

中古住宅流通時のリフォームについて

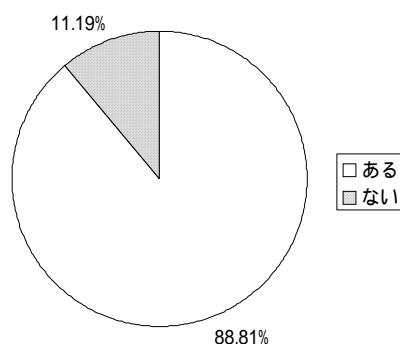
不動産事業者に対するアンケート調査より、中古住宅の購入に関して以前より積極的になってきている消費者に対して、その際に発生しているリフォームニーズにどういった対応を行っているのかを分析しました。

中古住宅流通時のリフォームについて

設問 【設問1】中古住宅流通の場面で、買主からリフォームの相談をされることはありますか？
【設問2】（設問1で「ある」と回答された方に対し）買主からリフォームの相談をされた際に、どのような対応をされていますか？（複数回答）

< 設問1の回答 >

	回答数	割合
ある	119	88.81%
ない	15	11.19%
無回答	2	
合計	136	



< 設問2の回答 >

	回答数	割合
自社対応	43	36.13%
提携リフォーム事業者が対応	42	35.29%
知り合いのリフォーム事業者へ打診	40	33.61%
買主がリフォーム事業者を探す	6	5.04%

中古住宅購入時がリフォーム実施のタイミングとなっている

中古住宅の流通時に買主からリフォームの相談を受けるケースは全体の約9割と、ほとんどのケースで買主がリフォームを考えていることがわかります。このことから、消費者が中古住宅の購入を考える際には多くのケースでリフォームを同時に行おうとしていることが読み取れます。

不動産事業者からのリフォームの提案が少ない

一方で、相談を受けた際の不動産事業者の対応として「自社でリフォームの対応をする」と答えた不動産事業者は36%にとどまっており、不動産事業者としては「中古住宅のリフォームまでの対応がしづらいため、中古住宅の流通をさせにくい」、消費者としては「事業者がリフォームの対応を行ってくれないため、中古住宅を住宅購入の選択肢として考えることが難しい」という状況が出来てしまっているものと推測されます。不動産事業者としては自社でリフォームを行う、あるいは他のリフォーム業者等と積極的な連携を行うなど、消費者の中古住宅に対するニーズをワンストップで汲み上げる仕組みが求められています。

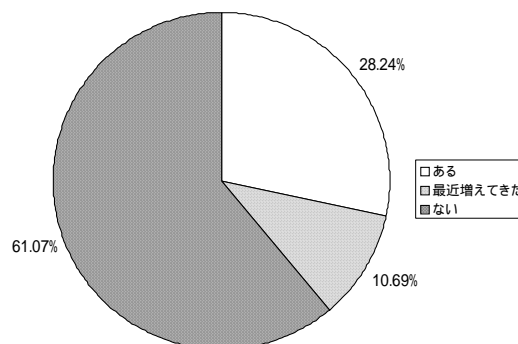
耐震基準適合証明書発行に関する買主からの相談について

住宅の耐震性能に関する「耐震基準適合証明書」の発行に関して、不動産事業者へアンケートを実施しました。

設問

住宅ローン減税のための「耐震基準適合証明書」発行について、買主から相談を受けたことはありますか？

	回答数	割合
ある	37	28.24%
最近増えてきた	14	10.69%
ない	80	61.07%
無回答	5	
	136	



[補足]耐震基準適合証明書と住宅ローン減税について

「耐震基準適合証明書」はその建物が国土交通大臣が定める耐震基準へ適合していることを証明するものです。この証明書を取得することにより、通常では住宅ローン減税の適用対象外である「築20年を超える住宅」の購入時にも減税の適用が受けられるほか、住宅購入時の各種優遇税制の適用が受けられるようになります。

しかし、これらの優遇を受けるためには、売主が売却までに証明書を取得しておく必要があり、住宅購入後に買主が証明書を取得したとしても、ローン減税の適用外となってしまいます。

実際、確定申告時期にこれらの制度のことを後から知った買主から、当組合へ寄せられる問い合わせが急増しております。

不動産事業者による消費者への情報提供が必要

不動産事業者に対し、買主の方から住宅ローン減税で必要となる「耐震基準適合証明書」に関する相談を受けるケースは約4割にとどまっています。

「耐震基準適合証明書」に関する情報がまだまだ一般的でないのが原因と考えられますが、本制度で住宅ローン減税の適用を受けるためには、買主が購入してから手続きをしても遅く、不動産事業者が中古住宅の購入を検討している消費者に正しい情報を提供することが求められています。

不動産事業者によるリフォームの提案が住宅の長寿命化の第一歩

昨今中古住宅の購入に合わせてリフォームを実施する消費者が増えています。しかし、建物の性能に関する情報が買い手である消費者にきちんと届いていないのが現状であり、「耐震基準適合証明書」に関するアンケートの結果はその一端を表しています。

住宅リフォームはその建物の性能を向上させる絶好の機会ですが、必要な情報が提供されないと、消費者は正しい判断をすることができません。住宅の長寿命化を推進するためにも、中古住宅流通時における性能改善リフォームは欠かせません。仲介の場面に立ち会う不動産事業者から消費者に対して、必要な情報を提供することが求められているのではないのでしょうか。