

# 中古住宅・リフォームトータルプラン

---

平成 24 年 3 月

国土交通省

## 目次

1. はじめに.....	2
2. 中古住宅流通・リフォーム市場の現状と課題.....	3
2.1. 中古住宅流通・リフォーム市場の現状.....	3
2.2. 中古住宅流通・リフォーム市場整備の意義.....	3
2.3. 中古住宅流通・リフォーム市場の課題.....	4
3. 中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組.....	9
3.1. 中古住宅流通を促す市場の環境整備.....	9
(1) 中古住宅に関する情報提供の充実.....	9
(2) 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供.....	10
(3) 中古住宅の品質の確保.....	10
(4) 定期借家制度の普及.....	11
(5) 中古住宅の売買におけるトラブルの解決.....	11
(6) 住宅の品質に応じた価格形成の促進.....	12
3.2. リフォーム市場の環境整備.....	12
(1) リフォームに関する情報の提供.....	12
(2) リフォーム工事におけるトラブルの解決.....	13
3.3. 既存住宅ストックの質の向上の促進.....	14
(1) 既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援.....	15
(2) 長期優良住宅の普及促進.....	16
(3) マンション等の適切な維持管理・再生の促進.....	16
(4) リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進.....	17
(5) ライフサイクルに応じた住み替えの促進.....	17
3.4. 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化.....	17
(1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上.....	17
(2) 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上.....	17
(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・連携の促進.....	18
(4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発の促進.....	18
3.5. 住環境・街並みの整備.....	19
(1) 市街地の安全性の確保.....	19
(2) 良好な住環境・街並みの整備.....	19

## 1. はじめに

我が国の住宅ストックは、平成 20 年時点で約 5,760 万戸となり、世帯数（約 5,000 万世帯）を 15%上回り量的充足が進んでいる。

我が国の住宅の取得・確保は、従来、新築住宅が中心となってきたが、今後、国民の住生活の向上を図っていくためには、こうした既存の住宅ストックを最大限に活用することが重要となっている。

また、長期優良住宅の法制化に際して指摘されたように、地球環境問題や資源制約の観点からも「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」、すなわち、良質な既存住宅を適切にメンテナンスし、必要に応じリフォームし、多世代にわたり使っていくシステムを構築していく必要がある。

一方、我が国の中古住宅流通・リフォーム市場の規模は未だ欧米諸国に比べて小さいが、首都圏の中古マンションの取引量が新築マンションを上回るようになるなど中古住宅の流通は次第に拡大しつつあり、また、リフォームにより中古住宅の魅力を高める取り組みも広がりつつある。

この機会を捉え、消費者・生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供できる担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進することにより、国民の住宅の選択肢の幅を広げ、国民一人一人が無理のない負担で、ライフステージやライフスタイルに応じた住宅を確保できるようにすることは、現下の住宅政策の重要な課題である。

中古住宅・リフォームトータルプランは、こうした観点から我が国の中古住宅流通・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目指すとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、今後講ずべき施策を総合的・体系的にとりまとめるものであり、このプランに基づき積極的な施策の展開を図るものである。

施策の具体化により、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への転換を図り、国の新成長戦略に盛り込まれた 2020 年までの市場規模の倍増という目標の実現を目指すものである。

## 2. 中古住宅流通・リフォーム市場の現状と課題

### 2.1. 中古住宅流通・リフォーム市場の現状

全住宅流通量（既存住宅流通量と新築着工数の合計）に占める中古住宅の流通シェアは、13.5%（平成20年）であり、アメリカの77.6%、イギリスの88.8%やフランスの66.4%に比べると依然として低い水準にある。

また住宅リフォーム市場の規模は、1996年（平成8年）の約9兆円をピークとして、近年は約6兆円でほぼ横ばいになっている。住宅投資に占めるリフォームの割合は28.1%（平成22年）と、イギリスの57.2%、フランスの57.0%やドイツの76.8%と比べると依然低い水準にある。

欧米では、一次取得者を中心に中古住宅を取得し、必要に応じリフォームするというライフスタイルが一般的であるのに対し、我が国では従来から住宅の取得・確保が新築中心であったことを表していると考えられる。

しかしながら、我が国でも中古住宅の流通シェアが平成2年5.5%から平成20年13.5%と上昇しており、平成21年には、首都圏の中古マンションの流通量が新築を上回るなど、次第に中古住宅のウェイトが高まりつつあると考えられる。

### 2.2. 中古住宅流通・リフォーム市場整備の意義

#### ○ 無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保

厳しい経済・雇用環境を背景として、近年、住宅の一次取得者層である30歳代の勤労者の所得は低下傾向にある。中古住宅の流通とリフォームの促進により国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいを確保でき、国民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活を実現する。

#### ○ 住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保

持ち家の高齢単身・夫婦世帯の約6割は100㎡以上の広い住宅に居住しているなど居住ニーズと住宅ストックにミスマッチが生じている。高齢者の住み替えを支援し、高齢者の所有する広い住宅を子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用する等ライフサイクルに応じた住まいの確保を実現する。

#### ○ 住宅の質の向上、資産価値の維持・増大

我が国においては滅失住宅の平均築後年数は約30年と欧米諸国に比較してかなり短く、その資産価値も経年で大きく減少する傾向にある。適切な維持管理とライフステージに応じたリフォームが行われれば住宅の質の維持・向上が図られ、さらに良質な中古住宅の資産価値が市場において適正に評価され、流通が促進されるようになれば、住宅の資産価値が維持・増大し、国民の資産増大が実現される。

#### ○ 低炭素・循環型の持続可能な社会の実現

地球温暖化対策や省エネルギー化・省資源化に対する要請が年々高まっている中で、質の面では未だ不十分なストックも多数存在する。断熱改修等のリフォームの

促進による住宅ストックの省エネルギー性能の向上を図るとともに、中古住宅流通の促進による住宅ストックの循環利用を図り、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現する。

#### ○ 住宅投資の活性化による内需拡大

我が国の経済が低迷している中で、人口減少や近い将来直面する世帯数の減少等を背景として新築住宅市場は転換期を迎えている。消費者の多様なニーズに対応できる担い手を育成・強化し、全国に存在する5,000万戸を超える住宅ストックについて適切で魅力的なリフォームが行われ、持続的な有効活用が図られることにより、内需の拡大と地域の活性化を実現する。

### 2.3. 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

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。中古住宅購入に係る消費者アンケートにおいても、中古住宅については、「新築物件よりも問題が多そう」(32.8%)、「心理的に中古住宅への抵抗感がある」(32.7%)、「後から欠陥が見つかる」と困る」(29.6%)など消費者の不安があがっている。このため、中古住宅を購入する際のサービスとして、安心できる物件かどうかの判断ができる診断サービスや、その物件がいつどのように建てられ、いつどのようにリフォームをしたか等の住宅履歴がわかるサービスが求められている。

取引時点における中古住宅の性能や品質等の物件の状態について第三者が客観的に検査・調査する仕組みとしては、これまで住宅品質確保法に基づき既存住宅性能表示制度が整備されてきているところであり、また、民間事業者独自のノウハウによるインスペクションサービスも提供されている。

これまで既存住宅として性能評価を受けたものは年間300戸程度、累計でも約2,900戸に留まっているが、新築時点で性能評価を受けている住宅は累計で約130万戸に達しており、今後は、これらの住宅が中古住宅として取引される際に、新築時点の評価情報を基に中古住宅の性能評価を活用することも考えられ、その活用の促進が重要となってくる。

一方、現在、民間事業者により実施されているインスペクションは、現場で検査・調査を行う者の技術力や評価基準等は事業者ごとに様々であり、また、インスペクションの結果について問題が発生した場合の責任や保証の内容等が明確になっていない状況にあるなど、その普及に向けて課題がある。

また、住宅の新築時やリフォーム時に作成される設計図書や施工内容等の情報を住宅履歴情報として蓄積し、活用できる仕組みの整備が進められてきており、住宅

履歴情報サービス機関により構成される住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積総数は約79万件（平成22年度末）となっている。住宅履歴情報については、住宅所有者が、計画的な維持管理やリフォームを実施することができるようになるとともに、その住宅を売買する際の適切な評価につながることから、その蓄積・活用の取り組みをさらに普及していくことが必要である。

## ○ 中古住宅の物件情報の不足

中古住宅については条件に合う物件がなかなか見つからないと考えている消費者が多い。アンケート調査では、「手頃な物件がない」（23.1%）や「意外と値段が高い」（27.2%）といった回答が出されており、需要と供給のミスマッチが見られる。現在、インターネットを活用した中古住宅に関する情報提供サイトが普及してきているが、物件の立地、規模、設備等の品質や価格等に加え、消費者の関心が高まっている災害等に対する安全性に関する情報等も含め、消費者が物件を探す上で比較検討を行いやすい形で情報提供の充実を図ることが必要である。

また、購入に際して物件価格の妥当性を確認するためには、実際に行われた取引価格の情報を参考にすることが必要になると考えられる。現在、不動産を取得した当事者への調査に基づく不動産の取引価格情報提供制度や指定流通機構（レインズ）が保有する成約価格情報を活用した不動産取引情報提供サイトにより、インターネットを活用した取引価格の情報提供が進められてきているが、取引価格情報提供制度はアンケート調査によるため提供される物件数が限られている、不動産取引情報提供サイトでは提供される詳細情報がマンションに限られている等から、さらなる情報の充実を図る必要がある。

## ○ 購入した住宅の保証

中古住宅の品質・性能に対する不安の裏返しとして、購入した中古住宅に瑕疵があった際に保証が受けられる制度を求める消費者が多い。アンケート調査では、業者選定理由として「保証がしっかりしていること」（55.0%）や「アフターサービスのよさ」（52.2%）をあげる消費者が多い。一方、中古住宅の取引では、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合には、原則として、2年間の瑕疵担保責任が義務付けられているが、個人等が売主となる場合には、実際の取引では2カ月程度に設定されているケースが多く、十分な保証となっていないケースが少なくない。

現在、中古住宅の売買に係る瑕疵に対する既存住宅売買瑕疵保険が提供されているが、消費者の認知度が低く、また、シロアリ被害が対象外となっているなど住宅購入者のニーズに十分対応できていないといった面もあり、その充実と活用促進が課題である。

## ○ 住宅の質の資産評価への反映

住宅の市場価値は、木造住宅の場合に築20年で価値がゼロと評価されることもあ

るなど、建築後長期間維持されない傾向がみられ、住宅の質的向上のインセンティブを欠く一因となっていると考えられる。適切な維持管理やリフォームによる住宅の質の向上が、市場において住宅の資産価値として適切に反映されるようにすることが必要である。

## (リフォーム市場の課題)

### ○ 事業者選定に必要な情報の不足

リフォーム事業には、多様な業種の事業者が参入し、それぞれの特色を活かした事業展開を行うとともに、小規模な工事が多いことから、建設業許可を受けていない事業者でも工事を受注できることとされている。

これまで、住宅の新築時に依頼した工務店等にその後の修繕やリフォームを依頼することが多かったが、近年は、住宅を施工した工務店等が廃業してしまうことも少なくなく、消費者は、リフォームを依頼する事業者をどうやって探せばよいかわからないと感じている。アンケート調査でも、「信頼できる事業者を選択できるサイトの整備」(43.7%)、「信頼のおけるところが運営する相談窓口」(31.7%)や「施工者を紹介してくれる仕組み」(31.4%)等を課題とする消費者が多くなっており、信頼できる事業者を選択できる情報の提供が求められていると考えられる。

現在、リフォーム瑕疵保険の登録事業者について、保険の利用実績も含めて情報提供されており、また、消費者がリフォーム事業者を選定する際に参考となる、事業者の資格や施工実績、依頼者の評価コメントなどの情報をインターネット上で提供する民間のサービスが始められているが、消費者保護等に配慮しつつ、こうした民間サービス等を活かして、事業者選定に必要とされる事業者情報を容易に入手できるようにする必要がある。

### ○ リフォーム工事費用の分かりにくさ

消費者の多くが、リフォームを依頼する際にどのくらいの費用がかかるのか分かりにくいと感じており、アンケート調査において、リフォームする際に重視する点としても、「価格の透明性・明朗さ」(39.4%)をあげている。

リフォーム工事は、設備の交換から耐震改修まで、工事の規模も内容も様々であり、また、複数の工事を組み合わせて実施することも多いことから、工事費用を一概に比較できないという課題がある。また、専門的知識や経験の少ない消費者にとっては、リフォーム工事の見積内容をチェックするのは難しく、リフォーム工事の市場価格に関する情報も不十分であることから、消費者が価格の妥当性を確認するのは困難な状況にある。

このため、実際の見積書の内容についてチェックし、相談・助言を行う見積チェックサービスが開始されているところであるが、認知度が低く、利用が進んでいないことから、その普及を図る必要がある。

また、消費者が価格の妥当性を判断するに当たって参考となるリフォーム工事費の市場価格等の情報を入手できるようにすることが必要である。

## ○ リフォーム工事の質に対する不安

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが行っている電話相談「住まいのダイヤル」におけるリフォーム相談件数は、平成20年度以降増加傾向にあり、平成22年度は5,094件で前年度の約1.6倍、このうちトラブルが生じている相談件数は2,279件で前年度の約1.9倍となっている。また、相談件数全体の約3割が、不具合が生じている相談となっている。

また、リフォーム工事の瑕疵担保期間については、契約書等で2年未満としている事業者の割合が、住宅の構造・防水に係る工事を含む場合で約3割、構造・防水に係る工事を含まない場合では約5割となっている。

さらに、リフォーム工事の契約では、半数近くの消費者が書面を取り交わしていないといった実態もあり、費用や施工内容・品質等に関して事業者とトラブルになりやすい状況にある。

このため、書面による適切な契約を図り、第三者による検査と工事に瑕疵があった場合に保証が受けられるリフォーム瑕疵保険が提供されるとともに、法律や建築の専門家による相談体制を整備されているが、いずれも消費者の認知度が低く、利用実績が少ない状況にあることから、その活用促進が課題である。

## ○ リフォーム資金の調達における課題

リフォーム工事に必要な資金は、自己資金により対応されるのが一般的であり、ローンの利用割合は1割程度である。中古住宅購入後にリフォームを行う場合のうち工事費が1,000万円を超えるような場合であってもローン利用割合は約2割程度にとどまっている。

ただし、中古住宅を購入してリフォームを実施する場合の資金については、住宅ローンを利用する住宅購入費とは別に、リフォーム費用については金利が高く融資期間の短いリフォームローン等を利用する必要がある。リフォームされた中古住宅を購入する場合に比べて不利な状況にあり、このことはリフォーム工事に関するローン利用を阻害しているものとも考えられる。

現在、住宅購入費とリフォーム工事費をまとめて住宅ローンとして提供する取組が一部の金融機関で始まっているところであり、取扱金融機関の拡大等その普及を図る必要がある。

## (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

中古住宅流通市場においては、中古住宅の品質等に対する不安からインスペクシ



ョンなどへのニーズが高まるとともに、既存住宅の約6割は売買の前後でリフォームが行われるなど、消費者のニーズが多様化している。

実際の中古住宅の取引に携わる宅地建物取引事業者にはこれらのニーズに的確に対応することが求められているが、インスペクションやリフォーム等に関する知見やリフォーム事業者等の関連事業者との連携が不十分であるため、消費者ニーズに十分にこたえることができていない。

## ① リフォームの担い手

リフォーム市場の約6割以上を担っている地域の工務店、専門工事業者等の中小建設事業者や建築士事務所は、比較的経営規模が小さく、技術の継承ができない事業者や消費者への情報発信力や提案力が弱い事業者が多いと考えられる。

また、リフォーム工事は、居住者が現に生活していることに加えて、既存部分との取り合いの発生や工事内容によっては構造安全性の検討が必要になる等の制約の中で、きめ細かで専門的な対応が直ちに求められるため、新築以上に経験や技術力が必要とされる。一方で、現場の施工を担う大工就業者は年々高齢化・減少しており、2010年時点の大工就業者数は約39.7万人と10年間で約4割減少している。また、新築時のプレカット化の影響による技能の低下などもあり、将来的には、適切なリフォーム工事を行うために必要な知識と経験を有する技能者が不足することが懸念される。

## ② 技術開発

中古住宅の性能・品質を把握するためには、新築時の設計施工の記録やその後の維持管理の記録、劣化状況等に関する情報が必要となるが、評価時点において不足している記録の内容や目視では確認できない劣化等の状況を把握するための、検査技術が確立していない。

また、住宅の性能向上を図るリフォームを実施するにあたっては、リフォーム前の住宅の性能を把握した上で必要なリフォームを行う必要があるが、省エネルギー性能等を簡便に把握するための評価手法が整備されていない。

さらに、消費者が耐震改修に対して負担してもよいと考えている額と実際に負担することとなる額との間にはギャップがあり、工事費用が多額になる耐震改修や断熱改修等について、その普及促進を図るためには更なるコストダウンが必要である。

### 3. 中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組

中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向け、以下の5つの施策の柱に沿って、取組を総合的に推進する。また、施策の効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを加えながら取り組むものとする。

「中古住宅流通市場の環境整備」と「リフォーム市場の環境整備」を通じて、専門的知識や経験の少ない消費者が、住宅の性能や品質、その維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を得て、市場において適切な選択を行えるようにする。

「既存住宅ストックの質の向上の促進」を通じて、適切な維持管理やリフォームを促し、良質な住宅ストックの形成により、消費者が選択できる住宅の選択肢を広げる。

「中古住宅流通・リフォーム市場の担い手の強化」を通じて、消費者の多様なニーズに対応した魅力ある付加価値の高いサービスが提供される。

「住環境・街並みの整備」を通じて、安全で良好な住環境が提供されることにより、住宅の資産価値の維持・向上に寄与する。

#### 3.1. 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

中古住宅は新築住宅以上に物件ごとの品質等に差があると考えられることから、物件の立地、規模、設備等の品質や物件の価格に関する情報を消費者が適切に取得できるようにすることが重要である。また、他物件との比較が可能となるような情報の提供や物件についての消費者相談が適切に行われるようにすることにより中古住宅への消費者のアクセスを容易にし、中古住宅の選択を行いやすくする。

##### ① インターネット等を活用した物件・価格情報の提供

消費者が中古住宅に関する物件情報に容易にアクセスでき、かつ、物件比較を容易にできるよう、インターネット等を活用した情報の提供体制の整備を進め、中古住宅の品質、地盤等の安全性や環境性能等に関する情報について、不具合情報を含め提供する。

また、消費者が価格の妥当性について判断できるよう、類似の取引事例の価格情報に容易にアクセスできるようインターネット等を活用した情報の提供体制の整備を進める。このため、不動産を取得した当事者への調査に基づく実際の取引価格等に関する情報の提供について、回収率の向上により提供数の増大を図るとともに、指定流通機構（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について、マンションの詳細情報に加えて、戸建て住宅の詳細情報について追加拡充を図る。

さらに、住宅購入を検討する消費者が中古住宅の中長期的な価格動向を把握することができるよう、レインズから提供を受けた成約情報に基づき東京証券取引所が

作成・仮配信している東証住宅価格指数の活用促進を図るとともに、土地・建物の価格の指標となる不動産価格指数を国際指針に基づいて全国・地域毎に整備し、平成24年度中に試験的に公表を開始する。

## ② 相談窓口の整備

中古住宅を購入しようとする消費者が助言を受けられるよう相談窓口の整備を進めることとし、中立的かつ専門的な相談・助言が行える体制や相談・助言の水準の確保方策について速やかに検討を行う。

## (2) 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供

### ① 宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供

中古住宅の購入は、宅地建物取引業者を通じて行われることから、消費者が必要とするサービスをワンストップで提供できるよう、インスペクション、瑕疵保険等に関する知識の習得とこれらのサービスを提供する事業者との連携を促し、中古住宅流通時における宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図る。

### ② 中古住宅流通を契機としたリフォームの促進

中古住宅購入後のリフォームの取組を促し、消費者がニーズにあった中古住宅を選択しやすくするため、宅地建物取引業者とリフォーム事業者との連携の促進により、消費者の多様なニーズに応じた魅力的なリフォームを提案・提供可能な体制の整備を図る。

また、消費者の多様なニーズに対応し、中古住宅を買い取り、リノベーション等により付加価値をつけて販売する事業を促進するため、再販までの資金ニーズを賄う金融支援の仕組み等を構築することとし、ファンド等を通じた資金供給スキームについて検討する。

## (3) 中古住宅の品質の確保

多くの消費者の中古住宅に対する不安は、その品質が分からないことにあり、中古住宅の選択に際して、消費者が住宅の品質に関する客観的な情報を把握し、良質な住宅の選択が可能となる環境の整備を図る。

### 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により、適切なサービスの提供を促進する。

また、消費者がインスペクションの事業者探しを容易に行えるよう、瑕疵保険の登録検査会社に関する事業者名や保険加入実績等の情報提供について、消費者への周知を図る。

## ② 住宅の性能評価・表示の充実・普及促進

消費者が中古住宅の性能に関する情報を把握できるようにするため、中古住宅の性能を客観的に評価・表示する住宅性能表示制度について、既存住宅に係る性能評価基準の見直しによる充実を図り、普及促進を図る。平成 32 年度までに中古住宅の流通量の 20% について、性能評価・表示が利用されることを目指す。

また、住宅性能表示制度に、消費者の関心が高い住宅の 1 次エネルギー消費量がどの程度となるかを明らかにする仕組み（エネルギー消費量の見える化）を導入することとし、評価方法等について検討を行い、まず新築住宅について平成 24 年度に具体化する。

## ③ 住宅履歴情報の蓄積・活用の促進

消費者が中古住宅の設計、施工、維持管理等に関する履歴情報を把握できるようにするため、住宅の新築時やリフォーム時に作成される設計図書や施工内容等の情報を蓄積し、活用できる環境を整備し、住宅所有者への周知・啓発により普及を促進する。また、新築時やリフォーム時における住宅性能評価の実施や瑕疵保険への加入を通じて、住宅履歴情報の蓄積の取組の促進を図る。

## (4) 定期借家制度の普及

ライフステージやライフサイクルに応じた住み替え等を促し、既存住宅ストックの有効活用を図るため、転勤時の留守宅を賃貸する時や高齢者世帯の持ち家からの住み替え時等に定期借家契約を活用することにより、安心して持ち家を賃貸することが可能となるよう、地方公共団体との連携等により定期借家制度の効果的な普及啓発を図る。

## (5) 中古住宅の売買におけるトラブルの解決

中古住宅の売買におけるトラブルに対する消費者の不安を解消するため、建物検査を行う瑕疵保険の充実を図るとともに、トラブルの速やかな解決を図るための紛争処理体制の整備を図る。

### ① 売買瑕疵保険の充実・普及促進

消費者が安心して中古住宅の購入ができるよう、建築士による建物検査（インスペクション）と住宅の瑕疵に対する保証が一体となった既存住宅売買瑕疵保険、売買契約前に建物検査を行い、改修が必要な箇所のアドバイスを行う事前インスペクションタイプの瑕疵保険について、地方公共団体等と連携して消費者への効果的な周知を図る。

また、ローン等支援措置との連携により保険加入の要件化を進める。

さらに、中古住宅売買に際して消費者ニーズの高い、シロアリ被害の保険対象への追加、保険期間の長期化、保険検査の合理化等消費者・事業者の利用しやすい保険商品の開発を促進する。

制度開始後間もないため、平成 22 年度の申込実績は約 2,200 戸にとどまっているが、これらの取組を通じて一層の普及を図り、平成 32 年度までに中古住宅流通量に占める割合を 20%とすることを目指す。

## ② 紛争処理体制の整備

中古住宅の売買に係るトラブルについて適正かつ迅速な解決が図られるよう、既存住宅性能評価を受けた中古住宅に係る紛争処理を行う指定住宅紛争処理機関等の紛争処理を行う関係機関等と連携し、中古住宅売買に関する知見の情報提供や研修等の支援を行うことにより、紛争処理体制の整備・充実を図る。

## (6) 住宅の品質に応じた価格形成の促進

適切な管理やリフォームによる住宅の品質の維持・向上が住宅の資産価値として適正に評価され、市場において住宅の品質に応じた価格形成が促進されるよう環境整備を進めることとし、住宅履歴情報、住宅性能評価、インスペクション結果やリフォームの実施等による質の向上を建物評価に反映させることのできる価格査定マニュアルの活用、普及促進を図る。

## 3.2. 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

専門知識や経験の少ない消費者が、リフォーム内容の検討やリフォーム事業者の選定等を適切に行うことが可能となるよう、リフォームの工事費用、事業者の施工実績や評判等に関する情報を容易に入手できるようにする。また、消費者が自らのニーズにあった適切なリフォームを行うことができるよう、リフォームの進め方やその効果・メリットについて周知を図る。

#### ① リフォーム工事費用等に関する情報の提供

消費者がリフォーム工事の費用の妥当性を確認できるよう、床のフローリング化、壁クロスの貼り替え、トイレやバスタブの交換等の部位別や工事内容別のリフォーム工事の費用について、情報の収集、提供を試行的に行う。

また、リフォーム工事の見積書の見方が分からない消費者を支援するため、見積事例や見積チェックポイント等の情報提供を行うとともに、実際の見積書の内容に対して、相談や助言を行うリフォームの見積チェック制度の活用促進を図る。

#### ② リフォーム事業者に関する情報の提供

消費者が事業者の選定を適切に行えるよう、インターネットを活用したリフォーム事業者に関する情報の提供体制の整備を進め、リフォーム瑕疵保険への加入等消費者保護が図られており、かつ、施工実績や消費者の評価も含めた事業者情報が提

供される事業者検索サイトの普及を図る。

また、地方公共団体の実施するリフォーム事業者登録・紹介制度において、保険登録事業者の事業者名や保険加入実績等の情報提供の体制を整備する。

### ③ リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知

適切なリフォームの実施を確保するため、リフォーム工事を実施する際に必要となる事業者選定、事前調査、見積り、打ち合わせや契約等に関する留意事項について、消費者向けのガイドブックやインターネット等により消費者への周知を図るとともに、リフォームに関する電話相談窓口（住まいのダイヤル）や地域の住宅・建築関連団体等において相談・助言を行う。

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、定期的な点検、修繕が必要であることから、計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及により、住宅所有者による適切な維持管理の取組を促進する。

### ④ リフォームによる効果・メリットの周知

消費者のニーズにあったリフォームの取組を促すため、断熱改修等による節電効果といった経済面・環境面での効果・メリットやヒートショックの防止など健康に暮らす住まいづくりのポイントについて、消費者に分かりやすく紹介する。

また、消費者がリフォームによるメリットを容易に把握できるよう、インフィルリフォームによる使用性や利便性等の向上に関する評価項目や評価基準の整備を図る。

さらに、ライフサイクルやライフスタイルに対応してリフォームの行われたリノベーションマンションや間取りを変更した住宅、新築並みに性能を向上させた住宅等優良な事例を紹介するとともに、リフォームの出来上がりイメージや工事費用等を把握しやすくするよう、一部屋単位のリフォームの実物展示等を紹介し、その普及を図る。

## (2) リフォーム工事におけるトラブルの解決

リフォームに関するトラブルに対する消費者の不安を解消するため、リフォーム工事の検査を行う瑕疵保険の充実・普及、消費者支援制度の周知・活用を図る。また、トラブルの速やかな解決を図るための紛争処理体制の整備を図るとともに、悪質なリフォームトラブル防止に向けて対策強化を図る。

### ① リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進

リフォーム工事の質の確保とトラブル防止を図るため、リフォーム工事等の建築士による建物検査と工事の瑕疵に対する保証が一体となったリフォーム瑕疵保険、マンションの大規模修繕に対する瑕疵保険等について、地方公共団体と連携して、消費者やマンション管理組合等への効果的な周知を図る。

また、助成制度やローン等支援措置との連携により保険加入の要件化を進める。

さらに、自主的な施工基準の設定や技術力向上のための研修会等を行う優良団体に対する保険料の割引や保険期間の長期化等事業者・消費者の利用しやすい保険商品の開発を促進する。

制度開始後間もないため、平成 22 年度における申込実績は約 11,000 件にとどまっているが、これらの取組を通じて一層の普及を図り、住宅の柱・壁等の構造上重要な部分や屋根・外壁等の雨水の浸入を防止する部分に係るリフォーム実施件数に占める加入件数の割合を平成 32 年度までに 30%とすることを目指す。

## ② 消費者支援制度の活用促進

リフォームに係るトラブルの防止とトラブル時の消費者支援を図るため、リフォームに関する電話相談窓口（住まいるダイヤル）、弁護士と建築士が対面相談を行う専門家相談制度やリフォーム見積チェック制度等消費者支援制度について、地方公共団体や関係機関の行う相談制度と連携した取組を進めるとともに、消費者への効果的な周知を図り、その活用を促進する。

また、地方公共団体等に対し、リフォーム相談に関する知見等の情報提供や研修等の実施により、地域の相談体制の整備・充実を図る。

## ③ 紛争処理体制の整備

リフォーム工事に係るトラブルについて適正かつ迅速な解決が図られるよう、紛争処理を行う関係機関等と連携し、専門家相談制度等を通じて得られたリフォーム工事に関する知見の情報提供等の支援を行うことにより、紛争処理体制の整備を図る。

## ④ 悪質リフォーム対策

悪質事業者による不正行為等に対しては、「建設業者の不正行為等に対する監督処分の基準」及び「許可を受けないで建設業を営む者に対する指導・監督のガイドライン」に基づく指導監督の強化など、対策強化を図るとともに、監督処分を受けた建設業者の公表を行うほか、悪質な事案等について関係機関と連携して公表等を行う。

さらに、消費者支援のための施策の効果や悪質リフォームに係るトラブルの実態を踏まえて、適切なリフォーム工事の担い手のあり方について検討を行うなど、対策強化に向けた取組を進める。

### 3.3. 既存住宅ストックの質の向上の促進

既存の住宅ストックの質の向上により、住宅の選択の幅を拡げるため、既存住宅ストックの質の向上に資するリフォーム等に対して支援を行う。また、長期優良住宅制度の改善により、中古住宅の改修による長期優良住宅としての認定を可能とし、より質の高い住宅への既存住宅の改修を促進し、市場において流通しやすくする。

さらに、人口減少・高齢化の中で、老朽化による維持管理が問題となるおそれの

高い、マンション、民間賃貸住宅及び高齢者の持ち家について、その適切な維持管理や有効活用に向けた取組を進める。

## (1) 既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援

既存住宅ストックの質の向上に資するリフォーム等の取組を促進するため、性能向上を図るリフォームや良質な中古住宅の取得に対する支援措置を講じる。

また、支援措置については、新築から既存住宅ストックの質の向上を図るリフォームの促進に重点を移していくこととし、施策効果の検証等も踏まえ、見直しを加えていく。

### ① 既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援

住宅の性能を向上させるリフォームの取組を促進するため、既存住宅の耐震化、省エネ化及びバリアフリー化の取組を助成制度・税制により支援する。

特に、「東日本大震災からの復興の基本方針」（平成23年7月29日東日本大震災復興対策本部）において「地震発生時の人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震化・省エネ化を推進する」と位置づけられていることを踏まえ、耐震化と省エネ化の一体的な取組を進める。

また、地方公共団体が実施しているリフォーム助成制度等の支援制度について、一元的な情報の収集・提供を通じて、地方公共団体における取組の拡大や普及を図る。

### ② 中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援

消費者がニーズにあった中古住宅を選択しやすくするため、中古住宅購入後のリフォームの取組を促進する。このため、中古住宅購入後のリフォームによりフラット35(S)の基準に適合させる場合、瑕疵保険への加入を要件として、住宅購入費についてはフラット35(S)により、リフォーム工事費については民間金融機関のリフォームローンにより融資する仕組みを導入する。

また、民間金融機関において提供されている中古住宅購入費とリフォーム工事費を一体的に融資するローンについて、消費者への周知等を通じて、提供金融機関の拡大と普及促進を図る。

こうしたローンの提供と連携して、売買契約時とリフォーム工事実施時に建築士による建物検査（インスペクション）を行い、中古住宅の構造・防水部分とリフォーム工事に係る瑕疵を一体的に保証する瑕疵保険の普及促進を図る。

さらに、消費者の多様なニーズに対応し、中古住宅を買い取り、リノベーション等により付加価値をつけて販売する事業を促進するため、再販までの資金ニーズを賄う金融支援の仕組み等を構築することとし、ファンド等を通じた資金供給スキームについて検討する。



### ③ リフォームローンの充実

消費者がリフォームに取り組みやすくするよう、リフォーム瑕疵保険の加入を条件に金利が優遇されるリフォームローン等について、消費者への情報提供等を通じて、普及促進と提供する民間金融機関の拡大を図る。

また、消費者が利用しやすいリフォームローンの提供が図られるよう、リフォームによる住宅の質の向上の担保評価への反映等による融資額の拡大や返済期間の長期化等について民間金融機関への働きかけを行う。

高齢者が生活資金等を確保したままで、高齢期に適した住宅に改修できるよう、高齢者の行うバリアフリー等のリフォーム時に活用できるリバースモーゲージについて、消費者や民間金融機関への効果的な周知等により、その普及を図る。

## (2) 長期優良住宅の普及促進

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。これにより、既存住宅の改修による住宅の品質・性能の大幅な向上を促進する。

## (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、修繕積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。

#### (4) リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進

近年、所得の低下に伴う住宅困窮者の増加等により、公的賃貸住宅に対する需要は逼迫している状況にある一方で、賃貸住宅は空き家全体の約 55%を占めていることから、これらの空き家を活用した住宅セーフティネットの構築が課題となっている。また、民間賃貸住宅の質は持ち家に比べて低い水準に留まっていることから、これらの空き家の活用にあたっては、リフォームによる質の向上も必要となる。

これらの課題を踏まえて、地方公共団体との連携を図りつつ、民間賃貸住宅の空き家ストックをリフォームし、子育て世帯等を対象に適切な契約・管理の下で賃貸する事業について支援を行う。

#### (5) ライフサイクルに応じた住み替えの促進

住宅ストックと居住ニーズとのミスマッチを解消するため、高齢者等が所有する比較的広い住宅を、定期借家等を活用して子育て世帯等に賃貸するなど持ち家の賃貸化を図り、高齢者が安定的な賃料収入を得られるようにすることで、高齢者に適した住まいへの住み替えを支援する。

また、高齢者のサービス付き高齢者向け住宅への住み替えに係る費用負担を軽減するため、リバースモーゲージについて、消費者や民間金融機関への効果的な周知等により、その普及を図る。

### 3.4. 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

消費者の多様なニーズに対応できる中古住宅・リフォームの提供体制の整備を図るため、宅地建物取引業者のコンサルティング能力や中小建設事業者の技術力等の向上を支援するとともに、事業者の対等な関係の構築を図りつつ、多様な業種の事業者の参入・連携等の取組を促進する。また、中古住宅の品質等を適切に把握するための検査技術やリフォームのコストダウン等のための建材・工法等の開発を促進する。

#### (1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上

中古住宅の取引に際して、消費者と直に接する宅地建物取引業者が、多様な消費者ニーズに対応できるよう、インスペクション、リフォーム等に関する講習・研修会の実施や、宅地建物取引業者と建築士事務所や中小建設事業者等のインスペクション、リフォーム等関連事業者との連携強化等を通じ、宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図る。

#### (2) 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上

中小建設事業者や設計者の技術力の向上と技能者の育成を図ることにより、リフ

リフォームの施工品質の向上を図るため、耐震改修や断熱改修等リフォームの目的や内容に応じた、事前の現況調査や設計・施工上の留意点、失敗事例等のリフォーム工事の実施に必要とされる知識や技術に関する講習・研修会を実施するとともに、リフォーム瑕疵保険の設計施工基準の充実により標準的な施工基準の普及を図る。

地域の中小建設事業者が、技術力やセールス力を高め消費者ニーズを踏まえたリフォームの提案・提供やアフターサービスの提供可能な体制を整備するため、中小建設事業者相互の連携や建築士事務所、建材・住宅設備メーカー、流通事業者等との連携によるグループ化・ネットワーク化を促すとともに、消費者の求めるリフォーム等に関する情報提供を行う。

また、リフォーム等への新事業展開等に取り組む事業者をサポートするため、経営上の課題に関する相談を広く受け付ける窓口の活用促進と体制の充実を図る。

### (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・連携の促進

ライフステージ・ライフスタイルに応じたリフォーム等の消費者ニーズを踏まえた付加価値の高いサービスが提供されるよう、多様な業種からの事業者の参入・連携を促進するとともに、中古住宅流通時の魅力あるリフォームの提案・提供の充実を図るため、宅地建物取引業者と中小建設事業者等の連携を促進する。

また、消費者がリフォームの相談や依頼に気軽に訪れることができる窓口の充実を図るため、量販店等において、消費者からのリフォーム相談に対応可能な体制を整備するとともに、リフォーム工事を施工する中小建設事業者との連携によりリフォーム工事を受注可能な体制整備を図る。

さらに、リフォームにおける良質なデザイン・プランの提案の重要性について普及啓発を図り、高級感のあるリフォームやおしゃれなリフォームなど消費者の多様なニーズやライフステージ・ライフスタイルにあった良質なデザイン・プランのリフォーム提案・提供が可能な事業者の参入を促進する。

### (4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発の促進

中古住宅の品質や劣化状況を確認できるようにするとともに、耐震改修等住宅の性能を向上させるリフォームやマンション長寿命化等のためのリフォームに係るコストの低減を図るため、検査技術の開発や建材や施工方法等のリフォーム技術の開発等を支援する。

#### ① 中古住宅の検査技術（非破壊検査）の開発

中古住宅の品質や劣化状況を把握できる非破壊検査等の検査技術の開発を支援し、既存住宅売買瑕疵保険において消費者ニーズが高いシロアリ被害への保険範囲の拡大や保険期間の長期化等が可能となるような検査技術を標準化する。

#### ② 住宅の性能を向上させるためのリフォーム技術の開発

断熱改修や耐震改修等住宅の性能を向上させるリフォームについて、低コストで

効果的な改修が可能となるよう、簡易な省エネルギー性能の評価手法の開発を支援するとともに、建材や施工方法等の技術開発を支援する。

### 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。

### ④ インフィルリフォーム技術の開発

ライフステージの変化等に伴う間取りの変更等を容易にできるようにするため、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィル）等の改修が、低コストで効率的に実施できるような建材や施工方法等の技術開発を支援する。

## 3.5. 住環境・街並みの整備

住宅は、生活の基盤であるとともに、都市や街並みの重要な構成要素であり、その資産価値の維持・向上は、建物としての性能や品質の向上とともに、住生活を支えるサービスも含めた良好な住環境や美しい街並みとあいまって実現される。このため、市街地の安全性・防災性を確保しつつ、良好な住環境の整備や美しい街並みの整備を図る。

### （１）市街地の安全性の確保

災害等に対して安全な住環境の確保が可能となるよう、道路等の基盤施設の整備水準が低く老朽化した建築物が建ち並ぶ地区において、避難地・避難路の整備、これらの周辺建物の耐震化・不燃化あるいは除却、建築規制による規制と誘導措置等を総合的に進める。

特に、津波被害の危険性の高い沿岸部においては、被害想定を踏まえたハザードマップ等の情報の提供を進めるとともに、避難経路や津波避難施設の確保を進める。また、地震時に液状化のおそれの高い地域においても、液状化の発生可能性や液状化対策実施の有無等に関する情報の提供を進める。

### （２）良好な住環境・街並みの整備

良好な住環境や街並みの整備を通じた住宅ストックの資産価値の向上が図られるよう、住環境や街並みの重要性について普及啓発を行うとともに、周辺の街並みへの調和に配慮した計画について、建築士等の専門家のアドバイスを受けることのできる体制整備や、良好な住環境の整備、美しい街並みの形成に資する住民組織・NPO等の取組を支援する。

特に、地域特性を踏まえた良好な景観が形成されている地区においては、地区計画、景観計画、建築協定等によるルールづくりに向けたノウハウの提供や修景工事

への支援を行う。

また、郊外のニュータウン等において地域のコミュニティや活力の維持が図られるよう、高齢者の所有する住宅を子育て世帯等向け賃貸住宅として活用する取組を促進する。

さらに、放置された空き家・空き地の発生により防災・防犯・景観等の面で課題が生じている地域において、その所有者等に対する適切な維持管理を促すとともに、これらの課題に対応した活動に取り組む住民組織・NPOに対するノウハウの提供、空き家の再生・活用、情報提供、除却等に対する支援を行う。