

# 週刊住宅



2011年(平成23年) 2月14日号

NO.2471 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場1-29-10 三菱ビル  
TEL 03(3208)7621 FAX 03(3208)7780 郵便番号0120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

350円(税込) 年ごとの購読料19,800円(税・送料込み)

## 20兆円市場へ総合プラン

### 国交省 税制・助成を再構築

#### 中古住宅・リフォーム

国土交通省は、中古住宅・リフォーム市場の拡大に向けた方策をまとめたトータルプランを策定する。2020年までに市場規模を倍増するとした新成長戦略を具体化する。リフォームではこれまで力を入れてきた耐震改修、バリアフリー化、省エネ改修といった質的向上だけでなく、水回りの更新や内装といったリフォームに目を向け、これらを入り口に市場拡大に本腰を入れる。中古住宅流通市場の整備では、シロアリへの対応やマンションの戸別への対応など既存住宅瑕疵保険の使い勝手向上や、リフォームによる中古住宅のイメージアップ、税制など支援措置の再構築を検討する。業界関係者による検討会を設置し、検討を開始。今年6月にもトータルプランをまとめ、12年度の予算・制度改正に反映する考え。

#### 設備改修入り口に性能向上促す

昨年8月に閣議決定した新成長戦略では中古住宅の流通市場、リフォーム市場の環境整備を盛り込んだ。市場環境整備・規制改革、老朽化マンションの再生等を盛り込んだトータルプランを策定し、中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円と推計され、住宅投資に占めるリフォームの割合は27・3%と、リフォームが過半を占める欧米などに比べ極端に少ないという。リフォームを手がける事業者は、地場工務店、設備機器・建材メーカー、専門工事業、リフォーム専業、サブローパー

く、これまで国交省が支援力を入れてきたバリアフリー化や耐震補強などは少数にとどまる。中古住宅の流通シェアを見ると、08年で13・5%。近年は増加傾向にあるものの、7・9割程度は欧米に比べ極端に低い。の現状だ。戸建住宅では、築20年程度で査定上も、また税法上も価格はゼロに近づき、このため住宅ローン担保として建物は評価されず、流通を阻害する一因になるとの指摘がある。中古住宅購入者の調査結果では、保証やアフターサービスを重視して業者を選定。問題発生時の保証や、見かけの気持ちよさや機能面を向上させる購入時リフォームの提案力の強化などが求められるという。

#### 使いやすい瑕疵保険に

##### シロアリやマンション戸別に対応

9日に開いた中古住宅・リフォームトータルプラン検討会(座長・高木 佳子(弁護士))の初会合で、国土交通省は、リフォームと売買の組み合わせや、シロアリ被害への対応など利用しやすい瑕疵保険の開発、信頼確保のための事業者情報の提供、紛争処理体制整備といった方向性を提示。検討を求めた。瑕疵保険では、ニーズの高いマンションの戸別加入型商品の開発なども検討する考え。これまで新築偏重とされていた政策融資や税制、補助など支援措置も、中古住宅を重視したものにへと再構築する。また、リフォーム技術や既存住宅評価制度、検査技術、長寿命化技術などの開発や、人材育成も含めて検討する考え。出席委員からは「住宅

△価格の不透明感や、信頼性確保が課題」などさまざまな意見が出た。なかには「仲介会社はリフォームが分からず、建築士や施工会社は不動産が分からない。トータルで提案できる体制整備を」「水回りリフォームをきっかけに、性能向上という潜在需要を掘り起こすべき」など、具体的な課題の提案もあった。6月下旬にもトータルプランをまとめ、12年度予算の概算要求や税制改正要領、制度改正などに反映する考えだ。