

## 「安心R住宅」が始動する

### ◆2018年4月「安心R住宅」制度による標章使用が始まる

従来の「中古住宅」のマイナスイメージ（不安、汚い、わからない等）を払拭し、既存住宅の流通を促進する「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が始動する。国が団体登録を審査した特定の事業者団体（4月時点で3団体）は、所属する事業会社の扱う既存住宅について、①耐震性があり、②インスペクション（建物状況調査等）が行われており、③リフォーム等についての情報提供が行われるものを「安心R住宅」として左に示す標章を付与することができる。これにより既存住宅の購入希望者はその品質について詳細な情報がえられ、安心して購入の判断ができることになる。最初の登録団体である大手ハウスメーカーで構成する優良ストック住宅推進協議会では、すでに「スムストック」の名称で各社が供給した既存住宅について、上記の基準に加えて独自の価格査定を提供している。



使用するロゴマーク

### ◆インスペクションの価値を認めることが普及につながるのでは

安心R住宅で求められるインスペクションは、以下のような情報が調査報告書に記入される。①耐震性、②既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合、③共用部分の管理、④リフォーム工事の実施状況、⑤当該住宅に関する書類の保存状況等、⑥建築時の情報、⑦維持保全状況、⑧保険又は保証、⑨省エネルギーなどである。既存住宅の売買にあたり、大手不動産流通業者では、インスペクションをしなくても簡易な手法で構造上の不具合、設備の故障などをカバーする補償制度を整えているが、一般の業者では対応できていない。同時期に施行される改正宅地建物取引業法では、インスペクションを実施する業者を売主に紹介、あっせんすることを不動産業者に義務付けたが、インスペクションの利用は売主の判断に任される。費用の負担を考えると、既存住宅の売買にあたり、売主がインスペクションを実施することで買主の不安を減らし、売却価格が上がるようなメリットが認められないと安心R住宅の普及は難しいかもしれない。 【川口 満】