

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（第2回）

令和2年12月14日

【住宅生産課長】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから、社会資本整備審議会住宅宅地分科会及び建築分科会に設置されました第2回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を合同にて開催いたします。

冒頭の進行を務めます国土交通省住宅局住宅生産課の〇〇でございます。委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

なお、本日、〇〇委員につきましては御欠席、その代理として一般社団法人不動産協会、〇〇代理に御出席いただいておりますので、御報告させていただきます。

続きまして、本日の資料に関してですが、現在画面に表示しています議事次第のとおりでございます。議事次第、資料1から資料5で、合わせて6点となっておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

これ以降の進行につきましては、委員長にお願いしたいと存じますので、よろしくお願ひいたします。

【委員長】 おはようございます。それでは、第2回小委員会の議事を進めてまいりたいと思います。

委員の皆様方には、お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日の議事は、「小委員会とりまとめ（案）について」となっております。前回第1回会議は10月22日に開催し、「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着」をテーマに、長期優良住宅制度や安心R住宅等を対象に、現状、課題、論点について御審議をいただきました。ありがとうございました。

前回の審議での皆様の御意見を踏まえて、事務局によって小委員会におけるとりまとめの（案）を作成していただいております。まず、事務局より、とりまとめ（案）について御説明いただき、その後、審議に入りたいと思います。審議は、2回に分けて議論を行いたいと思います。前半を長期優良住宅制度等の「良質な住宅ストック形成」関係、後半を

安心R住宅制度や住宅紛争処理制度等の「円滑な取引環境整備」関係としたいと思います。
2回に分けて議論をしていただきます。

また、本日御審議いただいた結果を踏まえたとりまとめ（案）について、事務局にてパブリックコメント等の所要の手続を行うということですので、御協力をお願いしたいと思
います。

それでは、「小委員会とりまとめ（案）について」、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 住宅生産課の〇〇でございます。前回会議では、御熱心な御審議いただき
ありがとうございました。前回の委員の皆様からの御意見を踏まえ、小委員会のとりまと
め（案）について、事務局案として作成させていただきました。私から、資料2、資料3
に基づき御説明いたします。

まず、資料3を御覧いただければと思います。

この資料3の概要については、本文、本体の資料の構成に沿ってつくっております。

まず、1枚目、「はじめに」でございます。真ん中にありますように、前回御審議いた
いたとおり、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる循環システムの普及・定着に向け
て、①良質なストックの形成、②円滑な取引環境の整備、③住宅紛争処理等の消費者の保
護の充実が必要と、そういった問題意識で資料を構成しております。

1つ目の良質な住宅ストックの形成に関する現状課題として、このグラフにありますよ
うに、質的に劣るストックが存在して、住宅の質の向上が課題です。特に長期優良住宅に
ついては、右の表にありますように、全ストックに占める割合がいまだ小さく、全スタッ
クの約2%となっております。特に共同住宅については、表の右下にございますように新築
ベースで約0.2%といった状況にありまして、認定が伸び悩んでいるという現状があり
ます。

下の円滑な取引環境の整備、紛争処理等の消費者保護の充実に関する現状としては、既
存住宅取引における課題として、選ぶために必要な情報が不足していること、あるいは品
質や性能に関し不安があるといった問題があります。

既存住宅のトラブルが増加している一方で、新築住宅については、住宅紛争処理制度が
定着しているという現状です。

めくっていただいて、2ページ目を御覧ください。

こちら、第2章として、良質な住宅ストックの形成（長期優良住宅制度の見直し）とい
うことで記載してございます。左の小項目にございますように、(1)共同住宅の認定促進、

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設、(3) 省エネルギー性能の向上のための基準の見直し、そういったことについて記載してございます。これについては後ほど、本文のほうで、詳細を御説明したいと思います。

続きまして、3枚目御覧いただければと思います。

第3章として、円滑な取引環境の整備についてということで、安心R住宅をはじめとして、(1) 既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実、(2) 既存住宅取引における一層の安心の付与、(3) 既存住宅に係る検査の効率化・合理化といった章立てになっております。

第4章で住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実ということで、(1) 既存住宅流通・リフォームに係る紛争処理制度の充実、(2) 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等、などについて記載してございます。これについても後ほど詳細に御説明さしあげます。

それでは、資料2を御覧いただければと思います。

資料2の1ページ目を御覧いただければと思います。

こちらの目次にございますように、構成としては、まず「はじめに」で冒頭御説明した内容、そして「2. 良質な住宅ストック形成の形成について」、「3. 円滑な取引環境の整備について」、「4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について」、「5. 手続の電子化等」、「6. おわりに」といった構成になってございます。

続きまして、2ページ目、3ページ目で「はじめに」がございますが、こちらは先ほど御説明したので省略させていただきます。

3ページ目の終わりから4ページ目の初めにわたって、本委員会での検討対象について記載してございます。3ページ目の一番下のところからですが、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着に向けて、先ほど御説明した、①②③という構成で、具体的には、長期優良住宅制度、住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保履行制度等の見直しの方向性について検討を行うということで、本小委員会とりまとめ(案)として、構成してございます。

続きまして、5ページ目を御覧いただければと思います。

2章、良質な住宅ストックの形成ということで、この章は全て長期優良住宅制度の見直しに関することです。

2-1の背景のところ、真ん中ほどでございますが、法施行から10年が経過し、ストックでいうと、長期優良住宅は、累計約113万戸で、これは住宅ストック全体の約2%

にあたり、フローについては、戸建てが新築住宅着工戸数の25%に対して、共同住宅は約0.2%ということで、特に共同住宅における認定促進が課題という背景がございます。

そういった状況を踏まえまして、2-2、当面取り組むべき施策の方向性として、まず1つ目、共同住宅等の認定促進、こちら2つに分けていますが、1つ目が、「分譲マンションにおける住棟認定制度の導入」ということでございます。

こちら資料3の4枚目に参考資料をつけておりますので、そちらを御覧いただきながら、御説明聞いていただければと思います。

まず、現行制度において、分譲マンションについては、認定手続、維持保全について、各住戸の区分所有者が主体となり行われております。手続については、申請時に、分譲事業者が、まず単独で認定申請を行い、認定取得後、住戸の購入者が決定する都度、速やかに、住戸ごとに、分譲事業者と譲受人である各区分所有者が共同して変更認定を申請するというもので、100戸の申請であれば100回計画変更を行うといった仕組みでございます。

また、その維持保全については、維持保全に係る記録の作成、保存義務、あるいは所管行政庁による報告徴収・改善命令の対象は、認定計画実施者である区分所有者になっております。

この点、分譲マンションの維持保全については、共用部分が重要ですが、実態は管理組合が実施しているということで、実態と制度に乖離があるのではないかと、そういう御指摘をいただいております。

そこで、今回の見直しの中で、今後の方向性として、現行の各住戸の区分所有者を主体とした認定ではなく、実際に住宅の維持保全を行う管理組合が、住棟単位で認定を受けることができることとし、管理組合を維持保全計画の認定計画実施者に位置づけるよう見直しを行うべきであると、そういった記載とさせていただいております。

続きまして、資料2、6ページに戻りまして、「共同住宅等の認定基準の合理化・見直し」です。

現状と課題に記載してございますように、特に賃貸共同住宅については、認定累計件数が約1,000戸と、ほとんど認定が取得されていないという課題を記載しております。

認定基準が実態と合っていないという指摘があること、具体的には、構造躯体の劣化対策について、吹付タイル等の仕上塗材が対象になっていない。あるいは耐震性については、

一般的に使われていない高度な計算手法が求められている。そういった御指摘をいただいているということでございます。

②の今後の方向性ですが、実態に即した基準の合理化を図るべきであるということ。そして、賃貸共同住宅などについては、その誘導すべき水準を変えることも含めた、基準の設定を検討すべきであるとしております。また、小規模世帯向けの住宅についても、質の向上を図るための方策を検討すべきであるということ。さらに、共同住宅に対する容積率特例などのインセンティブについても検討すべきであるということに記載しております。

次に「(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設」でございます。

①の現状と課題でございますように、現状の仕組みでは、建築行為を前提として、建築計画及び維持保全計画セットで認定する仕組みとなっております。そのため、既存住宅について、長期使用構造とするための増改築行為を伴わない限り認定を取得することができません。

②の今後の方向性にありますように、長期使用構造等に適合するなど、良質な既存住宅については、建築行為を伴わない場合においても、維持保全計画のみの認定が取得できるように検討すべきであると。その際、そうしたものに対するインセンティブについても検討すべきであると記載しております。

次に、8ページ目、「(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し」でございます。こちらについては、前回の小委員会での論点には提示はございませんでしたが、改めて御審議いただければと思います。

昨今、報道等には出てございますが、政府においては、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた検討を開始したところでございます。

一方で、現行の長期優良住宅の認定基準については、省エネルギー対策について、住宅性能表示の断熱等性能等級4、省エネ基準レベルを求めています。一次エネルギー消費量に関する基準は、長期優良の認定基準にはありません。

②の今後の方向性でございますが、昨今の状況を踏まえて、長期優良住宅として求める省エネルギー性能について見直しを検討すべきである。具体的には、外壁・窓等についてより高い断熱性能を求めること。あるいは、現在求められていない一次エネルギー消費量に関する性能を求めることが考えられると。この見直しの検討に当たり、必要に応じて、住宅性能表示制度の見直しについても併せて検討を行うべきである、としております。具体的には、住宅性能表示制度においては、断熱性については、等級4が最高等級になって

ございますので、その上の、断熱等級5、あるいは一次エネルギー消費量についても、現状では、等級5が最高等級になっていますが、その上の等級6といった上位等級の新設と
いったことが考えられるかと思えます。

続きまして、8ページ目下の「(4) 認定手続の合理化」、「住宅性能評価における一体審査の導入」ということで、こちら資料3の5枚目を御覧いただければと思います。そちらを御覧になりながら聞いていただければと思います。

①現状と課題において、長期使用構造等への適合性については、実務上、登録機関の技術審査を活用しています。一方で、この審査には法令上の位置づけがないことから、結果として、所管行政庁が改めて審査を行っているということ。また、長期優良の認定申請を行う方の約7割は、住宅性能評価の申請を併せて行っているということで、申請図書や審査の重複が生じているといった課題を記載しております。

②の今後の方向性として、登録住宅性能評価機関による技術審査を法的に位置づけ、審査の合理化・迅速化を図るべきである。そして、登録住宅性能評価機関に対して、性能評価の申請と併せて長期使用構造等であることの確認を申請できることとし、両制度における審査の重複を排除すべきであるということを記載しております。

このフローの右側が、見直し後の手続のイメージですが、住宅性能評価において、長期使用構造等の適合の確認を併せて実施し、性能評価書にその確認の結果を記載したものを長期優良住宅の認定申請において添付した場合に、長期使用構造等の審査の省略、図書の省略ができるといったことをイメージしております。

続きまして、9ページ目下の「(5) 頻発する災害への対応」を御覧いただければと思います。

①現状と課題で、近年、特に水害を意識しておりますが、災害が頻発化・激甚化しているということ。一方で、現行の長期優良住宅の認定基準においては、耐震性については求められているものの、その他の水害対策を含む対策については、基準はないということでございます。

今後の方向性で、10ページ目の上になりますが、地域の災害リスクを踏まえ、被害の発生防止や軽減への配慮をする形で認定を行うことが望ましい。例えば、土砂災害特別警戒区域のように、住民等の生命・身体に著しい被害が生じるおそれがあると認められる災害の危険性が特に高い区域については、所管行政庁において原則として認定しないことを可能とすべきであること。一方で、一定の災害の危険性はあるものの居住を避けるべき

とまでは言えない区域については、地域の実情を踏まえ、所管行政庁において構造・設備等について一定の配慮を求めることができるようにすべきであるといった記載をしております。

最後、「(6) 制度の周知普及、人材育成等」です。

②の今後の方向性にございますように、国は、所管行政庁及び関係団体と協力し、制度の認知が十分でない消費者や事業者に対し、制度の普及に向けた対策、取組を行うべきであるということ。そして、中小事業者の認定取得促進のため、経験の浅い事業者への支援など、担い手の育成を図るということ。そういったことを通じて、事業者が長期優良住宅に取り組みやすい環境整備を図るべきであるといった記載をしております。

以上、2章の長期優良住宅制度関係でございます。

【事務局】 それでは、続きまして、3. 円滑な取引環境の整備について、御説明させていただきます。

まず、3-1、背景ですけれども、これまでも円滑な取引環境の整備が重要であるということで、適切な維持管理の推進、あるいはリフォーム、そういったものの推進をしてまいりました。また、住宅を売却する段階におきましては、既存住宅状況調査の実施、既存住宅売買瑕疵保険の加入や、あるいは、個々の住宅の性能、維持管理の状況を踏まえた建物評価、そういったものを通じた適正な価格で売買されるような市場環境の整備を図ってきたところです。しかしながら、現状を見ますと、総じて既存住宅は新築住宅よりも低く評価されているとか、必ずしも性能向上の結果が建物評価に反映されていないというような御指摘もあります。そのため、既存住宅を新築と同じように円滑に取引できるようにするための情報提供、あとは取引上の安心を付与するということ、そういったことを目指していくべきだということを書いております。

それを踏まえまして、当面取り組むべき施策の方向性ですけれども、まず、(1)として、既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実ということで、安心R住宅制度の運用改善を位置づけさせていただいております。

この安心R住宅制度は、平成29年に制度が創設されまして、令和2年9月末時点で3,325件の実績があります。しかしながら、なかなか現状の仕組みでは、個人間取引の商流になじみにくいというようなことがありまして、潜在的な既存住宅ストックの掘り起こしに必ずしもつながっていないのではないかという指摘があります。

そういったことを踏まえまして、②今後の方向性についてですけれども、この安心R住

宅制度について、既存住宅の個人間取引の商流になじみやすい制度へと改善し、さらなる普及を図るべきである。また、その際、消費者への訴求力を高め、そして制度の活用・普及が促進されるように、例えば、既存住宅状況調査の報告書、あるいは、瑕疵保険加入の有無、新築時等の書類や維持保全記録の有無や、また、必要に応じて住宅性能評価・長期優良住宅の認定状況やリフォーム提案書があるか、そういった情報について、消費者が分かりやすく認知できるような仕組みに見直すべきであるということとさせていただいております。

続いて、(2)の既存住宅取引における一層の安心の付与ということで、2号保険の普及及び商品開発支援ということです。

この2号保険といいますのは、履行法に基づきまして、住宅瑕疵担保責任保険法人が、既存住宅に係る任意の保険ということで商品化されているものです。一方、この2号保険の中身を見てみますと、現状、既存住宅売買瑕疵保険の中の宅地建物取引業者販売タイプというものにつきましては増加が顕著である一方、その他の、例えばリフォーム、大規模修繕、あるいは個人間取引における既存住宅売買瑕疵保険、そういったものの伸びは緩やかだということがあります。

そういったことを受けまして、今後の方向性ですが、まずは、消費者が安心して既存住宅を購入・リフォームしたりすることができる環境整備を通じて、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図っていくためには、万一瑕疵があった場合、消費者保護を充実できる2号保険の普及・拡大を図ることが有益だと考えられるとしております。

この2号保険の活用をさらに広めていくためには、検査方法の多様化、履歴情報の活用、既存住宅状況調査との連携強化、そういったことも必要であるということ、あるいは、瑕疵担保履行制度が全面施行から11年が経過したということ踏まえ、今後、1号保険が満期を迎える住宅というものが年々増加していくということが考えられます。この満期を迎えた住宅につきまして、引き続き、何らかの保証を求めるという消費者のニーズがあると考えられますので、この消費者ニーズにも応えていくような形で、制度を見直していくことも有益であると考えられる、このように記載させていただいております。

続いて、(3)既存住宅に係る検査の効率化・合理化について、こちらは既存住宅に係る各種調査の効率化と既存住宅状況調査方法基準の合理化等ということについてとなります。

既存住宅状況調査につきましては、現状、宅地建物取引業法にも一定の位置づけがあるという状況ですが、現場の方々にアンケート調査などをいたしますと、なかなかこの制度

の効果や理解が低いということが指摘されております。また、この既存住宅に係る調査は、このほかにも瑕疵保険の現場検査や、フラット35の物件検査など、複数存在しまして、これらの検査が実施できる技術者情報が一元化されていない、あるいは、他の検査との関係性が不明確だというような指摘もされています。

そこで、今後の方向性としましては、既存住宅状況調査や、瑕疵保険の現場検査、フラット35の物件検査について、同時に実施する、あるいは他の現場検査結果を活用するといった例が見られますので、このような各種検査の効率化の取組を推進していくべきであるということ。また、既存住宅状況調査のさらなる普及を図るために、コンクリート圧縮強度や鉄筋探査等の省略対象の拡大や、マンション共用部分の取扱いの見直しを行うことで、検査基準の合理化等を図っていく。また、中長期的にはドローン・点検ロボットを用いた検査や、その他いろいろな新たな機器を用いた検査方法の開発も図っていくべきであるということに記載させていただいております。

では続きまして、4.住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実についてです。

まず、背景ですが、現在、住宅取引に係る消費者保護の仕組みとしましては、住宅紛争処理制度と住宅瑕疵担保履行制度が、それぞれ施行されている状況にあります。

この住宅紛争処理制度につきましては、昨今、制度が創設されて20年たってきているということもありまして、利用件数も伸びてきております。このように、一定程度この仕組みが浸透してきているということから、住宅取得者等の利益の保護に重要な役割を果たしてきていると考えられます。

一方、現行の住宅紛争処理は原則として既存住宅は対象となっていないことから、今後、良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図っていくためには、既存住宅についても、住宅紛争処理の対象として、消費者保護のさらなる拡充を図るということを検討すべきであると考えられます。

また、住宅紛争処理の手續につきまして、現在は、時効の完成猶予効が付与されていないことから、この制度が十分に活用できていないという課題が指摘されているということ、また、住宅の瑕疵のトラブルを解決するというだけでなく、そもそも住宅の瑕疵を未然に防ぐための情報発信の強化も期待されるということがあります。

そういった背景を踏まえまして、当面取り組むべき施策の方向性の(1)を既存住宅流通・リフォームに係る住宅紛争処理制度の充実と位置づけさせていただいております。

現状と課題にありますとおり、現在、住宅紛争処理支援センターで行っている「住まい

るダイヤル」による電話相談、あるいは専門家相談の中でもリフォームや既存住宅に関する相談が、近年増えてきているということがあります。

また、実際に相談の中身を見てみましても、既存住宅売買やリフォームに関する建築等に関する高度な知識が求められるような中身も散見されるということがあります。そういった中、既存住宅売買・リフォームにおいても、専門家、例えば弁護士や建築士の関与の下に、裁判外で紛争を解決するニーズは高いと考えられるところです。

このような現状を踏まえて、②の今後の方向性ですが、現状、評価住宅と保険付住宅の新築のもの等が住宅紛争処理の処理の対象とされているのは、これらの住宅については、設計図書等の図面、あるいは施工時の写真・現場検査の記録を、第三者である登録住宅性能評価機関や瑕疵保険法人が保管しているということから、指定紛争処理機関が必要に応じて、これらの資料の提出を求めることで、住宅紛争処理において重要な事実関係の把握が可能となるということ、また、必要な負担金を徴収するための仕組みがあるということから、住宅紛争処理になじむと考えられたということが理由として挙げられております。これらを踏まえますと、同じ要件を満たすという観点から、まずは2号保険に加入した既存住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加することを検討するべきであるということにしております。

続いて、(2)の消滅時効の完成が近い場合への対応強化等です。

まず、現状と課題ですが、消滅時効に関しては、現状、民法の一般原則に従う必要があるため、消滅時効の完成が近い場合には、住宅紛争処理の活用を躊躇する場面があるということが指摘されております。一方、他法令に基づく裁判外紛争処理制度を見てみますと、時効の完成猶予が付与されている例が多く見られます。

また、訴訟手続を開始した後、当事者間で住宅紛争処理によって解決を図ろうということになった場合には、訴訟と住宅紛争処理を並行して進行するという事は、当事者の負担となっているという話があります。そこで、今後の方向性について、まず、住宅紛争処理制度の実効性確保という観点から、時効の完成猶予効を付与するという事。また、当事者の希望に応じて訴訟手続を一時的に中止することを可能とすることを検討するべきであるとさせていただきます。

続いて、(3)住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実です。

まず、現状と課題ですが、住宅の瑕疵は、何らかしらの不具合事象が発現することで、存在が認識されることとなりますが、特に既存住宅につきましては、不具合事象が発現す

る要因は様々考えられいわゆる新築時の施工不良以外にも、リフォームを行ったことによる施工不良、あるいは部材の経年劣化などが考えられることから、新築よりも、より多くの不具合事象とその要因に係る情報を収集し、それらを分析する必要があると考えられます。こういった情報の収集・分析によりまして、円滑な紛争解決につなげることが可能となることのみならず、瑕疵に関する知識の普及や、発生防止に係る情報発信も可能となると考えられます。

また、一方、住宅紛争処理支援センターは、品確法の趣旨の下に、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることと、住宅購入者等の利益の保護を図るということも目的としております。そのため、紛争や苦情に至った事案への対処にとどまらず、そもそもの瑕疵の発生自体を防止することに寄与するという役割についても、求められると考えられます。

そこで、今後の方向性について、既存住宅に係る住宅紛争処理の円滑な解決と、瑕疵の発生を防止するため、住宅紛争処理支援センターは、保険法人などとも連携して、住宅トラブルに関する調査研究を充実させるべきであるとさせていただいております。

続いて、(4) 住宅瑕疵担保履行制度の合理化です。

現状では、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに、過去10年に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、保証金の供託、あるいは保険の加入をして資力を確保するとともに、それらを所管行政庁へ届け出るようになっております。現状は事業者数にして約99%が、保険による資力確保を選択しております。

今後の方向性ですが、基準日届出について、届出をされる事業者、あるいは届出を受ける所管行政庁にとって、年2回の届出手続は一定の負担になっているということを踏まえ、基準日を年1回とすることなど、手続の合理化を図るべきであるとさせていただいております。

以上が4.になります。

続きまして、5.といたしまして、手続の電子化等とを記載させていただいております。

まず、現状と課題ですが、昨今、行政手続の効率化の観点、あるいは新型コロナウイルス感染症の拡大の状況などを踏まえまして、非対面での申請・審査、あるいはデジタル化の推進が必要となっております。こういった中、長期優良住宅制度の認定審査は所管行政庁で行っておりますが、現状では認定の電子申請・審査をやっている所管行政庁はほとんどないという状況です。

一方、住宅瑕疵担保履行制度における基準日届出については、国交省のデジタル・ガバ

メント中長期計画に従い、令和5年度を目途に、オンライン申請を可能とする方向で検討しています。

それらを踏まえまして、今後の方向性として、長期優良住宅については、まずは非対面の申請や電子化の取組等に係る実態を把握し、必要な情報提供を行うなど電子化等を促進するための側面支援を実施すべきである。また、住宅瑕疵担保履行制度の基準日届出の電子化については、引き続き進めていくべきであるとさせていただいております。

最後、6章目「おわりに」として、まとめを書かせていただいております。

まず、本小委員会におきましては、良質な住宅ストックの形成及び円滑な取引環境の整備等に向けて、長期優良住宅制度、住宅性能表示制度、そして、住宅瑕疵担保履行制度等について、当面取り組むべき施策を中心に議論を行ってきました。国においては、本「とりまとめ」に基づいて、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じること、また、関係団体等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等に配慮すべきであるとさせていただいております。

また、長期優良住宅については、多世代に引き継がれる住宅であるという観点からは、災害リスクへの対応にとどまらず、コミュニティーの継続性なども今後課題となってくることから、都市計画・まちづくりとの一層の連携について引き続き検討すべきである。国においては、こうした中長期的な課題も含め、必要な検討が行われることを期待するとしております。

さらに、消費者ニーズや市場の変化のスピードは非常に速いということ、それらにスピード感を持った対応が求められるということから、国においては、市場の状況について、継続的に最新の状況を把握し、制度の不断の見直し等を図っていくべきであるということで、まとめとさせていただいております。

説明については、以上とさせていただきます。

【委員長】 ありがとうございました。

それでは、事務局より提示されました小委員会とりまとめ（案）について、意見交換を行いたいと思います。論点は複数ありますけれども、冒頭に申し上げたとおり、2回に分けて議論を行いたいと思います。前半の議論を、とりまとめ（案）の2の「良質な住宅ストックの形成（長期優良住宅制度の見直し）」とさせていただきます。後半の議論は、安心R住宅や住宅紛争処理制度等に係る、3の「円滑な取引環境の整備」から6の「おわりに」までにしたいと思います。

それでは、前半の長期優良住宅制度等関係について御意見、御質問をお願いしたいと思います。発言御希望の方はチャット機能を使って、お示しただけならと思います。それから、時間も限られておりますので、お一人3分以内で発言をお願いしたいと思います。

それでは、意見交換を進めていきたいと思います。

まず、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 発言します。長期優良住宅の、良質な住宅のストックの形成の部分で、書かれている政策自体には本当に異存がございません。ただ、基本的な考え方を多分、もう少し説明してやったほうがいいかなと思っています。

何を申し上げたいかという、長期優良住宅のそもそもの意味というのは、各種優遇措置があって、その部分、それによって住宅ストックの質の向上を図るとというのが1つの狙いだと思います。

ところが、今回、建築を伴うような部分、特に共同住宅については、手続を緩和して、それから基準も緩和するというような形になっていきますので、これを読んだ人が受ける印象として、例えば、全く住宅のストックの質は変わらないと。変わらないのに、認定だけが増えるということになりますと、それは質の向上が全然図られてないのに、財政支出みたいなものがどんどん膨らんでいく、それにすぎないというような誤解は避けたいと思わないと思うんです。

そういう意味で、恐らく、今回の共同住宅の狙いというのは、引き下げられた基準以下のもの、それについても手続が合理化することによって、新しい基準以上のものになるという、ストックの質向上の効果があるということ、恐らく、背景か何かのところであげなければならないのではないかと思うのが1点です。

2点目としまして、建築行為を伴わない認定についても対象にしましょうということですが、これは恐らく、長期優良住宅の機能の2つ目だと思います。それというのは、要は、建築行為を伴わないから、質のストックの物理的なスペックは変わらないわけですが、長期優良認定を行うことによって、シグナルが働いて、そういう優良住宅については、ずっと市場に残っていくと。シグナルがないような住宅については、長期的には市場から駆逐されていくという効果を狙ったものだということを言わないと、何のためにこういうことをやるのかということが、読んだ人にはよく伝わらないと思いますので、そういう施策の狙いについて、少しメンションしたほうがいいのではないかなと思いました。私からは以上です。

【委員長】 ありがとうございます。これについては、次の方の発言の前に、事務局からコメントをいただいたほうがよいかと思えますけど。

【事務局】 ○○先生、ありがとうございます。まさに御指摘のとおりでございますので、読んで分かるように、誤解がないように書きぶりを変えたいと思います。

特に、賃貸住宅とか、誘導すべき水準のところも言及してございますが、我々の狙いとしては、当然質の向上を図っていききたい。ただ、それを一律の基準ではなくて、それぞれの建て方、あるいはそういった実態に応じて水準を引き上げていただくと。今到達できないようなレベルに設定して、なかなか賃貸住宅の品質の向上が図られないところを、少しでも引き上げるためにどういう水準の見直しが必要か。それによって質の向上を上げていくということを記載していききたいと思います。

建築なし認定については、これだけでは性能向上は期待できないという御指摘でございますが、シグナルの効果、市場に対して、そういったものが選ばれやすくするという事で、既存の住宅市場において、良質な住宅が選ばれ残っていくという事を目指しているということ。

もう一つは、長期優良住宅の認定制度でございますので、維持保全の担保という仕組みがありますので、維持保全がきちんとされた住宅が既存流通において普及していく、そういったところも狙いとしてありますので、分かりやすく書いていききたいと思います。ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。○○先生、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

【臨時委員】 ありがとうございます。

【委員長】 それでは、続いて、○○委員、御発言をお願いいたします。

【委員】 ○○です。ありがとうございます。大変丁寧に取りまとめていただきまして、ありがとうございます。とりわけ区分所有型の共同住宅に関しましては、棟別の認定、あるいは、管理組合が維持管理の主体に位置づけられたということは大変大きなことだと思っております。ありがとうございます。

これから長期優良住宅、たくさんしっかりつくっていくということも当然大事なのですが、できたものをしっかりと管理していくということも大事なので、適正な維持管理が行われているかの確認体制、その推進体制というのも大事だと思いますので、その趣旨もしっかり入れていただきたいというのが私の意見でございます。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。最後に言われたことは、多少、まとめに入っているかとは思いますが、より丁寧に書いたほうがいいかもしれません。どうもありがとうございました。

【委員】 ありがとうございます。

【委員長】 続いて、〇〇先生、御発言をお願いいたします。

【専門委員】 〇〇です。おはようございます。よろしく申し上げます。

1つ、意見ですけれども、新たに今回、長期優良住宅のほうの(3)の省エネルギーに関する基準、基準というか、このことを書き加えること自体は、もちろん賛成ですし、政府の大きな方針との関係で、新たに項目が入ってくるという、その経緯も分かるんですけども、全体的な長期優良住宅制度の今回の見直しの、大きなところの1つは、せっかくいい制度なのに、十分に理解して使われてない部分があると。これはもう、最初に御説明のあった、普及のパーセンテージで示されているように、新築でマンションで0.2%ということですよ。それだと、ほとんど制度としての意味を持たないので、それがより使われるようにするには、どういう方策が考えられるか、レベルを落とさずにというようなこと、その中で認定の基準の合理化とか見直しというのを、一方で進めるという項目が、(1)に出ていると思います。それは実際、具体的に検討しているんですけども、(3)の省エネルギー基準の追加に当たっては、望ましい性能のことだけが書かれている形になるので、それ自体を単独で取り出すと、何の反論の余地もない事柄ですけれども、長期優良住宅制度の中に新たにこの項目、あるいは、より高い基準を設定して、今回の見直しの大きな目的との整合性というのは、どのように図っていくのかということに関わる、若干の表現の見直しとか、あるいは省エネルギーの基準をつくっていく上で、そういうことも含めた検討、つまり、実際に実現できる目標として設定、より広く使ってもらえる設定するにはどうしたらいいかというような議論も重要であるというニュアンスが、どこかに含まれてほしいという希望です。以上です。

【委員長】 ありがとうございました。特に省エネルギーに関する基準について、性能表示でも高い設定を設けるというような御説明があったので、〇〇先生が御心配なされるようなこともあろうかと思しますので、事務局より、コメントを少しお願いします。

【事務局】 〇〇先生、ありがとうございます。まさに先生御指摘のとおり、問題意識持ってございまして、(3)の②の今後の方向性のところで、住宅の建て方、構造別の省エネルギー性能の実態を踏まえつつというふうに書かせていただいています。今回、長期優

良住宅が、消費者にとって分かりやすい形でたくさん使われていくというのが一番の目的でございます。その中で、省エネ性能についてどう対応するか。それについては、きちんと現状の適合率、そういったものを見極めながら、現状の長期優良住宅の性能をどういった形で向上させていくかといったところを丁寧に見ながら対応していきたいと思っております。ありがとうございます。

【専門委員】 どうもありがとうございます。

【委員長】 ○○先生、ありがとうございました。

続いて、○○委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 所管行政庁の立場から発言させていただきます。5ページの分譲マンションにおける住棟認定制度の導入ですとか、7ページの共同住宅に対する容積率特例などのインセンティブ、それから10ページの土砂災害特別警戒区域などにおける長期優良住宅の認定が書かれてございますけれども、制度が大きく変わって、各所管行政庁としては、手続や基準を定める必要がある事項が多く盛り込まれております。長期優良住宅の認定促進のためには、円滑に準備を進めることが大変重要であると考えてございます。考え方、方針や基準など情報提供について御配慮いただきたく、よろしくをお願いいたします。

それからあと、18ページ、これは後半の質疑かもしれないんですけど、手続の電子化のところ、長期優良住宅の認定について、電子化等を促進するための側面支援を実施すべきであるとして書いてございます。もちろん所管行政庁によって、例えば軽微な変更の手続ですとか、その書類が、それぞれ違うということもございます。それから図面をどうするかということもございますけれども、できますれば、国と各所管行政庁が連携をして、段階的に電子化を進めていくことによって、今後、長期優良住宅の認定が促進されるのではないかと思いますので、よろしく申し上げます。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。お立場からの御発言、大変重要だと思います。今回、特定行政庁がいろんなことができるというような書きぶりになっておりますけれども、御指摘の準備その他、大変だと思います。事務局から、何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、承ったということにさせていただきます。どうも、○○委員、ありがとうございました。

続いて、不動産協会、○○代理、御発言をお願いいたします。

【臨時委員代理】 不動産協会、○○でございます。発言の機会をいただき、ありがと

うございます。

資料2の2ページの一番下の部分、築古のストックの建替による更新という表現があるのですが、こちらについては、建て替え、再開発、まちづくり等による、新規ストックの創出や再生と表したほうが、後々出てくる、新たな住宅循環システムという表現に合うと思いますので、御検討いただければと思います。

それから、6ページの6行目に、住棟認定制度について記載いただいているのですが、これは従前から要望させていただいている内容でございます。維持保全の主体が管理組合となりますと、実態と整合いたしますので、こうした合理化は大変ありがたく存じます。

それから、同じく6ページの23行目です。認定基準の合理化について書いていただいております、方向性についても大変ありがたい内容だと思います。一方で、事業者がついていけるように、実態に即した議論の深掘りをお願いしたいと思っております、特に耐震性の計算方法につきましては、33行目に書かれているような、高度な手法とならないように、改めてお願い申し上げます。

それから8ページです。省エネ性能について書かれておりますが、建築物省エネ法は全体の断熱と住棟全体の一次エネ双方で適合判定しておりますので、この法律との整合をどういうふうにしていくのかを改めて御議論させていただければと思っております。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。御意見として承るということでよろしいでしょうか。どうも、〇〇代理、ありがとうございました。

続いて、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 住団連の〇〇でございます。丁寧な説明をありがとうございました。

まず、分譲マンションにおける住棟認定制度の話でございますが、手続の簡略化や、管理組合で実態保全ができるようにする等で、合理的に普及が進むと思います。現状の個別認定ですと組合の会議でテーマにもならないということで、住棟認定できるようにすることは普及促進という点で、とても重要なポイントだと思います。

長期優良住宅の維持管理や、普及・促進には、お住まいになる方の意識が大変重要になるわけですが、共同賃貸住宅の場合は、建築する施主の目的がそもそも持家とは違うので、共同賃貸住宅の認定については、我々住団連としても積極的に取り組んでいきたいと思っております、面積であるとか、維持管理基準等の認定水準の見直しに当たっては、現状をしっかり把握した上で、実施をお願いしたいと思います。

それから、既存住宅でございますけれども、これも同様に、新たな購入者の方が、きちんと維持保全に興味を持って積極的にやっていただけるような意識改革が必要だと思えます。例えば、ローン減税等を新築並みに行うというような、インセンティブの導入が極めて重要であると思えます。私からは以上です。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございます。御指摘ありがとうございます。特に共同賃貸住宅については、新たな、いろいろ検討が必要だろうという御指摘、大変ごもつともだと思えますので、事務局のほうにも今後の御検討をよろしくお願ひしたいと思えます。ありがとうございます。

続いて、○○先生、御発言をお願いいたします。

【委員長代理】 ありがとうございます。今回の取りまとめそのものについては、ほとんど異議がございませんので、意見というか、コメントということになりますけれども、1点だけ述べさせていただきます。

9ページの終わりのほうから書いてある、災害関係のところですが、これまで長期優良住宅の認定というのは、基本的には住宅の単体を評価して、そこから良好な住宅ストックに結びつけていこうという、そういう趣旨でつくられていたものと理解していますが、9ページの終わりのほうから10ページの頭のほうにかけては、災害リスクのあるところでは、長期優良住宅の認定について控える、あるいは一定の考慮をするということで、今までは入ってなかった立地について、ここで初めて多分触れられることになるのではないかと思います。

そういう意味では、良好な住宅ストックをつくっていくということの中に、立地条件ということが含まれているというのは、かなりやっぱり新しいメッセージだと思いますので、もう少し丁寧に説明したほうがいいのかと思うようなところが、特に今後の方向性のところでございますので、それを、できればお願いできないかなということ。

それから、これについては、安全というか災害リスクをどうやって評価するかということと大きく関係していて、それは地元の地域、それから自治体に多くを考えていただかないといけない部分が多いので、少しこのような方向性を国として出された後は、どういふふうにかえたらいいのかというようなことも併せて、やっぱり自治体の皆さんに、何かガイドラインなり、そういうような形で出していくことが必要なのかなと思えました。

さらに、立地ということと言いますと、今回こういう安全のことで触れられているわけですが、ひょっとして将来的には人口減少を見据えて、例えばコンパクト化の中で

というようなこともあるかもしれないので、少し、これはまちづくり部局との連携も一層強化していただければと思います。以上でございます。

【委員長】 ○○先生、ありがとうございます。おっしゃられるように、ここの部分は、今まで単体として見てきたことに対して、地域のことを入れるということで、大きな変更だと思いますし、先ほど○○委員から御指摘があったように、所管行政庁が判断する部分がかかなり増えるということで、今後、連携も含めていろいろ課題は大きいと思います。事務局から何かコメントありますでしょうか。

【事務局】 ○○先生、ありがとうございます。御指摘のとおりでございますので、丁寧に書く形で改めて検討させていただきたいと思います。先生おっしゃるように、行政庁に対しては丁寧に情報提供をしていく必要があると思います。先生にも携わっていただいています水災害対策とまちづくりの連携のあり方検討会、こういった場での様々な検討も含めて、行政庁とともに、認定の在り方について検討していきたいと思います。ありがとうございます。

【委員長】 ○○先生、大変ありがとうございました。

続きまして、○○委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 リクルート住まいカンパニーの○○です。私からは、記述の修正というよりは、意見に近いところと、あとちょっと質問があって、お願いします。

まず、6 ページ目の共同住宅の賃貸の基準のところです。まず、今から発言する背景としては、やはり制度の普及に関して、賃貸住宅が極めて重要であると、まず認識しています。そこで高品質な住宅への居住経験を若いうちに積むことで、結果として、次に買う物件、あるいはまた、リフォームをしようというふうな意欲をもたらすので、極めて、若年層が最初に一人暮らしをするであろう賃貸住宅の高品質化というのが、普及においては、実は長く効いてくる重要な施策だと思っていると、まず、背景があります。

その上で、そういった意味では賃貸住宅が、長期優良にいきなり持っていくのは結構困難だとは思いますが、基本的には段階を踏んでいくべきだと思います。将来的には、一人暮らしであろうがファミリー世帯であろうが、賃貸だろうが分譲だろうが、同一品質を目指していくというのがあるべき姿だと思いますので、そこはぶれないで、段階式という形にしたほうが良いと思いますが、賃貸はとにかくギャップが大きいという問題があるので、その段階を丁寧に踏んでいくということを、ぜひお願いしたいと。

それともう一つは、私も最近、自分でいろいろ勉強して分かったことですが、賃貸住宅

での普及で最もキーになるのは、実は融資です。結局、金融機関が、それに対して、どれだけ低い金利を出してくれるか、あるいは何年間の長期の融資を出してくれるかということが、賃貸のオーナーさんからしてみたらものすごく大きなところですよ。

ちょっと身近なところで言うと、とある銀行では、劣化等級3を取れば、通常30年まで融資しないところを35年融資にしますよというふうに言って、実際、埼玉りそな銀行さんなんですけど、埼玉県では結構、劣化等級3を取ろうというふうな話が大家さんの間でも、結構話題になっていたりします。

そういった形で、金融機関側との少し協調、あるいはそういったところに、うまくトライしていらっしゃる金融機関さんへのインタビュー等々を通じて、こういった形であれば現実的に金利の引下げや融資期間の延長ができるかということも、ぜひ、にらむというところが重要なな思っております。

また、平米規制についても、少し指摘は書かれていますが、基本的にはやはり、そういった意味では今までの平米規制というものを、ほぼ取り払う方向が私はいいのではないかなと思っております、今は少し、何か検討するぐらいの多分ニュアンスで書かれていると思うんですけども、もう少し強めの表現にしてもいいのではないかなというのがまず、1つ目の指摘です。

2つ目としては、8ページ目の省エネのところですよ。これを盛り込むことに対しては、私、個人的には大変大賛成でございます、今回、この前の菅総理の発言も含めて、そっちの方向に思い切っかじを切っていくぞということが、いろんなところに盛り込まれているというメッセージはとても重要と。その意味で、まだこれちょっと時間軸の問題で盛り込むのが困難かもしれませんが、現在、別の委員会で、エネルギー表示であるBELSを自社認定でも出していこうという形で、星マーク並びに目安光熱費みたいなものを出していこうとする議論があります。

例えば、長期優良住宅認定を取る物件に関しては、こういったものについては、掲載を義務づける等々の措置をすることによって、差のある、一般の人たち、国民への普及を図っていったらどうかと思っております。

最後に、細かい話ですが、概要版のところで豪雨災害についてのコメントがあると思うんですけども、豪雨災害だけではなくて、頻発する災害の中には当然地震も含まれているので、タイトルのところに、資料3の、もうちょっと頭のほうかな。今映し出していただいて、そこです。(5)の頻発する豪雨災害等への対応にしておいたほうがいいのではないかな

いかなど、めちゃ細かいんですけど、ちょっとすみません、編集者目線で、何かそうしたほうがいいかなと思ったので入れさせていただきました。以上です。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございました。いろいろな情報も含めて、御発言ありがとうございました。最初に質問を含めてとおっしゃったけど、あまり質問はなかったような気が。

【臨時委員】 ごめんなさい、質問というのが、平米規制について、あまり強い言及がなかった、何と言うかな、基本的に平米規制については見直すべきであるぐらいで書かれるのかなと思ったら、そこまで強いコメントではなくて、何て書いてありましたっけ。ここだ。今、出ているところです。小規模世帯が増加している中で、こうした世帯向けの住宅についても質の向上を図るべきとの指摘もあるという発言なので、何か雰囲気的にはこのままだと入らないんじゃない、平米規制は残るんじゃないと思って、その辺り、ニュアンスとして委員としてはどう捉えておいたらいいかという質問です。

【委員長】 分かりました。私の解釈は、こう書いてあるので、面積水準を、多分下げるというニュアンスかなというふうに、私はこれから読みましたけれども、○○委員は撤廃したらどうかということのようです。これについては、ちょっと事務局から、御発言をいただきたいと思います。

それから、ちょうど、このページ。7ページの11行目、「その誘導すべき水準を変えることも含めた、基準の設定を検討すべき」という記述に対して、○○委員の御発言としては、誘導すべき水準は一緒だけれども、段階的に、多分、当面、少し低い水準を検討してもどうかというようなことでしょうか。

【臨時委員】 そうです。段階的に引き上げていくことを検討するというふうにして、誘導水準は変えないほうがいいという意見です。

【委員長】 という意味と捉えてよろしいですね。ごもったもな御発言だと思いますけれども、先ほどの質問と、それから今のことも含めて、事務局から御発言をお願いしたいと思います。

【事務局】 ○○委員、ありがとうございました。資料3の頻発する豪雨災害の対応のところですが、本文では、頻発する災害への対応としていましたが、概要版は修正漏れでございますので、豪雨災害に限定することなく、頻発する災害への対応ということで、修正したいと思います。

面積規制についてでございますが、こちらについては、かなりいろいろな御意見をいた

だいております。面積基準を緩和することについて慎重な意見、長期優良住宅としてやはり面積、ファミリー向けの住宅の質として、面積も重要な要素ではないかと。そういった御指摘もいただいております、このような書きぶりになってはいますが、いずれにせよ、面積が小さいところについての質の向上についてきちんと取り組むべきということで、小規模世帯向けの住宅についても、質の向上を図るための方策を検討すべきという記載にさせていただきます。

あと、賃貸住宅の、段階的に質を上げていくべきということについて、御指摘のとおりかと思えます。書きぶりについて、直すものかどうか検討していきたいと思えます。目指すべきものとしては、質は将来的には上げると。ただ、現時点において、分譲住宅とか、あるいは戸建てと同じような設定にした場合に、果たしてそれを目指して事業者が取り組んでいただけるかどうかといったところについて、場合によっては、最初のステップとしては、水準を変えることも含めて検討すべきではないかという御指摘がありますので、そういった意味の記載になってございます。

融資についても、御指摘を踏まえて検討していきたいと思えます。

あと、省エネについて、BELS、あるいは光熱費等の連携、こちらについても、事務的に検討してまいりたいと思えます。

以上でございます。

【委員長】 ○○委員、大変、ありがとうございました。

【臨時委員】 ありがとうございました。

【委員長】 続いて、○○委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 よろしく申し上げます。全国住宅産業協会の○○です。

まず、全体の印象として、0.2%という現状認識がちょっと甘いような感じを受けるんです。第1の課題として、住棟認定制度を持つてくる。これは非常に重要なポイントかと思うんですけども、その次に、6ページ目以降で、認定基準の合理化・見直しという項目に入ったときに、具体的な問題として最初に、例えば吹付タイルの仕上材が対象となっていないと、こういう記述が入っているんですが、仮に吹付タイルが仕上材として認定されたとしても、この0.2%という数字が一気に変わるとはとても思えない。

前回は指摘させていただきましたけれども、やはり、高さ制限、形態制限などによる原価の上昇分に対して、それに見合うだけの価値が評価されていないんだということが最大のポイントになるわけで、そのためのインセンティブとして、7ページでは、例えば容積

率と書いてありますけれども、やはり長期優良住宅であるものと、そうでないものとの差別化をどうするか。長期優良住宅が非常にすぐれているものだからこそ、そのために、例えば何らかの容積率や形態制限を緩和するとか、あるいはローンだとか、いろんなことで差別化を図るといふ、そこが打ち出されないと、なかなかこの0.2%は、オーダーを上げて、10%、20%に普及させていくことは非常に難しいのではないかというのが第1の印象です。

それから第2点目は、〇〇先生もおっしゃられましたけれども、9ページ目のところで、災害対応ですけれども、立地条件というのは極めて重要なポイントですが、今単体で長期優良の認定を満たしたとしても、その立地条件が、その立地が維持されるかどうか非常に重要なポイントになってくる。特に最近の都市型災害は、最初建てたときには、十分な立地条件を備えているかもしれないけれども、時間の経過とともに、都市インフラの許容限度を超えてしまうということもありますので、建物の維持管理と同様に立地条件の維持管理ということも、ある程度考えておかないと、本当にその建物が長期優良であるのかどうか、左右する大きなポイントになるかなと思います。

以上2点、お願いします。

【委員長】 ありがとうございます。御意見として承るといふことでよろしいでしょうか。インセンティブ等については、記載もされておりますし、大変重要なポイントだと思います。あと、吹付タイルというのが、いかにも、ささいな具体的なことが書かれている感じが、これは私も読ませていただいて感じたことですが、この辺の書きぶりについては、少し検討させていただきたいと思います。

〇〇委員、よろしいでしょうか。事務局も、よろしいですね。ありがとうございます。

以上で、チャットに上がっていらっしゃる委員の御発言希望が終わりました。大体、全体のスケジュールからしても、いい時間だと思いますけれども、前半部分について、何か、あとっておきたいということがあったらば、チャットに上げていただきたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

それでは、皆様、大変貴重な御意見、アドバイスをいただきありがとうございました。続きまして、後半の議論、安心R住宅や、住宅紛争処理制度など、とりまとめ（案）の3の円滑な取引環境の整備から、最後の6の「おわりに」までについて、御意見、御質問をお願いしたいと思います。後半について御発言希望の方、チャットへ御記入をお願いしたいと思います。また同様に、お一人3分以内でお願いしたいと思います。先ほど前半の議

論の時間的感覚、皆様、御発言をまとめていただいて、どうもありがとうございました。

チャットに御発言希望が上がらないんですけれども。お一人上がりましたけれども、ほかの方も、御記入をお願いします。

それでは、最初に〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 再びよろしくをお願いします。もしかしたら、ちょっと、後でもう1回発言するかもしれませんが、取りあえず、2つほど。

まず、住宅の検査の件についてでございます。既存住宅の住宅検査のところでは、別にこれは書きっぷりを変えたらどうかということよりは、すみません、ちょっと中期的に見て、こういう視野も入れるかどうかを横連携していただけたらいいのではないかという意見なんです。簡単に言うと、住宅検査員の人たちに求める要件を、現状の検査内容に、将来的には付加していくという考え方もあるのではないかという意見です。先ほどの省エネの話に関わってくるんですが、建物の省エネが今どんな状況になっているかということは、カーボンニュートラルに向けて、極めて今後、さらにフィーチャーされていく要件になっていくと思うんですが、既存住宅では、全く新築と同じように、いわゆる建物の構造とか使用断熱材やサッシ等々からエネルギー計算をしていくというものを、一般普及していくというのは極めてやはり困難、コスト的にも手間的にも、今の手数料の中で、事業者主体、あるいは、期間等々の兼ね合いで、売主も賃貸の貸主さんもなかなか好まないという特性があるかと思えます。

実はこの前、去年、私省エネの研究で、ヨーロッパやアメリカでいろいろと調べたり視察したりしてきたんですが、フランスがディアゴノスティックという制度があって、そこは検査員が、実は目視で、ある程度サッシの性能だとかというものを記述して、そこも含めて検査報告書に入れるという形になっている制度という話を聞きました。将来的には住宅検査について、少しそういった拡張性みたいなものも考えていただければいいのではないかと思ったというのが1つです。

それとあと、紛争処理のところでございますが、これも別に書きっぷりに影響する話では全くないんですが、今、私、ウェブ検索で、紛争処理支援の認知って、紛争処理支援センターにどれだけの人がたどり着くんだろうかということ、ちょっと疑問に思って、いろんな検索キーワードを入れてみたんですが、なかなかやっぱりこれが上がってこないというところがありまして、多分、一般的には住宅トラブルとかで普通検索してくると思うので、こういった検索で、少しでも紛争処理について、多くの国民の人たちが認知してい

ただけるような施策を取ったらどうかかなと思っています。こんな発言しては怒られちゃうかもしれませんが、紛争処理支援センターの名前変えてもいいんじゃないかとか。住宅トラブルぐらいの話のほうが多分、いいかもしれないので、ちょっと、センターの名前まで変えなくてもいいかもしれませんが、いずれにしても、もう少し国民の認知を広げていくために、施策はいい方向にされているので、そこをやられたらどうかかなと思いました。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。これは御意見として承るということによろしいでしょうか。

【臨時委員】 はい、大丈夫です。

【委員長】 状況調査に、省エネルギー関連のこと、今後、さらに増やしていくというような御提案も大変重要だと思いますけれども、直接今回のまとめには反映しなくてもよいかと思います。

【臨時委員】 そうですね。反映しないと思います。

【委員長】 それから、紛争処理センターの認知度ですけども、これ、私も、ちょっと不規則発言すると、住まいのダイヤルって、ダイヤルと言って若い人が分かるんだろうかと、常々思っているんですけども、そういうことも含めて、どうやったら認知されるのかという御検討をしていただきたいと思います。ありがとうございました。事務局のほうもよろしいですね。

続いて、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。ちょっと全体に関わる話でよろしいでしょうか。

よろしいですか。3ページ、4ページ、2、3、4ページに関わる話なんですけど、今ここで発言してもよろしいですか。

【委員長】 本当はルール違反ですけど、どうぞ。

【委員】 これ全体の話だったら、もう一つ後にしますけど。

【委員長】 そうですね。はい、そのほうがよろしいかと思います。

【委員】 では、そうします。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、〇〇先生には、後ほど御発言いただきます。〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 全宅連の〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。私からは、既存

住宅の流通の観点から申し上げたいと思います。

まず、今回の小委員会におけるとりまとめ（案）につきましては、大まかな方向性については賛成でございます。その上で、気になる点について少し意見をさせていただきたいと思っております。

資料2の11ページにおきまして、当面取り組むべき施策の方向性に、既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実として、安心R住宅制度の運用改善が盛り込まれておりますけれども、私どもからすると、安心R住宅について現行の制度では、普及促進は難しく、相当なてこ入れが必要かと思っております。その上で、安心R住宅の普及促進に必要なことについて、2点申し上げたいと思っております。

1つ目でございますが、一般消費者に対するこれまで以上の制度周知であります。以前にもお話をさせていただきましたけれども、そもそも制度について、一般消費者の認知度が低い関係から、宅建業者の制度理解及び利用促進につながっていないのが現状でございます。これらを打開するためには、今まで以上に、さらなる制度周知が必要であり、まず、これを実施しないと、仮に制度の変更を行ったとしても、制度の普及促進は難しいかと思っております。

2つ目でございますが、安心R住宅の普及促進を図るために、対象となる住宅の融資や税制等、さらなる環境整備を図ることです。資料の12ページに、今後の方向性が打ち出されておりますけれども、安心R住宅の制度の活用、普及促進策の一環として、例えば、安心R住宅を購入する消費者が住宅ローンを利用する場合に、専用の住宅ローンを金融機関と連携して開発することや、税制に関し、例えば、安心R住宅を購入した場合の固定資産税の減免等を講じていただくこと等も有効ではないかと考えております。普及促進を考える上では、このぐらいの思い切った施策が必要かと思っておりますので、ぜひ、今後の方向性に打ち出していただければと思っております。

それから、前々から申し上げていることでございますけれども、13ページに、既存住宅に係る検査の効率化・合理化として、既存住宅に係る各種調査の効率化と、既存住宅状況調査方法基準の合理化等が盛り込まれておりますが、これらは別々の制度でありながらも、既存住宅の流通においては関連性が高く、かつ、それぞれで既存住宅の検査が必要であるがゆえに、コストの増大を招いているほか、宅建業者、消費者いずれにとっても分かりづらくなっております。検査制度の合理化・統一化については、ぜひとも早期に実現を図ることを要望させていただきます。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。今回のとりまとめ（案）の方向性について、大きく異なるということではなくて、重要な御意見をたくさんいただいたと捉えてよいかと思いますけれども、事務局から何か御発言ありますか。よろしいですか。お願いします。

【事務局】 御意見ありがとうございます。いずれも、これまでもお聞かせいただいていることも含め、制度の普及など、既存住宅の円滑流通化という観点から、必要な観点だと思っております。

特に、安心R制度については、見直しに伴って、関連制度についても、できることがあるかどうか、全体的な観点から取組を検討してまいりたいと思います。

検査の合理化につきましても、なるべくできることを速やかに実施していくという観点で、関連の団体の方々などとの意見交換を進めてまいりたいと思います。ありがとうございました。

【臨時委員】 よろしく願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。

ただいまチャットに〇〇委員から、告知活動の各論はございますかという記入があるんですけど、これは〇〇委員、どなたに対する御質問でしょう。

【臨時委員】 〇〇委員に対してで。

【委員長】 そうかなと思ったので、今、取り上げさせていただきました。

【臨時委員】 そうです。認知を広げるというのは、もちろんそのとおりで重要なんですけど、何か、どうやったらいいとかというアイデアだったりとか、あるいは僕自身はポータルサイトを含めた物件そのものがやっぱり増えていかないと、消費者になかなか認知されないだろうと思っているので、物件が増えるというほうが実は先で、増やすために制度をどう変えなきゃいけないかという話のほうの議論が先かなと思ったので、ちょっと意見を述べさせていただき、意見というか、それで何か〇〇委員のほうで御意見があればと思って。

【委員長】 ありがとうございます。〇〇委員、今の〇〇委員の御発言に対して、何か御発言ありますでしょうか。

【臨時委員】 ありがとうございます。そのとおりでございまして、制度の理解というものが、宅建業者自体がまだまだ認識不足であるということもあります。ここに、私先ほど発言いたしましたように、宅建業者はやはり消費者の御要望とともに、我々は生業をやっているわけですから、この辺りの関係が、やはり国としての周知活動というもの

を、もっともっとやっていただきたいなと思っております。その上で、我々も業界として、それぞれの業者さんに、その辺りのことを周知徹底をさせていきたいなとも思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、続いて、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【委員】 ありがとうございます。〇〇です。既存住宅の流通におきまして、適正な維持管理と中古住宅の流通におきまして、住宅履歴情報が大事だということ、その位置づけが改めて明記されましたことは重要なことだと思います。

私からの意見は、「調査研究の充実」がございましたが、ぜひこの調査研究を進めた上で、しっかりと科学的な分析を行って、これを消費者の教育に反映していただきたいというです。同じような問題・トラブルが生じることの予防になるかと思っておりますので、ご検討いただければと思います。

【委員長】 ありがとうございます。まとめの、消費者教育という言い方はいけないかもしれませんが、消費者への伝達等についても書いてほしいということで、これは御検討いただくということでよろしいでしょうか。ありがとうございました。

【委員】 ありがとうございます。

【委員長】 続いて、〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【臨時委員】 ありがとうございます。私のほうは12ページの安心R住宅に関する今後の方向性というところで1点、現在までに、私ども事業者団体から、制度上の様々な意見が、先ほど〇〇委員からお話もありましたことを含めまして、寄せられていると思います。今後、なじみやすい制度への改善に関しては、十分そこを検討していただいて、改善を図っていきませんか、なかなかこれは広く知らしめていくことにはならないと思います。まず、事業者団体におきまして、基準が違うということが1つあります。ここは、どこまで基準を統一するかということは、団体自体、我々も考えなければいけないことです。やはりこの基準が違くと、広く知らしめても、事業者ごとに基準が違うものを、どうやって広く周知させるんだというところが、まず難しいので、そこを考えなければいけないなと思っております。

それから、続きまして、13ページの2号保険につきましてですが、2号保険のところ、1つは、工事をやったリフォーム業者が入る保険、それから当然、瑕疵担保責任関係の既存住宅、一般消費者の保険と、これは別々に考えていかなければいけないなと思って

おりますし、また、その先の1号保険の、いわゆる満期後の何らかの保証については消費者ニーズの実態を十分確認した上で対応する必要があると思われま。保証について具体的にどういうものが求められるのかということ、よく調査して、方策を考えていかないといけないなと考えております。

それから、あと1つですが、14ページの、既存住宅状況調査に関連する今後の方向性ですが、まず、マンションの共用部分の検査の取扱いに関しましては、記載されたとおり、見直しが必要というふうに考えますが、特に専有部分と共用部分は、当然、分けて考える必要があるということと、基本的にマンション全体の価値を考える場合に、共用部分は管理組合がやはり事業主体となって、そういうふうなことを主導していただいて、実際に売買だ何かのときに区分所有者が申請をすると、既に共用部分に関しては、状況調査が管理組合で行われているというふうな形に持っていくのが、スムーズなのかなと思います。

それから、先ほど〇〇委員からもお話ありましたとおり、一般住宅の状況調査に関しましては、まだまだこれから普及をさせていかなければいけないと思っているんですが、私どもが感じますのは、意見の中でも各種述べさせていただいているんですが、やはり、その事業者が頼んだときに、資料が上がってくるのに2週間から3週間かかりますので、結局、売主が主体にやるにしても、特に買主が依頼した場合というのは、これはちょっと成り立たないのが実態になっております。ここをどうするのかと考えた場合に、これは1つの考え方ですが、やはり保険に入ることを目指す技術者というのは、ある程度のレベル、いわゆる、今ございます既存住宅状況調査技術者の講習を受けて、建築士の方がなされているんですが、それとは別に一次的な状況調査といいますか、いわゆる保険に入ることを前提とせず、できれば保険に入りたいけれども、例えば今やっている基本的な最初の検査、クラックですとか屋根裏ですとか傾きですとか、建築士でなくても、ある一定の講習を受けたら、そこまででも状況調査はできるというものも、裾野を広げてつくっていただくと、これは保険に入れるまでの状況調査ではないんですけども、一次的な調査ですけども、いかがですかというふうに重要事項のときとか、売買契約のときとか、説明しやすいですね。それを、ある程度、2週間、3週間ではなくて、3日間、4日間できると、次のステップにも逆につなげていく。じゃあ、保険入るんだったら、この上のレベルのいわゆる技術者に、そういう事業者が申請いたしましょう。ちょっと細かくなりましたけど、こういうことも含めていかないと、なかなか件数は増えないと思っております。よろしく願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。今後の具体的な進め方についての幾つかの御提言と受け取ってよろしいでしょうか。

【臨時委員】 はい。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございます。

続いて、○○委員、御発言をお願いいたします。

【専門委員】 ○○でございます。ありがとうございます。

まず、私10年、保険制度のあり方検討会の座長をさせていただいたんですけども、紛争処理等につきまして、私が意見を述べたことについては、十分に反映されているものと思いますので、それを前提にということではありますが、支援センターの、より宣伝をして使っていただくという次元につきましては、私も支援センター内部の連絡協議会の座長をしておるんですが、やっぱり長年の課題というか、どうやってやるかということがやっぱり問題となっております。実は宣伝広告費等については、それなりに使っているという実態があるんですが、なかなか周知に及ばないと。先ほど、○○委員からも名前を変えたらどうだという話もございまして、実は出来上がった頃は、住宅紛争処理支援センターというのはすばらしい名前、先取りしたということだったんですが、時代の中で、やっぱりちょっと重苦しさや、なかなかあれかもしれません。具体例はなかなか出しにくいんですけど、すごく砕けたニックネームとか、それから何か英語の4文字ぐらいを書いて、でも実際の名前はすごいかめしい名前というところもあるんですけども、やっぱりある種の親しみやすさというものを持つことからすれば、宣伝広告的なものに、今、実は大手の広告代理店に対して費用を使っているんですけども、そろそろ、○○委員のような、非常に宣伝のプロのような方も入れて、より広めていければいいのではないかと思います。これはあくまで意見でございます。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。今回のまとめの中でも、法的な、紛争処理支援センターのことで、それから、財団としてのリフォーム・紛争処理支援センターのことで、分けて記述するように工夫して書いていただいたつもりです。今の○○委員の御発言は、公益財団法人としてのリフォームセンターのことについての御発言だったと受け取ってよろしいかと思います。どうもありがとうございました。

続いて、○○先生、御発言をお願いします。

【委員長代理】 ありがとうございます。私、5章の電子化のところ、ちょっと住宅とは、関係はなくはないんですけども、もうちょっと一般論として、一応、やっぱり言

っておいたほうがいいのかなどという事で申し上げたいと思います。

ここで書いてある電子化は、これをそのまま読むと、何か紙を電子化するだけのような感じがちょっとしております、国土交通省デジタル・ガバメント中長期計画の中身を存じ上げないので、どういうことを目指されているのか分からないまま発言しているところはありますけれども、単に紙を電子化するのがデジタル化ではなくて、それに伴ってどう手続を効率化できるか、例えば、同じ申請者が何回も出すときに、申請者の情報なんかはもう1回目を入れるだけでいいとか、あるいは長期優良住宅だけではなくて、ほかのところで入れたものをそこで使えるようにするというのが、そういうことで手続を効率化していくというのが、デジタルトランスフォーメーションの本来の持っている意味だと思うので、何か紙をスキャンして電子的に、判子をなくして送れるようにすればいいという話ではないので、もう少し何かここをきっちり書いていただいたほうが本当はいいのかなと感じています。

今後の方向性のところですが、この種のことは、やっぱりいろんな申請認定の仕組みを持たれている国が一元的にかなり頑張ってもらわないと、どうしても手続の効率化のところまでいかないと思いますので、側面支援ではなくて、いや、これ国がかなり頑張ってくださいというのが私の思いです。ということで、意見になりますけれども、申し上げておきました。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。大変ごもっともだと思いますけど、一方で、この中長期計画は3月に出ていて、その後、デジタル庁、その他、このことに関して、全体的な大きな動きも、これからもあると思うので、このまとめとしては、この程度でよろしいかなと思うんですけど。

【委員長代理】 やむを得ないと思いますけれども、ぜひ、ここに書いてあること以上のことを、前向きにというか積極的に検討してくださいというのが私の意見です。

【委員長】 ありがとうございます。小委員会の課題を超えて、国土交通省全体、もしくは住宅局全体に関わることへの御提言と受け取ってよろしいでしょうか。

【委員長代理】 はい、結構です。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、ほかにチャットに御発言希望は上がっていないようですので、後半についての議論、ほかに御発言ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

もしよければ、全体を通してということで、まず、最初に〇〇先生に御発言いただいて、

その後、先ほどの前半についても、言い忘れたというようなことがおありでしたら、御発言希望というふうに、チャットに上げていただきたいと思います。

それでは、〇〇先生、御発言よろしくをお願いします。

【委員】 〇〇です。ページ数からいうと、2ページ、3ページ、4ページと最後の19ページですが、要は良質という言葉が結構多義的に使われていて、誤解されるかもしれないという懸念です。

なぜかという、良質は、長期優良住宅としての良質性と、そうではないものとしての良質性の2種類あると思うんです。それを統括する概念として、上位概念に良質ということとまとめられています。基本的な内容は全然問題ないと思っているんですが、表現ぶりだけです。

特に4ページの、①良質な住宅ストックの形成云々と②の円滑な取引環境の整備と、それから、19ページの同じフレーズが出てくるんですけど、良質な住宅ストックの形成と書いてしまうと、良質はここしか出てこないため、2番の安心R住宅制度の運用改善等以下のところは、良質性とあまり関係ないようにちょっと読めるんですね。実は、内容的には、そうでないことは明らかなんですけど、せつかくですので、文言の修文を何かされたほうがいいかなというのが、私の危惧感です。私だけの勘違いであれば、特には結構ですけれど。委員長にお任せします。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。ちょっと最後の委員長お任せというのが大変気になりましたけれども、鋭い御指摘ありがとうございます。簡単なようで、すごく難しい課題を最後に〇〇先生からいただいたようですけども、事務局、これからの修文、よろしくをお願いいたします。

ほかに御発言いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

事務局からのとりまとめ（案）についての説明に対して、皆様、大変貴重な御意見いただいて、本当にありがとうございました。このとりまとめ（案）は、今日いただいた御意見を反映した上で、今週にも事務局にてパブリックコメント等の手続を開始するということのようにございます。今後のスケジュールが極めてタイトであることから、パブリックコメントを行う案については、私、委員長に一任していただけますでしょうか。

（「異議なし」の発言あり）

【委員長】 ありがとうございます。会場ではないので、異議なしの声が上がったというのがなかなか、進行上難しいですけども、今、御発言いただきました。ありがとう

ございます。

それでは、以上をもちまして、本日の議事を終了させていただきます。進行を事務局に戻しますので、改めて今後のスケジュール等について、事務局から御説明をお願いいたします。

【住宅生産課長】 委員長、委員の皆様方ありがとうございました。いただいた意見を基に、パブリックコメントを実施したいと考えているところでます。

それでは、資料5に基づき、今後のスケジュールについて御説明させていただきます。

本日いただいた御意見を踏まえましてとりまとめ（案）につきましては、パブリックコメントを実施いたします。また、次回の小委員会につきましては、1月28日木曜日、同じ時間で、開催したいと考えております。パブリックコメントの結果を踏まえた最終のとりまとめ案を御審議いただきます。

また、本日の小委員会の議事概要につきましては、後日、委員の皆様方に内容の御確認をいただいた上で、国交省のホームページにおいて公開する予定です。

以上をもちまして、第2回小委員会につきまして閉会いたします。ありがとうございました。

— 了 —