

流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会（第2回）

平成29年1月23日

【村上住宅国際対策官】 ただいまから第2回流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会を開会させていただきます。

私は事務局を務めさせていただきます国土交通省住宅政策課の村上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。委員の皆様におかれましては、本日もお忙しい中、また大変お寒い中、ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

それでは、早速ではございますが、まず資料の確認からさせていただきますと思います。議事次第の配付資料に記載がございますように、資料1から資料4参考資料までに加えまして、委員の方には席上配付資料を1枚、そして、途中でご参照いただくこともあろうかと思っておりますので、第1回の検討資料もあわせてお配りさせていただいております。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申しつけただければと存じます。

席上配付資料と第1回の検討会の資料につきましては、会議の終了後そのままお席に置いてお帰りいただければと思います。

また、審議の中でご発言をいただきます場合には、目の前のマイクのスイッチをオンにさせていただきますと、マイクのもとのところが赤く光ります。この状態でご発言いただければと思います。ご発言が終わられましたらオフにさせていただきますようお願いいたします。

それでは、本日、初参加の委員の方がおられますので、ご紹介を申し上げたいと思います。公益社団法人全日本不動産協会専務理事でいらっしゃいます中村委員でございます。

【中村委員】 中村です。よろしくお願いいたします。

【村上住宅国際対策官】 それでは、以後の議事進行につきまして、深尾座長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【深尾座長】 それでは、ただいまから第2回流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会の議事に入りたいと思います。委員の皆様には、お忙しいところお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

今日の議事は2つ用意されておりまして、(1)事業者団体等へのヒアリング結果について

と、(2) 流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度にかかわる基本的な考え方についてとなっております。

この2つの議事、(1)と(2)に関して、あわせてまず国交省よりご説明をいただいて、その後、議論をお願いしたいと思いますので、まず説明をお願いします。

【事務局】 それではまず議事の(1)に関しまして、お手元の資料2、前回の第1回検討会の議事概要からご説明を申し上げます。そして、資料3-1と3-2の事業者団体等のヒアリングの結果についてご説明をさせていただいた後、議事(2)の基本的な考え方につきまして、資料4、それから資料4参考資料を使って、一連でご説明を申し上げたいと思います。

まず、お手元の資料2をご覧ください。前回ご議論いただきました今回の情報提供制度の論点に関していただいたご意見をまとめたものでございます。議事の中ではさまざまな順番でご意見をいただいておりますが、議事の順番に沿って整理をさせていただいております。

まず、1番目として、今回新しく市場に供給したいと考えているものを「新しいイメージの既存住宅」という言い方をしておりますが、この「新しいイメージの既存住宅」に求められることについて3点整理をしております。

まず1点目、「不安」の払拭として、求められる品質についてでございます。まず、耐震性は要件として重要であるというご意見がございました。また、建物状況調査(インスペクション)と既存住宅の売買瑕疵保険との連携は重要であるということ。そして、これらの制度とリンクすることによって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つながるのではないかというご意見がございました。既存住宅売買瑕疵保険ではシロアリの厳密な検査を実施していないため、シロアリの検査、保証を行う場合に手間とコストが増えるというご意見がございました。また、シロアリ被害は地盤面の処理によっても被害が異なってくるので、被害の有無だけではなくて、地盤面の処理などの情報も提供されていくようになるというご意見がございました。また、省エネ性能をどこまで求めるのか、あるいはどのようなレベルのリフォーム設備を求めるのかということについても基準を決めたほうがよいのではないかというご意見がございました。また、地盤情報についても情報提供すべきではないかというご意見がございましたが、これにつきましては今後の課題ということで検討させていただくということで、ここには記載させていただいておりません。

それから、同じ「不安」の払拭に関して、検査・保証についてでございます。まず1点目として、流通時にどこまで検査をすればよいのかということを明確にして、ルール化をすべきではないのかという意見がございました。また、目に見えない部分の性能は判断が難しいため、そのためにも購入者に対する保険や保証が重要ではないかというご意見がございました。また、品質の保証は自社保証ではなく既存住宅の売買瑕疵保険のみとするべきではないかという意見がございました。

2番目の、「汚い」イメージの払拭ということでございます。見た目のきれいさなどの目に見える情報は消費者に既に伝わっているものであり、市場の中である程度評価されていくものと捉えるべきではないかというご意見がございました。

2ページ目をお願いいたします。3番目の「わからない」の払拭でございます。まず1点目として、見えない部分の情報、かつ消費者は知らないけれども実は重要な情報を開示している物件こそ評価すべきではないかというご意見がございました。また、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つながるのではないかというご意見がございました。また、住宅団地などの戸建て住宅のさまざまなタイポロジーを何らかの形で情報提供できるとよいのではないかというご意見がございました。既存住宅の良い点を前面に出して、これは例えば数年間たっているので性能がはっきりしているとか、近隣にお住まいの方が既にわかっているということでございますが、こうした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ということも重要ではないかというご意見がございました。また、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をするためのルールを整備していくことが重要であるというご意見がございました。

また、全体を通してですが、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のではないかと。また、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であろうというご意見がございました。インスペクションしてリフォームをしようということなので、「インスペクションR住宅」はどうかといった名称に関するご提案もございました。

その他のご意見として、築年数ごとに要件を区切ったほうがよいのではないかと。また、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ったらよいのではないかと。そして、戸建てとマンションに関して、まず戸

建てとマンションの違いを明確にした仕組みとすべきであるということ。そして、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のではないかといったご意見がございました。

めくっていただきまして、3ページ目でございます。大きな2番目の項目として、「新しいイメージの既存住宅」の供給体制についてご意見をまとめたものでございます。まず1点目として、流通事業者団体に求められることは何かということです。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なのかということを確認するべきではないかというご意見。そして、事業者及び団体の審査・登録業務の負荷、そして責任の所在を考慮した審査や登録のフローにすべきではないかというご意見がございました。また、情報開示だけではなく、情報を蓄積して効率に運用していく体制の構築が必要であろうというご意見がございました。

2点目といたしまして、制度的な枠組みについてでございます。まず、制度全般について多数ご意見を頂戴しております。わかりやすく伝えるために、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ということはよいのではないかというご意見がございました。また、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、割り切りも必要であるというご意見がございました。また、消費者に対する普及啓発が重要であるというご意見もございました。そして、誰がどのように申請して認定を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のではないかというご意見がございました。それと、本制度によって建物やマンションの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って、そのためにどのような努力をすべきであるかということを示せばよいというご意見がございました。これは見てわからない、例えば耐震性があるのか、シロアリがいるのかどうかといったところを売り主が直してから売るということになればよいということでございます。そして、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なのではないかというご意見がございました。そして、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って、消費者の要求レベルに合わ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というご意見がございました。個人間売買の仲介の場合には、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ような仕組みとすべきではないかというご意見がございました。

そして、既存制度との連携につきまして、まず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というご意見。そして、建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険等の他制度と連携をして、効率的かつわかりやすい制度にするべきではないかというご意見がございました。

以上が前回、第1回検討会のご意見の整理でございます。

続きまして、資料3-1でございますが、第1回検討会の後、事業者団体等のヒアリングを行った結果を1枚にまとめたものでございます。縦に事業者様、団体様の種類別にご紹介してまいりたいと思います。まず、流通事業者団体等といたしまして、「不安」の払拭に関しましては、現状では既存住宅に省エネ性能を求めるとするのはハードルが高いのではないかというご意見をいただいております。また、商標付与の根拠がぶれないような要件とすべきと。これにつきましては、国で基本的なスペックのようなところをきちんと押さえることが必要なのではないかというご意見がございました。3点目といたしまして、耐震改修の見積もりコストを抑えるために、例えば改修費用の概算額を何段階かで示すといった情報提供もあり得るのではないかといったご意見がございました。

2番目の項目の、「汚い」というイメージの払拭についても3点ご意見をいただいております。まず1点目として、人によって判断基準が異なる見た目の要件を国で一律に定義することは難しいのではないかというご意見。そして、リフォーム会社と提携したリフォームの提案については既に実施しているということでした。それから3点目として、世代によって住宅選びの軸が異なっているということ。そして、豪華さ、スペック以外のところに価値を求める若い世代が増えているというご意見をいただきました。

ご紹介がおくれましたが、この資料の中で赤字になっておりますところは、この後の資料3-2のところ採用しているというか、引用している意見でございます。

3つ目の大きな塊で、「わからない」イメージの払拭のための情報提供について、5点ご意見をいただいております。まず、重要事項説明による情報提供との差異を明確にすることが必要であろうということ。そして、適切に維持管理されていることが評価されるべきであるということ。これは履歴情報の照会といったところも評価するべきではないかといったご意見がございました。3点目は住宅ローン控除の適用対象であるかどうかということが情報提供されるとよいということです。これは流通事業者団体にお伺いしたのですが、取り扱いをしている宅地建物取引業者でも時々わかっていないことがあるということがございますので、こういったところの情報提供も重要なのではないかという趣旨のご意見がございました。4点目として、重要事項説明書、告知書、管理会社による調査報告書が事

前に準備されているのであれば、求められた場合には提示をするといった形で、既存の情報提供の仕組みを活用するべきではないかというご意見でございました。そして、維持管理情報として残すべき項目をルール化して、履歴として残していくことが必要であろうというご意見がございました。

その他、全体にかかわることでございますけれども、売り主が購入検討者によるインスペクションを許容するというのをこの制度で担保できるとよいのではないかというご意見がございました。これはアメリカで行われているということなのですが、契約後14日以内といった期間を定めて、その期間を検査期間とする。その検査期間の間に買い主側がインスペクションを行って、契約の内容と異なっていれば売り主が是正をするとか、あるいは契約の停止ができるといった仕組みがあるそうなのですが、こういったところも取り入れることができないかというご意見でございました。

下段の黄色い見出しのところですが、供給体制についてのご意見でございます。まず、事業者団体に求められることとして5点ご意見をいただいております。情報を出し過ぎても消費者が混乱をして迷ってしまうということがあるので、事業者が適切に情報提供を行うことが重要であろうということでございます。これは具体的には、間に入る仲介事業者さんがきちんと情報提供を行っていくことが重要ではないかというご意見でございました。2点目として、情報収集の範囲によっては、媒介契約からレインズの登録までの1週間で全体を調べ切るというのは難しいのではないかという実務的なご意見をいただいております。3点目として、一般媒介契約の場合には仲介事業者ごとに差異が出るため、消費者が混乱するのではないかということでございます。これはどういうことかといいますと、1つの物件に対して、一般媒介契約の場合には複数の仲介事業者さんが関わるということになりますので、この事業者さんは商標がつけられる、次の事業者さんはつけられない、会員になっていないとか、この制度に関わっていないといったことがあるので、1つの物件でも差異が出てくるのではないかということでございます。それと4点目は、媒介契約が終了した際に、責任だけが残らないように商標を削除できるようにできないかというご意見がございました。また、団体の窓口で受ける相談の種類や項目を明確にすることが必要であろうということ。これは、例えば取引に関する相談を受けるけれども、個々の住宅そのものについての相談というのは事業者さんに受けていただくといった役割分担ができないかというご意見でございました。

一番下の制度的な枠組みにつきましては、検討会でも同じようなご意見が出ております

が、インスペクション、瑕疵保険等の既存の制度と連携し、当初は手間とコストを小さくして制度を始めるべきではないかというご意見でございました。また、消費者の満足度調査につきましては、既存住宅売買瑕疵保険の付保の際にあわせて実施することができれば運用のコストが下がるのではないかというご意見でございました。この最後のところは、既存住宅の売買瑕疵保険、これは被保険者が事業者さんですが、事業者さんが保険に加入すると、住宅を買われた方にも既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書というものが届けられるということがございます。ここで消費者との接点があるということですので、この際に消費者の満足度調査もあわせて行ってはどうかという趣旨のご意見でございました。

2列目でございます。リフォーム事業者団体にお話を伺っております。まず1点目として、最低限、「耐震性があること」と「構造上の不具合がないこと、雨漏りがないこと」が担保されていればよいのではないかというご意見がございました。また、インスペクション・耐震診断を実施した結果を情報公開することそのものが評価される仕組みづくりが必要なのではないかというご意見がございました。3点目として、売り主・買い主による耐震改修・維持管理等が進むようにするべきではないかというご意見がございました。売り主もさることながら、買い主にもそういったモチベーションになるような仕組みにできないかというご意見でございました。それと4点目は、住み心地のよさとしての性能について何かの基準があったらよいのではないかというご意見でございました。

大きな2つ目の塊といたしまして、「汚い」イメージの払拭ということでございます。これも5点ご意見をいただいております。消費者は必ずしも設備の新規交換による見た目のきれいさを求めているわけではないということ。また、設備等の交換時期を築年数などで一律に定義することは難しいのではないかというご意見がありました。また、特に買取再販の場合、設備は交換せずに補修やクリーニングをして再販するケースというものが多く伺っております。そして、住宅を買って、後からリフォームをしようとする消費者が実際増えているという現場でのご意見がございました。それと、早い段階から不動産事業者とリフォーム事業者が連携できると、購入者の希望に沿ったリフォーム提案ができるので、既存住宅に対するイメージが向上する、ひいては流通が促進されるというご意見がございました。

3番目の「わからない」イメージの払拭ということで、共同住宅は共用部の管理状況が重要であるため、共同住宅の共用部の管理の情報開示を推奨すべきではないかというご意見がございました。また、2点目として、単純にきれいだけでなく、ライフスタ

ルの提案につながるような情報提供ができると、既存住宅の流通やリフォームが活性化するのはないかというご意見がございました。また、消費者に伝わらなければ意味がないため、消費者向けの制度のPRが重要であるというご意見がございました。

その他、全体にかかわることとして、既存住宅というものは非常に多様であると。建築年次もさまざまでありますし、程度もさまざまであるということがありまして、一律に線引きを行うと、今度は商標がつかない住宅が売りづらくなるというご意見がございました。

下段の供給体制についてです。まず、事業者団体に求められることとして、不動産事業者とリフォーム事業者との連携強化が必要であるということ。また、クレーム対応、事業者の管理等の団体運営の視点からも、収集・開示した情報をきちんと履歴として残しておくことが必要であるというご意見がございました。

一番下でございますが、事業者による検査や情報開示の努力が評価されて、インセンティブとなるような制度とすべきというご意見がございました。

右側の列をお願いいたします。不動産広告関係団体ということで、広告の出し方について主にお話を伺ってまいりました。まず、全体総論といたしまして、一番上でございますように、不利になるような事象についてもきちんと検査を行って、情報開示を行うということはよいのではないかとご意見をいただいております。

ただ、内容といたしましては、「汚い」イメージの払拭にございますように、まずリフォームプランを物件広告で表示するという。それから、リフォーム条件付きの物件広告についての相談が増えているという実態があるようで、リフォームプランを物件広告に掲載する場合には誤認がないようにどこまでが物件の価格に含まれるのかをきちんと示すということで、現状のプランに加えてリフォームの提案内容を具体的に明示することが必要であるというご意見がございました。また、リフォームプランとしてほかの物件の過去のリフォーム事例を広告に掲載することは、その物件のイメージと誤認するおそれがあるので、会社の紹介ページ等に、例えばインターネットであればリンクを張るという形で掲載してはどうかというご意見がございました。

また、わからないイメージの払拭のところ、先ほどリフォーム事業者団体からあったご意見についてお伺いしてみましたところ、共同住宅の共用部の管理に関する情報を増やすべきではないかという声は、団体の中でも上がっているということでございます。ただ、どのように対応していくのかというのは今後検討していく、まだそういう段階であるということでございます。それと、広告に情報提供項目として「不明」であるということが並

ぶのはあまり望ましくないということで、可能な限り情報の有り・無しを明示させたほうがよいのではないかとということがございました。

一番右の列をお願いいたします。消費者団体です。ここは総論的なご意見が中心だったのですが、ご紹介をしていきたいと思えます。まず、「不安」の払拭につきましては、後から変えることが難しい構造躯体ですとか配管などについて安心できることが大事であるというご意見でございました。そして、シロアリの駆除、配水管の洗浄、屋根の補修に関するトラブルに関する相談というのが非常に多いと伺っております。建築士等の第三者に見てもらって意見をもらえるとやはり安心できるのではないかとというご意見でございました。

それと、既存住宅として魅力があるのかどうかということと、買った方が満足されるのかどうかというのは別問題であろうということがございました。

それと、「わからない」イメージの払拭のところ、まず既存住宅を初めて買う方向けに、どういうところを見て買えばいいのかということをお消費者に啓発してほしいというご意見でございました。そして、流通の実態についてもっと情報が欲しいということ。あるいは住みやすさ、周辺環境などの評価の仕方についても知りたいというご意見がございました。

そして、一番下でございますが、購入やリフォーム・維持管理に関して、消費者が相談できる窓口があるとよいといったご意見がございました。

以上が、ヒアリングの結果のご紹介でございます。

これらをまとめまして、今回、ではどういう方向に検討を進めていこうかというものをまとめましたのが資料3-2でございます。左側は今ご紹介してまいりました前回の検討会での意見、それから事業者団体等のヒアリングでいただいた意見をピックアップしたものでございます。右側の制度検討の方向性を上からご紹介してまいりますが、まず「不安」の払拭につきましては、求める品質としては「耐震性があること」、そして「構造上の不具合や雨漏りがないこと」の2点にしてはどうかと考えております。また、構造上の不具合や雨漏りについては、保険や保証がついているということをお条件としてはどうかと考えております。

また、「汚い」イメージの払拭につきましては、見た目の「きれいさ」をお国として一律に定義は行わずに、団体ごとに基準を決めていただけて適合させていただくこととしてはどうかと考えております。

そして、3点目の「わからない」イメージの払拭としての情報提供でございますが、国が定める品質や維持管理の情報について情報収集を行った上で、広告時や商談時に情報開

示を行っていただくということを考えております。

下段の供給体制につきましては、まず事業者団体には、事業者が商標を付与する際のルールについて検査を行うことを1点目として挙げております。そして、事業者が消費者に対して適切に情報提供を行うような研修や、事業者さんの指導等を行っていただくということ。そして、相談窓口の設置。満足度調査を行って国にご報告をいただくというようなことを考えております。

制度全体の枠組みといたしましては、一定の要件を満たす住宅に対する要件ですとか、商標、統一の制度の名称といったものを定めて、事業者による商標の付加を可能とする仕組みにしてはどうかと考えております。また、将来、定期的に要件の見直し、引き上げになるかと思うのですが、これを行っていったらどうかと考えております。

以上、基本的な考え方としてまとめましたのが本日の資料4と、それを表の形で整理したものが後ろの参考資料でございます。資料4と参考資料をあわせてご覧いただければと思います。

まず、制度の趣旨といたしましては、既存住宅の流通促進に向けて、従来の「中古住宅」に対する「不安」であったりとか、「汚い」であったりとか、「わからない」といったイメージを払拭して、消費者が「住みたい」、あるいは「買いたい」と思う「新しいイメージの既存住宅」を納得して選んでいただけるようにすることが目的でございます。このため一定の要件を満たして情報提供を行う既存住宅の登録に関して、制度を創設しようというものでございます。

大きな項目として、制度の中身の部分と、それから国としての取り組みと、2つに分けてございます。まず、1点目の制度の中身でございますが、I-1として、「新しいイメージの既存住宅」の要件、住宅の要件についてまとめております。まず、1点目の「不安」の払拭につきましては、大きく2点ございます。1点目は、耐震性について新耐震基準に適合していることを要件としてはどうかと考えております。この新耐震基準に適合しているということでございますが、下の※1にございますように、昭和56年6月1日以降に着工したもの、そして昭和56年5月31日以前に着工したもので耐震診断を実施して耐震性が確認されているもの、そして耐震改修が完了しているものの3点でございます。このほかに耐震改修が売買契約後から引き渡しまでの間にきちんと実施されるというものを含めてはどうかと考えております。このあたりについてはさまざまご意見をいただければと考えております。

それから、大きな2点目といたしまして、「構造上の不具合及び雨漏り」について以下の要件を満たすということで、3点要件を挙げております。まず、建物状況調査（インスペクション）を実施した上で、結果の開示を行うということ。そして、インスペクションの結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められないこと。3点目として既存住宅売買瑕疵保険が付保されること、これは売買の契約時にということになるかと思えます。また、同等の自社保証——このあたりはまだ私どもも考えているところがございます、ペンディングのPというものがついております——がついていることとこの3点を挙げております。※2にございますが、構造上の不具合及び雨漏りが認められないことと申しますのは、建物状況調査の結果、構造上の不具合、あるいは雨漏りが認められた場合には、当該箇所の改修が完了していることということを含めて考えております。ここでも当該改修が売買契約後から引き渡しまでの間にきちんと実施されるものも含めて考えてはどうかと考えております。

それから、下にハイフンで1項目立ててございますが、当初論点の中で例示しておりましたシロアリの被害ですとか、給排水や換気等の設備の不具合、省エネの性能に関するものについて、基準を定めてはどうかというご意見とまだ早いのではないかという両方のご意見をいただいたのですが、これらについては、それぞれの検査結果等について情報開示を行うことにしてはどうかと考えております。このあたり、後ほど表のほうでご説明をしたいと思います。

2ページ目をお願いいたします。2番目の「汚い」イメージの払拭ということにつきましては、先ほど国で一律の基準を定めるのは難しいのではないかというご意見をいろんな方から頂戴しておりますので、この「新しいイメージの既存住宅」を供給される事業者団体ごとに基準を定めていただいて、その基準に適合していることをもって、「汚い」というイメージを払拭してはどうかと考えております。具体的には、部位に応じて原則的な取りかえ時期を定めるというようなことを想定しておりますが、これも個々の状況に応じて判断することも可能としてはどうかと思えます。これは、例えば10年経ったら水回りは全て交換という原則的な取りかえ時期のルールを定めると。ただ、物件によっては、これはまだまだきれいなんじゃないかといったものもあろうかと思えますので、そういったものについては、団体の中で個々の状況に応じて判断をしていただくということができないかと考えております。また、2点目といたしまして、水回り、内装、外装の現況の写真等を開示していただくことを要件としてはどうかと思えます。現状、一定、写真等を開

示されている、あるいは360度カメラで撮った映像などをホームページに上げていらっしゃるといった広告の仕方もあるのですが、一定、目で見えてわかるところの情報はやはり開示をしていただく必要があるのではないかと考えております。

3点目の「わからない」イメージの払拭であります。これにつきましては、下記の3つの項目に分けて情報収集を行って、広告時や商談時に消費者の求めに応じて情報の開示をしていただくということを考えております。

ここで、参考資料とあわせてご覧いただければと思うのですが、参考資料の1ページ目でございます。まず、今ご紹介してまいりました「不安」の払拭、必須要件としたいところにつきましてオレンジ色で表現をしております。先ほどの耐震性について、新耐震基準に適合しているということ。それから、構造上の不具合及び雨漏りについて、インスペクションの情報開示、結果の開示ですとか、あるいは構造上の不具合及び雨漏りが認められないこと、瑕疵保険が付与されていること等を掲げております。緑色の「わからない」イメージの払拭のところ、必須項目として、これらについては必ず関係する情報を出してくださいと、かつ要件を満たしている必要がありますということで区分をしております。

また、中段でございます水色の部分、2番目の「汚い」イメージの払拭ということで、先ほどの団体ごとの基準を定めてそれに適合しているということ、そして、水回り、内装、外装の現況の写真等の開示をすること、2つございましたが、これにつきましては、必須項目の2番目として国で定めるものとしては、現況に関する情報（水回り、内装、外装の写真等）の掲示ということを求めていきたいと考えております。

この情報提供のところなのですが、この必須項目に加えまして、2番目の「可能な限り収集し有無の開示が必要な項目」として3点挙げております。まず、新築時の情報として、長期優良住宅等の認定に関する情報ですとか、検査済証等の適法性を示す情報といったものが考えられると思います。また、過去の維持管理の履歴に関する情報として、過去に実施した検査ですとか保証の情報、あるいは修繕やリフォーム等の内容について情報開示をしていただくということがございます。この中に、例えば住んでいる間に窓を単板ガラスからペアガラスに換えたといった、省エネに資するようなリフォームをされたということすとか、シロアリの検査を受けてシロアリ対策をしてもらったといったところの情報、あるいはそのシロアリ対策に保証がついているといった情報を掲載していただいているかどうかと考えております。それと、3点目として、共同住宅の共用部の管理に関する情報として、例えば長期修繕の計画はあるのか、あるいは大規模修繕の実施の履歴はどうか

のかといったところ、あるいは修繕積立金の集まりぐあいなどについて、情報を提供していただけないかということがございます。例えば「いえかるて」、住宅履歴といったものが、新築時の情報から過去の維持管理の履歴、そして共同住宅の共用部に関する管理履歴といったところまで全部カバーしているというものでございますので、「いえかるて」があると、これを全体カバーして情報提供ができるということでございます。

それと、3点目、任意項目として、その他団体ごとに実施をする流通支援等の情報などを掲示していただくと。アピールできる項目をここに書いていただくということを考えております。

資料4、縦長のペーパーのほうに戻っていただきまして、今度は1-2でございます。「新しいイメージの既存住宅」を供給するための事業者団体の要件でございます。大きく5点挙げておまして、構成する事業者が商標を付与する際のルールについて審査をすること。それから、構成する事業者に対して研修や指導を行うこと。構成する事業者が商標を付与した住宅について台帳で管理をして、国に報告していただくということ。相談窓口を設置して、苦情等の相談に対応していただくということ。そして、消費者への満足度調査を実施して、結果を国に報告していただくということ。この5点を挙げております。

これにつきましては参考資料の2ページ目、国と団体と事業者、そして消費者、購入検討者の流れを示したものをお付けしてございます。まず、一番左側に私ども国がおりまして、点線で囲ってあるところが事業者団体、社団法人などが考えられるかと思えます。点線で囲っておりますのは、必ずしも社団法人といった1つの法人格ではなくして、例えば会員制度でつながるような任意団体も考えられるかということがございまして、一番外側の枠は点線にしてございます。それぞれ事務局がいて、会員である、あるいは社員である事業者さんがいるということになります。この相互の関係を、例えば商標の利用の申請があれば商標付与のルールの審査を行うということ。それに基づいて指導等を行うということ。それから、商標を付与した住宅、あるいは販売をした住宅について事業者さんで管理をしていただいている情報を団体の事務局に報告していただいて、団体で台帳管理をしていただくこと。これを国にご報告いただくといったことを考えております。

それと、消費者の満足度調査については赤い線を表示しております。まず、ご購入いただいた消費者の方に満足度調査を実施していただいて、これを国にご報告いただくと。団体の中では、この満足度調査のモニタリング結果に基づいて、個々の事業者さんの指導ですとか支援等を行っていただくということを考えております。

それから、相談体制につきましては緑色の矢印でございます。購入された方から通常その事業者の方に直接ご相談がいくことが多いのですが、団体のほうでも窓口を開いていたいて、団体のほうで受けたご相談については、相談内容を個々の事業者さんに通知していただくというようなことを考えております。

また、満足度調査でご説明が漏れておりましたが、国の黄色い枠囲いの中に、ご報告をいただいた満足度調査の取りまとめを行って、要件の見直しをするという矢印がございます。これが私どものほうで定期的にこの満足度調査を踏まえた形で要件の見直し、引き上げを考えていければということを表示したものでございます。

資料4にお戻りいただきまして、大きな2番目、IIとして国の取り組みを書いてございます。今ほどご説明させていただきましたような新しいイメージの既存住宅に関する要件ですとか、商標、統一の制度名称を定めて、事業者による商標の付与を可能とする仕組みとしてはどうかと考えております。私どもといたしましては、事業者さんの団体の登録ですとか、あるいは指導・勧告、場合によっては登録の抹消等といった管理を行うということ。そして、先ほど申し上げました事業者団体からの報告等に基づいて、定期的に要件の見直し（引き上げ）を行ってはどうかということを考えております。

参考資料の3ページ目をお願いいたします。前回非常に悩んでおりますということで、名称のアイデアを募らせていただいた、この制度全体の名前、あるいは商標の考え方でございます。まず、基本的な考え方といたしましては、一定の品質について要件を満たして、情報提供を行っていただく既存住宅について、消費者にわかりやすい名称（通称）と商標の付与ができるような仕組みを考えているというものです。

まず、名称といたしましては、一定の品質要件を満たして情報提供を行うということでございますので、通称といたしまして、例えば納得して選べる「納得住宅」、あるいは安心できる住宅、適格というご意見もございました。また、平たく言うと保険がついているということですので、「保険付き住宅」という呼び方もあろうかと思えます。また、基本スペックを押さえてあることがわかるというのはヒアリングの中でキーワードをいただきましたので、例えば「基本スペック住宅」といったことも考えられるかなと思っております、このあたりにつきましてはさらに少し考えまして、また次回お諮りさせていただきたいと思っております。

こういうものについて商標をつけるということで、「〇〇住宅」という形でのマークを作れないか、ということを考えております。このマークも保険や保証がついているというこ

と、かつ情報開示がされているということがわかるようなデザインができれば、と考えております。

長くなりましたが、前回のご議論のご紹介、ヒアリングのご報告、そして今日の議論の中心になるかと思えます、この情報提供制度に関して、私どもで現在考えております基本的な考え方の案につきまして、ご説明を申し上げます。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。この後、委員の皆様方からご質問やご意見を承りたいと思えますけれども、〇〇委員が急用のために途中で退席されると伺っておりますので、まず〇〇委員にご意見があればおっしゃっていただいて、その後、ご意見がおありの方に手を挙げていただくなりして、議論を進めていきたいと思えますので。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ただいま説明いただきまして、概要については大まかに理解できたのでございますけれども、やはり1つリフォーム事業者団体からも意見が寄せられていますが、既存住宅というのは多種多彩でございまして、それを一律に1つの線を引いて商標として登録させるということは、宅地建物取引業法の改正が来年の4月1日からスタートするわけでございます、その中でほんとうに生かされて運用できていくのかという疑問が1つあります。

それから、中古住宅というのは建物だけではございません。その建物には当然土地がついているわけでございます、それによって資産価値の形成等も変わってくるわけでございますので、一概に商標がついたから非常に取引しやすくなるとは言いがたいと思っております。先ほど申しましたように、商標をつけることによってある程度の一律化はできるのでしょうけれど、説明を聞きまして、非常に大きな課題があるという意見を申させていただきます。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。全体に関するご意見ということで、この段階で事務局からお答えいただくこともないかと思えますので、ご意見として承ったということにさせていただきます。

それでは、ほかの委員からご意見を賜りたいと思えますけれども、いかがでしょうか。どなたからでも結構です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。まず、質問が1点と、意見が1点ございます。

質問のほうは、前回の論点のときもリフォームについて議論があったと思いますが、今回の内容を拝見いたしますと、大体流通系の話で、リフォームの部分が、例えばどのレベルを求めるだとか、リフォームにはどうするかが基本的にあまり入っていないような印象を受けました。後のネーミングのところも含めてなんですけども、もしかしたらこれ、意見の中では、リフォームをしないケースもあるみたいな団体の意見もあったのですが、そういったことを考慮されてリフォームの部分を今回の内容からやや外されようとしているように見えました。基本的にはインスペクションをやってリフォームしようみたいな、リフォームと流通を活性化しようと捉えておったものですから、そこは教えていただければと思っております。

それから、意見といたしましては、資料4参考資料のほうで大変よくまとめていただいて、「不安」の払拭、それから「汚い」イメージの払拭、それから、「わからない」イメージの払拭等々あります。「わからない」イメージの払拭のところ、必須項目の下に「可能な限り収集し有無の開示が必要な項目」ということで、履歴だとか新築時の情報を取り上げていただきました。多分これはいろんな流通団体の意見もあって取り上げていただいたことだと思っています。ここまでやっていただいたのであれば、必須項目で、例えば履歴なりの有無というところまで持ち上げてもいいのかなと思ひまして、それは意見でございます。

私からは以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。2点ご指摘がありましたけども、事務局からご説明をお願いします。

【事務局】 まず、リフォームについて今回条件から外すのかということなのですが、ここが私どもで一律の線が引けるかどうかとずっと最初から悩んでいたところでありまして、例えば私どもも一時は、一律に水回りについて全部交換済みで誰も使っていないという状態がいいのではないかと考えていた時期もあります。あるいは10年以上たったものは換えるとか、いろんな考え方をしていた時期があるのですが、どうも聞いていくと、意見のところでも取り上げさせていただいたのですが、必ずしも交換しているわけではないですよというご意見がございました。では、その水回り、何カ所かに1カ所は、例えばお風呂、トイレ、洗面台、キッチンといった場合に、その中のどれかを換えているということは考えられるかという、どうもそれも違うのではないかとということで、なかなか線を引くのが難しいというのが正直なところです。

それで今回、団体様のほうで団体としての要件を決めていただいて、ある団体は水回りは全部換えて誰も使っていないピカピカの状態というのを要件とするとか、ある団体はじゃあ5年で切りましょうかといったところで、その差異が出てくることもやむを得ないのかなと考えております。ただ、何がしか条件を決めていただいて、団体の中で審査をしていただくことにしていくしかないのかなという、今のところそういう考え方でおります。それでは、リフォームをやらなくていいのかということですが、そこは一定その団体の基準をクリアするものであればという条件は、依然として持っているということでございます。

それと、2点目の履歴の有る・無しも必須項目に上げたかどうかということなのですが、私の説明が十分ではなかったように思いまして、必須項目というのは、その要件を満たしている、耐震性だったら耐震性があるということを示していただく。履歴を必須項目にすると、これは履歴がないとだめですよということになってしまうので、今の段階では履歴がありますか、ありませんか、有るのであれば見せてくださいという段階からまず始めて、将来的には履歴がちゃんとついていないとだめですよということに、要件を引き上げていくことが考えられないかなと思っております。この有る・無し項目というのは、将来引き上げたいものも含めて、有る・無しをきちんと調べて教えてくださいねという意味で、有る・無しを開示するというふうに表示してございます。

【〇〇委員】 よろしいでしょうか。お答えいただけたと思います。

ほかの委員、いかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 質問をさせていただきたいと思います。まず、この住宅の要件の整理は大変だったろうなと思いつつ、まだまだやっぱり詰めなきやいけない点も幾つかあるのだろうと感じました。その中で、資料4の2ページ目の「汚い」イメージの払拭のところに、『新しいイメージの既存住宅』を供給する事業者団体毎に基準を定め、その基準に適合していること」とあるのですけれども、これは、今回の「新しいイメージの既存住宅」というものをクリアする際に、事業者団体ごとにクリアする基準が異なるということにもなるのかなと思います。

そうすると、消費者に対して非常に甘い基準の事業者団体と、極めて汚いが払拭されたレベルが高い事業者団体が出てきたときに、よくある話ですけど、リノベーション済みという言葉1つとっても、壁紙をかえただけでリノベーションと載せている事業者もいれば、極めて精緻に検査をして必要な部位をフルリノベーションされたものだけを載せている事

業者もいるという幅があった中で、消費者にとってみると、「これでチェックして検索したけど、ほんとう？」みたいなものがいっぱい出てくると、結果として、これから名前の名称も出てきますが、何にせよ、「ほんとう？」みたいな疑問を持たれてしまうと思います。ですので、事業者団体ごとの基準というものが何らかの一定レベル以上をクリアしているということを何か基準で定めていかないと、結果としてはちょっと見えにくいのかなと思いました。前回発言させていただいたように、やはり、きれいということがほんとうに見えないとだめな制度にすべきなのかどうかという点についても、内部でどのようなご議論が交わされたのかということもお伺いできたらなと思っております。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。基本的な最低の条件は一応ここで示しているということだと思いますけど、今の〇〇委員が言われたこと、団体ごとに全然レベルが違うんじゃないかというのは非常に本質的なことですので、今の事務局のお考えをお聞かせいただきたいと思います。

【事務局】 先ほどの〇〇委員へのお答えの裏返しにちょうどなるかと思いますが、何も基準がないとばらつくのではないかということかと思えます。じゃあ一定レベルとは何だろうと、また同じところにぐるっと回って帰ってしまうわけでありまして、非常に難しいところなのですが、「うちは国で定める最低基準のところ以外は何もやりません」というところはさすがにまずいのではないのかなと思います。どこで線を引くかというのは依然として難しいのですが、一定その団体のきれいの基準というものがあると思ひまして、こういうところが自分の団体のきれいの基準だと思いますということでご提案をいただいて、国が審査をさせていただく。そこでまた線を引いているじゃないかということになるわけなのですが、一定何がしかの基準を決めていらっしゃるねというところは見させていただこうかなと。ただ、全て水回りを換えているだとか、10年たったものは換えているというのは、それは情報提供していく項目に入っていくのかなと考えております。うちの団体は水回りは全て換えておりピカピカです、ということをお知らせしていただくことになろうかなと思います。ただ、ピカピカというのも今度は団体側の表現として、いわば言い値で表現されてくるわけなので、消費者が自分の目で見なければいけないということになるのですが、この団体は水回りは全部換えていることが売りなのだねということが、消費者は受け取れると。じゃあ見てみようということになるので、ある程度差があるものの中から、広告の中での売りを見て、実際に今度は消費者が判断していただくことになるの

かなと思います。表現が非常に難しいところなのですが、最初から悩んでいるところがございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そうすると、参考資料の3ページ目に名称と商標があるわけですが、名称は1つの名称でよいですが、商標のほうは何か統一のマークみたいなのがあって、そこに団体名が入っていると、団体ごとにその商標のバージョンがちょっと違っていいとか、今の説明を伺っていて、そういうふうになっているほうがよいのかなと思いました。そうすると、同じマークだけでも、この商標は今言われたように設備のリフォームがしっかりしていそうだなとかいうことがわかるというふうなことなのかなと、今の回答を伺っていて、そんな気がしました。今のは私の意見です。課題がさらに増えたのかもしれませんが。

ほかにいかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ご説明ありがとうございます。私も今同じことを思いまして、違う内容のものに同じ商標をつけるのはやっぱりちょっと消費者に誤解を与えるのではないかと思いますので、どこかにもありましたが、それは割り切らなきゃいけないのかなと思います。汚いイメージを取るということで、汚いイメージを取って市場に提供するのか、汚いイメージを取れるようなサポートをできるというのとちょっと違うと思います。私、個人的には、完璧に見た目だけをきれいにしたリフォームをするよりも、住み手の方が主体的に自分のやりたいようにリフォームして手をかけていただくことを応援したいと思うので、見た目をきれいにするということをあまり重視しないでいいのではないかと思います。そういう意味では、原案として水回り、内装、外装の現況の写真があれば、汚いかもかもしれませんが、これはそのまま使えるかなとか、これはお幾らぐらいかかるかなというようなことを消費者が判断できる、あるいは判断できることをしっかりサポートできる体制があるというほうが、住み手が主体的に既存住宅を買っていただいて住みこなしていくほうにならっていくのではないかなと思います。あるいは、そうではないというなら、〇〇委員がおっしゃられたように、同じ商標の中にもランクを設ける、あるいは違うものがあるということがわかるようにしたほうがいいのではないかなと思っています。

これは意見ですが、もう1つ質問は、結局、流通が多い、区分所有型のマンションの場合は、これは建物全体にするのでしょうか、それともやっぱり住戸ごとに判断していく、どちらの方法を考えられておられるのでしょうか。あるいは2段階なののでしょうか。多分、専有部分だけで判断するのは難しく、やはり共用部分、全体のことが大きくかかわって

くるし、どちらかというところ、資産価値はそちらのほうに大きくかかわってくると思いますが、そのあたりの考え方をお聞かせ願いたいと思います。

【〇〇委員】 お答えをお願いします。

【事務局】 まず、マンションに関してですけども、この要件の中でマンションに特化しておりますものは、「わからない」イメージの払拭、表でいうと緑色のところの、先ほどの有る・無しの開示が必要な項目の3点目です。「共同住宅の共用部の管理に関する情報」というところについて、有る・無しを示してください、有るのであればその情報をくださいね、というところがマンションに特化した要件です。これは当然個々の住戸、マンションの住戸を売るときの条項としてついてくるものですので、個々の住戸にこの共用部分の情報がついてくるという形で情報提供する形を考えております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。確認ですが、そうしますと、マンションの耐震性というのは建物全体ですから、建物全体で1981年より前につくられていたものであれば、まずこれはいただけない。1981年より前につくられていて、耐震診断して耐震補強されていないと、建物全部は当然この商標をいただけないという考え方でよろしいのでしょうか。

【事務局】 はい。今のところはそのように考えております。

【〇〇委員】 〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 先ほどの〇〇委員の意見ですけど、そこに携わるリフォーム事業者もいろんな団体の住宅を多分手がけると思われます。そういう意味では、それに携わる事業者もちょっと混乱するし、今回はどのコースでやるのかというようなことが問題として起きてくると思われます。そういう意味では、私の意見ですけども、各団体の基準が出たところで、最低限これは統一しようというものがあって、多少のプラスアルファで団体がまた特徴として出すものがあったりというような、それぐらいのガイドラインがあったほうが、そこに携わるリフォーム業者さんも、これに関して技術も身につけていくし、標準化というのかなりできていくのではないかと思いますので、私はさっき伺った〇〇委員の話について、そのように思っています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今のことについて事務局から何かありますでしょうか。

私、〇〇委員の発言の前にいろいろ伺っていて気になったのは、かなり今回の制度が団体に基準を任せるところが多くて、それはそれでいいことなのだと思うのですが、そ

うなると、この制度をスタートさせるのがいつで、それまでに事業者団体にどれだけの準備期間を与えるのか。それが半年なのか、2年なのか。その辺がポイントになるなど私は思い始めていたのですが、そこで今の意見を伺うと、さらにその準備期間をある程度決めて、それが上がってきた段階で、そのうちこれは必須ですよとか、これは統一できますよとか、これはそれぞれに任せたほうがいいですねという判断をさらに国交省ができると、より使いやすいといいますか、広まりやすい制度になるのかなという気がしてきたのですが、この制度の基本的な設計は3月までにやるようにという、非常に急いでいることなのですけど、そこから先のスケジュール感というのはどうなのでしょう。

【事務局】 現在想定しておりますスケジュールですが、前回の検討会でも申し上げましたように、今〇〇委員からもございましたが、今年度内に制度をスタートさせるというところがございます。ただ、国で一律の基準を決めるのであれば、用意ドンということでは始められるわけなのですが、そういった団体さんのほうでの準備もあることでございますので、まず3月の時点でこういう制度を始めますということで募集を募り、その後、団体さんのほうで、じゃあうちの商標のルールはどうしようかということを考えていただいて、こんなルールで登録したいのですけどというご提案をいただいてという、キャッチボールの期間が要ると思っております。先ほど〇〇委員からもございましたように、それを私どもで審査させていただいて、じゃあこの団体を登録させていただきますというやりとりの期間が必要になってまいりますので、実質的には来年度に入って登録の団体が出てきて、実際の運用が始まるというようなペースで動いていくと考えております。

【〇〇委員】 前にリフォーム団体の登録制度のときもそうでしたけども、団体を認めていくのは順次、最初2団体ぐらいになってとか、そういうふうにだんだんになるのでしょうか。そうなる、さっきの〇〇委員の言われた、出そろったところということかなかなか難しいと、今、国交省としては考えているということでしょうか。

【事務局】 やはり準備期間もありますので、横一線では出てこれないと思います。当初段階でキャッチボールをしていきながらわかることも出てくると思います。これを必須要件にしているとちょっと厳し過ぎるのではないかとか、あるいは、みんなやっているといるから必須要件に引き上げたらどうかというようなことも出てくると思いますので、その調整をして、立ち上げ切るまでがプラス1年間ぐらい、来年度いっぱいぐらいなんだろうかと考えております。

それと、もう1点、何度かご説明しておりますけども、市場の状況に応じて今度は基準

を引き上げる、消費者の満足度調査の結果、基準を引き上げるということもあると思いますので、最初の1年間、それからその後、3年なのか5年なのかで定期的に見直しをしていくということで、徐々にその制度が固まっていったり、厳しくなっていくという進め方になるのではないかと考えております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

先ほど〇〇委員のご発言を聞いていて、私、ちょっと疑問に思ってしまったことがあって、かなりこの制度が戸建て住宅のことをイメージして制度設計をしているので、〇〇委員がマンションはどうなのですか、耐震性がないものはどうなのですかとおっしゃったのだけでも、新耐震以降のマンションについていうと、ほとんどのものがオーケーになってしまうのではないかとこの感じがしています。マンションでちゃんと流通しているものがたくさんあるわけで、それがインスペクションをしてあるか、してないかぐらいだけの判断でみんな丸になると、それはそれで、不安がない流通が行われればいいのですが、このマークというのはマンションに関していうとああなのだから、ごく普通のことねというふうになっちゃうのも、またまずいと思うので、やはりマンションと戸建てでどうするかというのは今後さらにご検討いただきたいなと思いました。

〇〇委員、すいません、お待たせしました。よろしく申し上げます。

【〇〇委員】 今〇〇委員がおっしゃったことも申し上げようと思っておりました。前回も私、申し上げたのですが、この制度を、せっかくの制度ですので、発足した後、うまく有効に使っていききたいなと我々は思っているのですが、そのためにもまずとりあえず、マンションまでやらずに戸建てだけでやってはどうかと思います。マンションはどうしてもいい住宅というイメージになりますと、オートロックがあるとか、駐車場がどうだとか、ごみ捨て場がどうだとか、管理状況がどうだとか、そういうところが注目されます。一戸一戸の住戸の中で、ではどうなのだというのはなかなか差別化できないのです。そういう意味でも、戸建て住宅だけで発足してはどうかというのが第1点でございます。

それから、今名称、商標に幾つか候補がありますが、「安心住宅」、「適格住宅」、これを不動産広告で使うと、不正競争防止法違反になる可能性があります。そこで、私は違反になるからだめというのではなくて、むしろ、今までは使ってはいけないけども、こういう条件を整えば使っていいですよという制度にしてはどうかと思うのです。幾つかの明確な条件を置いて、この住宅は「安心住宅」というのを使っていいですよと言えば、わりと我々は使いやすいのです。そのためにも、あまり主観的要素を入れずに、とりあえずは、ここ

にもありますけども、耐震性だとか、シロアリとかもありますけど、建築構造的なものを中心にしつつ、あと、例えば検査済証がなく困ることが我々のほうの現場では多いのですが、検査済証はあるものだとか、そういう建築構造的なものを中心に発足させて、あとはだんだん制度を付加していく方法もあるかなと思うわけです。そういう意味で、今まで使ってはいけない商標、言葉をこういう条件を整えば使っていいですよという解除条件的な基準にしてはどうかと思います。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。後半におっしゃられたことは多分事務局もそういうようなベースにならざるを得ないなと思っていらっしゃるのかなと思います。前半のことは少し困られる話かもしれませんが、何かご回答があれば。

【事務局】 新耐震基準相当のマンションは全部丸じゃないのか、我々も実は途中で悩んでいたところでもございまして、じゃあ、さっきと同じですが、どこで線を引くかというところにやっぱりいってしまうと思います。その際に次なるハードル、条件として着目したのはさっきの管理のところだろうかということなのですが、管理も、先ほどヒアリングさせていただいた現場の方々に聞くと、「新しめのマンションだったら、修繕積立金などは大抵情報があります。」ということでしたので、それもハードルにはなり得ない、そんなに難しくないのかなという気もしております。では、マンションに商標を与えるにあたっての条件とは何なのか。非常に悩ましいところかなと思います。リフォームを基準にすると、先ほどのどこをリフォームしているのかというのは少し違うのではないかなという議論に戻ってしまいますので、〇〇委員のご指摘のとおり非常に難しいところかなと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ほかの委員の方、いかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 何点か、質問と意見と両方混在すると思いますけれども、申し上げたいと思います。まず最初、「不安」の払拭の関係なのですが、これも何度か今も出ていたお話ですが、新耐震の以降に着工したものというのがとりあえずの要件にはなっているのですが、これは着工時点だけに着目するというものなのか、やはり先ほどの〇〇委員にもありましたとおり、検査済証まで要求したほうがいいのかという気がいたします。検査済証もなくて、その後に着工したというだけでは、ほんとうに建築確認を受けたかどうか分からないし、そのとおりつくっているかどうか分からないということにな

りますので、なかなかその時点だけで区切るというのは「不安」の払拭につながらないのではないかと思いますので、検討していただければと思います。

それから、構造上の不具合、雨漏りとの関係なのですけれども、前回以来、若干議論はあったけれども今回は外しましたというところ、例えばシロアリのお話が先ほどありましたが今回インスペクションを行って、その結果、瑕疵保険がつかましたというような場合に、じゃあシロアリとか設備に問題があった場合に、その瑕疵保険がカバーするのかどうかというところを少し教えていただければと思います。

それから、3番目の「わからない」イメージの払拭との関係なのですけれども、「可能な限り収集し有無の開示が必要な事項」ということで、有り・無しを示すということになっているのですが、こここのところで(3)の冒頭のところ、赤い字で「広告時や商談時に消費者の求めに応じて書類等の情報開示を行う」とことあるのですが、この時点で行うのは有無の開示ということなのか、それとも、あるものについては情報まで開示しろということなのか。そうだとすると、あるものに関しては、要は重説よりも早い時期に開示することを要求するという意味なのかどうかというところがちょっとわかりにくいので、教えていただければと思います。

それから、4つ目になりますけれども、供給する事業者団体の要件との関係なのですが、事業者団体のほうから個別の事業者に対して商標を使っていいですよといったような審査をするということなのですけれども、これは一旦その事業者に対して事業者団体のほうで使っていいですよということをやれば、都度都度の物件審査までは行わないということを考えていいのか、それとも、都度都度の物件審査まで何らかの形で担保することが想定されているのかというところを教えていただければと思います。

それから、同じ関係で、5番目になりますけれども、事業者団体から商標使用の権限を付与されていないのに勝手にやってしまったというような場合に、事業者団体のほうで何らかのサンクションを与えるのかどうかという問題もあり得るかと思いますが、これは端的に業法の問題であるとか景表法の問題になるということで、事業者というよりは国のほうで対応するような仕組みとして考えればいいのかどうかというところを教えていただきたいというところが5点目です。

最後は6点目ですけれども、事業者団体は必ずしも法人格を持っているものでなくても、任意の団体でも構わないということになりますと、例えば、私が任意のグループをつくって、今回の要件だとあまり差別化ができないので、極めて高い要件を設定するというよう

なことも可能な制度ということで考えていいのかどうかというあたりを教えていただければと思います。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。6点、事務局からお答えいただいたほうがいい項目ばかりだと思いますので、順次ご回答をお願いします。

【事務局】 まず、1点目の昭和56年6月の着工ということなのですが、これは中段、緑色のところの必須項目として「耐震性に関する情報（新耐震基準に適合することを示す情報）」とありますが、これとして何を求めるのかということになると思います。議論している中でも、どんな書類が必要かというのは議論があったところでありまして、ここで規定をしていくことによって、はっきりしないのは排除するというので、どんなものを出してもらうのかというのは決めたいと思っております。

それと、2番目のシロアリや設備について瑕疵保険でカバーできるのかということなのですが、これは現行では瑕疵保険法人は5社ありまして、それぞれ商品があるのですが、特約という形でシロアリですとか設備の不具合についてカバーをしているものもございまして、全社の全商品がということではないです。つまり、今の段階ではシロアリ・設備については、瑕疵保険の特約でカバーをしているものもあれば、別途シロアリの事業者さんの保証でカバーをしているものもあるという状態でございます。このため、今回は情報を収集して有り・無しの開示をしていただく項目というところに位置づけているということです。

それと、3番目の、広告・商談時には有り・無しの提示を行うのか、あるいは情報そのものも提示をするのかということなのですが、まずは有り・無しを示したリストのようなものを1枚提示していただくのが情報開示なのかなと思っております。ただ、その中でこの情報が有りなのだったら、見せてくださいと言われたら、情報開示をすることになるかと思っております。最初から全ての情報をセットにすると大変な分量におそらくなると思いますので、そういったまずリストから情報開示をして、ということを考えております。

それと、4点目の物件の審査、個々の物件の審査をその都度都度で行うのかということなのですが、先ほどの参考資料の2ページ目のところにございますけれども、まず事業者さん、社員だったり会員だったりするのですが、事業者さんから事務局に商標を使わせてくださいという申請をします。そのときにその団体の商標付与のルールに則ってやっただけですかということを確認することにします。それ以降は、その事業者が自ら団体事務局に申請したルールに則って商標をつけていただきます。もし、そのルールに沿

わずに勝手につけているようなものがあつたりすると、団体のほうからご注意をしていた
だくということになろうかと思しますので、その都度、1件ずつの物件の審査を団体で行
うということではございません。

5番目、それと関係して、事業者さんが勝手につけてしまった場合ということなのですが、
例えば、使わせてくださいという申請もないのに勝手に商標をつけているということ
が見つかった場合には、まずその団体さんの会員であれば団体さんの中で指導等を実施し
ていただきます。もし、その団体さんと全く関係ないところで、あの人は変なことをやっ
ているということであれば、それは国のほうで対応することにならざるを得ないのかなと
思います。

それと、6点目の、任意団体で高いハードルをわざと設定するということはあり得ると
思います。うちの団体はここまでやっていますよということでハードル設定をして、それ
を情報提供していくということはあると思しますので。そういう対応の仕方というのもあ
るかと思えます。ただ、それは登録の段階で私どもが審査をさせていただくことになりま
すので、あまりに非現実的なものだと、これはあり得ないのではないですかということで、
私どもから登録段階でやりとりはさせていただくことになるかと思えます。

【〇〇委員】 ありがとうございました。

【事務局】 すいません、ちょっとよろしゅうございますでしょうか。

【〇〇委員】 事務局、お願いします。

【〇〇委員】 ちょっと補足させていただきます。さっきの任意団体の扱いのところは
もう少しこちらで引き取って議論させていただきたいと思いますが、基本的には団体自治
が効くことを前提とした制度にしたいと思っていますので、団体自治が効かないようなも
の、任意といっても単にお友達同士とか、そういうことですと全く団体自治がきかないの
で、そういうものは任意といっても対象にできないと思っていますので、そこはそういう
形で整理をさせていただきたいと思えます。

それからもう1つ、先ほど来、出ています「汚い」イメージのところ、これが一番事務
局の中で議論があつたところでございます。先ほど〇〇委員がおっしゃったように、大き
く分けて2つ道があつて、1つはものすごくピカピカな基準にして、それ以外のものは全
部プランつきという格好でリフォームの提案をしていただく、それに対しては幾らお金が
かかるよという格好でやるというのが案1。もう1つの案は、ここで書いてありますよう
に、今の一律のピカピカといっても、ピカピカが正直言ってなかなか決められないのでは

ないかというご意見が非常にヒアリングのときに多かったものですから、それでこういうふうに定性的に一応きれいなものにして下さいよという形で、あまりにひどいものじゃないようにして下さいよ、で、「これは幾ら何でもきれいと言うにはあまりひどいのではないですか、この団体」ということであれば、消費者の満足度調査を含めてもう1回フィードバックして、「あなたのところの基準は幾ら何でもひどいのではないですか。見直して下さい」というやり方をする。これが大きく分けて2つあると思います。その2つの、多分プランつきは両方につけるというのも、もちろん狭間としてあるわけでごさいます、これは非常にどっちがいいかなというのが決め切れないままこういう形で出ておりますので、そのあたりについてはぜひ委員の皆様にご議論をいただければと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。先ほど6点ご指摘いただいた最初の、検査済証がない場合にはどうするのかとかいう耐震性に関するチェックは、戸建て住宅の場合、4号建物としてなかなか難しいところがあるかと思えますけど、一方で、火災保険の地震特約かな、地震に関しては、確認済証があると料率が下がるか何か、そういうふうになっているのだけど、それが無い場合に、1級建築士が適合していると判断するとオーケーになるのですよね。1級建築士というのはそういう権利というか、そんなに1級建築士はすごかったのかと思うぐらい保険料が変わるといのがあって、そんなようなこともありますから、こういう制度の中でその部分、どうやって耐震性を確認するのかというのはいろいろ事務局でもご検討いただきたいと思えます。

それから、4番目におっしゃられたことで、物件、個々の審査をどうするのかという話で、ちょっと私、気になっていることがあります。資料4、基本的な考え方の資料の4行目に「情報提供を行う既存住宅の登録に係る制度を創設する」と書いてあるのですが、どうもこれが違うのではないかと。既存住宅の商標付与に関するルールの登録の制度なのですよね。既存住宅の登録ではないのですよね？ なので、ここの文章は最後まで残ると思いますので、少し修正していただいたほうがいいかなとも思います。よろしく願いいたします。

ほかの委員、いかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 瑕疵保険の業務をやっている中で、買い取り再販のときというのは、大体きれいにされてから申し込み、検査依頼がきます。個人間の場合はそういうリフォームをしないので、ある意味、汚い状態のまま申し込みが来るのですけれど、検査で、例えば雨漏りの状態を見つける場合は、実はリフォームというか、そういう改装をしない段階の

ほうがはるかに見つけやすく、一見きれいなものというのはもう痕跡も消し去られていまして、実は全く想定外の事故多発ということがしばしばございます。中には、雨漏りが何カ所も出て、売買されて数カ月で七、八百万の補修をしたというケースもあります。そのときに、例えば条件として瑕疵保険か自社保証という選択肢がありますけれども、自社保証というのは事業者さんごとに相当条件が違って、現在でも免責とか、それから保証金額にいろいろ差があります。そういったものをもし団体の基準として定める場合には、明確に限度額は幾ら以上とか、保証範囲とかを団体ごとに定めるという狙いかということが、まず1つめの質問です。それからもう1つは、「不安」の払拭について、例えば耐震改修あるいは雨漏りの改修が売買契約後から引き渡しまでに実施されるものを含むということになっていると、まだ問題、不具合がある段階でこの商標をつけるというときに、非常に受け手側からすると、もう全部問題ないのかなと思ってしまう誤解を与えかねないので、例えば何か準備中とか、条件つきとか、そういったものもあわせて表示するのかどうか、その辺についてお聞かせいただきたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。2点に関してご返答をお願いします。

【事務局】 まず、自社保証についてでございます。今回もペンディングのPをつけておりますというご説明をさせていただいたのですが、その前に「同等の」という3文字を入れております。ここが悩ましいところでございまして、じゃあ既存住宅売買瑕疵保険と同等の自社保証とは何なのだとということで、保証対象ですとか、保証の期間、あるいは保険金の額といったところが出てくるかと思えます。また、先ほどご指摘があった免責はどこまできているのかということもあろうかと思えます。あまりにもかけ離れているものを同等とは言えないと思うので、ここは一定、国でこういうものという基準をつくらざるを得ないと考えております。団体さんにお任せするということではないと思っております。

それと、2番目の売買契約後、引き渡しまでの間に耐震改修等が実施されるものということなのですが、先ほど説明の中できちんと実施されるものという表現をいたしましたけれども、確実に実施されるということがある程度担保されていなければいけないと思いますので、おっしゃるように、そうではまだないよということで、準備中ですとか、何か表現をしていかなきゃいけないと。耐震改修済みのものと同列には扱えないと考えております。このあたりも引き続き検討したいと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。2番目のことに関しては、相当ちゃんとしてお

かないと制度自体の信頼性に関わると思います。

それでは、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 まさに〇〇委員がおっしゃってくれましたが、我々も、前回も同じですが、瑕疵保険としてやはり統一してほしい。先ほど事務局が言われたように、団体ごとにそういうことをやらないといっても、消費者にどう伝わるのかと。あるいは営業担当がどう伝えるのかという部分もございますので、わかりやすくするためには統一してほしい。これは変わりません。

また、団体について求められることがたくさんございます。これについては仕方ない部分もございます。ただ、自主規制という中では、先ほど事務局もおっしゃったとおり、団体がしなきゃならないこと、あるいはそういう事業者をしっかりと見守る、あるいは研修することはわかります。ただ、これを運営するのはほとんど団体の職員がやるわけですが、大変なことが増えるなど思っております。それには何らかの助成金等が必要であるということを申し添えておきます。

また、その商標を住宅に対して発行される時、先ほどもお答えをされておりましたが、リフォームプランを付けたものを掲載する時に、表現をしっかりと出すということもあります。買取再販だと、自分のところで購入して、あるいはそれを直して広告に出せるわけです。でも、個人間売買の場合、先に直す方は、先に自分で費用負担をして修繕して保険に入るといこともできますので、まずは売り主の部分が明確にわかりやすく消費者に対して、そういう履歴も含まれている以前に、もういろんな手が加えてあることをPRしてほしいということです。

あとは、先ほどタイミングとして、個人間売買、仲介のときにどういうふうに表示するかもしっかりPRをしてほしいと思っております。誤解のないように消費者に対して表現してほしいと。それに対しての我々が研修あるいはそういう説明会等はするつもりでいますが、ぜひそこを広告時に売り主からまず始めてもらって、そういうことができるということを知ってもらいたいなど思っております。買取再販については先に、保険住宅というものが出せますので、そこでそういうことを優先的にやるよということをお願いしたいと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今のご発言に対して何か事務局からございますでしょうか。買取再販のほうはそうなのですが、逆に買い主側がその後リフォームするというのが全部外れてしまうと、流通促進にはその部分が寄与しないことになってしま

うので、そちらの制度をどうするかというのはかなり難しいところがあって、事務局もお悩みなのだと思いますけれども、両方うまく促進するような制度を考えていただけたらと思います。

ほかにいかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。構造上の不具合と雨漏りについて要件のところの確認なのですが、建物状況調査（インスペクション）を実施し、まず結果を開示することというときの建物状況調査（インスペクション）というのは、今、宅地建物取引業法で議論している方法、その建物状況調査でよろしいでしょうかということです。

それから、その次にその結果を開示するとして、必ず、問題がなければそのままでもいいけれども、問題があれば問題のところも開示をして、さらに修繕をした、補修をした場合はこういうふうにしましたよということ、そこまで情報を開示すると思ってよろしいのでしょうか。

そして、3つ目は、保険があること、または同等の自社保証で、さっきおっしゃられたように、やっぱり今、瑕疵保険と同等の自社保証は多分期間も内容もちょっとというか、かなりかもしれません、違うと思いますので、それが「又は」というのはかなり消費者にとっては違うと思いますので、ぜひそこはきちんとした基準を国交省の中でつくっていただきたいのですが、わかりやすく言うと、既存住宅売買瑕疵保険がちゃんと受けられるような質を持っているものというような理解でよろしいのでしょうかという、ここの部分の確認をさせてください。

【〇〇委員】 お願いします。

【事務局】 まず1点目の「建物状況調査（インスペクション）」と書いているのは、宅地建物取引業法で言うところの建物状況調査なのかということなのですが、これは実は先ほどもちょっとご紹介がありましたけれども、来春施行でございますので、今時点では建物状況調査というものはまだ決まっていないことになりますので、将来、建物状況調査になるもの、施行されたら建物状況調査そのものであるというご理解をいただければと思います。

それと2番目の、直したところについても情報開示しなきゃいけないのかということなのですが、これは2点目のインスペクションの結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められなくなったということになりますので、ここを直したよということについては開示しなくてよいと考えております。雨漏りがあったのだけ直しました、今は雨漏りがありませ

んということになっているということを開示していただくことになります。

【〇〇委員】 ということではないと。

【事務局】 はい。

それと、3点目の同等の保証ということなのですが、保険をかけられる、かつ保証がついている、保険がついている、守られているというところまで言いたいなということでございます。

【〇〇委員】 はい。

【事務局】 よろしいでしょうか。さっきの、修繕してもう漏らないようになっているということに関して、過去の修繕履歴情報をちゃんとしろという主張をされている〇〇委員からすると、むっとされるようなご返事だったかもしれませんが、いや、これはどうなのでしょう。前は漏っていたのだけでも、ちゃんとそれを直してありますよということ、漏った過去を伏せておいたほうがいいのと、売りやすいという意味からすると、どっちのほうが売りやすいのですかね。ご関係の方から。

【事務局】 説明が不足しておりました。ここの「不安」の払拭という観点では、今、雨漏りしていない状態になりました、瑕疵保険に入れます、入りますということではないと思うのですが、一方で、今ご指摘された点は情報開示のところ、例えば屋根は何年か前に換えていますとか、雨漏りがあり何年か前にここの部分を直していますよというのは、例えばその後、別の雨漏りが起こったときに、なぜだろうと逆上るときに有益な情報になると思っていますので、履歴情報という意味ではそこは表示をしていただくということかと思えます。ただ、この「不安」の払拭という観点で、今、雨漏りしていなくて保証がついています、保険がついていますということに関しては、そこを開示する必要がないということとで考えたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。5年前に屋根をふきかえましたというのは絶対プラス情報なので出したほうがいいですけども、それが雨漏りしたからやったのか、そうじゃなくて定期的に30年たったからやったのかというのは、相当実は違うと思えますけども、そこまで制度としては問えないということかなと思います。

どうぞ〇〇委員。

【〇〇委員】 瑕疵保険の議論が出ていますけども、瑕疵保険をあまり強調しますと、一般の消費者の方は誤解するのですね。さっきもちょっと議論がありましたが、それじゃお風呂が壊れたらそれで保証してくれるのかとか、便所の水が流れないとやってくれるの

かとか、屋根が強風で飛んだら保険が出るのかとか。ちょっと違うのですよね。だから、あまり瑕疵保険を強調し過ぎると消費者の目を惑わせるので、私の意見としては、むしろ今回のものには瑕疵保険があってもなくてもいいのではないかという感じがいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そのところも、要するにこの団体がどういうことを情報開示して、どういうことがちゃんとしていますかというのをしっかり言えると、この流通が促進されるかと思います。最終目的はそこですので、それぞれ仲介なり事業をされている方々がどういうことが望ましいかということを一生涯懸命考えていただくというのが、この制度の一番大切なところかなと思います。

ほかに。まだ少し時間がありますので。

【〇〇委員】 1つは、今回、インスペクションの内容はまだこれからだということで、〇〇委員がおっしゃった疑問のところですね。ですので、前回も申しましたけども、ぜひ1つ雨漏りもこれ強調されていますから、くどいようですが、ポイントだけしっかり見られる、見せるというようなシステムがそこに導入されれば、少なくとも最低限のところ、見えないところが開示されているということになるのではないかと思うので、それは今後の中でぜひご検討いただきたいなと思います。

というのは、これ、それが全部じゃないですけど、たまに内側も外側もきれいで、まだ築11年目で、大手の保証協会がちゃんと新築のときに検査をかけている建物が、あることで開けてみたら、全体的に雨水が回っていて、構造体も全部やられているし、これはもう売り物にならないよというような建物はやっぱり世の中に出ていますので、ぜひ、一部といったら一部かもしれませんが、年に数件は見ておりますので、それが1つあります。

それからもう1つは、特に建売で今スムストックをやられているハウスメーカーさんの建物はしっかりと履歴、経歴が残っているので問題ないのではないかと思うのですが、建売でやっぱり出ているもの、特にミニ建売関係が出ているものというのは家歴がなかなか残らないですよね。それと、途中で転売されると、今度は責任がまた次のところに移っちゃうので、これもこれからだと思うのですが、ぜひ新築のときから家歴をちゃんと残すというような制度、例えば世の中には設計事務所さんがいっぱいいますから、この方たちが地域のものを管理していくというような制度とか、こんなようなものがないと、多分今できている新築は、今後、15年後、20年後に売買されていきます、これをずっと放っておくと、またどこかで家歴がわからないというような問題が出てくると思いますので、

ぜひこの辺も今後、ご検討いただければと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。この制度を超えてですけれども、住宅局として今後やってほしいというご注文だったかと思います。

ほかにかがででしょうか。さっき〇〇委員が言われたこと、特にサイディングというものが世の中に出てきて、サイディングというのは、表面はなかなかずっときれいなものだけでも、目地の部分はかなり弱点を持っている、そういう施工がされている場合があるということなので、逆に昔のモルタル塗りのものは汚くもなるし、ひびがどのぐらい入っているかで躯体もどうなっているかというのがわかるのだけでも、サイディングの住宅はどうもこの汚いイメージじゃないのということが問題なのかと思うので、その辺も十分配慮した制度設計をお願いしたいと思います。

〇〇委員。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ちょっとマンションのことで、私は戸建てでもマンションもぜひスタートしていただきたいという思いでお話しするのですが、マンションの共用部分の情報が必要なものと、専有部分の情報が必要なものがありますので、マンションはマンションバージョンのほうがわかりやすいかな、あるいはマンションのときはこうだよというふうに書いていただいたらいいのではないかと考えています。特に、「可能な限り収集し有無の開示が必要な項目」の中で、新築時の情報、一番要るのは共用部分の情報なのですが、個々人がその情報が要るのかなという意味では、共用部分のマンション管理適正化法で求められている11セットがちゃんとあるか。過去の維持管理情報というのが、共用部分の大規模修繕等の情報があるかと、プラス、専有部分に関しては、次の方がリフォームしようと思うときに、床、見えない部分の横引きとか、そういう専有部分の配管関係がやっぱり修繕されているかどうかというのが結構大きな影響になると思うのですね。きれいにフローリングしちゃったけど水漏れしたら全部剥がさなきゃいけないみたいなものがありますから、専有部分と共用部分とを分けていただいたほうがマンションの方はじっくり来るのではないかなと思います。

それから、共用部分の、「共有部の管理」なんですけど、もしできましたら、法律用語なので「共用部分」ということで統一していただいたほうが、国交省の資料ですからよろしいのではないかなと思います。ということでございますが、ぜひマンションのほうも進めていただきたいと思います。

あと、管理の情報に関しましては、流通の方がマンションの管理、共用部分の情報をと

りにいかれて、大体いろんな豊かなシートができています。そういった情報がきちんとあらかじめちゃんとわかるというようなことで、このあたりはまず第1段階はいけて、今後その管理の良さが市場で評価できるようなところに次の段階で持っていけばいいのではないかなと思います。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ほか、ご意見いかがでしょうか。

お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほど瑕疵保証の件については賛否両論それぞれあったかと思えますけれども、結局保険というのも1つの方法ですし、家をつくっていくという立場からすれば、やっぱり自分たちでずっと手入れをして、履歴も残して、それで建てていただいて、お住まいいただいている方にまた保証をつけるということも努力をしてやってきて、これはこれからもどんどん進めていくべきことと考えておりますので、何らかの保証というのはぜひ、それもあわせて入れていただけたほうがありがたいと思っております。

今日の中であまり議論されていないのですが、実際に資料3-1の団体のヒアリングのところで、買い取り再販ではなくて流通業者のところで、一般媒介の契約をした場合の、結局こういったラベリングをした場合には、特に仲介の場合におきましては専任媒介と一般媒介がございまして、専任媒介でやれば広告からずっとその人、団体登録したところがラベルをつければいいのですけれども、一般媒介となりますと、団体登録をしたところとしていないところがそれぞれあって、消費者から見れば、この物件はいいから、ラベルがついているからといったのに、実は一般媒介で別の責任を持たないところから購入した場合は、実際そのラベルを貼ったところはずっと責任だけが残ってしまうみたいなことがあるので、ここだけは、例えばルールで専任媒介に絞るとか、何かそういったルールをつけるのはやむを得ないのではないかと、運用上の意見としてはございます。

以上でございます。

【〇〇委員】 大事なご指摘、ありがとうございます。最初は自社保証もレベルを高くすればちゃんとやってほしいというご意見だったと思います。後半の話は、自社保険の場合、保証の場合はなおさら不思議なことになっちゃいますよね。一般媒介で、片方は自社保証付きと言っていて、片方はなくて、両方ともラベリングをやっていて、さらにラベルをつけていない業者がいて、というふうになった場合、どこから買うかによって全然違うけど物は一緒だという話ですよね。その辺も非常に複雑ですが、ご検討をよろしくお

願います。

ほかにはいかがでしょうか。〇〇委員、願います。

【〇〇委員】 今までの論点から少し変わりますが、名称はまず3月末までには何らか決定するというのがマストなのかどうかということが1つ。それに際して、多分案の中でもう既に浮かんで消えていると思うのですけれども、私は、ちなみにこの中でいえば、先ほど〇〇委員からあった、「安心」ということの定義を決めてしまい安心というのはいいかないかと思いましたが、もう1つ、それに踏み込むのであれば、認定という言葉もなくはないと思っています。まず消費者への周知・浸透が一番大事なのであれば、なるべく短くわかりやすく、その語義が伝わりやすいといったものの名称にさせていただくほうが間違いなく伝わりやすいと思っております。

認定だと、認定されていないものがだめなように見えるという議論があるかと思うのですが、一度中古車市場を調べていただけたらありがたいなと思っています。中古車市場では認定中古車という言葉が既に浸透しております。当初は外国車、例えばBMWであるとかが認定中古という形をやっていたのですが、今はカーセンサーやGoGoも認定と保証みたいなものを持っており、しかも自社だけではなくて第三者的な機関によってある程度調べられたものを中心にやっています。最初は各社の個別で始まったものなのですが、今はわりと統一されてまして、保証期間や保証内容で、全く不可解な認定ものは出回っていないという認識を持っております。

またカーセンサーですと、星マークが5つあって、3.5とか4.5とかいう形で、中古車についての品質が星5つをマックスとして、きれいさとか、エンジン系統が問題ないとか、いろんなものについての検査結果を総合して点数評価をするという形になっております。そこに何か先行者の知見だったりとか、悩みだったりとか、でもある程度認定という言葉を使い切っているというところの、歴史から学び取れるものがあるのではないかと思いますので、お調べいただけるとありがたいかなと思っています。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。自動車はほんとうに中古自動車市場、ユーストカー事業ですから、ぜひいろいろ情報を得て参考にさせていただきたいと思います。ただ、建築の場合、認定という言葉は過去にいろんなところでさんざん使ってきているので、認定だけだとかえって事業者さんが混乱してしまうかもしれないかと思っています。同様に安心住宅も、例えば安心R住宅とか、短いほうがいいという〇〇委員のご意見には大賛成なの

ですけども、安心住宅だけでは、じゃあ新築のほうはどうかということになっていくかと思います。

【〇〇委員】 安心Rとか、Rか何かつく形かと思います。

【〇〇委員】 新築のほうでその言葉が逆に使えなくなると変な話になるということは、ネーミングのときにご検討いただきたいと思います。

それから、今日はネーミングに関してのご意見はいただかなくていいのですかね。

【事務局】 ご意見はたくさんいただきたいと思っておりますが、まだ私どもはなかなか決め切れないという状況でございます。3月までに決めるのがマストかというご質問だったのですが、決めたいと思っておりますが、場合によっては決めずにスタートするということもあるかなと思います。

【〇〇委員】 よろしくお願ひします。それから、前回は申し上げましたけど、ふと何かネーミングを思いついたら、ぜひ事務局のほうに言っていただきたいと思います。と言いながら、私はこの間すっかりそのことを忘れておりましたけど、よろしくお願ひします。

ほか、よろしいでしょうか。大体予定の時間が迫ってまいりました。今日もほんとうにたくさんのご意見をいただき、ありがとうございます。

それでは、以上をもちまして第2回の検討会、議論は終了させていただきたいと思ひます。長時間にわたりましてご議論いただき、ほんとうにありがとうございます。

それでは、次回のスケジュールその他について、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 本日も長時間にわたりましてご議論賜りまして、まことにありがとうございます。次回、第3回の検討会でございますが、2月28日火曜日の10時から、この同じ会議室で開催させていただきたいと考えております。制度案、そして名称案につきましてもご提示をさせていただいて、ご議論いただければと考えております。また、その間さまさま、今日もたくさん宿題を頂戴しているかと思ひます。個別に委員の方にご相談させていただくといたことも進めてまいりたいと思ひますので、引き続きどうぞよろしくお願ひいたします。

【深尾座長】 ありがとうございます。

それでは、今日はこれで閉じたいと思ひます。ほんとうにどうもありがとうございます。

— 了 —