

東京都の住宅・居住政策へ 10の提案

明海大学不動産学部

齊藤広子

住宅購入

1.消費者教育の充実と相談体制の整備1

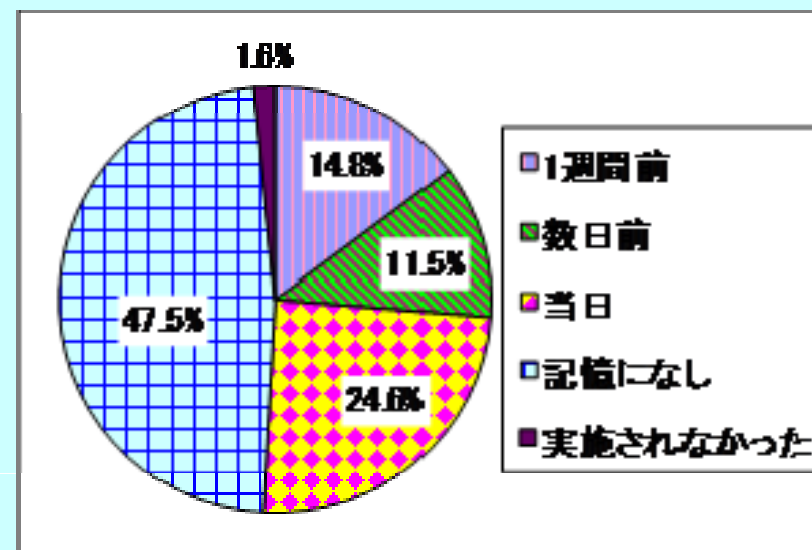
○背景と現状

- ・消費者は不動産取引の基礎的な知識がない。

しかし、適切な講習後には理解度が上がる。

	講習前（認知状態）			講習後（理解度）	
	内容を 知っていた	名前は 知っていた	はじめて 聞いた	理解した	まだよく わからない
重要事項説明	28.5	41.7	29.8	78.3	21.7
登記	43.4	53.5	3.1	69.3	30.7
媒介契約	20.3	48.1	31.6	75.8	24.2
宅地建物取引主任者	34.3	54.8	10.9	67.6	32.4
手付金	41.9	53.3	4.8	81.6	18.4
瑕疵担保責任	26.8	37.3	35.9	69.1	30.9

- ・重要事項説明を行われた記憶がない等、情報の内容を十分に把握し、購入を判断しているわけではない。



1.消費者教育の充実と 相談体制の整備2

- 自分で自ら確認することは少ない。▪ よく調べないで購入する人がいる。
- お金を払っても専門家等を雇用してもよいという気持ちがある。

	興味や関心		利用の希望			
	あり	なし	ぜひ利用したい	価格により利用したい	利用したくない	わからない
購入希望住宅の建物性能検査	92.2	7.8	40.6	54.6	2.4	2.4
物件の登記などの権利関係調査	79.9	20.1	32.3	51.8	7.7	8.2
住宅設計・プランの相談	82.2	17.8	28.5	52.3	8.3	10.9
重要事項説明の事前確認	90.7	9.3	19.9	46.7	6.3	7.5
購入予定住宅の価格査定	90.3	9.7	32.3	58.1	4.0	5.6
契約時の立会い	74.1	25.9	30.3	44.3	9.0	11.4
引渡し時の建物調査の立会い	85.7	14.3	38.3	46.4	7.1	8.1
残金支払い・カギ引渡しの立会い	56.9	43.1	19.0	38.6	19.6	22.8
トラブルが生じた際の調査・交渉	99.1	0.9	62.0	35.1	0.5	2.4

明海大学等実施マイホーム講習会参加者アンケート 文献2

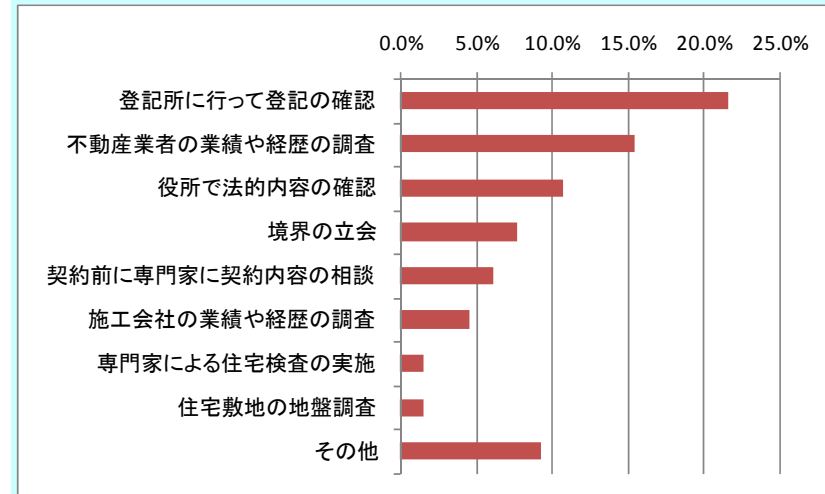


図1 住宅購入者自ら確認したこと<複数回答>
明海大学等実施マイホーム講習会参加者アンケート 文献2

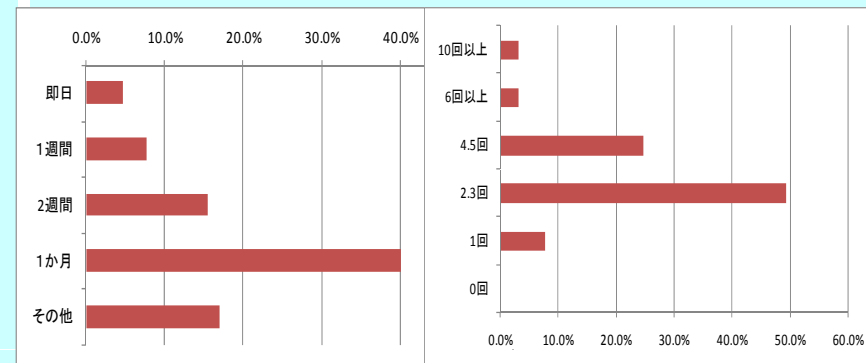


図2 契約までの時間 図3 契約までに現地に行った回数

明海大学等実施マイホーム講習会参加者アンケート 文献2

・問題が起こっても速やかに相談を行っていない。

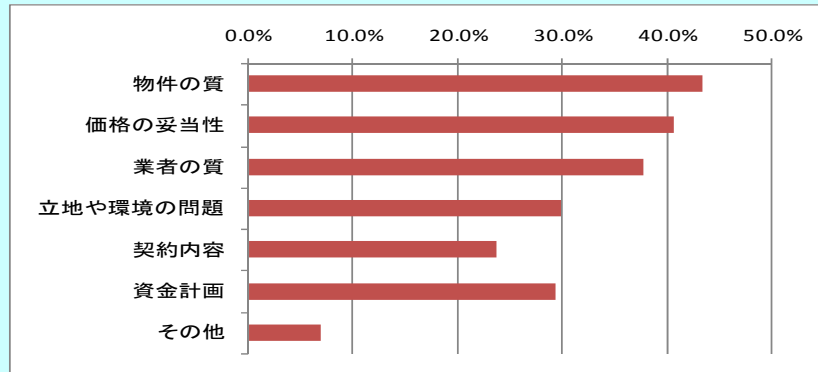


図4 トラブルや心配事の内容<複数回答>

心配やトラブルがありながらも、相談した人は27.8%と、相談していないことが多い。

また相談した場合に相手は友人・知人(約7割)が多く、専門家への相談(約2割)、あるいは県や市といった行政への相談は少ない(5%未満)。

1.消費者教育と相談体制3

○提案

- ・ガイドブックを用いた消費者教育の実施
- ・消費者からの質問(チェックリスト)体制の普及・促進
- ・契約1週間前の重要事項説明と相談体制の整備
- ・問題発生後の相談体制
- ・第三者による住宅取引の立ち合い制度(提案2へ)

住宅取引

2.住宅検査員(インスペクター)の登録制度1

○背景と現状

- ・日本で中古住宅売買において住宅性能に関する情報が少ない。

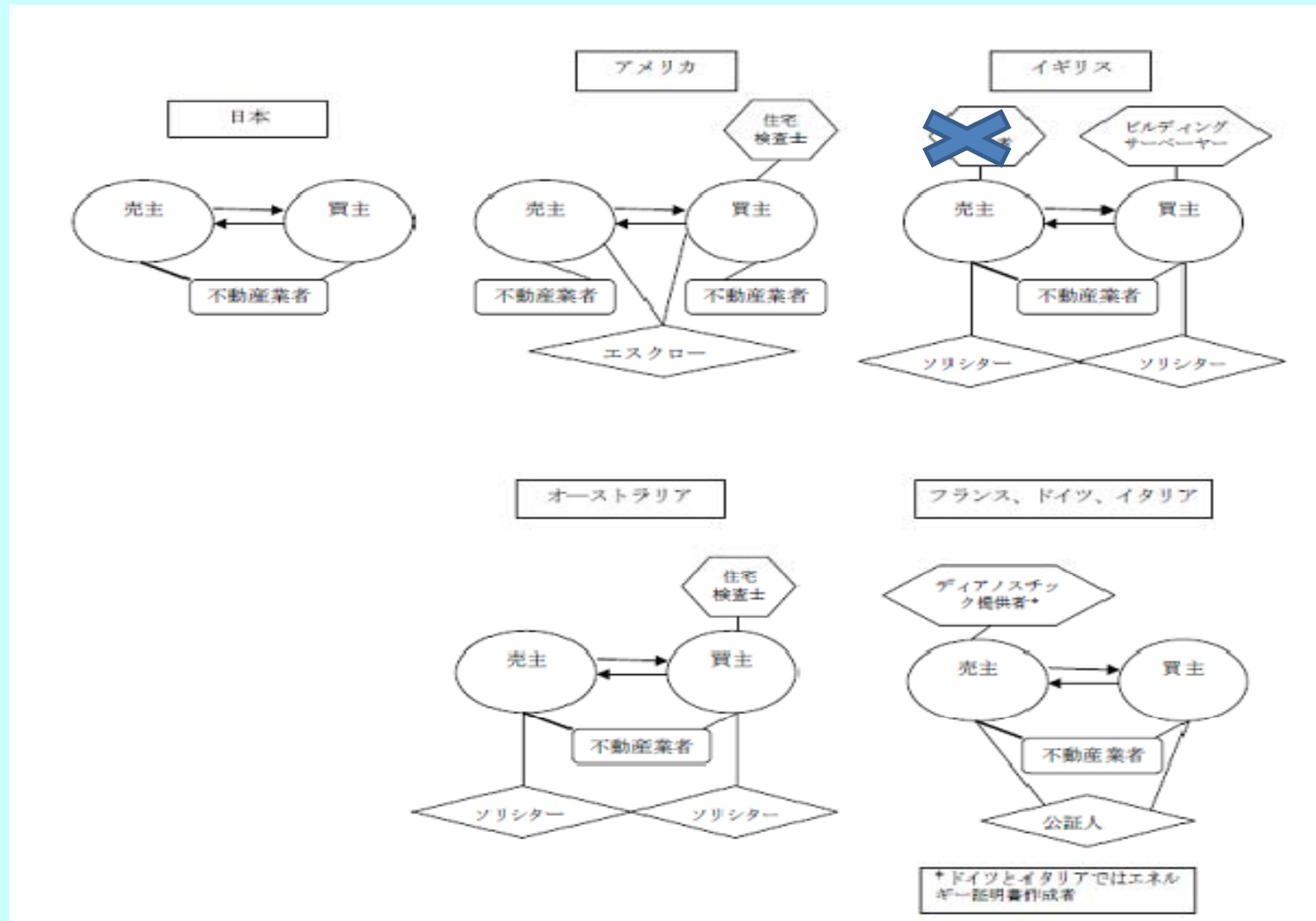
- ・取引時に買主側に立って情報を収集する第3者専門家の立ち会いがない。

	日本	アメリカ	イギリス	オーストラリア	フランス	ドイツ	イタリア
売買の広告	売主側の不動産業者(免許制)	売主側の不動産業者(免許制)	売主側の不動産業者	自ら、売主側の不動産業者(免許制)	自ら、売主側の不動産業者(免許制)	自ら、売主側の不動産業者(免許制)	自ら、売主側の不動産業者(免許制)
契約書を作成	不動産業者	買主側の不動産業者と売主側の不動産業者	ソリシター	ソリシター	公証人(公正証書)	公証人(公正証書、法で義務化)	公証人(公正証書)
登記簿確認・売主確認	不動産業者	エスクロー	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
地籍図、土地の確認	不動産業者	エスクロー	ランドサーベヤー ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
公法・都市計画確認							
建物の検査	なし(現状有姿)	インスペクター*1 団体認定	ビルディングサーベヤー*2 団体認定	インスペクター 州認定	建築士(少ない)	ほとんどない	ほとんどない
省エネ性能確認・認定	なし	なし	ホームインスペクター*3	なし	法定測量・鑑定 の専門業者(政府認可)	専門業者(政府認可)	専門業者(政府認可)
住宅情報(HIPなど)の提示	なし	なし	売主あるいは売主側業者(専任媒介の時は業者が、一般媒介の時は売主が負担)	なし	売主あるいは不動産業者	売主あるいは不動産業者	売主あるいは不動産業者
価格査定・評価	なし	なし	ビルディングサーベヤー*2	サーベヤー(ほとんどなし)	なし	なし	なし
権利移転法的手続き	司法書士	エスクロー	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
ローン紹介	不動産業者	エスクロー	モーゲージブローカー	不動産業者	不動産業者、金融ブローカー	不動産業者	不動産業者
担保力チェック	銀行	ローンバンカー	ローンバンカー ビルディングサーベヤー	銀行 鑑定士	銀行	銀行 鑑定士	銀行 検査員

日本、アメリカ、イギリス、オーストラリア、フランス、ドイツ、イタリア

	日本		アメリカ		イギリス		オーストラリア		フランス		ドイツ		イタリア			
	業者	検査	業者	検査	業者	検査	業者	検査	業者	検査	業者	検査	業者	検査		
価格設定・広告	○	○	○	×	○	△	×	○	×	○	○	○	×	○	○	
地籍図・土地の調査	×	×	○	○	×	△	×	○	×	○	△	△	×	×	○	×
公法・都市計画	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	×	-	○
建物の検査	○	○	○	○	×	○	×	△	×	○	○	○	×	×	○	×
省エネ性能	△	△	○	○	×	△	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○
住宅情報提示	○	○	○	×	×	×	○	△	○	×	×	×	×	○	×	○
価格査定	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	○
権利移転	×	×	○	×	×	×	△	×	×	×	×	○	×	×	×	○
ローン紹介	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
担保力チェック	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

諸外国の中古住宅取引形態



2.住宅検査(インスペクション)の登録制度2

- ・購入希望者は費用を出しても、専門家を雇用する意思がある。
 - ・アメリカでは、買い手がインスペクター、エスクロー。
 - ・イギリスでは、買い手がビルディングサーベヤー、ソリシターを雇用する。
- しかし、日本では建物検査をする人の質が一定でない。

○提案

- ・消費者が安心して選択できる、住宅検査士(インスペクター)の登録制度
- ・自分でできるインスペクションマニュアルの作成と普及など

英国BSIは3段階の調査。消費者無料の融資のための調査、消費者雇用の購入のための調査、詳細調査



3.賃貸借契約内容の 消費者理解の促進

○背景と現状

- ・消費者は不動産取引の基礎的な知識がない。
- ・東京ルール後も原状回復トラブルが減らない。
- ・原状回復に対する会社の対応が大きく異なる。

タイプ		広義の賃借人負担 原状回復費用 (I)	狭義の賃借人負担 原状回復費用 (II)	平均家賃 (全体)	広義費用 (I) に対する家賃割合	狭義費用 (II) に対する家賃割合
タイプ1	A会社	4360	3700	67450	6.5%	5.5%
タイプ2	B会社	123980	2600	95550	129.8%	2.7%
タイプ3	C会社	36430	12000	54830	66.4%	21.9%
	D会社	45850	18100	77620	59.1%	23.3%
	E会社	60000	31900	67260	89.2%	47.4%
タイプ4	F会社	32600	13200	93560	34.8%	14.1%
	全体	47630	14900	76500	62.3%	19.5%

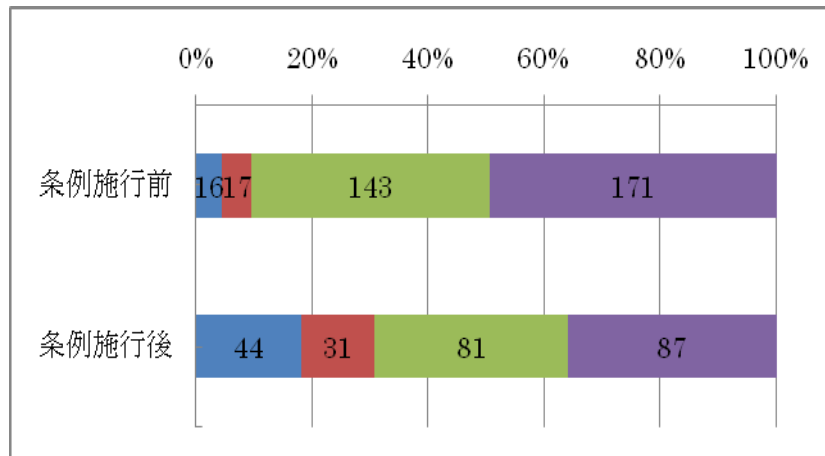
東京都の会社6社の事例 文献3

○提案

- ・ガイドブックを用いた消費者教育の実施
- ・消費者からの質問(チェックリスト)体制の整備
入居後トラブルになりやすい項目(原状回復やペット飼育等)確認の普及・啓発
- ・問題発生後の相談体制

原状回復に対する管理会社の対応実態

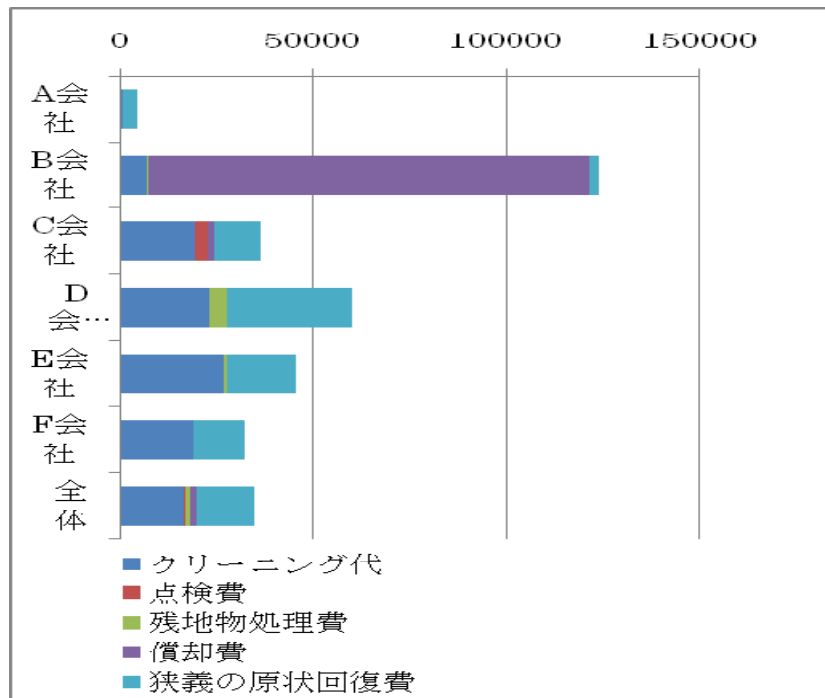
条例施行前と後での管理会社の態度の相違



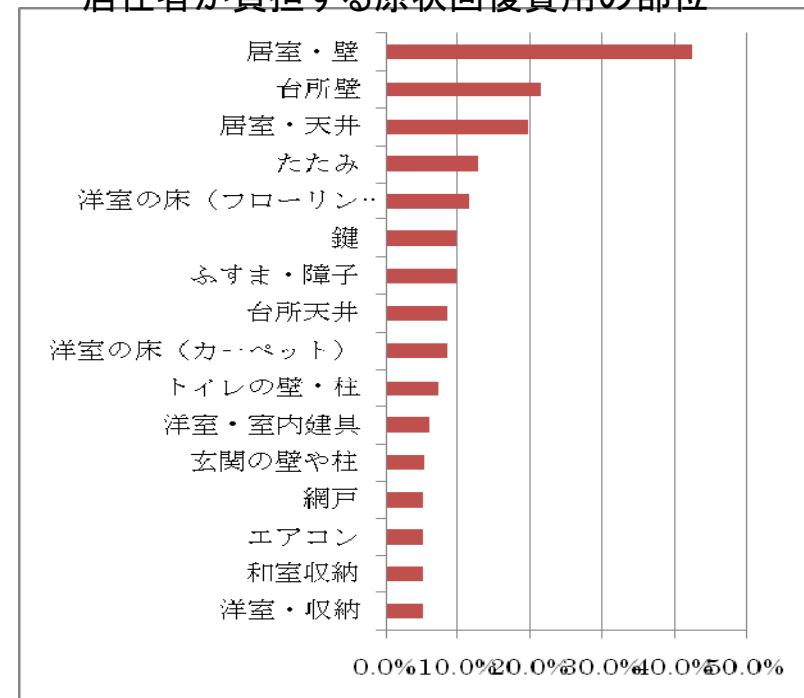
事例 条例施行前350事例
 条例施行後250事例

凡例 左から
 敷金全額返却タイプ、一括償却タイプ、クリーニング代のみ徴収タイプ、狭義の原状回復費用徴収タイプ

条例施行後の原状回復費用と中身



居住者が負担する原状回復費用の部位



4.入居後の管理担当者の 明確化

○背景と現状

- 入居後、居住者が誰に相談したら良いのか明確でない。
- 家主および管理会社からの最も多い相談は、管理委託業務に関することである。(日管協への相談事例)
- 管理委託契約を締結していない管理業務が多い。

○提案

- 消費者からみた管理担当者の明確化。
 - 賃貸借契約書等に明記。
- 管理会社が責任を持ち管理業務をおこなえる体制づくり

42.6%の物件で、管理委託契約がない。つまり、明確に契約を締結していない。

5. 敷金預かり金制度 の創設

○背景と現状

- ・敷金返却のトラブルが絶えない。

英国の敷金預かり金制度

- ・ 専門機関による敷金の預かり制度 (Tenancy Deposit Scheme)



○提案と効果

- ・敷金預かり機関と相談体制の創設

トラブル回避のために、
入居退去の立ち合い・
記録の普及

イギリスでは、賃貸住宅管理の多いトラブル事例として、敷金返却の問題があり、敷金預かり金制度を2007年4月より開始した。敷金は入居時に借人が支払う。敷金支払いは、不動産にダメージを借人が与えた場合や家賃不払いの場合の家主のセルフガードとしての機能をもつ。しかし、家主は敷金を返却するのが大変遅い、あるいは不当な天引きを行っていたなどの問題があった。そこで、2004年住宅法で、この状態を改善し、法廷での家主と借人の争いを避けるために新たなスキームが誕生。賃貸借契約を交わすと、通常1か月分の敷金が支払われる。そうすると、家主または賃貸住宅管理会社は14日以内に2つのうちのどちらかのスキームを利用し、それを借人に伝える。スキームには、「保存スキームで敷金を専門機関に預ける」、あるいは「保険スキームで家主や賃貸管理会社が敷金を保有していてもよいが保険に入る」がある。

どちらのスキームを利用したのか、家主や管理会社の連絡先、契約期間終了後の返却方法やトラブルになった際の対応の仕方を、家主から借人に伝える。

借人が、14日以内に家主あるいは賃貸管理会社が上記の対処をしない場合に、裁判所に申し出ると、裁判所は借人が支払った3倍の金額を借人に支払うように命令することになる。借人が退去する際に、家主と敷金返却の合意をしたのち、10日以内にそれを受取ることになる。また、借人と家主が金額に同意できない場合は、ADRサービスを受けることができる。文献3

6.東京いえかると の創設

○背景と現状

- ・住宅の新築時及び修繕・改善・点検の情報がない。
- ・消費者は図面の意味がわからない。保存せず。
- ・認定長期優良住宅全国で第3位(2010年8月現在)

一般消費者の図面の認知状況(抜粋)

	内容理解	保有/住宅購入者のみ
検査済書	26%	67%
かなばかり図	9%	12%
設備図	34%	62%
構造関係設計図書	22%	37%
重要事項説明書	22%	62%

○提案と効果

- ・専門機関による図面の預かり・保管制度。
- ・工務店などは必ず図面をつくり、消費者に渡す。
- ・情報サービス機関は消費者に代わり保管。
- ・情報に、長期修繕計画を含む。予算立案可能に。
- ・マンションはみらいねっと(B型)との連携を。

住宅履歴情報(いえかるて)

住宅履歴情報(いえかるて)とは・・・

住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住まいづくりの履歴に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」。
大切に保管・活用していくことが「良い家をつくって、しっかり手入れをし、長く住み続ける」のポイントで、リフォームや住宅診断を行う際に特に重要な情報となる。

住宅履歴情報(いえかるて)の内容

- 蓄積される情報は、「新築段階」と「維持管理段階」の情報の2種類に大別。
- それぞれの段階で関わった人たちによって情報が更新され、引き継がれる。

新築段階

建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の諸手続きのために作成された書類や図面
住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価をうけるために作成された書類・図面
新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

維持管理段階

維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ点検や修繕の次期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

住宅履歴情報(いえかるて)のメリット

- ①計画的な維持管理
竣工時の仕様の情報や過去に実施された維持管理の情報を明らかにできるため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施。
- ②合理的な改修（リフォーム）
住宅履歴情報を活用し、工期延長や予算超過のない、より確実で合理的なリフォームを実現。
- ③売買の有利性
見えないところまで住宅の状況を把握することを可能にし、不動産業者と買い主との信頼性向上や住宅価値の向上を実現。
- ④災害時の迅速な対応
災害時の迅速かつ適切な復旧・補修、不具合があった際の修繕や部品交換等の迅速な対応を実現。

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

協議会設立の背景

「住宅は世代を越えて継承されるべき社会的資産」であり、「良好に維持された住宅とその住宅履歴情報を次の世代に引継ぎ、住み継がれていくが重要」との考えのもと、平成19年～20年にかけて、「住宅履歴情報の蓄積、活用」、「住宅市場における事実上の標準となる共通の仕組みづくり」、「運用開始に向けた体制整備」について検討し、2010年5月に設立。

協議会の目的

社会資産としての住宅の適切な維持管理及び既存住宅の適正な流通の実現に寄与し、国民の豊かな住生活の実現に貢献

協議会の活動

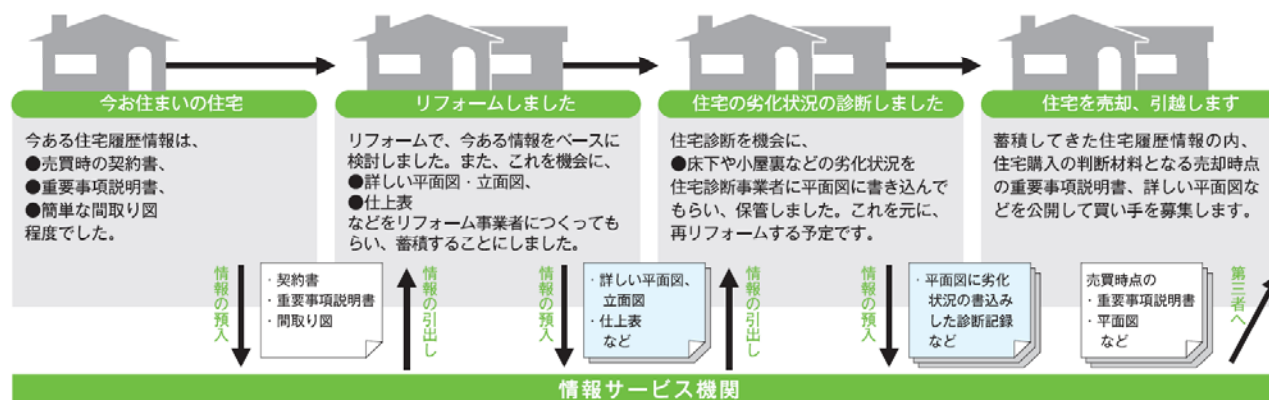
1. 住宅履歴情報の蓄積・活用の基本指針の策定
2. 共通IDの配布及び管理
3. 住宅履歴情報サービスの共通ツールの整備及び提供
4. 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発
5. 紛争等への対応
6. 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等に係る調査研究

協議会構成メンバー

工務店、プレハブメーカー、財団法人など

なお、財団法人北海道建築指導センターでは北方型住宅の登録・保管をする。一定基準以上の住宅で、工務店が情報を入力、図面(20点)を10年間保管、共通ID配付、所有者はIDパスワードで情報を見れる。1080件の実績。銀行融資有利で、補助金(100万、200万円)が得られる。

住宅情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の充実・蓄積・活用のイメージ



情報サービス機関は、住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。情報サービス機関を利用することにより、住宅履歴情報が紛失したり、住宅履歴情報が傷んで読めなくなったりといった心配がなくなります。リフォームや診断、住宅の売買などの段階で、住宅履歴情報を活用する際には、必要な情報を、プライバシーを守りながら、情報サービス機関を通じて公開することが可能です。

7.分譲マンションの賃貸化に対応した管理ルール

○背景と現状

- ・築年数の増加とともに賃貸率が上がる。
- ・所有と居住の分離の進行
- ・既存不適格マンションも多い。

劣化の状態



実態の例

目黒区築30年以上マンション調査(2003年)
賃貸率;30%以上が半分、9割超もある。
空き家は平均3%・立地。多くても1割。
用途転用率:1割以上は3%、最高37.5%
高齢者居住率:2割超は約半数(文献5)

○提案と効果

- ・規約で賃貸の際の注意事項を記載。
- ・賃貸借契約に規約等管理ルール順守を記載。
- ・賃貸を前提とした、所有と居住分離型管理方法を整備・普及する。
(モデル規約の作成)
- ・広い専有面積の民間賃貸住宅の普及へ

8.区市と連携したマンション登録制度の創設

○背景と現状

- ・都が実施しているマンション施策が区レベルで実施されていない。
- ・管理組合からみれば身近な相談窓口は区や市。
- ・都からみればどこにどんなマンションがどんな状態であるかわからない。

○提案と効果

- ・各市や区が既に実施している登録制度と連携したマンションの登録制度
(例 葛飾区:マンション誕生カード、江戸川区:管理組合設立届け出制度)
- ・都の施策・セミナー・講習会の管理組合への連絡
- ・登録のモチベーションとして施策対象、相談会の優先参加など

9. マンション管理説明会の 開催とマンション管理士派遣

○背景と現状

- ・管理規約等の管理方法が消費者に理解されていない。
- ・初期の管理方法の見直しを早期に実施する必要がある。

○提案と効果

- ・入居後1年後に管理説明会の開催
- ・マンション管理士等、専門家の派遣
- ・初期設定された管理方法の早期の見直し・是正と消費者の管理意識の向上

10.住宅地マネジメントのモデル 地区選定と地域活動の育成

○背景と現状

- ・空き地・空き家の増加
- ・低下した財政負担力
- 地域力を引き出して地域の魅力の維持・向上
(エリアマネジメント)
- ・地域による魅力物の維持管理(集会所の地域保有管理等)



空き家

○提案と効果

- ・モデル地区でモデル組織の選定・活動の支援育成
- ・プラットフォーム作りの支援
- ・活動発表会によるノウハウの普及・啓発



サービスの提供

参考資料

○住宅売買時のトラブル

- 1.住まいをめぐる問題と専門家の役割 雑誌
住宅 2007.6 pp.10-17

○マイホーム講習会の効果

- 2.住宅購入トラブル予防のための消費者教育の実施・効果と課題、日本建築学会技術報告集 2009.10

○賃貸住宅、特に原状回復のトラブル

- 3.居住者の原状回復負担実態からみた民間賃貸住宅管理の課題 不動産学93号
日本不動産学会 2010.9

○諸外国の中古住宅取引制度

- 4.住宅市場における住宅情報-諸外国における中古住宅取引における情報と専門家の役割;不動産研究 2010.7 pp.3-14

○マンション管理の実態と課題/管理方式の多様化

- 5.マンション管理の多様化 2009.1 大成出版社

○住宅地のエリアマネジメント

- 6.郊外住宅地再生のための地域の役割 日本不動産学88号 2009 23-1 pp.57-64