

中古住宅・リフォーム・トータルプラン(案)の概要

参考資料1

市場の現状と目標

○中古住宅流通市場 中古住宅の流通割合は13.5%と欧米諸国に比べ低い水準にあるが、ウェイトは高まりつつある
○リフォーム市場 住宅投資に占めるリフォームの割合は28.1%と欧米諸国に比べ低い水準。

➡ 2020年(平成32年)までに
市場規模を倍増(20兆円)

意義

○無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保 ○住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保 ○住宅の質の向上、資産価値の維持・増大
○低炭素・循環型の持続可能な社会の実現 ○住宅投資の活性化による内需拡大

課題

中古住宅流通市場の課題

- ・中古住宅の品質・性能に対する不安(中古住宅は新築物件よりも問題が多そう(32.8%)等)
- ・中古住宅の物件情報の不足(中古住宅には手頃な物件が少ない(23.1%)等)
- ・購入した住宅の保証(業者選定理由は保証がしっかりしていること(55.0%)等)
- ・住宅の質の資産評価への反映(木造住宅の場合、築20年で市場価値がゼロと評価されることもある)

中古住宅流通の担い手(宅地建物取引業者)に係る課題

- ・インスペクション、リフォーム等に関する知見・連携が不十分→消費者ニーズへの対応の遅れ

リフォーム市場の課題

- ・事業者選定に必要な情報の不足(信頼できる事業者を選択できるサイトの整備を希望(43.7%)等)
- ・リフォーム工事費用の分かりにくさ(業者選定は価格の透明性・明朗さを重視(39.4%)等)
- ・リフォーム工事の質に対する不安(トラブル相談の増加、うち不具合に関するもの約3割)
- ・リフォーム資金の調達における課題(購入後の大規模なリフォーム時にもローン利用率が低い)

リフォームの担い手(中小建設事業者)に係る課題

- ・大工業者等の高齢化・減少、新築時のプレカット化の影響→知識と経験を有する技能者の不足

取組

消費者・生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備と多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供できる担い手の育成・強化を総合的に推進する

1, 2 市場の環境整備

1 中古住宅流通市場の環境整備

(1)中古住宅に関する情報提供の充実

- ①インターネット等を活用した物件・価格情報の提供
- ②相談窓口の体制整備(宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供等)

(2)中古住宅の品質の確保

- ①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定)
- ②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進【H32年度までに性能評価住宅の流通割合10%】
・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等【新築についてH24年度中に具体化】
- ③住宅履歴情報の蓄積・活用

(3)中古住宅の売買におけるトラブルの解決

- ①売買瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率20%】
- ②紛争処理体制の整備

(4)住宅の品質に応じた価格形成の促進

2 リフォーム市場の環境整備

(1)リフォームに関する情報の提供

- ①リフォーム工事費用等に関する情報の提供
- ②リフォーム事業者に関する情報の提供
- ③リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知
- ④リフォームによる効果・メリットの周知

(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決

- ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率10%】
- ②消費者支援制度の活用促進(住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等)
- ③紛争処理体制の整備
- ④悪質リフォーム対策

3 既存住宅ストックの質の向上の促進

(1)既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援

- ①既存住宅の性能向上を図るリフォームに対する支援
- ②中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援
- ③リフォームローンの充実

(2)長期優良住宅の普及促進

- ・既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備【H25年度までに整備】

(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進

- (4)リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進
- (5)高齢者等の住み替えの支援

4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上

- ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を通じた宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上

(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上

- ・設計・施工の知識・技術に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及
- ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進

(3)リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進

(4)中古住宅・リフォームに関する技術開発等

- ①検査技術(非破壊検査)の開発
- ②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発
- ③共同住宅の再生、延命化のための技術開発
- ④インフィルリフォーム技術の開発

5 住環境・街並みの整備

(1)市街地の安全性の確保

(2)良好な住環境・街並みの整備