

第1回 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会

平成25年3月
国土交通省住宅局

目次

1. 研究会の目的		3. 今後の取組み	
研究会の目的	4	(1)中古住宅・リフォームトータルプラン	21
		(2)課題への対応	22
2. 中古住宅流通・リフォーム市場の現状と課題		(3)中古住宅の適切な評価に向けた取組	
(1)住宅市場を取り巻く状況		①住宅の現況把握	23
①住宅ストックと世帯数の推移	6	②購入物件の瑕疵保証	24
②新設住宅着工戸数の推移	7	③住宅性能の評価・表示	26
③人口減少・高齢化・世帯構成の変化	8	④住宅履歴情報の蓄積・活用	30
④所得・雇用環境の変化	9	⑤建物評価手法の構築	31
(2)中古住宅流通の現状		⑥リフォームに対する支援	33
①流通量の推移と国際比較	10	⑦リフォーム一体型ローンの取扱状況	35
②消費者意識の変化等	11	(4)住宅ストックの活用に向けた取組	
(3)住宅リフォームの現状	12	我が国のリバースモーゲージの概要	36
(4)中古住宅・リフォームに係る課題			
①中古住宅の質に対する不安	13	4. 研究会の論点	
②中古住宅の適切な評価	14	論点	38
③中古住宅売買におけるワンストップサービスへのニーズ	17		
④高齢者の資産活用	18		
⑤まとめ	19		

1. 研究会の目的

研究会の目的

我が国の中古住宅流通市場は、この10年間（H10→H20）で流通シェアが約1.3倍に増加するなど着実に拡大しつつあるが、未だ欧米諸国に比べ小さく、平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定し、市場規模の倍増を目指して取り組んでいるところである。

現在、中古住宅流通市場については、①質に対する不安、②適切に評価されない、③売買時のサービス提供がワンストップになっていない、④資産としての活用が不十分、等が課題となっており、それぞれの課題に応じた具体的な取組みを進めている。

特に、中古住宅の流通促進のためには、中古住宅の品質・性能が、消費者にわかりやすい形で評価されるとともに、取引価格や金融機関の担保評価に適切に反映されることにより、住宅の資産価値が長期にわたり維持される環境を整備することが必要である。

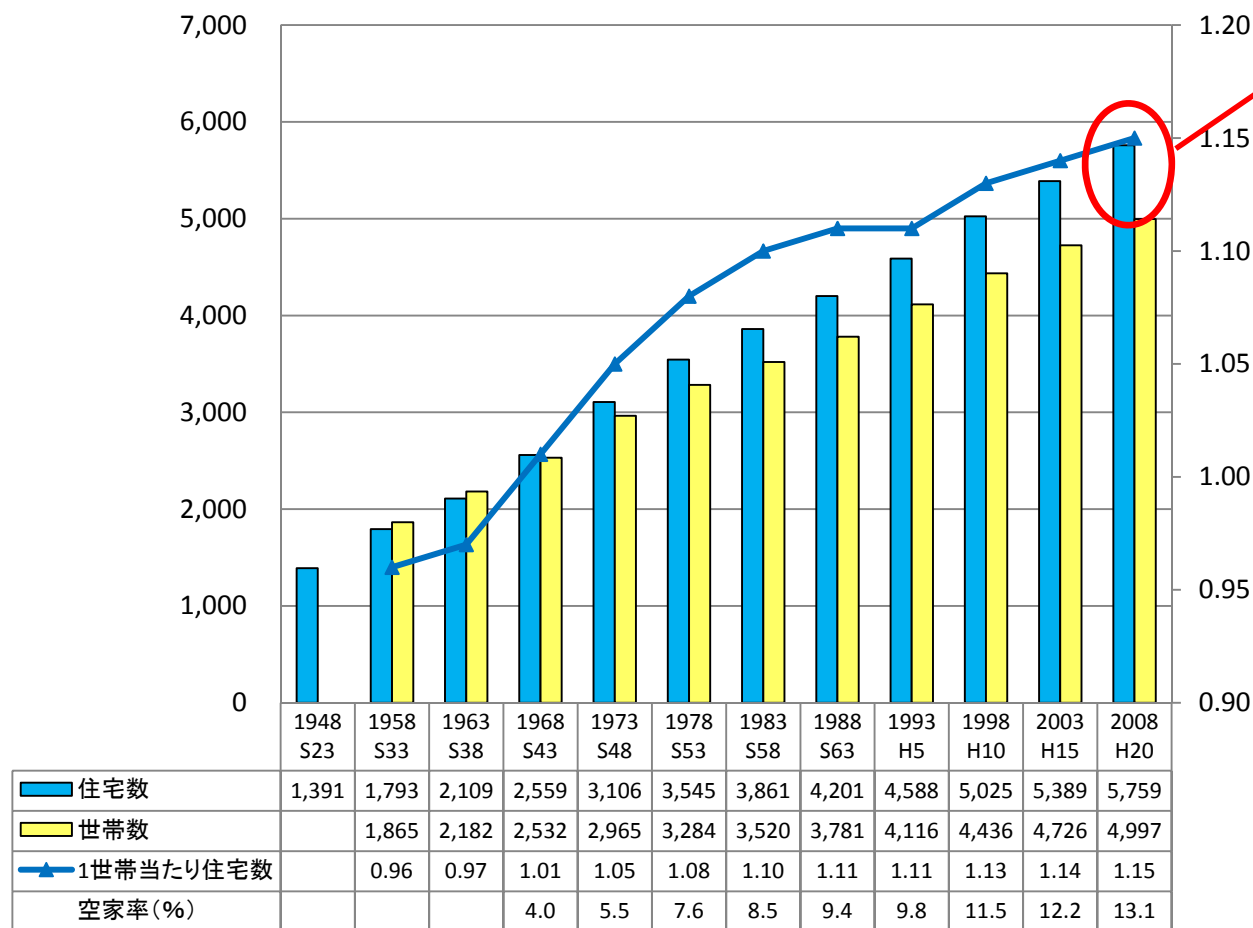
本研究会においては、こうした課題について多角的に検討し、具体的な制度構築等を提案する。

2. 中古住宅流通・リフォーム市場の 現状と課題

① 住宅ストックと世帯数の推移

住宅ストック数（約5760万戸）は、総世帯（約5000万世帯）に対し15%多く、量的には充足。

【住宅ストックと世帯数の推移】



居住者のいない住宅
799万戸

空家 757万戸(空家率13.1%)

賃貸用
413万戸

売却用
35万戸

二次的住宅(別荘など)
41万戸

長期不在・壊し予定
268万戸

一時的使用 33万戸

建築中(仕上げ工事中)
9万戸

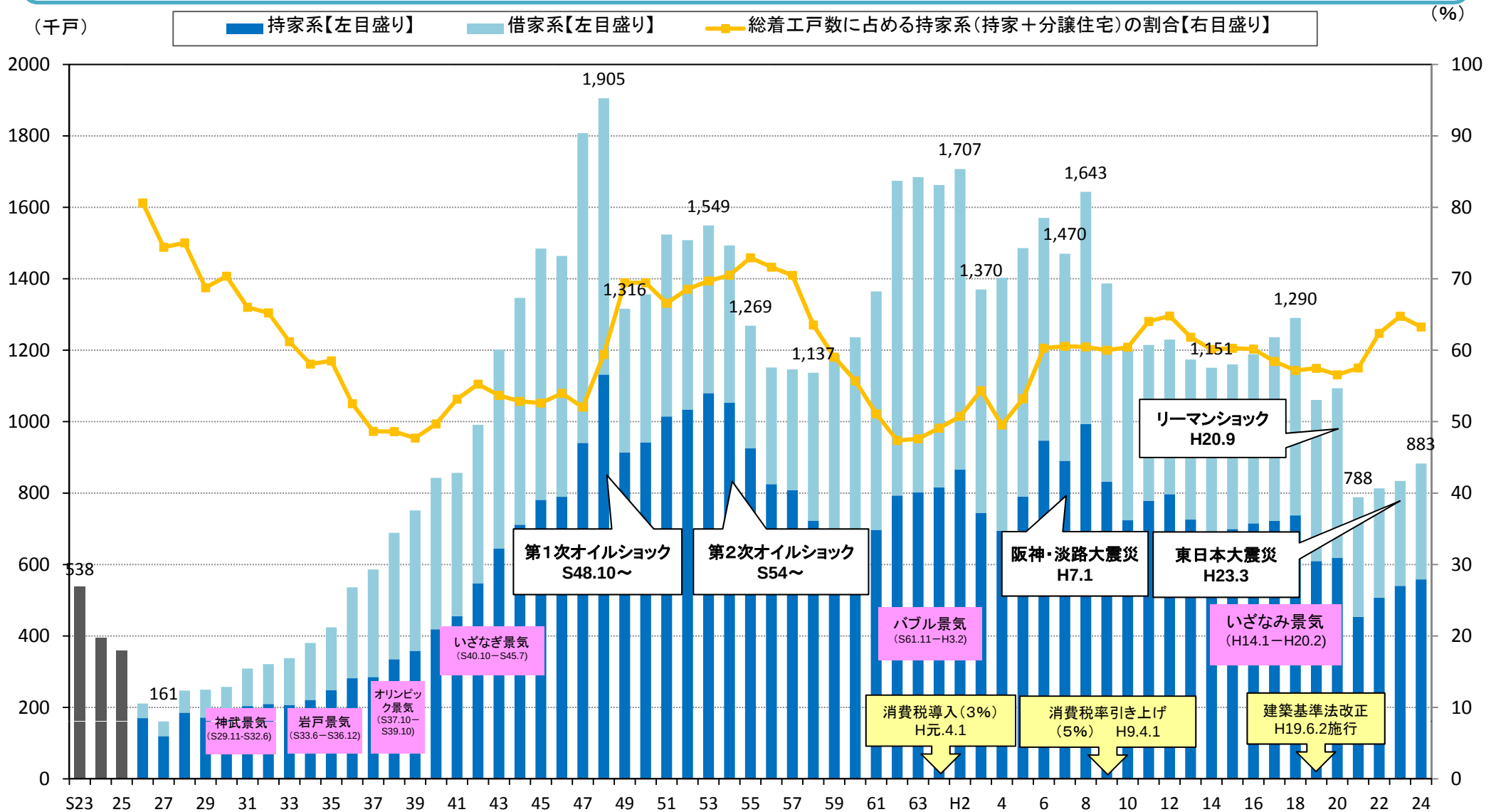
(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。

(資料)H20年住宅・土地統計調査[総務省]

(1)住宅市場を取り巻く状況

② 新設住宅着工戸数の推移（暦年）

- 新設住宅着工は、昭和40年代半ば以降、世帯数や景気動向に連動して増減を繰り返しながらも、年間100万戸以上で推移してきたが、平成21年以降は100万戸を下回っている。
- 借家の新設着工戸数は、持家に比べて、景気変動により大きく増減している。

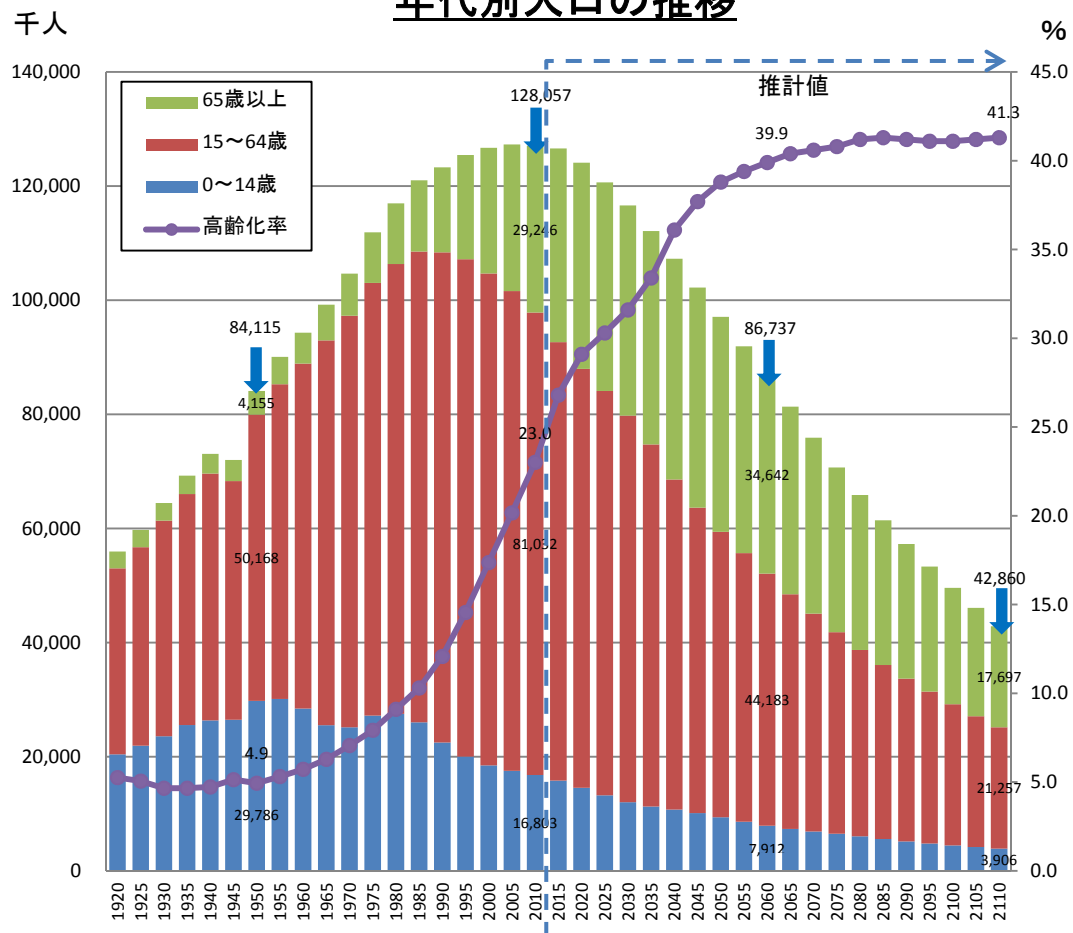


(1) 住宅市場を取り巻く状況

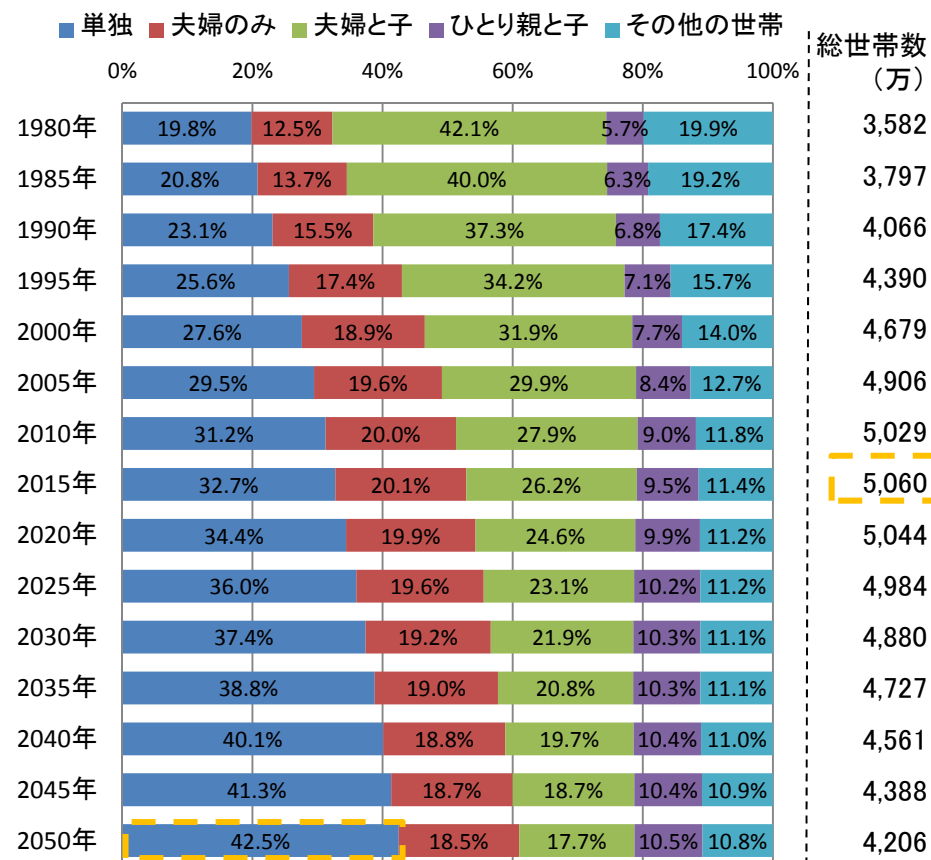
③ 人口減少・高齢化・世帯構成の変化

- 日本の総人口は、2010年の1億2,800万人をピークに減少局面に入り、2060年には約8,600万人、2110年には約4,300万人に。特に、生産年齢人口（15 - 64歳）、若年人口（0 - 14歳）の減少が著しい。高齢化率は約23%から約40%まで増加し、その後は横ばいで推移。
- 「単身世帯」の著しい増加が見込まれ、2050年には単身世帯数は約1,780万世帯となり、総世帯の約4割に達する見通し。

年代別人口の推移



世帯類型別割合の推移



資料：実績値：総務省「国勢調査」(長期時系列)

推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

資料：「国土の長期展望(平成23年2月)」(国土交通省国土政策局)を基に作成

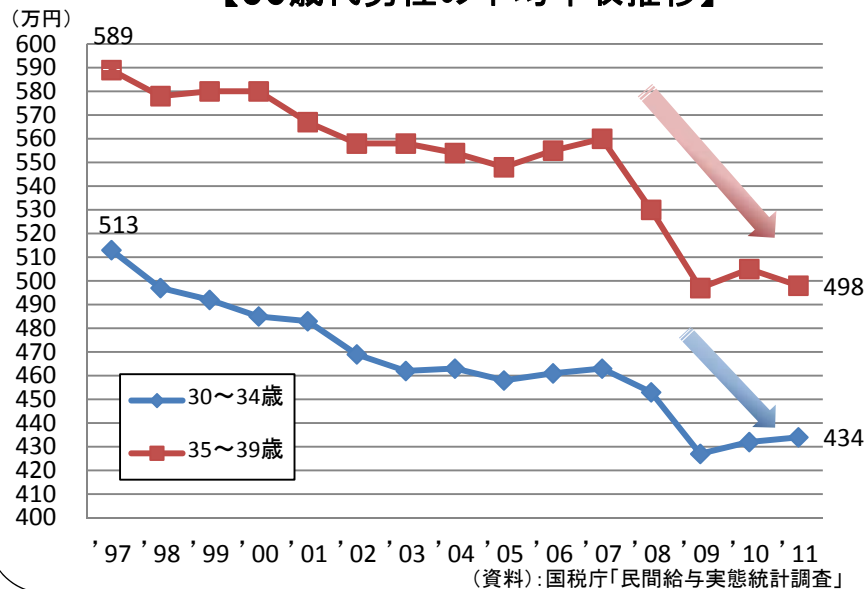
④ 所得・雇用環境の変化

非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は減少傾向。特に住宅の一次取得者層である30代は平均年収、金融資産とも大きく減少。

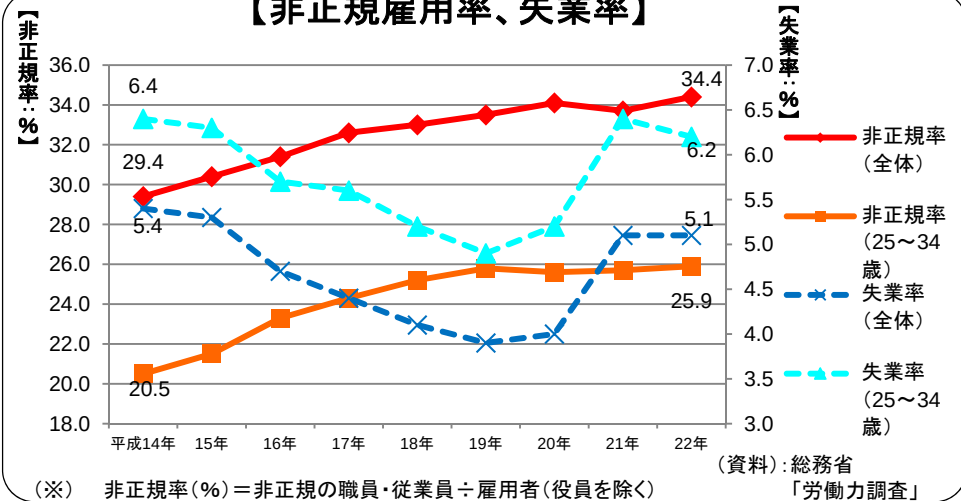
【年代別平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)			1997～2011年		2006～2011年	
		1997年	2006年	2011年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25～29歳	男	413	379	367	-46	-11.1	-12	-3.2
	女	311	294	295	-16	-5.1	1	0.3
30～34歳	男	513	461	434	-79	-15.4	-27	-5.9
	女	307	299	296	-11	-3.6	-3	-1.0
35～39歳	男	589	555	498	-91	-15.4	-57	-10.3
	女	291	294	292	1	0.3	-2	-0.7
40～44歳	男	645	629	570	-75	-11.6	-59	-9.4
	女	286	280	284	-2	-0.7	4	1.4
45～49歳	男	695	656	623	-72	-10.4	-33	-5.0
	女	275	278	286	11	4.0	8	2.9
50～54歳	男	737	662	641	-96	-13.0	-21	-3.1
	女	283	266	276	-7	-2.5	10	3.8
55～59歳	男	702	634	616	-86	-12.3	-18	-2.8
	女	273	264	261	-12	-4.4	-3	-1.1

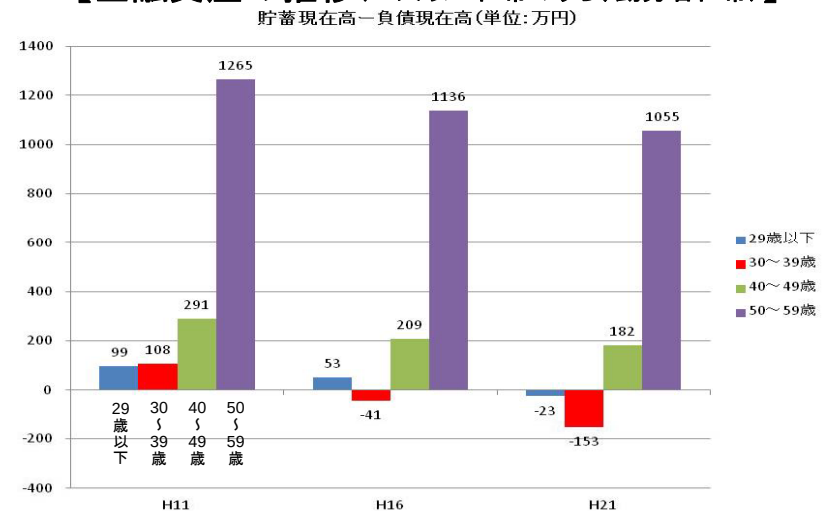
【30歳代男性の平均年収推移】



【非正規雇用率、失業率】



【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



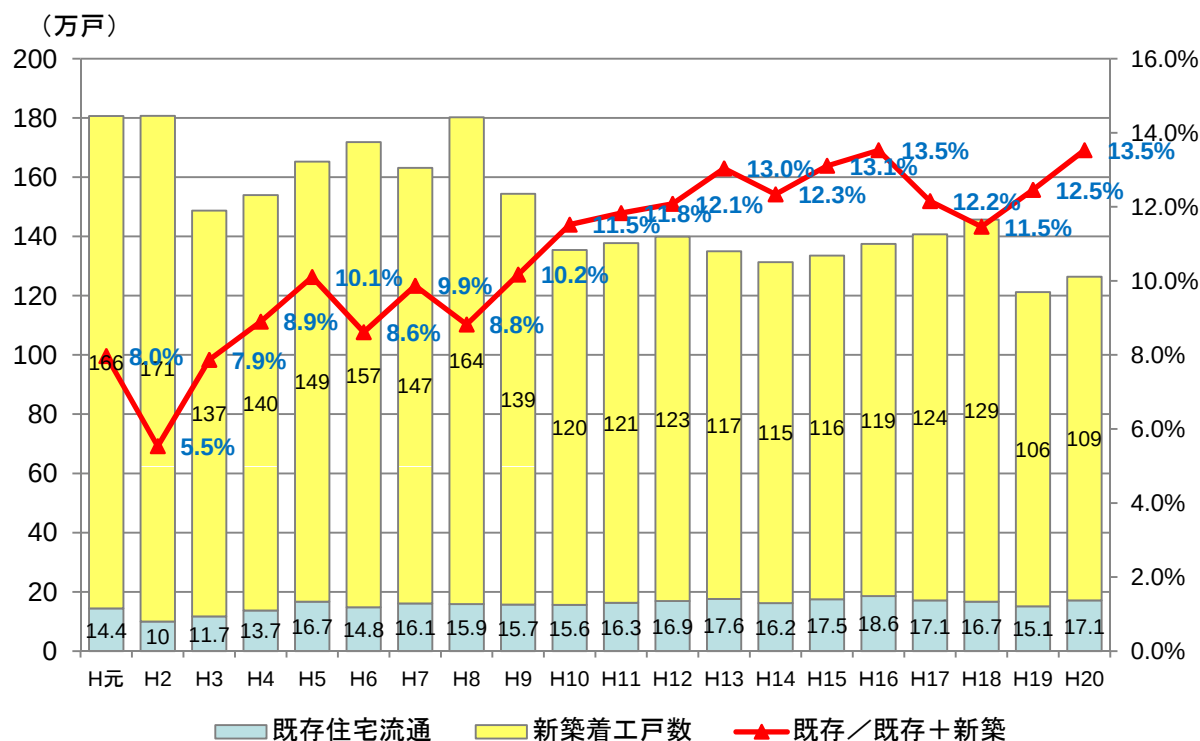
出典) 総務省「貯蓄動向調査」(平成11年)、総務省「家計調査」(平成16年、平成21年)
 注) 貯蓄動向調査と家計調査では、年齢階級の集計方法が異なる(貯蓄動向調査: 5歳ごと、家計調査: 10歳ごと)ため、平成11年においては、年代ごとの加重平均を算出した。

(2)中古住宅流通の現状

① 流通量の推移と国際比較

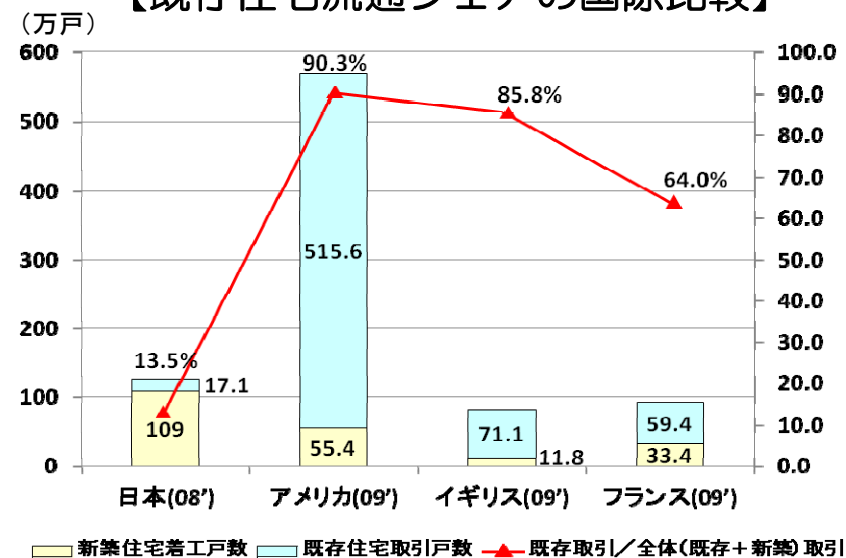
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約13.5%（平成20年）であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- 既存住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

【既存住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(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21年)(国土交通省)

アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2009

イギリス:コミュニティ・地方政府省(URL <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(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からまれと推計している。

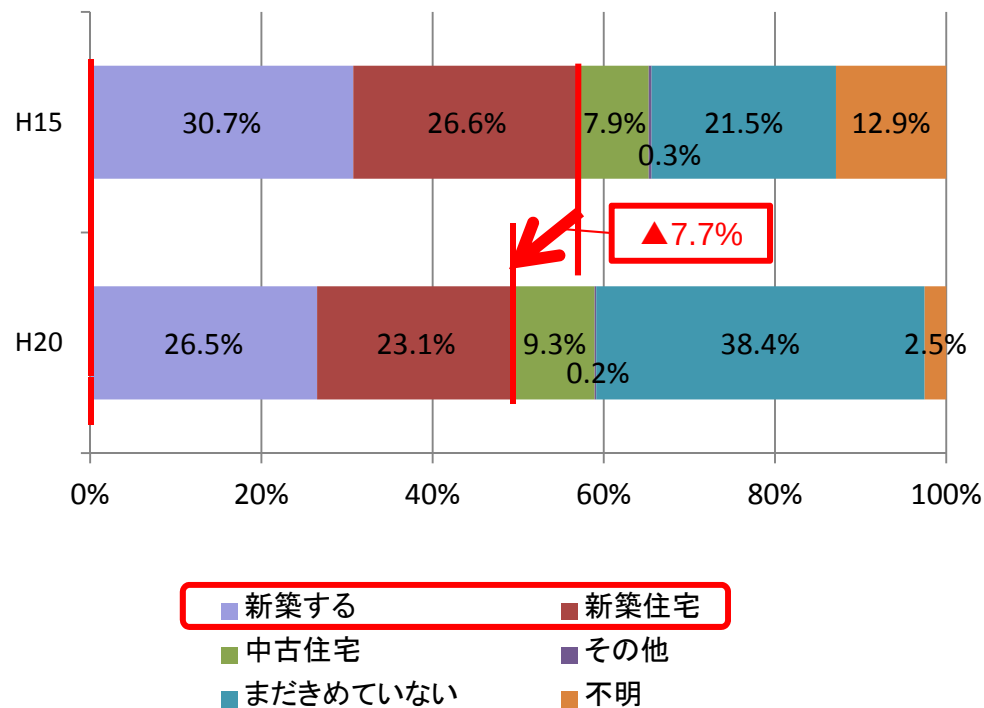
注2)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

(2)中古住宅流通の現状

② 消費者意識の変化等

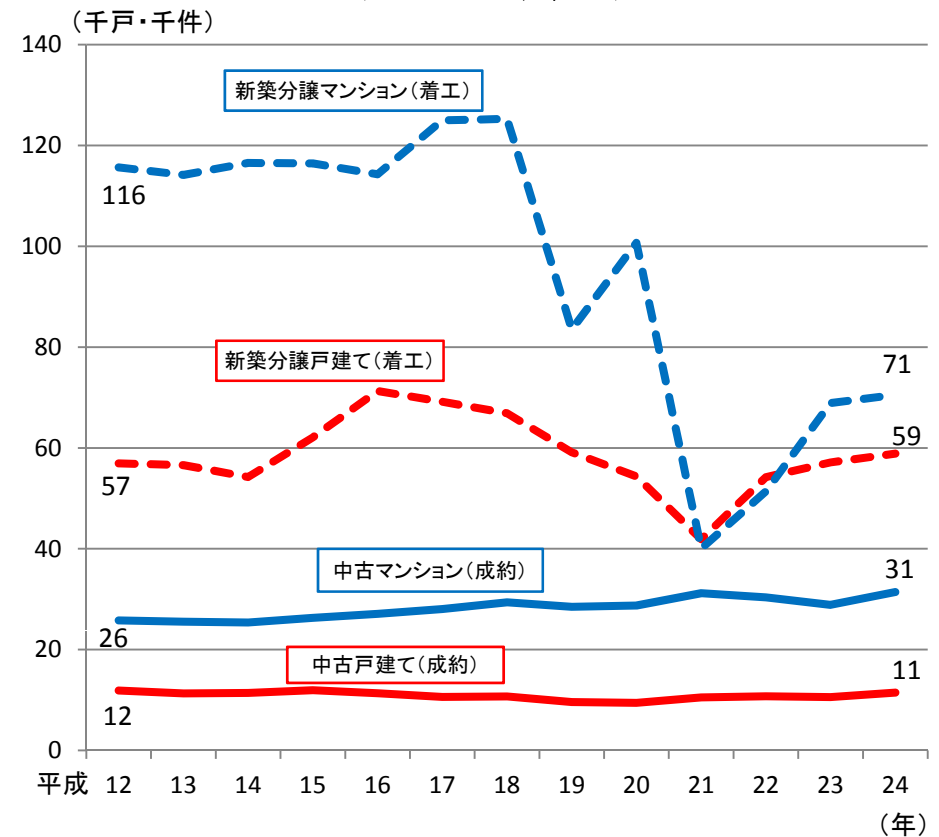
- 住宅購入時に、「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は平成15～20年の5年間で7.7%減少しており、新築にこだわらない層が増えている。
- 首都圏において、中古マンションの成約件数は徐々に増加している。

【消費者住宅購入意識調査(H15年・H20年比較)】



(出典): 国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」、「平成20年度住生活総合調査」
※今後5年間程度の間に、「家を新築する」「家を購入する」計画がある人が対象。

【首都圏の新設住宅着工戸数と中古住宅の成約件数の推移】
(マンション・戸建て)



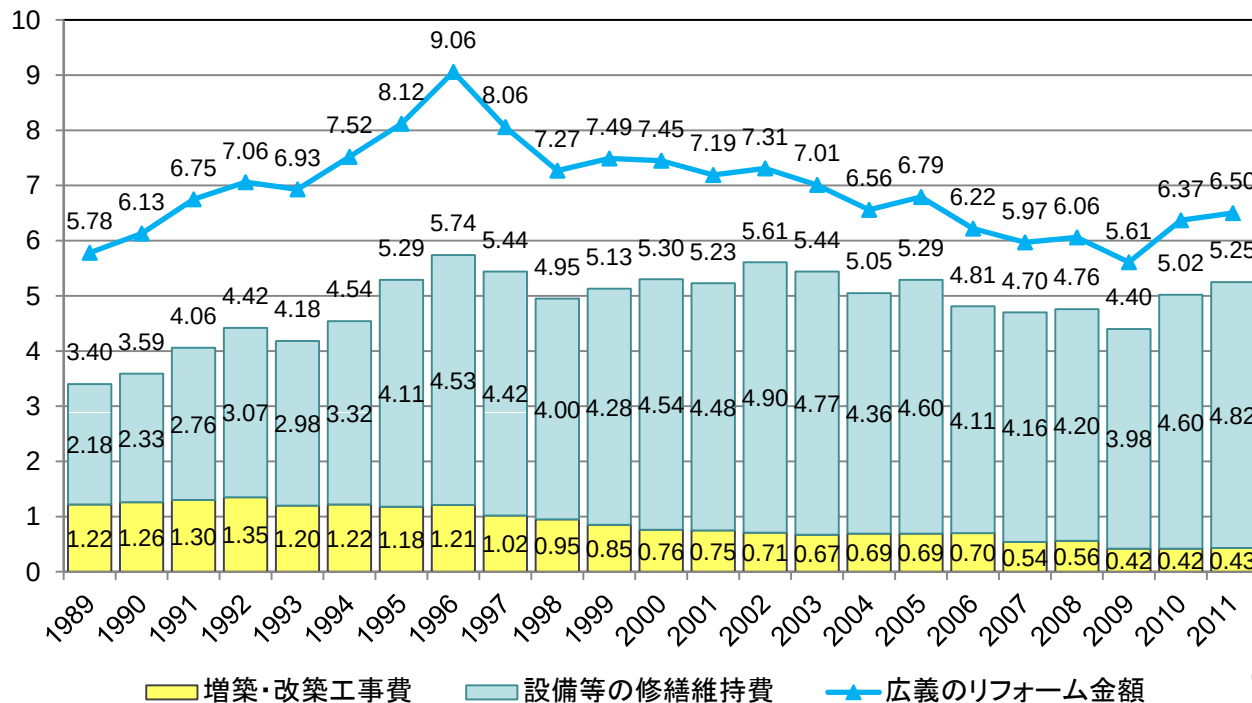
(出典) 新設住宅着工戸数: 住宅着工統計(国土交通省)
成約件数: 首都圏不動産流通市場の動向((財)東日本不動産流通機構)

(3)住宅リフォームの現状

- 平成23年における住宅リフォーム市場規模は約6.5兆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27.9%で、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】

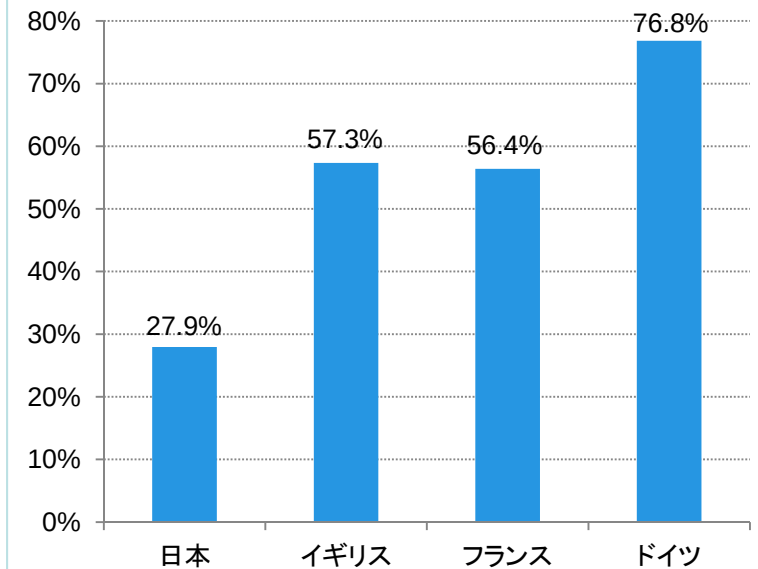


(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等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、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、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)

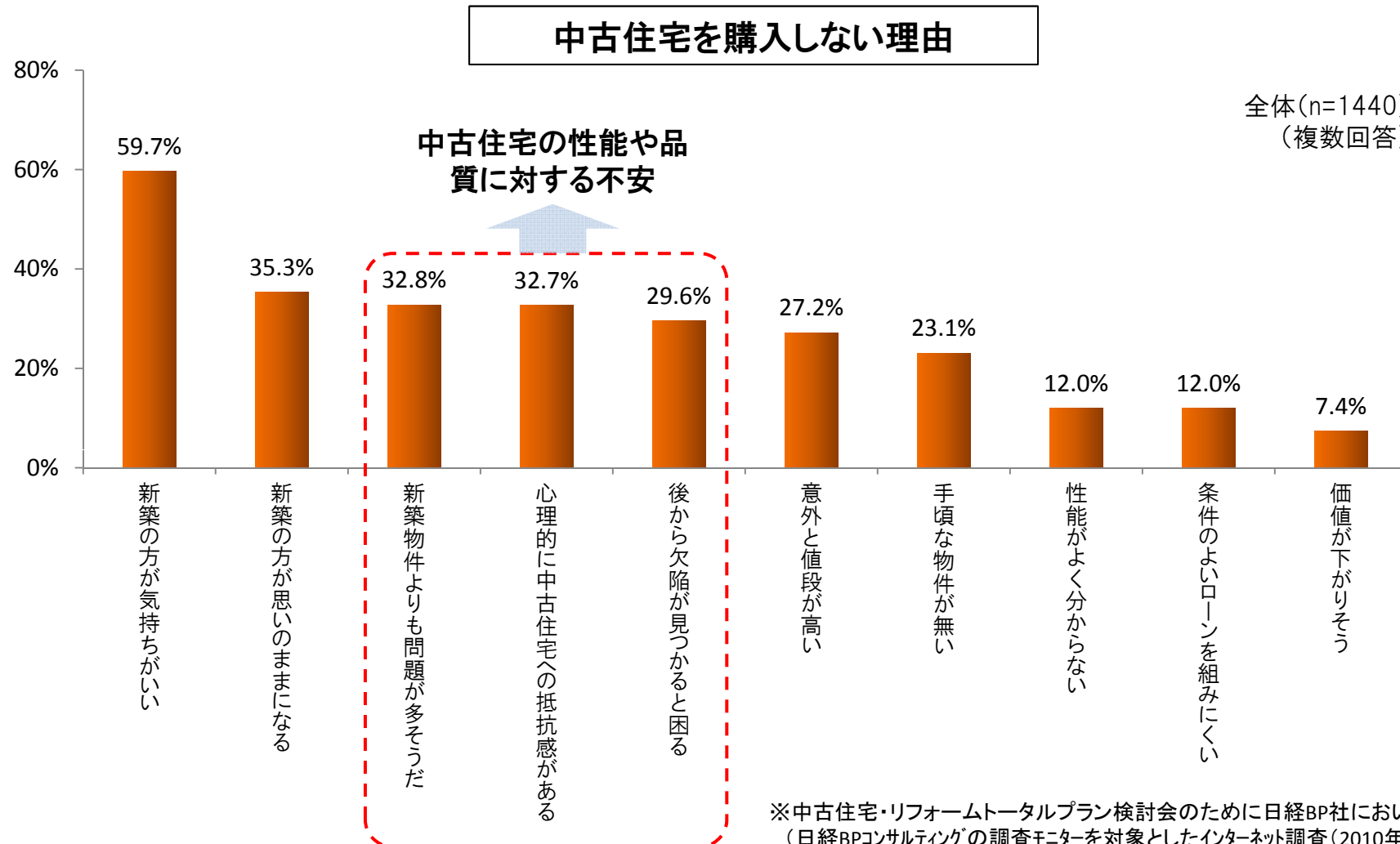
日本(2011年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(2011年): ユーロコンストラクト資料

<注> 住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

① 中古住宅の質に対する不安

住宅購入意向がある者で中古住宅を購入しないと答えた者に、その理由を聞いたところ、「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかりと困る」といった構造や性能への不安があがっている。

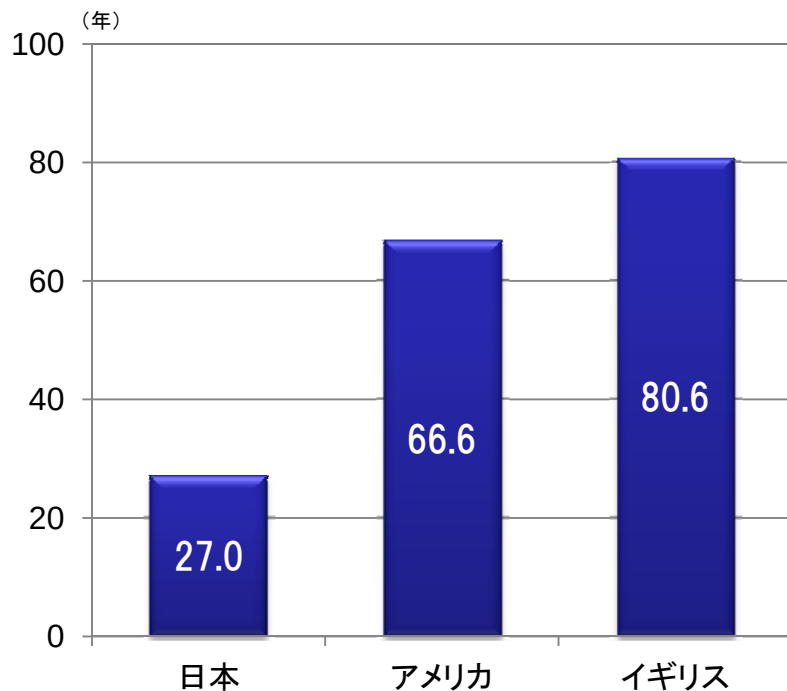


※中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの
(日経BPコンサルティングの調査モニターを対象としたインターネット調査(2010年10月実施))
※この結果は住宅購入意向はあるが中古住宅を購入しない人に聞いたもの

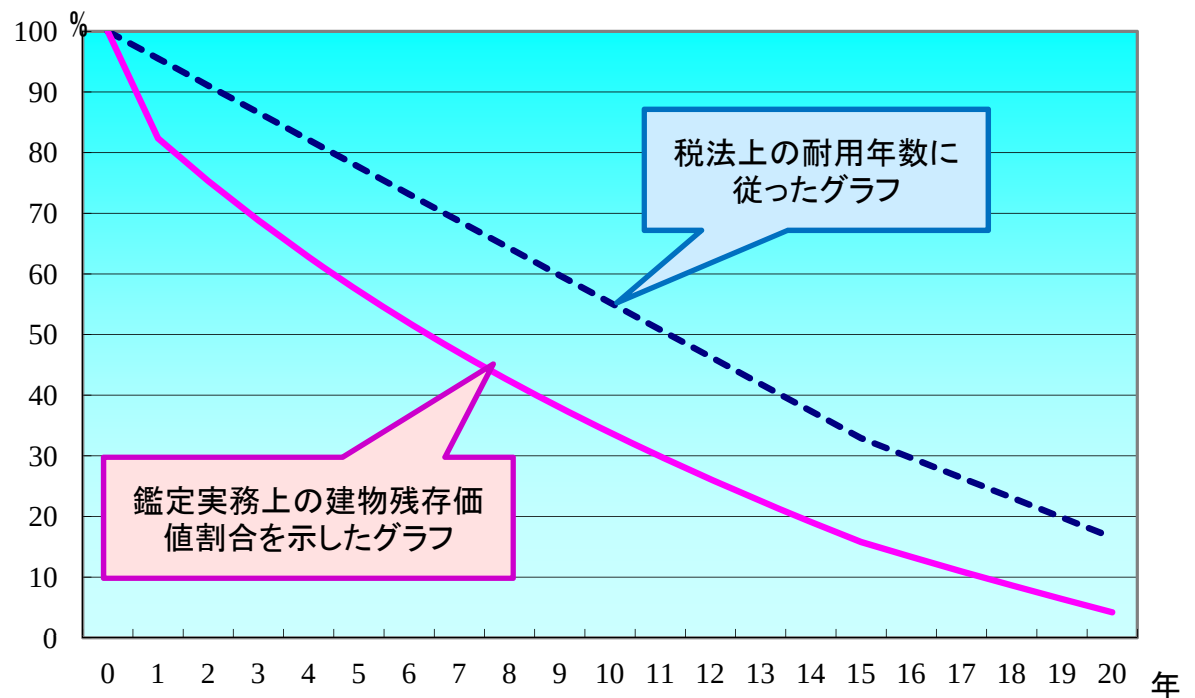
②-1 中古住宅の適切な評価(中古住宅の寿命と資産価値)

- 欧米に比べ、住宅寿命が短い現状。
- 住宅の市場価値は、経年により減少。戸建住宅の場合、築後20年で価格はほぼゼロに。

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



【戸建住宅の残存価値率曲線】



税法上のグラフよりも価値下落は早く、20年で価値がほぼゼロに

※中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために青山リアルティアドバイザーズ(株)において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

(資料)

日本:総務省「平成15年、平成20年住宅・土地統計調査」(データ:2003年、2008年)

アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」

(データ:2003年、2009年) <http://www.census.gov/>

イギリス(イングランド):Communities and Local Government

「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001年、2007年)

<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

②-2 中古住宅の適切な評価(中古住宅の評価に関する市場関係者の意見)

不動産流通市場活性化フォーラム提言(平成24年6月)(抜粋)

2 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

(3)価格の透明性の向上

① 築年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し(抄)

- 耐震性や維持管理状態を築年数のみにより判断し、木造住宅が耐久性を有する期間を一律30年程度とする考え方を見直して、例えば築60年以上の木造住宅も豊富に流通するような中古住宅市場を構築することを目指して、耐震性、省エネ性能といった個々の住宅の品質を重視した評価等のあり方について検討すべき。
- 既存ストックを資産として活用させていくには、インスペクションの結果や瑕疵の有無等を十分に把握して精緻に価格評価に反映していくことが重要で、専門家同士の連携により精緻な評価を行えるようにすることが重要である。このためインスペクション会社と不動産鑑定業者との連携や、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を、公正・中立的な第三者的立場からのセカンドオピニオンとして不動産取引に活用することや、適正な担保評価に活用することが考えられる。
- 金融機関の立場からは、中古住宅の価格の透明性が高まると、担保評価もしやすくなり、住宅ローンの活用が一層進んでいくと考えられるリフォームが中古住宅価格に及ぼす影響を市場関係者と消費者に分かりやすく提示し、理解しやすくすることを検討すべき。

(5)不動産流通市場活性化に向けた金融支援

② リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討(抄)

- より担保価値に重点を置いた融資を行うためには、最終的に延滞等が生じた場合の担保処分において「即時に売却・換金可能か」という点が重要となる。スムーズに売却を進められるような流通システムが構築されることが必要である。
- リフォームが担保として評価されるのは、リフォームによって処分価格が上昇したとき、もしくは処分による換金性が高まったときである。逆に言えば、流通価格に影響しないリフォーム等については評価されないため、この違いを明確化すべき。

(4)中古住宅・リフォームに係る課題

②ー3 中古住宅の適切な評価(リフォームにより価値の向上等が図られた例)

- ヒアリングでは、各社が同様に、エリアの客層にあわせた個性を出すことが重要であり、新築や同じ地域内の他物件との差別化を図ることが必要である点を指摘しており、デザインに工夫をしている。
- リフォームの内容としては、水回りの設備機器を最新のものに交換したり、内装や外壁を行うものが多い。

アンケート調査:平成22年11月～12月にかけて実施

調査対象:平成21年12月～平成22年11月に売却したもの

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの(補助事業により公募・実施)

業者	物件	所在地	建築年	売却価格	想定販売価格	リフォーム費用	価値向上額	リフォームの内容	セールスポイント等
A社	マンション	名古屋市	1983	2,280	1,780	360	140	キッチン・風呂・トイレ・洗面を最新機器に交換、クロス・タイルの貼り替え、照明器具・カラーモニターインターホンの交換	外観が赤レンガであったため、アンティークなイメージで統一(デザイナーに依頼)
A社	マンション	名古屋市	1976	1,650	1,050	450	150	キッチン・風呂・トイレ・洗面を最新機器に交換、クロス・タイルの貼り替え、照明器具・カラーモニターインターホンの交換、和室→洋室	若年単身を想定し、エントランス壁面を、間接照明を設置したアクセントとなる壁に(デザイナーに依頼)
A社	戸建て	愛知県	1997	2,380	1,980	270	130	内装、トイレ(洗浄便座に交換)、畳表替え	内装を暖色系カラーで統一(デザイナーに依頼)
B社	マンション	東京	不明	3,900	2,900	600	400	IHクッキングヒーター・風呂・トイレ・洗面を最新機器に交換、床を無垢フローリングに貼り替え	自然素材、最新の設備機器、天井表しによる天井高の確保
C社	戸建て	名古屋市	1984	3,570	2,070	1,100	400	事務所から住宅へのコンバージョン IHクッキングヒーター、風呂・トイレ、洗面ユニットなど最新設備機器を設置	収納を特注にする、間接照明を用いる、丸窓にするなど、個性を心がけたデザインとする
D社	マンション	大阪市	2002	3,280	—	136	直ちに売却	外部デザイナーによる内装変更	メンテナンスのし易さ、健康な暮らしの提供を図るため、自然素材(珪藻土、無垢フローリング)を積極活用
E社	戸建て	山口県	1984	1,298	698	335	265	外壁・屋根の塗装、キッチン・風呂・トイレ・洗面の交換、クロス貼り替え、フローリング上張り、庭木・物置の撤去	リビングにアクセントとなる柄入りの壁紙を使用、フローリングを2、3色交えるなどで個性を出す。外壁は必ず塗装し直す。
E社	戸建て	北九州市	1982	1,730	930	510	290	外壁・屋根の塗装、キッチン・風呂・トイレ・洗面の交換、クロス・床貼り替え、和室→洋室	
F社	マンション	新宿区	1981	2,500	1,700	300	500	住宅からSOHO仕様に変更	

※「想定販売価格」は、リフォームを行わなかったとした場合に、事業者が売却可能と想定した額

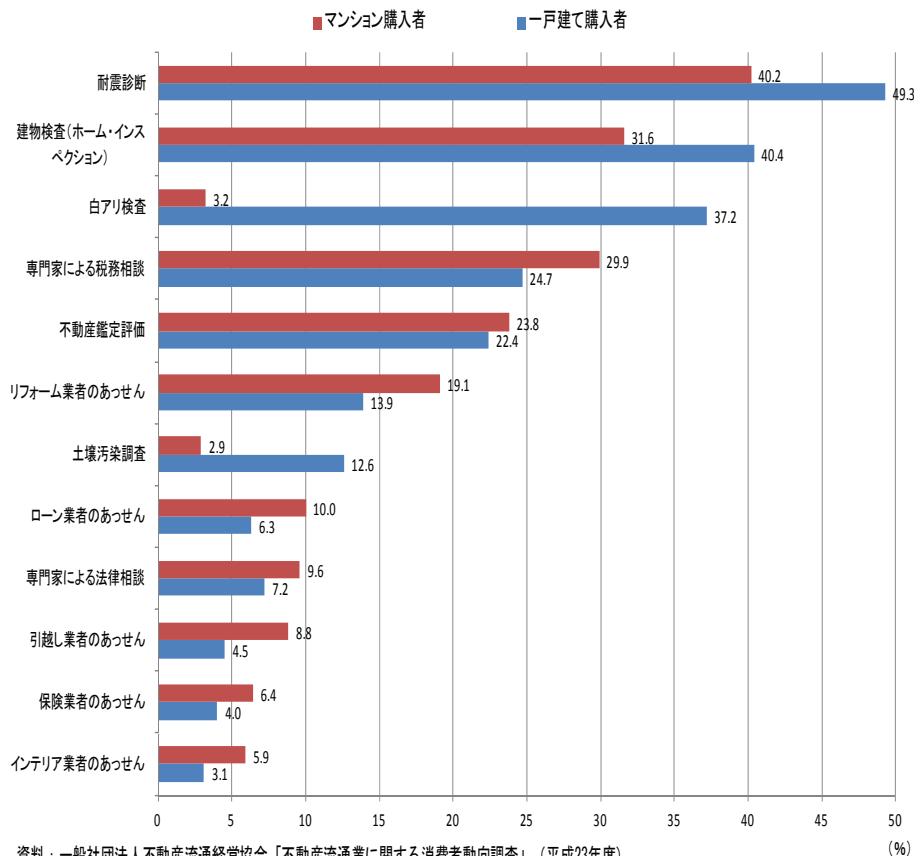
※「価値向上額」は、売却価格から想定販売価格とリフォーム費用を控除した額

(4)中古住宅・リフォームに係る課題

③ 中古住宅売買におけるワンストップサービスへのニーズ

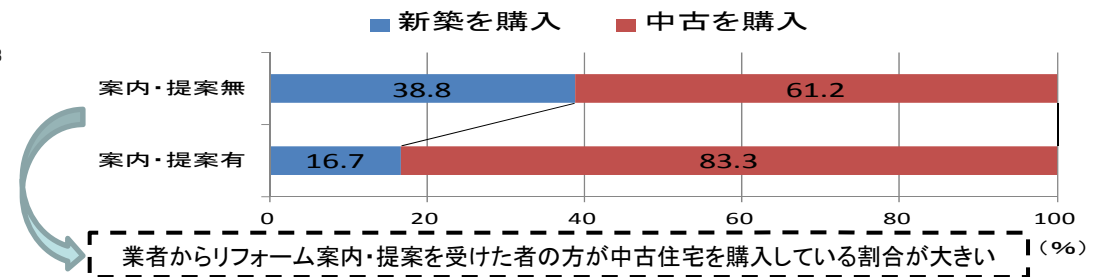
- 中古住宅購入者が、売買に際して、耐震診断、建物検査、白アリ検査、専門家による税務相談、不動産鑑定評価、リフォーム業者の斡旋等の関連サービスを求める割合が高くなっている。
- 中古住宅購入検討者のうち、不動産会社からリフォームの案内や提案を受けた約8割が中古を購入。
- 一方、中古住宅購入者の宅建業者に対する期待と満足度をみると、物件の欠点の説明、物件・構造に関する知識、情報公開等についてギャップが大きく、仲介業者と各分野の専門家が連携することが今後重要。

【中古住宅購入時に受けたサービス】



【不動産会社からのリフォーム案内・提案の有無と住宅購入】

(対中古住宅購入検討者)



資料：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」(平成19年)

※2006年に住宅を購入した者で、新築・中古を並行検討した者及び中古のみを検討した者が対象

【宅建業者に対する中古住宅購入前期待順位→購入後満足順位のギャップ】

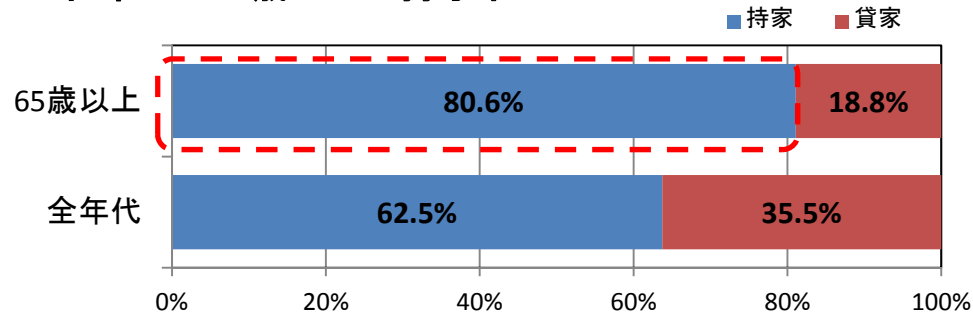
物件の欠点も伝えてくれること	3位→16位 (－13)
物件に関する知識が豊富	1位→12位 (－11)
構造に関する知識が豊富	9位→18位 (－9)
契約を急いだりしつこく対応しない	2位→11位 (－9)
情報を包み隠さず全部公開	5位→13位 (－8)

(H22年リクルート住宅総研調べ)

④ 高齢者の資産活用

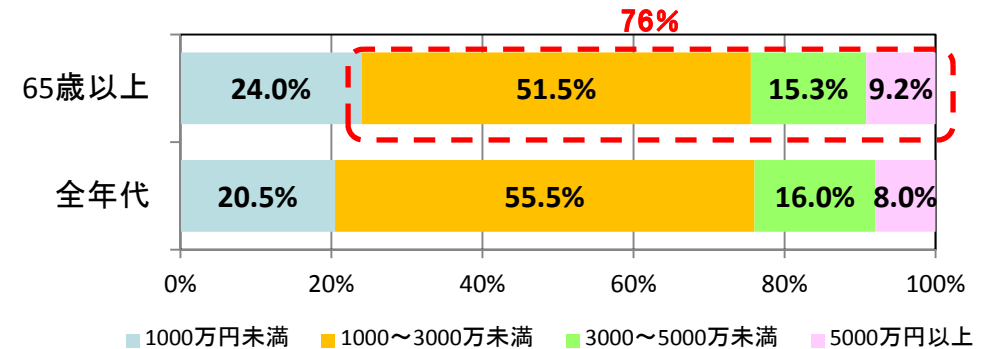
- 高齢者の持ち家率は8割と高く、また、高齢者の76%は1000万円以上の住宅・宅地資産を保有。
- 一方、「資産はできるだけ子孫に残したい」とする高齢者の意識が依然として根強く、また、リバースモーゲージの認知度、利用意向も低い状況。

■世帯主が65歳以上の持家率



(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

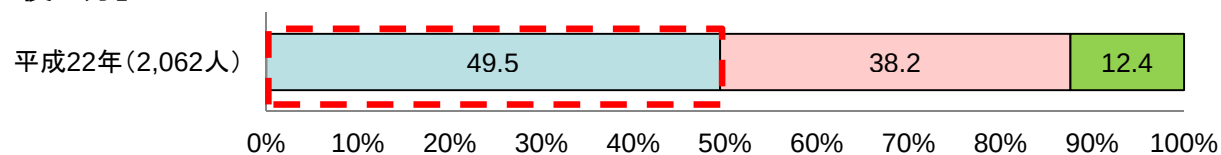
■世帯主が65歳以上の住宅・宅地資産額



(資料)総務省「平成21年全国消費実態調査」

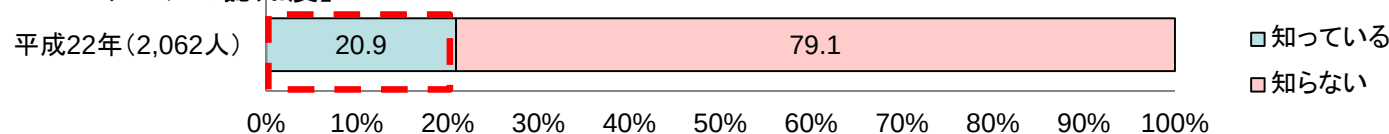
■高齢者の資産活用に関する意識調査

【資産の使い方】



- 資産できるだけ子孫のために残してやる方が良い
- 資産は自分の老後を豊かにするために活用(売却、賃貸など)する方が良い
- わからない

【リバースモーゲージの認知度】



- 知っている
- 知らない

【リバースモーゲージの利用意向】

(単位: %)

総数=2,062人	すでに利用している	ぜひ利用してみたい	どちらかといえば利用してみたい	どちらかといえば利用してみたいとは思わない	利用してみたいとは思わない	わからない
	0.1	1.3	6.3	7.7	70.9	13.8

(資料)内閣府「平成22年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」

⑤ まとめ

課題	取組の方向
中古住宅の質に対する不安 ・中古住宅の品質(不具合等)が分からない ・瑕疵等があった場合の保証が不十分 ・中古住宅に関する情報提供が不十分	・住宅の現況把握(インスペクション) ・購入物件の瑕疵保証(瑕疵保険) ・物件・価格情報の提供
中古住宅の適切な評価 ・住宅の性能等を判断する目安がない ・住宅を評価するための図面等の基礎的資料の不足 ・住宅の性能等が建物価値に反映されない	・住宅性能の評価・表示 ・住宅履歴情報の蓄積 ・建物評価手法の構築
流通の担い手の強化 ・売買時に、リフォーム、インスペクション等のサービス提供がワンストップで行われていない	・関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供
住宅ストックの活用 ・高齢者等が保有する住宅の資産としての活用が不十分	・リバースモーゲージの普及 ・住み替え支援

3. 今後の取組

(1)中古住宅・リフォームトータルプランの概要

平成24年3月26日策定

目指すべき
住宅市場の姿

新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、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する



2020年(平成32年)までに市場規模を倍増

1, 2 市場の環境整備	1 中古住宅流通を促す市場の環境整備	2 リフォーム市場の環境整備
	(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 インスペクション、住宅性能評価、住宅履歴情報 (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	(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 ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進 ②消費者支援制度の活用促進
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 (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	(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上
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	

(2)課題への対応

	課題		今後の対応
住宅の質に対する不安の解消	・インスペクション、瑕疵保険、情報提供サイト等、課題解決に向けた取組はスタートしているが、まだ消費者に普及していない	⇒	・ガイドラインの作成を通じたインスペクションの普及 ・瑕疵保険とフラット35・税制との一体化 ・総合的な情報提供の充実を図るための共通ルールの整備
中古住宅の適切な評価	・良質な中古住宅を評価する仕組みがない（既存住宅の住宅性能表示の利用は低調） ・売買時に住宅履歴情報が活用されていない ・建物価値が経年で一律に減価する価格設定 ・リフォーム等による性能向上が建物価値に反映されない（リフォームによる性能向上への動機付けが希薄）	⇒	・リフォームされた中古住宅の性能評価に向けた基準等の整備 ・売買時を想定した住宅履歴情報の標準化 ・経年で一律に減価する建物評価手法の見直し ・リフォームによる性能向上の担保価値等への反映 ・性能向上を図るリフォームへの支援
流通の担い手の強化	・売買時の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の普及・定着	⇒	・事業者間連携協議会の取組への支援拡大等による新たなビジネスモデルの普及促進
住宅ストックの活用	・リバースモーゲージについては、相続トラブル等のリスクや、高齢者の認知度・利用意向が低いこと等から、普及していない。	⇒	・リバースモーゲージの高齢者、関係事業者への効果的な周知

① 住宅の現況把握(既存住宅インスペクションの普及)

現状

- 様々な形態でサービス提供がなされている
 - ・既存住宅性能評価
 - ・既存住宅売買瑕疵保険に係る検査
 - ・民間事業者による独自のインスペクションサービス

課題

- 業務を実施する者の信頼性が担保されない(誰でもできる)
- 保険以外の場合には、インスペクションで見過ごされた瑕疵が発覚した場合の保証が不十分

検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方に係る
既存住宅インスペクションガイドラインの策定・公表(平成24年度予定)

中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月)※抜粋

3. 中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組

3.1.中古住宅流通を促す市場の環境整備

(3) 中古住宅の品質の確保

①インスペクションの普及促進

消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションの普及促進を図ることとし、消費者が安心して依頼できるよう、現在、中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、建築士等の資格を有する者の活用等検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、インスペクションに係るガイドラインをとりまとめること

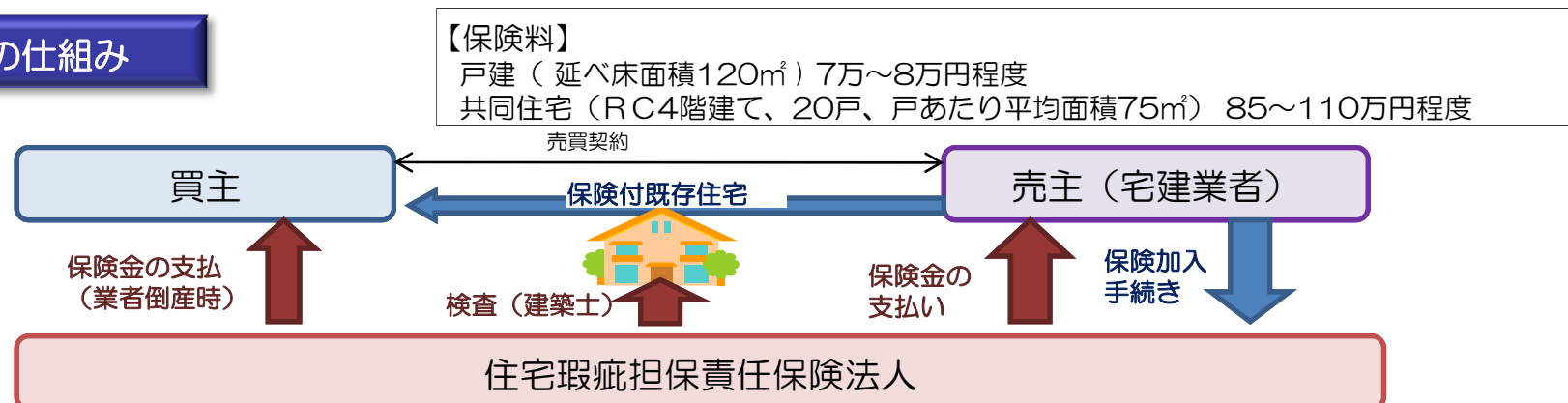
(3)中古住宅の適切な評価に向けた取組

②-1 購入物件の瑕疵保証(既存住宅売買瑕疵保険の普及)

- 保険金の支払い対象は構造部分・防水部分など。保険期間は5年間。保険加入は任意。
- 「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外(個人間売買)」の場合」で仕組みが異なる。

売主が宅建業者の保険の仕組み

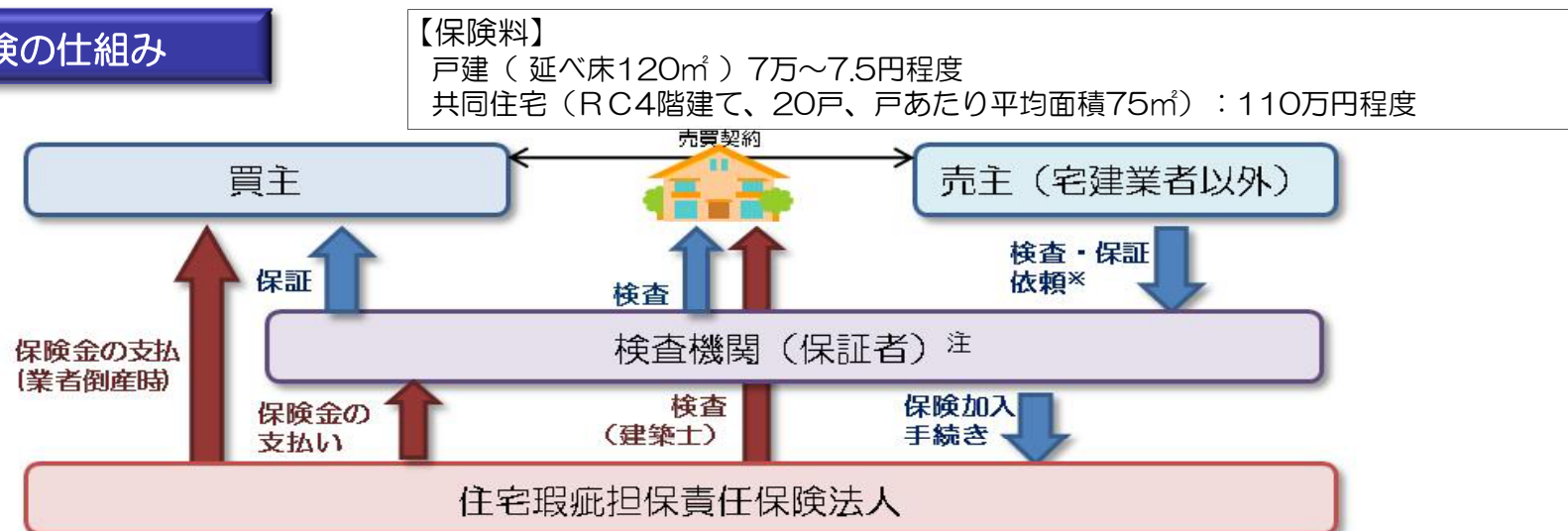
宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う



<申込み実績> 6,772戸（H21.12.18～H24.1.31）

売主が宅建業者以外の保険の仕組み

個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払う



※検査・保証依頼は、買主（予定者）からの依頼も可能です。

<申込み実績> 1,663戸（H22.3.8～H24.1.31）

②-2 購入物件の瑕疵保証(既存住宅売買瑕疵保険と税制の一体化)

○中古住宅取得に係る税制特例の適用要件の合理化

消費者のニーズに応じた住宅を選択できる環境を整備する観点から、中古住宅取得に係る税制特例の適用要件として、新たに「既存住宅売買瑕疵保険」への加入を位置づけ、中古住宅の流通促進、住宅ストックの循環利用を図る。

(平成25年度税制改正)

概要

中古住宅の取得を対象とする税制特例措置の適用要件に関し、新たに、**既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を追加**する(下記③を追加し、①、②又は③のいずれかを満たせばよいこととする。)

- 【現行】
- ① 築年数要件(木造:20年、耐火:25年)
 - ② 耐震基準に適合していることの証明



- 【改正案】
- ① 同左
 - ② 同左
 - ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること

(※) 不動産取得税の特例措置は、上記①・②の他に「S57以後に新築されたもの」でも適用可

【対象となる税制特例措置】

- (1) 住宅ローン減税
- (2) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置
- (3) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置
- (4) 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例措置
- (5) 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(3)中古住宅の適切な評価に向けた取組

③-1 住宅性能の評価・表示(新築住宅の住宅性能表示制度)

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

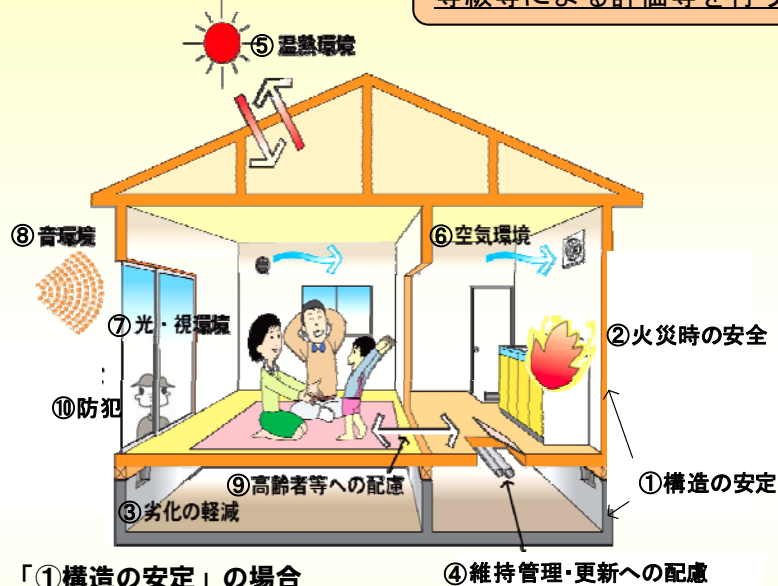
- **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て等級などで評価し、
- **評価書**（※1）が**交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

（※1 建設住宅性能評価書に限る）

●性能評価項目のイメージ

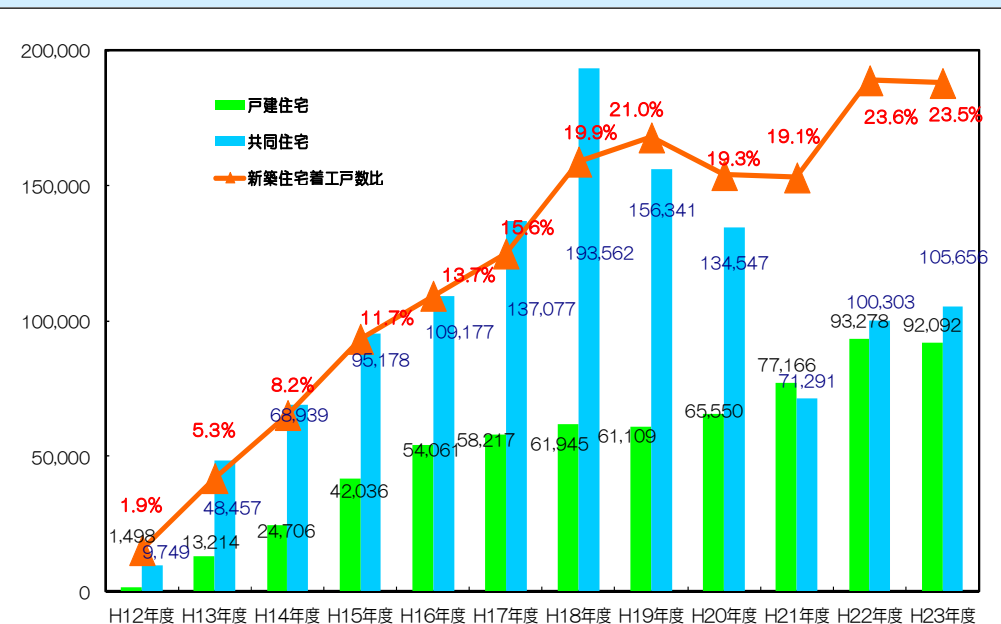
10分野32項目について
等級等による評価等を行う。



〔例〕「①構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.5倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.25倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝ 建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

●住宅性能表示制度の実績（新築住宅・H12～H23）



（このほか、平成14年度から既存住宅を対象とした住宅性能表示制度を運用実施）

- **平成23年度の実績は19万戸強。**（※2）
- **新設住宅の20%強が住宅性能表示制度を利用している。**

（※2）設計住宅性能評価書の交付ベースで集計

(3)中古住宅の適切な評価に向けた取組

③-2 住宅性能の評価・表示(既存住宅の住宅性能表示制度)

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

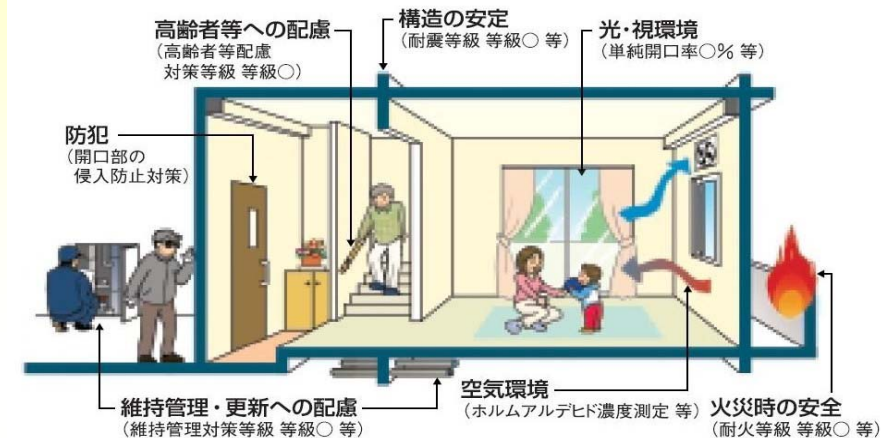
- **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **現況検査等**を経て等級などで評価し、
- **評価書（※1）が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度（※2）から運用が実施された**任意の制度**である。

（※1 建設住宅性能評価書に限る、※2 既存住宅については平成14年度から制度運用）

●性能評価項目のイメージ

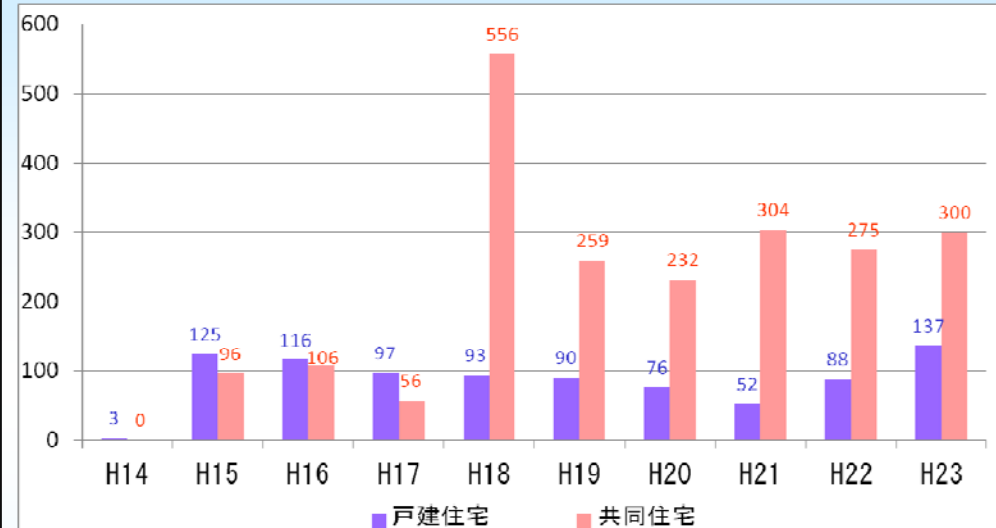
7分野27項目について
等級等による評価等を行う。



〔例〕「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力の 1.5倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力の 1.25倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度⇒ 建築基準法が全ての建築物に求める最低基準
	等級0	その他

●住宅性能表示制度の実績（既存住宅：H14年度～H23年度）



・平成23年度の実績は約440戸。（※3）

・制度開始からの累計実績は約3,060戸。（※3）

（※3）住宅性能評価書の交付ペースで集計

③-3 住宅性能の評価・表示(長期優良住宅の認定制度)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承する。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年6月施行)

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資等の優遇措置の適用が可能

《長期優良住宅認定基準の概要(木造戸建住宅)》

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

劣化対策等級3に加えて、
・床下及び小室裏の点検口を設置。
・床下空間に330mm以上の有効高さを確保。

長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
・省エネルギー対策等級4

維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること
・維持管理対策等級(専用配管)等級3

居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること

耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること
次のいずれかの措置を講じる。

- ・免震建築物であること。
- ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/40以下とする。(層間変形角を確認)
- ・耐震等級(倒壊等防止)の等級2とする。

計画的な維持保全

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

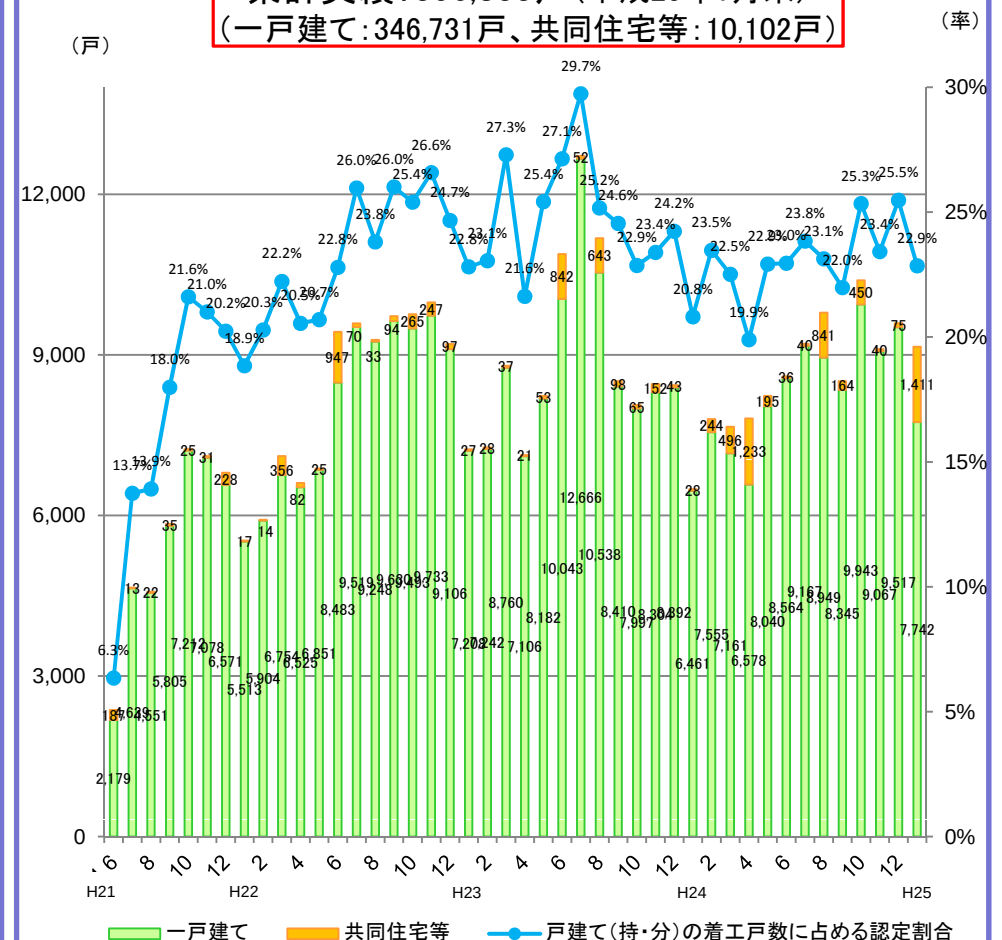
住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること

- ・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上
- ※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

長期優良住宅の月別認定戸数(H21.6～H25.1)

累計実績: 356,833戸(平成25年1月末)
(一戸建て: 346,731戸、共同住宅等: 10,102戸)



③-4 住宅性能の評価・表示(リフォームされた中古住宅を評価する仕組みの検討)

1. 既存住宅をリフォームして長期優良住宅等として認定・評価するための仕組みの構築

中古住宅・リフォームトータルプランに掲げられた方針に基づき、認定・評価基準等の整備

【中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月26日策定)】(抄)

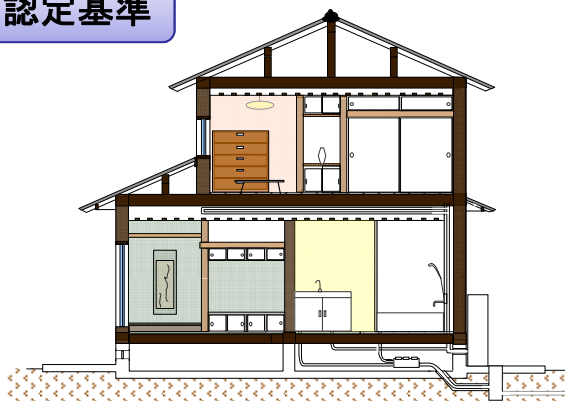
既存住宅の質の向上を図るリフォームと適切な維持管理の取組を促進するため、**既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するために必要となる認定・評価基準や評価手法等を平成25年度までに整備する。**

長期優良住宅の認定制度

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

＜平成21年6月4日より運用開始＞

認定基準



＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件

劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、可変性(共同住宅のみ)

＜2＞社会的資産として求められる要件

高水準の省エネルギー性能、基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)

＜3＞長く使っていくために必要な要件

維持保全計画の提出

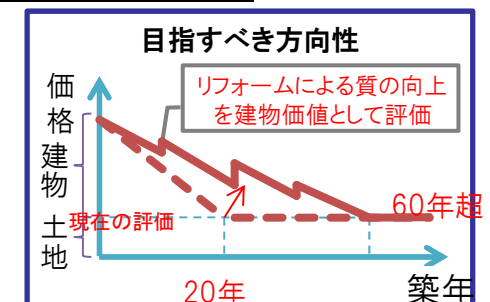
＜4＞その他必要とされる要件

住環境への配慮、住戸面積

2. リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させるための評価手法の整備

平成25年度予算(新規)

現状では、中古住宅を購入しリフォームを実施する際に金融機関からローンを借りる場合に、リフォーム後の住宅の価値が評価されていない傾向にあるため、リフォームによる質の向上を担保価値に反映させるための評価手法を整備することにより、ローンの充実・提供拡大・普及を促進する。



④ 住宅履歴情報の蓄積・活用

住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報（「住宅履歴情報」）が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な中古住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報（イメージ）

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報（イメージ）

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

住宅履歴情報があることのメリット

- ・ 計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- ・ 売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- ・ 不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能



- ・ 住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- ・ 住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立。
- ・ 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約267万件
[うち、共通IDのあるものは約2.8万件]（平成23年度末現在）
- ・ 正会員60機関（平成25年2月1日現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。現在、情報の一元管理や項目の統一化は行われていない。

⑤-1 建物評価手法の構築(価格査定マニュアルの概要)

■価格査定マニュアルとは

不動産会社が売り出し価格について意見を述べる際に、その根拠を合理的に算出する方法を示したもの

((公財) 不動産流通近代化センターが作成)

<参考>

宅地建物取引業法 (昭和27年法律第176号) (抄)

第34条の2第2項

宅地建物取引業者は、前項第2号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

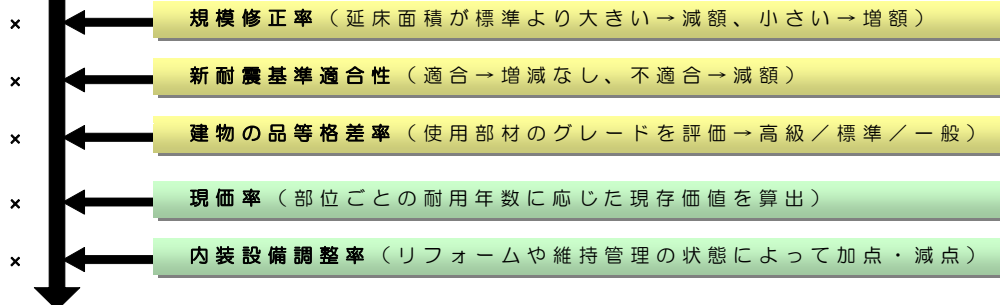
【価格査定の方法(戸建住宅の建物部分)】

●査定の考え方

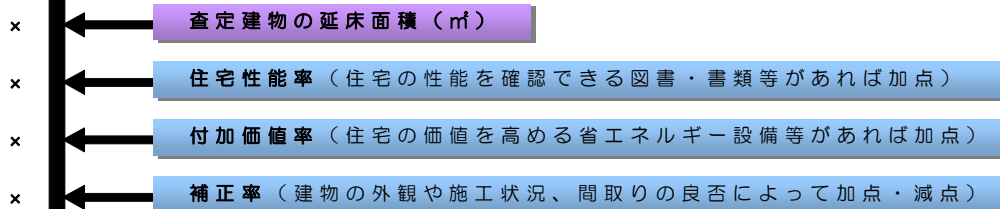
査定地における新築単価をもとに、建物の規模や耐震性、使用している部材や設備のグレードと耐用年数、修繕状況などを考慮して現時点の残存価格を算出する。これに、住宅性能や省エネ設備等の付加価値が確認できれば、更に加点。

●価格査定方法の概要

現時点での標準的な新築単価(万円/㎡)→物件所在地別



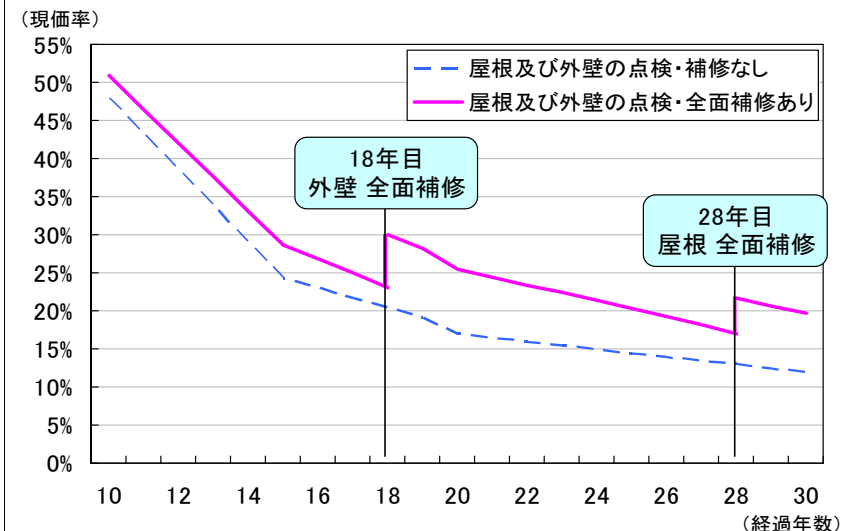
査定建物の現在単価(万円/㎡)



査定建物の価格(万円)

●屋根・外壁の修繕履歴の違いによる査定評価(現価率)の変化

★点検周期内に補修・取替工事を行っている、現価率は上がり評価額は高く査定されます。



(3)中古住宅の適切な評価に向けた取組

⑤-2 建物評価手法の構築(不動産流通における新たな建物評価手法の構築・普及)

課題

- ・「建物の相場、品質がわからない」⇒築年数のみを基準とした建物評価が一般的(メンテナンスをしても建物評価に適正に反映されない)
- ・「日本の建物の平均築後減失年数は27年」⇒築後20～25年で建物評価はほぼ0に(住宅は買った瞬間から価値が急激に下落する資産に)

施策

- ①本来あるべき住宅の使用価値に関する調査
- ②中古住宅取引関係者へのヒアリング調査
- ③不動産取引関係者、消費者が納得できる建物評価手法の確立と不動産取引関係事業者への普及促進

【平成25年度予算0.2億円】
(新規)

効果

- (売主) 適切なメンテナンスの実施により資産価値を維持した状態で住宅売却が可能
 (買主) 建物の品質に応じた適正な価格での住宅の取得が可能
 (宅建業者) 取引当事者に対して建物品質に応じた合理的な価格の根拠を明示可能
 (金融機関) 建物の品質に応じた与信判断が可能となり、住宅ローン市場規模が拡大する可能性

⇒中古住宅流通市場の適正化・活性化

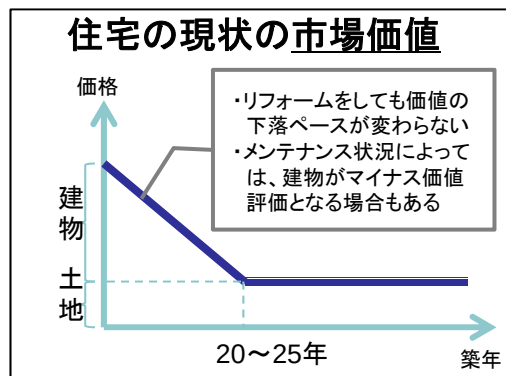
【施策のイメージ】

【平成25年度の施策】

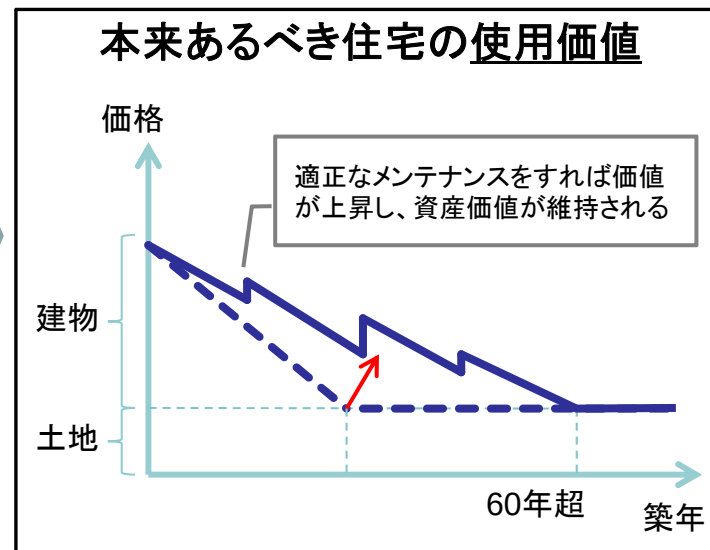
- ・本来あるべき住宅の使用価値に関する調査
 - ・中古住宅取引関係者へのヒアリング調査
- ⇒新たな建物評価手法に関する指針の構築

【平成26年度の施策(予定)】

- ・価格査定マニュアルの改訂
 - ・中古住宅取引関係者への普及促進
- ⇒新たな建物評価手法に基づく取引の普及



築後20～25年で建物価値は0



宅地建物取引業者
(建物の品質に応じた査定)



金融機関
(適正な与信判断による融資)



売主(自宅の資産価値の維持)
買主(適正価格での住宅取得)



誰もが納得できる
中古住宅流通市場
の確立

⑥-1 リフォームに対する支援(税制上の特例措置の拡充等)

住宅の耐震化を強力に推進するとともに、省エネ・バリアフリー化を進め、住宅ストックの性能の向上、リフォーム市場の拡大を通じた経済の活性化を図るため、住宅のリフォーム工事(耐震・省エネ・バリアフリー)をした場合の特例措置を延長・拡充する。

(平成25年度税制改正)

結果の概要

所得税(投資型)

⇒ 工事費等の10%を所得税額から控除する措置

	居住年	最大控除額
1.耐震 【4年延長】	～H26.3	20万円
	H26.4～H29.12	25万円
2.省エネ 【5年延長】	～H26.3	20万円(30万円)
	H26.4～H29.12	25万円(35万円)
3.バリアフリー 【5年延長】	～H26.3	15万円
	H26.4～H29.12	20万円
1+2+3を併用 する場合	～H26.3	40万円(50万円)
	H26.4～H29.12	70万円(80万円)

※カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

《以下はいずれもH26.4から適用》

- 省エネ改修は、断熱工事に併せて行う**高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システム**の設置も対象
- **控除額算出方法の簡素化**(単価により算出)

リフォーム税制全般

- 申請手続の運用改善
証明書の発行主体に**住宅瑕疵担保責任保険法人を追加**、証明手続の合理化(低炭素建築物の認定を受けた場合の証明方法の簡素化等)
- **工事費要件の引上げ**(30万円→50万円超) ※所得税:H26.4から、固定資産税:H25.4から適用

※ 下線部分が現行制度からの変更点

所得税(ローン型)

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除する措置

居住年	省エネ・バリアフリー工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
	その他工事対象限度額		
～H26.3	200万円	2.0%	60万円
	800万円	1.0%	
H26.4～H29.12	250万円	2.0%	62.5万円
	750万円	1.0%	

【4年延長】

固定資産税

⇒ 固定資産税の一定割合を減額する措置

	減額割合	減額期間
耐震 【H27まで】	1/2	1年(*)
省エネ 【3年延長:H27まで】	1/3	1年
バリアフリー 【3年延長:H27まで】	1/3	1年

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路(耐震改修法の改正により新たに措置)の沿道にある住宅の耐震改修は**2年間1/2減額**に拡充

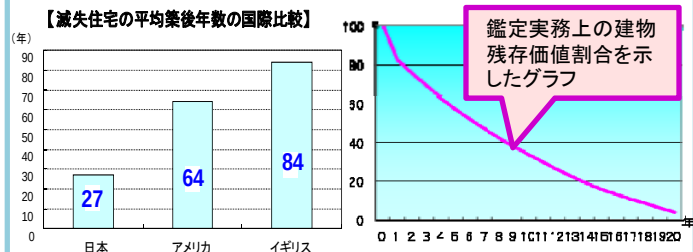
⑥-2 リフォームに対する支援(ストックの総合的な質の向上を図るための助成制度)

既存住宅ストックの現状

- ・省エネ基準※適合率:5%(H24)
※平成11年基準
- ・バリアフリー化※率:9.5%(H20)
※高度のバリアフリー化
- ・耐震化率:79%(H20)

・欧米と比べて短い住宅寿命
(日本:27年、アメリカ:64年、イギリス:84年)

・資産価値は20年でほぼゼロ



目標

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

(中古住宅・リフォームトータルプラン)

従来の省エネ改修に特化した支援制度から、住宅ストックの質を総合的に向
上させる支援制度へと段階的に拡充

【従来制度】

省エネ改修推進事業

＜支援対象＞

省エネ改修
(10%以上の省エネ)

※H20年度、H21年度に実施。
住宅エコポイント実施期間
(H22年度～H24年度)は休止

【平成24年度補正】

省エネ改修等
緊急推進事業(50億円)

省エネ改修
(10%以上の省エネ)

バリアフリー改修※
※省エネ改修と併せて実施す
る場合

【平成25年度当初】

省エネ改修等推進事業
(環境・ストック活用推進事業
171億円の内数)

省エネ改修
(10%以上の省エネ)

バリアフリー改修※
耐震改修※
※省エネ改修と併せて実施す
る場合

＜補助率＞

上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を補助
(耐震改修は費用の11.5%まで)

＜上限＞

50万円/戸(バリアフリー改修、耐震改修を併せて行う場合は75万円/戸)

効果

○住宅ストックの質の向上、長寿命化

○リフォーム投資の促進による景気拡大

○地域経済の活性化 (リフォーム工事の担い手の多くは中小工務店)

(3)中古住宅の適切な評価に向けた取組

⑦ リフォーム一体型ローンの取扱状況

- 主要銀行6行中5行が一体型ローンを取扱っているが、融資条件には差異あり（地銀等にも取扱い金融機関あり）
- 一体型ローンの導入は通常の住宅ローン残高の拡大にも寄与すること等から、取扱い金融機関は拡大の方向

都市銀行	A銀行 ○	B銀行 △	C銀行 ○	D銀行 ○
借入限度額	売買代金＋リフォーム代金の100%	売買代金＋リフォーム代金の100%	売買代金＋リフォーム代金の100%	売買代金＋リフォーム代金の100%
売買代金とリフォーム部分の金利差	同一金利	金利差あり	同一金利	同一金利
提携不動産会社	なし	なし	大手不動産流通会社等	大手不動産流通会社等
リフォーム単体ローンの有無	あり	あり	あり	あり

信託銀行	E信託銀行 ×	F信託銀行 ○
借入限度額	取扱いなし	売買代金の120%
売買代金とリフォーム部分の金利差	—	同一金利
提携不動産会社	—	大手不動産流通会社、センチュリー21加盟不動産会社等
リフォーム単体ローンの有無	あり	あり

- ・・・取扱いあり（売買代金、リフォーム部分の金利が同一）
△・・・取扱いあり（売買代金、リフォーム部分の金利が相違）
×・・・取扱いなし

表の記載内容は2012年11月の各金融機関窓口等への電話でのヒアリング調査によるもので、個別の借入条件等は各金融機関にご確認ください。

【フラット35】リフォームパック

取扱い金融機関	2機関
借入限度額	売買代金の100%
売買代金とリフォーム部分の金利差	金利差あり※1
提携不動産会社	なし
実績	申請45件、実行3件※2

- ※1 リフォーム部分はフラット35の融資対象外のため、取扱い金融機関の融資金利を適用。
※2 H24.7～H25.2の実績。

(4)住宅ストックの活用に向けた取組

我が国のリバースモーゲージの概要

【使途自由型】

分類		主体	開始時期	利用対象者	利用使途	担保物件	融資限度額	累計(件)
公的	厚生労働省	不動産担保型生活資金貸付制度	平成14年	65歳以上、住民税非課税の低所得者	主に生活資金	戸建住宅のみ 土地評価額1,000万円以上目安	土地評価額の70%程度 1月当たり30万円以内	1,121 (H24.3末)
		要保護世帯向け不動産担保型生活資金	平成19年	65歳以上、一定の不動産を有し生活保護基準に該当している世帯	主に生活資金	戸建住宅、マンション 評価額500万円以上	土地及び建物の評価額の70%程度(マンションの場合は50%) 生活扶助額の1.5倍以内	1,209 (H24.3末)
	武蔵野市		昭和56年	市内に1年以上居住で概ね65歳以上、福祉公社の家事援助等サービス利用者	福祉公社の在宅福祉サービス、生活費、医療費、住宅改良費等	戸建住宅、マンション(専有面積50㎡以上、築年数13年以内) 担保評価額の下限なし	土地評価額の80%以内、マンションは評価額の50%以内	119 (H24.3末)
民間	A信託銀行		平成17年	60～83歳、三大都市圏エリアの居住者	自由	戸建住宅のみ 土地評価額8,000万円以上	土地評価額の50%	364 (H24.12末)
	B銀行		平成17年	55～80歳、年収120万円以上、営業店から2時間以内の圏内	自由	戸建住宅、マンション 土地評価額、マンション評価額1,000万円以上目安	戸建住宅は土地評価額80%(マンションは50%)以内 500万円以上1億円(マンションは5,000万円)以内	2,445 (H24.12末)
	C銀行		平成21年	60～85歳 県内の路線価のある地域の居住者	自由	戸建住宅のみ 担保評価額の下限なし	土地評価額の60%以内 1億円以内	非公表
	D信用金庫		平成23年	利息払い型:55～80歳未満 利息元加型:65～80歳未満 信託契約が条件	自由	戸建住宅のみ 利息払い型は土地評価額の下限なし 利息元加型は土地評価額が3,000万円以上	利息払い型:500万円以上1億円以内、土地評価額の70%以内 利息元加型:1,000万円以上1億円以内、土地評価額の70%以内(ただし、融資極度額の50%以内)	60 (H24.12末)
	E信用組合		平成22年	65歳以上、地域在住の組合員 組合口座での年金受給者	自由	戸建住宅のみ 担保評価額の下限なし	担保評価額の50%以内又は3,000万円以内の低い額	12 (H24.12末)

【使途限定型】

分類	主体	開始時期	利用対象者	利用使途	担保	融資限度額	累計(件)
公的	住宅金融支援機構 〔高齢者向け返済特例制度〕	平成13年	60歳以上(高齢者向け返済特例制度)	自己所有宅のバリアフリー化、耐震改修等を含むリフォーム(建替含む)資金	戸建住宅、マンション 担保評価額の下限なし	1,000万円(リフォーム工事費まで)、保証機関の保証限度額のいずれか低い額	480 (H24.12末)
民間	民間金融機関 〔住宅金融支援機構による住宅融資保険制度〕	平成21年	60歳以上	自己所有宅のリフォーム等(全部改築を含む)資金(H21～)、サービス付高齢者向け住宅への入居一時金(H23.10～)	戸建住宅、マンション 担保評価額の下限設定は任意	1,500万円、リフォーム工事費、入居一時金又は担保評価額50%の低い額	17 (H24.12末)

4. 研究会の論点

1. 我が国の中古住宅の流通拡大を推進するための方策、とりわけ中古住宅の適切な評価と活用に向けた環境整備のあり方

○売買時における適切な建物評価のための環境整備

- ・ 取引情報が少ないこと等により原価法によらざるを得ない戸建住宅の価格設定において、建物の実際の使用価値を反映させるためには、どのような情報をどのように活用すべきか。例えば、長期優良住宅・住宅性能表示による性能、インスペクション結果、住宅履歴情報を反映させるための課題は何か。

○担保評価における適切な建物評価のための環境整備

- ・ 建物の実際の使用価値を反映させる建物評価手法を金融機関の担保評価においても活用するための課題は何か。
- ・ リフォームによる価値向上をリフォームローンにおいて金融機関の担保評価に反映させるための課題は何か。

○物件情報の開示の促進

- ・ 中古住宅の適切な評価が進むよう、物件情報の開示を促すためには、どのようなインセンティブが必要か。

○住宅ストックの価値の維持・向上

- ・ 経年に応じた適切なリフォームなど、建物の価値を維持し、向上させる所有者の努力を促すため、どのようなインセンティブが必要か。また、リフォーム等による建物の長寿命化など、ストックの価値の維持・向上はどのような社会的・経済的効果を持つと考えられるか。

2. 住宅ストックの活用促進のあり方

- ・ 住宅ストックの価値が向上した場合に、どのような活用策が考えられるか（リバースモーゲージ、ホームエクイティローン等）。また、その活用を促進するための方策として、どのようなことが考えられるか。