

紙
上
研
修「安心R住宅」制度(H29.11.6公布)
について

国土交通省 住宅局住宅政策課

「特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程」(「安心R住宅」制度)が平成29年11月6日に公布されました(平成29年12月1日施行)。今回は、この「安心R住宅」制度の概要と、宅地建物取引業者に期待される役割等について解説します。



1 制度創設の背景

わが国が本格的な人口減少、少子高齢化を迎える中、既存住宅流通の活性化は、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果、ライフステージに応じた住みかえ円滑化等の観点から、重要な政策課題です。一方、わが国の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、平成25年時点で14.7%であり、流通シェアが8割を超えるアメリカやイギリスなどと比べて極めて低い状況です。このため、平成28年3月に改訂した新たな住生活基本計画においても、今後の住宅政策の中心をなす課題として既存住宅流通市場の活性化を位置付けており、平成37年には市場規模を倍増(平成25年：4兆円→平成37年：8兆円)させるといった目標を掲げています。

既存住宅流通が増加しない背景には、耐震性や雨漏り、設備の老朽化といった品質に対する不安があること、内外装が汚い、設備が古いといった見た目の汚さ、及び選ぶための情報が少なく判断できないといった情報が不足していてわからないこと等から既存住宅を検討したけれども購入を思いとどまっている人が多いことがあります。

既存住宅流通市場の活性化のためには、既存住宅の質の向上、適正な評価、安心して取引できる環境の整備等のこれまでの取組に加えて、不安・汚い・わからないといった従来の既存住宅のイメージを払拭し、消費者が住みたい・買いたいと思う「新しいイメージの既存住宅」を選択できるようにしていくことが必要です。

このような背景から、国の関与のもとで、事業者団体が、インスペクションを実施済みであるなどの要件を満たした既存住宅に標章付与を行う特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度(「安心R住宅」制度)が創設されました。

2 制度の概要

(1) 団体登録制度の仕組み

国は、「安心R住宅」の標章及びそれを付与できる既存住宅の要件を設定し、その上で標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾します。事業者団体は、「汚い」のイメージを払拭するための「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」及び標章の使用について、事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員である事業者に対して当該ルールを遵守していただくための指導・監督を行います。事業者は、登録団体から標章使用の許諾を得た上で、「安心R住宅」の要件に合致した住宅について、団体の基準やルールに則り広告時に標章を使用することができます(図表1)。

登録団体から標章使用の許諾を得た事業者が既存住宅の広告に国が定めた統一の標章(上のロゴ)を使用することにより、消費者は「安心R住宅」の標章を目印に「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようになります。

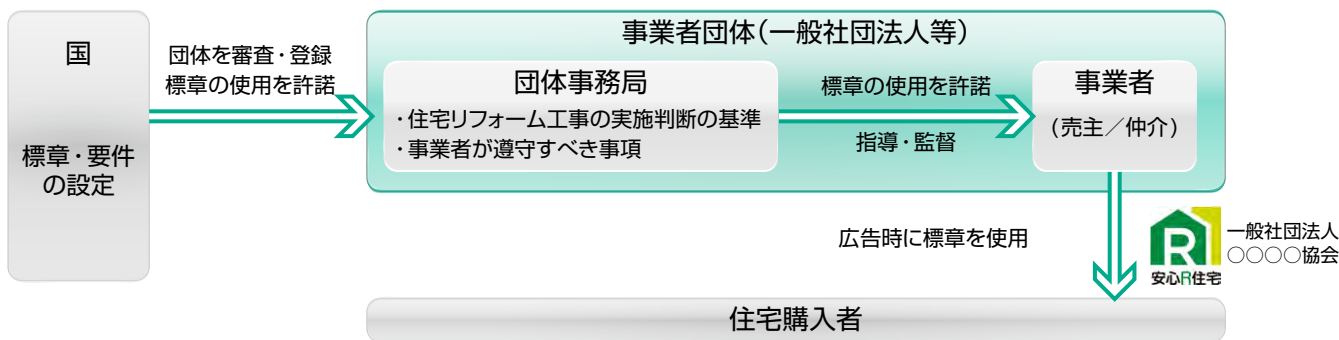
(2) 「安心R住宅」の意味

「安心R住宅」の「安心」は、昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること、及びインスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。また、「安心R住宅」の「R」は、Reuse、Reform、Renovationを意味しています。

(3) 「安心R住宅」の要件

「安心R住宅」は、不安・汚い・わからないといった従来のいわゆる「中古住宅」のイメージを払拭するため、①基礎的な品質があり「安心」できること、②リフォーム工事が実施されて

図表1●団体登録制度の仕組み



図表2●「安心R住宅」の要件

① 「不安」の払拭	耐震性	・現行の建築基準法の耐震基準に適合するものまたはこれに準ずるもの ※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの	
	構造上の不具合・雨漏り	・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること ※2 ※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること	
	共同住宅の管理	・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること ※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う	
② 「汚い」イメージの払拭	・事業者団体ごとに「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること ※4 リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること		
③ 「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示		
	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
		維持保全の状況に係る情報 (戸建て住宅または共同住宅の専有部分)	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
		保険または保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
		省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
		共用部分の管理に係る情報 (共同住宅等のみ)	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体ごとの独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類等		

いて「きれい」であること、③情報が開示されていて「わかりやすい」ことを要件としています。(詳細は図表2参照)

①「不安」の払拭→基礎的な品質があり「安心」

- ・新耐震基準等に適合していること。
- ・インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していること(ただし、購入者が既存住宅売買瑕疵保険の加入を希望しない場合は、加入しなくても可)。
- ・共同住宅等の場合は、管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること。

②「汚い」イメージの払拭→リフォーム工事が実施されていて

「きれい」

- ・リフォーム工事によって従来の既存住宅のイメージが払拭されていること。
- ・リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案があること。
- ・外装・主たる内装・水廻りの現況写真を閲覧できること。

③「わからない」イメージの払拭→情報が開示されていて「わかりやすい」

- ・広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示されること。

(4)「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

本制度における登録団体は、適正な運営を確保するため

に必要な体制及び資力を有する一般社団法人等を対象としています。安定的かつ継続的に本制度が運用される体制として、原則として社員等の数が100者以上であって、うち宅地建物取引業者が50者以上であること、設立後2年以上の業務実績を有していること、2年連続赤字でないこと及び債務超過またはそのおそれがないこと等を要件としています。

登録団体は、次の業務を行います。

①「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定

従来の「中古住宅」の「汚い」イメージを払拭するための「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」(部位または設備に応じた取替の時期の目安、点検項目等のうち必要なもの)の設定。

②構成員が守るべきルールの設定・研修

標章の使用を希望する構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項を定め、構成員に対して研修等を実施。

③構成員の審査、指導、監督

構成員に対する既存住宅の広告における標章の使用の許諾を行い、構成員が守るべきルールを遵守させるための指導、助言、勧告、勧告に従わない場合にあっては標章の使用の許諾の取消または除名その他の措置。

④相談対応

住宅購入者からの相談または苦情への対応。

⑤運営状況等の報告

毎事業年度の終了後3ヶ月以内に、構成員に対する標章使用許諾実績、構成員から提出された「安心R住宅調査報告書」の受理状況、構成員に対する措置の状況、相談等への対応状況、研修等の実施状況、その他報告事項(構成員、住宅購入者の評価等)について国に報告。

⑥情報の公表

相談窓口の連絡先、標章の使用の許諾を得た構成員の情報、構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項、住宅リフォーム工事の実施判断の基準をホームページ等にて公開。

(5) 構成員の業務

登録団体の構成員が「安心R住宅」の標章を使用する場合は、次の業務を行います。

①標章の許諾申請

登録団体から標章の使用の許諾を得る(許諾は登録団体の登録の有効期間まで有効)。

②「安心R住宅」の要件への適合

・売主と専属専任媒介契約または専任媒介契約を締結し、

「安心R住宅」として広告することに関して売主の承諾を得る。

・「安心R住宅」の要件を満たすことを確認し、「安心R住宅調査報告書」を作成する。

・「安心R住宅調査報告書」を作成後、速やかに登録団体へ写しを提出する。

③広告販売

・登録団体が定める「構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項」を遵守し、広告を行う。

・住宅購入者へ「安心R住宅調査報告書」を交付する(来店時または内見時)。

・住宅購入者の求めに応じて、詳細情報の開示を行う。

・リフォーム提案がある場合は住宅購入者へのリフォーム提案を交付するとともに、当該提案に基づく住宅リフォーム工事を実施することができる住宅リフォーム事業者のあっせんその他の援助を行う。

・住宅購入者に対し、当該住宅の外装、主たる内装、水廻りの画像等を提供する(広告上に掲載でも可)。

・「安心R住宅」であるとして指定流通機構のシステム「レイズ」へ登録するにあたり、「備考欄」に「安心R住宅」の標章を使用する旨を記載した上で、「広告転載区分」欄を「広告可能(要連絡)」として登録する。

・客付業者に標章を使用させる際は「構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項」等の特記事項へ位置づけた書面により広告掲載・宣伝告知の承諾を行う。

④報告書の保存

「安心R住宅調査報告書」を3年間保存する。

⑤業務報告

毎事業年度の終了後1ヵ月以内に、業務状況(本制度に対する住宅購入者の評価等)を登録団体へ報告する。

(6) リフォーム提案の要件

「安心R住宅」は、登録団体ごとに定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致したリフォーム工事を実施することが必要です。リフォーム提案とは、「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に適合させるためのリフォーム工事を実施する場合の対象の部位または設備、数量、費用に関する情報、リフォーム工事後のイメージ写真等を記載するものです。

リフォーム提案の要件として、当該既存住宅の規模等(設備のサイズ、面積等)を勘案し、住宅リフォーム事業者等が作成したものであること、設備等のグレードは現状と同等品以

図表3●標章を使用して広告する際に表示すべき事項

	表示内容	インターネット 広告 ※1	新聞折込チラシ 新聞・雑誌広告※1
1	以下の説明文を表示すること。 「安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に 適合した既存住宅のことです。」 「詳細は、○○(登録団体)までお問合せください。」	○	○ ※2
2	「リフォーム工事済み」または「リフォーム提案付き」である 旨を表示すること。	○	△
3	外装、主たる内装、水廻りの写真等を表示すること。	○	△
4	以下の事項について、それぞれ「有」「無」「不明」の別を表示すること。 ・建築時の情報 ・維持保全の状況に係る情報 ・保険または保証に係る情報 ・省エネルギーに係る情報 ・共用部分の管理に係る情報(共同住宅等である場合に限る)	△	△

- ※1 ○:表示必須、△:表示できるスペース・文字に数制約がある場合には省略可。
- ※2 複数の物件に標章を使用する場合は、まとめて1ヵ所に記載することとしても差し支えない
- ※3 物件の特徴を記載するスペース、備考欄等に記載するほか、上記内容を含む画像として表示しても差し支えない。

また、客付業者として「安心R住宅」の標章を広告で使用する際にも、上記のルールを守ることが必要です。客付業者が「安心R住宅」として広告を行う際は、元付業者から安心R住宅調査報告書を受領し、

上とし、「費用に関する情報」(材料費、労務費その他の経費を含んだもの)、設備のイメージ(写真等)が含まれていることが必要です。また、住宅購入者が望む場合は、原則として「費用に関する情報」の範囲内でリフォーム工事を実施できる住宅リフォーム事業者のあっせんその他の援助を行うことが必要です。なお、購入者の判断により、リフォーム提案の内容のリフォーム工事が実施されなかったとしても、差し支えありません。

(7) 標章を使用する際に守るべきルール

登録団体の許諾を得た上で「安心R住宅」の要件を満たす既存住宅に関する広告で標章を使用する際は、次のルールを守る必要があります。

- ・登録団体が定める「標章の使用の許諾を得た構成員が遵守すべき事項」を遵守すること。
- ・標章に登録団体名を併記すること。
- ・「安心R住宅」の標章を使用して広告する際に表示すべき事項を表示すること(図表3)。
- ・「安心R住宅」に係る情報の提供以外の目的で使用しないこと(名刺等での標章の利用は不可)。
- ・登録団体の名称、相談等の窓口の連絡先及び利用方法を説明すること。
- ・複数の団体に加入している宅地建物取引業者は、物件ごとにいずれの登録団体の構成員として表示するかを選択すること(一つの物件に表示する標章に併記することができる登録団体名は、いずれか一つとすること)。
- ・国と関係がある事業者が取引主体となっていると誤認されるおそれのある広告の表示及び国が構成員と共同または構成員を後援していると誤認されるおそれのある広告の表示をしないこと。

標章の有効期間は売買の契約日、売主との媒介契約の終了期限の満了日、リフォーム提案の有効期限または既存住宅売買瑕疵保険の加入に必要な検査の有効期限のいずれか早い期日までとなります。

◆ 国土交通省ホームページ「安心R住宅」制度について [URL http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html)

住宅購入者に交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて、元付業者と連携し、情報の内容を開示することが必要です。なお、客付業者が標章の使用を望まない場合は、標章を使用せずに広告することは差し支えありません。

(8) 施行時期

平成29年11月6日に告示(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程)が公布されており、同年12月1日より標章の使用を希望する事業者団体の登録申請の受付を開始しております。なお、「安心R住宅」の標章を使用した既存住宅の流通は、平成30年4月から開始されます。

3 宅地建物取引業者に期待される役割

本制度では、既存住宅に関する情報を幅広く収集し、適切に消費者へ提供することが重要です。

また、本制度の内容及びインスペクション(建物状況調査等)、既存住宅売買瑕疵保険等の関連制度の内容についてよくご理解いただき、消費者に的確に提案できるようにすることが必要です。さらに、宅地建物取引業者のみならず住宅リフォーム事業者等の関連事業者等が連携することにより、リフォームの実施やリフォーム提案を適切に行えるようにすることも重要になります。

これらの取組を通じて、既存住宅の魅力が向上し、消費者が「住みたい」「買いたい」と感じる既存住宅の流通の拡大が見込まれます。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3