

取組概要

- ・戸建住宅の維持保全・管理・資産価値向上を図る「定期メンテナンスシステム」と損害保険とが連携することにより、顧客への新たなサービスの提供と、住宅ストックの維持・向上につながる仕組み構築を検討する。
また、建物の定期的なメンテナンスシステムによる長期寿命化をサポートする住宅ローンの仕組みも提供する。
- ・定期メンテナンスでのインスペクション・住宅履歴保存にもとづく住宅の質の維持保全向上に寄与するリフォームの推進。
- ・火災保険を活用した被災等損傷時の迅速かつワンストップでの現物支給の実現。
- ・リフォーム・修繕後の火災保険の再査定による資産価値向上効果の火災保険評価額での明示。
- ・インスペクション・住宅履歴に基づく原状回復による火災保険不正請求の排除。
- ・損害保険会社の修繕査定を通じた施工工務店の質の向上。

提案する仕組みの全体像

- ・協議会会員が提供する戸建住宅の定期メンテナンスサービスにより、住宅の質の適切な維持管理を行うとともに、当該メンテナンス事業者が保険代理店を兼務することで、事故発生時に所有者に対し、保険請求、協議会建築業者との連携による修繕をワンストップで提供する。つまり、保険請求者から見れば、保険請求＝復旧工事の請求というサービスが迅速に受けられるモデルの構築を検討する。
- ・定期メンテナンス会員は平時においてはインスペクションと住宅履歴の保存、提携する優良工務店から住宅の維持保全に必要な修繕、更新を主とするリフォームならびに住宅性能の陳腐化を回避するための更新または改修の提案を受けることができる。また、協議会による認定並びにあっせんを要件として、更新、改修を円滑化するための住宅ローン商品の提供を受けることが可能となる(融資の可否は金融機関による個別審査による)。
- ・現在、新規の火災保険評価額は時価方式によらず、新価方式を採用しているが、大型改修に対する投資を行ったのちに、保険評価額を見直さなかった場合、投資に見合った保険金がスムーズに支払われるのか否か検討する。また、住宅ストックの「向上」という観点から、更新・改修の結果を保険評価額に反映させる合理的な方法を検討する。

目的

・現在の戸建住宅においては、住宅所有者等の維持保全・管理への意識が低く、被災や決定的な劣化をもって初めて維持保全の対応を行う状況にある。これが住宅の質の維持保全・管理を、より困難とさせており、ひいては住宅市場において良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環に繋がっており、定期メンテナンスの普及を促す動機付けを構築する必要がある。

・近年、被害が増加の一方を辿る自然災害において、被災時の戸建住宅の原状回復が遅々として進まない状況が散見されている。具体的には台風による被災時に長らくブルーシート等による応急措置の状態が続く戸建住宅が散見される状況である。

・これらは戸建住宅において、定期メンテナンス等の維持保全が十分に行われていないなか、風水害発生時に保険会社は保険支給を早期に行いたい、被災者の工務店探しが困難を極めて保険支給も復旧も遅れたのが原因。

・また、維持保全・管理の低さからくる定期メンテナンス等の日常管理の普及の遅れは、その情報蓄積の不在から被災時の保険不正請求の温床になっている可能性が高く、質の維持保全が図れないばかりか、保険による必要な原状回復の仕組み自体をも脅かしている。

・これら課題を踏まえ、定期メンテナンス等の戸建住宅の維持保全・管理の仕組みを広く普及させることで、質の維持管理のみならず、定期的なリフォームの実施による性能向上にも繋げていく。

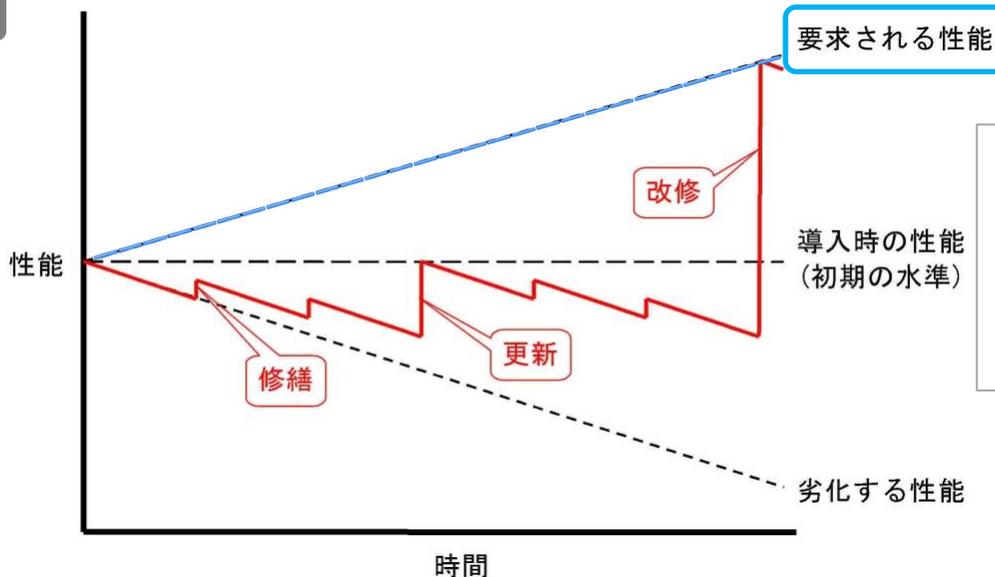
・本件の仕組みは最も劣化が懸念される住宅損傷時の現状回復を、火災保険を活用した保険金代理受領によりワンストップで迅速に行うものであり、住宅所有者等に原状回復に対する知見が無くとも、定期メンテナンスを中心とした循環で、これをカバーし、原状回復を実現することから、定期メンテナンスの普及を促す強力な動機付けとも成り得る。

・また、本件仕組みは定期メンテナンスでのインスペクション実施・住宅履歴保存により蓄積された情報をもとに実施されるため、反射的效果として保険金不正請求の排除が実現する。

火災保険を活用した住宅維持管理事業協議会

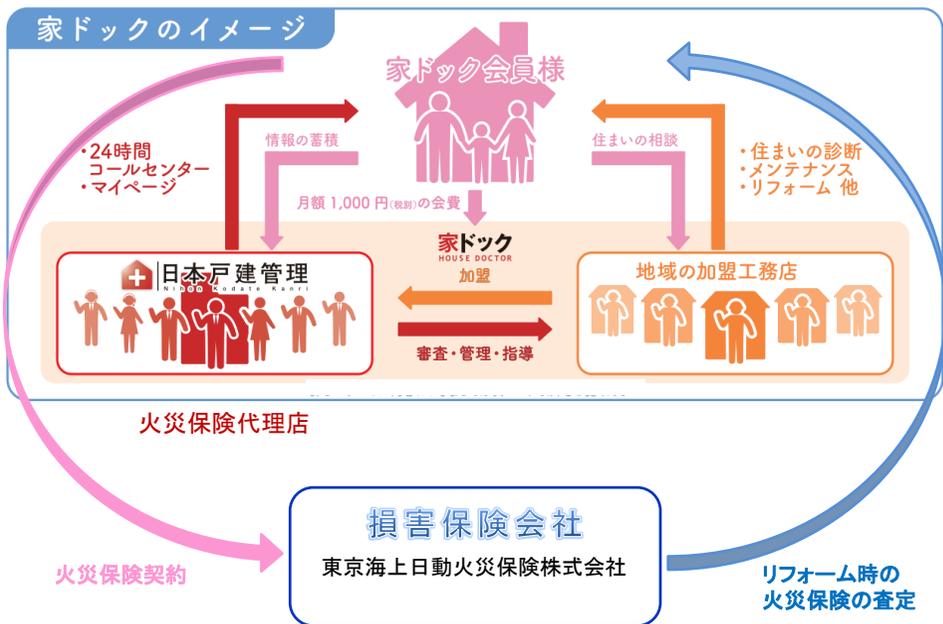
<火災保険を活用した住宅維持管理事業>説明資料

開発する仕組みの流れ

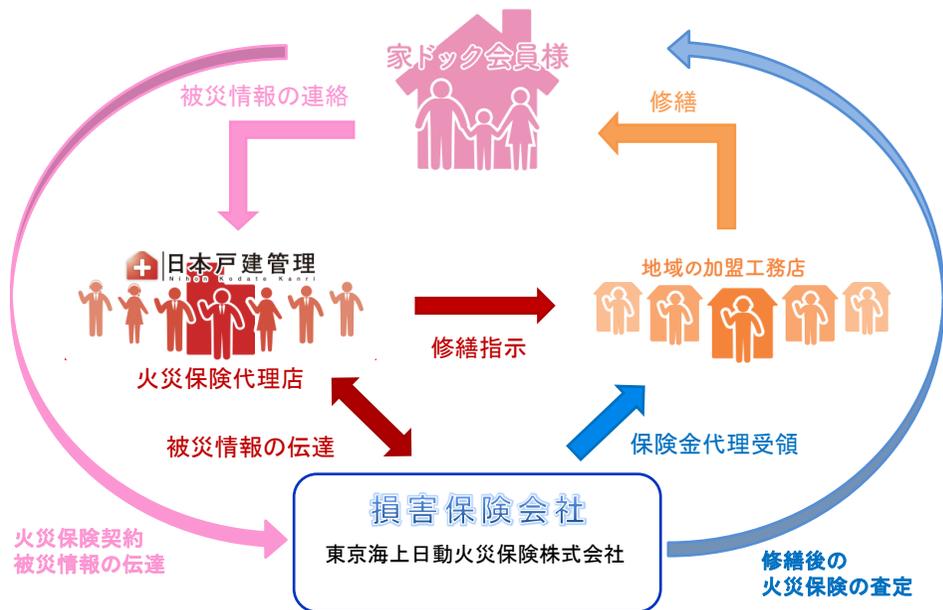


協議会の考える住宅性能のサイクルは左図の通り。住宅(設備)性能は時間の経過とともに進化することを考慮すれば、所有者から要求される性能も初期水準と比べ高度化するため、これを満たす改修が果たされなければ住宅の質の陳腐化を防ぐことは出来ない。

< 通常時フロー >



< 災害時フロー >



期待される効果

・本件の仕組みは最も劣化が懸念される住宅損傷時の原状回復を、火災保険を活用した現物支給により実現する。具体的には協議会会員が提供する戸建住宅のメンテナンスサービスにより、住宅の質の適切な維持管理を行うとともに、当該メンテナンス事業者が保険代理店を兼務することで、事故発生時に住宅所有者等に対し、保険請求、協議会建築業者との連携による修繕を迅速かつワンストップで提供するものであり、保険請求者から見れば、保険請求＝復旧工事の請求が迅速に受けられることとなる。この実務対応を保険金代理受領により解決する。

・これらを定期メンテナンスサービス会員が被災時に享受できるオプションとすることで、定期メンテナンス普及を促す強力な動機付けとし、被災等の損傷時のみならず、日常においても定期メンテナンスによる維持管理・リフォームによる劣化と設備の陳腐化をも回避し、良質な住宅環境の維持に寄与する。

・本件の仕組みは維持管理を担保するのみならず、リフォーム時・修繕による原状回復時に行われる火災保険の再査定を通じて、その資産価値向上を住宅所有者等に対し、火災保険評価額として、定量的データと明確な査定根拠に基づき、客観的に示すことが可能となり、良質な住宅ストックの適正評価にも繋がっていく。

・本件取り組みの反射的効果として、定期メンテナンス会員による事故発生時の保険請求は定期的インスペクションと住宅履歴の保存が担保された上での修繕見積ならびに施工となる。よって、保険事故査定時に住宅履歴を参照することで保険の不正請求防止が可能となる。

・加えて、本件の仕組みが普及することで、建築業界にとっては、損害保険事業者による定期的な工事発注を通じ、修繕の施工業者の育成(質の向上)も図ることができる。