

# 住まへと Bridge

2016  
7月号  
Vol.93

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「空き家を含めた

既存住宅の活用とポイント」

1. 予想される空き家の拡大
2. 今後も増え続ける空き家
3. 既存住宅流通の実態
4. 既存住宅への工務店様の関与の在り方

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

新たな住生活基本計画を受け、  
工務店の未来像を考える。

(秋野弁護士)





## ●今月のトピックス●

昨年度から開始された「ウッドデザイン賞」の今年度の公募が開始されました。(公募期間：6月20日～7月20日)

ウッドデザイン賞は、木の良さや価値を再発見させる製品や取り組みについて、特に優れたものを表彰するということで、対象分野を

- ライフスタイルデザイン部門 : 木を使って暮らしの質を高めているものが対象
- ハートフルデザイン部門 : 木を使って人の心を豊かにし、身体を健やかにしているものが対象
- ソーシャルデザイン部門 : 木を使って地域や社会を活性化しているものが対象

の3つのジャンルに分け応募者がどの部門にチャレンジするかを選択します。またサブカテゴリーとして、下記のように木を使用するものすべてのモノ・コトが対象となっています。

応募内容は、運営事務局のホームページでご確認いただき、1度チャレンジするのも面白いと思います。

[https://www.wooddesign.jp/pdf/wooddesign2016\\_leaflet.pdf](https://www.wooddesign.jp/pdf/wooddesign2016_leaflet.pdf)

分野	中分野	サブカテゴリー
建築・空間 建材・部材分野	店舗・施設関係	店舗・商業施設、オフィス・会議施設、ホテル・旅館、学習施設、保育園・幼稚園、学校、病院・福祉施設、公共施設、モデルハウス・ショールーム、屋内空間
	住宅関係	戸建・注文住宅、量産型住宅、集合住宅
	内外装関係	内装木質化、リノベーション
	パブリックスペース	公園、造園・緑化
	建材・部材	構造材、床・壁・内外装材、開口部(窓・ドア)、インテリア、エクステリア
	その他	その他
木製品分野	一般消費者向け	家具、雑貨・日用品、キッチン・食器、容器・パッケージ、寝具、照明器具、遊具・玩具、文具、楽器、伝統工芸品
	事業者・施設向け	設備、大型遊具
	その他	その他
コミュニケーション 分野	各種活動・広報PR	イベント・ワークショップ(単発)、イベント・ワークショップ(継続)、普及・啓発(システム)、普及・啓発(ツール・メディア)、プロモーション(単発)、プロモーション(継続)
	パートナーシップ	ビジネスモデル、仕組み・ネットワーク(生産・加工・流通・販売をつなぐもの)、制度・条例(生産・加工・流通・販売をつなぐもの)、マッチング・サポート体制
	人材育成・人材開拓	教育・研修システム、資格・制度、イベント・表彰、ワークショップ(人材育成)、ワークショップ(人材開拓)
	その他	その他
技術・研究分野	技術	新たな工法・素材活用の技術、新たな製造・加工の技術、新たな流通・販売の技術、その他の技術
	調査・研究	木材利用の機能や快適性を高める調査・研究、木材利用の環境や社会性を高める調査・研究、木材の流通や販売促進に寄与する調査・研究、その他の調査・研究
	試作物	試作品、展示用製作物、実験住宅・施設、その他試作物 (市場にはまだ流通していないが、各種の技術・研究・素材・設計によって実際に制作されたもの)
	その他	その他

今月の  
テーマ

## 「空き家を含めた既存住宅の活用とポイント」

住宅着工戸数が伸び悩む中、2017年の4月に予定されていましたが「消費税増税」が、2019年10月に実施するというので、再び先送りされました。

住宅産業にとって、消費税の負担による駆け込み需要の発生が先送りになりましたが、いずれは増税が実施されます。結果として新築市場は縮小することはあっても、拡大することは考えにくいということになります。

消費税10%時代を迎える前に、新築市場に代わる新たな需要の構築が急務といえます。今月は、需要開発の1つといえる『中古住宅市場』について考えてみます。

## 1. 予想される空き家の拡大

平成25年の住宅・土地統計調査の結果から、すでに建っている住宅の実態と空き家の実態を整理しますと以下のようになっています。

- 住宅の総数6,063万戸。  
世帯数が5,246万世帯ですので、817万戸の住宅が過剰となっています。
- 6,063万戸の内、人が居住している住宅は、5,210万戸。
- 一方でだれも住んでいない住宅は、853万戸。  
ただしこの人が居住していない住宅でも、事務所等で使用しているとされる住宅が約24万戸あり、この住宅は人は居住していませんが活用はされているということになります。
- 活用もされず人の居住もない空き家は、820万戸。  
すでに報道されていますように、空き家は820万戸ですが、この内訳をみてみますと次のようになります。
  - ・賃貸物件の空き家は429万戸。  
入居者のいない賃貸物件であり、貸家のオーナーにとっては家賃収入が得られていない悩みの種の物件。
  - ・調査時点で売却用とされており、まだ売れていない物件が、31万戸。
  - ・統計上二次的住宅とされる別荘が、41万戸。  
別荘ですので、活用されていますが日常の居住がない住宅です。
  - ・ポイントとなるのが、誰かの所有物件ですが居住されていない持家の空き家、318万戸。  
この持家の内容は、戸建住宅が82.4%、マンションが17.6%であり、戸建住宅の7割が木造住宅とされています。誰も居住していませんので、住居内がどのような状態を保っているかの聞き取りができていませんので、活用できる住宅かどうか不明とされていますが、建築時期、および移住・交流推進機構等が国土交通省の補助のもとに調査をした結果を見ますと以下のようになります。
- 318万戸の空き家の内、1980年以前の旧耐震基準で建築されている空き家が、208万戸。  
この208万戸の内、耐震性があると判断できる空き家は、74万戸。さらに74万戸の内、腐朽や破損のない空き家は、36万戸。

- 1981年以降の現在の耐震基準で建築された空き家は、110万戸。  
 この内、腐朽や破損のない空き家は、67万戸。

- 結果として耐震性能があり、腐朽や破損のない空き家は、103万戸ということになります。

この103万戸が中古住宅として流通市場に載る可能性があります。中古住宅の購入者のニーズからしますと、駅に近いという利便性も求められますし、入居に当り簡易な手入だけで居住できる物件ということもポイントとなりますので、この条件で103万戸をみますと全国で48万戸が存在するとされています。

いずれにしても空き家を放置したままにしますと、

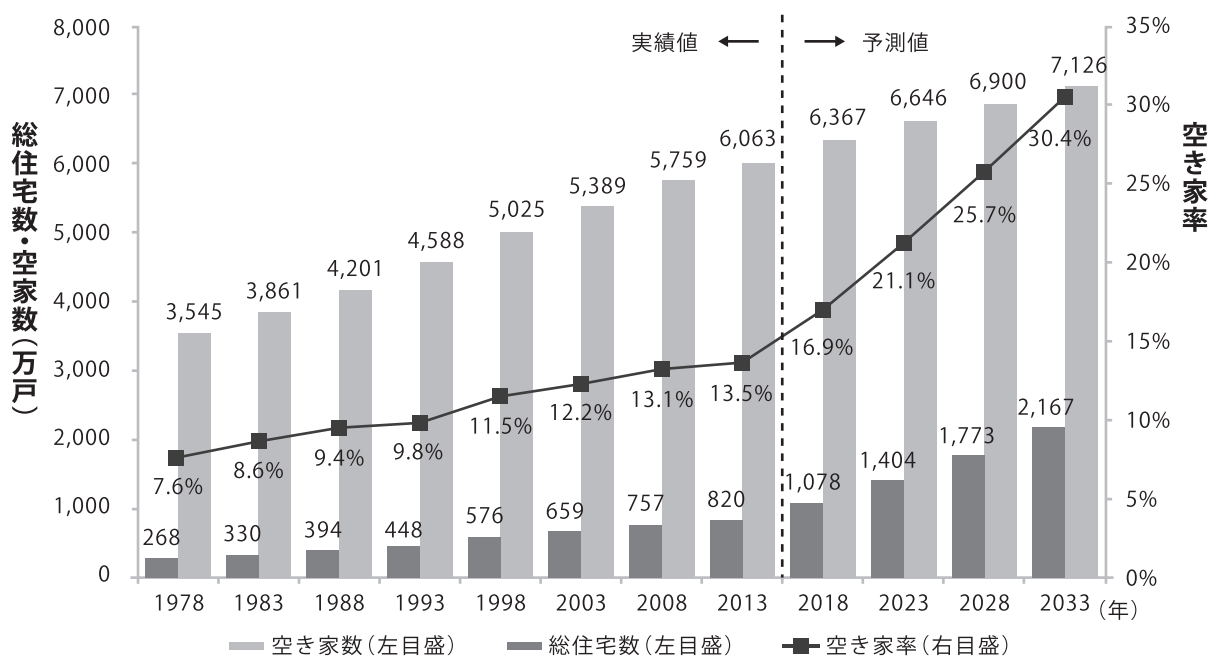
- 自然発火や放火などが起こりやすい
- 犯罪の温床になりやすい
- 屋根瓦が強風で飛ばすなど、管理者がいないことによる近隣の住宅への被害が起きやすい

ということになり、このようなことが起きにくくするためにも空き家を活用することが求められているということです。

## 2. 今後も増え続ける空き家

野村総合研究所が6月7日に発表した「2030年の住宅流通量は34万戸に増加」という調査結果によりますと、空き家の除去や住宅以外への活用が進まなければ、2033年の住宅総数は、現在の6,063万戸から7,130万戸にまで増加し、空き家数は2,170万戸となり、空き家率は30.4%と3割を超えると言われています。

<住宅総数・空き家数・空き家率の実績と予測>



※出典：野村総合研究所予測



### 3.既存住宅流通の実態

実際に空き家がどのくらい活用されているかその流通の状況を同じく野村総合研究所の調査からみてみますと、

- 2000年～2015年の住宅購入者のうち、既存住宅を購入した世帯は、2005年で住宅購入者の18%、2015年では29%と大幅に増加しているということです。
- この傾向が今年以降も続くと仮定しますと、2025年には31万戸、2030年に34万戸の既存住宅が流通するということになります。

このように既存住宅の流通は今後活性化していくことが予測されますが、空き家を含め既存住宅に対する抵抗感を払拭し、さらに一次取得層が買いやすく、高齢者の終の住まいとして住みやすい住宅の提供が必要になります。

売買の形式としては、現在の既存住宅流通では『個人間売買』が主流となっています。個人間売買では、住宅にかかる消費税の負担がありません。今後、消費税率が10%以上に上昇する事が想定されますが、何%の消費税であっても、個人間売買では消費税は無税となります。消費税の負担がなくなる個人間売買が今後の既存住宅流通のポイントといえます。

### 4.既存住宅への工務店様の関与の在り方

現在以上に既存住宅流通市場（現状年間4兆円の市場とされています）の拡大が想定される既存住宅市場を分類してみますと、

- ①居住している住宅から他の居住している住宅への、個人間売買による住み替え市場。
- ②宅建事業者様が買い取った既存住宅を、リフォームして販売するリノベーション市場。
- ③空き家バンク等に登録された空き家を購入し、飲食店や住まいに改造する市場。

など、流通形態は大きく3つのタイプに分類できます。

流通形態は様々ですが、これらの既存住宅流通への関与者としては、やはり宅建事業者様が介在しています。これらの仲介を行う宅建事業者様と提携することが既存住宅市場への参入の一歩となります。

#### ■宅建事業者様との提携の在り方

宅建事業者様の多くは、物件の仲介と管理がメインの事業です。宅建事業者様との提携にはgive & takeの関係が必要です。

既存住宅流通の情報を持っているのは宅建事業者様であり、この情報を入手し物件の購入者情報を教えてもらう、もしくは宅建事業者様から購入者に『購入後にリフォームするなら、提携している工務店さんを紹介しますよ』などといった紹介を促せるような関係づくりがポイントです。

しかし「give & take」の関係づくりには、工務店様から宅建事業者様へ提供できるサービスなり使役があることが条件となります。



1つの例としてご紹介しますと、宅建事業者様の業務の1つである管理の仕事への協力です。賃貸の管理物件を多く抱えていますが、入居者の入れ替え時の掃除・点検・メンテナンスなどで、面倒を感じている宅建事業者様が存在しています。

この管理物件の面倒な保全業務を受け、宅建事業者様の面倒を解決してあげるなどのことができれば、「give & take」の関係になります。

### ■もう1つは自治体が運営する「空き家バンク」からの情報の活用

現在、空き家バンクは全国の68%の自治体が開設している（国土交通省調べ）という事です。

自治体は、空き家や空き地の所有者の情報を集め、空き家バンクで公開することで、空き家の利用を希望する人に情報提供しています。

この空き家バンクのサイトの仕様を統一し、全国の情報を一覧できる仕組み作りのための予算も2017年度に計上（国土交通省予算）し、サイトの活性化を図るとされています。このような空き家バンクからの情報が活性化してきますが、自治体によってはリフォームや建築のために建設会社情報も提供するケースもでてきていますので、空き家バンクの運営をする三セクなどへのアプローチも必要です。

### ■3つめはインスペクションをできるようにすること

国土交通省は、平成25年6月に「インスペクション・ガイドライン」を公表しています。

これに基づき、日本ホームインスペクターズ協会をはじめとしたさまざまな団体・企業が、インスペクションを行う人の養成をしています。すでに受講し、インスペクターの資格を取得している工務店様もおられると想定されますが、これからの既存住宅流通の活性化にとって、インスペクションが大きなポイントとなります。

先日閉幕した通常国会でも、改正宅地建物取引業法が成立し、物件の仲介に当たり、宅建事業者様は、売り手や買い手に対して「住宅診断」を実施するかどうかの確認をすることが義務化されました。

今回の改正では、「インスペクションをやるかどうかの確認」にとどまっているため、売り手なり買い手がやらないとするとその実施はなくなりますので、まだ中途半端な状態といえます。しかし既存住宅の売買にあたり、特に買い手の不安は「住宅の性能なり耐久性・耐震性」への不安は確実に顕在化しています。

そのため、インスペクション需要の増加と実施のために、複数の社員様にインスペクターとしての資格を取得してもらい、体制を構築しておく必要があります。

今回の改正でも、インスペクションを実施した場合、重要事項説明において宅建事業者様がインスペクション結果を買主に対して説明することとされていますし、売買契約の締結時には、基礎や外壁などの現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建事業者様から売主・買主に書面で交付することとされています。

現在の30歳代の一次取得層は、既存住宅の購入への強い関心を示しており、既存住宅市場の拡大は確実といえます。

新築市場は大きな成長が見込めませんので、既存住宅市場でどのような関与ができるかを考えていただく必要があります。





## 匠総合法律事務所の法律基礎知識

# 新たな住生活基本計画を受け、工務店の未来像を考える。 (秋野弁護士)

### 1) 新たな住生活基本計画

政府は、3月18日、今後10年の住宅政策の指針として、新たな「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：平成28年度～平成37年度）を閣議決定しました。キーワードとなるのは、以下の3点です。

- 1.子育て世帯への住環境整備
- 2.マンション・団地の老朽化対策
- 3.急増する空き家への対応

特に、空き家について放置すれば35年には約500万戸に増えると想定されていますが、有効活用や撤去を進め、400万戸程度まで抑制する数値目標を、政府として初めて打ち出しました。

### 2) 新築住宅の着工数はどうなるか？

国内では人口減少が進む一方で住宅の新築が進んでいます。単純に、これが空き家の増加の原因です。空き家の発生を防止する対策は、

- ① 朽廃状態にある空き家の解体を進めていく。
- ② 魅力ある中古住宅については、リフォーム・リノベーションを実施する。

という2つの方法を取ることが重要だと思います。

上記①を実践していくため、2015年5月に空き家対策等の推進に関する特別措置法（以下、空き家対策特措法）が全面施行されました。

空き家対策特措法は、適切に管理されていない空き家の情報を収集し、特に危険であり、不衛生である「特定空き家」について所有者に除去、修繕などの助言や指導、勧告、命令ができ、所有者が従わない場合には、行政代執行することも可能とする法律です。

また、上記②を実践していくため、住生活基本計画では、良質な中古物件を評価する仕組みを普及させ、中古住宅の流通市場規模を平成37年度までに8兆円に倍増するほか、リフォーム市場を12兆円に拡大する数値目標を明記しました。

上記①の施策は、新たに新築する土地を生み出す政策ですから、新築業界にとっては、ウエルカムであろうと思います。

他方で、②の政策が実践されていくと、新築住宅でなくとも「リフォームした中古住宅に住みたい」という顧客層が生まれるでしょうから、新築業界にとっては脅威となるものと思います。

特定空き家がどんどん解体されて生まれる土地に、どんどん新築住宅を建てていく棟数と、中古住宅をリフォーム・リノベーションする棟数と、どちらがどれだけ増えていくか、という点を分析していかなければなりません。不動産業者と工務店との情報連携の在り方やインスペクションのビジネスへの取り



匠総合法律事務所の法律基礎知識

**新たな住生活基本計画を受け、工務店の未来像を考える。**

(秋野弁護士)

込み方など、様々なビジネスモデルが生まれてくると思います。

私たち匠総合法律事務所の弁護士は、業界の動きを素早く把握し、新しいビジネスモデルをきちんと業務提携契約書などの書式に落とし込みながら、工務店業界を応援してまいりたいと考えております。