

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会（第6回）

議 事 録

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会（第6回）

平成24年2月20日

【事務局】 それでは、お待たせいたしました。ただいまから第6回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、大変お忙しいところをご出席いただきまして、ありがとうございます。

私、本日、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

なお、この検討会はマスコミの方々に公開しております。傍聴の方がいらっしゃることをご了承いただきたいと思います。それから、マスコミの方、カメラ撮りは冒頭から議事に入るまでとなっておりますので、ご協力をお願いいたします。

次に、資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第の下に配付資料を載せております。ごらんいただきたいと思います。

表紙を1枚、議事次第の下に、資料1で委員の名簿、資料2で本検討会の規約、資料3で中古住宅・リフォームトータルプラン（案）、参考資料1が、A3の横長でございますけれども、概要でございます。参考資料2が参考データ集、参考資料3がパブリックコメントで寄せられた意見の概要、参考資料4がスケジュール、それから、資料番号をつけておりませんが、日弁連から出されましたトータルプランに対する要望書というのをおつけしております。

以上、資料はお手元にそろっておりますでしょうか。もし資料欠落等がございましたら、お申し出いただきたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

それから、席上には、ご参考にさせていただくために、第1回から第5回までの検討会資料と議事録をお配りしております。それもお手元に、それぞれドッチファイルで非常に厚いものになっていると思いますが、大丈夫でしょうか。

次に、規約にも書いておりますけれども、本検討会では、資料と議事内容につきましては、原則として国土交通省のホームページ上で公開することとしております。ご了承いた

だきたいと思います。

それでは、以後の議事進行につきましては、座長にお願い申し上げたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【座長】 それでは、ただいまから、第6回目になります中古住宅・リフォームトータルプラン検討会の議事を進めてまいります。

委員の皆様には、大変ご多忙のところをご出席賜りまして、ありがとうございました。

まず、今回の検討会の全体的なスケジュールを、事務局よりご案内をいただきます。

【事務局】 それでは、参考資料4をごらんいただきたいと思います。全体のスケジュールでございます。

そこに書いてありますとおり、本日2月20日、第6回ということで、中古住宅・リフォームトータルプラン（案）についてご議論をいただきたいと思います。前回、第5回でご議論のあった事項も含めまして、パブリックコメントを行いました。その結果も踏まえまして素案を修正いたしましたので、これをご議論いただくということでございます。

なお、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会、本検討会につきましては、本日の議論をもちまして終了させていただきたいと思っております。

なお、省内に、不動産流通市場の活性化のための具体的な方策を検討するための不動産流通市場活性化フォーラムというのが、別途つくられておりまして、本日ご議論いただいた案につきましては、特に中古住宅流通の活性化に非常に資するものであると考えておりまして、3月1日開催の同フォーラムにも本検討会の議論の内容を紹介させていただいて、参考にしていただくようにしたいと思っております。

その後、国土交通省内の取りまとめの経路を踏んで、トータルプランにつきましては3月中に公表させていただきたいと思っております。

以上、今後の予定でございます。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、本題の議事に入ります。資料の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】 ○○でございます。資料3「中古住宅・リフォームトータルプラン（案）」に基づきまして、ご説明をさせていただきたいと思います。

表紙を1枚おめくりいただきまして、1ページ目に目次がついております。素案を踏まえまして、前回、この検討会でご議論いただきました内容、また、その後のパブリックコメントでいただきました意見等を踏まえまして、今回、構成等を含め修正をしているとこ

ろでございます。

大きく1つは、前回、素案で「はじめに」という部分に、課題等についても記述させていただいておりましたが、今回、「はじめに」の部分と、2番目に、「市場の現状と課題」という形で分けさせていただきまして、市場の現状、それから、今回の市場整備の意義、市場の課題といった部分について、内容を充実させていただいているところでございます。

それから、3のところでは今後の取り組みという形で、「市場の整備に向けた取組」を整理しておりますが、前回お示ししました素案の中で、いろいろな政策を盛り込んでおりますが、若干、柱立ての中に重複する部分もありましたので、大きく5つの柱に整理をし直しているところでございます。

1つ目、2つ目は、「中古住宅流通市場の環境整備」、「リフォーム市場の環境整備」といった形で、環境整備について、大きく2つの柱を立てております。3つ目としまして、「既存住宅ストックの質の向上の促進」という形で、質の向上を進めるための促進策、支援策といったものをここにまとめているところでございます。4番目に、「中古住宅流通・リフォームの担い手の強化」といった部分でございます。これは前回もありましたが、特に技術開発の部分も含めまして、担い手の強化の柱に整理をしたところでございます。5番目が、「住環境・街並みの整備」といった形で、住宅個別の取り組みだけではなく、住環境も含めた整備を進めていく。以上、5つの柱に整理しているところでございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページ、「はじめに」を整理した部分でございます。ここにつきましては、トータルプランをつくることの趣旨、経緯をまとめているところでございます。

上から3つ目の段落につきましては、我が国の住宅ストックの量的充足が進んでいる中で、従来、新築中心となっていた我が国の住宅市場につきまして、既存の住宅ストックを最大限に活用することが重要になっているという中で、これまでも言われております、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」といったシステムを構築していく必要があるといった認識を記述しております。

4つ目の段落で、実際の中古住宅流通・リフォーム市場の状況につきましては、いまだ欧米諸国に比べて小さいという状況でございますが、特に首都圏のマンション等の例で見られますように、中古住宅の流通が拡大しつつある。また、リフォームによって中古住宅の魅力を高める取り組みも広がりつつあるといった段階に来ているという認識を整理しています。

5つ目の段落で、こういった機会をとらえて、消費者・生活者の視点に立って、市場の環境整備と担い手の育成・強化を総合的に推進することにより、国民の住宅の選択肢の幅を広げて、一人一人が無理のない負担でライフステージやライフスタイルに応じた住宅を確保できるようにするといった住宅政策として重要な課題だという認識を整理しております。

こういった認識を踏まえまして、このトータルプランでは、今後講ずべき施策を総合的・体系的に取りまとめ、このプランに基づいて施策の展開を図り、その具体化の中で、市場の活性化、そして2020年までの市場規模の倍増といった目標の実現を目指すものといった認識を、「はじめに」の部分で記述させていただいているところでございます。

1ページおめくりいただきまして、3ページ以降に、市場の現状と課題という形で、検討会の中でもご説明させていただきました現状の部分を記述しております。

先ほど申し上げましたように、市場の中で、欧米諸国に比べて規模が小さいということで、3つ目のパラグラフですが、欧米では、一次取得者を中心に中古住宅を取得し、必要に応じてリフォームするというライフスタイルが一般的であるのに対して、我が国の場合は新築中心であったという状況もあります。こういった流れが徐々に変わりつつある。中古住宅のウェイトが高まりつつあるという点を記述しております。

そういった中で、今回、市場整備をしていく意義としまして、5点整理しております。

1点目が、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保ということで、経済、所得環境が厳しい中で、特に一次取得者層の所得が低下傾向にある中で、国民の住宅の選択肢を増やすという観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の整備といったものを進めていく。そして、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保というものを実現していきたいというものでございます。

2点目は、住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保という部分でございます。特に持ち家につきましては、高齢の方が広い住宅に住んでいるという状況の中で、ストックとのミスマッチが生じている。これを、特に高齢者の方の住み替えを支援することによって、子育て世帯などの住宅として活用できるような形で、ライフサイクルに応じた住まいの確保を実現するといった点を整理しております。

3つ目でございます。住宅の質の向上、資産価値の維持・増大でございます。我が国の滅失住宅の年数というのが約30年という形で、これも欧米に比べてかなり短い。資産価値も経年で大きく減少するという傾向がございます。こういった中で、適切な維持管理と

適切なリフォームが行われることによって住宅の質の維持・向上、それから、その取り組みが市場において適正に評価されることによって住宅の資産価値が維持・増大し、国民の資産増大が実現されるといった点を整理しております。

4点目でございます。低炭素・循環型の持続可能な社会の実現ということで、地球温暖化、省エネ化という要請が高まっている中で、住宅につきましても、まだ不十分なストックもあるという中で、断熱改修等のリフォームを促進して性能を高めていくのとあわせて、ストックを循環利用できるような形の中で、持続可能な社会を実現していくという点でございます。

5点目でございます。住宅投資の活性化による内需拡大でございます。我が国の新築住宅市場中心という部分ですが、実際の着工件数等につきましては転換期を迎えているという中で、全国にある住宅ストックについて、適切なリフォームとその持続的な有効活用ということによって、内需の拡大、地域の活性化を実現するといった点を整理させていただいているところでございます。

次に、住宅流通・リフォーム市場の課題ということを整理させていただいております。これにつきましても、検討会の中で、アンケートとかヒアリングの調査に基づきまして、課題を整理させていただいております。

1点目は、中古住宅の品質・性能に対する不安といった部分でございます。中古住宅の場合、新築と比べて品質に差があるという中で、消費者は不安を感じているといった部分でございます。具体的には、こういった性能に対しては、品確法に基づきます住宅性能表示制度、あるいは民間でのインスペクションサービスの提供が始まっておりますが、その普及、活用がまだまだ進んでいないといった部分の課題があるという整理をしております。

1枚おめくりいただきまして、5ページでございます。2つ目ですが、中古住宅の物件情報の不足。消費者の方が、中古住宅について、条件に合う物件がなかなか見つからないというのがアンケート調査等でも出てきております。実際に消費者の方が物件を探す上で、比較検討し、わかりやすい形での情報提供の充実というのが課題になっていると考えております。あわせて、実際の物件価格の妥当性を確認するためには、実際の取引価格の情報といったものを参考にする部分がございますので、実際の取引価格の情報提供といった部分をさらに拡充していく必要があるということ整理をしております。

次が、購入した住宅の保証という部分でございます。品質・性能に対する不安の裏返しとしまして、実際に中古住宅に瑕疵があった際に保証が受けられる制度というのを求めら

れる消費者の方が多という状況がございます。現在、瑕疵保険という形で、保険が提供されておりますが、これの充実、活用促進といったものが課題であると認識しております。

5 ページ一番下ですが、住宅の質の資産評価への反映ということでございます。住宅の市場価値、特に木造住宅の場合に築20年で価値がゼロと評価されることもあるなど、なかなか長期間、資産価値が維持されないということで、住宅自体の質的向上のインセンティブを欠く一因になっているのではないかと考えております。こういった部分を変えていくという中で、市場における住宅の資産価値としての適切な反映といったことが必要になってくると整理しております。

6 ページに入りまして、リフォーム市場の課題でございます。

1 点目が、事業者選定に必要な情報の不足。リフォーム事業者につきましては、多様な業種の事業者が参入して、それぞれ特色を生かした事業展開を進めているところでございます。また、小規模な工事ということで、建設業許可を受けていない事業者の方でも工事を行っているということもございます。そうした中で、実際に消費者の方がリフォームを依頼する際に、どうやって事業者の方を探したらよいかという部分の不安が多い。そういった部分に対応した事業者についての情報提供というのが求められているという課題を整理しております。

2 目目でございます。リフォーム工事費用の分かりにくさの部分でございます。リフォーム工事の場合、簡単な設備の交換から耐震改修工事に至るまで工事の規模がいろいろあるということで、一概に工事費用を比較できないという課題があります。また、見積もりというものなかなか分かりにくいという中で、消費者の方が工事費用といった部分を理解していただくための仕組みを普及していく必要があると整理しております。

7 ページでございます。リフォーム工事の質に対する不安の部分でございます。住宅リフォーム・紛争処理支援センターで、電話相談、あるいはそういった中で、特にリフォームの相談件数というのが平成20年度以降、増加傾向にある。特に不具合にかかわる相談というのが約3割を占めるという中で、リフォーム工事の質に対する不安というのが消費者の方の大きな課題だと認識しております。これにつきましても、瑕疵保険という形の取り組みも進んでおりますが、こういった活用促進というのが課題であると整理しております。

次が、リフォーム資金の調達における課題でございます。リフォーム工事につきましては、自己資金により対応されるのが一般的であります。一方で、中古住宅購入後にリフ

リフォームを行う場合には、比較的大きなリフォームを行うということで、工事費1,000万円を超えるようなものもございますが、そういった場合でも、ローンの利用割合は2割程度と低いという状況でございます。実際に大きなリフォーム工事をやる場合に、使い勝手のいいリフォームローンというものも必要になってくるだろうというのを課題として整理しております。

7ページの下の部分でございます。中古住宅流通・リフォームの担い手の部分の課題でございます。

中古住宅流通の担い手で、基本は宅地建物取引業者の方が、まさにこの場面で消費者の方とじかに接するという部分でございますが、消費者のいろいろなインスペクションニーズ、あるいはリフォームニーズといったものに対して、十分に対応できていない部分があるのではないかと整理をしております。

リフォームの担い手の部分でございます。リフォーム市場の6割以上を担っている地域の工務店、専門工事業者の方は中小の事業者の方が多いということで、技術力の継承、あるいは情報発信力、提案力といった部分に課題があろうかと考えています。特にリフォーム工事につきましては、新築と違まして、既存部分との工事の取り合いの部分で、さまざまな検討が必要になるという中で、専門的な対応が必要になるという中で、実際に現場を担う大工等の技能者の方の人数も減ってきている部分が大きな課題になってきていると考えているところでございます。

最後は、技術開発の部分でございます。中古、あるいはリフォームといった中で、1つは、実際の品質等をはかるときの検査技術の部分の課題、それから、実際にリフォーム等やっていく場合の住宅の診断、それから、より安い、コストダウンが図られた改修をやっていくという中で、技術開発といったものが課題になろうかということで、整理をしているところでございます。

課題の部分につきましては以上でございます。

おめくりいただきまして、9ページ以降に、中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組という形で整理をさせていただいています。目次でご説明しました5つの施策の柱に沿って、総合的に推進するという位置づけにしております。また、この施策の効果に対する評価を踏まえながら、必要に応じて見直しを加えながら取り組むものとするといった位置づけを置いているところでございます。

5つの柱につきましては、そこに書いてありますが、1つ目、2つ目、「中古住宅流通市場

の環境整備」、「リフォーム市場の環境整備」を通じまして、専門的知識や経験の少ない消費者の方が、住宅の性能、品質、維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を得て、市場において適切な選択を行えるようにするというのを目指してまいりたいと思っております。

3つ目の「既存住宅ストックの質の向上の促進」を通じまして、維持管理やリフォームの促進、そして、良質な住宅ストックの形成によって、消費者の方が選択できる住宅の選択肢の幅を広げるといったものを目指していきたくと思っております。

4点目の、「市場の担い手の強化」を通じまして、消費者の多様なニーズに対応した魅力ある付加価値の高いサービスが提供されるということを目指していきたく思っています。

5点目が、「住環境・街並みの整備」を通じまして、安全で良好な住環境が提供されることにより、住宅の資産価値の維持・向上に寄与するといった点を目指していきたくという、5つの柱で施策を総合的に進めていきたくと考えているところでございます。

そこから以降、3.1から個別の施策の部分でございます。素案では、ポツベースで個別の施策を記述しておりましたが、それを、プランの中で、こういった形の記述で整理し直しているところでございます。

(1) 中古住宅に関する情報提供の充実ということでございます。

ここにつきましては大きく2つ、①としまして、インターネット等を活用した物件・価格情報の提供といったことで、特に、従来ありますインターネットの情報提供の中で、品質や地盤の安全性といった不具合情報も含めて、情報の提供を充実していくという部分がポイントになろうかと思えます。それから、価格情報についても充実していくといった部分でございます。

おめくりいただきまして、10ページでございます。相談窓口の整備、2つ目の丸でございます。これにつきましては、専門的な相談が受けられるような相談窓口の整備を進める。あわせまして、宅地建物取引業者の方が、消費者が必要とするサービスをワンストップで提供できるような形にしていくということで、知識の習得、あるいは関連事業者との連携というものを促していくことによって、コンサルティング機能の向上を図っていくといった部分でございます。

(2) 中古住宅の品質の確保の部分でございます。消費者の不安、品質がわかりにくいといった部分に対しまして、品質に関する客観的な情報を把握し、選択が可能となる環境の整備という形で、3つの丸で整理しております。

1 点目が、インスペクションの普及促進ということでございます。取引時点での物件状態・品質を把握できるように第三者によるインスペクションの普及を促進するという中で、現在、既に中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、実際に検査・調査を行う方の技術的能力や、あるいは検査・調査の項目や方法といったもののあり方について検討を行いまして、インスペクションに係るガイドラインを取りまとめ、サービスの提供を促進してまいりたいと考えているところでございます。

2 つ目の丸でございます。住宅の性能評価・表示の充実・普及促進の部分でございます。住宅の品確法に基づきます性能評価制度につきましては、既存住宅につきましても性能表示制度がございますが、これにつきましてはなかなか普及が進んでいないというところがございますので、基準の見直しと充実を図りながら、さらに普及促進を図りたいと思っております。平成32年度までに中古住宅の流通量の10%がご利用されるということを目指してまいりたいと考えています。あわせまして、表示制度の中に、1次エネルギー消費量が見える形にするという取り組みにつきまして、まずは、新築住宅について平成24年度に具体化するというスケジュールで、取り組みを進めてまいりたいと考えています。

11 ページに入りまして、3 番目、住宅履歴情報の蓄積・活用の促進という部分でございます。これにつきましても、これまでの取り組みの中で、蓄積・活用の促進を進めているところでございますが、さらに、住宅所有者への周知・啓発等を進めまして、取り組みの促進を図ってまいりたいと考えております。

(3) でございます。中古住宅の売買におけるトラブルの解決という形で2つ、売買瑕疵保険の充実・普及促進、紛争処理体制の整備という形で整理しております。

瑕疵保険につきましては、実際に建築士による建物検査と瑕疵に対する保証が一体となった保険という形で、これを、消費者の方に効果的な周知を図りながら、普及を進めてまいりたいと考えています。あわせまして、消費者ニーズに合った形での商品の開発といったものも促進しまして、目標としまして、22年度からスタートしていますが、平成32年度までに中古住宅流通量に占める割合を20%にするというのを目指して、普及促進に取り組んでまいりたいと考えております。

2 つ目の紛争処理体制の整備につきましては、先ほどの既存住宅性能評価につきまして、この評価を受けた中古住宅に係る紛争処理につきましては、指定住宅紛争処理機関等の紛争処理を受けることができることになっています。これ以外にも、実際に紛争処理を行う取引に係るものとして、いろいろな不動産の行政庁等々がございますが、こういった機関

とも連携しまして、売買に関する知見の収集、情報提供といったことを進めることによりまして、紛争処理体制の整備・充実を図ってまいりたいと考えています。

(4)でございます。住宅の品質に応じた価格形成の促進という部分でございます。リフォーム等によります品質の維持・向上が資産価値として適正に評価され、市場における価格形成が促進されるという環境整備を進めてまいりたいと考えております。具体的には、履歴情報、性能評価、インスペクション結果、リフォーム実施による質の向上を反映させることのできる価格査定マニュアルの活用、普及促進といった部分を進めてまいりたいと考えているところでございます。

12ページでございます。2つ目の施策の柱であります、リフォーム市場の環境整備の部分でございます。

まず、(1)リフォームに関する情報の提供という部分でございます。専門知識や経験の少ない消費者の方が適切な情報を得て、リフォームを行うことができるような形での情報提供ということで、大きく4つの点について整理しています。

1点目が、工事費用に関する情報の提供ということで、一般的なリフォーム工事の費用というのが市場でどの程度なのかという部分は、なかなかわかりにくいという部分がありますので、リフォームの部位別、工事内容別の費用についての情報収集、提供を進めてまいりたいと考えています。

2点目が、リフォーム事業者に関する情報提供という部分でございます。これも民間の事業者検索サイト、特にリフォーム瑕疵保険への加入等によりまして、消費者保護が図られるような形で普及促進を進めてまいりたいと考えております。

3点目は、リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知という部分でございます。実際にリフォーム工事をする場合に、事業者選定とか、あるいはリフォームの前の事前調査、見積もり、打ち合わせや契約といったいろいろな留意事項につきまして、消費者向けのガイドブック等によりまして周知を図るとともに、そういったことをわかりやすく相談・助言ができるような体制を整えていきたいと考えています。あわせて、住宅の維持管理といった部分につきましても、こういった形でやっていくかというガイドラインを普及させることによって、適切な維持管理の促進を図ってまいりたいと思っております。

4点目は、リフォームによる効果・メリットの周知という部分でございます。消費者の方が、ニーズに合ったリフォームの取り組みを進めるという形で、例えば断熱改修による節電効果、経済面・環境面での効果、あるいはヒートショック防止といった形で、健康面

への影響といったものをわかりやすく紹介する取り組みを進めてまいりたいと考えています。

13ページに入りまして、あわせまして、リフォームによるメリットというものが事前にわかるように、リフォームの評価、あるいは評価基準といったものの整備も図りたいと考えています。また、実際にリフォームによって中古住宅をうまく活用している事例等につきましても、わかりやすく紹介していくという取り組みもしてまいりたいと考えているところでございます。

次が、(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決の部分でございます。リフォーム工事のトラブルの解決という形で、大きく4つの点を整理しております。

1点目が、リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進という部分でございます。これにつきましても、リフォーム工事の場面での検査、保証が一体となった瑕疵保険について、しっかり普及を図ってまいりたい。また、あわせまして、使いやすい商品の提供といった取り組みを進めてまいりたいと思っております。目標としましては、平成32年度までにリフォーム実施件数に占める加入件数の割合を10%にするというのを目指して、しっかりと取り組みを図ってまいりたいと考えております。

2点目は、消費者支援制度の活用促進という形で、現在ありますさまざまな相談、支援等の枠組みにつきまして、よりきめ細やかに消費者の方に届くような形で、地方公共団体等とも連携しながら、しっかり活用促進を図ってまいりたいと考えております。

14ページでございます。紛争処理体制の整備という部分でございます。リフォーム工事に係るトラブルについて紛争処理を行う関係機関、これにつきましては、現状ですと、建設業法に基づきまして、各県に建設工事の紛争審査会というのがございます。また、国民生活センター、消費者センター等々といった紛争処理に当たっているところがございます。そういったところとも連携しまして、今、支援センターでやっています専門家相談で得られた知見等もあわせまして、連携、情報共有をしながら、紛争処理体制の整備を進めていきたいと考えております。

4点目でございます。悪質リフォーム対策の部分でございます。これにつきましては、悪質事業者に対する監督処分という形で、建設業法で、既に指導監督の対応をしているところでございますが、こういった部分につきましては、悪質事案についての業者の公表といった部分を図るとともに、先ほどからの消費者支援のための施策、あるいは実際のトラブルの実態を踏まえまして、今後、適切なリフォーム工事の担い手のあり方について検討

を行うなど、対策強化に向けた取り組みも引き続き進めてまいりたいと考えているところでございます。

大きな柱の3点目でございます。既存住宅ストックの質の向上の促進ということで、既存住宅ストックの質の向上によって住宅の選択の幅を広げるという観点から、支援、促進というものを取り組んでいきたいと考えております。特に、今後の人口減少・高齢化の中で、維持管理が問題となるおそれのあるマンション、あるいは、民間賃貸住宅、高齢者の方がお持ちになっている持ち家等につきましても、その維持管理や有効活用に向けた取り組みを進めてまいりたいという部分でございます。

(1) 既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援ということで、ここで、質の向上に対するリフォームの支援策について記述しております。

1つ目の丸でございます。既存住宅の性能向上を図るリフォームに対する支援という形で、特に耐震化、省エネ化、バリアフリー化の取り組みを助成制度・税制により支援する。特に耐震・省エネの一体的な取り組みを進めてまいりたいと考えています。また、支援措置につきましては、住宅ストックの質の向上を図る観点から、施策の効果の検証等を踏まえまして、見直しを加えながら取り組んでいきたいと考えているところでございます。

15ページでございます。2つ目の丸で、中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援という部分でございます。中古住宅を購入後にリフォームするという取り組みの部分につきまして、例えば、フラット35の融資の仕組みで対応できるようにするとか、あるいは、中古住宅とリフォーム工事費の一体融資のローン、民間金融機関に拡大、普及促進の取り組みを促してまいりたいと考えているところでございます。それから、一番最後のパラグラフでございますが、中古住宅を買い取り、リノベーション等により付加価値をつけて販売する、いわゆる買い取り再販事業につきましても、金融の仕組み等を構築することによって促進を図ってまいりたいと考えております。

3点目が、リフォームローンの充実でございます。リフォームローンにつきましても、今、新しい形での取り組みが進みつつあります。瑕疵保険の加入を条件に金利の優遇とか、あるいはさらに、住宅の質の向上、担保価値への反映といった中で、融資額の拡大や返済期間の長期化といった取り組みが進めていただけるような形での働きかけを進めてまいりたいと考えております。またあわせまして、高齢者の方のバリアフリーリフォーム等に活用できるリバースモーゲージの普及促進といった部分も図っていきたいと考えております。

(2) 長期優良住宅の普及促進でございます。長期優良住宅につきましては、特に既存

住宅の質の向上を図るリフォームと適切な維持管理の取り組みを進めるという観点で、既存住宅、中古住宅を長期優良住宅として認定するための基準、評価手法を、平成25年度までに整備を図りたいと考えております。こういった中で、中古住宅の改修による品質・性能の大幅な向上を促進してまいりたいと考えているところでございます。

16ページでございます。(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進という部分でございます。マンションのストック、あるいは居住という意味で申し上げますと、我が国の重要な居住形態となっているという中で、1つは、マンションの管理の適正化という観点で、しっかりとした取り組みが進むような新たなルールづくり、あるいは諸制度の整備を進めてまいりたいと考えております。あわせて、ストック自体の再生、あるいは延命化という中で、さまざまな改修工事を一体的に実施し、効果的な改修を進められるような技術基盤といったものの整備を進めてまいりたいと考えているところでございます。

(4)でございます。リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進でございます。所得低下等によりまして、住宅困窮者の増加という中で、公的賃貸住宅の需要は高まっておりますが、一方で、賃貸住宅の空き家のストックも相当あるという中で、この空き家を活用したセーフティネット構築ということが重要な課題となっております。実際に空き家をリフォームすることによって、質の向上も高めまして、子育て世帯等が使っていただけるような形の促進、取り組みを支援していきたいと考えております。

(5)高齢者等の住み替えの支援でございます。ストックと居住ニーズのミスマッチを解消するという観点から、高齢者の方が所有する比較的広い住宅を借り上げて、子育て世帯に転貸するという形での住み替えの促進を支援することで、ストックのミスマッチの解消という観点から、住み替えを進めてまいりたいと考えているところでございます。

17ページでございます。大きな柱の4番目で、中古住宅流通・リフォームの担い手の強化という部分でございます。消費者の方の多様なニーズに対応できる形での中古住宅・リフォームの提供体制の整備を図るということで整理しているところでございます。

(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上という部分でございます。これにつきましては、消費者ニーズに対応できるような形での講習・研修会の実施、あるいは、関連の事業者の方との連携強化という中での取り組みを促進してまいりたいと思っております。

(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上という部分でございます。中小建設事業者や設計者の技術力向上、技能者の育成を図るという観点、それから、リフォーム

の施工品質の向上を図るという観点から、実際のリフォームの内容に応じた現況調査とか設計・施工上の注意点、留意点といったものについての講習・研修会を進めるということにより、施工品質の向上を図ってまいりたいと考えています。あわせて、中小事業者の方が技術力、セールス力を高めるという観点で、事業者相互の連携、あるいは関連事業者とのグループ化・ネットワーク化というものを促して、消費者への対応を高めてまいりたいと考えております。

(3) リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携の促進という部分でございます。この部分につきましては、特に中古流通時のリフォーム提案・提供の充実という中での宅地建物取引業者と中小建設業者の方の連携を促進する話、それから、18ページにあります、実際のリフォーム相談や依頼といった窓口の充実という観点から、量販店等と実際に施工を行う中小建設業者の方との連携等の促進を図ってまいりたいと思っています。それから、リフォームにおける良質なデザイン・プランの提案の重要性といった部分について、提供できるような事業者の参入を促進してまいりたいと考えております。

(4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発の促進という中で、大きく4つ整理しております。

1点目は、検査技術、特に非破壊検査の開発といった部分でございます。

2点目は、住宅の性能を向上させるリフォーム技術、これは性能の評価手法の開発、あわせて、建材や施工方法の技術開発といった部分の支援をしてまいりたいと思っています。

3点目でございます。共同住宅の再生、延命化のための技術開発といった部分の支援を進めてまいりたいと思っています。

4点目が、インフィルリフォーム技術の開発という部分で、特にインフィルの改修部分を低コスト、効率的に実施できるような技術開発を支援してまいりたいと考えております。

最後、18ページの下、大きな施策の5番目で、住環境・街並みの整備という部分でございます。住宅につきましては、その資産価値の維持・向上というのは、建物としての品質の向上にあわせて、良好な住環境、街並みと相まって実現されるという中で、19ページにありますように、市街地の安全性の確保、良好な住環境の整備といった取り組みもあわせて進めるという形で、大きく2点整理しています。

特に、市街地の安全性の確保につきましては、ハザードマップ、あるいは液状化等の可能性や対策実施状況の情報提供といった部分も進めてまいりたいと思っています。

(2) につきましては、特に、その地域の住環境の向上に資するような住民組織・NPO等の取り組みの支援策というのも含めて、取り組みの促進を図ってまいりたいと考えているところでございます。

以上、大きく5つの柱に沿いまして、中古住宅・リフォームトータルプランの取りまとめの整理とさせていただいているところでございます。私からの説明は以上でございます。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、皆様から、ご意見がありましたら賜りたいと存じます。どなたでもよろしいですが、ございませんか。大体まとまってきているので、もう皆さん……。

では、〇〇委員から。

【〇〇委員】 前回は質問させていただいたんですが、15ページの2番、長期優良住宅の普及促進、これは、私どもに増改築委員会というのがありまして、この部分を説明しましたら、長期優良住宅の新築をやっている連中にとっては、これが新しいマーケットになるということで、すごい乗り気でして、ここに、「25年度までに整備する」と書かれているので、あと2年で整備をしていただければいいんですが、そこで必ず出てくるのが、耐震等級2を確保しなければいけないと、長期優良で。

今、新耐震の1を確保するので躍起になっているんですが、この辺のところのすり合わせみたいなものができると、中古住宅が長期優良住宅になるということになりますと、いろいろな税制の特例、それから住宅ローンのフラット35(S)とか、そういうものに道が開けてくるので、ものすごく大きなマーケットになるような感じがしますので、その辺のところ、構想をご説明いただければありがたいと思います。

【座長】 事務局から。

【事務局】 長期優良住宅の既存ストックの適用ということについては今、技術的にはある程度、整理はついてきているところでございます。ただ、耐震等級をどこにするか、申しわけございません、これは最終的にはまだ決めるに至っていませんで、我々としては、これからいろいろ検討しなければいけないこともあると思います。

それから、長期優良住宅法に基づく認定にするのか、それから、優良な既存ストックというような形で、別の認定なり、位置づけにするのかは、検討すべき事項が幾つかございますので、完全に長期優良の認定を取れるということになると、例えば図面が全部あるとか、履歴が残っているとか、そういうこともすべてそろえて、今、法律が成り立っていますので、そこを全部、新築と同じでイコールフットィングできるかどうかは、制度上も検

討が必要だと思います。

したがって、ここにも、「長期優良住宅等として認定・評価」というふうに、「等」を入れさせていただいていますが、長期優良住宅の認定をするか、あるいは、優良な住宅ストックとして別の何らかの認定なりをかませるかはこのから検討したい。そういうことも含めて、しかし急いで、25年度中には、何らかの既存ストックの優良なものについて選定するようなことを考えたいということでございます。

【座長】 よろしいですか。

そのほかにはございませんか。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 意見というよりは、1回目の会議のときに、何か悪徳業者の締め出しの会のような感じがして、それが、このように皆さんの議論を通じて、やっとあるべきプランができたなというので安心しております。

やはりパブリックコメントが、非常にいいコメントがいろいろ参考資料3で出ていますけれども、今のご説明の中で、このトータルプランはよく、特に諸制度の整備とか支援制度、それから、特に私がお願いしたい技術開発、もちろんインスペクションのところ、それから評価の、これは時間がかかるとは思いますけれども、大体、プランの中でご指摘していただいていますので、と同時に、あとはこの全般の中で、パブリックコメントで指摘されていますように、早く言えば、この中で明記すべきとか、公開すべきとか、いろいろありますけれども、これは固まってきたら当然、国土交通省でされることだと思いますので、非常にまとまった形でよかったなと思っております。ありがとうございます。

【座長】 どうもありがとうございました。

そのほかにはございませんか。どうぞ。

【〇〇委員】 さっき〇〇委員がおっしゃったように、パブリックコメントを生かして、よくまとめていただいたと思っています。トータルプランを最後に発表されるときは、大臣も出席した記者会見みたいなものをぜひやっていただきたい。それぐらいやらないと国民がわからない。トータルプランをバーンと出すことによって、国民が、何だろうという興味を持つので、ぜひ話題づくりみたいなことをやっていただけないかと思います。そういったことがあれば、業界としても、また協議をして、いろいろなPRに努めていきたいと思っています。

それから、もうちょっと明確に、最初にありましたリフォーム需要の倍増をほんとうに目指すんだということを全面的に打ち出してほしいと思います。というのは、今、リフォ

ームも非常に沈滞化していますので、こういう政策で日本経済をどんどん支えていくんだという意思表示が、どこかにあればいいなと思っています。以上です。

【座長】 どうもありがとうございました。

事務局、特にコメントございませんか。

【事務局】 ○○委員、それから○○委員から、ありがたいご指摘をいただきました。特に打ち出しにつきましては、もともとトータルプランは、新成長戦略の中で位置づけられた、ある意味では、政府全体でつくるべきトータルプランという位置づけをいただいておりますので、発表のときも当然、省内の意思決定手続、あるいは場合によっては、政府全体の手続等も踏まえて、大々的に我々としても打ち出していきたいと思っております。

ただ、打ち出すだけではなくて、当然、施策を実現するためのいろいろな詰めもしなければいけないので、そういう段階で、国民の皆様の中古住宅流通やリフォームの必要性、あるいはある意味、ありがたみみたいなものをわかっていただけるような工夫もあわせて、今後考えたいと思います。

【座長】 ほかにございませんか。○○委員、どうぞ。

【○○委員】 中古住宅ということで、今までは無価値とされていたものが、資産価値を認めるような社会になるということは、私たちにとっては非常に画期的な施策だと思うんです。今まで放置されてきましたところに目を向けて、これが実現できたら、ほんとうに私どもにとっては大きなメリットになると思うんですね。やっとローンが払い終わったときに、既にその住宅は価値がないものという評価しか今まで受けられなかったものが、リフォームやら私どもの取り組みによって価値のあるものと評価されるということは、非常に大きな問題だと思っております。

それで、この中にあります、瑕疵担保保険、それが目標を10%とか、あまりにも低いんじゃないかと思うんですね。これは法的な政策の中に入れて、瑕疵担保の保険がほんとうに有効に作用するというのであれば、きちんとした位置づけを私は求めたいと思います。リフォームの業者やら何やら、いろいろと施策のあれが盛りだくさんですけども、これを実現させるための方策といいますか、それがほんとうにこれからどうなっていくのか、私は注目していきたいと思っております。

【座長】 事務局はいかがですか。

【事務局】 ありがとうございます。瑕疵保険につきまして、目標値10%という形で、これは実は分母が、全体の母数がリフォームをやった件数という形で、実際には設備の交

換とか、そういう小さなものも含めたものが分母になっているという形で、10%というのは数値的には小さく見えてしまっているような感じではあるんですが、実際には一定程度の大きさ、価格がかかるものについてはしっかり普及が進むような形で、我々も取り組んでいきたいと思っています。

特に保険自体につきましては、まだできたばかりの制度という形で、我々もなかなか消費者の方に伝え切れていないという部分はございますので、そこをしっかりと現場に伝わるような形で取り組むのとあわせて、保険料とかコストもかかりますので、いかに使いやすい形の商品という部分を、実際に取引なり、リフォームをやるときに使われるような形の商品開発というの、しっかりニーズを踏まえながら取り組むことによって、実際の普及というものをやっていきたいと考えているところでございますので、またいろいろな形での声を聞かせていただければと思っております。

【座長】 どうもありがとうございました。

〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇です。今、瑕疵保険の話が出ましたので、いつも同じことを言っていて、また言っているのかと思われそうですが、日弁連から2月10日付で、素案ではあります。素案に対する要望書、本来はパブリックコメントの中で申し上げたかったんですけども、手続上、間に合わずに、要望という形で出させていただきましたが、既に去年、リフォームに対する意見を出させていただいて、その中で、特に重視したい点をピックアップしました。かつ、そのときはリフォームだけでしたけれども、中古住宅取引とリフォーム、両方にかかって、今の瑕疵保険の部分を強調したいと思います。

もちろん政策全般としてのトータルプランは、非常に活性化のために有意義なものだと思いますし、消費者側としても活用できるようないろいろな選択肢ができて、家に対して夢が持てるような政策をやっていただくのはいいんですけども、それは安心があって初めてのものだと思うんですね。そういうことで言いますと、中古住宅取引でも、リフォーム工事でも、やはり安心感がなければ活性化しない。セーフティネットがきちんとあって初めて活性化するのではないかと。

ほかの政策は基本的に、非常に前向きでいい中で、瑕疵保険というのは非常に後ろ向きといえますか、保険料をだれが負担するんだと。万一のときを考えてというようなことで、万一考えたくない話を考えなくてはいけないので、後ろ向きかもわかりませんが、そういう部分がきちんと整っていて初めて、事業というのは活性化するのではないだろう

かという気がするんですね。

偶然ではあるんですけども、2月の初めに、私のところに夫婦で相談に来られた方がおられました。どういう方かといいますと、今まで住んでいた家売って、買いかえました。つまり、その方は中古住宅の売り主なんです。売って数日後、入居された方から、床が傾いているということで請求があった。いろいろと調べていくと、不同沈下しているらしい。

その方は、売ったおうちについては、住宅ローンをまだ返している最中だったのを、売ったお金を返して、住宅ローンがまだ残っていたのに、さらに上積みして住宅ローンを組んで、新しい家を取得されているので、とてもじゃないけれども、買い戻しとか、補修費用とか、賠償できるような状態にないわけですね。ところが、不同沈下の欠陥住宅の売り主としての責任を追及されているわけです。

いろいろ考えたあげくに、どうやったらいいんだろうかということを考えあぐねた末に、どういう結論に達したかといいますと、破産を覚悟しなくてはいけないんじゃないかと。そして、破産覚悟の上で、賠償についての交渉をした上で、それで、瑕疵担保責任というのは、売り主の瑕疵担保責任、無過失責任ですので、知っていようが、知ってまいが、その方は全然知らない。売り主は全然何も知らずに、善意で、自分自身も被害者だったわけですね。

ところが、被害者の方が加害者的な、全然何も認識していないまま加害者的な立場に立ってしまうということがあって、破産覚悟で交渉したならば、最悪、訴訟とか起こされたら即破産ということ覚悟の上で交渉したならば、もうこれだけしか払えませんという中で、あとはつくった業者さんを探し出してもらって、請求していただくしかないでしょうというような話をして、そういう方向で、被害者でもおられるので、話は進んでいったんですけども。

そういうことを考えると、売り主さんとかリフォーム業者自身も、ある意味、いつ加害者になるかもわからず、それ自体、加害者になったときには、途端にみずからの生活やみずからの事業基盤というのが失われるという、非常に大きな危険性があるわけですね。そういう意味では、事業者や売り主にとっても必要なもの、活性化をするためには、先ほど、プレーヤーとおっしゃっていましたが、プレーヤーが安心して活動できる市場にする必要があるんじゃないかかろうかと思えます。

それから、その絡みで言いますと、中古住宅の瑕疵保険が32年で20%、リフォーム

瑕疵保険が32年で10%というのは、ちょっと長期的展望過ぎ、かつ、小さ過ぎる目標だなどと思ひまして、早急な義務化をぜひとも進めていただきたいと思います。

それから、意見の要望2ですけれども、担い手の問題については、先ほど〇〇委員もちらっとおっしゃいましたけれども、悪質業者を排除する、こんなものは当たり前といえども、当たり前なんです。むしろ、現実にやっておられる、問題が起こる方は、詐欺的な方も中にはおられるでしょうけれども、よかれと思っているけれども、知識不足や技術不足という方のほうが多いわけであって、そういう方に対してどうやってフォローしていくのか。

例えば、いろいろと研修とかやりますよと言いますが、研修でやる方はまじめな方で、技術力があつたりするわけですよ。研修に出ない方が問題であって、そういう方についてどうやって強制していくんだということを考えれば、やはり一定の資格化というのは必要じゃなかろうか。建築士についてCPDというのがあるような形で、義務研修のようなものを課さない限り、難しいのではなかろうか。そして、義務を課するためには、やはり資格とリンクさせなくてはいけないのではないだろうかということをおもうわけですね。

契約のあり方についても、最後に書かせていただきましたけれども、重要事項を説明しなさいよ。一般的な啓蒙とかそういうことを中心にトータルプランでは書かれていますが、具体個別的な契約において、どれだけの説明をするかということが一番重要で、それに対するのサンクションとか、それに対するの保護、それが尽くされなかったときの保護というものが重要なんじゃないかと思ひまして、2月10日付の要望書を出させていただいております。ぜひともこれを盛り込んでいただきたいと思います。

【座長】 事務局から、どうぞ。

【事務局】 ありがとうございます。瑕疵保険につきましては、先ほど申しましたように、平成22年から、中古住宅とそのリフォームにつきましては、任意の制度という形でスタートさせていただいています。これは瑕疵担保履行法ができて、新築については強制保険という形で、実際、保険法人というのが新しくできましたので、ここでのまさに検査の機能と瑕疵があつた場合の保証という、検査と保証といった部分の機能をまさに活用しながら、中古住宅の流通、それから、リフォームについても保険を提供していこうという形でつくつた部分でございます。

特に中古住宅にしましても、リフォームにしましても、例えば中古住宅も、築年数の浅いものから相当古いものまでございますし、リフォームについても、ある程度、交換のできるような小さい修繕から大きな工事がある。多様性がある中で、実際にどういった保険

を提供することによって、消費者の方、あるいは事業者の方が安心して取り組めるかといった部分は、我々も新しい取り組みとして、こういった商品をまず出し始めたといった部分でございます。

特に、先ほどありました、中古の個人間の売買なんかの部分につきましても、実際に個人の方が、今みたいな賠償という話になると、なかなか困難な部分がありますので、任意の保険という中では、検査機関というものを絡めまして、その検査機関がチェックして、そこが任意の保証をすること、それを保険という形でバックアップするというような形で、なるべくうまく現場のニーズとか、利用されるような形で、商品といったものを今つくり、また、それを普及していこうとしているところでございます。

おっしゃるとおり、目標としましてはしっかり、任意の中ではございますが、ニーズに合わせた商品の開発、あるいは具体的には、いろいろな政策的な支援をするような部分については、瑕疵保険については基本的にはつけていくんだという形で、要件化をすとかそういった形で、事実上、市場におけるスタンダード化というのを、この保険についてはしっかり取り組んでまいりたいと考えております。

これを強制加入、あるいは義務化という部分になりますと、また検討すべき、どういったものを対象にするとか、あるいは、それをどういうふうに担保していくかという課題があるかと思いますが、我々としては、任意の仕組みをしっかりと取り組む中で、どういった課題があるのかという部分の知見も蓄えながら、いろいろな検証をしていきたいと思っておりますし、今、委員がご指摘になっている、消費者の方、事業者の方の安心に資するという観点で使われるような形のものに、引き続きしていきたいと考えております。

それから、事業者の資格とかの部分につきましては、本文の中では非常にわかりにくい部分でございますが、14ページの悪質リフォーム対策という中で、今後の取り組みの中で、「適切なリフォーム工事の担い手のあり方」という部分について、中建審の建設業の業種区分等の議論もスタートしております。その中で、どういった結論がという部分は、事務局からご説明させていただきたいと思っております。

【事務局】 ○○でございます。今お話がございました、リフォームの関係の資格といえますか、技術的にきちとした人に仕事をしていただかないといけない、それはおっしゃられるとおりでございます。そのことにつきましては、今までもいろいろなご議論がこの場でも行われたと承知しておりまして、おっしゃられているのは、多分、今の建設業法の対象になる金額の水準、これは500万、建築一式では1,500万以上ということで、

それより下は対象になっていないという部分のことを特におっしゃられているのかと思うんですけども、規制そのまま金額を広げますと、非常に規制が強過ぎるんじゃないかという話も片方にあり、片方で、きちっと規制をかけて、しっかりした技術を持つ人だけが参入できるようにしないといけないと、両方のご意見があると思うんです。

今、私どもの建設業の関係の審議会で行われております議論を紹介させていただきますと、もともと建設業法上の許可の区分と技術の制度とがリンクしているわけございまして、今、建設業法の許可の区分というのは28あって、一式が2つですね。土木と建築の一式、あと26の専門工事に分かれているわけございましてけれども、このつくり方が、まさに最初につくるときを念頭に置いた業種区分になっているのではないかということで、この業種区分について、リフォームとか、修繕とか、直すというような観点、もう一つは、壊して使うというような観点から、必要な見直しをしてみる必要があるんじゃないかということをおっしゃっております。

もう一つは、特に建築一式の工事ですけれども、リフォームということになると建築一式的になるのかと思いますけれども、建築一式の工事は非常に幅が広いということで、建築一式の中の一部を担うような業種というものも検討してみる必要があるんじゃないかというようなことを言われておまして、建設業法で対象にする範囲といったもの、これは今の業法の形とちょっと違う形で、この検討をしていく必要があるんじゃないかということをおっしゃっております、そのような中で、結局、悪徳業者と言われる方、技術を持っていない人と言ったほうがいいでしょうか、これを排除するということと、優良な業者の方にきちっと参入していただくという、両方の観点が必要だと思いますので、建設業的な観点からいいますと、直すという観点からの業種のありようというものとおあわせて、どのような形が一番いいのかというのを検討させていただきたいという思いもあまして、先ほど事務局から話があったような表現ぶりにさせていただいたということでございます。

【座長】 どうもありがとうございました。その程度でよろしいですね。この段階ではやむを得ないのではないかと思います。

〇〇委員。

【〇〇委員】 私は非常にアバウトな話で、お恥ずかしいんですけども、トータルプランという一つの方向性から見ると、私は、今ご説明をちょうだいして、基本的にある種の枠組みというのはでき上がってきたのではないかと。次は、どう導火線に火をつけるかというレベルに来ているのではないかと思います。

こういう世の中でございますし、市中にお金があり余っているわけではないので、極端な言い方をすると、消費者の人に関心を持ってもらうためには、高いブランド物は、もしかしたらまがいものが入っているかもしれないので、我慢していただいて、旅行に行ったら何が起るかわからないから我慢していただいて、車は、電車もたくさんあるし、ご高齢になるから我慢してねと、一挙にリフォームにお金を使っていただくという一つの流れによって、バブルという言葉はよくないのかもしれないけれども、消費者の方にそういう価値観を持っていただける方向に持っていくことが、いろいろな意味で、これだけある程度のシステムがそろっている中では重要なのではないか。そこにはもちろん試行錯誤もあるのかもしれないけれども、一挙にそこにお金が出ていく方向性を消費者の方につくっていただくのが一番いいんじゃないか。

それは国がやるのか、企業がやるのかという問題があるわけですが、私はマーケットの専門家でもありませんから、素人考えなんですけど、2つあって、1つは、全く低価格化というか、要するに、それほど高くないよという感覚を持たせるという。ほかの何かを選ぶ、そういうものの中でも、リフォームをやってもそう高くない。車を買うことを考えれば高くないとか、そういうレベルの低価格化みたいなものは実現できないのかということ。

もう一つが、ある種のトレンドをつくれぬのかと。非常に不謹慎な言い方をすると、リフォームをしたと言うと、周りの人から、おしゃれだねみたいな感じで思われるようなことができないのか。機能の10%も使えない私がスマートフォンを買ってしまうというのは、わりと買い換えが安いというのと、スマートフォンを持っていると何となく先進的な人間に思われるんじゃないかみたいな、変な興味というか、すけべ心があるからであって、ちょっと言葉は悪いんですけども、そういう形の関心というものを持たないのかなという感じがします。

それは先ほど〇〇委員から、大臣の記者会見も大々的にやってくださいということですが、非常に漠然とした言い方になるんですが、次に、導火線に火をつけるような形のはできないのかな。知恵のない私からすると、例えば、おそらく消費者のトレンドというのは、そんなに難しいところに始まるんじゃないかと、例えば今、話題に出ている芸能人が実はリフォーム狂だったとか、そういうことだけですごく影響を与えることなので、それを、偉い人の前で、ちょっと恥ずかしいんですけども、そういう段階に来ているのではないかと、ということで、今回のものに何か書けという意味でもございませんし、あれなんですけど、今後の取り組みの中でお考えいただければと思っています。以上でございます。

【座長】 何かございますか。

【事務局】 ありがとうございます。

1つは、低価格化の部分につきましては、先ほどの技術開発を含めまして、消費者の方が取り組みやすいような価格の提供というのが重要かと思っています。

それから、消費者の方への今みたいなアプローチの部分につきましては、一方で、確かに市場を拡大していくためには、安心してリフォームに取り組めるとか、中古住宅を選択していこうといった形で、安心感を与えるためのいろいろな取り組み、情報提供というのが重要だと思っています。

ただ、一方で、我々が情報提供すれば消費者の方に届くかということ、一方通行の部分がありますので、逆に、消費者の方が、こういうメリットがあるとか、こういったことをやるとリフォームで暮らしがよくなるといったことに気づいてもらおうと、逆に消費者の方がよく勉強して、そういったことに関心を持って、いろいろ進んでもらえるということにつながっていくかと思しますので、その伝え方の部分については、我々も、ただ情報を提供するという言葉だけじゃなくて、どういうふうに伝えたらほんとうに伝わるか、それがまさに行動につながるかという部分は、よく考えながら対応していきたいと考えております。

【座長】 どうもありがとうございました。

先に、〇〇委員から。

【〇〇委員】 スtock対策としての新しいマーケットという観点から、ビジネスと思っている団体です。先ほど言った、中古の建物を引き渡して、責任という話なんです、そんなことがあったらこのマーケットは冷えちゃうので、それに対する対策をしてもらわなければいけない、そのために、長期優良住宅とか、瑕疵担保履行法で、構造と雨漏りについては両方、保険が適用するというので、そっちのほうに向かっています。

同じように、リフォームのほうも、設備とか内外装のリフォームと、構造と雨漏りに関係するものに2つに分けて、後者に対してリフォーム保険は、当然ながら我々は義務づけていきます。それと、住宅履歴を必ずつける。後で何かあったときには証拠になるので、この2つを持って仕事をしろと言っています。

このところに1つ問題が、今、リフォーム保険って、5年きり適用していないんですね。住宅履歴は最低10年で更新していくという形で、これに合ったやつを考えていただけると、助かります。構造と雨漏りは、何か出たときにはとても工務店なんかでは対応で

きませんので、保険に頼るよりほかないと私は思っていますので、ぜひこのところを検討していただきたいと思います。

【座長】 よろしいですか。

【事務局】 保険の部分につきまして、これは中古流通の売買の際、それからリフォームにつきまして、保険期間を、今、5年のものを中心という形ですが、これの長期化という部分につきましては、我々としても問題意識を持って、できるだけ現場のニーズにこたえられるような形の商品提供といったものについては、引き続き検討、促進していきたいと考えております。よろしく願いいたします。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、〇〇委員から。

【〇〇委員】 〇〇でございます。今、義務化というお話が出たことについてだけ、一言触れさせていただきたいんですが、総じて、全体の仕組みは我々も納得ができるし、各論についてはその都度、詰める必要があると思うんですが、義務化という話になりますと、現場で売買している建物について、〇〇委員がおっしゃった取引がどういう取引だったか、我々も完璧ではないので、落ち度は幾つもあるんですが、建物をきちっと使う、あるいは売買のときも、目的の確認がしっかりなされていれば、当然、目的の中において、建物をどう自らのリスクで担保していくかというような概念が、まだ我々、それほど偉そうなことを言えるわけではありませんけれども、定着していく、こういうトータルプランが、より世に出て、既存のストックを活用していくといううねりができていくことと、それから、現実に起きるリスクというものが定着さえしていけば、限りなく取引の安全・安心というのは高まっていくだろうと期待もできるし、そういうふうに思いますので、そこへすべからず義務づけという話になると、現に古家付き建物の売買でもって、我々非常に取引で悩むところがございまして、古家を壊して、更地にして渡すのか、買った人が自分の新しい建物を建てるのに更地にするのかというような取引の中で、土地の優良性であったり希少性から、そのままいいんだというふうにしてお買いになられる。

ただ、建物がついていきますので、建物については瑕疵担保も免責ですよと。全くこれはもうお壊しになるんですからという合意のもとにやっていて、その後、前言撤回の上、建物があるんだから瑕疵保証をしろみたいな話が起きたりすることもあるって、事ほどさように、現場で起きる話というのは千差万別でございますので、しかし、建物を使うんだというしっかりした目的と評価をしながら、取引に当たるときに建物に保険をかけるというよ

うな認識が定着していきさえすれば、より、現在起きているような争いというか、残念な事例も減っていくだろうと思いますので、義務化というのだけは、なかなか私どもの現実に行っている取引からいくと、なじみにくいということを一言申し述べさせていただきたいなと思います。以上です。

【座長】 どうもありがとうございました。

そのほかに意見はございませんか。どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇でございます。昨年の2月から始まった検討会が、これまでに皆様の議論でもって、ここまでまとまったところが、大変すばらしいと思っております。

私は建築士会の建築士という立場でこの会議に参加させていただいていまして、今回のトータルプランの8ページ、「リフォームの担い手」という欄の2段落目、「また」から始まっている部分について、特に現状が裏づけされているなと思いますのは、ここに書いてあります、「既存部分との取り合いの発生や工事内容によっては構造安全性の検討が必要になる等、きめ細かで、専門的な対応」という部分が、リフォームで、まさに構造上重要な改修によって、スキルを持った建築士の判断が一般的に今、求められている、また、それがリフォームの担い手の課題になっているという現状がよくあらわされているので、この部分について、今後も建築士会としての役割を担っていきたいと思っております。

トータルプランに書かれております建築事業者、技術者という文言と、建築士は同じような立場でリフォームを支えている担い手と認識しております。リフォームにおける建築士の役割、建築士法上、建築士の責任においてできることというのは、構造的な改修の確認であったり、改修の証明書を書くことがあげられますが建築士としての役割が、とても大きいということが、トータルプランで表現されている理解しております。

建築士会といたしましては、自律的監督体制のさらなる強化によって、技術力の向上や耐久性、省エネ性を高める等、スキルアップをすべての建築士に対して推進していくことを考えていかなければならないと思っておりますし、また、建築事業者の方と連携いたして、事業者の技術力を高めることにも努めていきたいと思っております。

先ほどのリフォームの瑕疵保険のことについて、続きでちょっと話しますが、お話をされた中で、トータルプラン13ページ、瑕疵保険、先ほどもお話がありました「平成32年度までに10%とすることを目指す」と書かれております件ですけれども、繰り返しになりますが、今後のリフォームの瑕疵保険の位置づけは大変重要だと考えております。ただし、リフォームの工事件数とか市場規模の把握といったところが、これまでのトータル

プランの資料でも、推計としてしかあらわされていません。市場規模の6兆円というのも、シンクタンクによれば、7、8兆円という数字で出ていたりするように、市場規模の把握方法については、今後、国ないしさまざまな機関で把握していく必要があると感じます。

例えば構造改修を伴うようないわゆるスケルトンリフォームをする場合などは、建築士が特定行政庁にこの工事を届け出るような制度でもってリフォームの市場規模が把握できるような方法を今後検討していただきたいと思いました。

長くなりましたが、以上です。

【座長】 今のご意見について。

【事務局】 せっかくですので、3年前からやらせていただいています、最後、特に〇〇委員にお答えさせていただきたいんですが、先ほど、瑕疵保険の義務づけについてでございますが、現時点では義務づけは難しいと思っております。理由を申し上げますと、保険の技術的な開発状況でございます。全国、ここ3年間、過去回しまして、リフォーム瑕疵保険を使っていただくべく、もしくは中古住宅の瑕疵保険を使っていただくべく、消費者の方、それから事業者の方々に回りましたが、現時点で保険の限界がございますのは、まず、リフォーム瑕疵保険につきましては、期間がまだ5年と短いこと、大部分の業者の方々、特に大手の業者の方々は、10年間の瑕疵保険を求めています。現時点において、実績上、事故率がまだ出ていない関係上、保険としてまだ5年間という制約がございますので、これが業者の方々、もしくは消費者の方々がほんとうに望む、10年間のリフォームの瑕疵保険を実現させる必要があるのではないかと。

2点目といたしまして、中古住宅につきまして、これは1回目も申し上げましたが、マンションについての中古住宅の売買の場合、1戸単位で売買されますが、ご案内のように、共用部分については、それからずっと非破壊検査の調査を検討しているんですが、1戸単位、専用部分のみの検査をもって共用部分を保険にかけるという技術開発まで至っておりません。やはり棟全体を見ませんと、共用部分の瑕疵保険ができない。

したがって、その後、大規模修繕保険をした場合とか、建設住宅性能評価をした場合については、1戸単位での共用部分の保険、1戸単位でというのは可能にはなっておりますが、何もない通常のマンションにつきまして、1戸単位で売るときに、新築のように1,000万円分売りましたと。その部分について、もし共用部分に何かあったときに、保険の対象にできるかといいますと、1棟全体を検査しない限り、保険の対象にするのが難しい。1棟単位を検査しよういたしますと、100万円単位の検査費用がかかってしまう

という、技術的な問題がございます。

この2点の現状をクリアしていくという努力は、瑕疵室で今、全力を挙げてやっておりますが、今の現状を考えますと、なかなか義務づけというのは難しいのではないかと、3年おつき合いさせていただきましたが、私の今の現状の回答でございます。

【座長】 どうもありがとうございました。

そのほかにございませんでしょうか。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 今日はおくれて申しわけございませんでした。

プランの中身はずっと議論されてきていることなので、あれなんです、この枠組みではないのかもしれないんですけども、安心のところ非常に重点を入れたプランになっているかなと思うんですが、これで2020年、あと8年で市場が2倍になるかという、ちょっと弱いなという気はしているのが正直なところ。今になって私が言うのも、申しわけない話なんですけれども、というのは、市場を動かしている、消費者を動かしているのは、欲望をつくり出すというか、インセンティブがすごく大事かなと思っていて、国がやれることで一番大きいのは、やっぱりお金、税制だろうと思っているんですね。

税制の話というのは、ちょっと枠の外なかなと思っていたんですが、そう言えば、第1回目の資料には、例えば新築以上の優遇措置をとってもいいんじゃないかという案も書かれていましたけれども、要は、資料にもありますが、流通のシェアが13%、これは2倍にしますよという話なわけですから、当然、住宅政策にかかわっているトータルの予算、例えば財源のようなものをどう振り分けるかという話というのは、多分、このプランを進めていく中で出てくるのかなという気はしています。新築に、例えば長期的に持つ優良な住宅、つまり長もちさせることを目的とした住宅に大きな優遇が来るのであれば、実際、長もちした住宅を、さらに長もちさせるリフォームをした、流通をしたということであれば、新築以上のそこに優遇があってもおかしくないかなと。

そのほか税制関係で言うと、途中の計画プランまではあったと思うんですが、不動産業者さんが中古住宅を買い取って、リフォームして再販する場合、これはよく言われていますけれども、所得税等が2回、仕入れのときと販売のときと、かかります。この辺ぐらいは、わりとあっさりに対応できるのかなと思っておりますけれども、こういったトータルプランを進めていく上での手段としてということになるのかもしれませんが、要望という形で言わせていただきますと、やはり税制みたいなところにも踏み込んでいただきたいなと思っております。

【座長】 どうもありがとうございました。

事務局から何かありましたら。

【事務局】 14ページのところで、「既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援」という中で、支援措置ということで、いろいろな助成制度、税制の支援という形で、現在、耐震化とか省エネ化、バリアフリー化の取り組みといった部分を掲げさせていただいております。予算、あるいは税制につきましては、毎年度の予算、あるいは税制改正の中で取り組んでいくということですが、住宅ストックの質の向上を図る観点から、こういった支援施策の効果、検証も踏まえまして見直しをしながら、そういう措置についても講じていきたいと考えているところでございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【座長】 どうもありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。特にほかにご意見がなければ、以上をもちまして本日の議事を終了させていただきたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

それでは、事務局より、今後の予定についてご説明をお願ひいたします。

【事務局】 最初にもご案内いたしました、今後、フォーラムに一度ご説明をさせていただいた上で、国交省内で決定手続をとらせていただきたいと思ひます。

それを踏まえまして、公表時期といたしましては、3月中にトータルプランを取りまとめ、公表をさせていただきたいと考えてございます。

以上でございます。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、最後になりますが、事務局からごあいさつの申し出がありましたので、よろしくお願ひいたします。

【事務局】 委員の先生方には、6回にわたりまして大変熱心にご議論をいただきまして、本日、トータルプランの案をおまとめいただきましたこと、まず初めに御礼を申し上げたいと思っております。

会議の席でもいろいろご議論をいただきましたけれども、国民の住生活の向上、質の改善ということを考えていく上で、従来の新築住宅中心の施策というのを、既存ストックをもう少し活用して、これをリフォームして使っていくという方向に少しずつ重心を移していくということを、私どもこれから大変重要な仕事であると思っております。一次取得者層を中心に所得が下がっているということもございませし、それから、ストックの量自体もかなり増えてきている、これはトータルプランの中にも書き込まれておりますけれども、

そういったことを背景にしますと、施策の重心が少しずつ変わってくるのではないかと考えております。

ただ、どうしてもこれまでの新築中心のいろいろなものを引きずっているところもありまして、一遍に変わるというのはなかなか難しいわけでありましてけれども、おまとめいただいたトータルプランがその第1歩になると考えております。

今日もご議論を聞いておりまして、瑕疵担保保険の義務づけでありますとか、業者の規制の問題でありますとか、それから、さらによりアピールするための方法、あるいは税、財政上の支援措置など、まだ具体化に当たってはやらなければいけないことは多々あると思っております。

ただ、途中で事務局も議論しておりましたように、なかなか技術的にすぐ規制に踏み出せないところ、それから税、財政についても、もともとリフォームみたいなものは非常に幅が広くて、あらゆるリフォームについて、すべて税制支援ができるのかということになると、これもなかなか財源制約もあって難しいなど、これからまさに計画の具体化を図っていかねばいけないということではないかと考えております。

これから私ども、副大臣、大臣に報告をした上で、また少し文章を見ていただいて、その上で発表いたしたいと考えております。発表に当たっては、今日は、大臣は予算委員会があって、来ておられませんけれども、もともと政治主導でトータルプランをつくるということを決めたこともありますから、これはぜひ、ぴしっとやってもらおうと思っておりますし、それを受けて、事務方として、さらに制度のブラッシュアップ、支援措置の具体化というものをこれからやっていきたいと思っております。

いずれにいたしましても、スタートラインというふうに私ども認識いたしておりますので、今回の検討会に参加いただきました委員の先生方には、引き続きいろいろな意味でご指導、ご鞭撻をいただければと思っております。ほんとうにどうもありがとうございました。

【座長】 それでは、長時間にわたりましてご議論いただきまして、ありがとうございました。

以上をもちまして、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会を終了させていただきます。

— 了 —