

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（案）

別冊 資料集

<目次>

住宅瑕疵担保履行制度の概要と施行状況

住宅瑕疵担保履行法の概要	・・・p.3
住宅瑕疵担保履行法の制定背景	・・・p.5
住宅瑕疵担保履行法成立後の主な対応	・・・p.6
住宅瑕疵担保履行法の検討条項	・・・p.8

I. 新築住宅の資力確保措置

資力確保措置義務付けの概要	・・・p.10
資力確保措置の選択状況	・・・p.11
住宅瑕疵担保保証金（供託金）の額・戸数	・・・p.13
住宅瑕疵担保責任保険の証券発行件数	・・・p.14
住宅瑕疵担保責任保険の保険事故の発生状況	・・・p.15
住宅瑕疵担保責任保険の概要	・・・p.16
住宅瑕疵担保責任保険を支える仕組み	・・・p.20
保険事故の発生イメージ	・・・p.24
住宅瑕疵担保責任保険法人一覧	・・・p.25
たてもの株式会社業務廃止	・・・p.26
（参考）損害保険契約者保護機構	・・・p.27

II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と 住宅瑕疵担保責任保険

所得・雇用環境、消費者意識の変化	・・・p.30
中古住宅購入・リフォームに係る消費者ニーズ	・・・p.32
滅失住宅の平均築年数（国際比較）	・・・p.34
住宅の質の現状	・・・p.35
住宅・リフォーム投資と建て替え需要	・・・p.36
住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移	・・・p.37
住宅ストックの資産評価	・・・p.38
中古住宅・リフォーム市場活性化の政策的位置づけ	・・・p.39
中古住宅流通・リフォームに係る取組	・・・p.40
中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針	・・・p.41
中古住宅市場活性化ラウンドテーブル	・・・p.42
市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充	・・・p.43

・・・P.2

住宅リフォームに関する補助制度	・・・p.44
既存住宅のリフォームによる性能向上等に係る検討	・・・p.46
住宅リフォーム事業者団体登録制度について	・・・p.49
住宅ストック活用・リフォーム推進事業	・・・p.50
中古住宅・リフォームにかかる住宅瑕疵担保責任保険	・・・p.54
既存住宅インスペクション・ガイドラインの概要	・・・p.61
インスペクションの普及・活用	・・・p.62
既存住宅流通・リフォームに係る瑕疵保険の普及促進	・・・p.63
任意保険（2号保険）の商品の工夫の例	・・・p.65
インスペクションの活用による住宅市場活性化事業	・・・p.71
既存住宅の現場検査に関する技術開発について	・・・p.72
住宅履歴情報（いえかるて）の蓄積・活用について	・・・p.73

III. 住宅に係る消費者の利益の保護

・・・P.74

紛争処理体制の整備	・・・p.75
住宅紛争処理の申請件数	・・・p.77
専門家相談・住まいのダイヤル受付件数	・・・p.79
住宅紛争処理支援センターの概要	・・・p.80
住宅購入希望者の瑕疵担保履行制度に対する意識	・・・p.81

IV. 情報公開と事故情報等の活用

・・・P.82

AQC（建築品質機構）（フランス）の概要	・・・p.83
産科医療補償制度の概要	・・・p.84

V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

・・・P.85

平成25年度 海外の住宅保証・保険制度調査の概要	・・・p.86
海外の住宅保証・保険制度	・・・p.88
平成26年度 海外の住宅保証・保険制度調査の概要	・・・p.92
IHHWC（国際住宅建設・性能保証会議）2014について	・・・p.93

VI. 民法改正への対応

・・・P.94

民法（債権関係）の改正に関する要綱まとめ	・・・p.95
----------------------	---------

住宅瑕疵担保履行制度の概要と施行状況

2

住宅瑕疵担保履行法の概要

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

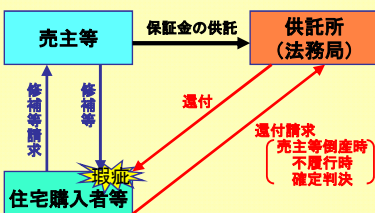
新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

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

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

供託
新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

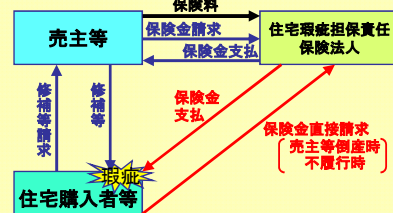
<供託のスキーム>



保険

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

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

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

3. 紛争処理体制の整備

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

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

3

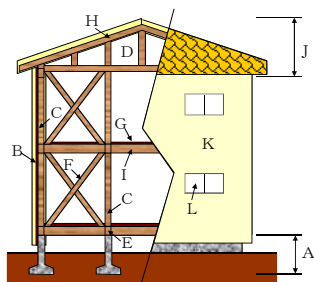
住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任の特例

○住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。

＜対象となる瑕疵担保責任の範囲＞

○木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

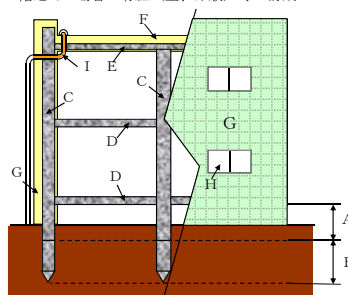
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【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(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床版)等の構成



【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

○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)(抄)

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例)

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約(以下「住宅新築請負契約」という。)においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの(次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。)の瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。)について、民法(明治二十九年法律第八十九号)第六百三十四条第一項及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

3 (略)

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民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並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項及び第二項 前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 (略)

4

住宅瑕疵担保履行法の制定背景

○住宅瑕疵担保履行法は、構造計算書偽装問題等で明らかになった課題のうち、瑕疵担保責任履行の実効性の課題に対応。

構造計算書偽装問題等で
明らかになった課題

建築行政の課題

- 建築確認・検査の課題
- 指定確認検査機関の課題

建築士制度の課題

- 建築士の資質・能力の課題
- 建築設計の専門分化の課題
- 建築士事務所の課題
- 違法行為に対する罰則等の課題

消費者保護の課題

- 瑕疵担保責任履行の実効性の課題
住宅品質法により、売主等に対し、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられたが、売主倒産時に、これが履行されず、住宅所有者が極めて不安定な状態におかれた

I. 建築基準法等の一部改正
(第164回通常国会)

- ◆ 建築確認・検査の厳格化
- ◆ 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 建築士等の業務の適正化罰則の強化等

- ◆ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

宅建業者等に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け

II. 建築士法等の一部改正
(第165回臨時国会)

- ◆ 小規模木造住宅に係る構造関係規定の審査省略見直し

- ◆ 建築士の資質・能力の向上
- ◆ 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化
- ◆ 設計・工事監理業務の適正化等
- ◆ 団体による自律的な監督体制の確立

III. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(第166回通常国会)

- ◆ 住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効性を確保するための保険や供託の仕組みを活用した実力確保措置の義務付け
- ◆ 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
- ◆ 保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備

5

住宅瑕疵担保履行法成立後の主な対応

○住宅瑕疵担保履行法の成立後は、法律の施行に向け、政省令等関係規定の整備や制度の周知徹底を実施。

平成19年12月 住宅瑕疵担保履行法施行令、施行期日政令公布

平成20年3月 住宅瑕疵担保履行法施行規則、関係告示(住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針、住宅瑕疵担保保証金に充てることができる債権)公布、関係通達(住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準)発出

平成20年4月 住宅瑕疵担保履行法一部施行(保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備)、住宅瑕疵担保対策室設置

平成20年5月 保険法人指定((財)住宅保証機構、(株)住宅あんしん保証)、住宅瑕疵担保責任保険認可((財)住宅保証機構)

平成20年6月 関係通達(住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準)改訂(応諾義務の明記)、住宅瑕疵担保責任保険認可((株)住宅あんしん保証)

平成20年7月 保険法人指定(ハウスプラス住宅保証(株)、(株)日本住宅保証検査機構)、住宅瑕疵担保責任保険認可(ハウスプラス住宅保証(株))

平成20年8月 住宅瑕疵担保責任保険認可((株)日本住宅保証検査機構)

平成20年10月 保険法人指定((株)ハウスジューメン)、住宅瑕疵担保責任保険認可((株)ハウスジューメン)

平成20年11月 第1回浸透度調査結果公表

平成21年4月 第2回浸透度調査結果公表

平成21年7月 住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準の統一化、超過損害再保険プールの設置

平成21年8月 住宅瑕疵担保保証金規則、住宅瑕疵担保履行法施行規則一部改正省令公布

平成21年9月 第3回浸透度調査結果公表、保険法人指定(たてもの(株))

6

住宅瑕疵担保履行法成立後の主な対応(続き)

○法律の全面施行後も、新たな保険商品の開発等に対応。

平成21年10月 住宅瑕疵担保履行法全面施行(資力確保措置の義務付け)

平成21年12月 大規模修繕工事瑕疵保険、既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売買タイプ)認可

平成22年3月 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)認可、リフォーム瑕疵保険認可

平成22年4月 リフォーム瑕疵保険認可、国税庁照会(住宅瑕疵担保責任保険の保険料等に係る税務上の取扱い)

平成22年5月 関係告示(IBNR備金)公布、国税庁照会(保険法人に係る法人税法上の所得計算)

平成23年3月 住宅瑕疵担保履行法施行規則一部改正省令(保険等の業務の引継ぎに係る規定の見直し)

平成23年9月 保険法人業務全部廃止(たてもの(株))※(株)住宅あんしん保証が引継ぎ

平成24年4月 保険法人業務全部廃止((財)住宅保証機構)※住宅保証機構(株)が引継ぎ、保険法人指定(住宅保証機構(株))

平成25年4月 関係通達(住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準)改訂(現場検査時の写真撮影に係る規定の整備等)

平成25年7月 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売買タイプ) **保険期間・保険金額の多様化(ライト版)**認可

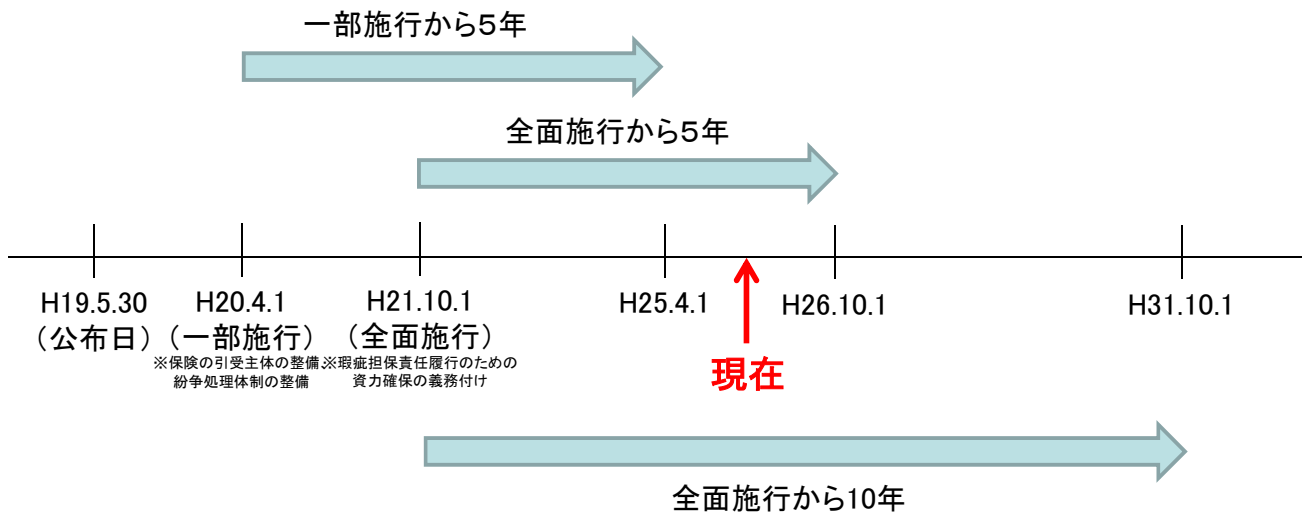
平成25年10月 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ) **保険期間・保険金額の多様化(ライト版)**認可

※保険商品の認可は、保険法人5社のうち、最初の保険法人が認可を受けた月を記載。

7

住宅瑕疵担保履行法の検討条項

○住宅瑕疵担保履行法附則第5条において、法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずることとされている。



○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)(抄)

附 則

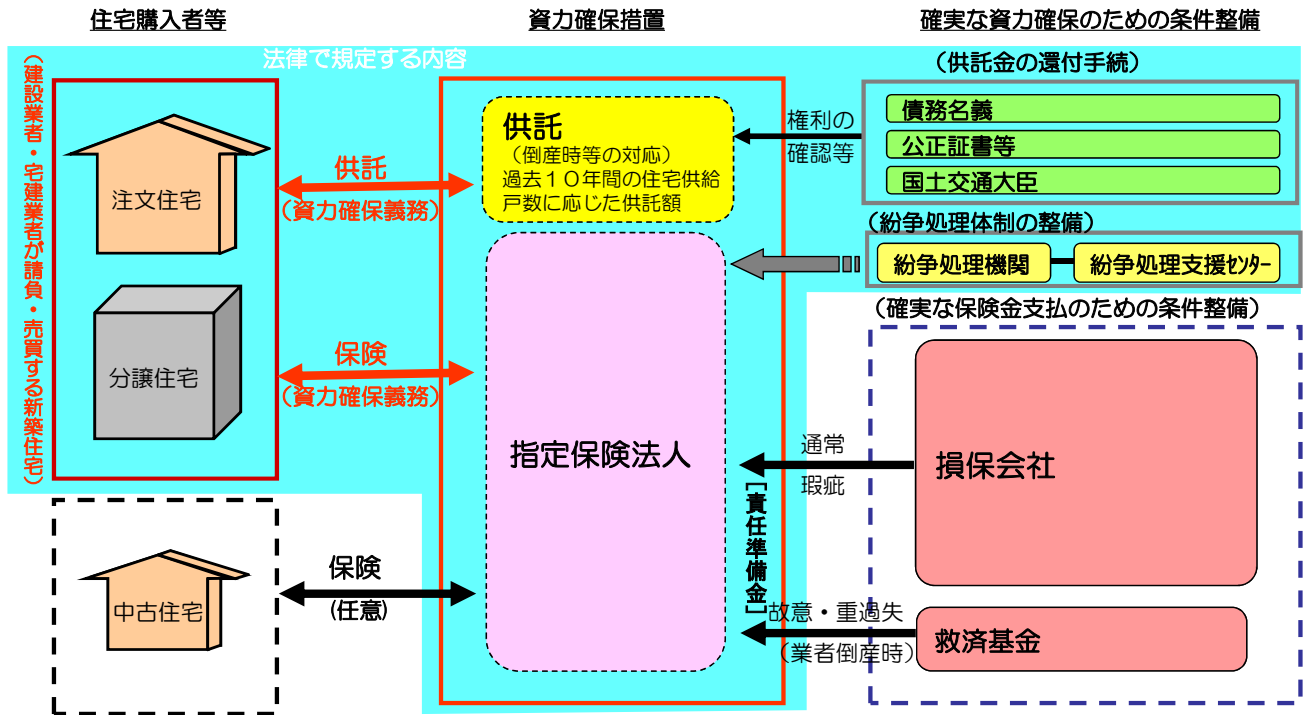
(検討)

第五条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

I. 新築住宅の資力確保措置

資力確保措置義務付けの概要

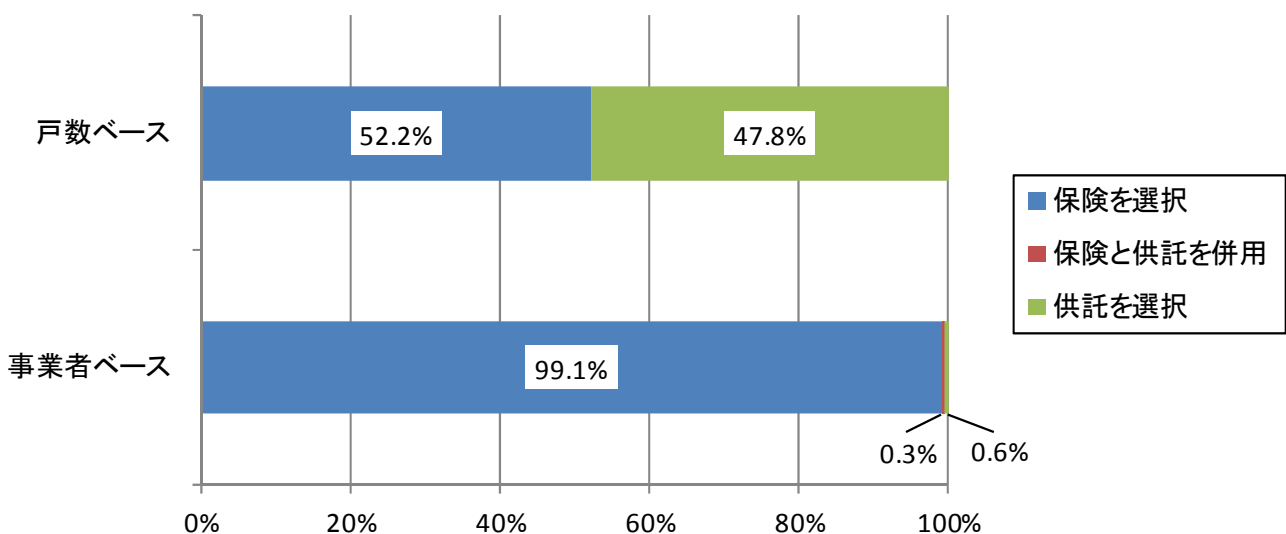
○住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、新築住宅を供給する事業者（建設業者・宅建業者）に対し、保証金の供託または住宅瑕疵担保責任保険への加入のいずれかの資力確保措置を義務付け。



10

資力確保措置の選択状況

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



※第10回基準日（平成26年9月末）までの資力確保措置の届出状況を累積して算出。

11

資力確保措置の選択状況(供給戸数別)

- 事業者ベースでみると、新築住宅の年間供給戸数が1,000戸以下の場合は保険を、1,000戸超の場合は供託を選択する事業者が多い。
- 事業者が保険と供託を場合に応じ使い分けている事例としては、注文住宅は供託、分譲住宅は保険としているケースが多い。少数ながら、発注者の意向を受け保険を選択している事例もある。

供給戸数	建設業							宅建業						
	保険		供託		併用		合計	保険		供託		併用		合計
	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数
1～10	25,936	99.99%	2	0.01%	1	0.00%	25,939	6,385	99.83%	11	0.17%	0	0.00%	6,396
11～50	4,027	99.63%	13	0.32%	2	0.05%	4,042	1,046	98.59%	13	1.23%	2	0.19%	1,061
51～100	672	97.39%	17	2.46%	1	0.14%	690	232	96.27%	8	3.32%	1	0.41%	241
101～500	440	89.43%	39	7.93%	13	2.64%	492	182	82.73%	28	12.73%	10	4.55%	220
501～1,000	21	42.00%	22	44.00%	7	14.00%	50	19	50.00%	13	34.21%	6	15.79%	38
1,001～10,000	7	17.95%	18	46.15%	14	35.90%	39	7	16.67%	25	59.52%	10	23.81%	42
10,001～	0	0.00%	5	71.43%	2	28.57%	7	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%	1
合計	31,103	99.50%	116	0.37%	40	0.13%	31,259	7,871	98.40%	98	1.23%	30	0.38%	7,999

※供給戸数は平成25年10月～平成26年9月(第9回基準日(平成26年3月末)と第10回基準日(平成26年9月末)を合算)

12

住宅瑕疵担保保証金(供託金)の額・戸数

- 供託所(法務局)に供託すべき供託金の額は、過去10年間の供給戸数に応じて設定。
- 供託された戸数は累積で151.3万戸(第8回基準日(平成25年度9月末)までの届出状況の累積)。

供給戸数の区分			供託金額		
1戸以下			2,000万円		
1戸超	～	10戸以下	200万円×戸数	+	1,800万円
10戸超	～	50戸以下	80万円×戸数	+	3,000万円
50戸超	～	100戸以下	60万円×戸数	+	4,000万円
100戸超	～	500戸以下	10万円×戸数	+	9,000万円
500戸超	～	1,000戸以下	8万円×戸数	+	1億円
1,000戸超	～	5,000戸以下	4万円×戸数	+	1億4,000万円
5,000戸超	～	10,000戸以下	2万円×戸数	+	2億4,000万円
10,000戸超	～	20,000戸以下	1.9万円×戸数	+	2億5,000万円
20,000戸超	～	30,000戸以下	1.8万円×戸数	+	2億7,000万円
30,000戸超	～	40,000戸以下	1.7万円×戸数	+	3億円
40,000戸超	～	50,000戸以下	1.6万円×戸数	+	3億4,000万円
50,000戸超	～	100,000戸以下	1.5万円×戸数	+	3億9,000万円
100,000戸超	～	200,000戸以下	1.4万円×戸数	+	4億9,000万円
200,000戸超	～	300,000戸以下	1.3万円×戸数	+	6億9,000万円
300,000戸超			1.2万円×戸数	+	9億9,000万円

供託金の積立額の例

- ◆ 年間供給戸数3000戸の事業者
10年間の供給戸数: 30000戸
供託金額: 8億1000万円
- ◆ 年間供給戸数1万戸の事業者
10年間の供給戸数: 100000戸
供託金額: 18億9000万円
- ◆ 年間供給戸数5万戸の事業者
10年間の供給戸数: 500000戸
供託金額: 69億9000万円

※床面積が小規模な新築住宅(55㎡以下)については、戸数の算定を1/2としてカウント。

※1戸の新築住宅の建設工事を2以上の建設業者が共同で請け負う場合は、瑕疵担保責任の履行に係る負担割合に応じて戸数をカウント。

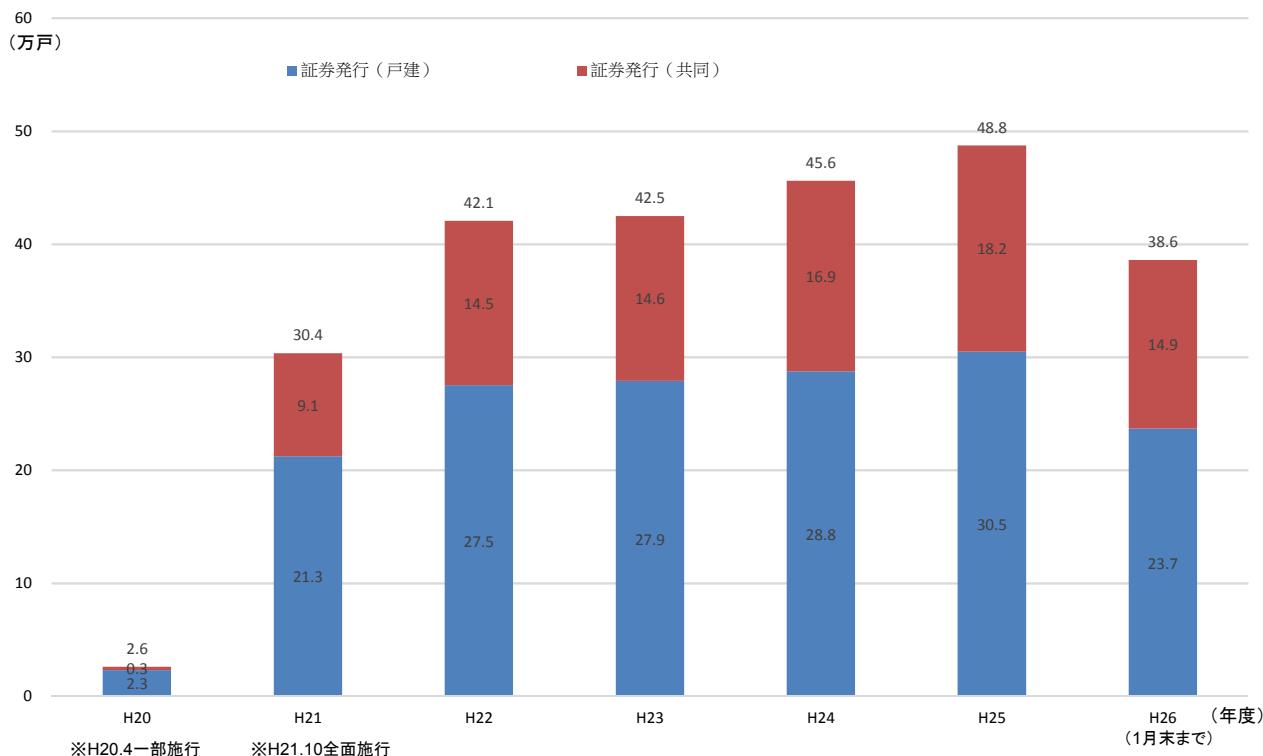
※法律の施行から10年までの間(平成31年10月1日までの間)は、経過措置として、法律の施行日(平成21年10月1日)からの供給戸数に応じて算定。

※上限は120億円。

13

住宅瑕疵担保責任保険の証券発行件数

○住宅瑕疵担保責任保険の証券発行件数(戸数ベース)は平成25年度で48.7万戸、平成26年度(1月まで)で38.6万戸。累積で250.6万戸(平成27年1月末現在)。

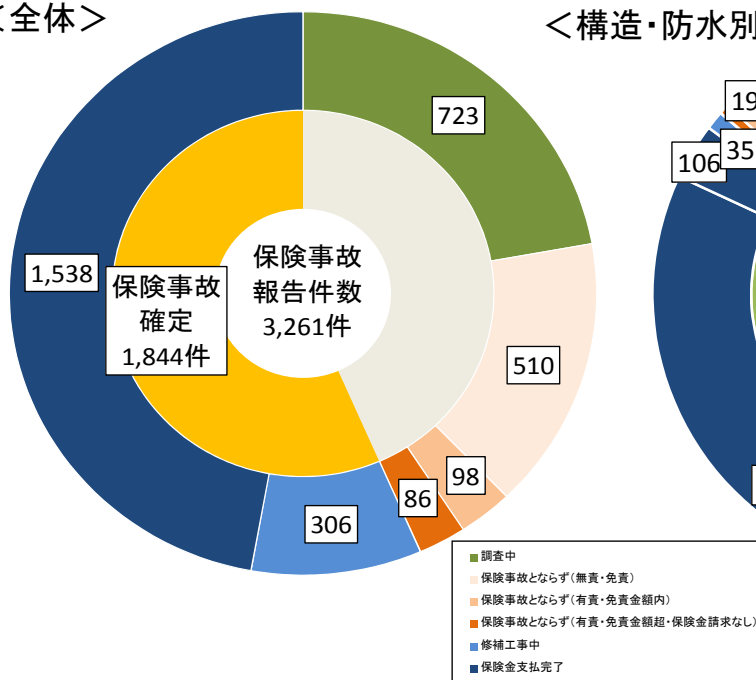


14

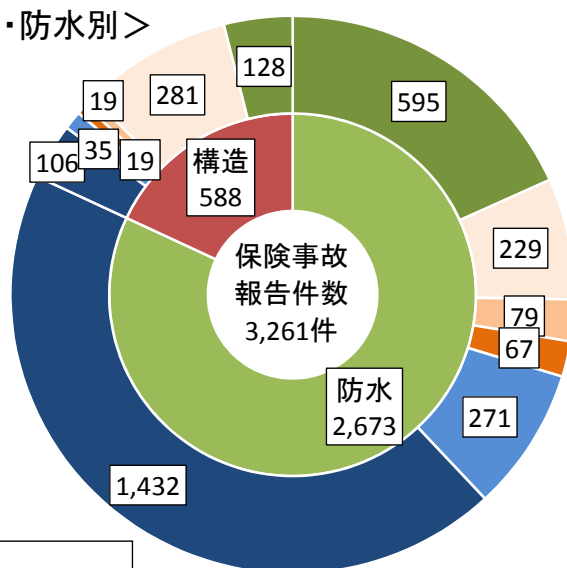
住宅瑕疵担保責任保険の保険事故の発生状況

○保険法人に対する事故報告件数は3,261件、うち1,844件が保険事故として確定。
 ○構造・防水別でみると、防水部分が8割。
 ○防水については約6割が保険事故となる一方、構造については構造耐力に影響のないひび割れ等も多く、保険事故となったのは約2割。

<全体>



<構造・防水別>



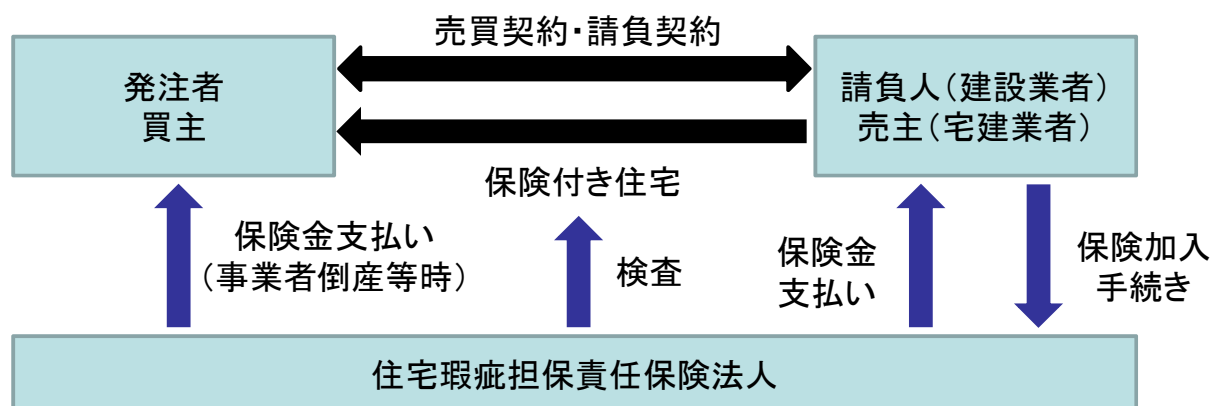
※住宅瑕疵担保責任任意保険を含む数字。
(平成26年12月末までの累積)

15

住宅瑕疵担保責任保険の概要

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

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

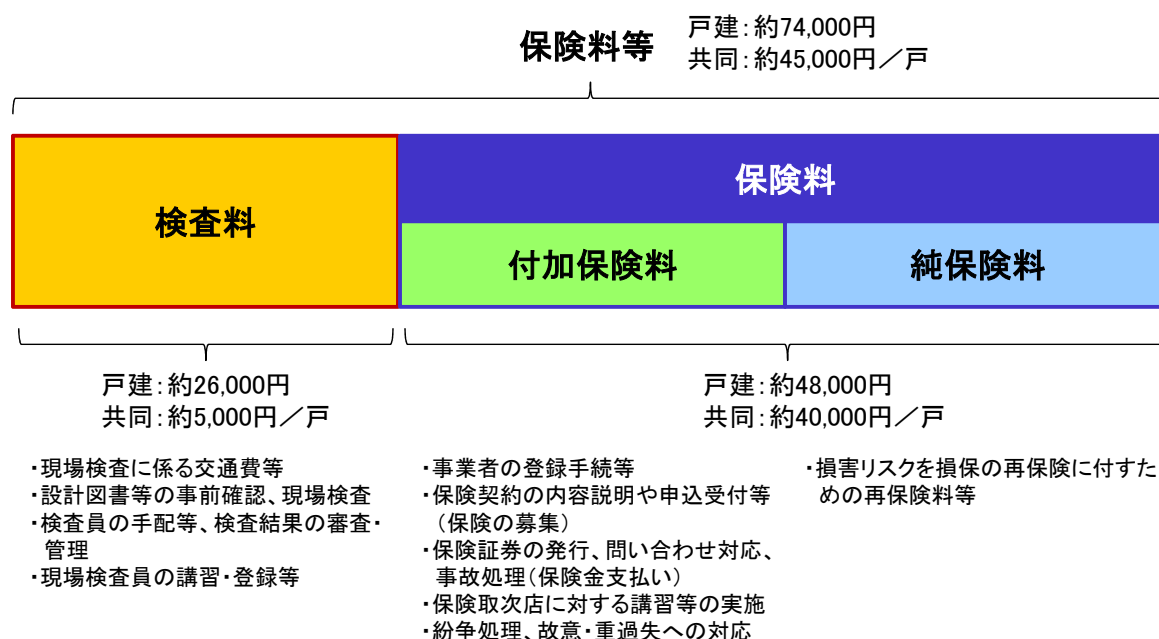


※事業者に対して引渡す新築住宅（資力確保措置の対象外）等に対応する任意保険（住宅瑕疵担保責任任意保険）もあり。

16

保険料等の構成

- 住宅瑕疵担保責任保険に加入するための料金（保険料等）は、検査料と保険料（付加保険料と純保険料）により構成される。
- 保険料等は各社が設定し、国土交通大臣が認可。



※保険料等の算定は、戸建住宅は床面積120㎡、共同住宅は20戸・延床面積1,800㎡、平均専有面積75㎡の場合のもの。

17

住宅瑕疵担保責任保険の特約等

○住宅瑕疵担保責任保険においては、住宅の取引形態に対応し、様々な特約等を設定。

①複数事業者による共同・連帯の保険契約に関する特約

共同企業体（JV）・共同分譲等により複数事業者が1棟を区分せず共同・連帯して住宅を建設又は販売する場合、連名で保険に加入することを認める特約。

※分離発注を受け部位ごとに住宅を建設する場合の特約もあり。

②組合施行による市街地再開発事業等に関する特約

都市計画法第2条第1号に定める市街地再開発事業及びマンション建替えの円滑化等に関する法律第2条第4号に定めるマンション建替事業において、権利変換により住宅を取得した者（権利床取得者）に対しても保険金の直接請求を認める特約。

③保険付保住宅の転売等に関する特約

保険期間中に保険付保住宅を譲渡した場合に、新たに住宅を取得した者（転得者）に対しても保険金の直接請求を認める特約。

④追加防水検査の実施

雨漏り等の保険事故のリスクを低減する観点から、オプションで、通常の現場検査に加え、雨水の浸入を防止する部分に対応した追加防水検査を実施。

18

保険料等の割引制度

○住宅保証基金を活用した中小事業者向けの割引のほか、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が設定されている。

①住宅保証基金を活用した保険料低減

住宅瑕疵担保責任保険法人が付保する保険について、被保険者が中小住宅事業者（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）である場合に、保険金支払いのための責任準備金の一部（異常リスク相当）に基金を充てることにより保険料を低減。

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・研修等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

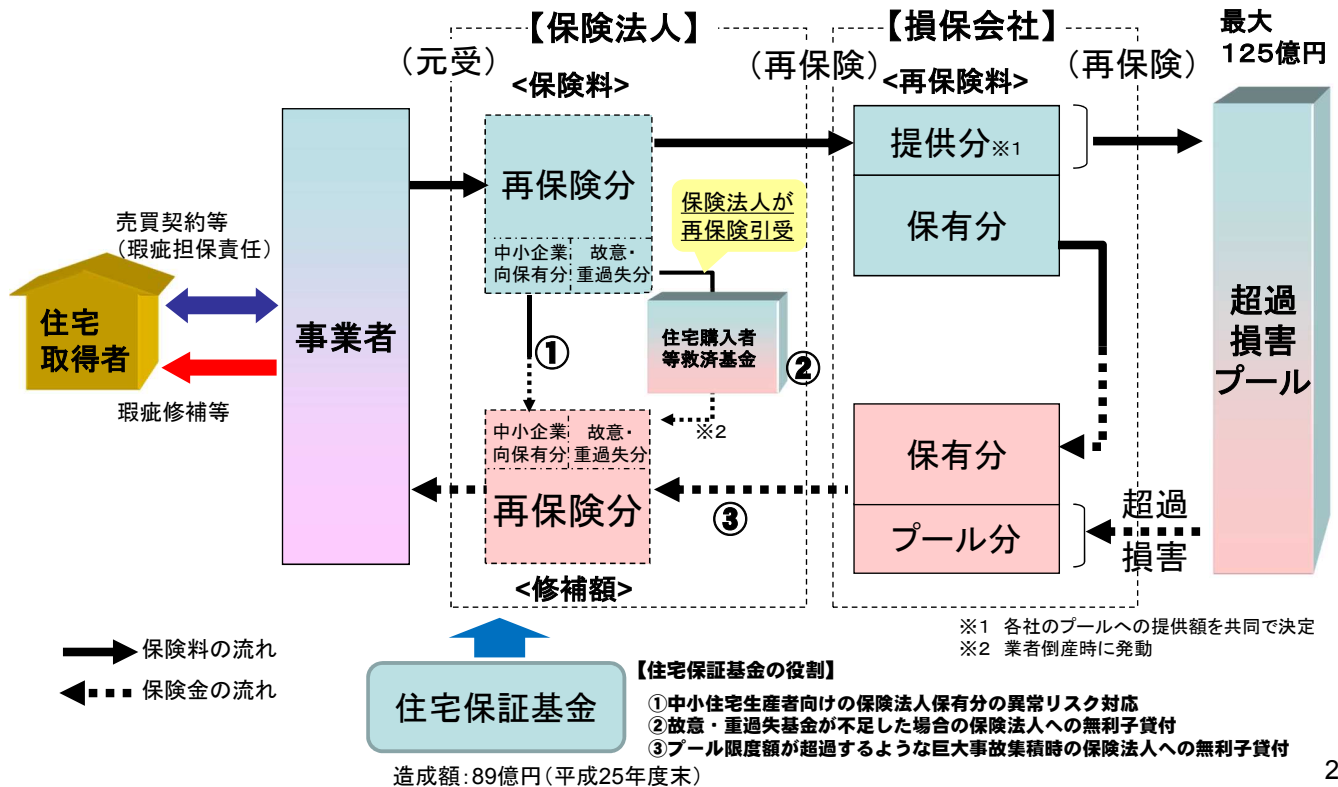
一定期間の保険加入実績がある事業者について、事故実績（損害率）と保険引受戸数実績に応じて保険料を低減。

一方で、損害率の高い事業者については、保険料を割増し。

19

住宅瑕疵担保責任保険を支える仕組み

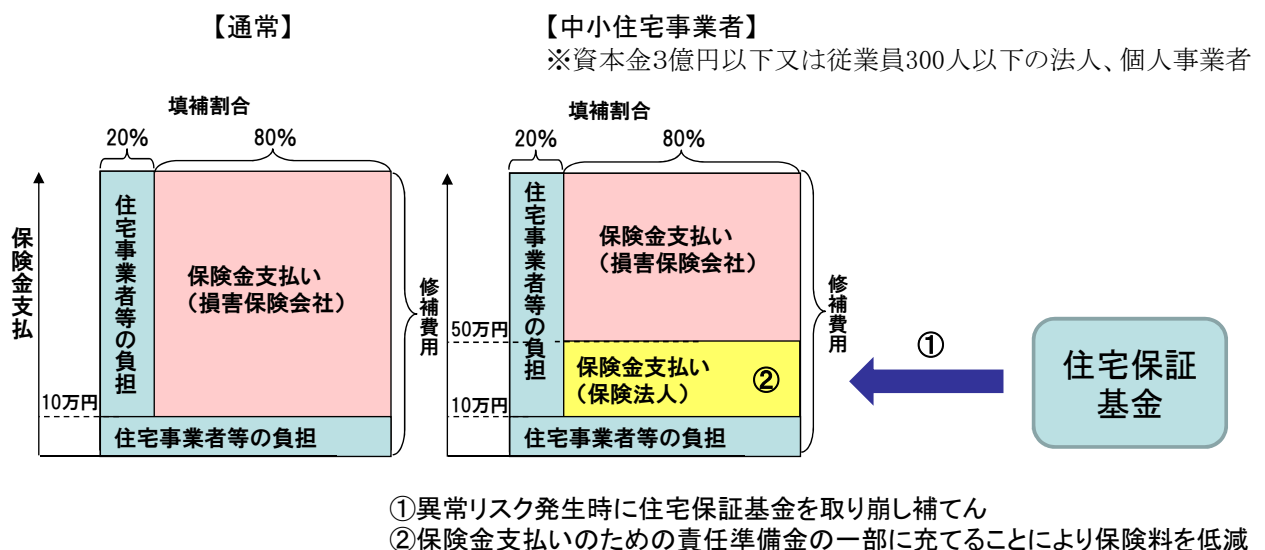
○住宅瑕疵担保責任保険においては、住宅取得者の保護や中小事業者の支援等の観点から、住宅保証基金の造成等の仕組みを構築。



20

中小事業者への支援

○住宅瑕疵担保責任保険を中小事業者(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)が利用する場合は、保険料を低減。



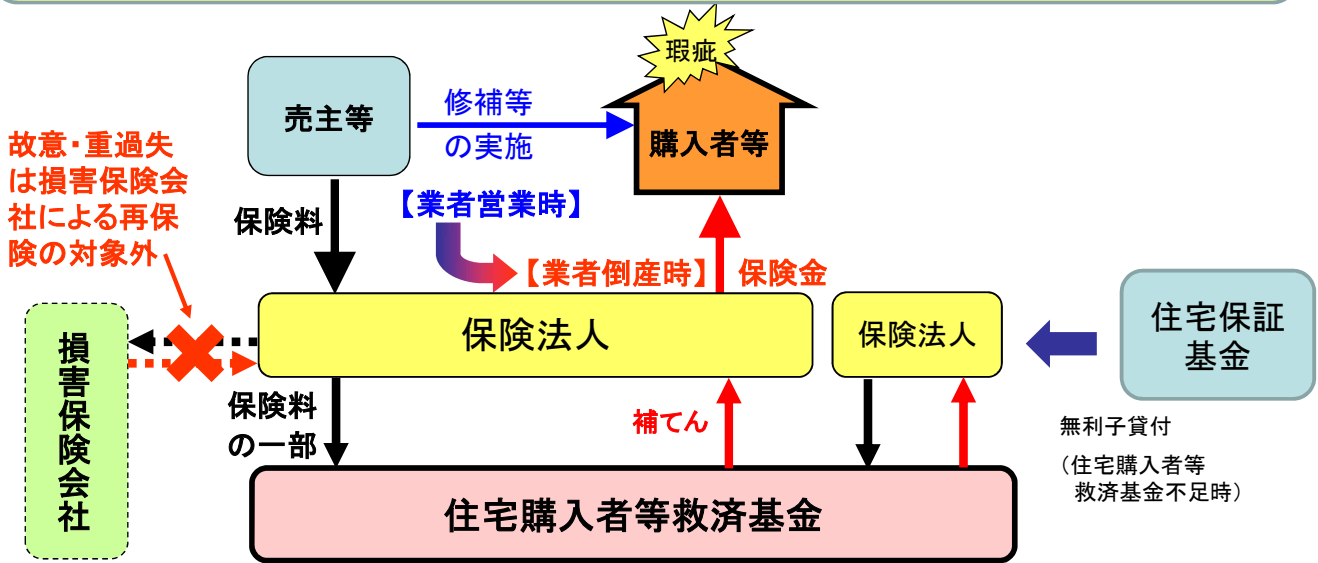
○住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する付帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)

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。

21

故意・重過失に起因する瑕疵への対応

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

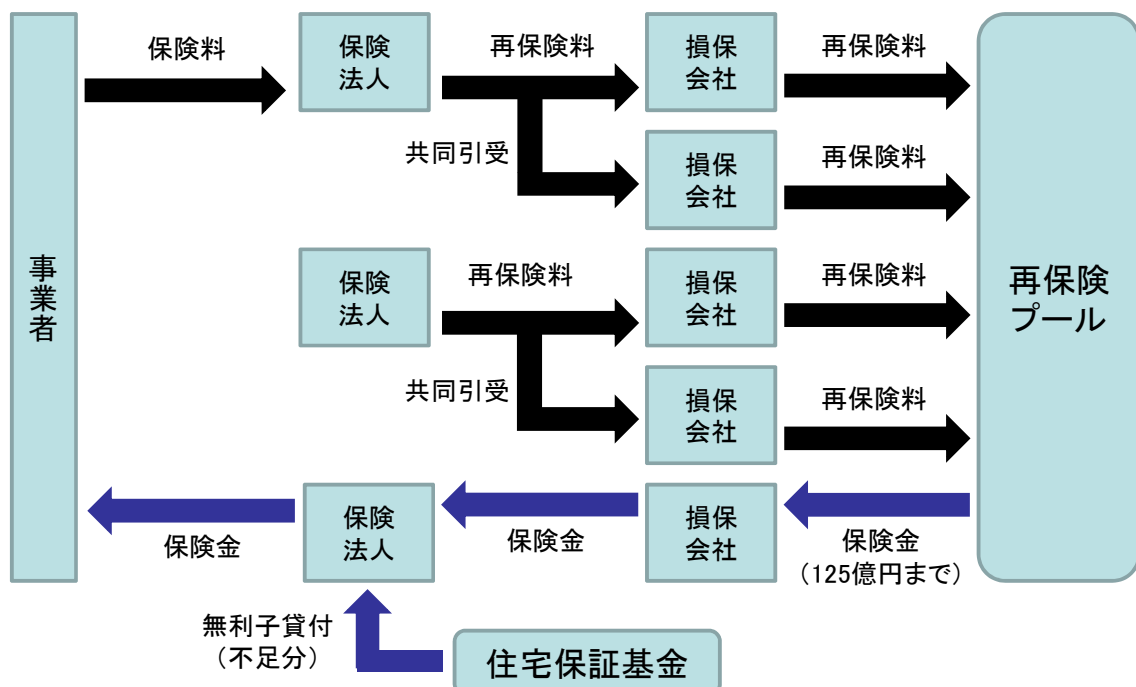


○住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する付帯決議(平成19年4月26日参議院国土交通委員会)(抄)
 三 (中略)また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十全の対応を図ること。
 ○住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する付帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)
 二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十分な対応を図ること。(後略)

22

巨大大事故発生時への対応

○損害保険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の支払い事故にも対応する仕組みを設けている。



23

保険事故の発生イメージ

○住宅瑕疵担保責任保険の保険期間は10年間であり、保険事故の発生状況については、引き続き注視する必要。

保険加入年度	保険事故発生年度										
	保険加入年度	+1年度	+2年度	+3年度	+4年度	+5年度	+6年度	+7年度	+8年度	+9年度	+10年度
H21											
H22											
H23											
H24											
H25											
H26											
H27											
H28											
H29											
H30											
H31											

今後も保険事故は拡大
※平成21年度に加入した保険の保険期間は平成31年度に終了。

今後も保険加入は増加

24

住宅瑕疵担保責任保険法人一覧

○住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成26年3月末現在で、5法人を指定。

保険法人名	指定	業務開始	資本金 (資本準備金)	設立	備考
(財)住宅保証機構	H20.5.12	H20.6.2	2億5,000万円 <基本財産>	S57.4	H24.4.2 業務の全部廃止許可(住宅保証機構(株)に引継ぎ) H25.7.1 (一財)住宅保証支援機構に移行・改称
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円 (3億8,855万円)	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円 (5億5,000万円)	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円 (5億円)	H11.7	
(株)ハウスジューメン	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 (5,000万円)	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 (5億8,500万円)	H23.5	

25

たてもの株式会社の業務廃止

- たてもの株式会社(平成21年9月17日指定)は、業績の不振等を理由に平成23年9月14日に業務廃止許可。
- 引受済みの保険契約については株式会社住宅あんしん保証が引き継ぎ。

1. 経緯

- 平成23年7月7日 新規保険引受業務の休止申請を許可(同年8月31日まで)
- 平成23年8月31日 保険等の業務の一部停止を命令(同年9月30日まで)
- 平成23年9月14日 保険等の業務の廃止申請を許可

2. 業務廃止の理由

業務の不振及び財務基盤強化のための資本増強が実現できなかったことにより、保険等の業務を適正かつ確実に運営していくことが困難となったため

3. 保険契約者の保護

- ・保険契約を引き継ぐ保険法人(株式会社住宅あんしん保証)を指定し、保険契約を移転することにより、保険契約者及び住宅取得者を保護。

4. 再発防止策

- ・各保険法人の事業計画及び収支予算(毎年度国土交通大臣が認可)を確実に履行するため、四半期ごとのモニタリングを導入(平成23年度検討、平成24年度から導入)

(参照条文)住宅瑕疵担保履行法第30条、第31条、住宅瑕疵担保履行法施行規則第39条

26

(参考)損害保険契約者保護機構①

1. 目的

- ・万一、損害保険会社が破綻した場合でも、破綻損害保険会社の保険契約の移転等における資金援助等を行うことにより、保険契約者等の保護を図ることを目的として設立(平成10年12月1日発足)。
- ・全ての損害保険会社が加入を義務付け。

2. 補償内容

(1) 補償対象となる保険契約

- ・家計地震保険契約、自動車損害賠償責任保険契約、自動車保険
- ・上記以外のいわゆる損害保険契約(火災保険・賠償責任保険・動産総合保険等)
※個人・小規模法人・マンション管理組合を保険契約者とする場合に限る。
- ・医療保険、傷害保険等

(2) 補償率

- ・責任準備金の80%(家計地震保険契約及び自動車損害賠償責任保険契約は100%)。
- ただし、破綻後3ヶ月以内に発生した保険事故については、支払われるべき保険金の額の100%。

3. 財源

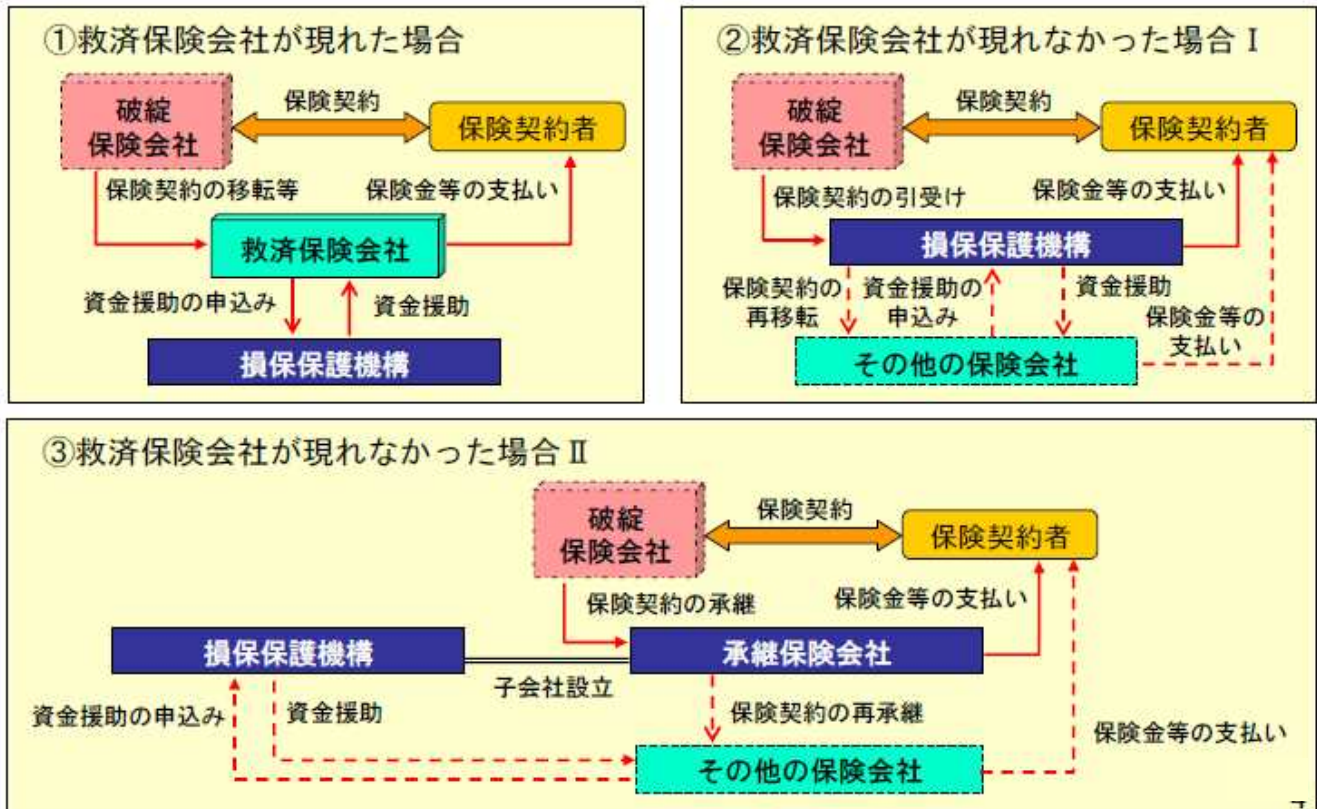
- ・財源は、会員損害保険会社からの負担金により賄われる。
- ・負担金は事前拠出制によりあらかじめ「保険契約者保護資金」として積立。資金援助等に要する費用が現に積み立てられている保険契約者保護資金を上回ることとなる場合には、保険契約者保護機構が借入れを行うことにより対応(借入限度額:500億円)。

資料:金融庁のホームページに基づき国土交通省作成

27

(参考)損害保険契約者保護機構②

<保険会社破綻時のスキーム>



資料:財務省地震再保険特別会計に関する論点整理に係るワーキンググループ(第2回)損害保険契約者保護機構説明資料

II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険

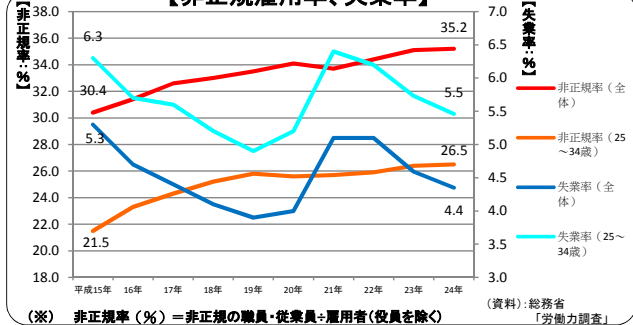
所得・雇用環境の変化

○非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は減少傾向。特に住宅の一次取得者層である30代は平均年収、金融資産とも大きく減少。

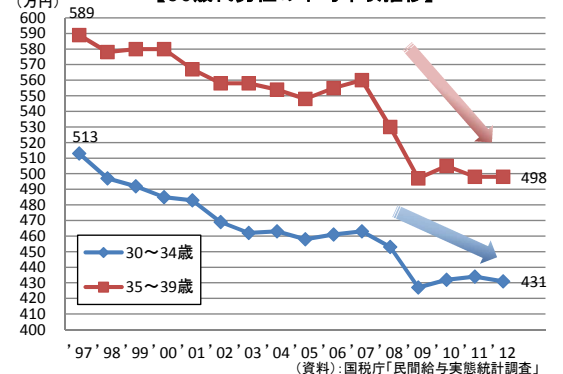
【年代別平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)			1997～2012年		2006～2012年	
		1997年	2006年	2012年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25～29歳	男	413	379	367	-46	-11.1	-12	-3.2
	女	311	294	292	-19	-6.1	-2	-0.7
30～34歳	男	513	461	431	-82	-16.0	-30	-6.5
	女	307	299	297	-10	-3.3	-2	-0.7
35～39歳	男	589	555	498	-91	-15.4	-57	-10.3
	女	291	294	292	1	0.3	-2	-0.7
40～44歳	男	645	629	561	-84	-13.0	-68	-10.8
	女	286	280	285	-1	-0.3	5	1.8
45～49歳	男	695	656	614	-81	-11.7	-42	-6.4
	女	275	278	284	9	3.3	6	2.2
50～54歳	男	737	662	634	-103	-13.9	-28	-4.2
	女	283	266	279	-4	-1.4	13	4.9
55～59歳	男	702	634	618	-84	-12.0	-16	-2.5
	女	273	264	265	-8	-2.9	1	0.4

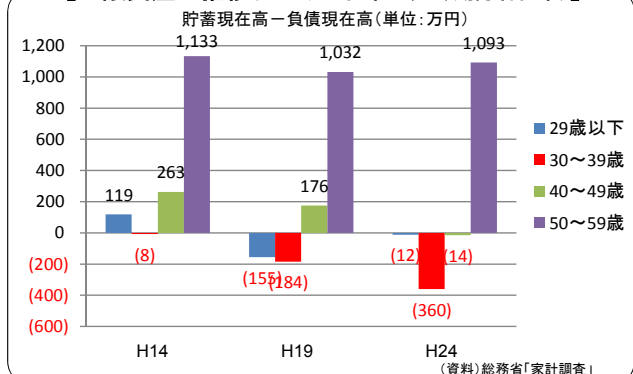
【非正規雇用率、失業率】



【30歳代男性の平均年収推移】



【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



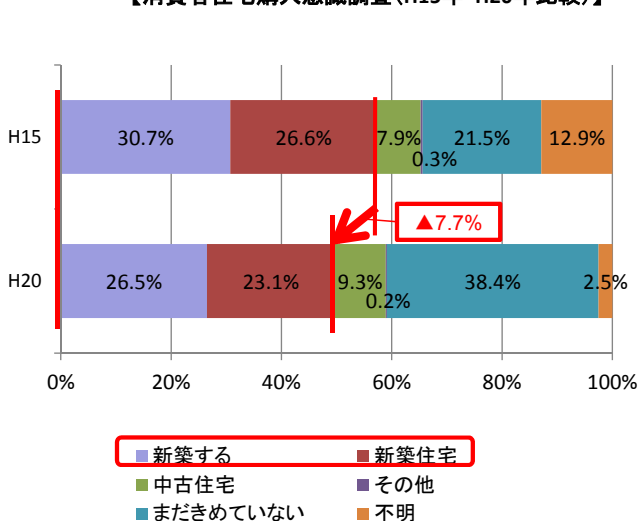
30

消費者意識の変化等

○住宅購入時に、「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は平成15～20年の5年間で7.7%減少しており、新築にこだわらない層が増えている。

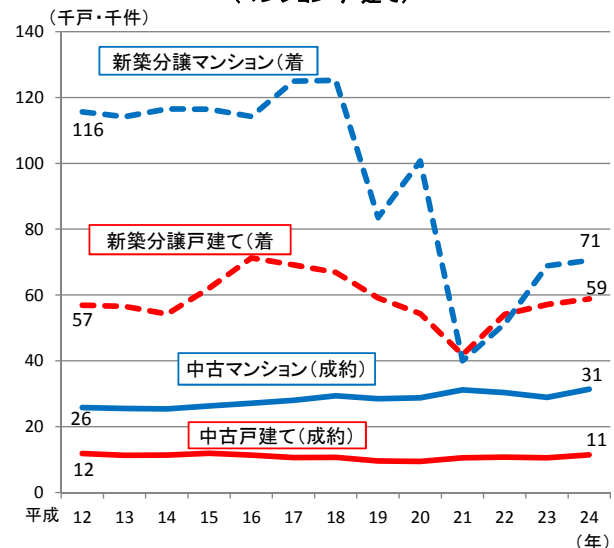
○首都圏において、中古マンションの成約件数は徐々に増加している。

【消費者住宅購入意識調査(H15年・H20年比較)】



(出典) 国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」、「平成20年度住宅生活総合調査」
※今後5年程度の間、「家を新築する」「家を購入する」計画がある人が対象。

【首都圏の新設住宅着工戸数と中古住宅の成約件数の推移】
(マンション・戸建て)

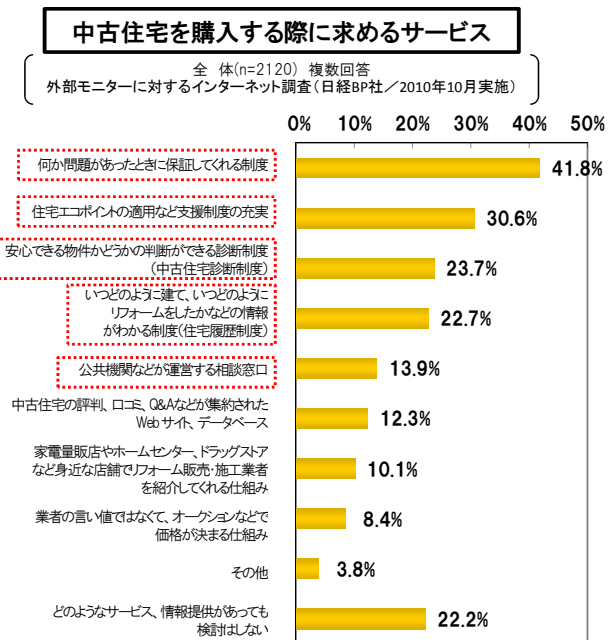
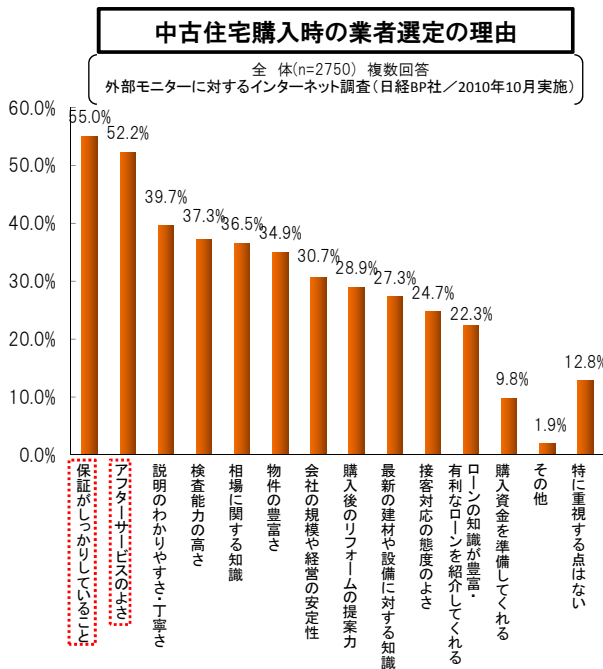


(出典) 新設住宅着工戸数: 住宅着工統計(国土交通省)
成約件数: 首都圏不動産流通市場の動向(財)東日本不動産流通機構

31

中古住宅購入に係る消費者ニーズ

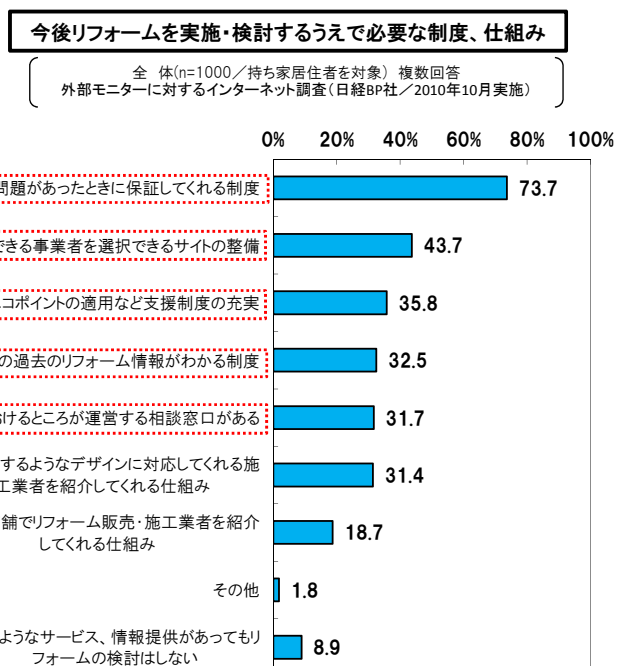
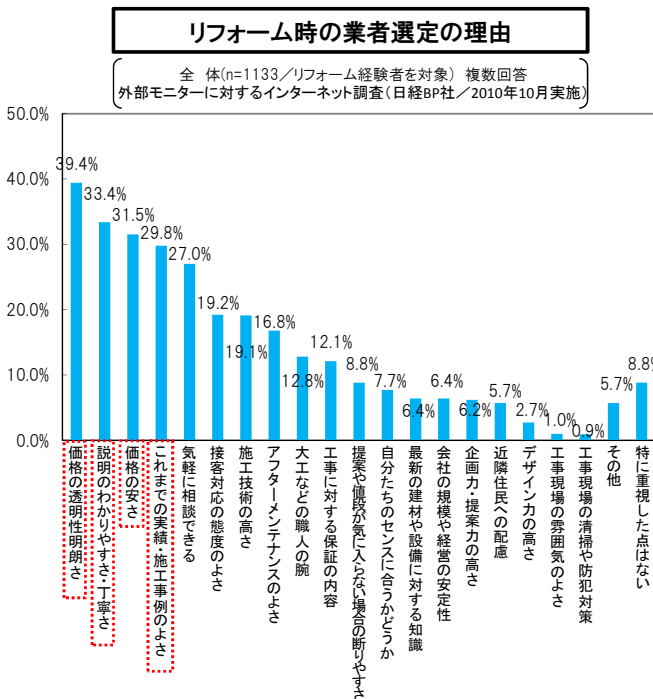
- 今後、中古住宅を購入する際の業者を選定する理由について、最も多いものが「保証がしっかりしていること」、次いで「アフターサービスの良さ」であり、半数以上の回答者があげている。
- 中古住宅を購入する際に求めるサービスについては、「保証制度」をあげた者が約42%と最も多く、次いで、エコポイント等の「支援制度」、「中古住宅診断制度」、「住宅履歴制度」、「相談窓口」があげられている。



32

リフォームに係る消費者ニーズ

- リフォーム経験者の業者選びの際の重視点は、「価格の透明性・明朗さ」が最も高く約4割、次いで「説明のわかりやすさ・丁寧さ」、「価格の安さ」、「これまでの実績・施工事例のよさ」の順である。
- 今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度については、「保証制度」が最も多く7割以上、次いで「事業者選択サイト」、「支援制度」、「過去のリフォーム情報がわかる制度」、「相談窓口」があげられている。

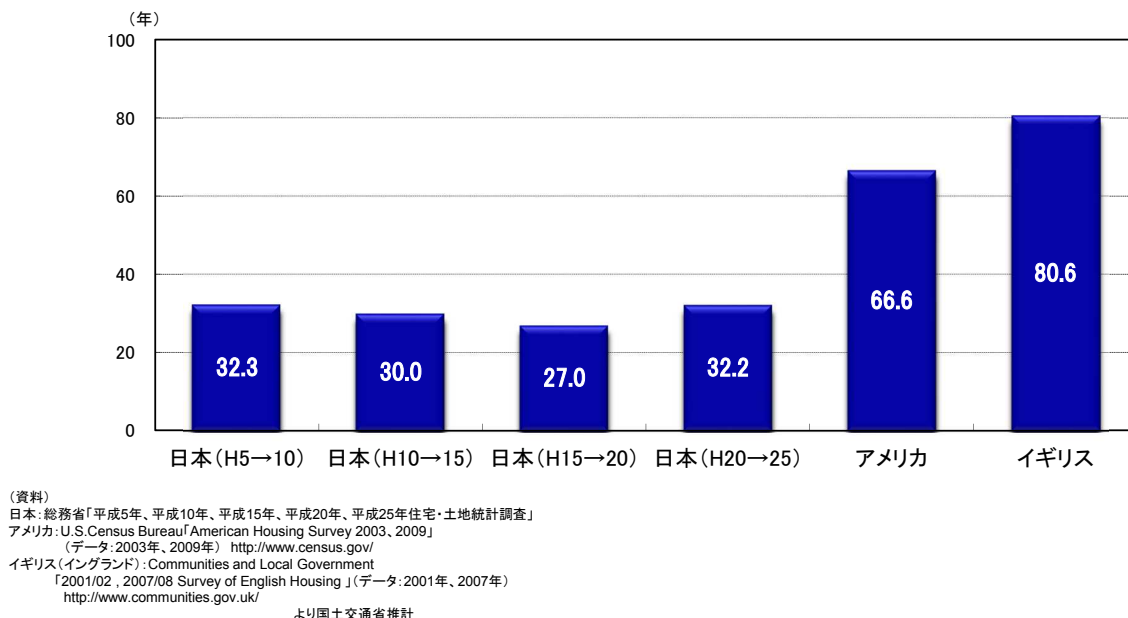


33

滅失住宅の平均築年数(国際比較)

○諸外国に比して、日本の滅失住宅の平均築年数は半分以下の水準である。

滅失住宅の平均築年数の国際比較



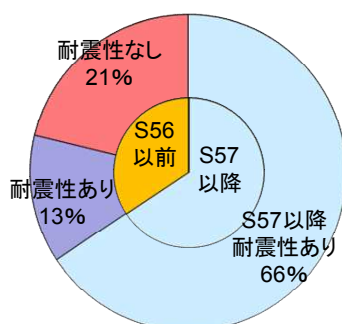
34

住宅の質の現状

耐震化

- ・S56に新耐震基準が整備されたこともあり、H20時点で約79%となっている。
- ・今後はH32までに95%とする目標達成に向け、耐震改修等に対する補助・税制により支援。

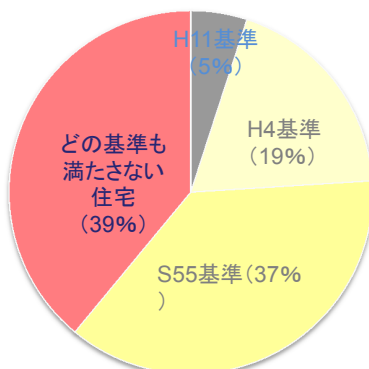
【耐震化率(H20)】



省エネ化

- ・新築住宅において「省エネ法」に基づく届出の義務化がなされているものの、ストック全体で見るとH11基準に適合している住宅の割合は5%と小さい。
- ・今後は、既存住宅の省エネ性の向上のため、省エネ改修等の促進が必要。

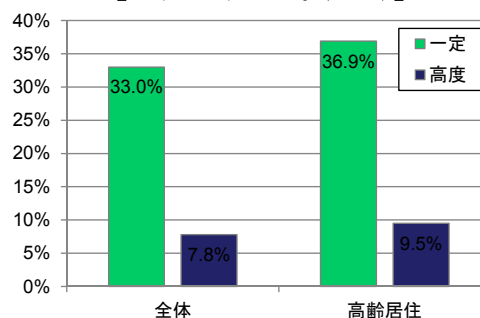
【省エネ化率(H24)】



バリアフリー化

- ・高度なバリアフリー化がなされている住宅は、1割未満と小さい。
- ・住宅のバリアフリー化は特段の義務付けがなされておらず、バリアフリー改修への支援等により、改善が必要。

【バリアフリー化率(H20)】



※一定: 2ヶ所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消
 高度: 2ヶ所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅の確保

※各グラフは住宅ストック総数約5,000万戸に対する割合を示している



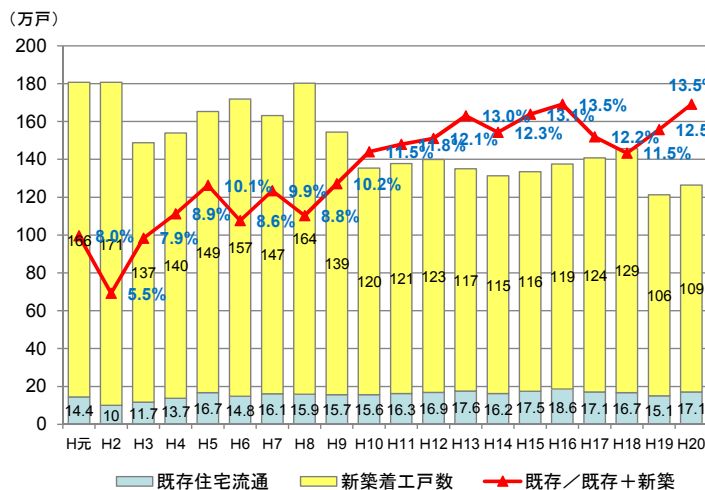
住宅の質の向上に加え、今後はコンパクトシティの考え方も踏まえながら、住宅及び福祉・医療施設等の適確な配置が必要。

35

住宅・リフォーム投資と建て替え需要(中古住宅流通量の推移と国際比較)

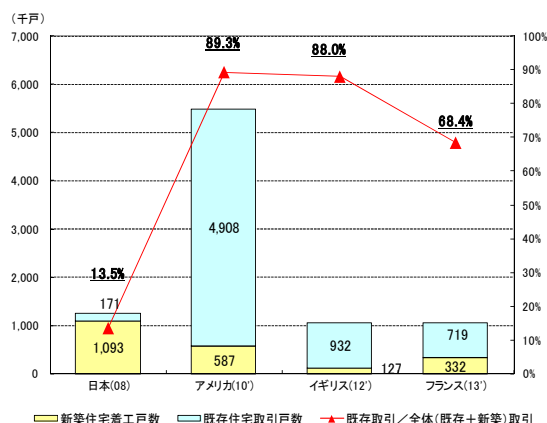
- 全住宅流通量(中古流通+新築着工)に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%(平成20年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- しかしながら、中古住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

【中古住宅流通シェアの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【中古住宅流通シェアの国際比較】



(資料) 日本:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成21年計)」(データは2008年)
アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011 Statistical Abstract」(データは2010年)
イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)
フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Sit@del」/Conseil général de l'environnement et du développement (データは2013年)http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

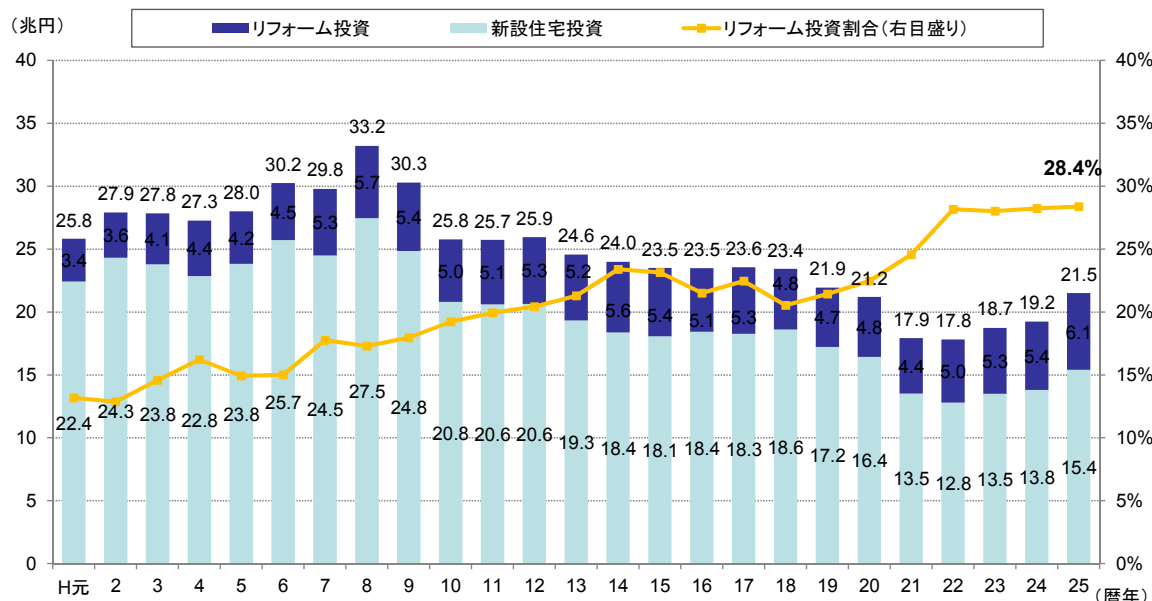
注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用。
注2)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築着工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象から漏れると推計している。

36

住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移

- リフォーム投資は、景気変動の影響を受けにくく、安定して推移。今後、フローのみならずストックの質向上を図るなかで、重要性が増している。

【住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移】



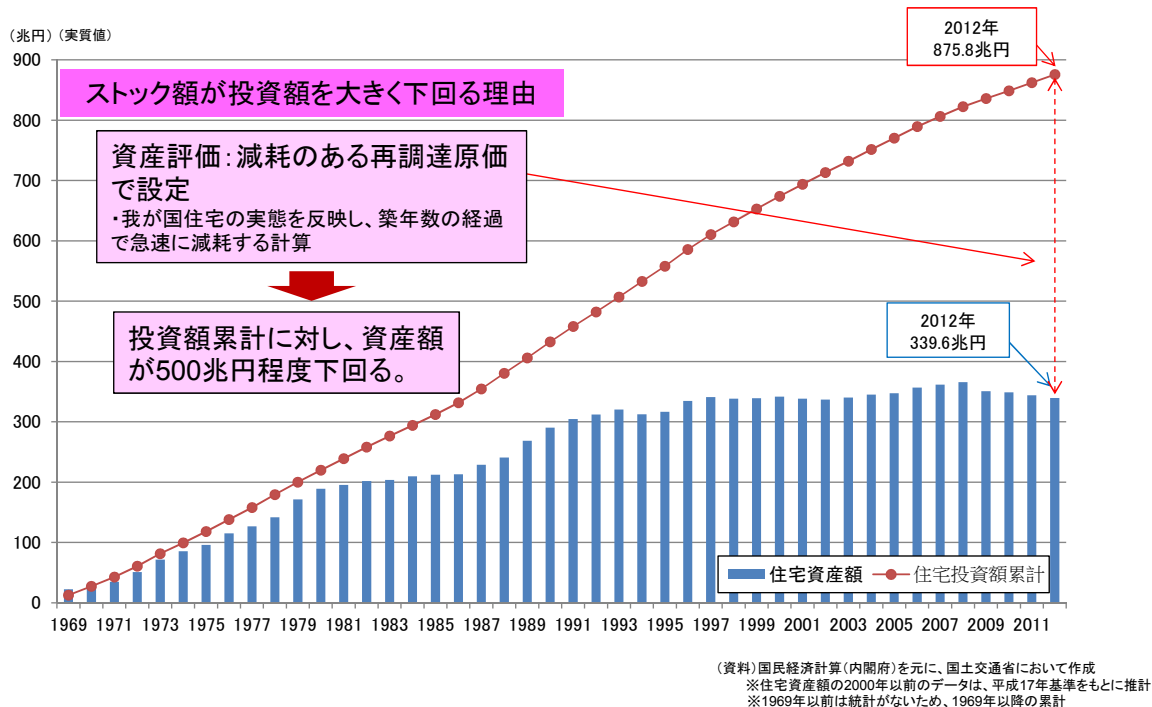
・リフォーム投資: (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
※分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない。
・新設住宅投資: 国民経済計算における住宅投資額 - 増改築工事費((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値)
・リフォーム投資割合: リフォーム投資/(新設住宅投資+リフォーム投資)

(資料) 「国民経済計算年報」(内閣府)
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

37

住宅ストックの資産評価(住宅投資額累計と住宅資産額)

○これまで我が国で行われてきた住宅投資額の累計と住宅資産額とを比較すると、**投資額の累計を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。**



38

中古住宅・リフォーム市場活性化の政策的位置づけ

住生活基本計画 (H23.3.15閣議決定)

第1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

3(1)ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「**住宅を作っては壊す**」社会から、「**いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う**」社会へと移行することが重要である。このような観点から、**既存住宅ストック**及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの**質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備**することを重視した施策を展開する。

中古住宅・リフォームトータルプラン (H24.3.26国土交通省)

○新築中心の住宅市場から、**リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換**する

○安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、**既存住宅ストックの質の向上や流通の促進**、多様なニーズに対応した魅力ある**中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化**等の取組を総合的に推進する

日本再興戦略 (H25.6.14閣議決定)

○**フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図る**ため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する

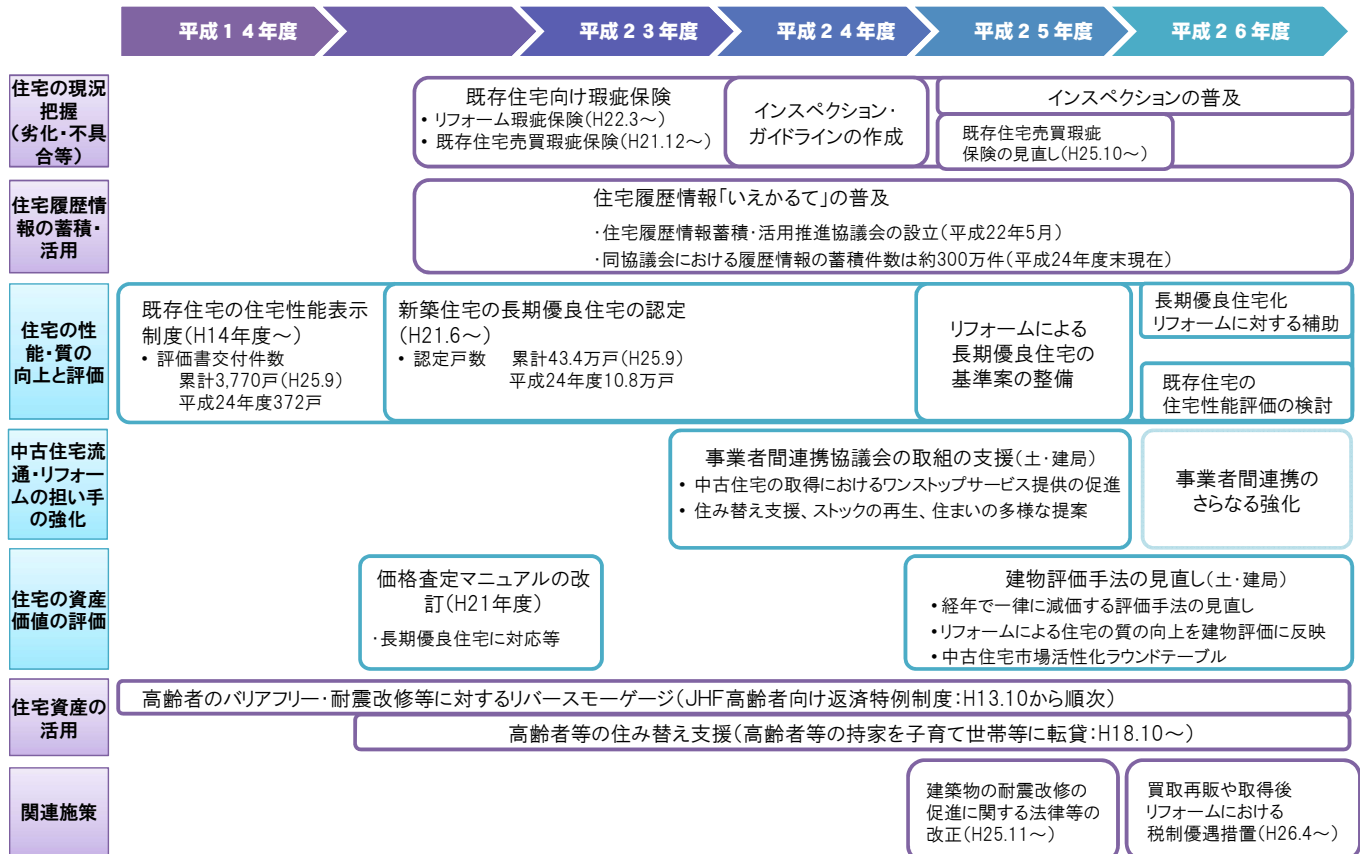
(KPI)中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

日本再興戦略(改訂) (H26.6.24閣議決定)

○中古住宅の評価手法の見直し、既存住宅の長期優良住宅化、リバースモーゲージを含む高齢者等の国民資産の有効活用、住み替え支援等による、中古住宅・リフォーム市場の活性化の促進

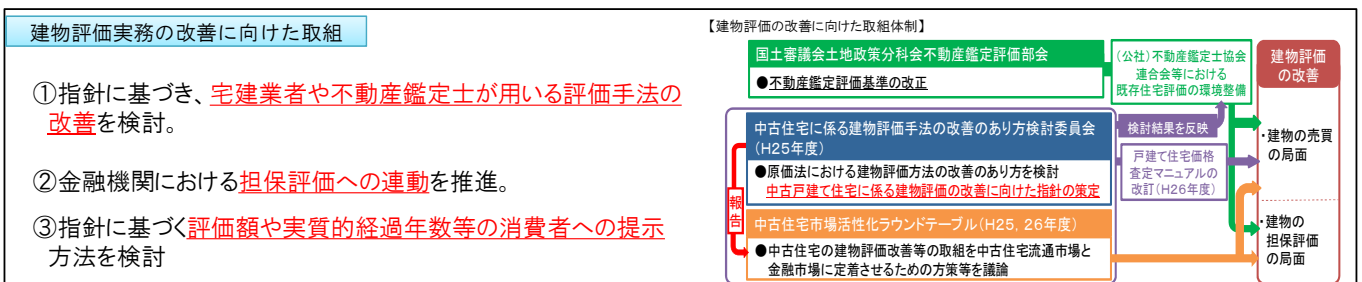
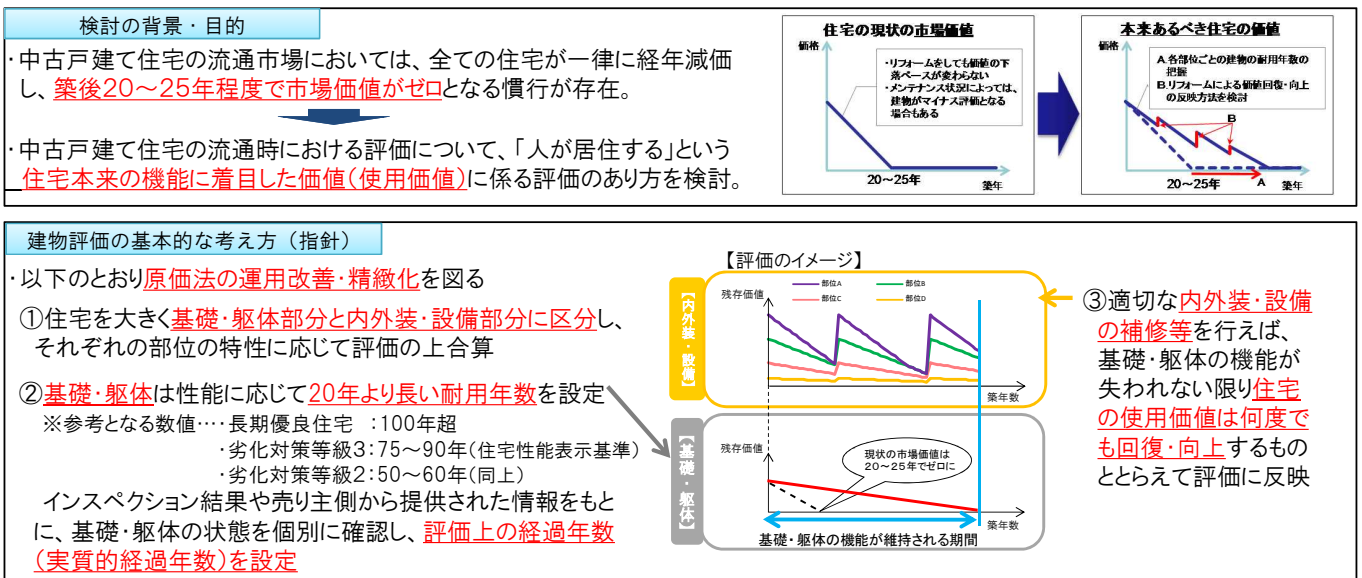
(KPI)中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

中古住宅流通・リフォームに係る取組



40

中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針



41

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 概要

趣旨・目的

中古住宅流通に携わる民間事業者等のいわゆる実物サイドと金融機関などの金融サイドが、自由で率直な意見交換を通じて、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的として、不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等の参加を得て「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催。（平成25年度及び平成26年度の2カ年度にかけて開催）

議論の内容

- (1) 中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策
 - ① 今後策定予定の新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点
 - ② リフォーム等による建物価値の向上を新たな建物評価手法に反映させる方法
 - ③ 新たな建物評価手法におけるインスペクションの活用方策
- (2) 高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関連金融商品のあり方
 - ① 新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性
 - ② 戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえた金融ビジネス拡大の可能性
 - ③ リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関する事業者（リフォーム業者、金融機関）間連携の可能性

など

委員

<委員>

- ・青木 宏之（一社）JBN会長
 - ・池田 重人（株）常陽銀行 営業推進部担当部長 兼 総合金融サービス室長
 - ・池本 洋一（株）リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
 - ・上野 宏（一社）信託協会 専務理事
 - ・内山 博文（一社）リノベーション住宅推進協議会
 - ・熊倉 隆治（公社）日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
 - ・黒岩 幹夫（一社）住宅リフォーム推進協議会 監事・環境整備委員会委員長
 - ・河村 正人（独法）住宅金融支援機構 理事長代理
 - ・七條 博明（株）三菱東京UFJ 銀行 リテール業務部長
 - ・高木 伸（一社）全国銀行協会 常務理事
 - ・高村 英有 東急リバブル（株）取締役執行役員 統括部長
 - ・谷川 和路 三菱UFJ 信託銀行（株）経営企画部協会担当部長
 - ・中林 昌人 優良ストック住宅推進協議会 代表幹事事務局長
 - ・西川 和孝 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長
 - ・本田 伸孝（株）金融財政総合研究所 取締役
 - ・前田 一夫（一社）住宅性能評価・表示協会 制度普及委員会委員長
 - ・森本 浩（一社）全国サービス協会 専務理事
 - ・和氣 猛仁（公社）全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
- <オブザーバー>
- ・金融庁 監督局 銀行第一課
- <事務局>
- ・国土交通省 住宅局

42

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充

所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税

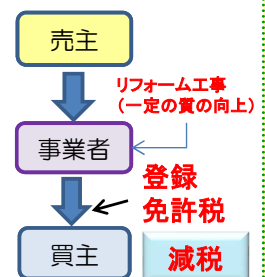
平成26年度税制改正により、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設した。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とした。

平成26年度税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）（適用期間：H26.4.1～H28.3.31）

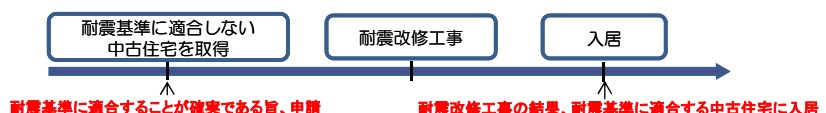


中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であるにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

（参考）左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置



43

住宅リフォームに関する補助制度

長期優良化リフォーム推進事業

「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取組を支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

平成26年度当初予算:30.69億円
平成26年度補正予算:130億円の内数
平成27年度当初予算案:19億円

【補助率】1/3

【限度額】100万円/戸 等

【主な要件】

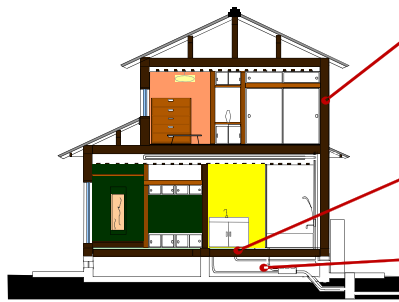
○インスペクションの実施

○性能の向上

・耐震性 ・省エネルギー性

・劣化対策 ・維持管理・更新の容易性 等

○維持保全計画の作成



省エネルギー性

例)

外壁の断熱

耐震性

例)

軸組等の補強

柱間固定金物、

筋交いプレート等の追加

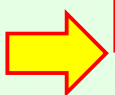
劣化対策

例)

床下防湿 ・防蟻措置

防湿コンクリート下の

防湿シート敷込



効果

○住宅ストックの質の向上、長寿命化

○リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅の耐震改修、建替え等に対して補助を行う※

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3
・その他	国と地方で23%

※緊急輸送道路沿道・避難路沿道の住宅は除却費も交付対象

国と地方で30.9万円/戸を加算
(平成26年度補正予算で
平成27年度末まで延長)

* 住宅にはマンションを含む。

* 住宅・建築物の耐震化に係る事業については、**地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金等の効果促進事業**においても実施可能。

省エネ住宅に関するポイント制度の実施

1 制度の目的

○ 一定の省エネ性能を持つ住宅に対して支援を行うことで、省エネ住宅の建設や省エネリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る。

2 制度の概要

○ 経済対策の閣議決定日以降(※)に請負契約・売買契約等を締結することを要件とし、一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して、**様々な商品等と交換できるポイントを発行**する。

(※) 予算が無くなり次第終了

3 ポイントの発行

○エコ住宅の新築

下記の省エネ性能を満たす住宅の新築に対して一定のポイントを発行(賃貸住宅を除く)

- ① トップランナー基準等を満たす住宅
- ② 断熱等性能等級4等を満たす木造住宅等

○エコリフォーム

下記のリフォームについて、省エネ性能等の内容に応じたポイントを発行

- ① 窓の断熱改修
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③ 3つ以上の住宅設備の改修を伴うエコリフォーム
- ④ ①～③と併せて行う以下の工事

バリアフリー改修、住宅設備の改修、リフォーム瑕疵保険への加入、耐震改修 等

※この他、中古住宅の取得と併せてリフォームを行う場合には、ポイントを加算

■断熱改修の例



複層ガラスへの交換



天井の断熱改修

■発行ポイント数

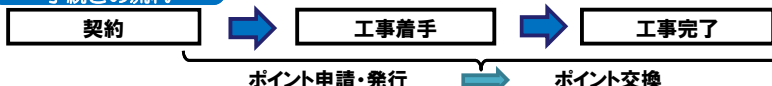
○エコ住宅の新築:1戸当たり30万ポイント。

○エコリフォーム:1戸当たり最大30万ポイント。(耐震改修を行う場合は15万ポイントを別途加算。)

4 ポイントの交換対象

○省エネ・環境配慮商品等 ○地域産品 ○商品券・プリペイドカード
○エコ住宅の新築又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事(即時交換) など

手続きの流れ



- 定められた期間に契約した物件について、申請に基づき、ポイントを発行。
- そのポイントをエコ商品等と交換。
(商品への交換後、商品提供事業者に対し、交換ポイント分の代金が支払われる。)

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討

長期優良住宅の認定制度

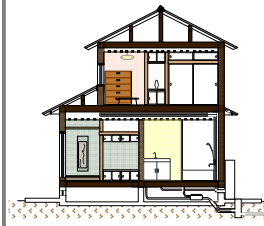
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（H21.6施行）」に基づき、長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用**が可能

課題

現在、**新築住宅**の認定基準はあるが、**既存住宅**の増改築に係る認定基準がない。

※法律制定時、検討の実施が附帯決議に盛り込まれている

認定基準



＜1＞住宅の長寿寿命化のために必要な条件
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、可変性（共同住宅のみ）

＜2＞社会的資産として求められる要件
高水準の省エネルギー性能、基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

＜3＞長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出

＜4＞その他必要とされる要件
住環境への配慮、住戸面積

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化の基準等について、有識者や業界団体等が参加する検討会を設置し、第4回（H26.1.29開催）において認定基準案等を取りまとめた。

委員	座長	深尾 精一	首都大学東京	(参加団体)		
	委員	井出 多加子	成蹊大学		住宅生産団体連合会	日本住宅リフォーム産業協会(ジェルコ)
		秋元 孝之	芝浦工業大学		全国中小建築工事業団体連合会	JBN
		五十田 博	京都大学		全国建設労働組合総連合	住宅瑕疵担保責任保険協会
		楠 浩一	横浜国立大学大学院		日本建築士会連合会	不動産流通経営協会(FRK)
		小松 幸夫	早稲田大学		日本建築士事務所協会連合会	全国宅地建物取引業協会連合会
		鈴木 大隆	北方建築総合研究所		住宅リフォーム推進協議会	日本建築設備診断機構
		松村 秀一	東京大学大学院		マンションリフォーム推進協議会	住宅性能評価・表示協会
		野城 智也	東京大学			等
			(敬称略)			

- 補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」（平成25年度補正予算～）により、認定基準案等の検証を実施。
- 検証を経て基準を確定し、制度化を行う予定。

46

住宅性能表示制度の概要(新築住宅・既存住宅)

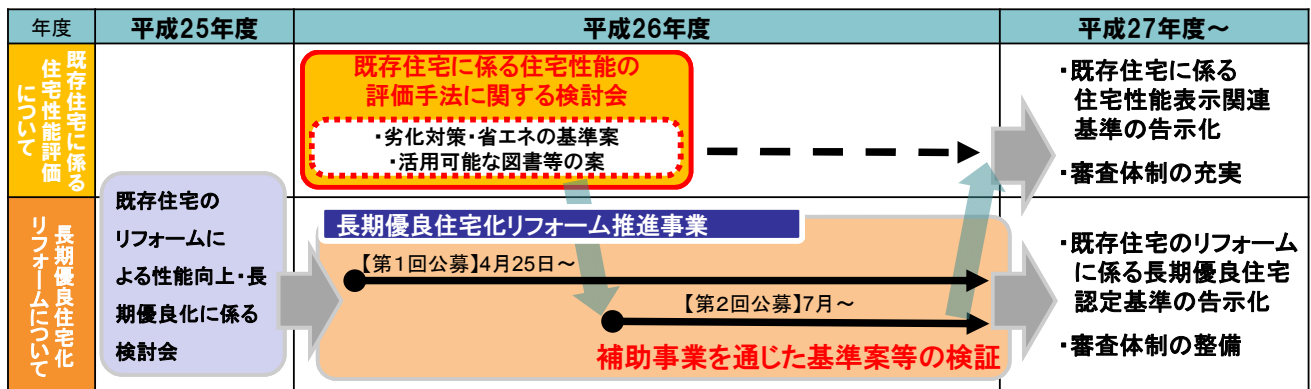
- 新築住宅の性能表示制度は、H24年度の実績で、20万戸超(約23%)が利用している。
- 一方、既存住宅では、H24年度の実績で約370戸、H14年度の制度開始からの実績では約3,430戸。

	住宅性能表示制度(新築住宅)	住宅性能表示制度(既存住宅)
評価項目	10分野32項目について等級等による評価を行う	7分野27項目について等級等による評価を行う
共通概要	住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、 ●共通のルール(国が定める性能評価項目・性能評価基準)に基づき、 ●公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が評価し ●評価書が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる。	
運用開始	平成12年度から運用開始	平成14年度から運用開始
審査方法	・設計図書等の審査 及び ・施工現場での検査(建設住宅性能評価を受ける場合)	現況検査等
必須項目	一戸建て : 必須 9分野21項目(※4分野5項目) 共同住宅等 : 必須 9分野28項目(※4分野7項目) ※H27年4月より施行	一戸建て : 必須1分野1項目(現況検査) 共同住宅等 : 必須1分野1項目(現況検査)
その他	請負契約及び売買契約における「契約みなし規定」あり	「契約みなし規定」なし

47

既存住宅の性能評価基準の概要

- 既存住宅の住宅性能評価が柔軟かつ幅広く利用されるよう、現在の知見の蓄積等を踏まえて検討。
- 特に長期優良住宅化リフォームの評価基準として必要となる「劣化対策」「省エネルギー」について、基準案等を作成し、補助事業（長期優良化リフォーム推進事業）を通じて検証。



住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	既存住宅	長期優良住宅	
				新築	既存(案)
①	構造の安定に関すること	●	●	■	■
②	火災時の安全に関すること	●	●	—	—
③	劣化の軽減に関すること	●	なし	■	■
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	●	■	■
⑤	温熱環境に関すること※	●	なし	■	■
⑥	空気環境に関すること	—	—	—	—
⑦	光・視環境に関すること	●	●	—	—
⑧	音環境に関すること	●	なし	—	—
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	●	■	■
⑩	防犯に関すること	●	●	—	—

※平成27年4月以降は「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」

48

住宅リフォーム事業者団体登録制度について(平成26年9月1日公布・施行)

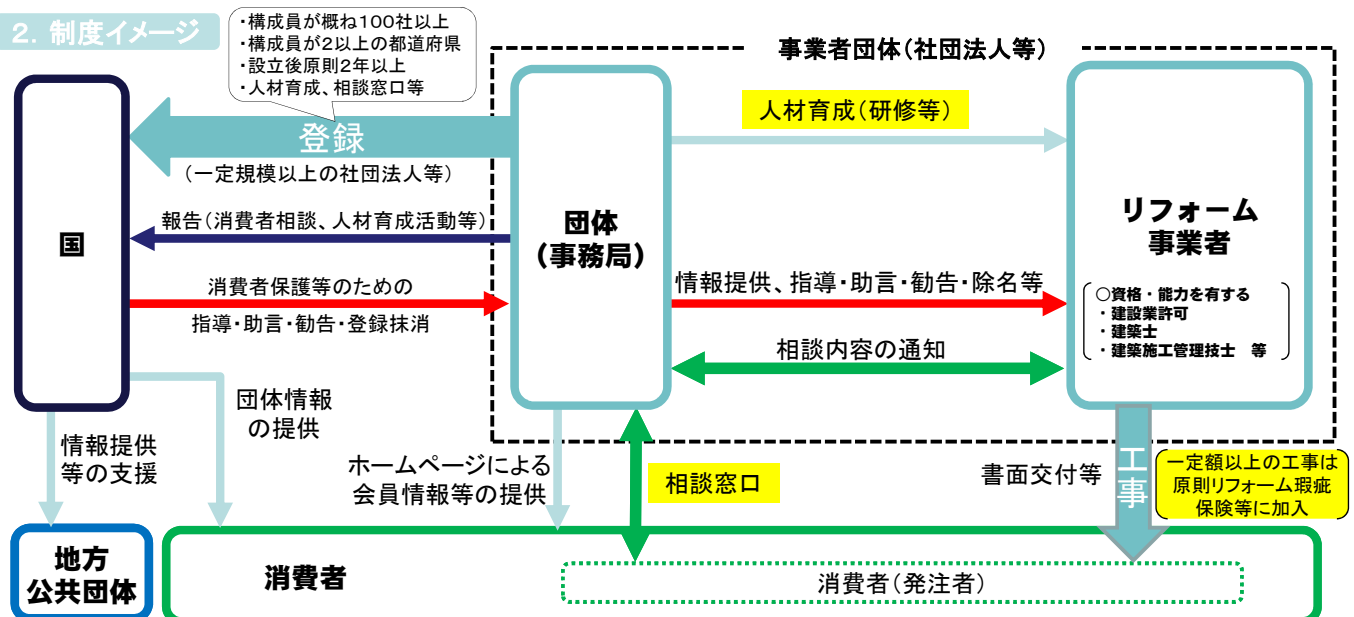
1. 目的

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(商標登録出願中)



2. 制度イメージ



49

住宅ストック活用・リフォーム推進事業

○中古住宅流通市場・リフォーム市場の20兆円までの規模倍増に向けて、消費者に対する相談体制の整備等により市場環境を整備するとともに、市場の活性化に資する民間の取組を支援する。

① 住宅消費者の相談体制の整備事業

- リフォームの専門家(弁護士・建築士)相談制度
- 地域におけるリフォーム等の相談体制の整備・強化



② リフォームの担い手支援事業

- 中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の作成等のグループによる技術力向上等の取組を支援
- 消費者がリフォーム事業者の選定に参考となる情報提供の取組を支援(例:保険加入実績や過去の依頼者による評価等が掲載されたインターネットサイト)

③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

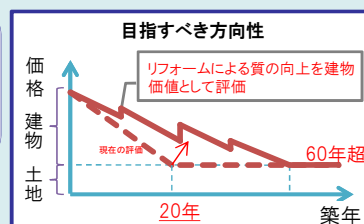
- 今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用促進に向けたモデル的な取組を支援

＜補助対象＞

- ・ 空家又は空家になることが見込まれる住宅の売買や賃貸を促進するためのコーディネート業務(実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等) [定額]
- ・ 住宅ストックの劣化・不具合等の有無を把握するための建物調査(既存住宅インスペクション) [定額]
- ・ 売買又は賃貸される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ・ 生活利便施設の改修等工事費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させるための評価手法の整備



リフォーム後の中古住宅の価値が評価されたローンの提供拡大・普及

50

リフォーム事業者に関する適切な情報提供の推進

○消費者はリフォームに関する専門知識や経験が少なく、リフォーム事業者の選定を適切に行うことができない実情を踏まえ、消費者にリフォーム事業者に関する情報を提供する取組を推進。

○消費者が安心して事業者を選定・依頼できるよう、ネット事業者が、リフォーム瑕疵保険の登録事業者について、その施工実績や評判(口コミ)等の情報を提供するサイトを整備。

【リフォーム事業者検索サイトの例】

消費者は、リフォーム事業者検索サイトにアクセスし、
・リフォーム事例
・口コミ情報 等
をもとに事業者を選定

リフォーム事例

口コミ

口コミ平均点 9.3点/10点

評価項目についての詳細はこちら

(1) オススメ度...10点
スケルトンリフォームでしたので、仮住まいをしました。その際のアパート探しや融資の事、その他面倒な手続きも手伝っていただき、安心してお任せしました。

(2) 提案力...9点
大きく取り壊しがありましたがこちらの希望は全て取りこんで頂き、他社では無かった提案があり、大変満足しています。

(3) コミュニケーション...10点
工事中、営業・工務 両担当者からの連絡がマメに有り安心していました。

(4) 価格...9点
適正価格だと思います。工事中に追加をお願いした工事も都度金額の提示があったので、わかりやすかったです。

(5) マナー...9点
ご近所の方々へのあいさつもして頂き、特に大きな問題もなく完成しました。

出典:リフォーム事業者検索サイト「リフォーム評価ナビ」より一部引用

51

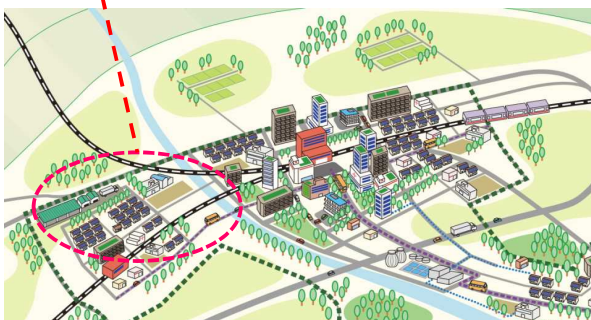
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

現状・課題

- 住宅団地の戸建住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に
伴い、空家の増加が見込まれるところ。
- さらに、空家のまま放置され、流通・活用されないと地域力が低下
し、空家が空家を生む状況となるおそれがある。
- 一方で、所得が低く、子育て世帯である若年層が無理なくニーズに
応じた住宅を取得するには、広くて、比較的安価な中古住宅を活用
することが有効。
- 空家の発生している住宅団地の実態やニーズを把握し、情報提供や
相談対応等のコーディネートを行うことを前提に、若年層の流入等
を視野に入れた、住宅所有者の売買又は賃貸に資する取組や、生
活支援サービス提供事業者を誘致する取組を行うことが必要。

●対象地域イメージ

空家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



概要

○住宅団地内の既存住宅の円滑な流通、賃貸化等による住宅ストックの有効利用の促進

空家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する

<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

①空家又は空家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等）

〔限度額2,000万円〕

②既存住宅インスペクション〔限度額10万円/戸〕

③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事〔補助率：1/3、限度額100万円/戸〕

④生活利便施設の整備費

〔補助率：1/3、限度額500万円/施設〕

※ 補助金の合計は5,000万円/地区・年を上限とする

直近の活動等

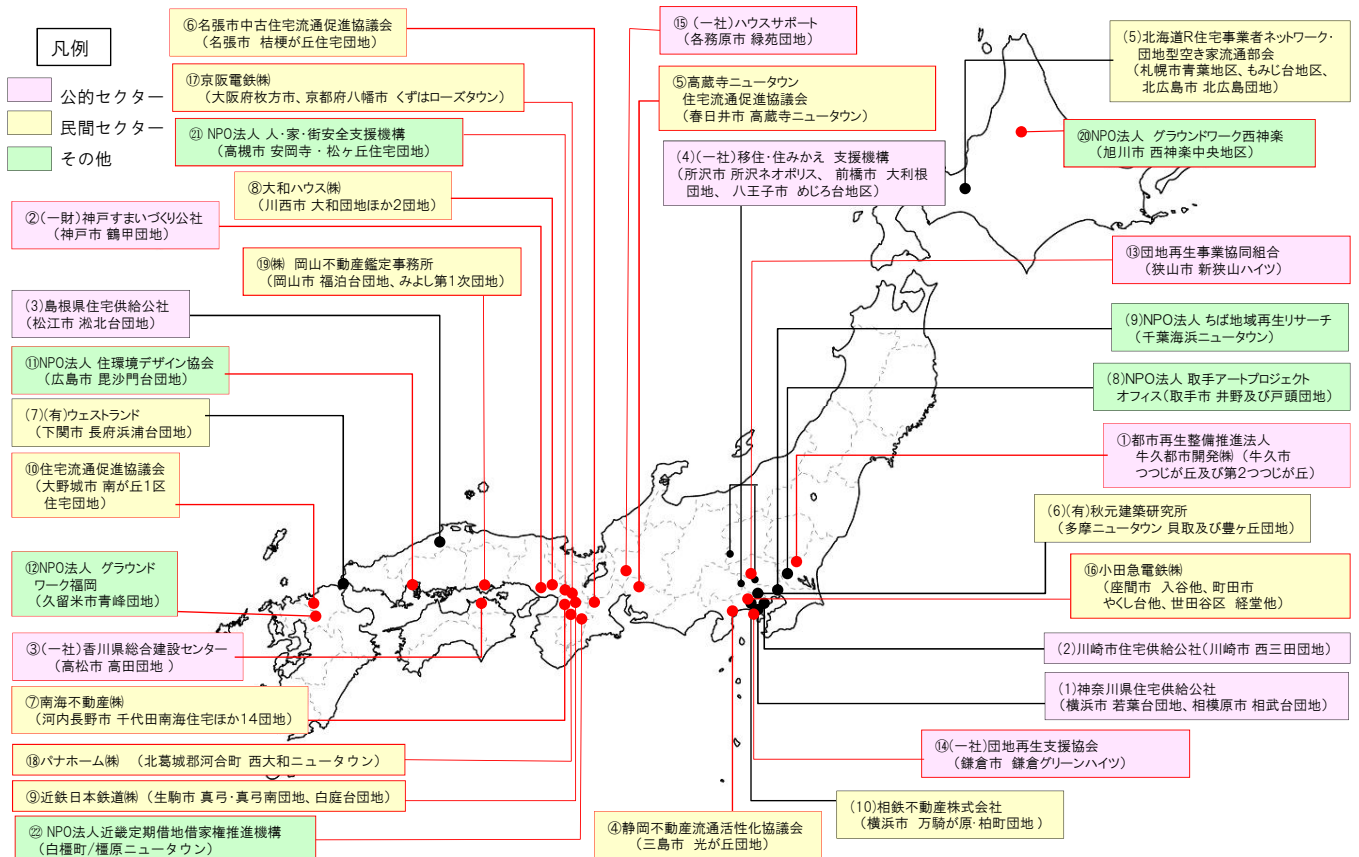
- ・シンポジウムを開き、事例発表や意見交換を実施(11/26)
- ・今年度第2回目の公募を行い、新たに10事業者を採択

52

採択された主体及び団地の立地

※採択事業： H25…(1)～(10)

H26…①～②



53

中古住宅・リフォームにかかる住宅瑕疵担保責任保険

- 住宅瑕疵担保責任保険法人は、住宅瑕疵担保責任保険（義務保険）のほか、住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づき、任意保険（2号保険）の引受けが可能。
- 任意保険（2号保険）の加入には、住宅瑕疵担保責任保険法人に対する事業者登録が必要。
- 登録を受けるためには、工事実績や検査実績など、一定の要件を満たす必要。

<保険法人が認可を受けている主な保険>

種 類	対象契約	補償対象部分	登録事業者数 (平成27年1月末)	証券発行件数 (平成26年度 (1月末まで))
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・防水部分も対象とする商品もあり	8,686者	1,995
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	592者	455
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建売)	既存住宅の買取再販等における売買契約	構造・防水部分 ※設備等も対象とする商品もあり	2,884者	4,085
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	既存住宅の個人間売買における売買契約	構造・防水部分 ※設備等も対象とする商品もあり	498者	533

(※)登録事業者数は、住宅瑕疵担保責任保険法人5社の累計、重複あり

<主な登録要件>

- ・業務の実施に必要な資格（建設業許可、宅建業免許）を有すること
- ・リフォーム瑕疵保険や既存住宅個人間売買瑕疵保険では、一定の工事実績や検査実績があること
- ・暴力団、暴力団員、団体関係者その他反社会的勢力者に該当しないこと 等

<登録料・更新料>

- ・住宅瑕疵担保責任保険法人が定める。更新は1年ごと。

54

中古住宅・リフォームにかかる瑕疵保険の証券発行件数

- 既存住宅売買瑕疵保険（宅建）（個人間）は、ライト版を認可後、増加傾向。（平成23年度の実績は補助事業の効果）
- 大規模修繕瑕疵保険は、増加傾向。
- リフォーム瑕疵保険は平成23年度から伸び悩んでいる（平成22年度の実績は補助事業の効果）。

補助事業の効果				(年度)				
	認可日 (※)			H22	H23	H24	H25	H26 (1月末まで)
リフォーム瑕疵保険	H22.3.18	件数		8,853	3,064	2,494	2,327	1,995
大規模修繕工事瑕疵保険	H21.12.18	棟数		65	234	454	604	455
既存住宅売買瑕疵保険(宅建)	H21.12.18	戸建	戸数	806	1,141	629	917	1,612
			棟数	65	229	150	280	1,665
		共同	戸数	814	1,193	1,130	1,311	2,473
			棟数	871	1,370	779	1,197	3,277
		合計	戸数	1,620	2,334	1,759	2,228	4,085
既存住宅売買瑕疵保険(個人間)	H22.3.8	戸建	戸数	128	393	224	266	437
			棟数	3	71	11	27	44
		共同	戸数	58	784	11	66	96
			棟数	131	464	235	293	481
		合計	戸数	186	1,177	235	332	533

※認可日…最初の保険法人が保険商品の認可を受けた日。

補助事業の効果

55

中古住宅・リフォームにかかる瑕疵保険の保険料等のイメージ

商 品	種 類		保 険 期 間	保 険 金 額	平均保険料等
リフォーム瑕疵保険	設備のみリフォーム		構造・雨水:5年間 上記以外:1年間	100万円	34,390円
	構造等を含むリフォーム		構造・雨水:5年間 上記以外:1年間	100万円	50,710円
既存住宅瑕疵保険 (宅建業者) * 特約あり	通常	戸建て(120㎡)	5年間	1,000万円	68,230円
		共同(戸単位)(75㎡)	5年間	1,000万円	54,540円
	ライト プラン	戸建て(120㎡)	2年間	500万円	50,880円
		共同(戸単位)(75㎡)	2年間	500万円	42,340円
既存住宅瑕疵保険 (個人間) * 特約あり	通常	戸建て(120㎡)	5年間	1,000万円	74,570円
		共同(戸単位)(75㎡)	5年間	1,000万円	60,760円
	ライト プラン	戸建て(120㎡)	1年間	500万円	50,190円
		共同(戸単位)(75㎡)	1年間	500万円	43,410円
大規模修繕瑕疵	防水および設備(4,800㎡)		5年間	6,000万円	362,190円
(参考)新築住宅瑕疵保険	戸建て(120㎡)		10年間	2,000万円	74,160円

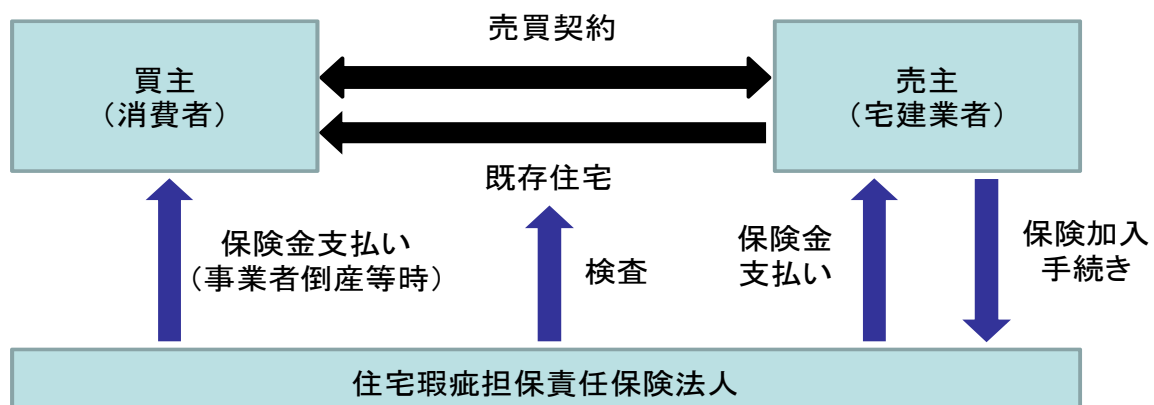
※金額は保険料+検査料の合計値で、保険法人5社の平均値(10円未満四捨五入)

56

既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)

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

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※)売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間:2年、5年(保険商品によって異なる)
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産等時)
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)
- ・保険金額:500万円、1,000万円(保険商品により異なる)

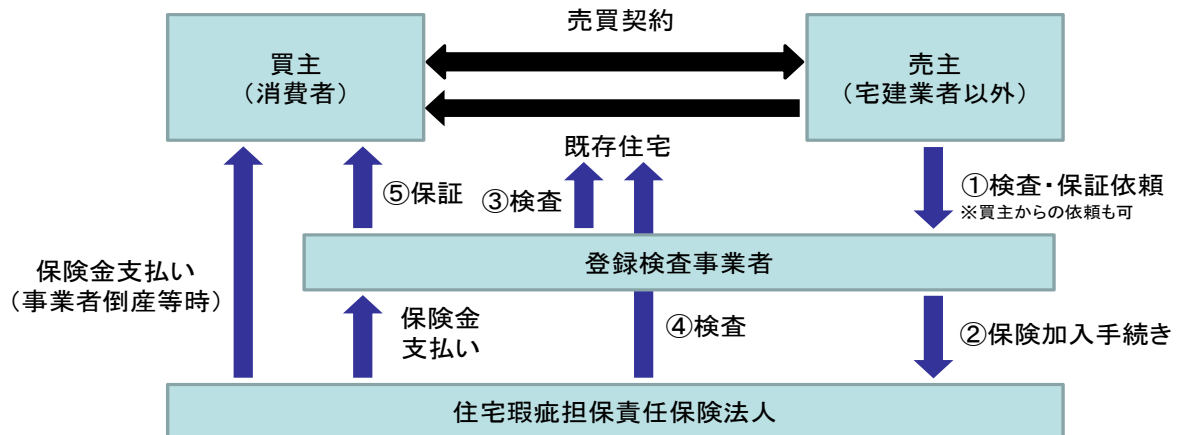


57

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)

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

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間: 1年、5年(保険商品によって異なる)
- ・免責金額: 5万円
- ・填補率: 100%
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)
- ・保険金額: 500万円、1,000万円(保険商品により異なる)

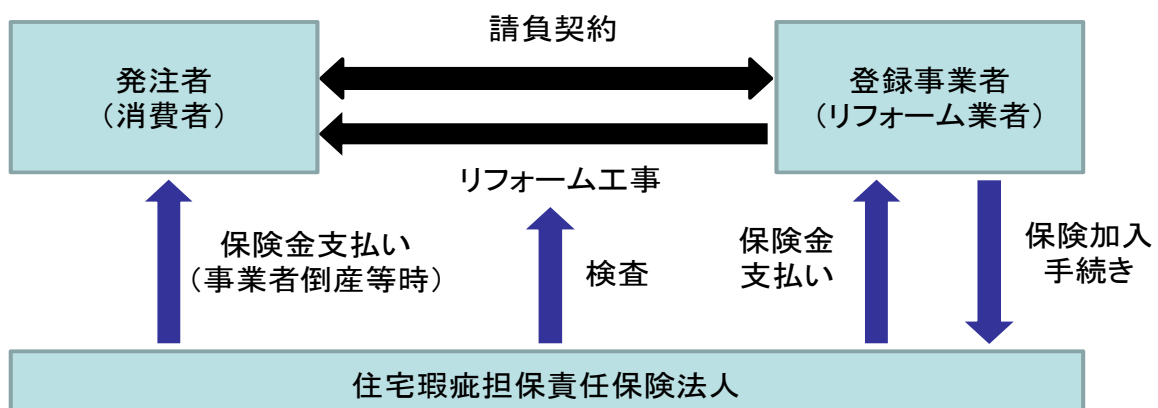


58

リフォーム瑕疵保険

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

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

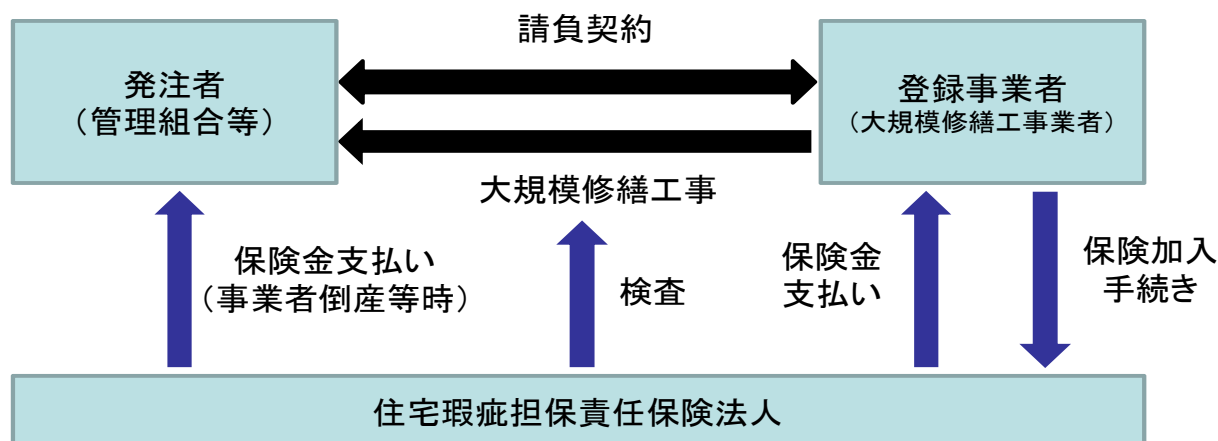


59

大規模修繕工事瑕疵保険

- 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。

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間: 1～10年(対象部分等によって異なる)
- ・免責金額: 10万円
- ・填補率: 事業者(大規模修繕工事業者)へは80%、発注者(管理組合等)へは100%(事業者倒産等時)
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(請負金額等によって異なる)
- ・保険金額: 1,000～50,000万円(請負金額等によって異なる)

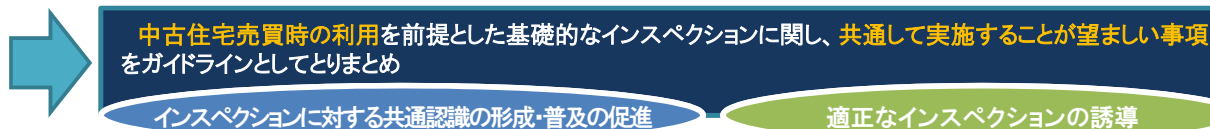


60

既存住宅インスペクション・ガイドライン(H25.6とりまとめ)の概要

インスペクション(建物検査)の現状

- 消費者の中古住宅に対する品質等に対する不安 ⇒ 中古住宅売買時のインスペクション・サービスへのニーズの高まり
- 民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは様々
 - ・インスペクションの利用: 中古住宅の売買時、リフォーム実施時、新築住宅入居時
 - ・現場で検査等を行う者の技術力(専門知識、実務経験等)や検査の範囲・基準等も事業者ごとに様々



ガイドラインのポイント

検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了審査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

61

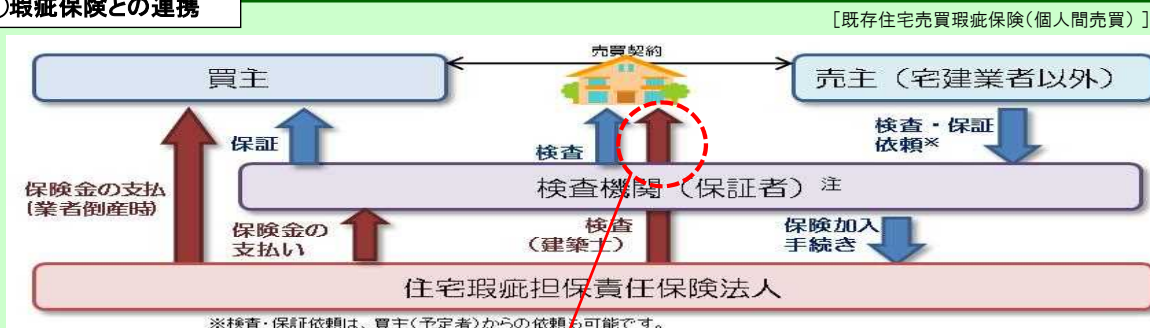
インスペクションの普及・活用

人材の育成

H25年度：ガイドラインの策定(6月)を踏まえ、11月より(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会が講習会を実施し、約2,500人の講習修了者を登録。
H26年度：・保険協会単独の講習会、フラット35適合証明技術者講習(建築士事務所協会連合会)及び木住協との連携講習により、約5,000人が講習修了・登録。
・H27/2末までの予定で住活協及びJERCOとの連携講習を実施中。

インスペクションの活用

①瑕疵保険との連携



一定の講習を受講・修了し、登録された建築士が検査(上図の青矢印の検査)を実施する場合は、保険法人の現場検査(上図の赤矢印の検査)を书面審査化(通常は2回の検査が必要) → 利用者の負担軽減

②補助事業を通じた活用・普及

○「長期優良住宅化リフォーム推進事業」において、リフォーム前のインスペクションの実施を要件化。(H25補正予算、H26当初予算、H26補正予算)

62

既存住宅流通・リフォームに係る瑕疵保険の普及促進①

○既存住宅の売買に関する瑕疵保険商品は、保険期間及び保険金額が単一(保険期間5年間、保険金額1,000万円)のものしかなかったが、保険期間を短縮、保険金額を低減した商品を追加し、ニーズに対応。
○あわせて、個人間売買に関する瑕疵保険商品においては、インスペクションに係る一定の講習を受講・修了した建築士が現場検査を行った場合に、保険法人による現場検査を书面審査化し、利用者の負担を軽減。

既存住宅流通に係る新たな瑕疵保険商品の追加

	従来	新たな保険商品の追加(H25.10～)
買取再販型(宅建業者向け)	- 保険期間5年 - 保険金額1,000万円	- 保険期間5年or2年 - 保険金額1,000万円or500万円
個人間売買型	- 保険期間5年 - 保険金額1,000万円	- 保険期間:5年or1年 - 保険金額:1,000万円or500万円 - その他:免責金額の低減(10万円→5万円)や検査の合理化(一定の場合に保険法人の現場検査を书面審査化)

<保険料等イメージ>

【買取再販型(宅建業者向け)】

*戸建(延床面積120㎡)の場合

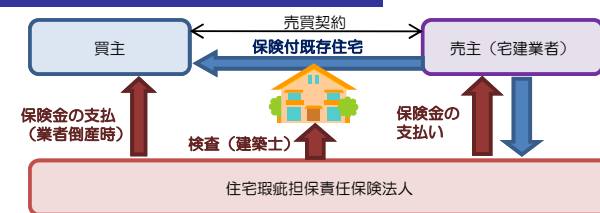
	商品タイプ	保険料等
従来型	保険期間:5年、保険金額:1,000万円	6.1万円～6.6万円
新商品	保険期間:2年、保険金額:500万円	4.4万円～5.0万円

【個人間売買型】

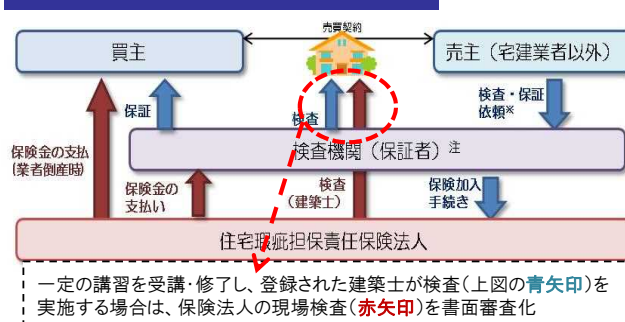
	商品タイプ	保険料等
従来型	保険期間:5年、保険金額:1,000万円	4.7万円～5.5万円
新商品	保険期間:1年、保険金額:500万円	2.4万円～3.2万円*

※保険法人の検査を书面化した場合

買取再販型(売主が宅建業者)の仕組み



個人間売買型(売主が宅建業者以外)の仕組み



※ H25税制改正により、中古住宅取得を対象とする税制特例措置(住宅ローン減税等)の適用対象に、既存住宅売買瑕疵保険に加入している既存住宅を追加。

※ H26税制改正により、買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置が創設され、同措置の要件の一つである雨水の浸入防止部分等のリフォームについて、既存住宅売買瑕疵保険への加入を要件化。

63

既存住宅流通・リフォームに係る瑕疵保険の普及促進②

任意保険(2号保険)への加入を要件とした補助事業

- ・一部の地方自治体において2号保険加入を要件とする補助事業を実施。
- ・国土交通省では、平成22年度～平成24年度に2号保険加入を要件とする補助事業を実施。

住宅瑕疵担保保険を活用した住宅税制

- ・中古住宅取得税制においては、新耐震基準を満たしていることが要件となっており、「耐震基準適合証明書」などと同等の証明方法として、瑕疵保険の付保証明書が順次追加。
- ・取得後の耐震改修により新耐震基準を満たすことが予定されている旧耐震の中古住宅についても、中古住宅取得時の各種税制が受けられるようになったことに伴い、その証明方法として引渡し後リフォーム瑕疵保険の付保証明書が追加。
- ・個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置について、50万円を超える、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の場合は、当該部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険への加入が必要。

住宅瑕疵担保保険を活用した民間事業者等の取組

- ・仲介物件について事前建物検査を実施し、既存住宅瑕疵保険(個人間)の付保可否の見極めを行い、「付保可能物件」として公開する等の取組を実施。
- ・リフォームローンにおけるリフォーム瑕疵保険を活用した金利優遇等を実施。
- ・フラット35において、【フラット35】と取扱金融機関の提供するローン(「フラット35パッケージ」)を利用することにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要な資金を一体の手続で借入れることができる仕組み等を実施。

その他

- すまい給付金
住宅瑕疵担保責任保険への加入など、施工中や売買時等の第三者による検査の実施が要件。
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度
本制度に登録された団体の構成員が一定金額以上の工事を行う際に、原則としてリフォーム瑕疵保険又は大規模修繕瑕疵保険への加入を求めることを検討中。

64

任意保険(2号保険)の商品の工夫の例

- 消費者・住宅取得者や事業者のニーズを踏まえ、各保険法人の創意・工夫により、様々な保険商品が認可されている。

①構造・防水工事に関する特約(リフォームワイド)(リフォーム瑕疵保険)

対象住宅の検査を行い、耐力性能または防水性能を満たすことを約して行うリフォーム工事について、リフォーム工事実施部分に加え、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分も保険の対象とする特約。

②認定団体制度等による保険料等の低減(リフォーム瑕疵保険)

一定のリフォーム工事(請負金額300万円以下等)の現場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。

③戸単位売買型保険(既存住宅売買瑕疵保険)

共同住宅を戸単位で売買する場合に対応し、共同住宅の検査内容を合理化することにより保険の検査料を低減。

④引渡し後リフォーム型保険(既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ))

既存住宅を購入し、引渡し後にリフォーム工事を行う場合に対応し、既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)とリフォーム瑕疵保険をセットで加入することにより保険料を低減。

※引渡し前リフォーム型保険もあり。

⑤保険申込事前検査(既存住宅売買瑕疵保険)

消費者が購入する既存住宅の選択に資するため、売買契約締結前に保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の事前検査を先行して実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入できる住宅であることを明示。

65

リフォーム瑕疵保険を活用した民間金融機関等の取組の例

リフォーム瑕疵保険を活用した金利優遇の例

A銀行	リフォーム瑕疵保険への加入を要件としたリフォームローンでは、リフォーム瑕疵保険加入が要件でないリフォームローンに比べて、金利を▲0.5%で設定。
B銀行	リフォーム工事瑕疵担保責任保険の「保険付保証明書」の提示により年▲0.5%金利を差引き。
C銀行	「リフォーム瑕疵保険」または「既存住宅売買瑕疵保険」を受けた住宅を取得する場合、店頭表示基準金利から年▲0.4%。

その他リフォーム瑕疵保険を活用した取組の例

フラット35に関する特例

- 【フラット35】リフォームパック
【フラット35】と取扱金融機関の提供するローン（「フラット35パッケージ」）を利用することにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要な資金を一体の手続で借入れ可。
- 中古住宅特例融資
中古住宅購入後にリフォーム工事を行う場合の中古住宅の融資について、融資限度額を引上げ。

D銀行

リフォーム瑕疵保険を利用する工事について、工事請負金額（税抜）の80%を担保評価額に加算。

E銀行

リフォームの請負業者が住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページの『登録事業者等の検索サイト』にリフォーム工事登録会社として掲載されている場合には、担保評価額にリフォーム金額を加えることができる。

66

住宅瑕疵担保保険を活用した民間事業者の取組の例

	業種	取組内容
A社グループ	宅建業者（A社） ＋ リフォーム事業者（A社子会社）	【既存住宅瑕疵保険（個人間）とリフォーム瑕疵保険の活用】 仲介物件について事前建物検査を実施し、既存住宅瑕疵保険（個人間）の付保可否の見極めを行い、「付保可能物件」として公開。また、検査結果をもとに「建物診断カルテ」を作成し、売主および購入希望者に開示し、信頼性を高める。引渡後に買主がリフォーム工事を実施する場合に、200万円以上の工事にはリフォーム瑕疵保険加入必須（検査料等はA社子会社負担）。 → 仲介物件数が前年比＋100件
B社	宅建業者	【既存住宅瑕疵保険（個人間）の活用】 売主と専属専任または専任媒介契約の締結を条件に、既存住宅瑕疵保険（個人間）をB社負担で付保。事前建物検査を実施し、「保険付保可能物件」として、仲介物件を公開。 → 売却依頼物件が前年比1.5倍
C社グループ	住宅事業者	【リフォーム瑕疵保険の活用】 OB顧客宅の定期点検の際に、リフォーム瑕疵保険付き外装リフォームを提案し、OB顧客の呼び戻しに活用（保険料等はC社負担）。
D社	宅建業者	【既存住宅瑕疵保険（宅建業者）の活用】 買取再販中古マンションについて既存住宅瑕疵保険（宅建業者）を付保。 → 成約までの期間を2週間程度短縮し、物件保有コスト削減。
E社	大規模修繕業者	【大規模修繕工事瑕疵保険の活用】 大規模修繕工事瑕疵保険に加入することで、中小事業者でも信頼感を高めている。 → 相見積もりの勝率8割

67

任意保険を活用した保証サービスの例

- 一部の宅建業者では、取り扱う仲介物件・販売物件に瑕疵保険を付保し、買い主に対する保証サービスを提供している。
- あるリフォーム事業者団体では、リフォーム瑕疵保険（施工部分）と設備の「製品延長修理保証」を組み合わせた保証パッケージを提供している。

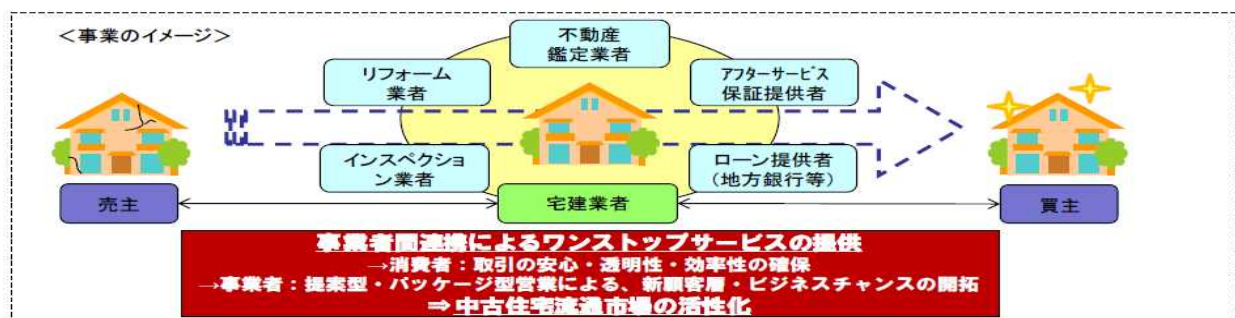
<具体例>

	サービスの概要
A社(宅建業者)	取り扱う仲介物件について、以下の保証をパッケージで提供。②建物保証について保険を活用。 ①設備保証 ②建物保証(雨水の浸入を防止する部位分、構造耐力上主要な部分、給排水管) ③建物保証(白アリ)
B社(宅建業者)	取り扱う仲介物件または販売する全物件のうち検査適合と判定された物件に対して瑕疵保険を付保し、瑕疵保険付き物件として紹介・販売。
C一般社団法人	団体会員向けに浴室、キッチン等の水廻り空間におけるリフォーム工事について、以下の保証をパッケージで提供。 ①設置した製品の故障等を保証(製品延長修理保証) ②リフォーム工事の施工瑕疵(リフォーム瑕疵保険) 対象工事や保険金額を限定する他、保険法人の現場検査を自主検査に代替することで、リフォーム瑕疵保険では低廉な保険料等を実現。

68

事業者間連携による不動産流通システム改革の推進

- 中古住宅取引に臨む消費者はインスペクション、リフォーム、鑑定評価等多様なサービスを望んでいるが、仲介業者等から適切な助言を受けられないケースがあり、中古住宅取引を阻害する要因となっている。
- 「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言に基づき、宅建業者と関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供を促進することで、消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る。



《各地の協議会の取組》

パッケージ商品の開発

<近畿圏不動産流通活性化協議会>

人材育成等による連携体制の構築

<東北地区中古住宅流通促進協議会>

地域課題の解決

<建築・住宅支援センター協議会(奈良)>

明日香村等自治体と連携し、空き家のインスペクションを行い、その結果を公開し空き家の流通を促進。

<四国中古住宅流通促進事業協議会>

空き家の所有者の実態を把握し、定期借家契約を活用して、空き家の流通を促進。

中古住宅の価値向上

<甲信越地区中古住宅流通促進協議会>

「良品R住宅」必須条件

- ・インスペクション
- ・中古住宅売買瑕疵担保保険
- ・住宅履歴情報の蓄積管理

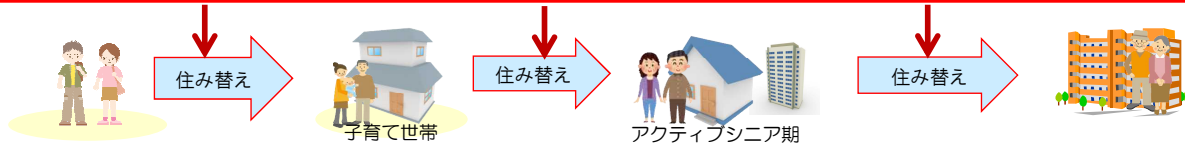
普及にあたっては、地域の宅建業者、リフォーム業者、建築設計事務所などによるサブ組織「良品R住宅倶楽部」を結成。

フラット35のリフォーム一体型ローンの概要

1. 政策目的・意義

- 既存ストックの活用を通じて、中古住宅市場の活性化や住み替えの円滑化を図ることは喫緊の重要課題。
- フラット35では既に中古住宅も対象としているところ、中古住宅の買主が購入に併せてリフォームを行う場合、現行のフラット35では「中古住宅の購入」に係る資金しか融資できていない。
- そこで、「中古住宅の購入と同時に行うリフォーム」に係る資金もフラット35による融資の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援する。

リフォーム一体型ローンの活用により、中古住宅の質の向上と、ライフステージに応じた住み替えが実現される。

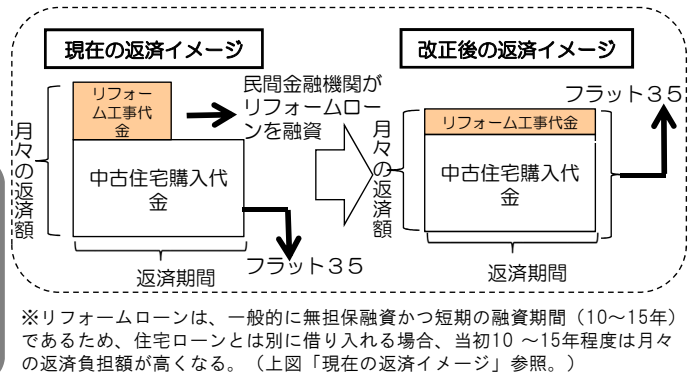


2. 制度改正によるメリット

住宅ローンとリフォームローンを長期・固定金利、かつ、一括で借入可能

利用者にとってのメリット

- ①相対的に長期・低水準の住宅ローン金利が、リフォームローンにも適用される。
⇒月々の返済負担額が変動せずに低く維持されるため、家計の適切な将来設計が可能。
- ②一本のローン契約によって借入可能となるため、手続きが軽減される。



※リフォームローンは、一般的に無担保融資かつ短期の融資期間（10～15年）であるため、住宅ローンとは別に借り入れる場合、当初10～15年程度は月々の返済負担額が高くなる。（上図「現在の返済イメージ」参照。）

→中古住宅等の品質を確保しつつ、発生した瑕疵の修補等に確実に対応できるようにする観点から、本ローン制度の対象住宅について、住宅瑕疵担保責任保険に係る要件を設ける等によりその利用を促進する。

70

インスペクションの活用による住宅市場活性化事業(新規)

現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

インスペクションの実施機会

新築

インスペクション

リフォーム

インスペクション

中古売買

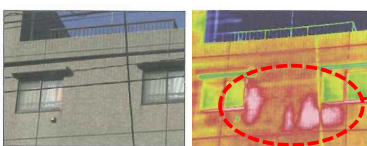
インスペクション

要求概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
- ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

1. インスペクション技術の開発・高度化:

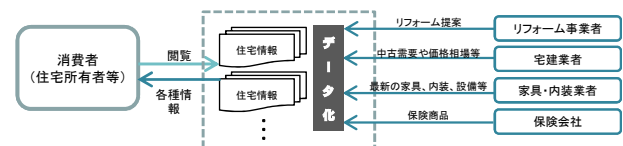
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組みを支援。



技術開発例:
赤外線サーモグラフィの解析
による断熱不良箇所の把握

2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用:

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるように住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みを支援



実施する

技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

残す

簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

使う

住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

既存住宅の現場検査に関する技術開発について

既存住宅の現場検査に応用できる技術に関して現在、以下のような技術開発が進められているところ

①鉄筋コンクリート造建築物の電磁パルス法によるコンクリート音速測定（強度推定）機器

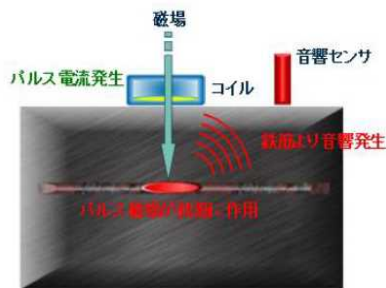


図1. 電磁パルス法原理図

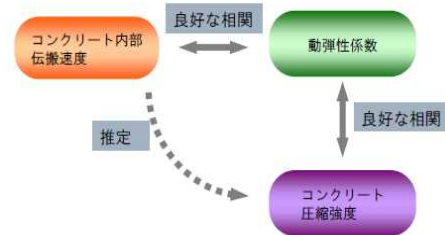


図2. コンクリート内部伝搬音速と圧縮強度との関係

②シロアリが摂食時に発する超音波検出機器

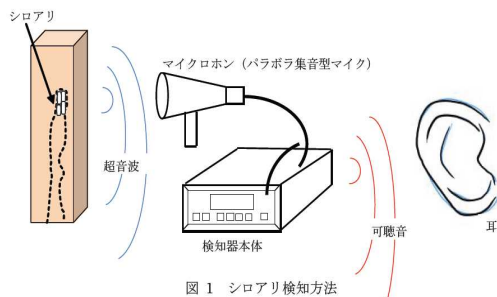


図1 シロアリ検知方法

③コンクリートひび割れ深さの測定に係る検査機器

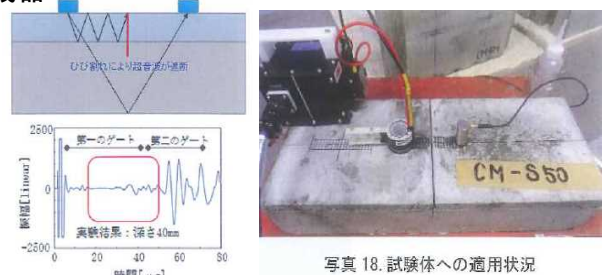


写真18. 試験体への適用状況

※①③の図及び写真は、(株)アミックより、②の図は(株)KJTDより提供

72

住宅履歴情報(いえかるて)の蓄積・活用について

○住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報（「住宅履歴情報」）が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な中古住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報(イメージ)

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報(イメージ)

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

住宅履歴情報があることのメリット

- ・計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- ・売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- ・不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能



・住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。

・住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立。

・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約310万件
〔うち、共通IDのあるものは約4.5万件〕（平成25年度末現在）

・正会員58機関（平成26年11月現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。現在、情報の一元管理や項目の統一化は行われていない。

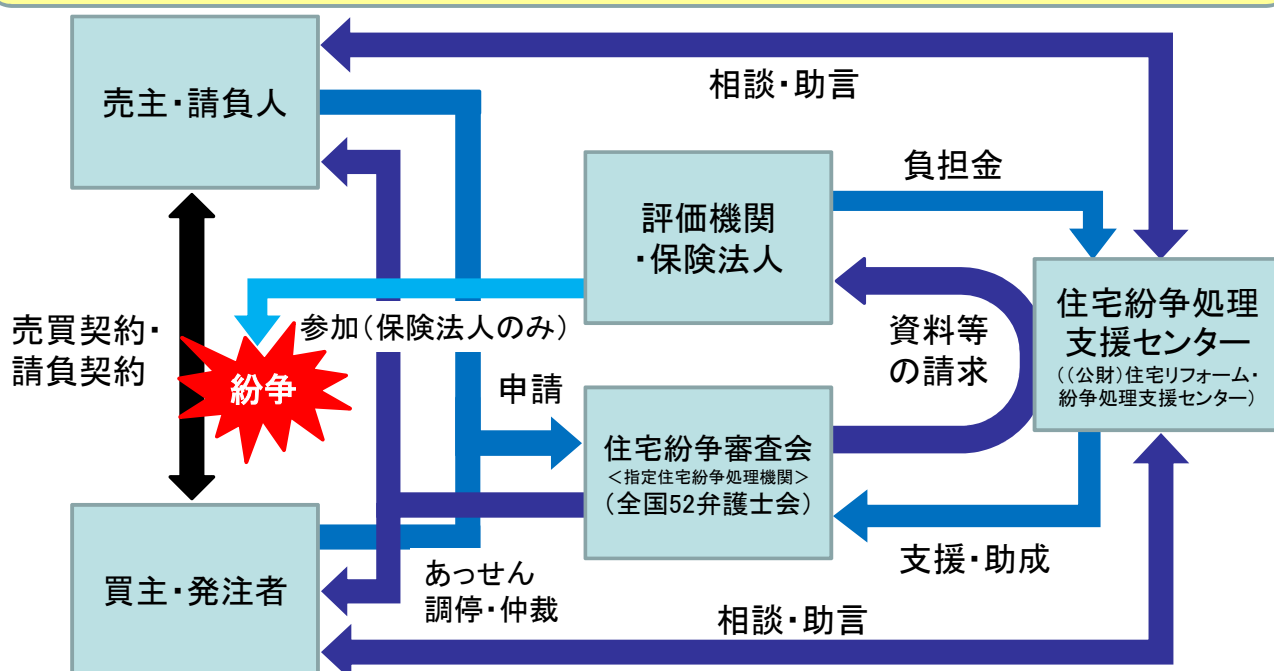
73

Ⅲ. 住宅に係る消費者の利益の保護

74

紛争処理体制の整備

- 住宅瑕疵担保責任保険を利用した住宅・建設住宅性能評価書が交付された住宅について、指定住宅紛争処理機関が裁判外紛争処理を実施。
- 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に関与。

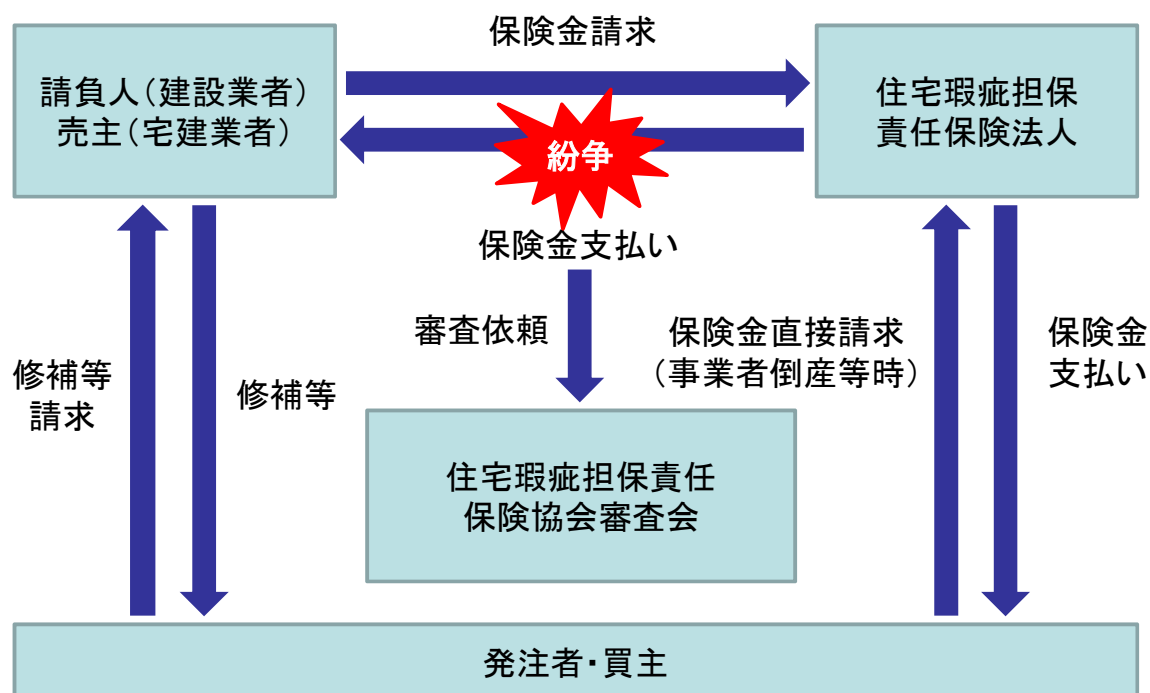


- 対象となる紛争：住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅／建設住宅性能評価書が交付された新築住宅の建設工事の請負・売買契約に係る紛争（瑕疵保険・住宅性能評価に関することに限らない。）
- 申請費用：1件につき1万円

75

住宅瑕疵担保責任保険協会審査会の概要

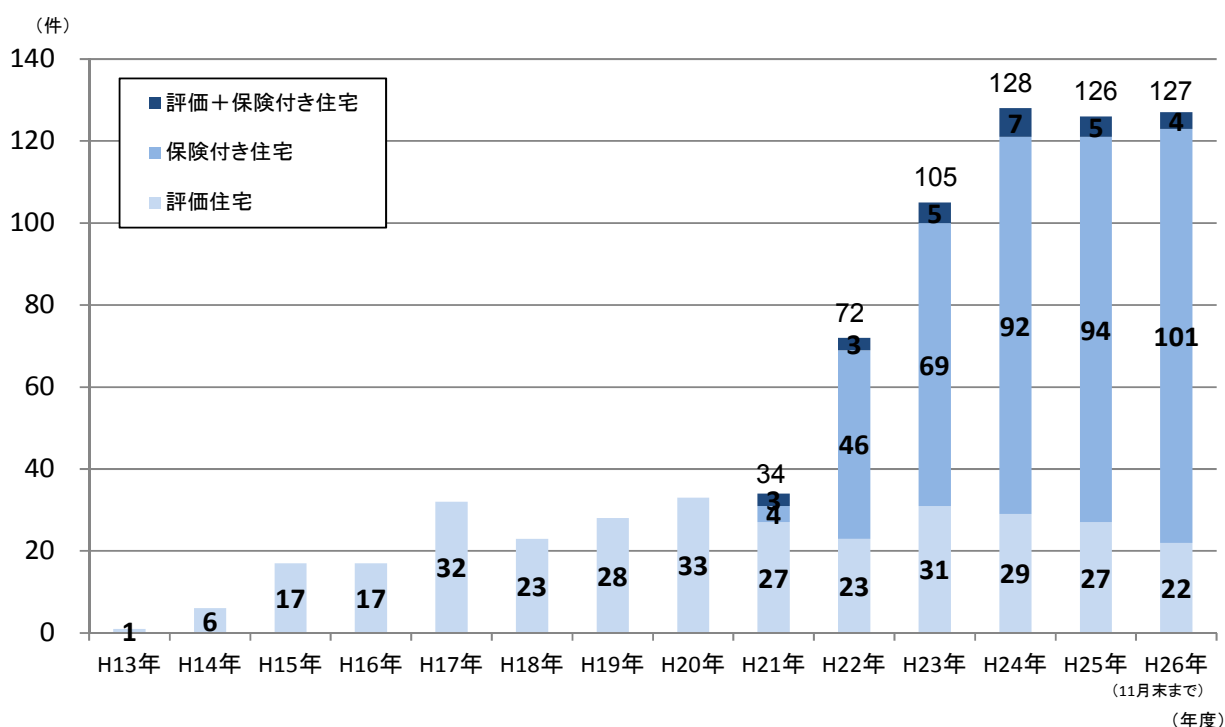
- 住宅瑕疵担保責任保険の保険金支払いをめぐる紛争については、住宅瑕疵担保責任保険協会審査会において審議を行う仕組みを構築。
- 申請件数は2件(平成26年3月末までの累計)



76

住宅紛争処理の申請件数

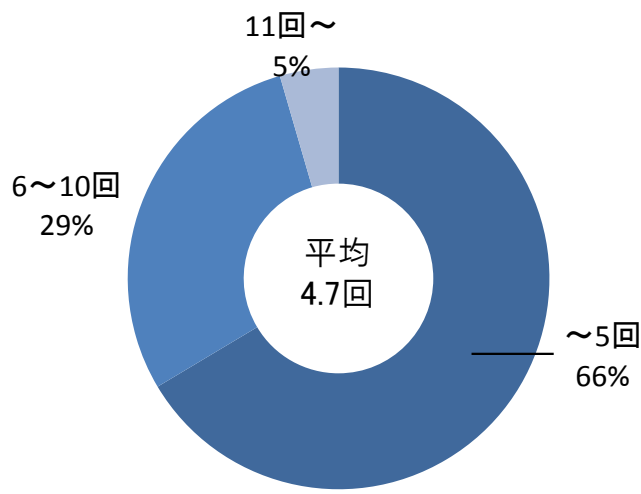
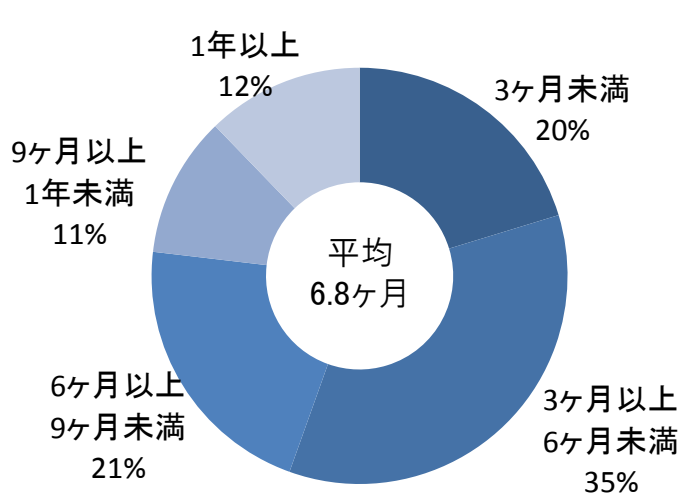
- 住宅紛争処理の申請件数は平成25年度で126件、累積で749件。



77

住宅紛争処理の実施状況

○住宅紛争処理の平均処理期間は6.8ヶ月。平均審理回数は4.7回。



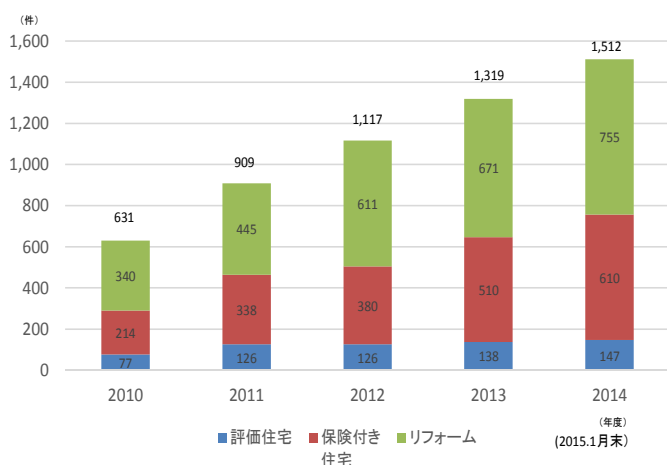
出典：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

78

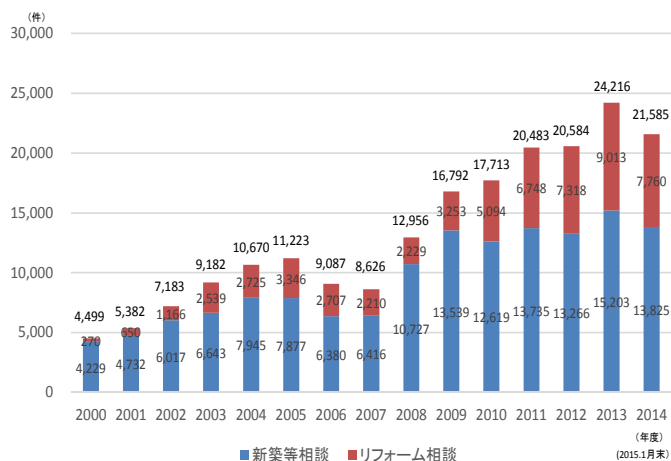
専門家相談・住まいのダイヤル受付件数

- 専門家相談については、平成25年度は1,319件（うちリフォーム相談671件）で、相談件数は増加傾向にあり、リフォーム工事に関する相談が全体の約半数を占めている。
- 電話相談は、平成25年度は24,216件であり件数は増加傾向にある。
- 住宅紛争処理支援センターでは、保険付き住宅の取得者宛に毎年ダイレクトメールを送付する等により、専門家相談等の消費者が利用可能な制度やサービスの周知を行っている。

【専門家相談実施件数】



【電話相談（住まいのダイヤル）受付件数】



79

住宅紛争処理支援センターの概要

○住宅紛争処理制度を支えるため、住宅品質確保法と同様に、住宅紛争処理支援センター（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）を国土交通大臣が指定・監督。

①紛争処理に必要な費用の助成

全国52弁護士会の住宅紛争審査会（指定住宅紛争処理機関）に対し、保険付き住宅の紛争処理の業務の実施に要する費用を助成。

②紛争処理委員に対する研修

全国の紛争処理委員（指定住宅紛争処理機関が弁護士・建築士を選任）に対し、住宅紛争処理の事例や瑕疵の技術的判断等を中心とする研修を実施。（平成25年度参加者 1,582名）

③住宅相談

保険付き住宅等のトラブルに対応するため、相談員（建築士）による電話相談、全国52弁護士会における対面の専門家相談（弁護士および建築士）等を実施。
（平成25年度は保険付き住宅からの電話相談は4,290件、専門家相談は510件）

④負担金の徴収

保険付き住宅に関する上記の業務に必要な経費に充てるため、国土交通大臣の認可に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人から負担金を収納。（住宅瑕疵担保責任保険の保険契約1件当たり4,000円。ただし、評価住宅の場合は3,000円）

⑤住宅紛争処理支援業務運営協議会

保険付き住宅の紛争処理体制等を審議するため、日本弁護士連合会、建築士団体、消費者団体、住宅生産団体、学識経験者等による運営協議会を年3回程度開催。

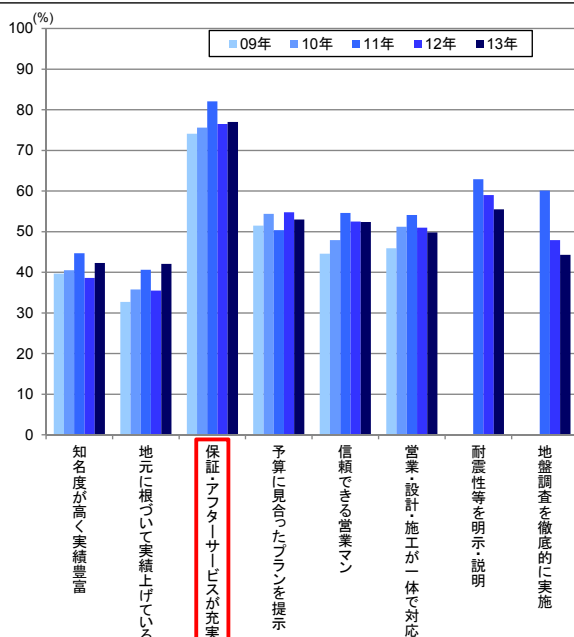
80

住宅購入希望者の瑕疵担保履行制度に対する意識

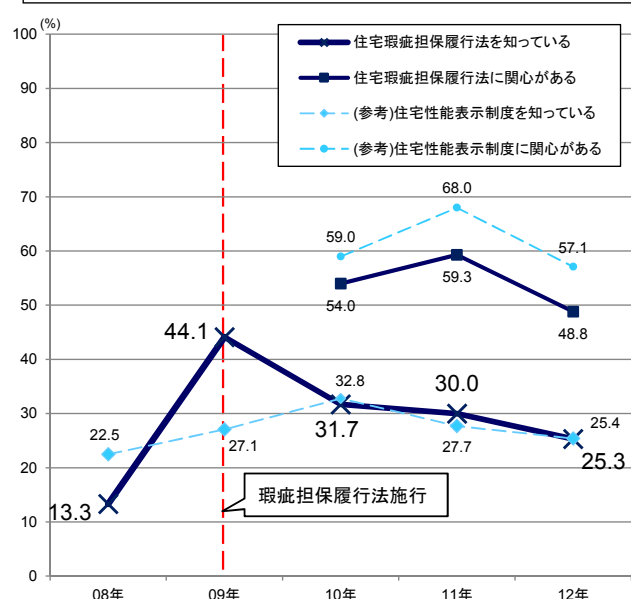
○住宅購入希望者の「安心・信頼できる住宅会社」の条件では、「保証制度とアフターサービスが充実している会社」は常にトップを占めている。

○一方、住宅瑕疵担保履行法の認知度は、制度施行以降年々低下しており、さらに普及を図る必要がある。

問：安心・信頼できる住宅会社とはどのような会社でしょうか？



問：住宅瑕疵担保履行法をご存じですか？関心がありますか？等



IV. 情報公開と事故情報等の活用

82

AQC(建築品質機構)(フランス)の概要

【設置目的】(※1978年1月4日法(いわゆる「スピネッタ法」)の成立を背景として設置)

○将来の建築物保険に係るコストを削減するため、工事瑕疵の件数と規模を減らすこと

○予防措置を講じること及び様々な専門家団体間の協力を促進することにより、建築物の品質を向上させること

【機構の概要】

- ・1982年に設立
- ・建設工事に関わる様々な分野の代表が運営に参画する非営利の学際的組織
- ・加盟メンバーは、全部で38機関(建築業界団体、保険業界団体等)※これらの機関から21名が運営委員会に参画
- ・技術委員会(建設工事瑕疵予防委員会・建設資材・製品瑕疵予防委員会)
- ・事務局 職員17名 観察・予防部門、広報・渉外部門 等

【機構の運営資金】

- ・5年ごとに締結される加盟メンバー間の協約に基づき、会費や保険への賦課金を主な財源として運営されている。
- ・年間予算 350万ユーロ

【機構の主要な業務内容】

① 観察活動

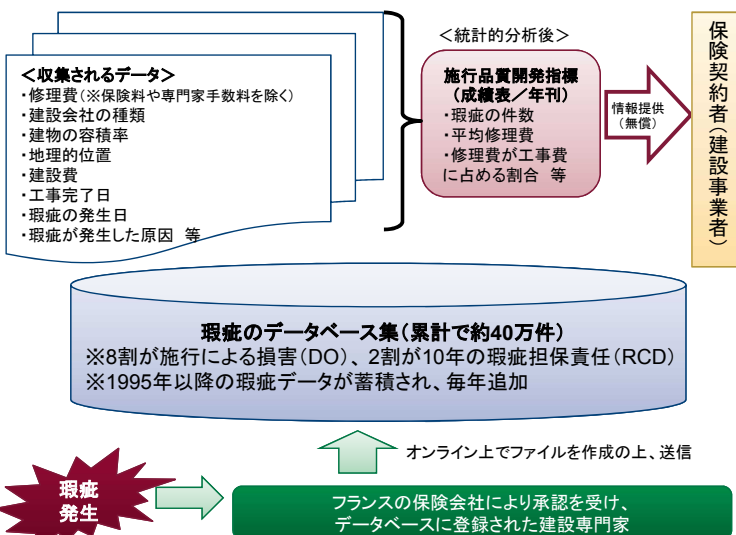
- ・SYCODES事業:建築物の瑕疵データの収集による統計分析と分析結果の出版
- ・ALERTE事業:標準設計、量産品等による建築物の連続事故の警告

② 予防活動

- ・建設工事瑕疵予防委員会:建設工事に関連する瑕疵の診断や予防策について研究を行い、その成果を公表
- ・建設資材・製品瑕疵予防委員会:建設瑕疵を引き起こす可能性がある建設資材や製品に関する技術を発見し、建設関連事業者や保険会社に注意を促す情報を定期的に公表

③ 普及啓発活動

- ・新聞記事、書籍、定期刊行物、パンフレット、CD-ROM等の様々な形態により、また会議、見本市、イベント、ホームページ等の様々な機会を通じて、得られた情報を発信
- ・個々の建築関連の専門家に対する情報提供の面では、加盟メンバーも大きな役割



83

産科医療補償制度の概要

【設置目的】 ※与党の「医療紛争処理のあり方検討会」において示された「産科医療における無過失補償制度の枠組み」に基づき2009年創設
 ○分娩に関連して発症した重度脳性麻痺児とその家族の経済的負担を速やかに補償すること
 ○脳性麻痺発症の原因分析を行い、同じような事例の再発防止に資する情報を提供すること
 ○以上により、紛争の防止・早期解決および産科医療の質の向上を図ること

【産科医療補償制度の概要】

運営組織:公益財団法人日本医療機能評価機構

① 補償

- 分娩に関連して発症した重度脳性麻痺に対し、準備一時金として600万円、補償分割金として年120万円を20回支払う
- 分娩機関が加入（1分娩あたり3万円の掛金を分娩機関が支払う／99.9%の分娩機関が加入）
- 補償金は運営組織が提携している損害保険会社から支払われる

② 原因分析

- 分娩機関から提出された診療録や保護者からの情報等に基づく医学的な観点からの原因分析や再発防止に資する課題点に係る指摘等を行う原因分析報告書を作成
- 報告書の作成にあたっては、原因分析を公平で中立的な立場で行うため、産科医、小児科医（新生児科医を含む）、助産師、法律家および医療を受ける立場の有識者から構成される原因分析委員会及び同部会にて検討

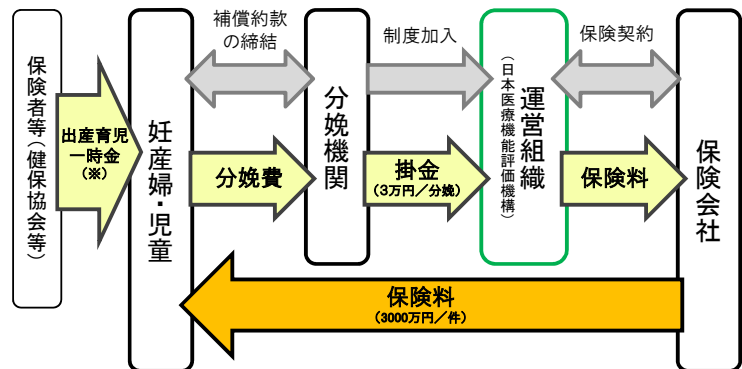
③ 再発防止

- 再発防止委員会において、原因分析報告書の事例情報等を整理・蓄積・分析し、再発防止策等を提言する再発防止に関する報告書を取りまとめ
- 再発防止に関する報告書を公表するとともに、国民や分娩機関、関係学会・団体、行政機関等に提供

【公益財団法人日本医療機能評価機構】

- 設立年:1995年7月27日
- 国民の健康と福祉の向上に寄与することを目的とする中立的・科学的な第三者機関
- 医療の質の向上と信頼できる医療の確保に関する事業として、産科医療補償制度運営事業のほか、病院機能評価事業や、医療事故情報収集等事業などを実施

<産科医療補償制度の概要>



V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

平成25年度 海外の住宅保証・保険制度調査の概要

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・整理を実施。
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。
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

86

全体の傾向

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。

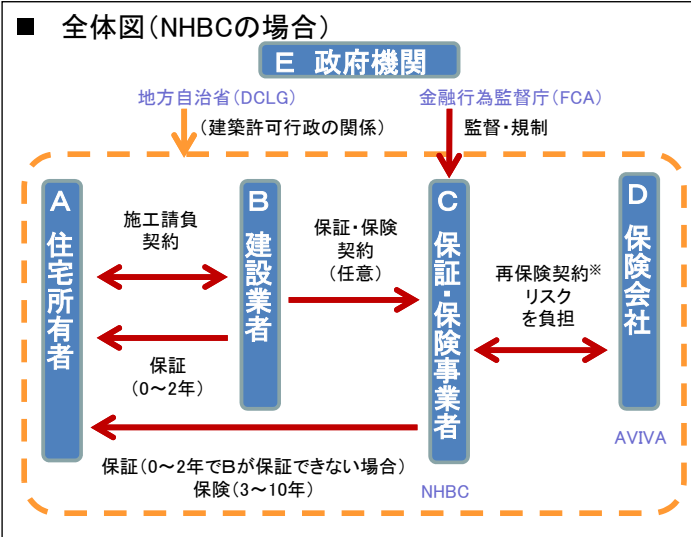
87

イギリスの住宅保証・保険制度

■ 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）。

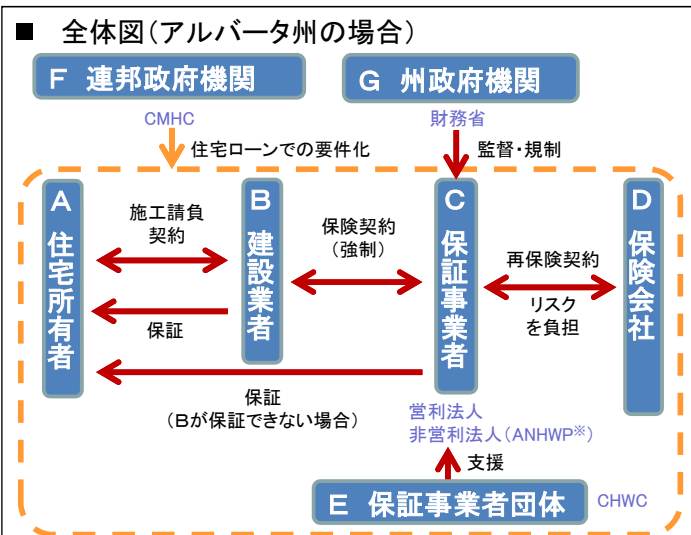
※ NHBCは基本的にリスクを自己保有している（複合用途建築に係るカバーについては一部再保険を利用）

88

カナダの住宅保証・保険制度

■ 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）

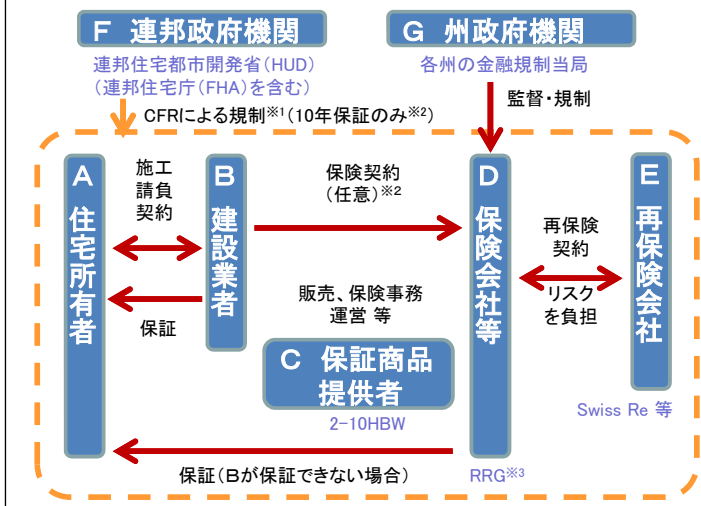
89

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特組みを利用 (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

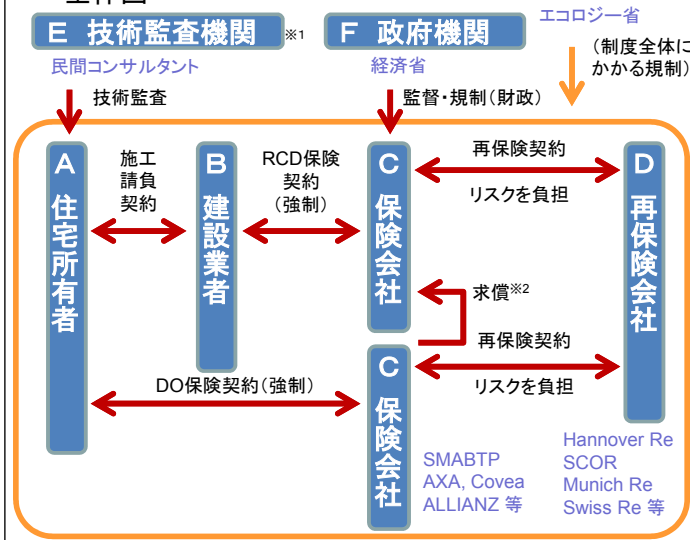
90

フランスの住宅保証・保険制度

■ 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。

■ 全体図



■ 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

91

平成26年度 海外の住宅保証・保険制度調査の概要

調査目的	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。
調査期間	平成26年7月～平成27年3月
調査のテーマと対象	1. 新たな保険商品の検討(イギリス(NHBC)、アメリカ(2-10)、カナダ(ANHWP)) 2. 保証主体の破綻時の対応(カナダ(HPO)) 3. 事故データの蓄積・活用(フランス(AQC))
主な調査項目(案)	1. 新たな保険商品の検討 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)) ・検査のメリット/検査実務の効率化 ② 住宅リフォーム、地盤瑕疵の保証: アメリカ(2-10 Home Buyers Warranty) ・制度の仕組み/保証内容/保険事故の状況 ③ 完成保証: カナダ(ANHWP(アルバータ州住宅保証プログラム)) ・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 /保証内容/損害の発生状況と紛争処理のスキーム 2. 保証主体の破綻対応: カナダ(HPO Homeowner Protection Office) ・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/保証主体に対する監督(モニタリング) 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)) ・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/組織の運営体制

92

IHHWC(国際住宅建設・性能保証会議)2014について

IHHWC(International Housing & Home Warranty Conference)とは

- 各国の民間住宅保証事業者、再保険会社、学識経験者、政府関係者等による住宅建設や住宅瑕疵保証等をテーマとする国際会議である。
- 3年に1度定期的開催されており、次回2017年は、日本・東京での開催を予定している。
- 事務局はIHHWA(国際住宅保証委員会、日本は(一社)日本住宅瑕疵担保責任保険協会(AHWI)がメンバー)

会議の日時、開催場所等

- 日時: 2014年9月7日(日)～10日(水)
- 開催場所: カナダ バンクーバー ウェスティン ウェスティン ベイショア ホテル
- 出席者: 13カ国から合計200名強
- 基調講演: 国際金融市場とその住宅市場に与える影響
- 分野別セッション: 保証・保険、建築技術、市場調査、政策・法制、社会住宅

日本の住宅瑕疵担保履行制度を検討する上で参考となった点

- 住宅保証・保険制度に対する評価
 - ・ 様々な不確実性の存在によるリスク予測の難しさ
(保険引受の適切性の評価には15年程度を要するとの意見)
- 日本の制度に対する諸外国の専門家の反応
 - ・ 消費者に対する手厚い保護
 - ・ 紛争処理制度の費用負担
 - ・ 官民の緊密な連携による制度の構築
- 諸外国の制度について
 - ・ アメリカ HBW 2-10の「リフォーム保証」
 - ・ カナダケベック州 ケベック住宅建築業協会の新築住宅保証制度の破綻と公有化
- その他
 - ・ 新興国(南アフリカ、ブラジル等)からの一定数の出席者の参画

93

VI. 民法改正への対応

民法(債権関係)の改正に関する要綱まとめ(品確法・瑕疵法関連部分) ①

※平成27年2月24日法制審議会決定による「民法(債権関係)の改正に関する要綱」から抜粋

第7 消滅時効

1 債権の消滅時効における原則的な時効期間と起算点

民法第166条第1項及び第167条第1項の債権に関する規律を次のように改めるものとする。

債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- (1) 債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。
- (2) 権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。 (注)この改正に伴い、商法第522条を削除するものとする。

第11 債務不履行による損害賠償

1 債務不履行による損害賠償とその免責事由(民法第415条関係)

民法第415条の規律を次のように改めるものとする。

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 債務の履行に代わる損害賠償の要件

債務の履行に代わる損害賠償の要件について、次のような規律を設けるものとする。

1の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

- (1) 債務の履行が不能であるとき。
- (2) 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

第12 契約の解除

1 催告解除の要件(民法第541条関係)

民法第541条の規律を次のように改めるものとする。

当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 無催告解除の要件①(民法第542条・第543条関係)

民法第542条及び第543条の規律を次のように改めるものとする。

次に掲げる場合には、債権者は、1の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- (1) 債務の全部の履行が不能であるとき。
- (2) 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

民法(債権関係)の改正に関する要綱まとめ(品確法・瑕疵法関連部分) ②

- (3) 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (4) 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (5) (1)から(4)までに掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が1の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- 3 無催告解除の要件②(民法第542条・第543条関係)**
無催告解除の要件について、次のような規律を設けるものとする。
次に掲げる場合には、債権者は、1の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。
(1) 債務の一部の履行が不能であるとき。
(2) 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 4 債権者に帰責事由がある場合の解除**
債権者に帰責事由がある場合の解除について、次のような規律を設けるものとする。
債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、債権者は、1から3までの規定による契約の解除をすることができない。
- 5 契約の解除の効果(民法第545条第2項関係)**
民法第545条第2項の規律を次のように改めるものとする。
(1) 民法第545条第1項本文の場合において、金銭を返還するときは、その受領の時から利息を付さなければならない。
(民法第545条第2項と同文)
(2) 民法第545条第1項本文の場合において、金銭以外の物を返還するときは、その受領の時以後に生じた果実をも返還しなければならない。
- 6 解除権者の故意等による解除権の消滅(民法第548条関係)**
民法第548条の規律を次のように改めるものとする。
解除権を有する者が故意若しくは過失によって契約の目的物を著しく損傷し、若しくは返還することができなくなったとき、又は加工若しくは改造によってこれを他の種類の物に変えたときは、解除権は、消滅する。ただし、解除権を有する者がその解除権を有することを知らなかったときは、この限りでない。

第30 売買

2 売主の義務

売主の義務について、次のような規律を設けるものとする。

- (1) 他人の権利(権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。)を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。
- (2) 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。

96

民法(債権関係)の改正に関する要綱まとめ(品確法・瑕疵法関連部分) ③

3 売主の追完義務

売主の追完義務について、次のような規律を設けるものとする。

- (1) 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、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追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完を請求することができる。
- (2) (1)の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、(1)の規定による履行の追完の請求をすることができない。

4 買主の代金減額請求権

買主の代金減額請求権について、民法第565条(同法第563条第1項の準用)の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 3(1)本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- (2) (1)の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、(1)の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
- ア 履行の追完が不能であるとき。
- イ 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- ウ 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行をしないでその時期を経過したとき。
- エ アからウまでに掲げる場合のほか、買主が(1)の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。
- (3) (1)の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、(1)及び(2)の規定による代金の減額の請求をすることができない。

5 損害賠償の請求及び契約の解除

損害賠償の請求及び契約の解除について、民法第565条(同法第563条第2項及び第3項の準用)及び第570条本文(同法第566条第1項の準用)の規律を次のように改めるものとする。

3及び4の規定は、第11の1及び2の規定による損害賠償の請求並びに第12の1から3までの規定による解除権の行使を妨げない。

6 権利移転義務の不履行に関する売主の責任等

権利移転義務の不履行に関する売主の責任等について、民法第561条から第567条まで(同法第565条、第567条第2項及び期間制限に関する規律を除く。)の規律を次のように改めるものとする。

3から5までの規定は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合(権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。)について準用する。

7 買主の権利の期間制限

- (1) 民法第570条本文(同法第566条の準用)の規律のうち期間制限に関するものを、次のように改めるものとする。

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、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。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

- (2) 民法第564条(同法第565条において準用する場合を含む。)及び第566条第3項を削除するものとする。

97

第35 請負

1 仕事を完成することができなくなった場合等の報酬請求権

仕事を完成することができなくなった場合等の報酬請求権について、次のような規律を設けるものとする。

次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

(1) 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなったとき。

(2) 請負が仕事の完成前に解除されたとき。

2 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任

(1) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の修補請求権等及び契約の解除(民法第634条・第635条関係)

民法第634条及び第635条を削除するものとする。(注)この改正に伴い、民法第639条及び第640条も削除するものとする。

(2) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任の制限(民法第636条関係)

民法第636条の規律を次のように改めるものとする。

請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき(その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき)は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由とする履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

(3) 仕事の目的物が契約の内容に適合しない場合の注文者の権利の期間制限(民法第637条関係)

民法第637条の規律を次のように改めるものとする。

ア (2)本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

イ アの規定は、仕事の目的物を注文者に引き渡した時(その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時)において、請負人がアの不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、適用しない。

(4) 仕事の目的物である土地工作物が契約の内容に適合しない場合の請負人の責任の存続期間(民法第638条関係)

民法第638条を削除するものとする。