

現場検査のあり方等に関する検討WG からの報告

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

原則、非公開で開催。

第1回：平成31年2月13日。

2019年8月頃までにWG報告をとりまとめ、検討会に報告。

委員(敬称略)

足立 剛	青山都市建設(株)代表取締役:(一社)JBN・全国工務店協会
石川 康雄	(公社)不動産保証協会 理事:(公社)全日本不動産協会
伊本 憲清	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事
浦江 真人	東洋大学理工学部教授
川上 湛永	特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会 会長
櫻井 浩一郎	(株)インテリックス空間設計:(一社)リノベーション協議会
澤口 司	(株)スイコー 代表取締役:(一社)日本住宅リフォーム産業協会
芝 謙一	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
篠田 幸二	(有)篠田住宅:(一社)全国中小建築工事業団体連合会
園尾 知之	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
高橋 正典	価値住宅(株)代表取締役:(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
津端 英男	全国建設労働組合総連合
中野谷 昌司	(一社)マンション計画修繕施工協会 常務理事
本庄 博之	(公財)マンション管理センター 技術部長
宮内 博之	国立研究開発法人 建築研究所 材料研究グループ 主任研究員
宮村 雅史	国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部 構造基準研究室 主任研究官
山田 宏至	(一社)マンション管理業協会 技術センター長
和田 宣人	(一社)住宅性能評価・表示協会

主な検討事項①

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。

主な検討事項②

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。

主な検討事項③

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方法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

主な検討事項④

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

主な指摘事項等①

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」について

- ・事故率の状況をみると、既存住宅も含め近年下がってきているものの、雨水の浸入については、既存住宅は2%以上と高い。新築住宅よりも既存住宅の検査制度を見直した方がいいのではないか。
- ・瑕疵担保履行制度施行前に建設された住宅と、制度施行後に建設された住宅の事故率の比較をすることで、この制度がうまくいっているかどうかの検証ができるのではないかと。
- ・雨水の浸入については、都市部と地方の住宅では、事故の内容や質が違うのではないかと。
- ・事故多発事業者に対するフィードバックやアクションを行うべきでないかと。
- ・防水工事に使用する材料のばらつきや、施工方法が会社や地域毎に違うことを踏まえると、検査の充実にあたり、どのタイミングでどのような内容を検査するかということが重要ではないかと。
- ・消費者が住宅を選ぶ時に防水部分は見えない部分であり、基準を明確化するべきではないかと。
- ・構造より雨水の浸入の事故率が高いのであれば、可能であれば検査内容を防水にシフトした方がいいのではないかと。
- ・どのような施工をすると雨水の浸入が起きるのかということについて、作り手側のレベルアップを図る必要があるのではないかと。

主な指摘事項等②

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」について

- ・既存住宅の場合、建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35、耐震適合証明など、制度毎に検査があるが、これらの資格を全部、または複数有する検査員は少ない。全ての資格の講習をワンストップでできるように一元化し整理するべきではないか。
- ・住宅履歴については、情報の正確さを高め、2号保険の検査を省力化できるような情報を提供できるよう考えていきたい。
- ・履歴として蓄積された情報が実際に保険法人の検査を代替するに足りる情報かというところが重要ではないか。
- ・既存住宅では、まずは図面情報の活用が考えられる。それ以外では、点検やその他検査の状況等の資料がどれだけ活用できるかが今後の検討に柱になるのではないか。
- ・延長保証保険そのものを周知することが、履歴情報の蓄積につながるのではないか。
- ・延長保証保険の普及促進については、当該住宅の修繕、維持管理等の履歴情報の活用と併せて検討すべきである。
- ・マンションの履歴を蓄積するツールとして、マンション管理センターの「マンションみらいネット」の活用が考えられるのではないか。

主な指摘事項等③

テーマ3.「共同住宅の共用部分の検査方法の合理化」について

- ・分譲マンションの1住戸の売買を想定すると、リバウンドハンマーのデータは非常に誤差が大きく、万が一検査の誤差で低い値が出たときに大きな問題となる。一方、マンション1棟丸ごとの売買を想定すると、そもそも定期的な修繕工事等のデータがないので、リバウンドハンマーのデータが有った方がいいとも考えられる。この辺の整理をすべきではないか。
- ・新築時に、将来にわたってコンクリートの強度を検査できる部分を予め設けておくという手法もあるのではないか。
- ・各住戸の事故等の情報を管理組合で取得して、マンションや団地で共有化することが求められるのではないか。
- ・マンション住戸単位の場合、1つのマンションで繰り返し共用部検査が行われる状況があるが、保険法人間で情報共有し、1つの検査を数年間使えるようにするべきではないか。
- ・マンションは構造上の瑕疵も非常に少ないので、強度検査は旧耐震に限定するなど、思い切った省略を検討するべきではないか。
- ・新築時に性能表示制度を利用しているマンションについては、その結果を活用すると検査が合理化されるのではないか。
- ・保険の検査やインスペクションに関する情報は戸建住宅を想定したものが多いため、マンション管理組合向けの小冊子を作成することで件数の増加につながるのではないか。

等

主な指摘事項等④

テーマ4.「新技術等の活用方策及び国の支援のあり方」について

- ・ドローンにより検査を効率化するためには、準備やデータ解析等まで見越して行う必要がある。また、ドローンの安全性や賠償保険についても検討する必要がある。航空法や諸法規との連携については、航空法は国交省航空局、電波法は総務省などとの横のつながりが課題と考えられる。スキルの向上については日本建築ドローン協会で安全教育講習会等を実施しており、保険協会にも第三者機関として入ってもらっている。
- ・戸建住宅については、無料で屋根のドローン検査を行うなど、仕事を受注するために無料化する動きがある一方、共同住宅については、赤外線カメラや可視カメラで点検をすることに大きな需要があり、戸建住宅と共同住宅で分けて議論する必要があるのではないか。
- ・床下点検については大手事業者が点検ロボットを使っているが、そういった技術も議論するべきではないか。
- ・最近の外壁は気密性が高いことから、いったん雨水が浸入し劣化が始まると、早期に発見しないと全面的な劣化に発展してしまう。早期発見の方法として、例えば含水率計を壁内や小屋裏、床下に設置する等、センサを予め埋め込んで劣化状況を観察し、早期に改修を行えるようなものも検討するべきではないか。
- ・新技術の検討とあわせて、検査員の資質やスキルの向上の検討も必要ではないか。

等

主な指摘事項等⑤

○その他のご意見等について

- ・瑕疵保険において、検査やデータ提供等、保険金支払以外の面での保険契約者へのサービス提供は考えられないか。
- ・リフォーム瑕疵保険の検査は最終検査の1回のみの場合もあり、リフォームの施工内容が確認しづらいことがある。施工中に検査する方がよいのではないか。
- ・新築の場合、供託では検査がない一方、保険では検査が必須となっているが、住宅の品質や事故に異なる影響があるのか。
- ・リフォーム瑕疵保険については、事業者の作業量が増えることに対するメリットが感じられないため、事業者が積極的に活用したくなるインセンティブが必要ではないか。

等