

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**
 - ・戸建て住宅地盤履歴書(地盤の履歴の統一化・標準化)の検討
 - ・耐震性能等の情報について公的な機関による整備
- 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の活用
- 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**
 - ・事前検査制度等を活用した住宅の修繕等の履歴情報の蓄積
 - ・情報把握・蓄積に係るコストの適切な分担
- 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(指定流通機構)による取引情報のシステム化
- 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
- 公的な機関による格付など中古マンション評価制度の導入

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(消費者教育の取組み)**
- ③ **従業者のモチベーションの向上(新たな全員取得資格制度などの検討)**
 - ・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(リファイニング等)・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**
 - ・仲介・リフォーム・インスペクションの連携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構築
 - ・インスペクションの評価基準制定と検査員資格制度の導入
- 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ができるような支援**
- 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**
 - ・築年数でなく、住宅の性能・品質を重視した評価基準の検討
 - ・インスペクションと不動産鑑定評価がセットになった報告書の作成
- ② **建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進(耐震性・省エネ性能・維持管理履歴など)**

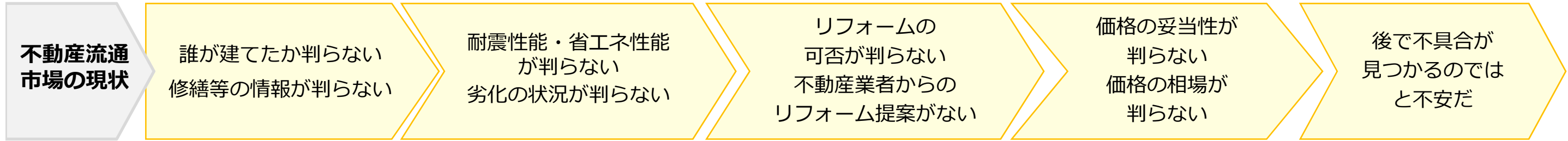
4. 流通を契機としたリフォームの実施

- リフォームプランの早期提案

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**
 - ・インスペクションと不動産鑑定評価がセットになった報告書の内容を踏まえた中古住宅特有のローンシステムの必要性
- 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

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

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
- ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

→ レインズ(指定流通機構)による情報提供の充実
 → 成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた
 不動産情報プラットフォームの構築

2. 不動産の価格の透明性の向上
 建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)
 と金融機関など取引関係者への普及

→ 建物に係る不動産鑑定評価基準の改訂、事業者が使用する建物
 価格査定マニュアルの精緻化・活用の促進

**5. 住み替え支援など多様な
 手段による既存ストックの
 流動化の促進**

→ インスペクション(建物検査)に
 関する仕組みの整備、ストックの
 再生・循環活用の促進

**消費者ニーズへの適確な対応
 不動産事業者のコンサルティング機能の向上等
 に係る施策の実施による不動産流通システムの
 構築**

**3. 先進的な不動産流通ビジネスモデル
 の育成・支援と成功事例の普及**

→ 事業者間連携の推進、定期借家制度
 等の活用による住み替えなど住まいに
 関する多様な提案

**4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上
 消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実**