

愛媛県の空き家と その対策等について

～放置される空き家を増やさないために～

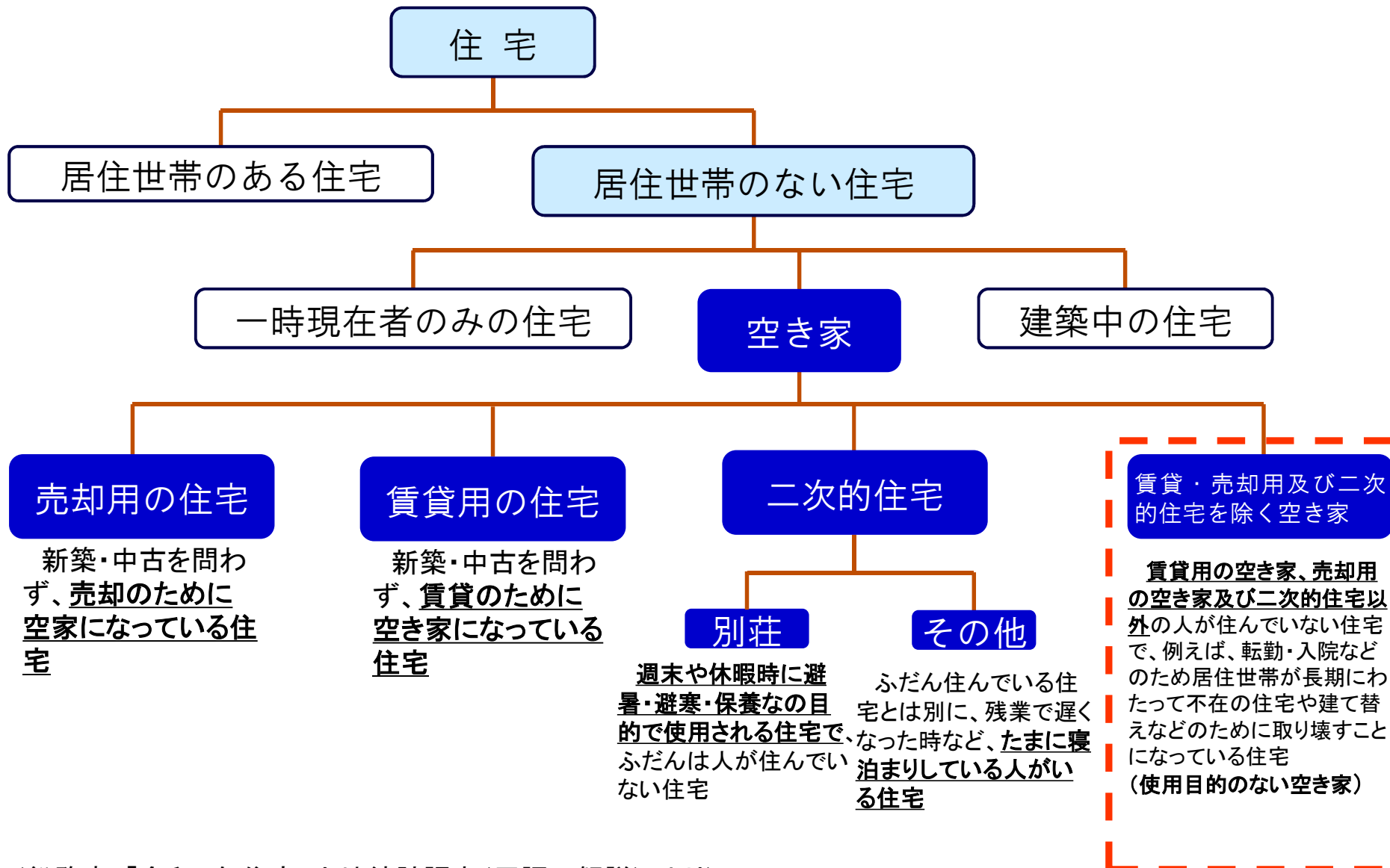


平成28年4月
平成28年7月一部改正
平成29年6月一部改正
平成29年9月一部改正
平成29年11月一部改正
平成30年4月一部改正
令和元年8月一部改正
令和2年10月一部改正
令和6年11月一部改正

愛媛県 土木部 道路都市局
建築住宅課

全国の空き家の状況

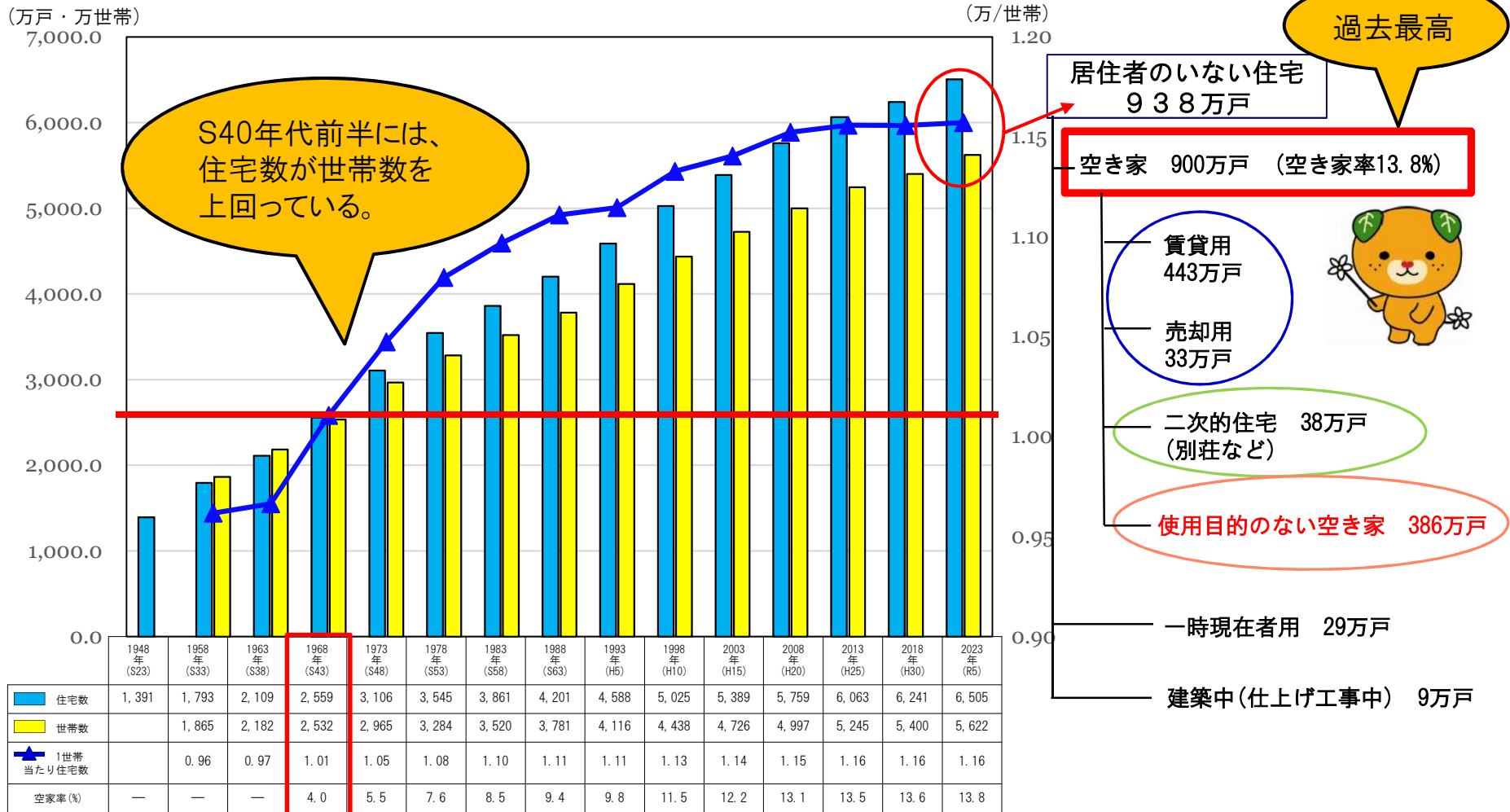
住宅・土地統計調査における空き家(用語)について



(総務省:「令和5年住宅・土地統計調査(用語の解説)」より)

§ 全国の空き家の状況

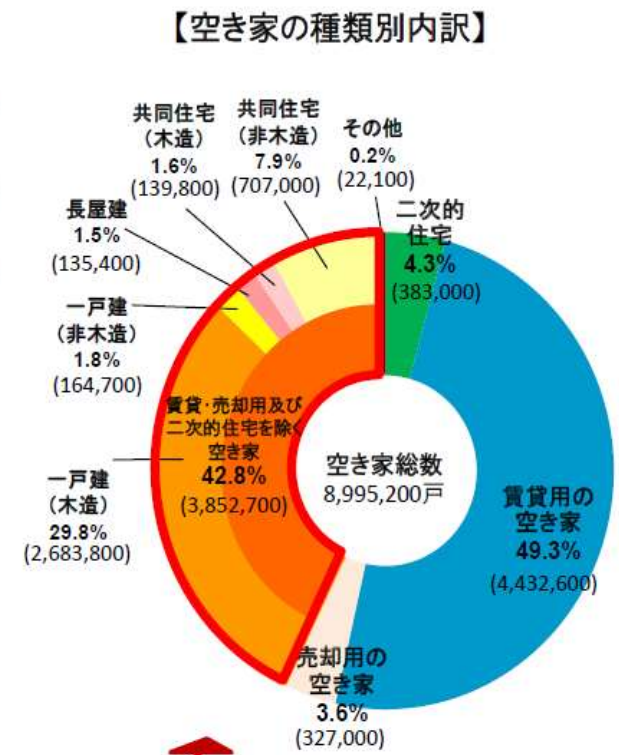
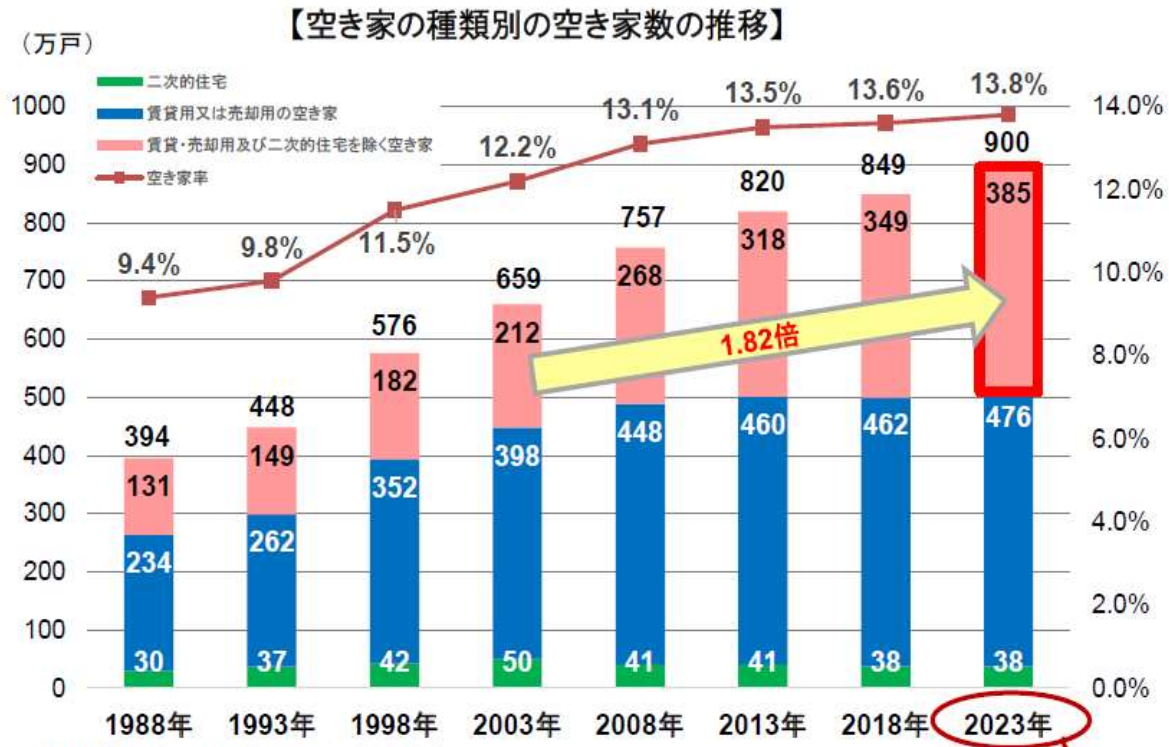
○ 令和5年の住宅ストック数(約6,505万戸)は、総世帯(約5,622万世帯)に対し約16%多く、量的には充足。



(総務省統計局:「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)

空き家の現状(種類別)

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(385万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。



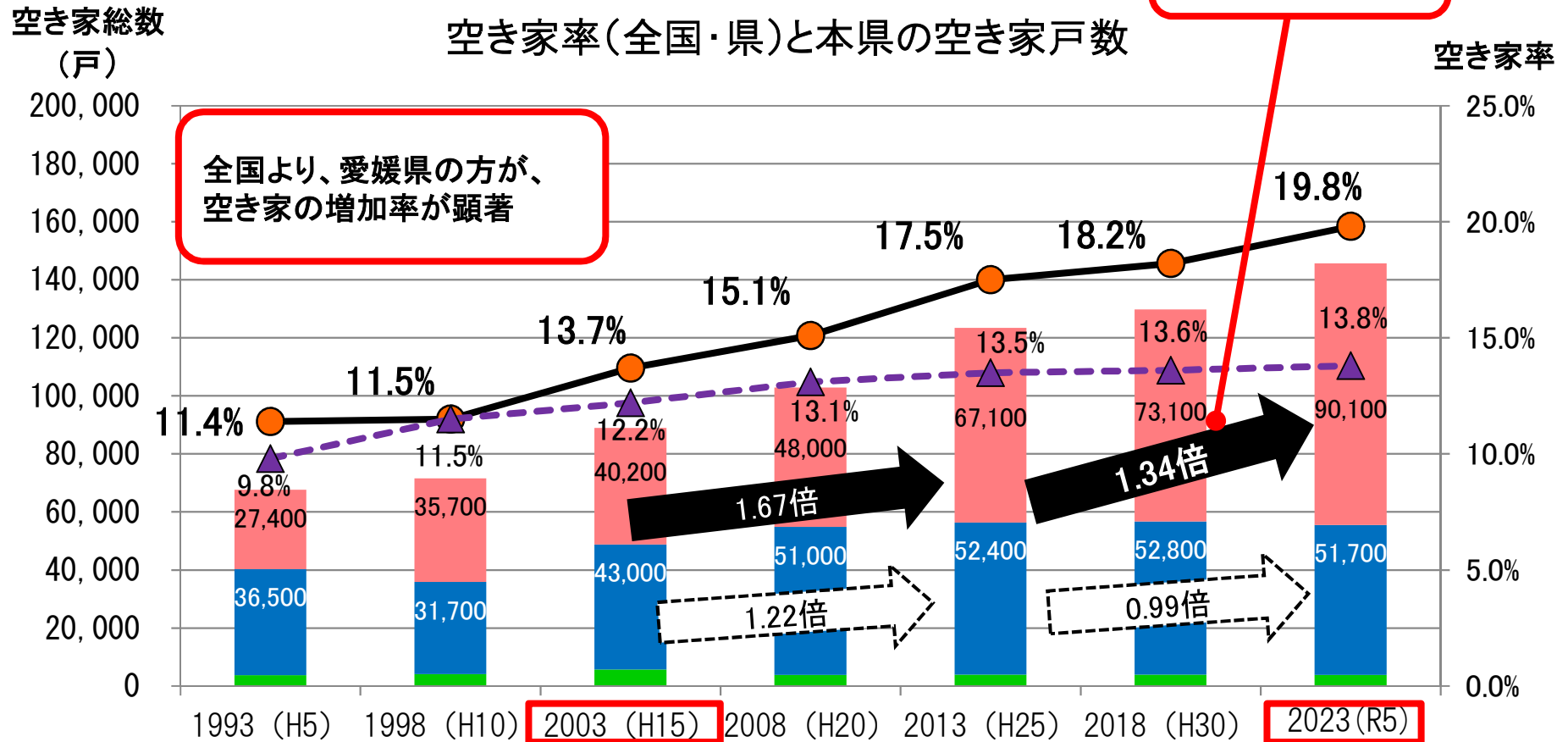
【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅数概数集計(速報集計)(総務省)

[空き家の種類]
 二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の空き家:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

愛媛県の空き家の状況

§ 愛媛県の空き家の状況



全国より、愛媛県の方が、
空き家の増加率が顕著

使用目的のない
空き家が増加

1.67倍

1.22倍

1.34倍

0.99倍

約2.2倍

- 空き家(愛媛県)二次的住宅
- 空き家(愛媛県)賃貸・売却用
- 空き家(愛媛県)使用目的のない空き家
- 空き家率(愛媛県)
- ▲ 空き家率(全国)



(総務省統計局:「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)

住宅総数に対する空き家総数の割合

順位	都道府県	住宅総数（戸）	空き家総数（戸）	空き家率
1	★徳島県	389,200	83,000	21.3%
1	和歌山県	495,600	105,300	21.2%
3	鹿児島県	899,600	184,200	20.5%
4	山梨県	427,000	87,200	20.4%
5	★高知県	388,100	78,700	20.3%
6	長野県	1,039,600	208,500	20.0%
7	★愛媛県	736,800	145,600	19.8%
8	山口県	726,400	140,700	19.4%
9	大分県	603,300	115,500	19.1%
10	★香川県	492,800	91,500	18.6%

《全国平均 13.8%》

H30住宅・土地統計調査でも7位

(総務省統計局:「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)

住宅総数に対する空き家総数の割合 (※賃貸・売却用及び二次的住宅を除く)

順位	都道府県	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率
1	鹿児島県	889,600	122,200	13.7%
2	★高知県	388,100	50,100	12.9%
3	★愛媛県	736,800	90,100	12.2%
3	★徳島県	389,200	47,600	12.2%
5	和歌山県	495,600	59,800	12.1%
6	島根県	320,300	36,300	11.3%
7	山口県	726,400	80,500	11.1%
8	秋田県	440,600	43,900	10.0%
9	長崎県	655,000	64,900	9.9%
9	宮崎県	556,800	55,000	9.9%

H30住宅・土地統計調査では6位

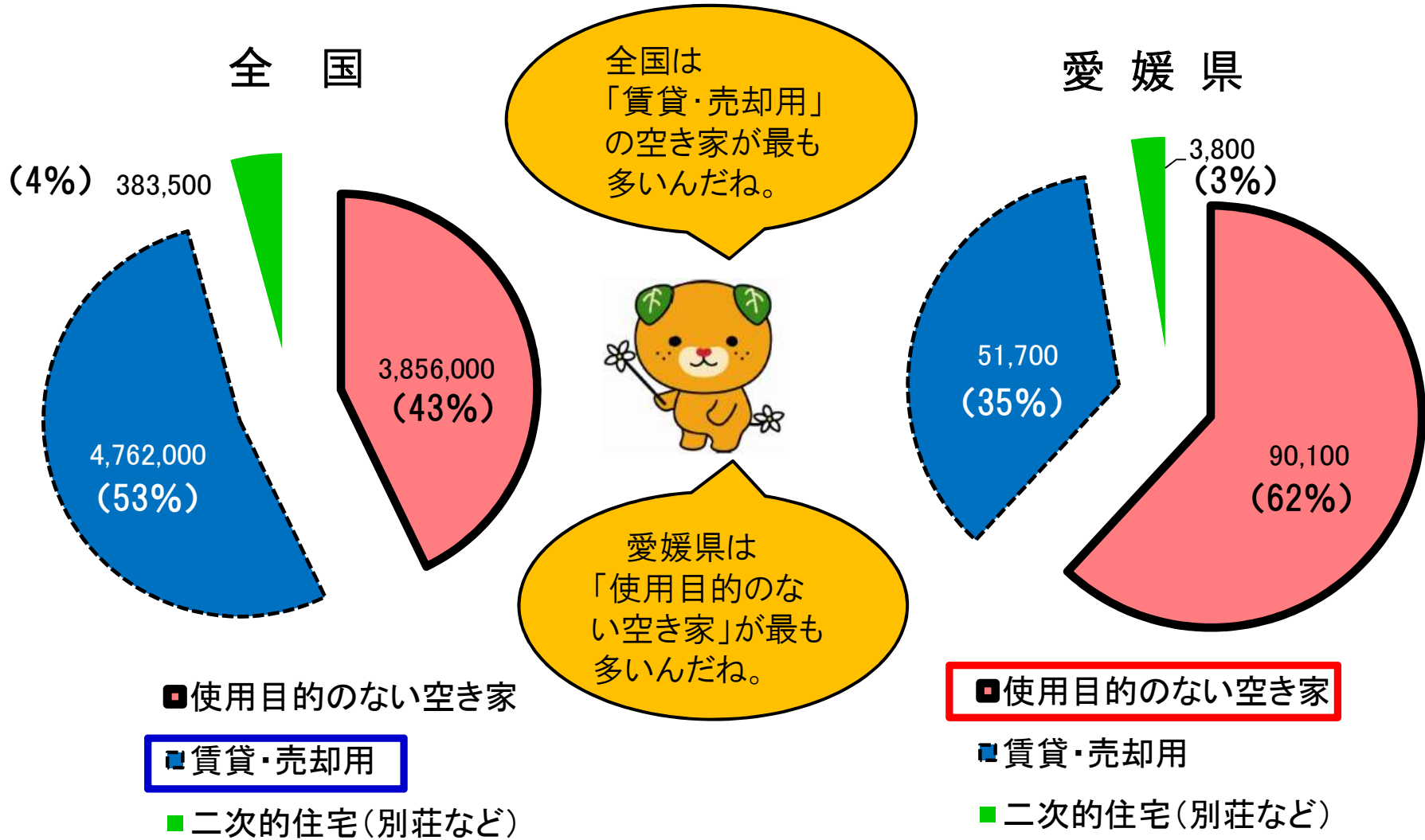
《全国平均 5.9%》

(総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)

【賃貸・売却用及び二次的住宅】

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び別荘その他（たまに寝泊りする人がいる住宅）

空き家の種類別の割合について (R5)



§ 愛媛県の空き家の状況

地域別(東予・中予・南予)の空き家の状況

地区	市 町	住宅 総数	空き家 総数	空き 家率	地域別 空き家率	(内訳)					
						使用目的の ない空き家	賃貸・ 売却	二次的 住宅			
東予	四国中央市	43,410	7,980	18.4 %	22.0%	4,080	64.0 %	3,530	33.5 %	380	2.5 %
	新居浜市	65,700	14,770	22.5 %		9,530		5,050		200	
	西条市	54,540	11,610	21.3 %		7,990		3,220		400	
	今治市	88,560	22,730	25.7 %		14,950		7,320		460	
中予	松山市	284,440	42,570	15.0 %	14.2 %	19,160	48.5 %	22,160	48.6 %	1,250	2.8 %
	砥部町	9,850	1,380	14.0 %		900		450		30	
	伊予市	17,070	2,600	15.2 %		2,040		490		70	
	東温市	17,310	2,990	17.3 %		1,790		1,130		70	
	松前町	14,100	1,320	9.4 %		800		510		-	
南予	内子町	7,280	1,460	20.1 %	24.4 %	1,130	75.8 %	260	22.2 %	70	2.1 %
	大洲市	21,490	4,470	20.8 %		3,660		790		20	
	八幡浜市	18,030	4,560	25.3 %		2,820		1,540		210	
	西予市	20,240	5,740	28.4 %		4,990		680		60	
	宇和島市	40,620	11,080	27.3 %		7,890		3,020		180	
	愛南町	11,660	2,870	24.6 %		2,380		400		90	
県 全 体		736,800	145,600	19.8 %	-	61.9 %	35.5 %	2.6 %			

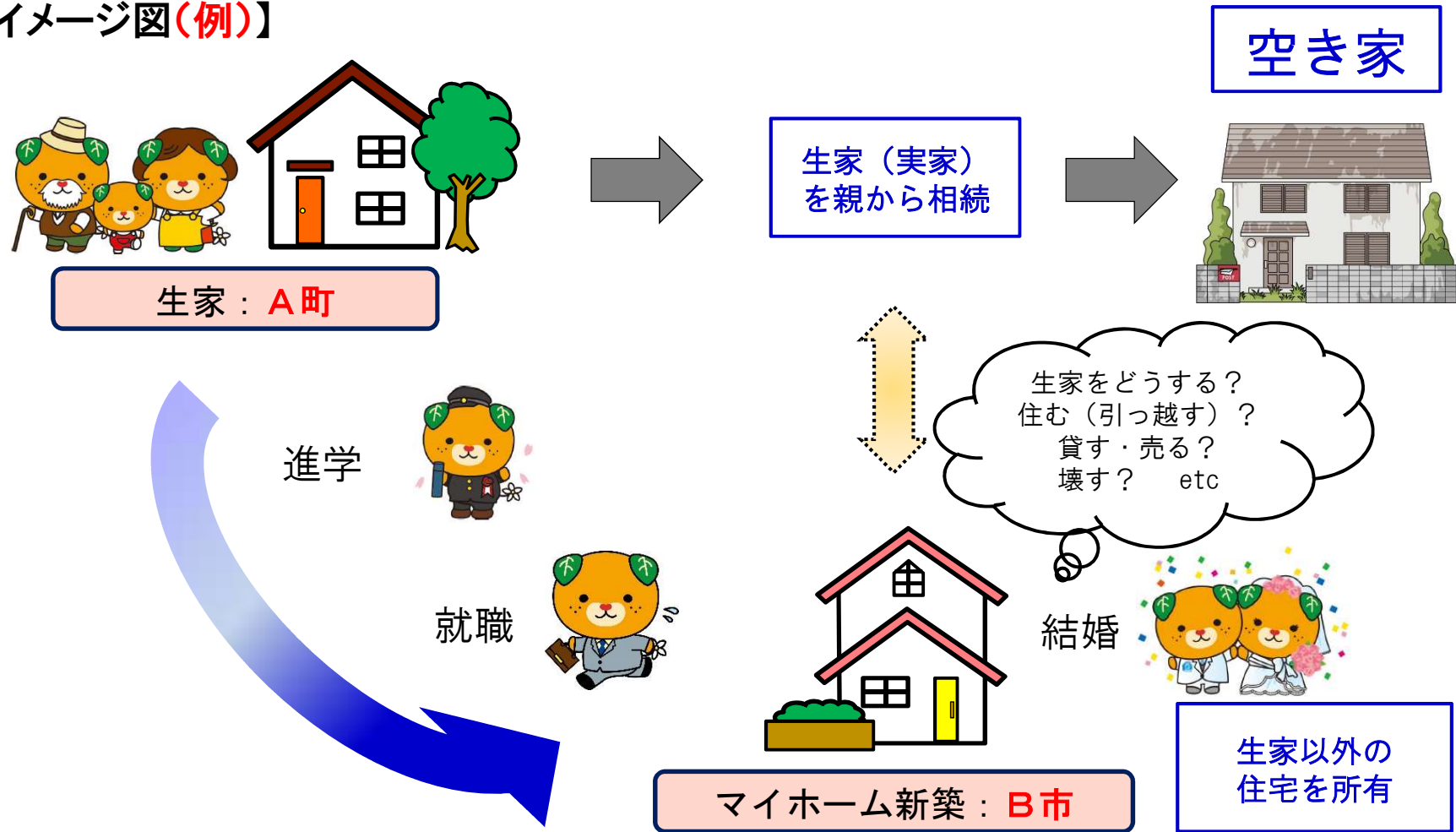
注)人口15,000人未満の町について県単位でしか標本設計されておらず、結果は表章されていません。

(総務省統計局:「令和5住宅・土地統計調査」より作成)

空き家になる主な背景と要因

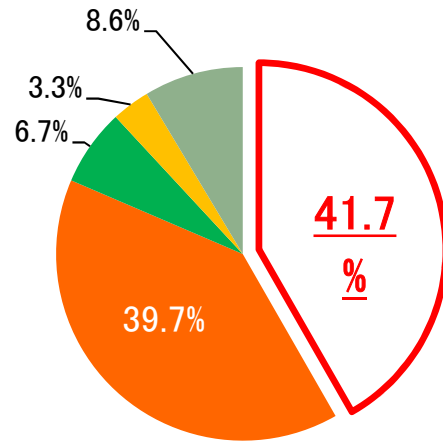
§ 空き家になる主な背景と要因

【イメージ図(例)】



空き家になった経緯等(大都市圏以外)

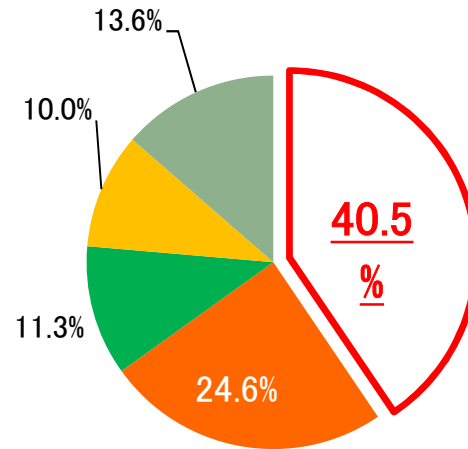
人が住まなくなった理由
(n=2310)



死亡した

- 別の住宅へ転居した
- 老人ホーム等の施設へ入居
- 転勤・入院
- その他

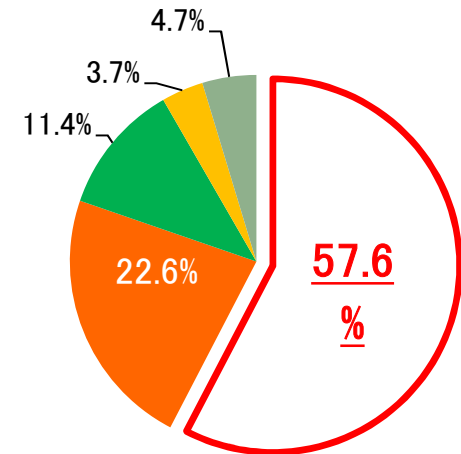
最後に住んでいた人
(n=2519)



現在の所有者の親

- 現在の所有者
- 親以外の親族
- 借家人
- その他

空き家を取得した経緯
(n=2519)



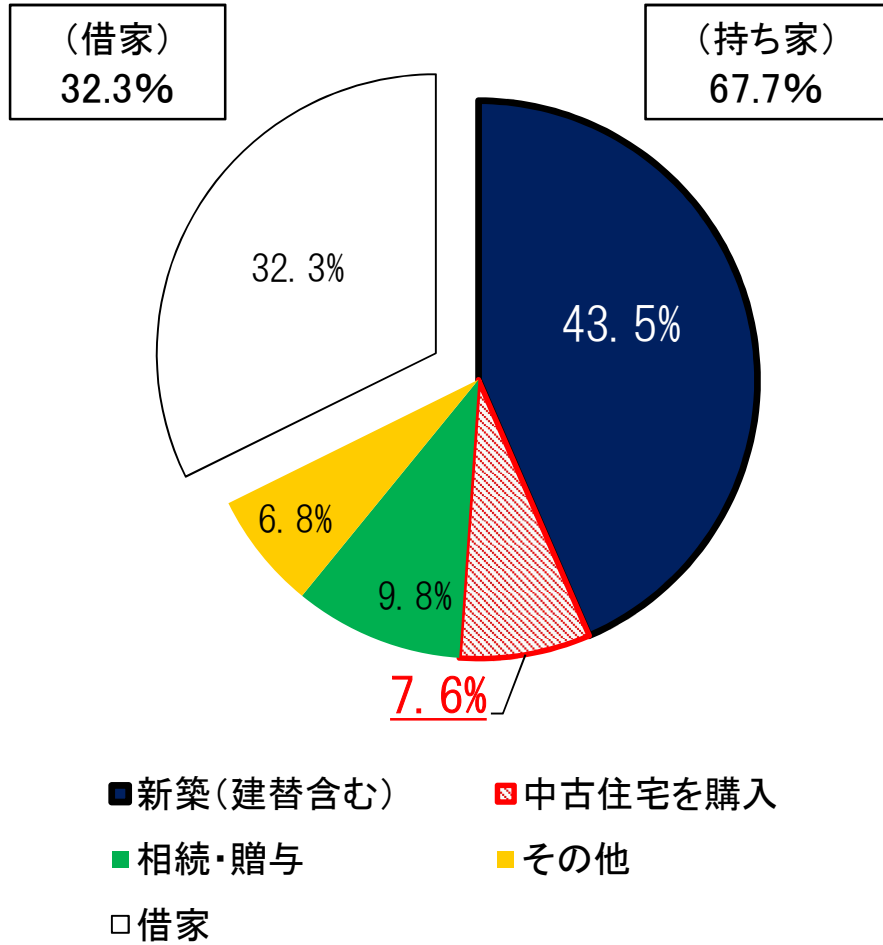
相続した

- 新築(又は購入)
- 中古住宅(購入)
- 無償で譲渡
- その他

空き家の増加の主な背景と要因

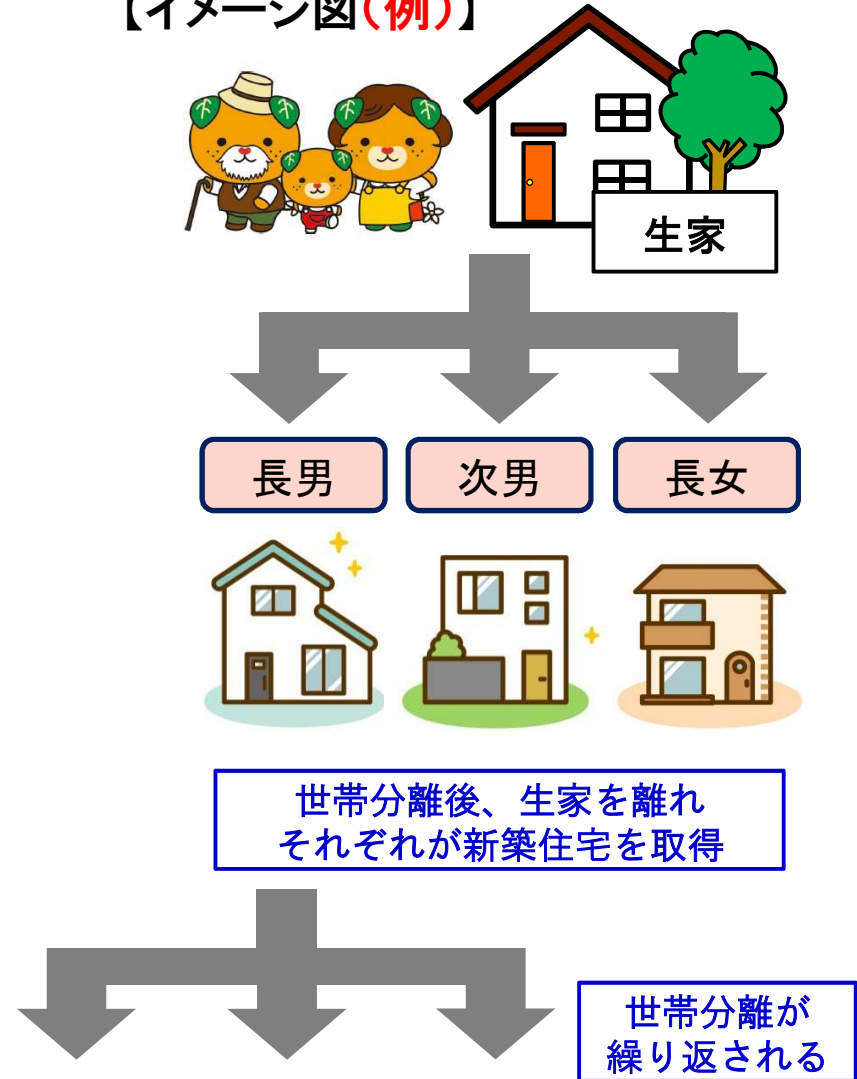
§ 空き家の増加の主な背景と要因

県内の住宅の取得状況
(R5) ※累計

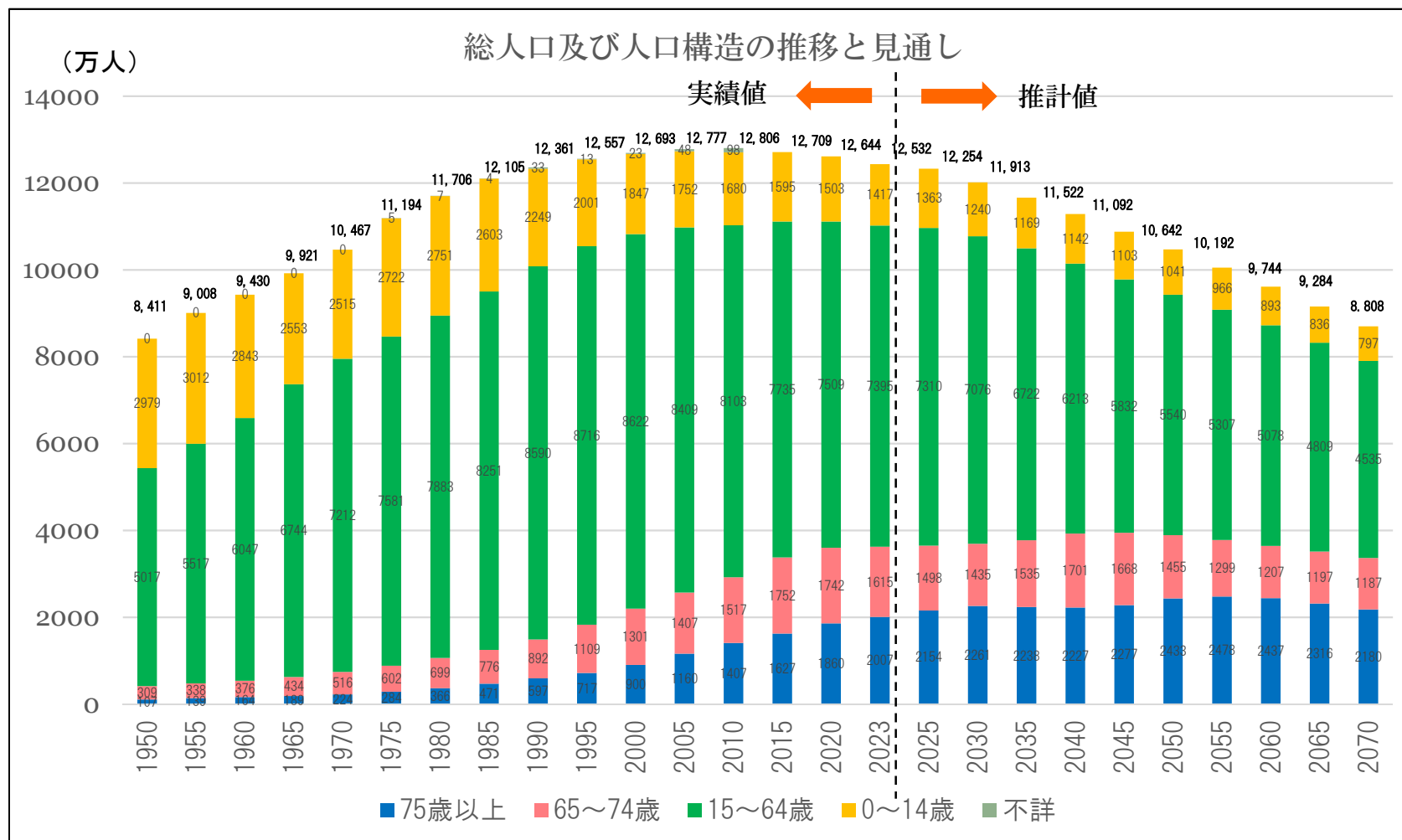


(総務省:「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)

【イメージ図(例)】



§ 空き家の増加の主な背景と要因



2020年までは[総務省]国勢調査、2023年は[総務省]人口推計、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」による推計結果

内閣府「令和6年度 高齢社会白書」より

新築住宅が1軒増えれば、空き家も1軒増加



超高齢化

少子化

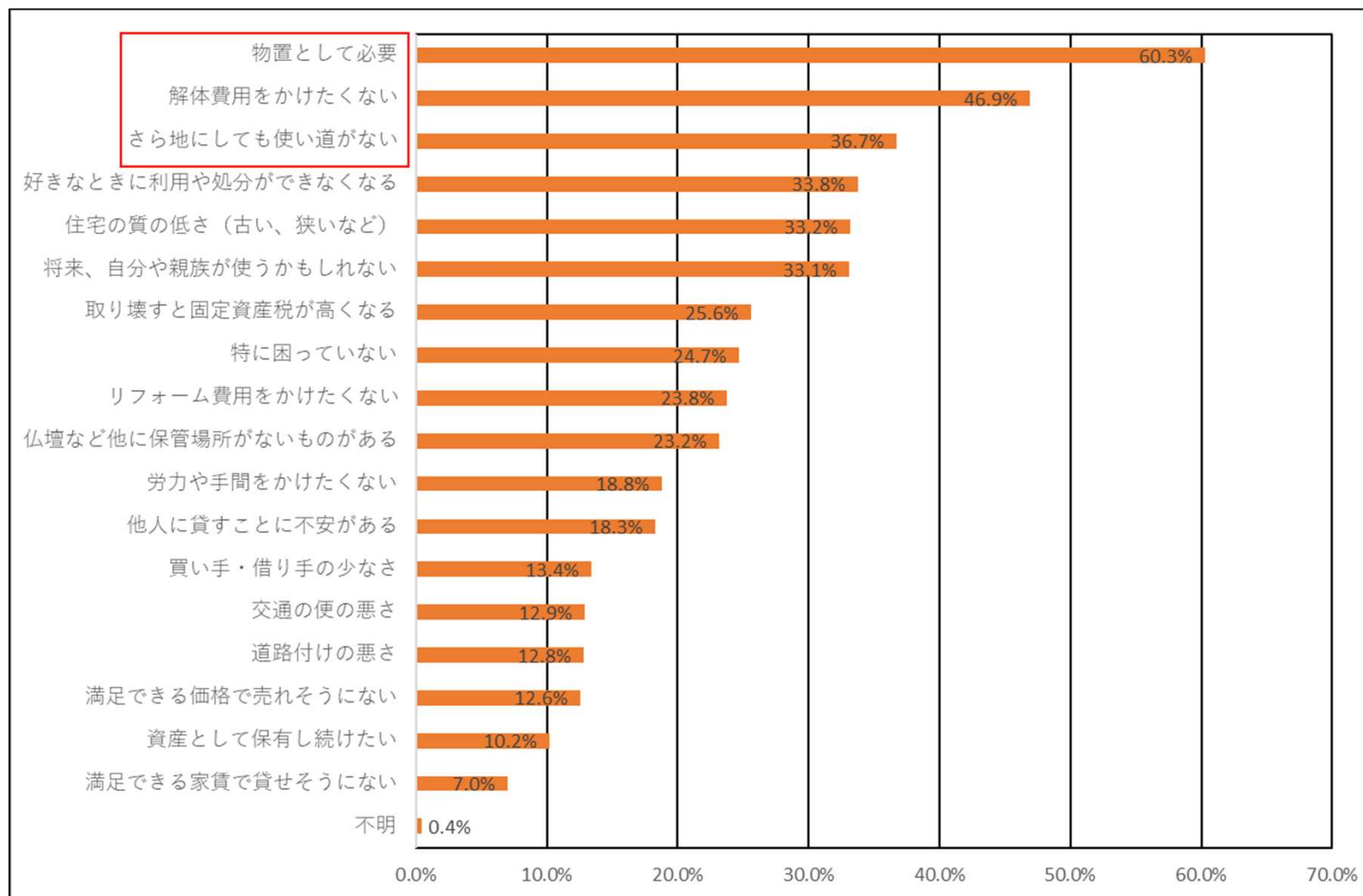
若者人口の減少



住宅のストックは増加しているが、利用者は減少

§ 空き家の増加の主な背景と要因

空き家にしておく理由



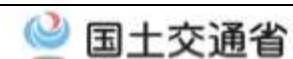
（出典元：国土交通省「令和元年空き家実態調査」）

**みなさんの地域では
空き家は増えてますか？**

空き家の問題点について

§ 空き家の問題点について

ひと口に「空き家」といっても、多様なバリエーションがある



- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。

活用できない



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



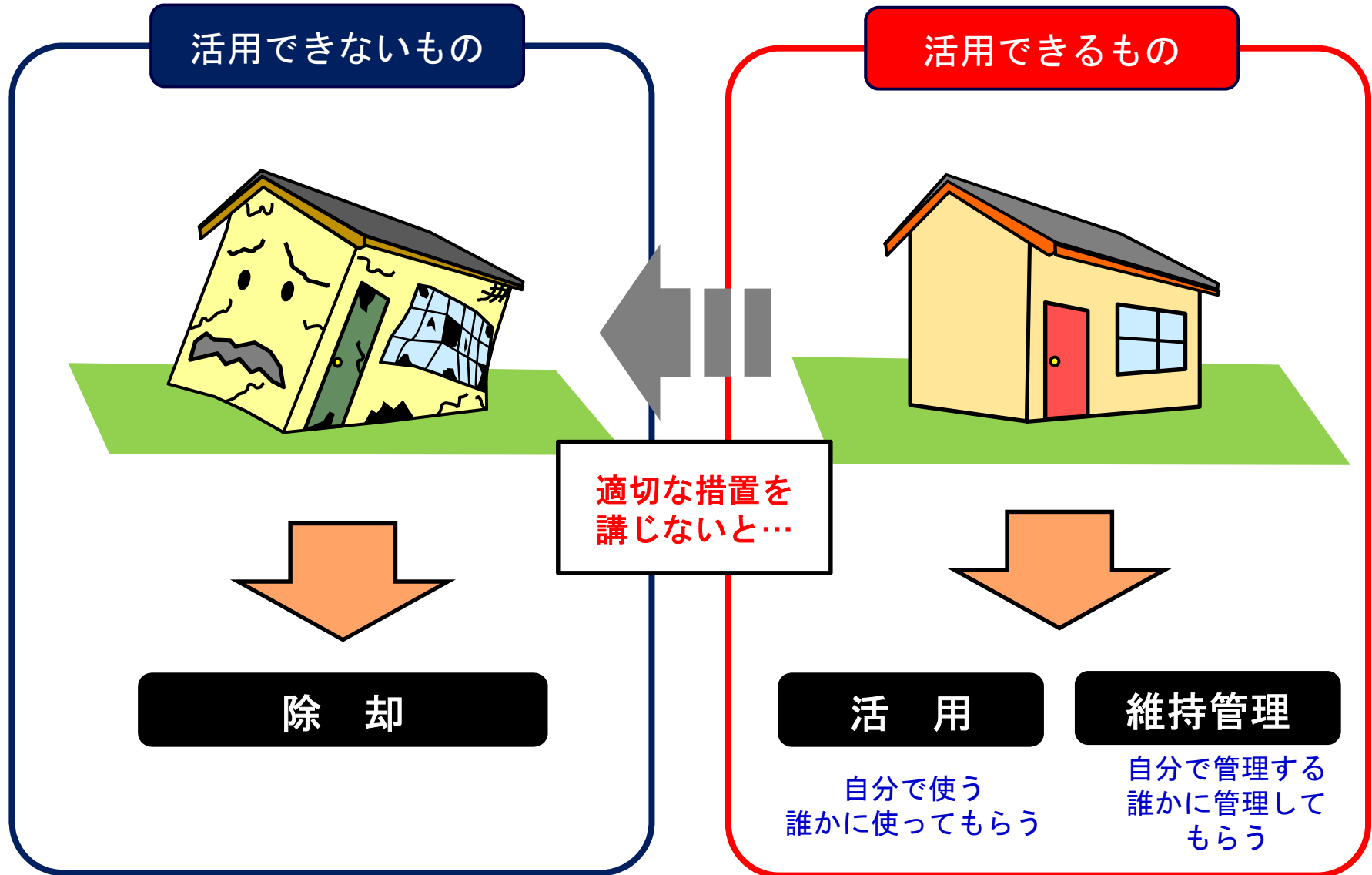
まだ使用できる空き家



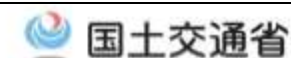
活用できるもの

共同住宅の空き家

§ 空き家の問題点について



いったん空き家になると打ち手が限られる(1)



- 通風や通水などの管理をせずに空き家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行。
- 利用しているうちは市場価値があると判断されるが、いったん空き家になると市場性がない物件とされ、市場へ戻すのに多大なエネルギーが必要。

■10年間放置した空き家の劣化状況の例



畳の劣化

シロアリ等の被害により、床下の根太が折れ、畳が陥没している。



床下の腐朽

湿気、カビ、シロアリ等の原因により床下が腐っている。



柱の傾斜

建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなっている。

こうなってしまう前に、適切な維持管理などが必要です。

空き家の発生による問題

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

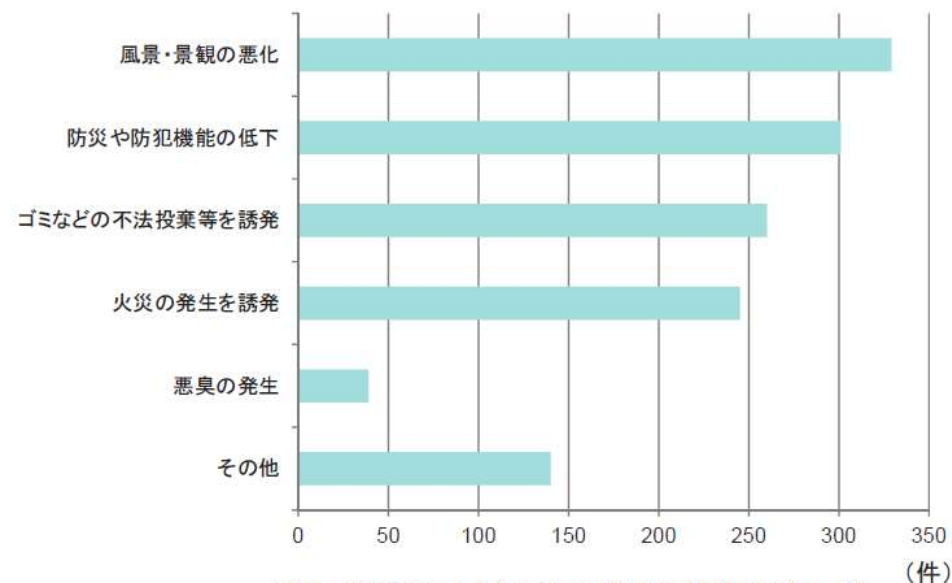
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする

アンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

その「まち」に住みたいと思いますか？

地域の魅力の低下

- ・ 景観の悪化
- ・ 生活環境の悪化
- ・ シッター商店街

人口の減少

- ・ 世帯分離による転出
- ・ 転入者が来ない
- ・ 若者人口が減少

悪循環

地域活力の低下

- ・ 地域コミュニティの機能の低下
- ・ 地域活動の人材不足



このような空き家はないですか？

§ 空き家の問題点について



§ 空き家の問題点について



§ 空き家の問題点について



§ 空き家の問題点について



§ 空き家の問題点について



§ 空き家の問題点について



空家等対策の推進に関する特別措置法 について

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

[公布] 平成26年11月27日

[施行] 平成27年 2月26日・平成27年 5月28日

[改正] 令和 5年12月13日

「空家等」・・・ 建築物又はこれに付属する工作物であつて、
居住その他の使用がなされていないことが常態
であるもの 及び その敷地
(立木その他の土地に定着する物を含む。)

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して
建築物等の使用実績がないことは1つの基
準となると考えられる。

(H27.2.26総務省・国交省告示第1号（基本指針）より抜粋)



「特定空家等」・・・そのまま放置すれば



- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

にあると認められる空家等をいう。

保安上危険

- 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落 等

衛生上有害

- 石綿の飛散に可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- 排水設備（浄化槽を含む。）からの汚水等の流出
- 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等

景観悪化

- 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

生活環境の保全への影響

- 排水設備（浄化槽を含む。）の汚水等による悪臭の発生
- 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への住み付き 等

「管理不全空家等」・・・空家等が適切に管理が行われていないことによりそのまま放置すれば



特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

にあると認められる空家等をいう。

保安上危険

- 屋根の変形又は外装材の剥離若しくは脱落
- 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- 雨水浸入の痕跡 等

衛生上有害

- 吹付け石綿の周囲に外装材又は石綿使用部材の破損等
- 浄化槽の破損等
- 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ当が敷地等に認められる状態 等

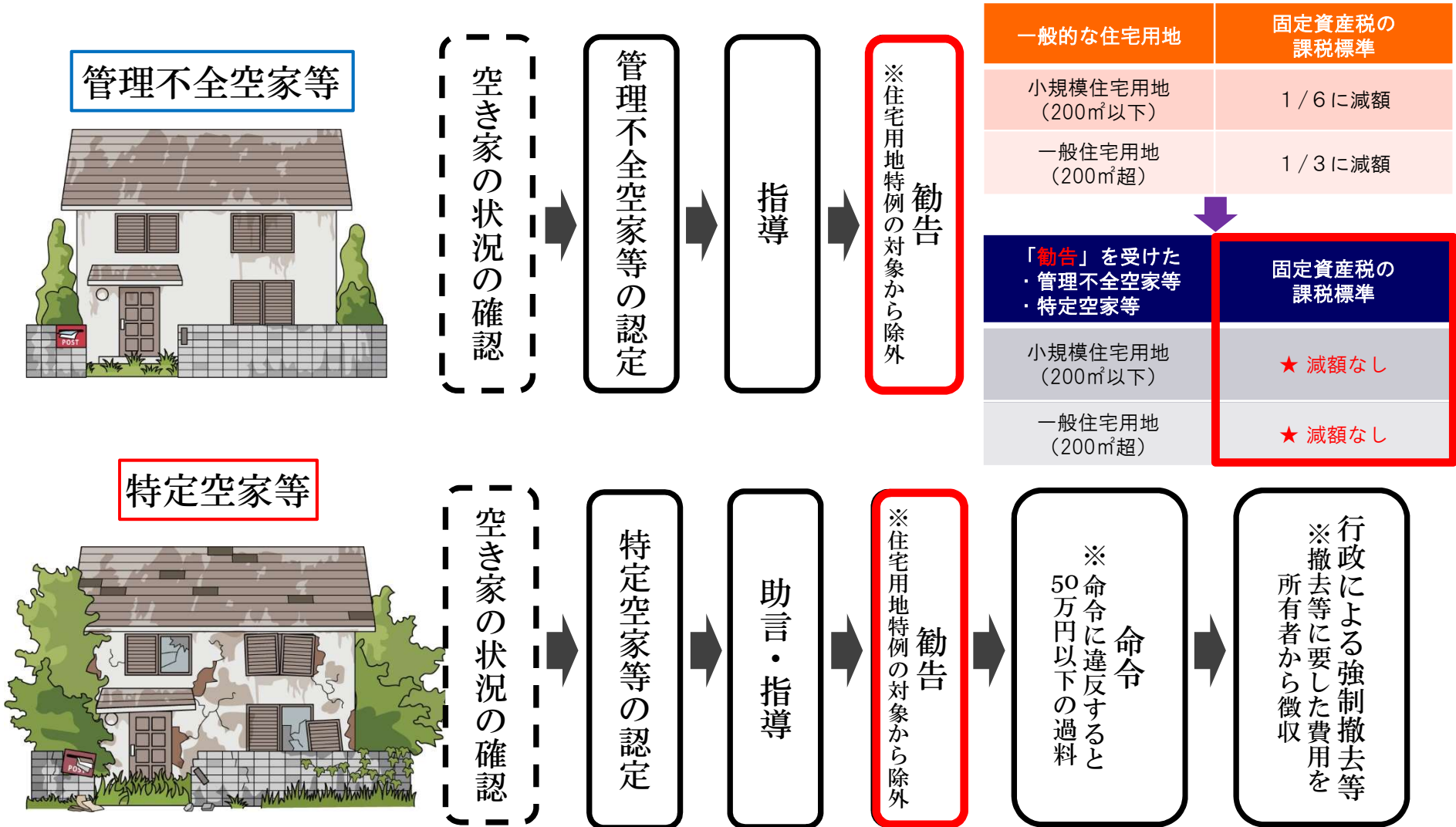
景観悪化

- 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
- 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

生活環境の保全への影響

- 排水設備の破損等又は封水切れ
- 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は大量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 等

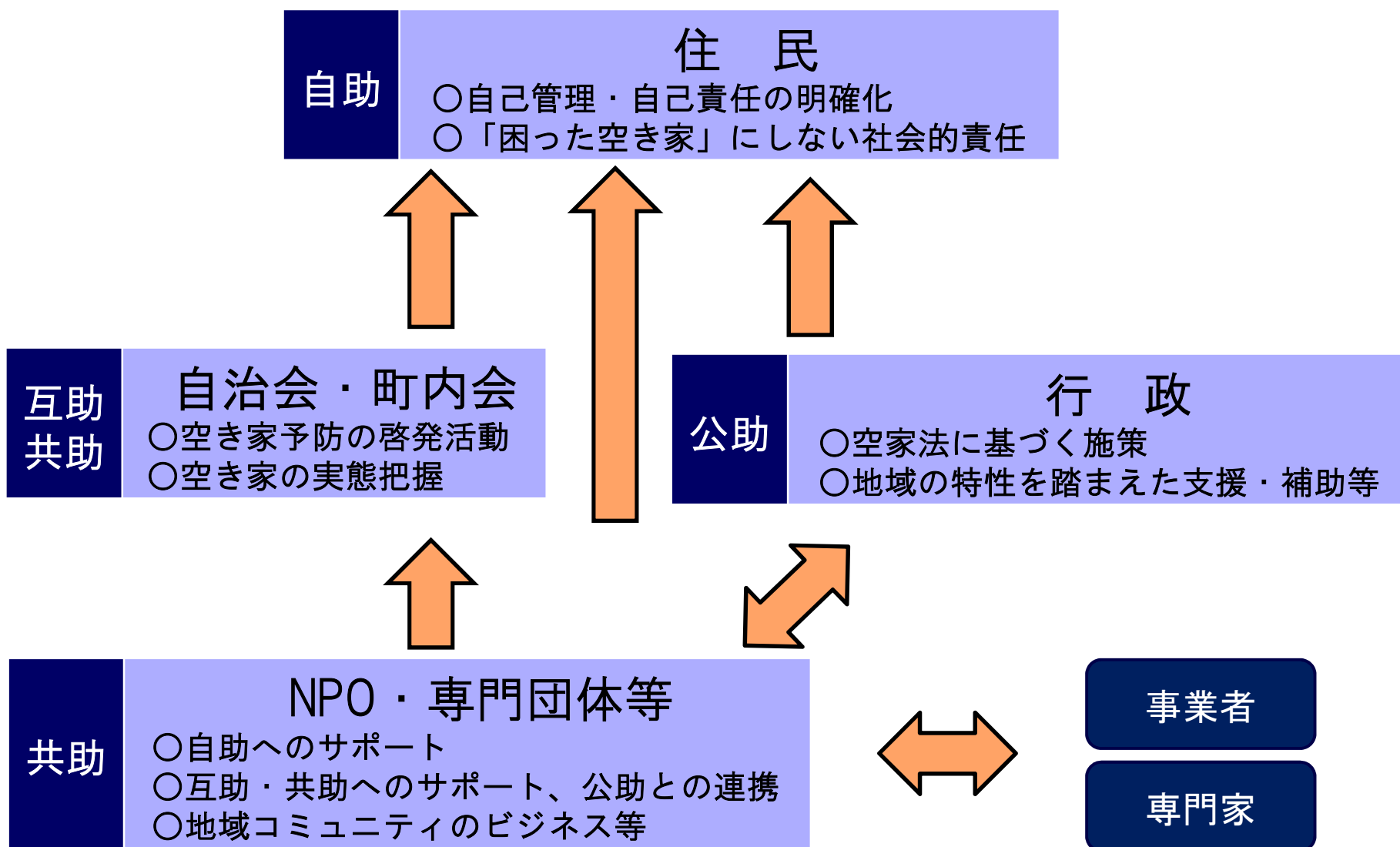
「管理不全空家等・特定空家等」に対する措置のフロー



自治会による空き家対策

広義の空き家対策**移住・定住****地域振興****観光振興****福祉****市街地活性化****産業振興等****狭義の空き家対策****解体・撤去****利用****└用途の変更
└住宅として流通****発生防止等****人材育成等****その他**

§ 自治会による空き家対策



1. 空き家の情報収集

自分たちが住む地域に、どこに、どのような危険な場所があるかを把握しておくことは大事

場 所

種 類

状 態

日々の生活の中で

生活範囲の中で

みんなで情報共有を！！

<空き家かどうかの見分け方>

- ・ ガスメーターに「ガス止」と表示されている。
- ・ ガスメーター、ガスボンベが外されている。
- ・ 電力メーターが動いていない。
- ・ カーテンや照明、家財道具がない。
- ・ 不動産業者の看板が掲げられている。
- ・ 郵便受けに大量の郵便物やチラシが溜まっている。
- ・ 郵便受けがテープ等でふさがれている。
- ・ 玄関前や門扉周辺に雑草が繁茂している（人が歩いた形跡がない）。

2. 所有者の情報把握

※行政だけでは、所有者の探索に多大な時間と労力を消費

行政に苦情・相談があった際は、登記情報、固定資産税の情報をもとに所有者等の特定に向けた調査を実施するが、

なかには、登記されていない、課税されていない建物も…

この場合

近隣住民の方への聞き取り調査による、「所有者や関係者」の確認を行うことも、所有者等の特定に向けた有効な手段となる。

そのため、地元自治会等における『空家の所有者等』に結び付く情報の把握が【空き家対策】につながる。

3. 地域全体での意識・環境づくり

- ・ 空き家が引き起こす問題を共有
- ・ 空き家を放置しない、させないという意識を地域全体で持ち続ける



行政における主な取組み

○愛媛県住生活基本計画(令和4年3月)

少子高齢化や人口減少等の社会情勢の変化を踏まえ、本県における最新の住宅・住生活に係る課題や現況等を把握し、県と市町の役割、行政と県民の役割等を再整理することにより、今後の推進すべき住宅政策の体系ならびに施策の方向性を示すことを目的とするもの。

基本理念

えがお
愛顔あふれる住まい・まち・暮らし

《住宅政策において重視する視点》

- 視点1 インクルーシブ(包摂的)なコミュニティを育む
- 視点2 県民の豊かな暮らしの実現を支援する
- 視点3 良質で安全な住宅ストックを形成し適切に維持管理する

《住宅政策の基本目標》

基本目標Ⅰ

基本目標Ⅱ

基本目標Ⅲ

地域の状況に応じた
空き家対策の推進

基本目標Ⅳ

基本目標Ⅴ

基本目標Ⅵ

住み続けられる住宅
ストックの形成と適切
な維持管理の推進

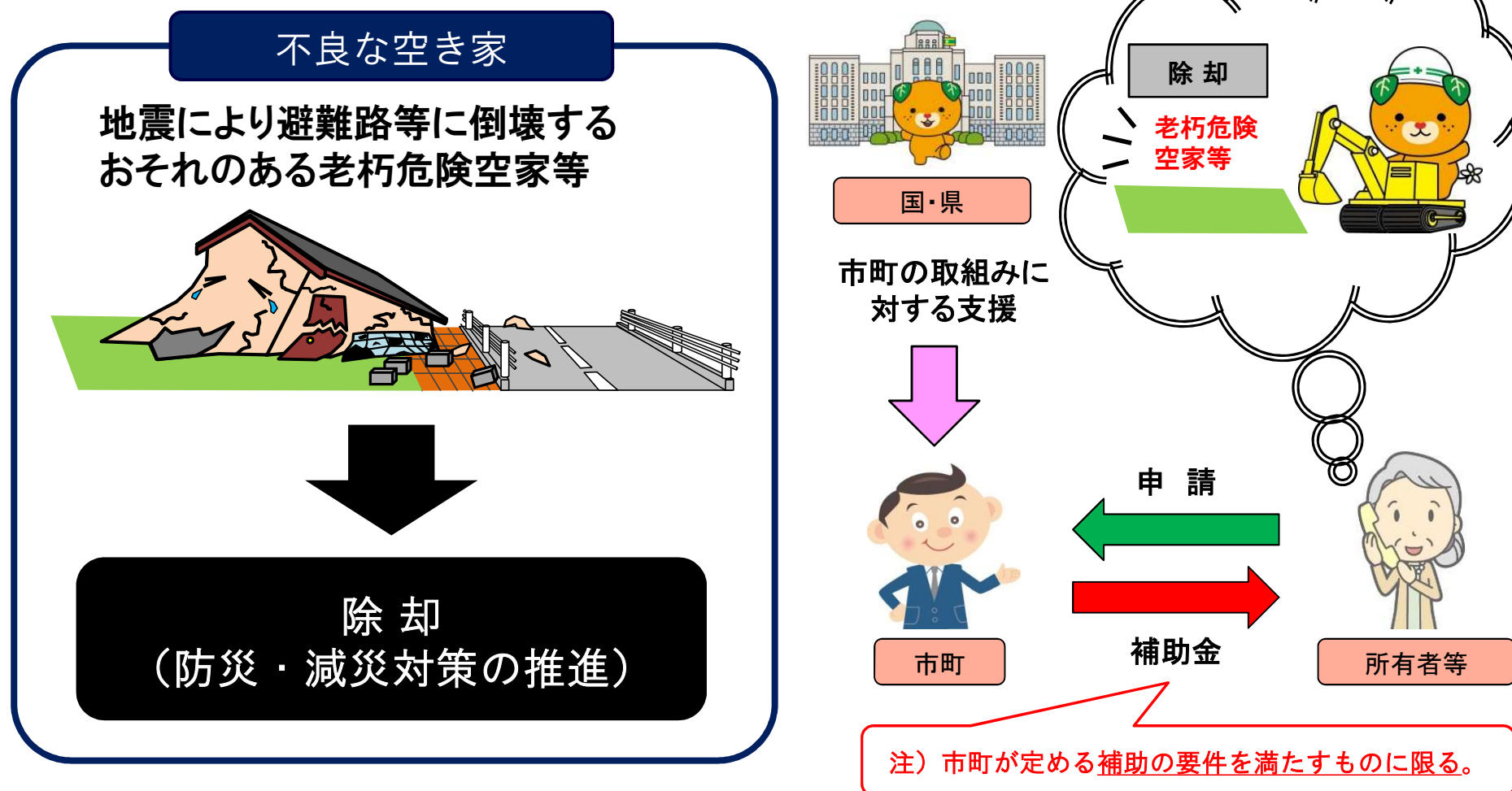
県・市町
の連携により
「オール愛媛」
で空き家対策
を推進

技術的
支援

財政的
支援

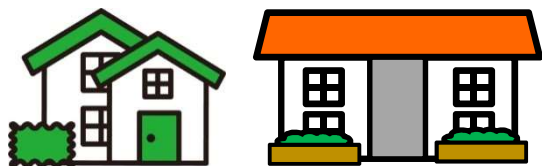
○特定老朽危険空家等除却促進事業

避難路等に倒壊するおそれのある老朽危険空家等の除却に要する費用に対し、国と県、市町により所有者等へ支援する制度。



§ 行政における主な取組み

利用可能な空き家



愛媛ふるさと暮らし
応援センター



市町

物件
登録



マッチング



不動産会社

閲覧・
検索



移住希望者等

えひめ移住ネット

えひめ空き家情報バンク

現在の登録物件数 173件（遊休公共施設バンク含む）

条件から 物件を検索する

Step 1

ご希望のライフスタイルを選択してください。

海暮らし 島暮らし 山暮らし まち暮らし

Step 2

物件の種類を選択してください。

賃貸物件 売買物件

上記の内容で検索する

※全ての物件を見たい方は「条件から物件を検索する」のすべてにチェックを入れ、「上記の内容で検索する」ボタンを押してください。
※空き家見学の際は、所有者または仲介業者等の許可を得て見学をお願いします。

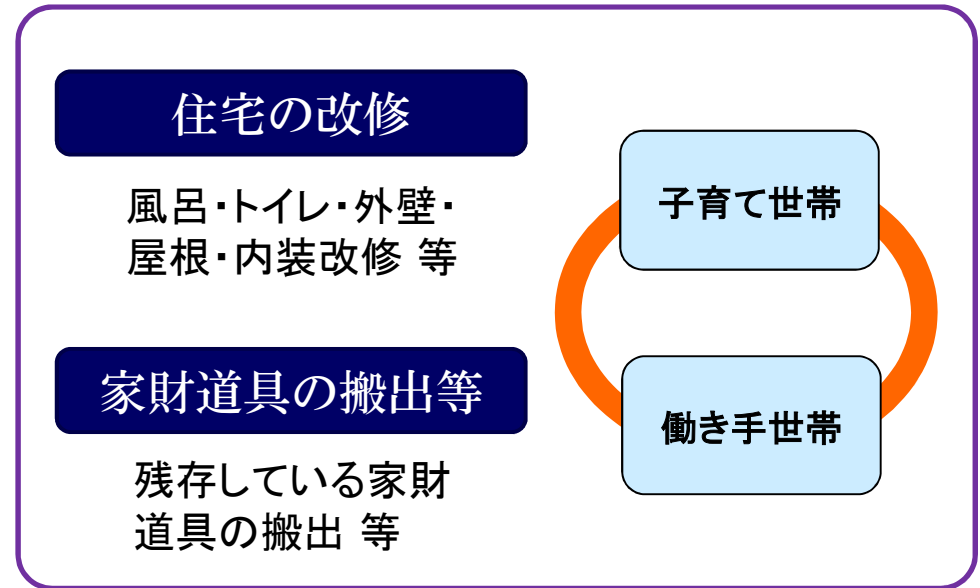
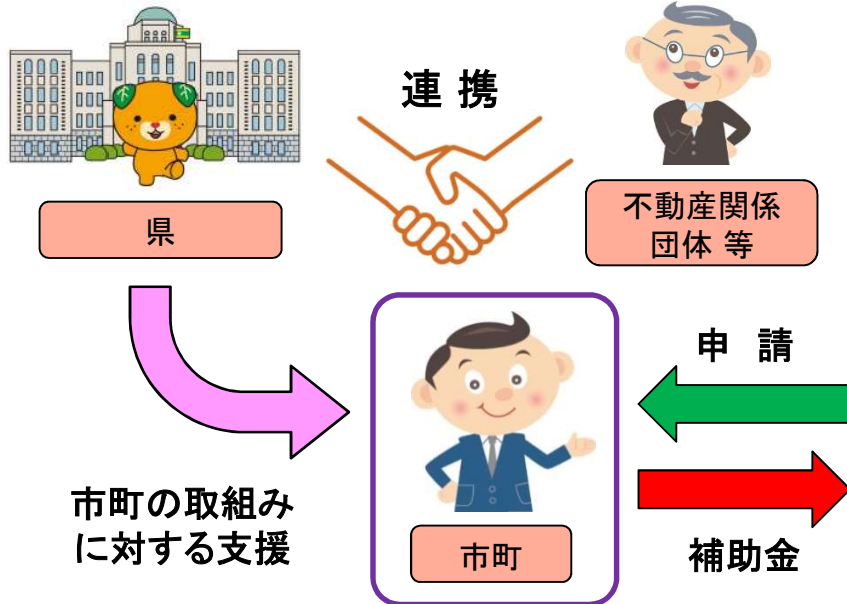
地図から 物件を検索する



愛媛ふるさと暮らし応援センター
（公益財団法人 えひめ地域活力創造センター内）

○移住者住宅改修支援事業

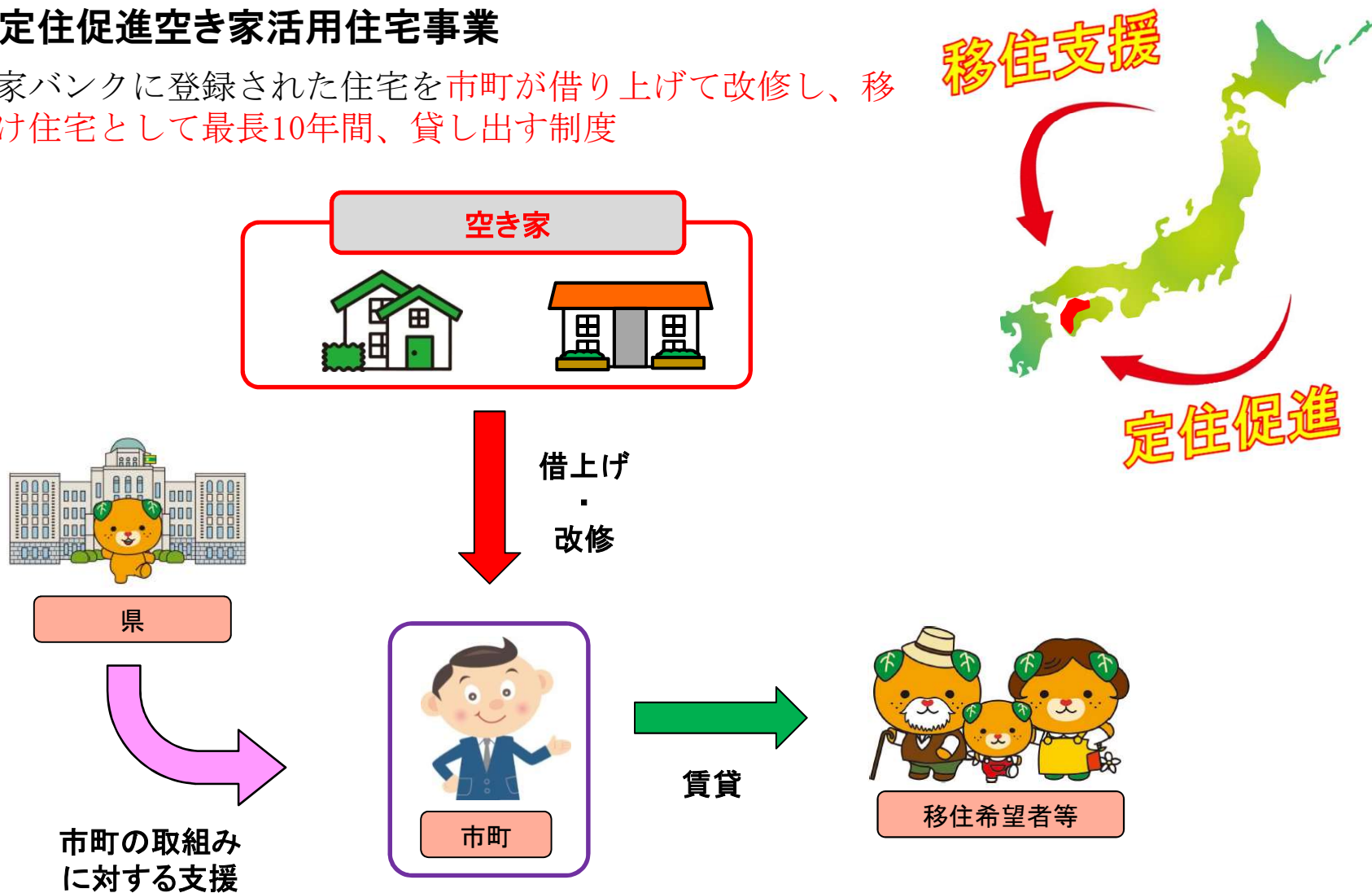
働き手世帯・子育て世帯をターゲットに、県外からの移住者が居住するために購入（又は賃借）した一戸建て住宅の改修や家財道具の搬出等に要する経費に対し、県と市町により、移住者へ支援する制度。



§ 行政における主な取組み

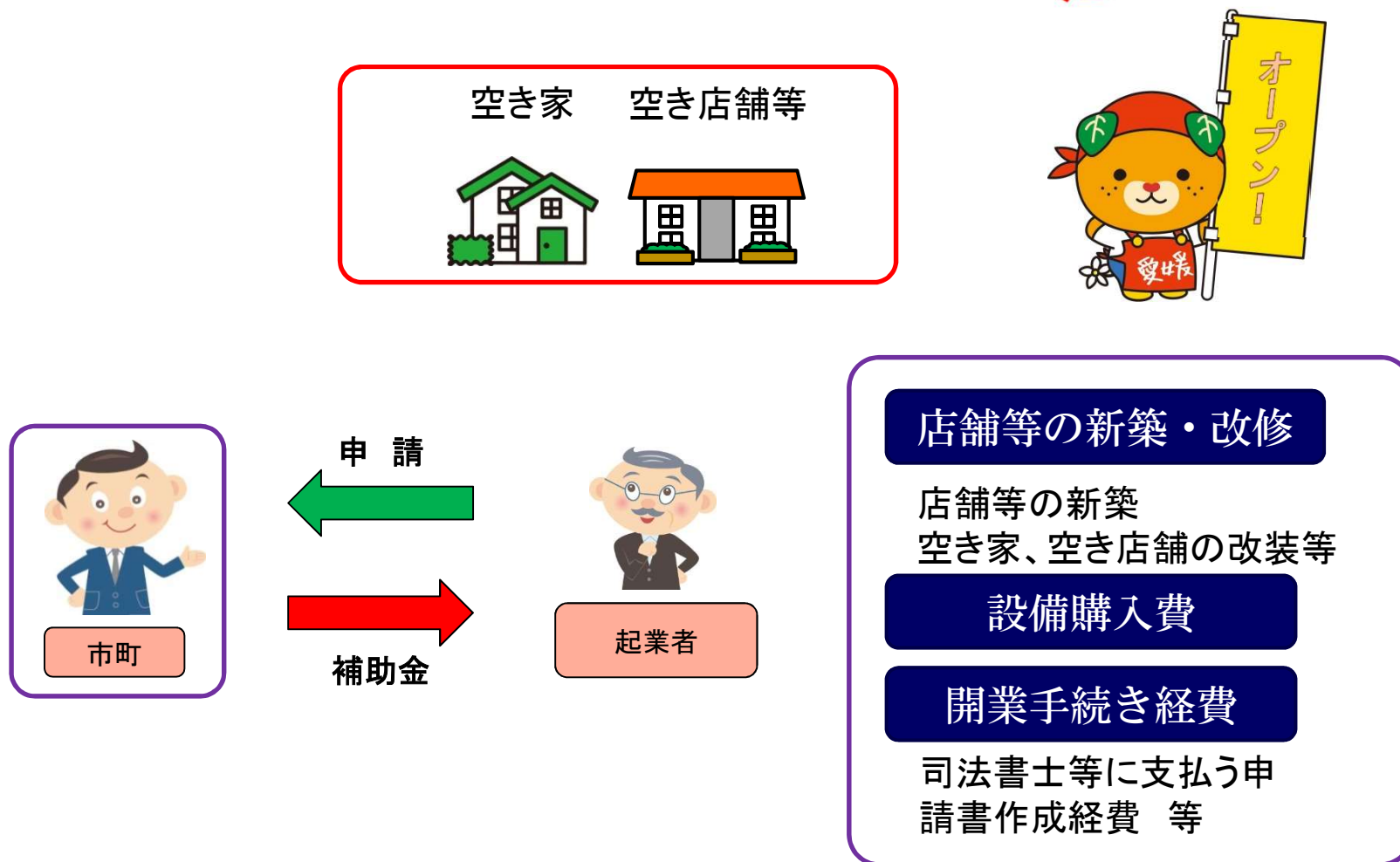
○移住定住促進空き家活用住宅事業

空き家バンクに登録された住宅を市町が借り上げて改修し、移住者向け住宅として最長10年間、貸し出す制度



○起業チャレンジ支援事業

店舗等の新築や改修に要する経費や開業に必要な経費等に対し、市町により起業者へ支援する制度。



起業支援



空き家

空き店舗等



店舗等の新築・改修

店舗等の新築
空き家、空き店舗の改装等

設備購入費

開業手続き経費

司法書士等に支払う申請書作成経費等

申請

補助金

市町

起業者

○愛媛県空き家対策ネットワーク(平成30年度～)

空き家対策を進める上で、相続等の民法上の問題、資金・税等の問題、不動産に関する問題等、特に行政機関のみでは解決に導くことが困難なものについて、民間の専門機関及び関係団体との協力を得て、その対策にあたらうとするもの。

構成団体 (R6. 11現在)

愛媛県

市町(県内全20市町)

(計38団体)

愛媛大学

松山地方法務局

愛媛県司法書士会

愛媛県土地家屋調査士会

愛媛県行政書士会

(公社)愛媛県不動産鑑定士協会

愛媛弁護士会

四国税理士会愛媛県支部連合会

(公社)愛媛県宅地建物取引業協会

(公社)全日本不動産協会 愛媛県本部

NPO法人 愛媛県不動産コンサルティング協会

(一社)愛媛県建設業協会

(一社)愛媛県中小建築業協会

(公社)愛媛県建築士会

(一社)愛媛県建築士事務所協会

(公社)愛媛県シルバー人材センター連合会

(独立行政法人)住宅金融支援機構四国支店

各団体の役割

- 1 県内市町の策定する「空家等対策計画」に基づく空き家対策への協力
- 2 一般県民・県内市町からの相談対応
- 3 研修会・勉強会への参加
- 4 一般県民に対する普及啓発

産学官

愛媛県は構成団体の連携をバックアップ！



§ 行政における主な取組み

○普及啓発活動

愛媛県ホームページ

(<https://www.pref.ehime.jp/page/2040.html>)

愛媛県 Ehime Prefectural Government 

Language 閲覧補助 目的でさがす 組織でさがす 検索

くらし・防災 医療・福祉・子育て 教育・スポーツ 観光・文化・国際交流 仕事・産業 土木・まちづくり 県政運営

現在地: トップページ > 組織でさがす > 土木部 道路都市局 > 建築住宅課 > 愛媛県の空家対策等について

愛媛県の空家対策等について

ページID: 0002040 更新日: 2024年8月27日 印刷ページ表示

1. 愛媛県の空家対策の状況について

平成31年9月に総務省から公表された「H30住宅・土地統計調査」の確報値によると、5年前の前回調査からは空き家の増加が鈍化したものの、全国的に空き家は増加しており、空き家総数（約849万戸、前回調査から29万戸増）、空き家率（約13.6%、前回調査から0.1ポイントアップ）ともに過去最高を記録し、本県の空き家率については全国第7位（約13.0万戸、約18.2%、前回調査から0.6万戸増、0.7ポイントアップ）、別荘等の二次的住宅を除く空き家率については全国第5位（約12.6万戸、約17.6%、前回調査から約0.6万戸増、0.7ポイントアップ）であることが明らかとなりました。

空き家対策については、段階的対策が必要であることから、平成26年8月28日に「空家対策に関する検討会」を設置し、庁内18課が参加して、「空家問題の背景と現状の分析」、「県・市町の現状の施策体系の分析」、「市町の要望の聞き取り」、「空家対策の課題の洗い出し」などを行い、検討を行っているほか、平成26年度版「愛媛県・市町連携推進プラン」において、「空家・廃屋対策」を掲げ、勉強会や情報提供等を継続的に実施し、県と市町が連携して空き家対策に係る取り組みを実施しています。

また、空き家対策を更に進めていくには、民間団体や専門機関との連携強化が不可欠であることから、産学官が連携する「愛媛県空き家対策ネットワーク」を平成30年5月26日に立ち上げ、空き家対策の課題解決に取り組んでいるところです。

県HPによる周知

講習会やシンポジウム等
における講演



プラチナ世代の
チャレンジセミナー
(私たちが直面する
「空き家問題」とは)
(H28.1.23)



2024年
えひめ暮らしと
住まいフェア
(R6.10.26)

(公社)愛媛県
不動産鑑定士協会
講演研修会
(H29.8.4)



中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
(この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

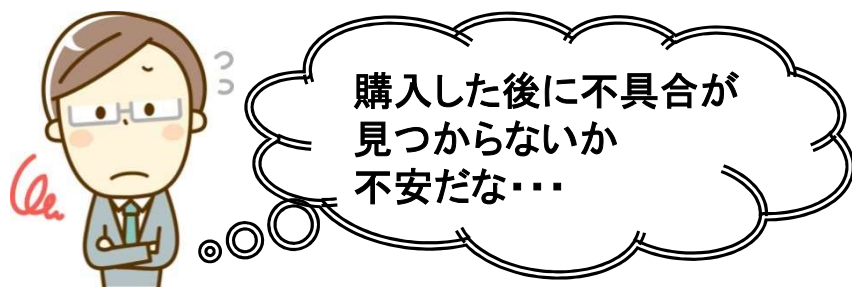
$(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円) \times 20\% = 55万円$

○既存住宅のインスペクション(住宅診断)

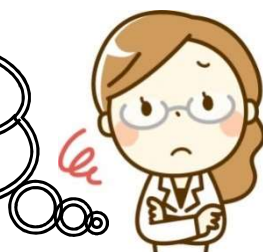
中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

中古住宅の取引時点において、消費者が物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者（建築士等の資格を有する者）が客観的に住宅の検査・調査（住宅の劣化状況、改修すべき箇所等）を行う。

中古住宅に関する不安



今後、メンテナンスに多額の費用がかかるんじゃないかしら…



事前にしっかり調査

インスペクション (住宅診断)



【調査内容(例)】

構造耐力上主要な部分
(基礎、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根等)

雨水の浸入を防止する部分
(屋根、外壁、建具、雨水の排水管)

§ 行政（国）における主な取組み

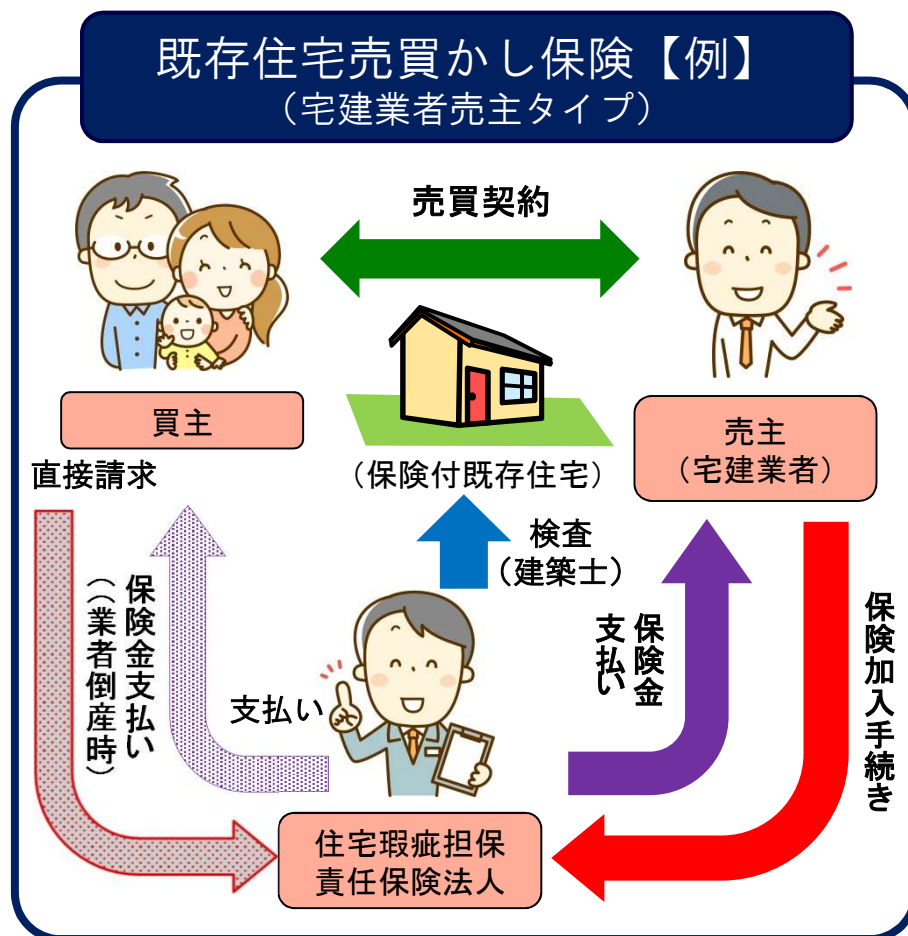
かし ○既存住宅瑕疵担保保険

中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

既存住宅売買かし保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった（任意）保険制度。

既存住宅を売主として販売する事業者（個人を含む）が被保険者となる保険で、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が支払われる仕組み。

既存住宅売買かし保険【例】 （宅建業者売主タイプ）



【参考】住宅瑕疵担保責任保険法人

現在5法人が国土交通大臣より指定されている。いずれも全国を対象に業務を行っており、自由に選択可能。保険料は各社により異なる。

- ・（株）住宅あんしん保証
<https://www.j-anshin.co.jp>
- ・住宅保証機構（株）
<https://www.mamoris.jp>
- ・（株）日本住宅保証検査機構
<https://www.jio-kensa.co.jp>
- ・（株）ハウスジーメン
<https://www.house-gmen.com>
- ・ハウスプラス住宅保証（株）
<https://www.houseplus.co.jp>

○長期優良住宅化リフォーム推進事業 （国土交通省）

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う取組み。

中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

主な事業効果

○リフォーム前のインスペクションにより、現在の住まいの劣化状況等を確認でき、腐朽・蟻害箇所や雨漏り箇所など住宅の傷んでいる部分を補修できる。

○構造躯体が長持ちすることにより長期にわたって住み続けられる。

○耐震性が確保されることにより、地震時にも安心して暮らせる。

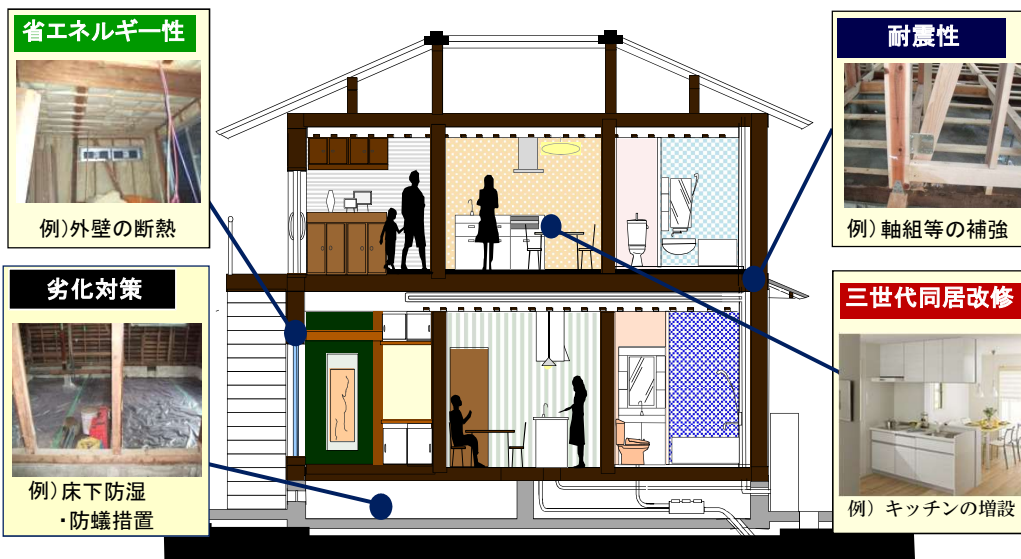
○断熱性能が向上することにより、快適に暮らせる。

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成

○性能向上リフォーム（ ・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性
・維持管理・更新の容易性 ・バリアフリー性 ・可変性 ）

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修

○防災性・レジリアンス性向上改修（自然災害に対する改修工事）



※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

§ 行政（国）における主な取組み

○安心R住宅(国土交通省)

中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。

耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められていない住宅であって、リフォーム実施済みの既存住宅に対して、国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「安全R住宅」制度。 [平成30年4月1日標章使用開始]

「住みたい」「買いたい」既存住宅

基礎的な品質があり「安心」
リフォーム工事が実施されていて「きれい」
情報が開示されていて「わかりやすい」

耐震性あり

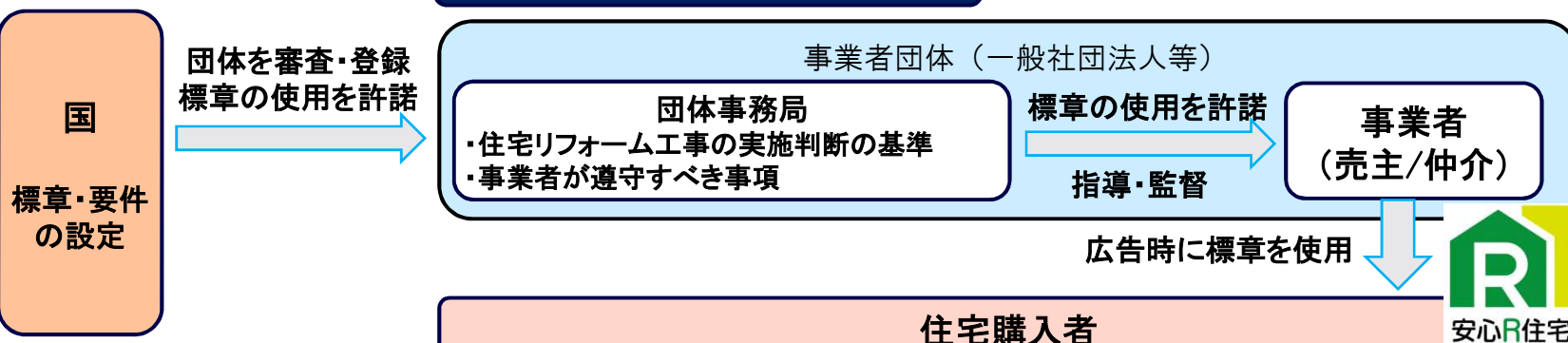
インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

商標付与のイメージ



ま と め

§ まとめ

1 空き家は今後も増え続ける

- ・ 少子高齢化の進行、核家族化による世帯分離
- ・ 新築重視の消費者意識

2 空き家の問題点

管理不十分な空き家が増加した場合、防災、衛生、景観等の近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、その地域の魅力も低下する。

3 空家等対策の推進に関する特別措置法

【空家等の所有者等の責務】が法第5条において、下記のとおり規定された。

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

4 自治会でできる空き家対策

空き家の情報を取得・共有することは行政の助けにもなる。

行政記録で見つけれない空き家所有者の探索は、地域の情報が頼みの綱。
持続可能な“まち”にするためには、ひとりひとりの意識の向上が必要。

5 誰しものが空き家の所有者になりうる

一義的には所有者等が対応すべき問題

空き家になる要因でもっとも多いのが『相続による取得』

自分事として、実家や自宅の『引継ぎ方』を考えておくことも大切