

## 消費者が安心して良質な住宅を取得できる環境の整備に向けて

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
理事長 島崎 勉

年頭のご挨拶を申し上げます。

日頃当財団の運営に多大なご支援をいただき厚く御礼申し上げます。

人口減少社会が到来する中で、長期優良住宅・エコ住宅などの質の高い住宅の供給支援と中古住宅の流通促進・リフォーム市場の整備を両輪とした施策の推進により、環境にやさしく豊かな住生活の実現を図っていくことが求められています。

このためには、消費者が良質な住宅を取得したりリフォームできるような施策の推進とともに、住宅に係る消費者の利益保護を図ることが必要です。

当財団は、このような住宅政策の一翼を担い、「住宅品質確保法」と「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、住宅紛争処理の支援業務を行うほか、消費者等に対する電話相談や弁護士会での弁護士と建築士による専門家相談など、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速な解決を図るための幅広い業務を行っています。

とりわけ、リフォームはストックの質向上の重要な柱であることから、リフォーム見積チェックや無料の専門家相談を行うほか、住宅リフォーム推進協議会や消費生活センター等の団体と連携しながら、リフォームに関する基礎知識等について、消費者に情報提供を行っています。併せて、リフォーム関連資格として増改築相談員やマンションリフォームマネジャー制度の運営を通じた人材育成を行うことにより、消費者が安心してリフォームを行える適切な環境づくりを推進しています。

また、昨年においては、東日本大震災で被災された方への住宅相談窓口を開設するなど被災者への支援を行いました。被災された皆様にご心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

本年も、消費者が安心して良質な住宅を取得できる環境の整備に貢献できるよう努めてまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

### 平成 23 年度 / 住宅取得に係る消費実態調査

本調査は、住宅金融支援機構が住宅取得に伴う消費支出の動向を調査し、住宅需要の間接的な消費への波及効果を把握するとともに、住宅取得による家計の変化を明らかにすることを目的として、平成 22 年 11 月から平成 23 年 4 月までに住宅の取得を行った世帯のうち、「一戸建て(新築)建築世帯」560 件、「建売住宅取得世帯」305 件、「新規マンション購入世帯」253 件、「中古住宅取得世帯(戸建て・分譲含む)」457 件、計 1,575 件をインターネット調査により抽出して調査したものである。過去には、平成 15 年度に公庫融資利用者を対象とした実態調査を実施しているが、今回は広く住宅取得者を対象としている。

主な調査結果は次の通り。

- ・一戸建て(新築)1世帯当たりの耐久消費財購入額は 175.1 万円  
概ね 1 年以内に購入した(および購入予定の)耐久消費財の平均的な金額は、一戸建て 175.1 万円、建売住宅 117.4 万円、新築分譲マンション 118.4 万円、中古住宅 84.5 万円となっている。
- ・エアコン、テレビは約 2 世帯に 1 世帯、パソコンは約 3 世帯に 1 世帯、自動車(新車 + 中古車)は約 4 世帯に 1 世帯で購入
- ・一戸建て(新築)では、約 6 世帯に 1 世帯で太陽光発電システムを購入  
急伸している太陽電池出荷量等を受け、一戸建てで、約 6 世帯に 1 世帯が太陽光発電システムを購入していることが明らかとなった。

本調査の詳細については、次のホームページをご覧ください。

[http://www.jhf.go.jp/about/research/other\\_jittai.html](http://www.jhf.go.jp/about/research/other_jittai.html)

## 平成 24 年度 国土交通省関係予算決定概要 / 既存住宅関係

国土交通省が平成 23 年 12 月 24 日に発表した平成 24 年度住宅局関係予算決定概要のうち、既存住宅・リフォーム関係予算の骨子は次の通りです。

### 既存住宅ストックの有効活用を図るための保険制度の充実

**目的** 消費者が安心して既存住宅の取得やリフォーム工事を行える環境を整備するため、既存住宅売買瑕疵保険における保証範囲の拡大(シロアリ被害の追加など)等の消費者ニーズに対応した保険商品の充実について検査技術の導入・実用化に対する支援を行う。また、保険事故の発生状況等を踏まえた住宅瑕疵担保責任保険の設計施工基準の見直しに必要となる検証等の取組みに対する支援を行う。

**内容** 検査技術の導入・実用化 / 既存住宅に関する保険について、検査技術導入・実用化に対する支援を行う。  
設計施工基準の見直し / 住宅瑕疵担保責任保険の引受基準である設計施工基準の見直しに際して必要となる実験等の検証・検討に対する支援を行う。

**事業主体** 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険法人

**補助率** 定額

**限度額** 1 億円

### フラット 35 併せに係る住宅融資保険の付保対象の追加

**目的** 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、リフォームすることによりフラット 35 の融資基準に適合する中古住宅について、住宅融資保険の活用により、フラット 35 の融資が可能となる仕組みを導入する。

**内容** 住宅金融支援機構の融資保険のうち、フラット 35 併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加する。

(参考) 中古住宅をリフォーム後にフラット 35 で融資する流れ

購入物件決定(売買契約) + 物件検査(不適合箇所の特定)

借入申込み

(購入代金決済時)つなぎ融資 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保

(フラット 35 技術基準へ)リフォーム工事 + 工事完了後物件検査 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

(リフォーム代金決済時)フラット 35 + リフォーム融資実行 住宅融資保険を付保

(参考) 本制度の対象となるリフォーム事例

小屋裏換気孔がない木造住宅を、リフォームにより軒裏に小屋裏換気孔を設置した。

浴室の防水措置が図られていない木造住宅を、リフォームによりユニットバスに変更した。

いずれもフラット 35 の融資基準に適合しない中古住宅を、融資基準に適合するようリフォームした。

### 耐震改修の促進

**目的** 戸建て住宅の耐震改修に係る交付限度額の算出方法を簡素化し、補助金の限度額を戸当たりの定額とすることにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、国民にわかりやすい制度にするとともに住宅の耐震化を促進する。

**内容** 住宅・建築物安全ストック形成事業において実施する戸建て住宅の耐震改修に係る補助金の限度額の算出方法について、住宅規模(延べ面積)により算出する方法を見直し、戸当たりの限度額とする。

・ 現 行 (延べ面積当たりの補助金対象限度額) 32,600 円/㎡

・ 改正後 戸当たりの補助限度額 / 補助金額の上限 80 万円(国費の上限 40 万円)

国土交通省住宅局の予算決定概要の詳細については、次のホームページをご覧ください

<http://www.mlit.go.jp/common/000186715.pdf>

## TOPIX

平成 23 年度の建設投資は 46 兆 4,700 億円、うち住宅投資は 13 兆 9,900 億円の見通し

国土交通省では、平成 23 年度の建設投資は、政府投資が 20 兆 8,500 億円(前年度比 25.8%増)、民間投資が 25 兆 6,200 億円(同 4.4%増)、計 46 兆 4,700 億円となる見通しであると発表した。

平成 8 年度に 82 兆 8,000 億円であった建設投資、その後は減少傾向をたどり、平成 20 年度には 48 兆 1,500 億円となった。最近では、平成 21 年度に大幅減少したが、23 年度は数次にわたる東日本大震災からの復旧・復興等に向けた財政上の措置が講じられたことから、これらが年度内にすべて実施された場合には総額として 46 兆 4,700 億円となる見通しである。

また、民間住宅投資は前年度比 4.4%増の 12 兆 9,800 億円となる見通しで、これに政府住宅投資を合わせた住宅投資全体では、前年度比 8.4%増の 13 兆 9,900 億円となる見通し。12 月以降の民間住宅着工は、所得水準の伸び悩みが懸念されるものの、今後も経済対策の効果等により一定程度の持ち直しが見込まれることから、平成 23 年度を通してみれば、低水準で推移した一昨年、昨年度をわずかに上回る見通し。

なお、平成 23 年 4 月から 10 月における新設住宅着工戸数は、前年同期比 4.3%増の 50 万戸。利用関係別では、持家は 18.8 万戸(前年同期比 0.5%増)、貸家 17.0 万戸(同 0.8%減)、給与住宅 0.5 万戸(同 17.2%増)、分譲住宅 13.7 万戸(同 17.6%増)となっている。

建設投資の詳細は、次のホームページをご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000266.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000266.html)

## マンションの新たな管理ルールに関する検討会を設置

国土交通省では、マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示することを目的として、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置した。委員には、浅見泰司東京大学空間情報科学研究センター教授、安藤至大日本大学大学院総合科学研究科准教授他の各氏が就いた。

主要な検討事項は、 専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備等、管理組合のガバナンス強化の検討 区分所有者以外の第三者による適正な管理の実施を担保するための業務運営の枠組みづくりの検討---となっている。

第一回目の検討会は、既に 1 月 10 日に開催しており、本年夏までに検討会での審議を踏まえ、標準管理規約の見直しを行うとともに、区分所有者以外の第三者による管理の新たな枠組みの方向性について取りまとめを行う予定。

[問い合わせ先] 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 TEL.03-5253-8111(内線 39683)

## 既存住宅の調査と補修に役立つ「住宅紛争処理技術関連資料集」をホームページに掲載中!

「平成 22 年度 住宅紛争処理技術関連資料集」(以下、「当資料集」という。)は、住宅に不具合があった場合に、住宅事業者等の皆様が、その発生原因を特定するための調査、それに応じた適切な補修方法の検討、補修工事に必要となる費用の検討を行う際に、参考とすることができる資料です。

当資料集は全 14 冊からなり、住宅の構造別に調査方法、補修方法、工事費用等にまとめられています。なお、当資料集は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく建設住宅性能評価書が交付された評価住宅及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく保険付き住宅に係る紛争において、指定住宅紛争処理機関が迅速かつ適切な解決を図るために、当財団が指定住宅紛争処理機関への紛争処理支援業務の一環として提供するために作成を行ってきたものです。

当資料集は、財団ホームページ(<http://www.chord.or.jp/reference/>)から内容をご覧ください。皆様の日頃の業務に是非お役立てください。