

# 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会

## 報 告 書

平成 29 年 3 月



## 目 次

1. 経緯・位置づけ	
（1）住宅瑕疵担保履行制度の推移	1
（2）社会経済情勢の変化への対応	2
（3）本報告書の位置づけ	2
2. 瑕疵担保履行制度の安定的な運用	
（1）資力確保による消費者保護の現状	2
（2）事故情報の収集・分析・活用	3
（3）供託保証金・保険料水準の検証	4
（4）保険制度のセーフティネット	5
（5）民法改正への対応	6
3. 既存住宅・リフォーム市場の活性化	
（1）適正な維持管理の推進	7
（2）適切なリフォームの推進	7
（3）既存住宅の流通促進	8
4. 住宅の取得・保有に係る消費者保護の推進	
（1）住宅取得時・リフォーム実施時における相談窓口の整備	10
（2）社会的な問題が発生した際の住宅に係る相談体制のあり方	10
（3）既存住宅に係る瑕疵保険と紛争処理制度	11
（4）住宅紛争処理申立時の時効中断効	11
5. おわりに	11

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 委員名簿

(敬称略・委員は五十音順)

- (座長) 村本 孜 成城大学名誉教授
- (委員) 伊藤 弘 (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
住宅リフォーム・紛争処理研究所所長
- 犬塚 浩 弁護士
- 浦江 真人 東洋大学理工学部教授
- 大塚 英明 早稲田大学大学院法務研究科教授
- 小林 道生 静岡大学人文社会科学部法学科教授
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際総合科学部教授
- 鈴木 毅 (一社)日本損害保険協会常務理事
- 松尾 弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授
- 家森 信善 神戸大学経済経営研究所教授

(開催実績)

第1回研究委員会	平成27年	9月9日
第2回研究委員会	平成28年	3月28日
第3回研究委員会	平成28年	6月15日
第4回研究委員会	平成28年	9月26日
第5回研究委員会	平成28年	12月8日
第6回研究委員会	平成29年	3月28日

## 1. 経緯・位置づけ

### (1) 住宅瑕疵担保履行制度の推移

平成12年4月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下、「住宅品質確保法」という。）が施行され、新築住宅の売主又は請負人は、住宅の構造耐力上主要な部分等について10年間の瑕疵担保責任を負うこととされた。いわゆる欠陥住宅が社会問題化する中、消費者保護の観点から重要な意義を持つものであった。

しかしながら、瑕疵担保責任を負う売主等が倒産等により十分な資力がなく責任を果たせない場合には、住宅購入者等が多大な損害を被る恐れがあった。実際、平成17年の構造計算書偽装問題では、瑕疵担保責任を負う売主が破産し、多数の住宅購入者が極めて不安定な状況に置かれた。この問題を踏まえ、瑕疵担保責任の実効性を確保するため、平成19年5月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下、「住宅瑕疵担保履行法」という。）が制定され、平成21年10月に全面施行された。同法では、住宅品質確保法により建設業者及び宅地建物取引業者（以下、「住宅供給事業者」という。）が負う新築住宅に係る住宅瑕疵担保責任の履行の確保を図るための資力確保措置の義務付け、国土交通大臣による住宅瑕疵担保責任保険法人（以下、「保険法人」という。）の指定、住宅瑕疵担保責任保険契約（以下、「保険」という。）に係る住宅供給事業者等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に解決するための住宅紛争処理体制の拡充が定められている。

資力確保措置については、保証金の供託または保険法人が提供する保険への加入のいずれかの方法を選択しなければならない。資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約585万戸であり、供託・保険の選択割合については、供託戸数が281万戸、保険戸数が304万戸と、概ね半々となっている（平成28年9月30日基準日現在）。

保険法人については、住宅瑕疵担保履行法の全面施行時点で、6社が保険法人として指定されていたが、そのうちの1社である「たてもの株式会社」は業績不振等を理由に平成23年9月に業務を廃止した。また、保険法人の指定を受けていた（財）住宅保証機構は、平成24年に保険等の業務を住宅保証機構（株）に引き継ぎ、保険法人としての業務を廃止した。

各保険法人の販売する保険商品については、住宅購入者等や住宅供給事業者のニーズを踏まえて各保険法人が創意工夫を重ね、様々な商品の開発が行われている。資力確保措置の義務づけがある新築住宅だけでなく、既存住宅の売買やリフォーム・大規模修繕に係る瑕疵保険についても広がりを見せており、新築住宅にかかる10年間の保険期間を更に10年間延長する延長保証保険についても、各保険法人により商品化されている。

住宅紛争処理体制としては、全国の弁護士会に設置されている住宅紛争審査会によるあっせん、調停、仲裁による住宅紛争処理制度があるが、このほか、弁護士会が（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（以下、「住宅紛争処理支援センター」という。）と連携し全国の住宅紛争審査会において弁護士と建築士がペアとなって相談者と面談を行う専門家相談、そして、住宅紛争処理支援センターの開設する「住まいのダイヤル」（一級建築士の資格を持つ相談員が専門的な見地から相談に答える電話相談）がある。平成27年度までの累積件数は、住宅紛争処理が944件、専門家相談が1,848件、電話相談が233,370件となっており、いずれの業務も件数の増加傾向が続いている。

## (2) 社会経済情勢の変化への対応

現在、住宅瑕疵担保履行法が施行されてから7年が経過し、少子高齢化・人口減少に伴う空き家の増加など社会経済情勢にも様々な変化が生じている。

住宅の新築着工の動向を見ると、足下の住宅着工戸数はやや回復傾向にあるものの、長期的な視点で見れば減少傾向を示している。その一方で、東京都心部や湾岸部では、1,000戸を超える超高層マンションの建設が相次ぎ、今後も大規模マンションの供給が続くものと考えられる。大規模マンションについては、平成27年10月に発覚した基礎ぐい問題など、主要構造部の施工に問題がある場合には、多数の居住者等に影響を与えるリスクがあることに留意する必要がある。

他方、良質な住宅ストックの充実に伴い、良質で魅力的な既存住宅が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく、新たな住宅循環システムを構築することが求められている。平成28年3月18日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、既存住宅流通の市場規模を4兆円（平成25年）から8兆円（平成37年）に拡大するとともに、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を5%（平成26年）から20%（平成37年）に増加させることを目標としている。また、既存の住宅ストックの質を向上させるため、リフォームの市場規模を7兆円（平成25年）から12兆円（平成37年）に拡大することを目標としている。このような既存住宅流通市場やリフォーム市場の拡大に伴い、消費者が安心して取引を行える市場環境の整備が急務となっている。

## (3) 本報告書の位置づけ

住宅瑕疵担保履行法の附則第5条では、「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」こととされている。そのため、全面施行から5年目となる平成26年に「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会」（以下「あり方検討委員会」という。）が設置された。当委員会では、新築住宅に係る資力確保措置や住宅に係る消費者の利益の保護等に関する取り組み状況、さらに、中古住宅・リフォーム市場の活性化など様々な問題について検討を重ね、現状と課題や今後取るべき対応等を整理し、平成27年3月に報告書を取り纏めた。報告書においては、制度の必要性や有用性について確認される一方、継続的な検討が必要な事項についての指摘もなされた。

本研究委員会では、住宅瑕疵担保履行法が平成31年10月で全面施行から10年目を迎えることを見据えた中長期的な観点から、社会経済情勢の変化等を踏まえつつ、あり方検討委員会で整理された今後の対応等のうち、住宅瑕疵担保履行制度の安定的な運用、既存住宅・リフォーム市場の活性化、住宅取得・保有に係る消費者保護の推進などの課題に焦点を当て、議論を行ったところである。今回の検討では、直ちに改善に取り組むことができるだけでなく、時間をかけて具体的な改善方策を模索すべき課題についても積極的に取り上げてきたところであり、今後課題を絞り込んでさらに議論が進められていくものと期待している。

## 2. 瑕疵担保履行制度の安定的な運用

### (1) 資力確保による消費者保護の現状

住宅供給事業者による資力確保措置の状況を見ると、戸数で比較すると供託と保険がほぼ半々であるが、事業者数で比較すると99%の事業者が保険を選択しており、この割合については制度

創設時以降これまでに大きな変化はない。また、新築住宅の年間供給戸数が 500 戸以下の場合には保険を、500 戸超の場合は供託を選択する事業者が多く、注文住宅は供託、分譲住宅は保険といった保険と供託を併用している事業者や、発注者の意向を受けて保険を選択している事業者の例もある。このように、各事業者は、住宅供給の戸数や形態等を勘案し、それぞれの仕組みの長所等と比較し、総合的に判断して供託か保険かを選択していると考えられる。

これまで、供託において保証金の還付請求の実績はない。保険においては、保険金が支払われた件数は約 3,200 件（平成 28 年 12 月末現在）となっている。保険における保険金の支払状況を見ると、1 件当たりの支払い保険金の平均額は約 113 万円であり、保険金支払い完了件数の約 9 割は雨水の浸入に関するものであった。また、事業者の倒産等による住宅購入者等からの直接請求も一定数発生しており、事業者が倒産等した場合でも消費者の利益を保護するという法制定当初の目的が確実に果たされていると言える。

また、最近では、一部の免震材料について、大臣認定の内容に適合しない製品が出荷され、複数のマンションその他の建築物に使用されていた事案（平成 27 年 3 月）や、大規模な分譲マンションにおいて、一部の基礎ぐいが支持層に達しておらず、また、くいの施工記録データの一部に不適切な転用・加筆があったこと等が判明した事案（平成 27 年 10 月）が発生した。これらの事案においては、問題の原因となった企業等が解決に向けた対応を行うことができたが、特定の建築材料に起因して多数の住宅で不具合が発生することや、大規模なマンションにおいて構造的な問題が発生することが実際に起こりうることを示唆しており、確実な資力確保措置など瑕疵担保履行制度の必要性及び重要性が改めて確認されたところである。

## （2）事故情報の収集・分析・活用

あり方検討委員会の報告書において、「保険に係る事故情報等について、第三者的立場の機関が収集・分析するシステムを構築し、事故の予防に資する技術情報としてとりまとめて住宅事業者に周知すること等により、住宅事業者の事故の低減と技術力の向上を促し、住宅産業全体の健全な発展に貢献できるような仕組みづくりを行うべきである。また、一般消費者向けには、事故事例とその予防等について分かりやすく整理し、住宅の不具合やその予防、適切な維持管理等について理解を深めることができるよう、啓発を行うべきである。さらに、事故情報を保険法人向けの技術情報として還元することにより、検査方法の改善等保険制度の改善に向けた取組を促すとともに、将来の保険料水準の検証等に備えるべきである。」との指摘がなされた。

これを受け、平成 27 年 9 月、本検討委員会の下に「保険事故情報等の収集・分析・活用WG」を立ち上げ、保険事故情報の収集、分析、活用、それぞれの場面において具体的にどのようなことを実施していくべきか、また、そのためにはどのような体制を構築すべきかについて議論した。

本WGの議論をふまえ、国土交通省は平成 28 年度に「住宅瑕疵にかかる保険事故情報等を収集・分析・活用するための仕組みの構築に関する事業」の取組みを実施する第三者的機関を公募し、本事業の事業主体として（一財）住宅保証支援機構（以下「支援機構」という。）が採択された。支援機構では、本事業を活用し、保険事故情報を収集するための事故情報データベースの開発を中心に新たな仕組みの立ち上げに取り組んでいるところである。

具体的には、保険法人が国土交通省に報告している保険事故情報を、支援機構が整備する事故情報データベースに入力し、情報の蓄積や詳細な分析が可能な仕組みを構築する。保険事故情報

を効率的に収集・集計するためには、データの収集フォーマットの統一及び事故情報データベースの開発が重要である。

データの収集フォーマットについては、確認された瑕疵の部位や不具合現象、修補方法等について、統計的な処理ができるようなフォーマットとすることが望ましい。

また、事故情報データベースの開発については、効率的なデータ収集及び分析を可能にするとともに、消費者や保険法人など関係者に役立つ情報については、可能な範囲で情報提供する仕組みを構築すべきである。特に保険法人にとっては、保険事故情報の活用は新たなビジネスチャンスにつながる可能性を秘めており、積極的な活用を期待したい。

保険事故情報の分析・活用については、多数の事例の中から、増加傾向にある瑕疵や不具合の内容を分析し予防策を立案することや、特定の建築材料や構法において発生頻度の高い事故情報を集計・分析し予防策を立案することなどが必要であり、住宅の構造や生産方法、建築材料等に関する専門的な知見が必要になると考えられる。このため、建築分野その他関連する分野の有識者による専門的な検討を行うことが有益である。

また、全ての事故情報を蓄積することにより、住宅の建て方や引渡時期等に応じた事故の発生状況の分析が可能になるため、こうした結果を将来の保険料水準の検証等に活用することが期待される。

以上のように、事故情報の収集・分析・活用について、効果的かつ効率的に行うことができる仕組みを構築することが今後の課題である。また、リフォームなど住宅ストックの活用が進む中、既存住宅については統計の整備等が十分でなく、事故情報の収集・分析により検査技術の向上やメンテナンスの質の向上等に役立つと考えられることから、事故情報の収集・分析・活用については、新築住宅だけでなく既存住宅も対象にしていくべきである。

### (3) 供託保証金・保険料水準の検証

供託における保証金の額は、住宅供給事業者が過去10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて決められており、戸数が多くなるほど1戸当たりの保証金の額は小さくなる。具体的には、供給戸数が少ない場合には事故発生率や発生時の損害額は平均から大きく乖離する可能性がありうるが、供託戸数が多くなると平均から大きく乖離する確率は小さくなり、平均に近い値になる確率が高くなるという大数の法則に基づき算出している。

一方、保険における保険料等は検査料と保険料（純保険料＋付加保険料）で構成され、保険料等の額は、住宅の建て方（戸建／共同建）、面積及び保険金額に応じて各保険法人が設定し、国土交通大臣の認可を受けている。

住宅品質確保法による新築住宅の瑕疵担保責任期間は10年間であるが、平成21年10月の住宅瑕疵担保履行法の完全施行以来、未だ保険期間が満了した保険がなく、十分なデータの蓄積がないため、現時点で供託における保証金や保険における保険料等の水準について抜本的に検証することは困難である。

今後、供託における保証金や保険における保険料等の水準の前提となる住宅瑕疵リスクの分析・検証を進めるにあたっては、住宅瑕疵保険の元受である保険法人やその再保険を引き受けている損害保険会社をはじめ、保険数理の専門家であるアクチュアリー（保険数理士）や建築の専門家、住宅供給事業者などの意見を聞く機会を設けることも検討すべきである。



なお、保険については、これまでも保険法人において様々な工夫がされてきており、保険法人が事故発生の実態等を踏まえ、業務の安定的な運営に配慮しつつ、保険料等の水準を適宜見直すことを妨げるものではない。

#### (4) 保険制度のセーフティネット

住宅瑕疵保険事業は公共性が高く、通常は想定されない巨額の保険金支払いが生じるような事案の発生や保険法人の経営環境の急激な悪化等の不測の事態に対しても、確実に消費者の利益を保護する役割を果たせるような制度設計が求められる。

##### ①通常は想定されない巨額の保険金支払いリスクへの対応

現在の保険制度では、支援機構が管理する住宅保証基金が保険制度のセーフティネットの役割を果たしている。住宅保証基金の役割は以下の通りである。

1. 中小住宅供給事業者向けの保険法人保有リスクへの対応
2. 救済基金<sup>1</sup>が不足した場合の保険法人への無利子貸付
3. 再保険プール限度額を超過するような巨大大事故集積時の保険法人への無利子貸付

一つ目は、中小住宅供給事業者向けの保険法人保有リスクへの対応である。住宅瑕疵担保履行法制定時の国会における付帯決議に基づき、中小住宅供給事業者の負担を軽減するため、保険法人のリスクの一部を住宅保証基金がカバーする仕組みになっている。

二つ目は、救済基金が不足した場合の保険法人への無利子貸付である。原則として、住宅供給事業者の故意又は重過失により損害が生じた場合には、保険金支払いの対象とならない。しかしながら、住宅供給事業者が倒産等している場合には、消費者保護の観点から、住宅購入者等に対する保険金の支払が認められている。このようなケースに備えて、一部の保険法人（住宅保証機構(株)）では再保険を引き受けており、当該保険法人では、受け取った再保険料を積み立てることにより基金（救済基金）を組成している。平成17年の構造計算書偽装問題のように、故意・重過失により多額の損害が発生し、救済基金を超過するような保険金支払いが発生した場合には、その超過相当額を住宅保証基金が保険法人に対して無利子貸し付けすることができる仕組みとなっている。

三つ目は、再保険プール限度額を超過するような巨大大事故集積時の保険法人への無利子貸付である。再保険プール限度額は、再保険を引き受けている損害保険会社が一連

事故により生じる巨額の損害に対応するために設けている超過損害プール制度の限度額であり、現在125億円が限度額となっている。具体的には、マンションにおける建て替えリスクなどへの対応が想定される。しかしながら、1千戸近い大規模なマンションでこのような事故が発生すると、現在の再保険プール限度額を超える損害が発生する可能性があり、このような事態が発生した場合にも、滞りなく保険金が支払えるように住宅保証基金が保険法人に対して無利子貸し付けすることができる仕組みとなっている。

上記の住宅保証基金の役割のうち、特に二つ目と三つ目については、通常は発生しないような巨額の保険金支払いの事案が発生した場合のセーフティネットとしての機能を有している。

---

<sup>1</sup> 住宅保証機構(株)が管理する「住宅購入者等救済基金」を指す。

住宅瑕疵担保履行法が制定されるきっかけとなった構造計算書偽装問題では、住宅供給に関わる事業者の故意・重過失により多数の建物で建て替え等の対応を迫られた。また、前述の免震材料の不正事案やマンションの基礎ぐい問題を踏まえると、特定の建築材料に起因して多数の住宅で不具合が発生することや、大規模なマンションにおいて構造的な問題が発生することは実際に起こりうる。このような異常な事態は通常想定されないが、発生した場合の損害は巨額になる。現在のセーフティネットの制度がいざというときに十分に機能しなければ社会に混乱を招くことになるため、改めて制度の点検を行う必要がある。

## ②保険法人の急激な経営環境変化によるリスクへの対応

保険法人であったたても株式会社は、業務の不振と、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、保険等の業務の適正かつ確実な運営が困難となったため、平成 23 年 9 月 14 日に保険等の業務を廃止することとなった。このため、たても株式会社が保有する保険契約を引き継ぐ保険法人を国土交通大臣が指定し（株式会社住宅あんしん保証）、保険契約を移転することにより、保険契約者及び住宅購入者等の保護が図られた。しかしながら、このような業界の任意の協力による契約者保護の仕組みには限界がある。

損害保険業界においては、保険会社が破綻した場合においても契約者の保護が図られるよう「保険契約者保護機構」という組織が設けられており、①破綻保険会社の保険契約の移転等を受け入れる救済保険会社に対する資金援助や②救済保険会社が現れる見込みがない場合に機構自身が保険契約の引受けを実施するなどの役割を担うことになっている。このような制度を参考にしつつ、損害保険業界と住宅瑕疵保険業界の違いも踏まえ、保険法人が破綻した場合に保険契約者・住宅購入者等が保護される仕組みの構築について引き続き検討すべきである。

同時に、経営環境が大きく変化した場合でも保険法人が容易に破綻しないよう、保険法人の経営状況の把握と経営の安定の確保に向けた取組が求められる。たても株式会社の業務停止を受けて、平成 24 年度から、四半期ごとの財務状況モニタリングが導入されたほか、保険法人の指定方針における収支見込みに関する基準が強化されるなど、国交省においても保険法人の健全な業務運営の確保に取り組んでいるところであるが、保険法人の経営の安定の確保に向けて、更なる取り組みが必要であると考え。具体的には、保険法人の普通責任準備金及び異常危険準備金の積立額や取崩し状況のモニタリングや異常リスクの発生に対する堅牢性のチェック<sup>2</sup>などが考えられる。また、損害保険会社では収入保険料や支払保険金などの経営指標について、ディスクロージャー資料などで一般に広く公開されている。保険法人は損害保険会社と同様に公共性が高く、安定的な経営が求められており、経営状況について今以上に情報公開することを検討すべきである。

## （５）民法改正への対応

民法（債権関係）の改正については、平成 27 年 3 月 31 日に閣議決定されたところである。また、それに伴い、「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」が閣議決定されており、住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法（以下「住宅品質確保法等」という。）

---

<sup>2</sup> 例えば、損害保険会社では、保険業務の健全性を示す指標としてソルベンシー・マージン比率が用いられている。

については、あり方検討委員会の報告書で提案されたとおり、住宅品質確保法等において「瑕疵」の定義を置くこととされている。

これらの改正は、住宅品質確保法等の運用実務に大きな変動をもたらすものではないが、契約の内容がより重要になると考えられることから、既に保険法人等の関係者の間では法改正による保険約款への影響について意見交換が行われている。この中でも、直ちに保険契約に影響が出るとは考えられていないが、今回の民法改正で新たに規定された「追完請求権」と「代金減額請求権」や改正後の民法における契約不適合の場合の損害賠償の範囲については、今後の裁判所における判例の動向を注視し、必要に応じて対応を検討していく必要がある。

### 3. 既存住宅・リフォーム市場の活性化

#### (1) 適正な維持管理の推進

住宅を複数世代にわたって使用し、多くの既存住宅が流通する、住宅ストック活用型の社会では、普段からの住宅の維持管理が重要である。

特に戸建住宅では、マンションと異なり管理会社がないため計画的な維持管理があまり行われておらず、瑕疵担保責任期間である10年間を経過した住宅では、維持管理が行われていない場合、急速に劣化が進む恐れがある。このため、戸建住宅の計画的な維持管理を促進する必要がある。そのための仕組みとして、一部のハウスメーカーでは、自ら供給した住宅について長期にわたり無料で定期点検を行っている例が見られるほか、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している会社も存在している。

こうした中、保険法人は、平成27年以降相次いで延長保証保険の提供を開始した。延長保証保険は、新築住宅の保険期間が満了する住宅等を対象に、事業者<sup>3</sup>が現況検査とメンテナンス工事を行った上で更に5年ないし10年の保証をした場合に、当該事業者が加入する保険である。保険法人が提供している延長保証保険を活用することにより、瑕疵担保責任期間経過後も保証を受けることができるだけでなく、保険の契約時に住宅の現況検査やメンテナンス工事を行うことができる。また、延長保証保険については、維持修繕のための費用を積み立てる仕組みと組み合わせ提供されているものもある。住宅の適切な維持管理を促進するためにも、今後、延長保証保険の活用を推進していくべきである。

また、適正な維持管理を行うためには、過去の維持管理やリフォーム工事の情報を把握することが重要であり、住宅履歴情報を蓄積し、活用するための仕組みが必要である。住宅履歴情報の蓄積と活用を進められれば、将来的には、例えば、維持管理の状況が取引価格や保険に反映される仕組みなども考えられ、消費者にとってのメリットも拡大すると考えられる。

#### (2) 適切なリフォームの推進

住宅リフォーム事業者団体等の自助努力を通じ、住宅リフォーム事業の健全な発達を促し、消費者が安心してリフォームを行うことができる環境を整備するため、国土交通省では平成26年に住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設した。現在8団体が登録されており、これらの団体に所属している事業者数は約5千社となっている（平成28年12月末時点）。リフォーム事業者団体

---

<sup>3</sup> 事業者は、当初住宅を供給した事業者に限られず、別の事業者が現況検査とメンテナンス工事を行った上で延長保証保険の契約をすることもできる。

登録制度においては、団体に対して、消費者相談窓口を設けることや、構成員が一定額以上のリフォーム工事を行う場合にはリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険に加入させることを要件としている。リフォーム事業者については、規模の小さな事業者も多く、国や地方公共団体だけではきめ細かな情報収集や指導を行うことが困難であるため、事業者団体による取り組みが大変有効である。住宅リフォーム事業者団体に登録された団体が率先して事業者の質の維持・向上や消費者等に対する情報提供等に取り組むよう、国土交通省においても、制度の周知徹底等を引き続き推進すべきである。

また、リフォーム工事に関する瑕疵保険については、平成 22 年にリフォーム瑕疵保険が認可され、徐々に件数が増加しており、平成 27 年度末時点で申込件数は累計 24.2 千戸となっている。マンションの大規模修繕に対応した大規模修繕瑕疵保険についても件数は増加しており、平成 27 年度末時点で申込件数は累計 3.5 千棟となっている。リフォーム瑕疵保険及び大規模修繕瑕疵保険は、リフォーム市場に対する信頼感を高め、安心してリフォームを行うことができる環境を整える上で欠かせないものであり、今後も周知を図るとともに、多様なリフォームのニーズに対応した新たな保険商品の開発を進めていく必要がある。

### (3) 既存住宅の流通促進

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（約 15%）となっている。背景として、消費者が既存住宅の品質に対する不安を抱えていることがあり、既存住宅の流通を促進するためには、消費者の不安を解消する必要がある。このため、消費者に対して既存住宅の品質に関する情報の提供を進めることや、万一瑕疵があった場合の瑕疵保険の利用を促進することが必要である。

既存住宅売買瑕疵保険については、宅建業者が販売する場合と個人間で売買する場合があり、それぞれについて瑕疵保険の商品が用意されている。利用者のニーズに応じて保険期間を短くしたライト版も提供されており、既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は、平成 27 年度で 9,281 件とライト版が提供される前の平成 25 年度（4,060 件）と比べて 2 倍以上に伸びている。また、仲介事業者が保険契約者となる新しいタイプの商品も提供されている。しかしながら、既存住宅流通量に対する割合で見ると 5.5%程度であり、まだ十分に普及しているとは言いがたい。平成 28 年 3 月に閣議決定された住生活基本計画では、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を 20%（平成 37 年）に引き上げる目標を掲げている。瑕疵保険の普及啓発、瑕疵保険が付保されている住宅の情報提供、さらには様々なニーズに応じた保険商品の開発等により保険の利用促進を図るべきである。

既存住宅に関する情報提供については、昨年 6 月に「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が公布され、建物状況調査（インスペクション）を行った住宅については宅建業者がその結果の概要を買主に対して説明することになった。インスペクションが適正に実施されることを担保するため、実施主体については調査に関する一定の講習を修了した建築士が行うこととされた。これに関連し、インスペクションを行う人材を育成するため、登録講習制度が創設されたところである。インスペクションについては、既存住宅の流通が拡大するにつれてニーズも増大していくと考えられ、重要な役割を果たすことが期待される。他方、インスペクションの実施手続きや結果の利用等については、十分な知見が蓄積されていない面もある。したがって、今後の実施状況を踏まえ、市場のニーズや消費者利益の保護等の観点から、インスペクションのあり方を検討していく必要がある。

また、インスペクションは、その時点の住宅の状況を調査して情報を提供するものであるが、既存住宅を購入した後で雨漏り等の不具合が発見された場合には、売主の瑕疵担保責任を追及するか、できなければ自ら補修することとなる。こうしたリスクに対応するため、保険法人が既存住宅売買瑕疵保険を提供している。前述の宅建業法の改正により、インスペクションの普及が期待されているが、登録講習を修了した建築士によるインスペクションにおいて劣化事象等がないことが確認された場合には、インスペクション事業者が瑕疵保険に加入する際、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が検討されている。インスペクションと瑕疵保険を連携させることにより、瑕疵保険の利用が促進されることが期待されることから、両者の連携を促していくべきである。

他方、既存住宅が流通しない原因の一つとして、市場における住宅の評価の問題がある。我が国では住宅の建物部分の価値が経年に応じて一律に減価し、木造であれば築後 20～25 年程度で、建物の状態にかかわらず市場価値がゼロと評価される慣行が見られる。適切に住宅の維持管理やリフォームを行っても、それが住宅の価値として評価されないため、維持管理やリフォームが十分に行われず、その結果、既存住宅の流通が進まないという悪循環に陥っている。したがって、既存住宅の流通を促進するためには、維持管理やリフォームを行えば適正に評価に反映されるような仕組みが必要であり、(公財)不動産流通推進センターが「価格査定マニュアル」を宅建業者向けに作成しているほか、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会では「戸建住宅評価システム (JAREA HAS)」を不動産鑑定士向けに開発しており、これらにおいては、インスペクションの結果やリフォームの実施が評価に反映されるよう工夫されている<sup>4</sup>。平成 28 年度から、国土交通省では住宅ストック維持・向上促進事業において、金融機関も含めた関係主体が開発・普及する住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みに対し支援し、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している。また、(独法)住宅金融支援機構では、既存住宅の性能向上リフォームを支援している<sup>5</sup>。今後、これらの取り組みについて事例を積み重ねるとともに、既存住宅が適正に評価され流通するための仕組みのあり方について分析し、優れた仕組みを広く展開していく方策を検討するべきである。

また、分譲マンションのストックが増加しているが、分譲マンションにおいて戸単位で売買が進んだ際の瑕疵担保責任については、各種権利関係が複雑となり、共用部分に瑕疵があった場合の管理組合と区分所有者の保険金請求関係や、保険と供託が混在した場合の対応方法等、様々な課題が想定される。既存住宅流通市場における共同住宅の割合は増加してきているが、既存住宅売買瑕疵保険の件数はまだ少なく、保険事故事例も限られていることから、今後は事例の蓄積を踏まえて課題を整理したうえで検討を進めていく必要がある。

---

<sup>4</sup> 住宅ストック維持・向上促進事業では、リフォーム後の住宅の評価をリフォームの実施前に消費者に分かりやすく説明する仕組みの開発を行っている団体もある。

<sup>5</sup> 住宅金融支援機構が提供する「フラット 35 リノベ」では、既存住宅の購入と合わせて一定の性能向上リフォームを実施する場合、フラット 35 を利用する際の借入金利を一定期間引き下げている。

#### 4. 住宅の取得・保有に係る消費者保護の推進

##### (1) 住宅取得時・リフォーム実施時における相談窓口の整備

住宅を新たに取得する際、または自宅や購入した既存住宅をリフォームする際には、事業者の選定をはじめ、施工費用・施工方法などの決定、そして請負契約の締結など、様々な選択が必要になる。近年はインターネットの普及などにより、一般消費者であっても多くの情報を収集できる環境にあるものの、住宅に係る専門知識を持たない一般消費者と住宅の専門家である住宅事業者等との間には施工方法や住宅関連の法律知識を含めて知識の内容に格段の違いがあり、その結果、取引を進める中で意思疎通の欠如、誤解等が生じることで多くの問題が発生している。

このため、住宅紛争処理支援センターでは、住宅に関するあらゆる相談について電話相談を受け付ける「住まいるダイヤル」を開設している。相談件数は年々増加しており、平成27年度の相談件数は28,638件（対前年度比9.6%増）となっている。

リフォーム工事に関しては、リフォームを依頼する事業者をどうやって探せばよいかかわからないと感じている消費者が多く、契約後のトラブル相談だけでなく、契約前の相談等のニーズも高い。このため、例えば、住宅紛争処理支援センターでは、事業者から提示された見積書の内容が妥当であるか不安を持つ消費者の相談に対応するため、平成22年度から、希望に応じて相談者から見積書の送付を受けた上で、中立的な第三者の立場から見積書に関して助言するサービス（リフォーム見積チェックサービス）を行っており、平成27年度の相談件数は820件（対前年度比1.5%増）となっている。

住宅に関する相談窓口は、住宅紛争処理支援センターのほか、地方公共団体や民間団体が各地で開設している。建築や法律に関する知識を有する者が相談に応じることが多いが、住宅のトラブルだけでなく、住宅を取得する際の資金計画や介護を目的にしたリフォームなど多岐に渡る相談内容に対応するため、フィナンシャルプランナーや司法書士など様々な専門家と連携する取り組みも一部で見られる。また、消費者が安心してリフォーム事業者を選択できるようリフォーム事例やリフォーム事業者の評価を確認できるようなウェブサイトの整備が行われている。これらの相談窓口等については、消費者が安心して相談できるよう引き続き相談者のニーズに応じた体制整備を進めることが必要であるが、同時に持続的な運営を行うことが今後の課題となっている。また、トラブルにあってから相談するのではなく、これから住宅を取得しようとする消費者やリフォームを実施しようとする消費者に対して、トラブルにならないように事前に注意を促すような取り組みや、消費者が自分のニーズに合った住宅やリフォームプランを適切に選ぶことができるように住宅の取得や維持管理、リフォームに関する知識を消費者に対して啓発する取り組みも進めていくべきである。

##### (2) 社会的な問題が発生した際の住宅に係る相談体制のあり方

住宅に関する相談体制については、従来から住宅購入時及びリフォーム実施時のトラブルや不安の解消に対する相談体制を整備してきた。他方、住宅の安全性に関わる社会問題が発生した際や甚大な震災が発生した場合の住宅に関する相談体制については、その都度状況に応じた体制を整備しているところである。免震材料不正事案やマンション基礎ぐい問題が発生した際は、住宅紛争処理支援センターに専用の電話相談窓口を設け、免震材料や既製杭等の業界団体と連携し専門的な知識を補完し対応した。このような特殊な技術や工法などに絡む問題が起きた場合、相談員に対する技術的な知識を講習するための手続きが必要になる。また、東日本大震災や熊本地震など甚大な震災が発生した際は、電話相談窓口のほかに、現地に相談窓口を開設して相談を行う

「事務所相談」、実際に被災した住宅に相談員（建築士）を派遣し住宅を見ながら、補修方法や補修費用などの具体的な相談に応じる「現場相談」を行った。

今後の課題としては、特に震災が発生した場合の対応として、地方公共団体との密な連携・役割分担が必要であり、また、建築士等の人員の確保や事前の講習、そして震災直後に行われる応急危険度判定との調整等も整理する必要がある。そして、いずれの相談体制にも通じる課題としては、費用負担のあり方や、どの程度の社会問題や震災に対して、特別な相談体制の整備等の対応をすべきなのかを検討し、予め決めておく必要がある。

### （３）既存住宅に係る瑕疵保険と紛争処理制度

住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法では、住宅に関する紛争の簡易・迅速な解決を図るため、建設住宅性能評価を受けた住宅（評価住宅）及び保険付きの新築住宅を対象とした裁判外紛争処理制度が整備されている。これらの住宅については、全国の弁護士会に設置されている住宅紛争審査会による住宅紛争処理制度や専門家相談が利用できる。しかしながら、その他の住宅については、こうした住宅紛争処理制度が利用できないのが現状である。

現在、政府では既存住宅の流通促進やリフォームの促進など、既存住宅市場の拡大を進めているところであるが、上述の通り、既存住宅については住宅紛争処理制度を利用できない住宅が多いと考えられる。既存住宅市場の拡大に伴い、将来的に既存住宅の取引に関する紛争も増加すると考えられることから、これらの住宅についても何らかの形で専門家による相談等が受けられるような仕組みの構築を検討し、消費者の利益の保護を図るべきである。

### （４）住宅紛争処理申立時の時効中断効

裁判外紛争処理手続の利用の促進に関する法律（ADR法）の制定を契機として、裁判外紛争処理に時効中断効を付与している立法例が多くなっているが、住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅紛争処理については、時効中断効は付与されていない。

住宅紛争処理制度の利用に係る時効中断効<sup>6</sup>の付与について、今後も検討を進めていく必要がある。

## 5. おわりに

既に述べたように、本研究委員会では、住宅瑕疵担保履行法が平成31年10月で全面施行から10年目を迎えることを見据えた中長期的な観点から、直ちに改善に取り組むことが出来る事だけでなく、時間をかけて具体的な改善方策を模索すべき課題についても取り上げてきたところである。今後、さらに議論を深めていくべきテーマとしては、主に次の2点が挙げられる。

一つが、住宅瑕疵保険制度のセーフティネットについてである。住宅瑕疵保険制度は消費者の利益を保護するうえで重要な役割を果たしており、住宅瑕疵担保履行制度の中核をなすものである。住宅瑕疵保険制度の安定的な運用を図るためには、2.（4）で触れたように、通常は想定されない巨額の保険金支払いリスクへの対応や、保険法人の急激な経営環境変化によるリスクへの

---

<sup>6</sup> 民法改正により、裁判上の請求をした場合の「時効の中断」については、「時効の完成猶予」に改められることから、民法改正後は、時効中断効ではなく時効の完成猶予の効果となることに留意。

対応について、現在の制度が十分に対応できるか点検するとともに、改善が必要な点については具体的な検討を進めるべきである。

もう一つが、既存住宅市場の拡大に伴う消費者保護施策についてである。住生活基本計画にも位置付けられたように政府は既存住宅市場の拡大を推進しているが、既存住宅の取引について不安を感じている消費者も多く、このような消費者の不安に対応した施策の実施が重要である。そのためには、3.(3)で示したように、インスペクションや瑕疵保険の利用を促進することや、4.(3)で触れたように、専門家による相談等の仕組みを検討していくことが必要である。

以上の2点については、引き続き議論を深めて具体的な方策を検討することが望ましい。同時に、本研究委員会の中で取り上げた様々な課題のうち、実施可能なものについては10年目を待つことなく順次実施に着手していくべきである。

住宅瑕疵担保履行制度の目的は、国民が安心して住宅を取得できる環境の整備等を通じて、豊かな住生活の実現に寄与することである。住宅瑕疵担保履行法により、瑕疵担保責任を負う事業者が倒産等した場合であっても住宅購入者等消費者の利益が保護される仕組みが構築されたことは画期的なことであり、その後の運用を通じて実際に制度創設の目的が果たされていることは高く評価されるべきである。今後、良質な住宅ストックが形成され円滑に流通していく、住宅ストック活用型の社会を実現していくうえで、住宅瑕疵担保履行制度の役割はますます重要になっている。本研究委員会の議論が制度の新たな展開のきっかけとなり、さらに充実した制度へと発展していくことを期待している。



# 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 参考資料集

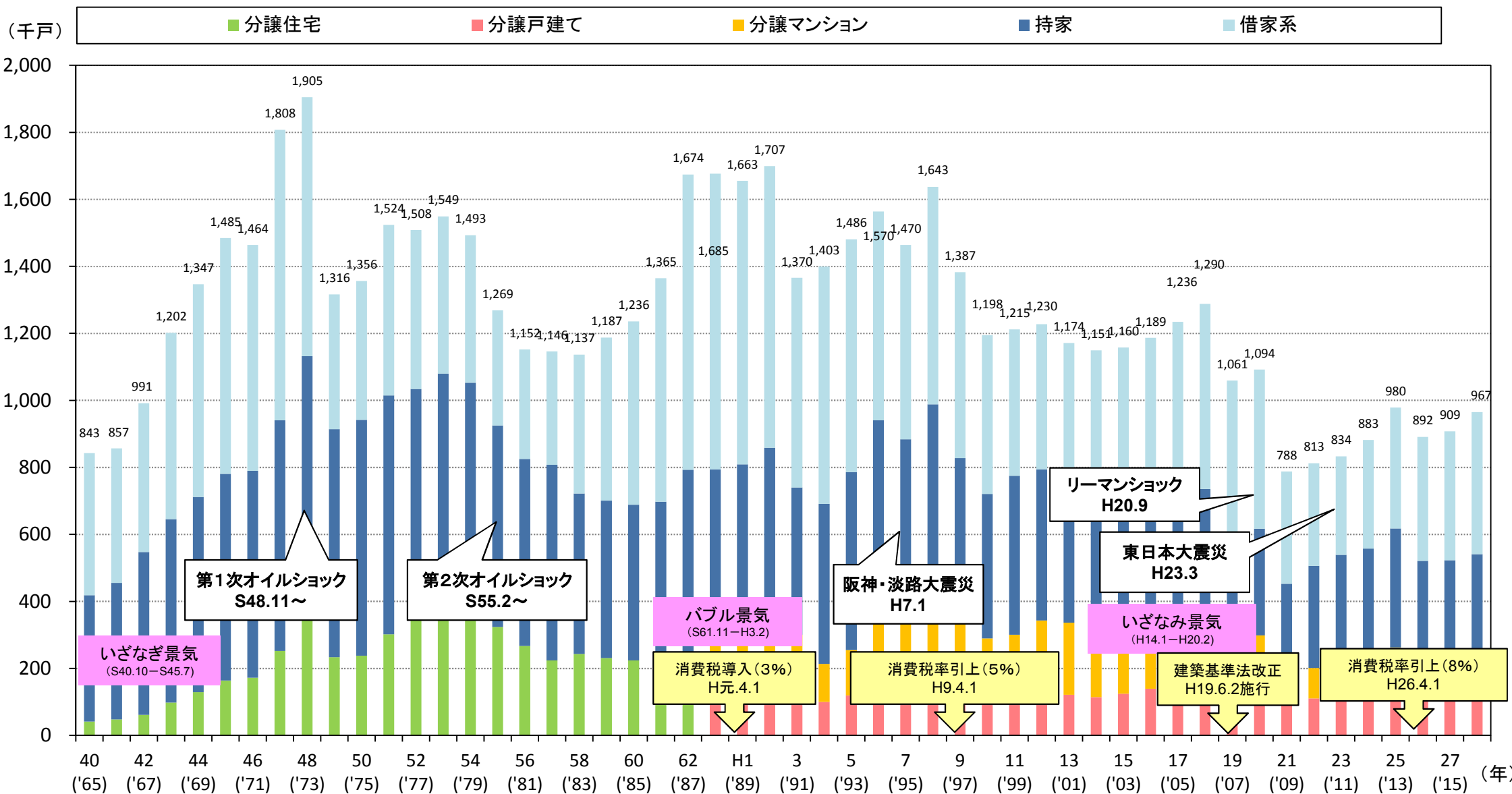
平成29年3月

---

・新設住宅着工戸数の推移（長期）【暦年】	2
・（参考）既存住宅ストックの活用促進を軸にした新たな住宅政策（イメージ）	3
・住生活基本計画（全国計画）抜粋（平成28年3月18日閣議決定）	4
・住宅瑕疵担保履行法の概要	5
・資力確保措置義務付けの概要	6
・資力確保措置の状況	7
・資力確保措置の選択状況	8
・資力確保措置の選択状況（供給戸数別）	9
・住宅瑕疵担保責任保険法人一覧	10
・住宅瑕疵担保責任保険の概要	11
・住宅瑕疵担保責任保険の保険事故発生状況	12
・事故情報の収集・分析・活用の仕組み全体像（イメージ）	13
・住宅瑕疵担保責任保険を支える仕組み	14
・住宅瑕疵担保責任保険法人の健全性確保	15
・延長保証保険	16
・一戸建て修繕の実態調査（アットホーム調べ）	17
・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）	18
・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）	19
・リフォーム瑕疵保険	20
・リフォーム瑕疵保険の申込件数の推移	21
・大規模修繕瑕疵保険	22
・大規模修繕瑕疵保険の申込件数の推移	23
・既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者販売タイプ）	24
・既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ、登録検査事業者）	25
・既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ、仲介事業者）	26
・既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移（販売タイプ別）	27
・既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策	28
・インスペクションとは	29
・既存住宅状況調査技術者講習制度の概要	30
・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）	31
・公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの住まいのダイヤル	32
・電話相談件数の推移	33
・リフォームに関する電話相談・リフォーム見積チェックサービス	34
・専門家相談の実施状況	35
・評価住宅及び保険付き住宅に係る紛争処理の申請件数	36
・突発事態発生時の相談体制	37

# 新設住宅着工戸数の推移(長期)【暦年】

○昭和43年に100万戸を越えた以降、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28年は、相続税対策、低金利の影響により貸家が増加し、着工全体を大きく牽引したことで2年連続の増加となった。

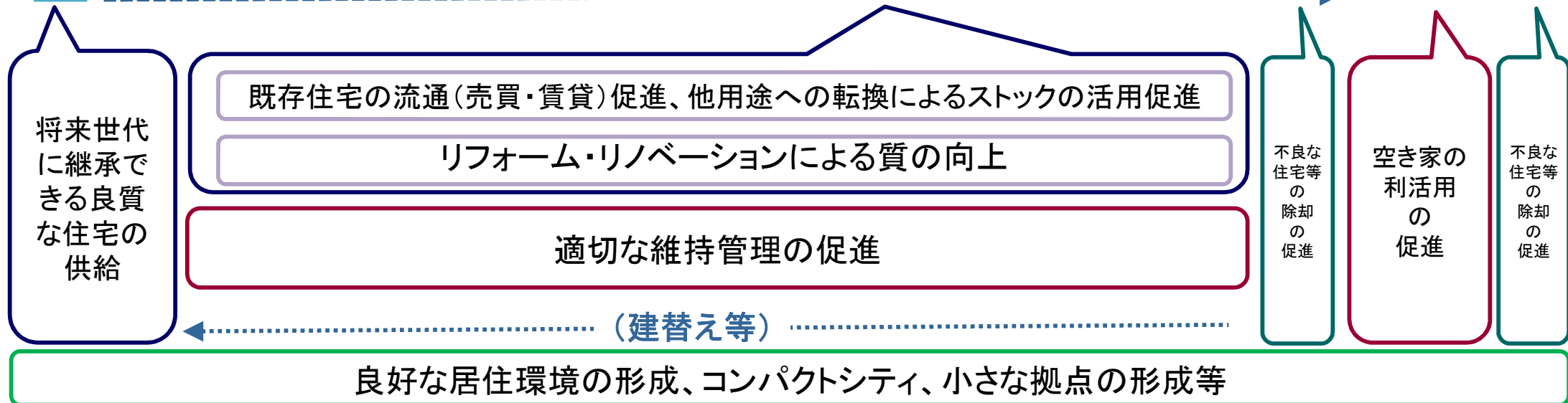
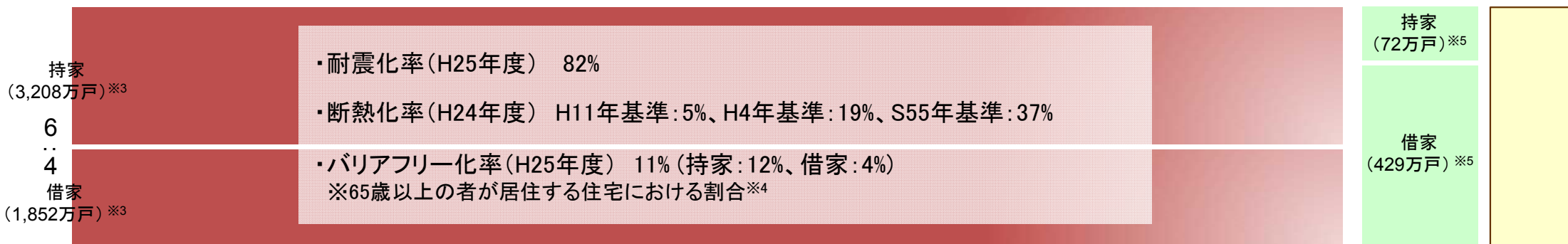


人が居住している住宅ストック総数 約5210万戸

住宅ストック総数 約6063万戸

賃貸・売却等用の空き家数※1 約501万戸

その他の空き家数※2 約318万戸



※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)<sup>3</sup>



## 【住宅ストックからの視点】

### 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1)「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れ(新たな住宅循環システム)を創出
- (2)既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

#### (基本的な施策)

- (1)既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
  - ①建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
  - ②建物状況調査(インスペクション)における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
  - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
  - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
  - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2)耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として継承できる良質で安全な新築住宅の供給
- (3)資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

#### (成果指標)

- ・既存住宅流通の市場規模: 4兆円(平成25) →8兆円(平成37)
- ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合: 5%(平成26) →20%(平成37)
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合: 11.3%(平成26) →20%(平成37)

# 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

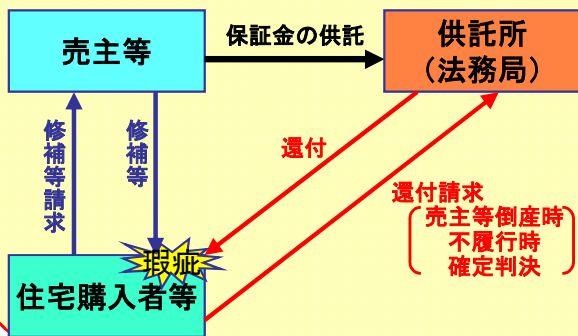
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

### 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。

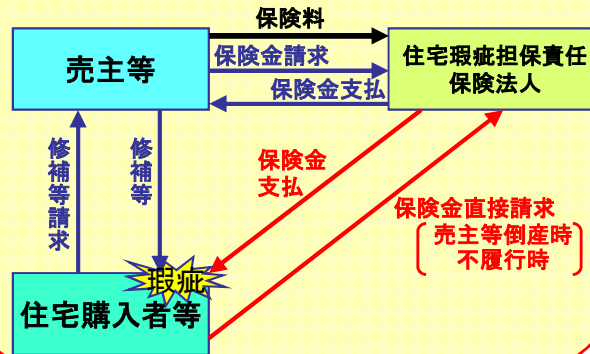
<供託のスキーム>



#### 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。

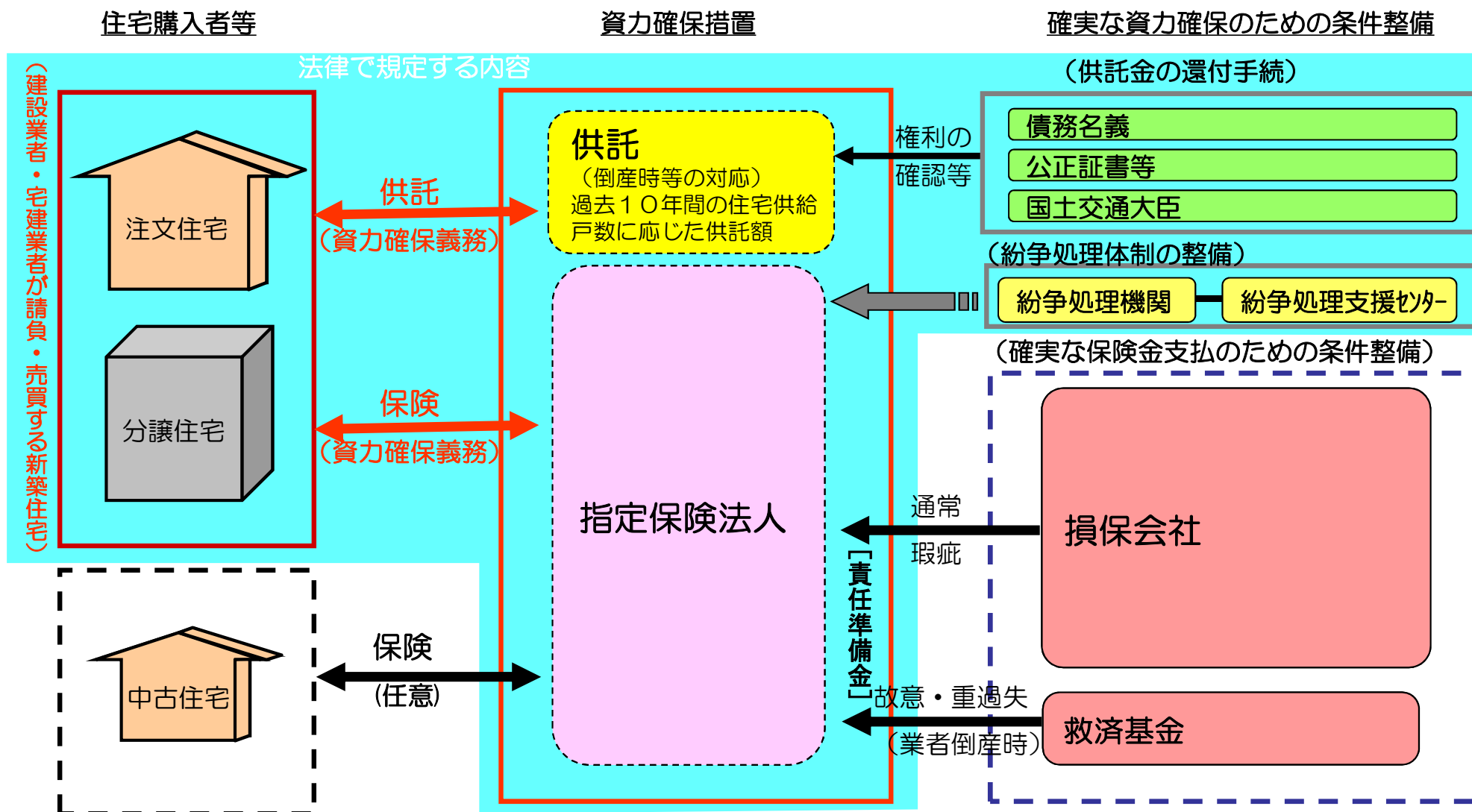
新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



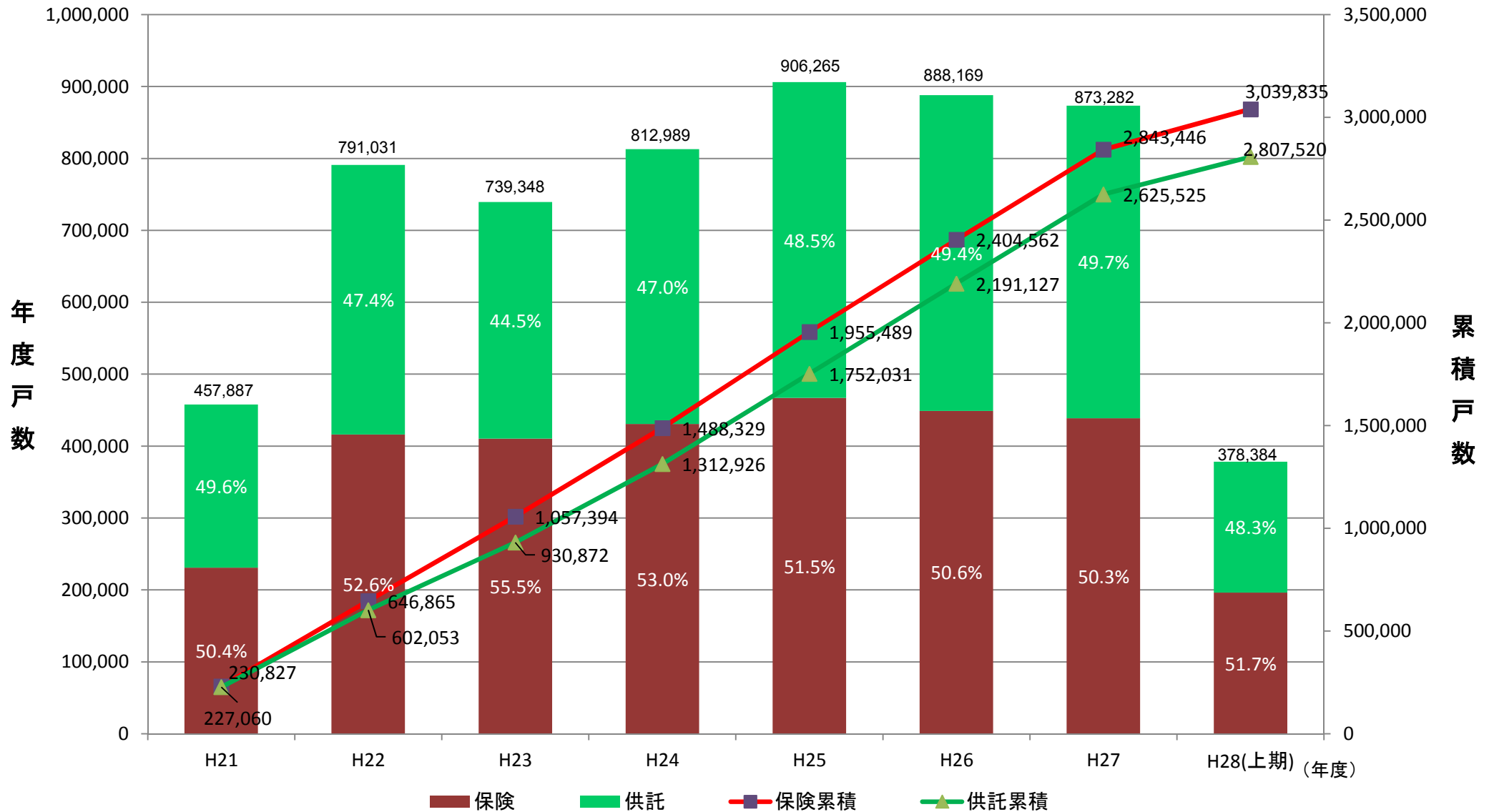
住宅購入者等の利益の保護

# 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。



○資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約585万戸であり、供託・保険の選択割合については、供託が281万戸、保険戸数が304万戸と、概ね半々となっている。(平成28年9月30日基準日現在)

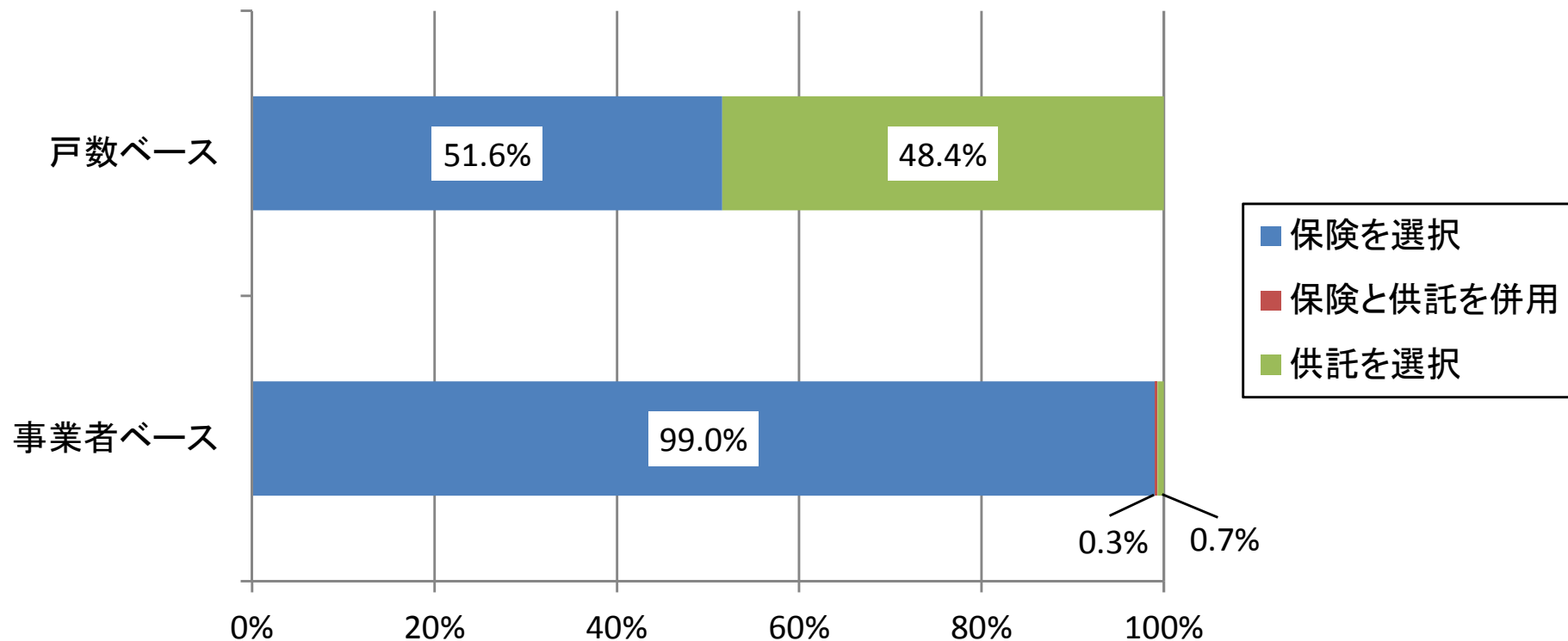


(注) 累積戸数は、住宅瑕疵担保履行法の施行日(平成21年10月1日)以降に引き渡された新築住宅の累積戸数。



# 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14回基準日(平成28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。

# 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500戸以下の場合は保険を、500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	22,104	99.96%	9	0.04%	0	0.00%	22,113	6,103	99.87%	7	0.11%	1	0.02%	6,111
11～50	3,480	99.57%	12	0.34%	3	0.09%	3,495	1,038	98.86%	10	0.95%	2	0.19%	1,050
51～100	574	96.80%	16	2.70%	3	0.51%	593	245	94.96%	10	3.88%	3	1.16%	258
101～500	412	88.41%	36	7.73%	18	3.86%	466	188	80.00%	31	13.19%	16	6.81%	235
501～1,000	22	38.60%	25	43.86%	10	17.54%	57	10	32.26%	17	54.84%	4	12.90%	31
1,001～10,000	6	20.00%	15	50.00%	9	30.00%	30	13	30.95%	22	52.38%	7	16.67%	42
10,001～	0	0.00%	5	83.33%	1	16.67%	6	0	0.00%	1	50.00%	1	50.00%	2
合計	26,598	99.39%	118	0.44%	44	0.16%	26,760	7,597	98.29%	98	1.27%	34	0.44%	7,729

※供給戸数は平成27年10月～平成28年9月(第13回基準日(平成28年3月末)と第14回基準日(平成28年9月末)を合算)

# 住宅瑕疵担保責任保険法人一覧

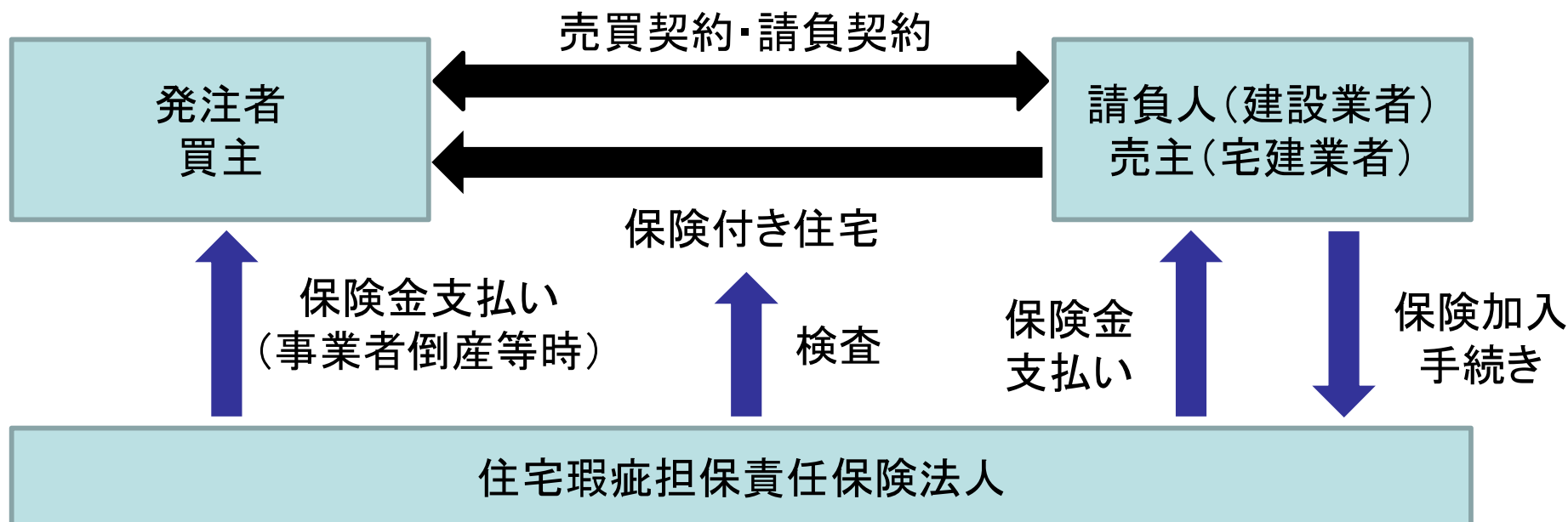
○住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成29年3月末現在で、5法人を指定。

保険法人名	指定	業務開始	資本金	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	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円	H11.7	
(株)ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	3億40万円	H12.12	
たてもの(株)	H21.9.17	H21.10.1	6億300万円	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	H23.5	

# 住宅瑕疵担保責任保険の概要

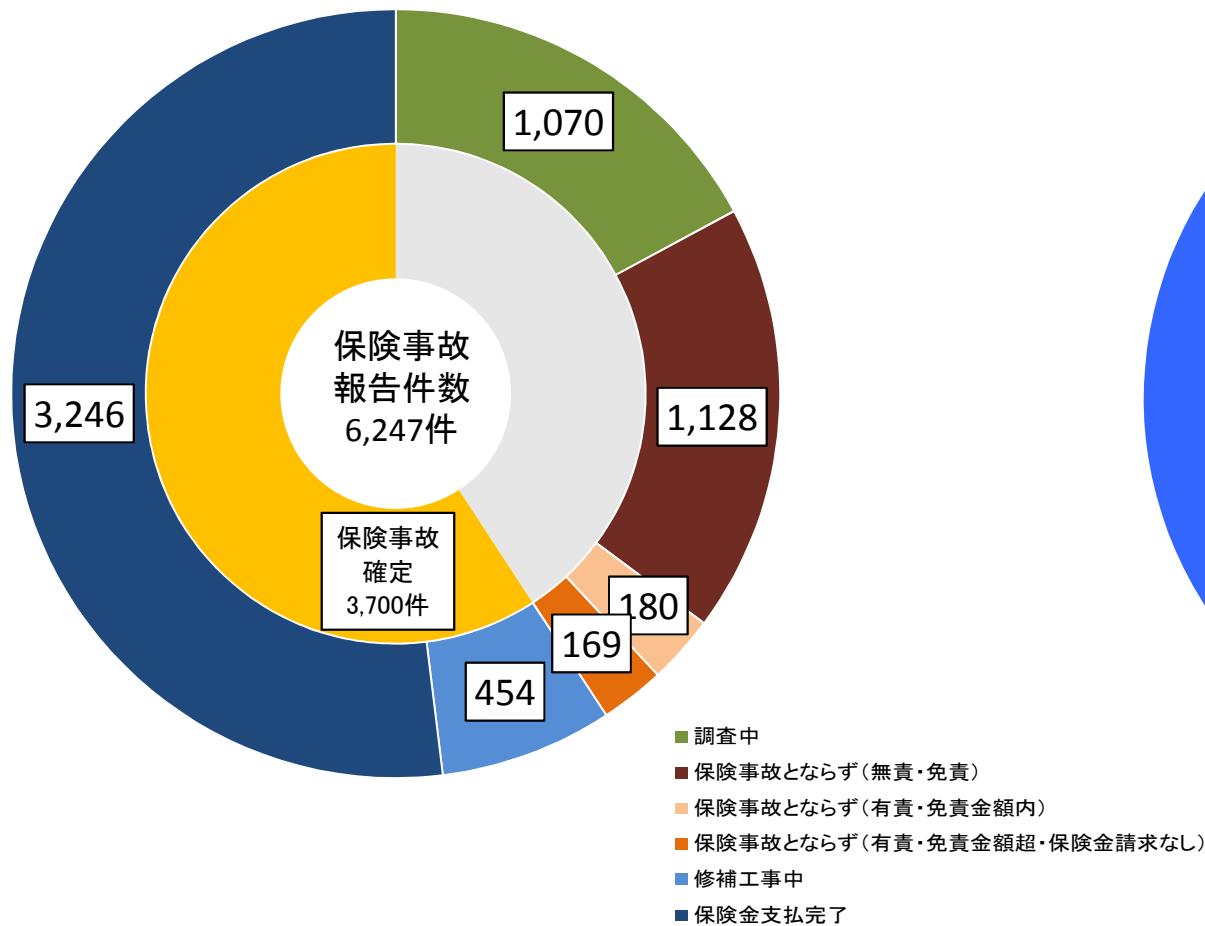
○住宅瑕疵担保責任保険に加入し、保険付保証明書住宅取得者に交付した新築住宅（保険付き住宅）については、保証金の算定戸数から除外。

- ・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）

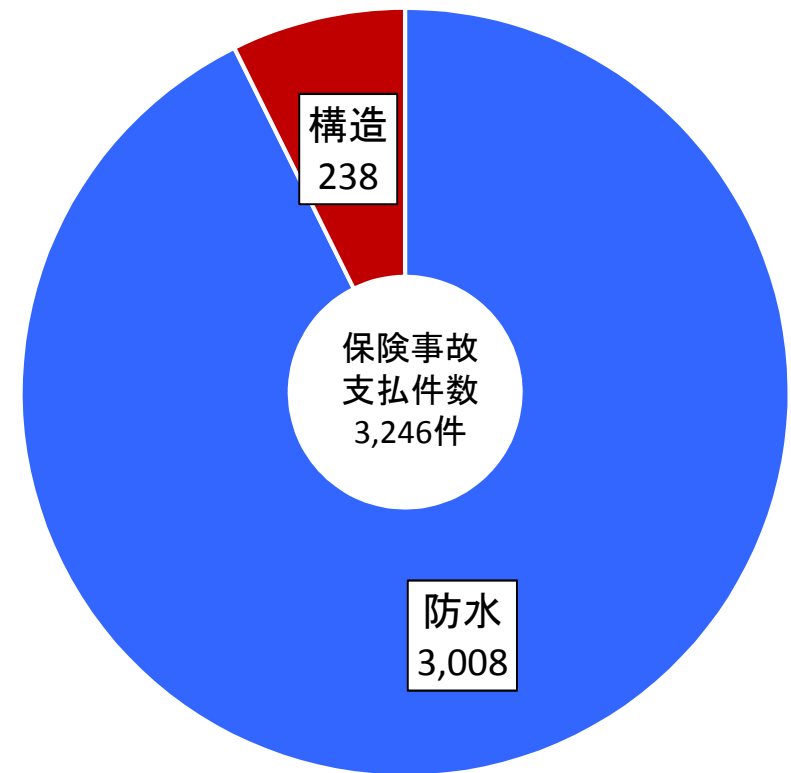


○保険法人に対する事故報告件数は6,247件、うち3,246件が保険金支払い完了。  
 ○保険金支払い完了件数を構造・防水別で見ると、防水部分が約9割。

<全 体>

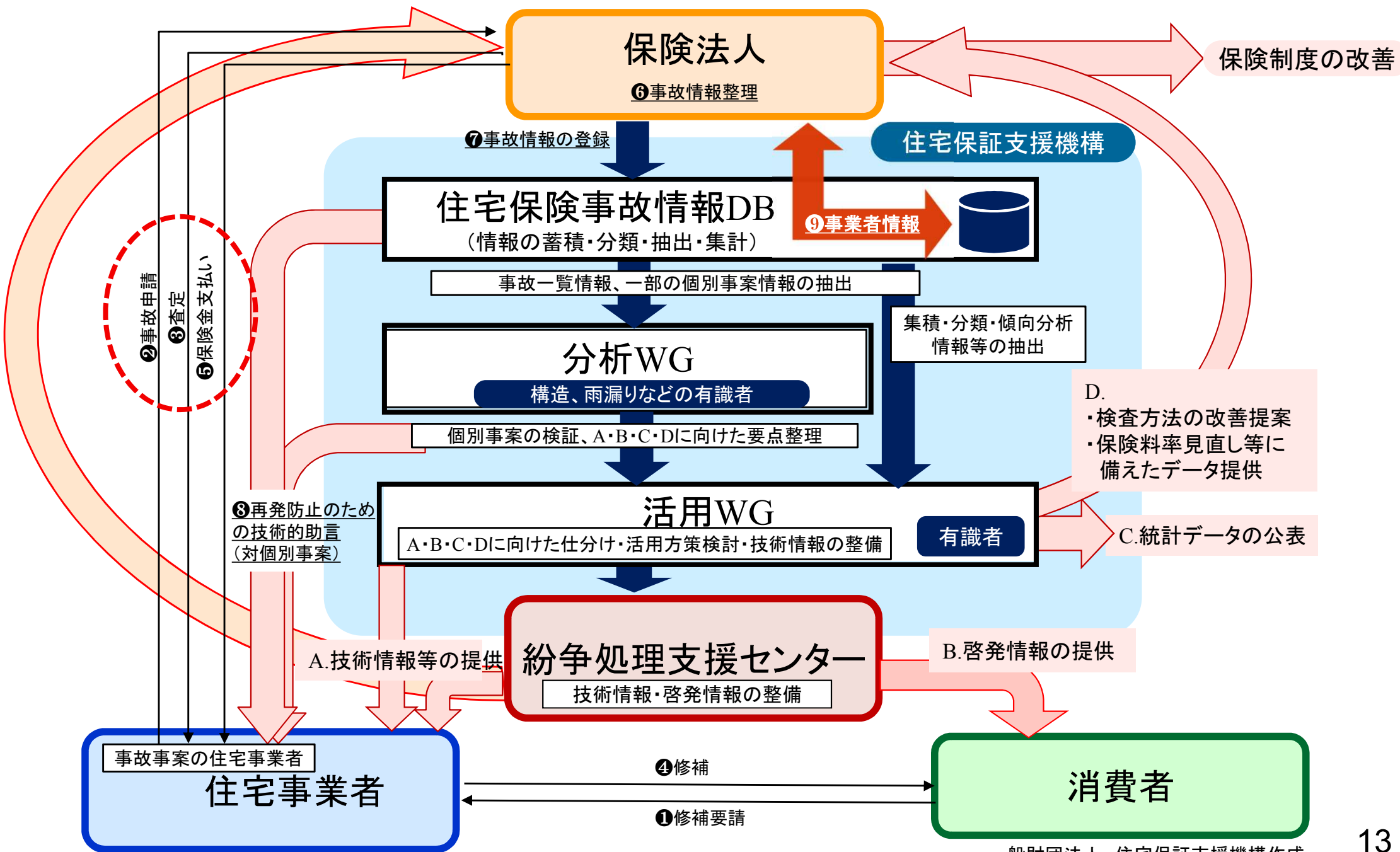


<保険金支払完了件数(構造・防水別)>

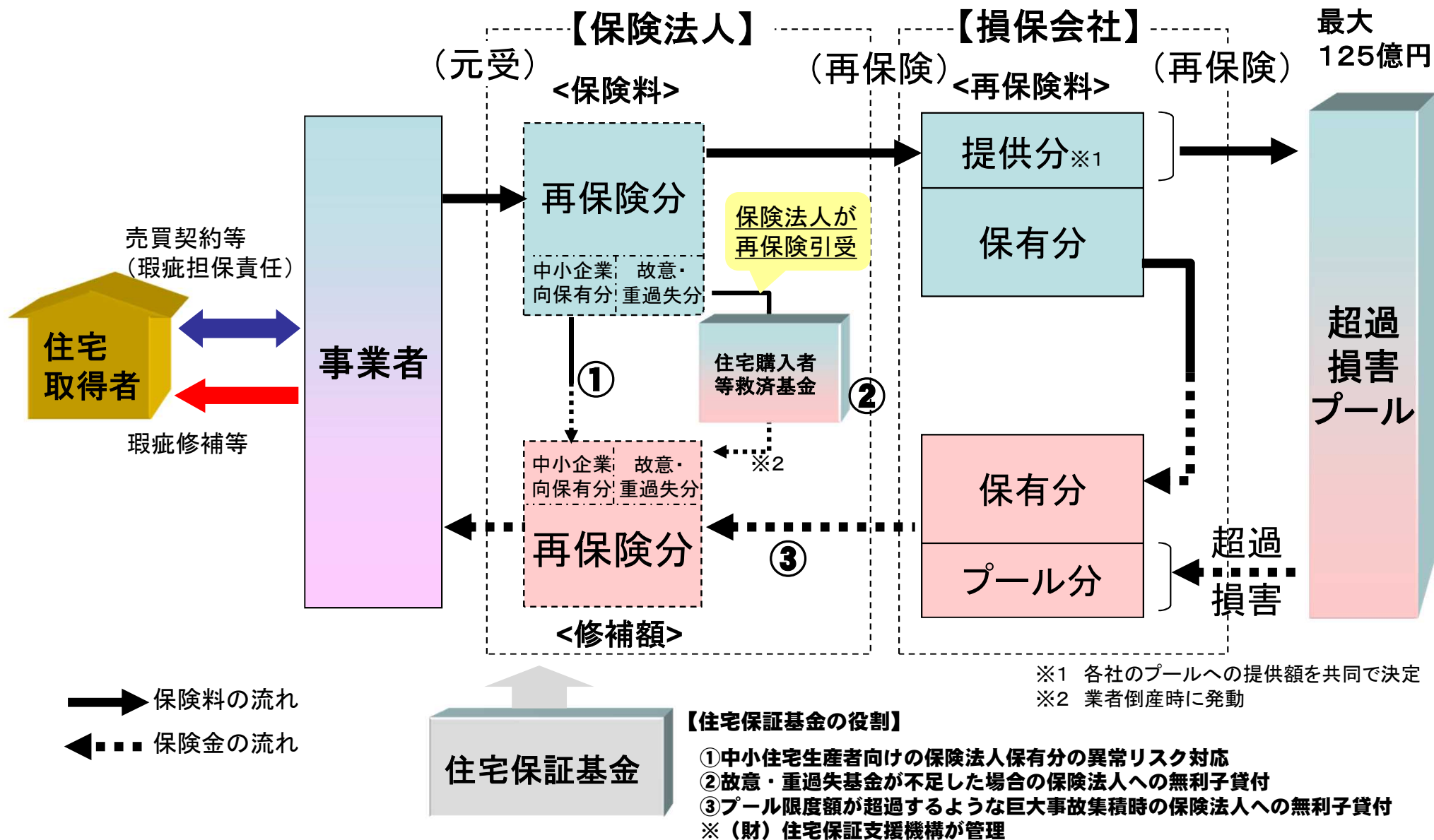


※保険契約の対象住宅:新築住宅  
 (事故件数は平成28年12月末までの累積)

# 事故情報の収集・分析・活用の仕組み全体像(イメージ)



○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。



## 経営の健全性確保のための措置

- 役員を選任・解任について国交大臣認可(履行法20条)
- 業務規定の制定・変更について国交大臣認可(履行法21条)
- 毎年度の事業計画・収支予算について国交大臣認可(履行法22条)
- 毎年度の事業報告書・収支決算書について国交大臣に提出(履行法22条)
- 財務・会計に関する事項(履行法23条～26条)
  - ⇒ 普通責任準備金、異常責任準備金の積立(規則32条)
  - ⇒ 資産の運用方法の制限(規則36条)
- 国交大臣による監督命令(履行法27条)
- 国交大臣による報告徴収、立入検査(履行法28条)
  - ⇒ 四半期ごとの財務状況モニタリング(H24年～)

## 指定の取消し等

- 国交大臣は、保険法人が業務を適正かつ確実に実施することができないと認められる場合等には、指定の取消し、期間を定めて業務の全部又は一部の停止命令をすることができる。(履行法30条)
- 指定の取消しに係る保険法人は、国交大臣が指定する保険法人に保険等の業務を引き継がなければならない。(履行法31条)

指定の取消し

法人指定

経営の健全性確保

## 指定基準

- 住宅瑕疵担保履行法(17条)、規則(23条、24条)、告示により、業務を適確に実施できる財産的基礎や体制等について確認。
- 基準の一部見直し(黒字化が見込まれるまでの期間:10年⇒5年)【H27告示改正】

業務の休廃止

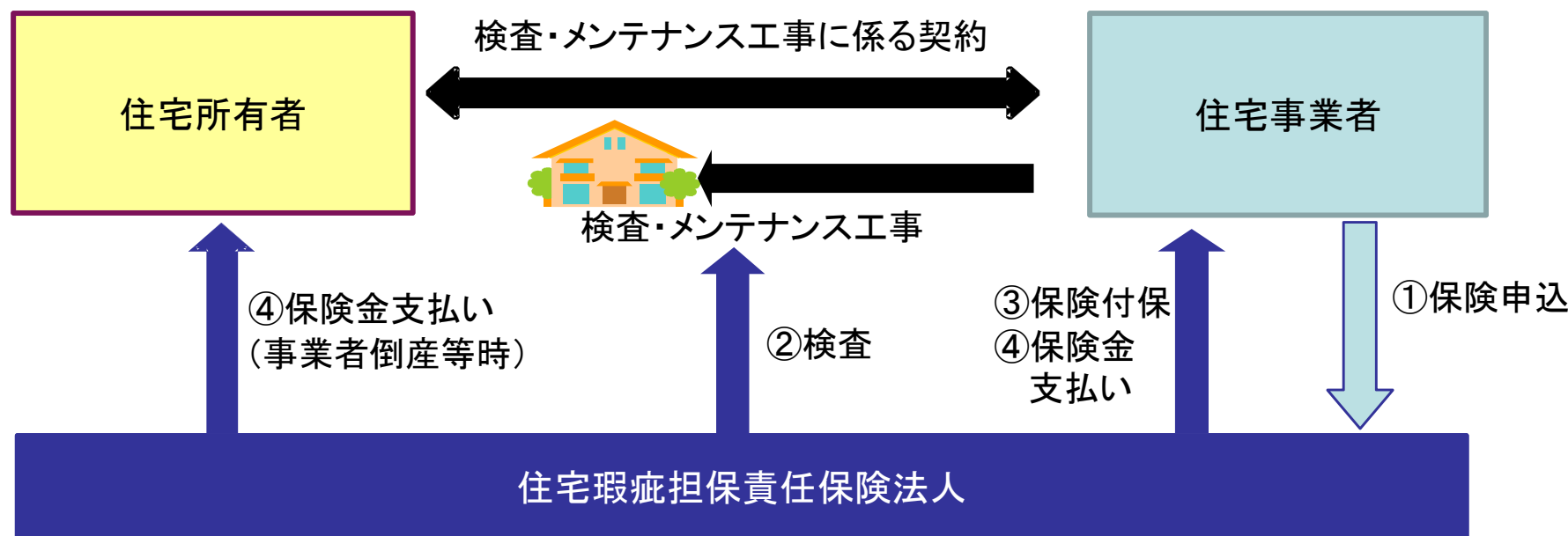
## 業務の休廃止

- 国交大臣の許可が必要(履行法29条)
- ※ 許可の条件として、保険等の業務の全部又は一部を国交大臣が指定する保険法人に引き継ぐこととすることができる。



○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・補修した場合の保険。  
 ○新築住宅にかかる瑕疵保険の補償期間は10年間であるため、期間満了後の期間を補償する保険。  
 ※延長保険契約時の現況検査やメンテナンス工事の実施を加入要件とする。

- ・対象住宅(※):戸建住宅、小規模共同住宅(延床面積500㎡未満かつ3階以下)
- (※)住宅品確法施行以降に引き渡された新築住宅で、引渡日から10年を経過する住宅。
- ・保険期間:10年、5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円、1,000万円、2,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:住宅事業者へは80%、住宅所有者へは100%(住宅事業者倒産等時)
- ・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、5年・戸建住宅・120㎡で3万円程度～)
- ・主な特約:リフォーム特約(基本構造部以外の内装工事等)、給排水管路特約、給排水設備特約 等



# 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%

# 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)

ロゴマーク(商標登録済)



## 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。

## 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

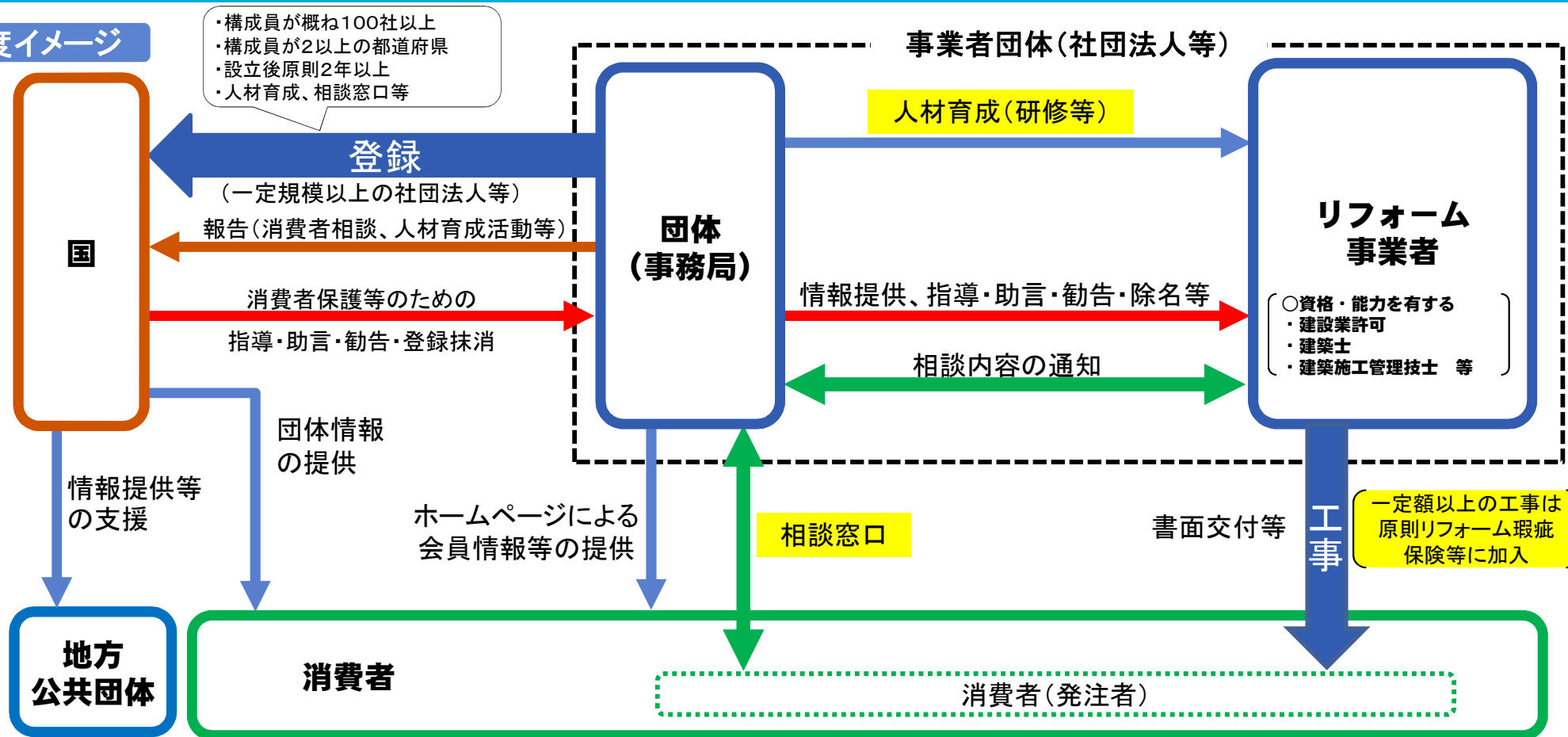
団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

- ・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



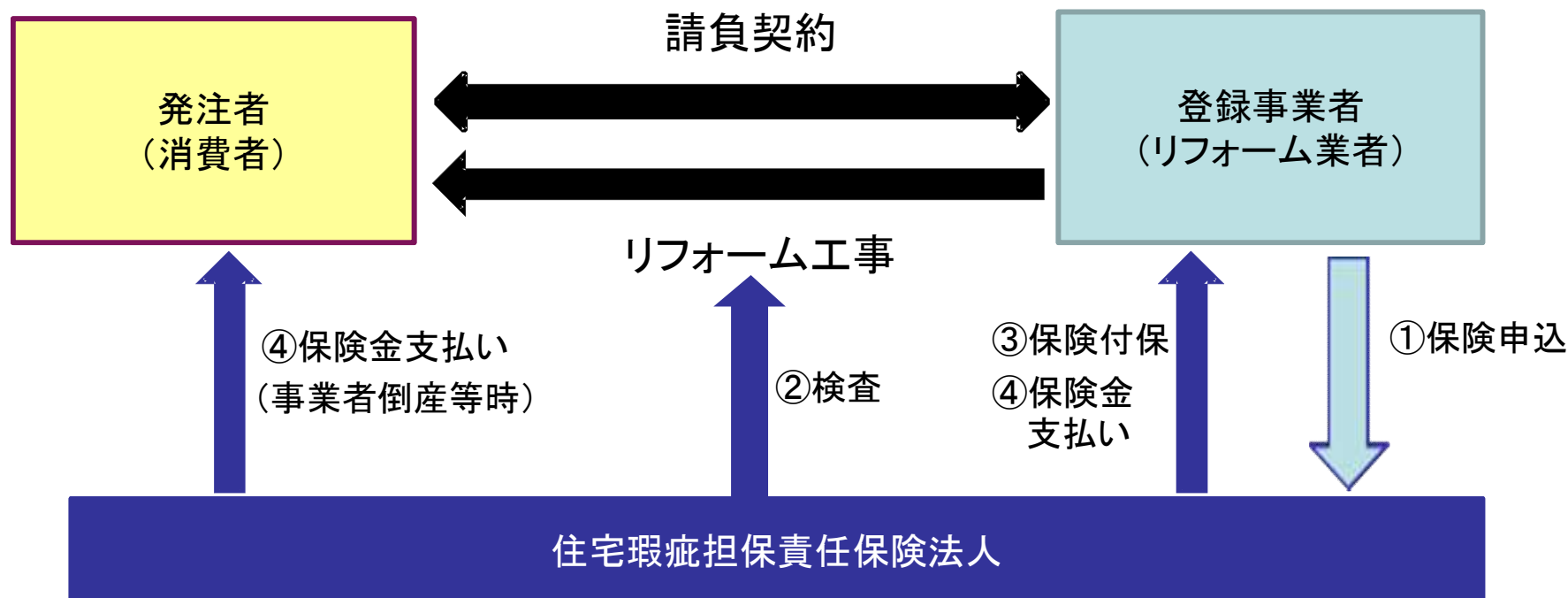
## 4. 登録住宅リフォーム団体

平成29年3月28日現在

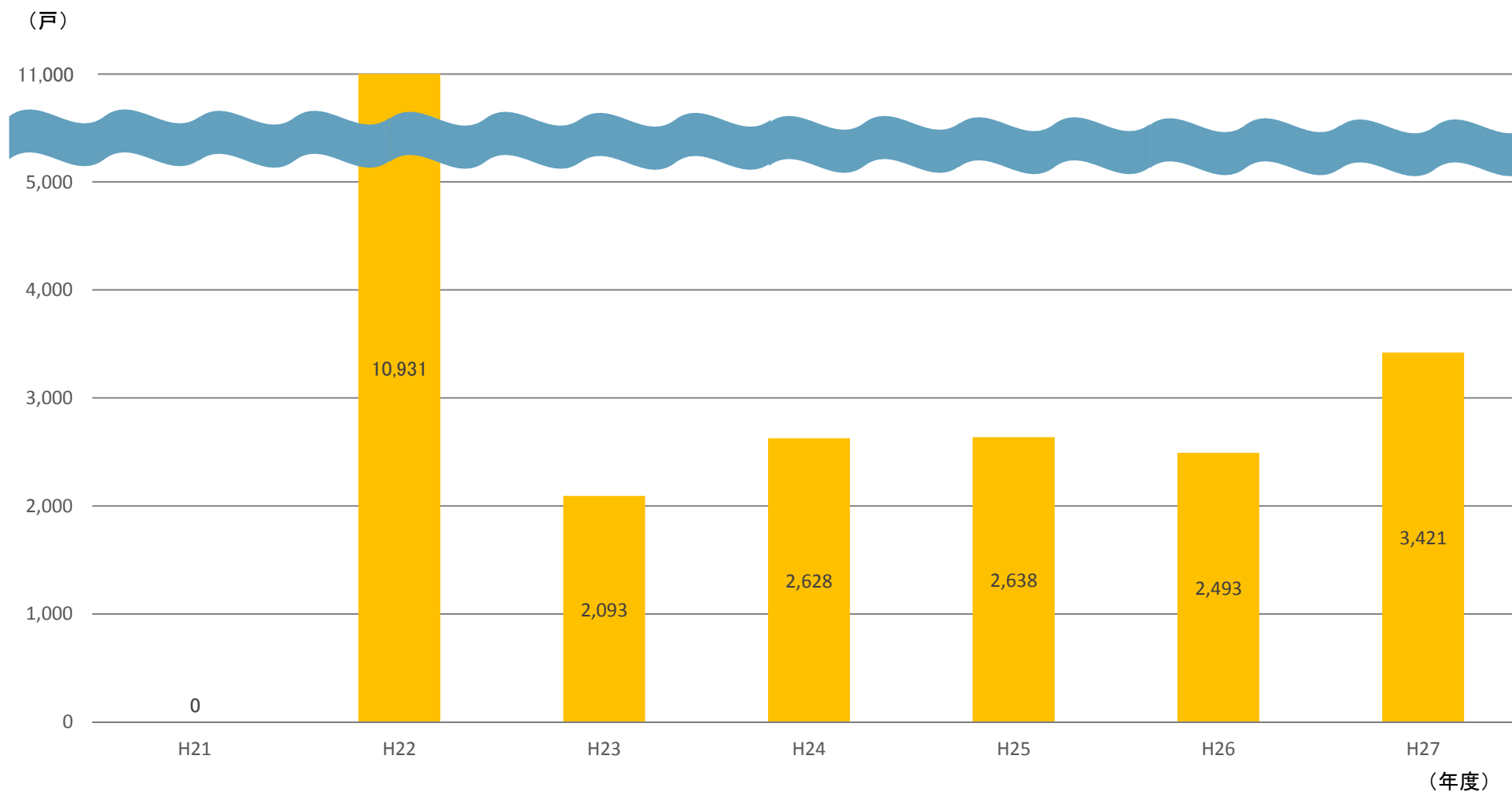
登録番号	名称(略称)	消費者相談窓口	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	03-5777-2521	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	03-6280-4343	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	0120-224-293	http://www.mokutaikyoo.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	03-5211-0051	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	03-3770-9902	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/

- 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)
- ・保険金額: 100~2,000万円(請負金額等によって異なる)
- ・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)

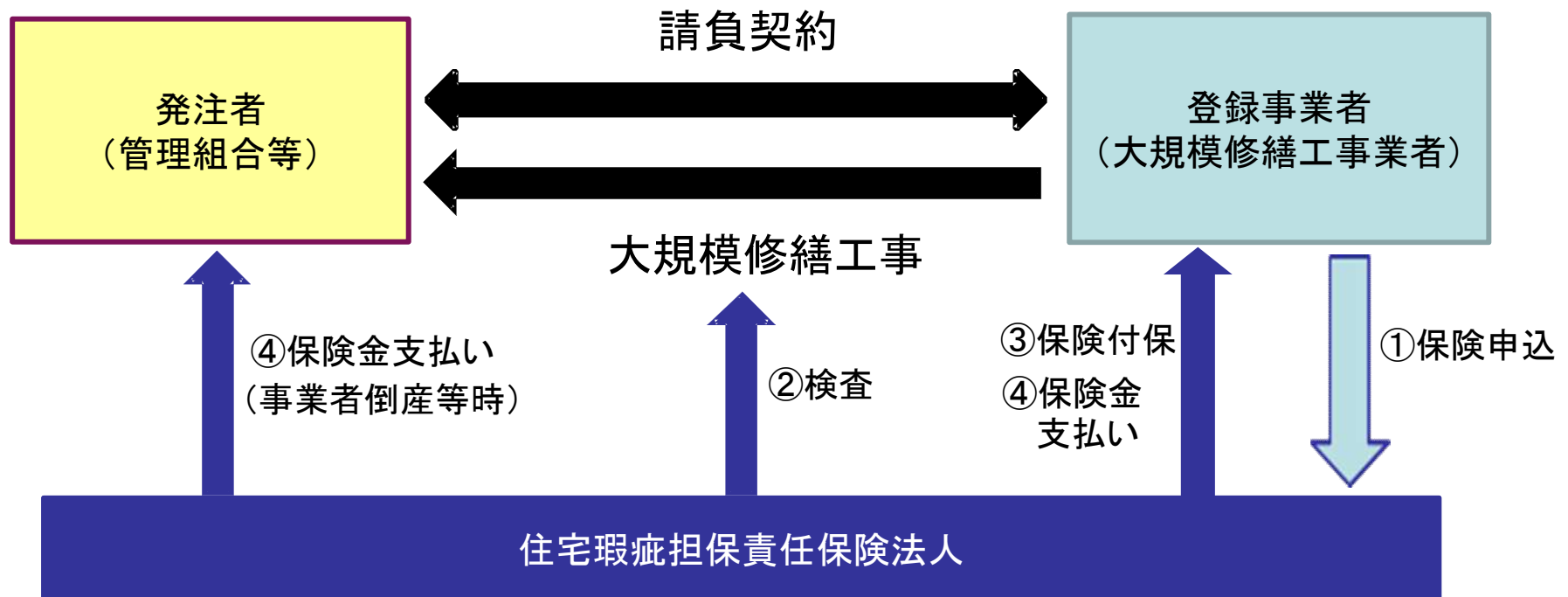


○リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)は平成27年度で3,421戸。  
累積で24.2千戸。

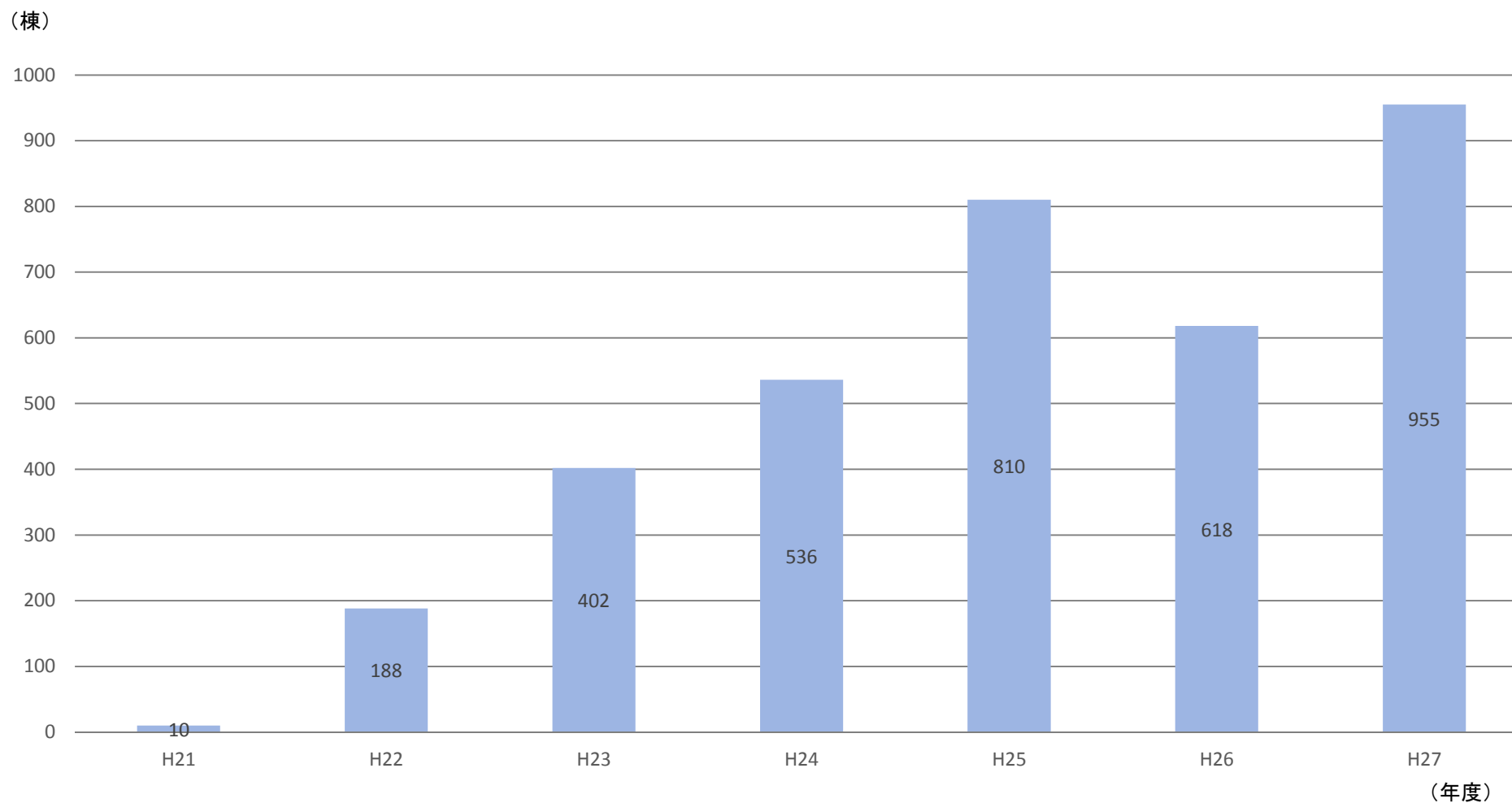


- 大規模修繕瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・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)
- ・保険金額：1,000万円～5億円(請負金額等によって異なる)
- ・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)



○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。

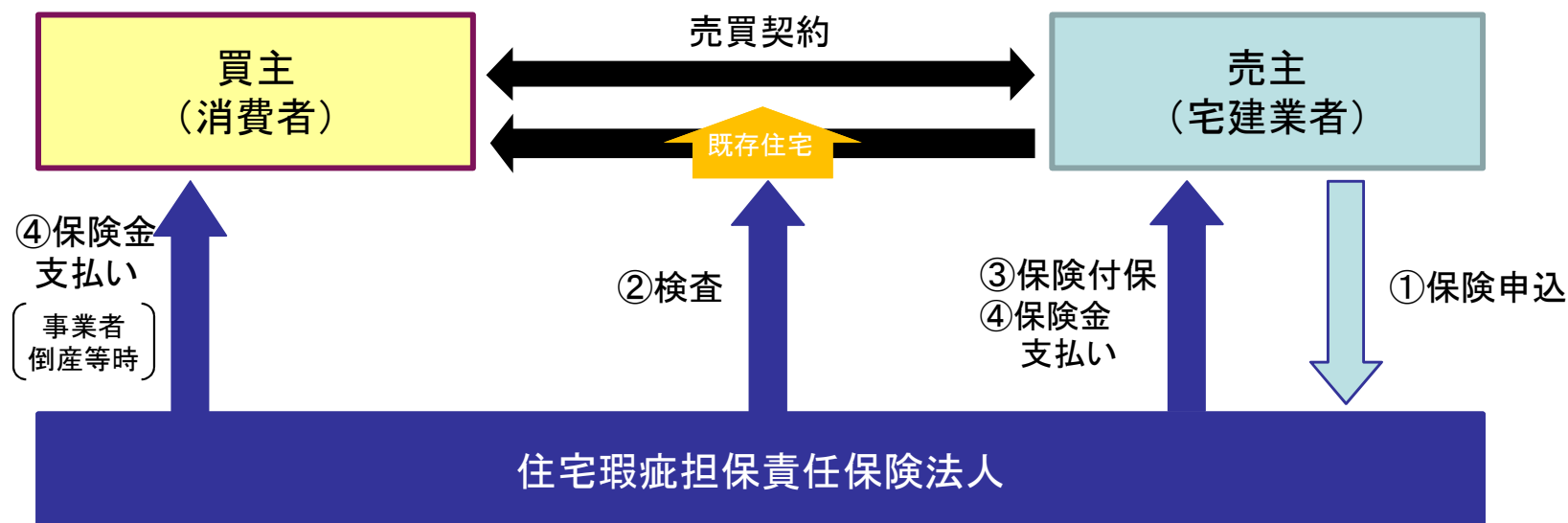




# 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)

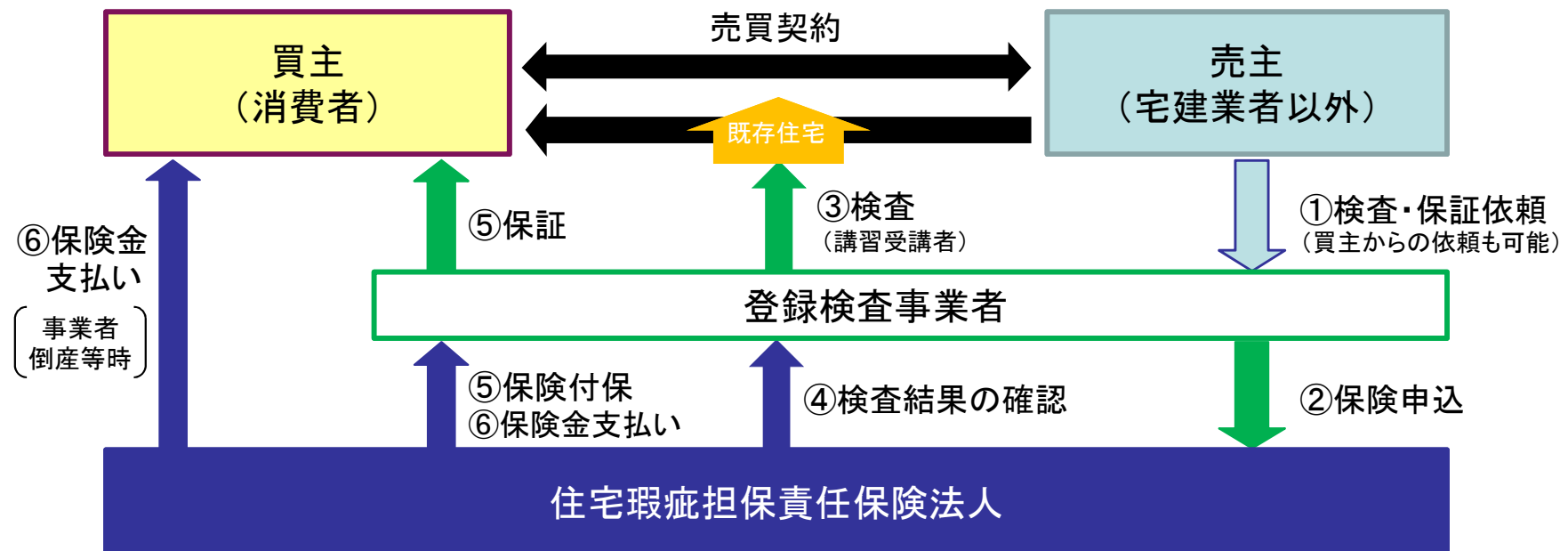
- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における宅建業者が売主となる売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・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に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:2年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・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～)



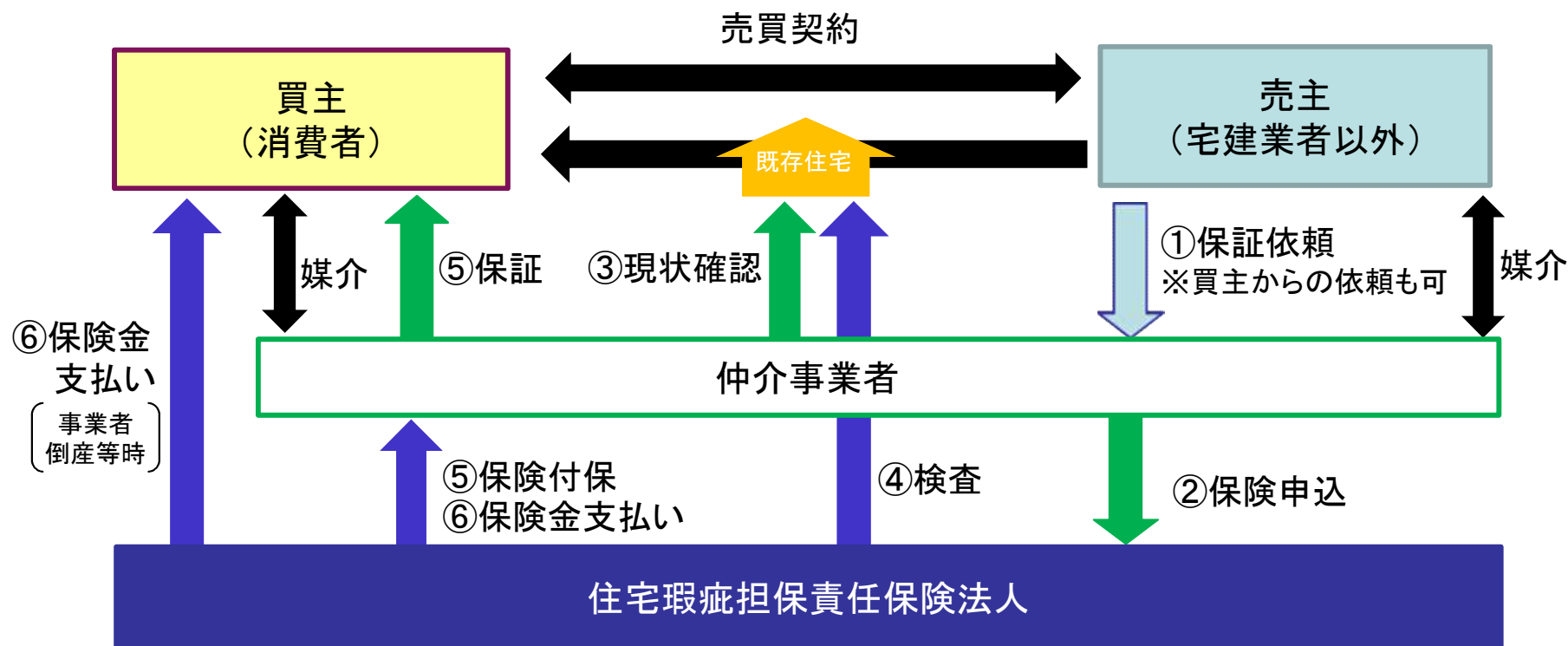
○個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。  
 ○既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・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に係る瑕疵が発見された場合の修補費用  
(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:1年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・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～)



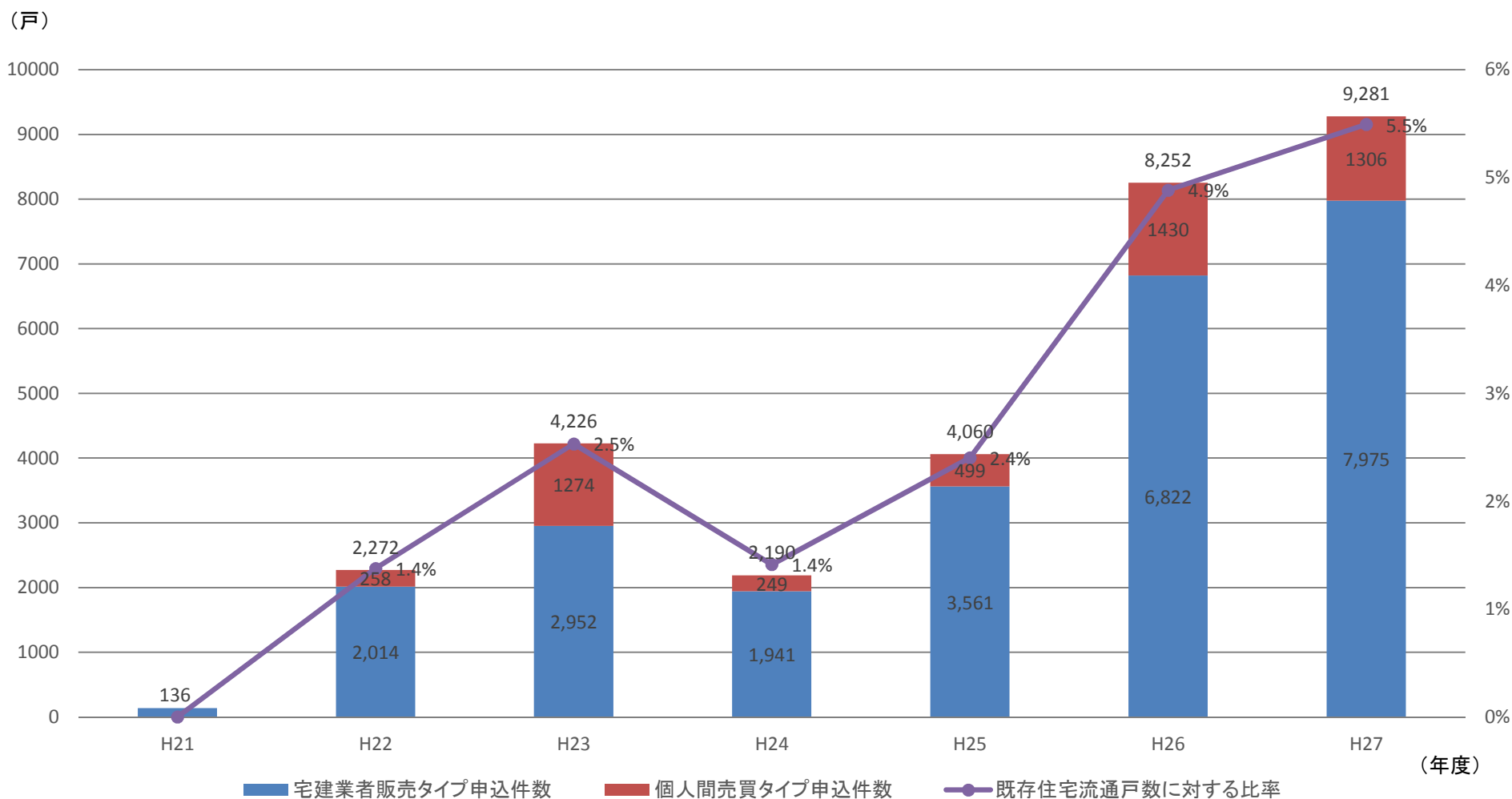
○個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。  
 ○既存住宅の売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・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に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間: 1年又は2年又は5年
- ・保険金額: 200万円、500万円又は1,000万円
- ・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～)



# 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。

## 適切な維持管理を実施

- ・ 定期的な点検、補修・修繕・更新
- ・ 履歴の作成・保存 等

## インスペクション等により 安心して住宅を売買

- ・ インスペクションの実施
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険の加入 等

居住

売却

設計図書

維持保全  
記録

インスペ  
クション

## 必要に応じて適切な リフォームを実施

- ・ 長期優良住宅化リフォームの実施
- ・ 住宅金融支援機構等による融資 等

## 住宅の状態に応じた価格で売買

- ・ 個々の住宅の性能や維持管理の状態を踏まえた建物評価 等

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

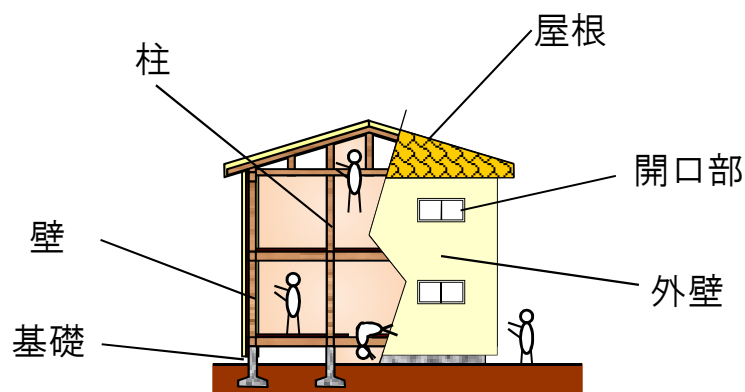
## インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

### インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

### インスペクションのイメージ

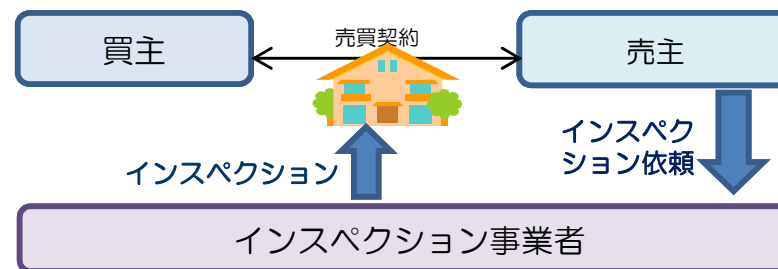


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

### インスペクションの活用例



検査料金: 4.5万~6万円程度 (通常、依頼主である売主が負担)  
検査時間: 2~3時間程度

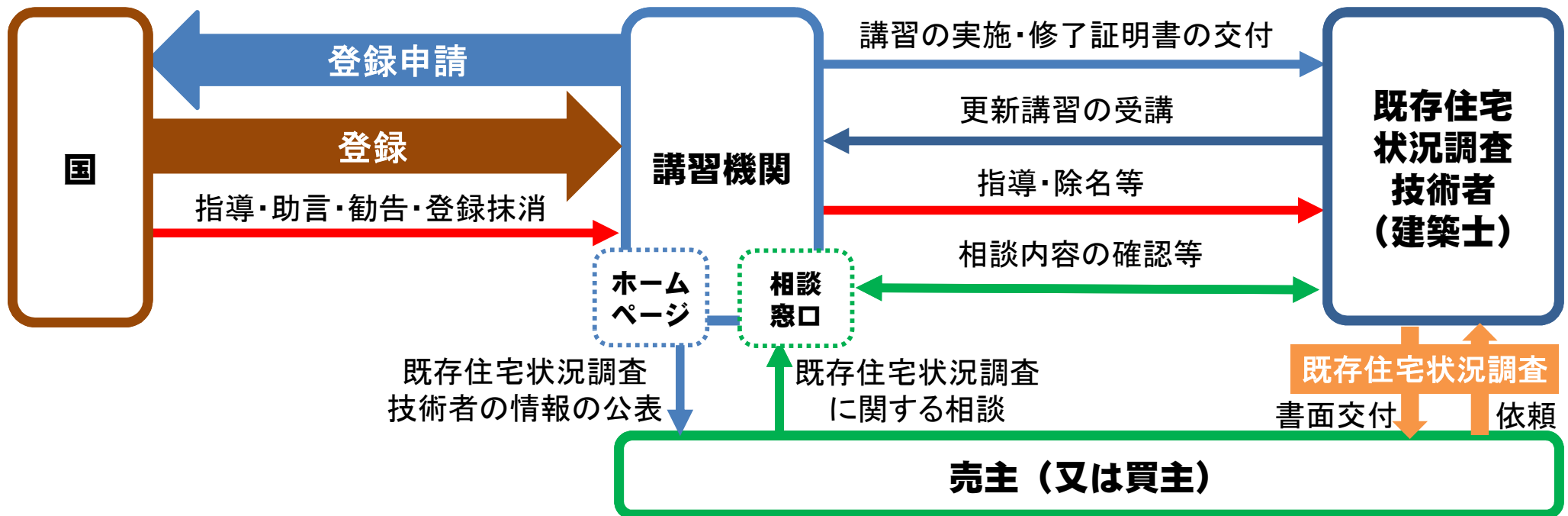
#### 【調査結果に係る留意事項】

- 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。
- 報告書の記載内容について、調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。
- 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。

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

## 既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



## 既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定。

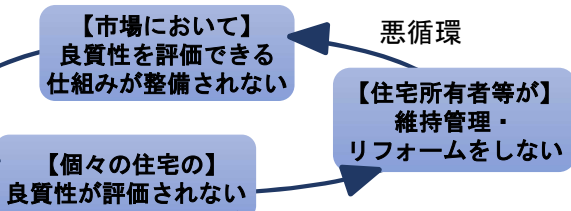


# 住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

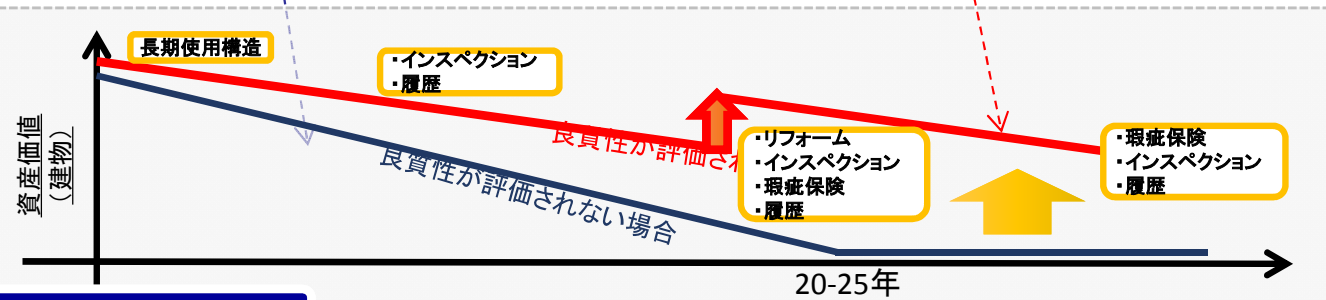
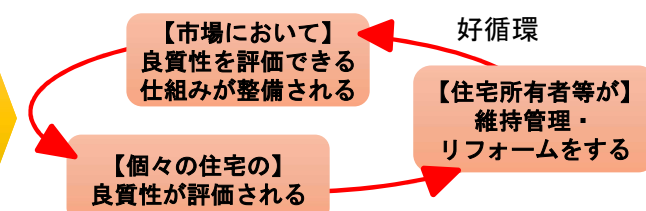
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 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



## 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

### (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】

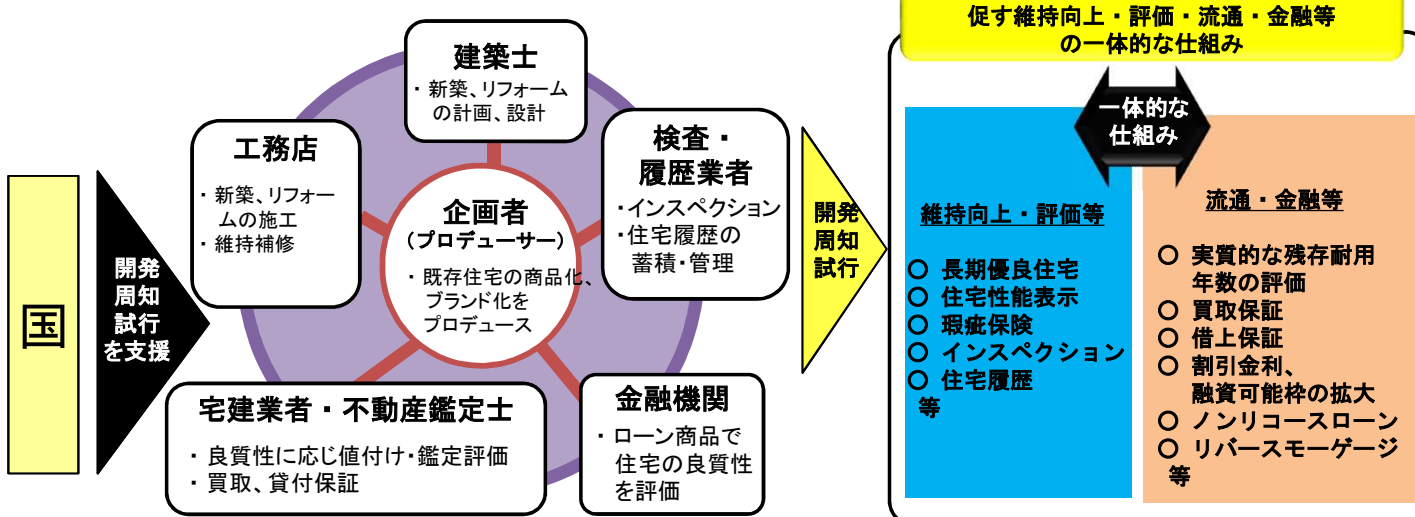
- ・インスペクションの実施（今後10年間の実施分を含む）
- ・住宅履歴の作成（今後10年間の実施分を含む）
- ・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
- ・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）

#### 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

## 2. 事業イメージ

＜関係主体が連携した協議会＞





- ・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41名（一級建築士）。毎日24名～29名の相談員が電話で対応。



## 住まいるダイヤル

### 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ので、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。 ↓  
住まいるダイヤルホームページ  
<http://www.chord.or.jp/>



## 住まいるダイヤルでの相談サービスのご案内

### 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。  
住まいる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年以來、累計23万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
- ・住宅リフォーム工事の発注者または発注予定者

まずは住まいる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

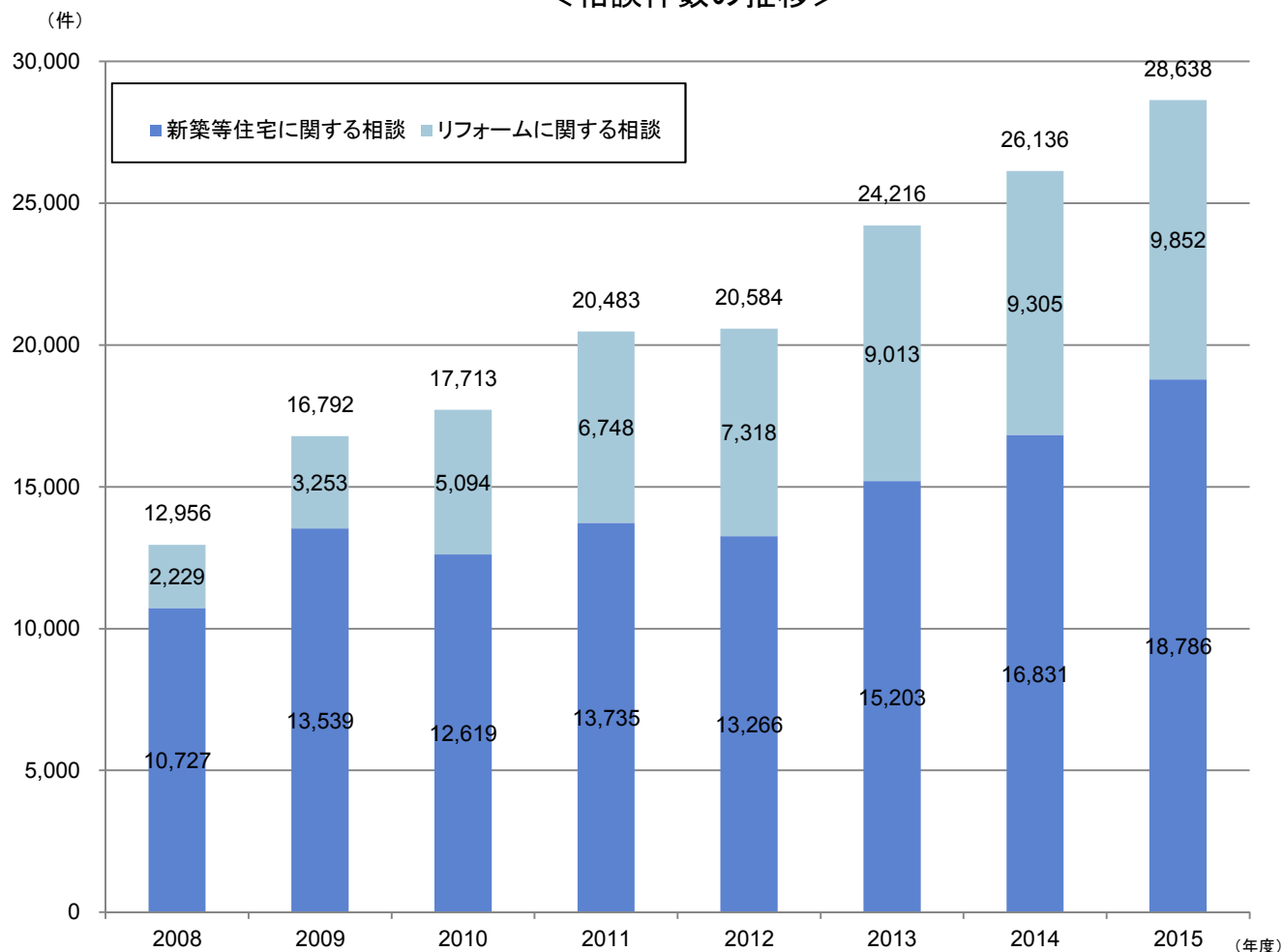
あっせん 調停 仲裁 ※手続は3種類

**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

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは電話相談窓口を設けており、住宅に関するあらゆる相談について、一級建築士が直接電話で相談を受け付けている。

＜相談件数の推移＞



＜電話相談で多い不具合事象＞

【戸建住宅】

主な不具合事象	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	19% 外壁、基礎
雨漏り	16% 屋根、外壁
はがれ	11% 外壁、屋根
性能不足 (契約内容との相違等を含む)	11% 設備機器
変形	10% 床、開口部・建具

(n=11,944、複数カウント)

【共同住宅】

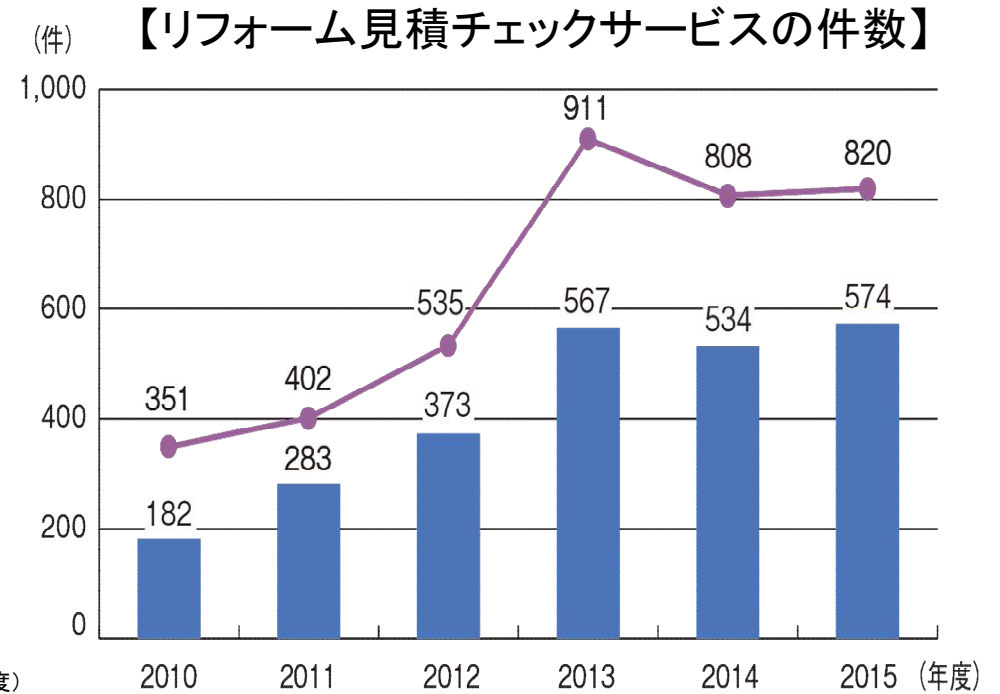
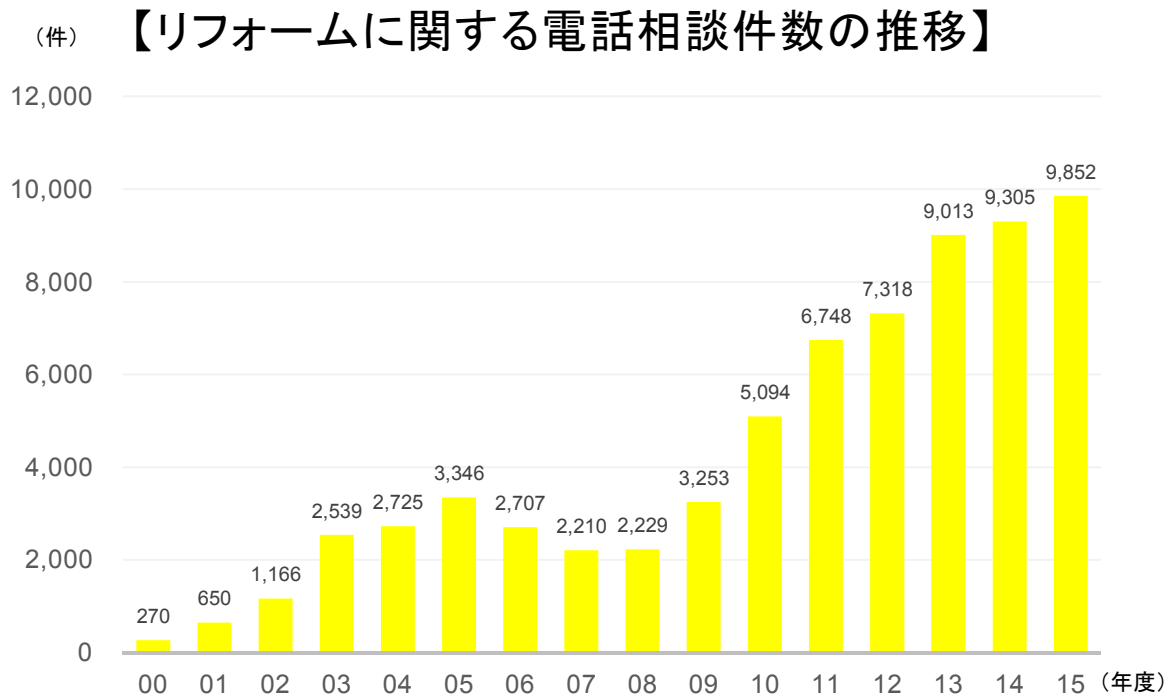
主な不具合事象	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	12% 内壁、外壁
はがれ	12% 外壁、床
性能不足 (契約内容との相違等を含む)	11% 設備機器、基礎
漏水	10% 給排水管
雨漏り	10% 屋根、外壁

(n=2,711、複数カウント)

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、電話相談の中でリフォームに関する相談も受け付けている。また、リフォーム工事契約前の消費者からの「リフォームの見積書を事業者から取得したが、妥当かどうか不安」などの相談について、希望に応じて相談者から見積書の送付を受け、助言を行っている。(2010年度から開始)

※原則として契約前見積書に記載されている数量や単価などをチェック(契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内)

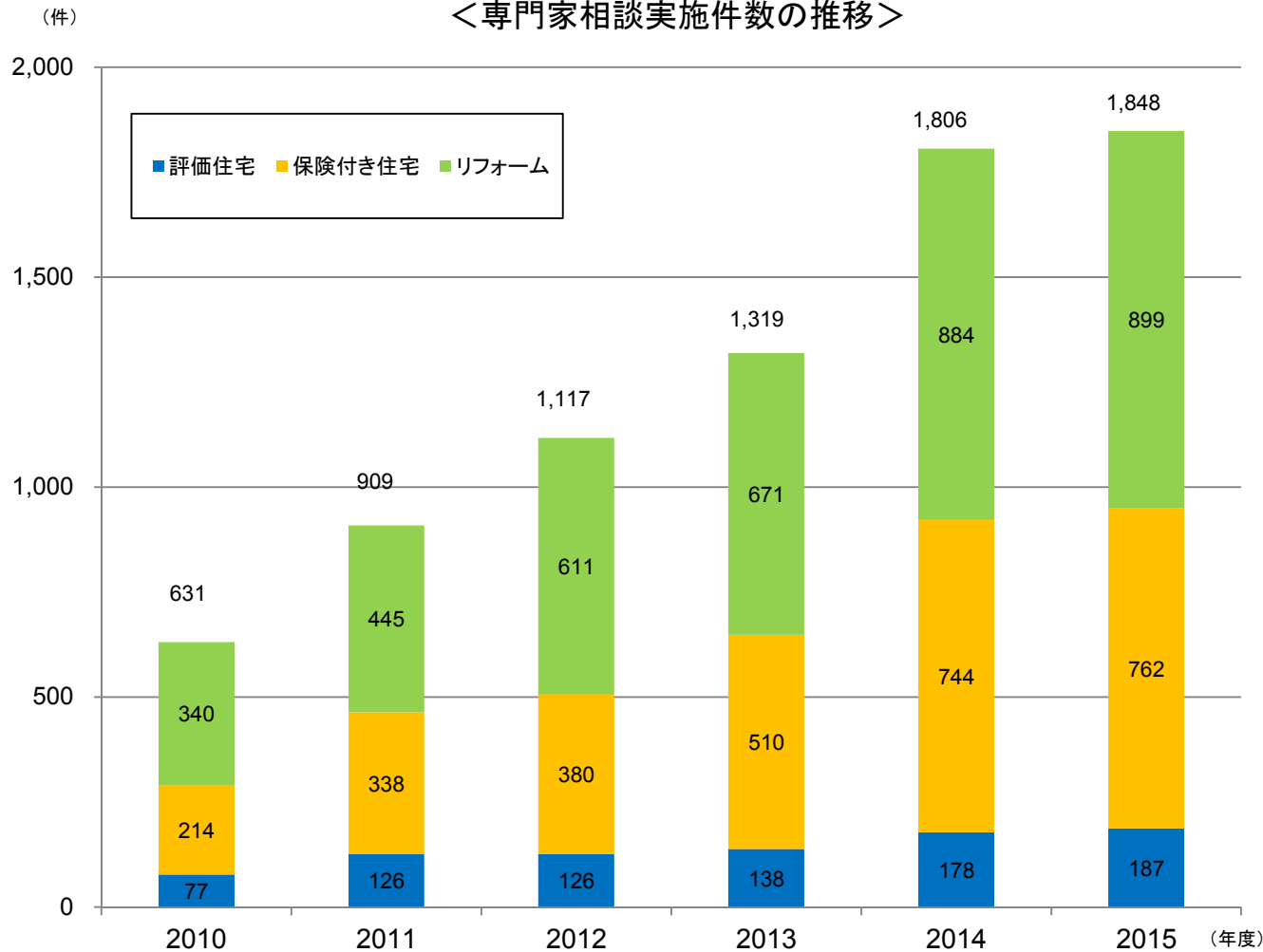
○電話相談、見積チェックサービス共に件数は増加傾向にある。



● 事業者から取得した見積書に関する相談件数  
 ■ うち見積書の送付を受けた件数

○各都道府県の弁護士会において、弁護士と建築士との対面相談を利用できる制度（相談時間は1時間）  
 ○リフォームに関する相談が全体の約半分を占めている。

＜専門家相談実施件数の推移＞



＜専門家相談で多い不具合事象＞

【戸建住宅】

不具合事象	当該事象が多みられる部位
ひび割れ	23% 外壁、屋根
変形	16% 床、開口部・建具
はがれ	15% 外壁、屋根
雨漏り	14% 屋根、開口部、建具
汚れ	14% 外壁、床
性能不足	14% 設備機器、外壁

(n=1118、複数カウント)

【共同住宅】

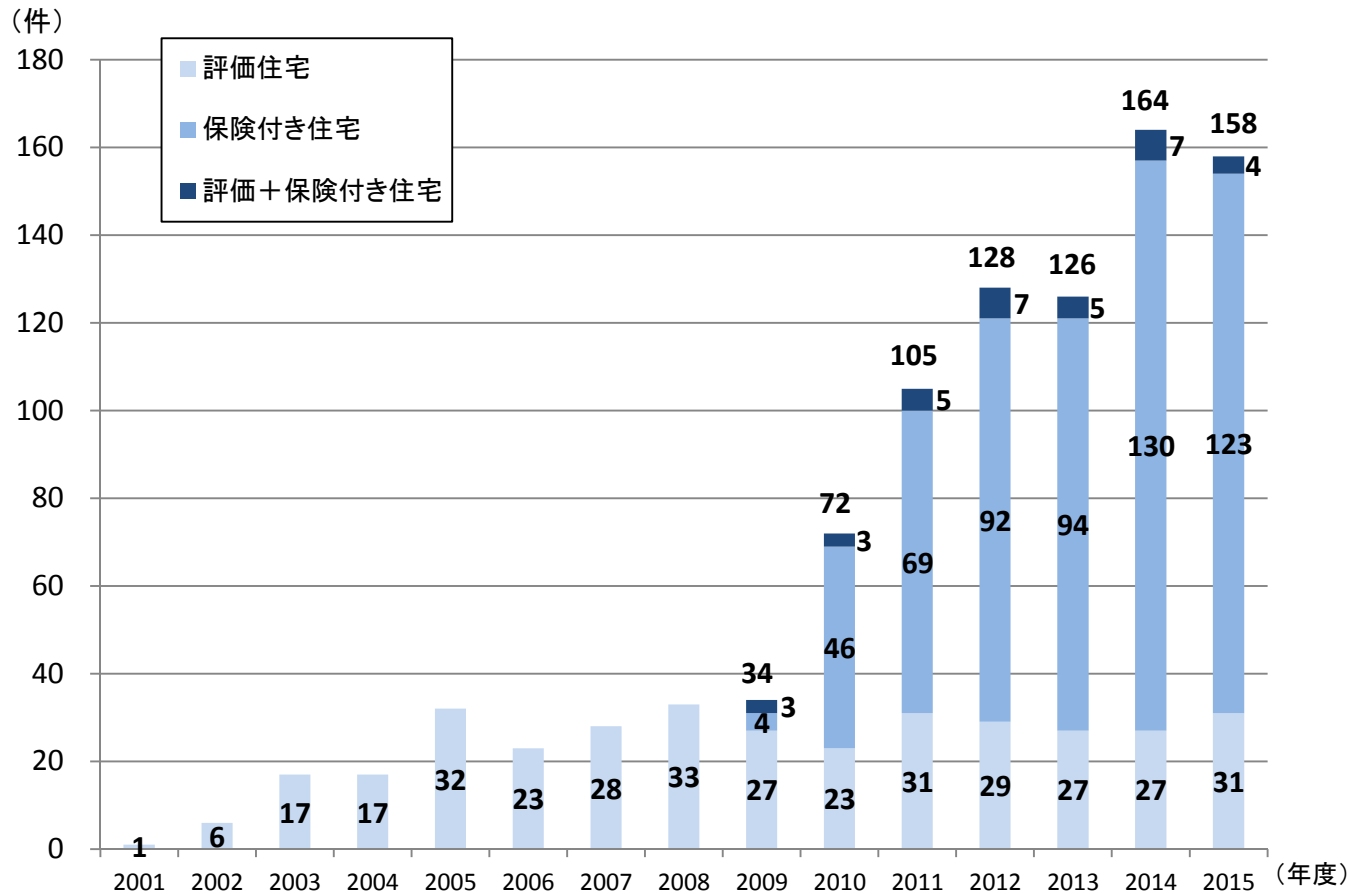
不具合事象	当該事象が多みられる部位
変形	19% 床、開口部・建具
はがれ	14% 外壁、内装
ひび割れ	13% 開口部・建具、内装
性能不足	13% 基礎、設備機器
作動不良	10% 開口部・建具
漏水	9% 給排水管

(n=278、複数カウント)

# 評価住宅及び保険付き住宅に係る紛争処理の申請件数

○紛争処理の申請件数は944件(2000年度からの累積)。今後も申請件数は増加していく可能性。

＜申請受付件数の推移＞



＜紛争処理で多い不具合事象＞

【戸建住宅】

不具合事象	割合	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	34%	基礎、外壁
変形	22%	床、開口部・建具
汚れ	15%	床、内壁
はがれ	10%	内壁、床
雨漏り	9%	開口部・建具、屋根、外壁
床鳴り	8%	床

(n=515、複数カウント)

【共同住宅】

不具合事象	割合	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	21%	床、内壁、開口部・建具
騒音(遮音不良)	19%	床、開口部・建具
変形	15%	床、内壁、開口部・建具
異常音	12%	排水配管、天井
汚れ	11%	床、内壁
はがれ	9%	内壁、外壁

(n=169、複数カウント)



- 住宅に関する相談については、従来、住宅購入時及びリフォーム実施時のトラブルや不安解消に対する相談体制を中心に整備を促進してきたところ。
- 他方、住宅の安全性に関わる社会問題が発生した場合や甚大な震災が発生した場合の住まいに関する相談体制については、その都度状況に応じた体制を整備。

## 住宅の安全性に関わる社会問題の発生

- 2015年3月 免震材料不正事案
- 2015年10月 マンション基礎杭問題



- ①電話相談を受け付け
- ②補修が必要な場合には専門家相談で対応
- ③免震材料や既成杭等の業界団体と連携

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにて実施

## 課題

- 特殊な材料や工法の場合、相談員に対する技術的な知識を講習するための手続が必要。
- 専門家相談に要する費用負担が必要。

## 甚大な震災の発生

- 2011年3月 東日本大震災  
(実施主体:(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会)
- 2016年4月 熊本地震による震災  
(実施主体:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)



- ①専用回線による無料電話相談を受け付け
- ②専門家による現場相談に対応
- ③被災地に相談事務所を設置

## 課題

- 地方公共団体との連携・役割分担が必要。
- 応急危険度判定等の業務との連携・役割分担が必要。
- 建築士等の専門家に対する事前の講習や登録、費用負担が必要。