

既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成  
及び消費者保護の充実に関する小委員会（第1回）

令和2年10月22日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから、社会資本整備審議会住宅宅地分科会及び建築分科会に設置されました第1回既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会を合同にて開催いたします。

進行を務めます事務局の〇〇でございます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただき、誠にありがとうございます。

続きまして、本委員会の委員ですが、資料1を御覧ください。各委員の御紹介につきましては、時間の都合上省略させていただきます。この後の審議での御発言の際に、一言御挨拶賜ればと存じます。

なお、本日、19名の委員のうち、〇〇委員長代理、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、以上4名の委員におかれましては、所用のため本日欠席となっております。また、〇〇委員の代理として、一般社団法人不動産協会 〇〇代理に御出席いただいております。

それでは、本日の小委員会の開会に当たりまして、国土交通省住宅局長の〇〇より御挨拶申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。住宅局長の〇〇でございます。今年の7月に着任いたしまして住宅局長の職をいただきまして、ただいま住宅行政の推進に邁進しておりますので、よろしく願いいたします。

また、委員の皆様方におかれましては、日頃より住宅政策の推進に御理解、御協力いただきまして、ありがとうございます。本日は、さらにお忙しいところを御出席賜りまして、ありがとうございます。

今日これから御議論をいただきたいと思っております長期優良住宅、あるいは瑕疵担保保険、こういったことに関しまして、長期優良住宅法、そして瑕疵担保履行法、こういった法律について、良質な住宅ストックの形成や消費者が安心して取引できる環境整備といった観点から法律がつくられはや10年がたっており、見直しの機会かと思っております。

この長期優良住宅、瑕疵担保履行、私たちは今回、特に既存住宅の流通という観点から

大きく視点を持って考えたいと思っているところでありますが、この既存住宅の流通、私、およそ20年前に住宅局で課長補佐に初めて参ったときに、今まで言う住生活基本計画、これの当時5か年計画がございました。こういった中で、当時は中古住宅という言葉を使っていたのですが、中古住宅をしっかりと扱っていきなさいいけないということを申し始めたときです。それからはや20年たっております。いろんな課題があると思いますが、どうしても最終的には既存住宅の流通の量がどうなっていくのか、これがしっかりと問われているところだと思います。

今回、小委員会をこういう形で設けていただいて御議論いただいでいくわけですが、最終的には法律の改正等々も含めて考えていきたいと思っているところでありますが、既存住宅の流通に関わる様々なことを御議論いただいて、そして、何とか流通量が増えていくということの、ある意味でこ入れ、きっかけにしたいと思っております。ぜひとも熱心な御意見、御議論をいただければと思っておりますし、また勝手ながら、1月をめどにまとめをお願いできないかなと思っておりますのでございます。御審議のほど、よろしく御願いいいたします。

**【事務局】** ありがとうございます。続きまして、本日の資料でございますが、議事次第のとおりでございます。議事次第、資料1、資料2、資料3-1から3-3、資料4と参考資料で、合わせて8点となっております。

では、これ以降の進行は委員長にお願いしたいと存じます。どうぞよろしく御願いいいたします。

**【委員長】** おはようございます。委員長に御指名いただきました〇〇でございます。どうぞよろしく御願いいいたします。

それでは、ただいまから本、合同小委員会の議事を進めてまいりたいと思えます。委員の皆様にはお忙しい中、御参加いただきまして誠にありがとうございます。

本日の議事は、議事次第に記載のとおりでございますけれども、まず議事の1の「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着について」について、事務局より説明をお願いいたします。

**【住宅生産課長】** おはようございます。事務局の〇〇でございます。

まずは資料2に基づいて説明させていただきます。資料2でございますが、本委員会の設置について記載したものでございます。時間の関係もあるので詳細は省略いたしますけれども、優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実について検討を行っていただき、

本日を含めて3回程度開催いただき、年明けをめどに取りまとめをお願いしたいと考えているところでございます。

続きまして、資料3-1を御覧いただければと思います。資料3-1の1ページでございますけれども、今回の施策の問題意識、施策の方向性でございますけれども、少子・高齢化、生産年齢人口の減少、頻発する災害、あるいは地球環境問題、こうしたもとの課題があることに加えまして、最近では新型コロナウイルスの問題、こういったことがございまして、こういう中で住宅についていいものをつくって、ちゃんと手入れをしてみんなで賢く使っていく、そういうことが非常に重要じゃないかという観点から、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着に向けてどうあるべきかということについて検討いただければと考えているところでございます。

2ページ以降は参考資料のため、説明は省略させていただきたいと思っております。

続きまして、資料3-2を御覧いただければと思います。3-2は、様々な制度の現状、課題、論点について説明させていただきたいと思っております。資料のページ番号ですと、3ページをお開きください。3ページ、長期優良住宅の認定制度の概要であります。この長期優良住宅制度、平成21年6月からスタートしています。2009年6月からスタートしているところでございます。これまで累計で100万戸ちょっと認定が行われているわけでありまして、この内訳を見ますと、一戸建てについては、新築着工の4分の1ぐらいの認定をやっているのに対して、共同住宅では0.2%と、ほとんど認定実績がないという実情であります。

4ページがその状況でございますけれども、続きまして5ページを見ていただきますと、特に共同住宅の認定の課題ということで、この長期優良住宅を認定するに当たって、いろんな技術的な基準ですとか、ちゃんと管理していただくということ、そういったことなどが基準となっているわけでございますけれども、その中で、例えば耐震性等々について、なかなか実際の共同住宅の認定を行うものと基準の、若干難しさがあるというふうなことで考えてございます。これについては後ほど論点でも説明しますが、基準の合理化みたいなことが必要なんじゃないか等々の考え方があるのではないかと考えているところでございます。

続きまして、6ページを御覧いただければと思います。6ページで、これは今回、この長期優良住宅制度を認定するに当たって、基本的には行政庁、いわゆる役所が認定をしているわけなんですけれども、役所が認定するに先立って、民間の機関に事前審査を行って

いただいたりしているような実態が多うございます。また、長期優良住宅制度と住宅性能表示制度、両方活用していただくケースというのは大変多いわけなんですけれども、そうした場合に、長期優良住宅と住宅性能表示、ダブって審査をしなきゃいけない、言うなれば、審査が最大3回も行われるケースがあるというようなことでございます。

これについては、ちょっとページが飛んで、20ページを御覧いただければと思うんですけれども、特にマンションの場合、この長期優良住宅制度は、所有者が変わるたびに変更の手続等々が要るんですけれども、マンションの場合、分譲ということで行いますけれども、その分譲の際に、所有者が決まるたびに、ここで①、②、③、④から⑧まで書いてございますように、何度も何度も変更手続をしないとイケないということで、非常に煩雑になってございます。こういった課題があるわけでございますけれども、この点については、こうしたことを合理化していくべきではないかということが課題、あるいは論点としてあるんじゃないかと考えているところでございます。

ページ戻りまして、7ページを御覧いただければと思います。長期優良住宅のポイントとして、「維持保全の計画」というのをつくっていただくことになっております。この維持保全なんですけれども、所有者にやっていただくというのが基本なんです、マンションの場合、実際にマンションを管理していただいている管理組合、こういった管理組合が現在はプレーヤーとしてなっておりません。こういう観点から、今回、こうした維持管理について主役となっていています管理組合を位置づけるべきかどうか、こういったことが論点として挙げられるんじゃないかなと考えているところでございます。

8ページでございますけれども、災害リスクを踏まえた立地の在り方ということで、最近、水害、あるいは風害、あるいは地震等々、いろんな災害が激甚化・頻発化していると言われております。こうした中で長期優良住宅、長持ちする住宅を造っていただくわけなんですけれども、立地について考えなくていいのかと。例えば災害が著しく危険な地域についてどう認定すべきなのかどうなのか、こういったことが議論としてあるのじゃないかなと考えているところでございます。

9ページを御覧いただければと思いますけれども、以上の課題、論点も幾つかしゃべってしまいましたけれども、課題と論点がある中で、もう少々論点について深く説明をさせていただきたいと思っております。

10ページを御覧ください。先ほど申し上げましたように、いろんな共同住宅で認定が進まない、マンションのみならず、特に賃貸住宅というのは非常に少ない状況かと考えて

ございます。こうした中で、例えば認定水準、現状の認定水準は技術的な基準があるわけ  
でございますけれども、こうしたものについて、例えば耐震基準を1、その代わり断熱等  
級は4を維持しつつ、こうしたような、いわゆるA基準と書いてございますけれども、こ  
ういったものを設定することによって、例えば賃貸住宅の質の底上げができるような2段  
階基準、例えばそういうことを考えてはどうかと思っております。

続きまして、ページ飛んで12ページを御覧いただければと思います。この長期優良住  
宅という制度は、建築行為、新たに住宅を建てるとか増改築をするということを前提とし  
た制度で、既存住宅で長期優良住宅の性能を満たすものがあつたとしても、現状ではその  
まま認定するということはできません。新築とか増改築をしなきゃいけないとなっていま  
っています。こうしたいわゆる眠れる優良資産、こういうものを掘り起こして、ちゃんと  
メンテナンスしてやっていくことが非常に重要だと考えていまして、建築行為を伴わない  
住宅も認定の対象としてはどうなのかということで考えているところであります。

続きまして、13ページ、先ほど申しました手続面、こちらについては省略をさせてい  
ただきたいと思っております。

ページがどんどん飛びまして、21ページを御覧いただければと思います。先ほどちょ  
っとお話しいたしましたけれども、災害リスクに対してどう考えていくかということでご  
ざいますけれども、ハザードエリアにつきましては、いろんな建築規制ですとか開発許可、  
重要事項説明書で説明するなどの措置が取られておりますけれども、長期優良住宅、長年  
にわたって住み続けて住み継がれていくというような住宅でございますけれども、特に危  
険なレッドゾーン、土砂災害とかの危険があるようなところについて本当に認定をすべき  
かどうか、これについて議論をしていただければと考えております。

22ページ、その他の論点ということで、もろもろございますけれども、特にこの中で  
1) 認定基準(面積)の合理化ということで、最近、世帯数、世帯の人数が小人数化して  
おります。一方で小人数化しているんですけれども、例えばマンションで言えば、40平  
米、50平米の供給のものが少ないといったような実情がある中で、そうした単身世帯、  
小人数世帯のニーズが変わってきていると。こうした中でコンパクトなマンションにつ  
いて質の高いもの、こうしたものも求められているのではないかと、そんなふうに見て  
いるところでございます。

そのほか細かな論点として、手続の電子化とか、もろもろあるわけでございますけれど  
も、こういったことについては省略させていただければと思います。

続きまして、円滑な取引環境の整備に関する論点ということで、2つ目の課題について説明させていただきたいと思います。

25ページ、住宅の取引については、適切な維持管理を行っていただくためにリフォームなどを行って質を維持、あるいは質を高めていただく、こうしたことが重要なわけですが、取引に際してはインスペクションを行ったり、あるいは保険の加入をしたりして、安心して取引できる環境の整備、さらにはそうした既存住宅の取引に際して適切に建物価格を評価していただくこと、こういったことが重要になってくるわけでございます。

国交省では、26ページ、「安心R住宅」ということでやっておりますけれども、現在、2,690件ということで、実情、年間ベースで見ますと、年間平均1,000件ぐらいです。活用されているとはまだまだ言える状況ではないんですけれども、これについて言えば、品質があって安心、例えばこれはちゃんと検査がされているとか、リフォームのプランが提案されているとか、もろもろあるわけでございますけれども、こちらについてもいろいろ課題があるのかな、活用されない課題があるのかなと考えているところでございます。これについては、いろいろと流通関係をやっていただく方々の意見も踏まえながら、いかにして使ってもらおうかということと、かつ消費者にどういう性能なのか分かっていただくことが非常に大事なんじゃないかと考えてございます。

ページ飛んでしまうんですが、36ページを御覧いただければと思います。言うなれば、安心の材料と消費者が情報を得て、それに対して適切に行動していただくことが大事かと考えてございます。そうした観点から、少なくとも、例えばインスペクションについては必須とした上で、どういう状況かという調査結果、こういうことがあることをちゃんと表示できたらなと考えてございます。その上で瑕疵保険の加入があるのかなのかとか、住宅の補修・点検の履歴があるのかなのかとか、そうしたことについて記載していただく。

右下にマークが書いてございますけれども、例えば調査結果、保険、履歴についてあるのかなのか、さらに住宅の性能について自慢できるようなことがあれば、例えば耐震等級2とか、断熱等級4とか、長期優良認定を取っているかということがあればこれも追記できるような、例えばこういう形で消費者にお示しするようなことをしてはどうかと考えてございます。こうしたことによって既存住宅のストック、眠れる優良資産、こういったものを掘り起こして既存住宅が流通していけばいいのかなと考えているところでございます。

ページに戻りまして、28ページを御覧いただければと思います。ここでいきなり「2

号保険」という言葉が出てきますけれども、これは新築住宅に関する瑕疵担保保険を1号と呼んでいまして、2号というのは、既存住宅とか、あるいはリフォームとかをやった場合の保険のことです。

これについては、ちょっとページをめくっていただきますと、30ページを御覧いただければと思います。現在、2号保険の状況ですけれども、このグレーの点線を見ていただきますと、既存住宅の売買ということで、既存住宅の際にこうした2号保険が使われるケースが年々増えているという状況にあるわけです。これにつきましては、近年、こうしたリフォームに関して大変相談案件も増えていますし、こうした状況になっているところでもあります。

その次に、31ページを御覧いただければと思います。既存住宅の調査、いわゆるインスペクションですけれども、こういうふうな形でいろんな調査、測ったり、検査機器を使ったりして調査しているわけですが、こうしたことも非常に重要になってきているというところでもあります。

続きまして、38ページを御覧いただければと思います。こうした2号保険の普及・商品開発ということで、先ほど申し上げましたようにいろんな検査があるわけですが、検査も多様化していく中で、いろんな保険商品そのものも充実していただくことが必要だと考えています。こちらは保険をやっている皆様方と一緒に検討しなきゃいけないんですけれども、様々な保険をやっていくことによって非常に加入しやすい環境の整備とか、検査をちゃんとやることでのリスクの低減、そうした様々な商品が考えられるんじゃないかと思っています。

さらには、39ページ、こうした現場の検査なんですけれども、例えばインスペクションですとか、瑕疵保険の現場の検査、フラット35の検査、結構重複しているところがございます。それぞれやっけてしまいますと、何度も何度も似たような検査ということで非常に非効率です。こうした観点から40ページにございますような、いわゆる一括サイト、検索できるようなシステム、こういう検査をワンストップでできるような仕組みづくり、こうしたことも併せて整備していくべきではないか等々についても考えているところでもあります。

この点につきましては、41ページに書いてございますような、こうしたいろんな検査の方法の基準の合理化等をますます進めていく必要があると考えていますし、さらにはドローンですとか点検ロボット、こうした新たな検査機器、こうしたことの活用という

のも今後の課題ではないかと考えているところでございます。

3点目の大きな論点として、住宅紛争処理の点でございます。43ページを御覧いただければと思います。住宅の紛争処理制度、これは裁判外で紛争を解決するという仕組みでございますけれども、非常にニーズが高くなってございます。この中で、現状の紛争処理については、住宅性能表示、いわゆる評価住宅ですとか、保険住宅、こうしたものは電話相談とか専門家相談、さらには紛争処理まで利用できるという制度になっています。一方で、既存住宅については、住宅紛争処理というのは対象外となっていると。保険をつければいいわけで、そういうことになっているところでございます。

44ページを見ていただきますと、住宅のトラブルに関する電話相談でございますが、リフォームの相談というのが約3割を占めております。また、既存住宅の売買に関する相談は、この6年間で1.4倍に増えているという実情でございます。

45ページ、これは専門家相談においてもリフォームに関するものが半分ということで、不具合の問題があるといったような課題があるところであります。

47ページを御覧いただければと思いますけれども、こうした既存住宅売買、リフォームに関する紛争、こうした先ほど申し上げたように裁判外で紛争を解決するニーズというのは高いんじゃないかと考えてございます。この中で、先ほど申しました2号保険、こうした2号保険に加入した住宅、既存住宅の売買とかリフォームとか、こうした住宅については紛争処理の対象として加えてはどうか。52ページにも書いてはございますけれども、そういうことが論点ではないかということで考えているところであります。

48ページを御覧いただければと思います。これはちょっと専門的な用語なんですけれども、時効の完成猶予効ということなんです。新築住宅は10年間の瑕疵担保責任があるわけです。また、例えば引き渡しから10年たつと時効が完成してしまうんですが、紛争処理の途中で時効の日を迎えてしまうということが課題としてございまして、それだどこの紛争処理を使わずに、いきなり裁判するしかなくなってしまうわけでございまして、そういう観点から、この紛争処理のスタート時点で時効が完成しないという、そういう形で時効の完成猶予効ということを設定されないかということが課題としてあると考えているところでございます。

49ページを御覧いただければと思います。こちらでは調査研究の必要性ということなんですけれども、様々な瑕疵の情報、あるいはリフォームの施工不良とか、部材の経年劣化、施工不良とか様々な要因というんでしょうか、そういうことが考えられるわけでござ

います。こうした調査研究というかデータを集める、様々なこれまでの瑕疵の情報とかを集めて分析をするということによって、どういうことが原因だったかということ进行分析することによって、例えば建てるときにどう注意したらいいか、メンテナンスのときにどうちゃんとやったらいいか、さらには円滑な紛争処理のためにはどういうふうにやったらいいか等々について、非常に有益な情報があるのではないかと考えております。こうした情報を集めてデータベース化する、さらにはAIなどを活用して情報基盤として整備することによって非常に役立つんじゃないかという考えでございます。こういうことを例えば住宅紛争処理支援センター等々でやっていただければ、非常に世の中に有用なんじゃないかなと考えているところでございます。

ページにつきましては、56ページを次に見ていただければと思います。その他の論点というわけでございますけれども、住宅瑕疵担保につきましては、平成21年10月、2009年10月から資力確保措置ということで、万が一のときのために、供託とか保険を掛けておくことになってございます。この供託と保険、戸数ベースで見ますと、それぞれ活用が半々でございますけれども、事業者ベースで見ますと、99%の事業者の方が保険を使っている、そういう実情にあります。

この中で57ページ、58ページを見ていただきたいんですけども、いろんな届出を役所に年2回しなきゃいけないというようなことになっていまして、これが10年分の住宅の届出をするんですけども、これについて電子化の導入ができないかとか、そこをちょっと大きな課題だと考えてございます。近年のこういう状況を考えれば、電子化で円滑にやっていただくということが非常に重要なので、こういうことも課題ではないかなと考えているところでございます。

資料3-3は、今申し上げた論点について、目次的に一覧できるような形で1枚紙として取りまとめたものでございます。

説明は以上でございます。

**【委員長】** 御説明ありがとうございました。

それでは、事務局より提示された論点を基本に、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着について、意見交換を行いたいと思います。論点は多岐にわたっておりますけれども、時間も限られていることから、残りの時間、1時間弱を使って、まとめて議論をさせていただきたいと思います。委員の皆様方から、原則、全員の方から御意見、御質問をお願いしたいと思っております。なお、15名ほどの委員の御

参加をいただいておりますので、お一人3分程度でお願いしたいと思います。発言の準備がお出来になった方から、チャット機能で発言希望というふうに、もう既にお二方、書かれておりますけれども、チャットに上げていただけたらと思います。その順番で私のほうから御指名させていただきますので、よろしく申し上げます。

それでは、まず〇〇委員、御発言をお願いいたします。

**【臨時委員】** 〇〇です。御説明ありがとうございます。

基本的に、御提案された内容は、非常に私は合理的でいいことだと思っております。1点だけ、すみません、コメントのような形になりますけれども、長期優良の認定について、住宅の立地点についてもお考えになっていただくということは、私は非常にいいことではないかなと思っております。基本的に、住宅単体の性能だけじゃなくて、要は居住をするというのは、その地域、その場所に長く住む、それが世代を超えて受け継がれていくということを含むものですので、恐らく災害リスクが高いようなところというのは、そういう長期優良住宅というものの趣旨に反するから、立地点も含めて長期優良住宅の認定から外していこうというような、そういう趣旨だと理解しております。

2点だけ考えていただければと思うことは、まずハザードエリアというような、そういう場所を長期優良の認定の対象から外すということだけでいいのかということであります。何を申し上げたいかということ、都市計画の中で、要は居住誘導区域というような形で将来の都市、住んでほしいところというのはこういうところだと、そういう意思が明確に定められているところが恐らくあると思います。そういったようなところについて、基本的にハザードエリアのように生命がなくなるということではないにしても、居住誘導区域以外のところというのはサービスがだんだん低下していくというような、そういう可能性があるところだと考えております。そういうようなところについて長期優良の対象とすることがいいことなんだろうかというのは、私はやや疑問に思っています。

そういう意味で、ハザードエリア、何と申しますか、災害危険区域のようなところに限定をするんじゃないくて、もう少し広めに都市計画との連動というのは考えてもいいのかなと。少なくとも、長期優良に付随するような税制の恩典ですとか補助金ですとか、そういった促進的な制度についてはそういったものから外すというようなことは考えてもいいのではないかなと思います。

私からは以上でございます。

**【委員長】** 〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【専門委員】 ○○です。では、発言させていただきます。

2つあるんですけども、大きく言うと今回の検討は、既存の住宅の流通、あるいはその前の段階の新築も含めて、今までつくってこられた質的な向上を含んだ施策、制度について、ありていに言うと、思ったほど普及が進んでいないものに関して、せっかくな制度をつくっているわけだから、それをどういうふうに国民の皆さんに御理解いただいて、よりうまく使っていただくかというのが大きなテーマだと思いますけれども、長期優良住宅制度の在り方の検討のときもそうだったんですが、いろんな要因があるわけですけども、1つにはやっぱり、今日御説明にもあった手続の複雑さというのがあると思います。

そういう意味で、今の政府が進めようとしているデジタル化、それから国土交通省さんの中でも既に検討を随分進めている建築BIM推進、ここの中で確認申請なんかもBIMで対応していこうということをやってきているわけですね。モデル事業もいろんな形で始まっている。BIMが比較的近い将来に、ある程度そういう手続、確認申請を中心とする手続等にも使われるという状態になってくるとすると、こういう様々な施策、制度で認定が必要になるようなものに関しては、そこに何か一元化していくような情報としては、そういう検討が技術的にも手続、あるいはどこで誰がやるかということも含めて、具体的に検討する局面に来ていると思います。それが1点です。それは結構、将来的には普及という観点で役に立つものになると思います。

2つ目は、私、直接関わっていないので内容をよく分かっていない安心R住宅、これは中古の、既存住宅の流通の世界で今圧倒的に動いているのは中古マンションだと思うんですけども、中古マンション、うちのマンションでも今まさに売っている人がいるんですが、誰が何号室をなぜ売っているかとか何も知らないんですけども、そうすると、個々のマンションの住民が、これは長期優良住宅の場合もそうなんですが、個別に判断して売買、市場で流しているものと、安心R住宅である程度担保しようとしているマンション全体の質、この何というんですか、共用部分を含めたマンション全体の何かをしておかないと、すぐに機動的に個人個人が安心R住宅を利用して売買するということではできないわけですね。そのの、やはりマンション全体と、それから個々の住戸で動くという流通単位、この間の問題をどのようにテクニカルにうまく整理してより使いやすいものにしていく、あるいはより市場に反応しやすいものにしていくかというのが一番大きな課題だと思います。

以上です。

**【委員長】** ○○先生、ありがとうございました。

続いて、○○委員、御発言をお願いいたします。

**【臨時委員】** 東京都の○○でございます。東京都の住宅政策を所管している行政庁の立場で、2点について意見を表明したいと思います。

まず、長期優良住宅に関して、資料3-2の13ページにございます審査の合理化についてでございます。この提案のように、登録住宅性能評価機関が今までやっている任意の審査について、法令上の位置づけをしっかりといただいてやるほうがもちろんいいと思います。ただ、その際、最終的にこの認定をするのは所管行政庁になりますので、所管行政庁と、評価機関の責任をぜひ明確化していただく必要があると思っております。極論してしまうと、民間評価機関で審査から認定まで全てやれば、責任は明確になるということも検討していただければと思います。いずれにしても、この認定についての最終的な是正とかそういった権限については、やはり所管行政庁のほうでやれるようにすべきと思っております。

併せて、申請書類についてはできるだけ省略化をしていただきたい。特に所管行政庁のほうで保管等が必要になりますので、できるだけ合理化できるようにしていただければと思います。

それから、2点目、同じく21ページの災害リスクの関係でございます。東京の場合は市街地が連担していますので、例えばレッドゾーンがA市とB市でかかっている、A市は認定するけどB市は認定しないとか、そういったことがないように基準を明確化していただければと思います。

また、東京23区において、所管行政庁は1万平米超えの共同住宅が東京都で、1万平米以下が区となっており、同じ問題が生じますので、基準を明確化していただければと思います。

以上でございます。

**【委員長】** ○○委員、ありがとうございました。

続いて、○○委員、お願いいたします。

**【委員】** ○○です。御丁寧な説明、どうもありがとうございました。ご丁寧にご検討いただき、内容として全ての項目に基本的には賛成でございます。1つにはこれを普及していくために手続の合理化、そしてもう1つは、戸建て住宅とマンションの個別性をしっかりと踏まえた制度に変えていこうとする方向かと思っておりますので、大変期待しております。

長期優良住宅に関しましては、論点の1つ目、基準を段階的に設けるということは賛成でございます。特に賃貸住宅にもぜひ広げていっていただくような方向を目指していくことが必要ではないかと思えます。

また、論点の2、3、4に関しましても、ぜひ効率・合理化ということで、修繕履歴等の「いえかるて」を使って、しっかりと普及していく方向があるのではないかと思えます。

そして、長期優良住宅の論点の5つ目でございますが、まさにマンションでは管理組合が維持管理の主体ですから、この維持管理の主体をしっかりと位置づけることが重要ではないかと思えます。

そして、2つ目の項目である安心R住宅と既存住宅の流通に関しましては、ぜひたくさん使っていただけるように、論点の1でございましたように、分かりやすさで、ある意味ではハードルを下げることをつなげていくことも必要ではないかと思えます。

あと、論点の2、3でございましたように、やはり検査の合理化、そしてこちらに関しましても、論点4でもございましたように、マンションの共用部分の検査、ぜひ、今現在の非効率的なところを是正いたしまして効率的に、これに関しましても住宅履歴情報、ぜひ「いえかるて」を前向きに使っていただければと思えます。

大きく3つ目の項目、住宅の紛争処理制度に関しまして、既存住宅の売買に関してこういったものも保険の対象にするということは大変重要でございますし、論点の3点目にございました同じような問題が、トラブルが起こらないように相談事例をしっかりと分析して原因を究明していく、とりわけ相談事例の取扱いが難しくなっているので、それを前提に体制を整えていくということは重要ではないかと思っております。

以上でございます。

**【委員長】** ○○先生、ありがとうございました。

ただいま、チャット機能に5名の方が発言しますというふうにお書きいただいているんですけども、残りの委員の方々も、ぜひ準備が整いましたら、このチャット機能にメッセージを入れていただけたらと思えます。

それでは、続いて、不動産協会の○○さんに御発言をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【臨時委員代理】** 不動産協会の○○でございます。発言の機会をいただきまして、ありがとうございます。

御提示いただきました資料ですが、総じて、事業の実態や運用面をよく見て反映いた

いておりまして大変ありがたく思います。その上で、個別の論点に意見をさせていただきます。

まず、資料3-2のスライド4にお示しいただいた実績差についてですが、不動産業界としましては、かねてから戸建てとマンションの実績差についてのイコールフットィングを求めてきたところをごさいます、これにつきましては、スライドの17にあるのですが、色々な合理化の方向性を示していただいております。例えばこの中でも、耐震性の検討課題が残っていると、細部の検討結果にもよるところではありますけれども、今後新築されるマンションの長期優良化にはつながっていくだろうと捉えておりまして、評価を申し上げるところをごさいます。

一方で、スライドの18、あるいは19にもごさいます、竣工後に、数百人から成る区分所有者を対象に個別に義務を課していくというのは明らかに不合理と捉えておりまして、そうした点からも、スライド20に御提示いただきましたイメージは事業の実態に即したものとと言えますし、特にスライドの18、19のマンションの認定手続の合理化案は非常に効果的だと考えます。改めてになりますが、詳細の詰めは必要ながらも、本案を基に、より実態に即した運用に向けて議論を進めていただきたく存じます。

続いて、スライドの21の論点6ですが、長期優良の認定におきまして、安全性の観点から、立地・地域特性を考慮していくことに格別な違和感はないところです。一方で、開発行為により危険箇所を改良するとか、安全確保を行っていくという余地は残されるべきですので、この運用に当たりましては、事業の実態を踏まえた柔軟な適用をお願いしたいところをごさいます。

あと、スライド22のその他の論点の1の認定基準面積についてですが、例えば世帯構成やライフスタイルの変化に伴いまして、共働き世帯が職住近接を求めたり、アクティブシニアが駅近利便を志向するといったように、住宅選択時の重視要素も多様化してきているところです。また、豊かな住生活には一定水準の広さが必要といった概念もある一方で、広さにあまりこだわらないとか、品質や利便性、環境や健康、こういう配慮を重視される方もいらっしゃるなど、ニーズも多様化しているところと捉えております。したがって、床面積要件につきましては、良質な住宅がバランスよく存在できる住宅ストックから人々が多様な選択をすることができる環境、この整備を図っていただくべく見直す時期が来ているのではないかと考えているところをごさいます。

以上をごさいます。

【委員長】 ありがとうございます。続きまして、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 〇〇でございます。住宅生産団体連合会として、長期優良住宅については3ポイント、その他、安心R住宅について御意見を申し上げたいと思います。

本日は多岐にわたりまして御説明いただきまして、ありがとうございます。まず、長期優良住宅の普及でございますけれども、先ほどから御意見も出ておりましたけれども、やはり新設住宅着工戸数の3分の1を占めます賃貸住宅、とりわけ低層賃貸住宅の長期優良化というのは非常に大きなポイントであろうかと思えます。ところが、低層賃貸アパートは、まず区分所有されていないこと、戸当たり面積が小さいこと等、分譲マンションとは異なっています。そのため、面積基準の在り方や基準面で認定取得のネックとなる項目が多々見られます。したがって、分譲マンションとは違った基準等の運用が必要かと思えます。また、賃貸住宅の場合は、アパートオーナーさんの存在というのは非常に大きいわけでありまして、アパートオーナーさんへの対策、インセンティブも必要かと思われます。

長期優良住宅に関する2点目でございますが、論点3でも示されておりましたけれども、認定申請手続きにつきましては、住団連から既に申出もさせていただいておりますけれども、合理化による負担軽減、あるいは迅速化のために進めていただきたいと思えます。軽微な変更等を伴う場合でも同様でございますが、現状でも届出の対応が負担になっておりますので、建築士の判断等を重視する対策をお考えいただければと思います。

長期優良住宅、最後であります。維持保全に関することでもあります。長期優良住宅の既存住宅が市場で流通し始めることが当然予想されますが、この場合、購入者はメンテナンスも引き継ぐことになり、これがかえって流通を阻害することにもなりかねないと思えます。維持保全義務を正しく理解して継承してもらうためにも、例えば所得税控除や補助制度などインセンティブが必要かと考えられますので、ぜひ御検討いただきたいと思えます。

それから、最後に安心R住宅であります。現在、運用上の規制、あるいは認知度が低い等、多々問題があると思えますが、本来の趣旨は、潜在的なストックを掘り起こして流通を促進するということだったと思えます。長期優良住宅ができて約10年。既に認定住宅も100万戸を超えております。長期優良住宅と安心Rをリンクさせることによって相乗効果がとても期待できると思えます。今回御提示いただいております建築行為を伴わない長期優良認定制度の創設もその1つだと思いますので、ぜひインセンティブも含めて、

御検討いただきたいと思います。

私からは以上です。

**【委員長】** ○○委員、ありがとうございました。

続きまして、○○委員、御発言をお願いいたします。

**【臨時委員】** F R Kの○○でございます。流通事業者の団体のF R Kであります。

今回おまとめいただいている中身、それから論点、あるいはそれらの解決の方向性、全て我々も同じように考えるところで、大変よく整理されているのかなと思います。流通事業者として現場におりますと色々な制度が、ここでも性能表示の問題、長期優良、安心R、それから業法上の定める状況調査、あと瑕疵保険と、色々な制度をおつくりいただいているんですが、あまりにもたくさんあり過ぎまして、なかなか消費者も理解できませんし、それ以前に、我々流通事業者もきちっと理解ができておりませんので、なかなか利用率が低い状態になっているのが現状かなと考えております。

そんな中で、安心Rのところだけ少し申し上げたいんですが、現場で仕事をしておりますと、住宅の購入者イコール消費者であります。望んでいることというのはそんなに難しいことではありません。お買いになる家が特に問題がないということ。万が一何かあれば、それは直していただけますよね、保険であれ何であれという非常にシンプルなことなんです。人によって求める基準は様々でありますけれども、あまり高い基準を求められているわけではなくて、できるだけ適用する対象を広げていく。既存住宅の流通において、安心Rのようなことが普通なんだということをしていくことが必要なのではないのかなと思っています。

F R K、大手事業者の団体なんですけれども、各事業者が独自に補修の保証を行う、そういうサービスをつけている会社がたくさんあります。制度が入って5年ぐらい経過すると思いますが、だんだんと購入者には広まってきていますし、評価も高く、そういったサービスを必ずつけてくれとおっしゃるお客様も増えてきている状態です。お買いになる方の心理というのは、問題がなく保険もついていれば買いますよということで、よく皆さんがおっしゃるように、だから高く買うということにはやっぱりなかなかないんです。むしろ問題があるのであれば、もとより購入の対象にはなりませんと、そういったのがお客様の心理だと思います。したがって、買うか買わないかの条件ではありますけれども、それゆえに価格がどうのこうのというところではなかなか難しいのかなと思います。

そんな中、安心Rの制度ですけれども、最初にインスペクションということをやらなき

やいけないんですが、何度もインスペクションのところでも議論が出ていますように、戸建住宅の場合はこれは可能なんです、共同住宅の場合は、共用部のインスペクションというのが非常にネックになっていまして、その部分を少し改善しませんと、なかなか安心Rが現実的には、戸建てには適用されるけれども、共同住宅にはなかなか入っていけないといったようなことが起こると思います。

また、中古イコール汚いというところから出たんだと思いますが、決して汚い家ばかりでもないんです。ちゃんときれいな家はたくさんありまして、リフォームが今条件になっていると思います。あるいは提案書がつくということが条件になろうかと思いますが、実際にお買いになる方は、取得をされた後にしばらく経過してからリフォームをされる方も、特に戸建ての場合はたくさんおられますし、取得の段階でリフォームをすることは、他人の家に勝手に入るということになるので、現実的にはなかなか難しいことなんです。したがって、個人間売買が行われる場合においてリフォームを条件にすると、非常に適用が難しいのかなと思います。

現実、安心Rの適用のうち、売主が事業者といったものが大半であって、個人 to 個人の売買のものではまだまだ適用されていないのかなと思います。もう少しシンプルにすること、そして瑕疵保険もそうなんですが、ここにも書いていただいているとおり、購入者が直接保険を申し込めるという、そういった制度にすることで、シンプル化することでもっとも適用されていくのかなと思います。

いずれにしても、既存住宅を売買される、そういった移転のタイミングがこういうことをやるちょうどいいタイミングだと思います。当初の性能表示がある・なし、長期優良がある・なし、そんなことも含めて移転のタイミングできちっと検査をして、適格なものについて安心Rの認定を出す。御希望であれば保険もつけるといったのを普通化していく。もっと将来的には、ある意味では取引のルール化ということも考えられなくはないと思いますが、まずは普通化していくということが大事なんじゃないのかなと思います。ぜひともそんなことを御検討いただければと思います。

以上であります。

**【委員長】** ありがとうございます。

続きまして、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

**【臨時委員】** よろしく申し上げます。全国住宅産業協会の〇〇ですけれども、1点だけ申し上げさせていただきたいと思います。

共同住宅の長期優良の実績が0.2%と、ほとんど0に近いわけですがけれども、これまでの説明の中で、認定の手续だとか認定方法、申請、そういうような諸課題を合理化するんだということが指摘されてきましたけれども、実はこういった問題は、ある程度普及が進んできたときの課題であって、この0.2%という数字は非常に大きくて、もっと構造的、根本的な課題が残されているんだろうと思います。端的に言えば、長期優良にするための追加コストだとか、単位有効面積当たりの価格の上昇分が建物の価値になかなか反映されない、消費者が理解できないというところが大きいんじゃないかと思います。

価格の上昇の最大の要因というのは、一番大きなのはやはり階高、維持管理の問題で、スケルトン・インフィルの空間確保で、今ここで2.65という数字が出ていますけれども、これでも若干不足ではないかなと思うんですけれども、そういう階高が長期優良でないものと比べて極めて大きいと。つまり、基準法上の形態制限でぎりぎりに造っているわけですから、恐らく階数は減ると。この減り分が実際の価格を跳ね上げてしまうということになるわけで、だからどうかというか、そうでなければならぬんですけれども、その差の分を消費者にとってどういうインセンティブで理解させるのかということが解決されないと、なかなか普及に進んでいかないのではないかと思います。

1つの例、頭でふっと考えただけのことでありますが、例えば残価設定ローンが導入されたとして、10年後、20年後の価値が長期優良であるものとそうでないもの間に相当の差ができていくというようなことが位置づけられれば、それなりの解決の1つの方向になっていくのではないかなと。とにかく今は普及に向けて、せつかく長期優良にしたことに対する価値をいかにして消費者に理解させるのかということが一番残された重要な課題ではないかなと思いますので、そのことだけ申し上げさせていただきます。

**【委員長】** ○○委員、ありがとうございました。

続きまして、○○委員、御発言をお願いいたします。

**【委員】** ○○です。御説明いただいたもの、私も基本的には全て賛成です。

その中で何点か若干コメントをさせていただきたいのですが、今の資料3-2の11ページの「新築等の認定の対象拡大及び認定水準」というところの認定対象という論点の中に言葉があるんですが、この認定対象を広げるかということは、結果的に言うと、長期優良住宅として残していく価値がある住宅と言えるのかという価値判断を当然伴う問題だと思うんです。したがって、残す価値があるかどうか。現在の買主のニーズ、これは短期的な話だと思うんですが、それも含めて、かつ長期的に残す価値があるのか、この2点から

見てどうなんだろうという視点でもう少し検討は深くされていくべきだろうとは考えております。ただ、現時点でのこういった考え方は当然あり得るし、いいと思っています。それが1点。

それから、残す価値という点からすると、安全性の問題と快適性の問題と建物を取り巻く環境の問題と、いろいろあると思うんですが、どちらかというところ、見ていると、快適性が中心の項目が多いような気がするんですけど、特にこの建物を取り巻く環境の問題というのは、21ページの論点6に関係するんですが、災害リスクを踏まえた在り方、これは非常に重要な話で、今後、これがかなり中心的な検討課題になるのではないかと考えております。ここが非常に大事なところだろうと私も考えております。

それから、あと2点ばかりお願いしたいんですが、37ページの安心R住宅制度の運用改善、これは非常に私は賛成です。特にインスペクション、これは非常に大事だと思うんですね。既存の住宅が仮に、新築でもそうなんですが、流通するときに買主は何を気にするかというところ、その建物の状況が分からないということ、その分からないまま買うというのは基本的にはあまりないことだろうと思うので、インスペクションというのは非常に重要な制度だと思います。この考え方、非常に賛成です。

それから、最後ですが、53ページ、特にこの時効の完成猶予効の付与、これは非常に大事なことで、現実問題として、これがないと本当に訴訟に戻していただきたいというような格好にならざるを得ませんので、せつかく制度がある以上は、時効の完成猶予効、これはぜひ付与していただきたいという気がしております。

以上です。

**【委員長】** ○○先生、ありがとうございました。

それでは、続いて○○委員、御発言をお願いいたします。

**【臨時委員】** ○○と申します。私は全宅連といたしまして、中小の宅建業者の団体でございます。

まず2点、意見を言いたいと思います。長期優良住宅について、まず1点目でございますが、既存住宅流通の促進という観点から申し上げます。本日の資料にもございますけれども、現状の長期優良住宅については、平成21年6月より新築の認定が開始されております。統計を見ますと、一戸建ての住宅着工数のうち、約24%が長期優良住宅の認定を受けているとのことですが、そのほとんどが大手のハウスメーカーの施工でございます。これらが今後既存住宅として流通される際には、グループ内の販売会社で流通さ

れるケースが多いと思いますので、私ども中小の宅建業者が取り扱うケースは多くはありません。

そのような中、現状、長期優良住宅へのニーズや問合せは、私どもの会員からはほとんどございません。といいますか、ほとんどの会員が、長期優良住宅については縁が遠い制度だと考えているのではないかとと思われます。しかしながら、良質な住宅ストックを形成して既存住宅の流通を活性化させるということは今後の大きな課題であると私どもも考えております。

そういう意味では、本日の資料の3-2の論点の2番目、12ページになるのでしょうか、ございますけれども、今後、流通時に評価される環境の整備として、建物の増改築等の建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設については、仕組みづくりいかんによっては、私どものような中小の宅建業者の出番もあり得ると思っておりますし、期待もしておるところでございます。

一般的に考えて、住宅の性能を維持・保全していくということは、それにコストが伴うということになります。維持・保全及び性能向上と、それに対するコストとのバランスをどう考えるか。例えばですが、既存住宅の購入時には建築行為は伴わないため、それほど費用は発生いたしませんけれども、何年か後に、維持・保全のために莫大な費用が発生するというような仕組みでは、消費者にとってはかえって混乱するかと思いますので、それらも踏まえた制度設計をお願いしたいと思っております。

2点目でございますが、安心R住宅についてでございます。長期優良住宅制度は、現状、中小の宅建業者が関わりにくい制度であることは先ほど言いました。そこで、私どもの中小宅建業者やそこそこの値頃感で既存住宅を求める消費者層にとっては、やはり安心R住宅のてこ入れが現実的な施策だと考えております。しかしながら、安心R住宅については、私どもも平成30年10月より運用をスタートしたものの、会員の実績数は思わしくないのが実情でございます。一番の問題は、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ポイントになっていないなどの消費者の制度理解の浸透が低いことが原因で、結果として、宅建業者の制度の理解及び利用促進にはつながっていないのではないかと考えられます。この制度は、中小の宅建業者がチャレンジできる施策の1つとして、普及促進策の構築は極めて重要であると考えますので、それらを踏まえた検討をぜひともお願いしたいと思っております。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。

続いて、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 〇〇です。私からは、長期優良住宅、安心R住宅、インスペクションにそれぞれ意見を申し上げさせていただきます。

まず、長期優良住宅の面積要件のことですが、広さの要件については、私の意見としては、もはや不要ではないかと思っています。理由としましては、これから多分、政策的にも、人口が減っていく中で多拠点居住であったりとか、複数回数の購入、売買、あるいは賃貸とか、そういったものに取り組んでいって、国民の生活の豊かさ並びにマーケットの拡充みたいなものを図っていくべきだという観点からいったときに、一生住み続けるための必要な広さというふうな考え方自体が少し、もうすぐわかないのではないかなと思っています。基本的には、要件はもう外してしまって、性能面、あくまでも優良な物件であるという定義は、性能面がいいと。それが継続的に保証できるというふうな観点に特化していくべきではないかなと思っています。

それから、長期優良住宅の普及に向けて必要なことは、本来なら性能がいい住宅が高く売れるというマーケットを目指すというのが正論だと思います。けど、なかなか一生に1回か2回しか買わない今のマーケットの中で、性能がいいから高く売れるというマーケットはすぐにはつくれません。まず高く売れるというマーケットをつくるためには、やはり税制、あるいは融資、この部分を一体となって有利に持っていく。それで、結果、融資とか税制が有利だということで普及が進んだ中で、性能がよい住宅が増えていくというふうな順番でいいんじゃないかなと思っています。

そして、もう一つ期待しているのは2つあって、1つは賃貸住宅の長期優良住宅です。これは地域の工務店さんにとって極めてチャンスになる可能性があるかと思っています。ただ、これは特に地域の工務店さん、これから棟数が減っていく、あるいは大手さんのほうが例えば強くなっていく、あるいは建て売り住宅が今強くなっているというふうな局面の中でなかなか大変な状況がある中で、本当に品質の高い賃貸住宅を工務店さんが木造等で造っていただくというのは、一つ、活性化という意味ではいいのかなと思っていますが、そのときに一番大きなネックになるのは、実は木造の耐用年数の短さです。これが結局、1回目買った後、その後またその住宅をどこかで10年後とか20年後に転売しようと思ったときに、どうしても金融機関の評価というものが、この耐用年数をベースとした評価が一切変わっていないというふうな状況がネックとなって、高品質木造の賃貸住宅の

普及を妨げていると私は考えます。

そうすると、まず大事なことは、耐用年数がすぐ簡単に見直されるのかどうか分かりませんが、一律の木造の耐用年数で設けるのではなくて、例えば長期優良である木造住宅等については、耐用年数を通常の二十数年から30年、40年という形で伸ばして、RCに近いぐらいのもの、ヨーロッパでは多分そういう方向をもう標榜していると思いますけれども、その耐用年数を何とか延ばして、その出口が、長期優良だと高く売れますよと。将来的な資産価値としての担保というところは、融資期間、融資が出るか出ないかというところがすごく大きな要件になっていますので、そこはぜひ検討を進めていただけたらなと思っていますし、これは建築行為を伴わない長期優良認定のことも全く同じで、これは普及が進むかどうかはやはり融資機関とか税制とか、そういったものが有利に働くとすればインセンティブとしてかなり進んでいくと思いますので、中古住宅流通活性化のキーはやはり融資だと思っていますので、その部分を諦めずに、一体となって検討していけたらなと思っています。

それから、安心R住宅については、我々SUUMOというポータルサイト等でも、検索フラグとして用意するかどうかということは検討の土台に乗せたことがあるんですが、やはり今の件数だとなかなか、フラグにしてもほとんどがつかないという状態ですので、ちょっと導入が難しいねという話になっております。やはりそこは、先ほどほかの委員からもありましたけれども、リフォームがマストと。リフォームプランをマストというふうにするところを、要件を多分緩和していくというふうな方向でいいのではないかなと思っています。

また、リノベーション協議会等で、R1住宅等で既に普及しているモデルがありますので、なるべくそこと類似させていくみたいな形で、普及しているモデルとの協調みたいなものも考えていくべきではないかなと思っています。

最後、インスペクションについてですけれども、先ほど〇〇委員からもありましたが、やはり私も、マンションと一戸建てって消費者の捉え方が大分違うので、インスペクションの必要度についてということと言うと、そこはまず分けて考えるべきで、私もマンションを買う際に気にするのは、実は専有部じゃなくて共用部だったりする部分がありますので、その共用部の部分をどのような形で一体化して評価していくかというところは考えたいと思っていますし、専有部の部分については、消費者のリスクというのもそこまで強く感じていないというのが多分実情だと思いますので、そこはその温度感を捉まえた上で、

マンション、戸建てで分けて運用を考えていくべきではないかなと思っているとともに、戸建てのほうは逆に、普及させていくためにやはり調査にかかるコストの効率化とか合理化、資料にありましたけど、ここは絶対条件のような気がします。どのような形で一体化できるかとか、コストを落とせるか、それから期間を短縮できるか、あるいはその履歴をなるべくちゃんと積み上げたものが、金融機関でちゃんと評価されるかどうか、こういったところをぜひ一緒に考えて進めていただけたらと思います。

以上です。

**【委員長】** ○○委員、ありがとうございました。

続きまして、○○委員、お願いいたします。

**【○○臨時委員】** 全建総連の○○でございます。私からは、長期優良住宅に関連して1点意見を申し述べさせていただきたいと思います。

本日の資料の中でも、長期優良住宅の普及がまだまだ低迷をしている、そういった数字が示されたところではありますが、この一方で、恐らく、長期優良住宅の未経験の事業者というのかなり数いるのではないかと考えております。今後、長期優良住宅を、共同住宅を含めてしっかり普及をしていくということであるのであれば、適正な施工のできる事業者、あるいは技能者の育成も必要になってくるのではないかと。ぜひこういった論点も加えていただきたいと考えております。

以上であります。

**【委員長】** ありがとうございました。

続いて、○○委員、御発言をお願いいたします。

**【臨時委員】** ありがとうございます。全日本不動産協会の○○でございます。

私どものほうとしましては、中小の会員が多数おまして、安心R住宅などにつきましても、いち早く制度が使えるように登録をさせていただいたんですが、なかなかやはり実数が増えていかないというのが実情でございます。また、インスペクションにしましても、いろいろな議論があつてスタートをしておりますが、私たち協会の中では、いろいろと制度が使えるようにフォローはしているんですけども、まだまだ実質的に、数量が量的には伸びないというのが実態だと思っております。いろいろ性能評価の問題ですとか認定制度など、やはり私どもとしましてハードルが高い。先ほどからも御意見、御発言の中にございますが、やはり我々不動産業者自体が理解するのに大変だという制度が多いのかなと感じております。

また、インスペクションに関しましては、マンションと戸建ては、先ほど〇〇委員からお話がありましたように、別物という感覚で扱っていかないとなかなか難しい問題だと思っています。中古住宅を個人個人が売買する場合には、もちろんインスペクションができることが理想なんですけれども、インスペクションを受けて、かえって売主としますとマイナスの部分が出てしまうというところを懸念される方が現場では非常に多いのが実態です。そこで、買主さんに対してはインスペクションを受けないとしても、我々不動産業者がある程度マイナス面に関してもきちっと伝えられ、安心して購入していただく、そういうことも考えながら進めていかなければいけないのかなと考えております。

全てやはり認定制度とか登録ということだけの物件の考えではなくて、そういうものになかなかハードルが高くてそこまで物件自体を、性能を持っていけない物件であっても何らかのフォローといいますか、安心して取引ができるということも少し念頭に置いて今後進めていかなければいけないのかと思っております。

以上です。

**【委員長】** ありがとうございます。

続いて、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

**【専門委員】** 〇〇でございます。よろしく申し上げます。

2点申し上げたいと思います。1点ですが、良質な住宅を提供するという点で、本来あってほしくない紛争処理にまで目を向けていただいたというのは、これは品確法の制定の頃からかと思いますが、非常に炯眼というか、非常に優れた目だったのではないかと思います。その意味で、弁護士会のほうは紛争処理を今まで担当させていただきました。ただ単に担当委員の力量に任せるだけではなく、毎年秋には全国的な研修を実施し、それから担当した事件についての反省会等を開くという形で、できる限り信用を得られるような組織ということで進めてまいりました。今回、既存住宅の紛争処理にも加わるということでございますが、我々のほうも研修をきちっと実施し、単なる担当者の個人的な力量に頼るのではなく、組織的にきちんとした対応をして信用を得られるようにしたいと考えております。それが1点目。

もう一点でございますが、私、長期優良住宅の検討会にも参加させていただき、やはりなかなか浸透しないという点についての御指摘がありました。ちょっと話がそれますが、私ども仕事柄、6月は株主総会の御指導をさせていただくんですけれども、住宅メーカー的に見ますと、着工件数全体は今年も多分減ると言われていますが、一方で、いわゆるパ

ワービルダーと称される企業の中には、緊急事態宣言下でも、前年月、例えば5月とか4月というのは十何%アップとかという感じで伸びているところがありまして、そういう意味からすると、消費者というのは、目の前にある住宅を早く買って早く住みたいみたいな願望は、やはりこのコロナ禍でもあるのかなという印象がありました。

非常に荒っぽい意見でございますけれども、消費者が長期優良住宅の内容というのを理解して購入が進むというのはベストな形だとは思いますが、ある種、セット的というんですかね、それが今、一部のビルダーではそういう形で、長期優良住宅として売り出しているというところがあると思いますけれども、消費者の側にもこういうものなんだみたいな形で売り出されるということ自体が、それにだんだんとそこで習熟していくということはあるんじゃないかと思えます。そう見ますと、先ほど各委員からも御指摘がありましたように、環境の整備、それはやっぱり手続の簡易化とともに、税制面等の対応をしていただいて、それがあつた種のスランダーなんだみたいな形になっていくといいのではないかなという非常に大ざっぱな意見を持ちました。

以上でございます。

**【委員長】** ○○先生、ありがとうございました。

多くの方々から御意見をいただきましたけれども、○○委員から御発言をまだいただいているんですけれども、時効の問題とか、何か御発言ございませんでしょうか。

**【臨時委員】** 時効に関しては特にございませ。ただ、時効はぜひ入れていただきたいと思えますけれども、紛争処理機関のほうで備えるべき受付手続とか事務局の体制をきっちりしていかなないとなかなか難しいのかなと思えますので、それはこれから努めたいと思えます。

全体についてなんですけれども、事務局が出された資料に関しては、非常にいいことばかりしか書いていないし、これが本当に実現して運用的にもちゃんとできていけば本当に……。書かれていないことで、長期優良もそうですし性能表示もそうなんですけれども、住宅に限定されていて、例えば構造安全性とか耐震性のところに、地盤または杭の支持力とか、そういった項目はあるんですけれど、立地との関係を示すものがないというのがやっぱり災害とか何かに関してなかなかリスクを回避することになっていかなと思うので、ぜひ性能項目の中に立地に関する条件というのも入れていただく方向でぜひ検討していただけないかなと思えます。住宅生産課だから、土地地盤とか土地の問題になってくるとなかなか踏み込めないというところがあるのかもしれないんですけれども、そこは今、障壁

を、垣根を越えようというようになっていきますので、ぜひそういうふうにしていただきたいと思います。

もう一つは、マンションの管理組合の法的な位置づけが不明瞭だということがありまして、ここもなるべく急いで整理をしていただかないと、今東京にタワマンが次々と建っていて、30年、50年たったらどうなるんだろうという不安に駆られて、その紛争をこのまま持ち込まれても困るなということがございますので、それをよろしくお願ひしたいと思ひます。

大体こんなところでございます。

**【委員長】** ありがとうございます。

委員の方々、御参加いただいている方々から一通り御意見をいただきましたけれども、これを言い忘れたというようなことがございますでしょうか。もし、これを追加で発言しておきたいということがありましたら、御発言をお願いしたいんですけれども。

よろしいでしょうか。特段、御発言がないようでしたら、それぞれの立場から大変貴重な御意見いただきまして、本当にありがとうございます。事務局の課題がぐっと増えたような気もしますけれども、よろしくお願ひしたいと思ひます。大変ありがとうございました。それから、委員の方々、非常にコンパクトに御意見をまとめていただいて、こんな楽な司会は久しぶりの気がしますけれども、ありがとうございます。

続きまして、議事の2のその他について、事務局から説明をお願いいたします。

**【事務局】** 資料の4に基づきまして、今後のスケジュール案について御説明いたします。

本日は、本当に貴重な御意見ありがとうございます。この御意見を踏まえまして、次回、第2回でございますけれども、12月14日、同じ時間に開催をしたいと考えてございますけれども、この段階で取りまとめ案について御審議をいただければと考えてございます。さらに、第3回目につきましては1月28日、やはり同じ時間帯を考えてございますので、今後はその御予定を空けておいていただければと考えているところでございます。

資料4は以上でございます。

**【委員長】** ありがとうございます。以上をもちまして、本日の議事を終了させていただきます。進行を事務局にお戻ししますので、よろしくお願ひいたします。

**【事務局】** 委員長、委員の皆様方、ありがとうございます。委員の皆様方におかれましては、これからも引き続き御指導いただくこととなりますので、よろしくお願ひ申し

上げます。また、次回は12月14日、先ほど申し上げましたけれども、よろしくお願  
い  
したいと思います。

また、本日の議事概要につきましては、後日、委員及び発表者の皆様方に内容の御確認  
をしていただいた上で、国交省のホームページにおいて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第1回既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成  
及び消費者保護の充実に関する小委員会を閉会いたします。本日は熱心な御議論をいた  
だき、誠にありがとうございました。

— 了 —