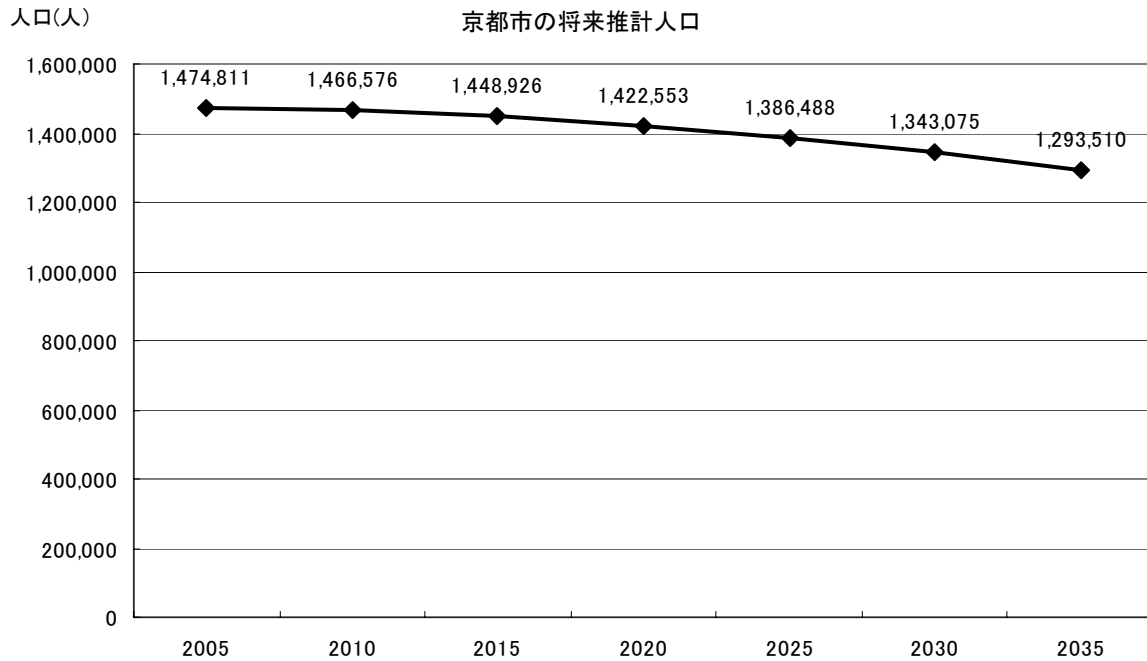


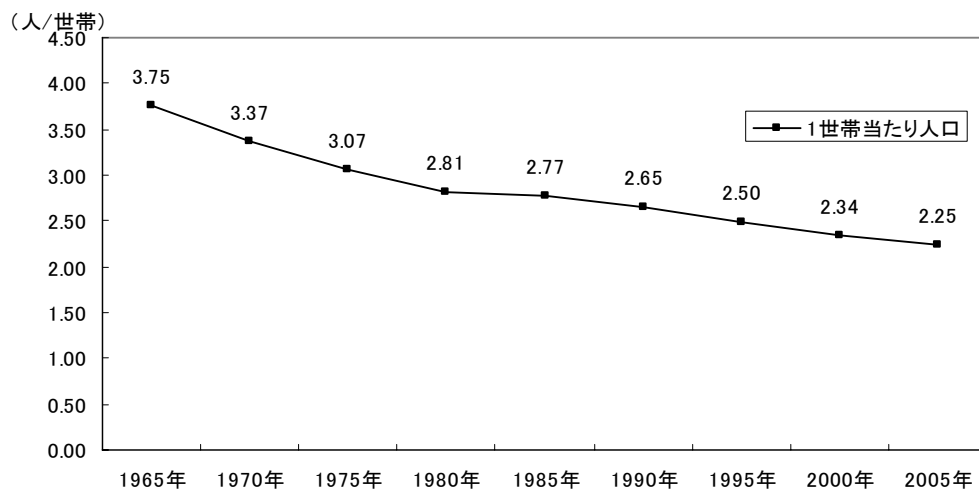
資料1 将来人口推計

- ・京都市の人口は、今後、緩やかに減少することが予想されている。
- ・仮に現在の平均世帯人員 2.25 人が維持されたとすると、2035 年には 57.4 万世帯になると予想される。



資料：国立社会保障・人口問題研究所 『市区町村別将来推計人口（平成 20 年 12 月推計）』

■ 京都市の世帯当たり人員の推移



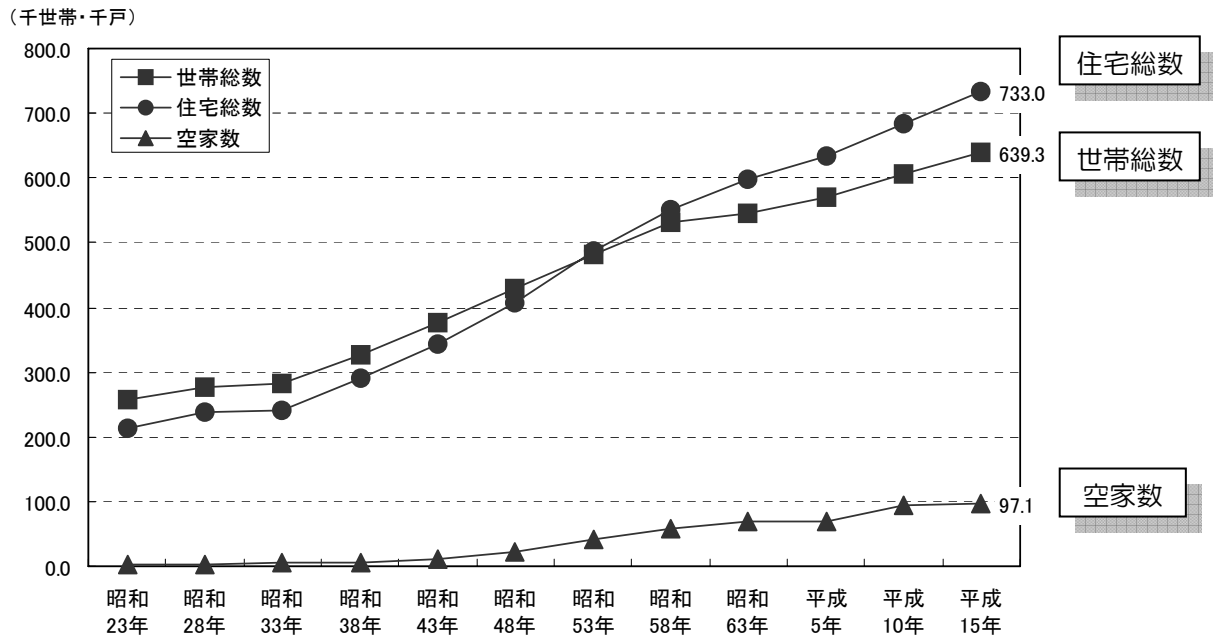
資料：各年国勢調査

資料2 住宅総数と空き家の推移

- ・昭和53年に住宅総数が総世帯数を上回り、平成15年現在、10万戸の空き家が発生している。
- ・今後、住宅ストックとして、空家を有効に活用していく必要がある。

○住宅数の推移

■ 京都市の世帯数と住宅数の推移

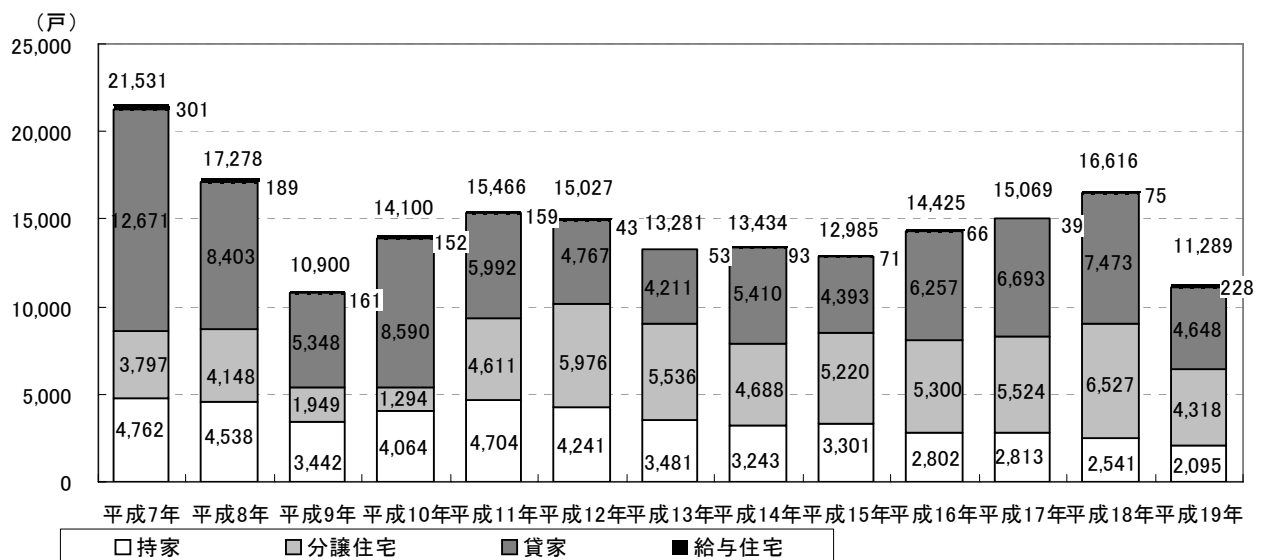


資料：各年住宅・土地統計調査

資料3 新築着工件数の推移

- ・平成12年以降、毎年1.3万戸～1.7万戸の住宅が建設されており、持家は減少傾向にあるが、分譲住宅、貸家はそれぞれ増加傾向にあり、3割～4割程度を占めている。

■ 新築着工件数の推移

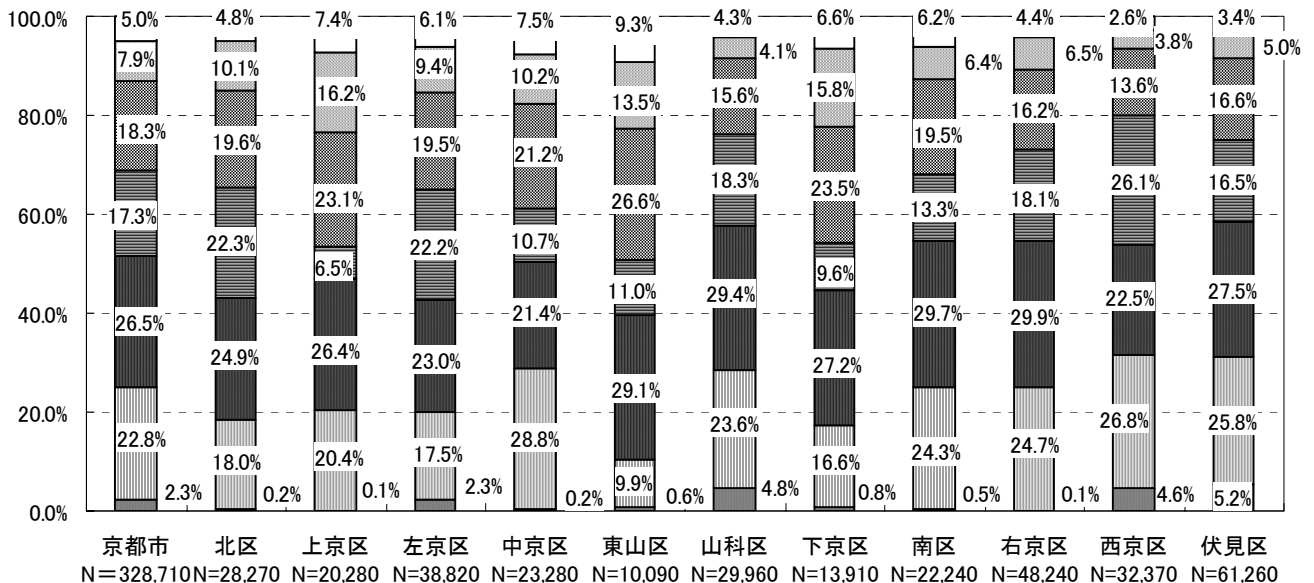


資料：各年建築統計年報

資料4 住宅の購入の状況

- ・京都市の持ち家総数は328,710であるが、そのうち中古住宅を購入は86,950（26.5%）である。
- ・東山区、山科区、南区、右京区では3割近くが中古住宅を購入している。

■ 行政区別の住宅購入の状況（割合）

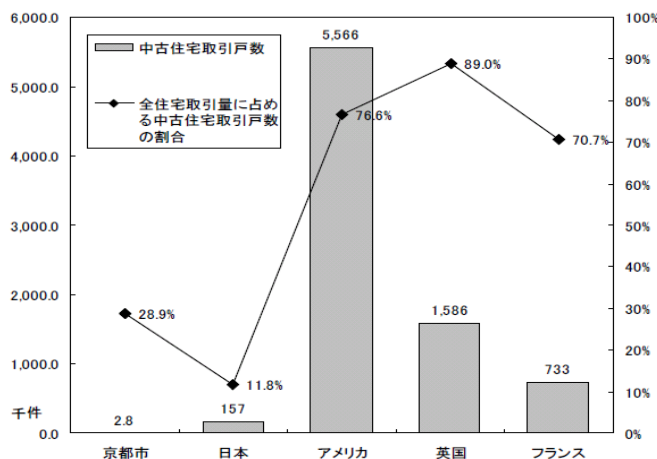


■ 新築の住宅を購入（公団・公社など） ■ 新築の住宅を購入（民間） ■ 中古住宅 ■ 新築（建替えを除く） ■ 建て替え ■ 相続・贈与 □ その他

資料：平成15年住宅・土地統計調査

資料5 年間中古住宅取引戸数比較

- ・日本の全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数（持ち家として取得した中古住宅数）の割合は28.8%と、他国と比べて低い値となっている。
- ・その中で、京都市における中古住宅取引戸数は日本の平均の2倍以上となっている。



資料）日本：国土交通省「平成15年度住宅着工統計」、総務省「平成10年住宅・土地統計調査」

アメリカ：「Statistical Abstract of the U.S. 2003」

英国：「Housing Statistics 2003」

フランス：公共事業・交通・住宅・海事局ホームページ(<http://www.equipement.gouv.fr/>)

(注) 1 全住宅取引量とは、新築住宅着工戸数と中古住宅取引戸数とを合わせた戸数をいう。

2 新築住宅着工戸数は、日本は2003年度、アメリカ及び英国は2002年、フランスは2003年の値を使用

3 中古住宅取引戸数は、日本は1997年、アメリカ及び英国は2002年、フランスは1999年の値を使用

4 京都市の数値は、2003年度の値（住宅・土地統計調査）

資料：京都市住宅政策課調べ

資料6 すまいのよろず相談内容

資料：京都市住宅政策課資料

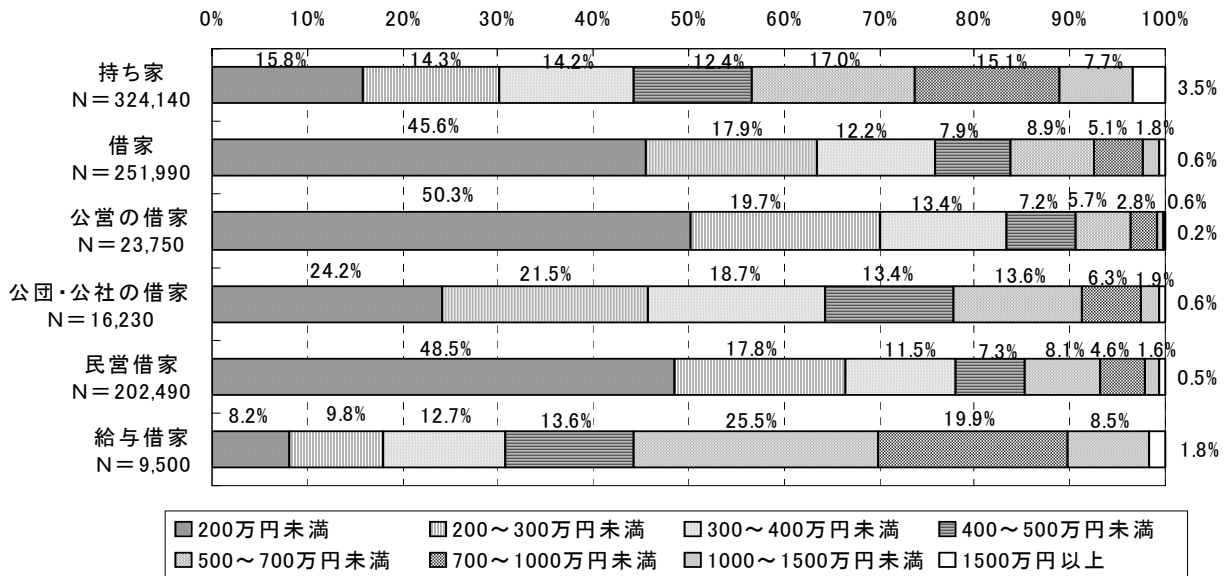
◆相談内容（19年度：電話、来館による相談）

住情報について	バリアフリー	7
	耐震・防災	23
	住宅品質確保法	15
	賃貸借，借地・借家権	184
	法規制，建築条件	61
	建築計画，施工	52
	シックハウス，環境共生，省エネ	4
	資金計画	17
	税金	30
	修繕，維持管理等	31
	公的融資，助成制度	0
	防犯	1
	契約手続き	40
	公営住宅への入居	7
	業者の紹介	14
契約に関するトラブル	売買	80
	建売住宅	19
	注文住宅	21
	リフォーム・修繕	103
	管理業者・管理人	5
建物（設備）のトラブル	建物（設備）の不具合	127
	シックハウス	7
住民間・居住者間のトラブル	近隣問題	120
	マンション問題	72
アスベスト		9
その他		9

資料7 民間賃貸住宅の状況

- ・ 民営借家には、年間収入200万円未満の方が約半数を占める。

【世帯主の年間収入階級別世帯比率】

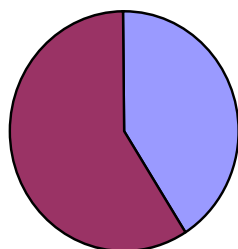


資料：平成15年住宅・土地統計調査

- ・ 借家に占める高齢者の割合は、昭和36年以降に建てられた借家の約2割に対し、昭和35年以前に建てられた借家は、約6割となっており、古い借家に高齢者が多く住んでいると考えられる。

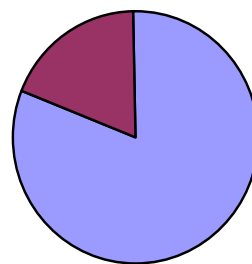
【古い借家に高齢者が住む割合】

■昭和35年以前に建てられた借家に占める65歳以上世帯の割合



■総数 ■65歳以上居住

■昭和36年以降に建てられた借家に占める65歳以上世帯の割合



■総数 ■65歳以上居住

資料：H15 住宅・土地統計調査

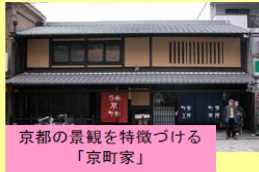
- ・高齢者対応がなされている住宅は、持ち家が約 33%であるのに対し、民営借家では、9%と更に対応がなされていない状況である。

【高齢者対応の状況（H15住宅需要実態調査より）】

項目	数値	割合
高齢者対応がなされている（総数）	158,089	25.5%
うち、持ち家数	131,902	32.7%
うち、借家数	23,634	11.9%
うち、民営借家数	12,367	9.0%

項目	数値	割合
住宅に対する評価のうち、高齢者への配慮に「非常に不満がある」	160,685	25.9%
うち、持ち家数	90,078	22.3%
うち、借家数	67,121	33.9%
うち、民営借家数	45,309	32.8%

資料8 環境モデル都市の提案における取組概要

「緑・住まい・まちづくり」に関する事項		
① 取組方針		
1 地域全体で景観と低炭素両面で良好な、魅力ある建築物ストックの形成を図っていく。 ・「新景観政策」を京都のまちづくりの基本に、京都の財産である景観を、良好な状態に保全・再生し、未来の世代に継承する。 ・家庭部門・業務部門の大幅なエネルギー削減に向け、地域全体で建築物の断熱性能及び冷暖房効率の向上を図る。 2 「保全・再生・創造」の土地利用方針に応じた低炭素型まちづくりを行う。 (1) 北部の「保全」：市域面積の3/4 を占める森林の保全・整備と活用（森林吸収源、木材・間伐材等の利用、木質バイオマスエネルギー） (2) 中心部の「再生」：景観・低炭素ハイブリッド型住宅（平成の京町家）、市内産木材の利用 (3) 南部の「創造」：高度集積地区、横大路地域などモデル地区での地域分散型エネルギーシステムや、高規格公共交通システムの導入など低炭素型地域開発		
② 5 年以内に具体化する予定の取組に関する事項		
取組の内容・場所	主体・時期	削減の見込み・フォローアップの方法
(1)景観とマッチした省エネ建築物の普及 ■シンボルプロジェクト 「景観と低炭素が創る品格ある京のまちづくり」 ～低炭素ストックづくり～ ○展開する取組 1 建築物の基準の策定 ・景観（新景観基準に適合）と省エネに関する建築物の京都基準を策定する。 ・基準を満たす建築物に認定マークの付与、優遇措置を講じる。 2 景観・低炭素ハイブリッド型住宅（「平成の京町家」）のモデル建築 ・京町家の知恵と最先端の技術の融合により低炭素化を実現し、かつ京都の景観にマッチした「景観・低炭素ハイブリッド型住宅」（「平成の京町家」）の建築（新築及び既築の改修）を事業者との連携により事業化する。 ○実施主体・時期：市・事業者（平成 21 年度～） ○削減見込み：12 万 t・CO₂（2013 年時点での効果を算定） 		
(2)豊かな森林資源の活用 ・市内の森林整備(企業の環境貢献活動も活用)の促進 ・京都モデルフォレスト運動の推進 ・市内産木材の利用促進 など	☆市・事業者 ★NPO・市 ★市・事業者	○市内産木材活用量等
(3)水や緑、風の道を活かし、自然と共生するまちづくり ・良好な水循環に向けた取組の推進、駐車場の芝生化、街路樹に被われた「道路の森」づくり、「平成の坪庭」づくり等都市緑化、森林保全・整備の推進 など	★市	○緑被率等
(4)モデル地区における低炭素型まちづくり ・高度集積地区、横大路地域における、公共交通重視、省エネ型建築物、新エネルギーの率先導入	▽市	○今後策定する実施計画において検討
③ 課題		
○(1)(2)住宅建築への市内産木材利用や省エネ改修については、利用者（施主）のコストを軽減する方策として国等による税制優遇等の制度整備が必要である。		

資料9 「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議の概要

1 設置目的

京都が持つ類稀な特性である

- ・二酸化炭素の吸収源である「森林」が市域の4分の3を占め、「山」紫水明の美しい自然景観を形成
- ・京町家をはじめとする「木造家屋」が建ち並び美しい町並み景観を活かして、低炭素社会づくりに向けた取組を議論していただくため、市長の諮問機関として設置。

2 委員の構成

まちづくり、建築、文化、町家、森林・木材等の幅広い観点からの深い議論を展開していただくため、各分野の学識経験者、業界関係者及び公募による市民など総勢30名で構成。

3 プロジェクトチームについて

市民会議のもとに、「CASBEE 京都」検討プロジェクトチーム、「平成の京町家」検討プロジェクトチーム、「森と緑」検討プロジェクトチームの3つのプロジェクトチームを設置し、それぞれ具体的なテーマについて議論を進めていく。

資料10 住宅性能表示制度の概要

【新築住宅】

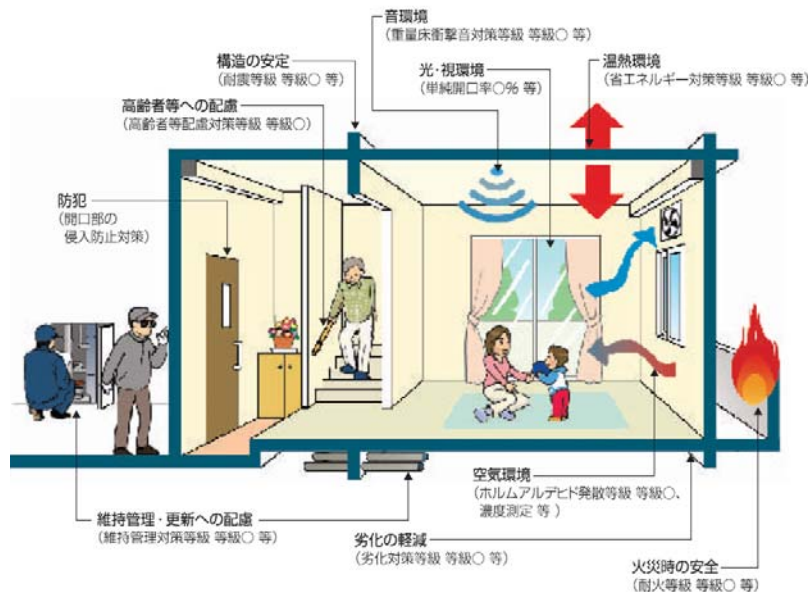
○10分野で住宅の性能が分かる

- ・ 日本住宅性能表示基準で取り上げた性能表示事項は34（新築住宅については32事項）ある。
この性能表示事項は、次のような10の分野に区分される。

- | | |
|------------------|---------------------|
| ① 構造の安定に関すること | ② 火災時の安全に関すること |
| ③ 劣化の軽減に関すること | ④ 維持管理・更新への配慮に関すること |
| ⑤ 温熱環境に関すること | ⑥ 空気環境に関すること |
| ⑦ 光・視環境に関すること | ⑧ 音環境に関すること |
| ⑨ 高齢者等への配慮に関すること | ⑩ 防犯に関すること |

【住宅性能表示のイメージ】

- 国に登録された第三者機関の評価が受けられる
- 評価内容が契約に活かせる
- 円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられる
- 住宅性能評価を受けた住宅は地震保険料が優遇される
- 「住宅瑕疵担保責任保険」とセットで利用すると優遇を受けられる場合がある
- 民間金融機関の住宅ローンや住宅金融支援機構提携フラット35の優遇を受けられる



【既存住宅】

○住まいの性能が分かる

- ・ 既存住宅の場合、新築住宅を対象とした性能表示事項（10分野 32事項）のうち、劣化事象等による影響を何らかの形で反映でき、技術的に信頼度をもって評価が可能な事項に限定して7分野 27事項と、既存住宅のみを対象とした2事項が設定されている。
- ・ 新築時に建設住宅性能評価書が交付されていない既存住宅では、現地調査で目視、計測等により判断できる性能表示事項に限られ、6分野 16事項の適用となる。
- ・ 既存住宅用の基準でも、基本的には※等級の設定など表示方法は新築住宅用の基準と同一になっている。

- 住まいの劣化や不具合が分かる
- 安心・納得して既存住宅の売買ができる
- 適切な維持管理や修繕・リフォームに役立つ
- 国に登録された第三者機関の評価が受けられる
- 円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられる
- 既存住宅補償制度にも活用できる

第4回京都市住宅審議会資料2（参考資料）

■住宅性能表示制度の実施状況（平成19年度 都道府県別住宅性能評価書交付状況）

※京都府の平成19年度の新設住宅は18,316件。設計住宅性能評価の交付は4,774件（26%）、建設住宅性能評価書を交付は3,274件（18%）とそれぞれ、2割～3割程度となっている。

No	都道府県名	設計住宅性能評価（戸）			建設住宅性能評価（戸）		
		一戸建ての住宅	共同住宅等 0内は棟数	戸数合計	一戸建ての住宅	共同住宅等 0内は棟数	戸数合計
1	北海道	306	5516 (217)	5822	100	3919 (91)	4019
2	青森県	147	170 (45)	317	99	53 (3)	152
3	岩手県	317	447 (33)	764	297	311 (16)	608
4	宮城県	912	2804 (56)	3716	751	1814 (35)	2565
5	秋田県	70	318 (28)	388	69	157 (19)	226
6	山形県	172	338 (13)	510	118	206 (6)	324
7	福島県	472	695 (51)	1167	311	319 (8)	630
8	茨城県	2388	3444 (84)	5832	2235	2470 (66)	4705
9	栃木県	1540	409 (17)	1949	1340	799 (22)	2139
10	群馬県	1036	909 (55)	1945	895	873 (35)	1768
11	埼玉県	5369	10518 (233)	15887	4865	10851 (209)	15716
12	千葉県	4472	10113 (167)	14585	3895	13945 (236)	17840
13	東京都	5784	39249 (940)	45033	5038	37685 (872)	42723
14	神奈川県	5089	17679 (379)	22768	4219	19435 (363)	23654
15	新潟県	775	524 (16)	1299	477	403 (12)	880
16	富山県	273	293 (25)	566	157	467 (24)	624
17	石川県	384	455 (23)	839	314	654 (21)	968
18	福井県	107	152 (3)	259	104	47 (2)	151
19	山梨県	399	183 (12)	582	265	327 (11)	592
20	長野県	574	1154 (55)	1728	447	762 (59)	1209
21	岐阜県	1111	625 (32)	1736	995	487 (18)	1482
22	静岡県	3130	1718 (76)	4848	2689	1461 (58)	4150
23	愛知県	5496	7032 (265)	12528	4179	5468 (230)	9647
24	三重県	1660	640 (37)	2300	1380	552 (22)	1932
25	滋賀県	971	1807 (20)	2778	870	1460 (26)	2330
26	京都府	959	3815 (81)	4774	700	2574 (51)	3274
27	大阪府	4034	20580 (302)	24614	3515	19055 (276)	22570
28	兵庫県	3337	7325 (157)	10662	2925	7041 (163)	9966
29	奈良県	742	2051 (39)	2793	681	1437 (24)	2118
30	和歌山県	544	228 (12)	772	420	232 (11)	652
31	鳥取県	157	339 (9)	496	158	186 (4)	344
32	島根県	106	357 (31)	463	94	207 (5)	301
33	岡山県	1449	652 (24)	2101	1275	919 (31)	2194
34	広島県	1256	1768 (56)	3024	1058	1644 (48)	2702
35	山口県	653	627 (32)	1280	611	1025 (29)	1636
36	徳島県	172	213 (3)	385	151	76 (2)	227
37	香川県	439	531 (14)	970	342	397 (13)	739
38	愛媛県	559	542 (21)	1101	431	447 (13)	878
39	高知県	275	235 (11)	510	259	185 (4)	444
40	福岡県	1587	4838 (152)	6425	1463	7811 (190)	9274
41	佐賀県	233	415 (9)	648	196	667 (22)	863
42	長崎県	315	524 (29)	839	288	443 (12)	731
43	熊本県	422	928 (25)	1350	329	890 (19)	1219
44	大分県	418	1076 (24)	1494	349	453 (14)	802
45	宮崎県	132	296 (7)	428	73	162 (2)	235
46	鹿児島県	281	846 (62)	1127	200	785 (16)	985
47	沖縄県	85	963 (32)	1048	56	984 (23)	1040
+	合計	61109	156341 (4014)	217450	51683	152545 (3436)	204228

資料：住宅性能評価機関等連絡協議会HP

建設住宅性能評価書（既存住宅）交付実績の推移

（単位：戸）

	一戸建ての住宅		共同住宅等		合 計	
	受付	交付	受付	交付	受付	交付
平成19年度計 (H19.4～H20.3)	102	90	335	259	437	349
平成19年12月	4	9	63	124	67	133
平成20年1月	6	6	0	8	6	14
平成20年2月	3	4	0	7	3	11
平成20年3月	9	6	108	2	117	8
平成20年4月	5	5	67	104	72	109
平成20年5月	6	6	0	41	6	47
平成20年6月	7	7	0	0	7	7
平成20年7月	7	12	25	2	32	14
平成20年8月	5	3	0	0	5	3
平成20年9月	8	9	0	2	8	11
平成20年10月	3	10	0	3	3	13
平成20年11月	3	6	78	5	81	11
平成20年12月	4	3	0	19	4	22
平成20年度計 (H20.4～H20.12)	48	61	170	176	218	237
制度実施後の累計	604	585	1,381	1,249	1,985	1,834

資料11 長期優良住宅概要

●長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
 - ・施策の基本的事項
 - ・その他重要事項
- 等

国、地方公共団体、事業者の努力義務

（財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、人材養成、木材使用に関する伝統技術を含む研究開発 等）

長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全
をしようとする者

認定基準

- 一定以上の住宅の性能
（耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等）
 - 良好な居住環境への配慮
 - 維持保全に関する計画の作成
- 等

建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁
（市町村長又は都道府県知事）

記録（住宅履歴
書）の作成及び
保存

住宅の所有者等
による認定時の
書類、定期点検
結果等の保存

国、地方公共団
体による必要な
援助

・住宅履歴情報の
整備
（平成20年度予算
：4億円）

○ 供給の促進

- ・建築確認の特例
- ・建築及び維持保全に関する助言・指導
- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）
- ・超長期住宅先導的モデル事業（平成20年度予算：130億円）
- ・超長期住宅ローン（償還期間35年→50年）の供給支援

定期点検と必要な補修・交換等

○ 点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

既存住宅の
流通促進

○ 流通の促進

- ・住宅履歴書の活用
- ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例（契約みなし）（※従来は新築のみ）
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険（築後年数要件を緩和）

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

○施行日：平成21年6月4日

長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	性能項目等
高齢者等対策	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。 ・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。
省エネルギー対策	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 ・省エネ法に規定する省エネルギー基準（次世代省エネルギー基準）に相当するレベルを確保すること。
居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。 ・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。
住戸面積	○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。 〔戸建て住宅〕75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅〕55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※1階部分（基準階）の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積） ※戸建て住宅、共同住宅とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、戸建て住宅55㎡、共同住宅40㎡（いずれも1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。
維持保全の方法（維持保全計画の策定）	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。 ・維持保全計画に記載すべき項目については、 ①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給水・排水の設備 について、点検の時期・内容を定めること。 ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

性能項目等	性能項目等
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 〔鉄筋コンクリート造〕 ・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。 〔木造〕 ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 〔層間変形角による場合〕 ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下とすること。 〔地震に対する耐力による場合〕 ・極めて稀に発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。 〔免震建築物による場合〕 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。 ・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること ・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 〔共同住宅〕 ・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。

資料12 安心すまいづくり推進事業

京都市すまい体験館の運営						
経過	平成8年 ハウ・メッセ京都（南区吉祥院）内に「すまい体験館」を設置 平成11年 3月末に南区東九条に移転し、4月にリニューアルオープン 平成13年 「京都市すまい体験館」（以下、「体験館」という。）に名称変更					
施設内容	・すまい体験ゾーン 実際に体験することを通じて住宅のバリアフリーについて学べる ・情報プラザ パソコン、パンフレット等により住情報の提供を行う ・すまいの専門図書室（兼セミナールーム） ・受付・相談コーナー					
来館者数	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度（※）	
	来館者数	3,533	2,727	2,473	2,357	
その他	体験館のホームページを開設し、耐震や関係機関へのリンク等の住情報を提供					
すまいよろず相談の実施						
一般相談	すまいに関する知識を有する者が、一般的な相談に応じる ＜相談実績＞					
	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度（※）	
	相談件数	464	397	390	250	
日曜相談	日曜日に専門家（弁護士や建築士等）が専門的な相談に応じる。 現在は法律、税務、建築、マンション、不動産の5種類がある。 ＜相談実績＞＊17年度は資金相談を含む					
	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度（※）	
	相談件数	343	342	348	272	
その他	相談者の自宅等に出向いてバリアフリー改修に関する相談に応じる「訪問相談」や、体験館ホームページから相談に応じる「電子メール相談」も実施している					
すまいづくりに関する講習の開催						
すまい スクール	主に体験館セミナー室等において、すまいについて学べる無料講座を開催					
	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度	
	開催回数	23回	24回	26回	24回	
すまい スクール 出張版	集会所等に講師を派遣して、「分譲マンション管理」や「悪質リフォーム商法対策」、「耐震」をテーマにしたすまいについて学べる無料講座を開催					
	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度（※）	
	開催回数	15回	16回	19回	8回	
夏 休 み 親 子 す ま い ス ク ー ル	親子ですまいづくりについて考える機会を与える体験型講座を実施					
	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度	
	参加親子数	32組	10組	30組	18組	
専 門 家 向 け す ま い ス ク ー ル 特別編	耐震などすまいに関する問題に特化した専門的なカリキュラムを実施					
	年 度	17年度	18年度	19年度	20年度	
	開催回数	5回	5回	1回	2回	

※20年度実績は、12月末日現在

資料13 重要事項説明書の概要

- ・住宅購入時における重要事項説明書には、住宅そのものの評価に関する事項が含まれているが、周辺の住環境など、京都に暮らすことメリットを評価する仕組みも必要と思われる。

趣 旨

- 一般の買主・借主等は宅地建物取引に関して十分な調査能力や知識を持ち合わせていないのが通常
- 契約締結後の紛争を未然に防止するためには、重要な判断材料を事前に提供することが必要

専門的な知識を持つ取引主任者による、重要な事項の説明を義務付け

説明の時期

「その売買、交換又は賃借の契約が成立するまでの間」

説明すべき事項

- 「少なくとも」として第35条第1項から第14項まで列挙
 - 取引の対象となる宅地又は建物に直接関係する事項
 - 取引条件の明示

説明の方法

- 書面の交付
説明すべき事項を記載した書面を交付して説明
- 取引主任者による説明
取引主任者証の提示・書面への記名押印が必要

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

- （重要事項の説明等）
第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは賃借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は賃借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。
一～十四（略）
2・3（略）
4 取引主任者は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、取引主任者証を提示しなければならない。
5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、取引主任者は、当該書面に記名押印しなければならない。

- 法令の改正や紛争事例の発生を受けて、重要事項の説明項目は、多岐にわたっている。

権利関係の明示

- 登記された権利の種類、内容等
- 私道に関する負担
- 定期借地権又は高齢者居住法の終身建物賃貸借の適用を受ける場合

権利制限内容の明示

- 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 用途その他の利用に係る制限に関する事項

物件の属性の明示

- 飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見通し
- 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 石綿（アスベスト）使用調査結果の内容
- 耐震診断の内容
- 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（住宅性能評価書の交付の有無）
- 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
- 管理の委託先

取引条件（契約上の権利義務関係）の明示

- 代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 契約期間及び契約の更新に関する事項
- 敷金等契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- 契約終了時における建物の取壊しに関する事項

取引に当たって宅地建物取引業者が講じる措置

- 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
- 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 金銭の貸借のあっせん
- 瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の概要

区分所有建物の場合はさらに次の事項

- 敷地に関する権利の種類及び内容
- 共有部分に関する規約等の定め
- 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
- 専用使用権に関する規約等の定め
- 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め
- 修繕積立金等に関する規約等の定め
- 通常管理費用の額
- 管理の委託先
- 建物の維持修繕の実施状況の記録

資料14 リフォネットの概要（リフォネットHPより）

- ・リフォネットでは、地方公共団体や都道府県住宅リフォーム推進協議会等で策定・運営がなされている地域独自の事業者情報登録・提供制度と「リフォネット」事業者登録制度との連携を推進しているが、本市ではまだ実施していない。

【リフォネットとは】

- ・リフォーム支援ネット「リフォネット」は、リフォームをされる皆さんが安心してリフォームを行える環境づくりを目的として（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営しているインターネットサイト。
- ・リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを実施するために必要となるリフォーム関連情報を公平・中立な立場で提供している。

【提供しているリフォーム関連情報】

- リフォームに役立つ情報を提供
 - ・住宅リフォームの進め方
 - ・リフォームの事例
 - ・リフォーム見積ガイドシステム
 - ・リフォーム工事用標準契約書式
 - ・住宅バリアフリー化情報提供システム
 - ・その他リフォーム関連お役立ち情報の提供
- 「リフォネット」登録事業者検索システム
 - ・リフォーム事業者の情報を提供します
 - ・リフォネット登録事業者の検索
 - ・リフォネット登録事業者の確認



※リフォネットHPより

■工事登録制度

【地方公共団体等との連携】

- ・各都道府県において、都道府県や住まいづくり・まちづくりセンター、関係業界団体、消費者団体等により組織される「都道府県住宅リフォーム推進協議会（地域協議会）」の設置が進められている。地域協議会では、消費者への啓発、事業者への研修の実施、地方公共団体等が運営するリフォーム相談窓口への協力等の事業を実施し、当財団と連携して消費者が安心してリフォームを行うことのできる住宅リフォーム市場の環境整備等の推進を図っている。

■地域協議会を設置している都道府県(平成21年3月現在)

- ・22都道府県（北海道、青森県、岩手県、山形県、福島県、茨城県、埼玉県、富山県、石川県、愛知県、兵庫県、奈良県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、福岡県、佐賀県）
- ・連携の事例（福岡県リフォーム推進ネットワーク）
 リフォーム工事の契約や施工上のトラブルや、高齢者に対するリフォーム詐欺などの問題がある中、リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる最寄りの住宅リフォーム事業者の情報を提供する窓口として、「福岡県リフォーム推進ネットワーク」が複数の住宅リフォームの施工グループで構成されている。

希望のリフォーム内容を協議会事務局に連絡すると、工事内容に合った施工グループが紹介され、所属する複数事業者から見積もりをとって比較・検討することができる。

登録事業者リストにリフォネットを利用することで、事業者情報提供の際のHP作成やデータ更新等の事務負担を軽減している。