

# 既存住宅の 省エネルギー性能表示制度に向けた 話題提供



代表取締役社長 佐井川 稔



**関東23社を展開する**  
**売買仲介業を主力事業**  
**とするグループ企業。**

株式会社 東宝ハウスフィナンシャル  
 株式会社 東宝ハウスNEXT

2023年12月 株式会社 東宝ハウス調布

# 不動産流通の売買仲介実績

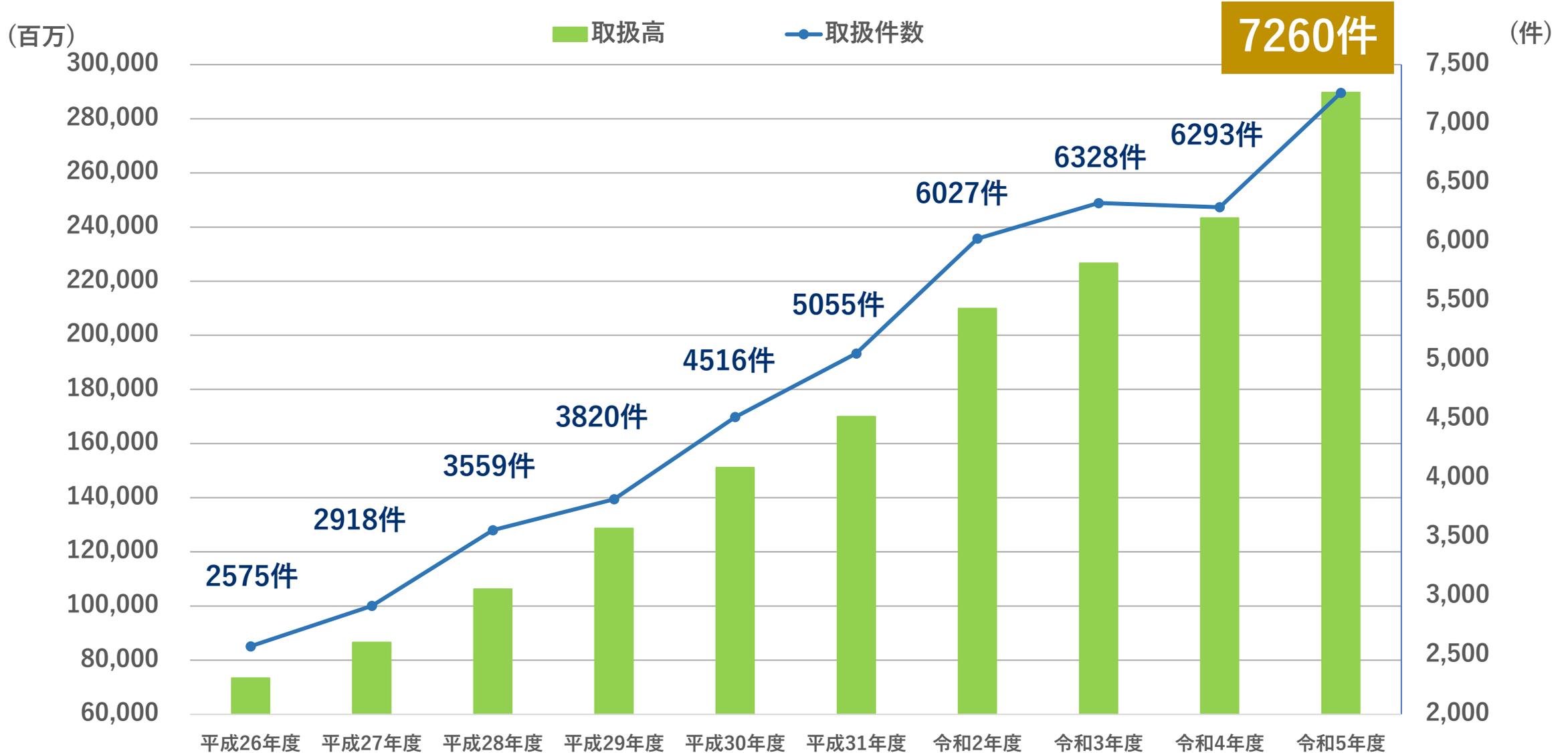
全国 **8** 位。

		手数料収入(百万円)		手数料割合(%)		店舗数		1店舗あたり 手数料収入
		金額	前年比	リテール	ホール	期末	前年比	金額(百万円)
1	三井不動産リアルティグループ	43,777	0.2%	-	-	287	-4	153
2	東急リバブル	43,608	9.3%	77.0	23.0	212	9	206
3	住友不動産販売	35,662	0.9%	-	-	233	-16	153
4	野村不動産ソリューションズ	23,256	3.8%	53.9	46.1	97	-1	240
5	三井住友トラスト不動産	11,680	-0.9%	-	-	69	-1	169
6	三菱UFJ不動産販売	9,871	3.1%	-	-	35	0	282
7	みずほ不動産販売	9,637	16.3%	-	-	49	0	197
<b>8</b>	<b>東宝ハウスグループ</b>	<b>6,694</b>	<b>18.4%</b>	<b>100.0</b>	<b>0.0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>335</b>
9	三菱地所リアルエステートサービス	6,251	59.6%	-	-	9	0	695
10	積水ハウスグループ	6,133	-6.1%	-	-	108	-6	57
11	大和ハウスグループ	4,521	0.7%	75.0	25.0	116	-3	39
12	住友林業ホームサービス	4,447	3.4%	-	-	43	-2	103
13	福屋不動産販売	3,834	1.2%	100.0	0.0	95	0	40
14	スターツグループ	3,641	44.7%	36.0	64.0	106	-1	34
15	大京穴吹不動産	3,548	-2.3%	-	-	70	-4	51
16	大成有楽不動産販売グループ	3,214	-15.7%	91.0	9.0	32	-3	100
17	近鉄不動産	2,998	1.2%	95.0	5.0	51	5	59
18	三菱地所ハウスネット	2,855	3.7%	-	-	39	2	73
19	リストインターナショナルリアルティ	2,408	16.0%	96.2	3.8	10	0	241
20	東京建物不動産販売	2,124	-10.2%	36.3	63.7	16	2	133
21	Megroup	2,098	0.3%	-	-	13	1	161
22	ポラスグループ	1,880	9.4%	100.0	0.0	61	2	31
23	中央日土地ソリューションズ	1,874	9.2%	16.0	84.0	7	0	268
24	長谷工リアルエステート	1,846	10.1%	-	-	50	6	37

主要不動産流通各社2023年度上半期  
(4~9月)の売買仲介実績

※(引用)2023年11月28日住宅新報

# 取扱高は約 4 倍 取扱件数は約 3 倍。



業績を伸ばせた理由 = ユーザーハピネス、購入後の暮らしの提案

東宝ハウスは、「住まい」を売って終わりの不動産仲介の会社ではない。

住まいという「モノ」と住まうという「コト」を通じて

「User Happiness」を叶えるためのコンサルティング企業 であること。

例) 子どもが高校・大学の時期でも住宅ローンを支払っていけるか？

35年ローンを組んだ際に、30年、35年後に支払いできる収入はあるのか？

などのライフシミュレーションを実施する

# 東宝ハウスの自社ホームページの検索画面（東宝ハウス川口の例）

川口市八幡木1丁目 中古戸建て



中古戸建て

販売価格：	<b>4,180</b> 万円(税込)		
所在地：	川口市八幡木1丁目		
交通：	埼玉高速線「南鳩ヶ谷」駅徒歩17分		
土地面積：	113.56m <sup>2</sup>	建物面積：	98.01m <sup>2</sup>
築年月：	2014年09月	間取り：	4LDK



物件詳細

資料請求

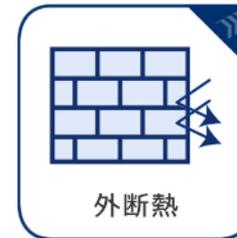
# アイコンの導入経緯と種類

## ■ 物件アイコンの導入経緯と効果

- ・ SUUMO等のポータルサイトに広告掲載する際に、文字の表示だけでは伝わりにくい
- ・ 物件の特徴が伝わりやすく、物件効果に繋がっていると思われる

## ■ 物件アイコンの種類 (アイコン数106)

### 省エネ関連



### その他の一例



# 省エネ改修済み物件の販売時の経験

高マンション

総戸数545戸の大規模マンション！充実の共用施設♪

クレストグランディオ横浜 456号室

PRICE  
4,180万円

FLOOR PLANS  
3LDK+W  
+スレージルーム

専有面積(専有) 70.43m<sup>2</sup>(約21.30坪)  
バルコニー面積 9.8m<sup>2</sup>(約2.96坪)  
アルコブ面積 0.5m<sup>2</sup>(約0.15坪)

J R京浜東北線「川崎」駅よりバス10分  
「末吉橋」バス停下車徒歩3分

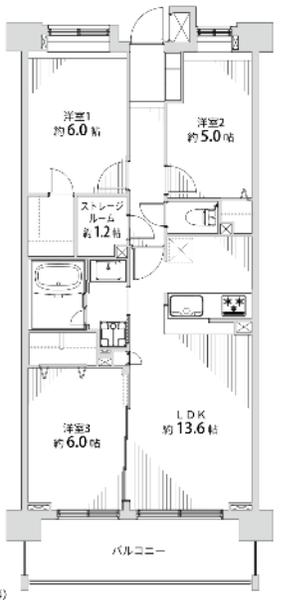


アフターサービス保証付  
(設備・部位別に最長3年)



主なリノベーション内容  
(令和4年7月7日以内完了)  
○キッチン(システムキッチン・W2100)  
○浴室(ユニットバス・13㎡)  
○洗面(シャワー・洗面・洗面・洗面)  
○トイレ(温水洗浄便座付トイレ)  
○エアコン(4基)  
○共進(照明器具、鏡、金具交換等)  
床・フローリング(硬質無垢山45、LDK、廊下)  
フロアタイル(玄関、洗面、トイレ)  
遮熱・クロロス  
インナーマージン(浴室ガラス(2分割)、室内クリーニング)  
※詳細は「リノベーション内容」をご覧ください。

FEATURE  
★クロスガーデン川崎...約450m / 徒歩6分  
★新緑見小学校...約750m / 徒歩10分  
★矢向中学校...約680m / 徒歩9分  
★エイビイ...約530m / 徒歩7分  
★ローソン...約460m / 徒歩6分  
★共用施設 (託児室・フィットネススタジオ・ヒーリングルーム等)



- 物件概要
- 物件所在地 横浜市鶴見区江ヶ崎町8-63
  - 土地権利 所有権
  - 土地面積 21,444.37㎡ (内持分4,151,792分の7,043)
  - 構造・規模 鉄筋コンクリート造7階建4階部分
  - 用途地域 工業地域
  - 築年月 平成18年2月
  - 総戸数 545戸
  - 分譲主 ㈱ゴールドクレスト
  - 施工会社 五洋建設㈱
  - 管理費 月額16,200円
  - 修繕積立金 月額7,000円
  - その他費用 無
  - 状況 空室
  - 引渡日 即可 (売代金支払後)
  - 管理形態 ナイスコミュニティ㈱ (全部委託管理・日勤)
  - 駐車場 空有 月額500円～3,000円 (令和4年6月30日現在)
  - 本棟設備 エレベーター・オートロック
  - 備考 事務所使用不可  
ペット飼育相談 (要承認・飼育規則有)
- ACCESS  
J R京浜東北線・東海道線・南武線  
「川崎」駅よりバス10分 「末吉橋」バス停下車徒歩3分  
または 南武線「尻手」駅より徒歩19分

※図面及び記載のリノベーション内容と実況が異なる場合は実況を優先させていただきます。 ※適宜注釈の表記があるものは床材単体の仕様である為、実況の建物ではこの仕様が見られない場合があります。 ※備前契約及び売買契約締結の際には、当社規定「反社会勢力の排除条項」が従約として準じます。 ※別途契約・利用料やチャージャー等の設備が必要な場合があります。

【R/Cコード】00216/22363MC

**住宅ローン減税 申請対象**  
(買取再販 **省エネ基準適合住宅**)  
借入限度額 4,000万円  
控除期間 13年間

※自己の居住の用に供し、一定の要件を満たす場合。  
※増改築等工事証明書を無償で発行します。  
※住宅省エネルギー性能証明書は有償にて発行します。

## ① 広告掲載

リノベーションの内容や、一部省エネ改修の情報を掲載

## ② 接客時

当時は省エネ改修に関する説明資料はなく、買取再販の売主に確認した内容を都度お客様に共有する状態

## ③ 購入決定時

省エネ含むリノベーション全体、冷暖房費の削減への評価に加え、住宅ローン減税の優遇がかなり喜んでいただけ

## ■ 住宅ローン減税の最大額

① **個人間売買**の中古物件 (省エネ基準 **適合なし**)  
2000万円 × 10年 × 0.7% = **140万円**

② **買取再販物件** (省エネ基準 **適合なし**)  
3000万円 × 13年 × 0.7% = **273万円**

③ **買取再販物件** (省エネ基準 **適合あり**)  
4000万円 × 13年 × 0.7% = **364万円**

③ - ① = 224万円    ③ - ② = 91万円    **減税額が大きい**

# 省エネの効果を説明できる勉強会を開催

省エネ改修物件の再販経験から、省エネについて学ぶ必要性を実感



2022年秋から再販売主(インテリックス社)による各支社ごとの研修会を実施

- ・販売図面での省エネ訴求方法
- ・省エネ基準適合住宅のローン減税のメリット 等を学ぶ

実際の省エネ物件内での研修会の様子



## 販売図面

家も家族もずっと健やか ~夏は涼しく、冬は暖かい。窓を開けなくても室内の空気はいつも新鮮~

エコキューブ

エコキューブで採用している設備機器など

エコキューブの仕組み

- ① 断熱材
- ② 内窓(樹脂製サッシ)
- ③ 熱交換換気システム
- ④ 高効率エアコン

住宅ローン減税 申請対象 (既存住宅 省エネ基準適合住宅)

借入限度額 3,000万円  
控除期間 10年間

ローン減税対象の場合はアイコン表示

このマークの位置に熱交換換気システムが設置しています。

## 2024以降の住宅ローン減税について

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期間を4年間延長する。

2024年度以降は、省エネ基準適合住宅に満たさない買取再販物件は、現行と同じく既存住宅となり**限度額が2000万**までとなります。

借入限度額	取得再販	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円
		既存住宅	省エネ基準適合住宅	3,000万円
控除期間	新築住宅・買取再販	省エネ基準適合住宅	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)	
	既存住宅	その他の住宅	10年	
所得要件		2,000万円		
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認: 40㎡(所得要件: 1,000万円))		

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。  
 ▶ 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期間を2年間延長。  
 \* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。  
 ▶ 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。  
 ▶ 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

# 中古物件の省エネ化に関する現状と今後の普及に向けて

## 【消費者の省エネ意識】

売り手・買い手ともに省エネ意識は決して高くないが、昨今の電気・ガス代高騰で高まりは感じる

## 【仲介事業者の立場から】

省エネに関する「広告表示」や「重要事項説明」は、手間や業務が増えるので、積極的にやってほしいとは言いづらいが、国の政策としてしっかりやるなら、ハザードマップのように義務化する、あるいは、消費者と事業者にメリットを作らないと、意識の高い一部の会社以外の仲介事業者は積極的には取り組まないと感じる

## 【積極的に取り組むためには】

CO2削減、では、売り手・買い手の意識は高まらない。金銭的にお得といえることが望ましい。  
「光熱費の削減額」「住宅ローン控除」「補助金」等を合わせて「支払いトータルでみるとお得」を分かりやすく伝えられると、積極的に取り組む事業者が増えるのではないか？

※課題と感ずること

正確な省エネ性能を出すためには設計図面が必要と思うが、中古の売買時点では、売主側の手元にほぼない平成築以降の物件でも、新築時に設計図書が買い手に渡っていないのではないか？

中古マンションは、広告時点では管理組合からの入手が困難なケースが多い。

「住まい」のもっと先へ。



**TOHO HOUSE**

東宝ハウスグループ