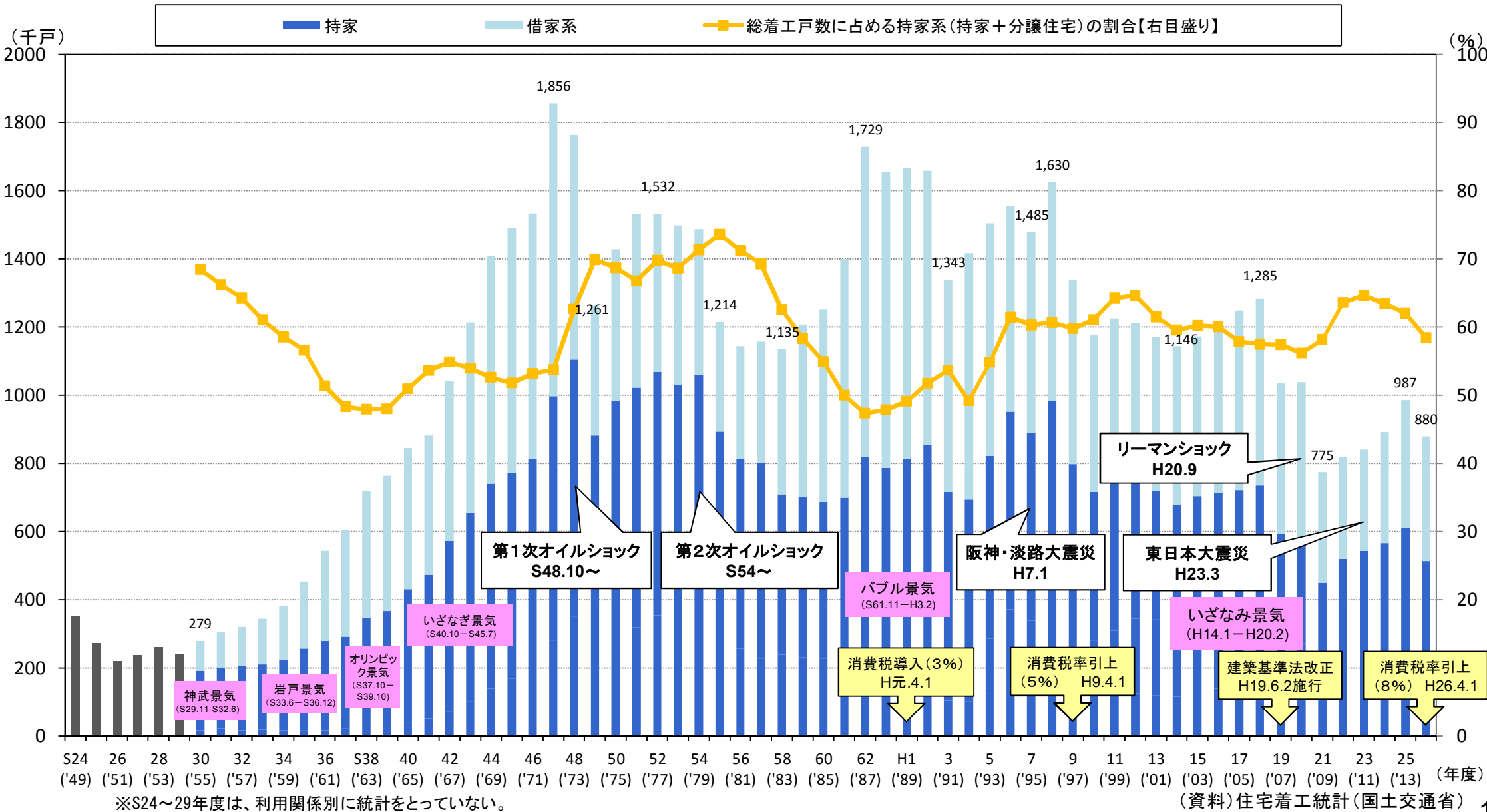


住まいの 今と これから

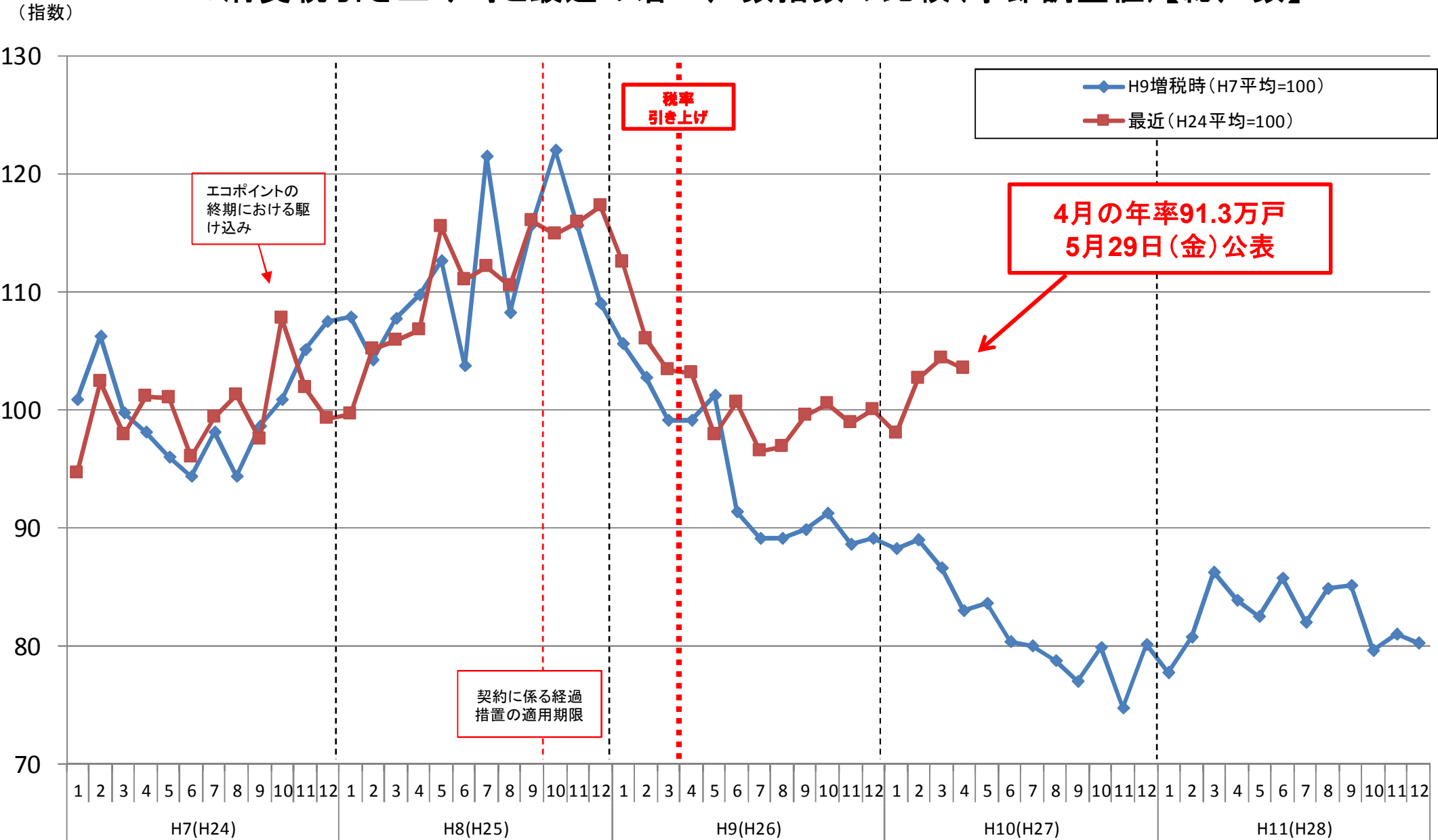
新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

○昭和43年に100万戸を越えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を超える水準で推移。
○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
○平成26年は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や消費者マインドの低下等により、5年ぶりに減少。



着工戸数の推移(前回消費税引き上げ時との比較)

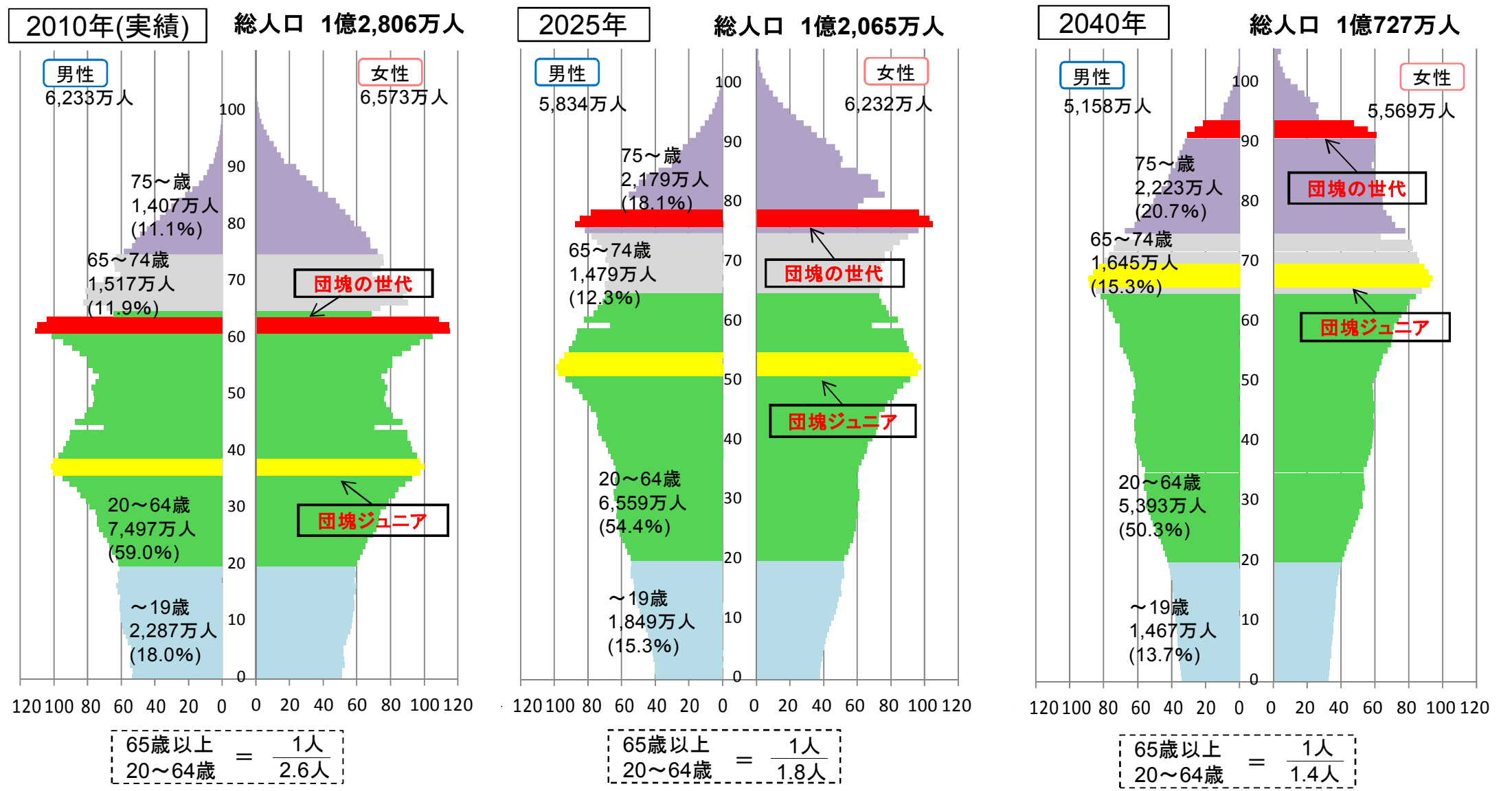
H9消費税引き上げ時と最近の着工戸数指数の比較(季節調整値)【総戸数】



(資料)住宅着工統計(国土交通省)

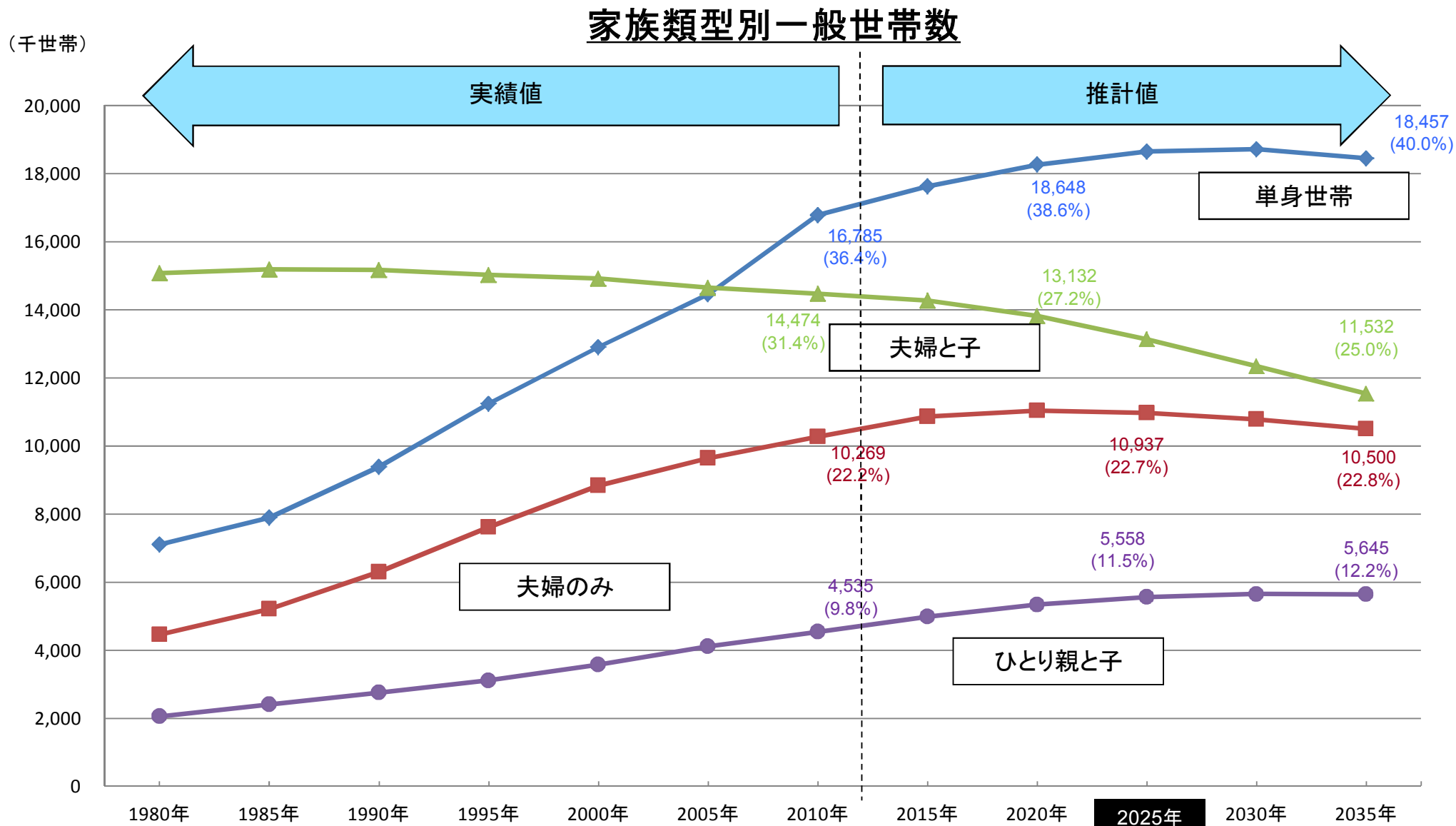
人口の変化 ～人口ピラミッドの変化～

- ・2025年に団塊の世代が後期高齢者に、2040年に全都道府県において人口減少
- ・現在、1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2040年には、1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。



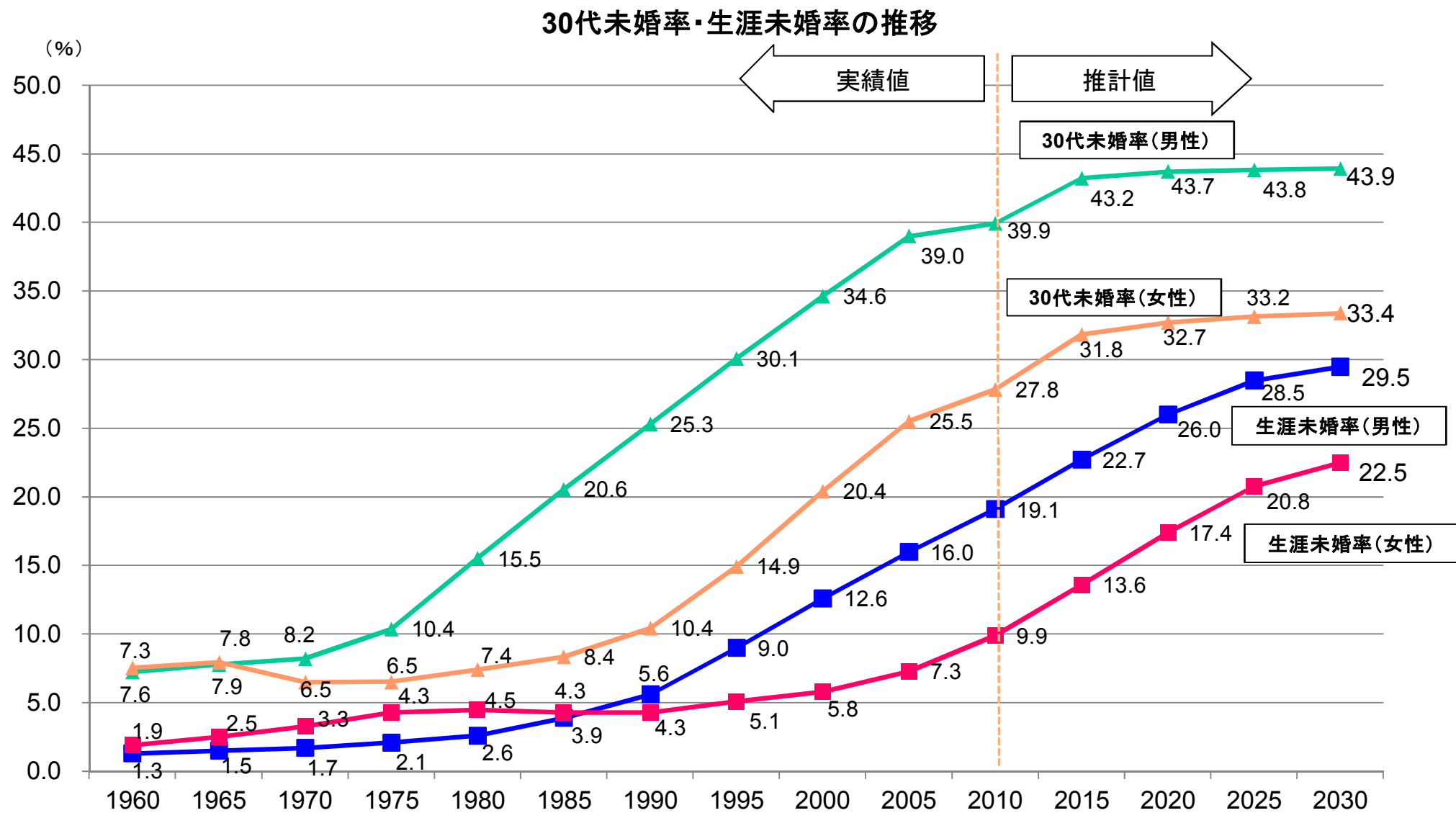
世帯構成の変化(単身世帯の増加)

- 2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し。
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し。



世帯構成の変化(未婚率の上昇)

○ 今後、生涯未婚率は上昇し続け、2030年には、男性で約30%、女性で約23%になると見込まれる。



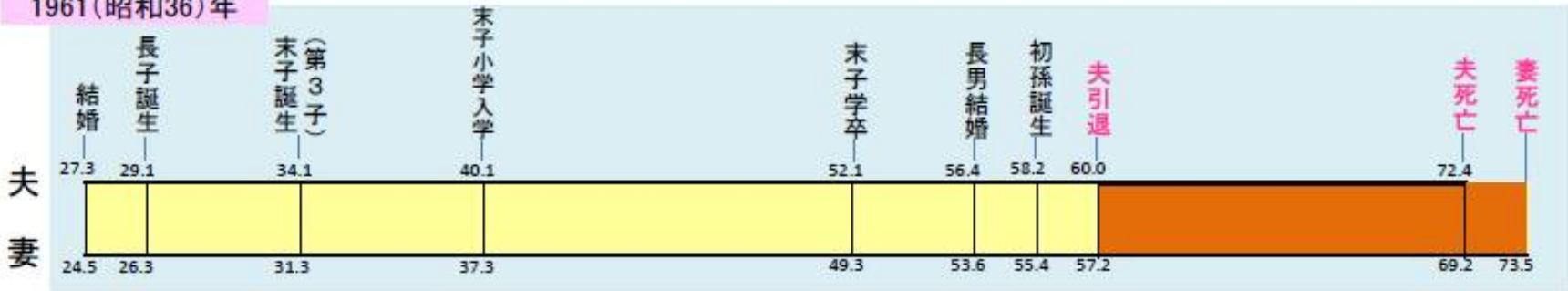
(資料) 2010年まで : 国勢調査〔総務省〕(2010年)
2010年以降 : 日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年)
(注) 生涯未婚率は、50歳時点でも一度も結婚したことのない人の割合であり、45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均

ライフサイクルの変化

1920年(大正期)



1961(昭和36)年

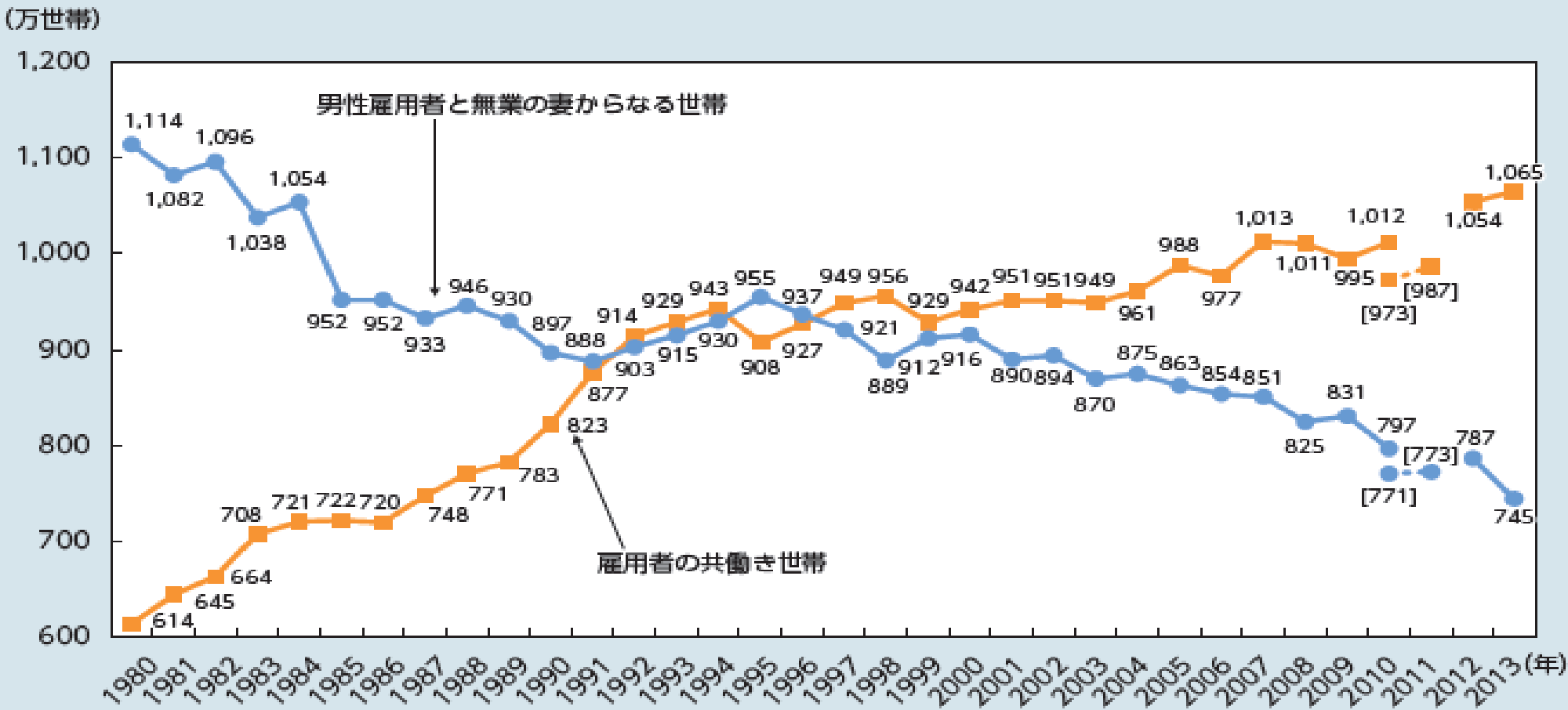


2009(平成21)年



資料: 1920年は厚生省「昭和59年厚生白書」、1961年、2009年は厚生労働省大臣官房統計情報部「人口動態統計」等より厚生労働省政策統括官付政策評価官室において作成。
(注) 価値観の多様化により、人生の選択肢も多くなってきており、統計でみた平均的なライフスタイルに合致しない場合が多くなっていることに留意する必要がある。

共働き等世帯数の推移



資料：内閣府「平成26年版男女共同参画白書」

(注) 1. 1980年から2001年は総務省統計局「労働力調査特別調査」(各年2月。ただし、1980年から1982年は各年3月)、2002年以降は総務省統計局「労働力調査(詳細集計)」(年平均)より作成。「労働力調査特別調査」と「労働力調査(詳細集計)」とは、調査方法、調査月等が相違することから、時系列比較には注意を要する。

2. 「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」とは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。

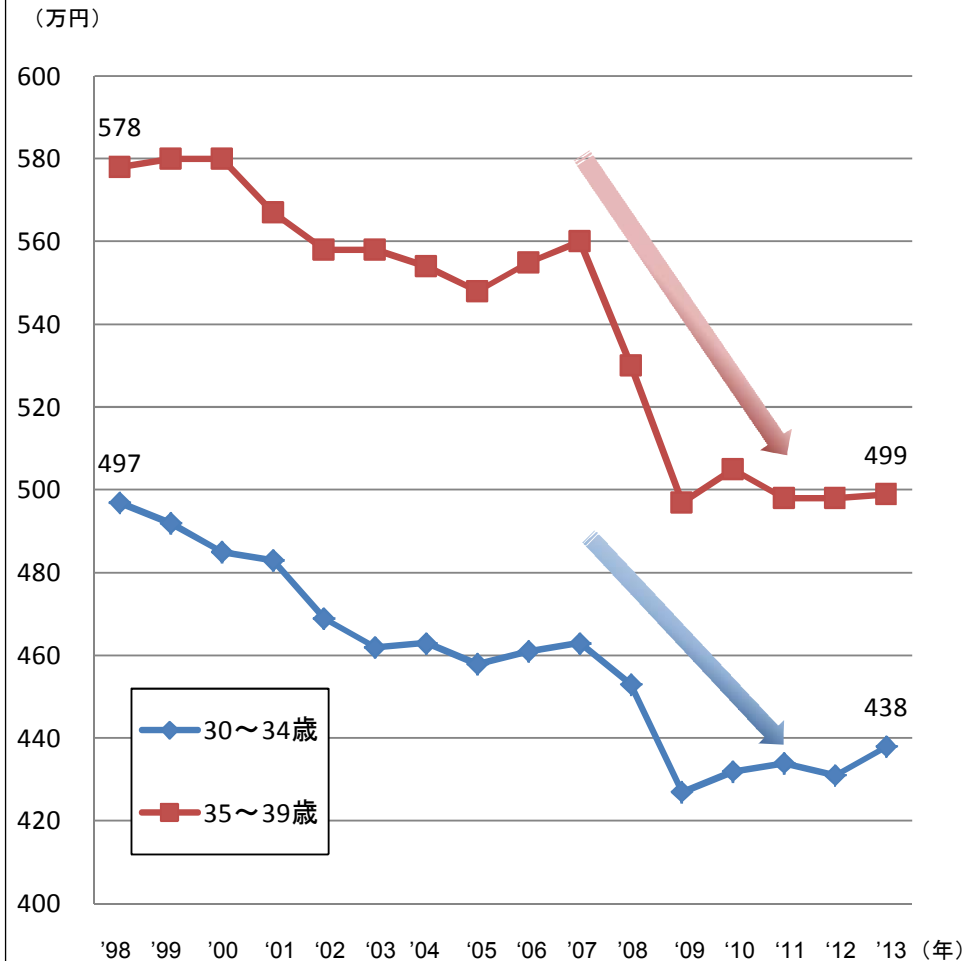
3. 「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

4. 2010年及び2011年の〔 〕内の実数は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

所得・雇用環境の変化

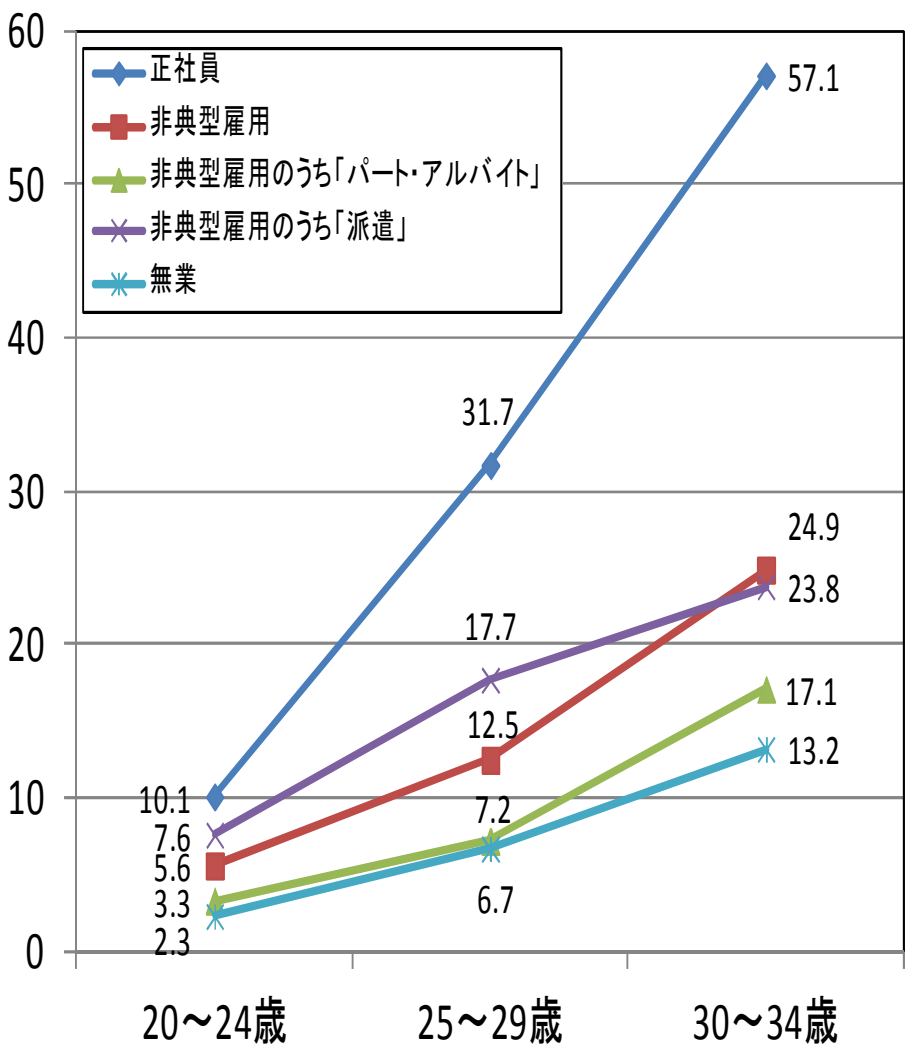
非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は減少傾向。特に住宅の一次取得者層である30代は平均年収、金融資産とも大きく減少。

【30歳代男性の平均年収推移】



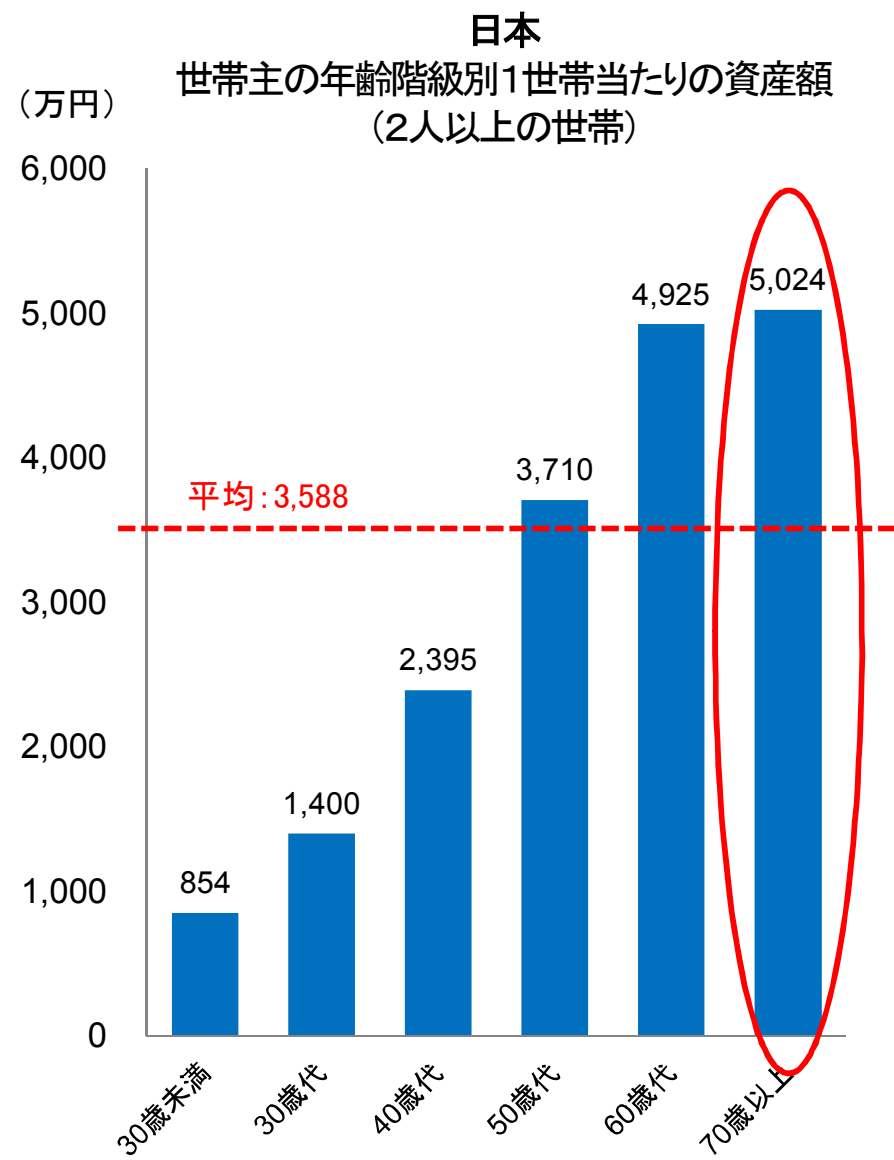
(資料): 国税庁「民間給与実態統計調査」

【就労形態別配偶者のいる割合(男性)】

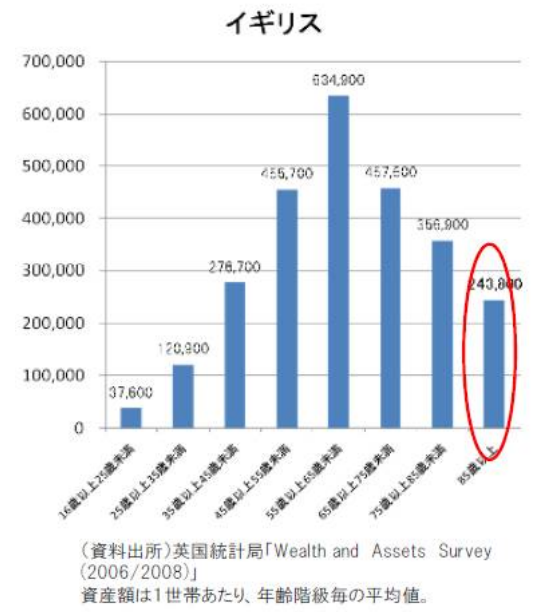
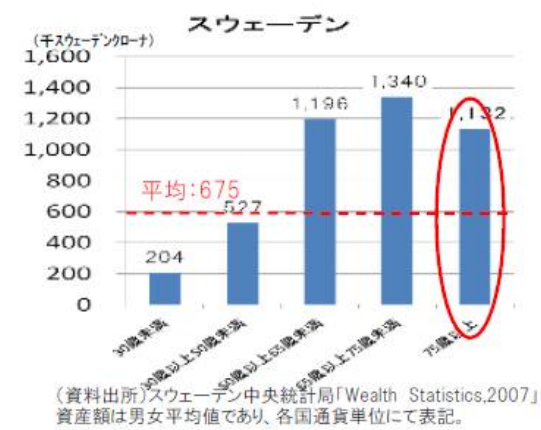
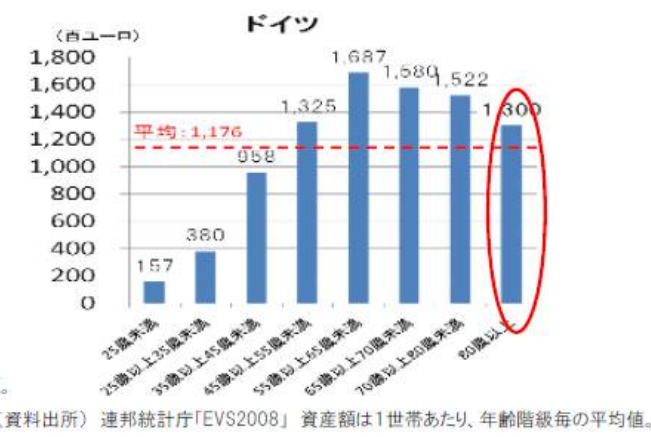
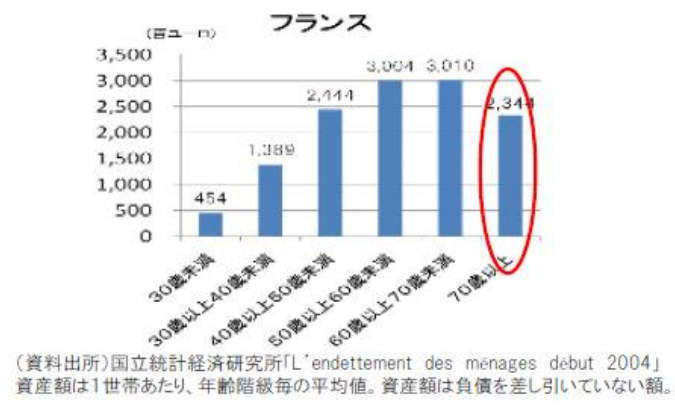


資料: 総務省統計局「労働力調査」、「労働力調査特別調査」、労働政策研究・研修機構「若者就業支援の現状と課題」(2009年)

各国の年齢階級別資産額の状況



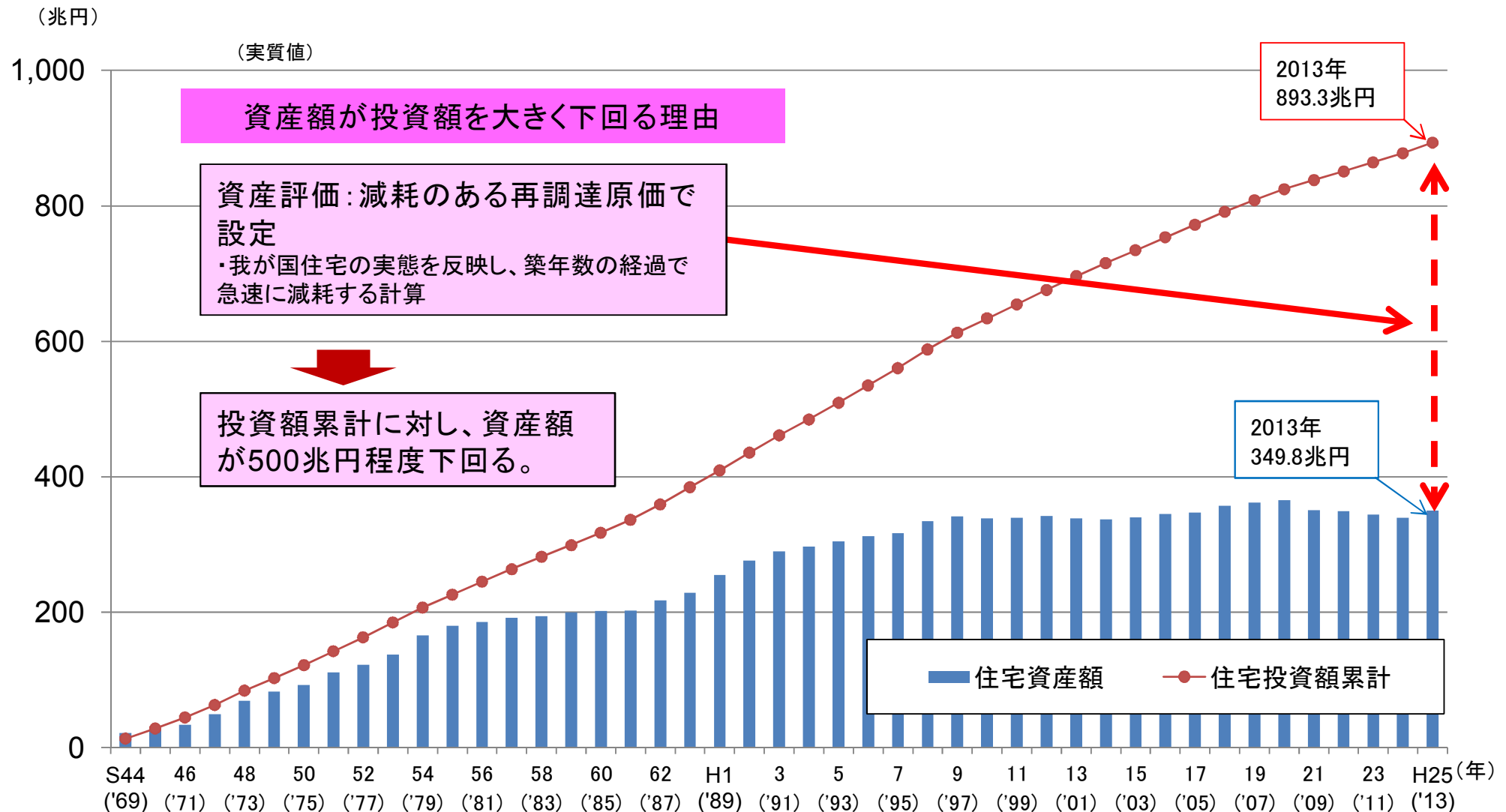
(資料出所)総務省統計局「平成21年全国消費実態調査」。
(注)家計資産に関する結果より作成。
資産額は、金融資産(貯蓄-負債)と実物資産(住宅・宅地資産、耐久消費財等資産)の合計額。



出典:内閣官房社会保障改革担当室資料
「社会保障・税一体改革」

住宅投資額累計と住宅資産額

○ これまで我が国で行われてきた住宅投資額の累計と住宅資産額とを比較すると、**投資額の累計を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。**

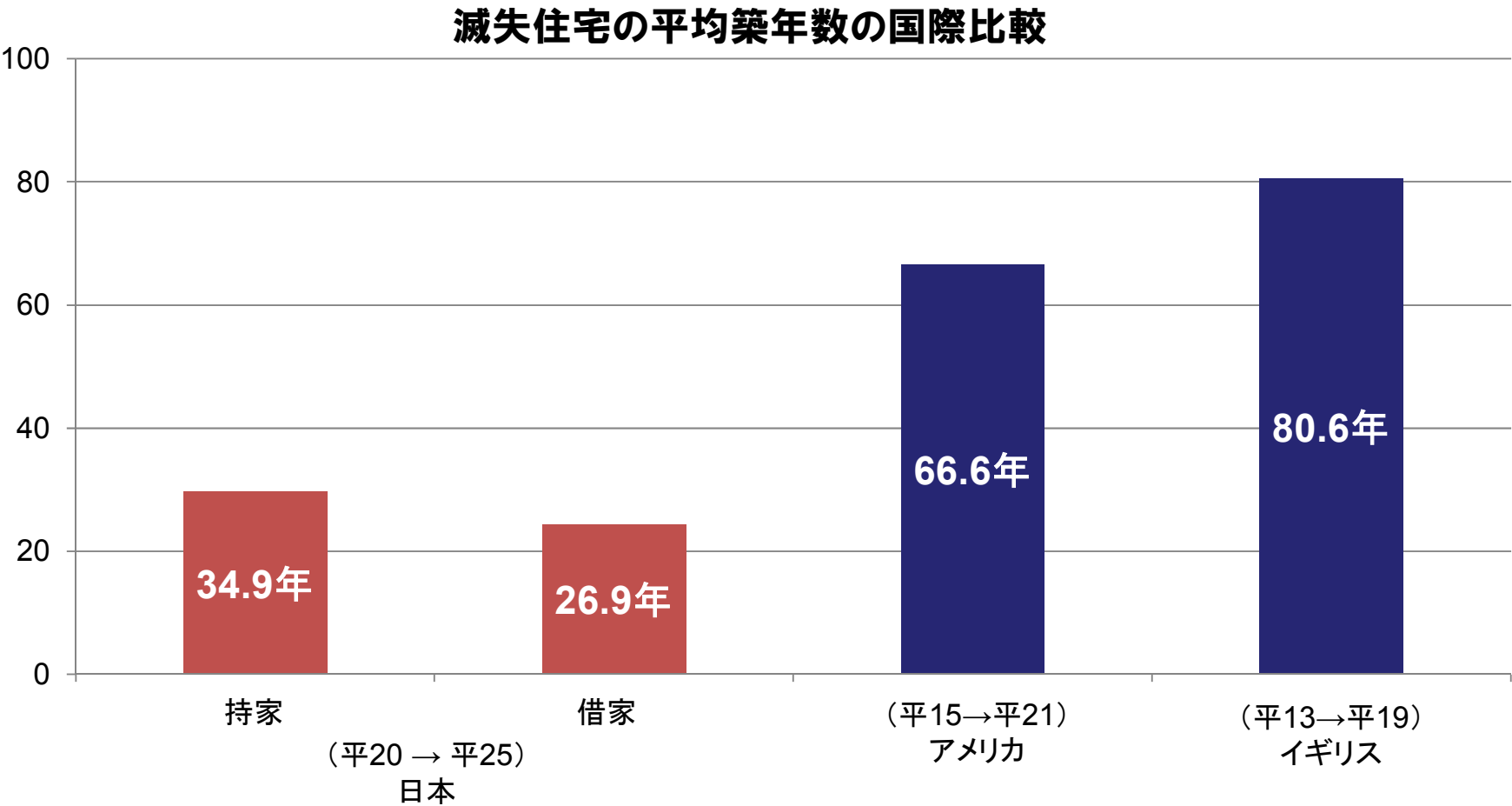


出典：国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成
 ※住宅資産額の平成12（2000）年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
 ※昭和44（1969）年以前は統計がないため、昭和44（1969）年以降の累積

住宅の平均寿命

○日本の住宅の平均築年数は諸外国に比べて著しく短い。

※「平均築年数」: 過去数年間に滅失した住宅の築年数の平均



(資料)
日本: 総務省「平成20年、平成25年住宅・土地統計調査」
アメリカ: U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」
(データ: 2003年、2009年) <http://www.census.gov/>
イギリス(イングランド): Communities and Local Government
「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」(データ: 2001年、2007年)
<http://www.communities.gov.uk/>
より国土交通省推計

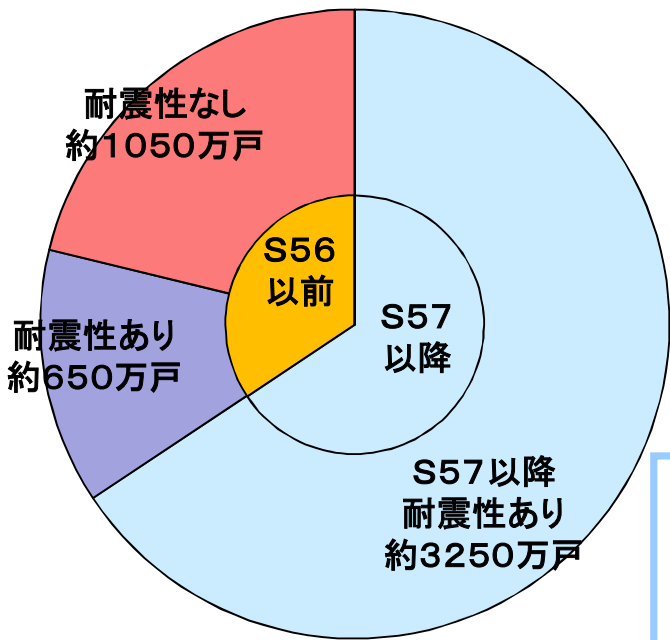
住宅ストックの現況

・ 住宅の省エネルギー化、耐震化が必要な住宅が多数存在。

【住宅ストック約5,000万戸の耐震性(推計)】

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】

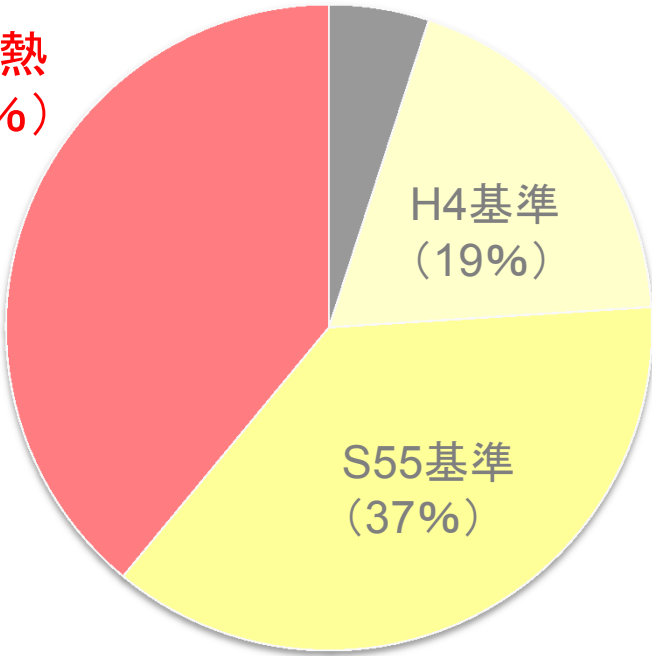
平成20年



総戸数	約4950万戸
耐震性あり	約3900万戸
耐震性なし	約1050万戸
※平成20年の推計値	
耐震化率	約79%

H11基準(現行基準)
(5%)

無断熱
(39%)



(資料)住宅・土地統計調査【総務省】をもとに、国土交通省推計

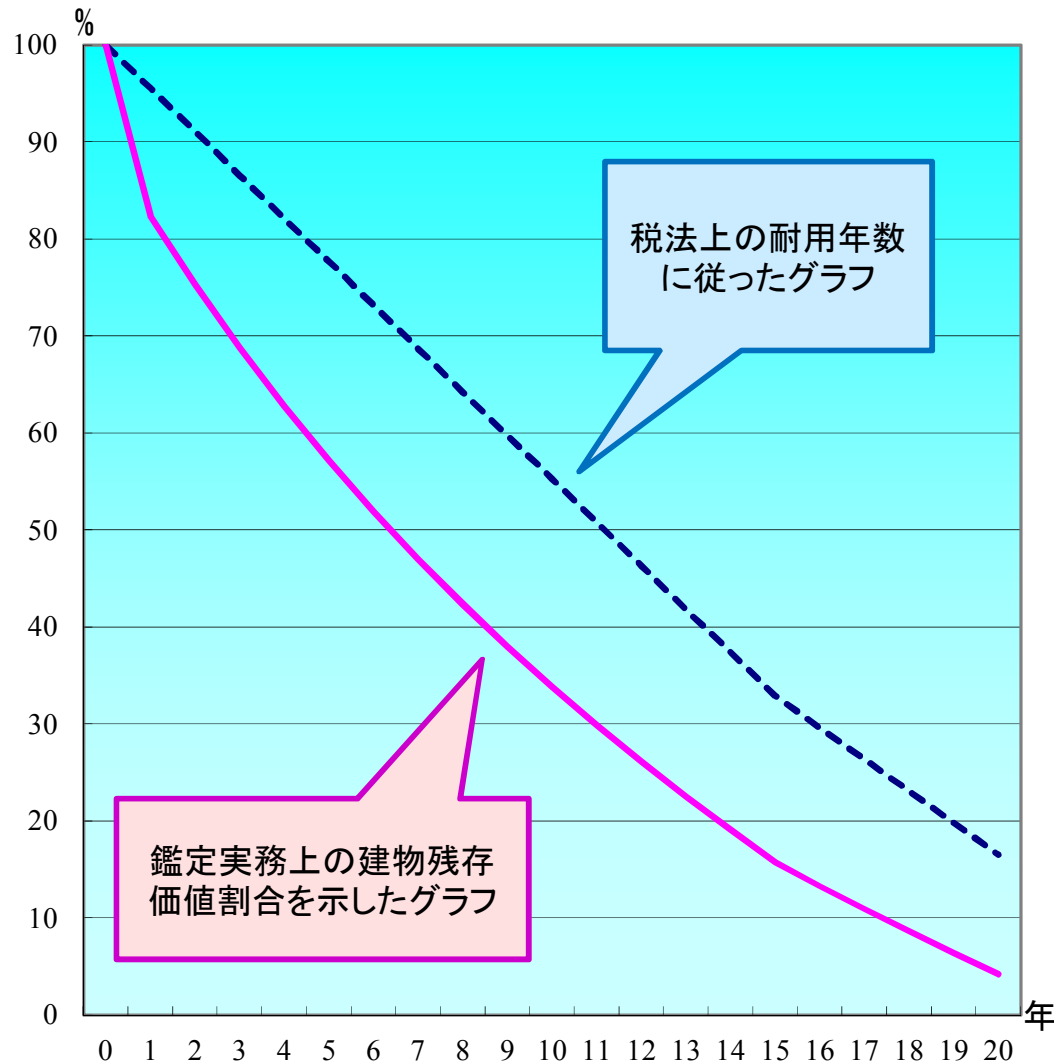
統計データ、事業者アンケート等により推計(2012年)

リフォームによる資産価値の向上

【現状】

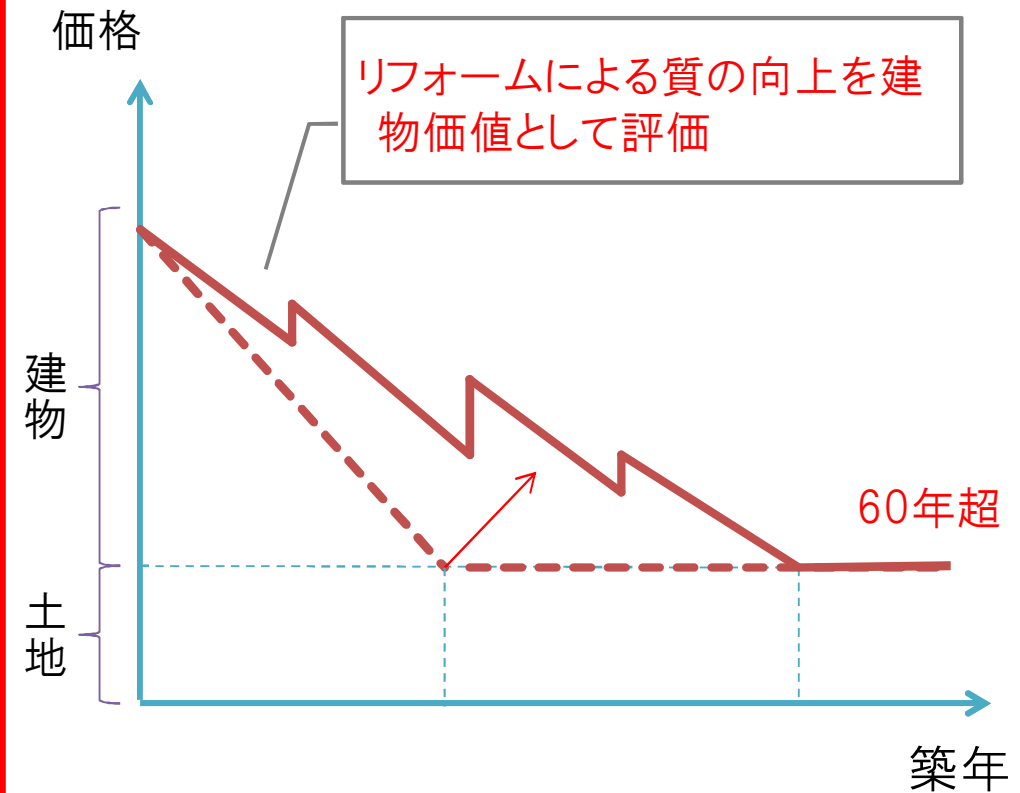
○戸建住宅の残存価値率曲線

住宅の市場価値は、20年でほぼゼロに



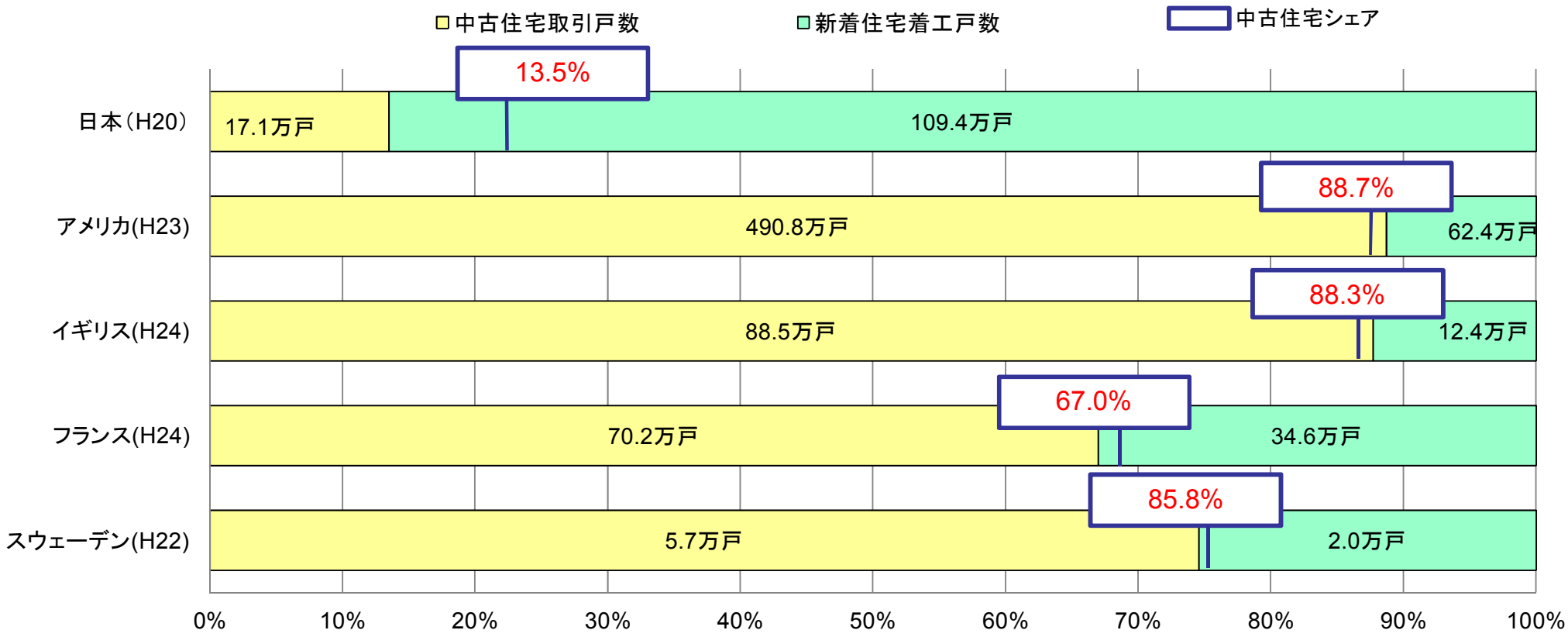
【目指すべき方向性】

リフォームによる質の向上とそれを反映した評価



○ 我が国では新築志向が強い。

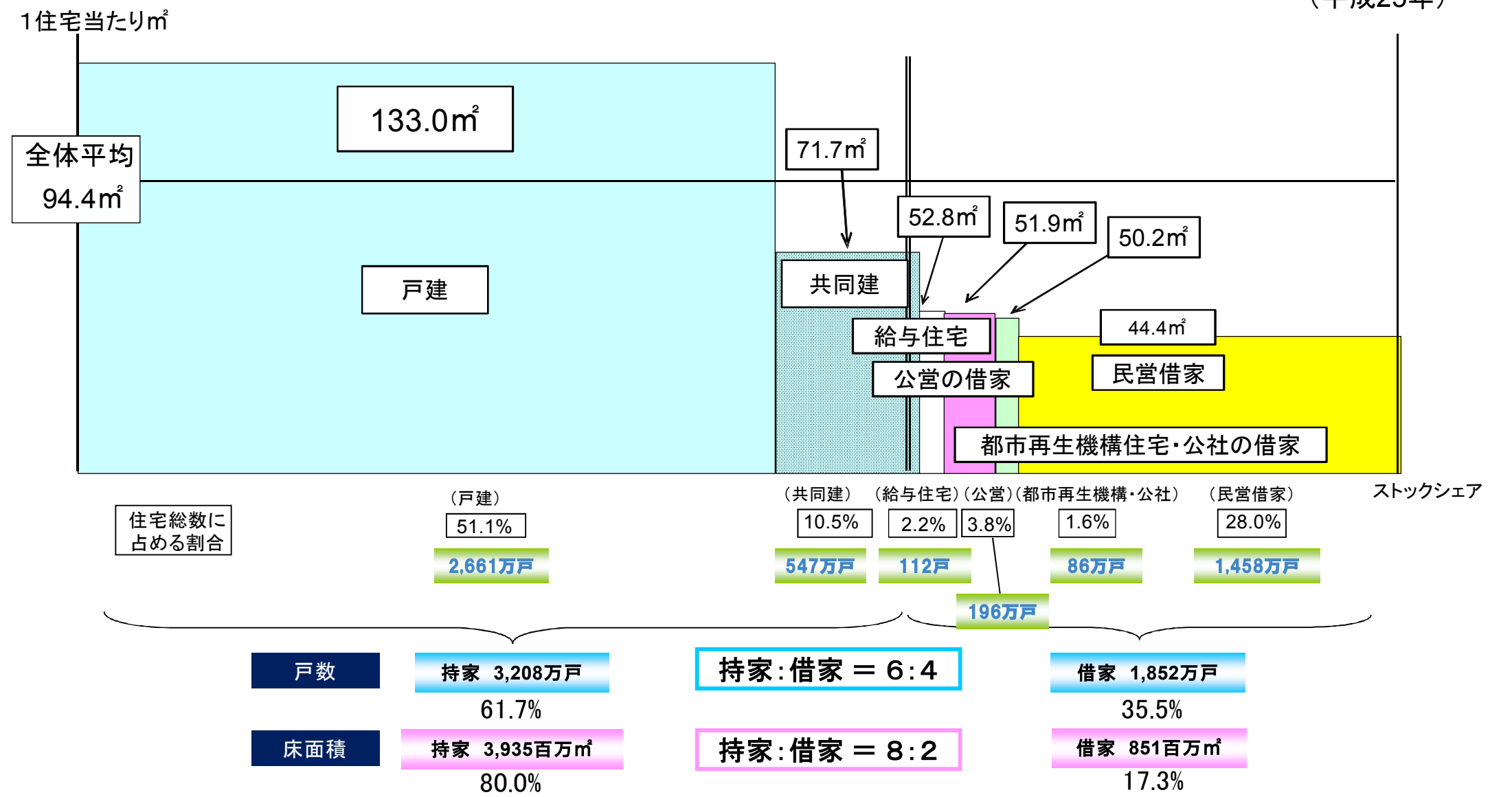
各国の住宅取得戸数と中古住宅シェア



(資料) 日本: 住宅・土地統計調査 (平成20年) (総務省)、住宅着工統計 (平成20年) (国土交通省)
アメリカ: Statistical Abstract of the U.S
イギリス: HM Revenue and Customs, House Building Statistics, DCLG
フランス: Housing starts, INSEE, cgedd
スウェーデン: Yearbook of Housing and Building Statistics

住宅の種類別の戸数と床面積

(平成25年)



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,063万戸。
※持家3,208万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(40万戸(0.8%))が含まれている。
※持家・借家の他、不詳(150万戸(2.9%))がある。

出典:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

15

中古住宅流通・リフォームに係る取組

平成14年度

平成23年度

平成24年度

平成25年度

平成26年度

住宅の現況把握
(劣化・不具合等)

既存住宅向け瑕疵保険
・リフォーム瑕疵保険(H22.3～)
・既存住宅売買瑕疵保険(H21.12～)

インスペクション・ガイドラインの作成

インスペクションの普及
既存住宅売買瑕疵保険の見直し(H25.10～)

住宅履歴情報の蓄積・活用

住宅履歴情報「いえかるて」の普及
・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の設立(平成22年5月)
・同協議会における履歴情報の蓄積件数は約300万件(平成24年度末現在)

住宅の性能・質の向上と評価

既存住宅の住宅性能表示制度(H14年度～)
・評価書交付件数
累計4,026戸(H26.6)
平成25年度562戸

新築住宅の長期優良住宅の認定(H21.6～)
・認定戸数 累計56.8万戸(H26.12末)
平成25年度11.8万戸

リフォームによる長期優良住宅の基準案の整備

長期優良住宅化リフォームに対する補助
既存住宅の住宅性能評価の検討

中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

事業者間連携協議会の取組の支援(土・建局)
・中古住宅の取得におけるワンストップサービス提供の促進
・住み替え支援、ストックの再生、住まいの多様な提案

住宅リフォーム事業者団体登録制度
事業者間連携のさらなる強化

住宅の資産価値の評価

価格査定マニュアルの改訂(H21年度)
・長期優良住宅に対応等

建物評価手法の見直し(土・建局)
・経年で一律に減価する評価手法の見直し
・リフォームによる住宅の質の向上を建物評価に反映
・中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

住宅資産の活用

高齢者のバリアフリー・耐震改修等に対するリバースモーゲージ(JHF高齢者向け返済特例制度:H13.10から順次)
高齢者等の住み替え支援(高齢者等の持家を子育て世帯等に転貸:H18.10～)

関連施策

建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正(H25.11～)

買取再販や取得後リフォームにおける税制優遇措置(H26.4～)

既存住宅インスペクション・ガイドラインの概要(平成25年6月17日)

1. 策定の背景・目的

インスペクション(建物検査)の現状

- 消費者の中古住宅に対する品質等に対する不安 ⇒ 中古住宅売買時のインスペクション・サービスへのニーズの高まり
- 民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは様々
 - ・インスペクションの利用: 中古住宅の売買時、リフォーム実施時、新築住宅入居時
 - ・現場で検査等を行う者の技術力(専門知識、実務経験等)や検査の範囲・基準等も事業者ごとに様々



中古住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ

インスペクションに対する共通認識の形成・普及の促進

適正なインスペクションの誘導

2. ガイドラインのポイント

検査項目

- 以下に掲げる劣化事象等の有無を確認
- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
 - ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
 - ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了考査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- ・リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- ・宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- ・自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

- インスペクションの実施
- 性能の向上
 - ・耐震性
 - ・省エネルギー性
 - ・劣化対策
 - ・維持管理・更新の容易性
- 維持保全計画の作成

【補助率】1/3
【限度額】100万円/戸 等
※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

省エネルギー性

例) 外壁の断熱

外壁の断熱材充填

耐震性

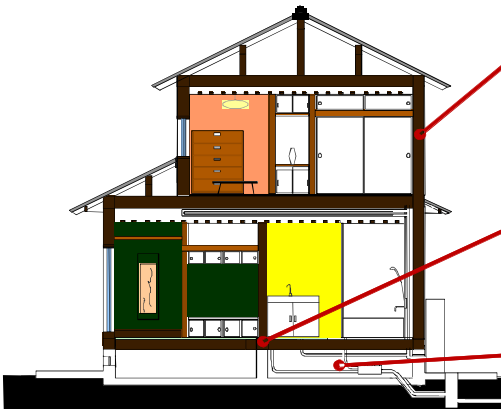
例) 軸組等の補強

柱脚固定金物、筋交いプレートの追加

劣化対策

例) 床下防湿・防蟻措置

防湿コンクリート下の防湿シート敷込



効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

(1)平成25年度(補正予算)

応募の型	応募対象	公募期間	採択日
①評価基準型(100万円)	評価基準に基づくリフォーム	H26/2/7~ H26/2/28	H26/3/19~

【応募・採択状況】①評価基準型 応募総数 659件

		応募	採択
戸数合計		18,151戸	6,458戸
共同	戸建	10,862戸	2,529戸
	専用部分	2,517戸	1,130戸
	共用部分	4,772戸(223棟)	2,799戸(98棟)

(2)平成26年度

応募の型	応募対象	公募期間	採択日
①評価基準型(100万円)	評価基準に基づくリフォーム	H26/4/25~ H26/5/30	H26/6/25~
②評価基準型(200万円)	全ての評価項目においてS基準(新築の長期優良住宅と同等の水準)を満たすリフォーム	H26/7/18~ H26/8/20	H26/9/10~
③提案型	必ずしも評価基準では評価できない先進性・汎用性・独自性等の高いリフォーム	H26/4/25~ H26/5/30	H26/7/24

【応募・採択状況】①評価基準型(100万円) 応募総数 536件
②評価基準型(200万円) 応募総数 98件

		応募			採択		
		評価基準型(100万円)	評価基準型(200万円)	合計	評価基準型(100万円)	評価基準型(200万円)	合計
戸数合計		10,648戸	487戸	11,132戸	6,749戸	487戸	7,236戸
共同	戸建	6,811戸	352戸	7,160戸	3,757戸	352戸	4,109戸
	専用部分	961戸	82戸	1,043戸	403戸	82戸	485戸
	共用部分	2,876戸(125棟)	53戸(8棟)	2,929戸(133棟)	2,589戸(85棟)	53戸(8棟)	2,642戸(93棟)

【応募・採択状況】③提案型

応募	採択
131件	6件

中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの設置

趣旨・目的

適切な建物評価基準・指針の策定、当該基準・指針の中古住宅の融資審査における活用方法、リフォーム一体型ローン等リフォームローンの提供などについて、住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等により、個別課題についての情報交換を行う。

建物評価に関する負の循環

木造戸建：約20年で価値ゼロ
という「常識」

流通市場

取引が成立
しない



相互に影響
しあう
負の循環

担保評価

使用実態に応じた
適切な評価が
されない

住宅金融市場等へのアプローチ

「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催

- 住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等による中古住宅流通市場関係者にて情報交換等

中古住宅・リフォーム市場と金融との連携強化

改善された建物評価手法の不動産市場・金融市場における定着（DCF法による検証、リフォームによる質の向上の担保評価への反映等）

改善された建物評価、中古住宅流通市場の活性化による新たな金融商品の登場（リバースモーゲージ、リフォームローン等）

中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅・不動産流通市場活性化

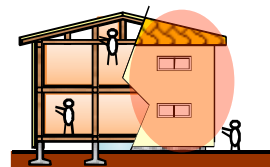
中古住宅流通・リフォームを促進し、住宅・不動産流通市場の活性化を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化に対する支援により中古住宅の質に対する不安の解消を図る。併せて、適切な建物評価手法の定着を図るため、中古住宅・リフォーム市場と金融の連携強化を図る。

■ 耐震性や断熱性能の低い住宅が多数存在。

①質に対する不安を解消する検査(インスペクション)と表示(長期優良住宅化)に対する支援が必要

i :インスペクションの普及・支援等

【既存住宅の検査、評価・表示等による現況把握】



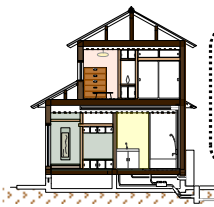
- ・インスペクターの育成、瑕疵保険等との連携

↓

- ・あわせて、既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供(保険商品の充実)

ii :長期優良住宅化に対する支援等

【住宅ストックの質の向上】



- ・耐震改修
- ・省エネルギー改修等

↓

- ・性能向上リフォームや住宅履歴情報の整備を促進
- ・あわせて、既存住宅の性能評価・表示の充実(省エネ性能に関する項目追加等)

■ 適切な建物評価手法の未確立に起因する市場の失敗が存在

②建物評価手法の改善とその流通・金融市場等への定着が必要

i :建物評価手法の改善

・築年数のみによらず物件の使用価値を反映する

ii :住宅金融市場等へのアプローチ

「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催

●民間金融機関、不動産事業者、住宅金融支援機構等による中古住宅流通市場関係者にて情報交換等

↓

中古住宅・リフォーム市場と金融との連携強化

改善された建物評価手法の不動産市場・金融市場における定着(DCF法による検証、リフォームによる質の向上の担保評価への反映等)

改善された建物評価、中古住宅流通市場の活性化による新たな金融商品の登場(リバースモーゲージ、リフォームローン等)

平成26年度補正予算及び平成27年度予算、税制改正

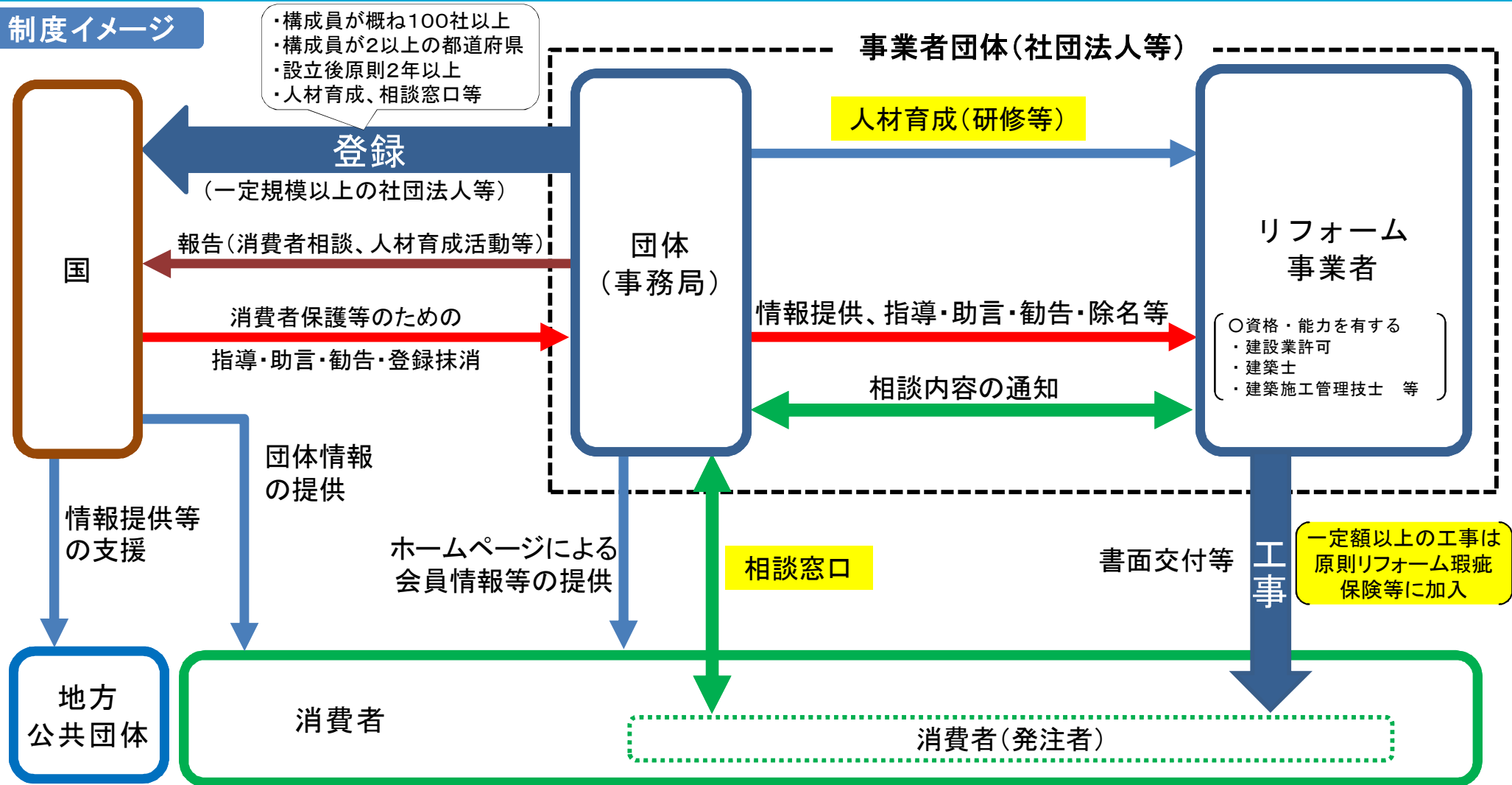
- 【予算】

- ・長期優良化リフォーム推進事業
[H26補正130億円の内数、H27当初60.75億円の内数]
 - ・住宅ストック活用・リフォーム推進事業[H27当初10.49億円]
- 【税制】

- ・買取再販や取得後リフォームにおける税制優遇措置の創設(所得税・登録免許税・不動産取得税等)

住宅リフォーム事業者団体登録制度スキーム図

1. 制度イメージ



2. 登録住宅リフォーム団体

平成27年5月18日現在

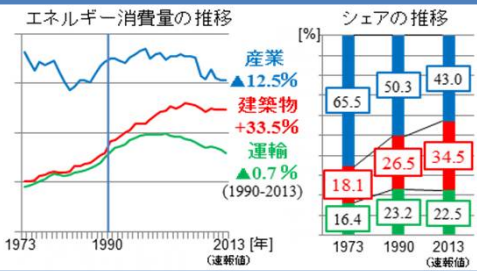
登録番号	名称 (略称)	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会 (MKS)	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 (木耐協)	http://www.mokutai-kyo.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会 (BLR)	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会 (日塗装)	http://www.nittoso.or.jp/

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
- 他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



法案の概要

規制措置

● 基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録判定機関



適合判定通知書



着工
検査

建築物使用開始

その他の建築物 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) ※特定建築物を除く

届出

- 一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**
<省エネ基準に適合しない場合>
必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

住宅事業建築主*が新築する一戸建て住宅 *住宅の建築を業として行う建築主

住宅トップランナー制度

- 住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導
<住宅トップランナー基準に適合しない場合>
一定数(政令: 年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

誘導措置

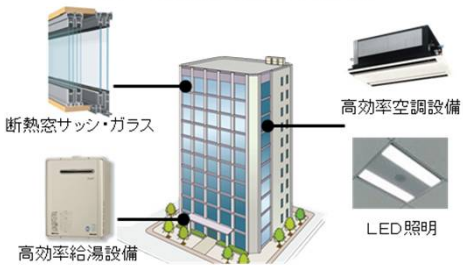
エネルギー消費性能の表示

建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例***を受けることができる。
* 省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入

[省エネ性能向上のための措置例]

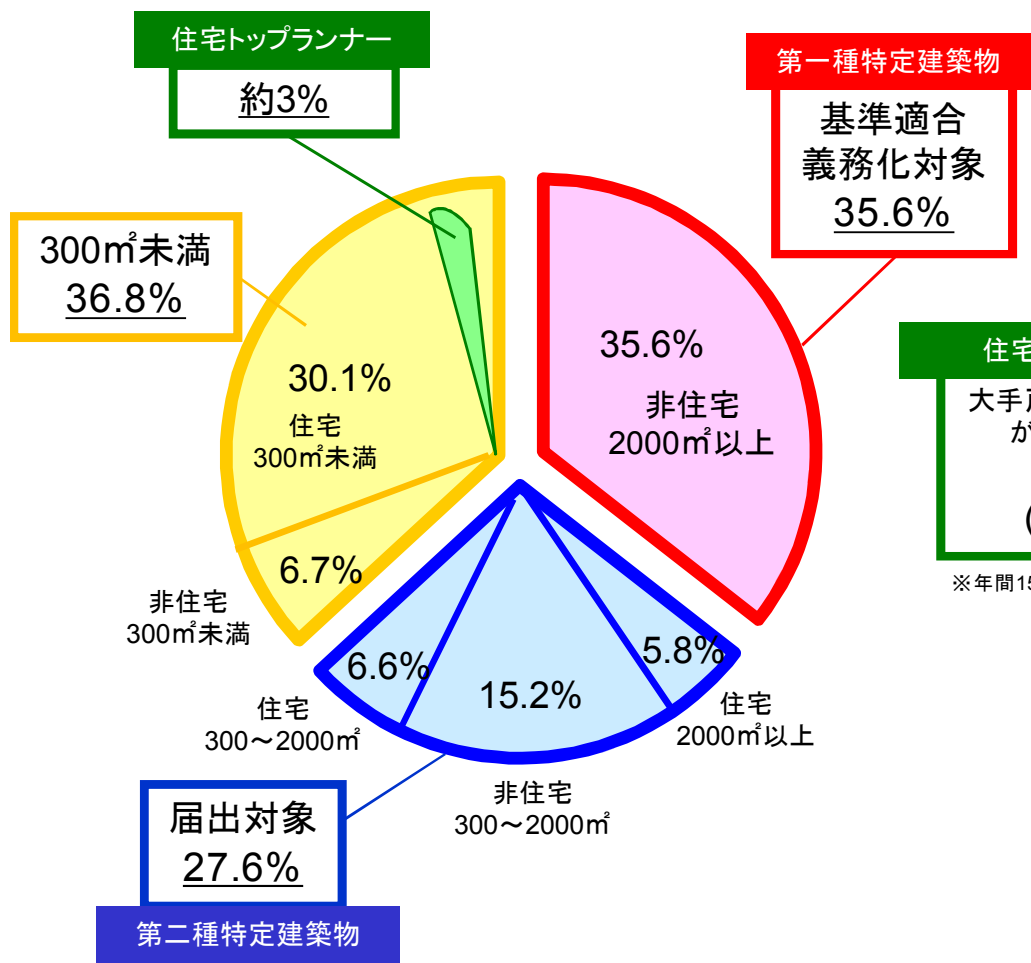


● その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

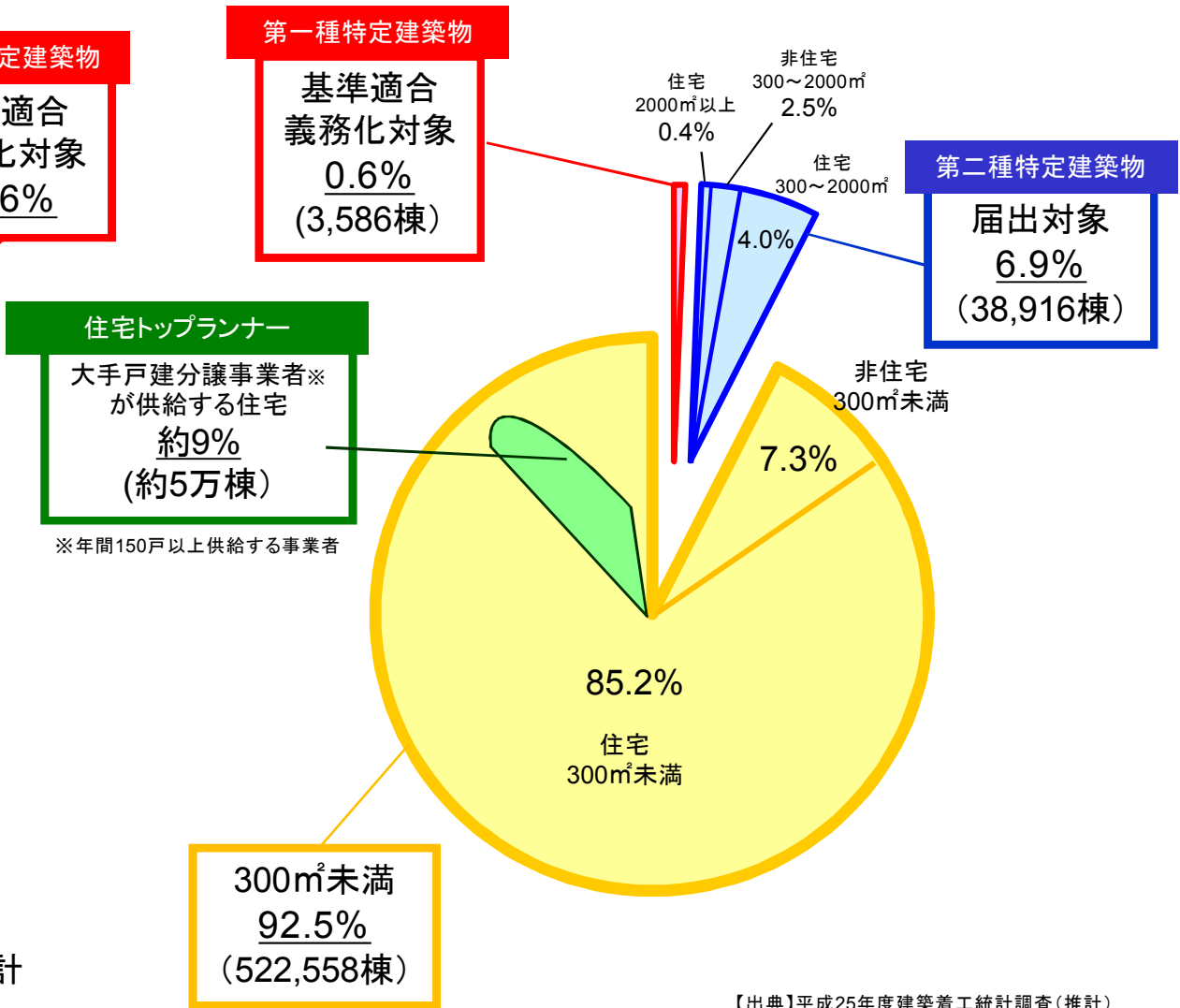
エネルギー消費量、着工棟数の関係

2,000㎡以上の非住宅（第一種特定建築物）は、新築着工棟数は約3,600棟（全体の0.6%）と少ないものの、一棟当たりエネルギー消費量が大きことから、エネルギー消費量では全体の35.6%を占める。

エネルギー消費量（新築フロー）【推計】



規模別着工棟数



※非住宅の平均エネルギー原単位932MJ/㎡・年
住宅の平均エネルギー原単位407MJ/㎡・年として推計

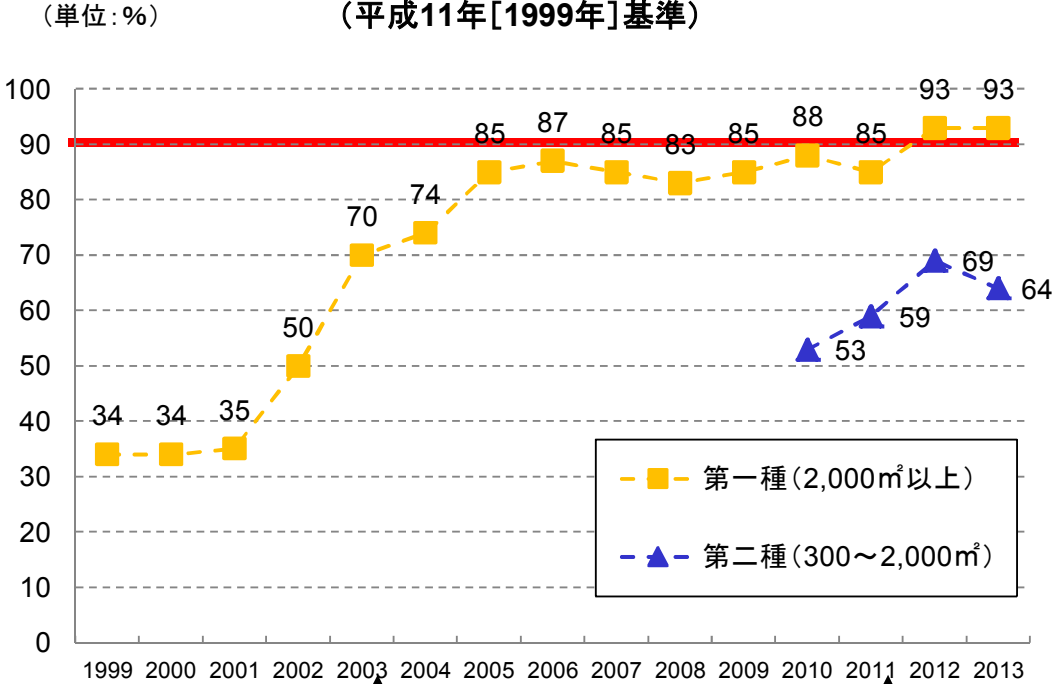
【出典】2014エネルギー・経済統計要覧、平成25年度建築着工統計より

【出典】平成25年度建築着工統計調査（推計）

省エネ基準適合率の推移

- 大規模建築物(非住宅)については、これまでの規制強化により、省エネ基準適合率が約9割に達している。
- 住宅については、かつては20%未満であった省エネ基準適合率が、近年約3～5割で推移している。

新築建築物(非住宅)における
省エネ判断基準適合率(推計値)※の推移
(平成11年[1999年]基準)

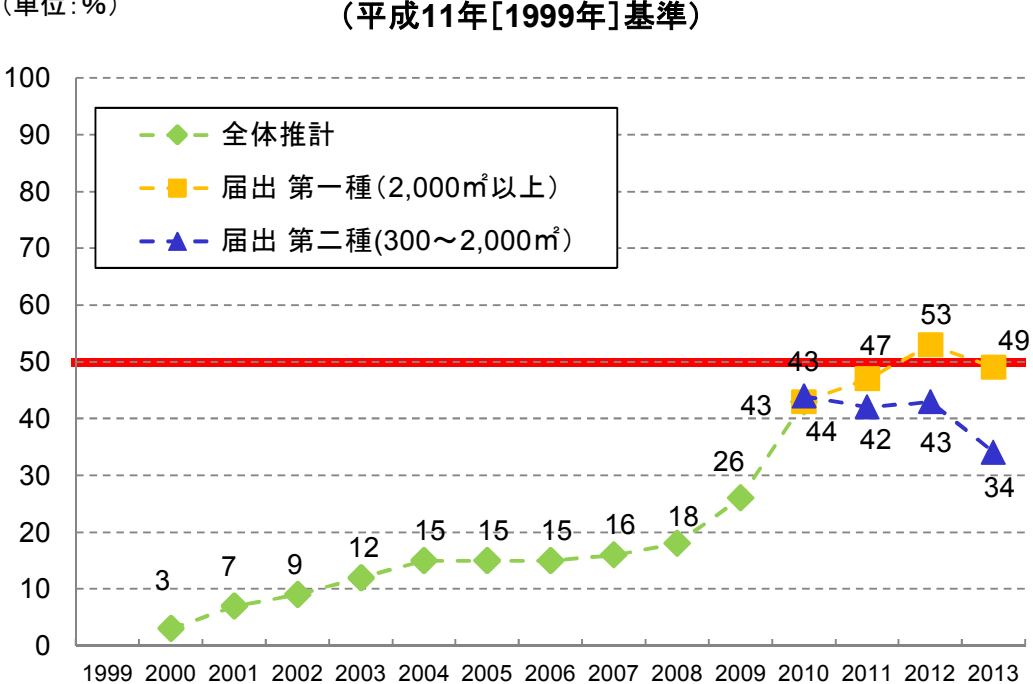


2003年4月より省エネ措置の届出を義務付け

2010年4月より省エネ措置の届出対象を拡大

※ 当該年度に建築確認された建築物のうち、省エネ判断基準(平成11年基準)に適合している建築物の床面積の割合

新築住宅における
省エネ判断基準適合率(推計値)※の推移
(平成11年[1999年]基準)



2006年4月より省エネ措置の届出を義務付け

2010年4月より省エネ措置の届出対象を拡大

※ 全体推計は住宅の断熱水準別戸数分布調査による推計値(戸数の割合)。第1種、第2種は当該年度に届出された建築物のうち、省エネ判断基準(平成11年基準)に適合している建築物の床面積の割合