

既存住宅流通・リフォームに関する制度について

既存住宅流通・リフォームに関する制度イメージ ……P. 1

論点 1：住宅瑕疵担保責任保険の転売時の取扱いについて ……p. 2

論点 2：既存住宅売買に係る保険制度について ……P. 4

論点 3：リフォームに係る新たな制度について ……P. 9

論点 4：リフォームと既存住宅売買の組み合わせ ……P. 11

論点 5：保険制度とインスペクションの関係 ……P. 13

論点 6：その他検討中の課題について 9……P. 14

既存住宅流通・リフォームに関する制度イメージ

< I. 既存住宅流通 >

< II. リフォーム >

【検査】

【保証・保険】

【保険者】

【リスク軽減】

【その他】

1. 既存住宅のインスペクション 論点5

※技術評価基準レベル3

2. 既存住宅の瑕疵担保保証・保険の大幅拡充 論点2

(1) 加入要件の大幅緩和

- ① 築年数要件の緩和
 - ・現行築15年まで→拡充
- ② 新築時の検査要件の緩和
 - ・保険法人の検査基準達成に統一
- ③ 検査基準の整備・統一化※技術評価基準レベル1
 - ・重点的、効率的な検査内容に変更
(現行の後入り保険を参考(非破壊検査等))
- ④ 対象住宅の拡大
 - ・現行戸建てのみ→共同住宅も対象に追加

(2) 保証・保険内容の充実

- ① 保証・保険期間を5年間以上とする
- ② 対象部位は構造耐力部分と防水部分
- ③ 個人売主の場合についても保険対象とする

3. 保証・保険の実施主体 住宅瑕疵担保保険法人等を活用

4. 制度の安定的運営のための措置 保険リスク軽減のための仕組みの構築

5. 瑕疵担保保険の転売時の改善 論点1 住宅瑕疵担保責任保険について、新築後10年間は転得者が保険金請求をできるように保険内容を改善。

1. リフォーム工事(スケルトン・インフィル)の評価・表示制度 論点5

- (1) 工事(前)後の性能評価※技術評価基準レベル2
- (2) 工事の仕様・施工内容の適正さ
※リフォーム工事技術基準
- (3) 工事費用の妥当性
- (4) リフォーム事業者、検査機関の登録制度

*ビジネスイメージ:工務店等をリフォーム窓口として活用することを前提

2. リフォーム工事保険制度の充実 論点3

- ① リフォーム工事に係る保険制度の構築
- ② リフォーム工事のチェック(I.(2))による検査免除

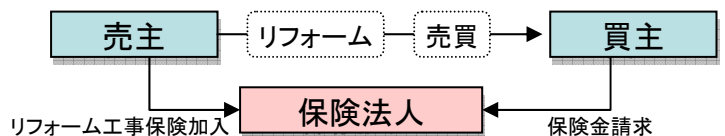
3. 保証・保険の実施主体 住宅瑕疵担保保険法人等を活用

4. 制度の安定的運営のための措置 保険リスク軽減のための仕組みの構築

5. 悪質リフォーム事業者対策 住宅紛争処理支援センターの相談業務等に関連した悪質事案の公表

< III. リフォーム+既存住宅流通 > 論点4

売主がリフォーム工事を行った上で販売した場合や、買主が購入後にリフォームを行った場合における保険制度を導入。



※技術評価基準 レベル1:保険検査基準(比較的容易)
 レベル2:リフォーム工事後の性能評価基準
 レベル3:いわゆる評価基準(難度が高い)

※※リフォーム工事技術基準
 リフォーム工事の適正さをチェックするための技術基準

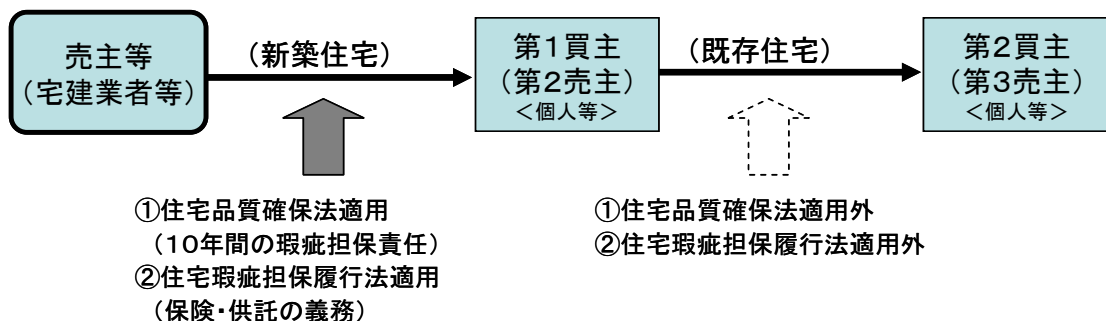
論点 1

住宅瑕疵担保責任保険の転売時の取扱いについて

1. 現行制度

現行の法制度では、新築住宅については①住宅品質確保法の適用による構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分についての10年間の瑕疵担保責任が義務付けられており、また、②住宅瑕疵担保履行法によりその履行確保措置として保険又は供託が義務付けられている。

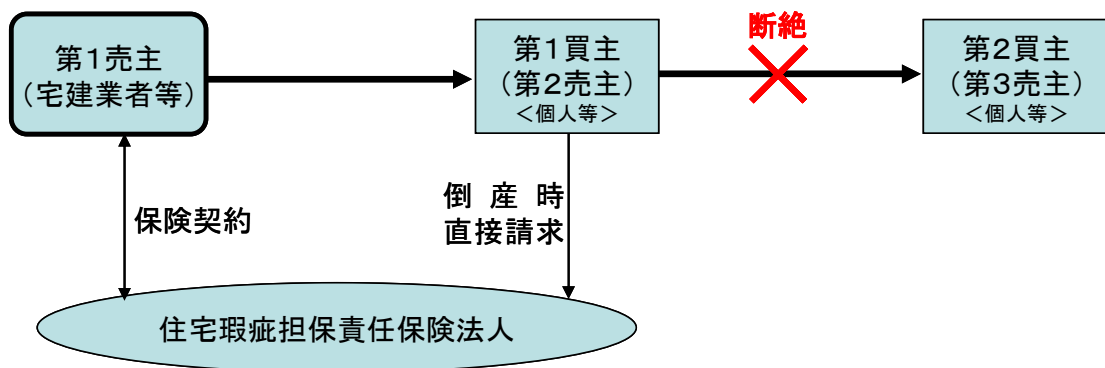
一方で、中古売買については、住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法いずれも適用外である。



2. 保険制度（現時点）

(1) 制度概要

現行の保険制度では、保険期間中に転売した場合には、保険は引き継がれない。



(2) 転売による保険断絶の理由

①第1売主の瑕疵担保責任の範囲（主体）

第1売主（宅建業者）が瑕疵担保責任を負うのは直接の契約者である第1買主に対してであり、その後の転得者に対してまで特別の契約なしに瑕疵担保責任を負う法律上の根拠がない。

②住宅品質確保法が適用外であること

瑕疵担保責任保険は住宅品質確保法の瑕疵担保責任を大前提としており、住宅品質確保法の瑕疵担保責任が対象としていない場合は保険等も適用対象外とすべきである。

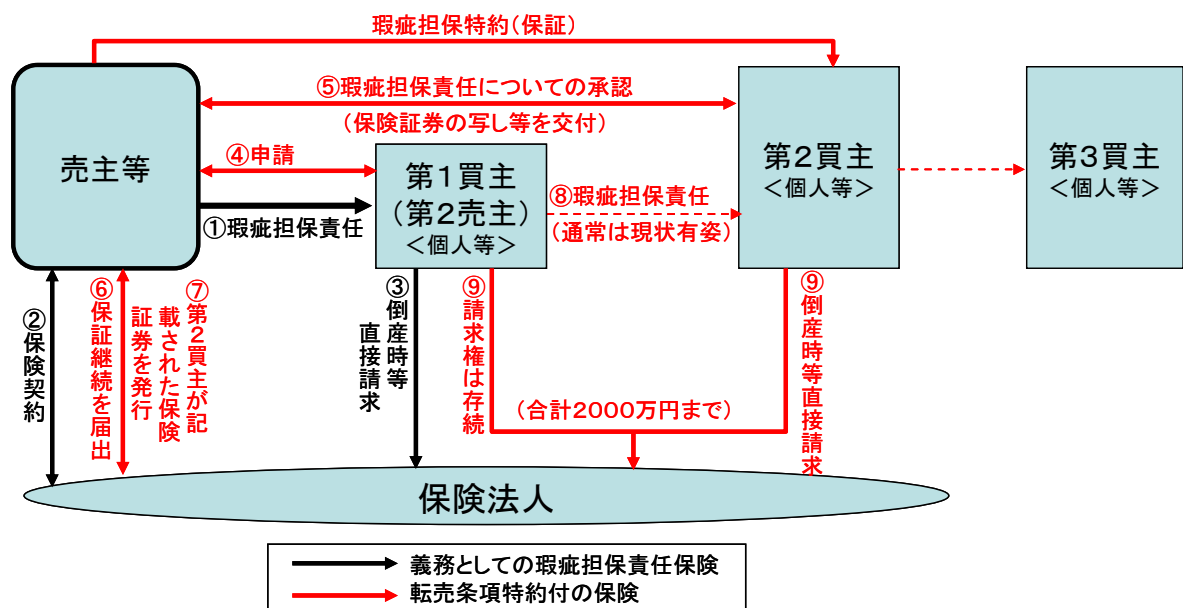
③転売後における第1買主保護の必要性

仮に第1買主が当該住宅を転売した場合であっても、売主責任（瑕疵担保責任・不法行為責任）を負う場合に備えて求償権として第1売主への権利（瑕疵担保責任追求権・保険金請求権）を残しておく必要がある。

3. 転売条項特約の創設

- (1) 保険金直接請求権を、第1買主に加えて第2買主（それ以降の転得者を含む）にも付与する特約を住宅瑕疵担保責任保険制度に加える。
- (2) ①賠償責任保険の前提となる瑕疵担保責任は、当初売主（宅建業者）が契約による瑕疵担保特約を根拠として生じる。
②原則として第1買主からの申請（届出）に応じ、当初売主（宅建業者）の承認をもって、第2買主への特約に基づく瑕疵担保責任が生じる。
- (3) 当初売主（宅建業者等）からの届出に基づき、保険法人から第2買主も保険金直接請求者と記載された保険証券（の写し）を取得する。
- (4) 転売後も第1買主は瑕疵担保追求権及び保険金直接請求権を保有する。
- (5) 保険法人は第1買主・第2買主いずれに保険金を支払った場合でも弁済があったものとされる（上限は両者で合計2000万円）。
- (6) 転売特約は保険のオプションとし、かつ、当初売買時に第1買主の同意を得ることを要件とする。
- (7) 転売が繰り返された場合は、上記手続を繰り返すこととなるが、第1買主と瑕疵発生時の買主が保険金直接請求権を有し、それ以外の中間買主の請求権は消滅する。

<イメージ>



論点 2

既存住宅売買に係る保険制度について

I. 現行制度

1. 瑕疵担保責任

- (1) 宅建業者が売主の場合
 - ・引渡しから2年間の瑕疵担保責任（宅建業法第40条）
- (2) 個人（宅建業者以外）が売主の場合
 - ・契約によって免責可能

2. 瑕疵担保責任保険加入義務

- ・保険か供託による資力確保が義務付けられているのは新築住宅のみであり、既存住宅については加入義務無し（住宅瑕疵担保履行法）

3. 現行の保険制度（(財)住宅保証機構の例）

(1) 保険内容

- ① 対象部位：構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分
 - ② 保険期間：引渡し後5年間
 - ③ 保険金支払い上限：修補に必要な額（金額の上限無し）
 - ④ てん補率：
 - a. 売主が宅建業者の場合80%
 - b. 売主が宅建業者以外の場合95%
 - ⑤ 保険料（延べ床面積125㎡の場合）
 - a. 売主が宅建業者の場合 40,750円
 - b. 売主が宅建業者以外の場合 45,750円
- ※別途現場検査申請料（32,550円）が必要

(2) 加入住宅の要件

- ①新築後15年以内
- ②戸建住宅に限定（共同住宅は対象外）

(3) 設計施工基準（検査基準）

- ① 新築時の公的中间検査（住宅性能表示制度・住宅金融支援機構・建築基準法の中间検査・(財)住宅保証機構）
- ② (財)住宅保証機構自らによる厳格な現場検査基準を合格

Ⅱ. 新制度概要イメージ

1. 法的位置づけ

(1) 保険の種類

- ① 瑕疵担保責任保険法人が法定上の業務として実施（瑕疵担保履行法第19条第2号）
- ② 賠償責任保険

(2) 瑕疵担保責任

- ① 保証者（被保険者）から保証書発行により瑕疵担保特約を設定（個人が売主の場合に課題が発生→後述Ⅲへ）
- ② 瑕疵担保特約の内容
 - ・ 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分
 - ・ 5年間

2. 保険内容（戸当たり）

- (1) 保険期間：5年程度（期間更新あり）
- (2) 対象部位：構造耐力上主要な部分及び雨水浸入防止部分
- (3) 保険金上限：1000万円程度（オプション有り）
- (4) 保険料：10万円～20万円程度（検査料*を含む）
- (5) てん補率：80%（売主倒産時には買主に100%）

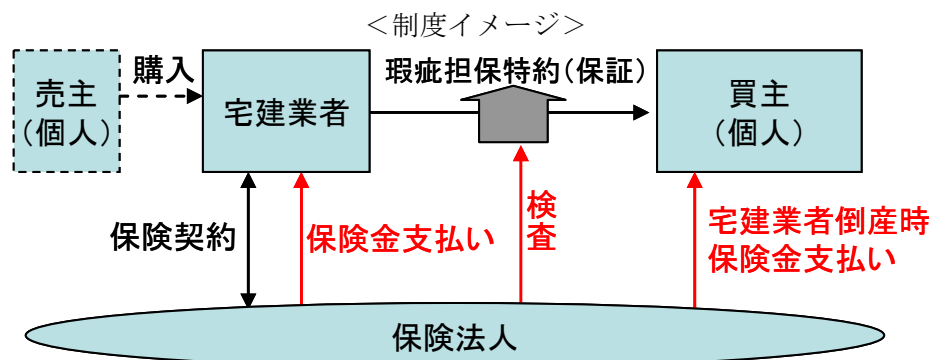
※共同住宅は棟全体の検査となるため、規模により異なる。

3. 加入住宅の要件

- (1) 築年数要件を大幅緩和
 - ① 新耐震基準以前の住宅の扱いについては要検討
 - ・ 耐震診断、耐震補強を要件とする方向で検討中
- (2) 対象住宅を追加
 - 共同住宅を対象に追加

4. 検査基準

- (1) 一部非破壊検査を導入（新築の瑕疵担保保険の完成後加入検査基準を活用）
- (2) 検査不合格の場合には是正後に再申込みを可能とする。



Ⅲ. 個人売主の場合

1. 課題

(1) 個人売主の特殊性

- ① 個人に事業者同等（5年間等）の瑕疵担保（保証）責任を負わせることは過重ではないか。
- ② 買主としても事業者ではない個人に瑕疵担保責任を追求することは困難ではないか。
（把握、資力等）

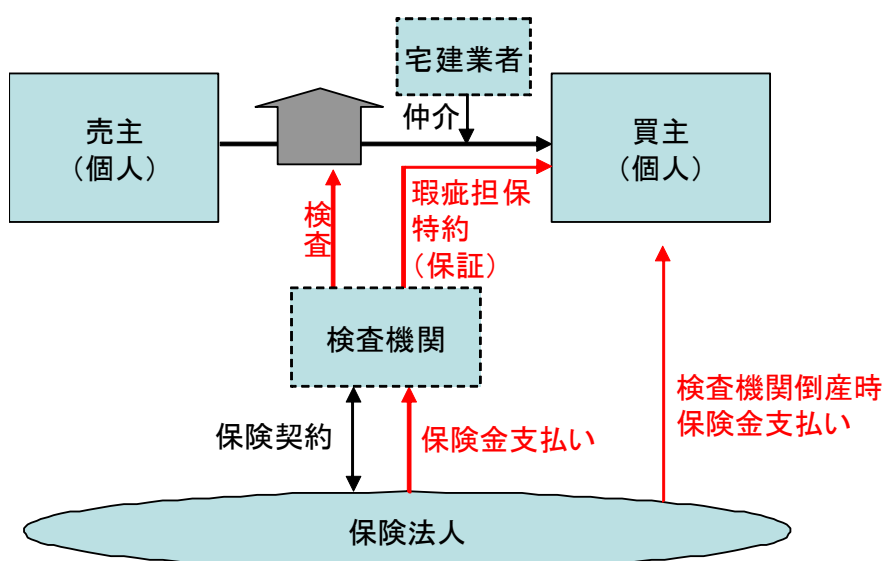
(2) 物保険の困難性

売主の責任を前提としない物保険は、保険リスクが著しく高く、保険として成り立たない可能性が高い。

2. 新制度概要（案）

- (1) 住宅の検査を実施する検査機関が買主に保証を行う（瑕疵担保特約）。
※宅建業者に代わって検査機関を保証者（責任者）と位置づける。
- (2) 検査機関の保証に保険を付保する。（賠償責任保険）
- (3) 買主からの修補請求等は検査機関が第1次責任を負う。
- (4) 検査機関が保険法人への保険金請求を行う。
- (5) 買主は検査機関倒産時等の保険金直接請求権を取得する。

<制度イメージ>



3. 検査機関のイメージ（要検討）

（1） 検査機関の必要な技術的能力

保険法人が設定する検査基準に基づく既存住宅の検査能力を有すること。

- ①検査員の一定以上の能力
- ②一定以上の員数確保
- ③一定以下の事故率になる検査実績を有すること

（2） 具体的な機関候補

- ① 登録住宅性能評価機関
- ② 住宅瑕疵担保責任保険法人の受託検査機関 等

（3） 保険法人との関係

保険法人の検査部門自体が検査機関となることを認めるか。（実質的な物保険となる。）

(参考) 既存住宅の保険加入時の検査内容について

1. 検査の概要

既存住宅の保険加入に際しては、保険の対象である構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について、保険の安定的運営を図るため、現場検査を行う。ただし、新築の場合と異なり、工事途中の検査は行えないことから、現況調査を行うとともに、必要に応じて非破壊検査を行うこととする。

2. 検査方法比較

新築時の保険加入時の検査方法と、工事完成後の保険加入時の検査方法、既存住宅保険制度の検査イメージ。

部位		新築時の保険（実施中） （RC造）	後入り保険（実施中） （共同住宅）	既存住宅検査の イメージ
地盤 ・ 基礎	地盤	地盤調査の方法・測定箇所を報告書等により確認	報告書等により確認	目視、実測、周辺状況等により確認
	基礎	基礎の構造、配筋状況、かぶり厚等を目視、報告書等により確認	非破壊検査、報告書等により確認 （検査内容） ・コンクリート強度 ・配筋状況 ・かぶり厚 等	目視、非破壊検査により確認
構造 躯体	床、柱、梁、耐力壁の配筋状況	鉄筋の材質、配筋状況、かぶり厚等を目視、報告書により確認	非破壊検査、報告書（工事記録、写真、納品書等）、目視により確認 （検査内容）	目視、非破壊検査により確認
	コンクリートの品質	養生方法、圧縮強度、打設状況等を目視、報告書により確認	・コンクリート強度 ・配筋状況	
	鉄部施工状況	加工、溶接、ボルト、さび止め等を目視、報告書により確認	・かぶり厚 等	
防水部分	外壁	材料、施工状況、開口部廻りの防水状況等を目視、報告書により確認	目視、報告書（工事記録、写真等）により確認	目視により確認

論点 3

リフォームに係る新たな制度について

I. 現行制度

1. 瑕疵担保責任・保険

(1) 瑕疵担保責任

10年間の瑕疵担保責任が義務付けられているのは新築住宅のみであり、リフォームについては、契約によって短縮可能

(2) 瑕疵担保責任保険加入義務

保険か供託による資力確保が義務付けられているのは新築住宅の建設工事のみであり、リフォームについては加入義務無し（住宅瑕疵担保履行法）

(3) 保険制度

任意の保険制度で積極的に行われているものはない。

2. 評価・表示制度

リフォーム工事を直接対象とする法制度上の評価・表示制度はない

II. 新たな制度

1. 新たな保険制度

(1) 位置づけ

①瑕疵担保責任保険法人の業務として実施（瑕疵担保履行法第19条第2項）

②リフォーム工事業者の加入する賠償責任保険

(2) 保険内容

①保険期間：5年程度

②対象部位：構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分。

（それ以外の設備や内装等を対象とするかどうかについては要検討。）

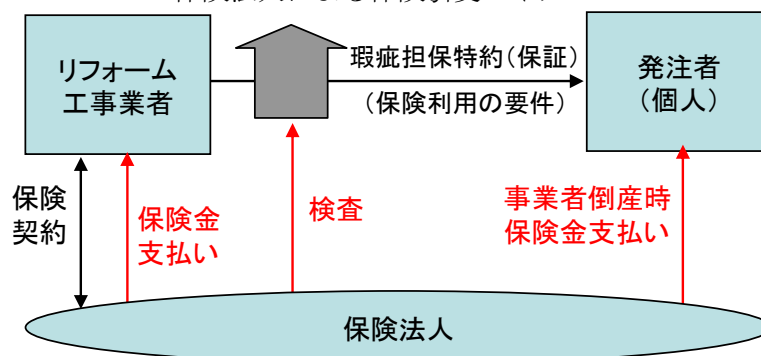
③保険金上限：1000万円程度

④保険料：10～20万円程度（検査料*を含む）

⑤てん補率：80%（業者倒産時は発注者に100%）

*共同住宅は棟全体の検査となるため、規模により異なる。

<保険法人による保険引受のイメージ>



2. リフォーム工事の評価・表示制度（参考資料1を参照）

- (1) 工事（前）後の性能評価
- (2) 工事の仕様・施工内容の適正さ
- (3) 工事費用の妥当性

3. 公表制度

住宅紛争処理支援センターの相談業務等に関連して悪質リフォーム事案を公表

4. 課題

リフォーム工事には様々な規模や内容があり、それぞれの工事の内容を勘案して保険内容や評価・表示制度の検討が必要。

- (1) マンションの計画修繕の場合
- (2) 耐震改修など大規模なリフォーム
- (3) 設備更新等の軽微なリフォーム

論点 4

リフォームと既存住宅売買の組み合わせ

1. 新たな保険制度

(1) リフォーム後に売買する場合

既存住宅について、付加価値を付けるため、リフォームを行った上で売買する場合。

① 宅建業者が売主の場合

リフォームから売買の段階で、イからロに保険商品を切り替える。宅建業者倒産時には、買主は直接請求権を取得する。

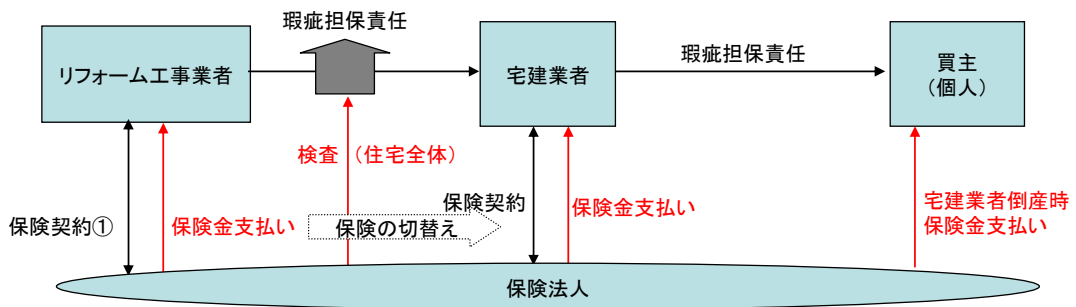
- イ リフォーム工事完了後～売買まで：リフォーム工事業者の瑕疵担保責任保険
- ロ 売買後：リフォーム箇所も含めた売主の瑕疵担保責任保険

② 個人が売主の場合

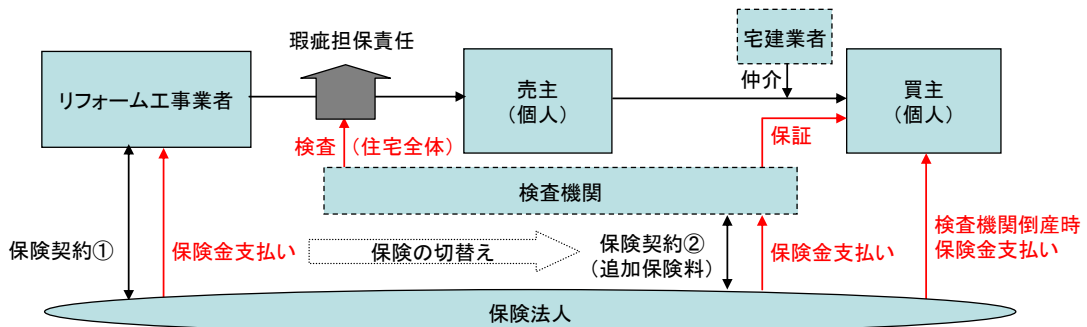
リフォームから売買の段階で、イからロに保険を切り替える。なお、検査機関は、リフォーム工事の段階でリフォーム部分だけでなく住宅全体の検査を実施する。検査機関倒産時には、買主は直接請求権を取得する。

- イ リフォーム工事完了後～売買まで：リフォーム工事業者の瑕疵担保責任保険
- ロ 売買後：検査機関の瑕疵担保保証に対する賠償責任保険

< 宅建業者が売主 >



< 個人が売主 >



(2) 売買後にリフォームする場合

既存住宅について、価格を抑えるとともに、購入者が自分の好みにあったリフォームを行う場合。例えば、「複数のリフォームプラン付き中古住宅」といった販売形態が考えられる。

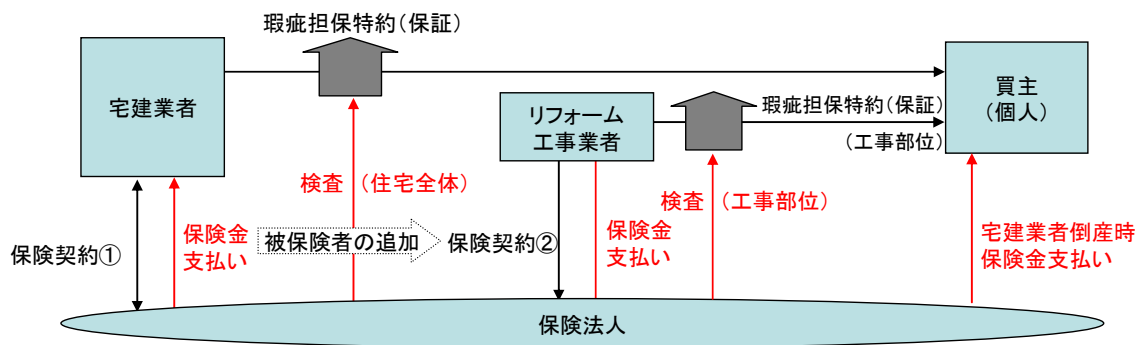
① 宅建業者が売主の場合

売買時は売主の瑕疵担保責任保険で、リフォーム工事後はリフォーム工事業者を被保険者に追加する。なお、宅建業者又はリフォーム工事業者倒産時には、当該被保険者に対する請求権について、買主（発注者）は直接請求権を取得する。

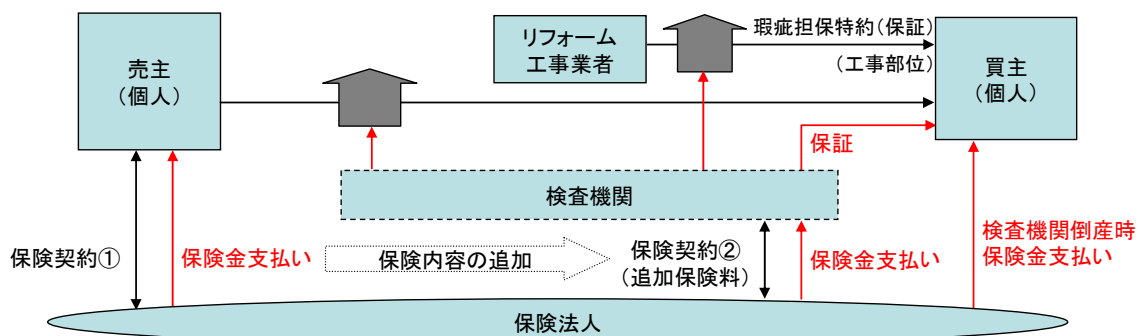
② 個人が売主の場合

売買時は検査機関による瑕疵担保保証に対する賠償責任保険。検査機関がリフォーム工事についても検査を行った上で、瑕疵担保保証に対する賠償責任保険とする（保険内容の追加）。検査機関倒産時には、買主は直接請求権を取得する。

< 宅建業者が売主 >



< 個人が売主 >



論点 5

保険制度とインスペクションの関係

1. 問題意識

(1) インスペクションとしての機能

保険における検査制度はインスペクション機能を有している。

(2) メリット

事故があった場合には、保険金支払がなされてリスク回避が出来るというメリットが付与されているとみることができる。

2. 保険における検査の機能（既存住宅、新築住宅）

(1) 検査の第三者性

保険リスクを負担する保険法人が実施するため第三者性が担保される。

(2) 検査基準（品質基準）による性能確保

①保険の検査によって、当該既存住宅が検査基準以上の性能を有することが一定程度証明されたと認められる。

②検査基準以上の性能を有さない既存住宅の保険加入は不可。

（改修等で性能が上げれば加入可能となる。）

③逆に一定の検査機関であれば全部・一部の保険検査省略によるインスペクションのメリット付与も可能

(3) 検査基準（品質基準）における性能レベルの設定

①事故発生率が蓄積・判定できれば、性能に応じた保険料設定が可能。

その場合、性能レベルを保険制度の中で診断していると認められる。

②保険検査時に併せて性能評価・表示をするオプションを追加することの検討も必要。

3. リフォーム新制度と保険制度

(1) 保険法人の検査によるチェック対象（直接対象）

①工事の仕様・施工内容の適正さ

②工事費用の抑制効果（費用額が保険料に反映するため）

(2) 保険制度を活用した方策

①仕様レベルに応じた保険料設定による性能評価機能

②保険料割引制度を活用した優良事業者登録制度

(3) 保険制度と検査制度の分離

・保険制度の一内容として位置づける方向と別の制度として構築した上で保険制度と連動させる方向がある。

論点 6

その他検討中の課題について

1. 住宅履歴情報の蓄積・活用について

(1) 必要性

既存住宅の流通やリフォーム工事において品質を評価・表示する際に、過去の住宅に関する工事内容等の情報は極めて有益である。消費者にとっても住宅の価値や品質を判断する際の重要な情報となる。

(2) 具体的な検討

住宅履歴情報の蓄積・活用の具体的な検討は、別途、住宅履歴情報整備検討委員会において検討を行っている。現在、履歴情報を活用したリフォームや既存住宅流通の活性化等について検討されているところであり、瑕疵担保保険法人や各検査機関の活用による履歴情報の蓄積についても有効と考えられる。

2. 工事出来高のチェック制度について

(1) 問題点

住宅事業者の破綻が相次ぐ中、着工前や工事中の物件で、発注者が出来高以上に工事代金を支払っていたために、工事の継続・完了に相当の追加費用負担が発生する問題が生じている。他方、出来高に応じた支払いがなされないと事業者側の資金調達に支障が生じる。

(2) 制度

このため、住宅建設工事（リフォーム工事も含む）において、工事出来高のチェックにより、適正な工事代金支払いを確保するための制度の必要性が増している。

その出来高チェックに第三者性を有する既存の検査機関や保険機関が実施する検査を活用することを検討する。

3. 既存住宅流通・リフォーム促進のための補助制度等の支援について

検討対象の制度が普及・促進されるための補助制度等の支援制度の具体的内容について、併せて検討を進める。

4. 既存住宅の適正な評価システムについて

新たな保険制度やリフォーム制度の検討と併せて、こうした制度に基づき実施された保険・検査・リフォームの結果が既存住宅の価格算定においても反映されるような価格評価システムの検討が必要。