

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる 住宅循環システムの普及・定着について

現状、課題及び論点

1. 良質な住宅ストックの形成に係る論点 ……P2
2. 円滑な取引環境の整備に係る論点 ……P24
3. 住宅紛争処理制度の充実に係る論点 ……P42
4. その他の論点 ……P55

1. 良質な住宅ストックの形成に係る論点
～長期優良住宅認定制度～

①長期優良住宅に係る認定制度の概要

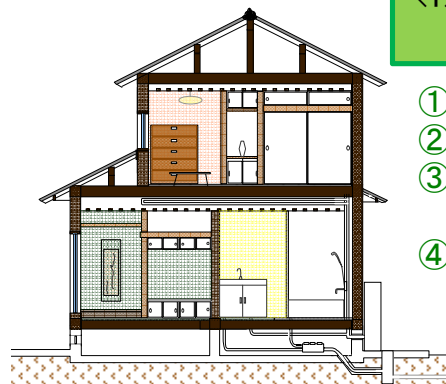
背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の新築・増改築及び維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始
※建築行為を伴わない既存住宅は認定対象外
- 附則において、法律の施行後10年以内に見直しを行うことを記載

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性
(共同住宅のみ)

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)

<3>長く使っていくために必要な条件

- ⑦ 維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

特例措置

<税制>

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置
【増改築】所得税／固定資産税

<融資>

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

<補助制度>

【新築】中小工務店等に対する補助
【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

【新築】累計実績 (H21.6~R2.3)

1,132,284戸 (一戸建て: 1,110,404戸、共同住宅等: 21,880戸)

(R1年度実績 : 107,295戸 (住宅着工全体の12.1%)
うち一戸建て : 106,252戸 (住宅着工全体の24.7%)
うち共同住宅等 : 1,043戸 (住宅着工全体の0.2%))

【増改築】累計実績 (H28.4~R2.3)

980戸 (一戸建て: 935戸、共同住宅等: 45戸)

②認定実績

○ 昨年度の新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅の割合は、12.1%。

共同住宅の認定が進んでおらず、賃貸住宅もほとんど認定実績なし。

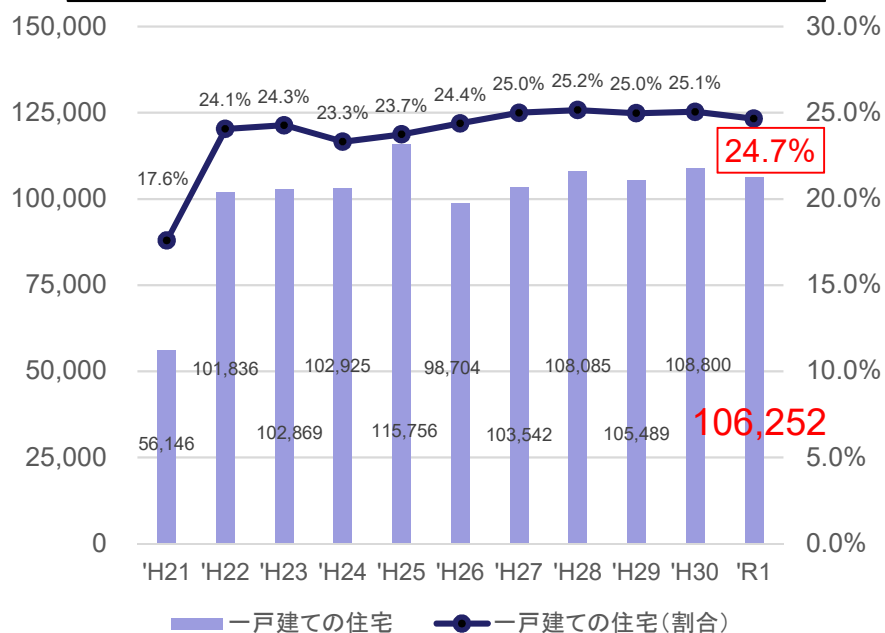
〔 新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合：12.1%（一戸建て 24.7%、共同住宅等 0.2%）
現行住生活基本計画(2016.3)の目標 2025年度 20% 〕

○ 住宅ストック全体に占める割合も2%程度。

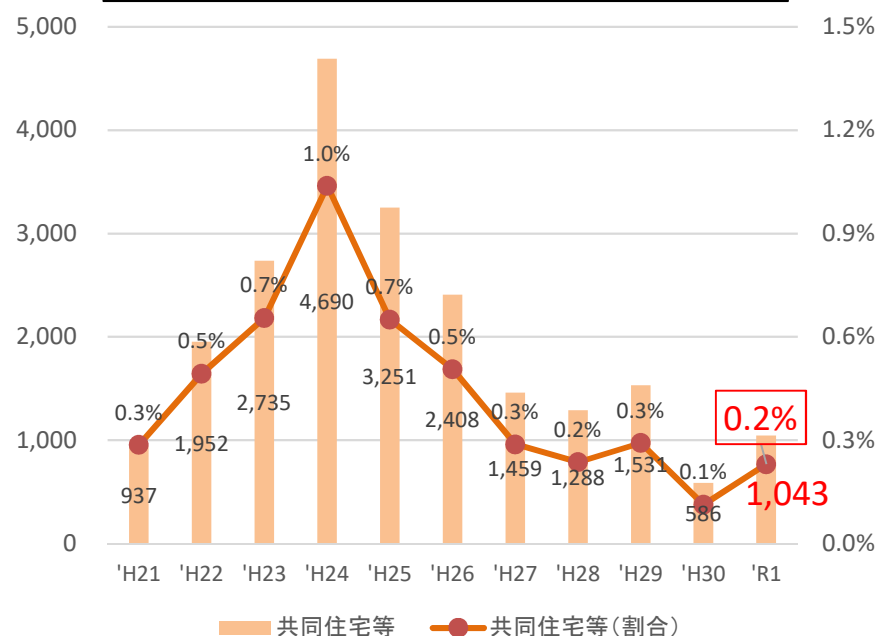
〔 認定長期優良住宅(累計) 1,132,284戸 居住世帯のあるストック総数53,616,300戸(H30住宅土地統計調査) 〕

■長期優良住宅の認定実績について

一戸建ての住宅の認定実績【新築】



共同住宅等の認定実績【新築】



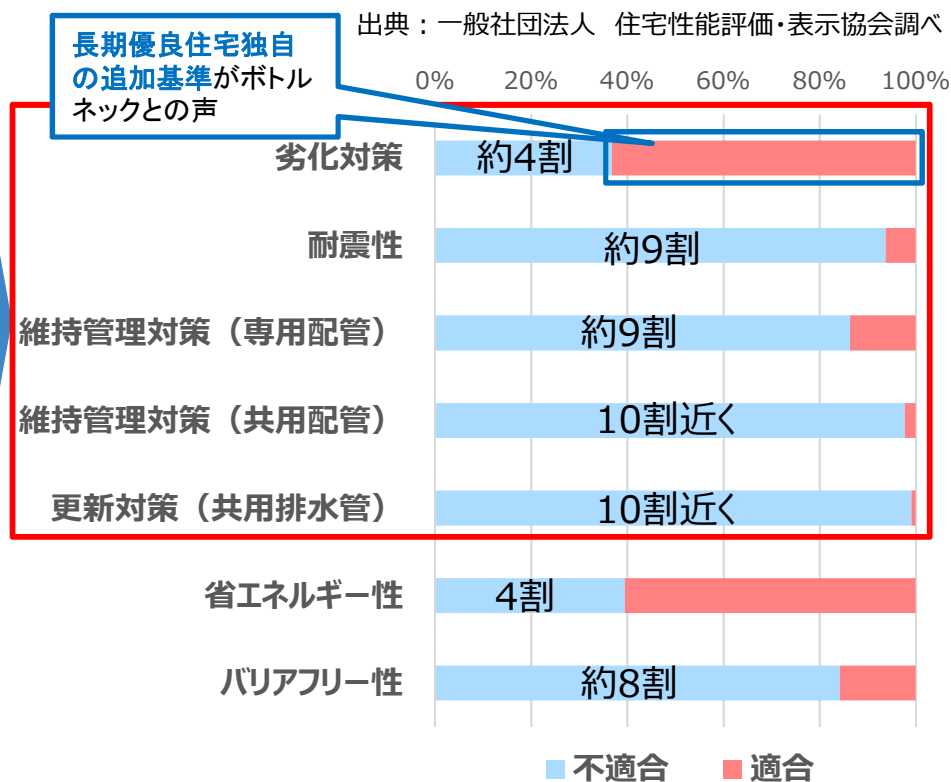
③共同住宅の認定促進に向けた課題

- 共同住宅の認定基準のうち、**①劣化対策、②耐震性、③維持管理・更新の容易性**の基準について合理化を求める声がある。
- また、分譲マンションについては、**手続が煩雑**であるとの声がある(後述)。

■ 認定基準(長期使用構造等)

| 性能項目 | 認定基準 |
|--------------------|---|
| 劣化対策 | 劣化対策等級(構造躯体等)等級3 かつ構造の種類に応じた基準 |
| 耐震性 | 耐震等級(倒壊等防止)等級2 等 |
| 維持管理・更新の容易性 | 維持管理対策等級(専用配管)等級3 維持管理対策等級(共用配管)等級3 更新対策(共用排水管)等級3 ※一部の基準を除く |
| 省エネルギー性 | 断熱等性能等級 等級4 |
| バリアフリー性 | 高齢者等配慮対策等級(共用部分)等級3 ※一部の基準を除く |
| 可変性 | 躯体天井高さ2,650mm以上 |

■ 建設住宅性能評価を取得した物件における長期優良住宅認定基準への適合状況



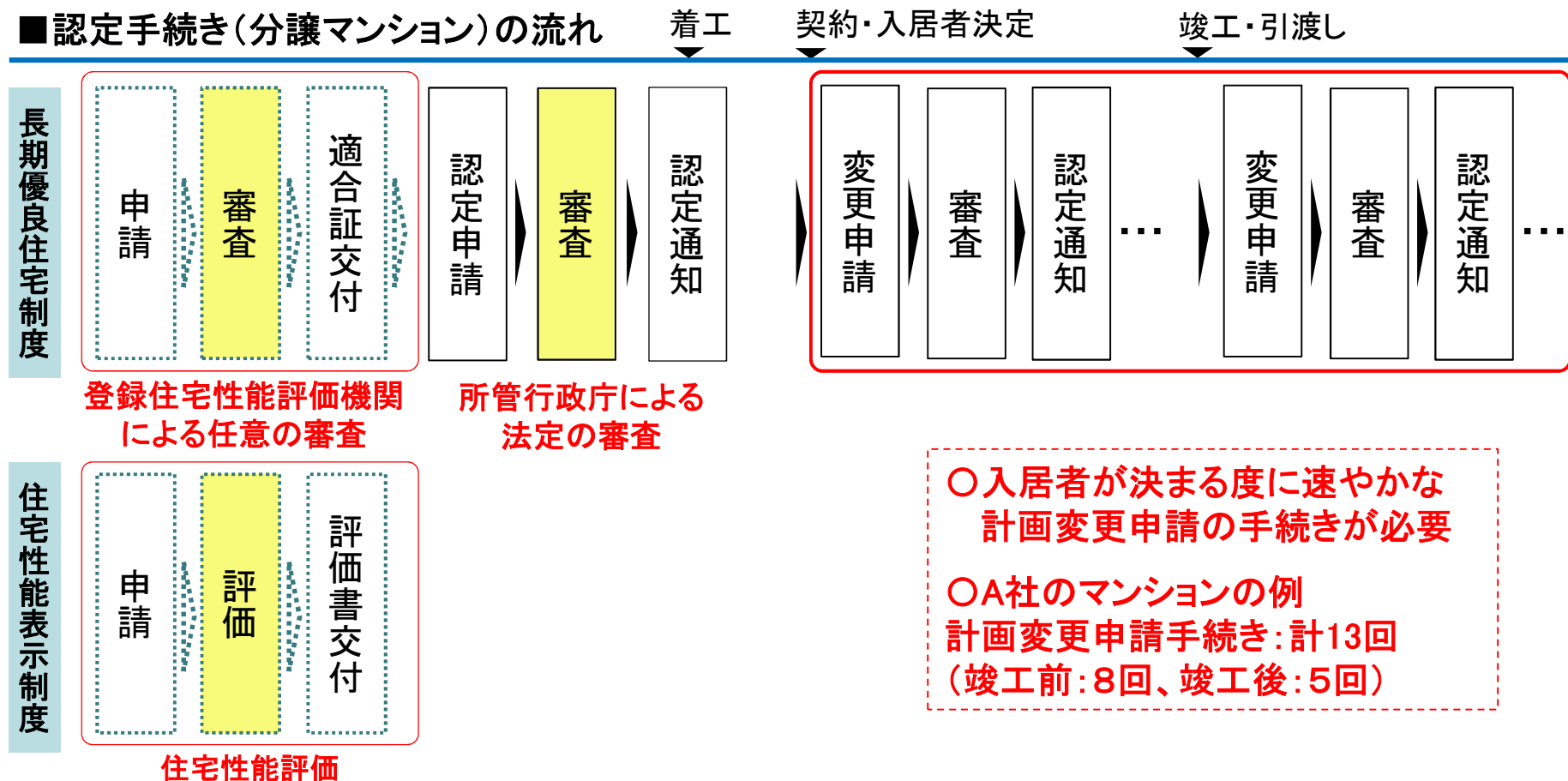
※劣化対策(等級3+a)、維持管理・更新の容易性(等級3-a)、バリアフリー性(等級3-a)については、それぞれ等級3の適合状況を集計

④ 認定手続き

- 認定申請者は、所管行政庁による認定の審査にあたり、事前に、(法令上位置づけのない) **登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用**。
- 長期優良住宅の認定を取得した住宅のうち、**6~7割が住宅性能評価を受けている**。
- 分譲マンションにおいては、分譲事業者の認定取得後、**入居者が決まる度に速やかな計画変更手続き※が必要**。これが分譲事業者にとって**負担**となっている。

※維持保全計画の作成及び認定計画実施者として譲受人(入居者)を位置づける等の変更手続き

■ 認定手続き(分譲マンション)の流れ



⑤分譲マンション(長期優良住宅)における維持保全

- 認定を取得した住宅は、「**維持保全の計画**」に従い、**点検等の維持保全を実施**。計画には、**住宅の部位ごとに点検・補修の項目と点検・更新の時期を定める必要**。
- 維持保全は、戸建住宅の場合は所有者、**分譲マンション**の場合は区分所有者と管理組合が共同で行うことになるが、**管理組合の法的な位置づけが曖昧との課題**がある。

■長期優良住宅の維持保全について

(維持保全の基準)

- ・住宅の部分及び設備について点検の時期及び内容を定めること
- ・維持保全の期間が30年以上であること など

(維持保全の計画の例)

(維持保全の実施主体)

| 対象部位 | 点検・補修項目 | 点検・更新時期 | 種類 | 維持保全の実施主体 | 報告徴収等への対応※ |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------|------|-----------|-----------------------|
| 住宅の構造耐力上主要な部分 壁、柱等 | 本体に亀裂、割れ・腐れ等 | 10,20,30年目 地震・台風時 | 戸建住宅 | 所有者 | = 所有者 |
| 住宅の雨水の浸入を防止する部分 屋根防水等 | 漏水、詰まり、コーティングふくれ等 | 10,20年目 地震・台風時 (30年目更新) | 共同住宅 | 専有部分 | = 区分所有者 |
| 住宅の給水又は排水の設備 給・排水管等 | 漏水、赤水、弁不良等 | 10,20年目 地震・台風時 (30年目更新) | | 共用部分 | 区分所有者と管理組合が共同 ≠ 区分所有者 |

※維持保全の記録作成・保存(法第11条)、報告徴収(法第12条)・改善命令(法第13条)への対応 7

⑥ 災害リスクを踏まえた住宅立地のあり方

- 近年、災害が激甚化・頻発化。
- 現在行われている住生活基本計画の見直しの議論のなかでも、災害リスクを踏まえた住宅の立地について、検討が進められている。

■第53回住宅地分科会「中間とりまとめ案」(令和2年8月31日) 3. 検討の方向性 ～抜粋～

| 住生活を巡る現状と課題 | 検討の方向性 | 具体的施策のイメージ |
|----------------------------|--|---|
| (2)「ストック」の視点 | | |
| ⑤将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新 | ・ <u>立地</u> も含めて将来世代に継承できる安全な住宅ストックの形成等 | ・関連する法制度の状況等を踏まえ、 <u>災害の強度や頻度を考慮した安全な立地への誘導</u> の促進等 |
| (3)「まちづくり」の視点 | | |
| ⑨将来にわたって災害に強い居住空間の実現 | ・災害危険エリアから安全なエリアへの <u>住宅立地</u> の誘導等 | ・関連する法制度の状況等を踏まえ、 <u>災害の強度や頻度を考慮した安全な立地への誘導</u> の促進等 |
| ⑩持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成 | ・安全な <u>地域</u> における住宅ストックの形成を通じたコンパクトシティの推進等 | ・ <u>災害リスクの低い地域に立地する</u> など、災害時も居住機能が継続されるような質の高い住宅の整備等 |

⑦課題を踏まえた方向性と論点～良質な住宅ストックの形成～

| 課題を踏まえた方向性 | 論点 |
|----------------------|------------------------------|
| <u>○長期優良住宅の認定促進</u> | |
| ・ <u>認定の対象拡大</u> | 論点① 新築等の認定の対象拡大及び認定水準 |
| | 論点② 建築行為を伴わない認定制度の創設 |
| ・ <u>認定手続きの合理化</u> | 論点③ 民間審査機関の活用と住宅性能表示制度との連携強化 |
| ・ <u>共同住宅の認定促進</u> | 論点④-1 共同住宅の認定基準の合理化 |
| | 論点④-2 分譲マンションの認定手続きの合理化 |
| <u>○適切な維持保全の確保</u> | 論点⑤ 分譲マンションの適切な維持保全の担保 |
| <u>○頻発する自然災害への対応</u> | 論点⑥ 災害リスクを踏まえた長期優良住宅のあり方 |

論点①:新築等の認定の対象拡大及び認定水準

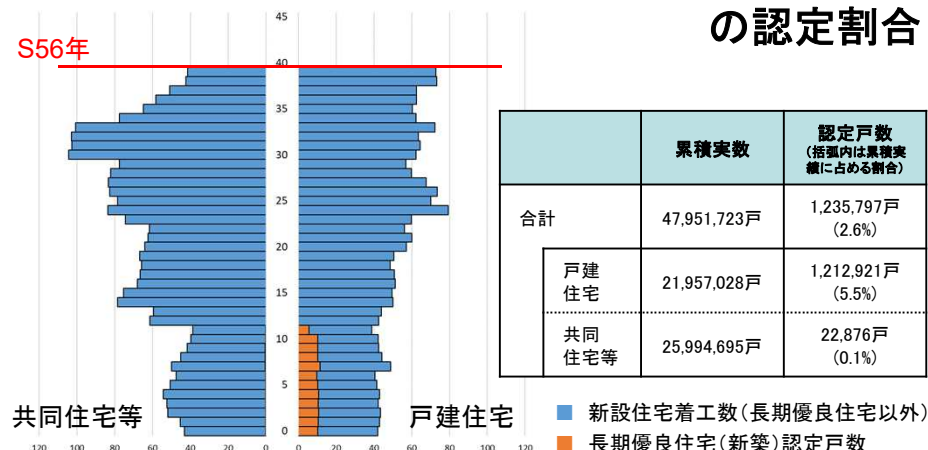
<現状と課題>

- 居住世帯のある住宅ストック約5,400万戸に対して、長期優良住宅の認定累積戸数は約110万戸とストックの約2%に過ぎない。

■ 長期優良住宅の認定実績(新築)

| | 累計実績 (H21.6~R2.3) | 令和元年度実績 (括弧内は住宅着工全体 に占める割合) |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 合計 | 1,132,284戸 (2.1%)* | 107,295戸 (12.1%) |
| 戸建住宅 | 1,110,404戸 | 106,252戸 (24.7%) |
| 共同住宅 (分譲マンション、 賃貸住宅等) | 21,880戸 | 1,043戸 (0.2%) |

■ S56以降に新築された住宅における長期優良住宅の認定割合



*居住世帯のあるストック総数53,616,300戸(H30住宅土地統計調査)に占める割合

※国土交通省調べ

<論点>

- 多世代にわたり引き継がれる良質な住宅ストックを増やすことが重要だが、消費者が市場で簡便に認知・選択するための指標として「長期優良住宅」がその受け皿になり得るか。
- 現行認定基準は、各性能において最高等級レベルを求めている。賃貸住宅など、より幅広いニーズに対応するため、認定水準を2段階(例:S基準、A基準)にする等により認定対象を拡大することは考えられるか。その際、住まいの長期使用性や優良性の確保についてどのように考えるか。(現行の認定基準においても、「新築基準は耐震等級2」、「増改築基準は耐震等級1」と2段階の基準となっている。)
例えば、耐震等級1、断熱等性能等級4ほかのようなA基準を設定した場合、賃貸住宅の質の底上げにつながるか。

(参考)長期優良住宅の認定基準(新築)の概要

| 性能項目等 | 新築基準の考え方 | 一戸建ての住宅 | 共同住宅等 |
|-------------|---|--|--|
| 劣化対策 | 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること | 劣化対策等級(構造躯体等)等級3 かつ構造の種類に応じた基準 | |
| 耐震性 | 極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減を図ること | 耐震等級(倒壊等防止)等級2 等 | |
| 維持管理・更新の容易性 | 構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。 | 維持管理対策等級(専用配管)等級3 | |
| | | - | 維持管理対策等級(共用配管)等級3 更新対策(共用排水管)等級3 ※一部の基準を除く |
| 可変性 | 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 | - | 躯体天井高さ2,650mm以上 |
| バリアフリー性 | 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること | - | 高齢者等配慮対策等級(共用部分)等級3 ※一部の基準を除く |
| 省エネルギー性 | 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 | 断熱等性能等級 等級4 | |
| 居住環境 | 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。 | 地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和を図る。 | |
| 住戸面積 | 良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 | 75㎡以上 ※ | 55㎡以上 ※ |
| | | かつ少なくとも1の階の床面積が40㎡以上 | |
| 維持保全計画 | 建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること | <ul style="list-style-type: none"> 点検対象部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められている 点検時期が直近の点検等から10年を超えない 維持保全の期間が30年以上 資金計画が維持保全を確実に遂行するため適切 など | |

※所管行政庁が地域の実情を勘案し別に面積を定めることが可能(戸建て55㎡超、共同40㎡超の範囲内)

論点②：建築行為を伴わない認定制度の創設

<現状と課題>

- 現行の長期優良住宅の認定制度は、建築行為（新築、増改築）を前提とした制度。したがって、一定の性能を有する既存住宅であっても、長期使用構造等とするための増改築を行わない限り、認定を受けられない。
- 住宅ストックのなかには、増改築行為を行わずとも、認定を受けられるレベルの既存住宅が存在。こうした眠れる優良資産を掘り起こし、適切にメンテナンスを行っていくことで、次世代に引き継がれる資産としていくことが重要。

■長期優良住宅の認定制度の対象

○新築住宅及び増改築により性能の向上を図る住宅のうち、以下の基準に適合するもの

(認定基準)

- ①住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること
- ②住宅の規模が一定の規模以上であること
- ③地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること 等

■長期優良住宅の認定実績と住宅性能評価書の交付実績

| | 長期優良住宅認定制度開始前 (～2008年) | 長期優良住宅認定制度開始後 (2009年～) |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| 長期優良住宅認定戸数 | — | 1,132,284 戸 |
| 建設住宅性能評価書交付戸数 | 920,882 戸 | 1,907,312 戸 |

※国土交通省調べ

<論点>

- 建築行為を伴わない住宅を認定する制度を創設した場合、
 - ・どのような場面での活用が想定されるか(認定取得ニーズ)
 - ・認定の水準・基準、現況検査・審査はどうあるべきか

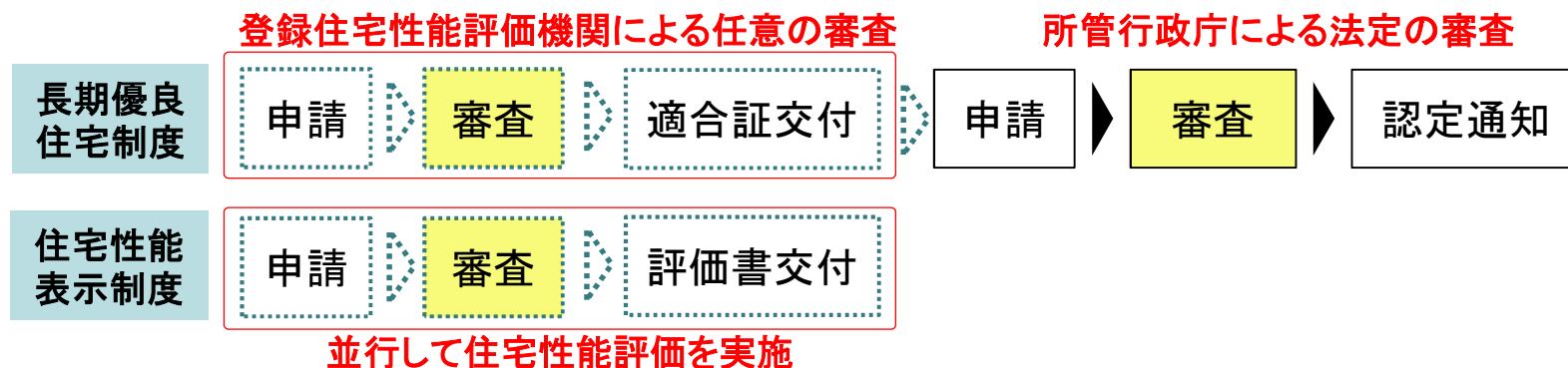
論点③：民間審査機関の活用と住宅性能表示制度との連携強化

<現状と課題>

- 所管行政庁は認定に当たり、認定基準への適合性について、登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用。
- この技術的審査は、法令外の任意の手続きであることから、所管行政庁においてはこれを活用して改めて審査を行っており、二重の審査となっている。
- また、このことにより審査の責任の所在が曖昧となっている。
- さらに、長期優良住宅の認定を取得した住宅のうち、6～7割は住宅性能評価を受けているが、双方を取得する場合はそれぞれに対して申請書類の作成及び耐震、劣化、省エネ等の性能の審査等が必要となっている。
- 手続きの合理化による負担の軽減及び認定取得の迅速化が求められている。

■長期優良住宅の認定申請手続きについて

着工 竣工・引渡し

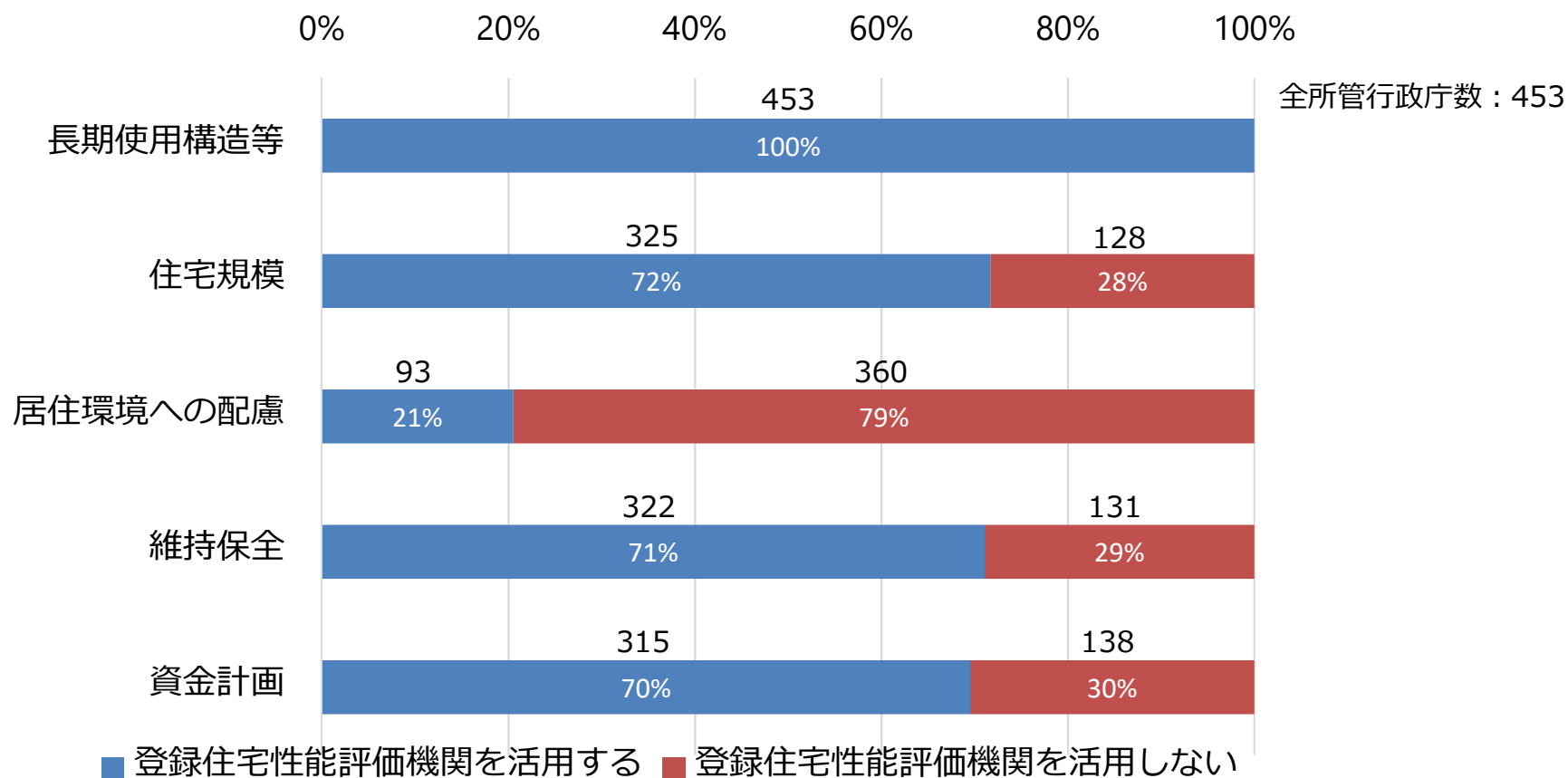


<論点>

- 耐震、劣化、省エネ等の長期使用構造等の技術的な審査については、登録住宅性能評価機関等の民間機関を活用し、所管行政庁における審査等の省略を図ることとしてはどうか。

(参考)認定審査における登録住宅性能評価機関による技術的審査の活用状況

- ・長期使用構造等については全ての所管行政庁で登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用
- ・居住環境への配慮については登録住宅性能評価機関を活用していない割合が約8割



出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会のホームページを基に国土交通省作成

(参考)長期優良住宅の認定を取得した住宅における住宅性能評価の取得状況

○戸建住宅

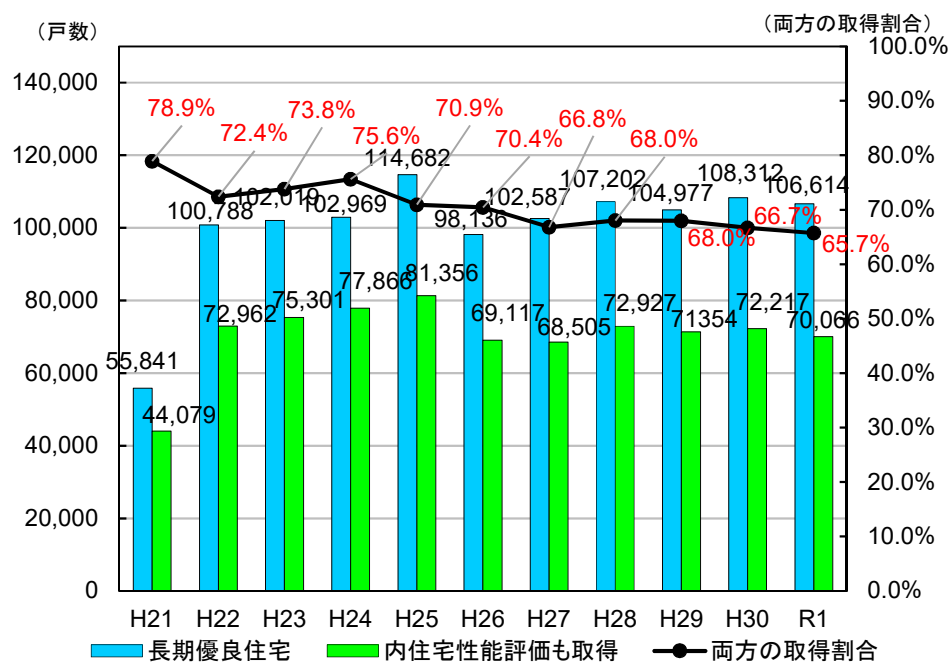
長期優良住宅の認定を取得しているもののうち、**概ね7割程度**が住宅性能評価書も取得

○共同住宅

長期優良住宅の認定を取得しているもののうち、**概ね6割程度**が住宅性能評価書も取得

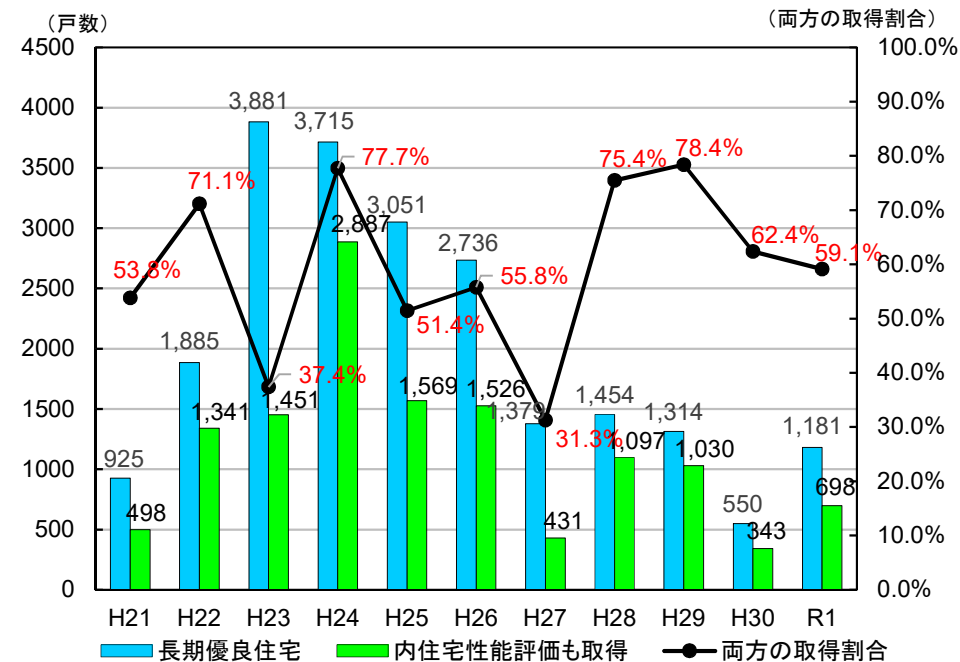
＜長期優良住宅の認定を取得した住宅における設計住宅性能評価書交付戸数の推移＞

●戸建住宅



うち設計住宅性能評価も取得

●共同住宅



うち設計住宅性能評価も取得

(参考)長期優良住宅の認定基準と住宅性能評価の評価事項の比較

| 項目 | 住宅性能評価の評価事項 | 長期優良住宅の認定基準 (新築) |
|-----------------|----------------|---|
| 長期使用構造等 | 劣化対策 | ● 等級 3 + a |
| | 耐震性 | ● 等級 1 + a |
| | 維持管理・更新の容易性 | ● 等級 3 - a |
| | 高齢者等対策 (共同住宅等) | ● 等級 3 - a |
| | 可変性 (共同住宅及び長屋) | ● 躯体天井高さ2,650mm以上 |
| | 省エネルギー性 | ● 等級 4 |
| 住宅規模 | × | 床面積の合計が戸建て75㎡、 共同55㎡以上 等 |
| 居住環境の維持及び向上への配慮 | × | 地域における居住環境の維持 及び向上に配慮されたもの |
| 建築後の住宅の維持保全 | × | ・点検対象部分の仕様に応じた点検 の項目及び時期が定められている ・維持保全の期間が30年以上 等 |
| 資金計画 | × | 維持保全を確実に遂行 するため適切 |

住宅性能評価と
長期優良住宅認定の
共通項目

長期優良住宅の
独自項目

論点④-1:共同住宅の認定基準の合理化

<現状と課題>

○共同住宅の認定基準のうち、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性の基準が認定取得のボトルネックとなっている。

| 項目 | 基準 | 課題 | 基準合理化の方向性 |
|-------------|--|---|--|
| 劣化対策 | <ul style="list-style-type: none"> 劣化対策等級（構造躯体等）等級3+a <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> +a: <u>かぶり厚さを1cm増加or水セメント比5%低減</u> </div> <p>注 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合、屋外のかぶり厚さを1cm減ずることができる。</p> | <ul style="list-style-type: none"> かぶり厚さを増すとコストの増加となる。 水セメント比を低下させると作業性が低下する。 <u>かぶり厚さを1cm減ずることができる処理として、共同住宅で多く利用されている仕上塗材が対象となっていない。</u> | <p>外壁の屋外に面する部位に施すことで、屋外側に限り最小かぶり厚さを1cm減ずることができる処理について<u>仕上塗材を対象とする。</u></p> |
| 耐震性 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震等級（倒壊等防止）等級2 or 耐震等級（倒壊等防止）等級1+a or 免震建築物 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> +a: <u>限界耐力計算により安全限界時の層間変形角1/100以下</u> </div> | <ul style="list-style-type: none"> 耐震等級2だと柱・梁の断面が大きくなり、コスト増や住戸形状（居住性）に悪影響となる。 <u>層間変形角1/100以下を確認するためには限界耐力計算が必要だが、現在はほとんど使われていない（保有水平耐力計算を活用）。</u> | <p>耐震等級1に適合し、かつ、安全限界時の層間変形角を1/100以下であることを<u>一定の条件下(※)で保有水平耐力計算により確認できる計算方法を設ける。</u></p> <p><small>※「①上部構造が整形であること」、「②応答変形を保證する十分な変形性能が確保されていること」を検討中</small></p> |
| 維持管理・更新の容易性 | <ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級(専用配管) 等級3-a 維持管理対策等級(共用配管) 等級3-a 更新対策(共用排水管) 等級3-a <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> ただし、共用排水管について、<u>維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合</u>にあつては、「共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つパイプスペース内に設けられていること」を除く。 </div> | <ul style="list-style-type: none"> 専用部分に立ち入らずに点検ができるように配管を設けようとするとプランが成り立たなくなる。 <u>ただし書きが適用できる条件が具体的に明示されていない。</u> | <p>ただし書き規定を適用できる条件を<u>具体的に例示する。</u> (令和2年3月技術的助言発出済)</p> |

<論点>

○認定基準の合理化により、共同住宅の認定促進にどのような効果が期待されるか。

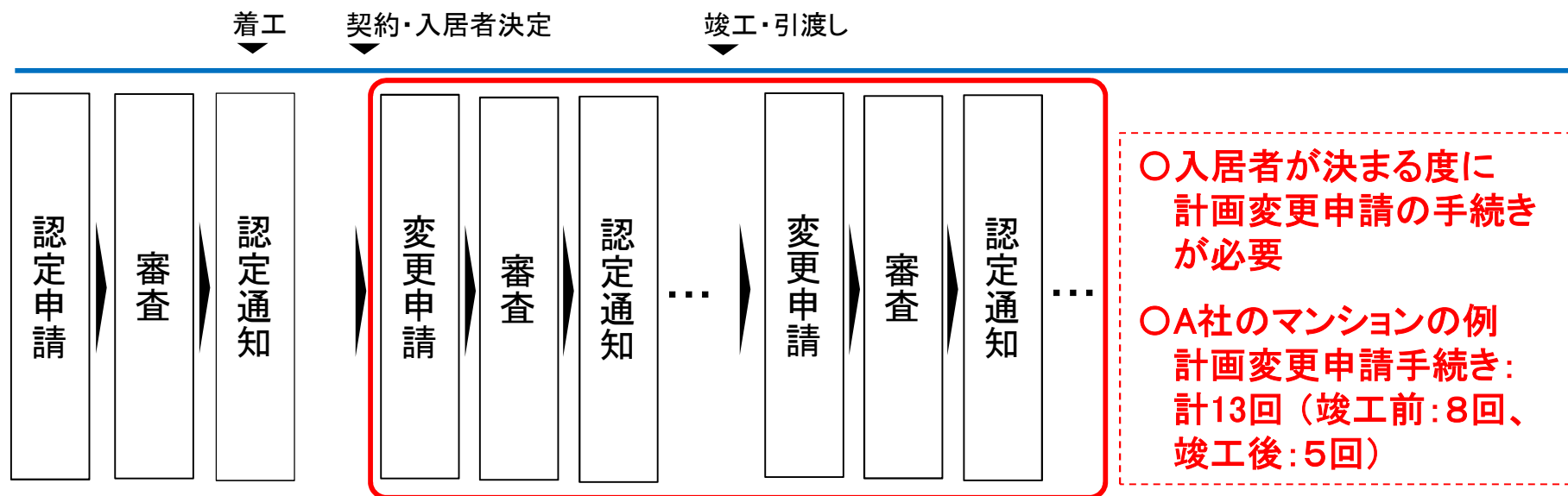
論点④-2:分譲マンションの認定手続きの合理化

<現状と課題>

- 分譲マンションにおいては、竣工前から竣工後にわたり長期間かけて住戸の分譲が行われている。一方で、認定を取得した分譲マンションについては、**譲受人（入居者）が決定する度に「速やかに（省令で3か月以内）」計画変更の手続き※を行うこととされている**ため、**変更の手続きを一括して行うことができず、その都度複数回に分けて申請することが必要**となっている。
- この煩雑な手続きが、分譲事業者にとって負担となっている。

※維持保全計画の作成及び認定計画実施者として譲受人（入居者）を位置づける等の変更手続き

■認定手続き(共同住宅)の流れ



<論点>

- 譲受人（入居者）決定後の**計画変更手続きを合理化**すべきではないか。

論点⑤：分譲マンションの適切な維持保全の担保

<現状と課題>

○一般的に共用部分の維持保全は管理組合が実施している。一方で、長期優良住宅法においては、こうした維持保全の記録作成・保存や報告徴収等の対象は、各区分所有者（認定計画実施者）になっている。

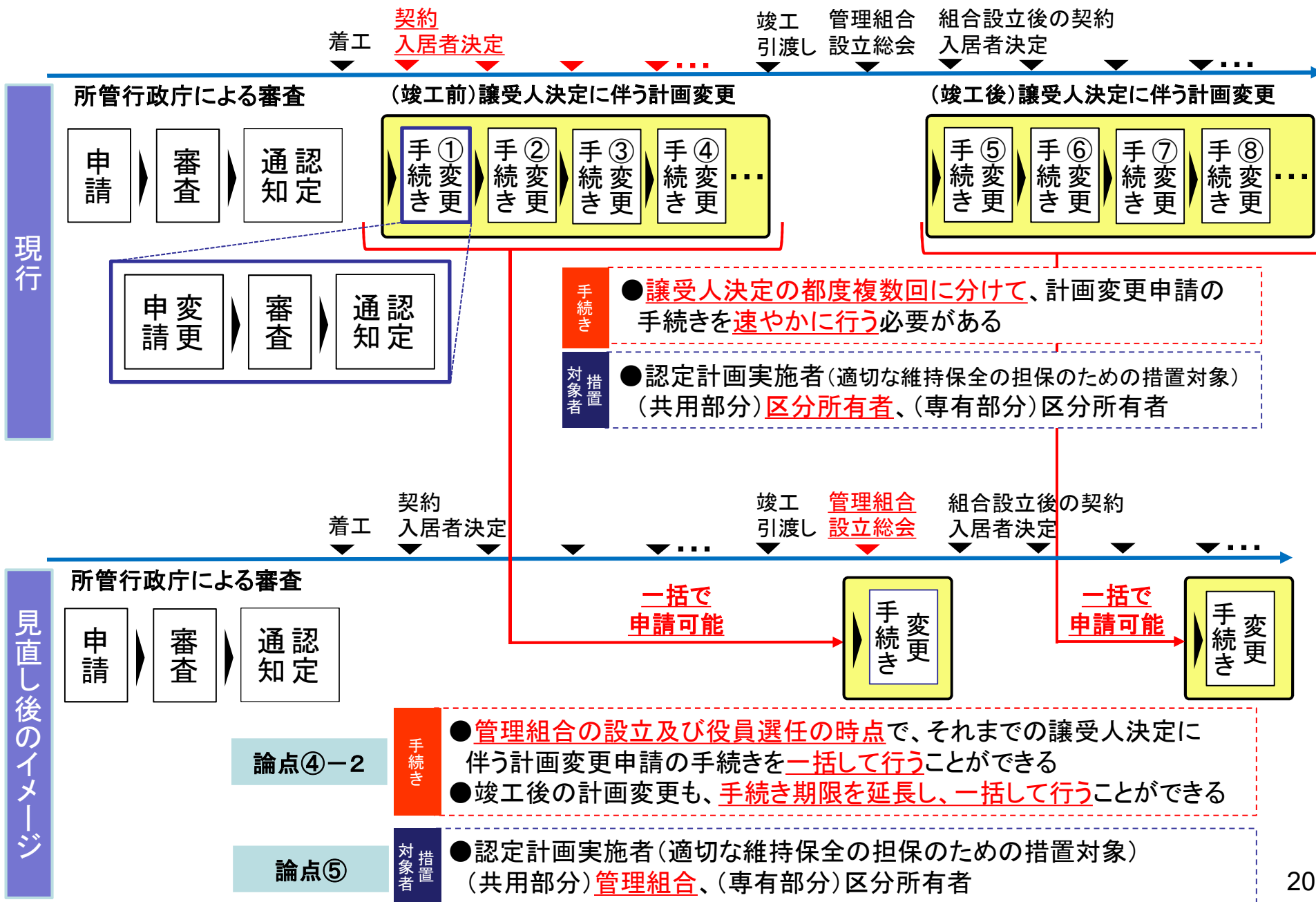
■長期優良住宅の共同住宅の維持保全について

| | 維持保全の実施 | 適切な維持保全の担保のための措置 | |
|------|-------------------|------------------|-------|
| | | | |
| 専有部分 | 区分所有者 | = | 区分所有者 |
| 共用部分 | 区分所有者が管理組合と共同して実施 | ≠ | 区分所有者 |

<論点>

○共用部分の適切な維持保全の担保のための措置の対象者を実態に合わせるべきではないか。

(参考)合理化・適正化後の認定申請手続きイメージ(分譲マンション)



論点⑥：災害リスクを踏まえた長期優良住宅のあり方

<現状と課題>

- ハザードエリアでの住宅の建設については、建築規制(建築禁止、構造等の基準強化)、開発許可、重要事項説明等の様々な措置がとられている。
- 現行の長期優良住宅の認定基準では、一定の耐震性(大地震の際の居住機能の継続)は求められているものの、その他の災害対策についての基準は定められていない。
- なお、住生活基本計画の見直しに係る住宅宅地分科会の議論においても、災害に強い居住空間、住宅の立地のあり方等について審議が行われているところ。

■近年の災害とそれによる住家被害の状況

| 災害 | 年月 | 住家被害(棟) | |
|-------------------------|-------|---------|--------|
| | | 全壊 | 半壊 |
| 平成30年7月豪雨 | H30.7 | 6,783 | 11,346 |
| 令和元年8月の前線に伴う大雨 | R1.8 | 95 | 882 |
| 令和元年台風第15号 | R1.9 | 391 | 4,204 |
| 令和元年台風第19号 | R1.10 | 3,308 | 30,024 |
| 令和2年7月豪雨 ※2020/9/3時点 | R2.7 | 1,234 | 4,676 |

※消防庁 被害状況及び消防機関等の対応状況より



▲ 令和2年7月豪雨による土砂災害の被害(熊本県)

<論点>

- 災害リスクについて(住宅政策全体での議論が行われているが、)多世代に住み継がれる住宅ストックの形成の観点から、特に長期優良住宅において必要となる配慮事項はあるか。

例えば、特に危険なレッドゾーンについて、①認定対象から除外、②構造上の配慮や避難訓練などソフトな取組みを求めたうえで認定、③認定書にレッドゾーンである旨を記載、など地域特性等を踏まえつつ認定することが考えられるか？

その他の論点(1/2)

1) 認定基準(面積)の合理化

- ・単身世帯の増加など、住まいのニーズが変化している中で、面積基準(共同住宅55㎡、1フロア40㎡などの面積基準)のあり方をどう考えるか。
- ・少人数世帯向けの質の高いコンパクトマンションの供給をどのように促進するか。

2) 手続きの合理化

- ・申請の電子化等や軽微な変更の扱いなど手続きの負担軽減・効率化をどのように図るべきか。

3) 増改築認定の促進

- ・増改築について認定実績が少ないがどのような改善策が考えられるか。

4) 維持保全の確保

- ・認定計画通りに建築・維持保全されていることの実効性担保をどのように図るべきか。認定促進を阻害しないよう、所有者の負担にならない形でどのように進めるべきか。
- ・私有財産の維持管理は所有者の当然の責務との指摘もある中で、30年の維持保全義務についてのインセンティブについてどのように考えるべきか。

その他の論点(2/2)

5)制度普及のための取組

(事業者向け)

- ・中小事業者や大手事業者においても営業担当などにおいて、長期優良住宅のメリットが理解されておらず、認知が進んでいないのではないか。

(消費者向け)

- ・消費者にとって長期優良住宅のメリットを理解してもらうためにどのような取り組みが考えられるか。

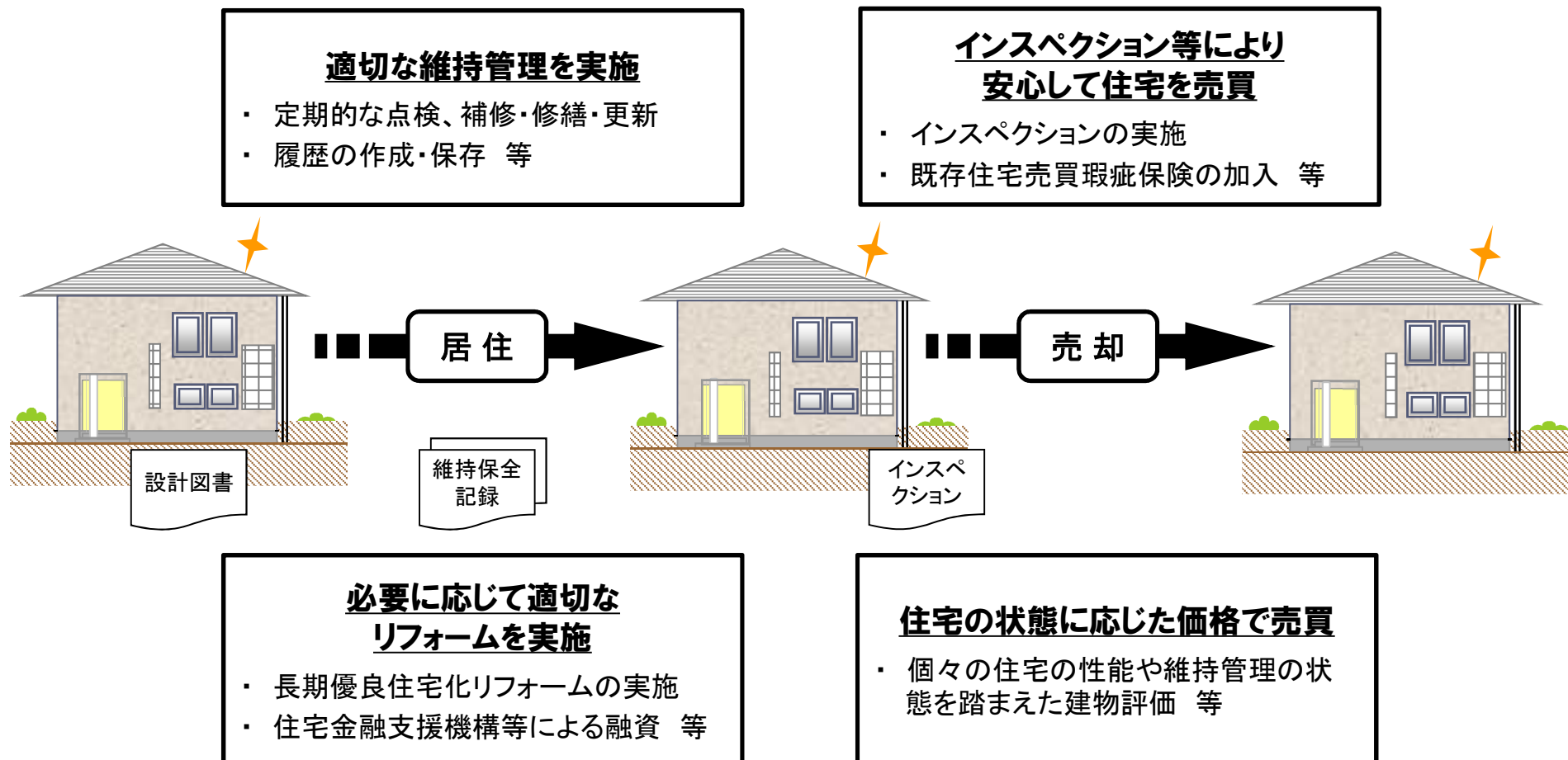
(表示・情報提供等)

- ・既存流通市場において認定長期優良住宅とその他の住宅の区別を容易にするためにどのような方法が考えられるか。



2. 円滑な取引環境の整備に係る論点

①円滑な既存住宅取引のために目指すべき姿



○**成果指標** (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(R7)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(R7)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(R7)

②「安心R住宅」について ～概要と実績～

- 消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる制度が創設された。
- 登録事業者団体に対する実施状況調査の結果、令和2年3月末時点で2,690件の既存住宅が「安心R住宅」として流通していることが確認されている。

1. 目的

ロゴマーク(商標登録済)

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」制度を創設した。
【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】

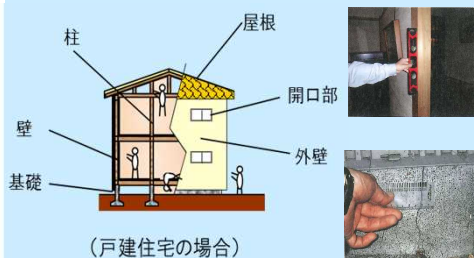


2. 制度内容

①基礎的な品質があり「安心」

- ◇新耐震基準等に適合
- ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

〈インスペクションのイメージ〉



②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる

〈現況の写真イメージ〉



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示

| | |
|---------|---|
| 「調査報告書」 | 有 |
| ・設計図書 | 有 |
| ・設備点検 | 有 |
| ・修繕 | 有 |
| ・保険 | 無 |



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる 等

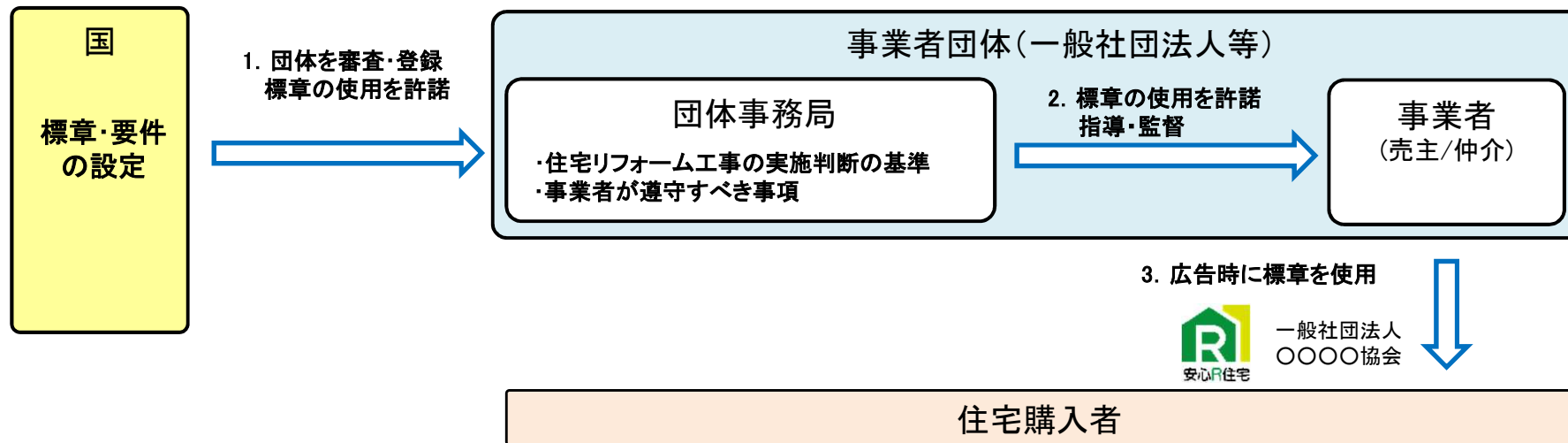
相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる等

②「安心R住宅」について ～概要と実績～

3. 「標章」を使用するための手続き



4. 登録団体一覧(令和2年10月18日時点)

| 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) | 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) |
| 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 | 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) |
| 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) | 9 | 平成31年4月26日 | 一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会 |
| 4 | 平成30年6月8日 | 一般社団法人石川県木造住宅協会 | 10 | 令和2年3月13日 | 一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会) |
| 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) | 11 | 令和2年3月13日 | 一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会 |
| 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) | 12 | 令和2年10月18日 | 一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協) |

5. 流通件数(令和2年3月末)

累計2,690件(広告に標章が使用される等)

③「2号保険」について ～主な商品の概要～

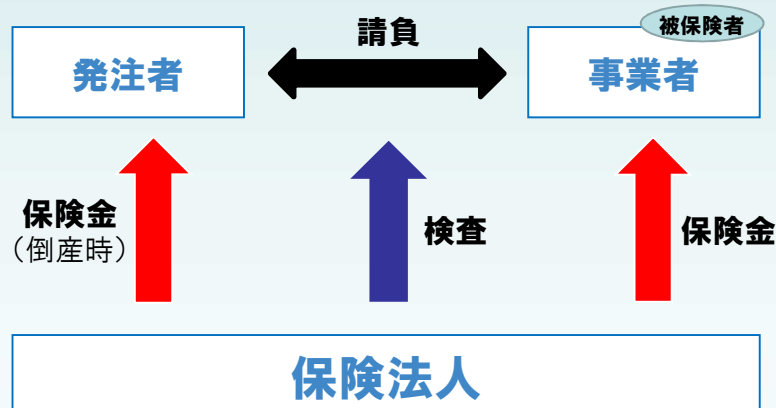
- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険(1号保険)のほか、**既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険(2号保険)**も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険(リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険)、②売買契約に伴う保険(既存売買瑕疵保険(宅建業・個人間))に大別される。
※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象:
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間: 1～10年
- 保険金額: 100～2,000万円(リフォーム瑕疵保険)
1,000万円～5億円(大規模修繕瑕疵保険)
- 填補率: 事業者へ80%
(事業者倒産時等)発注者へ100%



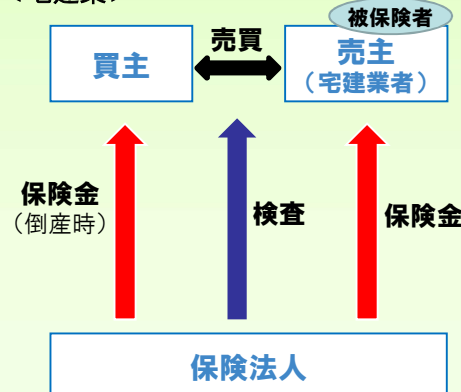
既存売買瑕疵保険 (宅建業) 既存売買瑕疵保険 (個人間)

売買契約タイプ

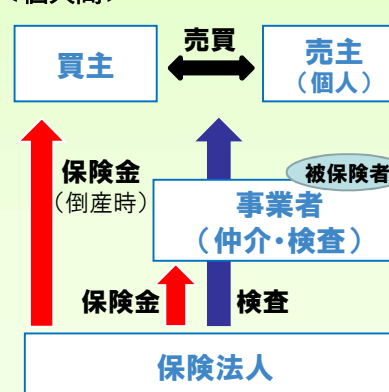
<概要>

- 保険金の支払対象:
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間: <宅建業> 2年・5年
<個人間> 1年・2年・5年
- 保険金額: 500万円、1,000万円ほか
- 填補率: <宅建業> 事業者へ80%・(事業者倒産時等)発注者へ100%、<個人間> 100%

<宅建業>



<個人間>



③「2号保険」について ～概要と実績～

- **保険対象部分**は、リフォーム瑕疵保険については**リフォーム工事部分**であり、その他の商品については主に**構造・防水部分**である。
- 被保険者・保険契約者は、いずれの商品も事業者であり、現状では**工事発注者や住宅取得者等が被保険者・保険契約者となる商品は存在しない**。

<2号保険の主な商品>

| 種類 | 対象契約 | 被保険者・保険契約者 | 保険対象部分 |
|------------------------|-------------------|----------------|--------------------------------|
| リフォーム瑕疵保険 | リフォーム工事の請負契約 | リフォーム業者 | リフォーム工事部分 * 構造・防水も対象とする商品あり |
| 大規模修繕工事瑕疵保険 | 共同住宅の大規模修繕工事の請負契約 | 大規模修繕工事業者 | 構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり |
| 既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者販売) | 既存住宅の買取再販等の売買契約 | 宅建業者 | 構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり |
| 既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買) | 既存住宅の個人間の売買契約 | 検査事業者 仲介事業者 | 構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり |
| 延長保証保険 | 1号保険の延長保証 | 住宅事業者 | 構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり |

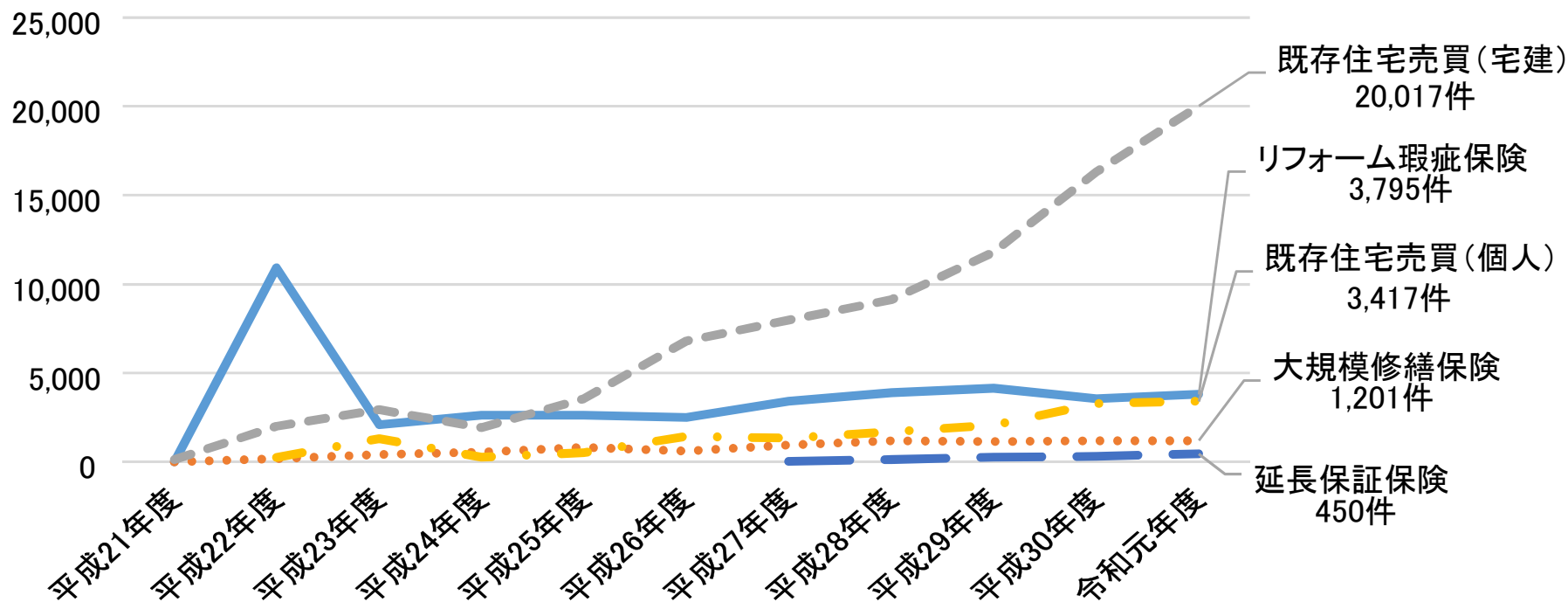
<1号保険と2号保険の主な違い>

| 種類 | 資力確保義務対応 | 保険期間 | 解約 |
|------|----------|-------|----|
| 1号保険 | あり | 10年 | 不可 |
| 2号保険 | なし | 1～10年 | 可 |

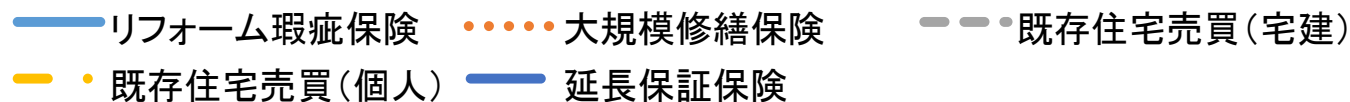
③「2号保険」について ～概要と実績～

- 2号保険全体の申込件数は増加傾向にあるが、商品別に見ると特に既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の増加が顕著である。
- 既存住宅流通・リフォームに係るトラブル相談が増加する中、消費者保護の観点から、2号保険の普及・拡大を図ることも有益と考えられる。

2号保険の申込件数(商品別)



(参考)1号保険の申込数(R1年度):約51.5万戸



④「既存住宅状況調査」について ～概要～

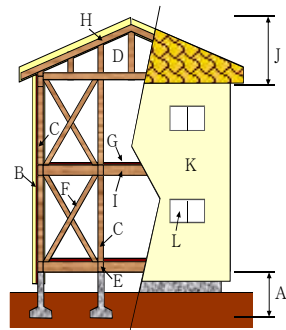
- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査である。
- 宅建業法により既存住宅の媒介契約締結時に宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんすることとなっている。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

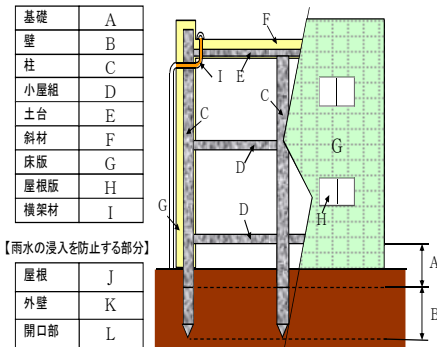
- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



戸建住宅

【構造耐力上主要な部分】 2階建ての場合の骨組(壁、床版)等の構成



共同住宅

| | |
|-----|---|
| 基礎 | A |
| 壁 | B |
| 柱 | C |
| 小屋組 | D |
| 土台 | E |
| 斜材 | F |
| 床版 | G |
| 屋根版 | H |
| 構架材 | I |

| | |
|-----|---|
| 屋根 | J |
| 外壁 | K |
| 開口部 | L |

【構造耐力上主要な部分】

| | |
|------|---|
| 基礎 | A |
| 基礎ぐい | B |
| 壁 | C |
| 床版 | D |
| 屋根版 | E |

【雨水の浸入を防止する部分】

| | |
|-----|---|
| 屋根 | F |
| 外壁 | G |
| 開口部 | H |
| 排水管 | I |

インスペクションのイメージ



水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測



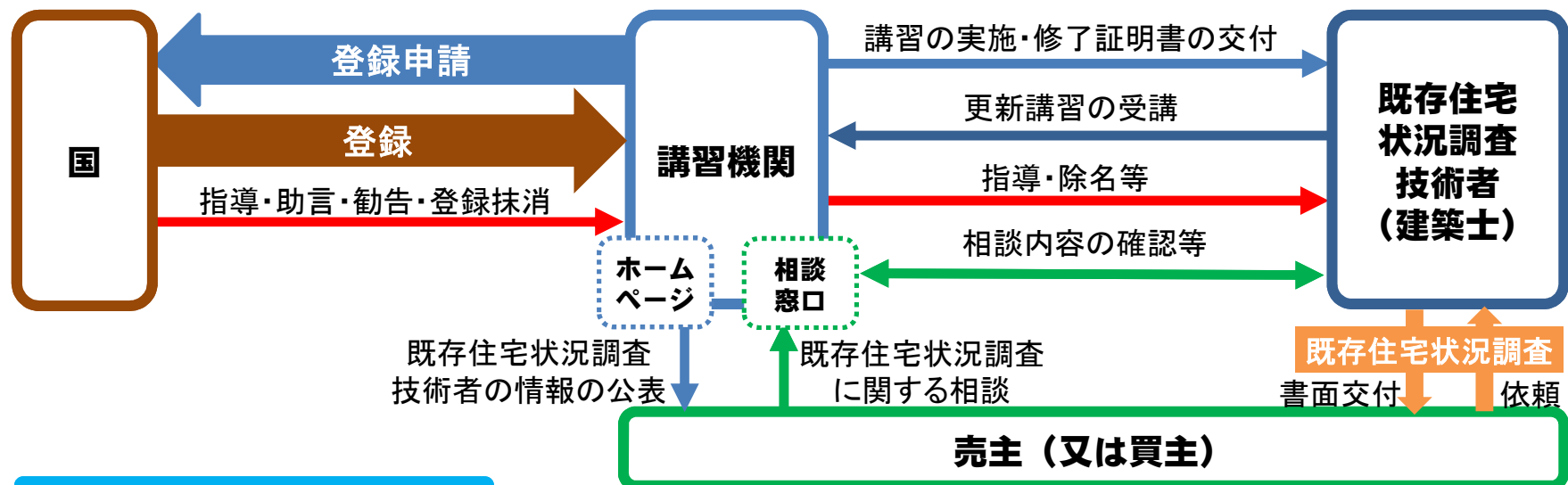
基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

④「既存住宅状況調査」について ～概要～

既存住宅状況調査講習制度



既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定する。

登録講習実施機関(令和2年9月末現在)

| 登録番号 | 名称 | 登録番号 | 名称 |
|------|-----------------------|------|---------------------|
| 1 | 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 | 4 | 一般社団法人日本木造住宅産業協会 |
| 2 | 公益社団法人日本建築士会連合会 | 5 | 一般社団法人日本建築士事務所協会連合会 |
| 3 | 一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会 | - | - |

講習修了者数(令和2年9月末現在)

累計約36,000人

④「既存住宅状況調査」について ～実施状況～

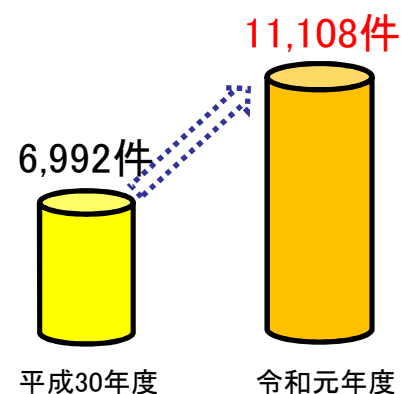
- 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート結果を行ったところ、回答のあった事業者の実施件数は令和元年度において前年度に比べて約6割増加している。
- 既存住宅状況調査についての実施上の課題としては、制度や効果の理解が低いことや、他の検査等との関連の不明確さ等が指摘されている。

アンケート概要

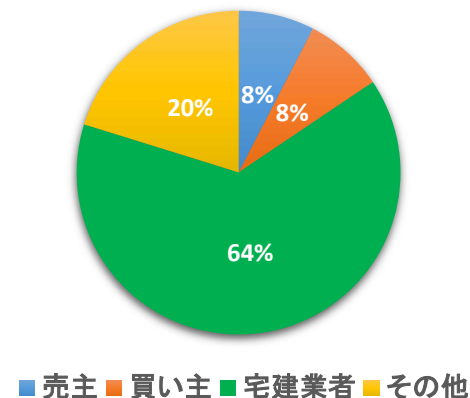
1. 実施期間
令和2年9月18日(金)から
令和2年9月30日(水)
2. 調査の方法
対象者のメールアドレスへ調査依頼を
発信し専用ウェブフォームにおいて
回答受付
3. 調査者対象
既存住宅状況調査技術者の所属する
事業者ごとに回答を依頼
4. 調査票の回収状況
調査対象事業所数: 20,951件
有効回答数: 5,075件
有効回答率: 24.2%

アンケート結果(速報値)

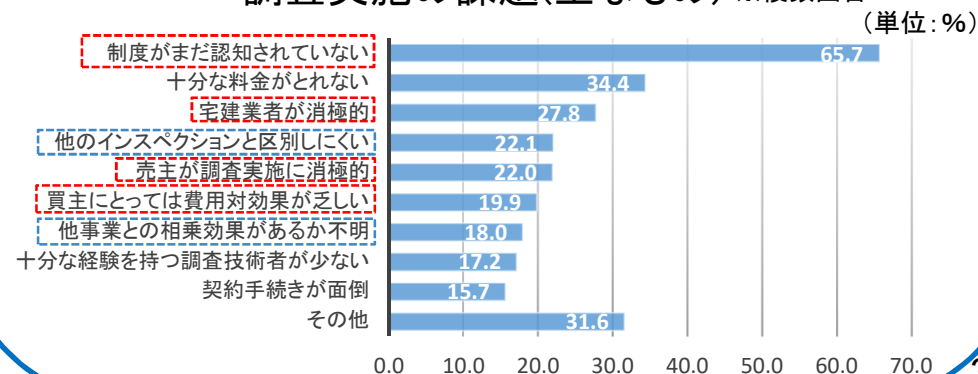
調査実施件数の推移



調査依頼者割合



調査実施の課題(主なもの) ※複数回答



課題を踏まえた方向性と論点～円滑な取引環境の整備～

| 課題を踏まえた方向性 | 論点 |
|-----------------------------------|--|
| <u>○眠れる優良資産の掘り起こし</u> | 論点①-1 建築行為を伴わない認定制度の創設 (再掲) 論点①-2 安心R住宅制度の運用改善 |
| <u>○既存住宅取引におけるより一層の 安心の付与</u> | 論点② 2号保険の普及及び商品開発促進 |
| <u>○既存住宅に係る検査の効率化・ 合理化</u> | 論点③ 既存住宅に係る各種調査の効率化 論点④ 既存住宅状況調査方法基準の合理化等 |

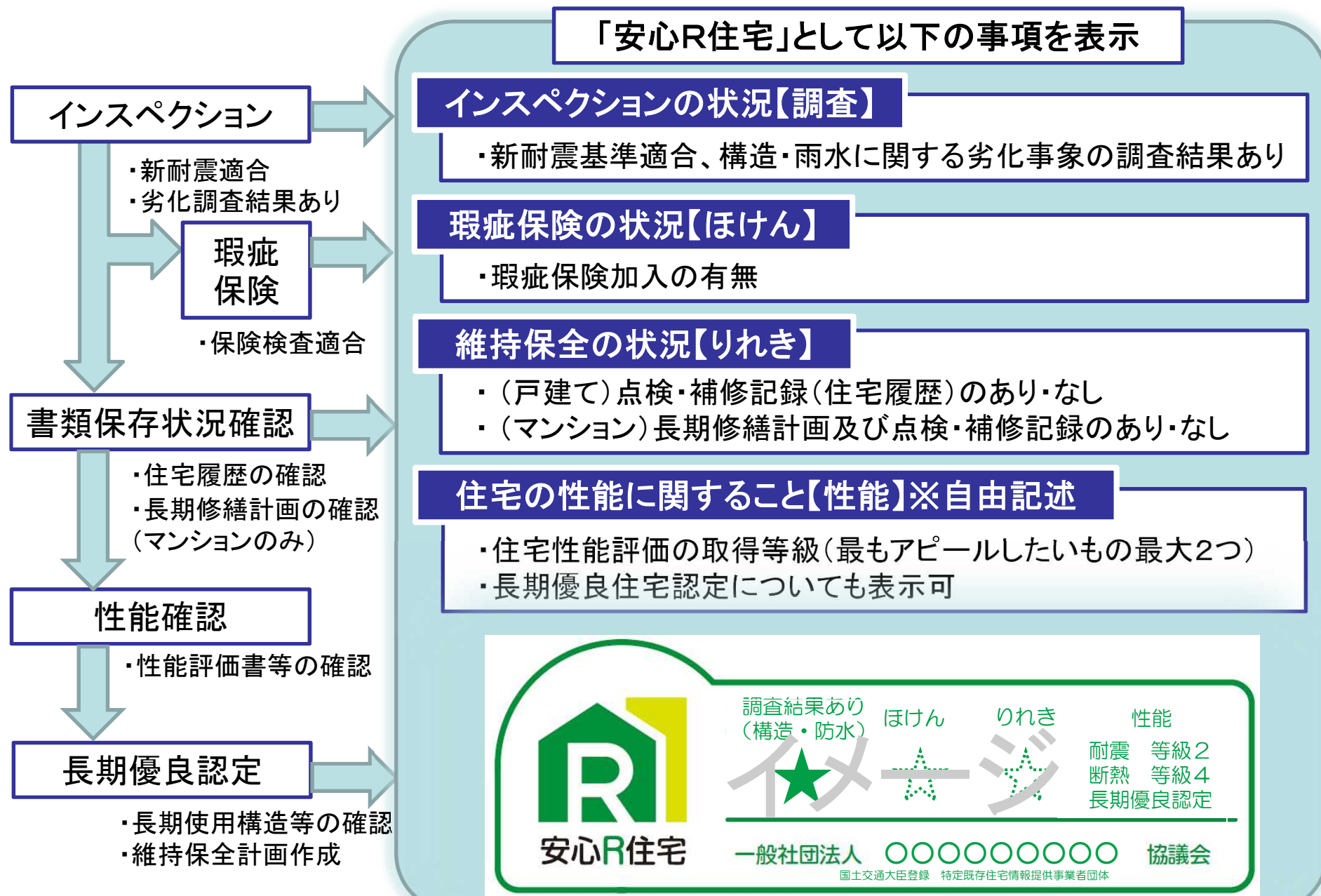
論点①-2:安心R住宅制度の運用改善

＜現状と課題＞

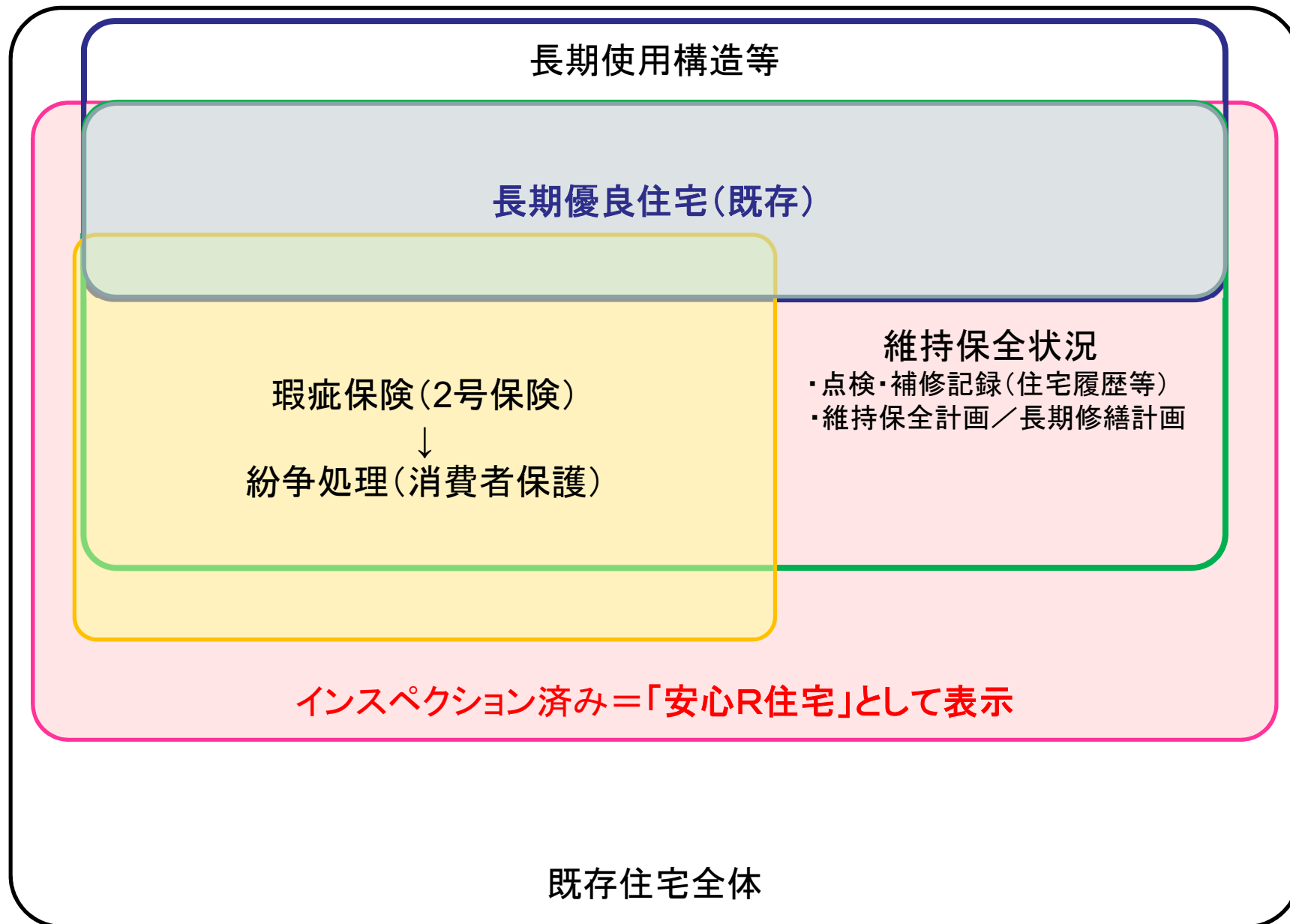
- 現行制度は、リフォーム提案書の作成等の要件が既存住宅取引の商流にそぐわないこと等により、本来であれば流通に乗るような潜在的な既存住宅ストック（眠れる優良資産）の掘り起こしにつなげていない可能性がある。
- 既存住宅取引における商流等の課題を解決するとともに、消費者への訴求力を高めつつ制度の活用・普及が促進される方向へ、見直しを行うべきではないか。

| | 現行制度の概要 | 主な課題 |
|----|--|--|
| 要件 | <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準等に適合 ・インスペクションの結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合 | <ul style="list-style-type: none"> ・広告掲載時点でリフォーム工事中の場合、現場検査が実施できず、ロゴマークを使用できない。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム工事の実施またはリフォーム提案書※を作成 ※住宅購入者の判断でリフォーム工事を実施しなかったとしても差し支えない | <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム提案書の作成や、その説明責任を負うことは、仲介業者には負担が大きいとの声がある。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・広告時に点検記録等※の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報を開示 ※建築時、維持保全、保険又は保証、省エネ等に係る情報の有無等 | <ul style="list-style-type: none"> ・点検記録等の保管状況の開示だけでは、購入者の判断材料にならないとの声がある。 |

インスペクションを契機とした眠れる優良資産の掘り起こし(案)



眠れる優良資産の見取り図(イメージ)



論点②: 2号保険の普及及び商品開発促進

- 2号保険については、**検査方法の多様化**や**住宅履歴情報の活用**、**優良事業者の育成等**により、保険事故発生率の低下、保険事故リスクの安定化による保険加入促進、加入増加につながる事が考えられる。
- これらの取組みを活かした**新たな2号保険の開発・普及の促進が必要**ではないか。

1. 個人加入型保険

- ・ 消費者が直接加入できる商品(延長保険、既存住宅売買瑕疵保険等)

2. 保証範囲の多様化

- ・ 検査基準不適合部分の非対象化
- ・ 免責範囲の多様化(金額、初年度は対象外とする等)

【現状】

| | 検査結果 | 保険加入 |
|----|---------------------------------------|------|
| 構造 | ○ | ○ |
| 雨水 | × → 補修 | |

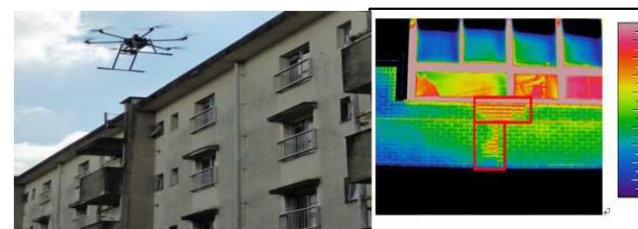


【検査基準不適合部分の非対象化イメージ】

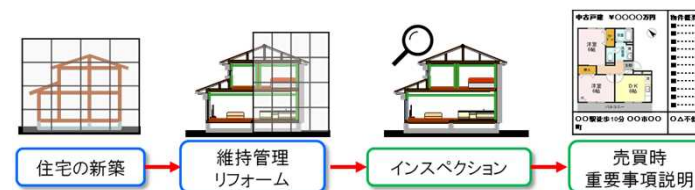
| | 検査結果 | 保険加入 |
|----|---|------|
| 構造 | ○ | ○ |
| 雨水 | × → 補修せずに保証対象外 | × |

3. 検査の多様化

- ・ 新たな検査機器(ドローン・点検ロボット・サーモグラフィ等)の活用
- ・ 住宅履歴の活用(リフォーム、点検・補修等の実施状況の確認)
- ・ リフォーム事業者団体等に対する団体保険制度の拡大



ドローンや点検ロボット等の活用



住宅履歴情報の活用

論点③:既存住宅に係る各種調査の効率化

- 既存住宅に係る調査にはインスペクションの他、瑕疵保険の現場検査、フラット35適合検査など複数存在する。
- これらの調査を同時に実施する例や他の現場調査結果を活用する例がみられるため、このような取組の活用推進が必要ではないか。

各検査・調査の項目一覧

インスペクション


- 構造耐力上主要な部分に係る劣化事象等
- 雨水の浸入部分に係る劣化事象等
- 新耐震基準(書類確認)

瑕疵保険現場検査

- 構造耐力上主要な部分に係る劣化事象等
- 雨水の浸入部分に係る劣化事象等
- 新耐震基準(書類確認)
(オプション)
- 設備配管に係る劣化事象等

フラット35適合検査

- 構造耐力上主要な部分に係る劣化事象等
- 雨水の浸入部分に係る劣化事象等
- 新耐震基準(書類確認)
- 接道・規模・規格
- 省エネ性
- バリアフリー性
- 耐久性・可変性

※  : 検査内容の一部が重複している項目

論点④：既存住宅状況調査方法基準の合理化等

- インспекションの普及を図るためには、既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべきではないか。
- 中長期的には、ドローン・点検ロボット等の検査機器を用いた検査方法の精緻化・高度化を図るべきではないか。

既存住宅状況調査方法基準の見直し（案）

検査基準の合理化

- ・コンクリート圧縮強度、鉄筋探査を省略できる対象の拡大（告示改正等）
- ・マンション共用部分検査の取扱いの見直し（告示改正等）

検査基準の明確化

- ・検査不能部分の取扱い等の明確化（告示改正等）
- ・検査部位・検査方法等の明確化（解説・講習テキスト改正）

中長期的な課題（案）

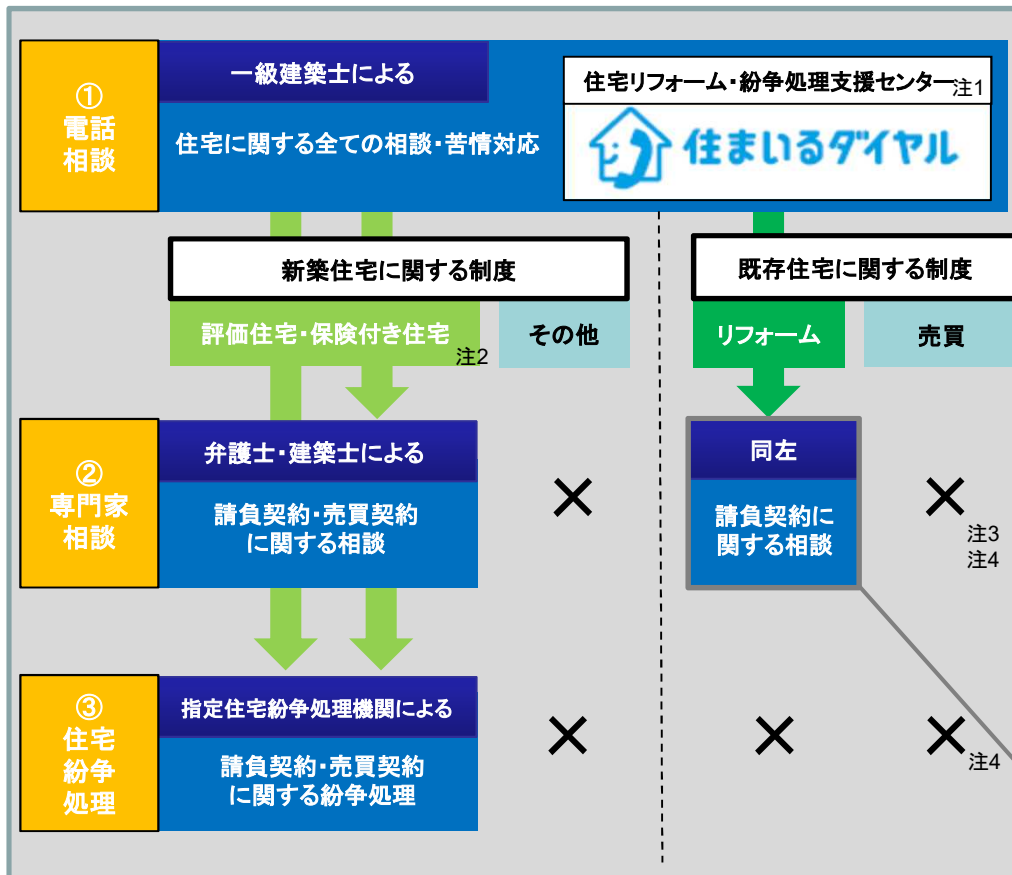
検査方法の精緻化・高度化等

- ・ドローンや点検ロボット等の検査機器を用いた検査方法の整理（目視・計測の代替・精緻化）
- ・赤外線やサーモグラフィ等の検査機器を用いた検査方法の開発や判断基準の策定（目視・計測が不可能な部位の検査の可能化）

3. 住宅紛争処理制度の充実に係る論点

住宅の紛争処理制度

- 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき、評価住宅、保険付き住宅（新築）の取得者は、「①電話相談」、「②専門家相談」、「③指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理」を利用できる。
- 一方で、原則として既存住宅に関する住宅紛争処理は対象外となっている。



運営費用：左図の業務の実施に要する経費は、住宅品質確保法等に基づき、評価住宅に係る「評価機関」及び保険付き住宅に係る「保険法人」から拠出される負担金が充てられている。

図面等資料：評価機関は建設住宅性能評価申請書及びその添付図面等を評価書交付日より20年間、保険法人は過去20事業年度に保険証券を発行した住宅に関する図面・書類等を保管する義務があり、指定住宅紛争処理機関は紛争処理の業務の実施に必要な限度において、これらの資料の提出等を求めることができる。

注1 住宅品質確保法82条に基づいて、住宅リフォーム・紛争処理支援センターが住宅紛争処理支援センターとして指定を受けている。

注2 評価住宅：住宅品質確保法に基づき、国の登録を受けた評価機関により「建設住宅性能評価書」の交付を受けた住宅
 保険付き住宅：住宅瑕疵担保履行法に基づく「住宅瑕疵担保責任保険」が付された住宅

注3 既存住宅売買の専門家相談は、一部の地域で国庫補助事業として実施

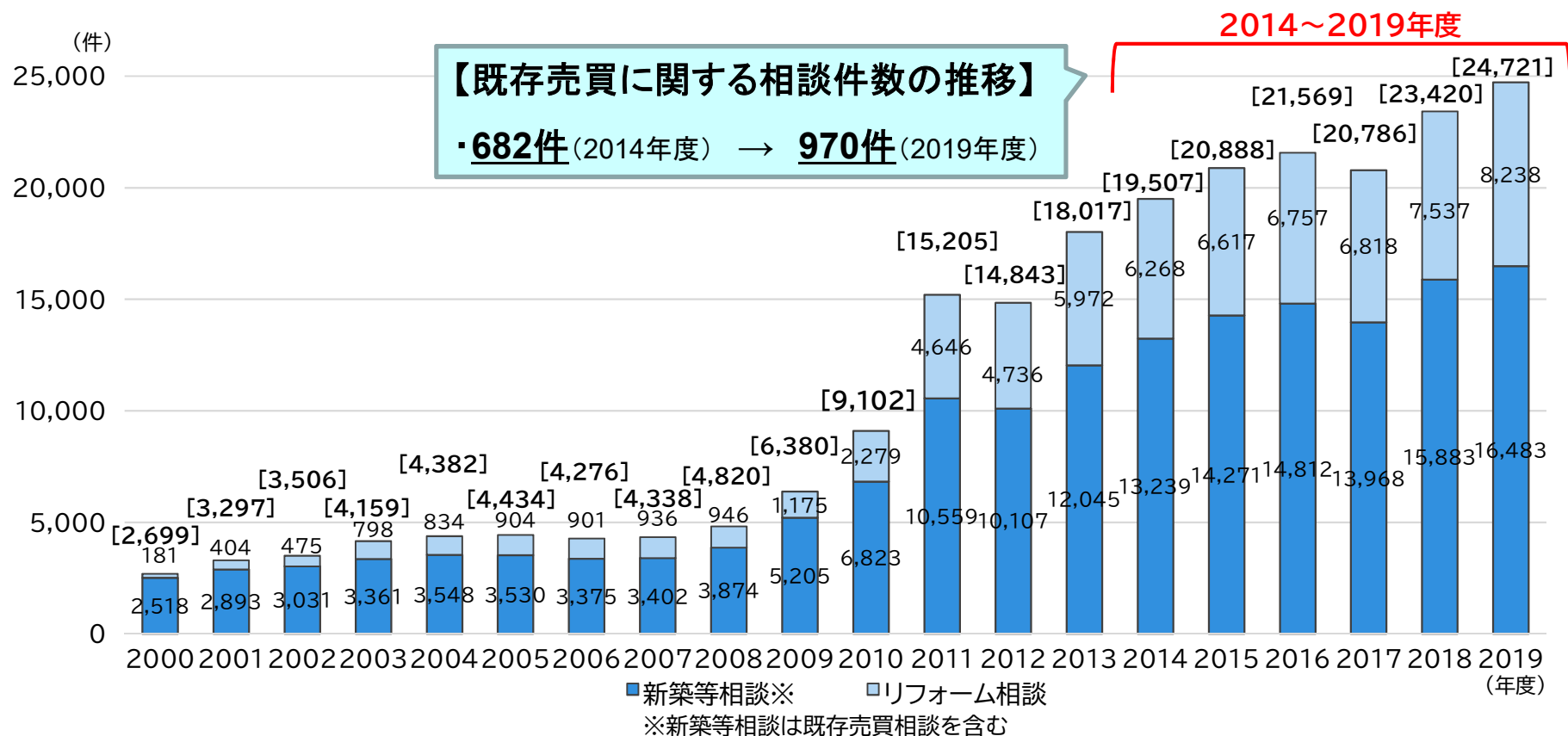
注4 既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された住宅は対象

リフォーム専門家相談は国庫補助事業として実施

住宅のトラブルに関する電話相談の実施状況

- 住宅紛争処理支援センターで受け付けたトラブルに関する電話相談の件数は10年間で約2.7倍となった。
- 同センターで受け付けたトラブルに関する電話相談のうち、約30%がリフォーム相談である。また、既存売買に関する相談は集計を開始した2014年度から6年間で約1.4倍となった。

【トラブルに関する電話相談の実施件数の推移】

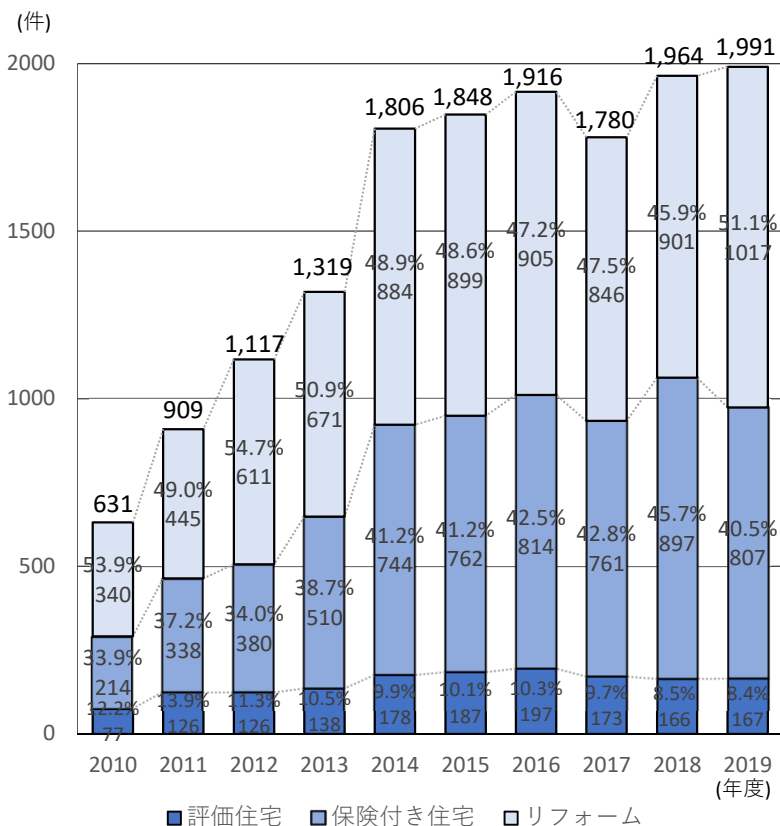


出典：『住宅相談統計年報2020』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

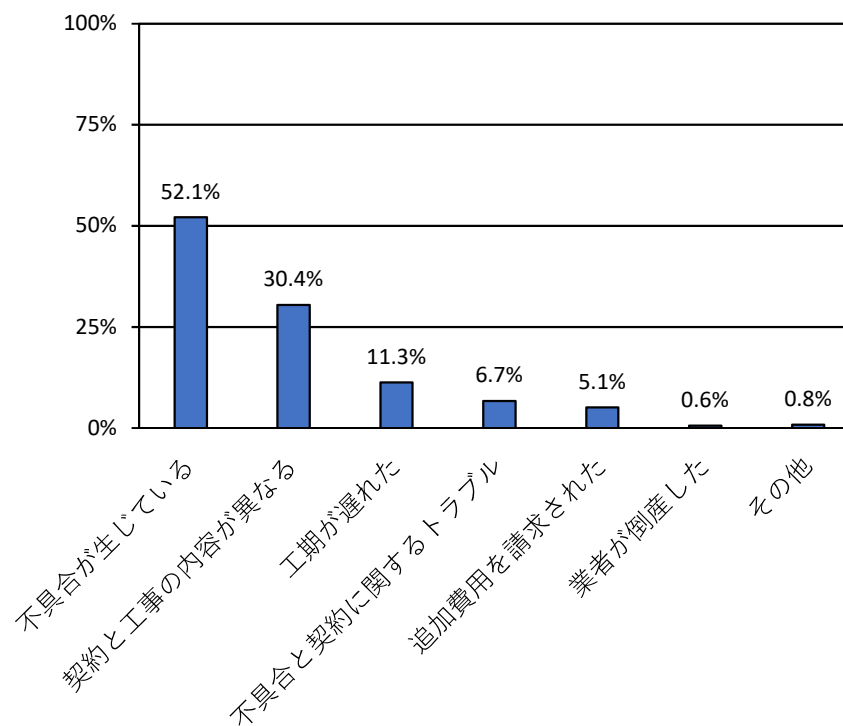
住宅のトラブルに関する専門家相談の実施状況

- 住宅紛争処理支援センターで受け付けた**専門家相談**は近年、年間1,900件前後で推移しており、このうち**リフォームに関するものは、約50%超を占めている**。
- リフォームに関する専門家相談のきっかけとして、「不具合が生じている」をあげた回答が約50%を占めている。

■ 専門家相談の実施件数の推移



■ リフォームに関する専門家相談のきっかけの割合 (2019年度) (n=901) ※複数カウント



リフォームの受注部位と専門家相談における相談内容

- リフォーム工事における工事部位としては、「内装」、「給排水衛生設備」、「外壁」、「屋根屋上」の割合が高い。
- リフォーム工事に関する専門家相談において不具合が生じている部位としては、「内装」、「外壁」、「屋根屋上」の割合が高い。

【リフォームの受注部位と専門家相談における相談内容の傾向比較】

| 部位 | | 元請けとして受注したリフォーム工事における工事部位（複数カウント）※1 | | リフォームに関する専門家相談における不具合部位（複数カウント）※2 | |
|----------------|---------|-------------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| | | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 建築 | 基礎躯体 | 940 | 7.1% | 23 | 3.9% |
| | 屋根屋上 | 2,901 | 22.0% | 158 | 26.5% |
| | 外壁 | 4,036 | 30.7% | 158 | 26.5% |
| | 建具 | 2,506 | 19.0% | 67 | 11.2% |
| | 内装 | 4,590 | 34.9% | 206 | 34.5% |
| 設備 | 給排水衛生設備 | 4,395 | 33.4% | 49 | 8.2% |
| | 電気設備等 | 1,983 | 15.1% | 17 | 2.8% |
| | その他の設備 | 1,948 | 14.8% | 60 | 10.1% |
| | 外構 | 688 | 5.2% | 6 | 1.0% |
| | 地盤 | | | 0 | 0.0% |
| | その他 | 2,128 | 16.2% | 22 | 3.7% |
| 受注件数または相談件数 ※3 | | 13,157 | | 597 | |

出典：※1：『国土交通省令和元年度 建築物リフォーム・リニューアル調査』の「Ⅲ.Ⅳ. 個別の元請工事内容」調査から作成，工事種類が不明なもの、工事部位が不明なものを除いた13,157件を対象に整理

※2：住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

※3：受注件数は、元請けとして受注した工事の件数，相談件数は、「不具合が生じている」相談件数

既存住宅売買・リフォームにおける住宅紛争処理のニーズ

○ 既存住宅売買、リフォームに関する紛争の内容には、建築等に関する高度な知識が求められる内容も含まれることから、専門家相談に加え、専門家の関与の下に裁判外で紛争を解決するニーズは高いと考えられる。

【事案内容】

- 売主（宅建業者売主）から築25年の戸建住宅を購入した。購入後、雨漏りが発生し、いったんは売主により修補されたが、同様の雨漏りが何度も発生（台風による雨漏り発生を含む。）し、買主は当初の雨漏り補修の不備により再発したと考えている。
- 売主は災害に起因する雨漏りは修補の対象でないと主張するが、買主は被災前に既に発生していた雨漏りがあることから売主の説明に納得できない。

【相談内容】

- 売主に対して雨漏りの修補又は売買契約の解除を求めたい。

【事案内容】

- 築40年の戸建住宅で屋根の葺き替え工事を行ったが、工事後1ヵ月で雨漏りが発生した。リフォーム業者に伝えたところ、雨漏りは壁からのため業者に責任はないと主張された。
- その後、別業者3社に調査を依頼したところ3社とも屋根からの雨漏りと判断したため、再度リフォーム業者に補修を要求したが、多忙を理由に全く対応してくれない。

【相談内容】

- リフォーム業者に補修を求めたい。交渉方法を教えて欲しい。

【事案内容】

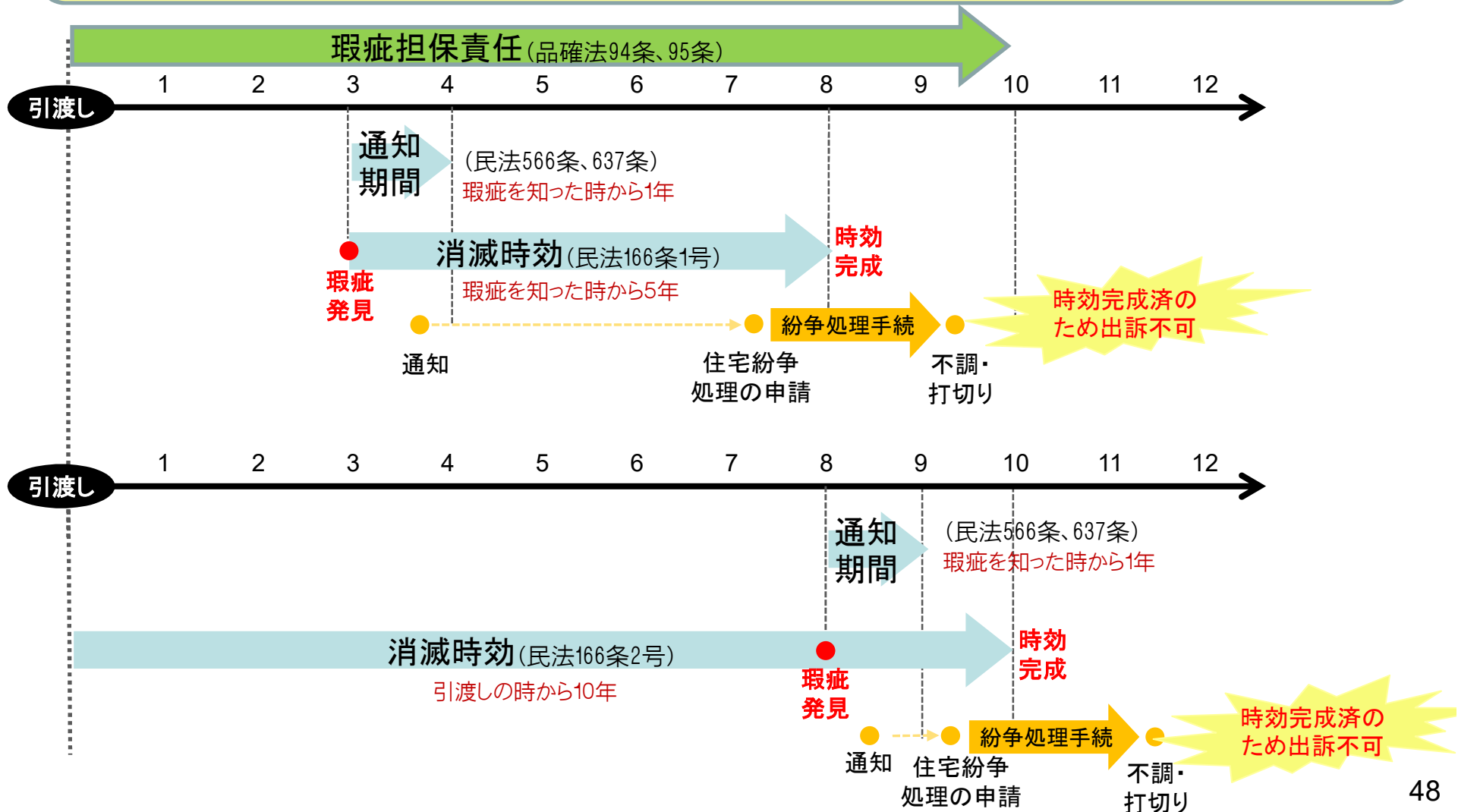
- 築37年の木造2階建て住宅で、A社が梁補強のリフォームを行った。
- リフォームの4年後にB社が調査を行ったところ基準値以上の床の傾斜がみられたため、不安になりA社に再調査を依頼したところ、傾きは許容差内であると言われた。

【相談内容】

- 補修及び補修の際に発生する仮住まい費用等を請求したい。

住宅紛争処理制度と時効の関係

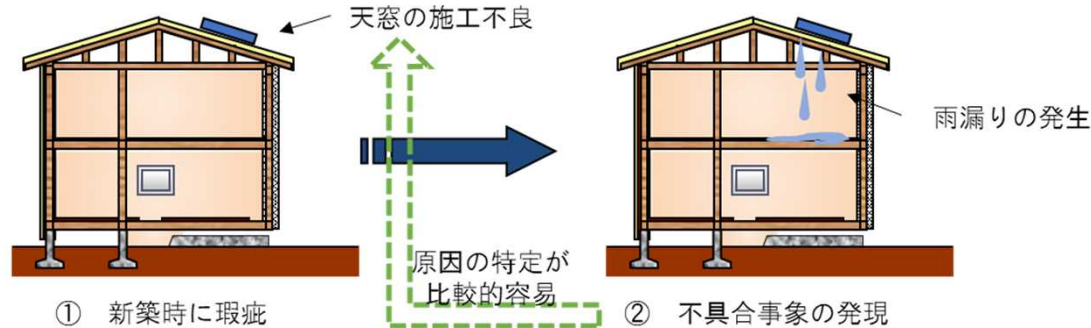
- 住宅品確法では、新築住宅について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を規定しているが、消滅時効に関しては民法の一般原則に従う必要がある。
- 消滅時効の完成が近い場合、住宅紛争処理を十分活用できないケースがあり得る。



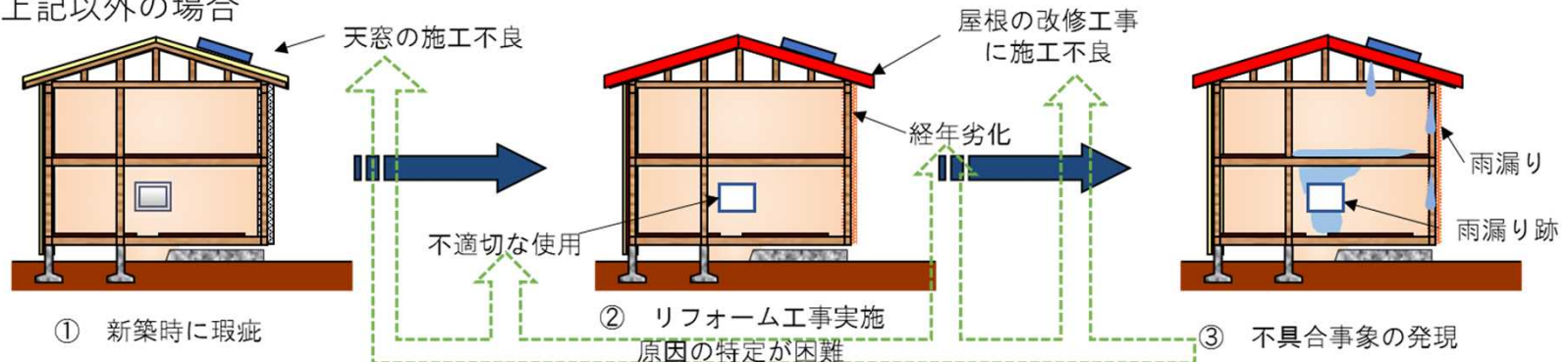
円滑な紛争処理を実施するための調査研究の必要性

- 住宅の瑕疵は、一般に、契約時には認識されていなかった不具合事象が数ヶ月から数年後に発現することにより、その存在が認識されるものの、不具合事象の要因は瑕疵だけとは限らない。
- 既存住宅では新築時の施工不良以外にもリフォーム工事の施工不良や部材の経年劣化等様々な要因が考えられ、トラブル解決に資するためにも、新築の住宅よりもより多くの不具合事象とその要因に関する情報を収集・分析する必要がある。

- 新築時から10年以内（通常の状態（リフォーム等を実施していない）を想定）



- 上記以外の場合



調査研究成果の更なる活用可能性

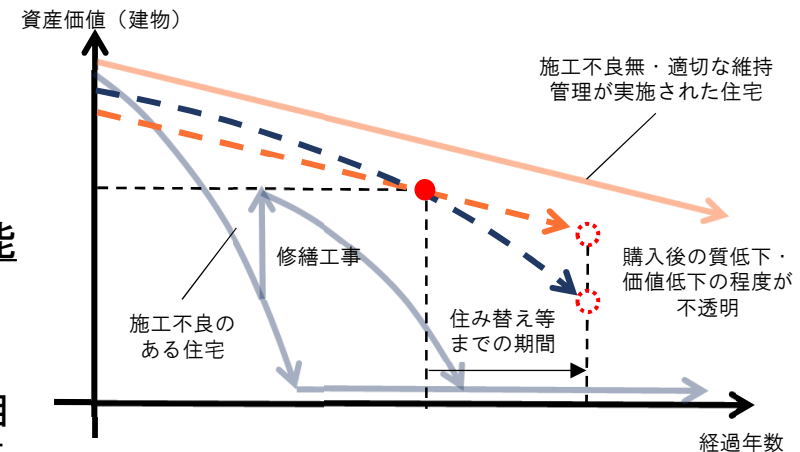
- 住宅の瑕疵に係る情報の収集・分析により、住宅の瑕疵に関する知識の普及及び発生予防に係る情報発信が可能となるほか、円滑な紛争解決につなげることが可能となる。
- また、将来的には、瑕疵の発生リスクの評価やAI等を活用するための情報基盤となることが期待される。

<瑕疵・不具合発生リスクの予測>

- 蓄積された住宅の構法、築年数等と不具合事象・保険事故発生との関係をもとにした劣化・瑕疵のリスク評価を行うための基盤情報となる。
→リスク評価に応じた価値評価や保険料設定が可能

<現場検査のデジタル化・リモート化>

- AIを組み合わせ、外観(写真)から隠れた瑕疵を自動で判定することや、必要な補修や金額を自動で算出する等、検査業務のデジタル化が図られるとともに、ドローンや検査ロボット等のツールと組み合わせた遠隔検査の実施が可能となる。
→新型コロナウイルス感染症対策として現場検査のデジタル化・リモート化の推進



ドローン等を用いた外壁部の瑕疵判定の実施 (イメージ)

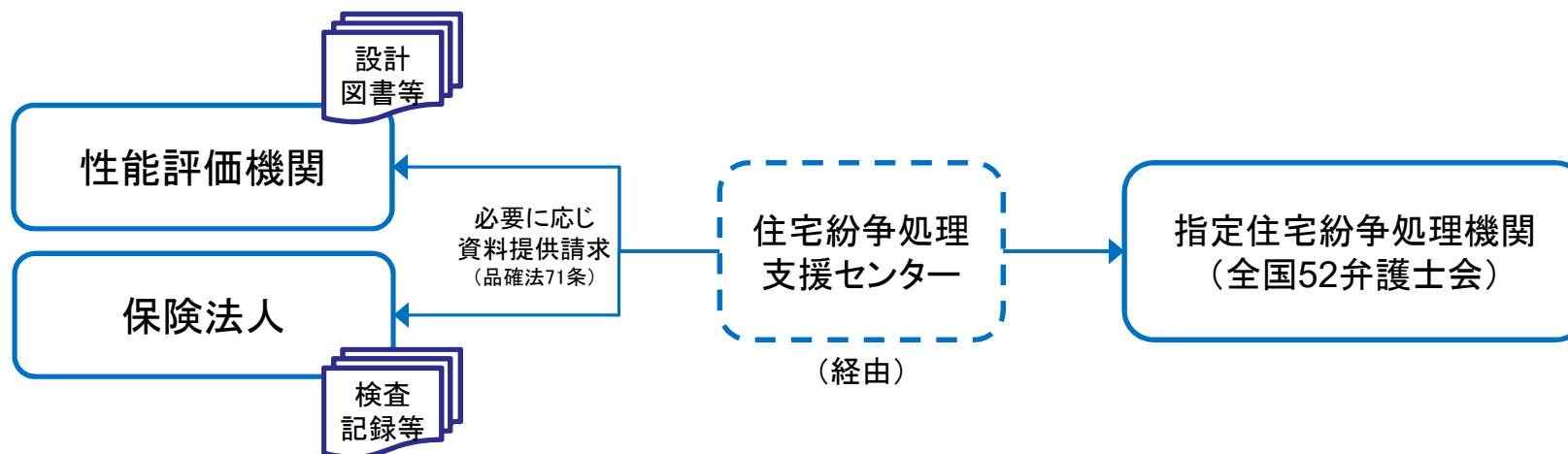
課題を踏まえた方向性と論点～住宅紛争処理制度の充実～

| 課題を踏まえた方向性 | 論点 |
|--------------------------------|--------------------------|
| <u>○既存住宅流通・リフォームに係る紛争処理の充実</u> | 論点① 2号保険付き住宅の紛争処理の対象への追加 |
| <u>○消滅時効の完成が近い場合への対応強化</u> | 論点② 時効の完成猶予効の付与 |
| <u>○住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実</u> | 論点③ 住宅紛争処理支援センターの業務拡充 |

論点①: 2号保険付き住宅の紛争処理の対象への追加

○ 住宅紛争処理の対象として、2号保険に加入した住宅を追加してはどうか。

紛争処理を進めるに当たって、設計図書等の図面や、施工時の写真・現場検査の記録等を活用して事実関係を把握することなどが有用であるが、当事者が資料を保有していない場合には、評価機関や保険法人が保管している資料の提供を受けることで円滑に紛争処理を行うことが可能とされている（住宅品確法第71条に基づき必要に応じて提供）。



2号保険についても、1号保険と同様に現場検査の記録等が保存されており、指定住宅紛争処理機関が活用可能となる。

論点②：時効の完成猶予効の付与

○ 住宅紛争処理制度について、時効の完成猶予効を付与すべきでないか。

＜時効の完成猶予効を付与している制度の例＞

司法型

裁判所内で行われるもの

(例)

- ・民事調停(民事調停法)
- ・家事調停(家事事件手続法)

行政型

行政委員会や行政機関等が行うもの

(例)

- ・公害等調整委員会(公害紛争処理法)
- ・建設工事紛争審査会(建設業法) 等

民間型

民間組織、弁護士会、業界団体等が運営するもの

住宅品確法は、
民間型の個別法型に
位置づけられる

認証ADR機関

ADR法に基づく認証
ADR法の法律効果を付与

(例)

- ・弁護士会、行政書士会等
計158機関が認証取得

個別法に基づく機関

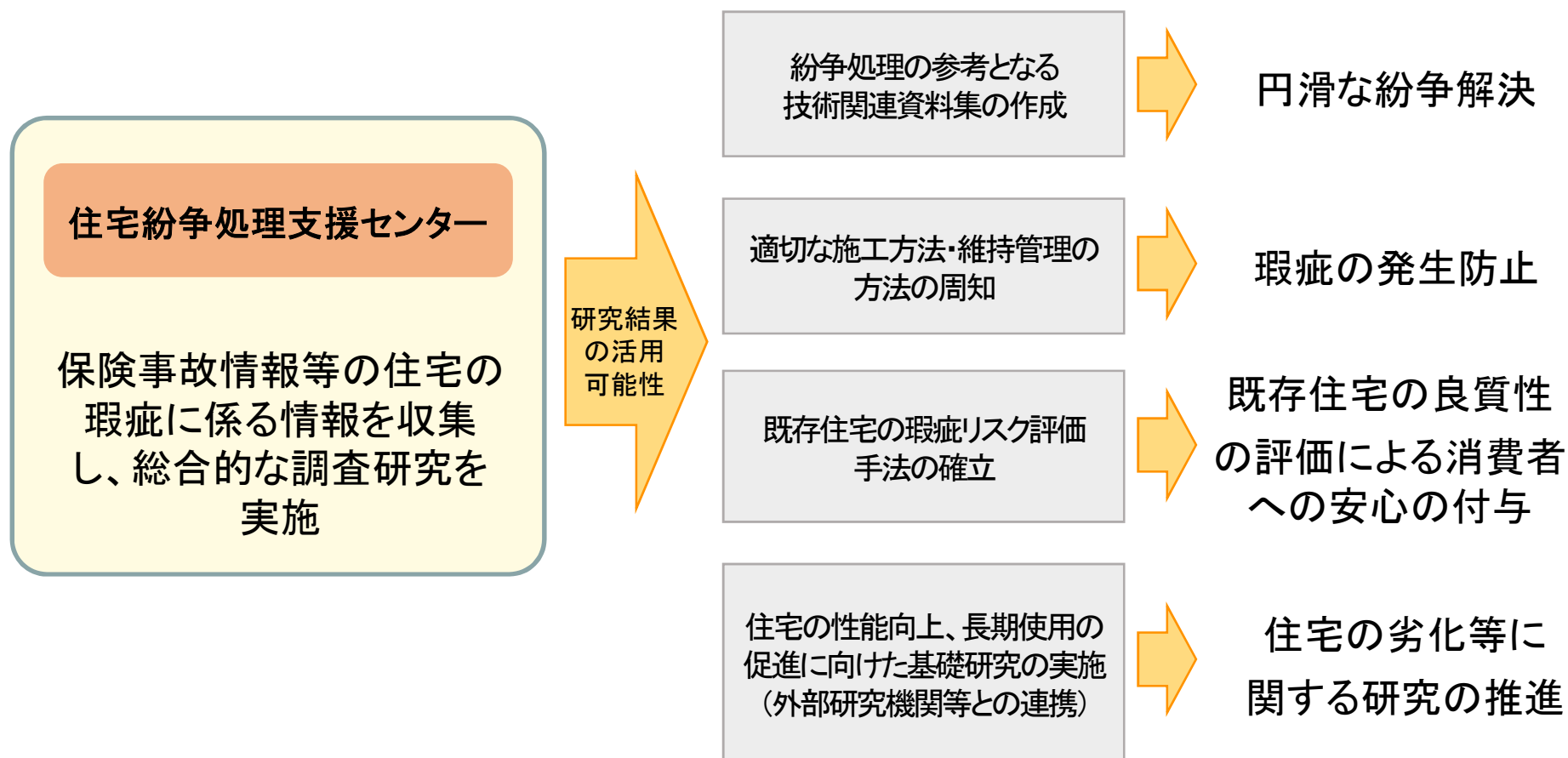
個別法に基づき業務実施

(例)

- ・指定紛争解決機関
(保険業法、金融商品取引法等) 等

論点③：住宅紛争処理支援センターの業務拡充

- 既存住宅に係る住宅紛争処理の円滑な解決を図り、また、住宅の瑕疵発生防止に向け、住宅紛争処理支援センターにおいて調査研究を充実させてはどうか。

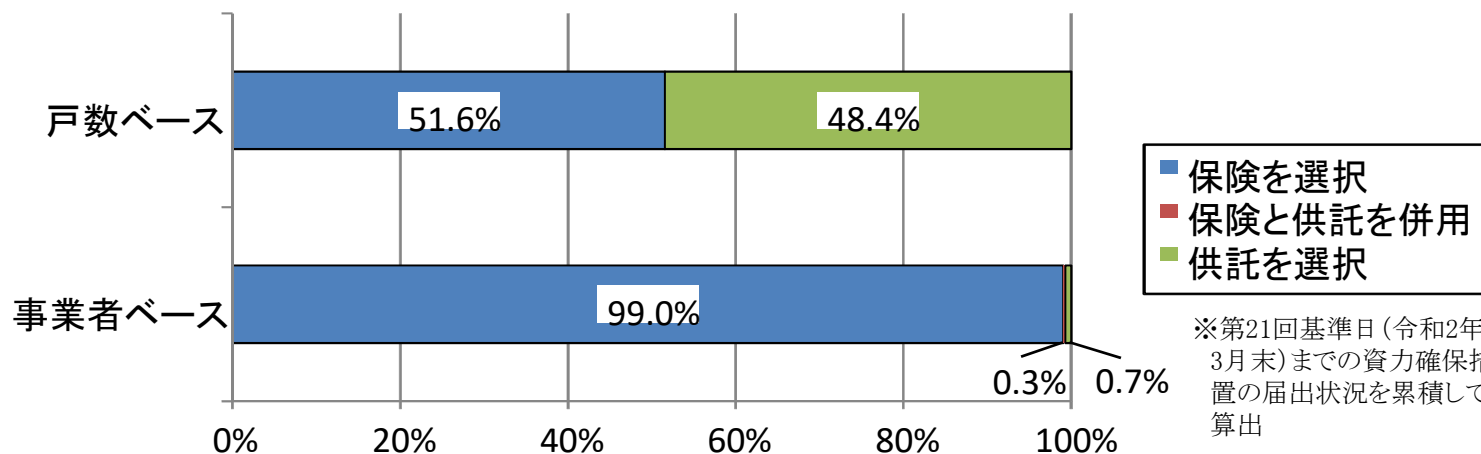
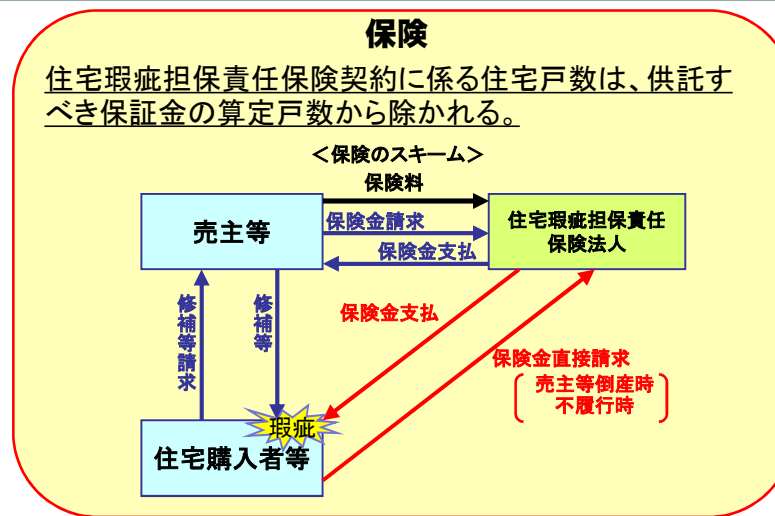
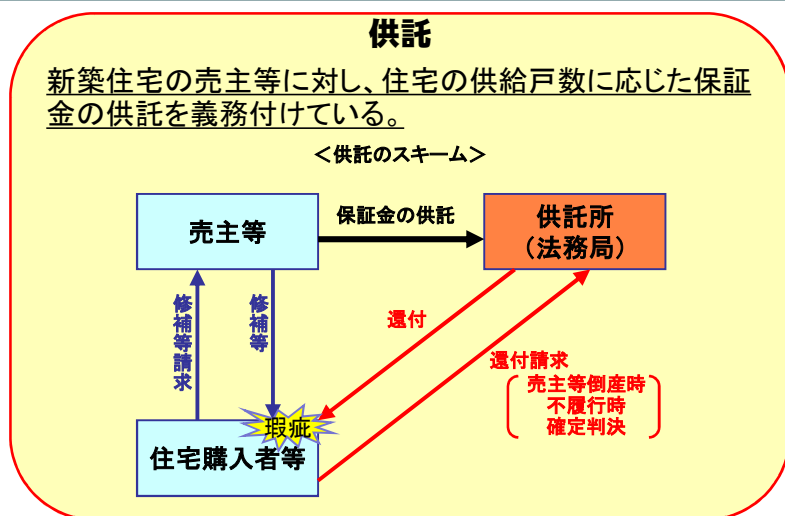




4. その他の論点

資力確保措置(供託及び保険)の概要

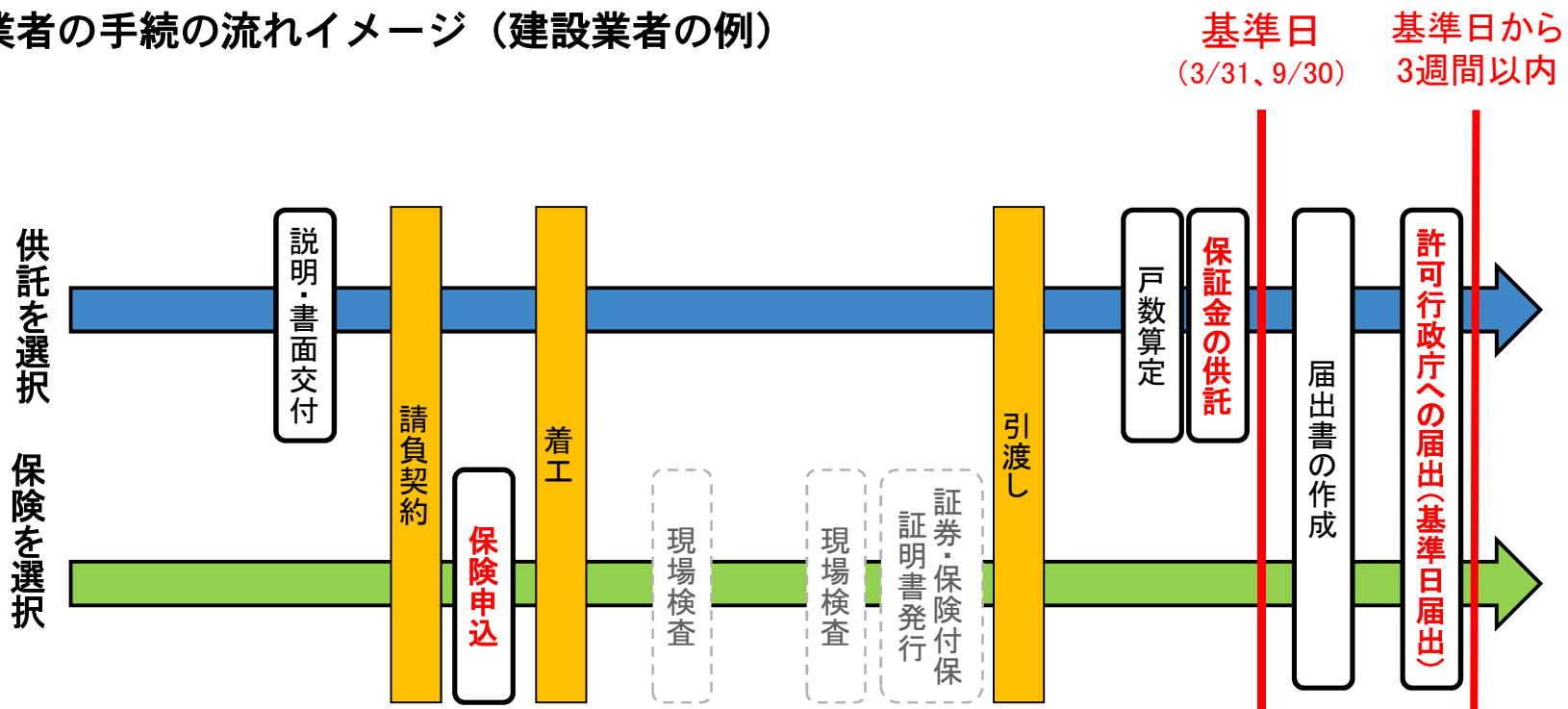
- 住宅品質確保法の瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、新築住宅を供給する建設業者・宅建業者に対し、供託又は保険加入の資力確保措置を義務付けている。
- 資力確保措置が行われた新築住宅は累計約892万戸であり、保険と供託の選択は、戸数ベースでは半数、事業者数ベースでは99%が保険を選択している。
(令和2年3月31日基準日現在)



基準日届出手続きの現状と課題

- 新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日（毎年3月31日及び9月30日）ごとに、過去10年に引き渡した住宅に関する資力確保措置の状況について届出が必要である。
- 基準日ごとに約8万弱の事業者（建設業約6万、宅建業約2万）が届出手続を実施しており、手続きの合理化への要請が高まっている。

事業者の手続の流れイメージ（建設業者の例）



○デジタル・ガバメント実行計画(令和元年12月20日閣議決定)

別紙1

42. 住宅建設瑕疵担保保証金等の供託等の届出(◎国土交通省)
 …新たに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新築住宅の資力確保措置に係る届出の電子化システムを整備し、オンラインによる届出を可能とすることで、届出を行う建設業者等の利便性向上及び行政事務の効率化を図ることを検討する。

○国土交通省デジタル・ガバメント中長期計画(令和2年3月決定)

カ. 住宅建設瑕疵担保保証金等の供託等の届出
 国土交通省において、2020年度（令和2年度）～2022年度（令和4年度）にかけて基準日届出手続の電子化における環境整備（要件定義、システムの開発、サポート体制の整備、システムの試行運用、システム等の改修・見直し等）を行い、2023年度（令和5年度）を目途に、基準日届出についてオンライン申請を可能とする予定。

論点：基準日届出手続きの電子化等

○ 資力確保措置及び基準日届出手続きについては、電子化の導入等、これまでの運用実績を踏まえ、合理化等の方策を検討すべきではないか。

○ 建設業者及び宅地建物取引業者は、年2回(3月31日、9月30日)の基準日ごとに資力確保の状況を国土交通大臣又は都道府県知事に届け出ることとされているが、届出に係る事務処理について、事業者、行政庁(都道府県及び地方整備局)の双方にとって負担となっている。

○ また、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ、「新たな日常」を早期に定着・普及させるため、デジタル技術の活用を前提とした書面・対面規制・手続き規定の検討を行い、基準日届出業務を電子化する必要がある。

<電子化イメージ>

