

平成 29 年 2 月 28 日

『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度について(案)

我が国において、少子高齢化・人口減少の急速な進展という構造的な転換点を迎えており、空き家問題も深刻化するなか、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住み替えの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から、既存住宅流通市場の活性化が重要であると考えられる。

本検討会では、従来の古い・汚いといった、いわゆる中古住宅のマイナスイメージを払拭し、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制度の枠組みについて検討し、取りまとめを行ったものである。

なお、今後、多様化する既存住宅流通市場の状況や消費者ニーズの動向を踏まえ、必要に応じて見直しを行うべきと考える。

流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会

座長 深尾 精一

1. 委員名簿（敬称略・委員は五十音順）

座長	深尾 精一	首都大学東京 名誉教授
委員	池本 洋一	(株)リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長
	市川 三千雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
	浴野 隆平	(一社)住宅生産団体連合会 住宅ストック研究会座長
	大堀 一平	(一社)不動産流通経営協会 業務・流通委員会委員長
	熊谷 則一	弁護士
	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
	城山 浩二	(一社)住宅リフォーム推進協議会 市場環境整備委員会委員長
	中村 裕昌	(公社)全日本不動産協会 専務理事
	西山 祐幸	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 運営委員

2. 開催経緯

- ・第1回検討会(平成28年12月19日)

(この間に、事務局において、既存住宅流通事業者、及び関連団体のヒアリングを実施)

- ・第2回検討会(平成29年 1月23日)
- ・第3回検討会(平成29年 2月28日)

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)について(とりまとめ)

I 目的

従来の古い・汚い・わからないといったいわゆる中古住宅のマイナスイメージを払拭し、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の創設を通じて、既存住宅流通市場の活性化を図る。

II 『新しいイメージの既存住宅』の要件

1. 「不安」の払拭

- (1) 耐震性を有すること※¹
- (2) 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. 「汚い」イメージの払拭

- (1) 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※⁴を定め、その基準に適合していること。
- (2) 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。

※1. 下記のいずれかを満たす住宅

(a) 昭和56年6月1日以降に着工したもの

(b) 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

※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、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

※4. 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「リフォームプラン付き住宅」として登録することを想定(参考となる数字の目安を提供することについては今後検討)

※5. キッチン、浴室、洗面所、トイレ

3. 「わからない」イメージの払拭

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

【「有」「無」「不明」の開示が必要な項目】

〔1〕新築時の情報

- ・ 適法性に関する情報（確認済証、検査済証等）
- ・ 認定等に関する情報（長期優良住宅、低炭素住宅、フラット35等）
- ・ 住宅性能評価に関する情報（設計住宅性能評価、建設住宅性能評価）
- ・ 設計図書に関する情報

〔2〕過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅・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（シロアリ検査、防蟻処理） <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

〔3〕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（既存住宅売買瑕疵保険・自社保証）
- ・ その他保険・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）

〔4〕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（複層ガラス、二重以上のサッシ等）
- ・ その他省エネ設備に関する情報（高効率給湯機、太陽熱利用システム等）

〔5〕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
- ・ 修繕積立金の積み立て状況に関する情報
- ・ 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】

- ・ 団体毎に実施する「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準
- ・ 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

Ⅲ 『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

1. 登録の要件

(1) 団体について

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^{※6}とする。

2. 団体の業務

登録を受けた団体は、構成員の状況について把握するとともに、以下に掲げる業務を行うものとする。

(1) 事業者の指導、監督

団体としてまも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。^{※7}

(2) 相談業務

購入予定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おこなうこと。

(3) 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。

Ⅳ 国の取り組み

国は、以下に掲げる取り組みを行うものとする。

1. 『新しいイメージの既存住宅』の要件・商標・統一の制度名称を定め、事業者による商標の付与を可能とする。

〈通称(案)〉 「安心R住宅」

2. 団体の登録、指導・勧告、登録抹消等の管理を行う。
3. 事業者団体からの報告等に基づき定期的に要件の見直し(引き上げ)を行う。

※6. 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。

※7. 構成する事業者への研修等も含む