

# 東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度要綱

	30 都市住民第 231 号
	平成 30 年 6 月 7 日
一部改正	31 住住民第 499 号
	令和元年 6 月 18 日
一部改正	2 住住民第 1521 号
	令和 3 年 3 月 22 日

## 第 1 目的

この要綱は、既存住宅の流通促進に関わる既存住宅流通促進事業者グループの登録に関し必要な事項を定めることにより、既存住宅を安心して売買できる市場の整備を図るとともに、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」循環型の住宅市場の形成に向けた環境の整備に取り組み、もって都民の豊かな住生活の実現に資することを目的とする。

## 第 2 定義

この要綱において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

### (1) 既存住宅

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 2 条第 2 項に規定する新築住宅以外の住宅で、一戸建てのものをいう。

### (2) 消費者

住宅を購入若しくは売却し、又は購入若しくは売却しようとする個人（住宅の建築工事若しくはリフォーム工事の注文をし、又はこれらの工事の注文をしようとする者を含む。）をいう。ただし、事業を目的として、当該購入、売却、建築工事又はリフォーム工事に係る契約の当事者となるものを除く。

### (3) 既存住宅流通促進事業

消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、事業者間の連携等により、消費者への適切な情報提供及び相談対応等を行うとともに、消費者の既存住宅に対するイメージの向上のための普及活動を行うなどの既存住宅の流通促進を図るための取組に関する事業をいう。

### (4) 既存住宅流通促進事業者

既存住宅流通促進事業に関わる者のうち、次に掲げるものをいう。

ア 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者

- イ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 2 条第 3 項に規定する建設業者
  - ウ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項による登録を受けた建築士事務所
  - エ 東京都の指定金融機関、指定代理金融機関及び収納代理金融機関（平成 7 年東京都告示第 332 号）（以下「都の指定金融機関等」という。）に規定する金融機関
  - オ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）（以下「瑕疵担保法」という。）第 17 条第 1 項による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人
- (5) 既存住宅流通促進事業者グループ  
複数の既存住宅流通促進事業者（以下「事業者」という。）から構成される第 3 の基準を満たす団体で、既存住宅流通促進事業を行うものをいう。
- (6) 構成員  
既存住宅流通促進事業者グループ（以下「事業者グループ」という。）を構成する各事業者をいう。
- (7) 事務所等  
宅地建物取引業法第 3 条第 1 項に規定する事務所、建設業法第 3 条第 1 項に規定する営業所、前記（4）ウに規定する建築士事務所、都の指定金融機関等に規定する事務取扱店舗又は瑕疵担保法第 18 条第 1 項に規定する事務所をいう。

### 第 3 事業者グループの基準

事業者グループは、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 構成員のうちに、少なくとも第 2（4）ア、イ及びウに掲げる事業者（都内に事務所等を設置する者に限る。）を含むこと。
- (2) 構成員として、第 2（4）エ又はオに規定する事業者を欠く事業者グループにあっては、これらの事業者と協体制等を確保するものであること。
- (3) 事業者グループの代表者として、事業管理者（第 2（4）ア又はイの事業者のうち法人格を有する者で、別表 2 に掲げる業務を行う者をいう。以下同じ。）を置くこと。
- (4) ワンストップ対応窓口（既存住宅の売買に当たって消費者への適切な情報提供及び相談対応等を行うために事業者グループが設置する、別表 1 の 2（1）の業務を行う窓口をいう。以下同じ。）を設置し、別表 3 に掲げる業務を行うコーディネーターを置くこと。

なお、一の事業者グループに複数のコーディネーターを置くことを妨げないが、コーディネーターのうち少なくとも 1 名は事業管理者に属することを要する。コーディネーターを置く構成員は、他の事業者グループの構成員（コーディネーター

- ターを置くものに限る。)を兼ねていないことを要する。
- (5) 事業者グループの運営に関し、規約を有すること。

#### 第4 登録

- 1 事業者グループは、この要綱の定めるところにより、都の備える既存住宅流通促進事業者グループ登録簿（以下「登録簿」という。）に登録を受けることができる。
- 2 前記1の登録は、3年ごとにその更新を受けなければ、その期間（以下「登録の有効期間」という。）の経過によって、その効力を失う。
- 3 前記2の更新の申請があった場合において、登録の有効期間の満了の日までにその申請に対する登録の実施又は登録をしないことの決定がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその登録の実施又は登録をしないことの決定がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 4 前記3の場合において、登録の更新がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

#### 第5 登録の申請

- 1 第4の1の登録（第4の2の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする事業者グループは、次に掲げる事項を記載した別記第1号様式による登録申請書を知事に提出するものとする。
  - (1) 事業者グループの名称（略称を用いる場合には、名称及びその略称。また、事業者グループが法人である場合には、当該法人に係る（2）アからエまでに掲げる事項を含む。）
  - (2) 事業管理者に係る次の事項
    - ア 商号又は名称
    - イ 設立年月日
    - ウ 役員の氏名
    - エ 主たる事務所等の所在地
    - オ 第2（4）に掲げる事業者の別（構成員として登録を受けようとする業種に限る。第2（4）イに掲げる建設業者に該当する場合には、許可を受けている建設業の別（建設業法別表第一の下欄に掲げるものをいう。以下同じ。）を含む。）
    - カ 都内に設置する事務所等（既存住宅流通促進事業を実施するものに限る。）の名称及び所在地
    - キ 第2（4）ウに掲げる建築士事務所に属する既存住宅状況調査技術者（既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項に規定する者をいう。以下同じ。）である建築士（建築士法第2条第1項

に規定する者をいう。以下同じ。)の氏名(建築士事務所として構成員の登録を受けようとする場合に限る。)

(3) 構成員(事業管理者を除く。)に係る次の事項

ア 商号又は名称

イ 設立年月日(法人である場合に限る。)

ウ 法人である場合においては、役員の氏名

エ 個人である場合においては、宅地建物取引業法による免許、建設業法による許可又は建築士法による登録を受けた者の氏名

オ 主たる事務所等の所在地

カ 第2(4)に掲げる事業者の別(構成員として登録を受けようとする業種に限る。第2(4)イの建設業者に該当する場合には、許可を受けている建設業の別を含む。)

キ 都内に設置する事務所等(既存住宅流通促進事業を実施するものに限る。)の名称及び所在地

ク 第2(4)ウの建築士事務所に属する既存住宅状況調査技術者である建築士の氏名(建築士事務所として構成員の登録を受けようとする場合に限る。)

(4) ワンストップ対応窓口の名称、所在地、連絡先、主な業務対象地域及び当該ワンストップ対応窓口に置くコーディネーターの氏名

(5) 第3(2)に規定する場合においては、当該事業者の商号又は名称及び主たる事務所等の所在地

2 第4の2の規定により登録の更新を受けようとする事業者グループは、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出するものとする。

3 前記1の登録申請書には、次の書類を添付するものとする。

(1) 事業者グループの運営に係る規約

(2) 事業者グループが法人である場合、当該法人に係る(3)アからエまでに掲げる書類

(3) 事業管理者に係る次の書類

ア 第8の1(1)及び(2)の規定に該当しないことを誓約する書面

イ 登記事項証明書

ウ 直近2事業年度の業務及び財務の状況に関する書面

エ 定款

オ 第2(4)アからウまでに掲げる業種である場合、それを証する書面の写し

カ 第2(4)アからウまでに掲げる事業者の別(構成員として登録を受けようとする業種に限る。)のいずれかに該当する場合、第6(1)から(3)までの各要件に該当することが確認できる書面の写し

- キ 既存住宅の流通等に係るこれまでの取組実績に関する書面（別記第2号様式）
- (4) 構成員（事業管理者を除く。）に係る次の書類
  - ア 法人である場合においては、前記（3）アからカまでに定める書類
  - イ 個人である場合においては、前記（3）ア、ウ、オ及びカに定める書類
- (5) コーディネーターの実務経験等に関する書面（別記第3号様式）及び関係する資格証の写し
- (6) 第11の1に規定する事項に係る実施計画等（以下「事業計画」という。）に関する書面（別記第4号様式）
- (7) 事業者グループ内における事業者間の連携体制等に関する書面（別記第5号様式）
- (8) 第3（2）に規定する場合、及び第2（4）に掲げる業種以外の事業者（既存住宅流通促進事業を実施する者に限る。）と必要な協力体制等を確保する場合における協定書又は協力体制等の確保に関する書面（別記第6号様式）
- (9) その他知事が必要と認める事項を記載した書面

## 第6 登録の要件

第4の1の登録を受けようとする事業者グループは、次に掲げる要件を全て満たす者でなければならない。

- (1) 構成員のうち、第2（4）アに規定する宅地建物取引業者（構成員の登録を受けようとする場合に限る。）にあつては、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第3条第1項の登録を受けた特定既存住宅情報提供事業者団体の社員等（同規程第2条第5項に規定するものをいう。）であつて、同規程第11条第1号に規定する標章の使用に関する許諾を得た者であること、又は直近3事業年度において、住宅に係る売買の媒介若しくは代理をした実績が15件以上あること。
- (2) 構成員のうち、第2（4）イに規定する建設業者（構成員の登録を受けようとする場合に限る。）にあつては、住宅リフォーム事業者団体登録規程（平成26年国土交通省告示第877号）第3条第1項の登録を受けた住宅リフォーム事業者団体の社員等（同規程第2条第2項に規定するものをいう。）であること、又は直近3事業年度において、住宅の建築又は改修工事を行った実績を15件以上有し、かつ、完成工事高が合計1,500万円以上であること。
- (3) 構成員のうち、第2（4）ウに規定する建築士事務所（構成員の登録を受けようとする場合に限る。）にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
  - ア 既存住宅状況調査技術者である建築士が属していること。
  - イ 住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者であること、又は過去3年間において、前記アに規定する建築士のうち1名以上の者が既存住宅状況

調査（既存住宅状況調査技術者講習登録規程第2条第4項に規定するものをいう。）を行った実績を5件以上有すること。

- (4) 事業管理者は、前記（1）又は（2）の要件を満たし、第11の2に規定する業務を的確かつ円滑に実施することができる十分な経験等を有するものであること。
- (5) コーディネーターは、宅地建物取引士（宅地建物取引業法第2条第4号に規定するものをいう。）又は第11の3に規定する業務を的確かつ円滑に実施することができる十分な経験等を有するものであること。
- (6) 第11の1に規定する業務を的確かつ円滑に実施することができる体制及び計画を有すること。
- (7) 構成員（事業者グループが法人である場合、当該事業者グループを含む。）は、第11の1に規定する業務を的確かつ円滑に実施するために必要な資力を有すること。

## 第7 登録の実施

- 1 知事は、第5の1の登録の申請が、第6の各号に掲げる要件に適合していると認めるときは、第8の1の規定により登録をしない場合を除き、遅滞なく、次の事項を登録簿に記載して、その登録をするものとする。
  - (1) 第5の1の各号に掲げる事項
  - (2) 登録年月日及び登録番号
- 2 知事は、前記1の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を別記第7号様式による登録通知書により申請者に通知するものとする。

## 第8 登録をしない場合

- 1 知事は、第4の1の登録を受けようとする事業者グループの構成員（事業者グループが法人である場合、当該事業者グループを含む。）が次のいずれかに該当する場合、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の申請があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合は、事業者グループの登録をしないこととする。
  - (1) 構成員又は構成員の役員（事業者グループが法人である場合、その役員を含む。）のうちに次のいずれかに該当する者がある場合
    - ア 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
    - イ 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
    - ウ 宅地建物取引業法第66条第1項第8号若しくは第9号に該当することにより同法第3条第1項の免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者

い者、建設業法第 29 条第 1 項第 5 号若しくは第 6 号に該当することにより許可が取り消され、その取消しの日から 5 年を経過しない者、建築士法第 26 条第 1 項第 1 号若しくは第 2 号の規定により建築士事務所について登録を取り消され、その取消しの日から 5 年を経過しない者若しくはその取消しの日から 5 年を経過しない者若しくは瑕疵担保法第 30 条第 2 項第 2 号若しくは第 4 号に該当することにより同法第 17 条第 1 項の指定を取り消され、その取消しの日から 5 年を経過しない者又はその役員、支配人若しくは支店若しくは営業所の代表者であるもの

エ 宅地建物取引業法、建設業法、建築士法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）の規定（同法第 32 条の 3 第 7 項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 204 条、第 206 条、第 208 条、第 208 条の 2、第 222 条若しくは第 247 条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正 15 年法律第 60 号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者

オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

カ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条第 1 項又は第 4 項に規定する処分を受けている団体及びその役職員又は構成員であるもの

キ 第 15 の 1（2）又は（5）から（7）までの規定により登録を抹消された事業者グループにおいて、その抹消の日前 60 日以内にその構成員又は構成員の役員であった者であって、その抹消の日から 5 年を経過しないもの

ク 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）がアからカまでのいずれかに該当するもの

（2）暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 知事は、前記 1 の規定により登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を別記第 8 号様式による通知書により申請者に通知するものとする。

3 前記 2 の規定は、第 6 の各号に掲げる要件に適合していると認められず、事業者グループの登録をしない場合について準用する。

## 第 9 業務及び財務の状況の報告

第 4 の 1 の登録を受けた事業者グループ（以下「登録事業者グループ」という。）は、毎事業年度（登録事業者グループの事業年度は、4 月 1 日から翌年の 3 月

31日までとする。)の終了後3月以内に、登録事業者グループ及びその構成員の業務及び財務の状況を別記第9号様式により知事に報告するものとする。

なお、構成員については、登録事業者グループの毎事業年度の終了時における、直近の事業年度の業務及び財務の報告を行うことで足りる。

## 第10 変更の届出

- 1 登録事業者グループは、第5の1の各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から30日以内に、別記第10号様式に必要な書類を添付して、知事に届け出るものとする。
- 2 前記1の届出に当たり、事業管理者の解散等の事由により、事業管理者による届出ができない場合は、他の構成員のいずれかが届出を行うものとする。
- 3 知事は、前記1の規定による届出を受理したときは、届出があった事項を登録簿に登録するものとする。

## 第11 登録事業者グループ等の業務

- 1 登録事業者グループは、各構成員が個別に又は連携して、別表1に定める業務を行うものとする。
- 2 事業管理者は、別表2に定める業務(登録事業者グループが第4の1の登録を受ける前における、第5に規定する登録の申請に係る業務を含む。)を行うものとする。
- 3 コーディネーターは、別表3に定める業務を行うものとする。

## 第12 情報の公表

登録事業者グループは、次に掲げる事項を公表するものとする。

- (1) 登録事業者グループの名称(略称を用いる場合には、名称及びその略称。登録事業者グループが法人である場合における商号又は名称及び主たる事務所等の所在地を含む。)
- (2) 構成員(事業管理者については、その旨を明示すること。)の商号又は名称、主たる事務所等の所在地、第2(4)アからオまでに規定する事業者の別(第2(4)イである者の場合、許可を受けている建設業の別を含む。)及び都内に設置する事務所等(既存住宅流通促進事業を実施するものに限る。)の名称と所在地
- (3) ワンストップ対応窓口の名称、所在地、連絡先、主な業務対象地域及び当該ワンストップ対応窓口に置くコーディネーター(別表3の2に規定する業務を行う者を明示すること。)の氏名
- (4) 第3(2)に規定する場合における、当該事業者の商号又は名称等及び主たる



事務所等の所在地

### 第 13 報告

知事は、登録事業者グループの業務の適正な運営を確保するため、必要な限度において、当該登録事業者グループに対し、その業務に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

### 第 14 業務改善に関する勧告等

- 1 知事は、登録事業者グループが次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録事業者グループに対し、その業務の適正な運営を確保するために必要な指導、助言及び勧告をすることができる。
  - (1) この要綱に違反したとき。
  - (2) 業務に関し消費者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
  - (3) 業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
  - (4) 業務に関し他の法令に違反し、既存住宅流通促進事業の適正な実施を図るものとして不相当であると認めるとき。
  - (5) 前記(1)から(4)までに掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- 2 知事は、前記1の規定による指導、助言又は勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

### 第 15 登録の抹消等

- 1 知事は、登録事業者グループが次の各号のいずれかに該当するときは、第4の1の登録を抹消するものとする。
  - (1) 登録の有効期間満了の際に、登録の更新の申請がなかったとき。
  - (2) 不正の手段により登録を受けたことが判明したとき。
  - (3) 第6の各号に掲げる要件を満たさなくなったことにより、登録事業者グループが業務を適切に行うことができないと認めるとき。
  - (4) 構成員（登録事業者グループが法人である場合、これを含む。）が第8の1に定めるいずれかに該当するに至ったことにより、登録事業者グループの業務を適切に行うことができないと認めるとき。
  - (5) 正当な理由なく第9の規定による報告又は第10の1の規定による届出を怠ったとき。
  - (6) 第9の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽の記載があること

が判明したとき。

(7) 第 14 の 1 の各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同規定による勧告に従わなかったとき。

(8) 登録事業者グループから、別記第 11 号様式により、登録の抹消の申請があった場合において、その申請を相当と認めるとき。

2 知事は、前記 1 の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を別記第 12 号様式による登録抹消通知書により、当該登録事業者グループに通知するものとする。

## 第 16 登録簿の閲覧

知事は、登録簿に記載された事項を、インターネットの利用その他の方法により、一般の閲覧に供するものとする。

## 第 17 都の補助

都は、登録事業者グループが行う取組等に対し、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができる。補助の実施に必要な事項は、別途定める。

## 第 18 その他

この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、別途定める。

### 附 則（30 都市住民第 231 号）

1 この要綱は、平成 30 年 6 月 7 日から施行する。

2 第 6（3）イに規定する建築士事務所に係る登録の要件について、この要綱の施行後当分の間、既存住宅状況調査に関する知識や経験を十分に有すると知事が認める者についても当該要件に該当するものとみなす。

### 附 則（31 住住民第 499 号）

この要綱は、令和元年 7 月 1 日から施行する。

### 附 則（2 住住民第 1521 号）

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

別表1 登録事業者グループの業務（第11の1関係）

登録事業者グループは、既存住宅の売買等に当たり、各構成員が個別に又は連携して、消費者に対し、次に掲げる業務を行うこと。

構成員として要綱第2（4）エ又はオを欠く事業者グループにおいては、その既存住宅流通促進事業者と必要な協力体制等を確保することにより、これに準じた対応を行うものとする。

これらの業務を行うに当たっては、東京都都市整備局「既存住宅の流通促進に向けた指針（2018（平成30）年3月）」の内容を十分に踏まえること。

**【既存住宅の売買に当たっての取組】**

1 登録事業者グループは、売買に係る既存住宅が次に掲げる事項を満たすよう業務に取り組むこと（宅地建物取引業者が、既存住宅を売却しようとする消費者から当該既存住宅を購入する場合を除く。）。

（1）売買に当たって建物状況調査（既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に基づき行う調査をいう。以下同じ。）が行われ（実施後1年を経過していない調査が存在する場合は、この限りでない。）、建物の構造耐力上主要な部分（同基準第2条第5号に規定するものをいう。）又は雨水の浸入を防止する部分（同基準第2条第6号に規定するものをいう。）に係る劣化事象等その他不具合である事象の有無が明らかになっていること。

（2）地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること（消費者の意向も踏まえ、入居時までこれと同等の状態になるよう誘導する場合を含む。）。

（3）既存住宅売買瑕疵保険（瑕疵担保法第19条第2号に規定する保険契約で、既存住宅の売買に関するものをいう。以下「売買瑕疵保険」という。）を締結するための検査基準（前記（2）に掲げる基準に相当する基準を除く。）に適合するものであることを確認できること（消費者の意向も踏まえ、入居時までこれと同等の状態になるよう誘導する場合等を含む。）。

（4）宅地建物取引業者と建設業者等が連携して、消費者に対し、住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書の提示が行われるなど、消費者の意向も踏まえ、適切な住宅リフォーム工事（別表1の4（1）に規定する住宅性能を向上させるリフォームを含む。）が実施されるよう誘導するものであること。ただし、直近において、既に適切なリフォームが行われている場合等は、この限りでない。

（5）既存住宅の性能、維持保全の状況その他の既存住宅の価値を評価する上で重要な事項に関する書類（以下この号において「既存住宅の価値を評価するための書類」という。）の保存の状況等を記載した書面（特定既存住宅情報提供事業者団

体登録規程第10条第2項第1号ニに規定する内容を記載したものをいう。)を作成し、住宅を購入しようとする者に交付されるものであること。

なお、住宅を購入しようとする者が求める場合にあっては、既存住宅の価値を評価するための書類を開示等すること。ただし、住宅を売却しようとする者が保存している場合に限る。

- (6) 住宅を購入しようとする者が、既存住宅の外装、主たる内装、水廻りの現況写真等を閲覧できる状態に置くこと。
- (7) 既存住宅の売買に係る広告時に、原則として、前記(5)及び(6)に関する事項を表示すること。

2 各構成員は、次に掲げる取組を事業者間の連携等により行うこと。なお、消費者の意向等に反して、登録事業者グループ内での囲い込みを行わないよう、消費者の利益に十分配慮すること。

- (1) 既存住宅の売買に当たって、消費者に対し、1か所において、一定の情報提供や相談対応などを行うとともに、必要に応じ、適切に関連サービス等につなげるワンストップ対応窓口を設置し、次に掲げる業務を行うこと。

ア 既存住宅売買全体の概要に係る分かりやすい説明

(例えば、売買全体の流れ(リフォームの実施等を含む)、売買時に必要な手続や一般的な留意事項・優遇措置(税制優遇等)など)

イ 安心して売買できる仕組みの具体的な説明や関係事業者(窓口)の紹介、取次ぎ、利用の調整など

(例えば、建物状況調査や瑕疵保険の利用に関することなど)

ウ リフォームの実施に係る具体的な説明や事業者の紹介、取次ぎ、実施の調整など

エ 融資(住宅購入・リフォーム費用)に係る具体的な説明や金融機関の紹介、取次ぎ、事前審査・申込みの調整など

オ 消費者の個別状況やニーズを踏まえ、詳細な資金計画の提示や、具体的な課題解決方策の提案など

カ アからオまでの取組に関し、必要に応じ、連携した事業者が共同で、消費者への説明を実施することなど

- (2) 既存住宅売買後の住宅の引渡しの後においても、必要に応じ、消費者からの相談に事業者間で連携して対応できる体制をとること。
- (3) 既存住宅への関心を高め、安心して購入できるための様々な情報を提供するなど、消費者の既存住宅に対するイメージの向上等に関し、普及活動を行うこと。
- (4) 各構成員は個別に、又は必要な情報交換を行うなど適切に連携して、継続的に、知識・技術力の向上や技術者の育成等を行うこと。

3 宅地建物取引業者(要綱第5の登録の申請に基づいて登録を受けた事業者の別に

よる。以下4から7までの規定において同じ。)は、次に掲げる取組を行うこと。

- (1) 建物状況調査、売買瑕疵保険及び住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報をいう。以下同じ。)の蓄積、活用等について、その概要を消費者に分かりやすく説明し、これらの取組を積極的に推奨すること。

なお、消費者への建物状況調査を実施する者のあっせん等に当たっては、調査結果の客観性の確保に十分留意すること。

- (2) 既存住宅の売買に係る広告時、物件選定時(商談時)、取引時(契約手続時)、引渡時などの場面において、消費者が安心して売買できるよう、適切な情報提供や相談対応を行うこと。

#### 4 建設業者は、次に掲げる取組を行うこと。

- (1) 既存住宅の売買時に併せて行う、耐震性、耐久性、省エネルギー性などの性能を向上させる住宅リフォーム工事について、その概要を消費者に分かりやすく説明し、積極的に推奨すること。

- (2) 消費者が既存住宅の売買時に併せて行う住宅リフォーム工事の様々な場面において、リフォーム(インスペクション(目視・計測等により、住宅の基礎、外壁等にひび割れ、雨漏り等の劣化、不具合が発生しているかどうかを調べることをいう。以下同じ。)、リフォーム瑕疵保険(瑕疵担保法第19条第2号に規定する保険契約で、住宅リフォーム工事に関するものをいう。以下同じ。)の利用、円滑な資金調達等を含む。)に関する適切な情報提供や相談対応を行うこと。

なお、消費者へのインスペクションを実施する者のあっせん等に当たっては、調査結果の客観性の確保に十分留意すること。

#### 5 建築士事務所は、次に掲げる取組を行うこと。

- (1) 建物状況調査の実施、売買瑕疵保険の付保等に係る取組において、宅地建物取引業者、建設業者等と調整し、消費者への説明や援助などを適切に行うこと。
- (2) 既存住宅の売買時に併せて行う住宅リフォーム工事等に係る取組について、宅地建物取引業者、建設業者等と調整し、消費者が建物の劣化事象等に応じた適切なリフォームを行うことができるよう、説明や援助等を適切に行うこと。

#### 6 金融機関は、次に掲げる取組を行うこと。

- (1) 住宅の購入資金や既存住宅の売買時に併せて行う住宅リフォーム工事に係る資金等の消費者への融資に関する取組について、宅地建物取引業者、建設業者等と調整し、消費者への説明や援助等を適切に行うこと。
- (2) 住宅の性能、維持管理の状態等について、個別の住宅の状況に応じた適切な建物評価を行った上で融資を行うよう努めること。

#### 7 住宅瑕疵担保責任保険法人は、次に掲げる取組を行うこと。

売買瑕疵保険又はリフォーム瑕疵保険の付保に当たり、宅地建物取引業者、建設業者等と調整し、消費者への説明や援助等を適切に行うこと。

## 【その他】

### 8 良質な住宅ストックの形成に関して、取り組むこと。

各構成員は、既存住宅の売買時における取組のほか、住宅の新築時、維持管理時及びリフォーム時（既存住宅の売買時に併せて行うものを除く。）において、個別に又は連携して、次に掲げる取組を行うこと。

#### (1) 宅地建物取引業者は、次に掲げる取組を行うこと。

分譲住宅の売買の媒介又は代理に当たり、販売活動時から契約、引渡時に至るまで、建設業者等と調整し、消費者への適切な情報提供や相談対応を行うこと。

#### (2) 建設業者は、次に掲げる取組を行うこと。ただし、専ら住宅リフォーム工事を行うものである場合には、次のア及びイに掲げる取組を除く。

##### ア 注文住宅の建築に当たっての取組

(ア) 長期優良住宅認定制度（長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に規定する長期優良住宅建築等計画の認定に関する制度をいう。）、住宅性能表示制度（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に規定する住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価制度をいう。）などの良質な住宅に関する制度について、その概要を消費者に分かりやすく説明し、良質な住宅の建築を積極的に推奨すること。

(イ) 初めの相談から、契約、工事、引渡しに至るまで、消費者が家づくりに取り組む際の様々な場面において、適切な情報提供や相談対応を行うこと。

##### イ 分譲住宅の建築（販売を含む。）に当たっての取組

(ア) 長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度等を積極的に活用し、良質な住宅の供給に努めること。

(イ) 販売に当たっては、販売活動時から契約、引渡時に至るまで、消費者への適切な情報提供や相談対応を行うこと。

##### ウ 住宅の維持管理に当たっての取組

(ア) 住宅の計画的な維持管理について、その概要（点検、手入れ、更新、取替えの時期、内容等）を消費者に分かりやすく説明し、これらの取組を積極的に推奨すること。

(イ) 消費者への住宅の引渡時のほか、居住後の適切な時期（点検時、アフターサービス実施時等）において、住宅の維持管理（関係書類の引渡し、住宅履歴情報の蓄積・活用などを含む。）に関する適切な情報提供や相談対応を行うこと。

##### エ 住宅リフォーム工事に当たっての取組

別表1の4（1）及び（2）に準じて、消費者への適切な情報提供や相談対応等を行うこと。

- (3) 建築士事務所は、次に掲げる取組を行うこと。
- ア 注文住宅の建築などの良質な住宅の供給及び住宅の維持管理等に係る取組について、建設業者等と調整し、消費者への説明や援助等を適切に行うこと。
  - イ 別表1の5(2)に準じて、消費者への説明や援助等を適切に行うこと。
- (4) 金融機関は、次に掲げる取組を行うこと。
- ア 注文住宅の建築、分譲住宅の販売又は住宅リフォーム工事に際し、次の取組を行うこと。
    - (ア) 住宅の購入資金等の融資について、宅地建物取引業者、建設業者等と調整し、消費者への説明や援助等を適切に行うこと。
    - (イ) 住宅の性能、維持管理の状態など、個別の住宅の状況に応じた適切な建物評価を行った上で融資を行うよう努めること。
- (5) 住宅瑕疵担保責任保険法人は、次に掲げる取組を行うこと。
- 住宅リフォーム工事等に際してのリフォーム瑕疵保険等の付保に当たり、宅地建物取引業者、建設業者等と調整し、消費者への説明や援助等を適切に行うこと。

#### 別表2 事業管理者の業務（第11の2関係）

- 登録事業者グループの事業管理者は、登録事業者グループを代表する者として、次に掲げる業務を行うこと。
- 1 都への各種申請、届出、報告等に関すること（要綱第9に規定する業務の報告に際して、登録事業者グループの取組の成果による既存住宅への住替え事例等を詳細に報告すること。）。
  - 2 要綱第5(6)に規定する事業計画の作成に関すること、及び事業計画に定める内容の具体的な実施に係る登録事業者グループ内の調整等に関すること。
  - 3 既存住宅の売買時等において、登録事業者グループの各構成員が行う別表1に掲げる取組について、消費者からの相談、苦情等を受けること。
  - 4 その他事業管理者が行うものとして必要と認められる業務

#### 別表3 コーディネーターの業務（第11の3関係）

- 登録事業者グループのコーディネーターは、既存住宅の売買等に係る消費者へのワンストップ対応窓口に入れ、登録事業者グループの各構成員等と調整し、次に掲げる業務を行うこと。
- 1 既存住宅の売買に当たり、以下の取組を行うこと。
    - (1) 既存住宅売買全体の概要に係る分かりやすい説明  
(例えば、売買全体の流れ（リフォームの実施等を含む。）、売買時に必要な手続や一般的な留意事項・優遇措置（税制優遇）など)
    - (2) 安心して売買できる仕組みの具体的な説明や関係事業者（窓口）の紹介、取次

ぎ、利用の調整など

(例えば、建物状況調査や売買瑕疵保険の利用に関することなど)

(3) リフォームの実施に係る具体的な説明や事業者の紹介、取次ぎ、実施の調整など

(4) 融資(住宅購入・リフォーム費用)に係る具体的な説明や金融機関の紹介、取次ぎ、事前審査・申込みの調整など

(5) 消費者の個別状況やニーズを踏まえ、詳細な資金計画の提示や、具体的な課題解決方策の提案など

(6) (1) から (5) までの取組に関し、必要に応じ、連携した事業者が共同で、消費者への説明を実施することなど

2 事業管理者に属するコーディネーターのうち少なくとも1名は、既存住宅の売買時等において、登録事業者グループの各構成員が行う別表1に掲げる取組に関し、消費者からの相談、苦情等を受けること。

3 前記1及び2の業務の実施に際しては、既存住宅の売買に係る相談及び調整の経過等を記載した相談対応記録に関する書面を作成すること。