

流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会（第3回）

平成29年2月28日

【村上住宅国際対策官】 ただいまから、第3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。

委員の皆様には、大変お忙しい中、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、議事に先立ちまして、お手元の資料の確認から入らせていただきたいと思います。議事次第の配付資料の欄に記載がございますとおり、資料1から資料7までございます。資料1は委員名簿でございまして、資料2、議事概要がついてございます。それから、資料3といたしまして、本日の議論のメインの資料になるかと思いますが、A3判の折り込みのものがございます。そして、資料3の参考資料以下、資料7までということで、お付けしてあるかと思えます。議事の途中でも結構でございますので、もし不足等がございましたら、事務局にお申しつけいただければと存じます。

また、審議の中でご発言をいただく場合には、目の前のマイクのスイッチをオンにしておいただきまして、このようにマイクのもとのところがランプがついた状態でご発言をいただければと思います。また、ご発言が終わられましたら、スイッチをもう一度押していただきまして、マイクの赤いランプが消えた状態に戻していただければと思います。

本日、横浜市立大学の齊藤委員からは、ご欠席のご連絡を頂戴しております。また、住宅生産団体連合会、浴野委員の代理として、奥村様にお越しいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

恐縮ではございますが、報道の方のカメラ撮りにつきましては、ここまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては、深尾座長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【深尾座長】 おはようございます。お忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。

ただいまから、第3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。

今日の議事は、流通促進に寄与する既存住宅の情報提供に関する制度案について、となっております。早速ですけれども、議事次第に従いまして、国交省よりご説明をお願いします。

【事務局】 それでは、お手元の資料2から資料6に基づきまして、順にご説明をさせていただきます。

まず、資料2をお願いいたします。前回、第2回検討会の議事をまとめたものでございます。

まず、大きな1番、『新しいイメージの既存住宅』の要件についてでございます。(1)として、「不安」の払拭についてでございます。まず、耐震性について、3点、ご意見がございました。新耐震基準に適合していることは、着工の時期だけではなくて、検査済証の有無までを求めるべきではないか。また、検査済証がない場合、どのように耐震性を確認するのかということを検討するべきではないかというご意見。そして、3点目として、「耐震性」や「構造上の不具合及び雨漏り」の要件を満たすための改修が、売買契約後から引き渡しまでに実施されるものを含むこととすると、不具合がある状態で商標が付与されることになるので、消費者に誤解を与えるのではないかというご意見をいただいております。

2番目に、構造上の不具合・雨漏りについてです。まず1点目として、消費者にわかりやすく伝えるためにも、瑕疵保険に統一すべきではないかというご意見がございました。また、既存住宅売買瑕疵保険と自社保証では期間あるいは内容が異なるので、同等といえる基準を国でつくるべきではないかというご意見がございました。また、瑕疵保険では設備の不具合等は保証されないので、瑕疵保険を強調し過ぎると消費者が混乱をするので、今回の制度では保険や保証の付保という要件までは必要ないのではないかというご意見をいただきました。4点目として、最低限、見えないところが検査をされていて、その結果が開示されているとよいのではないかというご意見がありました。また、新築したハウスメーカー等が手入れを行い、履歴を残している住宅に対して提供している保証についても対象とす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。(2)として、「汚い」イメージの払拭についてでございます。6点ほど、ご意見を頂戴しております。まず1点目として、事業者団体ごとに定める基準について、事業者団体ごとに差異が出てきて消費者に誤解を与える可能性がある

ので、国で一定の基準を定めるべきではないかというご意見がございました。また、事業者団体ごとに基準が異なるのであれば、統一の商標マークに事業者団体名を入れるなど、差異がわかるようにすることも考えられる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、見た目をきれいにするよりも、現況の写真と改修に要する参考費用等が情報提供されており、消費者が判断できる、あるいは消費者の判断をサポートできる体制があることのほうが、住み手が主体的に既存住宅を買って住みこなしていくということにつながるのではないかというご意見がございました。4点目として、事業者団体ごとにリフォームの基準が異なると、リフォーム事業者が混乱するのではないかというご意見がございました。また、個人間の売買で仲介業者がリフォームプランを付けた物件を広告する際に、消費者に誤解がないように表現をする必要があるというご意見がございました。また、買い手が購入してから行うリフォームを促進するための仕組みがあるとよいというご意見がございました。

(3)として、「わからない」イメージの払拭についてでございます。これについては2点ご意見がございまして、履歴の有無を必須要件として引き上げをしてはどうかということ。また、各団体が何を情報開示して何をアピールすると既存住宅の流通が促進されるのかという点を工夫すべきではないかというご意見がございました。

大きな2番として、流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度全般についてのご意見です。1番目として、戸建て住宅と共同住宅の差異についてです。まず、共同住宅においては、専有部分よりも共用部分のほうが資産価値に与える影響が大きいのではないかと。また、共同住宅は戸単位での差別化が難しいため、制度発足当初は戸建て住宅だけを対象とし、建築構造的な要件を中心としてはどうかというご意見がございました。3点目として、共同住宅における情報提供項目は、専有部分と共用部分に分けたほうがよいのではないかとご意見がございました。

3ページ目をお願いいたします。制度全般について、4点、ご意見をいただいております。まず、準備期間をある程度設けて、各事業者団体が定める基準が出てきたところで、統一すべき要件、そして団体ごとに定める要件を国が判断すると、より使いやすい制度になるのではないかとご意見がございました。また、商標使用のルールに従わない事業者等について、事業者団体として何らかの措置をとる必要があるのではないかとご意見がございました。3点目として、団体の業務負荷が増えるので、何らかの支援があるとよいのではないかとご意見がございました。そして、一般媒介の場合には、仲介会社

によって商標が付与されない場合もあるが、商標付与を行った仲介会社に責任だけが残るということが考えられるため、専任媒介に限る等の要件が必要なのではないかというご意見がございました。

次に、名称についてですが、2点、ご意見がございました。まず、不動産広告で「安心住宅」「適格住宅」等の名称を使用すると不正競争防止法違反となる可能性があるため、この制度の名称を使用できる条件を定めた上で、広告で使用できるようにするということが重要ではないかというご意見がございました。また、消費者への周知・浸透の観点から、短く、わかりやすい名称として、「認定」という用語を使うのもよいのではないかというご意見がございました。中古車市場においては各社が「認定」という用語を使っており、参考にしてはどうかというご意見がございました。

第2回検討会でいただきました意見については、以上でございます。

続きまして、資料3、A3の折り込みの資料と、資料3の参考資料、A4のものを並べてご覧いただきながら、ご説明をお聞きいただければと思います。今ご紹介申し上げました第2回検討会での主なご意見と、今回お示しいたします制度（案）の考え方を対照させたものが、資料3の参考資料でございます。資料3のほうでは、前回の検討会でお示しいたしました制度の骨子から、前回の検討会でいただきましたご意見、それから、前回の検討会以降、さまざま、さらにヒアリングを重ねまして、そこでいただきましたご意見を踏まえて制度（案）の修正を行って、お示ししているというものでございます。

まず、上段は住宅の要件となっております。資料3では、オレンジ色の部分、水色の部分、緑色の部分が、住宅の要件でございます。

まず、「不安」の払拭として、要件を二つ挙げておりまして、耐震性については、「耐震性を有すること」ということで、表現をしております。※1として、「耐震性を有すること」として、以下のいずれかを満たす住宅というものを掲げております。2点ございまして、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、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの、ということをや要件としてはどうかと考えております。

「不安」の払拭の二つ目といたしまして、構造上の不具合・雨漏りについてでございます。これにつきましては、前回、第2回の検討会では、3点、要件を挙げておりましたけれども、これを一つにまとめてございます。「建物状況調査（インスペクション）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保

險を付保できる用意がなされているものであること」と表現をしております。これにつきましては、広告時点におきまして瑕疵保険に加入することが可能な状態である、つまり、構造上の不具合及び雨漏りが認められないということでございます。瑕疵保険に加入することが可能であるということの基本としたいと考えております。ヒアリングをいたしましたところ、瑕疵保険・保証の提供主体、提供する期間、対象、保証額等が非常に多岐にわたるといことがわかってまいりまして、具体的な保険・保証の内容については情報提供を行う、ということと考えております。

この情報提供につきましては、下の緑色の欄、「有」「無」「不明」の開示が必要な項目というところで5項目ございますが、その3番目のところに、保険・保証に関する情報という項目を新たに設けております。構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報として、給排水管、設備、あるいは、リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するものなどについて、情報提供していただくということを考えております。

オレンジ色の欄に戻っていただきまして、※のご説明をいたします。まず、※2として、建物状況調査（インスペクション）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で、これも広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含めるとしております。これは、前回いただきましたご意見で、広告時点で構造上の不具合及び雨漏りが解消されていないものを含むとすると消費者に誤解を与えるのではないかというご意見がございましたので、耐震性につきましても、構造上の不具合・雨漏りにつきましても、広告時点において改修済みであるもの以外は対象外としたいと考えております。それから、※2の2番目のポツですが、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可という項目がございます。これにつきましては、構造上の不具合及び雨漏りが認められないという状態になっていることが、例えば瑕疵保険法人の検査員の検査によって確認されているといったものが該当すると考えております。次に、※3でございます。先ほど「瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること」としてありますが、これについて、広告時点において既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが既に受理されている場合はその旨を情報提供すること、としております。これはどのようなケースかと申しますと、例えば売り主が宅建業者さんの場合で、既存住宅売買瑕疵保険に入りたいという申し込みをしますと、瑕疵保険法人の検査員が検査を行うということになります。そして、検査合格ということになりますと、広告時点で、瑕疵保険に入れる、申し込みが済んでいて受理

もされているという状態にすることができますので、その場合には、その旨を先ほどの緑色の欄の3番目のところで、瑕疵保険の申し込みが済んでいますということを情報提供していただくという場合もあるということでございます。

水色の欄、「汚い」イメージの払拭というところでございます。ここは2点挙げておりまして、まず1点目として、「事業者団体毎にいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合していること」としております。これは、私どもとしては、部位に応じて原則的な取りかえ時期などの数値基準であるとか、チェック項目による審査の仕組みなどを定めていただくということを想定しておりますけれども、それによらない場合は、参考費用を含むリフォームプランを提示していただくことで、「リフォーム付き住宅」として登録をしていただくということを想定しております。これにつきましては、前回の検討会で、国として一定の基準を示した上で、団体ごとの違いがきちんと消費者に伝わるような工夫をすべきではないかというご意見がございました。また、見た目をきれいにするよりも、現況の写真、改修に要する参考費用等が情報提供されていて、消費者が判断できることのほうが重要ではないかというご意見をいただいておりますので、この参考となる数字の目安を提供することについては、今後、国のほうで検討させていただきたいと考えております。

それから、2点目として、外装、主たる内装、水廻り、ここで言う水廻りとは、キッチン、浴室、洗面所、トイレの4点でございます。この現況の写真等について、情報提供することとしております。ここで言う「写真等」でございますが、写真の掲載に加えて、このごろは例えば360度カメラで撮影した映像などを添付するというも行われておりますので、そういった、現況がよくわかる情報ということで考えております。

次に、(3)として、緑色の欄、「わからない」イメージの払拭でございます。「下記の情報について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと」としております。

まず、「有」「無」「不明」の開示が必要な項目として5点挙げておりまして、新築時の情報、過去の維持管理の履歴に関する情報、先ほどご説明いたしました保険・保証に関する情報、省エネに関する情報、共同住宅の共用部分の管理に関する情報でございます。前回の検討会でお示しした案は3点挙げていたのですが、2番目の過去の維持管理の履歴に関する情報の中から、保険・保証に関する情報と省エネに関する情報、この二つを切り出ししているというふうにご覧いただければと思います。それぞれ、ご説明をまいります。

まず、新築時の情報につきましては、新築時の適法性に関する情報、認定等に関する情報、例えば、長期優良住宅の認定を取っているといったことが、ここに該当いたします。また、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報がございます。前回の検討会でいただいたご意見で耐震性の確認というところがございましたが、例えば検査済証につきましては、適法性に関する情報ということで、耐震性の「有」「無」、いつ建てられたものかというのを確認できる情報でももちろんあるわけなのですが、それ以上に、適法性に関する情報を有するものということで、ここで「有」「無」「不明」といったところを調べていただいて、開示をしていただくということにしたいと考えております。

2番目の過去の維持管理の履歴に関する情報ですが、これは、戸建て住宅の場合と、共同住宅の専有部分の場合と、両方を含むというものでございます。維持管理計画に関する情報、点検・診断履歴に関する情報、例えば、給排水管の点検を行ったとか、あるいは設備の検査を行ったといったところが入るかと思えます。また、定期的な保守点検等の記録・履歴につきましても、ここに含まれるものと考えております。そして、その次の防蟻に関する情報については、戸建て住宅のみと考えております。また、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報については、ここに含まれるということになると思えます。共同住宅の専有部分につきましては、前回の検討会で、例えば専有部分の横引きの配管などについても維持管理の履歴があるとよいのではないかというご意見がありましたので、例えば、配管の交換をしているといったことにつきましては、この項目で情報開示をしていただくということを考えております。

3番目の保険・保証に関する情報は、先ほどご説明をいたしましたものです。

4番目の省エネに関する情報は、断熱性能に関する情報、開口部（窓）の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報を開示していただくということでございます。

5番目の共同住宅の共用部分の管理に関する情報は、前回と同じでございまして、共同住宅の共用部分の管理規約に関する情報、修繕積立金の積み立て状況に関する情報などを開示していただくということを考えております。

そして、次の欄に、団体ごとに定める項目として、先ほど、水色の部分、「汚い」イメージの払拭のところに出てまいりました、「汚い」イメージの払拭に資する基準について、記載をいただくということを考えております。その他、団体で行っております流通支援等の情報についても、この項目に記載をしていただくということを考えております。

以上が、『新しいイメージの既存住宅』の要件についてのご説明でございました。

続けて、今度は資料4も並べてご覧いただきながら、ご説明をしたいと思います。制度の枠組みといたしまして、前回、制度全般について、事業者団体の準備期間をある程度設けて、提案された要件を国が判断する必要があるというご意見と、商標使用のルールに従わない事業者等について、事業者団体として何らかの措置が必要であるというご意見をいただきました。準備期間については、後ほどスケジュールのところでご説明をさせていただきます。事業者団体としてのルールでございますが、まず、団体において、事業に取り組んでいただいて、会員の管理を適切に行っていただくように、団体の要件として、「一般社団法人等」ということで要件を定めたいと思います。これは、ルールに従わない事業者等について、団体において指導・監督を行う、場合によると団体から除名をするといったような措置がとれるということを考えておりまして、必要に応じて国が報告徴収をさせていただきますということを考えております。

資料3の下の段、黄色いところをご覧いただきたいのですが、団体において行っていただく業務として、3点ございます。事業者の指導・監督、これは先ほどの、団体として守るべきルールを定めて、構成する事業者の指導・監督を行っていただく。例えば研修等を行っていただくということも、ここに含めて考えております。

2点目として、相談窓口の設置でございます。資料4で申しますと、緑色の矢印の部分がこれに該当いたします。購入予定者等からの相談窓口を設置するという事で、これは購入された後の相談等も含めてということで考えております。

3点目として、運営状況等の報告、としてございます。商標付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国にご報告いただくことを考えております。これは資料4で申しますと赤い矢印でございます、団体の中では、事業者から団体の事務局に、商標付与の実績ですとか、評価等のご報告をいただくということ。これを団体の事務局でまとめていただきまして、定期的に国にご報告をいただくということを考えております。

続きまして、今度は資料5のご説明をしたいと思います。名称につきましては前回の検討会でさまざまご意見をいただいたのですが、消費者への周知・浸透のために、短くて、わかりやすい名称がよいのではないかとご意見をいただいております。前回の検討会では、例えば「認定」ですとか「適格」といったご意見もございましたので幾つか候補になり得るものを掲げていたのですが、その後、さまざま検討をしていく中で、例えば「認定」ということだと、法律に基づく認定、国土交通省では幾つか制度がございます。そ

うしたものとの区別も必要かと思えます。また、「適格」という用語につきましても、建築基準法等で定められているところがございますので、なかなか国土交通省としては使いづらまいということがございまして、今回、「安心R住宅」ということで制度の通称を名づけてはどうかということを考えております。この「安心R」と名づける理由でございますが、先ほどの「不安」の払拭のところ、耐震性を有すること、建物状況調査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められないこと、ということを経験の要件としてございます。また、一定の情報の収集・開示も行っていただくということで、「わからない」イメージの払拭にも資するということがございます。これらにつきまして、「安心」という二文字に込めて表現をしたらどうかということでございます。ただ「安心」だけで「安心住宅」としてしまいますと、新築の場合とどう区別をするのか、あるいは、いわゆるセーフティーネット住宅につきまして「安心」という用語をよく使っておりまして、それとの区別も必要なのではないかということがございますので、一文字、「R」という字をつけまして、「安心R住宅」と。この「R」は、下に書いてございますように、reuse、reform、renovation、既存住宅であるということを示す一文字としてつけてはどうかということで、この五文字、「安心R住宅」ということで通称をつけてはどうかと考えております。なお、商標につきましてもご意見を幾つか頂戴しておりましたが、商標につきましても、引き続き検討をさせていただきたいと考えております。

以上、検討してまいりましたところをご説明させていただきました。

これらをもとにいたしまして、事前に深尾座長ともご相談をさせていただきまして、資料6といたしまして、『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度について（案）」としてまとめさせていただいております。

〇〇委員、この資料6について、事務局から読み上げをさせていただいてもよろしゅうございましょうか。

【〇〇委員】 お願いいたします。

【事務局】 それでは、資料6をご覧ください。

『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度について（案）

我が国において、少子高齢化・人口減少の急速な進展という構造的な転換点を迎えており、空き家問題も深刻化するなか、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住み替えの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から、既存住宅流通市場の活性化が重要であると考えられる。

本検討会では、従来の古い・汚いといった、いわゆる中古住宅のマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する制度の枠組みについて検討し、取りまとめを行ったものである。

なお、今後、多様化する既存住宅流通市場の状況や消費者ニーズの動向を踏まえ、必要に応じて見直しを行うべきと考える。

流通促進に寄与する基礎住宅の情報提供制度検討会

座長 深尾 精一

めくっていただきまして、2ページに委員名簿と開催の経緯を記してございます。

3ページをお願いいたします。

消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を
提供する事業者団体の登録制度（案）について（とりまとめ）

I 目的

従来の古い・汚い・わからないといったいわゆる中古住宅のマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する事業者団体の登録制度の創設を通じて、既存住宅流通市場の活性化を図る。

II 『新しいイメージの既存住宅』の要件

1. 「不安」の払拭

- (1) 耐震性を有すること。
- (2) 建物状況調査（インスペクション）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること。

2. 「汚い」イメージの払拭

- (1) 事業社団体毎にいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合していること。
- (2) 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真等を情報提供すること。

4ページをお願いいたします。

3. 「わからない」イメージの払拭

下記について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこととしてございます。

四角で囲ってございますところが、「有」「無」「不明」の開示が必要な項目で、5項目ございます。

まず、[1]として、新築時の情報、適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報の4点。

[2]として、過去の維持管理の履歴に関する情報。これは、戸建て住宅、共同住宅の専有部分、共通のものでございます。5点ございまして、維持管理計画に関する情報、点検・診断の履歴に関する情報、防蟻に関する情報、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報でございます。

[3]として、保険・保証に関する情報です。構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他保険・保証の情報の2点でございます。

[4]として、省エネに関する情報でございます。3点ございまして、断熱性能に関する情報、開口部（窓）の断熱に関する情報、その他省エネ設備に関する情報でございます。

[5]として、共同住宅の共用部分の管理に関する情報。4点ございまして、管理規約に関する情報、修繕積立金の積み立て状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報でございます。

そして、その他として、団体ごとに実施をする、いわゆる「中古住宅」の『汚い』イメージの払拭に資する基準と、団体ごとに任意で実施するその他の流通支援の取り組み等の情報について、開示をしていただくということを考えております。

5ページ目をお願いいたします。

Ⅲ 『新しいイメージの既存住宅』を提供する事業者団体の要件

1.登録の要件

(1) 団体について

団体において、事業に取り組み、会員の管理が適切になされるよう、一般社団法人等とする。

2.団体の業務

登録を受けた団体は、構成員の状況について把握するとともに、以下に掲げる業務を行うものとする。

(1) 事業者の指導、監督

団体としてまもるべきルールを定め、構成する事業者がルールに基づいて行う業務に対して指導、監督を行うこと。

(2) 相談業務

購入予定者等が相談できる窓口を設置し、本制度に係る相談業務をおこなうこと。

(3) 運営状況等の報告

商標付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国へ報告すること。

IV 国の取り組み

国は、以下に掲げる取り組みを行うものとする。

- 1.『新しいイメージの既存住宅』の要件・商標・統一の制度名称を定め、事業者による商標の付与を可能とする。

＜通称（案）＞ 「安心R住宅」

- 2.団体の登録、指導・勧告、登録抹消等の管理を行う。
- 3.事業者団体からの報告等に基づき定期的に要件の見直し（引き上げ）を行う。

長くなりましたが、説明は以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

それでは、これから意見交換に入りたいと思います。今までのご説明につきまして、ご質問やご意見がありましたら、お願いいたします。どなたからでも結構です。いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 難しい問題をここまで整理いただいて、ありがたいと思っております。幾つかご質問と、ご意見を伺いたいと思っております。ご意見は、国土交通省の関係者の皆様並びに事業者の皆様にもお伺したいところがございます。

まず、制度普及に向けての話です。今、既存物件はネットで探す方が大変多く、ポータルサイトを経由する方々もかなり多くいらっしゃいます。この制度普及に向けてポータルサイトでも適切に表示をしていくことについては前向きに検討をしていくべきであろうと考えております。ただ現実的に考えたときに、幾つか不明な点がありまして、まずはご質問させていただきたいと思っております。

まず、これの最終的なマークが付与された物件が登場する時期というのは、いつごろを想定されているのかということ。なぜならば、ポータルサイトを含めてウェブサイトに表示するためには、事前の開発準備等々が必要になると思っておりますので、時期の想定があれば、

ひとつ伺いたいと思っています。

二つ目としましては、それを表示していく際に、マークみたいなものをつくられるのかどうか。それは、一つの規定マークにするのか、団体ごとに制度マークが変わるみたいなことまで可能性があるのかどうかという点。

もう一つは、新耐震以降の物件でこれらに該当する物件が市場で出てくる物件のどれぐらいを占めるという想定なのかということについて、もし推測値等々があれば、お聞かせ願いたいと思います。これが市場の1%なのか、市場の3割程度なのかによって、普及のイメージが変わってくるかと思しますので、お調べになっていたら、教えてください。

以上が、主に国土交通省様のほうに伺いたいこととございます。

また、これは事業者の皆様にご伺いたいのですが、これを実際にやってみようと思うと、広告時点で入力のコストがかなり高まるというふうには思います。例えば、「わからない」イメージの払拭のところは情報の非対称性の解消を考えるととても重要だとは思いますが、広告時点でここまで情報をご用意できるかどうか、「有」「無」を全部出すというところは結構、入力コスト、調べるコストもあるかと思いますが、そのあたりの現実性はあるかどうかについて、ご意見を伺えたら、ありがたいです。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

まず、国交省のほうから、回答をお願いします。

【事務局】 まず、1番目のご質問につきましては、今後想定しているスケジュールを先にご説明させていただいたほうがよろしいかと思うのですが、よろしゅうございましょうか。

【〇〇委員】 そうですね。ちょっと議事の順番が変わりますが、お願いします。

【〇〇委員】 ごめんなさい。

【〇〇委員】 でも、当然のご質問なので。どうぞ。

【事務局】 それでは、実は分けてご説明を差し上げようと思っておりましたけれども、資料7ということで、今後のスケジュール（案）というものが1枚ついているかと思えます。本日2月28日の第3回検討会につきましては、まさに今、制度案について、ご検討いただいているところでございます。ここでいただきましたご意見を踏まえて、3月中に制度案の確定をいたしまして、パブリックコメントを開始したいと考えております。パブリックコメントの結果をもとに制度を確定いたしまして、国のほうで実施に当たっての詳

細な手続などを決定していくということになるかと思えます。これにつきましては、先ほどご説明差し上げた中で幾つか国のほうで検討すべきことということでご説明をした項目がありましたが、そういったものについて、詳細な手続等を決定していくことを考えております。その後、夏ごろになるかと思うのですが、制度の告示化をいたしまして、その上で、国として、制度の中身について、説明会を開催させていただくということになるかと思えます。この時点で、団体の登録が始まるということになります。ただ、団体においても、さまざま準備が必要であろうと思えます。先ほどご説明いたしましたように、例えば、社団法人ではないところであれば、社団法人化をする必要があるとか、あるいは、相談窓口の設置をしたり、運用マニュアルの整備をしたり、あるいは、団体の中の事業者様向けの説明会といったものも必要になってこようかと思えます。そうした準備をさせていただいた上で、団体として登録の申請をしていただくということになります。今度は、いただいた申請につきまして、私どものほうで審査をさせていただき、登録ということになってから実際に団体のほうでの制度運用が始まっていくということが、順番としては考えられるということをございます。

これらを踏まえて、いつごろマークの付与が行われるのかということですが、第2回検討会以降、さまざま、団体にお話をお伺いに行ったのですが、かなり準備期間が要るということでご意見を頂戴しておりますので、今の時点でいつごろということにははっきり申し上げられないと考えております。国としては、夏ごろまでには全体のルールを確定するというようなスケジュールで考えております。

2点目のご質問の、マークをつくるのかどうかについてです。国が一つのマークをつくるのか、団体においてそれぞれマークをつくるのかということですが、現時点では、国で一つマークを作らせていただきまして、そのマークを使っていただくということを考えております。先ほどご説明いたしました資料4をご覧くださいなのですが、一番左側に私ども国がございまして、青い矢印で事業者団体と結んでおります。ここで、事業者団体の登録ないしは更新をしていただくのですが、この際に、こういうルールで国の商標を使いたいです、と登録していただくことになります。それに対して、国として、国のマークを使っていいですよという使用許可を出す、ということイメージしております。

それから、3点目のご質問の、この制度に該当する住宅はどれくらいあるのかということですが、これは、検討会の議論の中でもございましたように、その数が少ない、探さないと、あるいは探してもなかなかないということでは、あまり制度として意味がないとい

うことがございますので、一定数以上出てくるということは必要かと思えます。2回目の検討会でもございましたように、これは新耐震以降のマンションだとほとんど該当するのではないですかといったところもあるのですが、そういったところについても、一定、情報提供をきちんとやっていただくということで、ある程度スクリーニングはかかるものと考えております。ただ、実際どれくらいの割合になるのかというところについてはまだ調べておりませんが、1%しかないというようなことではなくて、もう少し幅広にマークが付与できるような住宅が出てくると考えております。

【〇〇委員】 よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 それでは、続いて、情報の開示が「有」「無」「不明」というようなことをこれだけの項目に対して記載してくださいということが現状の案ですけれども、これが事業者の方々にとって、どのくらい負担か、そんなのはあり得ないのか、このくらいだったらやるべきでしょうというあたりか、事業者側の委員の方々、どなたかお二人ぐらい、意見を言っていただければありがたいのですが、いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 よろしくお願ひいたします。

非常にまとめていただいて、前回より、かなり柔軟に対応できるなど感じております。先ほどの〇〇委員のご質問の中の業者の負担ということですが、今回の宅地建物取引業法の一部改正におきましても説明がふえてまいります、「有」「無」の中でも、「安心R住宅」であるよということの説明を、これはポータルサイトにもお願いしなきゃならないのですが、その物件に対して、消費者に対して、どういうふうな違いがあるのかをどうしても説明することが必要と考えております。特に独自機能を持った47都道府県の団体がしっかりと、我々のポータルサイトに独自機能の「安心R住宅」というキーを付けまして、そこを選んでもらう。あるいは、見えるようにしていくためには民間のポータルサイトと連携もしなくてはならないと考えており、情報提供する方法とか、表示の方法などをしっかり統一できるようにして、消費者に対して、「安心R住宅」はこうであるということを説明していかないといけないと思っています。確かに負担はあるのですが、こういう世代を超えた資産守りをしていく我々にとってはいいチャンスだと思っていますので、これを普及させて、インスペクションから始まるというベースをつくっていくことが大事だと思っています。地方においては、こういうものが「安心R住宅」ということであれば、金融機関も担保の

信頼ができると思っていますので、今まで我々がやっていた中では、なかなか金融機関が保証できないというか、その辺は我々の反省もあるのですが、そういうところを含めて、しっかりと見える化できるようになっていくのではと感じております。

【〇〇委員】 心強いご発言、ありがとうございます。多分、チェックリスト的になっていって、それが浸透していくと、100項目あるとか、そういう話じゃないですから、このくらいの項目であれば何とかいくのかなという感じもあります。ほかの事業者の方、いかがでしょうか。

お願いします、〇〇委員。

【〇〇委員】 若干、今のご意見とは違う意見になってしまうのですけれども、あえて申し上げたいと思います。私は、1回目の検討会で申し上げたとおり、こういう発案自体は非常に歓迎すべきことだと思っています。既に中古市場では上質な住宅がたくさんありまして、その中でも一定の基準に合ったものは安心住宅して打ち出すということは大変意義があって、流通促進に寄与すると思います。そういう基本的な動きについては、大歓迎で、大賛成であります。

かなりまとめていただきましたけれども、正直申しまして、これだけのものを、媒介をもらいまして取引の初期の段階で、全部正しく、ミスがないように、お客さんとも合意の上、出すのは非常に難しいなという印象を持っています。私どもで難しければ、ほかの業者さんも多分難しいのではないかと思いますし、なかなか100点満点を取ってやっていくのは難しいかなと思います。ただ、こういうものはあって当然で、逆に言いますと、安心というのを打ち出す以上、このぐらいのことは必要であるかなとも思います。私どもが希望するのは、100点満点でなくても、この中の一番コアな部分、耐震性であるとか、インスペクションをやって問題ないとか、保険というのは除外してほしいと思っています。ですけれども、あるいは新築時の適応性の情報、前回申し上げました、検査済証ないしはそれに代わるものですね。そういうものがあれば、裸で「構造安心住宅」と冠をかぶせて使うこともお認めいただければ、初期段階で結構普及するのではないかと思います。初めから100点満点でこれしかありませんとなると、なかなか普及しないのではないかと思います。ごくごく一部の業者さんがやっても、2回目はやらないと思います。多分、大変大きな負担になると思います。それだけ申し上げて、ぜひ部分的な、例えば、案ですが、「構造安心R住宅」、こういうものを、一定の条件、シンプルな条件を設けていただいて、使っていいとしていただければ、初期段階の商標の普及、さらに将来的には、「安心R住宅」、

全般的に普及していくのではないかと考えています。

別の意見ですが、さっき瑕疵保険の話もありましたけれども、これは、説明書の中では保証も入っていることなのですが、それでよろしいのですか。この説明書の中ではそうなっていますけれども、それだけ確認したいと思っています。

【〇〇委員】 ご返答をお願いします。

【事務局】 保険・保証につきましては、まず、構造上の不具合・雨漏りの要件としては、先ほどご説明申し上げました、「建物状況調査（インスペクション）を実施し、構造上の不具合・雨漏りが認められず、購入予定者の求めに応じて既存住宅瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること」とするというようにしております。実際、どのような保険あるいは保証を付けるのかということにつきましては、「わからない」イメージの払拭のところで、保険・保証に関する情報を情報提供していただく。例えば、こういう形の自社保証がついている、とかいうところを情報提供していただくということを考えております。

【事務局】 補足いたします。保険については、基本的には付けてくださいということです。ただし、必ずしも事業者がお付けにならないで、買い主が付けられるというタイミングもあります。要は、広告時点では保険を付保するということがなかなか難しい場合は当然あるので、インスペクション等々をやって、それに合格をされていて、保険を掛けようと思ったら保険を掛けられる状態になっているということを求めているということを行っています。ただ、買い主なり何か、正直言って保険は要らないとおっしゃる場合も当然あります。そういう場合は付けなくてもよいということを行っているわけですし、そういう意味で言いますと、基本的には保険が掛けられるような構えは必要だけど、保険を全部掛けてなきゃいけないということを申し上げるつもりはないということです。ただ、既存住宅売買瑕疵保険にもオプションがありますので、じゃあどういう保険なのかということ、あるいは、結果的に保険を掛けることはないかもしれないけれども、自社保証をやられている場合だったら、どんな保証なのかということについては、当然、情報提供する必要があるということで、情報提供のところに入れているということでもあります。

【〇〇委員】 よろしいでしょうか。完全義務ではないということです。

【〇〇委員】 そうですか。要するに、保証の内容を開示すればいいというふうに受けとめればよろしいのですね。

【事務局】 保険に入れるような、インスペクション等々は受けていただく必要はあり

ますが、保険がつかないと広告できないというわけではありません。そういう意味では、おっしゃるとおりです。

【〇〇委員】 インスペクションが入るのは当然ですね。

【事務局】 多分、ご心配のようなことは前提とした制度になっていると思います。

【〇〇委員】 わかりました。

【〇〇委員】 ただ、これを動かしてみて、全体のレベルがどういう感じになるか、少し時間がかかると、私は個人的には思います。というのは、情報提供を求めているので、資料3の緑のところ、全部「無」と書いたっていいという制度になっているので、全部「無」だったら、何が安心なのかもよくわからない。言われたように、基本的な構造部分と雨漏りだけが保証されているということになってしまうのですけど、市場の中で、そういうものはやっぱり変だよ、かなりのことが開示されているほうがいい住宅だよ、ということをおっしゃる方が認識するようになれば、これがより機能するということと、私は理解しておりますけれども、間違っているでしょうか。

【事務局】 ご指摘のとおりです。『新しいイメージの既存住宅』を提供する事業者団体の要件の最後のところに運営状況等の報告というのを入れさせていただいていますが、これはもちろん、商標付与がどういう格好でなされたか、それから、何戸ぐらい流通したのかという、事業の状況を把握するのと同時に、あわせて、「その評価等について」と書いていますが、こういうのがあってよかったとか、あるいは、こういうのはもうちょっと欲しかったとか、そのような、制度を今後見直していくに当たって必要な事項についても、できれば国のほうにお教えいただいて今後の手がかりにしたいなと思ってございます。また、情報提供のレベルがどうだったかというのは当然わかりますので、それを分析した結果、こういう項目は入れていったほうがいいのか、やっぱりこれは要らないとか、そういうことがあるのであれば、今後見直しをしていきたいという趣旨でございます。

【〇〇委員】 制度をつくって、それが固定化すると、ある意味、低いレベルにとどまってしまうわけですから、常にこういう制度は見直しをする必要があると思いますし、そのために、資料4の運営状況等の報告等によって、常に国交省としても見直すということだと思います。

ご意見を伺いたいと思います。まず、〇〇委員から、お願いします。

【〇〇委員】

確認ですけれども、資料と説明を伺って、瑕疵保険については、マストが、保険契約でき

る、希望すれば保険が利用できる状態を確認しておくということで、最終的に保険を利用するかどうかは購入者の意思にお任せする。そのときに購入者が自社保証でいいですよと言えば、それで構わないということだと理解をいたしました。

建物状況調査をやって構造・防水に問題がないということであれば基本的に標準的な瑕疵保険契約ができるわけですがけれども、現場で起きている問題は、建築士事務所さんは、インスペクションはいっぱいしたい。ところが、いざとなったら保証するかとなると、その後1年なり5年なり関わって保証して、何かあったら対応するのは、やったこともないし、よくわからないし、不安で、リスクがあるので、あまり積極的にやりたがらないという業者さんが多いです。そうなりますと、今度の宅地建物取引業法の改正で、媒介契約時に建物状況調査に関してあっせんできるかどうかをお伝えするということになっていて、建物状況調査を行うことのできる建築士の方はかなりの人数、誕生すると思いますけれども、売主が個人の既存住宅にこの商標が付いた場合には、個人間売買用の瑕疵保険で主力となっている検査事業者コースにおいては、売買される既存住宅に対して保証者になれる、保証者になる気がある方に建物状況調査をあっせんしないと、その後、購入者が瑕疵保険を希望した時に引き受けてくれないなど、なかなかスムーズにいかないと思います。その点についての啓蒙について、国交省さんでも、各団体さんでも、十分に意識していただいて、情報伝達をしていただきたいなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

今のご意見については、国交省としてはよろしいですね。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほど〇〇委員からも話がありましたけれど、全体でやるのであれば、約〇〇社いるわけです。さっき質問がありましたように、これをある程度主導しながらやっていかなきゃいけないわけでございまして、最初、整えるだけでも相当労を要すると考えております。整えてからも、このスキームだと、団体として面倒を見ていかないといけないということです。その辺のことが、お金も含めて、団体としてはどこまでやっていくのかと。やること自体については悪いことじゃないと思うのですが、その辺のところはもうちょっと考えてもらいたい。ちょっと話がそれちゃいますけど、登録料とか、ラベル料とかを取ってもいいのでしょうか。事業者から。

【〇〇委員】 団体が事業者から取ってもよいのか、という意味ですね。どういう想定でしょう。

【事務局】 国の商標を使っていただくということですので、商標の使用料ということだと少し違うのかなと思うのですが、実際には、この事業を行うに当たって、さまざま、団体としてサービスを会員さんに提供するということですので、その部分の団体の会費というような形で区分けをしてはどうかと考えております。

【〇〇委員】 会費は今取っているわけです。会費の中ではできない事業ですから、例えば登録料を取るとか、そういうことが可能かどうかということですね。それはちょっと検討していただければと思います。

【事務局】 団体の中で、この制度に登録をしたいという事業者の方と、まだいいですという方と、おられると思います。団体の中でこの制度に登録をするという場合の登録料という意味では、団体の中でお決めいただくということを考えております。

【〇〇委員】 シール代はだめでしょうか。登録料は取れるのでしょうか。

【事務局】 要は会費の取り方で、これに参加される人は端的に言うと会員経費が上がるので、そういうことを加味して会費をお決めになられるというのは、あるかもしれないと思うのですが、直に商標代だと言われると、それは国の商標なので違うかなと思います。

【〇〇委員】 登録料を別個に取ることは可能だということですね。

【事務局】 はい。

【〇〇委員】 わかりました。普及させるためには、多少お金を取らなきゃ、これは普及しないですね。

【〇〇委員】 関連して、先ほど〇〇委員から、これに適合する住宅は1%なのか、3割なのかという質問に対して、1%じゃないでしょうということがありましたけど、一方で、これは団体を認める制度ですから、それに適合する団体が既存住宅流通市場の中でどのくらいになるのかというあたりが実はポイントかなと思います。これも、最初はどのくらいで動かして、将来的にはそういう団体がほとんどをカバーするようになってくれればいいでしょうが、ほとんどにはならないですね。そうじゃないところがあるからこそ、こういう制度をつくりたいという面もあろうかと思えます。ちょっと余分なことを言ったかもしれません。

事務局、お願いします。

【事務局】 〇〇でございます。先ほど〇〇委員のほうからお話をいただいた件と、今の〇〇委員のお話と、あわせてちょっと補足させていただきたいと思いますが、今日、委

員の皆様方に、こういった席上配付というような参考資料があろうかと思えます。これは、先ほどの〇〇委員からのご質問にも関連が深いところだと思えますけれども、広告と、保険の契約、インスペクションの一般的な流れのパターンを整理したものです。複数のパターンがありますので、全てがこれに当てはまるものかどうかはともかくといたしまして、広告の段階でどのような手続がなされているかどうかという現実的なところを見た上で、先ほど、保険の契約について、事務局のほうからご説明したとおりでございます。

上半分は、個人間売買をするときの保険の仕組みで、検査事業者が保険の契約をするというパターンです。下は売主となる宅地建物取引業者の方あるいは仲介事業者の方が保険の契約をするというパターンで、先ほど〇〇委員からお話があったのは上のパターンで、検査事業者の方、これは、建築士の方が講習を受けてインスペクションの技能を身につけて検査を行い、そのインスペクションを行った建築士が所属している事業者が保険を契約する、こういうパターンだと思われま。先ほどの〇〇委員のご指摘というのは、インスペクションそのものについての意欲はあって、取り組みたいという建築士の方は大勢いらっしゃるけれども、検査事業者として保険の契約に名乗りを上げる方がどれだけいらっしゃるのかと、こういうことだと思えます。

もう一つは、今、上のパターンと下のパターンの保険の契約について、既存住宅の売買のどのくらいを占めているのかというのがあるのですが、これは5%から6%ぐらいの状態でありまして、まだまだ少ないと。昨年3月に閣議決定されました新たな「住生活基本計画（全国計画）」の目標の中で、これを10年間かけて20%までふやしていこうという目標を掲げております。20%が高いのか、低いのか、ご議論はあろうかと思えますけれども、私どものめどとしては、10年で4倍というようなことを考えております。宅地建物取引業法の改正がありまして、インスペクションについて情報開示が進むということと、この仕組みなど、そういったものと相まって、保険の契約というのを今まで以上に拍車をかけて普及していきたいなと思っております。そのためには、先ほど〇〇委員からご指摘いただいたような、上のパターンについても広げていく努力というのが必要になります。このときには、建築士の方、あるいは建築士が行うインスペクションをもとにして検査事業者の名乗りを上げていただく事業者の方というのを増やしていく必要があります。実は、2月3日に私どもは、宅地建物取引業法に位置づけられた建物状況調査を念頭に置いて、その建物状況調査についての技術的な調査の方法の基準と、それから、建築士を対象にする講習会の登録規定、この二つの告示を制定しておりますけれども、既に複数の団

体から、その講習会を進めたい、全国レベルでの講習会の団体として名乗りを上げたいというような声が聞こえてきました。実はそのうちの一つは建築士の団体です。建築士の団体についても、世の中に多数、全国においでになる建築士の方々にインスペクションの技能を身につけていただいて、それをなりわいとして、その先に、こういった検査事業者としてご活躍いただき、そういうことも想定した上で、積極的にインスペクションを広げていきたい、インスペクションを広げるための講習会を実施したいと、意欲を示しておられます。すぐに検査事業者の方が一挙に何倍ということにはならないかもしれませんが、こういったことを積み重ねて、さらに、「安心R住宅」の仕組みを整えていくことによって、全体として上の保険のパターンと下の保険のパターンがふえていって、10年後には2割を超えるようなところまでいけば、私どもとしては望ましいかなと思っています。ハードルがあるのは理解しておりますけれども、そこを何とかするというのが今回の肝かなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ほかに、全体を通して、ご意見いかがでしょうか。お願いいたします、〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇でございます。2点の意見を申し述べさせていただきたいと思いません。

まず1点目ですけれども、『新しいイメージの既存住宅』の要件、(2)の「汚い」イメージの払拭についてであります。物件ごとに、建築後の経過年数が異なっていたり、使用状況が異なったりする既存住宅におきまして、設備交換などに関しまして一律の厳格な基準を設定することは非常に難しいということについては十分理解いたしておりますけれども、この項目が目指します既存住宅の「汚い」イメージの払拭、その方向にできる限り誘導するような力が働くことを目指して、また、事業者や団体ごとに設定されるような基準のばらつきを極力小さくするということを目指す意味で、やはり何らかのガイドラインのようなもの、今回ここで「参考となる数字の目標を提供することについては今後検討」と書いていただいておりますので、ぜひこれを設定するようなことをご検討をいただきたいと思えます。これが1点目です。

それから2点目は、名称についてであります。消費者が安心して既存住宅を購入できるための制度を目指してという検討でありますので「安心」という言葉を使いたいというところでもありますけれども、国が定める制度におきまして、「安心」という言葉は非常に重たく大きな意味を持つと考えます。少し心配なのは、先ほど〇〇委員もおっしゃってしまし

たように、「わからない」イメージの払拭におきまして求められております要件は、性能や履歴に関する情報がそろっていることではなくて、「有」「無」「不明」、これを開示することということになっておりますので、各項目におきまして「無」「不明」ということが並びました場合に、これはどうなってしまうのか、ほんとうに安心と言えるのかどうか、ここを心配しております。こういうことから、少し慎重過ぎる意見かも知れませんが、「安心」という言葉は非常に大切に扱うこととして、国や登録された事業者団体が設定した基準に適合した既存住宅であるということが正しく伝わるような、そういう工夫も必要ではないかなと思っております。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

構造と雨漏りに関してはちゃんとしていますよと、そこが一番の安心ですというご趣旨だと、国交省はお考えになっているのだと思います。

「汚い」イメージのレベルについては、大変難しいことだと思うので、そこは事業者団体が切磋琢磨していただいて、具体的に購入者等がわかりやすい仕組みをつくっていただくことを国交省としても期待されているのだと思いますけれども、有益なご意見だと思います。どうもありがとうございます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 〇〇でございます。非常に、いろんなところ、細かいところまで詰めていただいて、リフォーム事業者としても、特に情報の開示のところでは、ここまで出れば、かなり詰められているなと思います。

その中で、リフォームに関する件ですけれども、随所に出ておりますので、履歴とか、工事の状況等、あるいはインスペクションでも出てきますから、大分拾えると思うのですが、一つ、新築時の情報というところに「適法性に関する情報」ということが出ておりますが、増改築を行った建物で、ちゃんと役所の検査を受けているかどうか、あるいは、これが適正に行われているかどうかという、適法性というところは、リフォームにおいても絶対必要だと思います。というのは、新しく買われた方がやろうと思っても、過去の問題があって、そこまでさかのぼらないと増築ができないということがありますので、ぜひここは、リフォームにおいても適法性というものを入れていただきたいなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

おっしゃるように、一番重要な部分であるとともに、いろんなケースがあって、なかなか

か一律に決めることも難しいと思いますけれども、逆に言うと、ほかの項目はわりに事業者団体でどういうふうな形で開示するかというのはわかりやすく、今おっしゃられたところこそ、事業者団体の知恵を絞っていただきたいというようなところかと思えます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 2点ほど、意見を申し上げたいと思います。この後、順次といいますか、制度が定着するにつれて、要件は見直しをしていく、引き上げをしていくということで、まずは最低限これをとということで始めるということなので、これはこれで理解はしているつもりであります。ただ、2点ほど、気になるところがあります。

1点目は、「耐震性を有すること」ということをどの程度強調するかということともかわるのですけれども、新耐震の着工基準だけでいいのかどうかというところは若干気にはなるところです。昭和56年6月1日以降に着工したものであれば耐震性を有することというふうに差し当たり言い切っているものなのかどうかというのは、一応、事務局側の感觸としては、着工日基準で、それ以降であれば多くの建物は耐震性を有しているであろうということで今のところ考えられるというような判断をされたということなのでしょうけれども、それはそれでいいのかどうかというのが1点です。

もう1点は、「わからない」イメージの払拭との関係なのですが、最低限、「有」の基準というのひょっとしたら設けていいのかなあというようなところもあって、全部「無」でもこの住宅としてのマークを付けていいですよということになるのか、少なくともこの点だけは「有」じゃないとマークを付けられないのかということについての精査は一回やってもいいのかなあという気もいたします。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

木造住宅の場合、2000年基準というのにも意味があることだと思うので、その辺、国交省としてどういうお考えかも含めて、今のご意見にご返答いただきたいと思えます。

【事務局】 ご指摘のとおり、2000年基準というのものもあるわけですが、現時点ではこの着工日基準でいこうということで整理をさせていただきます。

【〇〇委員】 例えば、新築時の情報、何年に建った建物かというのは非常に重要な情報としてポータルサイトに今でも当然掲載されるわけですがけれども、それに関する解説みたいなものも事業者団体等であると、2000年以降のものはより安心ですよとか、そういうようなことがあるとよろしいかなと思いますけれども、ご検討いただけたらと思

ます。

【事務局】 補足しますと、実は、税とか、融資とか、その手のものは全部、耐震性があることという整理をしております。それに当たっては年で切ってやらせていただいております。いろいろな制度との整合性を考えまして、こういう格好にはさせていただいております。ただ、委員ご指摘のとおり、それを真にきちんと証明するか、しないかという議論があると思います。これは、必須項目というよりは、情報提供の中で何らかのことができるかどうかについて、少し考えさせていただきたいと思います。必須項目にしてしまいますと、昭和56年以降のものも全部耐震診断して、2000年基準も全部細かく見ないとだめだと言われますと、実際は、制度が動かせないという可能性があると思いますので、それはちょっと重過ぎるかなという判断をさせていただいたということでもあります。

それからもう一つ、「有」「無」「不明」のところでございますが、制度を始めるに当たって、ポータルサイト等々で「無」や「不明」が並ぶことがどのように消費者に映るのか、市場においてきちんと評価をしていただくということのほうが重要で、少なくともこれは「有」じゃなきゃだめだというのであれば必須項目に当然上げるべきだということになりますので、そこはあまり議論をしてもしょうがないかなと思います。あえて言うと、保険・保証に関する情報のところは「何でもよいのでないとだめ」と言うかどうか少し悩ましいところかと思えます。ただ、入ろうと思えば入れる状態にするということでもありますので、それとのバランスを考えますと、何かないとだめだということも論理的に矛盾してしまうものですから、まずは、こういう格好で始めさせていただきたいと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

〇〇委員もまとめていただきましたけど、この制度は常にブラッシュアップしていくものという前提で今の案ができていくということで、これは事務局も何度もおっしゃってくださっていることだと思います。

一通り、ご意見を伺いました。私から1点、通称「安心R住宅」、「安心」とつけていかなものかというご意見もありましたが、現段階ではこれでいくのかなと思いますけど、通称が「安心R住宅」ということは、正式名称は何なのかということです。この資料だと、「消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅」という文言と『新しいイメージの既存住宅』という文言がありますけれども、正式名称は何なのでしょう。

【事務局】 正式名称と申しますと、先ほど資料7でご説明をさせていただいた告示をつくる際に、どういう名前にするのかということになろうかと思えます。とかく漢字だら

けの長い名称になるかと思いますが、趣旨としては、「消費者が安心して購入するための」という、この長い名称のものを、漢字の堅い名称、「特定〇〇既存住宅提供事業者団体登録制度」といった形になろうかと思いますが。それはまさに制度の正式名称ということになるかと思うので、一般的には「安心R住宅」ということで呼んでいただけたらよろしいかと考えております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。先ほどスケジュールで少しご説明がありましたけれども、告示まで、夏ごろまでにそれも固まるということかと思いますが。

ほかに、言い残したご意見、ご質問等、いかがでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 事務局のお話並びに〇〇委員と〇〇委員のお話を受けて、確認と意見がございます。

「わからない」イメージの払拭のところの「有」「無」「不明」の表示をすることについてポータルサイトで実装するときには、それぞれの項目に、「有」だったらランプがつくみたいな表示を並べていけば、開示をされているか、開示をされていないのかということについて、わかりやすく見せることはできます。既に中古車情報とかはそうなっていますので、それはイメージがつきます。ですので消費者が、開示されているのかな、安心できるなというのは、明確にわかるような作り方はできると思います。確認は、知識不足で恐縮ですが、違法建築となる新耐震物件というものは金融機関からちゃんと融資が受けられるのかどうかということです。つまり、「安心住宅」と銘打っておいて、物件を購入しようにも、これは増改築されていて違法建築ですよとか、あるいは、検査済証無しで金融機関の評価がどうなるか、検査済証がないと、融資が断られる、もしくは大きく減額されるみたいなことがあると、「安心」という言葉を使って購入者がアクションしたことに対して少し裏切り行為になるのかなと思ったのですが、その点はいかがでしょう。

【〇〇委員】 ご回答をお願いします。

【〇〇委員】 私が答えていいですか。

まず、安心住宅で違法建築というのは、あり得ないです。金融機関は、銀行によっては出すところがあります。普通のメガバンクは出さないです。地銀、信金で出すところもありますけれど、容積率・建ぺい率の違反が10%ぐらいまでしか、出さないです。ほとんど、今、バツテンです。不動産市場の取引としては、違法建築は非常に難しいということです。それは「安心R住宅」になり得ないです。

【〇〇委員】 融資に関しては、今、〇〇委員がおっしゃられたとおりでと思うのです

けれども、ただ、今日の資料3の要件であれば、そうじゃないものも入る可能性があるのではないかというご質問だと思いますけれども、それに対して国交省側のご意見を願います。

【事務局】 まず、建物状況調査（インスペクション）において違法か適法かというところを判断できるかというところ、見ている観点が違うので、例えば、上に増築をされていてワンフロア多いとか、それが適法なのかどうかというところは、インスペクションでは見落とす可能性はございます。ただ、おっしゃるように、「安心」と銘打っているときに、安心住宅でもあるのにもかかわらず違法住宅であるということは、先ほど〇〇委員からもご指摘ございましたようにあってはならないこととございますので、どのような形でそれをチェックし得るのかというところは、少し検討させていただきたいと思っております。

【事務局】 例えば5平米増築しているとか、そこで適法になっていないというような既存住宅というのはかなりあると思われるので、その辺をチェックする方法については、制度化までにぜひともご検討いただきたいと思います。

【事務局】 補足しますと、新築時の適法性に関する情報、要は検査済証が有る・無しというのは重要な情報であるので、検査済証もしくはそれに類似する情報が有る・無しというのはとても大事であるということを解説等にも入れた上で特に大切にすることがございます。ただ、先ほどご指摘がありましたとおり、必ずしも確認を要しないような形での、例えばリフォームの後の適法性というのは、実はなかなか見るのが難しいというところがあるので、その取り扱いは、現時点でどうすればいいかというのはかなり悩ましいと思っておりますので、何ができるか考えたいと思っております。ただ、あまり厳格にやり過ぎると、きっとその部分は動かなくなってしまうところがございます。明らかに違法なのは別にして、かなり微妙なものもあるものですから、そこをどうするかは、考えさせていただきたいと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ほかに、ご意見ございませんでしょうか。

一番最後に宿題がちょっと出てしまいましたけれども、大筋、今日原案で、今後、制度設計を、夏の告示化に向けて、もちろんパブコメ等もあるでしょうけれども、進めてよろしいということで、この検討会の結論にしてよろしいでしょうか。

ありがとうございました。それでは、いろいろご意見いただいて、事務局のほうもヒアリング等頑張ってください、かなり制度の骨格ができたと思っております。

以上で、制度についての議論は閉じたいと思います。今後のスケジュールについて、この後ご説明をいただく予定だったのですが、先ほど少しいただきましたけど、改めて資料7等で今後の予定をご説明いただきたいと思います。

【事務局】 ありがとうございます。それでは、資料7、先ほどざっとお話し申し上げましたけれども、再度、ご説明を申し上げたいと思います。

本日、さまざま、ご意見もいただきました。また、実際に制度を回していくに当たっての詳細な点、詰めなければいけないところの宿題も幾つかいただいたと考えております。これらについて、まず、制度の案として確定をさせるという作業にかかりたいと思います。本日ご説明をさせていただきました資料6、文章になっているものを中心といたしまして、資料3、制度の全体の概要、それから、資料4の全体の制度の流れ、このあたりを修正したものでパブリックコメントをかけたいと考えております。その上で、4月以降になるかと思うのですが、パブリックコメントの結果をもとに、制度を確定いたします。さらに、実施に当たっての、国として詰めなければいけない詳細な手続等について決定をした上で、夏ごろ、告示化ということを目指してまいりたいと思います。その上で、私どもとしても説明会の開催等をさせていただくわけですが、今度は、各事業者団体様におかれまして、告示の内容などを踏まえて、それぞれのご準備にかかっていただくということになるかと思っております。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以上をもちまして、第3回の検討会を終了させていただきます。今日も、長時間にわたり活発なご議論、ありがとうございます。

事務局にお返しいたします。

【事務局】 先ほどいろいろ宿題いただきましたが、基本的には本日の会議を最後にし、あとは座長とご相談をさせていただいた上で、制度の骨格を最終的に決めさせていただきますと思います。

この制度につきましては、非常に新しい取り組みということで、ここまでほんとうはやりたいけど、そこまで情報が現にない、特に既存住宅の場合、厳しくやり過ぎると、ほとんど市場の中で意味を持たなくなり、逆に緩くすると消費者に安心を与えられないという、非常に難しい制度だと思っています。先ほどいろいろお話しいただいたこと、一々、大変

ごもっともなお話をいただいたと思っております、制度を動かしながら進化させていくということにしたいと思っております。

ほんとうに短い間ですが、ヒアリングにもおつき合いいただき、また、ご熱心にご討議いただきましたことに関して、心から御礼を申し上げます。今後とも、引き続き、どうぞよろしく申し上げます。

どうもありがとうございました。

— 了 —