

制度施行10年経過を見据えた
住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会
ヒアリング資料

2019年7月30日

一般社団法人マンション計画修繕施工協会
(略称:MKS)

目次

1. マンション計画修繕施工協会の概要
2. 協会と住宅瑕疵担保履行制度の関係
3. マンションにおける検討会検討テーマへの提言
 - (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
4. その他大規模修繕かし保険への提言

1. マンション計画修繕施工協会の概要

(1) 設立年月日

平成20年12月15日

(2) 会員の概要

マンション改修を手掛ける専門工事業者 正会員社152社
(他建材メーカー等の賛助会員55社)

(3) 支部

北海道支部・神奈川県支部・中部支部・関西・中四国支部・九州支部

(4) 会員社のマンション改修完成工事高

平成30年度概況調査統計結果より

◇ 会員社のマンション改修完成工事高

平成29年度 2,735億円

(株)矢野経済研究所「2017年版 マンション管理の市場展望と事業戦略」
平成29年予測値 6,207億円の約44.1%

◇ マンション改修元請完成工事高比率

平成29年度 1,811億円

同上予測値 6,207億円の約29.2%

2. 協会と住宅瑕疵担保履行制度の関係

平成21年7月

MKSへの協議依頼(旧保証事業の一時停止)



平成21年12月18日

保険法人ハウスプラス住宅保証(株)への認可

共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険



平成22年3月

保険法人ハウスプラス住宅保証(株)の取次開始

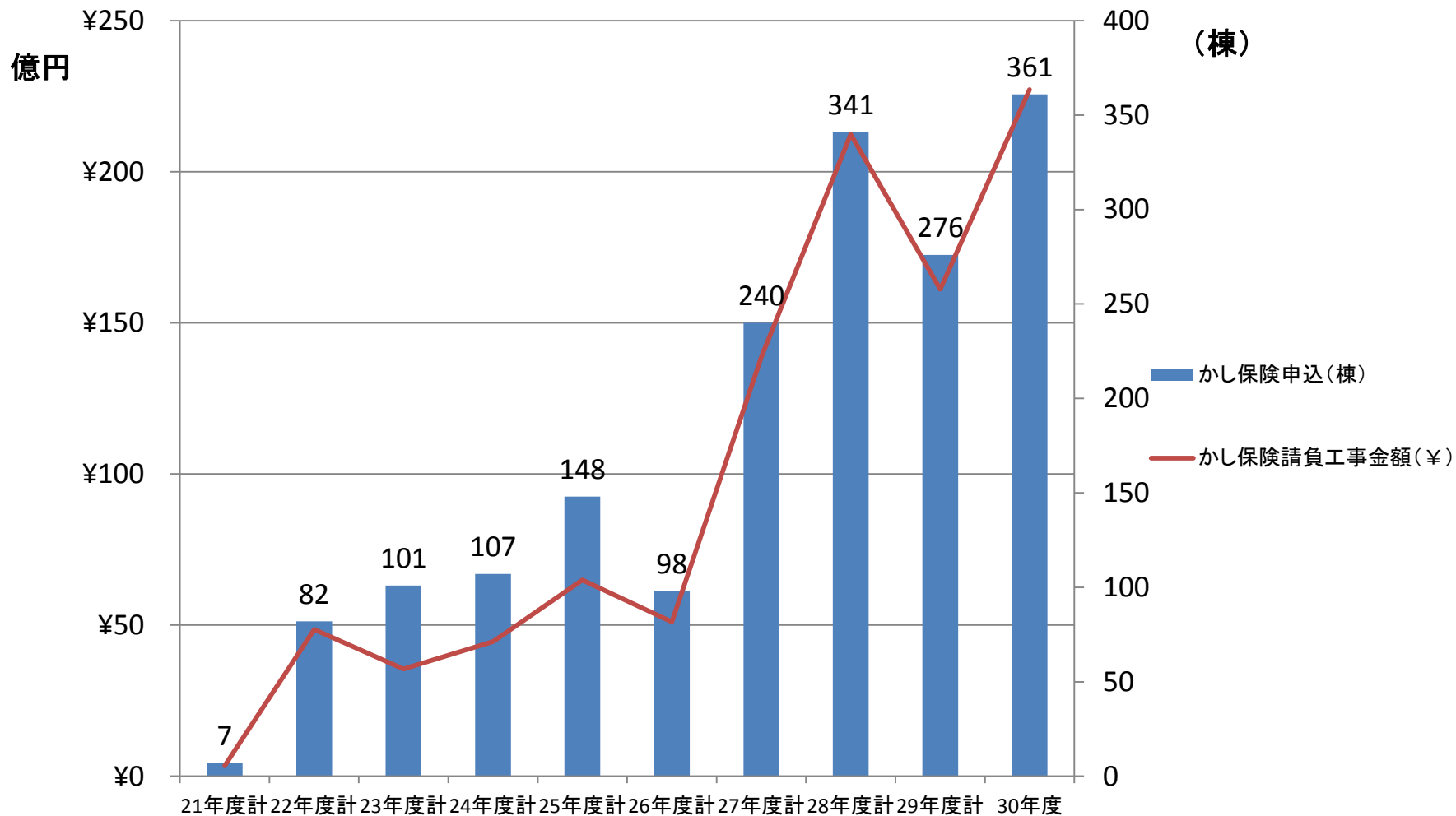


平成26年9月

住宅リフォーム事業者団体登録制度 第1号登録

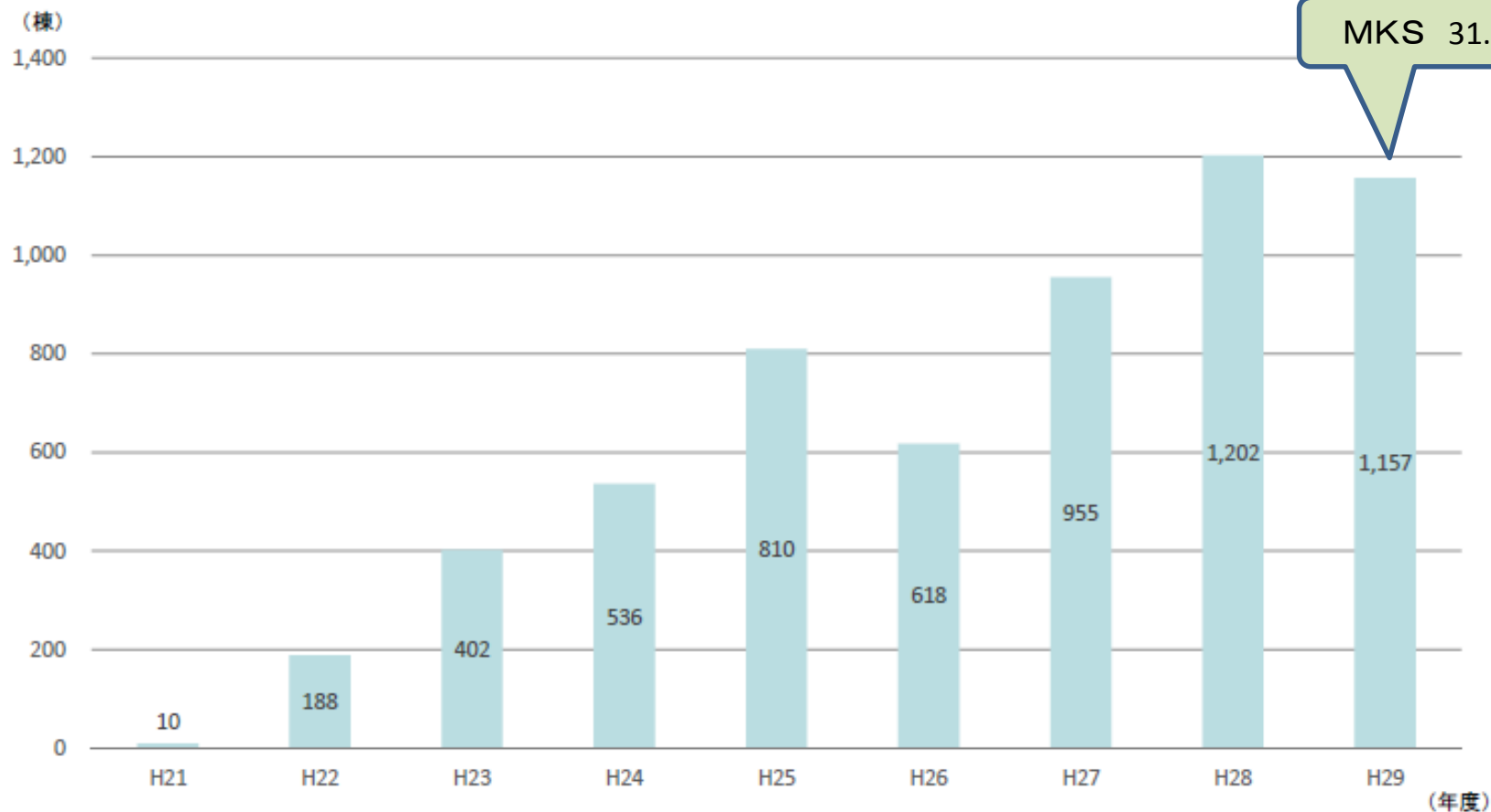
一定金額以上の工事金額に対してかし保険の付保を義務化

MKS会員の大規模修繕かし保険年度別付保状況



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。



3. マンションにおける検討会検討テーマへの提言

(1) 防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策
MKS会員社の漏水事故による保険利用 → 1件

(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

Aパターン: 大規模修繕かし保険 → 既存住宅売買かし保険

Bパターン: 大規模修繕かし保険 ↔ 既存住宅状況調査
(但し、住棟調査の場合)

Cパターン: 定期調査報告 → 大規模修繕かし保険

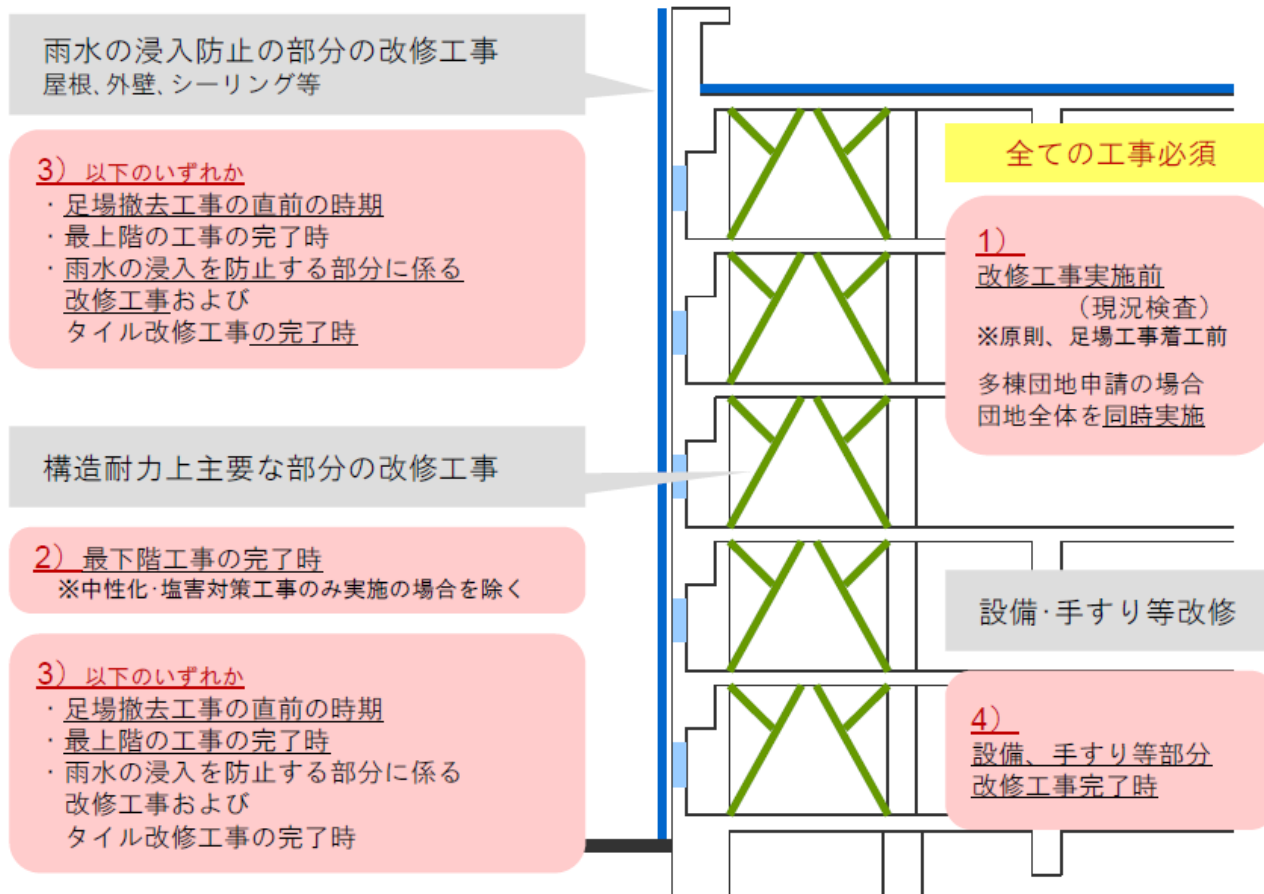
Dパターン: 改修工事の設計監理 → 大規模修繕かし保険

Eパターン: 新築かし保険検査 ~~×~~ 大規模修繕かし保険

(3) 共同住宅の共用部分の検査方法の合理化

現状の検査階数と検査内容

保険対象工事		検査回数
構造耐力上主要な部分を伴う工事		3回 1)・2)・3)
ただし、中性化・塩害対策工事のみ実施の場合（※特約付帯に限らない）		2回 1)・3)
雨水の浸入を防止する部分を伴う工事、タイル（タイル剥落特約付帯時）		2回 1)・3)
設備、手すり等改修	給水管路・給水設備、排水管路・排水設備、 灯油等管路・灯油等供給設備、電気設備、手すり等	2回 1)・4)



◇検査方法合理化の提言

イ. リバウンドハンマーによる圧縮強度試験について

問題点①: 長期優良住宅認定基準では中性化を基準としており、圧縮強度試験を対象としていない。

問題点②: リバウンドハンマーによる推定圧縮強度試験のリスクについて

- イ. 材令リスク(材令1000日を超えたものは補正係数0.63)
- ロ. 含水状態、打撃角度等による補正 等々

ロ. 既存住宅状況調査及び長期優良住宅認定基準との合理化



これまでの調査診断事例からの提言



- ★ コンクリート中性化測定試験
- ★ 塩害調査(劣化が疑われる場合のみ)

長期優良住宅認定基準(増改築版)

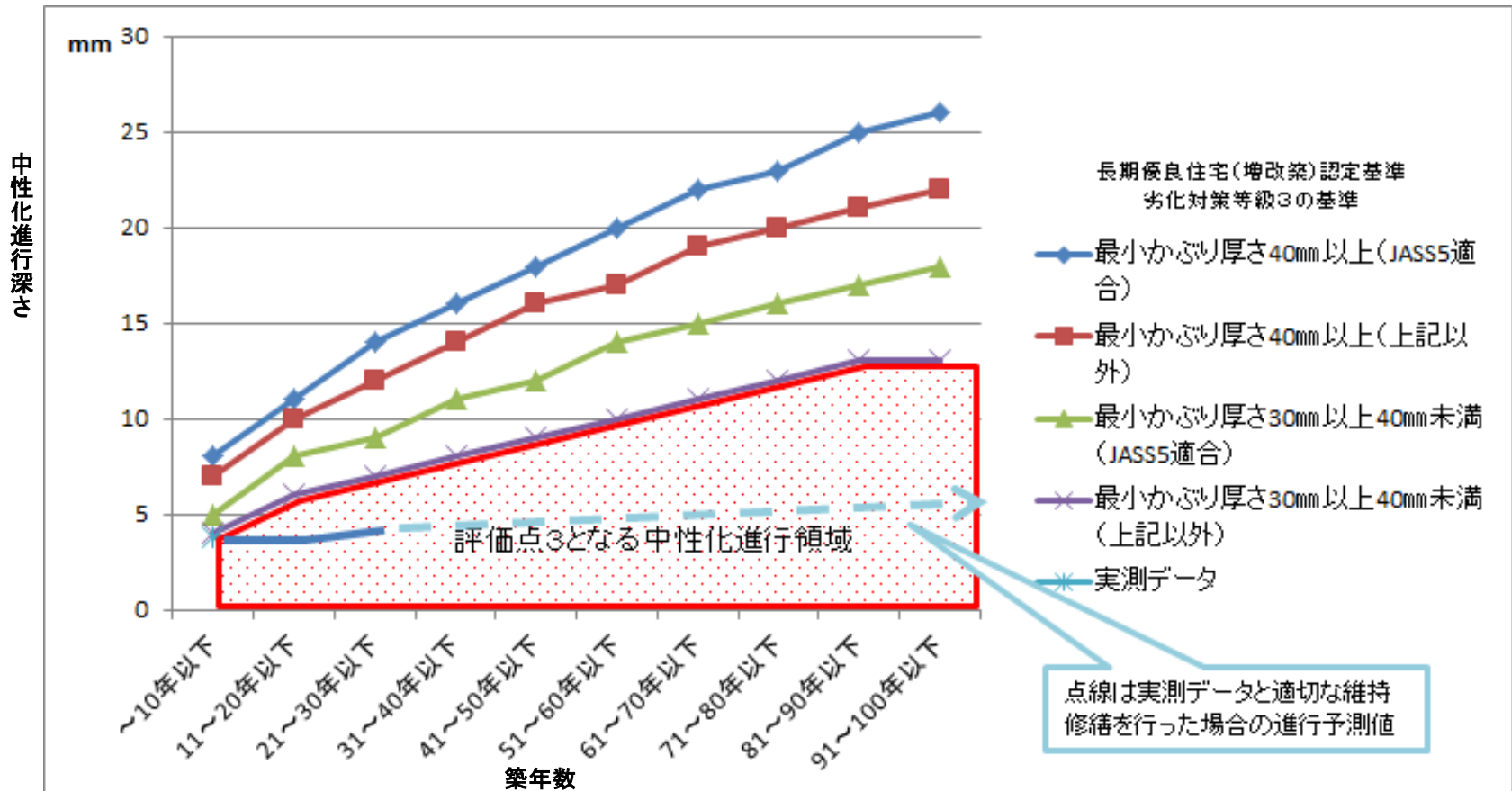
劣化対策等級3

住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上(100年以上)となるための必要な対策

【評価点3となる経年数と中性化領域の関係図】

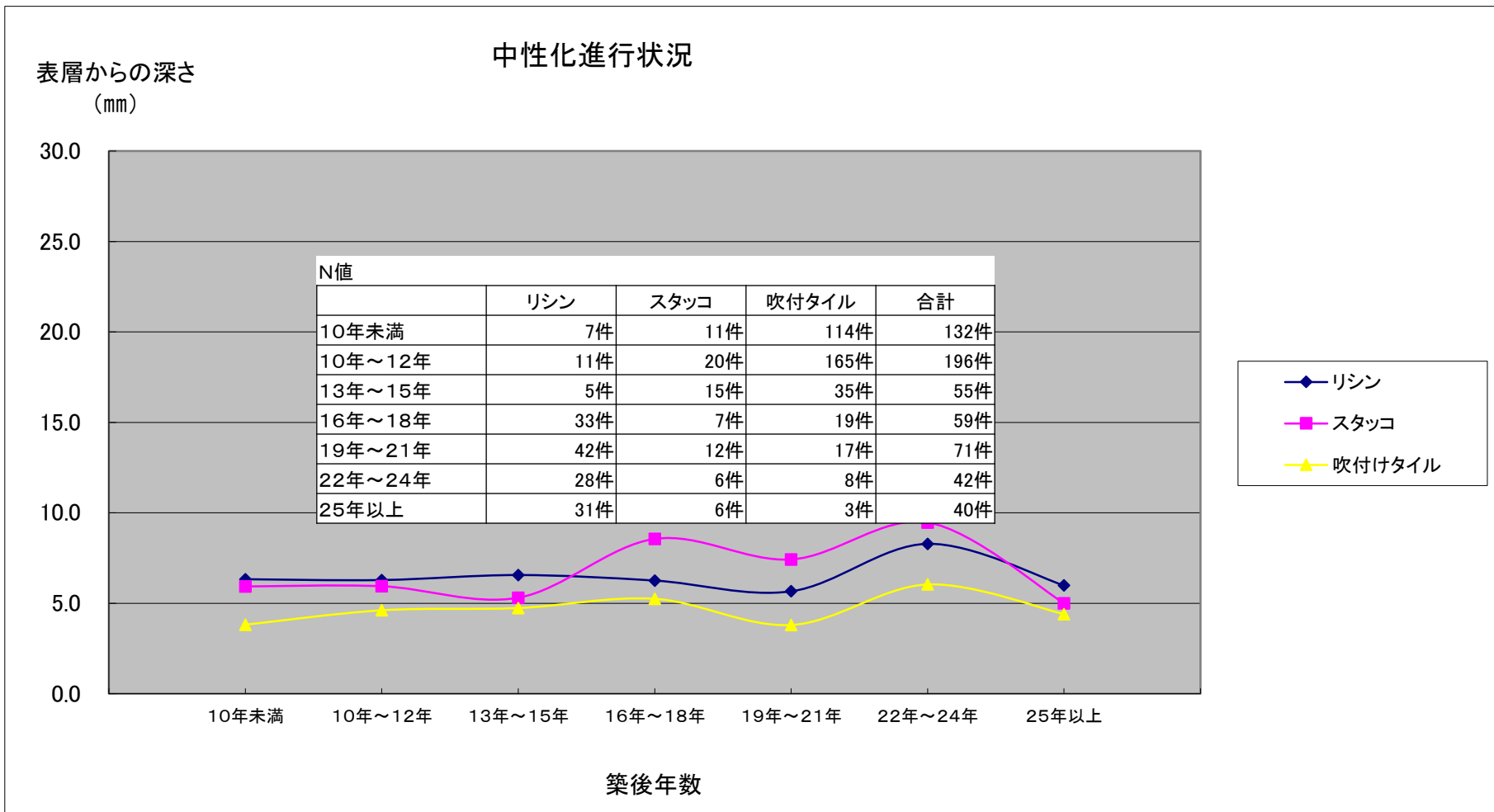
下図は、実際のマンションでの中性化実測結果をプロットしたものである。

適切な維持保全の行われているマンションでは、基準値内で中性化の進行が留まっている。(実測値のデータは、次頁参照)

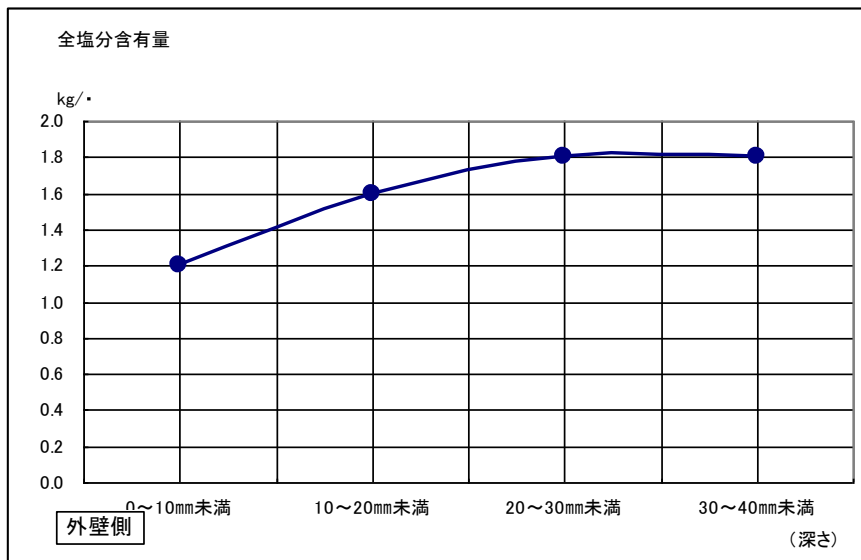
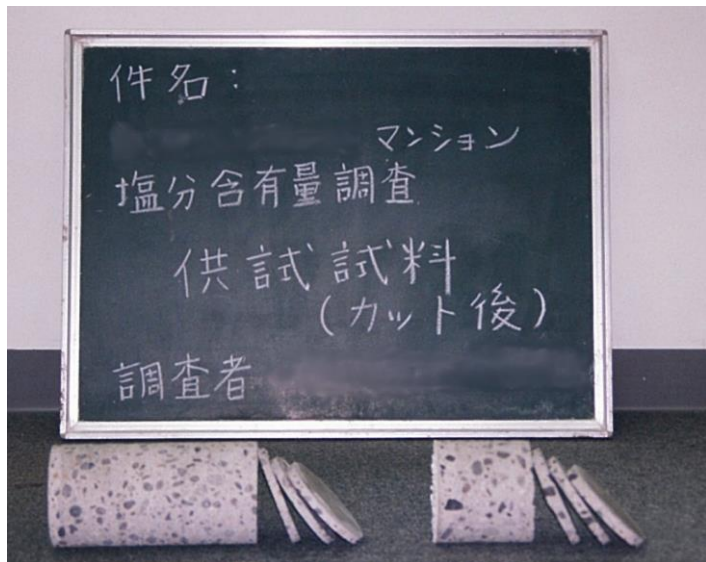


既存マンションの中酸化実測データ

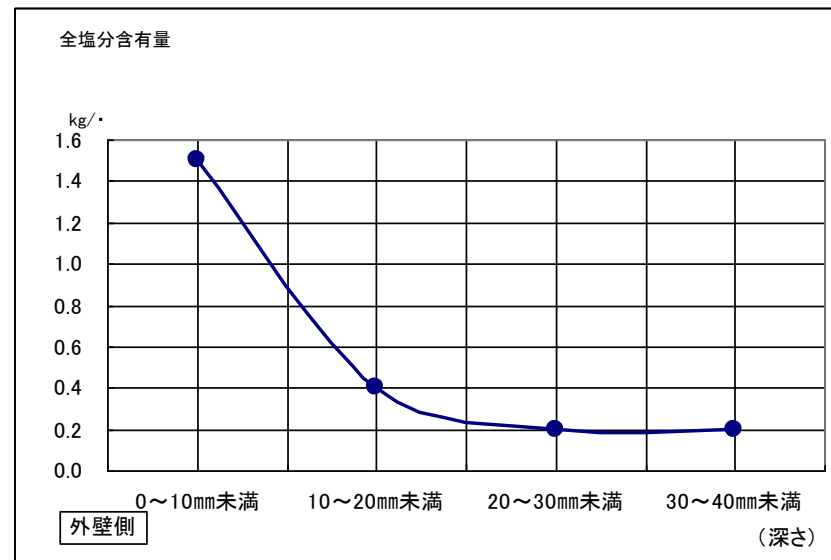
【マンション管理業協会・マンション保全診断センターの平成3年～15年マンション中性化測定データ(調査対象595物件)】



塩害調査(劣化が疑われる場合のみ)



塩化物測定試験結果(内在塩分の場合)



塩化物測定試験結果(外来塩分の場合)

4. その他大規模修繕かし保険への提言

- ① 保険法人の設計施工基準が新築主体→適用除外申請
★設計施工基準の全体的な見直し
- ② 団地管理棟などの住宅となっていない部分が保険対象外
★法律に書かれている「住宅」の適用範囲の明示
- ③ 2階建てテラスハウス型団地が対象外(4階以上が対象)
★対象の拡大
- ④ モルタル浮き補修工事や鉄部塗装工事が対象外
★雨水浸入に関連する工事項目の拡大
- ⑤ 漏水の保険事故で補修後の保証(現契約継続など)がない
★継続するためのスキームの構築
- ⑥ 台風災害時などの屋根防水の修補で保証継続ができない
★災害時対応スキームの構築
- ⑦ 保険法人検査員の改修知識のスキルアップが必要
★検査マニュアル等による教育
- ⑧ 大規模修繕工事における事故リスクの検証と保険料の見直し
★実績割引・無事故割引等のインセンティブの付与