

## ズームイン 動き出す安心R住宅

2018年4月の宅建業法の一部改正に伴う建物状況調査の施行と並んで、18年度における国の主要施策の一つである安心R住宅制度が導入された。今回は、その背景や制度の概要、対象住宅の要件や現時点での登録団体、標章使用時の留意点、今後の課題等について紹介する。

### 1. 安心R住宅とは

- この制度では、一定の基準を満たした既存住宅の物件広告にマークを付与する。中古住宅の不安・汚い・わからないといったイメージを払拭し、安心安全な取引の実現を目的としている(図表1)。
- 耐震性の確保やインスペクション済み、リフォーム付き、選択時の情報提供の要件を満たす既存住宅について、国の関与のもとで事業者団体が「安心R住宅」の標章(マーク)を付与する。
- マークを付けることで、消費者にとって物件選択に役立つ情報が提供され安心して購入できる。リフォーム提案で引き渡し後のイメージも湧きやすく取引時の障害の解消が期待される。

### 2. 対象住宅と取扱団体

- 売買物件の戸建住宅・マンションが対象で、広告時に新耐震基準や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合が必要となる。
- リフォーム提案書の作成者は、原則として提案書に記載された費用の範囲内で工事ができるリフォーム事業者である必要がある。
- 安心R住宅は任意の制度で、当該制度に取り組む意向を示した事業者団体が国の審査を経て登録される。18年5月時点で3つの団体が登録されている。

### 3. 安心R住宅に関する取り組み

- 登録団体第1号の例をみると、建物の部位ごとにリフォーム時期の目安が定められ、メンテナンスプログラムに基づきリフォーム等が実施され、こうした修繕履歴が購入判断の目安となる。
- 兵庫県でも同様の取り組みがみられるが、当該制度を通じて既存住宅流通時に住宅性能を確認する動きが広がることが期待される。

図表1 安心R住宅制度創設の背景

