第１回　住宅の維持保全・流通に関する制度検討会　議事要旨

１．日時：令和 8 年 10 月 8 日（木）10 時～12 時

２．場所：ミーティングスペース AP 虎ノ門（オンライン会議併用）

３．出席者：

＜委員＞

齊藤座長、安藤委員、池本委員、伊丹委員、犬塚委員、権藤委員、樋野委員、藤本委員

＜オブザーバー＞

一般社団法人 住宅生産団体連合会
一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
一般社団法人 不動産協会
一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 優良ストック住宅推進協議会
独立行政法人 住宅金融支援機構

＜関係行政機関＞

国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課
国土交通省 住宅局住宅経済・法制課住宅金融室
国土交通省 住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

＜事務局＞

国土交通省 住宅局住宅生産課
国土交通省 住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付
国土交通省 国土技術政策総合研究所

４．議事：

（１）住宅の維持保全・流通に関する現状について
（２）検討の方向性（案）について
（３）意見交換
（４）その他

５．議事概要

（１）住宅の維持保全・流通に関する現状について
（２）検討の方向性（案）について

以下資料について、事務局より説明

・資料 2 住宅の維持保全・流通に関する現状について
・資料 3 背景・課題と検討の方向性（案）

（３）意見交換

［〇〇委員］

・ 我が国は新築を買うという意識が強い。これは政策的につくられたもので、今後政策の中心が既存へいくという流れを作ることが大事。
・ 履歴情報の蓄積や定期的な点検などを強制とするかどうかについては、諸外国の事例を参照するのも良いのではないか。
・ 残価設定型ローンなど、車の販売等に係る取組が参考にできるのではないか。
・ 維持保全を促進する意義として、１つは環境面があるのではないか。既存流通の促進は、長期的には地球環境問題の対策にもなる。価格面だけではなく環境にも良いというメッセージが大事。割高となっても“自分の家にも価値”があるということがわかれば多くの人が取り組むのではないか。

［〇〇委員］

・ 政策内容を説明されたが、全体としてラインナップは揃っていると思う。利用されていないのは事業者側の問題で、ニーズがあれば動くのではないか。
・ 資産運用を宣伝している企業もあるが、維持管理についても若い人に目を向けさせることが大事ではないか。
・ “モノ”そのものが評価されるわけではなく、“情報”が評価されるため、情報をどのように可視化できるかが大きな課題である。
・ ○○先生を中心に履歴情報の普及を進めていただいているが、なかなか浸透しない。金融とのセットが重要。金融の世界で評価されることが大事だと思う。

［〇〇委員］

・ 住宅情報の SUUMO について、全体として問い合わせ件数は減退傾向であるが、唯一中古戸建ては問い合わせ件数が増加している。注文住宅は厳しい状況である。
・ 新築住宅については価格が上がってきているので、選択しにくい状況になってきている。（この検討会の課題等を）考えるのに機が熟している。
・ 金利上昇により返済額が増えているが、超長期ローンにより月々の負担を少し緩和するという動きがある。2025 年に新築マンションを首都圏で購入した人のうち 35%は、35 年を超える長期ローンを利用している。超長期ローンは将来的にかなりの残債が残る可能性があるため、残価設定ローンが有用となるのではないか。
・ これまで整備されてきた（既存住宅の流通に資する）諸制度については、これからその有効性を発揮するタイミングに来ている。制度はあるが市場のなかで利活用できていない実態であったが、実効性を伴う可能性が出てきた。
・ これらの実効性を高めるために、インスペクションの義務化の議論があるが、短絡的に義務化すると“古屋付き土地”として、建物評価ではなく土地評価の方に流れてしまう。省エネ基準の適合義務化をする際にも、７～８割が適合している状況になった後に義務化をしたように、まずは、“適切な維持管理”を行う比率を一定程度高めることが大事。
・ 中古住宅の取引主体者は、宅建事業者であり、彼らがどのような役割を果たすのかは、大きな論点である。宅建事業者に建築の知識やインスペクション結果の説明能力を求めるのか？それとも別の事業者が整理した情報を渡すことを求めるのか？、IT 技術を使って効率

的に実施すること等も考えられる。また、こうした取組に対して当初はインセンティブを付与することの検討も必要。

・ インスペクションについて、フランスの「ディアゴノスティック（不動産の法定技術診断）」という制度が参考になる。雨漏りや給湯設備など、あらゆるものを検査するのは大変であるため、どこまで削ぎ落として導入できるかが重要。

［○○委員］

・ 適切に維持管理をしていることに対する金融面でのメリットが現状はほとんどない。

・ 中古戸建て（既存住宅）の価格は基本的に築年で決まるが、“維持管理状態”という新しい情報が得られるということになると、徐々に金融機関側も、状態に応じて貸付上限を増やしたり、金利優遇したり、と変わってくると思う。ただし維持管理をどのように評価するのか、信頼できる機関や情報をどうするか、などの課題がある。

・ “貸倒れ”などの情報は信用情報機関にデータベースがあり、アクセスも容易である。例えば、維持管理状況について、まずはＳＡＢＣ等のようなランクがあり、心配なら詳細に見に行ける、というようになっていると良い。賃貸でもＳランクとＡランクとで賃料が変わらなければ、Ｓランクの物件が選択されるようになるなど、適切な維持管理をしている方がより貸しやすいという状況が生まれると良い。

・ 適切な維持管理については、残価設定ローンとも連動するものと考えている。残価設定の際、今は土地評価のみだが、SUUMO データ等で維持管理が適切であるものは資産価値が高い、という情報が分かればそれを利用できる。

・ 残価を考える際の建物評価として、適切な維持管理を行った住宅については、将来売るときの価値が高くなるという考え方もあるし、賃貸住宅的に考えて、高い賃料が得られ、収益還元的な価値が大きくなるという考え方もあると思う。

・ 金融機関目線で考えた場合、確実に適切な維持管理が行われることが重要となるため、将来の維持管理費用の確保を目的として、例えば、10 年分の修繕費を先払いし、その資金を運用しながら、修繕が必要なタイミングで使っていく、というような方式も、何か制度として後押しできると良いのではないか。

［○○委員］

・ 維持保全を行うことで、住宅が持続可能な品質性能となっているかを確認することは難しい。既存住宅については、定期的に点検し、気付きを得るということが大事で、そのような環境づくりが必要。

・ また、点検結果等の維持管理情報を、誰が活用するのか。蓄積されたデータを政策的にどのように活用するのか考えることが大事。

［○○委員］

・ 維持管理や情報蓄積については住まい手の責任であるが、住まい手は専門的なことがわからないので、工務店等の専門家が伴走して欲しい。建設した方にも責任はあると思う。

・ 不動産広告において、住宅単体の価格が明示され、その理由が示されていると、住まい手の維持管理の動機につながるのではないか。

・ 長期優良住宅の認定物件もそろそろ市場にでてくるころで、これらの実態を調査することが大事ではないか。築７年目の長期優良住宅が（そうでない住宅に比べ）、市場で高く評価

された事例があると聞いたことがある。芽が出始めているのではないかと感じる。

［〇〇委員］

・ 制度は既にあり、これをこつこつ続けていく必要がある。ストックの質も向上している。
・ 制度は複数あるものの、それぞれがどのような関係にあるか、どれを選択すれば良いのか、使う側にとっては分かりにくい。またそのような中で、さらに新たな制度を作ることについては慎重な議論が必要。
・ 新築を対象とした仕組みをそのまま既存に適用することについて、うまくいっていないところがある。既存住宅については、容易に“情報”をとることができない。また、既存住宅は安価ということで選択されるため、あまりお金をかけられない。
・ 簡易な検査と保険を組み合わせた仕組みについて、具体的なイメージはないが、産業側がメリット（儲かる仕事）を感じて技術開発するなど、洗練されてくるのだと思う。制度を利用してみて、何か課題があれば実際使いやすいようにフィードバックする仕組みがあると良い。

［〇〇委員］

・ 「対処療法」がだめかどうかについては明確に答えがない。定期的な電池交換が、電池が切れてから交換するより優位であるとは言えず、むしろ不要なコスト、資源消費、廃棄物増加につながるのではないか。
・ 大事なのは、定期的な修繕や交換ではなく、適切なインターバルでの点検で、そこでの対処方法についての的確な判断が必要。この際に、どこをどういうインターバルで点検すべきかは十分に証拠を立てながら勉強する必要がある。
・ 政府が細かいところまで決める必要はなく、定期点検のガイドラインくらいでよいのではないか。

［事務局］

・ 既存取引を円滑にできる環境づくりについて、“機が熟した”という共通の認識が得られた。
・ 制度については最小限必要なものとして検討する必要があることも共通の意見としてあった。
・ ある程度民間で自発的に進むようにするため、金融面でどのように評価されるかが重要と感じた。

［〇〇オブザーバー］

・ マンションの維持保全は、管理組合における区分所有者間の合意形成が必要であり、既存マンションの売買（流通）では、売主と買主の意志決定が必要となるため、「消費者の受入可能性」がある制度・仕組みにしないと普及しないと考える。
・ 品確法や長期優良住宅法の見直しについては、住宅性能表示基準の「分かり易さ」と、消費者の「コスト負担の軽減」の２点が重要と考える。
・ 宅建業者は重要事項説明書の内容を保証していることになるため、住宅性能表示については 「こういう基準に適合している」としか書けない。住宅性能評価書を添付しているが、「技術者目線の説明」になっているため、お客様は理解できず、お客様が知りたいことは書かれていないので、見直す必要があると考える。

・ また、高性能な建物・設備のコストは販売価格に転嫁され、維持保全コストも高額になるので、維持保全コストの軽減についても考える必要がある。
・ 例えば、マンションの屋上防水や外壁塗装の長寿命化対策は、住宅性能表示制度には取り入れられていない。
・

［〇〇オブザーバー］
・ 本日の議論は“流動性”と“経済性”がキーワードであると感じた。戸建て住宅は流動性が低く、基本は「住み潰す」という考え方であったが、近年流動性が高まってきている。
・ 低層賃貸住宅においては賃料の問題がある。賃貸住宅の性能を上げていきたいが、発注者はオーナーで事業的にコストを回収する必要がある。
・ 上げた性能に対して、これだけ賃料に反映できるというエビデンス（裏付けデータ）があれば、オーナーもイニシャルコストをかけることができる。

［〇〇オブザーバー］
・ 戸建て住宅の流通という観点で 19 年活動してきた。
・ 建物に関心をもってもらい、将来的には土地・建物の分離評価の実現を目指したい。
・ 維持保全の範囲や情報の内容を今後検討するとのことだが、リフォームの観点から見たときに“開けてびっくり”ということがあるので、躯体・構造・防水といった部分をいかに明示するかが重要と考えている。
・ オーナーのメンテナンス意識が高いのは 20 年まで。流通時（売るとき）にメンテナンスに費用をかける割合は低いため、自分が所有している間にいかにメンテナンスへの意識を高めさせるかが重要。

［〇〇オブザーバー］
・ “機が熟した”と融資の貸し手側もそう思っている。新築から既存へと目が映っている実感がある。ファイナンス側もこれを根付かせることが課題で、履歴情報の検討に対しても期待を寄せている。
・ 履歴情報については、“アクセスしやすく信頼できる”が基本だが、加えて長期的に担保されていることも必要。そこを見込んで担保物件を高く見積もっていても、市場出口（売却時）で評価されないと、不足分は貸し手の負担となる。
・ 維持保全を行うための費用積立や維持保全に対する融資、残価設定についても検討を含めてまだ緒に就いたばかりだが、維持保全が促進される市場形成の後押しに向けて取り組んでいきたい。
・ 都市部のみでなく、オールジャパンでの仕組みづくりにおいては、安定的な出口戦略が必要。

［〇〇オブザーバー］
・ 管理会社の団体であり、330 社が当協会に所属している。全国の分譲マンションの約９割のマンション管理業務を会員社でカバーしている。今回の検討に対しては、大きく期待している。
・ マンションは見た目ではなく、見えないところの管理状況が大事だが、そういうところを見える化するため、協会としてマンション管理適正評価制度をつくった。登録件数は約

14,000 件に迫る数になっており、全国のマンションの約 14%が登録している計算になる。

- マンションでは建替えの選択肢もあるが、非常にハードルが高い。また区分所有者のマンション管理に対する意識はどちらかと言うと低いため、今あるマンションをきちんと管理するということが本当は大事であり、評価制度をつかって管理状態を“見える化”してもらえると良い。
- 高経年マンションが増えていく中で、中古流通が一定程度あるため、適切に管理されているマンションが市場でも金融でも評価される仕組みをつくってほしい。
- 必要最小限であり、かつ分かりやすい制度設計をお願いしたい。

［○○委員］

- 現在マンション管理適正評価制度の評価の高いマンションは、流通価格が少し高くなっており、適切な維持管理が評価される兆しが出てきていると思われる。

［○○オブザーバー］

- 住宅性能表示制度における既存評価の利用率は、新築の性能評価の利用率と比較すると少ない。制度を利用したいという声があるものの検査しようにも情報が残っていない。また、検査をしたいが建築的な知識がない申請者側が評価機関側へ説明しきれない場合がある。
- 特に戸建て住宅においては、住宅販売後に事業者が所有者と疎遠になる場合もあり、申請者が建物の状況を知ることができない場合があるため、伴走してくれるプレーヤーの存在が必要不可欠である。

［○○委員］

- 性能や制度は複雑だと取組む前に無力感を感じてしまう。今回説明された制度がどういった関係にあり、どの程度利用されているかがわかりやすく提示できると良い。

［○○委員］

- “情報”というものの価値について、○○委員に聞きたい。現状では供託含めて新築のほとんどが保険付き住宅で、「モノ」としての品質の担保は最低限クリアしていると思う。あとは“情報”で「情報に価値がある」となれば、自ずとくっついていくのではないか。
- ただ、住宅の情報は顧客情報なので、生産者は出したがらないかもしれない。

［○○委員］

- 情報誌と Web サイトとの違いについて、情報誌の方は、編集記事を読んでから具体の物件を検索するということをしやすい。Web サイト利用者は直接検索から入る方が多く、勉強してから購入するという行為は薄れていると感じる。
- 住宅の情報提供サイトについて、(政策誘導のため)“検索のためのチェックボックスを一つ加えて欲しい”とよく言われるが、価格・駅からの距離・築年数により、物件数が絞られてしまうため、実態として維持管理や性能に関するチェックボックスを追加しても、それらを選択して住宅を選ぶ人はあまりいない。物件広告で、どの程度、情報を視認性よく加えることができるかが勝負となる。
- 広告入稿は宅建事業者が担っているが、効果がないと考えるものはわざわざ入力しない。“長期優良住宅だから固定資産税が○○円低くなる”や“残価設定を使うと月々○○円削減可能”等、分かりやすいメリットがあると広告掲載で入力する意欲が増す。ただ、情報量が多すぎると読まれなくなる点には留意が必要。

［〇〇委員］

・　メンテナンスと情報の確からしさをどの様に担保するかという事は難題だと思った。例えば、インスペクションを義務化するという視点や、いくつかの手法を組み合わせていくという方向があり得るのではないか。

［〇〇委員］

・　40 年研究活動をしているが（適切な維持管理は）なかなか取組みが進まない。
・　今回の検討を期に、消費者が自然に適切な維持管理に取組めるような仕組みづくりを皆さんと一緒に考えたい。機が熟したと、私も思う。
・　しっかり修繕したものが市場で評価されると良い。制度が使われていない場合は、使われていない理由がそれなりにあると思う。使われない制度は抜本的に見直しが必要だとの指摘も理解できる。
・　人材の問題もある。ストック社会の時代に新たな技術や人材をどう育てていくか。どのように社会的な課題に対応していくのか、そういう検討の場としたい。

［事務局］

・　制度については、先行してやってきたことがようやく活かされる時が来たように思う。
・　４、５年前から比べると、新築から既存に関心が移ったように思う。スムストックも他社物件の流通に係る取組みが表彰されるなど、時代が変わってきたと思う。
・　インスペクション等の義務付けの議論もあったが、義務付けについては相当慎重な議論が必要であり、まずは、インセンティブと紐づけること等により普及を促すことを考える必要があると思う。
・　任意の制度とした上で、市場で使われるものとするためには、消費者に分かりやすく、かつ、リーズナブルに利用できる仕組みにしなければならない。

（４）その他

以下資料について、事務局より説明

・資料 4 今後のスケジュール（案）

以上