

(1)－1(建物評価の改善等に関する検討状況)関連

その他の主な取組

国土交通省

①住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設

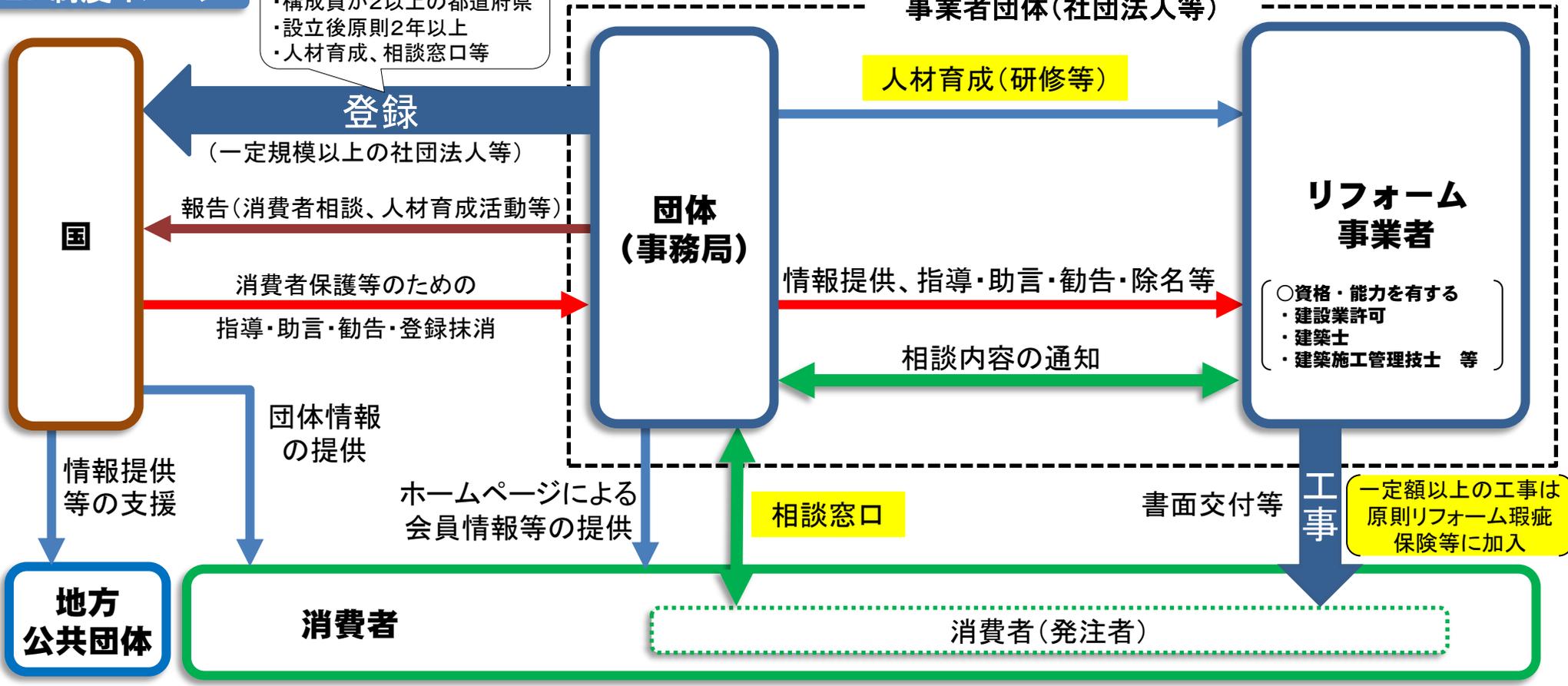
1. 目的

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る。



2. 制度イメージ

- ・概ね100社以上
- ・構成員が2以上の都道府県
- ・設立後原則2年以上
- ・人材育成、相談窓口等



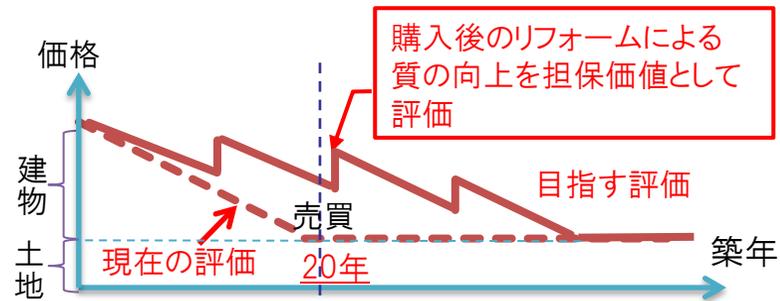
②「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業」の実施①

目的

中古住宅購入と同時にリフォームする者に対してリフォーム一体型ローンを融資する金融機関が実務上利用しやすい担保評価手法を整備することを目指し、「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」を平成25年度から実施。

事業の概要

金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値に反映させる評価方法を確立するための実証的な調査研究の事業を公募し、国が当該事業の実施に要する費用を補助。



平成26年度の実施状況

採択事業①:「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究事業」

○実施主体：リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

○構成員：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会、(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会

- 概要：
1. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の提供するシステム査定(JAREA-HAS等)の利用により、不動産鑑定士の評価を金融機関の担保評価に活用する体制を整備する。
 2. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の「住宅ファイル制度」を中古不動産取引市場に導入するための体制を整備する。
 3. リフォームによる建物価格の増価や耐用年数の伸長等を把握するとともに、担保評価及び金融機関による融資審査にも活用可能な標準的なリフォームの見積書式を提案する。等



リフォームに係る標準的な見積書式や評価システムの利用により、金融機関がリフォーム済み中古住宅に対して融資しやすい体制を整備する。

②「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業」の実施②

採択事業②:「住宅リフォーム市場の整備に資する『マイホームリース』にかかる基盤的調査研究事業」

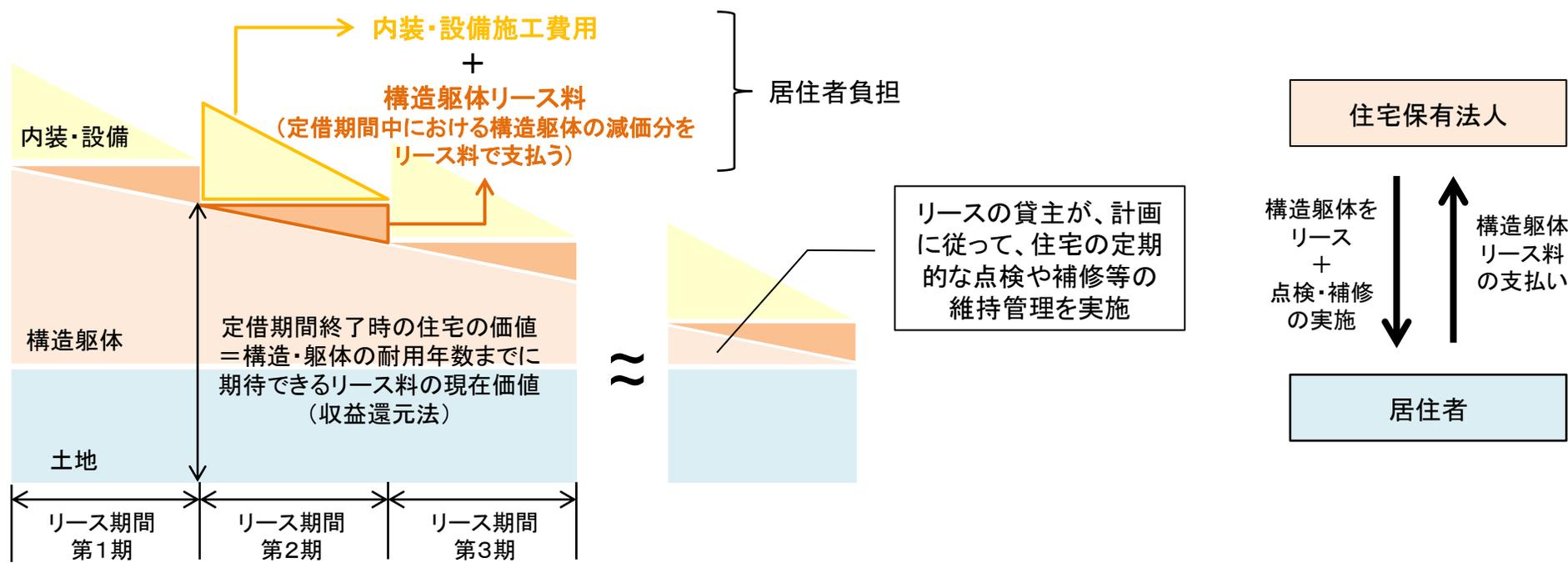
○実施主体: マイホームリース検討協議会

○構成員: (一社)移住・住みかえ支援機構、(一社)日本モーゲージバンカー協議会、(一財)建設物価調査会、地域共創ネットワーク(株)、優良ストック住宅推進協議会、(一社)JBN、立命館大学金融・法・税務研究センター

○概要: 長寿命住宅について構造躯体と内装・設備に関する権利者を分離し、構造躯体に係る耐震性能や省エネルギー性能の向上、定期的な検査に基づく維持修繕を確実に実施することにより、物件の残存価値を確保する一方で、居住者が自己のライフステージに合わせた内装・設備を自ら施工し、定期借家制度を活用して償却期間に相応した期間、安定した居住権を確保することを可能にする「マイホームリース」制度の導入に向けた基盤的研究を行う。

- ➡
- ・住宅の将来価値変動にかかるリスクが住宅ローンの借主(居住者)からリースの貸主に移転する。
 - ・居住者は、ライフステージに合わせた内装・設備の施工費用と定期借家制度による構造躯体リース料を負担して安定した居住を確保。
 - ・リースの貸主によって、住宅の定期的な点検や補修等の維持管理が計画に従って確実に実施される。

●「マイホームリース」制度のイメージ図



《背景》

- 完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかを判断できないため、増改築や用途変更の面で課題がある。
- 検査済証のない建築物について、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『ガイドライン』を策定

《期待される効果》

- 検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進め、既存建築ストックを有効活用することが図られる。

ガイドラインの基本的な考え方

【対象】

- ・木造戸建住宅のみでなく、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の建築物を含め全ての建築物が対象。

【調査に必要な図書】

- ・「建築確認図書」(確認済証及びその添付図書)。
- ・「建築確認図書」がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、「復元図書」を作成。

【調査方法】

- ・新築に係る「完了検査に関する指針」(＝目視、計測、動作確認)をベースに、指定確認検査機関が、建築物が建築確認図書どおりの状態であることについて適合状況を調査。
- ・目視等で調査することが困難な事項(特に鉄筋コンクリート造における構造関係規定等)については、コンクリート強度の確認など必要に応じコア抜き調査などを実施した上で調査。(⇒耐震診断と同様の考え方)

【責任の範囲】

- ・調査者は、目視等により現地調査できる範囲において責任を負う。