

中古住宅流通・住宅リフォーム市場の整備に関する施策

1 中古住宅流通市場の整備

(1) 従来からの取組み

① 既存住宅の住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、指定住宅性能評価機関が、住宅の劣化や不具合を検査するとともに、申請者の必要に応じ、耐震性、高齢者等への配慮等の住宅の性能について評価し、その結果を表示する制度。

② 既存住宅保証制度

売主等からの申請を受け、(財)住宅保証機構が一定の検査を行ったうえで、住宅の基本構造部分について原則5年間の保証を行い、保証期間内にその機能を十分に果たすことが出来なくなった場合、修補に要する費用の大部分について機構が保証金として負担する制度。

③ 価格査定マニュアル

宅建業者による価格査定の合理的手法として策定している「価格査定マニュアル」について、良質な中古住宅が適正に評価されるよう、中古住宅の質や管理状況等を査定項目に追加し、改訂。(戸建住宅版:平成14年3月改訂。中古マンション版:平成15年3月改訂。)

④ 不動産市況情報の提供

宅建業者から指定流通機構(レインズ)に通知された成約情報のうち、戸建住宅や中古マンションに係る最新3ヶ月の平均取引価格等の市況情報をレインズのホームページにおいて提供。

(2) 平成17年度からの新たな取組み

① 市場における不動産取引価格情報の提供

登記情報を基に取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、個人情報等の保護に配慮しつつ、国民一般に情報提供を行う仕組みを構築し、平成17年度から運用。

② マンションの維持管理の充実と情報提供

マンションの修繕等の履歴情報の登録・閲覧が可能となるマンション履歴システム(マンションみらいネット)の試験運用を開始。また、年内に標準的な管理の状況を示す指針を策定。

2 住宅リフォーム市場の整備

(1) 従来からの取組み

① 事業者情報の開示等…リフォネット

リフォーム事業者に関わる情報(住所、営業エリア、リフォーム関連資格者、リフォーム事例等)や、見積ガイドシステム(概ねの工事費を見積もり)をインターネットにより提供。

② 増改築工事における瑕疵保証制度

一定の要件を満たす増改築工事について(財)住宅保証機構に登録することより、保証期間内に発見された構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分の瑕疵について、修補に要する費用の一定割合を機構が保証金として負担する制度。

(2) 平成17年度からの新たな取組み

○ 耐震化に係る総合的な助成制度の創設

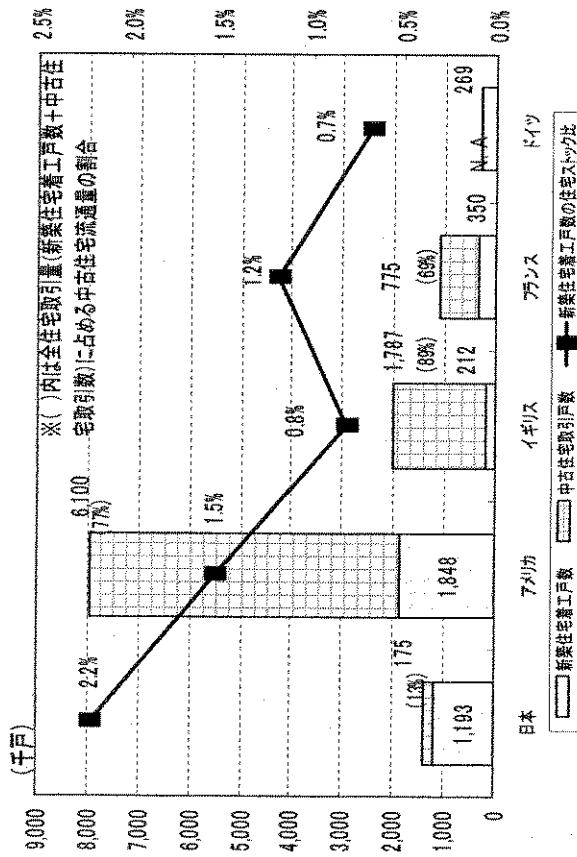
平成17年度から、既存住宅・建築物の耐震診断及び改修に係る補助制度の一元化を図り、「住宅・建築物耐震改修等事業」を創設するとともに、地域住宅交付金においても地方公共団体の提案による住宅の耐震改修等の事業に対する助成を実施。これらにより、従来大規模地震の発生の恐れのある地域の市街地に限定されていた耐震改修事業が全国で実施可能。

中古住宅流通・住宅リフォームの国際比較

(参考)

- ◇住宅・土地統計調査による中古住宅流通量は平成15年で17.5万戸(推計値)。我が国の住宅市場は新築住宅中心の市場であり、中古住宅流通などのストック活用が未成熟。
- ◇我が国の住宅投資に対する住宅リフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。

【中古住宅市場の国際比較】



(資料)日本:住宅着工統計、平成15年住宅・土地統計調査
 アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2004-2005
 イギリス: Housing Statistics 2004

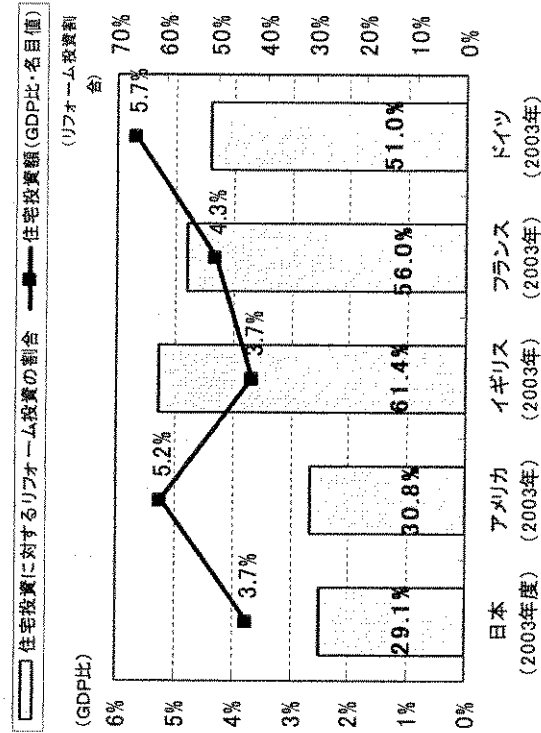
(中古住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス: Annuaire Statistique de la France édition 2004

公共事業・交通・住宅・海軍省ホームページ <http://www.equipment.gouv.fr/>

ドイツ: 連邦統計局ホームページ <http://www.destatis.de/>

【住宅投資に対する住宅リフォーム割合の国際比較】



(資料)住宅投資のGDP比

日本: 内閣府「国民経済計算年報(平成17年版)」

その他: National Accounts of OECD countries 2005

住宅投資に対するリフォームの割合

日本: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

アメリカ: Census of Construction Industries

イギリス、フランス、ドイツ: ユーロコンストラクト資料