

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4回）
議事概要

日時：平成28年9月26日（月）10：00～12：00

1. 住宅ストックの維持管理について
国土交通省より資料4に基づき説明。
2. 既存住宅市場拡大への対応について
国土交通省より資料4に基づき説明。
3. 既存住宅瑕疵保険におけるマンションの検査について
（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会より資料5に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

議事1：住宅ストックの維持管理について

- ・住宅所有者が持家の維持管理を検討するにあたり、どこに相談すればいいのか、どこに依頼するのか、適正価格はいくらか判断できないのが現状であると思われる。定期点検等を行う業者に関して信頼性を示す証となる資格等はあるのか。
→一般的には、施工した工務店に依頼するか、インターネット等で調べて自身で依頼することが多いと思われる。依頼業者の信頼性については今後の課題であるが、現状では、自治体等が整備しているリフォーム相談窓口を利用するのが適切と思われる。
- ・戸建住宅の購入者は修繕費用を念頭に置いていない場合が多いが、既存住宅の流通の観点からは、住宅の価値を下落させないために定期的な修繕が重要であり、その費用の担保が必要となってくる。修繕費用の資金として、積み立て又はポイントを付与するサービスを行う業者もあると聞かすが、このような前払式支払手段は、資金決済法に基づき、一定金額の供託が義務づけられているため、ある程度の財政的基盤が必要。
→戸建住宅は分譲マンションの修繕積立金のように半強制的に修繕費用を積み立てる仕組みがないため、戸建て修繕の実態に関する民間の調査によると自宅修繕費を積み立てているケースは1割程度となっている。配布資料で紹介した戸建住宅の維持管理サービスの事例は、会費の支払いであり修繕費の積み立てではないが、今後このような住宅の維持管理のためのサービスは、新たなビジネスにつながる可能性がある。
- ・戸建住宅の計画的な維持管理について、大手ハウスメーカーの定期点検のような仕組みを構築していくことが重要である。一部ハウスメーカーによるスムストックの維持

管理の取組が市場で一定の評価を得ていることからすると、今後は、住宅の維持管理を重視する方向へ確実に市場がシフトしていく必要があるのではないかと。

2年程前に戸建販売業者にアンケート調査を実施したが、戸建分譲の際に長期修繕計画を作成して販売したケースが非常に少なく、長期修繕計画を作成していても修繕積立金は設定されていなかった。消費者に対して、維持管理の計画とその費用が明示されることにより、維持管理に対する意識を向かせるきっかけとなるのではないかと。

また、分譲マンションにおいては、共有部分と専有部分それぞれ維持管理を行うため、購入者が共有部分の情報にアクセスできる仕組みを構築することが必要であると思われる。

- ・ハウスメーカーの10年目点検における修繕工事実施率及び平均修繕費用のデータはあるか。当該データが、戸建住宅における修繕積立金制度の導入の必要性の有無を判断する一つの目安となるのではないかと。
 - 戸建て修繕の実態に関する民間の調査によると、修繕箇所により費用は異なるが、一工事当たりの費用は平均約100万円程度というデータがある。
- ・分譲マンションに関して、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて算定した修繕積立金の規模感はわかるか。
 - 個々のマンションにより算定される積立金は異なるが、平均が11,800円となっているので、これよりも少し高い程度ではないかと。
- ・戸建住宅と比べ、マンションは既存住宅流通シェアが高いとのことだが、強制的に修繕積立金を徴収するマンションは維持管理の仕組みが普及しているため流通しやすい一方、戸建住宅は計画的な維持修繕の仕組みがないことが、流通が進まない一因になっていると思われる。また、分譲マンションの共有部分に係る修繕積立金については、マンションにより十分な積立金を設定しているケースとそうでないケースの差が大きいと認識している。
- ・戸建住宅の維持管理に関する仕組みの検討にあたって、主に新耐震基準の住宅を想定していると思われるが、旧耐震基準の住宅に関して、対象となる住宅の範囲や維持管理をどの程度行うことによりメリットが受けられるのか等も整理・検討したほうがよいのではないかと。

議事2：既存住宅市場拡大への対応について

- ・土地の価格がネックとなり、定期的な維持管理が行われている既存住宅を売却できず建て替えて新築住宅として販売されるケースがある。土地に比べて建物が評価されないことが、日本における戸建住宅の流通が低い要因の一つとなっているのではないかと。
 - 維持管理が普及しない要因として、現状は適正な評価を行う仕組みがないため、維持管理に対するインセンティブがないことが問題であると考えている。

- ・既存住宅流通の促進のため、既存住宅瑕疵保険の保険期間を伸ばすことも検討する必要があるのではないか。また、瑕疵に該当しない修繕も支払対象に含めた商品ができないか。不特定多数の者から金銭を預かり一定の事由で支払う場合、保険業法の対象となる可能性が高いので、特別法等も視野に入れ、修繕も含めた担保措置のあり方についても長期的な検討課題となるのではないか。
- ・民間事業者により様々なインスペクションが行われている中、インスペクションの検査結果を依頼者に報告する際に、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等の留意事項を正確に伝えることが必要であると思われるが、何か方策はあるのか。
 - 既存住宅インスペクション・ガイドラインにおいては、業務受託時に説明し、検査結果報告書にも記載するよう示している。また、改正宅建業法の施行に伴うインスペクション結果に関する重要事項説明時に、宅建業者が説明することも考えられる。
- ・良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業について、各事業者の詳細な事業内容を公表していただきたい。
 - ホームページを通じて情報発信していく予定である。

議事3：既存住宅瑕疵保険におけるマンションの検査について

- ・個人間売買における保険検査において、管理組合の許可は必要となるのか。
 - 検査事業者又は保険法人から管理組合へ説明し、周知を徹底している。管理組合の許可をめぐり、トラブルとなったケースは特にない。
- ・一住戸型の保険では、流通が多い物件であれば共有部分の検査を何度か実施することがあると思われるが、共有部分に関する検査情報を一定期間ストックすることにより、現場検査の効率化等を図ることはできないのか。
 - 検査結果記録を流用するには依頼者の許可が必要となるため、情報ストックの活用はハードルが高いと思われる。
- ・一住戸型の保険において、共有部分に関する構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵が発生した場合、保険支払金額はいくらになるのか。
 - 一般的に、全住戸10戸のうち保険対象住戸が1戸で修補費用が1,000万円である場合、1住戸当たり100万円の負担となるため、保険支払金額は100万円となる。

以上