

「特定既存住宅情報適用事業者団体登録制度」（以下「安心R住宅制度」という。）に関する国土交通大臣告示が、2017年11月6日に公布され、本年12月に施行、2018年4月から安心R住宅に係る標章使用が開始される運びになった。今回はこの安心R住宅制度について、その概要を説明しよう。

まず、「安心R住宅」の「安心」とは、①建築基準法に基づく建築確認を昭和56年6月1日以降に受けた耐震基準等に適合する既存住宅であること、②建築状況調査（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、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既存住宅であることという2つの要件を満たす住宅であることを意味している。

「R」は既存住宅の有効利用に配慮した既存住宅であることを意味しており、具体的には「Reuse」（再利用）、「Reform」（改装）、「Renovation」（改修）を表している。

既存住宅の不安、汚い、わからない（図表1）といった従来のマイナスイメージを払しょくし、購入希望者が、住みたい、買いたいと思うような既存住宅購入の条件を整え、不安を安心に代え、新耐震基準などの基礎的な品質基準に適合した住宅であることを保証する他、汚いイメージを消し去るため、原則、既存住宅購入前のリフォームの実施を前提とした売買とし（買主側の自由度等を確保するため、リフォームが実施されない場合にも、リフォーム費用情報を含むリフォーム提案書が用意されている必要がある）、さらに、これまでは既存住宅に係る各種情報が事前に十分開示されていない場合が多かったため、購入者が実態を十分把握することを断念することも少なくなかったが、既存住宅売買に伴うこうした先入観・悪印象を打破するため、既存住宅の広告時に、建築時の検査済証、点検等の改修記録等の保管状況を示すほか、購入予定者の求めに応じ、詳細情報を提供しできる体制を整備し、不幸にしてトラブルが生じた際には、安心R住宅の登録事業者団体の相談窓口がトラブル解決の対応に当たることを担保して、購入者に安心を保障することとし、国の関与のもとで、以上のような要件に適合した既存住宅に、国が定めた標章が使用できる仕組みを創設するものである。

（図表1）既存住宅を選ばなかった主な理由（複数回答：単位％）

①好みに合う既存住宅がなかった	38.0	⑥耐震性に不安がある	17.8
②価格が妥当か判断できない	31.3	⑦長く住むつもりである	16.2
③想定以上に既存住宅価格が高かった	21.9	⑧新築住宅の方が気持ちが良い	14.2
④リフォームやリノベーション費用が高 くつきそう	20.8	⑨見た目がきれいでない	13.3
⑤設備の老朽化が不安	18.8	⑩水回りが古い・汚い	12.0

（注）1. 平成28年10月、国土交通省がインターネット調査会社のモニターに対するアンケートを通じて実施（回答者数=1180人）

2. ①、②は情報の不足、③、④は価格の不安・不透明性、⑤、⑥、⑦は品質の不安、⑧、⑨、⑩は見た目の汚さを表している。

（安心R住宅制度の概要）

安心R住宅は、従来の既存住宅に対して抱く購入予定者のマイナスのイメージ、即ち、「品質が不安」、

「見た目が汚い」、「情報が少なく品質、性能がわからない」といった不満に対応するため、「基礎的な品質を満たし安心である」、「リフォーム工事が実施され（又はその確実な見通しが立ち、汚さを解消できる）、「必要な情報が開示され品質・性能がわかりやすい」状況を、販売開始段階で明確にするものである。購入を決める段階での重要事項説明よりも早い時期に、広く、品質・性能保証に資する情報提供がなされることに大きな意味があろう。来年4月に施行される改正宅建業法の目指す行き着く先を、いわばデファクトスタンダードとして先行整備する意欲的な施策であると評価したい。多くの事業者団体の参画が期待される。

(図表2)「安心R住宅」の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> • 現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 事業者団体毎に「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	「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 <戸建て住宅又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
		保険又は保証に係る情報	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)、登録団体毎の独自の取組(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	

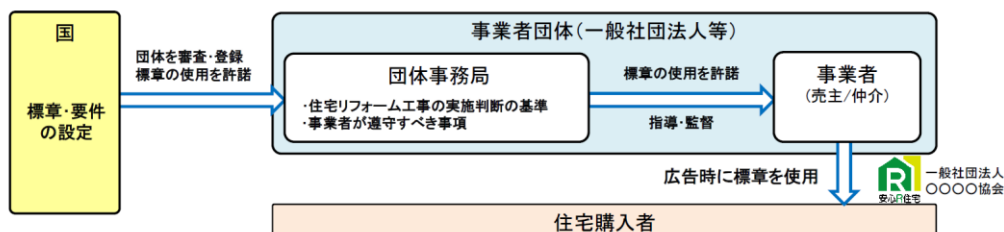
(既存住宅に安心R住宅の標章を使用させる制度の仕組みについて)

国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を図表2のように設定しており、これを基に、標章を用いて既存住宅の仲介等の業務を行うことを希望する事業者団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。事業者団体は「特定既存住宅情報提供者団体登録規程」が定める図表3-1, 3-2の要件を満たさなければならない、登録の有効期間は3年である。事業者団体は、リフォームの基準等について事業者が守るべき具体的なルールを自ら設定し、団体の構成員である事業者を指導監督し、事業者は、要件に適合した既存住宅について、団体の基準やルールに則っていれば、広告時の標章として使用できるようにするというものである。

(図表 3 - 1)

既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。
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、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォーム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を設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

団体の要件	本制度の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※ ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告

5

(図表 3 - 2) 団体登録の主な要件

項目	備考
①一般社団法人であること	・社員等(注1)に宅地建物取引業者を含むこと
②事業の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有していること	・社員等(注1)の数が概ね100者以上(内宅地建物取引業者が50者以上) ・設立後2年以上の業務実績(設立前の任意団体等において一定の業務実績がある場合は、業務実績の内容を勘案した上で、2年以下でも可) ・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
③定款又は規約において本制度に係る業務を行う旨を定めていること	・構成員に対する標章の使用許諾、許諾を得た構成員(注2)が遵守すべき事項の設定、住宅リフォーム工事の実施判断の規準の設定・相談等への対応、研修の実施、構成員の指導・監督等
④許諾を得た構成員が遵守すべき事項が、事業の的確かつ円滑な実施のために適切なものであること	・住宅購入者が本制度を通じて安心して既存住宅を購入できるように、登録団体が構成を指導・監督するために定めるもの ・「特定既存住宅情報提供事業者登録制度の標章の仕様について」の内容が的確に反映されていること
⑤住宅リフォーム工事の実施判断の規準の内容が既存住宅の価値の増加に有益であると認められるものであること	・従来のいわゆる既存住宅の「汚い」イメージを払しょくするために定めるもの
⑥住宅購入者からの相談等に応ずるための体制が十分に整備されていること	・電話による相談受付を基本とし、FAX、メール等の活用も可 ・窓口開設の日時は、相談件数等を配慮し、相談者に不便の内容にすること

(注) 1. 社員、組合員若しくは会員又はこれらの者に準ずるもの

2. 宅地建物取引業者である社員等

(安心R住宅制度への期待)

安心R住宅制度は、同時期に施行される改正宅地建物取引業法によるインスペクション制度や既存住宅瑕疵保険制度の定着を先導する役割が期待されるものであり、取引される既存住宅が新耐震基準を満たし、インスペクションの実施を前提に、計画的なリフォームへの対処やその後のアフターサービスの

保証が織り込まれる取引がデファクトスタンダードとなり、本制度が既存住宅の購入者のニーズに沿う市場のシグナリング効果の発揮を通じて、既存住宅市場の差別化を先導することが強く期待される。国においても、図表4のとおり、様々な安心R住宅の普及促進事業支援策が用意されている。

そのために当面、制度の成否を左右する次の2点の課題について指摘したい。第一はリフォーム対応である。安心R住宅の要件の一つとして、買主の好みへの適合性を考慮して取引段階ではリフォームは行わず、リフォーム費用を含むリフォーム計画を明らかにすることをもって安心R住宅の要件を満たすとされているが、これが、どの程度のリフォーム工事内容とそれに対応する費用見積りの精度を維持できるかである。リフォームが将来に先送りされることで、計画や費用が厳密性を欠き、購入者の期待に応えるため過大なリフォーム計画が過小な費用で実現できるかのような幻想を与えるようなものにならないよう、基準の明確化、積算費用の妥当性の確保等に配慮が必要である。

第二は相談のアフターサービスの在り方である。購入者側の十分な相談に応ずるためには、元になる基礎資料の収集・蓄積が重要である。売主側の建築確認検査済証、物件状況報告書、住宅履歴書、修繕履歴等の確保が極めて重要であり、そのための対応をどうするかについては本制度の運用上のみならず、既存住宅市場の条件整備の面からもさらに検討が必要であろう。更に、専門的な相談窓口は各団体に委ねるのではなく、国交省を通じた専門集団との協力提携関係も視野に入れるべきではないだろうか。

第三に本制度には将来の既存住宅市場のデファクトスタンダードの熟度があがれば、それに合わせて安心R住宅の基準自体もレベルアップを目指して変更される素地があることである。その意味では、今回はとりあえず既存住宅に対する最低限の安心に確保に力点を置いた結果、長寿化の柱となるべき躯体に比べ耐用年数の短い設備の更新の容易性を確保するための基準、省エネ住宅基準等が明示的に織り込まれていないことが大きな課題であろう。この面での手当てを将来どうするのか、制度のスタートにあたってその位置づけを明確にしておくことが重要であろう。

(図表4)

住宅ストック維持・向上促進事業(良質な住宅ストック形成のための)【安心R住宅版】

平成29年度予算
975百万円の内数

別紙3

○現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。

○長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環

【市場において】良質性を評価できる仕組みが整備されない

【住宅所有者等が】維持管理・リフォームをしない

【個々の住宅の】良質性が評価されない

○良質な住宅が適正に評価される好循環

【市場において】良質性を評価できる仕組みが整備される

【住宅所有者等が】維持管理・リフォームをする

【個々の住宅の】良質性が評価される

3. 事業概要

【事業主体】安心R住宅制度に係る告示に基づき登録を受ける予定又は登録を受けた団体等により構成される協議会等

【対象住宅】安心R住宅

【補助対象・補助率・補助上限】

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率:定額】

- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知等

(2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】

①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率:定額】

- ・インスペクションの実施
- ・住宅履歴の作成
- ・瑕疵保険への加入(中古流通・リフォーム時に限る)
- ・維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)

②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率:1/3】

- ・各登録団体が定める「リフォーム工事の実施判断の基準」に適合させるために行うリフォーム

【注意事項】

- ※公募開始時期は安心R住宅制度に係る告示の公布と同時期を予定しています。
- ※事業の提案申請については随時受付を行い、都度審査結果の通知を行います。
- ※詳細については、募集要領を必ずご確認ください。

2. 事業イメージ

<関係主体が連携した協議会等>

建築士

・新築、リフォームの計画、設計

検査・履歴業者

・インスペクション
・住宅履歴の蓄積・管理

↑ 一体的な仕組み ↓

工務店

・新築、リフォームの施工
・維持補修

企画者(プロデューサー)

・既存住宅の商品化、ブランド化をプロデュース

金融機関

・ローン商品で住宅の良質性を評価

↑ 一体的な仕組み ↓

良質な住宅ストックによる市場の良循環を促す維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み

維持向上・評価等

- 長期優良住宅
- 住宅性能表示
- 瑕疵保険
- インスペクション
- 住宅履歴等

流通・金融等

- 実質的な残存耐用年数の評価
- 買取保証
- 借上保証
- 割引金利
- 融資可能額の拡大
- ノンリコースローン
- リバースモーゲージ等

(荒井俊行)