

住まへと Bridge

2017
5月号
Vol.103

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「安心R住宅制度と
空き家所有者情報の
開示制度の概要」

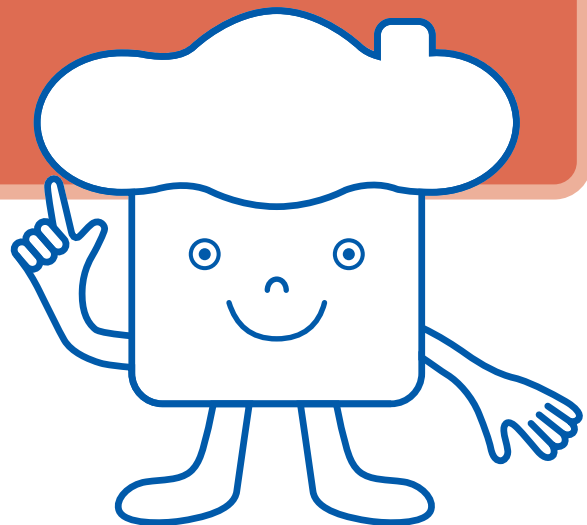
1. 既存住宅の流通促進のための
「安心R住宅」登録制度

2. 空き家所有者情報の外部提供の動き

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「省エネ住宅に取り組む
工務店様が気をつけたい
落とし穴」

(秋野弁護士)



● 今月のトピックス ●

自民党の小泉進次郎氏を中心とする「2020年以降の経済財政構想小委員会（2017）」が、3月の末に「『こども保険』の導入～世代間公平のための新たなフレームワーク構築～」と題する提言を公表しました。「子どもが必要な保育や教育を受けられないリスクを社会全体で支える」ための仕組みであり、新しい社会保険制度として導入しようという提言となっています。

「子ども保険」の内容は、「保険料率0.2%（事業主0.1%、勤労者0.1%）の保険料を、事業者と勤労者から厚生年金保険料に付加して徴収する仕組みとし、国民年金加入者である自営業者等からは、月160円の負担を求めるというもの。この方法による財源規模は、約3,400億円となり小学校就学前の児童全員（約600万人）に、現行制度の児童手当に加えこども保険給付金として、月5,000円（年間で6万円）を上乗せ支給することができるとされています。

現在各地で「こども食堂」ができており、100円で夕飯を大勢の人数で食べられるということで、こども達や1人住まいの高齢者などが食べに来ているそうです。このような子供の貧困が問題であり、貧困により十分な教育を受けられなかった人は、高い所得を得られる仕事に就けず、結果としてその人の子供も貧困のスパイラルから抜け出せないということになります。

とてもいいことだと思いますが、実現にはいくつか課題があるようです。

1つは、事業者と勤労者から集める保険料を、高齢者の負担が無くてもいいのかという問題。

2つは、保険原理としての課題。子供がいない勤労者からも保険料を徴収するということで、公的保険としての妥当性があるかということ。

3つは、現状、国民年金の約4割が未納という実態があり、さらにこども保険の保険料の負担で、低所得の人たちの未納が増えることにならないかということ。

などなど、様々な課題がありますが、このような保険ができることで日本における貧困問題（特に子供の貧困）がすぐに解決するとは言えませんが、このような提言が出てくるということは評価できます。

今月の
 テーマ

「安心R住宅制度と空き家所有者情報の開示制度の概要」

新年度を迎え、平成29年度予算が動き出しました。

すでにご案内しました補助事業ではなく、これから推進される政策をご紹介します。

1. 既存住宅の流通促進のための「安心R住宅」登録制度

空き家の増加が住宅市場の大きな課題となっていますが、消費者が安心して既存住宅を購入できるように、基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する事業者団体を登録制度のもとに整備されることになります。

既存住宅については、多くの消費者が「購入後（入居後）の不安」「汚い」「わからない」というイメージが持たれているとされますが、このような不安を払拭するためにこれから作成される商標（安心R住宅）を付与し、流通を活性化させることを狙いとして、一般社団法人などの事業団体に登録することで制度の活用ができるようになります。

消費者が既存住宅に持つ大きな不安の要因は、その住宅の情報がすべて明らかになっているかということであり、開示されている情報が多ければ消費者の利益となりますが、仲介をする不動産業者にとっては大きな負担となります。そのため、新築時や維持管理の情報を項目別にして、「有り」「無し」「不明」といった情報の開示が必要とされています。開示が必要な項目としましては、

1) 新築時の情報

- ・適法性に関する情報（確認済証、検査済証 など）
- ・認定等に関する情報（長期優良住宅、低炭素住宅、フラット35 など）
- ・住宅性能評価に関する情報（設計住宅性能評価、建設住宅性能評価）
- ・設計図書に関する情報

2) 過去の維持管理の履歴に関する情報（戸建住宅、共同住宅潜入部分）

- ・維持管理計画に関する情報
- ・点検、診断の履歴に関する情報
- ・防蟻に関する情報（シロアリ検査、防蟻処理）＜戸建住宅のみ＞
- ・修繕に関する情報
- ・リフォーム、改修に関する情報

3) 保険・補償に関する情報

- ・構造上の不具合及び雨漏りに関する保険、保証の情報（既存住宅売買瑕疵保険、自社保証）
- ・その他の保険、保証の情報（給排水管、設備、リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの）＜戸建住宅のみ＞ など

4) 省エネに関する情報

- ・断熱性能に関する情報
- ・開口部（窓）に関する情報（複層ガラス、二重以上のサッシ など）
- ・その他省エネ設備に関する情報（高効率給湯器、太陽熱利用システム など）

5) 共同住宅の共用部分の管理に関する情報 <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約に関する情報 ・修繕積立金の積み立て状況に関する情報 ・大規模修繕計画に関する情報 ・修繕履歴に関する情報 その他 <ul style="list-style-type: none"> ・団体ごとに実施する「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準 ・団体ごとに任意で実施する流通支援の取り組みなどの情報

などの項目について、「有り」「無し」「不明」を明確にすることになりますが、すべて「不明」であっても登録することは可能とされています。そして、消費者の不安を払拭し、既存住宅に新しいイメージを持たせるための要件としましては、以下の要件が上げられています。

『新しいイメージの既存住宅』の案件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	・耐震性を有すること※1 ※1. 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・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、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの
	構造上の不具合・雨漏り	・建物状況調査（インスペクション）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず※2、購入予定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※3 ※2. 建物状況調査（インスペクション）の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点で当該箇所の改修が完了しているものを含む ・既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可 ※3. 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること
(2) 「汚い」イメージの払拭	・事業者団体毎にいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合していること※4 ※4. 部位に応じて原則的な取替時期等の数値基準や、チェック項目による審査のしくみ等を定めることを想定するが、それによらない場合は、リフォームプラン（参考費用を含む）を提示することで「リフォーム付き住宅」として登録することを想定する（参考となる数字の目安を提供することについては今後検討） ・外装、主たる内装、水廻り※5の現況の写真等を情報提供すること ※5. キッチン、浴室、洗面所、トイレ	
(3) 「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	新築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報
	過去の維持管理の履歴に関する情報<戸建て住宅又は共同住宅専有部分>	維持管理計画に関する情報、点検・診断履歴に関する情報（給排水管・設備の検査、定期保守点検等）、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報
	保険・保証に関する情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報（給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等）
	省エネに関する情報	断熱性能に関する情報、開口部（窓）の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報
	共同住宅の共用部分の管理に関する情報	管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報
団体毎に定める項目	「汚い」イメージの払拭に資する基準、その他流通支援等の情報	

などにより、消費者が安心して既存住宅を購入できる基盤を作り今夏頃には実施される見通しですが、実施までに再検討されますし、実施後も修正されることとなります。

2. 空き家所有者情報の外部提供の動き

既存住宅の流通活性化策として前項の「安心R住宅」認定制度が導入される予定となりましたが、空き家となっている住宅が、誰が所有しているのかがわかる制度がなければ、流通の促進がなされないということになります。空き家を誰が所有しているのかがわかる仕組みを構築しますと、不動産事業者等が購入したり、仲介事業も可能になったり、不動産流通の活性化につながります。

そのため、国は市町村に対する「空き家所有者情報の外部提供ガイドライン」（まだ試案です）をまとめ、空き家を抱える各市町村が不動産業者などへの情報提供をしやすくするという取り組みも始まりました。

ガイドラインは、

- ① 空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理
- ② 所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法
- ③ その留意点

を示し、各市町村に活用を促し、活用しながら更に内容の充実を図っていくとされています。

ガイドラインの概要をみますと以下の通りです。

1) 法制的整理

- 空き家特措法号が平成27年5月に施行され、課税情報を行政内部で利用できるようになり、この課税情報をもとに、空き家所有者本人への接触も可能となっている。さらに、所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能といえる。
- 地方税法（秘密漏えい）との関係
 「空き家部局に所属する者」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の処罰の対象になることはない。
- 個人情報保護条例との関係
 所有者本人の同意を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触することはない。
- 地方公務員法（秘密を守る義務）との関係
 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に抵触することはない。

と、所有者の了解があることで、法制的な問題はなくなるとしています。

2) 運用の方法及びその留意点

一般的な空き家情報の流れとしましては、

- ① 空き家等の特定・所有者調査（課税情報も活用）



- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認・同意



- ③ 事業者との連携方法を固めた上で情報の外部提供

という手順で行うとしています。具体的には、

- ① 空き家の所有者調査

空き家の所有者の特定に当たっては、空き家部局と税務部局といった関係部局が連携して取り組む。なお、「空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」のほか、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドラン」も参考にすることを市町村に提言。

- ② 空き家所有者の同意

空き家所有者情報の外部提供について同意を取得する相手方は、当然ですが、空き家の所有者。所有者が複数いる場合（共有の場合）には、共有者全員から同意を取得することが原則である。同意を得られたのが共有者の一部のみ場合は、同意を得られた共有者の氏名や連絡先を外部提供することが可能と考えられるが、同意を得られていない共有者の氏名や連絡先は、本人の同意を得られていなければ外部提供できないと考えられる。

- ③ 同意取得の内容

空き家所有者の同意を取得するためには、少なくとも

- i 情報の提供先
- ii 提供先における利用目的
- iii 提供される情報の内容

を明示した上で、同意を取得すること。

- ④ 同意の取得方法

個人情報目的外提供についての市町村の個人情報保護条例運用状況を見ると、同意は口頭で足りるとしている市町村も見受けられるが、所有者情報の外部提供場面では、後日トラブル防止等の観点から、書面により同意を取得するようにする。

など、様々な情報開示に関する留意点を市町村にガイドラインとして提供しています。結果として、空き家（空き地）の所有者を特定でき、利活用が進むとされています。一方で、政府の規制改革会議では、「不動産の所有者情報をネット上で常に無料で閲覧できる」ようにすべきという論議がなされています。

現在、不動産の所有者がわかる登記情報は、一般社団法人「民事法務協会」がネット上で平日に限って有料で提供していますが、基本的な情報は無料公開することで、土地取引の活性化が進むという観点から規制緩和の動きにあります。

以上の「安心R住宅制度」と「不動産の所有者情報の公開」がなされると、中古住宅市場の活性化が急速に進展すると判断できます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「省エネ住宅に取り組む工務店様が気をつけたい落とし穴」
 (秋野弁護士)

久々に、書籍を発刊しました。

私ども匠総合法律事務所には、東京・大阪・名古屋・仙台・福岡の各事務所で取り扱っている訴訟事件や法律相談が、データベースで管理されていますので、「省エネ」というキーワードで検索をかけると、本1冊分のトラブル事例が出てくるのです。

このキーワード検索の結果、出てきた「工務店が気をつけたい落とし穴」を弁護士各位が1年以上の時間をかけ、熱意を込めて本書の執筆にあたりました

これまで建物の構造部分についての安全性の確保については、法律上の対策（瑕疵担保履行法による保険法人による現場検査の履行など）が取られ、最近では、構造欠陥が問題となる裁判事例も少なくなってきたという印象を持っております。

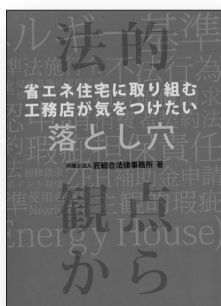
住宅会社の方々も構造上の安全性については、もはや「当然確保すべき性能」という認識を持っているのではないのでしょうか？

他方で、「省エネ住宅」「ZEH」など、新しいトレンドに対して、「興味がある」住宅会社の方々が多いと思いますが、省エネ住宅を支える断熱工事・気密工事について、どの程度深い理解とチェック体制を敷いているか？改めて検証をいただきたいと思います。

トラブルは、脇が甘いところを突かれるケースが多く、皆様方が省エネ住宅に真剣に取り組むにあたって注意すべきポイントを「省エネ住宅に取り組む工務店が気をつけたい落とし穴」として示し、脇を固めるための社内体制の整備にご活用いただきたいと思います。

住宅業界は、「義務化」がなされないと「良い取り組み」が積極的に活用されない弱点を有しているのですが、業界の成長のためには「消費者の方々に全ての性能値が高い住宅を提供しよう」という攻めの心意気と「消費者の方々に残念な思いをさせないようにミス防止の体制をより高めよう」という守りの姿勢の「攻めと守り」の両面をもって自社のブランド価値の向上の意識で、省エネについても「義務化」がなされるか否かにかかわらず積極的に取り組みをいいただきたいと思います。

住ま〜と読者の皆様方におかれましては、ぜひ、本書の普及にご協力のほど、お願いいたします。



■新刊■
 「省エネ住宅に取り組む
 工務店が気をつけたい落とし穴」

著者：弁護士法人
 匠総合法律事務所
 発行：株式会社建築技術
 定価：本体2,200円+税