第３章　既存住宅流通市場の客観的評価

本章では、既存住宅流通市場を諸外国、他市場との比較により相違点等を整理する。

１．諸外国における既存住宅の流通の状況

本節では、既存住宅の流通シェアの国際比較、日米英の取引体制の違い、日米の取引フローの違いを整理する。

（１） 既存住宅流通量の国際比較

全住宅流通量（既存住宅流通量と新築着工数の合計）に占める既存住宅の流通シェアは、平成 30 年では 14.5%であり、アメリカの 81.0%、イギリスの 85.9%やフランスの 69.8%に比べると１／６程度と、平成 25 年と比較して大きく変化しておらず、依然として低い水準にある。

本項では、我が国の既存住宅流通シェアが欧米諸国に比べて低い要因について、日米英との既存住宅流通市場や日米との不動産取引のプロセスの違いを分析することで明らかにする。

図 3-1-1　既存住宅流通量の国際比較

（２）日米英の既存住宅流通市場比較

米英の既存住宅流通市場においては、瑕疵担保責任はなく、売主には物件情報提供義務等があり、買主が自己の負担でインスペクションを実施するほか、物件評価は豊富な取引事例に基づき土地と建物が一体で評価されるため、既存住宅の評価価格は高い。

これに対し、我が国では、民法の瑕疵担保責任又は既存住宅売買瑕疵保険制度はあるが、情報開示が十分でなく、インスペクションの活用も不十分で取引の安全をカバーしきれておらず、質への不安が拭えない。また、戸建ての建物評価は、原価法により行われ、必然的に新築物件より相当な減価をした上での価格とされる仕組みが通例である。

ただし、我が国においても、例えば、前章で述べた大手宅建業者による無償の瑕疵保証サービスの存在など独特の取引形態も見られ、必ずしも売主及び買主の利益を損なっているとはいえない状況にある。

とはいえ、我が国の既存住宅流通市場、いわば日本型の流通システムには、建物評価の改善、品質に対する不安の解消に向けた取組等が課題であると言える。

	日本	アメリカ	イギリス
既存住宅取引の体制	 ※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。	 ※主に西海岸における取引の例	 ※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。
瑕疵担保責任	・買主が事実を知った時から1年以内であれば、瑕疵担保責任を追及できる。 （個人間売買では期間を特約で短縮（3ヶ月等）するのが一般的。）	・買主責任主義であり、不動産に係る売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。	・買主責任主義であり、不動産に係る売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。
売主からの情報開示	・過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主にしか分からない事項について、売主の協力が得られるときは、売主が買主に対して告知書を提出することが望ましいとされている。	・売買時において、売主の居住用不動産に関する情報開示義務が定められている州が全米で33州ある（2006年時点）。	・売主による基礎的住宅情報の開示制度として住宅情報パック（HIP）の提供が、2004年に義務づけられたが、2010年5月、廃止された。 ・売り主は、ソリシターの質問に回答義務があると解される。
建物検査（インスペクション）	・既存住宅購入経験者のうち、インスペクションを利用した者は、1割未満にとどまる。	・買主の約8割がインスペクションを実施。 ・買主が、自らの負担でホームインスペクターに依頼する。	・買主の約8割がサーベイヤーを利用。 ・買主は、自らの負担でビルディングサーベイヤーに依頼する。
評価方法	・土地と建物を別々の不動産として扱い、戸建の建物については原価法、土地については取引事例比較法によって評価される。	・建物と土地は一体として扱われ、全体として取引事例比較法によって評価される。	・建物と土地は一体として扱われ、全体として取引事例比較法によって評価される。

図 3-1-2　日米英の既存住宅流通市場比較

（３）不動産取引のプロセスに関する日米比較

不動産取引のプロセスを日米で比較すると、大きな違いは以下の４つが考えられる。

① 網羅性、透明性、正確性の高い MLS（Multiple Listing Service）の存在。

② 不動産の取引決済、書類の確認、精算業務を第三者が実施（エスクロー制度）。

③ インスペクションの高い認知度と買主による実施の定着化。

④ 多くの場面で電子サイン等の非対面取引が可能。

以下、それぞれの特徴について説明する。

図 3-1-3　日米の不動産取引における主なフロー

①　米国の MLS（Multiple Listing Service）システムについて

米国では、不動産会社の事務所等を持つブローカーと、不動産仲介業務を行うエージェントが明確に分かれており、エージェントの多くは、ブローカーに所属して活動を行っている。また、エージェントは、売主または買主どちらか一方の代理人として交渉を行うこと（片手取引）が一般的となっている。

米国には、宅建業者向けの不動産物件情報データベースシステムを持つ MLS（Multiple Listing Service）と呼ばれる会員組織があり、全米で約 900 の MLS 組織が存在している。MLS の多くは全米リアルター協会（NAR）が所有・運営しており、網羅性、透明性、正確性の高い物件情報を提供している。売り手エージェントは売主との媒介契約締結後、24～48 時間以内（州で異なる）に MLS への物件情報登録が義務付けられており、ブローカーのみならず、売主側、買主側双方のエージェントがアクセス可能である。このように、米国の MLS は、売主及び買主に対して一元的に物件情報を提供できる環境が整備されている。

図 3-1-4　MLS データの相関図

我が国では、レインズへの登録義務である専属専任媒介及び専任媒介契約物件が７割[3]を占め、宅建業者間で広く情報が交換されている。また、レインズでは、宅建業者から通知された成約情報に基づく市況の分析情報を公開し、不動産市場の透明性向上を推進している。

[3] 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」（平成 27 年３月）

② 米国のエスクローについて

エスクローは、売買契約成立後、取引条件の合意形成（権利調査、瑕疵調査、融資手続等）までの間、第三者（エスクロー会社、弁護士等）に、売主からの譲渡証書、買主からの手付・売買代金を寄託し、契約の履行を確実に実施するために行う調整サービスである。

米国では、取引相手への信頼性や登記制度等の文化的・歴史的背景に基づき、エスクローが取引慣行として広く定着している。

一方、我が国では、当事者間の信頼関係を基礎としつつ、売主と買主を仲介する宅建業者による一定の調査を経て手付金が売主に交付されてきており、契約の履行（決済）に関しても、宅建業者が全体を調整しつつ、関係者（売主、買主、宅建業者、司法書士等）が一同に会することで履行を担保している。

我が国においてもエスクローサービスは存在している。サービスの内容自体は第三者による寄託であるため米国と大きな相違はないが、米国とは取引慣行が異なっているが、当事者のニーズによっては我が国においても活用されるべき仕組みであると言える。

③ 米国におけるインスペクション実施の定着化

米国の既存住宅流通市場においては、瑕疵担保責任はなく、売主には物件情報提供義務等があり、買主が自己の負担でインスペクションを実施するのが通例となっている。そのため、米国のインスペクションの利用は、それぞれ買主の８割にものぼるとされている。

米国では、売買契約後にインスペクションが行われることが多いため、調査結果によっては、不具合の修繕、価格交渉、契約解除を行うことがある。

前述のとおり、我が国では、民法の瑕疵担保責任又は瑕疵保険制度はあるが、インスペクションの活用は不十分で、取引の安全をカバーしきれておらず、質への不安が拭えない。

④ 米国における非対面取引の普及状況等

買主は不動産業者と物件視察を行うため、媒介契約締結や、不動産業者の役割と義務を書面で説明するなど、売買契約締結前の多くの取引プロセスを対面で行う場合が多い。一方、売買契約締結段階では、契約書のサインとして電子サインを利用する割合が高く、買主と不動産業者間の契約書手続き処理が非対面で行われる場合が多い。

2013 年の全米リアルター協会（NAR）の調査では、56%のエージェントが電子サインを利用することがあると回答している（そのうち、「ほぼ毎日～月数回」の高頻度で利用している人は 43%）。

買主・売主のどちらも、決済時にはエスクローや弁護士に本人証明を提出しなければならず、本人以外が取引を完了することは不可能である。もし、第三者に上記プロセスを委任する場合には、委任を与える本人（買主・売主）は、州の公証人役場に出向いて、本人証明を提示して委任状にサインする必要がある。

このように、安全性の高い取引が可能となっており、米国の電子サイン会社（DocuSign）社への聞取り調査よると、非対面取引に起因するトラブルは少ない。また、書面交付については、重要事項説明書等の送付を電子化対応することにより、書面化や送付に要するコスト縮減が期待でき、また、電子により署名忘れがないことや、契約書をじっくり確認しやすいことなどメリットが多いことから、米国においては非対面取引が普及している。

一方で、我が国は、賃貸取引については、平成 29 年 10 月より非対面での重要事項説明が認められているが、売買取引については、非対面での重要事項説明は認められていない。

２．他業種の流通市場の状況

本節では、既存住宅流通市場、証券市場、中古車市場について、「取引の体制」等５つの項目で比較する。

既存住宅流通市場と他業種の市場の違いを整理するために、「既存住宅流通市場」、「証券市場」、「中古車市場」について、「取引の体制」、「主な特徴」、「瑕疵担保責任」、「売主からの情報開示」、「商品の評価方法」の５つの項目で比較した。

まず、証券市場を見ると、財が同一であり、インターネットでの取引等により流動性が高いことが分かる。また、情報の透明性が高く、売手及び買手全員が同じ情報を把握することが可能であることがわかる。

次に、中古車市場を見ると、既存住宅よりも財の同一性が高く、また、所有者の多くが買い替えを行うため、取引件数で見た時の市場規模が大きい。また、販売業者は自社で仲介ではなく買取を行った商品のみを扱うことが一般的であるため、車検など車の状況等を把握するために必要な情報が手元に揃っており、必要な情報を買手に伝えることが可能である。

このように、証券市場と中古車市場は、既存住宅流通市場と比べて財の同一性が高く、情報の透明性が高いため、売手・買手が安心して取引しやすい市場となっていると言える。

	既存住宅流通市場 （既存住宅流通比率：約15%）	証券市場	中古車市場 （中古車流通比率：約57%）
取引の体制		 引用：株式会社カカクコム「価格.com」ホームページ	 引用：合同会社ラビッツ「価格査定マニア」ホームページ
主な特徴	・他の市場に比べて圧倒的に商品単価が高い。 ・取引する機会が少ない。	・証券は、財が同一であり、ネット取引等により誰でもいつでも気軽に取引が可能なため流動性が高い。	・自動車は財の同一性が比較的高く、また、多くの消費者が買い替えを行うため、取引件数で見た時の市場規模が大きい。（約262万台／年）
瑕疵担保責任	・買主が事実を知った時から1年以内であれば、瑕疵担保責任を追及できる。 （個人間売買では期間を特約で短縮（3ヶ月等）するのが一般的。）	・保有証券の企業が上場廃止になった場合には、価値がほぼゼロになる。 ・一般的に損失補償はない。	・保証期間を付与する一般的な契約では、通常引き渡し後3か月、走行5,000キロ等の保証。大手の中古車販売業者はこの契約を採用。 ・一般人売主や小さな業者は瑕疵担保責任免責の特約とすることが多い。
売主からの情報開示	・過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主にしか分からない事項について、売主の協力が得られるときは、売主が買主に対して告知書を提出することが望ましいとされている。	・企業や証券会社等から提供される情報は売主・買主へ平等に公開されるため透明性が高い。	・中古車の業者は下取り車やオークションでの自前の商品を扱う。従って車検の状況や累計走行距離など必要な情報が手元に揃っている。 ・自動車公正競争規約において、保証の有無、修復歴の有無の表示義務あり。
評価方法	・土地と建物を別々の不動産として扱い、戸建の建物については原価法、土地については取引事例比較法によって評価される。	・会社の規模と状況及び売主・買主の需給バランス等により市場価値が決定。 ・価値の変動が比較的高い。	・日本自動車査定協会の中古自動車査定基準で細かく定められており、車両本体の状態、装飾品、走行キロ等が点数で査定される。

図 3-2-1　他業種との流通市場比較

第４章　既存住宅流通市場における課題

本章では前章までを踏まえ、流通プロセス（売手・買手・宅建業者）ごとに課題を整理し述べる。

１．住宅の売手から見た課題

本節では維持管理・リフォームを実施する上での課題及び、売手・買手のマッチングの課題を整理して適切な維持管理のインセンティブ（担保評価、資産価値等）を述べる。

（１）建物の評価価値について

不動産の価値の求め方については、第２章３．（２）①「売却価格査定」で述べたとおり、再調達原価から劣化等に鑑みた減価修正を行って価値を導く「原価法」、周辺の類似物件の取引事例をもとに対象物件の価値を導く「取引事例比較法」及び対象不動産が将来生み出すと見込まれる純収益をもとに価値を導く「収益還元法」の３通りであり、我が国の既存住宅のうち、マンションについては、取引事例が相当程度存在することから、取引事例比較法による評価が一般的に確立されている。

一方で、木造戸建て住宅の流通市場における評価は、建物価値を適切に反映した土地・建物一体の取引事例がほとんど存在しないこと等もあり、「原価法」が中心として用いられている。その際、法人税法上の耐用年数（木造住宅は 22 年）などを参考にして、住宅の状態にかかわらず、一律に築後 20～25 年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的である。また、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム（設備の定期更新等）を行った場合であっても価格に反映されないことが一般的であるため、所有者としては、維持管理やリフォーム等によるインセンティブが生まれにくくなり、情報の非対称性が更に加速する、といった、負の連鎖が生まれやすい市場となっていると考えられる。

このように、住宅の使用価値を適切に反映した評価手法に改善していくことは、既存住宅流通市場活性化に係る大きな課題である。

図 4-1-1　戸建て住宅の市場価値の考え方

（２）リフォーム事業者の選定について

リフォームは住宅の質を向上させる観点から重要だが、リフォーム事業者を選定する際に重視する点を見ると、「価格の透明性、明朗さ」が 39.4%と最も高く、次に「説明のわかりやすさ・丁寧さ」が 33.4%、「価格の安さ」が 31.5%となっており、リフォーム価格や説明に対する透明性や分かりやすさを重視していることが分かる。

また、「何か問題があった時に保証してくれる制度」が 27.0%となっており、リフォームについて気軽に相談できるところが少ない、知られていない、といった課題がある。

上記を踏まえると、消費者が安心してリフォーム工事を依頼できるルールの整備や普及が必要といえる。

図 4-1-2　リフォーム事業者の選定時の重視点

（３）空き家等のマッチングの課題

地方自治体では、空き家の賃貸や売却を希望する空き家所有者からの情報を募り、空き家等の活用を希望する人に空き家情報を提供してマッチングを図る「空き家バンク制度」を整備している。

空き家バンクは、空き家等の利活用促進を目的に、地域の空き家等の物件情報を各自治体のウェブサイト等から発信するもので、地方自治体毎に個別に運営されている。第２章３．（３）①「空き家流通から見た現状分析」で述べたとおり、自治体ごとに仕様が異なり、空き家等を探す消費者からすると、一覧性がなく検索や比較検討がしづらい点が課題となっており、仕様の統一が不可欠である。

また、地域を跨いで横断的に空き家等を比較・検討したい消費者にとってはワンストップでの検索が難しく、空き家等を所有する売手及び自治体からすると、マッチングの機会が少ないため、マッチング機能の向上は大きな課題となっている。

図 4-1-3　空き家バンク制度の現状

（４）レインズに登録された物件の照会拒否について（売手課題）

第２章３．（３）⑤「指定流通機構（Real Estate Information Network System：レインズ）について」で述べたとおり、レインズは迅速に取引の相手方の探索を行い、成約可能性を向上させるために構築された宅建業者間の物件検索システムである。

レインズの利用に当たっては、元付け業者が正当な事由なく客付け業者からの物件照会への対応を拒否する事案があるとの指摘があり、売主が早期に希望の条件で売却する機会を損なっている可能性がある。このような事案の多くは、照会対応拒否が正当な事由に基づくものであったか否かを事後的に調査しても、客観的証拠がないため事実確認ができない点が課題である。

２．住宅の買手から見た課題

本節では、住宅購入時の不安や、質に対する消費者の不安感について述べる。

（１）購入時の不安や支援について

今後 5 年以内に持ち家への住み替えの意向を持つ世帯の課題を見ると、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が 31.7%、「予算の範囲で気に入った住宅がない」が 22.3%と高くなっており、住み替えをしたくても予算面を不安に感じていることが分かる。

家族構成と長男・長女の年齢別に見ると、長男・長女が「5 歳以下」、「6～11 歳」、「12～17 歳」の子である子育て世帯については、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」「予算の範囲内で気に入った物件がない」の割合が全世帯平均を上回っており、特に子育て世帯が住み替えを行う上で予算面が課題となっており、比較的安価な既存住宅の流通が重要となってくる。

図 4-2-1　住み替え等の課題　（全世帯）

図 4-2-2　住み替えの課題　（子どもがいる世帯）（長男・長女の年齢別）

（2）住宅の質に対する消費者の不安感

消費者が既存住宅を選ばなかった理由について見ると、「設備の老朽化が不安」が 33.8%、「隠れたところに不具合がありそう」が 29.5%など、既存住宅＝古い、汚い、不安というイメージから購入を思いとどまっている消費者が多く、次に「耐震性に不安がある」が 22.0%と高くなっており、既存住宅の耐震性を不安視していることが分かる。

また、既存住宅購入時における業者選定の理由は「保証がしっかりしていること」が 55.0%と最も高く、既存住宅を購入する際に求めるサービスも「何か問題があったときに保証してくれる制度」が 41.8%と高い。

さらに新築住宅を選んだ理由を見ると、「新築の方が気持ち良いから」が 61.5%、「耐震性や耐熱性など品質が低そう」が 31.3%と上位にきている。

上記を踏まえると、消費者は新築志向が高く、既存住宅を購入する際には、設備の新しさや見た目のきれいさを求めており、またインスペクションの実施や瑕疵保険制度などの充実が重要となってくる。

図 4-2-3　既存住宅を選ばなかった理由について

図 4-2-4　新築住宅を選んだ理由について（複数回答）

（３）レインズに登録された物件の照会拒否について（買手課題）

第４章１．（４）「レインズに登録された物件の照会拒否について（売手課題）」で述べた課題と同様に、レインズの利用に際して、元付け業者が正当な事由なく客付け業者からの物件照会への対応を拒否する事案があるとの指摘があり、買主にとっても、宅建業者を通じ、本来であれば購入を希望する物件が存在するにも関わらず、取得する機会を損なっている可能性がある。これは、売主より仲介を委託された宅建業者が自社利益のために行う行為であり、市場の公正を害しているものである。先に述べたように、このような事案の多くは、照会対応拒否が正当な事由に基づくものであったか否かを事後的に調査しても、客観的証拠がないため事実確認ができない点が課題となっている。

３．宅建業者から見た課題

本節では消費者への物件情報開示、取引における透明性の向上について述べる。

（１）低廉な空き家等物件の報酬額について

空き家等をはじめとする低廉な物件に関しては、第２章３．（３）①「空き家流通から見た現状分析」で述べたとおり、宅建業者が仲介を行おうとしても、物件調査等に掛かる費用や時間等に対し、従来の告示による報酬（仲介手数料）の額では事業採算が取れず、取引に消極的となっている現状がある。特に地方部においては、立地が悪く老朽化した物件がほとんどのため一般的に価格が安くなっている状況があり、こうした物件や空き家等の物件はなかなか動かないといった課題が発生している。加えて、宅建業者が自ら物件広告を掲載することに対しても消極的であるため、所有者である売主は、先に述べた地方自治体が運営する空き家バンクを利用することしかできない状況となっている。

（２）空き家・空き地等の利活用について

空き家等の流通・利活用が進んでいない現状の背景として、地方自治体や空き家等の所有者には、空き家等の有効活用・管理についてのノウハウがなく、空き家等を利活用させるには不動産取引の専門家である宅建業者の協力が必要とされる中で、地方公共団体と宅建業者等が連携・協力した取組が全国的に広がっていないことが原因として挙げられる。

不動産分野における生産性の向上を図り、我が国の経済成長に貢献するためには、国民の未利用資産である空き家等の不動産ストックについて、需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、その流動性を高め、有効活用を推進することが課題となっている。

（３）戸建ての評価方法について

第４章１．（１）「建物の評価価値について」で述べたとおり、戸建て住宅の流通市場における評価は、原価法が中心として用いられ、法人税法上の耐用年数（木造住宅は 22 年）などを参考にして、住宅の状態にかかわらず一律に築後 20～25 年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的である。そのため、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム（設備の定期更新等）を行った場合も価格に反映されないことが一般的であり、売主及び買主が納得のしやすい根拠を合理的に示すことが困難な状況である。

（４）中小宅建業者の信用性について

大手宅建業者による仲介物件については、第２章３．（３）②「宅建業者による瑕疵保証サービスについて」で述べたとおり、「瑕疵保証サービス」により、建物検査や保証を無償で提供される場合が多く、売主及び買主が安心して既存住宅を売買することが可能である。

一方で、中小宅建業者の仲介物件は、売主及び買主が瑕疵リスクを負う可能性があり、既存住宅売買瑕疵保険への加入等により売主及び買主が自らリスク低減を図る必要が生じる。

（５）非対面取引について

第３章１．（３）④「米国における非対面取引の普及状況等」で述べたとおり、我が国では、売買取引時における重要事項説明は対面で行うこととされている。そのため、買主が遠方に居住している場合には、近距離の場合と比較して相対するための時間や金銭コストを要する。

４．既存住宅流通市場における課題のまとめ

本節では第４章で挙げた課題を整理して述べる。

これでまで述べたとおり、質が高く条件の良い優良な既存住宅を流通させるためには、以下の課題を重点的に解決する必要がある。

まず、戸建て住宅の売手（所有者）から見ると、築年数に応じた一律評価の慣行により、適切な維持管理やリフォームのインセンティブが生まれにくく、質の高い優良な戸建て住宅であっても低い担保価値となることが課題である。また、リフォームをする際にも、リフォーム業者を選定する判断材料に乏しく、どの事業者に依頼すれば良いかが分からないといった課題が挙げられる。

次に、買手から見ると、既存住宅の隠れた不具合や品質について詳細な情報を得る手段がなく不安を抱えているなど、売手と買手との間に情報の非対称性が発生していることが課題である。買手の新築志向は根強いため、既存住宅の品質や取引に対する安心感の付与をすることが重要となる。

最後に、宅建業者から見ると、空き家等の低廉物件は労力の割に報酬が少なく、宅建業者が媒介を敬遠するため、流通量が少ないことが課題である。また、木造戸建てを評価する明確な算定方法が存在しないため、宅建業者によって査定額にバラツキが生じており、適正な売却価格の判断が困難な状況となっている。

図 4-4-1　既存住宅流通市場における課題

第５章　既存住宅流通市場の活性化に向けた取組状況とその評価

本章では第４章の課題を踏まえ、「既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化」、「既存住宅の売手及び買手への取引環境」、「住宅ストックの「質」の向上」、ごとに取組と評価を整理し述べる。

第４章で挙げた既存住宅流通市場活性化における課題については、これまで、居住時、売却時それぞれの場面において大きく３つの柱で取組を講じてきているところである。

１つ目は、仲介の円滑化・適正化である。これまで、既存住宅の戸建ての評価は、建物の状態に関係なく一律の評価をされていたが、宅建業者が価格査定時に用いる「価格査定マニュアル」の改定など、建物の状態に応じた価格で売買するための環境を整備することで、宅建業者が適切な価格を算定するための方法を示した。また、急速に増加している空き家の取引を活性化する環境整備として、全国版空き家・空き地バンクの構築など、既存ストックの利活用を促進するための環境を整備している。

２つ目は、既存住宅の取引時における、売手・買手への支援である。インスペクション等により安心して住宅を売買できる環境を整備することが重要であり、宅地建物取引業法改正によるインスペクションの実施や、「安心Ｒ住宅」制度による情報提供の充実を図っている。

３つ目は、住宅ストックの「質」の向上である。必要に応じて適切なリフォームを実施して、維持管理するための市場環境の整備を進めることが重要であり、既存住宅の増改築に係る長期優良住宅の認定制度や住宅の長寿命化に資するリフォームに対する支援を実施することで良質なストックを形成している。

本レビューにおいては、国土交通省がこれまで進めてきた取組により、国民それぞれのニーズに合った住生活の実現及び安全・良質で安心できる住環境の実現にどの程度貢献したのかという観点から、既存の統計データの活用や、ヒアリング調査を踏まえて評価する。

図 5-1-1　既存住宅流通市場の活性化に向けた取組の視点

１．既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化に関する取組と評価

本節では仲介の円滑化・適正化に関する取組概要と評価について述べる。

（１）木造戸建て住宅の建物評価改善

① 取組概要

平成 26 年３月に国土交通省は､｢中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針｣を策定し、一定の評価基準を示した。

従来、木造戸建て住宅は一律に経年減価し、築 20～25 年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在していた。そのため、本指針では、住宅の性能や維持管理の状態など、個別の状態に応じて適切に評価するように変更した。具体的な変更点は以下のとおりである。

・住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し、それぞれの部位の特性に応じて評価のうえ合算。また、基礎・躯体は性能に応じて 20 年より長い耐用年数を設定。
・インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、評価に反映。
・適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われない限り住宅の使用価値は何度でも回復・向上するものととらえて評価に反映。

また、建物評価改善の市場への定着に向けた取組として、平成 27 年７月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」（(公財）不動産流通推進センター）を改訂した。

② 評価

宅建業者からのヒアリング調査によると、指針策定後は、リフォーム実施済みの場合には査定額を増加させるなど、個別の建物の状態に応じて適切に評価することで、全体的に建物評価額が向上するようになったとの声が聞こえた。また、独自の査定マニュアルを作成し使用している宅建業者や、指針に記載のない独自要素（新築時の施工会社、木の材質等）を取り入れている宅建業者が存在するなど、流通促進に一定の効果が見られた。

他方、建物の状態は考慮せず、近隣取引事例のみを土台に査定価格を算出しているといった声も聞こえた。近年は、地価が上昇の一途をたどっており、既存住宅の価格も上昇傾向にある中で、土地と建物は分けずに総額で査定をするケースが増えていると思われる。

価格査定時においては、売手及び買手が納得しやすい根拠を示すことが最も重要であるが、指針策定を契機に宅建業者による価格査定方法の選択肢が広がり、売手及び買手にとって納得しやすい根拠を合理的に示すことが可能となった。一方で、不動産関連団体からは､｢宅建業者による価格査定基準を変えても、金融機関の貸付姿勢や担保評価が改善されれば既存住宅評価額の向上も期待されるが、今のところ変化は認められない｣といった声も聞こえている。金融機関においても宅建業者の建物評価と同様に、金融機関における住宅ローンの担保評価は、木造戸建て住宅の評価を約 20 年で一律に経年減価させることが一般的であり、住宅の性能や維持管理の状態を考慮した担保評価が求められる。

改訂版の価格査定マニュアルについては、同マニュアルを策定している（公財）不動産流通推進センターと連携し、全国で説明会を実施するほか、リーフレットの配布等を行い周知・普及に努めているところである。利用者からは「マニュアルの使用により建物についても査定価格の根拠を明示できるため、売手及び買手から納得してもらいやすい」といった声が聞こえており、引き続き、周知・普及が必要である。

図 5-1-2　既存住宅流通市場の活性化に向けた取組の視点

（２）全国版空き家・空き地バンクの構築

① 取組概要

「全国版空き家・空き地バンク」は、地方自治体ごとに設置されている空き家バンクの開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索することを可能としたシステムであり、平成 29 年 10 月より、公募によって選定された２事業者（アットホーム株式会社、株式会社 LIFULL）により試行運用を開始し、システムの改善等を行った上で、平成 30 年４月からは本格運用を開始した。

② 評価

令和元年 12 月末時点における「全国版空き家・空き地バンク」への参加自治体数は 683 自治体、公開件数は約 11,000 件、成約件数は約 3,500 件となっており、一定の普及・利用が図られている。

また、アットホーム株式会社の「全国版空き家・空き地バンク」では、統一フォーマットによる自治体専用の「自治体版バンク（自治体紹介・物件紹介）」ページが用意されており、全国的な仕様統一が図られている。

「全国版空き家・空き地バンク」の構築後、自治体の担当者からは「全国版バンクへ登録後に問合せが増えた、成約となった」といった声が寄せられており、マッチング効果は大きいと評価する。

一方、自治体の中には、全国版バンクへ登録するための作業負担等により未参加となっている自治体が存在し、参加自治体数は微増状態となっている。

【アットホーム株式会社】

【株式会社　LIFULL】

図 5-1-3　全国版空き家・空き地バンク

図 5-1-4　全国版空き家・空き地バンク　参加自治体数・登録物件数の推移

（３）地域の空き家等の利活用に関する流通モデルの構築

① 取組概要

空き家・空き地等の有効活用・管理には、不動産取引の専門家である宅建業者の協力が不可欠である。そこで、空き家等の流通・利活用促進に向けた地域活動の支援を目的として、宅建業者や地方自治体等が連携し、地域の空き家等の流通促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を募集・支援する事業を行った。本事業は、平成 29 年度より支援を開始し、平成 29 年度 38 団体、平成 30 年度では 54 団体の取組に支援した。

空き家等の利活用に向けた取組の主な種類としては、大きく以下の 4 つに分類できる。

・利活用を通じた地方創生の実現（チャレンジショップ、ワークショップの開催）
・利活用に関する利用者への情報発信や所有者への意識改革（空き家シミュレーションソフト開発）
・利活用に向けた新たな需要・利活用用途の創出（ＤＩＹの取組を活用したモデル構築等）
・利活用に向けた地域の人材育成･事業実施体制確立（人材育成マニュアル、空き家バンク運営等）

これら取組を通じて、地域関係者の連携による流通機能の強化が期待される。

② 評価

不動産の流通や管理・活用に関しての専門家である不動産業団体と自治体との官民協働によるモデル的な取組事例が蓄積され、また、地域ぐるみで空き家等を流通させようとする活動の増加に繋がっているといえる。また、平成 29 年度、平成 30 年度に採択した団体等における定量的な成果としては、平成 29 年度では 43 件、平成 30 年度では 344 件の空き家等が利活用されている。

一方、取組が進んでいない地域、これから取り組もうとしている地域からは、他の地域で取り組まれている空き家等の利活用事例を知りたい、参考にしたい、といった声も多く聞かれる。

活動エリア	H29年度採択団体数	H30年度採択団体数
北海道	―	―
東北	2	4
関東	8	１２
中部	7	１０
近畿	9	１２
中国・四国	3	5
九州	6	8
沖縄	1	1
複数地域又は全国対象	2	2
合計	３８	５４

図 5-1-5　モデル事業連携イメージと地域別採択団体数

図 5-1-6　空き家おねだんｼﾐｭﾚｰｼｮﾝｿﾌﾄの構築

図 5-1-7　DIY を利用した空き家再生の取組

（４）レインズにおける取引状況の登録制度（ステータス管理機能）の導入

① 取組概要

不動産流通の活性化と消費者利益の保護・増進を図るため、平成 28 年１月にはレインズ機能を向上させ、取引状況の登録制度（ステータス管理機能）の導入と売却依頼主専用確認画面の提供を開始した。

取引状況は、「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の３種類で、売却依頼主から媒介依頼を受けた宅建業者がレインズに登録し、レインズを利用する他の宅建業者が取引状況を確認できるようにしたものである。また、売却依頼主は、インターネット上の売却依頼主専用確認画面において、媒介契約を締結した宅建業者がレインズに物件を登録した際に発行される登録証明書（専用確認画面を開くための URL と物件ごとに付与された ID とパスワード等も記載されている）を受け取ることで、インターネット上で売却依頼物件の登録内容や取引状況が確認できるようになり、売主の意向に反した物件の紹介拒否を、システム上防止することができるようにしたものである。

② 評価

取引状況の登録制度（ステータス管理機能）の導入及び売却依頼主専用確認画面の提供により、媒介を依頼した売主の安心･安全を確保し、レインズを通じた取引の相手方の探索の適正化・円滑化が図られたことで、不動産流通の活性化と消費者利益の保護・増進に繋がった。また、指定流通機構では、ステータス管理機能導入後、定期的に３種類の取引状況の件数・割合等を抽出し、国土交通省に報告する等その動きを注視することで、適切な運用の継続を図っている。

図 5-1-8　レインズ　ステータス管理機能

図 5-1-9　レインズ　売却依頼主専用確認画面

（５）宅建業者が受領できる報酬の額の改正

① 取組概要

低廉な空き家等（物件価格が 400 万円以下の宅地建物）であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬として 18 万円を上限に売主から受領出来るように改正した。

② 評価

宅建業者へのヒアリング調査によると、都心部を拠点とする宅建業者は 400 万円以下の物件の取扱いが少なく、条件に見合う取引が発生した場合にも制度を活用するケースは少ない。

一方で、地方部を拠点とする宅建業者は、400 万円以下の物件の取扱いが多いため活用頻度は高く、上限額の 18 万円を請求した際に売主より満額受領出来ているケースもあることが分かった。また、制度施行後から低廉物件の仲介を始めた宅建業者も存在しており、地方部の宅建業者を中心に改正の効果はあったと言える。

今回の宅建業者へのヒアリング調査では、売主だけでなく買主からも 18 万円を上限に受領できるようにするべきとの声も聞こえたが、売主及び買主の立場から見ると、仲介報酬の負担は大きく、慎重な検討が必要である。

図 5-1-10　宅建業者が受領できる報酬の額の改正

（６）IT を活用した重要事項説明に係る社会実験の実施

① 取組概要

宅地建物取引業法では、契約締結前に重要事項の説明を行うことが義務づけられており、これは従来対面で行われてきたところであるが、「ＩＴ利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」（平成 25 年 12 月 20 日ＩＴ総合戦略本部決定）を踏まえ、不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直しの検討を行っている。

その中で、遠隔地での取引の効率化が期待される、テレビ会議等の IT を活用した重要事項説明（IT 重説）については、有識者会議における議論や社会実験の結果などを踏まえ、まず、賃貸取引を対象に、平成 29 年 10 月より本格運用を開始している。

一方で、売買取引については、法人間の契約を対象に社会実験を進めてきたところであるが、十分な実績が得られなかったことから、賃貸取引における IT 重説の実施状況なども踏まえ、令和元年 10 月 1 日から令和 2 年 9 月 30 日までの 1 年間、個人を相手方とする契約にもその範囲を拡大して社会実験を行っているところである。

② 評価

既に本格運用している賃貸取引については、実施件数は着実に積み上がっており、消費者からは、「不動産会社への来店回数が減り、時間と交通費の節約につながった」等のメリットが報告されている。

一方で、売買取引については、現時点において本格運用への移行の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言い難い状況であるため、まずは、社会実験において十分な実績を得た上で、その結果を踏まえて、本格運用の可否について検証・検討を行う必要がある。

図 5-1-11　法人間売買取引を対象とする IT 重説に係る社会実験の概要

社会実験の対象	法人間の売買取引(物件の種別は問わない)
社会実験の期間	全期間計　2年11か月 平成27年8月31日～平成29年1月31日　(2件) 平成29年8月　1日～平成31年1月31日　(1件)
社会実験登録事業者数	平成27年8月31日～平成29年1月31日　303社　(途中57社追加) 平成29年8月　1日～平成31年1月31日　316社　(途中4社追加)
法人間売買の実施件数	3件

内訳概要

	実施日	物件種別	売主／買主の所在地
A社※	平成27年12月16日	区分所有建物	両者東京都内(同一建物内)
B社※	平成27年12月17日	建物1棟	両者東京都内(同一建物内)
C社	平成29年10月30日	土地	売主(神奈川)・買主(長野)

※　社会実験実施中に改正宅地建物取引業法が施行され（平成２９年４月１日）、宅地建物取引業者間での取引に際しては、重要事項説明は不要となった（宅地建物取引業法第３５条第６項、第７項）。

図 5-1-12　法人間売買取引を対象とする IT 重説に係る社会実験の結果

２．既存住宅の売手及び買手への取引環境の整備に関する取組と評価

本節では既存住宅の売手及び買手への取引環境に関する取組概要と評価について述べる。

（１）宅地建物取引業法の改正によるインスペクション業者のあっせん

① 取組概要

既存住宅を売買できる環境整備の一環として平成 28 年に宅地建物取引業法の改正を行い、既存住宅について、建築士などの専門家が行うインスペクション（建物状況調査）に関して、A）媒介契約締結時、B）重要事項説明時、C）売買契約締結時の３段階において必要な手続を法律で規定した。

A） 媒介契約締結時：インスペクションの概要を説明し、売主または買主があっせんを希望した場合には、宅建業者がインスペクションの専門業者を紹介し、実施の手配をする。

B） 重要事項説明時：インスペクションを受けた既存住宅については、調査結果の概要を重要事項説明の対象とし、宅建業者から買主側に対して説明する。

C） 売買契約締結時：後々のトラブル防止のため、インスペクションの結果を含めて売主買主双方が確認した建物の現況を、書面で取り交わす。

以上が改正内容であり、平成 30 年４月から全面施行している。

② 評価

不動産関係団体へのヒアリング調査によると、宅地建物取引業法の改正を機にインスペクションに関する宅建業者の意識が高まったとの声が挙がっており、宅建業者がインスペクションの活用を促すことで、売主及び買主が安心して取引ができる市場環境が整備された。

令和元年９月に実施した宅建業者に対するアンケート調査（※）では、媒介契約件数のうちあっせんの希望があった割合は約６％であった。しかし、「あっせんの希望が無かった」物件の中には、第２章３．（３）②で述べた、宅建業者による自社保証サービス適用判定のための調査が一定程度含まれていると考えられる。一般社団法人不動産流通経営協会（ＦＲＫ）の調査「第 24 回不動産流通業に関する消費者動向調査（平成 31 年度）」によると、大手自社保証サービス（建物調査）の利用率は 36.6%（改正前の 2017 年度調査：35.1%）であり、また、何らかの建物検査を受けた人の割合は 46.0%（同：40.8%）と、宅地建物取引業法の改正前と比較して建物の検査を行う割合は向上している。

一方で、宅建業者に対するヒアリング調査では、「売主及び買主の認知度は依然として低い」といった声が聞こえるなど、認知度の低さが課題として残る。また、「売主は調査して結果が悪ければ売却価格を下げて売らざるを得ず、調査には否定的である」という声や、「買主からは実施希望は多いものの、検査結果まで時間を要する（２～４週間）ため、契約スケジュールに見合わず実施を断念することがある」、「既存住宅状況調査技術者の人繰りが厳しく予約が取りにくい」といった声なども聞こえており、改善の余地があると言える。

図 5-2-1　インスペクション　概要図

（※）インスペクションの実施状況に関するアンケート調査の概要

【調査の趣旨及び項目】

制度施行から半年が経過したことから、制度の普及状況を把握することを目的に既存住宅状況調査の実施状況についてアンケート調査を国土交通省住宅局にて実施。

【調査の方法】

流通団体の管理するホームページに専用ウェブフォームを設け、流通団体に所属する宅建業免許を保有する事業者を対象に回答を受付。有効回答数：372 件

【実施期間】

令和元年 9 月 19 日（木）から 9 月 30 日（月）に実施。

図 5-2-2　宅建業者におけるあっせん等の状況

（２）「安心Ｒ住宅」の仕組みの構築等による情報提供の充実

①取組概要

「安心Ｒ住宅」制度とは、消費者が「住みたい」「買いたい」既存住宅を円滑に選択できるようにするため、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査）の結果、構造上の不具合および雨漏りが認められず想定されるリフォームの内容・費用等について適切な情報提供が行われる既存住宅について、国土交通省が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認めるものである。

国土交通省は、「安心Ｒ住宅」の標章及びそれを付与できる住宅の要件を設定し、その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査･登録し、標章の使用を許諾する。事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員である事業者の指導･監督を行う。事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。

②評価

広告に標章が使用される等、「安心Ｒ住宅」として流通した物件は、平成 30 年４月の制度開始以降累計で 1,953 件（令和元年９月末時点）となっている。建物種別の内訳を見ると、戸建てが 726 件に対してマンションが 1,227 件となっている。またリフォーム有無別の内訳は、リフォーム済みが 1,740 件（約９割）となっている。令和元年 11 月現在で登録されている団体は９団体となっている。

制度開始以降、制度の利用は進んでいるが、制度を利用する宅建業者が所属する登録団体からは、制度に対する消費者の認知度が低い、といった意見が多くあがっており、また、制度の運用にかかる事務の習熟に時間がかかっているとの指摘もあがっているため、改善策を検討する必要がある。

図 5-2-3　「安心Ｒ住宅」　概要図

（３）既存住宅売買瑕疵保険について

①取組概要

既存住宅売買瑕疵保険は、宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの２種類がある。

宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における宅建業者が売主となる売買契約に関する保険であり、構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在する。

個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険であり、検査事業者保証型は、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

②評価

平成 30 年（1～12 月）における既存住宅売買瑕疵保険の申込件数（戸数ベース）は平成 30 年で 18,498 戸、既存住宅流通戸数に対する付保率は 11.6%となり、平成 24 年以降から上昇傾向となっている。

このように一定の実績を有しているが、住宅取得者が既存住宅売買瑕疵保険の存在を知らないことも多く、制度の普及のために一層の周知が必要である。

図 5-2-4　既存住宅売買瑕疵保険　概要図

図 5-2-5　既存住宅売買瑕疵保険の推移

（4）住宅リフォーム事業者団体登録制度によるリフォーム事業者選択の環境整備

①取組概要

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国土交通省が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図っている。

②評価

一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国土交通省が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図っており、本制度が施行された平成 26 年 9 月から、現在（令和元年 11 月末時点）までに 15 の団体が登録されている。

制度施行から５年が経過し、登録団体数も増加したが、制度が消費者に十分に認知されていない、といった声をあげる登録団体も多く、制度の普及のために制度の内容等を紹介したリーフレットの配布等、様々な機会や各種媒体を通じた周知が必要である。

図 5-2-6　住宅リフォーム事業者団体登録制度　概要図

３．住宅ストックの「質」の向上に関する取組と評価

本節では住宅ストックの「質」の向上に関する取組概要と評価について述べる。

（１）既存住宅の増改築に係る長期優良住宅の認定制度

①取組概要

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁によって認定された計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅を長期優良住宅として認定している。新築に係る認定制度は平成 21 年６月より、増改築に係る認定制度は平成 28 年４月より開始された。

また、認定を受けた住宅の建築にあたり、税制や融資の優遇措置、補助制度といった特例措置が設けられている。

②評価

認定実績は、平成 30 年度は新築住宅が 109,386 戸、新設住宅着工戸数に占める割合は 11.5%となり、増改築は一戸建てが 298 戸、共同住宅等が 17 戸となっている。

平成 31 年 3 月末までの累計で認定実績が約 102 万戸と堅調に増加しており、長期優良住宅認定制度によって住宅を手入れし、より長く住宅を使用する社会への移行を図っている。

増改築に係る認定件数が累計で約 700 件と一定の認定実績を有しており、良質な住宅ストックの形成に寄与しているものの、本制度のさらなる利用の促進が必要である。

図 5-3-1　長期優良住宅認定制度　概要図

（２）住宅の長寿命化に資するリフォームに対する支援

①取組概要

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世代同居など複数世帯の同居の実現等に資する要件を満たしたリフォームに対し支援を行っている。

②評価

支援実績は、平成 25 年度の制度創設以来、計 23,048 戸の支援を行っている。平成 30 年度の実績は 2,971 戸（戸建て住宅 1,455 戸、共同住宅等 1,516 戸）であり、タイプ別でみると、一定の性能を満たす評価基準型が 2,698 戸、長期優良住宅（増改築）認定を取得する認定長期優良住宅型と高度省エネルギー型が計 273 戸である。

このように一定の支援実績を有するとともに、戸建て住宅、共同住宅いずれでも利用されているものの、良質な住宅ストック更新に向け、本事業のさらなる利用の促進や、地球温暖化対策として住宅の省エネ対策の強化が求められている中、省エネ性能を向上するリフォームのさらなる推進、省エネ性能も含めた性能のより高い長期命化に資するリフォームの促進が必要である。

図 5-3-2　長期優良住宅化リフォーム推進事業　概要図

（３）買取再販で扱われる住宅の取得等に対する税制上の支援

①取組概要

買取再販税制では、宅建業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅建業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税の軽減措置を行っている。

②評価

買取再販事業は近年拡大傾向にあり、買取再販戸数上位 50 社の 2012 年度の販売戸数は約 12,000 戸で既存住宅流通量に対する比率は約８%、2018 年度の販売戸数は約 24,000 戸で既存住宅流通量に対する比率は約 15%に高まっている。一方、建物種別に見ると、過去６年でマンションの販売戸数は 2.1 倍に増加しているのに対して、戸建ての販売戸数は 1.7 倍に増加と、戸建ての販売戸数の伸びがマンションと比べて低くなっており、その要因の分析や改善策の検討が必要と考えられる。

また、事業者数をみても、買取再販事業者を中心に構成されるリノベーション協議会の会員数は平成 30 年時点で 700 社を超えるなど過去 10 年で 10 倍以上に増加し、着実に広がりを見せている。

直近の実績としては、平成 29 年度の買取再販税制における不動産取得税軽減の適用件数が約 3,800 件、登録免許税軽減の適用件数が約 400 件である。軽減措置の適用件数について、不動産取得税と登録免許税の間で乖離がみられる。

登録免許税の適用件数は前年度比で約２倍の増加(平成 28 年度は約 200 件)をしているものの、買取再販住宅の売主である宅建業者に課される不動産取得税の軽減措置と比較し、買主である個人に課される登録免許税の軽減措置の認識が不足していることが乖離の要因と考えられる。

図 5-3-3　買取再販事業　概要図

図 5-3-4　買取再販事業の推移

第６章　課題と今後の方向性

本章では、第５章の評価の結果を踏まえて、今後、国土交通省が取り組むべき施策の方向性について、「既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化」、「既存住宅の売手及び買手への取引環境の整備」、「住宅の質の向上」の観点から示す。

１．既存住宅流通市場における仲介の円滑化・適正化

（１）既存住宅の評価等の一体的な仕組みに対する支援

「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定し、同指針に基づき、宅建業者が価格査定に用いる価格査定マニュアルを改定するなど、一定の評価基準を示すことが可能となった。

（公財）不動産流通推進センターは、令和元年８月に、鉄筋コンクリート（RC）造版の戸建住宅の価格査定マニュアルをリリースしたところである。今後は、RC 版のマニュアル周知・普及活動に合わせて、木造版のマニュアルについても、不動産流通推進センターと連携し、一層の周知・普及を図る必要がある。

他方、第５章 １．（１）で述べたとおり、金融機関の木造戸建て住宅に対する担保評価等の考え方に課題が残る。国土交通省では、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促すために、宅建業者や金融機関等が連携した事業者等を支援する「住宅ストック維持・向上促進事業」に取り組んでいる。維持管理の実効性確保や所有者へのインセンティブの付与等には、適切な維持管理が資産価値評価や金融機関の審査等に反映されることが重要であり、このような仕組みを一体的に開発・普及等する取組に対し継続して支援する。

（２） 空き家等のさらなる取引円滑化

第５章 １．（２）で述べたとおり、「全国版空き家・空き地バンク」への参加自治体数は 679 自治となり、一定の普及・利用が図られている。しかし、全国版空き家・空き地バンクの参加自治体数は微増状態であるため、自治体の物件情報入力負荷の軽減や、全国版バンクの運営事業者に対し、マッチングサイトの魅力度向上に向けた取組等への協力・支援が必要である。そのため、今後は、物件入力の負担軽減に向けた方策及び機能拡充案について検討し、運営事業者とともに、参加自治体数及び公開件数の増加に伴うマッチング数の向上を図る必要がある。

また、第５章 １．（３）で述べたとおり、空き家等の流通促進のモデル的な取組を行う団体等への支援については一定の事例が蓄積されている。取組を参考にしたい団体等も多いため、今後は、支援の取組事例から成功要因を分析・整理し、全国の自治体や空き家利活用事業団体等に対して横展開を図る必要がある。

（３） 取引の非対面化に向けて

第５章 １．（６）で述べたとおり、賃貸取引については既に IT 重説の本格運用をしているので非対面取引が可能となっているが、売買取引については、引き続き非対面化に向けて検討を行う必要があるため、令和元年 10 月 1 日から令和 2 年 9 月 30 日まで実施予定の売買取引における IT 重説の社会実験を実施し、その中で求めている宅地建物取引業者や消費者からのアンケート調査結果等を踏まえて、非対面化に向けた検証・検討を進める。

また、「ＩＴ利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」（平成 25 年 12 月 20 日ＩＴ総合戦略本部決定）では、不動産取引における重要事項説明に際して対面原則の見直しとともに、「契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討」とされているところであり、宅建業法第 35 条及び第 37 条に基づき交付する書面の電子化の可否等についても検討を進める必要がある。

２．既存住宅の売手及び買手への取引環境の整備

（１）インスペクション制度の普及促進の検討

第５章 ２．（１）で述べたとおり、ヒアリング調査等を通じて、インスペクション（建物状況調査）に関する制度の認知度の浸透や理解が不足していることが分かった。宅建業者に対して実施したアンケート調査によると、売主・買主に対するインスペクションのあっせん率は約６％となっており、あっせんがなされなかった物件について要因の分析が必要である。また、買主からの調査希望は多いものの、既存住宅状況調査技術者の不足や契約スケジュールの不適合等により、実施に至らないことがあることがわかった。

今後は、現行制度の課題を分析し、認知度向上や理解を深めるための方策を検討する必要がある。特に買主が既存住宅状況調査の結果を活用し、既存住宅売買瑕疵保険に加入することで住宅ローン減税の適用が出来ること等の周知や、宅建業者が簡易に既存住宅状況調査技術者を検索できるマッチングサイトを構築することで、宅建業者と既存住宅状況調査技術者のマッチングを図ることにより既存住宅状況調査の利用を促進する。

（２）消費者への不安払拭

第４章 ２．（２）において、既存住宅を購入する際に設備面や耐震性などに不安を感じ購入を思いとどまっている消費者が多いことが分かった。また、第４章 １．（２）において、リフォームを実施する際に、安心して依頼できる事業者を選定できない、といった不安を感じていることが分かった。

そういった不安を払拭するための「質」の保証を整備する必要があり、「安心Ｒ住宅」や住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設し、消費者の方が安心して既存住宅の購入やリフォームをできる環境整備に取り組んできたところである。

「安心Ｒ住宅」の課題として、制度に対する消費者の認知度が低いことや、制度の運用にかかる事務の習熟に時間を要していることがあるが、今後は、制度の認知度を高めるために、様々な機会や各種媒体を通じた周知を行うとともに、事業者の業務の円滑化等に対する団体の取組に対して支援することを検討する。

住宅リフォーム事業者団体登録制度の課題として、制度に対する消費者の認知度が低いことがあるが、今後は、同制度の認知度を高めるために、同制度の内容や各登録団体の特徴等を紹介したリーフレットの配布等、様々な機会や各種媒体を通じた周知を行う。

また、第４章 ２．（２）において、消費者は安心して既存住宅を購入できる保証制度を求めていることが分かったため、住宅の質の保証に加え、瑕疵保険制度などの普及が重要となってくる。

既存住宅売買瑕疵保険の課題として、制度に対する消費者の認知度が低いことがあるが、今後は、住宅購入後の保証制度を求める消費者の声が多いことを宅建業者に集中的に啓発する等により、買主及び売主に瑕疵保険の存在を周知し、瑕疵保険付保への関心を高める取組を検討する。

３．住宅ストックの「質」の向上

第４章 ２．（１）において、消費者が住宅を購入する際に予算面が大きな課題となっており比較的安価な既存住宅の流通が重要となっていることが分かったが、第１章 １．（２）③で分かったように、「耐震性」「バリアフリー」「省エネルギー性能」を備えている既存住宅が少ないといった現状がある。

住宅の質を向上させるための建て替えやリフォームなどが重要となってくることを受け、住宅の質を向上させることに寄与する長期優良住宅の認定制度や買取再販において、税制上の支援や補助を取り組んできたところである。

長期優良住宅（増改築）の認定制度の課題として、認定の取得を促進することがあるが、引き続き税制や補助による支援を通じて、その取得促進を図る。

長期優良住宅化リフォーム推進事業の課題として、本事業のさらなる普及をはじめ、住宅の省エネ対策の強化、より性能の高いリフォームの促進を行うことがあるが、今後は、本事業のさらなる利用の促進に向けて、事業内容の充実のほか、様々な機会や各種媒体を通じた周知を行うとともに、省エネ性能に関する要件の見直しや、長期優良住宅（増改築）の認定の取得促進を図る。

買取再販税制においては宅建業者に加え、エンドユーザーである買取再販住宅の買主への周知が必要である。今後は、買取再販住宅の販売者である宅建業者を通じて、買主への周知を行い、認知度向上を図る方針である。

参考資料

■主な調査について

（１）住宅・土地統計調査（平成 30 年）

①調査の目的

我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況,その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

②調査の時期

平成 30 年 10 月 1 日現在を調査時点として実施した。

③調査の対象

調査期日において、調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（1 調査区当たり 17 住戸、計約 370 万住戸・世帯）を対象とした。

④調査項目例

（1） 住宅等に関する事項
ア 居住室の数及び広さ
イ 所有関係に関する事項
ウ 敷地面積
エ 敷地の所有関係に関する事項
（2） 住宅に関する事項
ア 構造
イ 腐朽・破損の有無
ウ 階数
エ 建て方
（3） 世帯に関する事項
ア 世帯主又は世帯の代表者の氏名
イ 種類
ウ 構成
（4） 家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項
（5） 住環境に関する事項
（6） 現住居以外の住宅及び土地に関する事項
ア 所有関係に関する事項
イ 所在地
ウ 面積に関する事項

（２）住生活総合調査（平成 25 年）

①調査の目的

住宅及び居住環境の評価、最近５年間の居住状況の変化に関する事項等を調査し、住宅政策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的としている。

②調査の時期

平成 25 年 12 月 1 日現在を調査時点として実施した。

③調査の対象

住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうちの普通世帯から無作為に抽出した世帯。

＜平成 25 年調査＞

対象世帯数：約 85,000

回収世帯数：約 76,000（回収率：約 89%）

④調査項目例

（１）要介護認定に関する事項

（２）住宅及び居住環境の評価に関する事項

ア 住宅及び居住環境の総合満足度

イ 住宅の総合満足度

（３）最近の住み替え・改善に関する事項

ア 住み替え・改善の目的

イ 従前住宅の居住期間

ウ 従前住宅の処分方法

（４）今後の住み替え・改善に関する事項

ア 今後の住み替え・改善意向

イ 住み替え・改善の時期

ウ 住み替え後の居住形態

（５）現住居以外の住宅に関する事項

ア 利用状況

（６）子育ての環境等に関する事項

（７）世帯の住居費等に関する事項

（８）建築時期に関する事項

（３）空き家実態調査（平成 26 年）

①調査の目的

全国の空き家等について利用状況、管理実態などを把握し、空き家対策の検討に資する基礎資料を得ることを目的としている。

②調査の対象

全国の戸建ての空き家（住宅・土地統計調査(総務省）で把握された戸建ての空き家から無作為抽出）

＜平成 26 年調査＞

調査対象数　約 11,000 件

有効回答数　約 3,300 件（回収率：29.7%）

③調査項目例

（１）空き家の物的情報

ア 当該住宅の建築時期

イ 延べ面積

ウ 腐朽、破損の程度

（２）空き家の利用・管理の状態

ア 当該住宅の利用の状況

イ 管理の状況

ウ 空き家の継続期間

（３）空き家となった経緯

ア 当該住宅の取得の経緯

イ 従前の居住者

（４）所有者の意識・意向

ア 今後の利用

イ 除却等に係る意向、課題

（４）住宅市場動向調査（平成 30 年）

①調査の目的

住宅市場動向調査は、住み替え・建て替え前後の住宅や、その住居に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、毎年実施している。

なお、本調査は平成 13 年度より実施しており、平成 30 年度の調査は 18 回目にあたる。

②調査の対象

平成 29 年度中（平成 29 年４月～平成 30 年３月）に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯を対象として、注文住宅、分譲住宅、既存（中古）住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅の別に調査を行った。

（５）不動産関係団体ヒアリング調査（令和元年）

①　調査の目的

本政策レビューの評価を行うことを目的にヒアリング調査を実施した。

②　調査の時期・方法

平成 31 年 11 月 26 日～12 月 3 日まで、ヒアリング表に記入回答していただく形式で実施。

③　調査の対象

１．公益社団法人全国宅地建物取引業連合会

（団体概要）

昭和 42 年、各都道府県に設立されている 47 の宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」）の全国組織として設立され、平成 24 年 4 月に公益社団法人に移行。各宅建協会に所属する会員業者は主に中小企業が中心に約９万７千社と、国内最大規模の業界団体である。

２．公益社団法人全日本不動産協会

昭和 27 年に宅地建物取引業法が公布されたのを機に、同年 10 月に設立された業界で最も歴史のある団体で、全国に 47 の都道府県に本部が設置されている。所属する会員業者は主に中小企業が中心に約３万５千社である。

３．一般社団法人不動産流通経営協会（ＦＲＫ）

不動産流通を担う大手・中堅の住宅・不動産会社を会員とする法人であり、昭和４５年に設立。不動産流通業を通じて国民の住生活の向上を図るために様々な公益事業を推進。会員業者の経営体質の強化、不動産流通市場の拡大を主の目標としており、会員数は約 270 社である。

④　調査項目

（１）　インスペクション（建物状況調査）について

宅地建物取引業法の改正に伴い、平成 30 年４月より宅建業者が専門家によるインスペクションの活用を促すなど、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境整備が図られたところですが、その後の活用状況や効果、事業者や顧客の反応、トラブル事例や課題等があればお聞かせ下さい。また、さらなる普及促進をするために必要なことをお聞かせ下さい。

（２）　既存住宅の価格査定について

従来、木造戸建て住宅については、個別の状態にかかわらず一律築 20 年程で価値ゼロと判定される取引慣行が存在し、これが既存住宅流通の阻害要因と言われており、国土交通省も建物評価の改善に向けた取組を実施してきたところです。①木造戸建ての既存住宅等の価格査定を行う際、どういった考え方、方法で評価しているかなどをお聞かせください。②平成 26 年の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を受けて、（公社）不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」についても平成 27 年に改定されましたが、改訂後の評価等についてお聞かせください。

（３）　報酬告示の改正後について

平成 30 年 1 月に制度が改正（価格が 400 万以下の宅地建物について、売主から受領できる報酬額上限が 18 万円）されましたが、その後の効果や反応、課題等（仲介手数料関連）についてお聞かせ下さい。

（４）　その他の課題等について

上記以外の既存住宅流通に係る国の取組に対するご意見、既存住宅の取引時における課題、取引の円滑化方策、既存住宅流通の更なる活性化に必要な施策等についてご意見をお聞かせください。

⑤　ヒアリング表

令和元年 11 月 26 日
国土交通省土地・建設産業局不動産業課

既存住宅流通市場の更なる活性化に向けてのヒアリングのお願い

1．背景・概要

我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎えるなか、魅力ある国民生活の実現と我が国経済の維持・発展を図るためには、住宅ストックの有効活用、ライフステージに応じた住替えの円滑化などによる既存住宅流通市場の活性化は重要な政策課題です。

国土交通省としましては、こうした課題認識に基づき、法制度・予算・税制等の各種施策を総動員し、活性化に向けた取組みを進めてまいりました。

しかしながら、我が国の全住宅流通量に占める既存住宅（住宅ストック）の流通シェアは約 14.5%（2018 年）であり、欧米諸国と比べると、依然として低い水準です。

今後の更なる既存住宅の活性化に向けての参考とすべく、これまで国土交通省が取り組んできた以下の内容についてご意見をお聞かせ下さい。

2．お聞きしたいご意見のテーマ

（1）建物状況調査（インスペクション）について

宅地建物取引業法の改正に伴い、平成 30 年 4 月より宅建業者が専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すなど、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境整備が図られたところですが、その後の活用状況や効果、事業者や顧客の反応、トラブル事例や課題等があればお聞かせ下さい。また、さらなる普及促進をするために必要なことをお聞かせ下さい。

【活用状況・効果】

【事業者や顧客の反応】

【課題等】

図参-1　１枚目

令和元年 11 月 26 日
国土交通省土地・建設産業局不動産業課

（2）既存住宅の価格査定について

従来、木造戸建て住宅については、個別の状態にかかわらず一律築 20 年程で価値ゼロと判定される取引慣行が存在し、これが既存住宅流通の阻害要因と言われており、国土交通省も建物評価の改善に向けた取組みを実施してきたところです。

①木造戸建ての既存住宅等の価格査定を行う際、どういった考え方、方法で評価しているかなどをお聞かせください。

②平成 26 年の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を受けて、（公社）不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」についても平成 27 年に改定されましたが、改訂後の評価等についてお聞かせください。

【既存住宅（木造戸建て）の評価方法等】

【価格査定マニュアル改訂後の評価等について】※自由記述

（3）報酬告示の改正後について

平成 30 年 1 月に制度が改正（価格が 400 万以下の宅地建物について、売主から受領できる報酬額上限が 18 万円）されましたが、その後の効果や反応、課題等（仲介手数料関連）についてお聞かせ下さい。

【活用状況・効果】

【事業者や顧客の反応】

【課題等】

図参-2　２枚目

令和元年 11 月 26 日
国土交通省土地・建設産業局不動産業課

（4）その他の課題等について

上記以外の既存住宅流通に係る国の取組に対するご意見、既存住宅の取引時における課題、取引の円滑化方策、既存住宅流通の更なる活性化に必要な施策等についてご意見をお聞かせください。

【既存住宅取引時の課題】

【既存住宅取引の円滑化方策】

【既存住宅取引時の更なる活性化に必要な施策等】

【その他ご意見等】

以上

図参-3　３枚目

（６）宅建業者ヒアリング調査（令和元年）

①　調査の目的

本政策レビューの評価を行うことを目的にヒアリング調査を実施した。

②　調査の時期・方法

・令和元年 11 月 12 日（火）16 時～18 時
・令和元年 11 月 26 日（火）16 時～18 時　の２回。

ＲＳＰ協会（※）との意見交換会の場において、対面によるヒアリングにて聴取。

※ＲＳＰ協会とは、日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会の略で、不動産仲介士資格（協会オリジナル）の取得・実務者研修など、不動産実務者の育成・支援を目的とした特定非営利法人。意見交換会は不動産行政（各政策）についての意見交換を目的に毎年開催しているもの。

③　調査の対象業者（全 16 社の所在地と規模）

1.（所在地）東京都新宿区　　（従業員数）約 500 名
2.（所在地）神奈川県藤沢市　　（従業員数）約 30 名
3.（所在地）神奈川県横浜市　　（従業員数）32 名
4.（所在地）埼玉県越谷市　　（従業員数）4,317 名
5.（所在地）大阪府茨木市　　（従業員数）119 名
6.（所在地）兵庫県神戸市　　（従業員数）16 名
7.（所在地）大阪府大阪市　　（従業員数）14 名
8.（所在地）京都府長岡京　　（従業員数）15 名
9.（所在地）宮城県仙台市　　（従業員数）－
10.（所在地）福岡県福岡市　　（従業員数）471 名
11.（所在地）栃木県大田原市　（従業員数）50 名
12.（所在地）富山県南砺市　　（従業員数）41 名
13.（所在地）静岡県浜松市　　（従業員数）76 名
14.（所在地）石川県金沢市　　（従業員数）13 名
15.（所在地）千葉県大網白里市（従業員数）32 名
16.（所在地）青森県青森市　　（従業員数）－

④　調査内容

（１）インスペクションについて

宅地建物取引業法の改正に伴い、平成 30 年４月より宅建業者が専門家によるインスペクション（建物状況調査）の活用を促すなど、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境整備が図られたところですが、その後の活用状況や効果、顧客反応、トラブル事例や課題等があればお聞かせ下さい。また、さらなる普及促進をするために必要なことをお聞かせ下さい。

（２）既存住宅の価格査定について

従来、木造戸建て住宅については個別の状態にかかわらず一律築 20 年程で価値ゼロと判定される取引慣行が存在し、これが既存住宅流通の阻害要因と言われており、国土交通省も建物評価の改善に向けた取組を実施してきたところです。実務において、木造戸建ての既存住宅等の価格査定を行う際、どういった考え方、方法で評価しているかお聞かせください。

（３）報酬告示の改正後について

平成 30 年 1 月に制度が改正（価格が 400 万以下の宅地建物について、売主から受領できる報酬額上限が 18 万円）されましたが、その後の効果や反応、課題等（仲介手数料関連）についてお聞かせ下さい。

巻末資料

予算一覧（1／2）

事項名 （事業開始年度）	予算額計（執行額） 28年度 （百万円）	29年度 （百万円）	30年度 （百万円）	令和元年度 当初予算額 （百万円）	予算、事業の概要
空き家等の流通・活用 促進事業 （平成29年度）	－	110 （105）	52 （49）	43	本格的な人口減少社会を迎え、有効活用されずに放置される空き家･空き地は増加傾向にあり、その対策は喫緊の政策課題となっている。このような遊休不動産について、地方公共団体等と連携し、空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援及び横展開を行うことで、空き家・空き地の有効活用・適正管理を促進し、社会全体の生産性向上等を推進する。
不動産流通市場における 情報連携のあり方検討 （令和元年度）	－	－	－	21	不動産流通市場において、物件の取引価格や管理情報が整理されず散逸している現状を踏まえ、官民保有の蓄積データが相互に連携できるよう、市場データを中心とした情報管理基盤の整備を検討し、消費者との情報窓口となる宅地建物取引業者が各データにアクセスできる仕組みの構築に向けた検討を行う。
長期優良住宅化 リフォーム推進事業 （平成25年度）	4,000 （654）	4,100 （3,407）	4,200 （2,568）	4,500	既存住宅の長寿命化や三世代同居などの複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対する支援を行う。
住宅ストック維持・向上 促進事業 （平成28年度）	1,046 （1,005）	975 （722）	975 （817）	855	健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる市場環境を整備する取組に対し、支援を行う。

予算一覧（2／2）

事項名 （事業開始年度）	予算額計（執行額）			令和元年度 当初予算額 （百万円）	予算、事業の概要
	28年度 （百万円）	29年度 （百万円）	30年度 （百万円）		
住宅瑕疵等に係る 情報インフラ整備事業 （平成30年度）	－ －	－ －	120 （75）	79	民間事業者等が保有する住宅瑕疵等に係る情報について、適切な維持管理やインスペクション等の促進といった既存住宅の品質向上対策や取引情報の充実等による取引の円滑化に活用するための一元的かつ横断的なデータベースやシステムを整備する取組等に対し支援を行う。
住宅・建築生産性向上 促進事業 （令和元年度）	－ －	－ －	－ －	713	良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に関する事業であり、基準や制度の普及促進に係る情報提供等の取組に対して支援を行う。

政策の根拠となる法令や制度等

法令・制度名	概要	備考
宅地建物取引業法	宅地建物取引業を営む者の免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ることで、市場の活性化を果たすための法律。	
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	①住宅の品質確保の促進、②住宅購入者等の利益の保護、③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。	
住宅瑕疵担保履行法	品確法の規定により建設業者及び宅建業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者及び宅建業者による保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定めることを目的とした法律。	
建築基準法	建築物の敷地・構造・設備・用途に関する最低の基準を定め、国民の生命・健康・財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としており、良質で安全な新築住宅を供給する上で不可欠な法律。	
長期優良住宅の普及の促進に関する法律	スクラップ＆ビルド型の社会から、ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅（＝長期優良住宅）を普及させることを目的とした法律。	
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用が必要であり、それらの対策を推進することを目的とした法律。	

事務事業の執行にかかわる組織

機関名	役割	備考
国土交通省	売主・買主が安心して取引できる市場環境の整備、既存住宅流通の促進に係る各種予算、税制等の支援措置の整備等が主な役割。	
地方自治体	施策の普及促進、消費者からの各種相談、地域の課題解決、各種制度の運用等が主な役割。	
不動産関連団体	宅建業者への情報提供、施策の普及促進、不動産業界の人材育成等が主な役割。	
既存住宅状況調査技術者登録講習団体	既存住宅の調査に関する手順、遵守事項、調査内容等の講義、ＨＰ等における修了者等の情報の公表、相談窓口の設置、施策の情報提供等が主な役割。	
住宅リフォーム事業者団体	国土交通省により登録された団体であり、住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保、消費者への情報提供等が主な役割。	
（公財）指定流通機構（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）	国土交通省指定の公益財団法人で通称レインズと呼ばれている。地域の不動産情報の交換、成約情報の集約、取引情報の提供等が主な役割。	
（独）住宅金融支援機構	一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付け等が主な役割。	