

**「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する
事業者団体の登録制度(=『安心R住宅(仮称)』)(案)について
(参考資料1)**

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行うしくみ(=『安心R住宅(仮称)』)を創設する。

従来のいわゆる「中古住宅」

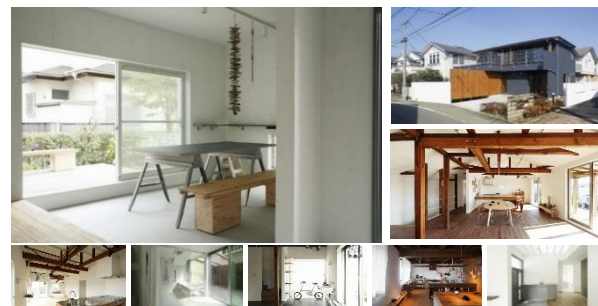
「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「住みたい」「買いたい」既存住宅

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

＜今後のスケジュール案＞

平成29年3月

3月下旬

夏頃

検討会を踏まえた
制度案のとりまとめ

パブリックコメント

制度を確定
実施にあたっての詳細な手続き等を決定

告示
制定

団体登録の開始

既存住宅ならではの良さ

- ◇新築に比べて安い
- ◇実際の住宅を見て検討できる
- ◇あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇リフォームによって自分のニーズに合わせられる



従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージ

- ◇「不安」
品質が不安、不具合があるかも
- ◇「汚い」
見た目が汚い、設備が古い
- ◇「わからない」
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>
広告を見ても詳細写真等、
選ぶための情報が少ない

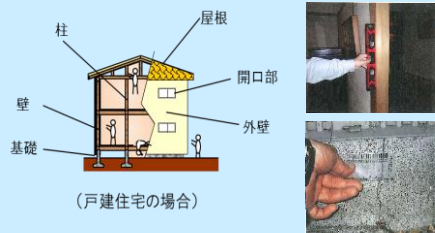


安心R住宅(仮称)

基礎的な品質があり「安心」

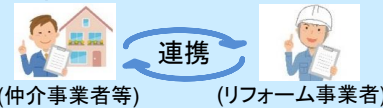
- ◇耐震性がある
- ◇インスペクションの結果、
構造上の不具合及び雨漏りが認められない

<インスペクションのイメージ>



リフォームが実施されていて「きれい」

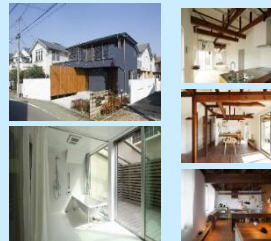
- ◇リフォームによって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォームにかかる費用やリフォーム後のイメージがわかる等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

<現況の写真イメージ>



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォームの内容等を確認できる等

情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に情報の有無が開示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示

情報提供シート	
・設計図書	⑤
・設備点検	⑤
・修繕	⑤
・保険	⑤



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかがわかる等

相談できる

- ◇事業者団体が相談窓口を設置している

<相談窓口イメージ>



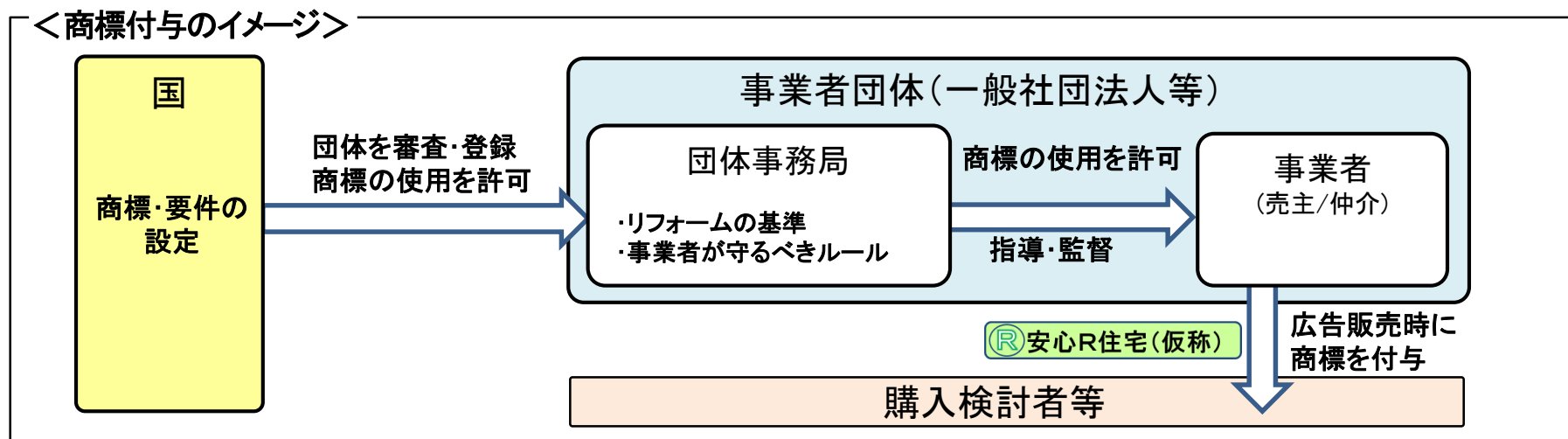
- ・トラブルがあっても相談できる等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

◇『安心R住宅(仮称)』の対象となる住宅の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性を有すること※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日以降に着工したもの 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 		
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> 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※2、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※3 ※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 ・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 ※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		
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> 事業者団体毎にリフォームの基準を定め、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、参考価格を含むリフォームプランの情報を付すこと ※4 部位に応じて原則的な取替時期等の数値や、チェック項目等を参考までに提供することを検討 ・建築後極めて短いものはリフォーム不要			
(3) 「わからない」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> 外装、主たる内装、水廻り※5の現況の写真等を情報提供すること ※5 キッチン、浴室、洗面所、トイレ			
	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、購入検討者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと			
	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	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・診断の履歴に関する情報(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	
その他	団体毎に任意で実施するその他流通支援の取り組み等の情報			

- 国は、『安心R住宅(仮称)』の商標及びそれを付与できる住宅の要件を設定する。
その上で、商標の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、商標の使用を許可する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び商標の使用について事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員の事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に合致した住宅について、団体の基準やルールに則って広告販売時に商標を付与することができる。



◇ 『安心R住宅(仮称)』の対象となる住宅を提供する事業者団体

団体の要件	団体において、事業に取り組み、会員の管理が適切になされるよう、一般社団法人等※とする ※ 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	
団体の業務	リフォームの基準の設定	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資するリフォームの基準を定める
	事業者が守るべきルールの設定	商標の使用に関して事業者が守るべきルールを定める
	事業者の審査、指導、監督	商標の使用を希望する事業者に対して審査・許可し、指導、監督を行う(研修も含む)
	相談業務	購入検討者等が相談できる窓口を設置し、本制度に係る相談業務を行う
	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