

# 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度に係るガイドライン

平成29年11月6日

改正 令和6年11月11日

## I 本制度の位置付けについて

我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎える中、既存住宅流通市場の活性化の推進が重要な政策課題となっている。

このため、「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」において、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、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に係る情報を提供する制度の枠組みについて取りまとめたところである（「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」平成29年3月）。

本制度は、これを受け、宅地建物取引業者が住宅購入者に対し、国土交通大臣が定める標章（「安心R住宅」）を使用して、一定の要件に適合する既存住宅に係る情報を提供する事業（特定既存住宅情報提供事業）の適正な運営を確保するための活動を行う一般社団法人等（特定既存住宅情報提供事業者団体）の登録制度に関する所要の事項を定めるものである。

なお、本制度の運用開始後に、制度の普及状況を勘案しつつ、本制度に対する住宅購入者、事業者等からの評価を踏まえて課題を抽出し、住宅購入者へ提供される情報内容の充実に向けて必要な見直しを検討することとする。

## II 制度内容について

### 1. 目的

特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程

（目的）

第一条 この規程は、特定既存住宅情報提供事業者団体の登録に関し必要な事項を定めることにより、特定既存住宅情報提供事業の適正な運営を確保し、住宅購入者が安心して既存住宅を購入することができる環境の整備を図り、もって住宅購入者の利益の保護に寄与することを目的とする。

- 我が国は、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、空き家問題が深刻化する中、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。
- 本制度は、既に一部の事業者団体において消費者保護や既存住宅流通の促進等の取組が行われていることを踏まえ、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、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（「安心R住宅」制度）の創設を通じて、既存住宅流通市場の活性化を図るものである。

- この場合における「安心」とは、「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」及び「インスペクション（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の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第2号の保険契約（以下「既存住宅売買瑕疵保険」という。）を締結できる用意がなされているものであること」を意味するものである（第2条第1項）。
- なお、住宅購入者が安心かつ公平に事業者の選定等を行うことができる環境の整備を図るため、特定の企業の利益の誘導を図ることを目的とする事業者団体や、住宅購入者に特定の企業への利益誘導を図っていると誤認させるような名称を使用している事業者団体は、登録を行わないものとする。

## 2. 特定既存住宅情報提供事業者団体の定義

（定義）

第二条 この規程において「特定既存住宅」とは、既存住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第二条第二項に規定する新築住宅以外の住宅をいう。以下同じ。）であって、次に掲げる基準に適合するものをいう。

一 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。

二 当該既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十九条第二号に規定する保険契約を締結するための検査基準（前号に掲げる基準に相当する基準を除く。）に適合することを確認できるものであること。

2 この規程において「住宅購入者」とは、住宅を購入しようとする者をいう。

3 この規程において「特定既存住宅情報提供事業」とは、住宅購入者に対し、特定既存住宅に係る情報を提供する事業をいう。

4 この規程において「特定既存住宅情報提供事業者」とは、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者であって、特定既存住宅情報提供事業を行うものをいう。

5 この規程において「特定既存住宅情報提供事業者団体」とは、一般社団法人その他の営利を目的としない法人のうち、その社員、組合員若しくは会員又はこれらの者に準ずるもの（第四条第三項第十号において「社員等」という。）の全部又は一部が特定既存住宅情報提供事業者であり、かつ、特定既存住宅情報提供事業の適正な運営を確保するための活動を行うものをいう。

### (1) 第1項について

- 第1項は、「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」において、『新しいイメージの既存住宅』の要件のうち、住宅そのものに関する基準を規定するものである。

- 第1項において「既存住宅」とは、新築住宅以外の住宅をいうこととしているが、住宅及び新築住宅の定義は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）を引用しており、具体的には以下のとおりである。なお、店舗・事務所などとの併用住宅については、住居部分（非住居部分との共用部分を含む。）のみ対象となる。

住 宅：人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）

新築住宅：新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）

- 本制度は既存住宅の建築基準関係法令等への適合を保証するものではないが、宅地建物取引業者による通常の調査により建築基準関係法令等に違反していることが判明した既存住宅は、特定既存住宅として取り扱わないものとする。

## （2）第1項第1号について

- 『新しいイメージの既存住宅』の要件のうち、耐震性を有することの基準として、現行の建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に適合する建築物であることを原則とし、「準ずるもの」として、具体的には、

- ・昭和56年6月以降に着工したもの（新耐震建築物）
- ・昭和56年5月以前に着工したもの（旧耐震建築物）で耐震診断等により安全性が確かめられたもの

のいずれかであることを求めることとしている。

- 第1項第1号に係る確認に用いる書類の例としては、次の書類が挙げられる。
  - ①確認済証（建築基準法第6条第1項又は同法第18条第3項若しくは第4項（これらの規定を同法第87条第1項又は同法第87条の4において準用する場合を含む。）の確認済証）
  - ②検査済証（建築基準法第7条第5項又は同法第18条第22項若しくは第26項（これらの規定を同法第87条の4において準用する場合を含む。）の検査済証）
  - ③台帳記載事項証明（建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類）
  - ④新築住宅に係る建設住宅性能評価書（住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書をいう。以下同じ。）
  - ⑤（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第1号の保険契約が締結されていることを証する書類）
  - ⑥既存住宅に係る建設住宅性能評価書（日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に関して、等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）
  - ⑦既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書（既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書

類)

⑧構造確認書（建築士法（昭和25年法律第202号）第20条第2項に規定する証明書）の写し

⑨耐震診断結果報告書（建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書）

⑩耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書）の写し

なお、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるもののいずれにも該当しないと判定された既存住宅は、本号の基準に適合しないものとする。また、平成30年4月1日以降の宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の2の3第6号の取扱いと異なり、建物の表題登記や家屋課税台帳をもとに判断することはできないことに留意すること。

○ 第1項第1号の規定による確認は、上記①～⑤にあっては次のイからホまでに掲げる者、⑥～⑩にあってはハからへまでに掲げる者が発行した書類の確認をもって行うこと。

イ 建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁

ロ 建築基準法第7条第4項に規定する検査実施者

ハ 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関

ニ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関

ホ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）

へ 建築士法第2条第1項に規定する建築士

### (3) 第1項第2号について

○ 第1項第2号の「当該既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十九条第二号に規定する保険契約を締結するための検査基準（前号に掲げる基準に相当する基準を除く。）に適合することを確認できるものであること」とは、住宅購入者から瑕疵担保保証を受けたいとの要望があった場合、当該瑕疵担保保証を行う検査事業者又は宅地建物取引業者が、保険法人が提供する既存住宅売買瑕疵保険に加入できるよう、検査事業者又は保険法人による必要な検査を終えた状態にあることをいう。具体的には、保険法人が発行する書類その他の方法により確認すること。

なお、検査事業者が瑕疵担保保証を行う場合において、当該検査事業者による検査のみ実施しているときは、売買契約成立後であっても、保険法人による書類審査において

既存住宅売買瑕疵保険契約の締結が不可と判断される可能性又は保険法人による再検査が必要となる可能性が残るため、広告時点で保険法人による検査（書類審査を含む。）まで実施されていることが望ましい。住宅購入者が瑕疵担保保証を希望しない場合は、既存住宅売買瑕疵保険に加入しなくても差し支えない。

- 検査事業者が瑕疵担保保証を行う既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ・検査事業者コース）の加入には、
  - ・検査事業者があらかじめ保険法人に事業者登録されていること
  - ・検査事業者の検査（平成30年4月1日以降の宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査として実施する場合を含む。）（以下「検査等」という。）の結果、劣化事象等がないこと（劣化事象等がある場合は必要な修補を行うこと）
  - ・第1項第1号に該当することを証する書類が存在すること等に加え、保険法人による検査又は書面審査が必要となる。なお、検査事業者が保険法人に事業者登録されていることについては、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ等において確認すること。
- 売主となる宅地建物取引業者が負う瑕疵担保責任に対応した既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主タイプ）の加入には、
  - ・宅地建物取引業者があらかじめ保険法人に事業者登録されていること
  - ・保険法人の検査の結果、劣化事象等がないこと（劣化事象等がある場合は必要な修補を行うこと）
  - ・第1項第1号に該当することを証する書類が存在すること等が必要となる。仲介者となる宅地建物取引業者が瑕疵担保保証を行う既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ・仲介事業者コース）についても同様である。
- いずれの既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合であっても、広告時点において保険の加入に必要な検査等の有効期限を経過していないものが対象となる。
- 既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、原則としてリフォーム工事完了後に検査等を行う必要がある。検査等のタイミングについては保険法人に確認すること。
- 保険法人又は保険法人に登録された検査事業者が検査を行った後、保険契約を締結しなかった場合は、当該検査結果について独立して責任が発生しないことに留意すること。

#### (4) 第5項について

- 第5項の「一般社団法人その他の営利を目的としない法人」とは、社員等の名簿の整備や設立・組織・運営・管理等が法令で定められており、かつ営利を目的としない法人をいう。「その他の営利を目的としない法人」としては、中小企業等協同組合（中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第3条）等が考えられる。
- 第5項の「社員、組合員若しくは会員又はこれに準ずるもの」の「準ずるもの」には、代議員制を採用した一般社団法人における、代議員を選出する会員等が考えられる。

### 3. 特定既存住宅情報提供事業者団体の登録

(登録)

第三条 特定既存住宅情報提供事業者団体は、この規程の定めるところにより、国土交通省に備える特定既存住宅情報提供事業者団体登録簿（以下「登録簿」という。）に登録を受けることができる。

- 2 前項の登録は、三年ごとにその更新を受けなければ、その期間（以下「登録の有効期間」という。）の経過によって、その効力を失う。
- 3 前項の更新の申請があった場合において、登録の有効期間の満了の日までにその申請に対する登録の実施又は登録をしないことの決定がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその登録の実施又は登録をしないことの決定がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 4 前項の場合において、登録の更新がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。
- 5 第二項の規定にかかわらず、災害その他やむを得ない事由があるときは、国土交通大臣が当該事由を勘案して定める期間に登録の有効期間を延長することができる。
- 6 前項の規定により登録の有効期間が延長された場合において、登録の更新がなされたときは、その登録の有効期間は、同項の規定による延長前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

- 事業者団体は第7条第1項に基づき毎事業年度の終了後に国土交通大臣に業務報告書を提出することとしているが、特に事業者団体の適正な運営を確認するため、その登録については3年ごとの更新制としている。
- 第5項においては、災害その他やむを得ない事由があるときは国土交通大臣が定める期間に登録の有効期間を延長することができることとしている。延長される期間等については、当該事由が生じた際に別途告示をもって公示することが想定されている。なお、登録の有効期間が延長された場合において、登録の更新がなされたときは、その登録の有効期間は延長前の登録の有効期間の満了日の翌日から起算される（延長後の有効期間の満了日の翌日から起算されるのではない。）（第6項）。

(登録の申請)

第四条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする法人は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。

- 一 名称（略称を用いている場合には、名称及びその略称）
- 二 設立年月日
- 三 役員又はこれに準ずる者（以下「役員等」という。）の氏名
- 四 主たる事務所の所在地

- 2 前条第二項の規定により登録の更新を受けようとする法人は、登録の有効期間満了の日の九十日前から三十日前までの間に登録申請書を提出するものとする。

- 3 第一項の登録申請書には、次に掲げる書類を添付するものとする。
- 一 第六条第一項第一号から第三号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面
  - 二 登録を受けようとする法人に係る登記事項証明書
  - 三 直近二事業年度の業務及び財務の状況に関する書面
  - 四 登録を受けようとする法人に係る定款又は規約
  - 五 第十一条第二号に規定する構成員が遵守すべき事項に関する書面
  - 六 第十一条第三号に規定する住宅リフォーム工事の実施判断の基準に関する書面
  - 七 特定既存住宅情報提供事業者である社員等（以下「構成員」という。）に関する次に掲げる事項を記載した書面
    - イ 商号又は名称
    - ロ 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に係る免許証番号
  - 八 特定既存住宅情報提供事業に関する相談又は苦情（以下「相談等」という。）に应付するための体制及び第十二条に規定する公表の方法に関する書面
  - 九 前各号に掲げるもののほか、国土交通大臣が必要と認める事項を記載した書面

- 第1項第3号の「これに準ずる者」は、法人の役員でない会長、理事長等であって、その法人内における地位や職務等からみて実質的に法人の運営に強い影響を及ぼしている者と認められる者をいう。
- 第3項第5号の「構成員が遵守すべき事項」は、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、事業者団体が構成員を指導・監督するため定めるものである。
- 第3項第6号の「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」は、従来のいわゆる「中古住宅」の「汚い」イメージを払拭するため定めるものである。
- 第3項第9号の「国土交通大臣が必要と認める事項を記載した書面」は、例えば、第6条第1項第4号イの「必要な体制」の審査に必要なもの等として、以下のものが想定される。
  - ・ 構成員のみでは要件を満たさない場合、他の社員等の名簿
  - ・ 一般社団法人等になる前の任意団体等であった時期において一定の活動実績を有する場合、当該活動実績
  - ・ 事業者団体毎の独自の取組（「特定既存住宅の性能、維持保全の状況その他の特定既存住宅の価値を評価する上で重要な事項」（第10条第2項第1号ニ）に該当するものに限る。例：定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等）
- 登録の更新を受けようとするときは、別記様式第一号による登録申請書を用いること。この場合において、第3項の書類のうち登録時から変更のないものについては添付不要とする。

（登録の実施）

第五条 国土交通大臣は、前条の登録の申請があったときは、次条第一項の規定により登録をしない場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項を登録簿に記載して、その

登録をするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知するものとする。

○ 国土交通大臣による登録の手続を定めたもの。登録申請書記載事項（第4条第1項各号に掲げる事項）は、登録簿に記載されることとなる（第1項第1号）。

（登録をしない場合）

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする法人が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の申請があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないこととする。

一 役員等のうちに次のいずれかに該当する者があるもの

イ 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

ロ 精神の機能の障害により特定既存住宅情報提供事業の適正な運営を確保するための活動を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

ハ 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

ニ 宅地建物取引業法第六十六条第一項第八号若しくは第九号に該当することにより同法第三条第一項の免許を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者、建設業法（昭和二十四年法律第百号）第二十九条第一項第七号若しくは第八号に該当することにより許可が取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者若しくは建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十六条第一項第一号若しくは第二項の規定により建築士事務所について登録を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者又はその役員、支配人若しくは支店若しくは営業所の代表者であるもの

ホ 宅地建物取引業法、建設業法、建築士法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の三第七項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

ヘ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第三号において「暴



力団員等」という。)

ト 第十四条第一項第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消された特定既存住宅情報提供事業者団体において、その抹消の日前六十日以内にその役員等であった者であって、その抹消の日から五年を経過しないもの

チ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）がイからへまでのいずれかに該当するもの

二 第十四条第一項第四号又は第六号から第八号までの規定に該当するとして登録を抹消され、その抹消の日から五年を経過しない者

三 暴力団員等がその事業活動を支配する者

四 第四条第三項第三号から第九号までに掲げる書類に記載された事項が次に掲げる基準に適合していない者

イ 特定既存住宅情報提供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。

ロ 定款又は規約において第十一条に掲げる業務を行う旨を定めていること。

ハ 第十一条第二号に規定する構成員が遵守すべき事項が、特定既存住宅情報提供事業の適確かつ円滑な実施上適当なものであること。

ニ 第十一条第三号に規定する住宅リフォーム工事の実施判断の基準が、特定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。

ホ 特定既存住宅情報提供事業に関する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。

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知するものとする。

- 本条は、役員等及び事業者団体の欠格事由を定めたものである。
- 第1項第4号イの「必要な体制を有している」とは、安定的かつ継続的に本制度が運用される体制として、「原則として社員等の数が概ね100者以上であって、特定既存住宅情報提供事業者が50者以上である団体であること」かつ「設立後2年以上の業務実績を有すること」とする。なお、設立前の任意団体等において一定の業務実績を有する場合は、当該業務実績の内容を勘案した上で、設立後の業務実績について2年より短い期間とすることができる。
- 同様の理由から、第1項第4号イの「必要な資力を有していること」とは、2年連続赤字ではないこと及び債務超過又はそのおそれがないこと等をいう。
- 第1項第4号ハの「特定既存住宅情報提供事業の適確かつ円滑な実施上適当なものであること」とは、「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の標章の使用について」（平成29年国住政第124号）の内容が適確に反映されていることをいう。
- 第1項第4号ホの「相談等に応ずるための体制」とは、電話による相談受付を基本とし、FAX、メール等を補完的に活用することも可能とする。相談窓口開設の日時については、相談件数等を考慮し、相談者に不便のないようにすること。

#### 4. 報告・届出

(業務及び財務の状況の報告)

第七条 第三条第一項の登録を受けた法人（以下「登録特定既存住宅情報提供事業者団体」という。）は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財務の状況を別記様式第二号により国土交通大臣に報告するものとする。

- 登録特定既存住宅情報提供事業者団体（以下単に「登録団体」という。）により特定既存住宅情報提供事業の適正な運用が図られていること及び登録団体が登録の拒否要件に該当するに至っていないことを定期的に確認するため、登録団体はその業務の状況（構成員に対する標章使用許諾実績、第10条第2項第1号に規定する書面の受理実績、構成員に対する措置の状況、相談等への対応状況、研修等の実施状況、本制度に対する住宅購入者や事業者の評価等）及び財務の状況を毎事業年度の終了後3月以内に国土交通大臣に報告することとしている。

(変更の届出)

第八条 登録特定既存住宅情報提供事業者団体は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、別記様式第三号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

- 2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、届出があった事項を登録簿に登録するものとする。

- 登録団体は、次の事項（第4条第1項各号に掲げる登録申請書記載事項）について変更があった場合、30日以内に国土交通大臣に届け出ることとしている。
  - ・名称（及び略称）
  - ・設立年月日
  - ・役員等の氏名
  - ・主たる事務所の所在地

(解散の届出)

第九条 登録特定既存住宅情報提供事業者団体が次の各号に掲げる場合に該当することとなったときは、当該各号に定める者は、その日から三十日以内に、別記様式第四号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

- 一 登録特定既存住宅情報提供事業者団体である法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員等であった者
- 二 破産手続開始の決定を受けた場合 破産管財人
- 三 登録特定既存住宅情報提供事業者団体である法人が合併及び破産手続開始の決定

- 登録団体が解散した場合の国土交通大臣への届出の手続を定めたものである。

## 5. 標章の使用許諾

(標章の使用許諾等)

第十条 国土交通大臣は、第五条第一項の規定による登録をしたときは、登録特定既存住宅情報提供事業者団体に対し、国土交通大臣が定める標章の使用を許諾するものとする。

2 前項の許諾を得た登録特定既存住宅情報提供事業者団体は、次の各号に掲げる事項を遵守する構成員（構成員の行う特定既存住宅情報提供事業に係る特定既存住宅について、住宅購入者から売買の媒介を依頼された宅地建物取引業者であつて、当該構成員が指定したものを含む。次条において同じ。）に限り、前項に規定する標章を使用させることができる。

一 前項に規定する標章を使用して特定既存住宅情報提供事業を行おうとする場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を記載した書面を作成し、その写しを当該登録特定既存住宅情報提供事業者団体に提出すること。

イ 第二条第一項に規定する基準に適合する既存住宅であること。

ロ 共同住宅又は長屋（第四号において「共同住宅等」という。）にあつては、管理規約及び長期修繕計画を有すること。

ハ 次条第三号に規定する住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事が実施されていること又は当該基準に適合する住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書（費用に関する情報を含むものに限る。）が作成されていること。

ニ 特定既存住宅の性能、維持保全の状況その他の特定既存住宅の価値を評価する上で重要な事項に関する書類の保存の状況

二 住宅購入者に対し、前号に規定する書面の写しを交付すること。

三 住宅購入者が、特定既存住宅の外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況を記録するために撮影した写真等を閲覧することができる状態に置くこと。

四 住宅購入者が求める場合にあつては、当該住宅購入者に対し、次に掲げる事項を開示すること。

イ 共同住宅等にあつては、第一号ロに規定する管理規約及び長期修繕計画（当該共同住宅等の管理組合の承諾を得た場合に限る。）

ロ 第一号ニに規定する書類（当該特定既存住宅の売主が保存している場合に限る。）

五 第一号ハに規定する提案書がある場合には、住宅購入者に対し当該提案書の写しを交付するとともに、住宅購入者からの求めに応じ、当該住宅購入者に対し、住宅

リフォーム事業者のあっせんその他の援助を行うこと。

- 六 前各号に掲げる事項のほか、登録特定既存住宅情報提供事業者団体が定めた事項
- 3 国土交通大臣は、第十四条第一項の規定により登録特定既存住宅情報提供事業者団体に係る第三条第一項の登録を抹消したときは、第一項の許諾を取り消すものとする。
- 4 国土交通大臣は、登録特定既存住宅情報提供事業者団体が第十三条第一項各号のいずれかに該当し情状が重いと認めるときは、第一項の許諾を取り消すことができる。

#### 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の標章の使用について（抄）

##### （標章）

第三条 規程第十条第一項に規定する標章は、「安心R住宅」及び別記様式第一号様式に定める標章とする。

##### （使用者の資格）

第四条 標章を使用できる者は、次の各号に掲げる者とする。

- 一 国土交通省
  - 二 登録特定既存住宅情報提供事業者団体
  - 三 放送機関、新聞社、通信社その他の報道機関（広告以外の記事又は情報提供として掲載する場合に限る。）
  - 四 その他国土交通大臣が標章の使用を許諾した団体等
- 2 次の各号に掲げる者は、規程第十一条第一号に規定する登録特定既存住宅情報提供事業者団体の許諾を得て、標章を使用することができる。
- 一 構成員（当該登録特定既存住宅情報提供事業者団体の社員等に限る。）
  - 二 前号の構成員の行う特定既存住宅情報提供事業に係る特定既存住宅について、住宅購入者から売買の媒介を依頼された宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者であつて、規程第十条第二項の規定により当該構成員が指定したもの（以下「客付業者」という。）
- 3 前二項の規定による場合を除くほか、何人も、標章を使用し、又はこれと紛らわしい表示をしてはならない。

##### （標章を使用する者の遵守事項）

第六条 標章を使用する者は、「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心R住宅」）ロゴマーク使用マニュアル」を遵守しなければならない。

- 2 第四条第二項第一号に該当する者は、標章を使用するときは、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 規程第十条第二項各号に掲げる事項
  - 二 あらかじめ売主の承諾を得て、宅地建物取引業法第三十四条の二第三項に規定する専任媒介契約を締結すること。この場合において、当該売主がその承諾を撤回し、又は専任媒介契約を解除したときは、速やかに標章の使用を中止すること。

三 規程第十条第二項第一号に規定する書面に、同号ニの書類として次に掲げる事項に関する書類の保存状況を記載すること。

イ 建築時の情報

ロ 維持保全の状況に係る情報（当該特定既存住宅の所有者自らが行ったものに関する情報を除く。）

ハ 保険又は保証に係る情報

ニ 省エネルギーに係る情報

ホ 共用部分の管理に係る情報（当該特定既存住宅が共同住宅等である場合に限る。）

四 規程第十条第二項第一号の書面を作成したときは、社印を押印するとともに、作成後三年間、保存すること。

五 標章に登録特定既存住宅情報提供事業者団体の名称を併記すること。この場合において、複数の登録特定既存住宅情報提供事業者団体に属しているときは、特定既存住宅ごとに、いずれの団体の構成員として標章を使用するかを選択するとともに、一の特定既存住宅に使用する標章に併記する登録特定既存住宅情報提供事業者団体の名称は、当該選択した団体のものとする。

六 特定既存住宅に関する広告に、原則として以下に掲げる事項を表示すること。

イ 「安心R住宅」の概要及び問合せ先

ロ 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事が実施されていること又は規程第十条第二項第一号ハに規定する提案書（以下単に「提案書」という。）が作成されていること

ハ 特定既存住宅の外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況を記録するために撮影した写真等

ニ 第三号に掲げる事項に関する書類の保存状況

七 住宅購入者に対し、登録特定既存住宅情報提供事業者団体の名称、規程第十二条第三号の相談等に応ずる事務所の連絡先及び利用方法を説明するとともに、住宅リフォーム工事の実施判断の基準を開示すること。

八 自ら又は当該特定既存住宅が国土交通省に登録されているとの誤認をされないようにすること。

九 規程第十一条第一号の許諾を得たことをもって、国と関係がある事業者が取引主体となっていると誤認されるおそれのある広告の表示及び国が構成員と共同又は構成員を後援していると誤認されるおそれのある広告の表示をしないこと。

十 客付業者に対して特定既存住宅に関する広告を承諾するときは、規程第十一条第二号に規定する構成員が遵守すべき事項を遵守しなければならない旨を特記事項として記載した書面により行うこと。

十一 毎事業年度の終了後一月以内に、特定既存住宅情報提供事業の実施状況等を、登録特定既存住宅情報提供事業者団体へ提出すること。

3 第四条第二項第一号に該当する者は、住宅購入者に対し提案書を交付するときは、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 提案書の作成者に対し、あらかじめ、住宅リフォーム工事の実施判断の基準に照らし住宅リフォーム工事が必要となる特定既存住宅の部位又は設備及びそれらの数量を提示すること。
  - 二 提案書を、以下に掲げる要件に適合するものとする。
    - イ 当該特定既存住宅の規模等を勘案したものであり、かつ、現況と同等以上の仕様であること。
    - ロ 住宅購入者へあっせんすることができる住宅リフォーム事業者の過去の施工実績等に照らして、原則として提案書に記載された費用に関する情報の範囲内で住宅リフォーム工事を実施できるものであること。
  - 三 住宅購入者に対して、提案書に基づき住宅リフォーム工事を行うことを取引条件として当該特定既存住宅を売買するものではない旨を説明すること。
- 4 客付業者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 規程第十条第二項各号に掲げる事項
  - 二 第二項第五号から第九号までに掲げる事項
  - 三 前項第三号に掲げる事項
  - 四 標章に、当該客付業者を指定した構成員が標章に併記した登録特定既存住宅情報提供事業者団体の名称を併記すること。
  - 五 売主が第二項第二号の承諾を撤回し、又は同号の専任媒介契約を解除したときは、速やかに標章の使用を中止すること。

(登録特定既存住宅情報提供事業者団体の遵守事項)

第七条 登録特定既存住宅情報提供事業者団体は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 社員等のうち構成員以外の者に、標章を使用させないこと。
- 二 構成員が規程第十条第二項第一号イの規定により提出した書面の写しを、受理後三年間、保存すること。

(標章の有効期間)

第八条 標章は、次の各号に掲げる日のうち最も早い日をもって効力を失う。

- 一 売買の契約日
  - 二 第六条第二項第二号の専任媒介契約の有効期間の満了の日
  - 三 提案書が交付される場合には、当該提案書の有効期限
  - 四 当該特定既存住宅の売買に係る既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査の有効期限
- 2 次の各号のいずれかに該当することとなった場合には、標章は、その期日をもって効力を失う。
- 一 登録特定既存住宅情報提供事業者団体が規程第三条第二項の規定による登録の更新を受けなかったとき。
  - 二 登録特定既存住宅情報提供事業者団体が規程第三条第一項の登録を抹消されたと

き又は規程第十条第一項の許諾を取り消されたとき。

三 規程第十一条第一号の許諾を得た構成員がその許諾を取り消されたとき。

四 売主が第六条第二項第二号の承諾を撤回し、又は同号の専任媒介契約を解除したとき。

(第三者使用の禁止)

第九条 標章を使用する者は、登録特定既存住宅情報提供事業者団体が、当該団体の構成員に対して標章の使用を許諾する場合を除き、国土交通大臣の同意なしに第三者に使用させてはならない。

(使用料)

第十条 標章の使用料は、徴収しない。

附 則

この規約は、平成二十九年十一月六日から施行する。ただし、第四条第二項の規定は、平成三十年四月一日から施行する。

(1) 第2項について

- 第2項は、同項各号に掲げる事項を遵守する構成員が、登録団体の許諾を得て、特定既存住宅に関する広告に第1項の標章を使用することができる旨を規定するものである。
- 登録団体から許諾を得た構成員であることをもって、国と関係がある事業者が取引主体となっていると誤認されるおそれのある広告の表示又は国が構成員と共同し、若しくは構成員を後援していると誤認されるおそれのある広告の表示をすることは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第23条第1項第61号及び第63号に抵触するため、掲載しないこと。したがって、例えば下記のような表示は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反する可能性がある。その場合、法令違反と判断される場合や規程に基づき登録団体の登録が抹消される可能性がある。
  - ・「国土交通省認定 安心・安全の物件」
  - ・「国土交通省との共同事業、国が認定した既存住宅」なお、本制度について紹介する目的で、国土交通省のホームページのリンクを掲載することは可能である。
- 標章を使用して広告をするに当たっては、媒体に応じて以下の表のとおり必要な事項を表示すること。この場合における表示は、物件の特徴を記載するスペース、備考欄等に記載するほか、上記内容を含む画像として表示しても差し支えない。

	インターネット 広告※ <sup>1</sup>	新聞折込チラシ 新聞・雑誌広告※ <sup>1</sup>
以下の説明文を表示すること。 「安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に適合した既存住宅のことです。」 「詳細は、〇〇（登録団体）までお問い合わせください。」	○	○※ <sup>2</sup>
「リフォーム工事済み」又は「リフォーム提案付き」である	○	△

旨を表示すること。		
外装、主たる内装、水廻りの写真等を表示すること。	○	△
以下の事項について、それぞれ有無等を表示すること。 ・ 建築時の情報 ・ 維持保全の状況に係る情報 ・ 保険又は保証に係る情報 ・ 省エネルギーに係る情報 ・ 共用部分の管理に係る情報（共同住宅等である場合に 限る）	△	△

※1 ○：表示必須、△：表示できるスペース・文字数に制約がある場合には省略可

※2 複数の物件に標章を使用する場合は、まとめて1箇所に記載することとしても差し支えない。

- 住宅購入者へ第1項の標章を使用して広告をする者として、登録団体から許諾を得た当該登録団体の構成員のほか、住宅購入者と売買に係る媒介契約を締結した宅地建物取引業者（客付業者）が想定されるため、①登録団体に属さない宅地建物取引業者で標章を使用できる者は「構成員が指定した者」とし、②その指定された宅地建物取引業者に対して登録団体が標章の使用を許諾することとしている。この場合における構成員の指定は、売主と売買に係る媒介契約を締結した宅地建物取引業者（元付業者）が客付業者に物件の広告を承諾する際に一般に用いられる「広告掲載・宣伝告知承諾書」の特記事項欄へ「許諾を得た構成員が遵守すべき事項」を遵守する旨を記載して客付業者による物件の広告を承諾することをもって行うこととする。このため、構成員が、特定既存住宅であるとして指定流通機構のシステム「レイズ」へ登録するに当たり、「備考欄」に標章（「安心R住宅」）を使用する旨を記載した上で、「広告転載区分」欄を「要連絡」として登録すること。
- 客付業者が標章の使用を望まない場合、標章を使用せずに特定既存住宅に関して広告をすることは差し支えない。

### (2) 第2項第1号について

- 構成員が第2項第1号の書面を作成するに当たっては、参考資料「安心R住宅調査報告書（様式例）」を参考にすることが考えられる。独自の様式を利用する際は、「安心R住宅調査報告書（様式例）」の内容を含むものとする。この場合において、「7. 当該住宅に関する書類の保存状況等」における「有」「無」「不明」の別（「有」の場合はその内容）欄に例示されている項目は適宜省略しても差し支えない。当該書面には、調査を行った構成員の社印（角印）を押印すること。
- 構成員は、住宅購入者に対し、以下の事項を説明すること。
- ・ 第10条第2項第1号の書面（以下「安心R住宅調査報告書」という。）は、既存住宅が報告基準日時点で第2条第1項の基準等に適合していたことを証明しているに過ぎず、将来にわたり「安心R住宅」であることを保証するものではないこと。
  - ・ 安心R住宅調査報告書は、建築基準関係法令等への適合性を保証するものではないこと。

### (3) 第2項第1号ハについて

- 第2項第1号ハについて、「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に適合する住宅リフォーム工事を実施しない場合においては、当該基準に適合する住宅リフォーム工事



の内容を記載した提案書を作成することとしている。この場合における「住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書」とは、従来の既存住宅の「汚い」イメージを払拭するための住宅リフォーム工事を実施する場合の対象部位又は設備、数量、費用に関する情報（材料費、労務費その他の経費を含むものに限る。）、住宅リフォーム工事後のイメージ写真等を記載した書面をいい、構成員は、住宅購入者に対し、当該書面を交付することにより、住宅購入者が既存住宅の「汚い」イメージを払拭するための住宅リフォーム工事がどの程度の規模や費用となるか把握できるようにするものである。

- 提案書は、住宅リフォーム事業者団体登録規程（平成26年国土交通省告示第877号）第8条に規定する登録住宅リフォーム事業者団体の構成員である住宅リフォーム事業者により作成されたものであることが望ましい。
- 広告上に提案書を掲載する場合は、不動産の表示に関する公正競争規約を遵守すること。
- 住宅購入者の判断で、構成員から交付された提案書による住宅リフォーム工事を実施しなかったとしても差し支えない。
- 提案書が添付されている特定既存住宅に関して広告をするときは、構成員は、住宅購入者に対し、当該特定既存住宅を購入後にリフォーム工事を実施する場合、既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、瑕疵担保保証を行う検査事業者又は宅地建物取引業者が購入後リフォームに対応した既存住宅売買瑕疵保険を申し込む必要がある旨を説明すること。

#### **（４）第２項第１号ニについて**

- 第２項第１号ニの「特定既存住宅の性能、維持保全の状況その他の特定既存住宅の価値を評価する上で重要な事項に関する書類」としては、以下のものが考えられる。
  - ①建築時の情報（増改築等を行った住宅である場合は、増改築等の時のものを含む。）
    - ・適法性に関する書類
      - ・確認の申請書（建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項又は第87条の2において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請書）※
      - ・確認済証※
      - ・検査済証※
      - ・台帳記載事項証明書
      - ・法適合状況調査報告書（「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成26年7月2日国住指第1137号）に基づく法適合状況調査報告書）
    - ・認定等に関する書類
      - ・長期優良住宅建築等計画認定通知書（長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）第6条、第9条又は第15条に規定する通知書）、認定長期優良住宅建築証明書
      - ・低炭素建築物新築等計画認定通知書（都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成24年国土交通省令第86号）第43条第2項（同令第46条において読み替え

- て準用する場合を含む。)に規定する通知書)、認定低炭素住宅建築証明書
- ・設計住宅性能評価書(住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書をいう。以下同じ。)
- ・建設住宅性能評価書\*
- ・フラット35適合証明書(フラット35(証券化支援事業(独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項第1号及び第2号の規定に基づき行う業務をいう。))の技術基準に係る適合証明書)
- ・竣工段階の設計図書
- 等

※平成30年4月1日以降の宅地建物取引業法において、宅地建物取引業者が、既存の建物の取得者等に対して、当該既存の建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、保存の状況(「有」「無」の別)について記載した書面を交付して説明させなければならないこととされている書類

②維持保全の状況に係る情報(当該特定既存住宅の所有者自らが行った維持保全に関する情報を除く。)

- ・維持管理計画(長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第1項に規定する長期優良住宅建築等計画等)
- ・点検・診断の記録
  - ・建物状況調査の結果報告書(平成30年4月1日以降の宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の結果についての報告書)\*
  - ・定期調査報告書(建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第5条第3項及び第6条第3項に規定する書類)\*
  - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律第11条に規定する認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録
  - ・浴室、便所、台所等建物の設備の使用の可否  
(「浴室、便所、台所等建物の設備の使用の可否」を記載する場合には、住宅購入者へ動作確認の方法に幅があることを説明するとともに、住宅購入者の求めに応じて、どの程度の確認を行ったのか開示すること。この際、住宅購入者が引渡後の水漏れ等を懸念する場合には、既存住宅売買瑕疵保険の特約を活用することが考えられる。)
  - ・給排水管・設備の検査結果
  - ・定期保守点検の結果
  - ・特定保守製品(消費生活用製品安全法(昭和48年法律第31号)第2条第4項に規定する特定保守製品)がある場合におけるそれらの点検の実施状況及びその結果等
- ・防蟻に関する書類(シロアリ検査結果報告書、防蟻処理の記録)(戸建て住宅に限る。)
- ・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

等

※平成30年4月1日以降の宅地建物取引業法において、宅地建物取引業者が、既存の建物の取得者等に対して、当該既存の建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、保存の状況（「有」「無」の別）について記載した書面を交付して説明させなければならないこととされている書類

③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（既存住宅売買瑕疵保険又は宅地建物取引業者等による自社保証）

※広告時点において、保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の申込みを受理している場合は、その旨を住宅購入者へ情報提供すること。

- ・その他保険・保証の書類（給排水管路・設備・住宅リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの（戸建て住宅に限る。）等）

④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

- ・長期優良住宅建築等計画認定通知書、認定長期優良住宅建築証明書
- ・低炭素建築物新築等計画認定通知書、認定低炭素住宅建築証明書

- ・設計住宅性能評価書

- ・建設住宅性能評価書

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第41条に規定する基準適合認定表示制度のeマーク

- ・建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和5年国土交通省告示第970号）に基づく表示（省エネ性能ラベル）のうち、第三者評価がされているもの

- ・住宅省エネラベル（特定住宅に必要とされる性能の表示に関し講ずべき措置に関する指針（平成21年国土交通省告示第634号）※に規定する住宅省エネラベル（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律附則第6条の規定による改正前のエネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）第76条第1項に規定する登録建築物調査機関の評価を受けた上で表示したものに限る。））※平成29年3月31日に廃止

- ・CASBEE（建築環境総合性能評価システム）評価認証票

- ・環境共生住宅認定書（環境共生住宅認定規程（一般財団法人建築環境・省エネルギー機構）第3条に規定する認定書）

- ・フラット35S適合証明書（フラット35S（優良住宅整備促進事業等補助金交付要綱（平成22年国住民支第3号）に規定する優良住宅整備促進事業）の省エネルギー性に関する技術基準に係る適合証明書）

- ・開口部（窓）の仕様に関する情報（複層ガラス、二重サッシ等が設置されていること）

- ・省エネ設備に関する情報（高効率給湯器、太陽光発電システム、太陽熱利用システム、家庭用燃料電池等が設置されていること）  
等

⑤共用部分の管理に係る情報（当該特定既存住宅が共同住宅等である場合に限る。）

- ・修繕積立金の積立状況に関する書類（「管理に係る重要事項調査報告書」（「管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」（一般社団法人マンション管理業協会）様式3。以下「管理に係る重要事項調査報告書」という。）の「修繕積立金会計資産総額」欄及び「修繕積立金滞納額」欄の記載内容等）
- ・共用部分における大規模修繕の実施状況の記録（「管理に係る重要事項調査報告書」の「共用部分等の修繕実施状況」欄の記載内容等）  
等

⑥その他の情報

- ・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）  
※住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報・記録を取りまとめた住宅履歴情報として、住宅所有者に代わって、一定のルールの下で蓄積し、保管するサービスが提供されており、こうしたサービスを提供する機関（以下「情報サービス機関」という。）の保管情報に基づいて、上記①から⑤までに掲げる書類の保存状況に関する情報を提供することは、適正な売買の観点からも有効であると考えられる。なお、情報サービス機関から提供された情報に基づいて情報提供を行う場合は、上記⑥において、当該情報サービス機関の名称、問合せ先等を併せて提供しておくことが適当である。
- ・登録団体ごとの独自の取組（「特定既存住宅の性能、維持保全の状況その他の特定既存住宅の価値を評価する上で重要な事項」に該当するものに限る。例：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

**(5) 第2項第2号について**

- 第2項第1号の書面の交付は、住宅購入者の来店時又は内見時に行うことが考えられる。

**(6) 第2項第3号について**

- 第2項第3号の写真等については、住宅購入者が当該特定既存住宅について住宅リフォーム工事の必要性を判断できるよう、例えば外壁の汚れを確認できる距離から撮影すること、水栓周辺や浴室のカビの付きやすい部分を中心に撮影すること等に留意する

こと。

- 第2項第3号の閲覧は、来店時や内見時に行うほか、インターネット媒体への掲載によることも考えられる。また、写真等の「等」は、物件の現況を撮影した映像が考えられる。

#### (7) 第2項第4号について

- 第2項第4号イについて、住宅購入者が求める場合には、管理規約及び長期修繕計画を住宅購入者に対して開示することとする。この場合、優良な管理が行われているマンションほど市場での評価が高まることや、こうした評価を通じて管理の適正化が促されることが想定される一方で、防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて開示の可否が検討されるものであるため、管理組合の承諾を得た場合に限ることとしている。
- 第2項第4号ロについて、住宅購入者が求める場合には、安心R住宅調査報告書において「有」とした書類について、その内容を住宅購入者に対して開示すること。開示した書類については、住宅購入者が購入後にリフォームやメンテナンス等を行う際に参考となるため、住宅購入者に渡すことが望ましい。

#### (8) 第2項第5号について

- 住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書の交付は、住宅購入者の来店時又は内見時に行うことが考えられる。
- 第2項第5号の「その他の援助」としては、住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書の作成者の名称及び連絡先情報の提供等が考えられる。
- 住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書に対する責任は、第一義的には、住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書が付されている旨を広告に掲載した構成員（宅地建物取引業者）が負うことから、住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書に関する問合せには当該構成員が対応することが原則となる。この場合において、提案書の作成者の承諾を得られるときは、当該作成者の名称、連絡先等を当該提案書に併記すること等により、住宅購入者が提案書の作成者へ直接問合せできるようにすることも考えられる。
- 住宅購入者が提案書に記載された住宅リフォーム工事の内容と異なる住宅リフォーム工事を実施した場合、当該特定既存住宅に関して国土交通大臣が定める標章を使用して広告をした事業者は、当該住宅リフォーム工事について責任を負わない旨を、住宅購入者へ説明すること。

## 6. 登録特定既存住宅情報提供事業者団体の業務

(登録特定既存住宅情報提供事業者団体の業務)

第十一条 登録特定既存住宅情報提供事業者団体は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 構成員に対し、特定既存住宅に関する広告における前条第一項に規定する標章の

使用を許諾すること。

- 二 前号の許諾を得た構成員が遵守すべき事項を定め、構成員に対し、当該事項を遵守させるために必要な措置をとること。
- 三 住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定めること。
- 四 特定既存住宅情報提供事業に関する相談等に応ずること。
- 五 前各号に定めるもののほか、構成員に対する研修その他の特定既存住宅情報提供事業を適確かつ円滑に実施するために必要な業務を行うこと。

#### 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の標章の使用について（抄）

（登録特定既存住宅情報提供事業者団体の遵守事項）

第七条 登録特定既存住宅情報提供事業者団体は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 社員等のうち構成員以外の者に、標章を使用させないこと。
- 二 構成員が規程第十条第二項第一号イの規定により提出した書面の写しを、受理後三年間、保存すること。

#### （1）第1号について

- 第1号の「構成員に対し、特定既存住宅に関する広告における前条第一項に規定する標章の使用を許諾すること」とは、登録団体の構成員が特定既存住宅に関する広告に国土交通大臣が定める標章（「安心R住宅」）を使用することについて当該登録団体が許諾する業務をいう。
- 構成員が標章を使用することができる場面は、特定既存住宅に関する広告に限られる。
- 運営に要する費用として登録団体が構成員から手数料を徴収することは差し支えない。

#### （2）第2号について

- 第2号の「許諾を得た構成員が遵守すべき事項を定め、構成員に対し、当該事項を遵守させるために必要な措置をとること」とは、登録団体の構成員が既存住宅に関する広告に国土交通大臣が定める標章（「安心R住宅」）を使用することについて当該登録団体が許諾するに当たっての条件を定め、個々の構成員に遵守させるため必要な指導、助言、勧告、勧告に従わない場合にあつては許諾の取消し及び除名をする業務をいう。

#### （3）第3号について

- 第3号の「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」とは、既存住宅の主たる部位又は設備に応じた取替え時期の目安等のうち必要なものを定めるものであり、構成員が、既存住宅について、従来の中古住宅の「汚い」イメージが払拭された状態にあるか否かを判断するために必要なものである。構成員が、登録団体の許諾を得て、国土交通大臣が定める標章（「安心R住宅」）を既存住宅の広告に使用する場合には、当該基準に適合

する住宅リフォーム工事を実施すること又は当該基準に適合する住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書を作成し交付することを要件としている（第10条第2項第1号ハ及び第5号）。

- 当該基準を定めるに当たっては、以下のデータが参考となると考えられる。

【参考】既存住宅購入時又は購入後1年以内でのリフォーム実施割合（リフォーム工事に関するアンケート結果（平成29年7月（一社）住宅リフォーム推進協議会））

	築5年以上10年未満	築10年以上15年未満	築15年以上20年未満
便所	24.4%	41.8%	51.3%
洗面	16.2%	28.9%	38.6%
浴室	12.9%	24.1%	32.3%
台所	18.1%	32.3%	35.8%
内装	33.4%	46.6%	51.7%
外装	14.5%	21.8%	27.5%

上記のほか、「マイホーム維持管理ガイドライン」（（独）住宅金融支援機構）、「マンション維持管理ガイドライン」（同）、「住宅部品の自主点検表」（一般社団法人リビングアメニティ協会）等を参考とすることが考えられる。

また、「不動産広告に関するアンケート」（平成23年9月 不動産情報サイト事業者連絡協議会）によると、「「築浅物件」とは、築何年くらいまでを指すと思いますか」に対し、「5年まで」という回答が45.0%で最多、「2年まで」「3年まで」及び「5年まで」の合計は80%超との結果が得られている。

#### （4）第4号について

- 第4号の「相談等に応ずること」とは、住宅購入者からの特定既存住宅情報提供事業に関する相談及び苦情への対応をする業務をいう。相談等への対応に当たっては、相談の受付体制及び方法をホームページ等の見やすい場所に表示するなど、消費者が利用しやすい環境を整備すること。

#### （5）第5号について

- 第5号の「研修その他の特定既存住宅情報提供事業を適確かつ円滑に実施するために必要な業務を行うこと」とは、特定既存住宅情報提供事業を適確かつ円滑に実施するためのものとして、第2号の「許諾を得た構成員が遵守すべき事項」等の遵守を徹底するために研修を実施する業務をいう。研修は、インターネットを通じた方法等によることも可とする。

## 7. 監督

（情報の公表）

第十二条 登録特定既存住宅情報提供事業者団体は、次に掲げる事項を公表するものと

する。

- 一 登録特定既存住宅情報提供事業者団体の名称
- 二 登録特定既存住宅情報提供事業者団体の主たる事務所の所在地
- 三 相談等に応ずる事務所の連絡先
- 四 前条第一号の許諾を得た構成員の商号又は名称及び主たる事務所の所在地
- 五 前条第二号に規定する構成員が遵守すべき事項
- 六 前条第三号に規定する住宅リフォーム工事の実施判断の基準

- 登録団体は、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、以下の事項について公表すること。この場合における公表は、インターネットを利用する方法によることが考えられる。
- ・登録団体の名称
  - ・登録団体の主たる事務所の所在地
  - ・相談等に応ずる事務所の連絡先
  - ・登録団体の許諾を得た構成員の商号又は名称及び主たる事務所の所在地
  - ・登録団体の許諾を得た構成員が遵守すべき事項
  - ・住宅リフォーム工事の実施判断の基準
- これらの事項のうち、第4条第1項に規定する「登録団体の名称」又は「登録団体の主たる事務所の所在地」に変更があった場合は遅くとも第8条第1項に基づく届出までに更新する、「登録団体の許諾を得た構成員の商号又は名称及び主たる事務所の所在地」については標章の使用許諾の取消し又は除名を行った場合には速やかに更新するなど、住宅購入者の利益の保護に資する情報提供に努めること。

(業務改善に関する勧告等)

第十三条 国土交通大臣は、登録特定既存住宅情報提供事業者団体が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録特定既存住宅情報提供事業者団体に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

- 一 この規程に違反したとき。
  - 二 業務に関し住宅購入者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
  - 三 業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
  - 四 業務に関し他の法令に違反し、特定既存住宅情報提供事業の適正な運営を図る法人として不適当であると認められるとき。
  - 五 前各号に掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- 2 国土交通大臣は、登録特定既存住宅情報提供事業者団体の業務の適正な運営を確保するために必要な限度において、登録特定既存住宅情報提供事業者団体に対し、その業務に関し報告又は資料の提出を求めることができる。



3 国土交通大臣は、第一項の規定による指導、助言又は勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

○ 国土交通大臣は、住宅購入者の利益の保護のため、登録団体の業務の運営の改善に必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

(登録の抹消等)

第十四条 国土交通大臣は、登録特定既存住宅情報提供事業者団体が次の各号のいずれかに該当するときは、第三条第一項の登録を抹消するものとする。

一 第九条の規定による届出があったとき。

二 前号の届出がなくて第九条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。

三 登録の有効期間満了の際、登録の更新の申請がなかったとき。

四 不正の手段により登録を受けたことが判明したとき。

五 第六条第一項各号のいずれかに該当するに至ったとき。

六 正当な理由がなくて第七条の規定による報告又は第八条第一項の規定による届出を怠ったとき。

七 第七条の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽の記載があることが判明したとき。

八 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による勧告に従わなかったとき。

九 登録特定既存住宅情報提供事業者団体から、別記様式第五号により、登録の抹消の申請があった場合において、その申請を相当と認めるとき。

2 第六条第二項の規定は、前項の規定により登録を抹消した場合について準用する。

○ 登録団体が次のいずれかに該当する場合、国土交通大臣は当該登録団体の登録を抹消する。

・解散の届出があったとき。

・解散の届出がなくて解散事由のいずれかに該当する事実が判明したとき。

・登録の更新を受けず、登録の有効期間（3年）の経過によってその効力を失ったとき。

・不正な手段により登録を受けたとき。

・登録の拒否要件に該当するに至ったとき。

・正当な理由がなくて業務の報告又は登録事項の変更の届出を怠ったとき。

・業務の報告に虚偽の記載があることが判明したとき。

・上記のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は業務改善の勧告に従わなかったとき。

・登録団体から登録の抹消の申請があり、相当と認めるとき。

(登録簿等の閲覧)

第十五条 国土交通大臣は、登録簿及び第七条の報告に係る書面又はこれらの写しを、インターネットの利用その他の方法により一般の閲覧に供するものとする。

- 住宅購入者の利益の保護に資するため、国土交通大臣は登録簿及び業務報告書についてインターネットの利用その他の方法により一般の閲覧に供する。
- 住宅購入者へ提供する情報内容を多様化する観点から、国土交通大臣は、登録団体の独自の取組のうち特定既存住宅の性能、維持保全の状況その他の特定既存住宅の価値を評価する上で重要な事項に該当するものについて、登録簿等と併せて一般への情報提供を行う。

## 8. その他

(地方公共団体への支援等)

第十六条 国土交通大臣は、住宅購入者が安心して既存住宅を購入することができる環境の整備を促進するため、地方公共団体、特定既存住宅情報提供事業者団体その他の関係者と連携を図りつつ、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

- 地方公共団体（地方公共団体が参加する協議会、第三セクター等を含む。）において、同様の団体登録制度や、直接特定既存住宅事業者を登録する制度等を実施することが考えられることから、国土交通大臣はその支援のために、地方公共団体等と連携しつつ、情報提供等に努める。
- 住宅購入者に提供する情報の多様化の観点から、団体独自の取組を合わせて情報提供する。

附 則

この告示は、平成二十九年十二月一日から施行する。

附 則（令和二年国土交通省告示第千五百六十八号）

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現にあるこの告示による改正前の様式による用紙は、当分の間これを取り繕って使用することができる。

附 則（令和六年国土交通省告示第千二百六十一号）

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。  
(経過措置)
- 2 刑法等の一部を改正する法律（令和四年法律第六十七号）の施行の日（次項において「刑法施行日」という。）の前日までの間における改正後の第六条第一項第一号ハの規定の適用については、同号ハ中「拘禁刑」とあるのは、「禁錮」とする。
- 3 刑法施行日以後における刑法等の一部を改正する法律第二条の規定による改正前の刑法（明治四十年法律第四十五号。以下「旧刑法」という。）第十二条に規定する懲役（以下「懲役」という。）又は旧刑法第十三条に規定する禁錮（以下「禁錮」という。）に処せられた者に係る改正後の第六条第一項第一号ハの規定の適用については、無期の懲役又は禁錮に処せられた者はそれぞれ無期拘禁刑に処せられた者と、有期の懲役又は禁錮に処せられた者はそれぞれ刑期を同じくする有期拘禁刑に処せられた者とみなす。

## 【参考】「安心R住宅」関係ホームページ

○既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み（国土交通省）

<https://www.mlit.go.jp/policy/tyukozyutaku.html>

○既存住宅状況調査技術者講習制度について（国土交通省）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

○住宅リフォーム事業者団体登録制度（国土交通省）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000090.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html)

○一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会

<https://www.kashihoken.or.jp/>

○一般社団法人住宅性能評価・表示協会

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

○一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

<https://www.j-reform.com/>

○一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

<https://www.iekarute.or.jp/>