



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹



126号

発行日2018年4月

「安心R住宅」

4月より中古住宅の売買時にはインスペクション（建物状況調査）という、建築専門家による調査があることを説明しなければならなくなりました。

この不動産業法改正により、これまで20～30年経過した住宅の価値はゼロではなく、問題の無い建物についてはきちんとした価格が付き、問題なく次の所有者も長く住まうことができるといった、循環型社会を目指す方向付けができました。

さらに、昨年の12月に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」中古住宅を選択できる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）が創設され、今月4月より運用されました。

「安心R住宅」の「R」は、Reuse（リユース再利用）、Reform（リフォーム）、Renovation（リノベーション、改修）を意味しています。

「安心R住宅」として認定されると、右図のマークを記載して、広告をすることができます。

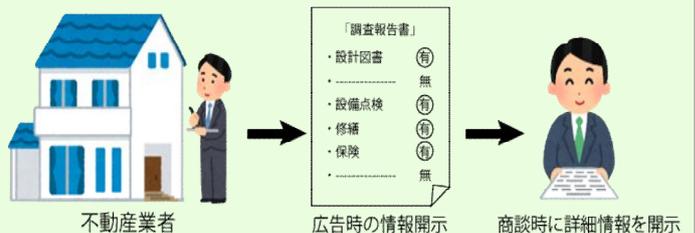
広告には国が関与して認証された住宅のイメージを持たせるためにも「安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に適合した既存住宅のことです」「詳細は、〇〇（登録団体）までお問合せください」という記載事項が必須です。

「安心R住宅」は、登録団体ごとに定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致したリフォーム工事が実施された【リフォーム工事済み】か、リフォーム提案書をつけ【リフォーム提案付き】として来店時または内見時に、購入希望者に交付することが必要です。

リフォーム提案書には、「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に適合させるためのリフォーム工事を実施する場合の対象の部位や設備、数量、費用に関する情報、リフォーム工事後のイメージ写真等を記載されることが要件となっています。

「安心R住宅」として登録された住宅は次の要件を備えた中古住宅ということになります。

- ①耐震性がある（新耐震基準を満たしている）
 - ②インスペクション（建物状況調査等）が実施済み
 - ③リフォーム等について情報提供が行われている
- これらの要件が備えられているかについては、基本的には次のような「安心R住宅調査報告書」がつけられ、購入希望者には開示、交付されます。
- ①建築時の情報
 - ②維持保全の状況に係る情報
 - ③保険または保証に係る情報
 - ④省エネルギーに係る情報
 - ⑤共同住宅の場合は共用部分の管理に係る情報等（共同住宅等である場合に限る）



こうしてみると、「安心R住宅」は宅建業法改正による、「瑕疵保険付インスペクション実施済」の中古物件をさらに一歩進化させた、「安心・きれい・わかりやすい」リフォーム済み（リフォーム提案付）中古物件といえるでしょう。

今後は国を挙げて、中古住宅→既存住宅として、空き家対策を含め住宅ストックの維持・向上事業を推進することになっています。

また「安心R住宅」は事業者サイドによるリフォーム済み物件のイメージが強いですが、まずは住宅を購入して資金をためてから、リフォームを自分好みで行いたい、DIYを加味したいという中古住宅購入者にとっては、中古住宅の基本性能はどのくらいなのか知りたいでしょう。それには中古住宅の評価手法が重要です。評価手法が制度化されれば、現在のような融資制度（建物評価より返済能力に応じて融資）から、建物そのものの価値から融資される方向に向かいます。

ヒトからモノに融資することが確立されれば、モノの価値を維持することが結局は得なのだという価値判断に向い、所有者は維持管理に勤めることになりストック重視の時代につながります。

