



リニュアル仲介通信 Vol.53
(平成29年11月1日 発行)

いよいよ始まる 安心R住宅

国土交通省による「安心R住宅」という新しい制度が始まります。12月から事業者団体の登録が始まり、来年4月からは不動産広告で安心R住宅ロゴマークの使用が開始されるスケジュールです。安心R住宅は安心・安全に取り立てる中古住宅を選別するためのラベリングの仕組みです。今回は安心R住宅の基準についてご説明いたします。

中古住宅取引の「不安」「汚い」「わからない」を解消

安心R住宅とは、中古住宅流通の阻害要因である「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージを払拭するための仕組みで、**国に登録のある事業者団体が定めた基準をクリアした物件について、専用のロゴマークの使用を認める制度**です。建物の性能がわかりにくい中古住宅流通において、基礎的な品質であるものの、物件選択の判断材料が増えることは、これから住宅購入希望者にとってプラスになる制度だと思います。

「不安」の払拭＝耐震＋瑕疵保険

不安を払拭する定義として、二つの基準が設けられます。この基準はどの団体でも共通です。一つ目は耐震性です。**新耐震基準(昭和56年6月以降の建築)に適合することが要件**となります。二つ目は劣化の基準です。**広告時点で既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に合格することが要件**となります。つまり、安心R住宅のロゴマークが付いている物件は耐震性と瑕疵保険の基準をクリアした物件だと判断することができます。

ここで言う新耐震基準には注意が必要です。住宅ローン減税で必要となる耐震基準適合証明書を発行するための耐震基準とは異なりますので、**安心R住宅のロゴマークがあるからと言ってもちろん耐震基準適合証明書を発行してもらえとは限りません。**

「汚い」の払拭＝リフォーム工事

汚いを払拭する基準はリフォーム工事の有無です。**各団体が定めた基準に準じたリフォームが実施される、または基準を満たすリフォームに必要なプランや費用を提示すること**が要件となります。個人間売買の場合、売却のために売主がリフォームするのはあまり現実的ではないのですが、リフォームの目安が提示されることでより買主が選択しやすくなると言えます。

「わかりにくい」の払拭＝住宅履歴情報の開示

わかりにくいを払拭する基準は住宅履歴情報の有無について情報開示することです。**広告時に書類の有無を表示した「安心R住宅調査報告書」を作成することが要件**となります。新築時の情報だけでなく、これまでのリフォーム履歴や維持管理の記録、瑕疵保険などの履歴も調査対象となります。これら書類については「あり」「なし」「不明」という選択肢を表示することが要件なので、全部「なし」という安心R住宅も存在し得るのが問題です。ただ、これから住宅を購入する方にとっても残しておいた方がよい書類が具体的に示されているので、住宅資産の維持・保全の目安としても活用できそうです。

建築士によるインスペクションが大切です

安心R住宅はあくまで基礎的な品質を表すものです。安心R住宅のロゴマークが付いているからと言って鵜呑みにしてはいけません。**中古住宅、特に戸建て住宅を購入する際には建築士によるインスペクションを実施して、開示された情報の妥当性を冷静に判断する必要があります。リニュアル仲介では各種基準に詳しい建築士によるインスペクションを手配いたします。**お気軽にご相談ください。

■安心R住宅ロゴマーク



ロゴマーク単体での使用ではなく、必ず団体名が併記されます。

■安心R住宅の基準

「不安」の払拭

＜耐震性＞
現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの
＜構造上の不具合・雨漏り＞
既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること

「汚い」イメージの払拭

- ・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること。リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること
- ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること

「わからない」イメージの払拭

広告する時に、当該家屋に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示
＜・建築時・維持保全の状況・保険又は保証・省エネルギー・共用部＞



中古住宅購入時のリフォームは かし保険の検査技術のある 事業者選びが大切

所在地：神奈川県相模原市
物件価格：2,460万円
リフォーム費用：200万円
建築年度：平成6年6月
間取り・広さ：4L+DK（99.23㎡）

一般的なインスペクションでは発見できない雨漏れの原因を特定 根本的な劣化改善を行うことができました。

都心にありながら田舎のような雰囲気のある街に住みたいと考えていた G さん。検討のエリアが広く、また、予算も限られていたため物件探しは思った以上に難航しました。2 年以内には購入したいくらいのゆったりしたスケジュールで家探しをしていたところ、G さんの条件にピッタリ当てはまったのが築 23 年のこの物件でした。

売主からは雨漏れ履歴があると聞いていたので、建築士によるインスペクションを実施したところ、雨漏れの原因と思われる外壁の異常は確認されたものの、建物上部で足場がないと詳細を確認できないため、外壁の塗装工事を実施することを前提に取りを進め、足場を組んだ際に詳細を調査しましょう、ということになりました。

無事に物件の取引を終え、サイディングを一部解体し、問題箇所を調べたところ、単なる外壁の劣化ではなく、新築時の施工の問題であることが発覚。サイディングの下地材が著しく劣化してしまっていることがわかりました。一般に雨漏れは原因箇所の特定が困難で、塗装工事が対処療法として行われることが多いのですが、根本的な解決にはなっていないので、塗膜の劣化によって雨漏れが再発する恐れがあります。

リニュアル仲介では構造性能に詳しい建築士によるインスペクションを実施しているため、サイディングを解体して内部の劣化を発見することができたのですが、一般的なかし保険の検査は非破壊検査でしかも足場を組むこともないので、建物上部に問題がある場合、原因の特定は困難です。更に原因が特定できない以上、普通のリフォーム会社は上から塗ってしまい、と判断するケースが多いです。今回のように、中古住宅には思わぬ問題点が潜んでいる可能性があるため、中古住宅を取引する際には少なくともかし保険の検査技術のあるリフォーム会社を選択することが大切です。

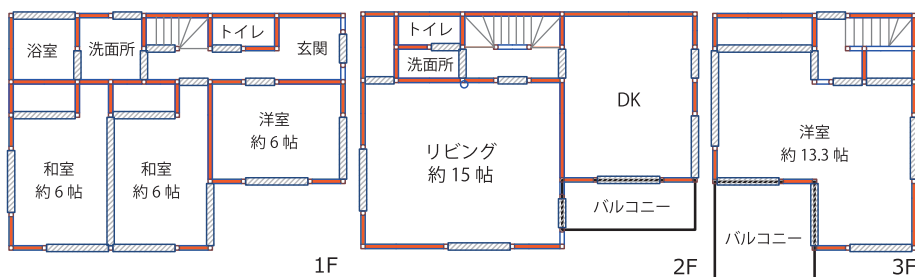
今回の取引では、劣化の解消だけではなく、既存住宅売買かし保険（引渡し後リフォーム特約付）にも加入しました。構造と雨水の浸入に対して 5 年間、最大 1000 万円の保証が付きます。どれだけ施工力のあるリフォーム会社でも事故の可能性はゼロではありません。かし保険のような安心取引の仕組みを利用することが、中古住宅取引では大切だと思います。

<参考> 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準



非破壊目視検査で足場が不要な範囲が検査範囲なので、雨漏れの原因特定は困難です。

■図面



after

↑単なる塗装工事ではなく、サイディングを一旦解体し、腐っていた下地材を交換しました。



施工中

↓交換前の下地の劣化の様子。長期間雨水にさらされていたため、腐っていました。



解体時

解体時



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。
※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QR で簡単アクセス

