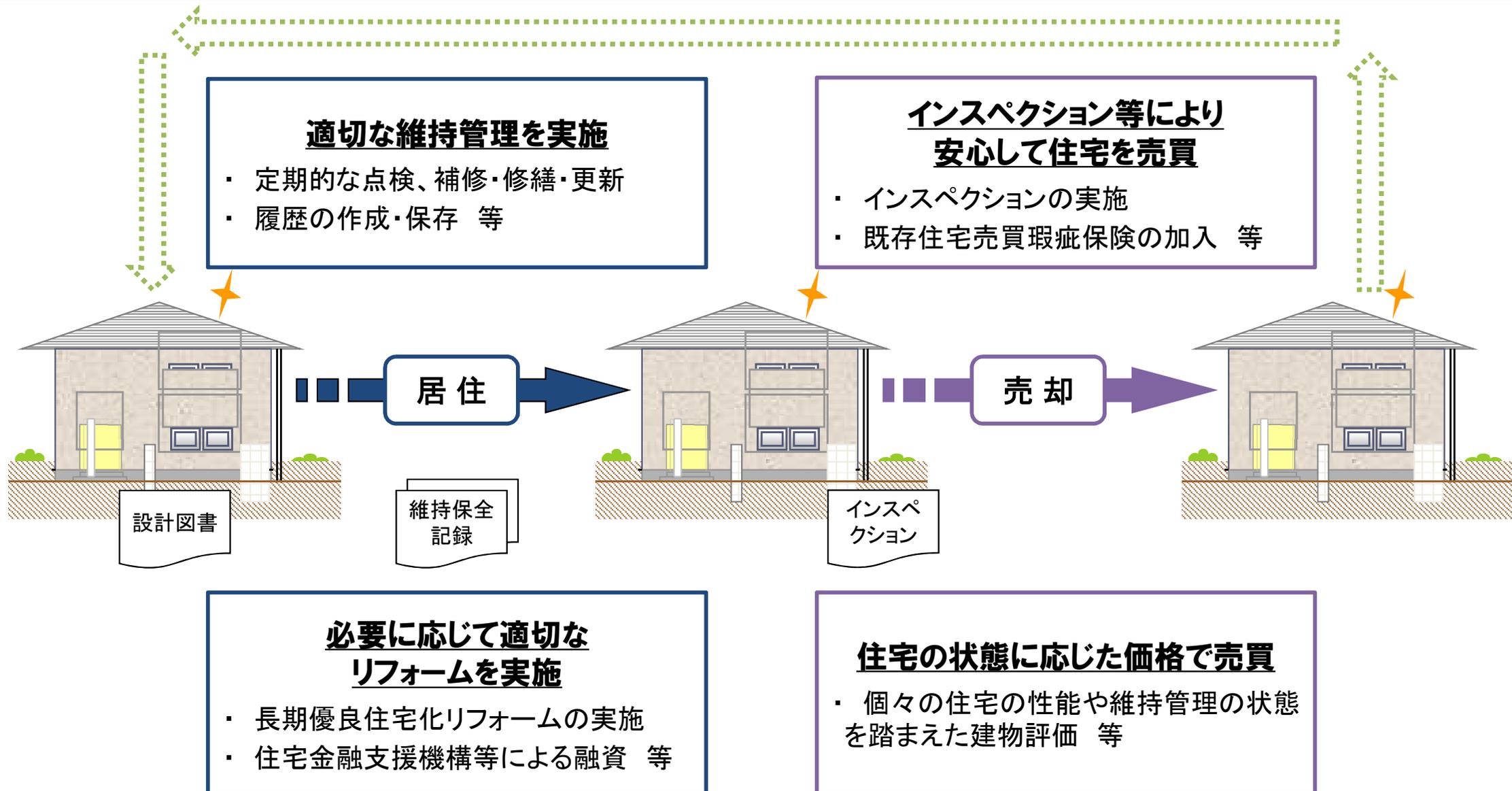


第4回 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会 説明資料

1. 総論	2
既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策	3
既存住宅流通量の推移と国際比較	4
住宅リフォームの現状と国際比較	5
住宅ストックの現状(住宅の建築の時期)	6
一次取得の世帯主の年齢	7
一次取得の購入資金(住宅種類別)	8
2. 適切な維持管理	9
住宅の品質と経年劣化	10
ハウスメーカーによる点検内容の例	11
一戸建て修繕の実態調査(アットホーム調べ)	12
戸建住宅の維持管理費用の積立制度の事例	13
住宅履歴情報の蓄積・活用について	14
分譲マンションにおける維持管理の状況	15
区分所有法における共用部分の管理	16
3. 既存住宅取引時の現況調査	17
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)	18
既存瑕疵保険の検査と既存住宅インスペクション・ガイドラインの比較	19
既存住宅現況検査技術者アンケート	20
「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要	21
国会における宅建業法改正の審議の概要	22
4. 既存住宅瑕疵保険	23
既存住宅を対象とした住宅瑕疵保険	24
既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移(販売タイプ別)	25
既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移(戸建・共同別)	26
リフォーム瑕疵保険の申込件数の推移	27
大規模修繕瑕疵保険の申込件数の推移	28
既存住宅瑕疵保険の保険料体系の概要	29
5. 建物評価・流通	30
価格査定マニュアル((公財)不動産流通推進センター作成)の改訂について	31
戸建住宅評価システム(JAREA HAS)の概要	32
住宅ストック維持・向上促進事業(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)	33
北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト	34
既存住宅ストックの維持・向上促進等の仕組み構築と「泉北スタイル」普及によるエリア価値向上プロジェクト	35
マイホームリースの試行	36

1. 総論

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



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

・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

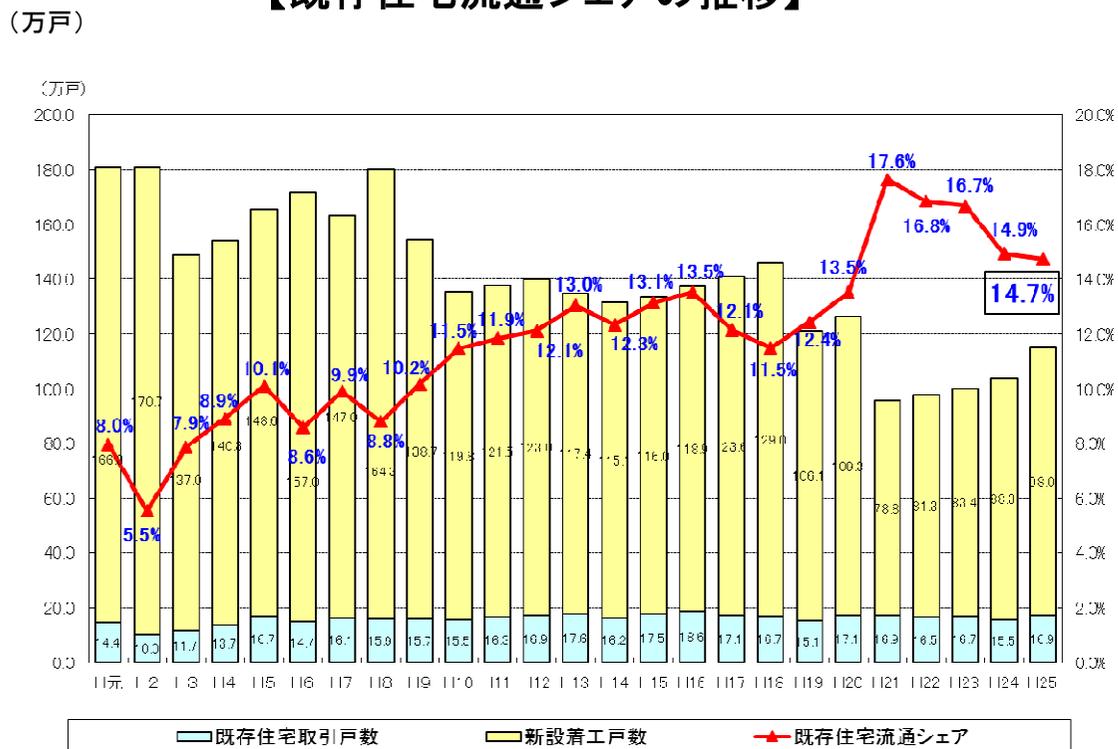
・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)

・ 既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

既存住宅流通量の推移と国際比較

- 既存住宅の流通量は年間17万戸前後で横ばい状態。
- 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25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。

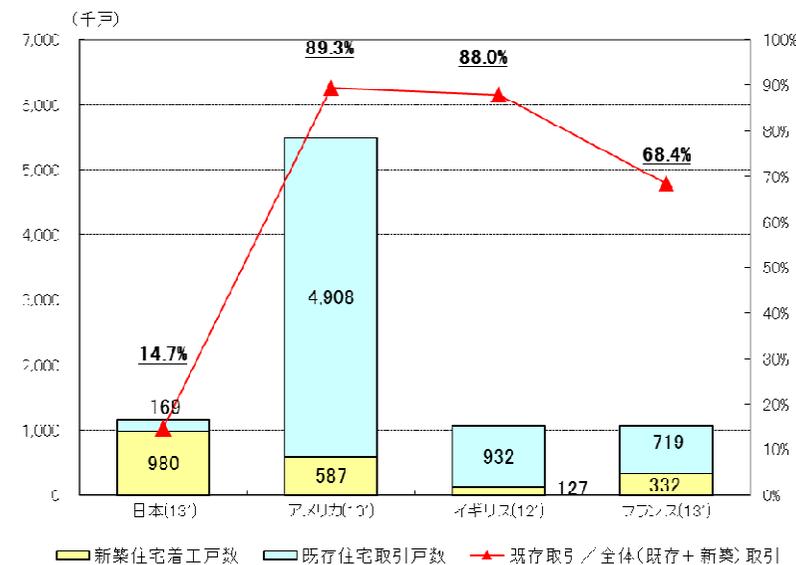
【既存住宅流通シェアの推移】



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

※既存住宅流通量については、本データとは別に(一社)不動産流通経営協会が不動産の所有権移転登記の件数をベースに、年間54.7万件(平成25年)と推計しており、この推計を前提とすると、平成25年の既存住宅流通シェアは35.8%となる。(2014不動産流通統計ハンドブック)

【既存住宅流通シェアの国際比較】

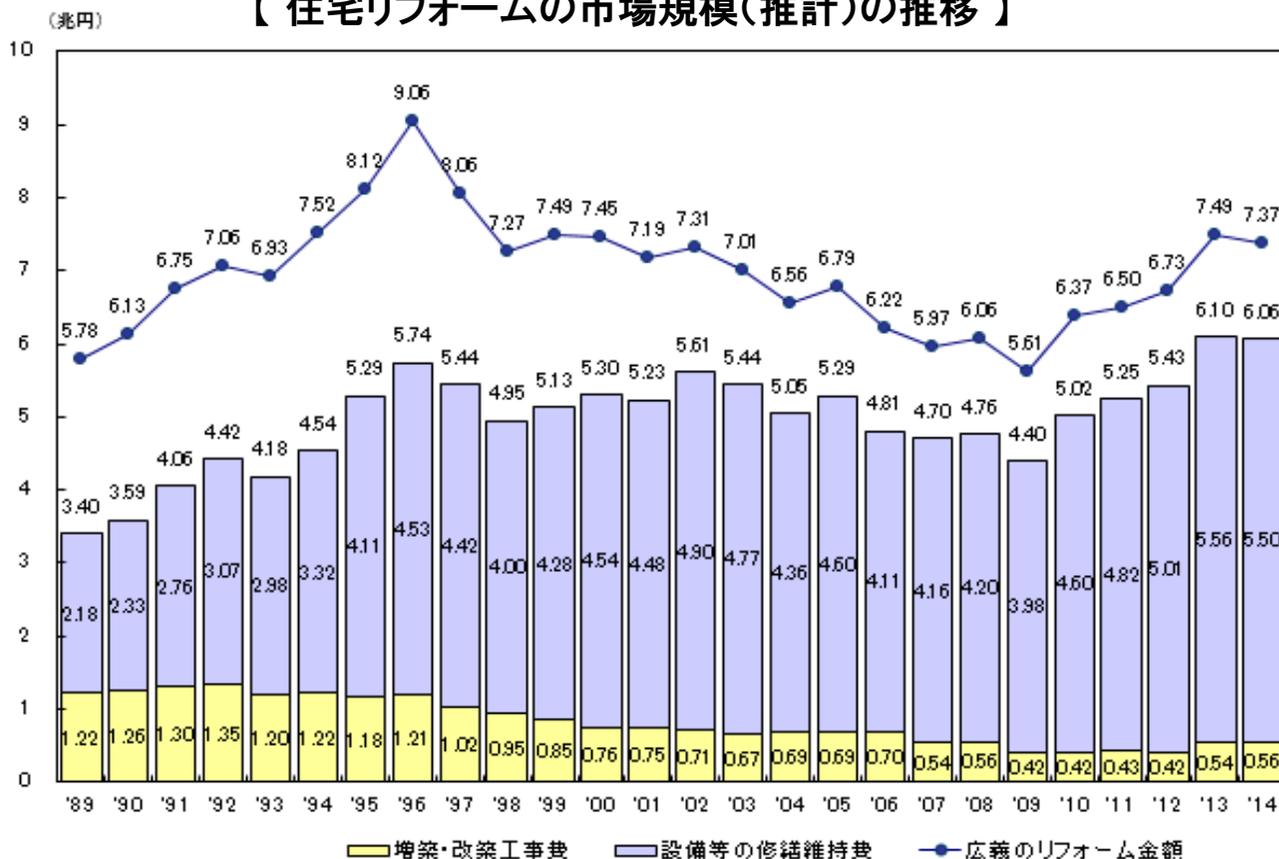


(資料)
 日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)
 アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは2010年)
<http://www.census.gov/>
 イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)
<http://www.communities.gov.uk/>
 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と推計している。

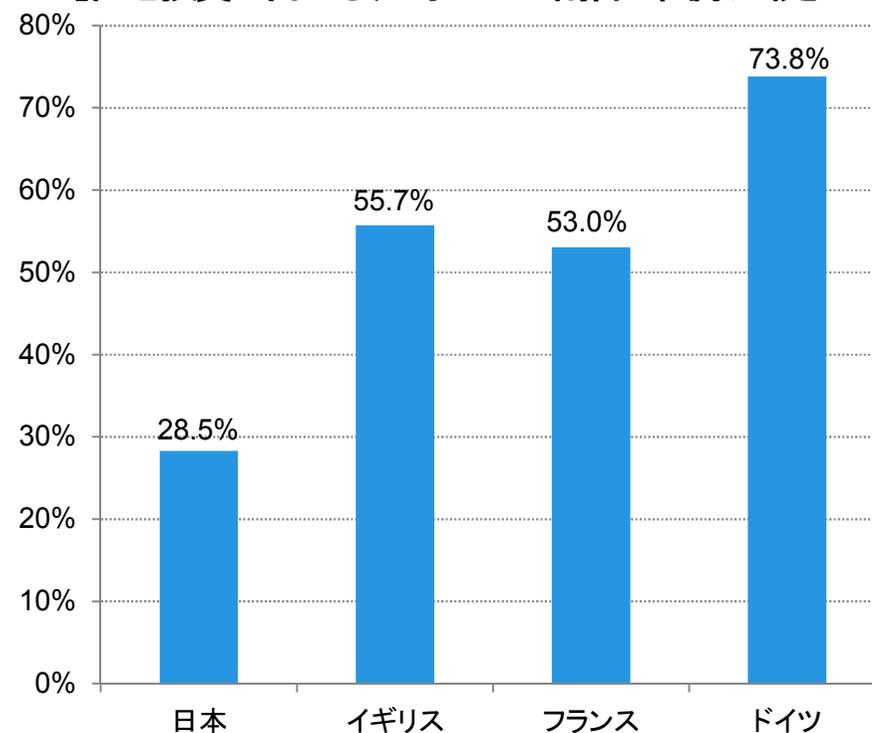
住宅リフォームの現状と国際比較

- 平成26年における住宅リフォーム市場規模は約7.4兆円と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28.5%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料)

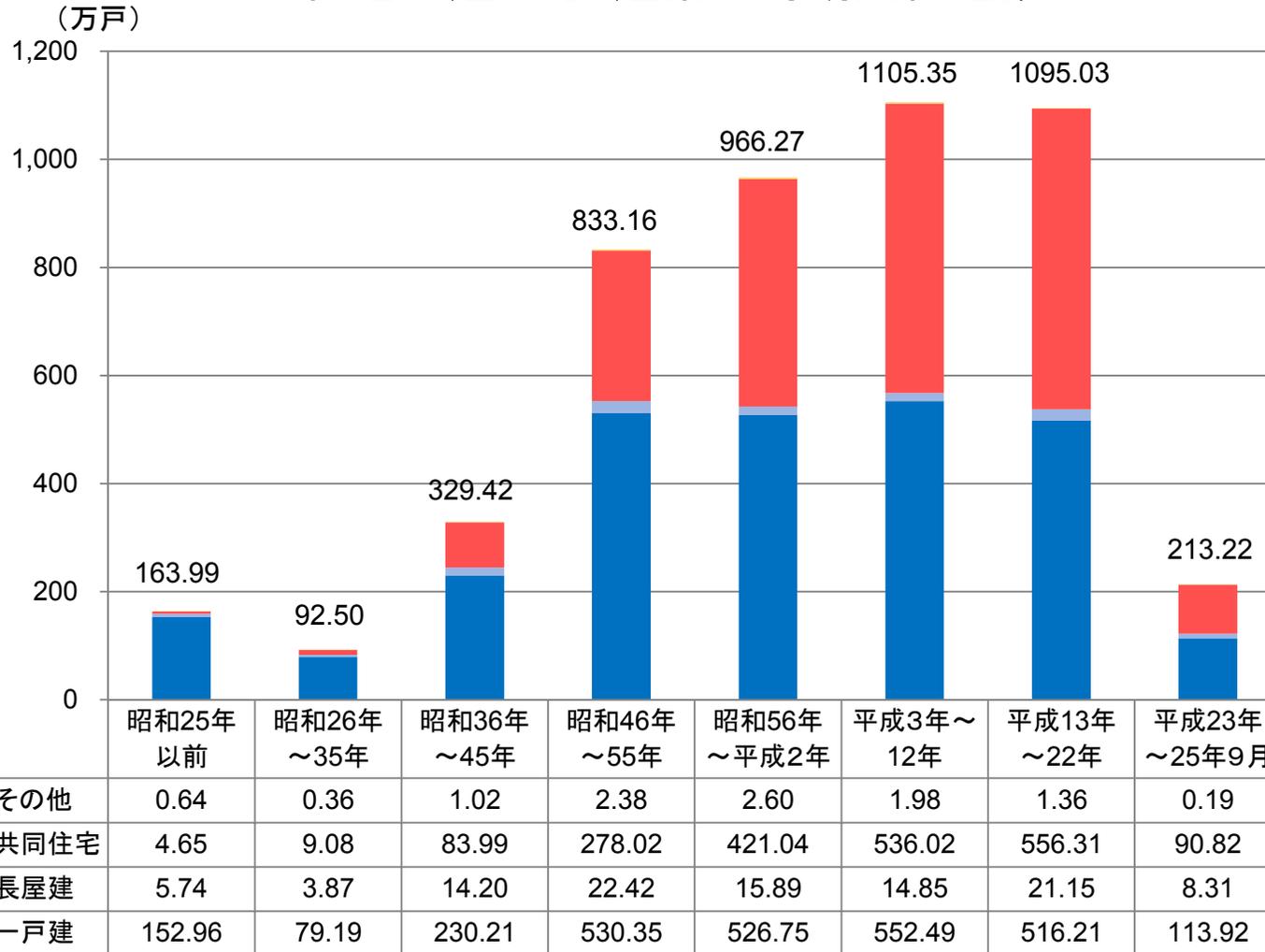
日本(2014年): 国民経済計算(内閣府)及び(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(2012年): ユーロコンストラクト資料
 <注>住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

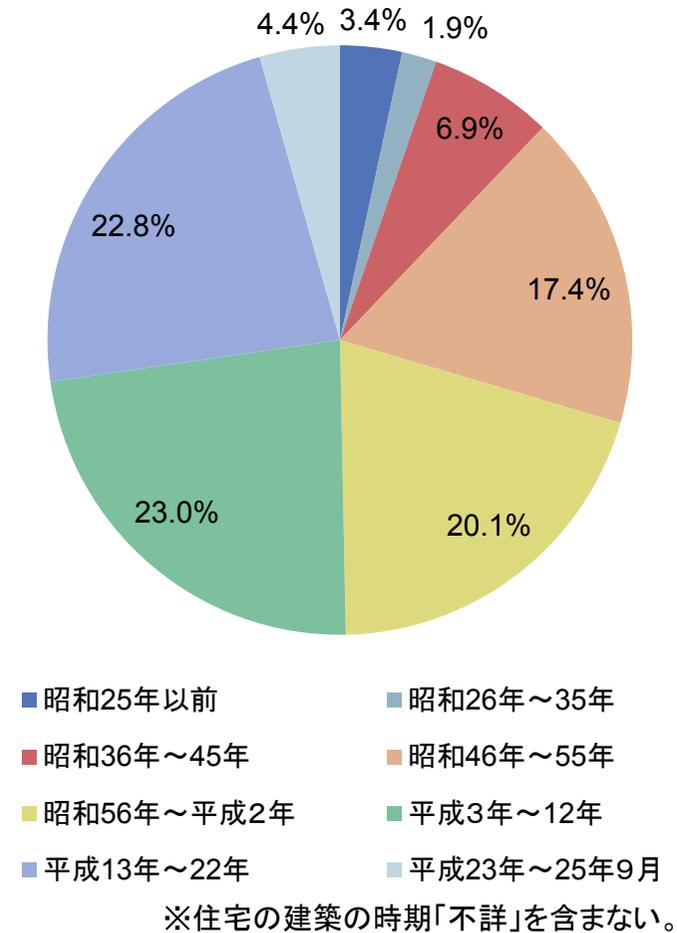
- 注)①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。
- ②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
- ③本市場規模は、「建築着工統計年報」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「全国人口・世帯数・人口動態表」(総務省)等により、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

住宅ストックの現状(住宅の建築の時期)

住宅の建て方・建築の時期別住宅数



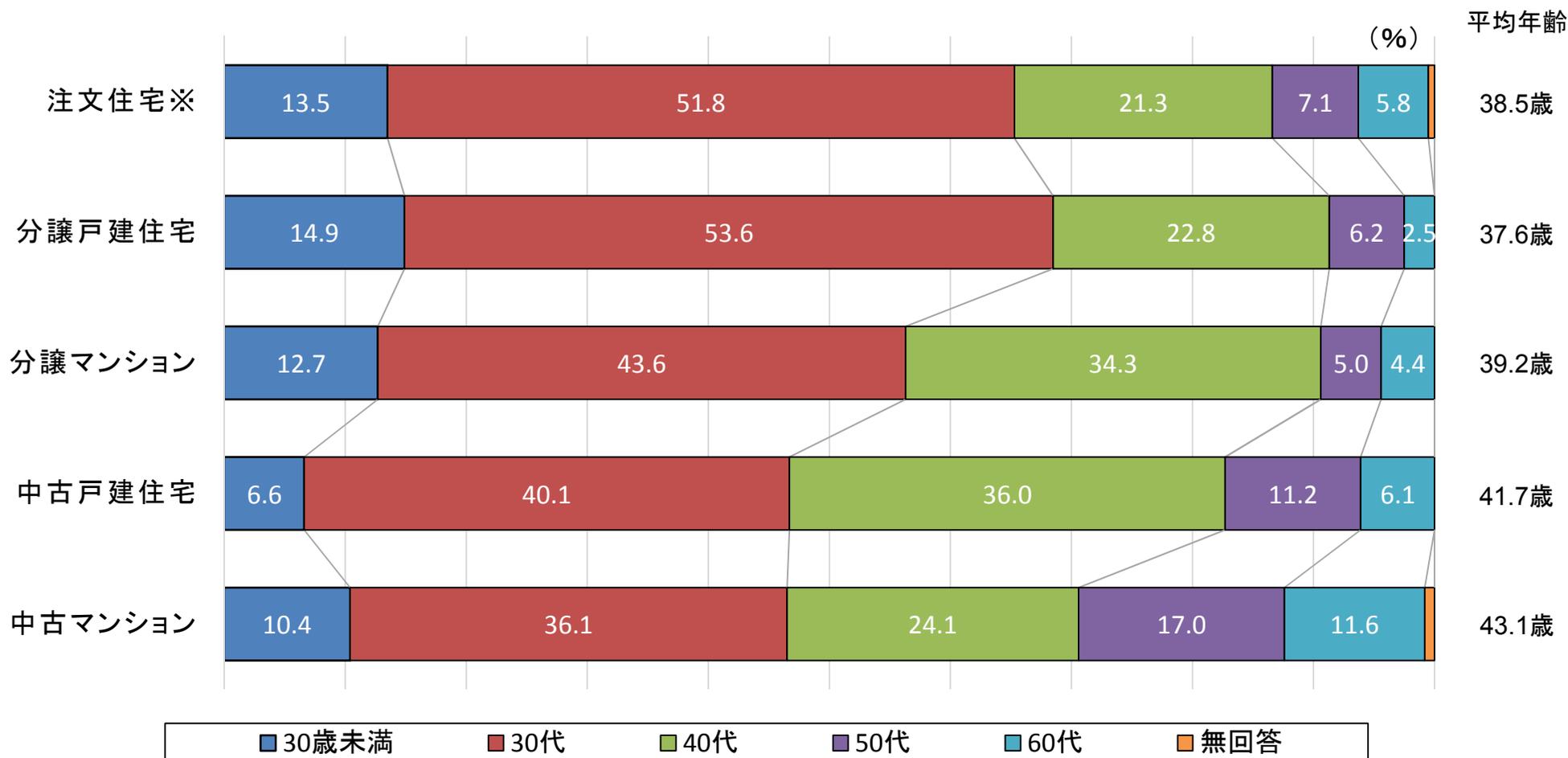
建築の時期別割合※



(資料)平成25年住宅・土地統計調査(総務省)より国土交通省作成

一次取得の世帯主の年齢

- 一次取得者は、すべての住宅の種類において30歳代が最も多く、次いで40歳代が続く。
- 住宅の取得時期で最も多い30歳代が一次取得する物件種類は、戸建、マンション共に新築が多い。

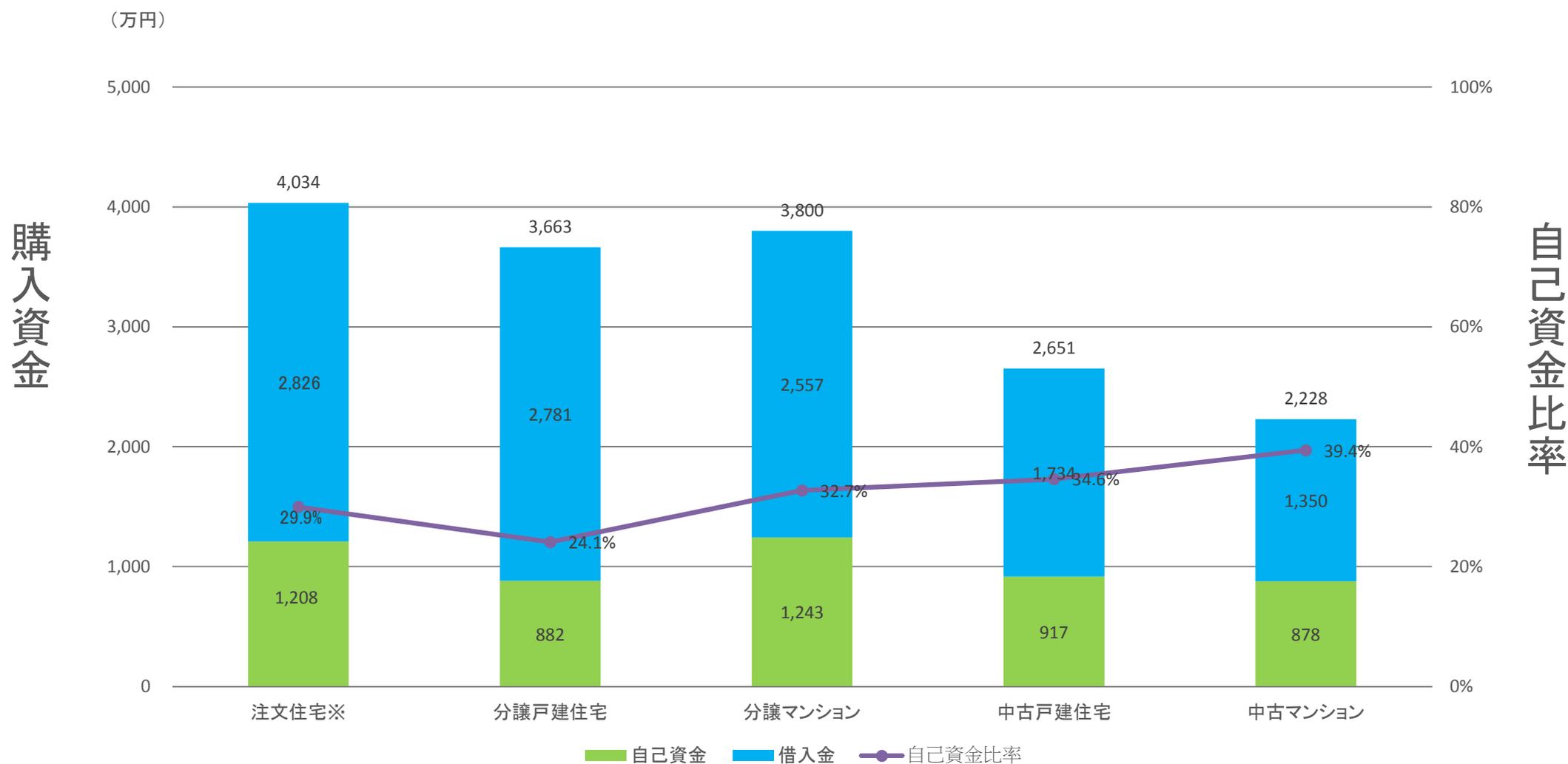


※注文住宅は建て替えを除く

出典：国土交通省「平成27年度住宅市場動向調査報告書（平成28年3月）」
 （調査の対象：平成26年度中に住み替えを行った世帯を対象とし、注文住宅については全国を、分譲住宅、中古住宅については三大都市圏を対象としている。）

一次取得の購入資金(住宅種類別)

- 一次取得の購入時の購入資金では、土地購入を含めた注文住宅が4,034万円と最も高額となる。
- 戸建、マンション共に中古住宅は、新築住宅に比べて1,000万円以上安い費用で購入されている。



出典:国土交通省「平成27年度住宅市場動向調査報告書(平成28年3月)」
 (調査の対象:平成26年度中に住み替えを行った世帯を対象とし、注文住宅については全国を、分譲住宅、中古住宅については三大都市圏を対象としている。)

※注文住宅は土地を購入した新築世帯

2. 適切な維持管理

- 瑕疵とは、契約の目的物が契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていることであり、自然現象に起因する経年劣化とは区別される。
- 住宅品質確保法においては、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義務付けている。これにより、少なくとも引渡後10年程度では、経年劣化により基本的性能を欠くような不具合は発生しない品質が必要だと考えられている。

瑕疵担保責任期間10年の考え方

「建築基準法に適合するような住宅においては、構造耐力上主要な部分及び防水上有効な部分において、通常劣化に起因して不具合が発生するようなことは、少なくとも引渡し後10年程度では想定されない。(中略)こうした意味で、担保責任10年という期間は技術的に妥当な期間であると考えられた。」

(住宅の主要な構造部のうち構造耐力上主要な部分ではない部分として、防火壁など防火のための部分等がある。これらの部分については、)「防火仕上げ材、設備、部品等の性能によるところが大きいが、これらの耐用年数は構造耐力に比して一般的に短く、交換・補修工事することを前提としており、必ずしも10年もつことが想定されていない。したがって、本法の強行規定の対象から除外することとしたものである。」

(伊藤滋夫編著「逐条解説 住宅品質確保促進法」(平成11年、有斐閣)より抜粋)

経年劣化ではなく瑕疵と認めた裁判例

仙台地方裁判所 平成13年(ワ)第214号(判例時報2112・75)

＜事案の概要＞

XはYとの間で自宅兼賃貸用マンションの新築工事請負契約を締結し、平成11年3月30日に引渡しを受けたが、マンションの引渡しから4年を経過した頃に、マンションの外壁等の白華現象及びひび割れを含む複数の不具合を発見した。Xは、補修費用等の損害賠償を求め、訴訟を提起した。

調査によれば、一部のひび割れについては、その深さが最大で14.5センチメートル、最小でも6.8センチメートルであることが判明している。

裁判所は、瑕疵を認め、被告に対して、補修費用4417万5226円を含む、5355万3336円及び遅延損害金の支払いを命じた。

＜判決要旨＞

(証拠によれば外壁等において、)白華現象及びひび割れ等が発生していることが認められる。もっとも、乾燥収縮や湿度変化などの自然現象に起因するひび割れが、一定程度発生することは、コンクリートの性質に照らして避けられないところ(公知の事実)、ひび割れが、専ら自然現象に起因するものであり、或いは、その程度が補修の必要性が認められないほどに軽微なものであれば、客観的に見て通常有すべき性能を欠いているとは評価できないから、瑕疵には当たらないというべきである。

(中略)本件建物のひび割れ及び白華現象の原因について考察するに、本件建物の竣工後約4年が経過したにとどまるにも拘わらずひび割れや白華現象の発生が認められ、そのひび割れ等の程度も広範囲にわたっていることなどの事情に照らせば、本件建物におけるコンクリートのひび割れは、経年劣化のみが原因となっているとは考え難い。(中略)本件建物のひび割れは、その原因を明確にすることは困難であるものの、専ら自然現象に起因するものではなく、Yの施工上の問題が複合して作用した結果、発生したものと認めるのが相当である。

(中略)外壁のひび割れは建物の広範囲にわたっており、本件建物のひび割れが、補修が不要なほどに軽微なものであるとは認め難い。

以上によれば、本件建物におけるひび割れは、発生原因という観点から見ても、補修の必要性という観点から見ても、客観的に見て通常有すべき性能を欠くものであり、また、白華現象は、コンクリートのひび割れに起因するものであるから、いずれも瑕疵に当たるといふべきである。

ハウスメーカーによる点検内容の例

○ハウスメーカーでは、10年ごとに無料点検を行うサービスを提供している例がある。
 ○下記の例では、無料点検は10年ごとに30年まで受けることができ、その際に必要な工事(有料)を実施した場合には10年間の保証を延長できる。(最長引渡後30年)



一戸建て修繕の実態調査(アットホーム調べ)

- これまでに使った自宅修繕費：平均総額556万円(平均築年数：35.8年)
- 自宅修繕費を毎月積み立てていた：9.9%
- 自宅修繕費は毎月積み立てるべき：53.5%

■平均築年数：35.8年

これまでに使った自宅修繕費：平均総額556万円

Q. これまでに自宅修繕にかけた費用の総額はいくらかですか？

築年数	人数	割合	平均
全体(平均35.8年)	495名	100%	556万円
30～34年	184名	37.2%	495万円
35～39年	200名	40.4%	583万円
40～44年	80名	16.2%	602万円
45～49年	27名	5.5%	608万円
50年	4名	0.8%	750万円

■修繕費を毎月積み立てていた：9.9%

Q. 自宅の修繕費を毎月積み立てていたことがありますか？

A. はい：9.9%、いいえ：90.1%

○管理費とともに修繕積立金が集められるマンションと比べ、一戸建ての方は自ら修繕計画と積立が必要となるが、実際に計画的に修繕費を積み立てている人は少ない。

○自宅の修繕費を毎月積み立てていた人(49名)に、毎月の積立額を聞いた所、平均は16,288円で、積み立てた総額は平均361万円。

<調査概要>

- ◆対象 / 木造・新築一戸建てを購入し、そこに30年以上住んでいる全国の50～70代(495名)
- ◆調査方法 / インターネットリサーチ
- ◆調査期間 / 2016年7月8日(金)～10日(日)
- ◆年齢 / 50代：59名(11.9%)、60代：265名(53.5%)
70代：171名(34.5%)

■自宅の修繕費は毎月積み立てるべき：53.5%

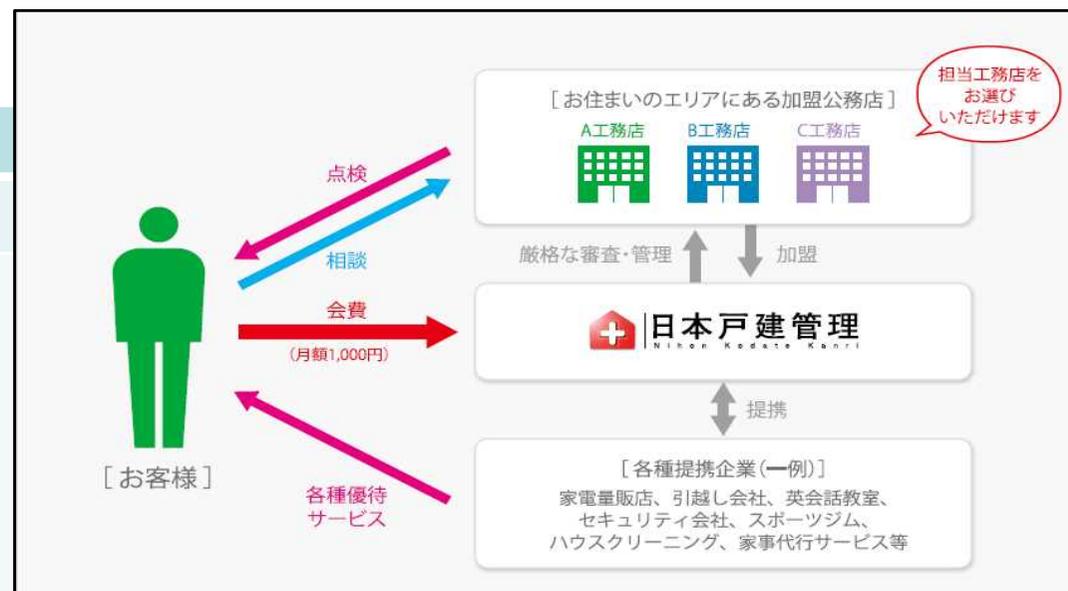
Q. 自宅の修繕費は毎月積み立てるべきだと思いますか？

A. はい：53.5%、いいえ：46.5%

- 戸建住宅には、マンションと異なり管理会社がないため、建物の維持管理や修繕費用の積立を所有者自身が行う必要がある。
- 戸建住宅所有者向けに定期点検等の管理サービスを提供する会社も存在。

<(株)日本戸建管理によるサービス概要>

【会費】	月額1,000円
【主なサービス内容】	
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> ○年1回の点検を行い、定期点検報告書を作成。 <主な点検箇所> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁:サイディングのひび割れ、塗膜の膨れ、退色・汚れ、シーリングの劣化 等 ・天井:柱や梁の劣化具合、鉄骨の腐朽・錆、雨漏り、配線の整理状況 等 ・床下:基礎のひび割れ・劣化具合、金物の施工状態、給排水管の水漏れ 等
修繕計画・修繕履歴	<ul style="list-style-type: none"> ○定期点検結果をもとに、修繕が必要な箇所を計画・提案。 ○メンテナンスやリフォームの履歴を全て蓄積。
コールセンター	○24時間年中無休で自宅のトラブルに電話対応。
かけつけサービス	○自宅のトラブルに担当工務店が出張費無料に対応(年2回まで)。
サービス券	○毎年10,000円分のサービス券を提供。自宅のメンテナンスやリフォームに使える。
企業との提携	○生活に役立つ提携企業の各種サービスを提供。
会員専用サイト	○会員専用のマイページを開設し、住宅に関する各種情報を発信。



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、円滑な既存住宅流通を促進し、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

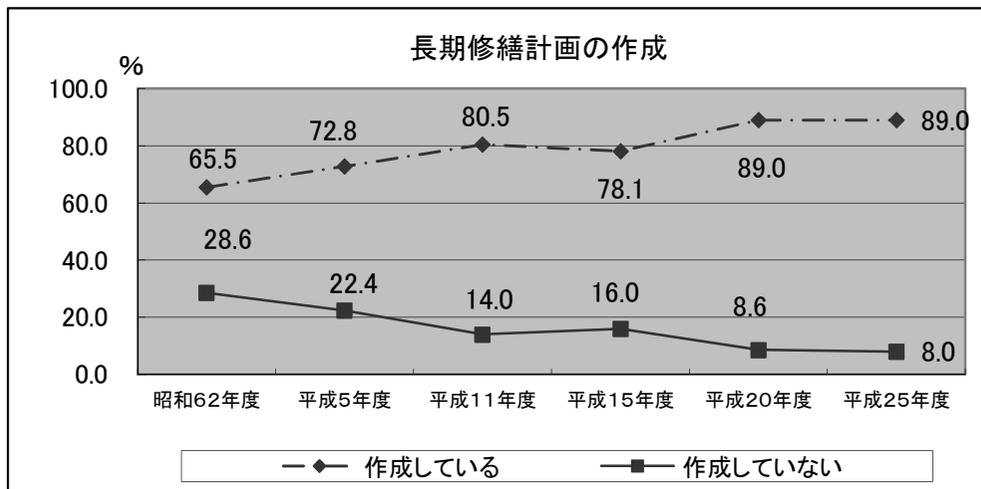
住宅履歴情報があることのメリット

- ・ 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

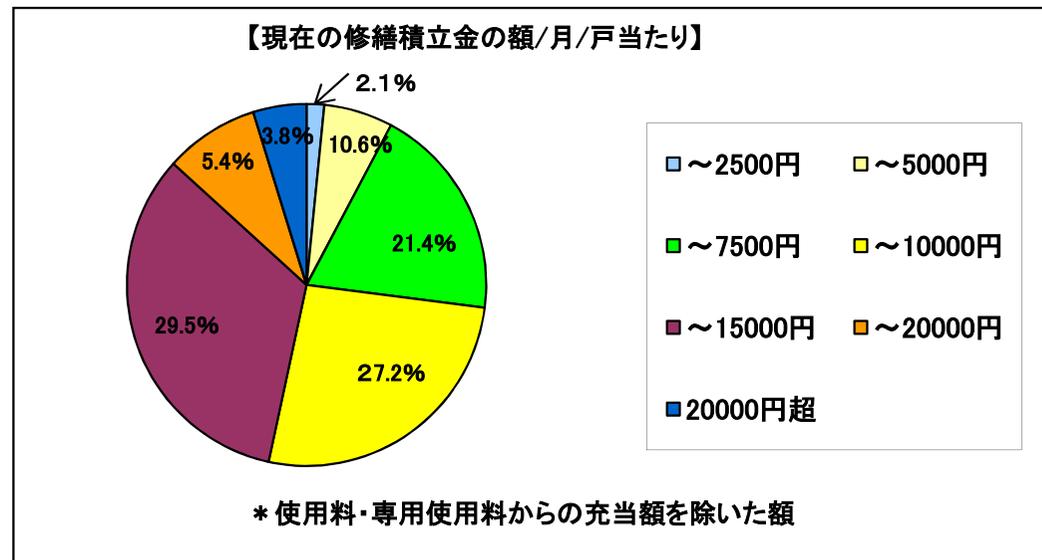
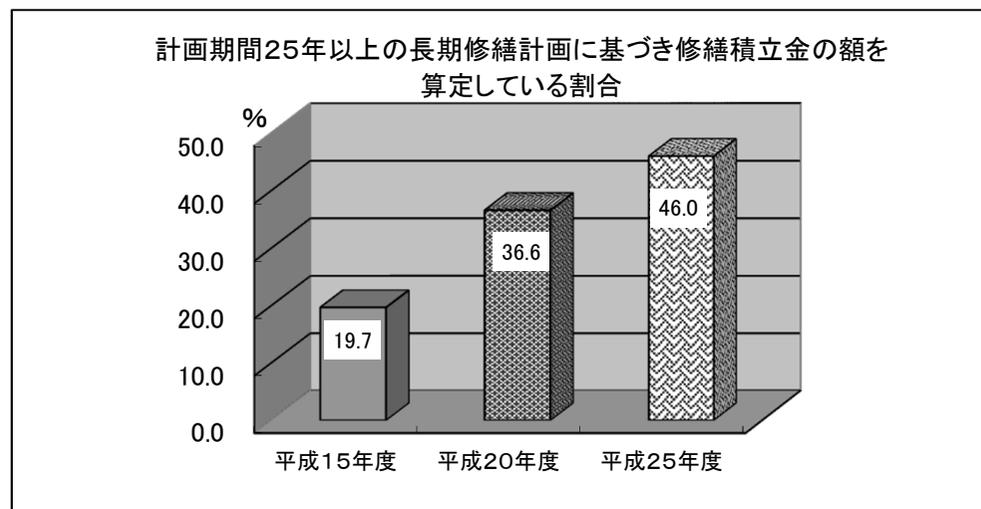


- ・ 住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- ・ 住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立。
- ・ 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約320万件
[うち、共通IDのあるものは約6.5万件]（平成27年9月末現在）
- ・ 正会員56機関（平成28年3月現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。

○住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)の指標として「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」の目標値:平成37年度70%



*平成20年6月に「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を策定



- 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定の割合が増加しているものの、依然低い水準である。
- 戸当たりの修繕積立金の平均月額:11,800円(駐車場使用料等からの充当額を含む)
- 計画修繕工事実施時に修繕積立金のみで工事費を調達したマンション:80.0%
- 分譲時に低額な修繕積立金を設定するなどの問題があるのではないかと指摘がある。

○グラフ等の出典:H25マンション総合調査<国土交通省>

○区分所有法は、共用部分の管理(広義の管理)について、①「変更」、②「管理」(狭義の管理)、③「保存行為」の3つに分け、①のうち「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」(軽微変更)については②の範疇に含めて規定している。

	保存行為 (18条1項但書)	狭義の管理 (18条1項本文)	変更(17条)	
			軽微変更	重大変更
共用部分の管理に関する事項	共用部分の滅失毀損を防止し現状の維持を図る行為(点検、破損箇所の小修繕など)	共用部分の改良および利用・管理方法の決定(夜間灯の設置、管理会社への管理委託など)	形状または効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕など)	形状または効用の著しい変更(階段室をエレベータ室に改造、車庫の新設、非常階段の設置など)
実施要件	各区分所有者が単独で行うことができる	集会における普通決議		集会における特別決議
規約による別段の定め	可(18条2項)	可(18条2項)		区分所有者の定数を過半数に減じること(17条1項但書)のみ可。
特別の利害を有する者の承諾	不要	要(18条3項・17条2項)		要(17条2項)

3. 既存住宅取引時の現況調査

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

中古住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ

インスペクションに対する共通認識の形成・普及の促進

適正なインスペクションの誘導

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(修了考査)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

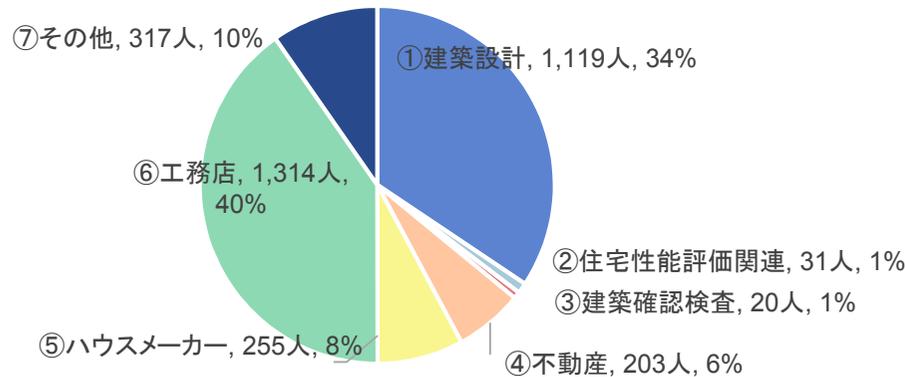
- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

	既存住宅売買瑕疵保険の現場検査	既存住宅インスペクション・ガイドライン
目的	対象住宅の保険加入の可否を判断	既存住宅の現況を把握
実施主体	住宅瑕疵担保責任保険法人 ※個人間売買では、保険法人に登録された検査事業者(=被保険者)による瑕疵保証検査(保険法人の検査と同レベル)が必要	検査事業者
実施者	建築士 ※検査事業者(実施者含む)が以下のいずれかに当てはまる場合、保険法人の検査を書面検査化可 ①登録住宅性能評価機関 ②建築士事務所登録事業者かつ、既存住宅現況検査技術者が検査実施	問わない ※以下に関する情報を提供 ①一定の資格(建築士、施工管理技士) ②実務経験 ③講習受講に関する情報
対象となる住宅	<u>新耐震基準に適合している住宅ないし、それと同等である住宅</u>	問わない
検査内容・項目	以下の劣化事象等の有無について、目視等により調査	以下の劣化事象等の状況について、目視等により調査
①構造部分	構造耐力上の安全性に係る部分 ・小屋裏、柱、梁、床(蟻害、腐朽、欠損等) ・床、壁、柱(6/1,000以上の傾斜の有無) ・基礎(ひび割れ、鉄筋の腐食)	同左
②防水部分	雨水の浸入及び水漏れに関する部分 ・屋根、外壁、サッシ(材料の破断・欠損・ずれ等) ・小屋組、天井、内壁(雨漏り、漏水の跡)	同左
③設備配管	設備配管の劣化に関する部分 ・給排水管(発錆、水漏れ) ・換気ダクト(脱落、接続不良等) ※設備配管も保険の対象とする特約をつける場合のみ検査を行う	同左 ※共通的に検査を行う項目として整理
④共通(木造の小 屋裏・床下の調査)	必要 (点検口がない場合、点検口を新設し、調査)	<u>点検口がない場合は調査しなくても可</u> (調査しなかった場合は、理由を報告書に記載)
⑤非破壊検査機 器を用いた検査	必要 ・鉄筋探査機(木造の基礎、RC造の床、柱、梁、外壁) ・リバウンドハンマー(RC造の基礎、外壁、内壁)	<u>依頼主の意向に応じて検査</u>
結果	適合していれば保険加入可能(結果の報告はしない) 不適合の場合、保険加入に必要な補修箇所を提示	次の内容を報告する ①検査結果報告書の内容等 ・検査業務の実施概要、検査対象住宅の概要、現況検査の結果 ②検査結果に係る留意事項 ・瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと ・報告書の記載内容について、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと ・建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと等 補修やリフォーム工事に係る情報は、依頼主の意向に応じて、別途提供

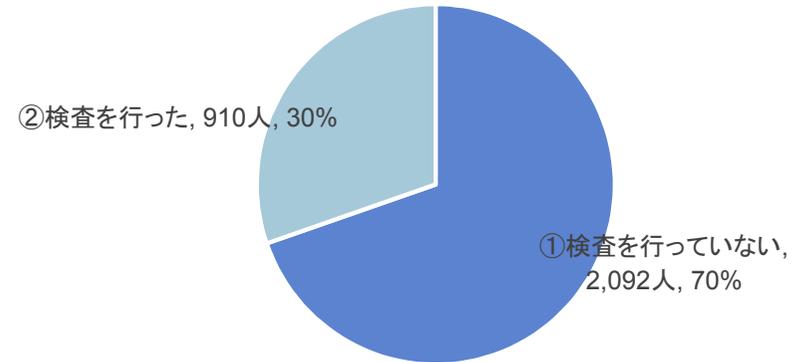
- ・勤務先は、工務店と建築設計で74%を占めている。
- ・講習修了者のうち、(講習修了から1~2年のうちに)実際に現況検査を行ったのは、全体の30%。
- ・現況検査の依頼主は、住宅所有者(継続して居住/管理するため)が半数を占める。
- ・現況検査の目的は、リフォームを行うため*が3分の1を占める。

*「長期優良住宅化リフォーム推進事業を利用するため」と「(それ以外の)リフォームを行うため」の合計。

勤務先分類 回答数:3,259

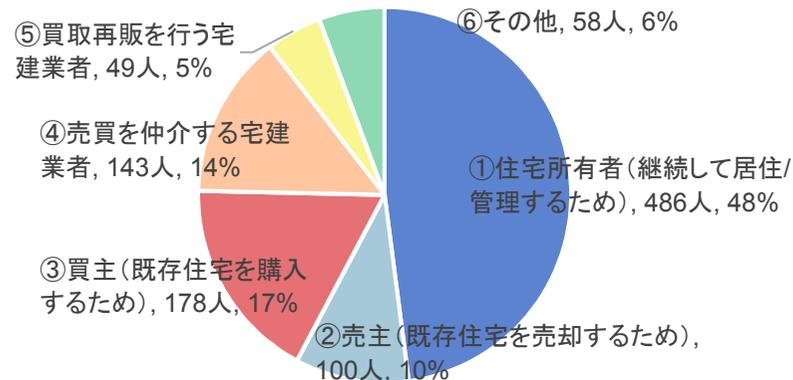


検査を行った、行っていない

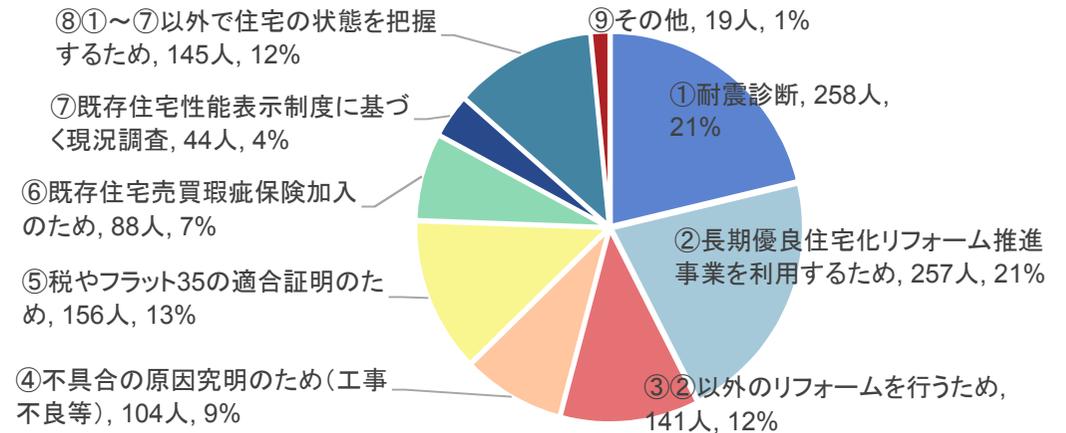


検査の依頼主はどのような方ですか。

(上位3つまでお答えください。)回答数:1,014



検査の目的は何でしたか。(いくつでも)回答数:1,212



既存住宅におけるインスペクションの実施状況の実態について、平成26年度既存住宅現況検査技術者講習修了者約7,300人を対象に(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会がアンケートを実施。回答数は3,002名。回答率は40.9%。(調査期間平成27年11月~平成28年1月)

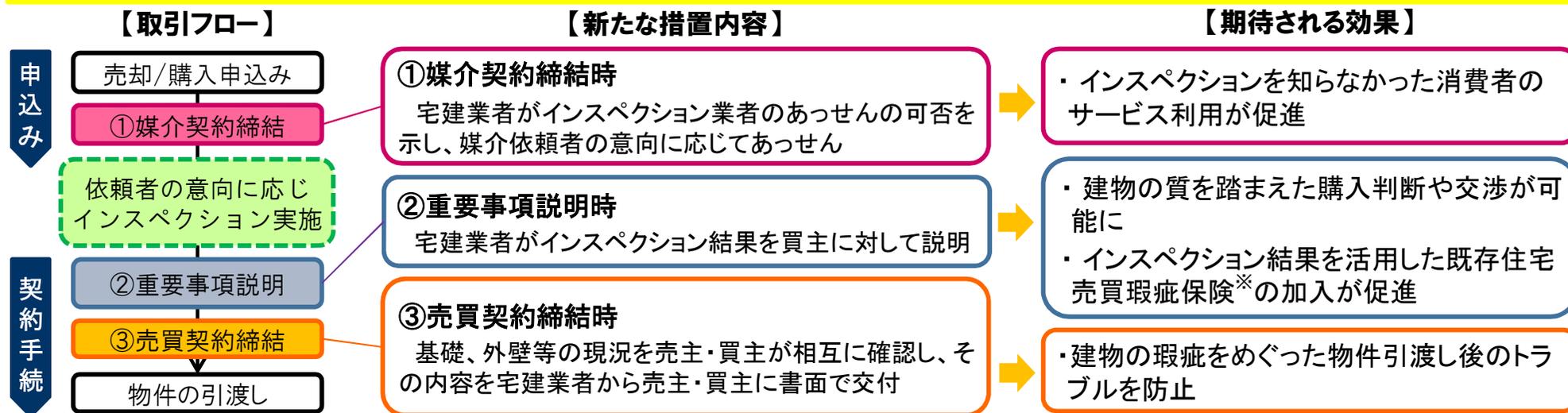
背景

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

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

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

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



※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

○成果指標

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

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

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

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

※「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」については公布から2年以内、それ以外については1年以内に施行

建物状況調査の実施主体について

- 建物状況調査が適正に実施されることを担保するためには、
 - ・建物の設計や調査に関する専門知識を有している者が実施すること
 - ・適正な業務遂行を担保するための指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること
 - ・円滑に調査が行われるために必要な人員が確保されること
- の3つの要件が必要。これらの要件を確保するため、国家資格である建築士であって、調査に関する一定の講習を修了した者による調査を想定し、かつ知識・技術の維持・向上を図るため、一定の年数毎の更新制とすることを検討。
- 現在、既存住宅売買瑕疵保険の加入の際に必要な調査が実施できる、建築士であって一定の講習（（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会の実施する既存住宅現況検査技術者講習）を修了した者は約1万人おり（各都道府県に少なくとも数十名は存在）、これらの者の活用を図ることを検討。

既存住宅売買瑕疵保険の普及について

- 建物状況調査を活用した既存住宅売買瑕疵保険の普及を図るため、建物状況調査において不具合事象「無し」となった場合には、保険法人による現場検査を省略し、簡易に保険加入手続きを行える仕組みとする。
- 宅建業者との連携によって保険の周知・認知度向上を図る。宅建業者に対する改正内容の説明会等の開催や、今回の改正で新たに位置付けられた宅建業者団体による研修において、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険に関する内容を盛り込むこと等を検討。
- 消費者が利用しやすい既存住宅売買瑕疵保険の商品開発を促すことにより、保険期間や保険金額の多様化を図る。

建物状況調査の実施の適正性・中立性について

- 不適正な調査が行われた場合には、
 - ・講習団体による必要な指導、除名処分
 - ・講習団体のホームページ等における公表を検討。
- さらに、法令に基づく指導・監督等によってその中立性を担保。
 - ・建物状況調査を実施する者について、不具合事象を発見したにもかかわらず不具合事象がない旨の報告を行った場合などには、建築士法に基づく懲戒処分の対象。
 - ・建物状況調査業者をあっせんする宅建業者については、例えば、不適切な調査を行っている建物状況調査業者であることを知りながらあっせんした場合などには、宅建業法に基づく監督処分や罰則の対象。
- 建物状況調査を実施する者の故意や不注意により、不具合事象が報告されなかった場合は、調査依頼者との契約に基づき、建物状況調査を実施した者が損害賠償責任を負うことがある。

また、建物状況調査自体は適切に実施されているが、引き渡し後に瑕疵が発見された場合については、建物状況調査とあわせて既存住宅売買瑕疵保険にも加入することで、保証が受けられることとなり、消費者の救済が図られる。

4. 既存住宅瑕疵保険

○住宅瑕疵担保責任保険法人は、住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づき、既存住宅を対象とした瑕疵保険の引受けが可能。

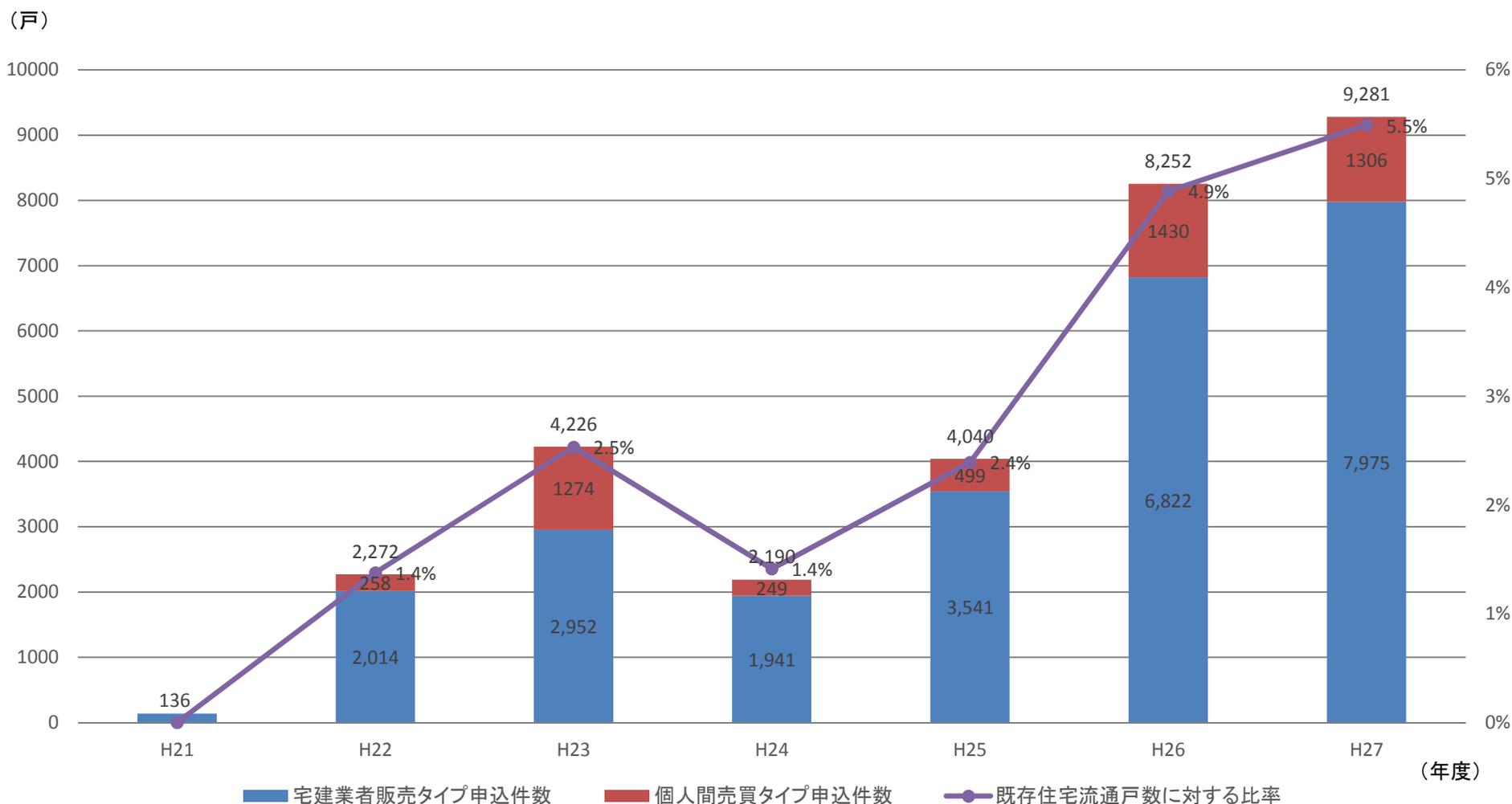
＜保険法人が認可を受けている主な保険＞

種類	概要(認可年月)	対象	保険期間	保険金額	証券発行件数 (平成27年度)
延長保険	新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間が経過後に検査・補修した場合の瑕疵担保責任保険(H27年4月)	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	5年、10年	500万円、1,000万円 2,000万円	-
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約に関する瑕疵担保責任保険(H22年3月)	リフォーム工事部分 ※構造・防水部分も対象とする特約もあり	1～10年 ※対象部位等によって異なる。	100～2,000万円 ※請負金額等によって異なる。	3,044
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に関する瑕疵担保責任保険(H21年12月)	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	1～10年 ※対象部位等によって異なる。	1,000～50,000万円 ※請負金額等によって異なる。	824
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に関する瑕疵担保責任保険(H21年12月)	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	2年、5年	500万円、1,000万円	6,745
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買) (検査事業者)	既存住宅の個人間売買における売買契約に関して検査事業者が被保険者となる瑕疵担保責任保険(H22年6月)	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	1年、5年	500万円、1,000万円	1,078
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買) (仲介事業者)	既存住宅の個人間売買における売買契約に関して仲介事業者が被保険者となる瑕疵担保責任保険(H28年4月)	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	1年、2年、5年	200万円、500万円 1,000万円	-

※認可年月日は最初の保険法人が認可を取得した日

既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移(販売タイプ別)

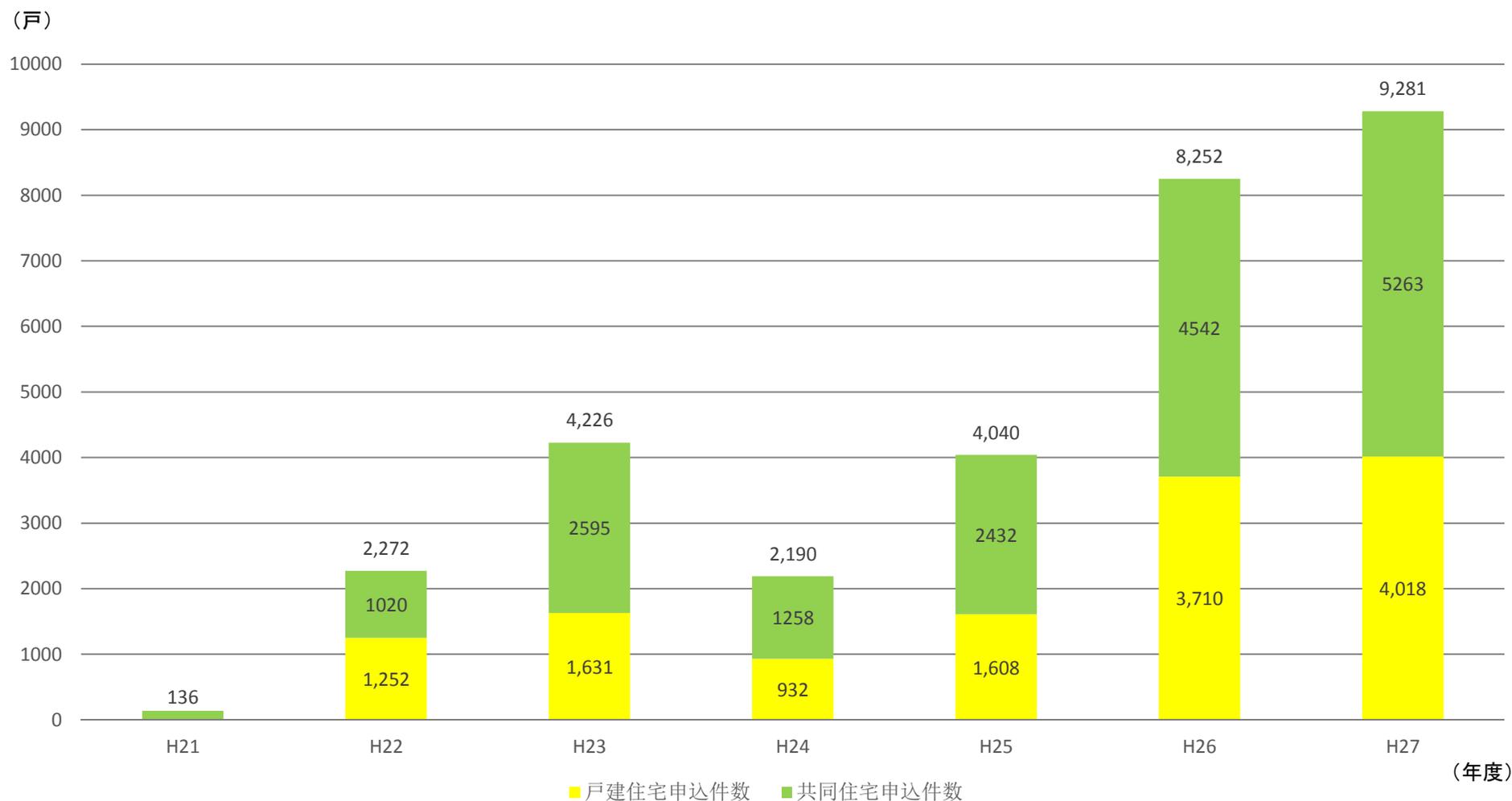
- 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で7,975戸。累積で25.3千戸。
- 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で1,306戸。累計で5.0千戸。
- 既存住宅流通戸数は、近年15万戸～17万戸で推移。



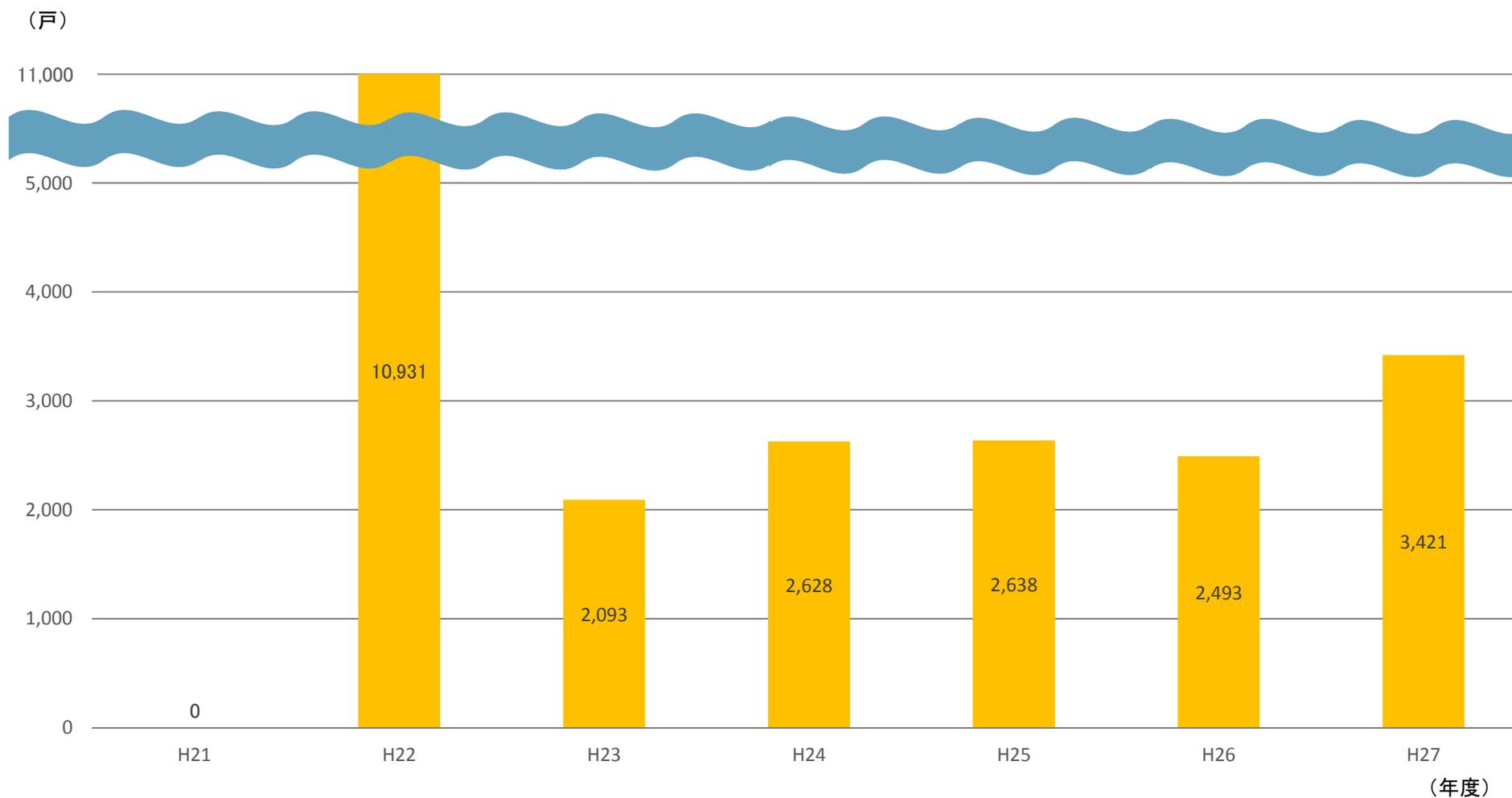
※H26、27の既存住宅流通戸数は、H25の既存住宅流通戸数(16.9万戸)と同一と仮定したものの。

既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移(戸建・共同別)

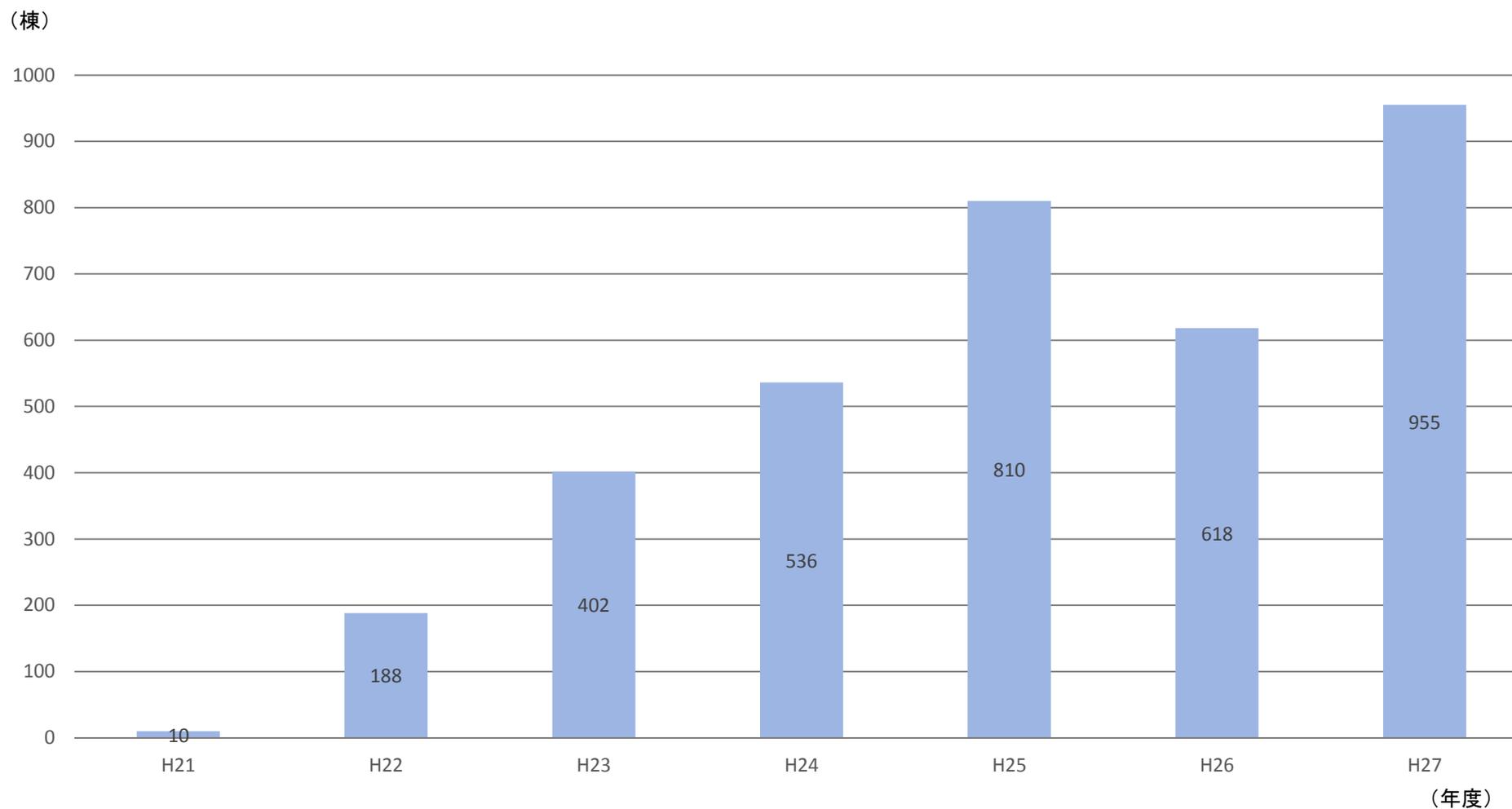
- 既存住宅売買瑕疵保険(戸建住宅)の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で4,018戸。累積で13.1千戸。
- 既存住宅売買瑕疵保険(共同住宅)の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で5,263戸。累計で17.2千戸。



○リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で3,421戸。
累積で24.2千戸。



○大規模修繕瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)は平成27年度で955棟。
累計で3.5千棟。



○既存住宅瑕疵保険(宅建売・個人間)の保険料は、以下(1)～(4)で定まる。

- (1)住宅の種類:戸建、共同 (宅建売、個人間共通)
- (2)保険期間 :①宅建売:2年、5年、②個人間:1年、5年
- (3)保険金額 :500万円、1000万円 (宅建売、個人間共通)
- (4)床面積 :3区分～6区分 (保険法人により異なる)

○特約により、契約者は補償内容を追加できる。

○契約者の特性により、割引が適用される。

<保険法人毎の保険料例>

(単位:円)

保険商品	住宅の種類	保険期間等	平均保険料※
既存・宅建売	戸建	保険期間:5年 保険金額:1000万円 床面積:120㎡	40,600
	共同	保険期間:5年 保険金額:1000万円 床面積:75㎡	29,390
既存・個人間	戸建	保険期間:5年 保険金額:1000万円 床面積:120㎡	44,750
	共同	保険期間:5年 保険金額:1000万円 床面積:75㎡	33,420

(※)平均保険料は、保険法人5社の平均値(10円未満四捨五入)。

なお、検査料は含まない。

特約例

- 給排水管路特約
- 給排水設備等特約 等

割引例

- 団体割引
- 多戸数割引 等

5. 建物評価・流通

価格査定マニュアル((公財)不動産流通推進センター作成)の改訂について

- 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

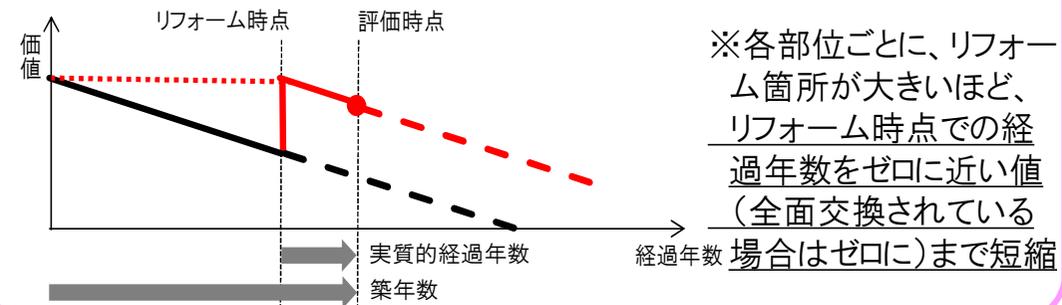
【戸建住宅価格査定マニュアル】

((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**



1. 概要

「JAREA HAS」(※)とは、公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会が開発した、戸建住宅の評価を行う場合の支援システムのこと。

※日本不動産鑑定士協会連合会に所属する会員の不動産鑑定士で、指定の研修を受けた者が利用可能。

2. 特徴

(1) 精度の高い再建築価格(再調達原価)の査定が可能

- ・一般社団法人 建設物価調査会の再調達原価査定システム(JBCI)を組み込み、戸建住宅について、地域、規模、建物の性能やリフォームの状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能。
- ・建物を基礎、躯体、屋根、内部仕上げ等11部位に分けて、部位毎に再調達原価の把握を行う。

(2) 新築時からの価値の減少額について、リフォームの影響も反映させることが可能

- ・建物の部位毎に、修繕が必要な部分、経年経過に伴う価値の減少を反映できる。
- ・リフォームにより取替が行われた部位については、経過年数に反映させ、適切な減価を把握できる。

入力画面イメージ(部分)

物件名称	A邸	所在地	東京都〇〇区
地上	2 階	地下	0 階
延床面積	122.79 m ²	構造	木造在来工法

(単位: 円)

	部位別原価	耐用年数法に基づく方法による減価額	観察減価法による減価額	部位別価格
1.基礎	2,256,000	461,000	60,000	1,735,000
2.躯体	7,333,000	1,497,000	0	5,836,000
3.屋根	741,000	303,000	0	438,000
4.外部建具	1,335,000	545,000	0	790,000
5.内部建具	780,000	318,000	0	462,000
6.外部仕上	1,960,000	800,000	124,000	1,036,000
7.内部仕上	5,337,000	2,510,000	0	2,827,000
8.住宅設備	1,342,000	657,000	0	685,000
9.電気設備	881,000	540,000	0	341,000
10.給排水衛生設備	1,537,000	942,000	0	595,000
11.空調設備	130,000	79,000	0	51,000
12.その他設備	1,806,000	361,000	0	1,445,000
合計	25,438,000	9,013,000	184,000	16,241,000

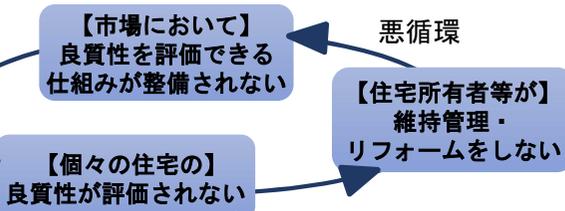
一括再計算	建物再調達原価	減価修正額	建物積算価格
	25,438,000	9,197,000	16,241,000

住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

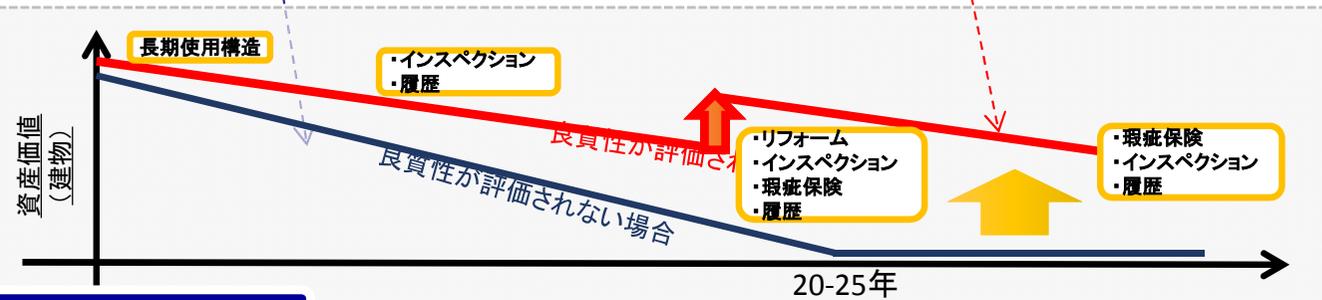
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環

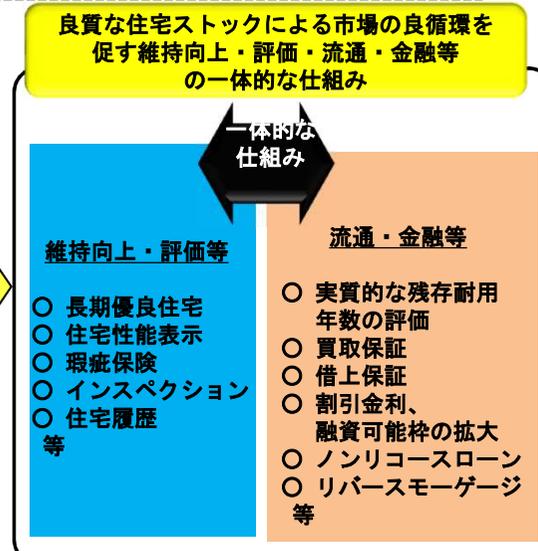
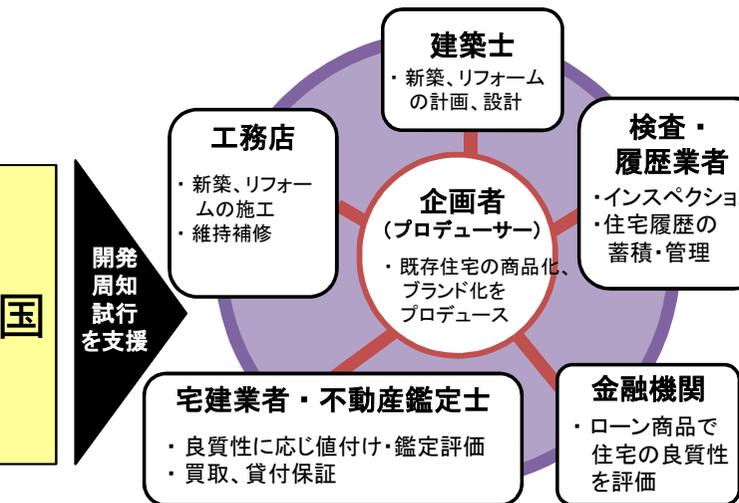


○良質な住宅が適正に評価される好循環



2. 事業イメージ

＜関係主体が連携した協議会＞



3. 事業概要

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

- (例)
- ・ 建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
 - ・ 開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
 - ・ チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

- ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】
- ・ インスペクションの実施（今後10年間の実施分を含む）
 - ・ 住宅履歴の作成（今後10年間の実施分を含む）
 - ・ 瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
 - ・ 維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）
- ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率：1／3】
- ・ 新築（掛かり増し分）
 - ・ リフォーム

北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト

構成員：北海道R住宅ストック流通推進協議会(株シー・アイ・エス計画研究所(代表者)、(株)北洋銀行、北海道R住宅事業者ネットワーク、(一社)北海道建築技術協会、(一社)北海道建築指導センター、(公社)北海道不動産鑑定士協会、たけうち不動産(株)、(株)札幌)

北海道庁等が支援する民間団体・機関が、**インスペクション、履歴システムを活用し、築年数の高い住宅を買い取り、リフォームし、再販する仕組み**を構築し、北洋銀行と連携して新築住宅と同じ条件のローンを実施中。さらに、これら既存の仕組みをさらに発展させ、**買取保証や残価設定型住宅ローン、リバースモーゲージの仕組みを新たに開発**するもの。

住宅ストックの維持向上に資する取組

【北海道R住宅システム】

北海道庁、地場の住宅会社や金融機関が連携して、性能の高い中古住宅の流通促進を図るため「**北海道R住宅システム**」を開発。

【性能向上・品質確保に係る取組】

- ・寒冷地である地域性等を踏まえ、高水準の**省エネ性能等**リフォームを必須。
- ・リフォーム後に住宅品質を表示する「**住宅品質カルテ**」を作成し、**性能を表示**。

【維持保全に係る取組】

- ・「**維持保全計画**」作成の義務づけ。
- ・計画に基づく**定期的なインスペクション**(リフォーム前、築後5年後、10年後)に基づく**修繕等を実施**。**調査報告書**作成。
- ・診断時の現況調査結果、改修設計、施工状況等についての**住宅履歴データの保管・管理**も実施。

左記を評価し、金融支援等を行う取組

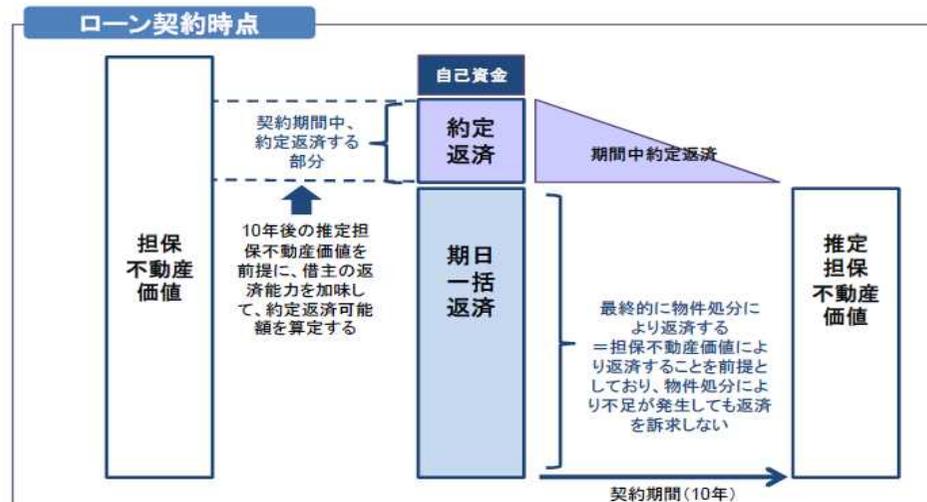
【従来の金融支援】

- ・「北海道R住宅」に対して、新築住宅と同等の**長期固定金利住宅ローン**を提供(北洋銀行)。

【新たな金融商品等の開発】

- ・宅建業者による買い戻し(買取保証)を前提とした「**残価設定住宅ローン**」といった金融商品等を開発・検討。

残価設定住宅ローンのイメージ



既存住宅ストックの維持・向上促進等の仕組み構築と「泉北スタイル」普及によるエリア価値向上プロジェクト

構成員：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会(代表者)、(独行)住宅金融支援機構近畿支店、池田泉州銀行、(株)西上建設、(公社)大阪府不動産鑑定士協会他

堺市が中心となり、地域の建築家や住宅事業者、大学等と連携し、泉北ニュータウンでのこだわりある魅力的な暮らし「泉北スタイル」を掲げて、**デザイン性の高い良好なリフォームや職住近接の居住スタイル**を推進。さらに、敷地内の**環境・景観等**の要素もあわせて評価する住宅性能評価の仕組みを検討し、池田泉州銀行、紀陽銀行等と連携し、**買取権付賃貸借、残価設定型住宅ローン等**の新たな商品の開発を検討するもの。

住宅ストックの維持向上に資する取組

【泉北スタイルの家】

既存戸建て住宅ストックのリノベーションを通じた住宅・エリア価値の創造により、職住一体、多世代居住、コミュニティ形成を目指す。

環境・景観等の要素のイメージ

【該当項目の検討】

性能項目(長期優良住宅に求められる性能を基本に検討)に、住宅の性能(躯体・内装・設備の観点から)、**敷地内の環境・景観等もあわせて評価する仕組み**を検討。

●居住環境への配慮
外観や工作物の形態や色等が街並みと調和している。

●住戸面積・◎敷地面積の確保
良好な居住水準・環境を確保するために必要な規模の確保

◎緑環境への配慮(緑被率)
敷地内の植栽・菜園の設置により、地域への緑環境への貢献がなされている。

◎コミュニティ形成
地域のコミュニティ活性化に資する活用等(店舗等の併設、三世帯同居、近居等)

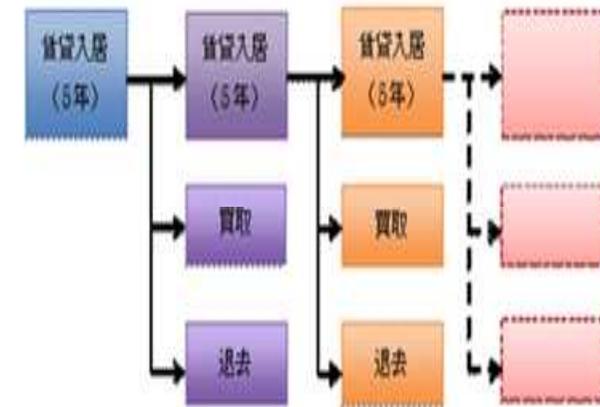
【その他の取組】

- ・インスペクションの具体的内容、頻度等について検討。
- ・既存システムを活用しながら、所有者と連携する建築士、住宅事業者、不動産流通事業者等が**履歴情報を共有**。

金融支援等を行う取組

泉北スタイルの家に対し、以下の商品等を開発。

買取権付賃貸借のイメージ



【適正な評価につなげる取組】

建物評価については、建物を躯体(主要構造部分)、内外装、設備等に区分し、**各々の区分の劣化による評価と維持管理状況を加味したものを合計して求める評価手法等**を検討。

若年層を中心とした**住宅の所有に対するニーズの変化**を踏まえ、構造躯体と内装・設備の所有を分離し、構造躯体に係る性能向上や維持修繕を確実に実施することにより物件の残存価値を確保する一方で、居住者のライフスタイルに応じた内装・設備の確保を適切な負担で可能とする新たな居住形態としての「**マイホームリース**」を常陽銀行グループ、つくば市、大和ハウス工業が連携して開発・試行する。

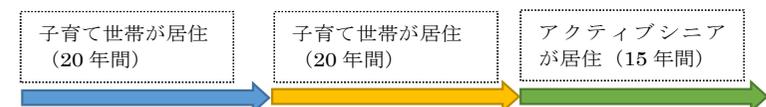
マイホームリースの内容

- ・認定長期優良住宅等のスケルトンの耐用年数は50年以上あるが、一世帯のみでこれを活用し切るのは困難である。
- ・そこで、住宅を**土地・スケルトン**と**インフィル**に分け、**土地とスケルトン**についてはリース等により**複数の世帯が反復利用し、インフィル**については入居する**各世帯が償却するまで使い切る**方式の「マイホームリース」を開発・試行する。
- ・これにより、各世帯の居住者は**適切な負担でライフスタイルに合った内装・設備等の住宅を購入**できることになる一方で、長期的に利用可能な優良な住宅の供給を促進することが可能となる。

<現在の居住形態>



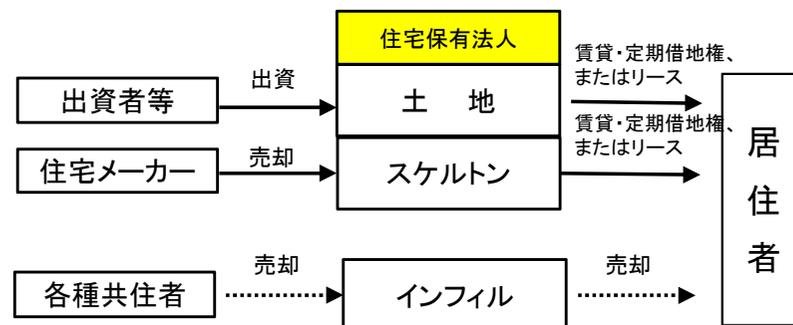
<新しい居住形態>



スキームの開発等

- ・新たに設置する住宅保有法人が、スケルトンは住宅メーカーから、土地は出資者等から現物出資を受け、居住者に対して賃貸・リース等で提供する。
- ・また、インフィルについては、居住者が自身の生活スタイルに合わせて自由に購入・設置する。

<スキームのイメージ>



部分	耐用年数	特徴
スケルトン(躯体部)	50年以上	住宅保有法人(SPC)が所有。居住者にリース等で提供。複数の世帯が反復利用。
インフィル(内装、設備等)	10~15年	居住者が所有。ライフスタイルに応じた内装・設備等の設置が可能。