

# 既存住宅・リフォーム市場活性化に関する取組

課題		H24年度までの取組	H25年度の取組	H26年度の取組	今後の課題	H27年度以降の取組
既存住宅評価の適正化	住宅の性能等を判断する基準の充実	<b>住宅性能の評価・表示</b> ・新築住宅の住宅性能表示制度(H12.4～) ・既存住宅の住宅性能表示制度(H14.12～) ・新築住宅の長期優良住宅制度(H21.6～)	・リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための基準等の整備に向けた検討 ・「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の検討	・長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施 ・既存住宅の性能評価・表示の充実のための検討 ・「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の策定(H26.7)	・長期優良住宅認定制度及び住宅性能表示制度の更なる普及促進	・既存住宅の長期優良住宅認定制度創設 ・既存住宅の性能評価・表示の充実(省エネ等) ・「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の活用促進
	住宅を評価するための図面等の基礎的情報の充実	<b>住宅履歴情報の蓄積</b> ・新築時の図面等を蓄積する仕組み ➢ 長期優良住宅制度による維持保全計画の作成(H21.6～) ➢ 住宅履歴情報「いえかるて」の普及に向けた協議会の設立(H22.5～)	・流通時等を想定した住宅履歴情報の共通項目の設定など住宅履歴情報の充実	・流通時等を想定した住宅履歴情報管理システムの検討	・住宅履歴情報の蓄積及び既存住宅流通時における活用促進	・インスペクションによる住宅履歴情報の蓄積・活用の推進 ・流通時等における住宅履歴情報管理システムの試行
	住宅の性能等の建物価値への反映	<b>建物評価手法の構築</b> ・宅建業者が利用する「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂(長期優良住宅制度への対応:H21.7)	・中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に係る指針の策定(H26.3) ・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の開催	・「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂に係る検討 ・不動産鑑定評価基準の改正(H26.5)、不動産鑑定評価における既存建物の評価に係る検討 ・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の開催	・建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関の実務における改善	・改訂された「戸建住宅価格査定マニュアル」の提供開始、活用促進 ・不動産鑑定評価における既存建物の評価方法の確立・普及 ・「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を適時開催
既存住宅の質に対する安心の付与	既存住宅の品質(不具合等)に関する情報提供の充実	<b>住宅の現況把握</b> ・住宅の現況把握に係る既存の取組を調査し、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定に向けた検討	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定(H25.6)、ガイドラインに沿った的確なインスペクションの普及促進 ・瑕疵保険におけるインスペクションの活用(H26.1～)	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に沿った的確なインスペクションの普及促進 ・瑕疵保険におけるインスペクションの活用	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に沿った的確なインスペクションの更なる普及促進	・インスペクション技術の開発・高度化と保険制度における活用 ・瑕疵保険の商品ラインナップの更なる充実
	瑕疵等があった場合の保証の充実	<b>購入物件の瑕疵保証</b> ・既存住宅の瑕疵を保証する既存住宅売買瑕疵保険の提供(H21.12～)	・保険期間を短縮、保険金額を低減した商品を開発するなど、瑕疵保険の商品ラインナップを充実	・住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会において今後の普及方策等について検討 ・瑕疵保険の普及促進(補助事業等における瑕疵保険加入の要件化等)	・瑕疵保険の更なる普及促進	
	既存住宅に関する情報提供の充実	<b>物件・価格情報の提供</b> ・不動産の取引価格情報提供制度(H18.4～) ・レインズが保有する成約情報を活用した不動産取引情報提供サイト(H19.4～)	・不動産情報を効率的に集約・管理する情報ストックシステムの基本構想作成(H26.3) ・売主による情報提供促進と充実に向けた検討(告知書記載内容の充実、住宅履歴書との整合等)	・不動産関係情報ストックシステム(不動産総合データベース)の試行運用に向けたプロトタイプシステムの構築 ・売主による情報提供促進と充実に向けた検討(消費者への情報提供充実を目指すモデル事業の支援)	・物件の属性、環境等に関する情報提供の充実 ・不動産に関する情報の集約	・不動産関係情報ストックシステム(不動産総合データベース)の試行運用 ・インスペクションの活用等宅建業者に求められる既存住宅取引モデルの検討
	所有者等による住宅の適切な維持管理の促進	<b>住宅の維持管理の促進</b> ・長期優良住宅制度による維持保全計画の作成(再掲) ・住宅履歴情報「いえかるて」の普及に向けた協議会の設立(再掲) ・「マンション修繕の積立金に関するガイドライン」、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」 「マンション標準管理規約」等の策定	・リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための基準等の整備に向けた検討(維持保全計画書を含めた認定)(再掲)	・長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施(維持保全計画作成を要件化)(再掲)	・所有者等による住宅の適切な維持管理の普及・定着	・所有者等による住宅の適切な維持管理を促進するための方策の検討
既存住宅・リフォーム市場の透明性・信頼性向上	売買時のワンストップでのサービス提供の充実	<b>流通事業者の連携</b> ・ワンストップでの関連サービスの提供等に向けた事業者間連携協議会の取組支援(H24年度～)	・事業者間連携協議会の取組支援の拡大	・事業者間連携協議会の取組支援の拡大(消費者への情報提供充実を目指すモデル事業の支援)(再掲)	・協議会の先進的取組の普及・定着	・インスペクションの活用等宅建業者に求められる既存住宅取引モデルの検討(再掲)
	リフォーム市場の信頼性向上	<b>リフォーム市場の信頼性向上</b> ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターのリフォーム無料見積りチェックサービス(H22.4～)	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設に向けた検討	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設(H26.9)	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の適正な運用
住宅ストックの活用	住宅の資産としての活用促進	<b>税制支援</b> ・省エネルギー・耐震・バリアフリー改修促進税制等を措置 ・既存住宅取得に係る各種税制特例措置の築年数要件の緩和	・既存住宅取得に係る各種税制特例措置の適用要件の合理化(既存住宅売買瑕疵保険に加入している既存住宅を対象に追加)	・買取再販事業に係る登録免許税の特例措置の創設(H26.4～H28.3) ・既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合についても住宅ローン減税等の適用対象とする改正(H26.4)	・税制特例措置の延長、活用促進	・買取再販事業に係る不動産取得税の特例措置の創設(H27.4～H29.3) ・税制特例措置の延長、周知及び活用促進
		<b>既存住宅活用を促進する金融商品の充実</b> ・住宅金融支援機構によるバリアフリー・耐震改修等に対する高齢者向け返済特例制度(H13.10～) ・厚労省による低所得者向け不動産担保型生活資金貸付制度(H14年度～)	・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において、リバースモーゲージ等の金融商品について意見交換(大手銀行がリバースモーゲージの取扱いを開始) ・移住・住みかえ支援機構の最低家賃保証を前提としたリバースモーゲージ関連商品が商品化	・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において、リバースモーゲージ、リフォーム一体型ローン等の金融商品について意見交換	・不動産価格下落リスク等のリバースモーゲージに係るリスクへの対応 ・リバースモーゲージの認知度向上	・住宅金融支援機構の融資保険により、高齢者の住み替えのためのリバースモーゲージ型民間住宅ローン供給支援 ・住宅金融支援機構のフラット35の対象拡充により、リフォーム一体型ローンの供給を支援
		<b>住み替え支援・戸建住宅の活用促進</b> ・移住・住みかえ支援機構による高齢者等の住み替え支援事業(H18.10～)	・「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の開催、「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」(ガイドライン)の策定	・個人住宅を賃貸流通する上での資金調達や契約に関する課題と対応について検討	・消費者の認知度向上と個人住宅の流通促進に向けた体制整備	・個人住宅の流通促進に向けた体制整備を支援(多世代交流型住宅ストック活用推進事業) ・高齢者の住宅資産活用について助言する専門家の育成及び相談体制の整備