

# REPORT III

## 「200年住宅」ロードマップの導入と展望

- より豊かな住生活は実現できるのか -

社会研究部門 篠原 二三夫  
fshino@nli-research.co.jp

### 1. はじめに

昨年の6月8日に、政府は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた「住生活基本計画」を公布し即日施行した。

この基本理念に基づく、具体的な施策の方向性を示すために、自民党政務調査会、住宅土地調査会（会長 福田康夫）<sup>(注1)</sup>は、平成19年5月に「200年住宅ビジョン（より長く大事に、より豊かに、より優しく - 住宅改革・ゆとりある住生活を目指して -）」を公表し、ストック型社会における豊かな住生活の実現に向けた12の政策提言を行っている。

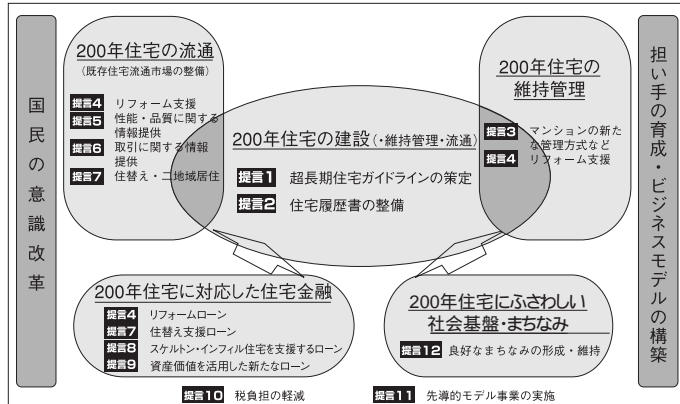
さらに、8月31日に開催された住宅土地調査会では、国土交通省が作成した「200年住宅の実現・普及に向けたロードマップ（案）」が了承され、具体的な施策を打ち出すためのスケジュールが提示された。

この「200年住宅ビジョン」は、文字通りに200年という超長期に耐える住宅建設だけを目指しているわけではなく、新築でも既存の住宅であっても、例えば20～50年毎に繰り返し修

繕・維持し、200年あるいはそれ以上に活用しようという考えが基本となっている。こうしたサイクルを続けることによって、既存の住宅ストックの質的水準と需要は自ずと高まり、その流通が促進されることによって、住宅ストックが本来の付加価値を生むようになり、豊かな居住生活が実現できるというわけである。同時に住宅ストックを活用することによって、従来のビルド&スクラップの住宅供給を見直し、地球環境や廃棄物問題にも対処しようとしている。

このビジョンには図表 - 1 のように施策分野別に12の提言が含まれている。本稿では、筆者が住宅生産団体連合会を通じて、英国等の政策を報告した住宅土地調査会傘下の住宅流通システム小委員会を中心とした提言を取り上げ（図

図表 - 1 200年住宅の実現・普及に向けた12の政策提言



(資料) 自民党「200年住宅ビジョン」概要版

表 - 2、提言1や2、5等) 同小委員会に報告した英国の具体的取り組みと比較しつつ、200年住宅ビジョンについて考えてみたい。

図表 - 2 12の提言内容

提言1	超長期住宅ガイドラインの策定
提言2	住宅履歴書の整備
提言3	分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築
提言4	リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実
提言5	既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実
提言6	既存住宅の取引に関する情報提供の充実
提言7	住替え・二地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローンの枠組み整備
提言8	200年住宅(スケルトン・インフィル住宅)の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備
提言9	200年住宅の資産価値を活用した新たなローン(ハ・ス・モーゲージ、住宅資産活用ローン)が提供される仕組みの構築
提言10	200年住宅に係る税負担の軽減
提言11	200年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施
提言12	良好なまちなみの形成・維持

(資料) 自民党「200年住宅ビジョン」概要版

## 2. 200年住宅の意義

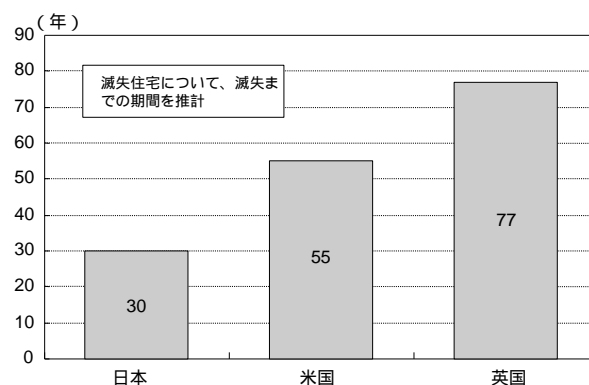
わが国において滅失した住宅の平均的な築後年数は、国土交通省が住宅・土地統計調査に基づいて試算した結果では、約30年程度である。一方、民間金融機関や住宅金融支援機構が買取や保証支援(FLAT35等)を行うことによって提供している住宅ローンの平均返済期間は最近では30年近いと考えられる(最長融資期間はFLATの35年)。

この結果によると、古いストックによる平均築年数であるにしても、わが国の家計は、30年しか保たない住宅に対し(=30年で価値ゼロ)30年目一杯の融資を得て、ようやく返済が終了したところ、再び住宅を購入し借金を返済する生活を生涯にわたり繰り返す - という構図が想定されることとなる(注2)。これでは、住宅を得た豊かさやゆとりを感じることもないまま、平均寿命にて価値のない遺産を残し生涯を終えることとなる。実際には毎年耐用年数の長い新しい住宅が供給されているので、ここまで深刻な状況ではないとしても、統計上からみれば、

生涯をかけて平均耐用年数が短い住宅ストックに不相应な長期投資を繰り返すという状況が想定され、決して望ましいことではない。

一方、滅失住宅の平均築後年数は、米国では約55年、英国では約77年となっており、戦争被害や度重なる震災等の災害を考慮しても、30年程度の耐用年数しかないわが国の住宅政策の貧困や住宅ストックの質的水準が問われている。

図表 - 3 住宅の平均耐用年数の推定



(資料) 自民党「200年ビジョン」より、住宅・土地統計調査、American Housing Survey、Housing and Construction Statisticsによる。

したがって、単純化するならば、わが国の住宅ストックの平均耐用年数を改善していくことができれば、上述のような状況から脱し、生涯住宅に対する借金に追われることなく、その他の消費にも可処分所得を回し、ゆとりある住生活を得ることができるとなる。

住宅土地調査会の試算では、住宅の建設・取得・維持管理のための国民負担を200年の間に従来の3分の2程度に縮減でき(共同住宅の場合)、仮にわが国のすべての住宅が200年間解体・廃棄されずに利用されることになれば、住宅関連の産業廃棄物(平成14年度約1,400万トン、解体時+新築時)を年間約1,000万トンまで削減できCO<sub>2</sub>排出の削減にも資するという。さらに、住宅建物の価値を高めることによって、住宅資産の割合が9.4%、土地46.0%と土地に偏った国富構造を、各々30.6%と22.8%である米国のように是正することができるとしている。

### 3. 200年住宅施策と流通市場整備

提言1では「超長期住宅ガイドライン」を策定することとしており、前述のロードマップでは直ちに切りかかる課題としている。基本方針として、ライフスタイルの変化に対応し長期耐用性のある個人資産として価値を維持する住宅を整備することによって、当該住宅が数世代にわたり流通し、循環利用されることによって「社会的資産」を形成するようにすること、超長期にわたり物件だけでなく、建設・管理の履歴情報がパトタッチされる整備システムを構築・活用することが掲げられている。

この条件をクリアする住宅のイメージは、超長期に利用できる構造躯体部分（スケルトン）とライフサイクルに応じて自由に再利用（更新・変更）可能とする内装・設備（インフィル）部分とに分けたものである。このスケルトン・インフィルの概念は、居住にあたり自由度の高い住宅として、既に市場に導入されてきたが、その意義を200年という超長期スパンの中で繰り返して利用するための概念として導入し、施策化して一層の普及を図ろうというものである。

また、繰り返し利用するという考え方から、部品・部材に応じて、計画的な維持管理を実施することがガイドラインに含まれる。

促進策としては、スケルトン部分には耐用年数を高めることによって50年という融資期間の長い住宅融資支援機構と民間金融機関によるフラット50などを導入すると共に、ローンの残債とともに物件を売買可能な債務承継型ローン（Assumable Loan）を採用し、超長期に対応した住宅金融システムの構築を目指すこととなっている。加えて、公的主体がスケルトン部分を所有し期間所有権として整備・供給する構想も提示されている（提言8）

同時に、提言10では既存住宅を事業者が買取りリフォームして販売する場合の消費税の軽減を含め、住宅流通を促進するために、住宅税制全般の整理・検討を行うこととしている。

この他に、提言3では分譲マンションの新たな管理方式、提言4ではリフォーム体制の充実、提言6では価格情報等、取引情報提供の充実、提言7では住替えや都市から地方へのUJIターン等の流動性の高まりを想定し、二地域居住の支援体制支援、提言9では200年住宅の資産価値を利用したリバースモーゲージの導入、提言11では各提言を具体化するモデル事業の実施が提言されている。

提言12では良好なまちなみの形成・維持が掲げられている。いかに住宅が長期利用に耐えても、都市計画や土地利用が安定的でなければ、取り壊されてしまうことや土地利用が厳格な英国における住宅寿命の長さを思えば、この提言12は決定的とも言えるほど重要である。

筆者は、政策的には自ずと軸となる提言9や10、12を除くと、この200年住宅ビジョンにおいて、住宅流通を促し、長期に繰り返して住宅が利用されるようになるためには、提言2にある「住宅履歴書の整備」と提言5の「既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実」が新たに重要な軸になるべきと考えており、この内容について、以降では説明したい。

#### （1）住宅履歴書の整備

平成12年4月1日に施行された住宅品質確保法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づいて、新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任期間を「10年間義務化」すること、様々な住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定すること、トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備

することが定められている。

このうち住宅性能表示制度では、任意であるものの、所定の項目について新築住宅の仕様や性能について国に登録された第三者機関が評価する住宅性能評価書（設計段階と施工・完成段階の二種類）の交付を受けることができる。消費者が住宅を購入する際に、他の物件と比較するための基準とし、契約の一部にもできることから、購入物件の仕様や性能を担保する上で有効なツールである。

ただし、任意で評価費用を負担する必要があることから（1件10万円前後）、大手のビルダーやマンション事業者はともかくとして、中小の供給業者には普及しておらず、導入から5年経過した平成17年の実績で、対象住宅の実施率は12%程度にとどまっている。これを一層普及させるとともに、新築以降に実施したリフォームや点検時の履歴を加えて「住宅履歴書」として整備保存することが、提言2の骨子である。

将来、既存住宅として売買する際に、この住宅履歴書を物件とともにICタグなどに記録して、購入者に引き渡すようにする仕組みにすれば、その後の流通過程においても、当該住宅の長期にわたる維持管理の履歴を知る情報源となり、新築及び既存住宅の性能を担保し、取引におけるリスクを排除することができるようになる。同時に、不確定要素が排除され、既存住宅の価格評価が適正化されることとなる。

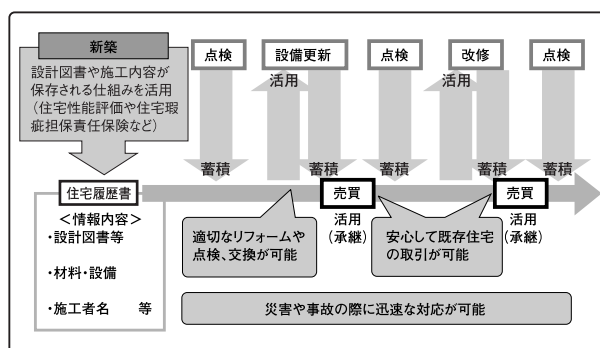
ロードマップでは、現制度の拡充として、今年度から制度化に取り組むこととしている。

## (2) 既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実

この住宅履歴書は新築時から整備するだけでなく、大多数を占める既存の住宅ストックについても普及させることが流通市場整備の鍵となる。

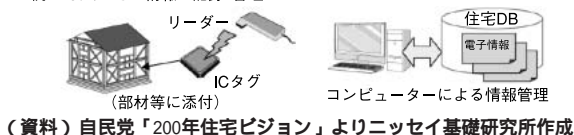
提言5では、既存住宅に対する性能表示制度が平成14年12月から導入されたものの、新築時からの情報等が欠落しており、現況による診断に頼るしかなく、利用しにくい場合が多いことから、別に既存住宅の評価ガイドラインを策定し、既存住宅性能評価と並行して、簡便で一定の客観性を確保できるようにする方向性が示されている。ロードマップでは平成20年度からの取り組み予定となっている。しかし、これも現制度の拡充でしかない。

図表 - 4 住宅履歴書の情報蓄積・活用イメージ



※履歴情報の蓄積・管理に当たっては、IT技術の活用を促進

例：ICタグによる情報の記録・管理



(資料) 自民党「200年住宅ビジョン」よりニッセイ基礎研究所作成

## 4. 英国にみる流通市場の整備策

これらの住宅履歴書整備策等への取り組みをどのように評価すべきかを考えるにあたり、英国の類似する施策例が参考になるので紹介する。

### (1) 英国における住宅情報パックHIP導入

英国では、90年代後半から新築と既存住宅の両者を対象として、住宅情報パック（Home Information Pack：HIP）の導入が検討されてきた経緯があり、2004年住宅法に基づいて、同制度の導入が実現することになった。

HIPは、新築・既存住宅を売却する場合に、登記書や権利関係証書の他に、売却する住宅の

属性、売却対象となる家具や付帯物を含めた範囲、当該住宅における知る限りの履歴情報を買主主にひとつのパッケージとして契約前に提示することを、売り主もしくは売り主を代表する仲介業者に義務づけたものである<sup>(注3)</sup>。

4ベッドルーム以上の住宅については、今年の8月1日から12月末までの試行期間を経た後にHIP（後述するEPCを含め）を作成することが義務づけられ、9月10日からは、3ベッドルーム以上が義務づけの対象となった。その後、段階的に小規模住宅にも適用される予定である。HIPには住宅検査報告（Home Condition Reports）を含めることが奨励されている<sup>(注4)</sup>。

住宅の新築時から転売される度に、当該住宅の登記情報や瑕疵の有無、改修などの追加的情報が加えられるため、HIPによって、住宅の履歴情報が、流通市場の中で取引の都度蓄積される。履歴情報を収集し管理し消費者に開示するという施策を行政側が講じる必要がなく、システム費用や管理維持費用などの行政費用負担が少ない点はHIP導入の特長である。こうしたHIPの仕組みは、実は200年住宅ビジョンの提言2においても取り入れられたものである。

英国政府の当初の目標はHIPによる住宅流通の円滑化にあったが、2006年7月になって省エネ性能証書（Energy Performance Certificate：EPC）をHIPに含めることを義務づけるむねの発表があった。これは京都議定書に基づく英国の対応として、住宅分野から27%も発生するCO<sub>2</sub>排出を削減するためのものであり、EUの戦略に呼応したものである。

## （2）HIPの具体的内容

HIPは複数の書類から構成されたパッケージであり、契約前に売り主から買主に提供すべき書類の内容は以下の通りである。

（作成と提示が義務づけられた書類）

HIPに含まれる書類を示した目録

取引概要書（Sale Statement、絶対所有権がリースホールドかなどの権利関係、登記の有無、売り主、完全な空き家で取引するのか等々）  
登記証書と地籍図

省エネ性能証書

標準的なユーティリティ確認等（上下水道等）

共有部の情報（共有部の管理費用・条件等）

リースホールドの場合の情報（リースホールド契約写、保険や管理費の内容）

新築の場合の保証書（NHBCなどによる保証や新たな保証状で発行済み、未発行のもの）

未完成物件の場合の報告

（任意だが必要とされている書類）

住宅利用状況確認書（Home Use Form）

住宅取引内容確認書（Home Contents Form、取引の対象となる特に設備部分や家具、電化製品、ガーデンニング機器等の内容）

住宅検査報告

その他の保証書・検査証関係

以上の全てを詳述することには限りがあるため、任意の住宅検査報告の前段として、売り主から買主に対し、重要な情報を提供する可能性があるの住宅利用状況確認書について、その概要を記すことにする（図表-5）。

売り主や売り主を代表する仲介業者は、図表-5のように、売却対象の住宅（土地・建物を含む）について、基本的なアクセスや認可、境界線、インフラ（上下水道・電気等）固定資産税評価に係る情報、不動産に係る変更点（土地だけではなく、住宅建物の改修・改築・増築など）、配偶者などとの権利関係、共有部分の取扱い、共有部分の修繕維持など、様々な情報を買主に対し開示しなければならない。

英国政府は、この確認書は必須なものと考え

ているが、売り主の自己申告に依存するしかない情報があることや正確な記述という点からも義務づけは難しいと判断している<sup>(注5)</sup>。しかし、透明性が高まることによって、取引当事者間、特に買い主の関心が高まるため、市場では任意の住宅検査を促す自律的效果があり、結果として既存住宅の整備が進むものと期待されている。

### (3) HIP導入の効果について

英国政府は、住宅取引の慣行を大きく変えるHIP制度の導入にあたり、まず任意での試行を流通業界に推奨すると同時に、2006年5月15日から6月9日までに成約できた住宅取引を対象にベースライン調査を実施した。これは、このベースラインと施行後の状況との比較によってHIPの成果を評価するためのものである。

これに先んじて、1999年12月から2000年7月末までの間にブリストル市においてHIPのパイロットテストを行った結果では、次のように有効性が認められており、法制定の根拠や業界に対する制度導入の説得に結びついている。

**透明性：**調査対象となった買い主の内、58%がHIPによる早期情報は有効であるとしており、64%の買い主が売り主に対する受諾可能価格(正当な値引き)を検討するにあたり、住宅検査報告を用いたという。

**確実性：**契約時に再交渉が発生した例は10%に止まり、総じて円滑に契約交渉に入れた。HIPによって、従来よりも平均で2週間早く取引が完了した(従来は8週間を要した)。

**満足度：**買い主の75%がHIP導入結果に満足した。売り主側は37%に止まったが、これは希望通りに売れなかったことによる。つまり、情報の非対称性が修復された結果である。

**HIPの準備作成期間：**平均して11作業日、50%は9日間で準備できた。今年の8月1日の

実際の導入後の実績では、任意による試行を続けた成果もあり、5日間で作成できるという。仲介業者：仲介業者の見解は多様である。HIPが取引期間を短縮するという見方もあれば、HIPを作成する間に取引の機会を逸するという懸念も示された。しかし、成約までに要する労力が軽減されたことは共通の評価である。住宅検査報告：56%の買い主は従来の検査と比べれば、HIPにて要求されている検査報告の方が分かりやすいとしている。全体の90%は検査報告に対し意見を求め、その50%がよく検討するために報告の写しをとっている。63%の売り主は高水準の住宅情報が含まれていると信じている。しかし、検査人はどの程度まで詳細な情報を提供すべきか、検査報告の限られた説明の範囲では、検査人に対する補償クレームが増えるのではないかと懸念を表明したという。また、英国最大の評価・検査人の協会であるRICS<sup>(注6)</sup>による住宅購入者用検査及び評価報告などの方が、十分に詳細な報告を行っており、専門家としては望ましいという業界の反発があったが、HIPに含めるべき住宅検査報告の方が買い主や売り主にとっては分かりやすいという意見もあった。業界とのこのような調整が必要となったために、実際のHIP実施にあたっては、前述のように、住宅検査報告は当面の間任意で作成すべき書類とされている。

一方、EPC交付のための検査についても、RICSは英国政府に対し、人材の育成に十分な期間が必要として施行を延期するように要請し、6月1日から予定されていた義務づけがやや遅れ、前述のように8月1日から段階的に実施されることとなった。住宅検査報告やEPCの導入は、常に業界との調整を要するものであるが、英国政府は、テスト結果を示しながら、段階的にせよ時間をかけて業界との調整を図

り、これを実現している点に注目したい。

#### (4) H I Pの準備作成費用

英国政府はH I Pの作成費用は市場が決定すべきとしている。これまでの試行では、E P C作成費用を含めて£600~700程度がH I Pの費用相場となっている。仲介に係る従来の事務手数料だけで£200~250を要するが、E P Cを除くH I P作成費用は£300ほどのため、政府はH I Pの費用負担が流通障壁になるとはみていない。

E P Cの検査費用は追加負担となるが、E P Cに記載される省エネ対策によって、年平均£300のセーブが可能となることや、その実施にあたっては、ロフトのインシュレーションや二重ガラスなどの導入によって£100~300の環境補助金が電力供給会社によって提供されるため、政府はE P Cを取得するインセンティブは十分にあると考えているようである。

H I Pの住宅検査報告は今のところは任意だが、従来からある住宅購入者用検査及び評価報告作成に要する費用は約£400であり、住宅融資を受けるのに必要な住宅検査(£325)としても使えることから、英国政府はH I Pが要求する住宅検査の実施率も次第に高まるとみている。

#### 5. むすび~200年住宅政策への期待と課題

200年住宅ビジョンは、自民党が主導した政策提案となっており、住生活基本法以降の具体的な住宅政策の方向性として注目すべき構想である。さらに、平成19年度から21年度までの3年間に施策の導入を実現する方向でロードマップが示された点は評価したい。しかし、提言として明記された流通に関する内容は英国とは違ってチャレンジングではなく、現在の施策の延長線でカバーしうる課題に止まっている。

住宅履歴書については、既に普及の途上にある

住宅性能評価書や新築では必ず確保可能な設計図書などを任意で物件とともに流通させることを想定しており、英国のH I Pのように、住宅業界や検査業界と一線を描きながら、住宅履歴書の作成を住宅取引における売り手(もしくは仲介業者やビルダー)の義務と位置づけるようなことまでは予定していない。日本では、取引の際の重要事項説明義務についても簡素化しようという業界からの反発を意識した対応と思われる。

一般に新築時の設計図書や技術情報がなくなっている既存住宅取引では、性能評価制度による統一的な基準にとらわれずに評価ガイドラインを策定し、可能な範囲で住宅の状況と修繕等に関するアドバイスができる簡便な民間検査にもお墨付きを与え、実質的に緩やかな検査基準を設けようとしている。

しかし、英国政府は、市場自律的なH I Pを導入すると共に、その実施については、検査の責任を全面的に負担しかねない恐れがあるR I C S等と激しい議論を行いながらも、新築・既存住宅の双方に、省エネ性能証書を含めたH I Pを作成する義務を課し、今後は住宅検査報告も義務づけようとしている。

200年住宅ビジョンでは、CO<sub>2</sub>の削減を12の提言を実現した結果として得られる効果として位置づけているが、英国では27%のCO<sub>2</sub>排出が住宅にあるとして、これを直接的に削減させるために、E P Cを義務づけ、住宅流通過程に組み入れている点もわが国とは大きく異なる。

従来と比べると、200年住宅ビジョンには政治的なコミットメントが感じられる。しかし、英国のように施策効果の市場テストを行い、業界を説得しても、情報開示を徹底することによって消費者保護策と流通市場の健全な活性化を促し、市場自律的な住宅ストックの水準を高めようとする戦略には、より強い魅力を感じる。

耐震強度偽装によって業界の信頼が失われた  
状況下で、限りのある金融や税制支援に依存す  
ることなく、住宅履歴書導入のような住宅流通の

制度改革を新築と既存住宅の両方に採用し、200  
年住宅政策の軸を確立するためには、従来よ  
り強力な政治的リーダーシップが求められよう。

図表 - 5 HIPに要請される住宅利用状況確認書の内容（作成は任意）

Part 2 全ての不動産について（Part 1は記載要領）	
【売却対象の不動産について】	
1. 対象不動産は共同住宅か戸建てか？	フラット（メゾネットを含む） 戸建て
2. フラットの場合、どのような建築物に含まれるのか？	住宅目的の建物 コンバートされた住宅もしくは 商業物件からの コンバート住宅
3. オーナーは建物のどの部分あるいは周辺の他の宅地からもアクセス可能か（私有地、私有道路、駐車場などの状況を含む）？	はい いいえ、アクセスに問題あり、もしくは、アクセス不可否についてはよく知らない。 「はい」なら、具体的なアクセスを記すこと。
4. 上記3が「はい」の場合、アクセスに何か条件があるか？	はい いいえもしくは 知らない。 「はい」なら詳細を記すこと。
5. 新たなオーナーは、共有部分の維持費として、負担金を支払う必要があるか？	はい 共有部分なし いいえ 知らない。 「はい」なら詳細を記すこと。
6. 上記5が「はい」の場合、あなたの他に誰が負担金を支払っているのか？	下記リストのとおり 他には誰もいない 知らない。
7. 当該物件を囲む建物や周辺の土地において、部分的にオーナーだけが使える部分はあるか（ガレージや庭など）？	はい いいえ もしくは 知らない。
8. どのようなサービスが不動産に接続されているか？	水道 私的水道 電気 ガス 電話 下水 浄化槽 広域帯インターネット / デジタル接続
9. カウンシルタックス（住民固定資産税）目的のため、課税標準バンドを示せ。	バンド（A-H）
【境界線について】 - 10. ~ 11. 省略 - 【売却対象不動産上における他者のアクセス状況について】 - 12. ~ 14. 省略 -	
【不動産に対する変更について】	
15. 所有している間に、何か建築工事をこの不動産に施したか？	はい いいえもしくは 知らない。 「はい」なら詳細を記すこと。
16. もし、上記15にて「はい」と答えた場合、当該工事について、計画認可や建築許可、あるいは保全建物認可などを取得したか？	はい 必要であるが、取得していない いいえ、ただし工事は適格業者により実施、 いいえ、不必要である、 知らない。 「はい」もしくは「いいえ」、ただし工事は適格業者により実施」の場合は詳細を記すこと。
17. もし、上記15にて「はい」と答えた場合、当該工事について、共有組合や、家主、その他のマネジャーや会社の了承が必要だったか？	はい 必要であるが取得していない いいえ、不必要である 知らない。
18. あなたがこの不動産を所有している間に、不動産に対する変更工事を行うにあたり、共有組合や、家主、その他のマネジャーや会社の了承が必要だったか？	はい 必要であるが取得していない いいえ、不必要である 知らない。
19. 将来の工事について、計画認可や建築許可、あるいは保全建物認可などを取得したか？	はい いいえもしくは 知らない。 「はい」の場合、詳細を記すこと。
20. もし、この不動産が未完成か、転換済みでない場合、必要な計画認可や建築許可、あるいは保全建物認可などは取得済みか？	はい 申請済み 必要だが取得していない 適用外である。
【不動産の占有と利用について】	
21. 親戚や配偶者・パートナー（従前の配偶者・パートナーを含む）もしくはその他の者は、この不動産に有する法的権限を有するか？	はい いいえもしくは 知らない。 「はい」なら詳細を記すこと。
22. この不動産を利用するにあたり、あなたは何か苦情を受けたことがあるか？	はい いいえもしくは 知らない。 「はい」なら詳細を記すこと。
23. あなたはこの不動産を利用する近隣住民が、何か苦情を受けたことを認識しているか？	はい いいえもしくは 知らない。 「はい」なら詳細を記すこと。
【保険証券、補償、保障について】 - 24. ~ 27. 省略 -	
Part 3 共有部分の不動産について	
【共有コミュニティの説明】 - 28. ~ 30. 省略 - 【他の共有組合との関係】 - 31. ~ 41. 省略 - 【共有資産と準備金に対する負担】 - 42.	
【不動産の修繕維持について】	
50. 今後、該当住戸や共有部分に影響する工事や工事の提案はあるか？	はい いいえもしくは 知らない。
51. 住宅外部の修繕維持を最後に行ったのはいつか？	年 所有してから何もしていない 知らない。
52. 共有部分の整備を最後に行ったのはいつか？	年 所有してから何もしていない 知らない。 53. ~ 55. 省略
Part 4 リースホールド不動産について - 56. ~ 91. 省略 - 基本的に共有不動産と類似質問	

（注1）業界紙によると、福田新首相は、冬柴国土交通大臣に  
200年住宅施策の推進を指示したという。

（注2）住宅を買い換える際には、地価上昇による譲渡益を利用し借入額を縮小できる可能性があるが、失われた過去の10数年間は逆に地価が下落しており、逆に譲渡損が生まれる状況であった。したがって、長期にみたとしても、譲渡益を常に期待できるわけではない。

（注3）ほぼ時を同じくして、フランスでも2007年11月から、既存住宅の性能保証と質の担保のために、売り主は住宅の物的情報を明示した技術評価書（DIAGNOSTIC TECHNIQUES）を、契約締結前に買い主に提示することが義務付けられることとなった。こうした欧州の動きに先行して米国では、州によって制度や慣行は異なるものの、既存住宅の流通に際しては、売り主による任意（ニューヨーク州など）もしくは制度的義務

（カリフォルニア州など）として、売却する住宅の履歴情報を買い主に開示することが求められてきた経緯がある。

（注4）HIPの作成と提示は制度的に義務づけられたものだが、含めるべき書類については強制的なものと任意のものがある。住宅検査報告（Home Condition Report: HCP）は、一定の資格をもった十分な数の検査員の養成が必要として、義務づけが見送られたが、将来的には義務づけされる見通しである。

（注5）カリフォルニア州では、類似した履歴情報の確認を売り主と仲介業者に義務づけると同時に、住宅検査報告によって、その義務を回避できるような制度としたために、住宅検査報告の実施率は90%を超えている。

（注6）Royal Institution of Chartered Surveyors. 不動産鑑定評価及び建物検査診断に携わるSurveyorの制度整備や人材育成のための英国最大の協会。