

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3回）

令和3年1月28日

【住宅生産課長】 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3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御出席いただきまして、ありがとうございます。

本日、〇〇委員、〇〇委員については御欠席、〇〇委員の代理といたしまして、一般社団法人不動産協会、〇〇事務局長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。また、〇〇委員におかれましては、30分ほど遅れての御参加と聞いております。

続きまして、本日の資料に関してでございますが、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、よろしく願いいたします。

では、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。よろしく願いいたします。

【委員長】 おはようございます。それでは、第3回小委員会の議事を進めてまいります。委員の皆様には、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、前回に引き続きまして、小委員会とりまとめの案についてでございます。前回の小委員会で御審議いただいたとりまとめ案について、事務局においてパブリックコメントを実施していただきました。本日は、寄せられました御意見を反映したとりまとめ案を事務局で作成いただいております。これから、事務局より御説明いただいた後に、各委員の皆様から御意見をいただければと思います。また、本日御審議いただいた結果をもって、小委員会としてのとりまとめとしたいと思っておりますので、御協力よろしく願いいたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 おはようございます。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、ありがとうございました。パブリックコメントで寄せられた主な御意見と、小委員会のとりまとめ案について、資料2及び資料3に基づき御説明いたします。

まず、資料2を御覧いただければと思います。パブリックコメントについては、第2回小委員会の後に、12月16日から1月15日の30日間、実施いたしました。14の個人・団体から36件の御意見を頂戴しました。本日は、このいただいた主な御意見と、それに対する見解、対応案について御説明差し上げたいと思います。

1ページ目を御覧ください。共同住宅の認定促進、住棟認定制度の導入というところに関しまして、主に2つ御意見がありました。1つ目は、「賃貸共同住宅では、住棟認定にすることで手続の合理化が図れる場合があるが本制度の対象か」というご質問。こちらは、省令等において検討していくということにしております。

次は、「管理組合における手続指針を提示してほしい。具体的には、区分所有者にかかる、税の特例措置に係る事項を管理組合が決議するに当たっての手続。あるいは管理組合に対するインセンティブについて検討してほしい。」という御意見をいただいております。こちらは、いただいた御意見を踏まえまして、「その際、管理組合において必要となる手続や責務について、適切に運用されるよう、管理組合向けに分かりやすい周知を行う必要がある」と追記することとしております。今回、手続について、区分所有者主体のものから管理組合主体のものに変えるということですので、そこはしっかりと周知してまいりたいと思います。

次に、「共同住宅等の認定基準の合理化・見直し」に係る御意見でございます。1つ目、「賃貸共同住宅の特性を踏まえた基準の設定について進めてほしい」と。その下に例示としていろいろなパターンについて御記載いただいております。いずれにせよ特性を踏まえた基準の設定という御意見をいただいております。これについても、賃貸共同住宅等に係る基準の見直しの検討に当たって、参考とさせていただきたいと思います。

その下に参りまして、「容積率特例は非常に有効なインセンティブになると考えるので、進めてほしい」と。「耐震性向上は、梁・柱寸法の増大につながり、コストアップにつながる」という御意見で、インセンティブがないとなかなか厳しいという御意見でございます。

その下にも同様に御意見をいただいております。これらについて、今回、小委員会のとりまとめは7ページの、20ページから21ページでございますように、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記載してございますので、いただいた意見

を参考にしながら、制度を検討してまいりたいと思います。

2 ページ目の上の 2 つの御意見も同様に、インセンティブに関してのことでございます。「低層賃貸住宅における認定の普及のためのインセンティブ」、あるいは、「長期優良住宅を一定数確保するためには補助金が必要だ」との御意見をいただいております。これらについても、共同住宅の認定取得に係るインセンティブの検討において、参考にさせていただきたいと思っております。

その下に参りまして、「管理計画認定制度における認定基準等の統一を図ってほしい」という記載がございます。昨年、マンションに関する法律を改正いたしまして、マンション管理計画認定制度が措置されておりますが、それぞれの法律に基づく趣旨が若干異なりますので、完全な基準の統一化は難しいかもしれませんが、いただいた御意見を踏まえながら、両制度が同時に活用されるように、適切な円滑な手続が可能となるような運用を検討してまいりたいと思います。あるいは、同様の基準があれば整合性を図る、といったことについては、対応してまいりたいと思います。

次に、「(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設」に係る御意見でございます。1 つ目が、「建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が創設されると、新築時に認定を見送り、竣工後にこの既存認定を取得するという事業者が出てくるのではないか。そういったことに留意する必要がある」という御指摘でございます。こちらについては、建築行為を伴わない認定制度の創設に当たり、参考にさせていただきたいと思っております。

次の御意見、「新築時の認定及び既存の認定長期優良住宅が流通した場合について、住宅の取得者がインセンティブを受けられるように検討すべきである」という御指摘でございます。これは、今回の既存認定のインセンティブとは別に、例えば 10 年前に新築の認定をもらった物件が、その後二次流通する際のインセンティブについても記載すべきだという御指摘でございます。

こちらについては、資料 3 の 8 ページ目を御覧いただければと思いますが、「・また、新築時の認定を受けた住宅も含め、認定長期優良住宅が流通した場合におけるインセンティブについて検討すべきである」と、既存住宅の認定のインセンティブとは別に、新たに追記をしております。

3 ページ目を御覧いただければと思います。「(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し」について、幾つか御意見をいただいております。3 つまとめて御紹介したいと思いますが、1 つ目、「長期優良住宅の基準で省エネ法以上の基準を設けることは、長期優

良住宅取得拡大という観点からマイナスの影響」ということで、「認定取得とインセンティブのバランスを考慮すべき」と。その次が、「省エネ性能の見直しの検討の際、認定促進も考慮すべき」。3つ目が、「一次エネルギー消費量の基準を追加することは賛成だが、断熱性能の高い基準を設定することにより、認定取得を阻害することがないように慎重に基準を検討すべき」ということでございます。

前回の委員会でも、〇〇先生からも同様の御指摘をいただいておりますが、今回8ページ目に、「・この際、求める省エネルギー性能の水準の設定に当たっては、認定促進の阻害とならないよう十分留意する必要がある。」との記載を追記させていただきました。

次は、「一次エネルギー消費性能の評価、断熱性能等級の引き上げは必要だが、現行基準で認定された住宅の維持保全がおろそかにならないように対策をとることが必要」とのご意見で、これから取る住宅ではなくて、既にとった住宅についても、適切な対応が必要ということでございます。いただいたご意見を参考にして検討してまいりたいと思います。

次に、「(4) 認定手続の合理化」でございます。1つ目、「認定審査を、登録住宅性能評価機関においてできるようにすべき」という御意見をいただいております。これについては、今回の小委員会において、まずは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ること。そして、登録機関による性能評価と併せて、長期優良の長期使用構造等であることの確認を申請できるようにする、ということ、検討を進めてまいりたいと思います。

なお、認定に当たっては、今回御議論いただいた地域の災害リスクへの配慮など、地域の実情に応じて所管行政庁の判断が必要となる場合も考えられるので、技術的な審査については民間機関を活用しつつ、認定主体については所管行政庁とする、との整理とさせていただきます。

次の御意見、「建設性能評価を活用した現場検査を義務づけすべき」という御意見をいただいております。長期優良住宅の普及促進に関する基本的な方針、これは告示でございますが、現行の告示において、所管行政庁は計画に従って建築されることを確保するため、建築士等による工事完了報告書の提出を求めるという運用をしております。また今回、性能評価における一体審査も導入するという御提言をいただいておりますので、設計住宅性能評価の取得の促進を見込んでおります。こうしたときに、併せて建設性能評価の取得についても普及、啓発を図ってまいりたいと考えております。

次の御意見、「所管行政庁に提出される書類が膨大で、書類を減らす取組の検討が必要。」

あるいは、「申請書類の内容が申請者ごとにばらつきがあるので、保存対象となる書類を明確にすべき」という御意見です。

次の御意見は、「リフォームのときに、軽微な変更の届出が行政庁によって扱いが異なる、そういったところについての統一化、あるいは負担軽減、効率化」という御意見でございます。そこについては今回、いろいろ手続の合理化を検討いたしますので、参考にさせていただきたいと思っております。

次の御意見、「長期優良住宅の認定に係る審査期間を定めるべき。」これについては、既に標準処理期間を定めている自治体もございまして、そういったことについて引き続き周知を図ってまいりたいと思っております。

次、5ページ目を御覧いただければと思っております。「(5) 頻発する災害への対応」ということで御意見いただいております。まず、「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の基準について曖昧ではないか」と。行政庁による運用が異なる可能性がある、という懸念でございます。

資料3の10ページ20行目、に書いてございますが、「所管行政庁において具体の運用基準を策定することができるよう、技術的な支援を行うべきである」という形で修文させていただきました。運用に当たっては、国でまず基本的な方針を示し、所管行政庁が具体の運用を明示できるように、我々もいろいろな技術的な情報提供を行っていきたくて考えております。

「(6) 制度の周知普及、人材育成等」でございます。「長寿命化マンションの事例を紹介することにより、長期優良住宅のメリットを周知する」。あるいは、「何を実現するのか明確に周知すべき。」あるいは「住宅の基準だけではなく、日々の生活、SDGsまで拡大して伝えたほうが分かりやすいのではないか」という、様々な御意見をいただいております。普及周知、極めて重要でございますので、既にパンフレットや動画などを作成しておりますが、周知普及について引き続き検討してまいりたいと思っております。

その他、「地域の伝統や文化に合わせた、長期に渡って使用できる外観を地域ごと定義し、ガイドラインとして整備してほしい」という御意見をいただいております。こちらについては、既に認定基準において居住環境の維持向上への配慮として、地区計画、景観計画、条例、建築協定と、そういったものへの適合を求めており、行政庁が地域ごとにふさわしい風景、景観への配慮を求められることができると、そういった運用になってございますので、引き続きそういった運用が促進されるよう、対応してまいりたいと思っております。

6 ページ目を御覧いただければと思います。こちらは、「安心R住宅制度の運用改善」の件でございます。まず1つ目、「費用面・保証面を合わせた安心R住宅制度の普及に資する見直しや、購入者等に対するインセンティブ等、財政出動を求めることが必要」。同様に、具体的な修正案として、「様々な場面と形態で制度の利用の意欲の促進に寄与するインセンティブを検討」ということを加えたらどうかという御意見をいただいております。

こちらについても、資料3、13 ページ目を御覧いただければと思います。「利用者にとってのインセンティブについても併せて検討し、さらに普及を図るべき」ということで、修正させていただきます。

次の御意見、「J I S マークのような認証制度の創設により、一般の共同住宅と長期優良住宅認定を取得した共同住宅を区別、選別できるようにすることで、中古市場でも高い価値で流通できる市場を作ることができる」という御意見でございます。こちらについては、重要な御指摘でございますが、既に、右側でございますように、安心R住宅制度について必要に応じて長期優良住宅の認定状況等について、消費者に分かりやすく認識できるような仕組みに見直すべきであるということを記載してございます。長期優良住宅というものが安心R制度の中できちんと明示されるようにという方向で、小委員会の報告書に書いてございますので、いただいた御意見を参考にしながら検討してまいりたいと思います。

次の御意見、「『必要に応じて性能評価・長期優良住宅の認定状況やリフォーム提案書があるかなどの情報について、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』の部分について、『登録団体ごとに相違があることなど』を追記してはどうか」という御指摘でございます。今後、安心R住宅の制度の運用改善において、どのような情報を表示するかについて検討してまいります。参考とさせていただきたいと思います。

最後、7 ページ目を御覧いただければと思います。「5. 手続の電子化」について、行政庁の方からの御意見かと思いますが、具体的なシステム、いろいろ改善を図っていると。他の行政庁にも拡張が期待されます。あるいは、メールで対応するよりも、きちんとシステムをつくったほうがいいのではないかと。そういった御指摘かと思いますが。既に小委員会のとりまとめ案において、国において必要な情報提供を行うなど、電子化等を促進するための支援を実施すべきであると記載しておりまして、いただいたような先行する自治体の取組について、他の行政庁に周知するというようにしておりますので、参考にさせていただきたいと思います。

最後、「その他」として、「住宅ローンについて、新規住宅優遇から中古住宅活性化のた

めの制度見直しを検討すべき」ということ。あるいはその下にございますように、「日本では新築住宅を買った途端に価値が減少し、ローンを払い終える頃には住宅そのものの価値はゼロになる場合がほとんど」、そういった御意見をいただいております。これについては、重要な御指摘かと思いますが、良質な住宅ストックが、現在の既存住宅市場でまだ十分に存在していないということが我々の問題意識としてございまして、長期優良住宅等の良質な住宅への更新を図るということ、さらに御指摘にございますように、既存住宅市場の活性化に取り組むことが非常に重要であると、今回の小委員会の一番のテーマでございますが、既存住宅の流通の活性化ということについて取り組んでいく必要がありますので、参考にさせていただきたいと思っております。

私からの説明は以上でございます。委員長、よろしく申し上げます。

【委員長】 ありがとうございます。それでは、改めましてパブリックコメントでいただきました意見を反映したとりまとめ案、資料3にまとまっているわけですが、これについて意見交換を行いたいと思います。委員の皆様からの御意見、御質問をお願いしたいと思います。発言を御希望の方は、チャットに発言希望と書き込みをお願いします。いかがでしょうか。それでは、まず〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 パブリックコメントの中で、賃貸住宅等の建設のときにも補助金とかである程度支えてほしいみたいな御意見があったことに絡めての、私の意見なのですが、賃貸住宅、要は補助金の役割は何かと考えたときに、補助金が切れたらもうそれ以降つくらないみたいなことになると、余り意味がなくなってしまうということがあると思っております。持家はいいものを建てたいとかいいものを長く使いたいという意向がすぐ備わりやすいので、比較的いいものに対してお金を払うという風潮があると思うのですが、どうしても賃貸建設の長期優良を目指していったときにはその部分が、オーナーさんと入居者が異なるために、なかなか働きにくいという難しい局面があるかと思っております。

そこで、難易度はあると思うのですが、融資条件の緩和も考えられないでしょうか？ 賃貸のオーナーからすれば融資期間が延びるとキャッシュフローがよくなるということがあります。例えば、さっき計算したのですが、1億円借りて、仮に1.5%の金利で25年返済、30年返済、35年返済で比べると、ざっくり1年間のキャッシュフロー、つまり手残りが、25年から30年、30年から35年、5年延びるごとに大体1億円当たり50～60万円はキャッシュフローがよくなるということになるのです。そうす

ると、オーナーさんからすると賃貸経営がかなり楽になるというメリットがあって、そういったところは、オーナーさんにとってみても導入に向けたインセンティブということに、実際はなるわけです。

本来的には長期優良住宅はまさにその概念だと思うのです。長期にわたって良質性を担保して、賃貸住宅に関しての良質性も意識するということなので、融資期間の延長というものに対して、すぐには難しいかもしれません。金融機関同士の戦いもあるのだと思いますけれども、一定できるかできないかということについては検討を進めていただければいいかと思いました。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。大変有益な御指摘、ありがとうございます。補助金よりはということかと思えますけれども、この辺のインセンティブの与え方に関しては、今後、更なる議論が必要だと思います。〇〇委員、今いただいた御意見、今後の参考にするということで、今回のとりまとめにすぐに反映はさせなくてよろしいですね。

【〇〇臨時委員】 インセンティブの、可能だったら「など」、「補助金など」とかを入れるかどうかですね。補助金だけではないという意見。

【委員長】 私もそここのところは気にはなっておりました。ありがとうございました。続いて、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 東京都の〇〇です。今回、長期優良住宅の認定手続の合理化ですとか、住宅瑕疵担保履行制度の合理化など、優良な住宅ストックの形成や消費者保護を図るための方策につきまして、短期間でよくまとめられておりまして、感謝申し上げたいと思います。その上で1点、質問をさせていただきたいと思います。

長期優良住宅の認定を所管する行政庁の立場で、共同住宅の住棟単位の認定に関連しまして、7ページの18行目でございますが、小規模世帯向けの住宅についての質の向上について言及されておりますけれども、具体的に1住棟内に住戸面積基準を満たさない住戸があった場合、一般的には55平米を下回る場合、その住戸についての取扱いをどのようになされるのか。住棟単位の認定が制度化される際には、小規模住戸を含む住戸の面積の取扱いについても大変注目される事項になると思いますので、現時点でのお考えについて伺いたいと思います。

それから最後に、これは事務局へのお願いでございます。10ページの地域の災害リスクの配慮、いわゆるレッドゾーンなどにおける取扱い、それから19ページの手続の電子化について触れられております。いずれも国の主導、大きな支援があって初めて各行政庁

において的確かつ統一的な取扱いが可能になると考えます。ぜひその点について御尽力をお願いいたします。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。大変重要な御指摘、ありがとうございます。これは、事務局でよろしいですか。御返答をお願いいたします。

【事務局】 ○○委員、○○委員、ありがとうございます。○○委員、御指摘ももっともで、我々も関係行政庁と一緒に検討してまいりたいと思います。融資期間の件でございます。また、インセンティブと言ったときに、我々は補助金というものを必ずしも意味しているわけではなくて、補助金、税制、融資、様々なインセンティブをどのようにマッチさせていくかということについて検討してまいりたいと思いますので、引き続き御指導をお願いします。

○○委員から御指摘のあった、まず、今回住棟認定を導入するに当たって、住戸面積、例えばおっしゃったような55平米を満たさない住戸があったときどうするのだと、その部分の認定をどうするのかという御指摘かと思います。こちらについては、今後検討させていただきたいと思いますので、引き続きよろしくをお願いします。レッドゾーン、電子化、これについても地方公共団体と連携しながらやっていきたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。○○委員、よろしいでしょうか。ありがとうございます。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。区分所有型のマンションで、棟別の認定ができますことは有意義なことだと思います。そこで、パブリックコメントにもありましたが、管理組合が具体的に手続をする方法を示してほしいということでございますが、そちらについてもご検討いただきましたことを、お礼を申し上げたいと思います。

そして、マンション管理適正化法の改正との対応について、管理の計画、これをしっかりともっている管理組合を認定するということとの連携ということで、パブリックコメントからも御意見がございましたが、長期的に見て、ぜひ具体的な連携を考えていただきたいと思っております。以上です。

【委員長】 御意見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で、とりまとめ案はこのままでよろしいということでしょうね。

【○○委員】 そうでございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

【委員長】 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。

【〇〇臨時委員】 よろしく申し上げます。パブリックコメントの1ページのところで、下から2つのパラグラフ、とりまとめ案の7ページのところで、インセンティブが必要ですねと、これはもちろんそうなのですけれども、ここでいきなり容積率緩和を前提とした特例措置ということがことさら強調されていることに、2つの意味で疑念があるのですけれども、一つは、これまでも私から何回か指摘させていただいているのですけれども、高度制限とか日影規制といった形態制限にまで踏み込まないと、なかなか容積率だけでは実効性が乏しいのではないかという懸念が一つですけれども、一方で、用途地域制度で決められた健全なまちづくりのための都市計画本来の趣旨とどういう整合性をとるのかという懸念も残ります。

一つのプロジェクトに特例措置で適用されたことで、例えば近隣住民との新たな合意形成の課題も残るのではないかと思われるので、本来であれば特例措置であるというよりは、長期的に資産価値が維持できるまちづくりを前提としたような方向性で、根本からこ入れする、何か制度としてそういう方法とるとか、あるいは保険制度や住宅ローンといった金融支援策も含めた総合的なインセンティブの方策が求められているのではないかと。そんなふうに考えますので、その点だけ指摘させていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

【委員長】 ありがとうございます。基本的な御指摘だと思いますけれども、これについて、事務局から何か御返答があればお願いします。

【事務局】 〇〇委員、ありがとうございます。御指摘いただいた点、重要だと思います。容積率特例についても詳細は今後検討していきますが、当然、市街地環境に配慮した形で運用されるものと考えております。あと、インセンティブの件については、容積率特例のみならず先ほど御説明したような内容、幅広く今後検討してまいりたいと思いますので、よろしくお願いたします。総合的な対応として検討してまいりたいと思います。

【委員長】 ありがとうございます。〇〇委員、このとりまとめ案をことさら、特に修正すべきというところまではいかないと考えてよろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 そうですね。そこまでは、この段階で踏み込みたいとは思いません。よろしく申し上げます。

【委員長】 御発言ありがとうございます。続きまして〇〇委員、御発言をお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇でございます。災害の関係で意見というか質問があります。いろいろ

る環境が変わってきて、温暖化等もいろいろあるのですけれども、変な意味、安定的に安全とか安定的に危険というようなエリアが、ずっと長期に渡って続くとは必ずしも限らないというような状況に今あると思います。昔危なかったところが何らかの方法で安全なエリアになったときには、こういう指定を追加すればいいのですけれども、今まではオーケーだったところだったので、例えば長期優良と認定をしたのだけれども、逆に危なくなってきたというようなことが起こってきたときに、これは取り消すとか変更するという建てつけになるものなのではないでしょうか。基本的にどういう建てつけになるのかということをお伺いいたくて発言をいたしました。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。長期優良住宅は何十年というスパンの話ですので、御指摘のこと大変重要かと思えます。事務局で、現段階で考えていらっしゃることをお答えいただけたらと思えます。

【事務局】 ○○委員、ありがとうございます。御指摘のように、災害リスクというのは時とともに変わっていくものだと思っております。おっしゃるように両方のパターンがありまして、昔危険だったところが安全になると、そういった場合は指定が解除されれば認定をするということは当然ありますし、逆にもともとオーケーだったところについて今後指定していく、あるいは、既に長期優良で建っているものについて今後どうなるかという御指摘かと思えますが、今後、検討してまいりたいと思えますが、既に認定を取得したものについて、すぐに認定を取り消すということについては、慎重に検討してまいりたいと思えます。

【○○委員】 承知いたしました。ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。これは大変難しい課題だと思えますけれども、今後、住宅行政として十分に検討していかなければいけない課題だと思えます。ありがとうございました。

○○先生、御発言お願いいたします。

【○○専門委員】 遅参いたしました。失礼いたしました。18ページで、支援センターの業務拡充について触れておられます。私自身、支援センターの業務に長年関わっているということで、業務拡充に対して大きく期待しております。その中の(3)②の今後の方向性の中の3行目で、住宅瑕疵の発生防止や修復技術等に関する知見を有する保険法人とも連携しということで、これは非常にいいと思うのですが、実際に物をつくっているのはハウスメーカーであるということを考えると、保険法人は住宅の情報を持っているわけ

ですが、現実問題からすると保険は住宅全体の半分ぐらいだという実態もあることから、できればハウスメーカーさんにも加わっていただけることはありがたいと思います。

もちろんそれは簡単な問題ではなくて、問題が起きるといことはマイナスの部分でありますから、企業秘密等の問題があって難しいところはありますし、実際には会議等においては業界団体の方が出ておられるケースが多いと思いますが、この部分については、できれば住宅のハウスメーカーの方にも加わっていただく形にして、調査研究が充実されるのがベストかと思っております。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。重要な御指摘ありがとうございます。住宅生産団体、ハウスメーカーという言葉で一括りにしていいかどうか、ハウスメーカーと普段呼ばれない方々で住宅建設になっている方々もいらっしゃると思いますので、そういう方々も含めて、つくる側の立場の方の御参画もということだと思います。事務局から何かありますか。特段、よろしいですか。

【事務局】 御意見、ありがとうございます。今いただいた御意見はとても難しいとともに重要な点でございまして、保険法人に限らずどのような協力がいただけるのかということは、支援センターさんとともによく考えてまいりたいと思います。そこは実際の調査研究を進める上で、参画していただく方法ですとか、収集すべき情報の内容ですとか、そういったことを検討するに当たりまして、十分考慮してまいりたいと思います。ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。〇〇先生、このとりまとめ案を修文するところまではいかなくてよろしいでしょうか。

【〇〇専門委員】 はい、結構です。

【委員長】 ありがとうございます。

【〇〇専門委員】 よろしく申し上げます。

【委員長】 他の意見としては、〇〇委員から再度、御質問があるようですので、御質問をお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 すみません2度も。これも文章を直してくださいというのではなく、少し共有と、一つ伺いたいことがあって、もし皆さん御覧になれるようであれば今会議チャットにリンクを張りましたので、そちらを少し開いていただくとありがたいと思うのですが、これはある野村不動産の取組ですけれども、分かりやすく言うと天井の防水とか壁面とかの素材をよくすることによって、12年周期の長期修繕計画を5年延

ばしますという取組を始めていますというお話です。

長期優良住宅の一つの大きなメリットとして、共同住宅においてはこういった長期修繕コストが低減できるというところが大きなメリットかと。それが初期のところでは高く購入することになったとしても、20年、30年、40年の計で見たら、結果安かったということになることが、普及においても割と重要な伝達事項なのではないかと思っています。

長期優良住宅と修繕計画が伸ばせるということが、どこまで関連性があるのかということが、正直私も不勉強で恐縮ですけれども、消費者に向けた伝え方ということで言うと、長年にわたってのメンテナンスコストがこのぐらい下がっていくようなことを、各デベロッパーさんが通常の広告とか接客の中で積極的に伝えていけばいいのかとも思います。こういったデベロッパーの取組は複数社で始まっています。今、野村さんを代表で入れていますけれど、ただ修繕までの期間を伸ばすということは大変なのですよね。5年分保証をつけなければいけない。また修繕工事会社から見たら売上が減る可能性が高い。そういった悩ましい部分を乗り越えながら取組を始めていらっしゃるというところもありますので、そういったところも評価しながら消費者に伝えていけたらと思った次第なので、お伝えだけさせていただきたいと思うし、消費者へのメリット提供の中の一つの手段として情報提供させていただきます。よろしくをお願いします。

【委員長】 ありがとうございます。チャットには質問と書いてありますけれども、質問というよりは情報提供と考えさせていただいてよろしいですか。

【〇〇臨時委員】 質問は、消費者へのメリット提供、要は伝達みたいなことは特にそこまで盛り込まない感じなのですかね、ということです。長期優良住宅に関するメリット訴求ですね。

【委員長】 これは盛り込んだほうがいいと私は思いますけれども、事務局から何か御返事があれば。

【事務局】 事務局でございます。今回のパブリックコメントでも、消費者に対して分かりやすくメリットを伝える必要があるという御意見をいただいています。それに対してきちんと対応してまいるという話の一つと、既に10ページにおきまして、制度の周知普及、人材育成のところでも国や所管行政庁、関係団体と協力し、制度の認知が十分でない消費者に向けた取組を行うべきであるというところにおいて、単なる基準だけではなくてそのメリット、長寿命な住宅に住む、あるいはその維持保全について適切にやっていると、そういったところについてきちんと周知を図っていくことを考えておりまして、既に記載

されているものと認識しております。

あと、今いただいた御指摘、非常に重要なものだと思います。なかなか長期優良の認定を取ったらメンテナンスが要らないということにはならないのですけれども、点検、清掃については常々必要になると思っていますが、おっしゃるように修繕について、どういった形で修繕周期を延ばせるか、そういった指摘は非常に重要なものだと思いますので、今後勉強してまいりたいと思います。

【委員長】 ありがとうございます。ほかに。

【〇〇臨時委員】 委員長、書かれているので大丈夫です。失礼しました。読み込みが甘くて。

【委員長】 ありがとうございます。ほかに御意見、御質問ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、一通り意見もお出しただいて、全体としてこの案でよろしいのではないかとということだったと思います。それでは、この案をもって本小委員会のとりまとめとしてよろしいでしょうか。これ、異議なしという声が出しにくいのですけれども。

(「異議なし」の声あり)

【委員長】 どこかから聞こえました。ありがとうございます。それでは、この案をとらせていただいて、この小委員会のとりまとめということにさせていただきたいと思えます。ありがとうございます。

本日で、予定されていた3回の会議は終了となります。本とりまとめは公表を行うとともに、次回の住宅宅地分科会へ報告させていただき、建築分科会の皆様へは事務局を通じて、送付させていただきたいと思えます。

最後となりますので、私からお礼とともに、少しコメントさせていただきたいと思えます。10年を迎えました長期優良住宅制度と瑕疵担保履行制度の見直しについては、一定の方向性を示すことができたと思えます。具体的には、長期優良住宅について分譲マンションにおける課題、住棟として認定すること、それから賃貸住宅の質の向上への考え方、それから災害リスクを踏まえた立地の観点を加えることなどが示されました。また、安心R住宅の更なる普及に向けた改善方策や、リフォーム時や既存住宅売買に関わる瑕疵担保付住宅の紛争処理制度への対象追加なども示すことができたと思えます。

こうした具体的な改善策を通じて、良質な住宅ストックを形成し、それらが安心して売買され流通する市場環境を整備することで、多世代に渡り住宅が引き継がれる社会の実現

に向けた方向性を示すことができたと思います。皆様方の熱心な御審議の成果だと考えております。委員の皆様方、本当にありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

【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。小委員会のとりまとめにつきましては、国交省のホームページにおいて公表させていただきますとともに、本日の議事概要につきましては委員の皆様にご確認をいただいた上で、後日公開させていただきます。

最後に、事務局を代表いたしまして、住宅局長より一言、御挨拶を申し上げたいと思います。

【住宅局長】 住宅局長の〇〇でございます。本日もそうですけれども、10月からの短期間の中で3回、大変熱心に、そしてきめ細かく御議論いただきまして本当にありがとうございます。今回、とりまとめをいただきまして、具体的な政策の中身、あるいは方向性、こういったことについて、いろいろと示唆をいただきました。私たちとしては、このいただいたものの具体化ということをまず、しっかりやっていかなければいけないと思っています。

まず、その手始めとしまして、長期優良住宅、あるいは紛争処理、あるいは品確法に関すること、こういったことにつきまして、まずはこの通常国会で法律を提出すべく準備を進めております。2月上旬の閣議決定を目指して、今、取り組んでいるわけですけれども、いろいろと御議論いただいてきました、例えば共同住宅について住棟認定をしていくと。あるいは災害リスクというものを基準に加えていくと。審査手続の合理化、性能評価、そして認定の審査の合理化、あるいは建築行為を伴わない既存住宅、これを新たに切り入れていく、そして住宅紛争処理へのリフォームとか、あるいは既存住宅の追加、そして紛争処理への時効の完成猶予効の付加、供託制度の合理化、こういったことについて、今回法案にするべく、今、最終的な詰めを行っております。

本当に先生方におかれましては、本日まで熱心な御審議と御示唆をいただきまして、改めて感謝申し上げます。引き続き御指導と御協力を申し上げまして、私からの御礼とさせていただきます。ありがとうございました。

【住宅生産課長】 以上をもちまして、第3回、既存受託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閉会いたします。ありがとうございました。

— 了 —