

特集②

「住宅ストック活用・ 活性化の道筋」

特集

住宅ストック活用・活性化の道筋 86

住宅ストック活用・活性化の道筋

新たな「住生活基本計画」

「住生活基本法」に基づき策定される「住生活基本計画(全国計画)」が5年ぶりに見直し、2016年3月18日に閣議決定されました。その見直しのポイントとして、以下の3点が挙げられています。

1. 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
2. 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
3. 住生活を支え、強い経済を実現するための住生活産業を活性化

さらに具体的な目標としては、3つの視点から8つの目標が掲げられています。

【居住者からの視点】

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【住宅ストックからの視点】

- 目標4 住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

また、成果指標として具体的な数値目標も設定されており、ここでは上記の【住宅ストックからの視点】にかかわる数値目標を紹介いたします。

項目	現状値 (平成25、26年)	目標値 (平成37年)
既存住宅流通の市場規模 ※1	4兆円	8兆円
既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	5%	20%
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.3%	20%
耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	18%	おおむね解消
リフォームの市場規模 ※2	7兆円	12兆円
省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	6%	20%
マンション建替え等の件数	約250件	約500件
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンションの管理組合の割合	46%	70%
空家等対策計画を策定した市区町村の全市区町村に対する割合	0割	おおむね8割
賃貸・売却用等以外の「その他空家」数	318万戸	400万戸程度に抑える

※国土交通省 作成資料より作成

リフォーム、既存住宅流通の市場規模

複数ある数値目標の中で注目したいのがリフォーム・既存住宅流通の市場規模についてです(表中の※1と※2)。リフォームの市場規模については平成25年時点での7兆円を平成37年には12兆円とすること、既存住宅流通の市場規模については同様に4兆円を8兆円とすることが掲げられ、両者を合わせた目標市場規模は20兆円となっています。振り返ってみると「2012年日本再生戦略」や「日本再興戦略改訂2015」においては「2020(平成32)年までに実現すべき成果目標」としてリフォーム、既存住宅流通の市場規模を20兆円(2010年比で倍増)と設定しており、数値と達成年度だけを見ると当初計画の見直し(5年後ろ倒し)にも見えます。ここ数年のリフォーム市場の規模や既存住宅流通数は伸び悩んでいることが、その一因と考えられますが、2006年や2011年の住生活基本計画では既存住宅流通・リフォームの市場規模についての具体的な数値目標(20兆円)は掲げられていませんでした(市場規模を20兆円とすべく既存住宅の流通割合やリフォーム実施数の増加は数値設定されていましたが)。つまり視点を変えると今回の「平成37年までに20兆円(8兆円+12兆円)」は「満を持して掲げられた」とも言えるのではないのでしょうか。今回の見直しをそのように考えると、大きな目標であったものが、より具体的な目標に落とし込まれた、つまりはその目標の達成の優先度が高まり、より広い範囲でその実現を志向する方向になり、今後はさらに国の施策に色濃く反映されてくると予想されます。

具体的な施策

今回の住生活基本計画の見直し後に新たに創設されたのが、「既存住宅状況調査技術者講習制度」(平成29年2月)です。いわゆるインス

ペクションにかかわる資格制度にあたるものですが、今後のリフォームおよび既存住宅流通＝ストックビジネスにおいて重要な位置を占められると思われしますので、概要と既存の制度との違いなどを次項から詳しく解説いたします。また、状況調査とかがわかりが深いのが、既存住宅に係る**瑕疵保険制度**です。新築住宅の瑕疵保険制度は義務化されましたが、既存住宅に係る瑕疵保険は任意加入となっています。任意ではありますが瑕疵保険の加入率は住生活基本計画の中でも数値目標が掲げられており、こちらも今後のストックビジネスにおいては重要なファクターになりえると考え、改めて制度や商品について解説いたしますので、知識の再確認、ブラッシュアップにお役立てください。

既存住宅状況調査 技術者講習制度

制度創設の背景と概要

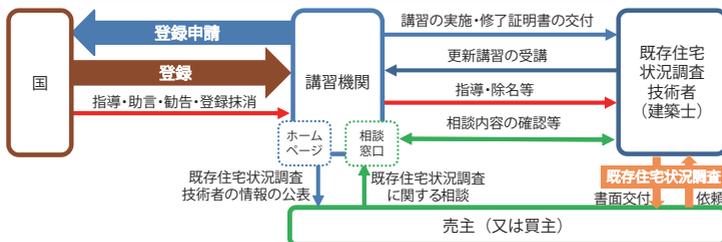
「住生活基本計画」において、既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」を構築するため、建物状況調査(インスペクション)における人材育成等による検査の質の確保・向上等を進めることとされています。この「既存住宅状況調査技術者講習制度」を通じて、既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を進めることにより、宅地建物取引業法の改正による建物状況調査(インスペクション)の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化を推進していくことを目的としています。

既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



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。

○平成29年2月3日 講習登録規程・調査方法基準制定 ○平成29年度以降 講習実施予定

※国土交通省 作成資料より作成

特集

既存住宅状況調査技術者講習制度について

既存住宅状況調査技術者講習制度は、一定の要件を満たす講習を国土交通大臣が登録し、講習実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施する制度となっています。

1. 講習の登録申請

講習の登録には申請が必要となり、申請に必要な書類については、「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」のほか、「既存住宅状況調査

技術者講習登録規程の解説」を参照下さい。

2. 講習の登録の要件等

既存住宅状況調査技術者講習の登録に関する主な要件は以下の通りです。

- ・既存住宅の調査に関する手順、遵守事項、調査内容等の講義を行うこと
- ・HP等における修了者等の情報の公表、相談窓口の設置等を行うこと

これらのほか、講習実施機関は毎年度全国的に講習を行うことなど、「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施することとなります。

3. 登録講習の実施機関一覧

登録番号	講習実施機関の名称	登録年月日	URL
1	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	平成29年 3月10日	http://kashihoken.or.jp/
2	公益社団法人日本建築士会連合会	平成29年 3月27日	http://www.kenchikushikai.or.jp/
3	一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会	平成29年 5月26日	http://house-inspector.org/
4	一般社団法人日本木造住宅産業協会	平成29年 5月30日	http://www.mokujukyuo.or.jp/
5	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会	平成29年 6月 9日	http://www.njr.or.jp/

※平成29年8月1日現在

4. 修了者による調査の実施

既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)は、国が定めた「既存住宅状況調査方法基準」に従い、既存住宅の調査を行うこととなります。

※既存住宅状況調査は、建築士法上の建築物の調査に該当するため、建築士法第23条により、他人の求めに応じ報酬を得て調査業務を行う際は、建築士事務所について都道府県知事の登録を受けなければなりません。

宅地建物取引業法における既存住宅状況調査について

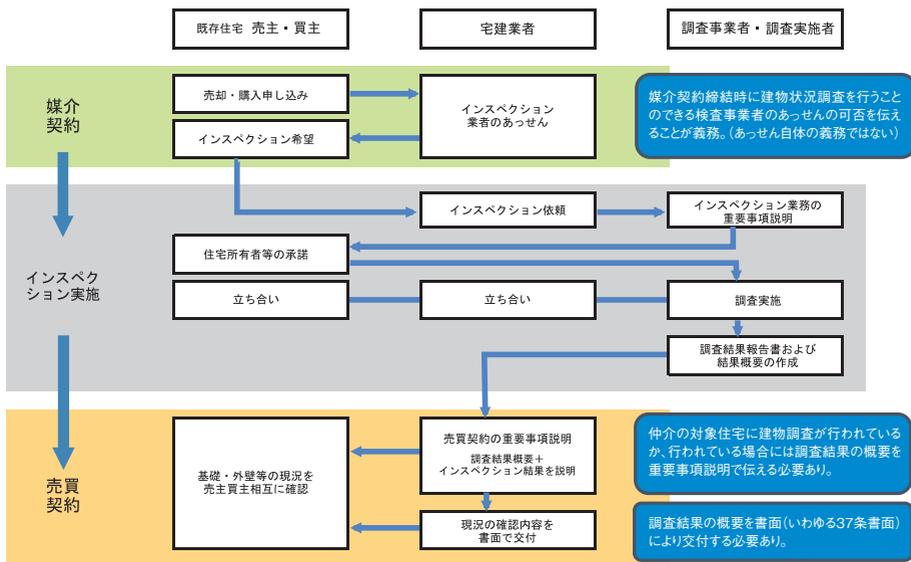
平成28年6月に宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成28年法律第56号)が、平成29年3月28日には宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令(平成29年国土交通省令第13号)並びに平成29年国土交通省告示第244号及び平成29年国土交通省告

示第245号がそれぞれ公布され、平成30年4月1日より、宅建業者は「媒介契約締結時の既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否」および「重要事項説明時の建物状況調査実施の有無について説明する義務」が課されることとなります。

既存住宅現況検査技術者と状況調査技術者

「既存住宅現況検査技術者」とは国土交通省が策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(2013年6月)に準拠したインスペクション知識を習得できる「既存住宅現況検査技術者講習」を修了した資格者であり、受講対象は、すべての建築士に加え、適合判定資格者、1級または2級建築施工管理技士となっており、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」におけるインスペクター講習団体の有資格者として登録されています。

改正宅建業法による取引フロー(イメージ)



※(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 作成資料より

「状況調査技術者」との違いは、受講対象者（状況調査は建築士のみ）と、資格有効期間が2年間（状況調査は3年間）となり、さらに前述した改正宅建業法におけるインスペクションは「状況調査技術者」によるものに限定されている点です。ただし、「現況検査技術者」資格を有している建築士は、「状況調査技術者【移行】講習」を受講することで資格の移行が可能となっています。なお、この移行講習は長期優良住宅化リフォーム推進事業者のためのインスペクター講習登録団体に登録されている方も対象となります（詳細は各団体へお問い合わせください）。

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会による「既存住宅状況調査技術者講習」

既存住宅状況調査技術者講習の登録第一号団体である「一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会」では、すべての建築士（1級、2級、木造）の方を対象にした【新規講習】と、すべての建築士であって協会に登録されている「既存住宅現況検査技術者」もしくは、長期優良住宅化リフォーム推進事業者のためのインスペクター講習登録団体に登録されている方を対象とした【移行講習】を本年4月から、全国で開催しています。

講習の内容は、午前の部では既存住宅流通市場の動向、国の既存住宅流通促進施策、改正宅建業法における建物状況調査業務の流れおよび消費者保護の必要性について、そして午後の部では具体的な調査方法のほか、劣化事象などの具体例や、改正宅建業法に対応して既存住宅状況調査の結果の概要（重要事項説明用）や報告書についても解説され、より実務に沿った内容となっています（【移行講習】は、同内容ではありますが講習時間が短縮されます）。また、この講習は建築CPD情報提供制度の認定プログラムに登録されています。

既存住宅に係る 瑕疵保険

先に述べました「既存住宅状況調査技術者」によるインスペクションを行った場合、既存住宅売買瑕疵保険（個人売主型）における住宅瑕疵担保責任保険法人（以下、瑕疵保険法人）による現場検査を省略できるとあるように、インスペクションと瑕疵保険には関わりがあります。また、瑕疵保険制度は住宅ストック活用型市場への転換と既存住宅流通の活性化には重要な制度であるため、ここでは瑕疵保険の基本知識の再確認と、現在の状況を紹介します。

義務付けされた瑕疵保険

2009年10月に施行された住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）によって、新築住宅（一戸建ての注文住宅、建売住宅、分譲マンション等）の「事業者」には「供託」もしくは「保険加入」のいずれかによる資力確保措置が義務付けられているのは、ご存知の通りです。ここでいう保険が瑕疵保険、正確には住宅瑕疵担保責任保険といい、国土交通省に指定された瑕疵保険法人（現在は5社）によって取り扱われています。新築にかかわる瑕疵保険は住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に規定されており、瑕疵保険加入に際しては、瑕疵保険法人による現場検査が義務付けられており、資力確保だけでなく、第三者検査による新築住宅の品質確保にも寄与しています。

任意の瑕疵保険

また、住宅瑕疵担保履行法の第19条第2号では、資力確保義務の対象ではない事業者が任意で加入することができる保険について規定されており、瑕疵保険法人によって、様々な保険が各社ごとの特色や特約とともに取り扱われています。主な保険商品としては、延長瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険、既存住宅売買瑕疵保険(個人型、宅建業者型)があります。

以下に瑕疵保険に関する知識の再確認と新たな活用のヒントとなるように、新築瑕疵保険(住宅瑕疵担保責任保険)とその他任意の瑕疵保険の特徴を一覧にまとめてみました。

リフォームに係る瑕疵保険

では、任意の瑕疵保険の内、既存住宅流通の活性化に関わりの深い保険についてご紹介いたします。

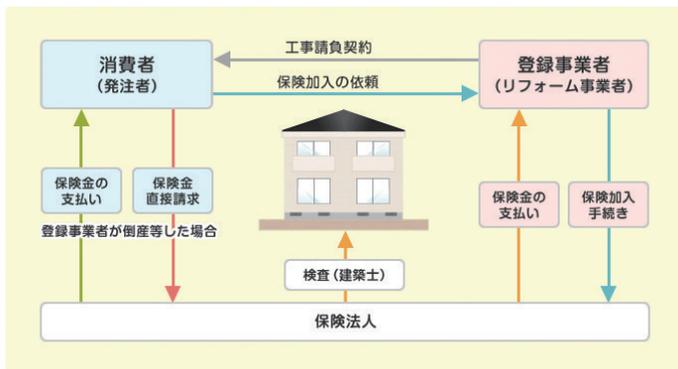
1. リフォーム瑕疵保険

施主が安心してリフォーム工事を行えるように、保険法人による検査と保証がセットになった保険制度が「リフォーム瑕疵保険」です。リフォーム事業者が行った工事の瑕疵によって生じた損害について、瑕疵担保責任を負担すべき部分について保険法人からリフォーム事業者に対し、保険金が支払われます。また、リフォーム事業者の倒産等により瑕疵担保責任が履行されない場合は、発注者に対して直接保険金が支払われます。

また、事業者がリフォーム瑕疵保険を利用するには保険法人への事業者登録が必要となり、登録事業者は登録した保険法人により公表されるだけでなく、各保険法人の登録リストが一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会により集約され、同協会ホームページより検索が可能となっています。これは施主がリフォーム事業者を選定する際の一つの判断材料として有効に活用されています(ほかの瑕疵保険についても同様)。

住宅瑕疵保険 保険種別一覧

保険種別	加入義務	加入者	検査	検査実施	瑕疵担保責任の範囲
住宅瑕疵担保責任保険	義務(1号保険)	建設業者(請負人) 宅建事業者(売主)	2回	保険法人	10年 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・雨水の侵入を防止する部分
延長瑕疵保険	任意(2号保険)	建設業者(請負人) 宅建事業者(売主)	2回	保険法人	5年、10年 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・雨水の侵入を防止する部分
リフォーム瑕疵保険	任意(2号保険)	リフォーム事業者	構造:2回 その他:1回	保険法人	構造部分:5年間 その他:1年間
大規模修繕瑕疵保険	任意(2号保険)	大規模修繕業者	構造:4~5回 その他:2~3回	保険法人	構造、主要設備:2~5年(耐震10年) オプション1年
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者型)	任意(2号保険)	宅建事業者	引渡し前:1回	保険法人	5年間または2年間
既存住宅売買瑕疵保険 (個人売主型)	任意(2号保険)	検査機関	引渡し前:1回 リフォームする場合:2~3回 + 引渡し前:1回 リフォームする場合:+1回 (資格者であれば省略可)	検査機関 保険法人	1年間または5年間



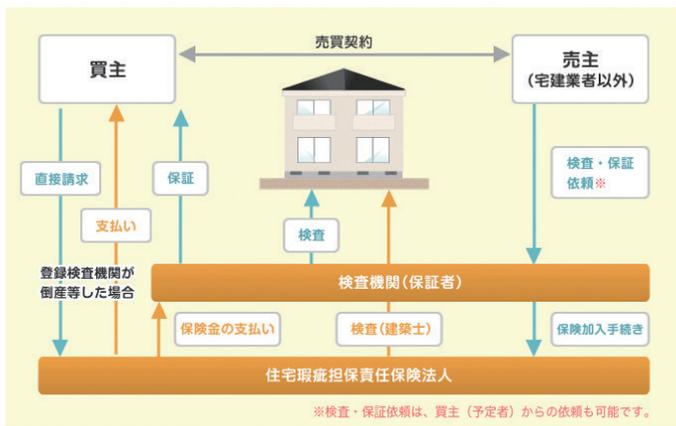
※(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 ホームページより

2. 既存住宅売買瑕疵保険(個人売主型)

不動産仲介を介した個人の中古住宅売買において瑕疵担保責任を負担するのは、基本的に売主である「個人」となりますが、個人に責任を負わせること、またその履行は困難であることから、瑕疵担保責任期間が引き渡し後1カ月から3カ月程度で、その責任を負わないとする特約も有効とされています。そのため中古住宅を購入する買主にとっては瑕疵に対する対応が一つの不安材料となっており、消費者保護の観点からも保険が整備されることとなりました。「個人売主型」は、保証を行なう「検査機関」が保険へ加入する点が大きな特徴です。まず、売主となる個人が検査機関に対して検

査と保証を依頼し、検査機関は対象となる住宅の検査を実施します。検査機関から申し込みを受けた保険法人は、引渡し前に現場検査を行なったうえで保険を引き受けることになっています。検査機関と保険法人による2段階の検査を受けることで、買主に対する保証がされることとなります。なお、売主ではなく買主から検査機関に対して検査と保証を依頼することも制度上は可能となっています。

また、既存住宅売買瑕疵保険には、宅地建物取引事業者が買い取った中古住宅を、一般消費者に再販する際に加入する「宅建業者型」もあります。



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

※(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 ホームページより

その他の瑕疵保険

上述した瑕疵保険のほかにも、品確法における新築住宅の瑕疵担保履行期間の経過後に付保できる「延長瑕疵保険」、集合住宅(マンション)の大規模修繕工事に対する「大規模修繕瑕疵保険」や、保険法人によって各保険をセットとした(例:リフォーム瑕疵保険+既存住宅売買瑕疵保険)商品や、様々な特色が用意されていますので、必要に応じた保険の加入や活用を検討することは、今後のストックビジネスにおいては重要なことではないでしょうか。

既存住宅状況調査技術者 講習制度および 瑕疵保険制度の活用方法

リフォームおよび中古住宅売買の市場が拡大するにつれ、既存住宅インスペクションの重要性は増しています。インスペクションによって、必要性の高い工事や、それぞれの住まい方に対してより効果的な工事を選択するための指針が提示され、中古住宅流通においては立地や築年数だけでなく、その住宅の持つ性能や問題点などの判断材料が消費者に提供されます。今回の講習制度によって、その評価がより明確に、また客観性を持つこととなり、消費者に安心感をあたえることにつながります。また、今後も展開されるであろう様々な補助事業において、状況調査技術者によるインスペクションが要件となることも想定されます。

瑕疵保険制度については、例えばリフォーム工事(特に少額の)における瑕疵保険は、工事額に対してその保険料の占める割合が高くなること(例えば100万円の工事の保険料は現場検査手数料を含めると、工事内容によって

異なるが3万円~7万円となる)、保険期間が短い(構造耐力上主要な部分などで5年、その他1年)、保険法人による現場検査のスケジュール調整が煩雑であるなどから、リフォーム瑕疵保険に積極的ではないという意見もよく耳にします。しかし、瑕疵保険を申し込む際には保険法人への事前登録が必要となっており、そしてその登録には保険法人が定める基準を充たしていなければならない、これは発注者(施主、お客様)に対して、「第三者による基準をクリアした」事業者であると示すことであり、保険加入の際の保険法人という「第三者による現場検査」が実施される点においても、第三者による検査をクリアするだけの技術力を持っている、またはその自信があることのアピールにつながるのではないのでしょうか。昨今のインターネットの普及の中でクチコミサイトなどからヒット商品が生まれることも珍しくありません。つまりはクチコミ=第三者による評価が消費者に大きな影響を与えていることがうかがい知れます。

今後のリフォームおよび既存住宅流通市場においては、第三者評価をうまく活用し、消費者に対して提示することはより重要となってくるでしょう。今回ご紹介した制度についても、ただ講習を受ける、瑕疵保険に加入するというだけではなく、それぞれの制度の精神を理解したうえで、実際の業務に落とし込みながら、制度の活用がいかに消費者のメリットにつながるかをきちんと説明すること、できることによってお客様からの信頼獲得につながるのではないのでしょうか。