

住宅市場の現状

- 1 住宅着工
- 2 長期優良住宅
- 3 既存住宅流通
- 4 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報
- 5 維持管理・リフォーム

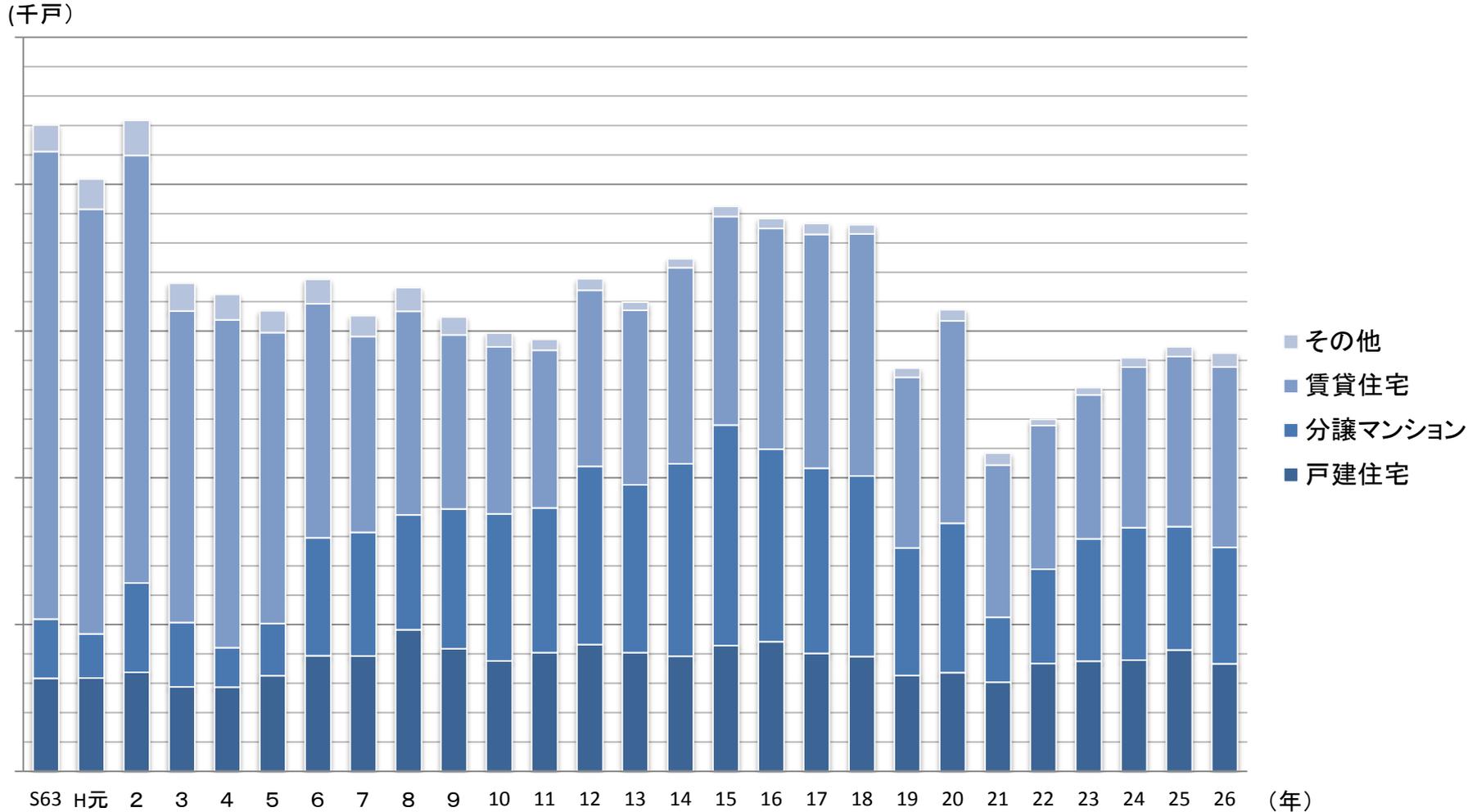
1 住宅着工

1-1 都内の住宅着工戸数の推移

1-2 戸建住宅における利用関係別・構造別の推移

1-1 都内の住宅着工戸数の推移

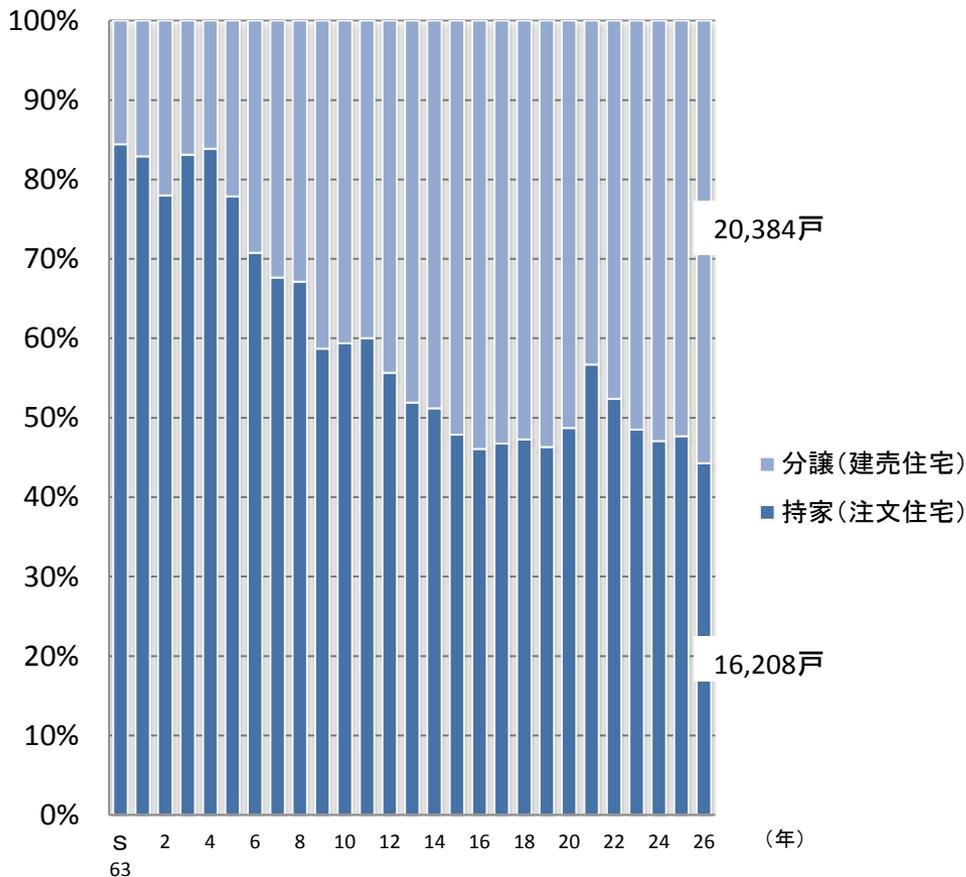
- ・ 都内の住宅着工戸数は、景気等に左右され大きく増減しているが、近年は年14万戸程度で推移している。
- ・ バブル経済崩壊後は、賃貸住宅の割合が減少し、分譲マンションの割合が増加している。
- ・ 戸建住宅の年間着工戸数は、概ね3万戸から4万戸の間で推移している。



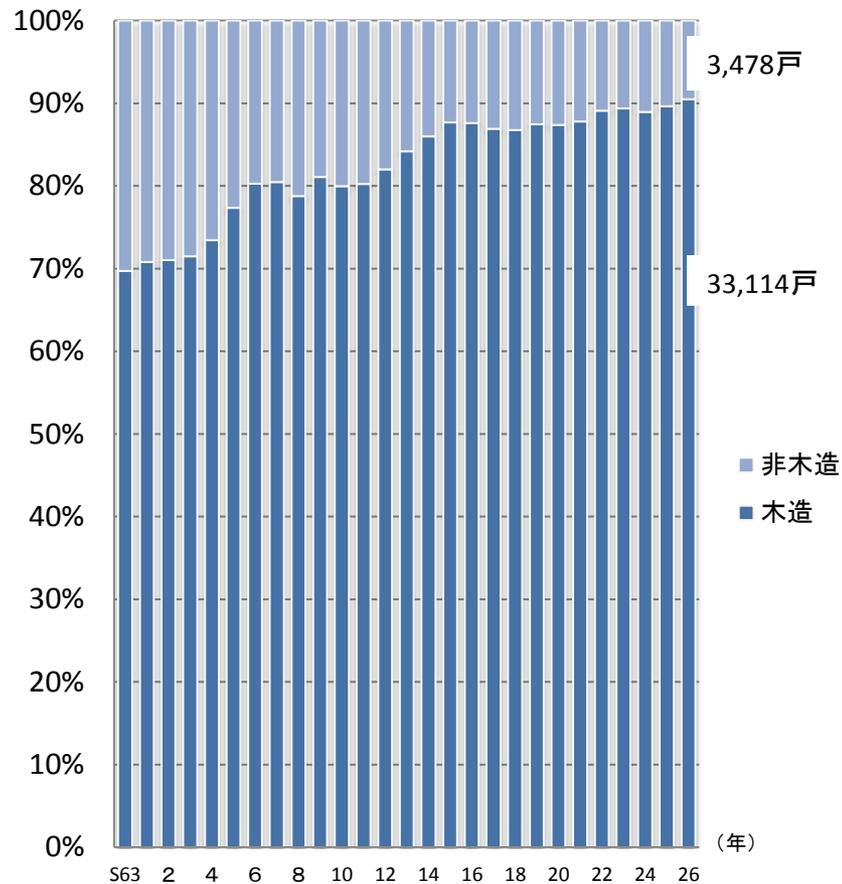
1-2 戸建住宅における利用関係別・構造別の推移

- ・都内の戸建住宅着工戸数を利用関係別にみると、バブル経済期には持家（＝注文住宅）が8割を占めていたが、近年は、分譲住宅（＝建売住宅）が過半を占めている。
- ・構造別にみると、バブル経済期には木造の割合は7割程であったが、近年は約9割が木造となっている。

＜利用関係別の割合＞



＜構造別の割合＞



2 長期優良住宅

- 2-1 長期優良住宅認定制度の概要と実績
- 2-2 戸建て住宅における長期優良住宅認定取得状況
- 2-3 中小工務店における長期優良住宅への取組状況

2-1 長期優良住宅認定制度の概要と実績

- 住宅着工数全体に対する、長期優良住宅認定戸数の割合は、戸建て住宅については上昇傾向にあったが、平成26年度は前年度に比べやや減少し、約17%となっている。
- 共同住宅等については総じて低い割合で推移している。

1 長期優良住宅制度の概要

○根拠法

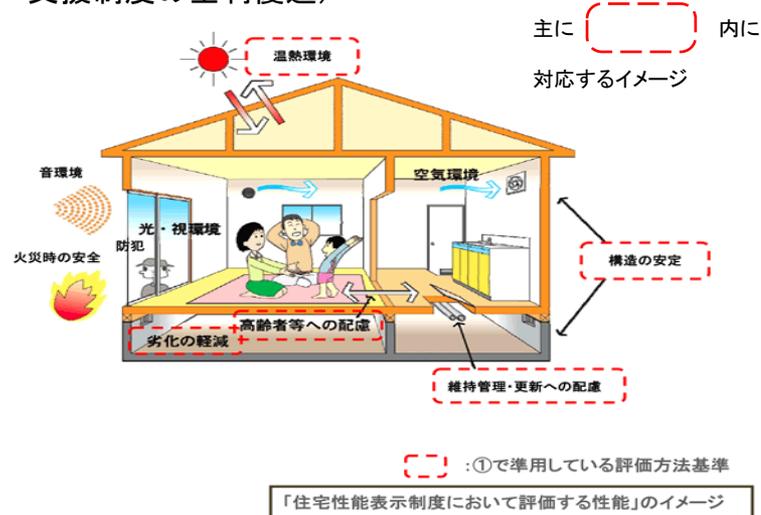
長期優良住宅の普及の促進に関する法律
(平成21年6月4日施行)

○制度の概要

住宅を長期にわたり良好な状態で使用できるよう、以下の図のような一定基準を満たしたものについて所管行政庁が認定

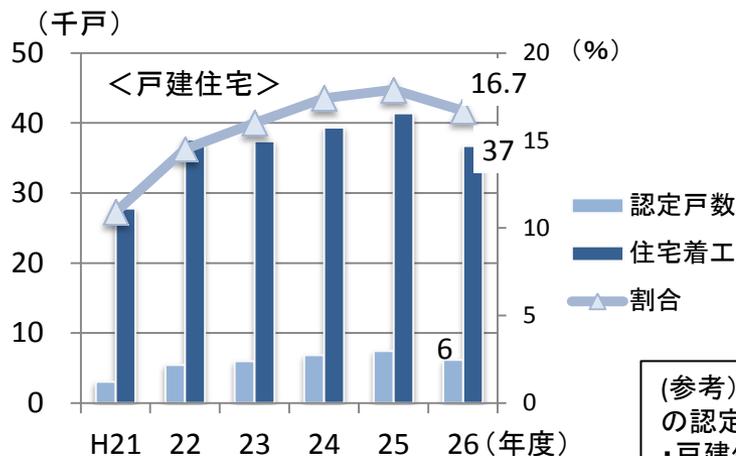
○認定取得のメリット

- ・税制優遇(所得税、不動産取得税、固定資産税等)
- ・ローン金利優遇(住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の金利優遇)



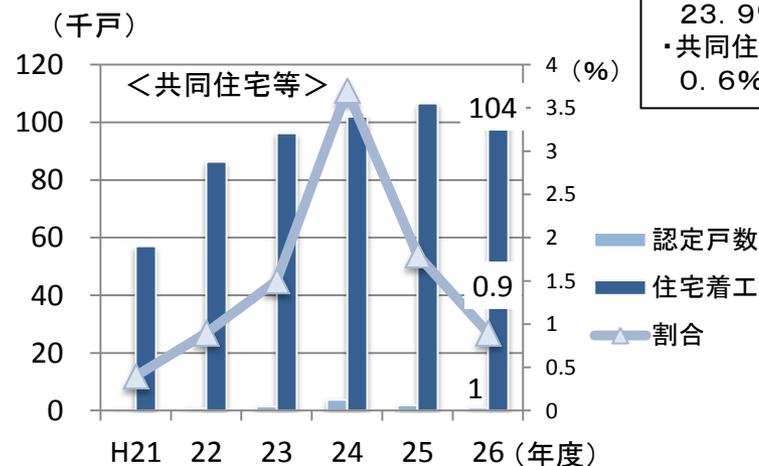
出典：(一社)住宅性能評価・表示協会ホームページ

2 長期優良住宅認定戸数(東京都内)



(参考) 全国の長期優良住宅の認定割合(平成26年度)

- ・戸建住宅 23.9%
- ・共同住宅等 0.6%

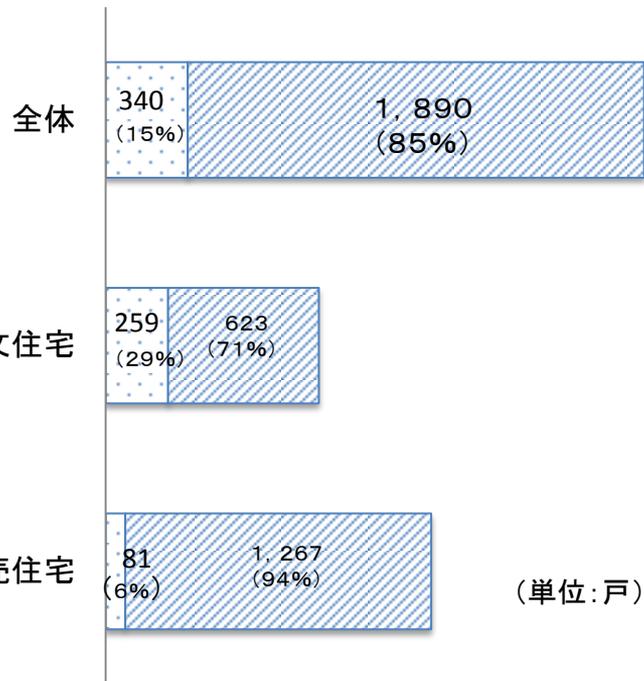


2-2 戸建て住宅における長期優良住宅認定取得状況

- ・注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していない。
- ・中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めているが、大手に比べ長期優良住宅への取組が進んでいない。

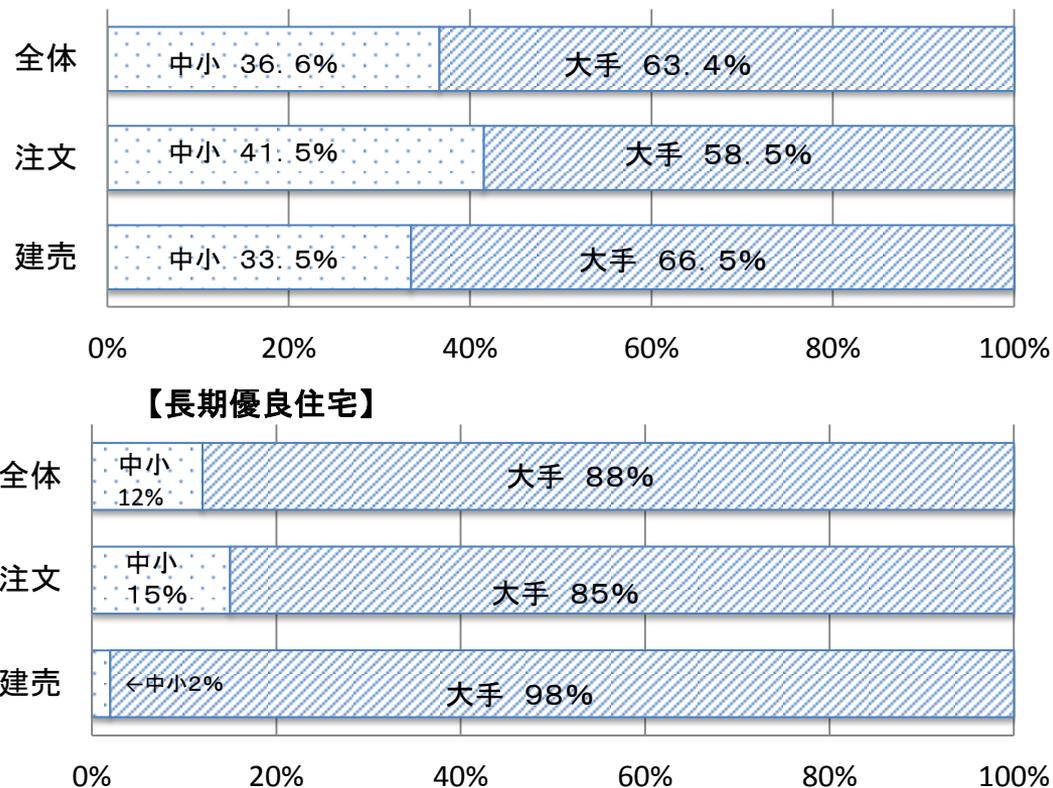
＜戸建て住宅における長期優良住宅認定の取得状況＞
(平成26年度)

□ 長期優良 ▨ 長期優良以外



施工業者規模別の割合
【戸建て住宅全体】

中小: 中小企業法に規定する資本金3億円以下、
常時使用する従業員数が300人以下の事業者
大手: それ以外の事業者



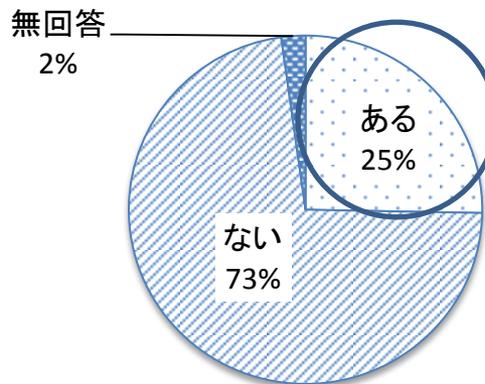
出典: 東京都都市整備局調べ

多摩建築指導事務所建築指導第一課所管の7市(昭島市、国立市、東大和市、狛江市、武蔵村山市、多摩市、稲城市)について、平成26年度における戸建住宅の建築確認件数と長期優良住宅の認定件数を集計した。

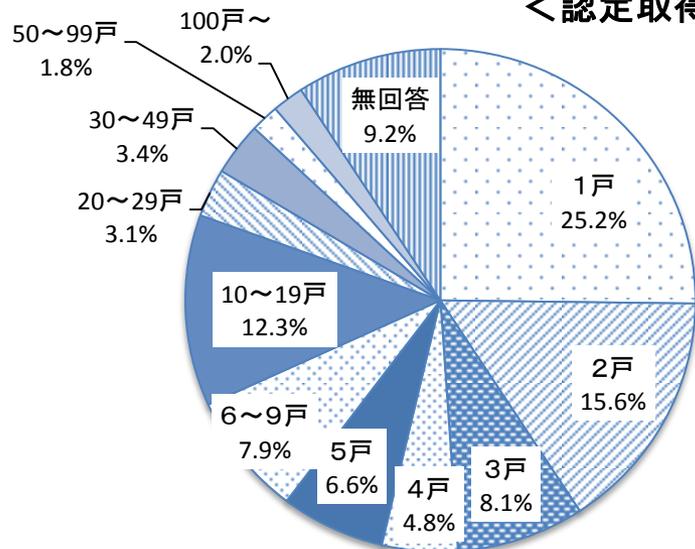
2-3 中小工務店等における長期優良住宅への取組状況

・国の調査によると、小規模な事業者ほど、長期優良住宅に取り組んだことがない、という傾向。

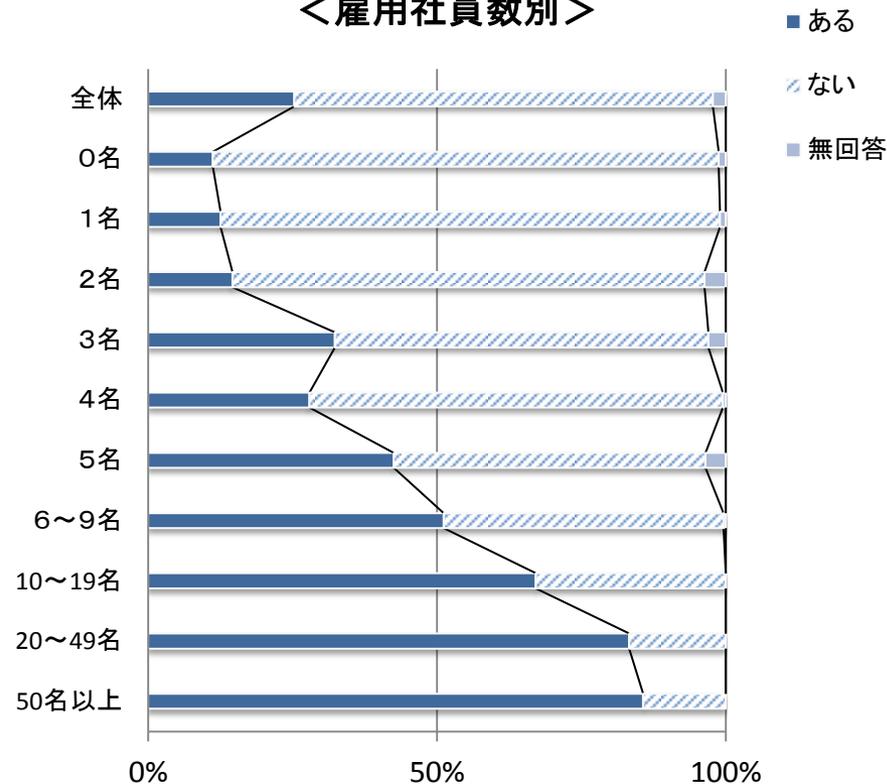
＜認定取得実績の有無＞



＜認定取得件数＞



＜雇用社員数別＞



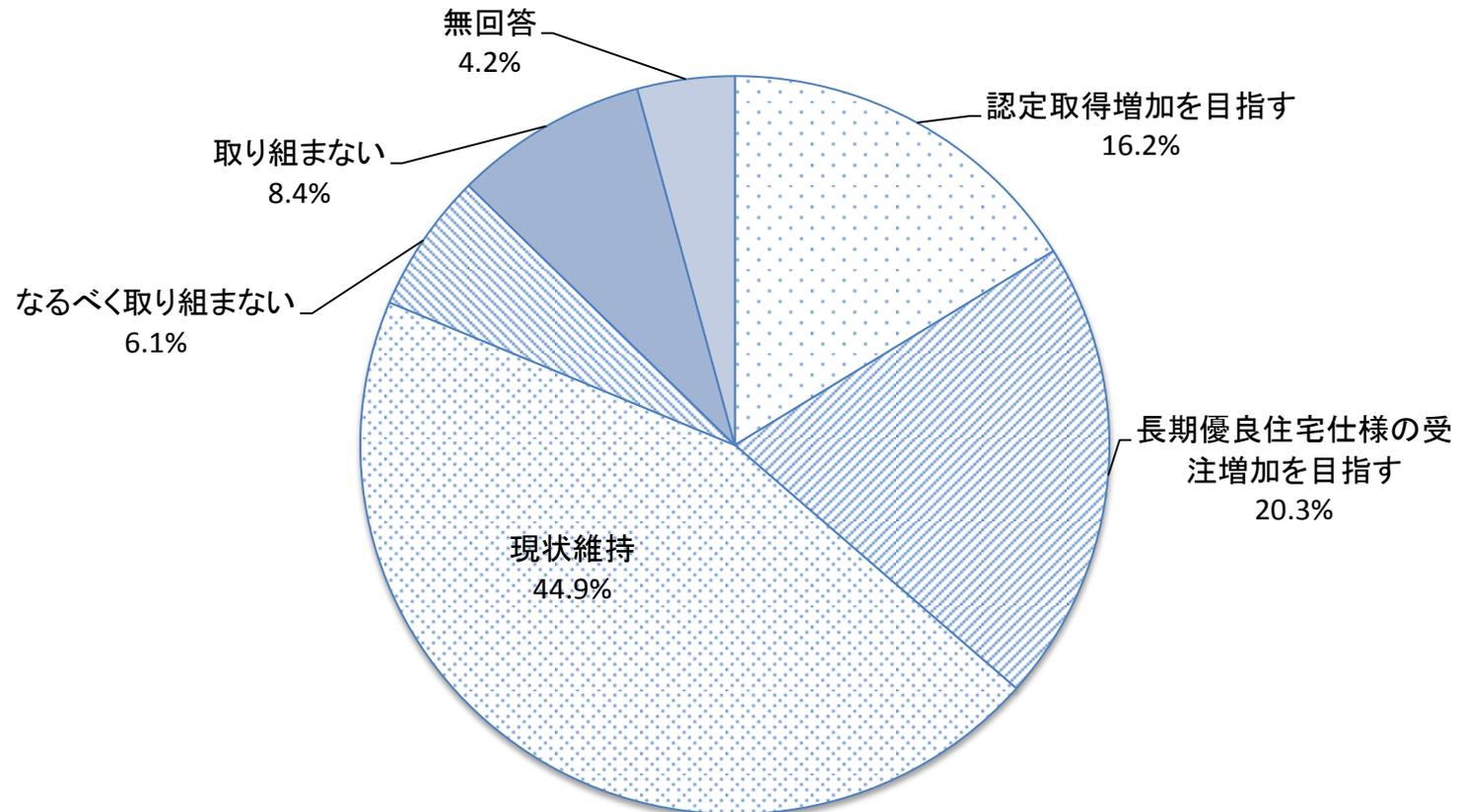
出典：国土交通省「中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について」（平成26年5月26日公表）を基に作成。調査対象：中小工務店・大工業界4団体の会員。配布数約45,000人、回収数2,794人（回収率約6%）

（注）長期優良住宅に関する取り組みについて、元請けにより施工した住宅で、長期優良住宅の認定を取得した実績はあるか、という質問に対する回答。

2-3 中小工務店等における長期優良住宅への取組状況

- ・ 今後の長期優良住宅に関する取組意向について、認定取得や受注の「増加を目指す」との積極的な意向を示す事業者は4割に満たない状況である。

＜今後の長期優良住宅に関する取組意向＞



出典：国土交通省「中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について」（平成26年5月26日公表）を基に作成
調査対象：中小工務店・大工業界4団体の会員。配布数約45,000人、回収数2,794人（回収率約6%）
（注）今後どの程度長期優良住宅に取り組んでいく予定か、という質問に対する回答

3 既存住宅流通

3-1 都内の既存住宅流通の状況

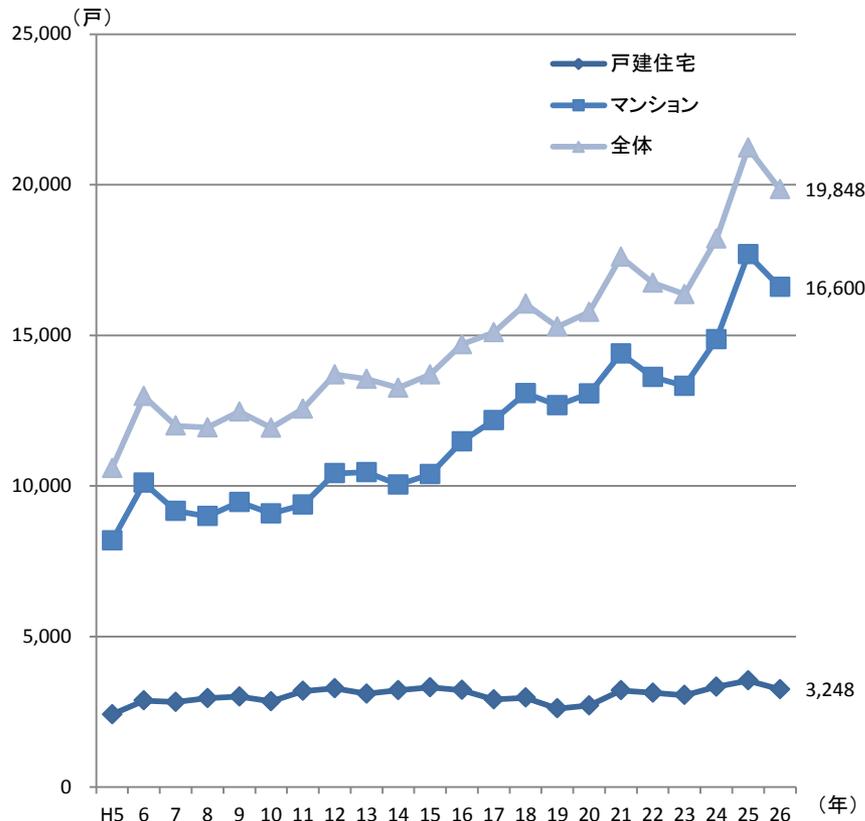
3-2 住宅売却者(売却予定者)が媒介契約を締結した不動産会社の内訳

3-3 既存住宅購入に関する消費者の意識

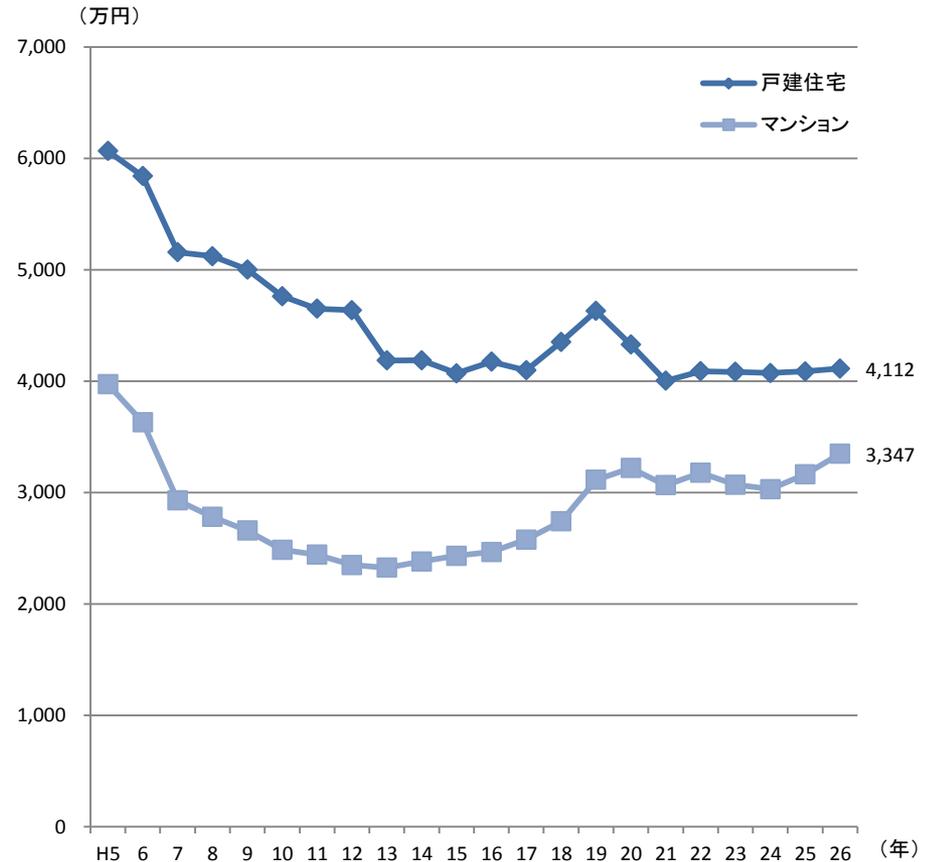
3-1 都内の既存住宅流通の状況

- ・ 既存住宅の成約件数は、マンションは概ね増加傾向で推移しているが、戸建住宅は概ね横ばいである。
- ・ 平均成約価格は、近年横ばいないし上昇傾向で推移している。

＜既存住宅の成約件数の推移（東京都）＞



＜既存住宅の平均成約価格の推移（東京都）＞

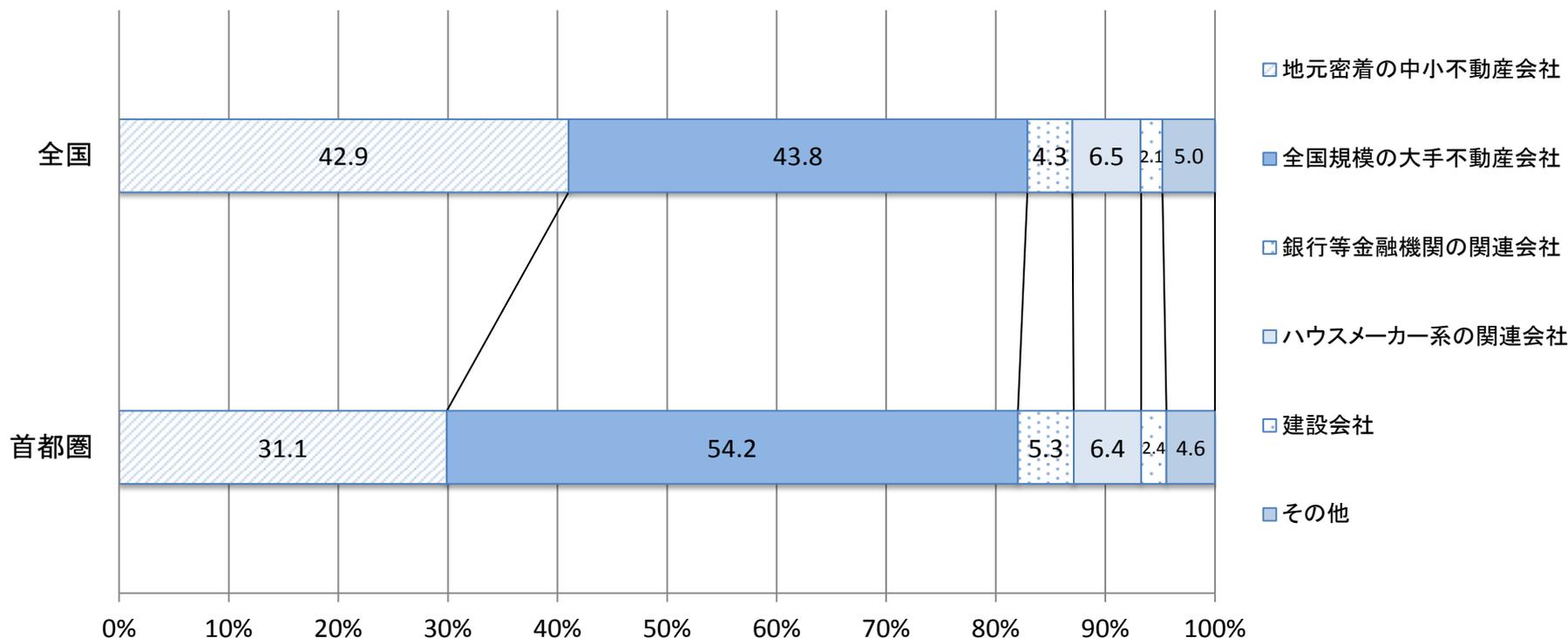


出典：（公財）東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」を基に作成

3-2 住宅売却者（売却予定者）が媒介契約を締結した不動産会社の内訳

- ・民間の調査によると、住宅売却者（売却予定者）が媒介契約を締結した不動産会社の内訳は、全国では「全国規模の不動産会社」と「地元密着の中小不動産会社」がともに4割強と同じくらいであるのに対し、首都圏では「全国規模の大手不動産会社」が過半数を占め、「地元密着の中小不動産会社」は3割程度に留まっている。

＜契約不動産会社について＞

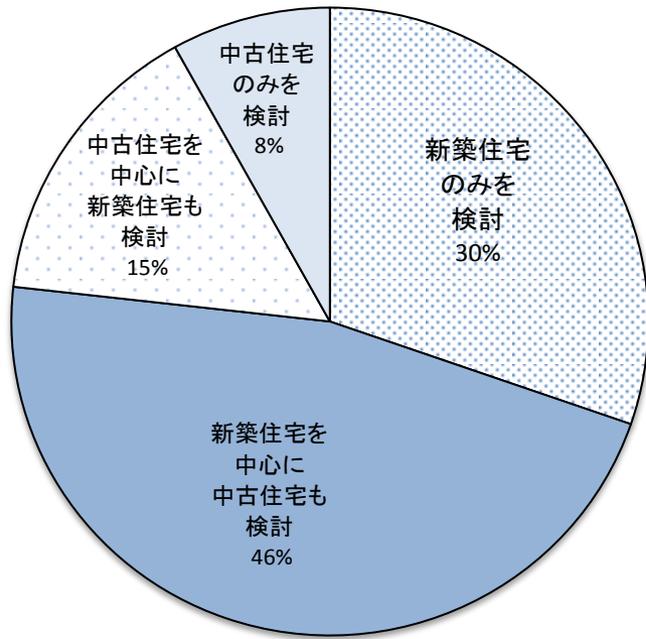


出典：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「土地・住宅に関する消費者アンケート調査ウェブアンケート調査結果＜全体版＞」
 (平成27年3月公表)を基に作成。対象者：住宅売却者又は住宅売却予定者、回収数：全国1,252人、首都圏456人

3-3 既存住宅購入に関する消費者の意識

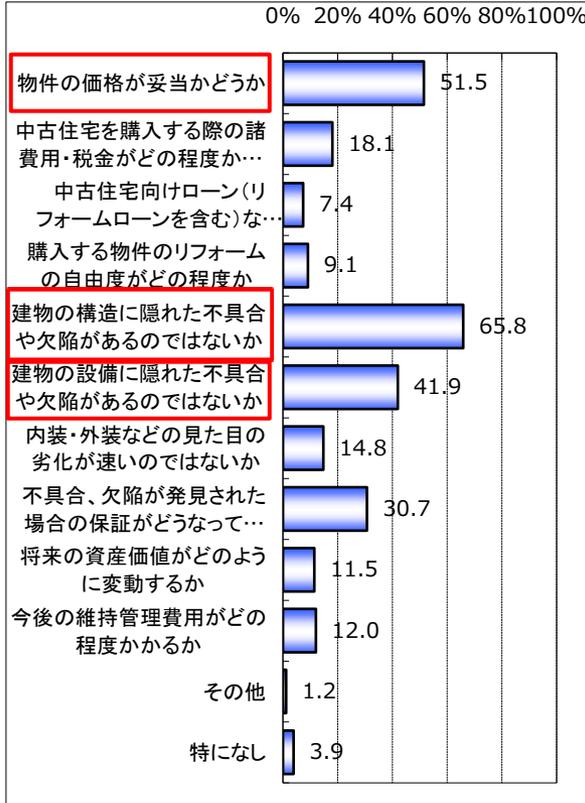
- ・ 都が平成24年度に実施した調査によると、
 - 1 住宅購入検討者の内7割が、中古住宅の購入も検討している。
 - 2 新築と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点として、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や、「物件価格が妥当かどうか」を挙げる人が多い。
 - 3 中古住宅購入時の支援策として魅力的なものとして、「物件の不具合や欠陥の保証」や「税制優遇」を挙げる人が多い。

購入を検討しているのは、
新築住宅と中古住宅のどちらか

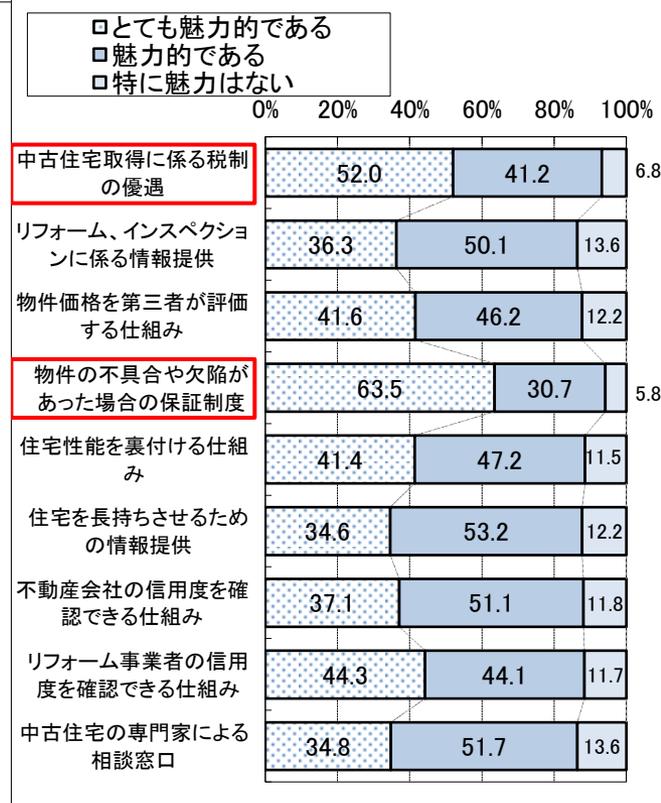


**中古住宅購入を検討
70%**

新築住宅と比べ、
中古住宅を購入する場合の不安点



中古住宅購入時に、
どのような支援が魅力的か



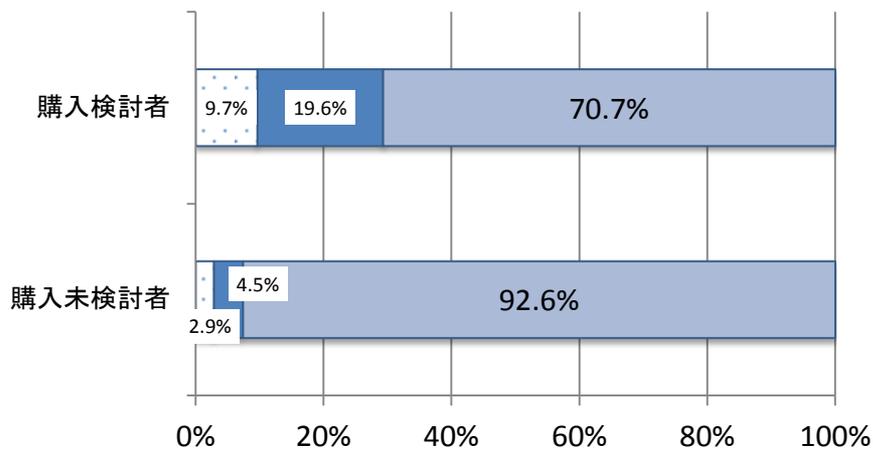
4 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報

- 4-1 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の認知度
- 4-2 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の効果
 - (参考) 既存住宅インスペクションガイドラインについて
 - (参考) 既存住宅売買瑕疵保証責任保険について
 - (参考) 住宅履歴情報(いえかるて)について

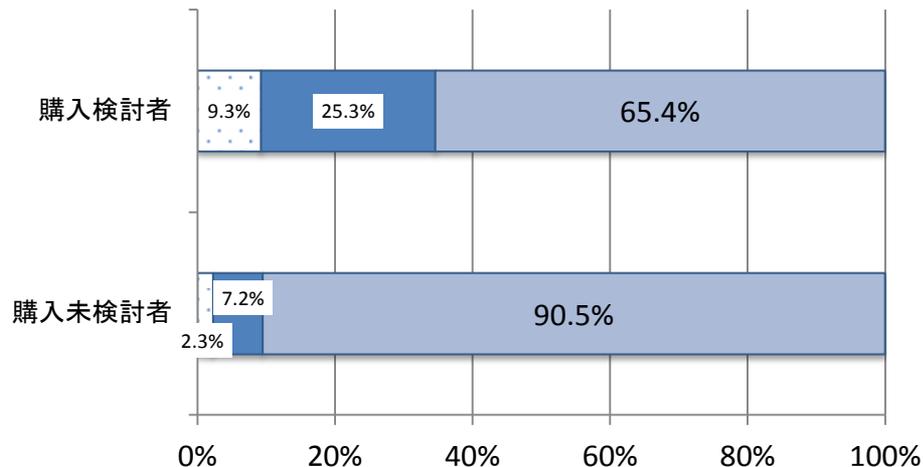
4-1 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の認知度

- ・ 都が平成24年度に実施した調査によると、住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の認知度は総じて低い。
- ・ 住宅の購入を検討している消費者にさえ、あまり知られていない。

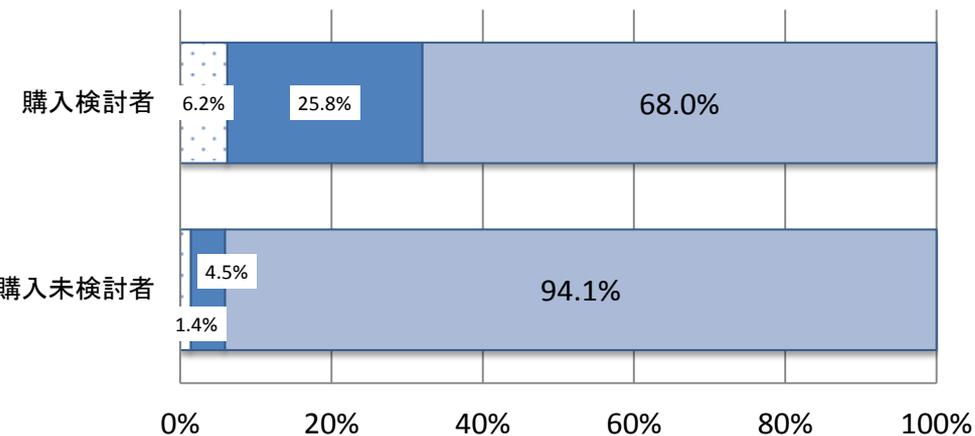
《住宅検査》



《既存住宅売買瑕疵保険》



《住宅履歴情報》



- 凡例:
- 言葉も内容も知っていた。
 - 言葉は知っていたが内容は知らなかった。
 - 言葉も内容も知らなかった。

出典: 東京都都市整備局調査
 平成24年度「既存住宅流通の活性化に向けた検討調査」を基に作成。
 購入検討者は過去に1度も住宅を購入したことがなく、現在購入を検討中の人。購入未検討者は過去に1度も購入を検討したことがなく、現時点で購入を検討していない人。それぞれの母数は515人。

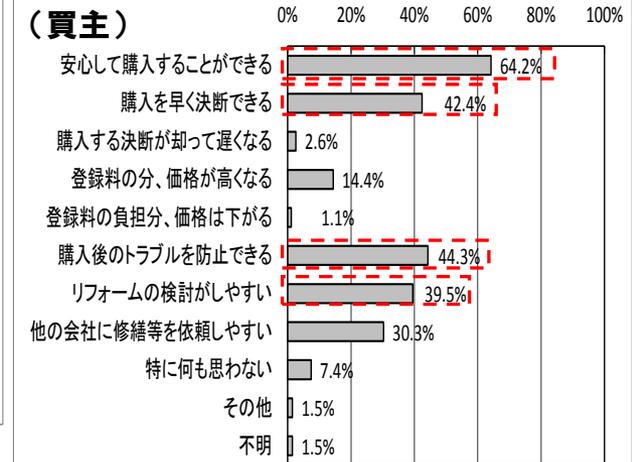
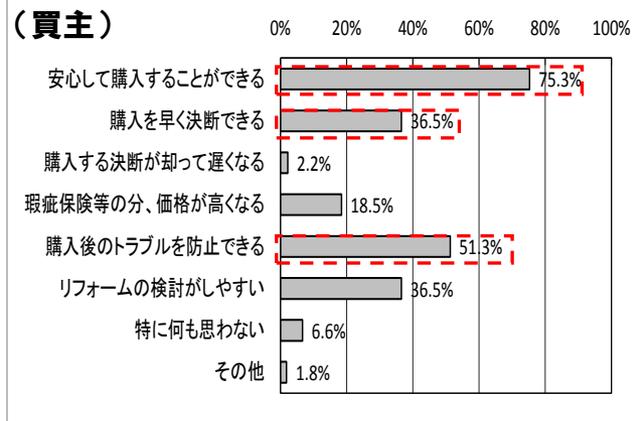
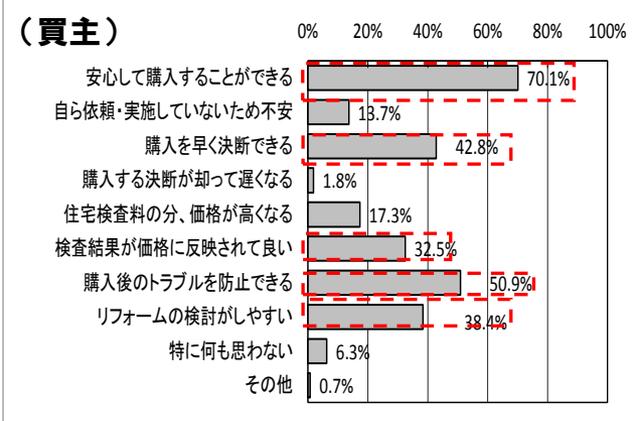
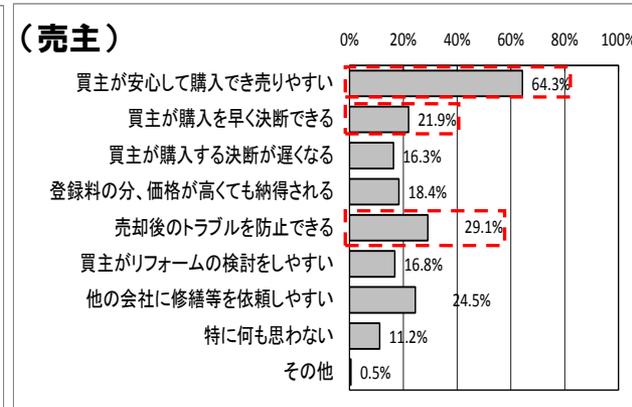
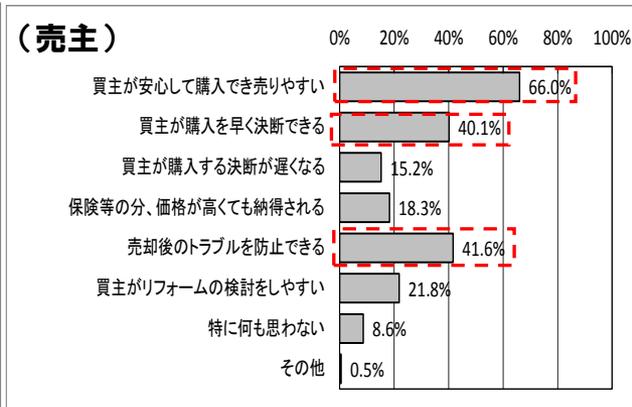
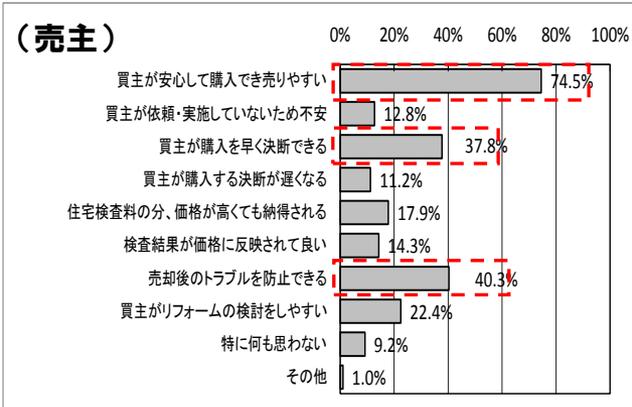
4-2 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の効果

・都が平成25年度に行った調査によると、住宅検査等を実施する効果として、売主及び買主ともに「安心して購入、売買することができる」、「売買後のトラブルを防止できる」という点を挙げる人が多かった。

《住宅検査》

《既存住宅売買瑕疵保険》

《住宅履歴情報》



出典：東京都都市整備局調査 平成25年度「既存住宅取引事例調査」を基に作成。

調査方法はアンケート調査票の配布による方法。調査対象者は、昭和56年6月1日以降に着工した既存住宅の取引において、上の3つのうちいずれかを利用した住宅の「売主(回収数197人)」、「買主(回収数271人)」、「仲介事業者(回収数151人)」である。

(参考) 既存住宅インスペクションガイドラインについて

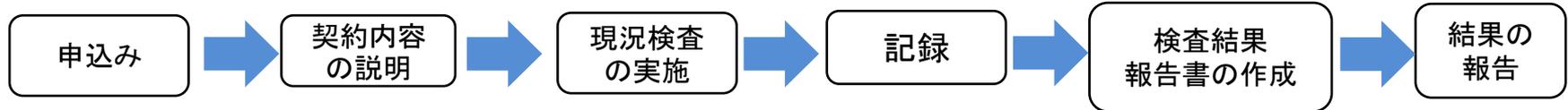
<平成25年6月策定 国土交通省>

■ ガイドライン策定の目的

中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図る。

■ ガイドラインの内容



【現況検査の内容】

○検査項目

- ①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの
・小屋組、柱・梁、土台・床組等 ・床、壁、柱 ・基礎
- ②雨漏り・水漏れが発生している、または発生する可能性が高いもの
・屋根、外壁 ・屋外に面したサッシ等 ・小屋根、天井、内壁
- ③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの
・給水管、給湯管 ・排水管 ・換気ダクト

○検査方法
目視、触診、
打診、計測による

【検査人】

- 住宅の建築に関する一定の資格を有していることや実務経験を有していることが目安となる
 - ・資格の例 建築士、建築施工管理技士
 - ・実務経験の例
既存住宅の住宅性能評価における現況検査、既存住宅売買瑕疵保険における現況検査等
- 適切な業務実施のため講習等の受講により必要な知識・経験等を補うことが必要
- 消費者等の検査事業者選択の参考とするため、検査人が保有する資格や講習の受講歴等に関する情報提供

(参考) 既存住宅売買瑕疵保証責任保険について

1 住宅瑕疵担保保険制度設立の経緯

平成12年4月 「住宅の品質確保の促進に関する法律」施行
⇒住宅の売主に対し、10年間の瑕疵担保責任を義務付け

平成17年 構造計算書偽装問題発覚
⇒住宅の売主倒産時に瑕疵担保責任が履行されず、住宅所有者が不安定な立場におかれる

平成18年12月 「宅地建物取引業法」改正
⇒宅建業者等に対し、契約締結前に、保険加入の有無等について、相手方への説明を義務付け

平成19年5月 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」公布
⇒住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け
⇒住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
⇒保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備

既存住宅売買瑕疵保証責任保険制度の開始

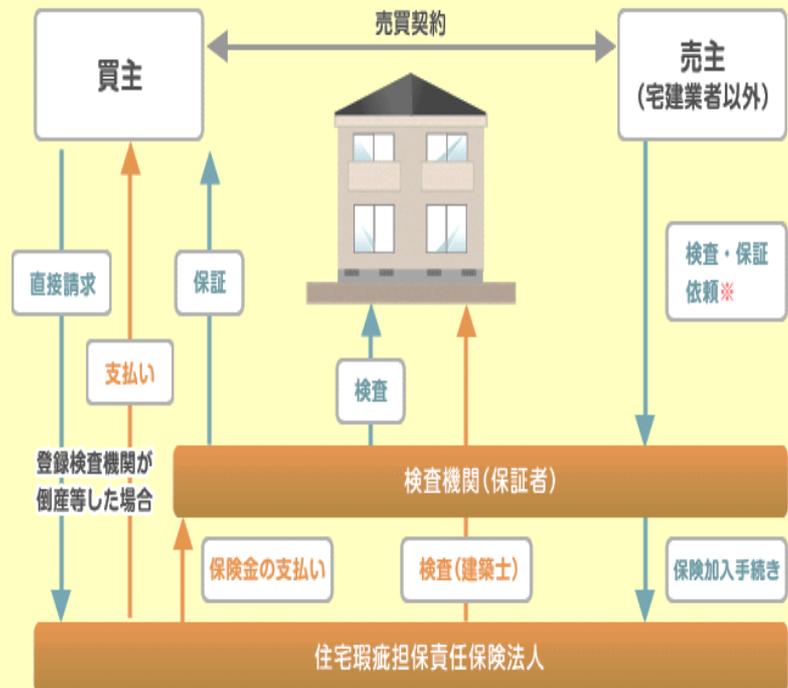
平成21年12月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買】

平成22年3月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買】

2 既存住宅売買瑕疵保証責任保険

- ・保険金の支払い対象は構造部分や防水部分など。保険期間は1年間または5年間。保険加入は任意。
- ・保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外(個人間売買)」の場合」で異なる。

保険の仕組み(個人間売買の場合)



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

出典:(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ

(参考) 住宅履歴情報(いえかるて)について

■経緯

- ・平成18年6月 「住生活基本法」制定
- ・平成19年5月 「200年住宅ビジョン」策定
(自民党政務調査会)

平成19年10月
「住宅履歴情報整備検討委員会」設置

平成21年2月
上記委員会が「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定

「指針」の概要

- 各主体の役割、基本ルール、住宅履歴情報項目を定める

平成22年5月
「一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」設立

「協議会」の概要

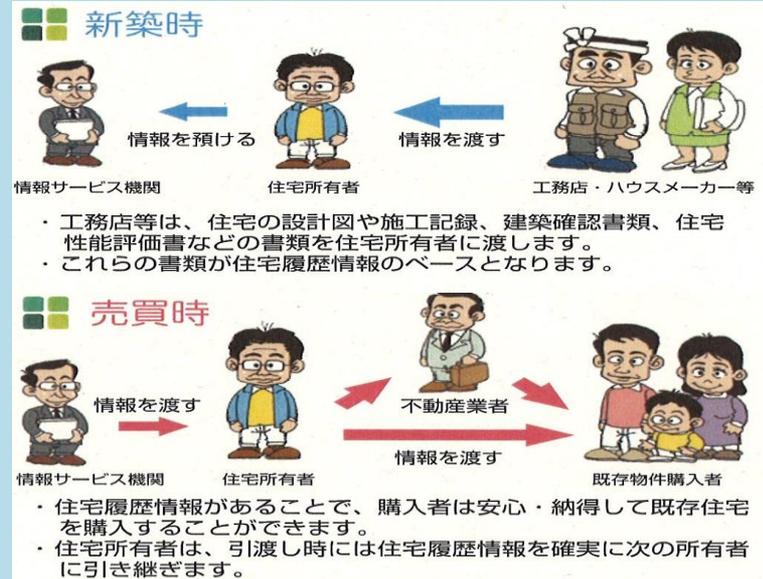
- 住宅履歴情報サービス(住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務)を行う事業者が会員
- 会員 中小建設業の団体、ハウスメーカー、住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人など
- 業務 基本指針の策定、共通業務ツールの整備、普及活動など

■住宅履歴情報(「いえかるて」)の蓄積

【(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の場合】

住宅所有者が、情報サービス機関に委託して住宅履歴情報を蓄積する。住宅と、その住宅履歴情報を確実に特定するため、それぞれの住宅に唯一のIDを使用して、情報を蓄積する。

■住宅履歴情報蓄積・活用の流れ



出典: 住宅履歴情報整備検討委員会事務局発行パンフレット

■蓄積する情報(例)

<新築段階の情報>

- ・建築確認、住宅性能評価、新築時工事関係の書類や図面 等

<維持管理段階の情報>

- ・維持管理計画、点検、診断、修繕、改修、リフォーム等の書類、図面、写真等

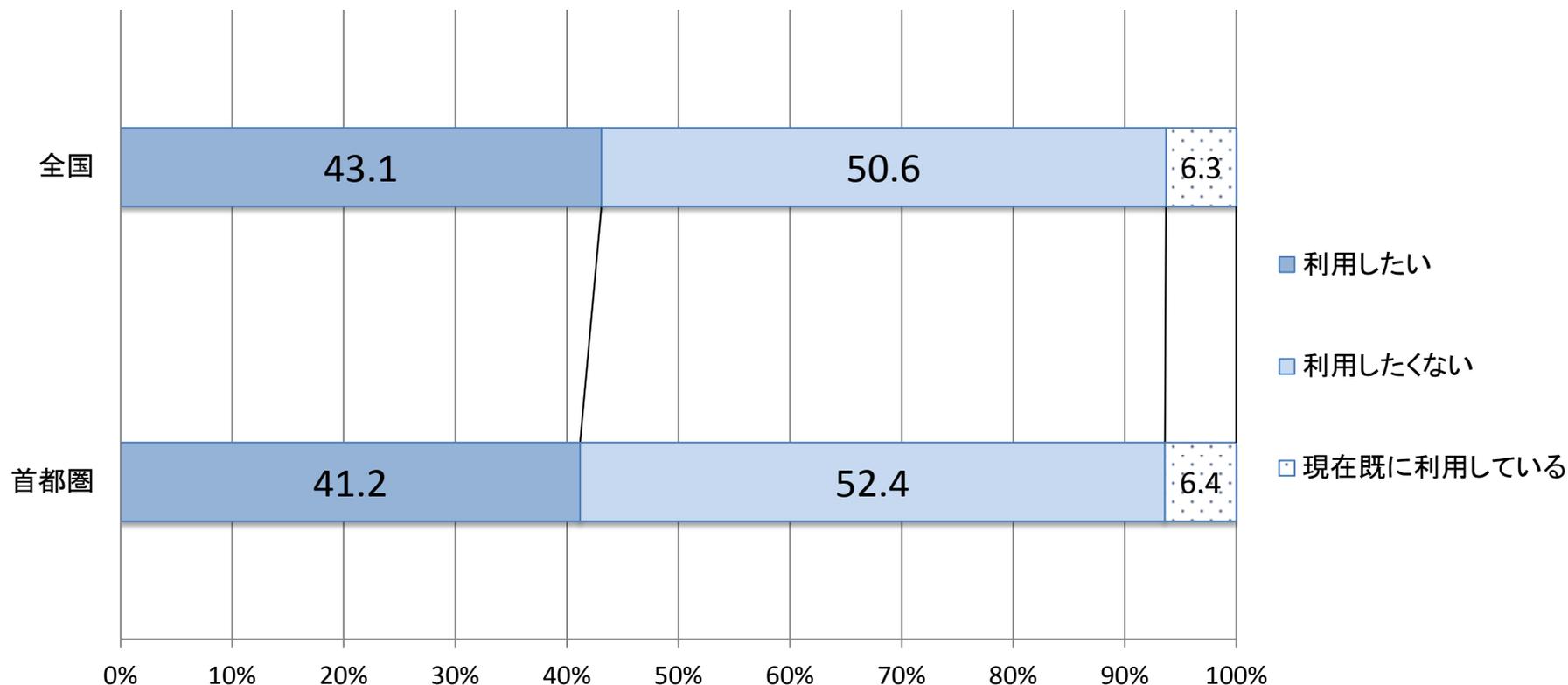
※平成26年3月31日までの共通ID発行実績 45,270件(全国)

5 維持管理・リフォーム

- 5-1 住宅維持管理サービスの利用意向
- 5-2 主要な住宅リフォーム事業者
- 5-3 中小工務店等における住宅リフォームへの取組状況
- 5-4 住宅リフォームに関する相談の状況

5-1 住宅維持管理サービスの利用意向

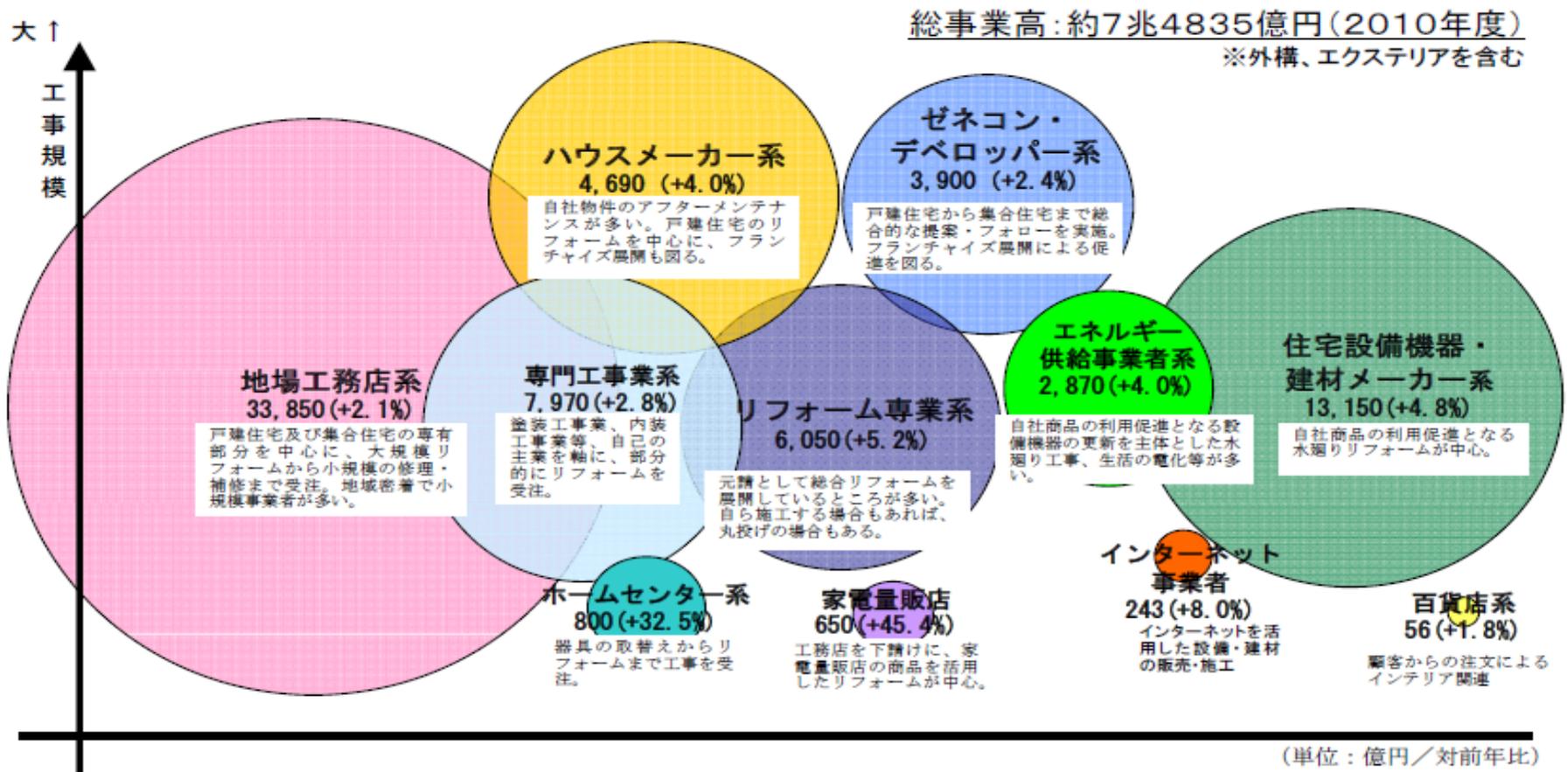
- ・ 民間の調査によると、有料の住宅維持管理サービスの利用意向については、全国、首都圏とも「利用したくない」が約半数を占めているが、「利用したい」も4割以上となっている。



出典：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「土地・住宅に関する消費者アンケート調査ウェブアンケート調査結果〈全体版〉」(平成27年3月公表)を基に作成。対象者：住宅購入者、回収数：全国2,886人、首都圏808人
住宅維持管理サービスとは、住宅購入後に住宅を有料にて定期点検、修繕及び緊急時の対応等をするサービスである。

5-2 主要な住宅リフォーム事業者

・住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占めている。



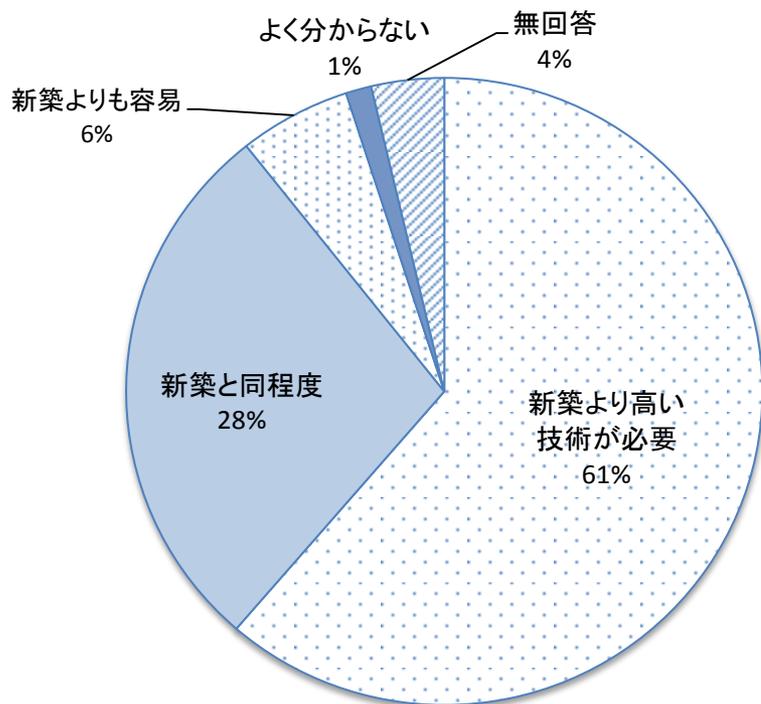
(資料) リフォーム事業高は、株式会社富士経済「2011年版住宅リフォーム市場の現状と将来展望」から引用。

出典: 国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」(平成24年3月公表)

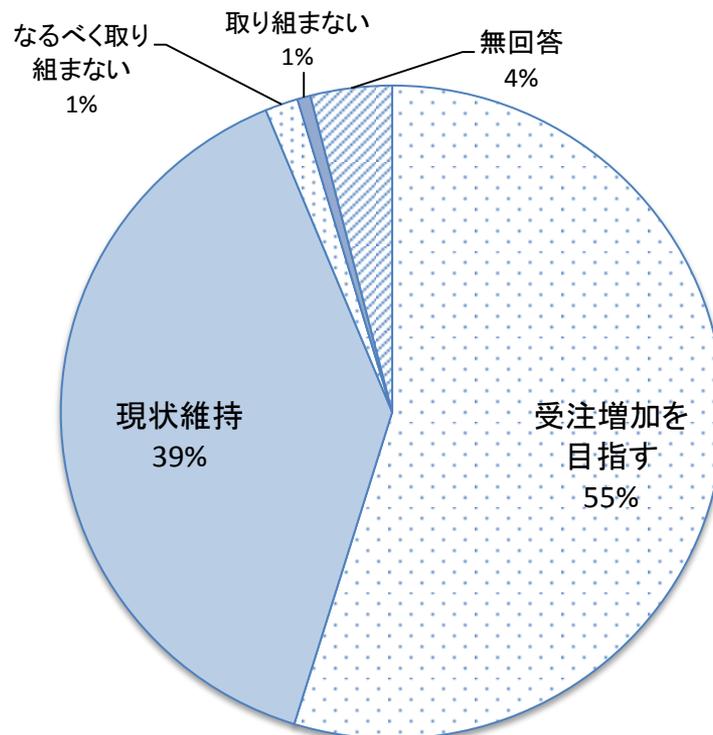
5-3 中小工務店等における住宅リフォームへの取組状況

- ・国の調査によると、今後のリフォームに関する取組意向について、「受注増加を目指す」という回答が過半数を占めている。

＜リフォームに必要な大工の技能レベル＞



＜今後のリフォームに関する取組意向＞



出典：国土交通省「中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について」(平成26年5月26日公表)を基に作成

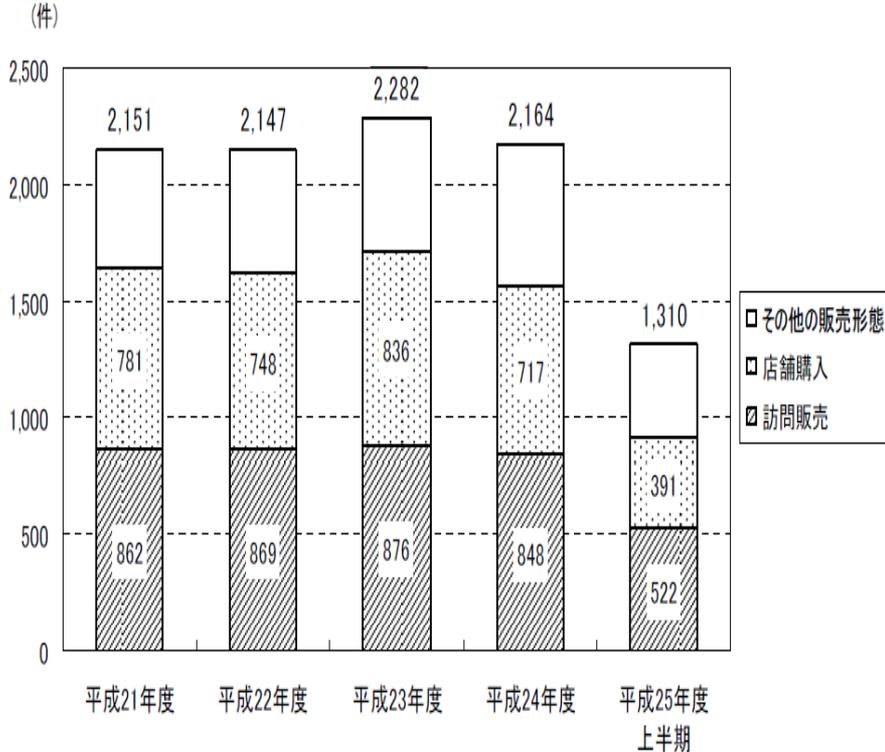
調査対象：中小工務店・大工業界4団体の会員。配布数約45,000人、回収数2,794人(回収率約6%)

(注)リフォームにおける大工工事に求められる技能について、及び、今後リフォーム工事を元請けとして請け負う予定か、という質問に対する回答

5-4 住宅リフォームに関する相談の状況

- ・住宅リフォームに関する相談が数多く寄せられている。
- ・相談内容については、リフォーム事業者の対応に関するものが多くなっている。

<住宅リフォームに関する相談 相談件数の推移>



【表-2】住宅リフォームに関する相談（店舗購入）内容キーワード上位10位

(単位:件)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度上半期
1 見積り ※	145	見積り 179	見積り 219	見積り 196	見積り 109
2 約束不履行	132	高価格・料金 140	高価格・料金 165	約束不履行 123	約束不履行 71
3 高価格・料金	127	約束不履行 120	約束不履行 155	高価格・料金 113	補償 63
4 契約	110	補償 103	補償 101	補償 110	高価格・料金 62
5 補償	105	解約一般 98	クレーム処理 94	契約書・書面一般 103	クレーム処理 51
6 クレーム処理	103	クレーム処理 94	説明不足 94	クレーム処理 96	他の接客対応 44
7 信用性	94	説明不足 85	解約一般 92	説明不足 85	信用性 41
8 解約一般	87	契約書・書面一般 83	契約書・書面一般 91	契約 82	説明不足 41
9 説明不足	83	契約 82	信用性 87	信用性 77	解約一般 40
10 製造・施工不良一般	67	信用性 79	契約 85	他の製造・施工不良 64	契約書・書面一般 39

【表-3】住宅リフォームに関する相談（訪問販売）内容キーワード上位10位

(単位:件)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度上半期
1 家庭訪問 ※	637	家庭訪問 644	家庭訪問 618	家庭訪問 654	家庭訪問 410
2 クーリングオフ一般	250	クーリングオフ一般 262	クーリングオフ一般 239	高価格・料金 225	高価格・料金 140
3 高価格・料金	244	高価格・料金 233	高価格・料金 230	クーリングオフ一般 222	クーリングオフ一般 133
4 信用性	182	信用性 163	信用性 200	見積り 216	見積り 128
5 強引	147	見積り 138	見積り 191	信用性 182	信用性 120
6 解約一般	140	点検商法 136	点検商法 148	解約一般 157	点検商法 105
7 点検商法	139	強引 125	解約一般 125	点検商法 151	解約一般 88
8 見積り	124	解約一般 115	強引 97	契約書・書面一般 129	契約書・書面一般 71
9 虚偽説明	82	虚偽説明 81	契約書・書面一般 81	強引 110	強引 61
10 次々販売	73	次々販売 74	虚偽説明 71	次々販売 88	虚偽説明 48

※見積り・・・見積りが思ったより高額、見積書がだされないうまま施工
 ※家庭訪問・・・業者が自宅を訪問し、商品やサービスを強引に進める商法

出典：東京都生活文化局『「住宅リフォーム」の消費生活相談の概要』（平成25年度）

※ 東京都消費生活総合センター及び都内区市町村の消費生活相談窓口
 に寄せられた相談情報をPIO-NET（全国消費生活情報ネットワーク・システム）
 を用いて分析したもの