

流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会 第1回(12/19) 議事概要

1. 『新しいイメージの既存住宅』に求められること

(1) 「不安」の払拭

求める品質について

- ・ 耐震性は要件として重要。
- ・ 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険との連携は重要。これらの制度とリンクすることにより、売り主が直すべきところは直してから売ろうという意識に繋がる。
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険ではシロアリの厳密な検査は実施していないので、シロアリの検査、保証を行う場合には手間とコストが増える。
- ・ シロアリ被害は地盤面の処理によって被害が大きく異なるので、被害の有無だけでなく、地盤面の処理等の情報も提供されていくようになるとよい。
- ・ 省エネ性能をどこまで求めるか、どのようなレベルのリフォーム設備を求めるかについても基準を決めた方がよい。

検査・保証について

- ・ 流通時にどこまで検査すればよいかを明確にして、ルール化するべき。
- ・ 目に見えない部分の性能は判断が難しいため、購入者に対する保険・保証が重要。
- ・ 品質の保証は自社保証ではなく既存住宅売買瑕疵保険のみとすべき。

(2) 「汚いイメージ」の払拭

- ・ 見た目の「きれいさ」等の目に見える情報は、消費者に既に伝わっており、市場の中である程度評価されていくものと捉えるべき。

(3) 「わからない」の払拭

- ・ 見えない部分の情報、かつ消費者は知らないが実は重要な情報を開示している物件こそ評価すべき。
- ・ 不動産ポータルサイト等において、情報開示をしている物件が検索で上位に表示されると情報開示のモチベーションに繋がる。
- ・ 住宅団地などの戸建て住宅の様々なタイポロジーを何らかの形で情報提供できるとよい。
- ・ 既存住宅の良い点を前面に出して、良い点を伸ばしていくことも重要。
- ・ 既存住宅を買ってリフォームする場合におけるリフォーム後のイメージについて、誤認を与えないように広告するためのルールを整備していくことが重要。

名称について

- ・ 商標の名称によっても、どこまで品質を求めるか等が変わってくる。
- ・ プレミアムという言葉は差別化であり、特に高いものを差別化して売ろう、流通させようという言葉。ここで狙っているのは、既存住宅をもっと幅広く流通させようということ。
- ・ インспекションしてリフォームしようということなので、「インспекション R 住宅」はどうか。

その他

- ・ 築年数毎に要件を区切ったほうがよい。
- ・ 住宅の築年数別に、事業者がそれぞれどんなリフォームをしなければならないかというガイドラインがあるとよい。
- ・ 戸建てとマンションの違いを明確にした仕組みとすべき。
- ・ マンションは棟ごとの登録や、棟と住戸での2段階の登録も考えられる。

2. 『新しいイメージの既存住宅』の供給体制

(1) 流通事業者団体に求められることは何か

- ・ 団体は事業者の支援として何をしたらよいのか、団体に求めるものは何かを明確にすべき。
- ・ 事業者及び団体の審査・登録業務の負荷、責任の所在を考慮した審査・登録フローにすべき。
- ・ 情報開示だけでなく、情報を蓄積して効率的に運用していく体制の構築が必要。

(2) どのような制度的な枠組みが必要か

制度全般について

- ・ わかりやすく伝えるため、一定の要件を満たす住宅に対して、統一の商標を導入していくことは良い。
- ・ 消費者にとってわかりやすい制度、要件であることが重要であり、割り切りも必要。
- ・ 消費者に対する普及啓発が重要。
- ・ 誰がどう申請して、認定していくのかというプロセスによって幾つかのパターンがある。
- ・ 本制度により所有者が価値を下げないためにメンテナンスの努力をしようと思うようになることが重要であり、そのためにどんな努力をすべきかを示すとよい。
- ・ 数が少なければ流通していかないため、ある程度の物件数を流通させながら、質を上げていくという流れが必要。
- ・ 最初から一律に高いレベルを求めるのは難しいため、定期的に見直しを行い、消費者の要求レベルに併せて要件を引き上げていく仕組みを前提とした制度とすべき。
- ・ 個人間売買の仲介の場合は、買い主が後からリフォームを行う場合があるので、仲介でも混乱なく使える仕組みとすべき。

既存制度との連携について

- ・ 長期優良住宅等の既存の制度のデータ等を有効活用するような仕組みを考えるべき。
- ・ 建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険等の他制度と連携し、効率的かつわかりやすい制度にすべき。