

# 中古住宅流通に係る課題と今後の工程表(案)

【中古住宅流通の現状と目標】 中古流通シェア：11.5% (H10) → 13.5% (H20) → 25% (H32) 目標

	課題	これまでの取組	現状・残された課題	H25年度の取組	今後の取組
中古住宅 評価の 適正化	住宅の性能等を判断する目安がない	<b>住宅性能の評価・表示</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅の住宅性能表示制度(H12年4月～)</li> <li>既存住宅の住宅性能表示制度(H14年12月～)</li> <li>新築住宅の長期優良住宅制度(H21年6月～)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅の住宅性能表示の利用は全体の2割程度</li> <li>既存住宅の住宅性能表示の利用は年間300戸程度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための基準等の整備</li> <li>検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続き(民間機関証明等)の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期優良住宅等とするための性能向上リフォームに対するインセンティブの付与</li> <li>既存住宅の性能評価・表示の充実</li> <li>検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続きの創設</li> </ul>
	住宅を評価するための図面等の基礎的資料の不足	<b>住宅履歴情報の蓄積</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>新築時の図面等を蓄積する仕組み                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 長期優良住宅制度による維持保全計画の作成(H21年6月～)</li> <li>▶ 住宅履歴情報「いえかるて」の普及に向けた協議会の設立(H22年5月～)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅履歴情報の中古住宅流通時における活用が不十分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通時等を想定した住宅履歴情報の共通項目の設定など住宅履歴情報の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通時等を想定した住宅履歴情報の充実・活用</li> </ul>
	住宅の性能等が建物価値に反映されない	<b>建物評価手法の構築</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地建物取引業者が利用する価格査定マニュアルの改訂(長期優良住宅認定への対応:H21年7月)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造戸建住宅の建物価値が20年でゼロとなるなど建物価値が一律に減価</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な建物評価を目指した評価方法に係る基準・指針策定 →経年で一律に減価する評価方法の見直し →リフォームによる性能向上を建物価値(住宅ローンの担保価値)に反映するための評価方法を整備する取組を支援</li> <li>JHF、民間金融機関をはじめとする中古流通市場関係者等を含めた「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」を設け情報交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>左記基準・指針の普及・定着</li> <li>「価格査定マニュアルの改訂による活用</li> <li>「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」において情報交換</li> <li>金融機関の担保評価での活用</li> </ul>
中古住宅 の質に対する不安 の解消	中古住宅の品質(不具合等)が分からない	<b>住宅の現況把握</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の不具合等の有無を調査報告する既存住宅のインスペクション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>インスペクション・ガイドラインの作成着手</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>インスペクション・ガイドラインの作成及びガイドラインに沿った的確なインスペクションの普及促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインに沿った的確なインスペクションの普及促進</li> </ul>
	瑕疵等があった場合の保証が不十分	<b>購入物件の瑕疵保証</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅の瑕疵を保証する既存住宅売買瑕疵保険の提供(H21年12月～)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>瑕疵保険の利用は低調であり、より使われる瑕疵保険へ改善が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>瑕疵保険の商品ラインナップ充実</li> <li>瑕疵保険、フラット35適合証明に係る各検査の合理化の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>瑕疵保険の商品ラインナップの更なる充実</li> </ul>
	中古住宅に関する情報が不十分	<b>物件・価格情報の提供</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による物件情報提供サイト</li> <li>国交省による不動産の取引価格情報提供制度(H18年4月～)</li> <li>レインズが保有する成約情報を活用した不動産取引情報提供サイト(H19年4月～)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件の属性、環境等に関する情報提供が不十分、不動産に関する情報が分散</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産情報を効率的に集約・管理するシステムの基本構想作り</li> <li>売主による情報提供促進と充実(告知書記載内容の充実、住宅履歴書との整合等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産情報を効率的に集約・管理するシステムの設計</li> <li>売主による情報提供促進と充実</li> </ul>
中古住宅 流通上の 障害除去	インスペクション、リフォーム等、売買時のワンストップでのサービス提供等が不十分	<b>流通事業者の連携</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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支援(平成24年度～)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協議会の取組がスタートしたところ</li> <li>買取再販、リフォーム前提の個人間売買支援が不十分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者間連携協議会の取組支援の拡大</li> <li>買取再販事業に係るビジネスモデルの構築と所要のインフラ整備の検討</li> <li>リフォームを前提とした個人間売買支援の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者間連携の更なる強化</li> <li>買取再販事業に係るビジネスモデルの構築と所要のインフラ整備</li> <li>リフォームを前提とした個人間売買支援の促進</li> </ul>
住宅 ストックの 活用	住宅の資産としての活用が不十分	<b>リバースモーゲージの普及</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅金融支援機構によるバリアフリー・耐震改修等に対する高齢者向け返済特例制度(H13年10月～)</li> <li>厚労省による低所得者向け不動産担保型生活資金貸付制度(H14年度～)</li> <li>民間金融機関によるリバースモーゲージの提供</li> </ul> <b>住み替え支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>移住・住みかえ支援機構による高齢者等の住み替え支援事業(H18年10月～)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産価格下落等のリスク、相続問題等のため、金融機関は敬遠</li> <li>高齢者の認知度、利用意向が低い</li> <li>売買よりも手間がかかる等のため、宅建業者は敬遠</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JHF、民間金融機関をはじめとする中古流通市場関係者等を含めた「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」を設け情報交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」の情報交換を通じ、新たな商品開発等</li> </ul>