

参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題	住生活基本計画の閣議決定と既存住宅の流通の活性化 －長期優良住宅法に係る制度改正等を中心とした状況－
著者 / 所属	泉水 健宏 / 前国土交通委員会調査室
雑誌名 / ISSN	立法と調査 / 0915-1338
編集・発行	参議院事務局企画調整室
通号	436号
刊行日	2021-7-8
頁	157-171
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/ripou_chousa/backnumber/20210708.html

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75020) / 03-5521-7686 (直通))。

住生活基本計画の閣議決定と既存住宅の流通の活性化

— 長期優良住宅法に係る制度改革等を中心とした状況 —

泉水 健宏

(前国土交通委員会調査室)

1. はじめに
2. 全国計画の閣議決定とそれに至る経緯
 - (1) 住宅建設計画法の制定と住宅建設五箇年計画の変遷
 - (2) 住生活基本法の制定と全国計画の策定
 - (3) 全国計画の改定（平成23年3月、28年3月）
 - (4) 新たな全国計画の閣議決定（令和3年3月）
3. 既存住宅の流通の活性化
 - (1) 既存住宅の流通の現状とその活性化に向けた住宅ストックの形成
 - (2) 既存住宅の円滑な取引環境の整備
 - (3) 既存住宅の取引に係る消費者保護の充実
4. おわりに

1. はじめに

平成18年6月に施行された住生活基本法（平成18年法律第61号）は、その第15条で、政府が国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（「住生活基本計画（全国計画）」）。以下「全国計画」という。）を定めることを義務付けている。全国計画は、計画期間を10年間とし、①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標、②目標の達成状況を示す成果指標、③目標達成のために必要な基本的施策などから成るものであり、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて見直すこととされている。

平成28年3月に閣議決定された全国計画（計画期間：平成28～37（令和7）年度）については、令和元年度から2年度にかけて、国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会（以下「住宅宅地分科会」という。）等で議論がなされ、令和3年3月に新たな全国計画（計画期間：令和3年度～12年度）が閣議決定されている。本稿では、新たな全国計画決

定に至る経緯とその概要について触れることとしたい。次いで、全国計画における重要課題の一つである既存住宅の流通の活性化について、3年1月に公表された「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」（以下「小委員会とりまとめ」という。）、第204回国会（常会）において成立した「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和3年法律第48号）¹の国会論議等も踏まえつつ、見ていくこととしたい²。

2. 全国計画の閣議決定とそれに至る経緯

（1）住宅建設計画法の制定と住宅建設五箇年計画の変遷

戦後の我が国の住宅政策は、約420万戸の住宅が不足した戦災による住宅難の解消とその後の急激な人口増及び都市化への対応が課題とされた。そのため、長期低利資金の融資による住宅建設促進のための「住宅金融公庫」（「住宅金融支援機構」の前身）の設立（昭和25年）、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃の住宅を提供する「公営住宅制度」の創設（昭和26年）、大都市地域における不燃住宅の集団的建設と大規模宅地開発のための「日本住宅公団」（「都市再生機構」の前身）の設立（昭和30年）等、住宅の量の確保を図る施策が打ち出された。そのような状況の下、総合的な計画の策定により、住宅建設を強力に推進するための「住宅建設計画法」（「住生活基本法」の前身）が制定され（昭和41年）、住宅の新規・大量供給を支える制度的枠組みが完成した。住宅建設計画法では、政府に住宅建設五箇年計画（以下「五箇年計画」という。）の策定を義務付けており、現在の全国計画の前身ともいえる五箇年計画では、公的資金による住宅（公営・公庫・公団の各住宅）の建設戸数の目標が定められ、それに基づく住宅建設が進められた。全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る状況となった昭和50年代以降、第三期五箇年計画（昭和51年3月閣議決定）において、最低居住水準の確保など、居住面積に関する「居住水準の目標」が設定される等、住宅政策の目標について、「量の確保」から「質の向上」へと重点が移行してきた。さらに「質の向上」については、第八期五箇年計画（平成13年3月閣議決定）において、バリアフリー化に関する数値目標が設定されるなど、「住宅の広さ」から「多様な居住ニーズへの対応」に重点が置かれるようになった。また、住

¹ 同法律において、「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。以下「長期優良住宅法」という。）、「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「住宅品質法」という。）、「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「住宅瑕疵担保履行法」という。）の改正が行われている。

² 小委員会とりまとめの公表、同法律成立までの経緯については次のとおりである。既存住宅流通市場の活性化に向けては、長期優良住宅の認定促進等による住宅の質の向上に加え、買主が既存住宅を安心して取引できる環境を更に整備する必要があるとの認識から、全国計画見直しに係る住宅地分科会での議論と並行し、令和2年8月、社会資本整備審議会住宅地分科会及び建築分科会の下に「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関する小委員会」（以下「小委員会」という。）が設置された。小委員会においては、3年1月にとりまとめを公表した。小委員会とりまとめ等を踏まえ、同年2月、「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が内閣より国会に提出され、同年5月に成立した。

宅ストックが量的に充足される状況の下、第八期五箇年計画では、総住宅建設戸数の見込みに加え、新たに増改築（増改築に至らないバリアフリーリフォームを含む。）見通しを設定するなど、従来の「新規・大量供給」から「市場機能・ストック重視」の方向が志向されるようになった。

（２）住生活基本法の制定と全国計画の策定

このような実情を踏まえ、従来の住宅の量の確保から国民の住生活の質の向上を図る政策への転換を図り、新たな住宅政策の基本となる制度構築のため、平成18年6月、住宅建設計画法に代わり、住生活基本法が制定された。同法に基づき同年9月に閣議決定された全国計画は、計画期間を、平成18年度から27年度までの10年間とするものであり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針として、「ストック重視の施策展開」、「市場重視の施策展開」、「まちづくり、福祉、環境・エネルギー、防災等関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開」が掲げられた。この基本的な方針に基づく目標として、①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承、②良好な居住環境の形成、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が挙げられ、それに向けた成果指標、基本的な施策が定められた³。

（３）全国計画の改定（平成23年3月、28年3月）

その後、第一次見直しとして、平成23年3月、23年度から32（令和2）年度までの10年間を計画期間とする全国計画が閣議決定された。本見直しでは、①ソフト面の充実による住生活の向上、②住宅ストックの管理・再生対策の推進、③既存住宅流通・リフォーム市場の整備の推進の観点から、目標、成果指標及び基本的な施策の改定が行われ、目標として、①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、②住宅の適正な管理及び再生、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が立てられた。

28年3月には、第二次見直しとして、28年度から37（令和7）年度までの10年間を計画期間とする全国計画が閣議決定された。同計画では、住生活をめぐる現状と今後10年の課題として、①少子高齢化・人口減少の急速な進展、②大都市圏における後期高齢者の急増、③世帯数の減少による空き家の更なる増加、④地域のコミュニティの希薄化など居住環境の質の低下、⑤リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ、⑥マンションの老朽化・空き家の増加による、防災・治安・衛生面での課題の顕在化のおそれ等が指摘された⁴。これらの課題対応に向け、「居住者からの視点」として、①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、②高齢者が自立

³ 全国計画（平成18年9月閣議決定）については、平成21年3月閣議決定により「住生活の質の向上」を図るための住宅ストックの質の向上に向けた取組を推進する観点から一部改定が行われている。

⁴ 同計画では①～④に係る住宅政策上の諸問題は少子高齢化と人口減少が根本的な要因であるとしている。

して暮らすことができる住生活の実現、③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、「住宅ストックからの視点」として、④住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築、⑤建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、⑥急増する空き家の活用・除却の推進、「産業・地域からの視点」として、⑦強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長、⑧住宅地の魅力維持・向上の3視点8目標が立てられた。

（４）新たな全国計画の閣議決定（令和３年３月）

平成28年３月閣議決定の全国計画において、「政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね５年後に計画を見直し、所要の変更を行う」旨記載されていること等を受け、住宅宅地分科会において、令和元年９月より見直しの議論が開始され、３年３月に新たな全国計画（計画期間：令和３年度～12年度）が閣議決定された。同計画では、平成28年３月閣議決定の全国計画における3視点8目標について、その達成状況等を踏まえた見直し・変更が行われるとともに、①近年の気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化による、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組の一層の必要性、②急速な技術革新やDX（デジタルトランスフォーメーション）、働き方改革の進展、③我が国において令和２年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されたことに伴う早急な対策推進の必要性、④新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換など、平成28年３月の閣議決定以降に発生・顕在化した社会経済情勢の変化を踏まえた計画となっている（以下、言及がない場合「全国計画」は、令和３年の新たな全国計画について記述）。

同計画では住宅政策について、３つの視点、８つの目標を掲げている（次頁図表参照）。なお、上記①に対応する施策の方向性として、「頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」（目標２）を掲げ、安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保等を図ることとしている。また、上記②、④に対応する施策の方向性として、「『新たな日常』やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」（目標１）を掲げ、新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進、住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進等を図ることとしている。さらに、上記③に対応する施策の方向性として、「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」（目標６）を掲げ、長期優良住宅やZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及の推進、住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など更なる規制の強化等を図ることとしている⁵。

⁵ ZEHとは外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。LCCM住宅とは建設時、運用時、廃棄時においてできるだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。（国土交通省「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅関連事業（補助金）について」〈https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000153.html〉（平3.6.23 最終アクセス））

ちなみに、「3」で取り上げる既存住宅の流通の活性化に関し、新たな全国計画では、「社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進める」ことが肝要との認識が示されるとともに、「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」（目標6）を中心に、既存住宅の流通の活性化に向けた基本的な施策が掲げられているところである。近年の社会経済情勢の変化に適切に対応するためにも既存住宅の流通の活性化は、その重要性を一層増しているといえることができる。

図表 全国計画（令和3年3月閣議決定）の概要

<p>1. 「社会環境の変化」からの視点</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
<p>2. 「居住者・コミュニティ」からの視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
<p>3. 「住宅ストック・産業」からの視点</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え、マンション敷地売却）の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(出所) 全国計画（令和3年3月閣議決定）より作成

3. 既存住宅の流通の活性化

(1) 既存住宅の流通の現状とその活性化に向けた住宅ストックの形成

既存住宅流通量（持家として取得した既存住宅数）は平成10年の15.6万戸から、20年後の30年は16.0万戸へと概ね横ばいの状態が続いている（その間の最大値は16年の18.6万戸、最小値は29年の14.8万戸）⁶。28年3月閣議決定の全国計画では、既存住宅流通の市場規模を25年の4兆円から37（令和7）年に8兆円とする成果指標が掲げられたが、平成30年時点で約4.5兆円であり、達成に向けては更なる取組が必要とされた⁷。既存住宅市場活性化に向けた重要な前提の一つは、新築から第一世代で空き家となり除却されるような住宅ではない、数世代にわたり市場で評価され、流通されていく良質な住宅ストックを増やすことであるとされる。30年時点で我が国の居住世帯のある住宅ストック総数は約5,360万戸であるが⁸、そのうち、将来世代に承継できる良質な住宅として位置付けられている長期優良住宅は約113万戸（2%程度）にとどまっている⁹。この点に関し、全国計画では、2050年カーボンニュートラルに向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックの拡充が基本的な施策に掲げられ、長期優良住宅のストック数を令和元年の約113万戸から12年には約250万戸にする成果指標が設けられているところである。そこで、長期優良住宅の現状と課題について見ていきたい。

ア 長期優良住宅制度（改正前）の概要と長期優良住宅の認定状況

長期優良住宅法に基づく長期優良住宅制度は、住生活基本法の制定などストック重視の住宅政策への転換を背景に、現在及び将来の国民の生活の基盤となる良質な住宅が建築され長期にわたり良好な状態で使用されることが、住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要になることを踏まえ創設されたものである。

長期優良住宅は、法律上、構造及び設備が長期使用構造等であるものと定義されるが、長期優良住宅の新築・増改築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）について、所管行政庁の認定を受けることにより、長期優良住宅に係る税制・融資の特例措置や補助制度の適用可能性が生ずる。長期優良住宅として所管行政庁が認定する基準としては、①住宅の長寿命化のために必要な条件（劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性¹⁰）、②社会的資産として求められる要件（省エネルギー性、バリアフリー性¹¹）、③長く使っていくために必要な要件（維持保全に関する計画の提出）、④その他必要とされる要件（良好な景観の形成等居住環境への配慮、住戸面積）が挙げられ、

⁶ 国土交通省「既存住宅流通量の推移（一戸建・共同建）」（令和3年1月）（小委員会とりまとめ参考資料）

⁷ 国土交通省「住生活基本計画（全国計画）における成果指標の現状と取組状況」（第48回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料）（令和元年10月29日）

⁸ 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」（令和元年9月30日）

⁹ 長期優良住宅法が施行された平成21年6月から令和2年3月までの累計値（国土交通省「長期優良住宅に係る認定制度の概要」及び「認定実績」（令和3年1月）（小委員会とりまとめ参考資料））

¹⁰ 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。共同住宅に求められる。

¹¹ 共同住宅に求められる。

認定された維持保全計画に基づく点検・補修・更新の実施等が求められることとなる。

長期優良住宅の認定状況はストックベースでは前述のとおり2%程度であるが、令和元年の新築ベースでの長期優良住宅の認定実績は12.1%となっている。そのうち戸建住宅は24.7%が認定される一方で、共同住宅の認定は0.2%であり、特に共同住宅において進んでいない状況にある¹²。これらを背景に令和3年に長期優良住宅法の改正が行われた（以下改正後の同法を「改正長期優良住宅法」という。）。

イ 共同住宅等の認定促進

従来の長期優良住宅制度では、分譲マンションにおける長期優良住宅の認定手続及びその維持保全は各住戸の区分所有者が主体となって実施することとなっていた。そのため、適切な維持保全の確保や手続負担が課題とされ、共同住宅の認定が進展していない理由になっているとの指摘がなされ、小委員会とりまとめにおいて、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よう見直しを行うべき旨の提言が行われた。

この点に関し、改正長期優良住宅法では、共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更することとしている（住棟認定の導入）（第5条第4項、第5項）。これにより、管理組合は維持保全計画の認定計画実施者に位置付けられ、認定された維持保全計画に基づく点検・補修・更新の実施等が求められることとなる。なお、全国計画の基本的な施策において、長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続の合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進するとしており、住棟認定の導入は全国計画に係る基本的な施策の具体化といえることができる。

ウ 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

従来の長期優良住宅制度は、建築行為（新築、増改築）を前提とし、長期優良住宅建築等計画を認定する仕組みとなっている。このため、既存住宅については、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、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との指摘を踏まえ、小委員会とりまとめでは、このような場合においても、認定が取得できるよう検討すべき旨の提言がなされた。

この点に関し、改正長期優良住宅法では、建築行為を伴わない場合においても既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設し、一定の性能を有する優良な既存住宅について、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができることとしている（第5条第6項、第7項）。

なお、既存住宅を長期優良住宅の対象とする認定基準に関し、国土交通省から、現在、増改築で長期優良住宅の認定を受ける場合の基準はあるので、これを参考にしつつ、有識者の意見を聞いて検討していきたいこと、実際に認定を受けるときには、長期の使用構造等であることや維持保全の方法等について、新築時の設計図書や建物の現況調査、維持保全計画等を基に所管行政庁で審査を行って認定していきたいと考えていること等

¹² 前掲脚注9

の答弁がなされている¹³。

エ 省エネルギー性能の向上のための基準の見直し

2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向け、住宅の省エネルギー性能の向上が求められており、全国計画の基本的な施策に、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長期優良住宅ストックを拡充することが位置付けられた。また小委員会とりまとめでは、長期優良住宅として求められる省エネルギー性能について、その見直しを検討すべきとの提言が行われた。この点に関し、国土交通省は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」（平成21年国土交通省告示第209号）を改正することにより省エネルギー性能向上のための基準の見直しを行うこととしている。

なお、国土交通省から、現在の長期優良住宅の省エネルギー対策の基準としては、断熱性能のみを求めており、一次エネルギー消費量に関しては認定基準の中に今は入れておらず、一次エネルギー消費量に関する性能を求めること、あるいは外壁や窓についてより高い断熱性能を求めることについて小委員会でも意見をもらっていること、2050年に向けて積極的な役割を果たさなければならないが、高すぎる水準は価格にも反映するものであるから、購入者において手が出ないということになると逆に普及しないことにもなるため、バランスをよく考えながら、有識者の意見を踏まえて、カーボンニュートラルに資するよう基準を考えていきたいこと等の答弁がなされている¹⁴。

オ 頻発する災害への対応

全国計画では頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成が目標に掲げられた。従来の長期優良住宅の認定基準では当該住宅が立地するエリアの災害リスクが考慮されていないが、小委員会とりまとめでは、被害の発生の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旨提言がなされた。

この点に関し、改正長期優良住宅法では認定基準に「建築しようとする住宅が自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること」という内容の災害リスクへの配慮規定を追加することとしている（第6条第1項第4号）。

なお、災害配慮基準の具体的な内容に関し、国土交通省から、土砂災害特別警戒区域などの災害の危険性が特に高い区域については、長期にわたる居住に適しているとは言えないことから、原則認定しないこととし、災害危険区域のように災害のリスクに応じて建築禁止から建築制限まで建築規制の内容に幅がある区域については、所管行政庁の判断で建築制限の内容を強化したり、あるいはそもそも認定しないこととしたりできるようにすること、また、浸水想定区域のように、建築制限はなく、一定の災害の危険性はあるものの、一律に居住を避けるべきとまで言えない区域については、地域の実情を踏まえて、所管行政庁が必要な建築制限を定めることができるようにすることを考えていること等の答弁がなされている¹⁵。

カ 制度の周知普及・人材育成

¹³ 第204回国会参議院国土交通委員会会議録第17号（令3.5.20）

¹⁴ 第204回国会衆議院国土交通委員会会議録第14号10頁（令3.4.23）

¹⁵ 第204回国会参議院国土交通委員会会議録第17号（令3.5.20）

長期優良住宅制度について消費者の認知が不十分であることや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との指摘がなされていることを踏まえ¹⁶、小委員会とりまとめにおいては、制度普及に向けた取組を行うとともに、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旨の提言がなされている。

この点に関し、国土交通省から、中小事業者において長期優良住宅の認定取得が進まない理由として、申請手続に係るノウハウ、施工技術、知識の不足等の要因があると考えているため、中小工務店による長期優良住宅の整備に対して戸当たり110万円の支援をしているが、今回の法改正を検討する中で加算措置を設けるなどの拡充をしていること、また、民間事業者団体が各地域で行う建築大工技能者の長期優良住宅の整備に資する施工技術、こういったものを含めた技能向上のための研修活動等に対し支援を行っており、中小工務店における長期優良住宅の整備を推進するために、これらの支援をしっかりと行ってまいりたいと考えている等の答弁がなされている¹⁷。

キ 長期優良住宅に関する住宅履歴情報の保存の推進

全国計画の基本的な施策では、長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存の推進が挙げられている。この点に関し、改正長期優良住宅法では、長期優良住宅等建築計画又は長期優良住宅維持保全計画の認定を受けた者については、長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、保存することが義務付けられるとともに、国及び地方公共団体は、長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録の作成及び保存を容易にするため、必要な援助を行うよう努めるものとしている（第11条）。この点に関連し、これまで、住宅履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報）の蓄積・活用のための仕組みの整備等が行われてきたが¹⁸、長期優良住宅の適切な維持管理及び既存住宅としての適正な流通の実現に向け、一層の取組が課題となる。令和3年度予算においては、「住宅に係る総合的な情報インフラ整備事業」として、住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を総合的に収集・分析するデータベース構築に対する支援を強化するとしている¹⁹。

（２）既存住宅の円滑な取引環境の整備

消費者が適切な価格で良質な既存住宅を安心して購入することができるようにするため

¹⁶ 小委員会とりまとめによると、事業者規模別の長期優良住宅の認定取得割合（戸建住宅）について、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割とされている。

¹⁷ 第204回国会参議院国土交通委員会会議録第17号（令3.5.20）

¹⁸ 平成19年度から21年度にかけて、国土交通省の住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東京大学教授）において、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールの在り方、普及方策等の検討を実施。同委員会で検討された共通の仕組み等に基づき、住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務（住宅履歴情報サービス）を行う事業者（住宅履歴情報サービス機関）等が会員となり、平成22年5月に一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が設立。同協議会では住宅履歴情報サービスの基本指針の策定等を通じて、住宅履歴情報サービスの公正かつ適正な実施を図るとともに、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等の活動を実施。

¹⁹ 国土交通省住宅局「令和3年度住宅局関係予算概要」（令和3年1月）

には、長期優良住宅のような良質な住宅ストックが形成・供給されることに併せて、既存住宅の円滑な取引環境の整備が重要であるとされる。そのため、小委員会とりまとめでは、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としている。以下、円滑な取引環境の整備に向けた課題について見ていくことにする。

ア 既存住宅取引における情報提供（安心R住宅）

既存住宅を新築と同様に取引できるようにするための情報提供制度として、現在「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）が運用されている。同制度は、一定の要件を満たした既存住宅²⁰に対し、国が商標登録した標章（ロゴマーク）を事業者が広告時に使用することを認める制度であり、平成29年12月に「特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程」（平成29年国土交通省告示第1013号）が施行され、平成30年4月に標章使用が開始されている。

安心R住宅の流通実績は、平成30年4月の標章使用開始から令和3年3月末までの累計で3,891件となっており²¹、既存住宅の流通量から見ると、同制度は必ずしも十分に活用されていない状況にある。安心R住宅については、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合することが求められるが、そのための補修工事を売主が実施する必要がある（脚注20参照）。また、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が要件とされる場合も生ずる。このように安心R住宅制度の運用においては、売主に一定の対応が求められることもあり、買取再販のような宅地建物取引業者が売主となる取引に比べ、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との指摘もあるとされる。これを受け、小委員会とりまとめでは、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、更なる普及を図るべきとしている。なお、全国計画の基本的な施策においては、安心R住宅について、当該住宅の情報が購入者にとって分かりやすく提示される仕組みへと改善を行って購入物件の安心感を高めることとしている。これに関連し、小委員会とりまとめでは、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としている。参議院附帯決議²²では、安心R住宅制度の運用改善等により、既存住宅の円滑な取引環境の整備を推進することを求めている。売主側に求められる対応の見

²⁰ 具体的には、①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、②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すること、③リフォーム工事が実施されていること、④リフォーム工事が実施されていない場合は費用情報を含むリフォーム提案書の作成による情報提供が行われること、⑤外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できること、⑥広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示されること等が求められる。

²¹ 国土交通省住宅局住宅生産課、不動産・建設経済局不動産課 『『安心R住宅』制度の実施状況についてお知らせします！（令和3年3月末時点）』（令和3年6月8日）

²² 「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案に対する附帯決議」（令和3年5月20日参議院国土交通委員会）

直し等を図りつつ、買主側が真に必要とする情報については、売主側からの適切な提示等により容易にアクセスできるような運用改善が必要になると考えられる。

イ 既存住宅の取引上の安心への付与（住宅瑕疵保険）

住宅瑕疵担保履行法に基づき住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）は、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が、保険法人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。）が存在する²³。主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する①請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存住宅売買瑕疵保険）に大別される²⁴。2号保険全体の申込件数は増加傾向にあるが、商品別にみると既存住宅売買瑕疵保険（宅地建物取引業者販売タイプ）が平成21年10月の住宅瑕疵担保履行法の全面施行後、令和元年度は20,017件と大幅に増加しているのに対し、リフォーム瑕疵保険3,795件、既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）3,417件など他の商品の増加は比較的緩やかになっている²⁵。

これを受けて、小委員会とりまとめでは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旨の提言がなされている。なお、全国計画の基本的な施策においても、既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進することが挙げられている。参議院附帯決議においては、消費者が安心して既存住宅の購入等ができるよう、消費者保護の充実に資する既存住宅等の瑕疵に係る保険の普及・拡大について検討することを求めている。2号保険の更なる普及・拡大に向けた取組は重要な課題といえることができる。

ウ 既存住宅の適正な評価を通じた流通の仕組みづくり（既存住宅状況調査）

良質な既存住宅が適正に評価される市場の構築に向けて、一定の研修を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）により実施され、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象となる「既存住宅状況調査」²⁶は重要な役割を果たすと考えられている。この点に関連し、国土交通省が既存住宅状況調査技術者の所属する事業所を対象として令和

²³ 保険法人は、住宅瑕疵担保法第17条に基づき国土交通大臣が指定する法人であり、1号保険は同法第19条第1号に、第2号保険は同法第19条第2号にそれぞれ基づく。

²⁴ 2号保険にはこの他に延長保証保険（新築から10年が経過した住宅の瑕疵を保証する商品）がある。既存住宅売買瑕疵保険には、既存住宅の買取再販など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保険である個人間売買タイプが存在する。

²⁵ 国土交通省『「2号保険」について～概要と実績～』（令和3年1月）（小委員会とりまとめ参考資料）

²⁶ 国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習登録団体が実施する既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が行う、既存住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査のこと。「既存住宅状況調査」のことを宅地建物取引業法では「建物状況調査」と呼称する。宅地建物取引業法第35条第1項第6号の2により、建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要は重要事項説明の対象として宅地建物取引業者は買主に対し説明する義務を有する。

2年9月に実施した「既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査」²⁷では、既存住宅状況調査についての実施上の課題（複数回答）について、制度がまだ認知されていない65.7%、十分な料金がとれない34.4%、宅建業者が消極的27.8%、他のインスペクションと区別しにくい22.1%、売主が調査実施に消極的22.0%、買主にとっては費用対効果が乏しい19.9%、他事業との相乗効果があるか不明18.0%等となっている。この結果等を踏まえ、制度や効果の理解が十分に浸透していない、既存住宅に係る各種調査²⁸との関係性が複雑で分かりにくいとの指摘もある。これを受けて小委員会とりまとめでは、既存住宅に係る各種調査の効率化の取組を推進するとともに²⁹、既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべき旨の提言がなされている。参議院附帯決議では、良質な既存住宅が市場で評価され、将来世代に承継されていく住宅循環システムを構築するため、インスペクション、住宅履歴情報、住宅の状態を適切に反映する建物評価手法などの活用の促進を図ることを求めている。主要なインスペクションである既存住宅状況調査の一層の活用に向け、制度の周知、運用基準の改善が求められる。

（3）既存住宅の取引に係る消費者保護の充実

ア 住宅紛争処理制度（改正前）の概要と運用状況

「令和2年度住宅市場動向調査」（令和3年3月国土交通省住宅局）によれば、新築戸建分譲住宅を取得した世帯が既存住宅を選ばなかった理由（複数回答）について、新築の方が気持ちが良いから73.7%、リフォーム費用などで割高になる31.4%、隠れた不具合が心配だったから31.4%、給排水管などの老朽化が懸念された18.3%、耐震性や断熱性など品質が低そうだから15.9%、保証やアフターサービスが無いと思った15.9%などとなっており、住宅の隠れた不具合、老朽化、品質、保証の不存在などを懸念して、既存住宅を選択しなかった世帯が一定割合存在することがうかがわれる。また、既存住宅売買に係る住宅トラブルの相談件数は増加傾向にある（後述）。こうした状況において、既存住宅を含む住宅取引に係る消費者保護の一層の充実を図ることが重要となる。

消費者保護に向けては、現在、住宅紛争処理制度が設けられているが、同制度は、国土交通大臣の指定を受ける紛争処理機関³⁰が、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による支援³¹を受けて行う住宅紛争処理、住宅紛争処理支援センターが実施する住まいのダイヤル（電話相談）、専門家相談³²から成る。

²⁷ 国土交通省「『既存住宅状況調査』について～実施状況（既存住宅状況調査技術者）～」(令和3年1月) (小委員会とりまとめ参考資料)

²⁸ 既存住宅状況調査のほか、代表的なものとして住宅瑕疵保険における保険法人による現場検査がある。

²⁹ 例えば、既存住宅状況調査の結果、必要な部位が調査され、劣化事象等がないなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）における保険法人の現場検査を省略することが可能とされており、このような他の調査結果の活用による効率化が考えられる。

³⁰ 全国52弁護士会（紛争処理審査会）が指定されている。

³¹ 支援には費用助成、資料提供、紛争処理委員に対する研修等がある。なお、住宅紛争処理支援センターは登録住宅性能評価機関及び保険法人から徴収した負担金を支援に充てることとなっている。

³² 専門家相談は全国52弁護士会（紛争処理審査会）に業務委託されている。

住宅紛争処理については、これまで、住宅品確法第67条に基づき、指定住宅紛争処理機関により、建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（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、調停又は仲裁が行われてきた。加えて住宅瑕疵担保履行法第33条に基づき、指定住宅紛争処理機関の業務の特例として、1号保険に係る新築住宅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、調停又は仲裁が実施されている。住まいるダイヤルは、評価住宅又は1号保険に係る新築住宅以外の住宅も含め、請負契約、売買契約に係る相談、助言及び苦情の処理を行うものである。専門家相談は、評価住宅、1号保険に係る新築住宅、住宅リフォームを対象に、弁護士、建築士との面談による相談を行うものである。

これら住宅紛争処理制度の利用実績³³を見ると、原則新築住宅が対象となる住宅紛争処理は、申請受付件数が平成22年度の72件から令和元年度は180件の2.5倍に増加するなど、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。また、住宅紛争処理支援センターで受け付けたリフォームに係る住宅トラブルに関する電話相談は、平成22年度の2,279件から令和元年度は8,238件の約3.6倍に、既存住宅売買に係る住宅トラブルに関する電話相談は、平成26年度の682件から令和元年度は970件の約1.4倍にそれぞれなるなど、既存住宅のトラブルに係る相談件数が増加している。これまでの住宅紛争処理制度は住まいるダイヤルやリフォームに係る専門家相談を除き、原則として既存住宅を対象としておらず³⁴、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制度の充実を図ることを検討すべきとの指摘もなされている。

これらの状況を踏まえ、令和3年に住宅品確法及び住宅瑕疵担保履行法の改正が行われ（以下改正後の両法をそれぞれ「改正住宅品確法」、「改正住宅瑕疵担保履行法」という。）、後述の制度見直しが図られた。なお、全国計画の基本的な施策では、前述のとおり既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等を行うとしており、本制度見直しは、全国計画の基本的な施策の具体化と位置付けることができる。

イ 住宅紛争処理の対象拡大

これまで評価住宅及び1号保険に係る新築住宅が住宅紛争処理の対象とされてきた理由としては、①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業関係の把握が可能となること、②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なじむと考えられたことが挙げられている。2号保険に加入した既存住宅については、必要な図面や記録の保管等について同様の要件を満たすとともに、紛争処理に当たり、今後これまでの負担金徴収の仕組みを十分に活用できる可能性もある。当該状況を踏まえ小委員会とりまとめでは、まずは2号保険に加入した既存住宅に係る

³³ 小委員会とりまとめ概要

³⁴ ただし、既存住宅に係る建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅は住宅紛争処理や専門家相談の対象となる。

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との提言がなされた。

この点に関し、改正住宅瑕疵担保履行法では、指定住宅紛争処理機関は、新たに2号保険に加入した既存住宅に係る住宅紛争処理の業務を行うことができるとしている（第33条第1項）。

なお、住宅紛争処理の対象拡大に伴う、指定住宅紛争処理機関に対する支援に関し、国土交通省から、紛争処理の制度は全国52の弁護士会が実施しているが、紛争処理を円滑に行うためには、弁護士会に対する支援を行うことが重要と考えており、従来より、紛争処理支援センターにおいて、経験のある弁護士、建築士などと一緒に法律的、技術的に参考となる資料集や手続マニュアルなどを取りまとめて提供する、あるいは、紛争処理委員、これは弁護士や建築士であるが、これらの方に対する研修を行うなどの支援を行っていること、今回、既存住宅の紛争処理へ対象を拡大するに当たって、日本弁護士連合会などと必要な支援について今調整を行っているが、例えば、新たに既存住宅の紛争に関して法律的、技術的な知見を取りまとめ、資料集の拡充を図る、あるいは既存住宅の紛争に特化した研修を行うことを考えていること等の答弁がなされている³⁵。

ウ 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等

住宅の新築工事の請負人及び新築住宅の売主に関しては、住宅品確法第94条及び第95条により、住宅の引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負うこととなる³⁶。一方、リフォーム工事や売買により引き渡された既存住宅に瑕疵があった場合には、民法第637条及び第566条に基づく契約不適合責任の対象となる³⁷。なお、瑕疵担保責任、契約不適合責任のいずれも消滅時効に関しては民法の一般原則に従う必要があり、瑕疵を知った日から5年又は引渡しを受けた日から10年で時効が完成する（民法第166条第1項第1号、第2号）。したがって、住宅紛争処理手続中に時効が完成した後に同手続が不調・打ち切りになった場合、時効完成済のため出訴できないこととなる。そのため消滅時効の完成が近い場合、手続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これまであったと指摘されており、小委員会とりまとめでは、住宅紛争処理について、時効の完成猶予効の付与等を検討すべきとの提言が行われた。

この点に関し、改正住宅品確法では、評価住宅に関する住宅紛争処理について時効の完成猶予効を付与することとしている（第73条の2）。これにより指定住宅紛争処理機関によってあっせん又は調停が打ち切られた場合、あっせん又は調停の申請をした紛争

³⁵ 第204回国会衆議院国土交通委員会議録第14号18～19頁（令3.4.23）

³⁶ 特約により瑕疵担保期間を10年未満とすることはできない（住宅品確法第94条第2項、第95条第2項）。なお、注文主・買主がその瑕疵を知った時から1年以内にその旨を請負人・売主に通知しなければ、原則瑕疵担保責任を問うことはできない（民法第637条、第566条）。

³⁷ 注文主・買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人・売主に通知すれば、引き渡された住宅の不適合を理由として、契約不適合責任を請求することができる。なお、契約不適合責任に係る民法の規定は任意規定であり、当事者間の契約により、特約を行うことが可能とされる。ただし、宅地建物取引業法第40条により、宅地建物取引業者は、自ら売主となる建物の売買契約において、契約不適合責任に関し、民法第566条に規定する期間についてその建物の引渡しの日から2年以上となる特約を行う場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約は無効とすると定められている。

当事者がその旨の通知を受けた日から1月以内に出訴したときは、時効の完成猶予に関しては、あっせん又は調停の申請の時に、出訴があったものとみなすとされた。

また改正住宅瑕疵担保履行法では、1号保険及び2号保険に加入している住宅に関する紛争処理について、評価住宅の場合と同様の時効の完成猶予効を付与することとしている（第33条第2項）。

エ 住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実

既存住宅が不具合に至る要因には、新築時の施工不良、リフォーム工事時の施工不良、部材の経年劣化等が考えられ、住宅紛争処理の解決に資するためには、新築住宅に比べ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。一方、情報の収集・分析により、適切な施工方法・維持管理の方法の周知等、住宅の瑕疵に関する知識の普及及び瑕疵の発生防止に係る情報発信が可能となるとも考えられている。

住宅紛争処理支援センターの業務は、住宅品確法第83条及び住宅瑕疵担保履行法第34条に規定され、指定住宅紛争処理機関の支援、相談業務、住宅紛争処理に関する調査研究などが実施されてきたが、同センターに関しては、紛争や苦情に至った事案への対処に止まらず、住宅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旨指摘されており、小委員会とりまとめでは、同センターは、住宅の瑕疵の発生を防止するため、住宅トラブルに関する調査研究を充実させるべき旨の提言が行われた。

この点に関し、改正住宅品確法では、住宅紛争処理支援センターの業務を拡充し、「住宅の瑕疵の発生の防止に関する調査及び研究を行うこと」を追加することとしている（第83条第1項第8号）。

追加される調査研究の内容に関し、国土交通省から、住宅の瑕疵に関する情報を収集し、具体的な瑕疵の発生傾向などを分析し、住宅事業者や住宅購入者などに施工や維持管理の留意点を周知することなどを想定していること、様々な知見を有する関係機関と連携しながら進めていくことも重要と考えており、例えば保険法人、建築研究所等の研究機関、学識経験者などが参加する検討の場を設けて協力を得ながら調査研究を進めるなど、充実した調査研究が行われるようにしていきたいこと等の答弁がなされた³⁸。

4. おわりに

以上、全国計画の概要と既存住宅流通の活性化について見てきた。なお本稿では十分には触れられなかったが、既存住宅の適正な評価を通じた流通の仕組みづくりに向けては、既存住宅価格査定マニュアルの普及、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発なども重要な課題である。全国計画では、既存住宅流通及びリフォームの市場規模を平成30年の12兆円から令和12年の14兆円へ、長期的目標として20兆円へと拡大する成果指標が掲げられたが、達成に向け一層の取組の強化が求められる。

(せんずい たけひろ)

³⁸ 第204回国会参議院国土交通委員会会議録第17号（令3.5.20）