

既存住宅流通の活性化に向けた取り組み『安心R住宅』について

国土交通省住宅局住宅生産課

はじめに

わが国の住宅ストック総数は約6,063万戸あり、そのうち、人の住んでいない空き家は、この20年間で448万戸から820万戸と1.8倍に増加しており、今後も増えていく見込みである(図-1)。

平成28年3月に閣議決定した「新たな住生活基本計画」でも、この増加した住宅ストックの利活用を促進する方針を打ち出し、既存住宅の市場を活性化させ、流通を促進する方向へ舵を切った。

そこで、国では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」とする既存住宅を選択できるよう環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)を創設した(告示公布平成29年11月6日・施行平成29年12月1日)。

既存住宅ストックの現状と流通の課題

既存住宅の空き家は前述のとおり820万戸に達している。そのうち賃貸用または売却用を除いたその他の空き家が318万戸とこの20年間で2.1倍の伸びを示している。

一方、新設住宅着工戸数は、少子高齢化、人口減少などにより減少していくとみられる。

このような状況から、国では、空き家等の住宅ストック活用型市場への転換を加速するため、①既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思える魅力の向上を図る、②既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出する、などの方針を打ち出した。

しかし、従来の建物評価手法は、戸建住宅が一律に経年減価し、築20~25年程度で市場価値がゼロになってしまう慣行であり、このままでは、中古住宅市場の活性化は難しい状況である。

流通の活性化のためには、既存住宅の適切な

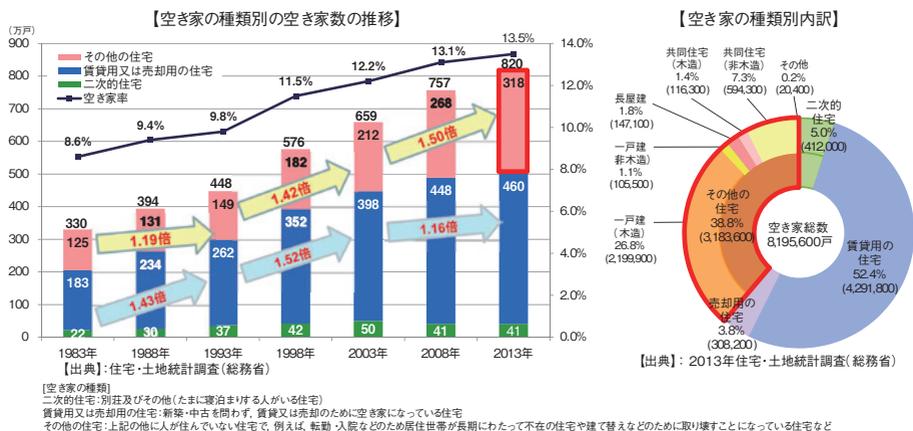


図-1 住宅ストック数の推移

維持管理やインスペクション（建物状況調査）の実施、必要に応じたリフォーム、住宅性能や維持管理の状態を踏まえた適切な価格での流通など、その仕組み作りが必要である。

国土交通省では平成26年3月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」をとりまとめ、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、下記のように評価改善の基本的な考え方を示した。

- 住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類し、基礎・躯体については、性能に応じて、20年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば100年超の耐用年数とすることを許容する。
- 基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映する。

このほか平成30年4月より宅地建物取引業法の一部が改正され、宅建業者は既存住宅の媒介契約締結時に、インスペクション業者のあっせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんする義務や重要事項説明時にインスペクション結果を買主に説明しなくてはならないとした。また、売買契約の際には基礎や外壁などの現況を売主・買主相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に交付しなければならないとしている。

この改正宅建業法の施行を受け、消費者へのインスペクションの周知と、インスペクションと連携した既存住宅売買瑕疵保険の普及が促進されることが期待される。

他にも、住宅の新築、改修、点検時に作成される設計図書や施工内容などの情報の蓄積ならびに活用される仕組みの整備および普及など、

既存住宅における流通促進のための施策を講じている。

さらに、既存住宅流通による市場規模の拡大や経済の活性化に資するため、買取再販事業者に対し不動産所得税や登録免許税の軽減などの措置をとっている。

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の概要

こうした中、既存住宅の品質の向上とイメージアップを図り、さらなる流通促進を促すため設けられた制度「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が施行された。

まず、従来の中古住宅の良い点として、

- 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あわせられる
- などが挙げられる一方、
- 「不安」・・・不具合があるかもしれない品質への不安
- 「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く、わからない

などのマイナスイメージも強い。

このマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択するための標章を住宅に付与する制度が「安心R住宅」である。

この制度は、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、広告時などに「安心R住宅」のロゴマークを使用できるようにするものである。

「安心R住宅」の意味とロゴマークは、図-2のとおり。



「安心R住宅」のロゴマーク

■「安心R住宅」の「安心」とは

「安心」は、

- (1) 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
- (2) インспек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。

■「安心R住宅」の「R」とは

「R」は、Reuse（再利用）
Reform（改装）
Renovation（改修）を意味しています。

図-2 「安心R住宅」の意味とロゴマーク

■同制度の標章使用の要件と手続き

標章を使用するための手続きとしては、国が標章の使用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。登録された事業者団体は、リフォーム基準およ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（宅地建物取引業者）の指導・監督を行う。事業者は要件にあった住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用するという手続きとなる（図-3）。

標章使用の要件は、表-1のとおり。

平成30年9月1日現在の「安心R住宅」登録事業者は以下の7団体である。

- ◆一般社団法人 優良ストック住宅推進協議会（スムストック）
- ◆一般社団法人 リノベーション協議会
- ◆公益社団法人 全日本不動産協会
- ◆一般社団法人 石川県木造住宅協会
- ◆一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）
- ◆一般社団法人 住まい管理支援機構
- ◆公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

平成25年住生活総合調査によると、今後住みかえる住宅について、既存住宅が良いという意向を持つ人や、新築にこだわらない人が増えており、さらに、平成28年には首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの販売戸数を上回るなど、中古住宅のイメージが改善されてきている。

同制度により、良質な既存住宅の流通が促進され、市場のさらなる活性化が望まれる。

表-1 「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	<p>下記について情報収集を行い、広告ををするときに、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
	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	



◇「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
団体の業務	「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・研修	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

図-3 「安心R住宅」標章を使用するための手続き