

社会資本整備審議会 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

令和3年1月

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
(社会資本整備審議会住宅宅地分科会、建築分科会)

委員名簿

(委員は 50 音順・敬称略)

★住宅宅地分科会 ☆建築分科会

委員	大森	文彦	東洋大学法学部教授、弁護士 ☆	
	齊藤	広子	横浜市立大学国際教養学部教授 ★	
	○中井	検裕	東京工業大学環境・社会理工学院長・教授 ★☆	
	中埜	良昭	東京大学生産技術研究所教授 ★☆	
	◎深尾	精一	首都大学東京名誉教授 ★☆	
	臨時委員	池本	洋一	(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長兼SUUMOリサーチセンター長 ★
		大下	克己	(一社)不動産流通経営協会住宅流通政策検討委員会委員長 ★
		小倉	範之	全国建設労働組合総連合書記次長 ★
		久保田	浩二	東京都住宅政策本部技監 ★
	菰田	正信	(一社)不動産協会理事長 ★	
高木	佳子	弁護士 ☆		
竹中	宣雄	(一社)住宅生産団体連合会副会長 ★		
千振	和雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会副会長 ★		
中川	雅之	日本大学経済学部教授 ★		
馬場	研治	(一社)全国住宅産業協会会長 ★		
本橋	健司	芝浦工業大学名誉教授 ☆		
専門委員	山田	達也	(公社)全日本不動産協会常務理事 ★	
	犬塚	浩	弁護士 ★	
	松村	秀一	東京大学大学院工学系研究科特任教授 ★	

(◎：委員長、○委員長代理)

目次

1. はじめに	2
1-1. 経緯	2
1-2. 問題意識と本委員会での検討対象	2
2. 良質な住宅ストックの形成について	5
2-1. 背景	5
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性	5
(1) 共同住宅等の認定促進	5
(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設	7
(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し	8
(4) 認定手続の合理化	9
(5) 頻発する災害への対応	9
(6) 制度の周知普及、人材育成等	10
3. 円滑な取引環境の整備について	12
3-1. 背景	12
3-2. 当面取り組むべき施策の方向性	12
(1) 既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実	12
(2) 既存住宅取引における一層の安心の付与	13
(3) 既存住宅に係る検査の効率化・合理化	14
4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について	15
4-1. 背景	15
4-2. 当面取り組むべき施策の方向性	16
(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	16
(2) 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等	17
(3) 住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実	18
(4) 住宅瑕疵担保履行制度の合理化	18
5. 手続の電子化等	19
6. おわりに	20

1. はじめに

1-1. 経緯

- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）は 2009 年 6 月に、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号。以下「履行法」という。）は 2009 年 10 月にそれぞれ施行され、施行後 10 年が経過したことから、これまで施行の状況について検討¹を行ってきた。
- ・こうした検討の経緯を踏まえつつ、2020 年 8 月 31 日に、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のために、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について検討することを目的として、社会資本整備審議会住宅宅地分科会及び建築分科会のもとに、「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係る小委員会（委員長：深尾精一首都大学東京名誉教授）」がそれぞれ設置された。
- ・2020 年 10 月 22 日に第 1 回合同小委員会、同年 12 月 14 日に第 2 回合同小委員会、とりまとめ案のパブリックコメントを経て、2021 年 1 月 28 日に第 3 回合同小委員会を開催し、最終とりまとめを行った。

1-2. 問題意識と本委員会での検討対象

- ・我が国の住宅ストックは、量的には充足している一方で、質的な面からみると、耐震性、省エネ性能等が十分でないものが未だ多く存在しているほか、我が国の住宅寿命は他国と比較しても短く、滅失住宅の平均築後年数は諸外国の約半分に過ぎない状況にある。
- ・住宅の質を向上させるとともに、適切な維持管理により長寿命化を図り、将来世代が承継できるストックを増やしていくことは、既存住宅流通市場を活性化し、個人の住居取得に係る負担の軽減に資するのみならず、環境負荷の低減や良好な地域環境の確保の観点からも重要である。
- ・また、消費者の新築住宅、既存住宅に対するニーズはこの 10 年間で変化しており、新築住宅を希望する層は減少し、既存住宅を希望する層及び新築・既存にこだわらないとする層が半数近くに上っている一方で、既存住宅の取引戸数は横ばいの状況が続いており、ニーズとのミスマッチが生じている可能性がある。
- ・このような状況を踏まえ、住宅ストックの質の向上と長寿命化に加え、消費者がニーズやライフステージに応じた適切な住宅を取得することを可能とするためには、築古

¹ 「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（座長：松村秀一東京大学大学院工学系研究科特任教授）」については、2018 年 11 月以降 9 回開催し、2020 年 7 月に最終とりまとめが行われた。「制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会（座長：犬塚浩弁護士）」については、2018 年 7 月以降 7 回開催し、2019 年 10 月に報告書がとりまとめられた。

のストックの建替による更新のほか、リフォームによる住宅の性能向上、適切な維持管理による住宅の性能の保全等により、良質な住宅ストックが市場で評価され、流通するとともに、資産として次の世代に承継されていく住宅循環システムの構築が必要である。

- これまでも、様々な施策が講じられてきたところであるが、前述のとおり、既存住宅の取引戸数はほぼ横ばいであり、消費者のニーズに応えるレベルで既存住宅が活発に取引されているとは言い難い状況にある。

<長期優良住宅制度及び瑕疵担保履行法等の制度見直しの必要性>

- この要因として、良質なストックが既存住宅市場に未だ十分に存在していないことや、その価値が適正に評価されていないことが挙げられる。この点に関し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である長期優良住宅の認定制度の活用状況を見ると、新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合は概ね 11%程度で横ばいであり、十分にその活用が進んでいるとは言い難い。特に、戸建て住宅は約 25%が認定を受けている一方で、マンション等の共同住宅は約 0.2%と、特に認定が進んでいない状況にあり、制度的対応が必要である。
- また、実際に住宅を取得した世帯には、隠れた不具合や設備の老朽化に対する懸念など、住宅の品質や瑕疵の存在を懸念して既存住宅を選択しなかった世帯が多いほか、既存住宅取引に関する相談件数が年々増加傾向にあるなど、住宅の取引に当たっての不安を感じる住宅取得者が依然として多いことから、買主が安心して既存住宅を取引できる環境の整備に取り組むことも重要である。
- 住宅ストックの質の向上等を通じた既存住宅流通市場の活性化は、人口減少に伴い新築需要の低下が見込まれる中での住宅市場の新たな牽引力としてだけでなく、多様かつ複線的なライフステージに応じた住替えの円滑化による国民の豊かな住生活の実現のためにも重要である。
- 加えて、新型コロナウイルス感染症の影響による雇用不安や所得の減少等、特に若者・子育て世帯を中心に、今後、新築住宅の取得が厳しくなることも想定され、手頃で良質な既存住宅を安心して購入できる環境を整備することは、喫緊の課題である。
- このため、長期優良住宅制度及び瑕疵担保履行法等に係る制度の見直しにより、市場における良質な住宅ストックの形成を図るとともに、円滑な取引環境の整備を図る必要がある。

<本委員会での検討対象>

- 上記のような問題意識を踏まえ、本委員会では、住宅取得に係る選択肢を増やすとともに、国民の住居費負担の軽減や環境負荷の低減を図るため、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良質な住宅ストックの形成（長期優良住宅制度の見直し）、②円滑な取引環境の整備（安心R住宅制度の運用改善等）、③住宅紛争処理制度の充実を更に進めるという観点から、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等の見直しの方向性について検討を行った。

2. 良質な住宅ストックの形成について（長期優良住宅制度の見直し）

2-1. 背景

長期優良住宅制度は、ストック重視の住宅政策への転換を背景に、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的に平成21年に創設された制度である。

認定基準として、住宅の構造及び設備を長期使用構造等（劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、省エネルギー対策）とすることのほか、建築後の住宅を長期にわたって良好な状態で使用していくために維持保全計画を策定し、これに従って点検・補修・更新を行うこと等を求めている。このように長期優良住宅制度は、良質な住宅ストックを形成し、それを多世代にわたって使っていくための主要な施策としての役割を果たしている。

法施行から10年が経過したところであるが、ストックで見ると、これまでに認定された長期優良住宅は累計約113万戸であり、居住世帯のある住宅ストック約5,400万戸（平成30年住宅・土地統計調査）に占める割合は約2%となっている。フローで見ると、新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合は概ね11%程度で横ばいであり、十分にその活用が進んでいるとは言い難い。また、その内訳は、戸建て住宅は約25%が認定を受けている一方で、マンション等の共同住宅は約0.2%と、特に認定が進んでいない状況にある。

こうした状況のほか、この10年間における社会的要請の変化や制度の運用実態を踏まえ、認定の促進等に向けて制度の見直しを図る必要がある。

2-2. 当面取り組むべき施策の方向性

（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】

①現状と課題

- ・現行制度において、分譲マンションの長期優良住宅の認定は、認定手続き及びその維持保全について、各住戸の区分所有者が主体となり行われている。
- ・具体的には、
 - －認定手続きについては、申請時には着工前に建築主（分譲事業者）が単独で長期優良住宅の認定申請を行い、認定取得後、各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が譲受人と共同して変更認定を申請することとなっている。

- ーまた、その維持保全については、共用部分も含めて個々の譲受人（区分所有者）が認定計画に従って維持保全を行うこととされており、当該維持保全に係る記録の作成及び保存義務や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となっている。
- ・この点、分譲マンションの維持保全については、共用部分が重要であるが、その維持保全は、実際には管理組合が実施している。一方、上述の通り、当該制度における維持保全主体は、共用部分も含めて個々の譲受人（区分所有者）となっており、例えば、所管行政庁が分譲マンションの共用部分の維持保全の記録等について報告徴収を行おうとする場合、各区分所有者を通じて管理組合が保有している当該記録を入手する必要がある等、適切な維持保全を担保する観点から不合理なものとなっている。
- ・また、認定の手續においても、認定対象住戸ごとに譲受人が決定する都度、認定計画の変更認定申請を速やかに行うこととされており、多数の住戸を有する共同住宅の認定においては、当該変更認定申請が多数回に上り、事業者の負担となっている。

②今後の方向性

- ・分譲マンションの認定は、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付けるよう見直しを行うべきである。
- ・その際、管理組合において必要となる手続きや責務について、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。

【共同住宅等の認定基準の合理化・見直し】

①現状と課題

- ・前述の通り、新築の共同住宅等に占める認定長期優良住宅の割合は、約0.2%であり、認定の取得が進んでいない状況にある。
- ・さらに、賃貸共同住宅については、制度開始以降認定を受けた住宅の累計が1,000戸程度と、ほとんど認定が取得されていない。
- ・その要因の一つとして、共同住宅等の認定基準が、設計の実務や一般的な共同住宅の仕様の実態に即していないとの指摘がある。
- ・具体的には、耐震性について、一般的に用いられていない高度な計算手法が求められていることなど²について、実態に即した基準の合理化が求められているところ

² 構造躯体等の劣化対策について、一般的な共同住宅の仕様として用いられている吹付タイル等の仕上塗材が対象となっていないことなども指摘されている。

である。

- ・一方で、賃貸共同住宅について、上述の基準の合理化が図られたとしても、そもそも現行の認定基準のままでは、制度の活用を図ることは困難との指摘もある。
- ・また、現行の認定基準においては、長期にわたり良好な状態で使用するために必要な物理的性能のほか、住戸面積についても一定の水準を確保することを求めているところであるが、小規模世帯が増加しているなかで、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。

②今後の方向性

- ・共同住宅等の認定基準について、技術的知見の蓄積等を踏まえ、実態に即した基準の合理化を図るべきである。
- ・多様な消費者ニーズに対応しつつ住宅の質の底上げを図るために、賃貸共同住宅などについて、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である。
- ・その際、共同住宅と戸建て住宅の違いや賃貸共同住宅と分譲マンションの違いなど、その特性を踏まえた検討を行う必要があるが、制度があまり複雑にならないよう消費者にとっての分かりやすさにも配慮して検討を行うべきである。
- ・世帯構成の変化等を見据え、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。
- ・このほか、認定を取得した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。
- ・これにより、上述の基準の見直しや手続きの合理化とあいまって、従来、ハードとして一定の性能に満たない住宅を供給していた事業者等が認定取得に取り組みやすい環境が整備され、認定取得の促進、ひいては共同住宅の質の向上が図られることが期待される。

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

①現状と課題

- ・現行の長期優良住宅認定制度は、建築行為を前提とし、建築計画及び維持保全計画を認定する仕組みとなっているため、既存住宅については、認定長期優良住宅と同等以上の性能を有するものであっても、長期使用構造等とするための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。
- ・しかしながら、現存している住宅ストックのなかには、そうした増改築行為を行わずとも長期優良住宅の認定基準に適合するレベルの性能を有した住宅が存在する。
- ・こうしたハードとしての一定の性能を有する住宅について、長期優良住宅の認定の

対象とすることにより、適切な維持保全が確保され、優良なストックの将来にわたっての保全が図られるとともに、こうした住宅が市場において簡便かつ適切に評価されることが可能となる。

②今後の方向性

- ・長期使用構造等に適合するなど一定の性能を有する優良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、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。
- ・その際、認定を取得した住宅に対するインセンティブについて検討すべきである。
- ・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いて、住宅取得者が受けられるインセンティブについて検討すべきである。

(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し

①現状と課題

- ・現行の長期優良住宅の認定基準において、省エネルギー対策については、住宅性能表示制度における断熱等性能等級4を求めている。
- ・こうした中、政府は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち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ある。
- ・住宅・建築分野は、我が国のエネルギー消費量の約3割を占めることから、住宅の省エネルギー性能を向上させることが求められている。
- ・省エネルギー性能に優れた住宅を長期にわたって使用することは、住宅のライフサイクル全体を通じた温室効果ガスの排出量の抑制にもつながる。

②今後の方向性

- ・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、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。
- ・例えば、外壁・窓等についてより高い断熱性能を求めることや、現在は求めている設備を含む住宅全体の評価を行う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。
- ・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。
- ・また、上述の見直しの検討にあたり、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。

(4) 認定手続きの合理化

【住宅性能評価における一体審査の導入】

①現状と課題

- ・長期優良住宅認定制度においては、所管行政庁が、①住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること、②住宅の規模、③良好な景観の形成等への配慮、④維持保全方法等について審査・認定を行うこととされている。
- ・また、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）においては、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関は、申請により、住宅性能評価を行い、住宅性能評価書を交付できることとしている。
- ・所管行政庁は認定に当たって、長期使用構造等への適合性については、実務上、登録住宅性能評価機関による技術審査を活用して審査を行っているところであり、当該機関により発行された技術適合証を所管行政庁への認定申請時に添付することにより、所管行政庁において簡便な審査が行われる仕組みとなっている。
- ・しかしながら、この技術審査には法令上の位置付けがないことから、所管行政庁の審査に代わるものではなく、技術審査の結果を活用しつつ所管行政庁が改めて審査を行っている。
- ・この点、審査の合理化や技術審査の結果を活用した認定審査の結果についての責任の所在の明確化の観点から、当該技術審査を法的に位置づけるべきとの指摘がある。
- ・また、長期優良住宅の認定申請を行う者のうち約7割は、住宅性能評価の申請を併せて行っており、長期優良住宅の認定基準のうち長期使用構造等に係る項目については、そのほとんどが住宅性能評価の評価対象となっていることから、実態として長期優良住宅の認定審査と住宅性能評価において申請図書や審査の重複が生じている。

②今後の方向性

- ・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。
- ・登録住宅性能評価機関に対し、住宅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。

(5) 頻発する災害への対応

①現状と課題

- ・近年、我が国においては、災害が頻発化・激甚化しており、令和元年東日本台風

伴う内水氾濫では、首都圏の高層マンションにおいて地下部分の電源設備の冠水により停電が発生する等、住宅における大規模な被害も発生している。

- ・また、今般の新型コロナウイルス感染症の流行を鑑みると、住宅の災害時の機能継続を確保し、避難所利用者数を低減することは、感染症拡大防止の観点からも重要である。
- ・現行の長期優良住宅の認定基準においては、長期使用構造等として一定の耐震性(大地震の際の居住機能の継続)は求められているものの、その他の災害対策についての基準は定められておらず、当該住宅が立地するエリアの災害リスクは考慮されていない。

②今後の方向性

- ・優良な住宅が長期にわたって良好な状態で使用されるためには、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。
- ・このため、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ず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。
- ・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いえない区域については、認定に当たり、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。
- ・この際、国は、認定に当たっての地域の災害リスクへの配慮の方法について、基本的な方針を示すとともに、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。

(6) 制度の周知普及、人材育成等

①現状と課題

- ・平成30年に実施された消費者へのアンケートによると、長期優良住宅以外を取得した消費者の約6割が「制度について知らなかった」と回答している。
- ・また、事業者規模別の長期優良住宅の認定取得割合(戸建住宅)をみると、大規模事業者(年間供給戸数3,000戸以上)の認定取得割合は約8割である一方、中小事業者(年間供給戸数3,000戸未満)や分譲事業者の認定取得割合は約1割となっている。

②今後の方向性

- ・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、制度普及に向けた取組を行うべきである。

- ・また、中小事業者の認定取得促進を図るため、制度の周知に加え、経験の浅い事業者への支援など担い手の育成を図るとともに、認定申請サポート事業者の育成、認定住宅の適切な維持保全を確保するための維持管理業者等の育成など、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。

3. 円滑な取引環境の整備について

3-1 背景

消費者が手頃で良質な既存住宅を安心して購入するためには、良質なストックの供給に併せて、円滑な取引環境の整備が重要である。

これまで、住宅に居住する段階においては、定期的な点検、補修・修繕・更新や履歴の作成・保存等の適切な維持管理の実施の推進や、長期優良住宅化リフォームへの補助や住宅金融支援機構等による住宅取得と合わせて行うリフォームへの融資等により、必要に応じた適切なリフォームの実施を推進してきた。また、住宅を売却する段階においては、既存住宅状況調査³の実施や既存住宅売買瑕疵保険の加入等を行うことにより安心して住宅を売買できるようにするとともに、個々の住宅の性能や維持管理の状態を踏まえた建物評価等により住宅の状態に応じた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ある。

しかしながら、現状の既存住宅流通の状況をみると、性能の高い既存住宅であっても同等の性能の新築住宅と比較すると低い価格で取引されているなど、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いった指摘がある。また、必ずしも適切な維持管理の実施やリフォームによる性能向上の結果が建物評価に反映されず、金融機関の融資もつきにくい状況にあるという指摘がある。

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や取引上の安心を付与するとともに、既存住宅の適正な評価を通じた流通の仕組みづくりを目指すべきである。

3-2 当面取り組むべき施策の方向性

(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住宅制度の運用改善】

①現状と課題

- ・既存住宅の流通促進を図るためには、市場に流通するストックについて、消費者が必要な情報を得て住宅の状態に応じた価格で取引できる環境を実現することが望まれる。
- ・従来のいわゆる既存住宅のマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅に係る情報を提供する事業者団体を登録する制度として、平成29年に特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心

³ 既存住宅状況調査とは、既存住宅に関する建物状況調査（インスペクション）として、構造上主要な部分等の状況について既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査である。

R住宅」制度)が創設された。

- これにより、国土交通省に登録された事業者団体から許諾を受けた宅地建物取引業者は、耐震性を有し既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している既存住宅について、リフォーム等の情報提供を行う等の要件を満たす場合に、広告時に国土交通大臣が定める標章(「安心R住宅」)を使用することができることとなり、令和2年9月末時点で3,325件の標章を付した住宅の流通が確認されている。
- 一方、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合するための補修工事を売主が実施する必要があること、リフォーム提案書の作成などリフォーム等についての情報提供を要件としていることが、従来の既存住宅の個人間取引の商流になじみにくいため、本来であれば「安心R住宅」の標章を付して流通に乗るような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との指摘がある。

②今後の方向性

- 安心R住宅制度について、消費者及び事業者への周知と併せ、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するとともに、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、さらなる普及を図るべきである。
- その際、消費者への「安心R住宅」の訴求力を高め、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・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、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等の情報について、消費者がわ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。

(2) 既存住宅取引における一層の安心の付与

【2号保険の普及及び商品開発支援】

①現状と課題

- 履行法に基づき住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害を填補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。)が提供する住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険(以下「1号保険」という。)のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険(以下「2号保険」という。)がある。
- 2号保険の保険商品には、リフォーム工事や共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に伴うもの(リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険)と、既存住宅の売買契約に伴うもの(既存住宅売買瑕疵保険⁴)がある。また、新築から10年が経過

⁴ 既存住宅売買瑕疵保険には、さらに、既存住宅の買取再販等における宅地建物取引業者が売主となる売買契約に関する保険である宅地建物取引業者販売タイプと、個人間における売買契約に関する

した住宅の瑕疵を保証する保険商品として、メンテナンス工事等を実施することを条件に保証を行うもの（延長保証保険）がある。

- ・ 2号保険全体の申込件数は増加傾向にあるが、保険商品別に見ると、特に既存住宅売買瑕疵保険（宅地建物取引業者販売タイプ）の増加が顕著である一方、その他の保険商品の申込件数の伸びは緩やかである。
- ・ 2号保険の加入に当たっては、保険法人による現場検査を受けることが必要であり、保険法人が定める全ての検査項目に合格することが加入条件となっており、特に既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）においては、検査結果によっては修繕工事を引渡し前に行わないと加入できないことがある。
- ・ また、2号保険は全て事業者が加入することとなっており、現状では工事発注者や住宅取得者等の個人が加入できる保険商品は存在せず、個人の加入意向が十分に反映していない可能性がある。

②今後の方向性

- ・ 消費者が安心して既存住宅を購入したりリフォームを実施したりすることができる環境整備を通じ既存住宅流通・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の消費者保護を充実できる2号保険の普及・拡大を図ることも有益と考えられる。
- ・ 2号保険の活用を更に広めていくため、検査方法の多様化や住宅履歴情報の活用、既存住宅状況調査との連携強化等、保険事故発生率の低下や保険事故リスクの安定化につながる取組が望まれる。
- ・ また、住宅瑕疵担保履行制度の全面施行から11年が経過し、今後、1号保険が満期を迎える住宅が年々増加していく。1号保険の満期を迎えた住宅について、引き続き何らかの保証を求める消費者ニーズに応えていくことも有益であると考えられる。

（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】

①現状と課題

- ・ 宅地建物取引業法により、既存住宅の媒介契約締結時に宅地建物取引業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、重要事項説明には宅地建物取引業者が既存住宅状況調査の結果を買主に対して説明することとなっている。

保険である個人間売買タイプが存在する。

- ・既存住宅状況調査が、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の構築に果たす役割が重要である一方で、既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査によると、制度や効果の理解が低いことが指摘されている。
- ・また、既存住宅に係る調査は、既存住宅状況調査のほか、瑕疵保険の現場検査、フラット 35 物件検査など複数存在し、これらの検査を実施する技術者情報が一元化されていないことや、他の検査等との関係性の不明確さ等が、実施上の課題として指摘されている。

②今後の方向性

- ・既存住宅状況調査、瑕疵保険の現場検査、フラット 35 物件検査について、同時に実施する例や他の現場調査結果を活用する例があり、このような各種調査の効率化の取組を推進していくべきである。
- ・また、既存住宅状況調査のさらなる普及を図るためには、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の共用部分検査の取扱いの見直しなど既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべきである。また中長期的には、ドローン・点検ロボット等を用いた検査手法の整理や、赤外線やサーモグラフィ等の検査機器を用いた検査方法の開発や判断基準の策定等を図るべきである。

4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について

4-1 背景

住宅取引に係る消費者保護の仕組みとして、住宅紛争処理制度及び住宅瑕疵担保履行制度がそれぞれ施行されている。

まず、品確法により、指定住宅紛争処理機関は建設住宅性能評価を受けた住宅（以下「評価住宅」という。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、あっせん、調停又は仲裁（以下「住宅紛争処理」という。）を行うこととされている。また、履行法により、新築住宅を引き渡す建設業者及び宅地建物取引業者について、住宅瑕疵担保責任の履行を確実にするための資力確保が義務付けられるとともに、指定住宅紛争処理機関の業務の特例として、1号保険に加入した住宅（以下「保険付き住宅」という。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、住宅紛争処理を行うこととされている。

また、品確法に基づき国土交通大臣の指定を受ける住宅紛争処理支援センター⁵は、登録住宅性能評価機関及び保険法人から負担金を徴収し、上記の住宅紛争処理の支援

⁵ 品確法第82条第1項に基づき、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが指定されている。

業務を行うほか、評価住宅及び保険付き住宅の取得者等に向けて「住まいるダイヤル」による電話相談、弁護士・建築士との面談による専門家相談を行っている。さらに「住まいるダイヤル」については、広く一般の消費者から住宅に関する相談を受け付けるとともに、専門家相談については、国庫補助事業により住宅リフォームに関する相談も実施されているほか、一部の地域においては既存住宅売買に関する相談も実施されているところである。

これら住宅紛争処理制度は、その利用件数が伸びているなど一定程度浸透してきており、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る。一方で、現行の住宅紛争処理は、原則として既存住宅を対象としておらず、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、既存住宅に係る住宅紛争処理を対象とし、消費者保護の更なる拡充を図ることを検討すべきである。

また、住宅紛争処理の手續に時効の完成猶予効が付与されていないことにより、時効の到来が間近である場合に本制度が十分活用できないという課題が指摘されているほか、住宅トラブルに係る情報等の分析を通じ、そもそも住宅の瑕疵を未然に防ぐための情報発信等の強化も期待されるところであり、あわせて検討すべきである。

4-2 当面取り組むべき施策の方向性

(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

【2号保険付き住宅の住宅紛争処理制度対象への追加】

①現状と課題

- ・これまでの住宅紛争処理制度の利用実績を見ると、まず、「住まいるダイヤル」による電話相談の新規利用件数は、年間約 34,000 件にのぼり、このうち住宅トラブルに関する電話相談は約 25,000 件を占め、直近 10 年間で約 2.7 倍となっている。さらに、住宅トラブルに関する電話相談の内訳をみると、リフォームに関する電話相談が約 30%を占めており、直近 10 年間で約 3.6 倍となっている。また、既存住宅売買に関する電話相談は、集計が行われた直近 6 年間で約 1.4 倍となっている。
- ・また、専門家相談の実施件数は、年間約 2,000 件にのぼり、このうち国庫補助事業によるリフォームに関する相談が約 50%超を占めている。また、リフォームに関する専門家相談のきっかけとして、「不具合が生じている」をあげた割合が約 50%を占めている（複数回答方式）。また、既存住宅売買やリフォームに関する専門家相談の事例をみると、建築等に関する高度な知識が求められるものも散見される。
- ・指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の申請受付件数は、年間 200 件弱であり、制度開始後の累計は 1,600 件を超えている。

- ・新築住宅に限らず、既存住宅売買やリフォームにおいても、専門家相談に加え、専門家（弁護士、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ものの、住宅紛争処理の対象となっていない。

②今後の方向性

- ・評価住宅及び保険付き住宅が住宅紛争処理の処理の対象とされたのは、まず、設計図書等の図面や、施工時の写真・現場検査の記録等を第三者である登録住宅性能評価機関又は保険法人が保管しており、指定住宅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こと、そして、必要な負担金を徴収するための仕組みがあることにより、迅速な住宅紛争処理に馴染むと考えられたことがその理由として挙げられる。これを踏まえると、これらと同様の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べきである。

(2) 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等

【時効の完成猶予効の付与等】

①現状と課題

- ・品確法では、新築住宅について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を規定しているが、消滅時効に関しては民法の一般原則に従う必要がある。
- ・そのため、消滅時効の完成が近い場合には、住宅紛争処理の処理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面があることなどが指摘されている。
- ・なお、他法令に基づく裁判外紛争処理制度をみると、司法型、行政型、民間型の位置付けを問わず、時効の完成猶予効が付与されている例が多く見られるところである。
- ・また、訴訟手続を開始した後に当事者間で住宅紛争処理によって解決を図ろうとすることとなった場合には、訴訟手続と住宅紛争処理を並行して進行することは当事者の負担となる。

②今後の方向性

- ・住宅紛争処理について、制度の実効性確保の観点から、時効の完成猶予効を付与することや、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べきである。

(3) 住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実

【住宅紛争処理支援センターの業務拡充】

①現状と課題

- ・住宅の瑕疵は、一般に、契約時には認識されていなかった不具合事象が数ヶ月から数年後に発現することにより、その存在が認識されるものの、不具合事象の要因は瑕疵のみとは限らない。
- ・特に既存住宅については、新築時の施工不良以外にもリフォーム工事の施工不良や部材の経年劣化等、不具合に至る要因は様々考えられ、トラブル解決に資するためにも、新築の住宅よりもより多くの不具合事象とその要因に関する情報を収集・分析する必要がある。
- ・こうした情報の収集・分析により、円滑な紛争解決につなげることが可能となるほか、住宅の瑕疵に関する知識の普及及び発生防止に係る情報発信が可能となるものと考えられる。
- ・住宅紛争処理支援センターは、品確法の趣旨のもと、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るとともに、住宅購入者等の利益の保護を図ることも目的としており、その業務として、指定住宅紛争処理機関の支援（費用助成、資料提供、委員研修等）や、住宅紛争処理に関する調査研究を行ってきているところである。
- ・しかしながら、住宅のトラブルに関する相談が近年増加傾向にあることに鑑みれば、住宅紛争処理支援センターは、その目的である住宅購入者等の利益の保護を一層図るため、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役割を果たすことも求められる。

②今後の方向性

- ・既存住宅に係る住宅紛争処理の円滑な解決を図るとともに、住宅の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住宅紛争処理制度の更なる普及と併せ、住宅の瑕疵の発生防止や修補技術等に関する知見を有する保険法人とも連携し、住宅トラブルに関する調査研究を充実させるとともに、住宅の瑕疵に関する知識の普及及び発生防止に係る情報発信を図るべきである。

(4) 住宅瑕疵担保履行制度の合理化

①現状と課題

- ・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、履行法及び同施行令に基づき計算する額の保証金を供託し、又は、同法に基づき指定された保険法人が引き受ける1号保険に加入して資力を確保するとともに、当該資力確保措置の状況について国土交通大臣又は都

道府県知事に届け出ることとなっている。

- ・制度施行から11年を経たこれまでの実績としては、事業者数にして約99%（物件数としては約半数）が1号保険による資力確保を選択している。

②今後の方向性

- ・住宅瑕疵担保履行制度の制定から11年を経た現在、新築住宅を引き渡した建設業者及び宅地建物取引業者や、届出を受ける所管行政庁にとって年に2回の基準日届出手続が一定の負担になっていることを踏まえると、基準日を年1回とすること等、手続の合理化を図るべきである。

5. 手続の電子化等

①現状と課題

- ・行政手続きの効率化の観点や新型コロナウイルス感染症の拡大等の状況を踏まえ、非対面での申請・審査やデジタル化の推進が必要である。
- ・長期優良住宅の認定審査は所管行政庁において行われるものであるが、現状、認定の電子申請・審査を実施している所管行政庁はほとんどない状況にある。
- ・住宅瑕疵担保履行制度における基準日届出手続については、「国土交通省デジタル・ガバメント中長期計画」（令和2年3月決定）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る。

②今後の方向性

- ・長期優良住宅制度について、国は、所管行政庁における非対面で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支援を実施すべきである。
- ・住宅瑕疵担保履行制度における基準日届出手続の電子化の検討を引き続き進めていくべきである。

6. おわりに

本小委員会においては、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、住宅性能表示制度及び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た。国においては、本「とりまとめ」に基づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じるとともに、所管行政庁や事業者等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等について配慮すべきである。

長期優良住宅について、多世代に引き継がれる住宅という観点からは、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。

また、消費者ニーズや市場の変化のスピードは速く、関連する制度についてもスピード感をもった対応が求められることから、国において、住宅ストックの状況、関連事業者の設計・施工の実態及び既存住宅流通市場の状況等について、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。