

## 住宅リフォームに関する制度について

- 論点 1 住宅リフォーム工事に関する新たな制度の枠組み P. 1
- 論点 2 住宅リフォーム保険制度の内容（イメージ） P. 3
- 論点 3 事業者登録制度（保険制度の機能を活用した場合）の登録要件 P. 10
- 論点 4 検査基準（設計施工基準、チェックシート） P. 12
- 論点 5 検査機関の要件について P. 19
- 論点 6 工事価格の妥当性チェック P. 21
- 論点 7 悪質事案の公表について P. 23
- 論点 8 既存住宅売買型との複合タイプ P. 25

## 論点1 住宅リフォーム工事に関する新たな制度の枠組み

### I. 消費者が住宅リフォーム工事について求める条件（制度に必要な条件）

- （条件1）優良な事業者を消費者が選別できること
- （条件2）住宅リフォーム工事の適切さがチェックされること
  - （条件2-1）必要な工事であるか。
  - （条件2-2）工事自体が適切か。
- （条件3）工事後に瑕疵が判明した場合に確実な修補等（保証）がなされること
- （条件4）提案された工事額が妥当なものであること

### II. 保険制度の機能を活用した制度（案）

#### 1. 概要

- （1）住宅瑕疵担保保険法人による住宅リフォーム保険を創設する（瑕疵担保法19条2号業務・保険業法の特例）。
- （2）保険加入は任意の制度とする（新築住宅瑕疵担保保険は義務的制度）。
- （3）住宅リフォーム事業者として保険法人に登録（届出）を行う。一定の登録要件・遵守要件を設定するため、不適格業者は加入不可・登録（届出）抹消となる。（条件1）
- （4）工事前に保険申込みを行い、保険法人に設計図書等の提出を行う。
- （5）工事中に保険法人による現場検査を行い、合格した場合のみ保険証券を発行する。（条件2-2・条件3）
- （6）オプションとして①保険法人による現状診断（条件2-1）、②工事費用簡易判断（条件4）が実施できないかについても検討する。

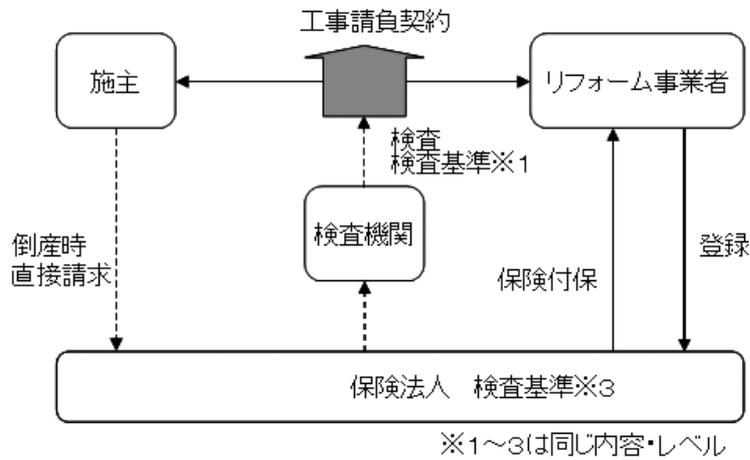
#### 2. メリット

- （1）保険の有するインスペクション機能によって工事のチェックができる（条件2-2の充足）。
- （2）任意の保険制度であるため事業者の登録（届出）・抹消要件を一定程度厳格にできる（条件1の充足）。
- （3）工事後の瑕疵発生時や事業者倒産時に確実な補修等が受けられる（条件3の充足）。

#### 3. 課題

- （1）任意制度に止めると普及が進まないのではないか。
- （2）消費者が加入できる保険制度としないと消費者による選択にならないのではないか。
- （3）多様な住宅リフォーム工事に対応する保険制度を創設することはどこまで可能なのか。（設計施工基準、検査基準、保険料等）

(案1)保険制度の機能を活用した制度イメージ



<その他の考えられる論点>

住宅リフォーム事業者の登録制度の制度化について

(1) 選択制度・名称独占型

- ①登録事業者としての名称独占の付与（ただし、登録事業者以外でも住宅リフォーム工事は可能）
- ②瑕疵保険への加入の義務付け（前提として瑕疵保証書の発行）

(課題)

- ①保険制度における登録制度と実質的効果は同じではないか。
- ②名称独占のみであれば団体の自主的事業として実施が可能ではないか。

(2) 行為規制型

- ①登録事業者でなければ住宅リフォーム工事の施工を禁止
- ②登録要件として、技術者の設置、資力確保等を義務付け

(課題)

- ①極めて少額の工事を施工する事業者までも対象となる。
- ②対象事業者が大幅に拡大するが、適切に指導・監督ができるか。

## 論点2 住宅リフォーム保険制度の内容（イメージ）

住宅リフォーム工事の内容には多種多様なものがあるが、典型的な例として、以下のタイプに分けて検討する。

1. マンションの大規模修繕タイプ
2. 戸建住宅の耐震改修工事タイプ
3. 個別改修タイプ

### 1. マンションの大規模修繕タイプ（事例1）

マンションの大規模修繕の際に防水工事の内容とあわせて、躯体の検査を行うことにより、5年間の瑕疵担保保険を付保する。また、5年間の売買時にも保険は転得者に継続する。

#### （1）保険の内容（イメージ）

- ①対象部位：構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に係る住宅リフォーム工事箇所。
- ②保証期間：5年間（延長有り）
- ③保険料：戸当たり10～20万円程度（検査料を含む）
- ④免責：10～50万円程度（規模や商品内容による）
- ⑤てん補率：80%（ただし、オプションでてん補率を高くすることも検討中）
- ⑥保険事故の考え方：

住宅リフォーム工事（防水、劣化防止）箇所について、工事内容の瑕疵（リフォーム工事の設計図書と異なる、約定された性能が発揮できない等）があった場合。

（例）・住宅リフォーム工事の構造耐力部分の耐久性（劣化防止）に影響のあるひび割れ、剥落等

・住宅リフォーム工事部分からの雨漏り

#### （2）保険加入時の検査

住宅リフォーム工事部分について、住宅リフォーム工事中の現場検査を行う。（論点4）

#### （3）課題

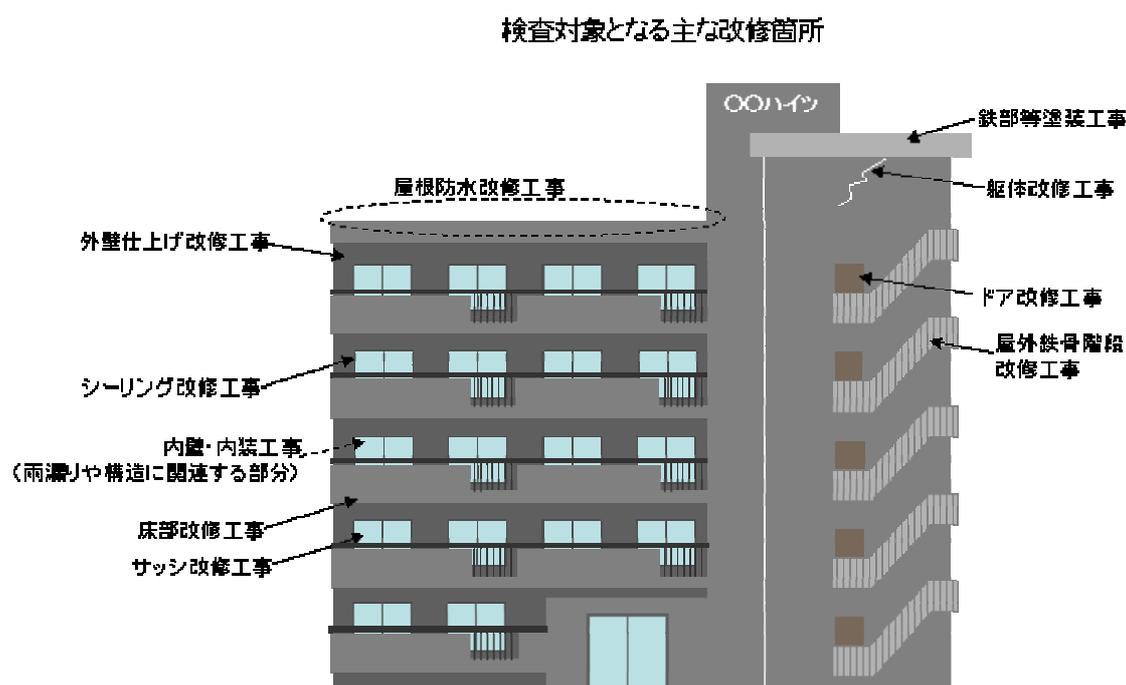
マンションの大規模修繕は、10年に1回程度が通常であることから、保証期間も同程度（10年間）と出来ないか、検討を進める。

#### （4）その他

雨漏りについては、不具合事象と瑕疵の部位が異なる場合が多く、実際の事象が発生

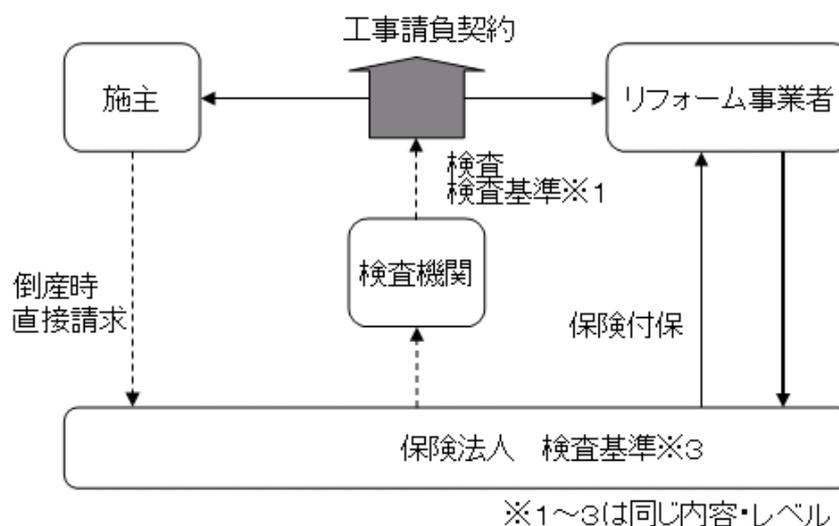
した時に、リフォーム工事箇所か、既存の箇所か、消費者は判断が困難である。このため、住宅リフォーム工事業者が併せてマンション全体の点検・診断をオプションとして実施した場合は、瑕疵がリフォーム工事箇所に存在することまで特定できなくても、保険対象とすることを検討する。

<改修・検査部位のイメージ>



<保険制度のイメージ>

(P. 2 の図の再掲)



## 2. 戸建住宅の耐震改修工事タイプ（事例2）

耐震改修工事を実施する際、あわせて防水箇所についての点検・補修を行うことで、耐震改修工事箇所について、5年間の瑕疵担保保険を付保する。また、5年間の売買時にも保険は転得者に継続する。

### （1）保険の内容（イメージ）

- ①対象部位：構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁等）。
- ②保証期間：5年間（延長有り）
- ③保険料：10～20万円程度（検査料を含む）
- ④免責：10万円程度（規模や商品内容による）
- ⑤てん補率：80%（ただし、オプションでてん補率を高くすることも検討中）
- ⑥保険事故の考え方：

構造については、改修工事（防水、耐震性向上）箇所について、工事内容の瑕疵（改修工事の設計図書と異なる、約定された性能が発揮できない等）があった場合。雨水の浸入を防止する部分については、防水性能の著しい低下（通常は雨漏りの発生）が対象となる。

（例）

- ・改修工事の構造耐力部分の構造耐力（耐震性を含む。）に影響のあるひび割れ、剥落等
- ・改修工事部分の雨漏り

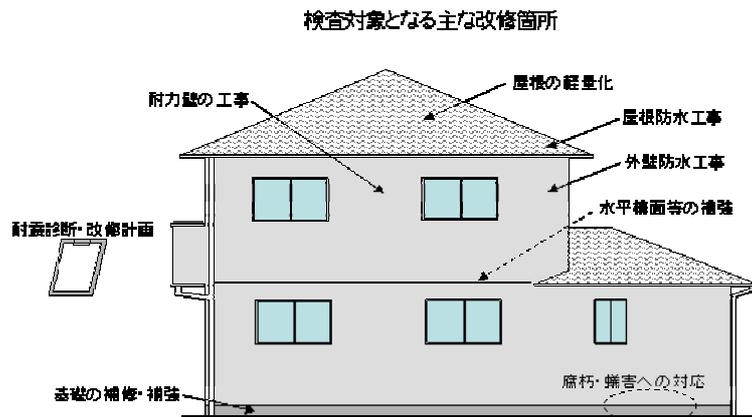
### （2）保険加入時の検査

耐震改修工事部分、点検・診断部分について、工事中の現場検査を行う。（論点4）

### （3）その他

雨漏りについては、不具合事象と瑕疵の部位が異なる場合が多く、実際の事象が発生した時に、改修工事箇所か、既存の箇所か、消費者は判断が困難である。このため、改修工事業者が併せて住宅全体の点検・診断をオプションとして実施した場合は、瑕疵が改修工事箇所に存在することまで特定できなくても、保険対象とすることを検討する。

（1.（4）と同じ）



### 3. 個別改修タイプ

#### (1) 保険の内容

- ①対象部位：改修工事又は点検を行った部分のうち、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分。
- ②保証期間：5年間（延長有り）
- ③保険料：10～20万円程度（検査料を含む）
- ④免責：10万円程度（規模や商品内容による）
- ⑤てん補率：80%（ただし、オプションでてん補率を高くすることも検討中）
- ⑥保険事故の考え方：

構造については、改修工事（防水、劣化防止）箇所について、工事内容の瑕疵（設計図書と異なる、約定された性能が発揮できない等）があった場合。雨水の浸入を防止する部分については、防水性能の著しい低下（通常は雨漏りの発生）が対象となる。

（例）改修工事の構造耐力部分の構造耐力に影響のあるひび割れ、剥落等  
改修工事部分の雨漏り

#### (2) 改修のタイプ

##### ①防水工事タイプ（雨水防水のみの担保）

雨水防水のみを保険の対象とする。

##### ②浴室、トイレ、キッチン改修タイプ

ア) 構造部分や防水部分に手を加えないリフォーム工事については、工事金額が相対的に低く、設備のメーカー保証が存在しているが、単独の保険商品のニーズもある。ただし、これらの工事は、既存住宅の売買に際して行われることが多いことから、既存住宅売買との組合せの商品が主になると思われる。

イ) 住宅リフォームに伴い構造部分や防水部分に手を加える場合の補修費用を担保。  
（上記1、2と同じ）

＜参考：リフォーム工事と検査の内容＞

(事例1：マンションの大規模修繕タイプ)

通常のマンション改修工事は表の通りであり、このうち構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に係る工事について、施工時の検査を行う。

種別	工事項目	主な工事内容	検査内容
建築 工事	鉄部等塗装工事	屋上、バルコニー、廊下等の鉄部の塗り替え	パラペットの笠木等の防水部分の状況
	躯体改修工事	外壁、廊下、階段等のコンクリート劣化箇所の修繕	ひび割れ、剥離等の修繕の状況
	外壁仕上げ改修工事	外壁、廊下、階段等の塗装部の再塗装、タイル洗浄、損傷箇所の修繕	雨水浸入に影響のある劣化についての補修状況
	シーリング改修工事	サッシ廻り、コンクリート打ち継ぎ目地等のシーリング材の劣化部打ち替え	劣化についての補修状況
	屋根防水改修工事	屋根、庇の防水層の劣化・漏水に対する躯体修繕及び防水層の全面的な修繕	全面的な修繕の状況
	床部改修工事	バルコニー、廊下等の床、庇等の防水工事	雨水浸入に影響のある劣化についての修繕状況
	ドア改修工事	住宅、パイプスペース等の扉の塗り替え・取替え	雨水浸入に影響のある劣化についての修繕状況
	サッシ改修工事	サッシ及びサッシ廻り金物の修繕、取替え	
	金物類改修工事	各種金物の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	
	屋外鉄骨階段改修工事	屋外鉄骨階段の手すり、踏板、踊り場等の錆・腐食箇所の修繕	(保険対象外) ※ただし、工事内容に構造部分や雨水防水部分を含む場合は検査を実施
	内壁・内装改修工事	建物内階段の内壁、管理事務所、集会所等の内装の修繕	
	エントランス改修工事	エントランスホール、エントランス廻りの床・壁・天井の模様替え	
	浴室防水改修工事	住戸浴室の床防水層の劣化・損傷箇所の修繕、全面防水改修	

機 械 設 備 工 事	給水設備改修工事	屋内、屋外共用給水管、住戸内給水管の更生・取替え・修繕	(保険対象外)
	排水設備改修工事	屋内屋外の雑排水、汚水排水、雨水排水設備の劣化・損傷箇所の修繕、取替え	外壁内部及び屋内の雨水排水設備の修繕等の状況
	消火設備改修工事	屋内消火栓設備等の劣化・損傷箇所の取替え	(保険対象外)
	ガス管改修工事	ガス管及びメーターの劣化・損傷箇所の取替え	
	給湯設備改修工事	給湯管の更生・取替工事、給湯器の取替え	
	換気設備改修工事	換気口・換気扇・ダクト類の清掃及び修繕・取替工事	(保険対象外) ※ただし、換気口廻りの防水措置について検査を実施
電 気 設 備 工 事	電灯幹線・動力設備改修工事	電灯幹線及び電力設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	(保険対象外) ※ただし、工事内容に構造部分や雨水防水部分を含む場合は検査を実施
	照明器具・配線器具改修工事	共用廊下・階段・エントランスホール等の照明器具・配線の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	
	情報通信設備改修工事	電話端子盤等の劣化・損傷箇所の取替え	
	テレビ共聴設備改修工事	テレビ共聴アンテナ、増幅器盤、分岐・分配器盤等の劣化・損傷箇所の取替え	
	防災設備改修工事	火災報知設備、非常警報設備、誘導灯、非常用照明設備等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	
	避雷設備改修工事	避雷突針、支持ポール等の劣化・損傷箇所の取替え	
そ の 他	エレベーター設備改修工事	エレベーターのロープ、モーター、カゴ、巻上げ機等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	(保険対象外) ※ただし、工事内容に構造部分や雨水防水部分を含む場合は検査を実施
	機械式駐車場工事	駐車装置、制御盤、操作盤、昇降装置等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	

(事例2：戸建住宅の耐震改修工事タイプ)

戸建住宅の耐震改修工事については、診断内容と補修方法、補修工事についての検査を行う。

種別	工事項目	主な工事内容	検査内容
調査	耐震診断	現地調査、耐震診断、評価	適正に調査・診断が行われているか。
	改修計画	補強、取替え、補修等の計画	補修計画は診断結果に応じた適正なものとなっているか
耐震改修工事	耐力壁の工事	筋かい、壁の構造用合板による補強工事	筋かい、面材、鉄筋ブレース等及び接合部の金物が適正に施工されているか。
	基礎の補修・補強	ひび割れの補修、増し打ち	補修方法や増し打ちが適正に施工されているか
	水平構面等の補強	火打ち材、火打ち金物、床の構造用合板による補強工事	構造用合板や火打ち材及びそれらの金物が適正に施工されているか
	腐朽・蟻害への対応	はぎ木、根継ぎ、取替工事及び再発防止措置	本体との間にゆるみや隙間が無いか。力が確実に伝達するように接合されているか。
	屋根の軽量化	瓦屋根の除去、軽量屋根の施工	地震力の低減に適正な工事となっているか
付帯工事	屋根防水工事	屋根工事にもなう防水工事	防水工事は適正に行われているか
	外壁防水工事	耐力壁工事、腐朽・蟻害への対応にもなう防水工事	防水工事は適正に行われているか

### 論点3 事業者登録制度（保険制度の機能を活用した場合）の登録要件

#### 1. 総論

住宅リフォーム事業者について、保険の引受に際して登録を要件とする。

(1) 事業者が登録する場合の要件（事業者の要件）

(2) 保険申込みの要件（個別工事の要件）

を検討する必要がある。

#### 2. 登録要件（イメージ）

##### (1) 事業者登録の要件

###### ①技術的要件

建設業許可を有していない事業者についても、建築士・施工監理技術者等の技術者の配置と施工実績を要件として認める。

###### ②遵守要件（消費者保護の観点からの要件）

ア. 契約内容や見積について正確かつわかりやすい書面により説明すること。

イ. クレーム等に対して誠実に対応すること。

ウ. 関係法令を遵守すること

##### (2) 保険申込みの要件

###### ①保証書の発行（約定に基づく瑕疵担保責任）

保険制度は瑕疵担保責任を対象とする賠償責任保険となることから、少なくとも保険期間中（5年間程度）は瑕疵担保責任（保証責任）を負うことが必要となる。

なお、住宅リフォーム業者の一般的な瑕疵担保期間は下記のとおり。

・マンションの全面改修：部位により2～10年程度

・戸建住宅のトータルリフォーム：5年程度

###### (参考) 住宅リフォーム工事の瑕疵担保責任期間

住宅リフォーム事業者は民法上の請負契約としての瑕疵担保責任を負担する。

この住宅リフォーム工事の民法上の瑕疵担保責任の期間については、構造体に手を加える住宅リフォーム工事は民法638条1項が適用され、木造5年間、S造・RC造・SRC造10年間によるべきとの見解がある（大森文彦・建築工事の瑕疵責任入門89頁）。

この見解によれば、構造体に手を加えない工事（内装等）の瑕疵担保責任期間は工事内容に応じてケースバイケースで決すべきとしている（同90頁）。ただし、この民法上の規定は任意規定であり特約によって伸縮できる。

②設計施工基準・現場検査への合格

住宅リフォーム工事についての現況調査、補修方法について、保険法人の定める基準に適合すること。

(参考：任意の事業者登録制度（リフォネット）における登録要件)

登録主体	(財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
登録数	4,026 件 (支店を除くと 3,487 件) (H21.4)
登録の内容	①名簿記載 ②事業者情報の公開 (登録主体 HP+名簿冊子) ③1年ごとに更新 (登録の辞退は辞退届けの提出により随時受付)
目的	リフォームを行う消費者が安心してリフォームを行える環境づくりを目的に、リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを実施するために必要となるリフォーム関連情報を公平・中立な立場で提供する。
登録者の情報開示	① (財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターHPにて情報公開 ・事業者情報 ・リフォーム事例等 ②地方公共団体、消費生活センター等に名簿配布 ・事業者概要 (増改築相談員、マンションリフォームマネージャー名簿と合本)
登録の要件	①住宅リフォーム事業者倫理憲章 (参考資料) の遵守 ②リフォネット登録規程 (公開) の遵守 (以上は、登録時=契約時の約定とみなされる (申込書に同意書を添付)) (内規として、訪問販売をしないこと、適切な契約書式・見積書式を使用していること、行政処分等情報ないこと等を確認)
登録に際しての費用	有料 (情報掲載料 年間 18,900 円 (資本金 1,000 万円以下の事業者は 12,600 円))
処分及び根拠	登録の削除 (=契約の解除) ①倫理憲章・規程違反時等 ②登録削除及びその要件等については規程に記載 (過去に 3 件の登録削除実績)
処分を受けた者の公開	①公開していない ②公開について規定していない
その他	①登録事業者に関する苦情受付窓口有り (リフォネット相談室・専従相談員 1 名) ②国庫補助事業 ③各県のリフォーム推進協議会との連携 (悪質リフォーム補助事業)

## 論点4 検査基準（設計施工基準、チェックシート）

### 1. 総論

#### （1）検査の必要性

住宅リフォーム工事については、新築工事の場合と比べて、

- ①工事の内容、規模、部位など個別性の高い工事であること
- ②既存部分との関係や壁の内部の见えない部分等を考慮した住宅リフォーム特有の技術が必要であること

といった特徴を有することから、より一層リフォーム工事対象部分の適正な現場検査を行う必要がある。

#### （2）基準の内容

##### ①設計施工基準

住宅リフォーム工事の適正性について、設計施工基準を定め、これに適合することを要件とする。

##### ②チェックシート（現場検査時）

設計内容に合った工事が行われていることについて、チェックシートを用いて現場検査を行う。

### 2. 住宅リフォーム工事関連事業者団体等の検査基準の活用

#### （1）専門・得意分野別の関連事業者団体と検査基準

住宅リフォーム工事は多様な部材・部位に関することから、それらの部材・部位の工事を専門・得意分野とする住宅リフォーム工事関連事業者の団体（任意団体を含む）が存在する。こうした住宅リフォーム工事関連事業者団体には団体独自の設計施工基準や検査基準を既に策定・運用中あるいは検討中の団体が少なくない。

#### （2）住宅瑕疵担保保険における活用

上記（1）の住宅リフォーム工事関連事業者団体において既に策定した又は策定予定の各種住宅リフォーム工事の設計施工基準や検査基準を、住宅瑕疵担保保険における基準として認定する等によって連携・活用を図る。これによって、住宅瑕疵担保保険の設計施工基準等を早期に策定することが可能となるばかりでなく、基準の内容がより実務に合致したものとなる。

#### （3）住宅リフォーム工事関連事業者団体のメリット

住宅瑕疵担保保険法と連携をした住宅リフォーム工事関連事業者団体側にとっては、自らが採用している設計施工基準等が保険の基準として使用できるメリット

に加えて、瑕疵担保保険上の優良事業者団体となった場合には、保険料の割引や保険法人による検査の一部省略等のメリットを享受することも可能となる。

### 3. 具体的な検査基準のイメージ

#### (1) マンションの大規模修繕の場合

##### ① 工事段階

保険法人(検査機関)は大規模修繕に係る部位について、現況検査時に構造耐力上主要な部分に係る不具合事象が認められた箇所について補修されたことを確認するとともに、雨水の浸入を防止する部分に係る次の現場検査を行う。

検査箇所	検査方法 (現場検査は工事完了後に行う)	設計施工基準
防水一般	・各防水層の施工、防水シートを重ねる等の写真を確認	(1)防水工法は別表 <sup>*</sup> に適合するものとする。 (1)防水材料の主材料は、JIS 規格適合または同等以上の防水性能を有するものとする。 (2)防水層の端部（ドレーン廻り、手すり支柱埋め込み部廻りを含む。）は、防水層の種類・工法・施工部位等に応じた納まりとする。
パラペット上端部	・現場での目視 ・防水材の施工の写真を確認	パラペット上端部は、金属製笠木の設置または防水材料の施工等、雨水の浸入を防止するために有効な措置を講じる。
排水勾配	・計測時の写真を確認	防水下地は 1/50 以上とする。ただし、保護コンクリート等により表面排水が行いやすい場合の勾配は 1/100 以上とすることができる。

<p>シーリング (・各階の外壁コンクリート打ち継ぎ目地 ・外壁材のジョイント目地 ・耐震スリット目地 ・外壁開口部の周囲 ・外壁を貫通する管等の周囲 ・その他雨水浸入の恐れのある部分 )</p>	<p>・シーリングの施工を目視で確認 ・納品書等を確認</p>	<p>(1) シーリング材は J I S A 5 7 5 8 (建築用シーリング材)適合で、耐久性による区分 8 0 2 0 の品質又は同等以上の耐久性能を有するものとする。 (2) シーリング材の施工は、以下による。 ①既存のシーリングを除去の上、同種のシーリング材又は異種のシーリング材を充填することを基本とする。 ②目地形状又は被着体の強度不足による被着面の改善を要する場合は、目地を拡幅(幅及び深さ)した後、同種又は異種のシーリング材を再充填する(拡幅再充填工法)。 ③目地形状に不備があり、既存シーリング材が劣化して破損し再充填のみでは再発が懸念され、加えて拡幅再充填工法も採用できない場合は、被着体間に橋をかけた状態にシーリング材を重ねて施す。 (3)防水層が施されていない屋根躯体(パラペット又は屋根躯体と一体の架台等)を設備配管等が貫通する部分又は金物等が埋め込まれた部分は、それらの周囲をシーリング材で処理する。</p>
<p>下地</p>	<p>・補修部分の写真を確認</p>	<p>下地にひび割れ、欠損、凹凸等があった場合には補修を行う。</p>

※別表には J A S S 8 に掲載の工法を記載

## ②現況調査等 (オプション)

点検・診断をオプションとして実施する場合は、保険法人(検査機関)は大規模修繕の工事施工計画書(現況調査報告を含む)を審査するとともに、修繕に係る部位(ただし、防水に係る修繕を行う場合は「雨水の侵入を防止する部分に係るもの」の全ての部位)について

次の現況検査を行う。

ア) 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

部位	検査基準
屋根	防水上支障のある防水層の劣化、水切り金物等の不具合
外壁	シーリング材の破断、欠損、劣化状況
バルコニー 共用廊下	直下に居室等がある場合には、防水上支障のある防水層の劣化、水切り金物等の不具合
内壁	雨漏りの跡
天井	雨漏りの跡

イ) 構造耐力上主要な部分に係るもの

部位	検査基準	
柱・はり	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、鉄筋の露出又はさび汁の発生	
	3/1,000以上の勾配の傾斜	
基礎・外壁	幅0.3mm以上のひび割れ	
	深さ5mm以上の欠損	
	コンクリートの著しい劣化	
	コンクリート打放し・塗装仕上げ	さび汁を伴うひび割れ、欠損
		鉄筋の露出
	タイル(湿式)、塗壁等仕上げ	下地材(合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等)に達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
		仕上材の浮き
	複数のタイルにまたがったひび割れ、欠損 (タイル(湿式)仕上げの場合のみ)	
バルコニー 共用廊下	基本性能に支障のある支持部材、床若しくは手すりのぐらつき、ひび割れ又は劣化	

(2) 戸建住宅の耐震改修工事の場合

① 現況検査等

保険法人(検査機関)は耐震診断及び補強計画に係る設計図書(現況耐震診断表、補強計画書、補強後の耐震診断表等)を書類審査するとともに、劣化等に係る現況検査を行う。

ア) .雨水の浸入を防止する部分に係るもの

部位	検査基準
屋根	屋根葺き材に耐久性上又は防水上支障のある破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ
	陸屋根等の場合には、防水上支障のある防水層の劣化、水切り金物等の不具合
小屋組	雨漏りの跡
雨樋	雨樋の破損及び取付金具の緩み
軒裏	軒裏天井の雨漏り、雨漏りの跡
	シーリング材の破断又は欠損
外壁	シーリング材の破断及び欠損
バルコニー	陸屋根等で直下に居室等がある場合には、防水上支障のある防水層の劣化、水切り金物等の不具合
内壁	雨漏りの跡
天井	雨漏りの跡

イ) 構造耐力上主要な部分に係るもの

部位	検査基準
基礎	幅0.3mm以上のひび割れ
	深さ5mm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
	蟻害(白蟻の蟻道を含む)
土台	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、菌体(カビ、茸等)の付着
	木材の腐朽、蟻害
床組	床の著しい沈み
床	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、菌体(カビ、茸等)の付着
	木材の腐朽、蟻害
	3/1,000以上の勾配の傾斜
柱 はり	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、菌体(カビ、茸等)の付着
	木材の腐朽、蟻害

部位		検査基準
		3/1,000以上の勾配 <sup>*2</sup> の傾斜
外壁 軒裏  (乾式、タイル(湿 塗壁等仕上げ)	下地材(合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等)に達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	
	仕上材の浮き (乾式仕上以外の場合)	
	複数の乾式仕上材・タイルにまたがったひび割れ、欠損 (乾式、タイル(湿式)仕上げの場合のみ)	
	金属の著しい錆び及び化学的侵食 (乾式仕上の場合のみ)	
	木材の腐朽、蟻害 (乾式仕上の場合のみ)	
		基本的性能に支障のある菌体(カビ、茸等)の付着
バルコニー	基本性能に支障のある支持部材、床若しくは手すりのぐらつき、ひび割れ又は劣化	
	木材の腐朽、蟻害	
内壁  (乾式、タイル 式)、塗壁等仕上	下地材(合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等)に達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	
	仕上材の浮き (乾式仕上以外の場合)	
	複数の乾式仕上材・タイルにまたがったひび割れ、欠損 (乾式、タイル(湿式)仕上げの場合のみ)	
	木材の腐朽、蟻害 (乾式仕上の場合のみ)	
	基本的性能に支障のある菌体(カビ、茸等)の付着	
		3/1,000以上の勾配の傾斜
天井  (乾式、タイル 式)、塗壁等仕上	下地材(合板、ラス網・ボード・防水紙、構造材等)に達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	
	仕上材の浮き (乾式仕上以外の場合)	
	複数の乾式仕上材・タイルにまたがったひび割れ、欠損 (乾式、タイル(湿式)仕上げの場合のみ)	
	木材の腐朽、蟻害 (乾式仕上の場合のみ)	
	基本的性能に支障のある菌体(カビ、茸等)の付着	
小屋組	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、菌体(カビ、茸等)の付着	
	木材の腐朽、蟻害	
設備	給水	給水栓の周囲の水漏れ
	排水	トラップの周囲の水漏れ、便器、水洗タンク等の周囲の水漏れ

## ②工事段階

保険法人(検査機関)は現況検査時に不具合が認められた箇所について補修されたことを確認するとともに、補強計画に係る設計図書の通りに施工されたことを確認するため、次の現場検査を行う。

検査箇所	検査方法 (現場検査は工事完了後に行う)	設計施工基準
耐力壁 基礎 水平構面等 腐朽・蟻害対応 屋根	目視、工事確認記録書(工事監理者により設計図書のとおり施工が実施されたことが確認できる書類)及び写真等	補強計画設計図書に記載されたとおりに施工されていること
防水 ・屋根 ・バルコニー ・外壁	目視、工事確認記録書(工事監理者により設計図書のとおり施工が実施されたことが確認できる書類)及び写真等	新築時の保険の設計施工基準と同様

## 論点5 検査機関の要件について

### 1. 総論

#### (1) 住宅リフォーム工事検査のための資格

住宅リフォームについての保険引き受けの際の工事中の現場検査について、どのような資格者が行うべきか。特に、設備改修タイプの場合、必ずしも建築士に限定する必要はないのではないかと。

#### (2) 新築住宅の瑕疵担保保険の検査員の資格

既に運用中の住宅瑕疵担保保険（新築住宅）における検査員の資格は、検査物件に応じて異なるが、建築士（1級・2級・木造）と建築基準適合判定資格者検定合格者に限定している（住宅瑕疵担保保険法人業務規程の認可基準第4・住宅局長通知）。

### 2. 住宅リフォームのタイプ別に必要な技術

#### (1) マンションの大規模修繕タイプ

マンション全体の防水、構造躯体の工事についての検査技術が必要。

（主な資格）

- ①建築士（建築士法）
- ②施工管理技術者（建設業法）
- ③マンションリフォームマネージャー（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）任意制度。学科試験＋製図試験。登録は実務経験が必要。

#### (2) 耐震改修等の大規模工事タイプ

住宅全体の防水、構造躯体の工事についての検査技術が必要。

（主な資格）

- ①建築士
- ②施工監理技術者
- ③技能士（職業能力開発法）
- ④増改築相談員（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）任意制度。10年以上の実務経験＋研修＋考査。

#### (3) 設備改修

（主な資格）

- ①建築士
- ②施工管理技術者

- ③技能士
- ④マンションリフォームマネージャー
- ⑤増改築相談員
- ⑥福祉住環境コーディネーター（東京商工会議所）
- ⑦インテリア設計士（(社)日本室内装備設計技術協会）
- ⑧インテリアプランナー（(財)建築技術教育普及センター）
- ⑨インテリアコーディネーター（(社)インテリア産業協会）
- ⑩キッチンスペシャリスト（(社)インテリア産業協会）

## 論点6 工事価格の妥当性チェック

### 1. 目的

住宅リフォームに係るトラブルの原因となる、①悪質な過剰請求、②工事途中の追加請求、③過大な工事による過剰請求等について、チェックの仕組みを検討する。

### 2. チェックポイント

#### ①工事の項目のチェック

- ア) 本当に必要な工事か（不要な金具、防湿剤等）
- イ) 積算項目が実際に使用されているか（材料、労務等）
- ウ) 製品仕様が実際仕様のもものと合致するか（見積：高級仕様→工事：通常仕様 等）

#### ②数量のチェック

- ア) 数量は適切か（材料の使用量、塗装や屋根施工等の面積、材料の長さ等）

#### ③単価のチェック

- ア) 定価のあるもの：仕様に合致した定価に基づく単価か
- イ) 定価のないもの：積算資料、建設物価等のデータから妥当性を判断

#### ④その他の経費チェック

- ア) 経費、管理費等の割合、不要な項目が設定されていないか。
- イ) 設計費、工事車両の駐車費用等の必要な費用が妥当に算定されているか。

### 3. 具体的実施方法

#### (1) 実施機関

実施機関としては、保険の附帯業務として保険法人が行う場合が考えられる。保険サービスのオプションとして行うものであり、必要な図面や現場チェックは保険業務の一環として行われる。

#### (2) 実施方法（イメージ）

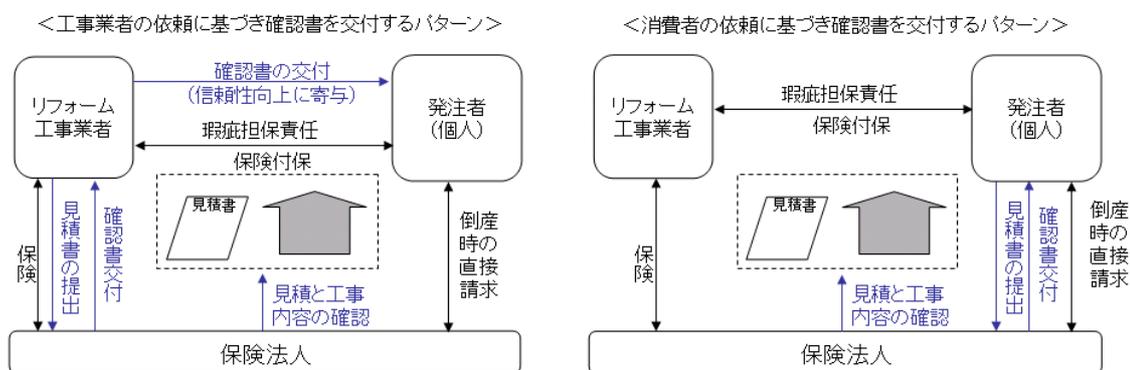
保険法人がサービスとして簡易評価を行う場合と、専門家の意見を聞いた上で詳細の評価を行う場合が考えられる。

##### ①簡易評価の場合

保険加入時にオプションサービスとして実施する。結果については、ア) 事業者からの依頼に基づき事業者に交付（事業者から消費者に交付）、イ) 消費者（発注者）からの依頼に基づき消費者に交付、の二つのパターンが考えられる。保険法人は、保険付保にあたっての内容チェックを兼ねて行うことが可能。

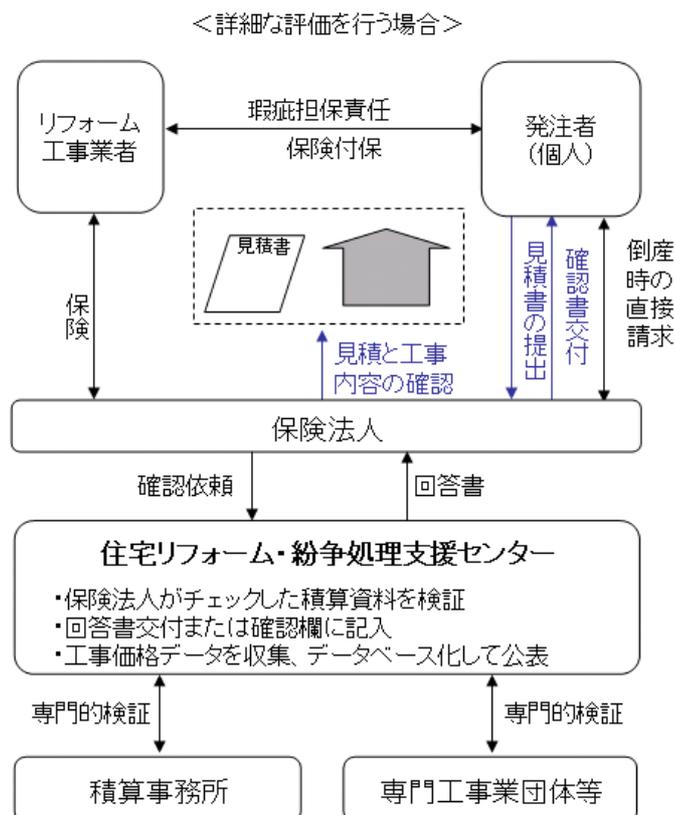
評価を行う者については、修補方法に精通している損害調査員や積算能力を有する建

築士が想定される。



## ② 詳細な評価を行う場合

依頼者は消費者（発注者）からが原則。保険法人は専門機関への照会、住宅リフォーム工事の単価についてデータベースを作成する。相談については、地域の公共団体や公益法人のリフォーム相談窓口（建築士、積算の専門家等）が消費者からの相談を受け付け、データベースを利用して回答する。



論点7 悪質事案の公表について

1. 目的

トラブルの再発防止、消費者保護、リフォーム市場の拡大

2. 事業者名公表の例（第2回既存住宅・リフォーム部会 参考資料3の再掲）

項目	処分庁	根拠法令	処分内容	公表の根拠
訪問販売業者 に対する処分	経済産業省	特定商取引法	業務停止命令（8条） 指示（7条）	特定商取引法8条2項 による「公表」
訪問販売業者 に対する処分	都道府県	特定商取引法 都道府県消費生 活条例	業務停止命令（8条） 指示（7条） 業務改善の指示（条例） 改善指導の勧告（条例）	特定商取引法8条2項 による「公表」 消費生活条例による 「情報提供」
重大製品事故 の公表	経済産業省	消費生活用製品 安全法	製品名、事業者名の公 表 体制整備命令（37条） 危害防止命令（39条）	消費生活用製品安全 法36条1項による「主 務大臣による公表」
重大製品事故 以外の公表	製品評価技術 基盤機構 (nite)	消費生活用製品 安全法	製品名、事業者名の公 表	独立行政法人等情報 公開法
建設業者に対 する処分	国土交通省他 許可行政庁	建設業法	監督処分 許可取消（29条1項） 営業停止（28条1項） 指示（28条1項） 勧告 指名停止	建設業法29条の5に よる「監督処分の公 告」
宅建業者に対 する処分	国土交通省・各 整備局	宅建業法	免許取消（66条） 業務の停止（65条） 指示（65条）	宅建業法70条による 「監督処分の公告」
建築士に対す る処分	国土交通省・各 整備局	建築士法	免許取消（10条） 業務の停止（10条） 戒告（10条）	建築士法10条5項に よる「公告」
マンション管 理業者に対す る処分	国土交通省・各 整備局	マンション管理 適正化法	登録取消（83条） 業務停止命令（82条） 指示（81条）	マンション管理適正 化法84条による「監 督処分の公告」

### 3. 悪質事業者公表にあたり検討対象とする事例

(1) 裁判例

(2) 保険事故事例

(3) 紛争処理事例

(4) 報道関係資料

(5) 相談事例

- ・悪質な相談事例は、内容の事実確認（技術的内容の確認は、建築研究所等に依頼。）

- ・悪質な相談事例の経過観察（半年毎に経過をヒアリングする。）

### 4. 事業者公表の基準（イメージ）

(1) 工事代金の過大な前払いを要求している。

（例）富士ハウス、アーバンエステート、花菱など

(2) 詐欺的事案

（例）特定商取引法違反

(3) 欠陥による重大事故

（例）・類似の事故を反復して起こしている。

- ・様々な事故を多数起こしている。

- ・事故（事件、被害）が広域に発生している。

- ・被害が甚大である。

(4) 相談事例にみられる悪質事業者類型

（例）相談案件の特に多い場合等

(5) その他

（例）指定住宅紛争処理機関（弁護士）の紛争処理において呼び出しにすら応じない場合。

### 5. 公表のための手続（参考）

①国民生活センターの悪質事業者公表制度（参考資料P.11）

②東京都の悪質事業者公表制度（参考資料P.12）

## 論点8 既存住宅売買型との複合タイプ

### 1. 概要

#### (1) リフォーム後売買

既存住宅や社宅などを買取、トータルリフォームを行った上で、再販売するビジネスに対応する。保険の前提となる瑕疵保証については、以下のパターンが考えられる。

##### ①宅建業者売買の場合

住宅リフォーム工事業者の賠償責任保険を、中古売買時に保険契約者を変更し、既存住宅保険に切り替える。〈第2回部会 資料2、論点4の(1)①〉

##### ②個人売主の場合（検査機関パターン）

住宅リフォーム工事業者の賠償責任保険を、中古売買時に保険契約者を変更し、検査機関の賠償責任保険に切り替える。〈第2回部会 資料2 論点4の(1)②〉

##### ③個人売主の場合（住宅リフォーム工事業者の継続保証パターン）

住宅リフォーム工事業者が特約により、中古売買後も転得者に対して瑕疵保証を継続し、賠償責任保険についても、当該保証に対して付保する。

#### (2) 購入後リフォーム

構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分は、売買時にチェック・修補済であり、購入後に購入者発注による内装・設備のリフォームを前提とするケース。

##### ①宅建業者売買の場合

売買時の売主の瑕疵担保責任保険に、リフォーム工事後はリフォーム工事業者を被保険者に追加する。〈第2回部会 資料2 論点4の(2)①〉

##### ②個人売主の場合（検査機関パターン）

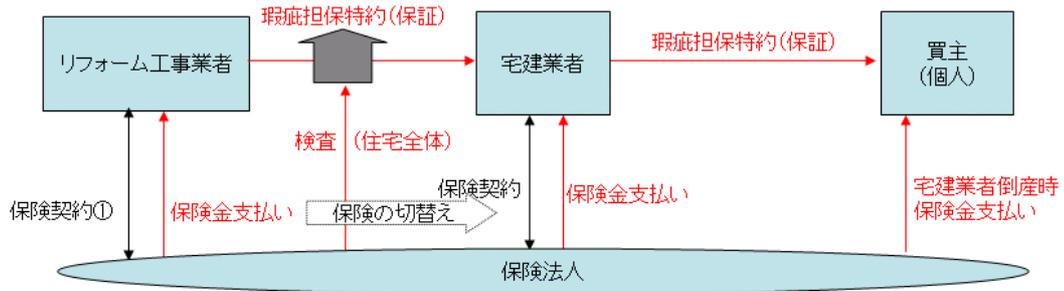
売買時の検査機関の瑕疵担保保証に対する賠償責任保険に、リフォーム工事後はリフォーム工事を保険内容に追加。同一の検査機関がリフォーム工事を検査。

〈第2回部会 資料2 論点4の(2)②〉

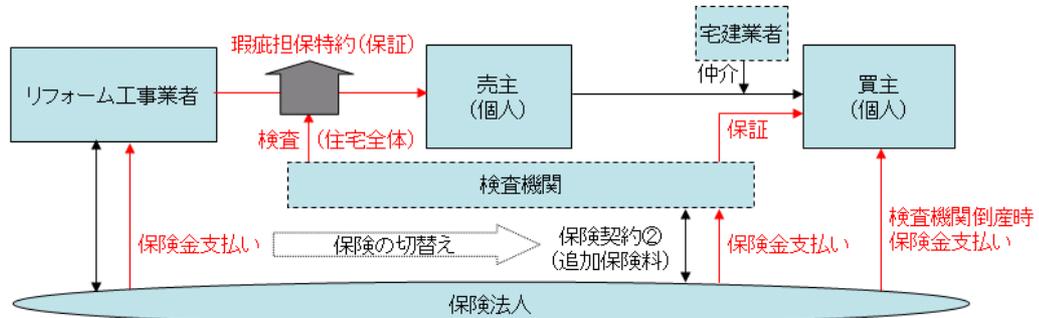
2. 制度イメージ (①、②は第2回部会資料2の再掲)

(1) リフォーム後売買

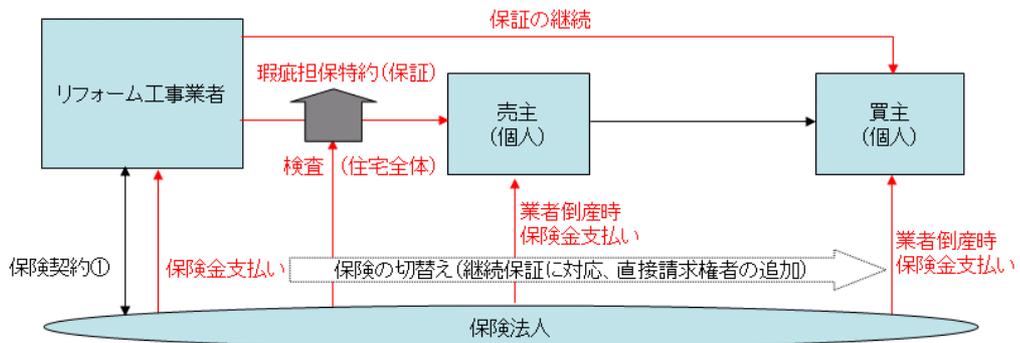
① 宅建業者売買の場合



② 個人売主の場合 (検査機関パターン)

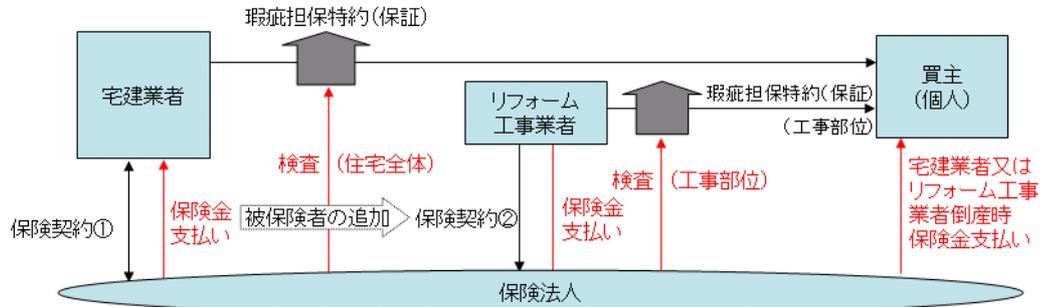


③ 個人売主の場合 (住宅リフォーム工事業者の継続保証パターン)

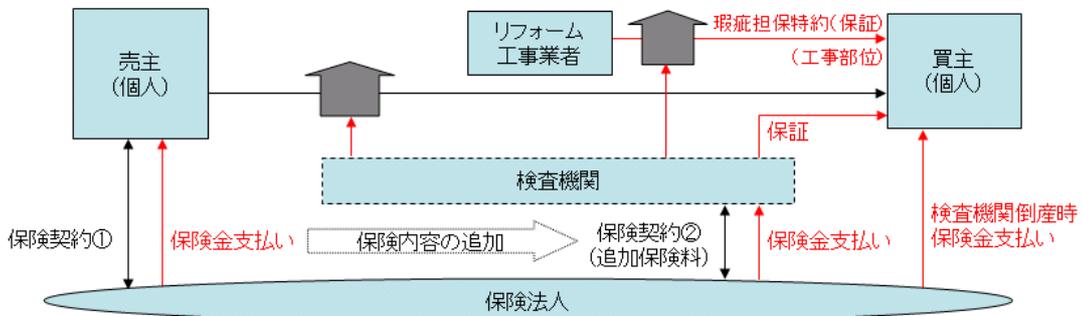


## (2) 購入後リフォーム

### ① 宅建業者売買の場合



### ② 個人売主の場合 (検査機関パターン)



## 3. 課題

(1) ③のパターンについては、住宅リフォーム工業者が転得者に対して保証を継続することが要件となる。現状では、一部の業者が特定の条件の下で行っている。

< 転売後の保証継続の例 >

会社名	転売時の継続	対象	要件
ハウスメーカー系リフォーム会社 (A社)	あり	全住宅	転売前の通知が要件
ハウスメーカー系リフォーム会社 (B社)	なし	—	
ハウスメーカーC社	あり	同社新築の住宅のみ	転売前の通知は不要
ハウスメーカー系リフォーム会社 (D社)	なし	—	
デベロッパー (E社)	あり	全住宅	転売前の通知が要件
設備系フランチャイズ (F社)	あり	フランチャイズの保証に加入している住宅	転売前の通知が要件
不動産系 (G社)	あり	全住宅	転売前の通知が要件