

目指すべき 住宅市場の姿

新築中心の住宅市場から、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



2020年(平成32年)までに中古住宅流通・リフォーム
市場の規模を倍増(20兆円)

中古住宅流通・リフォーム市場の課題

(中古住宅流通市場の課題)

- 中古住宅の品質・性能に対する不安
- 中古住宅の物件情報の不足
- 購入した住宅の保証
- 住宅の質の資産評価への反映

(リフォーム市場の課題)

- 事業者選定に必要な情報の不足
- リフォーム工事費用の分かりにくさ
- リフォーム工事の質に対する不安
- リフォーム資金の調達における課題

(中古住宅流通・リフォームの 担い手に関する課題)

- 中古住宅流通の担い手
- リフォームの担い手
- 技術開発

中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備

- (1) 中古住宅に関する情報提供の充実
- (2) 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供
- (3) 中古住宅の品質の確保
- (4) 定期借家制度の普及
- (5) 中古住宅の売買におけるトラブルの解決
- (6) 住宅の品質に応じた価格形成の促進

2 リフォーム市場の環境整備

- (1) リフォームに関する情報の提供
- (2) リフォーム工事におけるトラブルの解決

3 既存住宅ストックの質の向上の促進

- (1) 既存住宅ストックのリフォームに対する支援
- (2) 長期優良住宅の普及促進
- (3) マンション等の適切な維持管理・再生の促進**
- (4) リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進
- (5) ライフサイクルに応じた住み替えの促進

4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

- (1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上
- (2) 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上
- (3) リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入連携促進
- (4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発等**

5 住環境・街並みの整備

- (1) 市街地の安全性の確保
- (2) 良好な住環境・街並みの整備

中古住宅・リフォームトータルプラン②

3. 中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組(抄)

3.3 既存住宅ストックの質の向上の促進(抄)

(3) マンション等の適切な維持管理・再生の促進

マンションのストック総数は約 571 万戸(平成22 年末現在)、約1400 万人が居住する、重要な居住形態となっており、今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれるなか、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、市街地環境の低下などの問題を引き起こす可能性がある。また、マンションについては、区分所有者間の意思決定の難しさや修繕工事費用が多額になるといった課題があるため、これらの課題を踏まえた適切な維持管理の取組を促進する必要がある。

このため、重要な社会資産であるマンションの適切な管理や、老朽化に対応した円滑な修繕の促進を図るため、マンション管理の適正化に資する新たなルールを策定することとし、関連する諸制度を整備する。

また、円滑な合意形成や修繕積立金の適切な積立等に資するガイドライン等の提供・普及や相談体制の整備、修繕立金の運用方法の提供、修繕資金の融資等により、分譲マンションの適切な維持管理を促進する。

さらに、共同住宅ストックの再生・延命化のため、耐震性能や耐久性・耐用性、省エネ性能等の向上に資する改修工事を体系的に整理し、一体的な実施等による効率的・効果的な改修に向けた総合的な技術基盤や、関連する諸制度を整備する。

あわせて、これらの改修技術等に対応した大規模修繕瑕疵保険の設計施工基準の整備等による保険期間の長期化に向けた取組を行う。

近年におけるエレベーター事故の発生及び東日本大震災等におけるエレベーター閉じ込め等の被害が多数発生したことを踏まえ、共同住宅のエレベーターについて、戸開走行保護装置、地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強を促進する。

3.4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化(抄)

(4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発の促進(抄)

③ 共同住宅の再生、延命化のための技術開発

マンション等共同住宅の再生・延命化を図ることにより、共同住宅における良好な居住環境が維持されるよう、共同住宅の耐震性や耐久性・耐用性、省エネ性能等の向上に資する改修工事の合理化・効率化を図ることとし、工事の一体的な改修の実施も含めて、必要となる改修技術等の開発を支援する。