

# 住宅市場に関するこれまでの主な取組

- 1 国の取組
- 2 都の取組
- 3 他自治体や民間の取組

# 1 国の取組

- 1-1 宅地建物取引業法改正
- 1-2 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた取組
- 1-3 住宅リフォーム事業者団体登録制度
- 1-4 地域型住宅グリーン化事業
- 1-5 住宅ストック維持向上促進事業
- 1-6 住宅ストック循環支援事業
- 1-7 その他の主な取組

# 1-1. 宅地建物取引業法改正

## 法改正の概要

【公布】平成26年6月25日

【施行】平成27年4月1日

【改正の背景】 中古住宅流通のより一層の円滑化を図っていくためには、消費者が安心して取引を行うことができる環境整備が重要であり、そのためにも、宅地建物取引主任者が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社及び金融機関等の関係者と連携の上、ワンストップで中古住宅の流通を実現していくことが求められている。最近における宅地建物取引業の業務の適正な実施が確保されるよう所要の措置を講じようとするもの。（改正起草案の趣旨説明）

### 1. 「宅地建物取引主任者」の改称

「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に改称。

### 2. 「宅地建物取引士」の業務処理の原則

宅地建物取引士が行う業務に係る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に業務を執行するとともに、取引関係者との連携に努めなければならない。

### 3. 信用失墜行為の禁止

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

### 4. 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上

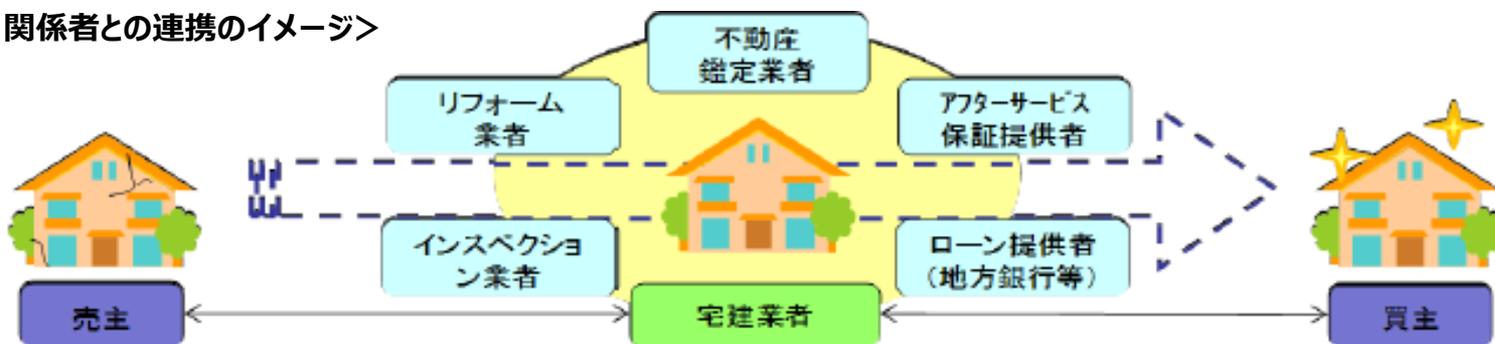
宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

### 5. 宅地建物取引業に従事する者の質の向上

### 6. 暴力団排除条項の追加

出典：国土交通省ホームページを基に作成

## <取引関係者との連携のイメージ>



### 事業者間連携によるワンストップサービスの提供

- 消費者：取引の安心・透明性・効率性の確保
- 事業者：提案型・パッケージ型営業による、新顧客層・ビジネスチャンスの開拓
- 中古住宅流通市場の活性化

左図出典：「宅地建物取引業法の一部を改正する法律（議員立法）の概要等について」参考資料

# 1-1. 宅地建物取引業法改正

## 法改正の概要

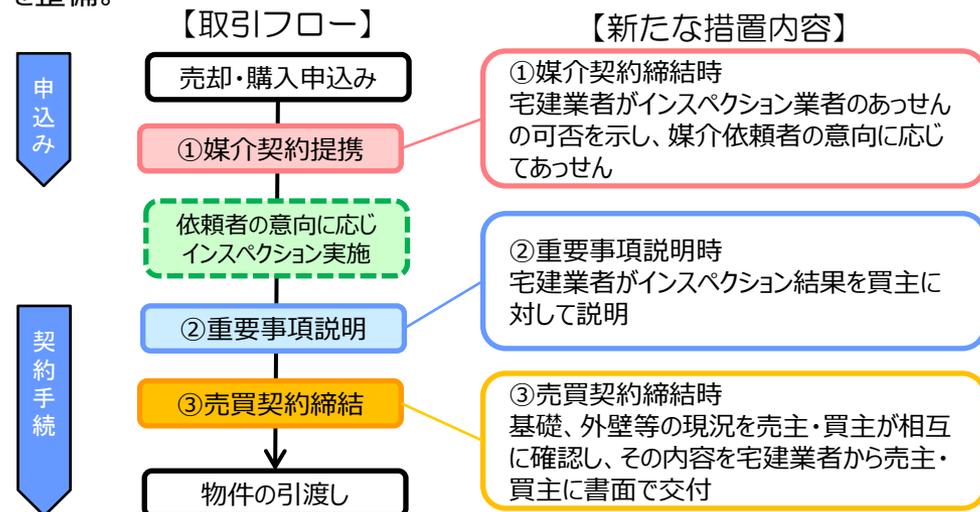
【公布】平成28年6月3日

【施行】1は公布の日から起算して2年以内、2及び3は1年以内

【改正の背景】既存住宅の流通が増加しない要因の一つとして、消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあることが挙げられる。宅建業者が、既存住宅の取引時において、専門家によるインスペクションの活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図る。

### 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

宅地建物取引業者が、不動産取引時に専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促し、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備。



### 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

### 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

## 改正法の施行に向けた動き

平成28年6月3日 改正法の公布

### 社会資本整備審議会産業分科会 不動産部会における検討

#### 【検討内容】

- 改正法の施行に向けたインスペクション制度等の具体化
- 不動産をめぐる政策的諸課題への対応

平成28年9月13日（第27回不動産部会）

- 建物状況調査（インスペクション）の調査を実施する者の要件及び調査対象範囲
- 標準媒介約款の見直し

平成28年11月9日（第28回不動産部会）

平成28年12月（第29回不動産部会）

- 重要事項説明、売買契約締結

平成29年3月 関係省令等の公布

平成29年春 施行（1年以内に施行するもの）

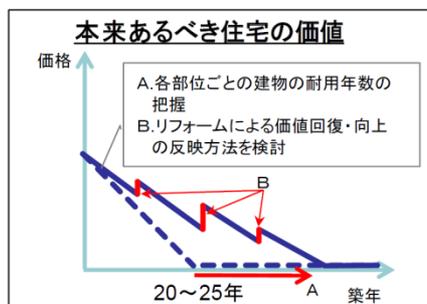
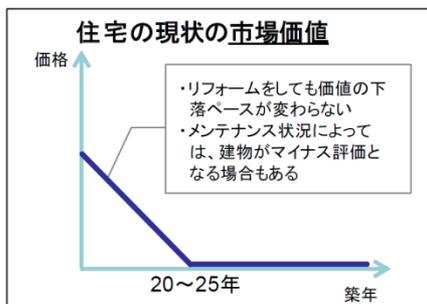
平成30年春 施行（2年以内に施行するもの）

# 1 - 2.中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた取組

## 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（平成26年3月策定）

### 【建物評価の現状】

中古戸建て住宅の流通市場においては、住宅の流通の実態や建築技術の現状に反し、全ての住宅が一律に経年減価し、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなるとされる評価慣行が存在。



### 【指針の概要】

本指針では、原価法（評価時点における対象不動産の再調達原価を求め、減価修正を行って、対象不動産の価格を求める手法）の運用改善、精緻化により、中古戸建て住宅の建物評価の現状を改めていくことを提言。

### 【原価法の運用改善・精緻化の枠組み】

住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類し、各部位ごとに再調達原価の算出、減価修正を行い合算する。

取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間を耐用年数とする。

適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上するという原則を置く。



「既存住宅価格査定マニュアル」の改訂  
（公益財団法人不動産流通推進センター）  
＜平成27年7月＞

・「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の内容を取り入れた改訂。

「既存戸建て住宅の評価に関する留意点」の策定  
（国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課）  
＜平成27年7月＞

・不動産鑑定士が既存戸建て住宅の評価を行うに当たって、建物の性能やリフォームの状況等を的確に反映し、信頼性の高い価格情報を市場に提供することを目的として、策定。



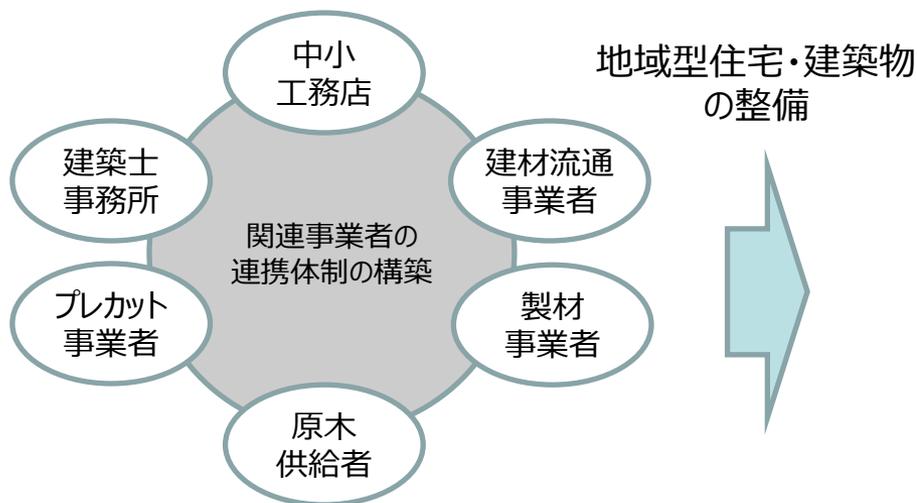
# 1 - 4 .地域型住宅グリーン化事業

## <平成27年度～>

### 【概要】

中小住宅生産者等が、他の中小住宅生産者や木材、建材流通等の関連事業者とともに構築したグループを公募し、共通ルールに基づく木造住宅整備の取組が良好なものについて採択する。採択されたグループに属する中小住宅生産者が当該取組内容に基づく長期優良住宅等の木造住宅の建設を行う場合、その費用の一部を補助する。

### グループの構築



### 共通ルールの設定

- 地域型住宅の規格・仕様
- 積算、施工方法
- 資材の供給・加工・利用
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

### 【採択実績】

平成27年度	平成28年度
718 グループ	784 グループ

### 補助内容

#### (1) 補助対象 (住宅)

<補助限度額>

<b>長寿命型</b>	長期優良住宅	100万円/戸
<b>高度省エネ型</b>	認定低炭素住宅	100万円/戸
	性能向上計画認定住宅	100万円/戸
	ゼロ・エネルギー住宅	165万円/戸
+		

#### <地域材 加算>

主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助を加算

#### <三世帯同居 加算>

キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうちいずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度の補助を加算

#### (2) 補助対象 (建築物)

<b>優良建築物型</b>	認定低炭素建築物など 一定の良質な建築物	1万円/平米（床面積）
---------------	-------------------------	-------------

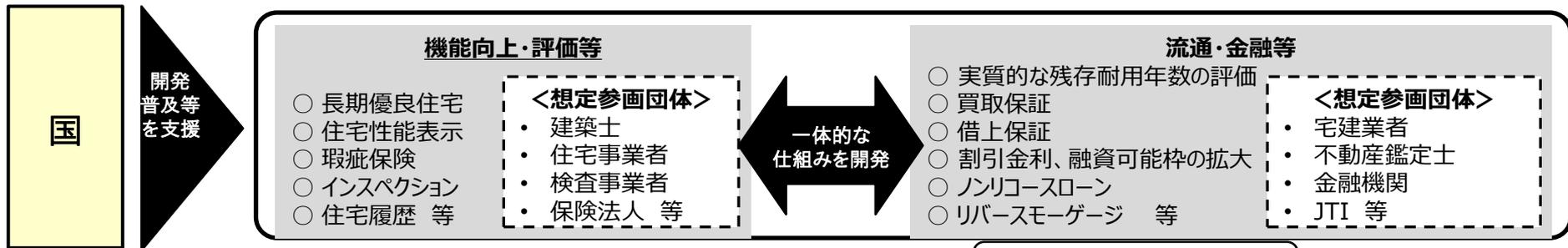
# 1 - 5.住宅ストック維持向上促進事業

【良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業】 <平成28年度～>

## 【概要】

長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行う。

## 事業イメージ



## 事業の流れ

### ① 仕組みの開発

- 各者の調整、仕組みの検討
- ニーズ調査
- 詳細検討 等

### ② 仕組みの周知

- ホームページの改修（紹介ページの設置）
- 紹介チラシ・パンフレット作成
- 事業者向け説明会・住民向け説明会の実施 等

### ③ 仕組みの試行

- 仕組みを利用するための
  - ・ 新築時のグレードアップ ・リフォーム
- 適切な維持管理を行うための
  - ・ インスペクション ・住宅履歴の作成
  - ・ 瑕疵保険への加入 ・維持管理計画の作成

仕組みを利用し、流通・金融等のメリットを受けられる

仕組みが普及し、取引事例が蓄積され、いいものがきちんと評価される市場構造が定着

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率：定額】

(2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】

- ① 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費  
【補助率：定額】インスペクションの実施、住宅履歴作成、瑕疵保険加入(中古流通・リフォーム時に限る)、維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)
- ② 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費  
【補助率：1/3】新築(掛かり増し分)、リフォーム

### 【要件】

- ・ 住宅事業者、金融機関、不動産鑑定士等が連携して実施すること
- ・ 補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

# 1 - 6. 住宅ストック循環支援事業

<平成28年度（第2次補正予算で措置）～>

## 【概要】

インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保された省エネ改修、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに対して、国がその費用の一部について支援する補助制度。

\*いずれも自ら居住する住宅が対象（購入して居住するものを含む）

	1. 住宅のエコリフォーム	2. 良質な既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エコリフォームを実施すること</li> <li>・リフォーム後に耐震性が確保されること</li> <li>* 年齢制限なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若者（40歳未満）が既存住宅を購入すること</li> <li>・売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性のない住宅を除却すること</li> <li>・エコ住宅に建替えること</li> <li>* 年齢制限なし</li> </ul>
補助事業者	リフォーム事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建業者（買取再販等）</li> <li>・インスペクション事業者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業者（注文）</li> <li>・宅建業者（分譲）</li> </ul>
補助対象	<input type="checkbox"/> エコリフォーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ インスペクション</li> <li><input type="checkbox"/>エコリフォーム</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エコ住宅の建設</li> </ul>
補助額	<input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額（定額）	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ インスペクション 5万円/戸</li> <li><input type="checkbox"/>リフォーム工事内容に応じて定める額（定額）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・30万円/戸（認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸 又は 50万円/戸）</li> </ul>
限度額	30万円/戸 * 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸（インスペクションとエコリフォームの合計額） * 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸

# 1 - 7. その他の主な取組

平成28年度 主な事業	内容
長期優良住宅化リフォーム推進事業	既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。
インスペクションの活用による住宅市場活性化事業	インスペクション技術の開発・高度化を図る取組や、インスペクションにより得られた情報をもとにした住宅情報の蓄積・活用のための仕組み構築を図る取組に対する支援を行う。
住宅ストック維持向上促進事業 (消費者の相談体制の整備事業)	住生活に関するニーズを一元的に受け付け、専門家が連携して多様な消費者のニーズに対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備に対する支援を行う。
住宅ストック維持向上促進事業 (リフォームの担い手支援事業)	リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備に対する支援を行う。
木造住宅施工技術体制整備事業	新規に大工技能者となり、木造住宅の新築及びリフォームを担おうとする者を育成するために実施する、実技指導及び講習に要する費用に対して支援を行う。等

## 2 都の取組

2-1 ガイドブックの作成

2-2 都民が安心して適切なリフォームを実施できる環境づくり

2-3 空き家施策

# 2 - 1 .ガイドブックの作成

## 地域工務店から消費者への情報提供の手引き (2007 (平成19) 年度～)

### 【概要】

新築時からアフターサービスに至るまでの各段階で、住宅生産者から消費者に対する情報提供の手順を20項目のポイントとして提示する。



## 安心して住宅を売買するためのガイドブック (戸建住宅編) (2007 (平成19) 年度～)

### 【概要】

- ・中古住宅の売買にあたっての確認事項
- ・住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め
- ・不動産取引と契約に際しての留意事項等  
について、売主・買主・仲介事業者向けに解説



## 地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ (2007 (平成19) 年度～)

### 【概要】

- ・実証実験の成果に裏付けられた具体的な合理化手法を、段階毎に紹介
- ・中小規模の地域工務店が実務で活用できる内容を取りまとめ、写真・図・イラストなどを用いて解説



## 安心して住宅を売買するためのガイドブック (マンション編) (2008 (平成20) 年度～)

### 【概要】

- ・マンションの購入を検討するにあたって大切な視点
- ・売買にあたってのチェックリストによる確認事項
- ・不動産取引と契約に際しての留意事項等  
について、売主・買主・仲介事業者向けに解説



# 2-2. 都民が安心して適切なリフォームを実施できる環境づくり

## 住宅リフォーム事業者行動基準

リフォーム10（2007(平成19)年度～）

### 【概要】

都民が安心して適切な住宅リフォームを実施できるような環境づくりをめざし、地域の工務店など地域の事業者が守ることが望ましい基準（リフォーム10）を策定。

### 【普及啓発の方法】

冊子の配布、ホームページ掲載等

### 住宅リフォーム事業者行動基準（リフォーム10）

- ① 問合せに対する迅速かつ適切な対応と情報の開示
- ② 具体的に記載した見積書の提出
- ③ 書面による工事請負契約
- ④ 元請事業者の責任による工事・管理
- ⑤ 工程表の提出
- ⑥ 工事打合せ記録書の作成及び工事写真撮影の実施
- ⑦ 工事完了確認書の提出
- ⑧ アフターサービスの実施
- ⑨ 標準書式により関係書類を整備
- ⑩ トラブル等への責任ある対応

## 住宅リフォームガイド

（2009(平成21)年度～）

### 【概要】

消費者が安心して住宅リフォームを実施できるよう、計画から契約、工事、引渡しまでの各段階を通じて確認すべき事項について、基本的な留意事項等を示した。

### 【普及啓発の方法】

冊子の配布、ホームページ掲載等



## あんしん住宅リフォーム相談窓口

（2005(平成17)年度～）

### 【概要】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターと連携し、同センターが運営する東京都住宅リフォーム推進協議会内に、住宅リフォームに関する相談窓口を設置している。

### 【相談実績】

2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)
31件	41件	26件

## 2-3. 空き家施策

### 空き家利活用等区市町村支援事業 (2015(平成27)年度～)

#### 【概要】

区市町村が実施する実態調査や空家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により区市町村の取組を支援する。

#### 【事業予算額】

約2.7億円（平成28年度）

#### 【主な事業内容】

- (1) 空き家実態調査への補助
- (2) 空き家等対策計画作成への補助
- (3) 空き家改修への補助
- (4) 老朽空き家除却への補助
- (5) 専門家を活用した空き家相談体制整備への補助

### 専門家団体等との協定締結 (2015(平成27)年度～)

#### 【内容】

空き家の有効活用、適正管理、空き家発生の未然防止等を推進するため、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と協定を締結した。各団体等は、協定に基づき相談窓口を開設している。

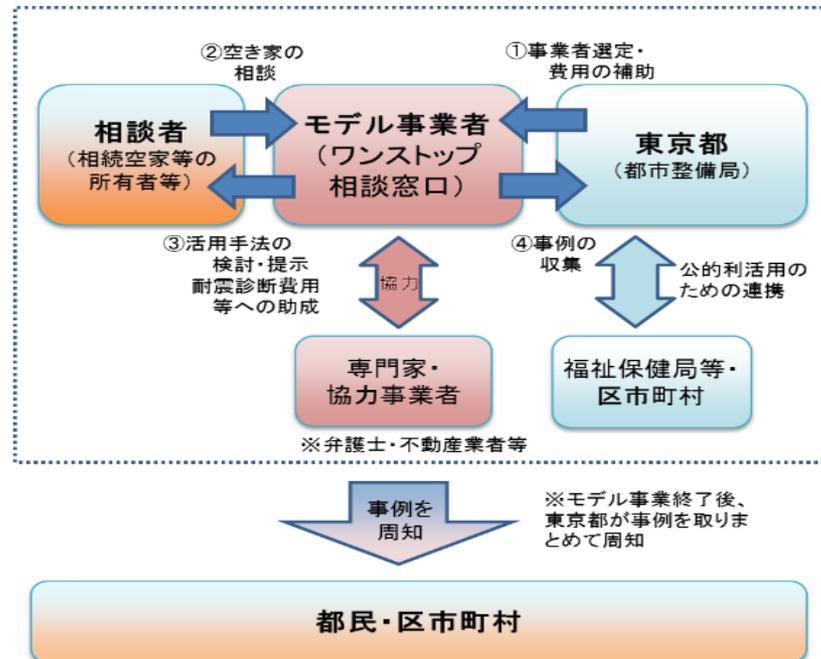
### 平成28年度東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業

#### 【概要】

相続等で発生した空き家の売却・賃貸・適正管理等の利活用を図るためのモデル事業者を公募・選定する。モデル事業者はワンストップ相談窓口を設置し、空き家所有者等に対して様々な情報を提供する。都は、モデル事業者に対し費用の一部を補助するとともに、事例等を都民に提供する。

#### 【補助額】

平成28年度は1事業者（企業・団体）当たり300万円  
平成29年度は、予算確定後に決定



## 3 他自治体や民間の取組

- 3-1 良質な住宅ストックの流通促進
- 3-2 既存住宅取引時におけるワンストップでのサービス提供等
- 3-3 建物検査に対する補助
- 3-4 子育て世帯、高齢者世帯への支援

# 3 - 1 .良質な住宅ストックの流通促進

## スムストック（優良ストック住宅推進協議会）

＜平成20年7月～＞

### 【概要】

・ 優良ストック住宅推進協議会の会員各社（住宅メーカー10社）が、これまで供給してきた建物のうち、次の条件を満たすものを「スムストック」として認定し、独自の査定方式を用いて、建物の価値を評価する。

- ① 住宅履歴データベースの保有
- ② 50年以上のメンテナンスプログラム
- ③ 新耐震基準レベルの耐震性の保持

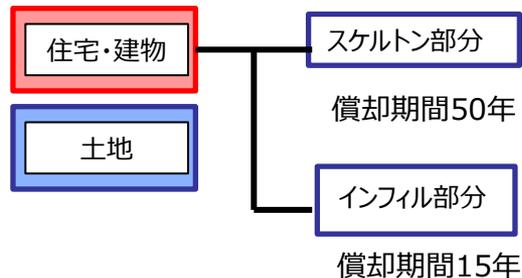
### 【主な査定の特徴】

- ・ 耐用年数が異なる構造耐力上主要な部分（スケルトン）と、内装・設備の部分（インフィル）を別々に査定する。
- ・ 建物と土地の価格を別々に表示する。
- ・ 協議会から認定された住宅販売士が査定、販売を行う。

#### 一般査定方法



#### スムストック式査定方法



出典：優良ストック住宅推進協議会事務局「優良ストック住宅推進協議会取組実績とスムストック査定方式について」（平成25年9月26日）を基に作成

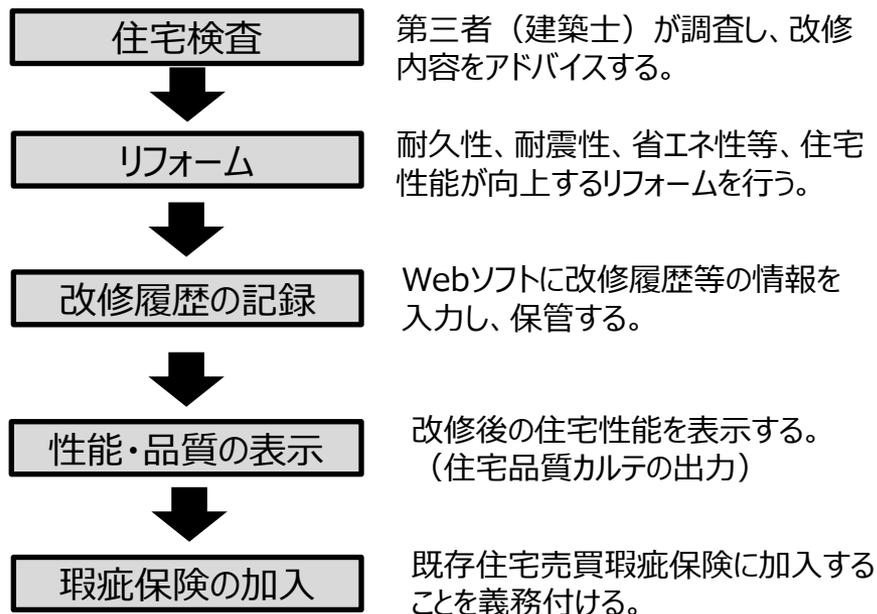
## 北海道R住宅（北海道R住宅事業者ネットワーク）

＜平成21年6月～＞

### 【概要】

- ・ 消費者が安心してリフォームを行い、良質な既存住宅を取引する仕組み。
- ・ 住宅改修事業者、不動産事業者、建築士設計事務所が北海道R住宅事業者ネットワークを形成し、北海道がオブザーバーを務める。

### 【北海道R住宅の流れ】



出典：北海道R住宅ホームページを基に作成

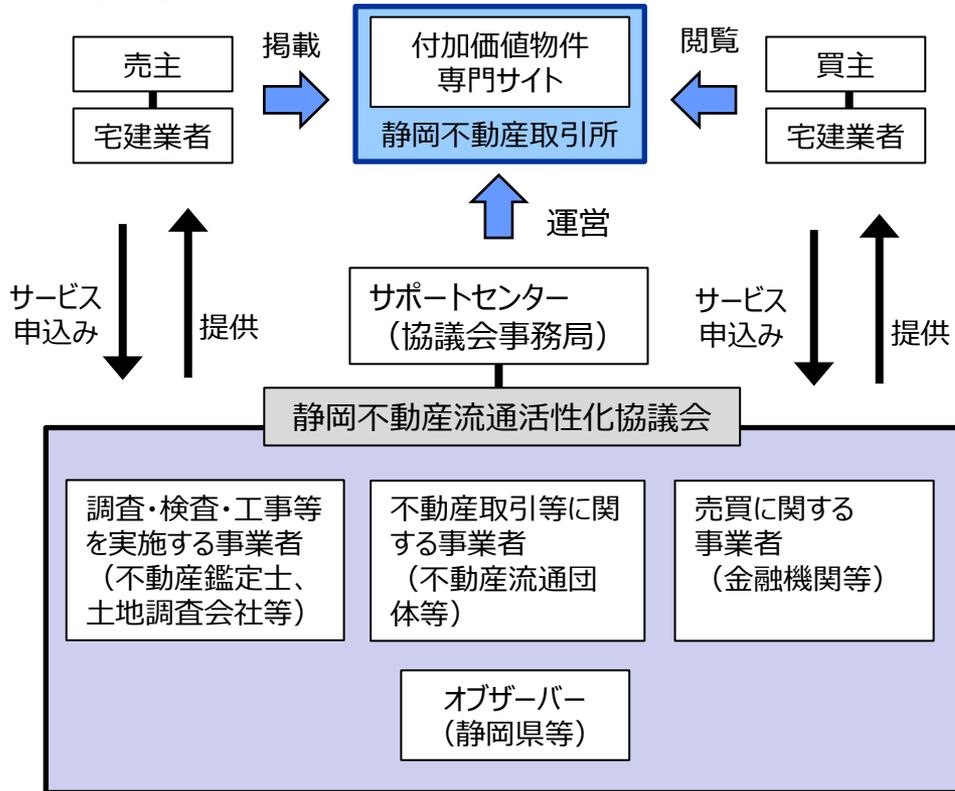
# 3-2. 既存住宅取引時における各種サービスの提供等

## 中古住宅安心パック（静岡不動産流通活性化協議会） <平成25年4月～>

### 【概要】

調査・検査・工事等を実施する事業者、不動産取引・流通・そのほか関連する事業者、売買に関する事業者により組織される静岡不動産流通活性化協議会が、次の調査等をパックで提供するサービス。

### 【実施体制】



### 【サービス内容】

- グリーンテスト** 地盤、地中残存物、土壌汚染調査
- 建物検査** 既存住宅瑕疵担保保険の付保を目的とした調査
- 瑕疵担保保険** 給排水管路特約付き保険
- 白アリ検査・1年保証** 白アリの有無のチェック、及び引渡後1年間の保証。
- リフォーム査定** 建物検査での指摘箇所の改修、その他一般リフォーム費用の見積もり
- 住宅履歴登録** 建物検査、白アリ検査等の結果を登録し、Webで提供。
- 不動産鑑定士価格報告書** グリーンテスト、建物検査を実施した物件について、不動産鑑定士による査定と報告書の発行。
- 専用住宅ローン** 中古住宅安心パックを利用した物件に対し、住宅ローン金利の割引
- 重要事項説明書チェック** 宅建業者が作成した重要事項説明書のチェック
- 建物敷地・現況調査** 現況と登記内容の整合を調査し、必要に応じ、測量・登記申請を行う。

出典：静岡県不動産流通活性化協議会ホームページを基に作成

# 3-3. 建物検査に対する補助

## 住まいの健康診断((一財)福岡県建築住宅センター) ＜平成23年度～＞

### 【費用】

基本診断の通常料金(戸建住宅:54,000円、共同住宅:32,400円)を福岡県、(公社)福岡県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会福岡県本部、(一財)福岡県建築住宅センターによる補助により、以下の通りの額に減額。

### ○減額後の利用者負担額

(円：税込み)

診断メニュー	依頼者	利用者負担		
		戸建住宅	共同住宅	
基本診断	物件所有者	13,500	8,100	
	購入希望者	若年世帯、子育て世帯	13,500	8,100
		その他	27,000	16,200

※仲介事業者が(公社)福岡県宅地建物取引業協会、又は(公社)全日本不動産協会のいずれにも属さない事業者の場合は、上表とは負担額が異なる。

### 【概要】

売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにし、中古住宅の取引が円滑に進められることを目的としている。

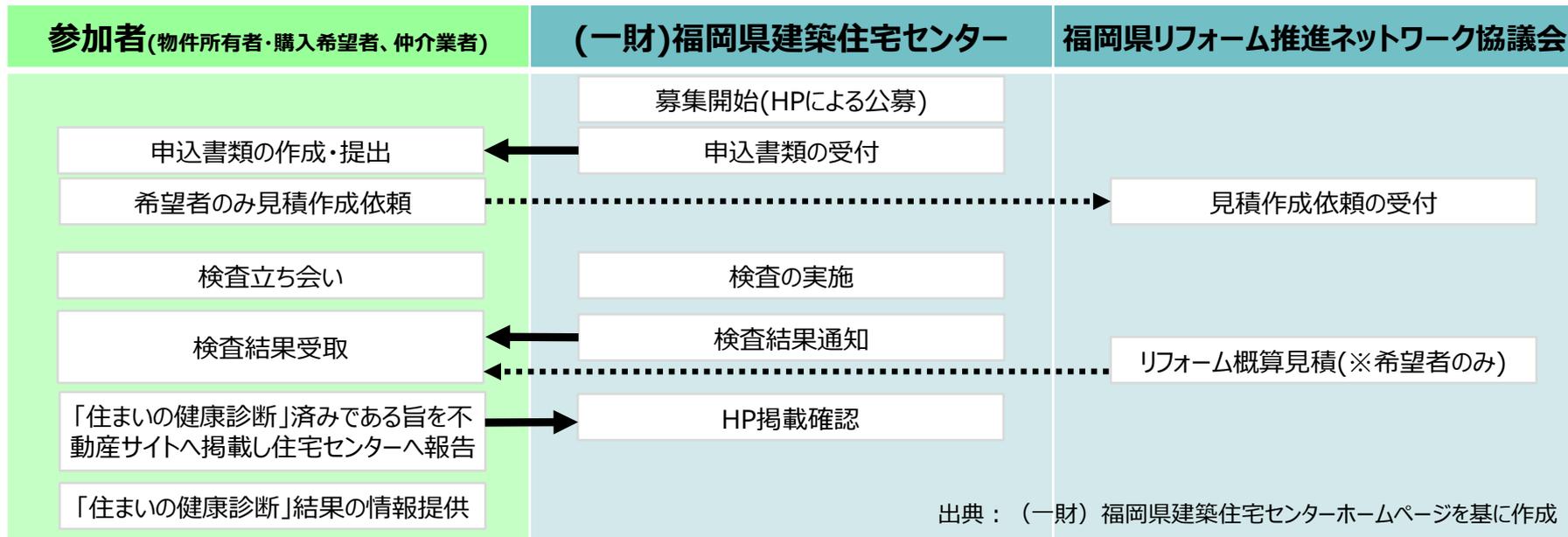
### 【対象物件】

以下の条件を満たす中古一戸建住宅（主たる建築物）及び共同住宅（分譲マンション）

- ①敷地が福岡県内であること
- ②売却予定であること

### 【診断概要】

- ・目視及び計測により、構造、雨漏り等、設備配管等进行检查
- ・診断済物件であることを公開



出典：(一財)福岡県建築住宅センターホームページを基に作成

# 3-4. 子育て世帯、高齢者世帯等への支援

## 流山市高齢者住み替え支援制度（千葉県流山市） ＜平成26年度～＞

### 【概要】

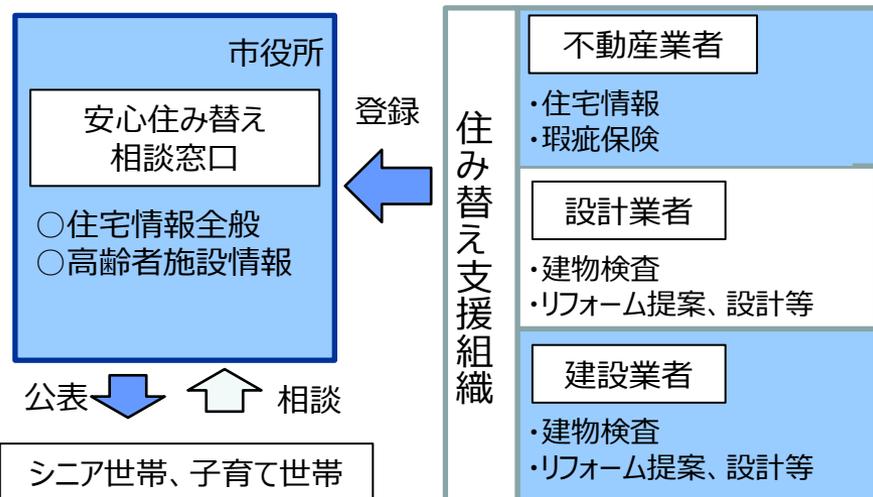
シニア世帯の住み替え支援と、子育て世帯の市内への移住を促進することを目的とした制度。自宅の売却を考えるシニア世帯と、中古住宅の購入を希望する子育て世帯が、住宅に関する相談を行える仕組み。

### 【制度の仕組み】

市内の不動産業者及び建設業者、市内及び近隣市の設計業者が一つの住み替え支援組織をつくり、市に登録し公表される。

支援組織は、住宅、マンションの情報、リフォームの提案、リフォーム工事の見積もり等を提供するとともに、既存住宅売買 瑕疵保険、リフォーム工事等の業務を請け負うことが可能。

各種相談を一か所で行うことができる。



出典：千葉県流山市ホームページを基に作成

## 埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業（埼玉県） ＜平成27年度～＞

### 【概要】

多子世帯への住宅支援として、要件を満たす中古住宅の取得及びリフォームの諸経費に対して助成する。

### 【補助の対象及び金額（県補助金）の例】

- ・中古住宅を取得し、かつリフォームする場合：50万円（上限）  
（補助対象経費：仲介手数料・登記手数料等）
- ・中古住宅を取得する場合：40万円（上限）  
（補助対象経費：仲介手数料・登記手数料等）
- ・リフォームする場合：5万円（上限）  
（補助対象経費：リフォーム瑕疵保険の費用等）

出典：埼玉県ホームページを基に作成

## 福生市優良住宅取得推進事業（東京都福生市） ＜平成27年度～＞

### 【概要】

福生市内における子育て世代の定住及び住環境の向上を推進するために、市内に新築の長期優良住宅を取得し、居住する子育て世帯に対して、その住宅（家屋）に対して課される固定資産税・都市計画税の相当額を課税初年度から最長5年間助成する事業。

### 【助成金額】

- ・家屋に係る固定資産税、都市計画税相当額（1年度につき上限10万円）

### 【助成期間】

- 次のいずれか早い年度まで
- ・対象住宅の固定資産税、都市計画税の課税初年度から5年度
- ・同居する子の全員が16歳に達する年度

出典：東京都福生市ホームページを基に作成