

I. はじめに

II. 現状と課題

III. 全体の方向性

1. 必要とされる施策

- (1) 既存住宅市場で求められる施策
- (2) リフォーム市場で求められる施策

2. これまでの検討

- (1) 瑕疵保険制度の活用
- (2) 検討の対象

3. 今後の必要となる検討

- (1) 社会実験による課題把握・分析の必要性
- (2) 保険制度の実現可能性と必要性
- (3) 保険制度以外の施策検討の必要性

IV. 具体的な保険制度

1. 既存住宅の流通活性化に向けて

- (1) 既存住宅売買に係る保険制度について
- (2) 新築住宅の瑕疵担保責任保険の転売時の扱いについて

2. リフォーム市場の活性化に向けて

- (1) 消費者のニーズ
- (2) リフォーム工事業者を消費者が選択できる制度について
- (3) リフォーム工事に係る保険制度について

3. リフォームと売買が組み合わさった場合

- (1) リフォーム後の売買について
- (2) 購入後のリフォームについて
- (3) 留意すべき点

V. 社会実験等の検証

VI. 保険制度以外の施策

1. 必要性

2. 具体的な施策

- (1) 住宅履歴情報について
- (2) リフォーム工事価格に係るトラブルへの対応
- (3) 悪質事案の公表について
- (4) 紛争処理
- (5) その他

3. 検査(インスペクション)について

- (1) 現状
- (2) 課題
- (3) 保険の検査基準・検査員の活用
- (4) 今後の検討

既存住宅・リフォーム部会（第4回）

これまでの議論の整理

目次

I. はじめに

- (1) 我が国の住生活について
- (2) 環境負荷の低減
- (3) ストック重視の施策展開
- (4) ストックの循環利用
- (5) これまでの提言等

II. 現状と課題

1. 既存住宅市場
 - (1) 既存住宅の流通シェア
 - (2) 消費者の不安
2. リフォーム工事
 - (1) リフォーム市場の占める割合
 - (2) 消費者の不安

III. 全体の方向性

1. 必要とされる施策
 - (1) 既存住宅市場で求められる施策
 - (2) リフォーム市場で求められる施策
2. これまでの検討
 - (1) 瑕疵保険制度の機能活用
 - (2) 検討の対象
3. 今後の必要となる検討
 - (1) 社会実験による課題把握・分析の必要性
 - (2) 保険制度の実現可能性と必要性
 - (3) 保険制度以外の施策検討の必要性

IV. 具体的な保険制度

1. 既存住宅市場の活性化に向けて
 - (1) 既存住宅売買に係る保険制度について

- (2) 新築住宅の瑕疵担保責任保険の転売時の扱いについて
- 2. リフォーム市場の活性化に向けて
 - (1) 消費者のニーズ
 - (2) リフォーム工事業者を消費者が選択できる制度について
 - (3) リフォーム工事に係る保険制度について
- 3. リフォームと売買が組み合わさった場合
 - (1) リフォーム後の売買について
 - (2) 購入後のリフォームについて
 - (3) 留意すべき点

V. 社会実験等の検証

VI. 保険制度以外の施策

- 1. 必要性
- 2. 具体的な施策
 - (1) 住宅履歴情報について
 - (2) リフォーム工事価格に係るトラブルへの対応
 - (3) 悪質事案の公表について
 - (4) 紛争処理
 - (5) その他
- 3. 検査（インスペクション）について
 - (1) 現状
 - (2) 課題
 - (3) 保険の検査基準・検査員の活用
 - (4) 今後の検討

I. はじめに

(1) 我が国の住生活について（住生活基本計画より）

我が国は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが重要である。このため、住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場を通じて循環利用される環境を整備する必要がある。

(2) 環境負荷の低減（不動産部会中間とりまとめより）

環境負荷低減の観点からも、既存住宅の価値を維持し、良質なストックを形成することが求められている。

(3) ストック重視の施策展開（住生活基本計画より）

ストック活用型の住宅市場整備のためには、適切な維持管理を行う必要があり、新築時にあらかじめ維持管理が容易な設計を行っておくことはもちろん、消費者からのニーズに応じて、適宜・適切なリフォームが行われることが重要である。

(4) ストックの循環利用

ストックの循環利用を促すためには、既存住宅が適切に流通し、消費者が安心して選択、さらにはリフォームを行うことができるようにする必要がある。

(5) これまでの提言等

既存住宅・リフォーム市場の活性化については、社会資本整備審議会等において、これまでも様々な提言が行われている。平成17年9月12日の住宅宅地分科会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」においては、基本的視点として「ストック重視の政策展開」が示され、住生活基本法及び同法に基づく住生活基本計画に反映されている。本年4月の産業分科会不動産部会の中間とりまとめにおいては、購入者等に対するより適確な情報提供等による、良質なストックとしての既存住宅流通の市場環境の整備について提言されている。また、同とりまとめにおいては、既存住宅流通の活性化のためにはリフォームに関する情報提供の必要性の提言もなされている。さらに、悪質リフォームに関する消費者トラブルへの対応の検討を行った悪質リフォーム対策検討委員会の報告「消費者が安心できる適切なリフォームの推進のために」（平成17年9月）においては、消費者へのきめ細かな情報提供や、相談体制の一層の充実等が提言されている。

II. 現状と課題

1 既存住宅市場

(1) 既存住宅の流通シェア

住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェアは13.1%であり、アメリカ（77.6%）やイギリス（88.8%）、フランス（66.4%）に比べて低い状況にある。

(注1)

(2) 消費者の不安

既存住宅を購入する消費者の意識としても、間取りやデザインが自由に選べないこと、耐震性や断熱性など住宅の性能に不安があることを理由に、既存住宅よりも新築を購入することを選好する傾向がある。(注2)

2. リフォーム工事

(1) リフォーム市場の占める割合

住宅投資全体に占めるリフォーム市場の割合は28.7%であり、アメリカ（22.9%）よりは高い水準にあるが、イギリス（61.4%）やフランス（56.0%）と比べると低い状況にある。(注3)

(2) 消費者の不安

リフォーム工事を依頼する消費者にとっては、①どのように業者を選べばいいかわからない、②提示された工事費用が妥当かどうかかわからない、③工事が適切かわからない、④工事完了後の瑕疵保証が十分か等の様々な不安を抱えている。(注4)

III. 全体の方向性

1. 必要とされる施策

上記に記載した各種提言や現状の課題に応えるための以下のものがある。

(1) 既存住宅市場で求められる施策

既存住宅市場の分野では、①インスペクション（住宅の現況検査）の充実、②瑕疵保証・保険制度の充実、③履歴情報の整備、④住宅の質が適切に反映される資産評価制度

の整備等が求められている。

(2) リフォーム市場で求められる施策

リフォーム市場の分野では、消費者からは、①信頼できる業者の選択が可能となること、②提示された工事価格が適正であること、③工事内容が適切であること、④瑕疵発生時に確実に補修等が受けられること等に対応した施策が求められている。

2. これまでの検討

(1) 瑕疵保険制度の機能活用

- ①本部会では、インスペクション、事業者選択、工事のチェック等の施策に関し、瑕疵保険制度の有する機能に着目し、従来とは異なるアプローチによる検討を行っている。
- ②このようなアプローチが可能となったのは、本年10月に施行される「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく住宅瑕疵担保責任保険法人の全国的な業務展開により、住宅市場における保険機能の活用が現実化したという状況の大きな変化が背景にある（本年8月1日現在、住宅瑕疵担保責任保険法人5社、現場検査員9,803名、申込窓口3,438箇所）。

(2) 検討の対象

①既存住宅売買とリフォーム工事の差異

既存住宅市場における売買と、リフォーム市場における工事請負は、市場・契約類型ともに本来異なるものであり、各々の性質に応じた検討が必要である。

②既存住宅売買とリフォーム工事の混合タイプ

しかしながら、リフォームによる住宅ストックの質の向上と、既存住宅市場において質の高い既存住宅が供給されるという目標達成のためには、売買時に併せてリフォーム工事が行われるという両者の混合タイプも検討対象とする必要がある。

③本部会における検討

本部会では、既存住宅売買、リフォーム工事、両者の混合タイプという類型・順序で検討を行っている。

④既存住宅売買

既存住宅売買については、(i)業者による再販売、(ii)個人間売買、に類型化して検討を行っている。

⑤リフォーム工事

リフォーム工事については、(i)マンションの定期（大規模）修繕、(ii)戸建住宅の耐震改修等の躯体に関する工事、(iii)浴室・トイレ・キッチン等の内装や住戸内設備（インフィル）工事に類型化して検討を行っている。

⑥混合タイプ

混合タイプについては、(i) リフォーム後の売買、(ii) 購入後のリフォーム、に類型化して検討を行っている。

3. 今後の必要となる検討

(1) 社会実験による課題把握・分析の必要性

これまで、瑕疵保険制度を中心として検討を行ってきたが、実際の市場における、既存住宅の売買やリフォーム工事に係る様々な取り組みについての評価・反応を把握するための実証実験を行い、制度の課題や在り方等について引き続き検討を行う必要がある。

(2) 保険制度の実現可能性と必要性

実際の保険制度の構築に当たっては、①保険料等のコストが発生するため一定金額以上の取引であること、②検査技術基準の策定が不可欠であること、③個人に瑕疵担保責任を負わせることは現実的には困難、等の制約がある。

そのため、保険制度については、①既存住宅売買における宅地建物取引業者の再販、②リフォーム工事の中で比較的規模の大きいマンションの大規模修繕や戸建住宅の耐震改修等の躯体工事の保険制度等が実務上先行することが想定される。

ただし、既存住宅の流通活性化のためには個人間売買を、リフォーム市場の活性化のためには内装・住戸内設備（インフィル）工事を対象とした施策を早期に講じることが不可欠である。

(3) 保険制度以外の施策検討の必要性

既存住宅・リフォーム市場の早期整備の観点から、保険制度を中心に検討を行ってきた。こうした瑕疵保険制度中心の検討は保険制度の有する機能に着眼したものであるが、多様なニーズに柔軟に対応し、既存住宅・リフォーム市場を整備・活性化していくためには、保険制度の検討と並行して、様々な手法についても引き続き積極的に検討を行っていくべきである。

IV. 具体的な保険制度

1. 既存住宅市場の活性化に向けて

(1) 既存住宅売買に係る保険制度について

既存住宅市場の活性化のためには、①第三者によるインスペクション、②瑕疵保証期間の延長、③インスペクションの具体的なメリットとしての第三者による確実な補償、

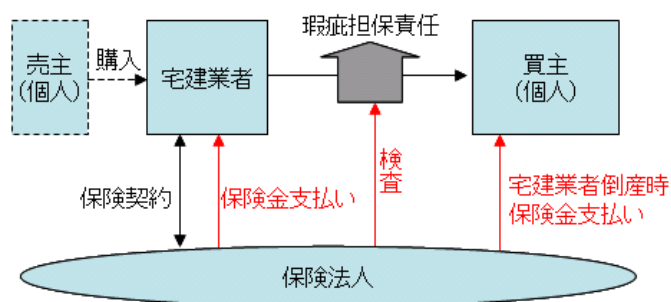
という機能を有する瑕疵保険制度の検討が必要である。

また、消費者が安心して既存住宅を取得するためには、購入後に瑕疵が見つかった場合でも確実に補修等が受けられることが求められており、この点からも瑕疵保険制度を充実させることが重要である。

①宅地建物取引業者が売主となる場合

宅地建物取引業者が自ら売主として売買契約を締結する場合は、宅地建物取引業法第40条の規定により、原則として、2年間の瑕疵担保責任が義務付けられている。このため、売主の瑕疵担保責任に基づく損害をてん補する賠償責任保険とする。具体的には、売主である宅建業者の加入する賠償責任保険とし、対象は、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を対象とする。保険期間は5年を基本とし、瑕疵担保責任の義務付け期間である2年とする商品も選択可能とする。

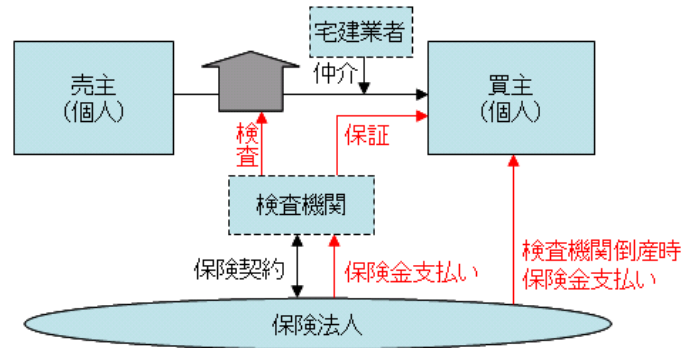
<保険制度のイメージ>



②個人（宅建業者以外）が売主となる場合

個人が売主として売買契約を締結する場合は、瑕疵担保責任は契約により設定されており、事業者団体の標準契約書では3ヶ月となっているなど、宅建業者が売主の場合に比べると短い期間となっている。このため、売主が個人である場合は、第三者の検査機関が住宅の検査を行い、任意の瑕疵保証を行う場合に、当該検査機関の保証責任を補完するための賠償責任保険とする。保険期間は、宅建業者の場合と同程度の2年から5年程度とする。

<保険制度のイメージ>



③留意すべき点

制度の実施に当たっては、以下の点に留意すべきである。

- 1)利用者が制度を利用しやすくするため、広く周知を行うとともに、制度を利用することによる他のメリットを検討すべきである。
- 2)買主保護の観点から、5年を超える期間の保険商品や、期間更新のオプション等を検討すべきである。
- 3)既存住宅売買における瑕疵について、新築時の瑕疵と使用中の劣化や不具合との区別を判断する技術的な検討を行うべきである。
- 4)築年数など多様な既存住宅に対応するためにも任意制度を前提に検討を行っているが、消費者保護の観点から保険を義務付けるべきとの意見があった。

(2) 新築住宅の瑕疵担保責任保険の転売時の扱いについて

今年10月1日に本格施行される住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険が既に運用されている。現時点の住宅瑕疵担保責任保険は最初の注文主や買主が転売した場合には転得者が保険による保護を受けられない商品となっている。既存住宅市場活性化の観点からも、当初の請負主や売主が特約として転得者に瑕疵保証を行うこと等を条件として、転得者も保険のメリットが受けられるよう早急に措置すべきである。

2. リフォーム市場の活性化に向けて

(1) 消費者のニーズ

リフォーム市場の活性化のためには、消費者が安心してリフォーム工事を頼める条件整備が不可欠である。具体的には、①信頼できる業者の選択が可能となること、②提示された工事価格が適正であること、③工事内容が適切であること、④瑕疵発生時に確実に補修等が受けられること等が求められている。

(2) リフォーム工事業者を消費者が選択できる制度について

①現状

消費者はリフォーム工事を発注する際に、どのようなリフォーム事業者に頼めばいいのか不安を抱えている。リフォームを行う事業者は、ハウスメーカーや工務店だけでなく、リフォーム専門の事業者、ホームセンター、設備メーカーなど多様な事業者が参入している。建設業法では500万円以下の請負工事のみを行う場合は、建設業許可は不要であり、リフォーム工事業者の中には、建設業許可を有しない事業者も存する。

②保険制度を利用した事業者登録制度

保険制度においてリフォーム工事保険への加入に際し、事業者登録を義務付け、登録の際に一定の要件を設けて、不適格業者は加入不可または登録抹消とすることにより、消費者の事業者選択の際の参考となるようにすべきである。また、既に任意の取り組みとして事業者情報提供のための取組が行われているが、これらについてもさらなる周知を図るべきである。

③その他の制度

リフォーム工事保険はあくまでも加入は任意であり、保険に加入しない事業者には登録制度は活用されない。このため、より消費者の選択を容易とするための、選択制度としての名称独占の付与を検討すべきという意見や、さらに規制制度としての行為規制制度の導入も検討すべきという意見があった。

(3) リフォーム工事に係る保険制度について

①保険制度の機能と限界

リフォーム工事に係る瑕疵保険制度を導入した場合には、①保険加入時の事業者の登録制度、②保険の検査員による工事のチェック、③瑕疵発生時の補償金の確実な支払いが確保される。

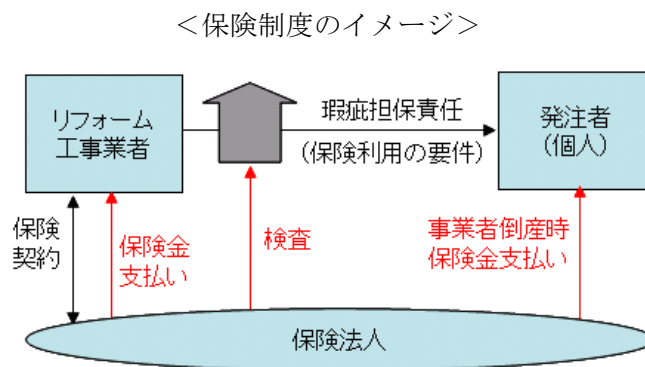
その結果、消費者がリフォーム工事に係る求める事項のうち、①信頼できる業者の選択が可能となること、②工事内容が適切であること、③瑕疵発生時に確実に補修等が受けられること、に関しては、一定の機能を果たすこととなる。

ただし、リフォーム工事は、1)マンションの大規模修繕、2)戸建住宅の耐震改修等の躯体工事、3)内装・設備工事等の個別改修に類型されるが、特に3)は比較的小規模な工事も多く、工事内容も多様である。したがって、統一化された検査基準の設定や保険料等のコストが必要となる保険制度のみで対応することは現実的ではない。

このため、保険制度以外の取り組みについて、リフォーム工事に係る消費者ニーズに応える施策を同時に講じるべきである。

②タイプ別の保険制度の内容

消費者が安心してリフォーム工事を発注できるようにするためには、工事後に瑕疵が見つかった場合でも、確実に補修等が行われる仕組みを構築する必要がある。このため、確実な補修等を担保するための保険制度を構築する必要がある。リフォーム工事には多種多様なものがあるが、典型的な例として、マンションの大規模修繕タイプ、戸建住宅の耐震改修タイプ、個別改修タイプの3つのパターンに分けて商品化を図る。



1)マンションの大規模修繕タイプ

マンションの大規模修繕の際に、防水工事の内容とあわせて、躯体の検査を行うことにより瑕疵担保保険を付与する。具体的には、請負主であるリフォーム工事業者の加入する賠償責任保険とし、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を対象とする。保険期間は5年程度とする。

2)戸建住宅の耐震改修タイプ

耐震改修工事を実施する際、あわせて防水箇所についての点検・補修を行うことにより、工事個所について瑕疵担保保険を付保する。具体的には、請負主であるリフォーム工事業者の加入する賠償責任保険とし、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を対象とする。保険期間は5年程度とする。

3)個別改修タイプ

屋根や外壁の改修工事や、浴室・キッチン・トイレ等の設備改修工事について、工事個所についての瑕疵担保保険を付保する。具体的には、請負主であるリフォーム工事業者の加入する賠償責任保険とし、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を対象とする。保険期間は5年程度とする。

こうした制度案に対して、設備改修工事についても保険の対象とならないと消費者保護にはならないという意見や、リフォーム工事部分と工事対象以外の本体部分の瑕疵の判別は技術的に困難であり、一体的に保険対象とすべきではないかとの意見があった。

③保険制度についての課題

浴室・キッチン・トイレ等の設備改修工事については、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分の工事を伴わない場合が多いが、実際のリフォーム工事はこうした設備改修工事を伴うものが多い。現時点では、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を保険の対象とするが、今後、保険の付保範囲を拡大することを検討すべきである。

雨漏りなど瑕疵の特定が困難な場合、瑕疵がリフォーム工事箇所中存在することまで特定できなくても、消費者保護の観点から保険の対象とすることを検討すべきである。この場合、瑕疵担保責任との関係について、整理を行っておく必要がある。

マンションの大規模修繕は10年に1回程度が通常であることから、保険期間についても10年とすることや、5年経過後の更新オプションを付与することを検討すべきである。

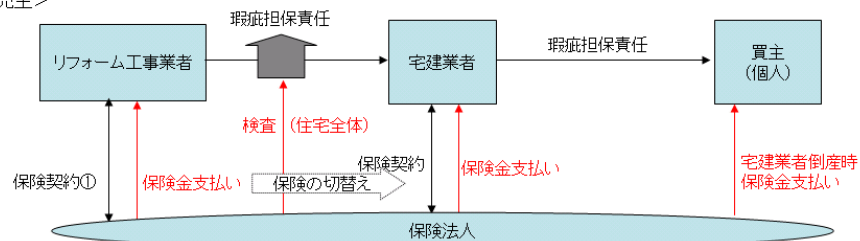
なお、多様な工事に柔軟に対応するためにも任意制度を前提として検討を行っているが、義務付けについても検討すべきという意見があった。

3. リフォームと売買が組み合わさった場合

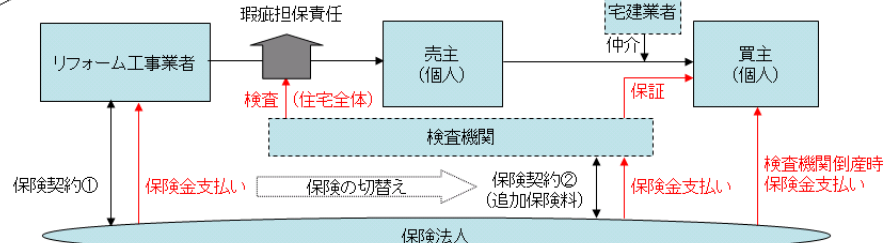
既存住宅の売買とリフォーム工事は組み合わせて行われることが多いことから、保険制度において、これらを組み合わせた保険商品について検討を行っている。

(1) リフォーム後の売買について

<宅建業者が売主>



<個人が売主>



①宅建業者が売主となる場合

宅建業者が売主の場合は、リフォーム工事完了から売買まではリフォーム工事業者の加入する瑕疵担保責任保険とし、売買時はリフォーム箇所も含めた売主の瑕疵

担保責任保険とする。

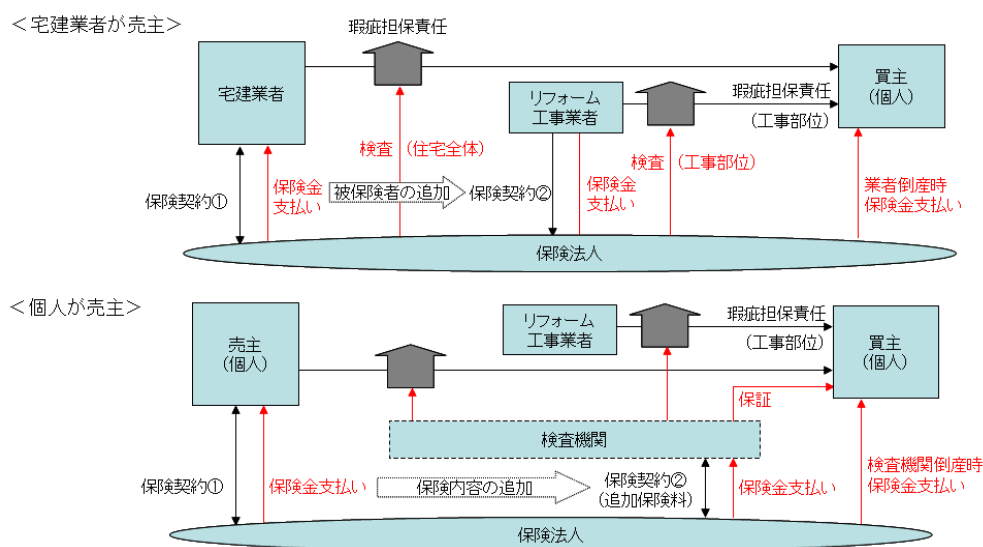
②個人が売主となる場合

個人が売主の場合は、リフォーム工事完了から売買まではリフォーム工事業者の瑕疵担保責任保険とし、売買後は検査機関の任意の瑕疵保証に対する賠償責任保険とする。

③リフォーム工事に係る保険存続の必要性

上記保険制度においては、売買後は売主が被保険者としてリフォーム工事部分も含めた責任を負うこととなる。したがって、リフォーム工事業者が一時的にせよ被保険者となることが必要かについて検討をし、消費者にとってできるだけ分かりやすい制度とすべきである。

(2) 購入後のリフォームについて



①宅建業者が売主の場合

宅建業者が売主の場合は、売買時は売主による瑕疵担保責任保険とし、リフォーム工事後は工事部分について、リフォーム工事業者の加入する瑕疵担保責任保険を追加する。

②個人が売主となる場合

個人が売主の場合は、売買時は検査機関の任意の瑕疵保証に対する保険とし、リフォーム工事についても検査機関が検査を行った上で、任意の瑕疵保証に対する賠償責任保険とする。検査機関倒産時には買主は直接請求権を取得する。

③住宅本体の瑕疵保険とリフォーム工事の瑕疵保険の関係

瑕疵が発生した場合に、当該瑕疵が住宅本体に関するものかリフォーム工事に関するものかを特定するのに困難が伴わないようにすべきである。したがって、住宅本体とリフォーム工事の各保険の統合・整理を行い、住宅購入者等にとって分かり

やすく、かつ、保険加入のメリットが発揮されるような制度とすべきである。

(3) 留意すべき点

消費者は、購入価格にリフォーム代金を付加した価格で購入を検討することから、購入段階でリフォーム費用について、消費者に情報提供することを検討すべきという意見があった。

V. 社会実験等の検証

本部会において検討中の内容が、実際の既存住宅・リフォーム市場においてどのような効果があり、逆にどのような問題点があるかについて、できるだけ社会実験等を通じた実証的な検証を行うことが重要である。このため、既存住宅のリフォームを行った上で販売するケースのうち、宅建業者が売主となる場合について、平成21年8月28日より、「住宅リフォーム推進モデル事業」(資料3)として先行的な社会実験を実施中である。今後、本部会において指摘された個人間売買やリフォーム工事単独のものについても、早期に社会実験等の検証を行い、これらの結果を踏まえて、制度や情報提供の在り方等について、さらなる検討を行うべきである。

VI. 保険制度以外の施策

1. 必要性

多様なニーズに柔軟に対応し、既存住宅・リフォーム市場を整備・活性化していくためには、保険制度の検討と並行して、様々な手法についても引き続き積極的に検討を行っていく必要がある。(再掲)

2. 具体的な施策

(1) 住宅履歴情報について

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住宅履歴情報の蓄積・活用については、本年2月24日に、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」をとりまとめ、8月17日より、住宅履歴情報の蓄積・活用の社会実験として、共通IDの配布及び情報サービス機関の業務などの手続きについて試行を行っているところである。今後、住宅履歴情報制度の普及のためには、住宅瑕疵担保責任保険法人や住宅性能評価機関等の検査機関を情報蓄積のために活用することが有効と考えられる。

(2) リフォーム工事価格に係るトラブルへの対応

リフォーム工事に係るトラブルの原因となる、悪質な過剰請求、工事途中の追加請求、過大な工事による過剰請求等について、こうしたトラブルを消費者が事前に回避できるような仕組みについて検討を行う必要がある。

なお、価格については市場で決定されるものであり、検討に当たっては、市場機能を阻害しないよう、留意すべきである。

①現状

すでに一部のリフォーム専門のサイト等において、簡易な参考見積を作成できるサービスが行われているが、精度が低く、工事種別も少ないため、多様なリフォーム工事に十分対応していない。

②リフォーム工事の価格チェック・アドバイス

消費者からの相談に応じて、工事内容や価格、事業者を確認すべき点等をアドバイスできるような体制を整備すべきである。

実施体制については、公的団体、民間団体のほか、保険法人が保険加入時のオプションサービスとして、見積時の工事項目、数量が、工事の際に行われているか、不要な経費が計上されていないか等の簡易評価やアドバイスを行うことも検討すべきである。

(3) 悪質事案の公表について

既存住宅流通やリフォーム工事に係る悪質事案については、再発防止の面からも、事案の内容を公表すべきである。

事業者の名称については、事実関係の確認方法等の課題はあるが、消費者保護、被害の未然防止の観点から、公表のルールや仕組みについて検討すべきである。

(4) 紛争処理

既存住宅売買やリフォーム工事についての紛争処理について、関係団体とも協議の上、紛争処理制度の対象とすることを検討すべきである。

その際には、紛争の適正かつ迅速な解決を図るための支援の体制について十分に検討を行うべきである。

(5) その他

①評価指標

浴室・キッチン・トイレ等の設備のリフォーム工事について、消費者が比較可能でわかりやすい評価指標について検討すべきである。

②住宅ローンや履歴情報等との横断的施策

住宅ローンの評価や履歴情報とのリンク等による横断的施策により既存住宅・リフ

リフォーム市場を活性化させる仕組みを構築していくべきである。

3. 検査（インスペクション）について

（1）現状

既存住宅の売買やリフォーム工事の際に買主や発注者等に対して、対象となる住宅や工事の品質や性能に関する情報を提供するために行う検査、いわゆるインスペクションに関しては、既存住宅については既存住宅性能評価制度として実施されており、また、任意の制度としてのインスペクションを行う団体も存する。既存住宅性能評価制度については、平成14年の制度発足以来、利用戸数は1,958戸（平成21年5月末時点）である。保証を伴わずにリフォーム工事のインスペクションのみを積極的に行われているものは見当たらない。

（2）課題

①技術的課題

本来、住宅の品質・性能を評価するためには、設計図面を確認するとともに、設計通りに施工されているかどうかを現場検査により確認する必要がある。既存住宅やリフォーム工事については、建設後一定期間が経過していることから劣化状況や他のリフォーム工事の有無を加味する必要があるが、既に建設され、期間が経過した住宅の品質・性能を事後的に評価することは、技術的にも費用的にも制約が大きい。

②検査結果についての責任・保証

既存住宅の現況検査やリフォームを含む工事のチェックを行うインスペクションがあるが、インスペクションの結果について問題が発生した場合の法的責任や保証について内容や担保措置が明確になっているとは言えない。

そのため、瑕疵保険における検査と保証に着目した検討を本部会において行ってきたものである。この点に関しては、既存住宅の個人間売買において検査機関が保証機関となる保険制度はインスペクション機関の責任及び保証を明確にする点でも重要であるとの意見があった。

（3）保険の検査基準・検査員の活用

住宅の品質・性能に関する検査には、保険加入時の検査のような簡易な検査、既存住宅性能評価のような一定程度詳細な検査、精密耐震診断のような精緻な検査まで、さまざまなレベルのものがある。消費者のニーズに応じてそれぞれを選択することとなるが、当面、保険加入というメリットが明確である保険の検査を、簡易なインスペクションとして活用することは可能である。また、全ての既存住宅売買やリフォーム工事に保険活用を期待することは現実的ではないが、住宅瑕疵担保責任保険法人の検査員が全国で約

1万人、申込窓口も3000箇所以上配置されている状況を踏まえると、必ずしも保険加入がなくとも、こうした検査員を活用した既存住宅やリフォーム工事におけるインスペクションについても検討対象とすべきである。

(4) 今後の検討

上記(2)の課題もあるが、保険制度の限界も踏まえて、既存住宅市場及びリフォーム市場におけるインスペクション制度のあり方及び内容について、総合的かつ具体的な検討を行うことが必要である。

<参考資料>

注1

住宅土地統計調査（総務省）

住宅着工統計（国土交通省）

Statistical Abstract of the U.S.2006（アメリカ）

コミュニティ・地方政府省ホームページ（イギリス）

運輸・設備・観光・海洋省ホームページ（フランス）

注2、注4

既存住宅流通活性化プロジェクト（H20.1）（㈱リクルート住宅総研）

注3

国民経済計算年報平成19年度版（内閣府）

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター推計

National Accounts of OECD countries2007

Census of Construction Industries（アメリカ）

ユーロコンストラクト資料