

住生活産業の新たな展開 ～既存住宅流通・リフォーム市場の活性化～

国土交通省 住宅局 住宅政策課

1. はじめに

我が国の人口は2008年をピークに減少しており、世帯数についても2023年以降減少に転じることが見込まれるなど、本格的な少子高齢化・人口減少社会が到来する。

働き手の減少を上回る生産性の向上等によって潜在的な成長力を高めるとともに、新たな需要を掘り起こしていくことが求められている中、住生活産業は、経済波及効果が投資額の約2倍にのぼる内需の柱を担い、豊かなくらしと我が国の経済成長を支えている。

本稿では、国土交通省が選定した生産性革命プロジェクトのうち、既存住宅流通・リフォーム市場規模の倍増を目指すための取り組みの一つである「安心R住宅」制度、新たな住生活関連ビジネスの創出・拡大を促進するIoT住宅等を活用した次世代住宅の取り組みについて紹介する。

2. 既存住宅流通・リフォーム市場の現状・課題

国土交通省では、「住生活基本計画(全国計画)」(平成28年3月閣議決定)において、既存住宅市場規模を4兆円(平成25年)から8兆円(平成

37年)に、リフォーム市場規模を7兆円(平成25年)から12兆円(平成37年)に増加させることを政策目標に掲げ、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ることを住宅行政における最重要課題の一つとしている。

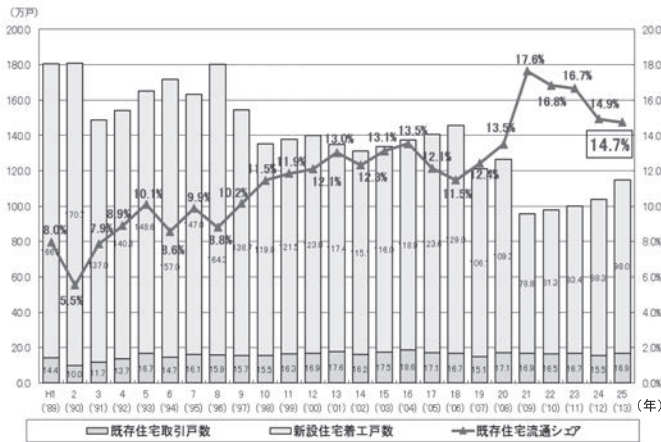
我が国の住宅ストック総数は約6,060万戸(平成25年)と総世帯数(約5,250万世帯)に対して量的には充足している。

一方、我が国の既存住宅流通量について、持家として取得された既存住宅数は約16.9万戸(平成25年)であり、全住宅流通量(既存+新築)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%となる。これは、欧米諸国と比べると1/6～1/5と低い水準である(※アメリカ83.1%(2014年)、イギリス87.0%(2013年)、フランス68.4%(2013年))(図-1)。

既存住宅流通量の内訳をみると、一戸建て・長屋建ては減少している一方、共同建ては増加(平成元年(4.5万戸)から平成25年(8.2万戸)で82%増加)している。そのような状況を象徴的に示すものとして、首都圏のマンションの状況を見ると、中古マンションの成約件数が新築マンション発売戸数を平成28～29年度の2年連続で上回っている。これは、少なくともマンションについては、新築と比較した上での選択肢となりうるほどに既存マンションの流通市場が育ってきていることを示しているものと考えられる(図-2)。

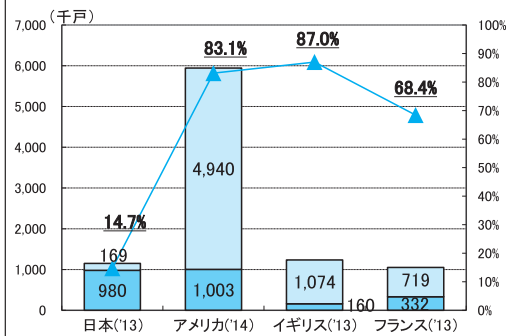
○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
(注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の
既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

【既存住宅流通シェアの国際比較】

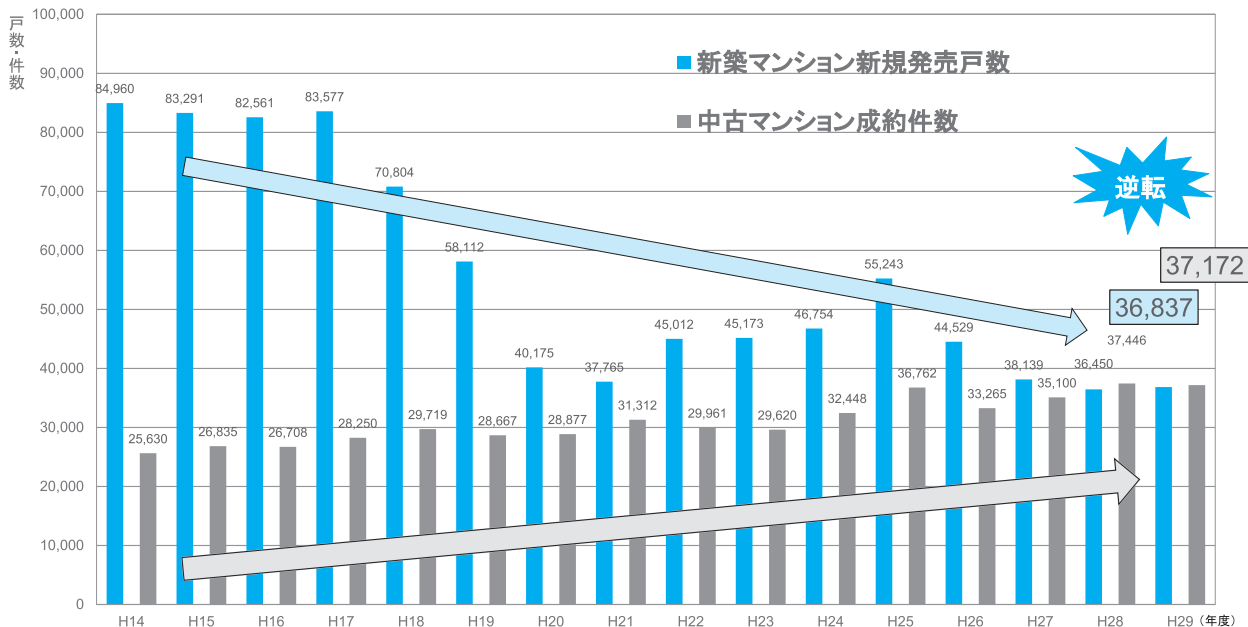


(資料) 日本: 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」
(データは2013年) アメリカ: U.S. Census Bureau「New Residential Construction」/「National Association of REALTORS」(データは2014年) <http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>
イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年)
(<http://www.communities.gov.uk/>) フランス: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」/「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年) <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

注1) フランス: 年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。
注2) イギリス: 住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関の HMRC(英国歳入関税庁)は、全体のうちの12%が調査対象からめられると推計している。

図-1 既存住宅流通量の推移と国際比較

- 平成28年度、東日本レイズによる集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 平成29年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.6万戸、中古マンションの成約件数は約3.7万件。2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発売戸数を上回った。



【出典】新築マンション発売戸数: (株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数: 月例マーケットウォッチ(公益財団法人 東日本不動産流通機構)

図-2 首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

○住宅リフォーム市場規模は約6.8兆円(平成28年)と推計されている。
○我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい。

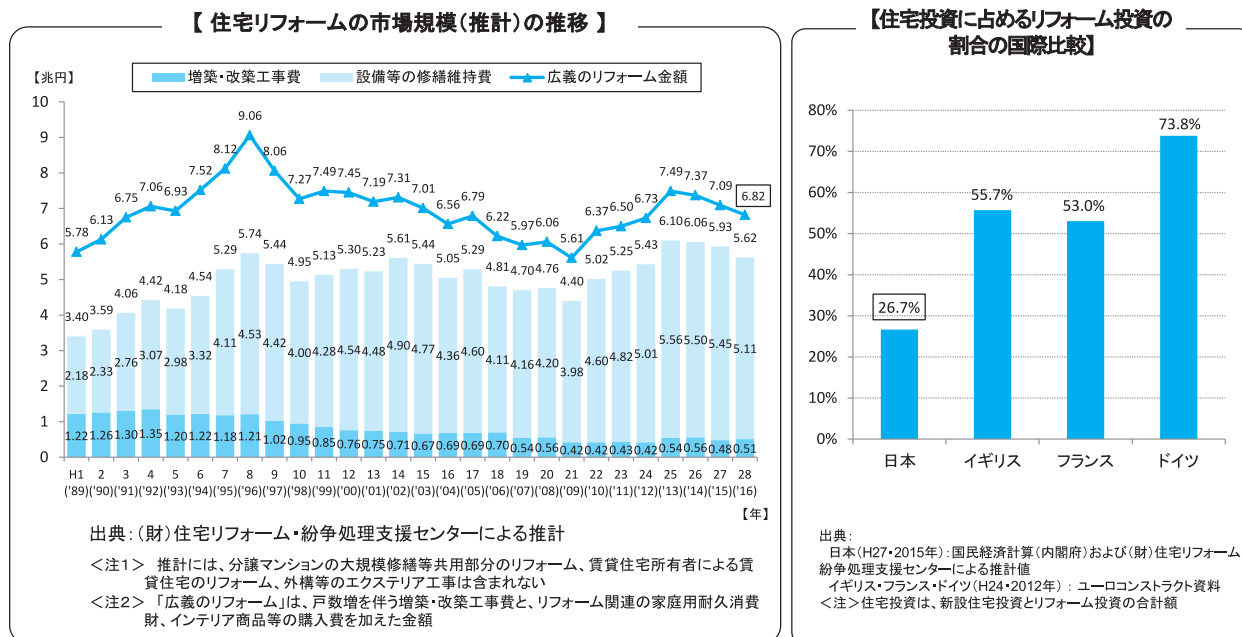


図-3 住宅リフォーム市場の現状と国際比較

また、リフォーム市場規模は、平成28年度時点で6.8兆円と推計されている。我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%であり、欧米諸国と比較して小さい(※イギリス55.7%，フランス53.0%，ドイツ73.8%(いずれも2012年))(図-3)。

今後、既存住宅流通・リフォーム市場を活性化させるためには、住宅ストックの有効活用や、ライフステージに応じた住みかえの円滑化による豊かな住生活の実現の観点から、安全性・快適性といった「住んでいるときの価値」に加え、売る・貸すといった出口を見据えた、金融的な価値を含む「資産としての価値」を高めることが重要である。

さらに、かつて持家取得をゴールとしていた「住宅双六」の時代が大きく変容し、「若年・子育て世帯が住宅を取得しやすい」、あるいは、「高齢者世帯などが住宅資産を売却・賃貸として活用することで資金化できる」といったように住宅取得ニーズのあり方が複線化していることから、国民一人一人にとっても、既存住宅流通市場の活性化を図ることが必要である。

3. 「安心R住宅」制度の開始

住宅の「資産としての価値」を高めるためには、①適切に維持管理し、②必要なリフォームを施し、③建物状況調査(インスペクション)が行われ、④住宅の状況に応じた価格で売買が行われることが重要である。

このため、消費者が安心して購入できる物件に対し標章付与を行う「安心R住宅」制度をこの4月より開始したところである¹⁾。

既存住宅には、「新築に比べて安い」、「実際の住宅を見て検討できる」という良さがあるが、「不安」、「汚い」、「わからない」というマイナスイメージが強く、既存住宅を選びにくい状況があった。

このため、国土交通省では、耐震性などの条件を満たし、リフォームなどについての情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで不動産業者などが加盟する団体が「安心R住宅」の標章を付与できるようにした(図-4)。

- 既存住宅の流通促進に向けて、「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し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)**を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅
「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

登録団体一覧

平成30年6月8日現在

番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

図-4 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

「安心R住宅」では、標章を付与するために「安心」、「きれい」、「わかりやすい」の三つの要件を設けている。

まず、「基礎的な品質があり『安心』」として、昭和56年(1981年)6月以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)や既存住宅売買瑕疵保険(購入した既存住宅に、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵があった場合、補修費用などが支払われる保険)の検査基準に適合していることとしている。

次に、「リフォーム工事が実施されていて『きれい』」として、リフォーム工事によって「汚い」イメージが払拭されている(リフォーム工事を実施しない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書が付いている)とともに、外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できることとしている。

最後に、「情報が開示されていて『わかりやすい』」として、検査済証や点検記録などの有無を示した「安心R住宅調査報告書」を不動産業者から入手でき、希望すれば詳細な情報が開示され

ることとしている。

これらに加え、制度の内容やトラブルについて、事業者団体の相談窓口へ相談することができる。

本制度を普及させることにより、適切な情報の提供が行われ、消費者が安心して既存住宅を購入できる環境の整備を進めていくこととしている²⁾。

4. 次世代住宅の普及促進

子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を進めるためには、IoT技術等を活用した次世代住宅の実用化が重要である。

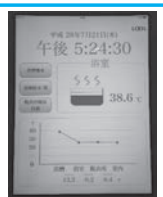
このため、平成28年度にIoT住宅等の次世代住宅に関して、既存の住生活を大きく変えたモノやサービスについて、その成功要因等を整理するとともに、供給サイドのシーズ調査や需要サイドのニーズ調査を行った。また、IoT住宅等の次世代住宅に係る懇談会を開催し、経済産業省等の関

○子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場（IoT住宅等）の創出・拡大を促進

健康・事故防止

（例）

脱衣所や浴室の気温、浴槽のお湯の温度などを計測し、温度の急激な変化が生じないように温度をコントロールし、ヒートショックを防止。



防犯・防災

（例）

窓の外に人が侵入すると、センサーが感知して自動的にシャッターを下ろし、室内のモニターに住宅周辺の映像を表示、音声を拡大して居住者に警告。



IoT活用のイメージ

省エネ・環境配慮

（例）

給湯によるエネルギー消費を抑制するため、お湯の使用状況や追い炊きの頻度をタブレット上に表示。



快適・生活の質

（例）

屋根に設置された風向計が感知する風向きに合わせて室内の窓を自動開閉。開閉する窓と開閉向きを最適化。



＜進捗状況・スケジュール案＞

平成28年10月頃

平成29年4月以降

＜IoT住宅等の次世代住宅に係る調査＞

- ・IoT住宅に関して、供給サイドのシーズ調査、需要サイドのニーズ調査を実施
- ・既存の住生活を大きく変えたモノやサービスについて、その成功要因、失敗事例を踏まえた考慮すべきポイント等の整理

＜IoT住宅等の次世代住宅に係る懇談会＞

- ・経済産業省など、関係省庁と連携し、住宅供給事業者、住生活関連サービス提供事業者における次世代住宅の普及に向けた課題の抽出、共通認識や連携体制を醸成

＜次世代住宅の実用化に向けた実証的な取組への支援＞

- ・IoTを活用した住宅における居住者の生活データの収集・分析等の居住者実験などを行うため、住宅の整備やその効果の検証等に要する費用に対して支援

図－5 次世代住宅の実用化に向けた取組について

係省庁と連携し、住宅供給事業者、住生活関連サービス提供事業者における次世代住宅の普及に向けた課題の抽出、論点についてとりまとめを行った。さらに、平成29年度にIoTを活用した住宅における居住者の生活データの収集・分析等の居住者実験などを行うため、住宅の整備やその効果の検証等、次世代住宅の実用化に向けた実証的な取組への支援を行った。平成30年度は、公的賃貸住宅における住生活サービスへのIoT技術活用への支援を可能とした。

今後とも、IoT技術を活用した次世代住宅をはじめ、住生活に関する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献できる取組を促進していくこととしている（図－5）。

5. おわりに

人々が生活する限り存在する住生活産業が、時

代の流れに応じてビジネスモデルを転換しながら、国民生活に貢献し続けていくことを期待するとともに、住宅を取り巻く環境が大きな転換期を迎える中、今後とも国民一人一人が真に豊かさを実感でき、安全・安心で魅力ある住生活が実現できるよう、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化のみならず、人生100年時代、一億総活躍時代を見据え、多様なライフスタイル・ライフステージに応じた住まいの提供に向けて、一層の取組を推進していく。

1) 税制についても、平成30年度改正において、買取再販で扱われる住宅に係る特例措置（不動産取得税）が、「安心R住宅」であること等を要件として拡充された。

2) 「安心R住宅」制度について、昨年12月1日に事業者団体登録開始。（一社）優良ストック住宅推進協議会（スモストック）、（一社）リノベーション住宅推進協議会、（公社）全日本不動産協会に加え、6月8日付けで（一社）石川県木造住宅協会を登録し、計4団体が登録済み。