

第4回不動産流通市場活性化フォーラム

円滑な不動産取引に必要な情報を
消費者に分かりやすくどう提供するか

住宅取引の情報開示制度
住宅産業界全体で協力が重要
世界の政策状況

清水英雄事務所株式会社

2012年 3月1日

不動産流通市場活性化・施主対策

- * 法律の改正（資産価値の見直し）
- * 法改正・**査定基準**の見直し
- * 施主への情報発信基準
- * 住宅表示制度（省エネ表示制度）等
- * 各事業者が施主へ向けての
アドバイス制度の確立
（不動産・建築業者・行政も含む）
情報共有・研修制度

施主の目

中古住宅選び
情報

保証や契約
アフター

不動産会社
店に入りづらい

消費者
施主

第三者機関
に相談

住宅会社
相談？

住宅の基準
がわからない

不動産流通市場活性化 中古流通時の消費者側不安

施主の目

- * 住宅基準・・・判断、評価、等の基準
- * 住宅性能・・・現在の状況判断
- * 住宅保証・・・第三者の評価・検査があるか
- * 省エネ性能・・・基準についてランク？
- * 各種設備・・・更新情報や交換時期案内
開示制度・表示制度・が求められる

不動産流通市場活性化課題

* 不動産会社の課題1.

- 業者間取引(住宅会社の声)
- 業法研修(法律研修・住宅研修は???)
- インスペクション制度……?アメリカでも?
- 中古住宅流通の評価基準
- 性能、エネルギー表示、設備劣化
- 宅建業法は対応できますが住宅制度が・・?

業者の心境

宅建業法
業法研修

住宅性能説明
がほとんどない

住宅研修
はほとんど
ない

不動産
会社

業者間でも大手
が安心

業者間取引に問題

書類関係不
備が多い

不動産流通業者の課題対策

1. 宅建業法の改正による活性化
2. 施主への情報提供基準
3. 不動産取引業者の
住宅研修も重要
(安全・安心・省エネ・環境)
4. 省エネ表示制度の確立
(エネパス・CASBEE・自立循環)

住宅行政施策との連携

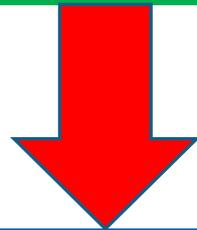
- ◆ **省エネルギー政策**
- ◆ **ロードマップとの連携**
- ◆ **減税**
- ◆ **住宅性能基準**
- ◆ **省エネ法改正**
- ◆ **CASBEE・自立循環住宅(評価ツール)**
- ◆ **エネルギー表示制度・1次エネルギー表示**

不動産流通には施策と連携が

イギリス住宅政策

2013年

ライフタイムホームズ・設計基準法スタート



2016年

ゼロエネルギー住宅法がスタート

設計基準



住宅性能基準



Lifetime Homes

2008年・イギリス政府の施策

- LifetimeHomesは生涯通してのもの、高齢者のためだけの基準ではない
- 生涯を通した住まいの基準
- これ以上ここでは住むことができないといった状況になるまでの住宅基準

2013年までに全ての新しい住宅はLifetime Homesの基準にしなくてはならない
16項目の設計基準

清水英雄事務所株式会社 2012年



ライフタイムホームズ

①浴室からトイレ、洗面所の
アクセスのしやすさ

②将来のための昇降機の準備

③将来のための寝室に行く
リフト台スペース確保

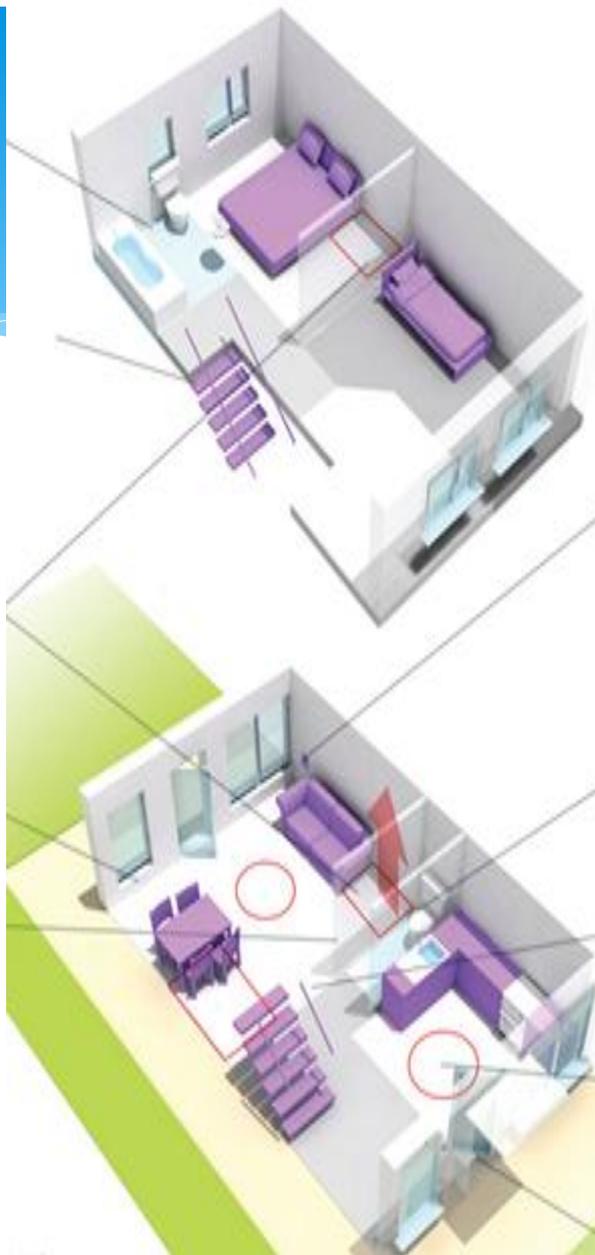
④窓台の高さ

⑤壁を取り除く配慮

⑥玄関と寝室のレベル

⑦玄関とリビングのレベル

⑧駐車場までの距離



16項目の評価基準

⑨浴室から寝室への移動器具
ホイストのルート

⑩コンセントの高さ

⑪アクセスしやすいトイレ入り口

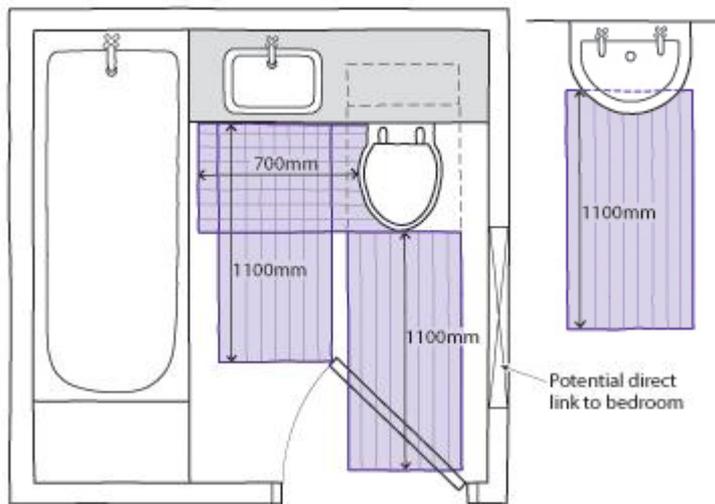
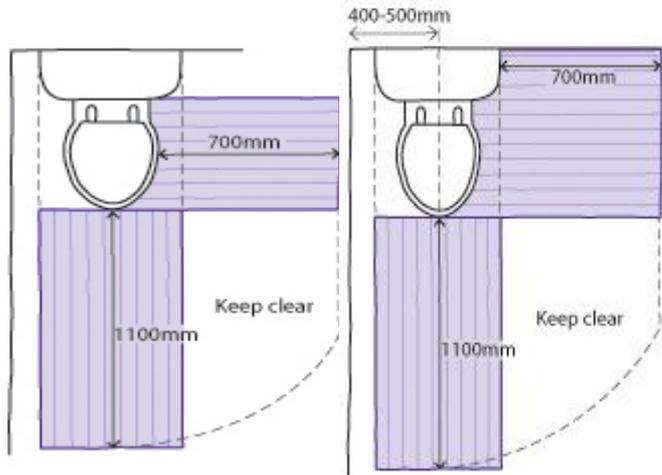
⑫車椅子利用者がアクセスしや
すい廊下とドア開口部幅員

⑬車いすが旋回できる1F
リビングの大きさ

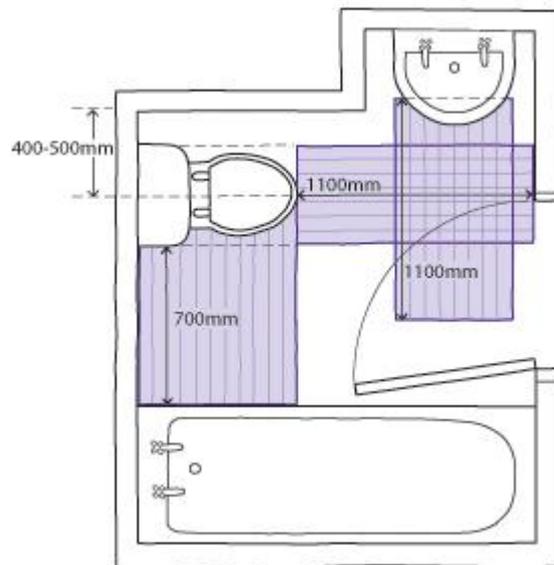
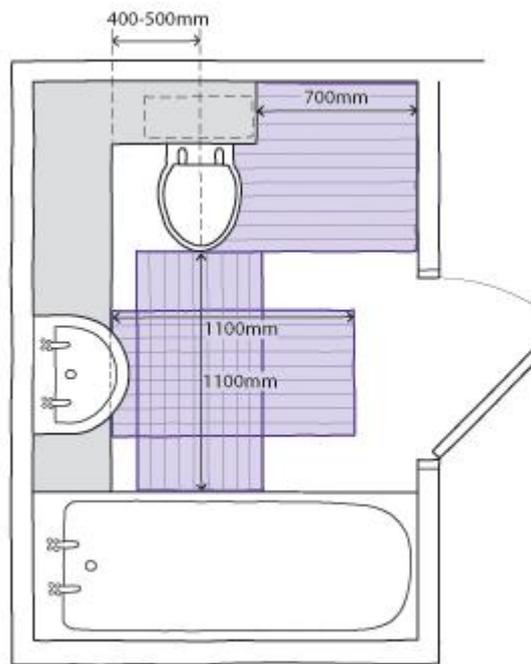
⑭玄関屋根設置と明るさの確保

⑮駐車場スペース幅3300

⑯玄関アプローチのしやすさ



洗面所は、浴室、WCと洗面器への接近の容易さを取り入れるように設計されていなければなりません



洗面所は、浴室、WCと洗面器への接近の容易さを取り入れるように設計されていなければなりません。

洗面所とWCの壁は、手摺りのような脚色をとることができなければなりません



90

90A



MINERGIE-P®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

Verein MINERGIE® / Association MINERGIE®

Dieses Haus erfüllt den von Kantonen, Bund und Wirtschaft getragenen

MINERGIE-P®-Standard für Gebäude.

Das Gebäude entspricht damit dem neusten Stand der Technik, mit dem ein ausgezeichnetes Komfortniveau bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

Das Gebäude darf als MINERGIE-P®-Haus bezeichnet werden.



Kanton Basel-Stadt
Amt für Umwelt und Energie

Nr. BS-002-P

SCHWEIZER SOLARPREIS 2008
PRIX SOLAIRE SUISSE 2008
PREMI SOLAR SVIZZER 2008
PREMIO SOLARE SVIZZERO 2008
Solar Agentur Schweiz / Agence Solaire Suisse

WERBUN

NEIN DA

GUY HOQUET
IMMOBILIER
RESEAU NATIONAL D'AGENCES PARTENAIRES

www.guy-hoquet.com

GUY HOQUET
L'IMMOBILIER
RESEAU NATIONAL D'AGENCES PARTENAIRES

01 45 23 10 10
B
A
R

L'immobilier actif

- Appartements
- Pavillons
- Terrains
- Locaux Commerciaux

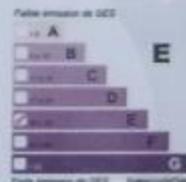
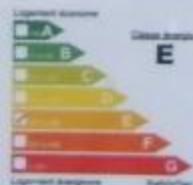
HORAIRE
Du lundi au vendredi
9h30 à 19h30
Samedi sur rendez-vous
01 45 23 10 10
01 45 23 10 10

3 pièces - Bld Poissonnière



840 000 €

Paris 9ème - limite 2ème. Au 3ème et dernier étage d'un bel immeuble, nous vous proposons un Appartement en parfait état comprenant un séjour, une cuisine dinatoire, deux chambres dont une suite parentale, une salle de bains avec wc et un grand dressing. Lumineux et ensoleillé. Calme. Au pied des commerces, restaurants, cinémas et du métro Bonne Nouvelle.



不動産流通市場活性化対策

■ 法改正・査定基準の見直し

■ 表示制度の確立(エネルギーパフォーマンス制度)

■ 不動産業界・不動産会社・・・住宅政策解説

■ 研修制度確立

■ 流通活性化には業界全体で

住宅産業界・・・工務店・住宅会社等への施策解説

伝達政策・・・流通・商社・団体

* 住宅産業界全体で共同体制

* WGの設立・普及・伝達・研修

■ 消費者向けの・・・説明会・・・

何を何がどうチェック等々を解説

施主が相談しやすいアドバイザー育成