

平成 22 年 1 月 20 日

住まいづくり支援建築会議 情報事業部会 戸建 WG 議事録

日 時：2010 年 1 月 20 日（水）17：00～19：15

場 所：本会会議室（201）

出席者：部会長 中田捷夫

主 査 水津牧子

幹 事 小檜山雅之（記録）、山本洋史

委 員 加藤晃敏、富田路易、橋本彼路子、松本真理

■資料

No.6-1. 議事録案

No.6-2. 戸建 WG の活動 今までの覚書

No.6-3. フラット 35 の案内、技術基準、中古住宅物件検査概要書

No.6-4. 久保内統弁護士のホームページ：不動産業者の説明義務、仲介にあたって説明義務を負う重要事項、震災による建物倒壊とオーナー・仲介業者の責任

■議事

1. 議事録の確認を行った。内容について承認された。

2. フラット 35 について（資料No.6-3）

- ・ 住宅金融支援機構が直接貸すのではなく、金融機関のローン債権を機構が買い取り、債券市場から資金を調達するスキーム。
- ・ 新築の場合、設計検査・中間現場検査（マンションの場合は不要）、竣工現場検査がある。
- ・ 検査機関や適合証明技術者が評価。品確法の性能評価は受けなくてもよい。確認申請や性能評価と一緒にしたパッケージもある。
- ・ 中古に関しても技術基準がある。中古は耐震性と劣化状況の把握が重要となる。
 - 公庫住宅は手続き簡略化が可能（技術基準 p. 37）。
- ・ フラット 35S はフラット 35 に比べて優良な住宅を誘導するものではあるが、新築では耐震性、耐久性・可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の 4 つのうち 1 つ、中古ではバリアフリー性、省エネルギー性の 2 つのうち 1 つでよい。
 - 住宅金融公庫時代にあった敷地の下限の条件（100 m²以上）はなくなった。
 - 景気対策のため、時限的に当初 10 年間、年 1.0%の金利引き下げを実施。
- ・ 1 昨年夏から借入可能額が 100 万以上 8000 万円以下で建設費または購入価格の 100% 以内となった。借主の返済能力を重視している。
 - 住宅政策の観点から見ると、低所得者でも持ち家を実現することについては公庫から引き継いでいる。
- ・ 住宅金融公庫時代は、中間検査を行うため、施工不良などの被害から身を守るためわずか 100 万円だけでも借りるケースがあった。現在は中間検査を必ず行う。

3. 住宅性能評価などに関連した話題

- ・ 性能評価の規定は非常に細かい。手続きが煩雑であり、中小の設計事務所では対応が難しいこともある。
 - 逆に、耐震改修に対する補助など様々な手続きができることを売りにした設計事務所も存在する。
 - 品川区では木造密集市街地の耐震補強に助成を行っている。木造住宅では 75 万円を限度とし経費の 2 分の 1 の額を補助。その他の自治体にも同様の制度あり。
- ・ 中古住宅のリフォームの瑕疵担保では、当局の関心は主に耐震と雨漏りとなっている。

4. 設計の重要事項説明のグレーゾーンについて

- ・ 橋本委員が建築士にヒアリングを行った結果を報告。
- ・ 改修工事は内外装を開けてみないと建物の状況がよくわからない。契約の段階では詳細がわからないため、どうしても表現が曖昧になってしまう。
- ・ 区役所から紹介があった耐震改修工事の場合は依頼主から信頼を得ている。そのため、重要事項説明をすると却って信頼を損なうのではとの懸念から説明を行わないと回答した建築士もあった。
 - 未然にトラブルを防ぐため契約前の重要事項説明が存在しているが、そのことが理解されていない。
- ・ 重要事項説明書のフォーマットについては、四会推奨標準のものを使用している建築士が多い。今まで表に出てこなかった構造設計者の名前が表に出てくるようになった。
 - 重要事項説明書では誰が設計しているかはっきり分かるが、悪意がある人かどうかまでは判断できない。契約トラブルになったときの対応については、契約書には書いてあるが、重要事項説明書にはない。
 - 良い設計者をどう選ぶか、市民には情報が少ない。現在は口コミに頼っている。
 - OZONE でも良い設計者とめぐり合うためよりも確実に安心して任せられる設計者と組みたいため訪れる人が増えている
- ・ 竣工検査後の 2 次工事で違反建築ができることを売りにしている悪徳な業者が存在する。
 - 極小敷地に違法に建設した住宅があり、地域で問題になった事例の報告があった。日照、防火、耐震など様々な観点で周辺に迷惑をかけることになる。
 - ある個人住宅が違法であると周辺住民により行政に連絡され、行政は合法的に直すように口頭で注意をした事例の報告があった。工事中ならば違反建築の工事差し止めが行われるが、竣工後は難しい対応になる。
- ・ アドバイザーの立場の場合、どのタイミングで重要事項説明を行えばよいかわからないとの回答があった。
- ・ 既存不適格建築物の場合、契約する前に現状を設計士が建築主に説明し、合法的に工事を行うようにしてから契約を行うため重要事項説明をするという手順になる。
- ・ ヒアリングの印象では、消費者の視点になかなか立てない建築士の存在が浮き彫りとなった。

5. 建物売買時の重要事項説明のグレーゾーンについて（資料No.6-4）

- ・ 宅地建物取引業法では重要事項説明は説明義務の観点から3段階存在する。
 - 狭義の重要事項（35条）：登記された権利，用途制限，道路関連，水道・電気・ガスなどの整備状況，品確法の性能評価，土砂災害警戒区域内か，造成宅地防災区域ないか，耐震診断の有無，アスベスト使用の有無など。書面が必要。
 - 広義の重要事項（47条1項）：社会通念上，一般的に問題となる事項。自殺物件，隣が暴力団事務所など。口頭でも可。
 - 最広義の重要事項（31条1項）：取引で当事者が問題として明確に表示しているもの。景観眺望など。口頭でも可。
- ・ とくに最広義の重要事項がトラブルとなりやすい。希望調査票や物件希望表などの書面に希望をきちんと書き，調査結果を文書で提示してもらうことがトラブル回避につながる。
- ・ 物件希望の例は以下のとおり。
 - 近隣から寝室の窓が見えない。
 - 介護用の設備設置工事が可能。
 - 近隣道路の騒音がない。
 - 隣に騒音源がない。
- ・ 上記のような例を集めたものを作成すると役立つ。
 - 不動産適正取引推進機構にトラブルの事例と重要事項説明に関わるものを問い合わせる（松本委員が担当）。

6. 今後の作業について

- ・ ウェブを作成するためのドラフト原稿を2月5日までに小檜山幹事に送付する。
 - イントロダクション：水津主査
 - 土地：吉川委員
 - 建物売買：加藤委員・松本委員・小檜山幹事
 - 設計：橋本委員
 - 施工：水津主査
- ・ ドラフトをもとに，委員全員で加筆・修正を行う。

以上