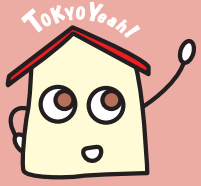
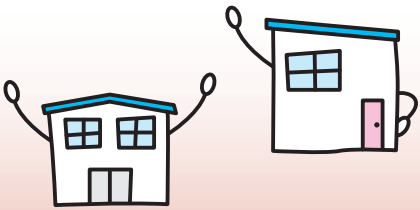
東京既存住宅



ガイドブック

「中古住宅を　売る！ 買う！」

～ あなたの『知りたい』がわかる ～



東京都

はじめに

既存住宅？

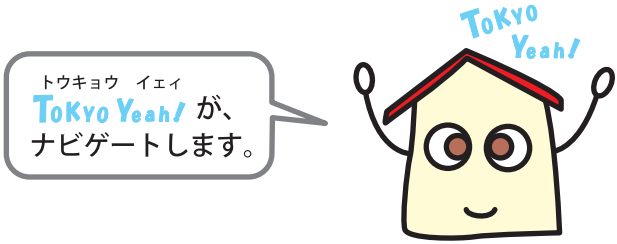
最近では中古住宅をこう呼ぶことが多くなりました。

この「『既存住宅』という資源をもっと大切にしよう」と、評価の仕組みや流通の条件が整えられてきています。

既存住宅を取り巻く環境が変わっていく中で、「住んでいる住宅を売りたい」「既存住宅の購入に興味がある」という声をよく聞くようになる一方、「既存住宅は状態などがよくわからないから心配…」という不安の声もまだまだあります。

良い家を建てて、きちんと手入れをすれば、その価値を維持して住み続けることができます。そして、その価値が正しく評価され、安心して売買される…。多世代にわたって良質な住宅が引き継がれるまちづくりのために、既存住宅の持つ可能性をもっともっと知っていただきたいと思っています。

このガイドブックは、既存住宅を売りたい人・買いたい人のために、参考となるポイントをまとめたものです。住まい選びなどの際に、ぜひお役立てください。



目　次

1 章　事例でみる「既存住宅」売買成立のポイント

（1）建物状況調査により、住宅の売買がスムーズに行えました！　3
（2）保険の加入により、安心して早期に売買できました！　5
（3）不動産登記の問題を解決できました！　7
（4）良い住宅を建て大切に維持管理していたため、古くても円滑に売買できました！　9
（5）ワンストップ窓口で様々な課題について相談し、解決しました！　11
（6）東京リフォームモデルハウスがきっかけでした！　13

2 章　東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

（1）制度の概要　15
（2）事業者グループの紹介　17

3 章　既存住宅流通のための制度

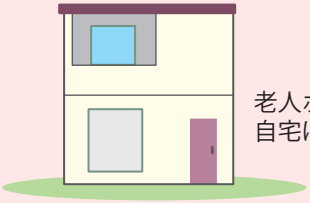
（1）既存住宅に関する法律の動向　19
（2）建物状況調査（インスペクション）　21
（3）既存住宅売買瑕疵保険　23
（4）住宅履歴情報　25
（5）性能向上リフォーム　27
（6）住宅リフォーム事業者団体登録制度　29
（7）安心 R 住宅制度　30
（8）長期優良住宅　31
◎もっとくわしく知りたい方に　32

（1）建物状況調査（インスペクション）により、住宅の売買がスムーズに行えました！

売りたい人

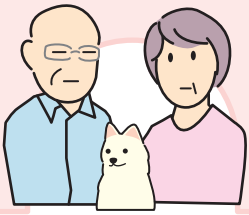
－要望－

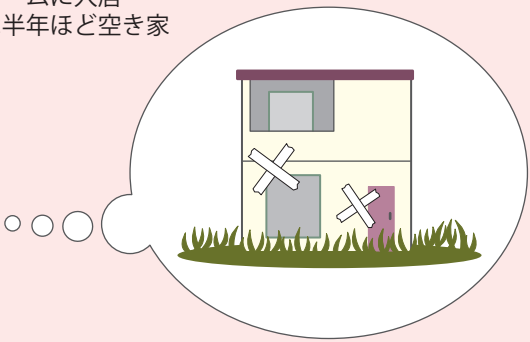
・自宅を売却するに際し、自宅の状況を知りたい



老人ホームに入居
自宅は半年ほど空き家

戸建住宅（築33年）

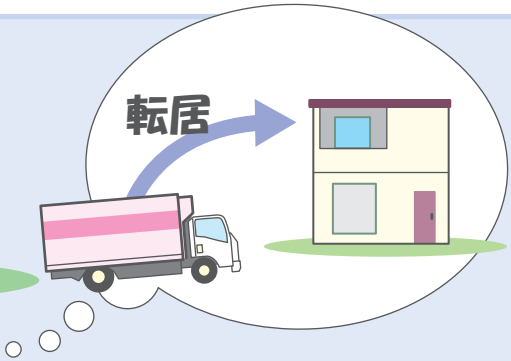




【80代のご夫婦】

買いたい人

奥様の実家に同居



－要望－

・安心して住める既存住宅を
・今の家の近くで
・バリアフリーなど生活しやすいようにリフォームしたい

【60代のご夫婦】

売買成立のポイント【建物状況調査】（インスペクション）

建物状況調査（インスペクション）とは、建物の主要な部分の劣化・不具合の状況を把握する調査です。《P21 参照》

売りたい人は…

建物状況調査（インスペクション）を実施しました。

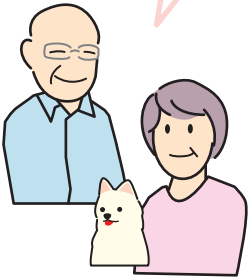
- 不動産業者に建物状況調査を行うことができる業者をあっせんしてもらい、事前に建物調査を行いました。
- 建物状況調査の結果、修繕が必要なところもいくつか発見されたので、しっかりそれを伝えて買主を探しました。

買いたい人は…

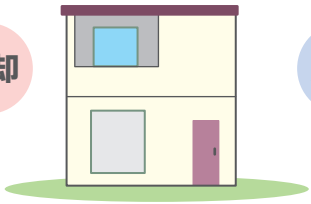
あらかじめ必要な修繕の内容を確認できたため、計画的にまとめてリフォームすることができました。

みんな大満足！

自宅の状況も確認でき、納得して売ることが出来ました。

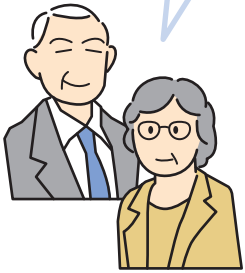


売却



購入

自分達でしっかり修繕したので安心して住んでいけます！



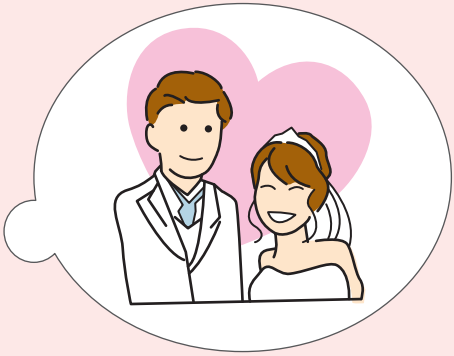
（2）保険の加入により、安心して早期に売買できました！

売りたい人

－ 要望 －

・子どもの結婚により家族構成が変わったため、広すぎる家を早期に売却したい

戸建住宅（築 25 年）
4LDK・駅徒歩 5 分

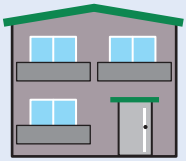


【50 代のご夫婦】

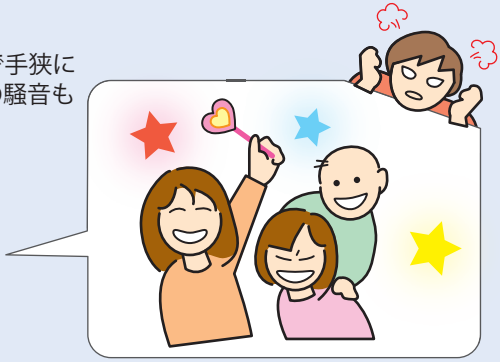
買いたい人

－ 要望 －

・買うなら戸建住宅
・できるだけ低予算で
・駅近の今の家の近くで



賃貸住宅
子ども 3 人で手狭に
子どもたちの騒音も



【40 代のご夫婦と子ども 3 人】

売買成立のポイント【既存住宅売買瑕疵保険】

既存住宅売買瑕疵保険とは、売買後に見つかった不具合の補修費用等を保証する保険です。《P23 参照》

売りたい人は…

既存住宅売買瑕疵保険に加入しました。

・早く売れるように、住宅の不具合を直す費用が保証される保険に加入することにしました。

買いたい人は…

不具合がなおせる保険がついていることで、安心して既存住宅を選択できました。

・住宅ローン減税などの優遇を受けられました！

（※ 条件によります）

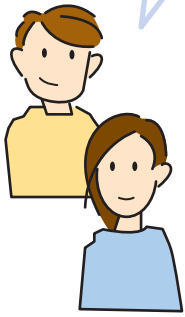
みんな安心！

相談から１か月半程度でスムーズに住宅を売却することができました！

売却

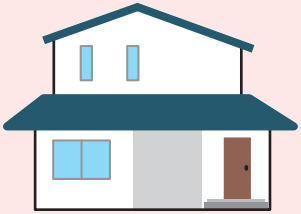
購入

希望するエリアで、手ごろな価格の素敵な家を手に入れることができました！



（3）不動産登記の問題を解決できました！

売りたい人



戸建住宅（築 30 年）
ご主人が亡くなり息子さんと同居
自宅は 1 年前から空き家

－ 悩み －

・売却したいと考えているが自宅の不動産登記簿(*)を確認したところ、根抵当権 (*) が設定されているのでどうしたらいいかわからない

【70 代のご婦人】
（息子さん同伴）

(※) 語句説明

不動産登記簿と抵当権・根抵当権（ねていとう）

【不動産登記簿】
わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか，所有者の住所・氏名などを記載した、公の帳簿です。

【参考】法務省 HP「不動産登記の ABC」

【抵当権・根抵当権】
・抵当権とは、債務者が債務を履行しない場合に備えて、不動産（土地・建物）を担保とするために設定される権利の一種です。
・根抵当権とは、あらかじめ設定した極度額という枠の範囲内で、日々変化する債権を担保する抵当権です。根抵当権は、根抵当権者と債務者との間に継続的な取引がある場合などに利用されます。

【参考】日本司法支援センター（法テラス）HP

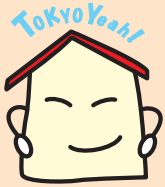
売買成立のポイント【司法書士等】

売りたい人は…

司法書士に必要な手続きをしてもらいました。

- 不動産業者に、特に不動産登記にくわしい経験豊富な司法書士を紹介してもらいました。
- 根抵当権を設定した金融機関と連絡をとり、残債がないことなどを確認し、根抵当権を抹消する手続きをとってもらいました。

お悩みが解決！



権利関係が非常に複雑な案件であったため、付き合いのある司法書士の中から、最もこの分野を得意とする方を紹介しました。

不動産登記については全くわからなかったのですが、専門家にお願いすることで、円滑に売買ができました。

売却

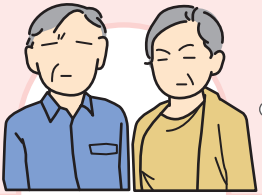
（4）良い住宅を建て大切に維持管理していたため、古くても円滑に売買できました！

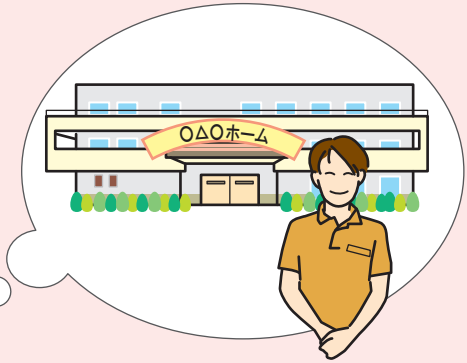
売りたい人

戸建住宅（築 39 年）
高齢者向けの住宅に入居希望

－ 要望 －

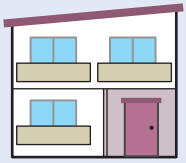
・大切に維持管理を行ってきた思い出深い家だから、できるだけ高く評価してもらいたい





【70 代のご夫婦】

買いたい人



賃貸住宅
家族が増えて手狭に

－ 要望 －

・予算の範囲内で戸建住宅を
・子どもを転校させたくないので今の家の近くで

【30 代のご夫婦】

売買成立のポイント【良好な維持管理】

売りたい人は…

良い住宅を建て、維持管理を適切に行っていたので、希望の価格で売却できました。

・売却に当たって修繕工事をする必要がないほど、維持管理やメンテナンスをしっかり行ってきました！

新耐震基準を満たした丈夫なお家でした。

コーディネーター

古くても高価値

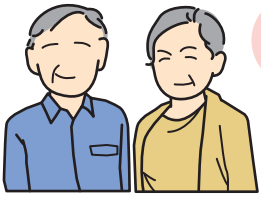
良い住宅を建てる
しっかり維持管理をする
住宅履歴情報を保管する《P25 参照》

買いたい人は…

大切に管理されていたことが購入の決め手でした！

みんな笑顔に！

この家が長く住み継がれていくことを願っています。



売却

購入

今後も大事に住んでいきたいと思います。

（5）ワンストップ窓口で様々な課題について相談し、解決しました！

買いたい人

賃貸住宅
子どもの成長で手狭に

【30 代のご夫婦】

－ 要望 －

・予算の関係で既存戸建住宅を
・子どもが喜びそうな部屋にリフォームしたい

語句説明　ワンストップサービス

・ワンストップサービスとは、
　・既存住宅売買全体の流れや概要
　・安心して売買できる仕組み・制度
　・優遇措置や融資など資金計画
などについて、わかりやすい説明やアドバイス、関係事業者の紹介等を一括して行うことをいいます。

・東京都既存住宅流通促進事業者グループ 《P15 参照》 ではワンストップで対応する「コーディネーター」を窓口に配置しています。

・上記グループ以外にも、地元の関係事業者同士で連携するなど、ワンストップ対応を行っている事業者がいます。

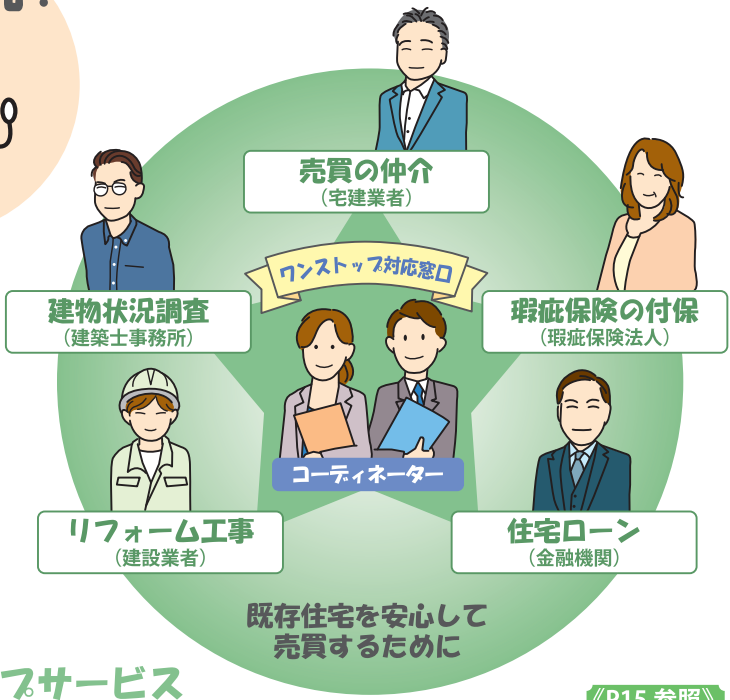
売買成立のポイント【ワンストップサービス】

買いたい人は…

様々な制度に詳しく、各業種と連携が取れるコーディネーターの働きで、ワンストップで効率的に家選びができました！

- 建物状況調査、補修工事、既存住宅売買瑕疵保険の加入まで、コーディネートしてくれたので、何種類もの複雑な手続きもスムーズにすることができました。
- 子ども部屋などのリフォームも、コーディネーターと一緒に検討し、予算の範囲内で全て実施することができました。

望みが実現！

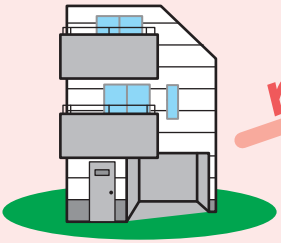


ワンストップサービス

《P15 参照》

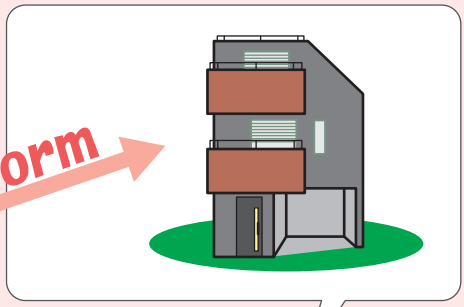
（6）東京リフォームモデルハウスがきっかけでした！

売りたい人



戸建住宅（築 18 年）
2LDK・駅徒歩 10 分

reform



【50 代のご夫婦】

－ 要望 －

・住宅を新築したので、それまで住んでいた家を売却したい

参考　東京リフォームモデルハウス事業とは

既存住宅に対する不安をふっしょくするために、リフォームされた住宅をモデルハウスとして東京都が公開し、リフォームを体感できる場を提供するものです。

☆事業の詳細はこちら →
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/　（東京都住宅政策本部 HP）

リフォーム前

リフォーム後

売買成立のポイント

売りたい人は…

建物状況調査（インスペクション）を行いました。
既存住宅売買瑕疵保険に加入しました。
全面的なリフォームを行い、モデルハウスとして公開しました。

・内装をはじめ、省エネなどの性能向上を図るリフォームなどを行い、モデルハウスとして広く公開。来場者に既存住宅の魅力を発信しました！

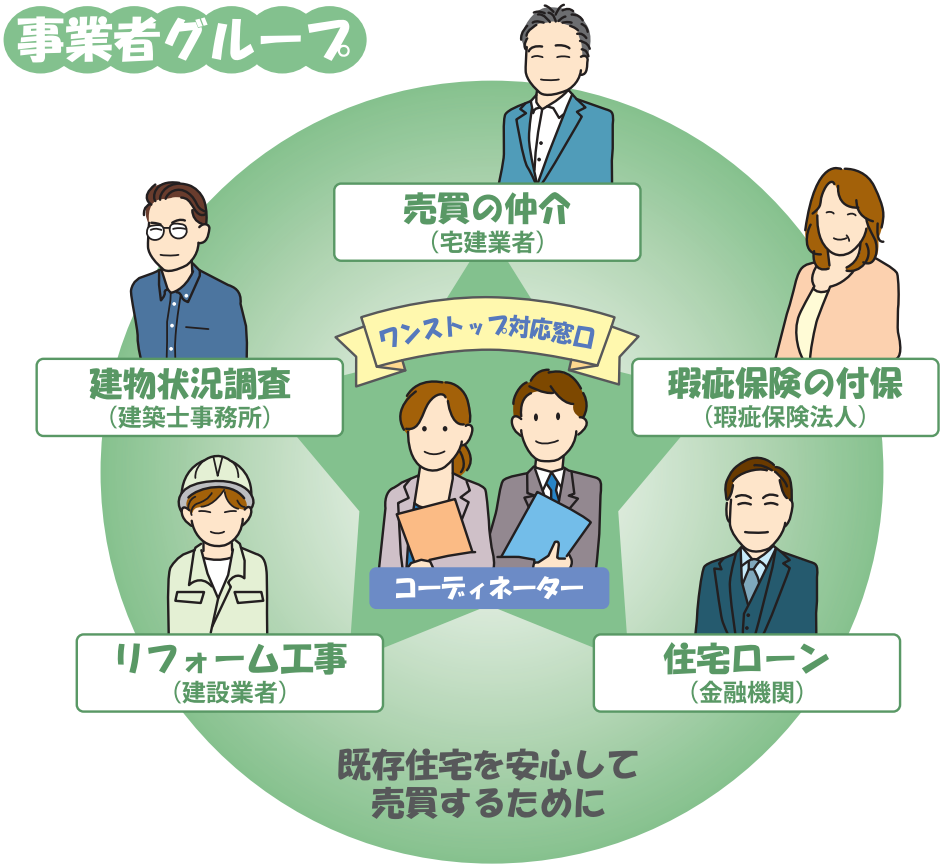
モデルハウスには大勢の来客があり、複数の方から購入の申込みがありました。

モデルハウスを見て一目ぼれしてしまいました。
自分好みの住宅を手に入れることができました！

購入

（１）制度の概要

既存住宅の売買に関連する様々な事業者が連携して、消費者にワンストップで相談対応等を行うグループを、都が登録・公表する制度です。



ワンストップ（１か所）で専門家（コーディネーター）に相談ができ、わかりやすい説明やアドバイスが受けられます。必要な業者の紹介なども受けることができます！

既存住宅って
品質は大丈夫？

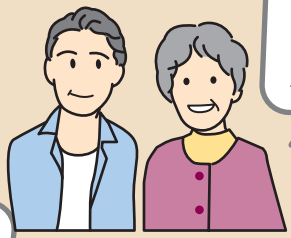
いい価格で売るには
リフォームが必要？

既存住宅の購入や売却に関する不安や疑問

専門家（コーディネーター）に相談しましょう！

お得

事業者グループを通じて
建物状況調査を行うと
東京都から補助を受けら
れる場合があります！



安心

様々な制度の
メリットや注意点
がわかりました！

関連する業者さん
の紹介などを受け
られました！

便利

便利

効率的なリフォームの
進め方をアドバイスして
もらいました！

（2）事業者グループの紹介

名称	ワンストップ対応窓口	電話	構成員
岡庭いえまち不動産ネットワーク（いえまちストック）	① 岡庭いえまち不動産ネットワーク（岡庭不動産株式会社）	042-451-6667	岡庭不動産株式会社 岡庭建設株式会社 株式会社テオリアハウスクリニック
既存住宅の窓口	① 既存住宅の窓口 城西（価値住宅株式会社）	03-3375-1250	価値住宅株式会社 山商リフォームサービス株式会社 株式会社住宅あんしん保証 株式会社アイルビー
	② 既存住宅の窓口 城北（価値住宅株式会社）	03-5943-3360	
	③ 既存住宅の窓口 城東（株式会社アイルビー）	03-5809-2266	
	④ 既存住宅の窓口 otonari（価値住宅株式会社）	03-5943-3360	
	⑤ 既存住宅の窓口 文京窓口（価値住宅株式会社）	03-5842-1883	
東京家づくり工務店の会 中古住宅相談窓口グループ（TO-IZ（トイズアール）R カウンター）	① TO-IZ R カウンター東京（株式会社参創ハウテック）	03-5940-4451	株式会社参創ハウテック 株式会社創建舎 株式会社田中工務店 岡庭建設株式会社 武蔵野不動産相談室株式会社 価値住宅株式会社
	② TO-IZ R カウンター南東京（株式会社創建舎）	03-3759-6462	
	③ TO-IZ R カウンター東東京（株式会社田中工務店）	03-3657-3176	
	④ TO-IZ R カウンター西東京（岡庭建設株式会社）	042-468-1166	
LIFULL HOME’S 既存住宅流通促進委員会	① 住まいの窓口 杉並店（武蔵野不動産相談室株式会社）	0120-727-036	武蔵野不動産相談室株式会社 東京ガスリモデリング株式会社 株式会社 ERI ソリューション 住宅保証機構株式会社
	② 住まいの窓口 新宿店（株式会社 LIFULL（注））		
	③ 住まいの窓口 半蔵門店（株式会社 LIFULL（注））		
	（注）株式会社 LIFULL は、LIFULL HOME’S 既存住宅流通促進委員会の協力事業者として、コーディネーターに係る業務（ワンストップ対応窓口の設置等）の一部等を行います。		
HOWS Renovation フルサポートサービス（HOWS リノサポ）	① 株式会社リビタ（株式会社リビタ）	0800-300-1296	株式会社リビタ 株式会社大和工務店 日本住宅品質検査センター株式会社

名称	ワンストップ対応窓口	電話	構成員
みずほ既存住宅 流通促進グループ	みずほ不動産販売株式会社		みずほ不動産販売株式会社 株式会社みずほ銀行 ジャパンホームシールド株式会社 JHS エンジニアリング株式会社 株式会社日本住宅保証検査機構
	① 本店第一センター	0120-556-175	
	② 本店第二センター		
	③ 本店第三センター		
	④ 本店第四センター		
	⑤ 新宿営業第一部	0120-466-630	
	⑥ 新宿営業第二部	0120-945-637	
	⑦ 荻窪センター	0120-190-324	
	⑧ 吉祥寺センター	0120-021-722	
	⑨ 八王子センター	0120-153-122	
	⑩ 成城センター	0120-356-011	
	⑪ 府中センター	0120-805-821	
	⑫ 町田センター	0120-899-644	
	⑬ 池袋営業第一部	0120-222-816	
	⑭ 池袋営業第二部	0120-990-820	
	⑮ 渋谷支店	0120-711-194	
	⑯ 五反田センター	0120-561-821	
	⑰ 大森センター	0120-324-803	
	⑱ 自由が丘センター	0120-236-212	
	⑲ 上野支店	0120-870-085	
	⑳ 錦糸町支店	0120-180-191	
	㉑ 北千住センター	0120-785-891	
	㉒営業統括部	03-5200-0361	

参考 事業者グループの設置するワンストップ対応窓口

- 登録を受けた事業者グループは６グループ
- ワンストップ対応窓口は、都内 36 か所に！（令和３年３月末現在）

☆制度の詳細、最新の事業者グループ一覧等はこちら →
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/
（東京都住宅政策本部 HP）

（1）既存住宅に関する法律の動向

近年、既存住宅の流通を促進するため、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）、民法の改正が行われました。

① 宅建業法※の改正のポイント（平成30年4月に施行）

売主、買主がともに安心して既存住宅の売買ができるように、宅建業者に建物状況調査《P21参照》の活用に向けた対応が義務付けられました。

※宅地・建物の売買や仲介を行う業者（宅建業者）の業務のルール等を定めた法律

主に以下のタイミングで宅建業者から説明等を受けることになります！

① 売買の依頼（契約）の際に	・建物状況調査の説明 ・調査を実施する業者をあっせんするかどうかの説明 ・意向に応じた調査実施の手配
② 重要事項説明の際に	・建物状況調査の実施の有無と、実施していた場合のその結果の説明
③ 売買の契約の際に	・建物の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を書面で交付

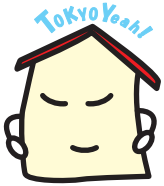
■売主、買主ともに、建物状況調査の内容と必要性について、宅建業者から詳しい説明を受け、理解することがとても大切です。
■その上で、調査の実施に向けて検討することが重要です。

② 民法※の改正のポイント（令和２年４月に施行）

売買契約に関して、物件の欠陥や不具合などのトラブルに対する売主の責任の内容等が変更されました。

※市民相互の関係の基本的なルールを定めた法律

改正前の民法では、売買するものに「隠れた瑕疵」があった場合、売主に「瑕疵担保責任」があるとされてきました。「隠れた」とは「契約時に買主が欠陥について注意をしていても知りえないこと」、「瑕疵」とは「契約の内容に適合していないこと」を意味するものと理解されていました。



■「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

- 今回の民法改正により、「隠れた瑕疵」は「目的物の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない」（契約不適合）に改められました。これに伴い、「隠れた」ものである必要はなくなりました。

■買主は、売買契約に当たっては、その内容をしっかり確認し、不明な点は媒介業者に詳細な説明を求めるなど、内容を十分に理解した上で、契約に臨むことが重要です。
■売主は、売買に先立ち、建物状況調査を行い、建物の状況を把握しておくことがトラブルの防止につながります。

（2）建物状況調査（インスペクション）

安心して売買するために

＝ 建物の状況を確認することが重要です！

建物状況調査とは、

ｉ）建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分
ii）雨水の漏入を防止する部分
に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために行う調査です。

専門家の調査により建物の状況がわかり、安心です！

売りたい人のメリット

- 引渡し後のトラブルの回避につながります！
- 購入希望者に安心感を与え、競合物件と差別化できます！

買いたい人のメリット

- より安心して購入の判断ができます。
- リフォームの計画が立てやすくなります。

建物状況調査は、売主が行う場合と、売主の了解のもと買主が行う場合があります。

コーディネーター

既存住宅の売買に当たり、宅建業者には建物状況調査の制度の説明と、調査を実施する業者をあっせんするかどうかの説明等を行うことが義務づけられました。

建物状況調査で確認する主なポイント

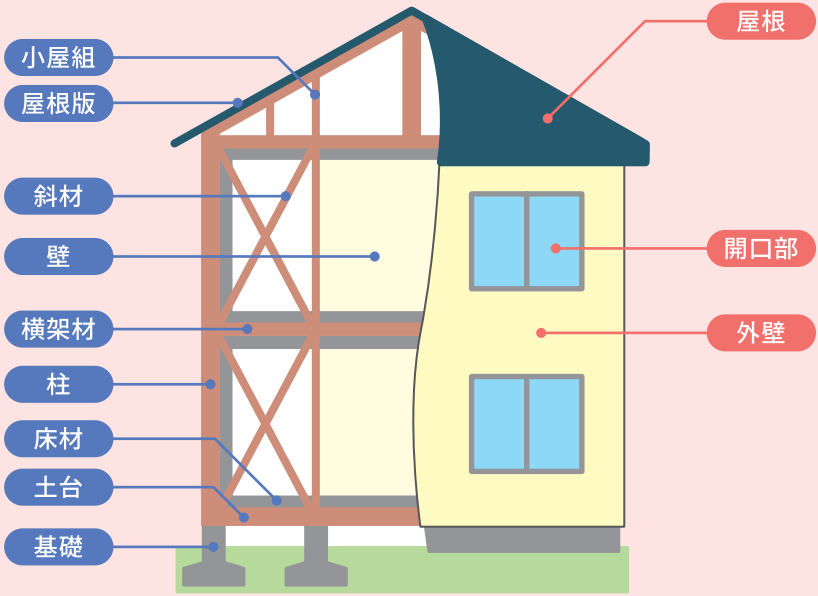
調査の部位（木造一戸建住宅の場合）

■ 構造耐力上主要な部分

蟻害、腐朽・腐食や傾斜、
躯体のひび割れ・欠損等

■ 雨水の漏入を防止する部分

屋根の雨漏り、
シーリング材の破断等



調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が行います。

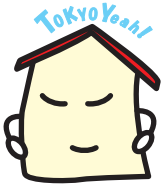
（3）既存住宅売買瑕疵保険

安心して売買するために

＝ 不具合などがあった場合に保険があると安心です！

既存住宅売買瑕疵保険とは、

既存住宅の売買後に見つかった構造上の不具合や雨漏り等の補修費用等が保証される保険です。



既存住宅売買瑕疵保険に加入しておくと、買主も売主も安心です！

売りたい人のメリット

・保険の検査に合格した物件として売り出すことができます。

買いたい人のメリット

・売買後に欠陥が見つかった場合に、その補修費用等の保険金が支払われます。

・通常のローン減税の対象年数をこえた物件の購入でも、保険加入を示す「保険付保証明書」により、住宅ローン減税などの税制優遇を受けられる場合があります。

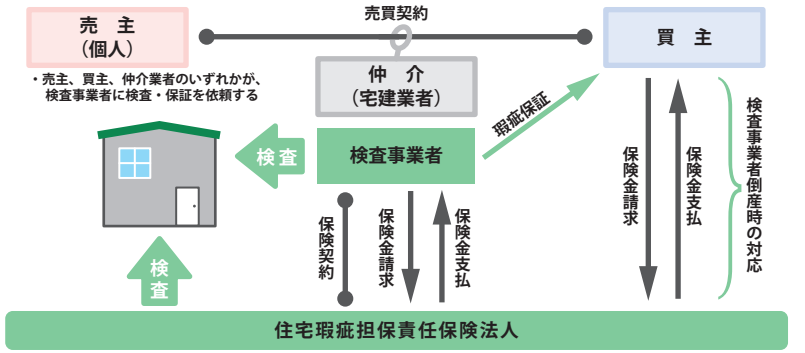
■保険期間は１・２・５年間などを選べます。
■保険は、検査した事業者もしくは宅建業者が加入します。

コーディネーター

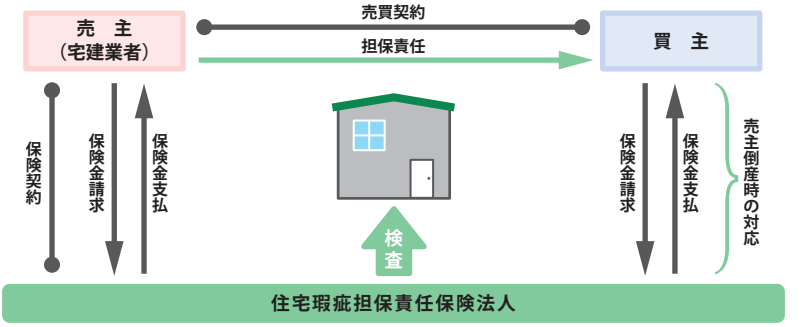
■既存住宅の売買には、
①宅建業者の仲介で、個人が売主となる場合
②宅建業者自らが売主となる場合
の２種類があり、保険の仕組みも異なります。
■保険へ加入するには、当該住宅が、一定の検査基準に適合する必要があります。

宅建業者の仲介で、個人が売主となる場合

※下図は「検査事業者」が保険契約者となるタイプの例ですが、仲介をした「宅建業者」が保険契約者となるタイプもあります。



宅建業者自らが売主となる場合



参考

☆制度の詳細はこちら →
http://www.kashihoken.or.jp/insurance/
（一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 HP）

（4）住宅履歴情報

安心して売買するために

＝ 住宅に関する履歴の整理と蓄積が大切です！

住宅履歴情報とは、住宅の設計・施工・維持管理・権利等に関する情報をいいます。具体的には、住宅の設計図書、工事や売買の契約書、点検記録などがあります。

いつ、だれが、どのように新築や修繕・改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」のようなものです！

売りたい人のメリット

・設計・施工・維持管理等の情報があるため、安心・納得して売買できるだけでなく、住宅の資産価値の適切な評価に繋がります。

買いたい人のメリット

・住宅履歴情報を活用し、修繕・改修・リフォームの正確な計画を立てることが可能になります。

・建物の情報や過去の維持管理の情報が明らかなため、購入後の維持管理を計画的・効率的に実施できます。

既存住宅の売買時には、買主は売主から住宅履歴情報を引き継ぎ、その後の修繕などの情報を追加していくことが重要です。

住宅の所有者が住宅履歴情報を長期間にわたり蓄積し活用できるよう、住宅履歴情報サービス機関等に蓄積してもらう方法もあります。

住宅履歴情報のイメージ

■ **建築工事請負契約書又は不動産売買契約書**

■ **建築確認済証及び申請書の副本、検査済証等**

■ **建物状況調査結果報告書**

■ **間取り図（平面図）**
- 部屋の配置や柱・壁・窓などの位置がわかります。

■ **断面図**
- 天井の高さなど、高さ方向の情報がわかります。

■ **床伏図**
- 建物の基礎・床・屋根など、構造的な情報がわかります。

■ **仕上げ表・仕様書**
- 建物の外装や内装に用いた材料、図面では表しにくい下地材などの情報がわかります。

■ **定期点検シート**
- 定期点検の対象と時期などが示されています。

■ **点検・改修記録**
- 点検・改修の部位や内容などが示されています。

重要事項説明において、建物の建築及び維持管理の状況に関する書類の保存の状況について、媒介する宅建業者から説明が行われます。

参考

☆制度の詳細はこちら →
https://www.iekarute.or.jp/point
（一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 HP）

（5）性能向上リフォーム

自分好みの住まいにすることができます！

リフォームには、設備の更新や劣化部分の修繕から、性能向上や間取り、デザインの刷新等、新しい価値を付加して再生することまで、様々な目的の工事があります。

リフォームにより、住宅の性能を向上させることで、健康で快適な住まいに！暮らしの質がぐんとアップします！

買いたい人のメリット

- 既存住宅の購入に併せたリフォームを想定すると、物件選びの幅が広がります。
- 購入とリフォームを同時に行うことで、資金計画とともに、引越しまでのスケジュールも立てやすくなります。

既存住宅の売買時のリフォームでは、宅建業者が買い取った物件をリフォームした上で販売する場合など、売主が実施することもあります。

リフォームの例

■ 省エネリフォーム

断熱性能の向上などにより、住宅内の消費エネルギーを削減するとともに、快適で健康的な空間が生まれます。

■ バリアフリーリフォーム

段差のない室内や、介助スペースのある水まわりなどへのリフォームです。誰もが、安心・安全に暮らせる住まいになります。

■ 耐震リフォーム

昭和 56（1981）年以前に着工した住宅は、耐震診断を受け、必要に応じてリフォーム（耐震改修工事）を行うようにしてください。

■ これからの暮らし方

・テレワーク用のワークスペース
・感染症予防のための玄関への洗面台の設置など

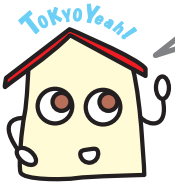
一定の要件を満たせば、減税（所得税等）や補助金の対象となる場合もあります。

参考

☆詳細はこちら →
http://www.j-reform.com/consumer/
（一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 HP）

（6）住宅リフォーム事業者団体登録制度

安心してリフォームを行うことができるよう、国が定めた要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表する制度です。



この制度で登録された団体とその団体に所属するリフォーム事業者だけが使用できるロゴマークです。

住宅リフォーム
事業者団体
国土交通大臣登録

団体に所属している事業者を選ぶと、安心な理由

■ 登録団体の実施する講習等の研修を受けています
コンプライアンス研修や技術講習等の研修を受けています。

■ トラブルなどの相談ができます
登録団体は相談窓口を設けて、消費者からの相談に対応します。

■ 万が一のときに備えた保険制度
一定額以上の工事ではリフォーム瑕疵保険に加入します。

■ リフォーム工事にかかる書面の交付
請負契約書及び内訳を明確に記載した見積書を交付します。

参考

☆制度の詳細、最新の登録団体一覧等はこちら →
http://j-reform.com/reform-dantai/
（一般社団法人住宅リフォーム推進協議会HP）

（7）安心Ｒ住宅制度

「安心」「きれい」「わかりやすい」と認められる既存住宅の広告に、国が定めたロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を提供する仕組みです。

この制度の基準を満たした既存住宅の広告などにつけることができるロゴマークです。

安心R住宅

安心Ｒ住宅が「安心」「きれい」「わかりやすい」理由

■ あらかじめ基礎的な品質が確認されています

・新耐震基準に適合しています。
・インスペクション（建物状況調査等）により、既存住宅売買瑕疵保険の基準に適合しています。

■ リフォームが実施済みか、未実施でもリフォームプランがついています

・リフォームが実施され、きれいです。
・未実施でも、今後のリフォームのイメージや費用がわかります。

■ これまでに実施された点検や修繕の実施状況がわかります

・あらかじめ点検記録などが示されます。
・どのような保険、保証が付くのかがわかります。

参考

☆制度の詳細、最新の登録団体一覧等はこちら →
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/
（国土交通省 HP）

（8）長期優良住宅

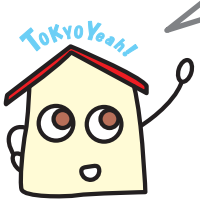
いいものを作って、きちんと手入れして長く大切に使う

長期優良住宅は、長期にわたり良好な状態で使用するための国の認定基準を満たした住宅です。平成 28 年 4 月から新築住宅に加え、既存の住宅を増築・改築する場合も認定を受けることができるようになりました。

認定を受けるためには、建築工事の着手前に所管行政庁へ認定申請する必要があります。

主な認定基準について

- ■ **長期使用構造等であること（耐震性・省エネルギー性等）**
- ■ **居住環境への配慮**
- ■ **住戸面積**
- ■ **維持保全計画の策定（定期的な点検・補修等に関する計画）**



認定を受けた住宅は、**住宅ローン減税や固定資産税の軽減等の税の特例、住宅ローンの金利引下げ等**を一般住宅より拡充して受けることができます。

住宅に長く住み続け、その価値を維持していくためには、定期的な点検や補修が不可欠です。認定を受けた住宅では、**計画に基づく適切な維持保全**が求められます。

参考

☆制度の詳細はこちら →
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/
（東京都住宅政策本部 HP）

◎ もっとくわしく知りたい方に

これまで読んでいただいて、既存住宅に興味を持っていただけたでしょうか？

より具体的に知りたい場合は、

「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」
「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」
もご参考に！

※物件チェックリスト付き
※ホームページに全文掲載されています
※冊子を購入することもできます

■ 冊子をダウンロードする場合

戸建住宅編　（約 15MB）A4 版 60 ページ
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/ansingaido.htm

マンション編　（約 110MB）A4 版 138 ページ
https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/03ansin-guidebook.html

■ 冊子を購入する場合

https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/iken-sodan/room/room/bunya/b_jutaku.html

［購入の問合せ］　都民情報ルーム有償刊行物販売コーナー（都庁第１本庁舎３階南側）に直接ご連絡ください。（☎ 03-5388-2276）

［販 売 価 格］　戸建住宅編　本体価格449円+税
マンション編　本体価格592円+税

令和３（2021）年３月

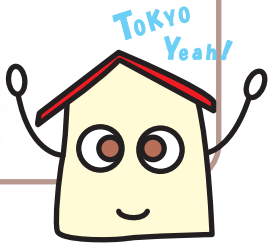
発行登録番号（２）３９

東京既存住宅ガイドブック

編集発行　東京都住宅政策本部住宅企画部民間住宅課
東京都新宿区西新宿二丁目８番１号　〒163-8001
電話　03（5320）5006

印　　刷　東京バインダリー株式会社
東京都葛飾区奥戸四丁目 20 番７号　〒124-0022
電話　03（5654）6554

VEGETABLE OIL INK
リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。



TokyoYoshi