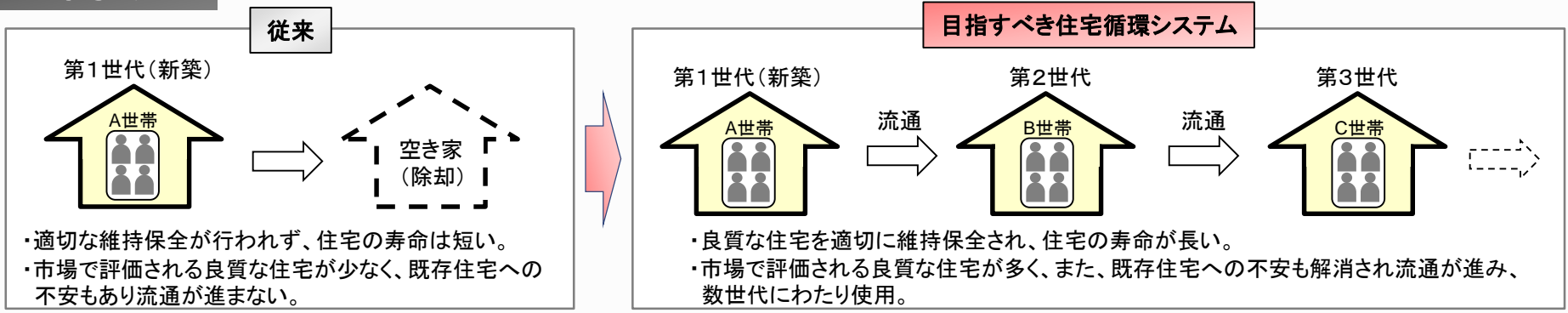


住宅宅地分科会・建築分科会 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会 とりまとめ(案)概要

資料4

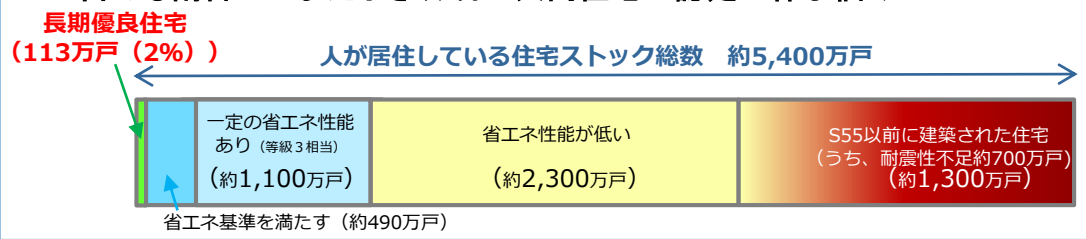
1. はじめに



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、
 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保護の充実 が必要。

良質な住宅ストックの形成に関する現状

住宅ストックは量的に充足する一方、質的に劣るストックも存在し、住宅の質の向上が課題。長期優良住宅については、全ストックに占める割合がまだまだ小さく、特に共同住宅の認定が伸び悩み



【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009 - 2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸 (2%) ^{※1}	10.7万戸 (12%) ^{※2}
戸建住宅	111万戸	10.6万戸 (25%) ^{※2}
共同住宅 (分譲マンション、賃貸住宅等)	2万戸	0.1万戸 (0.2%) ^{※2}

※1 居住世帯のあるストック総数 約5,400万戸 (H30住宅土地統計調査) に占める割合
 ※2 新築住宅着工全体に占める割合

円滑な取引環境の整備及び住宅紛争処理等の消費者保護の充実に関する現状

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、品質や性能に関し不安があることが指摘されている。
 既存住宅のトラブルが増加している一方、新築住宅については住宅紛争処理制度が定着してきている。

【既存住宅流通量】

年間15万戸～18万戸
 (過去20年間概ね横ばい)

【住宅のトラブルに関する電話相談件数】

リフォーム 約3.6倍
 2,279件 (H22) ⇒ 8,238件 (R1)

既存住宅売買 約1.4倍
 682件 (H26) ⇒ 970件 (R1)

【住宅紛争処理の申請件数】



住宅宅地分科会・建築分科会 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 とりまとめ(案)概要

2. 良質な住宅ストックの形成(長期優良住宅制度の見直し)について

(1) 共同住宅等の認定促進

<分譲マンションにおける住棟認定制度の導入>

・分譲マンションの認定手続き及びその維持保全は各住戸の区分所有者が主体となり実施しており、適切な維持保全の確保や手続き負担が課題。

<共同住宅等の認定基準の合理化・見直し>

・共同住宅の認定基準が実態に即していないことや賃貸住宅等について、現行の水準のままでは制度の活用が困難との指摘がある。

・各住戸の区分所有者を主体とした認定ではなく、管理組合が住棟単位で認定を受けることができるよう見直しを行うべき。

・認定基準の合理化(耐震性等)を図るとともに、賃貸住宅などについて、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。

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

・既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

・一定の性能を有する良質な既存住宅について、建築行為を伴わない場合においても、認定が取得できるようにすべき。

(3) 省エネルギー性能の向上のための基準の見直し

・脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上が求められている。

・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、求める省エネルギー性能の引き上げについて検討すべき。

(4) 認定手続きの合理化

・所管行政庁は認定にあたり、登録性能評価機関による任意の技術審査を活用。
・認定審査と住宅性能評価の審査が重複。(約7割が制度を併用)

・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。
・住宅性能評価との審査の重複を排除すべき。

(5) 頻発する豪雨災害への対応

・近年、我が国においては災害が激甚化・頻発化。

・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:災害の危険性が特に高い区域は原則認定を行わない等)

(6) 制度の周知普及・人材育成等

・制度について消費者の認知が不十分。
・大規模事業者と比較して、中小事業者等の認定取得割合が低い。

・制度普及に向けた取組みを行うとともに、中小事業者の認定取得を促進するための環境整備を図るべき。

住宅宅地分科会・建築分科会 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 とりまとめ(案)概要

3. 円滑な取引環境の整備について

(1) 既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実

・安心R住宅制度の運用は、既存住宅の個人間取引の商流になじみにくく、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。

・安心R住宅制度の運用を、既存住宅の個人間取引の商流を踏まえて改善し、さらなる普及を図るべき。

(2) 既存住宅取引における一層の安心の付与

・既存住宅に係る瑕疵保険(2号保険)の申込み件数は、既存住宅売買瑕疵保険(宅地建物取引業者販売タイプ)の増加は顕著である一方、その他の商品の伸びは緩やかである。

・消費者が安心して既存住宅の購入やリフォームを行える環境を整備するため、2号保険の普及・拡大を図ることも有益と考えられる。

(3) 既存住宅に係る検査の効率化・合理化

・既存住宅状況調査について、制度や効果の理解が浸透していない。また既存住宅に係る各種調査との関係性が複雑でわかりにくい。

・既存住宅に係る各種調査の効率化の取組みを推進すべき。また既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべき。

4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について

(1) 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

・既存住宅においても、専門家の関与の下に裁判外で紛争を解決するニーズは高いものの、住宅紛争処理の対象となっていない。

・2号保険に加入した既存住宅を住宅紛争処理の対象に追加すべき。

(2) 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等

・消滅時効の完成が近い場合、手続き中に消滅時効を迎えることを懸念して、住宅紛争処理の活用を躊躇する場合がある。

・住宅紛争処理について、時効の完成猶予効の付与を検討すべき。

(3) 住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実

・住宅の不具合事象とその要因に関する情報を収集・分析することで、トラブル発生防止に係る情報発信や円滑な紛争解決が可能となる。

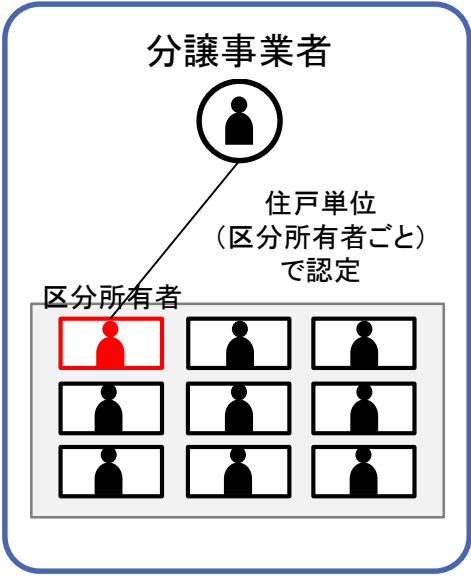
・住宅紛争処理支援センターは、住宅瑕疵担保責任保険法人とも連携し、住宅瑕疵等に係る調査研究を充実させるべき。

(4) 住宅瑕疵担保履行制度の合理化

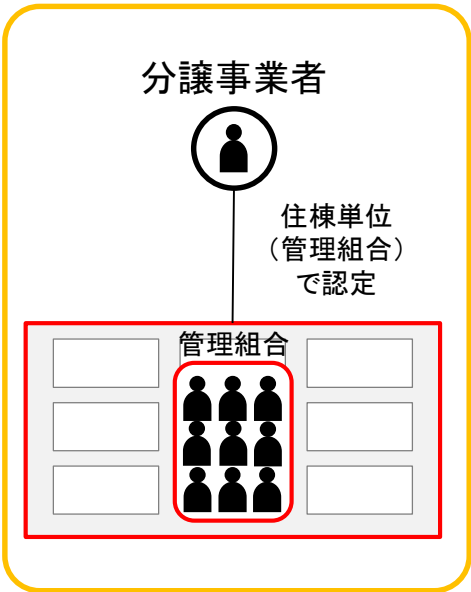
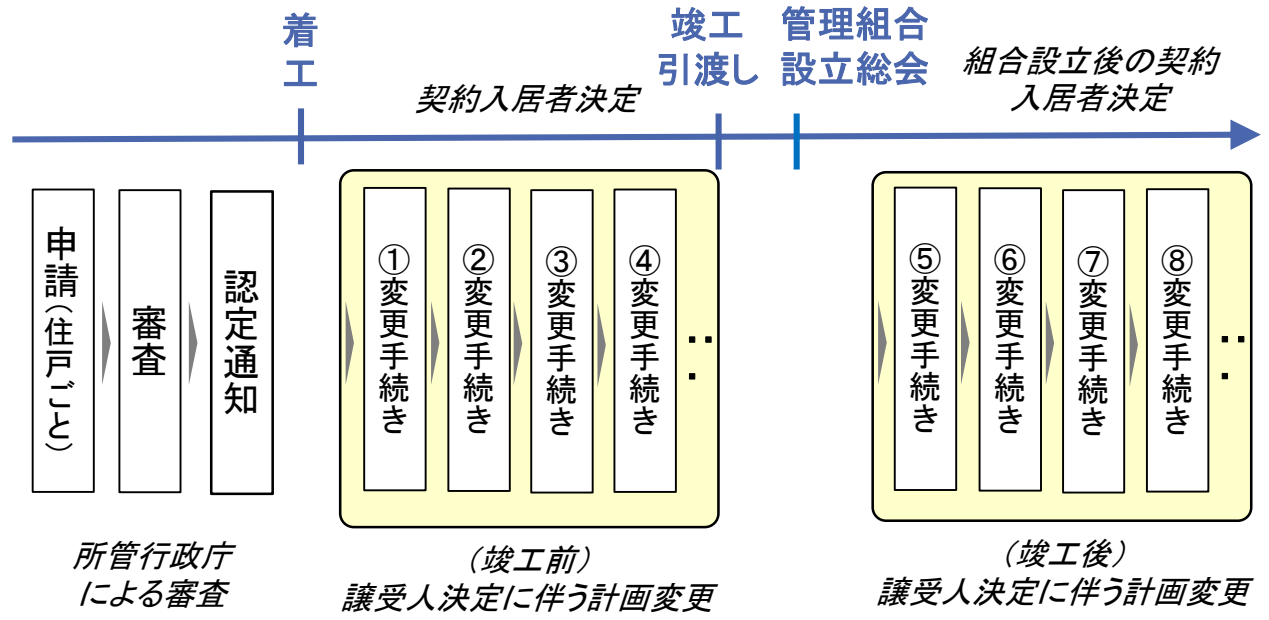
・事業者は、年2回の基準日ごとに、過去10年間に引き渡した新築住宅に係る資力確保の状況について届出が必要(基準日届出)。

・基準日届出が事業者等にとって一定の負担となっていることから、基準日を年1回とする等、手続きの合理化、電子化の検討を進めるべき。

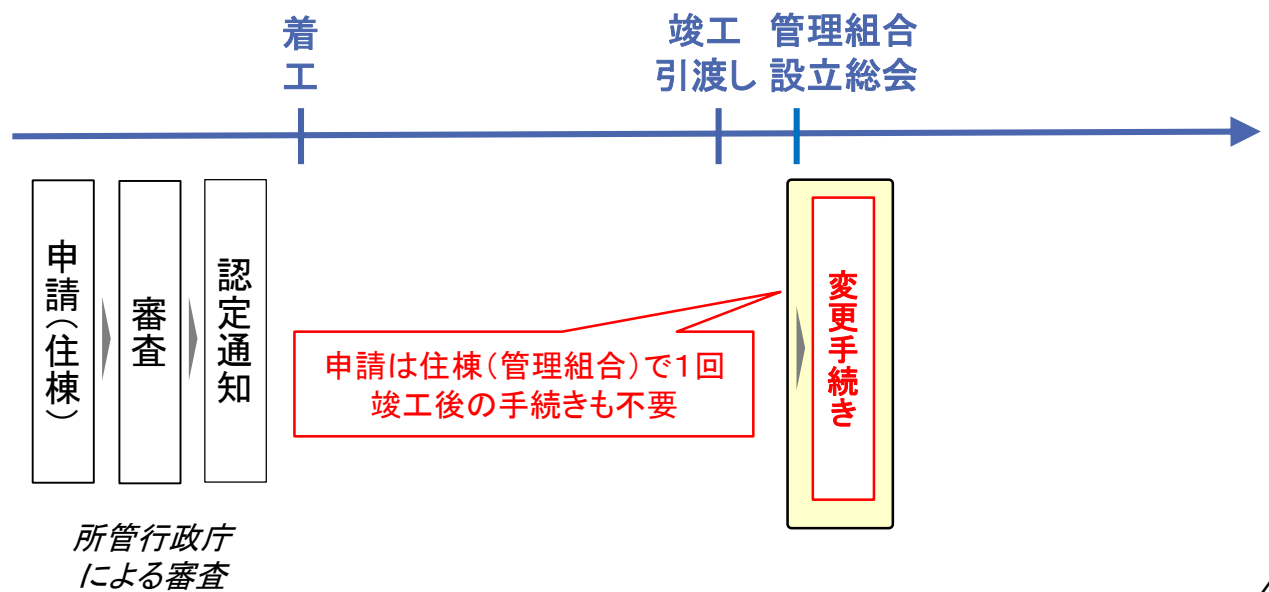
(参考)分譲マンションに係る住棟単位認定の手続きイメージ(長期優良住宅)



住戸単位認定(現行)

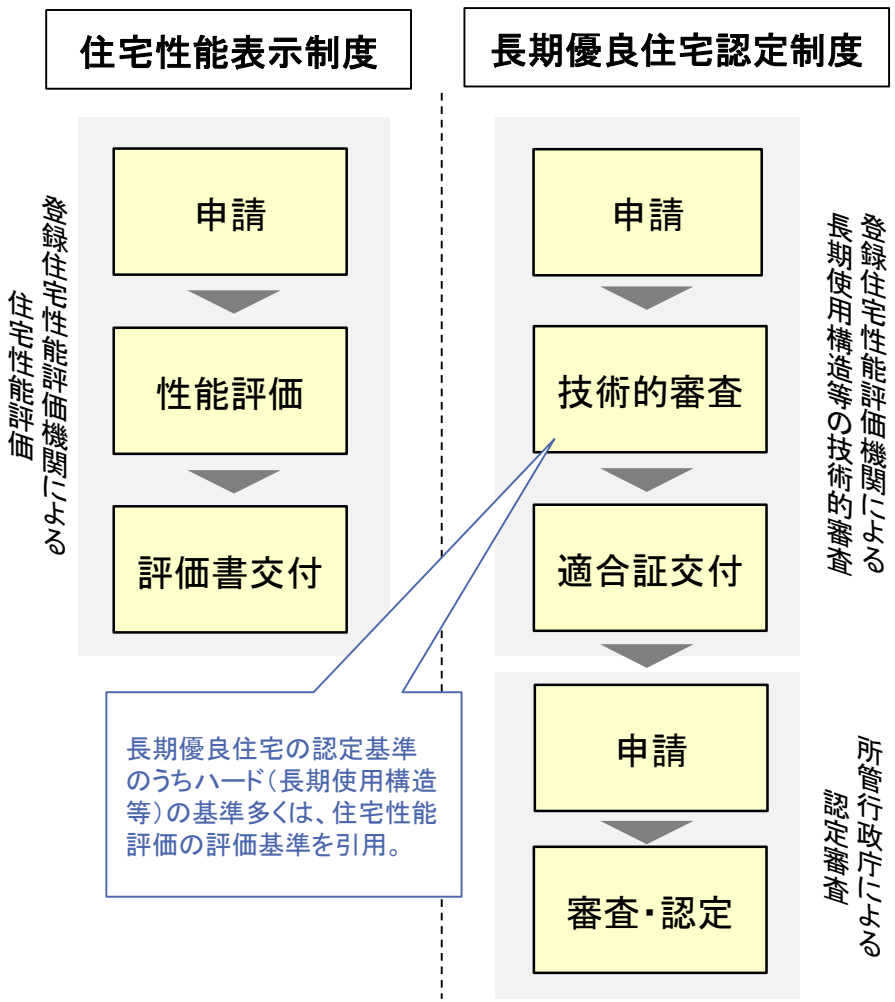


住棟単位認定(見直し後のイメージ)



(参考)登録住宅性能評価機関を活用した認定手続きイメージ(長期優良住宅)

現行の手続き



6~7割程度が両制度を併用

見直し後の手続きのイメージ

