

第1回 すまい審議会 住宅ストック流通検討グループ	
資料 No.	提出年月日
3	R2. 8. 27

住宅ストックの流通促進
今後の方向性に関する資料集

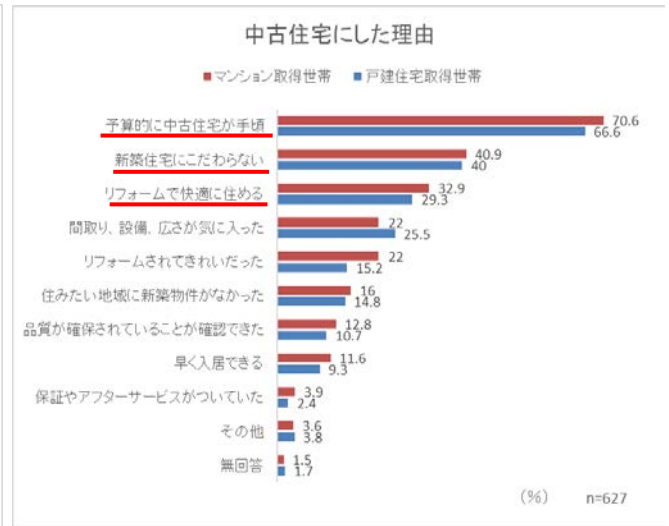
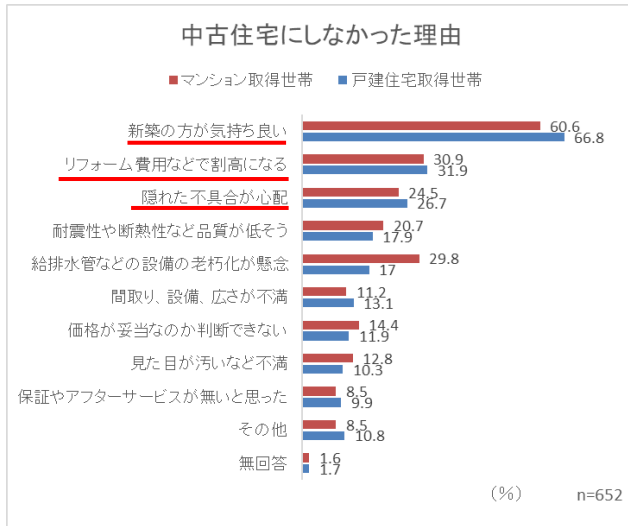
目次（検討の論点別）

1. 品質確保施策の定着	1
2. 中古住宅の魅力の発信	3
3. 中古住宅の優遇施策の拡充	4
4. 住宅支援による定住促進	5
5. 眠っている空家の掘り起こし	8
6. 早め（相続に備えた）の対応の啓発	9
7. 空き家の所有リスクの周知徹底	9

1. 品質確保施策の定着

(1) 新築か中古かの選択理由

- 新築住宅を取得した世帯が中古住宅にしなかった理由をみると、「新築の方が気持ち良い」が約6割、「リフォーム費用などが割高になる」が約3割、「隠れた不具合が心配」が約2割となっています。
- 中古住宅を取得した世帯が中古住宅にした理由をみると、「予算的に手頃」が約7割、「新築にこだわらない」が約4割、「リフォームで快適に住める」が約3割となっています。

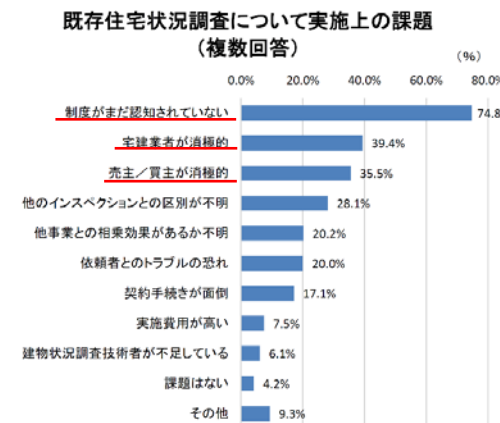


平成 30 年度住宅市場動向調査（国土交通省）

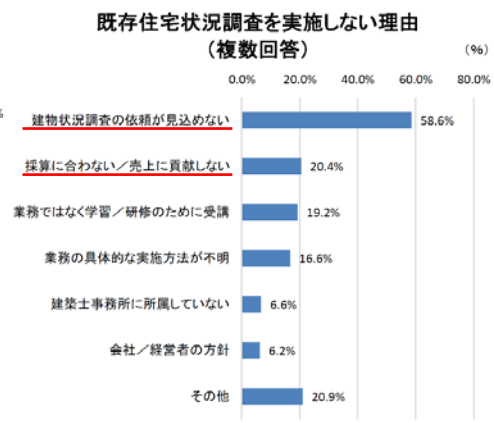
(2) 消費者の意識および認知度向上の必要性

○既存住宅状況調査（インスペクション）の課題

- 事業者が感じている課題としては、「制度が認知されていない」が最も多くなっています。
- 実施件数0の事業者が調査を実施しない理由としては、「建物状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、次いで「採算に合わない、売上に貢献しない」が多くなっています。



※アンケート調査に回答のあった事業所(3,385件)ごとに複数回答



※アンケート調査に回答のあった事業者のうち既存住宅状況調査の実施件数が0件であった事業所(2,813件)ごとに複数回答

(平成 30 年 既存住宅状況調査技術者アンケート(国土交通省))

○既存住宅売買瑕疵保険の状況

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

消費者のメリット・訴求ポイント	<p>○<u>目に見える形での安心の提供</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・瑕疵の保証が保険の裏付け付きで提供される。 <p>○住宅ローン減税、すまい給付金の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・瑕疵保険の付保証明書が、既存住宅について住宅ローン減税、すまい給付金の適用を受ける際の提出書類として認められている。
事業者のメリット・訴求ポイント	<p>○他社、他物件との差別化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の品質（検査適合物件であり一定の品質を確保。万一の瑕疵の際も保険金により確実に保証。）、住宅ローン減税、すまい給付金の適用等をアピールして、他社、他物件との差別化を図ることができる。 <p>○瑕疵担保責任のリスクヘッジ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者が売主となる場合、必ず2年以上の瑕疵担保責任を負うため、これへのリスクヘッジとなる。 ※宅建業法により、宅建業者が負う瑕疵担保責任を免責としたり、瑕疵担保責任期間を2年未満とする特約の付帯が禁止されている。
事業者による取組の例	<p>○買取再販メインの事業者が新耐震基準の物件は全件付保とし、耐震等級、フラット35と併せて、瑕疵保険付保を当該住宅の売りとして販売を行っている（保険料は事業者負担。）。</p> <p>○買取再販メインの事業者が、自社が負う瑕疵担保責任のリスクヘッジの為に原則全件付保するとともに、住宅ローン減税、すまい給付金の適用をエンドユーザーへのアピールポイントとしている（保険料は事業者負担）。</p>
付保しない理由、阻害要因	<p>○費用対効果の問題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>旧耐震基準等の築古物件の場合、保険加入の基準を満たすためのリフォームのコストがかかり過ぎ、営業戦略として原則保険加入している業者であっても付保しない場合がある。</u> <p>○認知度の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>既存住宅売買瑕疵保険の認知度は低く、住宅取得者が同保険の存在を知らない場合が多い。</u>

（平成30年第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のあり方に関する検討会
（既存住宅売買瑕疵保険についての現場の声）【国土交通省】

（2）支援施策の取組（事例）

○インスペクション補助（兵庫県）

劣化状況を調査するインスペクション補助：上限2.5万円

実績（H27～30）：206件（うち神戸市内での利用：86件）

《参考》神戸市インスペクション事業の実績（H27～30）：12件

○売買瑕疵保険補助（神戸市）

性能を担保するための瑕疵保険補助：上限3.7万円（費用の2分の1）

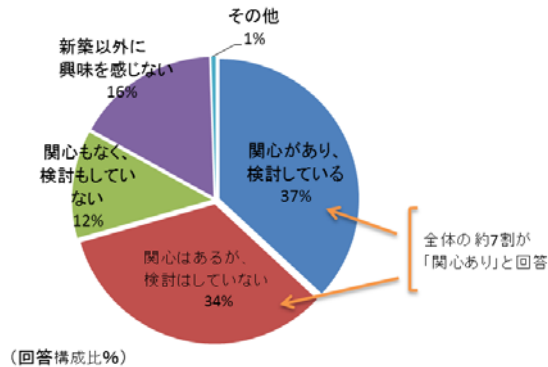
実績（H27～30）：12件

2. 中古住宅の魅力の発信

(1) 取得・入居希望者の意向

〇リフォームされた中古住宅の購入等への関心

- ・「リフォーム」された中古住宅の購入等への関心についてみると「関心があり検討している」が37%、「関心はあるが検討していない」が34%であり、全体の約7割が「関心あり」となっています。



(N=1,100、一般消費者)
(令和元年 住宅金融支援機構調査)

(2) 魅力発信の取組 (事例)

〇神戸市の取り組み

こうべ空き家活用支援事業サイト
『みんなでつくろう』

市内のDIY事例やリノベーション事例、DIYやリノベーションを推し進める活動を行っている方々を紹介。

リノベーション事例をみる

増える週末DIY。地方公務員チームが作る地域とつながる場所。

空家は仕事もしながら休日も使ってDIYでリノベーションを行う人が増えてきています。運営担当さんは地方公...

[続きを読む](#)

みんなを巻き込んで一棟ビルをDIY。多用途に使い進化中。

春日野通から徒歩約3分のところ、通りから少し入ったところに可愛らしい外観のビルがある。AD Cafe.

[続きを読む](#)

[リノベガイド実践編] 完成編

目標としていた工期が延びてしまいましたが、いよいよ今日が完成です。残っていた各部分の仕上げをしています。

[続きをみる](#)

ビフォーアフターでみる

空家リノベーションのプロセスを見てみよう。やってみよう。

屋上はみんなのリビング

エリア名 中央区七尾浜通

旧市街から徒歩約5分のところにある空家跡との隣接ビル。1階は専業級飲食店「バー・ター」がオープン。

[ビフォーアフターを見る](#)

雑沓から降りた北區...

エリア名 北區美延町

大工の指図を自ら手がけた。築40年木造2階建ての家です。まずは老朽化した床を全面撤去することに。

[ビフォーアフターを見る](#)

海を眺める団地

エリア名 灘区塩屋町

神戸市灘区塩屋町にある空家跡。新築希望は家内には建物中がとくと見えたままの遺跡でした。

[ビフォーアフターを見る](#)

高架下の拠点

エリア名 灘区西ノ内通

私生活の拠点。もともと商業ビルが入っていた建物も解体を中心としたものがつくられたこと。

[ビフォーアフターを見る](#)

空家を所有されている方へ

どうにもならないと思いませんか？

人が住まない家は周辺に悪影響を与え、地域の資産価値下げる原因となります。諦めないでまずは相談してみましょう。

[詳しくはこちら](#)

つくる人たちでみる

空家リノベーションのチャレンジャーにあれこれ聞いてみた。

3. 中古住宅の優遇施策の拡充

(1) 主な税制・金融支援の状況（国の取り組み）

支援内容	中古	新築
住宅ローン減税	金融機関等から住宅ローンを受けて住宅の新築・取得または増改築等をした場合、年末のローン残高の1%を所得税（所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税）から10年間控除。	
住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得または増改築等のための金銭を贈与により取得した場合、一定額までの贈与について贈与税が非課税。	
固定資産税の減額	なし	【一般住宅】1～3年目 1/2減額 【マンション】1～5年目 1/2減額 ※認定長期優良住宅は年数延長(+2年)
フラット35	民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利の住宅ローン。借入時に返済終了までの借入金利と返済額が確定。さらに、質の高い住宅を取得する場合等には金利を引き下げ（フラット35S等）	
すまい給付金	消費増税後に住宅を取得した者に対し、収入に応じ税率10%時に最大50万円を現金で給付。	
次世代住宅ポイント制度	税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。	
	上限30万ポイント ただし、若者世帯・子育て世帯、安心R住宅を購入しリフォームする場合は上限を引き上げ。	上限35万ポイント
住宅リフォームに係る減税制度（所得税、固定資産税）	一定の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修、同居対応改修、長期優良住宅化リフォームを行った場合、所得税や固定資産税を軽減。	—
長期優良住宅化リフォーム推進事業	既存住宅ストックの質の向上と、流通促進に向けた市場環境の整備を図るため、次の3点に補助。 ①工事前のインスペクション実施 ②一定の性能を満たすリフォーム工事 ③リフォーム履歴と維持保全計画の作成	—

(2) 地域利用等への支援

○神戸市の取り組み

バンク登録後利用可能

片付け支援事業

所有者向け 利用団体向け

家財道具の処分及び整理にかかる費用の補助。一室に家財道具をまとめる場合にも利用可能。
・ゴミ処分委託費やリサイクル料金等の費用：20万円まで補助

地域利用マッチング成立後利用可能

初期・維持費用補助

所有者向け 利用団体向け

賃貸や売買時にかかる仲介手数料・登記費用の補助

仲介手数料40万円まで補助
登記費用20万円まで補助

所有者向け

無償で貸し出していただいた場合、当該年度の固定資産税と維持費用相当額(床面積に応じた定額)の補助

アドバイザー派遣

所有者向け 利用団体向け

空き家の改修計画などについて、専門的・技術的な助言を行なうアドバイザーを派遣

空き家再生等推進事業…①

リノベーション補助事業…②

所有者向け 利用団体向け

地域利用に活用する場合、改修工事にかかる費用の補助

①戸建ての空き家の改修工事費用(補助率3分の2) 233万円まで補助。耐震必須。

②戸建て又は長屋の空き家(市街化区域内)の部分改修工事費用100万まで補助

※②については、居住・店舗等の併用型(部分的もしくは一定の条件・頻度で地域利用する場合)も、地域利用に供する部分への改修費の補助あり(補助率2分の1)

空き家建築基準法

適合状況調査補助事業

利用団体向け

検査済証のない空き家をグループホームや保育所等に活用する場合の建築基準法適合状況調査報告書の取得費用の補助をします。

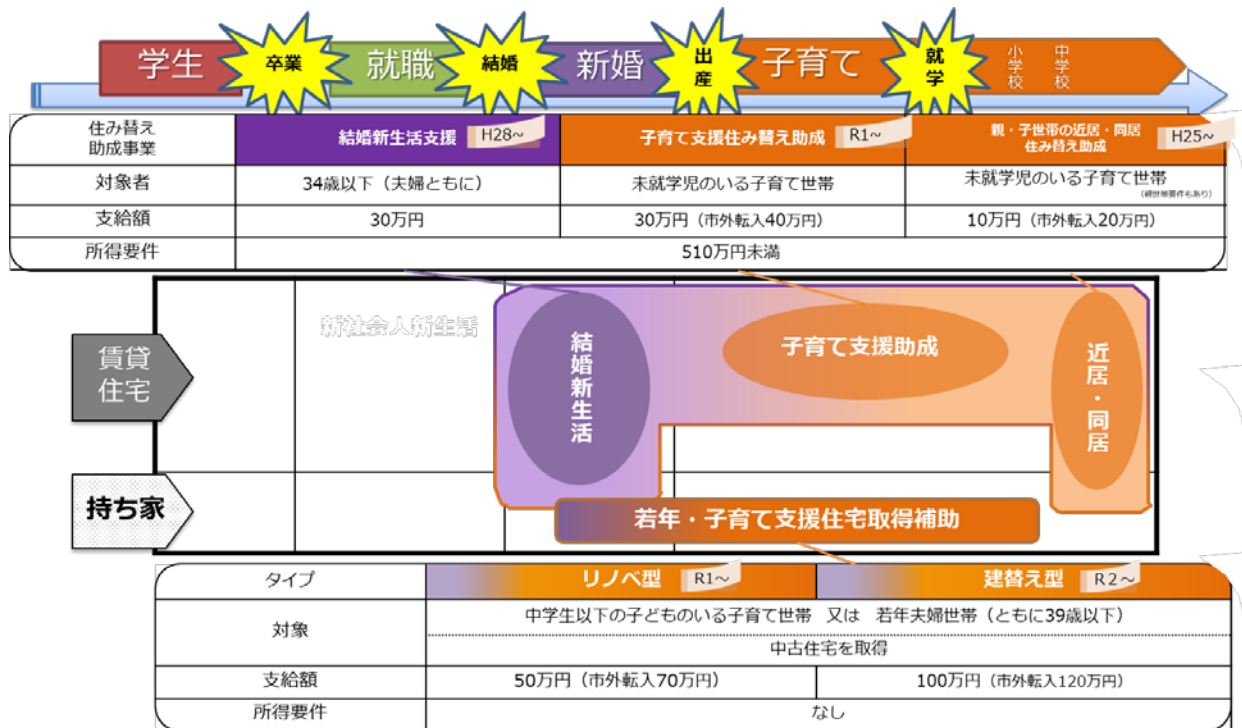
・戸建ての空き家(市街化区域内に限る) 取得費用の1/2かつ50万まで補助

4. 住宅支援による定住促進

(1) 神戸市の取り組み

○人口減少対策（若年世帯の流入促進）としての中古住宅活用

- ・子育て支援住み替え助成
- ・若年・子育て支援住宅取得補助制度（取得補助制度）
- ・親・子育て世帯の近居・同居住み替え助成事業
- ・結婚新生活支援事業

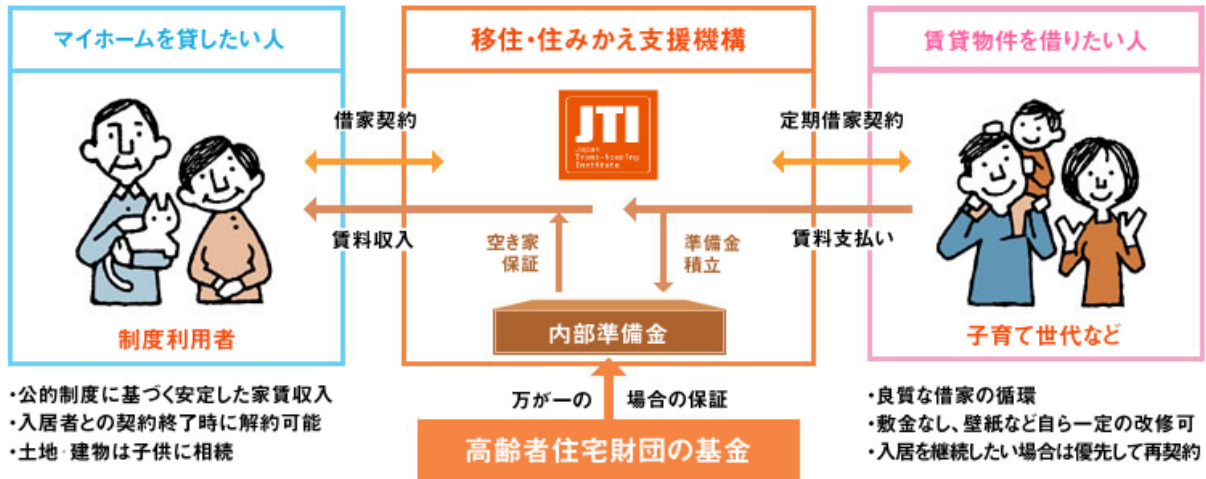


○住み替え支援制度の広報

- ・情報紙等の紙媒体（結婚情報誌等）を用いた広報
- ・公共交通機関での駅貼り・車内貼り
- ・プロモーションムービーを用いた制度広報
- ・不動産関係者等への広報（研修会等での制度説明など）
- ・インターネット広告（SNS等）を活用した広報

(2) マイホーム借り上げ制度

- 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が50歳以上の世帯のマイホームを借り上げ、子育て世帯などに物件を転貸（定期借家契約）する制度で、良質な借家の循環を促します。



(3) 所有別の居住年数

所有関係別に居住年数をみると、民営借家では「1年以上5年未満」が27%と最も高く、次いで「5年以上10年未満」が13%、「1年未満」が12%となっています。

一方、持ち家では「20年以上」が42%と最も高く、次いで「10年以上20年未満」が25%となっており、居住期間が長い割合が高くなっています。

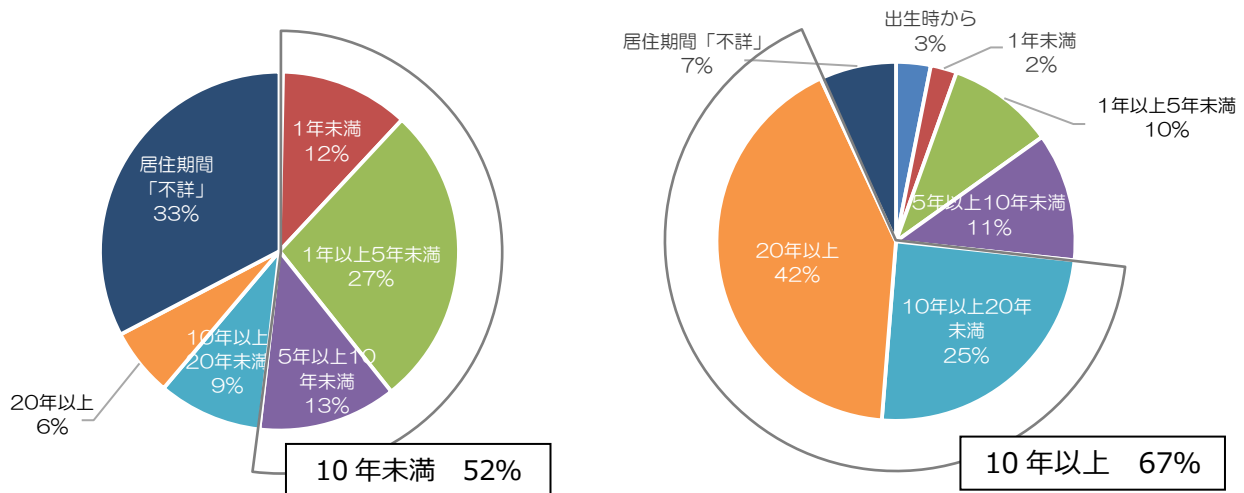


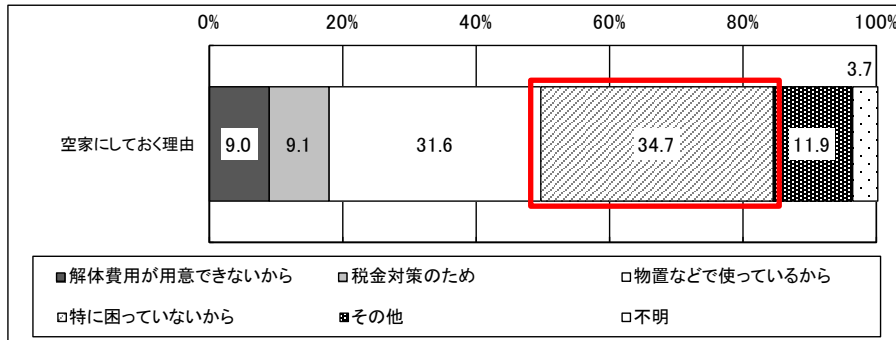
図 民営借家に居住する世帯の居住年数

図 持ち家に居住する世帯の居住年数

5. 眠っている空家の掘り起こし

(1) 空家にしておく理由（市内の状況）

- ・「空家のままにしておく」理由をみると、「特に困っていないから」が34.7%と最も多く、次いで「物置などで使っているから」が31.6%となっています。



(平成25年 住生活総合調査)

(2) 神戸市の取り組み

○相談窓口での専門相談

～空き家等活用相談窓口～

「すまいるネット」に平成27年度、「空き家等活用相談窓口」を創設し、売却・処分、管理、リフォーム等の相談に対応している。

相談件数：2268件（H27～H30年度末）

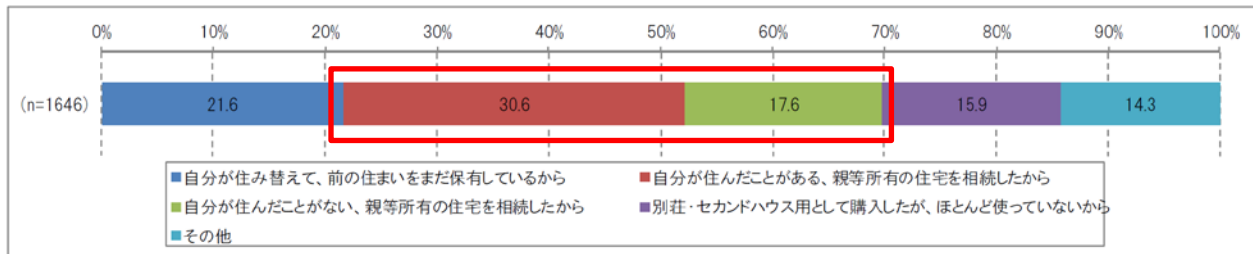


○啓発冊子等の普及啓発（固定資産税通知との連携など）

6. 早め（相続に備えた）の対応の啓発

(1) 空き家となった理由（全国の状況）

- 空き家となった理由をみると、「親等所有の住宅を相続したから」が約5割、「自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有しているから」が約2割となっています。



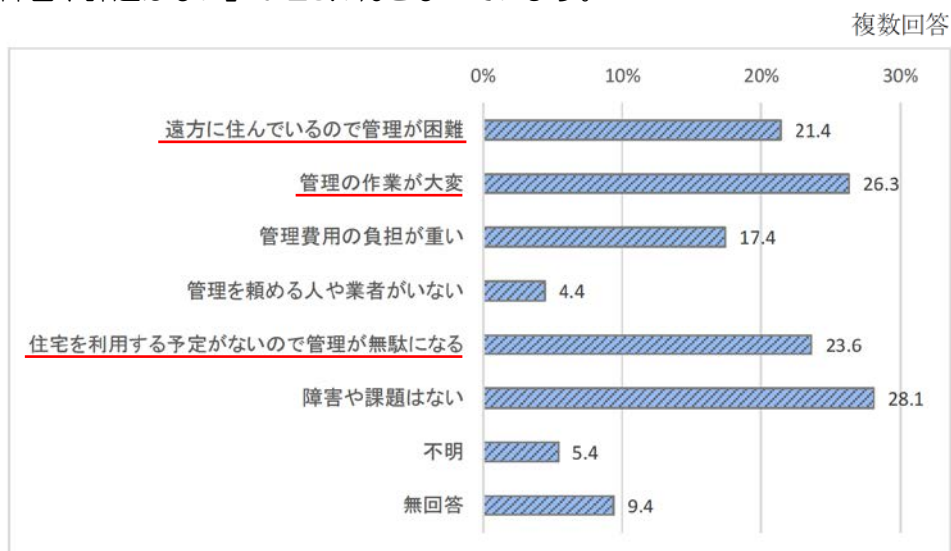
(平成 28 年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会))

※調査対象: 空き家所有者

7. 空き家の所有リスクの周知徹底

(1) 管理をするうえでの障害・課題

- 管理をするうえでの障害・課題をみると、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%などとなっています。
- 一方で、「障害や課題はない」が28.1%となっています。



資料：平成 26 年空き家実態調査（国土交通省）

(2) 空き家に関する支援（事例）

○神戸市の取り組み

～老朽空き家等解体補助事業～

- ◎一定要件を満たす空き家の解体費補助
(解体費の1/3以内かつ50万円を上限)

【要件】

- ・解体（申請）しようとする家屋で、昭和56年5月31日以前に着工された家屋（用途・構造は問わない）
- ・次の号のいずれかに該当すること。
 - 1.屋根、外壁若しくは基礎等に腐朽又は破損のある空き家
 - 2.腐朽又は破損のある3年以上の空き家
 - 3.幅2メートル未満の道路のみに接する敷地に建つ家屋
 - 4.面積60平方メートル未満の土地に建つ家屋

