



中古住宅から「安心R住宅」へ

■中古住宅市場と不動産市場

中古住宅の在庫件数は、増減を繰り返しながらも全体的に増加傾向にあります。基本的に需要と供給の関係にある為、物件数が増えると購入する側は選択肢が増え、安く住宅を購入できるメリットがあります。しかし、同じエリアで競合する物件が増え続けた場合、全体として資産価値が低下するデメリットがあります。

日本は新築至上主義で、住宅の量が他国と比べても非常に多い国となってしまいました。空き家問題が出ている中、これ以上住宅数と居住地の総量を増やさないことが重要です。国の住宅政策もストック（既存）重視に転換しており、中古住宅の流通促進や空き家の転用を促すための建築基準法の緩和など様々な施策が展開されています。住宅を「使う」方にインセンティブが働くよう、税制や法制度、補助制度などの見直しも必要です。

■ 安心R住宅とは

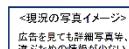
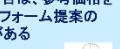
何度か、これまでのメルマガの中でも記載させていただいた安心R住宅について
事業説明会も開催されている中で、安心R住宅とは一体どうゆうものか
基本的には、安心R住宅の対象となる住宅を提供する事業者団体は、

一般社団法人もしくは中小企業等協同組合等が考えられます

目的は、従来の既存住宅の「汚い」イメージを払拭すること、

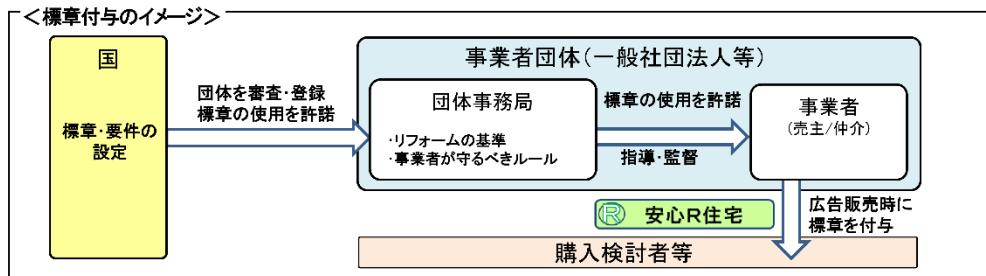
また、購入者が検討・相談できる窓口を設置することも団体の業務に入ります

こうして団体の会員は、広告販売時に標章を付与する
ことができます。

安心R住宅について①		参考資料
<p>既存住宅ならではの良さ</p> <ul style="list-style-type: none"> △新築に比べて安い △実際の住宅を見て検討できる △あらかじめ周辺環境を確認できる △リフォームによって自分のニーズに合わせられる 		<p>従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇「不安」 品質が不安、不具合があるかも ◇「汚い」 見た目が汚い、設備が古い ◇「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p>現況の写真イメージ 広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない</p> </div>
<p>安心R住宅</p> <p>基礎的な品質があり「安心」</p> <ul style="list-style-type: none"> △耐震性がある △インスペクションの結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められない <p>（インスペクションのイメージ）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	<p>リフォームが実施されていて「きれい」</p> <ul style="list-style-type: none"> △リフォームによって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている △リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォーム提案の情報がある <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	<p>情報が開示されていて「わかりやすい」</p> <ul style="list-style-type: none"> △広告時に情報の有無が開示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>現況の写真イメージ 広告内に写真等、実際の状況を示す</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(仲介事業者等)</p> </div> </div>
<p>相談できる</p> <ul style="list-style-type: none"> △事業者団体が相談窓口を設置している <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>相談窓口イメージ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>トラブルがある場合等</p> </div> </div>		

「安心R住宅」について②

- 国は、『安心R住宅』の標章及びそれを付与できる住宅の要件を設定する。
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員の事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に合致した住宅について、団体の基準やルールに則って広告販売時に標章を付与することができる。



◇ 「安心R住宅」の対象となる住宅を提供する事業者団体

団体の要件		団体において、事業に取り組み、会員の管理が適切になされるよう、一般社団法人等とする ※一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
団体の業務	リフォームの基準の設定	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資するリフォームの基準を定める
	事業者が守るべきルールの設定	標章の使用に関して事業者が守るべきルールを定める
	事業者の審査、指導、監督	標章の使用を希望する事業者に対して審査・許可し、指導・監督を行う(研修も含む)
	相談業務	購入検討者等が相談できる窓口を設置し、本制度に係る相談業務を行う
	運営状況等の報告	標章付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国へ報告する

※国土交通省資料

■ ストック循環型社会

今まさに、ストック循環型社会に向けて本格的に動いている市場。

国の施策やイメージは現在、住宅産業界に向けて行われているものがメインとなっていますが、中古物件を取り扱うことが多いのは不動産市場。

消費者が住みたい・買いたいとなるような既存住宅・中古住宅を演出するには単なるリフォームだけで大丈夫でしょうか

写真イメージの掲載も安心R住宅の施策では今後増やしていく方針になっています
宮繕修繕・機器交換だけでは、

消費者はかえって判断しづらくなってしまうかもしれません

中古住宅から安心R住宅へ・・というイメージの払拭が第一段階
しかし販売のことを考え、演出の取り組みを進めるなら

現段階から今後の基礎となる事業開発が非常に重要なものとなってくるかもしれません