

I. 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ① **物件情報の提供の充実及び情報提供するためのシステム等の整備**
 - ・インスペクションのルール設定、戸建て住宅の地盤履歴の統一化・標準化の検討
 - ・売り主及び事業者から積極的な情報開示がなされるための仕組みの検討
- ② **価格に関する情報の提供方法**
 - ・成約価格情報の整備・開示の検討
 - ・不動産の取引価格情報提供制度等のPR・活用
- ③ **戸建てとマンション(共用・専有)を分けた修繕等の履歴情報の整備・提供**
 - ・事前検査制度、定期検査制度等を活用した物件情報の収集
 - ・物件情報の把握・蓄積に係るコストの適切な分担と評価
- ④ **住宅の燃費に関する情報を提供する仕組みの整備**
 - ・住宅のエネルギー消費量、燃費基準の分かりやすい表示や数値化の検討

2. 情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化

- ① レインズシステムの見直しの検討
- ② 開示方法の統一化

3. 消費者に対する分かりやすい情報提供のあり方

- ・耐用年数、コンディション、設備の更新等の情報の簡易・明快な表示
- ・中古マンション評価方法の確立

III. 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備

1. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上

- ① **不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実**
 - ・宅建業者全般の教育研修制度の明確化、受講に対する評価制度の創設
- ② **従業者の基礎的能力・知識の向上**
- ③ **従業者のモチベーションの向上**
 - ・一般従業者・現場の営業マンに向けた研修制度の構築

2. 多様な手段による既存ストックの有効活用の促進

- 定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援、高齢者の住み替え、高齢者向け住宅の対応、空き家などのストックの再生・循環活用の促進

3. 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等

- 既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険の普及促進
- 買取り再販における流通諸税の軽減等税制・金融支援の検討

II. 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

1. 取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上

- ① **ワンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援**
 - ・物件紹介と合わせたリフォーム提案等によるコンサルティング機能の向上
- ② **宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化**
 - ・各々の専門家・プロとの役割分担について制度化
 - ・専門業者と宅建業者の責任範囲の明確化

2. 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成

- ① **検査項目の明確化等、インスペクションに関する仕組みの整備**
 - ・購入の検討材料とするために、買主側がインスペクションを行える仕組みの検討
 - ・インスペクションの検査項目や検査員の資質についての一定の基準作り
- ② **住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援**
- ③ **リフォーム事業者の質の向上**
 - ・優良リフォーム業者の格付け制度の検討

3. 価格の透明性の向上

- ① **築年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し**
 - ・木造住宅の耐久性に対する考え方の見直し、住宅の性能・品質を重視した評価基準の検討
 - ・第三者によるチェックや評価を加味した公正・中立的な価格評価の検討
 - ・スケルトンとインフィルを分離して建物価値を評価する考え方の浸透
- ② **建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進**

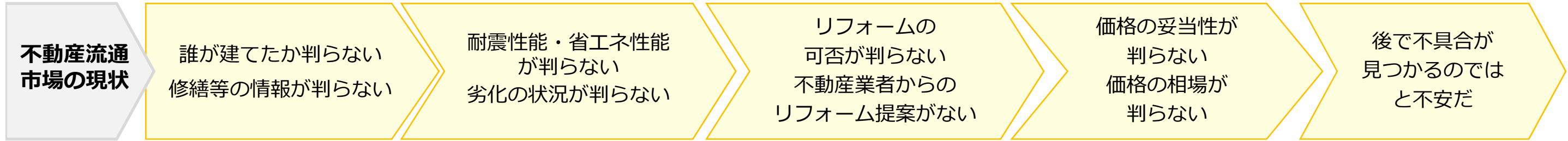
4. リフォームプランの早期提案

- 履歴情報と併せたリフォームプランの同時提案

5. 不動産流通市場活性化に向けた金融支援

- ① **中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発**
 - ・第三者によるチェックや評価を加味した中古住宅特有のローンシステムの検討
- ② **リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討**
 - ・中古住宅の流通価値が分かりやすく把握できるような市場の整備
 - ・リフォームが中古住宅の流通価格に与える影響の整理・検討

不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



<カギを握る2つの政策テーマ>

不動産情報の整備・蓄積 <消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上>
+
不動産業者の力量の向上 <事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上> = 中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す



不動産流通システム改革のための5つの柱

