

## 報告事項

- |                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| 1. 2号保険における事故率等について .....         | P1~P2   |
| 2. 現場検査のあり方等に関する検討WGからの報告 .....   | P3~P14  |
| 3. これまでの検討会報告への対応状況(概要) .....     | P15~P17 |
| 4. 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況について ... | P18~P30 |
| 5. 安心R住宅について .....                | P31~P33 |

# 1. 2号保険における事故率等について

# 2号保険における事故率等について

		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 (*)
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)	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)	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
延長瑕疵保険	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

\* 保険商品毎の条件

・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

・延長瑕疵保険

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

※平成31年3月までの累積。保険期間満了前の契約を含む。

## 2. 現場検査のあり方等に関する 検討WGからの報告

## 趣旨・目的

防水に関する事故件数の多さや既存住宅売買に関する2号保険に関する事故率の高さを鑑みると、現状の現場検査は必ずしも適正な検査水準となっていない可能性がある。一方、2号保険の普及を図るためには、コスト(検査費用)を押さえつつ、検査を代替できるエビデンスの活用や検査技術の活用により、検査水準を確保しつつより効率的に検査を行うことが求められる。

そこで、現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループを設置し、安定的な保険運営の実現及びより効率的な検査の実施に向け、現場検査に係る共通の指針のあり方について検討を行う。

## 検討テーマ

1. 防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策
2. 2号保険における新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化
3. 共同住宅の共用部分の検査方法の合理化
4. 新技術の活用方策及び国の支援のあり方等

## 委員(敬称略)

足立 剛	青山都市建設(株)代表取締役:(一社)JBN・全国工務店協会
石川 康雄	(公社)不動産保証協会 理事:(公社)全日本不動産協会
伊本 憲清	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事
浦江 真人	東洋大学理工学部教授
川上 湛永	特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会 会長
櫻井 浩一郎	(株)インテリックス空間設計:(一社)リノベーション協議会
澤口 司	(株)スイコー 代表取締役:(一社)日本住宅リフォーム産業協会
芝 謙一	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
篠田 幸二	(有)篠田住宅:(一社)全国中小建築工事業団体連合会
園尾 知之	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
高橋 正典	価値住宅(株)代表取締役:(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
津端 英男	全国建設労働組合総連合
中野谷 昌司	(一社)マンション計画修繕施工協会 常務理事
藤野 晶成	(公財)マンション管理センター 技術部長兼総合研究所上席研究員
宮内 博之	国立研究開発法人 建築研究所 材料研究グループ 主任研究員
宮村 雅史	国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部 構造基準研究室 主任研究官
山田 宏至	(一社)マンション管理業協会 技術センター長
和田 宣人	(一社)住宅性能評価・表示協会

## スケジュール等

原則、非公開で開催。

第1回:平成31年2月13日。

第2回:令和元年5月22日。

令和元年8月頃までにWG報告をとりまとめ、検討会に報告。

# 対応の方向性(案)

## テーマ1. 防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策

### 【新築住宅】

○事故率の低減を図るためには、

- ①住宅事業者の防水に関する工事の施工能力を向上させることが不可欠であるため、国土交通省と各保険法人が連携して、住宅事業者における設計施工基準の理解の促進を図るため、改めて同基準の周知を行うべきではないか。
- ②防水工事の施工方法等で、学会基準等の工学的な知見が得られたものについて、設計施工基準等において、より詳細の仕様を明示すべきではないか。
- ③事故抑制の観点から、防水措置に有効な施工方法等を理解いただくため、地域ごと、工法ごとに一定の傾向がある(難しい納まりの防水工事等)又は材料ごとに事故率の有意差があれば、リスクの高い特徴として整理した上で、施工にあたって留意すべきポイントを整理し、周知を図るべきではないか。
  - ・施工者向けには、国総研等の情報をもとに、国土交通省等が開催する説明会や施工者団体の研修等で周知 等
  - ・消費者向けには、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターから情報発信、住宅・不動産関係サイト等のメディアの活用 等

○オプションの追加防水検査が実施された住宅は、防水に関する事故率が低い一方、住宅事業者の同検査の有用性の理解に差があるとの声を踏まえ、国土交通省及び各保険法人は住宅事業者に対し、同検査の有用性についての理解を深める取組を行うべきではないか。

### 【既存住宅】

○国土交通省は、適切な維持保全の実施による既存住宅の質の向上を図るため、劣化事象等の生じている範囲を特定し不具合の原因を総合的に判断する「二次的インスペクション」の方法等に関するガイドラインを策定すべきではないか。

○既存住宅の劣化事象等の適切な補修方法に関する情報について、住宅事業者や宅建業者等に周知を図るべきではないか。

## 対応の方向性(案)

テーマ2. 2号保険における新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化

- 長期間性能が変わらないと考えられる鉄筋等については、一部の保険法人で既に実施されているとおり、新築時等の検査結果を活用して検査を省力化する方向で検討すべきではないか。
- 国土交通省は、少なくとも、新築時等の検査と同一の保険法人が2号保険の現場検査を担う場合は、以下の事項に留意の上、新築時等の検査結果を活用することを認める方向を示すべきではないか。
  - ①検査方法等の検査基準や報告様式のあり方
  - ②最初の検査料を負担した事業者のみの負担となることの是非
  - ③検査料を負担した事業者の検査活用における同意
- 新築時等の検査と異なる保険法人が2号保険の現場検査を担う場合は、
  - ①現場検査を担う法人と保険者となる法人が異なることを許容できるか
  - ②他の保険法人の現場検査に瑕疵があった場合の対応等について慎重な検討が必要ではないか。
- 履歴情報や定期点検の記録を、保険加入の際に必要な図書として活用する方向で検討すべきではないか。
- 上記のほか、住宅履歴情報等を検査結果として活用する場合の課題を整理し、更なる活用の余地はないか検討すべきではないか。
- 既存住宅を対象とする各種検査(既存売買瑕疵保険の現場検査、既存住宅状況調査、フラット35、マンションの定期点検等)の基準の統一化や、これらの検査を一元的に実施できる技術者を養成する仕組みを検討すべきではないか。

## 対応の方向性(案)

### テーマ3. 共同住宅の共用部分の検査方法の合理化

- 既存住宅売買瑕疵保険におけるマンション共用部の現場検査の円滑化に向けて、関係者が連携して、
  - ①管理規約等において共用部分の検査結果を管理組合が保管・提供する仕組みを位置づける
  - ②共用部分の検査結果を保管するシステムを構築する等の方策を検討すべきではないか。
  
- 大規模修繕瑕疵保険において、
  - ①検査実施から一定期間内における同一住棟において実施された既存住宅売買瑕疵保険の住棟型検査の結果の活用
  - ②着工前の検査の省略の是非について検討すべきではないか。
  
- 大規模修繕を実施する前等に行う検査の記録等を現場検査において活用する余地はないか検討すべきではないか。
  
- リバウンドハンマー等検査実施上の課題がある事項については、事故発生状況について検証の上、代替手法の検討等合理化の方策を検討すべきではないか。



## 対応の方向性(案)

### テーマ4. 新技術等の活用方策及び国の支援のあり方

○既存住宅の劣化事象等の検査を念頭に、二次的インスペクションの分野で活用されている以下の手法について、保険の現場検査及び損害調査における導入コストも含めた活用可能性について検討を行うべきではないか。

- ①サーモグラフィ: 外壁タイル等の剥離検査、結露と漏水の判別、壁内部の補強材(筋交)等の有無の確認
- ②電気抵抗測定(含水率): 木材、コンクリート、モルタル、ALCパネル等の劣化状況
- ③リークテスト: 戸建住宅の漏水箇所の確認

○検査精度の向上という観点から、ロボットだけではなく、高性能カメラによる画像処理やサーモグラフィを活用した解析等、目視の代替又は補完となる検査手法を検討すべきではないか。

○保険の現場検査のみの新技術の導入では、運用コストの低廉化は困難であるため、例えば建築基準法第12条に規定する定期点検等、他の検査やインスペクション、施工管理等の業務とあわせて実施することによるコスト分散を視野に入れるべきではないか。

○保険の現場検査だけではなく、住宅に関わる様々な検査を行う総合的な検査事業者が実施するドローンや床下点検ロボット等の活用等の先導的な取組や新たな検査機器の導入コストについて、国が支援する仕組みを検討すべきではないか。

## 主な指摘事項等①

### テーマ1. 「防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策」について

- ・事故発生率について、建物の形状や構法別の分析ができるようなデータの整備が必要ではないか。
- ・保険事故率は既存で2%以上と高い数値になっているが、自分で修理してしまう場合等もあるので、実際に起きている事故の数字についてももう少し精査する必要があるのではないか。
- ・防水事故を防ぐための設計・施工方法については建築学会からも様々な情報が出ているが、事業者が最新の情報を把握して実際にその通りに施工しているかは別であるため、検査することが重要ではないか。
- ・建物の知識があまりない宅建業者でも建売を扱っており、施工技術の低い事業者現場丸投げで発注されている工事も多いと思われる。そういったケースで事故率が高いということであれば、対処の方法も違ってくるのではないか。
- ・建築業者の組織化が非常に低いことも課題。なんの組織にも入っていない建築会社や工務店、大工さんが多く、組織に入っていないと情報が全くない。建築業者の組織化を図り、底上げをしていけば、事故は減るのではないか。
- ・設計者や施工者の温度差が大きく、講習を案内しても意識の高い人ほど講習に来るような状況の中で、住まい手の方に基本的な情報を知ってもらい、住宅を評価し選んでもらうということが必要ではないか。

## 主な指摘事項等②

- ・メディアツールの活用という点で、ホームページに載せるだけでは消費者に伝わらない。検査の重要性についても、わかり易く丁寧に広報していただきたい。
- ・戸建てについては情報が蓄積されていると思うが、マンションが増え始めたのは1980年代以降で今後色々な問題が出てくると思われるので、マンションについての検討もお願いしたい。

等

## 主な指摘事項等③

### テーマ2. 「2号保険における新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化」について

- ・完成図や竣工図など修繕・リフォームのために必要な図面について、あらかじめ新築工事の契約の中に入れておくなどした方がいいのではないか。
- ・新築から維持修繕までの一気通貫の建物のモデルとして、今後BIMが普及していくと思うが、BIMとの関係も考えるべきではないか。
- ・瑕疵保険加入の際の図面や見積書や保険の検査結果のデータの所有権は誰にあるのかが明確化されていないことが課題ではないか。
- ・既存住宅売買瑕疵保険の実績が少ないのは、個人間売買について宅建業者または検査事業者が保証するリスクが高いからではないか。売主が保証をつけることとし、それに対して検査事業者や保険会社がセーフティーネットを設ける形があってもいいのではないか。
- ・既存住宅瑕疵保険、建物状況調査、既存住宅フラット35等について、そもそも制度の内容が非常に複雑なため、宅建業者にもわかりやすいものがあると良いのではないか。
- ・建物状況調査や安心R住宅でメリットがあるのは買主側で、売主側にはメリットがない。売主側にも税制の優遇措置や検査費用の一部助成などがあると広まるのではないか。

等

## 主な指摘事項等④

### テーマ3. 「共同住宅の共用部分の検査方法の合理化」について

- ・そもそもリバウンドハンマーの検査が必要なのかという点について、例えば検査済証が交付されている建物でリバウンドハンマーをやった結果、数値が低かった場合、どのように整合をとるか、検討が必要ではないか。検査済証の交付されている建物に、同検査が必要か整理が必要ではないか。
- ・共同住宅の共用部の情報は誰の所有になるのか、また管理組合が開示することを決議しない限りは開示されないものなのかについて、整理が必要ではないか。
- ・マンションの検査の実施日、実施者、検査結果等の情報について、重要事項説明の項目にすることにより開示することを義務化できないか。
- ・検査結果については依頼者と保険法人に所有権があるという場合、管理組合で情報をとり得ない可能性が出てくる。情報を開示できるかは、情報の所有権がどこにあるか、それを管理組合と共有できるかということにかかってくるのではないか。
- ・住宅性能評価では、管理組合等を主体として登録住宅性能評価機関に共用部分の現況検査・評価の申請を行い、共用部分の現況検査及び評価の結果の「報告書」の交付を受けることができる。また、当該報告書(評価結果)を過去に取得しており有効期限内であれば、各住戸の区分所有者等が既存の住宅性能評価の申請を行う際に共用部分の評価について活用することができる。これらの制度も参考となるのではないか。

等

## 主な指摘事項等⑤

### テーマ4. 「新技術等の活用方策及び国の支援のあり方」について

- ・経年劣化で雨水浸入するのではなく、何らかの不具合で雨水浸水することが多いのではないかと。雨水が浸入して劣化が進んだものを後で検査するのは難しいため、新築時にセンサー等を設けることも考えられるのではないかと。
- ・現場検査での新技術等の活用については、インフラ等の分野で他省庁や国交省の他部局でも検討しており、それらの情報共有が必要ではないかと。
- ・ドローンに関しては、国交省航空局や内閣府が主導的に行っており、それらとの連携も必要ではないかと。

等

## 主な指摘事項等⑥

### その他のご意見等について

- ・ リフォーム瑕疵保険について、現場検査を第三者の建築士が行うということに対しお客様の安心感が増している一方、現場検査に来る検査員のモラルについても高めて頂きたい。
- ・ 当団体は安心R住宅のリフォーム提案において性能向上リフォームを推進し、性能向上した部分に瑕疵保険を付けてお客様に安心安全な住まいを提供することを目指している。瑕疵保険には単に保険で賄えるといった以上の安心感につながる効果があるということ啓蒙していきたい。

等

### 3. これまでの検討会報告への対応状況 (概要)

- 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  
(平成30年3月)
- 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  
に関する検討会中間とりまとめ(平成31年3月)

※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3月)及び  
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)  
におけるご提言は概ね対応済。

継続検討が必要な事項に関しては、上記中間とりまとめにて改めてご指摘頂いている。



# ご提言の概要と対応状況①

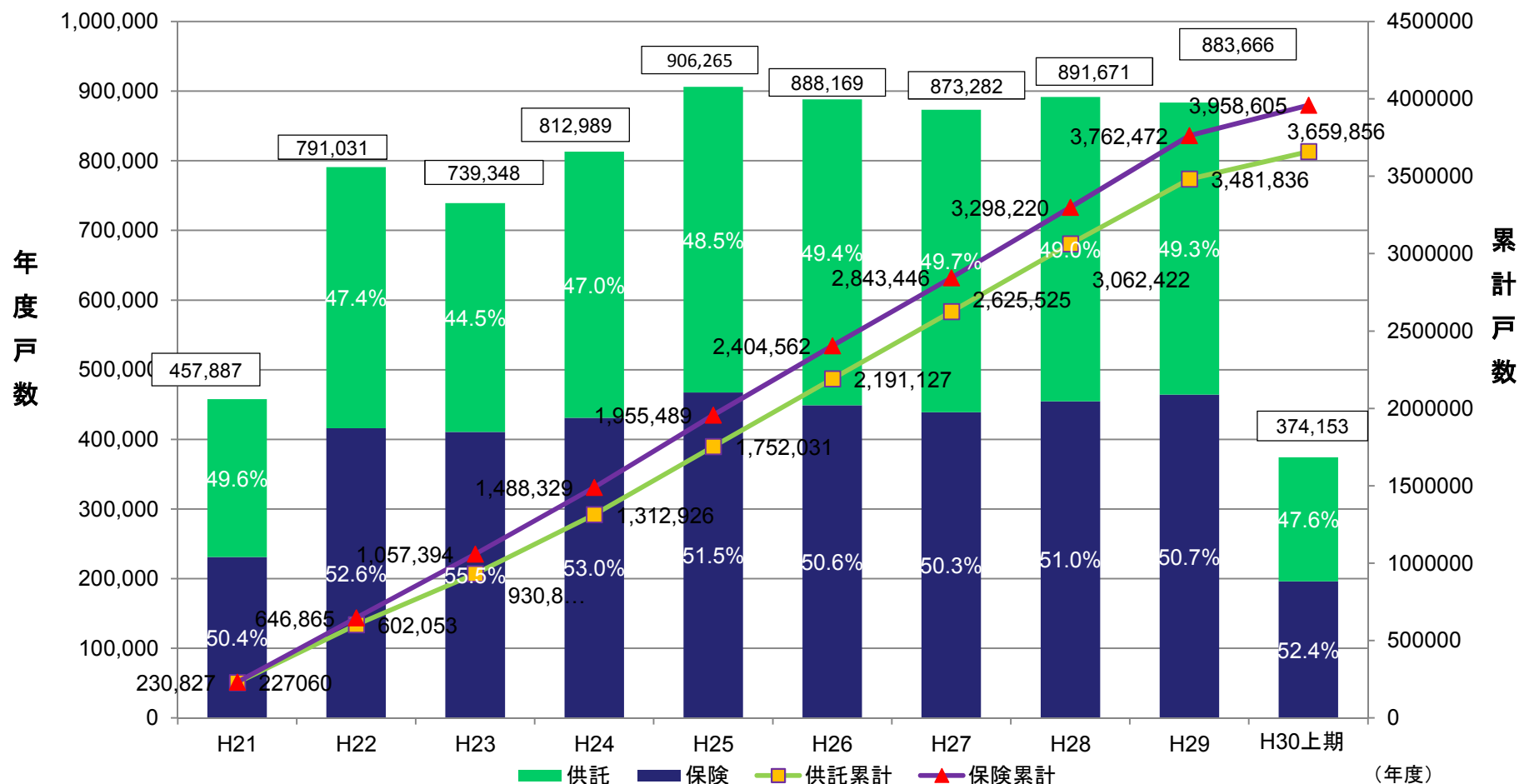
		提言の概要	対応状況
保険制度の セーフティ ネット	巨大損害発生時の 対応	○巨大損害発生時には、住宅保証基金から保険法人に対する無利子貸付が行われる場合があることを前提に制度設計が行われているが、この無利子貸付が機能しないケースが想定されるため、このケースへの対応をとるべき。	○故意・重過失に係る保険法人間の再保険について、住宅保証基金を運営する団体を保険法人として指定し、当該保険法人への譲渡を実施済。(平成30年10月1日) ○故意・重過失以外の巨大損害に係る制度については、提言内容の実現に向けて、関係者との調整を実施し、施行10年経過を踏まえて保険料水準の見直し時期までに対応予定。
		○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、見直しの要否を検討すべき。	○保険法人、損害保険会社及び瑕疵保険協会等の関係者間で見直しの要否の検討を実施中。
	保険法人の破綻 リスクへの対応	○保険法人の保有するリスクを極力抑えるという方向性を維持するとともに、保険法人の経営状況について、従来以上の情報公開を検討すべき。	○引き続き安全性を第一とした制度運営を維持。 ○計算書類の要旨の情報を複数年度の経緯を把握可能とする形で、各保険法人のHPIに掲載済(平成30年7月)。
		○保険法人の財務状況悪化時には必要な措置を早期に講じ、破綻時の保険契約者及び住宅取得者への影響を最小限のものとするともに、責任準備金の毀損等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者を保護する仕組みについて検討すべき。	○保険法人の財務状況に関し、毎年度の事業認可時の確認と四半期毎のモニタリングを継続。 ○保険契約者及び住宅取得者を保護する仕組みに関しては、保険法人と対応の方向性を共有しており、詳細検討を施行10年経過を踏まえた保険料水準見直しと同時期に実施予定。
既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険	2号保険の普及・改善	○2号保険が十分に普及しているとはいえない現状を踏まえ、各2号保険商品の特性に応じ、ターゲットを絞った効果的・効率的な普及方策を講じるべき。 ○2号保険に対する住宅事業者・住宅取得者等の認識・理解を深めるための周知広報に努めるとともに、安心R住宅等、2号保険と関連の深い制度と連携した取り組みを行うべき。 ○各保険法人は、2号保険の加入手続を簡素化・効率化できる点はないか検討すべき。	○関係団体と連携し、具体的な普及方策を検討し、今年度中早期に実施予定。 ○一部の保険法人において、2号保険の加入手続の簡素化を実施済。引き続き、各保険法人において検討中。
	新たなニーズに対応した商品開発の推進	○住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、各保険法人は、新たな保険商品開発・既存の商品の見直しに努めるべきであり、例えば、住宅所有者の判断で瑕疵保険に加入できる保険商品の検討、比較的小規模なリフォームについて保険加入をしやすくする方策等を検討すべき。	○各保険法人において提言を踏まえ対応を検討中。
現場検査のあり方等	事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準の指針の策定	○現場検査について国土交通省、有識者、関係団体等で連携して検討を行い、本検討会の最終的なとりまとめを行う段階までに一定の対応の方向性を示すとともに、国土交通省は、各保険法人で取扱いを統一することが望ましい事項について共通の指針を策定すべき。	○現場検査WGにて論議中。
	保険に関連する手続の合理化・簡素化	○国土交通省は、認可等の行政手続について合理化・簡素化に不断に努めることにより、住宅事業者・保険法人の負担を軽減するとともに、基準日届出の手続の電子化及び引渡戸数が0戸の場合の保険契約締結証明書の添付廃止を検討すべき。	○可能なものについては、今年度中に必要な措置を講じる方向で検討中。

		提言の概要	対応状況
消費者保護 の充実策	紛争処理制度等 の更なる周知・ 活用の推進	○（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。）は、これまで実施した広報の成果を検証し、より効果的な広報のあり方を検討・実施するとともに、制度対象住宅に該当するか否かのワンストップの問合せ窓口の設置や瑕疵担保期間終了を控えた住宅取得者についてもダイレクトメールを送付する仕組みの構築等を検討すべき。	○支援センターにおいて、広報の在り方について具体的に検討に着手済。 ○保険付き住宅に該当するか否かのワンストップ問合せ窓口を本年7月を目処に支援センターに設置する予定。（評価住宅についても課題・対応策を整理中。） ○今年度後半を目途に瑕疵担保期間終了を控えた住宅取得者等へのダイレクトメールの送付を実施する方向で関係者間で調整中。
	紛争処理制度等 の対象拡大	○国土交通省は、迅速な紛争解決の前提となる図面が保管されている等の要件を満たす住宅について紛争処理制度の対象の拡大を検討すべき（評価住宅・保険付き住宅を対象に実施されるリフォーム・既存住宅売買や2号保険対象住宅等）。 ○併せて、紛争処理制度への時効の中断（完成猶予）効の付与を検討すべき。	○提言内容の実現に向け、制度上の課題の整理に着手。 ○今後関係団体とも意見交換を実施する等検討を継続。
	住宅トラブルに関 する情報の活用	○支援センターは自己の保有する住宅トラブルに関する情報の分析、発信に努めるとともに、国土交通省、保険法人及び支援センターが連携して、事故情報を活用し、住宅事業者、保険法人及び消費者に対して有益な情報を提供できる仕組みを構築すべき。	○提言内容の具体化に向け関係者との調整に着手済。
	民法改正への対 応	○改正民法の施行（2020年4月1日）により保険等の業務運営に支障の生じないよう、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人は、必要な約款等の改正等の準備を早期に進めるとともに、保険契約者等への周知に万全を期すべき。	○民法改正を踏まえて論点の整理に着手済み。本年中目途に約款改正等必要な措置を講じる予定。 ○民法改正施行（2020年4月）後の動向を注視し、必要に応じ対応を検討。
保険料等の 水準の検証 方策	保険料の水準	○各保険法人が保険数理に基づき、合理的かつ妥当な保険料率を算出するとともに、国土交通省は、主に制度の継続性の確保、保険契約者間の公平性の確保の観点より審査を行うべき。 ○制度施行10年が経過する2019年10月以降、一定程度のボリュームの満期保険契約の事故実績データ（例えば2020年9月末までの1年程度の蓄積データ）等を分析対象とし、保険料水準の見直しを実施するとともに、その後も当該時点での実績等を踏まえ適宜、保険料水準が妥当なものとなるよう検証を行うべき。	○必要なデータの蓄積を待って具体的な見直しに着手予定。
	保険法人が負う リスクのあり方	○保険料等の見直しと併せ、必要に応じて適切なリスク分担のあり方について、各保険法人と損害保険会社が連携して検討すべき。 ○仮に、保険法人のリスク負担を増大させる方向で見直す場合は、国土交通省は保険法人の財務基盤、リスク管理体制等について、リスクが極力抑えられるよう慎重かつ厳格に審査を行うべき。	○上記見直しと併せて検討予定。
	供託する保証金 の水準	○国土交通省は、満期を迎えた保険契約の事故実績の分析結果等を踏まえ、保証金水準の見直しの必要性を検討すべき。	○満期を迎えた保険契約の事故データが揃ったタイミングで見直しの必要性を検討予定。

## 4. 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法 の施行状況について

# 資力確保措置の状況

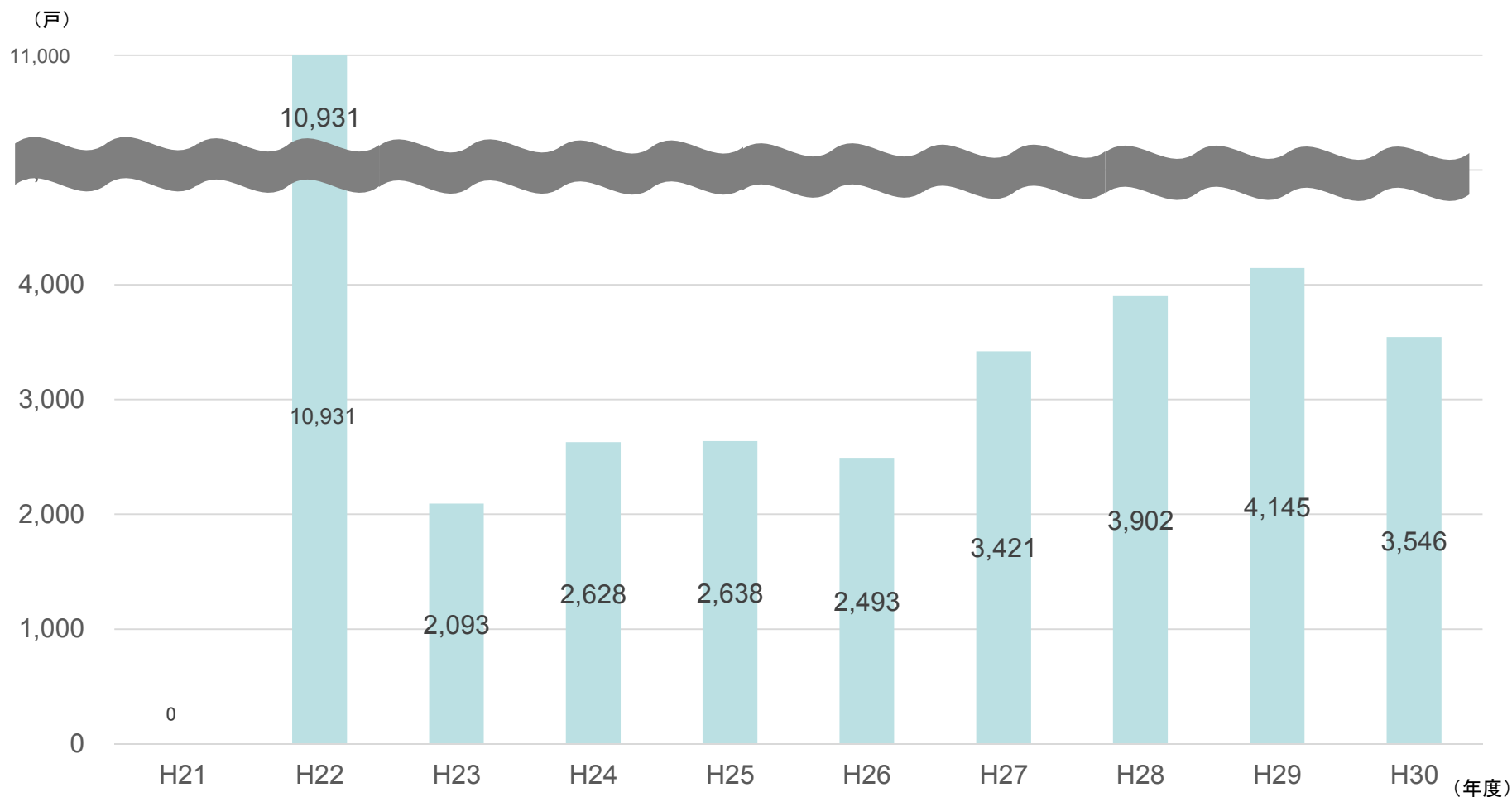
- 資力確保義務付けの対象住宅については、供託又は保険加入による資力確保が必要。
- 資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約762万戸であり、供託・保険の選択割合は、供託が366万戸、保険戸数が396万戸と、概ね半々となっている。(平成30年9月30日基準日現在)



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

# リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

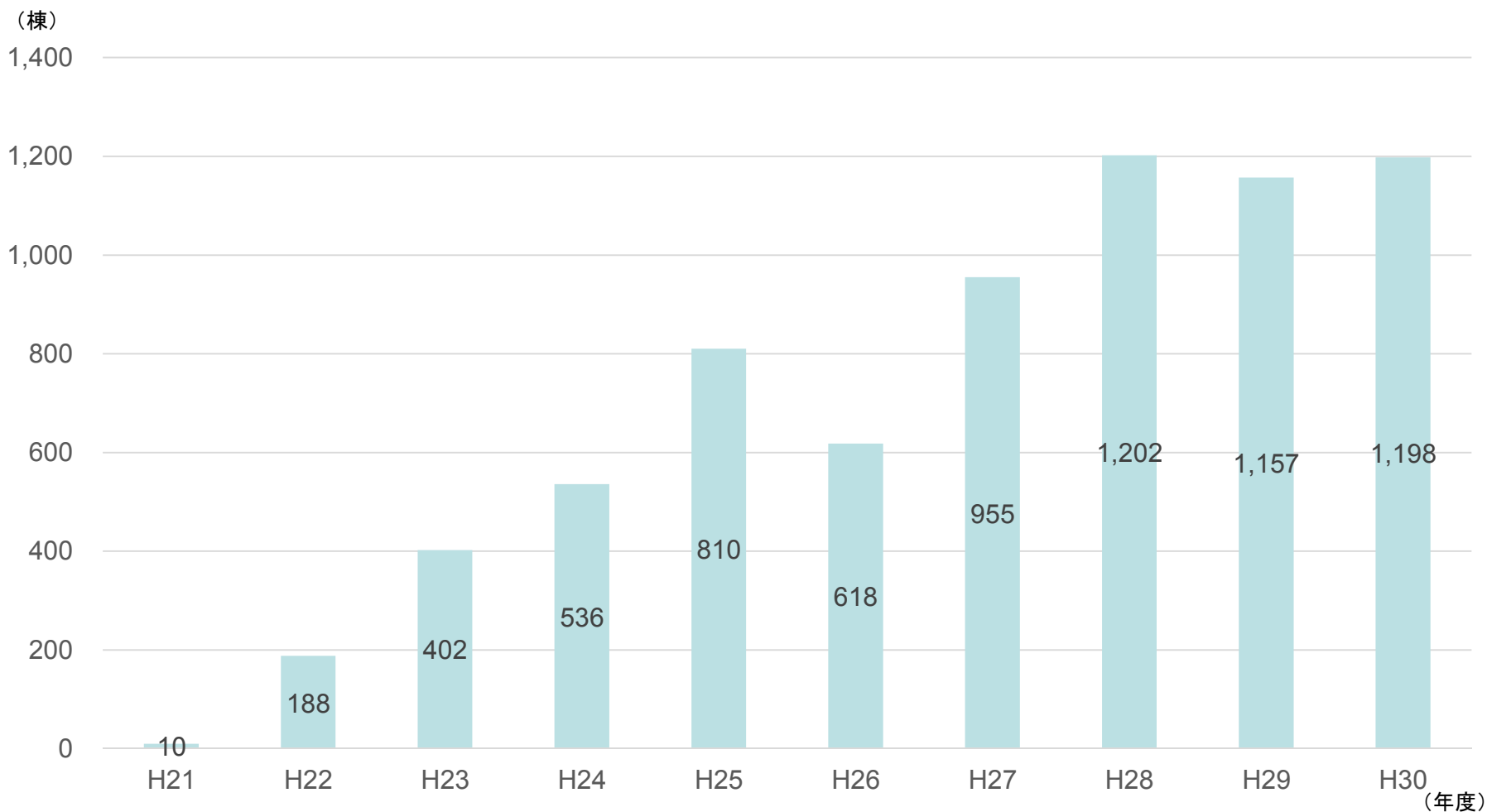
○ リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)は平成30年度で3,546戸。累計で約35,800戸。



※「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。

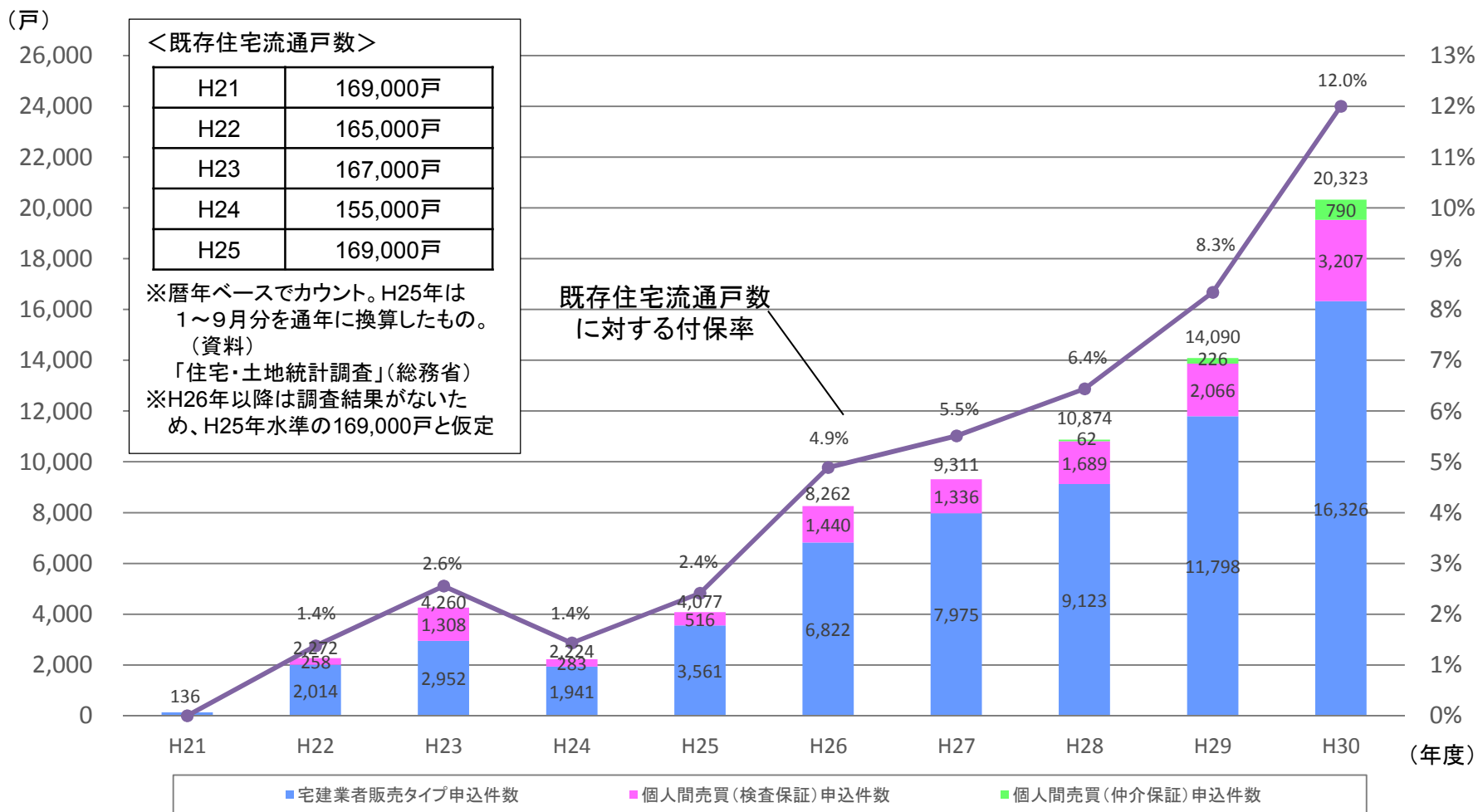
# 大規模修繕工事瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)の推移

○ 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。



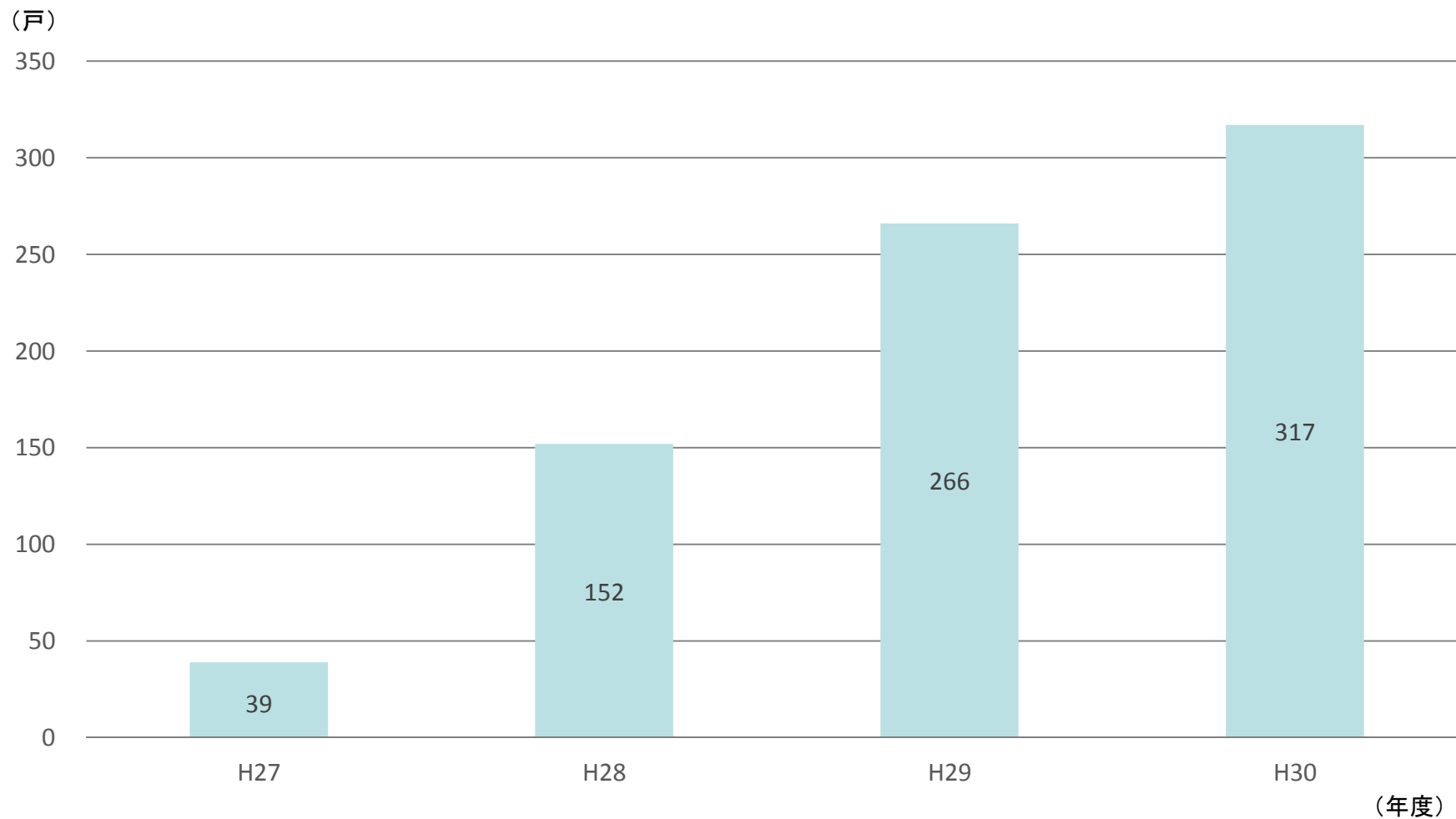
# 既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 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。



# 延長保証保険の申込件数(戸数ベース)の推移

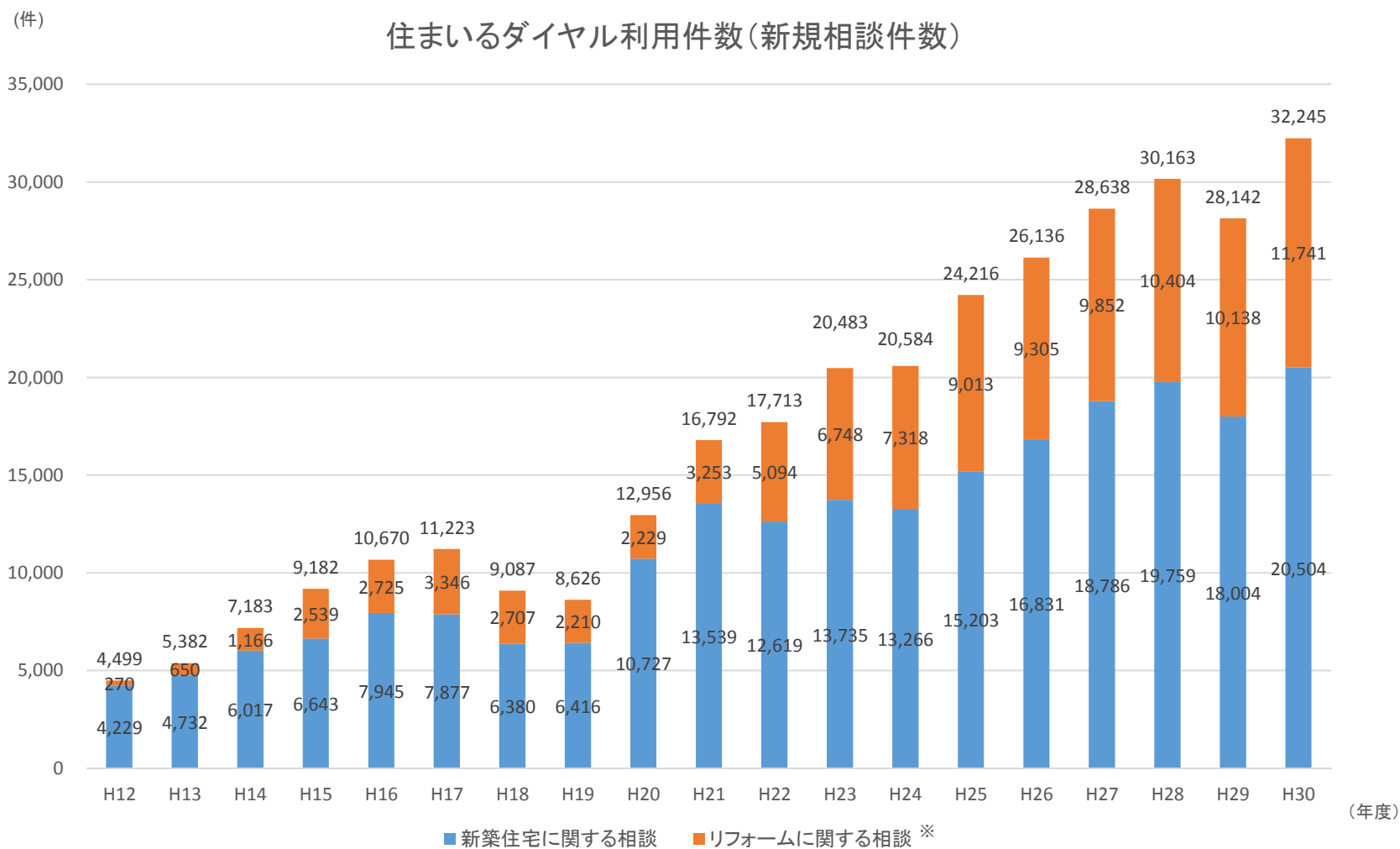
○ 延長保証保険の申込件数(戸数ベース)は平成30年度で317戸。累計で約770戸。





# 住まいるダイヤルの利用件数

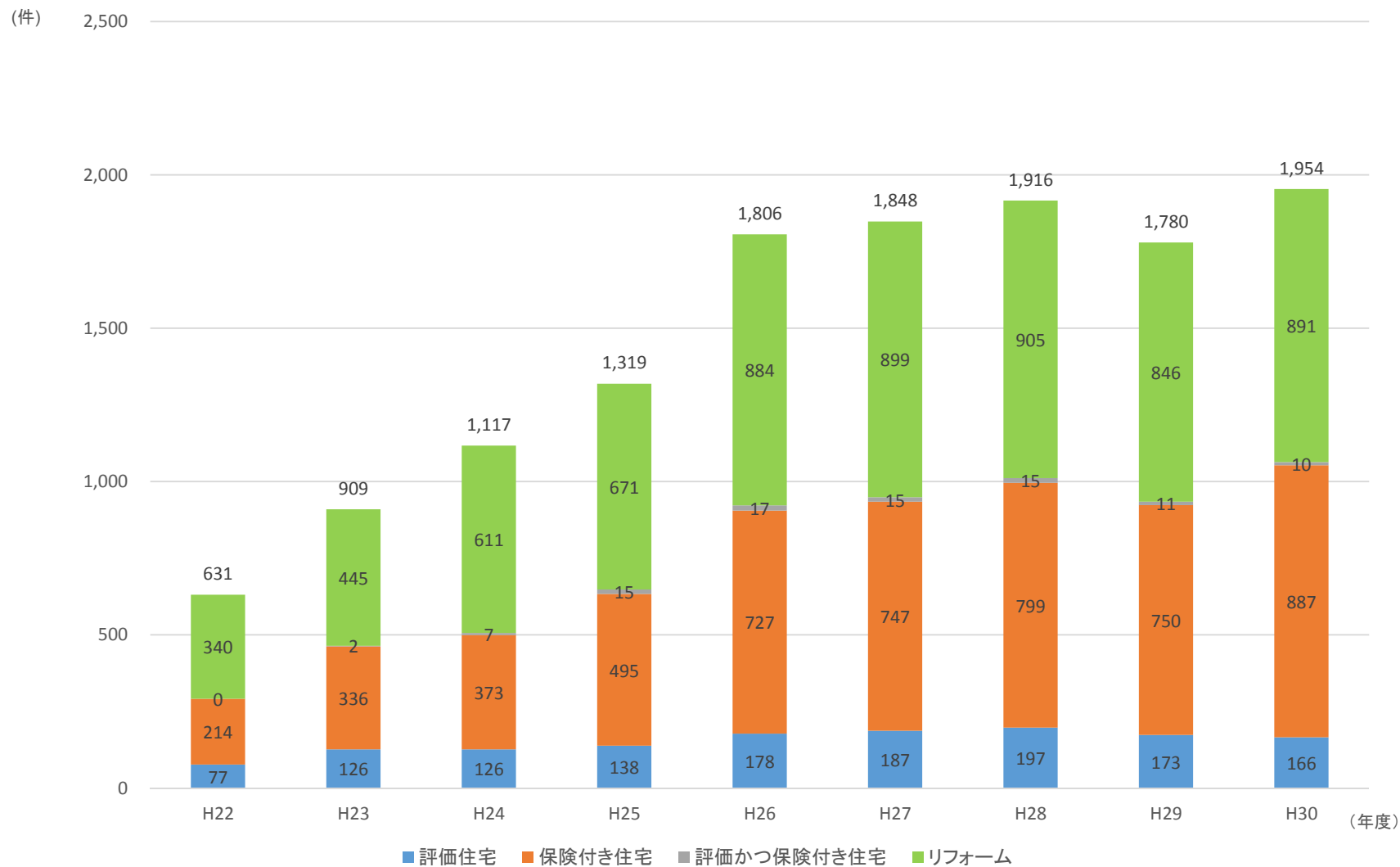
○ 住まいるダイヤルの利用件数は年々増加し、平成29年度に一度減少に転じたが、平成30年度には過去最高の件数となった。



※既存住宅に関する相談も含む

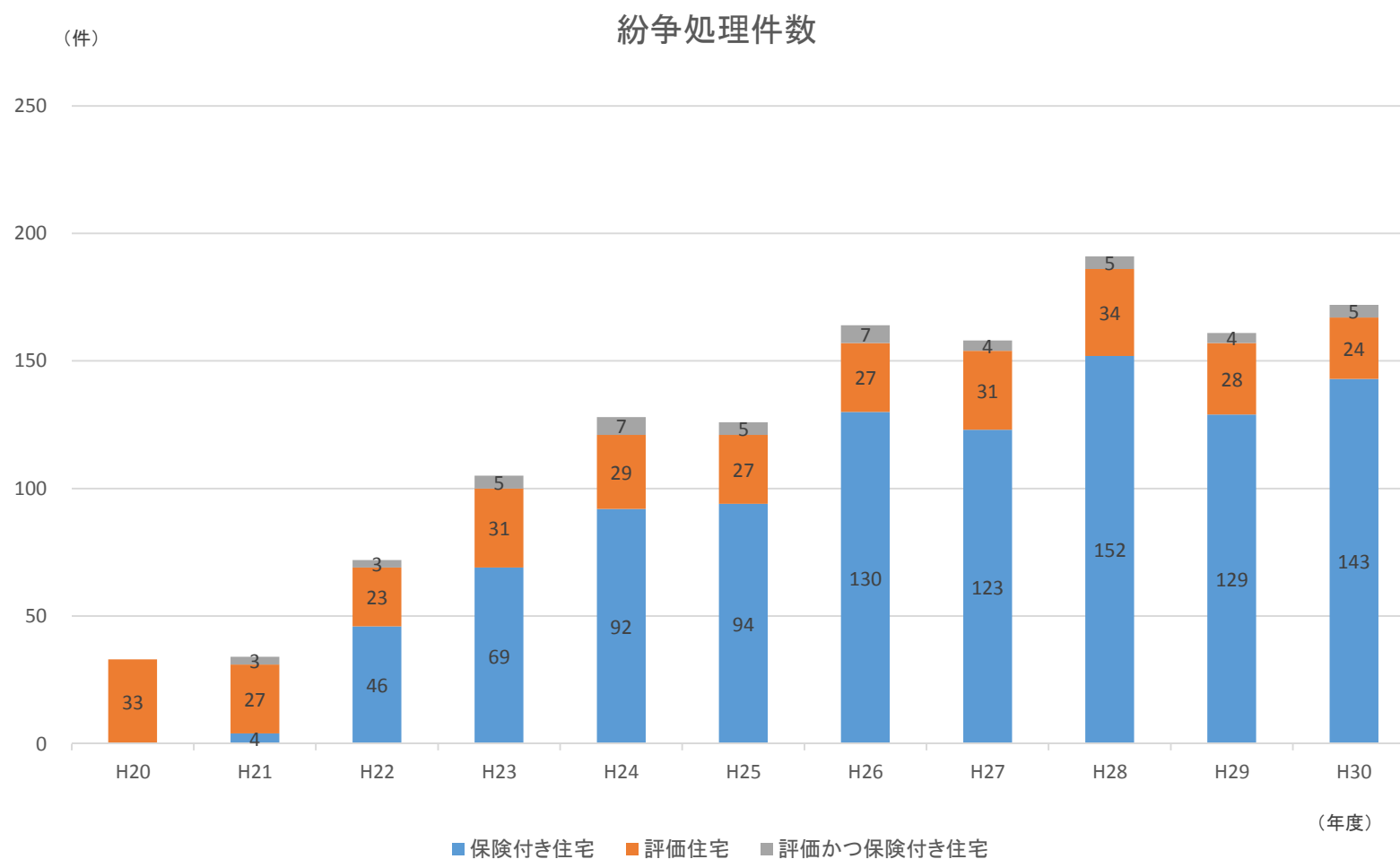
# 専門家相談の利用件数

○ 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。



# 紛争処理の利用件数

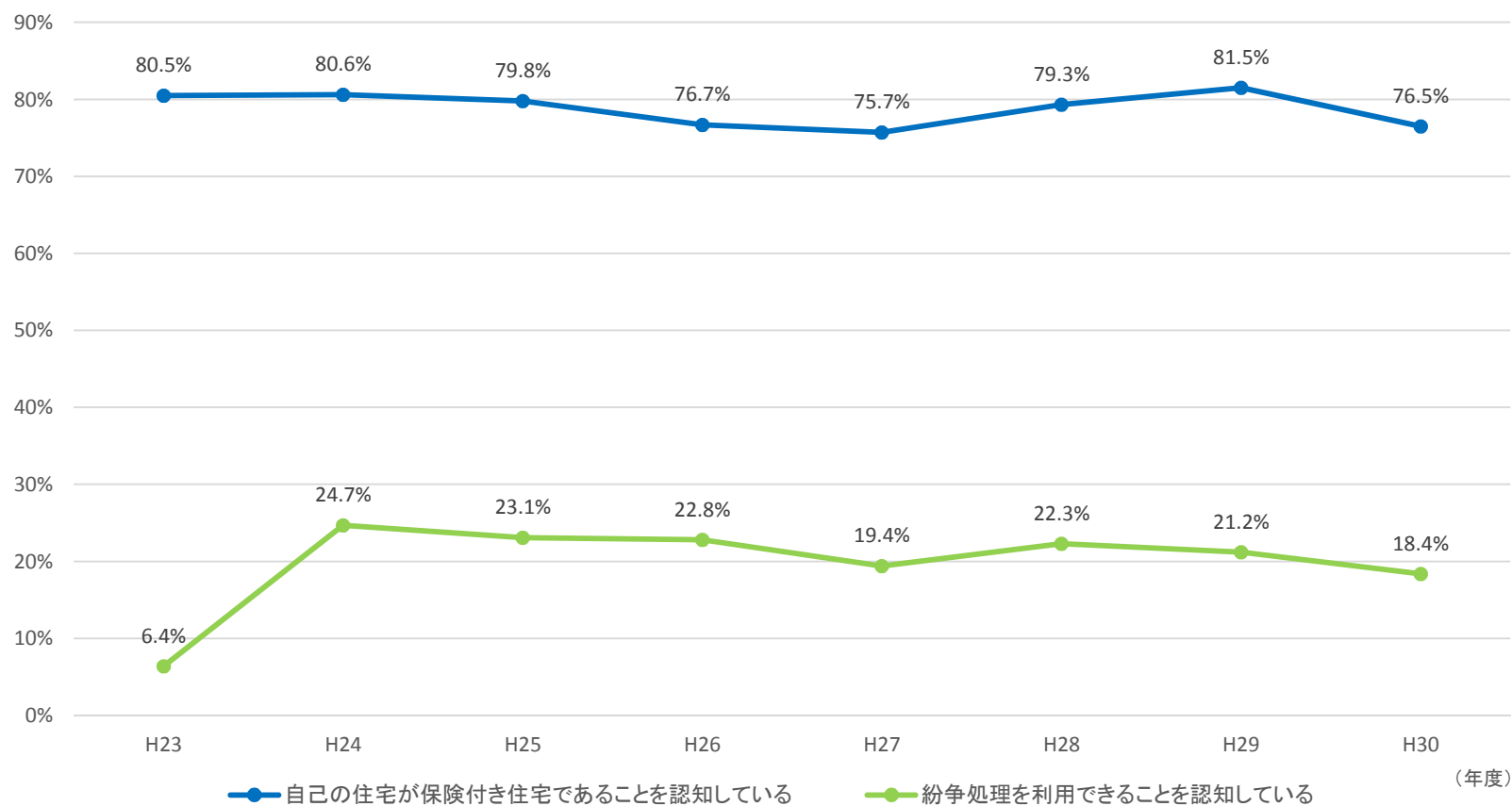
○ 平成30年度の紛争処理の利用件数は平成28年度に次いで多い件数となった。



# 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。

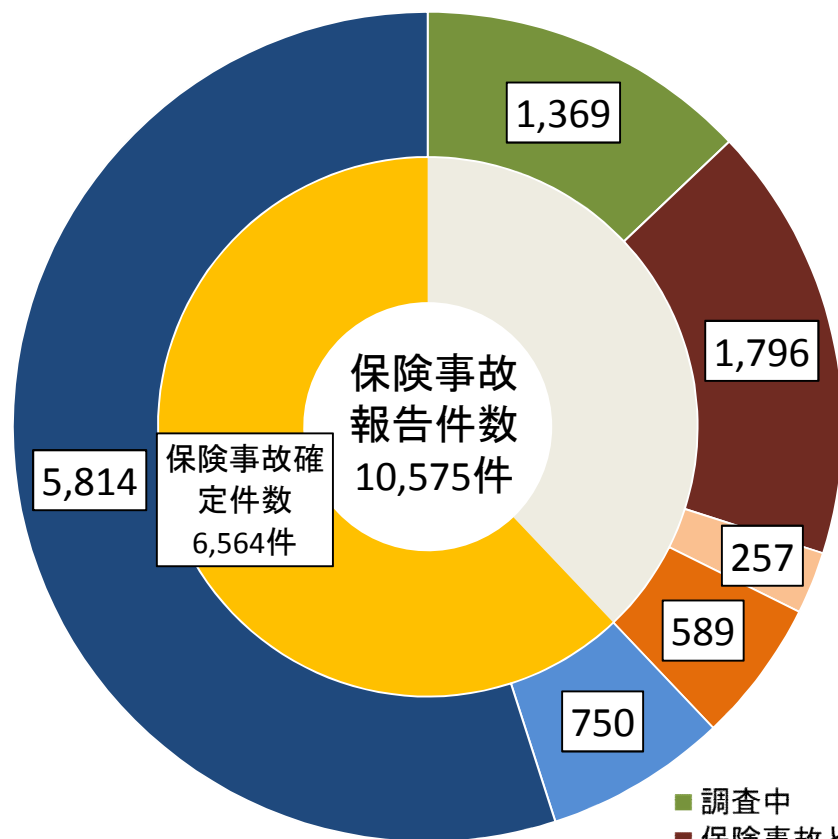
保険付き住宅向けアンケート結果



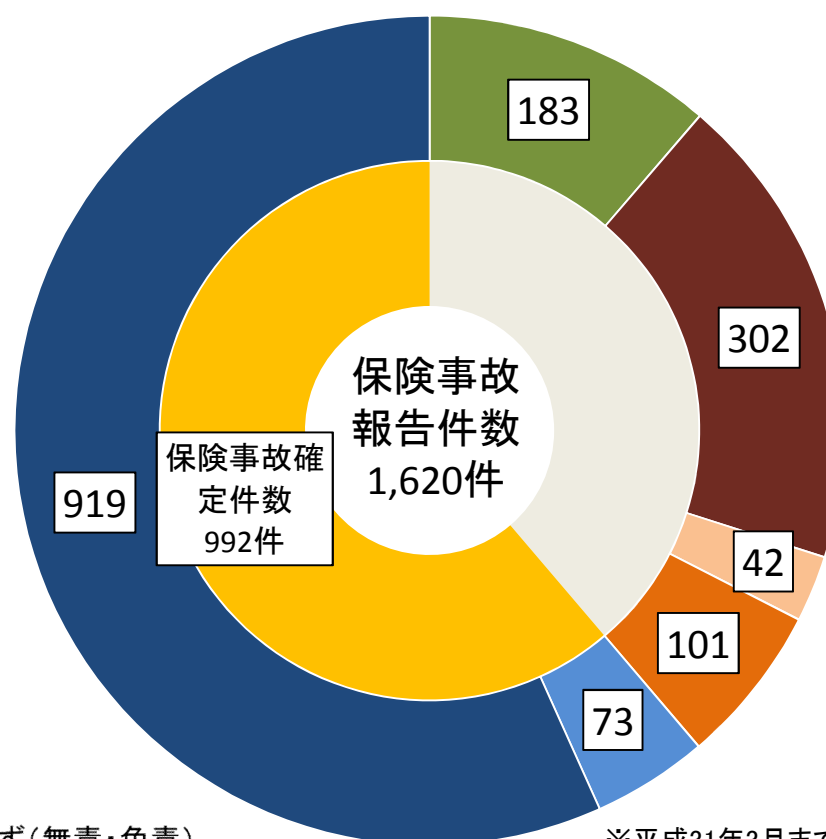
# 保険事故の発生状況

○ 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)＞



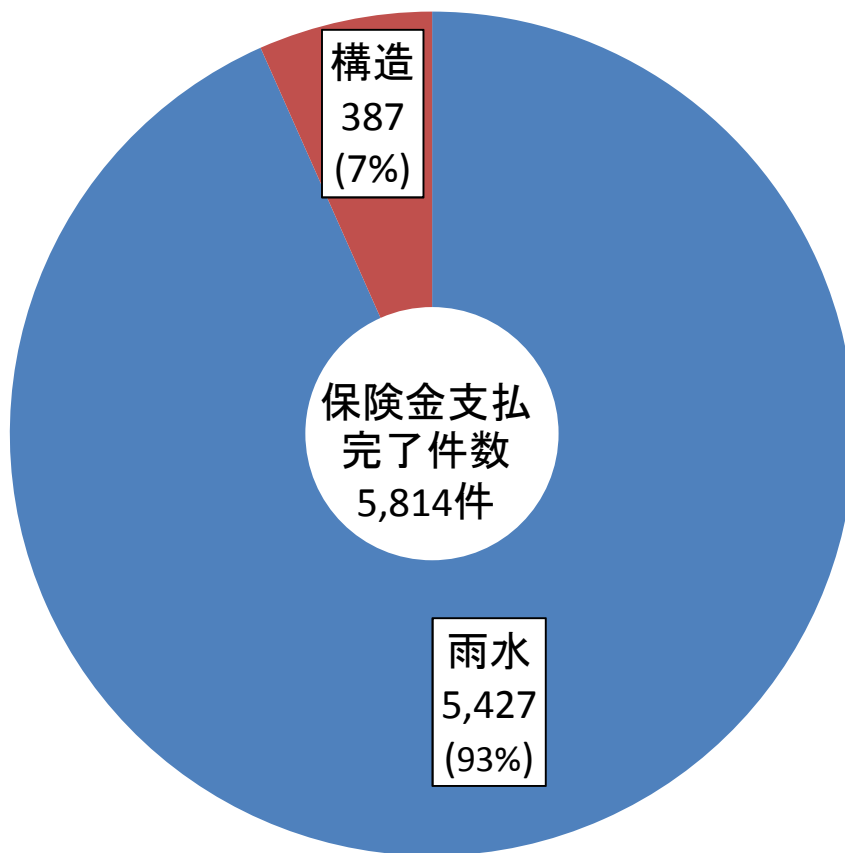
※平成31年3月までの累積

- 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

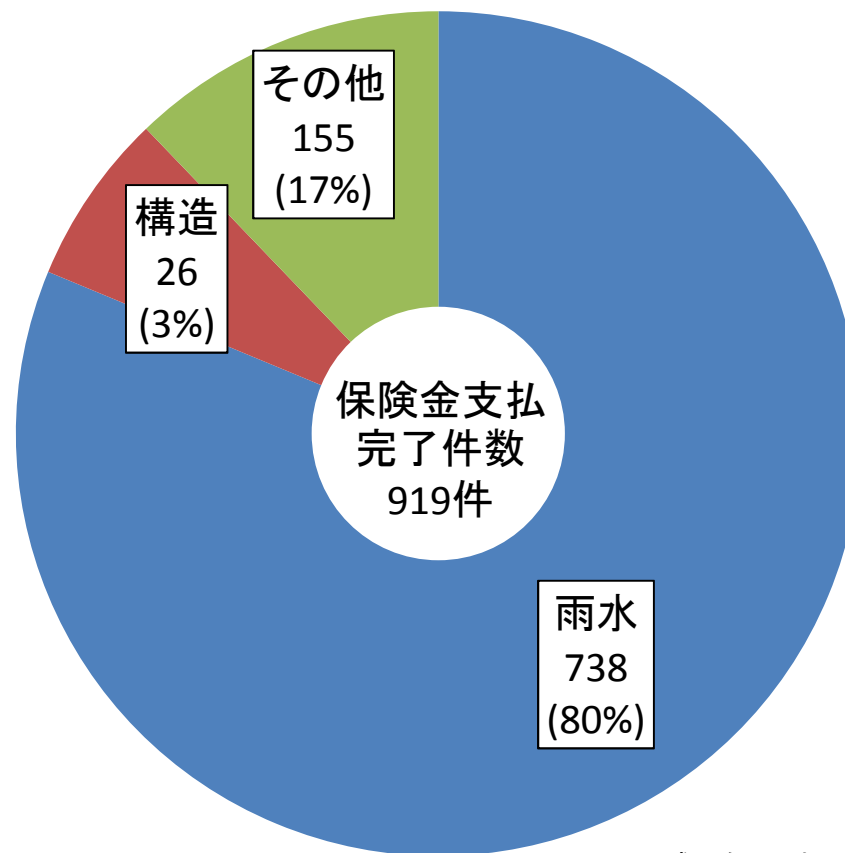
# 保険事故の発生部位

○ 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)
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
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
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
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
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
延長保証保険	622件	1件	0.161%	1件	794,558円	794,558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。

## 5. 安心R住宅について



# 「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))



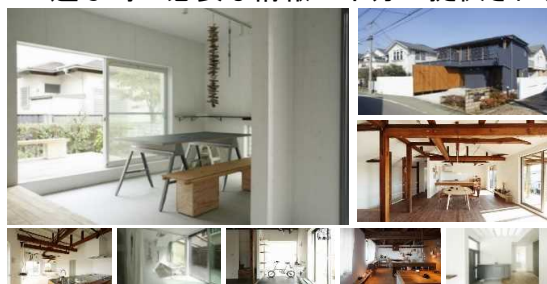
### 登録団体一覧

令和元年5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)

- 登録事業者団体※1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※2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※3	リフォーム提案※4	
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

※1 「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5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

※2 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。

※3 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。）

※4 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。