

資料8 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅における状況

■ 住宅確保要配慮者の入居時における課題等（第4回公的住宅小委員会資料より）

- 不動産業界団体へのヒアリングの結果、賃貸住宅に入居の際には、高齢者に関わらず、主に以下の3点の条件が必要となり、この条件から外れることにより入居ができない状況が生じていることがわかった。
- ・家賃支払いができること。
 - ・緊急時に備え、近隣に保証人が必要であること。
 - ・自立して生活が行えること。
- また、保証人の確保において、賃貸住宅で近隣に身寄りの無い高齢者等に問題が発生した場合、主に以下の3点において家主や管理会社に負担がかかることがわかった。
- ・相続人捜索、遺体引取り・葬儀等の処分に係る負担
 - ・室内死亡の場合の清掃代、新規入居の場合の家賃値下げ
 - ・認知症等が発生した場合の生活支援等
- すまいよろず相談では、車椅子対応等の賃貸住宅の情報を求めるものや単身高齢者が賃貸住宅に住む場合の契約条件の情報を求めるもの等入居に関し情報が行き届いていない状況が見られる。

①入居に係る制限等【不動産業界団体ヒアより】

■ 入居に係る制限

高齢者に関わらず、入居には以下の3点の確保が必須

- ・家賃支払いができること（年金等の継続収入の有無）
- ・万が一のことを考え、近隣に保証人（緊急連絡先）の確保ができること
（死亡時、介護等が必要になった際の本人への対応や残置物、契約関係の整理等のため）
- ・現に認知症等が疑われないこと（話がちゃんとできるか等）

（その他個別意見）

- ・目が不自由でないこと
- ・家賃が払えそうであれば、収入額にはあまりこだわらない。
- ・身寄りがない人は、死亡、認知症発症時の対応が非常に困難
- ・保証会社の審査でも、緊急連絡先が必須。保証会社と連帯保証人がセットになる。
- ・家主によっては、高齢者は全く駄目な場合もある。
- ・転居理由を家主から聞かれる。転居の理由が、現在の住宅が手狭になったから別居するなど、近隣に家族等が居住しているケースなど以外は難しい。
- ・学生が多いマンション等については断られるケースが多い。
- ・生活保護受給者は、ケースワーカーが生活状況を把握しており、万が一の際に対応してもらえるのでそれほど支障はない。ただし家賃滞納は不安なので、特例納付ができるとより安心である。

■ 家主や管理会社に負担がかかる点

- ・問題となるのは、近隣に身寄りのない(あるいは身内が非協力的等)高齢者に何かあった場合である。
- ・相続人探し、遺体の引き取りや葬儀、残存家財等の処分に係る負担
- ・室内で死亡事故となったときのクリーニング代や新規入居者への家賃値下げの負担
- ・認知症等を発症したりしたときの、本人の生活支援や施設入所への支援
(残置物処分に關し、一時保管、裁判所の手続き(弁護士費用)、処分費で100万程度かかる場合もある。新規入居者家賃は(経験上)半額以下になるうえ、他の部屋の入居者も退去することが多いのでかなりの負担になる。)

②すまいよろず相談の相談内容

■ 事例①：高齢者関係

- ・老人の一人暮らしで、新しく家を借りるのは難しいと聞いている。どういった契約ならば借りることができるのか知りたい。また、特優賃の契約についても知りたい。
- ・母親が別の所で独居生活をしており、お風呂に入りにくくなってきたので、何とかしたいと相談されている。素人判断で手すりを付けるだけでいけるように思うが、専門家のアドバイスをいただきたい。

■ 事例②：障がい者関係

- ・車椅子利用者が賃貸住宅に住む為に特別にリフォームが出来るように配慮頂けるような制度などはないのでしょうか？また、そのようなリフォーム可能な賃貸住宅を紹介頂けないのでしょうか？
- ・車椅子で便器に横付け出来るような十分な広さを持った賃貸住宅はないのでしょうか？

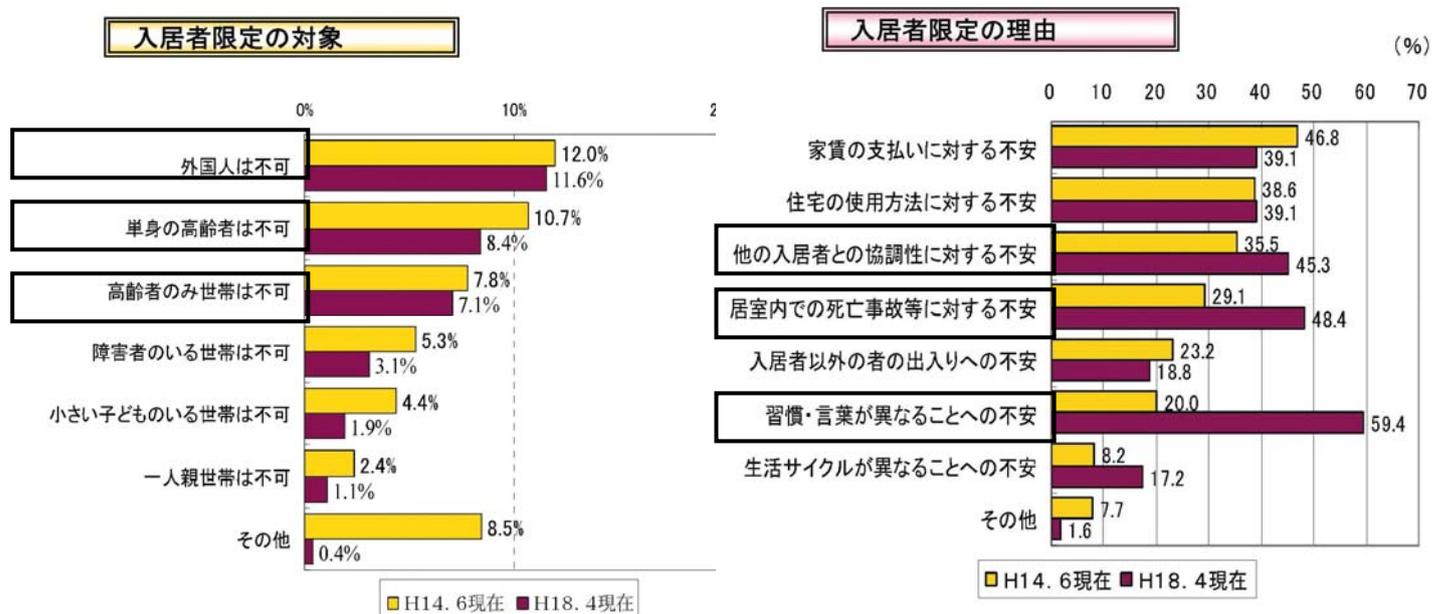
■ 事例③：子育て関係

- ・普通に生活しているのに、子供がうるさいなど隣人と騒音でもめている。
- ・住む場所がない。母子支援施設に入居して、生活を安定させてから、旦那との復縁も考えていますが、出来る限りは、支援施設を頼らない様にしたいのでアドバイスがほしい。

第1回京都市住宅審議会市場小委員会（参考資料）

■ 社会資本整備審議会 公的住宅賃貸部会 （平成18年6月29日）

○近年、習慣・言葉や事故発生、他の入居者との協調性に対する不安を理由に「外国人」「高齢者」の入居を制限している例が多い。（（財）日本賃貸住宅管理協会調べ）（上位3項目を枠囲い）



○高齢者、一人親世帯などの社会的弱者は連帯保証人を確保できずに民間賃貸住宅に入居出来ない場合がある。民間の家賃債務保証サービスはあるが、保証契約の締結に際して事前審査が行われるなど、必ずしも社会的弱者が保証サービスを受けられるとは限らない。（平成15年「民間保証会社の家賃債務保証サービス関連資料及びヒアリング」により作成）

民間保証会社による家賃債務保証サービスの事例

| | A社 | B社 |
|----------|---|--|
| 特徴 | クレジットカードによる家賃徴収 代行業務と組み合わせて家賃債務保証を行う。 | 連帯保証人として民間保証会社が 家賃債務保証を行う。 |
| 保証等の業務内容 | ・家賃徴収(カード決済) ・滞納家賃の保証 ・延滞に対する督促 | ・滞納家賃の保証 ・延滞に対する督促 ・明渡し履行業務 ・残留物撤去・保管・処分 等 |
| 対象家賃金額 | 3万円～30万円/月 | 月額3万円～50万円/月 |
| 保証限度額 | 月額賃料の6ヶ月分相当額 | 月額賃料の保証期間分相当額 |
| 保証料 | ・入居者は月額賃料の1.8%を負担 ・仲介業者又は管理会社は月額賃料の1.2%を負担 | ・契約期間毎に入居者が負担 2年契約・・・月額賃料の30% 3年契約・・・月額賃料の45% 5年契約・・・月額賃料の75% |
| 対象物件 | Aと提携している仲介業者又は 管理会社が対象とする物件 | Bと代理店契約を締結している仲介業者 又は管理会社が対象とする物件 |

資料9 民間賃貸住宅のセーフティネット活用に向けた制度等

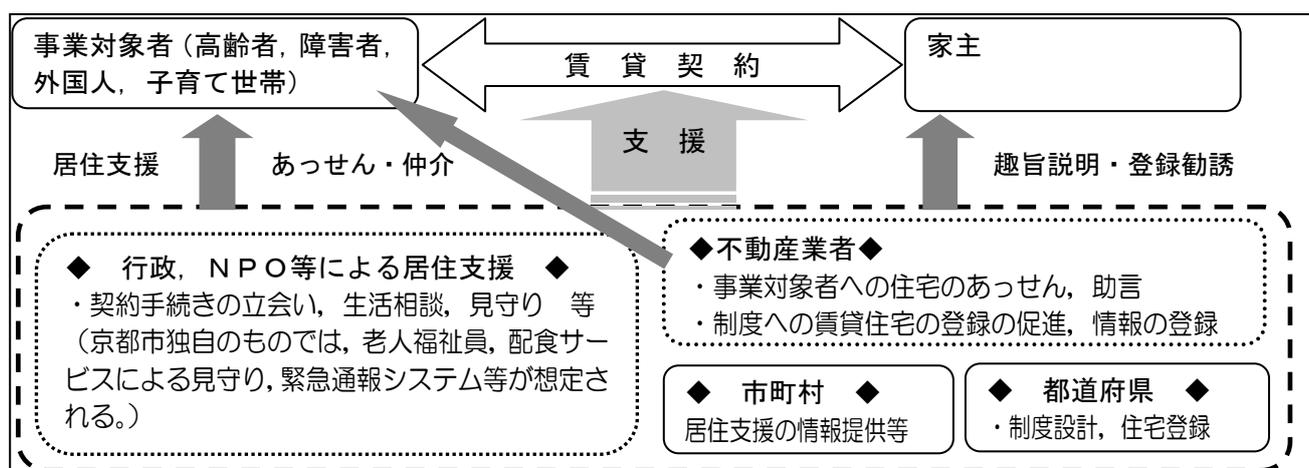
- あんしん賃貸支援制度
高齢者等を対象とする民間賃貸住宅への入居支援（川崎市の例）
- 終身建物賃貸借制度
- 高齢者向け優良賃貸住宅，高齢者円滑入居賃貸住宅
- 家賃債務保証制度
- 京都地域留学生住宅保証制度

1 あんしん賃貸支援制度

賃貸住宅への入居希望者が高齢者，障害者，外国人などの場合，「契約内容の理解不足」「家賃の支払いの滞り」「部屋内での病気，死亡」「生活上のトラブル」等が不安であるために入居拒否が行われることがある。

このため，家賃債務保証や居住支援事業の提供により家主の不安を解消した上で，「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い，高齢者等にはこれらの住宅，支援の情報を提供し，円滑な入居を促進する制度である。

<制度の概要>



（参考） 他自治体等の取組状況

・制度を開始している都道府県：13都府県

（岩手，宮城，東京，神奈川，愛知，京都，大阪，兵庫，奈良，広島，福岡，佐賀，鹿児島）

・居住支援の情報を登録している政令市：6市（川崎，横浜，京都，大阪，神戸，北九州）

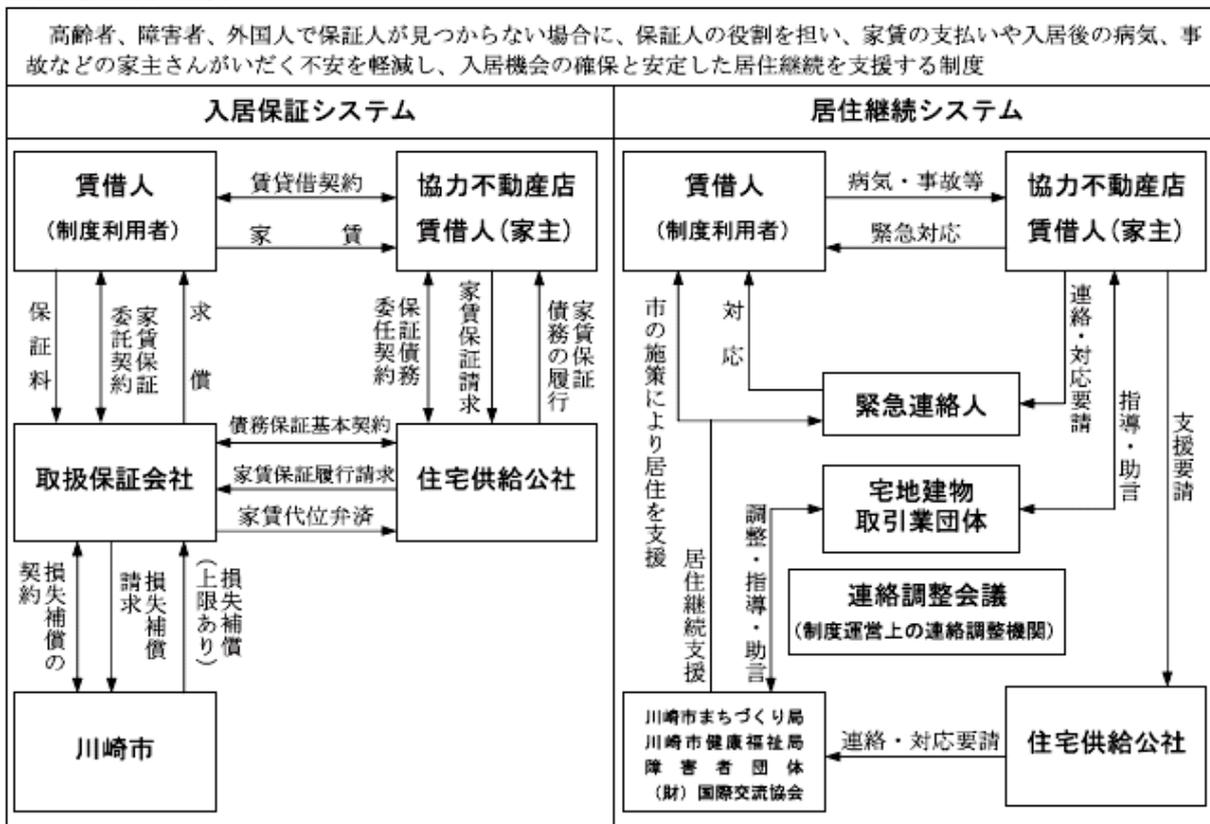
現時点では，居住支援情報として登録されているのは，そのほとんどが，自治体の福祉部局の窓口や住宅相談を実施している外郭団体等である。

■ 高齢者等を対象とする民間賃貸住宅への入居支援の例（「川崎市居住支援制度」）

アパートなどの民間賃貸住宅を借りる際、高齢者等で保証人が見つからない場合に、川崎市が指定する保証会社を利用することで、民間賃貸住宅への入居を支援する制度。家賃の滞納や原状回復費などの金銭的な保証を保証会社が行い、言葉の違いによるトラブル発生時の通訳派遣や障害者団体等による入居者の見守りなどの支援を川崎市や支援団体が行う。

あんしん賃貸支援事業のモデルとなった制度。

居住支援制度の概要



3 終身建物質貸借制度（生涯にわたって住み続けることが可能な賃貸借契約）

住宅の賃貸事業者がバリアフリー化された住宅を高齢者の生涯にわたって賃貸しようとするときに、賃借人が生きていく限り存続し死亡した時に終了する(相続性を排除する)、賃借人本人一代限りの賃貸借契約を結ぶことができる制度。（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく）住宅を賃貸しようとする事業者は、認可を受けて、高齢者に対し終身建物質貸借事業を実施。

○終身建物質貸借契約を活用できる者

- ・ 60 歳以上の単身高齢者
- ・ 60 歳以上の高齢者で同居者が配偶者若しくは 60 歳以上の親族であるもの又は当該高齢者と同居するその配偶者

○知事の認可を受けた賃貸住宅とは

- ・ 原則として 25m²/戸以上、バリアフリー
- ・ 権利金その他の借家権の設定の対価を受領しない
- ・ 家賃の全部又は一部を前払い金として一括して受領する場合には保全措置が講じられている

4 高齢者向け優良賃貸住宅，高齢者円滑入居賃貸住宅

①高齢者向け優良賃貸住宅（国土交通省HPより）

○目的

高齢社会の急速な進展に対応し，増大する高齢者単身・夫婦世帯等の居住の安定を図るため，民間活力を活用し，高齢者の身体機能に対応した設計，設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの早急な形成を促進します。

○内容

- ・民間事業者等による高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進します
- ・新築に加え，既存住宅等も改良して活用します。また，機構，公社の既存ストックも改良して活用します

【供給方式】

- ・高齢者向けの賃貸住宅の整備及び管理をしようとする者（都市再生機構及び地方公共団体を除く。）が都道府県知事等による規定を受けた供給計画に基づき供給する。

○対象要件

【施策対象】

高齢者（60歳以上）単身・夫婦世帯等（入居に係る収入要件なし）

【住宅の基準】

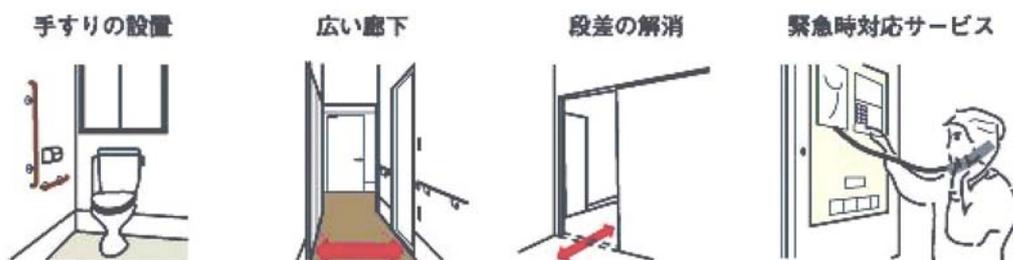
戸数：5戸以上

規模：原則として25m²以上／戸（居間，食堂等を共同して利用する場合には18m²以上）

構造：原則として耐火構造又は準耐火構造であること

- ・高齢者の身体機能に対応した設計，設備であること
- ・緊急時に対応したサービスを受けうること

○高齢者向け優良賃貸住宅のイメージ



②高齢者円滑入居賃貸住宅（財団法人高齢者住宅財団パンフレットより）

- **高齢者の入居を拒まない賃貸住宅**を、貸主に**登録**して頂く制度です。
- 住宅をお探しの**高齢者の方に**、安心・円滑に入居できる**賃貸住宅の情報**を提供します。
- **専ら高齢者世帯に賃貸する住宅**については、**より詳細な情報を提供**します。

高齢者円滑入居賃貸住宅

● 民間賃貸住宅市場においては、家賃の不払い・病気・事故等についての貸主の不安感から、高齢者が入居を拒否される場合があります。このため、高齢であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅をその貸主が登録し、その情報を広く提供する仕組みとして設けられた制度です。

高齢者専用賃貸住宅

- 高齢者専用賃貸住宅とは、高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する住宅として登録されたもので、より詳細な情報提供がなされるものです。
- 高齢者専用賃貸住宅として登録し、一定の居住水準等を満たすものは、
 1. 介護保険上の特定施設入居者生活介護の対象となりえます。
 2. 有料老人ホームとしての届出が不要となります。

登録

● 賃貸住宅の貸主に、都道府県知事または各都道府県の指定登録機関に、高齢者の方が、安心・円滑に入居できる賃貸住宅(高齢者円滑入居賃貸住宅)をご登録いただきます。

閲覧

- 登録情報は、都道府県・市町村の窓口およびそのホームページ、指定登録機関などで、見ることができます。
- 「登録住宅ご案内店」ステッカーを貼付の不動産業者の店舗、高齢者居住支援センターのホームページでも、登録情報の閲覧が可能です。



5 家賃債務保証制度（財団法人高齢者住宅財団パンフレットより）

- ・高齢者の家賃の不払いに対する家主の不安感を解消することにより、高齢者が賃貸住宅に入居しやすくすることを目的として創設。
- ・当初は「高齢者世帯」のみを対象として事業を開始し、その後平成17年9月より「障害者世帯」を、平成19年7月より「子育て世帯」及び「外国人世帯」を対象に追加。
- ・滞納家賃は6か月分、原状回復費用及び訴訟費用は9か月分を限度に保証を行う。

- 高齢者の家賃の不払いに対する貸主の不安感を解消するために、高齢者の家賃債務を保証する制度です。
- 60歳以上の方を対象とし、家賃の支払債務を高齢者居住支援センターが保証します。
- 連帯保証人の有無に関わらず、この制度を利用することが可能です。

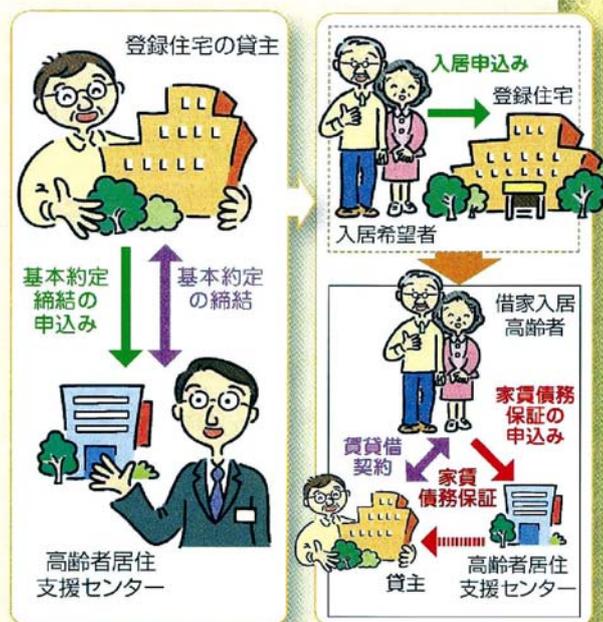
家賃債務保証制度の概要

- 対象住宅：高齢者円滑入居賃貸住宅として登録された賃貸住宅
- 対象者：登録住宅に入居の満60歳以上の高齢者（同居人についても配偶者を除き、原則60歳以上の親族に限ります。）
- 保証の対象：滞納月額家賃（共益費および管理費を含む）。
原状回復費用および訴訟費用
※家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合に限りです。
- 保証期間：原則2年ですが、賃貸借契約期間に合わせて変更および更新も可能です。
- 保証料：月額家賃（共益費および管理費を含む）と保証期間に応じた保証料を一括払いにてご負担（原則入居者負担）いただきます。

家賃債務保証制度の活用方法について

- 高齢者円滑入居賃貸住宅の貸主が、高齢者居住支援センターと基本約定を締結した賃貸住宅について利用できます。
- 連帯保証人の有無に関わらず家賃債務保証制度を利用することができます。
家賃債務保証制度を併用することで、連帯保証人の「金銭的保証」負担が軽減されることになり、連帯保証人が見つかりやすくなります。または併用することで、賃貸住宅経営をより万全なものとすることができます。
- 家賃債務保証制度は、賃貸借契約期間の途中からでも利用することができます。
- 家賃債務保証利用可能賃貸住宅は、高齢者居住支援センターのホームページで見ることができます。

※高齢者居住支援センターが債務履行した場合、後日借主は、貸主に支払った額および損害金について弁済していただきます。



6 京都地域留学生住宅保証制度

京都地域留学生住宅保証制度について

概要

この制度は、「京都地域留学生交流推進協議会」の構成員である府内の大学、京都府、京都市、地域国際化協会、関係団体等で構成する「京都地域留学生住宅保証機構」が運営するもので、外国人留学生が民間アパート等に入居するために必要な連帯保証人を機関保証により確保することを目的としています。

制度内容

(1)対象者

本機構に加盟している大学・短期大学・高等専門学校に、在籍または入学を許可された学生で、「留学」の在留資格を有する方、あるいは「留学」を取得することが確実な方です。同居者については、当該留学生と同じ大学に所属する留学生、あるいは当該留学生の家族(夫、妻等)のみ認めています。

(2)対象物件

対象となるアパートやマンションは、京都府内の物件で、原則として本制度協力業者または大学生協からのあっせん・仲介による必要があります。

*「協力業者」とは、本制度に賛同し、ご協力いただける不動産業者のことです。

(3)申請手続

連帯保証人の申請には、まず、留学生本人が大学に利用申込を行った上で、大学コンソーシアム京都にて申請手続を行うこととします。手続に必要な書類は以下の通りです。

- ①京都地域留学生住宅保証制度利用申込書(第1号様式)
- ②京都地域留学生住宅保証制度連帯保証依頼書(第2号様式)
- ③京都地域留学生住宅保証制度手続申請書(第3号様式)
- ④貸室賃貸借契約書
- ⑤留学生住宅総合補償加入者証(保証人控)

*契約書のみでは手続できませんので、ご注意ください。

(4)利用条件

当制度を利用するには、①本機構指定の「貸室賃貸借契約書」を使用すること、②(財)日本国際教育支援協会の「留学生住宅総合補償」に加入する必要があります。

(5)連帯保証

財団法人大学コンソーシアム京都を保証名義人として、留学生が家主と締結する貸室賃貸借契約について連帯保証します。ただし、連帯保証契約期間は、「留学生住宅総合補償」のそれに準じます。また、保証の範囲は敷金を充当した残余について、30万円を限度に次に掲げる項目に限ります。

- A. 家賃もしくは賃貸料および共益費
- B. 賃貸住宅等の修理または原状回復費用
- C. 行方不明時の家財等の処分経費

なお、「留学生住宅総合補償」については、以下の(財)日本国際教育支援協会のHPをご参照ください。

<http://www.jees.or.jp/crifs/daigaku.htm>

※財団法人大学コンソーシアム京都 HP より

資料10 既存住宅の流通促進における国の検討状況

■ 社会資本整備審議会 第22回住宅地分会資料（平成21年2月24日）

○消費者が安心して既存住宅を選択し、適切なリフォームを行うことができるよう既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場のための具体的な方策のあり方について国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して、平成21年1月30日付けで諮問がされた。

○現在、既存住宅・リフォーム部会が設置されたところであり、年内の答申を目処に審議が行われる。

■ 主な論点

1 賃貸住宅を巡る紛争の防止のための方策

（略）

2 賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決のための方策

（略）

3 民間賃貸住宅ストックの質の向上のための方策

・民間賃貸住宅ストックを有効活用していくために、その適正な維持修繕を促進するための方策を検討する必要があるのではないか。

・既存住宅ストックも活用しつつ良質な賃貸住宅を供給するために、持家の賃貸化の促進、定期借家制度の活用促進のための方策を検討する必要があるのではないか。

既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備について

<背景>

- ・「作っては壊す」社会からストック型社会へ（既存住宅の活用・流通へ）
- ・リフォーム市場の伸び悩み（消費者が安心してリフォームを頼める市場整備）

<現状の課題>

新築住宅に比べて、以下の点について十分ではない。

【既存住宅流通】

- ①既存住宅の品質や性能についての情報
 - ・構造や設備についての安全性、利便性等の情報
- ②既存住宅取得後の保証等
 - ・取得後の瑕疵や不具合に対する保証や保険

【リフォーム市場】

- ①リフォーム工事についての情報・妥当性
 - ・リフォーム前後のスケルトンやインフィルの品質、性能の情報
 - ・リフォーム工事内容の情報・妥当性
- ②リフォーム事業者に関する情報
 - ・安心して工事を依頼するための事業者に関する情報
- ③リフォームの見積内容や追加費用についての情報・妥当性
 - ・見積の妥当性や施工段階での追加負担についての情報・妥当性
- ④リフォーム工事に対する保証等
 - ・リフォーム工事後の瑕疵や不具合に対する保証や保険

<新たなビジネスの展開>

- ① リノベーションビジネス

既存住宅を、棟全体でトータルにリフォームし、新築に比べて割安で分譲。
- ② リフォームプラン付き中古住宅販売

既存住宅に、購入者の好みに合わせた複数のリフォームプランを付した中古住宅の分譲。
- ③ 地元工務店等による既存住宅の診断・トータルリフォーム（ホームドクター）

地域に密着した大工・工務店による日常的な診断、リフォーム等のサービスの提供

<新たな方策の検討>

- (1) 既存住宅の流通を促進するための仕組み
- (2) 消費者が安心してリフォームを行えるようにするための仕組み

資料11 中古住宅の流通促進に向けた取組事例（北海道中古住宅流通社会実験の概要）

（平成18年度北海道における中古住宅流通促進方策推進業務報告書）

○目的

- ・中古住宅市場が活性化するためには、中古住宅の調査手法や履歴保存内容（建設時・リフォーム時の工事データ等）、住宅性能と連動した価格査定、性能保証などしくみの構成要素である各種制度の整備を図る必要がある。
- ・中古住宅の流通が促進される住宅市場のしくみを想定し、そのしくみの実現に向けた各種制度を試行的に付与した上で、民間事業者が扱う具体の売買物件をモデルとして、現地調査、リフォーム、販売までを実際の市場を活用した社会実験により、想定したしくみの検証を行った。

○検証項目

- ① 建築時の記録の有無：建築過程の記録や設計図書の保存の有無を確認
- ② 現況調査：住宅検査人を道から派遣して現況詳細調査を実施
- ③ リフォームアドバイス：住宅検査人からの住宅診断書の提出と道からの性能向上リフォームに関するアドバイス
- ④ 性能向上リフォーム：現況調査の結果を考慮し、不足している性能向上リフォームを実施
- ⑤ 修繕・リフォーム履歴の保存：使用資材、工事写真、図面などの記録を作成しデータとして保存
- ⑥ 住宅性能表示：指定検査機関による既存住宅性能表示制度に基づく現況調査の実施
- ⑦ 住宅性能保証：第三者機関による瑕疵保証制度の活用や自社による保証の付与
- ⑧ 性能・仕様に基づく価格査定：「北海道版価格査定マニュアル」に基づく査定の実施
- ⑨ 金融機関への協力依頼：モデル住宅への金利優遇について、道から金融機関へ協力依頼
- ⑩ 見学会（オープンハウス）：完成後見学会での来場者アンケートの実施

○募集対象

次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- ① 札幌市内とその近郊又は旭川市内とその近郊にあること
- ② 建築基準法等の関係法令を遵守していること
- ③ リフォームによっても改修できないような重大な欠陥がないこと
- ④ 構法は、木造在来又はツーバイフォーであること
- ⑤ 基礎が鉄筋コンクリート造であること
- ⑥ 応募事業者が所有又は所有を予定している物件で、当募集によりモデル住宅として選定された後に改修に着工し、平成18年12月までに販売を予定していること

○実験結果

3件のモデル住宅による社会実験の結果は、以下のとおりである。

【しくみの検証結果について（概略）】

- ① 建築時の記録の有無
⇒建築過程の記録や改築の記録を保管している物件はなかった。また、設計図と現況に相違が見られた物件もあった。
- ② 現況調査
⇒現況調査を普及させるためには、短時間で効率的に調査を実施する必要があるため、調査項目は部位ごとにとまとめ、重要な項目に絞って調査していくことが重要。
- ③ リフォームアドバイス
⇒事業者へのリフォームに関する理解や関心が高まり、事業者へのヒアリングにおいても、アドバイスが有効であったとの意見が出された。
⇒再生住宅における明確な目標がないため、基準を達成するためのアドバイスや改修方法を普及させていくことが必要。
- ④ 性能向上リフォーム
⇒コストを意識した性能向上リフォーム手法の開発と普及が重要。

⑤ 修繕・リフォーム履歴の保存

⇒リフォーム工事では、新築工事以上に設計図書や施行現場の記録をとるという習慣が浸透しておらず、施工写真が不足している住宅もあり、今後、履歴保存の重要性についての普及啓発が必要。

⑥ 住宅性能表示

⇒一般の人にわかりやすく性能を伝える工夫が必要。

⑦ 住宅性能保証

⇒来場者アンケートの結果から、買い手の8～9割は「住宅性能表示」や「住宅保証」が付いている中古住宅を購入したいとの意向だが、重視することでは「立地、利便性」や「陽当り」等であった。

⇒また、中高住宅購入にあたっての不安は保証がないこと、という意見も数件あった。

⑧ 性能・仕様に基づく価格査定

⇒価格と品質の妥当性が判断できる環境整備を進めることが必要。

⑨ 金融機関への協力依頼

⇒通常の住宅ローンから0.2%の金利優遇で対応していただいた。住宅性能の向上を証明する材料として、工事中の記録はもとより、リフォーム後の性能測定値（断熱性能（熱損失係数）、気密性能（相当隙間面積））が効果を発揮。

⑩ 見学会（オープンハウス）

⇒リノベーションが、まだ十分に知られていないため、リフォーム途中の構造見学会といった、過程を見せる見学会により興味を持ってもらうといった取組の必要性も感じられた。

⇒来場者アンケートの結果から、消費者が中古住宅を購入する際の優先順位では、リフォーム後の外観やデザイン性を重視する声が高く、耐震性や気密性といった性能はその後に位置づけられている。

⇒中古住宅の販売方法については、アンケート回答者の約6割の方が「リフォーム・リノベーション工事をオーダーメイドで注文したい」と考えており、「完全にリフォーム・リノベーションをしてから販売してほしい」は約3割という結果。

【流通状況について】

モデル住宅第1号（買い手が決まらない）

：交通便利性のさほど良くない住宅地（最寄りのJR駅から徒歩16分）に位置しているが、駐車スペースとしては2台分を確保。ほぼ既存の間取りを活かし、（一部間仕切り変更）、設備や気密性・断熱性を更新し、構造部分の5年の瑕疵保証が付けられている。販売開始約2ヶ月半後には販売価格を2,247万円から2,180万円に下げたものの買い手決定に至っていない。

モデル住宅第2号（オープンハウスと同時に買い手が決まる）

：交通便利性のさほど良くない（最寄りの地下鉄駅からバスに乗り換え、バス停から徒歩2分）住宅地に位置する物件。エリアの同年代の中古住宅と比較すると若干高い価格設定だったが、構造と雨水の5年の瑕疵保証をつけ、デザイン性を打ち出した住宅にリノベーションしたことで、リノベーション住宅に興味を持つ、小さな子どもがいる若い夫婦世代等に共感を得られ、オープンハウスと同時に買い手が決まる。

モデル住宅第3号（社会実験当初から買い手が決まる）

：利便性の良い土地を探していた50代の夫婦が購入した。この物件のみ、社会実験に参加当初から、買い手が決まっていた物件。買い手は、希望のエリアに更地がなかったことから、希望の土地に立つ店舗付き住宅を購入し、自分たちの要望により専用住宅にリノベーションする手法を選択。

○考察

- ① 住まい手のニーズが取り入れられていない場合、販売価格を下げ、安さを魅力に売却しなくてはならない可能性がある。
- ② リノベーションについての消費者、事業者への普及啓発や支援が重要である。
- ③ 中古住宅流通においても、品質の確保に加え、住まい手のニーズを的確に反映できる市場の形成が重要

第1回京都市住宅審議会市場小委員会（参考資料）

社会実験におけるモデル住宅（住宅再生）の状況

| | モデル住宅 第1号 | | モデル住宅 第2号 | | モデル住宅 第3号 | |
|---|---|--|--|---|---|---|
| 住宅の概要 (従前) | 建築時期 | 昭和55年7月頃 | 建築時期 | 昭和55年10月頃 | 建築時期 | 平成4年10月頃 |
| | 新耐震基準 | × | 新耐震基準 | × | 新耐震基準 | ○ |
| | 構法・階数 | 木造在来・2階建て | 構法 | 木造在来・2階建て | 構法 | 木造在来・2階建て |
| | 敷地面積 | 177.62㎡ | 敷地面積 | 151.23㎡ | 敷地面積 | 144.07㎡ |
| | 建築面積 | 69.11㎡ | 建築面積 | 59.48㎡ | 建築面積 | 67.07㎡ |
| | 延床面積 | 97.45㎡ | 延床面積 | 96.98㎡ | 延床面積 | 133.32㎡ |
| | 断熱性能 | 3.5W/㎡・K | 断熱性能 | 3.41W/㎡・K | 断熱性能 | 2.22W/㎡・K |
| | 気密性能 | 7.4㎤/㎡ | 気密性能 | 13.02㎤/㎡ | 気密性能 | 4.78㎤/㎡ |
| | 設計者(新築時) | イワクラホーム | 設計者(新築時) | 虻川建築設計事務所 | 設計者(新築時) | 稲葉巧司建築設計事務所 |
| | 施工者(新築時) | イワクラホーム | 施工者(新築時) | 虻川建築設計事務所 | 施工者(新築時) | 札幌道栄建設 |
|  | |  | |  | | |
| 住宅の概要 (従後) | 事業者 | タニ升ビ 外&ホブ(株) | 事業者 | (株)アクシエ | 事業者 | (株)札都 |
| | 現地調査 | 日時：H18年7月18日10～16時 実施者：ハウスドクター、北総研、道庁 | 現地調査 | 日時：H18年8月9日9～12時 実施者：ハウズドクター、道庁 | 現地調査 | 日時：H18年8月9日14～17時 実施者：ハウズドクター、道庁 |
| | 性能リノベーション | 7月下旬～8月下旬 | 性能リノベーション | 9月上旬～11月下旬 | 性能リノベーション | 8月下旬～11月上旬 |
| | 販売価格 | 2,247→2,180万円 | 販売価格 | 2,380万円 | 販売価格 | 3,490万円 |
| |  | |  | |  | |
| | 長寿命 | <ul style="list-style-type: none"> 新耐震基準：適合 外壁：上張り 小屋組：既存活用 屋根：上張り 床組：既存活用 サッシ：断熱サッシ 設備：全更新 | 長寿命 | <ul style="list-style-type: none"> 新耐震基準：適合 外壁：張り替え 小屋組：更新 屋根：葺替え 床組：更新 サッシ：断熱サッシ 設備：全更新 | 長寿命 | <ul style="list-style-type: none"> 新耐震基準：適合 外壁：張り替え 小屋組：既存活用 屋根：葺替え 床組：更新 サッシ：断熱サッシ 設備：全更新 |
| | 安心・健康 | <ul style="list-style-type: none"> 段差：解消 シックハウス：対策済 換気：第3種 暖房：FFストーブ | 安心・健康 | <ul style="list-style-type: none"> 段差：解消 シックハウス：対策済 換気：第3種 暖房：電気暖房 | 安心・健康 | <ul style="list-style-type: none"> 段差：解消 シックハウス：対策済 換気：第3種 暖房：電気暖房 |
| | 環境との共生 | <ul style="list-style-type: none"> 断熱性能：2.5W/㎡・K 気密性能：2.14㎤/㎡ | 環境との共生 | <ul style="list-style-type: none"> 断熱性能：2.0W/㎡・K 気密性能：3.19㎤/㎡ | 環境との共生 | <ul style="list-style-type: none"> 断熱性能：1.4W/㎡・K 気密性能：1.52㎤/㎡ |
| | 面積変更 | なし | 面積変更 | 10㎡以内の増築 | 面積変更 | なし |
| | リノベーション費用 | 約700万円 | リノベーション費用 | 約1,100万円 | リノベーション費用 | 約1,100万円 |
| 性能表示 | 既存住宅性能評価書(JIO) | 性能表示 | JIOの住宅点検書 | 性能表示 | JIOの住宅点検書 | |
| 耐震証明 | 既存住宅性能評価書(JIO) | 耐震証明 | 自社発行の証明書 | 耐震証明 | 平成の物件の為、必要なし | |
| 住宅性能保証 | 構造5年(延長可) ※購入者が付ける | 住宅性能保証 | 構造5年(延長可) 雨水5年(延長可) | 住宅性能保証 | 構造5年(延長可) | |

■ あるべき住宅市場の実現に向けた8つの取組

- ・社会実験の結果等も踏まえ、信頼性が高く、住まい手のニーズに対応した住宅の流通促進に必要な「あるべき住宅市場のしくみ」として、課題を浮き彫りにし、その上で、課題解決に向けた今後の取組事項を次の8項目に整理している。
- ・現在、①については他事業で、②、③、⑧については具体化に向けて検討し、④、⑤、⑦については民間への働きかけを行っている。また、⑥については住宅保証検査機構が北海道内限定で「リノベーション検査保証制度」のサービス提供を行っている。

あるべき住宅市場のしくみと、その実現に向けた8つの取組

 : 他事業での展開

| しくみの構成要素 | あるべき住宅市場のしくみ | 社会実験を踏まえた課題 | 課題解決に向けた取組 |
|-------------------------------|--|---|--|
| 1 新築時記録 保管 | <ul style="list-style-type: none"> ・新築時の品質を記録で確認可能なしくみの浸透（公的機関の検査） <ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設住宅性能評価 ・住宅性能保証（北方型住宅サポートシステム） ・建築過程の記録 ・設計図書の保存 | <ul style="list-style-type: none"> ●隠れてしまう重要部分の、ポイントを押さえた記録が必要 ●竣工図の作成・保管が必要 | <p>① 新築市場への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築時の設計図書等、記録保存の推奨 ・一般的な北海道の住宅における施工記録方法の明確化 ・設計・建設住宅性能評価の普及・啓発 ・竣工図作成・保管の普及 ・北方型住宅サポートシステムの普及 |
| 2 現況調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・売買時やリフォーム時に必要な現況調査を受けることができる（主要部の目視、非破壊での検査） <p>（重要検査項目）</p> <ul style="list-style-type: none"> — 1 断熱性、2 防水性、3 防湿性 4 構造、5 換気、6 内外装劣化 7 設備 <p>（部位）</p> <ul style="list-style-type: none"> — 1.全体、2.基礎、3.床下、4.外壁 5.小屋裏、6.屋根、7.設備、8.屋内 9.雪処理、10.景観、11.設計図書 12.敷地境界 | <ul style="list-style-type: none"> ●調査項目（案）の内容の精査が必要 ●現況調査を行う住宅検査の資格制度の検討が必要 ●性能的に確かな調査の普及が必要 ●機械を使用した主要部分の検査を普及させるには、検査機器を検査機関や検査員が使える環境整備に向けた検討が必要 ●新築時設計図を紛失した住宅の救済方法の検討が必要 | <p>② 調査制度への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・性能を的確に調査できる現況調査項目の作成・普及 ・住宅検査資格者制度の構築 ・現況調査の普及促進 ・検査機器の貸し出し・購入支援等の検討・しくみの構築 ・新築時図面のない既存住宅への図面作成支援の検討 |
| 3 リフォーム アドバイス | <ul style="list-style-type: none"> ・必要なときに適切な性能向上リフォームアドバイスを受けることができる | <ul style="list-style-type: none"> ●目指す性能別アドバイス方法の明確化が必要 ●経験豊富な技術者からのアドバイスが受けられる体制整備が必要 ●道庁や北総研の持つノウハウの提供が必要 | <p>③ 北海道で流通させる住宅品質・性能向上リフォームへの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・性能向上リフォームアドバイザーの育成 ・性能向上リフォームアドバイス体制の構築 |
| 4 性能向上 リフォーム | <ul style="list-style-type: none"> ・目指すべき品質が明確であり、適切な方法で性能向上リフォームを実施することができる | <ul style="list-style-type: none"> ●北海道における再生住宅の品質基準の検討が必要 ●性能別、最適リフォーム手法の開発・普及が必要 ●新耐震基準適合、北方型住宅基準といった目指す性能別最適リフォーム手法の開発・普及が必要 ●耐震診断・改修に対する補助金・制度等の創設が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ・北海道で流通させる住宅品質の明確化 ・目標別リフォーム手法の開発 ・性能向上リフォームガイドブックの策定 ・性能向上リフォームの普及啓発 <p>「耐震改修促進計画」に基づく</p> <ul style="list-style-type: none"> —相談体制の整備 —情報提供の充実 —無料耐震診断、改修費用の助成検討 —耐震改修法の研究・技術開発 |
| 5 修繕・ リフォーム 履歴 保存 | <ul style="list-style-type: none"> ・品質を証明できる、ポイントを押さえた履歴の保存 | <ul style="list-style-type: none"> ●最低限必ず記録するポイントを示した施工記録ガイドラインの開発が必要 ●北方型住宅サポートシステム（既存住宅リフォーム版）の開発が必要 ●新築時から改修に至るまでの住宅経歴の保存方法の開発が必要 | <p>④ 履歴の保存への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工記録の項目・方法の明確化 ・災害記録の保存項目・方法の明確化 <ul style="list-style-type: none"> ・北方型住宅サポートシステム（既存住宅リフォーム版）の開発 ・新築から改修まで、トータルに活用できるシステムの開発 |

第1回京都市住宅審議会市場小委員会（参考資料）

| しくみの構成要素 | あるべき住宅市場のしくみ | 社会実験を踏まえた課題 | 課題解決に向けた取組 |
|---------------|--|--|--|
| 6 性能表示 | <ul style="list-style-type: none"> ・検査に基づく性能の表示 ・北海道の住宅で必要となる性能の表示 | <ul style="list-style-type: none"> ●既存住宅性能表示は全国統一の内容であり、北海道の住宅として必要な項目が入っていないため、北海道の住宅として必要な性能表示の検討が必要 | <p>⑤ 性能表示への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売り手、買い手、金融機関などの各主体にわかりやすい北海道の住宅性能表示内容の策定 |
| 7 性能保証 | <ul style="list-style-type: none"> ・主要な構造・雨水保証の普及 (既存住宅保証における重要項目) <ul style="list-style-type: none"> － 築年数ではなく、住宅性能による保証 － 所有者変更時の保証の引き継ぎ | <ul style="list-style-type: none"> ●ユーザー向け保証の選び方ガイドラインの作成が必要 ●「既存住宅性能表示」と「構造・雨水保証」の拡大が必要 | <p>⑥ 瑕疵保証への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築年数によらない品質に対する保証の実施 ・ユーザー向け、保証の選び方ガイドラインの作成 |
| 8 融資・税制 | <ul style="list-style-type: none"> ・築年数や土地価格ではなく、住宅の品質を重視した融資の実現 ・良質ストックに対する税制優遇 <ul style="list-style-type: none"> － 購入者への税制優遇 － 事業者への税制優遇 | <ul style="list-style-type: none"> ●耐用年限が延びるリノベーションを行った場合の情報開示方法の検討が必要 ●住宅性能による融資の実現に向けた検討が必要 ●融資は1度しか受けられないため、建物を購入後、リフォーム資金の融資を受けることは難しい ●税制優遇の認知度が低い ●売り手が耐震改修して売却しないと買い手が税制優遇受けられない ●不動産取得税：消費者は購入価格に上乗せされた分と、取得後の税金で、実質2回負担している | <p>⑦ 査定・金融・税制への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年限を延ばす改修の認知による建物価値評価の普及 ・ノンリコースローンの実現 ・税制優遇の認知度を高めることによる性能向上リフォームの促進 ・リノベーション物件に対する不動産取得税対象の適正化 |
| 9 価格査定 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能や保証等、住宅品質にもとづく価格査定 | <ul style="list-style-type: none"> ●「北海道版価格査定マニュアル」の内容を、目指すべき住宅の品質を評価できる内容にするための調整が必要 <p>評価項目例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工程写真の内容 ・ 新耐震基準の適合 ・ 住宅の性能(気密、断熱等)など | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「北海道版価格査定マニュアル」の内容更新による、品質や性能と連動した北海道版価格査定マニュアルの作成 |
| 10 住宅情報の提供 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅品質についての適切な情報開示 ・ わかりやすい住宅品質表示の実施 ・ 「性能向上リフォーム」と「表面的清潔さを目的としたリフォーム」の明確化 ・ 新築と中古の区別無く住宅品質で探すことのできる情報提供の実現 | <ul style="list-style-type: none"> ●消費者、金融機関等がリフォーム内容や性能についてわかりやすい表記・用語の統一等の検討が必要 ●住宅販売時の住宅性能表示方法の検討が必要 ●品質の良い既存住宅を流通させるためには不動産業者が性能の良い既存住宅やリノベーション住宅について理解を深めることが必要 ●新築・中古といった区別をすることなく、すべてを検索対象とし、その中から様々なキーワードにより検索することが可能な情報提供を行うことが必要 | <p>⑧ 情報提供への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム表現に関する適切な用語解説と普及 ・ 北海道住宅品質表示制度の構築 ・ 消費者・不動産業者・金融機関等に向けた住宅の品質や性能向上リフォームについての普及啓発事業の展開 ・ 新築・中古という区分ではなく、買い手のニーズに対応した品質を選ぶことができる情報提供体制の構築 |

資料12 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

※京都市内に事務所のある登録時業者数：56



※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。