

報告事項

1. 住宅事業者の保証と保険について

○ 不動産流通業者の中には、所定の条件を満たす媒介物件（築年数、検査の実施等。）について、自社の負担で建物や住宅設備の保証を提供する業者もある。

＜大手事業者による保証の概要（例）＞（戸建住宅の場合）

※住宅設備の限度額は「1作業あたり」又は「対象設備ごと」

		建築年	保証内容	保証期間	保証の上限度等※	備考
A社	建物	築30年以内	○構造耐力上主要な部分 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	500万円	
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障		修理・交換費用	
B社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の木部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	○450万円（免責金額5万円） ○シロアリの害については、別途上限50万円（免責金額なし）	現に雨漏りが発生していない場合、瓦のずれ、ひび割れ及び外壁のクラック等の現象が生じているだけでは、補修等の対象とならない
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障		修理・交換費用	
C社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の木部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡しから2年間	○450万円（免責金額5万円） ○シロアリの害については、別途上限50万円（免責金額なし）	○現状発生している瑕疵（欠陥或不具合）を保証するものではない ○建物保証につき、「仲介手数料の2倍の額<左記上限額」の場合、仲介手数料の2倍が上限となる
	住宅設備		給湯器、エアコン、浴室、キッチンなど住宅設備の故障		修理・交換費用	
D社	建物	築30年以内	○建物構造上主要な部位の木部の腐食 ○雨漏り ○給排水管の故障 ○シロアリの害	引渡から2～5年間（築後経過年数により異なる）	500万円（税抜）	住宅設備については、他の購入者向けサービスとの選択
	住宅設備	S58年1月以降施工	浴室、キッチンなど住宅の主要設備の故障	検査日より1年間（引渡しから7日間は免責）	10万円（税抜）	

（各社のホームページを基に国土交通省にて作成）

＜既存住宅売買瑕疵保険の概要＞（戸建住宅の場合）

		建築年	補償内容	保険期間	支払限度額等	備考
個人間売買タイプ、検査事業者保証型	建築年による制限なし	下記部分に生じた瑕疵 ・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	①修補費用 ②調査費用 ③仮住居・転居費用等	1年、2年又は5年（保険商品により異なる）	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）	○事業者が倒産等の場合も補償される ○給排水管路に生じた瑕疵は、一部の保険法人では特約による補償 ○住宅設備の補償はなし
個人間売買タイプ、仲介事業者保証型				1年、2年又は5年（保険商品により異なる）	200万円、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）	

ハウスメーカーの保証と住宅瑕疵担保責任保険

- 大手ハウスメーカーでは、基本構造部分について住宅品質確保法に定める特定瑕疵担保責任期間(10年間)を超える保証を提供するメーカーが多い。

<構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の保証>

	保証期間(保険期間)	
大手ハウスメーカー	10~30年程度 (メーカーにより異なる。)	<ul style="list-style-type: none"> ○保証期間満了時に点検を行い、必要な有料メンテナンス工事の実施を条件に、10~15年程度保証期間を延長できるメーカーが多い。 ※最大で30~60年程度に延長可能(メーカーにより異なる。) ※メーカーにより、点検は有料の場合もある(30年目以降の点検は概ね有料。) ○木造住宅の多いメーカー等で、10年超の保証(又は保証延長)を提供する条件として、防蟻の再処理を条件とする場合もある。 ○防水部分の保証期間を構造部分より短く設定したり、構造部分のみ延長可能としているメーカーもある。 ○構造、防水関連の他に、住宅設備について10年程度の保証を提供するメーカーもある。
住宅瑕疵担保責任保険	10年	<ul style="list-style-type: none"> ○延長保証保険により、5年又は10年間の延長保証を提供できる。 ※延長保証契約時には現場検査(有料)が必須となる。 ※構造と防水双方が同期間の延長となる。 ※10年間の延長保証ではメンテナンス工事が必須となる。 ○住宅設備に関する補償は存在しない。

リフォーム業者の保証とリフォーム瑕疵保険

- リフォームの内容により、保証期間が異なる傾向(リフォーム瑕疵保険は基本構造部分関連は5年、その他は1年の区別のみ)。リフォーム瑕疵保険の保険期間(保証期間)を超える、長期間の保証を提供する業者も存在。
- 事業者により保証期間、保証内容の差異が大きく、設備に関するリフォームの場合は製品の延長保証(メーカー保証終了後の一定期間を保証)と工事の保証が存在するため、保証内容を正確に把握する必要がある。
※リフォーム瑕疵保険は「工事の保証」にあたる部分を補償。

<リフォーム業者の保証の例>

A社／工事の保証期間	
外壁塗装工事、防水工事、屋根工事、 駆体工事、オール電化製品	最長10年
外壁サイディング工事、外壁金属サイ ディング工事	最長5年
給排水配管工事	最長3年
内装下地工事、電気工事	最長2年
内装仕上工事	最長1年

<リフォーム瑕疵保険の保険期間(保証期間)>

①	リフォーム工事実施部分のうち、構 造耐力上主要な部分が基本的な 耐力性能を満たさない場合	5年間 (ただし、その原因 が③による場合は 1年間)
②	リフォーム工事実施部分のうち、雨 水の浸入を防止する部分が防水性 能を満たさない場合	
③	上記①、②以外のリフォーム工事 実施部分が社会通念上必要とされ る性能を満たさない場合	1年間

B社		C社	
工事区分	キッチン、ユニットバス、トイレ、 洗面台交換	設置場所	システムバス・システムキッチ ン・トイレ・洗面化粧台
		工事項目	給排水管工事、ガス配管工事、 電気配線工事
工事の保証期間		工事の保証期間	
1年		10年	
保証の対象と なるもの	○配管の接続不良、作動不良 (施工が原因の不具合) ○スイッチ・コンセント類の作動 不良及び取り付け不良 ○材料の著しい変形・変質・扉 の開閉不良、その他機能上 支障となる重大な損傷 ○下地材の著しい反り、ねじ れ・仕上材の変形・剥離・亀裂	保証の対象と なるもの	○配管の接続不良(漏水)(施 工が原因の不具合は含まず) ○スイッチ・コンセント類の作動 不良 ○電気設備機器類の作動不良 及び取付不良
保証の対象と ならないもの	排水管の詰まりは除く。 電池・電球の寿命による損耗は 含まない。	保証の対象と ならないもの	排水管の詰まりは除く。 電池・電球の寿命による損耗は 含まない。
製品の延長保証期間		製品の延長保証期間	
5年		10年	

(各社のホームページを基に国土交通省にて作成)

2. 安心R住宅について

「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、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。**【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))



登録団体一覧

平成30年11月末時点

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(HMS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)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)

「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

「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

※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)

- 登録事業者団体に対する実施状況調査の結果、平成30年9月末時点で482件の既存住宅が「安心R住宅」として流通(広告に標章が使用される等)していることが確認されている。

安心して購入できる既存住宅が流通し始めました！

～制度創設後、初めて「安心R住宅」の流通状況を確認～

国土交通省では、「不安」「汚い」「わからない」といった「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、消費者が安心して購入できる物件に国が商標登録をしたロゴマークの使用を認める「安心R住宅」制度※1を本年4月1日より運用開始しました。

今般、登録事業者団体に制度の実施状況を調査したところ、本年9月末時点で482件の既存住宅が「安心R住宅」として流通(広告に標章が使用される等)していることが確認できました。

引き続き、安心して購入できる既存住宅の流通促進に向け、「安心R住宅」制度の周知に努めてまいります。

「安心R住宅」制度の実施状況(安心R住宅調査報告書※2の提出件数)

安心R住宅調査報告書提出件数	合計	内訳	
		リフォーム済	リフォーム提案
	482	407	75

※1 平成29年12月1日に施行された「特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示第1013号)」に基づく制度

※2 安心R住宅調査報告書とは、宅地建物取引業者(報告者)が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面を住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出するものです。

(平成30年11月27日付プレスリリースより)

3. 現場検査のあり方等に関する検討WGの 設置について

趣旨・目的

防水に関する事故件数の多さや既存住宅売買に関する2号保険に関する事故率の高さを鑑みると、現状の現場検査は必ずしも適正な検査水準となっていない可能性がある。一方、2号保険の普及を図るためには、コスト(検査費用)を押さえつつ、検査を代替できるエビデンスの活用や検査技術の活用により、検査水準を確保しつつより効率的に検査を行うことが求められる。

そこで、現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループを設置し、安定的な保険運営の実現及びより効率的な検査の実施に向け、現場検査に係る共通の指針のあり方について検討を行う。

検討テーマ

1. 防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策
2. 2号保険における新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化
3. 共同住宅の共用部分の検査方法の合理化
4. 新技術の活用方策及び国の支援のあり方

等

スケジュール等

実際の事件事例等を扱うため、原則、非公開で開催。
2019年8月頃までにワーキンググループ報告をとりまとめ、検討会に報告する。

委員（敬称略）

- 検討会委員から以下2名
浦江 真人 東洋大学理工学部教授
園尾 知之 (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
- 以下の関係団体等より推薦された者
 - ・国土技術総合研究所
 - ・建築研究所
 - ・(一社)JBN・全国工務店協会
 - ・(一社)全国中小建築工事業団体連合会
 - ・全国建設労働組合総連合
 - ・(一社)日本住宅リフォーム産業協会
 - ・(一社)マンション計画修繕施工協会
 - ・(公社)マンション管理センター
 - ・(NPO)全国マンション管理組合連合会
 - ・(一社)マンション管理業協会
 - ・(一社)リノベーション協議会
 - ・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
 - ・(公社)全日本不動産協会
 - ・(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
 - ・(一社)住宅性能評価・表示協会

等

検討テーマ① (案)

テーマ1. 防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策

「雨水の浸入を防止する部分」の事故率・損害率の低減を図るため、現行は任意(オプション)とされている防水検査について、検査の部位・工程や対象とする事業者の範囲等について検討するとともに、施工技術の向上を図るための方策等について検討する。

【検討事項】

○検査の部位・時期について

・追加的な負担を最小限に抑えつつ、防水に係る部位の検査を確実に実施する方法はないか。

①2回目検査の実施時期の見直し

②構造検査の一部を防水検査へ置き換え

③ヒアリングや写真での確認

④確認検査の中間検査、フラット35または建設住宅性能評価との同時検査 等

○対象とする事業者の範囲

・防水部分の事故率・損害率の高い住宅事業者のみ必須とすることが可能か。

・検査の実施による負担増と事故・損害率の低減による保険料の低減との比較考慮が必要ではないか。

○その他

・事故発生事業者に対し、設計上の問題の啓発や、防水に関する施工方法の研修、再発防止策のフィードバック等も実施すべきではないか。

等

検討テーマ②（案）

テーマ2. 2号保険における新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化

検査の省力化による2号保険の拡大や、既存住宅の定期点検・維持管理等の促進を図るため、新築時や住宅性能評価における検査の結果や、定期点検・維持管理、インスペクション等に関する住宅履歴情報等について、2号保険の検査への活用等を検討する。

【検討事項】

○新築時や住宅性能評価における検査の結果の活用

- ・新築時・住宅性能評価における検査と、2号保険の検査の基準との整合性を図る必要があるのではないか。
- ・他の法人等が検査した結果を共有する仕組みが必要ではないか。

○住宅履歴情報等の活用

- ・2号保険の検査へ活用するために、住宅履歴情報において保存・提供されるべき情報とはどのようなものか。
- ・個人情報とされる住宅履歴情報を、保険法人等の第三者へ提供する方法を整理する必要があるのではないか。

○その他

- ・特に既存住宅売買瑕疵保険や延長保証保険においては現況の劣化状況の評価が必須と考えられる中、新築時や建設住宅性能評価の検査結果や住宅履歴情報等の内容をどこまで活用できるか。

検討テーマ③ (案)

テーマ3. 共同住宅の共用部分の検査方法の合理化

既存の区分所有マンションの共用部分の検査にあたっては管理組合の承認が必要となるなど、共同住宅の共用部分の検査を実施するにあたっての負担を軽減し保険の普及拡大に資するため、既存住宅売買瑕疵保険(戸単位)における共用部分の検査結果の共有化や、大規模修繕を行った際の検査結果の活用等、共同住宅の共用部分の検査方法について合理的な方法を検討する。

【検討事項】

○共用部分の検査方法の合理化

- ・現行の共用部の検査部位(エントランスから対象住戸への経路)の整理が必要ではないか。
- ・最初に検査料を負担した消費者が不利にならない方法の整理が必要ではないか。

○共用部分の検査結果の共有化

- ・共有範囲(長期性能の変わらないコンクリート強度等)の整理が必要ではないか。
- ・各保険法人で異なる検査基準やリスク引受の考え方の統一が必要ではないか。
- ・物件の特定・突合のための条件、共通化のルールや、管理組合の承認の方法などの整理が必要ではないか。

○その他

- ・運用上の課題(利用する側が申し出た場合以外も可とするか等)の整理が必要ではないか。

等

検討テーマ④ (案)

テーマ4. 新技術等の活用方策及び国の支援のあり方

リスクが高いものの目視による検査の難しい床下や屋上等の検査について、ロボットやファイバースコープ等の機材を使用した床下調査やドローンによる屋上検査等、新技術を活用した検査機器等を活用した検査の実施方法と結果の判定方法について統一するとともに、新技術等を活用した検査技術の開発・普及における国の支援のあり方について検討する。

【検討事項】

○検査のニーズと新技術等のシーズの整理

- ・新技術の導入による検査精度の向上、効率化・省力化の整理が必要ではないか。
- ・新たな保険商品ニーズ(蟻害など新商品)の検証が必要ではないか。

○実施にあたっての課題・制約の整理

- ・法規制、資格の整理(ドローンにおける航空法等)が必要ではないか。
- ・検査機器の取扱いスキルの向上策(検査員研修等の方法)が必要ではないか。

○検査技術の開発・普及における国の支援のあり方

- ・検査コスト(機器代、メンテ代、輸送代等)や、検査料金の上昇とならない方策(オプション等)の検討が必要ではないか。

等

4. 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果

既存住宅状況調査技術者アンケート調査の概要

1. 調査の趣旨

宅地建物取引業法に基づく建物状況調査^(※)の制度施行から半年が経過したことから、制度の普及状況を把握することを目的に、調査の実施状況についてアンケート調査を行った。

※国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が行う、既存住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査(既存住宅状況調査)。

2. 調査の方法

対象者のメールアドレスへ調査依頼を発信し、専用ウェブフォームにおいて回答を受付。

3. 実施期間

平成30年10月25日(木)から11月16日(月)に実施。

4. 調査対象

既存住宅状況調査技術者の所属する事業所ごとに回答を依頼。

5. 調査票の回収状況

調査対象事業所数 : 23,364件
有効回答数 : 3,513件
有効回答率 : 15.0%

調査対象技術者数 : 29,085人
有効回答数 : 5,441人
有効回答率 : 18.7%

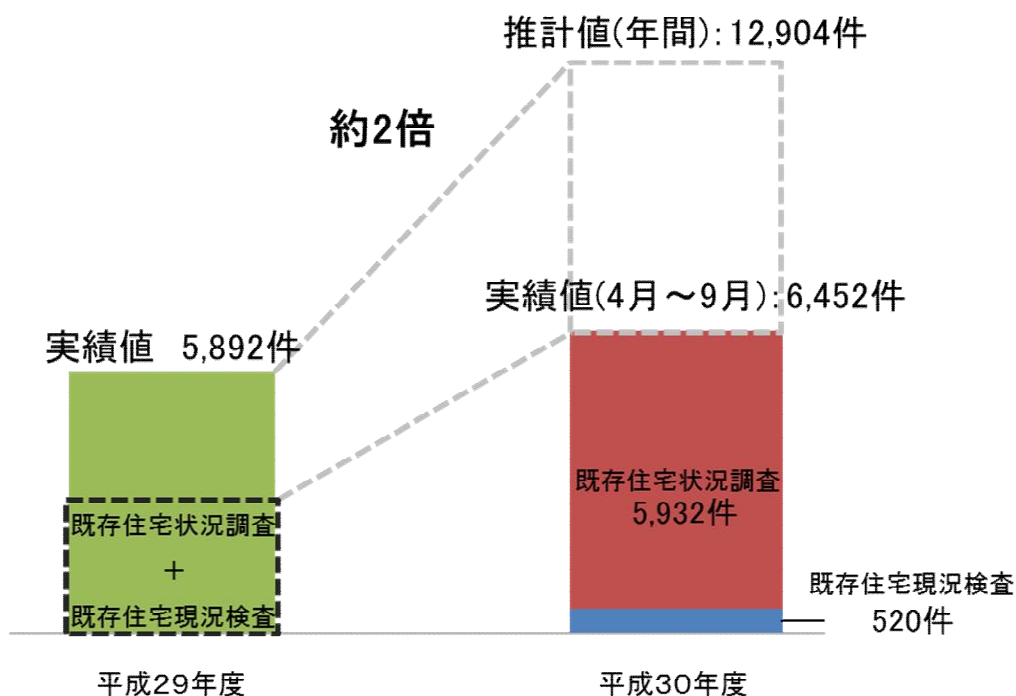
6. 調査協力

(一社)住宅リフォーム推進協議会、(株)フィールドリサーチセンター

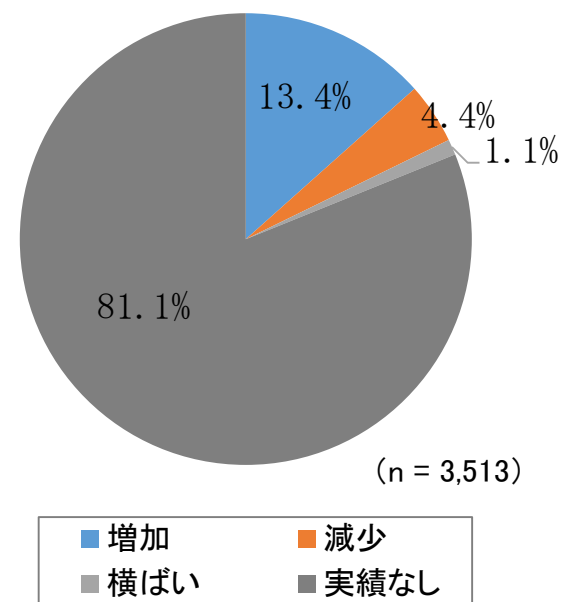
既存住宅状況調査の実施件数

- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数(アンケート回答のあった技術者5,441名(全体の約18%)が実施した件数)は、半年間で5,932件。
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査^(※)の実施件数(以下「調査等」という。)は、前年度と比較して年間で約2倍に達すると推計され、当該件数は、既存住宅流通戸数(H25:169,000戸「住宅・土地統計調査」(総務省))の8%程度と推定される。
 ※「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)に基づき行う、既存住宅の現況の検査。
- 昨年度と比較して、調査等の実施件数が増加した事業所(13.4%)が、減少した事業所(4.4%)を大きく上回った。

調査実施件数の推移



事業所別の調査実施件数の増減 (前年度比)

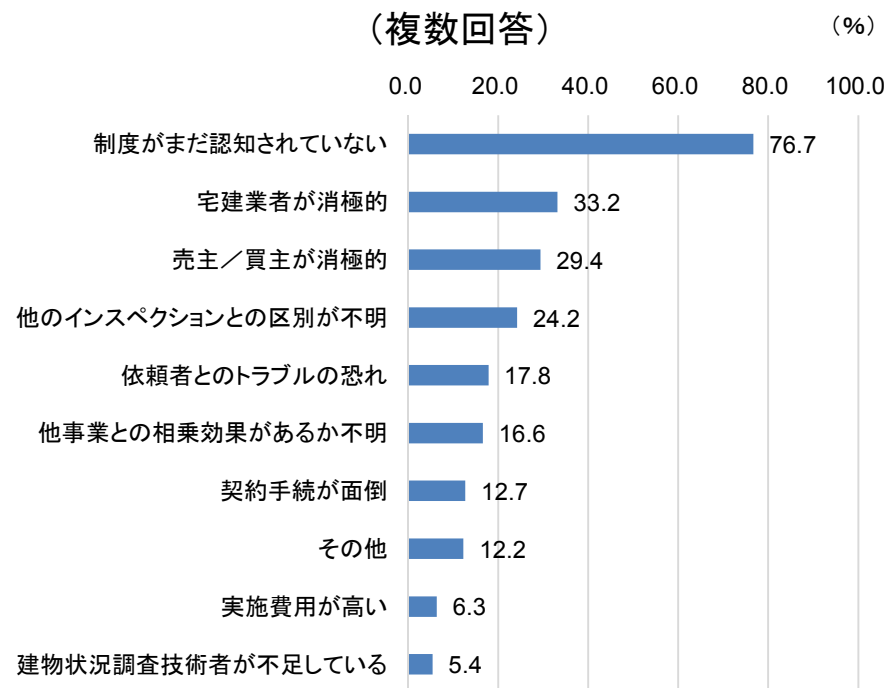


※平成30年度の件数を4月から9月までの件数の2倍と仮定して推計。

既存住宅状況調査実施に当たっての課題

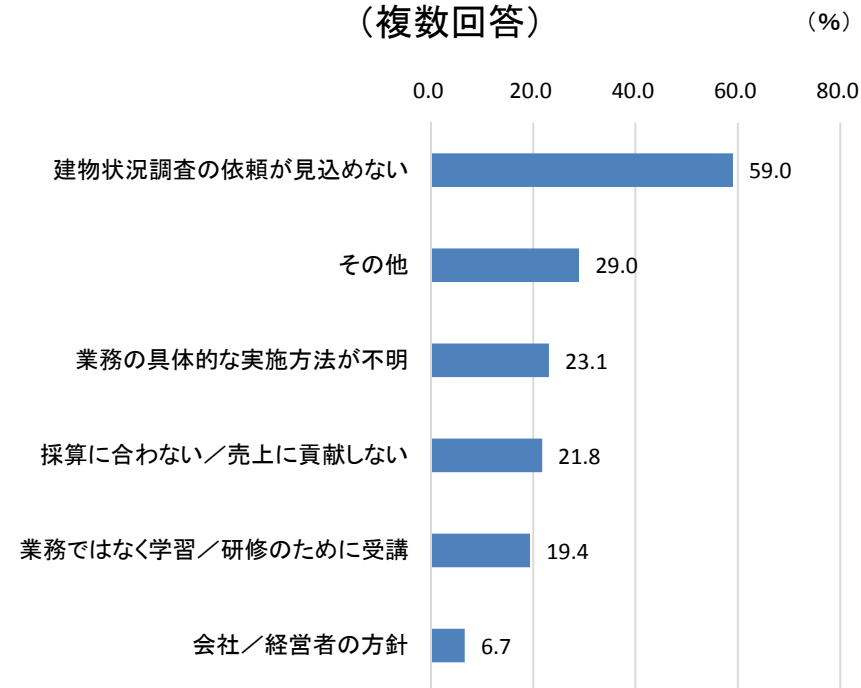
- 事業者が感じている課題としては、「制度がまだ認知されていない」が最も多い。
- 実施件数0の事業者が調査を実施していない理由としては、「建物状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、次いで「業務の具体的な実施方法が不明」が多くなっている。

既存住宅状況調査について実施上の課題
(複数回答)



※アンケート調査に回答のあった事業所(3,513件)ごとに複数(最大3つまで)回答

既存住宅状況調査を実施しない理由
(複数回答)



※アンケート調査に回答のあった事業者のうち平成29年度または平成30年度に調査実施件数が0件であった事業所(2,849件)ごとに複数(最大3つまで)回答

1. 調査の趣旨

宅地建物取引業法に基づく建物状況調査の制度施行から半年が経過したことから、制度の普及状況を把握することを目的に、調査の実施状況についてアンケート調査を行った。

2. 調査の方法

流通団体の管理するホームページに専用ウェブフォームを設け、所属する会員を対象に回答を受付。

3. 実施期間

平成30年11月12日(月)から11月26日(月)に実施。

4. 調査対象範囲と対象名簿の整備方法

流通団体に所属する宅建業免許を保有する事業者を対象として実施。

5. 調査票の回収状況

調査依頼発信対象数 : 専用ホームページにおいて回答を受付。

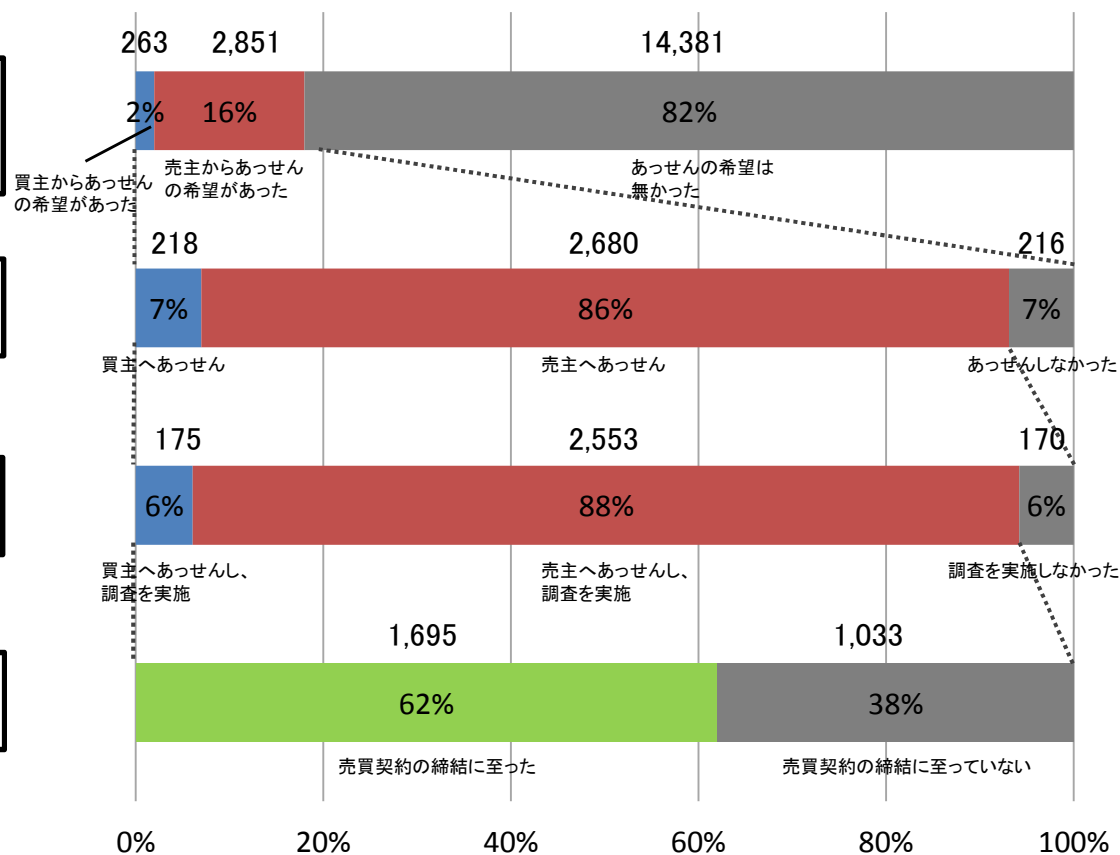
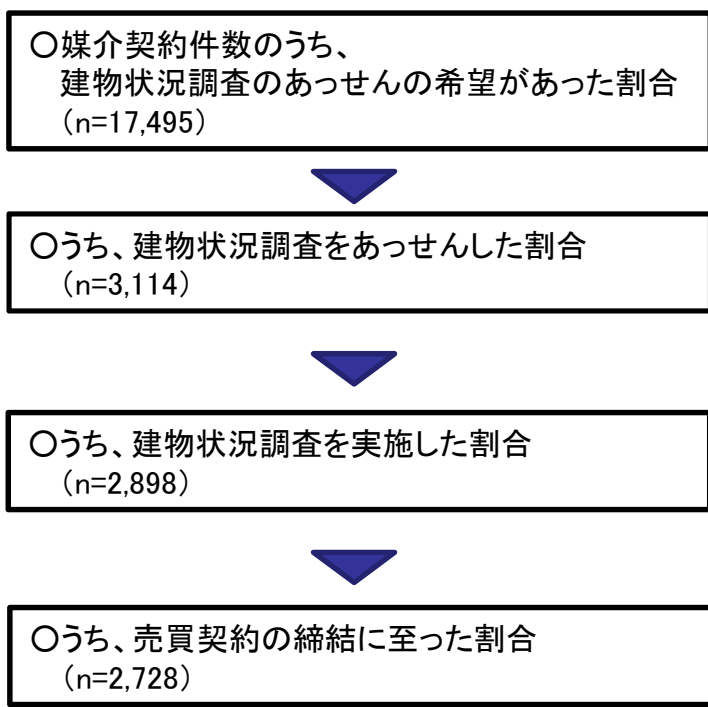
有効回答数 : 413件

6. 調査協力

(一社)住宅リフォーム推進協議会、(株)フィールドリサーチセンター

宅建業者におけるあっせん等の状況

- 媒介契約件数(17,495件)のうち約2割について、あっせんの希望があり、うち9割が実際に調査を実施。
- 調査を実施したうち約6割(1,695件。媒介契約件数の約1割。)が売買契約の締結に至っている。



5. 海外の住宅保証・保険制度について

海外の住宅保証・保険制度調査業務(外部委託により実施)

調査目的	今後、我が国において、住宅瑕疵担保責任保険制度の新たな展開を図っていくための方策の検討に資するよう、諸外国の住宅保証・保険の制度概要、政府機関等の当該保証機関に対する指導、関与及び消費者保護への取り組みについて、情報収集・整理を行った。
調査期間	平成25年12月～平成26年3月
調査対象	住宅瑕疵保証制度を有する8か国： 【Aグループ】イギリス、カナダ、アメリカ、フランス 【Bグループ】アイルランド、スウェーデン、オーストラリア(西オーストラリア州)、韓国
調査方法	【Aグループ】の4カ国については、制度の運営機関や関係省庁、民間保険会社等を訪問し、ヒアリングを通じて下記①～④に関する詳細情報を収集した。 【Bグループ】の4カ国については、ウェブサイトや関係機関から受領した資料等をもとに、下記①～④に関する基本情報を収集した。
主な調査内容	① 制度の全体像(目的、歴史・背景、運用状況) ② 制度の運営機関や主な保険会社 ③ 保証内容(対象となる住宅、保証の範囲、保証期間・免責期間) ④ 住宅検査や紛争処理のスキーム

共通点

住宅所有者の保護を目的に制度が構築されている点は、すべての国で共通。

タイプ別の特徴

イギリス型

- 国内における大きな住宅瑕疵問題の発生を契機として、住宅建設業界等の発意で公的な団体が創設され、当該団体が独占的に任意の住宅保証を提供するという仕組みが原型。
- その後「伝播」した各国で様々な変化が起きている。
(例) カナダ 多くの州において制度が法律で位置づけられ適用が義務化
アメリカ 当初の保証機関は破たん、現在では民間ブローカーが商品を提供

フランス型

- 民法であらゆる建築物・構造物(住宅含む)の建設について、瑕疵担保責任(10年)が定められた上で、当該責任を果たすことを担保するため保険の仕組みが活用されるようになる。
- 保険の付保は元々任意であったが、1978年のスピネッタ法により、責任保険である10年瑕疵担保責任保険(RCD)とモノ保険である建築物損害保険(DO)の付保が義務付けられる。

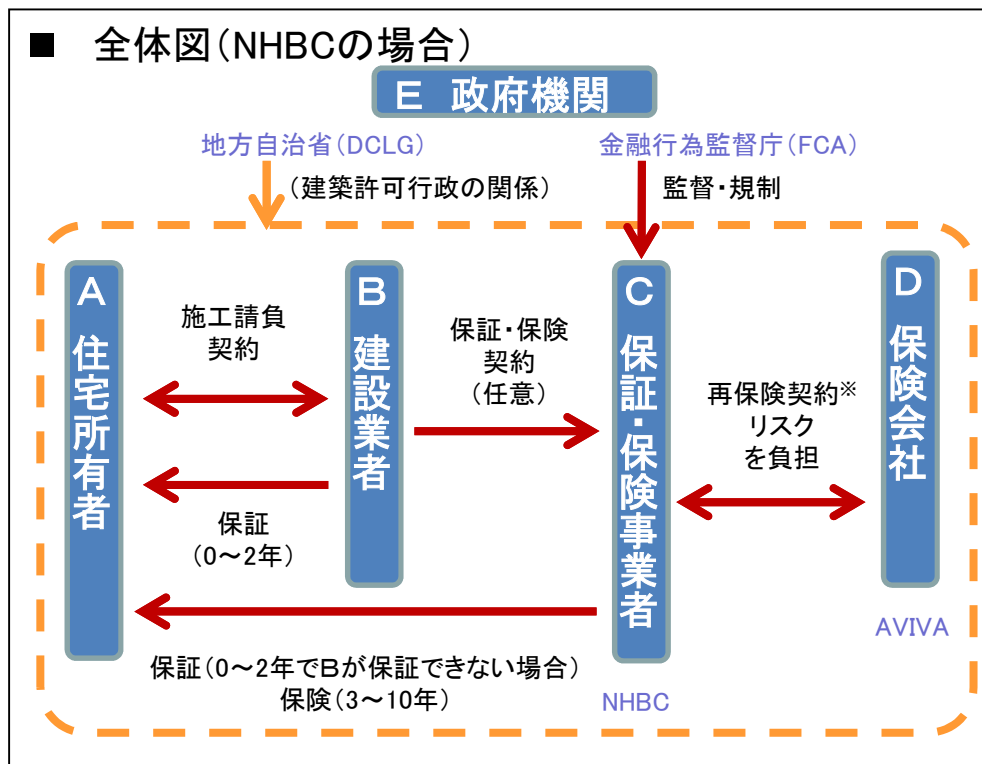
※ 日本の現在の住宅瑕疵担保責任保険制度は、民法等における瑕疵担保責任の位置づけがある点及び責任保険等の強制(新築住宅のみ)がある点では、フランス型とも言える。

※4カ国の制度概要は【別紙】各国の住宅瑕疵保証・保険制度 を参照

■ 制度の全体像

- ・ 制度創設時からの運営主体である英国住宅建築協会 (NHBC) が圧倒的なシェア (約8割)。その他は専門の民間ブローカーが商品を提供。
- ・ 任意の仕組みであるが、住宅ローンの貸出しの要件となっているため、住宅市場で十分に浸透。
- ・ 政府の直接的な関与はほとんどないのが現状。

(参考) Warranty Rink Rule: 建築許可の民間開放の際に住宅保証・保険の付保を事実上義務付け (一部、現在は廃止)



■ 特徴 (NHBCの場合)

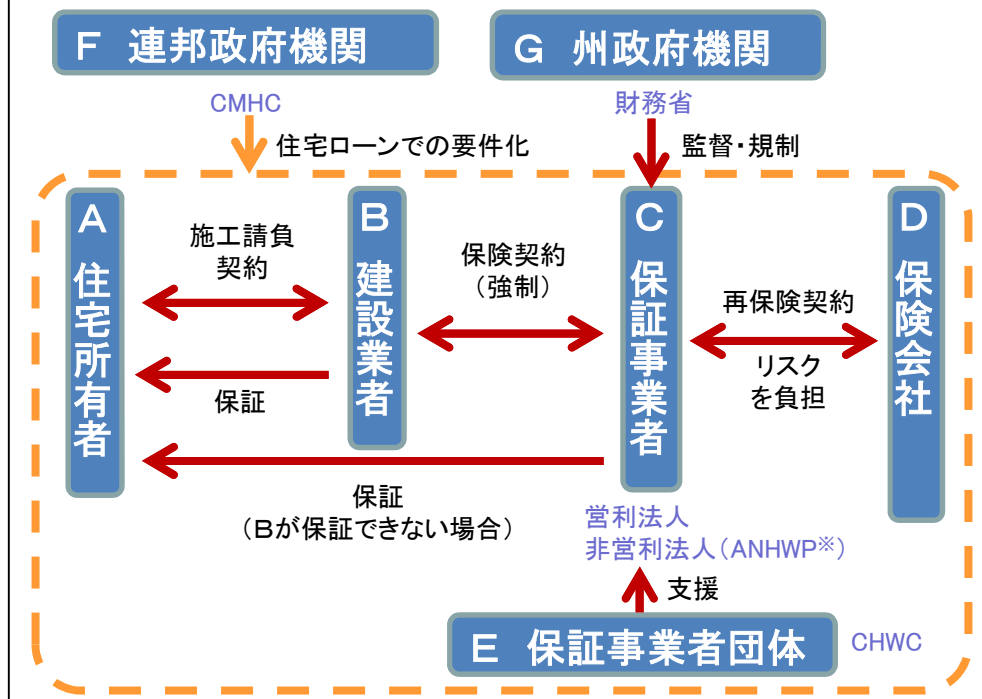
- ・ 完成保証等も含めたビルドマークという名称の商品が提供されている。
- ・ このうち、住宅瑕疵保証・保険に相当するものは、「2年保証」「3-10年保険」である。
- ・ 「2年保証」では、建設業者が第一義的な責任を負い、NHBCは建設業者が破綻した場合に対応する。
- ・ 「3-10年保険」は、「保険」であるため、欠陥による損害の修繕費用はNHBCが負担する (建設業者には求償しない)。
- ・ 利用件数は年間11.1万戸 (NHBC分のみ)。

※ NHBCは基本的にリスクを自己保有している (複合用途建築に係るカバーについては一部再保険を利用)

■ 制度の全体像

- ・ 政府の関与は少ない(カナダ住宅金融公庫(CMHC)が住宅融資保険を提供する住宅ローンで住宅保証の付保を要件とする程度)。
- ・ カナダ住宅保証協会(CHWC)がカナダの住宅保証業界全体を主導。
- ・ 任意の制度として出発したが、現在では、10州中5州、人口の8割程度の地域で州法により付保が義務付け。
- ・ 制度発足当初から存在する公的団体が主な保証事業者だが、それ以外の民間の事業者も参入している。

■ 全体図(アルバータ州の場合)



■ 特徴

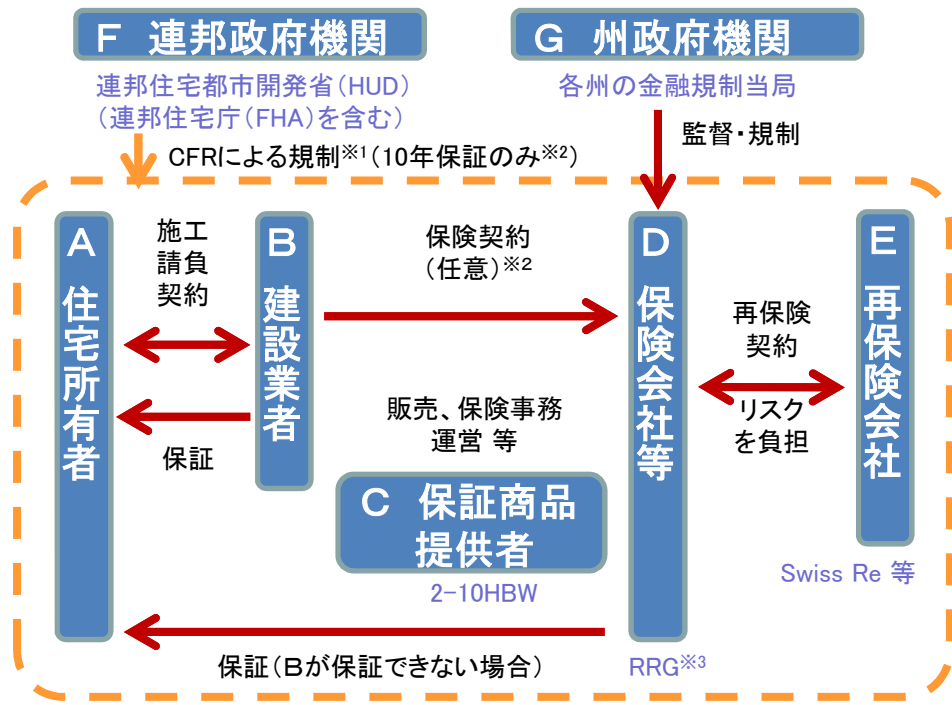
- ・ 1年保証(全般)、2年保証(設備)、5年保証(住宅の外皮)、10年保証(構造)の4つから構成される。
- ・ 住宅保証事業者は、建設業者が破たんして保証責任を果たすことができない場合に対応する。
- ・ 建設業者は、業界団体の指導の下に比較的良好な者から構成されていることから、クレームの発生確率が非常に低い。(以上、アルバータ州ANHWP※の場合)
- ・ 利用件数は年間13.5万戸(州によって45~100%)。

※ アルバータ州住宅保証プログラム(The Alberta New Home Warranty Program)

■ 制度の全体像

- ・ 様々な民間事業者が「10年保証」等の住宅保証(Home Warranty)商品を提供しているが、普及率は低い。
- ・ 連邦政府は、連邦住宅庁(FHA)が住宅融資保険を付保するローンの担保価値を保全するための対策として10年保証制度の活用を義務付けるのみ。
- ・ 州政府でも、法律で保険会社による裏付け(再保険)のある10年保証制度の活用を義務付けしているのはニュージャージー州のみ。

■ 全体図(2-10 HBWの場合)



■ 特徴(2-10 HBWの場合)

- ・ 「10年保証」は、一般に1年保証(全般)、2年保証(設備)、10年保証(構造)の3つから構成される。
- ・ 住宅保証商品提供者は保険リスクを負わない(販売や保険事務運営等の機能を担う)。
- ・ 保険会社等は、1年保証及び2年保証については、建設業者が破たんして保証責任を果たすことができない場合に対応する。
- ・ 利用件数は年間14.8万戸(18%)。

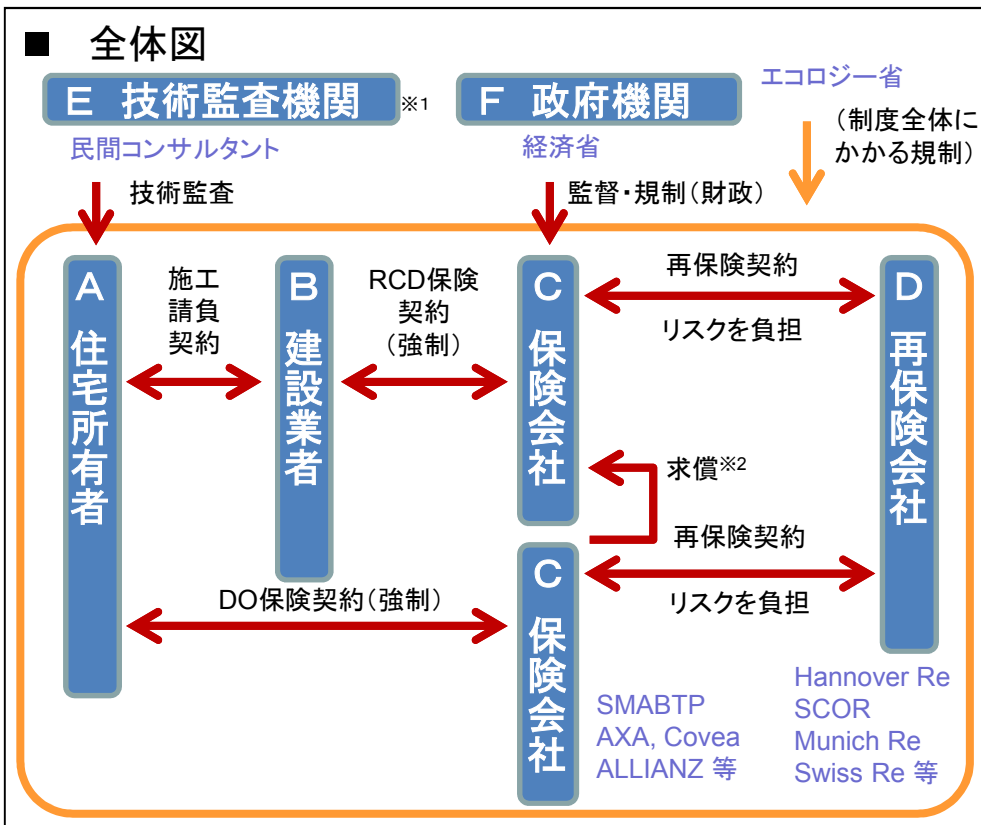
※1 CFR: Code of Federal Regulations (連邦規則集)

※2 FHAローンを受けている住宅は、HUDの10年保証プログラムの枠組みを利用(強制)

※3 RRG: Risk Retention Group. 同種のリスクにさらされているメンバーからなるグループが、メンバーのリスクを保有するために作る保険会社

■ 制度の全体像

- ・ DO保険とRCD保険の約款のひな形が法律の別表で定められる、技術監査機関※1による建築物の安全性のチェックを義務付けるなど、政府の関与は強いが、再保険プールはすでに廃止されるなど、政府による政策的支援措置はない。
- ・ 両保険を提供する保険会社は15社、上位4社で市場の3/4を占める。
- ・ 住宅のみならず、すべての建築物について、DO保険及びRCD保険の付保が義務付けられる。



■ 特徴

- ・ 責任の所在の確定を待たず、住宅所有者はDO保険から支払いを受け、DO保険の保険会社が事故の責任を有する業者のRCD保険の保険会社に求償する仕組み。
- ・ 法律で定められる保険の対象範囲を限定するような契約は無効とされるなど、消費者保護が徹底。
- ・ その一方で、RCD保険で想定通り回収できないこと等により、累積では赤字。
- ・ 利用件数は年間39.2万戸(100%)。
- ・ 保険事故の分析を事故予防に役立たせる仕組みの存在(AQC: 建築品質機構)

※1 施主の立場に立って建物の安全性などの確認を行う民間コンサルタント

※2 保険会社間で締結している協定に従って求償が行われる

調査目的	平成25年度調査で得られた海外の住宅瑕疵の保証制度の実情を踏まえ、施行5年目を迎える我が国の住宅瑕疵担保履行制度のあり方の検討と並行して、ポイントを絞って、さらに詳細な調査を実施する。
調査期間	平成26年7月～平成27年3月
調査のテーマと対象	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新たな保険商品の検討(イギリス(NHBC)、<u>アメリカ(2-10)</u>、カナダ(ANHWP)) 2. <u>保証主体の破綻時の対応(カナダ(HPO))</u> + <u>カナダ(FICOM=金融当局)</u> 3. 事故データの蓄積・活用(フランス(AQC))
主な調査項目(案)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新たな保険商品の検討 <ol style="list-style-type: none"> ① 保険の検査体制について: イギリス(NHBC(英国住宅建築協会)) <ul style="list-style-type: none"> ・検査のメリット／検査実務の効率化 ② <u>住宅リフォーム等の保証: アメリカ(2-10 Home Buyers Warranty)</u> <ul style="list-style-type: none"> ・制度の仕組み／保証内容／保険事故の状況 ③ 完成保証: カナダ(ANHWP(アルバータ州住宅保証プログラム)) <ul style="list-style-type: none"> ・完成保証制度の全体像／制度の運営機関や主な保証事業者・保険会社 ／保証内容／損害の発生状況と紛争処理のスキーム 2. <u>保証主体の破綻対応: カナダ(HPO Homeowner Protection Office)</u> <ul style="list-style-type: none"> ・保証主体が破たんした場合に備えた対策／ブリティッシュ・コロンビア州政府や関連組織との関わり／<u>保証主体に対する監督(モニタリング)</u> 3. 住宅瑕疵関係データの回収・活用方法: フランス(AQC(建築品質保証機構)) <ul style="list-style-type: none"> ・データの蓄積・分析の収集手法・分析／蓄積データを活用した保険事故削減方策 ／組織の運営体制

現地訪問調査の概要

■アメリカ、カナダの住宅瑕疵保険会社及び監督官庁へのヒアリングを実施。

■訪問期間 平成26年11月17日～20日

対象国	対象機関	主な調査内容
アメリカ	2-10HBW社	大手住宅瑕疵保険会社 ・リフォームを対象とする保険商品について ・アメリカ金融当局による住宅瑕疵保険会社への規制・監督体系について
カナダ	AVIVA Canada社	大手住宅瑕疵保険会社 ・中古住宅向けの保険商品について
	HPO (Homeowner Protection Office)	州政府住宅部門監督機関(住宅保証制度監督) ・組織の目的と体制、住宅保証制度の概要 ・紛争処理のしくみ ・研究、教育、啓発のしくみ
	FICOM (Financial Institutions Commission)	州政府金融部門監督機関(保険業規制・監督) ・カナダ金融当局による保険会社に対する規制・監督体系について
(参考)メールによる調査を実施、若しくは実施予定の機関		
カナダ	ANHWP (アルバータ州住宅保証プログラム)	住宅瑕疵保証事業者 ・完成保証制度について
イギリス	NHBC(英国住宅建築協会)	保証・保険事業者 ・保険の検査体制について
フランス	AQC(建築品質保証機構)	事故データ分析機関 ・住宅瑕疵データの回収・活用方法

現地訪問調査(アメリカ、カナダ) トピックス

1. 中古住宅・リフォームに関する保険・保証

【アメリカ(2-10社)】

- ・中古住宅は、設備等の損耗への1年毎の「保証」を、災害等への財産保険と組合せて提供。
- ・リフォーム保険は基礎を除くすべての改修工事が対象で、工事額が限度。

【カナダ(AVIVA社)】

- ・規制対象である建物外皮の改修と、規制外のそれ以外の部位の改修に任意の保証を提供。
- ・財政状況と技術で事業者を審査し、優良事業者のみを保証。

2. 紛争処理

【アメリカ】

- ・保険会社が訴訟外の解決を支援。不調なら法律による第三者の仲裁。費用は500～800ドル程度で住宅所有者と事業者が負担。

【カナダ】

- ・法律で第三者機関による紛争処理を規定。

3. 監督体制、破綻対策

【アメリカ】

- ・新築向けの保険は連邦保険庁の免許制。資本金額やリスク分散、監査等の規制あり。
- ・中古向けの保証は州保険局等が所管。「保険」よりも規制が緩い。

【カナダ】

- ・州住宅省が制度/州財務省が経営状況等の審査/州保険審議会が募集人等の免許を所管。
- ・破綻対策としては、①破綻前の再建・清算、②再保険、③破綻後の保険契約者の救済。

4. その他

- ・カナダBC州は事故の「処理」から「予防」(技術的研究と事業者・消費者の啓発)にシフト。
- ・共同住宅に検査とメンテナンスと保証をセットにしたプログラムを提供(AVIVA社)。

＜参考＞ 現地訪問調査 概要①

(アメリカ:2-10HBW社【2-10】、カナダ:AVIVA Canada社【AVIV】、BC州政府HPO【HPO】・FICOM【FICM】)

1. 中古住宅に関する保険・保証

- 【2-10】・事故、天災、火災などに対する「財産保険」と、屋根や設備等の通常使用による損耗等への「保証」との組合せ。
・2-10が直接「保証」する任意商品で、1年間で更新可。資本金や免許等の規制は新築向けの「保険」より緩い。
【AVIV】・(リフォーム保証として提供。なお、中古住宅の流通は盛んで、ライフステージに応じた住み替えが一般的)

2. リフォームに関する保険・保証

- 【2-10】・戸建／共同住宅ともあらゆる「改修作業」が対象となる。最高200万ドル。基礎は対象外。
・リフォーム業者から計画書や材料リスト、請求書が提出される。リフォーム費用が保険の限度額。
・事業者には3年間の工事実績、信用の格付け(格付会社による)、クレーム対応の実績を求める(新築と同様)。
【AVIV】・規制の対象となっている建物の外皮を「保証」する任意商品。外皮以外の改修への保証も提供可。
・優良な認可事業者のみに提供(質の低い事業者は保証を買わない)。
・厳しいコスト競争、リフォーム業者自身による保証で十分と考える消費者もあり、浸透していない。
・引受は事業者の「財政」(信用状や供託金を求める場合も)と「技術」(教育、実績。内容により検査も)で判断。
・保険会社の役割は、紛争の調停役、技術水準の確保、事業者が行わない場合の修繕(後で代位弁済請求)。

3. 検査・インスペクション

- 【2-10】・ハイリスクな地域や高額の仕事等の保証には、中立・独立の技術者による地盤調査を義務づけている。
・新築の保証の検査は、少なくとも基礎、棟上げ、完成時に、2-10社が承認した市町村建築局・検査官が実施。
・高額の住宅は別途検査が必要。「リスクが大きければ、それだけ検査をせよ」
【AVIV】・リフォームの検査は、内装等簡単な工事では行わず、躯体や建物外皮等複雑な工事では施工中に行う。

4. 紛争処理

- 【2-10】・社内の和解支援の部門が、住宅所有者-事業者間の紛争を仲介し、訴訟に至らず迅速に解決するよう支援。
・調停が不調の場合は仲裁法に基づく第三者の仲裁。費用は500～800ドル程度で住宅所有者と事業者が負担。
【HPO】・法律で第三者機関によるオーナーと保証提供者間の紛争処理を規定。住宅所有者の意思で開始できる。
・HPOはこの手続きから独立していて、双方への啓発や助言・相談対応(リエゾン)は行うが仲介はしない。

＜参考＞ 現地訪問調査 概要②

5. 保証・保険事業者への監督体制、破綻対策

【2-10】・新築向けの保険会社(株式会社または相互会社)は連邦保険庁の免許制で、資本金額や再保険等によるリスク分散、業務範囲規制、情報開示、5年毎の監査等の規制がある。また、被保険者自らが株主になっている。

・中古向けの保証は各州の保険局等が所管。資本金は契約総量が基準。概して「保険」よりも規制が緩い。

【HPO】・州住宅省内の部局で、住宅瑕疵保証制度を所管。保険事業者の認可と保証内容・方法を指導・監督。

【FICM】・州財務省の外局で、州内の金融機関を所管。各社の住宅保証部門の支払い能力や、募集人(エージェント)やクレーム処理の担当者(アジャスター)の管理状況、情報公開等を指導・監督。

・全国ベースの保険会社は連邦政府の機関が管理しているため、支払い能力等の検査を依存している。

・エージェントやアジャスターは、州財務省の保険審議会が所管。免許・資格制度。

⇒事業者はHPOの認可、保険会社はFICOMの認可、募集人は審議会への登録がそれぞれ必要。

・破綻対策としては、①破綻前の規制機関による再建又は清算、②再保険、③破綻後に残資産の一部を保険加入者に分配して一部支援する「補償プログラム」への加入、がある。いわゆる「プール」はない。

6. 事故データの活用と事業者・消費者への啓発(HPOへのヒアリングから)

・事故の「処理」から「予防」にシフト。技術者・事業者・住宅所有者と連携し、技術的研究と事業者・消費者の啓発に注力。

＜参考1＞メンテナンス履歴と瑕疵保険(AVIVA社のヒアリングから)

・BC州では、2年前から共同住宅の管理組合に、減価償却報告書の作成と30年償却の前提で修繕積立てを義務化。

・共同住宅に検査とメンテナンスと保証をセットにしたプログラムを提供。メンテナンスによって検査で良い結果が出れば管理費が下がり、住宅所有者の意欲に繋がる。一方、メンテナンスをしないことによる瑕疵は保証の対象にならない。

・積立金の額と今後の工事の予定と費用が分かるので購入予定者が報告書を要求することが多い。古い物件などは組合の特別決議(75%以上)で報告書を作成しないこともできるが、価格面で不利になる。今後普及すると思われる。

＜参考2＞リフォーム事業者の登録制度(AVIVA社のヒアリングから)

・リフォーム事業者を財務的・技術的に審査してメンバーとして登録し、毎年更新。前年度実績で年会費が上下する。実績が少なければ多くの検査や指導を行い、成績が良ければ検査を省略。メンバーであることは消費者の安心に繋がる。

＜参考2＞「瑕疵」の概念

【アメリカ】10年保証の対象となる瑕疵(不安全・非衛生・居住不能)の定義が明文化されておらず、判例の蓄積に依る。

【カナダ】「瑕疵」の概念は州により異なる。(例: 損傷を与える恐れのあるもの/現に損傷を引き起こしているもの) 31