

これまでの議事に関する追加・補足資料

地方公共団体の取組の例

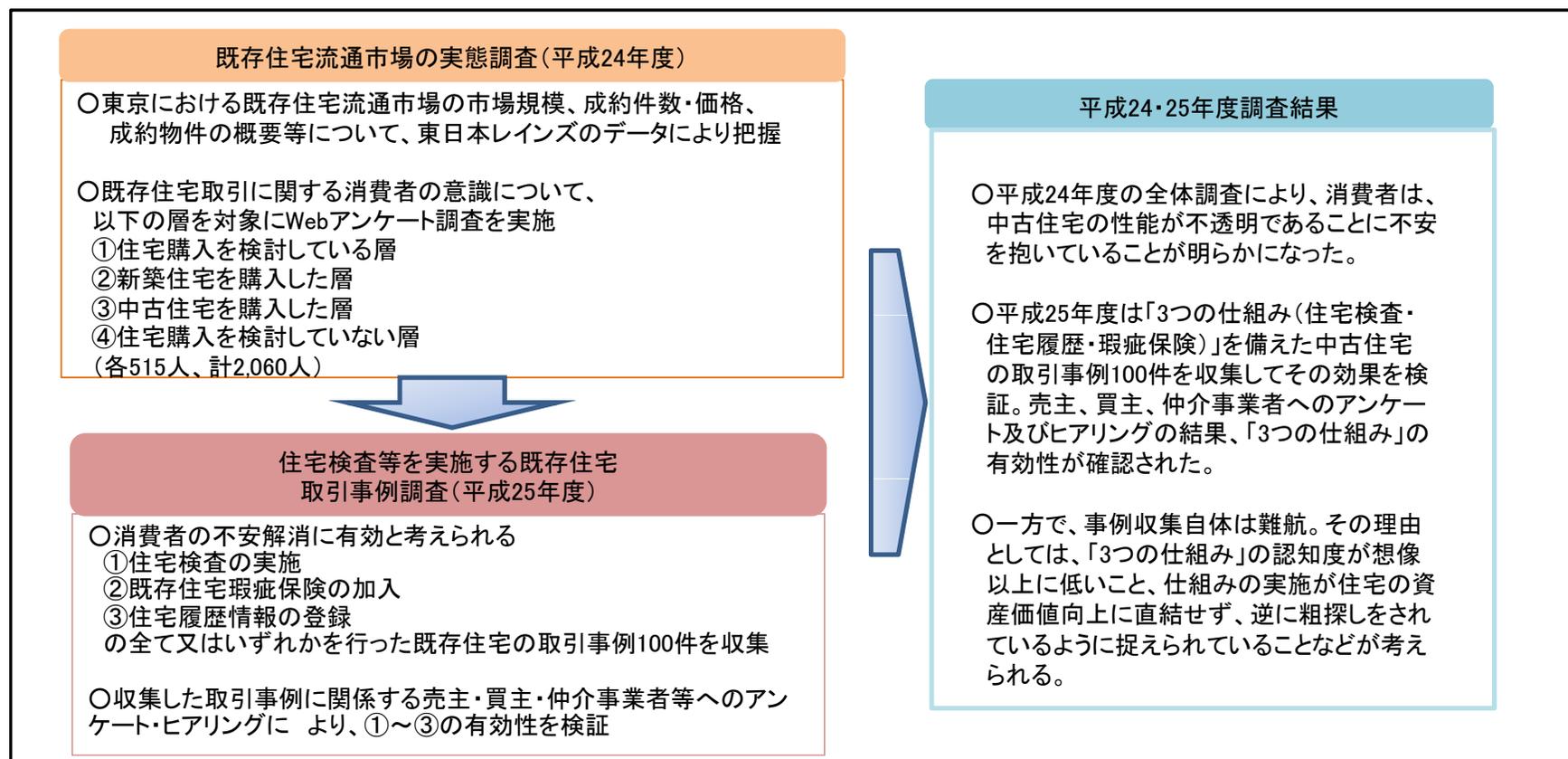
【調査の背景と目的】

中古住宅が円滑に流通することにより、住宅の選択肢の拡大、住宅の長寿命化による住居費負担の軽減、建設廃材の削減によるごみ処理の減少、地球環境問題への貢献など、経済や環境面において様々な効果が期待できる。

中古住宅流通市場の実態について総合的な調査を実施

出典：東京都「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告【概要】」

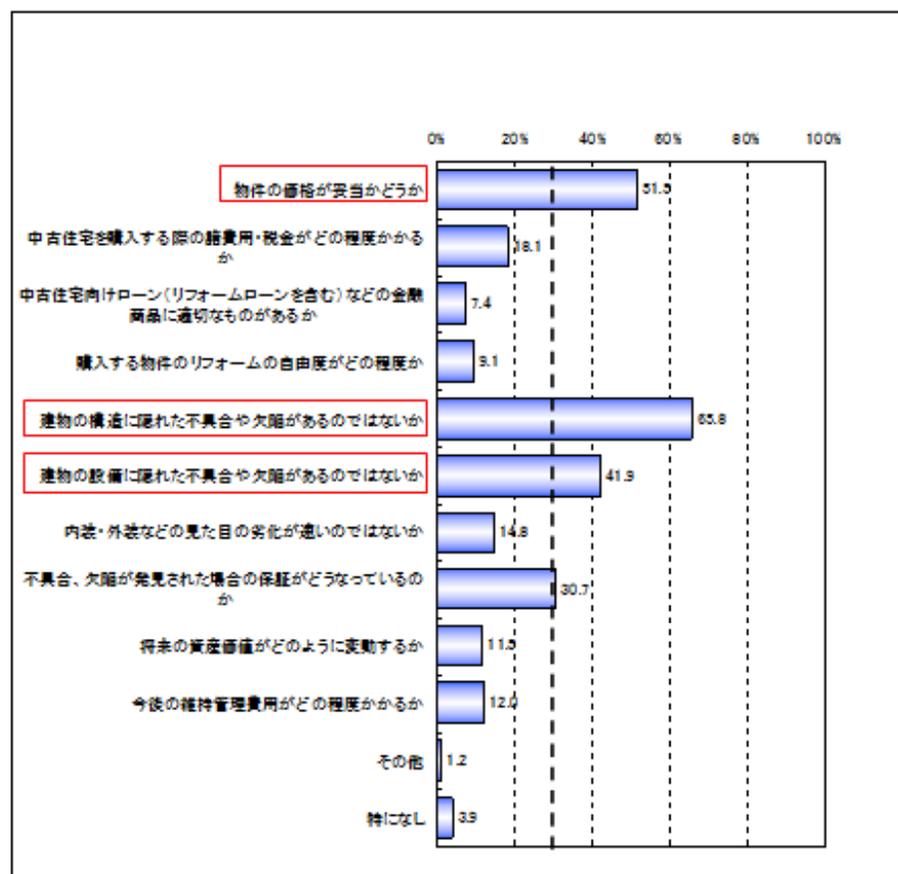
【調査結果(概略)】



Q 中古住宅を購入する場合、新築住宅と比べてどのような不安があると思いますか。あてはまるものを3つまでお選びください。

N=515(現在都内の住宅購入を検討している層)

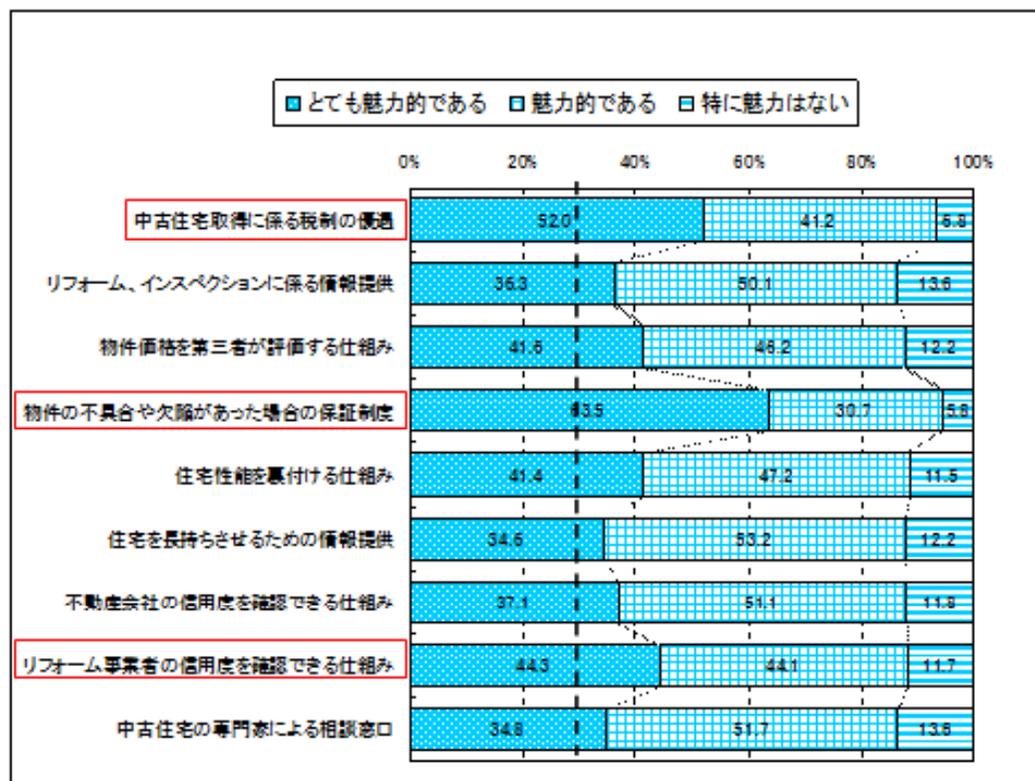
中古住宅の不安として、現在都内の住宅購入を検討している層では、「建物の構造に隠れた不具合や欠陥があるのではないか」「物件の価格が妥当かどうか」「建物の設備に隠れた不具合や欠陥があるのではないか」の順



Q 中古住宅の購入にあたって、どのような支援があれば魅力的ですか。以下の1～9それぞれについて、あてはまるものをお選びください。

N=515(現在都内の住宅購入を検討している層)

中古住宅の購入にあたってとても魅力的であるとした支援について、「物件の不具合や欠陥があった場合の保証制度」「中古住宅取得に係る税制の優遇」「リフォーム事業者の信用度を確認できる仕組み」の順



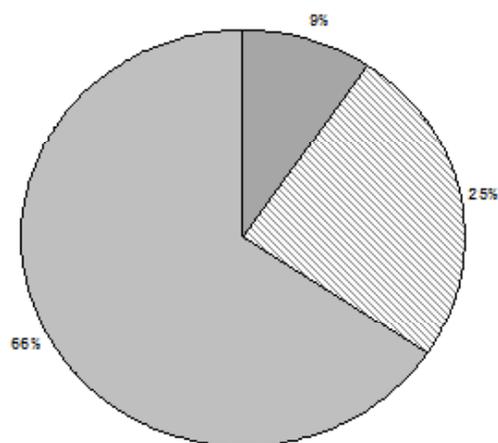
出典: 東京都「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告」

※上記調査結果においては、既に都内に中古住宅を購入した層および新築住宅を購入した層においても概ね上記と同様の結果がでている。

Q あなたは中古住宅向けの「瑕疵保険」を知っていましたか。

N=515(現在都内の住宅購入を検討している層)

中古住宅向けの「瑕疵保険」について、「言葉も内容も知らなかった」が7割

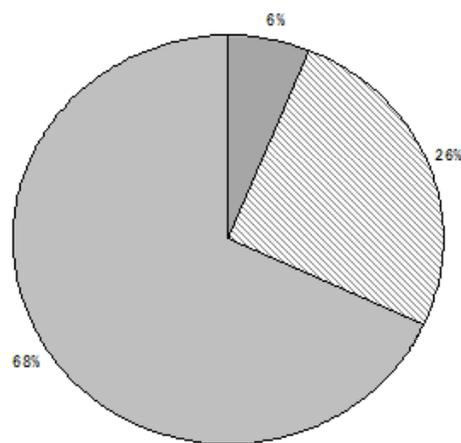


- 言葉も内容も知っていた
- ▨ 言葉は知っていたが、内容は知らなかった
- 言葉も内容も知らなかった

Q あなたは「住宅履歴情報」を知っていましたか。

N=515(現在都内の住宅購入を検討している層)

「住宅履歴情報」について、「言葉も内容も知らなかった」が7割

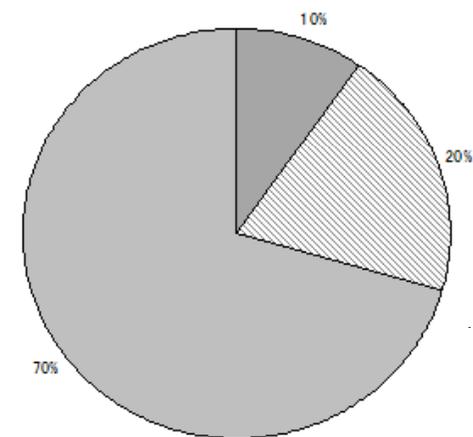


- 言葉も内容も知っていた
- ▨ 言葉は知っていたが、内容は知らなかった
- 言葉も内容も知らなかった

Q あなたは「ホームインスペクション」を知っていましたか。

N=515(現在都内の住宅購入を検討している層)

「ホームインスペクション」について、「言葉も内容も知らなかった」が7割



- 言葉も内容も知っていた
- ▨ 言葉は知っていたが、内容は知らなかった
- 言葉も内容も知らなかった

出典: 東京都「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告」

ストック型住宅市場への転換に向けた 住宅瑕疵担保履行制度の活用

【政府方針】

『住生活基本計画』(H23.3) : 「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行

『中古住宅・リフォームトータルプラン』(H24.3) : リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換

実現に向けて…

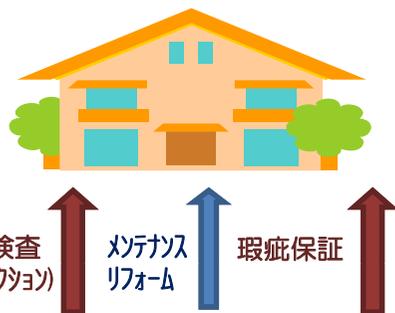
- 一部のハウスメーカー等では、住宅取得者が長期間にわたって快適に安心して暮らせるように、定期検査や必要なメンテナンス工事の実施を要件として、品確法で定める引渡後10年間の瑕疵担保責任期間が経過した後も独自の瑕疵保証サービスを提供している。

- 住宅ストックの品質・性能をできるだけ長期間にわたって維持する取り組みを広く推進していく観点から、住宅瑕疵担保履行制度の仕組みを活用して、同様のサービスを提供できないか。

【イメージ】

住宅所有者(消費者)のメリット

- ・ 長期にわたって安心して暮らせる住宅の実現
- ・ 住宅の現況把握と、適時適切なメンテナンスや必要に応じたリフォームの実施による、住宅の価値の維持・向上



事業者(建築・宅建)のメリット

- ・ 自社保証によらない保証サービスの提供が可能に
- ・ OB顧客等を対象とする現況検査、メンテナンス、リフォームの受注機会の増加
- ・ 検査済、保証付き物件の流通増加

社会全体のメリット＝優良な住宅ストックの増加

- ・ 定期的な現況検査（インスペクション）の普及による既存住宅の状態の把握
- ・ 適時適切なメンテナンスや必要に応じたリフォームの実施による、優良な住宅ストックの増加
- ・ 安心して取引できる検査済、保証付き物件の増加による中古住宅流通の活性化
- ・ メンテナンスやリフォーム工事の需要増による市場の活性化

リフォーム瑕疵保険を活用した民間金融機関の取組

銀行	ローンの種類	担保の要否	リフォーム瑕疵保険を活用した取組の有無、内容	リフォーム瑕疵保険を活用した取組の経緯・考え方 又はそうした取組を実施しない理由等
A銀行	リフォームローン	不要	リフォーム瑕疵保険への加入を要件としたリフォームローンでは、リフォーム瑕疵保険加入が要件でないリフォームローンに比べて、金利を▲0.5%で設定。	住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された事業者がリフォーム工事を行うものであること、リフォーム瑕疵保険に加入できる工事であることから、一定の品質が担保されたリフォーム工事と判断したもの。
B銀行	住宅＋リフォーム一体型ローン (住宅ローンの一種)	要	リフォーム瑕疵保険を利用する工事について、工事請負金額(税抜)の80%を担保評価額に加算。	リフォーム瑕疵保険を利用する工事とすることで、対象工事が適切なものかどうかという点で透明性が上がると判断したもの。また、リフォーム工事における詐欺のような事例を除外する効果も期待できる。
C銀行	住宅＋リフォーム一体型ローン (住宅ローンの一種)	要	リフォームの請負業者が住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページの『登録事業者等の検索サイト』にリフォーム工事登録会社として掲載されている場合には、担保評価額にリフォーム金額を加えることができる。	リフォーム瑕疵保険のリフォーム工事登録会社であれば、適切な施工が期待できると判断したもの。リフォーム瑕疵保険の加入を条件とすれば安全性の観点からはプラス要素になるが、リフォーム工事代金に比して保険料が高い等の理由から保険加入までは求めないこととした。
D銀行	住宅＋リフォーム一体型ローン (住宅ローンの一種)	要	無 (中古住宅購入＋リフォーム代金一体型ローンの取扱は有)	リフォーム瑕疵保険の加入によるリスク低減効果が定量的には計測できないとの判断によりリフォーム瑕疵保険を活用した各種優遇取組は実施していないが、リフォーム瑕疵保険の加入が進めば、中古住宅市場全体の安定性向上といった効果は期待できるのではないかと考えている。
E信金	住宅＋リフォーム一体型ローン (住宅ローンの一種)	要	無 (中古住宅購入＋リフォーム代金一体型ローンの取扱は有)	住宅＋リフォーム一体型ローンの取組自体が緒についたばかりであり、今後検討を進めていく予定。ローンの対象住宅のリスク評価においては躯体の信頼性が重要であり、瑕疵保険の検査で躯体の損傷の有無や劣化の度合い等が確認できれば、貸し手のリスク判断上、安全サイドに評価できると考えている。