

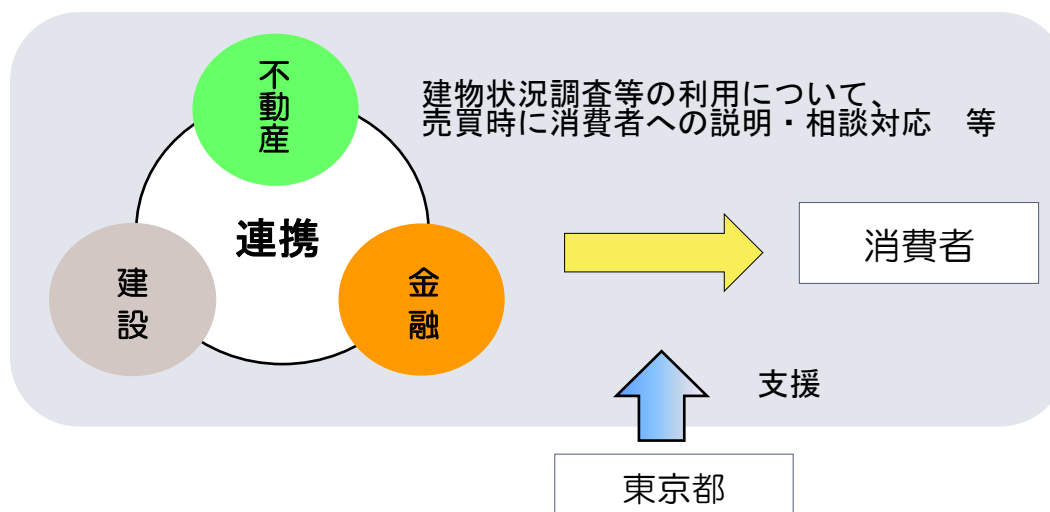
第8回東京都空き家対策連絡協議会

平成30年11月8日

東京都 都市整備局 住宅政策推進部
山口 大助既存住宅流通促進に向けた
東京都の取組について

第6回空き家対策連絡協議会（平成30年6月28日）報告事項

■ 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）

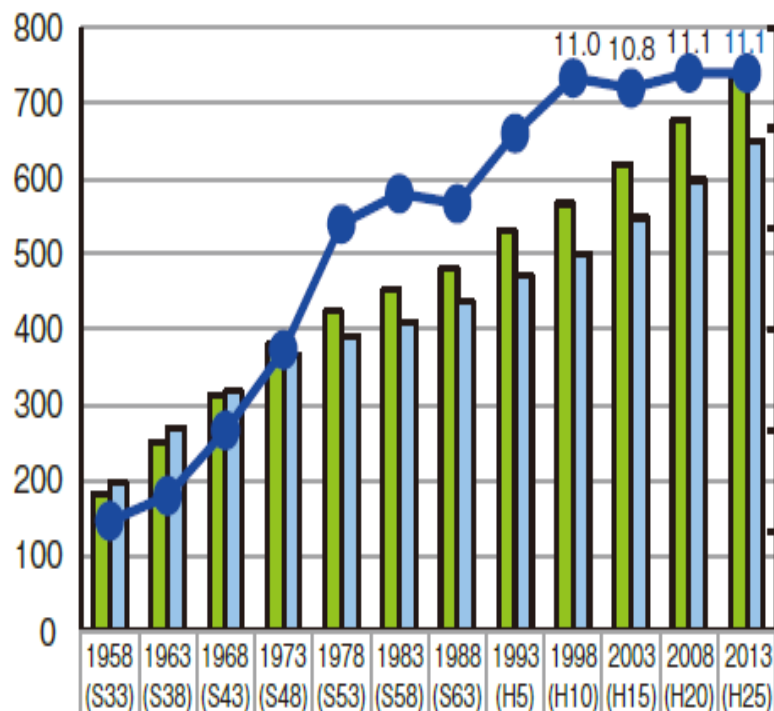


空き家対策として既存住宅の流通促進が必要

都内の空き家数 ◆空き家数は増加、そのうち売却用も一定数あり

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移（東京都）

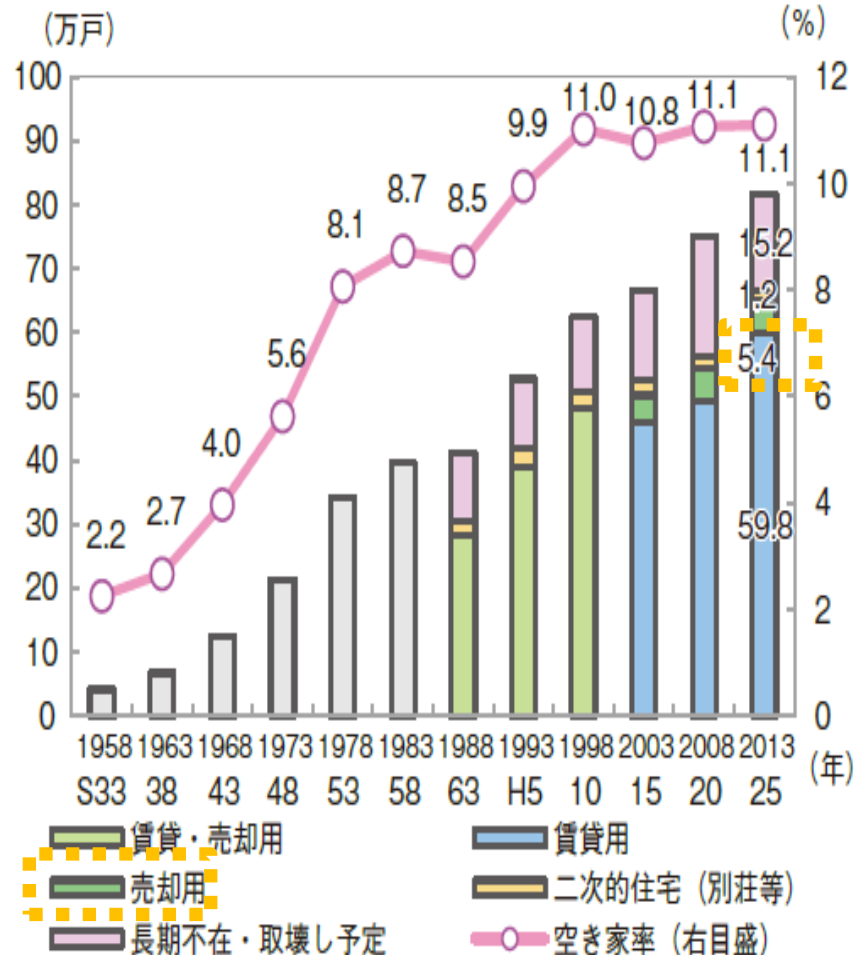
(万戸、万世帯)



住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9
世帯数	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.0	598.1	650.5
空き家率	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1

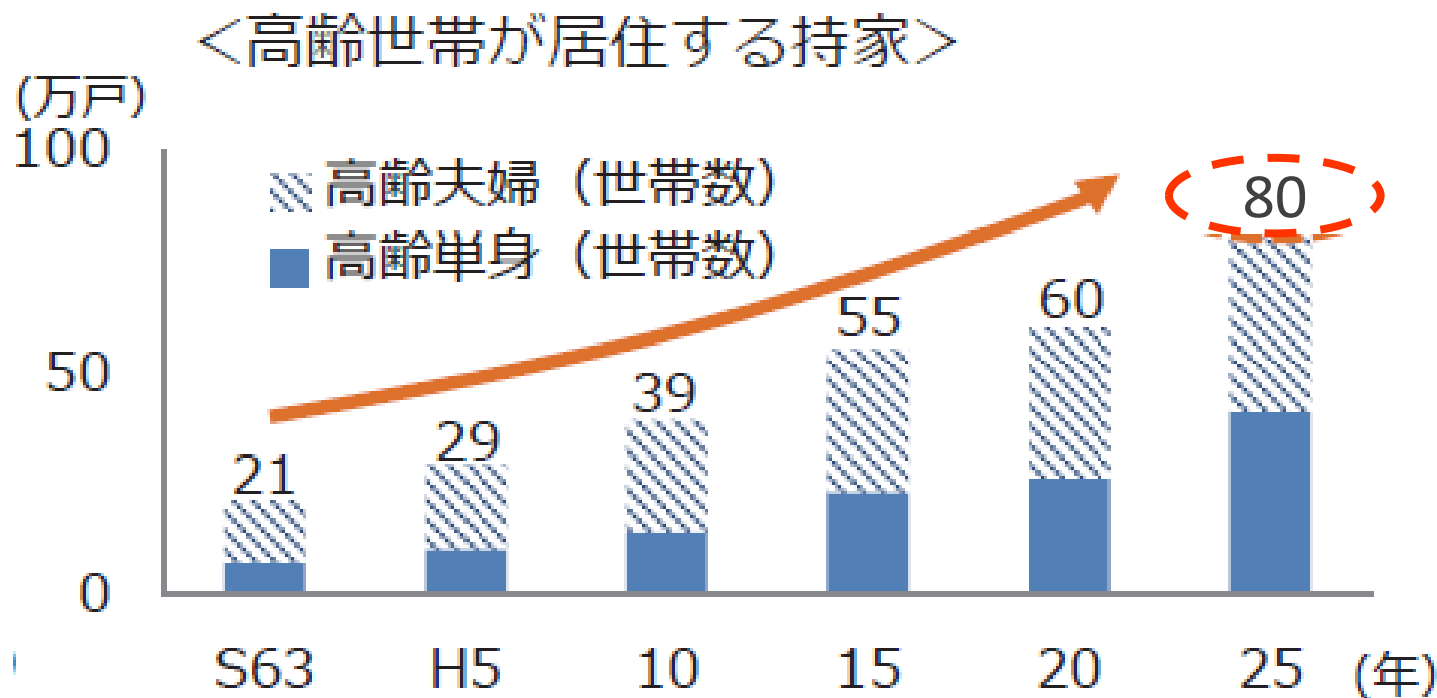
空き家数の推移（東京都）

(万戸)



(資料) 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査 (確報集計)」

空き家対策として既存住宅の流通促進が必要



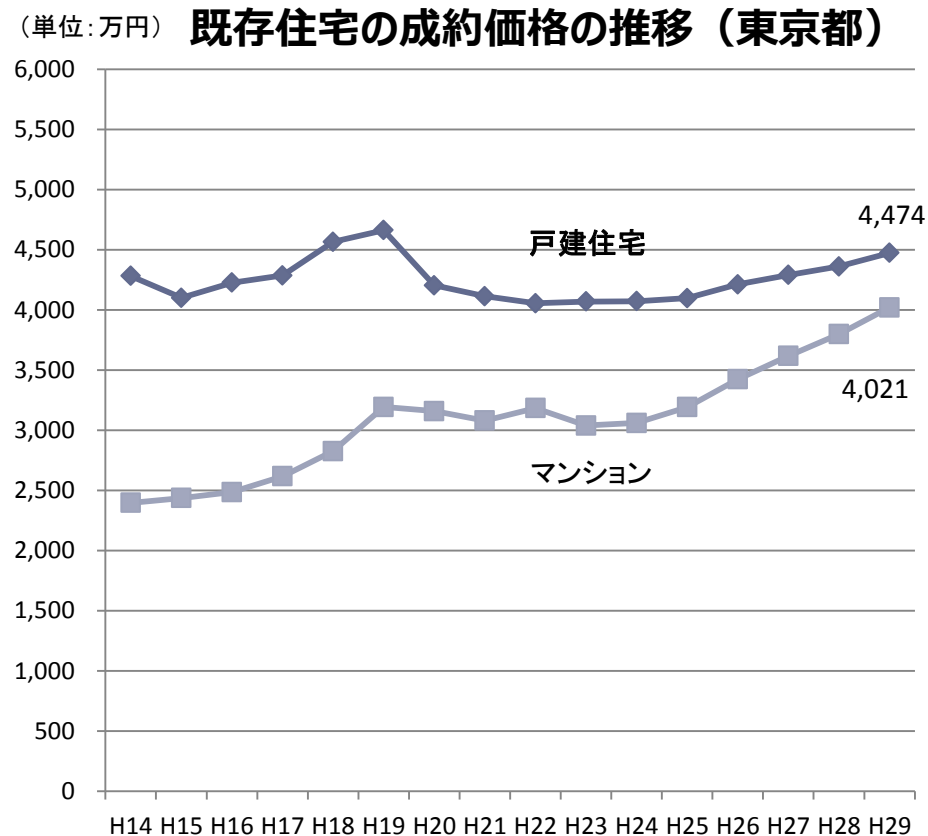
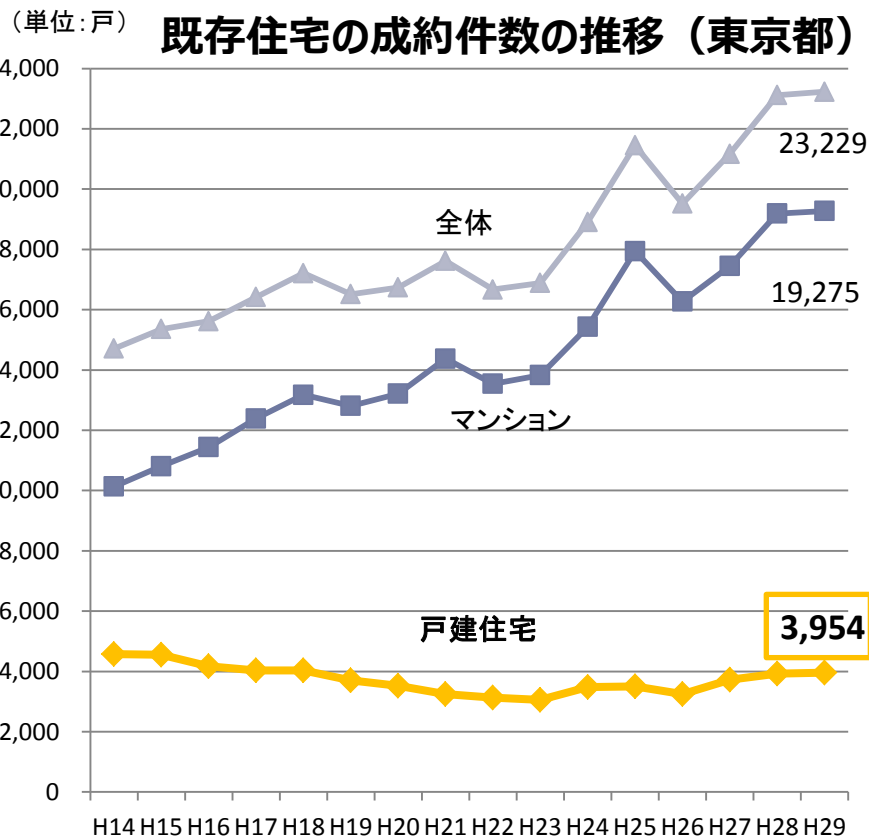
- ◆団塊世代が後期高齢者となる2025年には大量相続時代が本格化
- ◆大量の住宅ストックが空き家となるか、**中古住宅市場**に流れ込む可能性が高い

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

現状

既存住宅流通の状況（東京都）

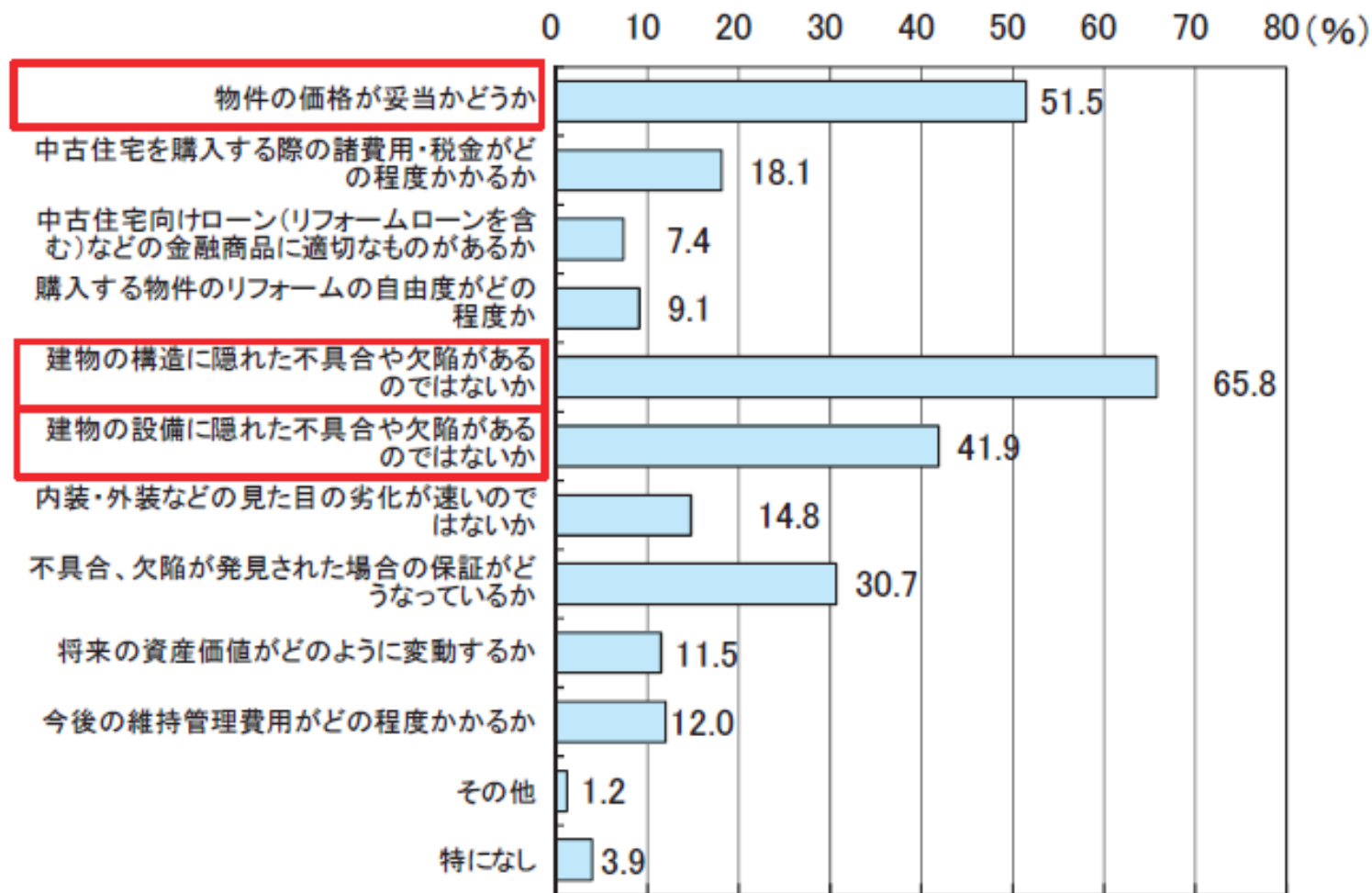
- ◆成約件数、成約価格ともマンションは上昇傾向にあるが、戸建住宅は概ね横ばい



現状

既存住宅流通上の不安点（東京都調査）

- ◆「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」について不安を感じる人が多い



(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

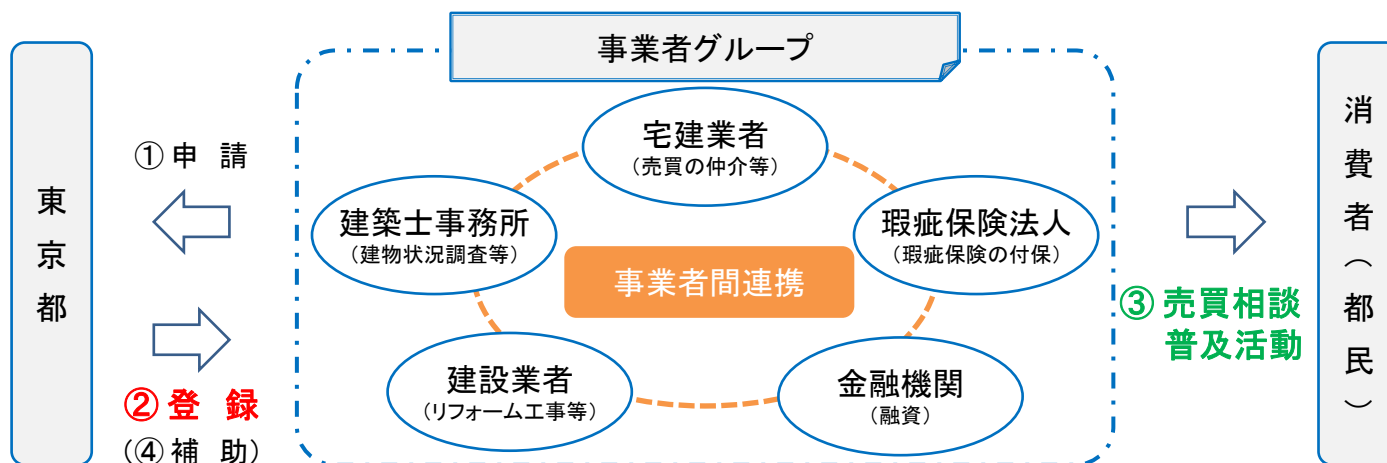
既存住宅の流通促進に向けたポイント

- ・ 品質が確保された既存住宅が取引される
→ **安心R住宅を取り扱える宅建業者**
- ・ 安心してリフォームできる
→ **住宅リフォーム事業者団体に所属している建設業者**
- ・ 既存住宅の品質を的確に把握できる（建物状況調査）
→ **既存住宅状況調査技術者である建築士**
- ・ 安心して融資が受けられる
→ **都の指定金融機関等**
- ・ 万が一、購入後に不具合が見つかったも安心
→ **住宅瑕疵担保責任保険法人**

都の新たな取組： 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）

既存住宅を安心して購入できるよう関係事業者がグループを作り、
消費者へワンストップ対応

※ 戸建て住宅が対象



◆登録要件の概要 (上記②)

ア～オのうち、複数の事業者で
構成されるグループ（ア、イ、ウ
の事業者は必須とする）

	事業者種別	主な要件
ア	宅地建物取引業者	安心R住宅マーク使用の許諾を受けた業者等
イ	建設業者	国の登録を受けた住宅リフォーム事業者団体の業者等
ウ	建築士事務所	既存住宅状況調査技術者である建築士が在籍 等
エ	金融機関	東京都の指定金融機関、収納代理金融機関 等
オ	住宅瑕疵担保責任保険法人	—

◆グループの取組概要 (上記③)

- 既存住宅*の売買に係るワンストップ窓口の設置
- 消費者の既存住宅に対するイメージ向上のための普及活動

* 取り扱う既存住宅は一定の品質を確保した住宅（安心R住宅等）とすること
（建物状況調査の実施、リフォーム提案書の作成等）

都の新たな取組： 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）



グループ名	ワンストップ窓口	登録年月日
岡庭いえまち不動産ネットワーク	西東京	9月14日

空き家対策にも取り組む事業者が 今後も登録予定

→各自治体の皆様とも連携を

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

(参考) 国の取組：住宅リフォーム事業者団体登録制度

◆消費者が安心して住宅リフォーム事業者の選び、リフォームを行うことができる市場環境の整備を図るため、国が創設した制度



・このマークは、この制度で登録された優良な団体とその団体に所属するリフォーム事業者だけが使用できるマークです。

【団体の登録状況(平成30年10月22日現在)】

13団体

- ・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協同組合
- ・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
- ・一般社団法人リフォームパートナー協議会
- ・一般社団法人 全建総連リフォーム協会
- ・一般社団法人 住生活リフォーム推進協会
- ・一般社団法人JBN・全国工務店協会
- ・一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会
- ・一般社団法人住活協リフォーム
- ・一般社団法人全国古民家再生協会

- ・構成員が概ね100社以上
- ・人材育成の実施や相談窓口を設けて消費者への対応を実施
- ・一定額以上の工事では、かし保険に加入

など

(参考) 国の取組：建物状況調査（インスペクション）

宅建業法改正（平成30年4月施行）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



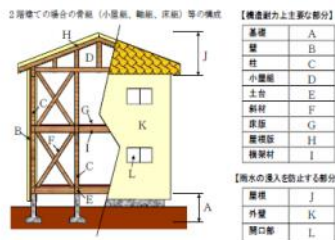
建物状況調査（インスペクション） を活用しませんか？

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。

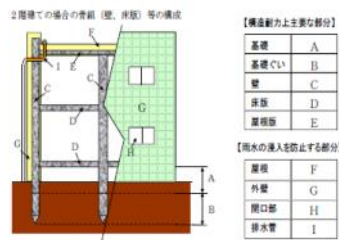
●建物状況調査とは？

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（ひびこり）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小梁組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の構造を計測する」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、あつせんを希望する旨お伝えください。

注：あつ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

(参考) 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」
「既存住宅だけどきれい、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」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

◇「安心R住宅」の登録団体一覧 平成30年9月25日時点

番号	登録日	名称(略称)	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)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
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	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会(全日)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)

出典：国土交通省HP