

**制度施行10年経過を見据えた  
住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会  
報告書 参考資料**

---

# I . 新築住宅の資力確保措置

# 住宅瑕疵担保履行法の概要

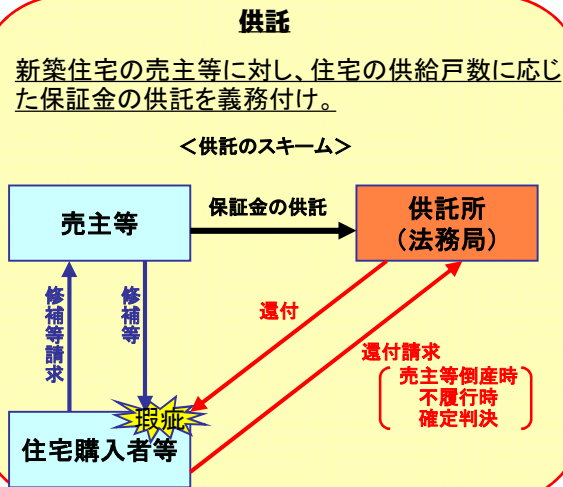
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

**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

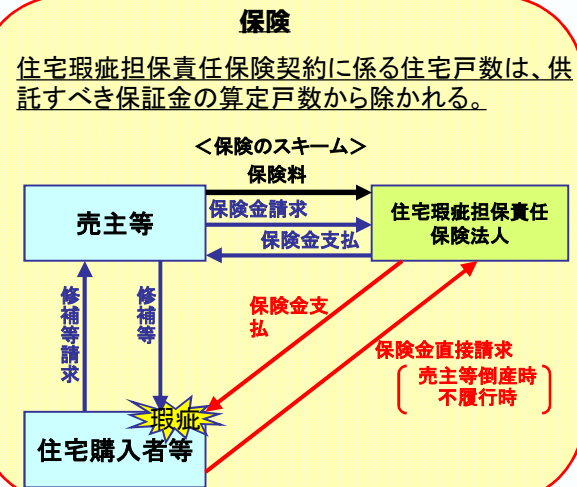
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

### 1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け



### 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。

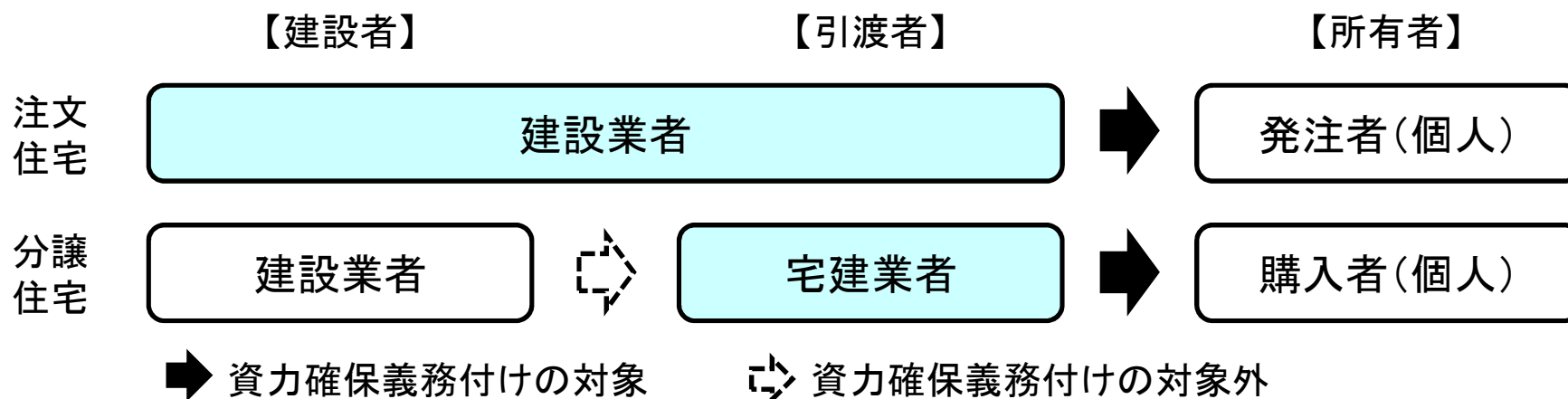
新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



住宅取得者の利益の保護

# 資力確保義務付けの対象となる住宅

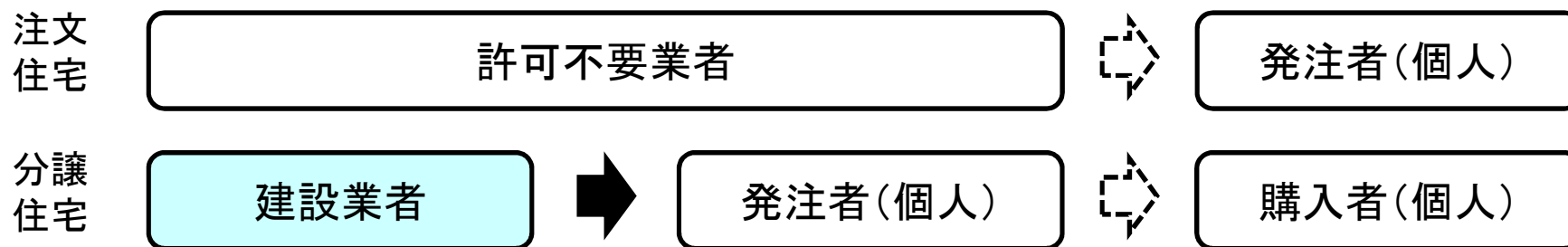
- 住宅瑕疵担保履行法で資力確保義務付けの対象となる住宅は、新築住宅のうち、請負人が建設業者である場合又は売主が宅地建物取引業者である場合。
- 消費者保護の観点から特に資力確保の必要性が高い、宅建業者以外との契約が対象。



※ 許可不要業者が新築住宅の建設工事を請け負った場合や宅地建物取引業者ではない個人等が新築住宅の売主となる場合は、資力確保義務付けの対象外。

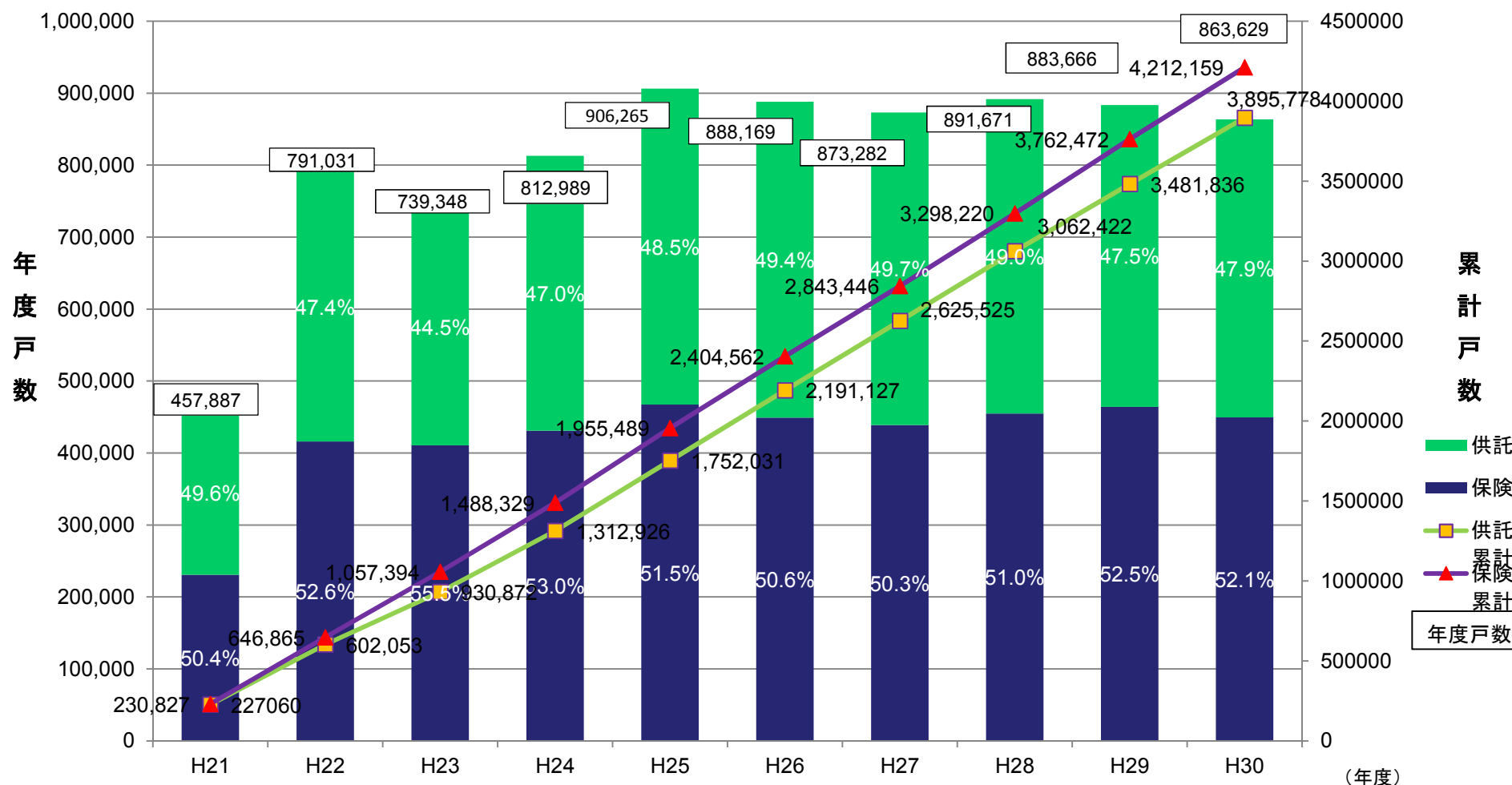
(民法上の瑕疵担保責任を負うため、後述する2号保険に任意加入するなどして資力を確保。)

※ また、建設業者が宅地建物取引業者から建設工事を請け負う場合や宅地建物取引業者が別の宅地建物取引業者に新築住宅を売却する場合は対象外。



# 資力確保措置の状況

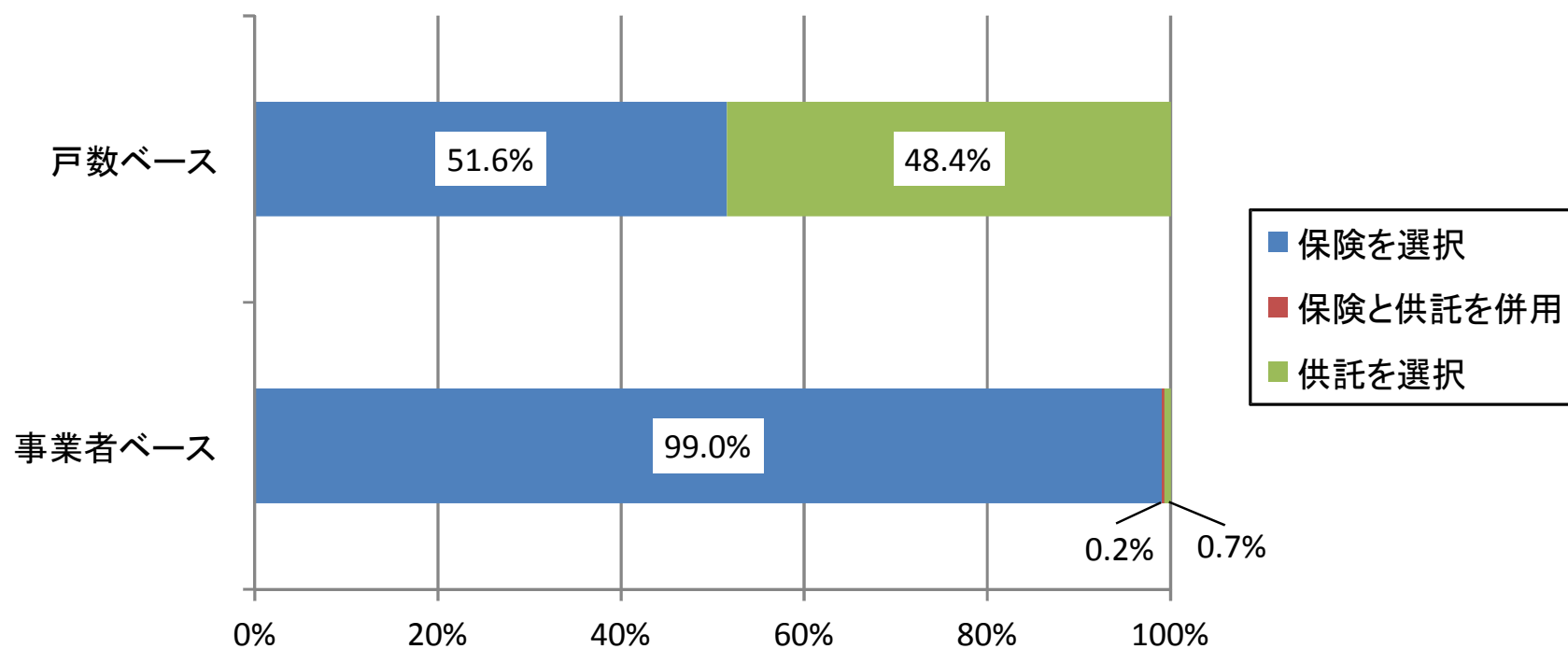
- 資力確保義務付けの対象住宅については、供託又は保険加入による資力確保が必要。
- 資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約810万戸であり、供託・保険の選択割合は、供託が390万戸、保険戸数が420万戸と、概ね半々となっている（平成31年3月31日基準日現在）。



(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は、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19回基準日(平成31年3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)

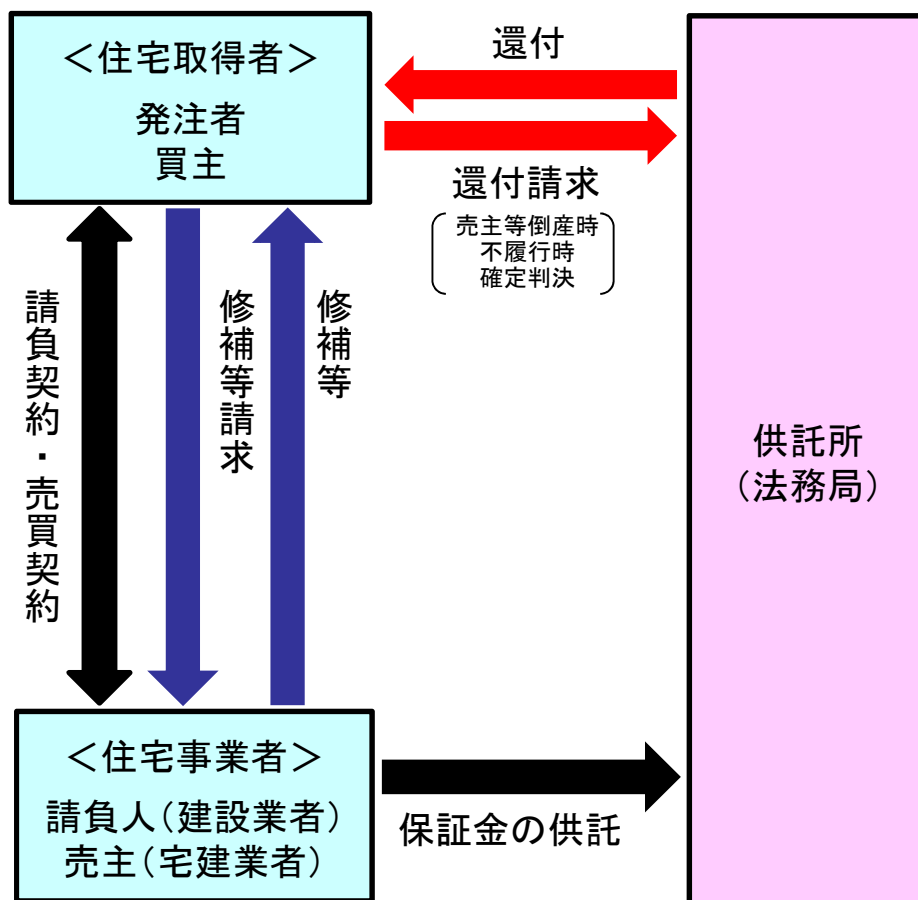
- 事業者ベースで見ると、新築住宅の年間供給戸数が500戸以下の場合は保険を選択する事業者が圧倒的に多い。
- 供給戸数が増えるにつれ、供託を選択する事業者の割合が増え、年間供給戸数が1,000戸超となると傾向が逆転する。

○平成30年4月～平成31年3月の供給戸数(第18回基準日(平成30年9月末)と第19回基準日(平成31年3月末)を合算)

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	
1～10	22,294	99.95%	10	0.04%	1	0.00%	22,305	6,277	99.84%	9	0.14%	1	0.02%	6,287
11～50	3,629	99.48%	16	0.44%	3	0.08%	3,648	1,044	98.68%	14	1.32%	0	0.00%	1,058
51～100	635	97.69%	12	1.85%	3	0.46%	650	240	97.96%	2	0.82%	3	1.22%	245
101～500	410	87.42%	50	10.66%	9	1.92%	469	217	81.27%	39	14.61%	11	4.12%	267
501～1,000	18	40.00%	22	48.89%	5	11.11%	45	21	52.50%	15	37.50%	4	10.00%	40
501～600	7	58.33%	4	33.33%	1	8.33%	12	6	66.67%	3	33.33%	0	0.00%	9
601～700	4	28.57%	8	57.14%	2	14.29%	14	7	58.33%	4	33.33%	1	8.33%	12
701～800	2	28.57%	5	71.43%	0	0.00%	7	3	42.86%	3	42.86%	1	14.29%	7
801～900	4	44.44%	3	33.33%	2	22.22%	9	4	57.14%	3	42.86%	0	0.00%	7
901～1,000	1	33.33%	2	66.67%	0	0.00%	3	1	20.00%	2	40.00%	2	40.00%	5
1,001～10,000	9	24.32%	23	62.16%	5	13.51%	37	10	25.00%	20	50.00%	10	25.00%	40
10,001～	0	0.00%	6	100.00%	0	0.00%	6	0	0.00%	1	50.00%	1	50.00%	2
合計	26,995	99.39%	139	0.51%	26	0.10%	27,160	7,809	98.36%	100	1.26%	30	0.38%	7,939

# 住宅瑕疵担保保証金の供託の概要

- 建設業者及び宅地建物取引業者は、年2回の基準日(3月31日、9月30日)前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、下表のとおり計算した保証金を供託。
- 住宅事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき保証金を還付。



保証金額＝新築住宅の戸数×乗ずる金額＋加える金額

新築住宅の戸数	乗ずる金額	加える金額
1以下	2,000万円	0円
1超10以下	200万円	1,800万円
10超50以下	80万円	3,000万円
50超100以下	60万円	4,000万円
100超500以下	10万円	9,000万円
500超1,000以下	8万円	1億円
1,000超5,000以下	4万円	1.4億円
5,000超1万以下	2万円	2.4億円
1万超2万以下	1.9万円	2.5億円
2万超3万以下	1.8万円	2.7億円
3万超4万以下	1.7万円	3億円
4万超5万以下	1.6万円	3.4億円
5万超10万以下	1.5万円	3.9億円
10万超20万以下	1.4万円	4.9億円
20万超30万以下	1.3万円	6.9億円
30万超	1.2万円	9.9億円

※後述する住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)により資力確保措置を講じた新築住宅や平成21年10月よりも前に引き渡した新築住宅を除く。

※120億円を超える場合は120億円とする。



## 保証金の算出①

○ 保証金の額は、住宅瑕疵担保履行法及び同法施行令により定められている。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（抄）

（住宅建設瑕疵担保保証金の供託等）

第3条 建設業者は、各基準日（毎年3月31日及び9月30日をいう。以下同じ。）において、当該基準日前10年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

2 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該建設業者が第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人（以下この章及び次章において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「建設新築住宅」という。）の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額（以下この章において「基準額」という。）以上の額とする。

...

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令（抄）

（住宅建設瑕疵担保保証金の基準額）

第1条 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「法」という。）第3条第2項の政令で定めるところにより算定する額は、建設新築住宅（同項に規定する建設新築住宅をいう。以下同じ。）の合計戸数の別表の区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ、建設新築住宅の合計戸数に同表の乗ずる金額の欄に掲げる金額を乗じて得た額に、同表の加える金額の欄に掲げる金額を加えて得た額（その額が120億円を超える場合にあっては、120億円）とする。

\* 住宅販売瑕疵担保保証金については、住宅瑕疵担保履行法第11条及び同法施行令第4条において同様に規定されている。

\* 施行令の別表の区分、金額は、前ページの表の内容に同じ。

## 保証金の算出②

○実際に設定された保証金の額は、昭和55年から任意の制度として(財)住宅保証機構で引き受けを行っていた、住宅性能保証制度における事故実績を元に算出。

\* 検討時点で既に、10年の瑕疵担保責任期間を経過した平成7年までの保証引受住宅について、事故発生率や事故が起こった場合の修補額(損害額)を使用。

・平均事故発生率は約0.6%

⇒0.6%を10/8倍して、事故発生率は「0.75%」と想定(平成7年までに引き受けた制度では、当初の2年間が免責期間であり、実質の保証期間が8年間であったため。)

・想定損害額は、住宅性能保証制度における実際の損害分布を元に設定(平均損害額は約230万円)。

○算出にあたっては

・消費者保護として十分な額を確保すること

・義務付けという強制力のある制度のため、事業者にとって過大な負担とならないことを考慮して、金額を決定。

○具体的な算出方法としては、大数の法則※に基づき、住宅性能保証制度の実績(事故発生率、損害額)を統計的に処理して算出。

※ある独立的に起こる事象について、それが大量に観察されればある事象の発生する確率が一定値に近づくという法則。したがって、供給戸数が少ない場合には事故発生率、損害額とも平均から大きく乖離する可能性があるが、供給戸数が多くなるにつれ、平均から大きく乖離する可能性は小さくなる。

- 保険加入に当たっての現場検査を的確に実施し、保険引受を行う法人を、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。  
令和元年9月末現在で6法人を指定。

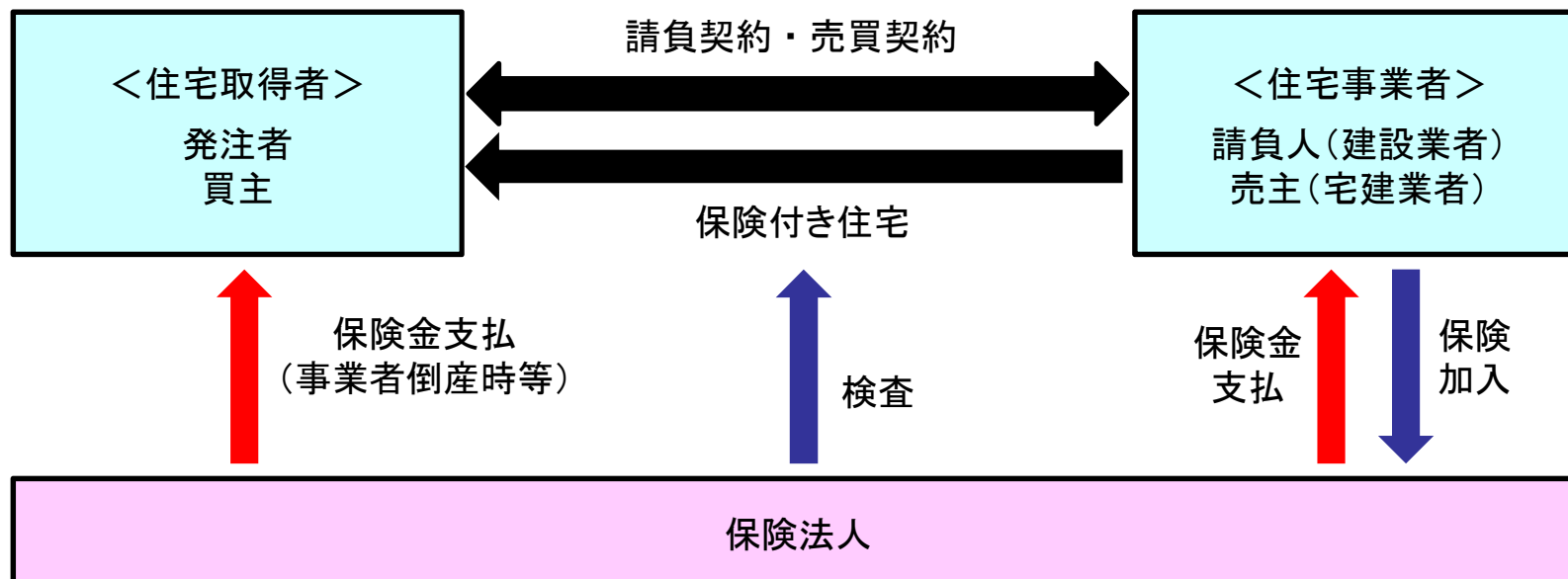
保険法人名	指定	業務開始	資本金・基本財産	設立	備考
(財)住宅保証機構	H20.5.12	H20.6.2	2億5,000万円	S57.4	H24.4.2 業務の全部廃止許可(住宅保証機構(株)に引継ぎ) H25.7.1 (一財)住宅保証支援機構に移行・改称
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.4	10億円	H11.7	
(株)ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	3億400万円	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	
(一財)住宅保証支援機構	H30.10.1	H30.10.1	2億5,000万円	S57.4	H30.10.1 住宅保証機構(株)が行っていた3号再保険事業を(一財)住宅保証支援機構に譲渡

# 住宅瑕疵担保責任保険(新築住宅に係る1号保険)の概要

- 新築住宅に係る1号保険※は、保険期間を10年(住宅瑕疵担保責任期間と同一)とし、「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る修補費用等を補償。
- 住宅事業者の故意・重過失による損害は免責(事業者が倒産等している場合を除く。)
- 保険金支払の際、事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき直接保険金を支払。

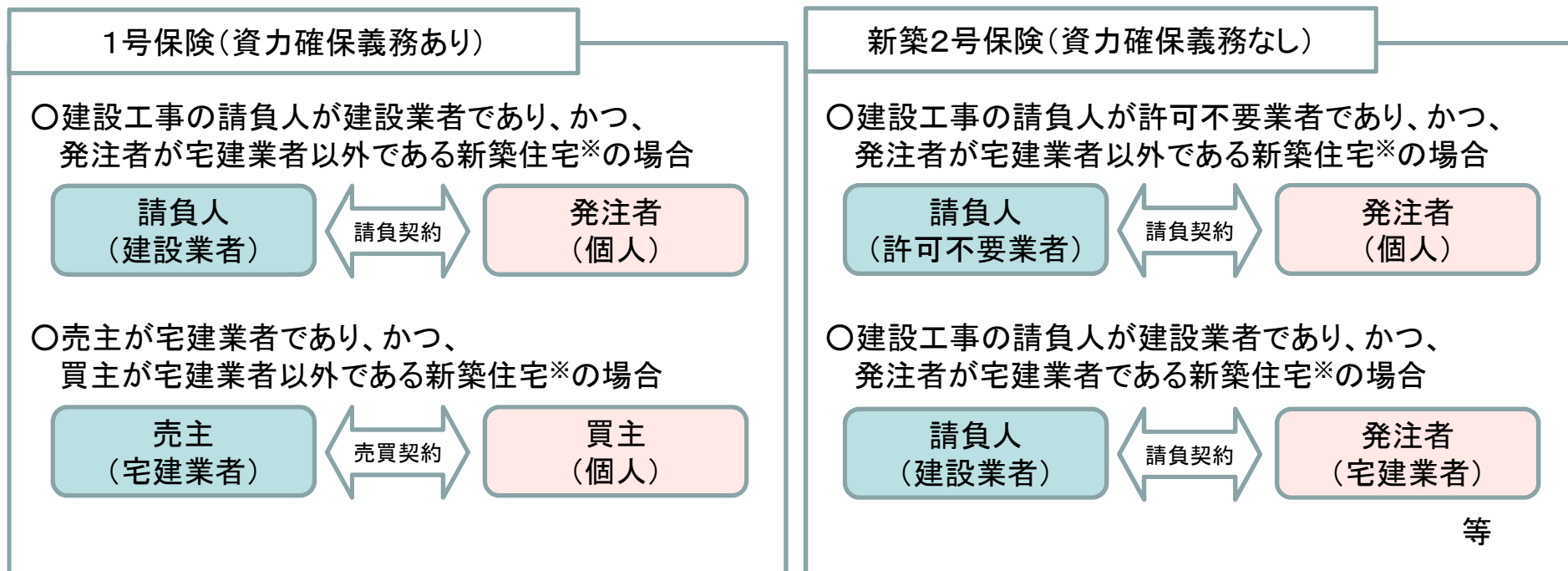
※住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく保険をいう。以下同様とする。

- 保険金の支払対象: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:住宅事業者(請負人・売主)へは80%、住宅取得者(発注者・買主)へは100%(事業者倒産時等)
- 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)



# 新築2号保険の概要

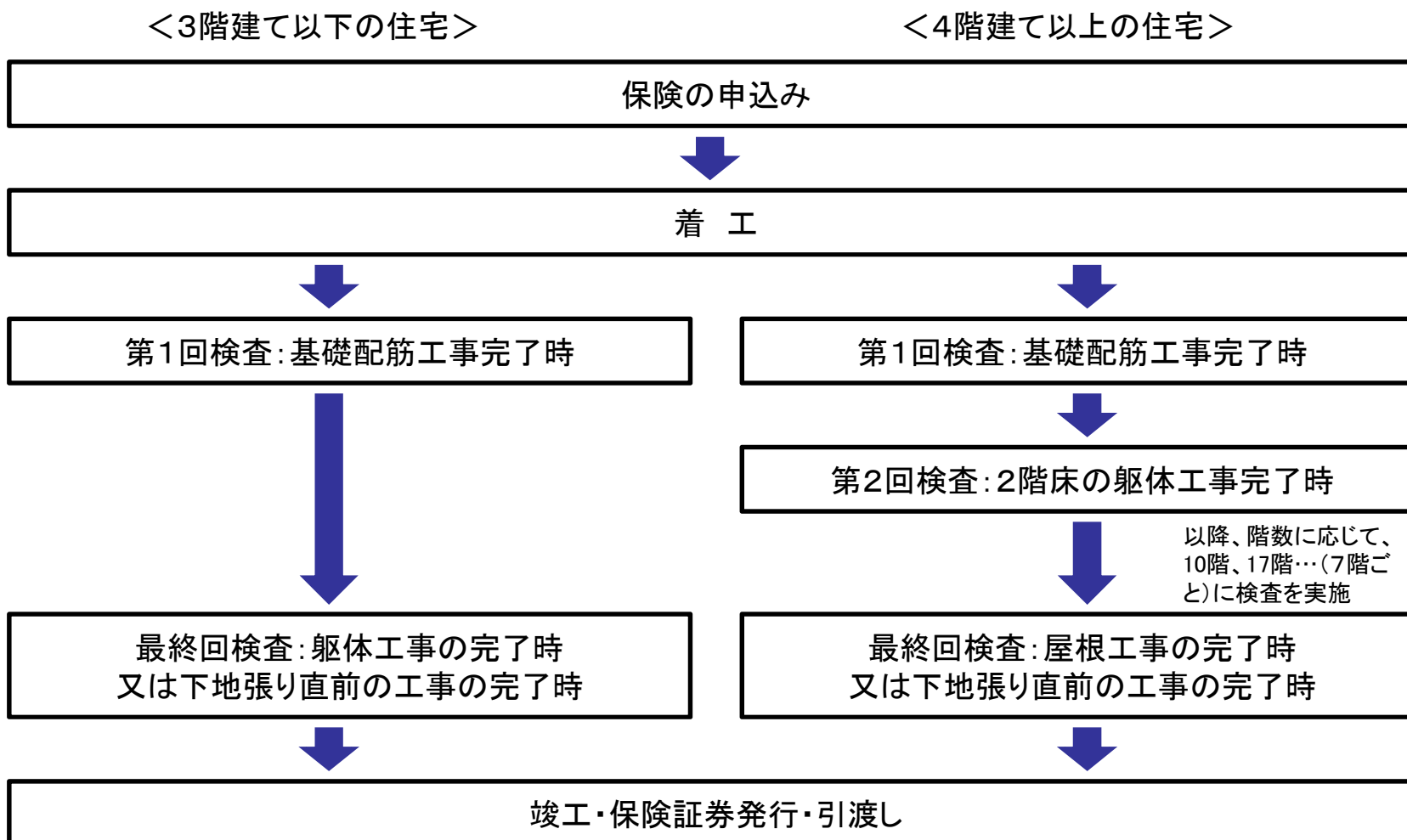
- 新築2号保険は、履行法で資力確保を義務付けられた新築住宅以外で、「建設工事の請負人が許可不要業者である場合」や「建設工事の発注者が宅建業者である場合」などに住宅事業者等が任意で加入する保険。
- 補償内容や保険期間など基本的な保険商品のしくみは1号保険と概ね同一。  
 ※ 住宅事業者の故意・重過失による損害について、新築2号保険では発注者又は買主が宅建業者の場合に補償されない点や、保険期間について、ケースにより終期が異なる場合がある点など、1号保険と新築2号保険で一部取扱いが相違。



※新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの(建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。)をいう。

# 1号保険引受時の現場検査

- 1号保険の加入に当たっては、住宅事業者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図る観点から、工事中に保険法人による現場検査を受けることが必要。
- 1号保険に加入するためには、保険法人が定める設計施工基準を満たすことが必要。



## 保険料に関する規定①

- 住宅瑕疵保険の保険料は、業務規程の一部として国土交通大臣の認可が必要であり、保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものである必要がある。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(業務規程)

第21条 保険法人は、保険等の業務の開始前に、保険等の業務に関する規程(以下この章において「業務規程」という。)を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 保険等の業務の実施の方法その他の業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第1項の認可をした業務規程が保険等の業務の的確な実施上不適当となったと認めるときは、保険法人に対し、これを変更すべきことを命ずることができる。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則(抄)

(業務規程の記載事項)

第28条 法第21条第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

...

九 保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項

...



## 保険料に関する規定②

### 住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準(抄)

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「法」という。)第21条第1項に規定する保険等の業務に関する規程の認可は、当該認可の申請に係る保険等の業務に関する規程が、この基準に定める要件に適合するものでなければ、してはならないものとする。

...

#### 9. 保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項

(1) 以下の事項が記載されたものであること。

イ 保険料等の計算の方法(その計算の基礎となる係数を要する場合には、その係数を含む。)に関する事項

ロ 責任準備金の計算の方法(その計算の基礎となる係数を要する場合には、その係数を含む。)に関する事項

ハ 純保険料に関する事項

(2) 保険料及び責任準備金の算出方法が保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものであること。

(3) 保険料及び責任準備金の算出方法が、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められたものであること。

(4) 法第19条第1号又は第2号の保険契約に係る住宅の建設工事の請負人又は住宅の売主の悪意又は重大な過失によって生じた保険法人の損害をてん補する再保険契約の引受けに係る業務を行う場合、当該業務から生じた収支差額及び運用益について、その全額を責任準備金に積み立てるものであること。

(5) 再保険に付す場合、再保険金の回収を確実にする措置が講じられている再保険者の引受によるものである等、適切に安全の確保された再保険であること。

(6) 保険料等に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。

(7) 検査手数料その他保険等の業務に関する料金について、合理的な根拠に基づき、適正に算出されたものであること。

(8) 保険料等の割増引を定める場合、合理的なものであるとともに、他の割増引制度との均衡、保険契約者間の公平性確保等に照らし適切なものであること。

...



# 住宅瑕疵保険と損害保険の比較

- 住宅瑕疵保険制度は、各保険法人の創意工夫を活かしてそれぞれ保険料率を設定（予定利潤率も織り込み。）することが可能となっている。
- ただし、住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）が一種の義務保険である点を勘案し、付加保険料も含め、国土交通大臣の認可が必要となっている。

		保険者ごとの料率の 差異	予定利潤率	認可又は届出	
				純保険料	付加保険料
住宅瑕疵保険		個社ごとの料率	付加保険料に織り込まれている	要	要
損害保険	地震保険・自動車損害賠償責任保険	全社一律の料率	認められない（ノーロス・ノープロフィット）	要	要
	上記以外	個社ごとの料率※	付加保険料に織り込まれている	要	不要

※但し、再保険プールを前提とする原子力保険、航空保険等、独禁法適用除外の上、全社共通の料率を適用している保険種目も例外的に存在。





# 保険料等の割引制度

- 各保険法人において、認定団体制度による検査料の割引や、事故実績や保険引受戸数実績に応じた保険料の割引等を設定。

## ①中小事業者向け割引コース

中小住宅事業者が加入する場合、保険料を低減。修補費用50万円までの部分は、損害保険会社による再保険の対象外となり、保険法人がリスクを保有。

- 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)  
三 (中略)また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。

## ②認定団体制度による保険料等の低減

戸建住宅の検査(通常2回)のうち1回目の検査を団体の自主検査で代替することにより保険の検査料を低減。

※認定団体…施工基準の整備・研修の実施等により一定の品質が確保された団体として保険法人が認定。

## ③事業者の事故実績を考慮した保険料等の低減

一定期間の保険加入実績がある事業者について、事故実績(損害率)と保険引受戸数実績に応じて保険料を低減。

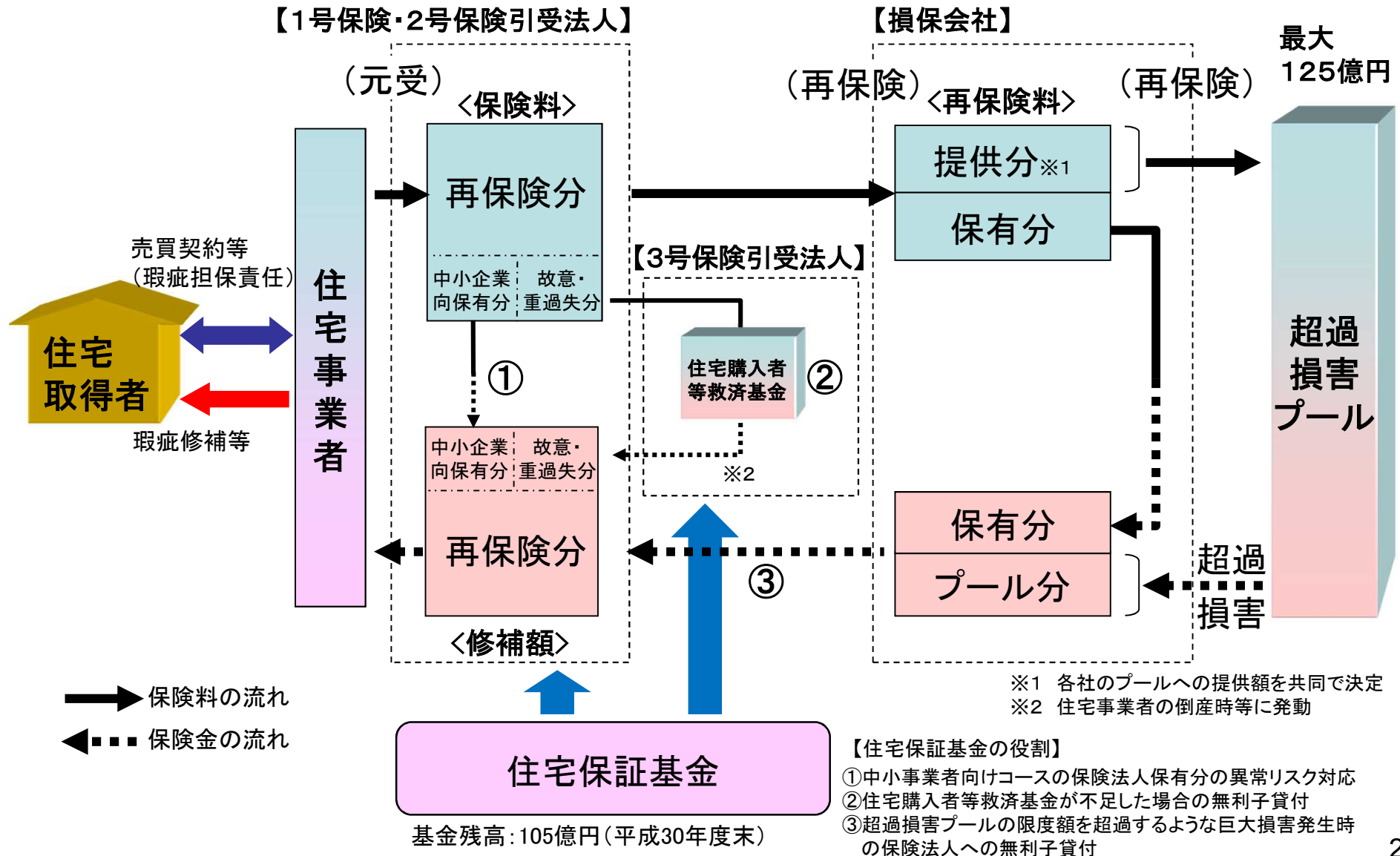
一方で、損害率の高い事業者については、保険料を割増し。

## ④保険申込みの電子申請を活用した保険料の低減

申込時等に手続きを電子化し、契約情報のシステム入力等の事務負担を省略することにより、業務効率化を図り、保険料を低減。

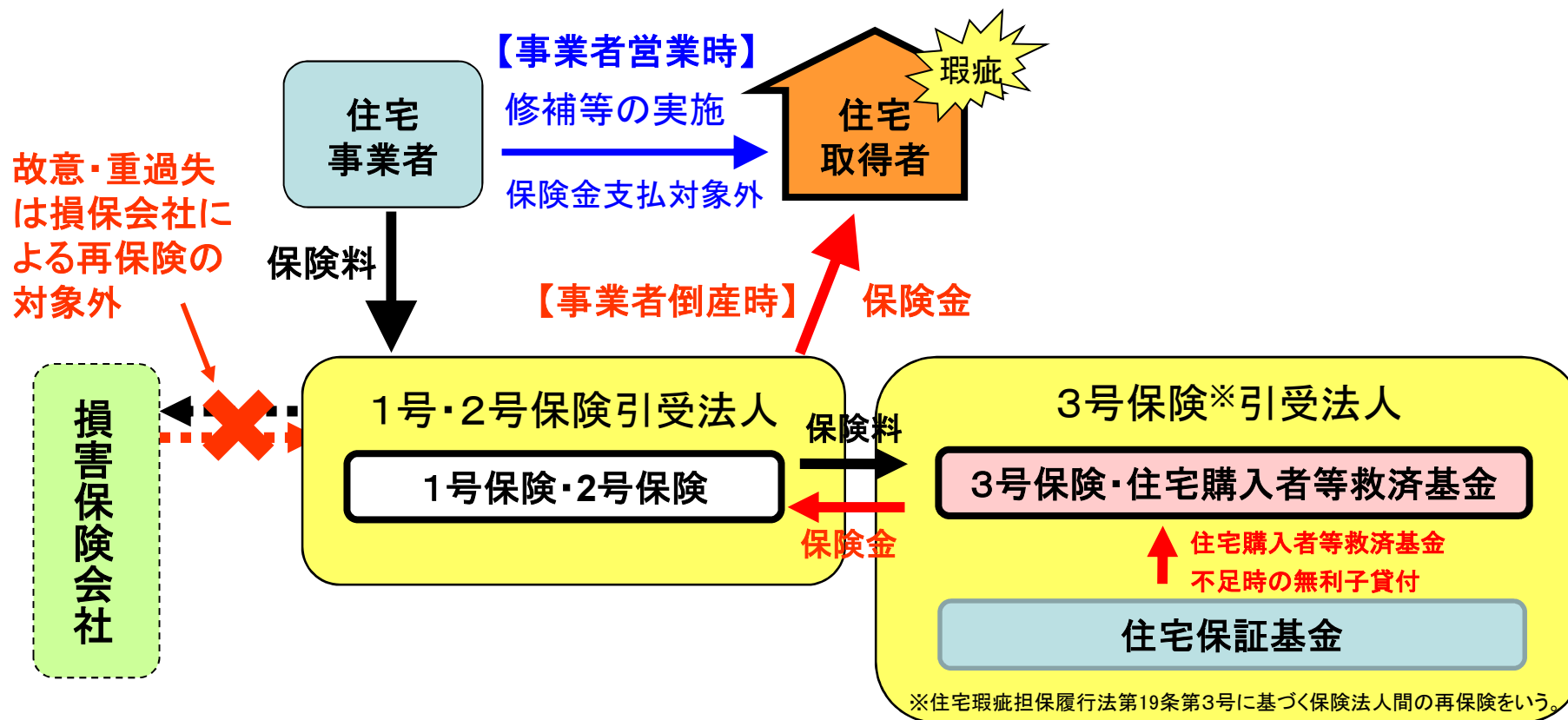
# 住宅瑕疵保険制度を支える仕組み

○ 住宅瑕疵保険制度では、保険法人、損保会社、住宅保証基金が協働して、制度を構築。



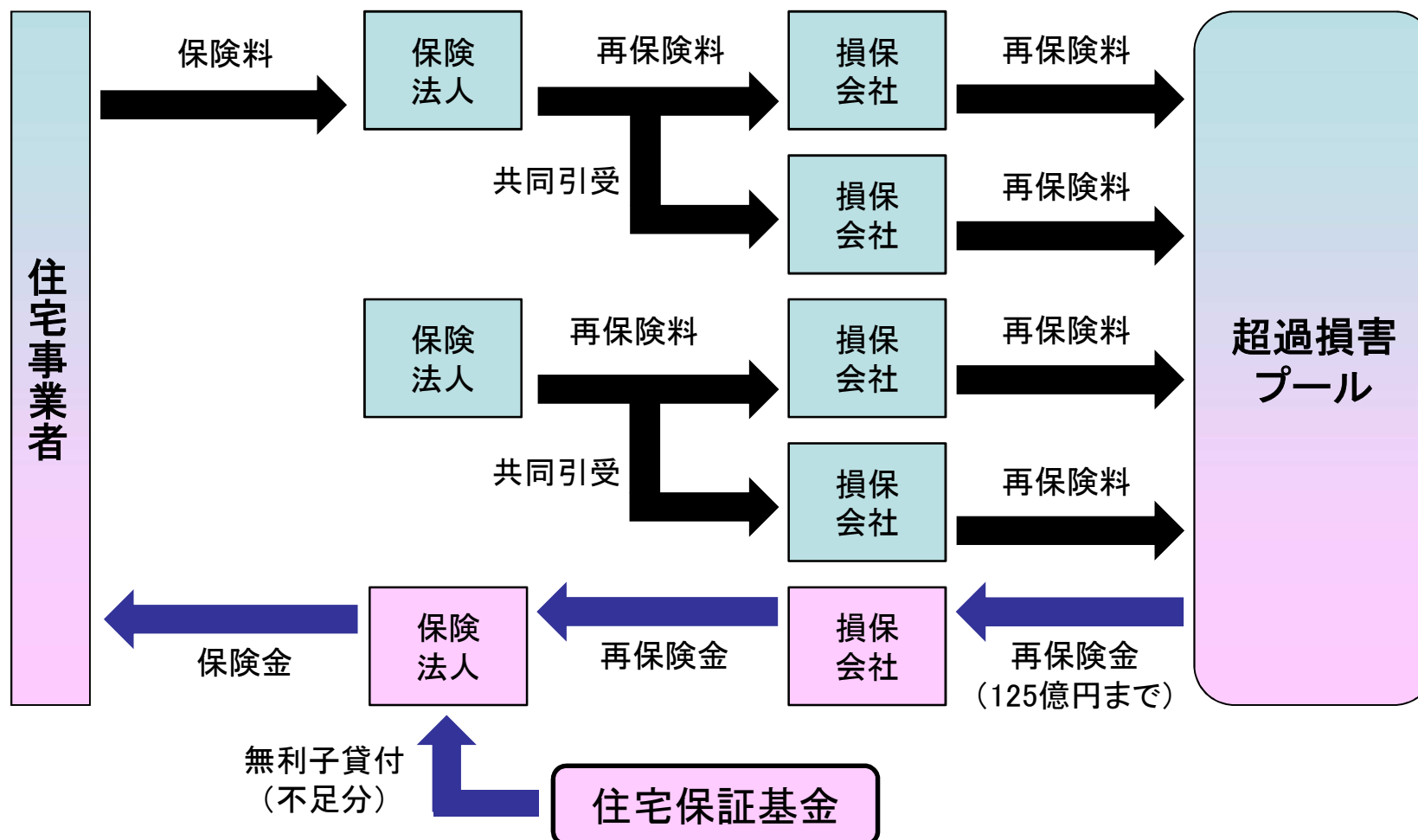
# 故意・重過失に起因する瑕疵への対応

○ 住宅瑕疵保険においては、事業者の故意・重過失の場合、通常は保険金の支払対象外となるが、事業者倒産等の場合には、住宅取得者が救済されるよう、保険金の支払対象とすることとしている。



○ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議（平成19年4月26日参議院国土交通委員会）（抄）  
 三、（中略）また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十全の対応を図ること。  
 ○ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議（平成19年5月23日衆議院国土交通委員会）（抄）  
 二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。（後略）

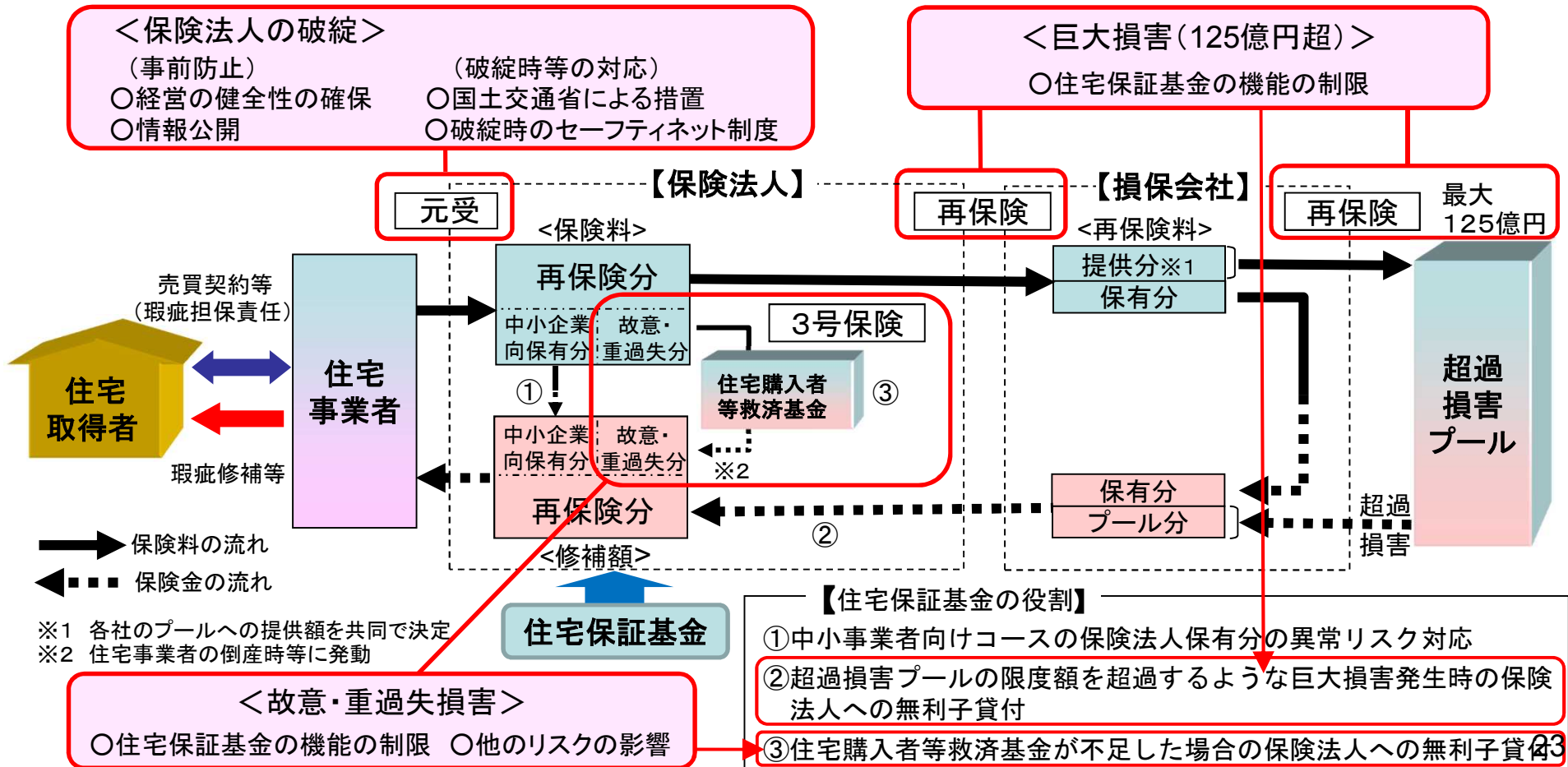
- 損保会社における超過損害プール等の仕組みにより、巨大大事故（共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる事故等）による大規模な保険金支払にも対応する仕組みを構築。





- 住宅取得者の利益の保護を図るためには、住宅事業者による瑕疵担保責任の履行確保が不可欠であり、住宅瑕疵保険制度はこれを支える中核の制度。通常想定しえない事態においてもセーフティネット制度が有効に機能することが求められる。
- 住宅瑕疵担保履行法全面施行10年(2019年10月)を見据え、通常は想定されない巨大損害の発生時や保険法人の破綻時等においても、住宅瑕疵保険制度が有効に機能するか点検を行い、改善を要する事項については講ずべき対策を提言。

【主要課題】





		課題	講ずべき対策の方向性
故意・重過失による巨大損害	住宅保証基金の機能の制限	○住宅保証基金からの3号保険の引受保険法人への無利子貸付を前提としているが、貸付額が法人の当該法人の純資産額を超えると債務超過の状態となる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅保証基金を運営する団体を新たな3号保険の引受主体とし、当該団体に3号保険事業を譲渡することが適当。</li> <li>○国土交通省において、事業譲渡に関連する関係者との調整等の対応を急ぎ、早急に譲渡を実現すべき。</li> </ul>
	他のリスクの影響	○3号保険の責任準備金(住宅購入者等救済基金)が、他のリスク(引受保険法人の破綻リスク等)から切り離されていない。	
故意・重過失以外の巨大損害	住宅保証基金の機能の制限	○住宅保証基金からの元受保険法人への無利子貸付を前提としているが、貸付額が当該法人の純資産額を超えると債務超過の状態となる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅保証基金を運営する団体を引受主体とする新たな再保険を創設し、損保会社による再保険で対応できる範囲を超えるリスクを集約することが適当。</li> <li>○現在の再保険スキームにて引き受けるべき支払限度額の水準、支払限度額の適用ルール(事故報告順支払い等)につき検証を行い、見直しの可否を検討すべき。</li> </ul>

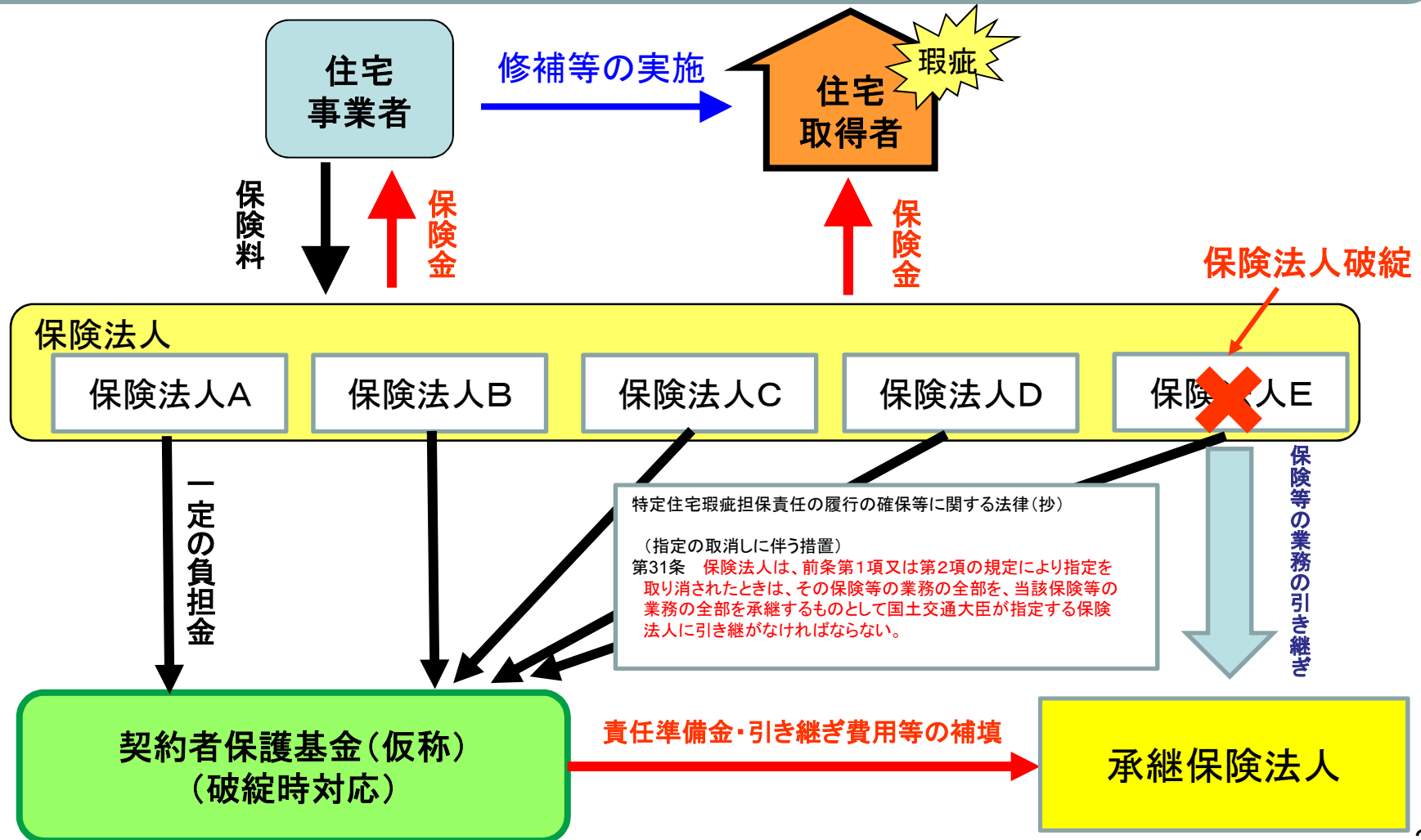
		課題	講ずべき対策の方向性
破綻の事前防止	経営の健全性の確保	○想定されるリスクごとに適切な対応が行われている。	○保険法人の保有するリスクを極力抑えるという方向性は、今後も維持されるべき。
	情報公開	○保険法人は安定的な経営が求められるが、現状では十分な情報公開がされているとは言えない。	○会社法で定める計算書類の要旨の情報について、複数年度の経緯を把握可能とする方を講じるとともに、これ以外の情報についても積極的に公開するよう、保険法人に対して指導すべき。
破綻時等の対応	国土交通省による措置	○契約者保護を図るためには、保険法人の財務状況の悪化を早期に把握し、必要な措置を早期に講じることが重要。	○モニタリング等の着実な実施を通じて可能な限り早期に財務状況の悪化の兆候を把握し、早期の契約移転等必要な対応を行うよう努めるべき。
	破綻時のセーフティネット制度	○保険法人の破綻時におけるセーフティネットの具体的な仕組み・ルールの整備は十分でない。	○保険法人の破綻時に、責任準備金の毀損分等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者の保護を図る仕組み(各保険法人が負担金を複数年度に渡って事前拠出する等)につき検討を進めるべき。
その他	セーフティネット制度構築の検討と併せ、住宅取得者の利益の保護を図る観点からの対策(住宅取得者が保険付き住宅か確認できる仕組み等)についても検討すべき。		

## 「住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会報告書」(抜粋)

「…保険法人の破綻時に、責任準備金、前払いの保険料の毀損分や検査料等引継後に発生するコスト等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者の保護を図る仕組みについて以下の方向性で制度設計を進めるべきである。

○各保険法人が複数年度に渡って負担金を拠出し、

○基金等の積上げ完了前に破綻法人が発生し、資金不足が生じる場合は、予めルールを定めた上で残存の保険法人が負担を行う。」



# 損保業界における概況①

- 損保業界においては、自由化以前は基本的に全社が同一商品を同一料率で販売していたが、平成8年以降の自由化・規制緩和の進展により、基本的に自由な料率設定が可能となっている（但し、保険数理に基づくものである必要あり。）。

## <自由化以前>

自動車保険料率算定会及び損害保険料率算定会（現：損害保険料率算出機構）が、主要種目の保険料率を付加保険料率を含め算出。

\* 基本的に全社が、同一商品を同一料率で販売。

自由化により

○各社の創意工夫による新商品・サービスの提供

○効率的な経営の更なる推進

等

を実現。

## <保険の自由化・規制緩和の進展>

○日米保険協議における合意（平成8年12月）により算定会料率の使用義務が廃止されることとなり、各社の特色を出した保険商品や自由な保険料率の設定が可能に。

\* 所管行政庁による認可又は所管行政庁に対する届出は必要。

○保険業法改正により、付加保険料の認可制の廃止（平成18年4月1日施行）

\*「保険会社向けの総合的な監督指針」（金融庁）において、付加保険料算出における留意事項等を明記。

## 損保業界における概況②

- 地震保険、自動車損害賠償責任保険においては、自由化以降も引き続き、損害保険料率算出機構が付加保険料を含めた基準料率を算出し、全社がこの基準料率を使用している。
- 通常の損害保険は、付加保険料に予定利潤率が織り込まれているが、地震保険、自動車損害賠償責任保険については、予定利潤率を織り込まずに保険料率を算出している。

### 損害保険料率算出団体に関する法律(抄)

(定義等)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 保険料率 損害保険における保険料の保険金額に対する割合をいう。
- 二 純保険料率 保険料率のうち、将来の保険金の支払に充てられると見込まれる部分の保険料の保険金額に対する割合をいう。
- ...
- 六 基準料率 損害保険料率算出団体が算出する保険料率であつて、この法律に基づく届出その他の手続を経たときはその会員によるその使用につき保険業法の規定による認可又は届出があつたものとみなされるものとして算出するものをいう。
- ...

(料率団体の設立)

第3条

...

- 5 料率団体が基準料率の算出を行うことができる保険の種類は、次に掲げるものとする。
  - 一 自動車損害賠償保障法(昭和30年法律第97号)の規定に基づく自動車損害賠償責任保険
  - 二 地震保険に関する法律(昭和41年法律第73号)の規定に基づく地震保険

### 地震保険に関する法律(抄)

(保険料率及び再保険料率)

- 第5条 政府の再保険に係る地震保険契約の保険料率は、収支の償う範囲内においてできるだけ低いものでなければならない。
  - 2 政府の再保険事業に係る再保険料率は、長期的に再保険料収入が再保険を償うように合理的に定めなければならない。

### 自動車損害賠償法(抄)

(保険料率及び共済掛金率の基準)

- 第25条 責任保険の保険料率及び責任共済の共済掛金率は、能率的な経営の下における適正な原価を償う範囲内でできる限り低いものでなければならない。

# 損保における保険料率算出の考え方

- 損害保険料率は、「合理的」「妥当」「不当に差別的でない」という三原則を満たすことが必要。
- 「収支相等の原則」「給付・反対給付均等の原則」といった基本的な原則に則り保険料率を算出。

## 料率三原則



◇損害保険料率算出団体に関する法律 第8条  
料率団体の算出する参考純率及び基準料率は、合理的かつ妥当なものでなければならず、また、不当に差別的なものであってはならない。

◇保険業法 第5条第4項(免許審査基準)  
前条第二項第四号に掲げる書類に記載された事項が次に掲げる基準に適合するものであること。  
イ 保険料及び責任準備金の算出方法が、保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものであること。  
ロ 保険料に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。

## 収支相等の原則

$$\begin{array}{c} \text{契約件数} \\ \times \\ \text{1件当たりの純保険料} \end{array} = \begin{array}{c} \text{事故件数} \\ \times \\ \text{1件当たりの支払保険金} \end{array}$$

## 給付・反対給付均等の原則(公平の原則)

$$\begin{array}{c} \text{1件当たりの純保険料} \end{array} = \begin{array}{c} (\text{事故件数} \div \text{契約件数}) \\ \times \\ \text{1件当たりの支払保険金} \end{array}$$

## 大数の法則

数多くのサンプルを集めることで、特定の事象の出現回数(出現割合)が理論上の値に近づく定理のこと。

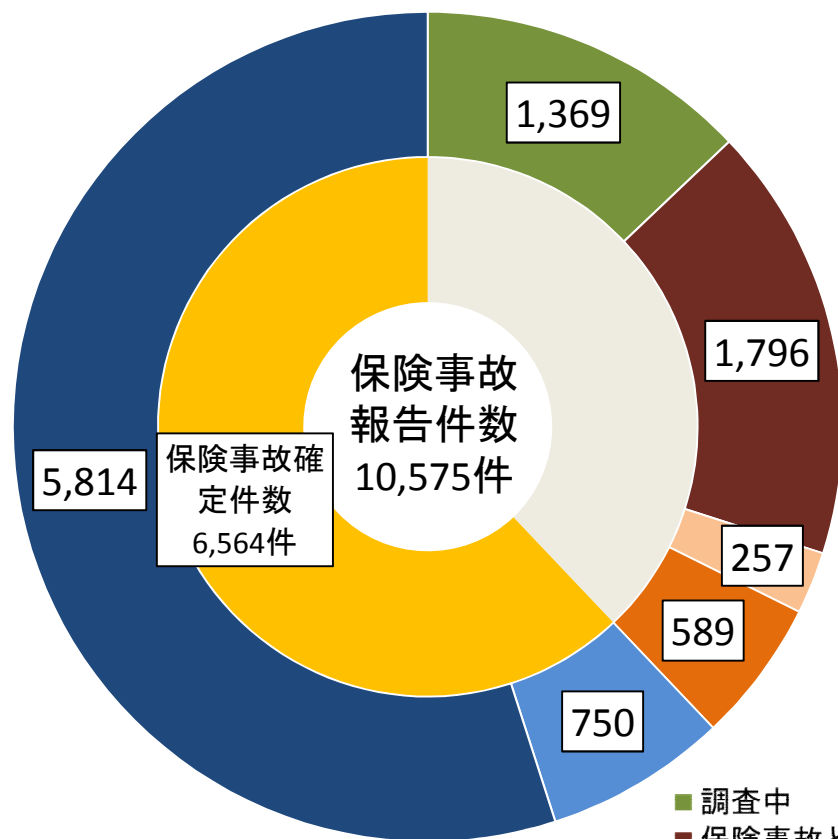
- ※ 上記のほか、保険事業を営む観点から、保険料率は次の要件を満たすものでなくてはならない。
- ・安定性
  - ・即応性
  - ・ロスコントロールを促進すること
  - ・不測の事態に対する備えがあること



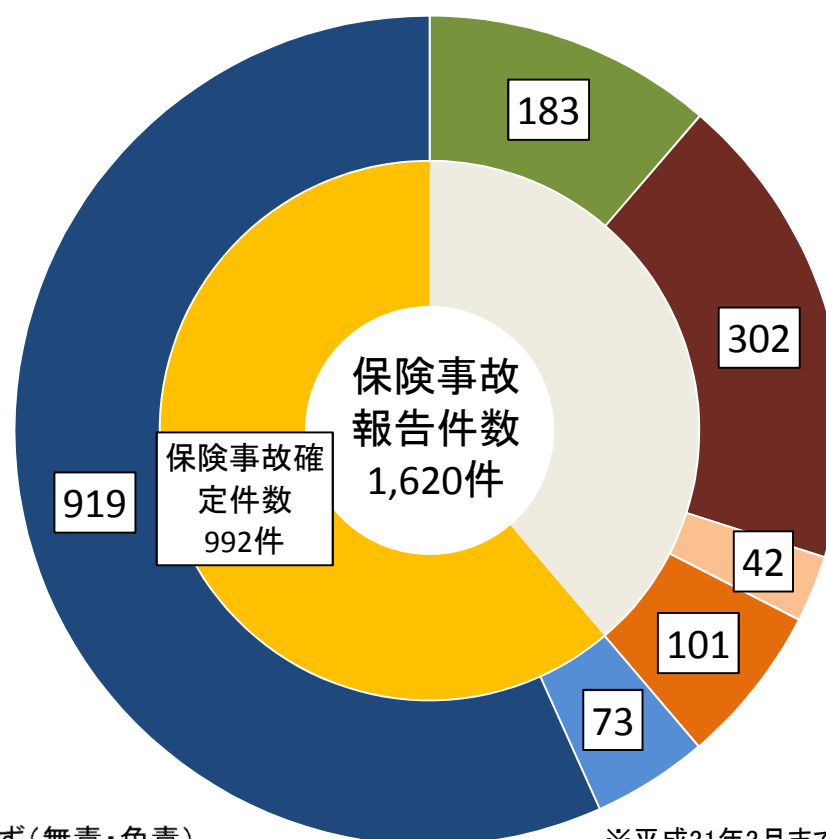
# 保険事故の発生状況

○ 保険事故として報告されたもののうち、約6割が保険事故として確定。一方で、保険事故とならなかったものも2～3割。

<1号保険及び新築2号保険>



<2号保険(新築2号保険除く)>



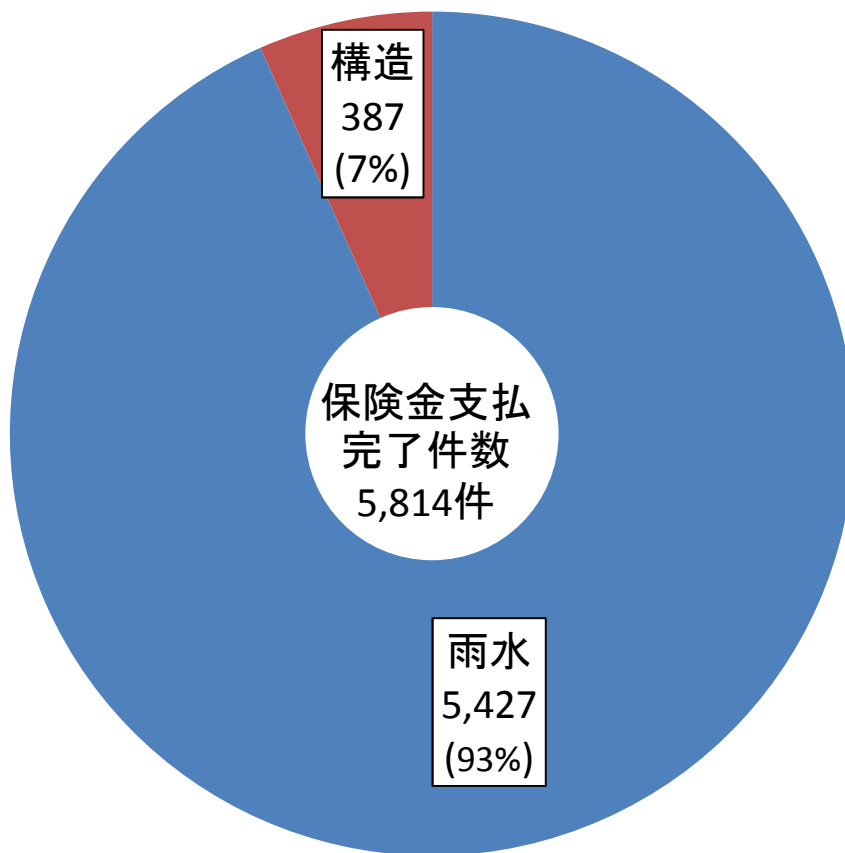
※平成31年3月までの累積

- 調査中
- 保険事故とならず(無責・免責)
- 保険事故とならず(有責・免責金額内)
- 保険事故とならず(有責・免責金額超・保険金請求なし)
- 修補工事中
- 保険金支払完了

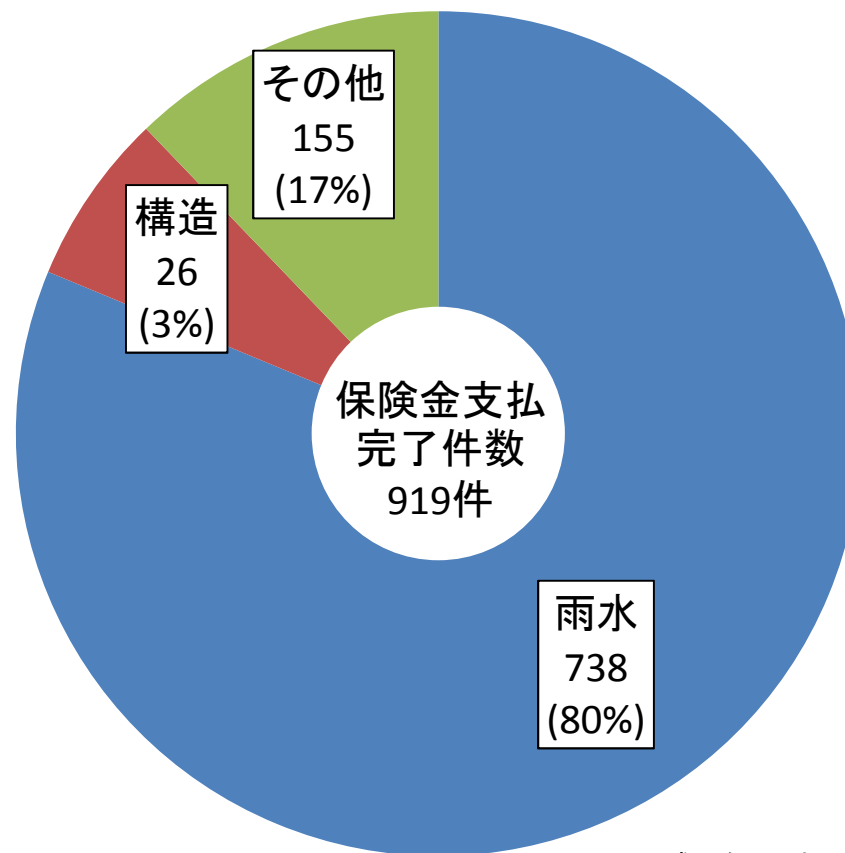
# 保険事故の発生部位

○ 保険金支払が完了した事故の部位は、雨水の浸入を防止する部分が大部分を占め、その割合は、1号保険及び新築2号保険で9割、2号保険(新築2号保険除く)で8割。

<1号保険及び新築2号保険>



<2号保険(新築2号保険除く)>



※平成31年3月までの累積



# 事故率・支払保険金額

- 1号保険及び新築2号保険の事故率(保険事故確定件数÷証券発行件数)(住棟ベース)は0.225%。平均支払額(住棟ベース)は約111万円。
- 2号保険(新築2号保険除く)の事故率は、1号保険及び新築2号保険よりも高い傾向がある。一方で、平均支払額は相対的に低い傾向(大規模修繕工事瑕疵保険を除く)。

種類	① 証券発行 件数	② 保険事故 確定件数	③ 事故率 (②÷①)	④ 保険金支払 完了件数	⑤ 保険金支払 総額	⑥ 平均支払額 (⑤÷④)	【参考】 保険料 (*)	【参考】 検査料 (*)
1号保険+新築2号保険	2,917,532件	6,564件	0.225%	5,814件	6,426,380,509円	1,105,329円	約48,000円	約26,000円
リフォーム瑕疵保険	33,068件	164件	0.496%	154件	91,636,690円	595,043円	約37,000円	約26,000円
大規模修繕工事 瑕疵保険	6,024件	31件	0.515%	29件	36,987,053円	1,275,415円	約115,000円	約120,000円
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者販売)	40,741件	581件	1.426%	543件	392,824,544円	723,434円	—	—
戸建	21,111件	464件	2.20%	429件	319,545,047円	744,860円	約40,000円	約21,000円
共同	19,630件	117件	0.596%	114件	73,279,497円	642,803円	約25,000円	約25,000円
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	8,653件	215件	2.485%	192件	200,923,597円	1,046,477円	—	—
戸建	7,328件	209件	2.852%	186件	194,313,159円	1,044,694円	約45,000円	約20,000円
共同	1,325件	6件	0.453%	6件	6,610,438円	1,101,740円	約30,000円	約25,000円
延長保証保険	622件	1件	0.161%	1件	794,558円	794,558円	—	—
戸建	612件	1件	0.163%	1件	794,558円	794,558円	約32,000円	約23,000円
共同	10件	0件	0%	0件	0円	0円	約20,000円	約27,000円

※平成31年3月までの累積。保険期間満了前の契約を含む。

\* 保険商品毎の条件

- ・1号保険+新築2号保険: 1号保険、通常コース、戸建120㎡、保険金額2,000万、保険期間10年(各種割引や検査代替がない前提)
- ・リフォーム瑕疵保険: RC造延床450㎡、保険金額500万、保険期間5年、3階建
- ・大規模修繕工事瑕疵保険: RC造延床2,500㎡、請負金額3,000万、保険期間5年、4階建
- ・既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売): 戸建 木造100㎡以上125㎡未満、保険期間5年 共同 RC造55㎡以上70㎡未満、保険期間5年
- ・既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買): 戸建 木造100㎡以上125㎡未満、保険期間5年 共同 RC造55㎡以上70㎡未満、保険期間5年
- ・延長保証保険: 戸建 木造100㎡以上125㎡未満、保険期間5年 共同 RC造延床450㎡、3階建、保険期間5年

# 1号保険の保険事故発生状況(経過年数別)

- 1号保険については、経過年数別の保険事故発生状況(事故率)に大きな差異は見られず、事故率は概ね0.05%程度で推移(今後、バスタブカーブが発生しなければ、保険期間通算で0.5%程度となる。)
- 各保険法人の営業努力(事業者への講習の実施、技術情報の提供等)もあり、制度創設後、期間を経るほど事故発生率は減少傾向にある。

1号保険		経過期間別の保険事故発生棟数(上段)・事故率(下段)										
証券発行時期	証券発行棟数	～ 1年未満	1年～ 2年未満	2年～ 3年未満	3年～ 4年未満	4年～ 5年未満	5年～ 6年未満	6年～ 7年未満	7年～ 8年未満	8年～ 9年未満	9年～ 10年	合計
H20年度	22,889	7 0.031%	13 0.057%	21 0.092%	27 0.118%	30 0.131%	21 0.092%	41 0.179%	25 0.109%	34 0.149%	23 0.100%	242 1.057%
H21年度	214,831	100 0.047%	117 0.054%	120 0.056%	107 0.050%	123 0.057%	156 0.073%	141 0.066%	134 0.062%	156 0.073%		1,154 0.537%
H22年度	278,916	148 0.053%	162 0.058%	143 0.051%	155 0.056%	148 0.053%	170 0.061%	153 0.055%	165 0.059%			1,244 0.446%
H23年度	283,579	204 0.072%	158 0.056%	139 0.049%	155 0.055%	149 0.053%	164 0.058%	160 0.056%				1,129 0.398%
H24年度	292,650	121 0.041%	140 0.048%	116 0.040%	131 0.045%	141 0.048%	130 0.044%					779 0.266%
H25年度	310,675	141 0.045%	139 0.045%	115 0.037%	110 0.035%	106 0.034%						611 0.197%
H26年度	295,480	110 0.037%	104 0.035%	102 0.035%	92 0.031%							408 0.138%
H27年度	279,236	89 0.032%	69 0.025%	86 0.031%								244 0.087%
H28年度	288,002	85 0.030%	77 0.027%									162 0.056%
H29年度	282,249	60 0.021%										60 0.021%
合計	2,548,507	1,065 0.042%	979 0.043%	842 0.043%	777 0.046%	697 0.050%	641 0.059%	495 0.062%	324 0.063%	190 0.080%	23 0.100%	6,033 0.237%
合計欄事故率の分母		2,548,507	2,266,258	1,978,256	1,699,020	1,403,540	1,092,865	800,215	516,636	237,720	22,889	2,548,507

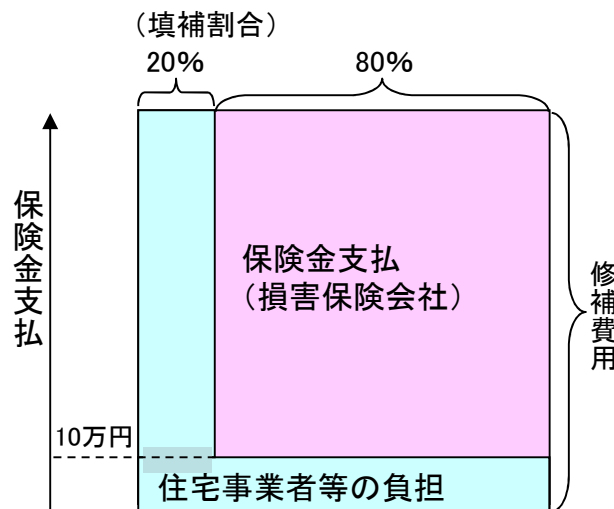
<参考>住宅性能保証制度における事故率(財団法人住宅保証機構において平成11～20年度に登録されたものを集計)

$$\text{保険金支払件数 } 10,193 \text{ 件} \div \text{登録戸数 } 1,056,050 \text{ 件} = 0.965\%$$

- 新築住宅の場合、保険法人は一部のリスク(中小事業者向けコース※の修補金額50万円以下の部分)のみ自社で保有し、大部分のリスクは損害保険会社による再保険に出再している。

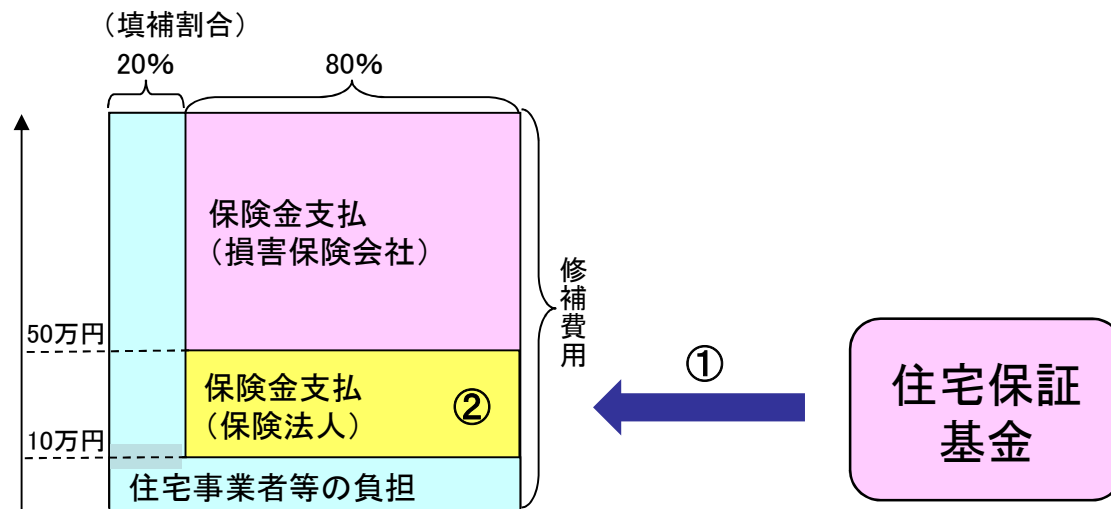
※新築住宅に係る住宅瑕疵保険を中小住宅事業者(資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者)が利用する場合、保険料を低減するもの。保険法人が一部リスクを保有し、当該部分の責任準備金の一部(異常危険準備金)として、住宅保証基金の取り崩しを活用することで保険料の低減を可能にしている。

## 【通常】



## 【中小住宅事業者】

\* 資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者



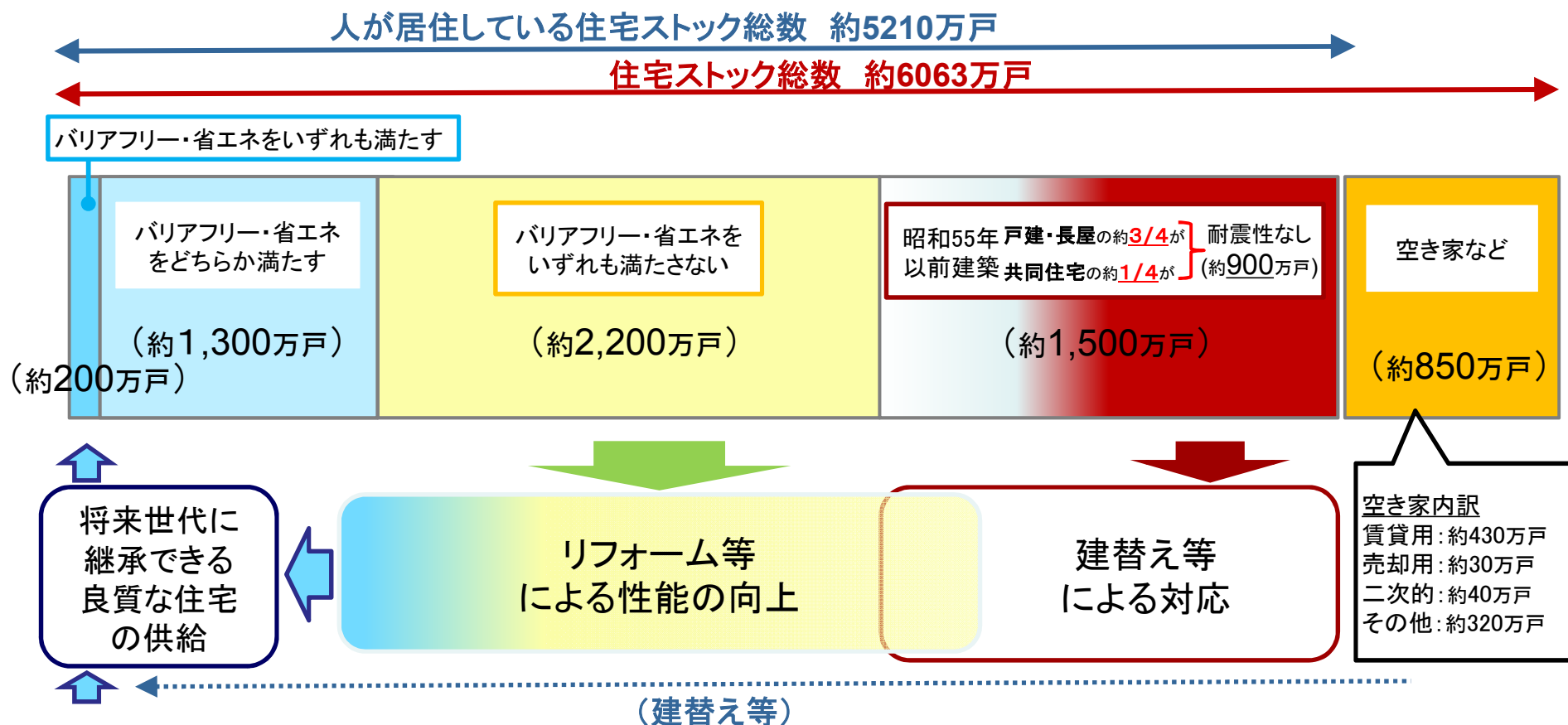
- ① 異常リスク発生時に住宅保証基金を取り崩し補てん
- ② 保険金支払のための責任準備金の一部に充てることにより保険料を低減

○ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)  
 三 (中略) また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。

## Ⅱ. 既存住宅流通・リフォーム市場 拡大と住宅瑕疵保険(2号保険)

# 住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎)

- 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した結果、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸。
- 耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要。



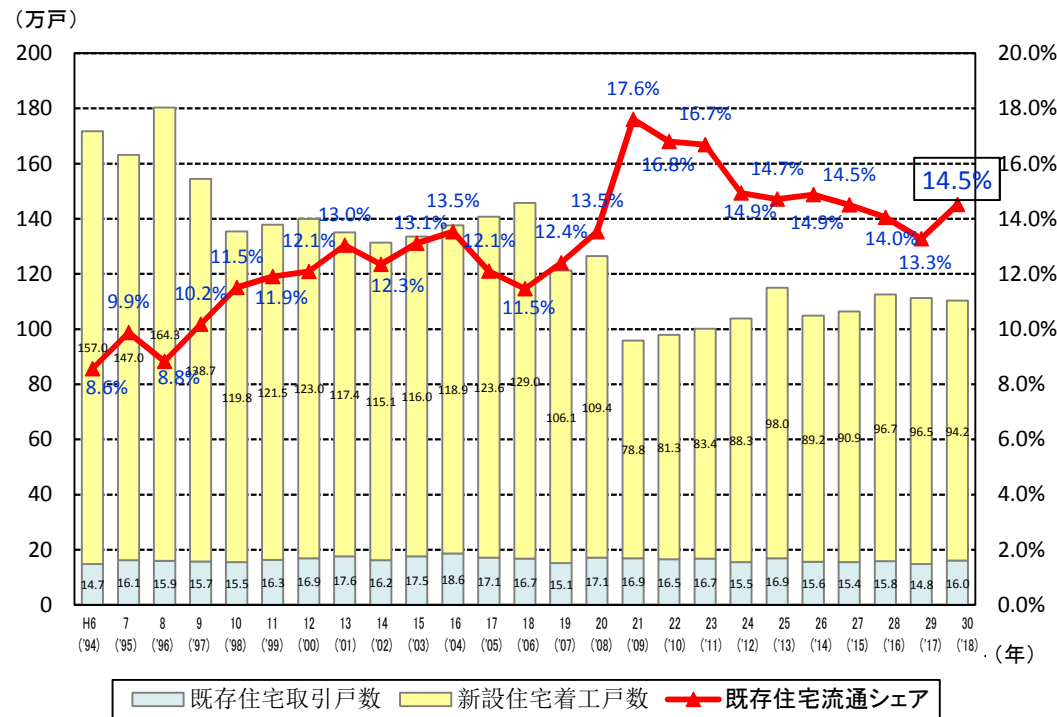
良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進

# 既存住宅流通量の推移と国際比較

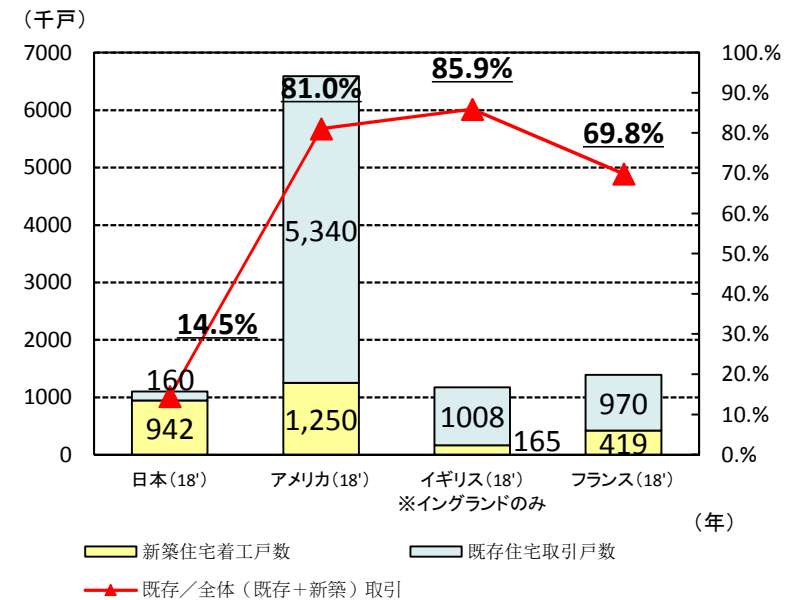
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている
- しかし、欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある

### 【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）  
 (注)平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの。

### 【既存住宅流通シェアの国際比較】



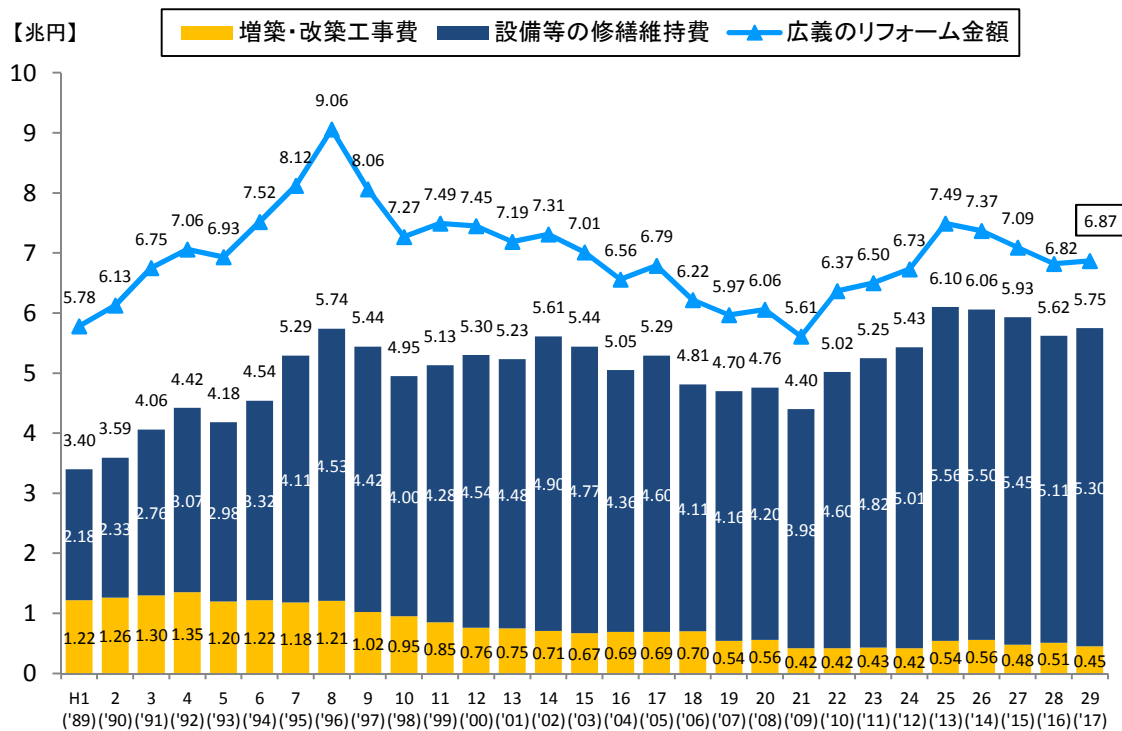
(資料)日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」  
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS

「Existing Home Sales」  
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」  
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」  
 注)イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

# 住宅リフォーム市場の推移と国際比較

- 住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円(平成29年)と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】





## 既存住宅等に係る住宅瑕疵保険(2号保険)

- 住宅瑕疵保険には、前述した新築住宅に係る保険(1号保険)のほか、既存住宅等に係る瑕疵担保責任の履行を確保するための任意保険(2号保険※)も存在。

※住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく保険をいう。以下同様とする。

### <2号保険の主な商品>

種類	対象契約	補償対象部分	申込数(H30年度)
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム工事部分 * 構造・防水も対象とする商品あり	3,546戸
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の請負契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	1,198棟
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)	既存住宅の買取再販等の売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	16,326戸
既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)	既存住宅の個人間の売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	3,207戸
延長保証保険	1号保険の延長保証	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	317戸

(参考) 1号保険の申込数(H30年度): 約55.9万戸

### <1号保険と2号保険の違い>

	資力確保義務対応	保険期間	解約
1号保険	あり	10年	不可
2号保険	なし	1~10年	可



## 2号保険の根拠規定

- 住宅瑕疵担保履行法第19条第2号において2号保険(任意の保険)の根拠を規定。
- 事業者が加入できる商品は既に開発されているが、住宅取得者等が直接加入できる商品はない。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(業務)

第十九条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 (略)

二 民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を收受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。

三～六 (略)

#### <保険によるてん補の対象>

(第二号前段)

住宅の建設工事の請負人  
若しくは住宅の売主の損害



#### <対応する保険商品等>

- ・リフォーム瑕疵保険
- ・大規模修繕工事瑕疵保険
- ・既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)
- ・既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)
- ・延長保証保険



#### <被保険者>

被保険者は住宅  
事業者等

(第二号後段)

住宅の建設工事の注文者  
若しくは住宅の買主の損害



- ・住宅取得者の直接請求



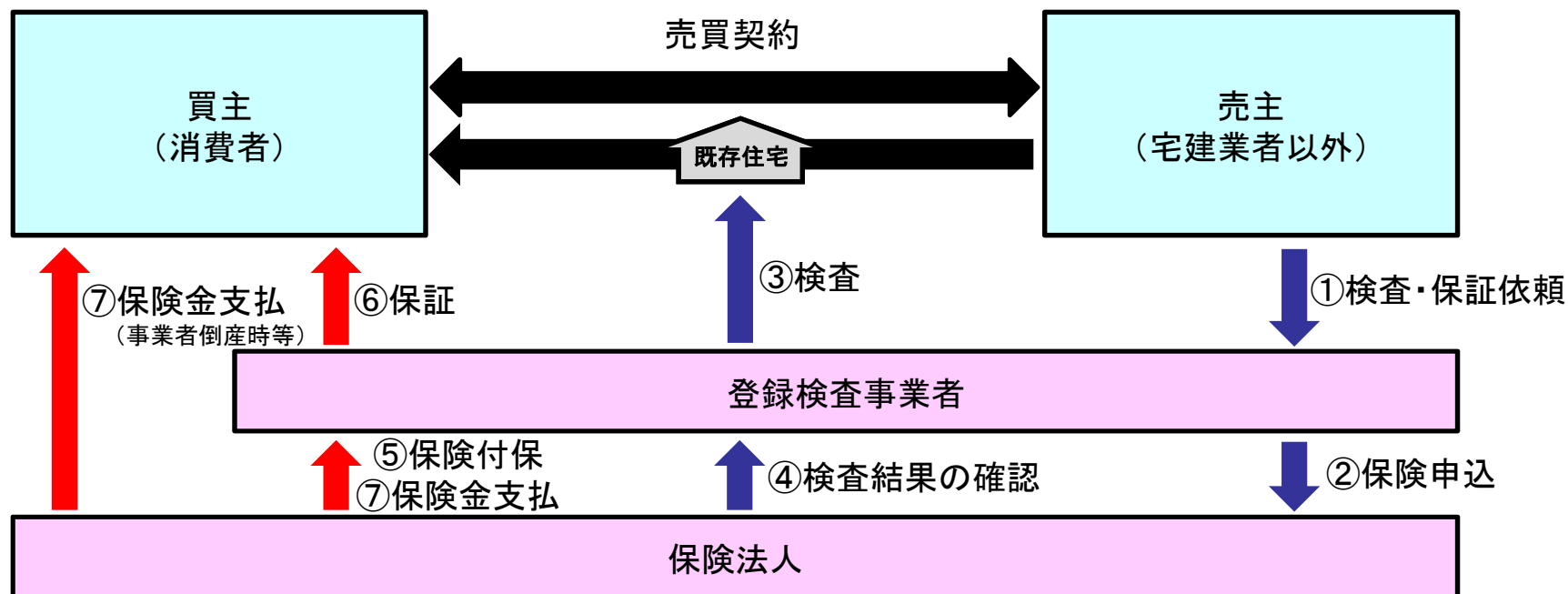
被保険者が住宅  
取得者等である保  
険商品はない



## 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買、検査事業者保証型)の概要

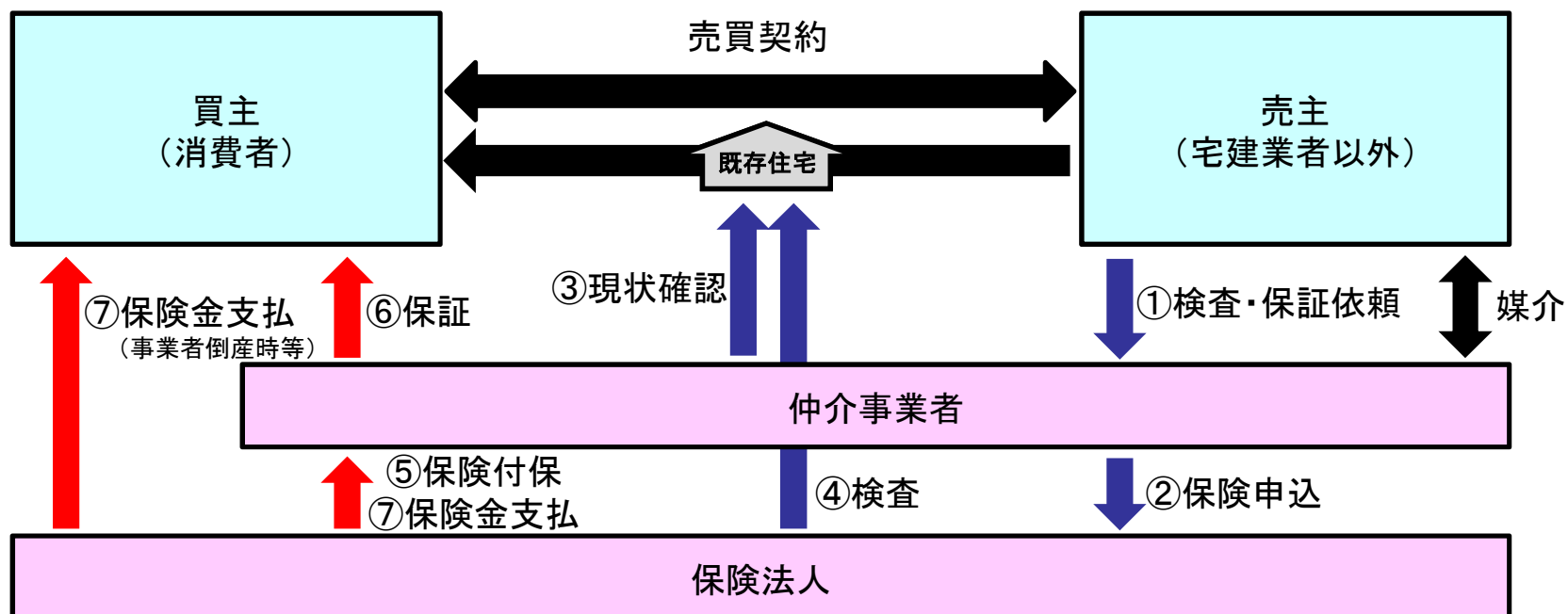
- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 検査事業者保証型は、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組み。

- 保険金の支払対象: 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、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: 原則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。
- 仲介事業者保証型は、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。

- 保険金の支払対象: 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、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: 原則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～)

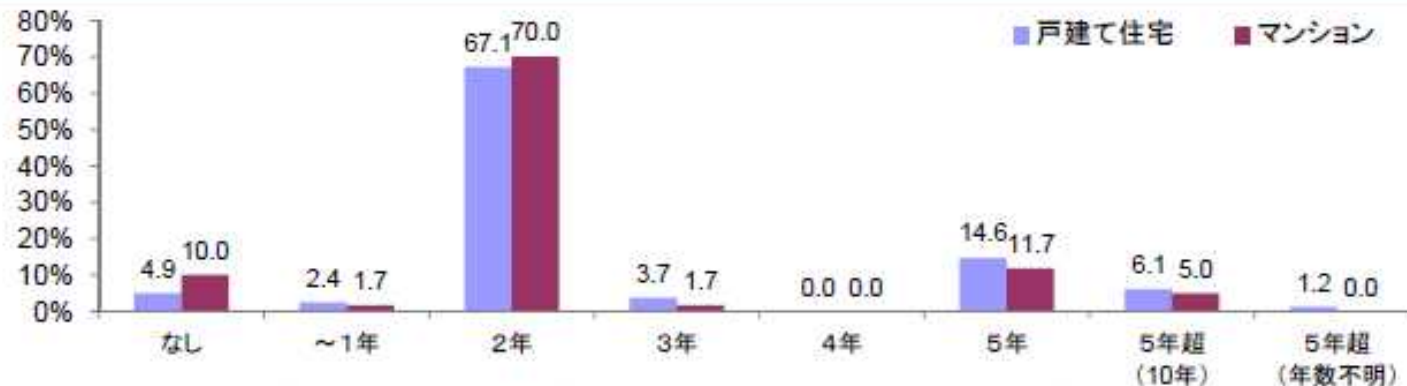


## 中古住宅売買の瑕疵担保期間

集計ベースは中古物件の販売・仲介関与者126件。  
それぞれ無回答を除いて算出

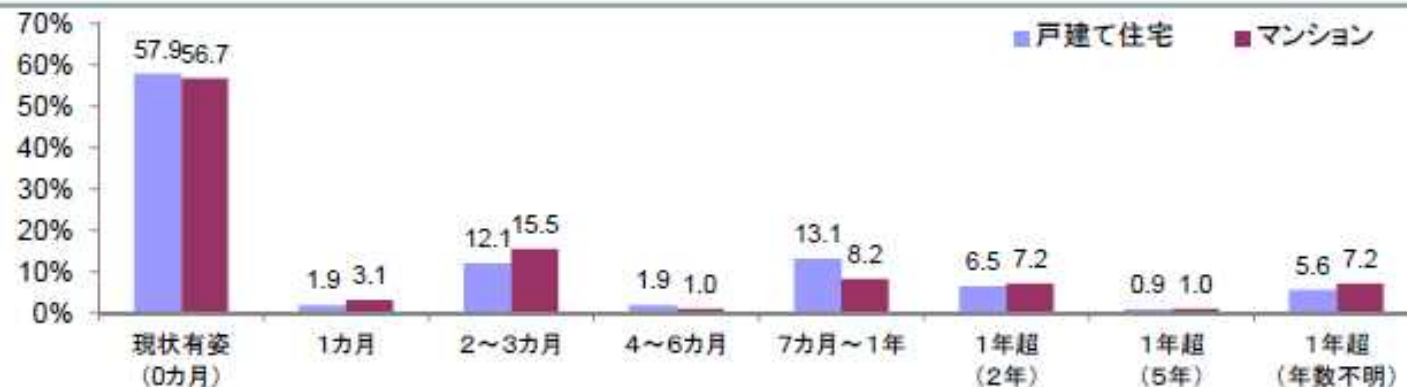
### A. 宅建業者 (SPCを含む) が売り主の場合 (自社保有物件)

中古住宅売買における瑕疵担保期間は「2年」が戸建てで約67%、マンションで約70%あるが、5年や10年もある。なお、2年未満の回答は、売り主が宅建業者ではないものであった。



### B. 宅建業者等以外が売り主の場合 (仲介。自社保有ではない物件)

「現状有姿(0カ月)」が戸建てで約58%、マンションで約57%。その他多いのは、「2~3カ月」と「7カ月~1年」である。

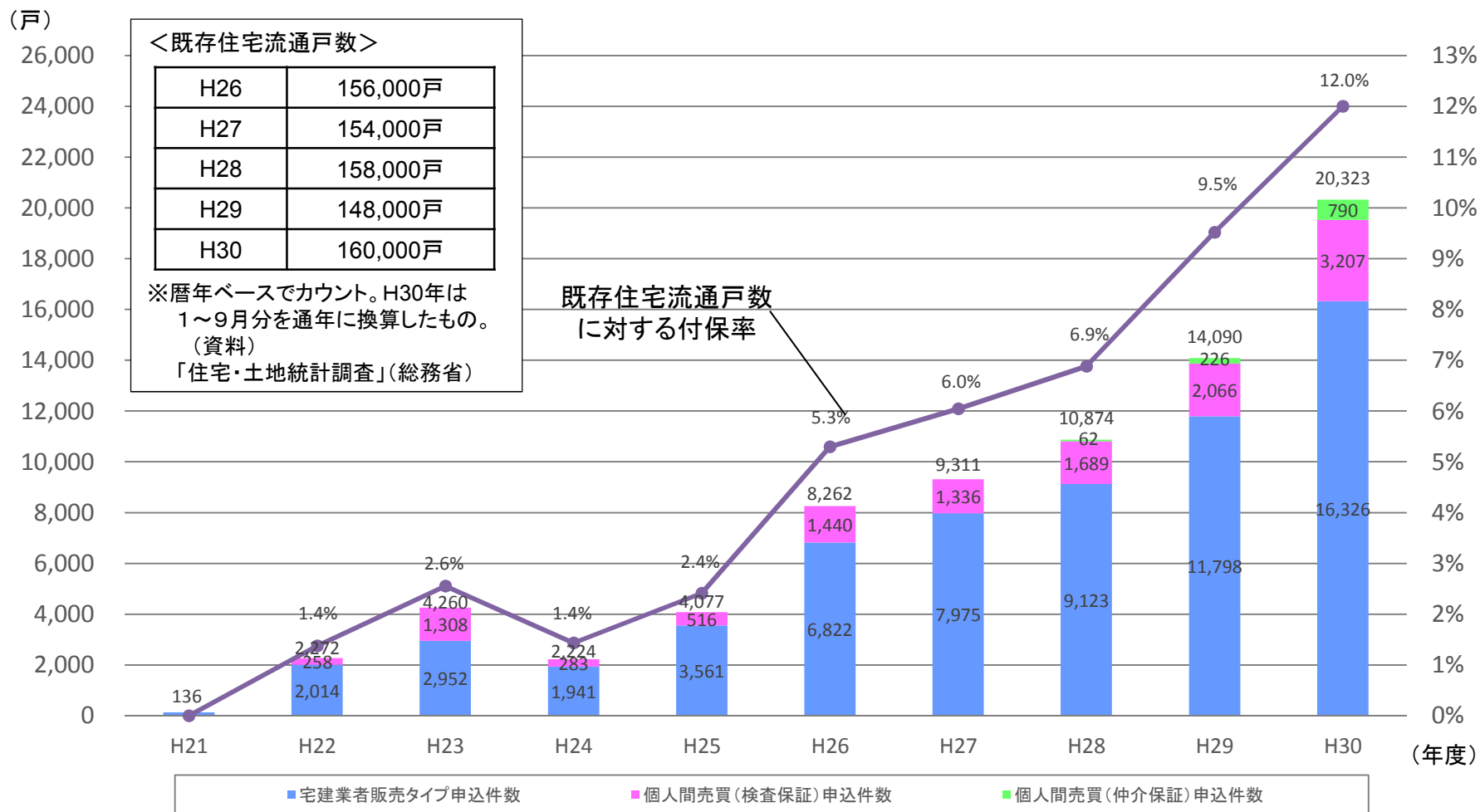


※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含みます。

(資料) 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施 (補助事業により公募・実施)

# 既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は上昇傾向。  
 ※住生活基本計画では、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を2025年に20%とする指標を掲げている。





# 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の保険事故発生状況(経過年数別)

○ 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)については、加入1年未満での保険事故発生が最も多く、保険期間5年の契約では1.392%、保険期間2年の契約では0.665%。

既存売買(宅建売) *保険期間5年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)					
証券発行 時期	証券発行 棟数	～ 1年未満	1年～ 2年未満	2年～ 3年未満	3年～ 4年未満	4年～ 5年	合計
H22年度	871	21 2.411%	12 1.378%	7 0.804%	5 0.574%	6 0.689%	51 5.855%
H23年度	1,370	24 1.752%	11 0.803%	10 0.730%	14 1.022%	14 1.022%	73 5.328%
H24年度	779	14 1.797%	10 1.284%	5 0.642%	4 0.513%	6 0.770%	39 5.006%
H25年度	1,005	19 1.891%	12 1.194%	4 0.398%	3 0.299%	8 0.796%	46 4.577%
H26年度	1,452	21 1.446%	8 0.551%	14 0.964%	12 0.826%		55 3.788%
H27年度	1,672	17 1.017%	17 1.017%	8 0.478%			42 2.512%
H28年度	1,792	29 1.618%	23 1.283%				52 2.902%
H29年度	2,843	19 0.668%					19 0.668%
合計	11,784	164 1.392%	93 1.040%	48 0.671%	38 0.694%	34 0.845%	377 3.199%
合計欄事故率の分母		11,784	8,941	7,149	5,477	4,025	11,784

既存売買(宅建売) *保険期間2年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)		
証券発行 時期	証券発行 棟数	～ 1年未満	1年～ 2年	合計
H25年度	192	3 1.563%	2 1.042%	5 2.604%
H26年度	2,790	22 0.789%	15 0.538%	37 1.326%
H27年度	3,854	28 0.727%	16 0.415%	44 1.142%
H28年度	5,061	28 0.553%	18 0.356%	46 0.909%
H29年度	5,407	34 0.629%		34 0.629%
合計	17,304	115 0.665%	51 0.429%	166 0.959%
合計欄事故率の分母		17,304	11,897	17,304



○ 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)についても、加入1年未満での保険事故発生が最も多く、保険期間5年の契約では2.366%、保険期間1、2年の契約では2.568%。

既存売買(個人間) *保険期間5年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)					
証券発行 時期	証券発行 棟数	～ 1年未満	1年～ 2年未満	2年～ 3年未満	3年～ 4年未満	4年～ 5年	合計
H22年度	131	2 1.527%	1 0.763%	0 0.000%	0 0.000%	1 0.763%	4 3.053%
H23年度	432	4 0.926%	1 0.231%	2 0.463%	3 0.694%	0 0.000%	10 2.315%
H24年度	205	5 2.439%	3 1.463%	1 0.488%	1 0.488%	3 1.463%	13 6.341%
H25年度	263	5 1.901%	8 3.042%	3 1.141%	0 0.000%	3 1.141%	19 7.224%
H26年度	395	11 2.785%	8 2.025%	2 0.506%	1 0.253%		22 5.570%
H27年度	503	16 3.181%	8 1.590%	3 0.596%			27 5.368%
H28年度	716	17 2.374%	7 0.978%				24 3.352%
H29年度	821	22 2.680%					22 2.680%
合計	3,466	82 2.366%	36 1.361%	11 0.570%	5 0.351%	7 0.679%	141 4.068%
合計欄事故率の分母		3,466	2,645	1,929	1,426	1,031	3,466

既存売買(個人間) *保険期間1、2年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)		
証券発行 時期	証券発行 棟数	～ 1年未満	1年～ 2年	合計
H26年度	17	0 0.000%	0 0.000%	0 0.000%
H26年度	208	8 3.846%	0 0.000%	8 3.846%
H27年度	465	16 3.441%	0 0.000%	16 3.441%
H28年度	737	13 1.764%	0 0.000%	13 1.764%
H29年度	793	20 2.522%		20 2.522%
合計	2,220	57 2.568%	0 0.000%	57 2.568%
合計欄事故率の分母		2,220	1,427	2,220

## 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の付保状況

- 宅建業者が売主となる住宅の戸数は年間3万戸台と推測され、既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)(平成30年度申込件数16,326件)の付保率は4~5割程の水準と推測される。

### ○業界紙による調査

平成29年の買取再販戸数規模 38,950戸(中古住宅流通量の21.8%)

(出典「中古住宅市場データブック2019」(リフォーム産業新聞社))

### ○既存住宅流通戸数からの推計

国や事業者団体による統計は存在しないものの、事業者団体の実態(ヒアリングにおいて聴取)に基づき、既存住宅流通戸数の2割が宅建業者が売主となると仮定。

既存住宅流通戸数160,000戸※ × 20% = 32,000戸

※住宅・土地統計調査(総務省)による平成30年1~9月の流通量を通年に換算したもの

＜事業者、事業者団体へのヒアリングより＞

<p>消費者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○目に見える形での安心の提供                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵の保証が保険の裏付け付きで提供される。</li> </ul> </li> <li>○住宅ローン減税、すまい給付金の適用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保険の付保証明書が、既存住宅について住宅ローン減税、すまい給付金の適用を受ける際の提出書類として認められている。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社、他物件との差別化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の品質(検査適合物件であり一定の品質を確保。万一の瑕疵の際も保険金により確実に保証。)、住宅ローン減税、すまい給付金の適用等をアピールして、他社、他物件との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> <li>○瑕疵担保責任のリスクヘッジ                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建業者が売主となる場合、必ず2年以上の瑕疵担保責任を負うため、これへのリスクヘッジとなる。 ※宅建業法により、宅建業者が負う瑕疵担保責任を免責としたり、瑕疵担保責任期間を2年未満とする特約の付帯が禁止されている。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者による取組の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買取再販メインの事業者が新耐震基準の物件は全件付保とし、耐震等級、フラット35と併せて、瑕疵保険付保を当該住宅の売りとして販売を行っている(保険料は事業者負担。)</li> <li>○買取再販メインの事業者が、自社が負う瑕疵担保責任のリスクヘッジの為に原則全件付保するとともに、住宅ローン減税、すまい給付金の適用をエンドユーザーへのアピールポイントとしている(保険料は事業者負担)。</li> </ul>
<p>付保しない理由、阻害要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○費用対効果の問題                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震基準等の築古物件の場合、保険加入の基準を満たすためのリフォームのコストがかかり過ぎ、営業戦略として原則保険加入している業者であっても付保しない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険の認知度は低く、住宅取得者が同保険の存在を知らない場合が多い。</li> </ul> </li> </ul>

# 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)についての現場の声

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

<p>消費者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保証の提供(買主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人間売買の場合、売主の瑕疵担保責任の免責、瑕疵担保責任期間の2年間未満への短縮も可能であり、既存住宅売買瑕疵保険の付保があって初めて瑕疵保証が提供される場合もある。</li> </ul> </li> <li>○住宅ローン減税の適用(買主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保険の付保証明書が、既存住宅について住宅ローン減税の適用を受ける際の提出書類として認められている。</li> </ul> </li> <li>○トラブル防止(売主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・引き渡し後に瑕疵が判明した場合、法的な責任は負わなくとも買主とのトラブルに手間がかかる場合もある。保険金により瑕疵の修補を行えば、この負荷が軽減される。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社との差別化           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保証の提供や住宅ローン減税の適用をアピールし、他社との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> <li>○トラブルの防止           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵担保責任を負うのは基本的に売主であるが、トラブル発生時は仲介事業者に苦情が来ることが多いため、事業者にもトラブル防止のメリットがある。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者による取組の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大手事業者が提供する自社保証への対抗手段として、既存住宅売買瑕疵保険を裏付けとして瑕疵保証を提供している。</li> <li>○住宅ローン減税の適用をアピールして、積極的に保険加入を案内している。</li> <li>○宅建業法改正を機に、無料インスペクション売りにして専任媒介契約を獲得する取組を開始(専任媒介契約の場合、事業者の費用負担でインスペクションを実施。)。対象物件は瑕疵保険を付保しやすい状況となるため、この取組が軌道にのった後は、対象物件に対する瑕疵保険付保の取組も開始する予定。</li> </ul>
<p>付保しない理由、阻害要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○不動産取引の流れとそぐわない。取引における不安定要素となる。(売主、事業者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入のための検査等で1ヶ月程必要となるため、決まりかけた取引の流れがその間停止してしまう(その間に買主が他物件に関心を示す可能性もある。)</li> <li>・取引が成立しなかった場合でも検査料の支払いを要するため、取引が確定する前の出費には、売主の抵抗感も強い。</li> <li>・検査により瑕疵が判明した場合、売主負担での修補(又は売却金額の引き下げ)が必要となり、予期せぬ出費となる。</li> </ul> </li> <li>○費用対効果(売主、事業者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入やそのための事前検査にコストや手間をかけても、現状の既存住宅流通市場ではそれに見合った販売価格の向上が見込まれず、売主・事業者にとってのメリットが少ない。</li> </ul> </li> <li>○商品内容の複雑さ(事業者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵についての説明が難しかったり、検査事業者タイプの場合に取引の当事者でない検査事業者が瑕疵担保責任を負う等、商品内容が複雑であり、売主・買主への説明が難しい。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足(買主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険に対するニーズが高いのは買主と考えられるが、同保険の認知度は低く、買主が存在を知らない場合も多い。</li> </ul> </li> </ul>

○ 不動産流通業者の中には、所定の条件を満たす媒介物件（築年数、検査の実施等。）について、自社の負担で建物や住宅設備の保証を提供する業者もある。

＜大手事業者による保証の概要（例）＞（戸建住宅の場合）

※住宅設備の限度額は「1作業あたり」又は「対象設備ごと」

		建築年	保証内容	保証期間	保証の上限度等※	備考
A社	建物	築30年以内	○構造耐力上主要な部分 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	500万円	
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障		補修・シロアリの駆除 修理・交換費用	
B社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の木部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	○450万円（免責金額5万円） ○シロアリの害については、別途上限50万円（免責金額なし）	現に雨漏りが発生していない場合、瓦のずれ、ひび割れ及び外壁のクラック等の現象が生じているだけでは、補修等の対象とならない
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障		補修・シロアリの駆除 修理・交換費用	
C社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の木部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	○450万円（免責金額5万円） ○シロアリの害については、別途上限50万円（免責金額なし）	○現状発生している瑕疵（欠陥或不具合）を保証するものではない ○建物保証につき、「仲介手数料の2倍の額＜左記上限額」の場合、仲介手数料の2倍が上限となる
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障		補修・シロアリの駆除 修理・交換費用	
D社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の木部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡から2～5年間（築後経過年数により異なる）	500万円（税抜）	住宅設備については、他の購入者向けサービスとの選択
	住宅設備	S58年1月以降施工	浴室、キッチンなど住宅の主要設備の故障	検査日より1年間（引渡しから7日間は免責）	10万円（税抜）	

（各社のホームページを基に国土交通省にて作成）

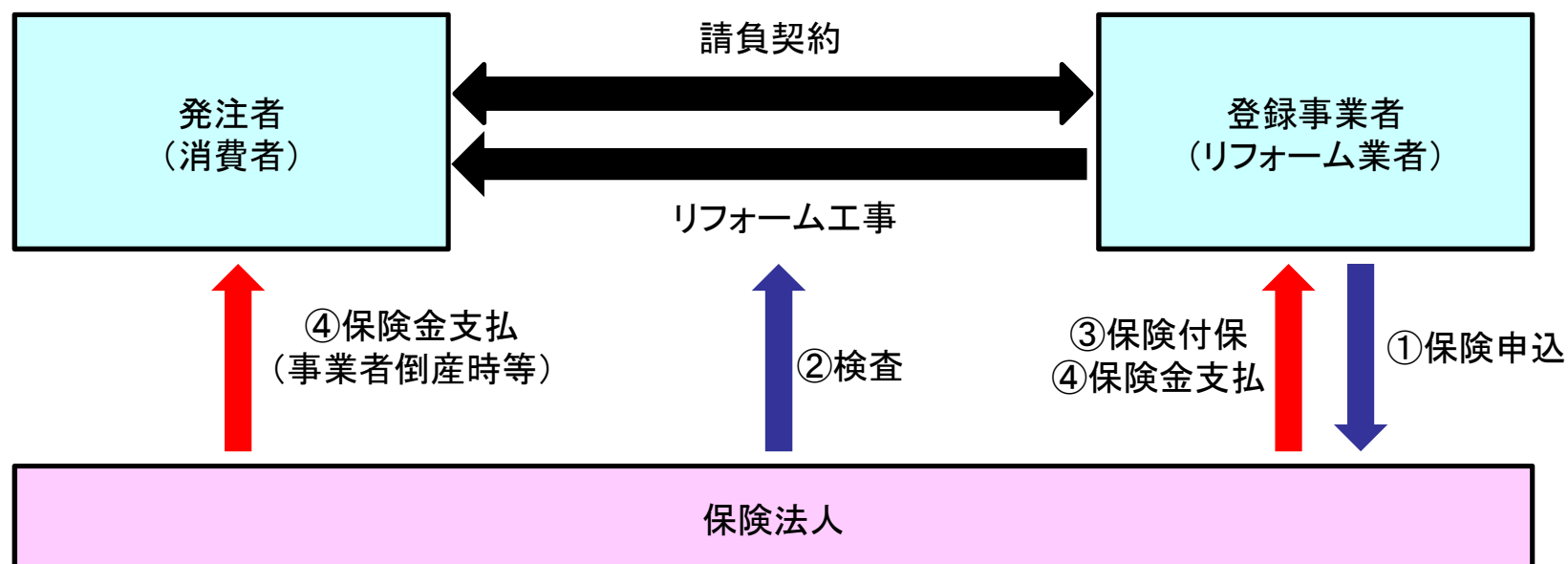
＜既存住宅売買瑕疵保険の概要＞（戸建住宅の場合）

		建築年	補償内容	保険期間	支払限度額等	備考
個人間売買タイプ、検査事業者保証型	建築年による制限なし	下記部分に生じた瑕疵 ・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	①修補費用 ②調査費用 ③仮住居・転居費用等	1年、2年又は5年（保険商品により異なる）	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）	○事業者が倒産等の場合も補償される ○給排水管路に生じた瑕疵は、一部の保険法人では特約による補償 ○住宅設備の補償はなし
個人間売買タイプ、仲介事業者保証型				※シロアリの害は一部の保険法人で、特約により引受可能（引き渡しから1年間補償。主契約とは別に200万円限度・免責金額なし）	1年、2年又は5年（保険商品により異なる）	

# リフォーム瑕疵保険の概要

- 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(保険商品により異なる)
- 保険金額: 100~2,000万円(請負金額等により異なる)
- 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%(事業者倒産時等)
- 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)





<p>保険期間 (保証責任期間)</p>	<p>○構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分:5年 ○上記以外:1年</p> <p>※保険法人によっては、既存住宅の基礎の外周部の外側に基礎を新設して増改築を行う工事の引受けを行うこともでき(増築特約、増築保険)、その場合の増改築部分の保険期間(保証責任期間)は10年間となる。</p>	<p>保険料・検査料</p>	<p>各保険法人で設定。                  &lt;保険料&gt;                  保険金額ごとに設定。                  基本的に工事内容によらず同一料率となる。                  ※保険法人によっては「内外装設備のみの場合」や「構造工事、防水工事を含まない場合」に1~3割程割安となるプランを設定している場合もある。                  ※増築特約・増築保険については、床面積ごとの料率が別途設定されている。                  &lt;検査料&gt;                  完了検査については同一料金としている法人と、請負金額により差を設けている法人がある。施工中検査については、基本的に工事内容によらず同一料金となる。                  ※保険法人によっては、構造工事、防水工事のいずれの工事を行うかで検査料の差を設けている場合もある。</p>	
<p>保険金額 (支払限度額)</p>	<p>請負金額に応じて、100万円~1,000万円の間で100万円単位で設定。                  ※請負金額1,000万円超の場合を除き、請負金額未滿となる保険金額を設定することはできない(請負金額1,000万円超の場合は、保険金額は1,000万円を設定。)                  ※保険法人によっては、完全に100万円刻みとせずに区分を統合している場合もある(例えば、300万円超は600万円、1,000万円のみとしている等。)                  ※増築特約、増築保険の保険金額(支払限度額)は2,000万円。</p>		<p>料金水準 (保険料+検査料)</p>	<p>請負金額、保険金額100万円(構造工事・防水工事なし)                  30,000~39,000円(保険料18,000~28,000円、検査料11,000~16,000円)                  請負金額、保険金額100万円(構造工事・防水工事あり)                  43,000~56,000円(保険料18,000~28,000円、検査料25,000~28,000円)                  請負金額、保険金額1,000万円(構造工事・防水工事なし)                  53,000~63,000円(保険料40,000~46,000円、検査料13,000~20,000円)                  請負金額、保険金額1,000万円(構造工事・防水工事あり)                  69,000~79,000円(保険料40,000~46,000円、検査料25,000~35,000円)</p> <p>※上記いずれも増築特約、増築保険の付帯はなし。                  ※所定の条件を満たす場合に保険料、検査料の割引、軽減を行う場合があるが、上記はこれらの適用がない場合の料金。</p>
<p>対象工事に 係る要件</p>	<p>○既存住宅又は既存住宅と一体となった設備に係る増築、改築又は補修工事が対象。                  ○共同住宅の場合は、3階建て以下かつ500㎡未滿のもののみ対象(但し、4階建て以上又は500㎡以上の共同住宅も、各住戸内部のリフォーム工事のみであれば対象。)                  ○住宅の築年数、構造、工法は問わないが、構造耐力上主要な部分に係る工事を実施する場合は新耐震基準に適合する住宅のみ対象(新耐震基準に適合させる耐震改修工事は対象。)</p>	<p>料金水準 (保険料+検査料)</p>		<p>請負金額、保険金額100万円(構造工事・防水工事なし)                  30,000~39,000円(保険料18,000~28,000円、検査料11,000~16,000円)                  請負金額、保険金額100万円(構造工事・防水工事あり)                  43,000~56,000円(保険料18,000~28,000円、検査料25,000~28,000円)                  請負金額、保険金額1,000万円(構造工事・防水工事なし)                  53,000~63,000円(保険料40,000~46,000円、検査料13,000~20,000円)                  請負金額、保険金額1,000万円(構造工事・防水工事あり)                  69,000~79,000円(保険料40,000~46,000円、検査料25,000~35,000円)</p> <p>※上記いずれも増築特約、増築保険の付帯はなし。                  ※所定の条件を満たす場合に保険料、検査料の割引、軽減を行う場合があるが、上記はこれらの適用がない場合の料金。</p>
<p>保険加入前 の検査</p>	<p>○構造耐力又は防水に係る工事を伴う場合                  施工中検査・完了時検査の2回実施                  ※但し、保険法人によっては、防水工事のみの場合は施工中検査を行わない場合もある。                  ○上記以外                  完了時検査のみ実施</p> <p>※増築特約、増築保険については、上記と別に基礎配筋検査、上部躯体検査を行う。</p>			<p>料金水準 (保険料+検査料)</p>

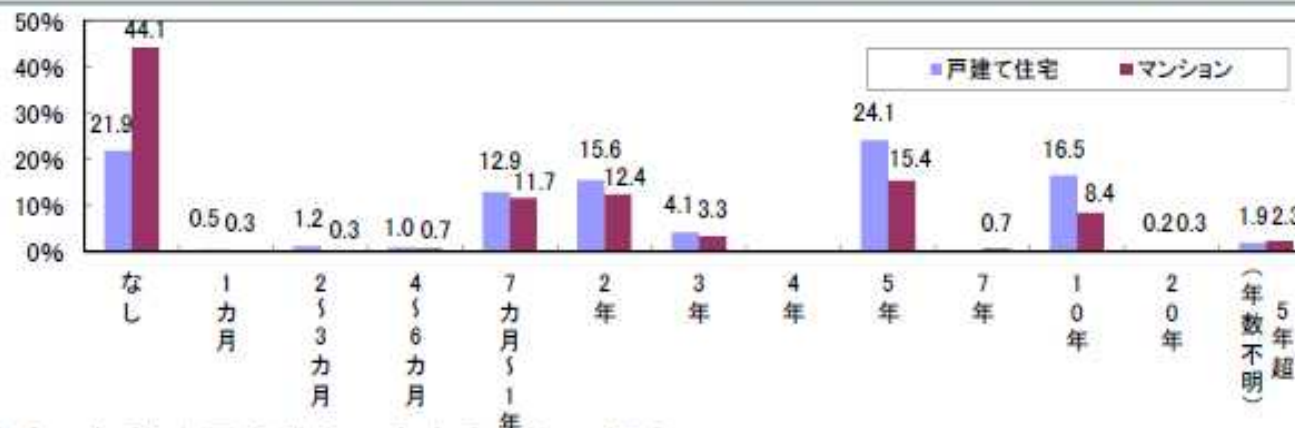


## リフォーム工事の瑕疵担保期間

集計ベースはリフォームの設計・施工関係者433件(いずれも単数回答)。それぞれ無回答を除いて算出

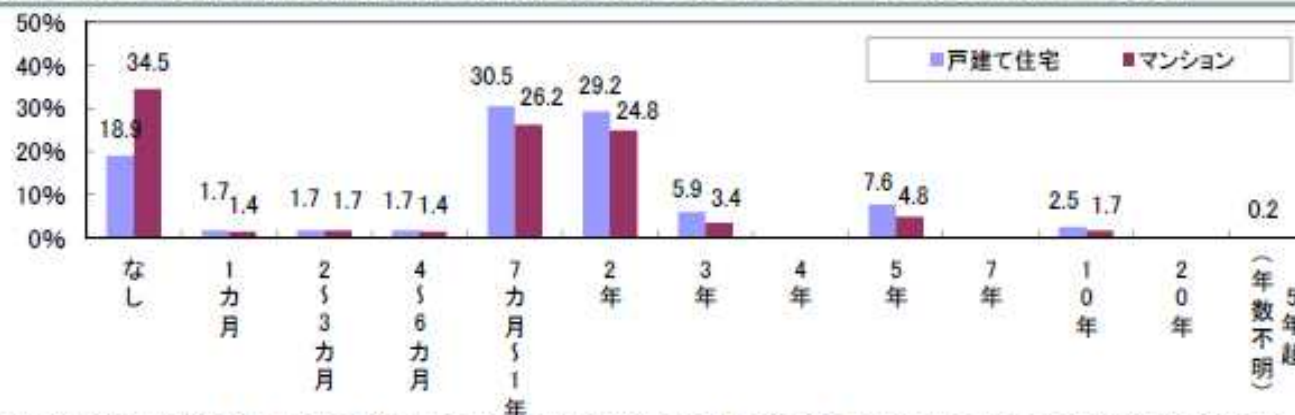
### A. 工事内容に躯体や雨水防水工事を含む場合

リフォーム工事における瑕疵担保期間は「なし」が戸建てで約22%、マンションで約44%あるが、5年や10年もある。なお、「なし」という回答は、ほとんどが、特に契約書等で瑕疵担保期間の定めをしていないものである。



### B. 工事内容に躯体や雨水防水工事を含まない場合

「なし」が戸建てで約19%、マンションで約35%。その他多いのは、「7ヵ月～1年」と「2年」である。なお、「なし」という回答はAと同様、特に契約書等で瑕疵担保期間の定めをしていないものが大半である。

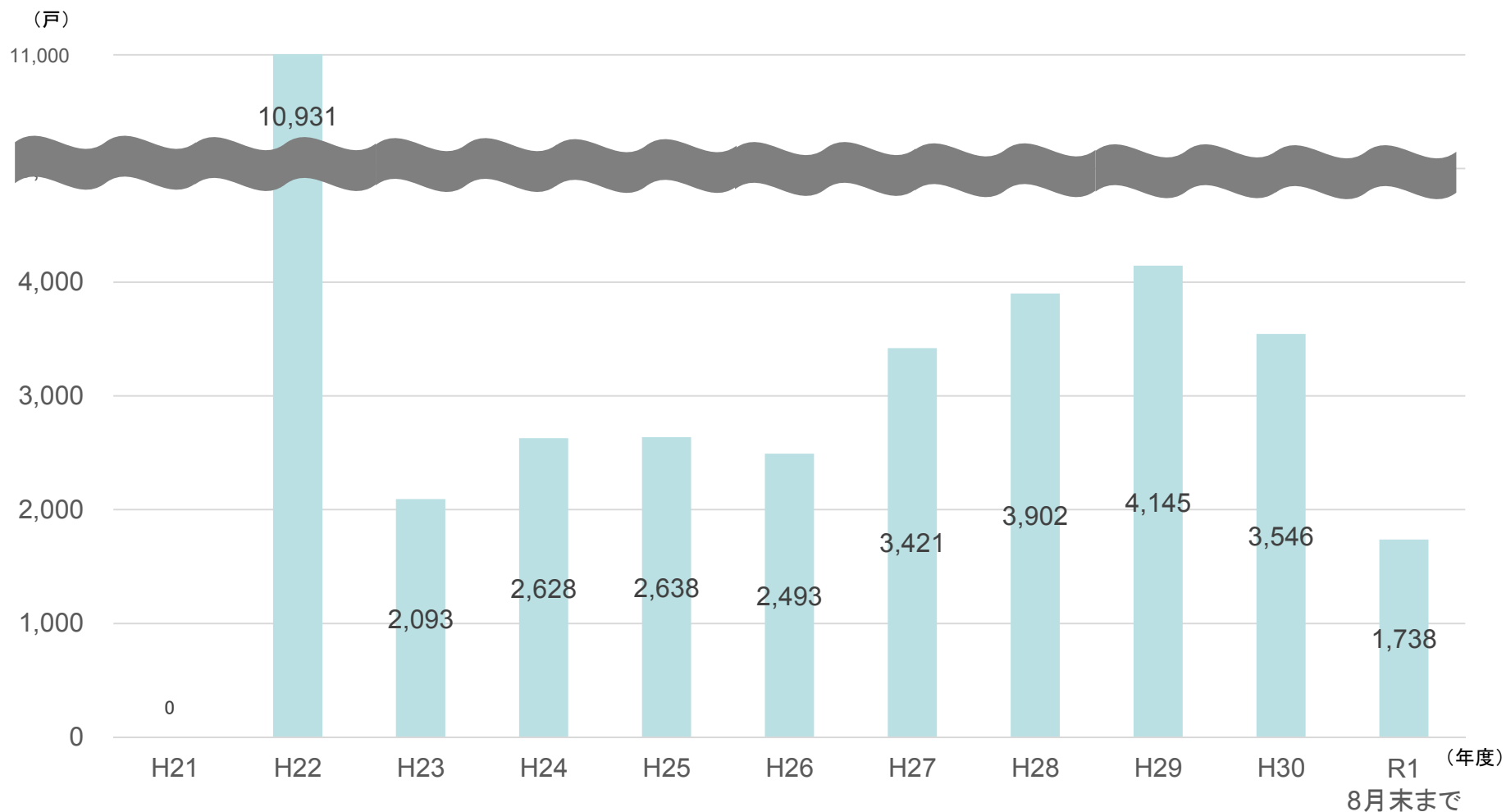


※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含む。マンションについての回答は専有部分のリフォームを想定したもの。

(資料)中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施(補助事業により公募・実施)

# リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)は平成30年度で3,546戸。累計で約35,800戸。



※「既存住宅流通活性化事業」として、良質な既存住宅の流通に資する事業を実施するリフォーム事業者等に補助金を交付した影響で、H22の申込件数が多い。

# リフォーム瑕疵保険の保険事故発生状況(経過年数別)

- リフォーム瑕疵保険については、加入1年未満での保険事故発生が圧倒的に多いが、リフォームの部位により保険期間(保証責任期間)が異なるため、単純な比較はできない。
- 全体の事故実績は2号保険の中では比較的良好である。

リフォーム		経過期間別の保険事故発生棟数(上段)・事故率(下段)					合計
証券発行 時期	証券発行 棟数	～ 1年未満	1年～ 2年未満	2年～ 3年未満	3年～ 4年未満	4年～ 5年	
H22年度	8,853	19 0.215%	9 0.102%	2 0.023%	5 0.056%	6 0.068%	41 0.463%
H23年度	3,064	8 0.261%	2 0.065%	2 0.065%	4 0.131%	9 0.294%	25 0.816%
H24年度	2,494	6 0.241%	1 0.040%	1 0.040%	4 0.160%	2 0.080%	14 0.561%
H25年度	2,327	6 0.258%	2 0.086%	1 0.043%	3 0.129%	1 0.043%	13 0.559%
H26年度	2,373	12 0.506%	0 0.000%	3 0.126%	7 0.295%		22 0.927%
H27年度	3,044	6 0.197%	8 0.263%	7 0.230%			21 0.690%
H28年度	3,622	12 0.331%	2 0.055%				14 0.387%
H29年度	4,041	8 0.198%					8 0.198%
合計	29,818	77 0.258%	24 0.093%	16 0.072%	23 0.120%	18 0.108%	158 0.530%
合計欄事故率の分母		29,818	25,777	22,155	19,111	16,738	29,818

# 住宅リフォームの工事目的・金額別の分布

- 平成29年度の建築物リフォーム・リニューアル調査によると、住宅リフォーム・リニューアル工事の総数は約710万件。主たる工事目的別に見ると、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」が9割以上を占めている。
- 受注額別に見ると、50万円未満の工事が8割近くを占め、150万円未満の工事で9割以上を占めている。

<主たる工事目的別受注件数(住宅)>

(単位:件)

主たる工事目的	計	劣化や壊れた部位の更新・修繕	増床	省エネルギー対策	高齢者・身体障害者対応	防災・防犯・安全性向上	用途変更	耐震性向上	屋上緑化, 壁面緑化	アスベスト対策	その他	不明
件数	7,107,326	6,610,795	16,320	143,263	61,320	47,278	6,017	10,578	5,400	61	203,869	2,425

93%

<個別工事の受注額、用途別受注件数>

(単位:件)

個別工事の受注額	用途	住宅 計	うち 一戸建住宅	うち 共同住宅		
				専有・専用部分	共用部分	専有・専用部分・共用部分全て
50万円未満		5,576,009	3,452,805	1,238,685	603,193	72,700
50万円以上 100万円未満		615,403	411,372	110,280	66,800	8,342
100万円以上 150万円未満		381,279	268,565	59,317	34,545	6,336
150万円以上 200万円未満		208,094	154,255	23,803	18,810	4,761
200万円以上 250万円未満		111,990	81,641	13,685	9,766	3,240
250万円以上 300万円未満		68,220	44,730	9,933	7,778	2,991
300万円以上 350万円未満		42,371	25,768	7,886	5,360	1,387
350万円以上 400万円未満		24,589	14,990	5,284	3,143	387
400万円以上 450万円未満		17,635	10,346	3,552	2,332	757
450万円以上 500万円未満		10,587	5,922	2,241	1,546	526
500万円以上 1,000万円未満		29,721	17,756	4,722	4,607	1,249
1,000万円以上 3,000万円未満		12,786	7,392	727	2,866	1,011
3,000万円以上		8,642	767	382	4,277	3,113
計		7,107,326	4,496,309	1,480,497	765,023	106,802

78%

150万円未満  
6,572,691件  
(92%)

(出典: 建築物リフォーム・リニューアル調査 (平成29年度計))

# リフォーム瑕疵保険の付保状況

- 平成29年度のリフォーム瑕疵保険の申込件数は4,145件。前ページの調査結果からすると付保率は0.1%を下回る水準となる。

\* 平成29年度の住宅リフォーム・リニューアル工事の総数は約710万件(大規模修繕工事瑕疵保険の対象となる可能性のある「共同住宅の共用部分を対象に含む工事」を除外すると約620万件。)

- 但し請負金額が高額になるほど付保率は上昇し、正確な算出はできないものの、500万円以上の工事に限れば付保率は3~5%程度の水準と推測される。

<リフォーム瑕疵保険 保険金額別契約件数  
(平成29年度)>

(単位:件)

保険金額※1	申込件数
100万円	883
200万円	1,261
300万円	341
400~600万円	429
700~1,000万円又は 増築特約、増築保険※2付帯	1,231

※1 300万円超の保険金額の区分は保険法人により異なる為、  
上表では最も区分が少ない保険法人に合わせて集計。

※2 増築特約、増築保険付帯契約は、増築工事部分の保険金額(支払限度額)が一律2,000万円となる、

<個別工事の受注額、用途別受注件数(平成29年度)>

(単位:件)

受注額	受注件数	
	住宅全体	内、共同住宅の共用部分 を対象に含む工事を除く
100万円未満	6,191,412	5,440,377
100万円以上 200万円未満	589,373	524,921
200万円以上 300万円未満	180,210	156,435
300万円以上 500万円未満	95,182	79,743
500万円以上	51,149	34,025

# リフォーム瑕疵保険の付保状況

- リフォーム瑕疵保険の加入上位事業者を見ると、工事内容の偏りが見られ、工事内容により瑕疵保険の訴求度合いが異なることが考えられる(上位10社中5社が外壁塗装メインの事業者と推測され、上位3社はすべて外壁塗装メインの事業者と推測される。一方、住宅設備メインの事業者は1社のみと推測される。)
- 業務エリアについても特定の都道府県への偏りが見られ、瑕疵保険付保をアピールする同地区の事業者への対抗手段として、瑕疵保険付保を行っている可能性が考えられる(例えば、外壁塗装メインと推測される事業者として、埼玉県にA社(1位)とE社(5位)、大阪府にC社(3位)、K社(11位)とO社(15位)が存在。)

<平成29年度 リフォーム瑕疵保険利用件数20件以上の事業者属性>

	業務エリア	平成29年度 の利用数	主にアピールする工事部位※				
			外壁 塗装	屋根	増改築/ 耐震	内装	住宅 設備
A社	埼玉	494	○				
B社	愛知・東京・神奈川	126	○				
C社	大阪	82	○				
D社	神奈川	79	○	○	○	○	○
E社	埼玉	78	○				
F社	福岡	62	○	○	○	○	○
G社	埼玉	55	○	○	○	○	○
H社	千葉	51	○				
I社	愛媛	48	○		○	○	○
J社	千葉	40					○
K社	大阪	39	○				
L社	全国	37	○	○	○	○	○
M社	全国	34				○	○
N社	東京	34	○	○	○	○	○
O社	大阪	32	○				
P社	北海道・東北・関東	32	○	○		○	○
Q社	香川	30	○			○	○
R社	北海道	29	○	○	○	○	○
S社	愛知	27	○	○	○	○	○
T社	埼玉	27	○	○	○	○	○
U社	愛媛・神奈川	27	○	○	○	○	○
V社	茨城	26	○	○	○	○	○
W社	北海道	25	○	○	○	○	○
X社	新潟	23	○	○	○	○	○
Y社	北海道	22	○	○		○	○
Z社	茨城	20	○				
AA社	宮城	20	○	○	○	○	○

※ホームページ等で消費者向けにアピールする主な工事部位

((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会調べ)



# リフォーム瑕疵保険についての現場の声

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

消費者のメリット・訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保証の提供           <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム工事契約については、事業者の瑕疵担保責任の免責、瑕疵担保責任期間の短縮の特約付帯も可能であり、リフォーム瑕疵保険の付保があって初めて瑕疵保証が提供される場合もある。</li> </ul> </li> <li>○第三者による検査の実施           <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事完了時※に保険法人の検査員による検査が行われ、合格した場合のみ付保できるため、工事の品質がより確保される。</li> <li>※工事内容によっては施工中の検査も実施。</li> </ul> </li> </ul>
事業者のメリット・訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社との差別化           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保証の提供や第三者による検査の実施をアピールして、他社との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> </ul>
事業者による取組の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施工工事全件に付保し、第三者の検査により工事の品質が確保されるとともに、万一の瑕疵の際も保険金により修補が確実に行われることをアピールポイントとしている（保険料は事業者負担）。</li> <li>○発注者保護のために積極的にリフォーム瑕疵保険の案内をしており、申し込みの割合が増えている。</li> </ul>
付保しない理由、阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○保険期間（保証責任期間）が短い           <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造、防水以外の工事の保険期間（保証責任期間）は1年間であり、瑕疵保証を売りにするには期間が短い。</li> </ul> </li> <li>○費用対効果の問題           <ul style="list-style-type: none"> <li>・内装・設備のみの工事等、構造・防水に係わらない工事の場合、事故が発生した場合でも修補額は比較的少額ですむ。一方で瑕疵保険の料金はそこまで安くはないため、事業者にとって費用対効果が見合わない。</li> <li>・内装・設備は自社で対応出来てしまうが、構造・防水の工事とセットで実施した場合、保険の対象から除外できない。</li> </ul> </li> <li>○手続きの煩雑さ           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入の為に追加で図面を作成する等、保険加入の為に手続きに煩雑さを感じ、事業者が保険提案に積極的でない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○工期への影響           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入の為に書類の準備が終わらないと施工に進めず、工期が延びるのも事業者が保険を敬遠する原因となる。</li> <li>・基本的に1週間前までに検査員の予約が必要であり、検査の日程を工期に組み込むことが難しい。場合によっては引き渡し延長となってしまうこともある。</li> </ul> </li> <li>○他保険との相違が説明しづらい           <ul style="list-style-type: none"> <li>・他保険（損保会社の賠償責任保険等）との相違がわかりづらく、事業者が自信をもって説明ができない。</li> <li>・明確な相違点として、瑕疵保険の場合は事業者倒産時等にも補償がされる点があるが、事業者の立場としては発注者にアピールしづらい内容。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足           <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム瑕疵保険の認知度は低く、発注者が同保険の存在を知らない場合が多い。</li> </ul> </li> </ul>



# リフォーム業者の保証とリフォーム瑕疵保険

- リフォームの内容により、保証期間が異なる傾向(リフォーム瑕疵保険は基本構造部分関連は5年、その他は1年の区別のみ)。リフォーム瑕疵保険の保険期間(保証期間)を超える、長期間の保証を提供する業者も存在。
- 事業者により保証期間、保証内容の差異が大きく、設備に関するリフォームの場合は製品の延長保証(メーカー保証終了後の一定期間を保証)と工事の保証が存在するため、保証内容を正確に把握する必要がある。  
※リフォーム瑕疵保険は「工事の保証」にあたる部分を補償。

## <リフォーム業者の保証の例>

A社／工事の保証期間	
外壁塗装工事、防水工事、屋根工事、 駆体工事、オール電化製品	最長10年
外壁サイディング工事、外壁金属サイ ディング工事	最長5年
給排水配管工事	最長3年
内装下地工事、電気工事	最長2年
内装仕上工事	最長1年

## <リフォーム瑕疵保険の保険期間(保証期間)>

①	リフォーム工事実施部分のうち、構 造耐力上主要な部分が基本的な 耐力性能を満たさない場合	5年間 (ただし、その原因 が③による場合は 1年間)
②	リフォーム工事実施部分のうち、雨 水の浸入を防止する部分が防水性 能を満たさない場合	
③	上記①、②以外のリフォーム工事 実施部分が社会通念上必要とされ る性能を満たさない場合	1年間

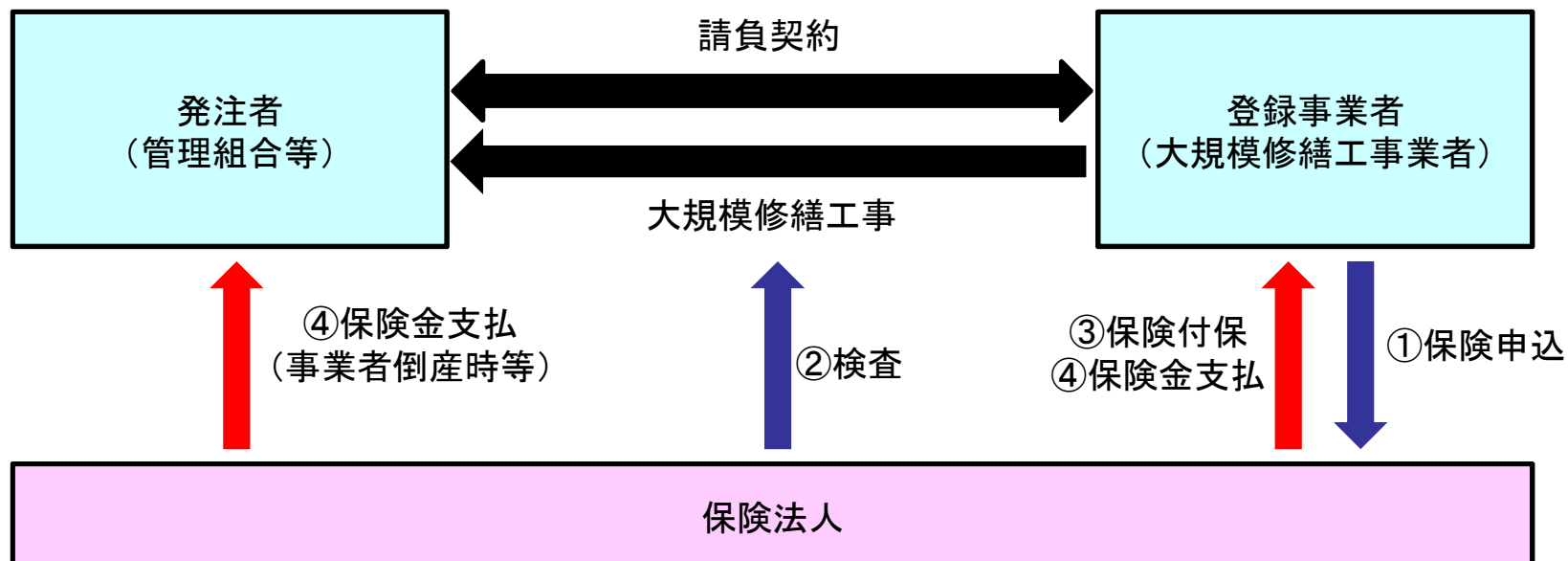
B社		C社	
工事区分	キッチン、ユニットバス、トイレ、 洗面台交換	設置場所	システムバス・システムキッチ ン・トイレ・洗面化粧台
		工事項目	給排水管工事、ガス配管工事、 電気配線工事
工事の保証期間		工事の保証期間	
1年		10年	
保証の対象と なるもの	○配管の接続不良、作動不良 (施工が原因の不具合) ○スイッチ・コンセント類の作動 不良及び取り付け不良 ○材料の著しい変形・変質・扉 の開閉不良、その他機能上 支障となる重大な損傷 ○下地材の著しい反り、ねじ れ・仕上材の変形・剥離・亀裂	保証の対象と なるもの	○配管の接続不良(漏水)(施 工が原因の不具合は含まず) ○スイッチ・コンセント類の作動 不良 ○電気設備機器類の作動不良 及び取付不良
保証の対象と ならないもの	排水管の詰まりは除く。 電池・電球の寿命による損耗は 含まない。	保証の対象と ならないもの	排水管の詰まりは除く。 電池・電球の寿命による損耗は 含まない。
製品の延長保証期間		製品の延長保証期間	
5年		10年	

(各社のホームページを基に国土交通省にて作成)

# 大規模修繕工事瑕疵保険の概要

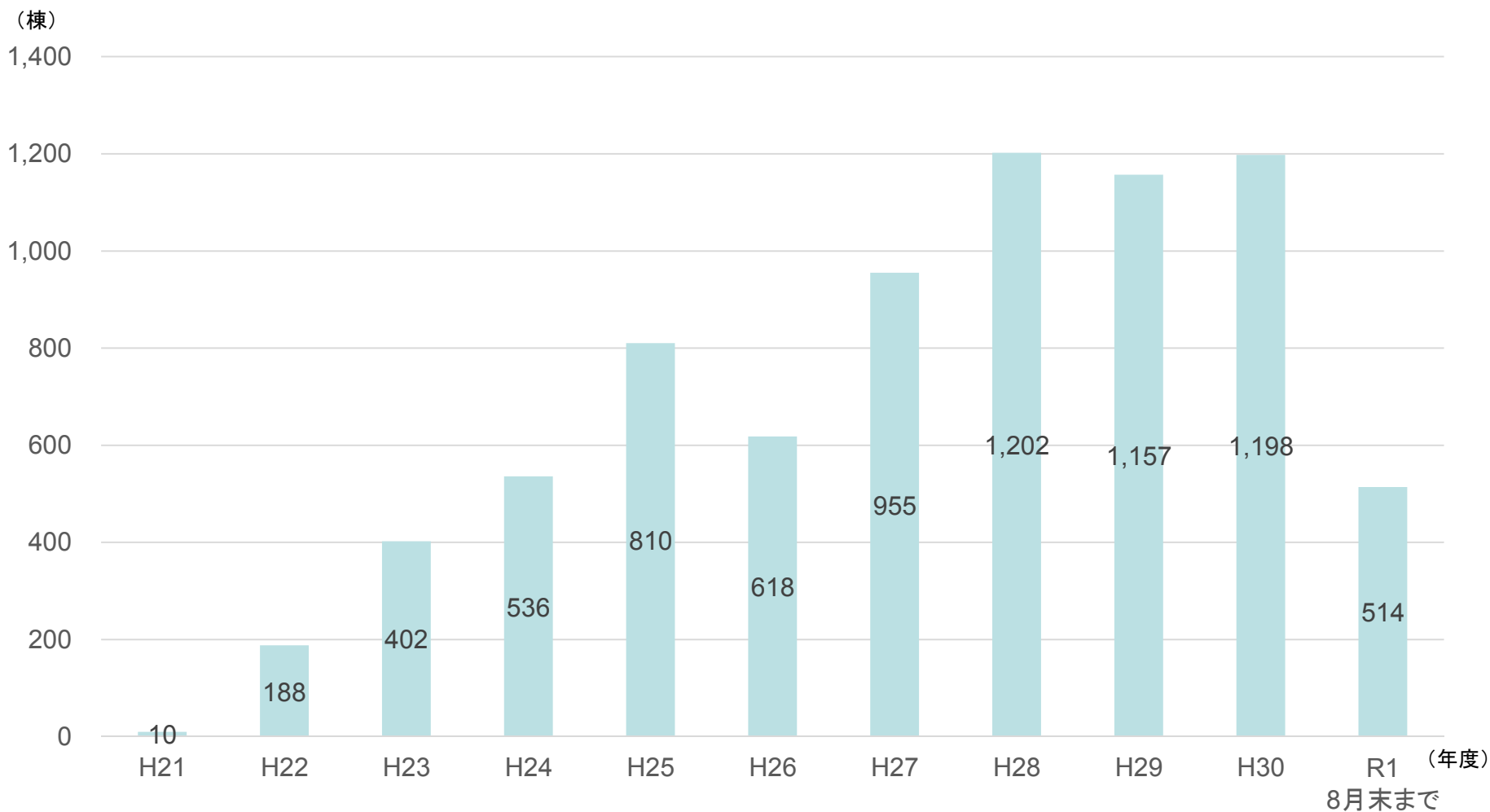
- 大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- 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り異なる)
- 保険期間：1～10年(対象部分等により異なる)
- 保険金額：1,000万円～5億円(請負金額等により異なる)
- 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%(事業者倒産時等)
- 保険料：個々の保険法人が設定(請負金額等により異なる)



# 大規模修繕工事瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)の推移

○ 大規模修繕工事瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)は平成30年度で1,198棟。累計で約7,100棟。



○ 大規模修繕工事瑕疵保険については実績件数が少なく、経年ごとの傾向把握は困難であるが、全体の事故実績は2号保険の中では比較的良好である。

大規模修繕		経過期間別の保険事故発生棟数(上段)・事故率(下段)					合計
証券発行時期	証券発行棟数	～1年未満	1年～2年未満	2年～3年未満	3年～4年未満	4年～5年	
H22年度	65	0 0.000%	1 1.538%	0 0.000%	0 0.000%	0 0.000%	1 1.538%
H23年度	234	1 0.427%	0 0.000%	1 0.427%	0 0.000%	1 0.427%	3 1.282%
H24年度	454	2 0.441%	4 0.881%	2 0.441%	1 0.220%	1 0.220%	10 2.203%
H25年度	604	3 0.497%	0 0.000%	1 0.166%	1 0.166%	1 0.166%	6 0.993%
H26年度	605	1 0.165%	2 0.331%	1 0.165%	0 0.000%		4 0.661%
H27年度	824	1 0.121%	1 0.121%	0 0.000%			2 0.243%
H28年度	1,073	1 0.093%	3 0.280%				4 0.373%
H29年度	1,027	1 0.097%					1 0.097%
合計	4,886	10 0.205%	11 0.285%	5 0.179%	2 0.102%	3 0.221%	31 0.634%
合計欄事故率の分母		4,886	3,859	2,786	1,962	1,357	4,886

# 大規模修繕工事瑕疵保険の付保状況

○ 大規模修繕工事は年間1万棟前後の実施と推測され、大規模修繕工事瑕疵保険(平成29年度申込件数1,157件)の付保率は1割強の水準と推測される。

## ○マンションの供給戸数等からの推計

1棟平均戸数を50戸、1回目大規模修繕時の平均的な築年数を14年と仮定し、平成29年度末のマンション供給戸数の推計から算出を行うと、9,000棟強となる。

・マンション供給戸数644.1万戸(H29年度末:国交省推計)

$$644.1万 \div 50(戸) \div 14(年) = 0.92万$$

## ○建築物リフォーム・リニューアル調査における類似の指標

平成29年度と同調査によると、共同住宅の共用部分を対象に含む工事で、受注額が1,000万円以上となる工事の件数は11,000件強である。

・共用部分のみを対象:7,143件、共用部分と専有・専用部分の双方を対象:4,124件

＜大規模修繕工事瑕疵保険 保険金額別件数表(平成29年度)＞ (単位:件)

保険金額	申込件数	保険金額	申込件数	保険金額	申込件数
1,000万円	112	6,000万円	66	15,000万円	52
2,000万円	165	7,000万円	51	20,000万円	62
3,000万円	126	8,000万円	29	30,000万円	66
4,000万円	111	9,000万円	26	40,000万円	9
5,000万円	117	10,000万円	106	50,000万円	59

# 大規模修繕工事瑕疵保険の付保状況

- 大規模修繕工事瑕疵保険の加入の上位事業者を見ると、大部分は新築工事には携わらない、改修専門の事業者であり、登録住宅リフォーム事業者団体に加盟している事業者が多い（規模的には、中小規模の事業者が多い。）。

<平成29年度 大規模修繕工事瑕疵保険付保件数上位20位の事業者属性>

	付保件数	独立系 (改修専門)	大手ゼネコン系 (新築・改修)	住宅リフォーム事業者 団体加盟の有無
A社	76	○		有
B社	68	○		有
C社	32	○		有
D社	32	○		有
E社	31	○		
F社	30	○		有
G社	28	○		有
H社	23	○		有
I社	21	○		
J社	18	○		有
K社	18	○		有
L社	17		○	
M社	16		○	
N社	15	○(管路更生)		有
O社	14	○		有
P社	14	○		有
Q社	13	○(管路更生)		
R社	13	○		
S社	12	○		有
T社	11	○		有
U社	11	○		有

((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会調べ)

# 大規模修繕工事瑕疵保険についての現場の声

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

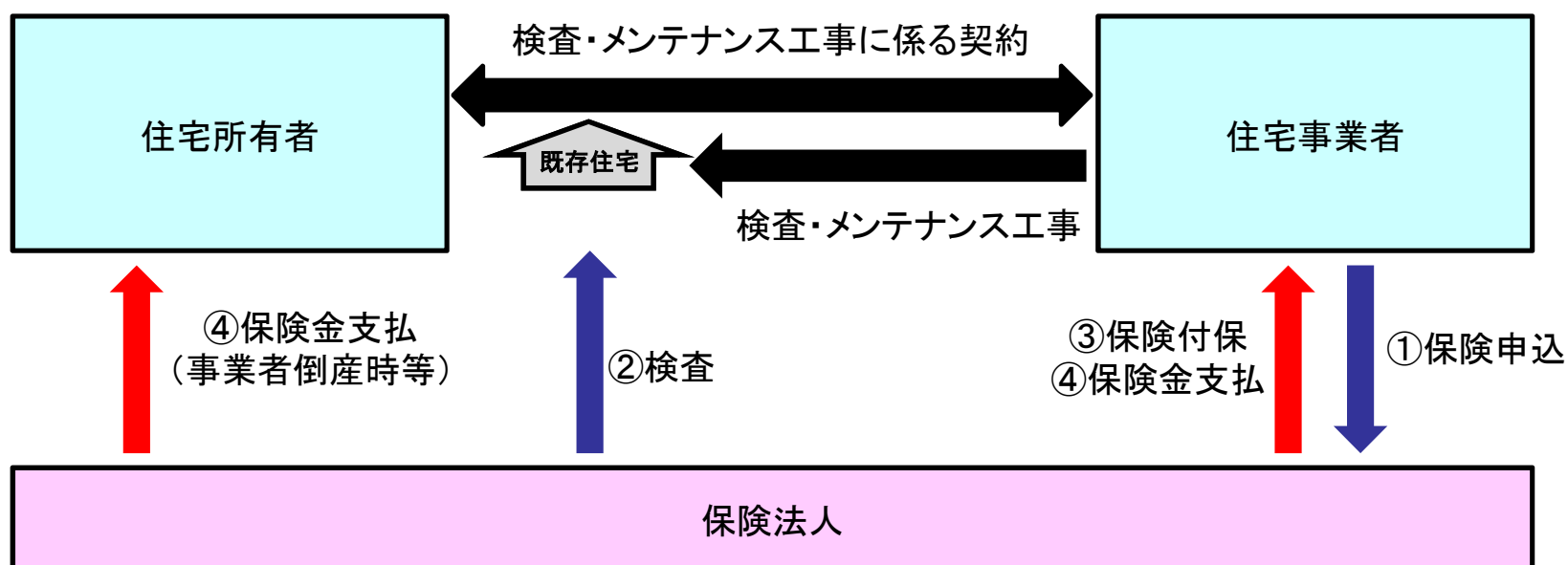
消費者のメリット・ 訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業者倒産時等の補償           <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事の場合、入札条件として5年間以上の瑕疵担保責任が設定されるのが通常であるが、瑕疵保険の付保があれば万一の事業者倒産時等でも対応されるため、さらに万全の備えとなる(管理組合の理事はトラブル時に責任問題となることを懸念し、万全を期す傾向にある。)</li> </ul> </li> </ul>
事業者のメリット・ 訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○信用の補強           <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者倒産時等においても瑕疵保険により保証が行われるため、自らの信用の補強となる。</li> </ul> </li> </ul>
事業者等による取 組の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○登録リフォーム事業者団体への所属と瑕疵保険への加入を、自らの信用の補強に利用し、全件保険加入としている(保険料は瑕疵保険等が入札条件となっている場合は契約者負担。その他の場合は事業者負担。)</li> <li>○事業者団体主催の大規模修繕セミナーを毎年実施し、瑕疵保険についても継続して説明。結果、管理組合や設計コンサルタント等における瑕疵保険の認知度が高まり、公募の際の入札条件に瑕疵保険等への加入が含まれるケースが増えている。</li> </ul>
付保しない理由、 阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○価格の問題           <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕は相見積もりとなるのが通常のため、瑕疵保険等への加入が見積もり条件となっていない場合、価格面で不利となる。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足           <ul style="list-style-type: none"> <li>・(認知度は向上しつつあるものの)管理組合が「瑕疵」について理解しておらず、必要性を理解してもらえない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○手続きの煩雑さ           <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計コンサルタントでも検査を行っているにも関わらず追加で保険法人による検査が必要となる、保険加入の為に追加で書類作成が必要となる等、事前検査や保険加入の為に手続きに煩雑さを感じ、事業者や発注者側関係者(管理会社、設計コンサルタント等)が保険提案に積極的でない場合がある。</li> <li>・加入手続きを簡素化するためには、設計施工基準や検査基準をしっかりと整備することが必要(大規模修繕の特性に十分対応していない。)だが、検査基準については保険法人ごとにばらつきがある。</li> </ul> </li> </ul>



# 延長保証保険の概要

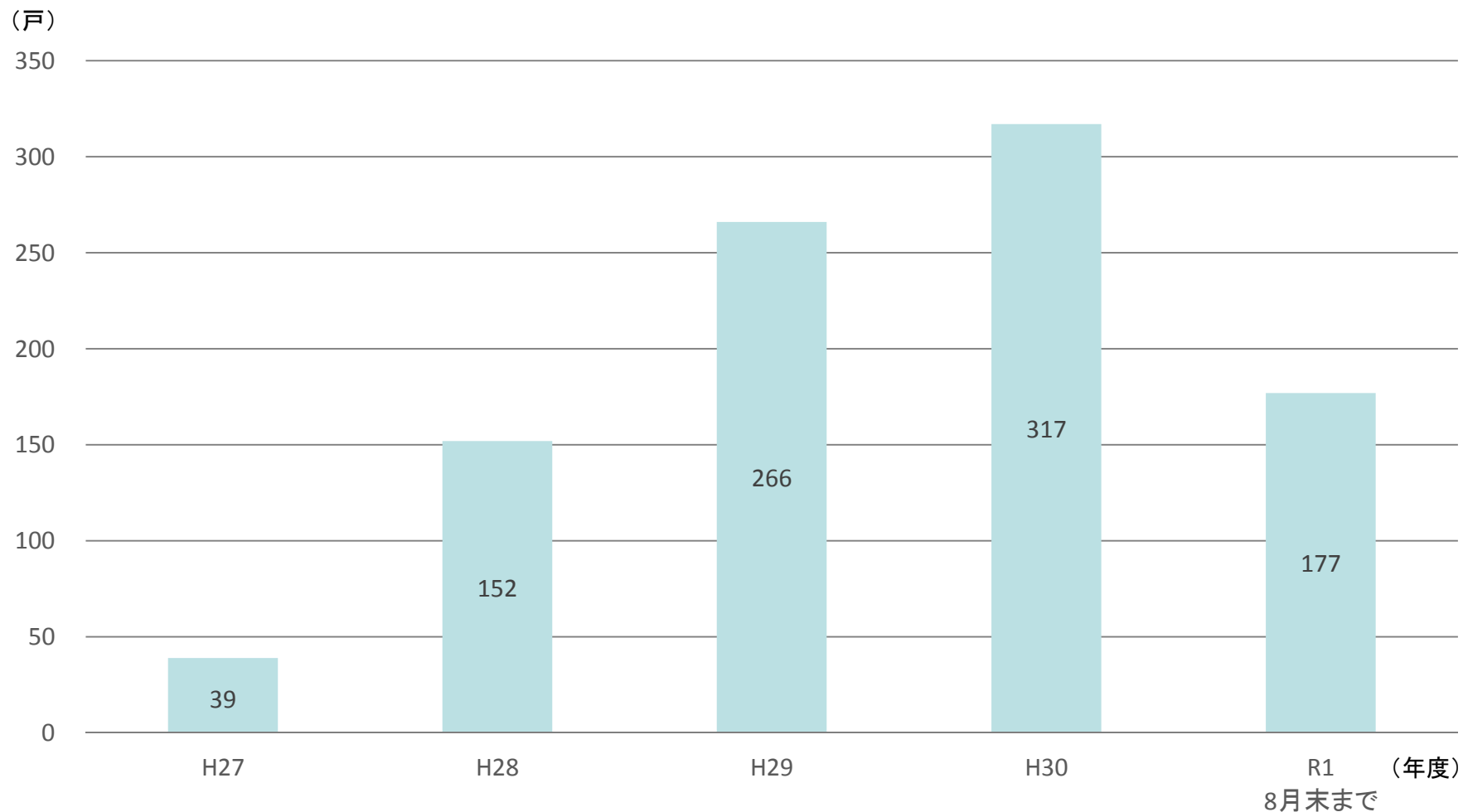
- 新築住宅に係る1号保険(保険期間10年)が満了した後に補修した場合等の補償を提供する保険。
- 現況検査やメンテナンス工事の実施が加入要件。

- 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年を経過する住宅等(築15年まで加入可)。
- 保険期間:5年又は10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%(住宅事業者倒産時等)
- 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



# 延長保証保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 延長保証保険の申込件数(戸数ベース)は平成30年度で317戸。累計で約770戸。



## 延長保証保険の課題

- 2019年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年が経過し、以降、毎年約40万件の保険契約が満期を迎えるが、延長保証保険は事業者が保険契約者であるため、住宅取得者が保険加入を望んでも、事業者の意向次第で保険に加入できないことがあり得る。
- 特に、新築時の事業者が倒産していた場合、住宅取得者が延長保証保険への加入を望んでも、新たに保証責任を引き受ける事業者が存在しなければ保険に加入できない。  
(当該事業者を探すのは、住宅取得者にとって過大な負担。)

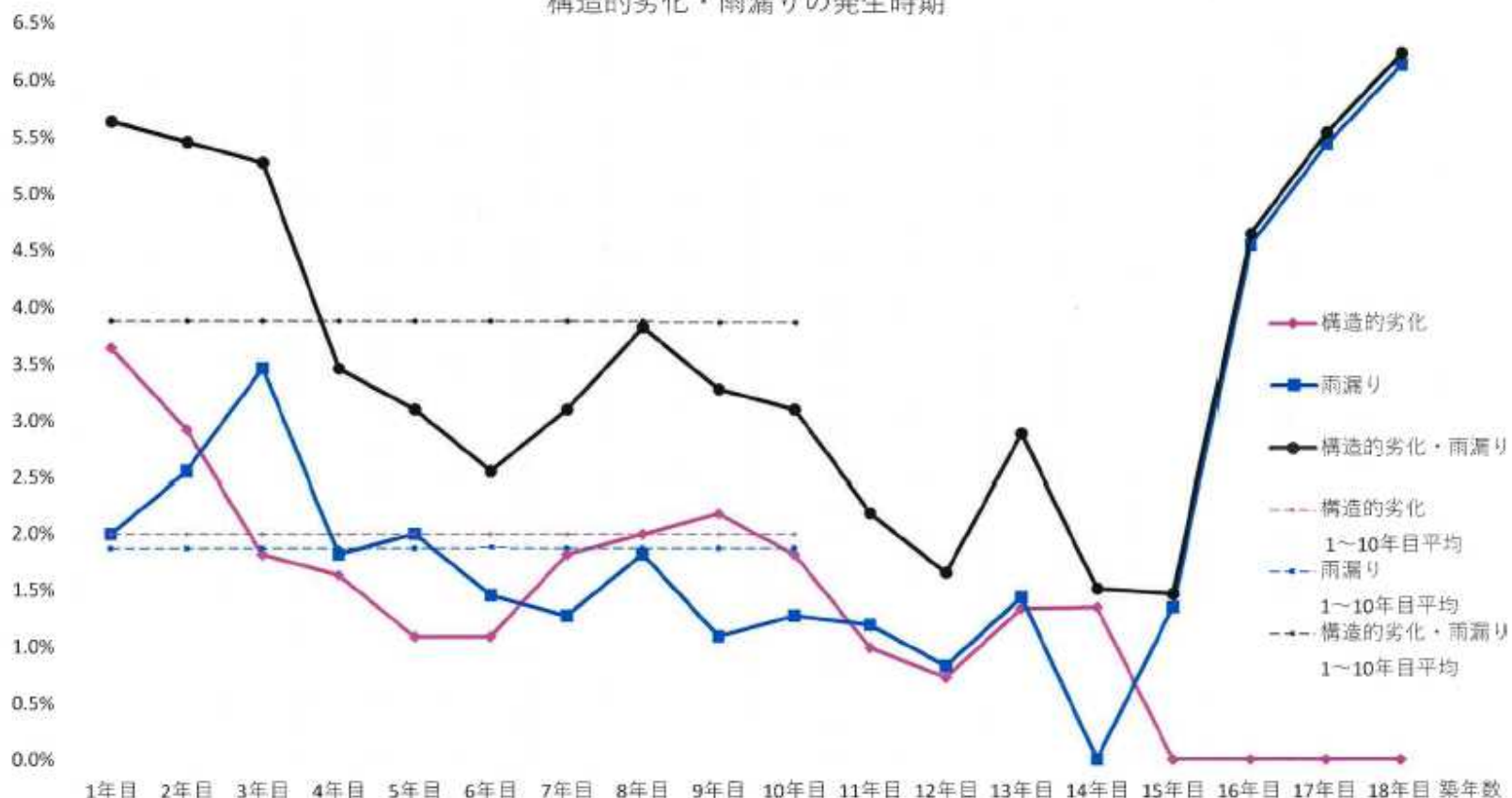
### <1号保険の満期件数>

加入年度	満期年度	満期契約	
		棟	戸
H20(2008)	H30(2018)	22,889	25,517
H21(2009)	2019	214,831	296,950
H22(2010)	2020	278,916	409,302
H23(2011)	2021	283,579	413,026
H24(2012)	2022	292,650	442,920
H25(2013)	2023	310,675	472,582
H26(2014)	2024	295,480	472,445
H27(2015)	2025	279,236	462,192
H28(2016)	2026	288,002	486,154
H29(2017)	2027	282,249	479,824
H30(2018)	2028	278,623	466,278
累計		2,827,130	4,427,190

○ 平成11年に(社)日本木造住宅産業協会、(財)住宅保証機構が住宅保証機構登録住宅で保証期間9年以上を経過した全物件を対象に実施のアンケートでは、10年経過以降に不具合※を認識するケースも多く報告されている。

※但し、回答には瑕疵の他、単なる経年劣化に起因するものも含まれると思われる。

構造的劣化・雨漏りの発生時期



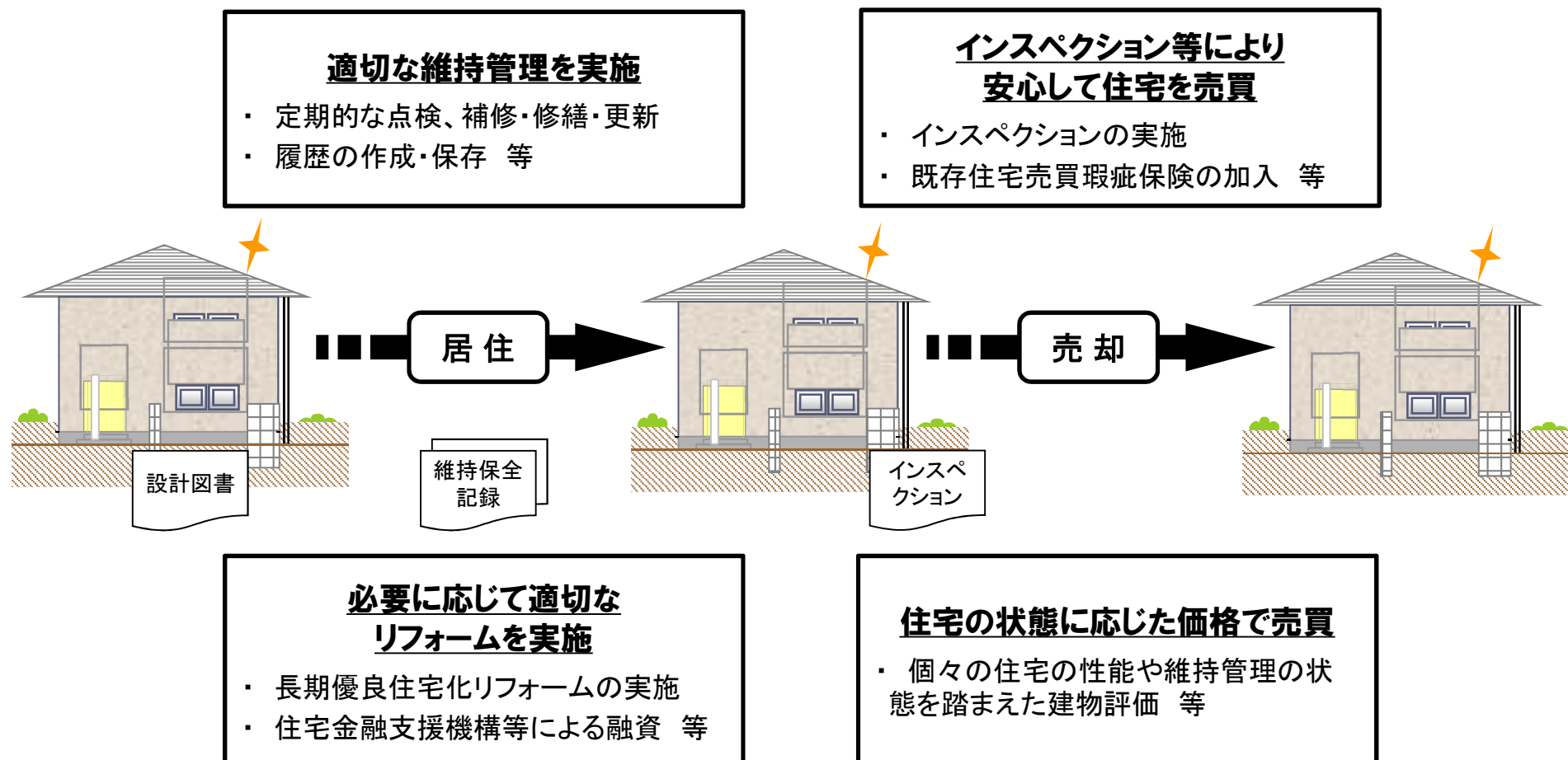
構造的劣化	3.6%	2.9%	1.8%	1.6%	1.1%	1.1%	1.8%	2.0%	2.2%	1.8%	1.0%	0.8%	1.4%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
雨漏り	2.0%	2.5%	3.5%	1.8%	2.0%	1.5%	1.3%	1.8%	1.1%	1.3%	1.2%	0.8%	1.4%	0.0%	1.5%	4.7%	5.6%	6.3%	1.9%
構造的劣化・雨漏り	5.6%	5.5%	5.3%	3.5%	3.1%	2.5%	3.1%	3.8%	3.3%	3.1%	2.2%	1.7%	2.9%	1.5%	1.5%	4.7%	5.6%	6.3%	3.9%
築年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	1~10年目平均

# ハウスメーカーの保証と住宅瑕疵担保責任保険

- 大手ハウスメーカーでは、基本構造部分について住宅品質確保法に定める特定瑕疵担保責任期間(10年間)を超える保証を提供するメーカーが多い。

<構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の保証>

	保証期間(保険期間)	
大手ハウスメーカー	10~30年程度 (メーカーにより異なる。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○保証期間満了時に点検を行い、必要な有料メンテナンス工事の実施を条件に、10~15年程度保証期間を延長できるメーカーが多い。 ※最大で30~60年程度に延長可能(メーカーにより異なる。) ※メーカーにより、点検は有料の場合もある(30年目以降の点検は概ね有料。)</li> <li>○木造住宅の多いメーカー等で、10年超の保証(又は保証延長)を提供する条件として、防蟻の再処理を条件とする場合もある。</li> <li>○防水部分の保証期間を構造部分より短く設定したり、構造部分のみ延長可能としているメーカーもある。</li> <li>○構造、防水関連の他に、住宅設備について10年程度の保証を提供するメーカーもある。</li> </ul>
住宅瑕疵担保責任保険	10年	<ul style="list-style-type: none"> <li>○延長保証保険により、5年又は10年間の延長保証を提供できる。 ※延長保証契約時には現場検査(有料)が必須となる。 ※構造と防水双方が同期間の延長となる。 ※10年間の延長保証ではメンテナンス工事が必須となる。</li> <li>○住宅設備に関する補償は存在しない。</li> </ul>



○**成果指標** (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

# 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

	制度整備	支援措置
適切な維持管理を実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅履歴情報(いえかるて)</li> <li>○長期優良住宅認定制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅履歴情報の活用促進</li> </ul>
必要に応じて適切なリフォームを実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム事業者団体登録制度</li> <li>○リフォーム瑕疵保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム履歴の活用促進</li> <li>○長期優良住宅化リフォームに対する補助</li> <li>○長期優良住宅化リフォームに係る税制上の特例措置(所得税等)</li> <li>○耐震改修に対する支援</li> <li>○省エネリフォームの支援</li> <li>○JHFによるリフォーム融資(既存住宅リフォーム一体型ローンの追加)</li> <li>○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修に係る税制上の特例措置(所得税等)</li> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等)</li> <li>○買取再販事業者に対する融資をJHFの住宅融資保険の付保対象へ追加</li> </ul>
インスペクション等により安心して住宅を売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>○安心R住宅</li> <li>○既存住宅性能表示制度</li> <li>○インスペクションガイドライン</li> <li>○宅建業法改正(H30.4月～)</li> <li>○既存住宅売買瑕疵保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保険・インスペクションの活用促進</li> <li>○インスペクションを活用した住宅情報の蓄積・利用</li> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等)(再掲)</li> <li>○買取再販事業者に対する融資をJHFの住宅融資保険の付保対象へ追加(再掲)</li> </ul>
住宅の状態に応じた価格で売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物評価手法の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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・普及等する取組みへの支援</li> </ul>



# 安心R住宅(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅**であって、**リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。**【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

## 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



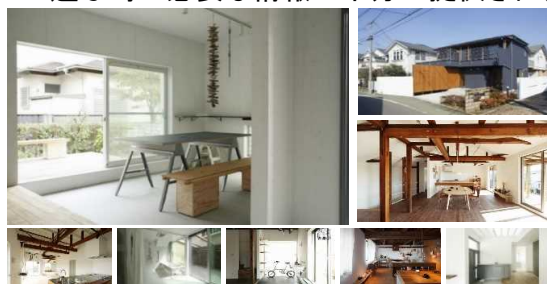
### 登録団体一覧

令和元年9月末時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)			

## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

# 安心R住宅の概要

## 既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

## 従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」  
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない

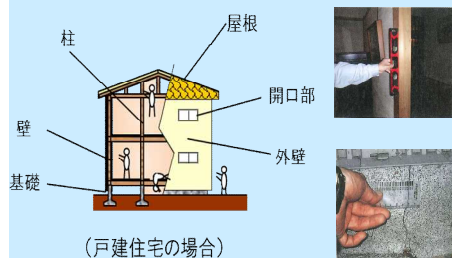


## 安心R住宅

安心R住宅

### ①基礎的な品質があり「安心」

- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ 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  
(インスペクションのイメージ)



### ②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる  
(現況の写真イメージ)



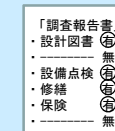
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

### ③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 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

(情報開示イメージ)

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

- 登録事業者団体※<sup>1</sup>に対する実施状況調査の結果、平成31年3月末時点で1,266件の既存住宅が「安心R住宅」として流通（広告に標章が使用される等）していることが確認されている。

## 「安心R住宅」制度の実施状況（安心R住宅調査報告書※<sup>2</sup>の提出件数）

安心R住宅調査報告書提出件数		内訳		合計
		リフォーム済※ <sup>3</sup>	リフォーム提案※ <sup>4</sup>	
平成30年4月～平成31年3月		1,139	127	1,266
	一戸建ての住宅	349	118	
	共同住宅等	790	9	
(参考)平成30年4月～平成30年9月		407	75	482

※<sup>1</sup> 「安心R住宅」の標章の使用を希望する事業者団体で、国土交通大臣の登録を受けた団体（令和元年9月末時点）

<参考> 登録事業者団体一覧（登録順）

①一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）、②一般社団法人リノベーション協議会、③公益社団法人全日本不動産協会（（公社）全日本不動産協会）、④一般社団法人石川県木造住宅協会、⑤一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）、⑥一般社団法人住まい管理支援機構（HMS機構）、⑦公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）、⑧一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）、⑨一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会

※<sup>2</sup> 安心R住宅調査報告書とは、宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面を住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出するもの。

※<sup>3</sup> 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事が実施されているもの。  
（建築後極めて短いため、リフォーム工事が不要とされたものを含む。）

※<sup>4</sup> 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書が作成されているもの。

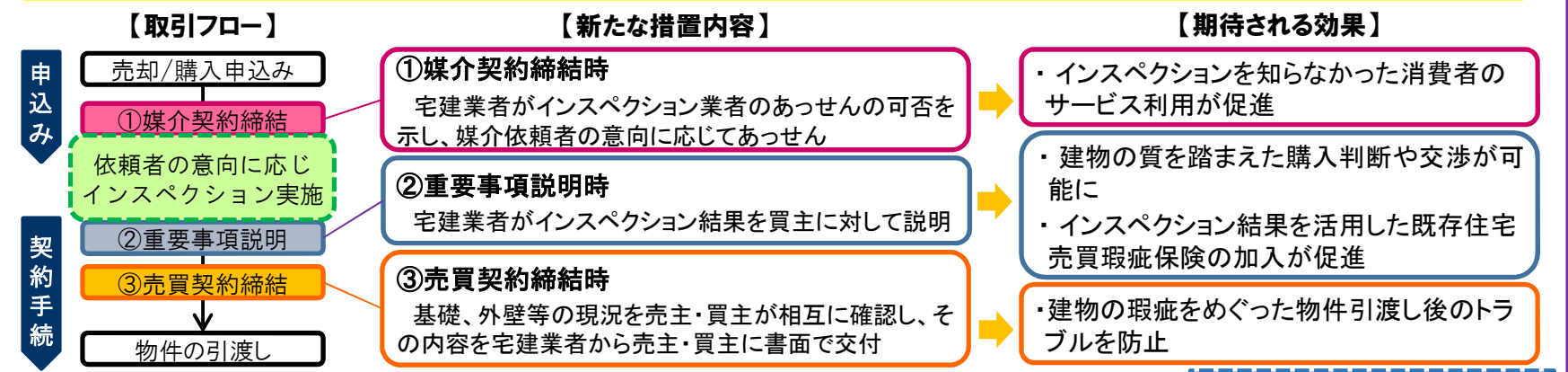
**背景**

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

## 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

➤ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)  
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険  
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

## 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

## 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

## 4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

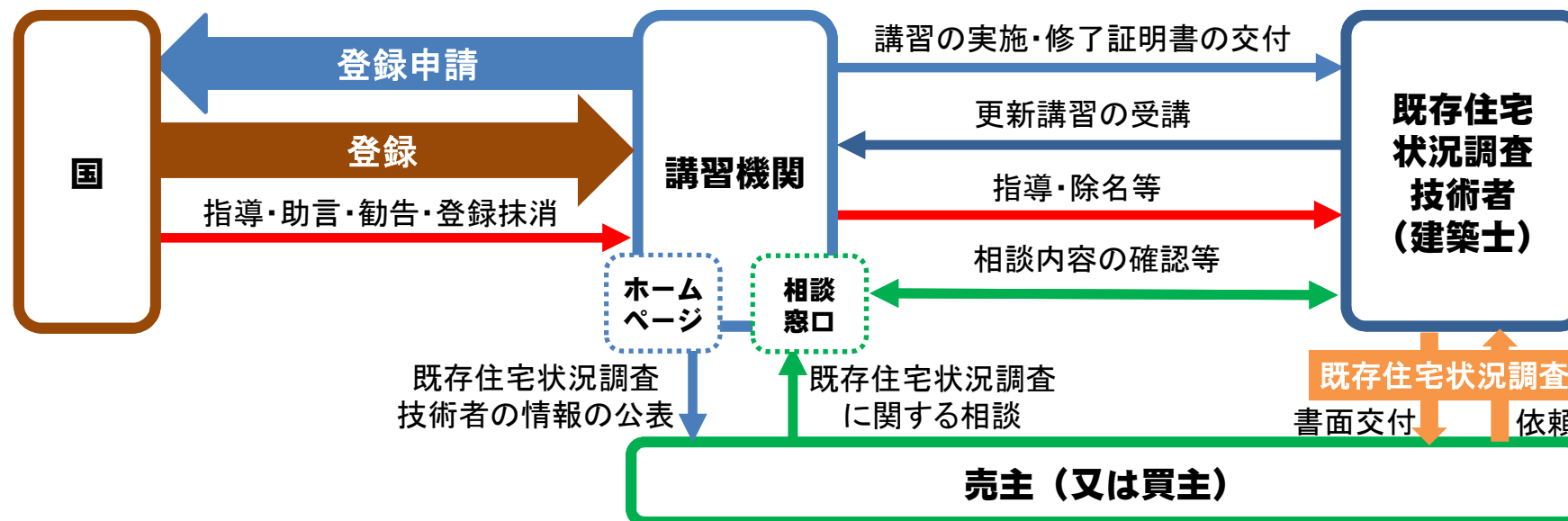


# 既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 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。5講習機関を登録し約34,500人が講習修了。(令和元年8月末現在)
- 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。

# 既存住宅状況調査技術者アンケート調査の概要

## 1. 調査の趣旨

宅地建物取引業法に基づく建物状況調査<sup>(※)</sup>の制度施行から一年が経過したことから、制度の普及状況を把握することを目的に、調査の実施状況についてアンケート調査を行った。

※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(既存住宅状況調査)。

## 2. 調査の方法

対象者のメールアドレスへ調査依頼を発信し、専用ウェブフォームにおいて回答を受付。

## 3. 実施期間

令和元年9月13日(金)から9月26日(木)に実施。

## 4. 調査対象

既存住宅状況調査技術者の所属する事業所ごとに回答を依頼。

## 5. 調査票の回収状況

調査対象事業所数 : 25,901件  
有効回答数 : 3,385件  
有効回答率 : 13.1%

調査対象技術者数 : 32,590人  
有効回答数 : 4,638人  
有効回答率 : 14.2%

## 6. 調査協力

(一社)住宅リフォーム推進協議会、(株)フィールドリサーチセンター

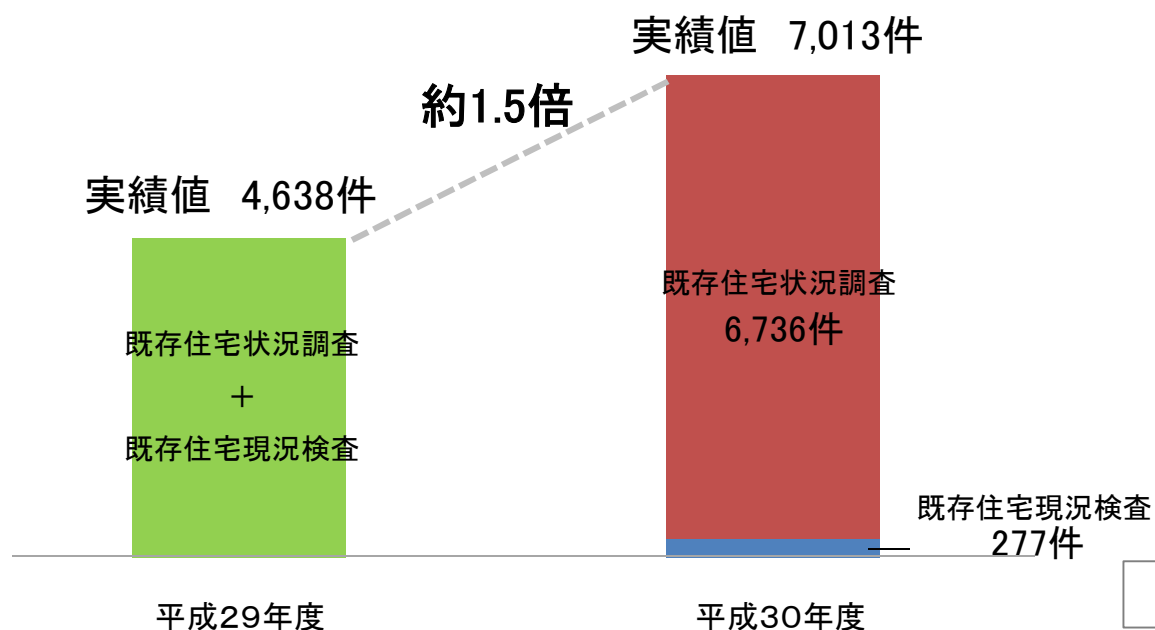
# 既存住宅状況調査の実施件数

- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数(アンケート回答のあった技術者4,638名(全体の約14%)が実施した件数)は、一年間で6,736件。
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査<sup>(※)</sup>の実施件数(以下「調査等」という。)は、前年度と比較して年間で約1.5倍に達しており、当該件数は、既存住宅流通戸数(H30:160,000戸「住宅・土地統計調査」(総務省))の4%程度と推定される。

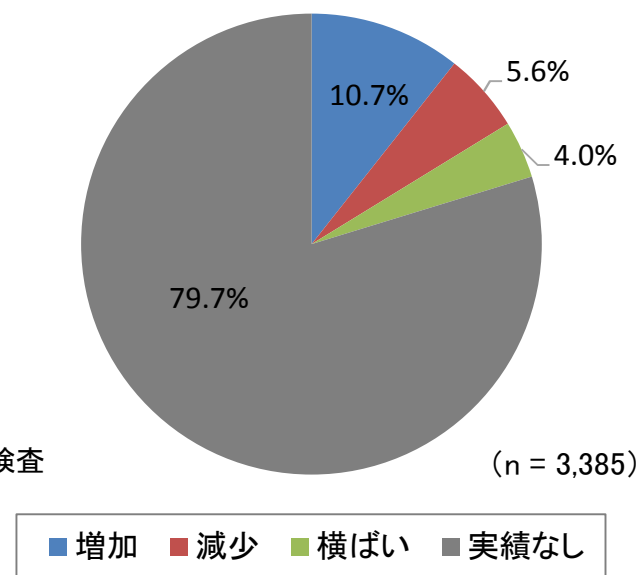
※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき行う、既存住宅の現況の検査。

- 昨年度と比較して、調査等の実施件数が増加した事業所(10.7%)が、減少した事業所(5.6%)を大きく上回った。

調査実施件数の推移



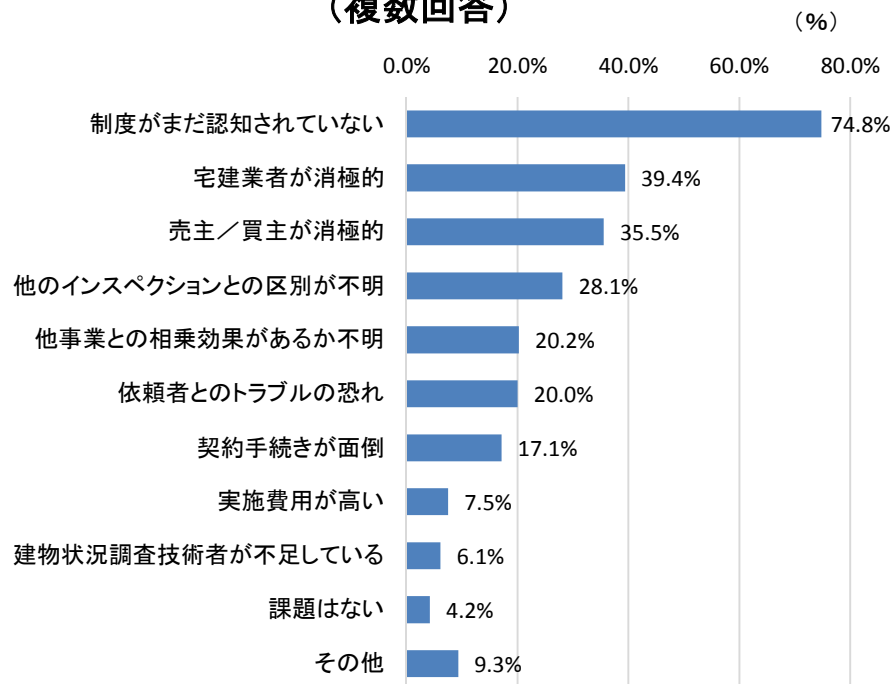
事業所別の調査実施件数の増減  
(前年度比)





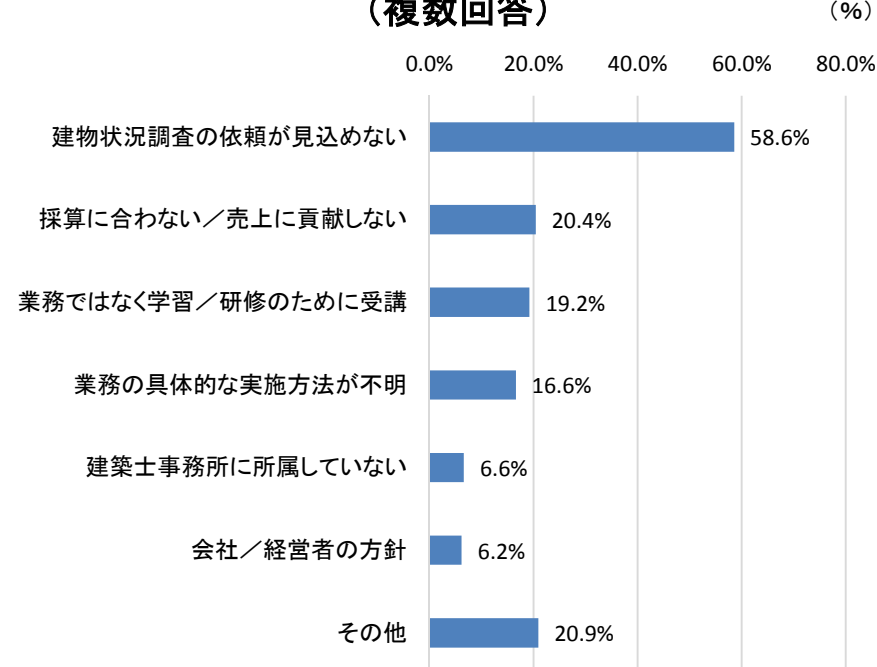
- 事業者が感じている課題としては、「制度がまだ認知されていない」が最も多い。
- 実施件数0の事業者が調査を実施していない理由としては、「建物状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、次いで「採算に合わない／売上に貢献しない」が多くなっている。

### 既存住宅状況調査について実施上の課題 (複数回答)



※アンケート調査に回答のあった事業所(3,385件)ごとに複数回答

### 既存住宅状況調査を実施しない理由 (複数回答)



※アンケート調査に回答のあった事業者のうち既存住宅状況調査の実施件数が0件であった事業所(2,813件)ごとに複数回答

## 1. 調査の趣旨

宅地建物取引業法に基づく建物状況調査の制度施行から一年が経過したことから、制度の普及状況を把握することを目的に、調査の実施状況についてアンケート調査を行った。

## 2. 調査の方法

流通団体の管理するホームページに専用ウェブフォームを設け、所属する会員を対象に回答を受付。

## 3. 実施期間

令和元年9月19日(木)から9月30日(月)に実施。

## 4. 調査対象

流通団体に所属する宅建業免許を保有する事業者を対象として実施。

## 5. 調査票の回収状況

調査依頼発信対象数 : 専用ホームページにおいて回答を受付。

有効回答数 : 372件

## 6. 調査協力

(一社)住宅リフォーム推進協議会、(株)フィールドリサーチセンター

# 宅建業者におけるあっせん等の状況

- 媒介契約件数(57,141件)のうち約6%について、あっせんの希望があり、うち9割が実際に調査を実施。
- 調査を実施したうち約7割(2,312件。媒介契約件数の約4%。)が売買契約の締結に至っている。

○媒介契約件数のうち、  
建物状況調査のあっせんの希望があった割合  
(n=57,141)



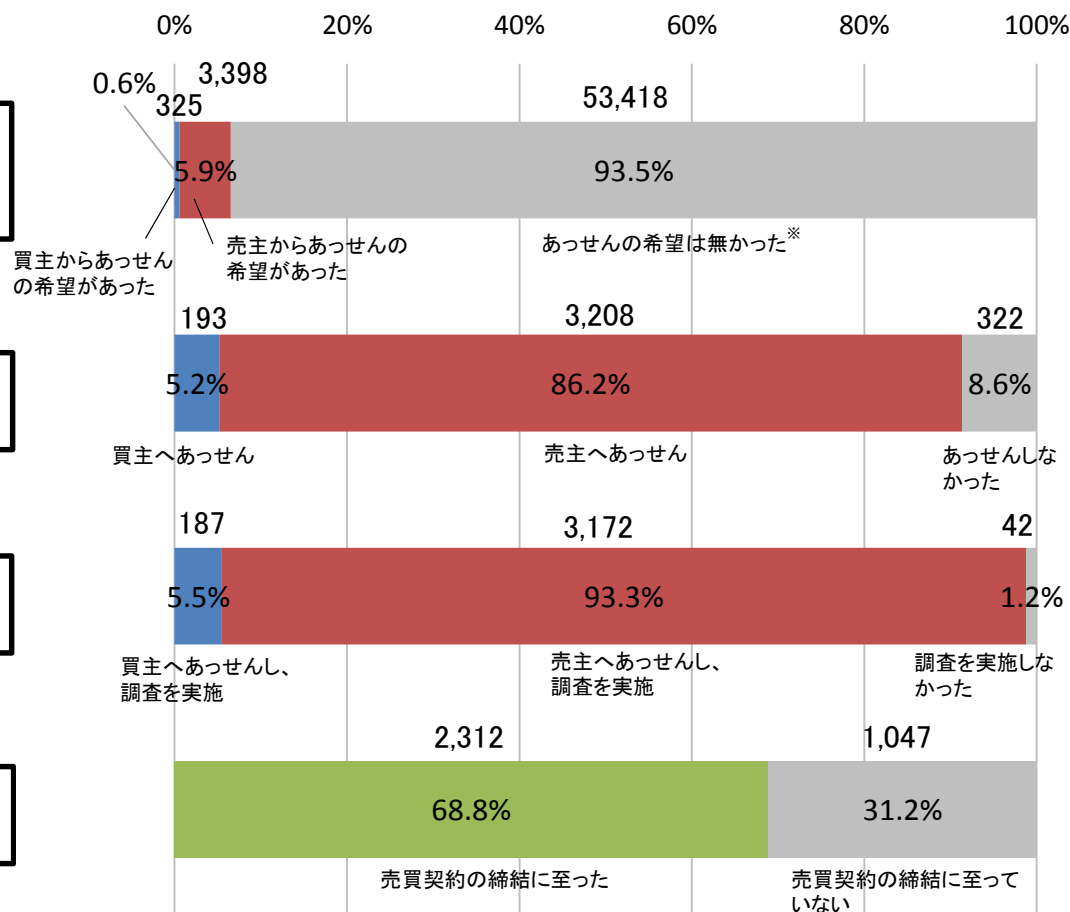
○うち、建物状況調査をあっせんした割合  
(n=3,723)



○うち、建物状況調査を実施した割合  
(n=3,401)



○うち、売買契約の締結に至った割合  
(n=3,359)



※「あっせんの希望は無かった」のうち、「あっせんではなく自社(回答者)で実施」と回答した事業者の契約媒介件数の合計は37,811件。

## 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。

ロゴマーク(商標登録済)



## 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。

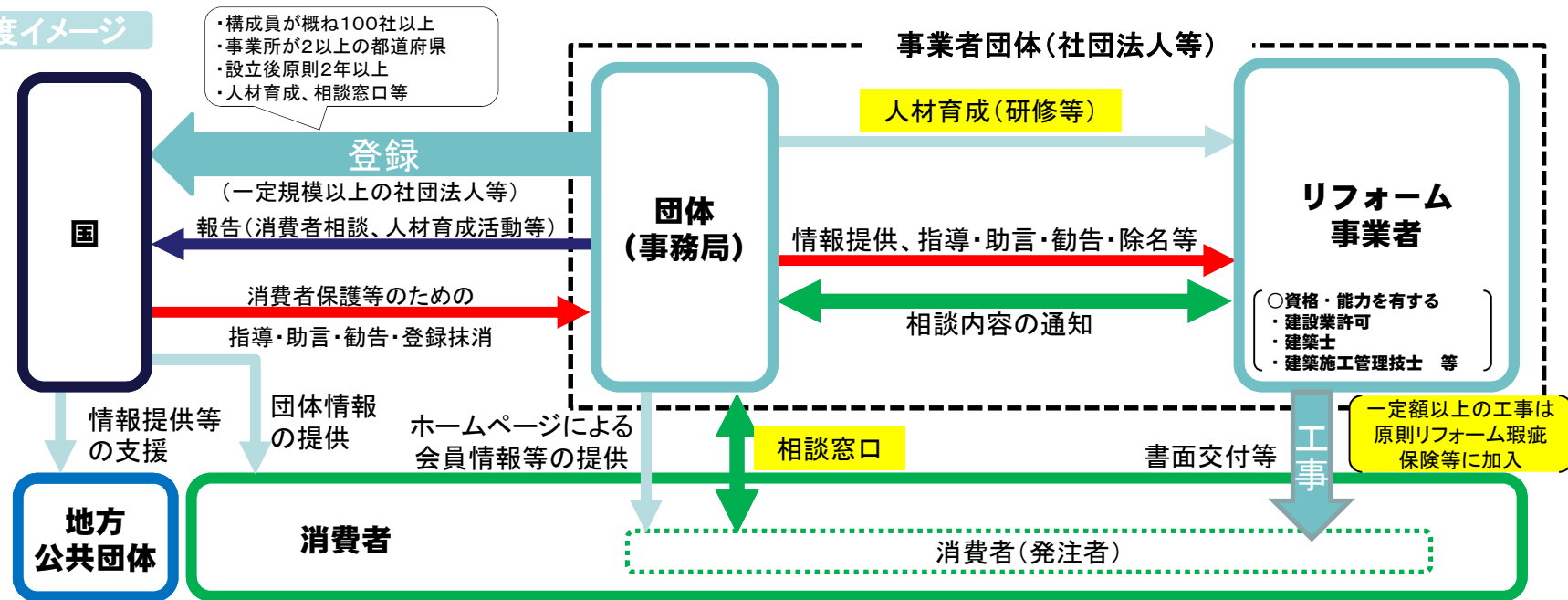
- ・見積り、契約時の書面の交付
- ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)

「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事業者団体

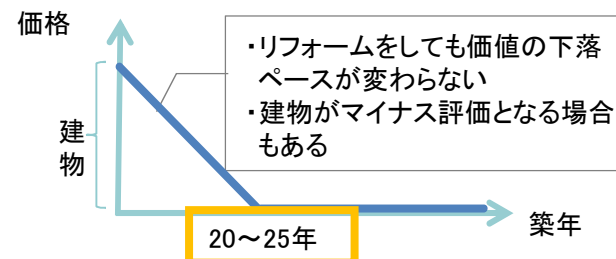
令和元年8月末現在

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	<a href="http://www.mks-as.net/">http://www.mks-as.net/</a>
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	03-6280-4343	<a href="http://www.jerco.or.jp/">http://www.jerco.or.jp/</a>
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	0120-224-293	<a href="http://www.mokutaikyo.com/">http://www.mokutaikyo.com/</a>
4	一般社団法人リノベーション協議会(リノベ協)	03-3486-2512	<a href="http://www.renovation.or.jp/">http://www.renovation.or.jp/</a>
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	03-5211-0051	<a href="http://www.blr.or.jp/">http://www.blr.or.jp/</a>
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	03-3770-9902	<a href="http://www.nittoso.or.jp/">http://www.nittoso.or.jp/</a>
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	0120-292-229	<a href="http://recaco.net/">http://recaco.net/</a>
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	03-3200-6270	<a href="http://www.zenrikyo.or.jp/">http://www.zenrikyo.or.jp/</a>
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	0570-001-401	<a href="http://horp.jp/">http://horp.jp/</a>
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	03-6280-3375	<a href="http://www.jbn-support.jp/">http://www.jbn-support.jp/</a>
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)	048-669-5580	<a href="http://jusuiyou.or.jp/">http://jusuiyou.or.jp/</a>
12	一般社団法人住活協リフォーム	03-6222-0359	<a href="http://www.jkk-r.or.jp/">http://www.jkk-r.or.jp/</a>
13	一般社団法人全国古民家再生協会	0570-028-790	<a href="http://www.g-cpc.org">http://www.g-cpc.org</a>
14	一般社団法人木塗装リフォーム協会(木塗協)	03-5637-7870	<a href="http://www.mokutokyo.jp">http://www.mokutokyo.jp</a>
15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会	045-501-5544	<a href="http://www.anr.or.jp/">http://www.anr.or.jp/</a>

# 既存住宅の建物評価手法の改善

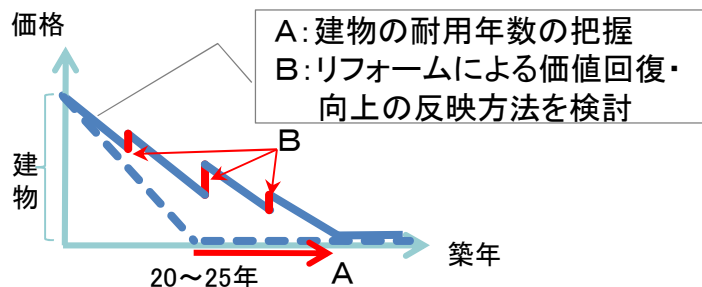
## 既存戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、**築20～25年程度で市場価値がゼロ**となる慣行が存在。



## 木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、**個別の住宅の状態に応じて適切に評価。**



### ■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を **基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分**
- ② **基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定**  
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な **内外装・設備の補修等**を行えば、**価値が回復・向上**

## 建物評価改善の市場への定着に向けた取組

### ◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

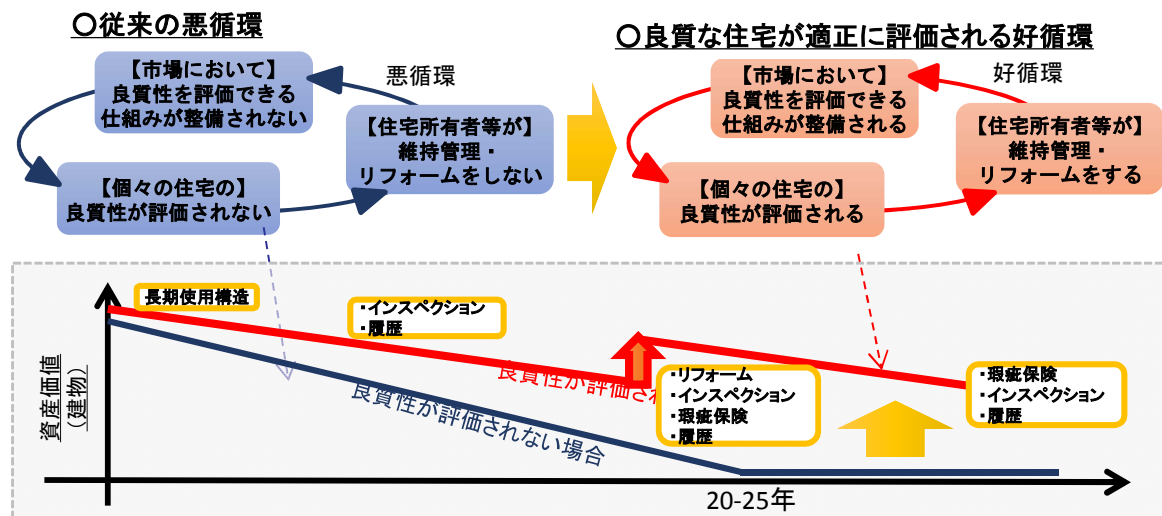
### ◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定



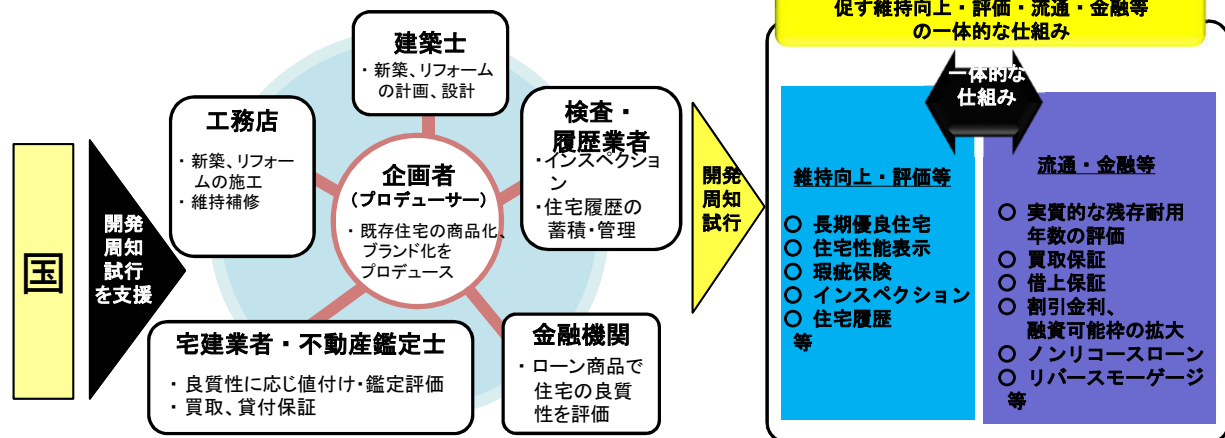
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

### 1. 現状の課題と方向性



### 2. 事業イメージ

<関係主体が連携した協議会>



### 3. 事業概要

- 【事業主体】**  
関係主体が連携した協議会等
- 【補助対象・補助率・補助上限】**
- (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 等
- (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
  - ・住宅履歴の作成
  - ・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



# 住宅ローン減税制度について

## 制度の概要

返済期間10年以上の住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合(1.0%)を所得税額(一部、翌年の住民税額※)から控除する制度です。

※前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除

### 一般の住宅

入居時期	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H25～ H26.3	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円
H26.4～ H33.12	<b>4,000万円</b>	1.0%	10年間	<b>400万円</b>	<b>13.65万円</b>

### 長期優良住宅・低炭素住宅

入居時期	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H25～ H26.3	3,000万円	1.0%	10年間	300万円	9.75万円
H26.4～ H33.12	<b>5,000万円</b>	1.0%	10年間	<b>500万円</b>	<b>13.65万円</b>

## ◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③床面積が50㎡以上であること
- ④店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤借入金の償還期間が10年以上であること
- ⑥既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること（一般住宅のみ）
  - i) 木造 …築後20年以内  
マンション等…築後25年以内
  - ii) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの
  - iii) 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること
- ⑦年収が3000万円以下であること
- ⑧増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

## ◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください(給与所得者の場合には、翌年以降、年末調整で控除を受けることが可能です。)

### 【一般住宅の場合】

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④給与等の源泉徴収票\*  
※給与所得者の場合
- ⑤耐震基準適合証明書、住宅性能評価書(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)又は既存住宅売買瑕疵保険付証明書\*  
※⑤は中古住宅(木造:築20年超、マンション等:築25年以上のもの)を取得する場合のみ。

### 【長期優良住宅・低炭素住宅の場合】

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④給与等の源泉徴収票\*  
※給与所得者の場合
- ⑤長期優良住宅認定通知書又は低炭素建築物新築等計画認定通知書
- ⑥住宅用家屋証明書\*  
※保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

注)土地の取得に係る住宅借入金等がある場合には、上記に加えて以下の書類が必要です。  
 ・土地等の登記事項証明書(当該土地等を取得したこと、取得年月日、取得の対価の額を明らかにする書類)  
 ・建築条件付で購入した場合…当該土地の分譲に係る契約書の写し等(契約において一定期間内の建築条件が定められていることを明らかにする書類)  
 ・土地の先行取得をした場合…家屋の登記事項証明書等(家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類)

- すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象)
- 消費税率の引上げ(8%→10%)に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大50万円に引上げ。

## 1. 給付額

### 【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
425万円以下	6.89万円以下	<b>30万円</b>
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	<b>20万円</b>
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	<b>10万円</b>

### 【消費税率10%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
450万円以下	7.60万円以下	<b>50万円</b>
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	<b>40万円</b>
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	<b>30万円</b>
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	<b>20万円</b>
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	<b>10万円</b>

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

## 2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

### 【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅  
(例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅  
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

### 【中古住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅  
(例 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

## 既存住宅流通時の瑕疵担保責任

- 住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任は、住宅の転売時も転得者には移転せず、第一取得者(転売者)に修補請求や賠償請求の権利が残り続ける。  
⇒瑕疵発生時に、転得者が新築時の住宅事業者に修補請求や賠償請求をすることはできない。
  
- 住宅瑕疵担保責任保険に「転売者特約」を付帯することにより、住宅の転得者も住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)の保険金請求を行えるようになる。  
※転売者特約の付帯には、住宅瑕疵担保責任保険の契約時に住宅事業者の了承が必要。
  
- 但し、上記で対応できるのは「新築時の住宅事業者が負うべき瑕疵担保責任」のみであり、第一取得者(転売者)が取得後に行った修繕に起因する瑕疵等、これに該当しないものには対応できない。  
※既存住宅売買瑕疵保険であれば対応可能。
  
- 宅建業者が売主となる既存住宅については、宅建業者に2年以上の瑕疵担保責任の履行が義務づけられているが、個人間売買については「現状有姿※」の条件で取引されることも多い。  
※売主は瑕疵担保責任を一切負わない。

# 住宅の種類等に応じた瑕疵担保責任の違い

○ 住宅に係る請負・売買契約においては、請負人又は売主に瑕疵担保責任が生じるが、住宅の種類等により内容に違いがある。

## <住宅の種類等に応じた瑕疵担保責任の違い>

	契約形態	請負人又は売主	部位	瑕疵担保責任期間	左記期間の短縮可否	根拠法	資力確保義務の有無※3	
新築住宅	請負	建設業者	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	有り	
			上記以外	5年又は10年	可	民法		
		建設業者以外	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	無し	
			上記以外	5年又は10年	可	民法		
	売買	宅建業者	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法		無し
			上記以外	※1	可。 但し、2年まで。	宅建業法・民法		
		宅建業者以外	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法		
			上記以外	※1	可	民法		
既存住宅	請負	リフォーム事業者等		※2	可	民法		
	売買	宅建業者		※1	可。 但し、2年まで。	宅建業法・民法		
		上記以外		※1	可	民法		

※1 期間の定めはないものの、「買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、民法第167条第1項にいう債権に当たり、その消滅時効は目的物の引渡し後10年」とする最高裁判例(平成13年11月27日第三小法廷)あり。

※2 仕事の目的物が「建物又はその他の土地の工作物」に該当しない場合、民法第637条(前三条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から一年以内にしなければならない。)が適用される。

※3 発注者又は買主が宅建業者以外である前提で記載。

## Ⅲ. 現場検査のあり方

## 基本的な考え方

- 住宅の施工状況等を現場検査員が現地において確認し、保険の引受けを行うのに適格な住宅であることを確認することにより、損害発生リスクを低減させ、保険制度を安定的に運営することを目的に、保険加入時の検査を実施する。
- 住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準においては、検査について保険法人が遵守すべき基本的な要件のみ定められており、詳細の検査要領については保険法人ごとに定められている。

### 住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準(抄)

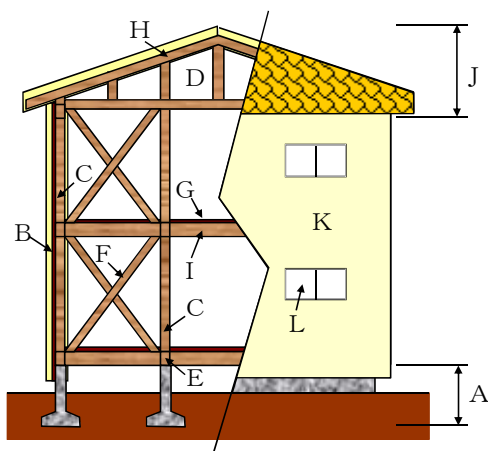
- 7. 保険引受に当たっての検査に関する事項
  - (1)設計基準、施工基準、検査マニュアル等を適正に定めることとしていること。
  - (2)検査業務に関し専任管理者を任命し、適正な業務の管理を行うこととしていること。
  - (3)検査の内容が別紙2の基準に従い適切に定められていること。
  - (4)検査業務を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること。



# 新築住宅の検査部位

- 住宅瑕疵担保責任保険の検査では、構造耐力上主要な部分（及び基礎との関連で地業・地盤）、雨水の浸入を防止する部分の検査を行う。
- 雨水の浸入を防止する部分については、オプション（有料）で、より詳細な検査を行うことができる。

## 木造戸建住宅

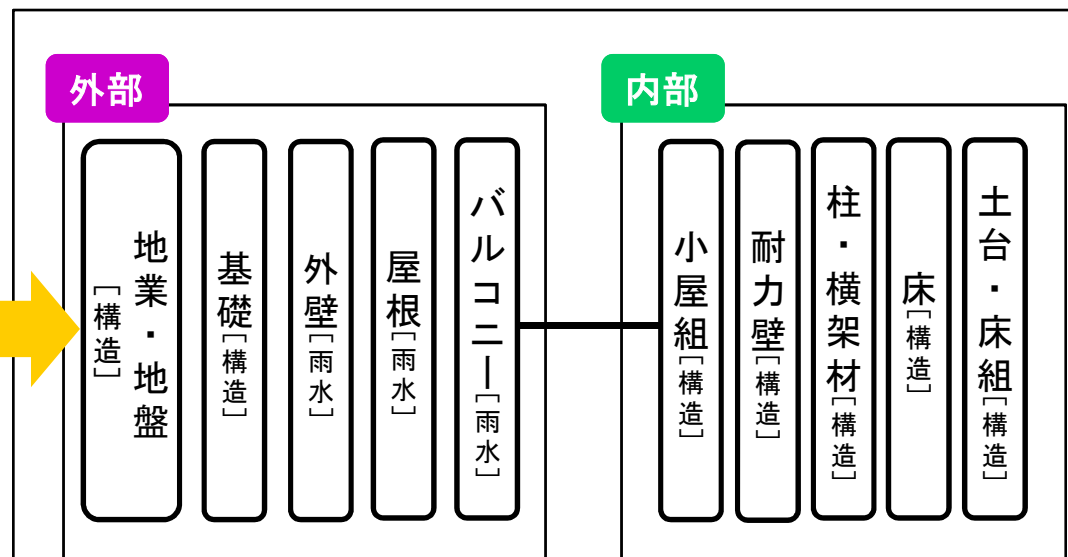


【構造耐力上主要な部分】

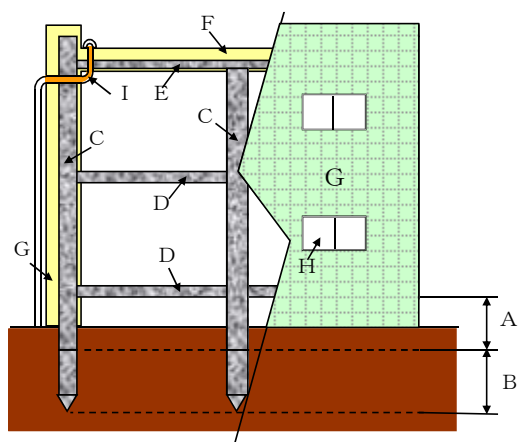
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L



## 鉄筋コンクリート造共同住宅

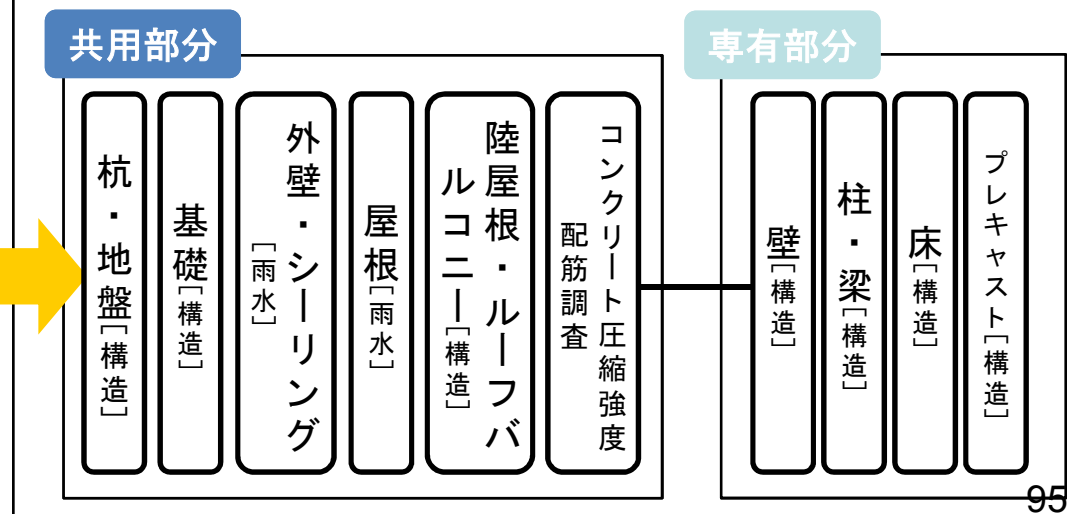


【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I





# 新築住宅の検査要領(A社の場合)①

※現場での目視、書面又はヒアリング等により確認。

※詳細要領は保険法人により異なる。

	木造	鉄筋コンクリート造
地盤調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計施工基準に基づき地盤調査が実施されているか（省略している場合には、現地調査チェックシートの判定に基づいているか。）。</li> <li>工学的考察のもと、地盤補強の要否や基礎の形式等が判断されているか。</li> </ul>	同左
地盤補強及び地業	<ul style="list-style-type: none"> <li>地業を実施しているか。</li> <li>考察に基づいて地盤補強工法が選定され、実施されているか。（地盤補強を不要とする場合には、地盤調査結果に基づく考察において判断されているか。）</li> </ul>	同左
基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎の形式が地盤調査結果等に基づき選択されているか。</li> <li>根入れの深さが建築基準法告示に適合するように設計・施工されているか。</li> <li>底盤について布基礎・べた基礎の別に応じ、建築基準法告示に適合するように設計・施工されているか。</li> <li>立上り部分について建築基準法告示に適合するように施工されているか。</li> <li>基礎の地盤面からの高さが一定以上か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎の構造が構造計算に基づいているか。</li> <li>鉄筋の土に接する部分のかぶり厚さが設計図書とおりであるか。</li> <li>躯体に用いられている鉄筋の品質がJIS規格品（JIS G 3112）又は大臣認定品であるか。</li> <li>独立基礎の配筋について鉄筋径・本数・間隔等が設計図書とおりであるか。</li> <li>基礎梁主筋の径・本数、肋筋の径・間隔等が設計図書とおりであるか。</li> <li>基礎スラブ（耐圧盤）の配筋について鉄筋径・間隔等が設計図書とおりであるか。</li> <li>主筋の定着位置、定着長さが設計図書とおりであるか。</li> <li>主筋の継手位置が設計図書とおりであるか。</li> <li>開口部の補強配筋が設計図書とおりに施工されているか。</li> </ul>
コンクリート	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートがJIS規格品（JIS A 5308）又は大臣認定品であるか。</li> <li>コンクリートの圧縮強度が品質基準強度以上であることが4週強度の試験報告書等により確認できるか。</li> <li>コンクリートの納品書や配合計画書に記載されている調合管理強度（呼び強度）が品質基準強度以上であるか。</li> <li>打込み欠陥（ジャンカ・打継欠陥・硬化不良等）が無く、均質に施工されているか。</li> </ul>
躯体鉄筋	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体に用いられている鉄筋の品質がJIS規格品（JIS G 3112）又は大臣認定品であるか。</li> </ul>
鉄筋のかぶり厚さ	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱、梁及び耐力壁は30mm、床版は20mmのかぶり厚さが確保されているか。</li> </ul>

# 新築住宅の検査要領(A社の場合)②

	木造	鉄筋コンクリート造
土台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土台の設置状況がどうか(柱下部に土台設置、柱と基礎の緊結等)。</li> <li>・土台と基礎がアンカーボルト等により緊結されているか。</li> </ul>	—
柱	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階部分の柱の小径が建築基準法施行令の規定を満たすか。</li> <li>・欠き込みがないか。</li> <li>・すみ柱の状況(通し柱又は管柱で補強措置を実施しているか。)</li> <li>・柱脚・柱頭の接合に関し、金物の設置に明らかな不具合(金物の種類、留付方法、締付状態等)がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱寸法、主筋の径・本数、帯筋の径・間隔が設計図書とおりに施工されているか。</li> </ul>
横架材 (梁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央下端部に構造耐力上支障となる欠き込みがないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・梁寸法、主筋の径・本数、肋筋の径・間隔が設計図書とおりに施工されているか。</li> <li>・梁主筋の定着位置、定着長さが設計図書とおりにあるか。</li> <li>・開口部の補強配筋が設計図書とおりに施工されているか。</li> </ul>
継手	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱と梁の主筋の継手位置が設計図書とおりにあるか。</li> <li>・柱と梁の主筋の継手部の品質検査が実施されているか。</li> </ul>
耐力壁 (壁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・筋かいの欠き込みがないか。</li> <li>・端部金物の設置状況に不具合がないか。</li> <li>・面材耐力壁の種類</li> <li>・面材耐力壁の釘打ち間隔が適正か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐力壁厚さが120mm以上(CB造は150mm以上)であるか。</li> <li>・鉄筋の径・間隔、柱・梁等への定着長さが設計図書とおりにあるか。</li> <li>・開口部の補強配筋が設計図書とおりに施工されているか。</li> <li>・耐震スリットが設計図書とおりに設置されているか。</li> </ul>
床組(床版)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火うちばりが設計図書とおりの位置に設置されているか。</li> <li>・2階以上の床が面材床で構成されているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スラブ厚さが設計図書とおりにあるか。</li> <li>・スラブ筋の径・間隔等が設計図書とおりにあるか。</li> <li>・片持ちスラブの定着及び上端筋の高さ位置が確保されているか。</li> </ul>
小屋組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振れ止め等が設置されているか(設置されていない場合には、適切な理由があるか。)</li> <li>・たる木が軒先と接合されているか。</li> <li>・小屋組が火うちばり又は面材により構成されているか。</li> </ul>	—
プレキャスト	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレキャスト版相互の緊結状況が設計図書とおりにあるか。</li> </ul>

# 新築住宅の検査要領(A社の場合)③

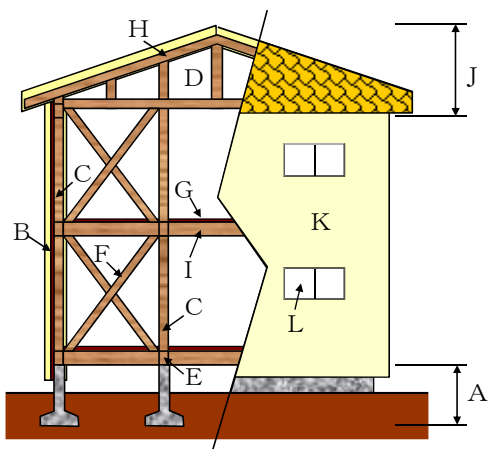
	木造	鉄筋コンクリート造
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふき材、ふき方に応じた勾配で施工されているか。</li> <li>・下ぶき材の状況(アスファルトルーフィング940又は同等品が施工されているか。)</li> <li>・下ぶき材の重ね幅が一定以上か。</li> <li>・壁面立ち上げ部の巻き返し長さが適正であるか。</li> <li>・天窓等についてメーカーが指定する方法により施工されているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下ぶき材、防水工法が設計施工基準に適合しているか。</li> <li>・ふき材、ふき方に応じた勾配で施工されているか。</li> <li>・下ぶき材の状況(アスファルトルーフィング940又は同等品が施工されているか。)</li> <li>・下ぶき材の巻き返し長さが一定以上か。</li> <li>・天窓等についてメーカーが指定する方法により施工されているか。</li> <li>・パラペットの上端部について金属製の笠木等が設置されているか。</li> <li>・設備架台等を貫通する設備配管廻り、パラペット等における金物等の脚部周囲にシーリングが施されているか。</li> </ul>
バルコニー・陸屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水工法が設計施工基準に適合しているか。</li> <li>・一定以上の勾配を満たしているか。</li> <li>・壁取合い部の防水立上り高さが一定以上か。</li> <li>・防水紙が手すり壁の上端部で重ね合わされているか。</li> <li>・上端部に金属製の笠木を設置するなど防水措置が施されているか。</li> <li>・笠木等を固定するため防水層を貫通する部分に、止水措置が講じられているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水工法が設計施工基準に適合しているか。</li> <li>・一定以上の排水勾配が確保されているか。</li> <li>・防水層の端部処理について工法、部位等に応じた納まりとなっているか。</li> <li>・排水ドレインの数、管経に明らかな不足が無い。</li> </ul>
外壁・シーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水紙の種類。</li> <li>・通気層の確保の状況(通気胴縁、サイディング専用通気金具等)</li> <li>・各製造所が指定する施工方法に基づいて取付けされているか。</li> <li>・雨水の浸透を防止する仕上材等の防水措置が講じられているか。</li> <li>・通気の有無に応じて防水紙が選択、施工されているか。</li> <li>・下地の種類。</li> <li>・モルタルの種類に応じて適切な施工がされているか。</li> <li>・通気工法の場合、通気が土台、外壁、バルコニー手すり壁、軒等で確保されているか。</li> <li>・防水紙の重ね幅が一定以上か。</li> <li>・開口部廻りの施工状況、シーリング種類。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クラック、ジャンカ、打継部の不具合等が見られないか。</li> <li>・CB造の外壁について防水上有効な仕上げが施されているか。</li> <li>・シーリング材がJIS耐久性区分の品質又は同等以上の耐久性を有しているか。</li> <li>・部位ごとに適切にシーリングが施工されているか。</li> <li>・外壁の目地について適切なシーリング材が選択されているか。</li> </ul>

(注) 雨水の浸入を防止する部分の現場検査は、原則書類とヒアリングによる確認。オプション(有料)で、現地での目視等による確認を行う。

# 既存住宅売買瑕疵保険の検査部位

○既存住宅売買瑕疵保険の検査では、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検査を行う。

## 木造戸建住宅



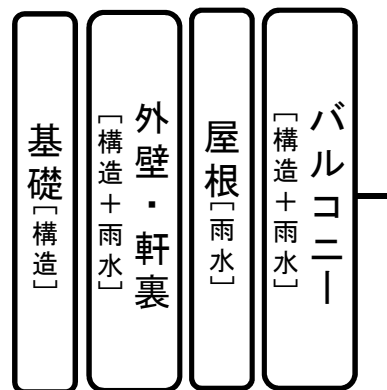
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

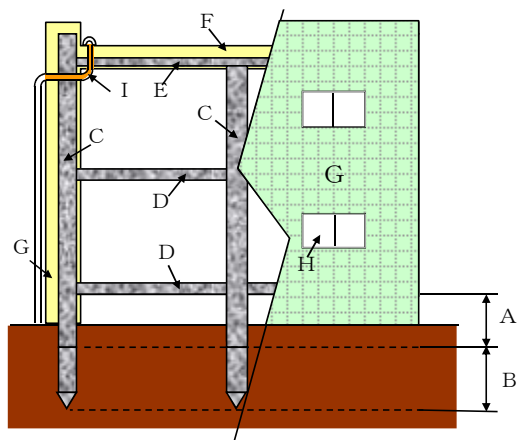
### 外部



### 内部



## 鉄筋コンクリート造共同住宅



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

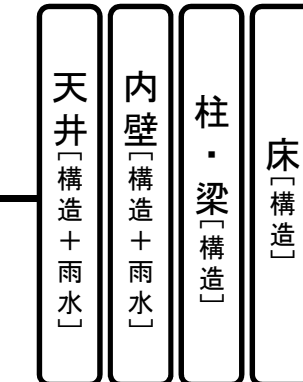
【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

### 共用部分



### 専有部分



# 保険商品ごとの検査の概要

既存住宅売買 瑕疵保険	<p>○建物の外周、内部の目視等による確認を行う。</p> <p>○構造耐力に関しては、基礎のひび割れの有無、居室の柱・床の著しい傾斜の有無、基礎・土台の劣化状況の確認等を行う。</p> <p>○防水に関しては、シーリング、防水層の劣化状況や、雨漏りの跡、見える範囲での屋根の破損の有無の確認等を行う。</p>	
リフォーム瑕疵 保険	施工中	<p>○構造耐力又は防水に係る工事を行う場合に、施工中検査を実施。</p> <p>○施工状況の目視確認及び施工関連資料の確認及びヒアリングを実施。</p> <p>※保険法人によっては、防水に係る工事のみであれば施工中検査を行わない場合もある。</p>
	完了時	<p>○工事内容に関わらず実施。</p> <p>○工事を実施した部分について検査を行う。</p> <p>○施工結果の目視確認及び工事記録の確認及びヒアリングを実施。</p>
大規模修繕工 事瑕疵保険	着工前	<p>○工事内容に関わらず実施。</p> <p>○申込時添付書類等に基づき、改修工事(保険対象工事)の内容、工事範囲、工事工程等の確認及び工事着工前の建物の現況を目視により確認。</p>
	施工中	<p>○構造耐力又は防水に係る工事を行う場合に、施工中検査を実施。</p> <p>○施工状況の目視確認及び工事記録の確認及びヒアリングを実施。</p> <p>※保険法人によっては、施工中検査を行わない場合もある。</p>
	完了時	<p>○工事内容に関わらず実施。</p> <p>○保険対象工事を実施した部分について検査を行う。</p> <p>○施工状況の目視確認及び施工関連資料の確認及びヒアリングを実施。</p>



# 既存住宅売買瑕疵保険の検査要領(A社の場合)①

※現場での目視、書面又はヒアリング等により確認。

※詳細要領は保険法人により異なる。

	木造	鉄筋コンクリート造
基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅0.5mm以上のひび割れがないか。</li> <li>深さ20mm以上の欠損がないか。</li> <li>コンクリートの著しい劣化がないか。</li> <li>さび汁を伴うひび割れ、欠損がないか。</li> <li>鉄筋の露出がないか。</li> <li>著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> <li>立上り(基礎梁)の縦筋(助筋)間隔、底盤の鉄筋間隔が建築基準法告示に適合しているか。</li> </ul> <S造大規模住宅の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリート圧縮強度について、コンクリートの圧縮強度試験結果に適合するか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅0.5mm以上のひび割れがないか。</li> <li>深さ20mm以上の欠損がないか。</li> <li>コンクリートの著しい劣化がないか。</li> <li>さび汁を伴うひび割れ、欠損がないか。</li> <li>鉄筋の露出がないか。</li> </ul> <大規模住宅の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリート圧縮強度について、コンクリートの圧縮強度試験結果に適合するか。</li> </ul>
土台・床組	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しいひび割れ、劣化、欠損がないか。</li> <li>著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	—
床	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しいひび割れ、劣化、欠損がないか。</li> <li>6/1000以上の勾配の傾斜がないか。</li> <li>著しい沈みがないか。</li> <li>著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しいひび割れ、劣化、欠損がないか。</li> <li>6/1000以上の勾配の傾斜がないか。</li> <li>最下階、中間階、最上階の鉄筋の本数及び間隔が建築基準法告示に適合しているか。(※1)(※2)</li> </ul>
柱及び梁	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しいひび割れ、劣化、欠損がないか。</li> <li>柱の6/1000以上の勾配の傾斜がないか。</li> <li>梁に著しいたわみがないか。</li> <li>著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しいひび割れ、劣化、欠損がないか。</li> <li>柱の著しい傾斜がないか。</li> <li>最下階、中間階、最上階の鉄筋の本数及び間隔について、建築基準法告示に適合しているか。(※1)(※2)</li> </ul>
外壁・軒裏 (外壁) (※3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(外壁及び軒裏)シーリング材の破断又は欠損がないか。</li> <li>建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良がないか。</li> <li>軒裏天井の雨漏り跡がないか。</li> <li>外壁等下地材(※4)まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がないか。</li> <li>著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul> <乾式仕上の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がないか。</li> <li>金属の著しい錆び又は化学的浸食がないか。</li> </ul> <タイル仕上(湿式工法)の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がないか。</li> <li>仕上材の著しい浮きがないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>シーリング材の破断又は欠損がないか。</li> <li>建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良がないか。</li> </ul> <コンクリート打放又は塗装仕上の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>幅0.5mm以上のひび割れがないか。</li> <li>深さ20mm以上の欠損がないか。</li> <li>コンクリートの著しい劣化がないか。</li> <li>さび汁を伴うひび割れ、欠損がないか。</li> <li>鉄筋の露出がないか。</li> </ul> <タイル仕上(湿式工法)の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がないか。</li> <li>複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損がないか。</li> <li>仕上材の著しい浮きがないか。</li> </ul> <塗壁仕上等の場合> <ul style="list-style-type: none"> <li>下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がないか。</li> <li>仕上材の著しい浮きがないか。</li> </ul>

# 既存住宅売買瑕疵保険の検査要領(A社の場合)②

	木造	鉄筋コンクリート造
外壁・軒裏 (外壁) (※3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>＜塗壁仕上の場合＞</li> <li>・仕上材の著しい浮きがないか。</li> <li>＜その他の仕上の場合＞</li> <li>・外壁等下地材(※4)まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がないか。</li> <li>・著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> <li>・複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がないか。</li> <li>・金属の著しい錆び又は化学的浸食、仕上材の著しい浮きがないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>＜小規模住宅の場合＞</li> <li>・鉄筋の本数及び間隔（最下階、中間階、最上階）が建築基準法告示に適合しているか。</li> <li>＜大規模住宅の場合＞</li> <li>・鉄筋の本数及び間隔（最下階、中間階、最上階）が建築基準法告示に適合しているか。</li> <li>・最下階、最下階から2の階、中間階、最上階のコンクリート圧縮強度(※5)について、コンクリートの圧縮強度試験結果に適合するか。</li> </ul>
バルコニー・共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化がないか。</li> <li>・防水層の著しいひび割れ、劣化、若しくは欠損又は水切り金物等の不具合がないか。</li> <li>・著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む)がないか。</li> </ul>
屋根 (※3)(※6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ(勾配屋根の場合)がないか。</li> <li>・防水層の著しいひび割れ、劣化、若しくは欠損又は水切り金物等の不具合(陸屋根の場合)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>
内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡がないか。</li> <li>・内壁下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がないか。</li> <li>・6/1000以上の勾配の傾斜がないか。</li> <li>・著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡がないか。</li> <li>・幅0.5mm以上のひび割れがないか。</li> <li>・深さ20mm以上の欠損がないか。</li> <li>・コンクリートの著しい劣化がないか。</li> <li>・さび汁を伴うひび割れ、欠損がないか。</li> <li>・鉄筋の露出がないか。</li> <li>＜大規模住宅の場合＞</li> <li>・最下階、中間階、最上階のコンクリート圧縮強度についてコンクリートの圧縮強度試験結果に適合するか。</li> </ul>
天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡がないか。</li> <li>・天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がないか。</li> <li>・著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡がないか。</li> <li>・コンクリートの著しい劣化がないか。</li> <li>・さび汁を伴うひび割れ、欠損(エフロレッセンスを含む)がないか。</li> <li>・鉄筋の露出がないか。</li> </ul>
小屋組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡がないか。</li> <li>・著しいひび割れ、劣化又は欠損がないか。</li> <li>・著しい蟻害・腐朽等又は腐食がないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・-</li> </ul>



# 既存住宅売買瑕疵保険の検査要領(A社の場合) ③

	木造	鉄筋コンクリート造
リフォーム 工事内容 (※7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造耐力上主要な部分に係る工事を含む改修が、設計図書通り適切に施工されているか。</li> <li>・雨水の浸入を防止する部分に係る工事を含む改修が、設計図書通り適切に施工されているか。</li> <li>・上記以外の改修が設計図書通り適切に施工されているか。</li> </ul>	同左
外壁屋根 (※8)	<p>&lt;戸建住宅の場合のみ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防水補修基準へ抵触していないか。</li> <li>・契約内容と明らかに異なる補修がないか。</li> <li>・明らかに部分的な補修がないか。</li> </ul>	同左
長期修繕計画 (※9)	<p>&lt;共同住宅の場合のみ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が備えられているか。</li> </ul>	同左

(※1) RC造等小規模住宅で幅0.5mm以上のひび割れ、深さ20mm以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ、欠損、鉄筋の露出があった場合は床、柱・梁及び外壁の非破壊検査を実施する。

住戸型検査の場合は省略できる。

(※2) RC造等大規模住宅の場合は床、柱・梁及び外壁の非破壊検査を実施する。

住戸型検査の場合は省略できる。

(※3) 外壁及び屋根は、所定の条件を満たす共同住宅で、かつ、長期修繕計画がある場合、共用部分検査を省略することができる。

(※4) 合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材、その他の下地材をいう。

(※5) 共同住宅の住戸型検査で、かつ平成11年5月以降に建築確認を受けて建設されている場合は省略できる。

(※6) 屋根は、共同住宅の住戸型検査で、かつ、長期修繕計画がある場合、共用部分検査を省略することができる。

(※7) リフォーム工事を実施している場合に検査する。

(※8) 外壁屋根の検査項目は防水補修工事に適合する工事を実施した場合に検査する。

(※9) 住戸型検査で外壁及び屋根の共用部分の検査を省略する場合に検査する。

(別紙2)

## 住宅瑕疵担保責任保険法人による保険引受に当たっての検査に関する基準

### 第1 保険法人の検査の考え方

保険契約者によるモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図るため、保険契約を締結しようとする住宅に係る検査を適正に行うための基準について定めるものである。

### 第2 用語の定義

- 一 この基準において、「現場検査」とは、検査マニュアル等に基づき、保険契約に係る住宅の検査を行うことをいう。
- 二 この基準において、「現場検査員」とは、保険法人の役員若しくは職員、検査機関の役員若しくは職員で、現場検査の業務に従事する者をいう。
- 三 この基準において、「検査機関」とは、保険法人の委託を受けて、その保険法人のために現場検査を行う者で、その保険法人の役員又は職員でないものをいう。

### 第3 検査を行うべき時期

- 一 法第19条第1号に規定する住宅瑕疵担保責任保険契約  
原則として、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関する以下の時期に行うものとする。
  - イ 階数が3以下の建築物である住宅
    - ・基礎配筋工事の完了時(プレキャストコンクリート造の基礎にあってはその設置時)
    - ・躯体工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時
  - ロ 階数が4以上(地階を含む)の建築物である住宅
    - ・基礎配筋工事の完了時
    - ・最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時
    - ・屋根工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時ただし、建築基準法第7条の3第1項又は第7条の4第1項の規定により同法第7条の3第1項各号に規定する特定工程(以下単に、「特定工程」という。)に係る検査(床の躯体工事の完了時に行われるものに限る。)が行われる場合にあつては、床の躯体工事の完了時に行う検査は、直近の特定工程に係る検査と同じ時期とすることができる。
- 二 法第19条第2号に規定する保険契約  
保険契約の内容に応じ、適切な時期に行うものとする。

## 第4 検査時の住宅の現況の記録

### 一 検査時の写真撮影について

第3に定める時期に行われる検査ごとに、保険契約を締結しようとする住宅の施工の状況について、写真を撮影するものとする。

### 二 写真撮影の方法

検査時における写真は、検査実施箇所のうち重要な箇所について、撮影部位、その形状又は寸法等を明らかにして、その施工の状況がわかるように撮影しなければならない。

## 第5 現場検査員の資格

現場検査員は、建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者とする。ただし、2級建築士及び木造建築士が行う検査にあつては、当該建築士の免許により設計又は工事監理を行うことができる住宅に係る検査に限るものとする。

## 第6 現場検査員の名簿の備え付け

保険法人は、現場検査員の氏名、生年月日、資格及び、検査機関の役員又は職員である場合は当該検査機関の名称を記載した名簿を備え付けなければならない。

## 第7 検査機関の名簿の備え付け

保険法人は、検査機関の名称、所在地、代表者を記載した名簿を備え付けなければならない。

## 第8 保険法人による検査に関する措置

保険法人は、現場検査員の適正な検査を行う能力の向上を図るための措置を講じなければならない。

## 第9 検査に係る特例について

### 一 一定の品質管理が見込まれる場合の自主検査について

一定の品質管理が見込まれる場合については、現場検査員以外の者による検査に代えることができる。ただし、法第19条第1号に規定する住宅瑕疵担保責任保険契約の場合は、少なくとも1回以上の現場検査員による検査を行うものとする。

### 二 離島等について

離島や僻地などについて、検査時期、検査回数、検査方法について特例を設けることができるものとする。ただし、一定の安全性を確保するための措置を講じるものとする。

### 三 その他の検査について

同等の安全性等が確保できる場合については、この基準によらないことができるものとする。

## IV. 住宅紛争処理制度等

## 住宅紛争処理・相談業務の概要について

- 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき、評価住宅・保険付き住宅に関する相談体制、裁判外の紛争処理体制を整備。
- 平成22年度より住宅リフォームに関する専門家相談を実施。

### 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法) 平成12年4月1日施行

- 国土交通大臣は、住宅紛争処理を実施する弁護士会等の法人を「指定住宅紛争処理機関」として指定。当該機関は建設住宅性能評価書が交付された住宅(評価住宅)の建設工事の請負契約または売買契約に関する紛争のあっせん、調停、仲裁を行う。  
⇒全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)を指定住宅紛争処理機関に指定。
- 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の支援等を行う財団法人を「住宅紛争処理支援センター」として指定。当該機関は住宅紛争の支援のほか、評価住宅に関する相談や助言及び苦情の処理(弁護士・建築士による専門家相談)等を行う。  
⇒(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(以下「支援センター」という。)を住宅紛争処理支援センターに指定。
- 住宅紛争処理支援センターは評価住宅以外の住宅の相談、助言及び苦情の処理も行う(住まいるダイヤルでの電話相談)。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)平成20年4月1日一部施行

住宅瑕疵担保責任保険に係る新築住宅(保険付き住宅)を住宅紛争処理、専門家相談の対象として追加。

### 住宅リフォームに係る専門家相談(リフォーム専門家相談) 平成22年4月開始(補助事業)

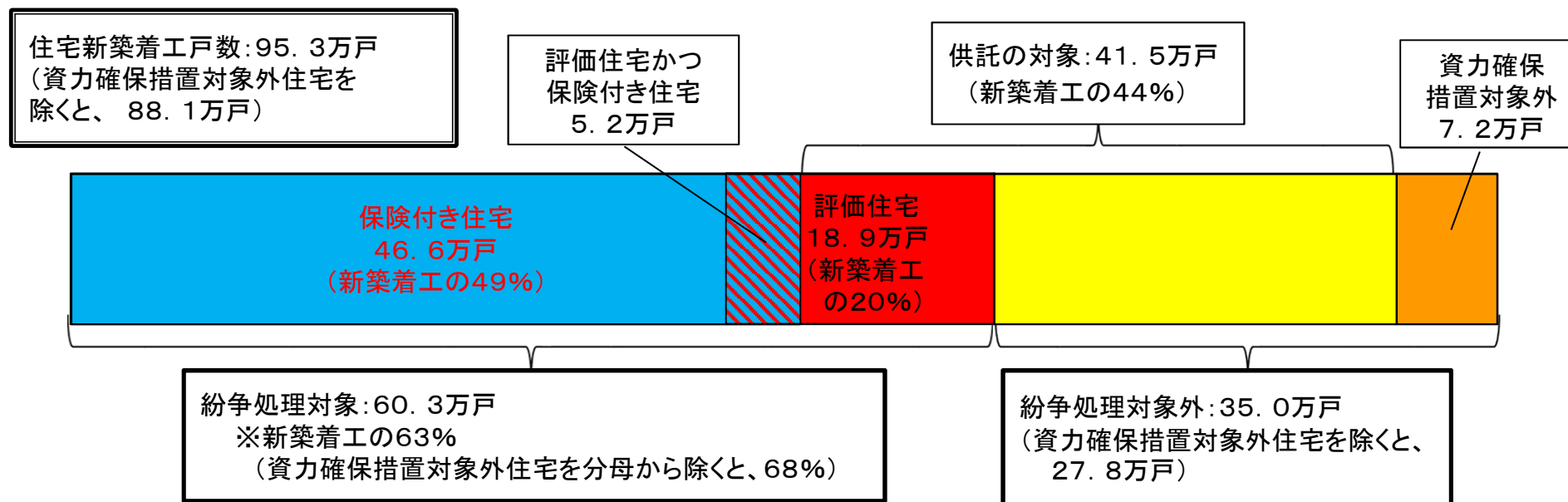
特に消費者のニーズの高い住宅リフォームにつき、弁護士・建築士との面談による専門家相談を実施。

# 住宅紛争処理・専門家相談対象住宅の割合

○新築住宅の2/3程度が対象と推定され、対象外住宅の内、相当数を貸家が占めるものと推定される。

## <平成30年度の新築住宅に係る実績※>

※住宅着工統計、基準日届出、建設住宅性能評価書交付実績、保険証券発行実績及び支援センターへの負担金納入実績に基づき、国土交通省にて推計。



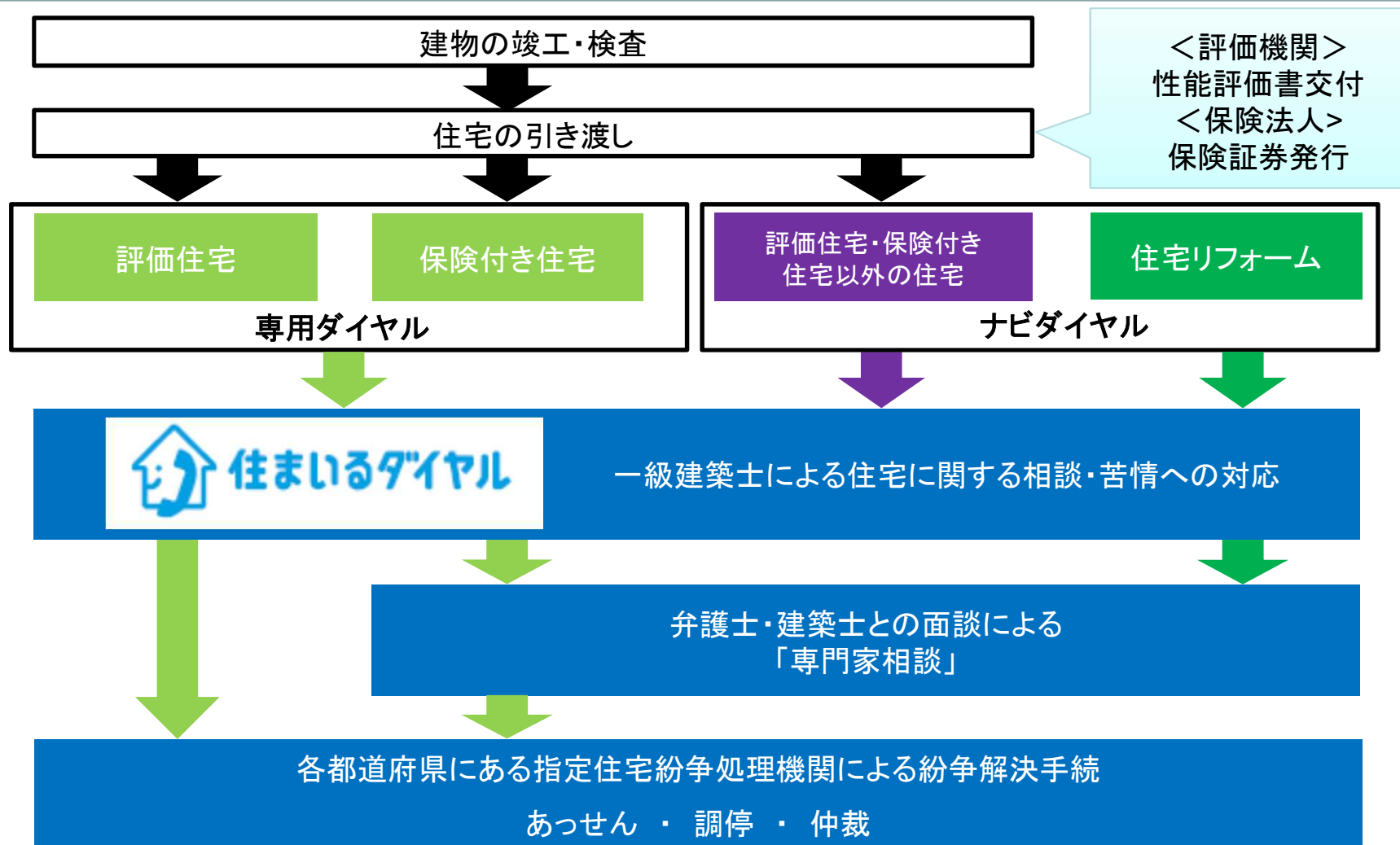
## <供託戸数の多い事業者(建設業、宅建業の各々上位10社)の状況※>

	評価住宅	左記以外	合計
貸家	0.9万戸	16.8万戸	17.7万戸
貸家以外	7.2万戸	3.9万戸	11.1万戸
合計	8.2万戸	20.7万戸	28.8万戸

※該当事業者のアンケート回答に基づき、国土交通省にて推計。  
該当事業者の供託戸数の合計で、供託の全戸数の2/3以上を占める。

# 住宅紛争処理・相談業務の概要①

- 評価住宅、保険付き住宅の取得者は、住まいるダイヤルでの電話相談、弁護士・建築士との面談による専門家相談、指定住宅紛争処理機関による紛争処理手続を利用できる。
- 上記以外の方も、住まいるダイヤルでの電話相談や住宅リフォームに関する専門家相談を利用できる。





# 住宅紛争処理・相談業務の概要②

	新築住宅			既存住宅	
	評価住宅	保険付き住宅	その他の住宅	リフォーム	その他
住まいるダイヤル (電話相談)	対象	対象	対象	対象	対象
専門家相談	対象	対象	対象外	対象	対象外※
住宅紛争処理 (ADR)	対象	対象	対象外	対象外	対象外※

※但し、既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された住宅は対象となる。

リフォーム専門家相談は、補助事業として実施。

評価住宅、保険付き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。

評価住宅、保険付き住宅につき、品確法第67条等により紛争処理の業務を実施し、品確法第83条第1項第6号等による業務として専門家相談を実施。

## 住宅の品質確保の促進等に関する法律(抄)

### 第六章 住宅に係る紛争の処理体制

#### 第一節 指定住宅紛争処理機関

(業務)

第六十七条 指定住宅紛争処理機関は、建設住宅性能評価書が交付された住宅(以下この章において「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の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁(以下この章において「住宅紛争処理」という。)の業務を行うものとする。

#### 第二節 住宅紛争処理支援センター

(業務)

第八十三条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 指定住宅紛争処理機関に対して紛争処理の業務の実施に要する費用を助成すること。
- 二 住宅紛争処理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
- 三 住宅紛争処理に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員又はその職員に対する研修を行うこと。
- 五 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務について、連絡調整を図ること。
- 六 評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。
- 七 評価住宅以外の住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。
- 八 前各号に掲げるもののほか、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るために必要な業務を行うこと。

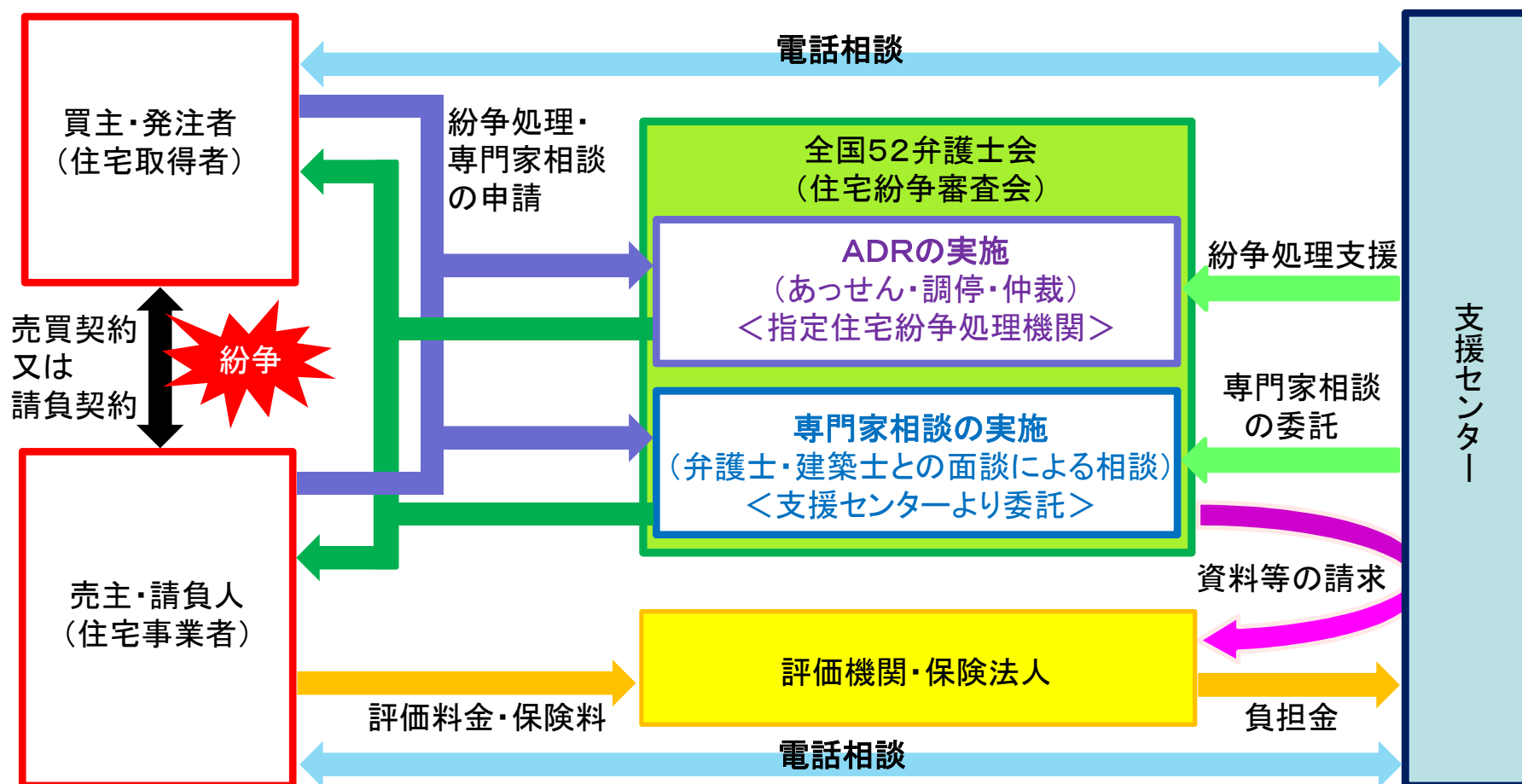
(負担金の徴収)

第八十七条 センターは、第八十三条第一項第一号から第六号までの業務(以下この節において「評価住宅関係業務」という。)の実施に必要な経費に充てるため、登録住宅性能評価機関から負担金を徴収することができる。

※保険付き住宅についても、住宅瑕疵担保履行法により、評価住宅と同様の内容としている。

## 住宅紛争処理・相談業務の概要③

- 全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)にて評価住宅・保険付き住宅に関する裁判外の住宅紛争処理を実施。
- 支援センターからの委託により、全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)にて評価住宅・保険付き住宅の専門家相談、リフォーム専門家相談を実施。
- 支援センターにて全国の住宅取得者等からの電話相談を実施(評価住宅・保険付き住宅以外も対象)。
- 簡易・迅速な解決を図るため、住宅瑕疵担保責任保険法人も手続きに関与(支援センターが負担金を徴収)。



## 専門家相談について

- 平成22年4月より、評価住宅、保険付き住宅、住宅リフォームを対象に、弁護士、建築士による専門家相談を実施(支援センターから全国52の住宅紛争審査会への委託業務。)

### <対象となる相談>

- 住宅紛争処理制度と同様、評価住宅、保険付き住宅の請負契約・売買契約に関する相談が対象となり、住宅瑕疵に係るもののみならず、請負・売買契約全般に関する相談が対象となる。  
引渡し後の期間経過による制限はない。
- 特に消費者のニーズの高い住宅リフォームも、補助事業として対象に追加。

### <専門家相談を利用できる者>

- 評価住宅、保険付き住宅に係る相談は、住宅取得者、住宅事業者双方の利用が可能。  
リフォーム専門家相談は消費者のみ利用可能。

### <専門家相談員>

- 弁護士1名、建築士1名のペアで対応。住宅紛争審査会の紛争処理委員が対応するが、リフォーム専門家相談については、紛争処理委員以外の方が対応する場合もある。

### <相談時間等>

- 1回1時間。専門家相談員の判断で3回まで継続相談が可能。

### <申請手数料>

- 無料。但し、リフォーム専門家相談のみ、2回目以降の相談は有料(10,500円)。

## 住宅紛争処理制度について①

### <対象となる紛争>

評価住宅（建設住宅性能評価書が交付された住宅）、保険付き住宅（住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅）の建設工事の請負・売買契約

- 負担金の徴収による財源確保に加え、紛争処理の実効性の確保の観点（簡易、迅速な紛争処理に必要不可欠な設計図面等の資料の入手が容易）より、評価住宅、保険付き住宅に限定。

※評価機関は建設住宅性能評価申請書及びその添付図書等を評価書交付日より20年間、保険法人は過去20事業年度に保険証券を発行した住宅に関する図面・書類等を保管する義務があり、指定住宅紛争処理機関は紛争処理の業務の実施に必要な限度において、これらの資料の提出等を求めることができる。

- 住宅瑕疵に係るもののみならず、請負・売買契約に関する紛争全般が対象となる（例えば、代金支払いに関する紛争も対象。）。

- 引渡し後の期間経過による制限はない（例えば、住宅瑕疵担保責任保険の保険期間終了後の住宅も対象。）。

## 住宅紛争処理制度について②

### <指定住宅紛争処理機関を利用できる者>

紛争処理の申請者が契約当事者のどちらか一方であれば利用できる。

- ・ 評価住宅、保険付き住宅の建築業者、売主（販売業者等）
- ・ 評価住宅、保険付き住宅の取得者（発注者、買主）
- ・ 評価住宅、保険付き住宅の取得者の相続人 等

○指定住宅紛争処理機関が行う紛争処理は、紛争当事者の双方又は一方からの申請によって開始される。

○住宅の発注者、買主のみならず、建築業者、売主も利用できる。

○当該住宅が転売された場合は、保険付き住宅で当該保険契約に転売特約が付帯されている場合を除き、転得者は指定住宅紛争処理機関を利用することはできない。

### <指定住宅紛争処理機関、紛争処理委員>

○指定住宅紛争処理機関として、全国52の弁護士会（住宅紛争審査会）が国土交通大臣に指定されており、各審査会が選任する弁護士、建築士等が紛争処理委員となっている。

○事件ごとに、住宅紛争審査会の会長が指名する1～3名（内、弁護士が1名以上）の紛争処理委員が紛争処理を実施する。

### <申請手数料>

1件につき1万円。

## 住宅紛争処理制度について③

### <保険法人の関与>

- 住宅紛争審査会は、保険法人等に和解案又は調停案について意見の照会をすることができる。
- 住宅紛争審査会は、必要に応じて、利害関係人、紛争当事者として保険法人の参加を求めることができる。
- 保険法人は、
  - ・意見の照会を受けた紛争について和解が成立した場合、その結果を尊重し、
  - ・紛争処理に利害関係人又は紛争当事者として参加した場合、特段の理由がない限り住宅紛争審査会から提示された和解案又は調停案を受け入れる。

#### 住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準(抄)

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「法」という。)第21条第1項に規定する保険等の業務に関する規程の認可は、当該認可の申請に係る保険等の業務に関する規程が、この基準に定める要件に適合するものでなければ、してはならないものとする。

...

#### 13. 保険契約に関する苦情及び紛争の処理に関する事項

...

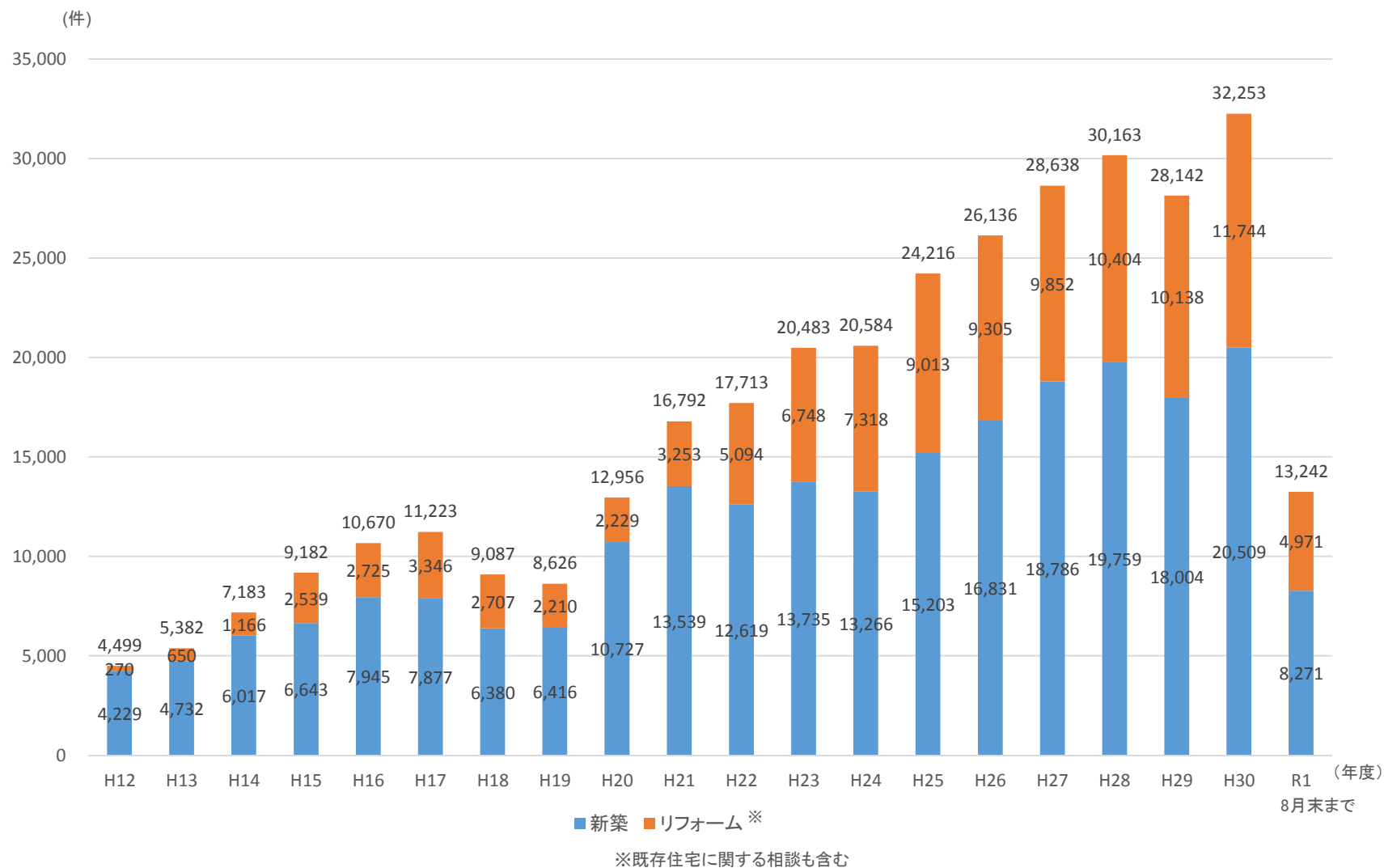
- (3)法第33条において読み替えて適用する住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第71条の規定により紛争処理機関から説明又は資料の提出を求められた場合の対応が定められていること。
- (4)法第33条の規定に基づく住宅瑕疵担保責任保険契約にかかる新築住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、紛争処理機関からの通知により和解案又は調停案について意見の照会を受けた場合は、これに応じて意見を提出することとされていること。
- (5)前項に基づき紛争処理機関から照会を受けた紛争について和解が成立した場合、その結果を尊重することとされていること。また、当該和解に係る保険給付に関し、売主等から紛争処理の申請がなされた場合、これに応じることとされていること。
- (6)住宅瑕疵担保責任保険契約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、紛争処理機関から利害関係人としての参加を求められた場合、これに応じることとされていること。
- (7)発注者等からの請求に関する紛争について、発注者等から紛争処理機関に対して、保険法人を被申請人とする紛争処理の申請がなされた場合で、建設業者等が相当の期間を経過してもなお特定住宅瑕疵担保責任を履行していない場合には、紛争処理に応じることとされていること。
- (8)前2項の規定に基づき紛争処理に利害関係人又は紛争当事者として参加した場合、特段の理由がない限り紛争処理機関から提示された和解案又は調停案を受け入れることとされていること。

...



# 住まいるダイヤルの利用件数

○ 住まいるダイヤルの利用件数は年々増加し、平成29年度に一度減少に転じたが、平成30年度には過去最高の件数となった。

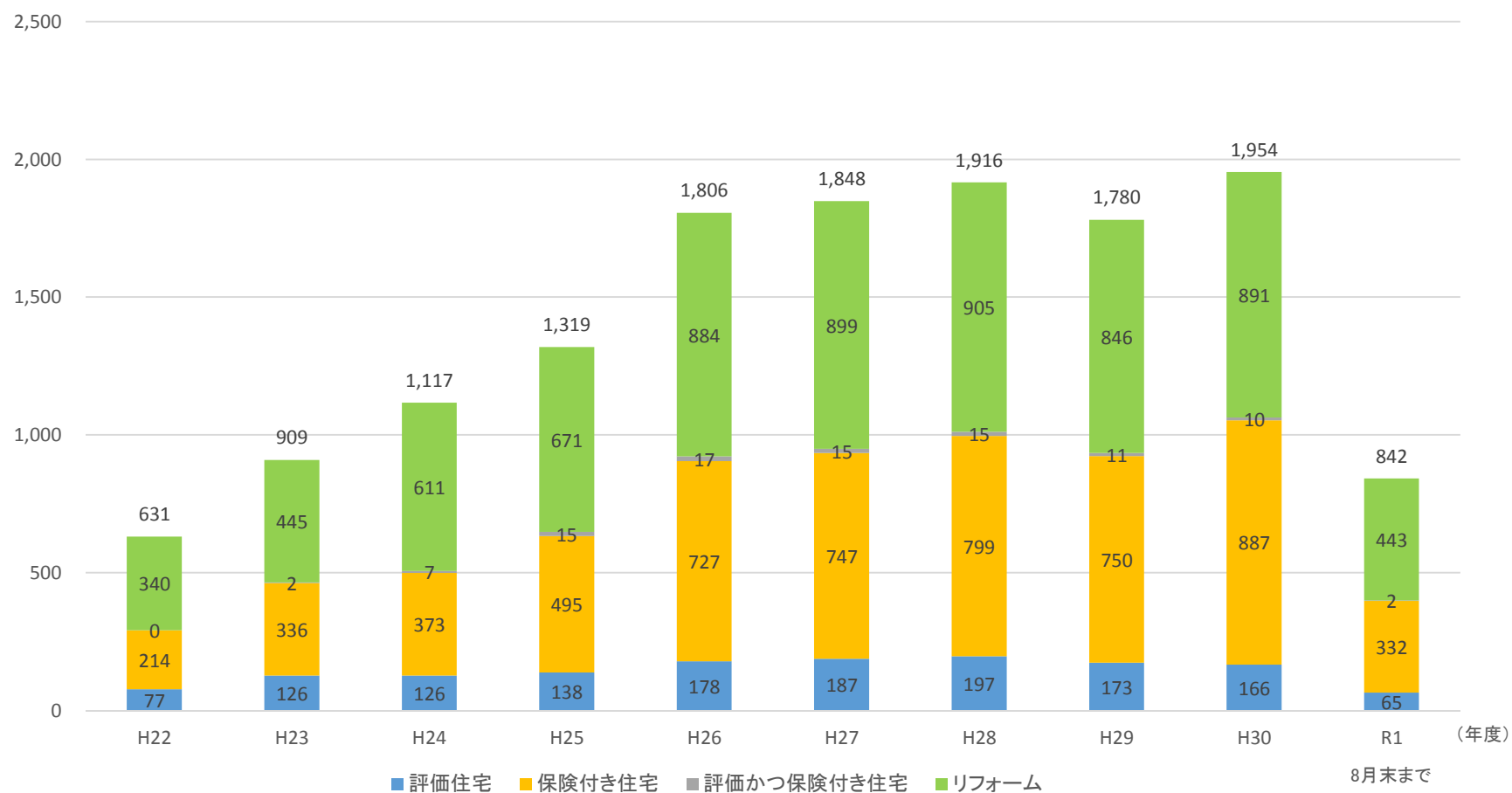




# 専門家相談の利用件数

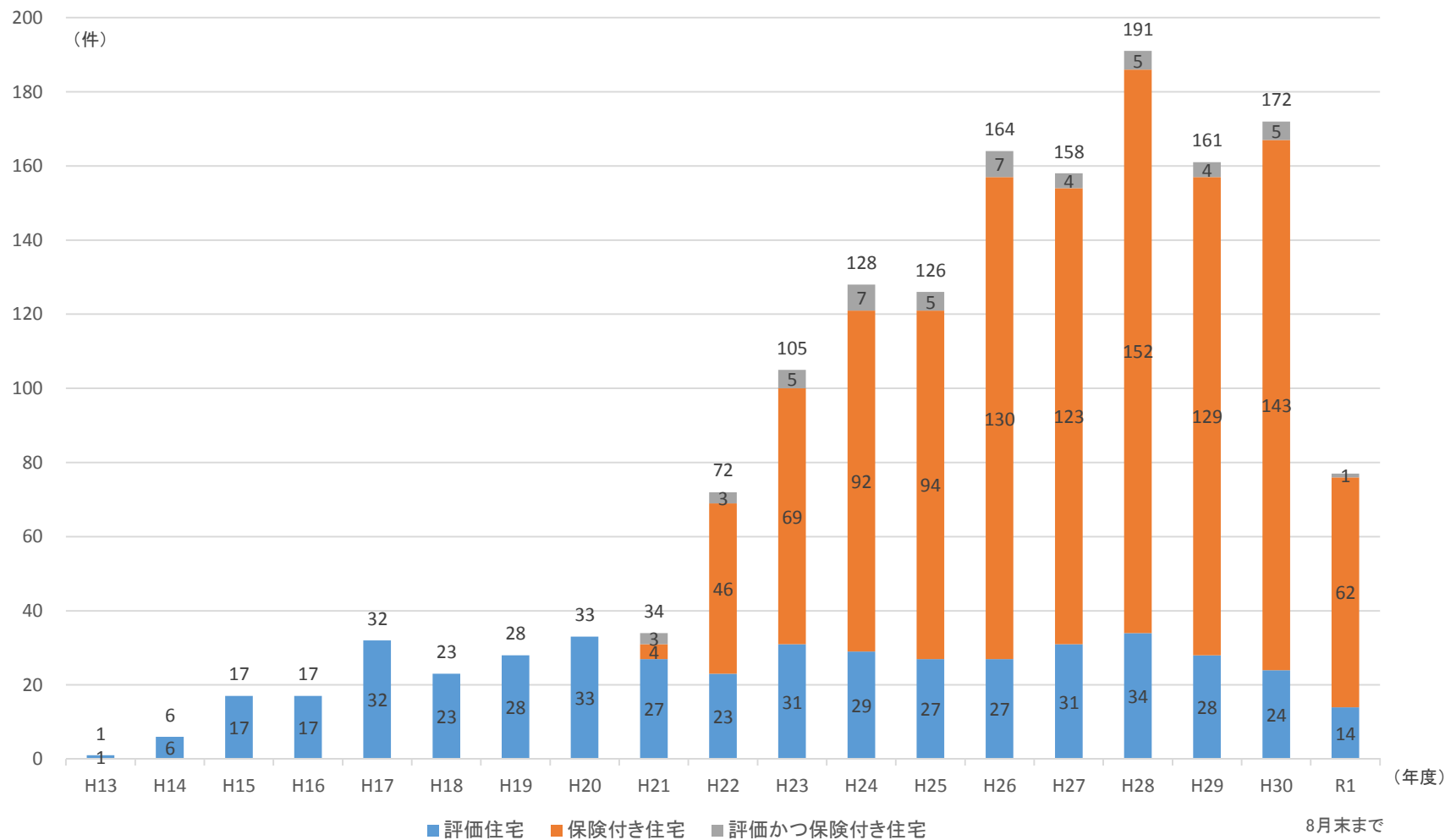
○ 専門家相談の利用件数は年々増加し、平成29年度に一度減少に転じたが、平成30年度に過去最高の件数となった。

(件)



# 紛争処理の利用件数

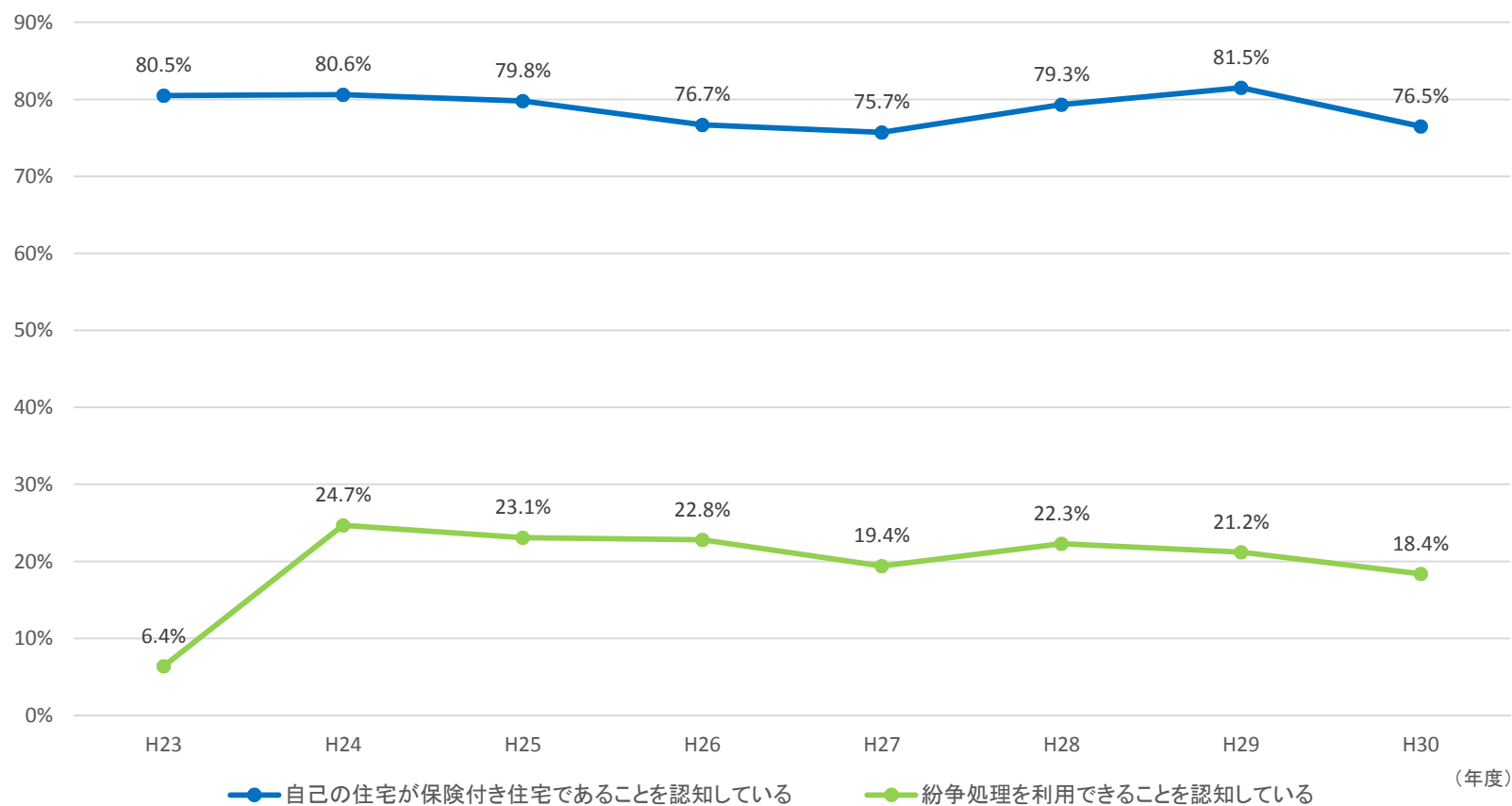
○ 平成30年度の紛争処理の利用件数は平成28年度に次いで多い件数となった。



# 紛争処理制度等の認知度

- 平成23年度から保険付き住宅取得者向けのダイレクトメール送付時に、アンケートを実施。
- 自己の住宅が保険付き住宅であることの認知度は80%前後に留まっており、紛争処理制度の認知度は20%前後に留まっている。

保険付き住宅向けアンケート結果



# 消費者、事業者への情報提供等

- 支援センターでは、紛争処理の支援や住宅取得者等からの相談業務に加え、ダイレクトメール、新聞広告、冊子等により、住宅瑕疵担保履行制度等の周知、住宅に関する消費者や事業者の啓発、情報提供等を行っている。

## ■ 主な実施例

### ○住宅取得者向け

- ・評価住宅及び保険付き住宅取得者に対するリーフレットの配付(評価機関・保険法人と連携)
- ・保険付き住宅取得者に対するダイレクトメール及び再度のダイレクトメールの送付(保険法人と連携)
- ・全国52の弁護士会と連携した新聞広告の掲載(全国紙及び地方紙)
- ・ウェブを利用したバナー広告、動画広告の掲出

### ○住宅取得予定者向け

- ・ウェブを利用したバナー広告、動画広告、記事広告(Allabout等)、リスティング広告の掲出
- ・住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度を紹介する冊子の配布(住宅展示場等)
- ・トラブルを未然に防ぐために住宅取得時に気をつけておきたいポイント等をまとめた冊子(あるある体験談)の配布(関係機関等と連携)

### ○住宅事業者向け

- ・トラブルを未然に防ぐために住宅供給時に気をつけておきたいポイント等をまとめた冊子(身につまされる体験談)の配布(関係機関等と連携)

<保険付き住宅取得者向けダイレクトメール>



<冊子(あるある体験談等)>



(消費者向け)

(事業者向け)

# 制度の周知広報①

- 評価機関、保険法人に対して、住宅事業者経由で評価住宅、保険付き住宅の取得者にリーフレットを配布し、制度の周知を行うよう要請している。
- 保険付き住宅については、保険契約者(住宅事業者)への重要事項説明の一環として、住宅紛争処理制度の説明も行われるような仕組みとしている。

## ■ リーフレット

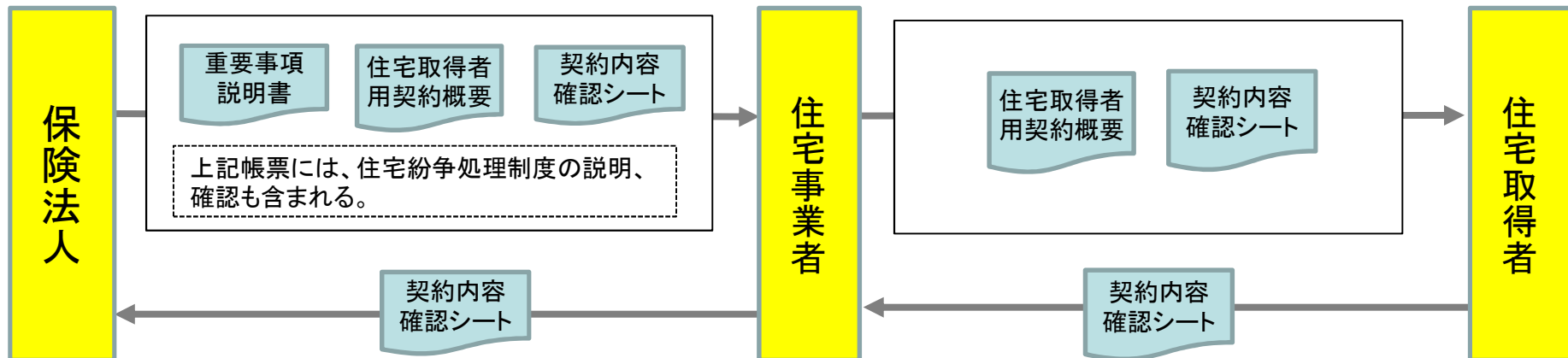
〔 評価住宅用 〕



〔 保険付き住宅用 〕



## ■ 保険契約時の説明



住宅取得者は、住宅紛争処理制度を含む保険の概要について説明を受け、契約内容確認シートに署名(又は記名捺印)。同シートを住宅事業者経由で保険法人に提出することで、説明漏れを防止する。

○ 住宅取得時以降も、支援センターにおいて関係機関と連携し、制度の周知広報を行っている。

	取得年度	翌年度	3～6年度目	7年度目	8年度目以降
評価住宅・保険付き住宅 取得者への周知	リーフレットの配布				
	保険契約時の説明(保険のみ)				
	新聞広告の掲載(毎年度秋から冬にかけ6回)				
		ダイレクトメール送付(保険のみ)		ダイレクトメール送付(保険のみ)	
(上記以外も対象とした) 制度の広報	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ウェブ広告／デジタルサイネージ広告／自治体広報誌への広告掲載／冊子配布等</li> <li>○関係機関との連携</li> </ul>				

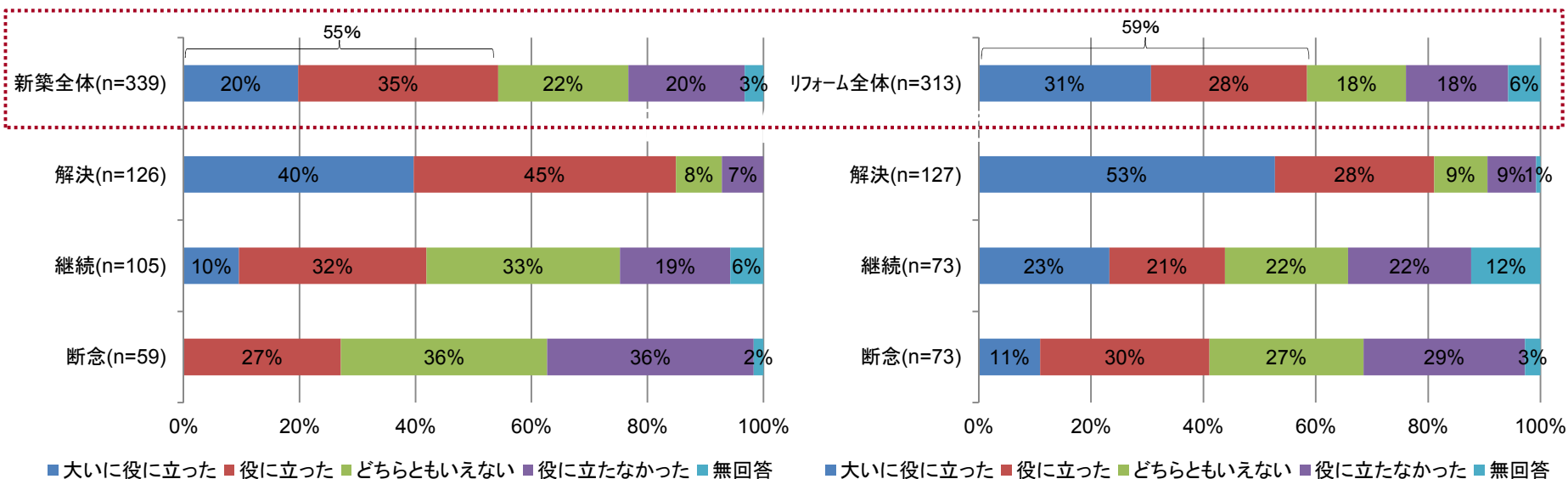
	対象	調査方法	調査期間
<p>専門家相談利用者へのアンケート</p>	<p>平成28年度中に、全国52の弁護士会で専門家相談を受けた相談者(1,916件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配布件数: 1,916件(うち事業者45件)</li> <li>・ 回収件数: 652件(うち事業者18件)</li> </ul>	<p>調査票を郵送で配布・回収</p>	<p>H30.1.12 ~H30.2.2</p>
<p>紛争処理委員、専門家相談員へのアンケート</p>	<p>これまでに住宅紛争処理又は専門家相談を担当したことがある紛争処理委員及び専門家相談員等</p> <p>&lt;住宅紛争処理制度&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各審査会に6名(弁護士4名、建築士2名)を目安(312名)に依頼</li> <li>・ 197名(弁護士117名、建築士80名)回答</li> </ul> <p>&lt;専門家相談&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各審査会4名(弁護士2名、建築士2名)を目安(208名)に依頼</li> <li>・ 158名(弁護士76名、建築士82名)回答</li> </ul>	<p>審査会経由にて調査票をメール配布 個別又は審査会経由にてメール又はfaxで回収</p>	<p>H30.10.12 ~H30.10.31</p>



# 専門家相談利用者へのアンケート結果①

- 支援センターで毎年、専門家相談の利用者に対するアンケート(無記名)を実施。
- 直近の調査では、過半の回答者からトラブル解決に役に立ったとの回答があった(評価住宅・保険付き住宅で55%、リフォームで59%)。

<Q. 専門家相談は、トラブルの解決に向けてお役に立ちましたか？>



評価住宅・保険付き住宅

リフォーム

## 専門家相談利用者へのアンケート結果②

### 専門家相談に対する感想等

- ・ 相談を受ける前は不安だったが、相談後は不安が解消した。
- ・ トラブルが起きたときに最初に相談する場所として、最適である。
- ・ 専門的な意見やアドバイスがいただけ、事業者ときちんと話すことができた。
- ・ 一度に法律的な相談と建築に関する相談ができたので、時間的な面でもよかった。
- ・ 納得する解決方法ではなかったが、第三者の意見を聞くことができたのでよかった。

### 専門家相談に対する要望等

- ・ もう少し法的な強制力があればよいと思った。
- ・ 1時間という枠は短かった。受けられる回数を増やしてほしい。
- ・ 有料でもいいので、書面で回答してくれる相談があると助かる。
- ・ 専門家相談を知るにも時間がかかりました。もっと周知してほしい。
- ・ 事業者との交渉など、最後までサポートしてほしい。

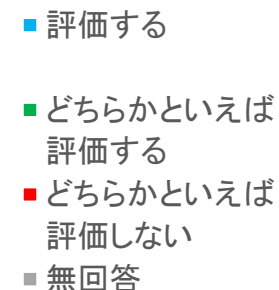
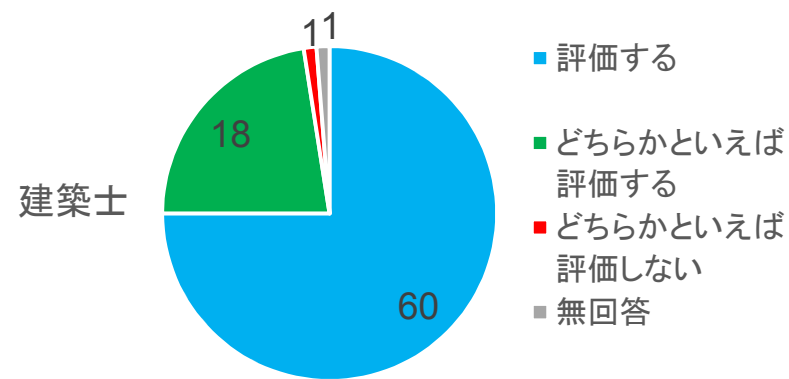
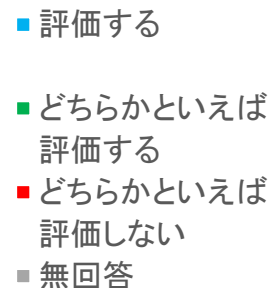
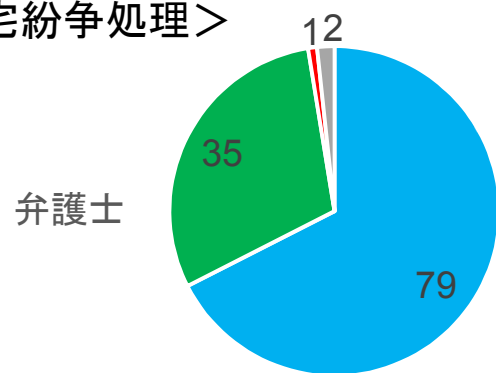
# 紛争処理委員、専門家相談員へのアンケート結果①

- 住宅紛争処理、専門家相談を実際に対応した弁護士、建築士にアンケート(無記名)を実施。
- 弁護士、建築士とも制度への評価は高く、理由として
  - ・弁護士、建築士が共同して対応し、高い専門性を発揮できる。
  - ・消費者が無料又は少額の費用で制度を利用できる。
  - ・訴訟と比べると柔軟な対応が可能であり、比較的早期の解決が図られる。
  - ・消費者の不安解消にも役立っている。
 ことが多く挙げられた。

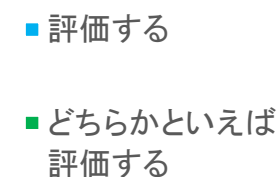
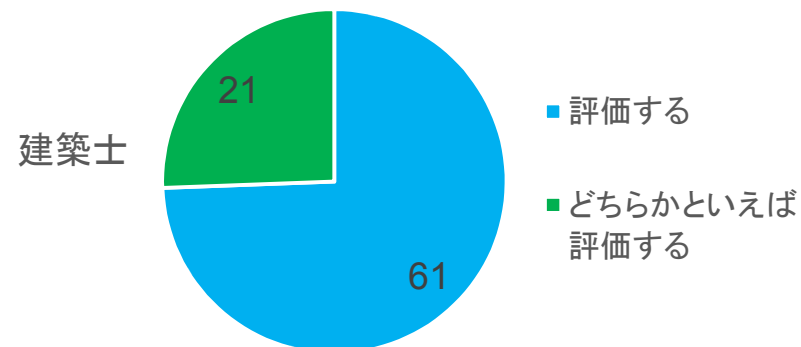
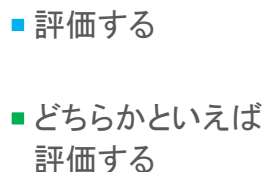
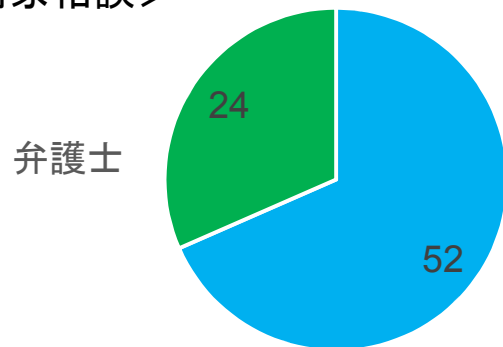
## 制度への評価

※「評価する／どちらかといえば評価する／どちらかといえば評価しない／評価しない」の4段階で回答を求めた。

### <住宅紛争処理>



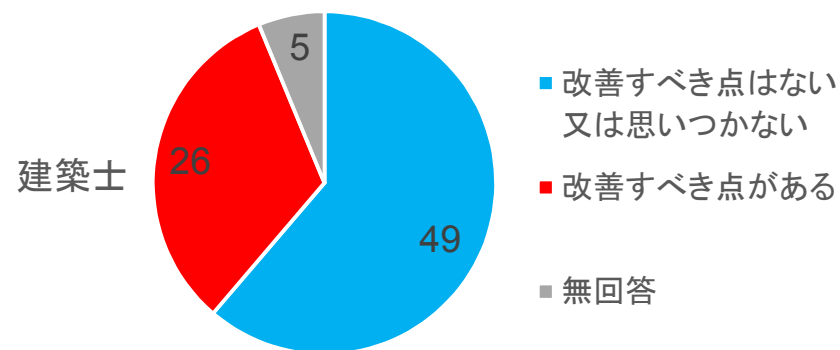
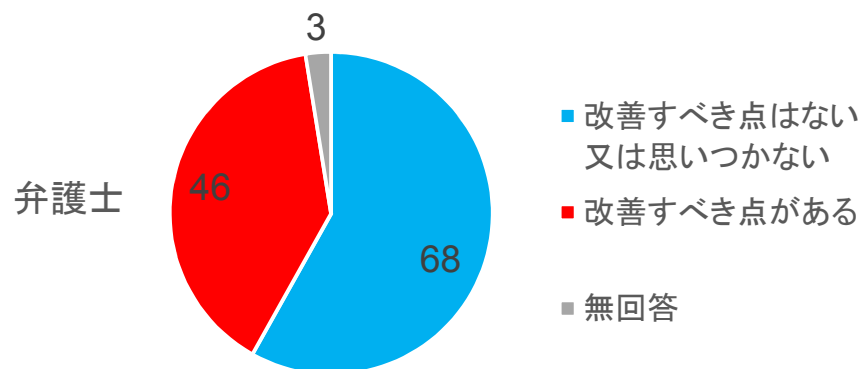
### <専門家相談>



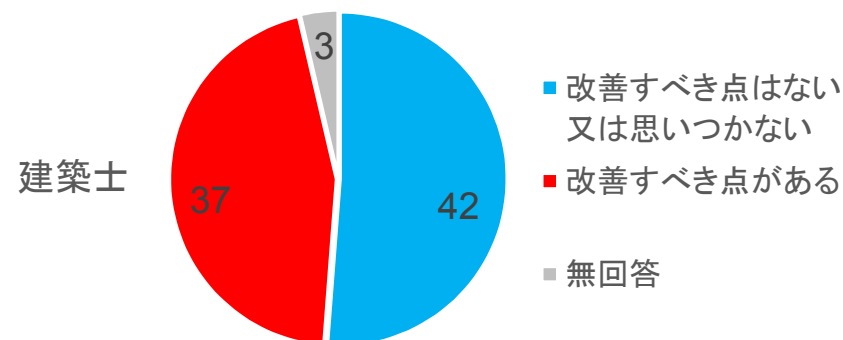
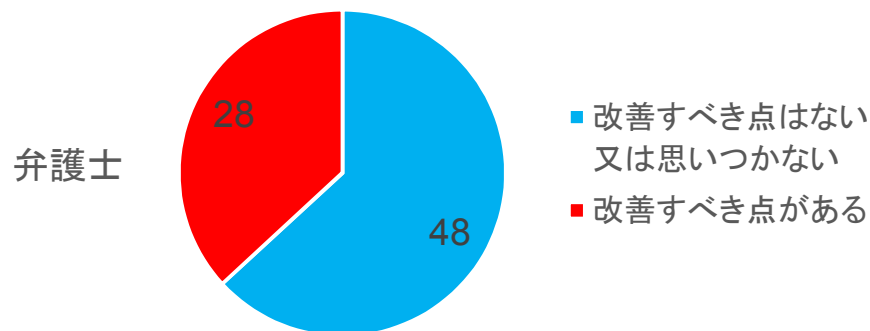
○ 要改善点については、4割程度が「改善すべき点がある」との回答であったが、制度の有効性を認識した上での制度改定、制度の活用促進、更なる利便性の向上、効率的な運営等を求めるものが多かった。

## 要改善点

### <住宅紛争処理>



### <専門家相談>



# 紛争処理委員、専門家相談員へのアンケート結果③

改善すべき事項や制度の問題点等についての記載を抽出したものを示す。数字は該当の回答者数(1人複数回答により、合計が一致しない場合あり)。

## <住宅紛争処理>

制度や運営(主に内部運営に関するものを除く)に関するもの	制度周知、活用促進	27	周知広報全般	19	○消費者における本制度の認知度が低い。周知広報を強化すべき。 ○広報の方法を工夫すべき(関係機関との連携。パンフレットに実例や利用者の声を記載等)。
			敷居の高さの払拭	5	○消費者の負担を軽減し、申請をしやすくする工夫をすべき(申立書の作成支援、書類提出部数の見直し等)。 ○気軽に利用できる制度であることをPRすべき。
			相談受付後の周知	3	○専門家相談時に、住宅紛争処理の利用ができる旨周知すべき。 ○相談受付時点より、ADR(住宅紛争処理)を含む様々な選択肢があることを周知すべき。
			住宅事業者への周知	3	○住宅事業者における本制度の認知度が低く、周知広報を強化すべき。 ○公平中立な制度であることをPRし、住宅事業者の紛争処理への参加を促すべき。
	対象の拡大	21	対象者の拡大	19	対象となる住宅や工事を拡大すべき(リフォームの指摘が多く(12人)、他に、既存住宅売買、供託住宅、マンション大規模修繕、店舗・工場等の指摘があった)。
			その他	2	○紛争当事者の範囲を拡大すべき(設計管理建築士、分譲住宅の施工者、建築士等)。 ○関連する紛争を同時解決できるような仕組みも検討すべき。
	紛争処理の強制力	11	住宅事業者	6	○住宅事業者の参加義務がなく、参加を促す方策を検討すべき(参加を拒否する事業者の公表等)。 ○代理人のみでなく、必要に応じて実際の担当者を出席させるようにすべき。 ○住宅事業者に対して、住宅紛争審査会の意見や指導に原則として従う義務を課すべき。
			保険法人	1	保険法人に対して、住宅紛争審査会の意見や指導に原則として従う義務を課すべき。
			その他	5	○当事者のいずれかが合意を履行しない場合の強制力に乏しい。 ○ADRである以上やむを得ないが、金銭給付につき執行力がなく、裁判を起さざるを得ない場合がある。 ○民調法第17条のような進め方(第三者の判断を出して、積極的な異議がなければ解決とする)も検討すべき。
	時効の中断効(完成猶予)			8	○住宅紛争審査会の実施するあつせん、調停に時効の中断効を付与すべき。
利用者の利便性向上			5	○住宅紛争審査会の所在地以外での開催を検討すべき。 ○夜間休日の対応を検討すべき。	
紛争処理後のフォロー			2	○紛争処理後の本業(修補)でのフォローをしやすくするようにすべき。 ○紛争処理不調時の法的手段の案内を検討すべき(消費者向けリーフレットの作成等)。	
その他			8	○行政、建築団体等との連絡、調整、連携がもう少し良くなれば、より良い制度になる。 ○他の制度(民事調停等)と比較した、現行制度の特徴(メリット・デメリット)を消費者に十分に伝えられていない。 ○正式裁判となったものは紛争処理を中止とすべき。 ○簡単に申請取下げができると努力のしがない。 ○長期にわたる案件は本制度にはなじまない。 ○瑕疵判断を数値(基準値)だけで行うのは難しい。枝葉末節にこだわり、解決まで時間がかかりすぎることもある。 ○内容によっては時間が不足することがある。	

# 紛争処理委員、専門家相談員へのアンケート結果④

主に内部運営に関するもの	紛争処理の進め方	28	鑑定、現地調査の活用	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>○論点整理を容易にし、紛争処理の実効性を高めるためにも、鑑定、現地調査を活用すべき。</li> <li>○鑑定、現地調査の活用のために、費用負担の基準の明確化、高額機器の貸出制度の整備を行うべき(調査費用の負担が意外に大きい)。</li> <li>○いざという時に鑑定を利用できるように、日頃より鑑定に関する情報提供を行うべき。</li> </ul>
			論点整理の工夫	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅取得者側は代理人不在の場合が多い、契約時の経緯が不明な場合が多い等の理由で、論点整理が困難を要する場合も多い。対策を検討すべき。</li> <li>○紛争類型ごとの瑕疵一覧表や争点整理シートの作成、申請者向けの記載例等の作成を検討すべき。</li> <li>○住宅取得者の論点整理・証拠提出等を支援する仕組みづくりを検討すべき(申請時のサポートを行う組織をつくる、住宅取得者側が弁護士の選任を行いやすくする仕組みをつくる等)。</li> </ul>
			事前準備等の充実	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅紛争審査会事務局等での事前対応の充実を図るべき。</li> <li>○申請者の提出資料に不足が多いため、申請者への事前案内等、対策を検討すべき。</li> </ul>
			その他	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○申請者側にも問題がある場合があり、対応に苦慮している。何らかの対策がとれないものか(建築精度の許容範囲を無視した申請。極めて主観的な内容の申請。自分に都合のよいことしか聞き入れない等)。</li> </ul>
	質の向上・維持	17	委員のレベルアップ	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>○委員ごとのレベルにバラつきがあり、底上げを図るべき。</li> <li>○研修の充実、内容の工夫をすべき(住宅瑕疵保険の運用・内容、調停の進め方等の紛争処理のノウハウ、紛争処理委員の立場・役割、紛争処理制度の公平性等)。</li> </ul>
			専門性の確保	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高度な建築技術や特定地域に多い構造の情報等を入手できるような仕組みを設けるべき。</li> <li>○現在より高度な調査や鑑定が行えるようにすべき。</li> <li>○雨漏り、結露等の原因究明に、専門の調査機関を活用できるように、検討すべき。</li> <li>○住宅設備の専門家の関与が必要であり、制度化を検討すべき。</li> </ul>
			その他	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>○制度の信頼の確保や委員の質の向上のため、調停内容や紛争処理委員への苦情受付の仕組みを設けるべき。</li> <li>○紛争処理委員のみに開示されている技術情報、紛争事例等の情報を、委員以外の関係者にも開示すべき。</li> </ul>
	その他の内部運営			5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○弁護士委員、建築士委員間の対話の機会を増やすべき。</li> <li>○一緒に対応いただく建築士委員に、どの程度の負担(修補金額の見積り等)を依頼してよいか、依頼した場合の費用負担等が不明であり、明確化すべき。</li> <li>○手続き面でわかりづらい点があり、改善すべき。</li> <li>○担当者に対する十分な報酬を確保すべき。</li> <li>○研修や資料作成に費用を使いすぎており、支出抑制を図るべき。</li> </ul>

紛争処理・相談業務以外の制度に関するもの	住宅瑕疵保険	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅瑕疵保険の周知を強化すべき。</li> <li>○リフォーム工事における瑕疵保険の加入義務化を検討すべき(一定金額以上の工事は義務化する等。)</li> <li>○住宅瑕疵保険の加入が住宅事業者の判断次第となっている状況を改善すべき。</li> <li>○転売時に住宅瑕疵保険が転得者に引き継がれるようにすべき。</li> <li>○保証期間(保険期間)の20年程度への延長を検討すべき。</li> <li>○保険金支払基準を明確化(又は改定)すべき(有無責の判断、損害額の算定方法)。</li> <li>○住宅取得者からの保険金直接請求の基準を明確化(又は緩和)すべき。</li> </ul>
	住宅事業者	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○優良な工務店、リフォーム業者を紹介する仕組みを検討すべき。</li> <li>○リフォーム業者の資格制度、登録制度を検討すべき。</li> <li>○保険制度に胡座をかいていると思える施工者もいる。瑕疵多発事業者等の指導強化策を検討すべき。</li> <li>○住宅紛争は問題発生時の事業者側の対応に起因するものが多く、住宅事業者に対する啓発を行うべき(紛争発生は信用失墜につながり、瑕疵の発生防止と発生時の対応が重要。)</li> </ul>
	消費者への啓発活動	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>○悪質リフォーム工事の事例を紹介し、注意喚起を行うべき。</li> </ul>
	その他	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○安心R住宅等、既存住宅の品質保証のためインスペクションを義務づける制度を拡大、普及すべき。</li> <li>○トラブル防止には設計・工事監理と施工の分離が重要であり、活用促進すべき。</li> <li>○住宅紛争時に弁護士を選任しやすくするために、弁護士費用を補償する保険の開発(又は普及)を図るべき。</li> </ul>



## < 専門家相談 >

制度や運営（主に内部運営に関するものを除く）に関するもの	制度周知、活用促進	21	周知広報全般	13	消費者における本制度の認知度が低い。周知広報を強化すべき。
			敷居の高さの払拭	6	利用者がもっと簡単に利用でき、利用者が増大するような方策を検討すべき。
			リフォームの周知	2	リフォーム専門家相談の件数が少ない。周知広報を強化すべき。
	相談後のフォロー	13	状況の把握	8	相談後の状況がわからず、対応に問題、不足がなかったか心配。相談後の状況を把握する方策を検討すべき。
			その他	6	○本業でのフォロー（弁護士の受任・紹介、修補面のフォロー等）をしやすくするようにすべき。 ○相談後に弁護を受任した際、有料でもよいので、建築士相談員が継続して関与できる仕組みを検討すべき。 ○紛争処理に進む際の消費者向けの説明チラシを作成すべき。
	対象の拡大	9	対象者の拡大	7	○対象となる住宅を拡大すべき（対象の明記があるものとして、2号保険付保住宅、既存住宅売買、供託住宅。）。 ○リフォーム専門家相談の2回目以降を無料とすべき。
			その他	2	リフォームにつき、専門家相談のみ可のため、紛争処理も対象とすべき（専門家相談後の紛争処理の対象拡大を求めるもの。）。
	相談回数、相談時間	8	回数、時間の不足	5	○1時間では短いため、延長すべき。 ○内容によっては回数、時間が不足することがあり、延長ができるように検討すべき。
			複数回相談	3	○複数回に分けて実施した方が、きめ細やかな対応ができる。複数回の実施を推奨すべき。 ○相談員の判断で複数回（3回まで）の相談を実施できることを、相談員に周知すべき。
	住宅事業者の参画			8	消費者との面談のみでは一方的な主張となり、情報が偏る場合がある。（紛争処理とは異なる形で）住宅事業者も交えた対応を検討すべき。
	利用者の利便性向上			3	住宅紛争審査会の所在地以外での開催も検討すべき（巡回相談等）。
	その他			3	○施工者のミスであることは明確だが、法的には追及が難しい（又は訴訟費用がかかりすぎる）案件もある。その場合の相談者の負担を軽減する仕組みを検討できないか。 ○相談が不調に終わった際に、今後の手段として相談者に案内すべき、よい手段が見当たらない。 ○マンション建替え相談のあり方につき、見直しが必要（弁護士と建築士がペアで相談を受ける有用性。相談件数の少なさ。）。

# 紛争処理委員、専門家相談員へのアンケート結果⑦

主に内部運営に関するもの	相談業務の進め方	33	事前準備等の充実	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談内容が整理されていない、契約時の経緯が不明な場合が多い等の理由で、問題点の把握が困難な場合も多い。対策を検討すべき。</li> <li>○住まいるダイヤルのレベルアップを図るべき(相談内容の聞き取り、相談者の誤認を防ぐ回答方法等)。</li> <li>○住宅紛争審査会事務局等での事前ヒアリングの充実を図るべき(相談内容の確認、資料の取りそろえ等)。</li> <li>○申請者向けの記載例等を作成すべき</li> <li>○事前準備のため、相談員へ図面等を事前送付すべき。</li> <li>○相談員側の事前打合せを強化すべき(事前打合せの制度化等)。</li> <li>○マンション共用部の相談に理事長が来られず、回答ができない場合がある。相談者への事前案内を徹底すべき。</li> </ul>
			現地調査	6	問題点の把握のための現地調査を行えるようにすべき。
			日程調整	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談員間の日程調整に手間がかかるため、調整方法を工夫すべき。</li> <li>○日程調整が難航し、相談期日がかなり先となる場合がある。相談者にも迷惑がかかるので改善すべき。</li> <li>○日程変更が無視できない頻度であり、改善すべき。</li> </ul>
			その他	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>○継続相談の場合、同じ相談員が通して対応するようにすべき。異なる相談員となる場合は、相談内容の引継ぎを充実させるべき。</li> <li>○相談内容の報告書は他の人が見てもわかりやすいように記入すべき。</li> <li>○弁護士委員と建築士委員の見解が相違した場合の対応方法について、整理すべき。</li> <li>○相談記録の開示を求められたことがある。対応基準を明確化すべき。</li> <li>○相談者側にも問題がある場合があり、対応に苦慮している。何らかの対策がとれないものか(建築精度の許容範囲を無視した相談。極めて主観的な内容の相談。自分に都合のよいことしか聞き入れない等)。</li> </ul>
	質の向上・維持	17	相談員のレベルアップ	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談員のレベルにバラつきがあり、底上げを図るべき。</li> <li>○研修の開催方法、内容を工夫すべき(セグメントごとの少人数研修の開催。具体的事例についての講習会、専門家相談員の立場・役割、相談の進め方(相談者への伝え方、ニーズの引き出し方)についての研修等)。</li> <li>○相談員の質の向上・維持のため、相談員用のマニュアルを作成すべき。</li> <li>○各住宅紛争審査会において、専門家相談員間でノウハウ共有を行う場を設けるべき(事例報告、分析等)。</li> </ul>
			専門性の確保	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○案件の内容に応じて、当該分野に精通した相談員が対応するようにすべき(特に設備、地盤)。</li> <li>○住宅設備や構造の専門家の関与が必要であり、制度化を検討すべき。</li> <li>○事例数の少ない案件についての情報提供を検討すべき(設計者の問題に起因する瑕疵等)。</li> </ul>
			要員の確保	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談員を増強すべき(弁護士相談員、建築士相談員それぞれに対する声あり)。</li> <li>○建築士相談員の高齢化が見られ、今後を見据えて年齢構成の平準化を図るべき。</li> </ul>
			その他	1	紛争処理委員のみに開示されている技術情報、紛争事例等の情報を、委員以外の関係者にも開示すべき(紛争処理委員でない専門家相談員、審査会運営委員会委員等)。
	その他の内部運営			4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○手続の簡素化、省力化を図るべき(連絡・報告業務、費用請求手続等)。</li> </ul>

# 紛争処理委員、専門家相談員へのアンケート結果⑧

紛争処理に・関相談する業も務の以外の制	住宅事業者	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>○質の悪い事業者も多く、悪質な事業者を排除する取組等、対策を検討すべき。</li> <li>○相談案件の対象となることが多い事業者に、警告・指導等を行うことを検討すべき</li> <li>○施工者の力量による問題も多く、消費者が事業者を選択するのに有効な情報の発信を検討すべき。</li> </ul>
	消費者への啓発活動	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談案件を分析し、トラブル防止のための啓発活動を行うべき。</li> <li>○リフォームトラブルの相談が多いため、消費者への啓発を行うべき。</li> <li>○請負契約、売買契約のモデル契約書、定款を作成し、消費者に契約内容の周知を図るべき。</li> </ul>
	住宅瑕疵保険	2	<p>相談事例の中に住宅瑕疵保険の有無責の判断に迷うケースがある(地盤のトラブル等)。保険で補償されると紛争も解決もしやすいため、幅広い補償が提供されるとよい。</p>
	その他	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>○トラブル防止には設計・工事監理と施工の分離、設計・工事監理への建築士の関与が重要であり、活用促進すべき。</li> <li>○相談者が主張の裏付けをしやすくするために、瑕疵に関する調査費用を補償する保険があるとよい。</li> </ul>

## 住宅瑕疵や制度の特性から見る課題

### ○高い専門性、情報の非対称性

住宅は日常生活に欠かせないものであり、住宅瑕疵等、住宅についてのトラブルは日常生活に多大なる影響を与えるが、

- ・トラブル発生時に、問題点の把握とその解決には建築面、法律面の高い専門知識を必要とし、
- ・トラブルを事前に防止するための情報を、消費者が容易に入手できる状況にもない。

⇒従来、新築住宅を中心に住宅紛争処理・相談業務の制度が構築されてきたが、上記問題は既存住宅においても同様のものであり、ストック活用型社会への転換等も踏まえ、対象の是非について検討を行うべきでないか。

⇒トラブルの事前防止に資する情報の発信を従来以上に行うことを検討すべきでないか。

### ○保護を図るべき対象と契約当事者の相違

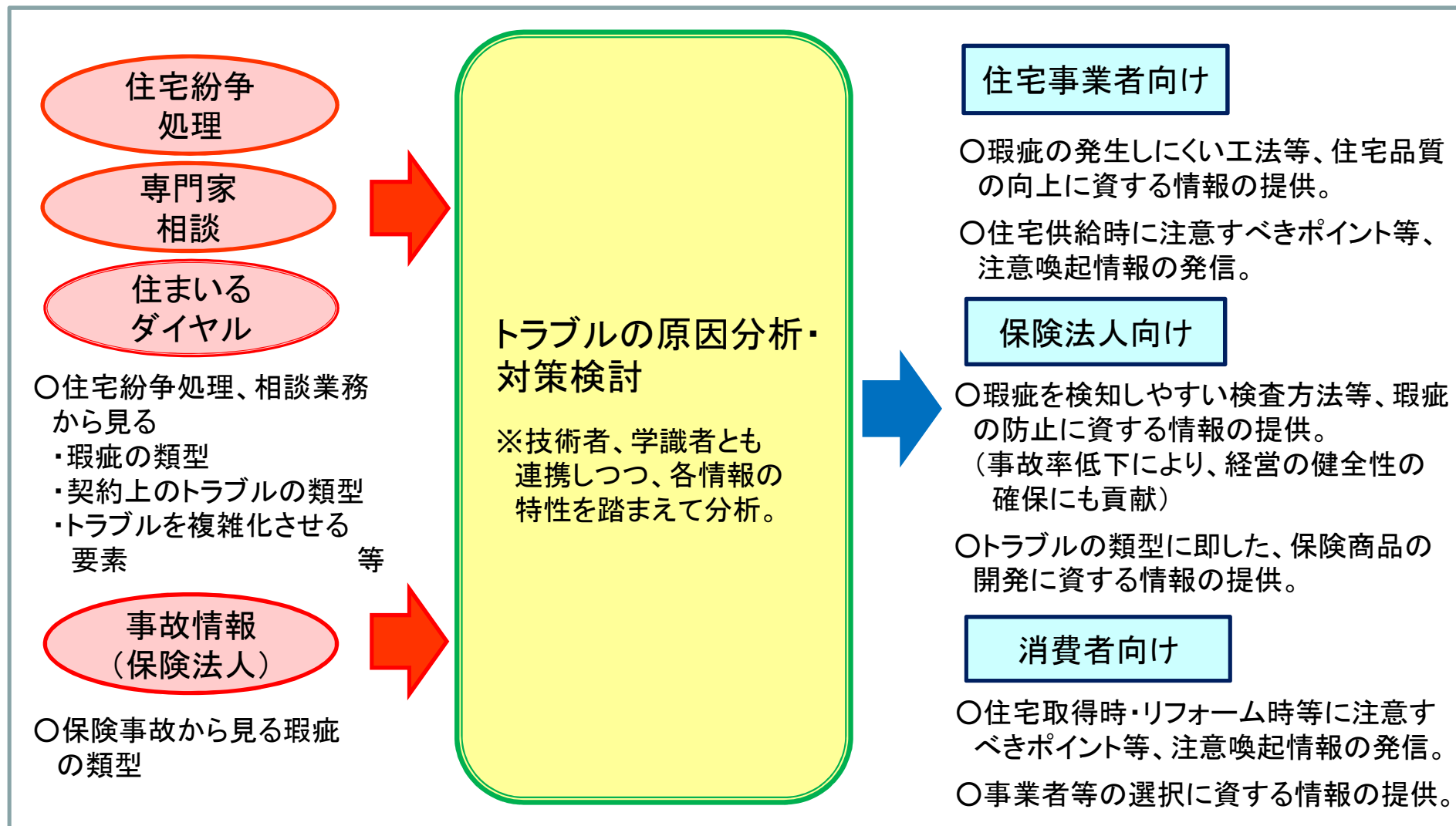
住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法は、住宅取得者の利益の保護を図ることを主たる目的とするが、

- ・保険付き住宅については、住宅事業者の資力確保の手段として、住宅事業者が保険契約者となり、
- ・評価住宅についても、建築主が申請者となるため、売買契約（分譲建売住宅）の場合は販売事業者が申請者となる。

⇒制度の周知に努めているものの、上記特性より、これが徹底仕切れない可能性は否めず、サポートの仕組み作りが必要でないか。

# 住宅トラブルの原因分析・防止対策(イメージ)①

- 消費者保護の徹底には、トラブルにあった消費者の保護に加え、住宅トラブル(住宅瑕疵、契約上のトラブル等)の原因を分析し、トラブルの発生自体を防止する必要もあるのでないか。



# 住宅トラブルの原因分析・防止対策(イメージ)②

	瑕疵の情報			他のトラブル情報(契約上のトラブル等)			その他 (知見相談)	件数 (H30年度)	特徴	現在の 検討状況
	新築住宅	既存住宅 (除くリフォーム)	リフォーム	新築住宅	既存住宅 (除くリフォーム)	リフォーム				
住みいる ダイヤル	○	○	○	○	○	○	○	32,253	<ul style="list-style-type: none"> <li>○件数が最も多い。</li> <li>○トラブル情報に加え、知見相談を活用した分析も可能(消費者の関心事。周知が不足している内容等。)</li> <li>●1件あたりの情報量は比較的少ない。</li> </ul>	支援センターにて検討に着手。
専門家相談	○	—	○	○	—	○	—	1,954	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1件あたりの情報量が比較的多い。</li> <li>○契約上のトラブルについての情報も入手できる。</li> <li>●対象住宅に限定がある。</li> </ul>	
住宅紛争処理	○	—	—	○	—	—	—	172	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1件あたりの情報量が比較的多い。</li> <li>○契約上のトラブルの情報についても入手できる。</li> <li>○比較的、複雑なトラブルについての分析に適している。</li> <li>●対象住宅に限定がある。</li> <li>●件数が比較的少ない。</li> </ul>	
事故情報	○	○	○	—	—	—	—	1,536 (支払完了件数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1件あたりの情報量も多く、統計になじみやすい。</li> <li>●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瑕疵の情報のみとなる。</li> </ul>	平成29年に保険事故に係る瑕疵情報について収集・分析するデータベースを構築。活用方法を検討中。



# 時効の中断効(時効の完成猶予)

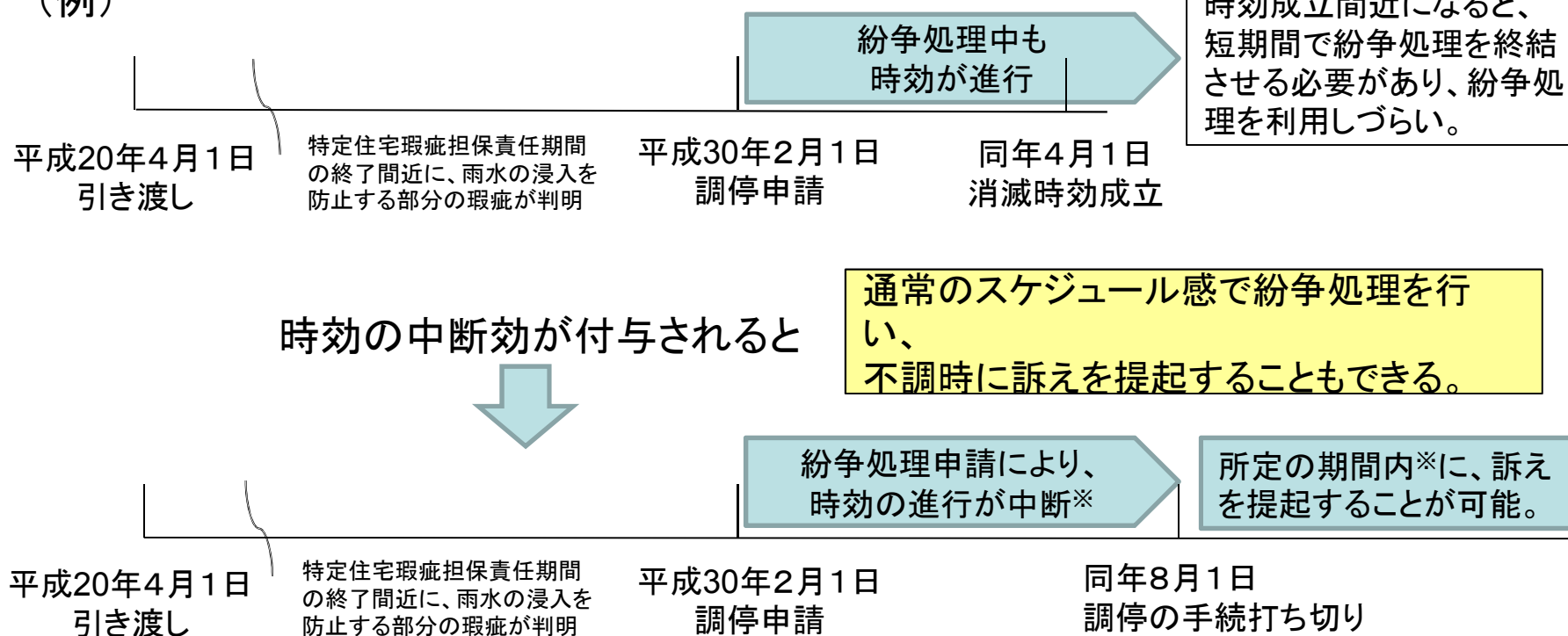
○裁判外紛争処理(ADR)には時効の中断効(改正民法では「時効の完成猶予」)が付与されている場合もあるが※、住宅紛争審査会が実施するあっせん、調停には時効の中断効がなく、紛争処理中も時効が進行してしまう。

※例えば、建設工事の請負契約に関する紛争を対象とする建設工事紛争審査会には、あっせん、調停の申請による時効の中断効が付与されている。

## <建設工事紛争審査会>

国土交通省本省(中央審査会)、各都道府県(都道府県審査会)に置かれる建設工事の請負契約に関する紛争を対象とするADR機関。工事の欠陥(瑕疵)、請負代金の未払いのような「建設工事請負契約」の解釈又は実施をめぐる機関であり、不動産の売買に関する紛争、専ら設計に関する紛争等は対象とならない。

(例)



※建設工事紛争審査会によるあっせん、調停の場合、手続が打ち切れ、1ヶ月以内に訴えを提起したときは、訴えの提起による時効中断の効果はあっせん、調停の申請の時に遡って認められる。



## V. その他

## 事故情報の収集・分析・活用

- 住宅瑕疵担保責任保険にかかる事故情報を分析することによって得られる統計情報や技術情報は、保険法人にとってのみならず、住宅事業者や消費者、住宅紛争処理・相談業務に携わる者等にとっても有益な情報として活用できると考えられる。

### 住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 報告書(平成27年2月)より抜粋

- 保険に係る事故情報等について、第三者的立場の機関が収集・分析するシステムを構築し、事故の予防に資する技術情報としてとりまとめて住宅事業者に周知すること等により、住宅事業者の事故の低減と技術力の向上を促し、住宅産業全体の健全な発展に貢献できるような仕組みづくりを行うべきである。
- 一般消費者向けには、事故事例とその予防等について分かりやすく整理し、住宅の不具合やその予防、適切な維持管理等について理解を深めることができるよう、啓発を行うべきである。
- 事故情報を保険法人向けの技術情報として還元することにより、検査方法の改善等保険制度の改善に向けた取組を促すとともに、将来の保険料水準の検証等に備えるべきである。

### 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 報告書(平成29年3月)より抜粋

- 事故情報の収集・分析・活用について、効果的かつ効率的に行うことができる仕組みを構築することが今後の課題である。
- リフォームなど住宅ストックの活用が進む中、既存住宅については統計の整備等が十分でなく、事故情報の収集・分析により検査技術の向上やメンテナンスの質の向上等に役立つと考えられることから、事故情報の収集・分析・活用については、新築住宅だけでなく既存住宅も対象にしていくべきである。

# 事故情報の収集・分析・活用の方向性

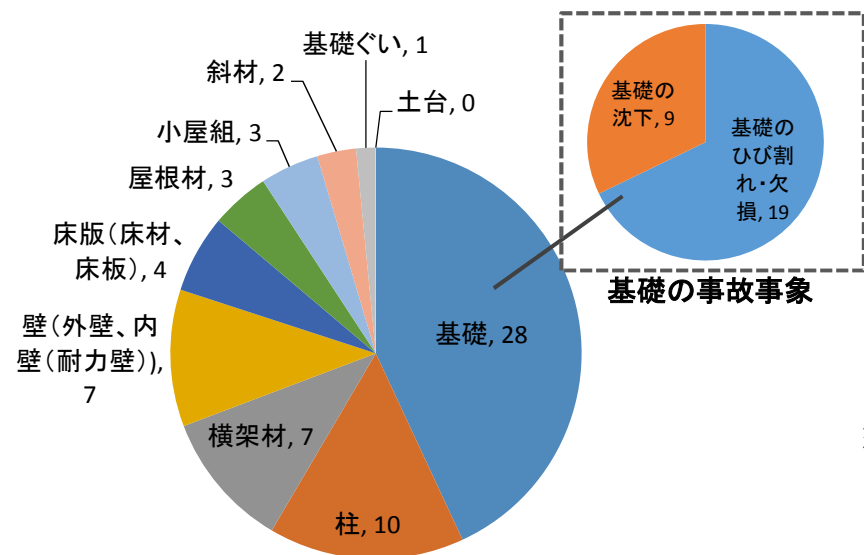
- 事故情報を収集・分析し、保険法人、住宅事業者や消費者、住宅紛争処理・相談業務に携わる者等に役立つ情報について、可能な範囲で提供する仕組みを構築することが必要。

	保険法人	住宅事業者	消費者	住宅紛争処理・相談業務に携わる者
想定される活用方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>○保険料の検証</li> <li>○検査の体制・内容の検討</li> <li>○住宅事業者等への技術資料の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施工技術の向上による事故率の低減</li> <li>○個々の住宅の設計・施工方法の検討における参考情報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅を取得する際の設計や住宅事業者の選択等における参考情報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅紛争処理・相談業務における基礎知識の習得</li> </ul>
必要とされる情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事故に関する詳細の統計情報</li> <li>○瑕疵の発生原因や部位等ごとの事故に関する技術資料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵の発生原因や部位等ごとの事故に関する技術資料</li> <li>○補修方法や補修費用に関する参考情報</li> <li>○再発防止策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の瑕疵に関する基礎知識や統計情報</li> <li>○住宅事業者の事故に関する情報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵の発生原因や部位等ごとの事故に関する技術資料</li> <li>○補修方法や補修費用に関する参考情報</li> </ul>
想定される提供方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>○統計データ</li> <li>○技術資料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施工マニュアル等</li> <li>○現場講習の実施等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○HP、冊子等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○技術資料(住宅紛争処理技術資料集等)</li> </ul>

## 【分析・活用のイメージ①】

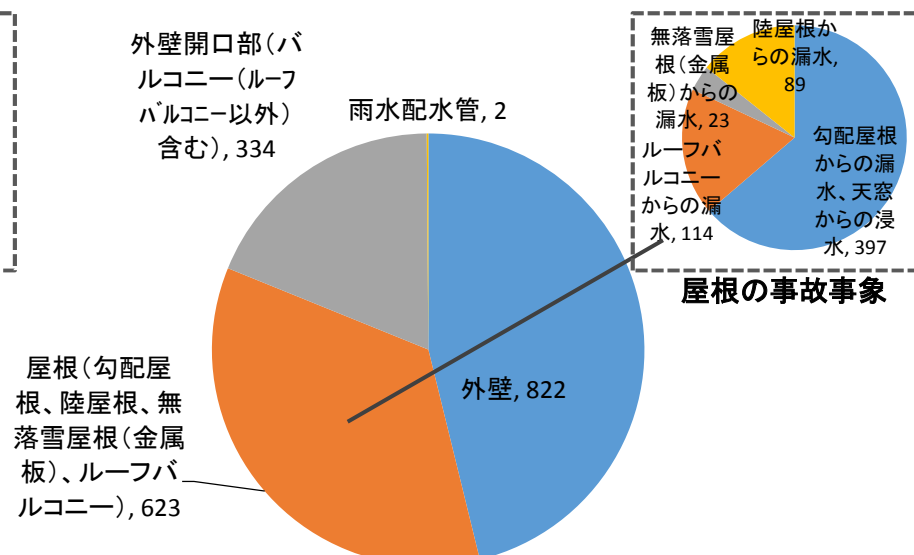
○ 保険事故事象の詳細の発生部位の分析による瑕疵の防止対策の検討。

### ■ 構造耐力上主要な部分の事故事象 n=65※1※2



- 基礎
- 柱
- 横架材
- 壁(外壁、内壁(耐力壁))
- 床版(床材、床板)
- 屋根材
- 小屋組
- 斜材
- 基礎ぐい
- 土台

### ■ 雨水の浸入を防止する部分の事故事象 n=1714※1※2



- 外壁
- 屋根(勾配屋根、陸屋根、無落雪屋根(金属板)、ルーフバルコニー)
- 外壁開口部(バルコニー(ルーフバルコニー以外)含む)
- 雨水配水管

※1 件数は、平成29年3月から平成30年10月までの間に保険法人から国土交通省に報告があったもののうち、事故部位別の事故事象の入力があったものの合計(事故部位は原因となる瑕疵の発生部位でなく、建物の損傷発生部位での集計。)

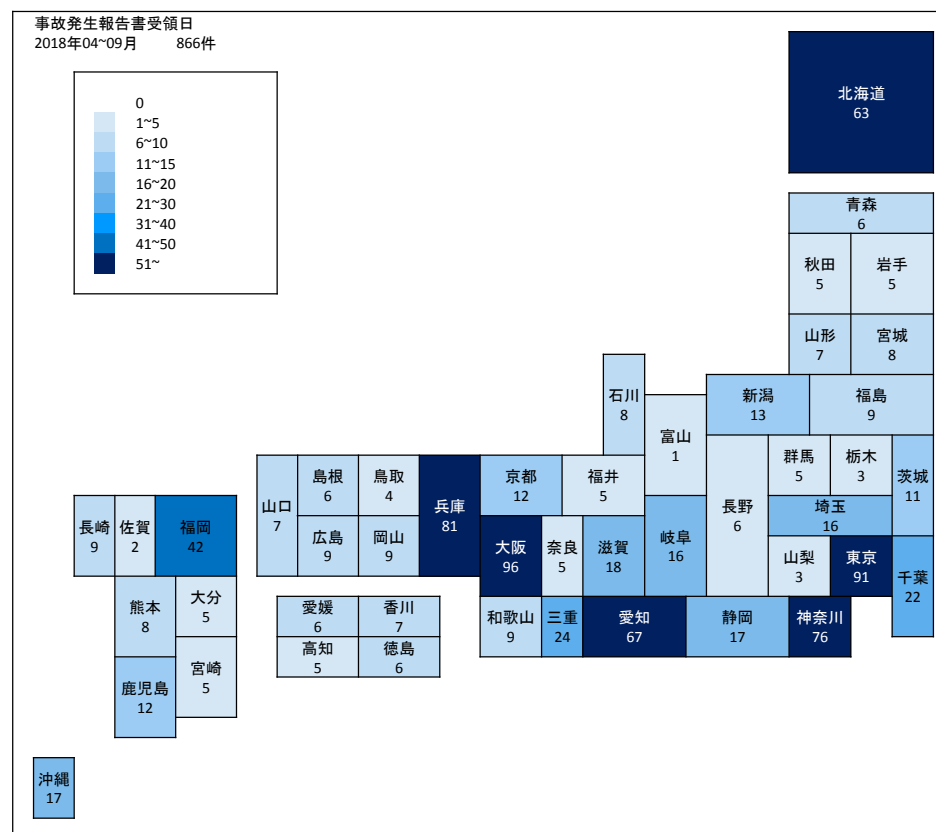
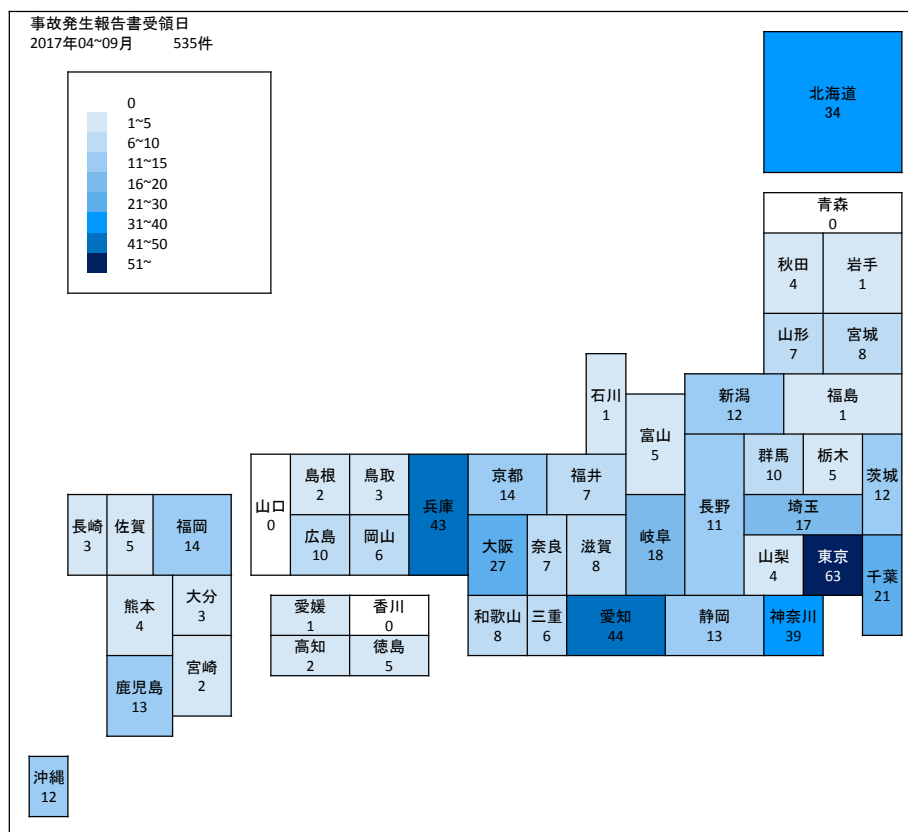
※2 集計条件: 修補工事中、保険金支払請求書受領、保険金支払完了

## 【分析・活用のイメージ②】

- 地域・季節ごとの傾向分析により、災害と瑕疵の発生の関係性を検証。

■ 事故発生報告書受領件数※(平成29年4月1日～9月30日) n=535

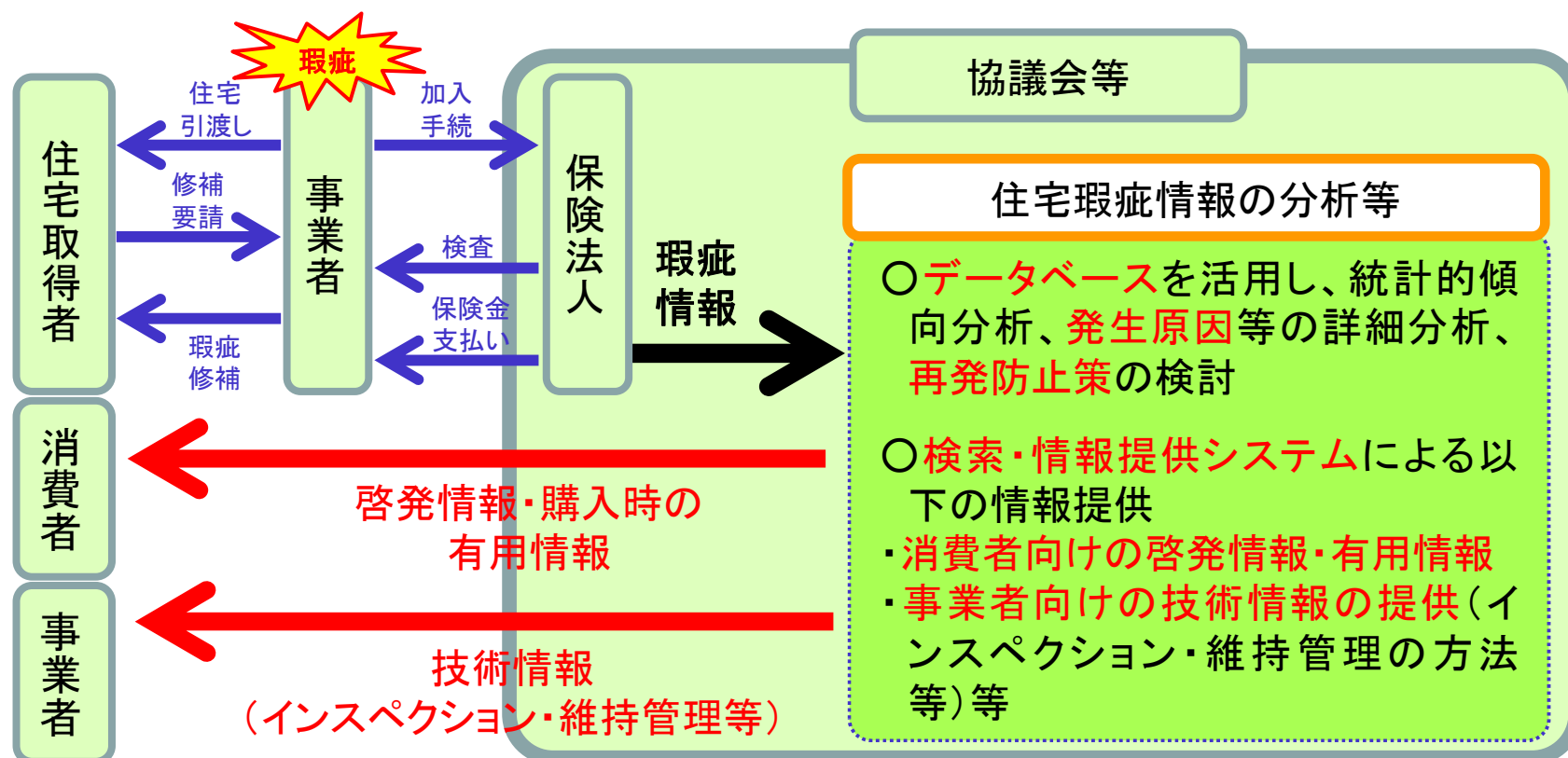
■ 事故発生報告書受領件数※(平成30年4月1日～9月30日) n=866



※ 保険金支払のための調査前の段階のため、件数には保険金の支払対象とならないものも含まれる。

# 事故情報の収集・分析・活用に向けた取組み

- 国土交通省の補助事業(平成28~29年度)により、保険事故に係る瑕疵情報について収集・分析するデータベースを構築。
- 平成30年度からの住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業により、瑕疵情報の分析及び分析結果を踏まえた保険法人等における商品検討・料率検証への活用や、消費者等への事故の発生防止に資する有益な情報の周知等の促進を図る。



# 認可手続の合理化・簡素化

- 履行法第21条第1項等に基づき、保険法人は業務規程の変更等について国土交通大臣の認可を受けなければならない。
- 保険法人については、保険業法等において認可事項又は届出事項でない事項も幅広く認可の対象としている。

## 【業務規程の記載事項】

業務規程の記載事項	根拠法令		保険業法等における対応(※)
	履行法	履行法施行規則	
1. 保険等の業務を行う時間、休日	第21条第1項	第28条第1号	—
2. 保険等の業務を行う事務所の所在地		同条第2号	●
3. 保険契約の締結の手續		同条第3号	○
4. 保険契約の内容(約款)		同条第4号	○
5. 保険料等の収納の方法		同条第5号	○
6. 保険契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理		同条第6号	—
7. 保険引受に当たっての検査		同条第7号	—
8. 保険金の支払		同条第8号	—
9. 保険料等及び責任準備金の算出方法(算出方法書)		同条第9号	○
10. 保険等の業務の実施体制		同条第10号	—
11. 帳簿その他の保険等の業務に関する書類の管理及び保存		同条第11号	—
12. 保険等の業務に関する秘密の保持		同条第12号	—
13. 保険契約に関する苦情及び紛争の処理		同条第13号	—
14. 区分経理の方法その他の経理		同条第14号	—
15. 支払備金の計算方法		同条第15号	—
16. 保険等の業務の公正かつ的確な実施を確保するための措置		同条第16号	—
17. その他保険等の業務の実施に関し必要な事項		同条第17号	—

(※)認可事項に「○」、届出事項に「●」、いずれでもない事項に「—」を記載。



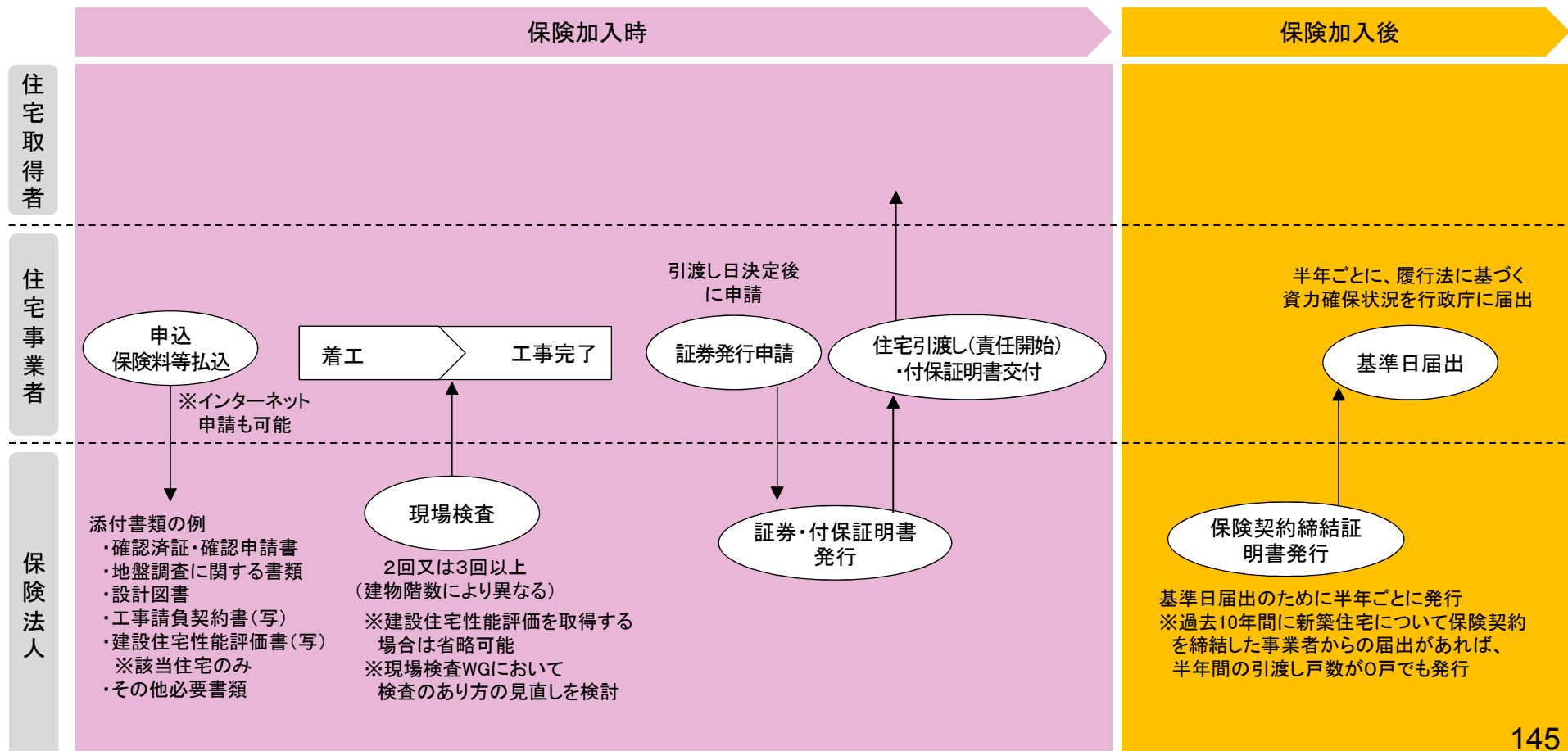
# 住宅瑕疵保険に関する手続の合理化・簡素化

○ 住宅瑕疵保険に関する手続については、インターネット申込や住宅性能評価の取得による現場検査省略など一定の合理化・簡素化が図られているが、更なる合理化・簡素化の検討の余地がある手続があると考えられる。

(例)

- ・ 住宅事業者 : 半年ごとに、郵送又は窓口提出により、資力確保状況を届出。【履行法第4条及び第12条】
- ・ 保険法人 : 上記の届出のために、半年間の契約締結が0戸の住宅事業者も含め、過去10年間に新築住宅について保険契約を締結した事業者に対して、保険契約締結証明書を発行。

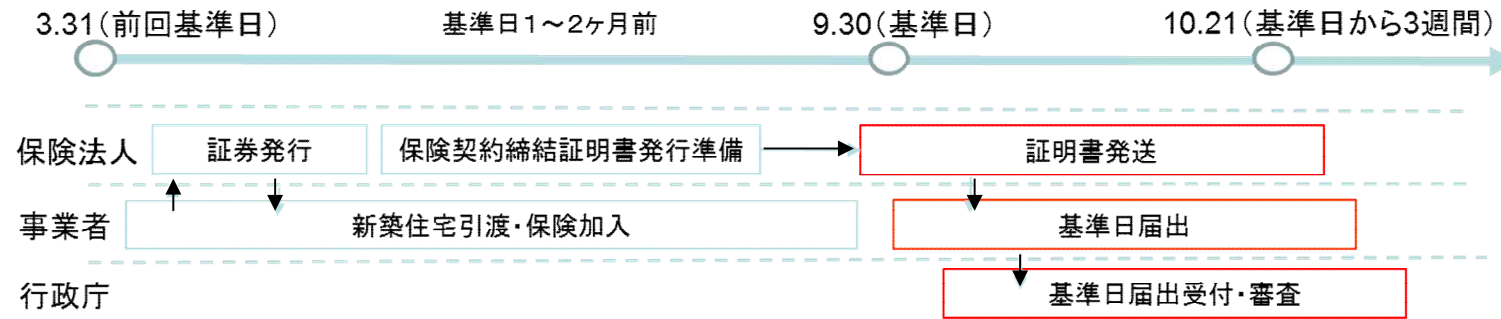
## 【建設業者が1号保険に加入する場合の主な手続】



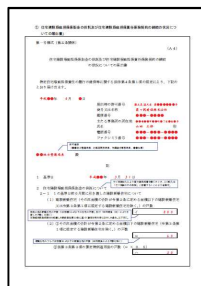
# 基準日届出手続の概要

- 履行法第4条第1項及び第12条第1項に基づき、新築住宅を引渡した建設業者及び宅建業者は、基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保(供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結)の状況について、国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 届出にあたっては、国土交通省令で定めるところにより、保険法人の発行する保険契約締結証明書書を添付しなければならない。

## <基準日届出作業フロー(9月30日基準日の場合)>

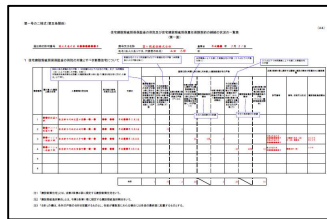


## <届出に必要な書類>



届出書(省令に基づく様式)

※供託のみ又は保険のみにより資力確保している事業者は部分的に省略可能



届出基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する事項一覧表(省令に基づく様式)

※保険契約分については、住宅瑕疵担保責任保険法人が住宅事業者に送付する保険契約締結一覧を提出すれば足りる。

保証金に係る供託書(写し)  
※供託所(法務局等)が発行

保険契約締結証明書  
※保険法人が発行

保証金の供託又は保険契約の締結に関する書類

※届出対象期間の引渡戸数が0戸の事業者については、添付書類に関する定めはない。

## 基準日届出手続の簡素化に向けた対応①

- 規制改革推進会議の下に行政手続部会が設けられ、手続件数が年間10,000件を超えるものについては、行政手続コスト(事業者の作業時間)を3年間で20%削減することとされた。
- また、内閣官房において、利用者中心の行政サービスの実現に向けて、行政手続のオンライン化の徹底及び添付書類の撤廃を中心とする「デジタルファースト法案(仮称)」の検討が行われている。

### 行政手続部会とりまとめ (抜粋) (平成29年3月29日 規制改革推進会議 行政手続部会)

- 行政手続簡素化の3原則
  - ⇒ ①デジタルファースト原則・・・添付書類も含めた手続きの電子化の徹底。
  - ②ワンスオンリー原則・・・事業者が一度提出した情報は再び求めない。
  - ③書式・様式の統一・・・同じ目的・内容の申請・届出について可能な限り同じ様式で。
- 取組の対象機関 ⇒ 国、地方公共団体、独立行政法人等
- 取組の重点分野 ⇒ 9分野を指定。 ※基準日届出は、「①営業の許可・認可に係る手続き」に該当
- 「行政手続コスト」(事業者の作業時間)の削減目標 ⇒ 3年間(平成31年度まで)で、20%削減する。

⇒住宅瑕疵担保履行法については、基準日届出手続が該当。

- 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出(建設業者の基準日届出)      年間119,102件(H30実績)
- 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出(宅建業者の基準日の届出)      年間 32,721件(H30実績)

### デジタル・ガバメント実行計画 (抜粋) (平成30年7月20日 デジタル・ガバメント閣僚会議決定)

#### 3.2横断的サービス改革(行政サービスの100%デジタル化)

内閣官房は、各府省の協力を得て、行政手続等におけるオンライン化の徹底及び添付書類の撤廃等を実現するため、「デジタルファースト法案(仮称)」を速やかに国会に提出する。

## 基準日届出手続の簡素化に向けた対応②

- 行政手続部会によるヒアリング結果を踏まえ、基準日届出手続については、件数が多く、反復性も高いことから、手続の電子化について検討することとしている。
- 電子化の検討に当たっては、建設業の許可申請手続等、関連する他の手続との連携を図ることで、効率的かつ効果的な手法を検討する必要がある。

### <行政手続部会によるヒアリング(平成30年1月実施)結果>

基準日の届出の件数が多いことから、部会委員によるヒアリング対象手続とされた。

(指摘事項)

住宅瑕疵担保履行法に基づく基準日の届出は件数も多く、また反復性の高い届出でもあることから、国土交通省として電子申請の仕組みを検討する余地はないか。

⇒ 建設業の許可申請手続に関する電子申請の検討状況と連携して行うとともに、宅建業の免許申請等に関するオンライン手続状況に留意しつつ検討を行う。

### <これまでに講じた措置>

- 届出書作成の省力化を図るため、国土交通省ホームページにおいて提供する届出書様式にエクセル形式を追加(平成29年度実施)

### <今後対応が必要な事項>

- 手戻り等の減少を図るため、国土交通省ホームページに掲載する記入例等の見直しを行うとともに、Q&Aの内容を充実させる。
- 事業者や行政庁へのアンケート調査における実態把握やシステム構築及び添付書類のあり方に関する検討を行うとともに、行政庁との調整を行い、必要な措置を講じる。
- その際、建設業の許可申請手続に関する電子申請のあり方等の調査・検討等と連携するとともに、宅建業の免許申請等に関するオンライン手続の状況に留意する。

# 引渡戸数0戸の場合の保険契約締結証明書の取扱い

- 過去10年間に引き渡しを行った実績がある事業者は、基準日前6月間の引き渡し戸数が0戸であっても、届出を行う必要がある。
- 行政庁によっては、審査の補助のために引渡し戸数0戸の場合にも、保険契約戸数が0戸であることの証明書(0戸証明)の添付を求めている場合があり、事業者にとって負担となっているとの声がある。
- 0戸証明の発行に要する費用は、保険法人が負担している。

＜基準日届出受理事務に関する行政庁アンケート(平成29年度実施)、ヒアリング(平成30年度実施)における意見＞

※各地方支分部局、都道府県に対して、0戸証明の廃止に関する意見を聴取。

(賛成意見)

- ・事業者において基準日の届出書類として添付すべきかどうかの判断に迷い、行政庁に問合せを行うケースがある等、事業者と行政庁の双方において0戸証明書の扱いが負担となっている。
- ・保険法人からの保険契約締結証明書発行事業者リストの提供により、実際の戸数の確認は可能。

(反対意見)

- ・届出書に誤記載や記入漏れが多く、0戸証明がないと届出内容の特定が困難。証明書が審査の補助となっている。
- ・証明書の送達が届出の契機となっている。送付が廃止されれば自主的な届出が減少し、行政庁における督促業務が増加することが予想される。

## 0戸証明の添付要請の有無について

要請している・・・31機関(うち省略に支障有り11機関)

要請していない・・・63機関

＜届出件数に占める0戸の届出の割合＞

例)H30.3.31届出	建設業者	宅建業者	合計
国交省届出 (うち0戸の届出)	2,006件 (917件(45.7%))	1,035件 (432件(41.7%))	<b>2,848件</b> <b>(1,349件(47.4%))</b>
都道府県届出 (うち0戸の届出)	58,105件 (37,986件(65.4%))	15,414件 (10,137件(65.8%))	<b>70,382件</b> <b>(48,123件(68.4%))</b>
合計 (うち0戸の届出)	60,111件 (38,903(64.7%))	16,449件 (10,569件(64.3%))	<b>73,230件</b> <b>(49,472件(67.6%))</b>

## 民法改正に伴う住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の改正の概要①

- 民法改正に伴い、整備法により、住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法を以下のとおり改正。従前と同様に、消費者保護が図られるよう措置している。

### 住宅品質確保法等における改正の概要

1. 住宅品質確保法等（住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法）における「瑕疵」の定義の設置
2. 売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除
3. 請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化
4. 売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除に係る取扱いの変更
5. 売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行追完」に関する根拠（文言）の削除
6. 売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設
7. 瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用



民法の一部を改正する法律 (平成29年6月2日公布。一部の規定を除き、平成32年(2020年)4月1日に施行)	
民法改正事項	住宅品質確保法等の対応
1 「瑕疵」の文言を削除し、 <b>目的物が種類、品質(又は数量)に関して契約の内容に適合しない</b> (以下、「 <b>契約不適合</b> 」という)場合の責任について規定(改正民法566条)。	住宅品質確保法に「 <b>瑕疵</b> 」※の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置(改正品確法2条5項、改正瑕疵担保履行法2条2項)。  ※「瑕疵」とは「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」
2 売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「 <b>隠れた</b> 」との要件を設けないこととする(改正民法566条等)。	売買契約の瑕疵担保責任に係る「 <b>隠れた</b> 」要件の削除(改正品確法95条1項、改正瑕疵担保履行法2条7項等)。
3 請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る <b>請負契約について解除を可能とする</b> (改正民法635条削除、改正民法541条、542条)。	請負契約の <b>瑕疵担保責任に係る解除の可能性</b> (改正品確法94条)。
4 売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任にかかる <b>損害賠償及び契約の解除</b> については、債務不履行による <b>損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする</b> (改正民法415条、541条、542条)。	売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る <b>損害賠償及び解除にかかる取扱いの変更</b> (改正品確法94条、95条)。



	民法改正事項	住宅品質確保法等の対応
5	<p>引き渡された目的物が契約不適合であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の<b>追完を請求</b>することができることを明文化する(改正民法562条)。</p>	<p>売買契約の瑕疵担保責任に係る「<b>履行の追完</b>」に関する<b>根拠(文言)の削除</b>(改正品確法95条)。(※ 今後は民法の規定を引用)</p>
6	<p>引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、その不適合の程度に応じて<b>代金の減額を請求</b>することができることとする規定を新設する。(請負についても、<b>報酬の減額の請求</b>ができることとする。)(改正民法563条)</p>	<p>売買契約の瑕疵担保責任に係る<b>代金減額請求</b>及び<b>請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設</b>(改正品確法94, 95条)。</p>
7	<p>①売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、<b>買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは</b>、買主は、その不適合を理由とする<b>履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないこと</b>とする。(請負についても同様とする。)(改正民法566条、637条)</p> <p>②請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する(改正民法638条削除)。</p>	<p>瑕疵担保責任の期間制限に係る<b>民法の規定の適用</b>(改正品確法94, 95条)。</p>

## 海外の住宅保証・保険制度調査業務(外部委託により実施)

調査目的	今後、我が国において、住宅瑕疵担保責任保険制度の新たな展開を図っていくための方策の検討に資するよう、諸外国の住宅保証・保険の制度概要、政府機関等の当該保証機関に対する指導、関与及び消費者保護への取り組みについて、情報収集・整理を行った。
調査期間	平成25年12月～平成26年3月
調査対象	住宅瑕疵保証制度を有する8か国： 【Aグループ】イギリス、カナダ、アメリカ、フランス 【Bグループ】アイルランド、スウェーデン、オーストラリア(西オーストラリア州)、韓国
調査方法	【Aグループ】の4カ国については、制度の運営機関や関係省庁、民間保険会社等を訪問し、ヒアリングを通じて下記①～④に関する詳細情報を収集した。 【Bグループ】の4カ国については、ウェブサイトや関係機関から受領した資料等をもとに、下記①～④に関する基本情報を収集した。
主な調査内容	① 制度の全体像(目的、歴史・背景、運用状況) ② 制度の運営機関や主な保険会社 ③ 保証内容(対象となる住宅、保証の範囲、保証期間・免責期間) ④ 住宅検査や紛争処理のスキーム

## 共通点

住宅所有者の保護を目的に制度が構築されている点は、すべての国で共通。

## タイプ別の特徴

### イギリス型

- 国内における大きな住宅瑕疵問題の発生を契機として、住宅建設業界等の発意で公的な団体が創設され、当該団体が独占的に任意の住宅保証を提供するという仕組みが原型。
- その後「伝播」した各国で様々な変化が起きている。  
(例) カナダ 多くの州において制度が法律で位置づけられ適用が義務化  
アメリカ 当初の保証機関は破たん、現在では民間ブローカーが商品を提供

### フランス型

- 民法であらゆる建築物・構造物(住宅含む)の建設について、瑕疵担保責任(10年)が定められた上で、当該責任を果たすことを担保するため保険の仕組みが活用されるようになる。
- 保険の付保は元々任意であったが、1978年のスピネッタ法により、責任保険である10年瑕疵担保責任保険(RCD)とモノ保険である建築物損害保険(DO)の付保が義務付けられる。

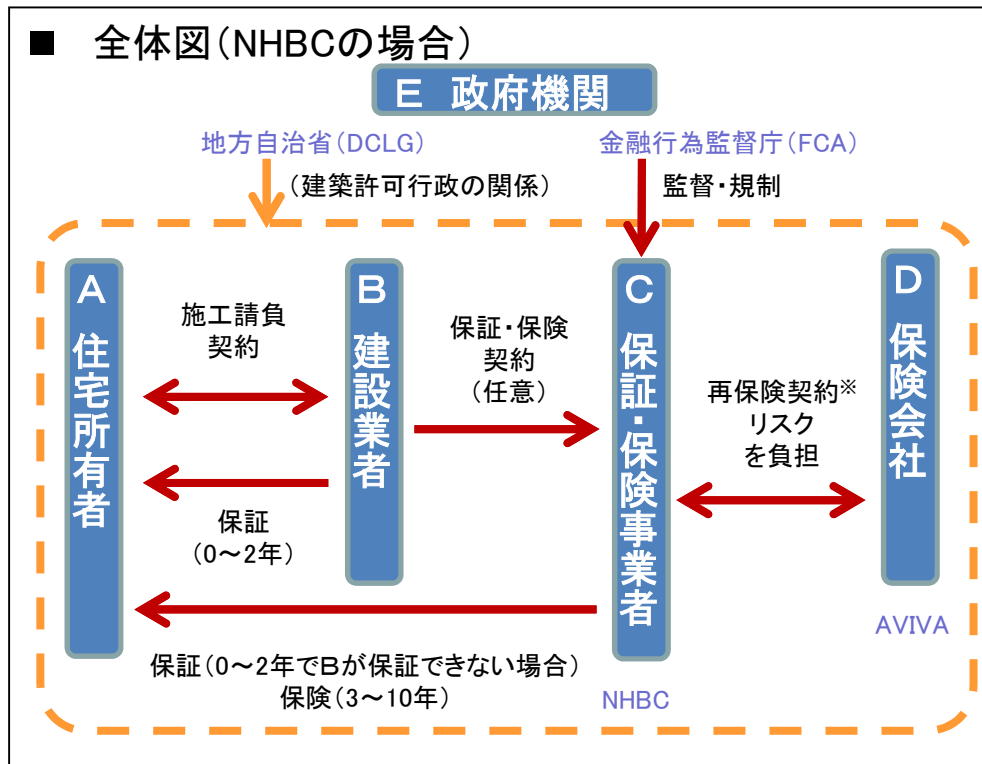
※ 日本の現在の住宅瑕疵担保責任保険制度は、民法等における瑕疵担保責任の位置づけがある点及び責任保険等の強制(新築住宅のみ)がある点では、フランス型とも言える。

※4カ国の制度概要は【別紙】各国の住宅瑕疵保証・保険制度 を参照

## ■ 制度の全体像

- ・ 制度創設時からの運営主体である英国住宅建築協会 (NHBC) が圧倒的なシェア (約8割)。その他は専門の民間ブローカーが商品を提供。
- ・ 任意の仕組みであるが、住宅ローンの貸出しの要件となっているため、住宅市場で十分に浸透。
- ・ 政府の直接的な関与はほとんどないのが現状。

(参考) Warranty Rink Rule: 建築許可の民間開放の際に住宅保証・保険の付保を事実上義務付け (一部、現在は廃止)



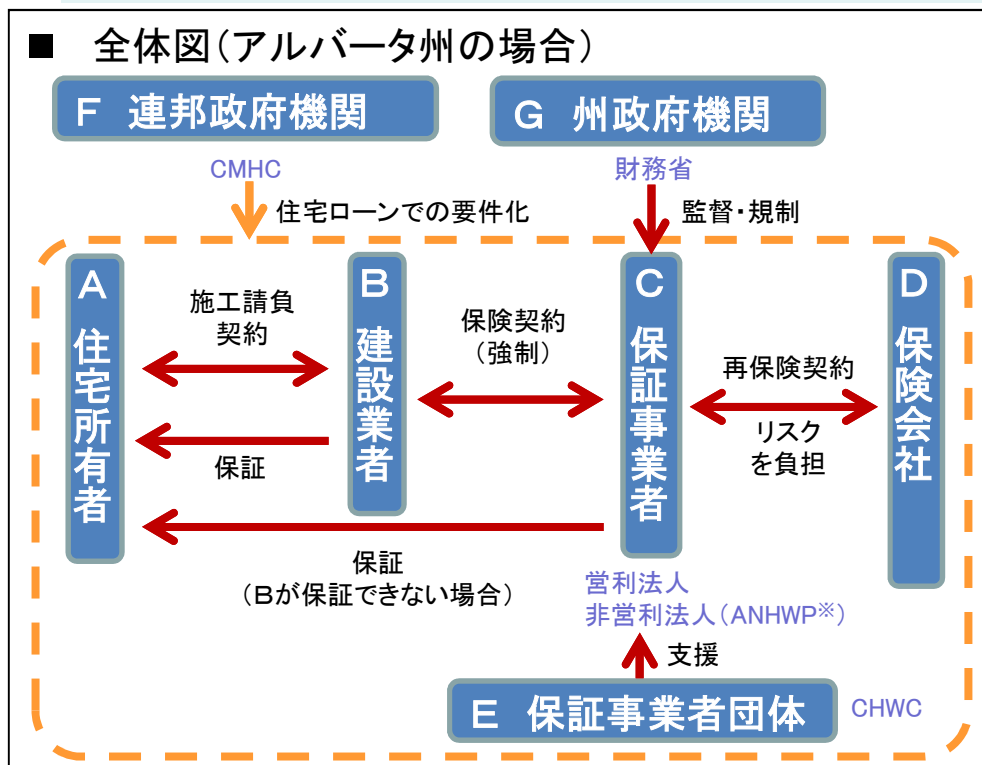
## ■ 特徴 (NHBCの場合)

- ・ 完成保証等も含めたビルドマークという名称の商品が提供されている。
- ・ このうち、住宅瑕疵保証・保険に相当するものは、「2年保証」「3-10年保険」である。
- ・ 「2年保証」では、建設業者が第一義的な責任を負い、NHBCは建設業者が破綻した場合に対応する。
- ・ 「3-10年保険」は、「保険」であるため、欠陥による損害の修繕費用はNHBCが負担する (建設業者には求償しない)。
- ・ 利用件数は年間11.1万戸 (NHBC分のみ)。

※ NHBCは基本的にリスクを自己保有している (複合用途建築に係るカバーについては一部再保険を利用)

## ■ 制度の全体像

- ・ 政府の関与は少ない(カナダ住宅金融公庫(CMHC)が住宅融資保険を提供する住宅ローンで住宅保証の付保を要件とする程度)。
- ・ カナダ住宅保証協会(CHWC)がカナダの住宅保証業界全体を主導。
- ・ 任意の制度として出発したが、現在では、10州中5州、人口の8割程度の地域で州法により付保が義務付け。
- ・ 制度発足当初から存在する公的団体が主な保証事業者だが、それ以外の民間の事業者も参入している。



## ■ 特徴

- ・ 1年保証(全般)、2年保証(設備)、5年保証(住宅の外皮)、10年保証(構造)の4つから構成される。
- ・ 住宅保証事業者は、建設業者が破たんして保証責任を果たすことができない場合に対応する。
- ・ 建設業者は、業界団体の指導の下に比較的良好な者から構成されていることから、クレームの発生確率が非常に低い。(以上、アルバータ州ANHWP\*の場合)
- ・ 利用件数は年間13.5万戸(州によって45~100%)。

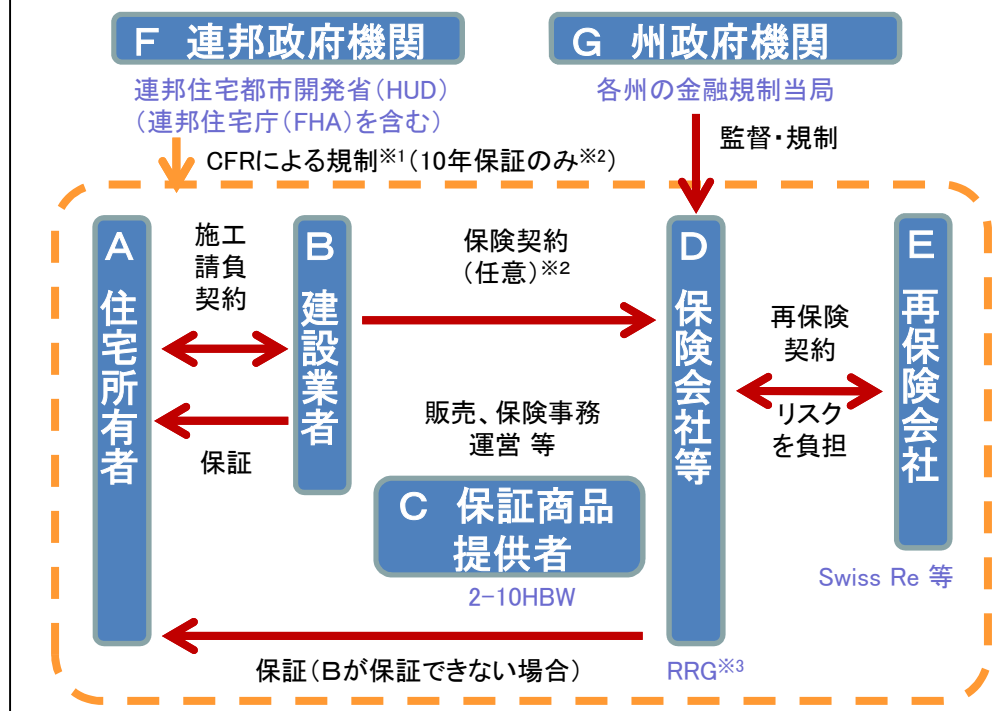
\* アルバータ州住宅保証プログラム(The Alberta New Home Warranty Program)

# アメリカの住宅保証・保険制度

## ■ 制度の全体像

- ・ 様々な民間事業者が「10年保証」等の住宅保証 (Home Warranty) 商品を提供しているが、普及率は低い。
- ・ 連邦政府は、連邦住宅庁 (FHA) が住宅融資保険を付保するローンの担保価値を保全するための対策として10年保証制度の活用を義務付けるのみ。
- ・ 州政府でも、法律で保険会社による裏付け (再保険) のある10年保証制度の活用を義務付けしているのはニュージャージー州のみ。

## ■ 全体図 (2-10 HBWの場合)



## ■ 特徴 (2-10 HBWの場合)

- ・ 「10年保証」は、一般に1年保証 (全般)、2年保証 (設備)、10年保証 (構造) の3つから構成される。
- ・ 住宅保証商品提供者は保険リスクを負わない (販売や保険事務運営等の機能を担う)。
- ・ 保険会社等は、1年保証及び2年保証については、建設業者が破たんして保証責任を果たすことができない場合に対応する。
- ・ 利用件数は年間14.8万戸 (18%)。

※1 CFR: Code of Federal Regulations (連邦規則集)

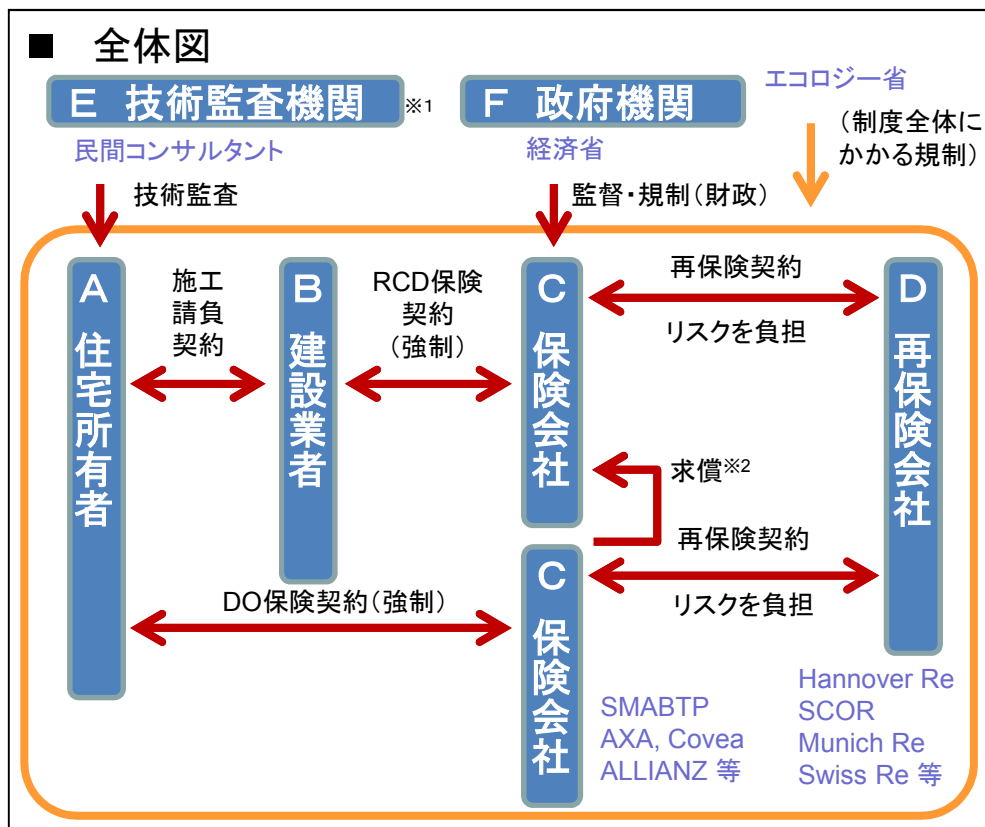
※2 FHAローンを受けている住宅は、HUDの10年保証プログラムの枠組みを利用 (強制)

※3 RRG: Risk Retention Group. 同種のリスクにさらされているメンバーからなるグループが、メンバーのリスクを保有するために作る保険会社



## ■ 制度の全体像

- ・ DO保険とRCD保険の約款のひな形が法律の別表で定められる、技術監査機関※1による建築物の安全性のチェックを義務付けるなど、政府の関与は強いが、再保険プールはすでに廃止されるなど、政府による政策的支援措置はない。
- ・ 両保険を提供する保険会社は15社、上位4社で市場の3/4を占める。
- ・ 住宅のみならず、すべての建築物について、DO保険及びRCD保険の付保が義務付けられる。



## ■ 特徴

- ・ 責任の所在の確定を待たず、住宅所有者はDO保険から支払いを受け、DO保険の保険会社が事故の責任を有する業者のRCD保険の保険会社に求償する仕組み。
- ・ 法律で定められる保険の対象範囲を限定するような契約は無効とされるなど、消費者保護が徹底。
- ・ その一方で、RCD保険で想定通り回収できないこと等により、累積では赤字。
- ・ 利用件数は年間39.2万戸(100%)。
- ・ 保険事故の分析を事故予防に役立たせる仕組みの存在(AQC: 建築品質機構)

※1 施主の立場に立って建物の安全性などの確認を行う民間コンサルタント

※2 保険会社間で締結している協定に従って求償が行われる



<b>調査目的</b>	平成25年度調査で得られた海外の住宅瑕疵の保証制度の実情を踏まえ、施行5年目を迎える我が国の住宅瑕疵担保履行制度のあり方の検討と並行して、ポイントを絞って、さらに詳細な調査を実施する。
<b>調査期間</b>	平成26年7月～平成27年3月
<b>調査のテーマと対象</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新たな保険商品の検討(イギリス(NHBC)、<u>アメリカ(2-10)</u>、カナダ(ANHWP))</li> <li>2. <u>保証主体の破綻時の対応(カナダ(HPO))</u> + <u>カナダ(FICOM=金融当局)</u></li> <li>3. 事故データの蓄積・活用(フランス(AQC))</li> </ol>
<b>主な調査項目(案)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新たな保険商品の検討                         <ol style="list-style-type: none"> <li>① 保険の検査体制について: イギリス(NHBC(英国住宅建築協会))                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・検査のメリット／検査実務の効率化</li> </ul> </li> <li>② <u>住宅リフォーム等の保証: アメリカ(2-10 Home Buyers Warranty)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度の仕組み／保証内容／保険事故の状況</li> </ul> </li> <li>③ 完成保証: カナダ(ANHWP(アルバータ州住宅保証プログラム))                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・完成保証制度の全体像／制度の運営機関や主な保証事業者・保険会社</li> <li>／保証内容／損害の発生状況と紛争処理のスキーム</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>2. <u>保証主体の破綻対応: カナダ(HPO Homeowner Protection Office)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保証主体が破たんした場合に備えた対策／ブリティッシュ・コロンビア州政府や関連組織との関わり／<u>保証主体に対する監督(モニタリング)</u></li> </ul> </li> <li>3. 住宅瑕疵関係データの回収・活用方法: フランス(AQC(建築品質保証機構))                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・データの蓄積・分析の収集手法・分析／蓄積データを活用した保険事故削減方策</li> <li>／組織の運営体制</li> </ul> </li> </ol>

## 現地訪問調査の概要

■アメリカ、カナダの住宅瑕疵保険会社及び監督官庁へのヒアリングを実施。

■訪問期間 平成26年11月17日～20日

対象国	対象機関	主な調査内容	
アメリカ	2-10HBW社	大手住宅瑕疵保険会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームを対象とする保険商品について</li> <li>・アメリカ金融当局による住宅瑕疵保険会社への規制・監督体系について</li> </ul>
カナダ	AVIVA Canada社	大手住宅瑕疵保険会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅向けの保険商品について</li> </ul>
	HPO (Homeowner Protection Office)	州政府住宅部門監督機関(住宅保証制度監督)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組織の目的と体制、住宅保証制度の概要</li> <li>・紛争処理のしくみ</li> <li>・研究、教育、啓発のしくみ</li> </ul>
	FICOM (Financial Institutions Commission)	州政府金融部門監督機関(保険業規制・監督)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カナダ金融当局による保険会社に対する規制・監督体系について</li> </ul>
(参考)メールによる調査を実施、若しくは実施予定の機関			
カナダ	ANHWP (アルバータ州住宅保証プログラム)	住宅瑕疵保証事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・完成保証制度について</li> </ul>
イギリス	NHBC(英国住宅建築協会)	保証・保険事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保険の検査体制について</li> </ul>
フランス	AQC(建築品質保証機構)	事故データ分析機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅瑕疵データの回収・活用方法</li> </ul>

# 現地訪問調査(アメリカ、カナダ) トピックス

## 1. 中古住宅・リフォームに関する保険・保証

### 【アメリカ(2-10社)】

- ・中古住宅は、設備等の損耗への1年毎の「保証」を、災害等への財産保険と組合せて提供。
- ・リフォーム保険は基礎を除くすべての改修工事が対象で、工事額が限度。

### 【カナダ(AVIVA社)】

- ・規制対象である建物外皮の改修と、規制外のそれ以外の部位の改修に任意の保証を提供。
- ・財政状況と技術で事業者を審査し、優良事業者のみを保証。

## 2. 紛争処理

### 【アメリカ】

- ・保険会社が訴訟外の解決を支援。不調なら法律による第三者の仲裁。費用は500～800ドル程度で住宅所有者と事業者が負担。

### 【カナダ】

- ・法律で第三者機関による紛争処理を規定。

## 3. 監督体制、破綻対策

### 【アメリカ】

- ・新築向けの保険は連邦保険庁の免許制。資本金額やリスク分散、監査等の規制あり。
- ・中古向けの保証は州保険局等が所管。「保険」よりも規制が緩い。

### 【カナダ】

- ・州住宅省が制度/州財務省が経営状況等の審査/州保険審議会が募集人等の免許を所管。
- ・破綻対策としては、①破綻前の再建・清算、②再保険、③破綻後の保険契約者の救済。

## 4. その他

- ・カナダBC州は事故の「処理」から「予防」(技術的研究と事業者・消費者の啓発)にシフト。
- ・共同住宅に検査とメンテナンスと保証をセットにしたプログラムを提供(AVIVA社)。

## <参考> 現地訪問調査 概要①

(アメリカ:2-10HBW社【2-10】、カナダ:AVIVA Canada社【AVIV】、BC州政府HPO【HPO】・FICOM【FICM】)

### 1. 中古住宅に関する保険・保証

- 【2-10】・事故、天災、火災などに対する「財産保険」と、屋根や設備等の通常使用による損耗等への「保証」との組合せ。
  - ・2-10が直接「保証」する任意商品で、1年間で更新可。資本金や免許等の規制は新築向けの「保険」より緩い。
- 【AVIV】・(リフォーム保証として提供。なお、中古住宅の流通は盛んで、ライフステージに応じた住み替えが一般的)

### 2. リフォームに関する保険・保証

- 【2-10】・戸建／共同住宅ともあらゆる「改修作業」が対象となる。最高200万ドル。基礎は対象外。
  - ・リフォーム業者から計画書や材料リスト、請求書が提出される。リフォーム費用が保険の限度額。
  - ・事業者には3年間の工事実績、信用の格付け(格付会社による)、クレーム対応の実績を求める(新築と同様)。
- 【AVIV】・規制の対象となっている建物の外皮を「保証」する任意商品。外皮以外の改修への保証も提供可。
  - ・優良な認可事業者のみに提供(質の低い事業者は保証を買わない)。
  - ・厳しいコスト競争、リフォーム業者自身による保証で十分と考える消費者もあり、浸透していない。
  - ・引受は事業者の「財政」(信用状や供託金を求める場合も)と「技術」(教育、実績。内容により検査も)で判断。
  - ・保険会社の役割は、紛争の調停役、技術水準の確保、事業者が行わない場合の修繕(後で代位弁済請求)。

### 3. 検査・インスペクション

- 【2-10】・ハイリスクな地域や高額の仕事等の保証には、中立・独立の技術者による地盤調査を義務づけている。
  - ・新築の保証の検査は、少なくとも基礎、棟上げ、完成時に、2-10社が承認した市町村建築局・検査官が実施。
  - ・高額な住宅は別途検査が必要。「リスクが大きければ、それだけ検査をせよ」
- 【AVIV】・リフォームの検査は、内装等簡単な工事では行わず、躯体や建物外皮等複雑な工事では施工中に行う。

### 4. 紛争処理

- 【2-10】・社内の和解支援の部門が、住宅所有者-事業者間の紛争を仲介し、訴訟に至らず迅速に解決するよう支援。
  - ・調停が不調の場合は仲裁法に基づく第三者の仲裁。費用は500～800ドル程度で住宅所有者と事業者が負担。
- 【HPO】・法律で第三者機関によるオーナーと保証提供者間の紛争処理を規定。住宅所有者の意思で開始できる。
  - ・HPOはこの手続きから独立していて、双方への啓発や助言・相談対応(リエゾン)は行うが仲介はしない。

## ＜参考＞ 現地訪問調査 概要②

### 5. 保証・保険事業者への監督体制、破綻対策

【2-10】・新築向けの保険会社(株式会社または相互会社)は連邦保険庁の免許制で、資本金額や再保険等によるリスク分散、業務範囲規制、情報開示、5年毎の監査等の規制がある。また、被保険者自らが株主になっている。

・中古向けの保証は各州の保険局等が所管。資本金は契約総量が基準。概して「保険」よりも規制が緩い。

【HPO】・州住宅省内の部局で、住宅瑕疵保証制度を所管。保険事業者の認可と保証内容・方法を指導・監督。

【FICM】・州財務省の外局で、州内の金融機関を所管。各社の住宅保証部門の支払い能力や、募集人(エージェン)やクレーム処理の担当者(アジャスター)の管理状況、情報公開等を指導・監督。

・全国ベースの保険会社は連邦政府の機関が管理しているため、支払い能力等の検査を依存している。

・エージェンやアジャスターは、州財務省の保険審議会が所管。免許・資格制度。

⇒事業者はHPOの認可、保険会社はFICOMの認可、募集人は審議会への登録がそれぞれ必要。

・破綻対策としては、①破綻前の規制機関による再建又は清算、②再保険、③破綻後に残資産の一部を保険加入者に分配して一部支援する「補償プログラム」への加入、がある。いわゆる「プール」はない。

### 6. 事故データの活用と事業者・消費者への啓発(HPOへのヒアリングから)

・事故の「処理」から「予防」にシフト。技術者・事業者・住宅所有者と連携し、技術的研究と事業者・消費者の啓発に注力。

#### ＜参考1＞メンテナンス履歴と瑕疵保険(AVIVA社のヒアリングから)

・BC州では、2年前から共同住宅の管理組合に、減価償却報告書の作成と30年償却の前提で修繕積立てを義務化。

・共同住宅に検査とメンテナンスと保証をセットにしたプログラムを提供。メンテナンスによって検査で良い結果が出れば管理費が下がり、住宅所有者の意欲に繋がる。一方、メンテナンスをしないことによる瑕疵は保証の対象にならない。

・積立金の額と今後の工事の予定と費用が分かるので購入予定者が報告書を要求することが多い。古い物件などは組合の特別決議(75%以上)で報告書を作成しないこともできるが、価格面で不利になる。今後普及すると思われる。

#### ＜参考2＞リフォーム事業者の登録制度(AVIVA社のヒアリングから)

・リフォーム事業者を財務的・技術的に審査してメンバーとして登録し、毎年更新。前年度実績で年会費が上下する。実績が少なければ多くの検査や指導を行い、成績が良ければ検査を省略。メンバーであることは消費者の安心に繋がる。

#### ＜参考2＞「瑕疵」の概念

【アメリカ】10年保証の対象となる瑕疵(不安全・非衛生・居住不能)の定義が明文化されておらず、判例の蓄積に依る。

【カナダ】「瑕疵」の概念は州により異なる。(例: 損傷を与える恐れのあるもの/現に損傷を引き起こしているもの) 163