

**東京都既存住宅流通活性化方策検討会
(第2回)**

住宅市場を取り巻く現状・取組等について

2017年1月27日

東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

住宅市場の現状等

- 1 住宅市場
- 2 国や自治体等の取組

1 住宅市場

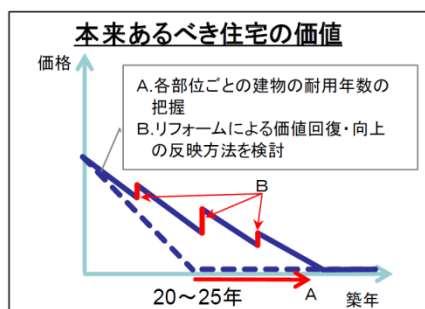
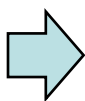
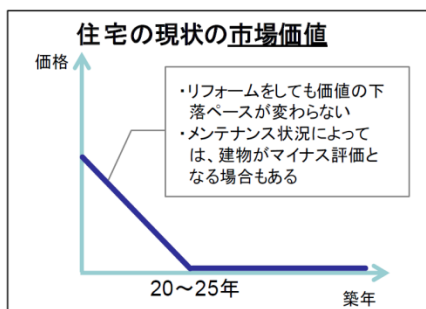
- 1-1 中古住宅戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた取組
- 1-2 引渡時の維持保全、点検の説明
- 1-3 住宅の定期的な点検やメンテナンス
- 1-4 長期優良住宅認定制度戸数の実績(都内)
- 1-5 長期優良住宅の認定基準(住戸面積)の概要
- 1-6 DIY型賃貸借
- 1-7 税制優遇

1 - 1 .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＞

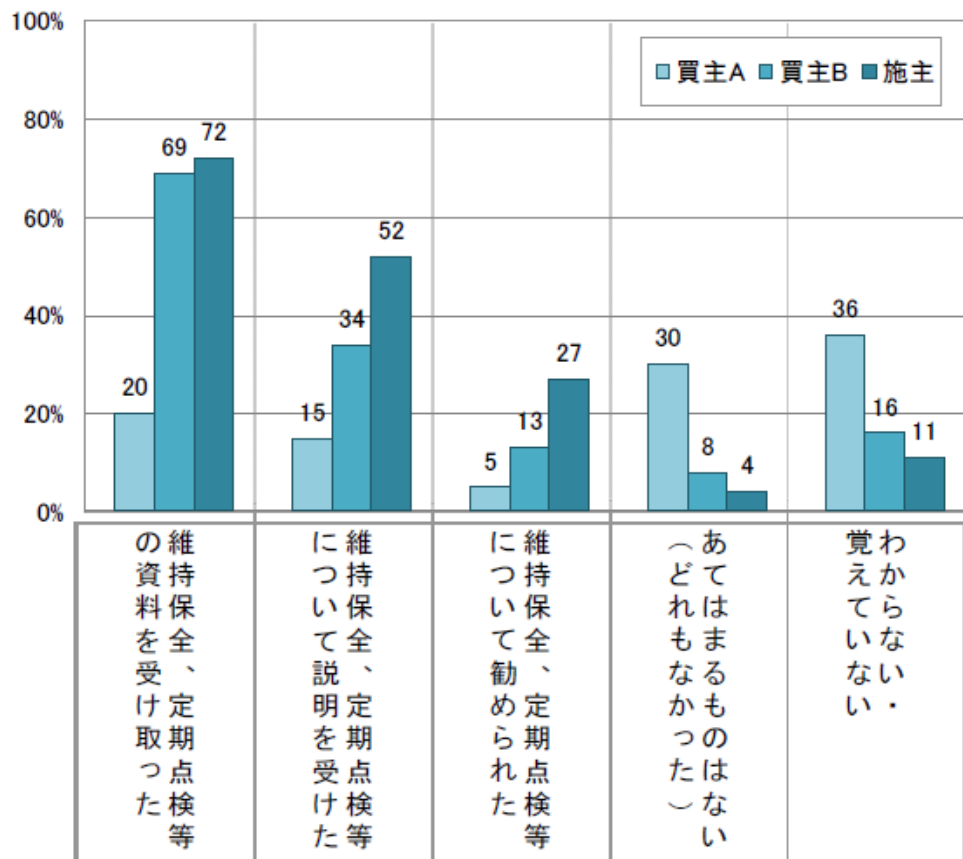
・「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の内容を取り入れた改訂。

「既存戸建て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て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。

1 - 2. 引渡時の維持保全、点検の説明

◇ 既存住宅買主（買主A）は、建売住宅買主（買主B）及び注文住宅買主（施主）と比べて、資料受理や説明、点検の勧めを受ける割合が低い。



(*) 持ち家一戸建て住宅の所有者を対象に調査（調査対象者数各100名）

【買主A】 現に居住する東京都内の住宅を仲介業者を通じて中古の状態で購入した人（既存住宅買主）

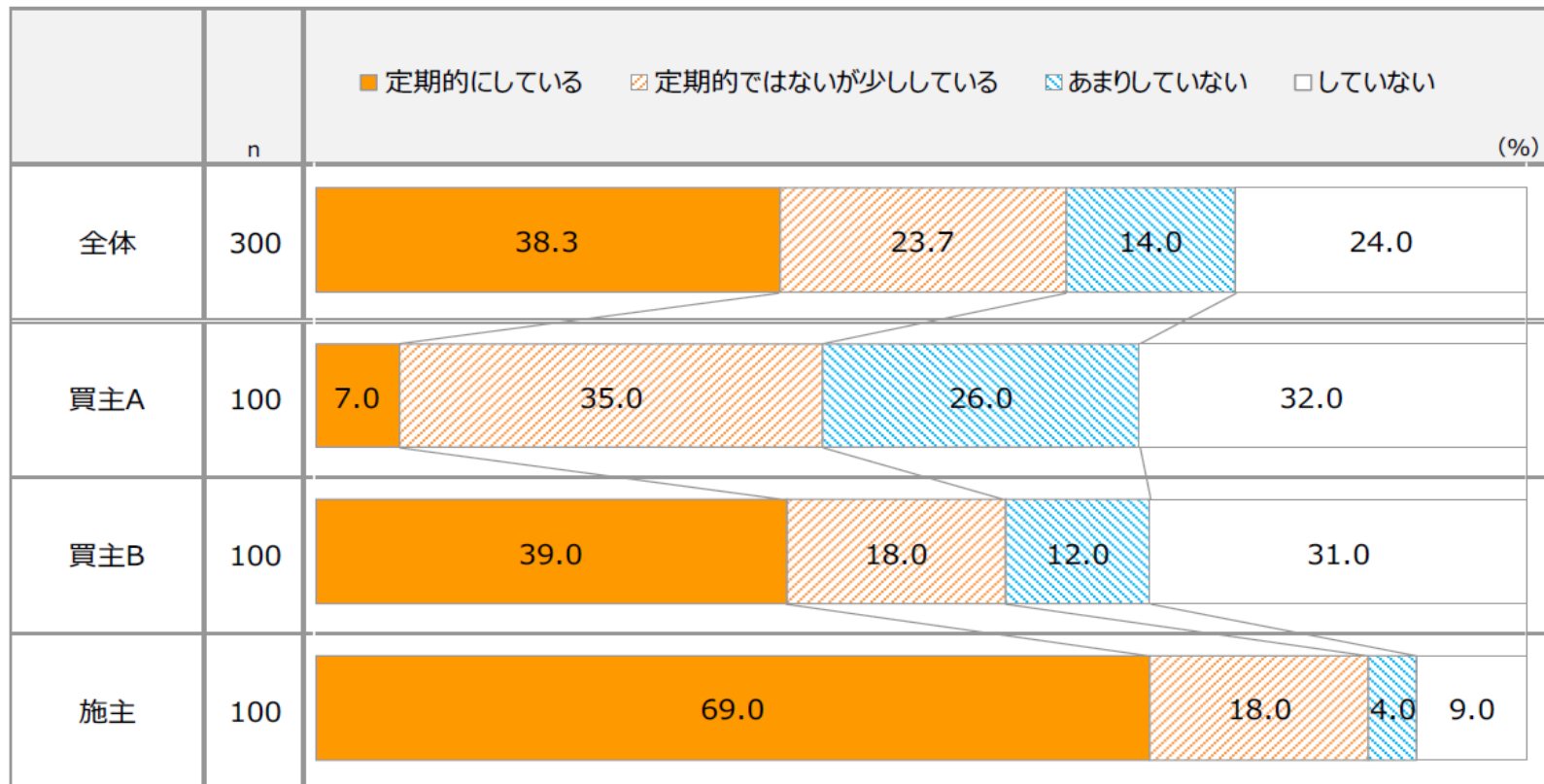
【買主B】 現に居住する東京都内の住宅を建売業者又は仲介業者を通じて新築の状態で購入した人（建売住宅買主）

【施主】 現に居住する東京都内の住宅を、ハウスメーカーや工務店に注文し取得した人（注文住宅買主）

出典：平成27年度都市整備局調査

1 - 3.住宅の定期的な点検やメンテナンス

- ◇ 定期的な点検・メンテナンスを、「定期的に行っている」は注文住宅買主（施主）で69.0%、建売住宅買主（買主B）は39.0%、既存住宅買主（買主A）は7.0 %である。
- ◇ 「定期的ではないが少ししている」を加えても、建売住宅買主（買主B）は57.0%、既存住宅買主（買主A）は42.0%である。



(*) 持ち家一戸建て住宅の所有者を対象に調査（調査対象者数各100名）

【買主A】 現に居住する東京都内の住宅を仲介業者を通じて中古の状態で購入した人（既存住宅買主）

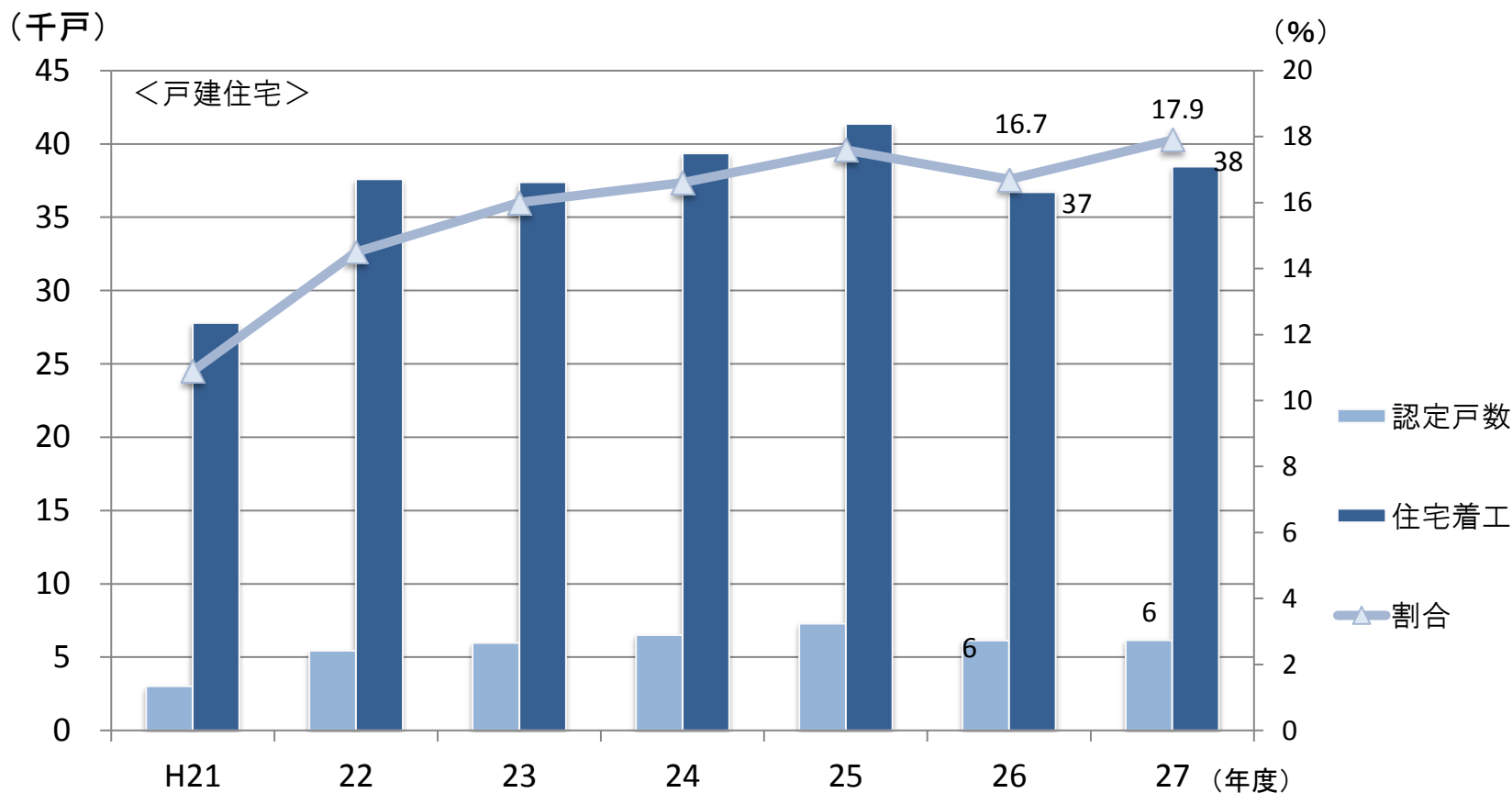
【買主B】 現に居住する東京都内の住宅を建売業者又は仲介業者を通じて新築の状態で購入した人（建売住宅買主）

【施主】 現に居住する東京都内の住宅を、ハウスメーカーや工務店に注文し取得した人（注文住宅買主）

出典：平成27年度都市整備局調査

1 - 4 .長期優良住宅認定制度戸数の実績(都内)

◇ 戸建住宅における長期優良住宅認定戸数の割合は、約18%となっている。



1 - 5. 長期優良住宅の認定基準（住戸面積）の概要

○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

〔一戸建ての住宅〕

・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)

〔共同住宅等〕

・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※地域の実情を勘案して所管行政庁が面積を引上げ・引下げする事が出来る。

ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡

(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

○住戸の少なくとも1の階の床面積(階段部分の面積を除く)が40㎡以上であること。

1-6.DIY型賃貸借

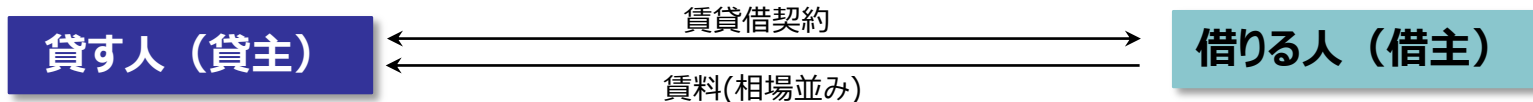
■DIY型賃貸借の定義

- ◇ DIYとは、do it yourself の略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うこと。国土交通省のDIY型賃貸借活用ガイドブックでは、DIY工事を専門業者に頼んで行う工事も含むこととしている。

■DIY型賃貸借と通常の賃貸借契約の違い

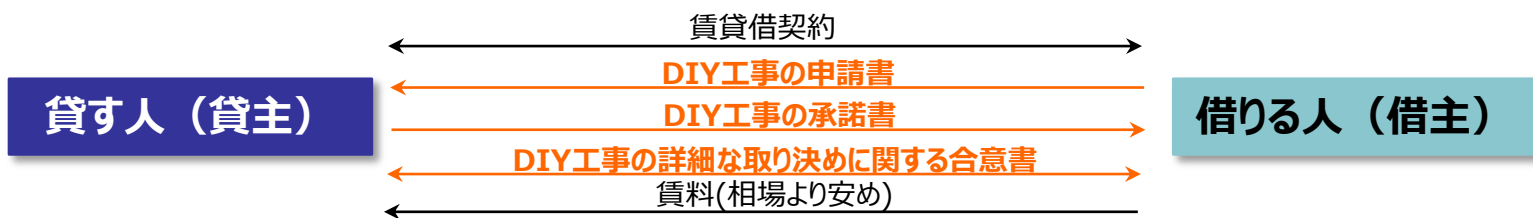
《通常の賃貸借契約》

- ◇ 借主の負担で（借主の意向は反映せず）修繕や設備更新を行う。



《DIY型賃貸借契約》

- ◇ 借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる（借主自身が改修する場合もあれば、専門業者に発注する場合もある）
- ◇ 費用負担については、借主が負うほか、改修規模や内容によっては、貸主やサブリース業者が負うことも考えられる。



造作棚を設置



壁紙貼り替え、床材変更、戸襖撤去

1-6.D I Y型賃貸借

■ DIY型賃貸借に関する国の取組

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）（平成25年度）

・個人住宅の賃貸流通を促進するための指針として、以下を策定

I.「取り組み推進ガイドライン」

空き家物件の発掘、相談窓口等、定住対策や空き家活用に取り組む自治体・事業者に向けた支援策の提示、事例を紹介

II.「賃貸借ガイドライン」

個人住宅を賃貸住宅として貸す場合、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し、借主が自費で修繕やDIYを行う場合の対応手順リスト

III.「管理ガイドライン」

個人住宅を賃貸住宅として貸す場合を前提として、管理業務の概要や必要性、所有者が管理サービスを選択する際の確認事項等を取りまとめ

DIY型賃貸借に関する契約書式例（平成27年度）

・借主負担による小規模な改修を行う場合を想定した契約書例

・改修内容、所有権の帰属、明け渡し時の原状回復義務の有無等について予め取決め、合意するための諸式（「増改築等の承諾についてのお願い（申請書）」、「増改築の概要（別表）」、「合意書」）

DIY型賃貸借のすすめ（ガイドブック）（平成27年度）

・DIY型賃貸借の概要、事例の紹介、実施手順、トラブル回避のための留意点等を紹介

《構成》

- ・ DIY型賃貸借とは？
- ・ DIY型賃貸借でできること
- ・ DIY型賃貸借の手順（貸主の場合／借主の場合）
- ・ DIY型賃貸借契約の取決め事項のポイント
- ・ DIY型賃貸借に関する契約書式例
- ・ お役立ち情報サイト



1 - 7. 税制優遇

【所得税(個人対象の住宅ローン控除)】

	共通	新築住宅	中古住宅	リフォーム
要件	<ul style="list-style-type: none"> 床面積50㎡以上 床面積1/2以上の部分が専ら自己の居住用であること 借入金等の償還期間が10年以上であること この控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下(3,000万円を超える年はこの控除が利用できない) 居住年とその前後2年ずつの計5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税特例等の適用を受けていないこと 新築、取得、増改築等後、6か月以内に居住し、この控除の適用を受ける各年12月末まで引続き居住していること 	左記に加え、各住宅において、以下の要件を全て満たす必要あり		
		<ul style="list-style-type: none"> 新築又は建築後未使用の住宅であること 贈与又は生計を一にする親族や特別な関係者から取得した住宅ではないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 建築後使用済住宅であること 以下①～③のいずれかに該当 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅建築日から取得までの期間が20年(耐火建築物の場合は25年)以下の住宅であること ②耐震基準適合住宅であること(平成17年4月1日以降に取得したものに限る) ③平成26年4月1日以後に、上記①及び②に該当しない要耐震改修住宅を取得し、取得日までに耐震改修実施の申請後、居住開始までに耐震基準適合証明がなされた住宅であること 贈与又は生計を一にする親族や特別な関係者から取得した住宅ではないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 自己所有の居住用物件に係る増改築等であること 以下のいずれかに該当する工事であること <ul style="list-style-type: none"> ①増改築 ②耐震改修工事 ③バリアフリー改修工事 ④省エネ改修工事 ⑤特定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事※ 等 ※H29税制改正大綱で追加 工事費用の額が100万円を超え、その1/2以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること
控除額	最大控除額:400万円(40万円×10年間)※適用期日は平成26年4月～平成31年6月 控除率:ローン残高×1%、控除期間:10年間 但し、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は、最大控除額500万円(50万円×10年間)			

出典:国税庁ホームページ及び財務省「平成29年度税制改正の大綱」を基に作成

1 - 7. 税制優遇

【不動産取得税】

	共通	新築住宅	中古住宅	
要件	床面積 50㎡ ～ 240㎡	居住用その他も含め 新築住宅全般に適用	自己の居住用に取得した住宅であること	
			<p><耐震基準に適合する中古住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> 以下のいずれかの耐震性能を有していること ①昭和57年1月1日以降に新築されたもの ②上記①に該当しない住宅で、建築士等が住宅取得日前2年以内に行った耐震診断で、新耐震基準に適合している証明があるもの 	<p><耐震基準に適合しない中古住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅取得後6か月以内に、以下の①～③が行われること ①当該住宅の耐震改修工事の実施 ②耐震診断実施 (耐震基準適合証明の取得) ③上記①の後、取得者が当該住宅に居住
税額	(住宅の価格 - 控除額) × 税率(3%) = 税額			
控除等	控除額：1,200万円 但し、認定長期優良住宅の場合、1,200万円控除に代えて、1,300万円とする (平成30年3月末までに新築された住宅の特例)	控除額：新築された日により控除額が異なる。 平成9.4.1以降：1,200万円 平成元.4.1～平成9.3.31：1,000万円 昭和60.7.1～平成元.3.31：450万円 昭和56.7.1～昭和60.6.30：420万円 昭和51.1.1～昭和56.6.30：350万円 昭和48.1.1～昭和50.12.31：230万円 昭和39.1.1～昭和47.12.31：150万円 昭和29.7.1～昭和38.12.31：100万円	中古住宅が新築された日に応じて税額軽減 昭和56.7.1～昭和56.12.31：126,000円 昭和51.1.1～昭和56.6.30：105,000円 昭和48.1.1～昭和50.12.31：69,000円 昭和39.1.1～昭和47.12.31：45,000円 昭和29.7.1～昭和38.12.31：30,000円	

(参考)

宅建業者が取得した中古住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合にかかる不動産取得税について、一定額を控除（土地は対象外）。→H31.3.31（※H29税制改正大綱で2年延長）

出典：東京都主税局ホームページ、国土交通省ホームページ及び財務省「平成29年度税制改正の大綱」を基に作成

2 国や自治体等の取組

- 2-1 住宅ストック維持向上促進事業
- 2-2 既存住宅取引時における各種サービスの提供等
- 2-3 建物検査に対する補助
- 2-4 「新しいイメージの既存住宅」の情報提供制度に係る基本的な考え方(案)

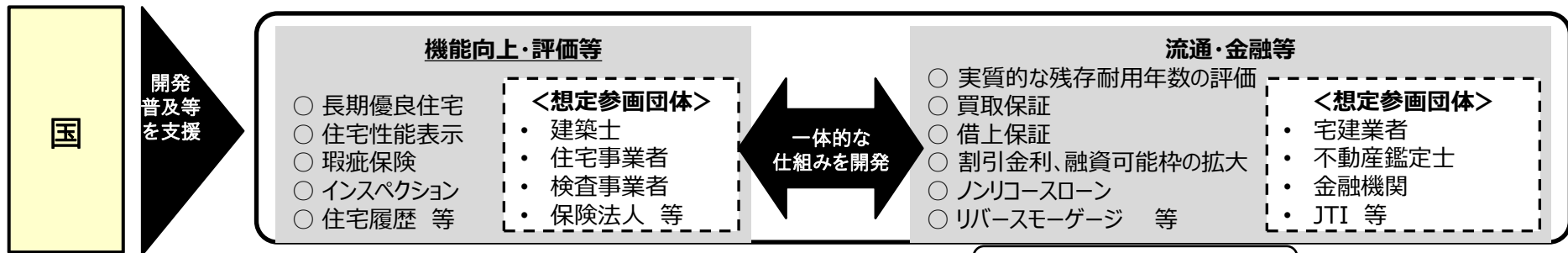
2-1.住宅ストック維持向上促進事業

【良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業】 <平成28年度～>

【概要】

長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行う。

事業イメージ



事業の流れ

① 仕組みの開発

- 各者の調整、仕組みの検討
- ニーズ調査
- 詳細検討 等

② 仕組みの周知

- ホームページの改修（紹介ページの設置）
- 紹介チラシ・パンフレット作成
- 事業者向け説明会・住民向け説明会の実施 等

③ 仕組みの試行

- 仕組みを利用するための
 - ・新築時のグレードアップ ・リフォーム
- 適切な維持管理を行うための
 - ・インスペクション ・住宅履歴の作成
 - ・瑕疵保険への加入 ・維持管理計画の作成

仕組みを利用し、流通・金融等のメリットを受けられる

仕組みが普及し、取引事例が蓄積され、いいものがきちんと評価される市場構造が定着

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率：定額】

(2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】

- ① 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費
【補助率：定額】インスペクションの実施、住宅履歴作成、瑕疵保険加入(中古流通・リフォーム時に限る)、維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)
- ② 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費
【補助率：1/3】新築(掛かり増し分)、リフォーム

【要件】

- ・ 住宅事業者、金融機関、不動産鑑定士等が連携して実施すること
- ・ 補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

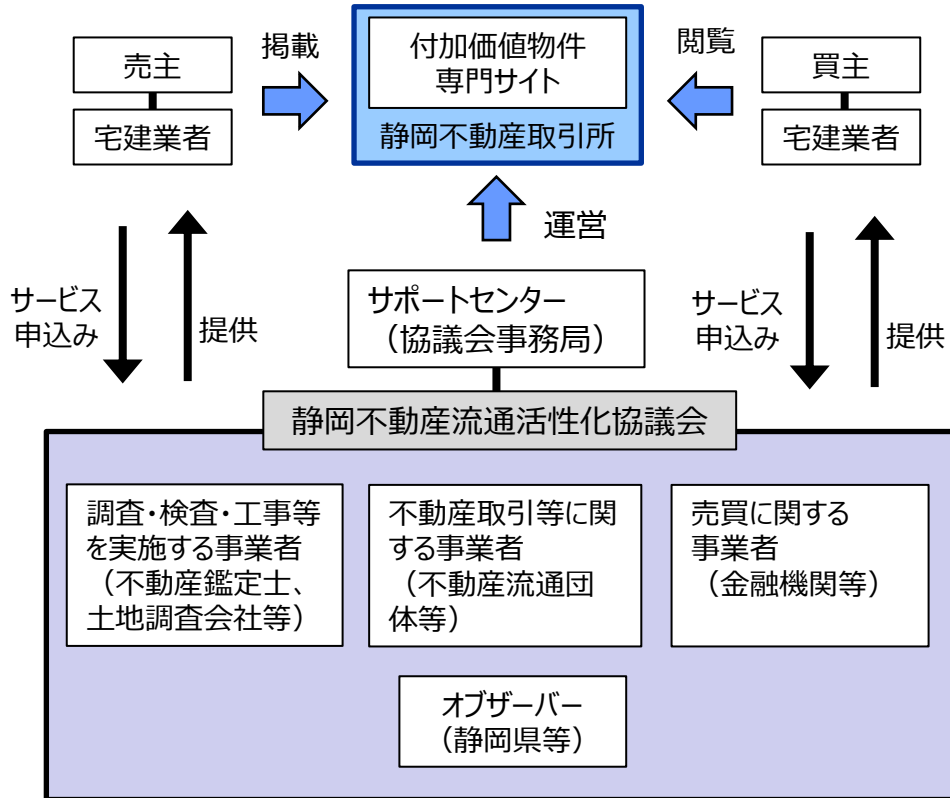
2-2. 既存住宅取引時における各種サービスの提供等

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～>

【概要】

調査・検査・工事等を実施する事業者、不動産取引・流通・その他に関連する事業者、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。

出典：静岡県不動産流通活性化協議会ホームページを基に作成

2-3. 建物検査に対する補助

住まいの健康診断((一財)福岡県建築住宅センター) ＜平成23年度～＞

【概要】

売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにし、中古住宅の取引が円滑に進められることを目的としている。

【対象物件】

以下の条件を満たす中古一戸建住宅（主たる建築物）及び共同住宅（分譲マンション）

- ①敷地が福岡県内であること
- ②売却予定であること

【診断概要】

- ・目視及び計測により、構造、雨漏り等、設備配管等を検査
- ・診断済物件であることを公開

【費用】

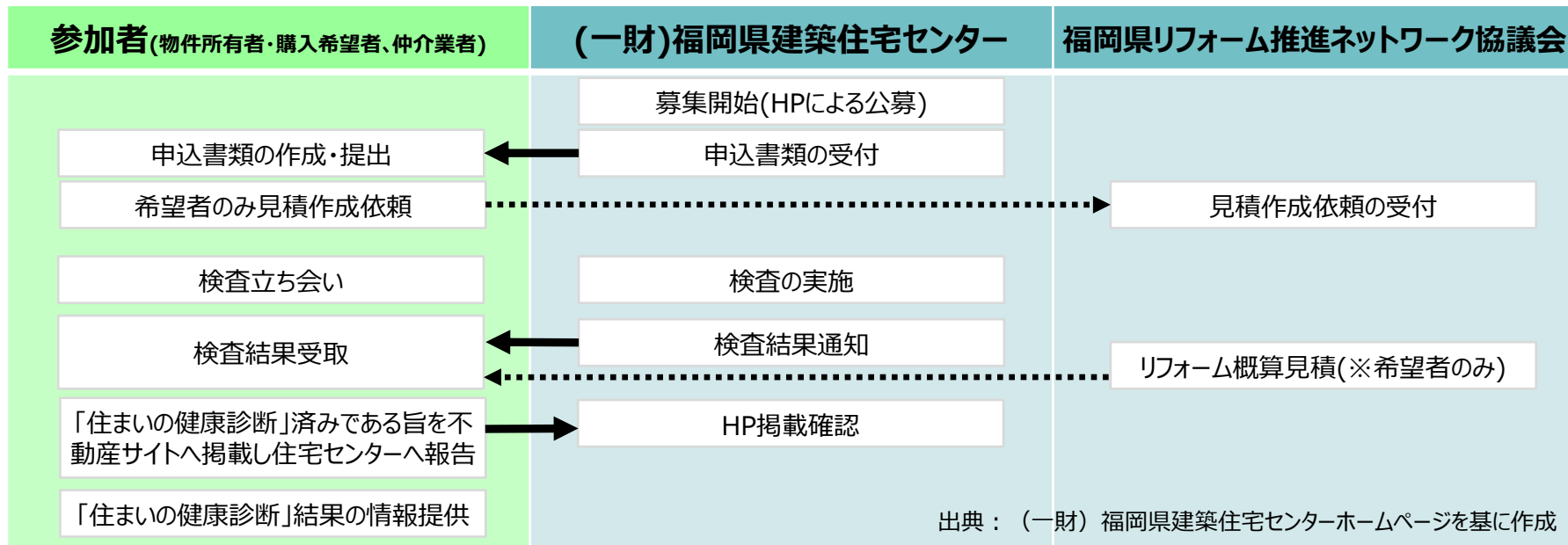
基本診断の通常料金（**戸建住宅:54,000円、共同住宅:32,400円**）を福岡県、(公社)福岡県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会福岡県本部、(一財)福岡県建築住宅センターによる補助により、以下の通りの額に**減額**。

○減額後の利用者負担額

(円：税込み)

診断メニュー	依頼者	利用者負担		
		戸建住宅	共同住宅	
基本診断	物件所有者	13,500	8,100	
	購入希望者	若年世帯、子育て世帯	13,500	8,100
		その他	27,000	16,200

※仲介事業者が(公社)福岡県宅地建物取引業協会、又は(公社)全日本不動産協会のいずれにも属さない事業者の場合は、上表とは負担額が異なる。



出典：(一財)福岡県建築住宅センターホームページを基に作成

2 - 4 「新しいイメージの既存住宅」の情報提供制度に係る基本的な考え方（案）

国土交通省「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会（第2回）」資料より一部抜粋

1. 『新しいイメージの既存住宅』の要件

		一定の品質について要件を満たし、情報提供を行う既存住宅【通称「〇〇住宅」】
(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準に適合※1していること ※1. 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以降に着工したもの ・昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断を実施し耐震性が確認されているもの ・耐震改修が完了しているもの （耐震改修が、売買契約後から引き渡しまでに実施されるものを含む）
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査(インスペクション)を実施の上、結果を開示すること ・建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められないこと※2 ・既存住宅売買瑕疵保険が付保されること、又は同等の自社保証(P)が付いていること ※2. 建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められる場合は、当該箇所の改修が完了していること （当該改修が、売買契約後から引き渡しまでに実施されるものを含む）
(2) 「汚い」イメージの払拭		<ul style="list-style-type: none"> ・『新しいイメージの既存住宅』を供給する事業者団体毎に基準を定め、その基準に適合していること （部位に応じて原則的な取替時期を定めることを想定するが、個々の状況に応じて判断することも可能とする） ・水廻り、内装、外装の現況の写真等を開示すること
(3) 「わからない」イメージの払拭		下記について情報収集を行い、広告時や商談時に消費者の求めに応じて書類等の情報開示を行うこと
必須項目	(1) 「不安」の払拭	耐震性に関する情報（新耐震基準に適合することを示す情報） 構造上の不具合・雨漏りに関する情報（建物状況調査(インスペクション)の結果及び保険・保証の内容）
	(2) 「汚い」イメージの払拭	現況に関する情報（水廻り、内装、外装の現況の写真等）
可能な限り収集し有無の開示が必要な項目		新築時の情報（長期優良住宅等の認定に関する情報、検査済証等の適法性を示す情報等）
		過去の維持管理の履歴に関する情報（過去に実施した検査・保証の情報、修繕やリフォーム等の内容等）
		共同住宅の共用部分の管理に関する情報
任意項目		その他、団体毎に実施する流通支援等の情報

2. 『新しいイメージの既存住宅』を供給する事業者団体の要件

事業者の審査	構成する事業者が商標を付与する際のルールについて審査すること
事業者の研修、指導	構成する事業者に対して研修、指導を行うこと
台帳管理	構成する事業者が商標を付与した住宅について台帳管理し、国に報告すること
相談窓口の設置	消費者からの相談窓口を設置し、苦情等の相談に対応すること
満足度調査	消費者への満足度調査を実施し、結果を国に報告すること

※その他、団体毎に実施する流通支援の情報がある場合は、消費者に開示すること（例. 買取額（買取ルール）の提示、定期点検サービスの提供等）

『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度の流れ(案)

