

『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度に係る基本的な考え方(案)

既存住宅の流通促進に向けて、従来の「中古住宅」に対する「不安」、「汚い」、「わからない」というイメージを払拭し、消費者が「住みたい」、「買いたい」と思う、『新しいイメージの既存住宅』を納得して選択できるようにするために、一定の要件を満たし、情報提供を行う既存住宅の商標付与に関する事業者団体の登録制度を創設する。

I-1. 『新しいイメージの既存住宅』の要件

(1) 「不安」の払拭

◇「耐震性」については、新耐震基準に適合していること※¹

※1. 下記のいずれかを満たす住宅

- ・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、耐震診断を実施し耐震性が確認されているもの
- ・耐震改修が完了しているもの
(耐震改修が、売買契約後から引き渡しまでに実施されるものを含む)

◇「構造上の不具合及び雨漏り」については、以下の要件を満たすこと

- ・建物状況調査(インスペクション)を実施の上、結果を開示すること
- ・建物状況調査(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こと※²
- ・既存住宅売買瑕疵保険が付保されること、又は同等の自社保証(P)が付いていること

※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る場合は、当該箇所の改修が完了していること
(当該改修が、売買契約後から引き渡しまでに実施されるものを含む)

- 「シロアリ被害」、「給排水や換気等の設備の不具合」、「省エネ性能」等については、それぞれの検査結果等について情報開示を行うこととする

(2)「汚い」イメージの払拭

◇『新しいイメージの既存住宅』を供給する事業者団体毎に基準を定め、その基準に適合していること

(部位に応じて原則的な取替時期を定めることを想定するが、個々の状況に応じて判断することも可能とする)

◇水廻り、内装、外装の現況の写真等を開示すること

(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、広告時や商談時に消費者の求めに応じて情報開示を行うこと

<必須項目>

(1)及び(2)の要件に関する情報

<可能な限り収集し、有無の開示が必要な項目>

新築時の情報、過去の維持管理に関する情報、共同住宅の共用部分の管理に関する情報

<任意項目>

その他、団体毎に実施する流通支援等の情報

I-2. 『新しいイメージの既存住宅』を供給する事業者団体の要件

- ・ 構成する事業者が商標を付与する際のルールについて審査すること
- ・ 構成する事業者に対して研修、指導を行うこと
- ・ 構成する事業者が商標を付与した住宅について台帳管理し、国に報告すること
- ・ 消費者からの相談窓口を設置し、苦情等の相談に対応すること
- ・ 消費者への満足度調査を実施し、結果を国に報告すること

II. 国の取り組み

- ・ 『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
- ・ 団体の登録、指導・勧告・登録抹消等の管理を行う
- ・ 事業者団体からの報告等に基づき定期的に見直し(引き上げ)を行う