

既存住宅市場の活性化と瑕疵担保保険制度

【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1)「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れ(新たな住宅循環システム)を創出
- (2)既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- (1)既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
 - ①建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ②建物状況調査(インスペクション)における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
 - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
 - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2)耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として継承できる良質で安全な新築住宅の供給
- (3)資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

(成果指標)

- ・既存住宅流通の市場規模: 4兆円(平成25) →8兆円(平成37)
- ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合: 5%(平成26) →20%(平成37)
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合: 11.3%(平成26) →20%(平成37)

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

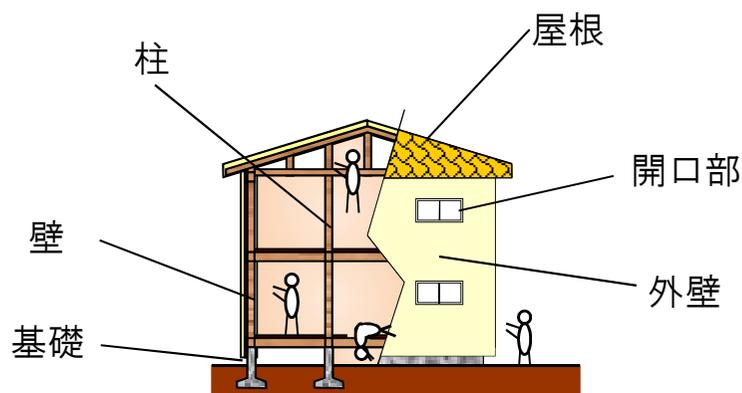
インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ

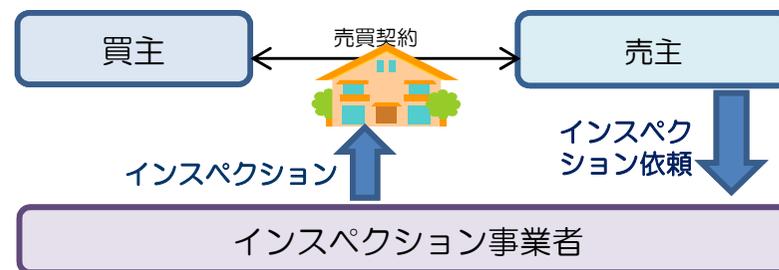


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例

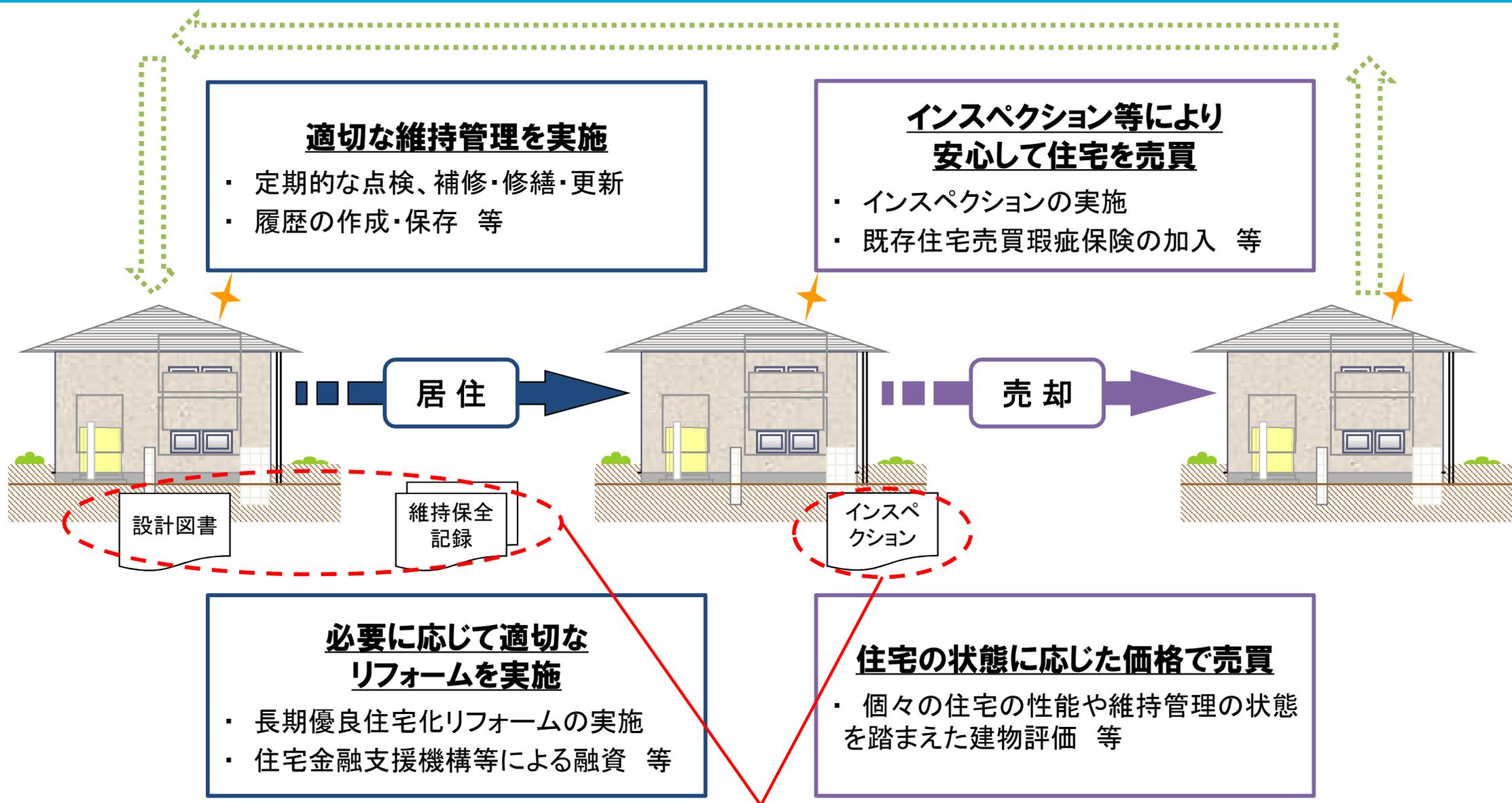


検査料金：4.5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）
検査時間：2～3時間程度

【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

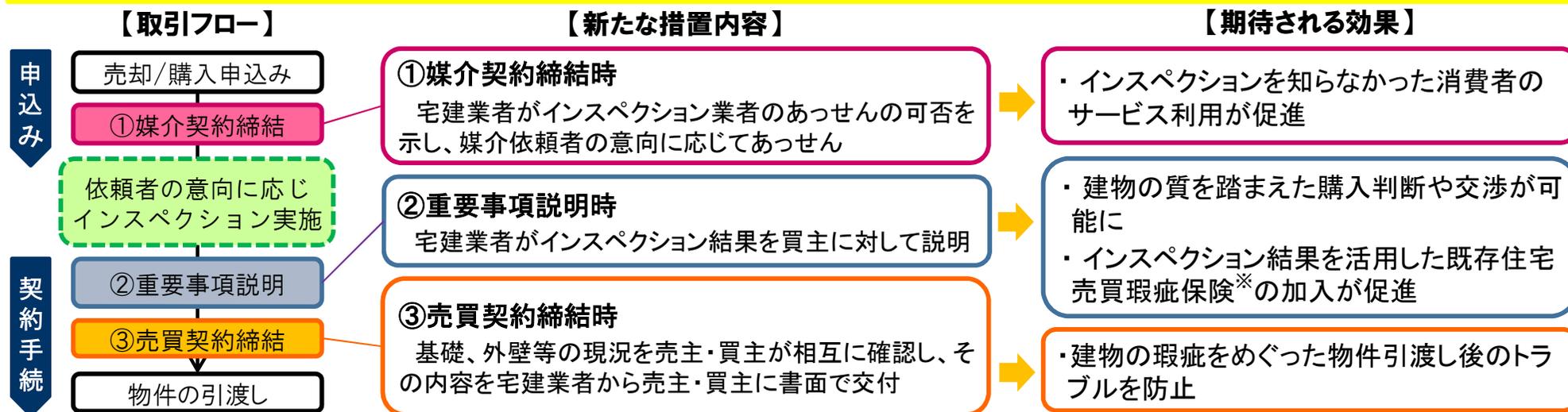
背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)*の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

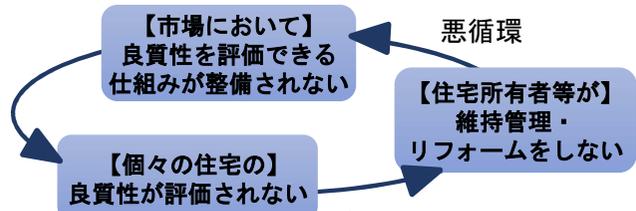
業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業

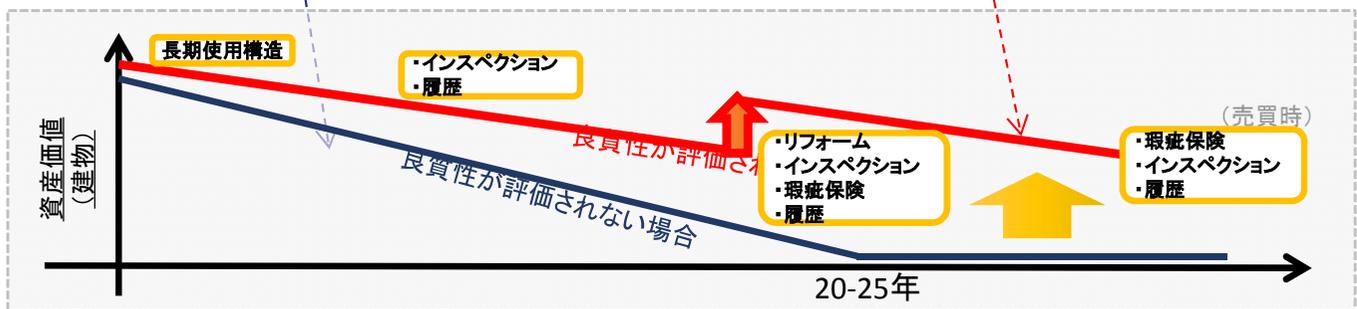
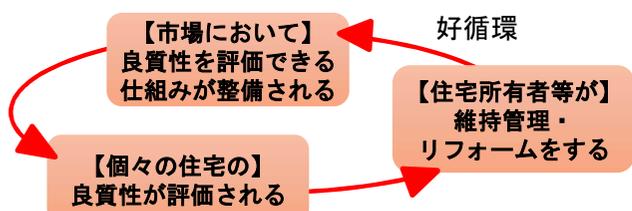
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環



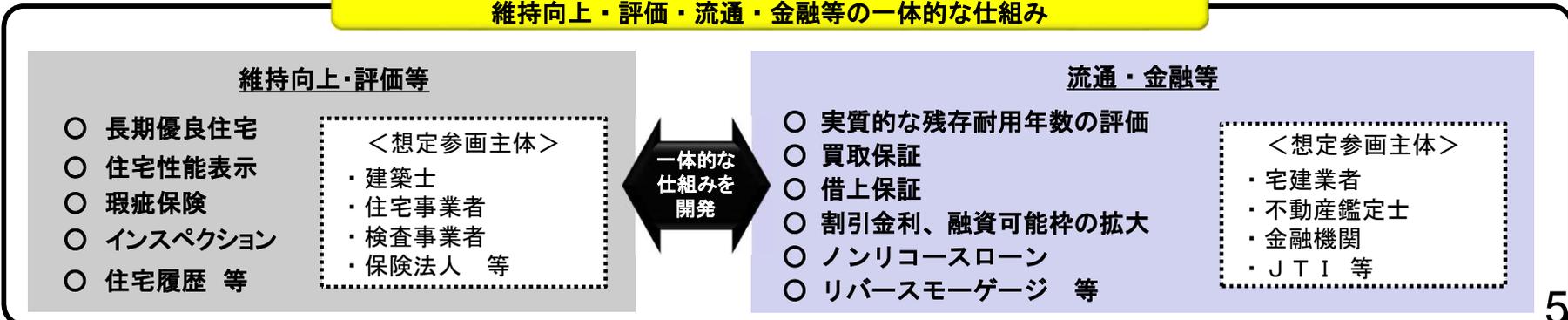
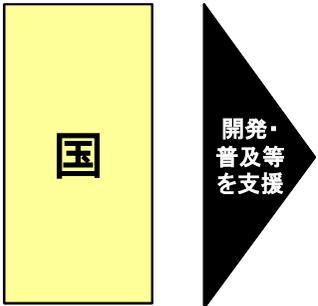
○良質な住宅が適正に評価される好循環



- 良質な住宅が適正な価格で流通する市場の整備
 - 住宅の維持管理・リフォームの促進
 - 住宅資産の有効活用の促進
 - ライフステージに応じた住み替えの促進
- 等

2. 事業イメージ

良質な住宅ストックによる市場の好循環を促す
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み



3. 事業概要

【補助対象】

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

(例)

- ・ 建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・ 開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・ チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

① 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】

- ・ インスペクションの実施 (今後10年間の実施分を含む)
- ・ 住宅履歴の作成 (今後10年間の実施分を含む)
- ・ 瑕疵保険への加入 (中古流通・リフォーム時に限る)
- ・ 維持管理計画の作成 (中古流通・リフォーム時に限る)

② 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費

【補助率：1／3】

- ・ 新築（掛かり増し分）
- ・ リフォーム

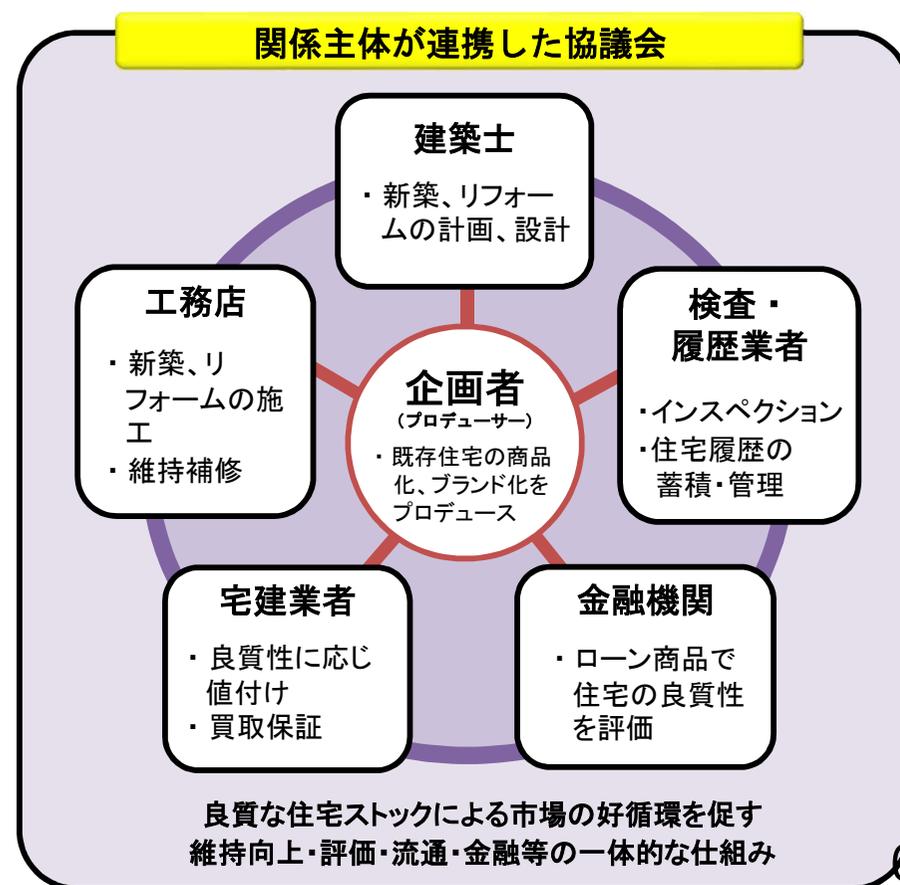
【事業主体】

- ・ 民間事業者等

【要件】

- ・ 住宅事業者、金融機関、不動産鑑定士等が連携して実施すること
- ・ 補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

＜事業主体イメージ＞



②消費者の相談体制の整備事業

- 消費者の住生活に関するニーズは、リフォームの設計・施工のほか、点検、維持補修、賃貸、売買、資金調達、介護、移住、同居・近居に関するものなど多岐にわたり、その動機やきっかけ、解消方法も多様。一方で、これらのニーズを一元的に受け付け、適切に対応できる体制はなく、相談を受けた主体がその限られた専門領域で対応し、ニーズが十分解消されない等のケースがある。
- 過年度より整備してきた消費者相談窓口の機能をさらに充実する観点から、住宅に関するニーズを一元的に受け付け、複数の専門家が連携し、多様な消費者のニーズに対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備に対し支援を行い、住生活に関するニーズを満たすとともに、住生活に関する潜在需要を掘り起こし、市場の活性化を図る。

【補助対象】

- (1) サポート体制の検討・整備・普及に要する経費【定額】
- (2) サポート体制の実施に要する経費【定額】

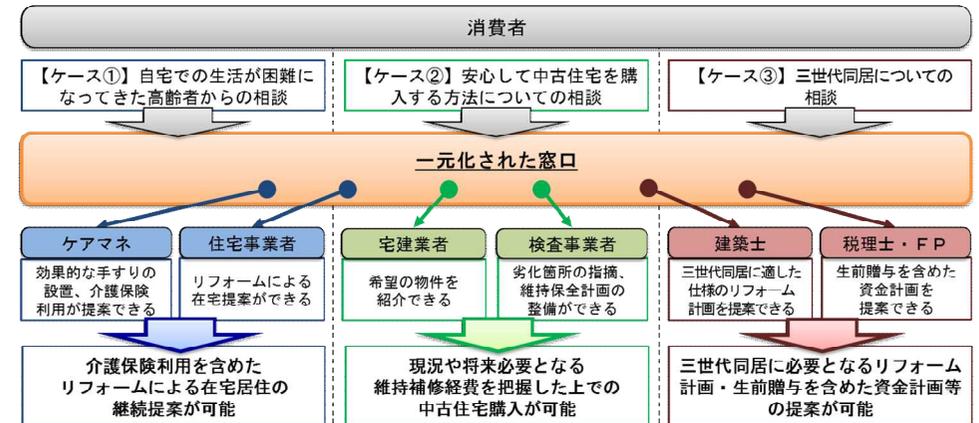
【事業主体】

住宅の関係主体が参画する協議会
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 等

【要件】

- ・ 補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

＜一元化された窓口を通じた専門家の連携サポートイメージ＞



③リフォームの担い手支援事業

- リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備に対する支援を行う。

【補助対象】

- (1) ウェブサイトを整備・運営する取組への支援【上限2000万円/件】
 - ・ 第三者委員会の設置運営等に係る経費【定額】
 - ・ システム整備費【2/3】
- (2) リフォーム事業者が情報掲載するリフォームプランの作成等経費【定額、10万円/事業者】

【事業主体】

民間事業者等

【要件】

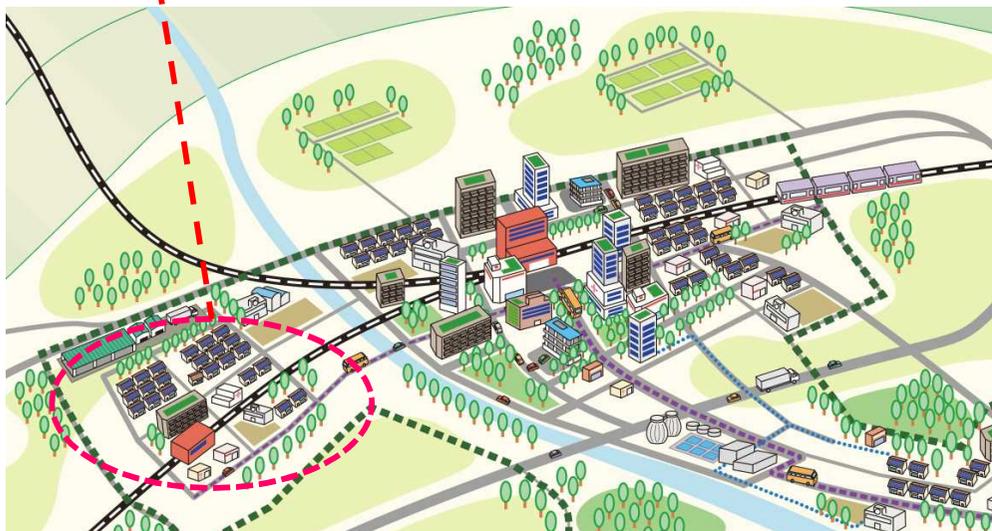
- ・ 補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

現状・課題

- 住宅団地の戸建住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空家の増加が見込まれるところ。
- さらに、空家のまま放置され、流通・活用されないと地域力が低下し、空家が空家を生む状況となるおそれがある。
- 一方で、所得が低く、子育て世帯である若年層が無理なくニーズに応じた住宅を取得するには、広くて、比較的安価な中古住宅を活用することが有効。
- 空家の発生している住宅団地の実態やニーズを把握し、情報提供や相談対応等のコーディネートを行うことを前提に、若年層の流入等を視野に入れた、住宅所有者の売買又は賃貸化に資する取組や、生活支援サービス提供事業者を誘致する取組を行うことが必要。

●対象地域イメージ

空家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



概要

○住宅団地内の既存住宅の円滑な流通、賃貸化等による住宅ストックの有効利用の促進

空家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する

<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

- ①空家又は空家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等）
[限度額2,000万円]
 - ②既存住宅インスペクション [限度額10万円/戸]
 - ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事 [補助率：1/3、限度額100万円/戸]
 - ④生活利便施設の整備費
[補助率：1/3、限度額500万円/施設]
- ※ 補助金の合計は5,000万円/地区・年を上限とする

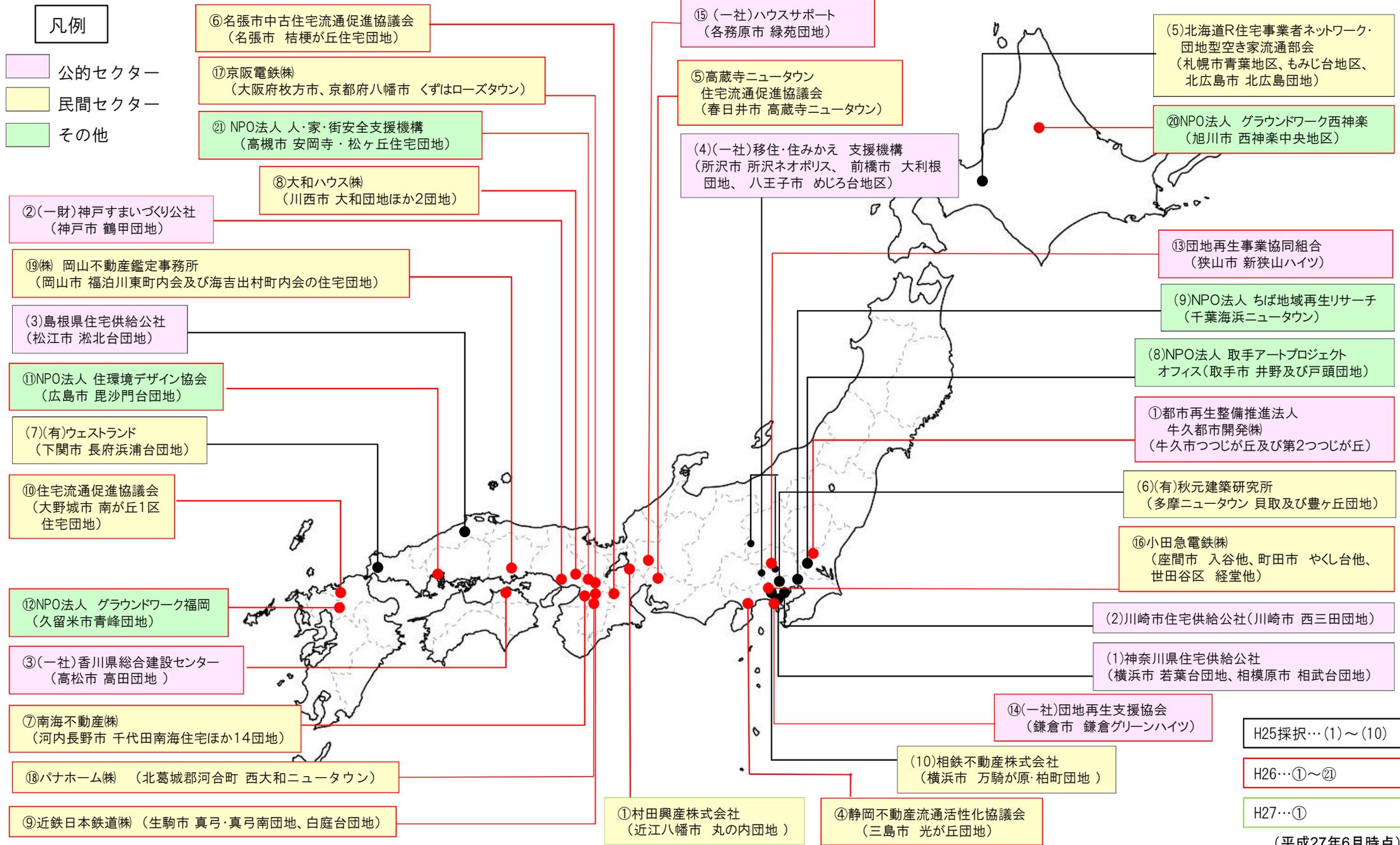
最近の取組

- ・本モデル事業シンポジウムを開催（1月28日）
採択事業者からの話題提供・パネルディスカッション・ポスターセッションを実施

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の事業主体及び団地の立地

凡例

- 公的セクター
- 民間セクター
- その他



- H25採択…(1)～(10)
- H26…①～⑳
- H27…①

(平成27年6月時点)