

第6回東京都空き家対策連絡協議会

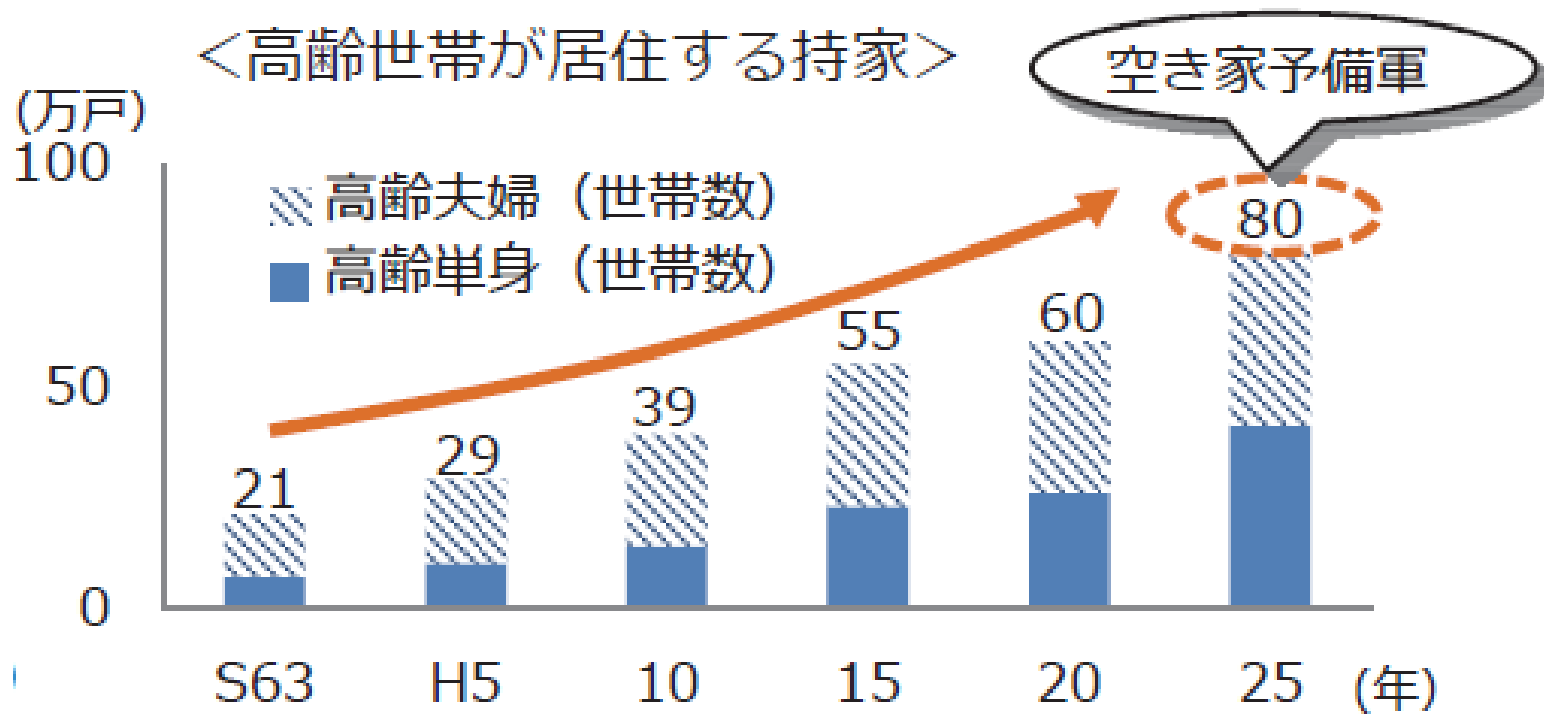
(平成30年6月28日)

既存住宅流通促進に向けた 東京都の取組みについて

…既存住宅とは、いわゆる中古住宅のことです。
本施策では、戸建住宅を対象としています。

東京都 都市整備局 住宅政策推進部

空き家対策として既存住宅の流通促進が必要



- ◆団塊世代が後期高齢者となる2025年には大量相続時代が本格化
- ◆大量の住宅ストックが空き家となるか、**中古住宅市場**に流れ込む可能性が高い

空き家の発生抑制のため、既存住宅(中古住宅)の流通促進が必要

良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

▶ 良質な家づくりの推進

▶ 長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

▶ リフォームの促進

地域工務店等が連携して適切なリフォーム等を行うことができる環境を整備します。



府中市美好町地区

- ・都営住宅の再編により創出した用地を活用したモデル事業
- ・長寿命で環境への影響にも配慮した、長期優良住宅

▶ 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備



新築時

- ・維持管理（履歴の保存）
- ・適切なリフォーム

大切に手入れして使用



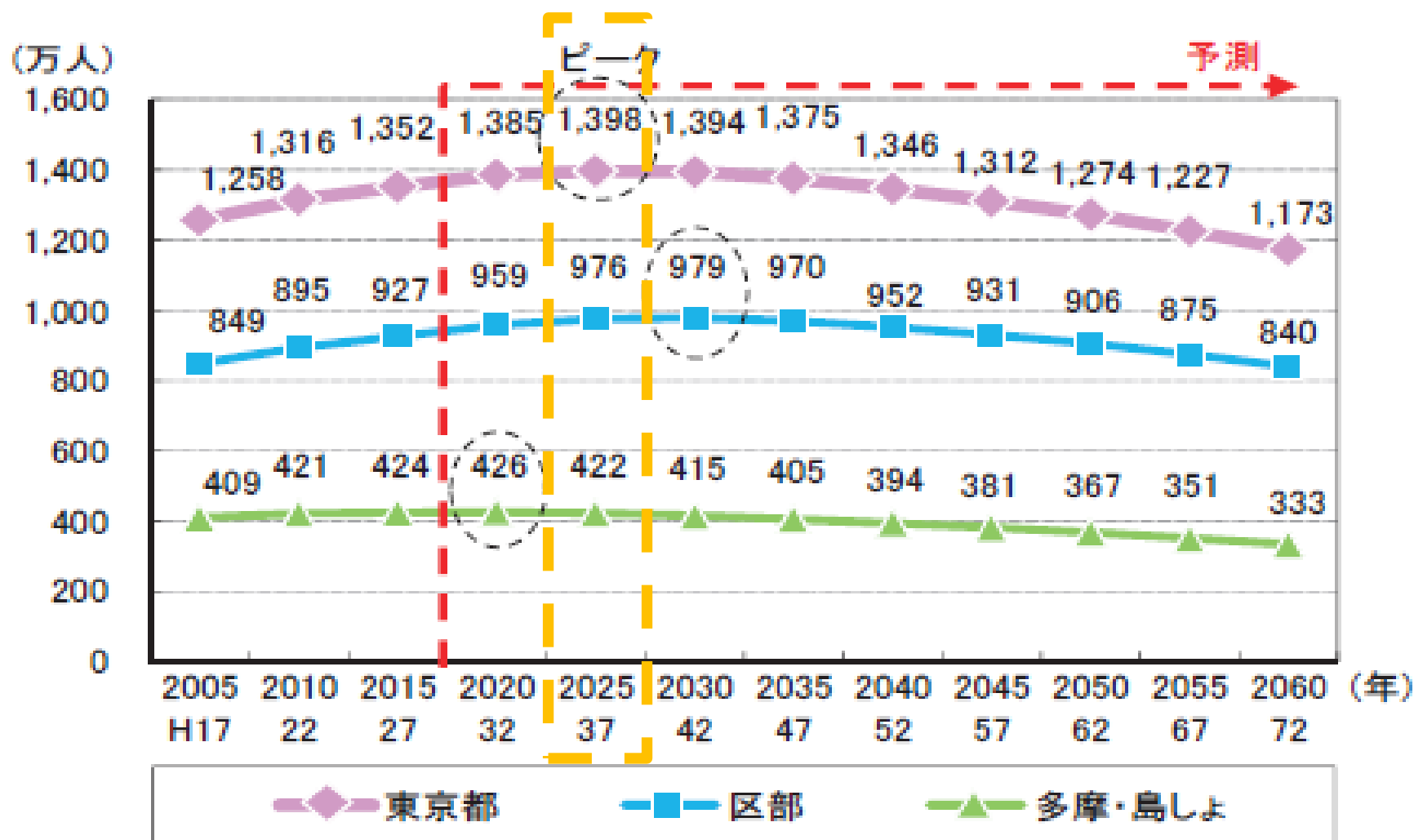
売却時

建物状況調査、瑕疵保険、履歴情報の活用

良質性を評価され売買

現状

人口の推移（東京都）



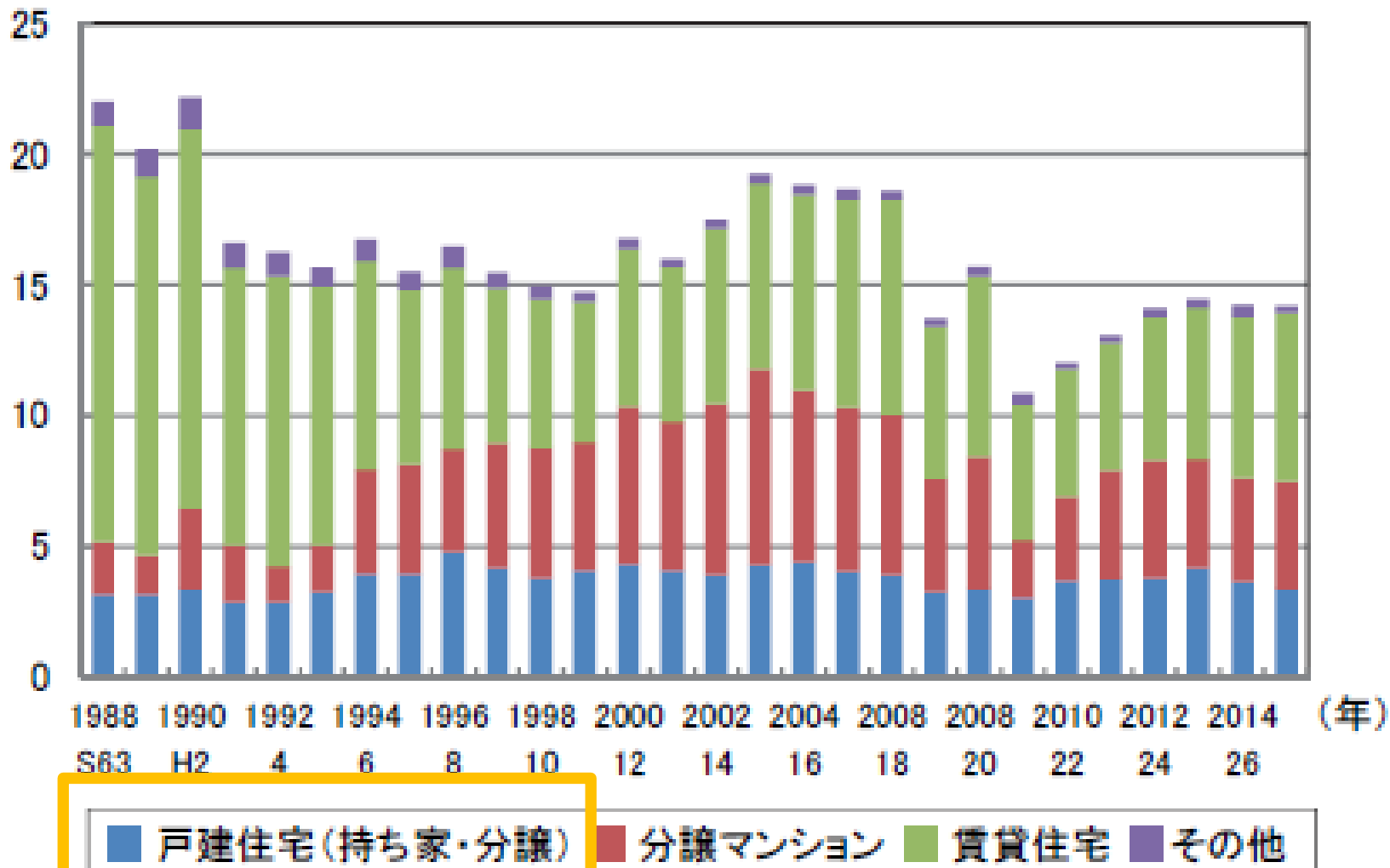
(資料)「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局

(注)四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

現状

住宅着工戸数の推移（東京都）

(万戸)

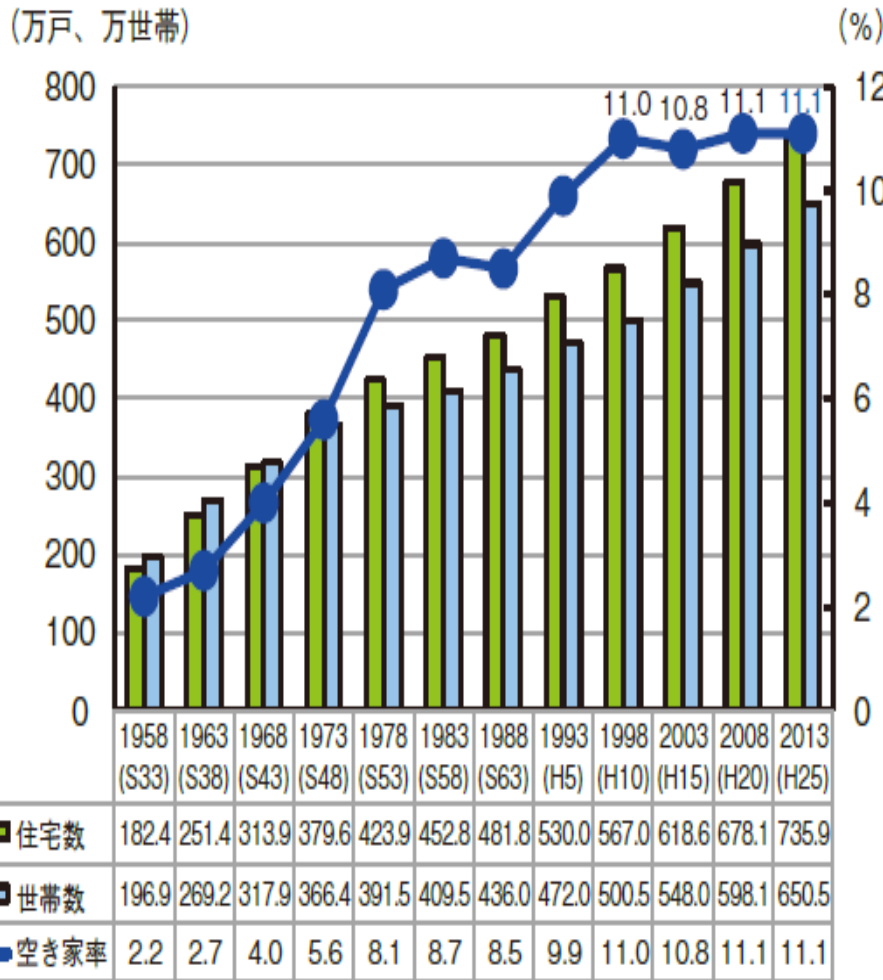


(資料)「住宅着工統計」／東京都都市整備局

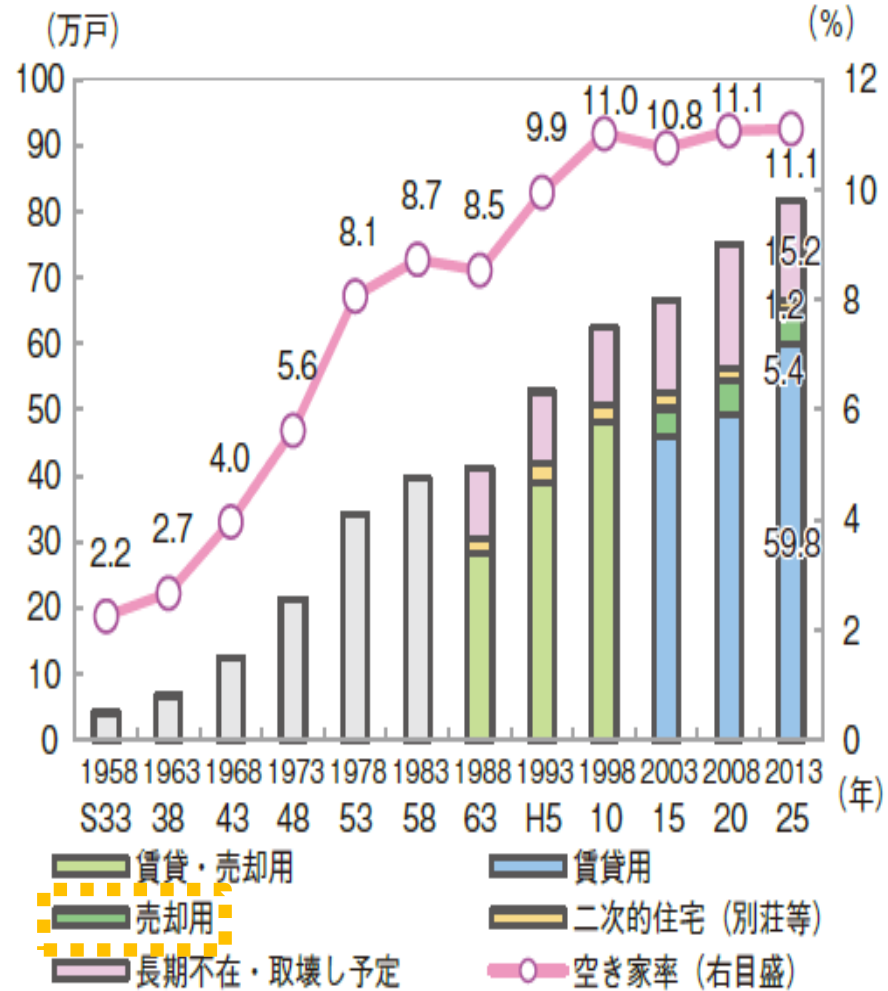
現状

都内の空き家数

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移（東京都）



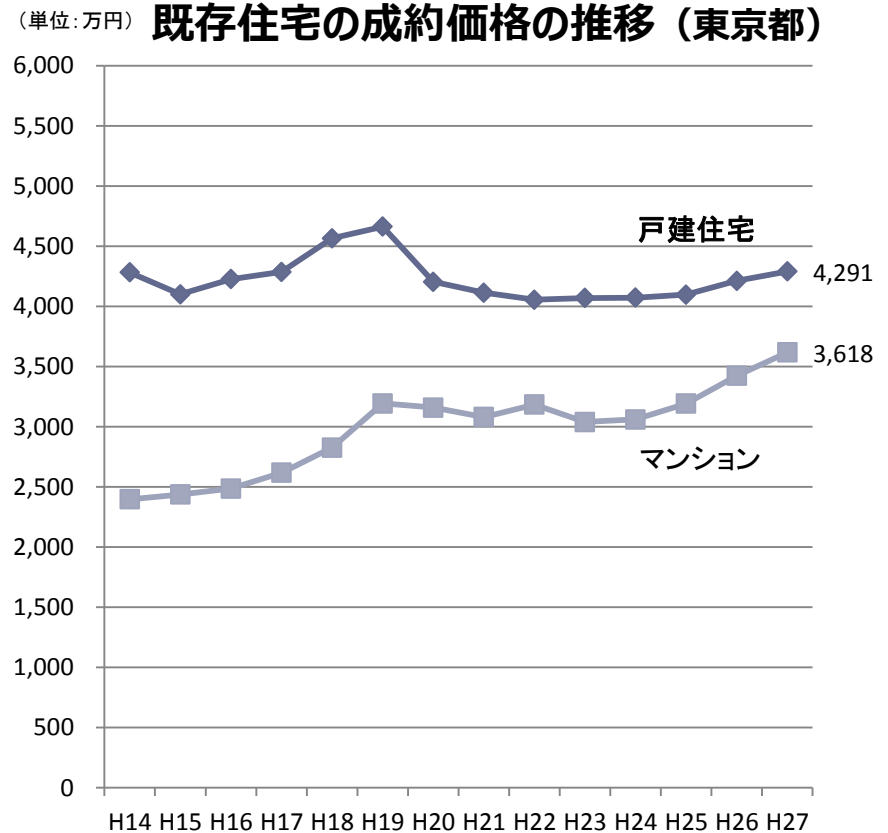
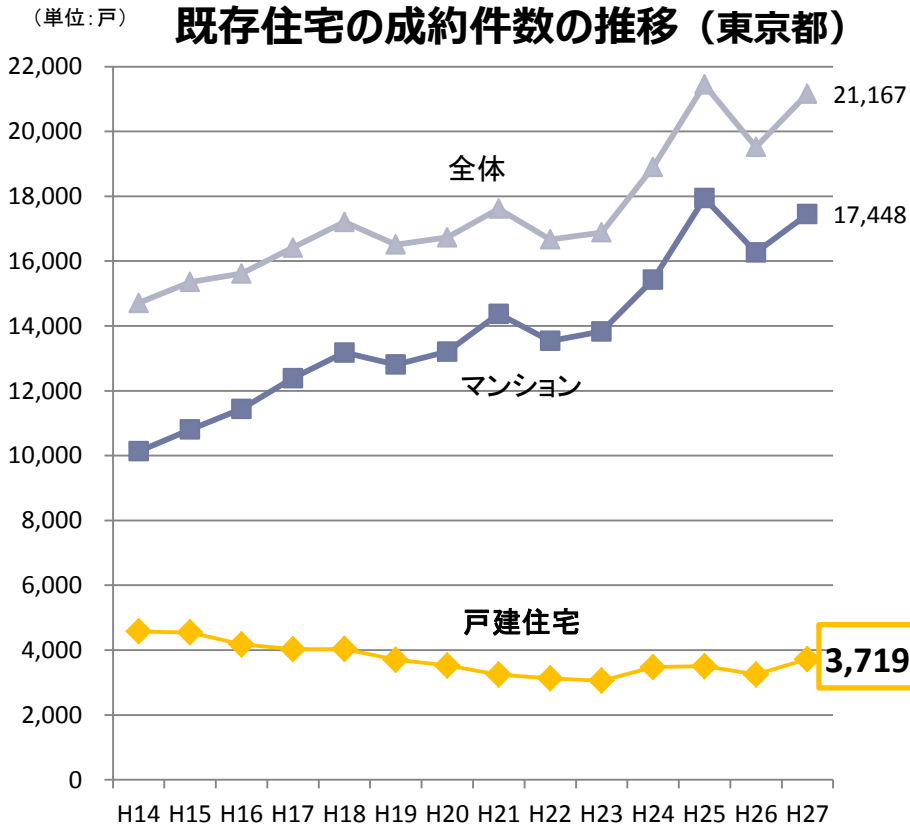
空き家数の推移（東京都）



(資料) 総務省「平成25年住宅・土地統計調査（確報集計）」

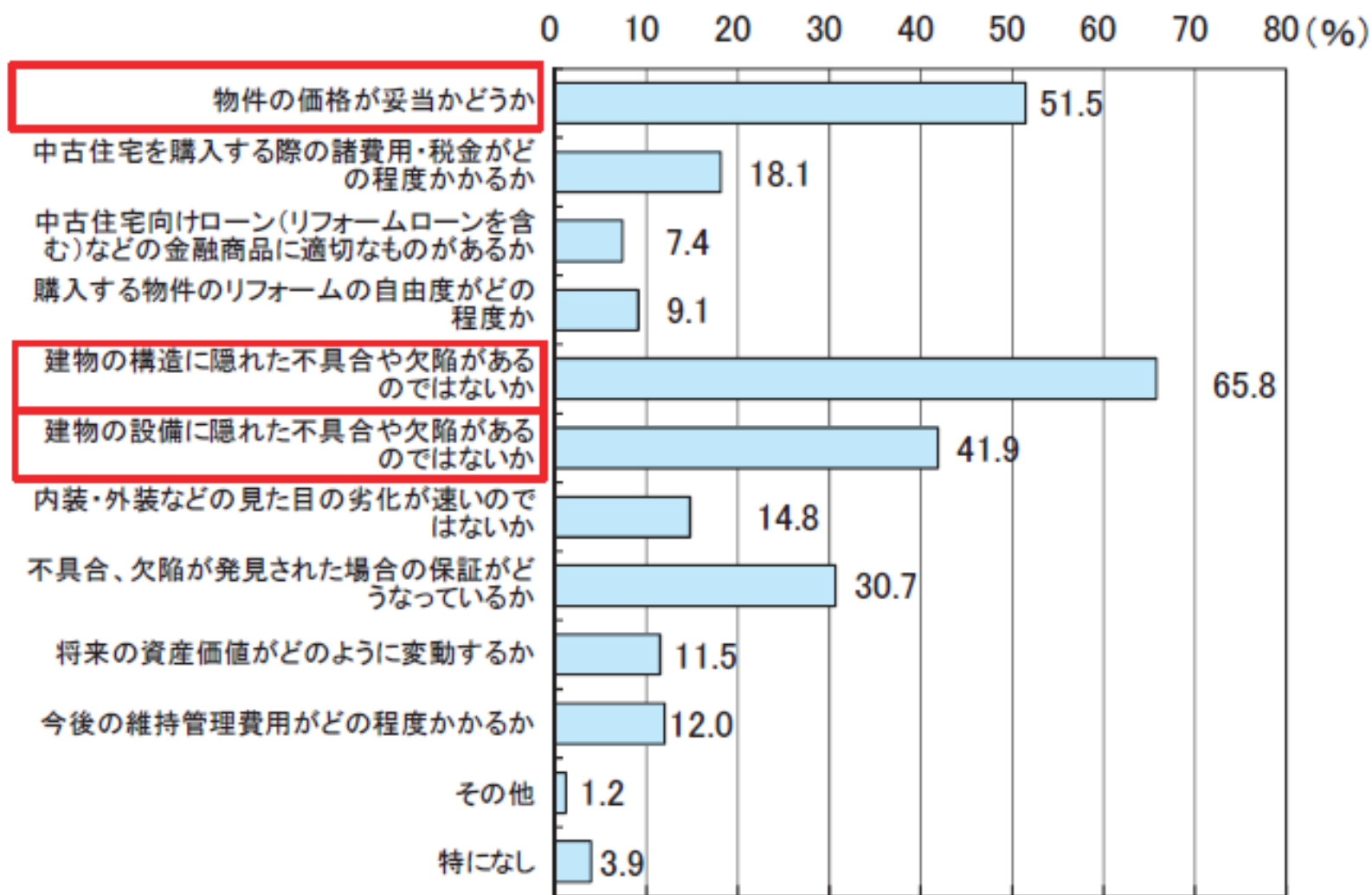
現状

既存住宅流通の状況（東京都）



(資料) (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」₇

既存住宅流通上の不安点



(資料)「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告書(平成26年)」
／東京都都市整備局

国の取組：建物状況調査（インスペクション）

宅建業法改正で建物状況調査の説明が義務付け

既存住宅の購入を検討されるみなさまへ



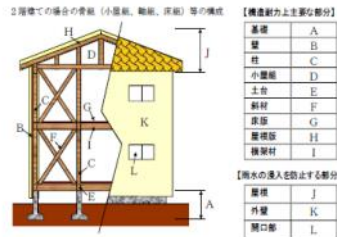
建物状況調査(インスペクション)を活用しませんか？

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査の有無が記載されることとなりました。

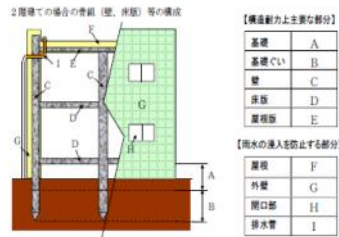
●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】



【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】



※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

買主が、購入を検討する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

① より安心して購入の判断ができる

専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができます。

② メンテナンスの見通しが立てやすい

購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

●建物状況調査はどのように行うの？

建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小梁・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

(注) 建物状況調査で用いる検査機器は、建物状況調査実施者によって異なります。

●検査にかかる時間・費用は？

調査する物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。調査費用につきましては、各調査実施者により異なります。

●建物状況調査を実施したい場合にはどうしたらよいの？

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことが可能です（下記URL参照）。また、宅地建物取引業者が提携している調査実施者がいる場合などには、あっせんを希望する旨お伝えください。

注：あっせんの可否につきましては、各宅地建物取引業者にご確認ください。

●検査事業者による保証について

建物状況調査の調査実施者（※）へ別途保証の申込を行うことで、売買された住宅の引渡し後、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分等に欠陥が発見された場合に、調査実施者より既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けられる場合がございます。詳細については、調査実施者までお問い合わせください。

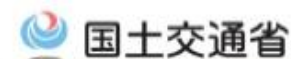
注1：住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された検査事業者であることが必要です。
注2：建物状況調査の実施に際しては、売主の承諾を得る必要があります。

●参考情報

○参考URL < <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html> >
○作成：国土交通省土地・建設産業局不動産課

国の取組：安心R住宅制度（平成30年4月から）

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)



- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどころい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

登録団体一覧

平成30年6月8日現在

| 番号 | 登録日 | 名称(略称) |
|----|-------------|------------------------------|
| 1 | 平成29年12月25日 | 一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック) |
| 2 | 平成30年1月26日 | 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 |
| 3 | 平成30年3月13日 | 公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会) |
| 4 | 平成30年6月8日 | 一般社団法人石川県木造住宅協会 |

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

都の新たな取組： 既存住宅流通促進に向けたワンストップサービスを提供

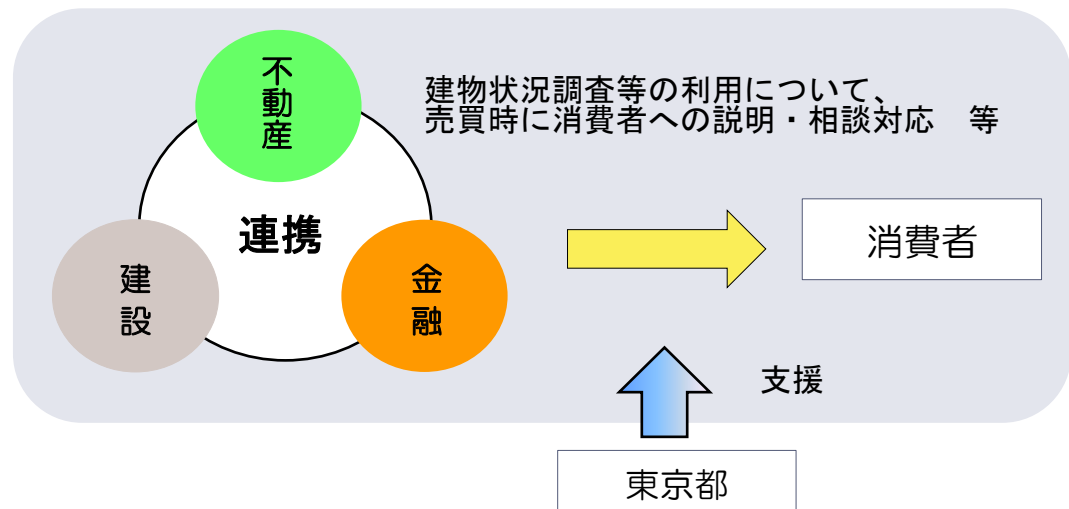
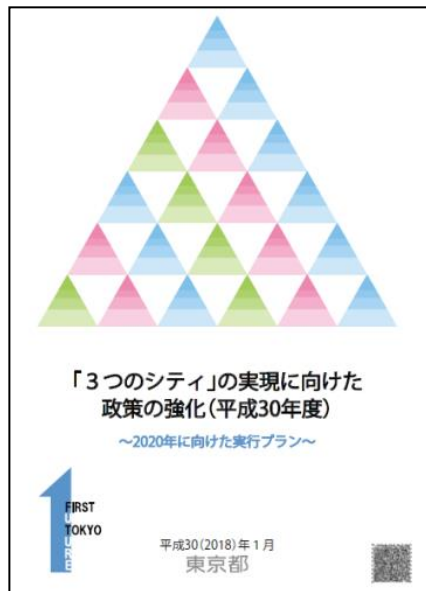
既存住宅流通促進事業者グループ登録制度（平成30年6月7日開始）

2020年に向けた主な政策展開

■ 豊かな住生活と活力ある地域の実現

<良質な住宅ストックの形成>

- 不動産・建設・金融機関等からなる事業者グループの登録制度を創設し、品質の確保された既存住宅等の流通を促進



本件についての問い合わせは

東京都 都市整備局
住宅政策推進部民間住宅課市場環境整備担当

TEL 03-5320-5006