

テーマ①既存住宅流通・リフォーム市場

平成22年8月2日

国土交通省 住宅局

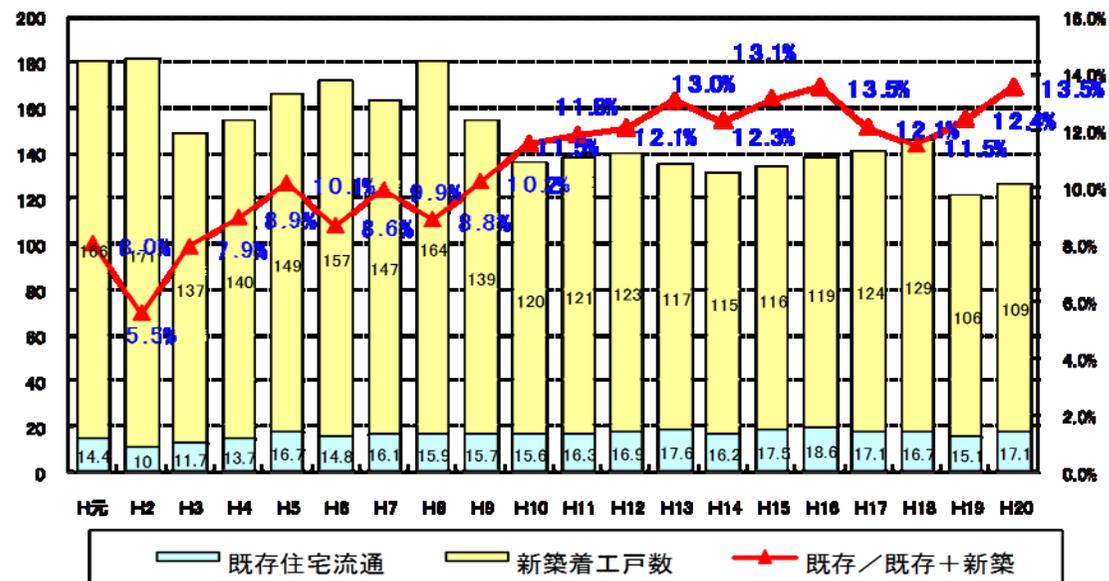
既存住宅流通の現状

- ◇全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあるが、平成20年における既存住宅流通シェアは約13.5%。
- ◇これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは、7割から9割程度。

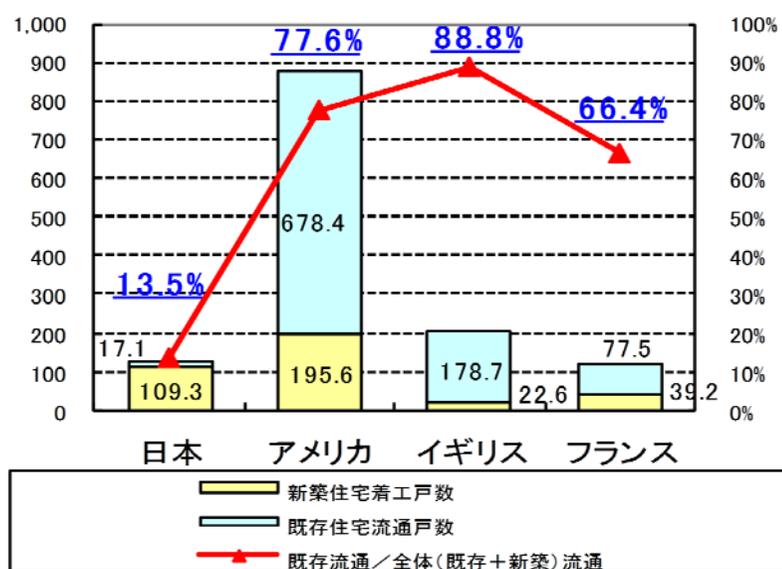
【既存住宅流通シェアの推移】

【既存住宅流通シェアの国際比較】

(万戸)



(万戸)



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

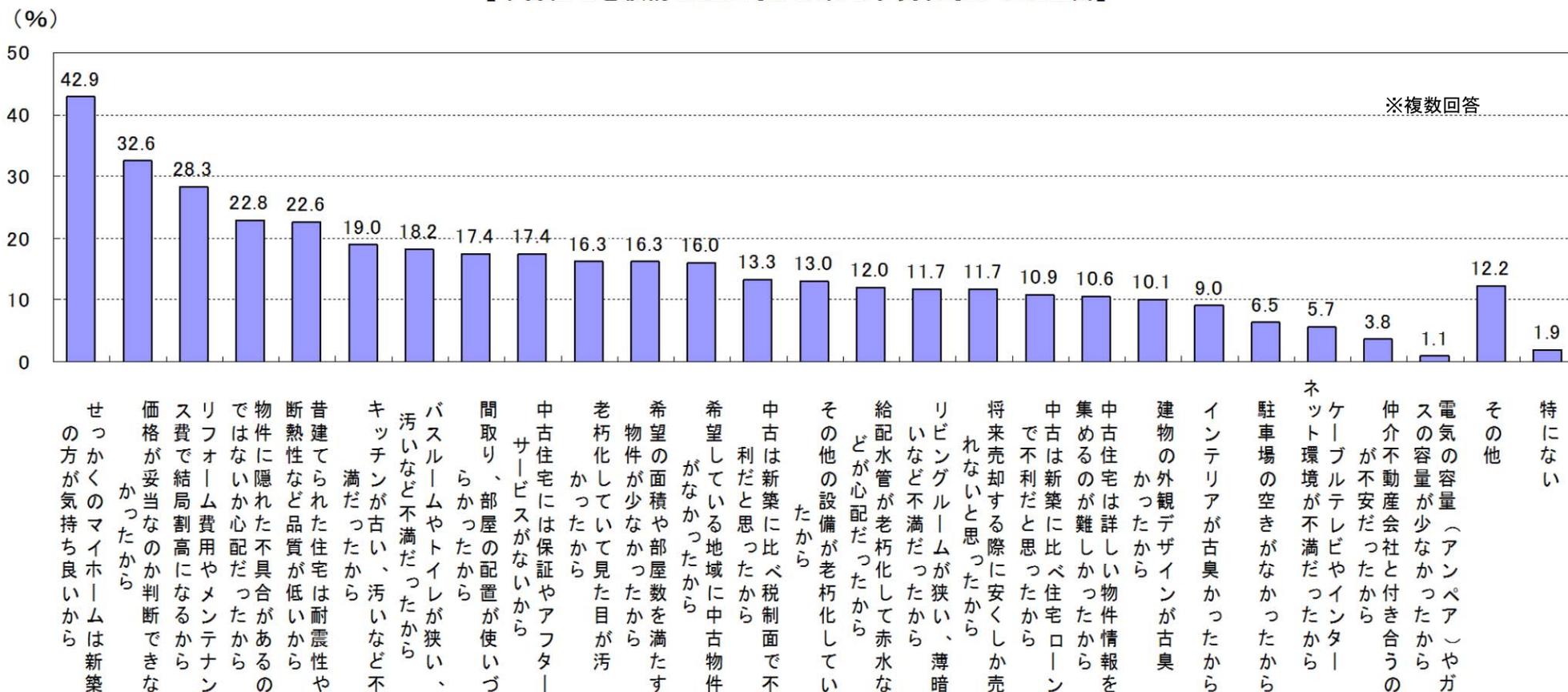
(資料)日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)
 アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2006
 イギリス:コミュニティ・地方政府省ホームページ
<http://www.communities.gov.uk/>
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
 フランス:運輸・設備・観光・海洋省ホームページ
<http://www.equipement.gouv.fr/>

既存住宅取得を検討したにもかかわらず買わなかった理由

首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）の新築の住宅購入契約者を対象に、中古住宅を検討したが最終的には買わなかった理由を聞いたもの。

- 最も多いのは「新築の方が気持ち良いから」。
- 続いて、価格の妥当性、リフォーム費用等の心配、瑕疵、性能・品質に対する不安があげられる。

【中古住宅を検討したにもかかわらず買わなかった理由】

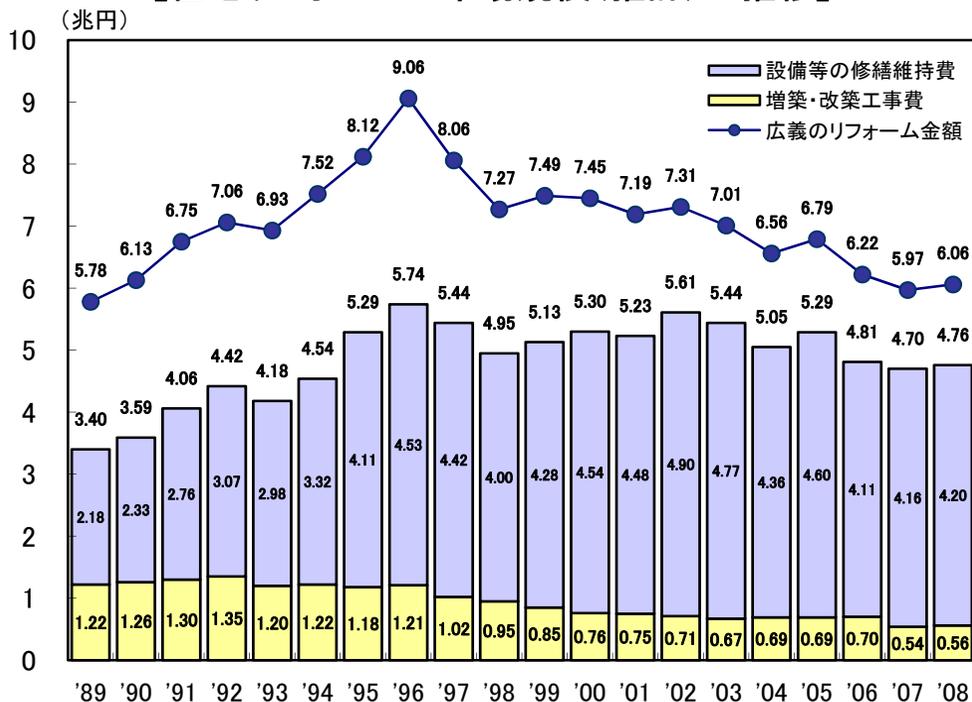


(出典) 既存住宅流通活性化プロジェクト (H20.1) (株) リクルート 住宅総研

住宅リフォームの現状

- 平成20年における住宅リフォーム市場規模は約6.1兆円と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。
※民間シンクタンクの調査では7~8兆円という推計もある。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】

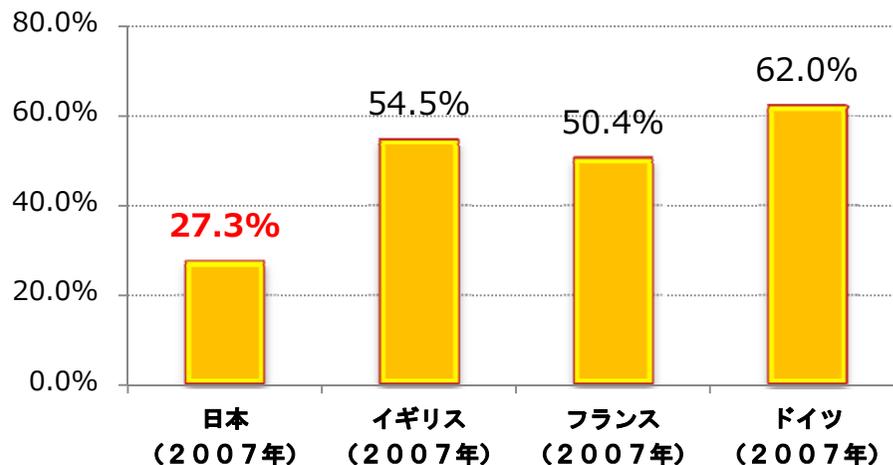


(資料)(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

(注1)分譲マンションの大規模修繕、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外孤島のエクステリアは含まれない

(注2)「広義の市場規模」:戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額。

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



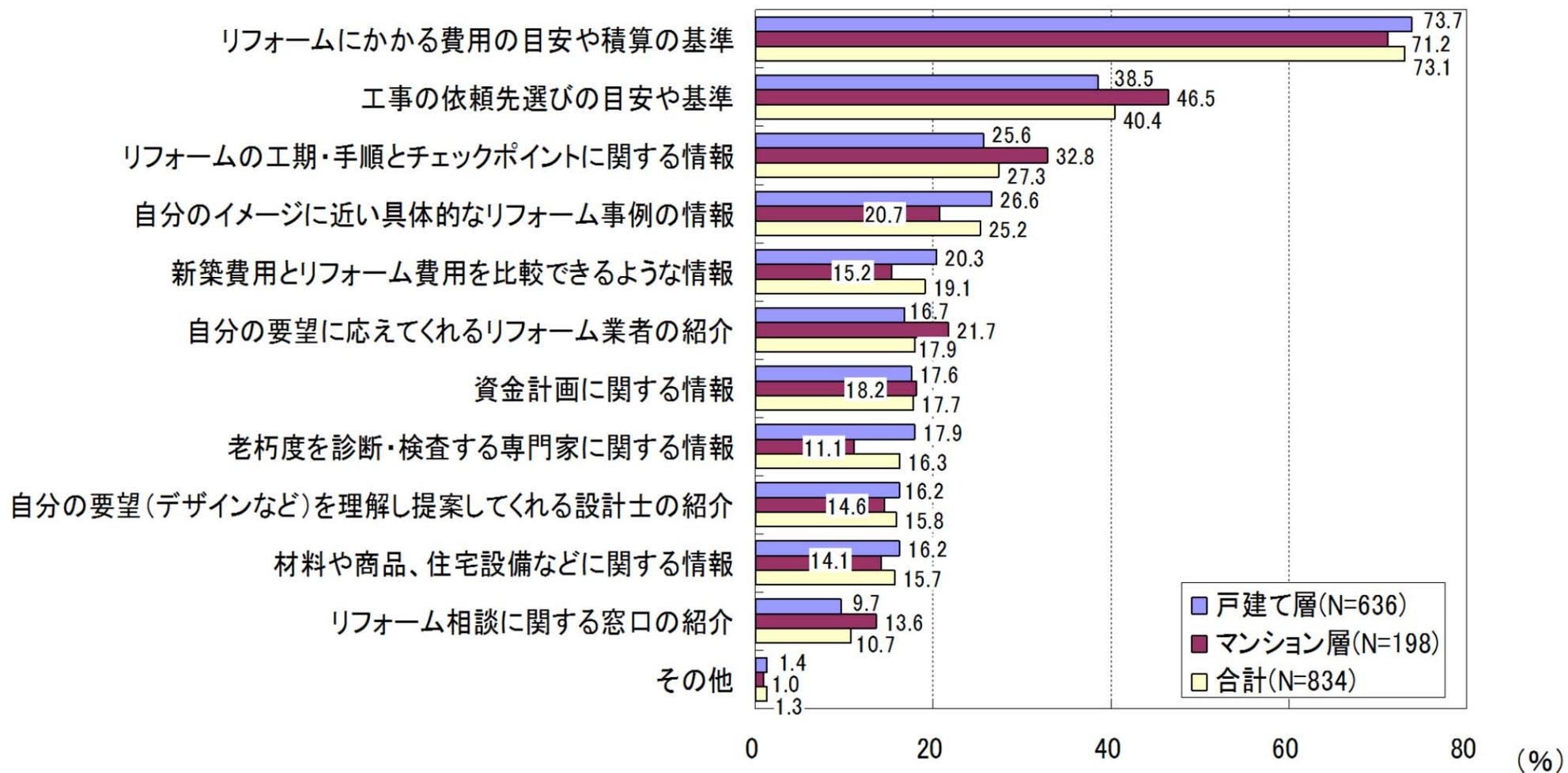
<資料> 日本:国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス、フランス、ドイツ:ユーロコンストラクト資料

リフォームの検討段階における不足情報

【不足している情報の種類や内容】

※3つ程度以内で回答



住宅リフォームに関する消費者支援策

(1) リフォーム瑕疵保険

- リフォーム工事に欠陥が見つかった場合の修理費用をまかなうための保険。工事業者が倒産した場合でも消費者に直接保険金支払い。
- 保険は、国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社（保険法人）が、建築士による現場検査を行った上で引き受け。
- 保険法人に登録したリフォーム事業者を保険法人のホームページで公表。消費者は事業者検索が可能。

リフォーム瑕疵(かし)保険を取り扱う保険法人（平成22年6月15日現在）

- ・(株)住宅あんしん保証（03-3516-6333） **リフォーム工事かし保険**
- ・(財)住宅保証機構（03-3584-6631） **リフォーム工事かし保険**
- ・たてもの(株)（03-3500-4770） **共同住宅等大規模修繕工事かし保険** **リフォーム工事かし保険**
- ・(株)日本住宅保証検査機構（03-3635-3655） **リフォーム工事かし保険**
- ・(株)ハウスジーマン（03-5408-8486） **リフォーム工事かし保険**
- ・ハウスプラス住宅保証(株)（03-5777-1835） **共同住宅等大規模修繕工事かし保険** **リフォーム工事かし保険**

(2) リフォーム見積相談制度【無料】

- **【住まいるダイヤル】** で、検討中のリフォームや工事業者から提示された見積に関する相談を無料で実施。

(3) 住宅リフォームに関する弁護士や建築士による専門家相談制度【無料】

- 最寄りの弁護士会で、弁護士と建築士が対面の相談を無料で実施。

※ 住宅性能評価を受けた住宅又は住宅瑕疵担保責任保険に加入している住宅であれば、リフォームに関することに限らず無料の専門家相談が利用可能。

※ 平成22年8月1日現在、15都道府県18単位弁護士会で実施。



住まいるダイヤル 【住まいるダイヤル】は（財）住宅リフォーム紛争処理支援センターの愛称
0570-016-100（ナビダイヤル）

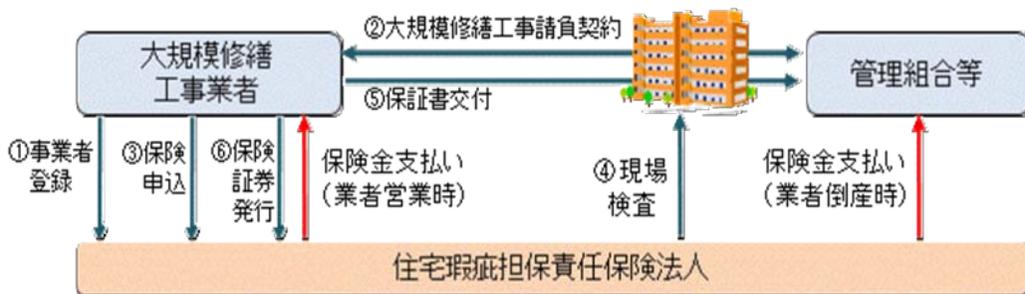
受付時間：10:00～12:00 13:00～17:00（土・日・祝日、年末年始を除く）
PHSや一部のIP電話をご利用の方は、03-3556-5147をご利用下さい。

リフォーム工事に係る保険

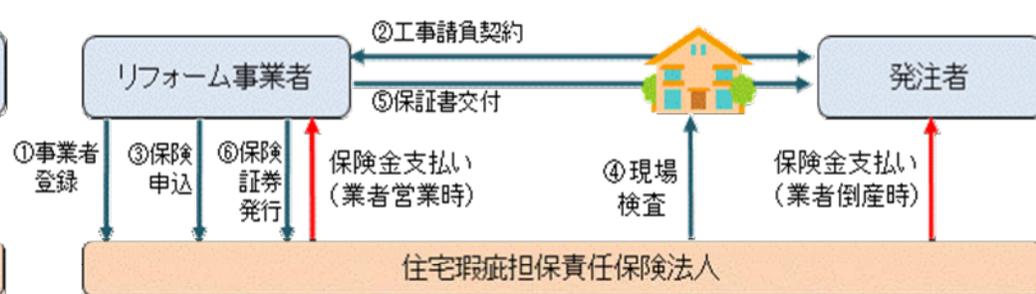
〔 マンションの大規模修繕を 対象とした保険 〕

〔 設備・内装等のリフォーム工事を 包括的にカバーする保険 〕

1. 制度スキーム



1. 制度スキーム



2. 保険金支払範囲と保険期間

2. 保険金支払範囲と保険期間

部分	保険金支払事由	保険期間
① 構造耐力上主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
② 雨水の浸入を防止する部分	防水性能を満たさない場合	
③ 給排水管路部分	通常有すべき性能又は機能を満たさないこと	
④ 給排水・電気設備・ガス設備	機能が失われること	
⑤ 手すり等	通常有すべき安全性を満たさないこと (防錆工事に由来する瑕疵に起因するものに限る)	2年

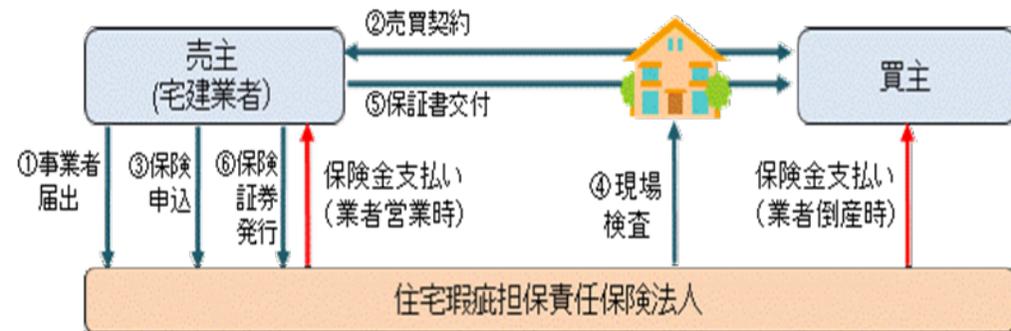
部分	保険金支払事由	保険期間
① 構造耐力上主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
② 雨水の浸入を防止する部分	防水性能を満たさない場合	5年
③ ①②以外でリフォーム工事を実施した部分	社会通念上必要とされる性能を満たさない場合	1年

既存住宅売買に係る保険

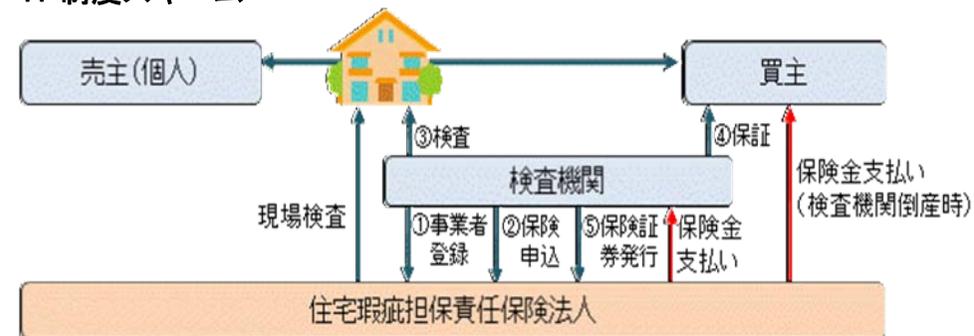
(宅建業者販売の中古住宅売買瑕疵保険)

(個人間売買の中古住宅売買瑕疵保険)

1. 制度スキーム



1. 制度スキーム



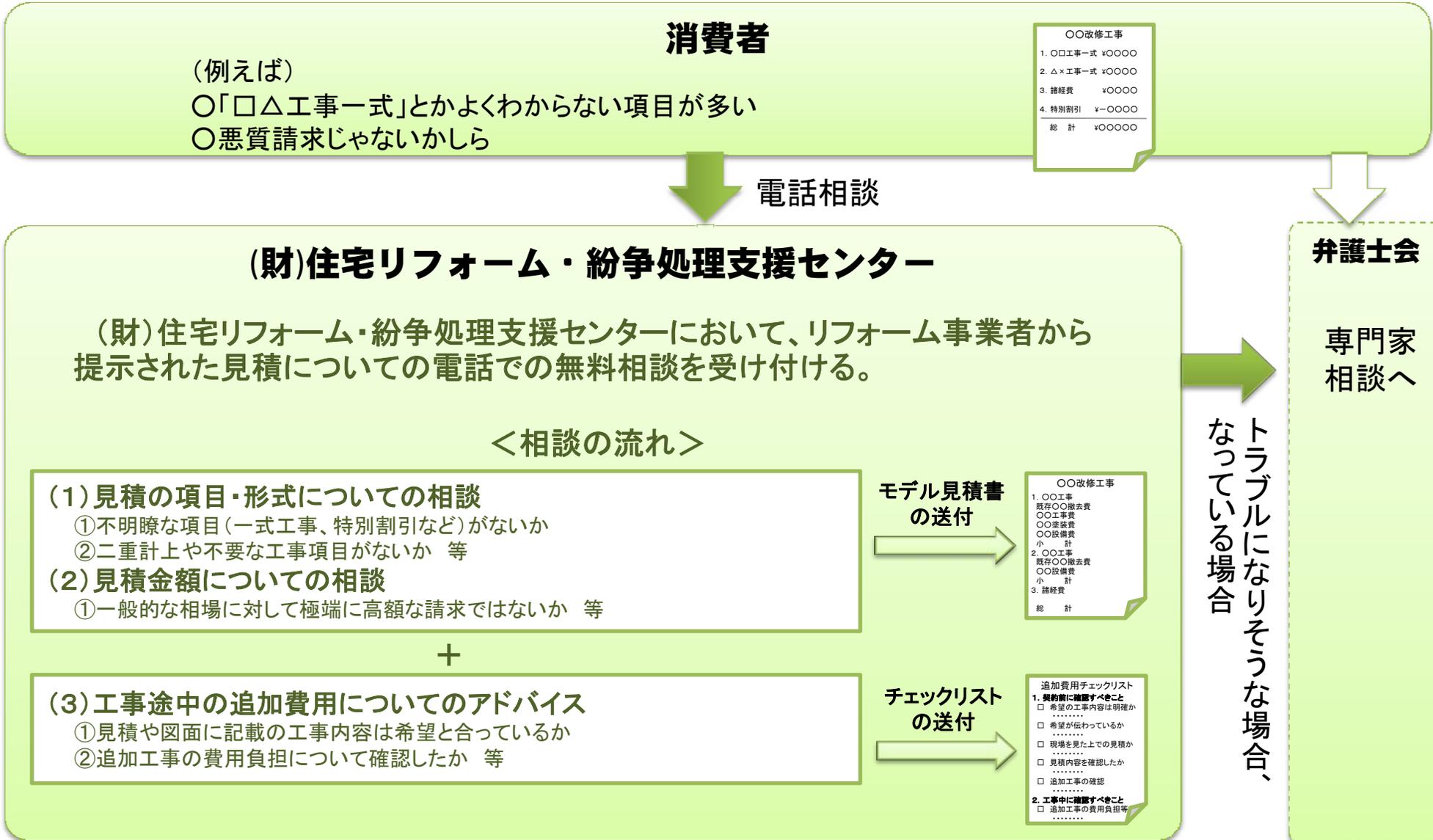
2. 保険金支払範囲と保険期間

部分	保険金支払事由	保険期間
① 構造耐力上主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
② 雨水の浸入を防止する部分	防水性能を満たさない場合	
③ 給排水管路部分	通常有すべき性能又は機能を満たさないこと	
④ 給排水・電気設備・ガス設備	機能が失われること	

2. 保険金支払範囲と保険期間

部分	保険金支払事由	保険期間
① 構造耐力上主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
② 雨水の浸入を防止する部分	防水性能を満たさない場合	

※③④を保険対象としている保険法人は、(株)ハウスジーメンおよびハウスプラス住宅保証(株)のみ



消費者

(例えば)

- 欠陥の補修について業者と揉めているので相談したい
- 住宅に不具合があり欠陥ではないか、専門家に相談したい ときなど

電話相談



地元での専門家相談を紹介



専門家による
個別相談



(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター



専門家相談の依頼

弁護士会 (全国 5 2 会)

リフォームに関するトラブルについて、消費者が弁護士や建築士に無料で対面相談できる制度を各地の弁護士会で順次開始。

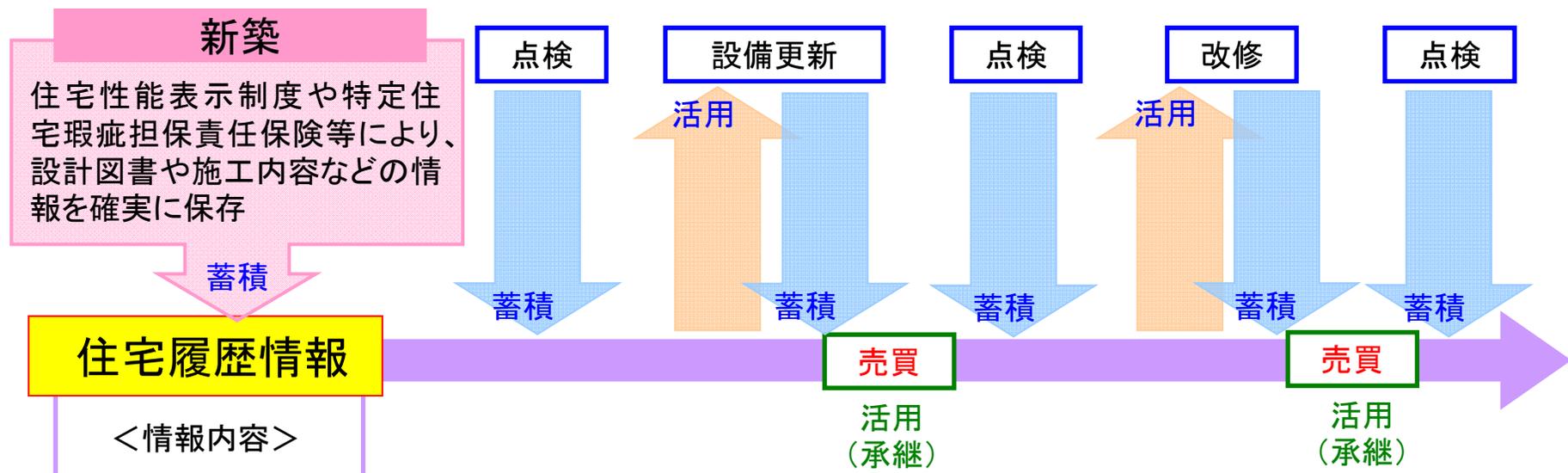
【平成22年8月1日現在、15都道府県、18弁護士会で実施】



紛争処理を希望する場合

弁護士会仲裁センター (ADR)

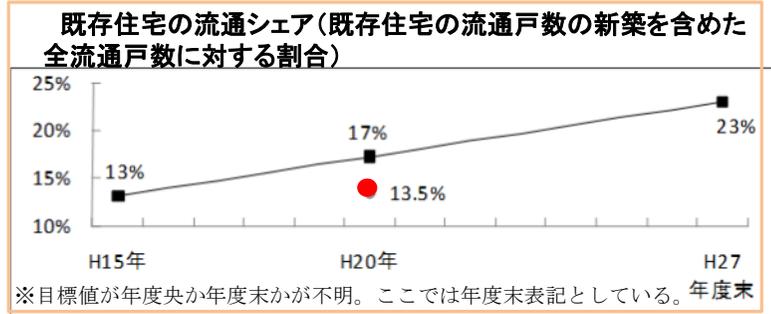
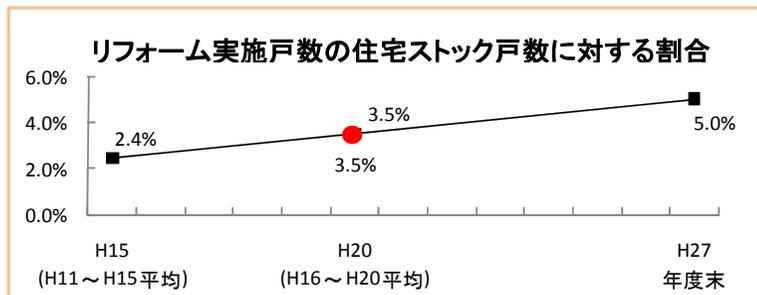
円滑な住宅流通や計画的な維持管理、災害や事故の際の迅速な対応等を可能とするため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進する。



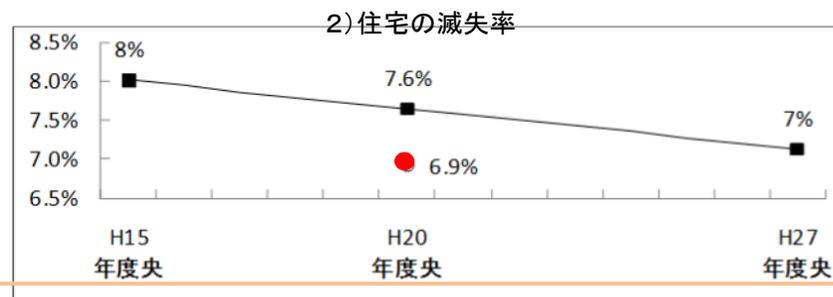
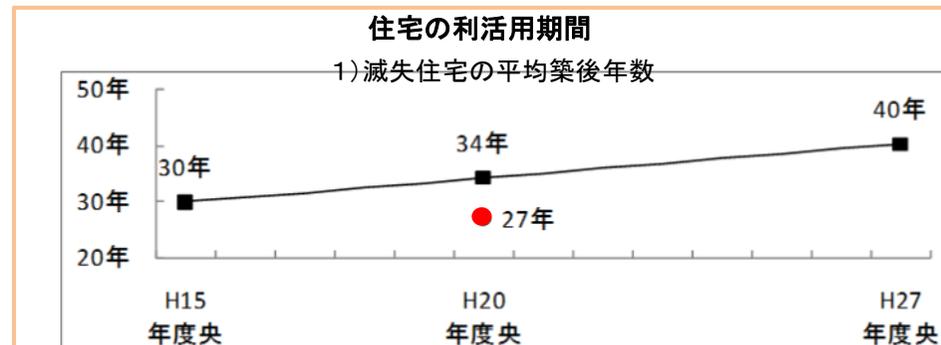
- メリット・効果
- ・適切なリフォームや点検、交換が可能
 - ・安心して既存住宅の取引が可能
 - ・災害や事故の際に迅速かつ適切な補修が可能となることも 期待

目 標		指 標		現状・達成状況	
1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	②住宅の合理的で適正な管理等	住宅を長く大切に使う社会の実現	リフォーム(注)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 <small>注:リフォーム…増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事</small>	2.4%(平11~15平均)→5%(平27)	3.5% (平成16~20年平均)
			既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)	13%(平15)→23%(平17)	
3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備		循環型市場の形成	住宅の利活用期間		
			1) 減失住宅の平均築後年数	約30年(平15)→約40年(平27)	約27年(平20年度央)
			2) 住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	約8%(平10~15)→約7%(平22~27)	約7%(平15年度央~20年度央)

【目標の達成状況】



■ 計画上の現状値 / 計画上の現状値と目標値の線形補間の推計値 / 目標値
○ 実績値



2. 6つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

(4) 観光立国・地域活性化戦略～ストック重視の住宅政策への転換～

(中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備)

数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。

これらを通じて、**2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増**させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。