

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和元年度) 概 要 書	
発表テーマ	既存住宅の流通促進に向けた取組について ～既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を中心に～
発表の概要	<p> 既存（中古）住宅の流通が進んでいない。 新築、既存を問わず、多様な住宅が市場に供給されれば、個々のニーズに合わせた住まい選びが可能となる。また、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」循環型住宅市場の形成や、空き家の発生抑制の観点からも、既存住宅流通市場の活性化が求められている。 </p> <p> 既存住宅の流通を促進するためには、消費者が既存住宅に対して抱く「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージを払拭し、既存住宅を安心して売買できる市場環境の整備を図ることが必要である。 </p> <p> 都では、国における「安心R住宅」制度の創設など、各種施策の動きも踏まえながら、都独自の様々な取組を矢継ぎ早に展開してきた。 </p> <p> 平成 29 年度には、「既存住宅の流通促進に向けた指針」の策定や消費者向け「普及啓発ガイドブック」の作成を行い、平成 30 年度には、「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」を創設、同グループへの「補助」も開始した。また、令和元年度には、「東京リフォームモデルハウス事業」を新たに実施している。 </p> <p> 本発表では、主に、「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」に関する具体的な取組などを中心に、既存住宅の流通促進に向けた取組全般について報告する。 </p>

既存住宅の流通促進に向けた取組について
 ～既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を中心に～

1 はじめに

1-1 既存住宅流通促進の必要性

東京においては、既に住宅ストック総数は世帯数を上回っており（図1）、空き家数も増加傾向にある中（図2）、今後の少子高齢化の進行、本格的な人口減少社会の到来に向け、既存ストックの有効活用が強く求められている。

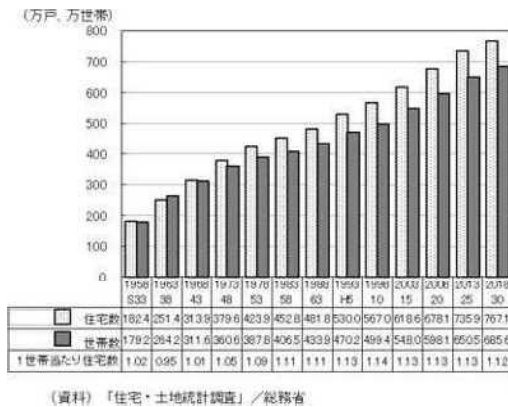


図1 住宅数と世帯数の推移（東京都）

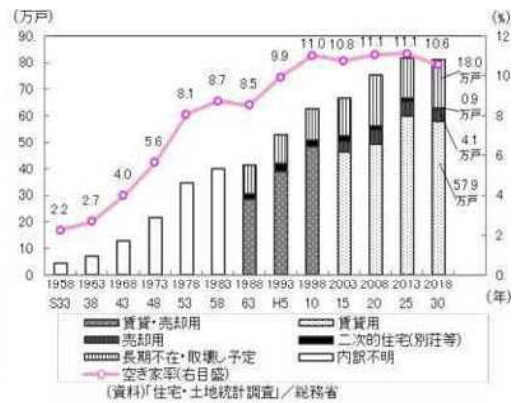


図2 空き家数と空き家率の推移（東京都）

このため、以下のような3つの観点から、既存（中古）住宅を安心して売買できる市場環境を整備し、既存住宅の流通促進を図っていくことが必要である。

- 新築、既存を問わず、多様な住宅が市場に供給されることで、都民のライフスタイルやライフステージに応じ、個々のニーズに合わせた住まい選びが可能となる。
- 環境や資源の問題などが深刻化する中で、これまでのように「住宅をつくっては壊す」のではなく、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会、すなわち循環型の住宅市場の形成が求められている（図3）。
- 高齢化と人口減少が進むにつれ、空き家の増加による生活環境の悪化や、地域社会の衰退が懸念されており、空き家の発生を抑制するためにも、既存住宅流通市場の活性化が必要である。



図3 既存住宅の活用イメージ

1-2 既存住宅を取り巻く現状

持ち家へ住み替えるに当たって、「既存（中古）住宅がよい」又は「新築にこだわらない」という意向を持つ人が増えてきている（図4）。

一方、「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージにより既存住宅を選択しない人も多い（図5）。

日本における既存住宅の流通シェアは低い状況である（平成25年：13.0%／東京都（住宅・土地統計調査、住宅着工統計））。

また、中古マンションの成約件数は、近年伸びているが、戸建住宅については、ほぼ横ばいで推移している（図6）。

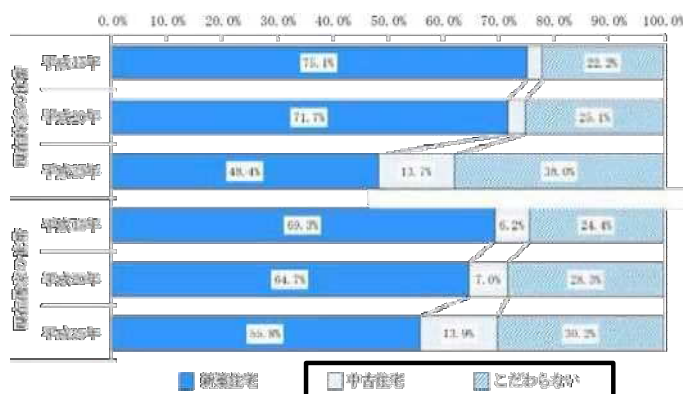


図4 持ち家への住替え方法に関する意向（全国）

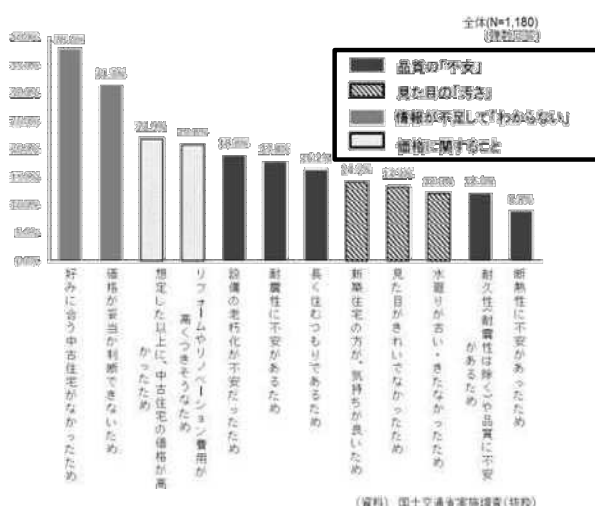


図5 既存住宅を選ばなかった理由（全国）

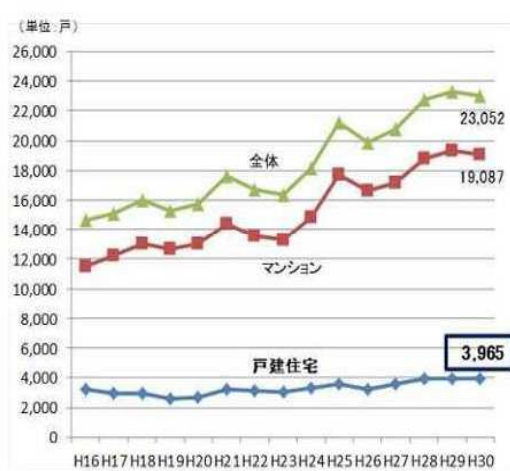


図6 既存住宅の成約件数の推移（東京都）

1-3 取組の「ねらい」

既存住宅の流通促進に向けて、消費者が既存住宅に抱く「不安」等を解消するための取組を重点的に実施していくことが求められている。

具体的には、以下を狙いとした取組が必要である。

- 既存住宅の品質を確認する取組（建物状況調査）を普及させる。
- 消費者への情報提供の充実を図る。



「土台・床組、基礎」調査の様子
（資料）国土交通省

図7 建物状況調査の様子

2 これまでの取組

ここでは、今回の報告の中心である「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」創設につながる平成28年度以降の取組について、国における既存住宅の流通促進に向けた取組と併せて紹介する。

2-1 東京都既存住宅流通活性化方策検討会

既存住宅流通活性化に関する具体的な取組を検討するに当たり、不動産関係団体、建築関係団体、金融機関等の関連事業者や学識経験者等から広く助言等を得て、効果的かつ実務的な内容とするため、平成28年11月、「東京都既存住宅流通活性化方策検討会」を設置した。

年度内に検討会を3回開催し、平成29年5月、検討会のまとめを公表した。

◆ 既存住宅流通促進に向けた課題・対応の方向(主なもの)

項目	課題	対応の方向	
良質な家づくり	良質な住宅の供給	中小事業者は、長期優良住宅への取組実績が低い	長期優良住宅の普及促進に向けた支援
	計画的な維持管理	既存戸建では、計画的な維持管理の必要性等について、事業者の情報提供が不十分であり、消費者等の関心も低い	計画的な維持管理の促進と普及啓発に向けた支援
	良質なリフォーム	性能向上リフォームを行う消費者等が少なく、リフォーム瑕疵保険や減税制度に対する認知度も低い	良質なリフォームの促進に向けた支援
既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備	建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴に関する認知度が低い。建物状況調査やリフォーム等を行いやすい仕組みが必要	インターネットやガイドブック等を活用した情報提供及び事業者間連携によるワンストップサービスの促進に向けた支援	
消費者や住宅所有者等への情報提供等	消費者に対して、分かりやすく情報を伝える工夫が必要	消費者向けイベント等広報活動への支援、各種媒体を活用した情報提供の工夫や既存住宅の魅力の推奨	

表1 「東京都既存住宅流通活性化方策検討会」のまとめ(主なもの)

2-2 既存住宅の流通促進に向けた指針

2-1で述べた検討会のまとめ、国の動き、また、各関係団体や個別事業者へのヒアリング等を踏まえ、平成30年3月、既存住宅の流通に関わる事業者を求める取組内容を示した「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定・公表し、関係団体等を通じ、広く普及を図った。

指針では、消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、各事業者が行う取組のポイントや取組例を示した。また、より消費者の利便にも資するよう、これらの事業者が連携して売買にあたることなども推奨している。

<p>取組1 既存住宅を安心して売買できる市場の整備 (主に宅建業者向け)</p> <p>○ 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用などを消費者に推奨 等</p>
<p>取組2 良質なストック形成に向けた家づくりの推進 (主に建設事業者向け)</p> <p>(1) 良質な住宅の供給</p> <p>○ 長期優良住宅の認定や住宅性能表示などの制度の活用を消費者に推奨 等</p> <p>(2) 計画的な維持管理</p> <p>○ 計画的な維持管理を消費者に推奨 等</p> <p>(3) 適切なリフォーム</p> <p>○ 性能向上リフォームを消費者に推奨 等</p>
<p>取組3 事業者間の連携による安心して売買できるための取組 (すべての関係事業者向け)</p> <p>① 事業者間の連携によりワンストップで情報提供や相談対応 (「建物状況調査」の実施と説明、建物状況調査の結果を用いた「リフォーム」検索や相談 など)</p> <p>② 消費者の既存住宅に対するイメージの向上</p> <p>③ 事業者間での情報交換等による知識や技術力の向上等</p>

図8 「既存住宅の流通促進に向けた指針」の主な内容

2-3 既存戸建住宅 購入ガイド ～新築にとられない住まい選び～

2-2 で述べた事業者向け指針の公表と併せて、同じく平成 30 年 3 月、既存住宅の魅力、購入時に押さえておきたいポイント、リフォーム事例を紹介したガイドブック「既存戸建住宅 購入ガイド ～新築にとられない住まい選び～」を作成し、都民向けに広く配布した。



図9 既存戸建住宅 購入ガイド

2-4 国における取組

(1) 宅地建物取引業法の一部改正

既存建物取引時に、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物状況調査の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備することを目的に、媒介契約締結時に建物状況調査（インスペクション）に関する説明義務を課す規定等を宅地建物取引業法に追加した（平成 30 年 4 月施行）。

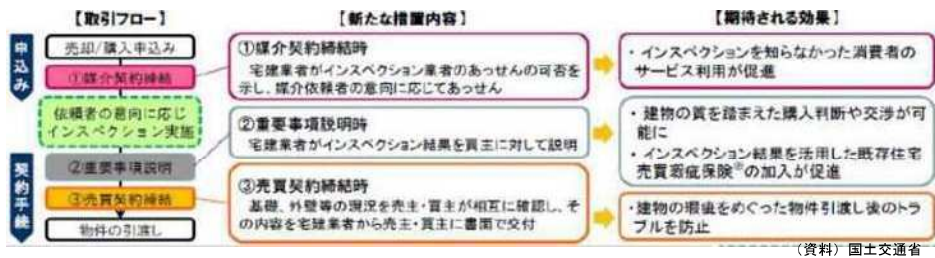


図10 宅地建物取引業法改正（平成 30 年 4 月施行）の主な内容

(2) 安心R住宅

従来の既存住宅のイメージを払拭し、消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できるようにするため、品質などで一定の要件を満たした物件の広告販売時に、安心R住宅のロゴマークを付けられる「安心R住宅」制度（正式名称：特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が、平成 30 年 4 月から運用開始された。



図11 安心R住宅の概要とロゴマーク

3 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

2-2で述べた「既存住宅の流通促進に向けた指針」や、2-4(2)で述べた国の「安心R住宅」制度創設などの動きも踏まえ、消費者がより安心して既存住宅を売買できるよう、関係する様々な事業者が連携してワンストップで消費者の相談対応等を行う事業者グループについて、都が登録・公表する制度を、平成30年6月から開始した。

あわせて、事業者グループの行う建物状況調査や既存住宅の普及啓発活動等に係る経費の一部を補助する制度も実施している。

3-1 既存住宅流通促進に向けたポイント

本制度の創設に当たっては、既存住宅を安心して売買できるよう、どのような事業者が連携して対応すればよいか、既存住宅売買の際に求められる視点から、以下のように大きく5点に整理した。

- ・ 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地建物取引業者
- ・ 既存住宅の品質を的確に把握できる。
→ 既存住宅状況調査技術者である建築士（建物状況調査を行う者）
- ・ 安心のリフォーム品質
→ 住宅リフォーム事業者登録団体に所属している建設業者
- ・ 既存住宅でも安心して融資が受けられる
→ 都の指定金融機関、収納代理金融機関等
- ・ 万が一、購入後に不具合が見つかった場合の保証
→ 住宅瑕疵担保責任保険法人

3-2 登録制度の内容

3-1で述べたポイントを踏まえ、既存住宅の流通促進に関わる5業種の事業者が連携し、消費者にワンストップ対応を行う制度を創設した。本制度のイメージ、制度概要（登録要件の概要、グループの取組概要、補助の概要）については、以下のとおりである（図12、13）。

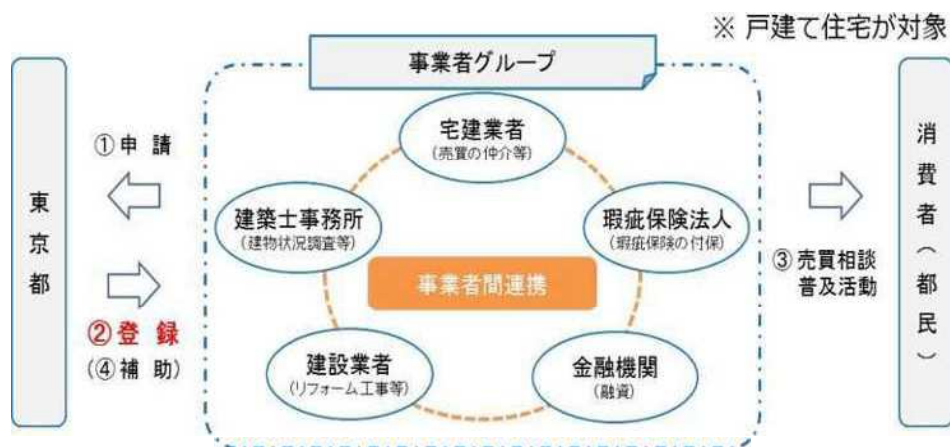


図12 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度のイメージ

◆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であること（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又は 一定の実績を有する業者等
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又は 一定の実績を有する業者等
ウ 建築士事務所	次のいずれの要件も満たす業者 1 既存住宅状況調査技術者である建築士の在籍 2 瑕疵保険法人の登録検査事業者 又は 1の技術者が一定の実績を有すること
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*の売買に係る相談対応等を行う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）

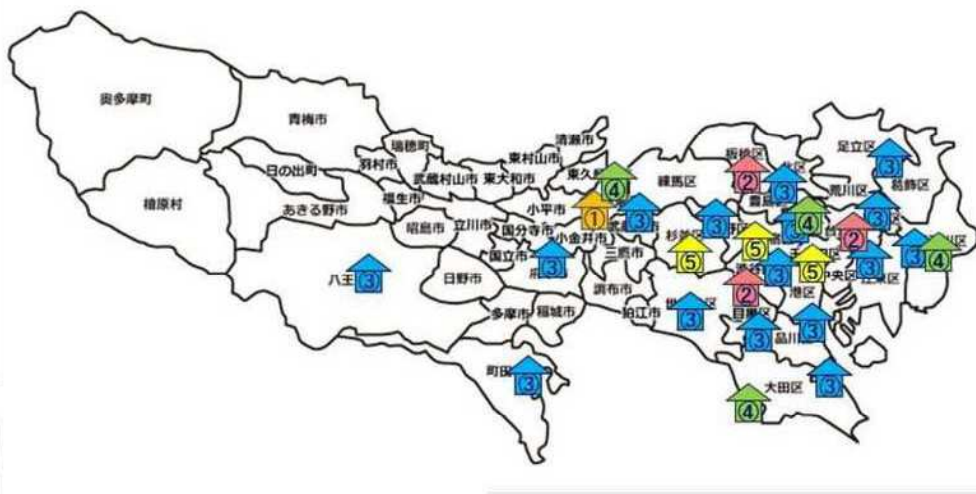
◆補助の概要（上記④）

補助対象事業	補助額
建物状況調査（インスペクション）	対象経費の1/2 （35,000円/戸を限度）
既存住宅の流通促進に係る普及活動	対象経費の1/2 （100万円/グループを限度）
ワンストップ対応の窓口体制整備	対象経費の1/2 （200万円/グループを限度）

図 13 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度の概要

3-3 登録事業者グループの一覧

令和元年10月現在、5つの事業者グループが登録されており、都内各地に33か所のワンストップ対応窓口が設置されている。登録を受けた事業者グループの一覧や、ワンストップ対応窓口の設置状況については、以下のとおりである（図14）。



グループ名	ワンストップ窓口	登録年月日
① 岡庭いえまち不動産ネットワーク	西東京	平成30年 9月14日
② 既存住宅の窓口	渋谷、板橋、台東	12月13日
③ みずほ既存住宅流通促進グループ	中央、豊島、新宿、渋谷、台東、足立、墨田、大田、目黒、品川、世田谷、杉並、武蔵野、八王子、府中、町田	12月20日
④ 東京家づくり工務店の会 中古住宅相談窓口グループ	江戸川、文京、大田、西東京	12月20日
⑤ LIFULL HOME'S 既存住宅流通促進委員会	杉並、新宿、千代田	令和元年 5月24日

図 14 登録事業者グループの一覧とワンストップ窓口

3-4 登録事業者グループの取組事例

各登録事業者グループでは、ワンストップ対応窓口における日々の相談対応のほか、窓口を周知するためのチラシやウェブサイト等の作成（消費者への普及啓発に係る内容を含む。）や、消費者向けイベントの開催など、様々な活動に取り組んできている。

以下、昨年度の取組状況を中心にいくつか紹介する。

(1) ワンストップ対応窓口の状況

各グループの設置するワンストップ対応窓口においては、既存住宅の売買等に関する幅広い知識と経験を有するコーディネーターが、消費者からの相談にきめ細かく対応している。相談内容によって、グループ内の関係事業者への紹介、調整など、必要な連携体制をとっている。

昨年度実績（昨年度は4グループ分の実績）で、500件近くの売買相談を受けており、50件以上の売買契約に結び付いている。



図15 登録事業者グループへの相談イメージ

(2) 窓口周知等のための取組の事例

登録を受けた各グループは、窓口を消費者に周知するために、チラシ、パンフレット、ポスター等を作成し、地域住民への配布、ウェブサイトへの掲載、関係事業者店舗での掲示など、幅広く取り組んでいる。今年度は、SNSや検索サイトへの広告など、新たな取組も行われている。

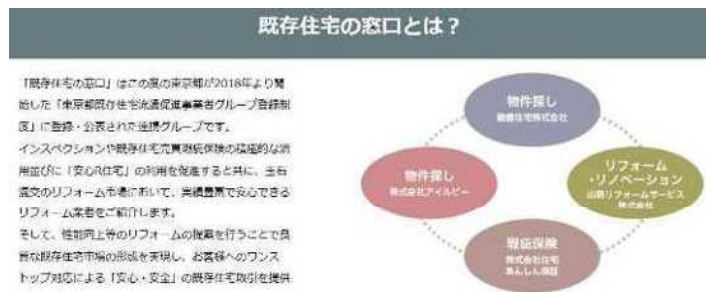
なお、これらは、ワンストップ対応窓口の存在を知らせることが主目的ではあるが、消費者に既存住宅への関心を持ってもらうための普及啓発に係る内容も含まれている。



(資料) みずほ既存住宅流通促進グループ



(資料) 岡庭いえまち不動産ネットワーク



(資料) 既存住宅の窓口

図16 登録事業者グループのチラシ、ウェブサイトの例

(3) 消費者向けイベントの開催の事例

既存住宅の不安を解消し、既存住宅の購入やリフォームに関心を持ってもらうため、消費者向けのイベントを独自に開催している事例や、区市町村の行う住宅に関するイベントに参加し、グループの取組を周知しているような事例もある。



図 17 登録事業者グループのセミナー案内の例

3-5 制度創設までに意識して取り組んだこと

平成 29 年度当初の検討会のまとめから平成 30 年度の制度創設まで、実質的に 1 年程度の短い間に、より良い制度となるよう意識して取り組んだ点について、3 点にしぼって述べる。

いずれも、業務を遂行する上で当たり前のことではあるが、あらためて整理しておく。

(1) 現場関係者の話を数多く聞くこと

何事も、現場を知らずして、世の中の実態に合った施策構築はできない。本件においても、都庁の執務室にいては、既存住宅流通市場の現実は分からない。そこで、不動産業者や工務店等を中心に、インスペクション事業者や住宅物件サイト運営会社などへのヒアリングを行い、不動産、建設、建築士など関係団体からの意見も踏まえ、本制度を取りまとめた。いった。

(2) これまでの参考事例を幅広く集めること

先人の事例を十分に知らずして、より適切な施策構築はできない。事業者グループの登録制度は、他に類を見ない施策であったため、特に、具体的な制度構築や要綱作成等に当たっては、少しでも参考になりそうな類似の事例を庁内外から数多く集め、これらを基に、具体的に施策の詳細を組み立てていった。

(3) 最後は、とことん議論すること

十分に議論せずして、より良い施策の構築はできない。本件においても、主に担当課長以下で、時には担当部長も交え、何度も何時間も議論を重ねた。もちろん、打合せの時間をかければよいというものではないが、多様な意見をもとに、徹底的に議論することなく良いものではない。このような議論の結果を踏まえ、施策を固めていった。

4 終わりに

4-1 新しい取組の紹介

ここでは、今年度に入って新たに実施した取組について、いくつか紹介する。

(1) 東京リフォームモデルハウス事業

既存住宅の購入を考えている消費者の不安を払拭するため、リフォームされた住宅を一定期間モデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる環境を提供する「東京リフォームモデルハウス事業」を令和元年5月から実施している。

第1号のモデルハウスが9月に公開され、週末のイベントには数多くの来場者が訪れるなど、消費者の関心も高いものとなっている。

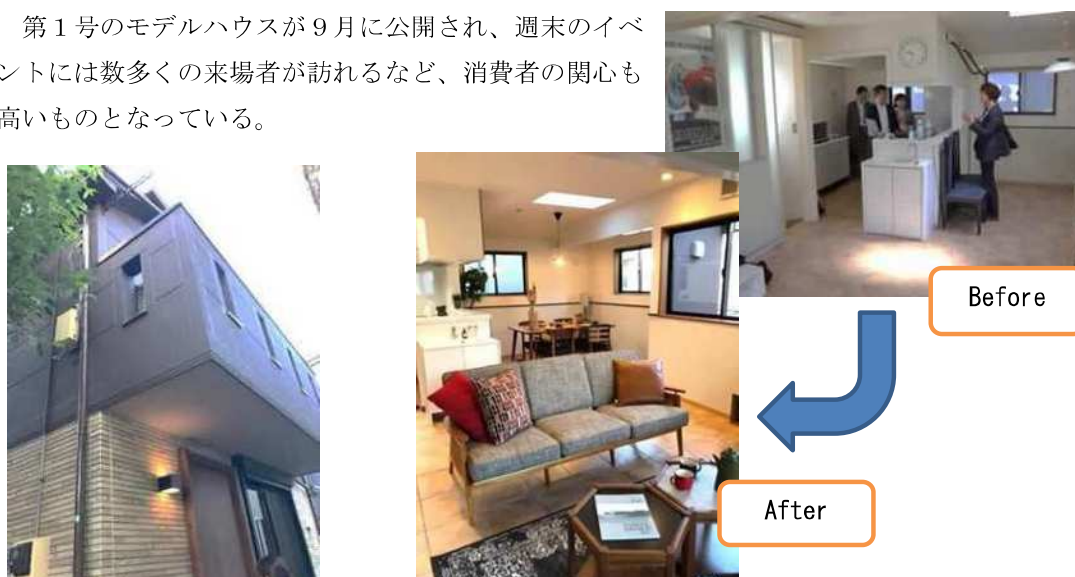


図 18 リフォームモデルハウスの外観と内部の様子

(2) 事業用動画の作成

消費者への意識啓発のため、「新築にとらわれない住まい選び」と題した事業用動画を作成し、令和元年10月の住生活月間には、主要な鉄道路線の車内や駅の柱面で、放映するなどした。



図 19 事業用動画のイメージ

4-2 今後に向けて

これまで、既存住宅の流通促進に向けて行ってきた様々な取組について、「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」を中心に紹介してきた。

既存住宅流通市場の活性化は、社会の状況や個人のマインドなどによるところも大きく、すぐに実を結ぶものではないが、本制度を大切に育てていくとともに、新たな取組も積極的に展開しながら、既存住宅の流通促進に取り組んでいきたいと考えている。

