

ストック活用

“家余り時代”の住まい方

リフォームで住まいを長く快適に
住宅取得も新築から既存住宅購入へ

今、住宅数が世帯数を上回り、空き家も820万戸に及んでいます。現在、建っている住宅を貴重な社会資産として活用していくことが強く求められているのです。こうしたなかで既存住宅の品質を高めて流通させる、リフォームによって住宅の性能を高めるといったストック活用が始まっています。

我が国の総住宅数は6,063万戸に及びます（平成25年住宅・土地統計調査）。昭和38年以前は総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、昭和43年に逆転し、総住宅数が総世帯数を上回っています。平成25年の総世帯数は5,245万世帯であり、818万戸の住宅が“余って”いるのです。

今、住宅を建てては壊すというスクラップ&ビルドの時代は終わり、住宅を長く大切に使い続ける世の中を迎えています。

こうしたなかで6,063万戸の住宅ストックを、社会資産としてどのように活用していくかが大きなテーマとなっており、国も積極的な取り組みを進めています。

社会問題化する空き家
新法で利活用・撤去を促す

今、ストック住宅をめぐる社会問題となっているのが空き家です。

総住宅数6,063万戸のうち、空き家は820万戸に及びます。昭和33年には36万戸でしたが、その後、一貫して増え続けてきました。空家率（総住宅数に占める空き家の割合）も、平成10年に初めて1割を越え、平成25年には13.5%と過去最高になっています（平成25年住宅・土地統計調査）。

この空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が52.4%、売却用の住宅が3.8%と、供給可能な住宅が過半

数を占めています。

空き家は放っておくと老朽化が進み、倒壊等の危険性だけでなく、防犯上も好ましくありません。

平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。さまざまな対策を通じて、空き家の撤去・管理・活用を促すものです。今後、危険なものを取り壊す、使えるものは積極的に流通させる—そうした取り組みが求められます。

平成28年度には、空き家の放置を防ぐため、相続による古い空き家を売却した場合、譲渡所得から3,000万円を控除する新たな税制支援も始まります。

中古・リフォームの市場倍増目標
インスペクションで不安も払拭

平成24年に国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」

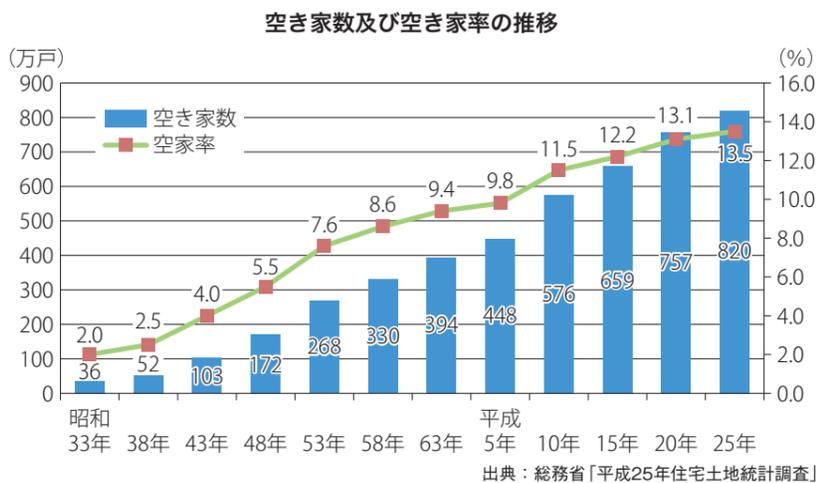
を策定、平成32年（2020年）までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模について、2倍の20兆円を目指すとしてしました。

我が国の全住宅流通量（既存住宅流通+新設着工）に占める既存住宅の流通シェアは、欧米諸国に比べて1/6程度とされています。一言で言えば、既存住宅が流通していないということです。

その背景には、消費者がその品質や性能に対して不安を感じていることなどが指摘されています。

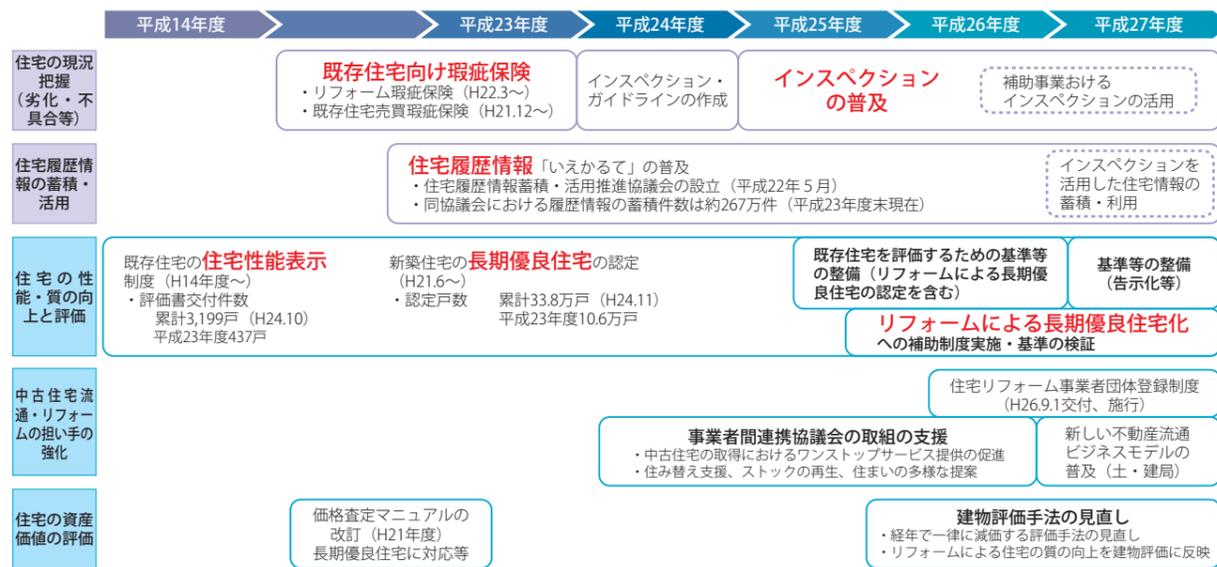
国は、この既存住宅市場を活性化するため、さまざまな施策を展開しています。

例えば、国土交通省は、宅地建物取引業法を改正し、既存住宅売買時の「重要事項説明」のなかにインスペクション（建物検査）を実施したか否かを盛り込む方針です。消費者



ストックの維持・向上に関するこれまでの国の取り組み

○ 長期優良住宅、住宅性能表示、既存住宅やリフォーム向けの瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴、長期優良住宅化リフォーム等の制度が整備されてきた。



出典：国土交通省

の品質や性能に対する不安を取り除くことが狙いです。

今、消費者の意識も変わりつつあり、新築にこだわらない人も増えてきています。消費者の不安を取り除くことで、安心して既存住宅を購入できる環境整備が進んでいるのです。

流通時のリフォームを支援
中古+リフォームという新潮流

ストック住宅については、その性能をどのように上げていくかもテーマの一つです。古い住宅は、例え構造がしっかりしていても、断熱性や耐震性が不十分であったり、設備などが時代に合わなくなったりしているケースが多くあります。

その場合、リフォームを行って時代に合った住宅とすることが求められますが、当然、コストもかかります。そこで国は、既存住宅の流通時に品質や性能を上げる取り組みを支援しています。

例えば、一定の質向上を図るためにリフォームを行った既存住宅を取得した場合、買主に課せられる登録免許税の税率を2.0%から0.1%に

引き下げる減税制度があります。

また、既存住宅の購入に際してリフォームによって省エネ性能などを上げた住宅について、フラット35の金利を一定期間0.6%引き下げる制度が、平成28年度から始まります。「平成26年度 住宅リフォーム実例調査（（一社）住宅リフォーム推進協議会）」によると、リフォームを行なった住宅の取得方法は、特に30代以下で「中古住宅」が多く、戸建て住宅で32.6%、マンションで68.4%に及びます。さらに入居前後のリフォームは約半数と、既存流通に際してのリフォームニーズが高くなっています。

新築住宅に比べて価格の安い既存住宅を購入し、浮いた予算を“より快適な生活”に回したいと考える人にとっては、ありがたい制度です。

リフォームを減税で支援
性能向上の優遇制度も

ストック住宅の品質や性能を上げることへの支援は、何も既存住宅の流通を踏まえてのことだけではありません。当然、今、暮らしている住

まいについてのリフォームにも支援策が用意されています。

リフォーム減税では、省エネ、バリアフリー、耐震という3項目について所得税額の控除や固定資産税の減税が行われています。例えば、ローンを活用して省エネ改修やバリアフリー改修を行った場合、5年間で最大62.5万円が所得税から控除されます。また、平成28年度からは三世帯同居の改修も所得税控除が適用されることになります。

また、既存住宅ストックの長寿命化を図るリフォームには補助も用意されています。「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、耐震性や省エネ対策、劣化対策など一定の要件を満たすリフォームに対して、上限100万円（一部200万円）の補助を用意しています。

品質や性能しっかりした既存住宅を購入する、自分の好みでリフォームを行なう—ストック時代に、そんな“かしこい”暮らし方が当たり前になってきているのです。