

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（第1回） 説明資料

<u>1. 住宅瑕疵担保履行制度の概要と住宅市場の動向</u>	2
<u>2. 新築住宅の資力確保措置</u>	8
<u>3. 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</u>	20
<u>4. 住宅に係る消費者の利益の保護</u>	35
<u>5. 情報公開と事故情報等の活用</u>	41
<u>6. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」</u>	50
<u>7. 民法改正への対応</u>	53

1. 住宅瑕疵担保履行制度の概要と住宅市場の動向

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

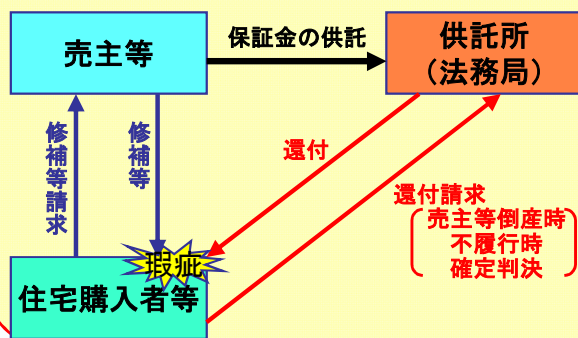
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

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。

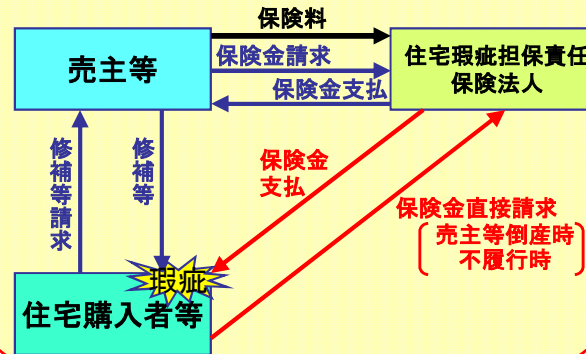
<供託のスキーム>



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

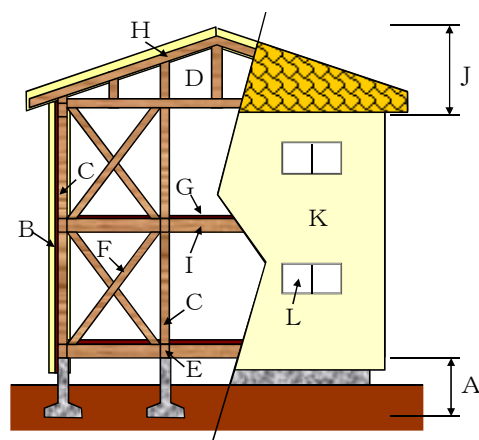
住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任の特例

○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】

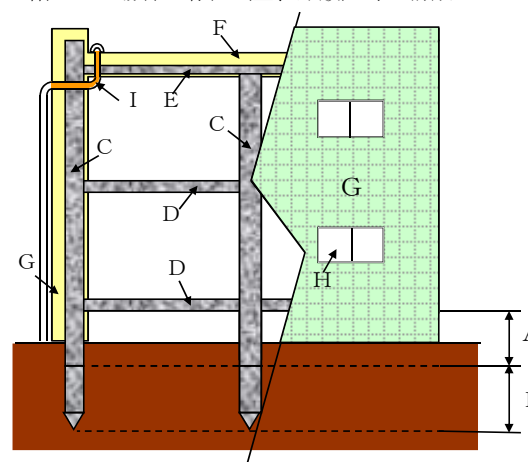
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【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)

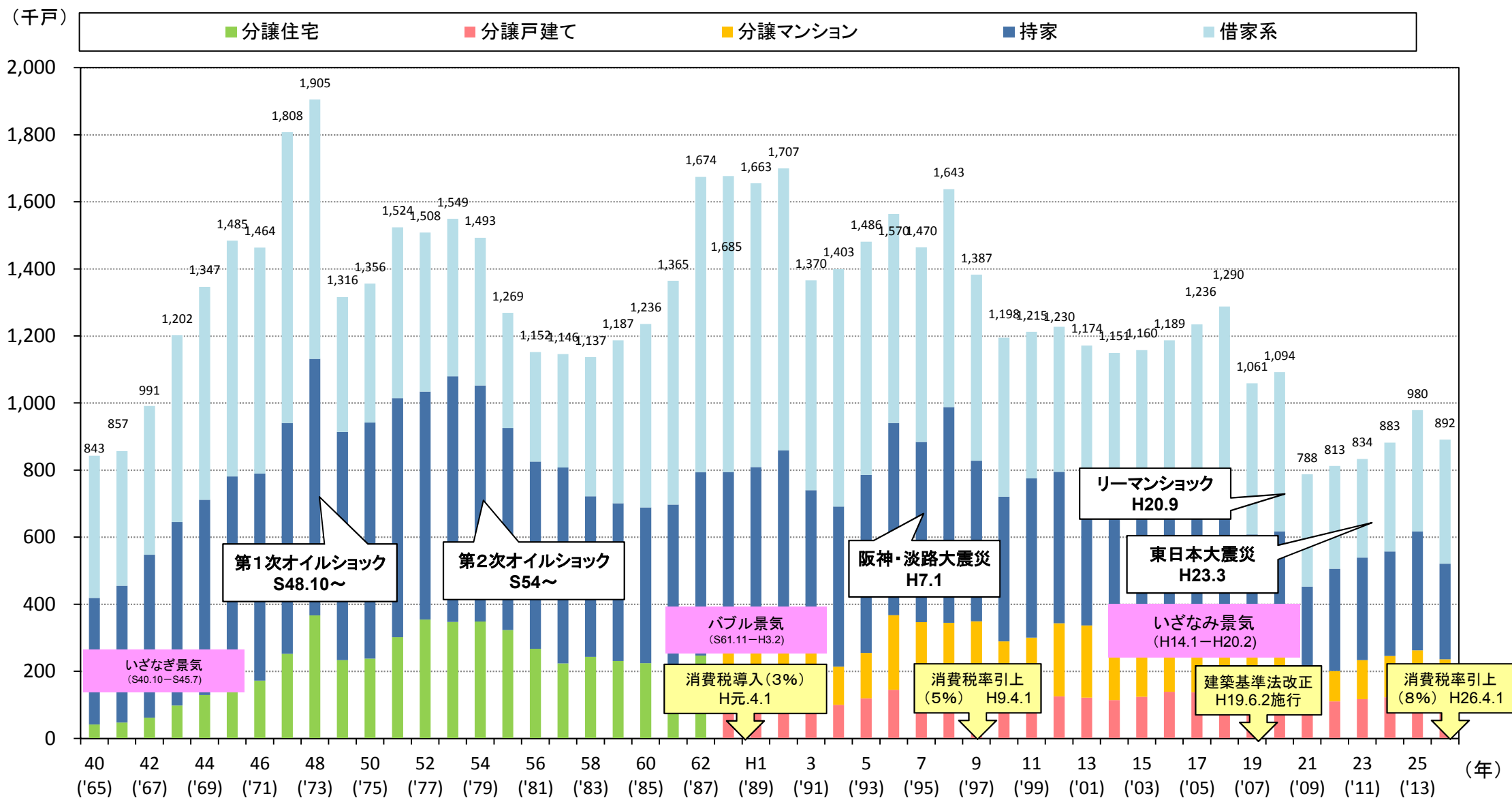
第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項 並びに同法第六百三十四条第一項 及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項 及び第二項 前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項 中「請負人」とあるのは「売主」とする。

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)

新設住宅着工戸数の推移

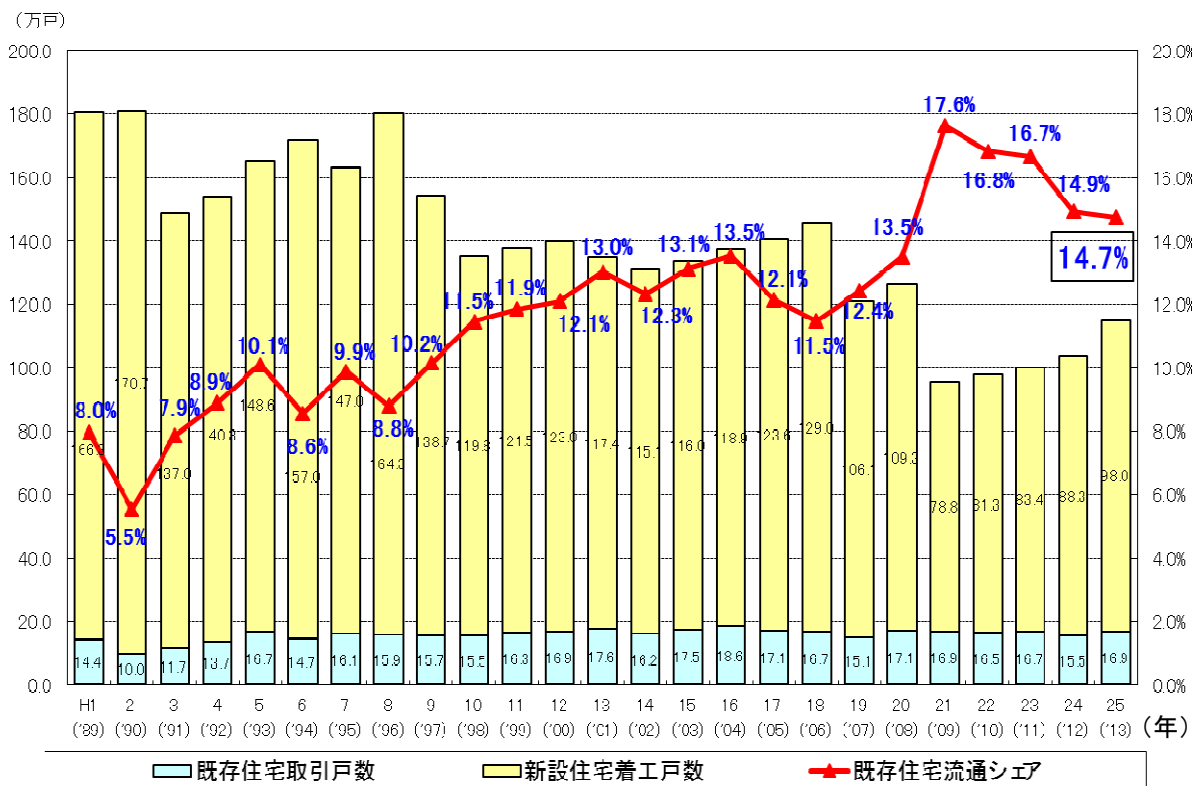
○昭和43年に100万戸を越えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
 ○平成26年は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や消費者マインドの低下等により、5年ぶりに減少。



既存住宅流通量の推移と国際比較

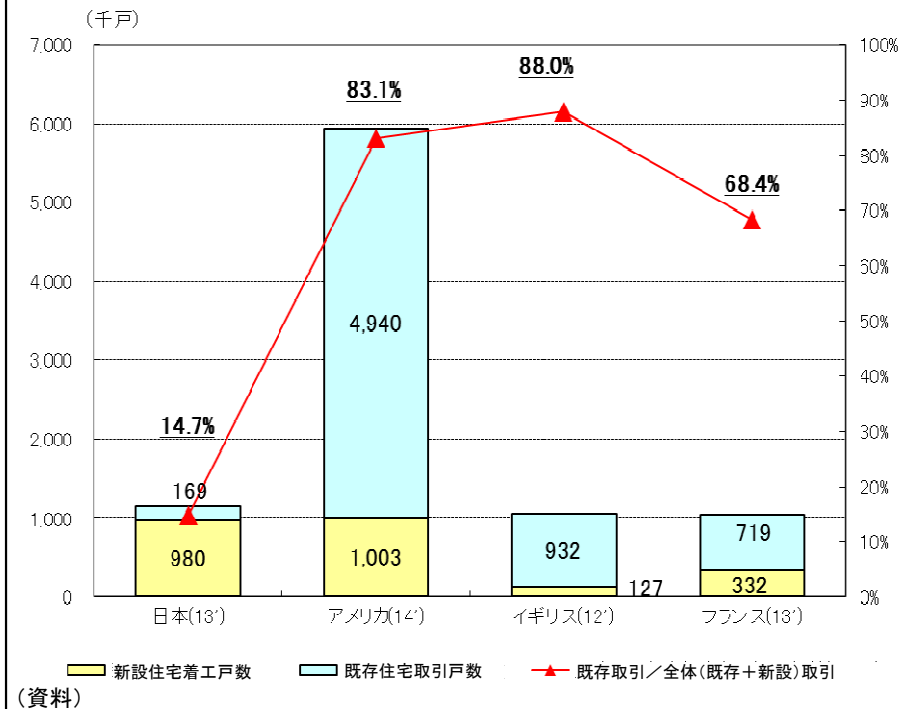
○全住宅流通量(既存流通+新設着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】

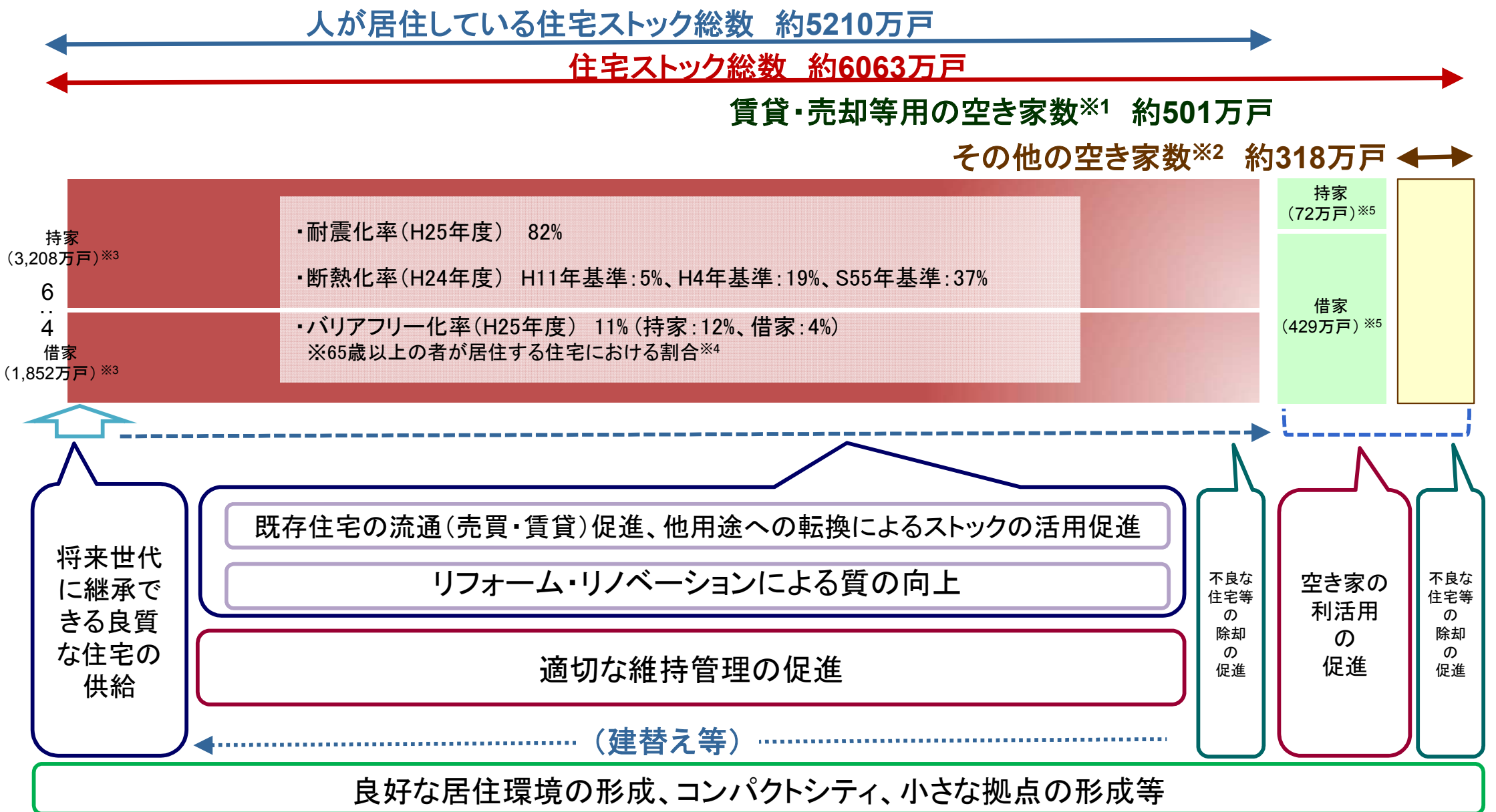


出典：住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
(注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)
日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)
アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年)
<http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>
イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)
<http://www.communities.gov.uk/>
フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」
「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)
<http://www.driea.ile-defrance.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した。
注2)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%が調査対象からまれりと推計している。



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

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

※3 持家が借家が「不詳」の場合を除く

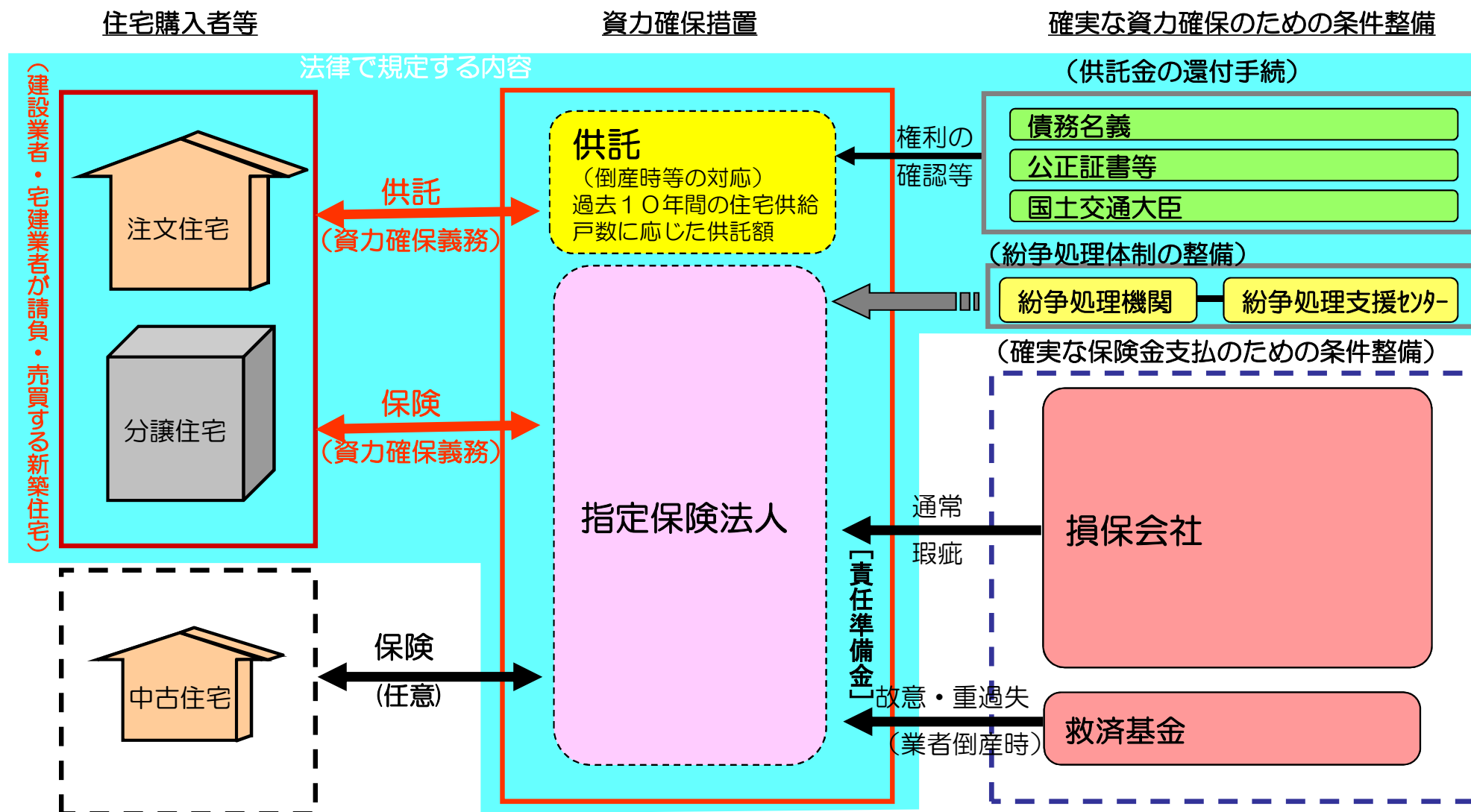
※4 65歳以上の者が居住する住宅において高度なバリアフリー化(住生活基本計画(平成23年)で定めた、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの)がなされた住宅の割合

※5 賃貸・売却等用の空き家数について、持ち家の空き家戸数は売却用・二次的住宅の総数、借家の空き家戸数は賃貸用の総数としている。(社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第40回)参考資料) 7

2. 新築住宅の資力確保措置

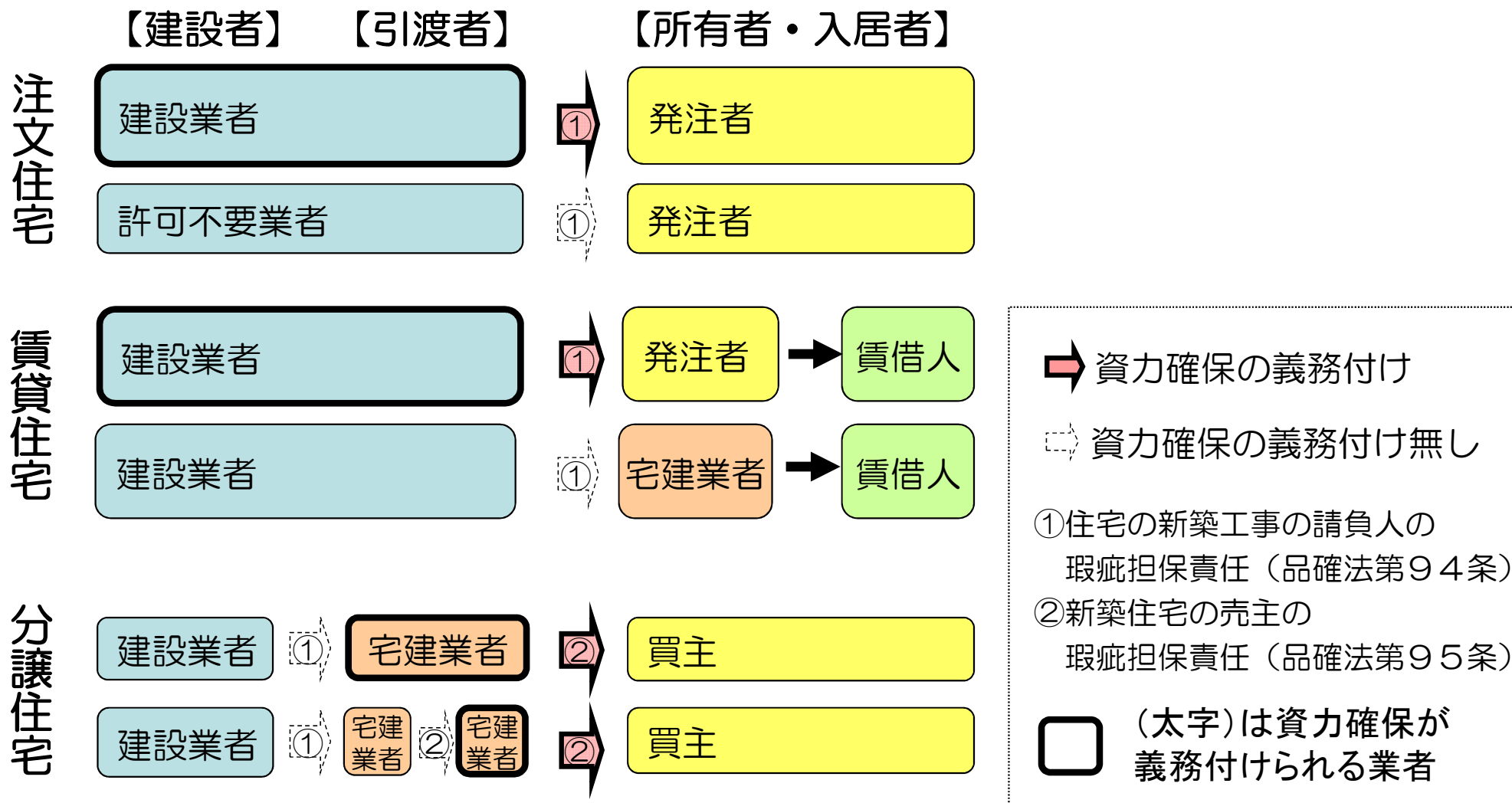
資力確保措置義務付けの概要

○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。



資力確保措置義務付けの対象

○資力確保措置の義務付けは、買主または発注者に新築住宅を引き渡す建設業者および宅建業者が対象。ただし、買主または発注者が宅建業者である場合は対象外。

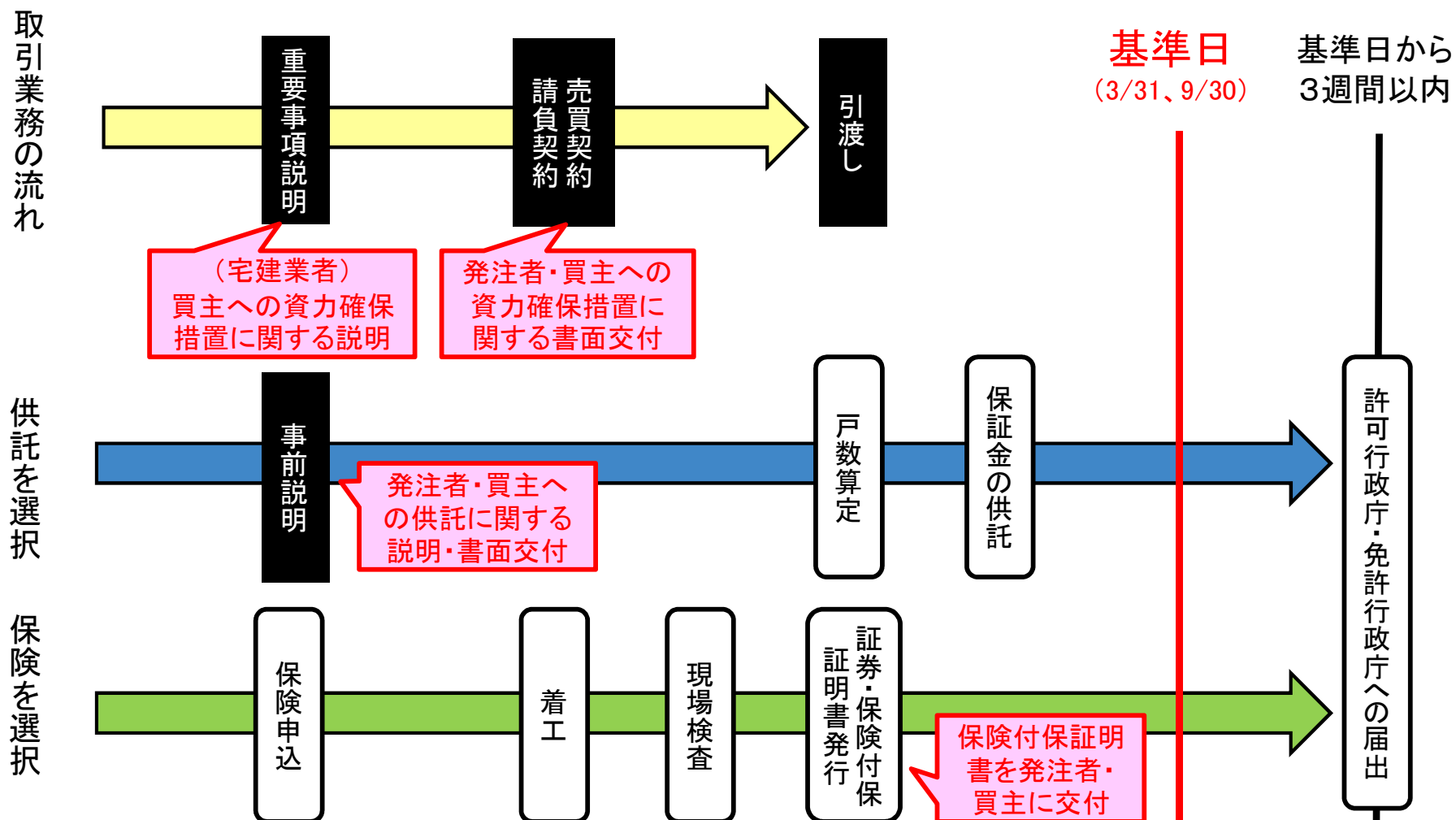


※資力確保の義務付けが無い場合に対応した任意保険もあり。

※保険付き住宅を転売する場合には、転売特約(保険付保住宅の転売等に関する特約)の利用も可。

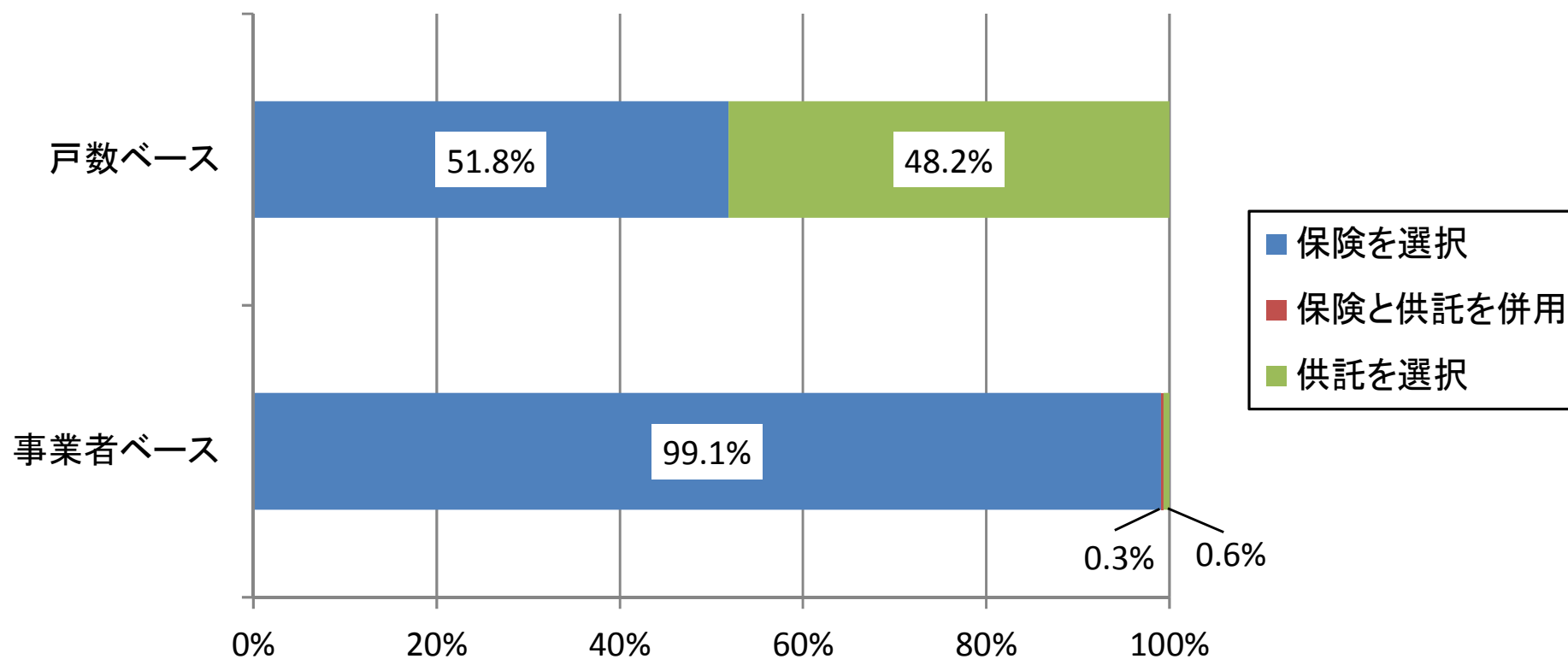
資力確保措置義務付けの内容

- 事業者は、住宅取得者に対し、重要事項説明や書面交付等により、資力確保措置の内容等について周知が必要。
- また、年2回の基準日（毎年3月31日及び9月30日）ごとに、資力確保措置の状況について届出が必要。



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11回基準日(平成27年3月末)までの資力確保措置の届出状況を累積して算出。

資力確保措置の選択状況(供給戸数別)

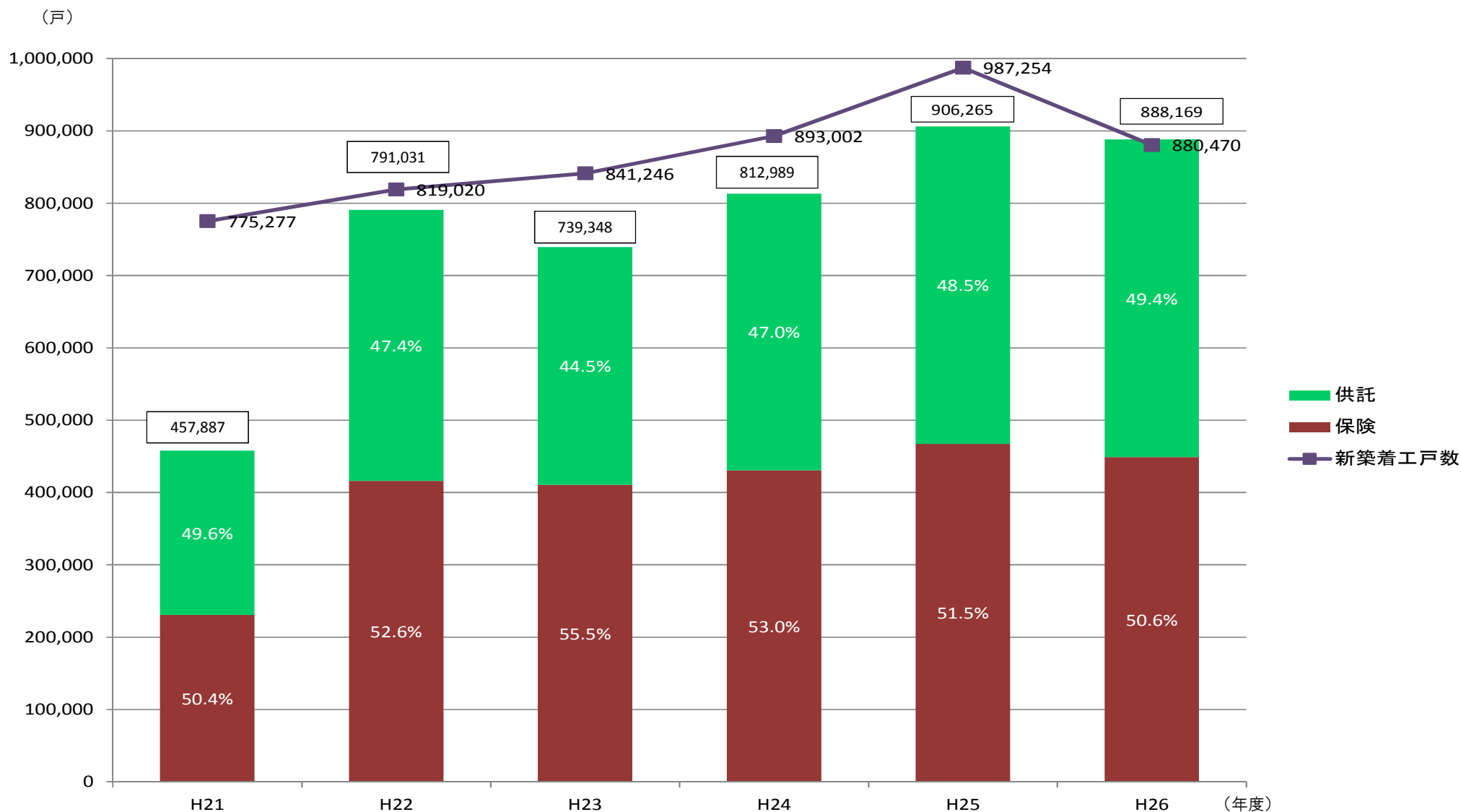
○ 事業者ベースでみると、新築住宅の年間供給戸数が1,000戸以下の場合は保険を、1,000戸超の場合は供託を選択する事業者が多く、その傾向は変わらない。

供給戸数	建設業							宅建業						
	保険		供託		併用		合計	保険		供託		併用		合計
	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数
1～10	24,858	99.98%	4	0.02%	0	0.00%	24,862	6,182	99.87%	7	0.11%	1	0.02%	6,190
11～50	3,709	99.70%	9	0.24%	2	0.05%	3,720	982	97.71%	20	1.99%	3	0.30%	1,005
51～100	688	97.31%	18	2.55%	1	0.14%	707	227	94.58%	10	4.17%	3	1.25%	240
101～500	431	87.07%	44	8.89%	20	4.04%	495	182	82.73%	28	12.73%	10	4.55%	220
501～1,000	21	43.75%	19	39.58%	8	16.67%	48	9	32.14%	17	60.71%	2	7.14%	28
1,001～10,000	6	17.14%	20	57.14%	9	25.71%	35	8	21.62%	19	51.35%	10	27.03%	37
10,001～	0	0.00%	3	50.00%	3	50.00%	6	0	0.00%	1	50.00%	1	50.00%	2
合計	29,713	99.46%	117	0.39%	43	0.14%	29,873	7,590	98.29%	102	1.32%	30	0.39%	7,722

※供給戸数は平成26年4月～平成27年3月(第10回基準日(平成26年9月末)と第11回基準日(平成27年3月末)を合算)

資力確保措置方法別 引渡戸数

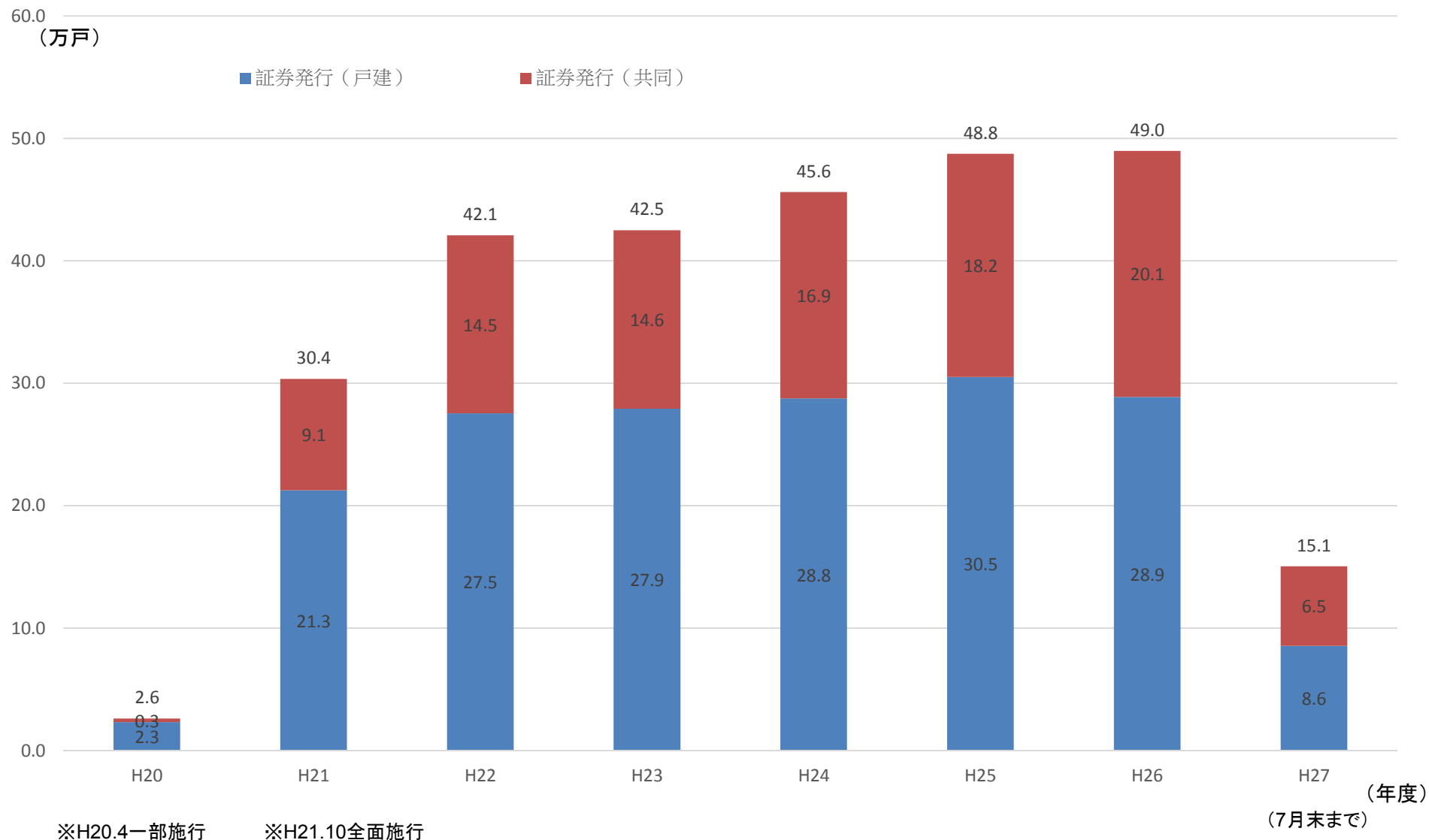
○戸数ベースでは、各年度とも保険と供託の割合はほぼ半々。H26年度は、供託の割合が若干増加。



※第1回～第11回基準日の届出状況より集計
 H21年度の引渡戸数は、H21. 10～H22. 3の集計

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26年度で49.0万戸、累積で275.9万戸(平成27年7月末現在)。



※保険契約の対象住宅:新築住宅及び工事完了日から2年以内かつ未入居の住宅

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27年8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)ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	3億400万円	H12.12	
たてもの(株)	H21.9.17	H21.10.1	6億300万円 (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	

保険法人の指定方針に関する対応

保険法人の指定方針における保険等の業務に係る収支の見込みに関する基準を強化

<現在の指定方針>

- ①資本金が2億円以上
- ②収支見込みにおいて、指定申請日の属する事業年度の翌事業年度から起算して **10事業年度**を経過するまでの間に当期純利益等が見込まれる。



<新指定方針のイメージ>

- ①資本金が2億円以上
- ②収支見込みにおいて、指定申請日の属する事業年度の翌事業年度から起算して **5事業年度**を経過するまでの間に当期純利益等が見込まれる。

住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針(平成20年国土交通省告示第383号)の改正状況

○改正案

第2条第2号

「法第17条第1項の規定による指定の申請の日(以下「指定申請日」という。)の属する事業年度の翌事業年度から起算して**5事業年度**を経過するまでの間に当期純利益又は当期純剰余が見込まれること。」

○パブリックコメント

平成27年8月13日(木)から9月11日(金)までの30日間、意見公募を実施中。

○公布日及び施行日(予定)

公布日:平成27年9月30日 施行日:平成27年10月1日

(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%。

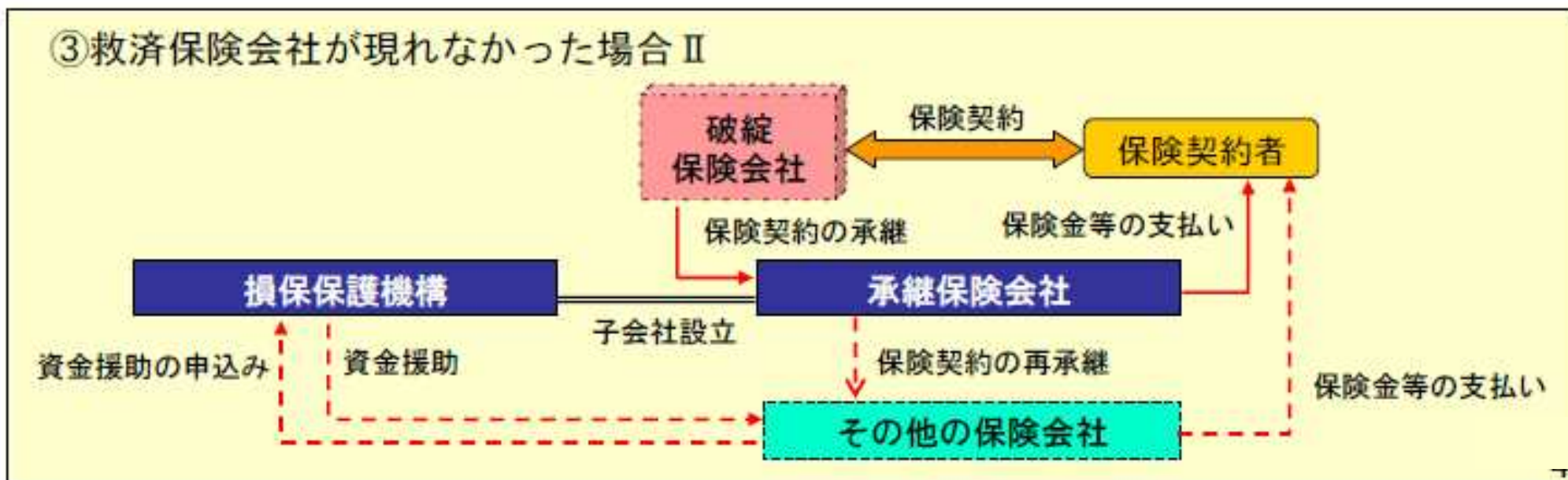
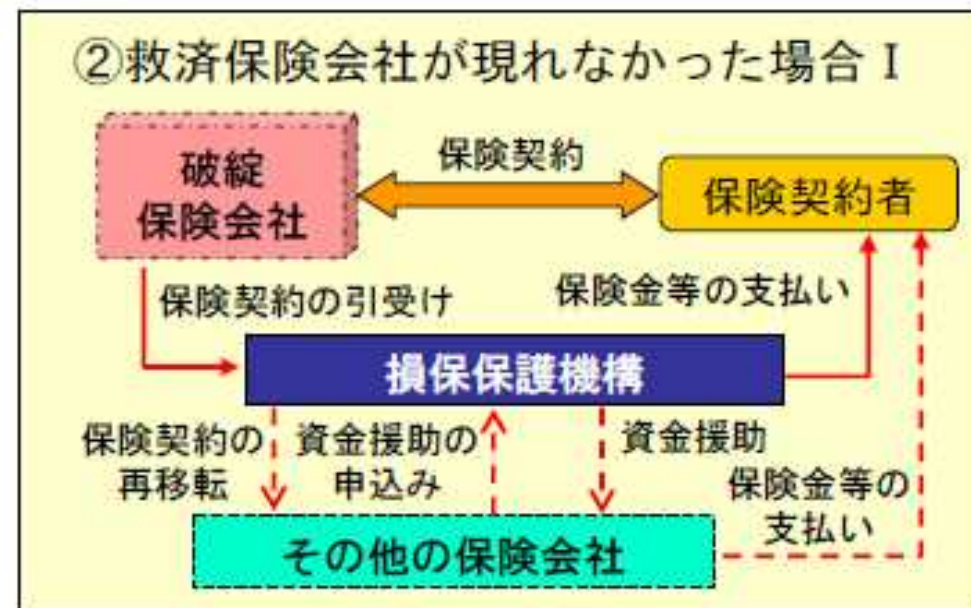
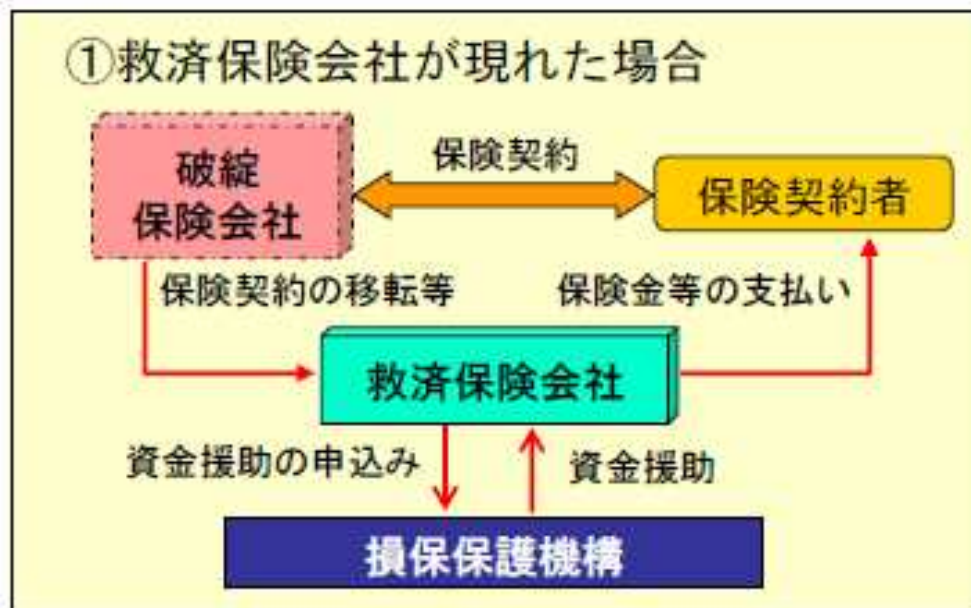
3. 財源

- ・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

(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>



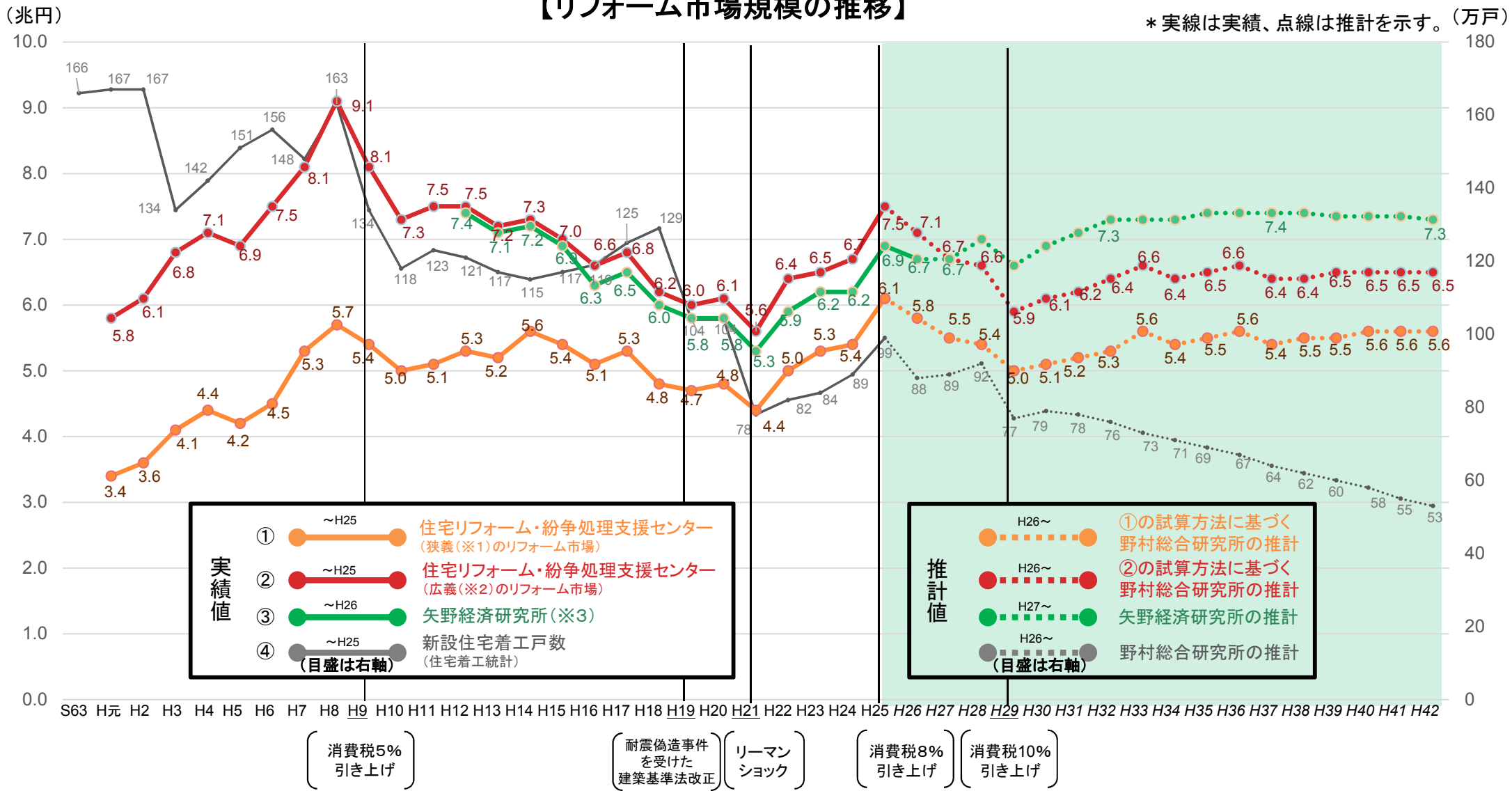
資料:財務省地震再保険特別会計に関する論点整理に係るワーキンググループ(第2回)損害保険契約者保護機構説明資料

3. 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

リフォーム市場規模の推計

○ 世帯数の減少や住宅の長寿命化等により新設住宅着工戸数は減少する一方、リフォーム市場規模は中長期的に約6兆円規模で横ばいに推移するものと推計されている。

【リフォーム市場規模の推移】



※1 「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」および「設備等の修繕維持費」
 ※2 狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具等のリフォームに関する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたもの
 ※3 「10㎡超の増改築工事」、「10㎡以下の増改築工事」、「設備修繕・維持関連」および「家具・インテリア等」

人材の育成

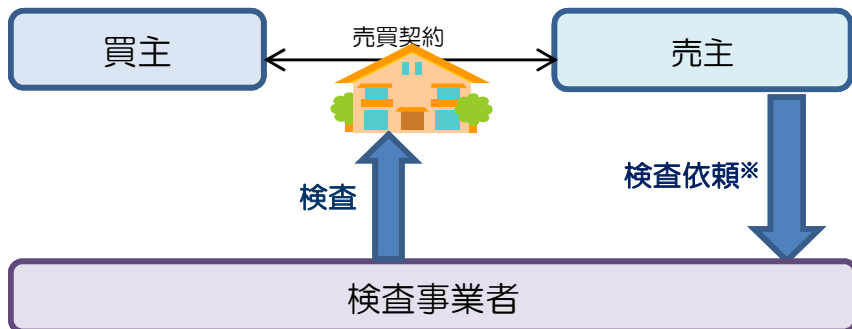
H25年6月にとりまとめられた既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づき、現在、15団体においてインスペクションの講習及び修了考査を行い、インスペクターを登録。約10,000人が講習修了している。

インスペクションの活用

① 瑕疵保険との連携

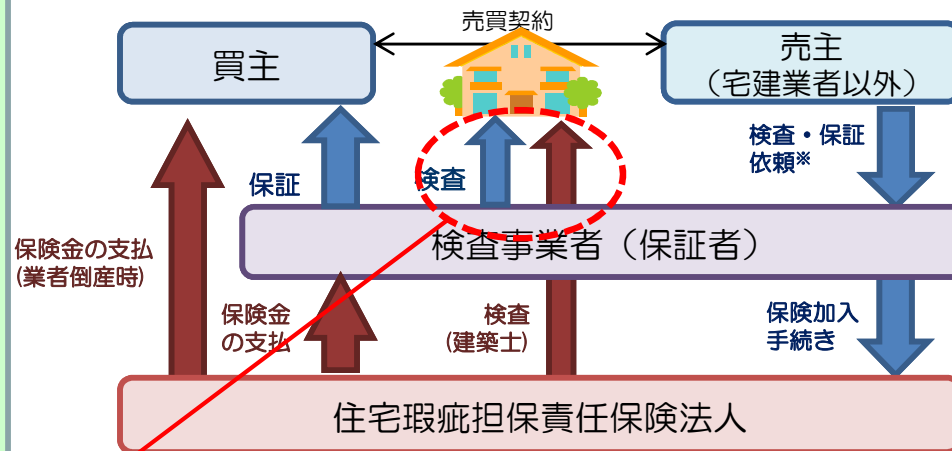
[既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)]

インスペクションのみ実施



※検査は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

瑕疵保険を付保



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

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)

- 建物評価指針の考え方を反映するとともに、宅建業者の実務になじむよう、査定方式を改訂。
- 基礎・躯体と内外装・設備を分け、部位別に評価。
- 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数とし、**維持管理状態やインスペクション結果等を反映。**
- 内外装・設備の評価にリフォーム実施等を反映。
- 情報開示等(瑕疵保険事前検査に適合していること、インスペクション結果報告書があること等)による加算評価。**

●基礎・躯体の減価方法

■ 建物の劣化対策の状況に応じて5段階の耐用年数を設定

- 1(長期優良住宅相当) : 100年
- 2(劣化対策等級3相当) : 75年
- 3(劣化対策等級2相当) : 50年
- 4(昭和60年以降に旧公庫融資を受けている) : 40年
- 5(上記以外) : 30年

■ **建物検査結果(ある場合) / 維持管理状態に応じて減価を調整**

【建物検査結果がある場合】

- A 瑕疵保険事前検査に合格/建物検査結果に不具合なし
→ 標準より緩やかな減価
- B 瑕疵保険事前検査に不合格/建物検査結果に不具合あり
→ Aから補修費用減

【建物検査結果がない場合】

- A 専門業者(ハウスメーカー、工務店等)による点検・補修が行われている
→ 耐用年数に沿った減価から加点
- イ 居住者による日常的な点検、簡単な補修がなされている
→ 耐用年数に沿った減価(標準)
- ウ 特に点検・補修を行っていない
→ 耐用年数に沿った減価から減点

●宅建業者の経験と市場の状況を踏まえた総合評価

- 建物の外観(汚れ具合、塀・門等の外構設備の手入れ状態等)を評価に反映
- 当該物件の存在する地域の需給状態、物件の仕様の汎用性等を評価に反映

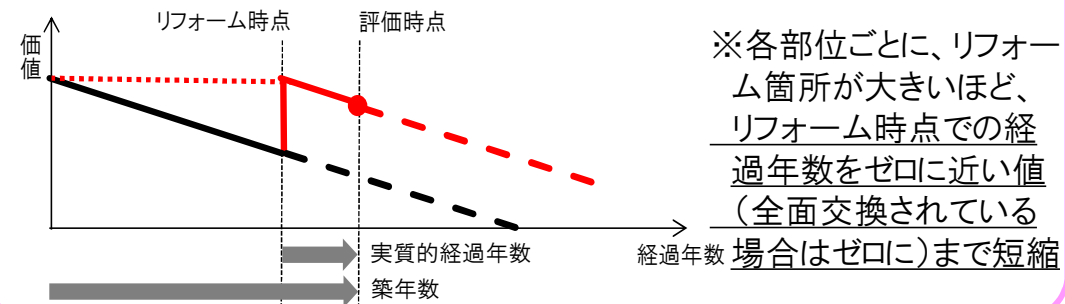
【戸建住宅価格査定マニュアル】

((公財)不動産流通推進センター作成、平成27年7月31日にWeb上で改訂版の提供開始)

- ・宅建業者が消費者に対し媒介価額に関する意見を述べる際に、消費者にとって納得しやすい根拠を合理的に示す手法として作成されたツール。
- ・Web上でシステムに物件に関する情報(築年数、各部位のグレード、維持管理状態等)を入力することで、**査定額を算出。**
- ・戸建ての建物価格(戸建住宅価格査定マニュアル)は原価法を採用、土地価格(住宅地価格査定マニュアル)は取引事例比較法を採用。

●内外装・設備の減価方法

- **リフォーム等が行われている場合は、築年数によらず、部位別の評価上の経過年数を短縮(実質的経過年数)して評価**



インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用等

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

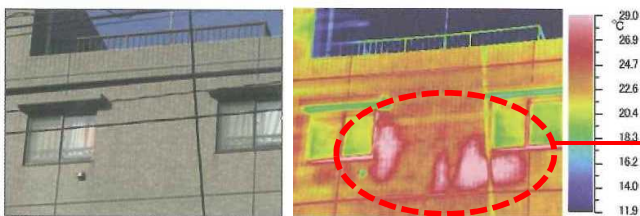


取り組みの概要

- 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:

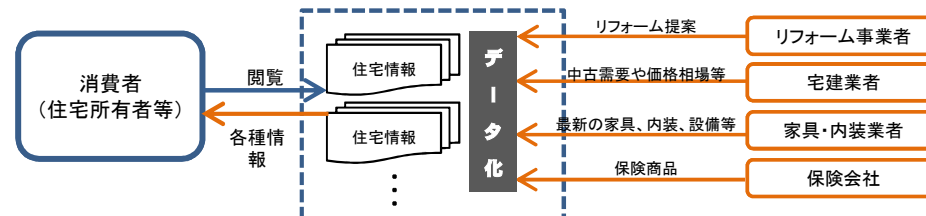
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取り組みを支援。



技術開発例:
赤外線サーモグラフィの解析
による断熱不良個所の把握

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な住宅情報の整理・蓄積・活用のための取り組みを支援



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
- 事象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

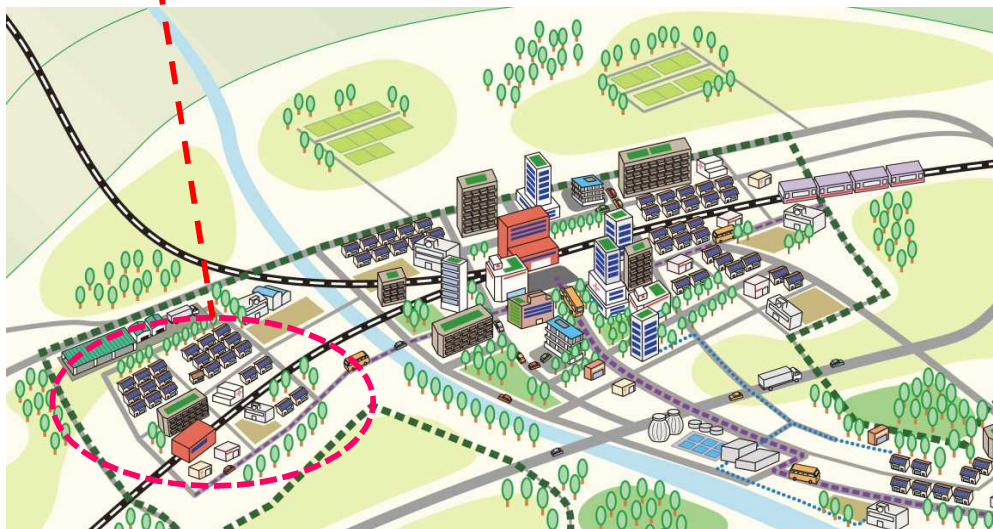
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の概要

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化に資する取組や、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

平成27年度の予定

- ・継続31地区、新規1地区
- ・採択地区間の意見交換会を開催（7月）
- ・事例発表等を行うシンポジウムを開催予定（H28.1月）

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の補助対象概要

コーディネート

○空家また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）

- 課題
- ・空家所有者の特定と意向確認が困難。
 - ・外見からは空家に見えない建物もあり、空家かどうかの判断が難しい。
 - ・地元自治会や公共団体との連携に時間がかかる。

（横浜市 万騎が原・柏町団地）



インスペクション

○既存住宅のインスペクション費用（限度額：10万円／戸）

○実績（H25年～27年7月）：479件

- 課題
- ・売買の場合、購入申込から契約に至るまでの短期間にインスペクションを実施することが困難。
 - ・共同住宅のインスペクションは、管理組合の理解が取れない場合がある。

（北広島市 北広島団地）



リフォーム工事

○売買または賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性また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）

○実績（H25年～27年7月）：35件

- 課題
- ・リフォーム実施後の売却や賃貸化は採算が合わないケースが多い。
 - ・リフォーム瑕疵保険の加入要件に当てはまらない工事が多く、補助事業に至らない。

（札幌市 青葉地区、もみじ台地区）



生活利便施設の整備

○生活利便施設（集会所、医療施設等）の整備費用（補助率：1／3、限度額：500万円／施設）

○実績（H25年～27年7月）：10件

- 課題
- ・地域の真のニーズ把握（例）
- アンケート上のニーズは「書店」であったが、グループインタビューを通じて精査した所、真のニーズは「交流拠点」と判明。

（横浜市 若葉台団地）



良質な住宅ストックを形成する市場環境の整備に向けて

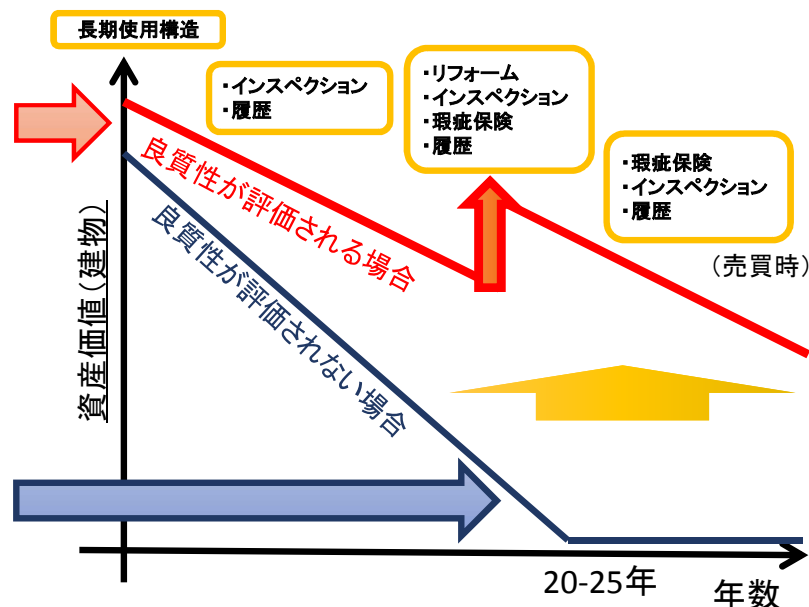
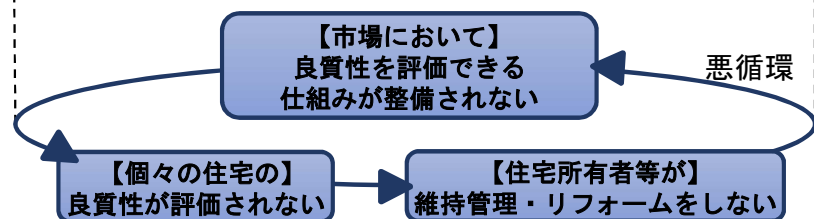
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の良循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○良質な住宅が適正に評価される良循環



○従来の悪循環



- 良質な住宅が適正な価格で流通する市場の整備
 - 住宅の維持管理・リフォームの促進
 - 住宅資産の有効活用の促進
 - ライフステージに応じた住み替えの促進
- 等

2. 今後の取組みのイメージ

良質な住宅ストックによる市場の良循環を促す
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み

維持向上・評価等

- 長期優良住宅
- 住宅性能表示
- 瑕疵保険
- インスペクション
- 住宅履歴 等

<想定参画主体>

- ・ 建築士
- ・ 住宅事業者
- ・ 検査事業者
- ・ 保険法人 等

これらを活用して
開発

流通・金融等

- 実質的な残存耐用年数の評価
- 買取保証
- 借上保証
- 割引金利、融資可能枠の拡大
- ノンリコースローン
- リバースモーゲージ 等

<想定参画主体>

- ・ 宅建業者
- ・ 不動産鑑定士
- ・ 金融機関
- ・ JTI 等

長期優良住宅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り組みを支援し、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。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

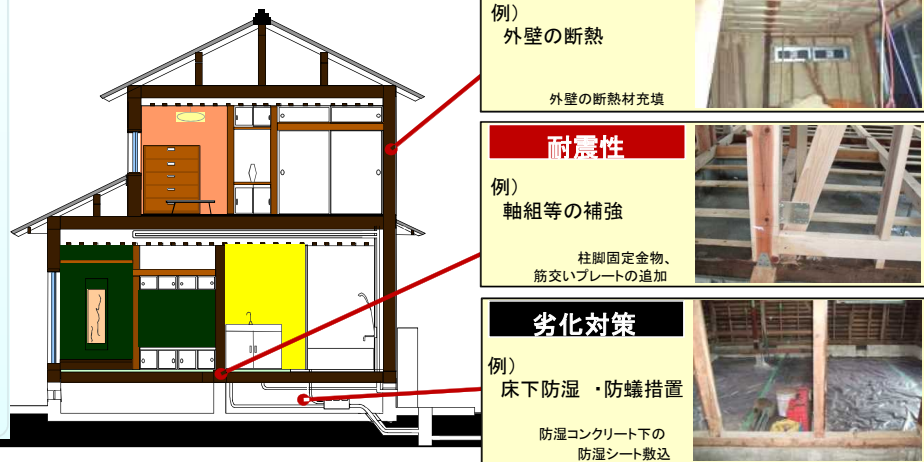
○インスペクションの実施

○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

柱脚固定金物、筋交いプレートの追加

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

(1)平成25年度(補正予算)

■評価基準型:659件応募・採択

	応募	採択
評価基準型(100万円)	18,151戸	6,458戸

(2)平成26年度(補正予算を含む)

■評価基準型:1,033件応募・採択

	応募	採択
評価基準型(100万円)	16,409戸	12,505戸
評価基準型(200万円)	786戸	786戸
合計	17,195戸	13,291戸

■提案型

	応募	採択
	81者	6者

(3)平成27年度

■評価基準型:330件応募・採択

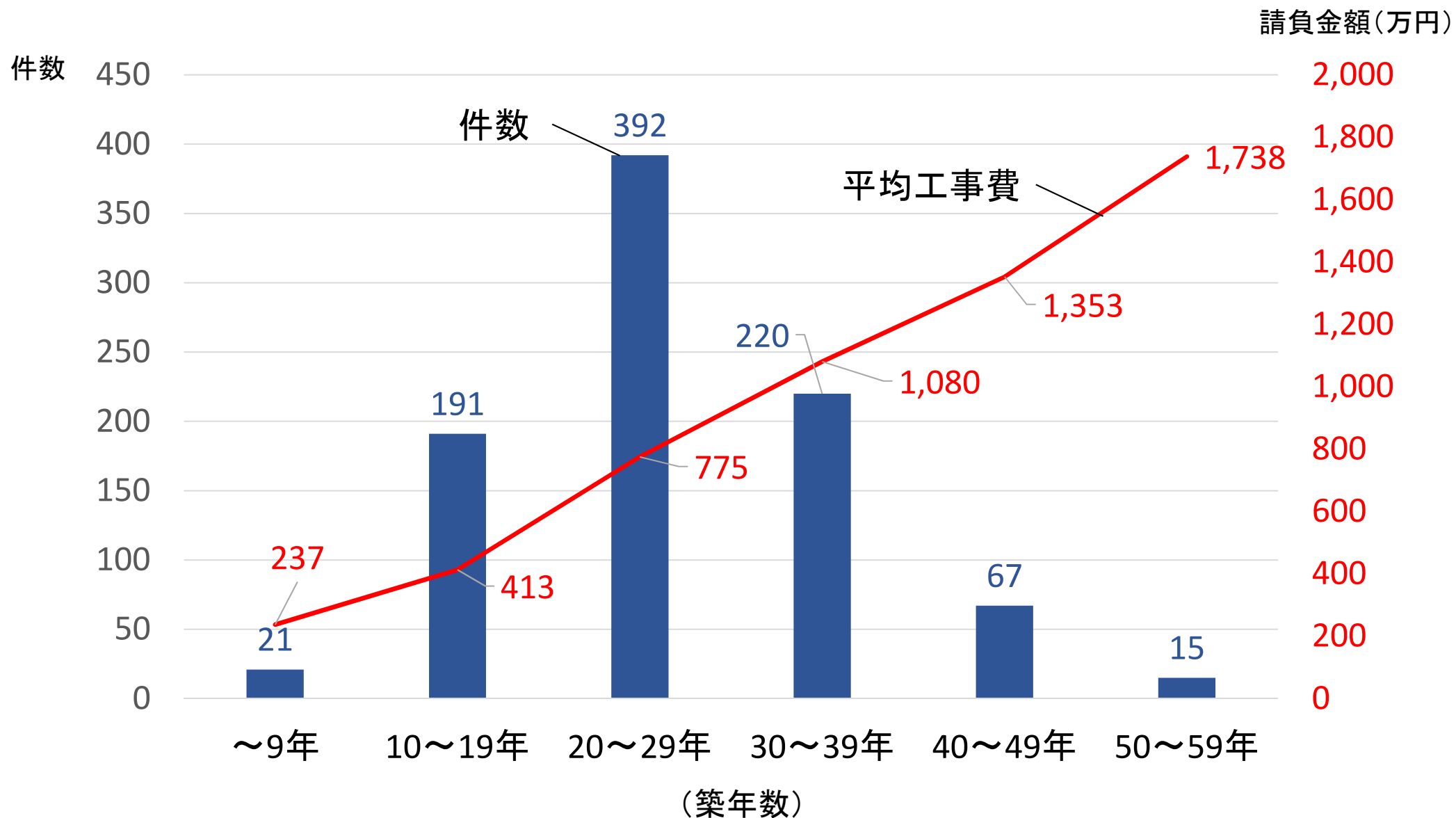
	応募	採択
評価基準型(100万円)	7,782戸	5,616戸
評価基準型(200万円)	395戸	311戸
合計	8,177戸	5,927戸

■提案型

	応募	採択
	65者	10者

※評価基準型:評価基準に基づくリフォーム
提案型:必ずしも評価基準では評価できない先進性・汎用性・独自性等の高いリフォーム

長期優良住宅化リフォームの実施状況(戸建住宅)



※平成25年度～26年度に補助を受け、事業が完了している戸建住宅906件の状況。

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. 制度内容

(1) 対象となる団体

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

(2) 団体の登録要件

① 共通要件

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

② 構成員の要件

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

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

(3) 構成員による個別の工事について

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

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

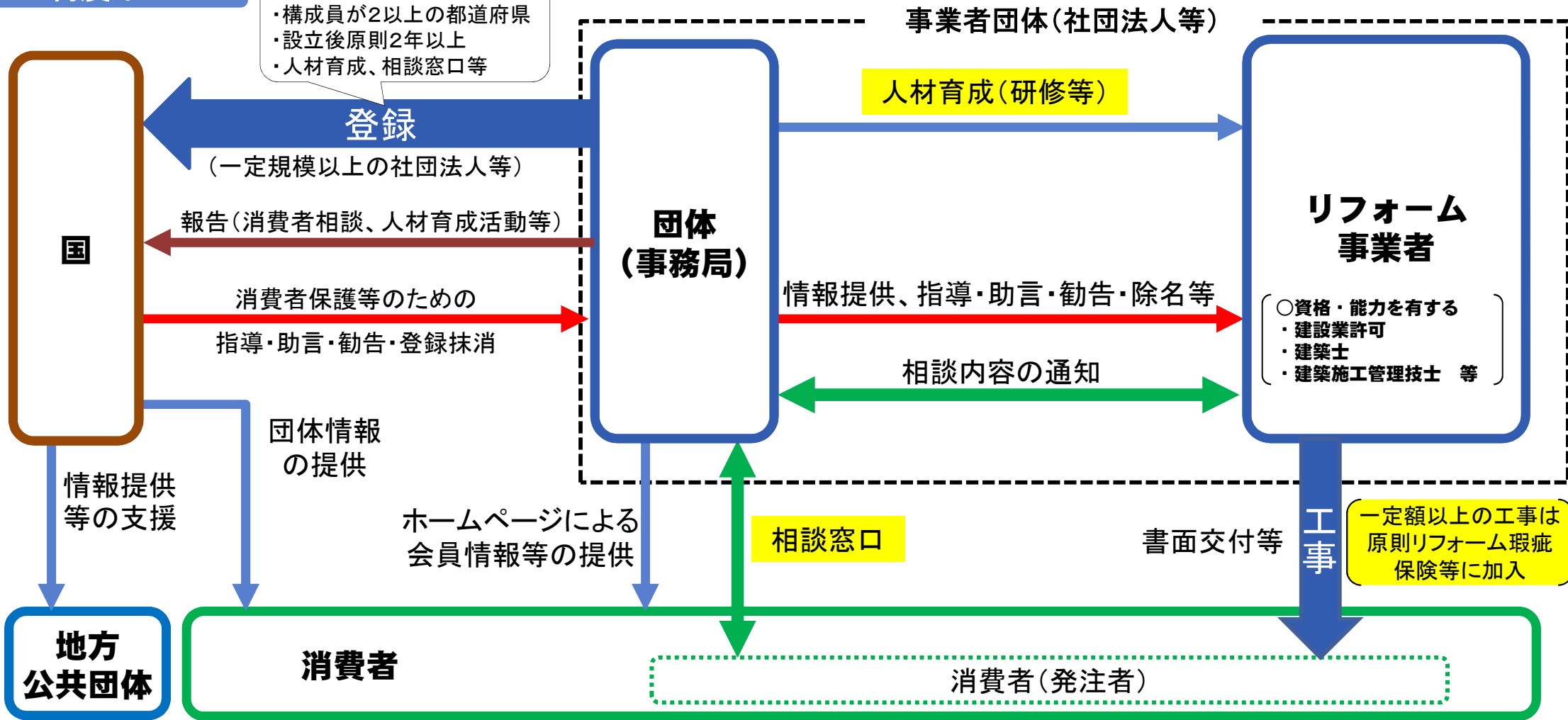
「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

住宅リフォーム事業者団体登録制度について(イメージ図)

3. 制度イメージ

- ・構成員が概ね100社以上
- ・構成員が2以上の都道府県
- ・設立後原則2年以上
- ・人材育成、相談窓口等



4. 登録住宅リフォーム団体

平成27年8月1日現在

登録番号	名称(略称)	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会 (MKS)	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 (木耐協)	http://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会 (BLR)	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会 (日塗装)	http://www.nittoso.or.jp/

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

- 今後の国民の住生活の向上を図るため、中古住宅市場の活性化や住み替えの円滑化は喫緊の重要課題。
 - 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を行うリフォーム」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。
- ⇒具体的には、JHFが民間金融機関から買い取る債権を、従来の住宅ローンからリフォーム一体型ローンまで拡充。
 (※JHFによる直接融資ではなく、長期・固定金利のローン債権を民間金融機関から買い取ることで民業を補完。)

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。

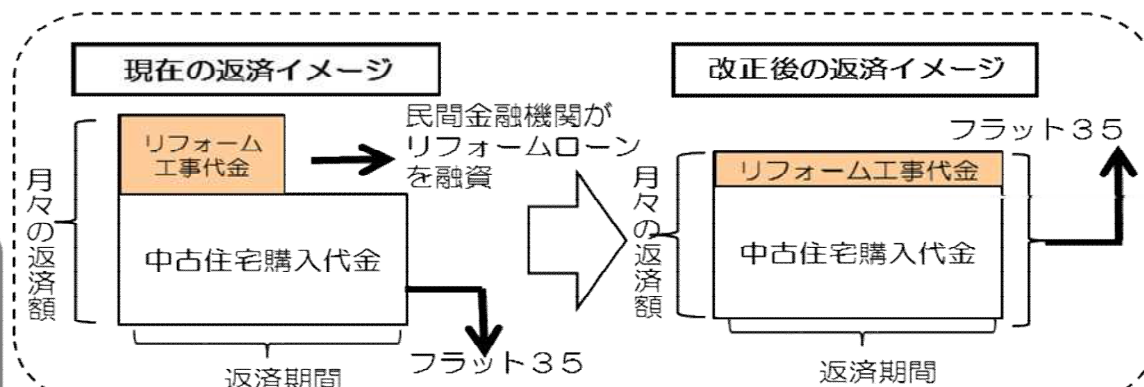


2. 制度改正によるメリット

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。）

⇒「既存住宅売買瑕疵保険」や「リフォーム瑕疵保険」が付保される場合には、事前確認項目や適合証明検査項目の一部省略や、適合証明検査と住宅瑕疵保険の検査を一体に行うことによる検査コストの低減が可能となっている。

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	証券発行件数							
				H22	H23	H24	H25	H26	H27 (~7月)	
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	件数	※8,853	3,064	2,494	2,327	2,373	901	
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	棟数	65	234	454	604	605	280	
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	戸建	戸数	806	1,141	629	917	2,062	847
			共同	棟数	65	229	150	280	2,180	887
				戸数	814	1,193	1,130	1,311	3,228	1,211
			合計	棟数	871	1,370	779	1,197	4,242	1,734
			戸数	1,620	※2,334	1,759	2,228	5,290 ☆1	2,058	
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	戸建	戸数	128	393	224	266	1,198	306
			共同	棟数	3	71	11	27	62	32
				戸数	58	784	11	66	232	115
			合計	棟数	131	464	235	293	1,260	338
			戸数	186	※1,177	235	332	1,430 ☆2	421	

※補助事業の効果

☆1 平成25年7月30日付けで5保険法人がライト版の認可を取得。(ライト版例(宅建売):保険期間2年、保険金額500万円)

☆2 平成25年10月4日付けで最初の保険法人がライト版の認可を取得。(ライト版例(個人間売買):保険期間1年、保険金額500万円)

延長保険の開発

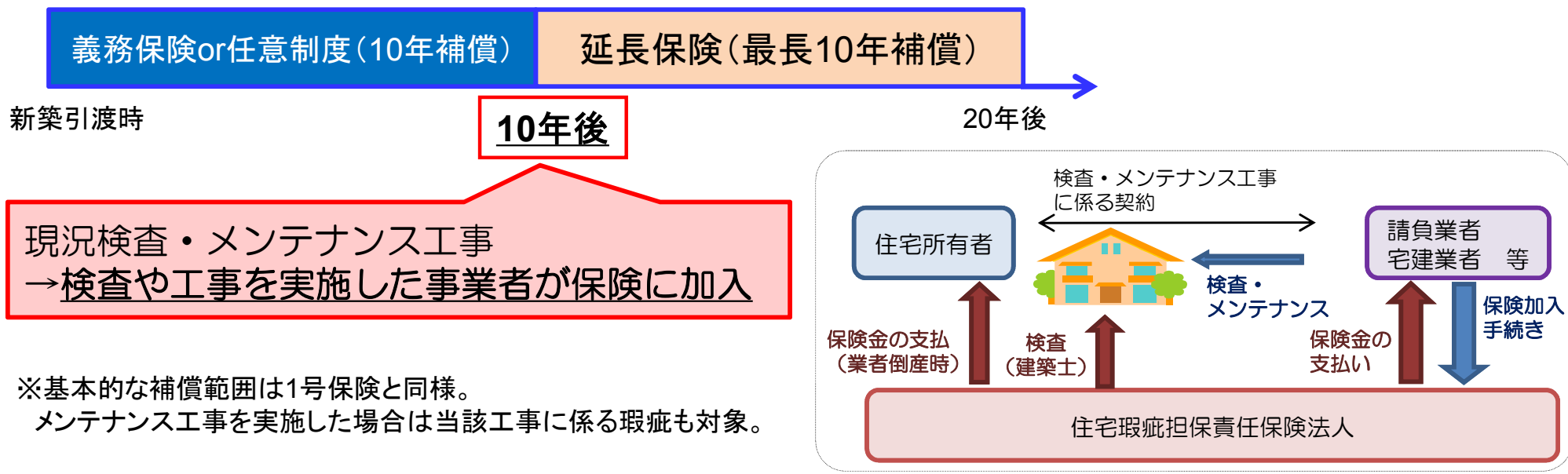
- これまで、新築住宅にかかる義務保険や任意の住宅性能保証制度の補償期間は10年間であり、優良な住宅ストックであっても期間満了後は補償が受けられなかった。
- 一方、一部のハウスメーカー等では、独自の保証制度を持ち、引渡後10年以降の瑕疵にも対応。
- そこで、保険期間満了時の現況検査やメンテナンス工事の実施を要件とした「引渡後10年以降の期間を補償する」延長保険を開発した。(平成27年3月30日付けで最初の保険法人が保険商品の認可を取得。)

【これまで】



延長保険の開発

【延長保険のイメージ】



4. 住宅に係る消費者の利益の保護

- ・国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口
- ・住宅品確法、住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅相談、住宅紛争処理への支援等幅広い業務を実施。
- ・相談員は35名(一級建築士)。毎日19名～26名の相談員が電話で対応。



住まいのダイヤルでの相談サービスのご案内



住まいのダイヤル
0570-016-100

ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円(税別)で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんが、その場合は03-3556-5147におかけください。

まずはお気軽に
お電話ください!



電話
受付

10:00～17:00
(土、日、祝休日、年末年始を除く)

住まいの困った!
どうしたらいいの?
にお答えします。

よくある相談事例など、詳細はこちら。
住まいのダイヤルホームページ
<http://www.chord.or.jp/>

電話
相談

住まいについてのいろいろなご相談

●安心して利用できる相談窓口です。

住まいのダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。中立・公平な立場から、2000年以来、累計18万件以上の電話相談をお受けしています。

●資格を持った相談員がお答えします。

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。

リフォーム無料見積チェック

リフォームの費用がどれくらい分からない…
見積りをとったけど、見方がよく分からない…

など、リフォームの金額に関するご心配、疑問について、何でもご相談ください。実際の図面・見積書をお送りいただければ、そのチェックも行っています。



専門家
相談

弁護士・建築士による対面相談です。
各都道府県にある弁護士会で行います。

【ご利用いただける方】

- ・評価住宅(建設住宅性能評価書が交付された住宅)の取得者または供給者
 - ・保険付き住宅(住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅)の取得者または供給者
 - ・住宅リフォーム工場の発注者または発注予定者
- まずは住まいのダイヤルにお電話ください。



紛争
処理

各都道府県にある弁護士会の専門家(弁護士・建築士)が、中立・公平な立場で関与する紛争解決手続です。

【ご利用いただける方】

- ・評価住宅(建設住宅性能評価書が交付された住宅)の取得者または供給者
- ・保険付き住宅(住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅)の取得者または供給者

あっせん

調停

仲裁

※手続は3種類

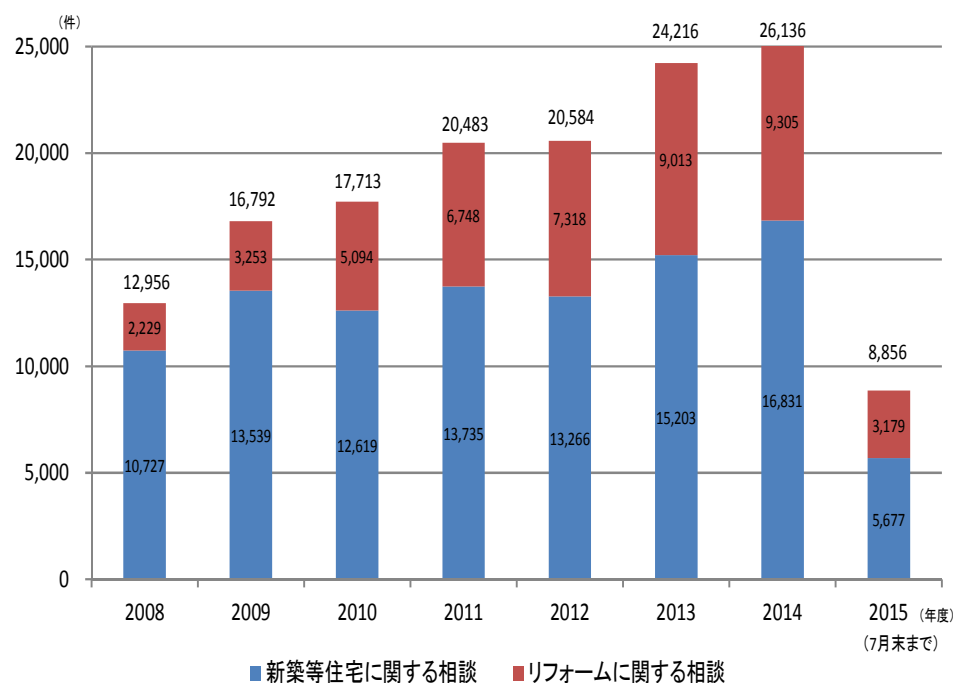
POINT

- ・プライバシーの保護
- ・迅速な解決
- ・費用は申請料(1万円)のみ

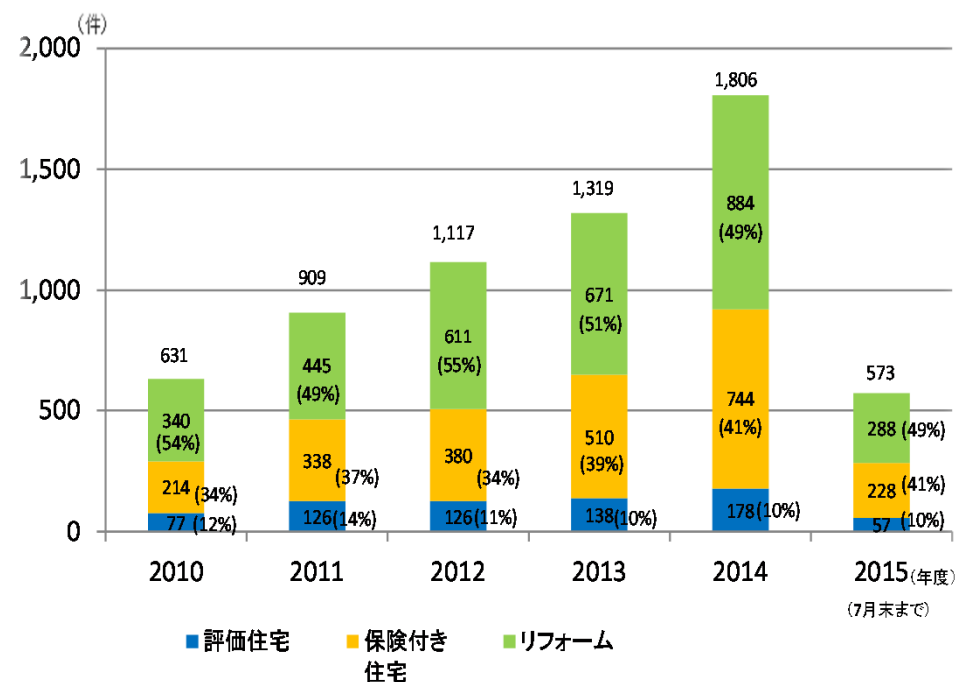
専門家相談・住まいるダイヤル受付件数

- 電話相談は、平成26年度は26,136件であり件数は増加傾向にある。
- 専門家相談については、平成26年度は1,806件（うちリフォーム相談884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。
- 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。更に27年度には、新築引渡しから5年程度が経過した保険付き住宅の所有者に対してダイレクトメールの送付を行う。

【電話相談(住まいるダイヤル)受付件数】

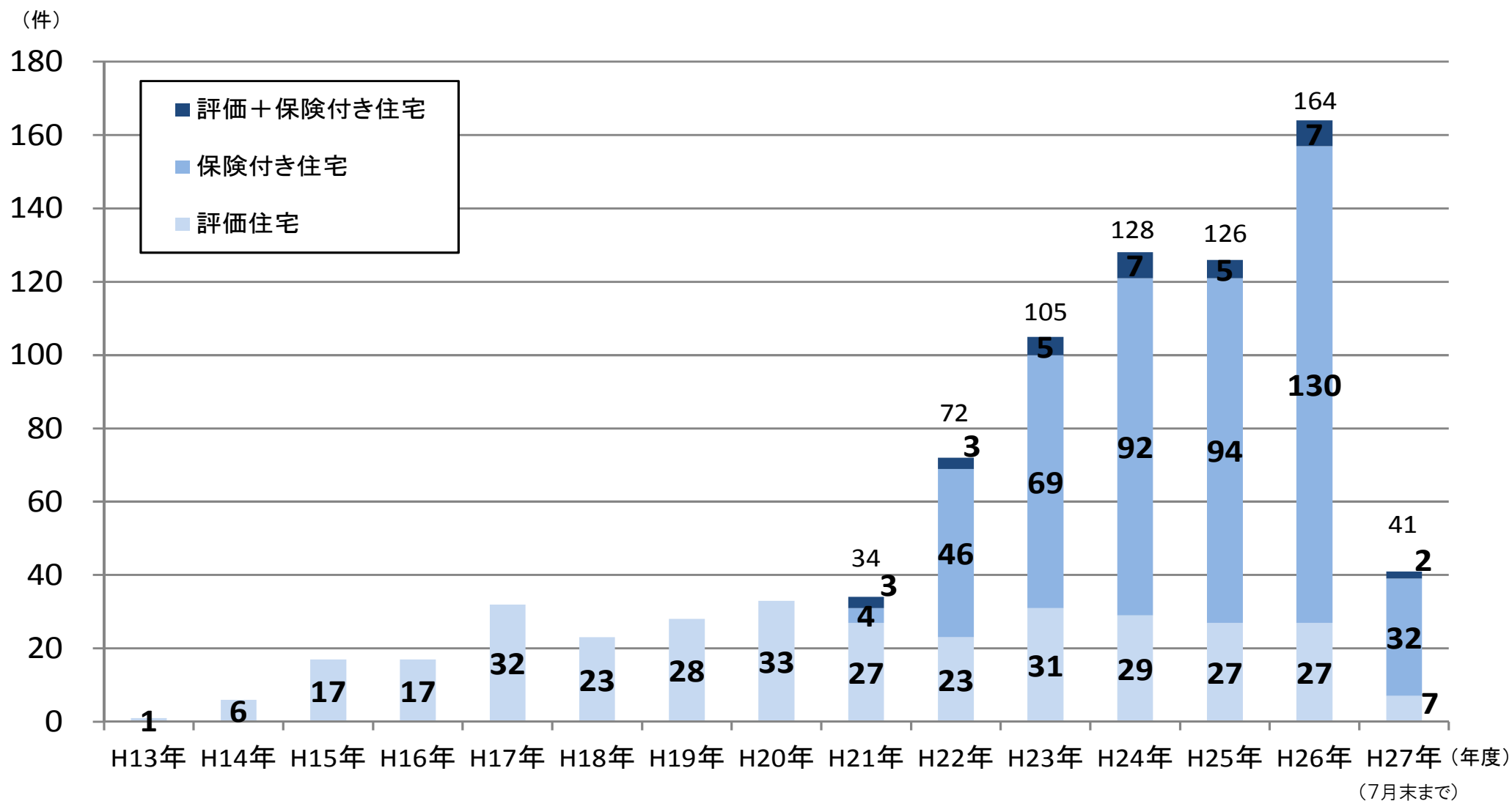


【専門家相談実施件数】



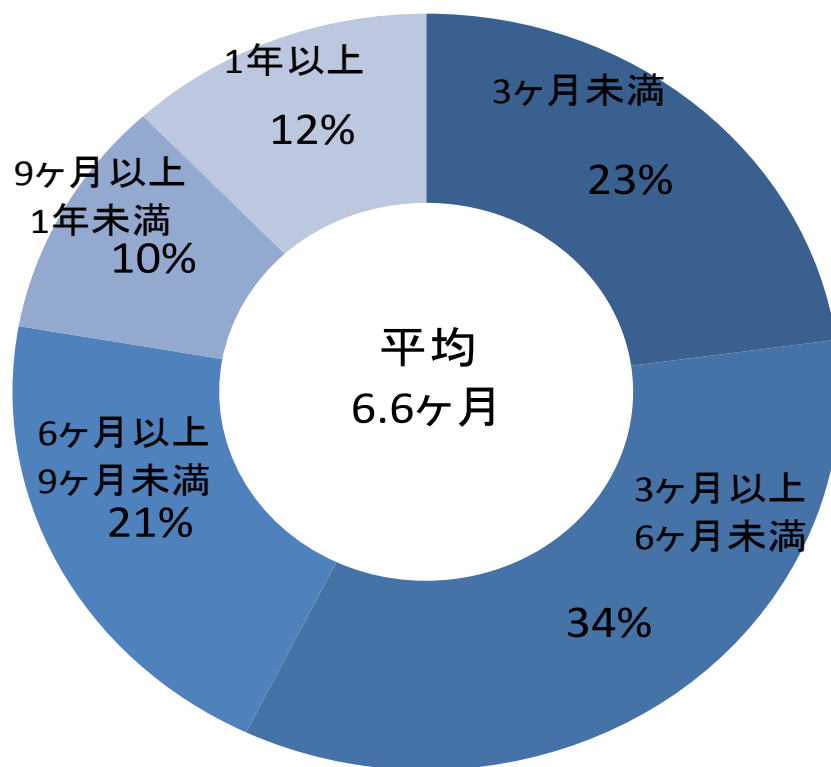
住宅紛争処理の申請件数

○住宅紛争処理の申請件数は平成26年度で164件、累積で827件。

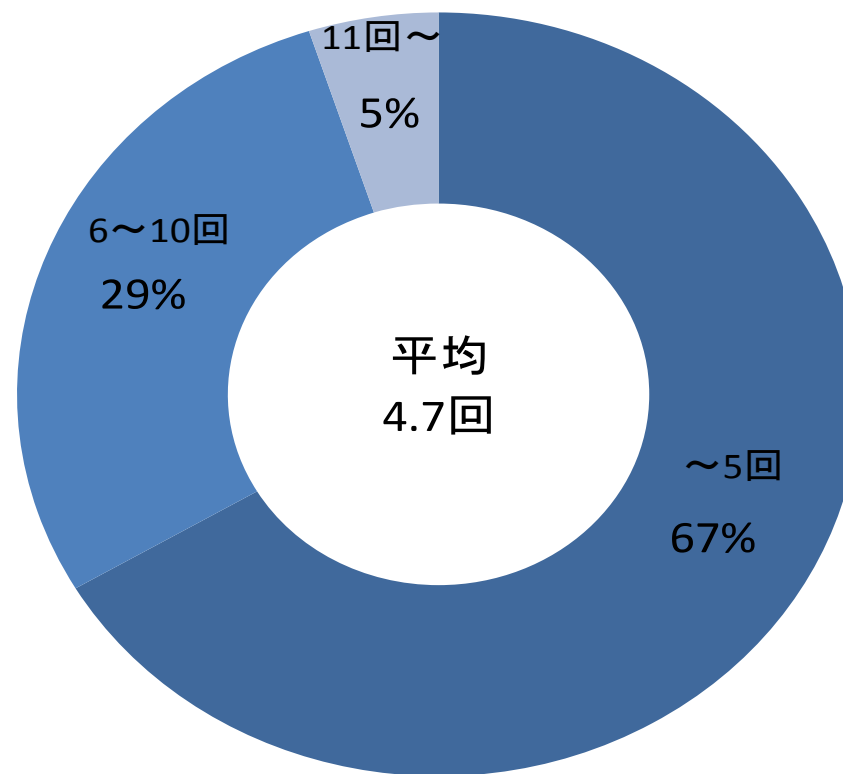


住宅紛争処理の実施状況

○住宅紛争処理の平均処理期間は6.6ヶ月。平均審理回数は4.7回。



紛争処理に要した期間



審理回数

(平成27年3月末現在)

出典:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

＜総合受付＞ 住まいるダイヤル（電話相談） 0570-016-100
（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

免震材料不正事案に係る建築物に関するあらゆる相談を受け付け
（一級建築士の資格を持った相談員が対応）

住宅に関する相談（※）

住宅以外の建築物に関する相談

免震材料に関する
技術的な相談

法律相談に
関するもの

法律相談以外に
関するもの

支援センターが
相談者に紹介

支援センターが
相談者に紹介

専門家相談

弁護士・建築士による対面相談
（各都道府県にある弁護士会で実施）

＜無料＞

ただし、評価住宅・保険付き住宅以外の住宅については、2回目以降は有料。

弁護士会と
連携

東京三会等の
相談窓口

建築士団体と
連携

東京建築士会等の
相談窓口

日本免震構造協会
相談

＜無料＞

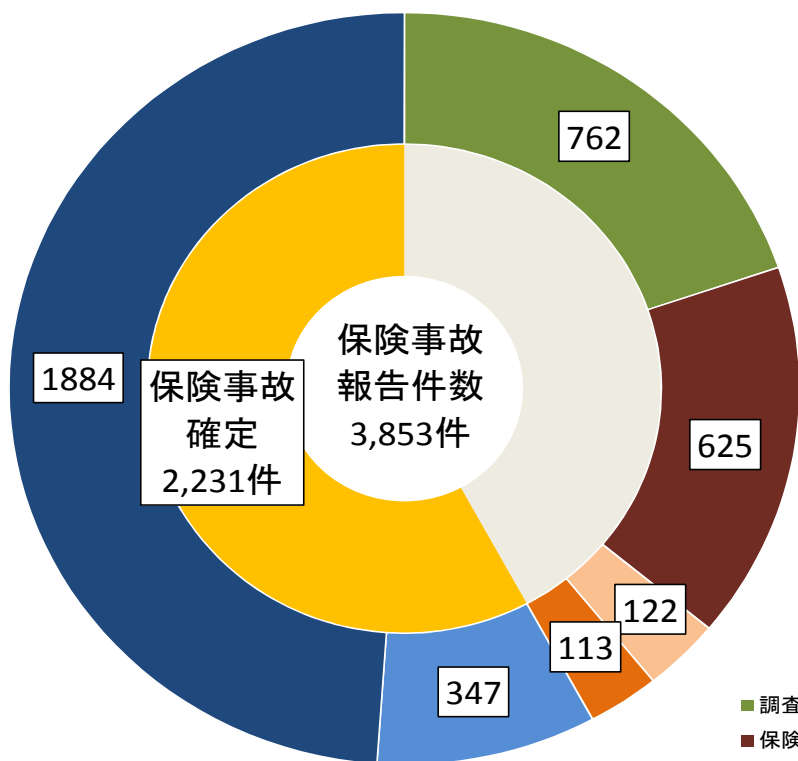
※ 評価住宅でも保険付き住宅でもない住宅に関する所有者以外の相談者からの相談は、「住宅以外の建築物に関する相談」と同一の対応となる。

5. 情報公開と事故情報等の活用

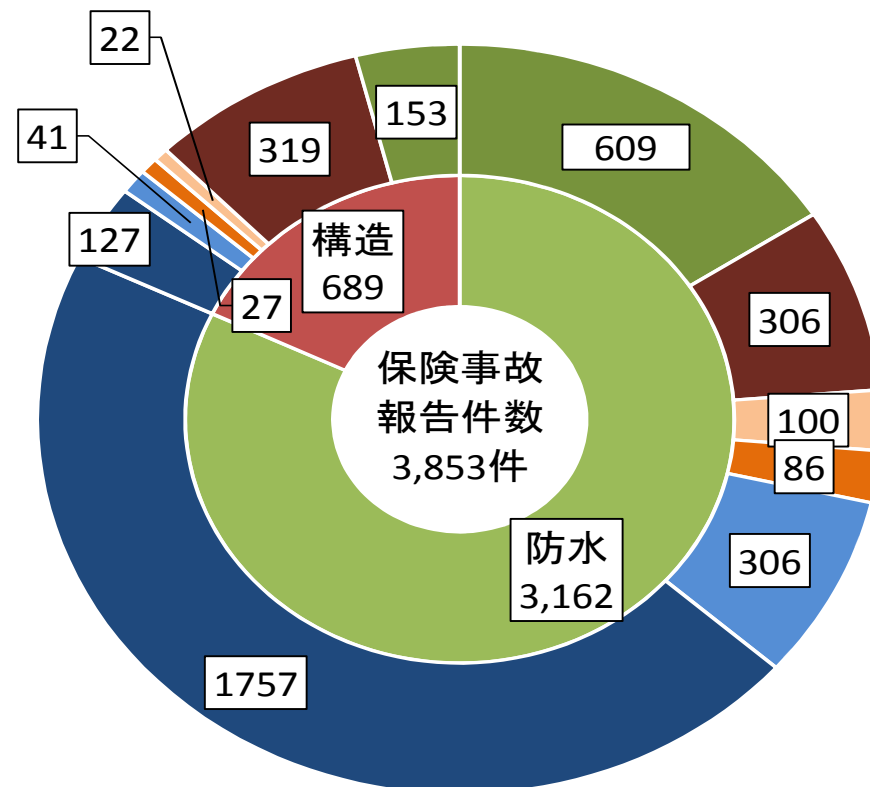
住宅瑕疵担保責任保険の保険事故の発生状況

- 保険法人に対する事故報告件数は3,853件、うち2,231件が保険事故として確定。
- 構造・防水別で見ると、防水部分が8割。
- 防水については約7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。
- 保険金請求の約2割は住宅取得者からの直接請求

<全体>



<構造・防水別>



- 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

※保険契約の対象住宅: 工事完了日から2年以内かつ未入居の住宅
(事故件数は平成27年6月末までの累積)

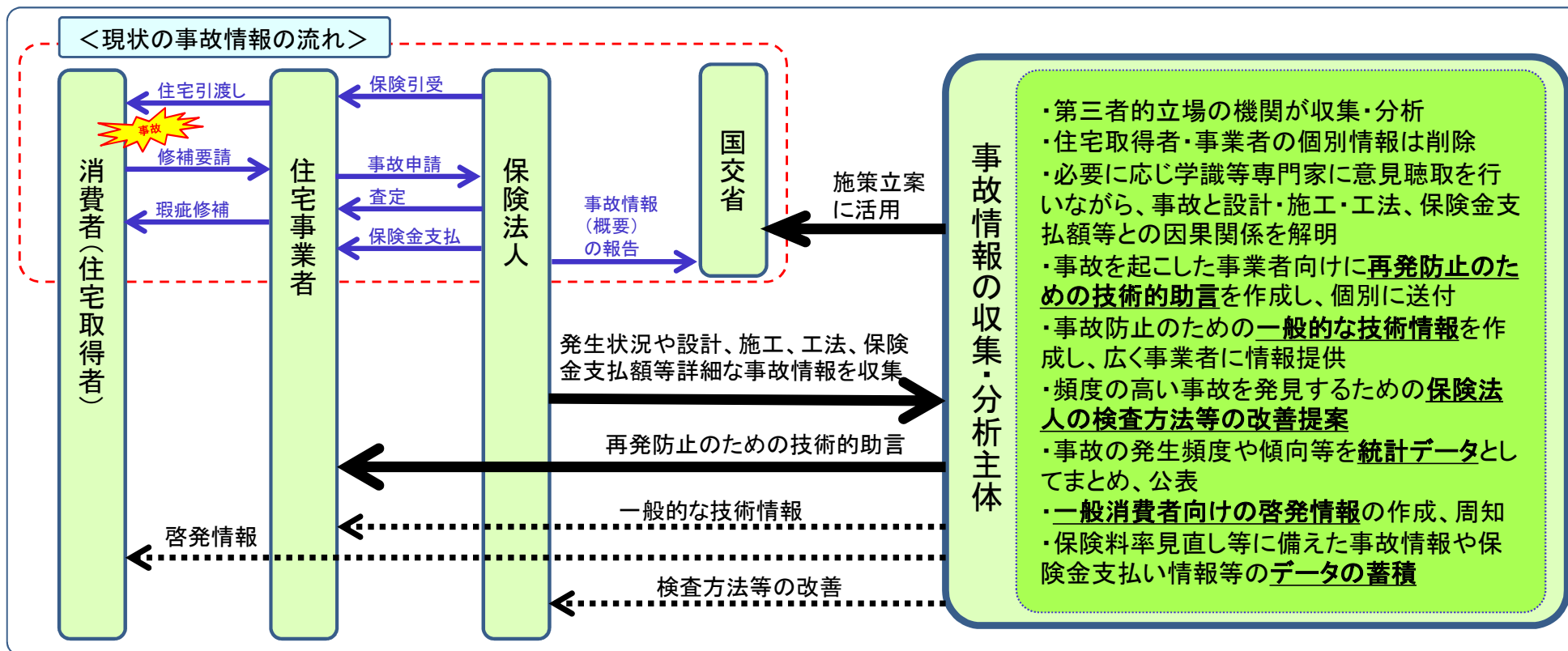
現状と課題

住宅瑕疵担保責任保険の事故情報については、収集及び要因分析を行う仕組みが構築されておらず、技術的知見として十分に活用されていない。

今後の対応

事故情報等を第三者的立場の機関が収集・分析するシステムを構築し、住宅事業者の事故の低減と技術力の向上、住宅の不具合やその予防、適切な維持管理等に係る一般消費者の啓発、検査方法の改善や保険料水準の検証等、保険制度の改善の取り組みを進める。

事故情報の収集・分析体制のイメージ



事故情報等の収集・分析の事例

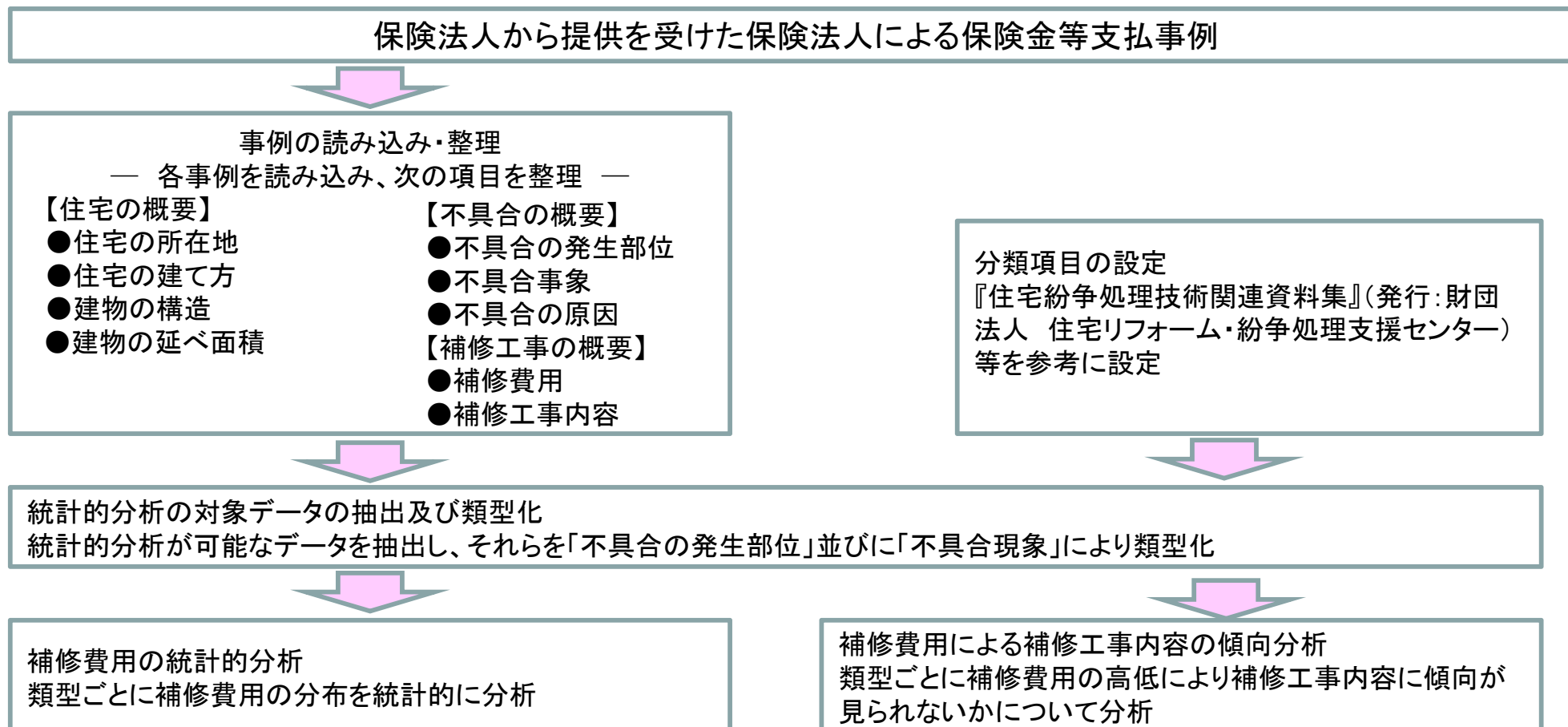
件名	住宅の保険事故事例集 -住宅の欠陥に関する 補修費用の傾向-	瑕疵保険の設計施工基準等の 見直しに向けたデータベース整 備・分析 報告書【非公表】	住宅性能保証制度における 事故住宅の特性分析調査	財団法人住宅保証機構 データブック	住宅相談統計年報 -住宅相談と紛争処理の 集計・分析-
発行 主体等	(一社)住宅瑕疵担保責任保険 協会	(一社)住宅瑕疵担保責任保険 協会	(財)住宅保証機構	(財)住宅保証機構	(公財)住宅リフォーム・紛争処理 支援センター
発行 年度	H23	H26	H20～22	毎年度(H20まで)	毎年度
目的	・補修費用の傾向整理 ・個別事例の概要紹介	設計施工基準と保険事故との関 係分析	事故要因・事故リスク分析	不具合事象の傾向整理	住宅に関する相談等の状況の公 表(不具合事象の傾向整理)
収集 対象	H12～22の保険金支払事案 7,053件(旧保証制度分を含む) のうち、木造軸組工法の戸建て 住宅のもの	保険法人(5法人)よりH25年度 末までに国土交通省に発生報告 のあった保険事故	旧保証制度の事故住宅(母数約 4,000件)、無事故住宅(母数約120 万)から、それぞれ約1,000件を抽出	S61～H19までに旧保証制 度において発生した保証事 故	前年度に実施した電話相談、専門 家相談及び申請を受付た紛争処 理
収集 件数	4,798件	木造戸建:1,756件 RC共同:69件	事件事例:約1000件 無事件事例:約1000件	3,353件	<2014年版-2013年度の状況> 電話相談:24,216件 専門家相談:1,319件 紛争処理受付累積:622件
属性	・集計 ・事例紹介	・集計 ・分析	・集計 ・分析	集計	集計
掲載 内容	○ 不具合が発生した部位や不 具合事象毎の補修費用の金額 別件数 ○ 分類毎に、補修金額帯別の 事例(不具合内容、発生原因 等)を数件～数十件程度掲載	○ 事故住宅の特性(※)別事故 発生割合 ※ 建物階数、床面積、経過年数、 屋根の種類、外壁の工法、軒の出 寸法、地盤補強の有無、天窓の有 無、ルーフバルコニーの有無等 ○ 事故の発生原因(※)別事故 発生割合 ※ 設計、施工、材料等 ○ 設計施工基準の該当条分別 に事故の発生状況を整理し、 現場検査時の確認の必要性等 を指摘	○ サンプル数の多い屋根、壁、ルー フバルコニー、外壁開口部(いずれ も雨水進入)について、事故発生要 因及び事故リスクを分析 <主な分析結果> 以下について、事故リスクが高い。 ・ 南四国・九州・沖縄地域の外壁開口部 ・ 北海道地域の屋根 ・ 陸屋根の屋根 ・ 無落雪屋根の屋根・壁 ・ 勾配の大きな屋根の壁・外壁開口部 ・ 軒の出寸法が小さい場合の屋根・壁・ 外壁開口部 ・ 天窓、頂側窓、ドーマー窓がある場合 の屋根 ・ モルタル塗壁の壁・外壁開口部 ・ 通気措置のない場合の壁	○ 年度別・発生部位別の事 故件数 ○ 発生部位別平均支払保 険金額(戸建住宅/直近 年度分のみ)	相談者属性等幅広く掲載 住宅のトラブルに関する項目は以 下の通り ○ 不具合の有無 ○ 不具合事象別の相談に占める 割合と主な発生部位 ○ 相談時及び事象別の築後年数 (電話相談のみ) ○ 上記について、戸建・共同、新 築・リフォームで集計

(参考)事故事例集の例

■住宅の保険事故事例集の概要

本書は、住宅瑕疵担保責任保険法人(以下、「保険法人」という。)による保険金等支払い事例(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号。以下、「住宅瑕疵担保履行法」という。)の施行前の事例を含む。)をもとに、各事例を不具合発生部位や不具合事象等により類型化し、類型ごとに補修費用及び補修工事内容の集計・分析を行うとともに、補修費用が高額な場合、平均的な場合及び低額な場合等の工事内容の傾向を整理したものである。

■補修費用の統計的分析及び統計的分析と補修工事内容の傾向分析のフロー



※対象としたデータ 保険法人から提供を受けた平成12年度から平成21年度(一部平成22年度を含む)における保険金支払データ7,053件を対象とした。

【出典】

「住宅の保険事故事例集 —住宅の欠陥に関する補修費用の傾向—」の抜粋。

(編集・発行 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 平成23年3月31日初版発行)

事例－1 120万円
＜平成18年度、群馬県＞

2階建て住宅(延べ面積:約100㎡)において、1階台所の床中央部分が盛り上がりその周辺に6/1000以上の傾斜が発生し、床下への片開き戸が床擦りで開閉困難になるとともに、2階洋間2部屋の床中央部分が盛り上がり6/1000以上の傾斜が発生した事例。不同沈下の有無を確認するため、基礎のレベル測定を行った結果、コンクリートには変位は見られず、クラック等の発生等も確認されなかった。
 ⇒不具合が生じた部屋について、床材を撤去した上で根太材の調整・交換によって床下地の水平を確保し、床材の張り替えを実施した。また、これに伴う建具調整も合わせて行っている。

事例－2 120万円
＜平成21年度、長野県＞

2階建て住宅(延べ面積:約160㎡)において、2階主寝室の南側の床に6/1000(最大沈下量-18mm)の傾斜が生じ、サッシ建具が自然に閉まらなくなった事例。住宅の南側外壁にルーフバルコニー(幅最大1,800mm)がオーバーハングしている。また、2階主寝室の内外壁が1階と2階でずれていることが確認された。
 ⇒主寝室の床を剥ぎ、根太調整後、フローリングの張替えを行うとともに、掃き出しサッシの開口を調整し、取り替えた。

事例－3 110万円
＜平成17年度、島根県＞

2階建て住宅(延べ面積:約150㎡)において、2階の子供室の床が東側に向かって5/1000の傾斜が生じ、建具の開閉不良、通常転がらないものが転がって止まらないといった事象が生じた事例。2階子供室の東外壁側の梁のスパンは約5m、梁の断面寸法は120×240mmであった。
 ⇒2階子供室の東外壁側の梁を支えるため、新たに柱を追加するとともに、和室の内装の補修を実施した。

事例－4 100万円
＜平成18年度、青森県＞

2階建て住宅(延べ面積:約150㎡)において、2階階段ホール、床下及び洋室2部屋の床に傾斜(床下:4.2/1000、洋間1:3.0/1000、洋間2:3.15/1000)が生じた事例。別の洋間においては、建具枠が鉛直方向に1.5/1000の傾斜も生じている。2階の床梁のうち3箇所が2間飛びとなっており、梁断面は南北方向が105×210mm、東西方向が105×356mmとなっている。当該住宅の屋根構造は無落雪緩勾配屋根である。
 ⇒ジャッキ等でたわみを修正するとともに、既存梁の両サイドを集成材で挟み、接着剤とボルトで一体化することにより梁を補強した。

【出典】

「住宅の保険事故事例集 —住宅の欠陥に関する補修費用の傾向—」の抜粋。

(編集・発行 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 平成23年3月31日初版発行)

(参考)事故事例集の例 —外壁(雨水)— 修補費用が平均的な場合

事例－1 110万円

＜平成20年度、静岡県＞

2階建て住宅(延べ面積:約130㎡)において、1階の居間及び台所の4箇所のサッシ周辺木枠取り合い部から東よりの風雨時に雨漏りが生じ、1階の和室、浴室及び洗面脱衣の3箇所のサッシからも西よりの風雨時に年数回の雨漏りが生じていた事例。外壁サイディング目地のシーリング劣化による硬化、伸縮亀裂等により、降雨時に亀裂目地等より浸水し、サッシ周辺から室内に漏水したものと判断された。
⇒4面に外部足場を架けサッシまわりのサイディング目地シーリングの打ち替えを行った。(3箇所)。サッシまわりについては、取り外した上で確認し、サイディングを再塗装した。

事例－2 100万円

＜平成21年度、長野県＞

2階建て住宅(延べ面積:約90㎡)において、1階の玄関ポーチ柱及び壁に雨漏りが発生し、外壁タイルの浮きが生じるとともに、柱、壁下地が腐朽した事例。土台には支障なし。外壁面において、タイル部分とサイディング部分の見切り用幕板の雨仕舞いの不備が確認された。
⇒雨水進入部分の外壁を解体した後、柱及び壁下地の腐朽部分を交換し、雨仕舞い補修を行った。

事例－3 90万円

＜平成21年度、奈良県＞

2階建て住宅(延べ面積:約100㎡)において、1階西面の外壁(モルタル仕上げ)と天井取り合い部分に雨漏り跡が確認された事例。住宅四周とも外壁に亀裂が発生しているが、特に西面で数、幅、深さとも大きい(最大で幅2mm、深さ17mm、2階から1階まで達しているものもある)ため、西側の外壁防水工事の施工不良(下地もモルタル塗りの施工不良)により雨水が浸入したものと判断された。
⇒西面の亀裂を中心としてシーリング処理を行うとともに、これらの亀裂がこれ以上伸びないように下地にメッシュ処理を施した後、仕上げ材の上塗りを行った。

事例－4 90万円

＜平成18年度、愛媛県＞

2階建て住宅(延べ面積:約120㎡)において、1階和室の西側の壁及び柱・敷居・鴨居に雨漏りが生じ、仕上げ材が汚損した事例。1階和室まわりの外壁に散水試験を実施した結果、西側サッシ上にあるタイルのひび割れ(3箇所)、2階サイディングのひび割れ(1箇所)より侵入した雨水が、防水施工に不備のある箇所より内壁側に侵入したものと判断された。
⇒外部についてはサイディング及びタイルを剥がして透水シートを張り直し、サッシまわりには防水テープを施工した。また内部については、濡れた壁ボードを張替えて聚楽壁の復旧工事を行い、木部柱・敷居・鴨居はシミ抜きを行った。

【出典】

「住宅の保険事故事例集 —住宅の欠陥に関する補修費用の傾向—」の抜粋。

(編集・発行 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 平成23年3月31日初版発行)

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

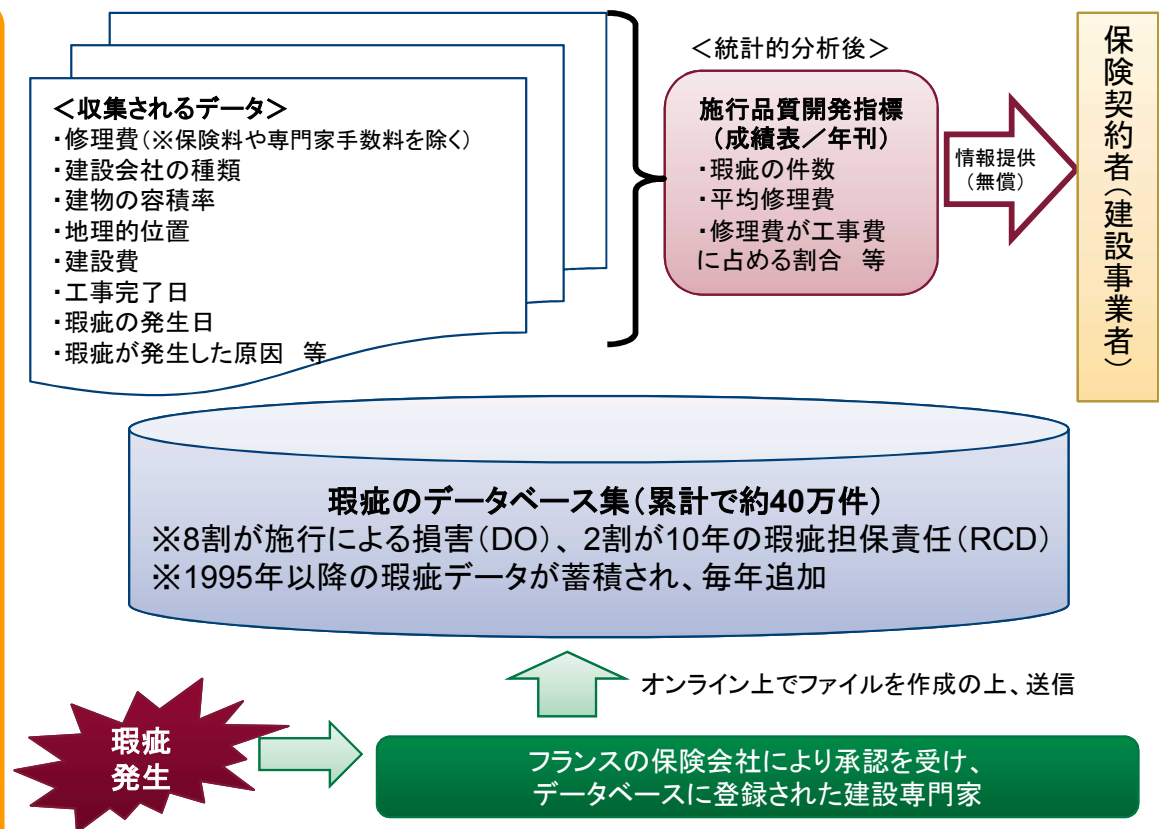
- ・SYCODES事業:建築物の瑕疵データの収集による統計分析と分析結果の出版
- ・ALERTE事業:標準設計、量産品等による建築物の連続事故の警告

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



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

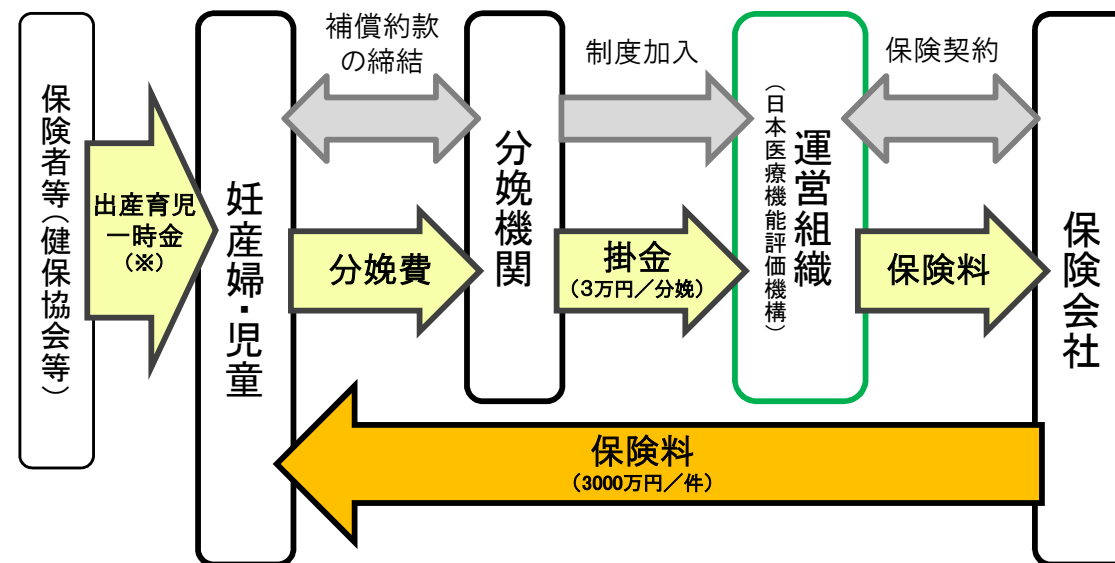
③ 再発防止

- ・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>



※ 産科医療補償制度創設に伴い、出産育児一時金を3万円加算

* 掛金等は制度創設時の設定によるもの

6. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

意義

- IHHWC2017東京大会の開催を見据えて、各国特にアジア諸国との情報交流と日本の住宅瑕疵担保履行制度のアピールに向けた取り組みを推進
- 所得・生活水準の伸びが著しく、住宅需要の増加が見込まれるアジア諸国において、アジア諸国の住宅の質の向上、日本の住宅関連産業等の国際展開等を促進するため、住宅瑕疵担保履行制度の国際展開に向けた取り組みを推進

現状と課題

- アジアの新興国など、今後、住宅需要の増加が見込まれる国について、住宅建設産業の実態・動向、住宅保証・保険制度の内容、住宅瑕疵問題に係る国民の意識やニーズ等にかかる知見がない。

今後の対応

- 国際展開に向けた取組を具体的に進めていく対象国を選定するため、住宅市場の動向、住宅に関する法規制（業規制、瑕疵担保責任、紛争処理制度）、住宅保証・保険制度の活用状況等についての調査を行う。
- 国際展開を進める対象国やその具体的なあり方等を検討するため、有識者や実務者からなる研究会を設置する。

アジアにおける日本住宅メーカーの進出事例

A社

・2009年からタイ(バンコク)にて、工業化住宅の注文請負事業を展開しており、2013年にはユニット住宅量産工場を竣工し、タイ国内のボリュームゾーンに向けて新商品を開発、販売を行っている。

B社

・海外事業展開を台湾、マレーシアの2拠点体制から拡大させるため、2015年に100%出資による新会社を設立し、ASEAN地域での事業拡大に着手している。

C社

・2015年マレーシア最大手ディベロッパーと共同でプレハブ工法による戸建住宅の開発・販売を行うため、業務提携書を締結し、合併会社を設立した。

※出典:各社ホームページを参照

【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度定期的に行われており、直近は2014年カナダで開催。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)

【IHHWC2017会議の日程】

- 2017年11月5日(日)～8日(水)

【(参考)IHHWC2014について】

- 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、
社会住宅保証・保険セッションにおける具体的なテーマ(例)
 - ・住宅保証・保険にかかるリスクの把握
 - ・保険請求にかかる国際的なベストプラクティス
 - ・住宅建設における紛争解決

7. 民法改正への対応

1. 民法(債権関係)の見直し

法制審議会における審議を踏まえ、「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」が平成27年3月31日に閣議決定された。

2. 改正への取り組み状況

- (1)「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」の閣議決定(平成27年3月31日)を受けて、住宅品確法及び瑕疵担保履行法の対応案について、同年4月より、関係業界及び団体への周知を図っているところ。
- (2)各業界及び団体においては、内部で勉強会を開催する等、施行へ向けて適宜、検討を進めていく予定とのこと。
 - ・住宅瑕疵担保責任保険協会では、同年6月より、月1回のペースで民法改正分科会を開催し、保険契約への影響等について検討を始めている。

<関係業界及び団体の一例>

住団連、全国工務店協会(JBN)、住宅瑕疵担保責任保険協会 等

民法改正への対応～住宅品質確保法等における対応状況～

1. 「瑕疵」の文言に係る対応

【民法】「瑕疵」の文言を削除し、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(以下、「契約不適合」という)場合の責任について規定。⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】住宅品質確保法に「瑕疵」の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置。

2. その他の対応

- (1) 【民法】売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件を設けないこととする。
⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除。
- (2) 【民法】①請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする。
②売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任にかかる損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする。
⇒【住宅品質確保法】①請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化。
②売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除にかかる取扱いの変更。
(※今後は債務不履行による損害賠償及び契約の解除の一般原則を引用)
- (3) 【民法】引き渡された目的物が契約不適合であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができることを明文化する。
⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行の追完」に関する根拠(文言)の削除。(※今後は民法の規定を引用)
- (4) 【民法】引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができることとする規定を新設する。(請負についても、報酬の減額の請求ができることとする。)
⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設。
- (5) 【民法】①売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、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こととする。(請負についても同様とする。)
②請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。
⇒【住宅品質確保法】瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用。