

平成 29 年 11 月 6 日

<連絡先>

住 宅 局 住 宅 政 策 課

土 地 ・ 建 設 産 業 局 不 動 産 業 課

(内線 39235、39243)

電話:03-5253-8111 (代表)

「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度
(=『安心R住宅(仮称)』)(案)に関する意見募集の結果について

「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度
(=『安心R住宅(仮称)』)(案)について、平成 29 年 3 月 29 日(水)~4 月 28 日(金)
まで、広く国民の皆様からご意見を募集しましたところ、これに対して 12 の個人・団体か
ら計 56 項目のご意見をいただきました。

いただいた主なご意見の概要とこれに対する考え方を別紙のとおりまとめましたので、
公表いたします。

ご意見の概要につきましては、同趣旨のご意見はまとめて掲載させていただきました。

また、いただいたご意見のすべてについて、今後の施策の推進に当たって参考にさせてい
ただきたいと考えております。

今回の意見の募集にあたり、ご協力いただきました方々へ厚く御礼申し上げます。

<パブリックコメントにおける「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度（＝『安心R住宅（仮称）』）（案）に対するご意見とそれに対する考え方>

※ 計12の個人・団体から計56項目のご意見をいただきました。

※ とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただくとともに、同趣旨の御意見はまとめて掲載しました。

	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
制度全般	購入者は誰に「安心R住宅」について相談すればよいのか。	制度については、事業者団体へ相談いただくか、国土交通省ホームページをご参照ください。個別の物件については、事業者へご相談ください。
制度全般	「安心R住宅」の購入者が利用する住宅ローンに対する借入期間の延長や金利など、金融機関への協力依頼や説明を実施していただきたい。	「安心R住宅」であるか否かで住宅ローンの金利や借入期間が変更されるものではありません。なお、本制度については、既に金融機関の団体へ説明し、協力を働きかけました。また、本制度の開始と合わせて、（独）住宅金融支援機構と連携して「フラット35」の手続きを改善する予定です。
制度全般	「安心R住宅」の売主、買主に対する登録免許税・不動産取得税、ローン控除等の適用等を検討していただきたい。	今後の検討課題とさせていただきます。
制度全般	「安心R住宅」の流通に関し、レインズとの連携を希望する。	今後、制度の円滑な運用を図っていくに際して参考とさせていただきます。
制度全般	「安心R住宅」標章の効力について、一定の期限設定が必要ではないか。	標章は、①売買の契約日、②売主との専任媒介契約の有効期間（3ヶ月以内）の満了の日、③住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書が交付される場合には、当該提案書の有効期限又は④既存住宅売買瑕疵保険の加入に必要な検査の有効期限（検査実施日から原則1年間）の最も早い期日まで有効となります。
制度全般	登録可能な団体を一般社団法人に限らず、事業者を管理している継続的な実績のある団体も広く登録できるように認めていただきたい。	標章の使用にあたり、事業者団体が法令に基づき定めたコンプライアンスの遵守に関する規定により事業者を指導・監督することとするため、任意団体は対象外としております。
制度全般	現在、空き家の約半数は賃貸用の住宅となっているため、賃貸住宅も「安心R住宅」の対象に加えていただきたい。	本制度は既存住宅の売買に当たって住宅購入者に正確な情報をわかりやすく提供することを目的としたものであり、賃貸借は対象としておりません。
制度全般	本制度には賛成であり、本制度を通じてリフォームの活性化、手法の進歩、事業者の質の向上と相場の安定にもつながることを期待する。	本制度に対する賛同意見として承ります。

制度全般	「安心R住宅」の標章に登録団体名を併記することとしていただきたい。	ご意見を踏まえ、標章に登録団体名を併記することとします。
制度全般	標章に「安心」を冠するにはより慎重であるべきであり、標章「安心R住宅」の名称については再検討する、もしくは「安心」は削除し、「〇〇認定R住宅」（〇〇は団体名）と標章を変更していただきたい。	本制度における「安心」とは、「昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合すること」及び「インスペクション（建物状況調査等）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること」を意味するものであり、一般の方向けのQ&Aに記載するなどにより周知に努めます。また、「安心R住宅」の対象となる既存住宅は、国、登録団体又は事業者が認定するものではないため、名称中に「認定」を使用しないこととしております。なお、登録団体名の併記については、上記をご参照ください。
制度全般	各団体で基準を設けることで、かえって「わからない」状況を助長するおそれがあるため、国として「安心R住宅」の要件についてガイドラインを策定し、公開していただきたい。	事業者団体ごとに定めることとしている基準の要件については、告示に定めるとともに、ガイドラインを策定しております。
「不安」の払拭	「安心R住宅」における建物状況調査（インスペクション）は、既存住宅状況調査技術者講習を受けた技術者（建築士）が行うことになるのか。	建物状況調査は、既存住宅状況調査技術者である建築士が行うこととなります。
「不安」の払拭	「安心R住宅」におけるインスペクションについて、継続的な実績や経験のあるインスペクターが実施するインスペクションについても有効なものとして認めてほしい。	既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合した住宅であることを確認できる必要があるため、建物状況調査として行う場合を含め、既存住宅売買瑕疵保険の検査を行うことができる建築士等が行うこととしております。
「不安」の払拭	購入者が保険付保を希望しない場合、つけなくても良いということか。	住宅購入者が希望すれば既存住宅売買瑕疵保険へ加入することができることとしたものであって、住宅購入者が希望しない場合は、加入しなくても差し支えありません。
「汚い」の払拭	Ⅱ2（1）※5に記載されている「部位に応じて原則的な取替時期等の数字基準や、チェック項目等」を速やかに提供していただきたい。また、建築後極めて短いものなどはリフォーム不要とあるが、「極めて短い」の具体的な期間を示してほしい。	「部位に応じた原則的な取替時期、チェック項目等」及び「建築後極めて短いもの」に関する参考情報については、「特定既存住宅提供事業者団体登録制度に係るガイドライン」に掲載しておりますのでご参照ください。
「汚い」の払拭	登録団体ごとの「リフォーム基準」の開示を必須する、または「リフォームの統一基準、もしくはガイドライン」を制定して	ご意見を踏まえ、登録団体に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の公表を義務づけることとします。

	いただきたい。	
「汚い」の払拭	団体毎でリフォーム工事の品質がばらつかないように、リフォーム工事要領等のガイドラインの策定していただきたい。	国土交通省では、現在、住宅リフォーム事業者団体登録制度、リフォーム瑕疵保険等を通じて、住宅リフォーム工事の品質確保に取り組んでいるところであり、本制度独自のガイドライン等の策定は考えておりません。
「汚い」の払拭	買主がリフォームプランとは異なるリフォーム工事を実施した場合、「安心R住宅」の標章を付した事業者には責任がないことを明確にしていきたい。	住宅購入者が住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書と異なる住宅リフォーム工事を実施した場合、標章を使用して広告をした事業者は、当該住宅リフォーム工事について責任を負わない旨を、ガイドラインに記載しました。
「わからない」の払拭	情報提供5項目が全て「無」/「不明」となる物件は対象外としていただきたい。最低限「維持管理計画に関する情報」は義務付けとしていただきたい。	「安心R住宅」は「新耐震基準等に適合すること」を要件としているため、「建築時の情報」に例示される情報のいずれかを有する蓋然性が高いですが、必須の情報提供項目の全てについて「無」又は「不明」であったとしても、「無」又は「不明」であるという情報が開示されているものとして対象としたうえで、市場において評価されるべきものと考えております。今後の検討課題とさせていただきます。
「わからない」の払拭	既存住宅購入者の視点では、新築時の物件販売価格の情報は必要だと考えられるため、「新築時の情報」に「新築時の販売価格情報」を加えていただきたい。	ご意見を踏まえ、「建築時の販売価格に関する情報」を「その他の情報」の情報提供項目として例示することといたします。
「わからない」の払拭	消費者にとって、当該住宅の設計、施工業者に関する情報は開示ニーズが高いと思われるため、「新築時の情報」に「新築時の設計・施工業者情報」を加えていただきたい。	ご意見を踏まえ、「建築時の設計・施工業者に関する情報」を「その他の情報」の情報提供項目として例示することといたします。
「わからない」の払拭	水廻りは正常に動作するのかが重要であるため、水廻りの動作確認の実施を開示情報に加えていただきたい。	ご意見を踏まえ、「浴室、便所、台所等建物の設備の使用の可否」を「維持保全の状況に係る情報」の情報提供項目として例示することといたします。
「わからない」の払拭	消費生活用製品安全法で点検が義務付けられている「特定保守製品」が設置されている場合、安全を担保するため、それらの点検の実施を要件に追加すべきである。	法令で義務付けられている設備の点検の実施については、当該法令の規定に従うべきものであるため、「安心R住宅」の要件とはいたしません。ご意見を踏まえ、「特定保守製品がある場合におけるそれらの点検の実施状況及びその結果」を、「維持保全の状況に係る情報」の情報提供項目として例示することといたします。
「わからない」の	「保険・保証に関する情報（給排水管）及び「断熱性能に関する情報」について、具体的にはどのような情報が考えられるの	「保険又は保証に関する情報（給排水管路）」については、例えば、既存住宅売買瑕疵保険の特約やハウスメーカー等による自社保証が考えられます。

<p>払拭</p>	<p>か。</p>	<p>また、「断熱性能に関する情報」については、「省エネルギー性能に関する情報」に改めており、例えば、住宅省エネラベル、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の第三者認証マーク等が考えられます。なお、「省エネルギーに係る情報」には、上記の「省エネルギー性能に関する情報」のほか、「開口部（窓）の仕様に関する情報」及び「省エネ設備に関する情報」があります。</p>
<p>「わからない」の払拭</p>	<p>新築での省エネ化が進んでいる流れに合わせて、省エネに関する以下の項目を情報提供項目として例示していただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器の有無・動作・省エネ性能に関する情報（高効率給湯器、エネファーム等） ・浴室設備の有無・動作・省エネ性能に関する情報（節湯シャワー、断熱浴槽等） ・トイレ設備の有無・動作・省エネ性能に関する情報（温水便座、暖房便座等） ・キッチン、洗面所設備の有無・動作・省エネ性能に関する情報（節湯水栓、食洗機等） ・創エネ設備の有無・動作・創エネ性能に関する情報（太陽光発電、蓄電システム等） ・その他省エネ設備に関する情報（照明、冷暖房機、HEMS、太陽熱利用システム等） 	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、「省エネルギーに係る情報」のうち「省エネ設備に関する情報」の情報提供項目の例示を充実することといたします。</p>
<p>「わからない」の払拭</p>	<p>長期優良住宅モデル事業、長期優良住宅化リフォーム事業、住宅エコポイント等、「これまでに補助を受けた情報」を開示する情報項目として加えていただきたい。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する情報」を「その他の情報」の情報提供項目として例示することといたします。</p>
<p>その他</p>	<p>本制度の「運用状況等の報告」に関して、標章管理記録の保存期間は、長くなるほど管理コストが増大することが懸念されるため、極力短くしていただきたい。</p>	<p>事業者は「安心R住宅調査報告書」を作成後、速やかにその写しを登録団体へ提出し、登録団体は当該写しを受理後3年間、保存することとしています。</p>
<p>その他</p>	<p>事業者が使用しやすい柔軟な標章運用ルールとしていただきたい。</p>	<p>標章の運用ルールについては、「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の標章の使用について」等をご参照ください。</p>

その他	告示から団体登録の開始までは一定の期間が必要であるため、本制度への登録を検討する団体等を対象とした説明会を行っていただきたい。	平成 29 年 10 月 30 日から 11 月 9 日にかけて、全国 6 箇所で、登録を検討する団体等を対象とした説明会を開催しております。
その他	消費者に対し、「安心R住宅」の制度に関する周知活動を行っていただきたい。	国土交通省ホームページに本制度を紹介するページを開設し、一般の方向けの Q&A を掲載するなどにより、本制度の周知に努めてまいります。
その他	登録団体が標章付与される事業者から手続き費用を徴収することを認めていただきたい。	本制度の運営に要する費用として登録団体が事業者から手数料を徴収することは、差し支えありません。
その他	登録団体の業務コスト（物件管理等）に対する補助金を用意していただきたい。	登録団体の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への助成は考えておりません。なお、本制度の実施にあたっては、普及に向けた支援策として関連補助事業を用意しております。