

**東京都既存住宅流通活性化方策検討会
(第1回)**

既存住宅流通を取り巻く現状・動向等について

2016年11月2日

東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

住宅市場の現状

- 1 人口の推移
- 2 住宅ストックの推移
- 3 既存住宅流通
- 4 住宅検査・瑕疵保険・住宅履歴情報
- 5 長期優良住宅
- 6 維持管理・リフォーム

1 人口の推移

1-1 人口の推移

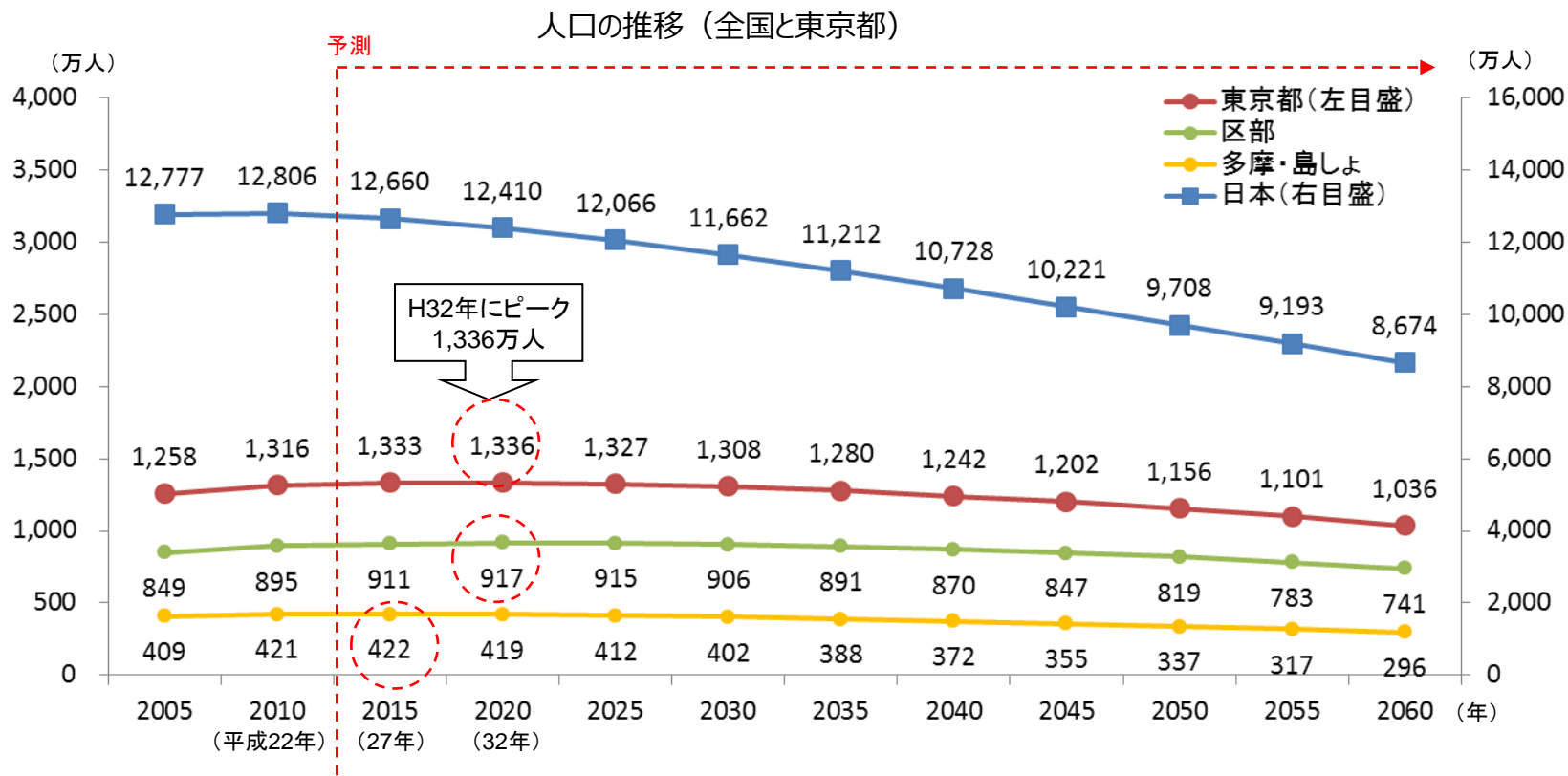
1-2 人口ピラミッドの推移

1-3 家族類型別世帯数の推移

1-4 世帯主の年齢階級別単独世帯の推移

1-1.人口の推移

- ◇ 東京都の総人口は、2020（平成32）年の1,336万人をピークに減少に転じる。
- ◇ 区部は2020（平成32）年、多摩・島しょ地域は区部より早く2015（平成27）年にピークを迎える。



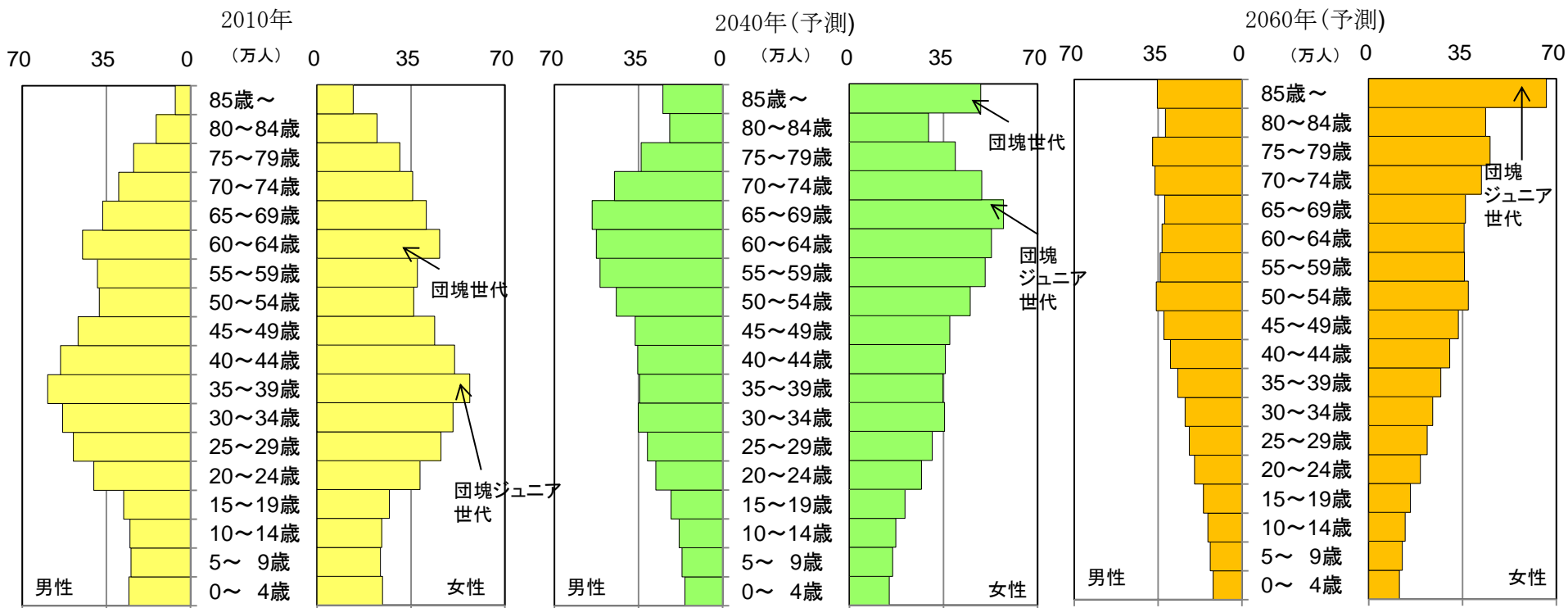
(資料) 東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成25年3月）/東京都総務局、国勢調査/総務省、
日本の将来推計人口（平成24年1月推計）/国立社会保障・人口問題研究所 等より作成
(備考) 2015年以降の東京の人口は政策企画局による推計

1 - 2.人口ピラミッドの推移

◇ 団塊世代（※1）と団塊ジュニア世代（※2）が高齢化していくとともに、少子化の進行で、年少人口の割合が低くなり、65歳以上の老年人口の割合が高い「つぼ型」に変化していく。

（※1） 団塊世代：1947～1949（昭和22～24）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう
 （※2） 団塊ジュニア世代：1971～1974（昭和46～49）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう

人口ピラミッドの推移（東京都）



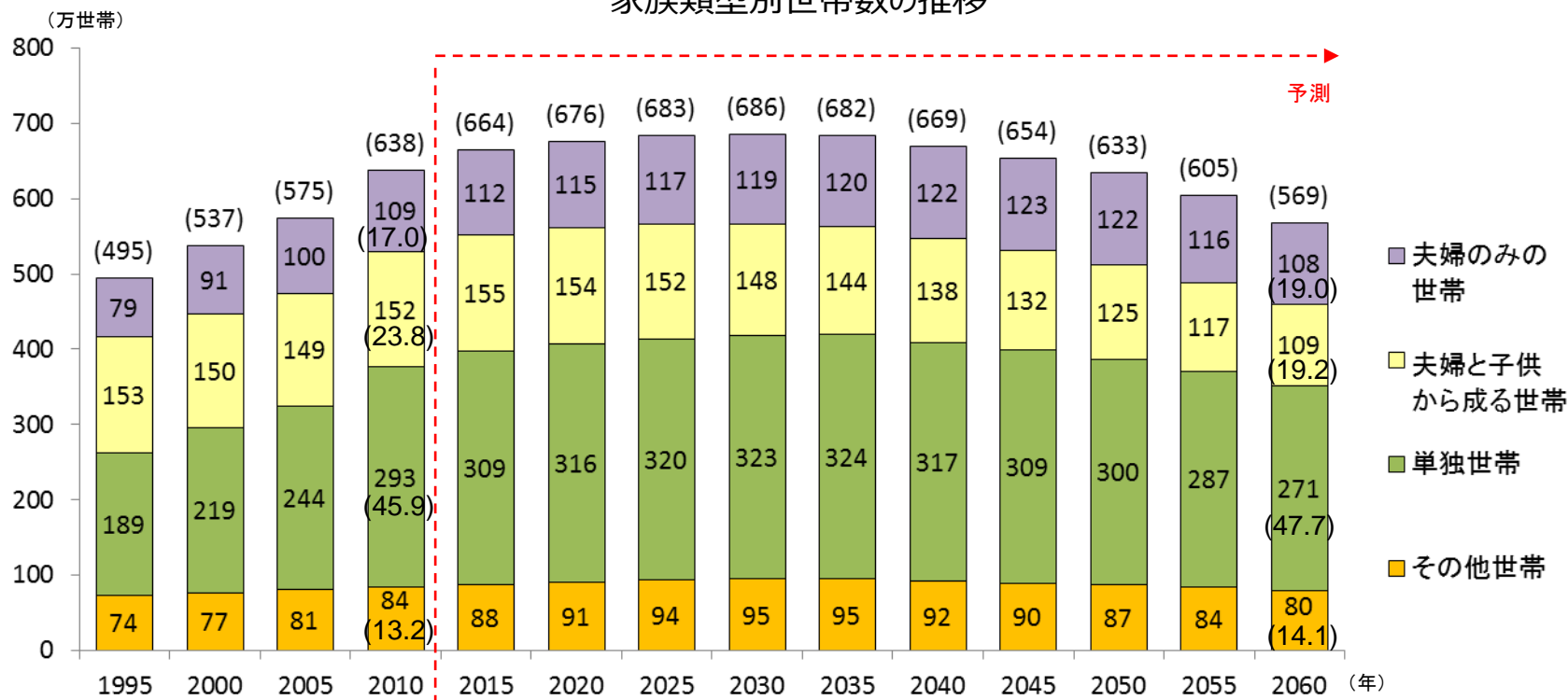
（資料）東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成25年3月）/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成

（備考）2040年以降は政策企画局による推計

1-3. 家族類型別世帯数の推移

- ◇ 世帯数は2010（平成22）年の638万世帯から2030年には686万世帯まで増加するが、その後減少する。
- ◇ 2060（平成72）年には単独世帯が47.7%、夫婦のみの世帯も19.0%となり、2010（平成22）年に比べ割合が上昇するが、夫婦と子供からなる世帯の割合は19.2%に低下する。

家族類型別世帯数の推移



(資料) 「国勢調査」(総務省) 等より作成

(備考) 1. 2015年以降は政策企画局による推計

2. 棒グラフ内に記載の()内の数字は世帯数に占める割合

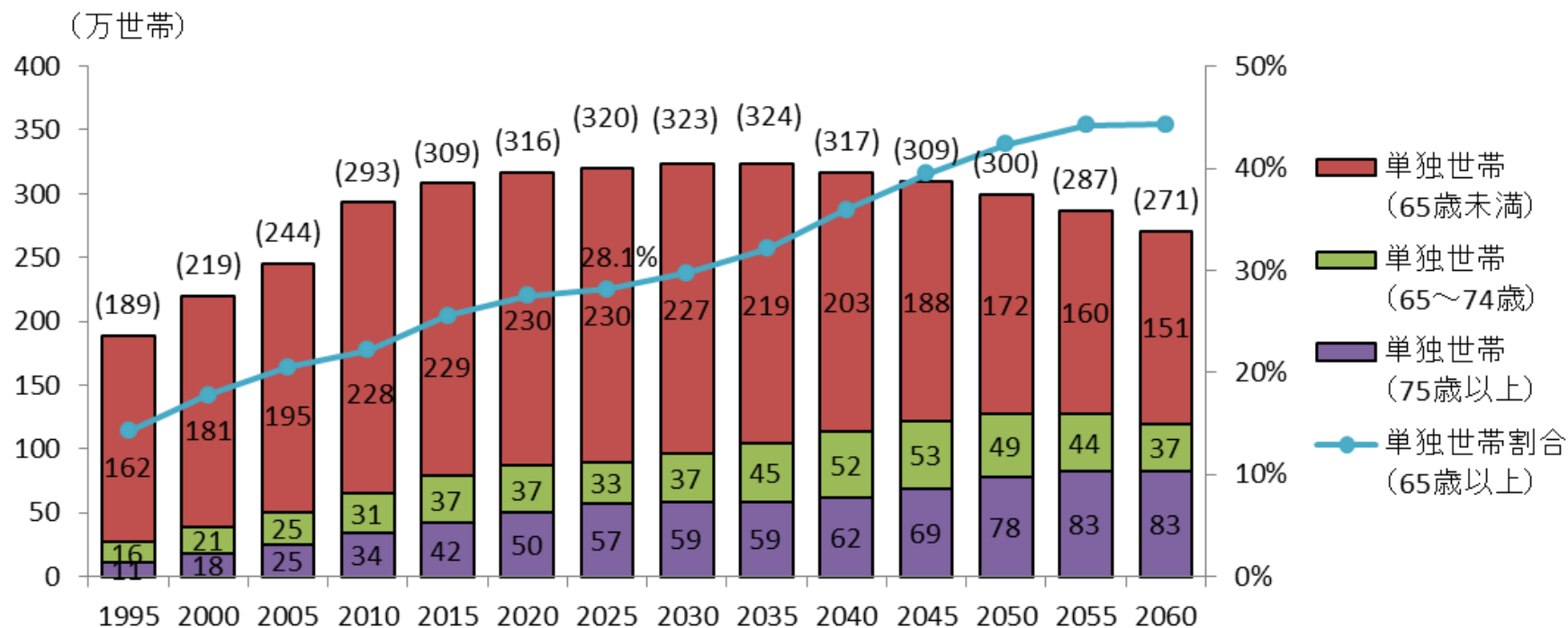
3. 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

出典：東京都長期ビジョン 平成26年12月

1-4. 世帯主の年齢階級別単独世帯の推移

◇ 平成37（2025）年には、単身世帯のうち、65歳以上の単身世帯の割合が28%を超え、その後も上昇を続けると推定されている。

世帯主の年齢階級別の単身世帯の推移



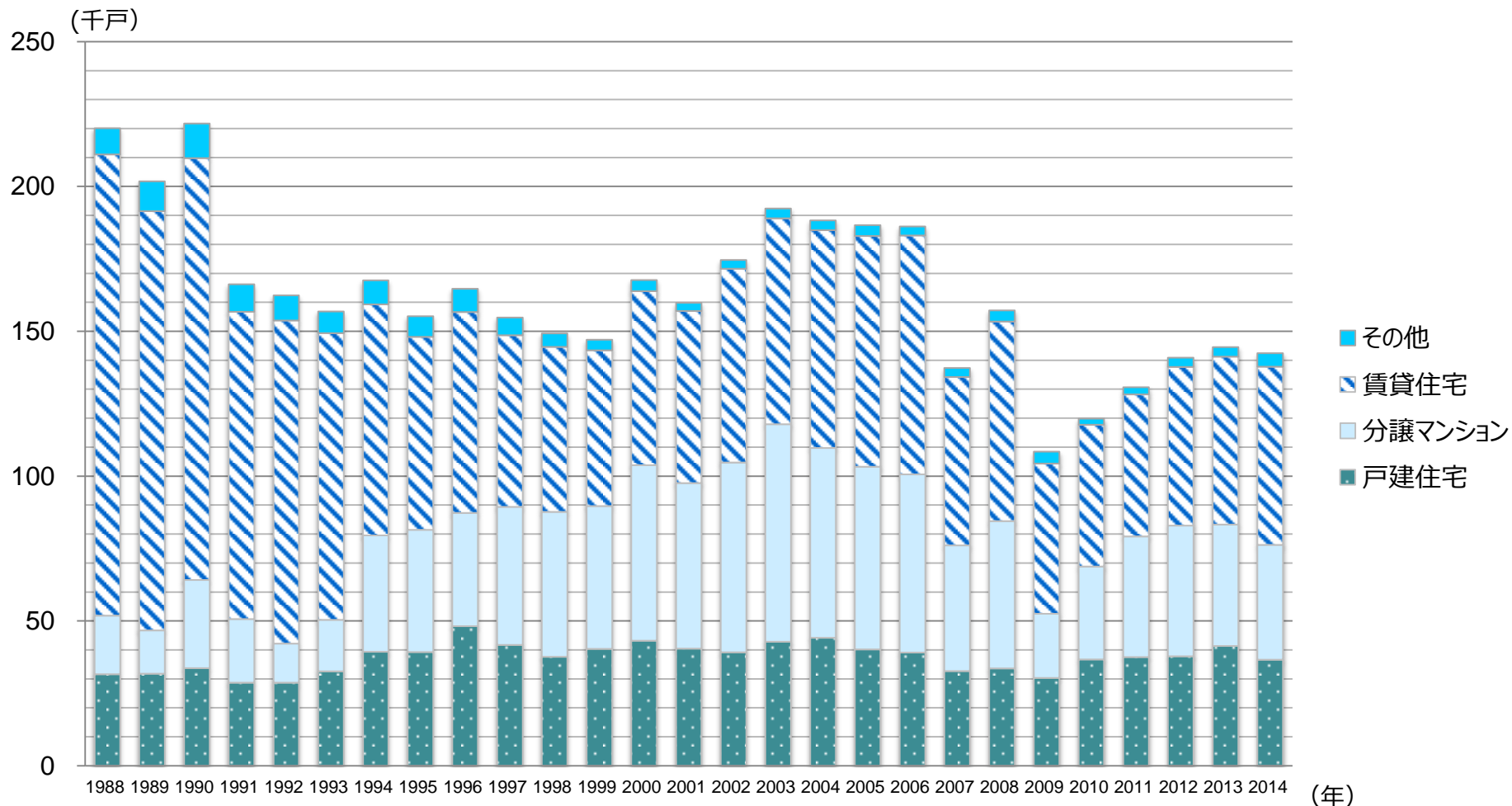
(資料) 国勢調査/総務省等より作成
(備考) 2015年以降は政策企画局による推計

2 住宅ストックの推移

- 2-1 建て方別住宅ストック構成比の推移
- 2-2 建て方別の持ち家率
- 2-3 世帯数を上回る住宅ストック
- 2-4 持ち家所有者の年齢構成比の推移
- 2-5 資産額と所有する年齢層
- 2-6 一次取得者層の所得低下
- 2-7 年収と住宅購入価格

2-1. 建て方別住宅ストック構成比の推移

- ◇ 都内の住宅着工戸数は、景気等に左右され大きく増減しているが、近年は年14万戸程度で推移している。
- ◇ 戸建住宅の年間着工戸数は、概ね3万戸から4万戸の間で推移している。



2-2. 建て方別の持ち家率

◇ 住宅の中でも、特に一戸建ては持ち家率が高い。

住宅の建て方別の持ち家率(東京都内)

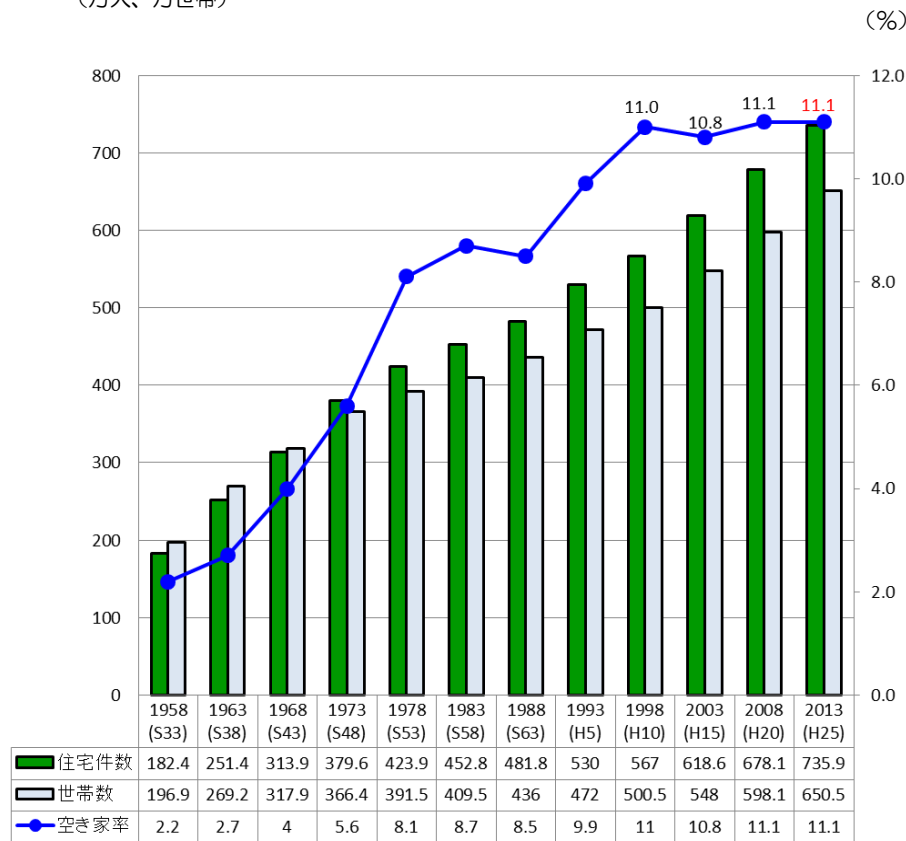
建て方	総数	一戸建て	長屋建	共同住宅
専用住宅総数	6,372,000	1,716,500	114,700	4,525,300
持ち家	2,880,900	1,483,600	55,000	1,333,500
持ち家率	45.2%	86.4%	48.0%	29.5%

2-3.世帯数を上回る住宅ストック

- ◇ 平成25年の住宅ストック数(約735万戸)は、総世帯数(約650万世帯)に対し、1.13倍となっている。
- ◇ 平成25年において、空き家数は約82万戸となっている。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移 (東京都)

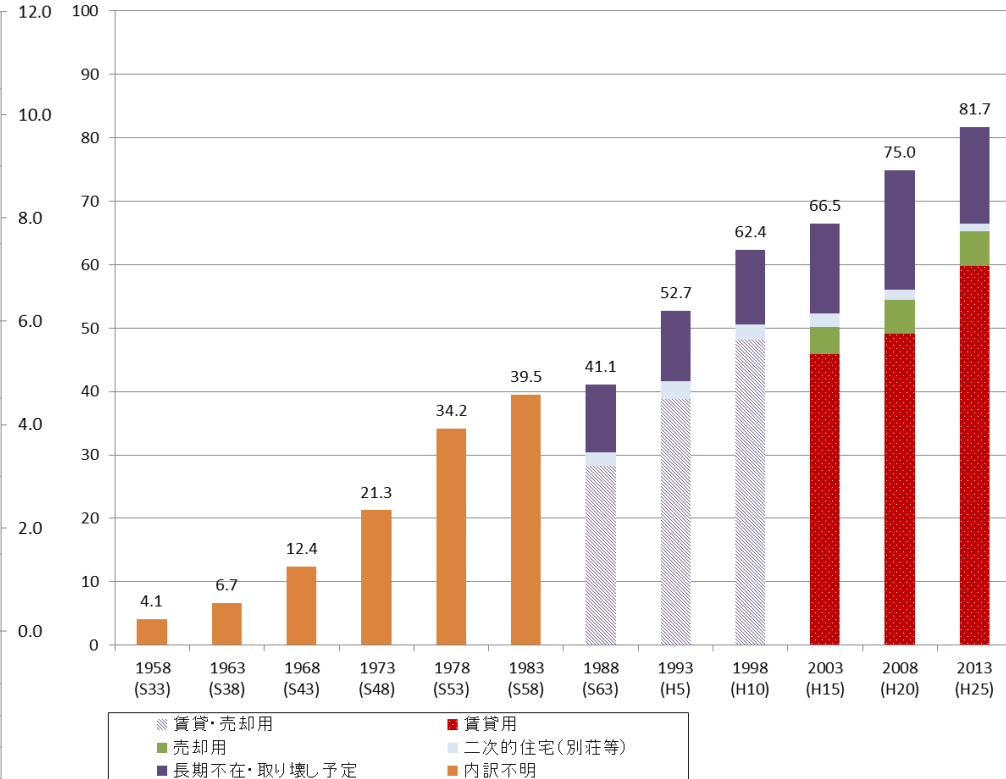
(万人、万世帯)



空き家数の推移 (東京都)

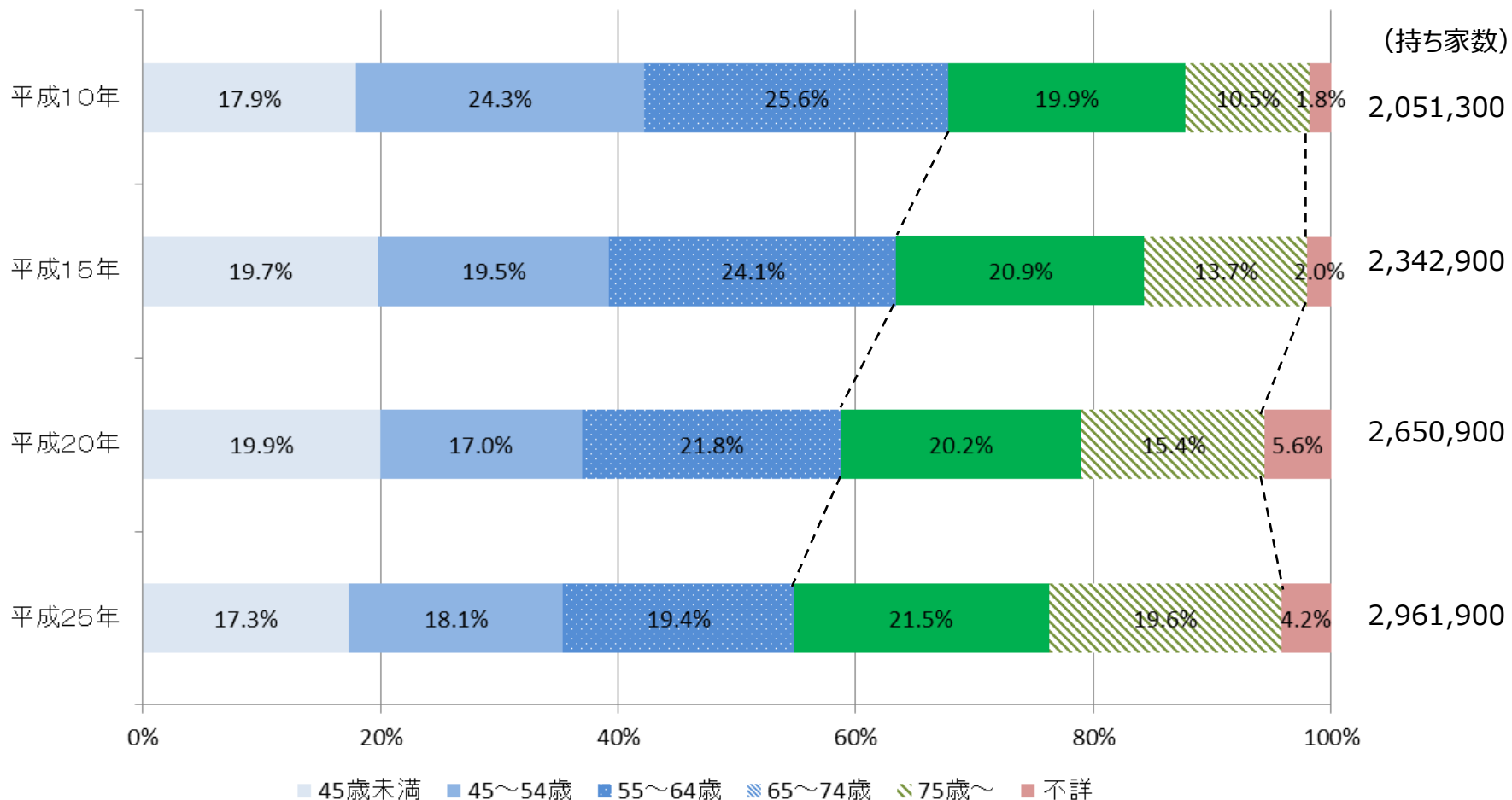
(%)

(万戸)



2-4. 持ち家所有者の年齢構成比の推移

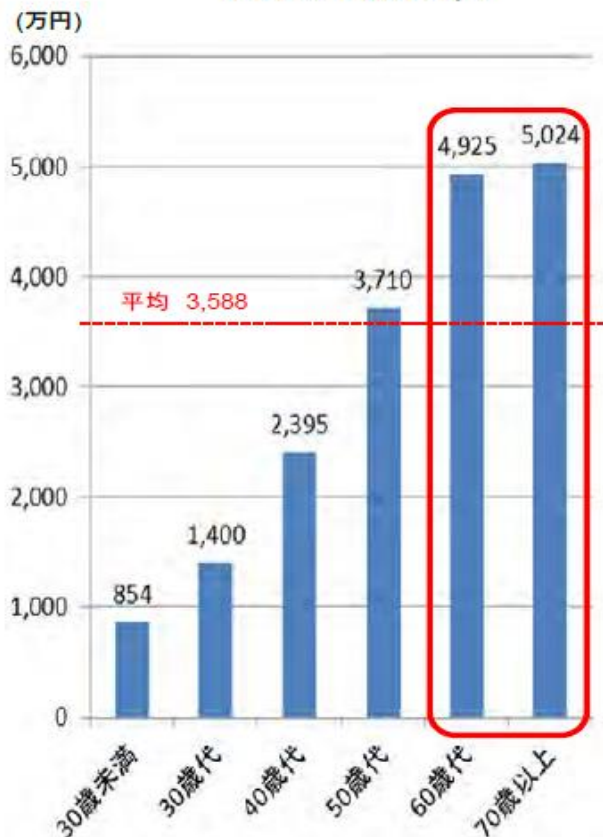
◇ 東京都における持家のうち、家計を支える者が65歳以上のものが年々増えており、全体に占める割合は平成10年の30.4%から平成25年の41.1%に増加している。



2-5. 資産額と所有する年齢層

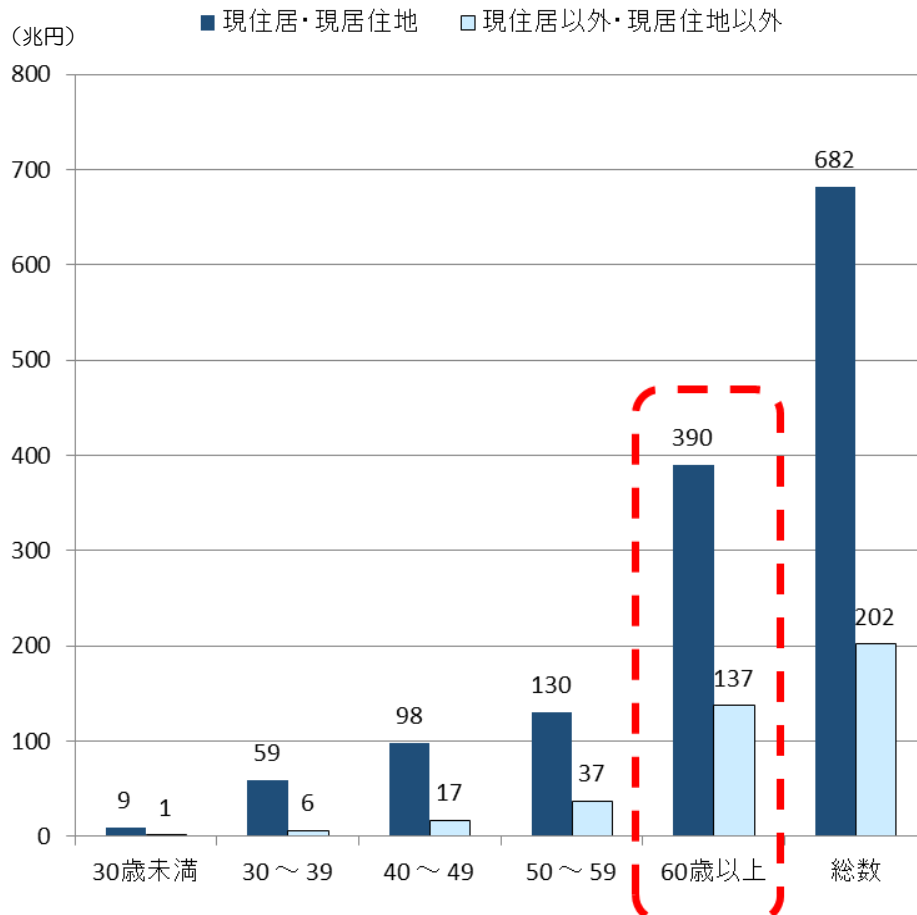
- ◇ 1世帯あたりの資産額では、60歳以上の世帯が平均資産額を大きく上回って保有している。
- ◇ 宅地資産の半数以上は高齢者層が保有している。

【世帯主の年齢階級別1世帯当たりの資産額】
(2人以上の世帯)



(資料出所)総務省統計局「平成21年全国消費実態調査」
(注)家計資産に関する結果より作成。
資産額は、金融資産(貯蓄-負債)と実物資産(住宅・宅地資産、耐久消費財等資産)の合計値。

【宅地資産の保有状況】

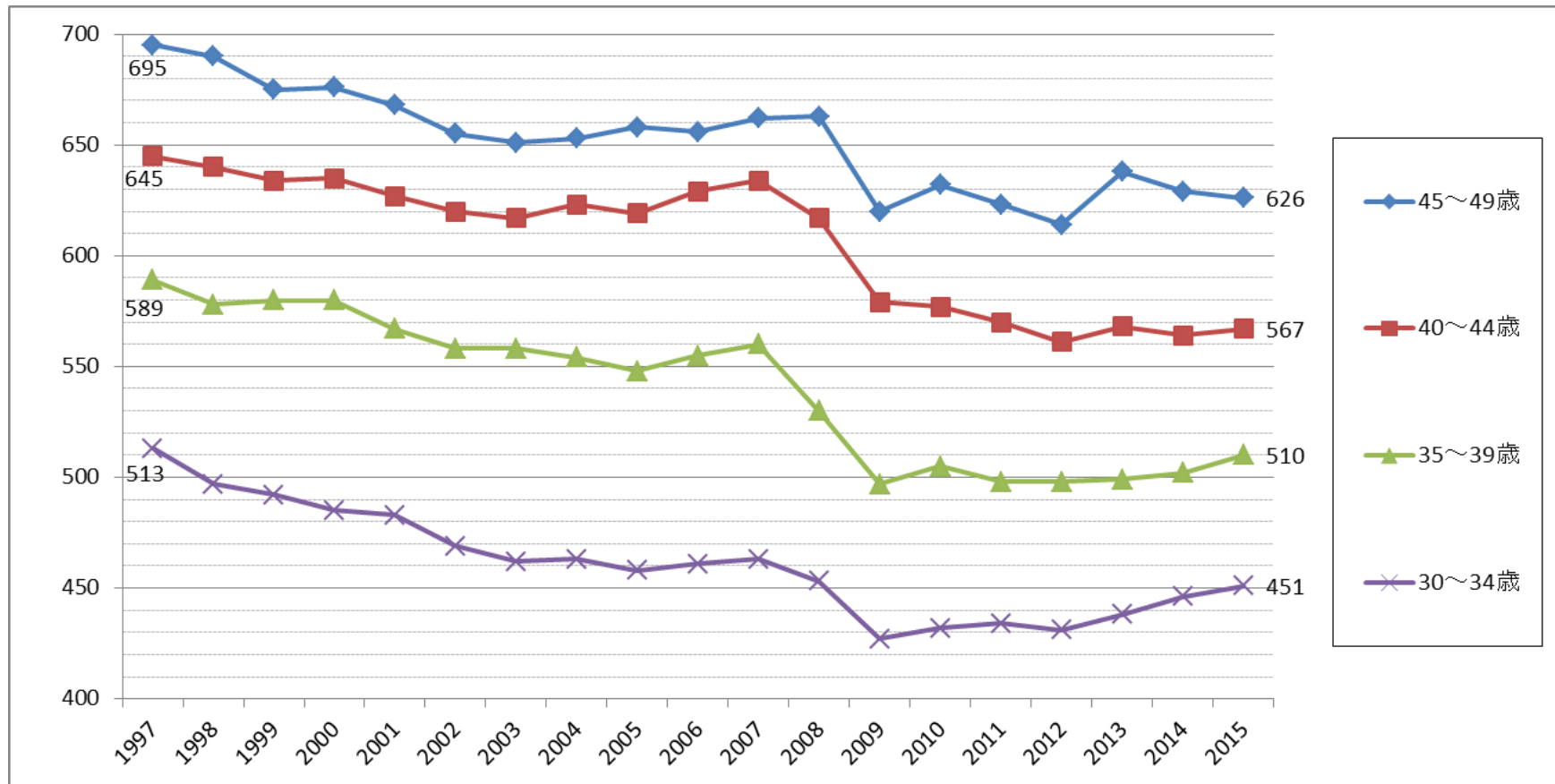


出典：総務省「全国消費実態調査」国土交通省「土地基本調査」
※「宅地」とは登記簿上の宅地及び住宅を建てるために所有している土地をいう。

2-6. 一次取得者層の所得低下

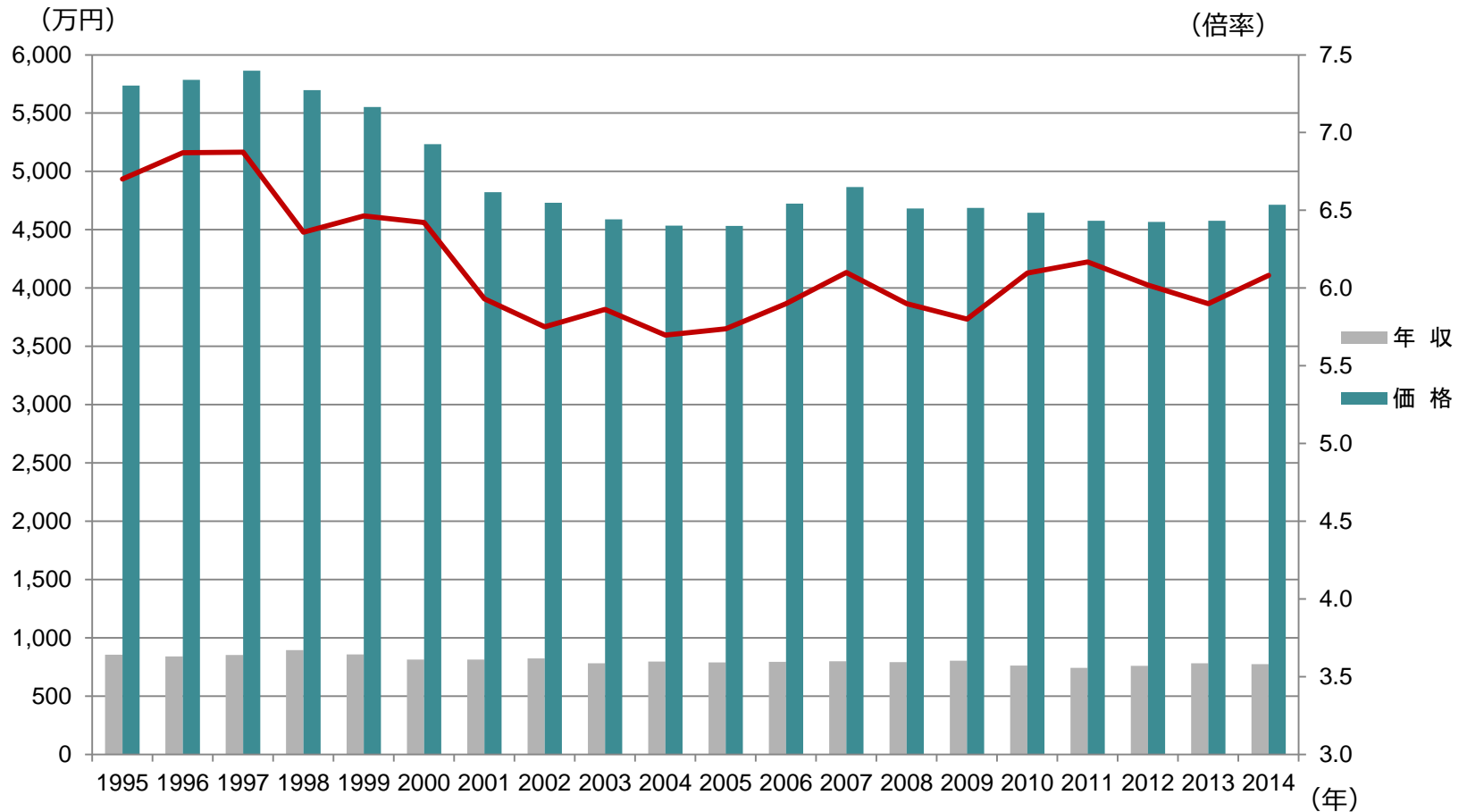
- ◇ 住宅の一次取得者層の大部分を占める30歳代、40歳代の平均年収が減少。
- ◇ 同世代にとって新築住宅を取得することの困難さが顕著化。

【平均年収の推移】



出典：国税庁「民間給与実態統計調査」

2-7. 年収と住宅購入価格



(参考)

国名	年	住宅価格÷年収
アメリカ	2013	5.27
イギリス	2013	6.38
ドイツ	2006	3.48
日本	2014	6.13

アメリカ：住宅価格（中位値・2013年12月時点） 年収（中位値・2013年時点）
 イギリス：住宅価格（平均値・2013年12月時点） 年収（2013～2014年の平均値）
 ドイツ：住宅価格 建築許可物件の工事予定額（住宅戸単位）
 年収 1ヵ月あたりの収入を年収換算した値
 日本：住宅価格（マンション） 新規発売民間分譲マンションの平均価格
 (株)不動産経済研究所「全国マンションの市場動向」
 年収 全国の勤労者世帯平均年収（総務省「家計調査 貯蓄・負債編」）

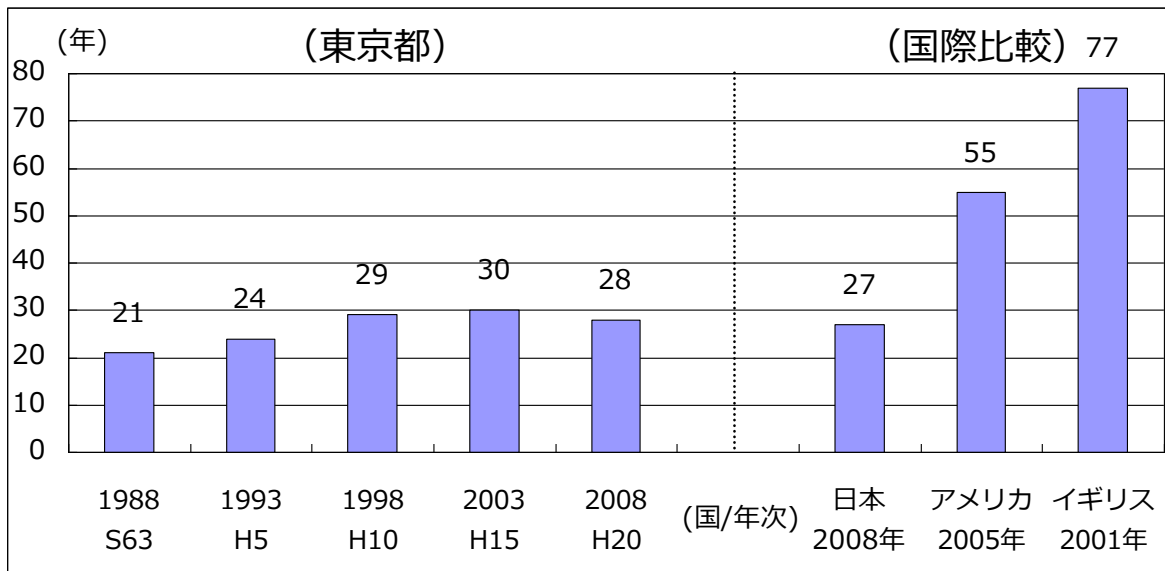
3 既存住宅流通

- 3-1 既存住宅の寿命と残存価値
- 3-2 既存住宅成約件数の推移
- 3-3 既存住宅成約件数の推移
- 3-4 既存住宅購入に関する消費者の意識

3 - 1 .既存住宅の寿命と残存価値

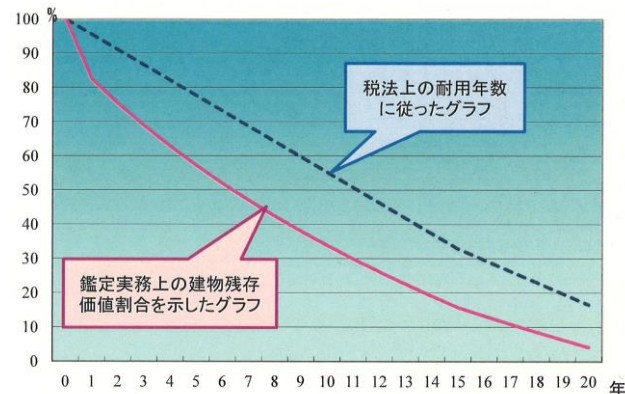
- ◇ 欧米に比べ、住宅寿命が短い現状
- ◇ 住宅の市場価値は、経年により減少。戸建住宅の場合、築後20年で価格はほぼゼロに。

滅失住宅平均築後年数の推移



出典：東京都及び日本：「住宅・土地統計調査」（総務省）より都市整備局作成
 アメリカ：American Housing Survey（2005年）
 イギリス：Housing and Construction Statistics（2001年）

戸建住宅の残存価値曲線

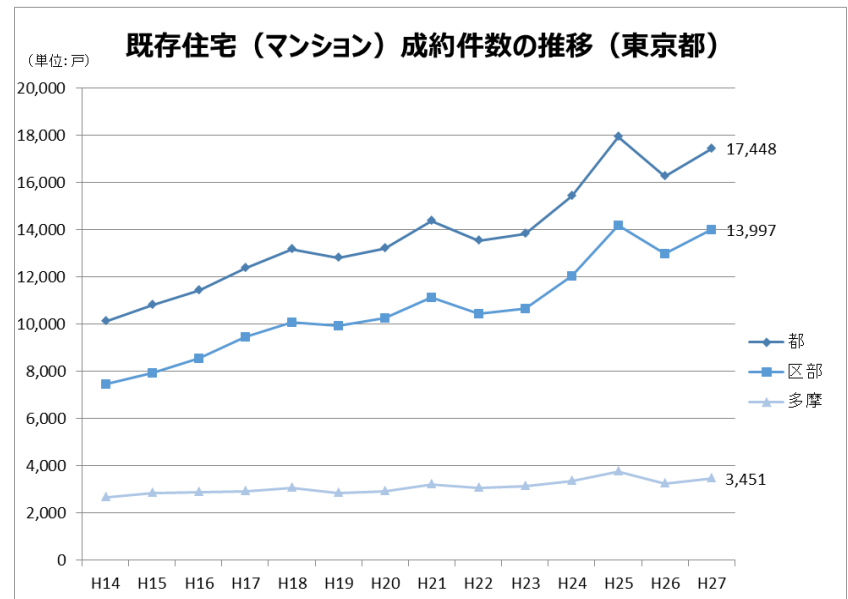
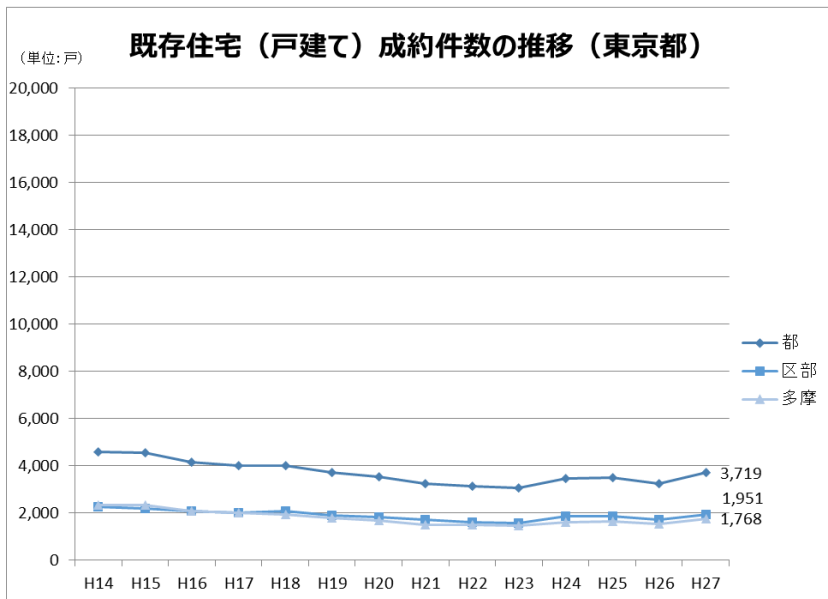
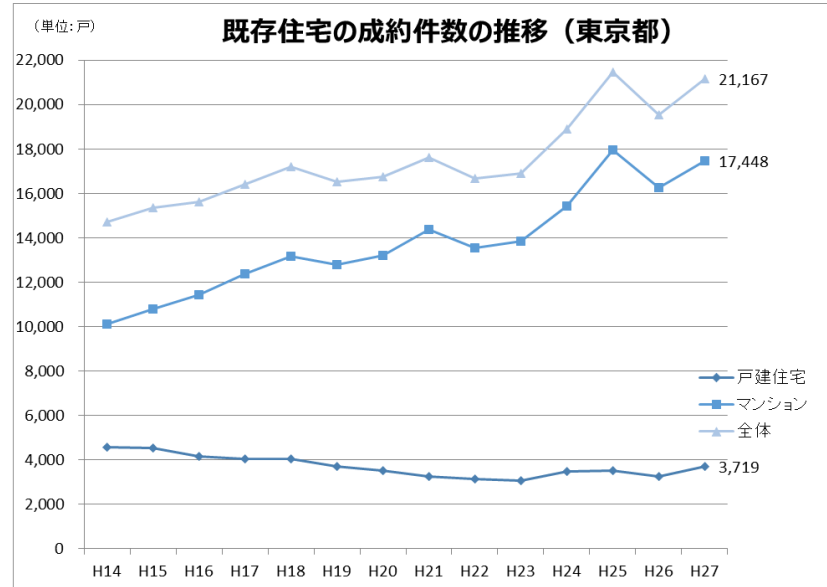


税法上のグラフよりも価値下落は早く、
 20年で価値がほぼゼロに

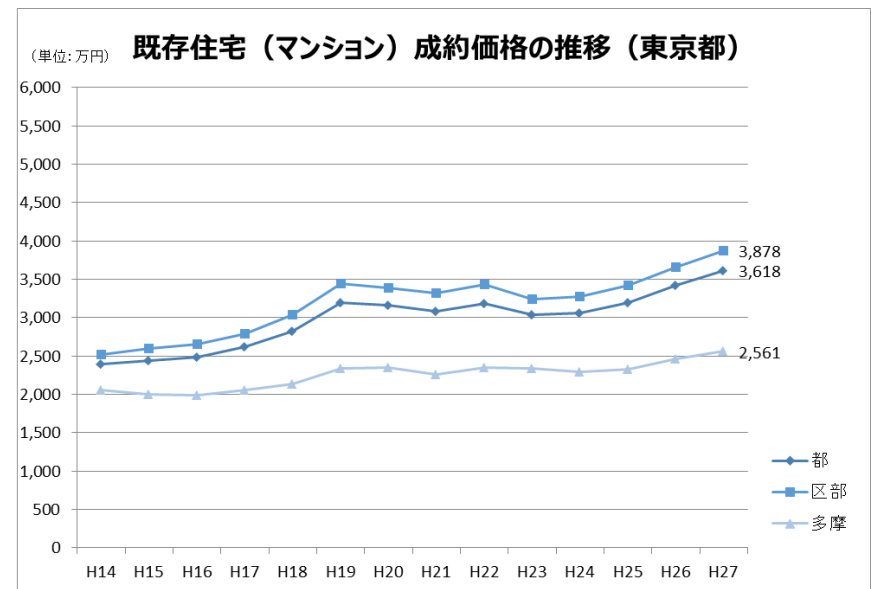
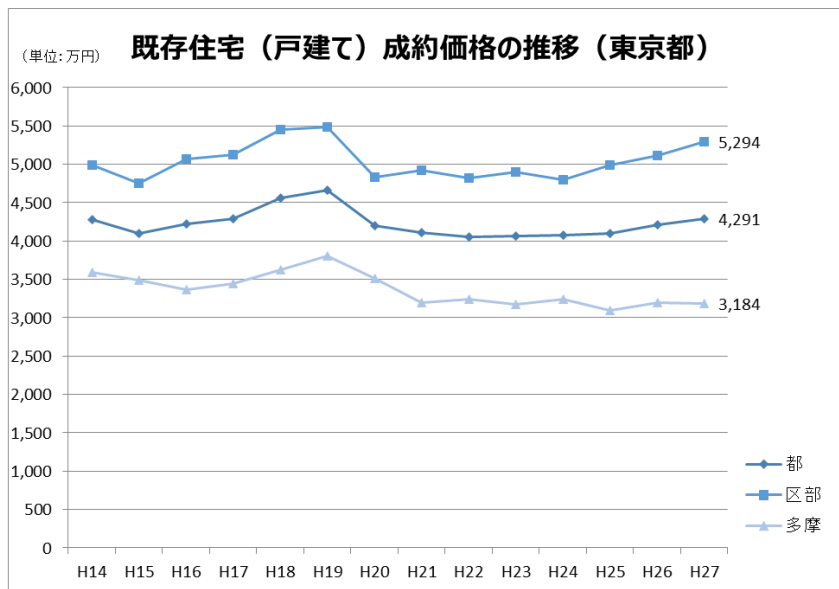
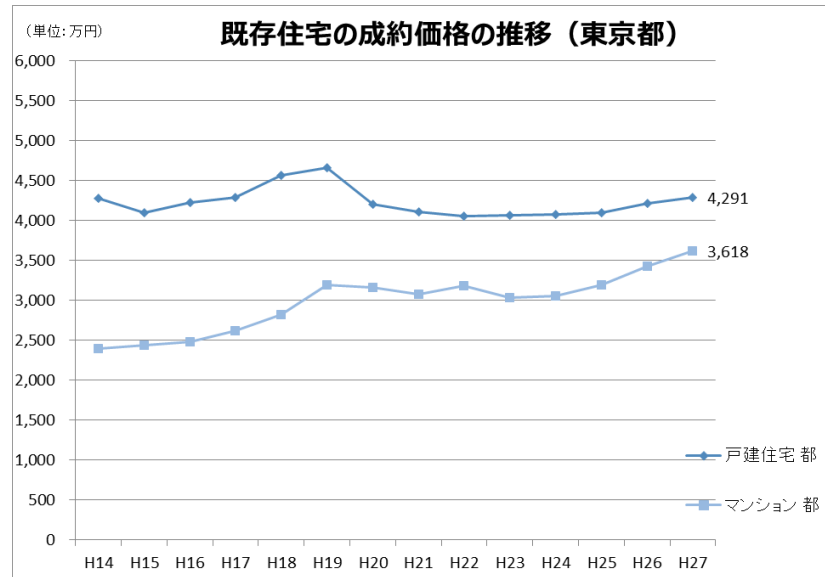
※ 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために
 補助事業により公募、青山リアルティアドバイザーズ
 (株)において作成したもの

出典：中古住宅・リフォームトータルプラン／国土交通省

3 - 2. 既存住宅成約件数の推移



3-3. 既存住宅成約価格の推移

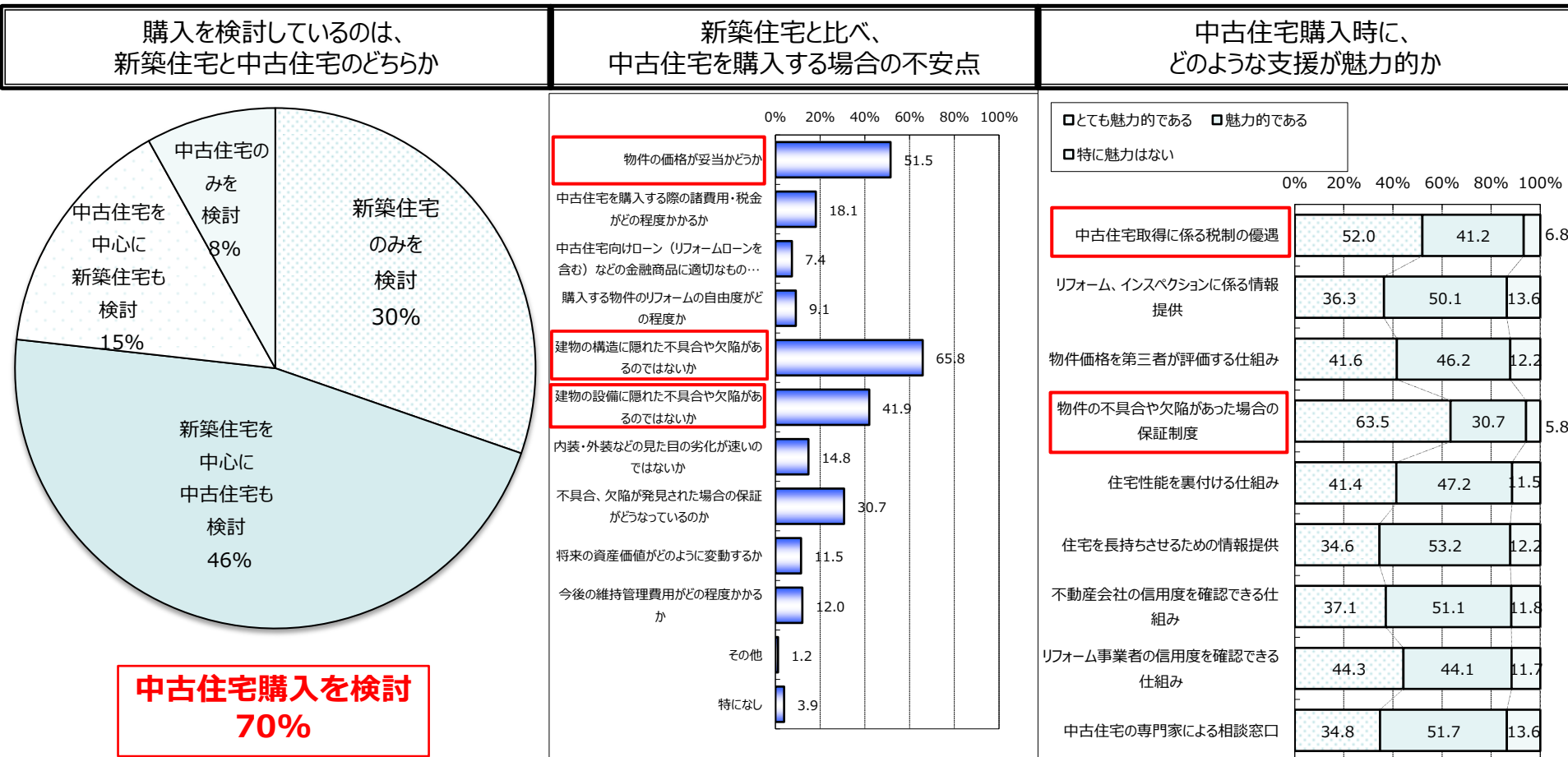


出典：(公財) 東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」を基に作成

3-4. 既存住宅購入に関する消費者の意識

◇ 都が平成24年度に実施した調査によると

- 1 住宅購入検討者の内7割が、中古住宅の購入も検討している。
- 2 新築と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点として、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や、「物件価格が妥当かどうか」を挙げる人が多い。
- 3 中古住宅購入時の支援策として魅力的なものとして、「物件の不具合や欠陥の保証」や「税制優遇」を挙げる人が多い。



4 住宅検査・瑕疵保険・住宅履歴情報

- 4-1 既存住宅インスペクションガイドラインについて
- 4-2 既存住宅売買瑕疵保証責任保険について
- 4-3 住宅履歴情報について
- 4-4 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴の認知度
- 4-5 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴の効果

4 - 1 .既存住宅インスペクションガイドラインについて

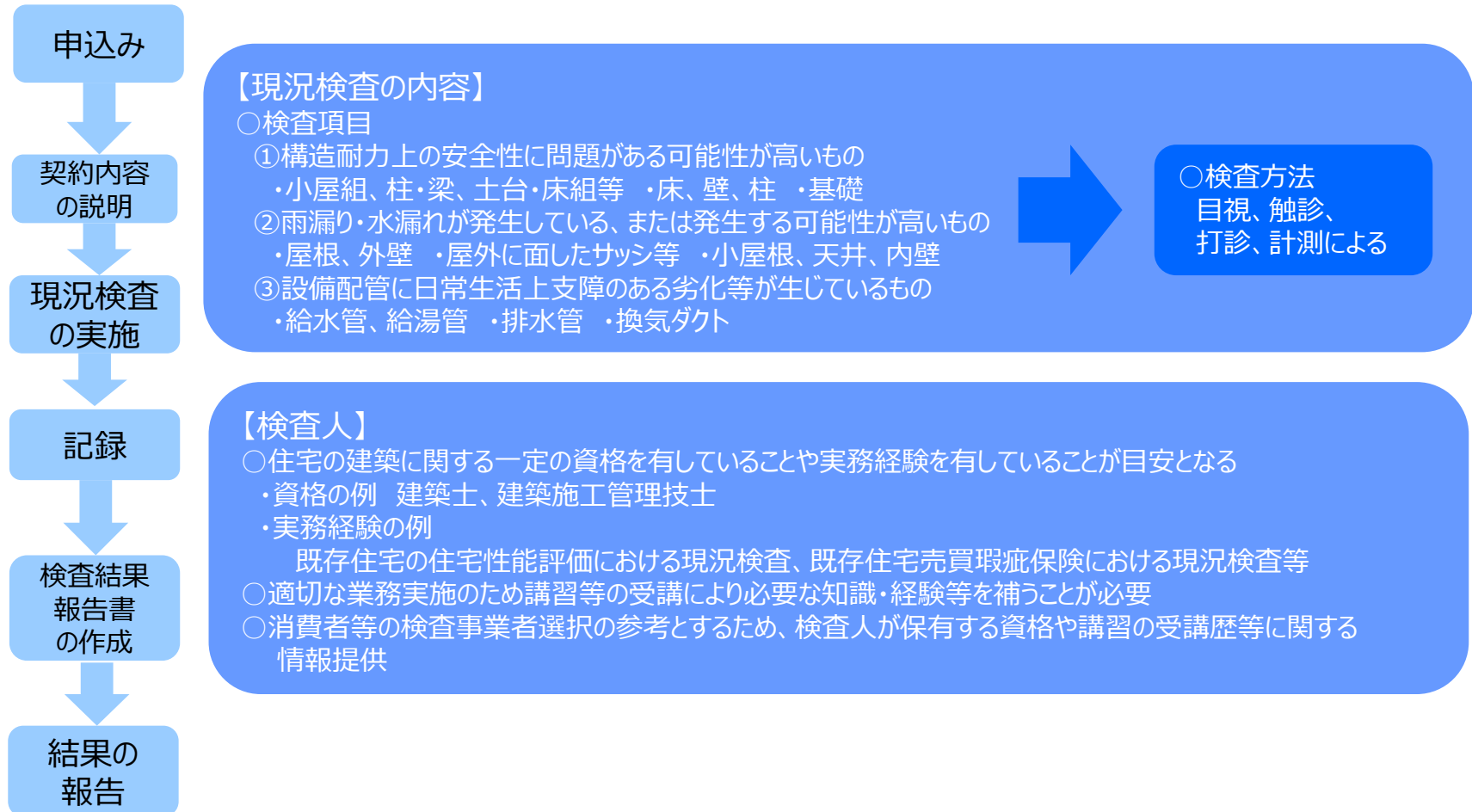
平成25年6月策定 国土交通省

■ ガイドライン策定の目的

中古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について指針を示す。

事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図る。

■ ガイドラインの内容



4 - 2. 既存住宅売買瑕疵保証責任保険について

1 住宅瑕疵担保保険制度設立の経緯

平成12年4月 「住宅の品質確保の促進に関する法律」施行
⇒住宅の売主に対し、10年間の瑕疵担保責任を義務付け

平成17年 構造計算書偽装問題発覚
⇒住宅の売主倒産時に瑕疵担保責任が履行されず、住宅所有者が不安定な立場におかれる

平成18年12月 「宅地建物取引業法」改正
⇒宅建業者等に対し、契約締結前に、保険加入の有無等について、相手方への説明を義務付け

平成19年5月 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」公布
⇒住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け
⇒住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
⇒保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備

既存住宅売買瑕疵保証責任保険制度の開始

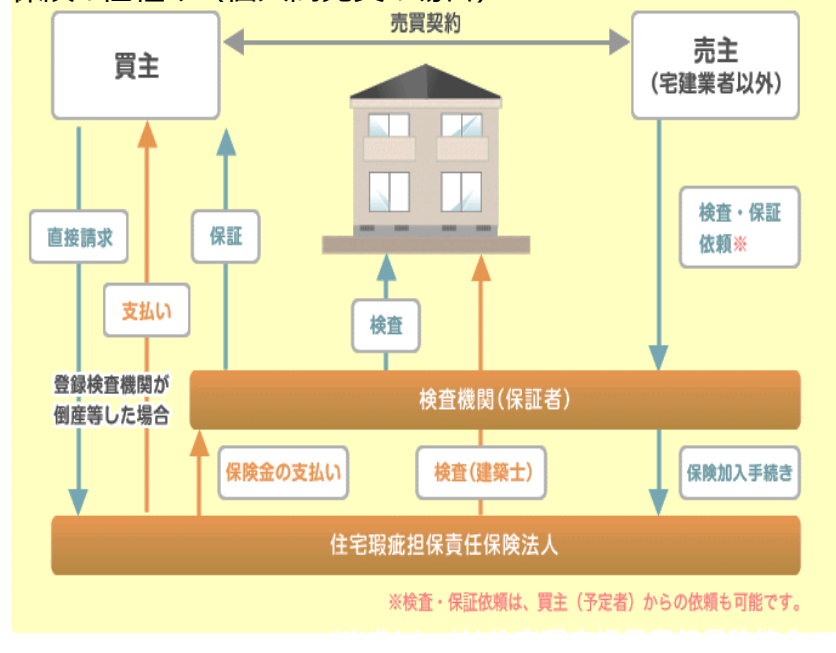
平成21年12月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買】

平成22年3月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買】

2 既存住宅売買瑕疵保証責任保険

- ・保険金の支払い対象は構造部分や防水部分など。保険期間は1年間または5年間。保険加入は任意。
- ・保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）」の場合」で異なる。

保険の仕組み（個人間売買の場合）



保険加入実績(平成27年3月31日時点・累計)

	既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買 H21.12～】	既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買 H22.3～】
全国	6,822戸	1,430戸
内 東京都	1,437戸	397戸

4 - 3.住宅履歴情報について

■ 経緯

- ・平成18年6月 「住生活基本法」制定
- ・平成19年5月 「200年住宅ビジョン」策定
(自民党政務調査会)

平成19年10月
「住宅履歴情報整備検討委員会」設置

平成21年2月
上記委員会が「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定

「指針」の概要

- 各主体の役割、基本ルール、住宅履歴情報項目を定める

平成22年5月
「一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」設立

「協議会」の概要

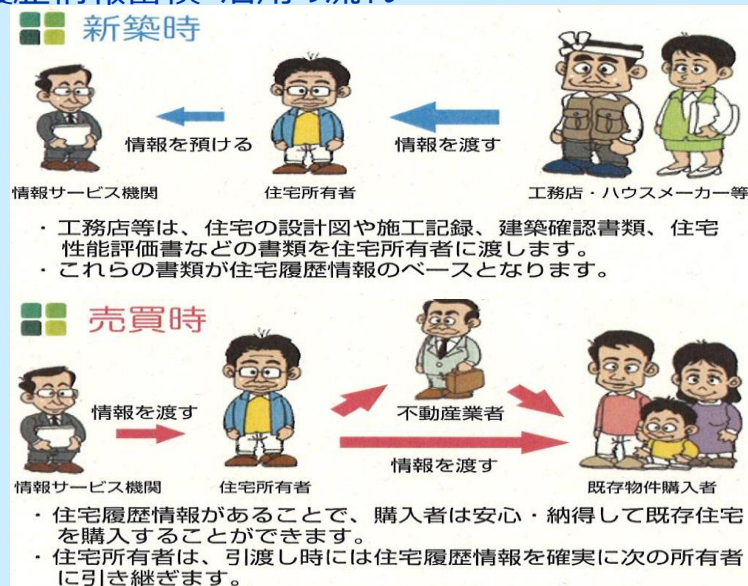
- 住宅履歴情報サービス(住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務)を行う事業者が会員
- 会員 中小建設業の団体、ハウスメーカー、住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人など
- 業務 基本指針の策定、共通業務ツールの整備、普及活動など

■ 住宅履歴情報（「いえかるて」）の蓄積

【（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の場合】

住宅所有者が、情報サービス機関に委託して住宅履歴情報を蓄積する。住宅と、その住宅履歴情報を確実に特定するため、それぞれの住宅に唯一のIDを使用して、情報を蓄積する。

■ 住宅履歴情報蓄積・活用の流れ



(出典) 住宅履歴情報整備検討委員会事務局発行パンフレット

■ 蓄積する情報（例）

＜新築段階の情報＞

- ・建築確認、住宅性能評価、新築時工事関係の書類や図面 等

＜維持管理段階の情報＞

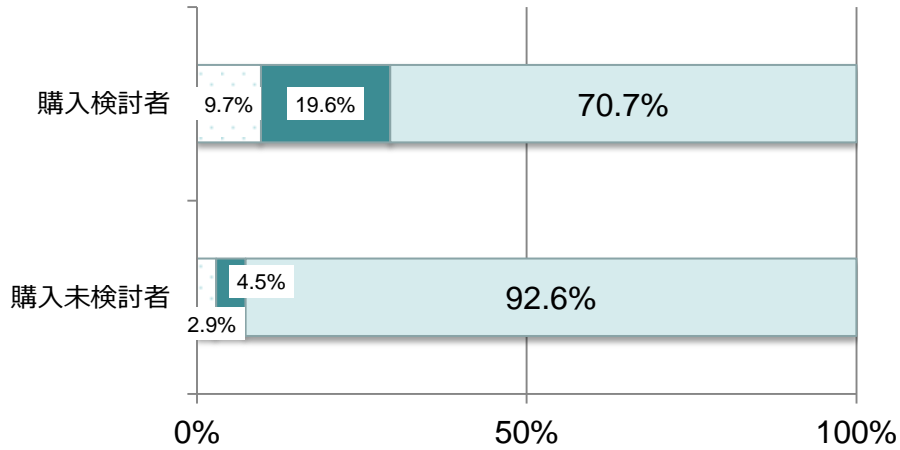
- ・維持管理計画、点検、診断、修繕、改修、リフォーム等の書類、図面、写真等

※平成26年3月31日までの共通ID発行実績 45,270件（全国）

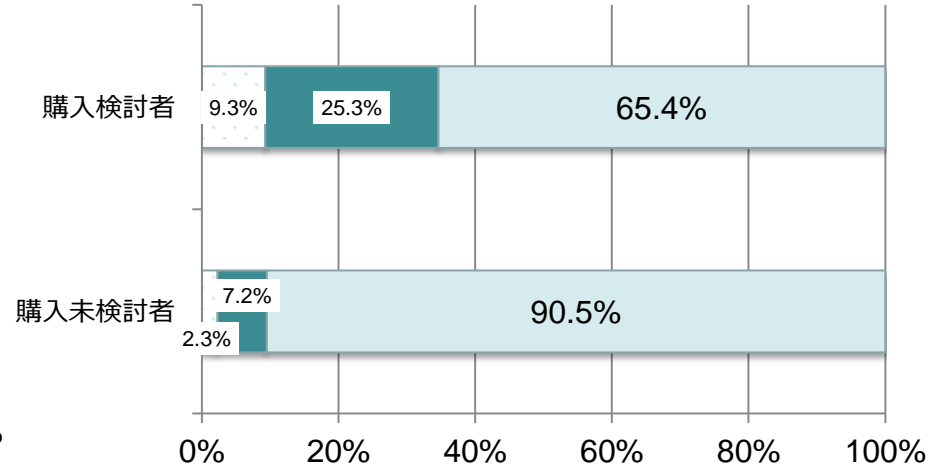
4-4.住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴の認知度

- ◇ 都が平成24年度に実施した調査によると、住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の認知度は総じて低い。
- ◇ 住宅の購入を検討している消費者にさえ、あまり知られていない。

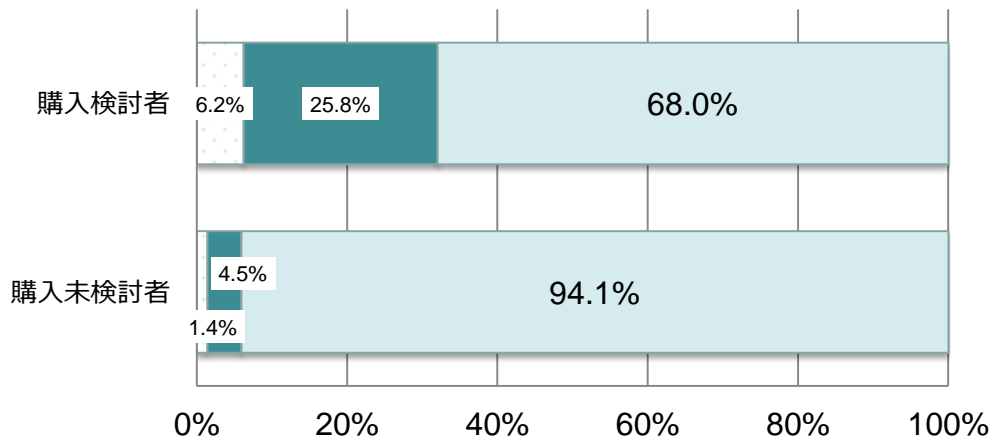
《住宅検査》



《既存住宅売買瑕疵保険》



《住宅履歴情報》



- 凡例
- 言葉も内容も知っていた。
 - 言葉は知っていたが内容は知らなかった。
 - 言葉も内容も知らなかった。

出典：東京都都市整備局調査
 平成24年度「既存住宅流通の活性化に向けた検討調査」を基に作成。購入検討者は過去に1度も住宅を購入したことがなく、現在購入を検討中の人。購入未検討者は過去に1度も購入を検討したことがなく、現時点で購入を検討していない人。それぞれの母数は515人。

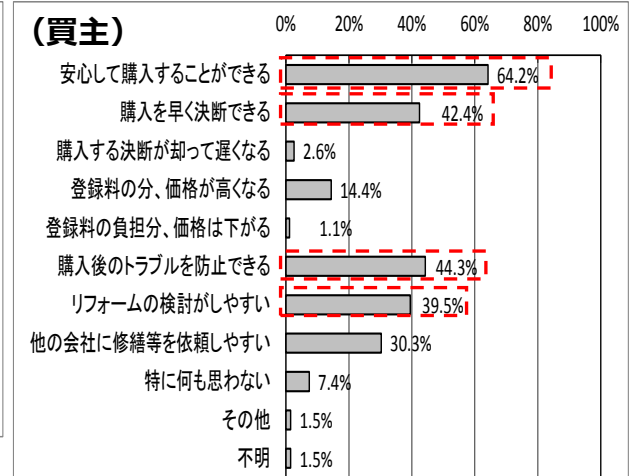
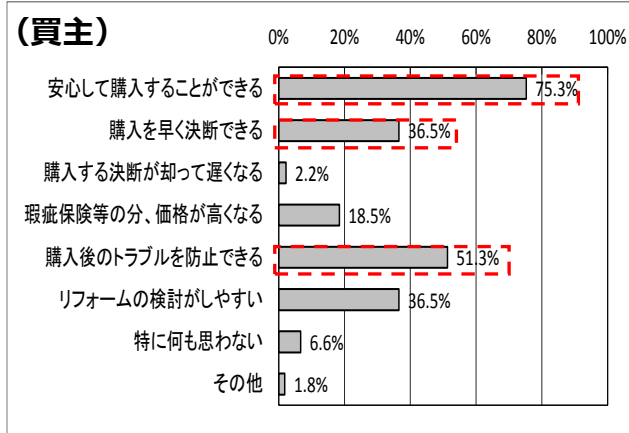
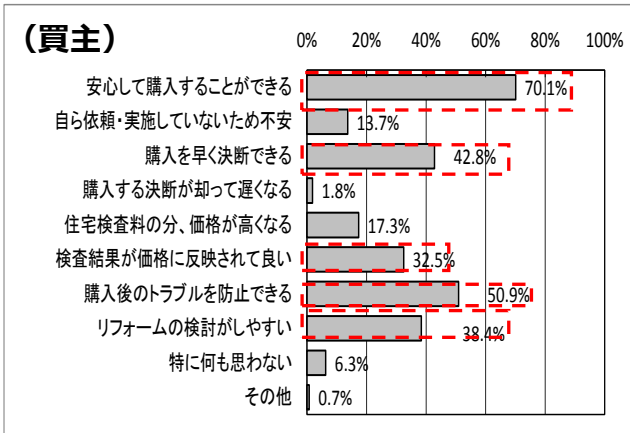
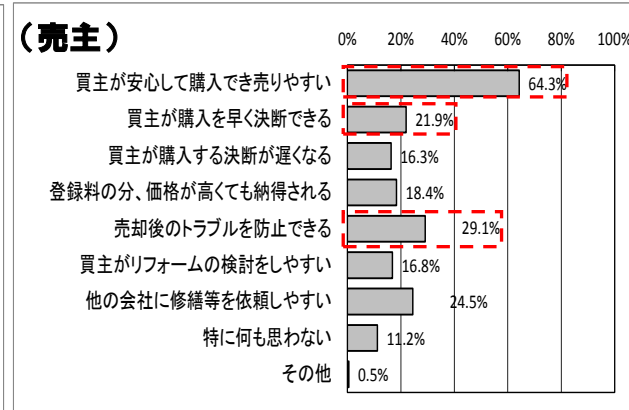
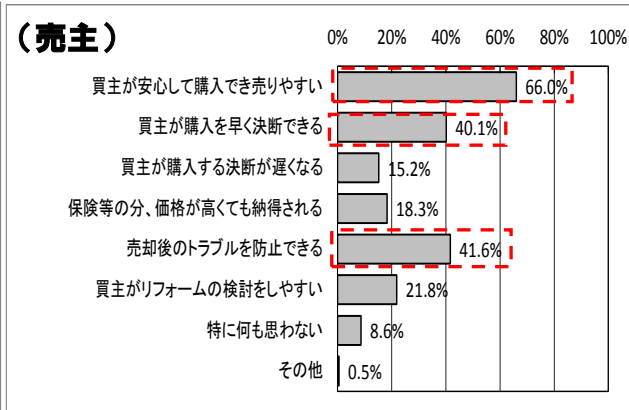
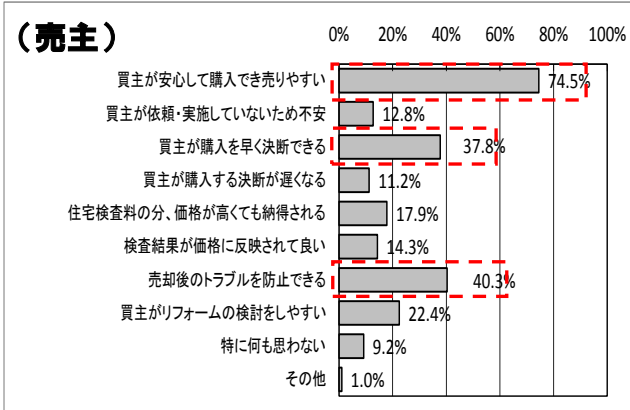
4 - 5.住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴の効果

◇ 都が平成25年度に行った調査によると、住宅検査等を実施する効果として、売主及び買主ともに「安心して購入、売買することができる」、「売買後のトラブルを防止できる」という点を挙げる人が多かった。

《住宅検査》

《既存住宅売買瑕疵保険》

《住宅履歴情報》



出典：東京都都市整備局調査 平成25年度「既存住宅取引事例調査」を基に作成。

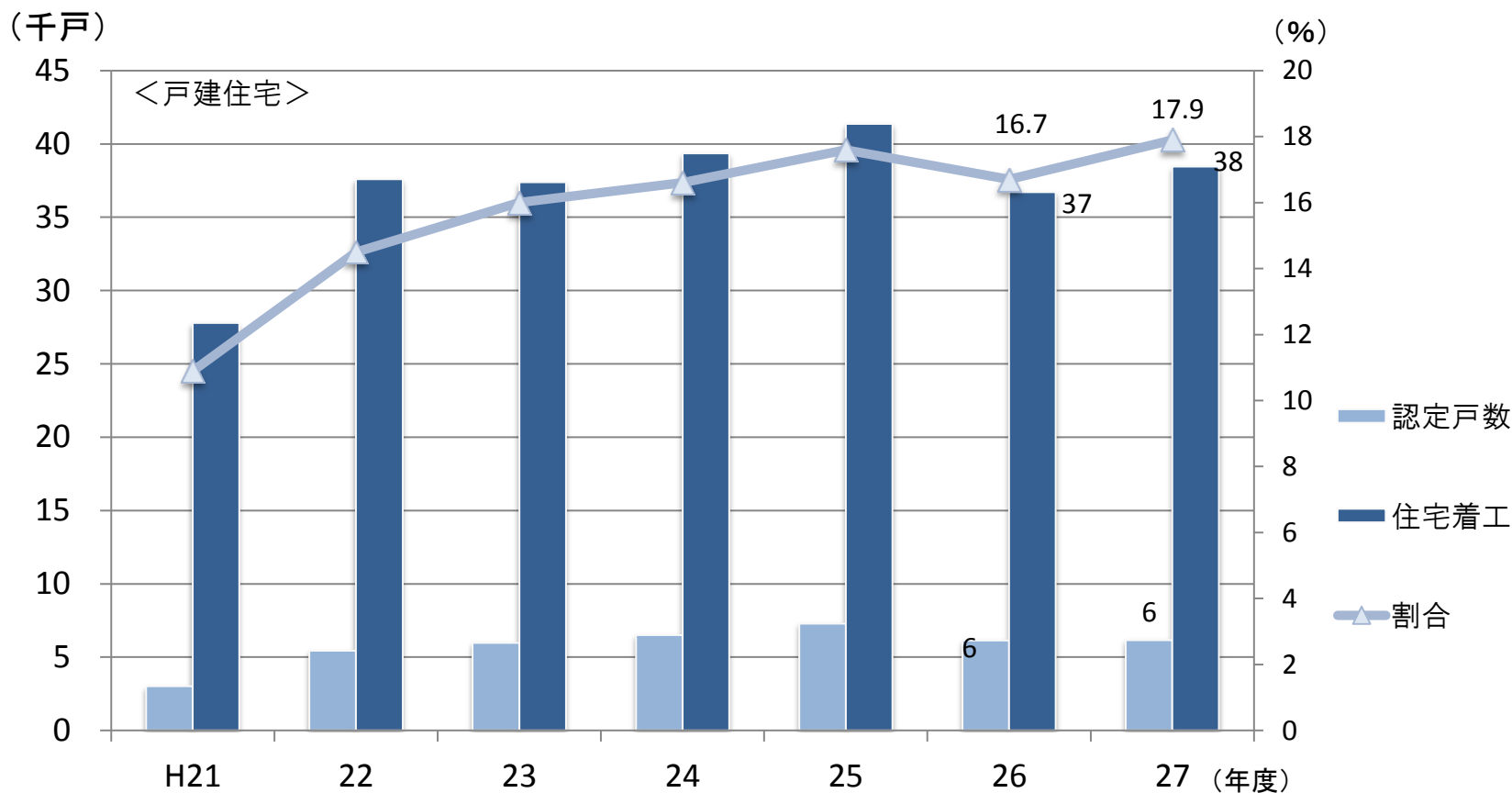
調査方法はアンケート調査票の配布による方法。調査対象者は、昭和56年6月1日以降に着工した既存住宅の取引において、上の3つのうちいずれかを利用した住宅の「売主（回収数197人）」、「買主（回収数271人）」、「仲介事業者（回収数151人）」である。

5 長期優良住宅

- 5-1 長期優良住宅の認定戸数実績(都内)
- 5-2 中小工務店等における長期優良住宅への取組意向
- 5-3 戸建て住宅における長期優良住宅認定取得状況
- 5-4 中小工務店等における長期優良住宅への取組状況

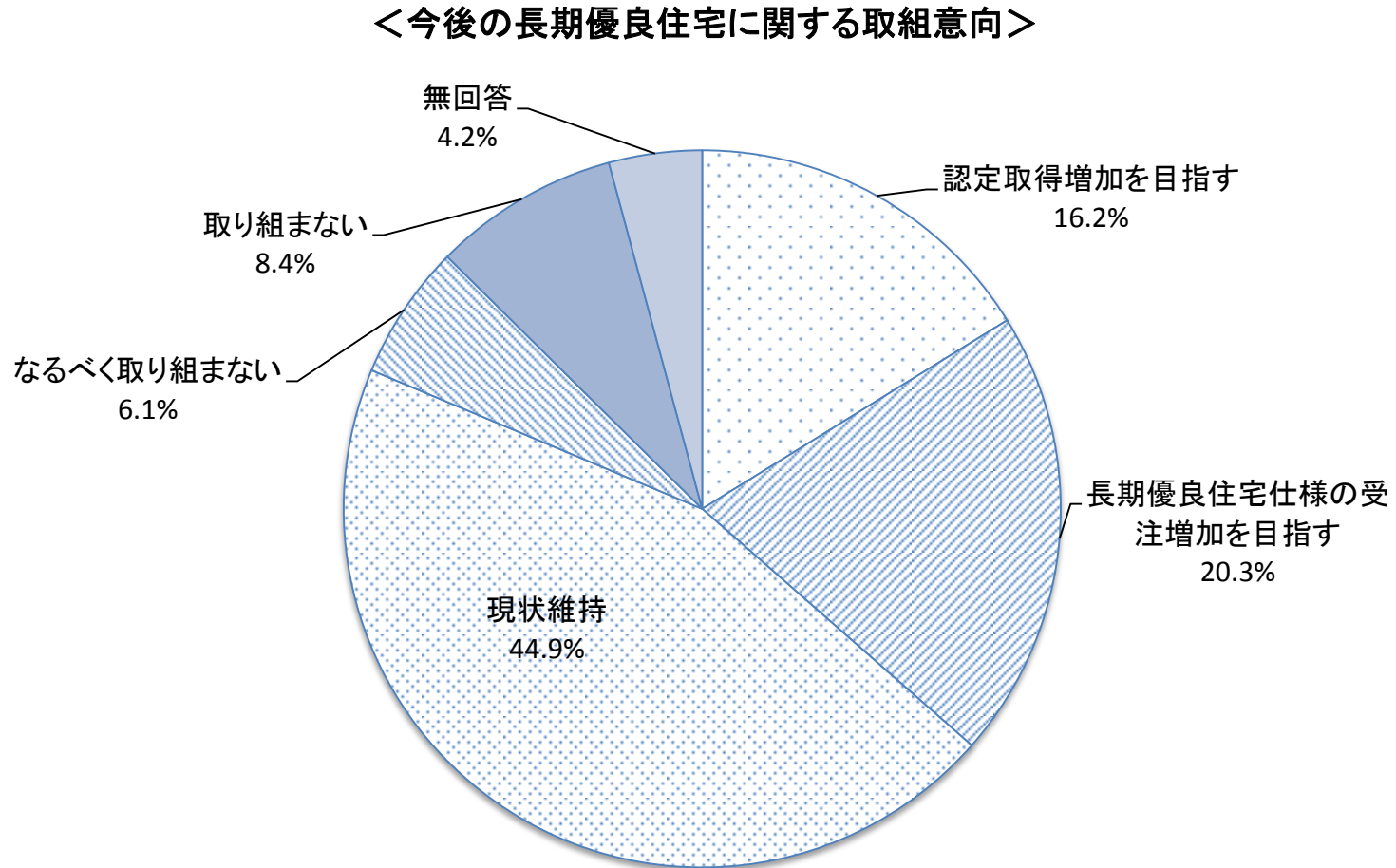
5 - 1 .長期優良住宅認定制度戸数の実績(都内)

◇ 戸建住宅における長期優良住宅認定戸数の割合は、約18%となっている。



5 - 2. 中小工務店等における長期優良住宅への取組意向

- ◇ 今後の長期優良住宅に関する取組意向について、認定取得や受注の「増加を目指す」との積極的な意向を示す事業者は4割に満たない状況である。



出典：国土交通省「中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について」（平成26年5月26日公表）を基に作成
調査対象：中小工務店・大工業界4団体の会員。配布数約45,000人、回収数2,794人（回収率約6%）
（注）今後どの程度長期優良住宅に取り組んでいく予定か、という質問に対する回答

5 - 3 . 戸建て住宅における長期優良住宅認定取得状況

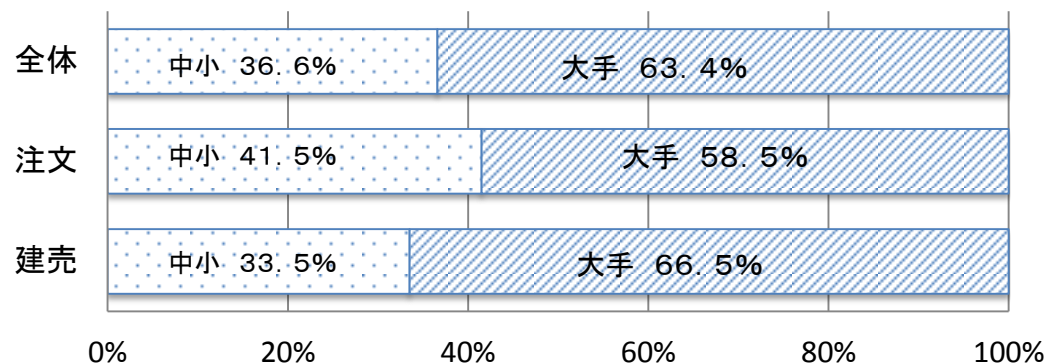
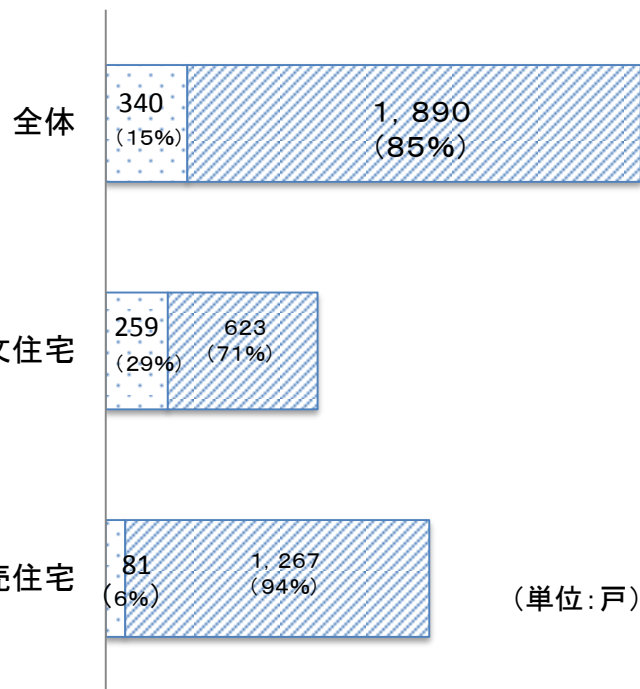
- ◇ 注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していない。
- ◇ 中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めているが、大手に比べ長期優良住宅への取組が進んでいない。

＜戸建て住宅における長期優良住宅認定の取得状況＞
(平成26年度)

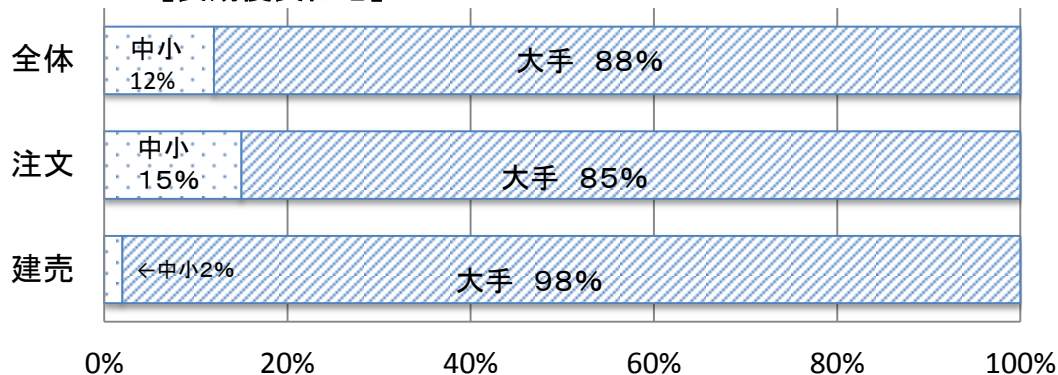
施工業者規模別の割合
【戸建て住宅全体】

中小: 中小企業法に規定する資本金3億円以下、
常時使用する従業員数が300人以下の事業者
大手: それ以外の事業者

□ 長期優良 ▨ 長期優良以外



【長期優良住宅】



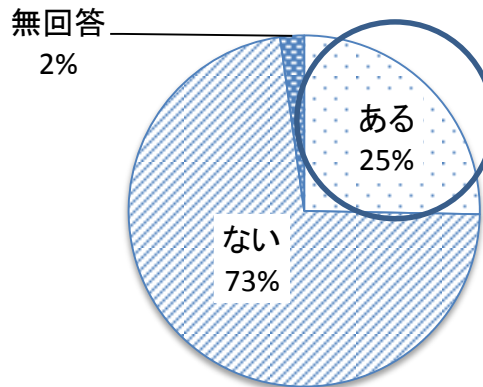
出典: 東京都都市整備局調べ

多摩建築指導事務所建築指導第一課所管の7市(昭島市、国立市、東大和市、狛江市、武蔵村山市、多摩市、稲城市)について、平成26年度における戸建住宅の建築確認件数と長期優良住宅の認定件数を集計した。

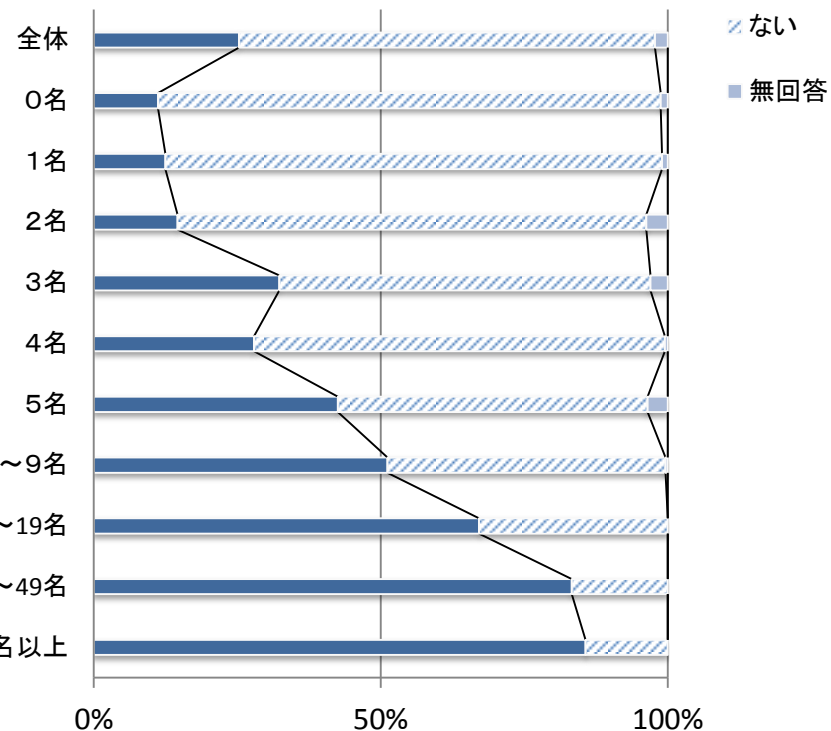
5 - 4 . 中小工務店等における長期優良住宅への取組状況

◇ 国の調査によると、小規模な事業者ほど、長期優良住宅に取り組んだ経験がないという状況である。

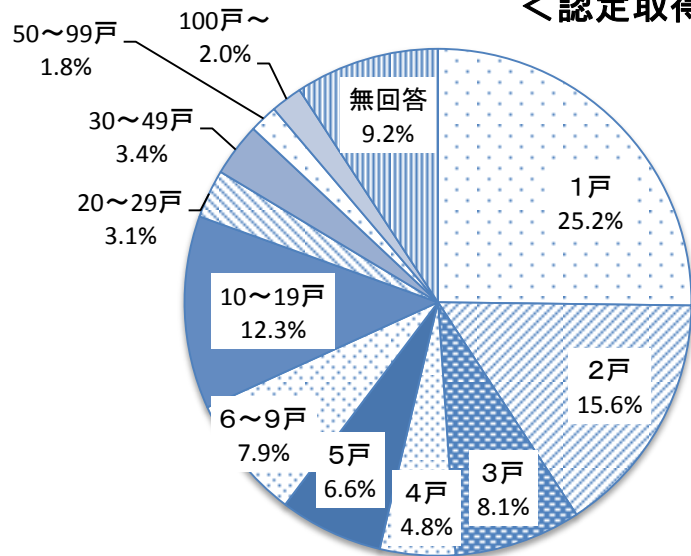
＜認定取得実績の有無＞



＜雇用社員数別＞



＜認定取得件数＞



出典：国土交通省「中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について」（平成26年5月26日公表）を基に作成。調査対象：中小工務店・大工業界4団体の会員。配布数約45,000人、回収数2,794人(回収率約6%)

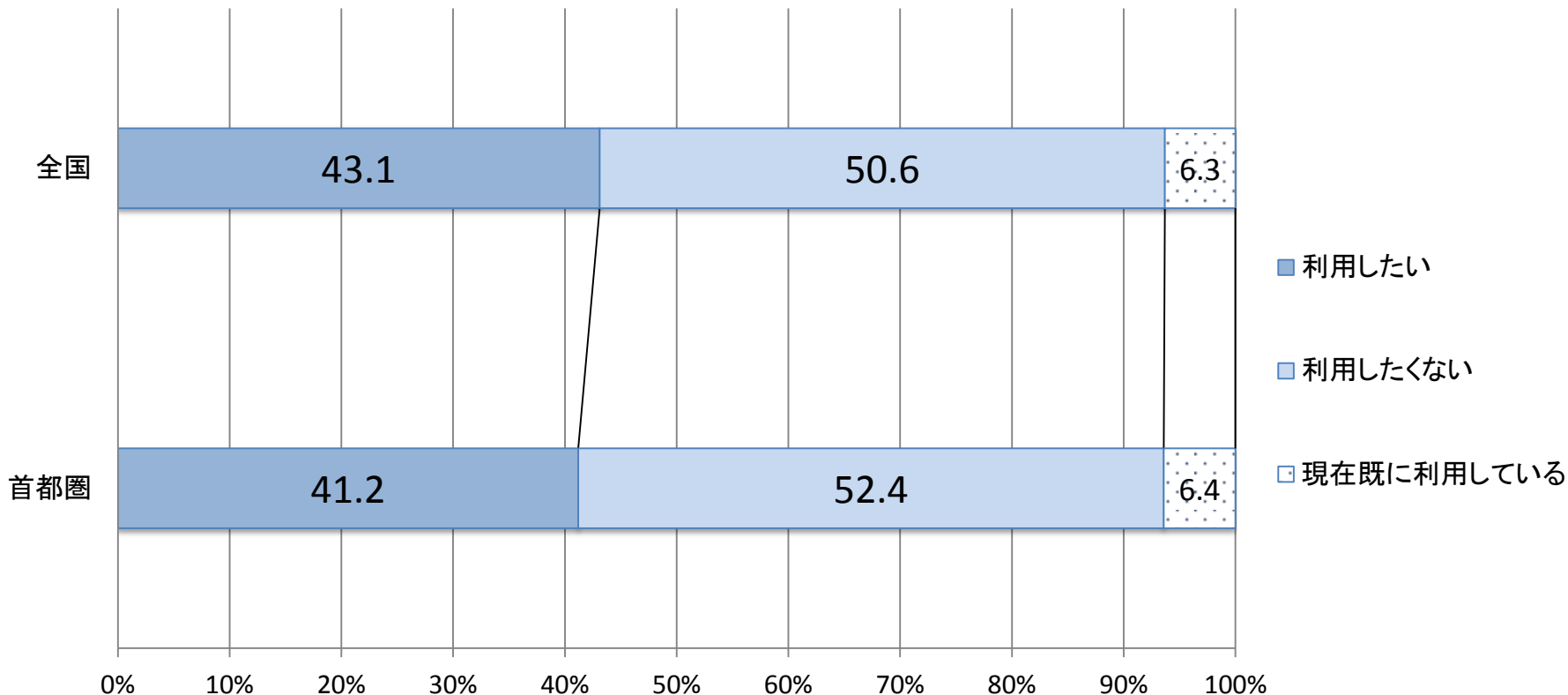
(注) 長期優良住宅に関する取り組みについて、元請けにより施工した住宅で、長期優良住宅の認定を取得した実績はあるか、という質問に対する回答。

6 維持管理、リフォーム

- 6-1 住宅維持管理サービスの利用意向
- 6-2 主要なリフォーム事業者
- 6-3 中小工務店等におけるリフォームへの取組状況
- 6-4 大工就業者数の推移(全国)
- 6-5 リフォームに関する相談状況

6-1.住宅維持管理サービスの利用意向

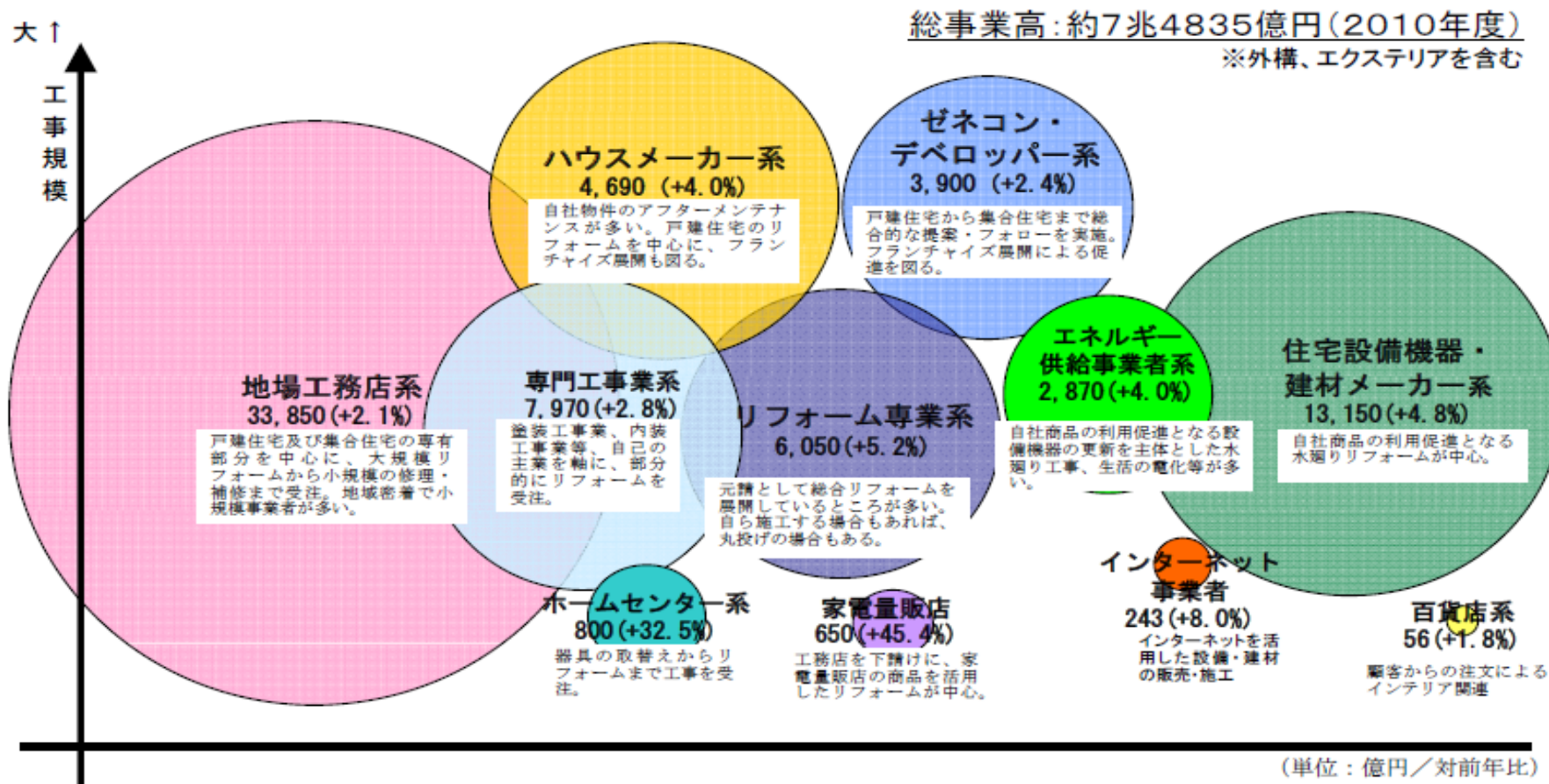
◇ 民間の調査によると、有料の住宅維持管理サービスの利用意向については、全国、首都圏とも「利用したくない」が約半数を占めているが、「利用したい」も4割以上となっている。



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〈全体版〉」
(平成27年3月公表)を基に作成。対象者：住宅購入者、回収数：全国2,886人、首都圏808人
住宅維持管理サービスとは、住宅購入後に住宅を有料にて定期点検、修繕及び緊急時の対応等をするサービスである。

6-2. 主要なリフォーム事業者

◇ 住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占めている



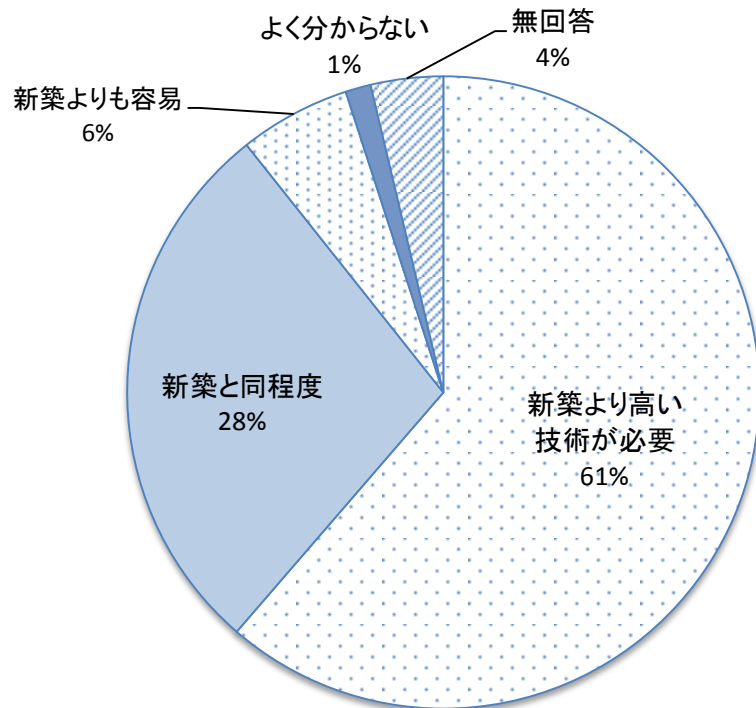
(資料) リフォーム事業高は、株式会社富士経済「2011年版住宅リフォーム市場の現状と将来展望」から引用。

出典: 国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」(平成24年3月公表)

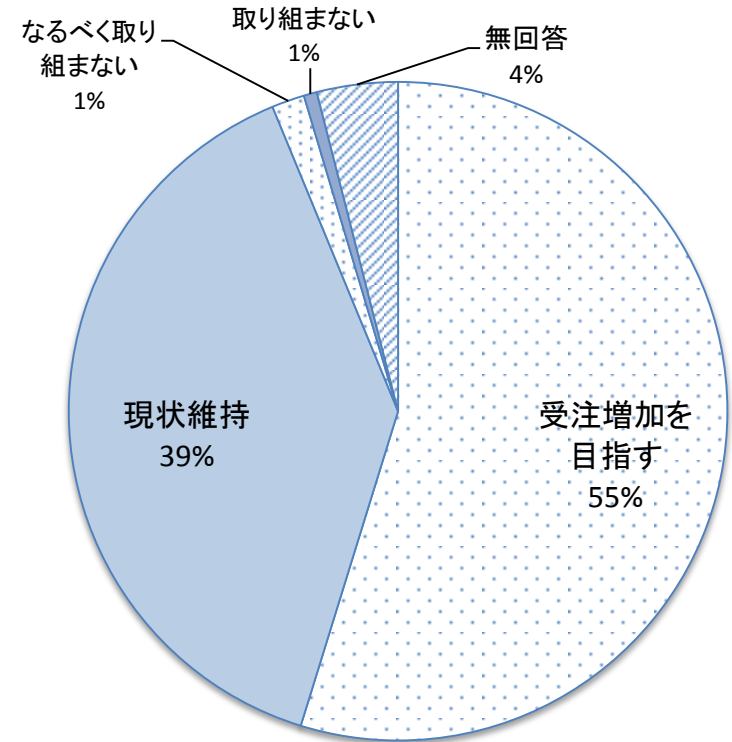
6 - 3. 中小工務店等におけるリフォームへの取組状況

- ◇ 国の調査によると、今後のリフォームに関する取組意向について、「受注増加を目指す」という回答が過半数を占めている
- ◇ 一方、リフォームには、新築より高い技術が必要だと認識している。

＜リフォームに必要な大工の技能レベル＞



＜今後のリフォームに関する取組意向＞

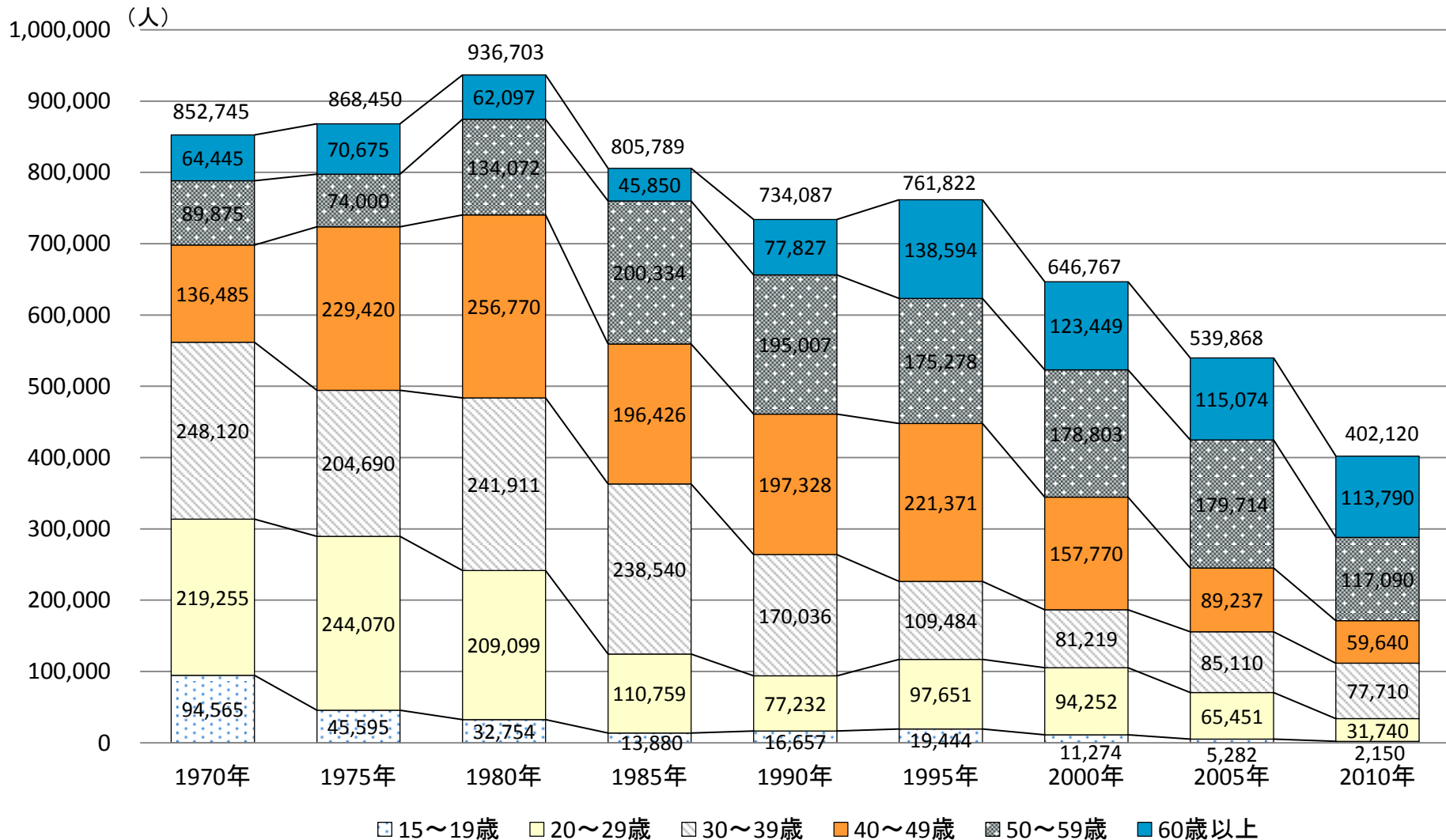


出典：国土交通省「中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について」（平成26年5月26日公表）を基に作成
調査対象：中小工務店・大工業界4団体の会員。配布数約45,000人、回収数2,794人（回収率約6%）

（注）リフォームにおける大工工事に求められる技能について、及び、今後リフォーム工事を元請けとして請け負う予定か、という質問に対する回答

6-4.大工就業者数の推移（全国）

◇ 1980年以降、大工就業者は減少傾向にあるとともに、高齢化が進行している。

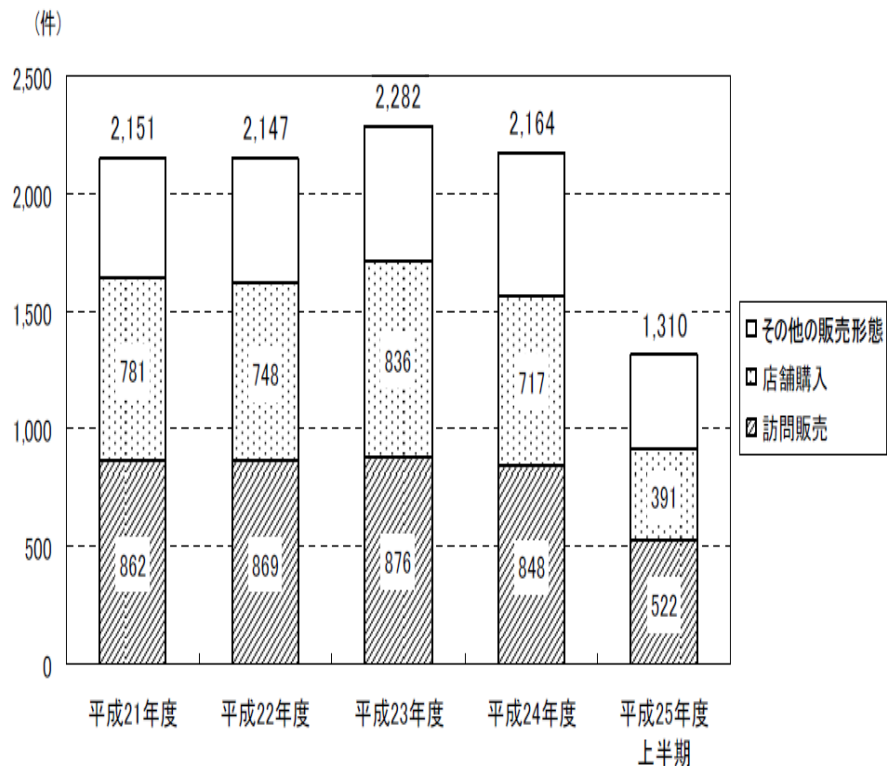


出典：国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン 参考データ」（平成24年2月）及び国勢調査より作成

6 - 5. リフォームに関する相談状況

- ◇ 住宅リフォームに関する相談が数多く寄せられている。
- ◇ 相談内容については、リフォーム事業者の対応に関するものが多くなっている。

＜住宅リフォームに関する相談 相談件数の推移＞



出典：東京都生活文化局『「住宅リフォーム」の消費生活相談の概要』

(平成25年度)

※東京都消費生活総合センター及び都内区市町村の消費生活相談窓口
に寄せられた相談情報をPIO-NET（全国消費生活情報ネットワーク
・システム）を用いて分析したもの

【表-2】 住宅リフォームに関する相談（店舗購入）内容キーワード上位10位

(単位:件)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度上半期
1 見積り ※	145	179	219	196	109
2 約束不履行	132	140	165	123	71
3 高価格・料金	127	120	155	113	63
4 契約	110	103	101	110	62
5 補償	105	98	94	103	51
6 クレーム処理	103	94	94	96	44
7 信用性	94	85	92	85	41
8 解約一般	87	83	91	82	41
9 説明不足	83	82	87	77	40
10 製造・施工不良一般	67	79	85	64	39

【表-3】 住宅リフォームに関する相談（訪問販売）内容キーワード上位10位

(単位:件)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度上半期
1 家庭訪問 ※	637	644	618	654	410
2 クーリングオフ一般	250	262	239	225	140
3 高価格・料金	244	233	230	222	133
4 信用性	182	163	200	216	128
5 強引	147	138	191	182	120
6 解約一般	140	136	148	157	105
7 点検商法	139	125	125	151	88
8 見積り	124	115	97	129	71
9 虚偽説明	82	81	81	110	61
10 次々販売	73	74	71	88	48

※見積り・・・見積りが思ったより高額、見積書がだされないまま施工
※家庭訪問・・・業者が自宅を訪問し、商品やサービスを強引に進める商法