

# 中古住宅の流通の促進や、不動産投資市場を活性化

日本の不動産市場を活性化するには、中古住宅などの流通を強化する必要があります。国土交通省では、住宅の質の向上や、不動産投資市場を活性化するため、さまざまな施策を実施しています。



中古住宅の市場を活性化するには、リフォームによる質の向上が必要であるため、その支援を強化しています。そこで、中古住宅の省エネリフォームに対する補助金については、平成25年度より、バリアフリー、耐震リフォームを併せて行う場合も対象としています。

また、新築住宅でも耐震、省エネ、バリアフリーなどの性能を備えた良質な住宅を認定する「長期優良住宅認定制度」や「低炭素建築物認定制度」を設けています。税制面での優遇や、住宅金融支援機構で低金利融資が受けられる制度も整備し、中古になっても価値を維持できる良質な住宅の建築を支援しています。

## 事業者の連携強化と情報整備で流通を促進

中古住宅の購入を検討する際、品質や価格、リフォーム費用、瑕疵保険などの検討が必要です。まず相談するのが宅地建物取引業者（不動産屋）

ですが、ここで全て解決できるとは限りません。品質は建築士、リフォームは工務店、建物評価は不動産鑑定士など、専門家の協力が必要です。そこで国土交通省では、購入検討者に必要なサービスがワンストップで提供できるビジネスモデルを実践する事業者や専門家の協議会を「中古不動産流通市場整備・活性化事業」で支援し、平成24年度から全国で12の協議会が活動を開始しています。

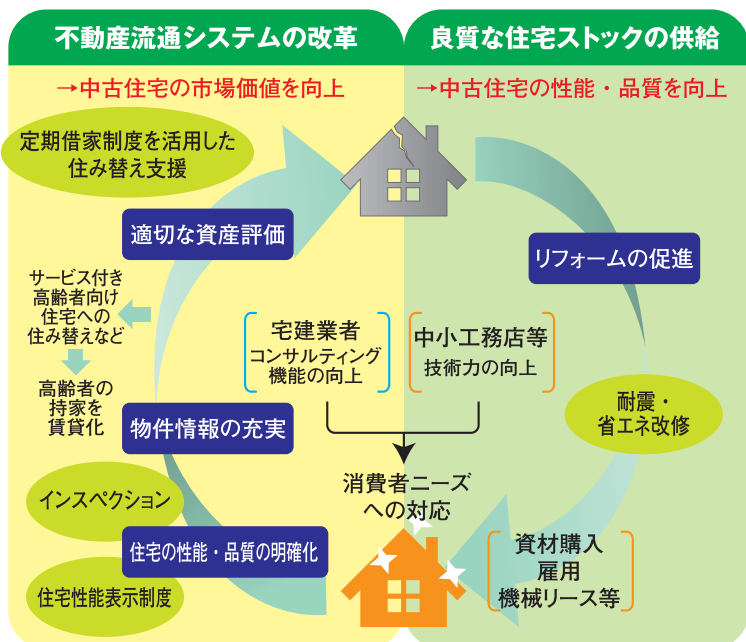
また、中古住宅の取引に必要な情報開示が流通の活性化につながることから、二元的な情報の集約・提供のための基本構想づくりを進めています。さらに、中古住宅の適正な評価手法を構築するための調査も実施します。

国土交通省では中古住宅・リフォームの市場規模を平成32年までに20兆円に倍増することを目標にしています。

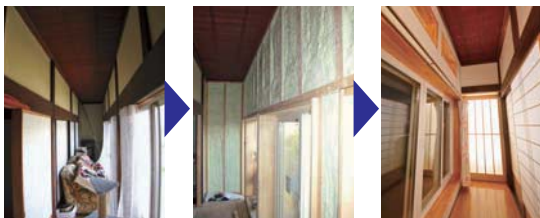
## 不動産投資市場の活性化

デフレ脱却のためには、不動産投資市場の活性化が必要であり、国土交

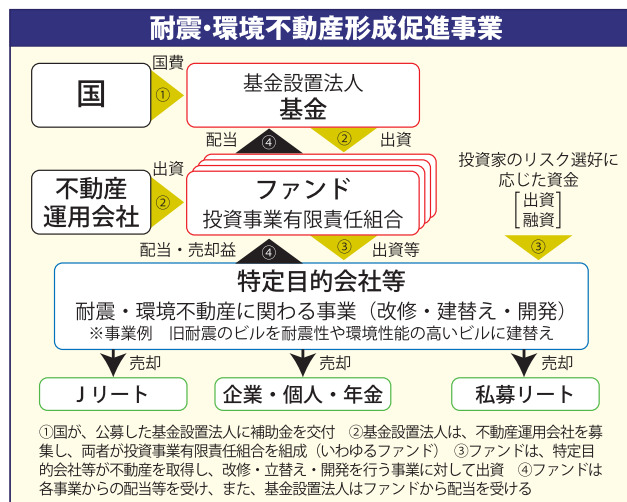
## 不動産流通システムの改革と良質な住宅ストックの供給



省エネ改修工事に対する支援を受けた既存住宅の改修（写真は断熱改修工事の様子）



通省では「耐震・環境不動産形成促進事業」を創設したところです。この事業は、資金調達が課題となり再生や利活用が進んでいない不動産に対し、国が民間投資を促すリスクマネーを供給し、民間資金やノウハウを活用して耐震・環境性能を有する良質な不動産に再生して利活用する取り組み（改修・建替え・開発事業）を促進するものです。これにより、駅前の再整備など、地域の再生・活性化につながるまちづくりが進み、また、不動産・金融・建設市場に資金が循環し、二層の経済効果が期待できると考えています。



①国が、公募した基金設置法人に補助金を交付 ②基金設置法人は、不動産運用会社を募集し、両者が投資事業有限責任組合を組成（いわゆるファンド） ③ファンドは、特定目的会社等が不動産を取得し、改修・立替え・開発を行う事業に対して出資 ④ファンドは各事業からの配当等を受け、また、基金設置法人はファンドから配当を受ける