

戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

取組概要

＜課題認識と事業目的＞

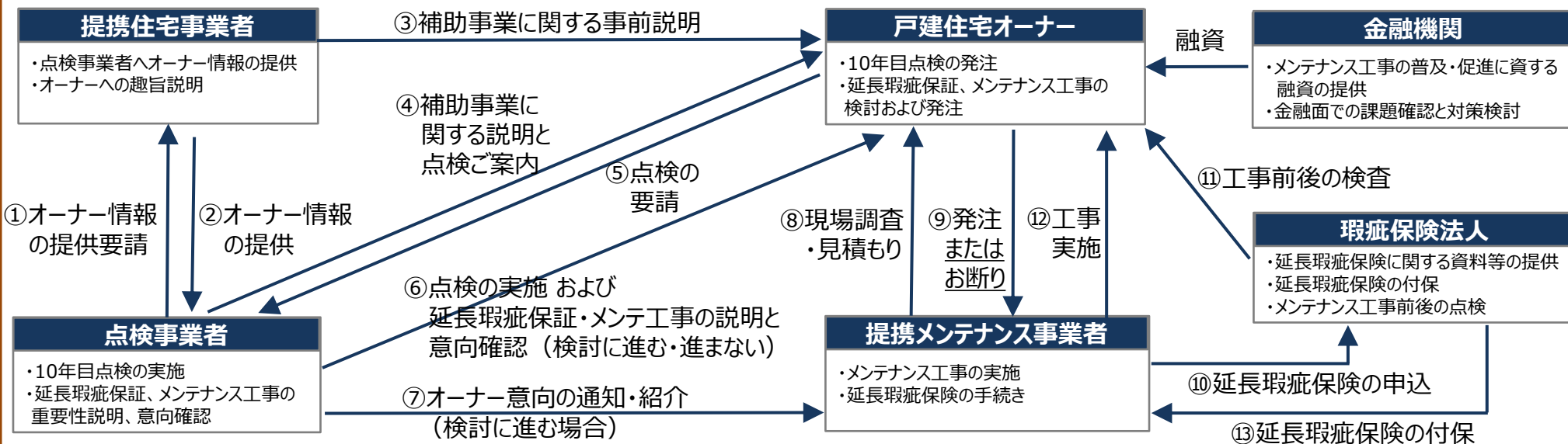
住生活基本法の制定以降、日本の住宅政策は「量から質へ」「フローからストックへ」と大きく転換し、住宅ストックに対する様々な政策が展開されました。しかし、住宅オーナーの間では、住宅の品質・性能・資産価値の維持に不可欠な「定期的な点検」や「メンテナンス」の重要性、ならびにそれに伴うコストへの理解や情報が十分に浸透していません。そのため、戸建住宅における維持管理の普及・定着が進んでいないのが現状です。

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、良質な住宅ストックの形成と流通が促進されるようなスキームや活動を普及させることが重要と考えます。

＜事業の概要＞

住宅事業者、点検事業者、瑕疵保険法人、メンテナンス工事業者、金融機関が連携し、瑕疵担保責任が終了する「重要な節目」である築10年目の住宅オーナーを対象に、点検事業者を起点として以下の取り組みを行います。延長瑕疵保証や維持管理の重要性、そのメリットを説明し、理解を促すことで普及を推進するとともに、効果の測定や課題の整理、対策の検討を進めます。

全体像



戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

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「量から質」「フローからストック」へと転換し、長期優良住宅制度や空き家対策特別措置法などが導入されました。しかし、多くの住宅オーナーは「定期点検」や「メンテナンス」の重要性を十分に認識しておらず、問題が発生しない限り補修を行いません。

長期優良住宅でさえ、義務とされる点検・修繕・履歴管理の実施が十分ではありません。特に築10年目には瑕疵担保責任が終了するにもかかわらず、その認識が低く、保証延長制度や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のためには、定期点検と適切なメンテナンスの実施、履歴情報の保管・活用が重要であり、そのための環境や仕組みを整備する必要があります。私たち協議会が令和6年度の住宅ストック維持・向上促進事業（先導型）の一部として実施した調査によれば、以下のことが確認されました。

- ・新築時に瑕疵保証について説明を受けた住宅オーナーのうち、8割以上が保証内容を十分に理解していない
- ・資料を用いた対面での説明を実施した場合、大半の住宅オーナーが瑕疵保証や延長保証について理解を深めた
- ・説明を受けた結果、90%以上の住宅オーナーが築10年以降の瑕疵保証終了に不安を感じた
- ・延長瑕疵保証についても、90%以上の住宅オーナーが関心を示した
- ・新築から10年の時期に点検や瑕疵保証の説明を受けることの意義を、多くの住宅オーナーが認めた

しかし、延長瑕疵保証に関心を示した住宅オーナーの情報を住宅事業者やメンテナンス事業者へ申し送ったものの、実際にどの程度の割合で延長瑕疵保証の契約や必要なメンテナンス工事に結びついたか、また、契約に至らなかった要因については、データ不足などにより正確に把握できていないのが現状です。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

住宅事業者・点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス事業者が、個別に戸建住宅オーナーへ維持管理を提案するのではなく、連携しながら維持管理の重要性とそのメリットを分かりやすく伝え、オーナーの意識向上と適切な対応の促進を図ることを目的とします。

本事業では、点検事業者が起点となり、住宅オーナーと対面する点検の機会を活用して、以下の取り組みを行います。

- ・点検時に、維持管理に関する法制度やメンテナンスのメリットを分かりやすく説明し、住宅オーナーの理解を促進
- ・オーナーの希望や懸念を把握し、適切なメンテナンス工事や延長保証の必要性について意思確認を実施
- ・オーナーの意向を関係事業者へ迅速に共有し、連携を図ることで適切な対応を実現

また、本事業を通じて、メンテナンス工事や延長瑕疵保証の実施状況を把握するとともに、実施に至らなかった要因を分析し、解決策を検討・提案することで、維持管理のさらなる普及を目指します。

戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

様式6

取組の詳細②

＜取組の詳細＞

仕組みの仕様	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提携住宅事業者との連携による、築10年目を中心とした住宅オーナーへのアプローチ ・築10年目の重要性や補助事業に関する説明と点検のご案内 ・点検の請負受注 ②住宅への点検実施、点検後フォロー ・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認知度・意向の確認、および申送り ③希望者への延長瑕疵保証手続き、メンテナンス工事の推進 ・延長瑕疵保証（保険）ご活用手続き ・メンテナンス工事の見積～契約～施工 ・瑕疵保険法人による工事前後の検査 ・延長瑕疵保証の開始 ・上記一連の状況フォロー ⑤取り組み成果のまとめ ・住宅の維持保全に関する法制度やメリットに関する住宅オーナーの認知度、理解度、対策意向の分析 ・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 ・メンテナンス工事・延長瑕疵保証に至った件数（点検に対する成約率）、至らなかった要因の把握 ・戸建住宅に維持管理が普及・定着するための課題確認、解決策の提案
対象顧客	築10年目を中心とした住宅のオーナー
顧客ニーズ	・瑕疵担保保証・延長保証に関する制度や条件、メリットに関する情報 ・これから更に10年先まで安心して暮らすことができるための住宅の品質・性能の維持と瑕疵保証の延長
販売チャネル	・住宅事業者との連携による10年目中心の戸建住宅オーナーへの点検の受託、実施 ・パンフレット等の活用による住宅オーナーへの法・制度の説明と、延長瑕疵保証や維持管理に関する意向確認、申送り ・メンテナンス工事業者と瑕疵保険法人の連携による、必要なメンテナンス工事・延長瑕疵保証の普及・促進
販売時期	2025年6月
価格	起点となる点検事業者による点検：3万5,000円／件

戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

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、新築住宅の引渡しから10年間の瑕疵担保責任期間終了後も、住宅の「構造耐力上主要な部分」および「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。

保証期間の延長には、必要な補修工事や指定されたメンテナンス工事を実施する必要があります。

築10年目は、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あり、このタイミングで点検の機会を創出し、住宅オーナーに対して法制度やメンテナンスを行うことのメリットを正しく伝え、適切な補修工事を促すことで、住宅の維持保全・性能の向上が図られることになると考えます。

＜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促進するための代表的な国の施策として、「長期優良住宅」や「安心R住宅」の制度があります。

長期優良住宅では、以下のような点検と維持管理の要件が定められています。

- ①点検対象は、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・排水設備であること
- ②点検期間は、維持保全計画に基づき、建築後30年以上を目安として定期的に行うこと
- ③点検頻度は、少なくとも10年ごとであること
- ④点検結果に基づき、必要に応じた修繕・メンテナンスを実施すること

また、安心R住宅では、以下の要件が定められています。

- ①新耐震基準等に適合し、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既存住宅の品質が向上している（リフォーム未実施の場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある）こと
- ③点検記録等が適切に保管され、求めに応じて詳細情報が開示されること

上記より、良質な住宅ストックの形成とその流通に必要な共通要素は、「点検」と「修繕（メンテナンス）」であり、私たち協議会の本事業の取り組みは、資産価値を有する良質な住宅ストックの形成に資するとともに、既存住宅流通の市場において、それが適正に評価されることになると考えます。

既存住宅の資産価値は、流通時において買い手が付いた時の価格によって示されますが、その評価には立地条件、築年数、メンテナンス履歴など複数の要素が影響します。そのため、まずは既存住宅のオーナーに点検やメンテナンスの重要性を周知・啓発し、住宅ストックの良質化を図ることが重要です。

戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

取組の詳細④

＜流通商品・金融＞

- ・私たち協議会が令和6年度の住宅ストック維持・向上促進事業（先導型）の一環として実施した調査によると、瑕疵保証の延長や追加説明を希望されなかった住宅オーナーの中には、「金銭的に大変」「経済的なゆとりがない」「延長は工事費用次第」「補助金情報があれば欲しい」など、瑕疵保証の延長に必要なメンテナンス工事費用の捻出に関する課題を挙げる声がありました。
- ・また、延長瑕疵保証への対応や追加の説明を希望された住宅オーナーにおいても、結果的に瑕疵保証の延長やメンテナンス工事の実施に至らなかったケースがありました。
- ・そのため、本取り組みでは、その理由や件数の把握に努めるとともに、解決策の検討を進めます。
- ・さらに、メンテナンス工事を実施するにあたり、予期しない費用の発生や二重ローンによる負担を軽減するための金融支援策の検討に継続して取り組むこととします。

＜既存の商品・サービスとの差別化＞

- ・令和6年度の住宅ストック維持・向上モデル事業では、当協議会が中心となり、これまで点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事事業者が個別に行っていた戸建住宅オーナーへの維持管理の啓発活動を見直し、点検員が起点となって維持保全の必要性やメリットを説明し、オーナーの意向を瑕疵保険法人・メンテナンス工事業者に伝達する仕組みを構築しました。
- ・点検事業者については、複数の同業者が協議会に参加し連携するという画期的な取り組みを進めています。この連携を基盤として、近い将来における「点検事業者団体」の立ち上げを目指し、点検業務の標準化、品質向上、社会的信頼度の強化につながる活動を並行して行います。
- ・補助金を活用し、10年目の点検実施要望を最大限に創出します。この活動を通じて、瑕疵保険法人やメンテナンス工事事業者と密接に連携し、延長瑕疵保険の付保率向上と、それに伴うリフォーム工事契約率の増加を目指します。これにより、戸建住宅の維持保全の普及促進を図ります。

戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

取組の詳細⑤

＜定量的な効果（見込み）＞

令和6年度の住宅ストック維持・向上促進事業において、

- ・点検事業者3社合計で402件の点検を完了し、アンケート情報を収集、分析
- ・点検事業者3社合計で320件の延長瑕疵保証検討の申送りを実施（対点検数で79.6%）

の実績を上げることができ、

メンテナンス工事・延長瑕疵保証に繋がった件数は、7月の早い段階で開始し、結果とみなすことができる1社において、41件（対点検数で30.6%）という参考値が確認できました。

上記をもとに、次年度はの本事業においては、3社合計で、

点検件数：510件、メンテナンス工事・延長瑕疵保証の成約：160件を目指します。

＜市場への普及等の見込み＞

- ・本事業では、築10年目の住宅所有者への点検案内は、特定の地域に限定せず、複数の地域・複数の住宅事業者が建築した住宅を対象することで、住宅ストック全体に広く好影響を及ぼすことを目指します。
- ・また、事業終了後においても、スキームを継続・定着させるため、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把握に取り組みます。その結果をもとに具体的な対策を講じ、長期的な制度の定着と普及を図ります。

＜事業計画と実現可能性＞

- ・点検事業者、瑕疵保険法人、金融機関が参加する協議会の活動を通じ、本事業の目標・計画、活動の進捗、課題、対策等に関する情報の共有と連携を推進します。
- ・令和6年度の住宅ストック維持・向上促進事業において作成した、点検員が延長瑕疵保険やメンテナンスに関する知識を習得するための研修動画や、住宅オーナーに説明するためのツールを次年度においても最大限活用し、活動の迅速化・効率化を図ります。
- ・具体的な活動スケジュールの目標としては、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、延長瑕疵保険に関する説明や提案、および延長瑕疵保険に関する意向確認とその申し送りは、9月末までに完了するよう努めます。
- ・点検の早期完了により、申し送り後のフォローアップ活動を充実させ、メンテナンス工事の実施状況や延長瑕疵保険の契約状況を把握するとともに、阻害要因を分析し、適切な解決策を提案していきます。

戸建住宅の維持管理促進に向けた関係事業者による一体的な取り組み

住宅点検・維持管理推進協議会

取組の詳細⑥

＜過年度の取組概要＞

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した。

点検が起点となり、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、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、延長瑕疵保証とその要件となるメンテナンス工事の普及促進を図るとともに、一連の活動の効果測定および課題と対策のとりまとめを行いました。

＜具体的な進捗状況＞

以下の通り、仕組みの開発と、体制整備・周知に係る事業を完了しました。

- ・点検事業者3社、瑕疵保険法人5社、銀行1社による協議会を設立
- ・住宅事業者に本事業に対する協力を要請し、築10年を迎える住宅オーナーのリストアップと点検案内を実施
- ・点検事業者3社合同で点検員研修を実施、法制度とメンテナンスの重要性に関する説明用パンフレットの作成
- ・築10年の戸建住宅への点検の実施 および 点検報告の実施
- ・住宅オーナーへの延長瑕疵保証 および 必要なメンテナンス工事に関する説明と意向確認
- ・延長瑕疵保証に関する興味を示された情報を住宅事業者やメンテナンス事業者へと送り
- ・メンテナンス工事の実施と延長瑕疵保証ったオーナー意向の通知・紹介延長瑕疵保険およびメンテナンス工事の手配・連携

＜過年度の取組による成果＞

- ・点検事業者3社の合計で、402件の点検を完了
→ 内訳：(株)バーンリペア 133件、(株)リロクリエイト 135件、(株)日本戸建管理 134件
- ・住宅オーナーへのアンケートの実施と分析
→ 点検を実施した402件の住宅オーナー全てに対して実施・回収、分析を完了し、成果報告書にて詳細を報告
- ・点検事業者3社合計で320件の延長瑕疵保証検討の送りを実施
→ 総点検数402件に対する送り率は、79.6%
- ・メンテナンス工事・延長瑕疵保険付保 41件 ※早期に活動を開始した日本戸建管理の実績を参考値として報告
→ 日本戸建管理の点検数134件に対する付保率は、30.6%
- ・上記一連の事業活動を総括し、確認できた課題と解決策の案を成果報告書に取りまとめ