

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 既存住宅の長期優良住宅化に向けた取組
- 1-2 住宅リフォーム事業者団体登録制度
- 1-3 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた取組

1-1 既存住宅の長期優良住宅化に向けた取組

1 長期優良住宅化リフォーム推進事業(平成25年度～)

【内容】

既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の整備を図るため、

- ① 工事前のインスペクションの実施
- ② 一定の性能を満たすリフォーム工事
- ③ リフォーム履歴と維持保全計画の作成

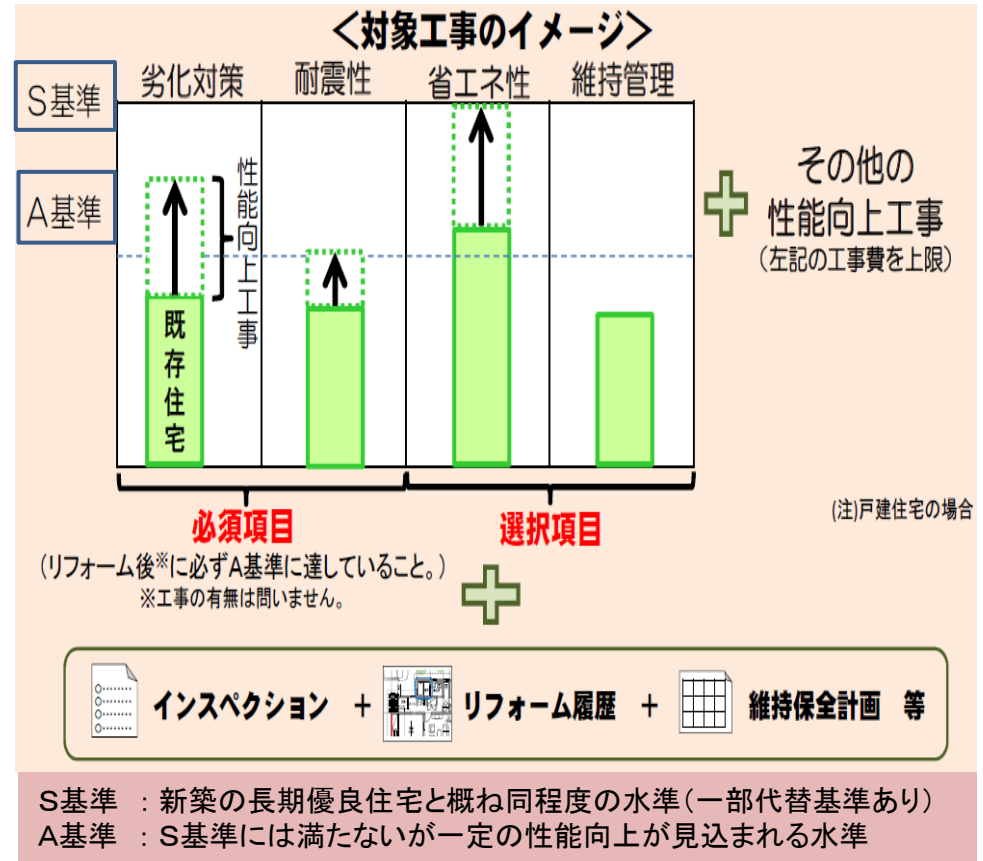
を行う事業を公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。

【補助率・補助限度額】

- ・補助率: 1/3
- ・補助限度額: 100万円/戸

【採択実績】

	平成25年度	平成26年度
戸建住宅	2,529戸	7,958戸
共同住宅	3,929戸	5,333戸



出典：国立研究開発法人 建築研究所ホームページを基に作成

2 既存住宅の長期優良住宅に係る認定制度の創設(平成28年度施行予定)

1-2 住宅リフォーム事業者団体登録制度

<平成26年9月1日 施行>

【目的】

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供等を行う等一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームできる環境の整備を図る。

【団体の業務】

人材の育成・消費者相談業務・構成員への支援等

【構成員が行うべき事項】

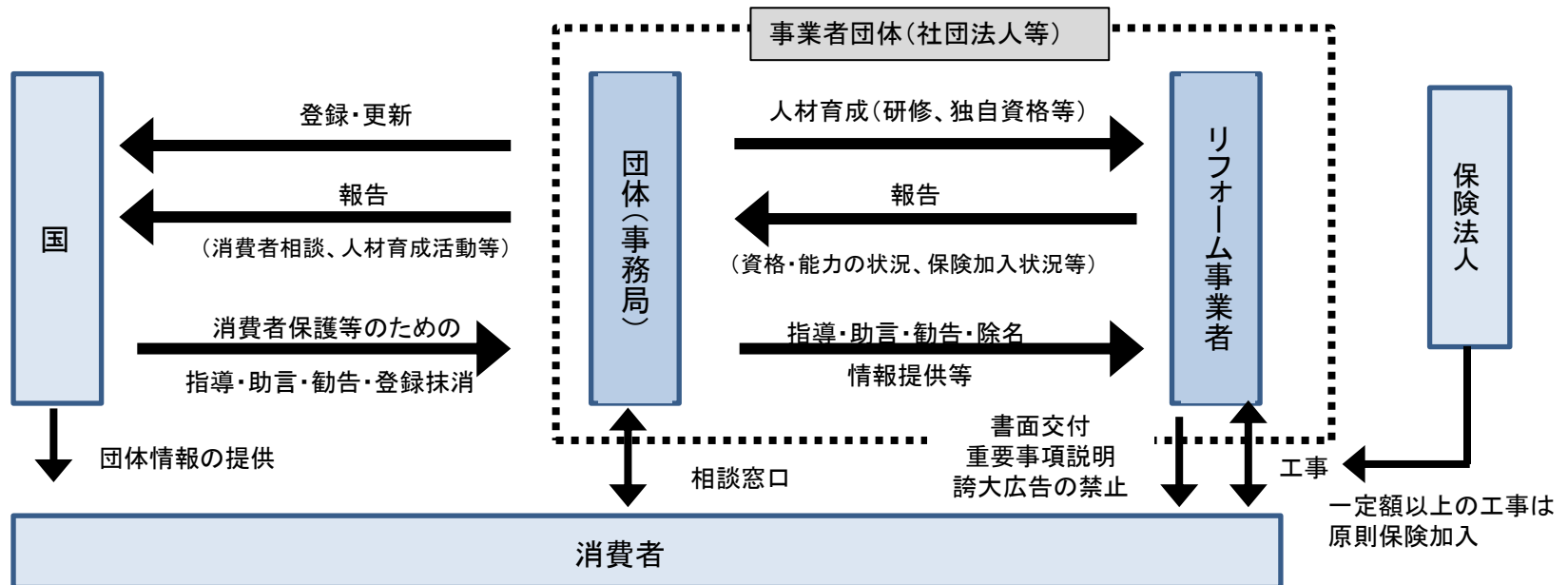
- ・書面の交付(見積り、契約時)
- ・瑕疵保険への加入

【団体の登録要件】

- ・一般社団法人、事業協同組合等であること
- ・構成員の数が原則として概ね100者以上
- ・構成員の所在地が二以上の都道府県にわたること
- ・消費者相談窓口の設置、消費者への情報提供

【団体の登録状況(平成27年5月18日現在)】

- ・一般社団法人マンション計画修繕施工協会
- ・一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会
- ・日本木造住宅耐震補強事業者共同組合
- ・一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
- ・一般社団法人ベターライフリフォーム協会
- ・一般社団法人日本塗装工業会

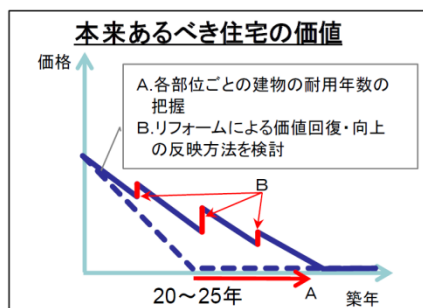
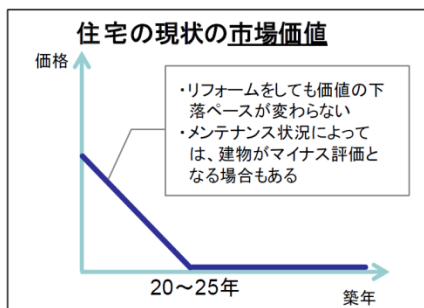


1-3 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた取組

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。

2 都の取組

- 2-1 都民が安心して家づくりを行うための環境づくり
- 2-2 都民が安心して適切な住宅リフォームを実施できる環境づくり
- 2-3 既存住宅流通活性化に向けた取組

2-1 都民が安心して家づくりを行うための環境づくり

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～)



【目的】

消費者と住宅生産者との間に知識や情報量の大きな格差がある状況を踏まえ、消費者が安心して家づくりに取り組めるよう、地域の工務店から消費者への適切な情報提供を促進する。

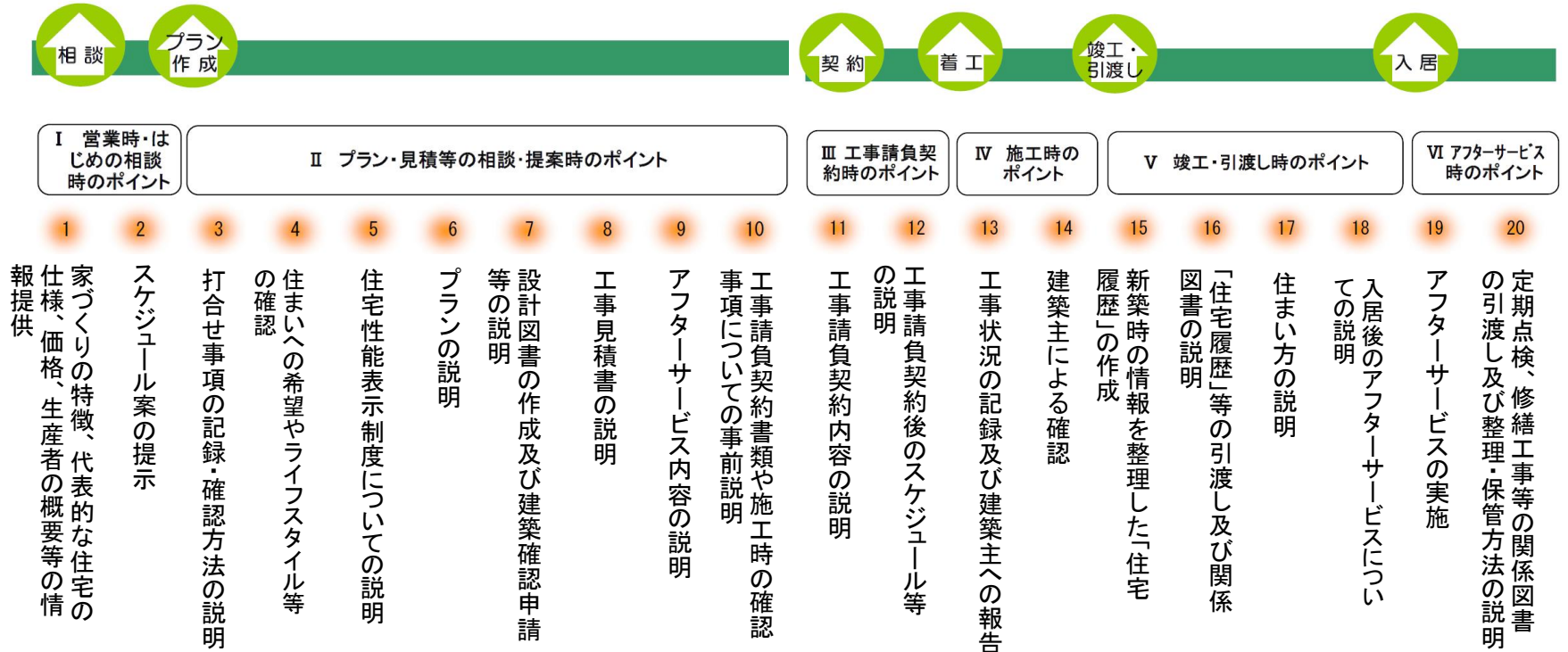
【内容】

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。

【普及啓発の方法】

冊子の配布、ホームページ掲載等

○情報提供の手順とポイント



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～)

1 目的

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。

2 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

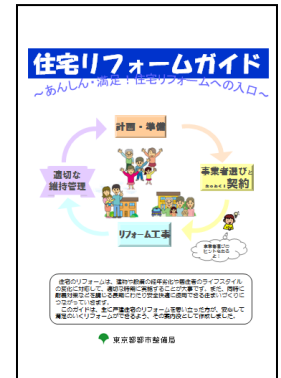
住宅リフォームガイド (2009(平成21)年度～)

1 目的

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。

2 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～)

1 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。

2 相談実績

2012(H24)	2013(H25)	2014(H26)
66件	31件	41件

2-3 既存住宅流通活性化に向けた取組

1 これまでの取組

平成18年5月 「東京都中古住宅流通促進連絡会」設立
※ 不動産仲介事業者、住宅検査・評価・保証機関、リフォーム事業者、金融機関、損害保険会社の代表で構成

平成19年7月 「東京都中古住宅流通促進連絡会」と連携し、「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)」発行
(主な内容)
・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

平成20年8月 「東京都中古住宅流通促進連絡会」と連携し、「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)」発行
(主な内容)
・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 普及啓発の方法

ホームページ掲載、概要版の配布、都民情報ルームでの販売。



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サービスでのサービス提供等

3-3 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～＞

○スムストックとは

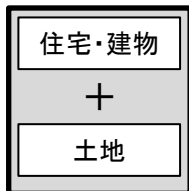
・ 優良ストック住宅推進協議会の会員各社(住宅メーカー10社)が、これまで供給してきた建物のうち、次の条件を満たすものを「スムストック」として認定し、独自の査定方式を用いて、建物の価値を評価する。

- 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

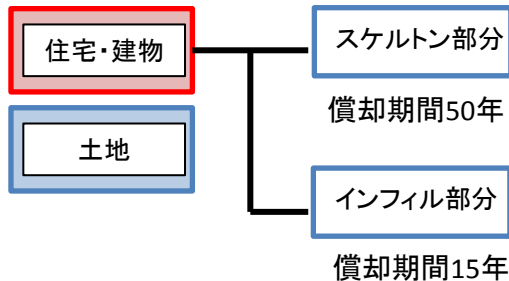
○主な査定の特徴

- ・ 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



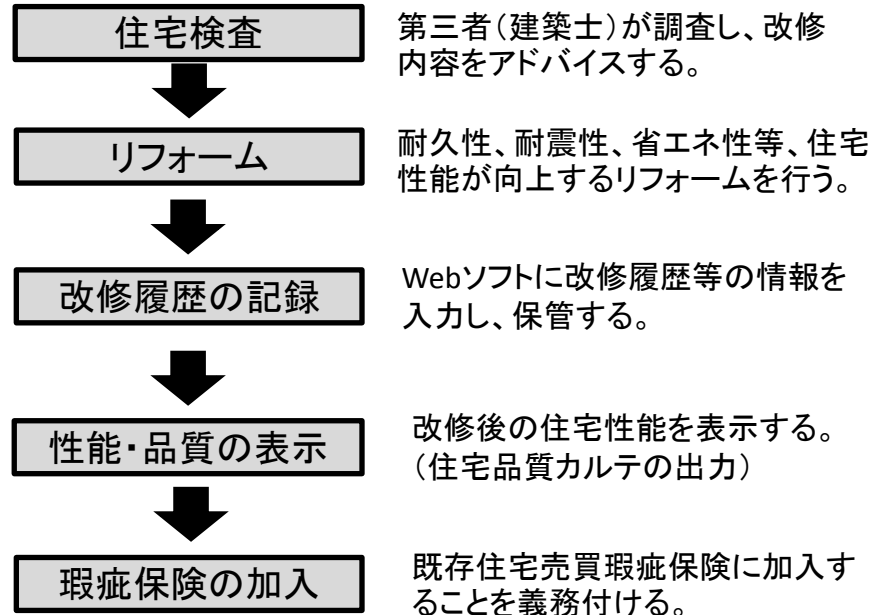
出典：優良ストック住宅推進協議会事務局「優良ストック住宅推進協議会取組実績とスムストック査定方式について」（平成25年9月26日）を基に作成

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～＞

○北海道R住宅とは

- ・ 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

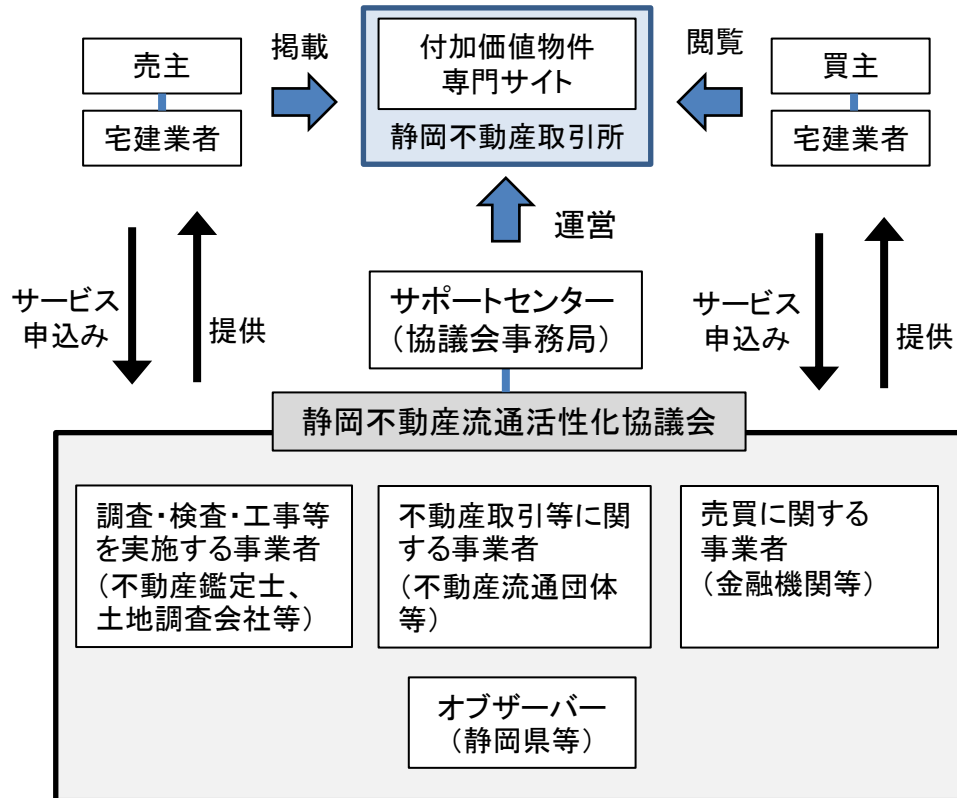
3-2 既存住宅取引時におけるワンストップでのサービス提供等

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～>

○中古住宅安心パックとは

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



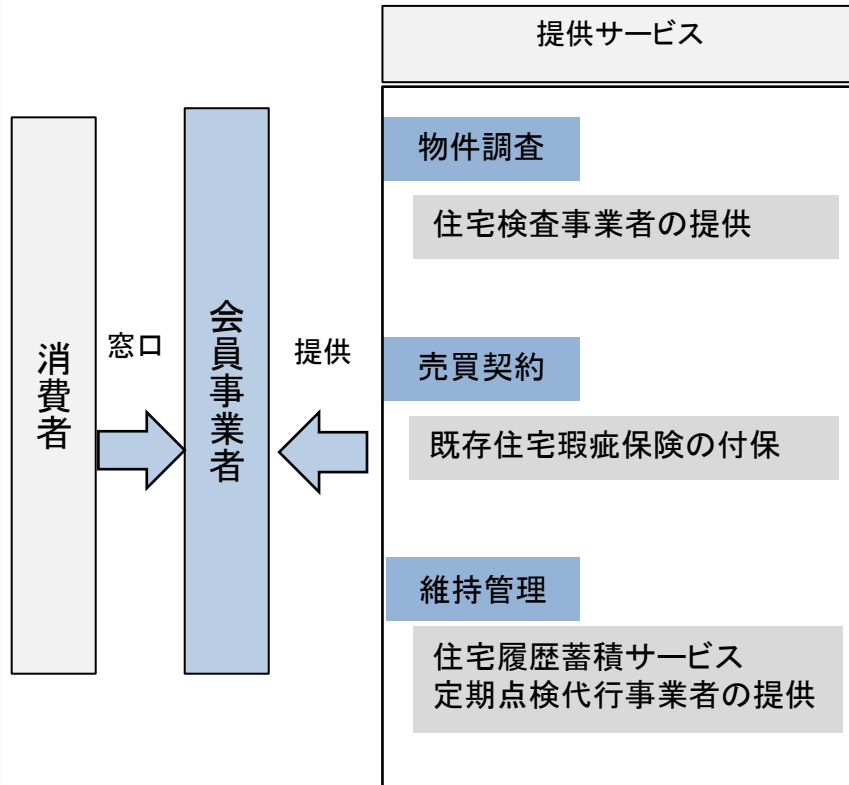
○サービス内容

- 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。

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

まもり住まい安心パートナーパック ((一財)ハトマーク支援機構等) 〈平成27年9月〜〉

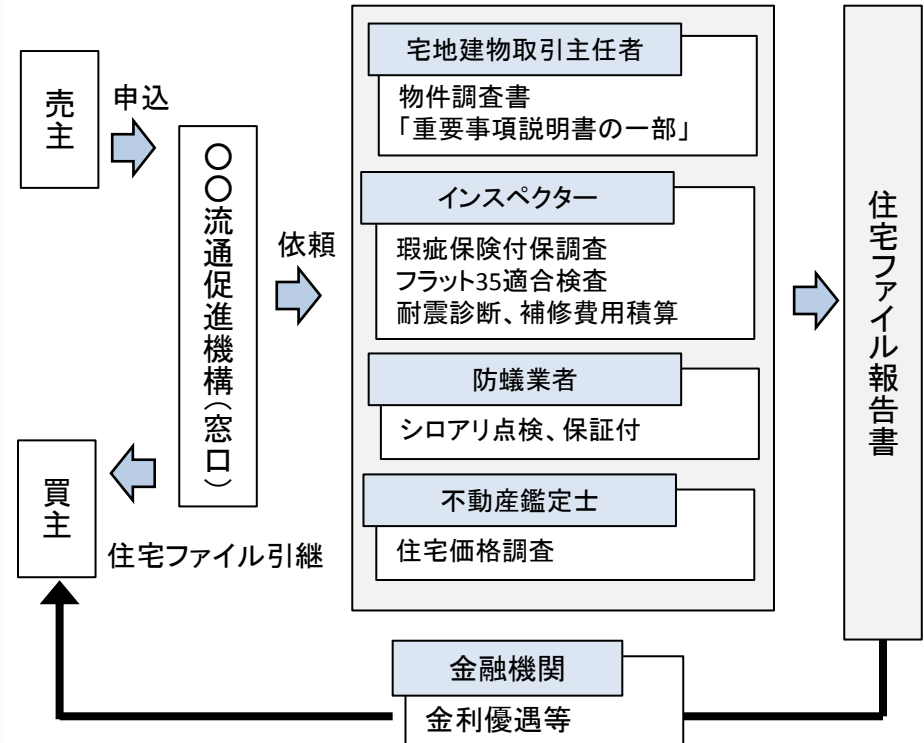
○まもり住まい安心パートナーパックとは
(一財)ハトマーク支援機構と住宅保証機構(株)が連携し、47都道府県宅地建物取引業協会の会員事業者に対して、下記サービスをワンパッケージで提供する。



出典：住宅保証機構(株)ホームページを基に作成

住宅ファイル制度 ((公社)日本不動産鑑定士協会連合会等) 〈検討中〉

○住宅ファイル制度とは
建物調査(瑕疵保険付保の調査、フラット35適合検査、耐震診断等)および白蟻検査の報告書を基に、中古住宅の経済的残存年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキーム。



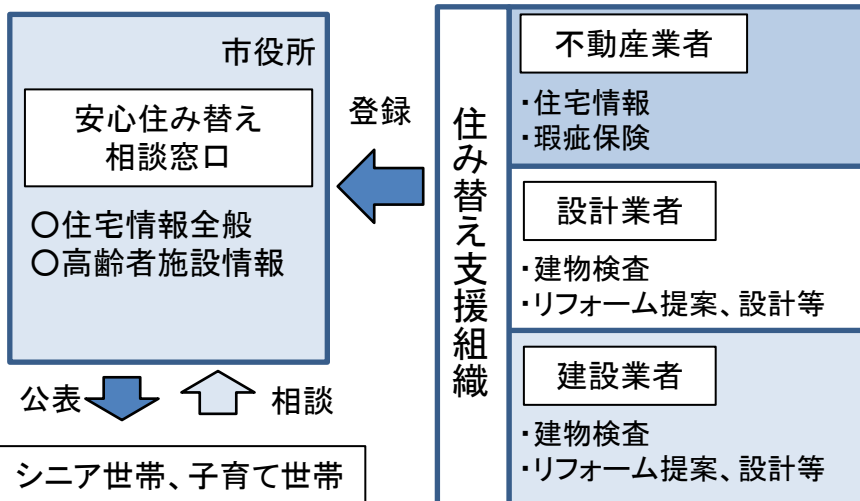
出典：近畿不動産活性化協議会『民法改正を見据え、中古住宅市場活性化に寄与する「住宅ファイル制度」の試行報告～買主への情報提供の観点を中心に～』(平成27年3月18日)を基に作成

3-3 子育て世帯、高齢者世帯への支援

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～＞

○流山市高齢者住み替え支援制度とは
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～＞

○埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業
多子世帯(18歳未満の子が3人以上)による中古戸建住宅(床面積100㎡以上かつ新耐震基準適合)の取得及びリフォームにかかる諸経費について、補助金を交付する。

○補助の対象及び金額(県補助金)の例

- ・中古戸建住宅を取得し、リフォームする場合(住宅ローンの利用あり):50万円(手数料・保証料等)
- ・中古戸建住宅を取得する場合(住宅ローンの利用あり):40万円(手数料・保証料等)
- ・戸建住宅をリフォームする場合:5万円(瑕疵保険料・工事検査料)

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～＞

○福生市優良住宅取得推進事業とは
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・期間

【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