

中古住宅流通・リフォームに係る取組

平成14年度

平成23年度

平成24年度

平成25年度

平成26年度

住宅の現況把握
(劣化・不具合等)

既存住宅向け瑕疵保険
 ・リフォーム瑕疵保険(H22.3～)
 ・既存住宅売買瑕疵保険(H21.12～)

インスペクション・ガイドラインの作成

インスペクションの普及
(講習会の実施)

住宅履歴情報の蓄積・活用

住宅履歴情報「いえかるて」の普及
 ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の設立(平成22年5月)
 ・同協議会における履歴情報の蓄積件数は約301万件(平成24年度末現在)

住宅の性能・質の向上と評価

既存住宅の住宅性能表示制度(H14年度～)
 ・評価書交付件数
 累計3,770戸(H25.9)
 平成24年度372戸

新築住宅の長期優良住宅の認定(H21.6～)
 ・認定戸数 累計43.4万戸(H25.9)
 平成24年度10.8万戸

改修した既存住宅を評価するための基準等の整備(リフォームによる長期優良住宅の認定を含む)

リフォームによる長期優良住宅認定制度の開始(目標)

長期優良化リフォームに対する補助(要求中)

中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

事業者間連携協議会の取組の支援(土・建局)
 ・中古住宅の取得におけるワンストップサービス提供の促進
 ・住み替え支援、ストックの再生、住まいの多様な提案

事業者間連携の更なる強化(土・建局)

住宅の資産価値の評価

価格査定マニュアルの改訂(H21年度)
 ・長期優良住宅に対応等

建物評価手法の見直し(土・建局)

・経年で一律に減価する評価手法の見直し
 ・リフォームによる住宅の質の向上を建物評価に反映

住宅資産の活用

高齢者のバリアフリー・耐震改修等に対するリバースモーゲージ(JHF高齢者向け返済特例制度:H13.10から順次)

高齢者等の住み替え支援(高齢者等の持家を子育て世帯等に転貸:H18.10～)

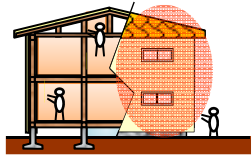
中古住宅流通・リフォームを促進し、住宅・不動産流通市場の活性化を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化に対する支援により中古住宅の質に対する不安の解消を図る。併せて、適切な建物評価手法の定着を図るため、中古住宅・リフォーム市場と金融の連携強化を図る。

■ 耐震性や断熱性能の低い住宅が多数存在。

①質に対する不安を解消する検査(インスペクション)と表示(長期優良住宅化)に対する支援が必要

i:インスペクションの普及・支援等

【既存住宅の検査、評価・表示等による現況把握】

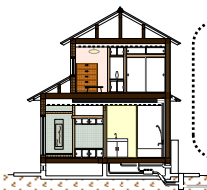


・インスペクターの育成、瑕疵保険等との連携

・あわせて、既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供(保険商品の充実)

ii:長期優良住宅化に対する支援等

【住宅ストックの質の向上】



- ・耐震改修
- ・省エネルギー改修等

・性能向上リフォームや住宅履歴情報の整備を促進

・あわせて、既存住宅の性能評価・表示の充実(省エネ性能に関する項目追加等)

■ 適切な建物評価手法の未確立に起因する市場の失敗が存在

②建物評価手法の改善とその流通・金融市場等への定着が必要

i:建物評価手法の改善

・築年数のみによらず物件の使用価値を反映する

ii:住宅金融市場等へのアプローチ

「**中古住宅市場活性化ラウンドテーブル**」を開催

●民間金融機関、不動産事業者、住宅金融支援機構等による中古住宅流通市場関係者にて情報交換等

中古住宅・リフォーム市場と金融との連携強化

改善された建物評価手法の不動産市場・金融市場における定着(DCF法による検証、リフォームによる質の向上の担保評価への反映等)

改善された建物評価、中古住宅流通市場の活性化による新たな金融商品の登場(リバースモーゲージ、リフォームローン等)

平成26年度予算要求事項等

【予算】

- ・長期優良化リフォーム推進事業[64.8億円]
- ・住宅ストック活用・リフォーム推進事業[15億円]

【税制】

- ・買取再販や取得後リフォームにおける税制優遇措置の創設(取得税・登録免許税・不動産取得税等)