

<p>提案名</p>	<p>既存住宅の流通に資する、リフォーム条件付き既存住宅売買にかかるとの契約時関連書式の整備、ならびに、住宅履歴の管理、定期点検・補修の促進に資する移住・住みかえ支援適合住宅制度（改良既存住宅）整備事業</p>	<p>分野</p>	<p>維持管理・流通システム</p>
<p>提案者</p>	<p>一般社団法人移住・住みかえ支援機構</p>		

■提案の基本的考え方

近時、昭和40年代、50年代に分譲された比較的立地のよい住宅の居住者の高齢化が進み、保有住宅が売りに出される例が増えている。従来であれば、若年層が購入の上、既存住宅を取り壊して新築することが多かったが、長引く不況により若年住宅取得者の購買力が低下しているため、むしろ大規模リフォームを行って住み続けるという潜在ニーズが増えている。これが実現できれば若年層が好立地かつ広めの敷地に低コストで新築に準ずる住宅を取得することができ、アフォーダビリティの向上に資する。

しかしこの場合、中古住宅ローンを借り受けて購入した後、修繕代金はいわゆるリフォームローンにより資金調達をすることになり、結果的に新築住宅ローンによる場合に比べて借入れ条件がかなり悪化してしまう。このため、住宅事業者が自己資金で既存住宅を購入して大規模修繕を施した上で、準新築住宅として売り出すビジネスモデルが登場しているが、サブプライム問題以降、銀行等からの事業資金の借入れがきわめて厳しくなっているため、大手事業者を除くと普及が伸び悩んでいる。

こうして、より中心部に近い好立地の高齢者のマイホーム売却が進まず空き屋化が進む一方、若年層は地価が安い遠隔地の分譲住宅購入を余儀なくされ、住宅の円滑な循環が阻害されている。

■提案内容

そこで、既存住宅の購入に際し、新築住宅の建築計画と同様、あらかじめ大規模修繕計画を決定し、売買契約上同内容の請負契約の締結を条件とすることにより、「既存住宅の購入+大規模修繕」ではなく、「既存住宅を活用した新築請負に準ずる契約」として一体にとらえる、「リフォーム条件付き既存住宅」の仕組みを導入すれば、金融機関は新築住宅と同様、修繕計画を事前に審査の上、購入（請負着手）の段階で総コストについて融資承認を行い、1つの住宅ローンを①住宅購入代金決済時、②請負契約完了時の2回に分けて貸し出すことが可能になる。こうした取扱いの可能性については、提案者に協賛している金融機関からきわめて前向きな感触を得ているほか、協賛住宅事業者もリフォーム条件付き中古住宅の取扱いについては一様に積極的であり、事業化に向けて良好な感触を得ている。

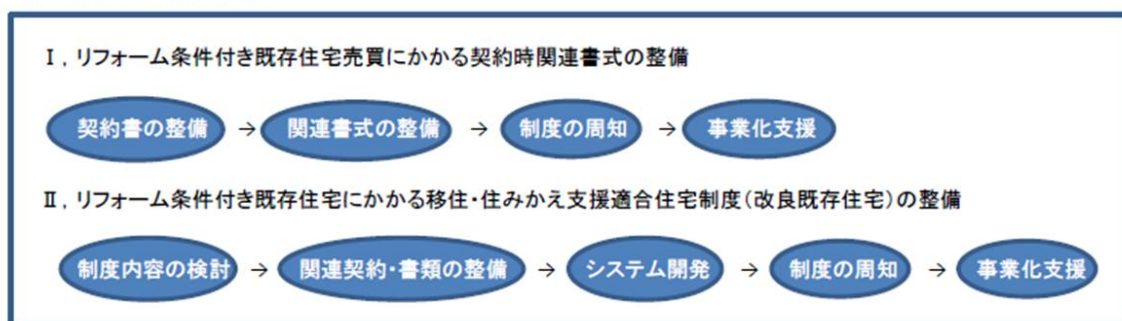
リフォーム条件付き既存住宅への取り組みに当たっては、これを長期優良住宅とする取り組みが欠かせない。しかしながら、現在既存住宅の性能表示制度については、新築時に性能評価を取得していない場合劣化性能等級の判断がなされないため、現時点では、既存住宅の耐久性を客観的に示す指標が存在しない。このため既存住宅の長期優良化については、現状それぞれの事業者が独自にモデル事業等を通じた取り組みを行っており、消費者からみると分かりにくい状況が続いている。かといって、全国的かつ客観的にあらゆる既存住宅に共通する指標を導入することは、新築住宅の場合に比べると容易ではない。ましていわんや、修繕後の継続点検や修繕の枠組みを確保することも困難である。

一方、リフォーム瑕疵保険の導入など、修繕にかかる品質の確保を支援する制度の充実が図られつつあることから、所有者に対するなんらかのインセンティブを通じて、大規模修繕後も定期点検を促し、その都度必要な補修を続けさせる仕組みを構築すれば、住宅を「動的」に長寿命化させることが可能となる。ところで、新築住宅に関する移住・住みかえ支援適合住宅制度は、長期優良住宅の賃貸価値を購入時に保証しつつ定期点検を促す制度として、消費者から積極的に評価されていることから、同様の枠組みをリフォーム条件付き既存住宅に導入すれば、既存住宅の維持管理と流通性の向上が図られる可能性が高い。

そこで、今後採択される既存住宅の改修にかかる長期優良住宅先導事業（事業者は問わない）の対象住宅や、提案者の協賛事業者等があらかじめ客観的な方針を示して取り扱う優良な改良既存住宅のうち、リフォーム条件付き既存住宅の性質を有するものを対象とする、移住・住みかえ支援適合住宅制度（改良既存住宅）を導入し、新築向け制度と同様、定期点検と必要な補修の実施を前提に、所有者の年齢を問わず、建物診断を省略ないし簡略化して借り上げる旨の証明書を発行するための制度整備を行うこととする。本制度の運営に必要な管理システムは新築の場合と異なり、事業者や改修内容などにより異なる非定型的な関連文書を、提案者において住宅履歴情報として管理する必要がある。折しも、2009年に「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」が発表されたことから、新築を前提にした既存システムの全面改定を行い、既存住宅の住宅履歴情報についても、新築と同様、必要書類・図面等をイメージ化して保有し、定期点検の期日管理、点検通知、点検・修繕報告の管理を行えるよう所要の整備を行う。

なお本制度は、今後既存住宅についても認定長期優良型改修等の制度が導入された場合、新築の場合と同様、これに当然に適用し、事業者を問わず直接所有者からの証明書発行申請を受け付けることにより、認定長期優良既存住宅の資産価値を高め、その流通性を支援することとしたい。

【先導的提案の具体的内容】



■提案者からのコメント

既存住宅の流通において、「中古」でも「新築」でも「中古+修繕」でもない、「既存住宅を活用した新築に準ずるもの」としてのリフォーム条件付き既存住宅という概念を導入し、取得のための金融の円滑化を図る。優良なリフォーム条件付き既存住宅を対象にマイホーム借上げ制度の年齢要件を撤廃し、当初から借上げ保証を行うことにより、その資産価値向上、流通性向上を図り、インセンティブとして継続的な点検・補修を公的機関が促すことにより、既存住宅の「動的」長寿命化を確保する。