

# 住宅瑕疵担保履行制度の現状

---

# I . 住宅瑕疵担保履行制度の概要

# 住宅瑕疵担保履行法の概要

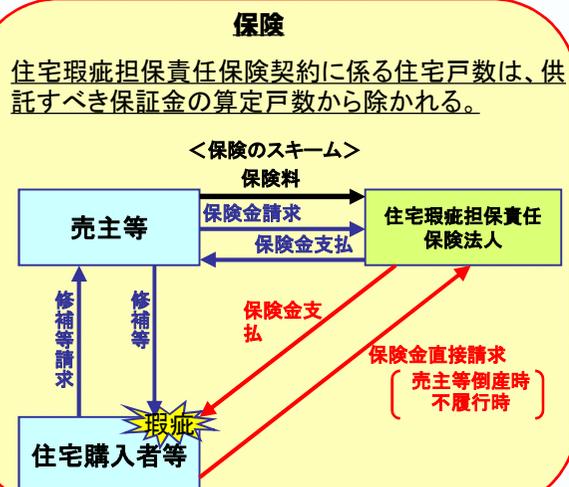
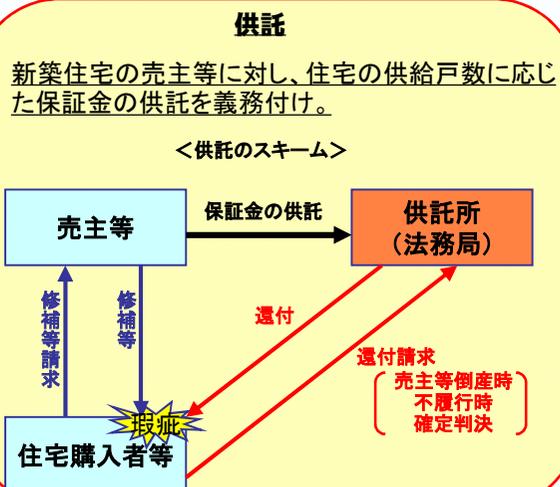
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

**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



### 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。

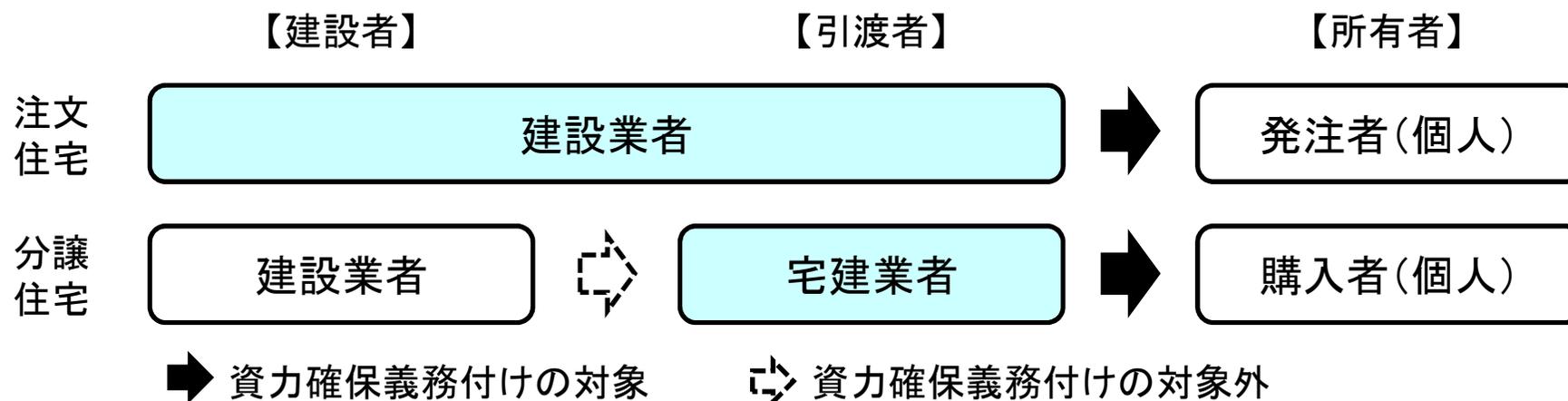
新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



住宅取得者の利益の保護

# 資力確保義務付けの対象となる住宅

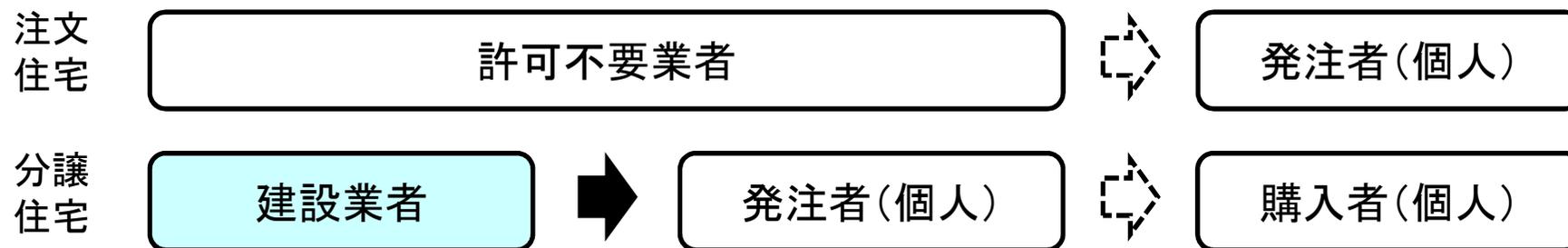
- 住宅瑕疵担保履行法で資力確保義務付けの対象となる住宅は、新築住宅のうち、請負人が建設業者である場合又は売主が宅地建物取引業者である場合。
- 消費者保護の観点から特に資力確保の必要性が高い、宅建業者以外との契約が対象。



※ 許可不要業者が新築住宅の建設工事を請け負った場合や宅地建物取引業者ではない個人等が新築住宅の売主となる場合は、資力確保義務付けの対象外。

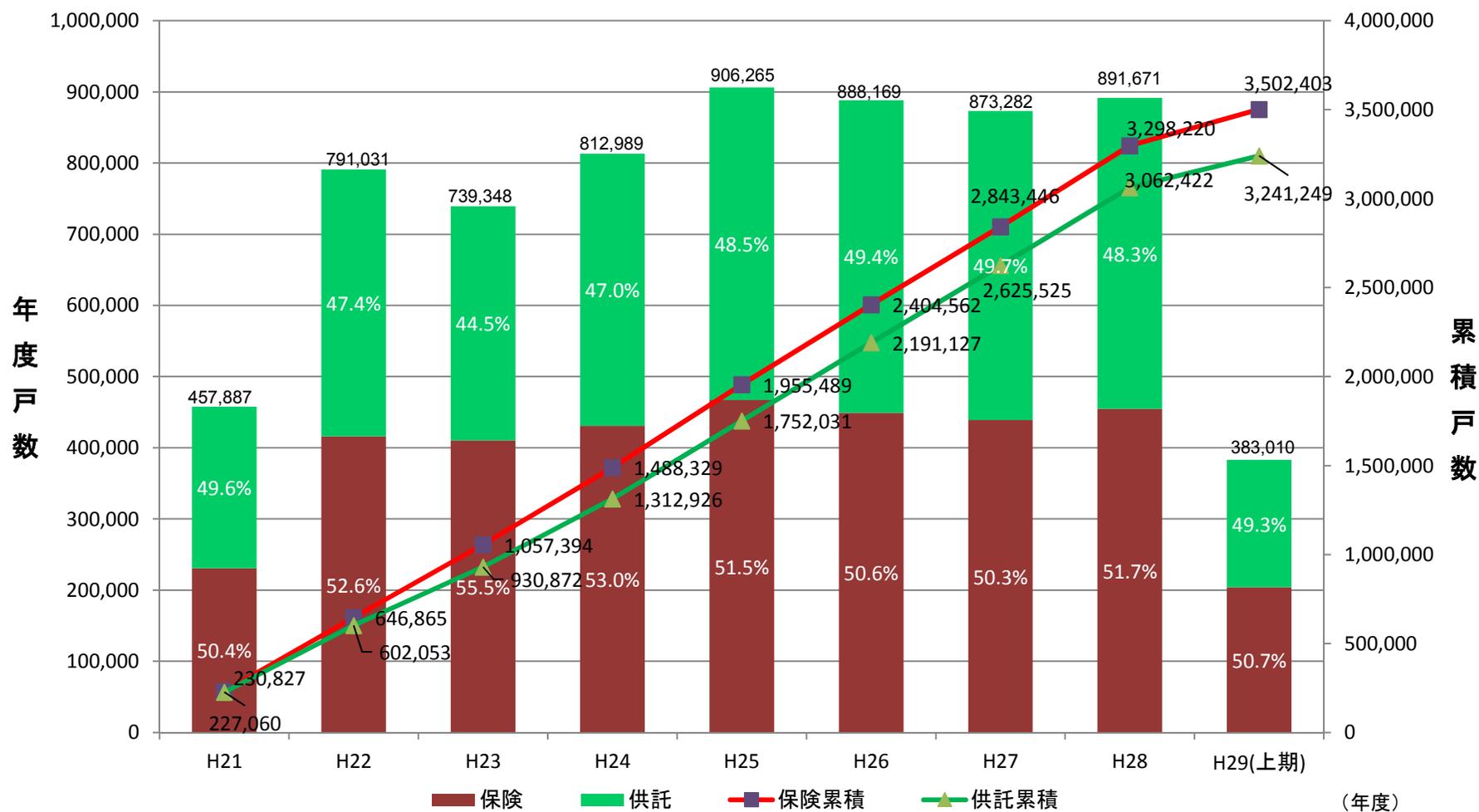
(民法上の瑕疵担保責任を負うため、後述する2号保険に任意加入するなどして資力を確保。)

※ また、建設業者が宅地建物取引業者から建設工事を請け負う場合や宅地建物取引業者が別の宅地建物取引業者に新築住宅を売却する場合は対象外。



# 資力確保措置の状況

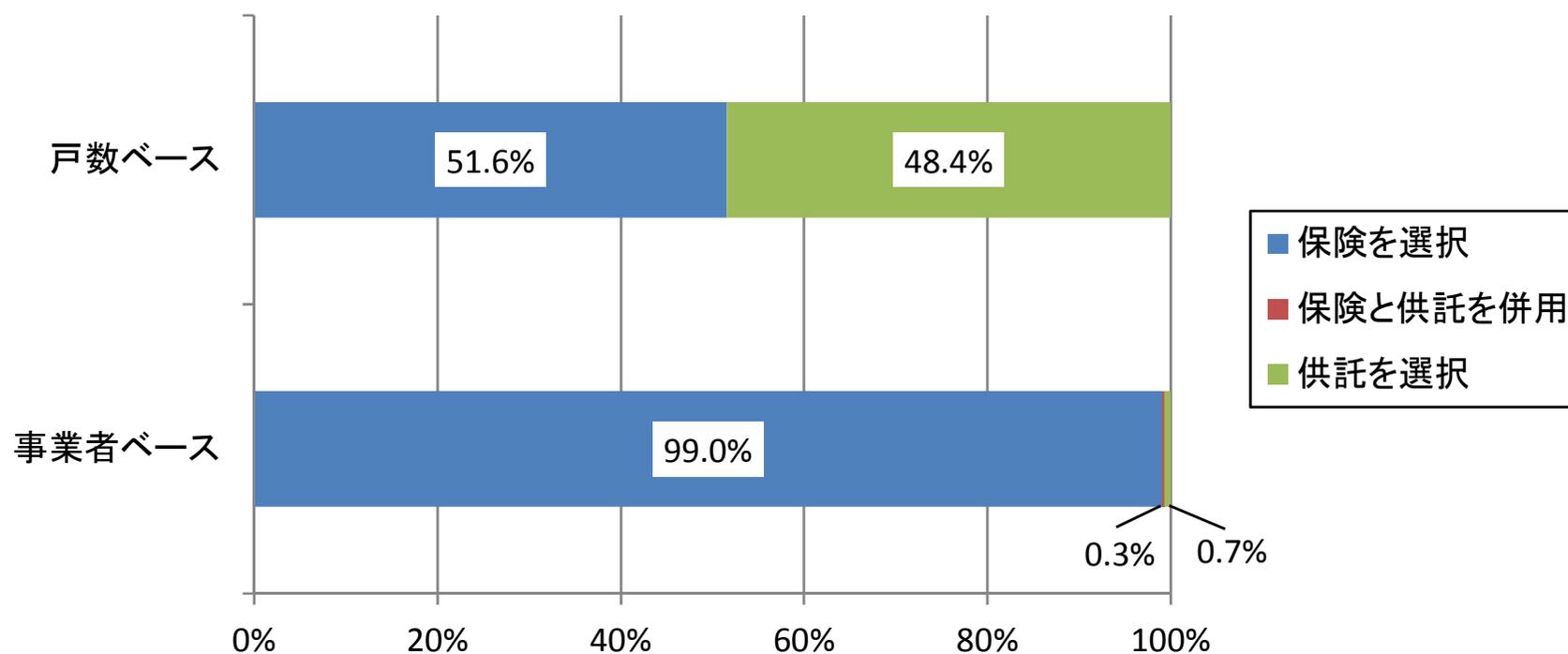
- 資力確保義務付けの対象住宅については、供託又は保険加入による資力確保が必要。
- 資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約674万戸であり、供託・保険の選択割合は、供託が324万戸、保険戸数が350万戸と、概ね半々となっている。(平成29年9月30日基準日現在)



(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は、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16回基準日(平成29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)

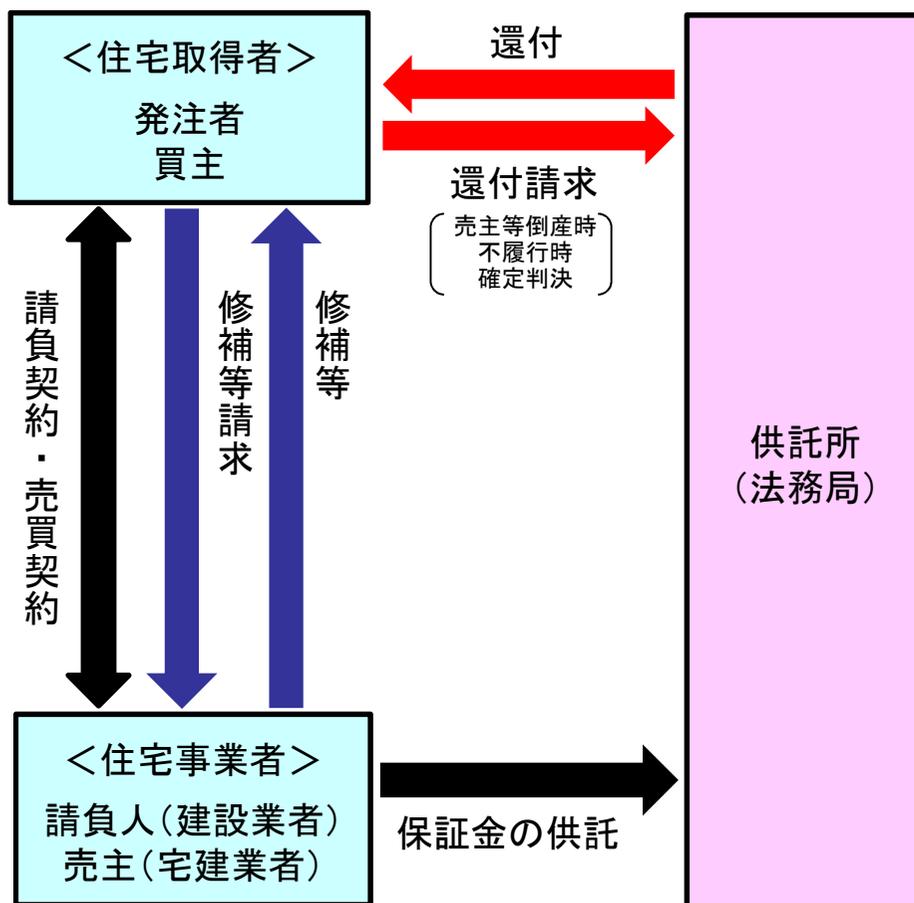
- 事業者ベースで見ると、新築住宅の年間供給戸数が500戸以下の場合は保険を選択する事業者が圧倒的に多い。
- 供給戸数が増えるにつれ、供託を選択する事業者の割合が増え、年間供給戸数が1,000戸超となると傾向が逆転する。

○平成28年10月～平成29年9月の供給戸数(第15回基準日(平成29年3月末)と第16回基準日(平成29年9月末)を合算)

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	22,265	99.54%	56	0.25%	47	0.21%	22,368	6,133	99.89%	6	0.10%	1	0.02%	6,140
11～50	3,783	99.32%	14	0.37%	12	0.32%	3,809	1,092	98.82%	11	1.00%	2	0.18%	1,105
51～100	673	96.83%	19	2.73%	3	0.43%	695	231	95.85%	9	3.73%	1	0.41%	241
101～500	408	86.81%	44	9.36%	18	3.83%	470	209	79.77%	36	13.74%	17	6.49%	262
501～1,000	30	56.60%	19	35.85%	4	7.55%	53	14	43.75%	13	40.63%	5	15.63%	32
501～600	11	61.11%	7	38.89%	0	0.00%	18	4	50.00%	3	37.50%	1	12.50%	8
601～700	7	63.64%	3	27.27%	1	9.09%	11	5	50.00%	3	30.00%	2	20.00%	10
701～800	4	36.36%	4	36.36%	3	27.27%	11	3	33.33%	5	55.56%	1	11.11%	9
801～900	5	62.50%	3	37.50%	0	0.00%	8	0	0.00%	1	50.00%	1	50.00%	2
901～1,000	3	60.00%	2	40.00%	0	0.00%	5	2	66.67%	1	33.33%	0	0.00%	3
1,001～10,000	5	14.29%	23	65.71%	7	20.00%	35	10	23.81%	21	50.00%	11	26.19%	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	27,164	99.01%	180	0.66%	92	0.34%	27,436	7,689	98.27%	97	1.24%	38	0.49%	7,824

# 住宅瑕疵担保保証金の供託の概要

- 建設業者及び宅地建物取引業者は、年2回の基準日(3月31日、9月30日)前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、下表のとおり計算した保証金を供託。
- 住宅事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき保証金を還付。



保証金額＝新築住宅の戸数×乗ずる金額＋加える金額

新築住宅の戸数	乗ずる金額	加える金額
1以下	2,000万円	0円
1超10以下	200万円	1,800万円
10超50以下	80万円	3,000万円
50超100以下	60万円	4,000万円
100超500以下	10万円	9,000万円
500超1,000以下	8万円	1億円
1,000超5,000以下	4万円	1.4億円
5,000超1万以下	2万円	2.4億円
1万超2万以下	1.9万円	2.5億円
2万超3万以下	1.8万円	2.7億円
3万超4万以下	1.7万円	3億円
4万超5万以下	1.6万円	3.4億円
5万超10万以下	1.5万円	3.9億円
10万超20万以下	1.4万円	4.9億円
20万超30万以下	1.3万円	6.9億円
30万超	1.2万円	9.9億円

※後述する住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)により資力確保措置を講じた新築住宅や平成21年10月よりも前に引き渡した新築住宅を除く。

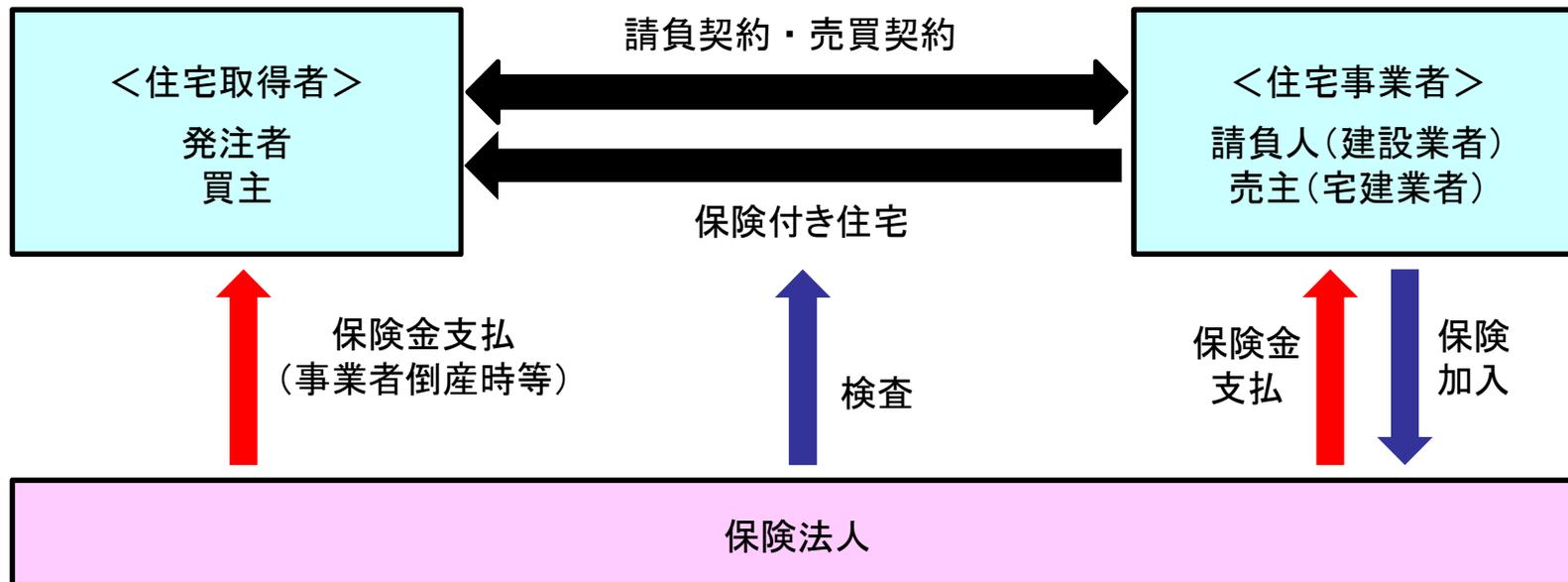
※120億円を超える場合は120億円とする。

# 住宅瑕疵担保責任保険(新築住宅に係る1号保険)の概要

- 新築住宅に係る1号保険※は、保険期間を10年(住宅瑕疵担保責任期間と同一)とし、「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る修補費用等を補償。
- 住宅事業者の故意・重過失による損害は免責(事業者が倒産等している場合を除く。)
- 保険金支払の際、事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき直接保険金を支払。

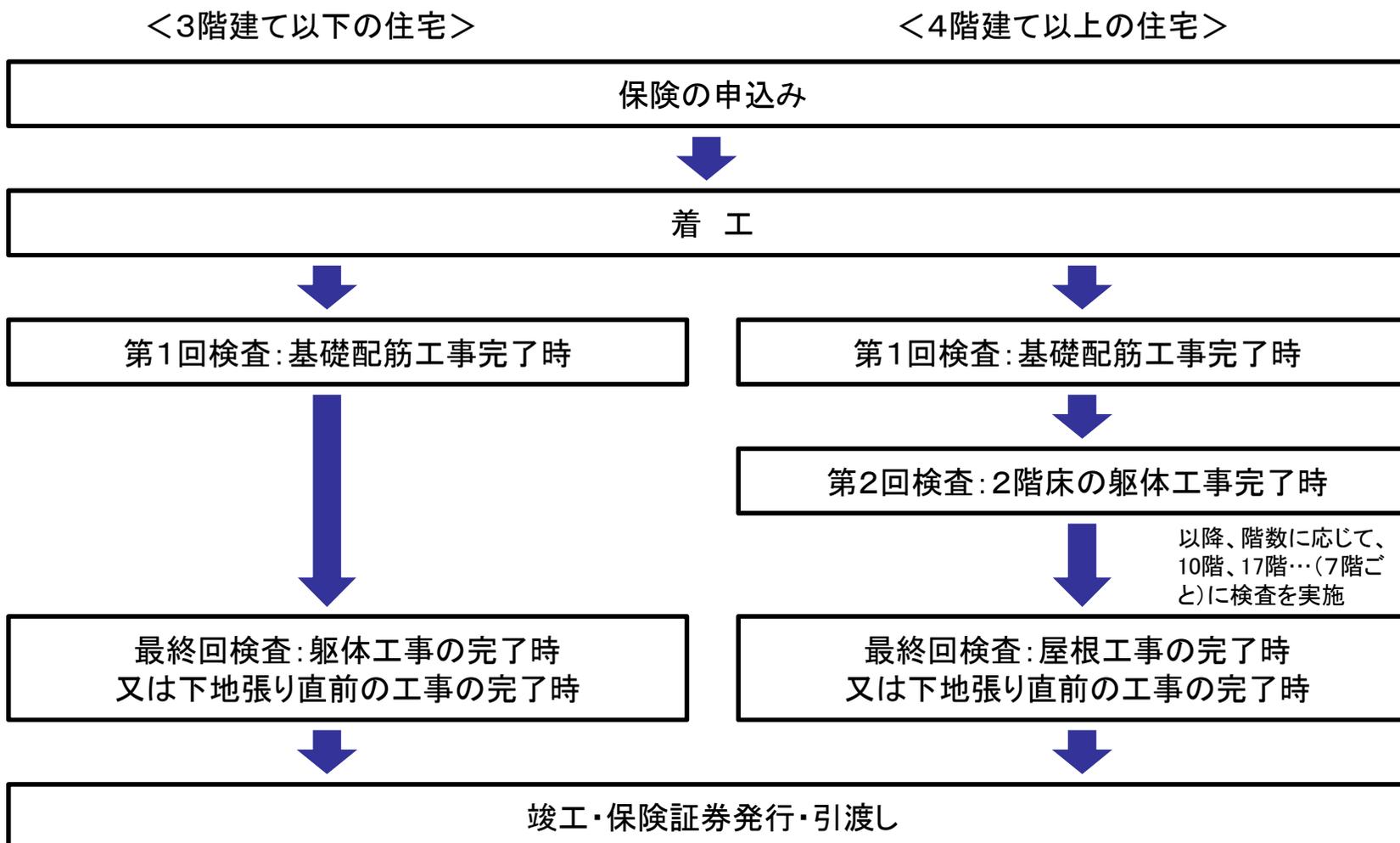
※住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく保険をいう。以下同様とする。

- 保険金の支払対象: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:住宅事業者(請負人・売主)へは80%、住宅取得者(発注者・買主)へは100%(事業者倒産時等)
- 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)



# 保険引受時の現場検査

- 1号保険の加入に当たっては、住宅事業者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図る観点から、工事中に保険法人による現場検査を受けることが必要。
- 1号保険に加入するためには、保険法人が定める設計施工基準を満たすことが必要。



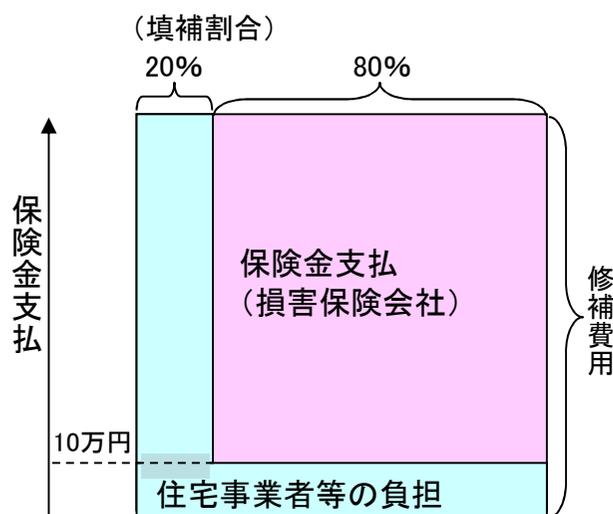
- 保険加入に当たっての現場検査を的確に実施し、保険引受を行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として、国土交通大臣が指定・監督。  
平成30年3月末現在で5法人を指定。

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	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	H20.8.4	10億円	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	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	

# 中小住宅事業者向け割引コースの引受

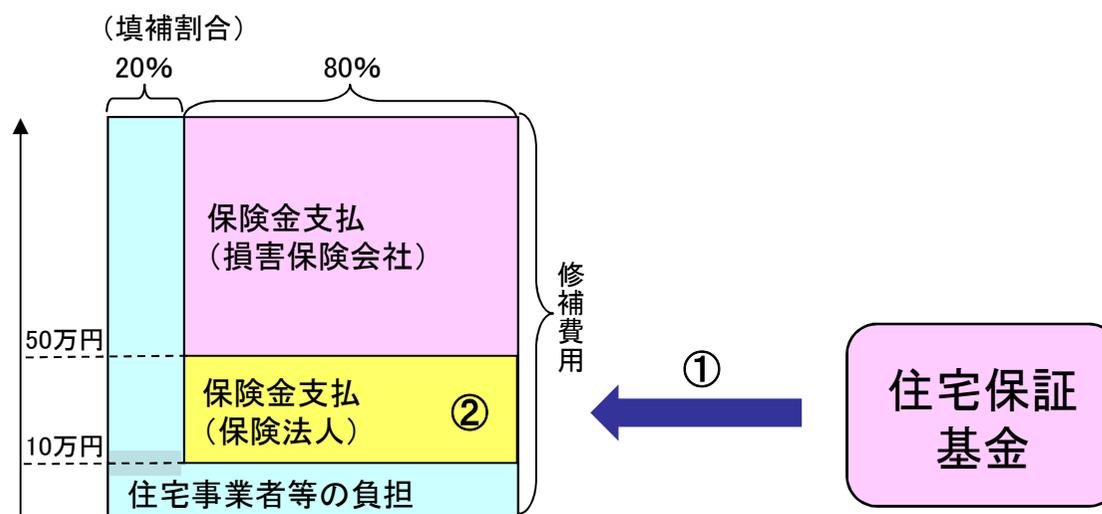
- 住宅瑕疵担保責任保険を中小住宅事業者（資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者）が利用する場合、保険料を低減。
- 当該ケース（中小事業者向け割引コース）では、修補費用50万円までの部分は、損保会社による再保険の対象外となり、保険法人がリスクを保有。

【通常】



【中小住宅事業者】

\* 資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者



① 異常リスク発生時に住宅保証基金を取り崩し補てん

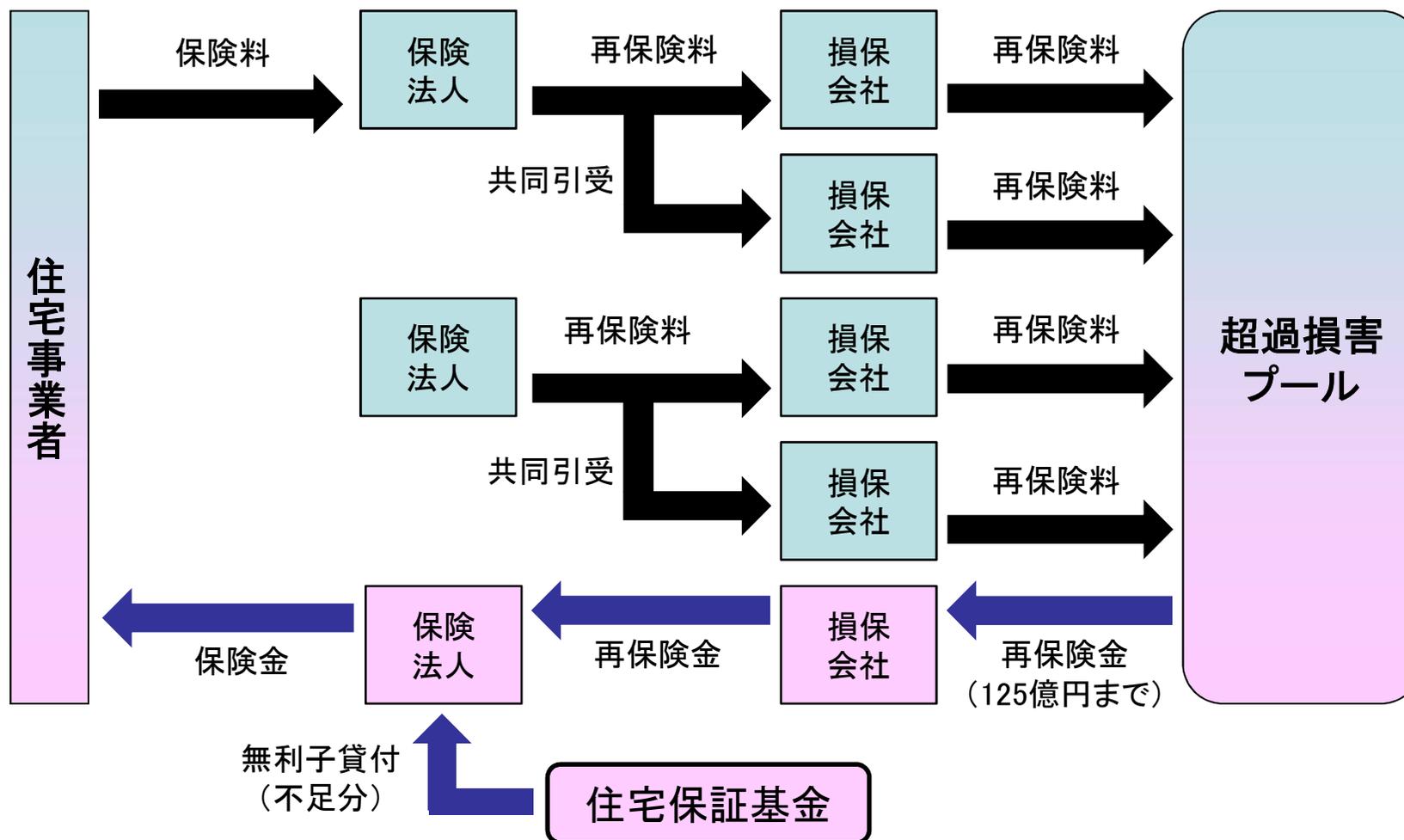
② 保険金支払のための責任準備金の一部に充てることにより保険料を低減

○ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議（平成19年5月23日衆議院国土交通委員会）（抄）  
 三（中略）また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。



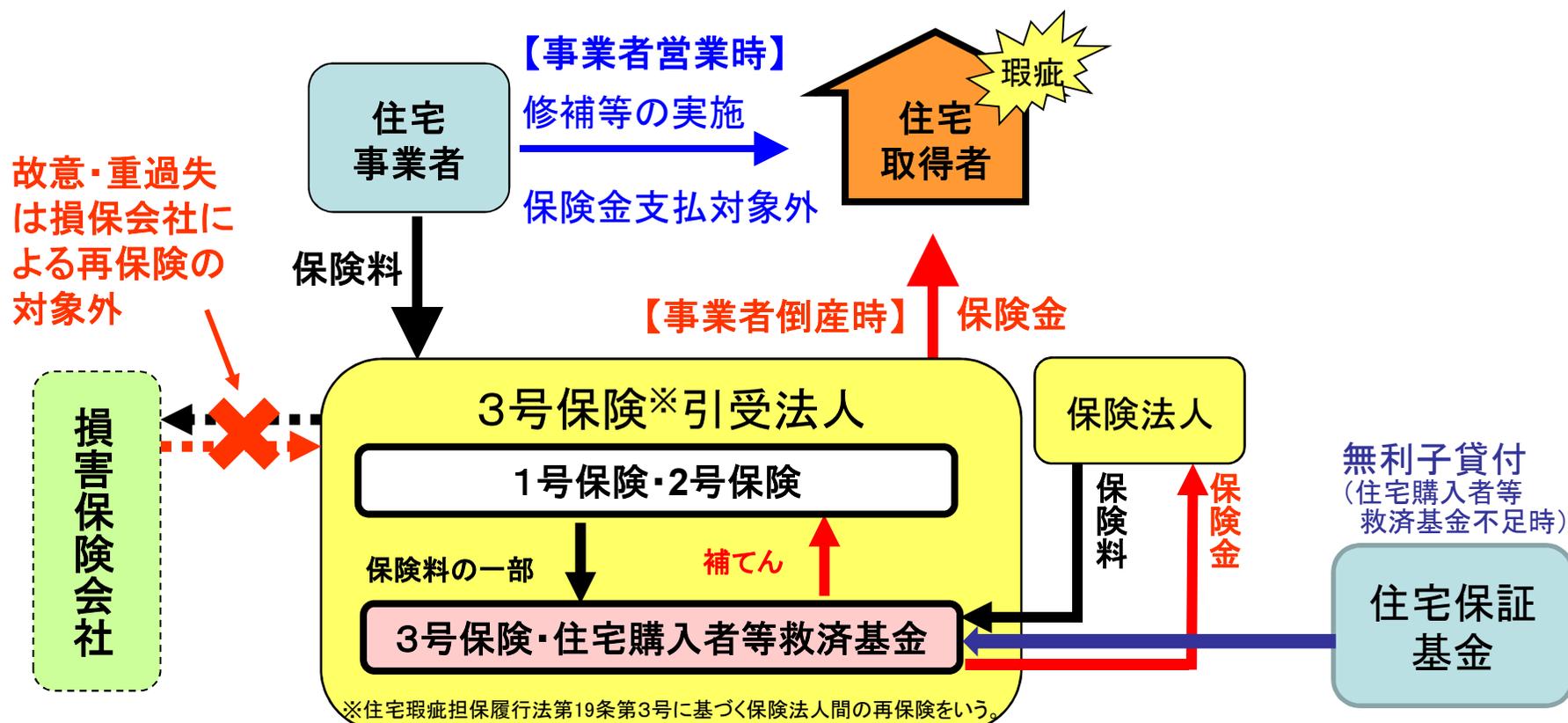
# 巨大大事故発生時の対応

- 損保会社における超過損害プール等の仕組みにより、巨大大事故（共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる事故等）による大規模な保険金支払にも対応する仕組みを構築。



# 故意・重過失に起因する瑕疵への対応

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



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

## Ⅱ．既存住宅流通・リフォーム等に係る 住宅瑕疵保険等のあり方

# 住宅の種類等に応じた瑕疵担保責任の違い

○ 住宅に係る請負・売買契約においては、請負人又は売主に瑕疵担保責任が生じるが、住宅の種類等により内容に違いがある。

## <住宅の種類等に応じた瑕疵担保責任の違い>

	契約形態	請負人又は売主	部位	瑕疵担保責任期間	左記期間の短縮可否	根拠法	資力確保義務の有無※3	
新築住宅	請負	建設業者	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	有り	
			上記以外	5年又は10年	可	民法		
		建設業者以外	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	無し	
			上記以外	5年又は10年	可	民法		
	売買	宅建業者	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法		無し
			上記以外	※1	可。 但し、2年まで。	宅建業法・民法		
		宅建業者以外	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法		
			上記以外	※1	可	民法		
既存住宅	請負	リフォーム事業者等		※2	可	民法		
	売買	宅建業者		※1	可。 但し、2年まで。	宅建業法・民法		
		上記以外		※1	可	民法		

※1 期間の定めはないものの、「買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、民法第167条第1項にいう債権に当たり、その消滅時効は目的物の引渡し後10年」とする最高裁判例(平成13年11月27日第三小法廷)あり。

※2 仕事の目的物が「建物又はその他の土地の工作物」に該当しない場合、民法第637条(前三条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から一年以内にしなければならない。)が適用される。

※3 発注者又は買主が宅建業者以外である前提で記載。

## 既存住宅等に係る住宅瑕疵保険(2号保険)

○ 住宅瑕疵保険には、前述した新築住宅に係る保険(1号保険)のほか、既存住宅等に係る瑕疵担保責任の履行を確保するための任意保険(2号保険※)も存在。

※住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく保険をいう。以下同様とする。

### <2号保険の主な商品>

種類	対象契約	補償対象部分	申込数(H29年度)
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・防水も対象とする商品あり	4,145戸
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	1,157棟
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)	既存住宅の買取再販等の売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	11,798戸
既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)	既存住宅の個人間の売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	2,066戸
延長保証保険	1号保険の延長保証	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	266戸

(参考) 1号保険の申込数(H29年度): 約55.9万戸

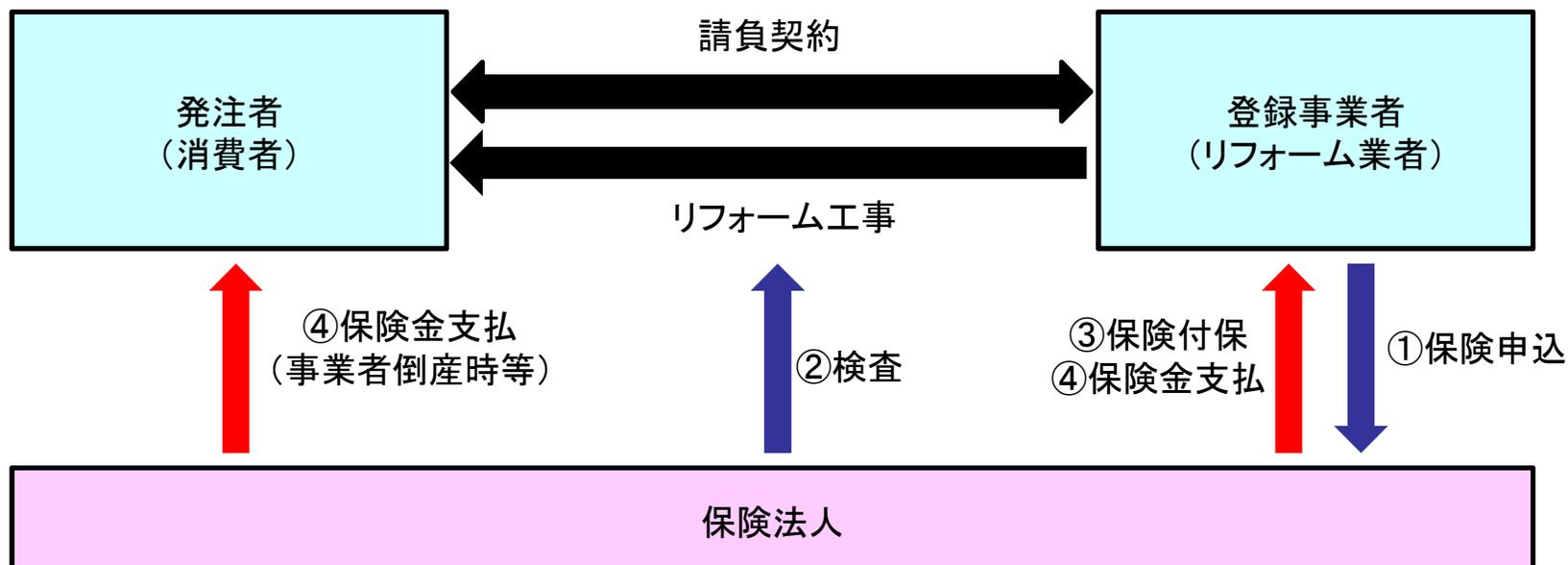
### <1号保険と2号保険の違い>

	資力確保義務対応	保険期間	解約
1号保険	あり	10年	不可
2号保険	なし	1~10年	可

# リフォーム瑕疵保険の概要

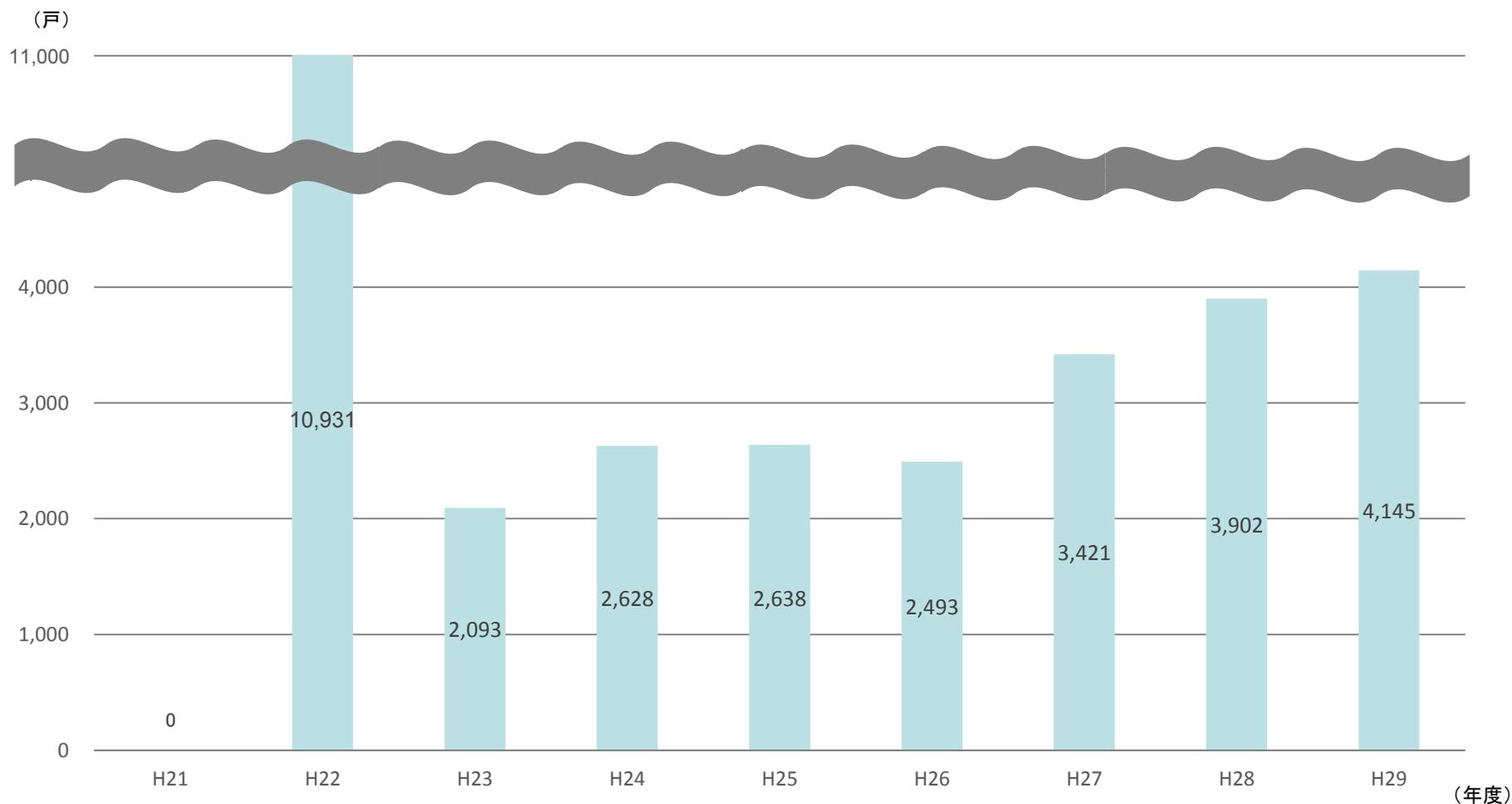
- リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
- リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。

- 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(保険商品により異なる)
- 保険金額: 100~2,000万円(請負金額等により異なる)
- 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%(事業者倒産時等)
- 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)の推移

○ リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)は平成29年度で4,145戸。累計で約32,300戸。

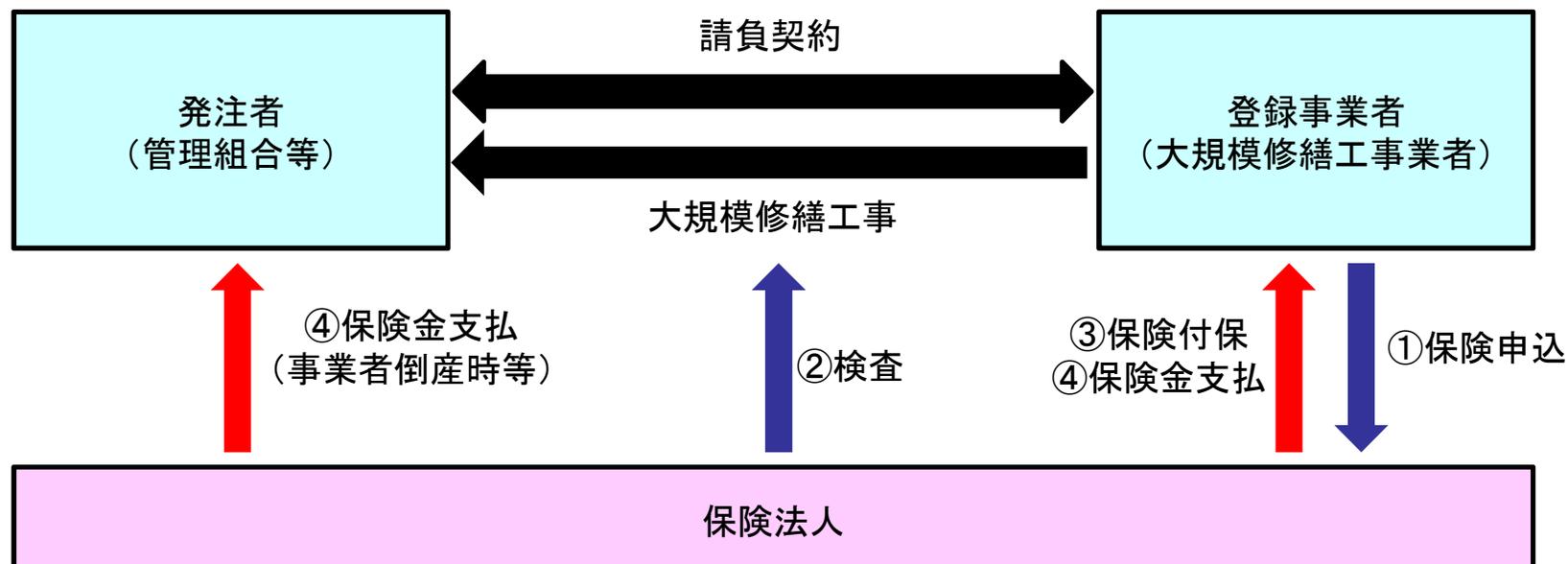


※「既存住宅流通活性化事業」として、良質な既存住宅の流通に資する事業を実施するリフォーム事業者等に補助金を交付した影響で、H22の申込件数が多い。

# 大規模修繕工事瑕疵保険の概要

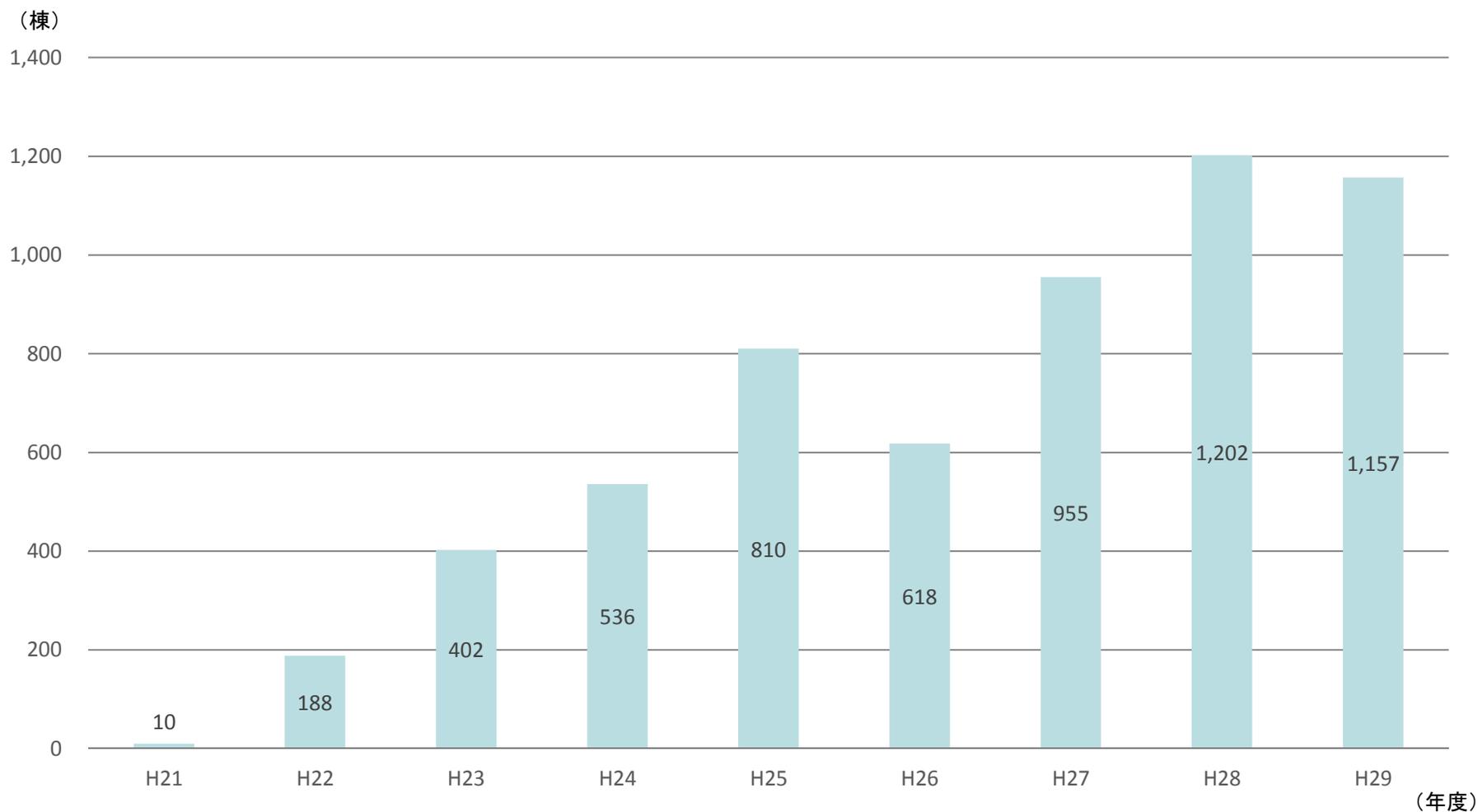
- 大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- 保険金の支払対象: 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り異なる)
- 保険期間: 1~10年(対象部分等により異なる)
- 保険金額: 1,000万円~5億円(請負金額等により異なる)
- 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%(事業者倒産時等)
- 保険料: 個々の保険法人が設定(請負金額等により異なる)



# 大規模修繕工事瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)の推移

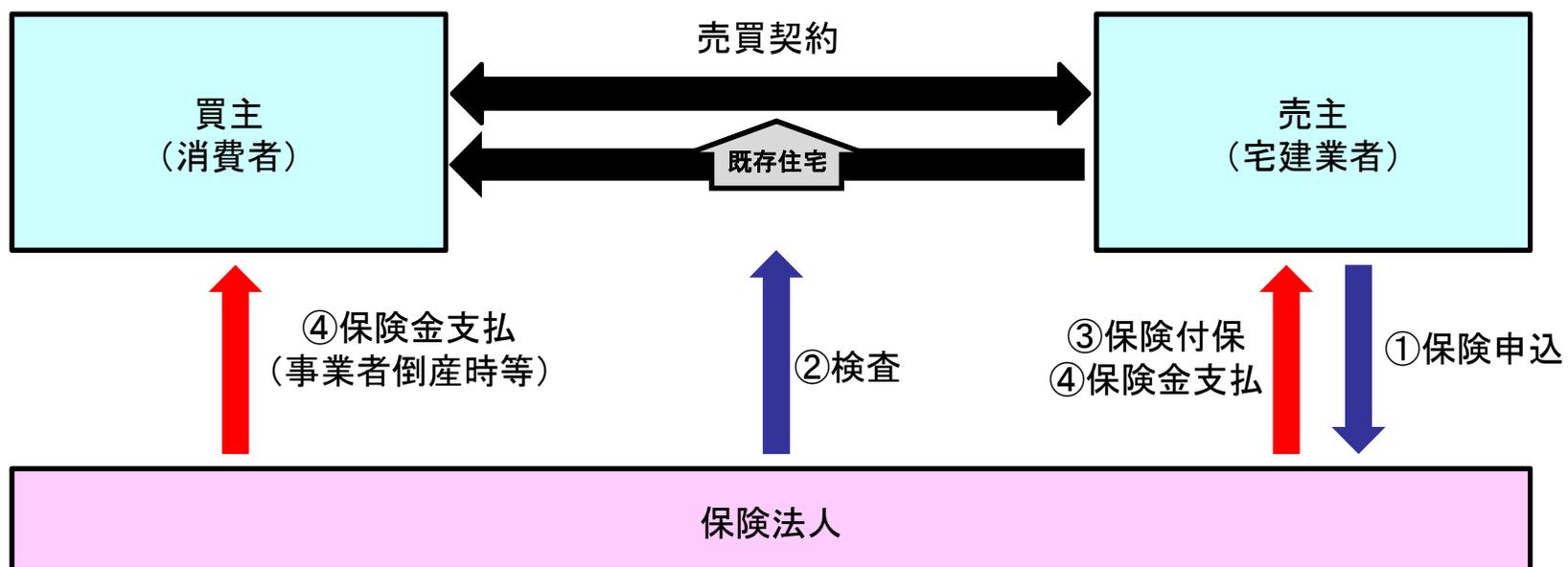
○ 大規模修繕工事瑕疵保険の申込件数(棟数ベース)は平成29年度で1,157棟。累計で約5,900棟。



# 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の概要

- 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。

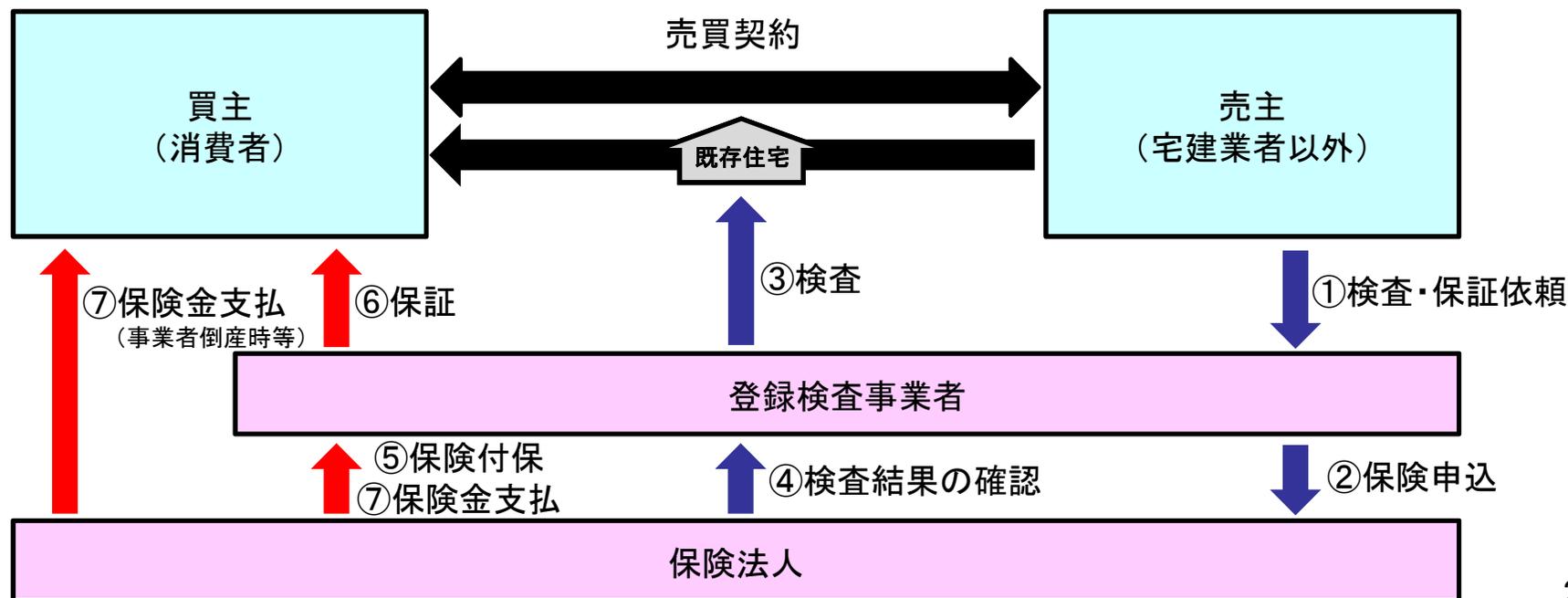
- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 2年又は5年※(保険商品によって異なる)  
 ※保険法人によっては保険期間5年の場合には、始期から2年経過後に補償を開始する保険商品もある。
- 保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額: 原則10万円
- 填補率: 売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産時等)
- 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(個人間売買、検査事業者保証型)の概要

- 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。
- 検査事業者保証型は、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。

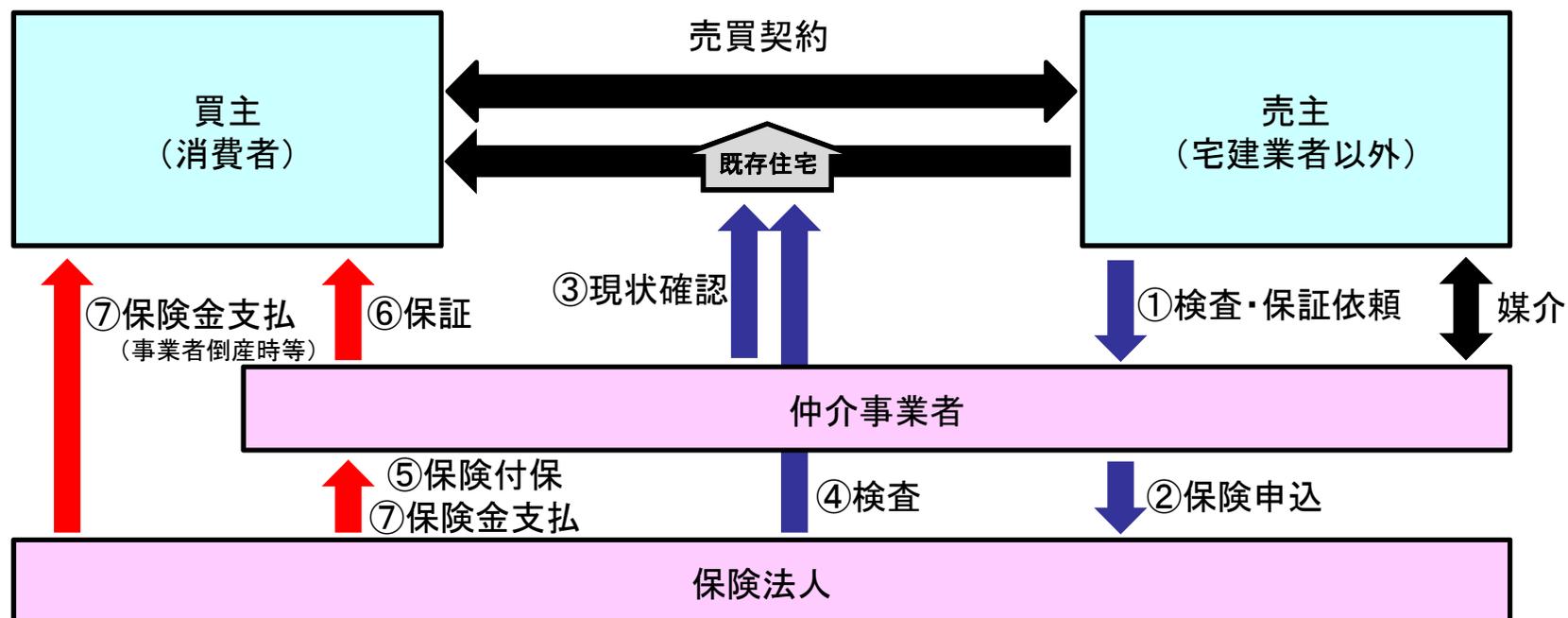
- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 1年、2年又は5年(保険商品によって異なる)
- 保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額: 原則5万円
- 填補率: 100%
- 保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



## 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買、仲介事業者保証型)の概要

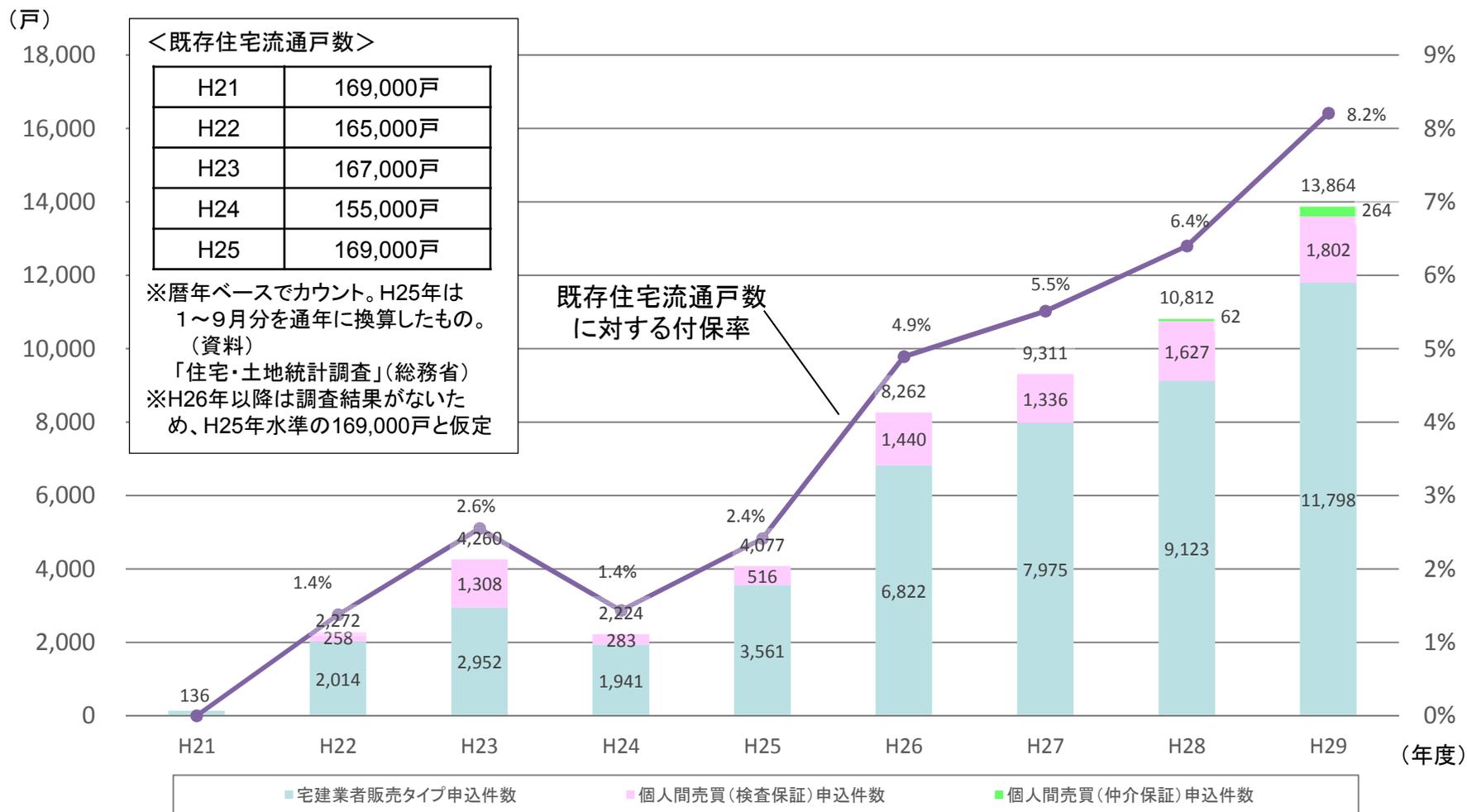
- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 仲介事業者保証型は、既存住宅の売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者に対して保険金が支払われる仕組み。

- 保険金の支払対象: 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、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: 原則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(戸数ベース)の推移

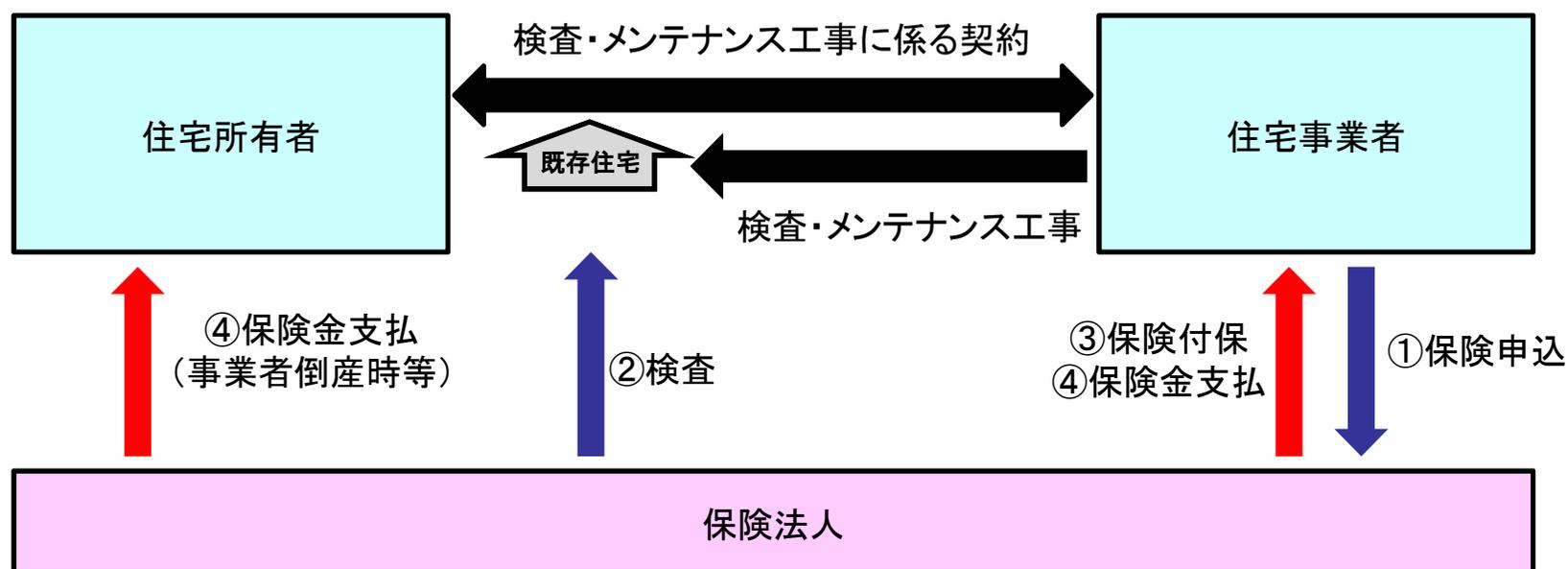
○ 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は上昇傾向。  
 ※住生活基本計画では、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を2025年に20%とする指標を掲げている。



# 延長保証保険の概要

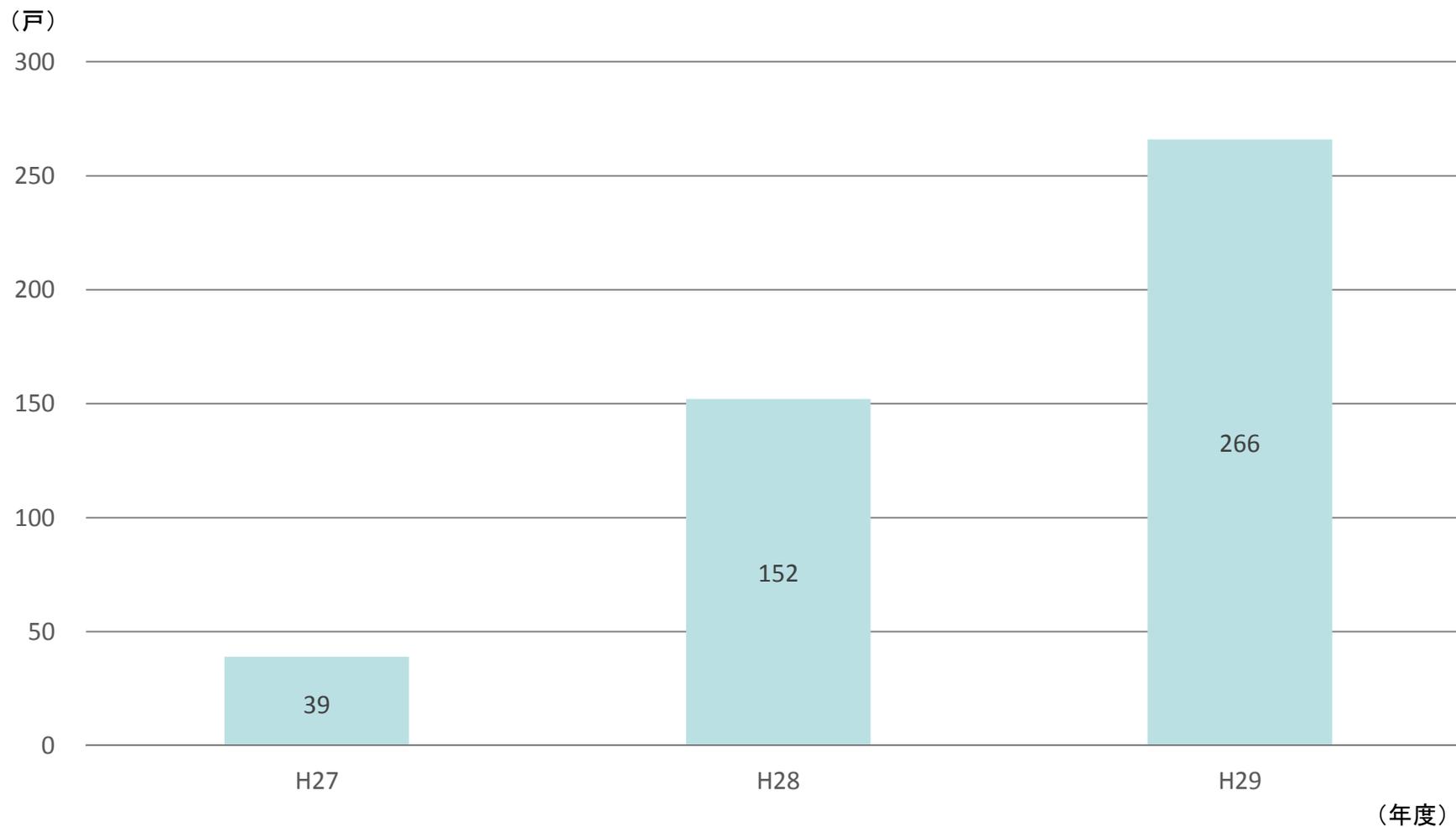
- 新築住宅に係る1号保険(保険期間10年)が満了した後に補修した場合等の補償を提供する保険。
- 現況検査やメンテナンス工事の実施が加入要件。

- 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年を経過する住宅等(築15年まで加入可)。
- 保険期間:5年又は10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%(住宅事業者倒産時等)
- 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



# 延長保証保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 延長保証保険の申込件数(戸数ベース)は平成29年度で266戸。累計で約460戸。



# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

## 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

## 登録団体一覧

平成30年6月29日現在

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)			
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会			

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

# 「安心R住宅」の概要

## 既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる



## 従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない

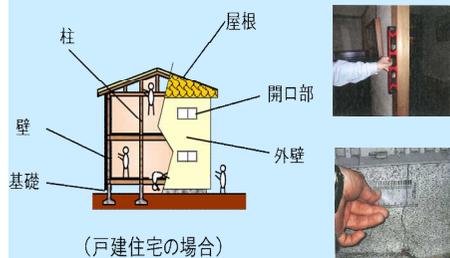


## 安心R住宅

安心R住宅

### ①基礎的な品質があり「安心」

- ◇ 新耐震基準等に適合
  - ◇ インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
- <インスペクションのイメージ>



### ②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる
- <現況の写真イメージ>



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

### ③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

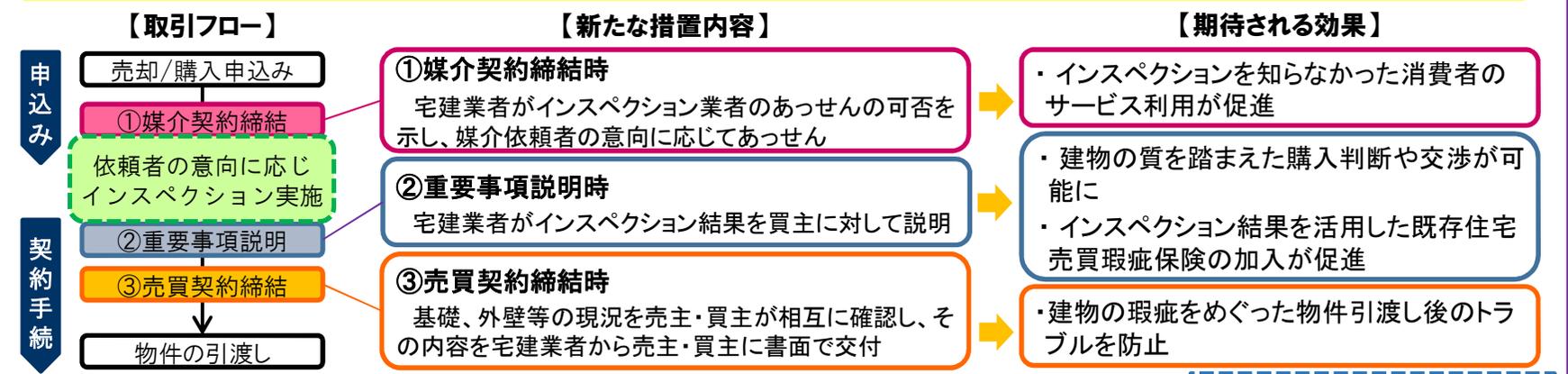
**背景**

- 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の意義がある。

## 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。



○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。

## 4. 施行期日

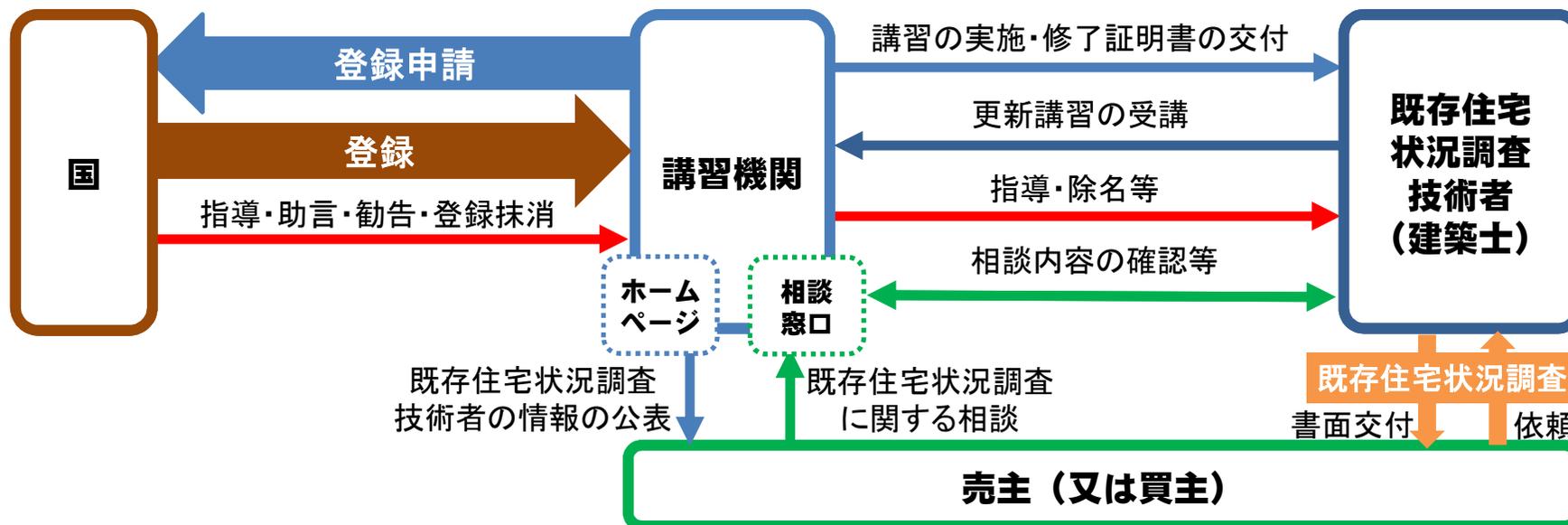
- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

# 既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 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。5講習機関を登録し約27,000人が講習修了。(平成30年3月末現在)
- 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。

## 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。)

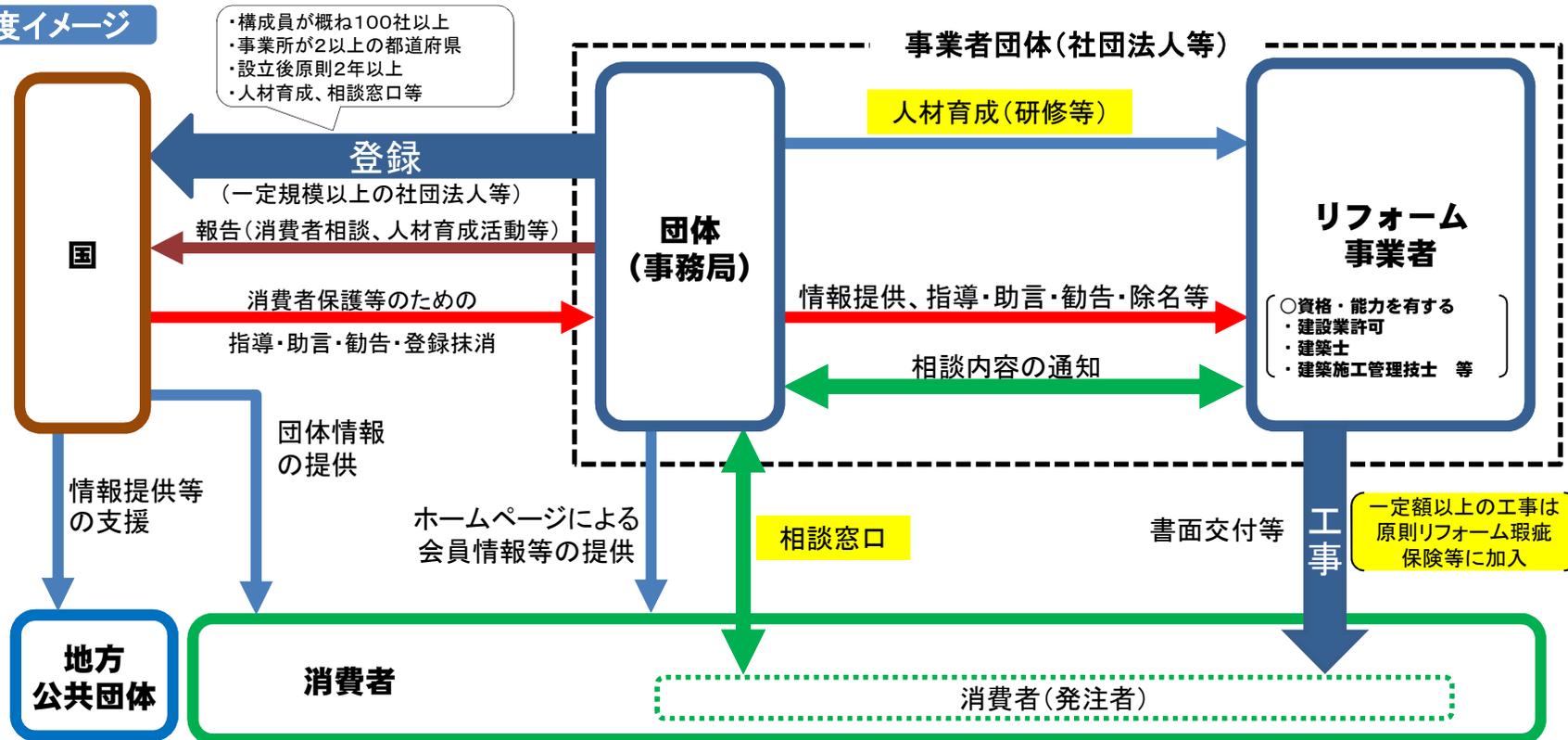
「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

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30年6月27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.mokutaijyoo.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会(リノベ協)	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(全リ協)	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	03-6280-3375	http://www.jbn-support.jp/
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)	048-669-5580	http://jusuikyoo.or.jp/

## Ⅲ. 消費者保護の充実策

## 住宅紛争処理・相談業務の概要①

- 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき、評価住宅・保険付き住宅に関する相談体制、裁判外の紛争処理体制を整備。
- 平成22年度より住宅リフォームに関する専門家相談を実施。

### 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法) 平成12年4月1日施行

- 国土交通大臣は、住宅紛争処理を実施する弁護士会等の法人を「指定住宅紛争処理機関」として指定。当該機関は建設住宅性能評価書が交付された住宅(評価住宅)の建設工事の請負契約または売買契約に関する紛争のあっせん、調停、仲裁を行う。  
⇒全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)を指定住宅紛争処理機関に指定。
- 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の支援等を行う財団法人を「住宅紛争処理支援センター」として指定。当該機関は住宅紛争の支援のほか、評価住宅に関する相談や助言及び苦情の処理(弁護士・建築士による専門家相談)等を行う。  
⇒(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(以下「支援センター」という。)を住宅紛争処理支援センターに指定。
- 住宅紛争処理支援センターは評価住宅以外の住宅の相談、助言及び苦情の処理も行う(住まいるダイヤルでの電話相談)。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)平成20年4月1日一部施行

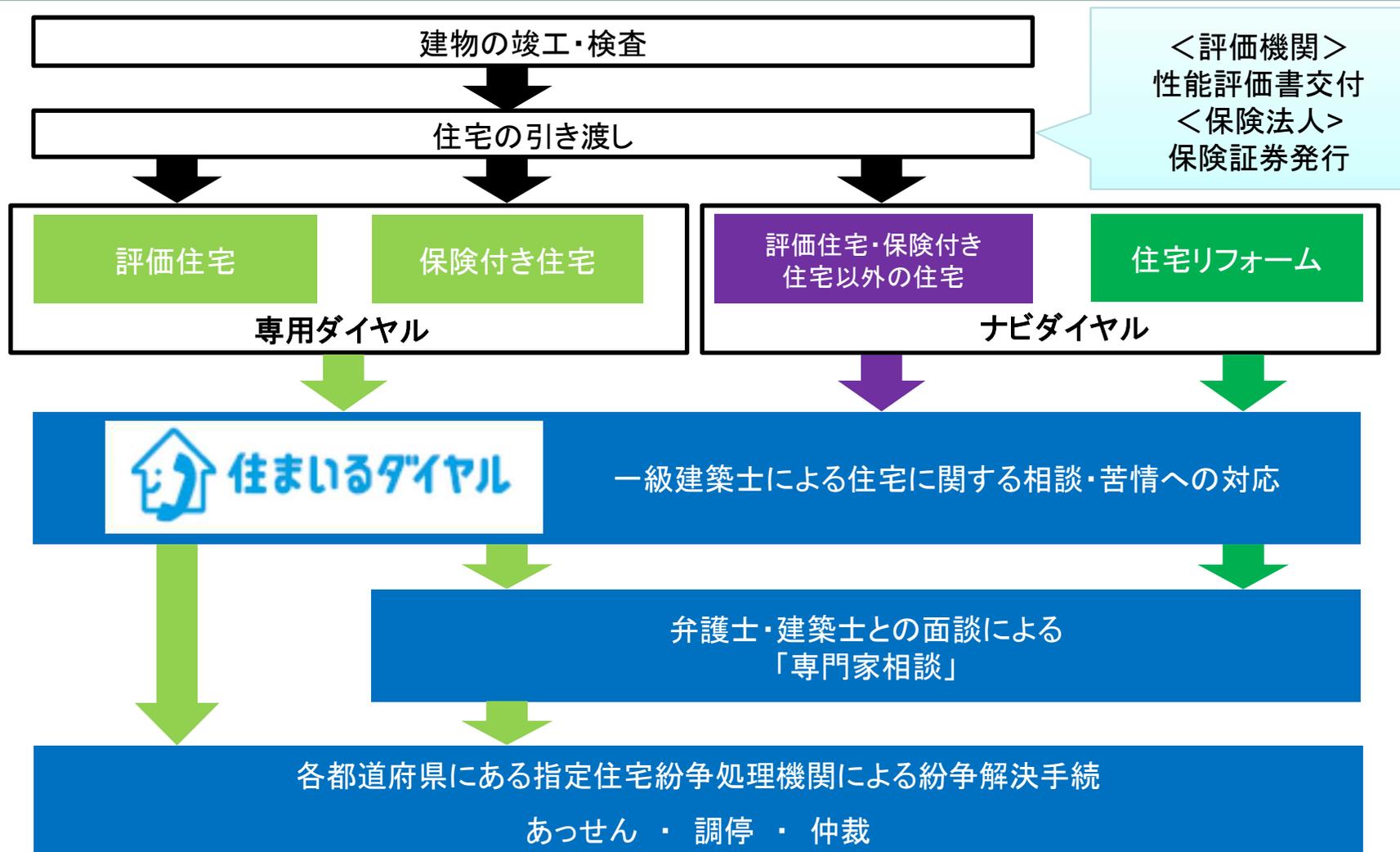
住宅瑕疵担保責任保険に係る新築住宅(保険付き住宅)を住宅紛争処理、専門家相談の対象として追加。

### 住宅リフォームに係る専門家相談(リフォーム専門家相談) 平成22年4月開始(補助事業)

特に消費者のニーズの高い住宅リフォームにつき、弁護士・建築士との面談による専門家相談を実施。

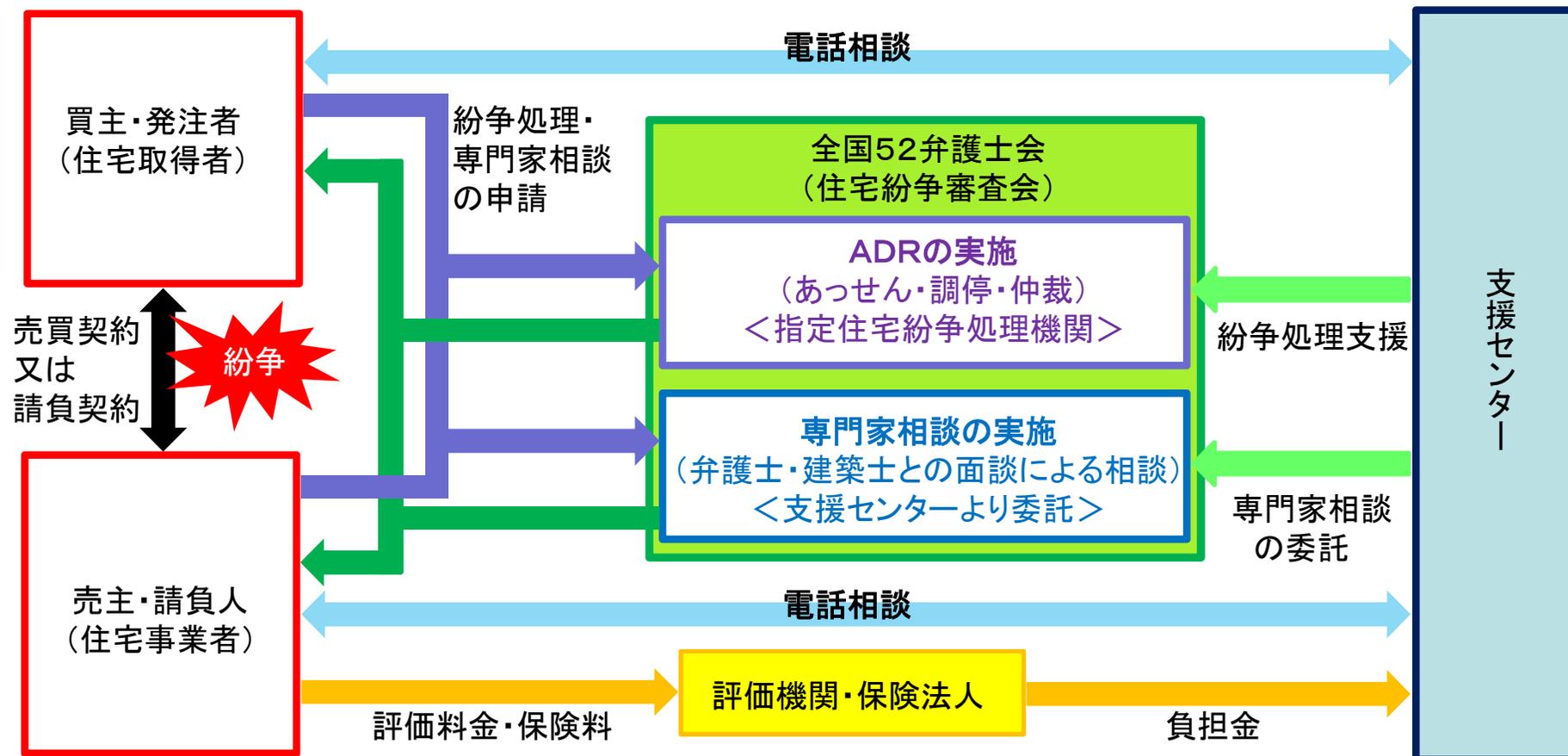
## 住宅紛争処理・相談業務の概要②

- 評価住宅、保険付き住宅の取得者は、住まいるダイヤルでの電話相談、弁護士・建築士との面談による専門家相談、指定住宅紛争処理機関による紛争処理手続を利用できる。
- 上記以外の方も、住まいるダイヤルでの電話相談や住宅リフォームに関する専門家相談を利用できる。



## 住宅紛争処理・相談業務の概要③

- 全国52の弁護士会（住宅紛争審査会）にて評価住宅・保険付き住宅に関する裁判外の住宅紛争処理を実施。
- 支援センターからの委託により、全国52の弁護士会（住宅紛争審査会）にて評価住宅・保険付き住宅の専門家相談、リフォーム専門家相談を実施。
- 支援センターにて全国の住宅取得者等からの電話相談を実施（評価住宅・保険付き住宅以外も対象）
- 上記費用は、住宅事業者が負担する負担金により賄われる。



# 消費者、事業者への情報提供等

- 支援センターでは、紛争処理の支援や住宅取得者等からの相談業務に加え、ダイレクトメール、新聞広告、冊子等により、住宅瑕疵担保履行制度等の周知、住宅に関する消費者や事業者の啓発、情報提供等を行っている。

## ■ 主な実施例

### ○住宅取得者向け

- ・評価住宅及び保険付き住宅取得者に対するリーフレットの配付(評価機関・保険法人と連携)
- ・保険付き住宅取得者に対するダイレクトメール及び再度のダイレクトメールの送付(保険法人と連携)
- ・全国52の弁護士会と連携した新聞広告の掲載(全国紙及び地方紙)
- ・ウェブを利用したバナー広告、動画広告の掲出

### ○住宅取得予定者向け

- ・ウェブを利用したバナー広告、動画広告、記事広告(Allabout等)、リスティング広告の掲出
- ・住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度を紹介する冊子の配布(住宅展示場等)
- ・トラブルを未然に防ぐために住宅取得時に気をつけておきたいポイント等をまとめた冊子(あるある体験談)の配布(関係機関等と連携)

### ○住宅事業者向け

- ・トラブルを未然に防ぐために住宅供給時に気をつけておきたいポイント等をまとめた冊子(身につまされる体験談)の配布(関係機関等と連携)

<保険付き住宅取得者向けダイレクトメール>



<冊子(あるある体験談等)>

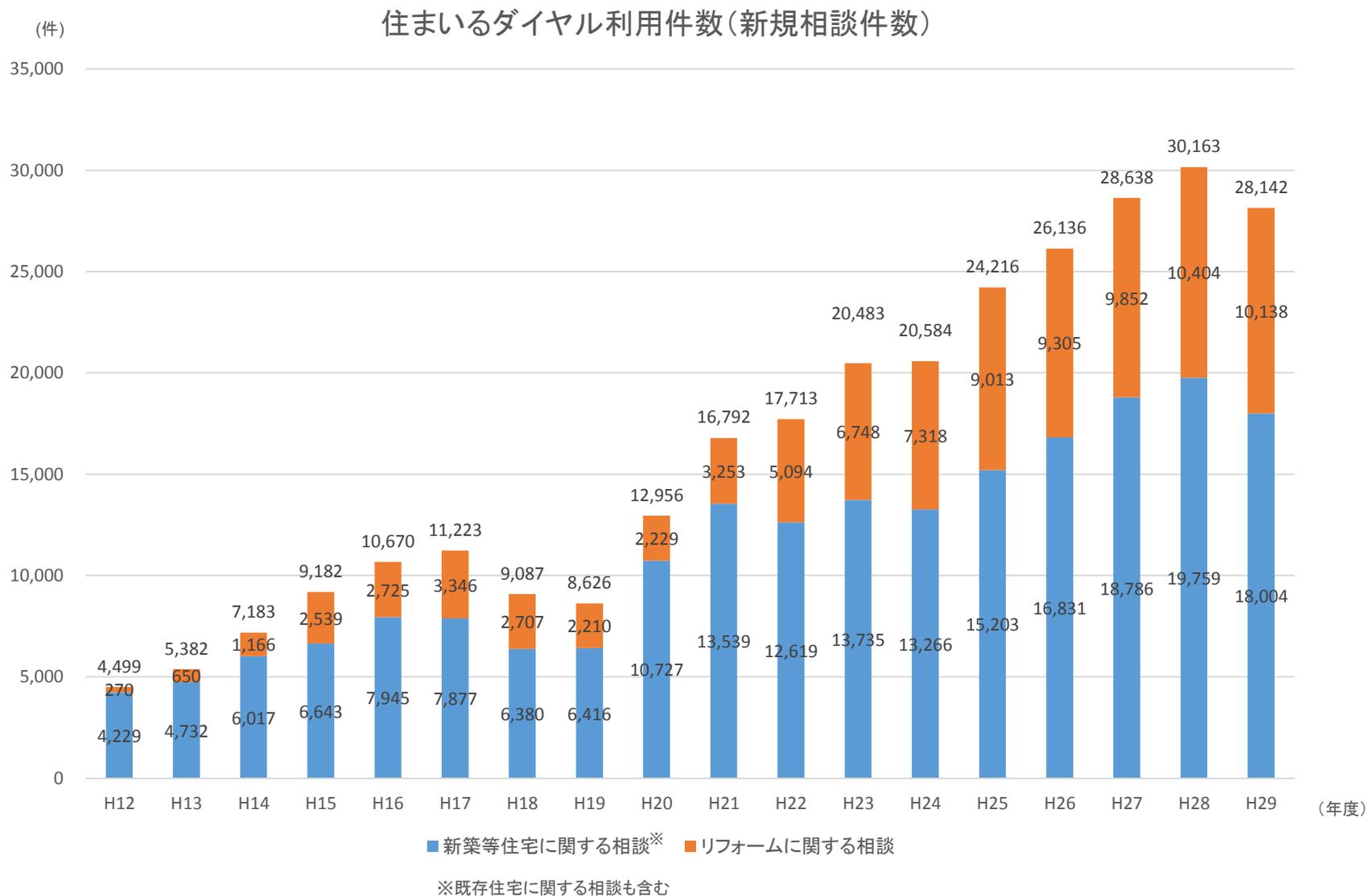


(消費者向け)

(事業者向け)

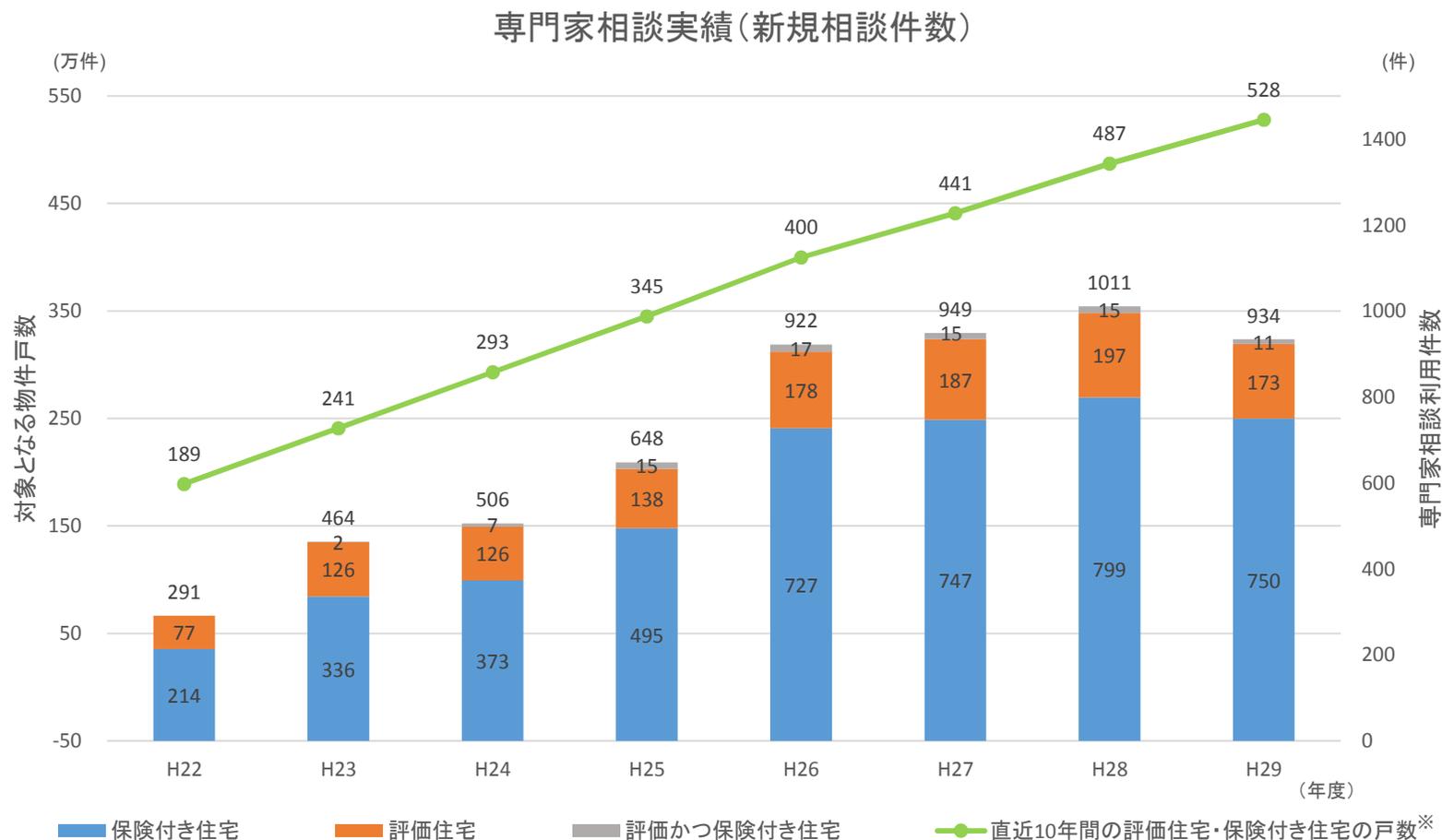
# 住まいるダイヤルの利用件数

○ 住まいるダイヤルの利用件数は年々増加し、平成28年度には年間3万件を突破したが、平成29年度は前年と比べて件数減となった。



# 専門家相談（評価住宅・保険付き住宅）の利用件数

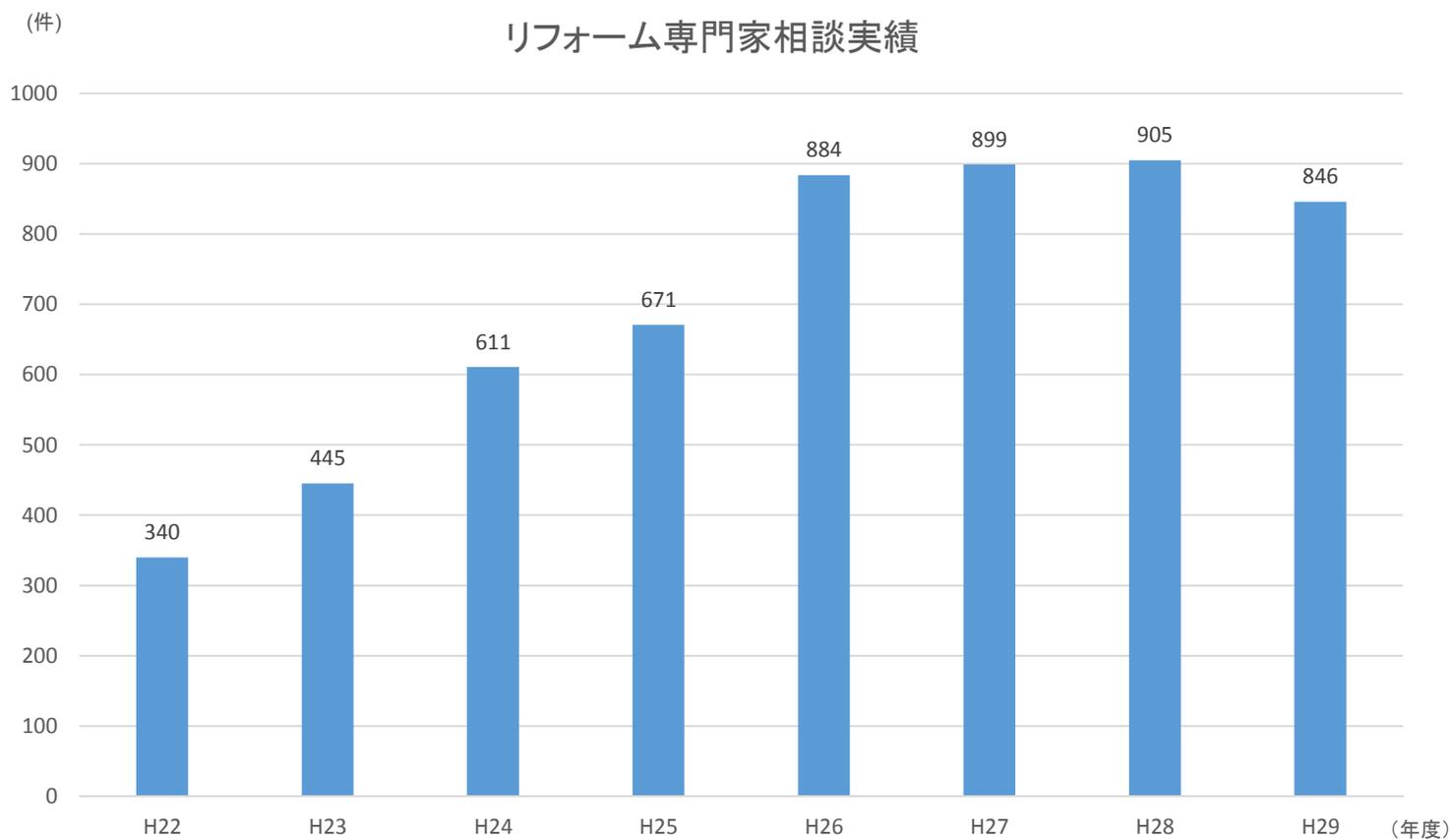
○ 専門家相談の対象となる住宅は年々増加し、平成28年度には年間1,000件を超えたが、平成29年度は前年と比べて件数減となった。



※当年度を含む、直近10年度の建設住宅性能評価書交付件数と住宅瑕疵担保責任保険証券発行件数の合計（両者の重複分は1件とカウント）

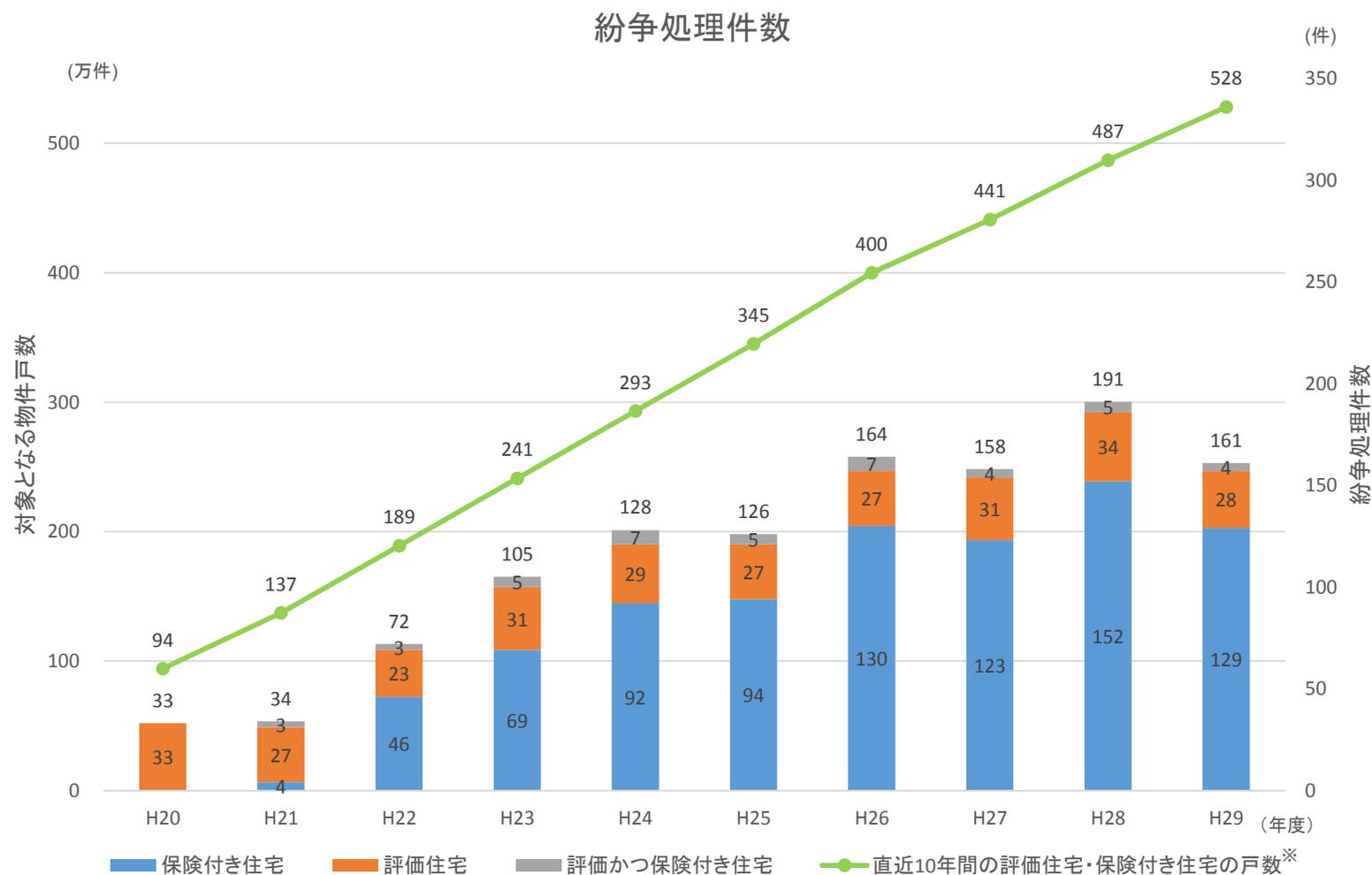
# リフォーム専門家相談の利用件数

- 平成22年4月より、住宅リフォームに関して弁護士・建築士の面談による専門家相談を開始。利用件数は年々増加していたが、平成29年度は初めて減少となった。



# 紛争処理の利用件数

○ 紛争処理の利用件数は全体として増加傾向にあるが、対象住宅の伸びに比べると増加率は緩やかである。

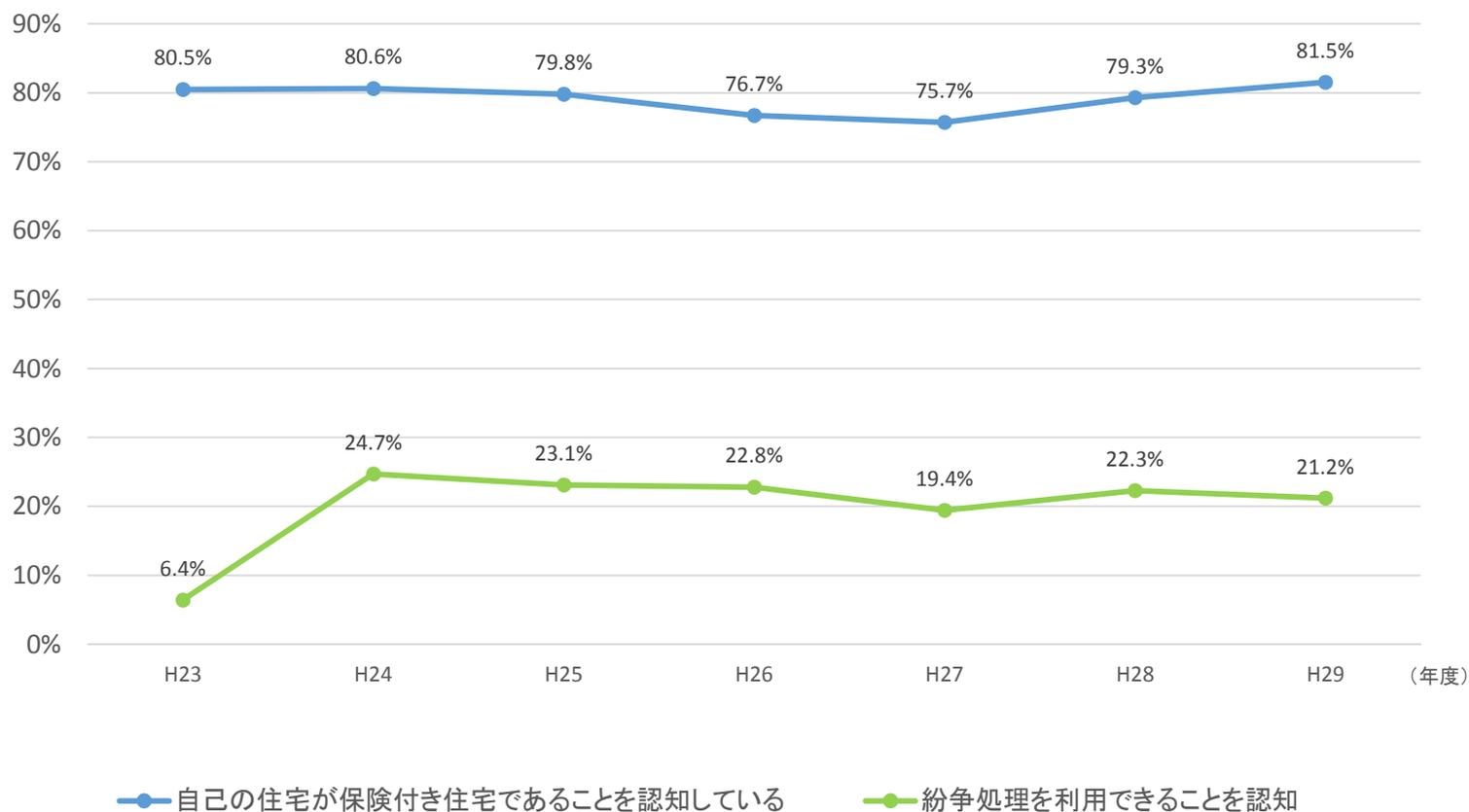


※当年度を含む、直近10年度の建設住宅性能評価書交付件数と住宅瑕疵担保責任保険証券発行件数の合計(両者の重複分は1件とカウント)

# 紛争処理制度等の認知度

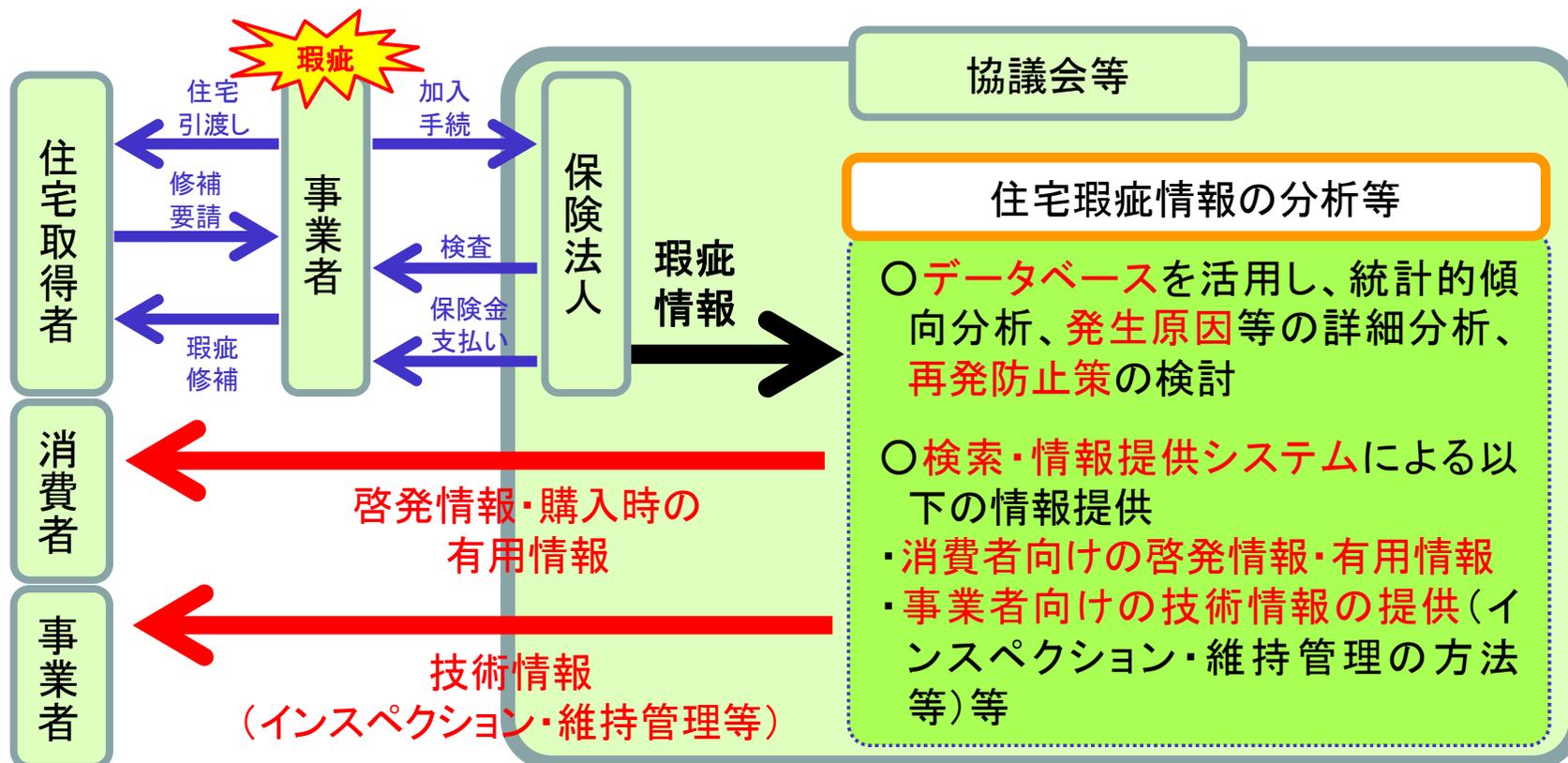
- 平成23年度から保険付き住宅取得者向けのダイレクトメール送付時に、アンケートを実施。
- 自己の住宅が保険付き住宅であることの認知度は80%前後に留まっており、紛争処理制度の認知度は20%前後に留まっている。

保険付き住宅向けアンケート結果



# 事故情報の収集・分析・活用に向けた取組み

- 国土交通省の補助事業(平成28~29年度)により、保険事故に係る瑕疵情報について収集・分析するデータベースを構築。
- 平成30年度からの住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業により、瑕疵情報の分析及び分析結果を踏まえた保険法人等における商品検討・料率検証への活用や、消費者等への事故の発生防止に資する有益な情報の周知等の促進を図る。



## IV. 保険料等の水準の検証方策





# 保険料等の割引制度

- 各保険法人において、認定団体制度による検査料の割引や、事故実績や保険引受戸数実績に応じた保険料の割引等を設定。

## ①認定団体制度による保険料等の低減

戸建住宅の検査（通常2回）のうち1回目の検査を団体の自主検査で代替することにより保険の検査料を低減。

※認定団体…施工基準の整備・研修等の実施等により一定の品質が確保された団体として保険法人が認定。

## ②事業者の事故実績を考慮した保険料等の低減

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

一方で、損害率の高い事業者については、保険料を割増し。

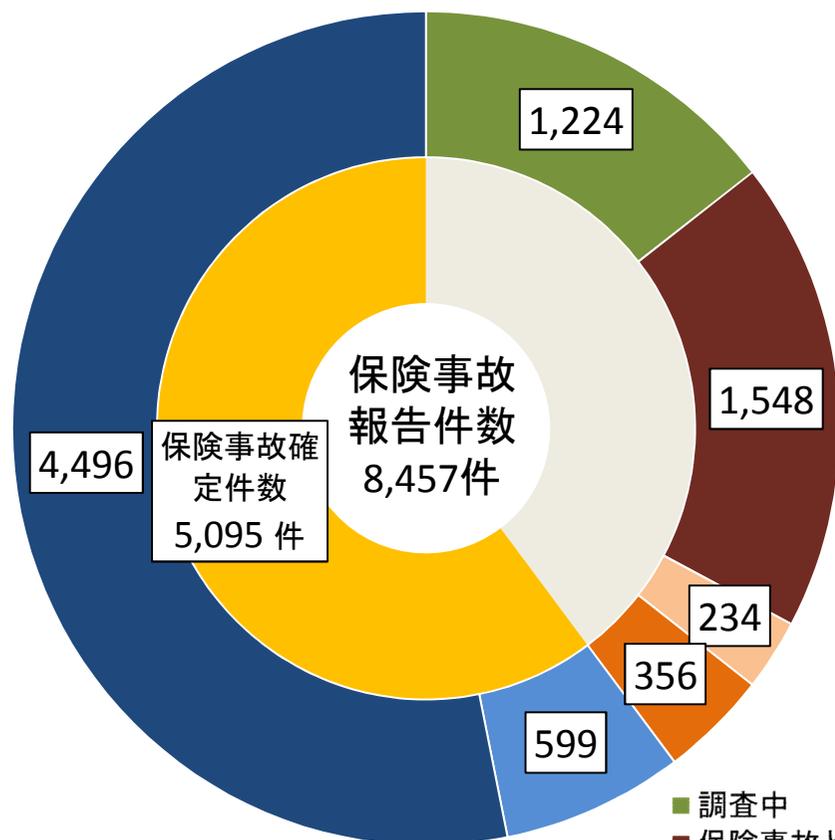
## ③保険申込みの電子申請を活用した保険料の低減

申込時等に手続きを電子化し、契約情報のシステム入力等の事務負担を省略することにより、業務効率化を図り、保険料を低減。

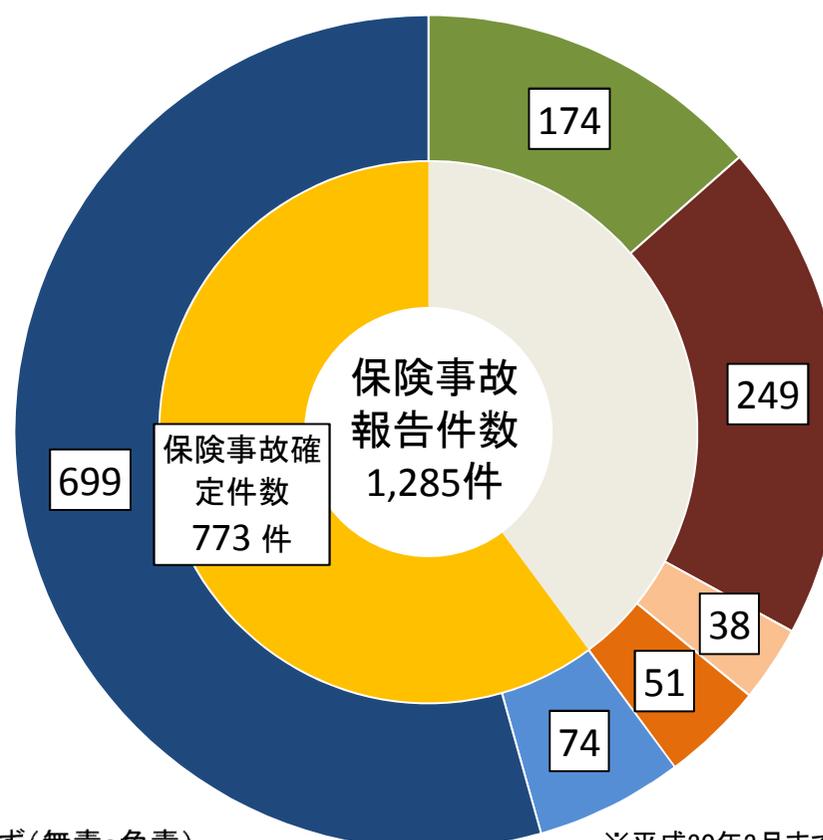
# 保険事故の発生状況

○ 保険事故として報告されたもののうち、約6割が保険事故として確定。一方で、保険事故とならなかったものも約25%。

<1号保険及び新築2号保険>



<2号保険(新築2号保険除く)>



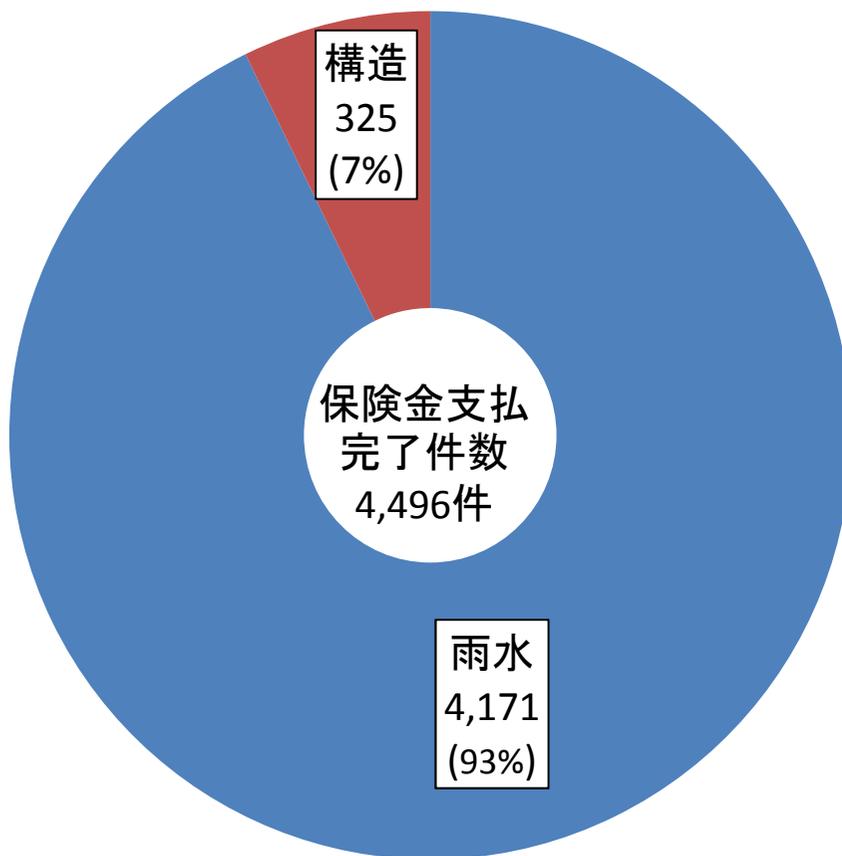
※平成30年3月までの累積

- 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

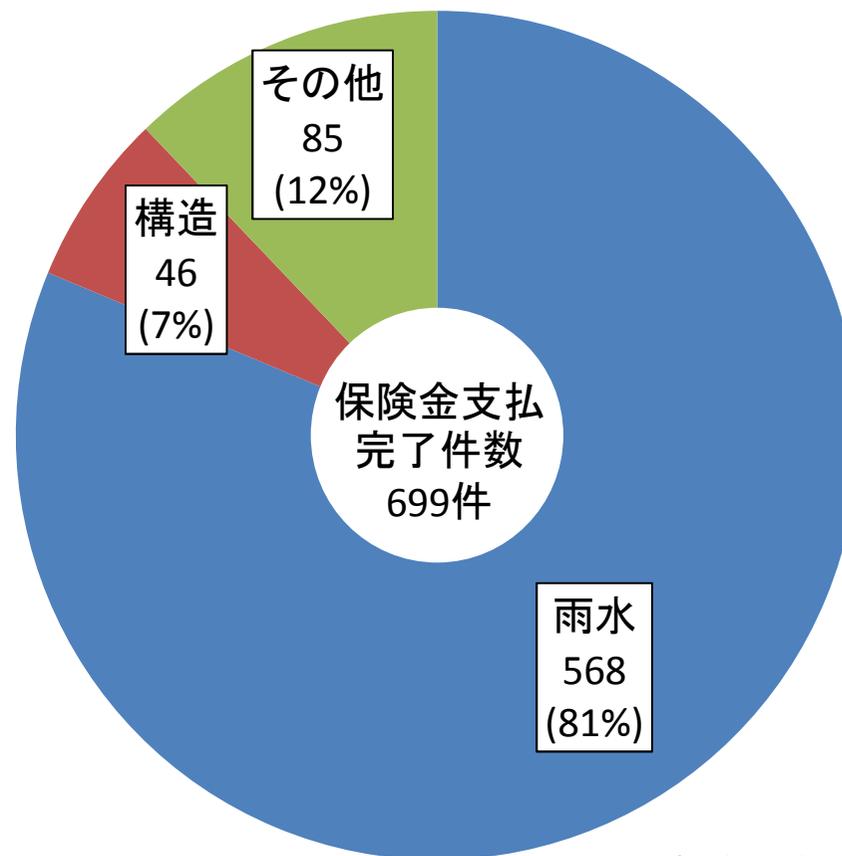
# 保険事故の発生部位

○ 保険金支払が完了した事故の部位は、雨水の浸入を防止する部分が大部分を占め、その割合は、1号保険及び新築2号保険で9割、2号保険(新築2号保険除く)で8割。

<1号保険及び新築2号保険>



<2号保険(新築2号保険除く)>



※平成30年3月までの累積

## 事故率・支払保険金額

- 1号保険及び新築2号保険の事故率(保険事故確定件数÷証券発行件数)(住棟ベース)は0.194%。平均支払額(住棟ベース)は約113万円。
- 2号保険(新築2号保険除く)の事故率は、いずれも1号保険及び新築2号保険よりも高い。一方で、平均支払額は相対的に低い傾向(大規模修繕工事瑕疵保険を除く)。

種類	① 証券発行 件数	② 保険事故確定 件数	③ 事故率 (②÷①)	④ 保険金支払完了 件数	⑤ 保険金支払 総額	⑥ 平均支払額 (⑤÷④)
1号保険+新築2号保険	2,628,133件	5,095件	0.194%	4,496件	5,069,526,265円	1,127,564円
リフォーム瑕疵保険	29,818件	140件	0.825%	130件	78,568,749円	604,375円
大規模修繕工事 瑕疵保険	4,886件	26件	0.532%	24件	33,086,598円	1,378,608円
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者販売)	29,088件	444件	1.526%	403件	294,909,707円	731,783円
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	6,101件	163件	2.672%	142件	152,524,065円	1,074,113円
延長保証保険	357件	0件	0.000%	0件	0円	0円

※平成30年3月までの累積。保険期間満了前の契約を含む。

# 損保における保険料率算出の考え方

- 損害保険料率は、「合理的」「妥当」「不当に差別的でない」という三原則を満たすことが必要。
- 「収支相等の原則」「給付・反対給付均等の原則」といった基本的な原則に則り保険料率を算出。

## 料率三原則



◇損害保険料率算出団体に関する法律 第8条  
料率団体の算出する参考純率及び基準料率は、合理的かつ妥当なものでなければならず、また、不当に差別的なものであってはならない。

◇保険業法 第5条第4項(免許審査基準)  
前条第二項第四号に掲げる書類に記載された事項が次に掲げる基準に適合するものであること。  
イ 保険料及び責任準備金の算出方法が、保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものであること。  
ロ 保険料に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。

## 収支相等の原則

$$\begin{array}{c} \text{契約件数} \\ \times \\ \text{1件当たりの純保険料} \end{array} = \begin{array}{c} \text{事故件数} \\ \times \\ \text{1件当たりの支払保険金} \end{array}$$

## 給付・反対給付均等の原則(公平の原則)

$$\begin{array}{c} \text{1件当たりの純保険料} \end{array} = \begin{array}{c} (\text{事故件数} \div \text{契約件数}) \\ \times \\ \text{1件当たりの支払保険金} \end{array}$$

## 大数の法則

数多くのサンプルを集めることで、特定の事象の出現回数(出現割合)が理論上の値に近づく定理のこと。

- ※ 上記のほか、保険事業を営む観点から、保険料率は次の要件を満たすものでなくてはならない。
- ・安定性
  - ・即応性
  - ・ロスコントロールを促進すること
  - ・不測の事態に対する備えがあること

# 住宅瑕疵担保保証金の水準

- 新築住宅の供給戸数に応じた住宅瑕疵担保保証金の金額は、供給戸数が増加するほど総額は増加するが、1戸当たりの金額は逡減する仕組み。
- このため、新築住宅の供給戸数が多い事業者ほど供託を選択する傾向にあり、供給戸数が少ない事業者は保険を選択する傾向(P6参照)。

## ①新築住宅の供給戸数「100戸」の事業者の場合

	供託のみの場合	1号保険のみの場合
金額	10,000万円	> 750万円

## ②新築住宅の供給戸数「1,000戸」の事業者の場合

	供託のみの場合	1号保険のみの場合
金額	18,000万円	> 7,500万円

## ③新築住宅の供給戸数「3,000戸」の事業者の場合

	供託のみの場合	1号保険のみの場合
金額	26,000万円	> 22,500万円

## ④新築住宅の供給戸数「5,000戸」の事業者の場合

	供託のみの場合	1号保険のみの場合
金額	34,000万円	< 37,500万円

※1号保険の保険料等は、7.5万円／戸として計算。

(注) 供託は、基準額を超える保証金の取戻しが可能であり、抛出時の経理処理は資産計上となる一方、保険は、いわゆる掛け捨てとなり、抛出時の経理処理が損金算入となるなど、供託と保険には特性の違いがあるため、上記金額の大小のみをもって選択されるわけではない。

保証金額＝新築住宅の戸数×乗ずる金額＋加える金額

新築住宅の戸数	乗ずる金額	加える金額
1以下	2,000万円	0円
1超10以下	200万円	1,800万円
10超50以下	80万円	3,000万円
50超100以下	60万円	4,000万円
100超500以下	10万円	9,000万円
500超1,000以下	8万円	1億円
1,000超5,000以下	4万円	1.4億円
5,000超1万以下	2万円	2.4億円
1万超2万以下	1.9万円	2.5億円
2万超3万以下	1.8万円	2.7億円
3万超4万以下	1.7万円	3億円
4万超5万以下	1.6万円	3.4億円
5万超10万以下	1.5万円	3.9億円
10万超20万以下	1.4万円	4.9億円
20万超30万以下	1.3万円	6.9億円
30万超	1.2万円	9.9億円

※120億円を超える場合は120億円とする。