

検討課題例と今後の取組の方向イメージ（案）について

【住宅市場の環境整備】

安心・信頼して選択できる住宅市場

消費者の的確な選択を可能にする住情報環境の整備

不動産取引等をめぐるルールの明確化・適正化

ニーズに応じた住まいの実現

既存住宅ストック活用の促進

住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進

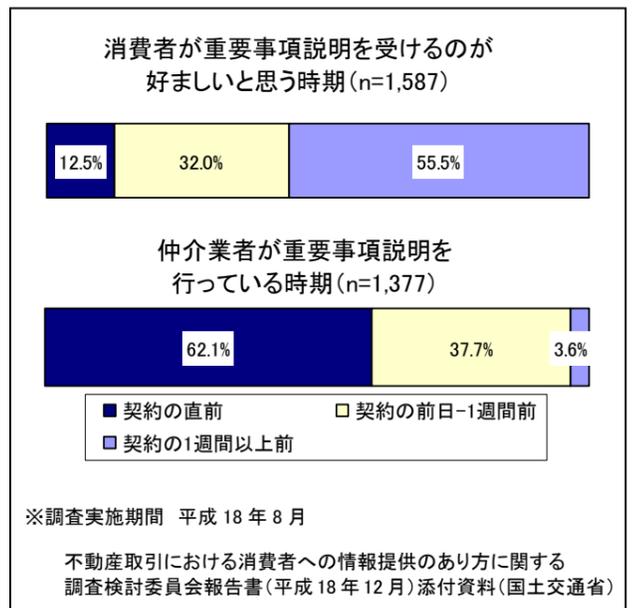
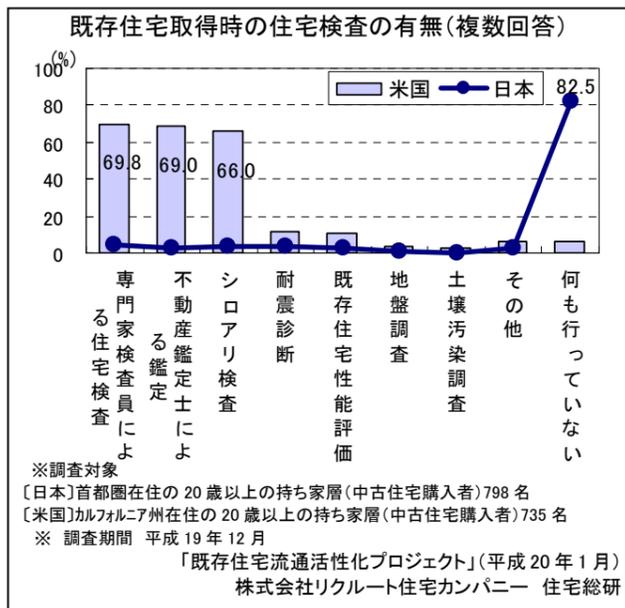
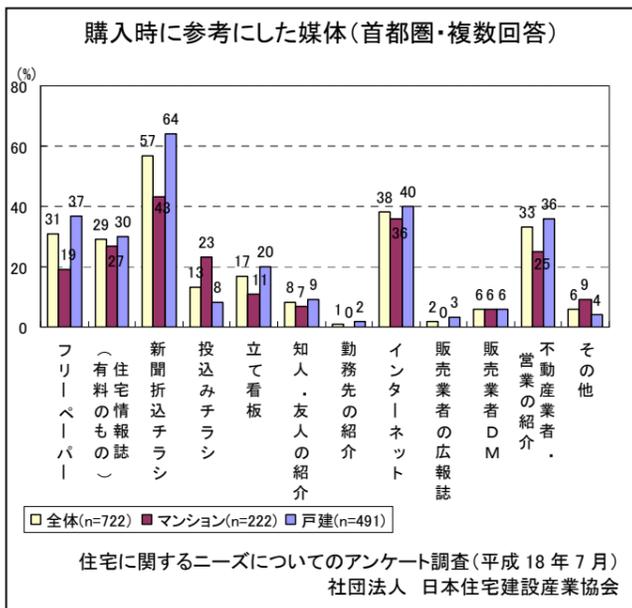
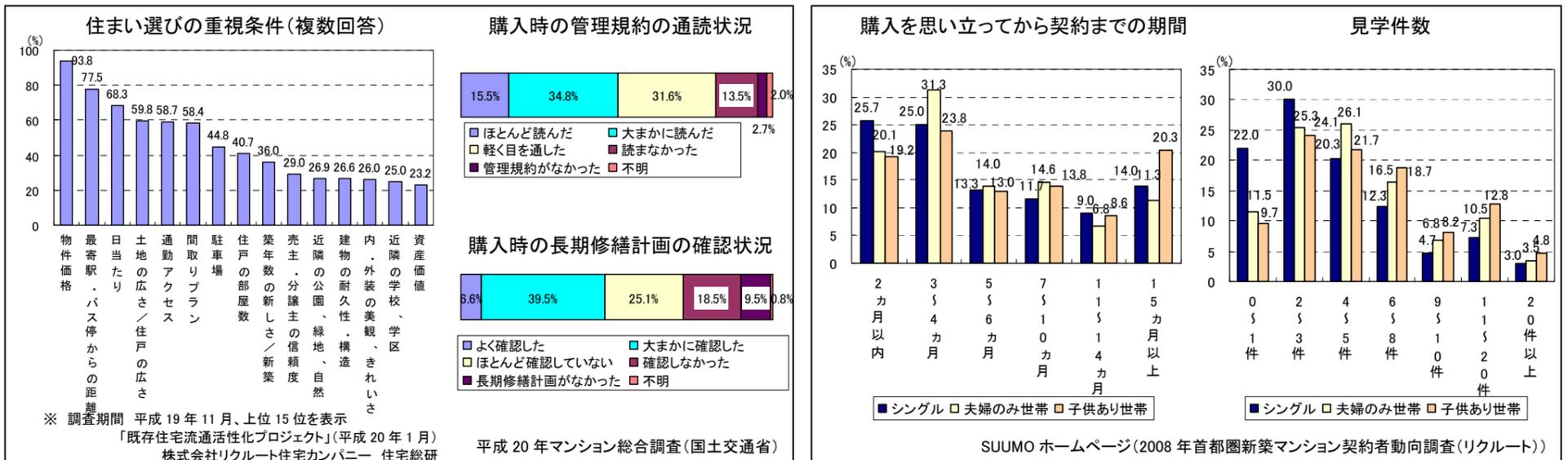
多様な住まい方への対応

消費者の的確な選択を可能にする住情報環境の整備

【売買における課題を中心として】

現 状

- ◆住宅購入において重視されている項目は「価格」、「駅からの距離」、「日当たり」、「広さ」などであり、住宅性能等に関する項目への関心度は低い。また、マンション購入時に管理規約や長期修繕計画を確認していない購入者が4割以上。
- ◆購入を思い立ってから契約までの期間は2ヶ月以内が約2割、見学件数「0~1件」がシングルで2割以上、夫婦のみ世帯・子供あり世帯で約1割いる。
- ◆購入時に参考にした媒体は「新聞折込チラシ」が最も多い。
- ◆既存住宅取引時に検査等が全く行われていない割合は8割以上。
- ◆消費者の半数以上は、契約の1週間以上前に重要事項説明を受けるのが好ましいとしているが、仲介業者の6割以上は契約の直前に行っている。



検討課題例

- ・住宅購入時における、住宅の性能や管理状況などに対する消費者の関心の向上。
- ・住宅事業者等からの情報を十分に活用できる消費者を育てる取組。
- ・契約前の効果的な情報提供の実施による紛争の未然防止。

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・消費者が必要とする情報を的確に提供できる体制(ポータルサイトの創設、相談窓口など)が必要ではないか。
- ・効果的な啓発(定期的な住宅購入セミナー、講習テキストの作成、講師養成など)が必要ではないか。
- ・契約前の効果的な情報提供のあり方の検討が必要ではないか。

【これまでの取組】

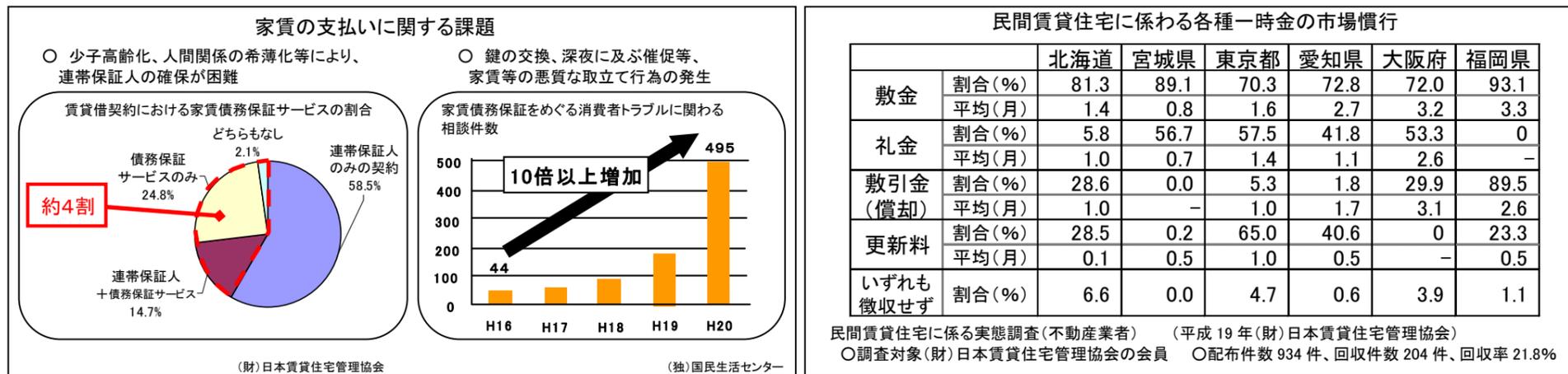
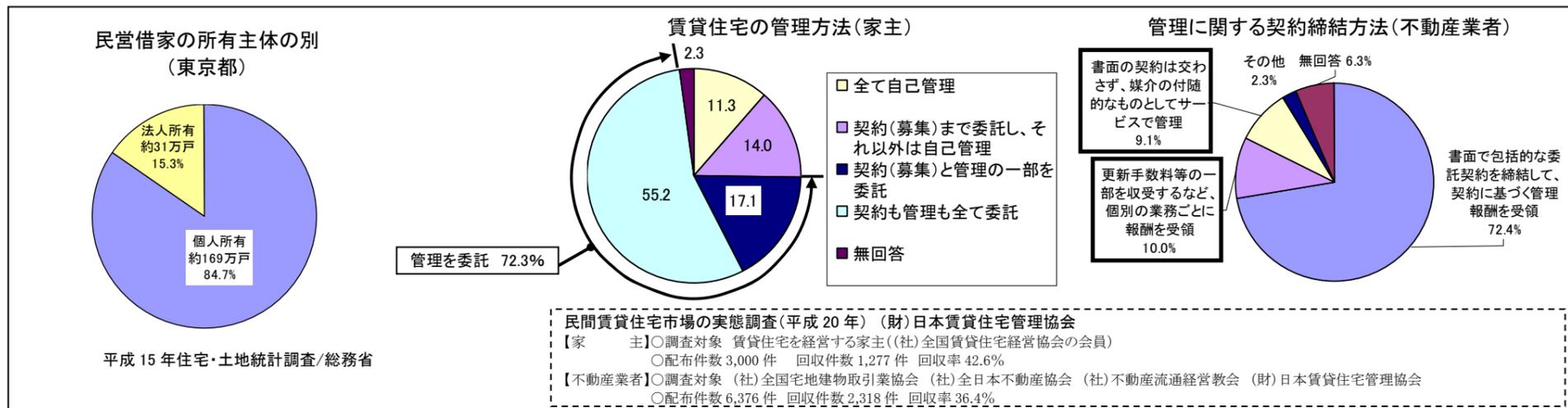
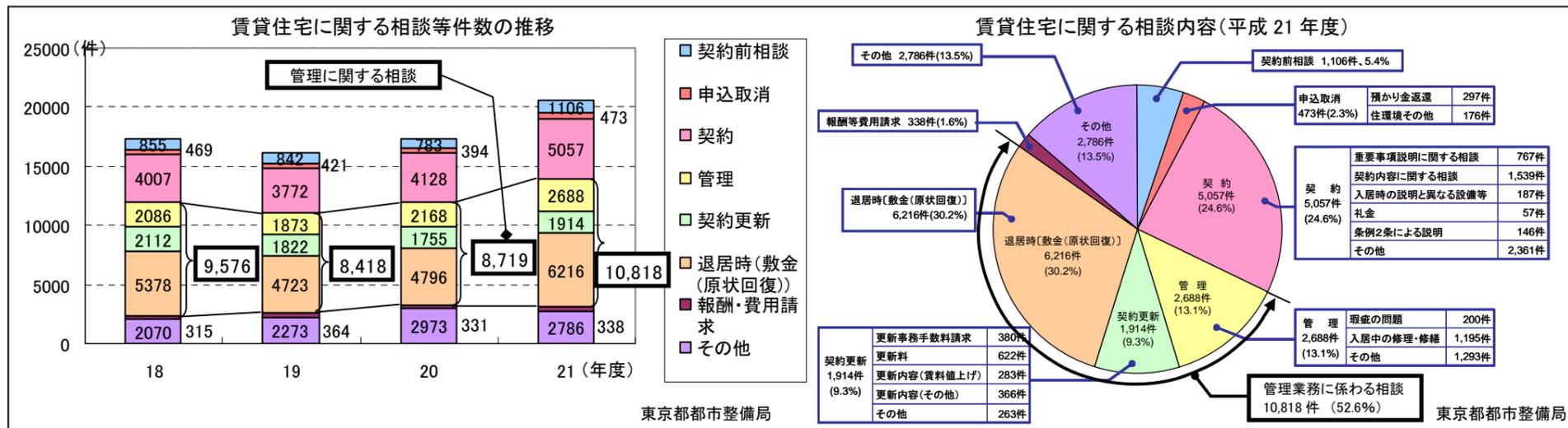
- ・「不動産取引の手引き」を活用した窓口相談
- ・安心して住宅を売買するためのガイドブック 販売実績 4,015部(戸建住宅編) 3,410部(マンション編) (平成22年10月末現在)
- ・地域工務店から消費者への情報提供の手引き 販売実績 1,299部 (平成22年10月末現在)

不動産取引等をめぐるルールの特化・適正化

【賃貸住宅市場における課題を中心として】

現状

- ◆東京都に寄せられた不動産取引に関する相談のうち、賃貸住宅に関する相談件数は約6割を占め、相談件数は、近年増加傾向にある。このうち、賃貸住宅の管理業務に係わる相談が半数以上。
- ◆都内民営借家の大半が個人所有であり、約7割が管理を委託している。また、賃貸住宅の管理に関し、書面による契約を交わしていないなどの不明確な契約が約2割。
- ◆家賃の滞納への措置として鍵の交換、深夜に及ぶ督促等の行為の発生。



検討課題例

- ・ 宅建業法等による規制を受けない賃貸住宅管理における居住者の不利益(トラブル相談のたらい回し、不明朗な金銭徴収など)の解消
- ・ 原状回復をはじめとする契約上のトラブルの未然防止とトラブル解決のための取組

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 地域特性を踏まえた賃貸住宅管理の標準的なあり方(管理業務の範囲や金銭收受など)の検討が必要ではないか。
- ・ 実態に即した賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの改定など、トラブルの未然防止やトラブル解決のための取組が必要ではないか。

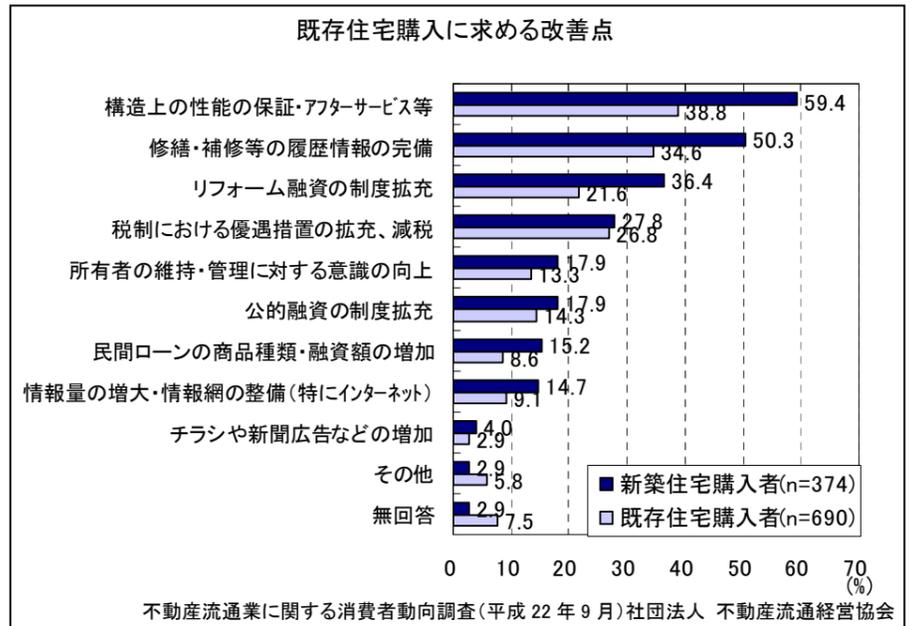
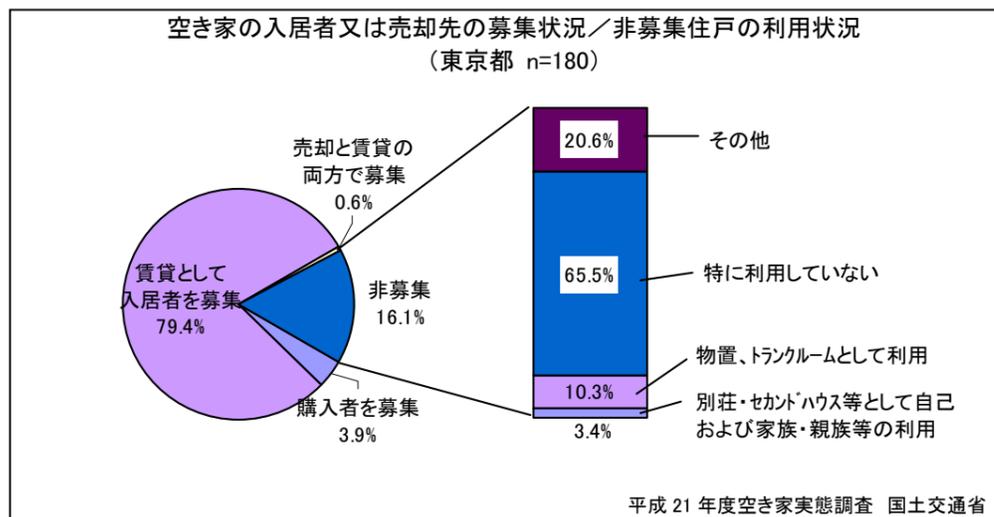
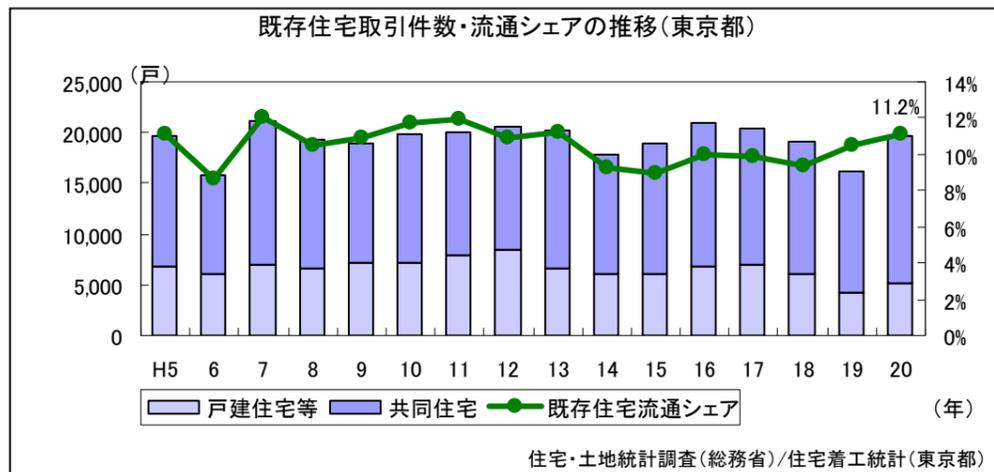
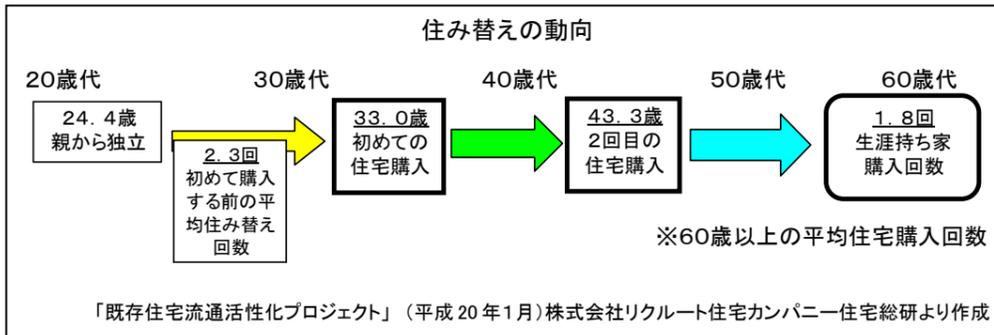
【これまでの取組】

- ・ 賃貸住宅紛争防止条例制定(平成16年10月施行)
- ・ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン策定(平成16年9月)
- ・ 宅建業法の数次にわたる改正による重要事項説明項目の充実

既存住宅ストック活用の促進

現 状

- ◆首都圏在住の60歳以上の平均持家購入回数は約1.8回であり、持ち家は買替え等により、およそ1回手離される。
- ◆東京における既存住宅取引件数や流通シェアは、ほぼ横ばいに推移。
- ◆空き家のうち、非募集の割合が約16%を占めており、そのうち6割強は「特に利用していない」。
- ◆既存住宅取引の際に行われているインスペクション（住宅検査）の内容は、実施主体ごとに不統一。



民間のインスペクション（住宅検査）の事例（木造戸建住宅）

	検査会社A		検査会社B
	標準的な調査	詳細な調査	
評価する者	設計・建築に精通したインスペクター（原則1名）	（原則2名）	調査員（一級建築又は二級建築士）
評価の基本的考え方	目視が基本		目視が基本。一部項目によっては機器による計測
評価手法の原則	点検口からデジカメを入れて撮影する程度までは検査する	天井裏の点検口から人が入り、できるだけ深く検査する	点検口から目視できる範囲で検査する。必要部分はデジカメによる撮影
総合評価の方法	次の7項目について、有無等を表示。「ある」場合には箇所も併記。 【項目】○建物の傾き（6/1000以上の傾斜または、高さが2m以上の水平距離で3/1000が傾斜、3m以上の水平距離で3/1000勾配の傾斜）の有無 ○建物が不同沈下している可能性の有無 ○継続していると思われる雨漏りの形跡の有無 ○建物の著しい劣化や腐食や変形の有無 ○設備配管の著しい劣化、漏水の有無 ○早期に補修が必要な箇所の有無		具体的な調査方法を明示した上で、調査結果を次の5項目について、3段階で表示（具体的なアドバイスを含む） 【項目】○外部（屋根・外壁・外構） ○屋根裏 ○基礎・床下 ○内部 ○設備 【指標】★★★：修繕・改善等の必要がある（経年劣化範囲のもの、軽微なものを除く）★★：専門調査をおすすめする ★：経過観察をおすすめする
評価料金	57,500円（150㎡以内）	126,000円（150㎡以内）	86,100円（首都圏）（130㎡以内） ※130㎡を超える場合、20㎡毎に+4,200円
現場検査回数	1回（2時間半程度）	1回（2時間半程度）	1回（3時間半程度）
評価結果に対する責任範囲	※参考：インスペクション料金+73,500円（税込）で、インスペクション後に不具合が発生した場合に20万円相当の補修工事を自ら行うサービスが別途用意されている（基準に適合すると判定された一戸建て住宅について）		調査実施日から2ヶ月以内に明らかに調査員の責に帰すべき理由によって調査時点における建物状態と調査レポートの記載内容に相違が発見され、かつその相違により依頼者が修繕費用を支出する損害を被った場合、調査費用を上限として当該修繕箇所の修繕費用相当額を賠償する。

平成21年4月社会資本整備審議会住宅地分科会既存住宅・リフォーム部会資料

検討課題例

- ・ 募集も利用もされていない空き家住宅の活用
- ・ 住宅検査の標準化など、既存住宅の性能に対する消費者の不安の払拭

今後の取組の方向 イメージ（案）

- ・ 使われていない住宅を市場に流通させる誘導策の検討が必要ではないか。
- ・ 住宅検査についての基準の設定、保険制度との連携、適切な実施主体の登録制度などの検討が必要ではないか。

【これまでの取組】

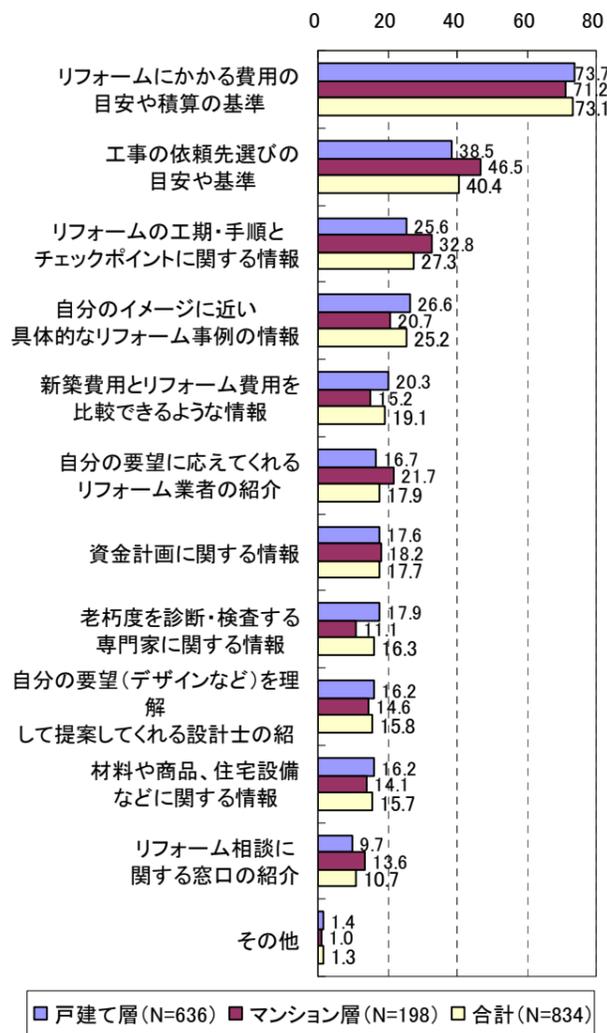
- 優良マンション登録制度 212件（平成22年3月末現在）
- マンションみらいネット登録 85件（東京都）（平成22年10月末現在）
- 安心して住宅を売買するためのガイドブック 販売実績 4,015部（戸建住宅編）3,410部（マンション編）（平成22年10月末現在）
- 既存住宅流通活性化等事業（保険法人による検査、既存住宅売買瑕疵保険への加入など）（平成22年度事業）【国の取組】

住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進

現 状

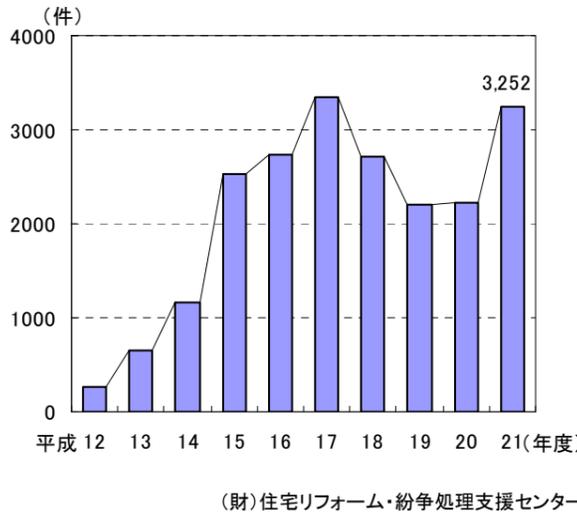
- ◆住宅のリフォームを考えている消費者が、「不足している」と感じている情報は、費用の目安や積算基準、工事の依頼先選びの目安や基準などが上位。
- ◆平成21年度のリフォーム相談件数は4年ぶりに増加し、悪質リフォームが社会問題化した平成17年度に次ぐ件数になった。
- ◆リフォーム施工業者の探し方は、「以前から付き合いのあった業者」や「知人からの紹介」が減り、「インターネット」、「業者の直接セールス」、「その他」が増えている。
- ◆高齢期に備えて、優先的にお金を使いたいと考えているものは、「住宅の新築・増改築・修繕」が28.7%を占めており、55～59歳では60～64歳よりも高くなっている。

消費者が不足していると考える情報の種類と内容(全国)

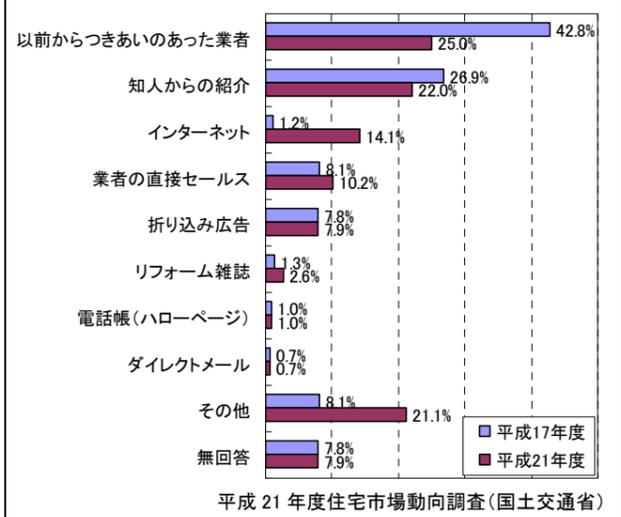


平成20年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

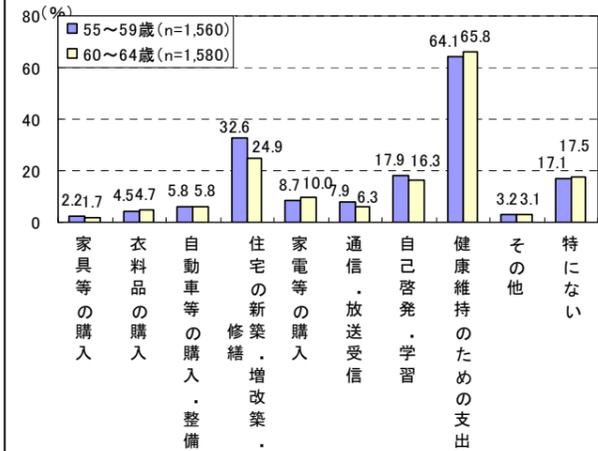
リフォーム相談件数の推移(全国)



リフォーム施工業者を探した方法(全国)



高齢期に備えての優先的支出【全国】(複数回答)



中高年者の高齢期への備えに関する調査結果(平成20年3月) 内閣府

木造戸建住宅の点検・取替えの目安(例)

点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安
●外壁			
モルタル壁	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
タイル貼り壁	汚れ、割れ、はがれ		
サイディング壁(窯業系)	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、シーリングの劣化	3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
金属板サイディング壁(金属系)	汚れ、さび、変形、ゆるみ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討(3～5年ごとに塗替え)
●屋根			
瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺替えを検討
屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺替えを検討
金属板葺き	色あせ、色落ち、さび、浮き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺替えを検討(3～5年ごとに塗替え)
●給排水設備			
キッチン、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、シーリングの劣化、汚れ	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
トイレ	便器・水洗タンクの水漏れ、悪臭、かび、換気不良、金属部の青錆、つまり		

マイホーム維持管理ガイドライン(住宅金融支援機構)より作成

検討課題例

- ・ 安心して頼めるリフォーム事業者に関する情報の整備と提供
- ・ 高齢期に備えた計画的なリフォームの促進

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 事業者の登録制度など安心してリフォームやメンテナンスを頼める環境の整備が必要ではないか。
- ・ 住宅を長く使うためのメンテナンスに関する情報の整備や住宅履歴情報の蓄積が必要ではないか。

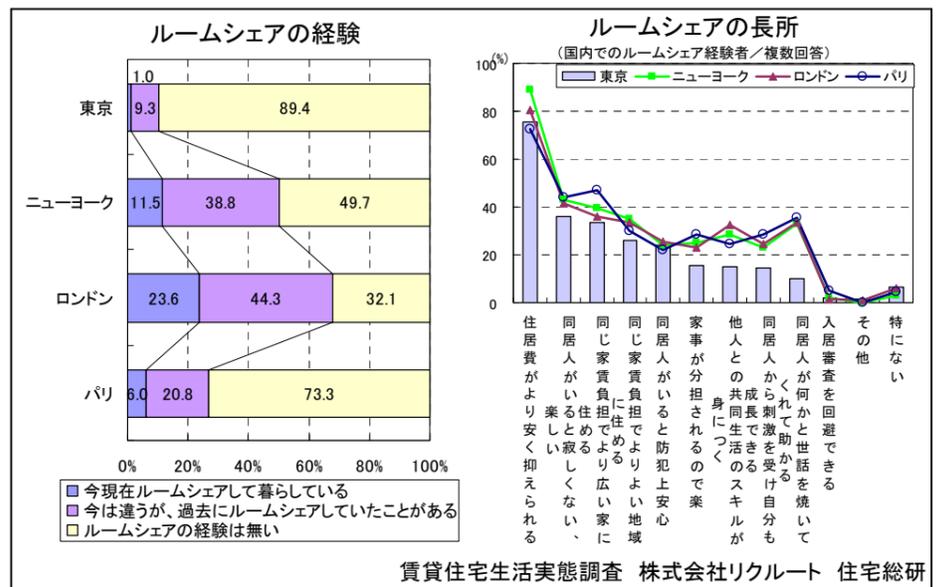
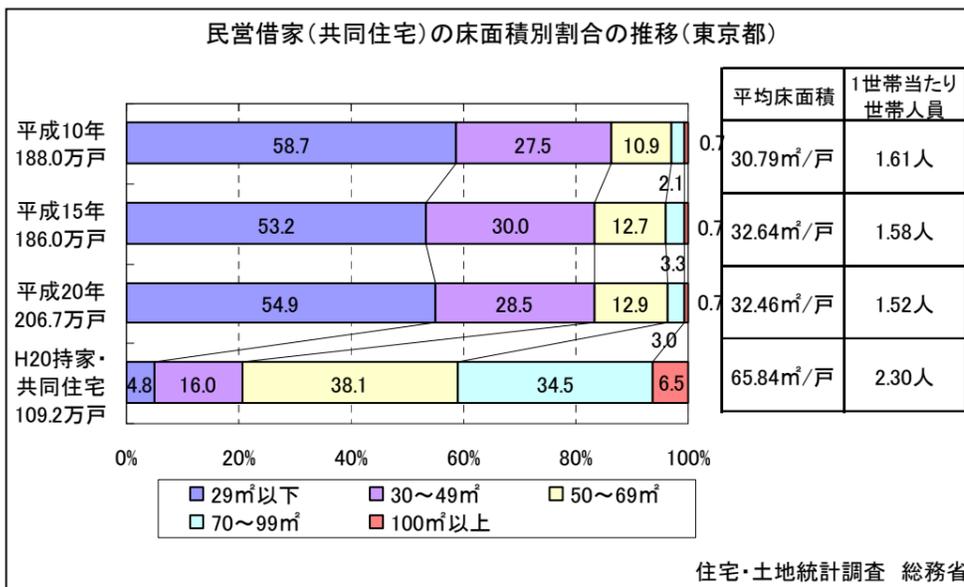
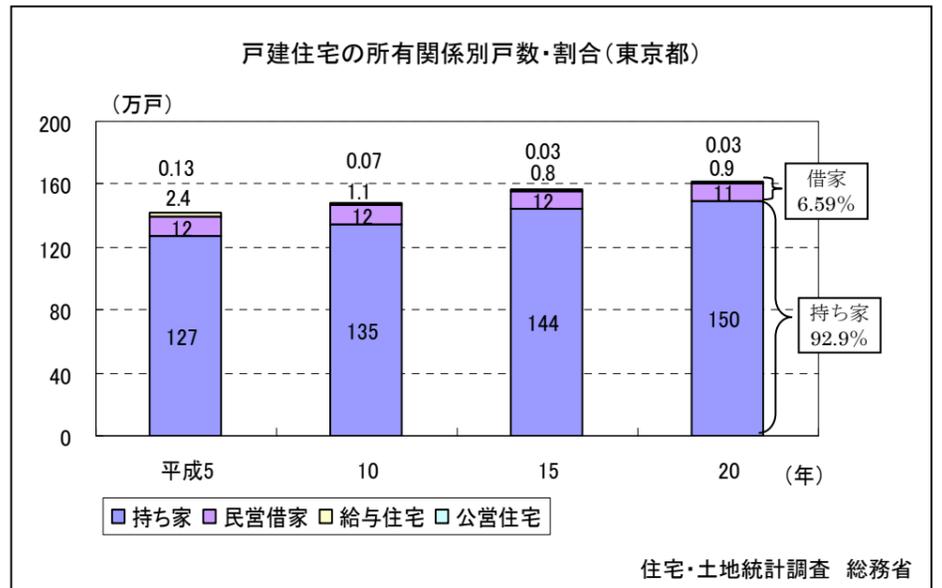
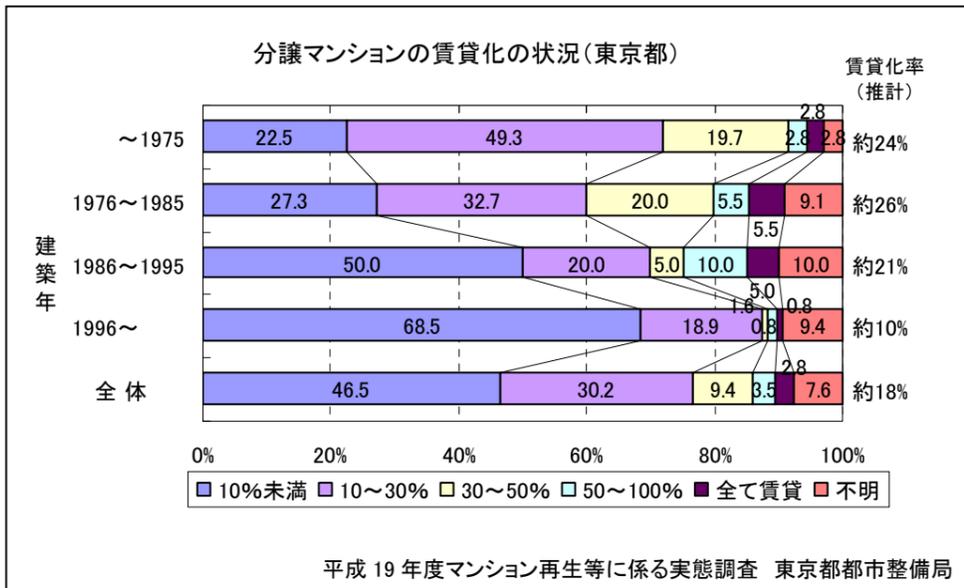
【これまでの取組】

- ・ 「住宅リフォームガイド」の作成(平成21年3月)
- ・ 「住宅事業者行動基準(リフォーム10)」の策定(平成19年9月)
- ・ 木造住宅の耐震補強に関する講習会受講者の名簿を公表
- ・ 住宅リフォームに関する消費者支援(リフォーム瑕疵保険、リフォーム見積相談制度、弁護士等による無料の専門相談制度)【国の取組】
- ・ リフォーム支援ネット「リフォネット」(リフォーム事業者登録件数 4,281件(平成22年10月末現在))【(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター】

多様な住まい方への対応

現 状

- ◆古いマンションでは賃貸化が進んでいる。全体では約2割。
- ◆戸建住宅は9割以上が持ち家、借家となっているのは6.5%。
- ◆民営借家（共同住宅）は50㎡以上のファミリー向けの住戸が2割以下に対し、持ち家共同住宅は50㎡以上は約8割。
- ◆東京の民間賃貸住宅居住者のうち、1%が現在ルームシェア、約1割がルームシェア経験者である。
- ◆ルームシェアの長所についての回答は、「住居費がより安く抑えられる」が最も高く、「同居人が何かと世話を焼いてくれる」において東京は海外他都市に比べ低い。



検討課題例

- ・ファミリー向けの比較的面積の広い賃貸住宅の供給促進
- ・賃貸化が進んだ分譲マンションにおける適切な管理のあり方
- ・新しい住まい方に対する対応

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 賃貸化に対応した分譲マンション管理のルール(管理規約・賃貸借契約書など)について検討が必要ではないか。
- ・ ライフサイクルに応じた住み替えの支援が必要ではないか。

【これまでの取組】

- ・ 「マンション管理ガイドライン」の作成(平成17年10月)
- ・ マイホーム借上げ制度((社)移住・住みかえ支援機構)実績 登録件数 292件、契約完了 24件(東京都内 平成22年7月1日現在)