

既存住宅流通に関する施策に係る 提 言 に つ い て

令和2年6月12日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）は宅建業法で規定された国内最大の業界団体です。

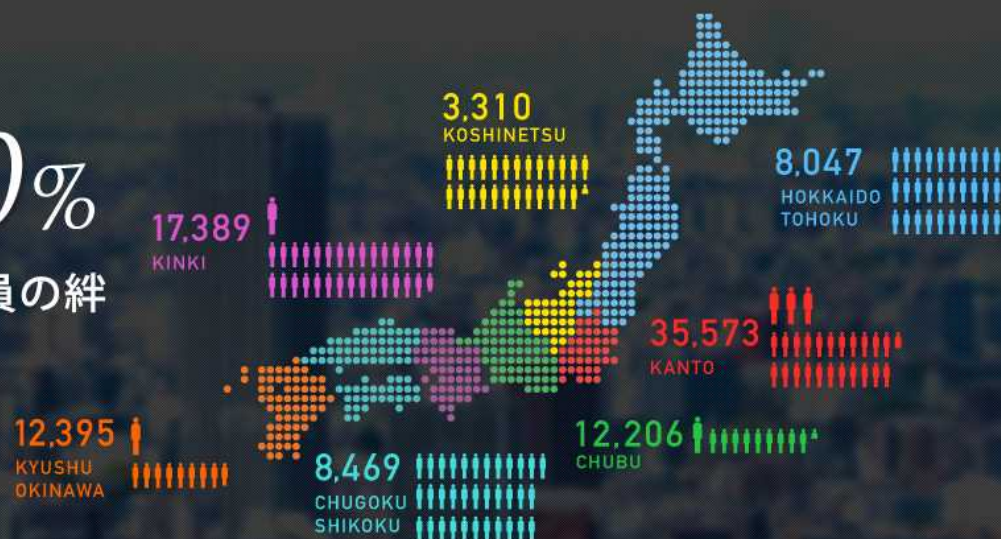
国民の住生活の安定向上と適正な不動産取引の確保を念願して土地・住宅政策の推進や各種の事業活動を展開するとともに、業界の健全な発展に努めています。

全宅連は、都道府県の区域を単位とした47の宅地建物取引業協会（宅建協会）を会員としています。これらの会員に所属する構成員（宅建協会の会員である宅地建物取引業者）は、およそ10万社であり、不動産業界における名実ともに最大の団体を構成しています。会員所属構成員の多くが中小不動産業者で、全国的結束によって相互協力の成果をあげています。



シンボルマーク（ハトマーク）は会員とユーザーの信頼の絆を表しています。

業界加盟率 **80%**
日本列島に広がる会員の絆



※会員数は平成30年4月1日現在の数字です。

社会構造の変化、住宅市場の状況、国の動向、消費者の動向を調査・研究し、全国の会員と共有しています。

消費者にとって、望まれる“姿”、社会の“動向”“先読み”を調査・研究することによって、不動産業界の進むべき方向性や、成功例などの様々な情報を発信し、「大手に負けない、大手ではできない」地域レベルでの価値創造への取り組みを推奨しこれを共有しています。

すべての「住」に笑顔を

より良い住まいと暮らしのために、地域に寄り添い笑顔をつくる不動産業を目指しています。



全宅連はハトマークグループビジョン2020を策定

私たち、「ハトマークグループ」は、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い生活サポートのパートナーになることを目指します。

2017年 → 2020年 戦略課題及び具体的事業

戦略の柱	戦略のテーマ	具体的事業
To 消費者 全国10万社のスケールを活かした地域生活者の豊かな住生活の実現	Theme 1 「住生活をサポートする政策の実現」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 国民の住宅取得を支援するため土地住宅税制の見直し ◆ 空き家対策・地方創生等のための各種規制緩和等 ◆ 47協会連携による震災等大規模災害時における賃貸住宅の供給体制の整備
	Theme 2 「居住ニーズに応える住まいの情報発信・交流」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 居住ニーズ多様化に対応した情報提供（含むサイト）の体制構築・実施 ◆ 業界統一の取引書式制定 ◆ ハトマークサイトの信頼性やハトマークサイトにしかない物件情報のPR ◆ 47協会連携による空き家・相続相談
	Theme 3 「人生を豊かにする住生活教育」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 消費者に対する住生活教育の実施
To ハトマーク会員 地域生活者に選ばれる個者になるための実践 <small>※「個者」とは…ハトマーク会員（会社）及び従事者（個人）を含みます。</small>	Theme 4 「持続的な事業環境の改善」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 民間情報サイトとの提携 ◆ 建築業界、金融機関等との連携強化 ◆ 経営コンサル講座、ビジネスモデル策定支援 ◆ マーケットデータの収集 ◆ 会員の業態とニーズの把握 ◆ 全宅管理、ハトマーク支援機構との連携強化
	Theme 5 「地域貢献活動の向上を通じたハトマークブランドの確立」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 会員業者の成功事例を通じた啓発、PR展開 ◆ 成功事例収集、事例発表会・表彰の実施 ◆ 全国、地区連で一体的・効果的PRの展開
	Theme 6 「家守り・資産守り・地域守りに応えるための人財育成」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 空き家対策の相談・提案 ◆ 不動産キャリア形成 ◆ 教育研修体系モデルの構築（資産守りが出来るスキル=FP等） ◆ タウンマネジメントスクールの実施 ◆ 会員向けIT・AIへの対応
To 宅建協会 ハトマークグループ強化のための取組	Theme 7 「家守り・資産守り・地域守りに対応する組織変革」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 支部単位での地域守りのための活動への協力 ◆ 女性・青年会員向けセミナーの実施、活用 ◆ 協会ビジョン策定支援 ◆ 一般社団協会の公益移行支援 ◆ 組織的PR戦略の専門家の招聘・助言 ◆ 全宅連と宅建協会の人事交流
	Theme 8 「地域パートナーシップの構築」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 地域内における関連業界・士業ネットワーク構築 ◆ 地域経済団体（商工会議所等）・他業種（建築系団体等）と地域大学との情報交換 ◆ ハトマークグループポータルサイトの一元化
	Theme 9 「不動産業への就業者増加」	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 不動産業界の魅力発信、就業のためのセミナー、出前授業の実施 ◆ 開業支援研修パック

2020年までの課題として「家守り・資産守り・地域守り」が戦略のテーマ
今年度はビジョンの集大成として、各種事業に積極的に取り組んでいる。

安心R住宅について（制度の概要）

「安心R住宅」制度は、「不安」「汚い」「わからない」といった「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、平成29年12月1日に施行された特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程に基づき、「安心R住宅」の標章の使用を希望する事業者団体を国土交通大臣が登録し、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた等一定の要件を満たした既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認めるものです。

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」

「古い、汚い」

「選ぶための情報が少ない、わからない」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））



「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」

「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

既存住宅流通の更なる促進を図る観点から、本会では平成30年7月に国土交通省に対し団体登録し、各都道府県宅建協会との連携のもと事業を実施している。

安心R住宅について① 全宅連安心R住宅の概要

中古住宅選びに「安心」のマーク!



全宅連「安心R住宅」ロゴマークを使用した既存住宅(中古住宅)の広告が2018年10月よりスタート。
ぜひ「安心R住宅」を目印に「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を探してみてください。



全宅連安心R住宅は全宅連に登録した宅建協会会員(特定構成員等*)が物件を供給します

全宅連 安心R住宅の3つのメリット

- 1 全ての物件が既存住宅売買瑕疵保険付き
- 2 全宅連が定めたリフォーム基準に沿ってリフォームを実施
- 3 物件の点検記録等の保管情報が開示されよりわかりやすい

広告例

既存住宅売買瑕疵保険を付保

リフォーム実施後の写真

- 外装
- 水廻り
- 主たる内装

このロゴマークが安心R住宅の証

安心R住宅についての情報

- リフォーム済(実施箇所)
- 概要及び問い合わせ先
- 住宅に関する情報の有無

〇良質な既存住宅の証! 安心R住宅物件! 保険検査基準に適合

既存住宅売買瑕疵保険を付保します!

売戸建住宅

2,150万円(税込)

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

安心R住宅について

〇〇県知事免許(2) 第1234567号 〒123-4567 〇〇県〇〇市〇〇町1丁目2-3

〇〇不動産(株)

TEL:11-1111-1111 FAX:03-9999-9999 定休日:年中無休 年末年始除く

*「安心R住宅」ロゴマーク付の当該物件に適用する場合は、所定の承諾事項を履行して下さい。詳しくは当該物件の案内書をご覧ください。

- ◆「安心R住宅」は、一定の基準を満たした既存住宅(中古住宅)に対して、国土交通省の定めるロゴマークの使用を認める制度(正式名称:特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)です。
- ◆国土交通省の事業者団体として登録した全宅連(正式名称:公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会)が、国土交通省の基準にもとづき、住宅の要件、ロゴマークの使用規程など厳格なルールを定めています。
- ◆全宅連の基準をクリアした会員宅建業者は、全宅連の各種ルールに則って住宅の販売広告にロゴマークを表示し、物件選びに役立つ安心感の高い情報をお客様に提供します。



全宅連安心R住宅は宅建業者売主をのみ対象とし、責任の所在を明らかにすると共にすべての物件に既存住宅売買瑕疵保険の付保を要件としている。

安心R住宅について② 全宅連安心R住宅の実施状況

本会では本事業の制度開始以来、傘下会員等に対して積極的に制度周知を展開。制度の普及促進につとめています。



制度周知用の専用HPを公開



制度説明動画を製作・公開

全宅連安心R住宅これまでの実績
(安心R住宅調査報告書提出数)

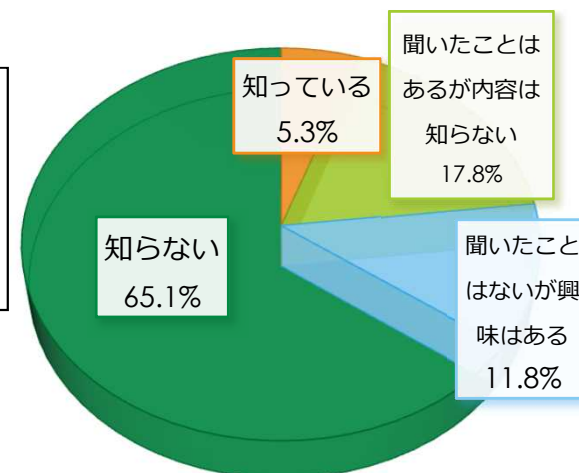
2018年度	2019年度
総数：56件	総数：73件
一戸建：44件	一戸建：62件
マンション：12件	マンション：11件

※安心R住宅事業を行うため、本会に登録した会員が安心R住宅を実施した物件数

安心R住宅に関する一般消費者の意識は
本会が一般消費者に対し実施したアンケート調査によると、安心R住宅を知っていると回答した方がわずか5.3%である。



- 調査期間 2019年9月23日～11月30日
- 調査方法 インターネットによるアンケート調査
- 調査対象：地域日本全国 年齢20歳以上 性別男女その他
- 有効回答者数：22,183件



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
「不動産の日アンケート調査」2020年1月



会員向け制度パンフレット作成

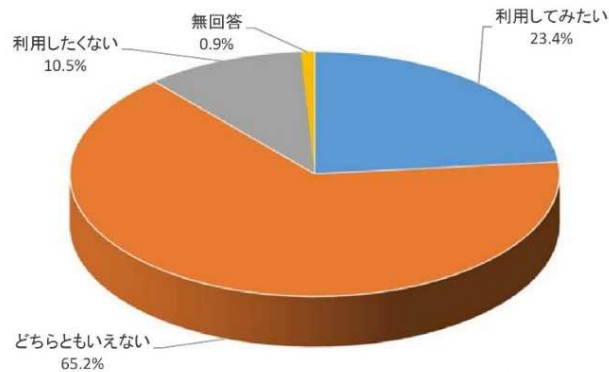


消費者向け制度リーフレット作成

安心R住宅について③ 本会会員の意識及び制度の課題

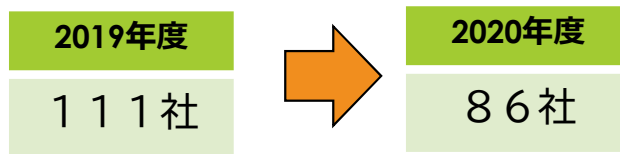
安心R住宅に関する会員の意識は

本会モニター会員に対し安心R住宅を利用してみたいかの質問に対して、約65%が「どちらともいえない」と回答



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
「令和2年度不動産税制等に係る消費者実態調査」2019年4月
※本会モニター会員のうち440社が回答

安心R住宅の取扱う会員 (特定構成員数)の減少



※2020年6月現在

制度にメリットが感じられない等理由により、安心R住宅を取扱う会員業者が今年度減少に転じ、由々しき事態となっている。

※本会の安心R住宅は、安心R住宅を自ら取扱う会員は予め本会に登録（特定構成員の登録）をすることを要件としている（登録は1年単位）。

【安心R住宅について会員の主な意見】

- ・安心R住宅であることが、消費者にとって物件を選ぶ際の重要なポイントになっていない。
- ・安心R住宅について、その制度・意義について一般消費者はほぼ意味がわからない状況。ロゴマークを使用するメリットに疑問を感じる（費用対効果が低いイメージ）
- ・安心R住宅であることの判断は各宅建業者任せになっているため、後々クレームになるのではないかと懸念されている。

【運用面について】

- ・標章(ロゴマーク)の使用に関し、運用が厳しい。広告掲載する段階において保険の検査等を完了している必要があり仲介業務の仕組みにそぐわない。例えば対象となる住宅が既存住宅売買瑕疵保険の付保を要件とした場合、保険の検査の実施を広告時点とせずケースによって広告後の実施も可能となるよう、柔軟な運用が必要。
- ・規程では構成員が指定した者（客付業者）も一定の要件のもと、標章を使用することができるが、その責任と要件については構成員とほぼ同様の要件を求められており、広告掲載に係る責任の負担を懸念して安心R住宅の広告を出さない客付業者も存在する。安心R住宅の普及促進を図るためには、流通の阻害とならないような対応が必要。



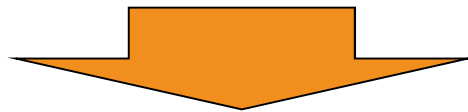
【今後さらなる普及促進を図るために】

制度開始以来、事業者団体としての運用状況、及び会員からの意見を勘案すると、従来の宅地建物取引実務の流れと標章使用のルールとがあっていないことが普及が促進しない要因の一つであると考えられる。今後規程の見直しも含め柔軟な運用を実施することにより、さらなる普及促進を図れるのではないかと懸念されている。

既存住宅流通促進のため今後必要なこと

安心R住宅をはじめとする既存住宅流通促進のため、以下の施策が必要

- 良質な住宅に係る適正な評価制度の確立
- 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること
- 安心R住宅の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資や税制などさらなる環境整備を図ること



現行の住生活基本計画においても「リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ」が指摘されているが、これら具体的な施策を講じることにより既存住宅の普及促進が図れるのではないかと。