

2019年（平成31年）3月6日

国土交通大臣 石井啓一 殿

京都弁護士会

会長 浅野 則 明

## 「安心R住宅」及びこれに関連した制度に関して 抜本的な見直しを求める意見書

### 第1 意見の趣旨

- 1 「既存住宅状況調査」に関して、①安全性が担保されるようなガイドライン及びチェックリストを国において作成し、②建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（国土交通省のひな形）もそれらに対応した内容にするべきである。
- 2 不適切な調査ないし情報提供によって買主が損害を被った場合、事業者のみならず調査員及び登録事業者団体も賠償義務を負うことを制度の前提とするべきである。
- 3 適切な情報提供等に関する国の監督機能を確保するため、既存住宅情報提供事業者団体だけでなく、当該団体に所属する事業者をも直接登録対象とするべきである。
- 4 「安心R住宅」に関して、①瑕疵については、既存住宅状況調査において、瑕疵が確認された住宅については修補により当該瑕疵が完全に除去されたことを、瑕疵の可能性が認められた住宅については当該瑕疵のないことが詳細調査により確認されたことを、②耐震性については、着工の時期にかかわらず、耐震診断により安全性が確かめられたことを、それぞれ標章付与の条件として要求すべきである。
- 5 「既存住宅瑕疵保険」に関して、瑕疵による損害を十分に填補するため、保険期間及び保険金額をより手厚く充実させるべきである。

### 第2 意見の理由

#### 1 制度概要

##### (1) 導入に至る経緯

国交省は、平成24年3月に「2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円規模にまで倍増させること」を目標とした「中古住宅・リフォームトータルプラン」を発表した。これは近年の住宅新築着工件数の減少状況を受けたものであり、平成26年9月1日からリフォーム市場の活性化策として住宅リフォーム事業者団体登録制度を実施したのに続き、今般、中古住宅流通の促進施策として、①既存住宅状況調査（インスペクション）を法的制度として宅地建物取引業法の中に組み入れたうえ、②その調査結果において「劣化事象なし」と評価された住宅に「安心R住宅」の標章使用を公的に認める制

度を創設し、③この安心R住宅については既存住宅瑕疵保険に加入できるという保険との連携を図る仕組みを導入し、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）として、平成29年12月1日から施行し、平成30年4月1日から運用を開始している。

以下、①、②及び③の三者を総称して「安心R住宅関連制度」ということがある。

## (2) ①既存住宅状況調査（インスペクション）

既存住宅状況調査（インスペクション）は、平成30年4月に施行された改正宅地建物取引業法において「建物状況調査」として規定され、国土交通省の告示に定められた調査基準に従って行う既存住宅の調査である。国交省Q&Aは、インスペクションについて、「目視や計測等により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているかどうかを調べること」としている

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000038.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html))。

当該調査は、基礎・壁・柱等の「既存住宅の構造耐力上主要な部分」、及び、屋根・外壁・開口部等の「雨水の浸入を防止する部分」について、原則として目視・計測等の非破壊で行なわれ、各調査部位毎に劣化事象（傾斜やひび割れ、雨漏り痕等の不具合現象）が無いかどうかの調査が行われる。この調査は、瑕疵のないことや調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではなく、また建築基準法令等への適合性を判定するものでもない。

また、調査を行う者の資格は、一級建築士とされている。

そして、調査結果は「建物状況調査の結果の概要」としてまとめられ、不動産売買契約に先立って行なわれる重要事項説明時の資料として使用される。これにより、購入希望者等に建物の現状を伝え、購入の是非を判断するための情報を提供する役割を担うとされている。また、調査範囲に劣化事象がなく、耐震性を証明する書類を有するとされた住宅は既存住宅瑕疵保険の引受けが可能となるため、購入希望者等に「調査による安心」と「保険による安心」を提供する制度とも説明される。耐震性に関して確認すべき書類としては、①昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたことの確認のために確認済証もしくは完了検査済証のいずれか、又は、②地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合することの確認のために耐震基準適合証明書、耐震診断結果報告書もしくは構造計算書等のいずれか、でよいとされている。

## (3) ②「安心R住宅」標章

### ア 導入の目的

国交省の説明によれば、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るためとされている。

このうち、①「不安」→「安心」については、新耐震基準等に適合しており、インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることから、基礎的な品質があるということ、②「汚い」→「きれい」については、外装、主たる内装、水廻りの現況の写真があること、リフォーム工事が実施されている、リフォーム工事を実施していない場合は費用情報を含むリフォーム提案書があること、

③「わからない」→「わかりやすい」については、広告時に設計図書、点検記録など物件選別に役立つ情報の保管状況が示され、さらに商談時に仲介業者へ依頼すると詳細な情報が開示されること、とされている。

#### イ 国交省の説明

上記国交省Q&Aでは以下のとおり説明されている。

①Q 「安心R住宅」とは、どんな住宅なのか。

A 耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、以下の要件を満たすものです。

- [1] 耐震性等の基礎的な品質を備えている
- [2] リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている
- [3] 点検記録等の保管状況について情報提供が行われる

② 耐震性について

建築基準法の耐震基準が昭和56年（1981年）6月に改正され、それ以前に着工された住宅については、現在の耐震基準による住宅と比べ耐震性能が必ずしも十分ではない可能性があります。

このため、安心R住宅では「現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの、またはこれに準ずるもの\*に適合すること」を要件としています。

\*下記のいずれかを満たす住宅

- ・昭和56年6月1日以降に着工したもの
- ・昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの

③Q 「安心R住宅」の「安心」とは何を意味するのですか。

A 「安心」とは、[1] 新耐震基準等に適合する、[2] インスペクションの結果、構造上の不具合および雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることを意味します。建築基準関連法令等に明らかに違反している既存住宅は対象になりません。

なお、現行の建築基準関係法令等への適合を保証するものではありません。また、将来にわたっての地盤の不同沈下や地震後の液状化について保証するものではありません。地盤、給排水設備の状態やシロアリ対策については、専門の調査会社等にご相談ください。

#### ウ 「安心R住宅」の対象

戸建住宅・共同住宅等ともに対象となる。戸建住宅については、共同住宅等と共通する情報開示項目に加え、「防蟻に関する情報」の「有」「無」「不明」の別を開示することとなり、共同住宅等については、戸建住宅と共通する要件のほか、管理規約及び長期修繕計画を有することが必要となるとともに、「共同住宅等の共用部分の管理に関する情報」の「有」「無」「不明」の別を開示することとなる。

他方、賃貸物件は対象とはならない。

#### エ 既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続き

概要は、次のとおりである。

まず国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定し、その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。当該登録事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。

なお、上記のように事業者団体は審査・登録の対象となるが、事業者そのものは審査・登録の対象ではない。

#### オ 安心R住宅調査報告書

安心R住宅調査報告書は、宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面である。国交省の説明によれば、安心R住宅調査報告書により、耐震性、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合、リフォーム工事の実施状況のほか、当該住宅に関する書類（建築時の情報、維持保全の状況に関する情報、保険・保証に関する情報、省エネルギーに関する情報など）の「有」「無」「不明」の別がわかり、さらに、この報告書で「有」とされた情報については、詳細について宅地建物取引業者に開示を求められることとされている。

ただし、安心R住宅調査報告書は、登録事業者団体ごとに様式が異なる場合があり、また、宅地建物取引業者が確認した結果を記載したものであり、情報の正確性について登録事業者団体や国が保証するものではないとされている。

#### (4) ③既存住宅売買瑕疵保険

国土交通省によれば、既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度であり、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受け、後日売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者または買主に支払われる。

既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について専門の建築士による検査に合格することが必要であり、これにより、購入希望者にとって安心が確認された住宅の取得が可能となると説明されている。

保険金の支払い対象は、①修補費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等であり、このうち①修補費用とは、対象住宅の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用を指す。保険期間は最大5年、保険金額は最大1000万円である。

## 2 安心R住宅関連制度の問題点

この安心R住宅関連制度は、以下に述べるとおり、全体として、誤った情報によって消費者に対し優良誤認を与え、新たな消費者被害を生む危険性をはらんでいることが最大の問題であり、抜本的に見直される必要がある。

### (1) 調査には大きな限界があるにもかかわらず「安心」との標章を表示することの危険性

既存住宅状況調査は、主に構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を対象に、目視・計測等の方法で劣化事象の有無のみを調査する制度にすぎないから、それらによって調査・確認できる範囲には、自ずから大きな限界がある。

目視できない部分は対象外であるし、瑕疵の有無や欠陥原因を明らかにすることも通常できず、仮に瑕疵が存在しても劣化事象が認められない場合には「なし」と報告され、これらの場合でも標章が付与されることになる。実際には建築基準法令違反や瑕疵があるにもかかわらず劣化事象のみが表面上是正された場合（例えば、雨漏りの痕跡のみを覆い隠すような補修等）も同様である。耐震性についても、昭和56年6月1日以降に着工したものであれば耐震診断は不要とされ、当該建築物が現実に耐震基準に合致しているか否かにかかわらず標章が付与されることになる。しかも、昭和56年6月1日以降に着工したことの確認のためには確認済証があればよく、検査済証は必須でない。検査済証は、建築基準法で定められた建築確認、中間検査、完了検査がすべて完了し、その建物が法令の基準に適合していることが認められたときに交付されるものであるから、完了検査後に交付される検査済証が必須でないということは、法令への適合性が担保されないということである。

このように、目視による調査さえ行われ、昭和56年6月1日以降の確認済証がある建築物であれば、目視できない劣化事象や瑕疵が存在し、あるいは実際には建築基準法令や耐震基準を満たしていないとしても、要件を充たすことになるが、それにもかかわらず「安心」という名称の標章を付与することは、瑕疵の有無や耐震性に関して消費者に優良誤認を与え、判断を誤らせる危険性が大きいといわざるを得ない。

リフォームによって表層を取り繕って見た目だけ美しく見せ、かつ「安心」を標章することで、消費者の購買意欲をいたずらに刺激し、優良誤認を与える危険性が高いのである。

## (2) 情報提供が十分になされない上に内容の信頼性も担保されないこと

調査員が公平かつ適正に調査を実施し、瑕疵の存在やその可能性についての所見を記載しようとしても、調査依頼者でない買主に交付される「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」(国交省のひな形)には、劣化事象の有無の記載欄しかなく、その他の所見を記載する欄がないため、その後、売主側が最低限指摘された劣化事象だけを弥縫的な補修により覆い隠してしまえば、瑕疵の存在等の所見が買主に伝わるのがなくなる。実際に行われた調査の内容とそれによって明らかにし得る範囲(それでは分からない箇所)を記載する欄もないため、瑕疵の有無や耐震性も含めて専門家による広範かつ徹底した調査が行われたものと消費者が誤信する危険性もある。

安心R住宅調査報告書に記載された情報について事業者団体や国が保証するものとはなっていないが、標章の付与により、消費者の誤信を惹起・固化するおそれもある。

それどころか、売主側から調査依頼を受けた調査員が、高値で売却したいという依頼者の強い要望を拒否できずに、その意向に沿った調査ないし報告書作成を行うモラルハザード等、公平・適正さを損なう事態を防止するための制度的担保もない。調査した調査員は買主等から責任を問われないことを前提に制度が作られているため、適切な調査や十分な情報提供に対するインセンティブが働きにくくなっている。登録事業者団体についても同様であり、法的責任を負わないため、不適切な監督が行われる危険性が否定できない。

## (3) 国の監督機能が十分に及ばないこと

実際の取引で消費者と相対する事業者に対する監督は登録事業者団体が行うものとされており、国は事業者団体を審査・登録対象とするだけで、事業者に対する直接の関係を

有していない。

そのため、事業者が行う既存住宅状況調査や購入希望者に対する情報提供に対して、国の監督機能は及んでいない。

(4) 不十分な保険にもかかわらず安心であるかのように誤信させるおそれ

既存住宅売買瑕疵保険は、保険期間は最大5年、保険金額は最大1000万円であるから、構造上の瑕疵のリスクを担保する保険としてはいずれも極めて不十分と言わざるを得ない。しかも、実際に保険対応がされるかどうかは未知数であり、対象となる修理費用も、構造耐力上主要な部分ないし雨水の浸入を防止する部分にかかる瑕疵が発見された場合の費用に限られている。

こうした大きな限界があるにもかかわらず、既存住宅売買瑕疵保険への加入の事実を喧伝することは、消費者に対し、万が一の場合でも保険によって適切かつ十分な対応がされるであろうから安心である、との誤信を与える危険が高く、優良誤認を与える一つの理由になると考えざるを得ない。

(5) そもそも消費者目線に立たない制度設計であること

以上のとおり、安心R住宅関連制度は、消費者に優良誤認を与え新たな消費者被害を発生させる危険性のある制度となっているが、その最たる要因は、同制度は近年の住宅新築着工件数の減少状況を受けた中古住宅・リフォーム市場を活性化させるための方策の一として中古住宅の流通促進のために導入されたものであり、その経過からして十全な消費者保護という視点を欠いているということにある。安心R住宅関連制度の基本的方向性が示されたのは平成28年3月閣議決定による住生活基本計画であるが、その中でも、目標は、リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出し、もって新たな住宅循環システムを構築することであるとされている。「リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている」との要件も、本施策がリフォーム市場を活性化させるための方策の一であるという位置づけによるものである。

昭和56年6月1日以降に着工したことの裏付けとして検査済証が要求されていないのも、現実的に完了検査が行われている建物は、平成10年以前は4割弱しか存在しないため（平成10年時点で38%。国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/common/000228036.pdf> より）、検査済証を要求してしまうと大多数の建物が基準をクリアできなくなり改めて耐震診断によって安全性を確認しなければならず、中古住宅の流通促進という施策目的と合致しないとの考えに基づくものであって、耐震性を確認して消費者を保護するという姿勢とは相反している。

(6) 小括

以上のとおり、消費者保護という観点から見て、安心R住宅関連制度には多くの問題点があるため、少なくとも第3項のとおり抜本的な見直しが行われる必要がある。

このような見直しが行われないのであれば、消費者に優良誤認を与える危険性の高さや一たび被害が発生したときの損害の大きさに鑑み、安心R住宅関連制度は廃止されるべきである。

### 3 意見の趣旨について

(1) 意見の趣旨第1項について

第2・2項(1)で述べたとおり、既存住宅状況調査には現状大きな限界があるといわざるを得ないにもかかわらず「安心」という名称の標章を付与することは、消費者に優良誤認を与える危険性が大きい。そこで、その危険を解消するため、例えば、瑕疵ないしその可能性があるかどうかを劣化事象を伴わなくとも調査すること、耐震診断を行うことなど、安全性を担保しうるだけのガイドライン及びチェックリストを、国の責任において作成すべきである。

また、第2・2項(1)で述べたとおり、既存住宅状況調査の結果についての情報提供が十分になされないなどの問題があることから、「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」(国交省のひな形)を、上記ガイドライン及びチェックリストに対応した内容とし、実際にどのような調査を行ったのか、当該調査によって明らかにし得る範囲や明らかにし得ない部分を明示すべきである。

(2) 意見の趣旨第2項について

第2・2項(2)で述べたとおり、調査結果について調査員や登録事業者団体が法的責任を負う仕組みとなっていないため、調査員による適切な調査の実施や登録事業者団体の監督機能の発揮が制度上担保されていない。そのため、調査員や登録事業者団体も責任を負う余地のある制度とし、これらの担保を図るべきである。

(3) 意見の趣旨第3項について

第2・2項(3)で述べたとおり、国が既存住宅状況提供事業者を直接監督する体制が執られていないため、監督機能を確保するべく、同事業者を直接登録の対象とするべきである。

(4) 意見の趣旨第4項について

第2・2項(1)で述べたとおり、「安心R住宅」標章は「安心」という名称を含むものであるが、実際には劣化事象の有無のみを確認し、耐震性についても形式的な確認が行われたにすぎず、消費者に優良誤認を与える危険性が大きい。そこで、「安心」という名称を付与する以上、瑕疵の除去やその不存在、耐震診断による確認がされたこと等、実体的に安心というにふさわしい内実を備えていることを条件とするべきである。

(5) 意見の趣旨第5項について

第2・2項(4)で述べたとおり、「既存住宅瑕疵保険」による填補機能は現在は限定的であるから、消費者の同保険への誤信が生ずることを防止するため、十分な填補機能を果たせるよう充実したものとするべきである。

#### 4 結 語

以上から、意見の趣旨記載のとおり制度の抜本的な見直しを行うよう求めるものである。

以 上