの意見²⁷がある。

5 住宅ローン

住宅ローンの融資については、政府系の住宅金融公庫²⁸が提供していた融資において、平成8年度までは既存住宅の適用金利が新築住宅より高く設定されていたほか、平成10年度までは一定の築年数を超える既存住宅が融資対象外とされるなど、既存住宅に対する融資条件は厳しかった²⁹。現在、後継の住宅金融支援機構がバックアップしているフラット35は、既存住宅を対象とする融資において、耐震性等に係る条件を設定しているものの、金利、融資額、償還期間等の融資条件は新築と変わらなくなっている³⁰。ただし、他の民間金融機関が行う既存住宅融資においては、物件価格と同額が融資額となることが多い新築向けの融資と異なり、建物の価値が十分に評価されないため、物件価格以下の融資となる場合が多い³¹。

して一』『土地総合研究』24巻1号、2016.冬、p.152。土地総合研究所が平成27年1月に実施したアンケート調査によると、両手仲介を行っている可能性が高い企業の割合は7割であるとされる。

²¹ アメリカでは、両手仲介による仲介業者のモラルハザードを防ぐために、州法による規制や業界団体による自主規制が存在する。また、我が国の取引を分析すると、両手仲介が取引価格の低下を招き、売主に不利益を与えている可能性があるとの指摘がある（大越・白川 前掲注(9)、pp.179-180。）。

²² 「手数料にメス 売買「二重取り」の甘い蜜」『日本経済新聞』2016.11.2。

²³ 砂原 前掲注(13)、p.44。

²⁴ 野澤千絵「既存「使う」支援策 充実を」『日本経済新聞』2017.10.19。

²⁵ 総務省自治税務局固定資産税課「固定資産税制度について」2016.8、p.27。<http://www.soumu.go.jp/main_content/000448731.pdf>

²⁶ 篠原正博『住宅税制論—持ち家に対する税の研究—』中央大学出版部、2009、p.417。

²⁷ 篠原二三夫「住宅税制の今後についての一考察—G7の制度事例からみた日本の住宅税制の論点—」『住宅土地経済』109号、2018.夏、pp.8-9。

²⁸ 住宅の建設を促進するために昭和25年に設立され、長期・固定・低利の融資を個人に対して行ってきたが、平成19年に廃止された。証券化支援業務等を通じた民間金融機関による住宅融資の支援は、同年に設立された独立行政法人住宅金融支援機構に引き継がれた（国土交通省住宅局住宅資金管理官室「新たな住宅政策体系の下で住宅金融支援機構に期待する役割」『住宅』56巻5号、2007.5、p.3。）。

²⁹ 日本住宅総合センター『中古住宅流通と住宅金融公庫—中古住宅は何故取引されなかったのか—』2016、pp.44、54、64。

³⁰ 市川真一「住宅金融支援機構における既存住宅に対する融資制度の変遷と今後」『都市住宅学』103号、2018.Aut、p.84。

³¹ 淡河範明「金融機関の中古・リフォーム融資における現状と課題」『都市住宅学』103号、2018.Aut、pp.92-97。

6 その他（宅地規制）

我が国では、地方自治体が、人口を増やすために新規開発に対する規制緩和策を展開しており、既存市街地の住宅や土地を再活用するのではなく、郊外の非住宅地を宅地化して新築住宅を建設する動きが活発である³²。戦後の住宅難の時代が終わり世帯数を住宅数が上回っている中で、郊外に宅地が拡大することで、既存市街地に空き家や空き地が散発的に増えていく「都市のスポンジ化」が引き起こされ、都市の利便性低下や行政効率の観点から問題視されている³³。地方自治体には、立地適正化計画³⁴を策定し、コンパクトな街づくりを行うことが求められているが、依然として、地価の安い郊外の市街化調整区域における開発に対する許可が多く見られるなど、十分な対応はとられていない³⁵。

III 既存住宅流通活性化に向けた近年の対策

II章で見た問題点について、近年採られた対策について整理を行う。

1 建物の性能の向上の促進（リフォーム税制）

既存の建物の性能を向上させ、資産価値を高めるために、耐震改修工事、バリアフリー対応改修工事、省エネ改修工事、長期優良住宅³⁶化工事、三世代同居対応改修工事に対する所得税や固定資産税等の減税措置が創設された。平成30年度の固定資産税の減税措置の適用件数は、耐震改修工事9,190件、バリアフリー改修工事2,989件、省エネ改修工事1,715件となっている³⁷。

2 安心な取引に必要な情報の整備

(1) インスペクション

既存住宅取引が活発なアメリカ及びイギリスでは、売買前に専門家が住宅の劣化状況や不具合等を確認し、確認結果を依頼主に報告する建物状況調査（インスペクション）の制度が普及している³⁸。インスペクションの実施により、住宅の状況が明らかになることで、安心して取引を行うことができる。国土交通省は、我が国でもインスペクションを普及させる前提として、平成25年6月に既存住宅インスペクション・ガイドライン³⁹を策定し、検査項目、検査方法及び検

³² 野澤 前掲注(24)

³³ 「首都圏整備に関する年次報告 平成29年度」（首都圏白書）2018.6, p.2. 国土交通省ウェブサイト <http://www.mlit.go.jp/hakusyo/syutoken_hakusyo/h30/h30syutoken_files/3002.pdf>

³⁴ 「都市再生特別措置法」（平成14年法律第22号）の平成26年改正により、市町村は、立地適正化計画を策定し、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築を事前届出・勧告の対象とするとともに、必要に応じて、一定規模以上の住宅等の建築を開発許可の対象とする居住調整地域を都市計画に定めることができるようになった。

³⁵ 「コンパクトな街、実現遠く 土地規制、自治体及び腰」『日本経済新聞』2019.5.20.

³⁶ 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成20年法律第87号）により、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅を、建築時や改築時に「長期優良住宅」として認定する制度が設けられている。

³⁷ 耐震改修工事及び省エネ改修工事の件数には、長期優良住宅化工事が併せて実施された件数も含む。「II.家屋 8.法附則第15条の6等の規定による軽減税額等に関する調」『平成30年度 固定資産の価格等の概要調査』総務省ウェブサイト <http://www.soumu.go.jp/main_content/000622763.xlsx>

³⁸ 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」2013.6.26, p.2. 国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001002569.pdf>>; 小林正典「米国不動産流通システムの変遷と我が国の市場活性化策への示唆」土地総合研究所編『既存住宅市場の活性化』東洋経済新報社, 2017, p.249.

³⁹ 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」2013.6. <<https://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>>

査人等について、妥当と考えられる一般的な基準を示した。さらに、平成30年4月施行の「宅地建物取引業法」（昭和27年法律第176号）の改正により、仲介業者が、媒介契約時にインスペクションのあっせんに関する事項を示すことや、重要事項説明の際にインスペクション実施の有無及び設計図書の有無を示すことなどを義務化した。これにより、売主及び買主がインスペクションについて認知し、必要に応じて実施し、結果を取引に役立てることが期待されている。

国土交通省が既存住宅状況調査技術者の所属する事業所を対象として令和元年に実施したアンケート調査によると、回答者の実施したインスペクションの件数の合計は平成29年度実績で4,638件であったが、平成30年度は7,013件であった。既存住宅流通戸数（平成30年で16.0万戸）に占める割合は4%程度と推測されている⁴⁰。同調査によると、インスペクションに関する制度の周知不足に加え、欠陥が見付かることによる物件価格低下や契約中断を懸念する売主側の忌避感が普及を阻む要因となっている⁴¹。また、インスペクションの実施自体が義務化されていないことや、設計図書の有無が示されるのみで内容の十分な説明がなされていないために、購入者の不安が解消されていないとの意見がある⁴²。

(2) 既存住宅売買瑕疵保険

購入者の不安軽減を通じて既存住宅流通を活性化するために、平成21年10月に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号。以下「住宅瑕疵担保履行法」）により、既存住宅売買瑕疵保険の制度が整備された⁴³。同制度では、住宅瑕疵担保責任保険法人⁴⁴又は同法人の登録を受けた検査事業者による検査を受けた後に売買契約をした住宅について、一定期間内に、基礎、壁、柱等の構造耐力上主要な部分⁴⁵及び屋根、外壁、開口部等の雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵⁴⁶が見付かった場合、住宅瑕疵担保責任保険法人から補修のための保険金が支給される。同保険への加入は任意である。

既存住宅流通戸数に対する同保険の加入件数の割合は、「住生活基本計画（全国計画）」で

⁴⁰ 「既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果」（令和元年度実施）pp.2-3. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001314540.pdf>> 調査対象者からの回答率は14.2%にすぎず、全体の実施件数や実施割合とは異なるものと思われる。

⁴¹ 同上, p.4.

⁴² 齊藤広子「空き家問題を考える⑧」『日本経済新聞』2019.8.29.

⁴³ 新築住宅については、平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号。「品確法」）により、事業者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。さらに、住宅瑕疵担保履行法により、事業者が倒産して瑕疵担保責任が履行されない事態を防ぐために、事業者が供託金を納める仕組みや所定の保険（住宅瑕疵担保責任保険）に加入する仕組みが整備された。

⁴⁴ 住宅瑕疵担保履行法第17条に基づき、国土交通省の指定を受け、住宅瑕疵担保責任保険及び既存住宅売買瑕疵保険等の業務を実施する法人。

⁴⁵ 基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版又は横架材で、建築物の自重若しくは積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう（「建築基準法施行令」（昭和25年政令第338号）第1条第3号；「住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令」（平成12年政令第64号）第5条）。

⁴⁶ 瑕疵があるとは、通常有すべき品質・性能を欠いている場合である。瑕疵が隠れているとは、取引界で要求される普通の注意を用いても発見されないこと（買主が瑕疵を知らずかつ知らないことに過失のないこと）である。例えば、建物の売買で外部から発見できないシロアリ被害があることなど（我妻栄『債権各論 中巻1』岩波書店、1973、pp.288-289.）。

平成 37（＝令和 7）年に 20%と目標を掲げたのに対し、平成 30 年度で 12.0%となっている⁴⁷。宅建業者が売主の場合の加入率は 3 割を超えていると推測されるが、既存住宅取引の過半を占める個人間売買における加入率は数パーセントにすぎない。加入に要する時間や費用、保険制度のニーズと提供される商品の仕組み、費用対効果及び買主が直接保険に加入できない制度設計等が制度普及の問題点として指摘されている⁴⁸。

(3) 安心 R 住宅

国土交通省は、既存住宅の「不安」、「汚い」、「わからない」といった従来のマイナスイメージを払拭し、一定の基準を満たす既存住宅の差別化を行うために「安心 R 住宅」というロゴの利用制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程⁴⁹に基づく制度）を平成 30 年 4 月から運用している。国土交通省から認定を受けた認定法人が、売主からの要望を受けて住宅の認定を実施する仕組みであり、認定に当たっては、①耐震性等の基礎的な品質があり、インスペクションを受けている、②リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている、③点検記録等の保管状況についての情報提供がある、などの条件を満たすことが必要である（同規定第 10 条）。令和元年 5 月末時点で 9 団体が認定法人となっており、運用開始から 1 年となる平成 31 年 3 月末時点での認定物件数は 1,266 件にとどまる⁵⁰。

(4) 住宅履歴情報

既存住宅のメンテナンスや売買には、設計時の図面、住宅性能及び修繕履歴等の住宅履歴情報が重要である。国土交通省が設置した住宅履歴情報整備検討委員会が平成 19 年度から平成 21 年度にかけて行った検討の結果を基に、工務店、ハウスメーカー及びリフォーム業者が、新築時やリフォームの際に住宅履歴情報を住宅情報サービス機関に登録する取組が開始された⁵¹。しかし、費用を払ってまで登録するメリットが住宅の持ち主にとって十分でないことなどから、一つの住宅に一件割り振られる共通 ID の発行件数は、平成 30 年 3 月末時点で約 9 万件にすぎず、制度の利用や普及は進んでいない⁵²。

⁴⁷ 国土交通省「報告事項」（第 5 回制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度に関する検討会 資料 4）2019.6.11, p.22. <<http://www.mlit.go.jp/common/001293372.pdf>>

⁴⁸ 国土交通省「既存住宅流通・リフォーム市場と住宅瑕疵保険」（第 2 回制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度に関する検討会 資料 2）2018.9.14, pp.19-27. <<http://www.mlit.go.jp/common/001254123.pdf>>; 荒井俊行「リサーチ・メモ 既存住宅売買瑕疵保険制度の概要と課題」2018.10.2. 土地総合研究所ウェブサイト <http://www.lij.jp/news/research_memo/20181002_9.pdf>

⁴⁹ 「特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程」（平成 29 年国土交通省告示第 1013 号）2017.11.6. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001208745.pdf>>

⁵⁰ 住宅局住宅生産課, 土地・建設産業局不動産課「運用開始から 1 年間の「安心 R 住宅」の実施状況を公表します」2019.5.31. 同上 <<https://www.mlit.go.jp/common/001291134.pdf>>

⁵¹ 住宅履歴情報整備検討委員会普及啓発部会監修「これからは「住宅履歴情報」のある家があたりまえになるって本当？」2009.11. 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会ウェブサイト <http://www.ickarute.or.jp/index.php/download_file/view_inline/103>

⁵² 中林昌人「住宅ストックのブランディングによる実体化」住総研住まい手からみた住宅の使用価値研究委員会編著『住宅の世代間循環システム—明日の社会経済への提案—』萌文社, 2019, pp.178-181; 国土交通省「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会中間とりまとめ参考資料（案）」（第 7 回長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 資料 4-3）2019.6.24, p.30. <<https://www.mlit.go.jp/common/001295294.pdf>>

(5) 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成 11 年法律第 81 号。「品確法」）に基づいて、平成 14 年に既存住宅の住宅性能表示制度が整備され、統一的な基準で構造の安定性、火災への安定性、耐久性及び断熱性といった住宅性能を知ることが可能となった（第 5 条）。同制度は、国土交通大臣の登録による第三者の登録住宅性能評価機関が客観的な評価を実施し、評価書を交付する任意の制度である。既存住宅に対する建設住宅性能評価書交付実績は平成 30 年度末時点で累計 5,795 戸であり、住宅ストック全体の中で占める割合はごくわずかである⁵³。

(6) 不動産総合データベース等

国土交通省は、用途地域や容積率などの土地条件や、周辺の不動産価格、ハザードマップ等に関する情報等を含んだ不動産総合データベースの開発を進めており、令和元年度の本格運用を目指すこととされている。宅建業者が顧客への情報提供の際に、同データベースの情報を活用することにより、幅広い情報提供がなされることが期待されている⁵⁴。

このほか、同省は、宅建業者間の物件検索システム「レインズ（不動産流通標準情報システム）」の過去データの参照や、物件ごとの ID（不動産 ID）付与による、民間の管理するリフォーム履歴情報との連携により、取引情報を充実させる仕組みを検討している。なお、両者の検討状況に差があることから、不動産総合データベースの情報と不動産 ID により一元化される情報は当面別個に運用される予定である⁵⁵。

3 両手仲介に関する対策

Ⅱ章 3 で取り上げた、両手仲介を狙った囲い込みの慣習に対し、国土交通省の指定した 4 つの不動産流通機構⁵⁶は、平成 28 年 1 月に同機構が管理するレインズに物件の取引状況の表示機能を追加した⁵⁷。売主が物件の取引情報をインターネット上で確認できるようにすることで、売主側の仲介業者が物件の案内を他社に対して行わないなどの不正行為の抑止を図っている。取引情報の表示機能の運用はトラブルなく行われているものの、物件情報をレインズに登録しないなどの囲い込み事例がまだ存在しているとの指摘がある⁵⁸。

4 住宅税制における対応

(1) 住宅買取再販の税制優遇

民間事業者による住宅買取再販事業の拡大を促進するため、宅建業者が既存住宅を改修して個人に転売する場合について、平成 27 年度税制改正で、既存住宅の建物の仕入れに課される不

⁵³ 「住宅性能評価書（設計）を交付した住宅の割合が過去最高に！」2019.6.28. 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000873.html>

⁵⁴ 「国交省が物件情報を一元化する ID の構築を検討」『不動産東京』184 号, 2019.1, pp.8-9.

⁵⁵ 同上; 国土交通省土地・建設産業局「土地・建設産業局関係予算概算要求概要 平成 31 年度」2018.3, p.8. <<http://www.mlit.go.jp/common/001250557.pdf>>

⁵⁶ 地域ごとに、東日本不動産流通機構、中部圏不動産流通機構、近畿圏不動産流通機構及び西日本不動産流通機構が存在する。

⁵⁷ 「レインズにおける取引状況の登録制度の導入と売却依頼主専用確認画面の提供について」2015.12.22. 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000129.html>

⁵⁸ 「社説 囲い込みはなくなったのか DB 導入で更なる公開を」『住宅新報』2018.2.13; 長嶋修「まん延する不動産情報隠しの実態」『エコノミスト』97 巻 32 号, 2019.8.13-20, p.107.

動産取得税が引き下げられ、さらに、平成 30 年度税制改正で、敷地の用に供する土地の仕入れに課される不動産取得税も引き下げられた⁵⁹。住宅買取再販の市場規模は大きな伸びを見せており、民間シンクタンクの調査によれば、平成 28 年度実績でおよそ 2 万 2 千戸が取引されており、平成 32 (=令和 2) 年度には 3 万 5 千戸超に拡大するものと推測されている⁶⁰。ただし、拡大は共同住宅 (マンション) が中心であり、現況検査や改修に手間と時間がかかり、瑕疵担保責任のリスクも大きい戸建の買取再販について、国や自治体のサポートが必要とする声もある⁶¹。

(2) 相続した空き家の譲渡に係る税制優遇

相続により空き家となった住宅の流通を促進するため、平成 28 年度の税制改正により、相続により空き家になった住宅について、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに耐震リフォームをした後に譲渡した場合、譲渡所得から 3000 万円が控除されることになった⁶²。平成 31 年 3 月末時点での累計実績は 19,234 件となっており⁶³、大都市圏を中心に一定の効果がみられるが、住宅需要や価格水準の違いもあり、全国的に有効な制度とはいえないとの指摘もある⁶⁴。

5 その他

(1) 既存住宅の建物評価の改善

前述のとおり、我が国の既存住宅取引の慣行において、住宅の状態にかかわらず、木造戸建住宅であれば築後 20~25 年程度で市場価値をゼロとする取扱いが一般的である⁶⁵。国土交通省は、土地だけでなく、建物についても性能や改修状況等を的確に反映した評価がなされるよう、平成 26 年 3 月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」⁶⁶を策定した。同指針では、既存戸建住宅の評価の際に、まず対象不動産の再調達原価⁶⁷を求め、そこから住宅の部位ごとに本来要求される機能が維持されているかを評価して減価修正を行う原価法の採用を提言している。ただし、同指針にも記載があるとおり、当該方法で算出した価格は、市場価値より

⁵⁹ 「買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の特例措置について」国土交通省ウェブサイト <<http://www.mlit.go.jp/common/001234915.pdf>>

⁶⁰ 大阪マーケティング本部第二部調査・編集『住宅ビジネス/新築・リフォーム企業戦略の現状と将来展望 2018 年版』富士経済, 2018, p.34.

⁶¹ 「盛り上がる戸建買取再販」『ハウジング・トリビューン』543 号, 2017.10.13, pp.18-19.

⁶² 「空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除) について」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001296447.pdf>>; 鈴木賢一「空き家対策の現状と課題—空家法施行後の状況—」『調査と情報—ISSUE BRIEF—』997 号, 2018.2.22, pp.4, 8. <http://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_11045312_po_0997.pdf?contentNo=1>

⁶³ 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」2019.6.28, p.2. <<https://www.mlit.go.jp/common/001295952.pdf>> 数値は、特例適用の前提となる確認書の発行件数であり、実際の適用件数とは異なる。また、取壊しを行って敷地を譲渡した場合も減税措置の対象となるが、耐震リフォームが行われたのか、取壊しが行われたのかについての内訳は同資料には示されていない。

⁶⁴ 平野雅之「空き家対策は進んでいるのか? 国土交通省がまとめた調査結果をみる」『LIFUL HOME'S PRESS』2017.9.12. <https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00574/>

⁶⁵ 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」前掲注(18)

⁶⁶ 国土交通省土地・建設産業局不動産課, 住宅局住宅政策課「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」2014.3. <<https://www.mlit.go.jp/common/001033817.pdf>>

⁶⁷ 再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう (国土交通省「不動産鑑定評価基準」2014.5.1 一部改正, p.23. <<http://www.mlit.go.jp/common/001204083.pdf>>)。

も高額になることが多く、購入者にとって納得のいく価格であるとはいえないことが問題である⁶⁸。評価方法の複雑さもあり、銀行の住宅ローンの審査においては、原価法による評価は全くといっていいほど普及していない⁶⁹。

(2) 低額物件の仲介手数料引上げ

宅地建物取引業法に基づく告示により、仲介手数料の上限が物件価格に連動するよう定められていることから、物件価格の低い空き家等の仲介については宅建業者が消極的であった。この問題を解決するため、平成 30 年 1 月施行の宅建業者が受領する報酬額に関する告示の改正で、400 万円以下の物件の報酬上限が現地調査等に要する費用を含めて 18 万円に引き上げられた⁷⁰。ただし、仲介手数料は売買契約が成立して初めて受け取ることができるので、売買が成立しない限り、物件の調査や現地案内に係る経費を宅建業者が全て背負うことになってしまう。低額物件については、物件調査、レインズなどへの登録業務、現地案内等の営業業務、売買契約成立後の契約業務と業務内容ごとに費用を受け取ることができる仕組みを作るべきであるという指摘がある⁷¹。

(3) 空き家所有者情報の民間提供

平成 30 年 6 月公表の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」により、自治体が有する空き家の所有者情報を、所有者本人の同意が得られた場合に民間事業者に提供することが可能になった⁷²。所有者情報の提供を受けた宅建業者等が、所有者の意向に応じて、空き家の売買や賃貸を仲介することなどが期待されている。

おわりに

我が国の既存住宅流通が諸外国と比べて低調である原因は、II 章で紹介したとおり複数指摘されており、III 章で述べた様々な施策によりその解消が図られているところであるが、施策の効果が十分にあがっているかどうかは必ずしも明らかでない。

我が国に存在する住宅の特徴や消費者意識に加え、新築住宅市場や賃貸住宅市場との関係性にも留意しつつ、施策の点検を行っていくことが重要である。ただし、今後の人口減少により、既存住宅としての流通が困難な空き家が増加していくことは避けられないと考えられる。空き家の除却や利活用に関する施策も並行して実施していく必要がある。

⁶⁸ 中林 前掲注(52), pp.168-169.

⁶⁹ 淡河 前掲注(31), pp.96-97.

⁷⁰ 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和 45 年建設省告示第 1552 号) 国土交通省ホームページ <<https://www.mlit.go.jp/common/001307055.pdf>> それまでは、400 万円以下の取引の報酬額は、200 万円以下の金額について 5%と消費税額分、200 万円超 400 万円以下の金額について 4%と消費税額分が上限とされていた。

⁷¹ 野澤千絵『老いた家衰えぬ街—住まいを終活する—』講談社, 2018, pp.197-198.

⁷² 国土交通省住宅局「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」2018.6. <<http://www.mlit.go.jp/common/001237886.pdf>>