

安心R住宅

既存住宅を「住みたい」、「買いたい」へ
新たな既存住宅の流通制度がスタート
“不安、汚い、わからない”を払拭

既存住宅に関する新たな制度が始まりました。既存住宅につきまとう“不安、汚い、わからない”という負のイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」と思えるようにすることが目的です。

既存住宅が持つマイナスイメージを解消し、消費者が安心して既存住宅を購入できるように新たな制度「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度」（安心R住宅）がスタートしました。

既存住宅は、新築住宅に比べて安い、実際の住宅を見て検討できる、リフォームによって自分のニーズにあわせられるなど、新築住宅とは異なる魅力を持っています。

しかし、品質や不具合などに対する不安、経年による見た目の汚さや設備の古さ、選ぶための情報の少なさなどにより消費者から敬遠されるケースもあります。

つまり、「不安」「汚い」「わからない」というマイナスイメージが強いのです。

そこで国土交通省が、これらのイ

メージを払拭し、既存住宅を「住みたい」「買いたい」と思えるよう、これらの不安をクリアできる既存住宅に表示を行う制度を創設しました。

この制度は、宅地建物取引事業者を会員に持つ事業者団体が国に「特定既存住宅情報提供事業者」として登録し、同団体の定める基準・事項に適合する既存住宅には、会員である事業者が「安心R住宅」標章を利用することを許可します。

**不安、汚い、わからない
3つのイメージを払拭**

「安心R住宅」の対象となる要件は「不安」「汚い」「わからない」という3つの負の「イメージの払拭」ごとにまとめられています。

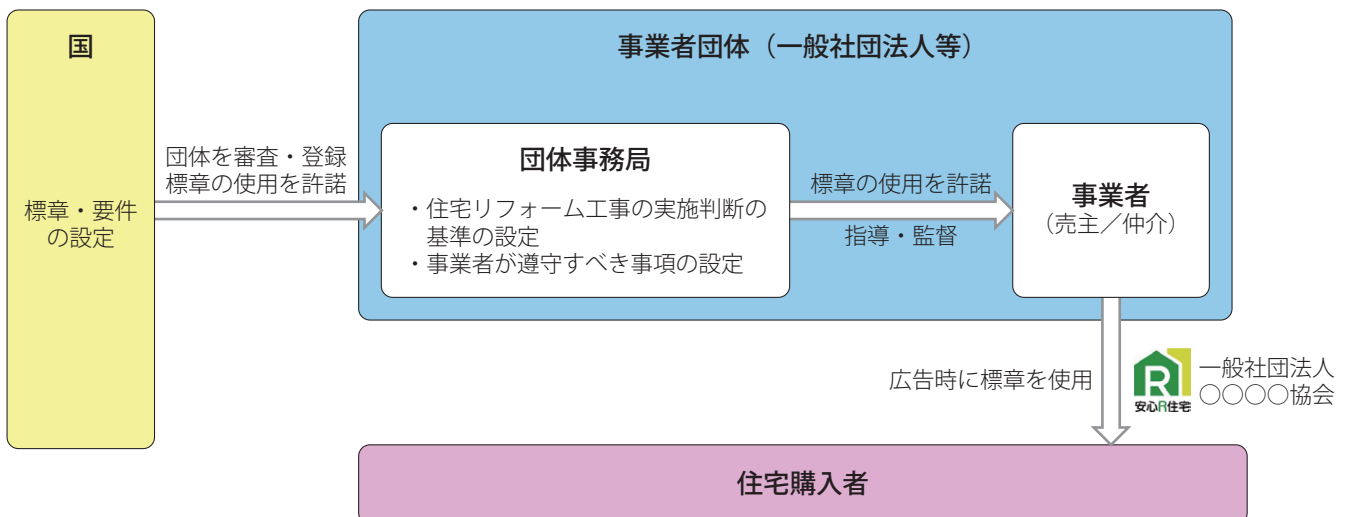
「不安」については「耐震性」を備えることを要件とするほか、建物



状況調査（インスペクション）を実施し、構造上の不具合や雨漏りが認められないことを求めています。

「汚い」については、事業者団体ごとにリフォーム工事の基準を設定して、基準に合致したリフォームを実施し、既存住宅の「汚い」イメージを払拭すること、実施しない場合は提案書（費用情報も含む）を作成し、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者のあっせんを行うことを求めています。外装、内装や水

「安心R住宅」の標章付与のイメージ



まわり設備については、現況が写真で確認できるようになります。

また、「わからない」については、事業者に対して、消費者に対する情報提供を求めています。その住宅に関する書類の保存状況などを記載した書面「安心R住宅調査報告書」を作成・交付し、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示するもので、具体的には過去の維持管理状況や省エネ性などについて「有」「無」「不明」で知ることができます。

既存住宅の購入を不安なく 制度の広がりに期待

この「安心R住宅」の普及を後押しするため、2018年度から優遇税制が用意されました。

これまで「買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置」により、買取再販における事業者の不動産取得税は築年数に応じて一定額が減額されてきました。2018年度はこの制度が拡充され、安心R住宅の場合は敷地に係る不動産取得税も減額となります。

また、「住宅ストック維持・向上促進事業」において、「安心R住宅」の登録団体などを対象に補助が行われます。

一般消費者が安心して既存住宅を選択する事が可能となり、既存住宅の流通促進、流通前後のリフォームの促進にも繋がると考えられます。「安心R住宅」が普及することで、住宅需要者の選択肢が広がることは

間違いありません。

今、事業者が既存住宅に新たな魅力を付加するリノベーション物件が人気です。また、一般消費者が比較的安価な既存住宅を購入し、好みの住まいへとリノベーションする動きも活発になっています。

既存住宅は、新築を建てる資金が足りないからという理由だけで消極的に選ばれる時代ではなくなってきました。積極的に既存住宅を購入し自分らしい暮らしを実現する場とする、そんな魅力あるものへと変わってきているのです。

こうした既存住宅を不安なく選ぶことができる一つのツールとして「安心R住宅」の普及が期待されます。

「安心R住宅」の要件と概略

(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 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 ・外表、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	<p>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</p>		
「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、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	
	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等		

出典:国土交通省