

パブリックコメントに寄せられた意見の概要

1. 実施期間：平成 24 年 1 月 11 日～31 日
2. 提出意見数：計 28 個人・団体から計 117 項目の御意見を頂きました
3. 頂いた御意見のうち、主なもの

全般

- ・トータルプランの目的、意義、効果等を国民等に広く周知することが必要
- ・住生活基本計画に掲げた目標を達成するため、継続性のある政策を打ち出す旨明記すべき
- ・各政策の優先度、実施予定時期等がわかる工程表を民間に示すべき
- ・問題解決への道筋をどのように考えているのか明らかにすべき
- ・「はじめに」において、「国の政策として倍増を目指す」旨を明記すべき

3. 1. 中古住宅流通市場の環境整備

(1) 中古住宅に関する情報提供の充実

- ・中古住宅に関する情報として、建築確認・検査に関する情報、地盤に関する情報、施工の内容に関する情報等を公開すべき
- ・不動産取引価格情報の提供について、リフォームの有無、住宅履歴情報の有無、インスペクション実施の有無等を、不動産購入者へのアンケート調査の調査項目として盛り込み、公開することを検討すべき
- ・宅地建物取引業者に、建物の状態の説明を義務化し、購入する住宅がどのような状態であるか情報開示して売買することが必要
- ・中古住宅に対する消費者ニーズを喚起する啓発が必要

(2) 中古住宅の品質の確保

- ・消費者が安心して中古住宅を取得できるようにするため、インスペクションの資格化、基準の明確化、罰則規定等の制度化が必要
- ・住宅の質が明らかになった状態で買主・売主双方が納得いく価格で売買が行える環境を整備するため、インスペクションの義務化が必要
- ・インスペクションは目視が基本。依頼主に過度の期待を抱かせないよう留意すべき
- ・インスペクションを行う事業者の情報を消費者に提供すべき
- ・インスペクションは劣化診断が主であるため、住宅の性能を評価する性能表示制度の充実と両者の普及が必要
- ・住宅の 1 次エネルギー消費量の見える化の本格導入を進めるべき

(3) 中古住宅の売買におけるトラブルの解決

- ・共同住宅の売買瑕疵保険において、1戸の売買であっても建物全体の非破壊検査を行わなければならない使い勝手が悪い。性能評価や耐震診断との連携など工夫すべき
- ・引渡後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険の低廉化が必要
- ・消費者が安心して中古住宅を購入できる環境とは、被害の防止策・救済策が法的に整備されている環境であり、中古住宅売買における被害発生に備えた強制加入の賠償責任保険制度が必要

(4) 住宅の品質に応じた価格形成の促進

- ・リフォームにより省エネ性能等の向上が図られた住宅や住宅履歴情報が整備されている住宅については、その建物価値が適切に資産価値として評価される仕組みが必要
- ・住宅の価格査定や担保価値の査定に当たっては、第三者的立場にある不動産鑑定士による鑑定評価を活用すべき

3.2. リフォーム市場の環境整備

(1) リフォームに関する情報提供の充実

- ・リフォーム工場の標準費用に関する情報提供が必要
- ・リフォーム事業者検索サイトにおいては、口コミ情報でやらせ問題が起こらないよう基準を設けるべき
- ・保険登録事業者には、保険を活用している事業者もいれば活用していない事業者もいるため、保険適用実績や適用率等の公開も必要
- ・リフォーム工事業者は必ずいずれかの団体・協議会等に所属させ、団体に属している事業者か否か、消費者に分かるようにする
- ・住宅の価値低下を防ぐ管理方法のマニュアル作りが必要
- ・中古住宅の多数を占めている確認済証や検査済証がない住宅の増改築を行うための手続き等について、消費者への啓蒙や宅地建物取引業者の教育、重要事項説明における項目の追加が必要。また、建築士の関与が必要
- ・消費者側にたてる相談者として、一定の研修を受講した建築士を活用することが有効
- ・インターネットを活用できない高齢者に配慮して情報提供を行うべき
- ・リフォームの経済面、環境面の効果・メリット等の消費者への分かりやすい紹介については、民間の取組を国として積極的に活用すべき

(2) リフォーム工事におけるトラブルの解決

- ・市場倍増を図る前提として安心は不可欠なので、リフォーム瑕疵保険の浸透が必要であることから素案のとおり進めて頂きたい
- ・リフォーム工事の質を確保するためには、建築士の関与等インスペクション制度の確立が必要
- ・保険料はリフォーム工事費用に組み入れられることをしっかりと周知すべき

- ・ 保険期間の長期化が必要
- ・ 新築住宅の瑕疵担保責任期間である 10 年の経過後に、当該住宅の検査を実施し、必要な補修を実施した後に保険期間を延長する制度が必要
- ・ リフォーム瑕疵保険における団体割引の充実が必要（要件の緩和等）
- ・ 消費者が安心してリフォームできる環境とは、被害の防止策・救済策が法的に整備されている環境であり、リフォーム工事における被害発生に備えた強制加入の賠償責任保険制度が必要
- ・ リフォーム瑕疵保険の充実は必要だが、一律義務化については、少額工事においては保険料負担が大きくなりすぎるため反対であり、条件設定が必要
- ・ 被害救済よりも被害予防が重要であるため、リフォーム工事業者全てに建設業法の営業許可を求めるべき。これにより、見積書や契約書の作成義務や施工技術確保義務が適用され消費者が安心してリフォームできる環境が整備される
- ・ リフォーム工事を許可制にした場合、悪質事業者の排除の効果よりも、むしろ、建設業許可を持たず小さな規模のリフォーム工事を真面目に行っている業者の締め出しに繋がってしまう
- ・ リフォーム工事を許可制にした場合、新規参入の阻害要因になりかねない。参入障壁を下げて業界の活性化を図りながら、品質・技術の向上についての方策やトラブル回避の方策を見いだすべき
- ・ リフォーム工事は新築工事に比べて高度である場合が多いため、建築士による設計・管理及び建築確認・検査制度を厳格に要求する必要がある

3. 3. 既存住宅ストックの質の向上の促進

- ・ 既存住宅について、耐震改修や省エネ改修の促進により、ストックの質の向上を図るべき
- ・ 住宅エコポイントのような支援制度の継続等が必要
- ・ リフォームの内容に応じたきめ細かな支援策が必要
- ・ 耐震改修補助に係る補助要件の緩和（部分改修や築年数要件）や要件の統一化をすべき
- ・ リフォーム工事に係る消費税について、据え置きや引き下げを検討すべき
- ・ 中古住宅流通やリフォームに関する税制の適用要件の緩和・控除対象の拡充等
- ・ 助成制度、税制などは消費者等にわかりやすくするとともに、積極的に周知に取り組んで頂きたい
- ・ 持家と比べると借家の方が省エネ性能等が低いものが多い。借家を対象とした政策が必要
- ・ 中古住宅を購入してフラット 35(S)の基準に適合させるリフォームを実施した場合、住宅購入費とリフォーム工事費を合算してフラット 35(S)が利用できる仕組みが必要
- ・ 中古住宅購入費とリフォーム工事費を一体的に融資するローンの使い勝手（金利面・期間面）を良くすることが必要
- ・ リフォームに対するローンの金利や融資期間の充実等が必要
- ・ 中古住宅融資の促進を進めるためには、リフォームが実施された中古住宅の客観的な評価基準などが必要

- ・中古住宅をリフォームした場合において、長期優良住宅の認定基準を整備するとともに、調査・診断・計画・施工・維持管理それぞれにおける具体的要件を明確化することが必要
- ・インフィルを容易に交換・リフォームが可能な長期使用に配慮した住宅の普及促進が必要
- ・給水管等専用部と共用部の両方にかかる設備の計画修繕の実施における費用負担について指針を示されたい
- ・リバースモーゲージの普及が必要

3. 4. 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

- ・講習会・研修会等だけではインスペクションやリフォームに関する技術の習得・活用は難しく、インスペクションを行う建築士やリフォーム事業者との連携が必要
- ・リフォーム事業者の技術力強化や受注促進強化、提案力強化の取組が必要
- ・リフォームの工事品質基準等の策定が必要
- ・リフォーム市場全体の推進力の向上のため、様々なリフォームに関する業界団体の合併または連合会の設立を推進すべき
- ・新築だけでなく、中古住宅やリフォームに関する研究・教育等を推進することが必要
- ・市場倍増を図るために、新規プレイヤーの参入促進は重要であるが、「工事の質の低下」を招かない取組が必要
- ・戸建て住宅についても、長寿命化・維持管理に関する技術開発の支援が必要

3. 5. 住環境・街並みの整備

- ・既存住宅の活用・リフォーム推進が全ての場合・地域で絶対的な価値があるとする考え方は取るべきではない。良好な住宅地の形成、まちづくり計画と調和した政策を実施すべき
- ・建物の価値は、土地と周辺環境で決まるのが実態であり、リフォーム等だけでは住宅の価値はなかなか上がらない