

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会（第5回）

議事録

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会（第5回）

平成23年12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5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、ご多忙のところご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。よろしくお願い申し上げます。

なお、この検討会はマスコミの方々に公開としておりますため傍聴の方がいらっしゃいます。ご理解を賜るようお願いいたします。それから、マスコミの方は、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。

それでは、第5回検討会の開催に当たり、室井国土交通大臣政務官からごあいさつを申し上げます。政務官、よろしくお願いいたします。

【室井国土交通大臣政務官】 おはようございます。ご紹介いただきました政務官を務めております室井邦彦でございます。

座長様はじめ、検討委員会の委員の先生方には、この12月の押し迫った非常にご多忙のところ、当検討委員会にご出席をいただきましたこと、心から厚く感謝と御礼を申し上げる次第であります。また、日ごろから、国土交通省、特に住宅局に対しましては、何かとご指導、またご意見を賜り、お力添えをいただいていることもあわせて御礼を申し上げます。

報告を聞いておりますが、前回は、第4回の検討会におきましてリフォーム工事のまず質の確保を中心にそれぞれご意見をお聞きしたと、このように聞いております。トータルプラン骨子案についてもさらに活発なご意見をいただき、しっかりと肉づけをしていきたい、我々もこのように思っております。

今日は、これまでいただきました内容を踏まえまして、これからの取り組み等、トータルプランの素案についてさらに磨きをかけていただき、ご議論をしていただきたい、このような希望を持っております。中古住宅流通、さらにはリフォーム市場の活性化に向け、消費者の国民の皆さん方に、また安心と魅力あるこのような市場を提供できるように我々も全力を挙げ取り組んでいきたい、このように思っております。どうかさらに忌憚のない

ご意見を賜り、国民のため、また住宅行政のためにご指導賜りますように心からお願いを申し上げる次第であります。

押し迫ってまいりました。先生方には、十分にご自愛をされまして、また、来年ご指導賜りますことを心からお願いを申し上げ、簡単ではございますが、御礼とお願いの言葉にかえさせていただきたいと思っております。今日もどうかよろしくお願い申し上げます。

【事務局】 ありがとうございます。

(委 員 紹 介)

それでは、室井政務官は、ここで公務のために中座をさせていただきます。

次に、資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第に書いております資料の確認をさせていただきます。

まず、資料1番、クリップを外して、まず名簿でございます。資料2は本検討会の規約でございます。資料3が本日の中心の議題でございます、中古住宅・リフォームトータルプランの素案でございます。それから、参考資料1が、リフォーム工事の質の確保と消費者支援の取組についてでございます。それから、参考資料2がスケジュールでございます。

資料に漏れ、落ち等ございましたら、お申し出いただければお届け申し上げます。よろしいでしょうか。

それから、席上にドッチファイルで、このファイルで第1回から第4回までの検討会の資料をお配りしております。ご参考にいただければと思います。

なお、この検討会の議事につきましては、資料及び議事内容は、原則として国土交通省ホームページで公開することとしております。ご了解を賜りたいと思っております。

以後の議事進行につきましては、座長にお願い申し上げます。よろしく願いいたします。

【座長】 おはようございます。それでは、これから第5回の中古住宅・リフォームトータルプラン検討会の議事を進めていきたいと思っております。

皆様には、ご多忙のところご出席賜りまして、どうもありがとうございます。

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お願いいたします。

【事務局】 座ったままで失礼いたします。参考資料2、スケジュールをごらんいただきたいと思っております。本日は第5回ということでございまして、中古住宅・リフォームトー

タルプラン（素案）についてご議論をいただきたいと思います。前回第4回に骨子（案）というのをお示しして、委員の皆様方からいろいろご意見を賜りました。それを踏まえて、一応、本日素案という形でお出しをしております。

なお、この素案につきましては、本日ご議論いただいて、必要な修正等を行った上でパブリックコメントを行いまして、年が明けて、来年平成20年2月ごろに開催予定の第6回検討会において、トータルプラン（案）として、再度ご議論を賜る予定でございます。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

【座長】 ということでございます。

それでは、早速、事務局より資料3、あわせてご説明をお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

資料3に基づきまして、プランの素案を取りまとめております。このご説明をさせていただきますが、その前に、参考資料1「リフォーム工事の質の確保と消費者支援の取組について」、横紙の資料でございますが、これに基づきまして、前回ご議論いただきました中で、特にリフォーム工事の質の確保の観点について、委員の皆様からご議論をいただいたところでございます。これにつきまして、この素案をつくるに当たっての考え方について簡単にまとめさせていただきましたので、ご説明させていただきたいと思います。

1枚おめくりいただきまして、上のほうに3つ箱を書いております。特に前回の議論の中で、リフォーム工事の質の確保が大事だという中で、特にリフォーム工事の内容をきちんと区分した中で議論をすべきではないかというご指摘もございました。リフォーム工事の内容、あるいは価格については、第2回の検討会の中で、詳細については資料を出させていただきますが、ここは簡単に分けさせていただきます。大きく3つに分けておりますが、一番左側、構造・防水、これは前回議論がありました、特に耐震にかかわる部分を含めた品確法で瑕疵担保10年を義務づけております構造・防水部分についての固まりでございます。それから真ん中と右側につきましては、設備・内装、中で水回り、居室等と分けておりますが、それがインフィルにかかわる設備・内装の部分の代表的な工事を掲げさせていただきます。

実際には、日常の生活の中でリフォーム工事といいますと、真ん中、右側の設備ですとか、あるいは内装の改善といったリフォームが大部分を占めているということでございます。特に消費者の方が接する機会が多いのはこういう部分かと思いますが、一方で、構造部分、あるいは防水部分については、長くこの住宅に住んでいく中では、きちんと点検な

り修繕をしていかなくちやいけない部分、あるいは今後流通が増えてくるという中でいきますと、流通のタイミングにおいてきちんとこういったものが確保されているかどうかという部分が重要になるという形で、構造・防水部分と設備・内装というのは、大きく区分、整理しながら考えていかなくちやいけないというふうに考えているところでございます。

そういった中で、これらの工事の質をどう確保して消費者の方を支援できるかという中で、その下にありますように、リフォーム瑕疵保険、これは第1回のときからご説明しておりますが、任意の制度として昨年度から商品として提供しているものでございますが、このリフォーム瑕疵保険の機能をしっかり使いながら、これを普及させることによって質の確保というのを対応していきたいというふうに考えているところでございます。

特に、前回議論いただきました中で、リフォーム工事をする際の事業者の技術力をどう担保していくのか。あるいは実際の施工するに当たっての基準をどうしていくのか。あるいはそれを第三者的な部分で、どう検査をしてきちんと質を図っていくのかといった論点がございましたが、このリフォーム瑕疵保険につきましては、1点目につきましては、この瑕疵保険に入るための事前の事業者の登録という仕組みがございますので、そういった事業者登録をきちんとした中で、この保険を活用していただくという機能が1点と。

それから、この中にありますように、下のほう、その他で書いてありますが、この申し込みに当たっては、当然、工事の契約、見積もり、あるいは仕様がわかる図面などをきちんと出していただくという中で、きちんと工事の内容をここで担保していくという仕組みがございます。

それから、上に戻りまして、検査等と書いてありますが、実際にリフォーム工事を実施する部分につきましては、保険法人の建築士の資格を持った検査員が検査に、現場に入るといったような仕組みになっております。これらの部分とあわせまして、その後何かあった場合の瑕疵については保険による保証が担保されているという中で、消費者の方の事前の予防、あるいは救済というものが図られる仕組みと考えています。

特に、設備・内装と構造・防水については、検査の中で※で書いてありますが、構造部分に触れるリフォーム工事を実施する場合には、工事中、工事の最中、それから工事完了後という2回の検査を実施するという形にしておりまして、構造部分以外の設備工事の場合は完了後の状況をチェックするという形にしておりまして、構造に触れる部分については、こういう工事中の検査という形で二重のチェックをするという仕組みにしております。

また、構造部分のリフォーム工事をする場合には、全体の耐震性があるかどうかという

部分については、建築士の証明書等、別途とることによって確認するという形で、この耐震性の部分についても担保していきたいという仕組みになっています。リフォーム瑕疵保険につきまして、こういった機能を活用して、これを普及することによって質の確保と、しっかりとした事業者の方に対応していただくという仕組みをつくってまいりたいというところでございます。

なお、参考というところにちょっと書いています。1枚おめくりいただきまして、前回の議論にもちょっとかかわりますので、ご紹介だけ簡単にさせていただきたいと思います。実はリフォーム瑕疵保険について、前回以降、12月6日、新しい商品という形で出させていただいたもののご紹介ですが、前回ありましたリフォームの機会をとらまえてインスペクション、検査をするのが効果的・効率的ではないかという議論がございましたが、今回提供しているものにつきましては、通常のリフォーム瑕疵保険に加えまして、リフォーム時に住宅の現況調査、これは構造部分、防水部分に際しまして調査基準にのっとった調査を実施し、その結果を踏まえてリフォームをきちんとやった場合には、通常必要であったリフォーム工事部分プラス現況検査をした基本構造部分、全体を保険で保証するというような商品を新たに提供している状況でございます。こういった保険を提供することによって、リフォーム時の現況調査というものを普及させていくという後押しにもなるのではないかというふうに考えて、今後これもしっかりと周知して、ご利用いただくという形にしてまいりたいと考えているところでございます。

戻っていただきまして、今のような形で質の確保という部分について、リフォーム瑕疵保険で対応してまいりたいと思いますし、消費者の方にぜひこれを理解していただいて、活用していただくといったような取り組みを進めていくのが1点でございます。

それから、2点目は、これも前回の議論の中でありましたが、特にリフォーム工事についてきちんと支えていく事業者の方の技術力の向上、あるいは技能者の方の育成といった部分が重要だという部分がございますので、これも後ほどの素案の中にも盛り込ませていただいておりますが、リフォーム工事についての事前調査、あるいは施工上の留意点、あるいはどういう場合にうまくいかないかといったような、そういったものも含めた講習・研修会などを実施することを通じて、事業者の技術力の向上、技能者の育成といったものをしっかりと支援してまいりたいというふうに考えているところでございます。

前回の議論を受けました部分については以上でございます。こういった方向を踏まえまして、本日、資料3でございますが、「中古住宅・リフォームトータルプラン（素案）」の

部分をまとめさせていただいているところでございます。

それでは、資料3の説明に入らせていただきたいと思います。前回お示しした骨子につきまして、前回の議論を踏まえまして肉づけを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ページに「はじめに」の部分がございます。これはトータルプランをまとめるに当たった経緯という形で簡単に整理させていただいていますが、1段落目にありますように、新成長戦略の中で、ストック重視の住宅政策実現という中で、この市場を倍増していくということを目指すということがされているところでございます。2段落にございますように、住宅政策としまして、ストックの量的充足、社会経済情勢の変化の中で、質を高めるとともに、こういったストックが市場において循環利用される環境を整備することが求められているというような背景があるところでございます。

一方で、3段落目から5段落目については中古住宅・リフォーム市場の課題を簡単に整理させていただいておりますが、1点目は市場規模が小さい。この理由としまして、1つは中古住宅の質、あるいは価格に関する情報、リフォームに対する事業者の情報等々が、なかなか消費者が求める情報が的確に提供されていないという中で市場が機能していないという部分。それから、そういう市場がうまく機能していないという中で住宅ストックとニーズのミスマッチですとか、あるいは質が確保されないストックがまだ存在するという課題。あるいは今後、中古住宅のニーズが増加していく中で、そういったものに対応できないという懸念がされているというところでございます。

さらに、担い手の部分につきましては、中古住宅流通、あるいはリフォームにつきましては、中小事業者の方が大部分を担っているということでございますが、こういった中で、経験、知識を有する技能者の方の高齢化・減少といった現状ですとか、あるいは中古住宅流通時の適切なリフォーム提案がなされていないという形で、多様化するニーズに十分対応できていないといったような課題が生じているところでございます。

このような状況を踏まえまして、一番最後の段落でございますが、トータルプランにおきましては、消費者が品質・性能や維持管理、リフォームに関する必要な知識・情報を有し、市場において適切な選択を行うことが可能となるよう、安心して取り組める市場環境の整備を図るという点が1点。それから、魅力的な中古住宅・リフォームを提供する担い手の育成、これが2点目として、これらを総合的に推進してまいりたいと考えているところでございます。

3ページをお開きいただきまして、こういったトータルプランに示された取り組みを関

係する主体が連携して取り組むことによりまして、市場の活性化、良質な住宅ストックの形成、ミスマッチの解消による住生活の質の向上というものを図るということを目指してまいりたいという考えで進めてまいるところでございます。

4ページ以降、具体的な中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みの部分でございます。2.1から2.7までございますが、2.1につきましては、消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備という形で、この品質等に関する情報不足、この情報の非対称性を解消して、安心して取り組める環境整備ということでございます。

(1)としまして、消費者が安心して中古住宅を取得できる情報提供・相談窓口の整備という点で2点。1点目は、インターネット等を活用して、より中古住宅に関する情報、特に品質にかかわる情報、あるいは取引実例も含めた価格の情報といったものをしっかり提供していくという仕組み、体制を整備していくという点が1点でございます。

2点目は、相談窓口の整備ということで、こういったインターネット等による情報の提供だけでなく、実際にわかりやすく消費者の方に伝える機能としては、宅建業者の方が直接合い向かう中で対応していくという形で、コンサルティング機能の向上というものが重要であるという形の取り組みを進めてまいりたいと思っております。

それから、4ページの下、(2)でございます。こういった情報提供に合わせて、それを支える制度インフラとしましては、1点目が住宅の品質を客観的に評価する仕組みという形で、住宅の品質表示の制度、これについては、新築時、それから既存住宅の段階での評価がございますが、こういったものの仕組みを充実・普及していくといったことが1点目として掲げております。

5ページを開いていただきまして、2点目は、住宅履歴情報の蓄積・活用ということでございます。実際に流通の段階では、新築時、あるいはその後のリフォームという部分でこういったことが行われているかという設計図書や設計内容というものをきちんと蓄積して、それを活用できるという環境をさらに進めていくということでございます。

3点目は、瑕疵保険の充実・普及という形で、売買される住宅のインスペクションと保証が一体となった保険制度につきまして普及を図るということでございます。特に、普及に当たっては地方公共団体等との連携、あるいは住宅ローンとの連携等により、より消費者に近いところで普及というものをきちんと今後進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。あわせまして、消費者のニーズに合った内容の充実といったものを対応していきたいというふうに考えています。

4点目は、インスペクションの普及でございます。民間会社によるインスペクションにつきましては、いろいろな形で進められておりますが、特に1点目は、売り主にとってインスペクションがメリットあるような形になるという中で、資産価値の向上への反映ということで価格査定マニュアルの活用といったものを進めるという部分と、それから先ほどの瑕疵保険の仕組みの中で、検査会社のインスペクションというのが進むような仕掛けというのも取り組んでまいりたいというふうに考えています。

5点目は、売買に係る消費者支援制度としましては、宅建業者の役割の強化、あるいは紛争処理の体制の整備というものを5ページから6ページにかけて記述させていただいているところでございます。

続きまして、2.2 消費者が安心してリフォームができる市場環境の整備でございます。リフォームにつきましても事業者に関する事業、あるいは工事費用に関する情報等が不足しているという中で、その不安を解消し、安心してリフォームができる市場環境の整備を進めるという観点のまとめりでございます。

(1) 消費者に対するリフォームに関する情報の提供という部分です。リフォームについては、特に事業者に関する情報という、どういう事業者に頼んだらいいかわからないという部分の不安というのが一番多くなっております。そういったものに対応するという形で、これも先ほどご説明しましたリフォーム瑕疵保険の登録事業者という部分がございますので、この辺の実績も含めた情報提供をしっかりと。特に今、公共団体がリフォームの事業者について登録制度、紹介制度というものを設けておりますので、こういった地方公共団体との連携によって、消費者の方にしっかり情報が届くような取り組みをしてまいりたいというふうに考えているところでございます。

2点目は、リフォーム工事費用等に関する情報の提供です。実際に工事をやるに当たって、どの程度の費用がかかるかという目安についてなかなかわかりにくいという部分について、情報の収集、提供というものを試行的に進めるという部分でございます。それから、これも前回議論がありましたが、実際にリフォーム工事を実施する際に、事前の調査のやり方、あるいはその後の見積もり、打ち合わせ、契約に至る留意点というものについて、消費者の方にきちんとご理解していただくというような取り組みというのを引き続きやっていきたいというふうに考えています。

3点目は、消費者支援制度の周知、普及という形で、住まいるダイヤル等の電話相談等々につきまして、これも地方公共団体、要は現場に近いところともしっかり連携を図りなが

ら、消費者の方に届くような形で取り組んでいきたいというふうに考えているところでございます。

7ページをお開きいただきまして、こういった情報提供を支える制度インフラの整備という部分でございます。①は、先ほど参考資料のほうでご説明させていただきましたリフォーム瑕疵保険の充実・普及という部分でございます。この部分につきましても、任意の仕組みという中でいかに消費者の方にこれを知っていただいて、これを使っていただくという部分が重要になりますので、これにつきましても地方公共団体等との連携、あるいはいろいろな助成制度、あるいはリフォームに対するローンの仕組みとの連携を図ることによって、より近い形で使いやすくしていきたいというふうに考えているところでございます。

②につきましては、消費者に対する相談体制の整備ということでございます。これにつきましては、電話相談等の仕組みを、特に地方公共団体等がやっている相談制度としっかり連携した取り組みとするという形で、地域での相談体制というものもしっかり充実を図っていくような取り組みを進めてまいりたいと考えているところでございます。

3点目は、消費者保護のための悪質事業者対策ということでございます。建設業法に基づきましては、不正行為についての指導・監督についてはしっかり強化を図っていくということとともに、悪質事案等についての公表といったこともしてまいりたいと考えています。それから、リフォーム工事につきましては、先ほどのリフォーム瑕疵保険の機能を活用しまして、しっかりこれが普及することによって、悪質リフォームを含めた、そういった被害の予防、あるいはその後、万が一あった場合の救済というものを図るといった取り組みをしっかりやっていきたい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。2.3 消費者ニーズに対応した魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の整備ということでございます。消費者の方が中古住宅・リフォームに対して魅力を感じて積極的に取り組んでいただく市場環境といったものを整備するという観点で政策を取りまとめております。

(1) 中古住宅とリフォームのイメージアップ（魅力向上）への取組という形で3点整理させていただきます。1点目は、中古住宅、あるいはリフォームについて、可能性といった部分でいろいろな形のリフォーム、性能アップといったことが可能だというような可能性の部分についてきちんと情報提供していく。あるいはリフォームによる経済面、環境面への効果・メリット、そういったものをわかりやすく提供することによって、こういう

取り組みを促していきたいというふうに考えております。

2点目は、多様なプレーヤーの参入促進・連携確保によるリフォームの魅力向上への取組ということで、実際にリフォーム工事を行う建設事業者の方と量販店等の連携によりまして、気軽に訪れてリフォームの取り組みを行いやすくする窓口の充実を図ってまいりたいということでございます。あわせて、リフォームについて良質なデザイン・プランの提案といったようなことが可能な事業者の参入の促進という形で魅力向上を進めてまいりたいと考えております。

3点目は、そういったリフォーム等の取り組みによって住宅の資産価値というものが適正に評価され、その中で流通が円滑に行われるような仕組みという形で、そういった質、検査の結果に応じた価格査定の一環の構築といった部分の取り組みを進めてまいりたいと考えております。

9ページをお開きいただきたいと思います。(2)でございますが、中古住宅とリフォームという場合に、特に中古住宅の流通を契機としたリフォームの促進という部分が大きな可能性があるというふうに考えております。①のほうは、中古住宅購入後のリフォーム促進というふうにまとめておりますが、これは中古住宅の流通、大部分が個人間の売買という部分でございますが、個人間の売買の中で、購入後に、住む前にリフォームをやりたいといったニーズをしっかりとらまえて促進していくということでございます。宅建事業者の方、それから建設事業者の方が連携を図ることによって、この流通時にしっかりとした相談・助言、あるいは提案といったものができるような体制整備を行うですとか、あるいはこういったものに対応する保険、あるいはローンといったものを提供していくという部分でございます。

②のほうは、事業者の方による中古住宅の買い取り、再販する事業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、特に資金負担・リスクという部分が大きくなりますので、こういった部分を支援できる仕組みについての検討を進めてまいりたいと。それによって普及促進を図ってまいりたいというふうに考えているところでございます。

(3)でございます。そういった魅力ある中で消費者の方が取り組もうとしたときに、後押しをしていくような支援措置というものについて整理させていただいております。1点目は、リフォームへの支援制度という形で、これまでも性能向上を図るリフォームに対して支援制度がございますが、そういったものの普及・活用を引き続き図るとともに、特に地方公共団体が設けているこういった制度について、情報提供を行うことによって取り

組みの拡大といったものを進めるとともに、消費者の方にわかりやすい支援制度のあり方について、さまざまな支援制度の検証を踏まえて検討してまいりたいというふうに考えております。

2点目は、中古住宅の取得やリフォームに対する税制という形で、こういった税制も活用しながらの支援というものを進めてまいりたいと考えております。

10ページでございます。③利用しやすいローンの提供ということで、これにつきましてもフラット35の仕組みを活用した形での支援ですとか、あるいは民間で今開発されているリフォームに関するローンについて、より拡大といった部分について、金融機関に働きかけを進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

次が、2.4 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。リフォーム工事の質の確保、多様化する消費者ニーズに対応した中古住宅流通・リフォームの提供体制の強化という観点で取り組みを整理しております。

(1)にございますが、中小建設事業者の技術力・セールス力の向上という形で、リフォームの現場を支える中小建設事業者の方の技術力の継承、あるいは消費者へのセールス力向上という観点から、こういった事業者の方々の相互の連携ですとか、あるいは関連事業者の連携という、グループ化等による技術力・セールス力の向上といったものを支援してまいりたいというふうに考えております。

それから、②で整理しておりますが、特にそういった際のリフォームの質の確保につきましては、リフォームをやる際の知識、技術についての講習会、研修会を実施することによって向上について支援していきたいというふうに考えています。また、先ほどのリフォーム瑕疵保険の設計施工基準の充実、あるいは保険の普及を通じた施工品質の向上というものに取り組んでまいりたいというふうに考えているところでございます。

11ページでございます。(2)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形で、先ほどもございましたが、流通時における宅建業者の役割というものについて、消費者ニーズに対応できる形の機能向上、育成といったものを支援してまいりたいと考えております。

(3)は関連事業者の連携による消費者ニーズへの的確な対応という形で、前段のほうに出てまいりましたが、宅建業者と建設業者の連携ですとか、あるいは建設業者と量販店の連携、あるいはデザイン・プランのリフォーム提案可能な事業者の参入促進という部分の対応でございます。

2.5 住宅ストックに関する重要施策の推進という部分でございます。ストックにつきましては、住生活基本計画の中でも目標が掲げられていまして、その質の向上と有効活用を図ってまいりたいと考えております。

(1) につきましては、住宅ストックの質の向上ということで、耐震改修、省エネ、バリアフリーリフォームの推進という形で既存の住宅の質の向上を図っていくということでございます。

12ページに行きまして、②の部分でございますが、そういったストックにつきましては適切な維持管理、日常の維持管理といった部分が重要になってまいりますので、そういった維持管理の促進。あるいは3番目には、長期優良住宅等の普及促進という部分でございますが、新築時において、こういったしっかりとした住宅を供給していくというのが重要だということで、そういった普及の取り組みを進めていくということでございます。

(2) マンション等の適切な維持管理・長寿命化の推進という観点で3点整理しております。1点目は、こういった計画的な修繕を進めるための合意形成ですとか、あるいは修繕積立金の枠組みといったものの整備を図っていくという点でございます。2点目は、長寿命化のための検査・改修技術といったものをしっかりと開発・向上させていくという点でございます。3点目は、瑕疵保険の関係で、特に共用部分の大規模修繕についての普及を進めてまいりたいと存じます。

13ページでございます。(3)高齢者の住み替え支援等による良質な住宅ストックの有効活用の推進という形で、住宅のミスマッチという中で、特に高齢者の方が所有する比較的広い住宅というものを、いかに住み替えして活用していくかというような部分が重要になってくるかと思えます。あわせまして、リバースモーゲージの仕組みですとか、あるいはバリアフリー改修による民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの整備という形で高齢者の住み替えを進めていくというような取り組みを整理しているところでございます。

2.6 中古住宅・リフォームに関する技術開発でございます。この中古住宅の品質・性能を適切に評価するというのとあわせまして、既存ストックの性能を低コストで向上させるという観点から、検査技術、あるいはリフォーム技術の開発の取り組みを進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

最後、14ページでございます。住環境・街なみの整備という観点でございます。こういった中古住宅流通、あるいはリフォームの取り組みを推進するという中で、良好な住環境・街なみの形成を図ろうということでございます。しっかりとしたいいものをつくって

手を入れ、それを長く使う。住みかえていく中で住環境・街なみの形成に貢献するとともに、そういった街なみの中での住宅の市場性の向上という形のいい循環ができるような形での取り組みが必要かというふうに考えているところでございます。

以上、トータルプランの素案ということでご説明をさせていただきました。よろしくお願いいいたします。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、委員の皆様からご意見を賜りたいと思います。どなたからでも、いかがでしょうか。

それでは、〇〇委員から。

【〇〇委員】 〇〇でございます。流通業者でございますが、今般の取りまとめの方向性の中で、活性化の重要な役割を期待されております流通業界としては、もろ手を挙げて賛成をしていきたいというスタンスはあるんですが、実際にこの取りまとめの方向性を見ていきますと、現実に流通業者が売買で担える責任の領域と、実際に中古住宅をご所有の方が常に自分の資産価値を維持、健全にメンテナンスしていただくというようなことが一緒になりながら方向が進めそうな気がいたしたものですから、とりあえず売買の時点での、ここに書かれておりますリフォームを含めた売買の取りまとめの可能性について、一言ご説明、ないしはお願いをしておきたいことがございます。

基本的に売り主さんと買い主さんがおられて、その売り主さんと買い主さんが住宅を、資産価値を高めるためにリフォームし、あるいは取得したものを、資産価値を維持するためにリフォームするという着眼はよろしいのですが、実際に売買をしております我々からいたしますと、資産価値の評価と実際に取引される価格についても、実は、建物の査定マニュアルというのが一応ございまして、ここにも一応触れられてはおりますけれども、これらの今後の改善も含めての課題であろうかとは思いますが、宅地建物取引業者が関与できる建物の評価の領域、ないしは責任の範囲と、建物の価値を積算して行って、これこれの建物の価値がでございますよ。土地はこれこれでございます。現在も我々は取引をするに当たって、土地の評価、個別の土地を、変形であったり、高い低い、あるいは日照等々を要素に入れつつ土地の価格を一定のレベルで算定し、事例から算出しまして、建物についても1等級、2等級、3等級という、ラフなものではございますが、使用部材等々をチェックしながら価格に反映させるというプロセスを踏みながら、お預かりする資産について意見を申し述べるということで売り主さんとの間で売却価格を決めるというプロセスを

踏んでいるわけです。

資産の評価を高めるためにリフォーム、ないしは建物のインスペクションの中でそれなりの評価がよしんばできたとしても、その価格をそのままお預かりして、買い手様がその価格で納得するかというところというのは、また別の次元の生の実態がございまして、そういう中で流通業者というのは売り主の利益と買い主の利益の調整を図るといようなことで最終的にクロージングをしているわけです。

そこに客観的に建物の評価を、納得がいくようにするために、どこかの時点で調査を入れるというようなことになると、スムーズな売買が進む見通しが立たなくなる。どこかで一たん立ちどまって、取引をする前に、預かる前に価格を考えていくというようなことが必要になるなと思ったりいたしますと、資産価値を維持していく上で、本日素案として出ておりますような観点に異論はないんですけれども、流通業者として、宅地建物取引業者として見たときに、もう少し狭義の、流通業者の責任の範囲を明確にした今後の方向性を考えていく必要があるんじゃないかなというのが、まず流通業者として総論としてお願いをしたい、あるいは問題を提起しておきたいことでもあります。とりあえず以上でございます。

【座長】 今の点について、事務局でよろしいですか。

【事務局】 今のご提起の中で、特に宅建業者としての役割としてやられる部分と実際に売り買いという中で結果決まってくるという、市場の中で決まってくるという部分の中で、どうその役割をしっかりと見せていくかという部分だと思います。我々としては、その部分については、表現についてはきちんと今の趣旨を踏まえて工夫をしていきたいと思っています。

それから、実際には市場の中での決定ということになりますと、やはり的確な情報を提供するという仕組みと、それを市場の中で評価していくという、その積み重ねの中で、市場の中での価格形成というものがあると思いますので、なかなかすぐに答えが出にくい部分もあろうかと思いますが、全体の方向性の中で質とかといった部分をきちんと市場の中で評価できるような仕組みづくりという中で、宅建業者としてどういった位置づけの中で取り組んでいただくという部分をクリアにしながらまとめをつくっていききたいというふうに考えております。

【〇〇委員】 ちょっと一、二点、具体的なところで、こういうふうに固定されるのは我々としてはいかがなものかなというのは、例えば5ページなのでございますが、インス

ペクションの普及の中で、「宅地建物取引業者が媒介時において意見として述べる価格の根拠として」という、売買価格については、媒介をとるときに、当然宅建業者が意見を述べるわけでございます。しかし、売り主は、その意見を参考にはするけれども、その値段で売ってくれるわけではないというものが1つありつつ、そういう現実の中で、価格の根拠を、我々が、このインスペクションの普及の中で履歴やリフォームとか、こういったものを要素にして、売り主様に縷々述べるというプロセスそのものが甚だ宅建業者としては過重になりますし、売り主様の意向というのは、要は売り主様はできるだけ高くスピーディーに売ってくれればいいんだ。現状のままで。買い主は買い主で、できるだけリーズナブルで、かつ、自分の欲する価格で取得できればいいんだという、まさに利害の対立するところを我々はまとめさせていただくわけですが、そのときに、宅建業者が価格に関して冷静に我々は評価するつもりでございますけれども、売り主の意向、ないしは買い主の意向を反映した価格を最終的に取りまとめる立場の中でいうと、プロセスとして査定はしているんですが、査定を売り主様に提示しつつも、そのことに縛られるような役割を宅建業者は担うわけにはいかないなというような意味でちょっとこだわったということでございます。

それから、6ページに、ありがたい話ではあるんですが、今後促進するために、ここも宅地建物取引業者の役割の強化というのは、十分我々責任と業務の重要性を認識して仕事をしているつもりですが、ここで言う「強化」とは、どういう方向になっていくのかなというようなことが我々としては実は心配なところがございまして、重要性を認識しているのはそもそもあるべき姿でございますから、「強化」という言葉については、若干ご検討をいただければなというふうな、細かい点でございますけれども、次第でございます。

それから、8ページでございますけれども、検査・評価結果に対する価格査定の仕組みの構築、これは我々が流通をシステム的に40年やってきて、その中で価格査定というのは実に難しいな思っておるところではあるんですが、ここに書いてある全体の構成が、「良質な中古住宅の資産価値が適正に評価され」、当然なんですね。適正に評価されて流通が円滑に行われるようにしたいんですが、先ほど申しましたように、売り主には売り主の利害があり、買い主には買い主の欲望というのがありますので、この辺をあまり客観的にべき論としてひとり歩きいたしますと、流通業者としては、甚だ拘束性の高いものになってしまうなというような懸念がございましたので、意見として述べさせていただいておる次第です。とりあえず関係するところはこんなところでございますので、よろしくお願ひした

いと思います。

【座長】 趣旨としてはわかりましたよね。「宅建業者の役割の強化」とかというような表現の中で、責任が過重されるようなことのないようにということなのだろうと思うんですが、仮に、例えば5ページのインスペクションの普及のところなんか、インスペクション実施は構わないけれども、インスペクションの価格の根拠をそのまま顧客に義務づけるような形ではなくて、例えば価格査定マニュアルの普及促進を図ると書いてある中に、インスペクションの結果が表示されること自体は全然構わないわけですよ。その辺の表現のことなのでしょうか。

【〇〇委員】 はい。かつ、もう1つあえて申しますと、インスペクションをした場合の責任をどのように担保していくのかというのがちょっと、最終的になって恐縮なのでございますけれども、我々もインスペクションは必要であるなど思いながらずっと業務してきておるんですが、すればするほど売り主にとっては迷惑で、買い主にとっては、逆にそれが不安を醸し出すみたいなことが実は現場では起きているものですから、そういう意味で中立性ないしは客観的というのを持たせて、かつ、そこにあまり権限等、権威を与える必要はないと思うんですが、何らかの担保されるような立場の仕組みがおそらく流通、宅建業者として、それを活用してやるのであれば必要になってくる可能性があるのではないかとというのが、とりあえず私が今日申し上げたい1つではございます。

以上です。

【座長】 よろしいですか、事務局は特にございませんか。

【事務局】 今いただいた趣旨も踏まえまして、このまとめに当たっての表現は、また整理、検討させていただきたいと思います。

【座長】 それでは、どうぞ〇〇委員代理。

【〇〇委員代理】 〇〇の代理の〇〇と申します。今、委員代理のおっしゃったとおり、11ページの上にも「宅建業者のコンサルティング機能の向上」という言葉が書いてあるんですけども、先ほどのご議論のとおり、中古住宅の流通の情報というのは、ある物件が流通するというのは、仲介を請け負った業者のところに集まるんですけども、果たして責任の問題で、みずから仲介した物件について、インスペクションとカリフォームをどういう形で利用するかというのは、先ほど責任の範囲とありましたけれども、その辺が明確にならないとなかなか、今〇〇委員がおっしゃったとおり、業者が利用しやすいような仕組みを、枠組みを、ある程度ひな形的なものを示さないと、宅建業者の責任の問題もあ

りますし、その辺が、ここ何年来、アメリカのインスペクションとかを参考にして議論されているんですけども、なかなか導入されていないというのは現実の問題ではないかと思えます。

あと、中古住宅の再販のことがどこかに書いてありましたけれども、今年度の税制改正で中古住宅を業者が買い取った場合の不動産取得税、9ページの②ですけれども、これは業者の買い取り、再販を促進するという意味では、今年度の税制体制では不動産取得税とか登録免許税の軽減措置というのは、要望にはあったんですけども、実現されませんでしたので、こちらのほうであれば、宅建業者はみずから売り主になりますので、瑕疵担保責任を2年負って良質な中古住宅を普及促進させるということですので、次年度以降の税制改正では、ぜひ税制上の措置も要望していただきたいと思っております。

以上でございます。

【座長】 今の点について、どうぞ。

【事務局】 中古流通の際のリフォームの実施という中でいきますと、この整理の中でも、1つは個人間の売買で、個人の方がその後リフォームするケースと、それから今ご指摘ありました、業者の方が買い取り、再販するケースですと、全く違う役割、責任の部分があるかと思えますので、そこの部分については、モデルとしてはこの2つが大きくあるかと思えます。それぞれどういった形で枠組みをつくって、支援の仕組みをつくっていったらより進むのかというあたりはきちんと整理しながら、まとめのほうをつくってきたいというふうに考えております。

【座長】 よろしいですか。ほかに。〇〇委員からどうぞ。

【〇〇委員】 2点ばかりちょっと申し上げたいと思うんですけども、1つは、技術開発及びその支援、それから税制・金融面ですね。これ、ずっと私申し上げていますがけれども、実際に大手というか、全体の中では非常に技術的には、手前みそですけれども、非常に進んだ状況の中で進めて、誠心誠意消費者の立場に立ってやっている1つの会社として全体を考えた場合、今日、特に中小建物、いわゆる建築工事の〇〇委員も来ておられますので、〇〇委員の発言が非常に重要だと思いますけど、技術開発支援については長期的な取り組みが要るのではないかなと思います。長年、日本の場合は多岐にわたって工法があり、ご存じのとおり、地域によって違いますし、材料も違いますので、この辺の技術開発について、新築の場合は、最近は特に初めから工法、省エネ、耐震、大体性能を考えて参入できますけど、実際のリフォーム、中古住宅というのは非常に難しいなど。

しかし、ここで商品開発、工法開発をちゃんと進めないと、いわゆる目的である質のいいリフォーム、中古住宅という形成ができないという点で、この中で、10ページ、それからいろいろ多岐に、2.4の(1)の①②、2.5の(1)の①、いろいろ多岐に書かれていますけれども、一言でいいますと、ぜひ、技術開発の支援について一つ一つクリアしていく。どういう支援が必要だと。ここで大きくくくって書いてありますけれども、特にこれからは工法開発、土台のところをどうするとか、そういう技術的なところ。それから、これはコストダウンのための商品、全部直すんじゃなくて、ある程度、例えばガラスのセットで、断熱材を含めた中でいきなりプットインしてしまうと、インストールしてしまうと。それによって大きなコストダウンを図るとかということで、リフォームとすると、ややもすると評価とか価格が見えにくいんですけれども、ぜひここは我々も開発したのをどンドン皆さんにオープンにしていくべきだと思っておりますが、やはりコストダウンを目指した商品開発、工法開発という点を、それによる生産性・効率性を上げるという、この技術面については、そういう支援体制を初めにちゃんとしておいたほうがいいんじゃないかなと思います。

それから税制・金融ですけれども、ここにも、11ページの例の平成18年6月に我々いろいろ審議会でも話しました住生活基本法の中で、存在が忘れられていますけれども、実際にはいろいろ議論して、附帯決議事項の中で、税制・金融面についても、その場合にはちゃんと国として対処するという、附帯決議事項という定義がどのぐらい力があるかわかりませんが、私はそれが最近忘れられているんじゃないかなと。したがって、ぜひ税制・金融ということもちゃんとうたっていただきたい。ということは、今新築にかかる、これから消費税も入ってきます。それから再販するときの、今のリフォームでさえ税制面で多重のシステムになっています。したがって、せめて中古住宅とリフォームについては、新築のような消費者に負担にかかっている多重多岐にわたる税制じゃないように、初めの段階ですっきりした税制及び金融という、消費者の立場に立った形を、私はこの中古住宅・リフォームについては可能だと思いますので、ぜひこの辺は行政面で最初にそういうところに力点を置いていただきたいという点、私はその2点でございます。

【座長】 今の点についていかがでしょうか。

【事務局】 技術開発につきましては、委員おっしゃるとおり、非常に重要な部分という形で1つ項目を押さえておりますが、実際に民間ベースで進めていくという部分と、それから行政としてしっかりそこをバックアップしていくという部分があるかと思っております。

ので、そういった部分をしっかり中身に応じて対応できるようなことを検討していきたいというふうに考えております。

それから、税・金融につきましても、当然、大きな方向性として、新築中心から住宅ストック、中古住宅の流通、リフォームの推進という中で、税制のあり方、あるいは金融のあり方といったものもしっかりと方向性について検討を引き続きやっていきたいというふうに考えているところでございます。

【座長】 それでは、〇〇委員からどうぞ。

【〇〇委員】 1点だけお聞きしたいと思います。まず、11ページでまとめられているので、(3)というところで、宅建業者と量販店の関係ですけれども、ここについても、こういうことがあってもいいのかなとは思いますが、實際上、お客さんとの関係でいきますと、建設業者としては、この部分が下請になるのか、元請になるのかによってかなり違ってくるなというふうに思っています。というのは、元請であれば、当然事故等についての責任は工務店が負うということになるろうと思いますが、下請という形になると、その部分に入ってくる各職さんの、各専門工事業者の従業員さんが万が一けがした場合、宅建業者が負ってくれるのか、あるいは量販店が負ってくれるのか。これは契約によってかなり差が出てきますので、その辺のところはどういうふうに考えているかお聞きしたいんですが。

【座長】 ちょっとよくわからなかったのですが、事務局ではわかりましたか。元請と下請によって何が違うとおっしゃった。

【〇〇委員】 というのは、特に宅建業者なり、量販店というのは、ある意味では売買を含めての専門家であるわけですけれども、實際上工事するのは各地域の工務店の人たちということになるわけです。大規模な改修工事ということになりますと、工務店だけではなくて、各専門工事業者もそこに当然入ってくるということになりますので、当然そこには事業主以外の従業員の方もいらっしゃいますから、そこで労災事故等が起きたときに、お客さんとの元請関係で仕事をするのか、あるいは宅建業者、ないしは量販店の下請として入るのかというところで、救済ができないような状況になると困るなということがありますので、その辺を留意していただきたいということです。

【座長】 どうぞ、事務局から。

【事務局】 ここで言う宅建業者と建設業者の連携、量販店との連携といった部分で、おそらくいろいろな現場の中では、まさに建設業者の方が元請として紹介を受けて入るケ

ースもありますし、逆に量販店等が建設業の許可を取って元請となって、その責任のもとに下請という形で入ってくる。今のところ現状は、世の中いろいろなケースがありますので、当然、そこは契約の関係の中でしっかりとクリアにしていくという部分があるかと思いますが、今、どっちのモデルをとる部分ははっきり固まった方向性はございませんが、いずれにしても、いろいろなビジネスモデルをつくっていくという中での契約関係といった部分はしっかりと責任のもとでやっていただくというのが大前提だというふうには考えているところでございます。

【座長】 どうぞ、〇〇委員。

【委員】 〇〇です。11ページから12ページにわたってですが、住宅ストックの質の向上の中で、特に12ページの3番目に長期優良住宅の普及促進という項目がありまして、増改築で中古住宅を長期優良住宅と認定するという、これは工務店にとっては新しいマーケットだととらえています。これを検討するという話なので、まだ先が遠いような感じがするんですね。長期優良住宅というのは5つの基準があるわけです。そのうちどうしてもできない部分というのは、例えば基礎の中に潜れるような人通口だとか、そういう部分をどういうふうに、ある程度ここまででいいという部分をつくっていただいて、そして、少なくとも今度の省エネルギーの義務化だとか、いろいろな問題も基本となるのは長期優良住宅だと思いますので、ここを早く委員会なりなんなりで、こうやれば長期優良住宅としてストックを認定するというような何かつくっていただくと、それによってローンの仕組みだとか、評価の仕組みだとかというのができると思いますので、ぜひ早くやっていただきたいと思います。

もう1つ、何でこんなことを言うかということ、私どもに次世代の会という実務部隊があるんですが、彼らの3分の1から半分近くは宅建の免許を持ってやっているんです。それで、彼らは家を改造して、こういう形の基準があれば、楽々改造できる連中なんですね。それがストックマーケットに乗るという仕組みですね。このもとのところを早く決めていただければ、我々はそれに向かって目標を掲げまして行けるなと思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

【座長】 今の点についてはいかがですか。

【事務局】 委員ご指摘の増改築を行った場合の長期優良住宅の認定という部分については、既に準備的な調査も進めているというところで、早急に検討を進めてまとめてまいりたいというふうに考えております。

【座長】 もうちょっと書き込むということになるんですか、今の話は。検討するということでは。ということまではおっしゃっていない。

【事務局】 表現ぶりについても、もう一度精査させていただきたいと思います。

【座長】 ほかに。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇です。私も壊してしまいました。失礼しました。何点か申し上げたいんです。毎度同じことを申し上げて恐縮なんですけれども、まず6ページですけれども、2.2の2行目で「消費者と事業者との間での情報の非対称性を解消し」ということがあって、基本的に情報の非対称性を解消するというようなことは非常に重要な視点だとは思いますが、根本的には立場の非対称性は絶対なくなるという前提の上で立って議論を組み立てていただきたいと思うんですね。情報格差や知識、技能的な格差、交渉力の格差というものを前提にして消費者をいかに保護するか。具体的には被害の予防、救済をどう図るのかという観点から考えていただきたいなど。例えば、悪質事業者対策というようなことが7ページに書かれていて、公表しますよなんていうことを書いていますけれども、公表を見なければ、結局のところわからないということで、繰り返している業者はいるわけで、類似業者、名前を変えてどんどんやっていくわけで、悪質リフォーム業者って基本的に名前をどんどん変えて、もしくは法人格をどんどん変えてやっていくわけで、あまり意味がないんですよね。そういうことからすると、情報提供したから、あとは自己責任でというのではなくて、そのための消費者の保護のためのセーフティネットをどう構築するかという観点が必要なのと違うかなというふうに思いました。

2番目ですけれども、そのために、予防にもつながるんですけれども、救済策を十全にすることによって予防につながっていくというのが保険の制度だと思うんです。これは今、任意の制度でやっておられますけれども、任意の制度を前提に組み立てておられますけれども、これは今すぐというのはなかなか難しいのかもわかりませんが、将来義務化を見据えて、ぜひとも履行確保法がそうであったように、義務化を前提として組み立てていっていただきたいということを盛り込んでいただきたいと思います。

というのが、この手の制度は、被害が起こって、後追いでどんどん制度化されている歴史がありまして、阪神・淡路の後、それまで任意の制度、住宅性能保証制度が品確法で性能表示制度評価住宅ということになっていって、その中で10年の瑕疵保証ができてきた。しかし、10年の瑕疵保証をしたけれども、現実的には売り主が倒産したら、耐震偽装なんかで売り主が倒産したときに全然無力じゃないかということになって履行確保法ができ

た。履行確保法ができたけれども、実際問題、富士ハウスとかアーバンエステートの問題で完成保証の問題をどうするんだということで、ずっと消費者被害というのは後追い、後追いでやってきているわけで、リフォーム・中古市場を拡大してどんどんやっていくというのは、すごく消費者にとってもメリットがあると私は思いますので促進していただきたいんですけども、それは安心して市場に参加できるということがあってこそ、そして被害を受けるおそれがない。被害を受けたとしても、救済されるという制度があればこそその安心感があってこそその市場の活性化、市場の活発化というものがあるのだと思うんです。そういう意味では保険の義務化は絶対必要だし、より長期化——長期化についても5ページで書いていただいていますけれども、具体的にどのぐらいを念頭に置いておられるのかがよくわからないので、やはり今の新築並みぐらいに10年の保証というようなものを具体的に見据えて、新築についてはさらに長期化ということを考えていっていただきたい。高額化ということも考えていただきたいと思います。それが2点目。

3点目につきまして、そういう枠組みの中で、リフォームについてですけれども、やはりリフォームについて資格的担保がないことについては一切書かれていないので、教育とか、そういうふうなところは書かれているんですけども、正直申し上げて、悪質なリフォーム業者とか、無資格のリフォーム業者なんかが入参することは、むしろ健全なといえますか、まじめにやっておられる建設業者の方々はずごく迷惑なんと違うかなという気がするわけです。そういう意味では、資格的な担保をきちんと制度的につくる必要があるんじゃないかというふうに思います。

先ほどから長期優良住宅の問題、住宅は非常に寿命が延びていく。そして、中古住宅を活性化させたら転々流通していくわけです。その過程でリフォームが施されるということになると、どんどん見た目に、素人が見たときに、一体いつ建ったものなのか。そして、どういうふうな改造といいますか、リフォームを経たものなのか。わかりにくい状態になっていくはずなので、やはりプロの見る目というのが絶対必要なのではないかと。そして、そこにリフォームをかける以上は、プロがリフォームをするという形で資格的担保がないといけないのではないかなというふうに思いました。

それから、4番目、中古住宅についてですけれども、これで最後になりますが、先ほどから宅建業者の役割ということが言われているわけで、私もこれは中古住宅の流通において宅建業者が果たす役割は大きいと思うんですけども、コンサルティングとか、そういうふうなことも含めて、宅建業者はできることは現実もう十分やっておられて、ビジネス

モデルの中でいろんな提案をしておられるんじゃないかと思うんです。それプラスアルファで新たな役割を担わせるということになった場合に、宅建主任者とか宅建業の資格を超えた、例えばそこで求められているものを超えたような役割をそこに担わせようとしているんじゃないかなと。〇〇委員がおっしゃっていたのはそういうふうなことだと思うんですけれども、そうすると、宅建業者、プロパーでできることって限界があるので、別の専門家の関与が絶対に必要なのではないかというふうに思うわけです。

そこで必要になってくるのは、ちょっとここから〇〇委員と少し変わってくるんですけども、私はやっぱりインスペクターは絶対必要であろうと思うわけです。〇〇委員が先ほどおっしゃった中で、大変言葉じりをとらえるみたいで恐縮なんですけれども、インスペクションについて的を射たといいますか、ある意味本音の部分だと思うんですけれども、言われたのは、インスペクターが入ると、実はしっかり入れば入るほど売り主は迷惑すると、買い主は不安がるとおっしゃったんですね。これ、ある種、真実をついているんですけれども、なぜなのかというと、それだけやっぱりいいかげんな建物が多いから、インスペクションしっかり入ると、自分の建物の価値が下がる。悪いところが見つかるんじゃないかというふうに売り主は不安がる。迷惑がる。買い主は、こんな悪いところがあって、買って大丈夫なのかしらと思うということなんです。

そうではなくて、インスペクションが入って大丈夫だよと。これは年齢相応、経年変化相応の劣化はしているけれども、それ以上ではないですよ。あと何年もちますよというようなことを、耐震性についても、何年度基準をきちんと満たしていますよというような客観的なものがきちんと出てくれば、不安がなくなるのではないかと。やればやるほど損になるからみんなやりたがらないわけで、やればやるほど得になる制度、例えば保険というのがそうですよね。保険の検査というのは、しっかり見れば見るほど、保険会社側からしたらリスクは減るし、保険を掛ける側も安心しますよね。やればやるほど得になる制度を組み立てなくちゃいけないはずなので、検査すればするほど損になるような制度ということを念頭に置くこと自体がちょっと問題があるんじゃないかなと思いました。

以上です。

【座長】 どうでしょうかね。幾つかおっしゃいましたが、資格者担保のことは前からおっしゃっていることで、それはここにパブコメの前に織り込んでほしいという趣旨ですか。

【〇〇委員】 はい、そうです。

【座長】 それから、保険の義務化みたいなこともそういう趣旨でおっしゃったのでしょうか。

【〇〇委員】 将来的にということ結構ですので、そこまで見据えて計画を立てていただきたいと。

【座長】 それから、最後のインスペクションの点ですけれども、〇〇委員はインスペクションの普及、それ自体に反対しておられないので、その活用の仕方について、書きぶりがちょっときついという趣旨でおっしゃったのではないかというふうに思うんですが、いずれにしても、事務局からこの段階でお答えできることがあったら、どうぞお願いします。

【事務局】 ありがとうございます。保険の制度、保険の機能につきましては、先ほど冒頭ちょっとご説明しましたように、1点は事業者という意味で、事前の事業者登録という資格にかわる形で保険に入れる、入れないという形の登録の仕組みを持ちつつ、実際に保険に入る際には検査という中で、第三者の建築士によるチェックという機能をする事によって予防的な機能という形で、委員ご指摘のような形で、保険制度というのは、まだスタートしたばかりという形で任意の仕組みでございますので、これをいかに消費者の方も含めて理解していただき、この機能を使うことによって消費者の実際の工事をやる際の支援にもなるという形の中で活用していただくということで、悪質な事業者の排除も含めて、しっかりとした取り組みをやっていきたいというのが今考えているところでございます。長期的な部分につきましては、実際には任意の制度としての普及状況ですとか、トラブルの状況、きちんとフォローしながら、どういったあり方がいいのかといったあたりは検討していきたいというふうには考えているところでございます。ちょっと義務化というのがすぐに答えとしていいのかどうかというのは、なかなか難しいところがございますので、そういった形の取り組みとして、しっかり委員のご指摘の部分については対応できるような形で進めていきたいというふうに考えております。

【座長】 そのほかにもございませんか。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 一言。今、義務化とおっしゃったことに関して、〇〇委員のスタンスはよく理解しているつもりなんですけど、現実存在する住宅の幅の広さ、〇〇委員の会社でやっておられるようなストックがすべての物件であれば、我々も何も申し上げないんですけど、要は56年の新耐震以前の物件をどうするかとか、実際それを資産として、あるいは商品として売買させていただく立場からすると、すべてを義務化するというようなことに

なると、まさにもう不適格な、全く捨て値で取引をせざるを得ないような現象が、これは可能性でございますけれども、起きるかもしれない。ですから、ある程度市場原理の中で選別されるような、やっぱり自由度があったほうが私はよろしいのではないかというふう
にリース業者の立場からすると常々思っているところではあります。

【〇〇委員】 ちょっとよろしいですか。

【座長】 どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 消費者にもいろいろな立場があると思うんですが、先ほど来、宅建業者が中古住宅の売買の現場で非常にご苦労が多いと。利害うごめく中で調整するのは非常に難しいお立場だと思っておりますが、消費者側からすると、情報開示の時代がやってきていて、これから中古の流通ということからすると、もちろん情報というのは常にプラスとマイナスの要素がありますので、やぶ蛇になる可能性も十分あるわけですが、抑えていたら流通が発展して、開示するとだめという、そういう価値判断もあるわけではありませ
んし、ぜひとも今後、中古の流通の活性化のためには、情報開示についてはどんどん前向きに考えていただくということと、それから情報の扱いをどうするんだというふうな、位置づけをどうするんだというご意見もありますし、現場からするとそうだと思うんですが、情報の価値判断とかスタンスを国が決めるかということ、それはそれでちょっとまた違ったものなのかな。現場で決めていただく方向のほうが、そうなのかなという感じがいたします。いろいろ好き勝手を言って、宅建業者には非常にあれなのかもしれませんが、そのあたりは情報開示をぜひしていただいて、私と〇〇委員と一緒にやっている住宅履歴の話も一向に進まないような気がするんですけど、ぜひともどんどん進めていただ
いて、情報開示の中で、また新しいスキルや、そういう形でやっていただければと思います。宅建業者は、消費者にとっては一番の売買のときに信頼のおける身近な立場だと思
いますので、責任は重いと思いますが、ぜひとも前向きにご検討いただきたいと思います。

それから、ご指摘のとおり、〇〇委員のような被害者救済に携わっている方からすると、きちっとした業者、要するに事前手続ということもあると思うんですが、消費者の利便性を考えますと、リフォームはピンからキリで、くぎ1本打つあたりからリフォームが入
ってくるということからすると、消費者の利便性もバランスを置いた中でぜひともお考え
いただきたいと思います。

以上でございます。

【座長】 何か今のご意見についてコメントありますか。

【事務局】 まさに情報を開示することによってしっかりとした現場での価値判断をつくっていくというのが重要だと思っています。そのための客観的な情報を出していく仕組みも含めて、役所がやる部分と、実際にそれを現場で出して活用していただく部分の宅建業者の役割も含めて重要になってくるという観点の中で、今回整理をさせていただいておりますが、ご趣旨の点も含めて、最終的な取りまとめで整理をしていきたいと思っています。

【座長】 ○○委員、どうぞ。

【○○委員】 今、出てきた住宅履歴の話、「いえかるて」という名前なんです。多分、○○委員の会社では要らないんだと思いますが、○○委員ともずっと前からこの委員会のメンバーでやっていたんですが、自社で責任を持つてるところは、スタートとしては要らないという判断が大勢でした。しかし、私どもの団体は中小で、そういう保存とかそういうものがきちっとされていない場合が多いということで、私どもの今の展開としては、すべてにわたって住宅履歴を保存しようという運動になっております。ですから、先ほどの長期優良なんかでもやった場合には、それが「いえかるて」として保存されているという、これが消費者にとっては有利になる。

それで、これを宅建業者の方にお問い合わせしたいんですが、こういうものがあることによって建物の評価を多少考慮していただくとか、この辺のところの突き合わせをしていきたいと思っています。正直言って、宅建業者の方は、多分、20年たった一般の戸建ての木造の家は評価はゼロとかマイナスになるという、そういう土壌で生きてきましたが、我々は家の価値が認められないと商売にならないので、そのところを追求していきたいと思っています。ですから、すべての工事について、これから省エネ工事、耐震工事、すべて我々の団体でやるのは、住宅履歴を義務化という方法で今やっております。ですから、ぜひとも宅建業者の方は、我々のやった工事の住宅履歴のあるやつは評価をちょっと高めにしていただければありがたいと思っています。

【座長】 今の点は大丈夫ですか。住宅履歴のところは特にないですか。

【事務局】 履歴のところにつきましては、今、委員がおっしゃったように、それぞれの事業者さんの団体、個々の企業、あるいはそういう団体等を通じて、現場レベルでしっかりと取り組んでいただいているというところもございます。我々としましても、どういった形でこれを活用できるような形で普及できるかという面で促進、支援といった部分は取り組んでいきたいというふうに考えておりますし、実際に今回書かせていただいている

すのは、性能評価とか瑕疵保険といった仕組みの中でもいろいろな情報が蓄積できておりますので、こういったところの施策との連携でそういった形の活用、蓄積ができるような部分についても方策について検討していきたいというふうに考えているところでございます。

【座長】 ほかにございますか。

【〇〇委員代理】 〇〇ですけれども、先ほど来、いろいろな流通を促進するというご意見が出ていますので、パブコメをとるときはぜひ、活字もよろしいんですけれども、私どもも10万会員おりますけれども、なかなか文字だけだと読まない方もいらっしゃるのので、ぜひパターンで、先ほど申しましたとおり、インスペクションでもリフォームでも仲介業者がどういう形でかかわって利用するかというパターンをむしろ示していただいたほうが、現場の方もこれから気がつく人もいると思いますので、「いえかるて」の問題もそうなんですけれども、その辺はちょっとわかりやすい、ポンチ絵が今日出ていますけれども、それらも含めてパブコメをぜひお願いしたいと思っております。

【座長】 今のでわかりますか。私、パターンとか言われてもよくわからないんですけど。どんな感じのものをおっしゃっているのか。

【〇〇委員代理】 取引時においてインスペクションですとかリフォームが、インスペクションも売り主からやる場合と買い主、いろいろなパターンがあると思うんですけれども、ある程度イメージがつくようなものを、できれば、それが業者はどういう形でかかわるか、取引の時点でですね。それがないと、多分現実に落とし込めないと、そういうことが具体的に想定されないと、このような議論は、申しましたように9年ぐらい前からずっと住宅局はやっていると思うんですけれども、じゃあ実際、現実にどういう場面でどういうふうに利用するかと、宅建業者の立場ですけれども、ある程度示していただいたほうがわかりやすいのかなという、業者の立場としてです。

【座長】 なかなか難しい注文のようなので。

【事務局】 パブコメにかけるのは、原則この会議でご用意いただいたものということになりますので、パブコメ自体に、ここの会議に出したものを以外を出すのは難しいんですが、ただ、趣旨をもっと会員の方によく理解をいただきたいということであれば、例えば私ども説明会か何かを〇〇にセットしていただいたときに、行って説明をすとか、そのときに誤解がないようにパワーポイントなんかで絵を表示しながらということではできると思うんですけれども、やっぱり会議に出てない資料を出して、誤解を逆に生むようなこと

があつてはいかんで、そこは説明会等の機会をいただければ出てまいりますし、そういう形で対応させていただきませんか。

【座長】 ということでございます。

【〇〇委員代理】 了解しました。

【座長】 〇〇委員。

【〇〇委員】 来年早々に最終案がまとまるというふうにご説明を受けていますが、それで最終案をまとめる段階でちょっとお願いしたいのは、物事を非常に沈着冷静にインテレクトに進めるのは大切なんですけど、私は、今先進国の中でも非常におくれている中古住宅流通・リフォームについては、非常にいいタイミングでトータルプランのディスカッションもされていますし、ぜひ最終案には初めの段階でミッションとか、志というのをに入れていただきたいなど。ということは、政府も新成長戦略の中で2020年に20兆円にすると。今の日本のデフレの中の停滞の中で経済の活性化のあらゆるミッションを達成しなきゃいけないときに、やはりここで、私としては日本は世界一の中古市場、リフォーム市場を形成すると。そして、新成長戦略の20兆円を2020年に達成するんだというふうな、もう少し意気込みを最初の段階で書いていただきたいなと思います。やはり物事をやるには高邁な志とミッションがないと成功しませんので、日本は私は中古流通のところとリフォームがおくれていますので、これをぜひ、皆さんほんとうに超忙しい委員の方、それから行政の方も集まっていたいておりますので、その辺のところの意気込みを書いていただきたい。そのために対処すべき領域分野で行政がしっかりと支援することを確立していくというような決意のほども書いていただきたいというのが私のお願いです。

【座長】 お願いだそうでございますけれども、閣議決定を超えなければ、作文上は可能かもしれません。いかがでしょうか。

【事務局】 最終案に向けて、委員のご指摘の部分、しっかりとした今回やっていこうというミッションの部分も含めて、わかりやすく書き込んでいきたいというふうに考えておりますので、よろしく申し上げます。

【座長】 そのほかにもございませんか。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇でございます。今回のトータルプランの素案ということで拝見いたしましたして、リフォーム・中古住宅流通における、特に私の場合は建築士としての立場で参っておりますので、建築士の立場でのより積極的なかわり方というのが明確になりますので、これからも積極的に協力させていただきたいと思っております。

今回2つ意見と、1つお願いということで3つお話をさせていただきます。今回のトータルプランにありますように、基本的には、住宅の長寿命化ということと、それから適切な維持管理ということが、今までできていなかった分、これから必要になってくるということが、消費者認識の転換が必要だということになってきますので、先ほど〇〇委員がおっしゃられたように、中古住宅での長期優良住宅の認定がスムーズになるということ、それから中古住宅の性能表示についても、より普及が促進されるよう、私たちも協力をしたいと思っております。

それから2つ目に、7ページに瑕疵保険について記載がございまして、その中でも特に建築士の場合は瑕疵保険の中での検査等で担っておりますので、その部分について、運用上また協力させていただくことができると思いますが、できるだけ瑕疵保険というのが、今後より普及に向けて使いやすい保険になることをお願いします。この中で、今回出てきました保険料の割引、これは優良団体に対してということではありますが、さまざまな団体が勉強会等をやっているということをお認めいただいて、より保険料が割引になるよう、団体に対して優遇をとっていただけるとありがたいと思っております。

それから、最後にお願いです、11ページのところに税制支援と制度についての記載がございまして。〇〇としては、今、〇〇と一緒に税制制度のテキスト等を建築士向けに作成するなど協力をさせていただいておりますが、運用上の話になるんですけども、例えばバリアフリーや省エネについてはかなり制限がかけられていると。例えば省エネですと、すべての居室を断熱改修しなければ認められない、いわゆる減税支援が受けられないとか、それがバリアフリーに関しては、要介護の方がいらっしゃったりとか、それから50歳以上の方と同居されていないと受けられないというような、門戸が狭いところがございます。

今後の運用上のお願いとしては、私たちがリフォームでかかわっているときというのは、将来の備えとして、リフォームの中でバリアフリーを設計施工に盛り込んでいるというスタンスでやっておりますので、そうなりますと30代、40代の方のリフォームに対して、こういう税制支援制度がもう少し使いやすいように運用していただけるようになるということ。それから省エネに関しては、すべての居室ということになりますと、なかなか大がかりなリフォームになってしまっても税制支援が受けられない。前回の会議でも申し上げましたが、今回現況調査という言葉が変わっておりますけれども、リフォームする前の設計調査をやって、住まいの状況がわかった中で、一度にリフォームができない方、段階的にリフォームをやっていくという方に対する対策といたしまして、段階的なリフォームに対

する支援ということについても今後盛り込んでいただきたいということを思います。

以上でございます。

【座長】 事務局からどうぞ。

【事務局】 前段の長期優良の部分、あるいは瑕疵保険の部分につきましては、実務ベースでしっかりやっていきたいというふうに考えています。税制等々の部分につきましても、これは毎年度いろいろなご要望なり、実態をいただきながら、制度改善という仕組みの中で取り組んできておりますので、そういった中で、またいろいろな現場の声をいただきながら継続的に取り組んでまいりたいというふうに考えております。

【座長】 ほかにはございませんか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今までいろんな提案が出ておまして、それ1つやるのでも大変かなというのが実感ですけども、私がちょっと申し上げたいのは、10ページにありますリフォームの担い手の強化というところの中小建設事業者の技術力・セールス力の向上、このところですけども、地域の中小事業者が今非常に力が衰えているといいますか、担い手がなくて、私の知っている限りですけども、狭い範囲ですけど、皆さん一代限りでやめちゃうんですね。後継者が育っていないんです。それで、リフォームというのは、1軒1軒違いますから、新築以上に技術力が必要なんですね。全部材質も違いますし、やり方もそれぞれ昔の大工さんがつくったことは今の大工さんではできないんですよ。

それで、私のところなんかは古い在来工法の家なんですけれども、そこを結構熱心につくってくれた方がずっと見てくれていたんですけども、後継者がいないということで、これから見られないからという、そういうふうに向こうのほうから言われまして、じゃあどなたか後を任せられる方を推薦してくださいと言いましたら、それができないんです。ということは、ここに書いてありますように、中小建設事業者相互の連携やさまざまなメーカー、流通事業者等の連携によるグループ化、ネットワーク化ということが書いてありますけれども、これは実際にはできていないんですね。組合はありますけれども、組合の中のだれを紹介したらいいのかという、きっと責任感もあるんじゃないかと思うんですけども、結局うちは途絶えてしましまして、新たにリフォームする業者、どこかちょっとぐあいが悪いときに頼む、大がかりなリフォームじゃありませんけれども、小さなリフォームといいますか、それを探すのにほんとうに苦労しました。

それで、実際に頼んだ方が、私、〇〇区なんですけれども、〇〇区のほうなんです。〇〇区の方がたまたま知り合いの方の紹介で、やってあげますよと。来るのに2時間以上

かかるというんです。そんな方に来ていただくのも気の毒だなと思いながら、ちょこちょこ頼んでいるんですけども、ネットワーク化といいますか、そういう連携を、今いろいろ伺ったところで、税制の問題だ、いろんな、すぐにはできないこともあると思うんですけども、このネットワークでしたら地域の活性化にもなるわけですから、これは早急に実現できるんじゃないかしらと、私これを読みながら思ったんですけど、一つ一つできるところからやっていくことと、それから段階的に取り組んでいく、税制の改革とか、制度改革とか分けて、どこから取り組んでいくかということを確認にさせていただけたらと思ひまして申し上げました。

【座長】 どうぞ、事務局。

【事務局】 今おっしゃったグループ化の部分については、既に取り組みを進められている事業者の方、あるいは事業者の団体の方がいらっしゃいますし、ただ、それが実際の消費者の方にどういった形でつながっていいのかといった部分が現実には重要な部分だと思いますので、そういった部分については、民間での各事業者、あるいは団体の取り組みを我々としてもバックアップする。あるいはそういう仕組みについて、こういった仕組みをやると、うまく消費者の方に届いているといった、そういった事例なんかを情報提供することによって、そういった動きを加速するような形で取り組んでいただける部分があるかと思ひますので、そういった部分は早急に対応していきたいというふうに考えております。

【座長】 どうぞ。まだ時間はあるようですから。

【〇〇委員】 今、〇〇委員の話にどうしても答えなきゃいけないんだと思ひます。実は、そういうことで〇〇をつくったわけじゃないんですが、仮設住宅を私どもの団体のうちの工務店、ビルダーと、それから〇〇の〇〇との関係で〇〇をつくりました。これは全国組織でございまして、これからそういうところの受け皿に我々はならなきゃいけないんだと思ひています。我々もそういうことによって仕事が、成り立ちますので、まだ、今年の9月につくったばかりの〇〇ですが、一緒にやっていますので、ぜひそこにこたえていきたいと思ひていますので、よろしくお願ひします。

【座長】 どうもありがとうございました。要するにそういう情報が消費者のところには伝わっていないというところの問題をどう組み立てていくかという話のようですよね。

ほかに。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 今、地方自治体で約400の自治体が住宅リフォームの助成制度をやっ

ています。県レベルでいきますと、秋田から含めて4つやっているんですが、例えば佐賀県も11月から住宅のリフォーム制度が、条件はありますけれども、改正したと。そういったことを考えますと、やはりもう少し地方自治体との連携といいますか、そういったことも含めた検討が必要ではないのかなと。というのは、やはり実態上、消費者の方が、もしくは自治体にそういった窓口等があれば一番、月広報も出ていますので、そういったことを含めて、少し自治体との連携もちょっと模索してもらいたいなというふうに思います。

【座長】 今の点は、相談体制とか情報のところに入れればよろしいんですかね。事務局からどうぞ。

【事務局】 9ページのリフォームへの支援制度の中でもちょっと書かせていただいておりますが、委員おっしゃるとおり、自治体のほうで独自にいろいろな形でリフォーム支援制度というのが相当広がってきております。国土交通省で情報を把握して、国土交通省の関係のホームページでもこういった自治体でこういったことをやっているという概要ですとか、どこに問い合わせればいいのかというようなものをつくって、今情報提供させていただいているところでございます。そういった取り組みをしっかりと通じながら自治体との連携を図ってまいりたいと思いますし、先ほどの瑕疵保険の関係の登録事業者の関係ですとか、あるいは瑕疵保険の活用といったものも、こういった自治体が行っている助成制度の例えば要件にしてもらおうとか、あるいは現場検査が絡みますので、そういったものを活用することによって自治体の負担も減るといったような中で、こういう自治体との連携、助成制度の普及というものは取り組んでまいりたいと考えております。

【座長】 どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇です。たびたび済みません。先ほど私が意見ないし質問をさせていただいた点について、リフォーム業者の資格的担保の点と、それから保険の義務化の点に関して、先ほどご回答いただいた中で、保険についての義務化、長期的にということをおっしゃっておられて、私的には長期的にというつもりではなくて、中期的にぐらいのつもりだったんですけれども、即座にという趣旨ではないということをお願いただけなんですけれども。その中で、保険で登録事業者制度をとっているから、そこで保険を使える業者について、ある程度消費者が情報をわかって、そこで選別できるんじゃないかという趣旨のご回答だと思うんですけれども、逆に言うと、登録事業者ですらないリフォーム業者が存在するということが問題なのではないかと。つまり、保険を利用できないような事業者がリフォームを行っていいのか。リフォームにも程度ありますから、壁紙張るぐらいだ

つたら別に保険を使う必要はないでしょう。そんなのはいいんですけれども、そういう点でいいますと、保険を義務化することが、直ちにいわばリフォームの参入規制と同じ意味合いを持ってくるので、そういう意味では、保険の義務化が登録事業者でなければできないということになるわけですから、いわば建設業法云々かんぬんするとか、そういうことではなしに、いきなり直ちにできるわけだから、非常に手っ取り早いリフォーム業者に対しての資格的担保になるのではないかと思うんですけれども、我々例えば〇〇の側からしたら、本来すべからくりフォーム業を行う人は建設業登録していただきたい、建設業許可を得ていただきたいという意見書を出しておりますが、今の枠組みでいったら、保険の中で参入規制が図られるのではないかと思いますけれども、それを考えていただけないでしょうか。

【座長】 どうぞ。

【事務局】 委員がおっしゃったご指摘の部分で、まさにこの保険をしっかりと普及させることによって選別が図られる。結果としての保険をとっていないようなところには仕事は頼まないといったような市場環境になっていくような形で、まずは保険の機能、仕組みについてしっかりご理解していただいて、それがあるのが当然だという、市場の中に普及していくといったような取り組みをすることによって、結果として、その部分、そういう保険すら入らないような事業者の場合が排除できるというふうに考えております。まずはその部分をしっかりやっていきたいということでございます。

【座長】 ほかはございませんか。

【〇〇委員】 質問よろしいですか。

【座長】 〇〇委員。

【〇〇委員】 8ページの住宅の検査・評価結果に応じた価格査定の仕事の構築なんですが、ベースは戸建て住宅について生じた議論だと思うんですが、マンションの売買がたくさん、我々は個別に流通やっているわけでございまして、その場合に共有部分の大規模修繕をやっている、やっていない、あるいは大規模修繕積立金がしっかり確保されているといったようなことと、個人が自分の専用部分を保険をかけて完璧にリフォームしたといったときに、どのような評価をして、実際に我々は流通させていけばいいのかというような、これはほんとうに各論で恐縮でございますけれども、そういう実務的な問題に対して、この項目の中で、結果はいろいろ詰めていくというような期待をしておけばよろしいのでしょうか。ちょっと済みません、非常に各論のご質問を申し上げまして。

【座長】 よろしいですか。特段この8ページの記述にはマンションとか戸建てとかって書いていないような感じではありますけどね。③のほうをおっしゃっているんですね。

【〇〇委員】 はい、そうです。③と、それと何しろ後ろのほうで共同住宅とマンションの適切な維持管理、長寿命化、全体で維持管理されていれば、それはいいマンションですし、その中の個人の所有者がきっちりきれいな間取りまで変更してリフォームして、それを売却したいとか、非常にわかりやすい重層的な評価ができると思うんですけど。ユニットは非常にきれいだよと。しかし、躯体が新耐震以前とか、いろいろ実務的にはございますが、でもとりあえず、そのマンションそのものの管理状態、修繕積立金の状態、それらを全部調査しながら価格を最終的に我々決めていっているわけですけども、でも何しろここはすごいきれいだと。保険もこれだけ掛かっている。だからあとどうなのというような議論に対して、何しろ何らかの方向性を決めていかないと実務的には答えを出せないなというのが実は日常的に悩みとして我々持っているものですから、せつかくここまでやっているの、具体的にいうと、何しろ大規模修繕がもう済んで安心だということと、これから行われるんだけど、そのギャップの間に、ここできれいなものが出てきたときの価格の考え方と、大規模修繕が終わったことに加えて個別のユニットもきれいなものって、美醜で言えば、それは売り手と買い手が最終的に決めるんだというところで、我々の立ち位置はどうしても収れんせざるを得ないんですけども、実務的にこういう安全・安心にせつかく寄与できる制度ができる中で言えば、区分所有については非常に悩ましい問題を現在内包しているというふうに思っているものですから。

以上です。

【座長】 事務局、どうぞ。

【事務局】 特にマンションの部分については、まさに共用部分のところと各戸の中の部分といった部分があると思います。いずれにしてもその部分についての状況なりという部分をしっかりと反映させるような形で、市場の中で評価を求めていくというような方向性にはなろうかと思しますので、当然、そういった部分を含めた評価、価格査定の仕事というものは当然やっていかななくてはいけない部分だと考えております。

【座長】 どうもありがとうございました。

ほかにございますか。どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 ホームセンターの業界を担当しております〇〇でございます。9ページ目の税制支援の問題なんですけど、こちら側の考え方というのは、この原案での考え方は、

中古住宅を購入したときのリフォームという問題が1つと、既存住宅の性能向上に基づくリフォームというものに分かれておられると思うんですが、このリフォームの考え方というのは、個別で今やっておりますバリアフリーであるとか、省エネであるとかいう部分的な工事の中での税制支援なのか。リフォーム全体に対する税制支援なのか。あるいはその枠組みというのをお考えなのか、その辺を教えてくださいと思います。

【座長】 どうぞお願いします。

【事務局】 税制につきましては、現在、既存の住宅について、耐震ですとか、省エネとか、一定の政策目的に沿った形の部分について、税制上の支援という形で制度としては原則仕組まれているという部分でございます。基本は、そういった性能向上を図るリフォーム、ここはどういった部分を観点として政策的に支援していくかといった部分の取り方になるかと思いますが、そういった部分を中心とした税制というのが現状ありますので、まずはそういった税制による支援というのを念頭に置いた記述にしております。

【座長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 はい、結構です。

【座長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇です。このトータルプラン自体が中古住宅とリフォームの10年で倍増するということを目標に掲げているわけなので、住生活基本計画でも5年ごとに計画を見直ししたり、達成状況をそれぞれ振り返ったりしているわけなので、パブコメまでに、2020年までにどういった経過でそれを達成していくのかというのがわかるようにしていただきたいと思います。

以上です。

【座長】 具体的にはどこにどういう感じのものをとおっしゃっているのでしょうか。住生活基本法との関係、今関係がわかるようにしてほしいとおっしゃっているのは

【〇〇委員】 住生活基本計画でもいろいろなプランがあって、個別に、例えば5年後に何%まで達成するとかということをしていると思いますので、同じようにプランをつくっているわけなので、時系列で達成状況を、ここまで持っていくんだというのが数字でわかるようにできればしていただきたいと思っているということです。

【座長】 いかがですか、事務局さん。

【事務局】 住生活基本計画の中でも目標値というものは数値目標として、個別の指標については掲げておまして、それにつきましては、当然このトータルプランと並行した

形で、そういった目標についてしっかり取り組んでいくといった形でやっていきたいというふうに考えております。トータルプランにつきましては、新成長戦略の中で、32年までに20兆円、市場倍増という目標がございますので、そういった形を目指した形で進めていくという形になろうかと思いますが、当然、途中段階でのフォローアップとか、そういったものの中で取り組み状況、あるいは進捗状況といったものは図っていくことになるというふうに考えております。

【座長】 そろそろ時間でございますが、ほかにございますか。

もしなければ、これで今日は終えさせていただきますが、先ほど事務局から説明があったとおり、パブリックコメントに付すということですが、今日出た意見を反映させたものを出すということですが、事前にそれは委員には配付することなく、いきなり出すということになるんですね。

【事務局】 今日のご意見をいただいたものを一度私どもで整理いたしまして、委員の皆様にはご確認をいただいた上でパブリックコメントにかけたいと思います。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、今日はこれで終了させていただきますが、よろしいですね。事務局から今後のことについて、ご案内がありましたらお願いいたします。

【事務局】 お手元に次回第6回開催予定の日程スケジュールのための用紙を配付させていただきますので、この場でご記入いただいて置いておいていただけますか、後日ファックス等でご回答いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

【座長】 それでは、どうも本日ありがとうございました。長時間にわたりご議論いただきまして、ありがとうございます。

以上をもちまして、終了といたします。

— 了 —