

## 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び 消費者保護の充実に関する小委員会の設置について（案）

### ○設置の趣旨

我が国の住宅ストックは量的には充足するものの、耐震性、省エネ性能等が不十分なものが多く存在し、質の向上が課題である。

人口減少社会の到来により新築需要の減少や空き家の増加が見込まれる中、質の高い住宅の供給促進に加え、維持管理・リフォームにより既存住宅の質を向上させること、それらの良質な住宅が市場で流通し、次の世代に承継されていく新たな住宅循環システムを構築することが必要である。そのためには、長期優良住宅の認定促進等による住宅の質の向上に加え、買主が既存住宅を安心して取引できる環境を更に整備し、既存住宅流通市場を活性化させる必要がある。

このため、市場における優良ストックの形成及び流通の促進や円滑な取引環境の整備等のための長期優良住宅制度、住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度の改善方策を検討することとする。

### ○検討事項

- ・長期優良住宅制度の認定促進に向けた方策について
- ・長期優良住宅制度の認定審査の合理化及び住宅性能表示制度との連携強化に向けた方策について
- ・既存住宅の流通・リフォームに係る消費者保護の充実に向けた方策について等

### ○検討体制

今般の検討事項については、「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会」及び「社会資本整備審議会 建築分科会」の所掌に係るものであるため、それぞれに同名称の小委員会を設置し、一体的に運営を行うことにより検討を行う。

### ○委員

住宅宅地分科会長及び建築分科会長が指名する。

### ○今後の進め方

10月以降、3回程度議論を行う予定（年内を目途に方向性をとりまとめ、来年1月頃に結論を得る。）。

## 現行制度の概要

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能

### 認定基準



＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件

- ・劣化対策、耐震性等

＜3＞長く使っていくために必要な要件

- ・維持保全計画の提出

＜2＞社会的資産として求められる要件

- ・高水準の省エネルギー性能
- ・基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

＜4＞その他必要とされる要件

- ・住環境への配慮
- ・住戸面積

## 【現状の課題】

### 共同住宅の認定促進

新築住宅における長期優良住宅の認定割合は、戸建て住宅が25%であるのに対し、共同住宅は0.2%である。

### 性能表示との整合性確保

長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する部分の多くは、品確法に基づく評価方法基準を引用しており、手続きの効率的な運用が求められている。

### 流通時に評価される環境の整備

新築・増改築を行う場合のみ認定対象としており、眠れる優良資産を評価・認定する仕組みがない。

### 時代のニーズに即した基準の見直し

近年は全国各地で自然災害が発生し、甚大な被害が発生。

## 【小委員会における論点(案)】

○ 住棟単位で認定する効率的な仕組みについて

○ 住宅性能表示制度との一体的運用の確保について

- ・長期優良住宅の長期使用構造等に関する認定基準を住宅性能評価の枠組みで評価することについて

○ 建築行為を伴わない既存住宅を認定する仕組みについて

○ 災害リスクに配慮した基準の追加について

# 住宅瑕疵担保履行制度の課題と論点

## 現行制度の概要

- 消費者保護の観点から、新築住宅について、建設業者及び宅建業者には瑕疵担保責任履行のための資力確保措置(保証金の供託又は保険加入)が義務付けられている。
- また、保険加入した新築住宅については、住宅紛争処理(あっせん・調停・仲裁)を受けることができることとされており、その円滑化のため住宅紛争処理支援センターが指定されている。

## 【現状の課題】

### 既存住宅流通・リフォームに係る消費者保護の充実

- 既存住宅流通・リフォーム市場拡大が期待される中、電話相談の約4割がリフォーム関連。



### 紛争処理の充実に向けた環境の整備

- 住宅紛争処理に時効完成猶予効が付与されていない。
- 住宅トラブルに関する情報を、総合的・継続的に分析・発信するための仕組みを検討する必要。

### 新築住宅の資力確保

- 法施行後10年が経過し、住宅瑕疵担保責任保険における実績が蓄積。
- 手続きの合理化・簡素化による事業者負担軽減。

## 【小委員会における論点(案)】

- 住宅紛争処理制度の対象に2号保険(リフォーム瑕疵保険・既存住宅売買瑕疵保険等)に加入した住宅を追加することについて

- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与することについて
- 住宅紛争処理支援センターが、保険事故情報等を集約するデータベースを構築し、分析等することについて

- 新築住宅に係る資力確保措置(供託及び保険)のあり方について
- 基準日届出手続きの合理化等について