

# 「安心R住宅」の推進について

2017年4月28日

### （安心R住宅とは）

国土交通省は2月28日、インスペクションや情報提供などが十分行われ、消費者が安心して購入できる良質なストックとしての既存住宅にシグナリング効果を付与し、その仲介・流通の促進を図ることを目的に、わかりやすい商標を設けることとし、このたび、商標制度の通称を「安心R住宅」とすることを決定したと発表した。「安心R住宅」が備えるべき要件について、下記図表のような原案を示したうえで、3月29日から4月28日までの期間、パブリックコメントに付し、夏ころをめどに手続の詳細を定め、商標を付与する事業者団体の登録を開始する段取りだという。ここで付されているRとは、既存住宅が充足すべき reuse（再利用）、reform（改良）、renovation（改装）の共通の頭文字をとったものである。

商標を付与する既存住宅は、多くの消費者が中古住宅に対して抱えている「①不安」「②汚い」「③分からない」といったイメージを払拭し、消費者が安心して購入するために備えるべき基礎的な要件を充足していることを表示するものである。

### （安心R住宅が満たすべき要件）

まず第一に、不安の払拭の観点からは、①耐震性を有すること、②建物状況調査（インスペクション）を実施済みであり、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであることが必要とされている。

第二に、汚いイメージの払拭の観点からは、事業者団体が「汚いイメージの払拭」に関する基準を定め、その基準に適合していることとすること、外装、主たる内装、水回りの現況の写真等を情報提供することが必要であるとされている。この場合、部位に応じて原則的な取替時期等の数値基準やチェック項目による審査の仕組み等を定めることが想定されているが、それに依らない場合は、リフォームプラン（参考費用を含む）を提示することで「リフォームプラン付住宅」として登録することが想定されている。

第三に、わからないイメージの払拭の観点から、①新築時の遵法性や設計図書などの情報、②過去の維持管理に関する情報、③保険・保証に関する情報、④省エネに関する情報、⑤共同住宅の共用部分の管理に関する情報について、広告時点における情報の有無、不明の開示が必要とされている。

現段階での「不安の払拭」及び「汚いイメージの払拭」の各項目は柱建てにとどまるものもあり、詳細な要件は明確ではないことに加え、「わからないイメージの払拭」については「有」、「無」、「不明」の三択に留まり、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うことはされているものの、あらか

はじめ開示が求められる蓋然性が高い項目については、具体的内容を織り込んでおくべきであろう。（図表1）。

（図表1）

消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する事業者団体の登録制度(案)の概要		資料3										
<b>1. 『新しいイメージの既存住宅』の要件</b>												
(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性を有すること<sup>※1</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>※1. 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和56年6月1日以降に着工したもの</li> <li>・ 昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>										
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず<sup>※2</sup>、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること<sup>※3</sup></li> <li>※2. 建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点で当該箇所の改修が完了しているものを含む</li> <li>・ 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可</li> <li>※3. 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</li> </ul>										
(2) 「汚い」イメージの払拭		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者団体毎にいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合していること<sup>※4</sup></li> <li>※4. 部位に応じて適切な取替時期等の数値基準や、チェック項目による審査のしくみ等を定めることを想定するが、それによらない場合は、リフォームプラン(参考費用を含む)を提示することで「リフォーム付き住宅」として登録することを想定する(参考となる数値の目安を提供することについては今後検討)</li> <li>外装、主たる内装、水廻り<sup>※5</sup>の現況の写真等を情報提供すること</li> <li>※5. キッチン、浴室、洗面所、トイレ</li> </ul>										
(3) 「わからない」イメージの払拭		<p>下記について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと</p> <table border="1"> <tr> <td>新築時の情報</td> <td>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、設計図書に関する情報</td> </tr> <tr> <td>過去の維持管理の履歴に関する情報 &lt;戸建て住宅又は共同住宅専有部分&gt;</td> <td>維持管理計画に関する情報、点検・診断履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報&lt;戸建て住宅のみ&gt;、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報</td> </tr> <tr> <td>保険・保証に関する情報</td> <td>構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(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&lt;戸建て住宅のみ&gt;等)</td> </tr> <tr> <td>省エネに関する情報</td> <td>断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報</td> </tr> <tr> <td>共同住宅の共用部分の管理に関する情報</td> <td>管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報</td> </tr> </table>	新築時の情報	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、設計図書に関する情報	過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅又は共同住宅専有部分>	維持管理計画に関する情報、点検・診断履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報	保険・保証に関する情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(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)	省エネに関する情報	断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報	共同住宅の共用部分の管理に関する情報	管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報
新築時の情報	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、設計図書に関する情報											
過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅又は共同住宅専有部分>	維持管理計画に関する情報、点検・診断履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報											
保険・保証に関する情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(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)											
省エネに関する情報	断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報											
共同住宅の共用部分の管理に関する情報	管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報											
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目												
団体毎に定める項目		「汚い」イメージの払拭に資する基準、その他流通支援等の情報										
<b>2. 『新しいイメージの既存住宅』を提供する事業者団体の要件</b>												
事業者団体の定義	一般社団法人等											
事業者の指導、監督	団体として守るべきルールを定め、構成する事業者がルールに基づいて行う業務に対して指導、監督を行うこと(研修等も含む)											
相談窓口の設置	購入予定者等からの相談窓口を設置すること											
運営状況等の報告	商標付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国へ報告すること											

(注) 国土交通省資料による

（安心 R 住宅構想の課題）

特に重要な耐震性については、住宅の建築時期による判断がベースにされているが、建築時期による定型的判断だけでは適法性が明確にはならないことに加え、その後の震災の発生、改修の実施等の履歴をどうフォローし、評価に反映するのか、また、構造・設備基準については、スケルトン・インフィルを区分し、基礎、構造部、屋根など目視では確認しづらい躯体の性能がどの程度明確になるのか、設備部分の更新容易性、更新時期、更新費用をどの程度明らかにできるのか、近い将来義務づけが想定される省エネレベルをどこまで示すのかなど今後に残された検討課題は少なくないと思われる。特に事業者団体に基準の設定が委ねられている(2)の「汚い」イメージの払拭については、適合し易いお手盛りの基準にならないよう客観性を確保し、本制度に対する信頼性が裏切られることのないようにしてほしい。提出されたパブリックコメントを丁寧に分析し、所期の目的である真に消費者が安心して購入できる、真実性の裏付けを持った汎用性の高い仕組みを目指してほしい。

昨年改正された改正宅建業法では、建物状況調査（インスペクション）の有無を通じて消費者の既存住宅購入における合理的な選択を可能とする方途が講じられたが、当土地総合研究所に設けられた「不動産流通に関する研究会」（座長、前川俊一前明海大学教授）が提言した報告書（2017年3月）においても、インスペクションと物件告知書との相互の補完をどうすべきかという課題に加え、住宅設備の更新容易性の確保、不動産仲介業者の reuse, reform, renovation への積極的関与の必要性が提言されており、この意味で、今回の安心R住宅構想は、建物検査（インスペクション）をてこに、消費者が安心して購入することのできる住宅の要件を網羅的にとらえようとする、当研究所の研究会報告と軌を一にするものである。既存住宅流通の活性化対策に大きな厚みを加えるものとして、今年夏頃をめどに確定する「安心R住宅」構想の出来上がりの姿に期待したい。

（荒井俊行）