

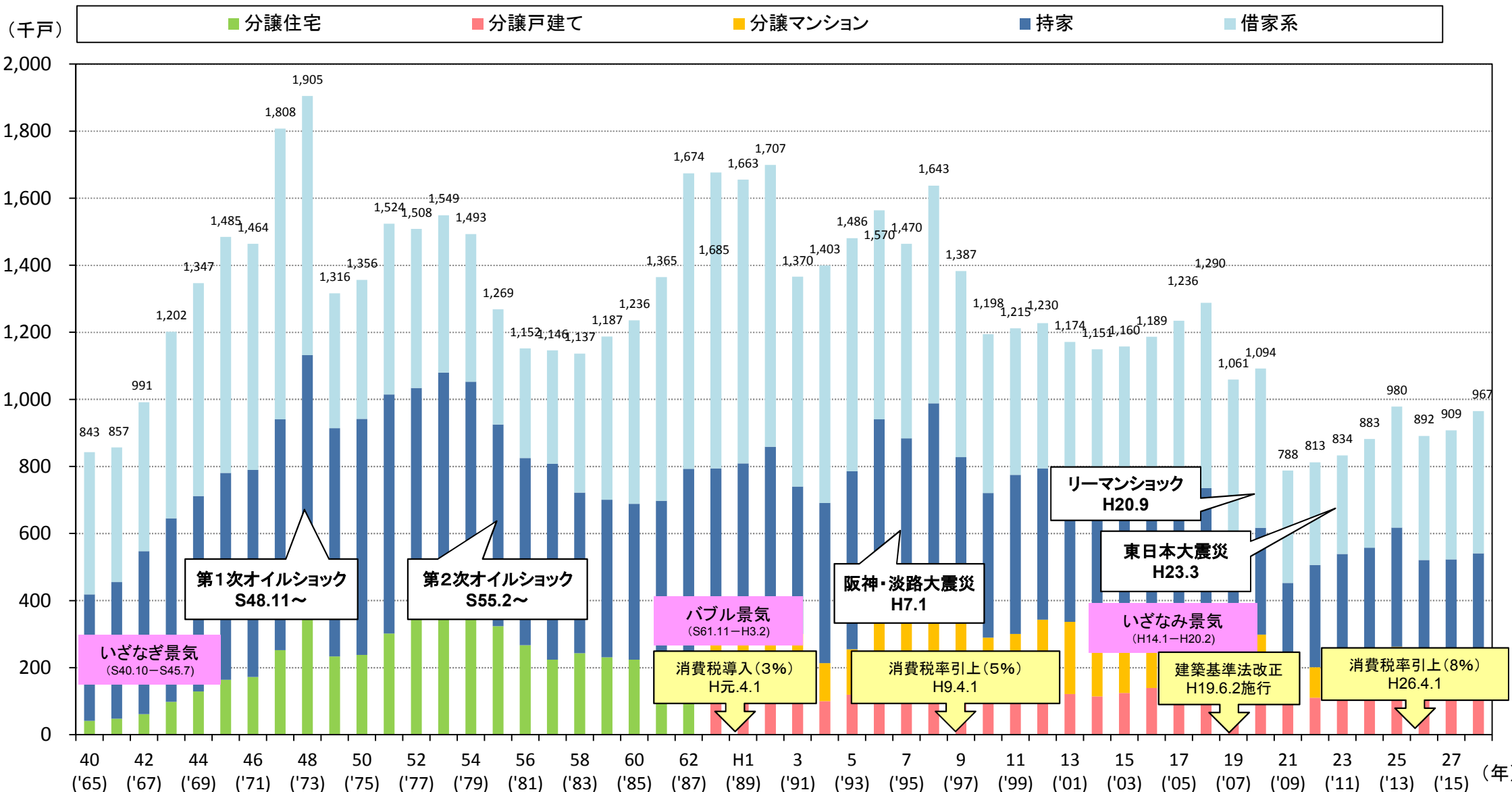
住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会 参考資料集

平成29年3月

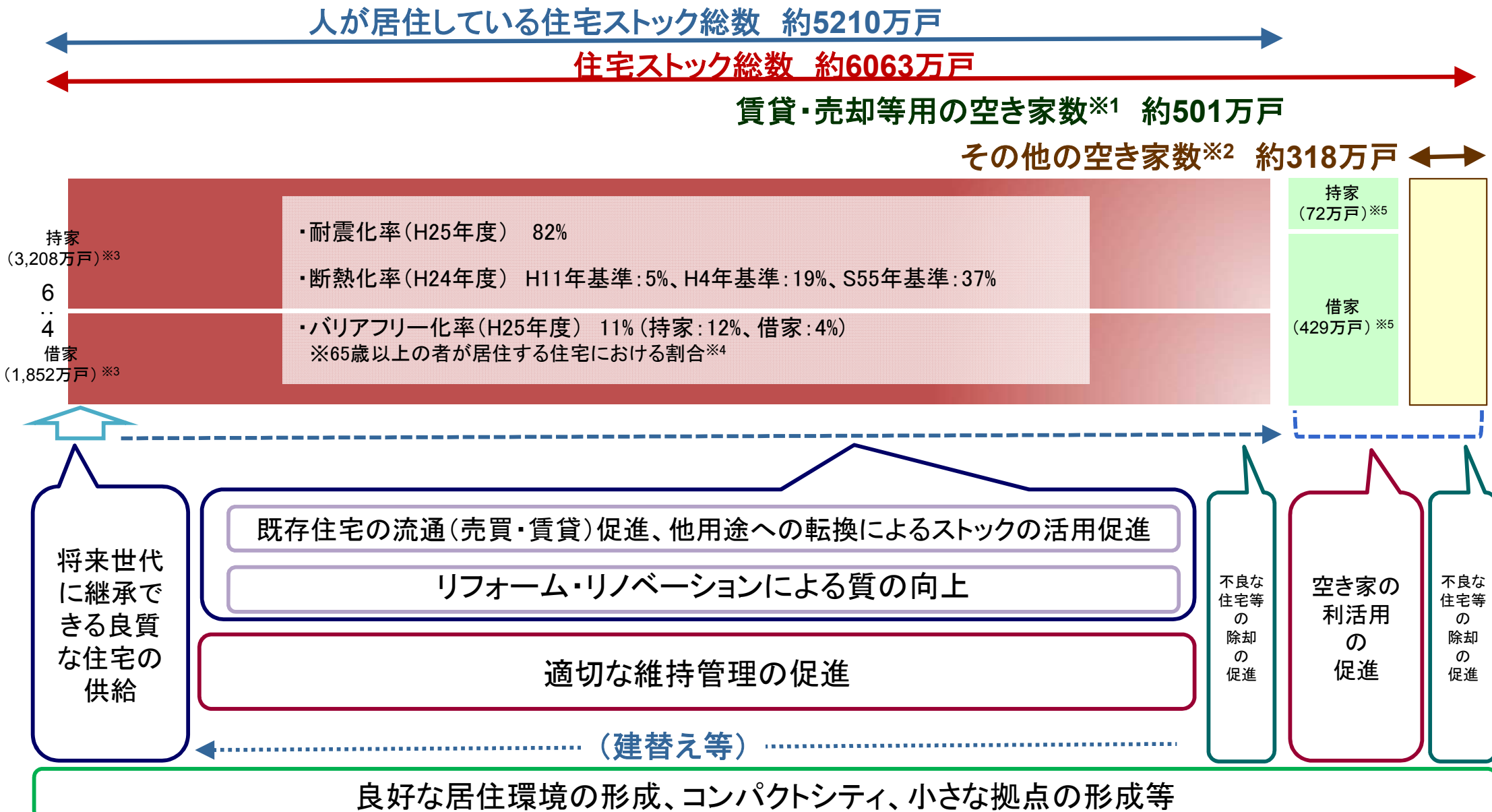
・新設住宅着工戸数の推移（長期）【暦年】	2
・（参考）既存住宅ストックの活用促進を軸にした新たな住宅政策（イメージ）	3
・住生活基本計画（全国計画）抜粋（平成28年3月18日閣議決定）	4
・住宅瑕疵担保履行法の概要	5
・資力確保措置義務付けの概要	6
・資力確保措置の状況	7
・資力確保措置の選択状況	8
・資力確保措置の選択状況（供給戸数別）	9
・住宅瑕疵担保責任保険法人一覧	10
・住宅瑕疵担保責任保険の概要	11
・住宅瑕疵担保責任保険の保険事故発生状況	12
・事故情報の収集・分析・活用の仕組み全体像（イメージ）	13
・住宅瑕疵担保責任保険を支える仕組み	14
・住宅瑕疵担保責任保険法人の健全性確保	15
・延長保証保険	16
・一戸建て修繕の実態調査（アットホーム調べ）	17
・住宅リフォーム事業者団体登録制度について（平成26年9月1日公布・施行）	18
・住宅リフォーム事業者団体登録制度について（イメージ図）	19
・リフォーム瑕疵保険	20
・リフォーム瑕疵保険の申込件数の推移	21
・大規模修繕瑕疵保険	22
・大規模修繕瑕疵保険の申込件数の推移	23
・既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者販売タイプ）	24
・既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ、登録検査事業者）	25
・既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ、仲介事業者）	26
・既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移（販売タイプ別）	27
・既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策	28
・インスペクションとは	29
・既存住宅状況調査技術者講習制度の概要	30
・住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）	31
・公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの住まいのダイヤル	32
・電話相談件数の推移	33
・リフォームに関する電話相談・リフォーム見積チェックサービス	34
・専門家相談の実施状況	35
・評価住宅及び保険付き住宅に係る紛争処理の申請件数	36
・突発事態発生時の相談体制	37

新設住宅着工戸数の推移(長期)【暦年】

○昭和43年に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
 ○平成28年は、相続税対策、低金利の影響により貸家が増加し、着工全体を大きく牽引したことで2年連続の増加となった。



(参考)既存住宅ストックの活用促進を軸にした新たな住宅政策(イメージ)



※1 賃貸・売却等用の空き家:賃貸用、売却用、二次的住宅(別荘及びその他(たまたに寝泊まりする人がいる住宅))

※2 その他の空き家:上記以外の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅

※3 持家が借家が「不詳」の場合を除く

※4 65歳以上の者が居住する住宅において高度なバリアフリー化(住生活基本計画(平成23年)で定めた、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの)がなされた住宅の割合

※5 賃貸・売却等用の空き家数について、持ち家の空き家戸数は売却用・二次的住宅の総数、借家の空き家戸数は賃貸用の総数としている。(社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第40回)参考資料)³

【住宅ストックからの視点】

目標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

- (1)「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れ(新たな住宅循環システム)を創出
- (2)既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した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

(基本的な施策)

- (1)既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
 - ①建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ②建物状況調査(インスペクション)における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
 - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
 - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2)耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として継承できる良質で安全な新築住宅の供給
- (3)資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

(成果指標)

- ・既存住宅流通の市場規模： 4兆円(平成25) →8兆円(平成37)
- ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合： 5%(平成26) →20%(平成37)
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合： 11.3%(平成26) →20%(平成37)

住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

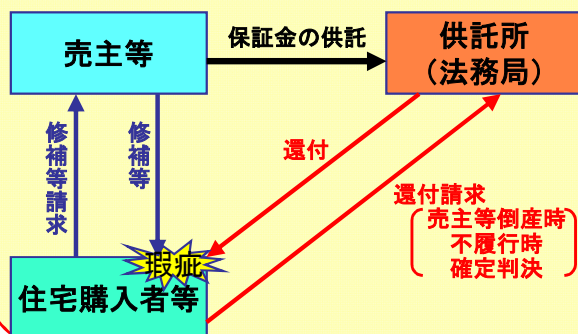
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

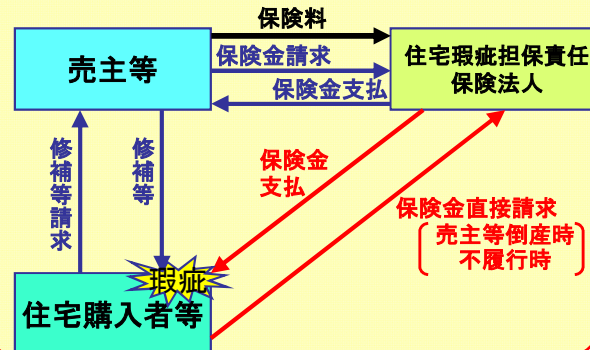
<供託のスキーム>



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

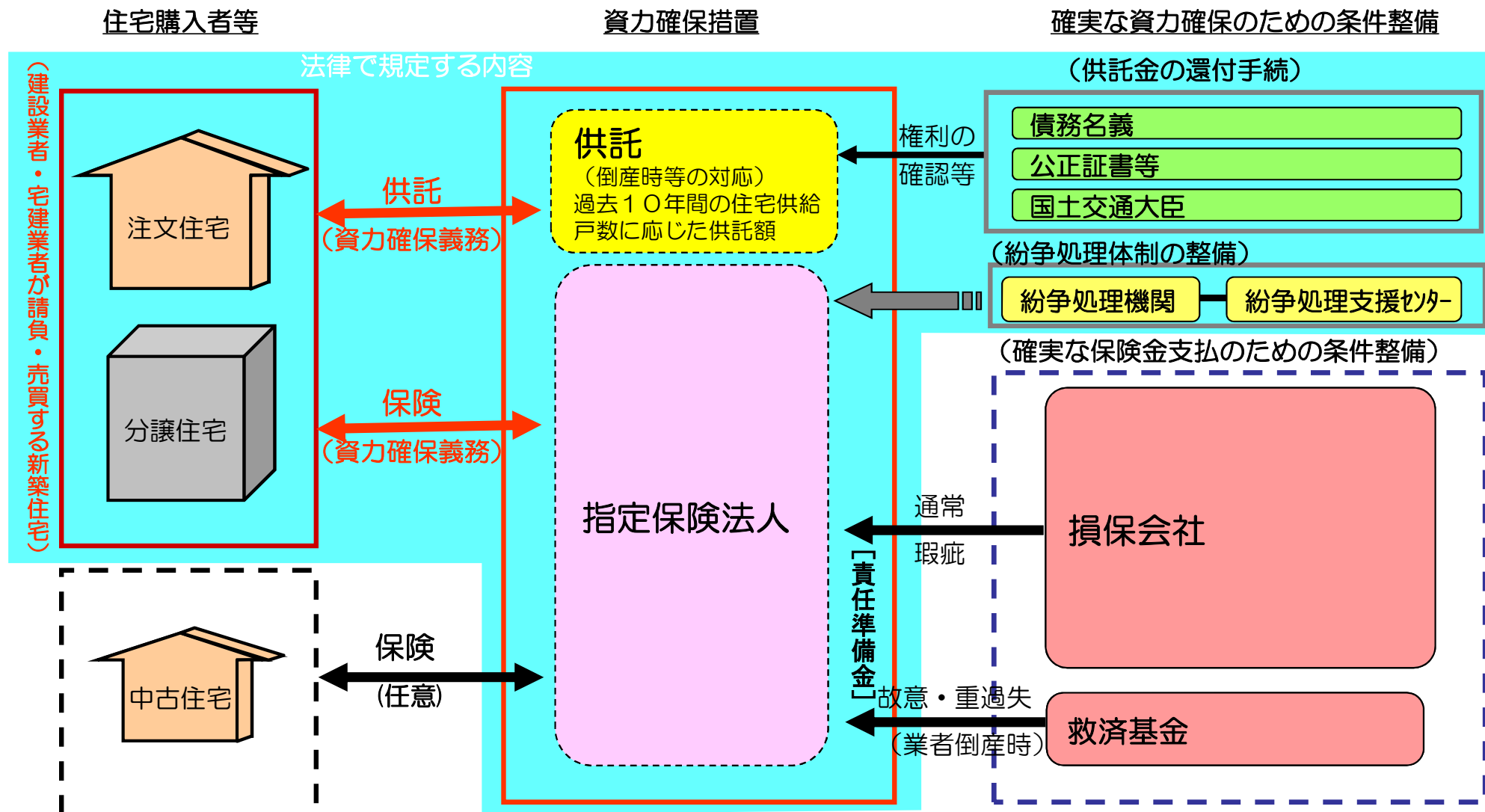
新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



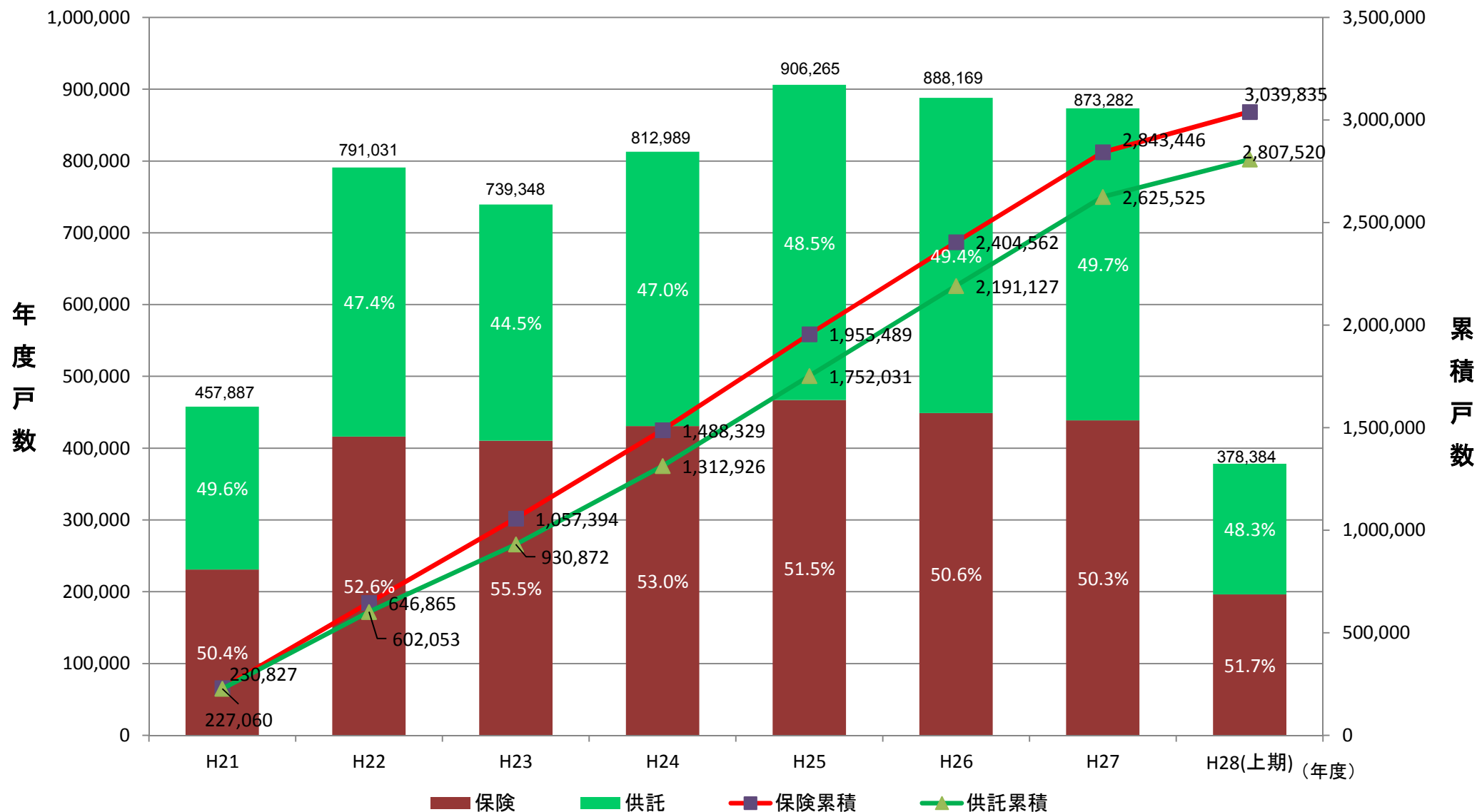
住宅購入者等の利益の保護

資力確保措置義務付けの概要

○住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、新築住宅を供給する事業者（建設業者・宅建業者）に対し、保証金の供託または住宅瑕疵担保責任保険への加入のいずれかの資力確保措置を義務付け。



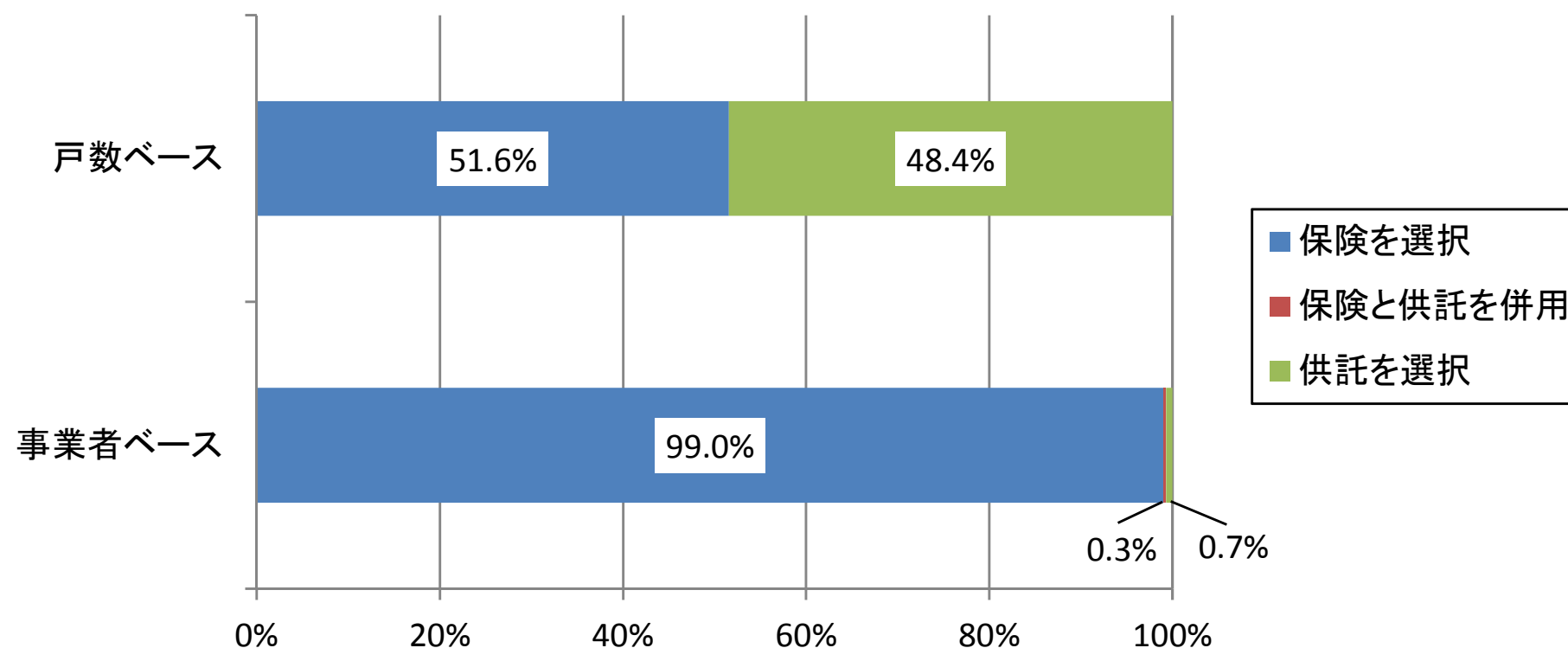
○資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約585万戸であり、供託・保険の選択割合については、供託が281万戸、保険戸数が304万戸と、概ね半々となっている。（平成28年9月30日基準日現在）



(注) 累積戸数は、住宅瑕疵担保履行法の施行日(平成21年10月1日)以降に引き渡された新築住宅の累積戸数。

資力確保措置の選択状況

○保険と供託の選択について、戸数ベースでは半々。事業者数ベースでは、99%の事業者が保険を選択。



※第14回基準日(平成28年9月末)までの資力確保措置の届出状況を累積して算出。

資力確保措置の選択状況(供給戸数別)

○ 事業者ベースでみると、新築住宅の年間供給戸数が500戸以下の場合は保険を、500戸超の場合は供託を選択する事業者が多く、その傾向は変わらない。

供給戸数	建設業							宅建業						
	保険		供託		併用		合計	保険		供託		併用		合計
	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数
1～10	22,104	99.96%	9	0.04%	0	0.00%	22,113	6,103	99.87%	7	0.11%	1	0.02%	6,111
11～50	3,480	99.57%	12	0.34%	3	0.09%	3,495	1,038	98.86%	10	0.95%	2	0.19%	1,050
51～100	574	96.80%	16	2.70%	3	0.51%	593	245	94.96%	10	3.88%	3	1.16%	258
101～500	412	88.41%	36	7.73%	18	3.86%	466	188	80.00%	31	13.19%	16	6.81%	235
501～1,000	22	38.60%	25	43.86%	10	17.54%	57	10	32.26%	17	54.84%	4	12.90%	31
1,001～10,000	6	20.00%	15	50.00%	9	30.00%	30	13	30.95%	22	52.38%	7	16.67%	42
10,001～	0	0.00%	5	83.33%	1	16.67%	6	0	0.00%	1	50.00%	1	50.00%	2
合計	26,598	99.39%	118	0.44%	44	0.16%	26,760	7,597	98.29%	98	1.27%	34	0.44%	7,729

※供給戸数は平成27年10月～平成28年9月(第13回基準日(平成28年3月末)と第14回基準日(平成28年9月末)を合算)

住宅瑕疵担保責任保険法人一覧

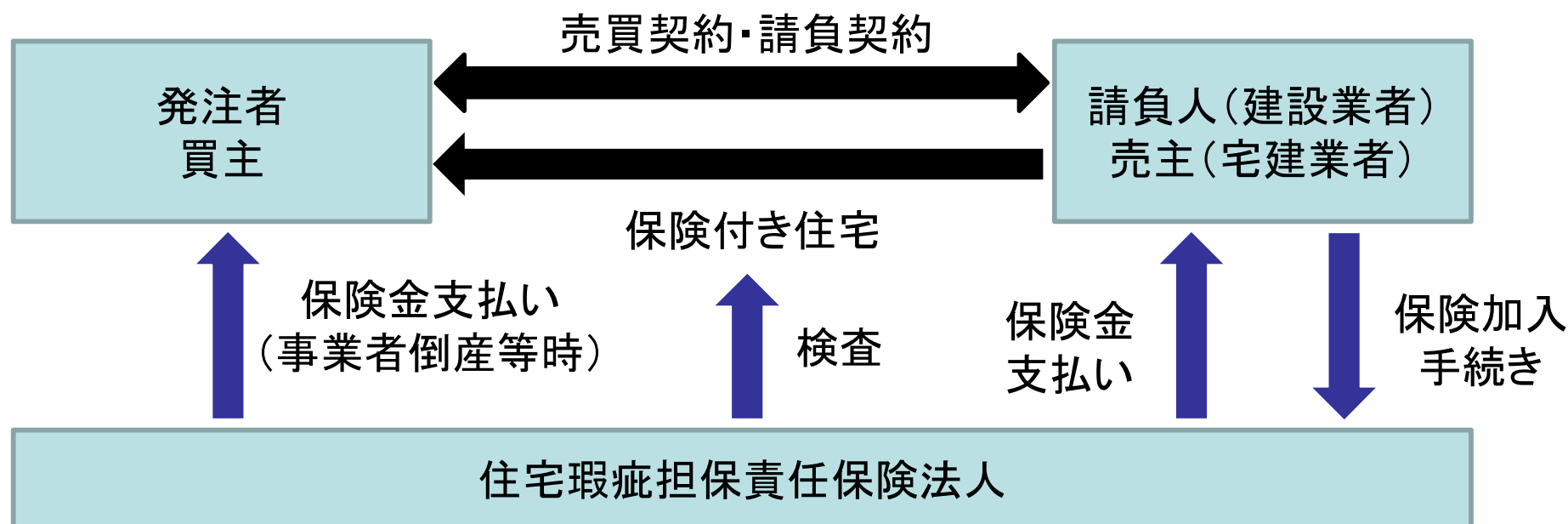
○住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成29年3月末現在で、5法人を指定。

保険法人名	指定	業務開始	資本金	設立	備考
(財)住宅保証機構	H20.5.12	H20.6.2	2億5,000万円 ＜基本財産＞	S57.4	H24.4.2 業務の全部廃止許可(住宅保証機構(株)に引継ぎ) H25.7.1 (一財)住宅保証支援機構に移行・改称
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円	H11.7	
(株)ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	3億40万円	H12.12	
たてもの(株)	H21.9.17	H21.10.1	6億300万円	H11.6	H23.7.11 業務の一部休止許可 H23.8.31 業務の一部停止命令 H23.9.14 業務の全部廃止許可((株)住宅あんしん保証に引継ぎ)
住宅保証機構(株)	H24.4.2	H24.4.2	6億3,500万円	H23.5	

住宅瑕疵担保責任保険の概要

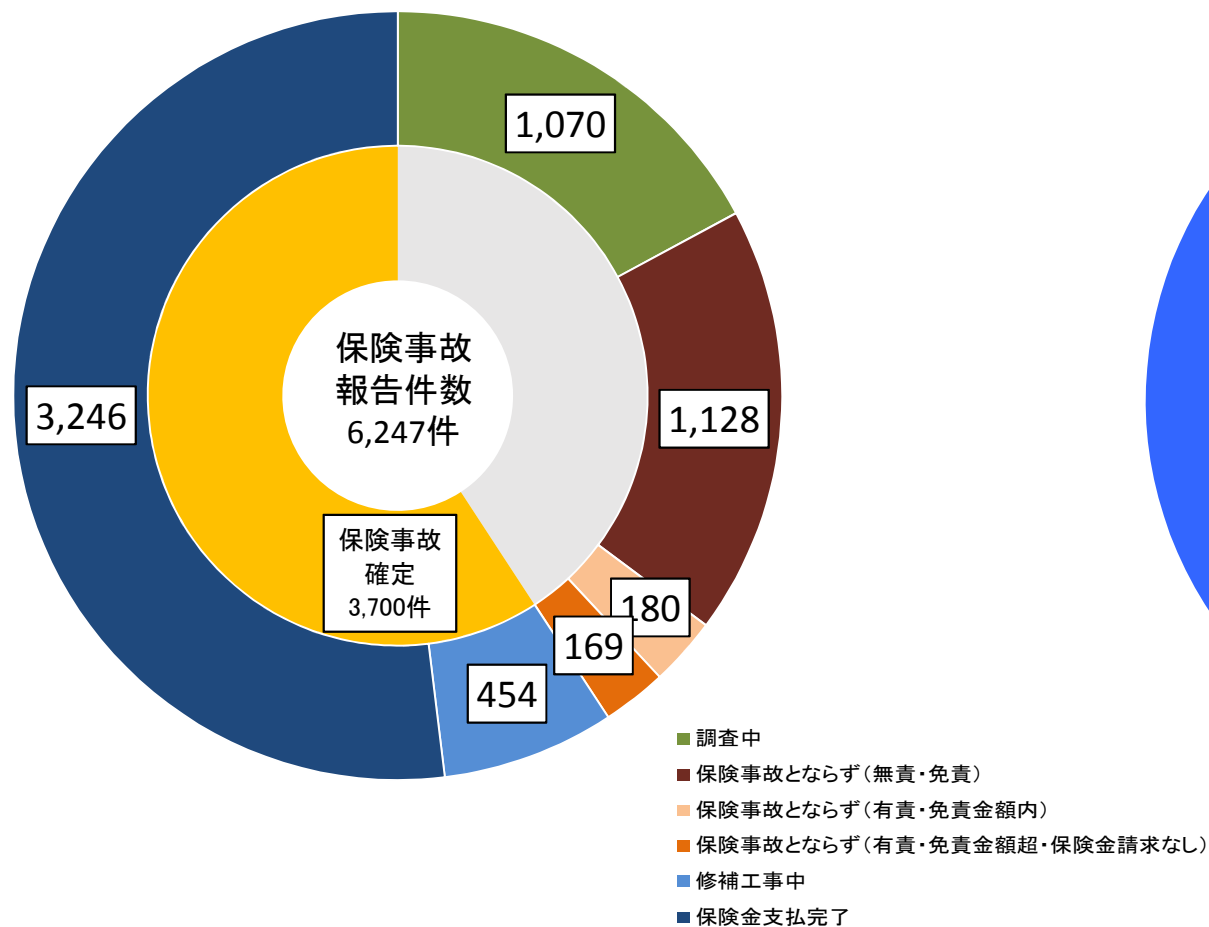
○住宅瑕疵担保責任保険に加入し、保険付保証明書を住宅取得者に交付した新築住宅（保険付き住宅）については、保証金の算定戸数から除外。

- ・保険金の支払い対象：①修補費用（※）、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- （※）住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「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
- ・保険期間：10年
- ・免責金額：10万円
- ・填補率：事業者（請負人・売主）へは80%、住宅取得者（発注者・買主）へは100%（事業者倒産等時）
- ・保険料等：個々の保険法人が設定（戸建て住宅で7～8万円程度）
- ・保険金額：2,000万円（オプションで2,000万円超あり）

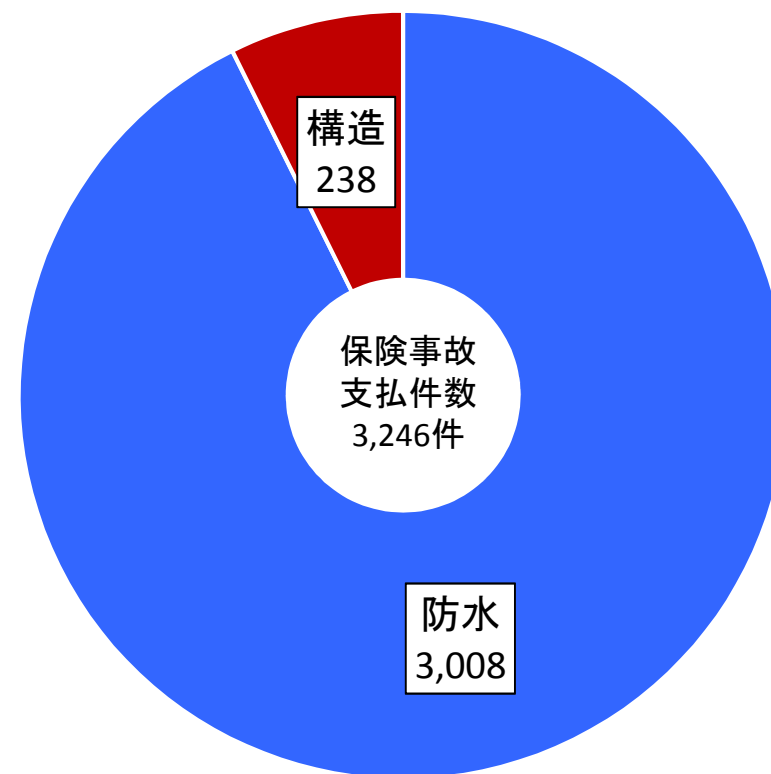


- 保険法人に対する事故報告件数は6,247件、うち3,246件が保険金支払い完了。
- 保険金支払い完了件数を構造・防水別でみると、防水部分が約9割。

<全 体>

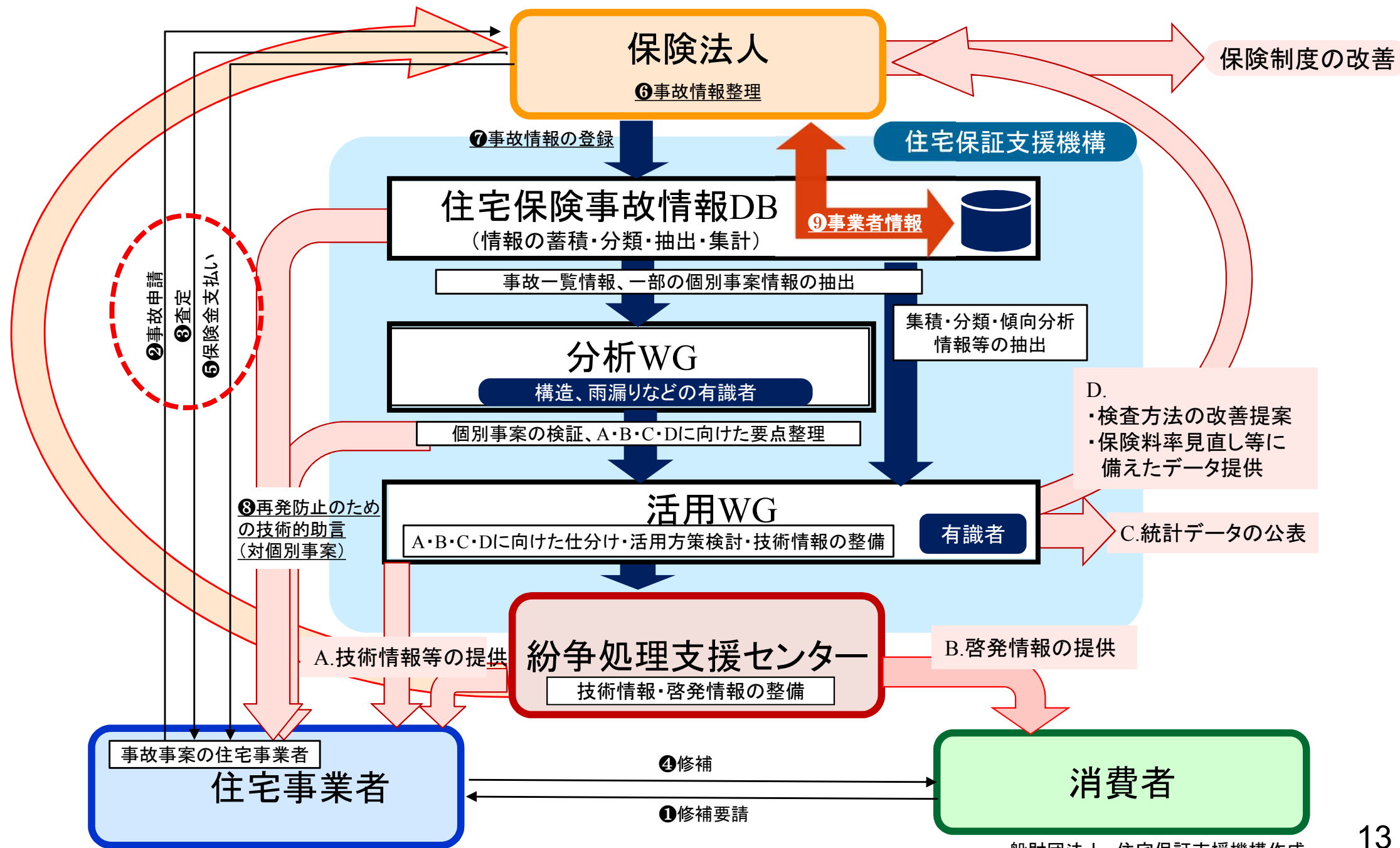


<保険金支払完了件数(構造・防水別)>

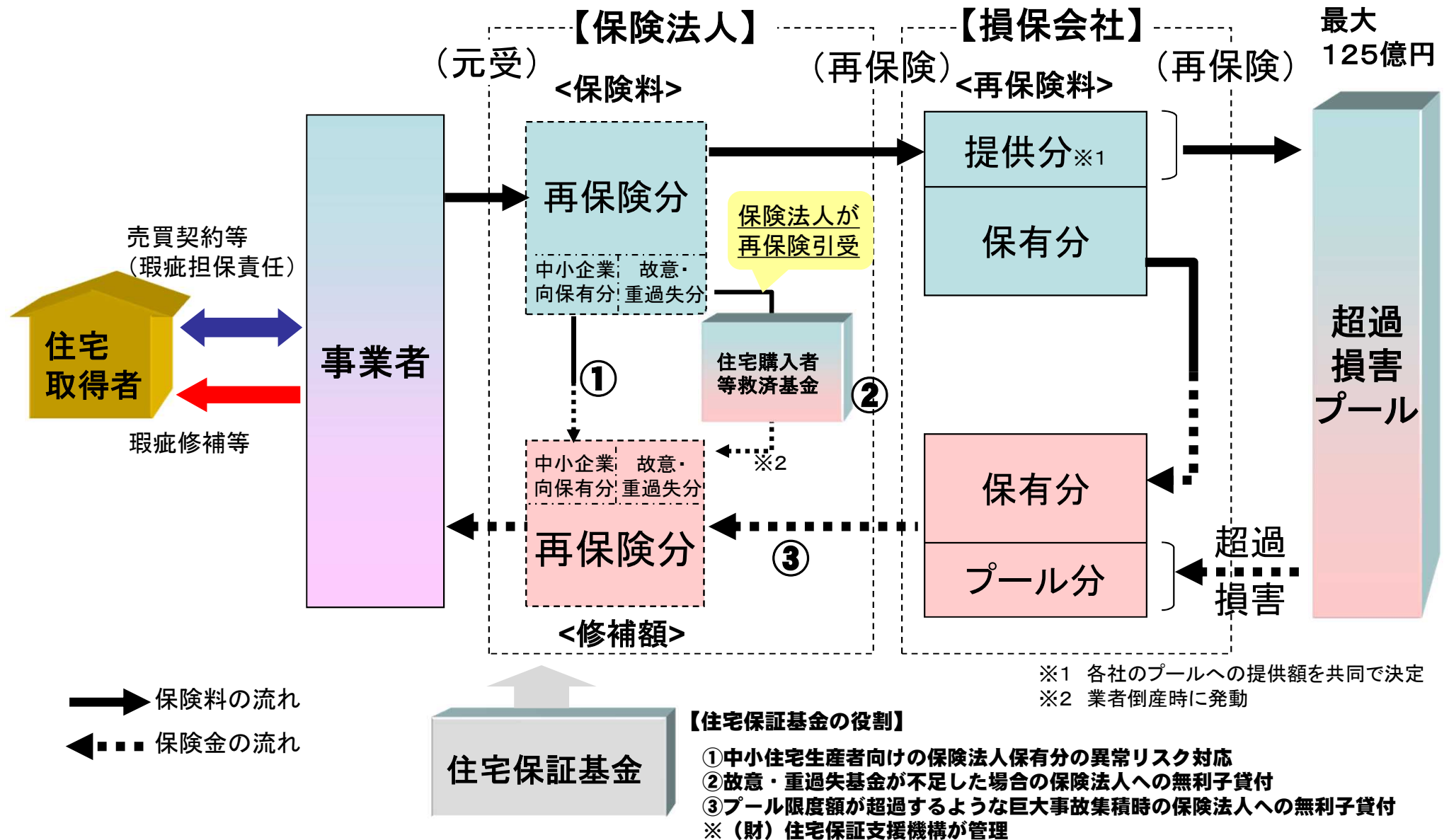


※保険契約の対象住宅:新築住宅
 (事故件数は平成28年12月末までの累積)

事故情報の収集・分析・活用の仕組み全体像(イメージ)



○住宅瑕疵担保責任保険においては、住宅取得者の保護や中小事業者の支援等の観点から、住宅保証基金の造成等の仕組みを構築。



経営の健全性確保のための措置

- 役員の選任・解任について国交大臣認可（履行法20条）
- 業務規定の制定・変更について国交大臣認可（履行法21条）
- 毎年度の事業計画・収支予算について国交大臣認可（履行法22条）
- 毎年度の事業報告書・収支決算書について国交大臣に提出（履行法22条）
- 財務・会計に関する事項（履行法23条～26条）
 - ⇒ 普通責任準備金、異常責任準備金の積立て（規則32条）
 - ⇒ 資産の運用方法の制限（規則36条）
- 国交大臣による監督命令（履行法27条）
- 国交大臣による報告徴収、立入検査（履行法28条）
 - ⇒ 四半期ごとの財務状況モニタリング（H24年～）

指定の取消し等

- 国交大臣は、保険法人が業務を適正かつ確実に実施することができないと認められる場合等には、指定の取消し、期間を定めて業務の全部又は一部の停止命令をすることができる。（履行法30条）
- 指定の取消しに係る保険法人は、国交大臣が指定する保険法人に保険等の業務を引き継がなければならない。（履行法31条）

指定の取消し

法人指定

経営の健全性確保

指定基準

- 住宅瑕疵担保履行法（17条）、規則（23条、24条）、告示により、業務を適確に実施できる財産的基礎や体制等について確認。
- 基準の一部見直し（黒字化が見込まれるまでの期間：10年⇒5年）【H27告示改正】

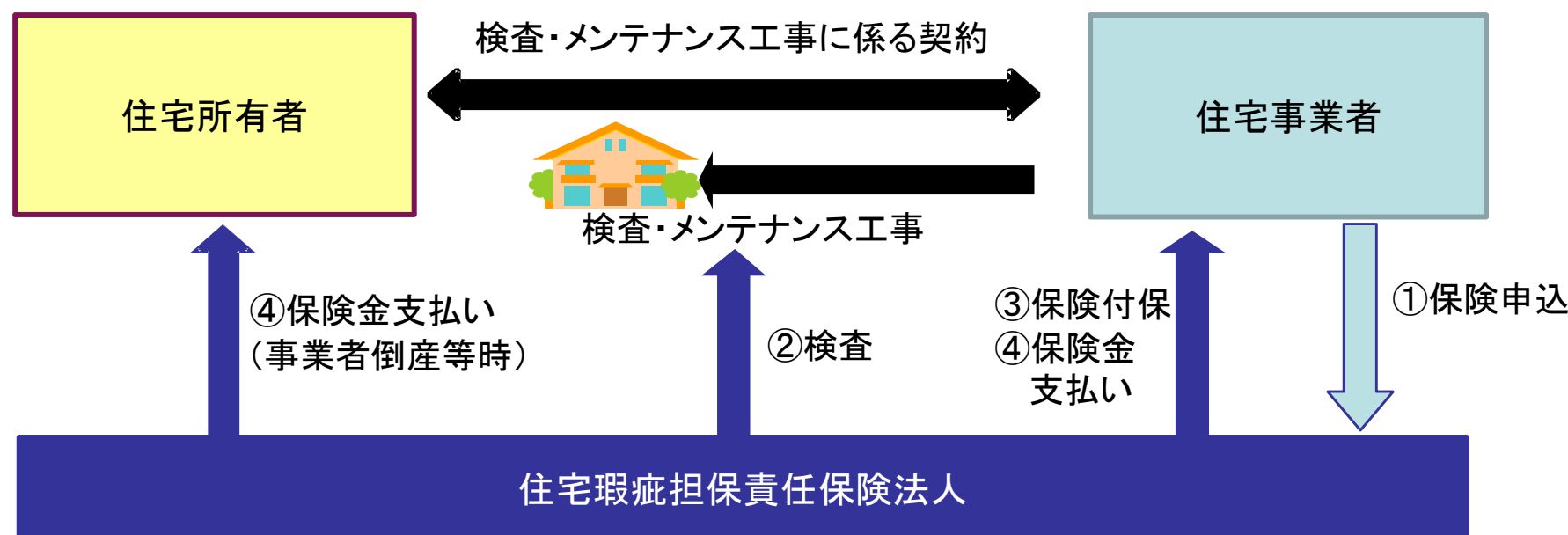
業務の休廃止

業務の休廃止

- 国交大臣の許可が必要（履行法29条）
- ※ 許可の条件として、保険等の業務の全部又は一部を国交大臣が指定する保険法人に引き継ぐこととすることができる。

- 新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間が経過後に検査・補修した場合の保険。
- 新築住宅にかかる瑕疵保険の補償期間は10年間であるため、期間満了後の期間を補償する保険。
- ※延長保険契約時の現況検査やメンテナンス工事の実施を加入要件とする。

- ・対象住宅(※):戸建住宅、小規模共同住宅(延床面積500㎡未満かつ3階以下)
- (※)住宅品確法施行以降に引き渡された新築住宅で、引渡日から10年を経過する住宅。
- ・保険期間:10年、5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円、1,000万円、2,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:住宅事業者へは80%、住宅所有者へは100%(住宅事業者倒産等時)
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、5年・戸建住宅・120㎡で3万円程度～)
- ・主な特約:リフォーム特約(基本構造部以外の内装工事等)、給排水管路特約、給排水設備特約 等



一戸建て修繕の実態調査(アットホーム調べ)

- これまでに使った自宅修繕費：平均総額556万円(平均築年数：35.8年)
- 自宅修繕費を毎月積み立てていた：9.9%
- 自宅修繕費は毎月積み立てるべき：53.5%

■平均築年数：35.8年

これまでに使った自宅修繕費：平均総額556万円

Q. これまでに自宅修繕にかけた費用の総額はいくらですか？

築年数	人数	割合	平均
全体(平均35.8年)	495名	100%	556万円
30～34年	184名	37.2%	495万円
35～39年	200名	40.4%	583万円
40～44年	80名	16.2%	602万円
45～49年	27名	5.5%	608万円
50年	4名	0.8%	750万円

■修繕費を毎月積み立てていた：9.9%

Q. 自宅の修繕費を毎月積み立てていたことがありますか？

A. はい：9.9%、いいえ：90.1%

○管理費とともに修繕積立金が集められるマンションと比べ、一戸建ての方は自ら修繕計画と積立が必要となるが、実際に計画的に修繕費を積み立てている人は少ない。

○自宅の修繕費を毎月積み立てていた人(49名)に、毎月の積立額を聞いた所、平均は16,288円で、積み立てた総額は平均361万円。

<調査概要>

- ◆対象 / 木造・新築一戸建てを購入し、そこに30年以上住んでいる全国の50～70代(495名)
- ◆調査方法 / インターネットリサーチ
- ◆調査期間 / 2016年7月8日(金)～10日(日)
- ◆年齢 / 50代：59名(11.9%)、60代：265名(53.5%)
70代：171名(34.5%)

■自宅の修繕費は毎月積み立てるべき：53.5%

Q. 自宅の修繕費は毎月積み立てるべきだと思いますか？

A. はい：53.5%、いいえ：46.5%

1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。



2. 制度内容

(1)対象となる団体

- ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

(2)団体の登録要件

①共通要件

- ・団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

②構成員の要件

- ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

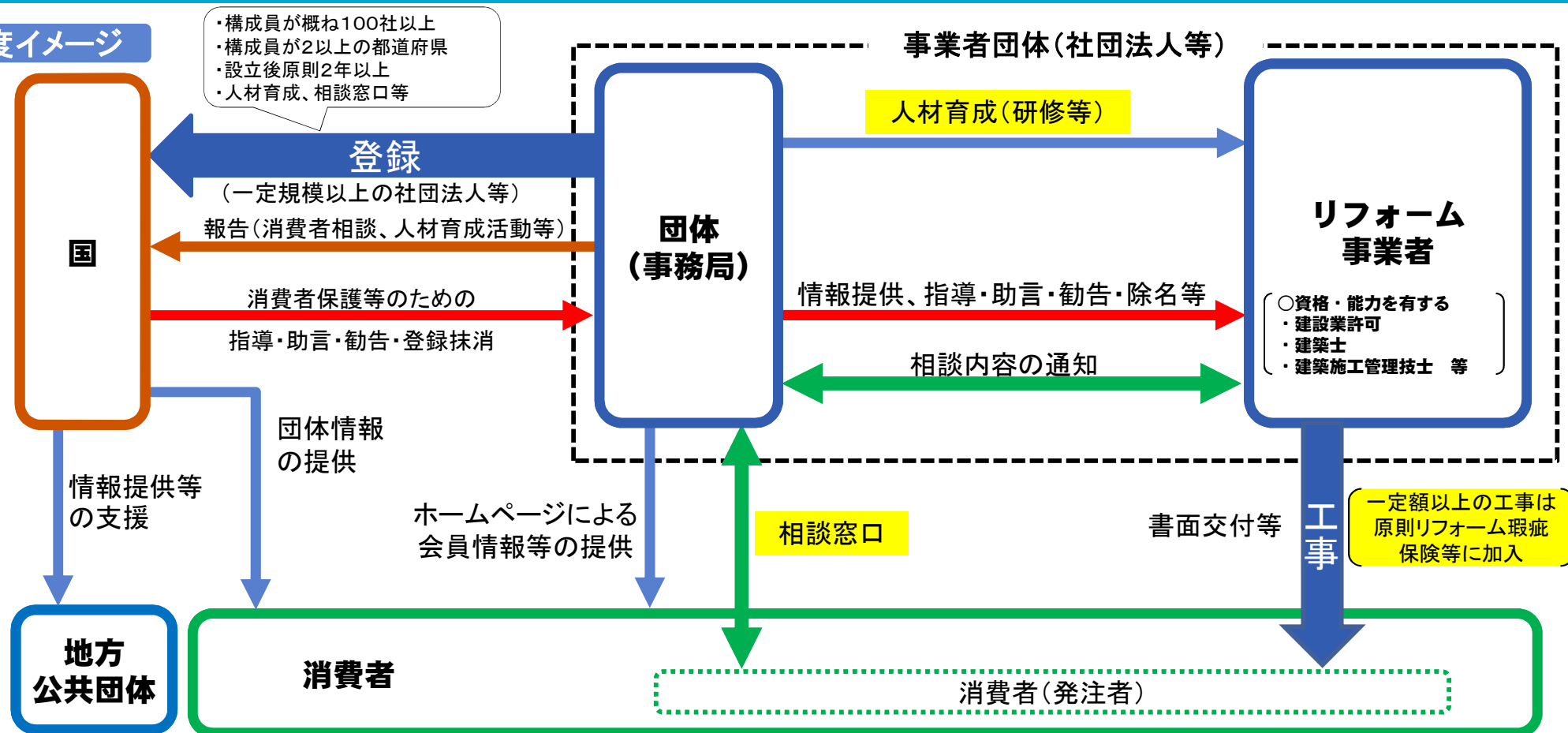
(3)構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

- ・見積り、契約時の書面の交付
 - ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)
- 「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。
マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

住宅リフォーム事業者団体登録制度について(イメージ図)

3. 制度イメージ



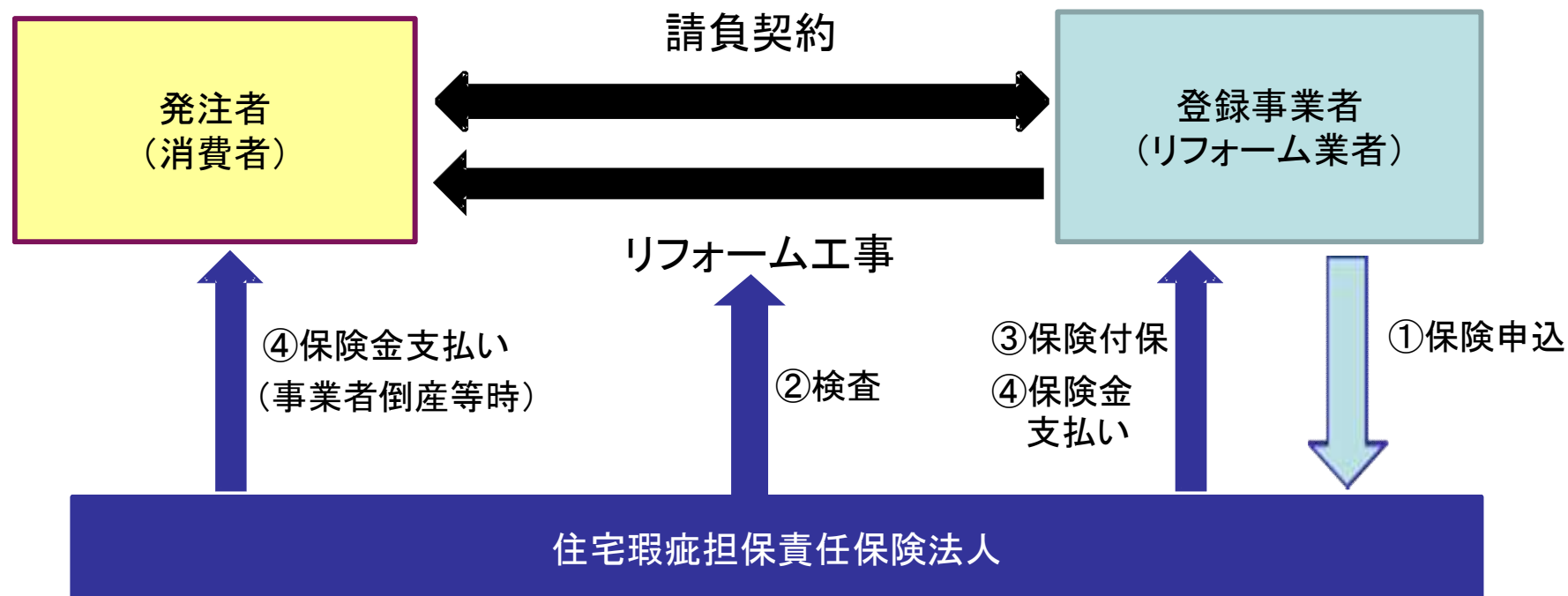
4. 登録住宅リフォーム団体

平成29年3月28日現在

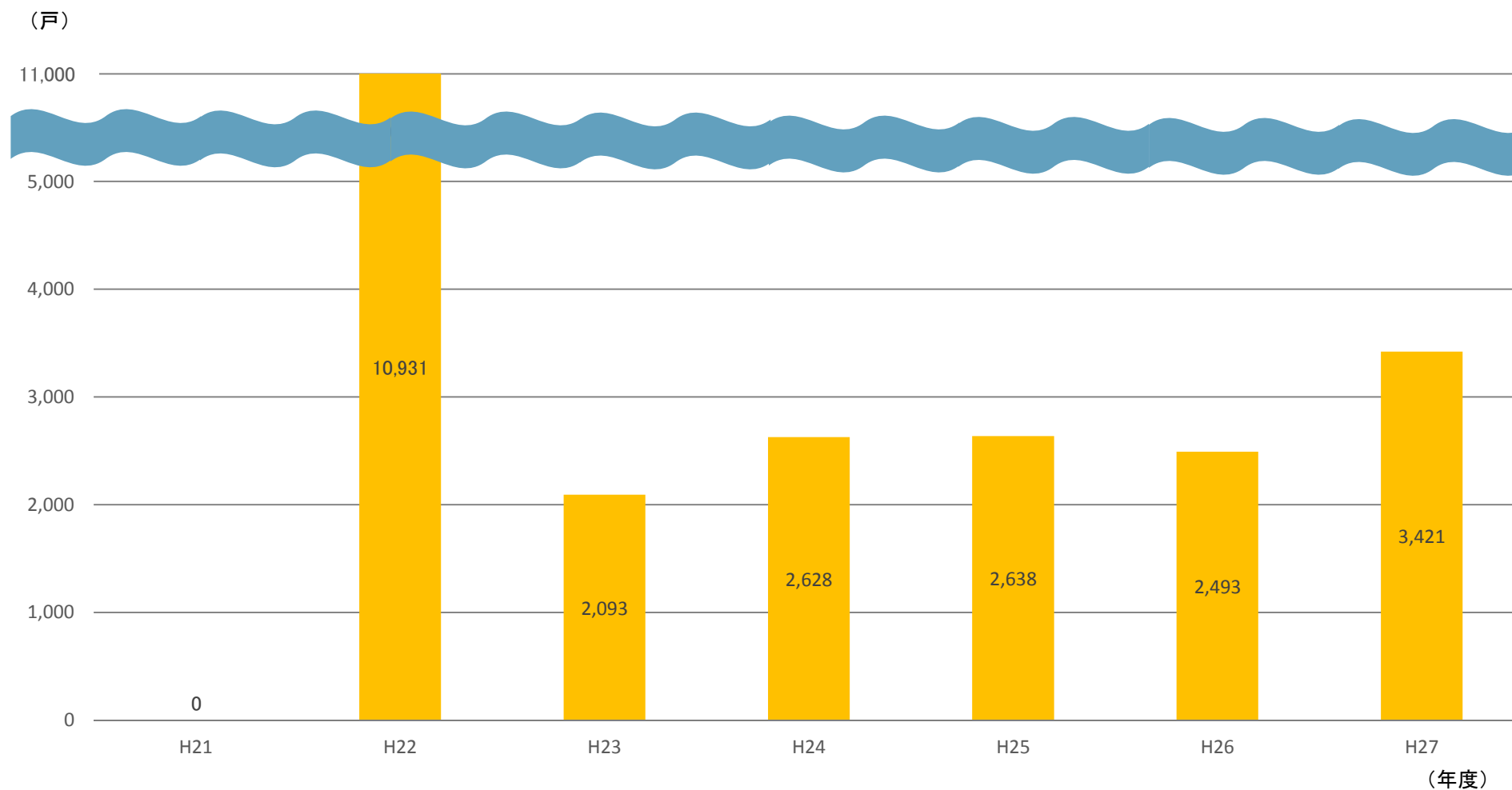
登録番号	名称(略称)	消費者相談窓口	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	03-5777-2521	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	03-6280-4343	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	0120-224-293	http://www.mokutaiakyō.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	03-5211-0051	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	03-3770-9902	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/

○リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
○リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※)リフォーム工事を実施したすべての部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(設備機器・器具そのものの瑕疵は対象外)
- ・保険期間: 1～10年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額: 100～2,000万円(請負金額等によって異なる)
- ・免責金額: 10万円
- ・填補率: 事業者(リフォーム業者)へは80%、発注者(消費者)へは100%(事業者倒産等時)
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(請負金額400万円のリフォーム工事で3万円程度)

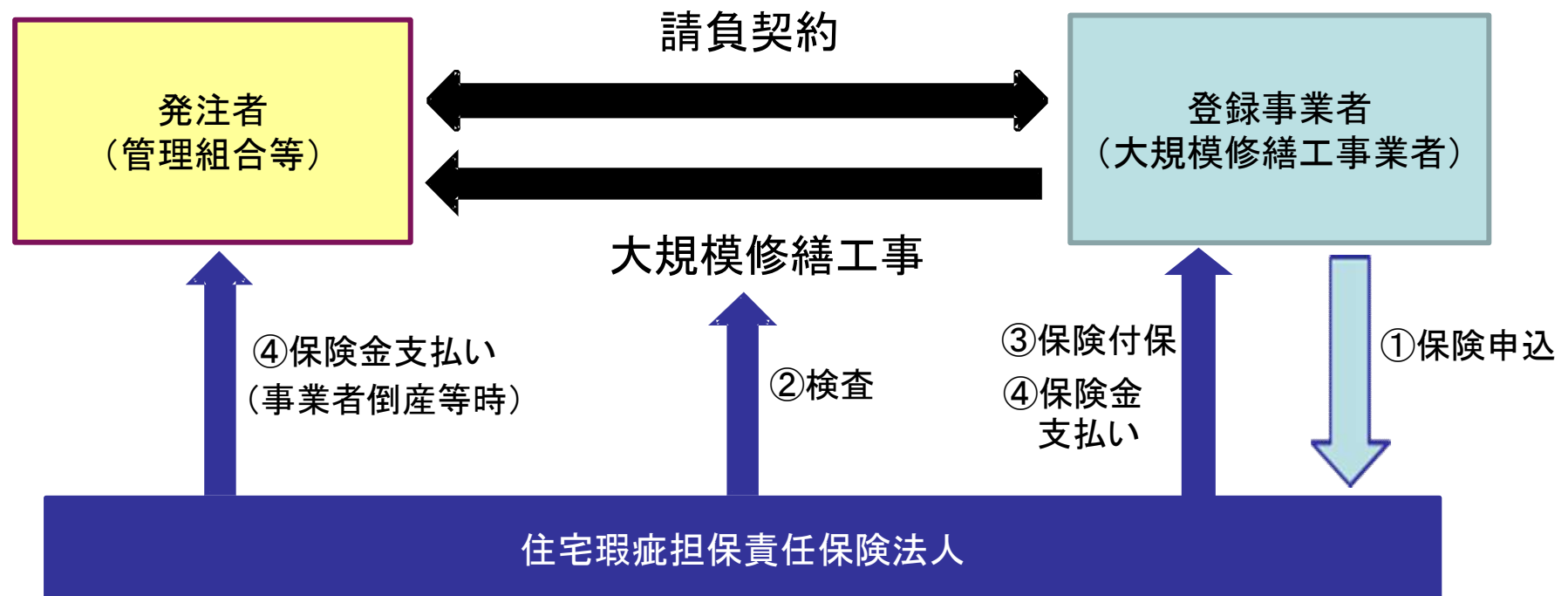


○リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で3,421戸。
累積で24.2千戸。

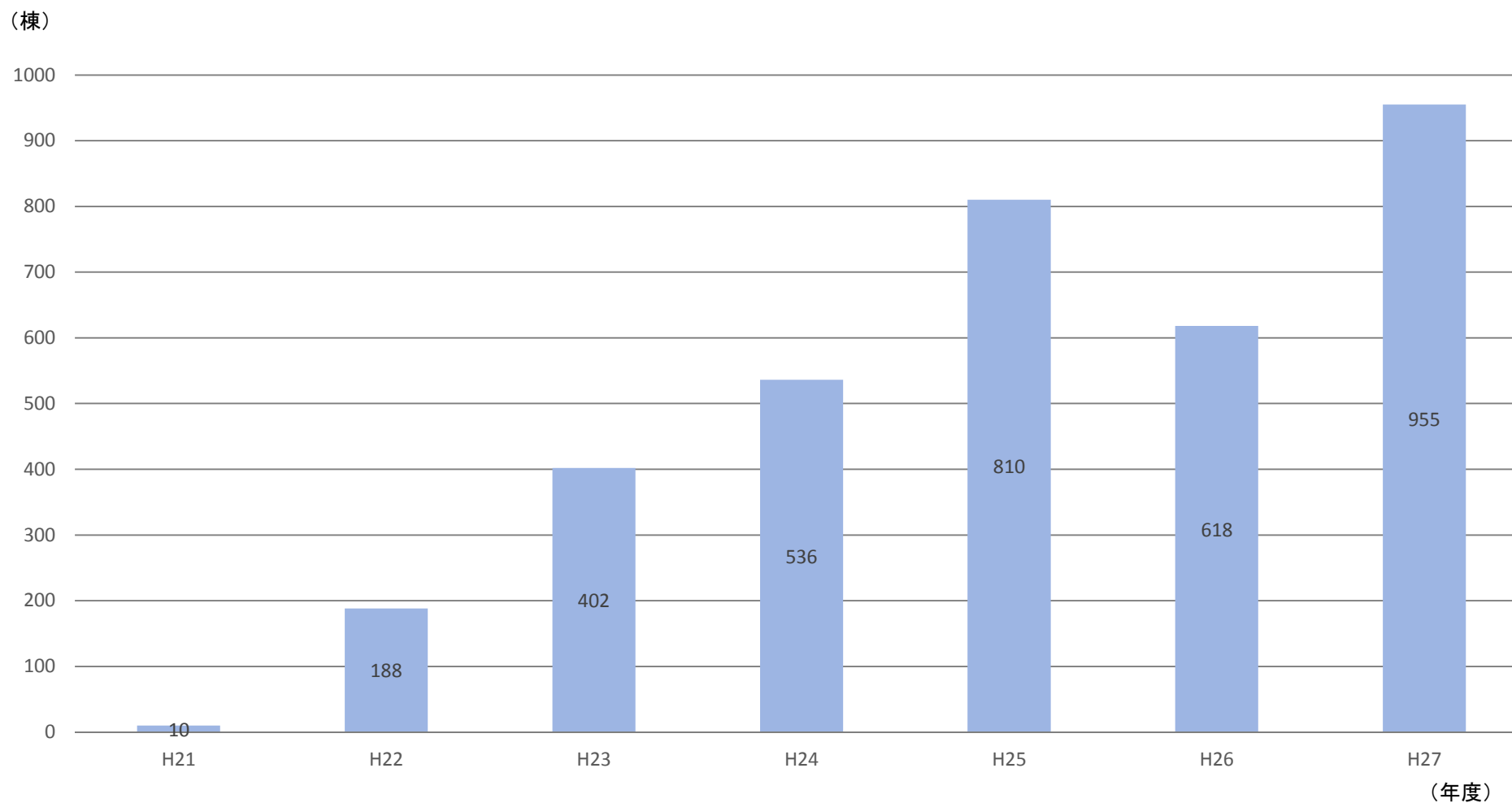


- 大規模修繕瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・保険金の支払い対象：①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間：1～10年(対象部分等によって異なる)
- ・保険金額：1,000万円～5億円(請負金額等によって異なる)
- ・免責金額：10万円
- ・填補率：事業者(大規模修繕工事業者)へは80%、発注者(管理組合等)へは100%(事業者倒産等時)
- ・保険料：個々の保険法人が設定(請負金額等によって異なる)

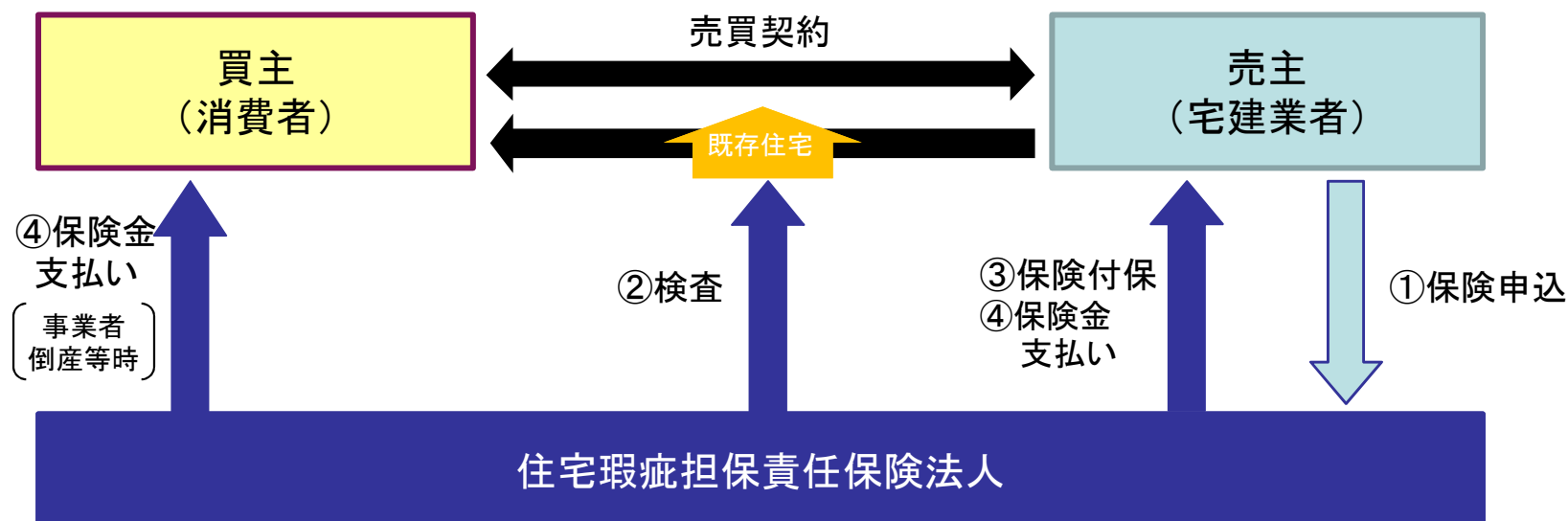


○大規模修繕瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)は平成27年度で955棟。
累計で3.5千棟。



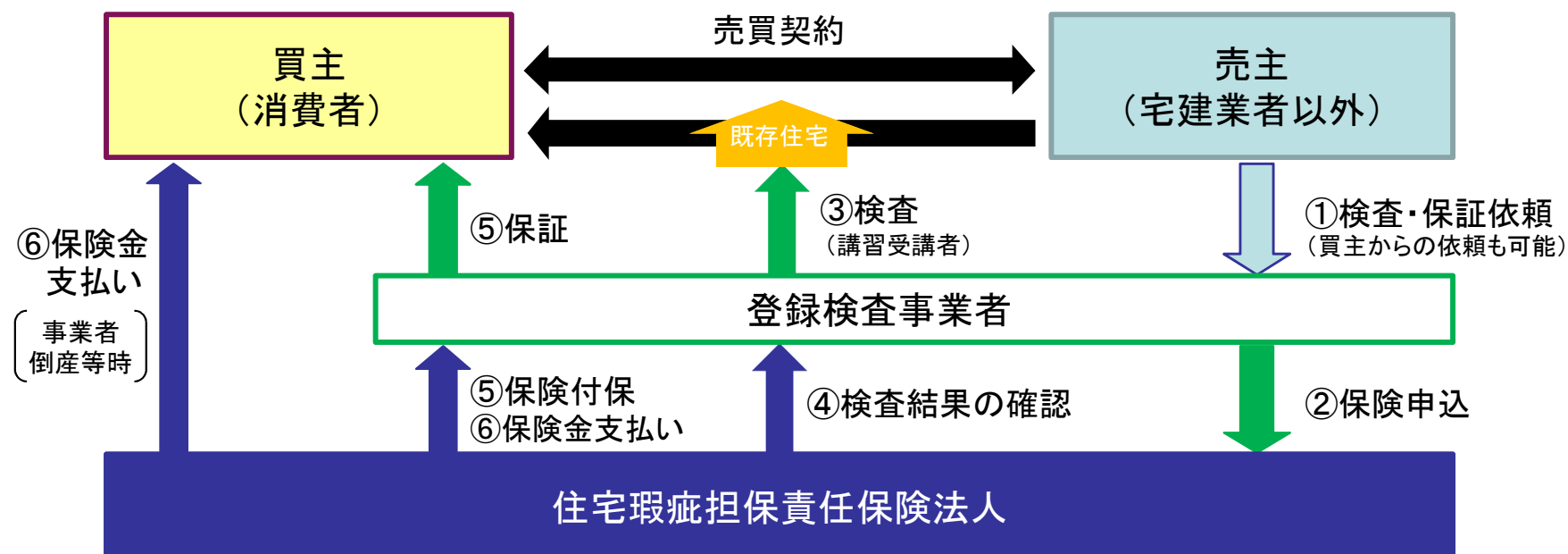
- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における宅建業者が売主となる売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、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(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:2年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産等時)
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



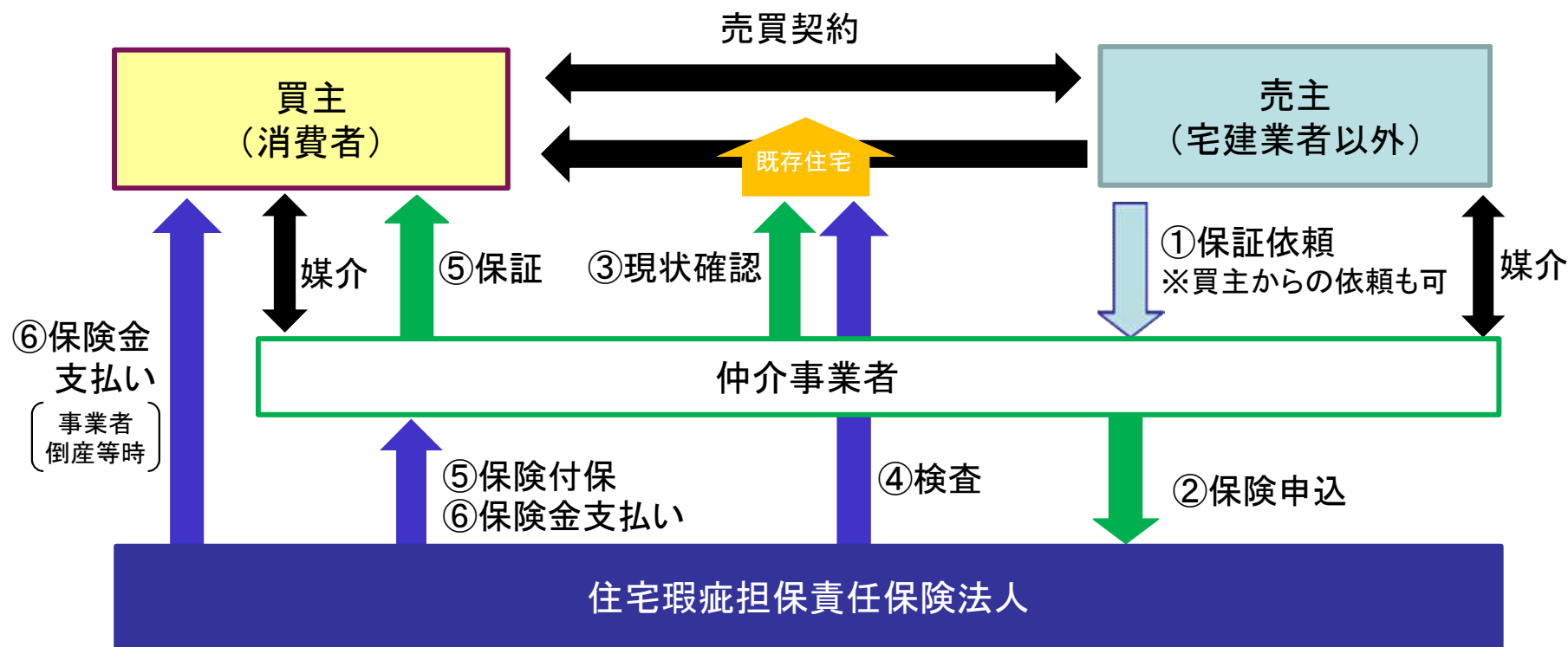
○個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
○既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、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
(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:1年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:5万円
- ・填補率:100%
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



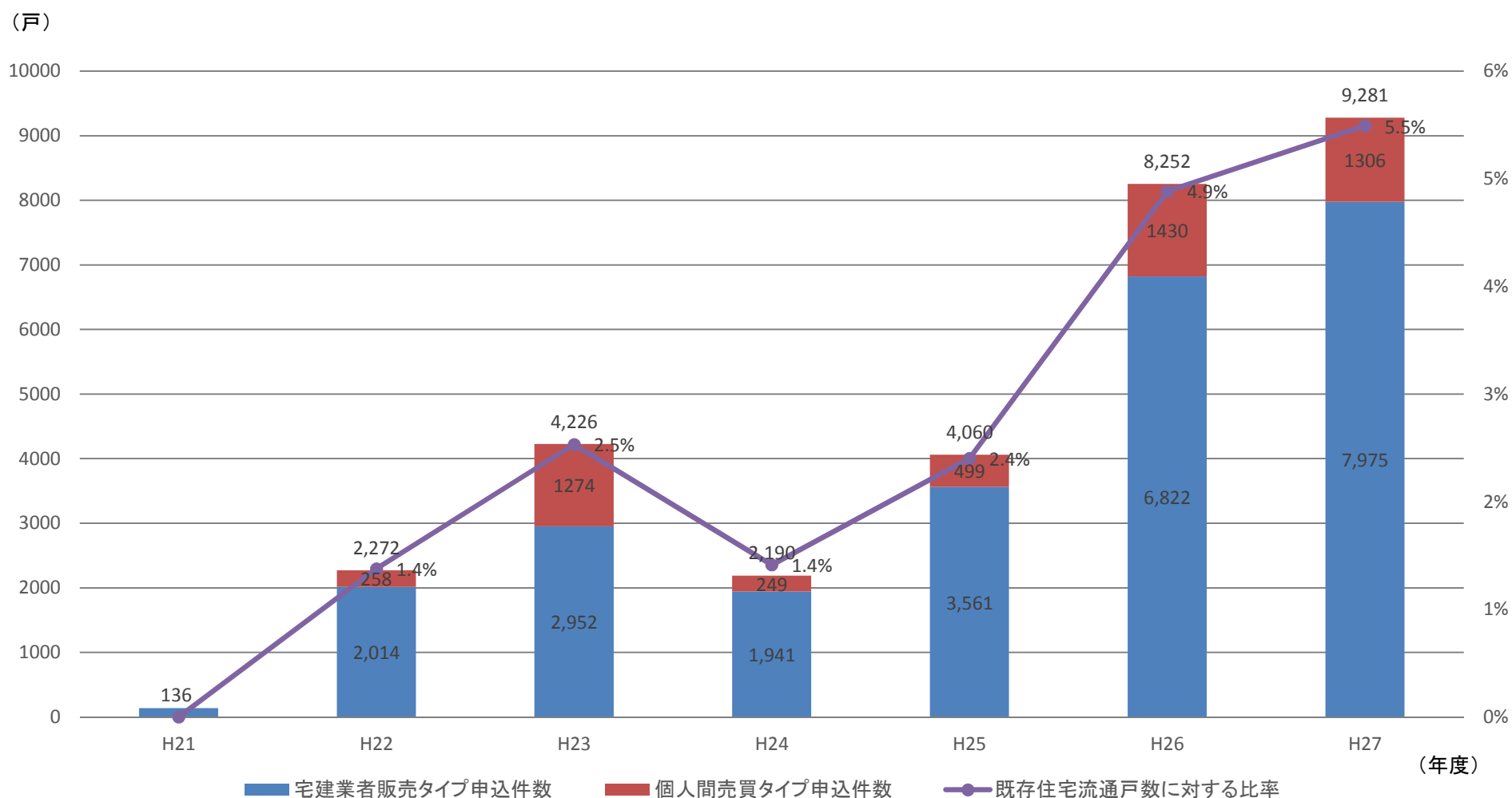
○個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
○既存住宅の売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、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(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間: 1年又は2年又は5年
- ・保険金額: 200万円、500万円又は1,000万円
- ・免責金額: 5万円
- ・填補率: 100%
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)

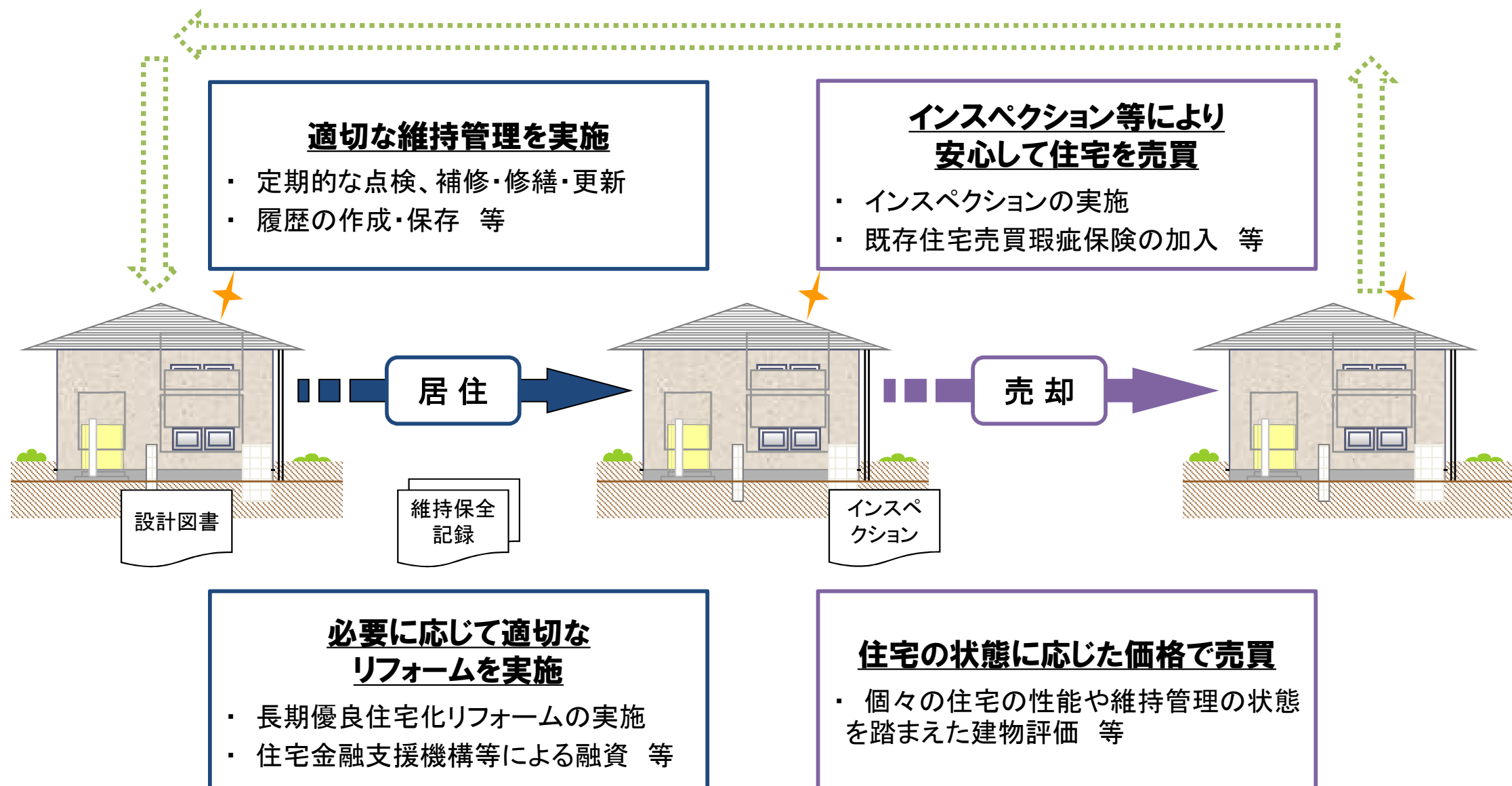


既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移(販売タイプ別)

- 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で7,975戸。累積で25.3千戸。
- 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で1,306戸。累計で5.0千戸。
- 既存住宅流通戸数は、近年15万戸～17万戸で推移。



※H26、27の既存住宅流通戸数は、H25の既存住宅流通戸数(16.9万戸)と同一と仮定したもの。



※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

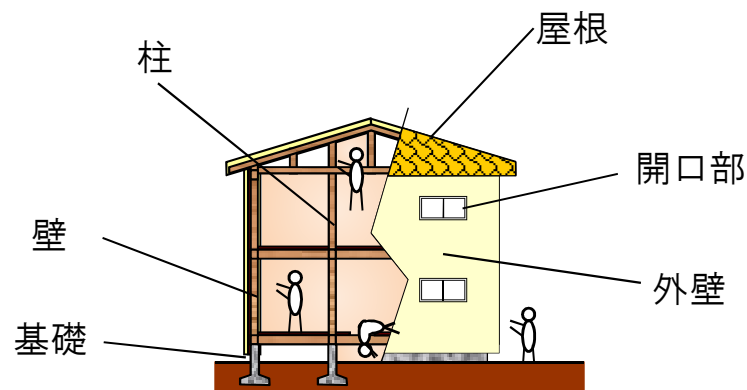
インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ

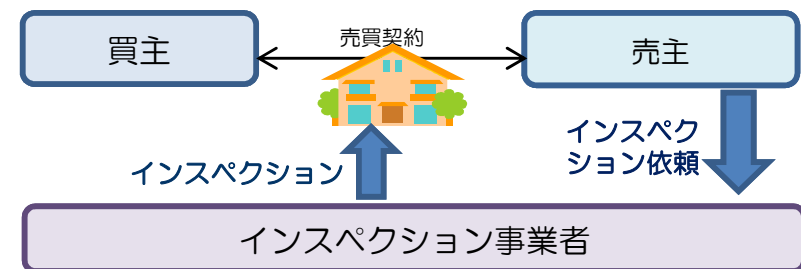


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



検査料金: 4. 5万~6万円程度 (通常、依頼主である売主が負担)
検査時間: 2~3時間程度

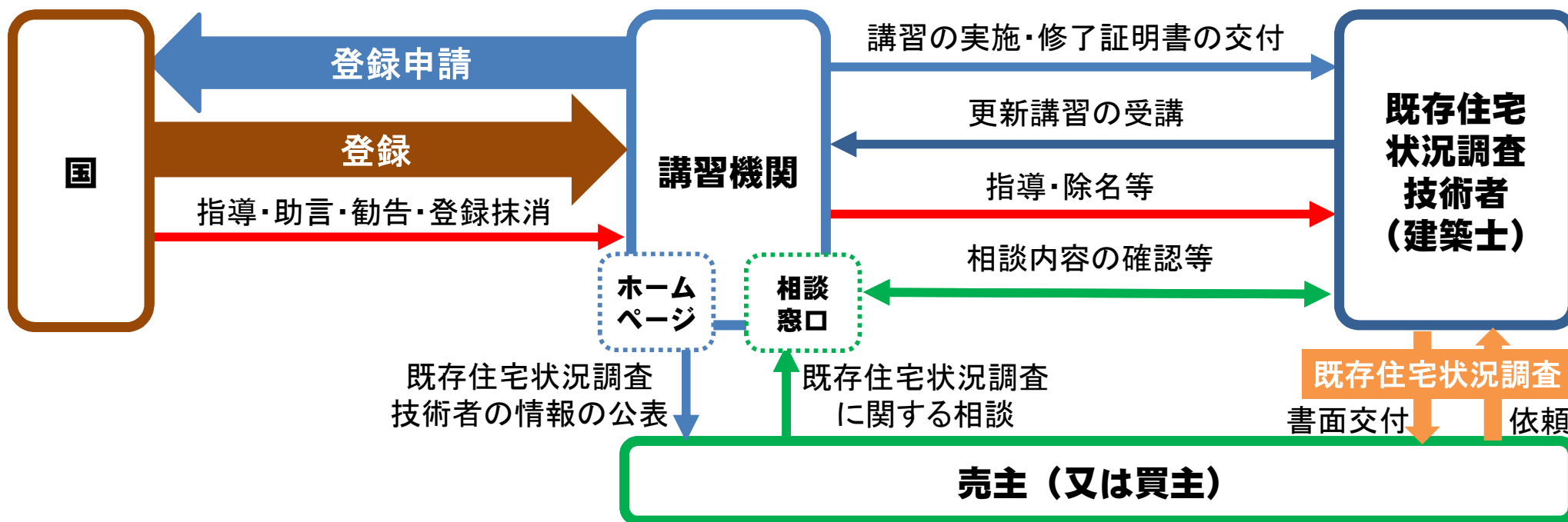
【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、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い。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



既存住宅状況調査方法基準

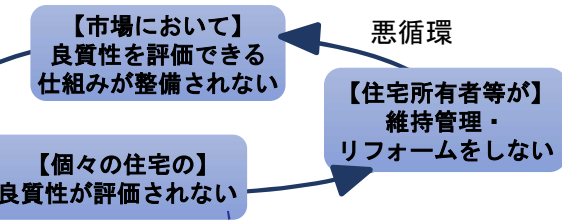
- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認）を規定。

住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

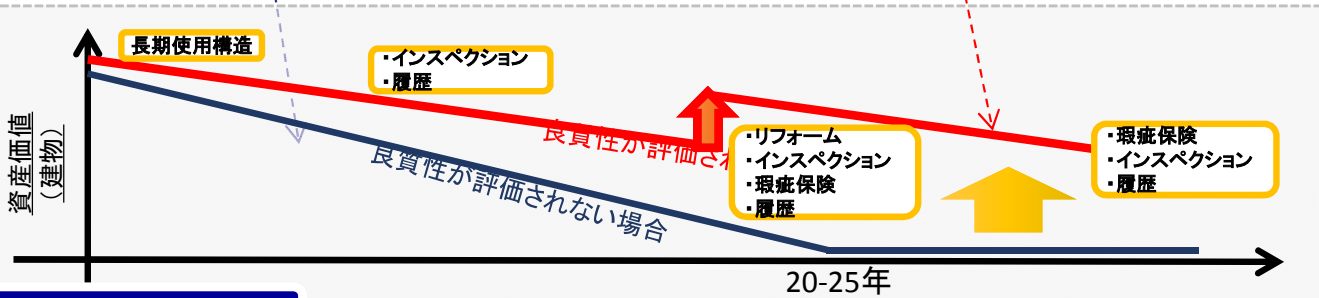
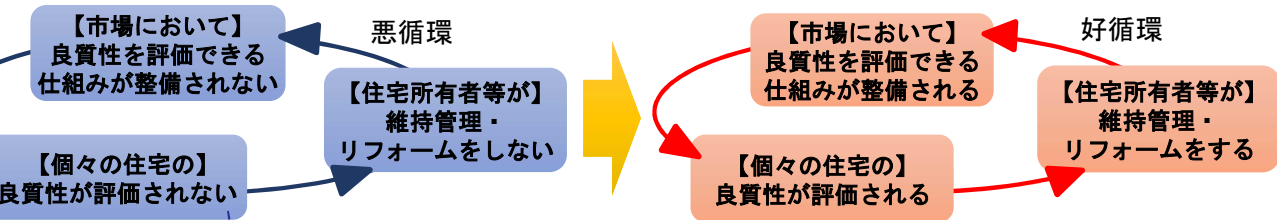
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環

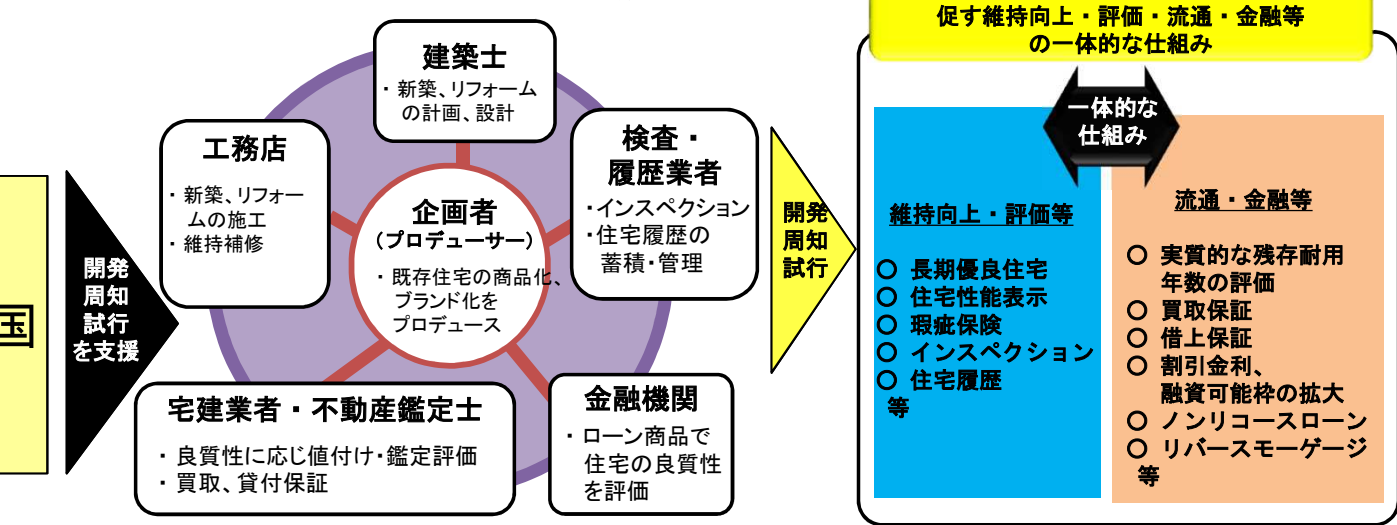


○良質な住宅が適正に評価される好循環



2. 事業イメージ

＜関係主体が連携した協議会＞



3. 事業概要

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

- (例)
- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
 - ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
 - ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

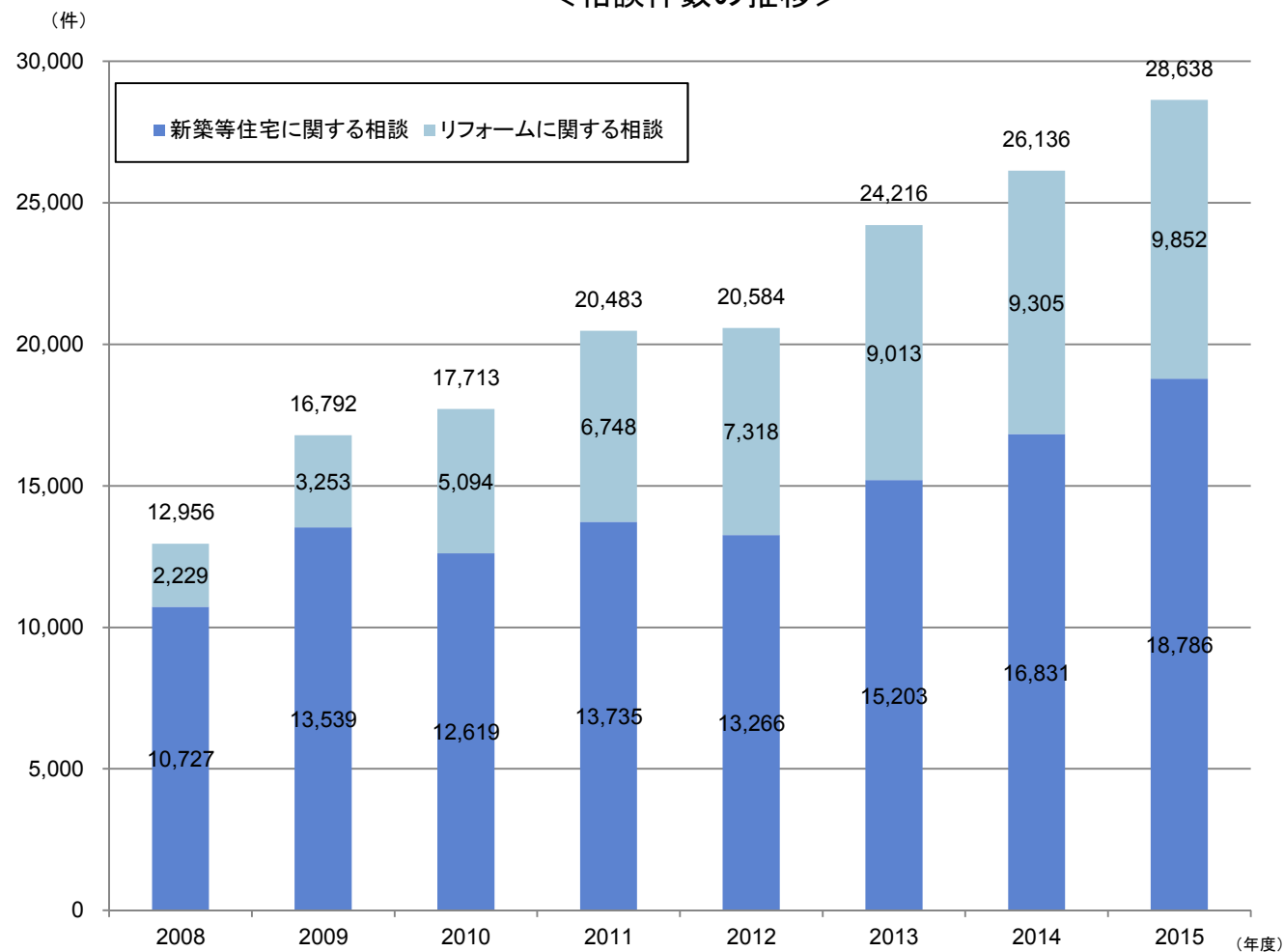
- ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】
- ・インスペクションの実施（今後10年間の実施分を含む）
 - ・住宅履歴の作成（今後10年間の実施分を含む）
 - ・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
 - ・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）
- ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率：1／3】
- ・新築（掛かり増し分）
 - ・リフォーム

- ・国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口
- ・住宅品質法、住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅相談、住宅紛争処理への支援等幅広い業務を実施。
- ・相談員は41名（一級建築士）。毎日24名～29名の相談員が電話で対応。



○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは電話相談窓口を設けており、住宅に関するあらゆる相談について、一級建築士が直接電話で相談を受け付けている。

＜相談件数の推移＞



＜電話相談で多い不具合事象＞

【戸建住宅】	
主な不具合事象	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	19% 外壁、基礎
雨漏り	16% 屋根、外壁
はがれ	11% 外壁、屋根
性能不足 〔契約内容との相違等を含む〕	11% 設備機器
変形	10% 床、開口部・建具

(n=11,944、複数カウント)

【共同住宅】	
主な不具合事象	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	12% 内壁、外壁
はがれ	12% 外壁、床
性能不足 〔契約内容との相違等を含む〕	11% 設備機器、基礎
漏水	10% 給排水管
雨漏り	10% 屋根、外壁

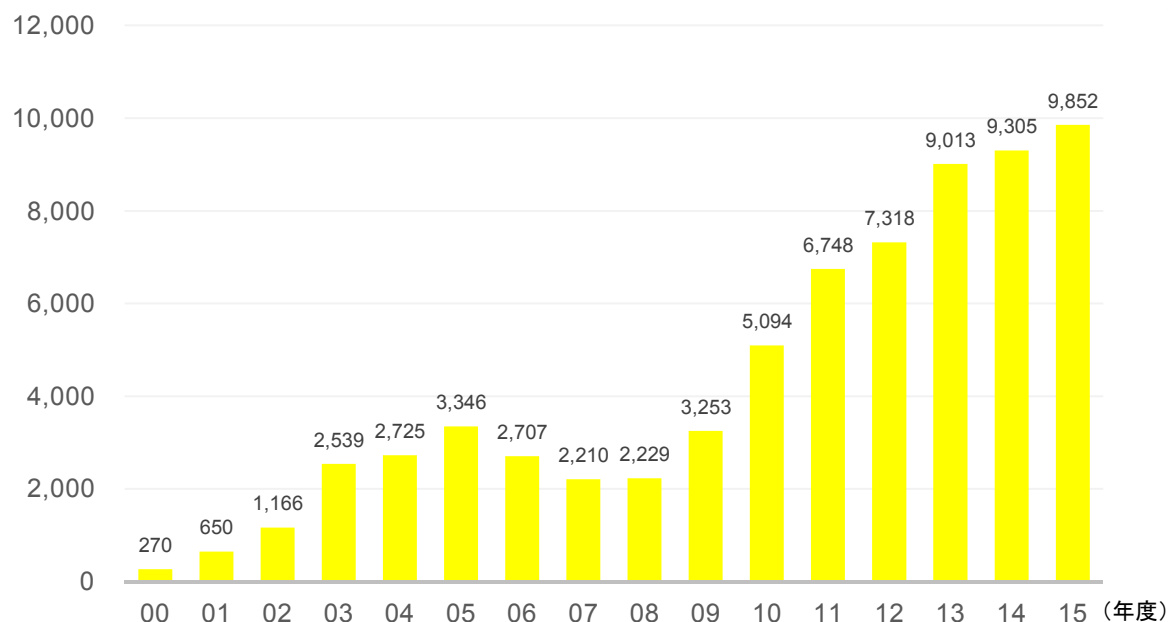
(n=2,711、複数カウント)

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、電話相談の中でリフォームに関する相談も受け付けている。また、リフォーム工事契約前の消費者からの「リフォームの見積書を事業者から取得したが、妥当かどうか不安」などの相談について、希望に応じて相談者から見積書の送付を受け、助言を行っている。(2010年度から開始)

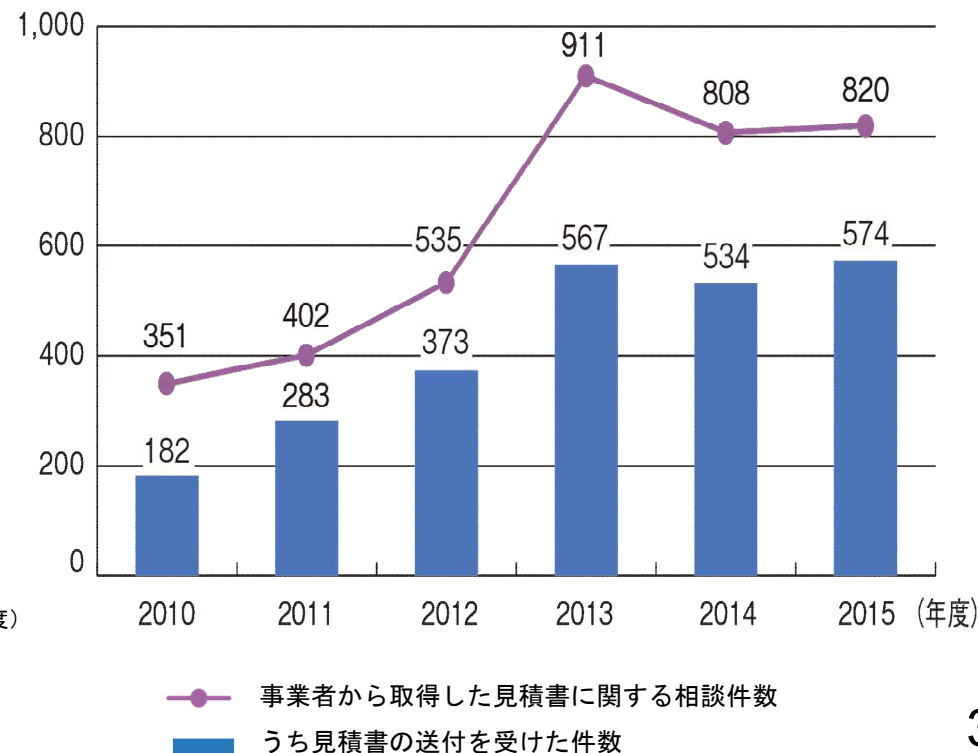
※原則として契約前見積書に記載されている数量や単価などをチェック(契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内)

○電話相談、見積チェックサービス共に件数は増加傾向にある。

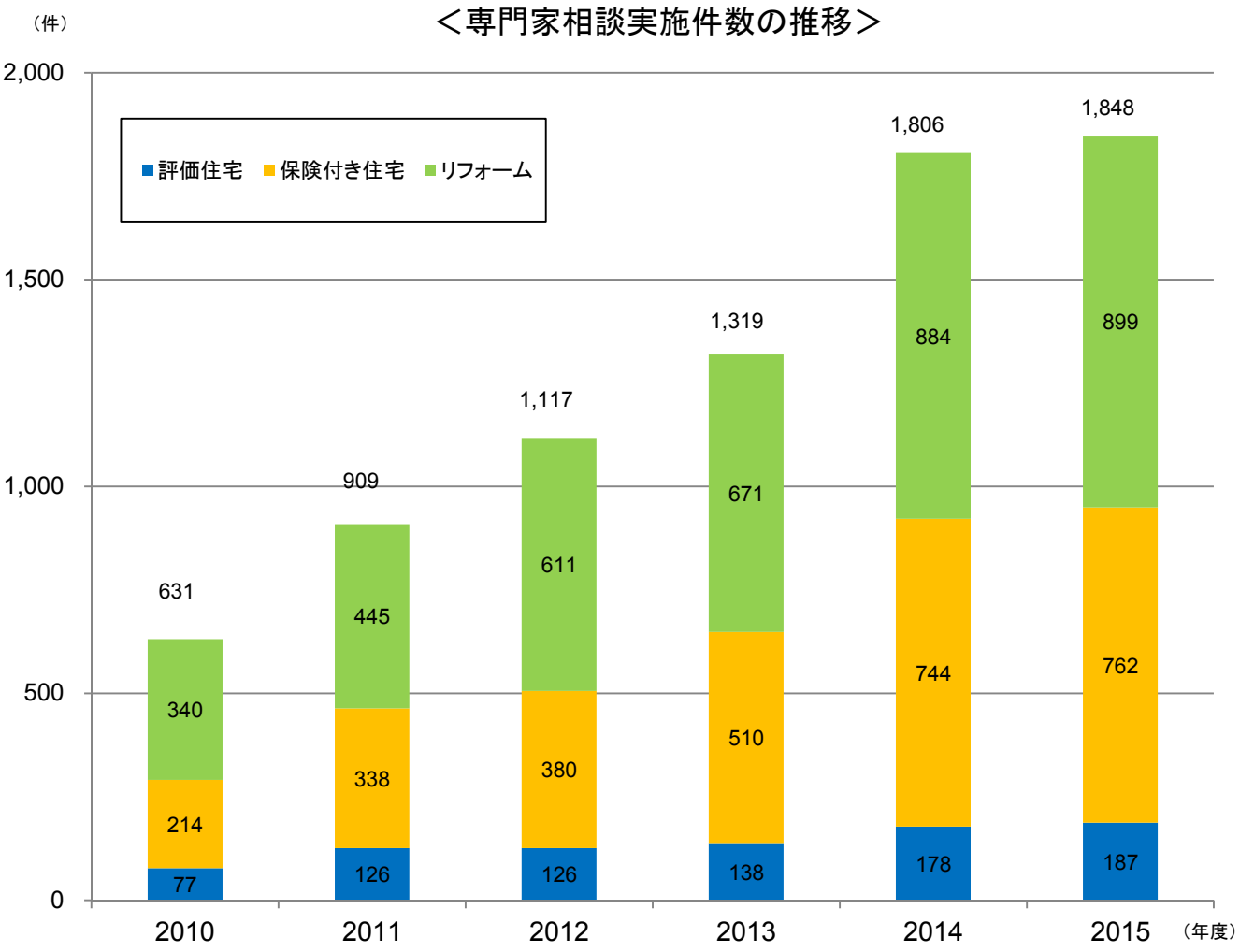
(件) 【リフォームに関する電話相談件数の推移】



(件) 【リフォーム見積チェックサービスの件数】



○各都道府県の弁護士会において、弁護士と建築士との対面相談を利用できる制度（相談時間は1時間）
○リフォームに関する相談が全体の約半分を占めている。



＜専門家相談で多い不具合事象＞

【戸建住宅】

不具合事象		当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	23%	外壁、屋根
変形	16%	床、開口部・建具
はがれ	15%	外壁、屋根
雨漏り	14%	屋根、開口部、建具
汚れ	14%	外壁、床
性能不足	14%	設備機器、外壁

(n=1118、複数カウント)

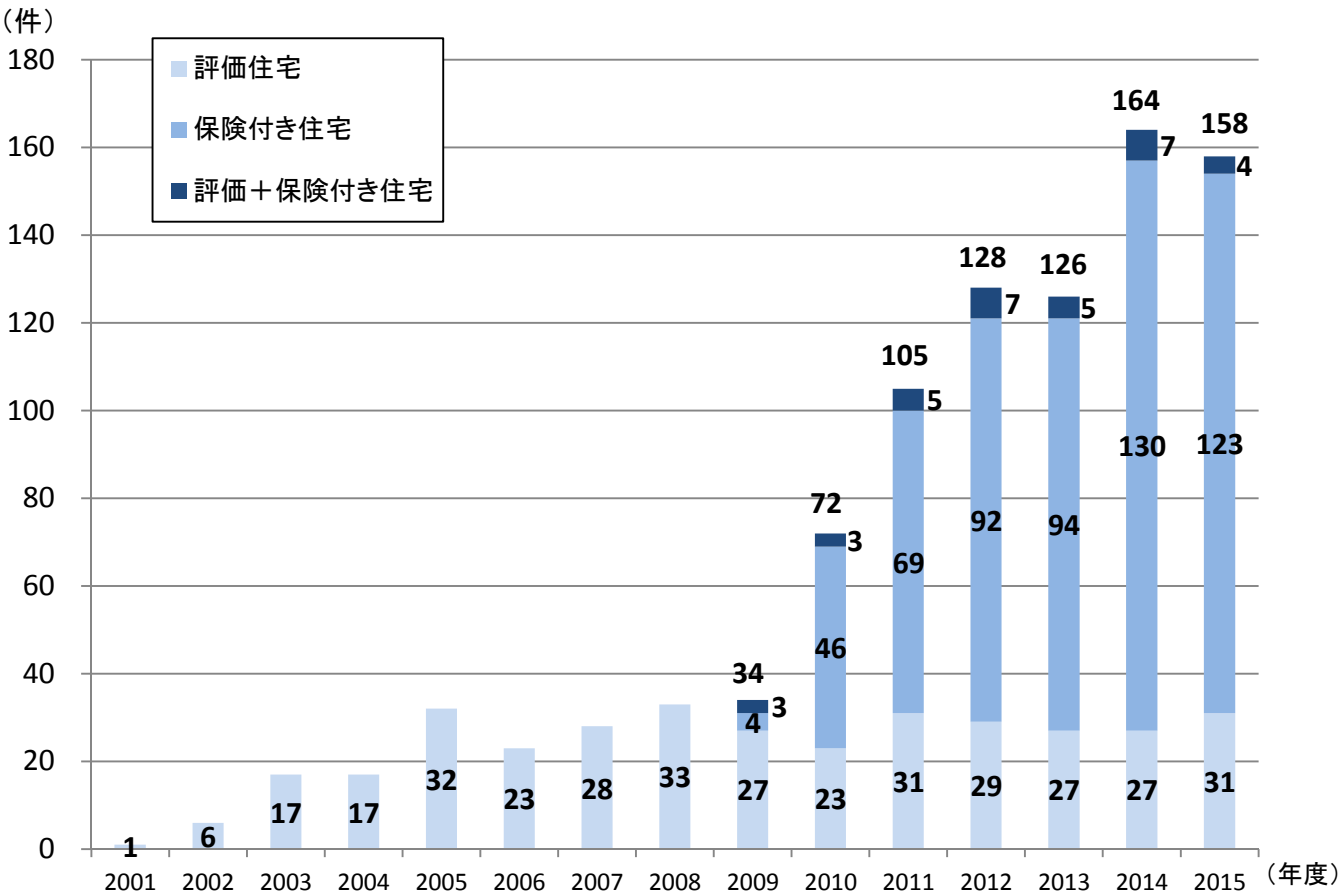
【共同住宅】

不具合事象		当該事象が多くみられる部位
変形	19%	床、開口部・建具
はがれ	14%	外壁、内装
ひび割れ	13%	開口部・建具、内装
性能不足	13%	基礎、設備機器
作動不良	10%	開口部・建具
漏水	9%	給排水管

(n=278、複数カウント)

○紛争処理の申請件数は944件（2000年度からの累積）。今後も申請件数は増加していく可能性。

＜申請受付件数の推移＞



＜紛争処理で多い不具合事象＞

不具合事象		当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	34%	基礎、外壁
変形	22%	床、開口部・建具
汚れ	15%	床、内壁
はがれ	10%	内壁、床
雨漏り	9%	開口部・建具、屋根、外壁
床鳴り	8%	床

(n=515、複数カウント)

不具合事象		当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	21%	床、内壁、開口部・建具
騒音(遮音不良)	19%	床、開口部・建具
変形	15%	床、内壁、開口部・建具
異常音	12%	排水配管、天井
汚れ	11%	床、内壁
はがれ	9%	内壁、外壁

(n=169、複数カウント)

- 住宅に関する相談については、従来、住宅購入時及びリフォーム実施時のトラブルや不安解消に対する相談体制を中心に整備を促進してきたところ。
- 他方、住宅の安全性に関わる社会問題が発生した場合や甚大な震災が発生した場合の住まいに関する相談体制については、その都度状況に応じた体制を整備。

住宅の安全性に関わる社会問題の発生

- 2015年3月 免震材料不正事案
- 2015年10月 マンション基礎杭問題



- ①電話相談を受け付け
- ②補修が必要な場合には専門家相談で対応
- ③免震材料や既成杭等の業界団体と連携

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにて実施

課題

- 特殊な材料や工法の場合、相談員に対する技術的な知識を講習するための手続が必要。
- 専門家相談に要する費用負担が必要。

甚大な震災の発生

- 2011年3月 東日本大震災
(実施主体:(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会)
- 2016年4月 熊本地震による震災
(実施主体:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)



- ①専用回線による無料電話相談を受け付け
- ②専門家による現場相談に対応
- ③被災地に相談事務所を設置

課題

- 地方公共団体との連携・役割分担が必要。
- 応急危険度判定等の業務との連携・役割分担が必要。
- 建築士等の専門家に対する事前の講習や登録、費用負担が必要。