

# 住まへと Bridge

2016  
9月号  
Vol.95

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「住宅市場動向調査の概要」

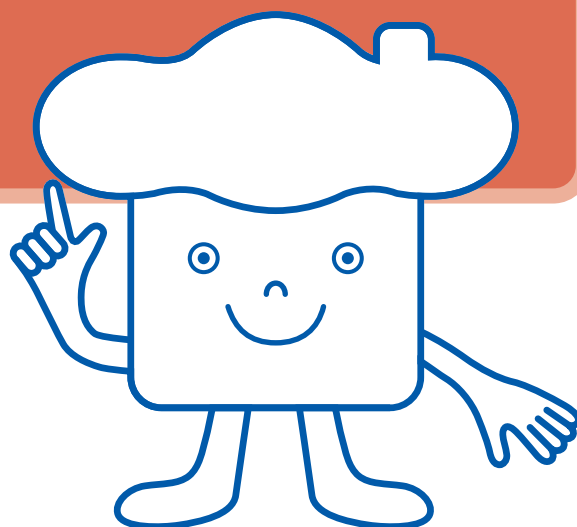
1. 取得住宅別の施主の年齢
2. 中古住宅購入の概要
3. 改正宅地建物取引業法と  
工務店様の今後の在り方

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「経済産業省のグレーゾーン

解消制度に注目！」

(秋野弁護士)





## ●今月のトピックス●

10月から中古住宅に係る新しい金融サービスが住宅金融支援機構で開始されます。

- 中古住宅の購入する場合、フラット35の金利を最長で10年間0.6%引き下げる商品。
- 中古住宅のリフォームをし、省エネルギー性や耐震性などの性能向上をさせることが条件。
- 中古住宅の維持保全にかかる措置をとり、適合証明検査機関による、適合証明検査で確認。

維持保全にかかる措置とは、

- ①インスペクションの実施
- ②瑕疵保険への加入
- ③住宅履歴情報の保存
- ④維持保全計画の作成

の4つのうち、いずれか1つの措置をとっていることが条件になります。提供されるサービスの名称は、「フラット35リノベ」。

中古住宅の購入時にフラット35を活用することになりますが、物件の購入費だけでなく、リフォーム費用（リフォーム一体型フラット35）も含めることができます。金利引き下げ期間は、Aプランが10年間、Bプランは5年間。

<Aプランでは…>

- ①認定低炭素住宅
  - ②一次エネルギー消費量等級5の住宅
  - ③性能向上計画認定住宅
  - ④耐震等級3の住宅
  - ⑤高齢者等配慮対策等級4以上の住宅
  - ⑥長期優良住宅
- のいずれか1つの基準に適合する性能向上リフォームを行うこと。

<Bプランでは…>

- ①断熱性能等級4の住宅
  - ②一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
  - ③耐震等級2以上の住宅
  - ④高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
  - ⑤劣化対策等級3の住宅で、かつ維持管理対策等級2以上の住宅
- のいずれか1つの基準に適合する性能向上リフォームを行うこと。

とされています。今月8月から申し込みを受け付け、10月から融資実行されることとなります。

中古住宅の流通が促進されるとされ、特にリフォーム一体型のフラット35でも適用され、リフォーム費用を含めて金利の引き下げがなされますので、施主の中古住宅購入時（もしくは、条件に合うリフォームを実施している物件も対象）のリフォームではぜひ、活用をお勧めください。

今月の  
 テーマ

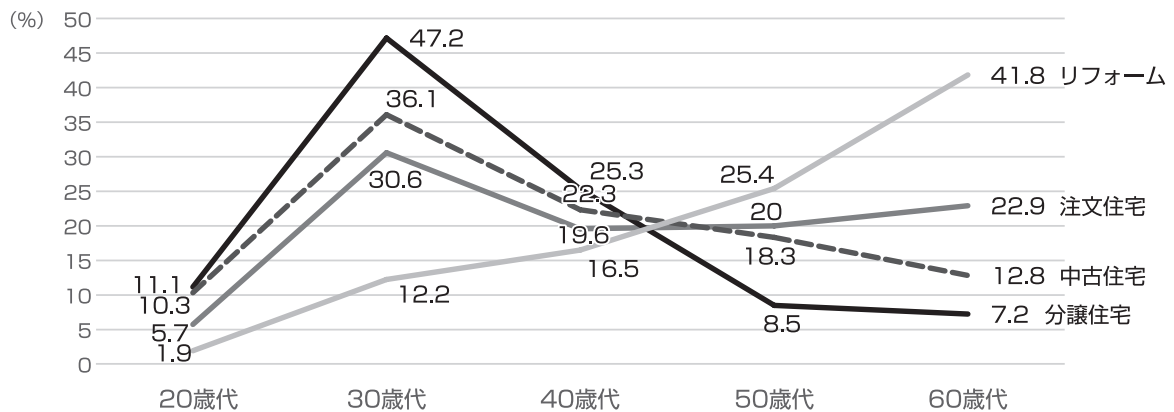
「住宅市場動向調査の概要」

昨年実施されました「27年度 住宅市場動向調査」の結果が発表されています。今年の5月に宅地建物取引業法が改正され、2年以内に施行されることとなっていますが、中古住宅を購入した施主が、購入時にリフォームを実施しているかなど、中古住宅流通にかかわる事項が調査されていますのでご紹介します。

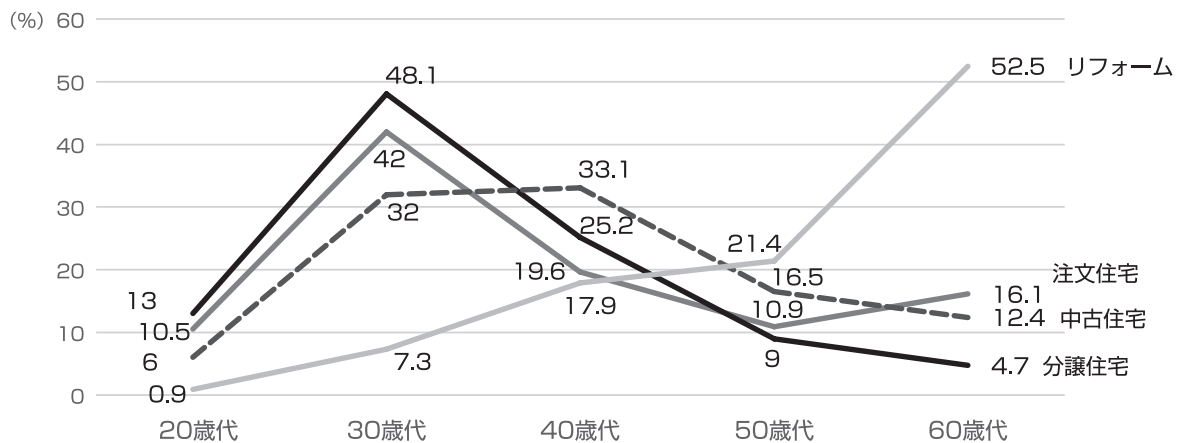
1.取得住宅別の施主の年齢

戸建注文住宅、分譲住宅、中古住宅、リフォーム実施施主など、購入住宅の種類別の施主の年齢の分布を平成20年度の結果と比較して見てみますと、

【平成20年度】



【平成27年度】



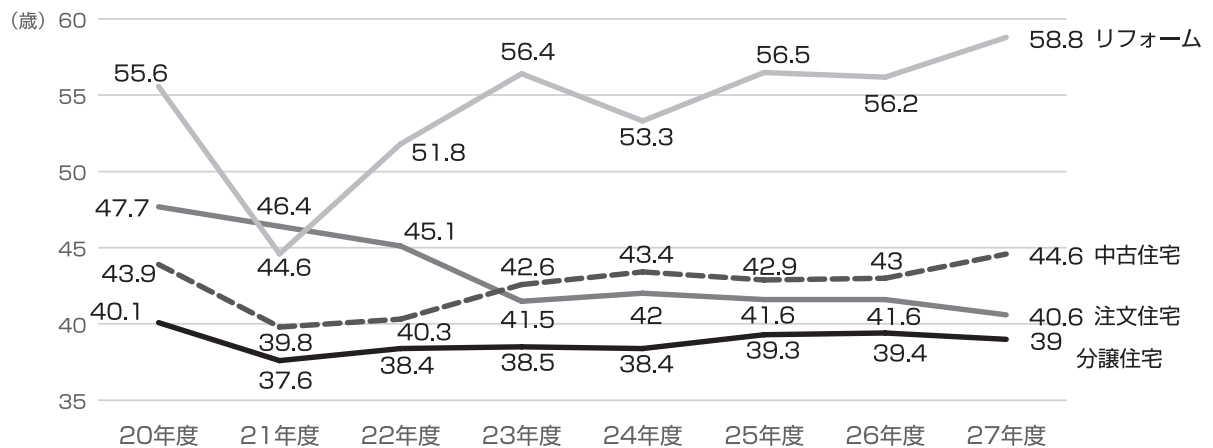
昨年度（27年度）は、30歳代の戸建注文住宅施主が20年度施主に比べ、10%以上も増加しています。昨年度は平成20年度と比べ金利の低下が顕著であり、20歳代・30歳代の一次取得層が活性化しているということが分かります。

また、新築市場の低迷とは逆に、リフォーム市場が注目されていますが、昨年度の60歳代のリフォーム施主は、20年度と比較して10%以上も増加しています。

リフォームでは、60歳代が各世代と比較し過半を占めており、今後も60歳以上の高齢施主によるリフォームが中心になるものといえます。

平均年齢の推移をみますと、

【平均年齢推移】



注文住宅施主の平均年齢は、金利の低下傾向に合わせ平成20年度以降、年々平均年齢の低下が顕著に表れています。

一方で、リフォーム施主の平均年齢の推移をみますと年々高年齢化しており、昨年度は58.8歳と60歳に届く層のリフォームが実施されていることがわかります。

リフォーム実施施主の年齢が高くなっているということは、工務店様にとっては、受注チャンスが拡大しているということがいえます。それは、訪問販売等によるリフォーム営業が高齢者には敬遠されがちであること、工務店様による丁寧な説明が有効な営業といえることなど、様々なことが要因となりますが、何よりもリフォーム施主に対して、インスペクション等による現況調査を実施し、住宅の状態を確認し把握した上で希望部位のリフォームを実施し、その後のアフターフォローと現況調査に基づく提案営業をすることで、リフォームの繰り返し受注をしていくことがポイントになります。

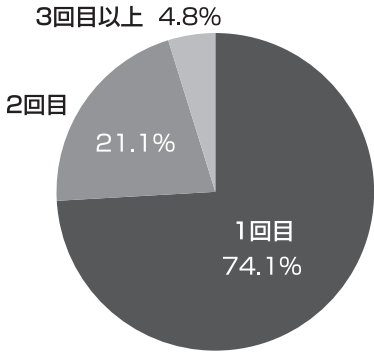
## 2.中古住宅購入の概要

昨年、中古住宅を購入した人では、7割以上の人が初めての住宅取得という一次取得層となっています。(グラフ参照)

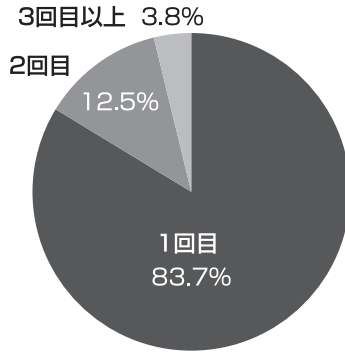
中古の戸建住宅の購入者では、昨年の住宅購入が2回目以上とする層は4人に1人と複数回の購入経験者がマンション購入者に比べ多くなっています。これらの購入者の年齢を見ますと、戸建て住宅購入者で40歳代が最も多く、中古マンション購入者では60歳以上層が戸建て住宅購入者に比べてやや多くなっています。

### 住宅取得経験 (平成27年度)

【中古戸建て住宅購入者】

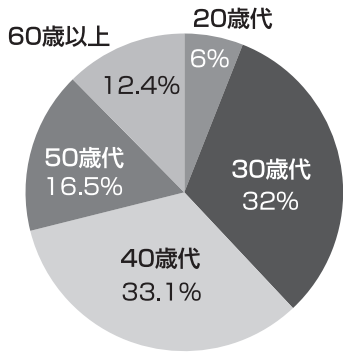


【中古マンション購入者】

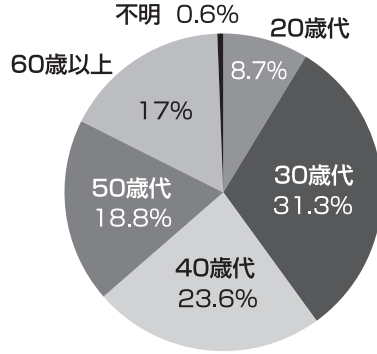


### 住宅取得施主の年齢構成

【中古戸建て住宅購入者】



【中古マンション購入者】

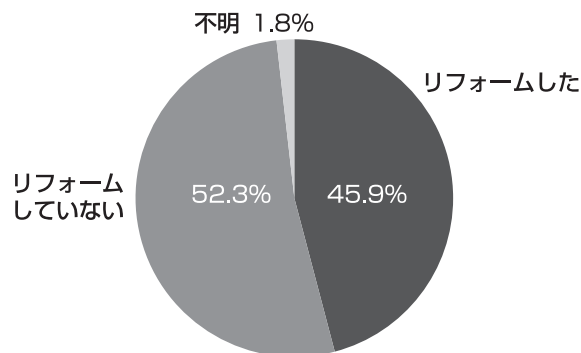




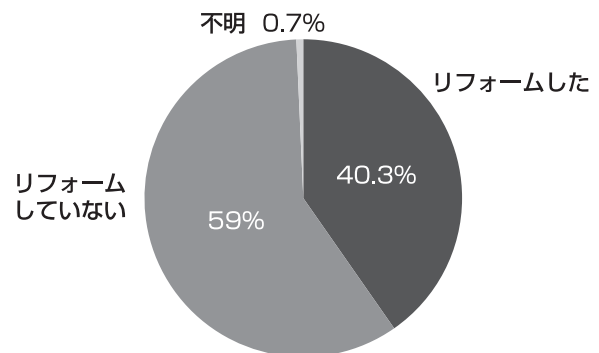
購入時にリフォームの実施状況を確認しますと、グラフのようにリフォームをしたとする層は、戸建て住宅・マンションともに半数以下となっています。

### 購入時のリフォーム実施状況

【中古戸建て住宅購入者】



【中古マンション購入者】



以前の所有者が売却する1年以内にリフォームをしているケースは、戸建て住宅で34%、マンションで42%となっており、購入者が自分でリフォームをすることなく比較的新しいリフォームが実施されていることから、購入時のリフォームが不要と判断している層も意外と多いと推測されます。

いずれにしましても中古住宅の売買前後には、旧所有者によるリフォームや新規購入者によるリフォームの実施が約8割の住宅で行われているということになります。

今回で紹介した住宅市場動向調査は、新築住宅やリフォーム、分譲住宅購入者、住替前後の住宅とその住宅に居住する世帯の状況などを把握し、住宅政策の基礎資料とされているものです。

特に今回の調査結果では、住宅取得の経済的要因の影響について、「景気の先行き感」「家計収入の見通し」「地価や住宅の価格相場」「住宅取得時の税制等、行政の施策」「従前住宅の売却価格」「金利動向」などのすべての要因が購入者へのプラス要因として、過去10年間で初めてすべての事項がプラスに働いたことになりました。

特に先にご紹介しましたように、「金利動向」による影響が最も大きく消費者に影響しているため、購入者の低年齢化が進行しているといえます。（「金利動向」に次ぐ影響要因は、「地価・住宅の価格相場」となり金利動向と密接に関連しています。）

今年の5月の宅地建物取引業法の改正により宅建事業者は、購入者の要望に合わせインスペクションを実施し、その内容を購入者に説明する義務が生じることになりましたが、これもこのような調査結果を踏まえての新しい制度といえます。

## 3.改正宅地建物取引業法と工務店様の今後の在り方

1月4日から開会された今年の通常国会において改正宅地建物取引業法が審議され、5月に成立しています。おもな改正のポイントは次の2つとなっています。

**(1) 既存建物取引時の情報提供の充実**

- ① 売買契約締結時にインスペクション業者の斡旋に関する事項を記載した書面を依頼者へ交付すること。
- ② 重要事項説明時に買主に対しインスペクションの結果の概要等を説明すること。
- ③ 売買契約の成立時に建物の状況について、売主・買主の当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付を宅建業者に義務付けていること。

**(2) 消費者利益の保護の強化と従業者の資質の向上**

- ① 営業保証金制度による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外。
- ② 事業者団体に対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を賦課する。

というのですが、期待されている効果としましては、

- 宅建事業者が消費者にインスペクション業者の斡旋の確認をすることで、インスペクションを知らなかった消費者によるサービス利用が促進されること。
- インスペクションにより、住宅の質を踏まえた購入の有無の判断や売主との交渉が可能となること。
- 建物の瑕疵を争う、引き渡し後のトラブルを防止できること。
- インスペクション結果による既存住宅売買瑕疵保険への加入が促進されること。

等とされますが、特に上記の(1)の事項により対象物件の情報が、インスペクションにより正確な情報として購入者である消費者に届けられることが大きいといえます。中古住宅購入者が一次取得層に集中していますし、現在の金利の低下傾向が一次取得層の購入に拍車をかけていることなどから、インスペクションを確実に実施できるようにすることが今後の急務の課題といえます。

インスペクターには、大きく分けて3種類の資格があります。

- 1つ目は、民間団体が行う講座を受講して取得できる住宅診断士(ホームインスペクター。民間団体としては日本インスペクターズ協会などがあります。)
- 2つ目は、国や都道府県が認める、既存住宅現況検査技術者(公的認定のホームインスペクター。公的認定のインスペクターでは建築士の資格が必要です。)
- 3つ目は、上記の公的認定以外の、国や都道府県が認めた「建築士会認定のホームインスペクター」。

など、様々な認定制度があります。

金利動向の見通しは、現在の低金利状態が当分続くことが予想され、その結果、一次取得層を中心として中古住宅の購入意欲は、今後も旺盛に継続すると推測できますので、工務店様もインスペクション実施事業者として資格取得が大きなポイントになるといえます。



## 匠総合法律事務所の法律基礎知識

# 「経済産業省のグレーゾーン解消制度に注目!!」

(秋野弁護士)

グレーゾーン解消制度とは、産業競争力強化法に基づくもので、現行の規制の適用範囲が不明確な場合においても、事業者が安心して新分野への進出等に取り組めるよう、具体的な事業計画に即して、事前に規制の適用の有無を確認できる制度です。

経済産業省から、下記2つの情報が公表されました。

### 1. 宅地建物取引業に該当するか？

顧客に不動産業者の会社情報を提供し、顧客と不動産業者が希望する場合には両者の面談に同席し、売買契約が成立した場合に不動産業者から顧客情報提供の手数料を収受する行為が、宅地建物取引業法第二条第二号に規定する「宅地建物取引業」に該当するか否かという照会につき、経済産業省と国土交通省による検討の結果、6月15日付で「該当しない」との回答がなされました。

### 2. 保険業に該当するか？

中古住宅の売買に際し、住宅の点検を行う事業者又は不動産仲介事業者が、予め金銭を徴収して住宅設備機器の保守及び故障時の修理を行う事業について、保険業法に規定する「保険業」に該当するか否かという照会につき、経済産業省は、7月4日付で「該当する」との回答がなされました。

関係省庁が検討を行った結果、照会の事業においては、①当該事業者又は不動産仲介事業者が、住宅設備機器の瑕疵について民事上の責任を負うものではないこと、②本事業のような仕組みは、保守・修理契約ゆえに保険取引と異なるものと認知されているとは言えないこと、③中古住宅に付帯されている設備機器を広く修理対象としているにも関わらず修理金額に上限を設けていないこと等、諸事情を総合的に勘案し、照会の事業は「保険業」に該当する旨の回答がなされました。

中古住宅の売買の際に、給湯器などの住宅設備機器が故障した場合に備えて、保証料を買主から徴収して、保証期間内において故障したら無償で補修します、というサービスを展開するためには「保険会社」でなければできない事が明確になりました。

住宅業界では設備保証などの新サービスが展開されてきたところですが、コンプライアンスの観点からは「このサービスは保険業法遵守できていますか？」という観点も持って検討いただきたいと思えます。