

資料8

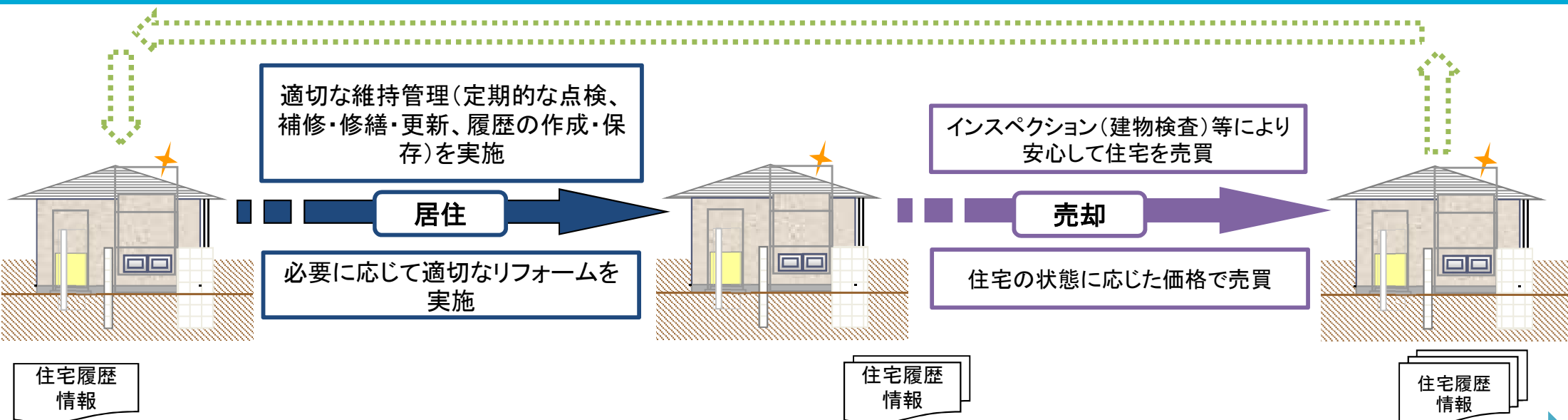
議事(3)関連

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書(案)

参考資料(案)

1. 中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策(概要)

中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



住宅履歴情報の蓄積・活用

適切なリフォームの推進

インスペクション(建物検査)の普及

- [「既存住宅インスペクションガイドライン」に沿った的確なインスペクションの普及促進]
- [インスペクション技術の開発・高度化]

性能向上リフォームの支援

- [長期優良住宅化リフォームの支援]
- [中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合、住宅ローン減税等を適用]

リフォーム市場の信頼性向上

- [住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及]

民間による法適合状況調査

- [検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン]

売買時等の安心の付与

既存住宅の性能評価・表示の充実

- [省エネ性能に関する項目の追加等]

既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供

- [瑕疵保険の商品ラインナップの充実]

流通市場の透明性・信頼性の向上

宅建業者による消費者への情報提供の充実

- [不動産総合データベースの構築]

宅建業者と他の事業者の連携推進

- [瑕疵保険やリフォーム等のサービスのワンストップでの提供推進]

適切な建物評価

住宅の状態やリフォームによる価値の向上を反映した価格査定

- [「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の策定と市場への定着]

2. 中古住宅・リフォーム市場活性化に関する取組(一覧表)

中古住宅・リフォーム市場活性化に関する取組

課題		H24年度までの取組	H25年度の取組	H26年度の取組	今後の課題	H27年度以降の取組
中古住宅評価の適正化	住宅の性能等を判断する基準の充実	住宅性能の評価・表示 ・新築住宅の住宅性能表示制度(H12.4～) ・既存住宅の住宅性能表示制度(H14.12～) ・新築住宅の長期優良住宅制度(H21.6～)	・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に向けた検討 ・「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の検討	・長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施 ・既存住宅の性能評価・表示の充実のための検討 ・「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の策定(H26.7)	・長期優良住宅認定制度及び住宅性能表示制度の更なる普及促進	・既存住宅の長期優良住宅認定制度創設 ・既存住宅の性能評価・表示の充実(省エネ等) ・「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」の活用促進
	住宅を評価するための図面等の基礎的情報の充実	住宅履歴情報の蓄積 ・新築時の図面等を蓄積する仕組み ➢ 長期優良住宅制度による維持保全計画の作成(H21.6～) ➢ 住宅履歴情報「いえかるて」の普及に向けた協議会の設立(H22.5～)	・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	・流通時等を想定した住宅履歴情報管理システムの検討	・住宅履歴情報の蓄積及び中古住宅流通時等における活用促進	・インスペクションによる住宅履歴情報の蓄積・活用の推進 ・流通時等における住宅履歴情報管理システムの試行
	住宅の性能等の建物価値への反映	建物評価手法の構築 ・宅建業者が利用する「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂(長期優良住宅制度への対応:H21.7)	・中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に係る指針の策定(H26.3) ・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の開催	・「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂に係る検討 ・不動産鑑定評価基準の改正(H26.5)、不動産鑑定評価における既存建物の評価に係る検討 ・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の開催	・建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関の実務における改善	・改訂された「戸建住宅価格査定マニュアル」の提供開始、活用促進 ・不動産鑑定評価における既存建物の評価方法の確立・普及 ・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を適時開催
中古住宅の質に対する安心の付与	中古住宅の品質(不具合等)に関する情報提供の充実	住宅の現況把握 ・住宅の現況把握に係る既存の取組を調査し、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定に向けた検討	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定(H25.6)、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 ・瑕疵保険におけるインスペクションの活用(H26.1～)	・「既存住宅インスペクション・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 ・瑕疵保険におけるインスペクションの活用	・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に沿った的確なインスペクションの更なる普及促進	・インスペクション技術の開発・高度化と保険制度における活用 ・瑕疵保険の商品ラインナップの更なる充実
	瑕疵等があった場合の保証の充実	購入物件の瑕疵保証 ・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(H21.12～)	・保険期間を短縮、保険金額を低減した商品を開発するなど、瑕疵保険の商品ラインナップを充実	・住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会において今後の普及方策等について検討 ・瑕疵保険の普及促進(補助事業等における瑕疵保険加入の要件化等)	・瑕疵保険の更なる普及促進	・不動産関係情報ストックシステム(不動産総合データベース)の試行運用
	中古住宅に関する情報提供の充実	物件・価格情報の提供 ・不動産の取引価格情報提供制度(H18.4～) ・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(H19.4～)	・不動産情報を効率的に集約・管理する情報ストックシステムの基本構想作成(H26.3) ・売主による情報提供促進と充実に向けた検討(告知書記載内容の充実、住宅履歴書との整合等)	・不動産関係情報ストックシステム(不動産総合データベース)の試行運用に向けたプロトタイプシステムの構築 ・売主による情報提供促進と充実に向けた検討(消費者への情報提供充実に資するモデル事業の支援)	・物件の属性、環境等に関する情報提供の充実 ・不動産に関する情報の集約	・不動産関係情報ストックシステム(不動産総合データベース)の試行運用 ・インスペクションの活用等宅建業者に求められる中古住宅取引モデルの検討
	所有者等による住宅の適切な維持管理の促進	住宅の維持管理の促進 ・長期優良住宅制度による維持保全計画の作成(再掲) ・住宅履歴情報「いえかるて」の普及に向けた協議会の設立(再掲) ・「マンション修繕の積立金に関するガイドライン」、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」、「マンション標準管理規約」等の策定	・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に向けた検討(維持保全計画書を含めた認定)(再掲)	・長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施(維持保全計画作成を要件化)(再掲)	・所有者等による住宅の適切な維持管理の普及・定着	・所有者等による住宅の適切な維持管理を促進するための方策の検討
中古住宅・リフォーム市場の透明性・信頼性向上	売買時のワンストップでのサービス提供の充実	流通事業者の連携 ・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(H24年度～)	・事業者間連携協議会の取組支援の拡大	・事業者間連携協議会の取組支援の拡大(消費者への情報提供充実に資するモデル事業の支援)(再掲)	・協議会の先進的取組の普及・定着	・インスペクションの活用等宅建業者に求められる中古住宅取引モデルの検討(再掲)
	リフォーム市場の信頼性向上	リフォーム市場の信頼性向上 ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターのリフォーム無料見積チェックサービス(H22.4～)	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設に向けた検討	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設(H26.9)	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及	・住宅リフォーム事業者団体登録制度の適正な運用
住宅ストックの活用	住宅の資産としての活用促進	税制支援 ・省エネルギー・耐震・バリアフリー改修促進税制等を措置 ・中古住宅取得に係る各種税制特例措置の築年数要件の緩和	・中古住宅取得に係る各種税制特例措置の適用要件の合理化(既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を対象に追加)	・買取再販事業に係る登録免許税の特例措置の創設(H26.4～H28.3) ・中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合についても住宅ローン減税等の適用対象とする改正(H26.4)	・税制特例措置の延長、活用促進	・買取再販事業に係る不動産取得税の特例措置の創設(H27.4～H29.3) ・税制特例措置の延長、周知及び活用促進
	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(H13.10～)	中古住宅活用を促進する金融商品の充実 ・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(H13.10～) ・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～)	・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において、リバースモーゲージ等の金融商品について意見交換(大手銀行がリバースモーゲージの取扱いを開始) ・移住・住みかえ支援機構の最低家賃保証を前提としたリバースモーゲージ関連商品が商品化	・「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において、リバースモーゲージ、リフォーム一体型ローン等の金融商品について意見交換	・不動産価格下落リスク等のリバースモーゲージに係るリスクへの対応 ・リバースモーゲージの認知度向上	・住宅金融支援機構の融資保険により、高齢者の住み替えのためのリバースモーゲージ型民間住宅ローン供給支援 ・住宅金融支援機構のフラット35の対象拡充により、リフォーム一体型ローンの供給を支援
	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(H18.10～)	住み替え支援・戸建住宅の活用促進 ・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(H18.10～)	・「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の開催、「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」(ガイドライン)の策定	・個人住宅を賃貸流通する上での資金調達や契約に関する課題と対応について検討	・消費者の認知度向上と個人住宅の流通促進に向けた体制整備	・個人住宅の流通促進に向けた体制整備を支援(多世代交流型住宅ストック活用推進事業) ・高齢者の住宅資産活用について助言する専門家の育成及び相談体制の整備

3. 成熟社会における豊かな住生活の実現に向けて ～住宅ストックの価値の向上とそれを支える中古住宅・リフォーム市場の活性化を中心として～

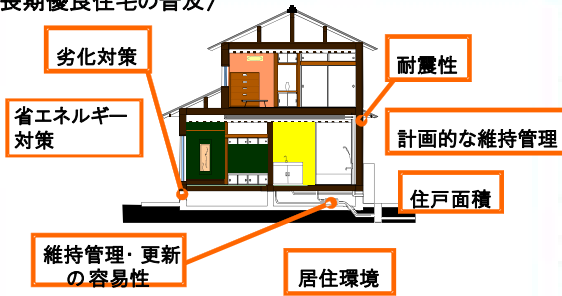
成熟社会における豊かな住生活の実現に向けて

～住宅ストックの価値の向上とそれを支える中古住宅・リフォーム市場の活性化を中心として～

“いいものを作る”

- ・耐震性・省エネ性・バリアフリー性等の向上
- ・長寿命化(長期優良住宅化リフォームを含む)
- ・他用途建築物からのコンバージョン

〈長期優良住宅の普及〉



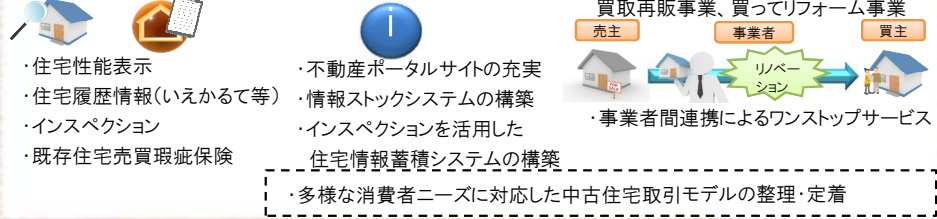
“長く大切に使う”

「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会へ

○住宅ストックの流通を促進する(住宅を世代間で引き継ぐ)

⇒人々の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住まい方を可能に

〈安心の確保〉 〈流通市場の透明性の向上〉 〈先進的ビジネスモデルの育成〉



○住宅ストックを活用する

- ・定期借家制度の活用
- ・個人住宅の質貸流通の促進
- ・借主負担DIY型賃貸の活用
- ・住宅のリノベーション
- ・空き家の改修・活用
- ・グループホーム、ゲストハウス、シェアハウス、カフェ・レストラン、ショップ等としての活用
- ・住宅資産活用のための相談体制整備

○住宅の資産評価を見直す

建物評価手法の改善による市場価値の向上
⇒木造住宅は20年で価値ゼロという「常識」からの決別
50歳以上の一世代当たり約2,000万円の損失を解消

○住宅関係金融商品を充実させる

- ・既存住宅の担保評価の改善
- ・高齢化社会に対応した金融商品の充実(リバースモーゲージ等)
- ・リフォーム一体型ローンの充実
- ・地域政策と連動した融資(地方公共団体と地方銀行の連携)

中古住宅市場活性化 ラウンドテーブル

中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化に向けて、不動産・金融の関係者が、率直かつ自由に意見交換

“きちんと手入れする”

○住宅ストックの価値を維持する

〈適切な点検・維持修繕の実施〉

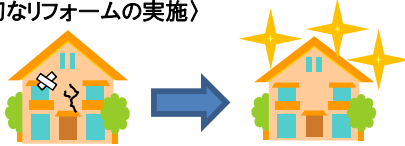


- ・マンションの管理の適正化に関する指針
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドライン



- ・「住まいの管理手帳(戸建て編)」
- ⇒住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備

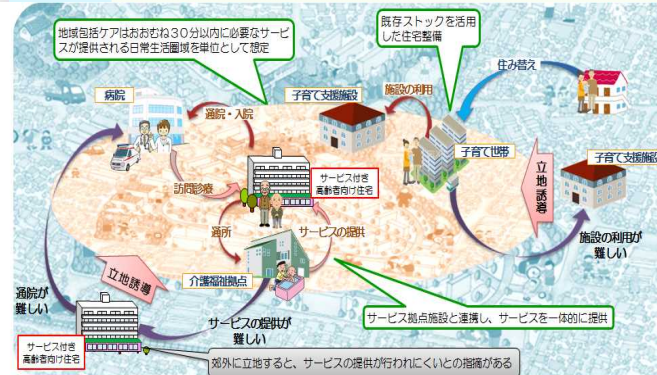
〈適切なリフォームの実施〉



〈消費者が安心してリフォームできる環境づくり〉

- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ・リフォーム事業者検索サイト
- ・消費者相談(住まいるダイヤル)
- ・リフォーム瑕疵保険
- ・大規模修繕瑕疵保険

〈スマートウェルネス住宅・シティの実現〉



○持続可能な住環境・街並みを実現する

- ・スマートウェルネス住宅・シティの実現
- ・コンパクト+ネットワーク(コンパクトシティ、小さな拠点)
- ・歩いて暮らせる街づくり
- ・団地再生
- ・危険な密集市街地の改善

○地域コミュニティの力を高める

- ・ライフステージに応じた住み替え(元気なうちに)
- ・職住近接、二地域居住、同居・近居、Uターン
- ・街の「居場所」づくり
- ・住生活関連サービスの充実
- ・居住支援協議会活動の充実
- ・エリア価値の向上(エリアマネジメント)
- ・クラウドファンディングの活用

4. 中古住宅市場活性化に係る平成27年度予算案

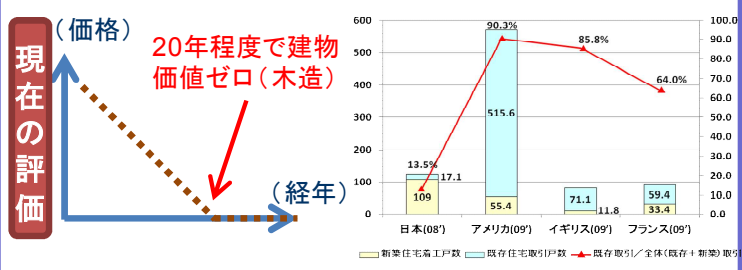
(1)長期優良住宅化リフォーム推進事業【継続】

「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

現状と課題

- 【既存住宅ストックの現状】**
- ・耐震化されていない住宅: 約1,000万戸 (H20)
 - ・断熱措置がとられていない住宅: 約2,000万戸 (H24)

- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア (日本: 13.5%, アメリカ: 90.3%, イギリス: 71.1%, フランス59.4%)



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
 (「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

- インスペクションの実施
- 性能の向上
 - ・耐震性
 - ・省エネルギー性
 - ・劣化対策
 - ・維持管理・更新の容易性
- 維持保全計画の作成

省エネルギー性

例) 外壁の断熱

外壁の断熱材充填

耐震性

例) 軸組等の補強

柱脚固定金物、筋交いプレートの追加

劣化対策

例) 床下防湿・防蟻措置

防湿コンクリート下の防湿シート敷込

効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

(2)住宅金融支援機構(JHF)による中古住宅取得・リフォームの支援【拡充】

施策の概要

①中古住宅取得・リフォーム一体型ローン(フラット35)

- ・中古住宅の買主が購入に併せてリフォームを行う場合、現行のフラット35では「中古住宅の購入」に係る資金しか融資できていない。
- ・そこで、「中古住宅の購入と同時に行うリフォーム」に係る資金もフラット35による融資の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援する。

②リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険付き)

- ・JHFの住宅融資保険事業においては、既に民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅関連ローンに付保しているところ、資金使途がリフォーム資金やサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に限定されている。
- ・資金使途を拡充し、高齢者が住宅を建設・購入する場合にも、住宅融資保険を付保する。

中古住宅活用・住み替えの促進のイメージ



郊外の住宅を
リフォームして
購入



中古住宅



差額分をリバースモー
ゲージで借り入れ、
街中へ住み替え



マンション等

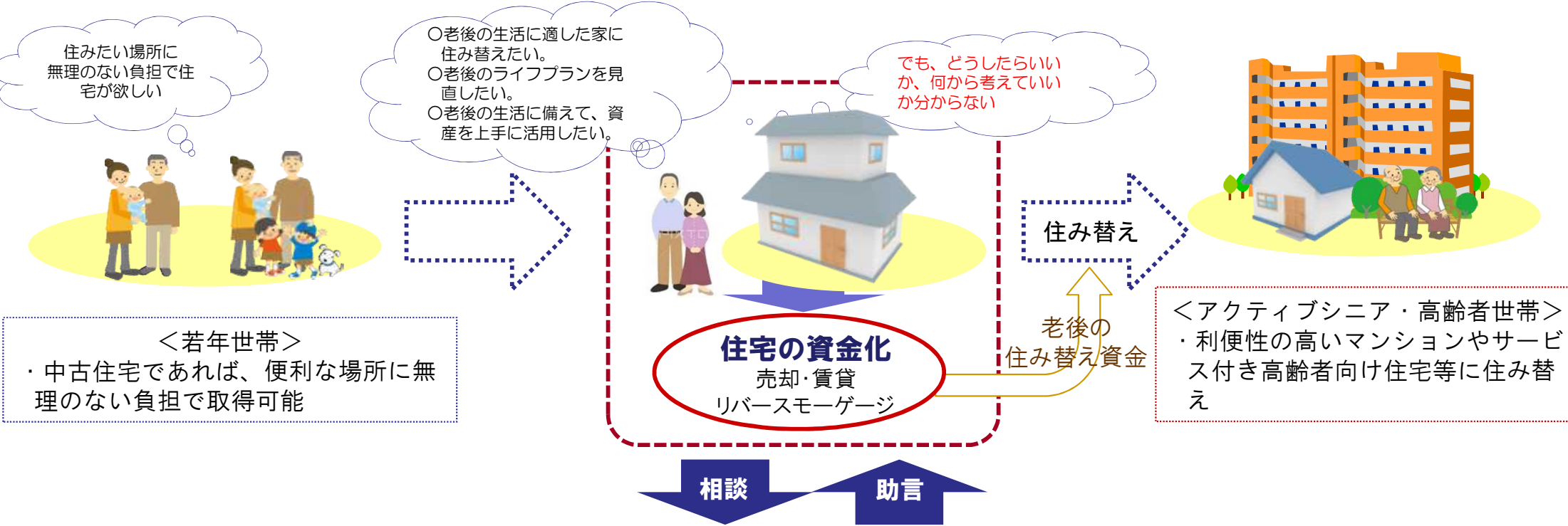


①中古住宅取得・リフォーム
一体型ローン
(フラット35)

②リバースモーゲージ型住宅ローン
(住宅融資保険付き)

(3) アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等①【新規】

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産の活用に関し、相談体制の整備と専門家の育成を進めることで、高齢者の住み替えを円滑化。
- アクティブシニア及び高齢者が所有する良質な住宅ストックの住宅市場への供給を促進し、中古住宅市場の活性化を図る。



体制整備の支援

相談体制の整備 (FPを中核とし、税理士・弁護士等と連携)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施
- 相談窓口の設置(生涯学習センター、病院、介護施設等との連携)

＜ファイナンシャル・プランナー＞

- ・資産運用の専門家として顧客のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案
- ・現状では、アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する知識や経験は不十分

育成手法の確立支援

住宅資産の活用に関する専門家の育成 (FPを対象とすることを想定)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用の実務に関する研修プログラムの検討・実施

アクティブシニア及び高齢者の住み替えについて、アクティブシニア及び高齢者やその家族と信頼関係を築きながら、保有資産全体を考慮しつつ、医療や相続等高齢者特有の検討事項に配慮した住宅資産活用の提案ができる総合的な力を身につけるための研修を実施

(3) アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等①【新規】

概要

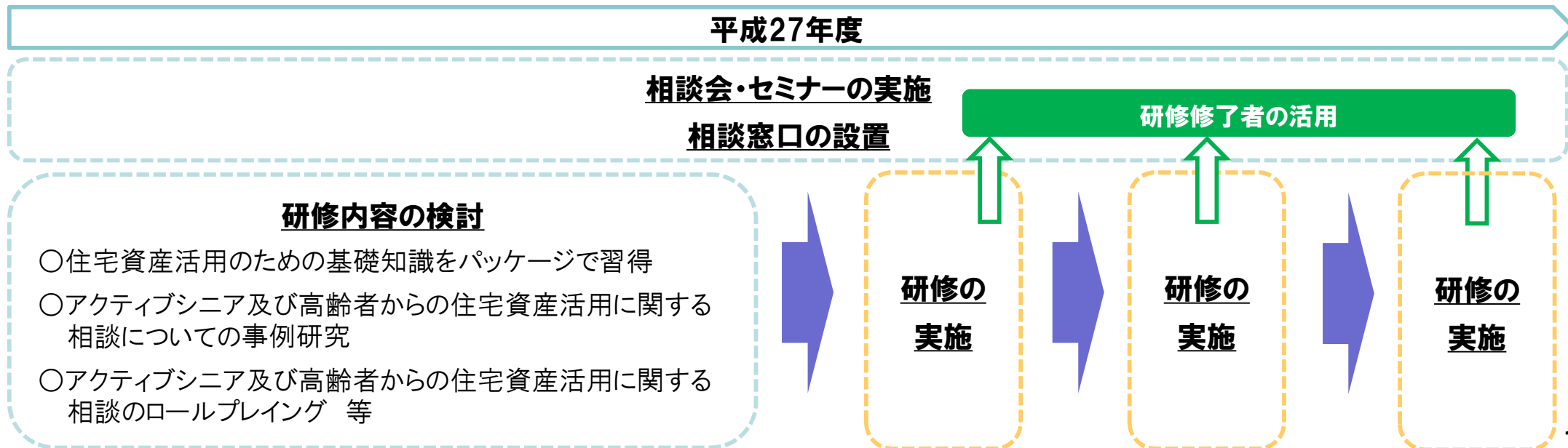
【事業①：相談体制の整備支援】

- ファイナンシャル・プランナーが税理士や弁護士等と連携して行う、アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施を支援。
- ファイナンシャル・プランナーが税理士や弁護士等と連携して行う、相談窓口の設置を支援(病院、介護施設、生涯学習センター等と連携するなどの工夫)。

【事業②：専門家の育成支援】

- 住宅資産の活用の実務に関する知識を得るためのファイナンシャル・プランナー向けの研修プログラムの検討・実施を支援。(住宅資産活用のための基礎知識をパッケージとして習得、アクティブシニア及び高齢者からの住宅資産活用に関する相談についての事例研究、高齢者からの住宅資産活用に関する相談のロールプレイング等)
- 研修修了者を事業①の相談会・セミナー等で活用。

進め方



(4)不動産流通市場における情報ストックの整備・提供方法に関する調査・検討【拡充】

○不動産取引に必要な情報(過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等)を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を宅建業者が適時適切に提供できるシステムの全国展開に向け、平成26年度構築予定のプロトタイプシステムによる試行運用(横浜市と連携)を実施し、システムを活用した不動産取引のあり方を検討する。

背景・問題意識

中古住宅の取引にあたって、取引に必要な十分な情報が適時適切に消費者へ提供されず、情報不足に由来する物件への不安が不動産流通を妨げる要因となっている。このため、不動産取引に必要な情報を効率的に集約・提供するシステムを整備し、宅建業者による消費者に対する情報提供の充実を図る。

施策内容(通常枠)

プロトタイプシステムの試行運用によるシステム導入の効果検証等
宅建業者によるプロトタイプを活用した取引の実証により、不動産に係る情報ストックシステムの導入効果の検証、運営やシステムを活用した取引のあり方の検討を行う

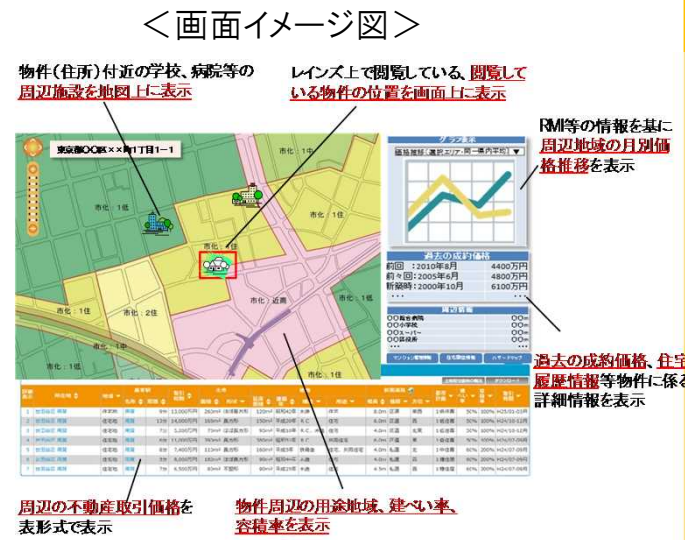
①プロトタイプシステムの試行運用

一部地域(横浜市等)において営業を行う宅建業者の協力を得て、**プロトタイプシステムを利用した不動産取引等の実証**を行う。

②システム導入による効果・課題の検証・不動産取引のあり方の検討

消費者・宅建業者へのアンケート調査やシステム利用状況の解析等により、**システムを導入した新たなサービス提供の効果や課題を検証**し、本格運用に向け、**システムを活用した不動産取引のあり方の検討**を行う。

- ・プロトタイプシステムの活用による不動産取引等における効果(消費者の物件選択に係る満足度/宅建業者の業務効率向上/市場全体の活性化)及び運営に係る課題・改善方法の検証
- ・業界関係者・有識者らの委員会において、システムを活用した不動産取引のあり方の検討



特別枠

システムの全国展開に向けた行政情報の集約方策検討

情報ストックシステムの中核をなす行政情報の効率的集約方法を検討し、地方部を含めた全国における不動産流通の促進を図る

- ①情報ストックシステムに搭載すべき各行政情報項目(都市計画規制、道路等のインフラ整備状況、ハザードマップ等)の全国の自治体におけるデータ整備、公開状況、データ形式・更新頻度・利用規約、ストックシステムへのデータ提供の可否の調査
- ②各自治体の有する行政情報の効率的な提供・活用のために必要なルールや収集方法(データの対価、二次利用の範囲、提供先の範囲、データ形式、更新方法等)の検討

(5)多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討【新規】

中古住宅の質に係る情報等を明らかにした上で取引を行うために、売り主側・買い主側それぞれの宅建業者等に求められる業務(建物検査、瑕疵保険の活用等)を中古住宅取引の標準的な取引モデルとして整理し、新たなスタンダードとして市場への定着を推進することにより、増大する空き家の活用、消費者が安心して取引できる取引環境の整備、市場の透明性向上を図る。

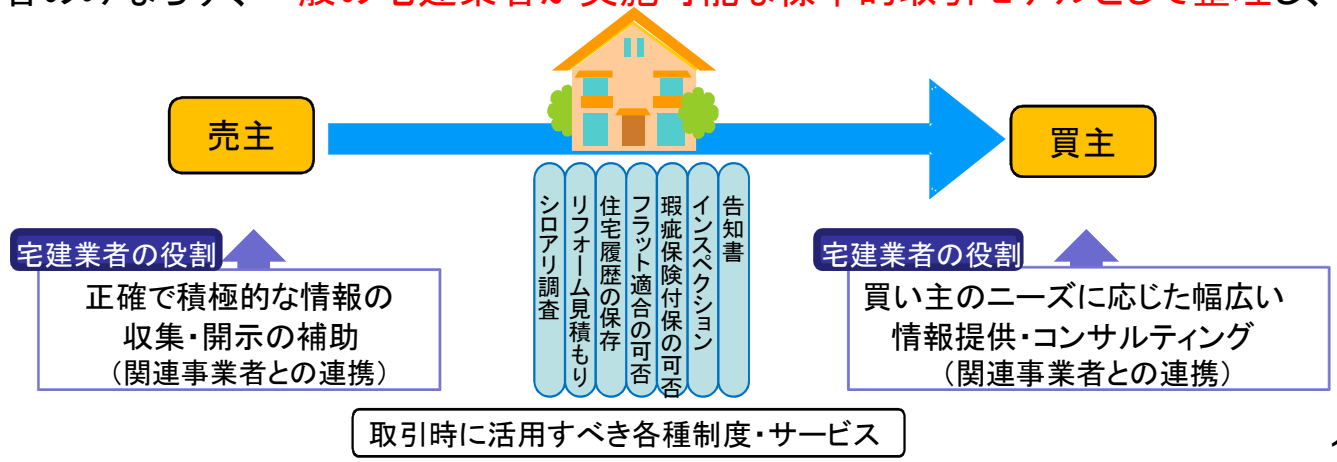
背景・問題意識

- 消費者は空き家を含む中古住宅について、建物の質に対する不安を感じる事が多く、また、リフォームにより機能向上させる方策についても知見が乏しいため、中古住宅の購入を躊躇する傾向にあり、良質な中古住宅の流通や価値の向上が進まない原因となっている。
- このため、宅建業者により、住宅の質やリフォームプラン等を客観的に明示するサービス・制度を活用した取引が進められる必要があるが、このようなサービス・制度の活用については様々な先進的取組が生まれつつあるものの、大部分の中小宅建業者においては、そのような知見、成功事例やノウハウが蓄積されておらず、取引時の売り主側・買い主側宅建業者の役割分担も整理されていないため、市場への定着が進んでいない。

施策内容

売り主側、買い主側それぞれの立場から宅建業者に求められる業務(エージェント業務)に係る共通ルール・取引時における関連サービス活用のあり方を分析し、先進的事業者のみならず、**一般の宅建業者が実施可能な標準的取引モデルとして整理し**、全国での定着を図る。

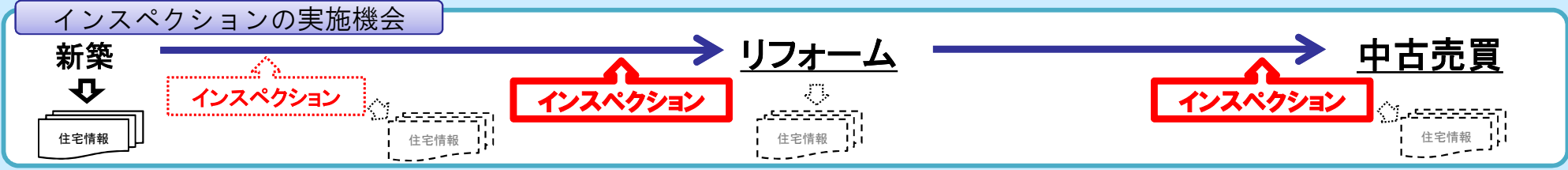
- ・各地域における先進的取組事例等の調査・分析
- ・有識者等による検討委員会の開催
- ・宅建業者等への周知



(6)インスペクションの活用による住宅市場活性化事業【新規】

現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。



要求概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
 - ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、
- インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

1. インスペクション技術の開発・高度化:【補助率】定額

現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組みを支援。

技術開発例:
赤外線サーモグラフィの解析による断熱不良個所の把握

2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用:【補助率】定額

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても活用できるような住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みを支援

実施する

技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事象事例の多い雨漏り等の検査技術 等

残す

簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

使う

住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

(7)住宅ストック活用・リフォーム推進事業【継続】

中古住宅流通市場・リフォーム市場の20兆円までの規模倍増に向けて、消費者に対する相談体制の整備等により市場環境を整備するとともに、市場の活性化に資する民間の取組を支援する。

① 住宅消費者の相談体制の整備事業

- リフォームの専門家(弁護士・建築士)相談制度
- 地域におけるリフォーム等の相談体制の整備・強化



② リフォームの担い手支援事業

- 中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の作成等のグループによる技術力向上等の取組を支援
- 消費者がリフォーム事業者の選定に参考となる情報提供の取組を支援(例:保険加入実績や過去の依頼者による評価等が掲載されたインターネットサイト)

③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

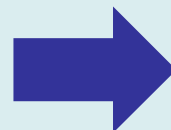
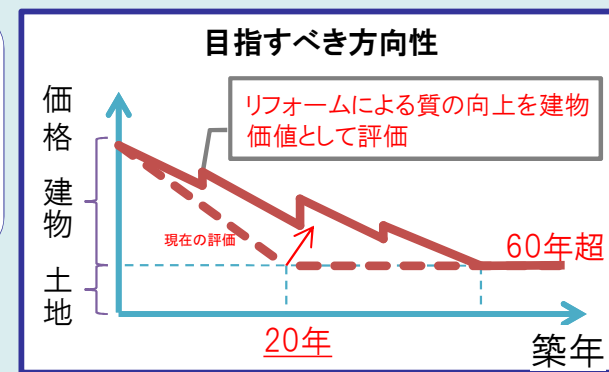
今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用促進に向けたモデル的な取組を支援

<補助対象>

- ・ 空家又は空家になることが見込まれる住宅の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務(実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等) [定額]
- ・ 住宅ストックの劣化・不具合等の有無を把握するための建物調査(既存住宅インスペクション) [定額]
- ・ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性・省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ・ 生活利便施設の改修等工事費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

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



リフォーム後の中古住宅の価値が評価されたローンの提供拡大・普及

(7)③住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(参考:平成26年度実施状況)

概要

空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援。

<応募主体>

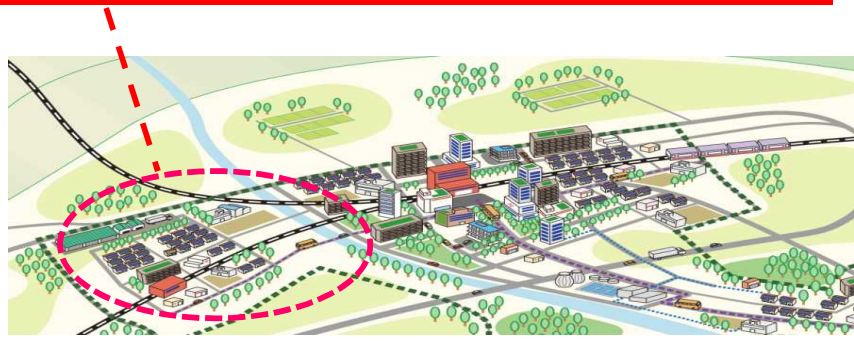
住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

- ①空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務に要する費用 [限度額2,000万円]
- ②既存住宅インスペクション費用 [限度額10万円/戸]
- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費用 [補助率:1/3、限度額100万円/戸]
- ④生活利便施設の整備費 [補助率:1/3、限度額500万円/施設]

●対象地域イメージ

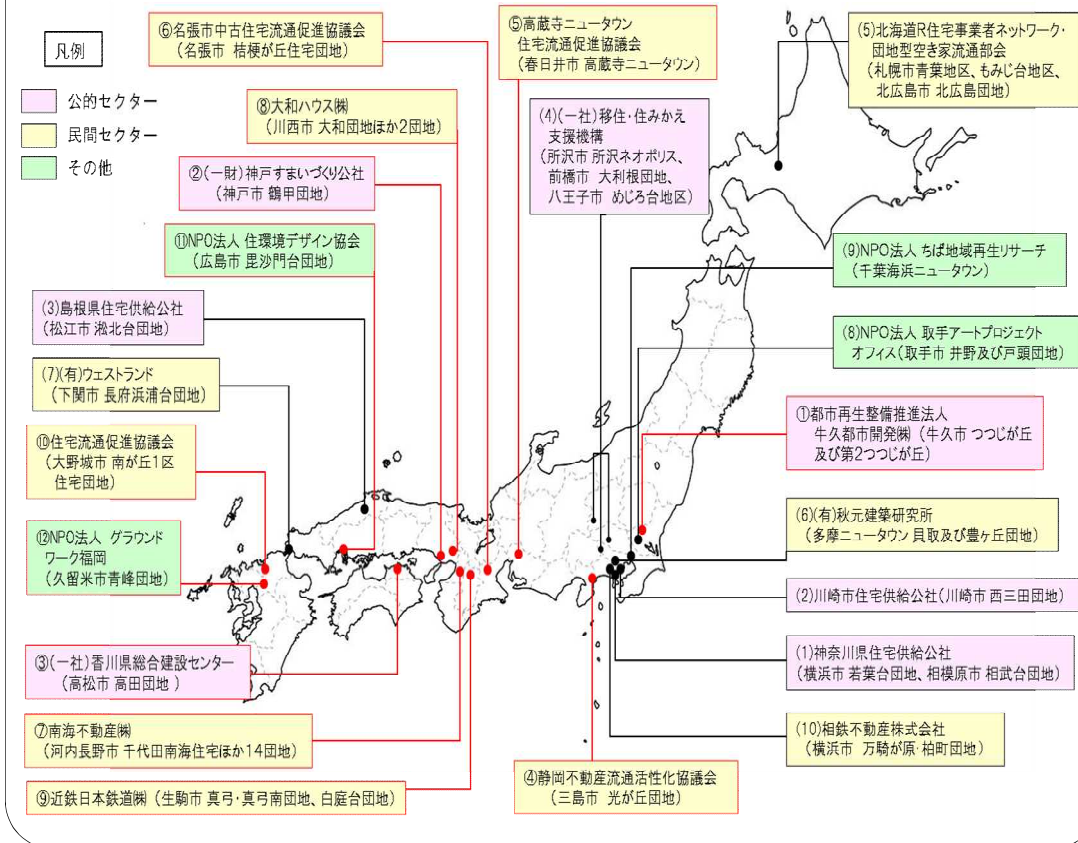
空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



平成25・26年度事業採択地区

H25年度採択事業：(1)～(10)

H26年度採択事業：①～⑫



平成26年度の実施状況について

- ・平成25年度の10地区に加えて、平成26年度に12地区を採択。
- ・今後、平成25・26年度採択地区間の情報交換会の開催等を検討。

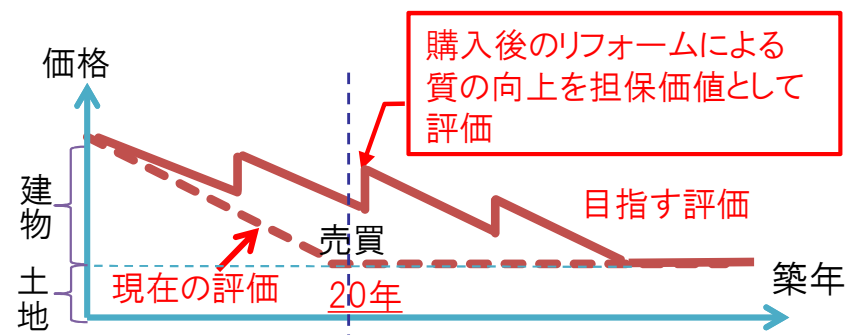
(7)④住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業(参考:平成26年度実施状況)①

目的

中古住宅購入と同時にリフォームする者に対してリフォーム一体型ローンを融資する金融機関が実務上利用しやすい担保評価手法を整備することを目指し、「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」を平成25年度から実施。

事業の概要

金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値に反映させる評価方法を確立するための実証的な調査研究の事業を公募し、国が当該事業の実施に要する費用を補助。



平成26年度の実施状況

採択事業①:「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究事業」

○実施主体: リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

○構成員: (公社)日本不動産鑑定士協会連合会、(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会

- 概要:
1. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の提供するシステム査定(JAREA-HAS等)の利用により、不動産鑑定士の評価を金融機関の担保評価に活用する体制を整備する。
 2. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の「住宅ファイル制度」を中古不動産取引市場に導入するための体制を整備する。
 3. リフォームによる建物価格の増価や耐用年数の伸長等を把握するとともに、担保評価及び金融機関による融資審査にも活用可能な標準的なリフォームの見積書式を提案する。等



リフォームに係る標準的な見積書式や評価システムの利用により、金融機関がリフォーム済み中古住宅に対して融資しやすい体制を整備する。

(7)④住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業(参考:平成26年度実施状況)②

採択事業②:「住宅リフォーム市場の整備に資する『マイホームリース』にかかる基盤的調査研究事業」

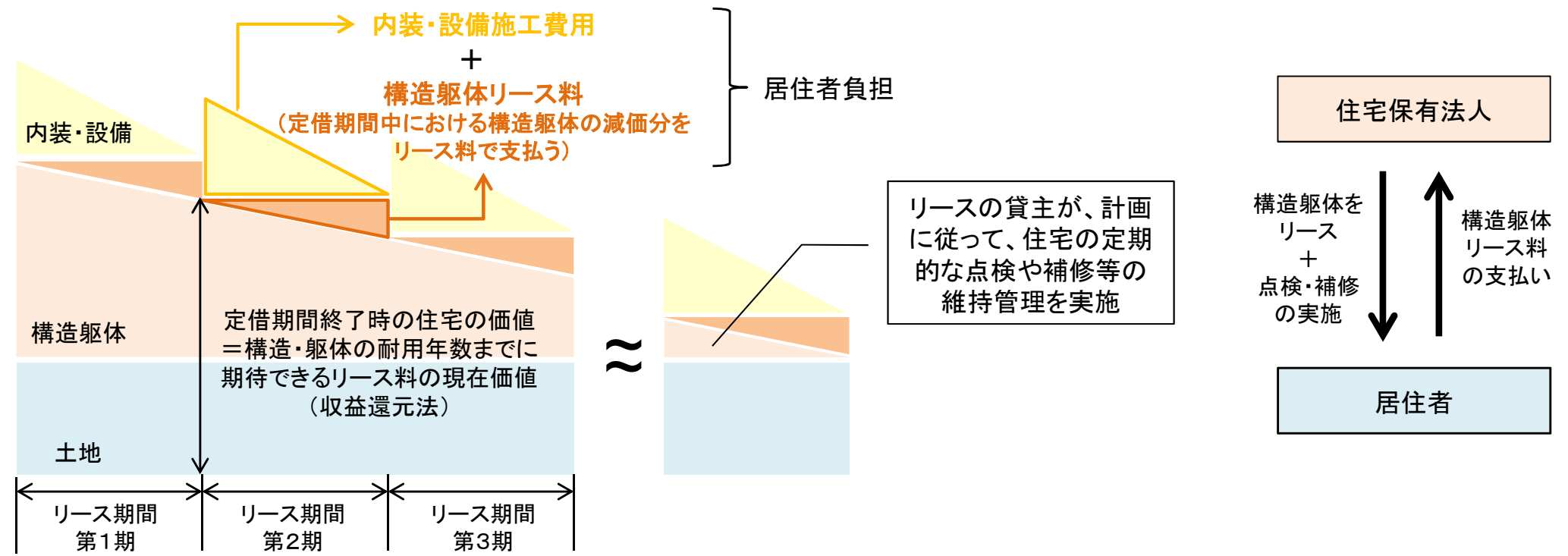
○実施主体: マイホームリース検討協議会

○構成員: (一社)移住・住みかえ支援機構、(一社)日本モーゲージバンカー協議会、(一財)建設物価調査会、地域共創ネットワーク(株)、優良ストック住宅推進協議会、(一社)JBN、立命館大学金融・法・税務研究センター

○概要: 長寿命住宅について構造躯体と内装・設備に関する権利者を分離し、構造躯体に係る耐震性能や省エネルギー性能の向上、定期的な検査に基づく維持修繕を確実に実施することにより、物件の残存価値を確保する一方で、居住者が自己のライフステージに合わせた内装・設備を自ら施工し、定期借家制度を活用して償却期間に相応した期間、安定した居住権を確保することを可能にする「マイホームリース」制度の導入に向けた基盤的研究を行う。

- ・住宅の将来価値変動にかかるリスクが住宅ローンの借主(居住者)からリースの貸主に移転する。
- ・居住者は、ライフステージに合わせた内装・設備の施工費用と定期借家制度による構造躯体リース料を負担して安定した居住を確保。
- ・リースの貸主によって、住宅の定期的な点検や補修等の維持管理が計画に従って確実に実施される。

●「マイホームリース」制度のイメージ図



(8)不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討【拡充】

不動産鑑定評価制度は、不動産市場を支える制度インフラであり、市場の変化に的確に対応し、市場の透明性・客観性の向上に寄与することが求められている。評価対象が多様化し、評価方法が複雑化・高度化する中、既存建物に係る評価方法の構築や評価への信頼性の向上を図る。

既存建物に係る評価方法の構築

現状と課題

- 不動産市場においては、不動産証券化の進展、企業会計における時価評価が拡大し、従来の土地中心の評価から土地・建物一体の複合不動産の鑑定評価ニーズが増加。
- 既存建物の耐震改修やリニューアル等を行い、質の向上、活用を行う取組や中古住宅の流通促進等の取組が進み、既存建物の評価ニーズが増加。
- 既存建物の評価に当たって、維持管理の状況等を踏まえた建物の現況を適切に反映する評価方法の構築が課題。

具体的取組

- 既存建物評価に当たって参考となる情報の収集等を行い、既存建物の鑑定評価に係る統一的な考え方を提示

「日本再興戦略」改訂2014(平成26年6月24日閣議決定)の工程表において、「国際基準を巡る今後の動向や市場ニーズ等に対応しうる不動産鑑定評価を行うための課題検討、これに応じた評価の精度・信頼性を確保するための環境整備」と規定。

(9)多世代交流型住宅ストック活用推進事業【新規】

背景

- 個人住宅の有効活用のためには専門家のサポートが必要
- 都市部では、不動産市場が成熟しているが、様々な事業者が消費者サービスを個別に展開
- 地方部・市場が活発でない都市部では、事業者の規模が大きくなり、消費者サービスを幅広く展開できない

事業内容と効果

地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、


- ①流通、リフォーム、管理を含めた個人住宅に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制を整備し、**住宅所有者及び住替え検討者の疑問・不安の解消とニーズに一元的に対応**
- ②個人住宅の有効活用に資する関連事業間の総合調整と住宅の管理活用に係るモデル的な取組みを行う団体への支援により、**官・民・地域コミュニティが連携した先導的取組みを通じた特色ある有効活用事業を誘導**

【期待される効果】

- 多世代の住替え促進、移住・二地域居住等の多様なライフスタイル促進
- 地域事業者のビジネス機会の創出

移住・住替え・多世代交流を通じて地域活性化に寄与

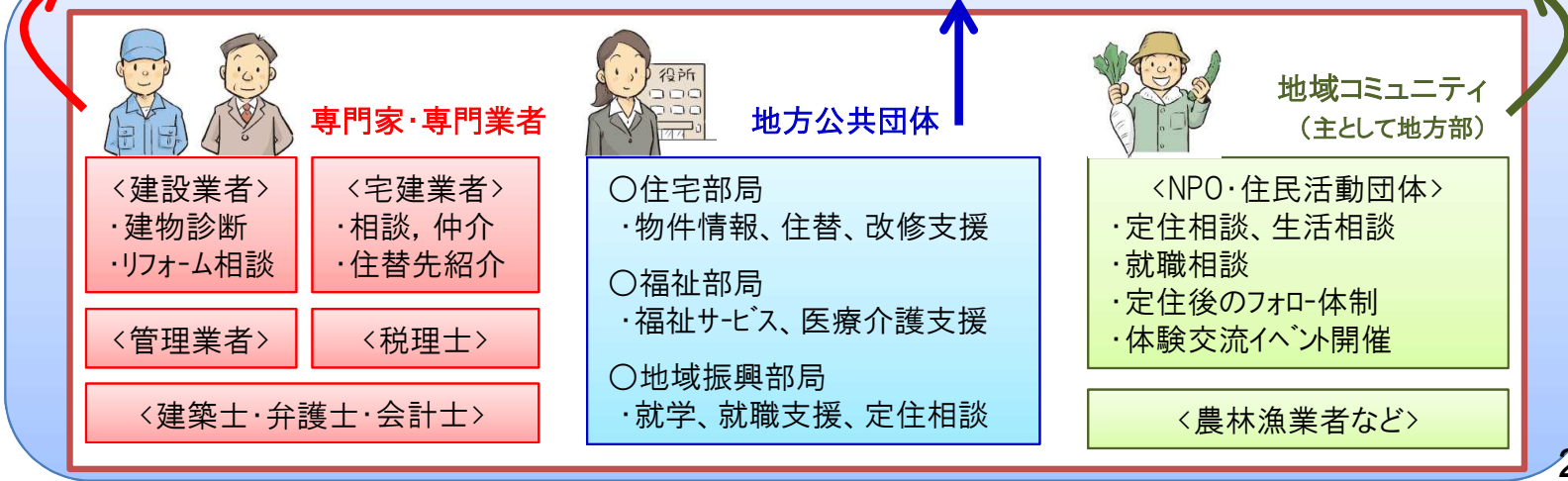
<事業イメージ>



○中古住宅所有者
○地域への移住者



個人住宅の流通促進のための連携体制



5. 中古住宅市場活性化に係る平成27年度税制改正

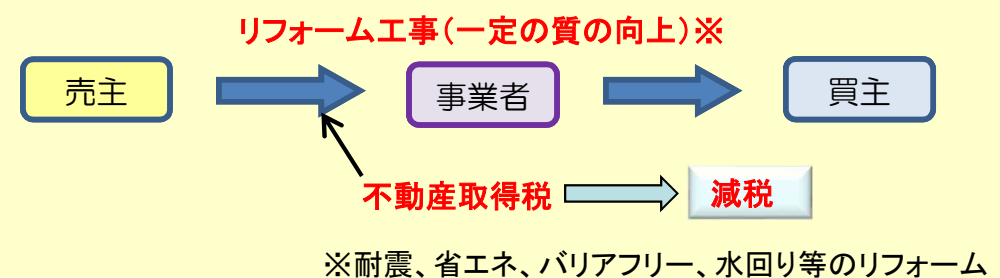
(1) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設(不動産取得税)

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を創設する。

結果の概要

- 買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減。
- 具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除。(適用期間: H27.4.1 ~ H29.3.31)

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350



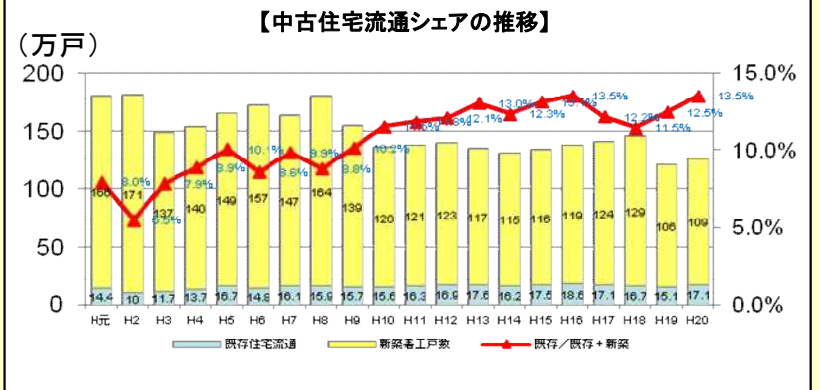
施策の背景

日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、
「国民の「健康寿命」の延伸」
・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増
【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

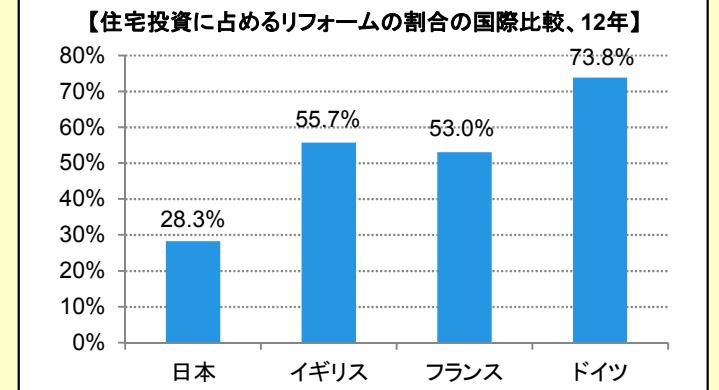
中古住宅流通の現状

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準



リフォーム市場の現状

我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28%で、欧米諸国と比較して小さい



1.住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省); 2.日本(2012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(2012年):ユーロコンストラクト資料

(2) 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

結果の概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、**市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。** (注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

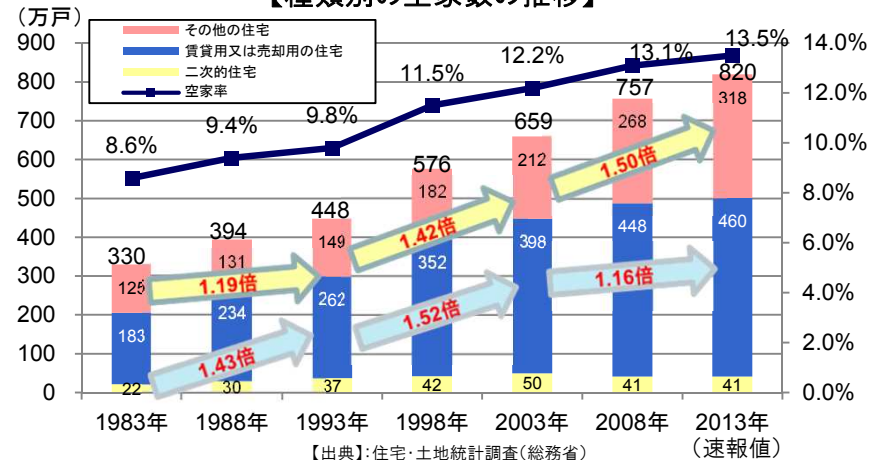
施策の背景

- **空家の総数**(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、**火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。**
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、**必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする**」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200m ² を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類別の空家数の推移】



(参考)空家の種類

- ・二次的住宅: 別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)
- ・賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家



窓が割れ、放置されている空家

6. その他の取組

(1)(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターのリフォーム見積チェックサービス

・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、住宅リフォームを検討中の消費者等を対象に、電話相談の一環として、相談者から工事見積書や図面等を取り寄せて助言するサービスを無料で実施している。

消費者

(例えば)

- リフォーム工事の見積書の金額が妥当か見てほしい
- 相見積もりを取ったが、事業者によって見積金額が異なるのでチェックしてほしい

〇〇改修工事	
1. 〇〇工事一式	¥ 〇〇〇〇
2. △×工事一式	¥ 〇〇〇〇
3. 諸経費	¥ 〇〇〇〇
4. 特別割引	¥ -〇〇〇〇
総計	¥ 〇〇〇〇〇

電話相談
見積書等送付

助言

(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、リフォーム事業者から提示された見積等について電話での無料相談を受け付ける。

【相談内容】

- (1) 見積りの項目・形式についての相談
 - ・不明瞭な項目や二重計上等がないか 等
- (2) 見積金額についての相談
 - ・一般的な相場と比べて特に高額な請求ではないか 等
- (3) 工事途中や追加費用についてのアドバイス
 - ・見積りや図面に記載の工事内容が希望と合っているか
 - ・追加工事の費用負担について合意があるか 等

(2)住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設

ロゴマーク(商標登録出願中)

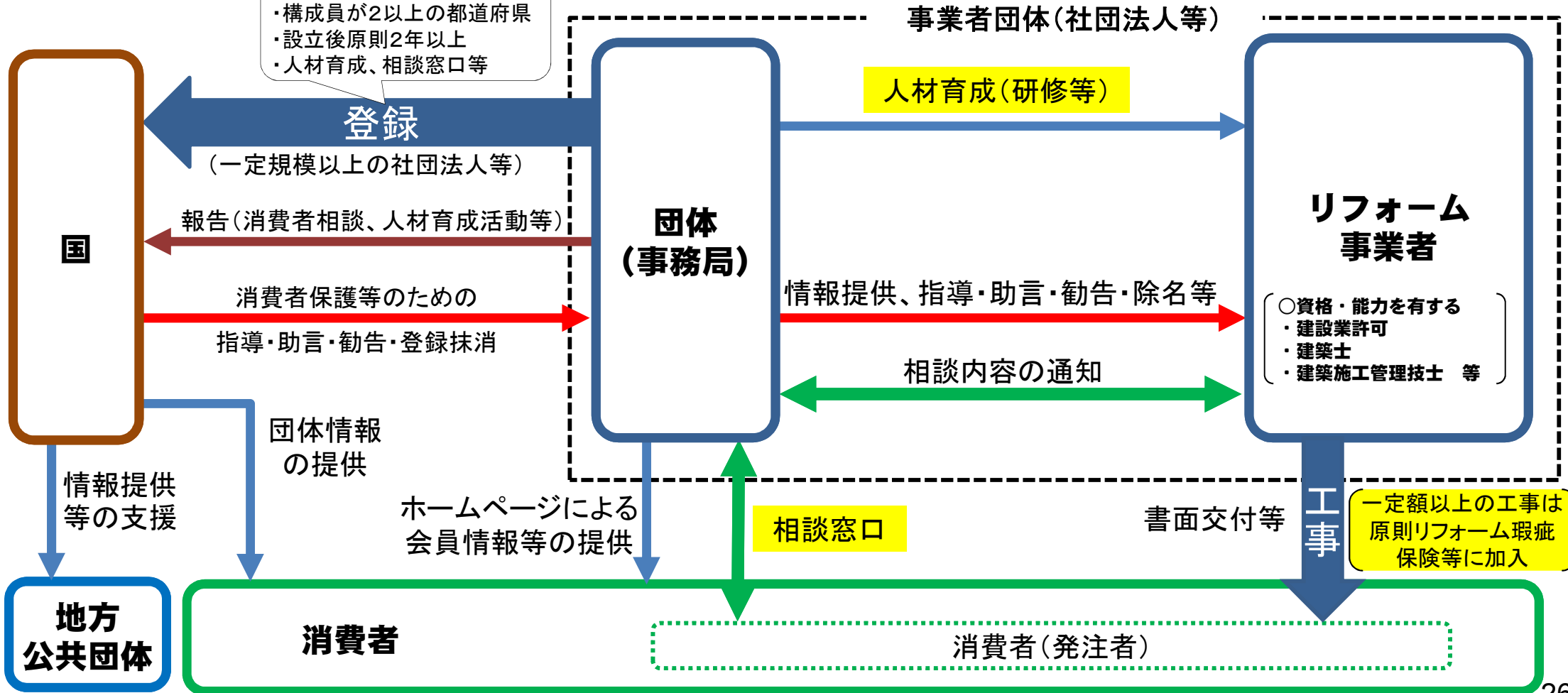


1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

2. 制度イメージ

- ・概ね100社以上
- ・構成員が2以上の都道府県
- ・設立後原則2年以上
- ・人材育成、相談窓口等



《背景》

○完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかを判断できないため、増改築や用途変更の面で課題がある。

○検査済証のない建築物について、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『ガイドライン』を策定

《期待される効果》

○検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進め、既存建築ストックを有効活用することが図られる。

ガイドラインの基本的な考え方

【対象】

・木造戸建住宅のみでなく、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の建築物を含め全ての建築物が対象。

【調査に必要な図書】

- ・「建築確認図書」(確認済証及びその添付図書)。
- ・「建築確認図書」がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、「復元図書」を作成。

【調査方法】

- ・新築に係る「完了検査に関する指針」(＝目視、計測、動作確認)をベースに、指定確認検査機関が、建築物が建築確認図書どおりの状態であることについて適合状況を調査。
- ・目視等で調査することが困難な事項(特に鉄筋コンクリート造における構造関係規定等)については、コンクリート強度の確認など必要に応じコア抜き調査などを実施した上で調査。(⇒耐震診断と同様の考え方)

【責任の範囲】

・調査者は、目視等により現地調査できる範囲において責任を負う。

個人住宅の賃貸流通促進に関する検討経緯

平成25年度

検討の背景

「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置して、調査・検討を実施

- ・良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。他方、全国の空き家の総数は、増加の一途。
- ・個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が未整備。
- ・個人住宅の空き家所有者は遠隔地居住であったり、事業経験がないことから、事業者との連携が進んでいるとは言えず、市場形成は不十分。

検討結果

ガイドライン
公表
(H26.3)

●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅰ:取組み推進ガイドライン、Ⅲ:管理ガイドライン>

●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅱ>(賃貸借ガイドライン)

○貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の契約指針を新たに策定 → 借主負担DIY型賃貸借の提案

※「DIY」とは、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で補修や組み立て、日曜大工等を行うこととされているが、本ガイドラインでは、借主が業者に発注して好みの設備更新や模様替えを実施することも含む。

平成26年度

調査の理由

DIY型賃貸借契約の活用に向けた課題解決

○自分好みの設備設置や模様替えを実施できることは、

- ・借主にとっては居住の快適性の確保
- ・貸主にとっては長期契約への契機となり、既存ストックの有効活用にもつながる



○大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある

○これまでにない契約類型であり、どのように契約を締結すべきか判断が難しいという意見もある

調査内容

<調査1> 改修工事費の負担者と資金調達方法、工事資金を適切に回収する賃貸方法に係る多様な事例を調査

<調査2> 多様な契約事項に係る事例を調査し、DIY型賃貸借の課題と解決策を検討

➡ DIY型賃貸借を一般的に活用するための考え方と、有効と考えられる取組み例を整理した報告書を公表(H27.3)

※平成26年度は、借主の自己負担によるDIYだけでなく、借主の意向を反映した貸主や事業者の負担による改修も念頭に置いており、DIY型賃貸借とは、DIY費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借契約やその物件を指している。

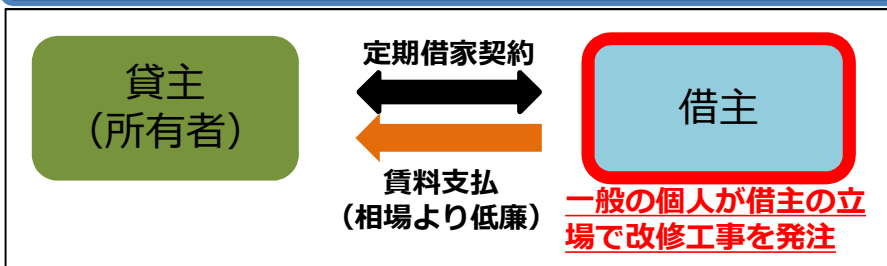
○平成27年度以降は、今年度のとりまとめ内容の普及や、DIY型賃貸借の一般的な活用を促進するために考えられる方策等について検討する予定。

DIY型賃貸借における資金調達や改修実施のためのスキームの整理

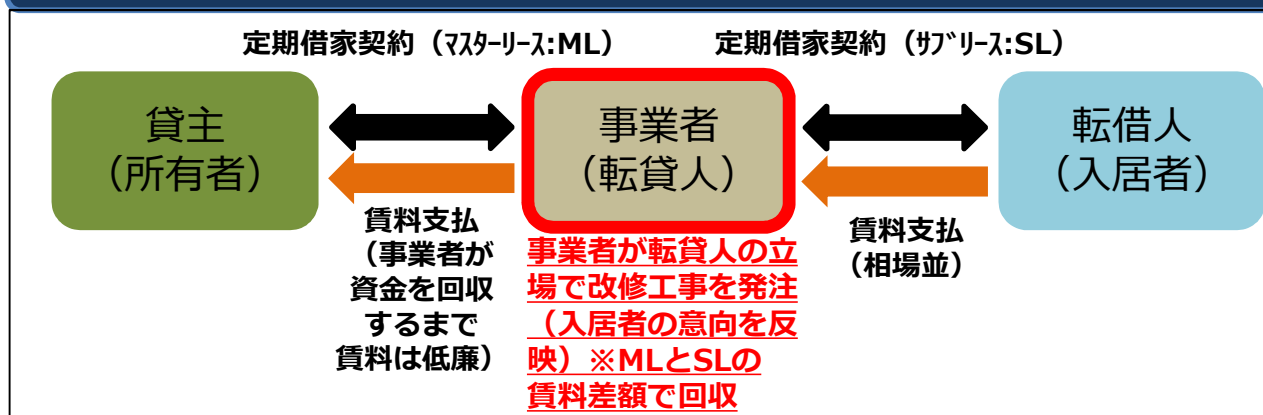
- 空き家や空室について、様々な取組により再生している事例があるが、個人(借主)の資金調達は難易度が高い。
- 地方部での移住・住み替え等の大規模な改修の場合は、費用が高額となる場合もあり、多様な資金調達方法の可能性を検討することが望ましい。このため、関係者が連携して地域の実情に応じた資金調達方法について、貸主や借主を支援することが有効である。また、借主の意向を反映したDIY型の賃貸借の事例として、不動産事業者等が賃貸事業に関与し、資金調達がスムーズに実施されているものも見られる。こうした事例も含め、資金調達に関する取組方策等の考え方を整理すると以下ようになる。

※赤枠内が費用負担者

①入居者となる借主が改修工事を実施する場合



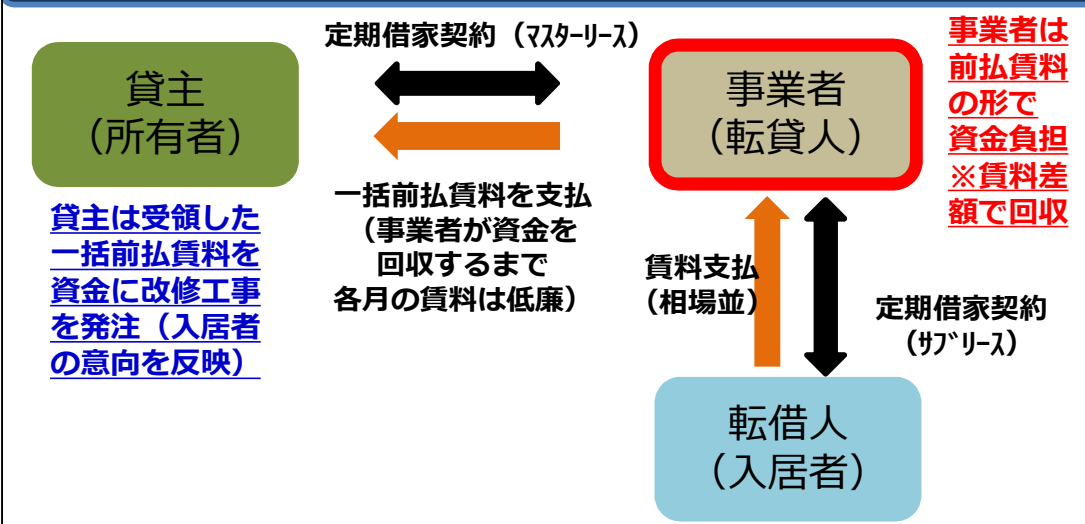
③事業者が転貸人として改修工事を実施する場合



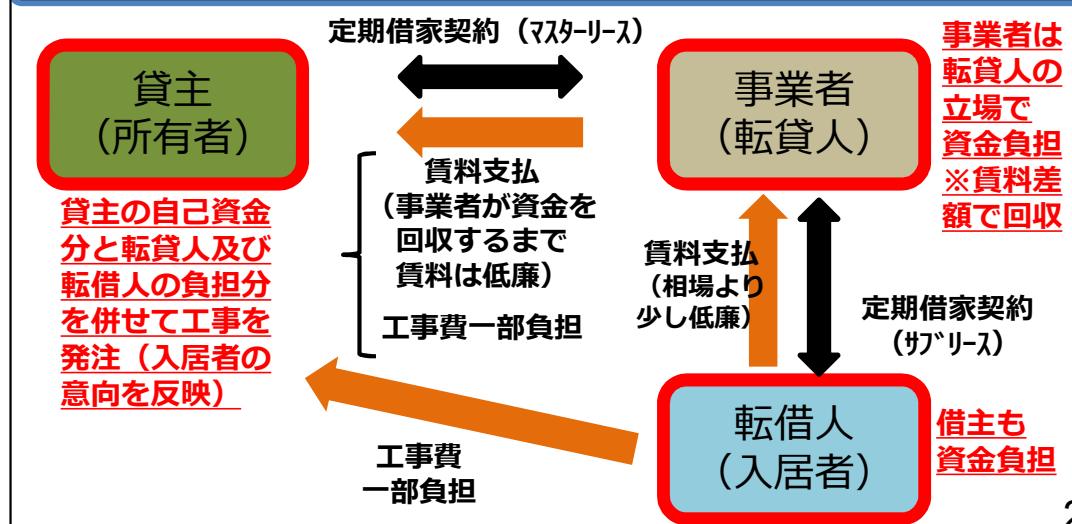
②貸主が改修工事を実施する場合

※借主の意向を反映して、貸主が改修工事を発注

④貸主が一括前払賃料を受領し、改修工事を実施する場合



⑤各当事者の分担により改修工事を実施する場合



DIY型賃貸借契約における留意点について

1. DIY工事前の確認事項

工事内容(実施箇所・使用する部材や色彩等)、工事方法、工事実施者、工事実施後の施工確認等について確認しておくことが必要。

2. DIY実施部分の所有権の帰属

所有権が貸主と借主のどちらに帰属するのかについて明確にすることがトラブル回避の観点から有効。

3. DIY実施部分の原状回復義務

借主負担によるDIY実施部分について、借主の原状回復義務を**当然免除とするか、義務はありとして退去時に貸主が免除と認めるか**について、当事者間で協議・合意することが望ましい。

4. DIY実施部分の費用償還請求権・造作買取請求権

借主負担によるDIY実施部分について、借主が費用償還請求権や造作買取請求権を**当然放棄とするか、または貸主が費用の精算をするか**について、当事者間で協議・合意することが望ましい。

5. 所有者以外が改修費を負担する場合の税務会計処理

所有者以外(「一般借主」や「サブリース事業者」)が改修費を負担し、工事発注(実施)主体となる場合、工事内容・工事金額やDIYを実施した部分の所有権の帰属及び改修費用の負担方法等により、会計上の取扱いが異なるため、専門家への確認が必要である。

DIY型賃貸借の推進にあたり有効と考えられる取組み例について

1. 不動産事業者が借主(転貸人)となる場合

○事業者が資金調達して貸主へ一括前払賃料として支払った資金をもとにした改修実施及びサブリース

- ①建物所有者(貸主)の資金調達が不要。
- ②貸主が発注主体になるため、所有権は貸主に帰属し、税務会計上、通常の貸主による改修の場合と同様に対応できる。
- ③貸主の賃貸行為に伴う工作物責任や瑕疵担保責任を十分に認識してもらうためのアドバイスの実施ができるなど事業者の適切な関与により、円滑な賃貸流通が期待できる。
- ④入居者が改修費用を負担しないため、中途解約による改修費用の精算や費用償還請求権等の放棄に関する入居者とのトラブルを回避できる。

2. 不動産事業者が借主(転貸人)とならない場合

○貸主及び借主双方で改修費用を分担し、借主の費用負担分を一括前払賃料として支払い、貸主がまとめて改修実施

- ①DIY実施部分の所有権は貸主となり、税務会計上、通常の貸主による改修の場合と同様に対応できる。
- ②ただし、中途解約の場合は、貸主は未経過賃料分の精算が必要。

※円滑な賃貸流通の促進のためには、不動産や建築関係をはじめとした専門家による積極的な支援体制が望まれる。