

戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業 説明資料

戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業 協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

住生活基本法の制定以降、我が国の住宅政策は、量から質へ、フローからストックへと大きく転換され、住宅ストックに対する様々な政策が展開されました。しかし、オーナーには、住宅の品質・性能・資産価値維持に不可欠な「定期的な点検」および「メンテナンス」の重要性や、それに伴うコストに関する理解と情報が不足しているため、戸建住宅における維持管理が普及・定着していません。

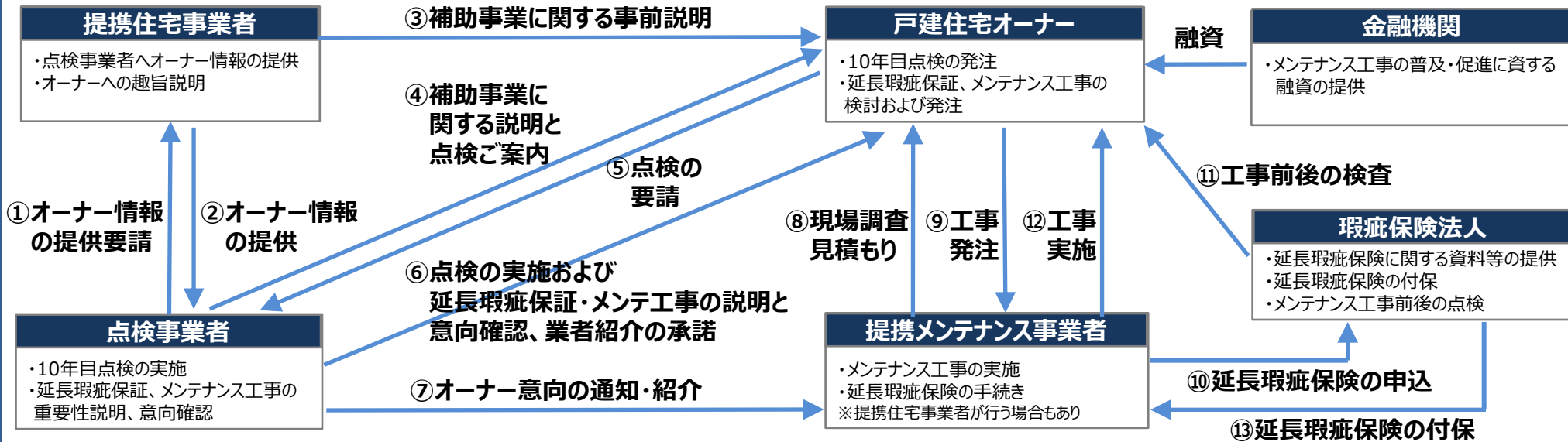
戸建住宅において、定期的な点検が行われ、その結果に基づいて性能・品質の維持に必要なメンテナンスが実施され、それら履歴情報が保管・活用されることで、良質な住宅ストックの形成と流通が促進される。そのような環境や仕組みを整えることが急務であると考えます。

<開発する仕組みの概要>

瑕疵担保責任が終了を迎える「重要な節目である築10年目」に重点を置き、その先も長年安心して住み続けるために重要な維持管理が、どうすれば適正に行われるようになるのか。そのために必要な施策や取り組みはどうあるべきかについて検証します。

点検が起点となり、点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事業者が連携し、一体となって、住宅オーナーに維持管理の重要性とそのメリットについて訴求することで、普及促進を図るとともに、効果の測定と課題・対策のとりまとめを行うこととします。

仕組みの全体像



取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

2006年以降、日本の住宅政策は大きく転換され、量から質へ、フローからストックへと移行してきました。長期優良住宅制度、空き家対策特別措置法、安心R住宅制度など、住宅ストックに対する様々な政策が展開されています。

しかし、住宅オーナーは住宅の品質や性能、資産価値を維持する上で重要な「定期的な点検」と「メンテナンス」についての認識が浅く、問題が発生しない限り補修を行おうとしません。

さらに、計画的な維持管理を前提に、ローン金利の優遇、所得税・固定資産税の減額等の様々な優遇策を受けている長期優良住宅でさえ、建築後の義務とされている「点検・修繕・履歴管理」が確実に実施されているとは言い難い状況です。

特に、住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任の終了を迎える築10年目において、住宅オーナーはその認識がなく、瑕疵保証を延長するための制度の活用や、建物性能維持に必要なメンテナンス工事の普及が進んでいません。

良質な住宅ストックの形成と流通を促進するためには、日本の戸建住宅において定期的な点検が行われ、性能や品質の維持に必要なメンテナンスが実施されることが重要です。履歴情報の保管と活用により、良質な住宅ストックが形成され、流通が促進されることを目指し、環境や仕組みを整える必要があります。

【何故、戸建住宅の維持保全への取り組みが普及・定着しないのか（仮説）】

- ・住宅所有者の点検やメンテナンスに対する認識と情報の不足
- ・新築時において、住宅供給会社が点検やメンテナンスに関する所有者への告知に消極的
- ・瑕疵保証に関する法制度や長期優良住宅の維持保全の義務に対する認知度の低さ
- ・点検やメンテナンスを愚直に行う所有者が報われるような社会的仕組みの不足

＜課題を踏まえた事業の目的＞

瑕疵担保責任が終了してしまう「重要な節目である築10年目」に重点を置き、その後も安心して住み続けるために必要な維持管理が、どうすれば適正に行われるようになるのか。そのために必要な施策や取り組みはどうあるべきかについて検証します。

先導的取り組みの要素としては、点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事業者が、個別バラバラに戸建住宅オーナーに対して維持管理を提案していた従来の活動を改め、点検を起点として、点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事業者が連携し、一体となって、住宅オーナーに維持保全の重要性とそのメリットについて訴求し、普及促進を図ることとします。

この一連の活動により、戸建住宅における延長瑕疵保証やメンテナンス工事の採用が促進されることを実証するとともに、課題の抽出や解決策の提案を行います。

取組の詳細②

<取組の詳細>

点検請負会社、瑕疵保険法人、住宅事業者、メンテナンス工事業者が密に連携し、下記の取り組みを行います

- ① 築10年目の住宅オーナーへのアプローチ
 - ・提携住宅事業者が建築した住宅オーナーのリストアップ
 - ・戸建住宅オーナーへの情報発信（築10年目の重要性の告知と、点検・瑕疵保証についての案内）
 - ・点検の請負受注
- ② 住宅への点検実施、点検後フォローの実施
 - ・点検の実施
 - ・延長瑕疵保証やメンテナンス工事に関する説明と意向確認
- ③ 希望者への延長瑕疵保証手続き、メンテナンス工事の実施
 - ・延長瑕疵保証（保険）ご活用手続き
 - ・瑕疵保険法人による工事前の点検・検査
 - ・メンテナンス工事見積～契約
 - ・メンテナンス工事の実施
 - ・瑕疵保険法人による工事後の確認・検査
 - ・延長瑕疵保証の開始
- ④ 取り組み成果のまとめ
 - ・住宅の維持保全に関する法・制度の認知度の調査・分析
 - ・点検・延長瑕疵保証・メンテナンス工事の要否の意向、その理由の把握
 - ・点検・延長瑕疵保証・メンテナンス工事の一体的取り組みの有効性の確認
 - ・戸建住宅に維持管理が定着するための課題確認、解決策の提案

仕組みの仕様

対象顧客

築10年目を迎える戸建住宅のオーナー

顧客ニーズ

- ・瑕疵担保責任、保証に関する情報や知識の習得、メリットの享受
- ・これから更に10年先まで安心して暮らすことができる住宅の品質・性能の維持と瑕疵保証の延長

販売チャネル

- ・提携住宅事業者を通じた築10年目の戸建住宅オーナーへの告知
- ・住宅オーナー向けの電子媒体やパンフレット配布を通じた告知と受注

販売時期

2024年6月（目標）

価格

3万5,000円／点検1回

取組の詳細③

〈住宅の維持保全・性能の向上〉

住宅の延長瑕疵保険は、新築引渡しから10年の瑕疵担保責任期間が終了した後も、住宅の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、一定期間の保証を延長する保険です。この保険を利用するためには、一定のメンテナンス工事を実施する必要があります。

住宅オーナーに対し、点検の結果報告を行う機会を活かしてこの制度のメリットや要件を正しく伝え、申込を促進し、付保率を向上させることで、築10年目という住宅のメンテナンススケジュールにおける重要な節目で、適切な補修工事が促進され、住宅の維持保全・性能の向上が図られることとなります。

〈住宅の資産価値の適正評価〉

良質な住宅ストックの形成と流通を目的とした国の施策として、長期優良住宅と安心R住宅の制度があります。

長期優良住宅においては、①点検が必要な部分として、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水設備・排水設備が指定されていること ②点検期間は、建築後、30年以上であること ③点検頻度は、少なくとも10年毎であること ④点検結果を踏まえ、必要に応じて修繕等を行うことが義務付けられています。

安心R住宅においては、①基礎的な品質として新耐震基準等に適合しており、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していること ②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（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）こと ③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ことが条件とされています。

今回、本協議会の取り組みは、上記の長期優良住宅や安心R住宅が維持保全において求めている条件をほぼ満たしており、良質な住宅ストックとしての資産価値を有するとともに、既存住宅流通の市場において、それが適正に（高く）評価されることになると考えます。

取組の詳細④

〈流通商品・金融開発〉

- ・延長瑕疵保険につきましては、認知度の向上と特長の訴求に努めつつ、住宅オーナーの意向確認、メンテナンス工事事業者との連携や手続きにおいて、様々な情報収集や課題検証を行い、さらなる普及促進につなげることを目指します。
- ・メンテナンス工事に関わる金融面に関しては、工事費用の一時的な負担の軽減を要望される住宅オーナーに対し、協議会に参加する銀行が提供する、既住宅ローンとリフォーム資金を一体にし、期間35年の住宅ローンとすることで、返済負担の平準化が図られる融資商品の活用を提案します。
- ・また、我々が取り組む補助事業の対象が、築10年目の戸建住宅オーナーであり、延長瑕疵保険の要件とされるメンテナンス工事が、外壁塗装、屋根塗装、バルコニー防水、コーキングの打ち替え等とされ、工事金額もある程度予測が可能であることから、この目的により適した金融商品の開発の検討や、全国各地域に対応可能な金融機関との新たな連携や商品開発などにも取り組むこととします。

〈既存の商品・サービスとの差別化〉

- ・先導的要素としては、点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事事業者が、個別バラバラに戸建住宅オーナーに対して維持管理の必要性を訴えていた従来からの活動を改め、点検を起点として、点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事事業者が十分に連携し、戸建住宅のオーナーに対して維持保全の必要性を説くことにより、普及促進を図ります。
- ・点検事業者については、複数の同業者が協議会に集い連携するという画期的な取り組みにより、将来における「点検事業者団体」の立ち上げを標榜し、点検業務の標準化やレベルアップ、社会的信頼度の向上につながる活動を行います。
- ・補助金を有効に活用し、まずは一連の活動の起点となる10年目の点検実施要望を多数創出します。そして、瑕疵保険法人・メンテナンス工事事業者と密に連携した活動を行うことで、延長瑕疵保険の付保率とそれに必要なリフォーム工事の契約率を高め、結果として、維持保全の促進が図られることにつなげます。
- ・補助事業を通じて様々な情報やデータを収集し、連携による取り組みの効果検証や課題の抽出を行うとともに、維持保全の促進と定着につながる対策案のとりまとめを行います。

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

築10年点検に限らず、築2年・5年等の点検も含めた、現状の点検実績に基づくリフォーム送客率データを参考に、今回のスキームに基づき、築10年目の住宅オーナーへの瑕疵担保責任に関する説明やメンテナンス工事の必要性を説明した場合、約3割のオーナーが延長瑕疵保証を希望されると想定されます。

尚、今回の補助事業への取り組みにおいては、検証のためのデータ件数を多く取得するため、補助金の予算配分においては、活動の起点となる「10年目点検の創出」に重点を置くこととし、400～500件の点検実施を目論みます。

以上により、120～150件の延長瑕疵保証と、その要件となる塗装・防水を中心としたメンテナンス工事の案件化を目指します。

<市場への普及等の見込み>

今回の補助事業を活用した築10年目点検を案内する対象は、特定の地域に限定することなく、全国の住宅オーナーを想定しており、広く住宅ストック全体に好影響が及ぶことを目指します。

また、補助事業終了後においても、今回のスキームが継続でき、浸透が図れるよう、住宅オーナーの瑕疵保証に関する認知度や、保証延長への意向に影響を及ぼす要因の掌握に努め、阻害要因の解決に向けた対策をまとめることで、課題解決とスキーム定着のために活かしていくこととします。

<事業計画と実現可能性>

- ・採択、交付決定通知を受けることができた場合、直ちに点検事業者、住宅事業者、住宅瑕疵担保責任保険法人、金融機関が一堂に会する協議会の運営を開始し、一体となって取り組むために、目標・準備事項・実施内容・連携について協議・決定します。
- ・準備事項としては、点検員の延長瑕疵保証に関する知識習得のための資料作成と勉強会の実施、オーナー様ご説明用ツールの作成、メンテナンス工事を請負う業者・工事体制、データ収集や分析のためのツール作成等を行います。
- ・具体的な活動としては、築10年目の住宅オーナーへのアプローチと点検受託、点検の実施と結果報告、延長瑕疵保証に関する説明や提案、延長瑕疵保証のための各種手続きやメンテナンス工事の実施、アンケート実施による各種データの収集を行います。
- ・協議会の運営を通じて、点検～延長瑕疵保証の手続き～メンテナンス工事の実施といった連携の状況や課題について、随時確認を行い、目標達成に向けた各種対策を講じることで、協議会全体としての成果拡大につなげることであります。