

既存住宅流通・  
リフォームに係る  
消費者保護策

平成22年11月12日  
国土交通省住宅局

## 消費者基本計画 工程表

施策番号	具体的施策	担当省庁等	実施時期	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	
55	既存住宅流通やリフォーム工事に係る悪質事案の被害防止の観点から、事案の内容を公表します。さらに、被害者救済の観点から、保証・保険制度を充実させるとともに、保険を利用する事業者の登録制度の導入を図ります。	国土交通省	平成22年度からの実施を目指します。	悪質事案の情報収集・消費者への公表					
				住宅瑕疵担保履行法に基づく既存住宅売買瑕疵保険・リフォーム瑕疵保険の整備 (事業者の登録制度の導入)					
56	リフォーム工事に係るトラブルの原因となる悪質な過剰請求、工事途中の追加請求、過大な工事による過大請求を消費者が事前に回避できるようにするため、消費者からの相談に応じて工事の内容や価格、事業者を確認すべき点等をアドバイスできるような体制を整備します。	国土交通省	平成22年度からの実施を目指します。	実施					
117	リフォーム工事や既存住宅売買に係る悪質リフォーム等のトラブルについての消費者相談や紛争処理のための体制を整備します。	国土交通省	平成22年度からの実施を目指します。	実施体制の充実	実施				

## 第3章 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

### (4) 観光立国・地域活性化戦略

#### ～ストック重視の住宅政策への転換～

(中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備)

数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。

これらを通じて、2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

## (21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト)

### 13.中古住宅・リフォーム市場の倍増等

内需の要である住宅投資の活性化を促す。具体的には、これまでの新築重視の住宅政策からストック重視の住宅政策への転換を促進するため、建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備・規制改革、老朽化マンションの再生等を盛り込んだ中古・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定する。(中略)

これにより、中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増を図るとともに、ネット・ゼロ・エネルギー住宅を標準的な新築住宅とすることを目指す。

## 1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

### 1) 将来目指す姿・あるべき姿

< 戦略目標: 2020年目途 >

・GDPに占める住宅の投資の割合を3%台から5%まで増やす。

### 3) 課題に対応した政策案

#### 早期の実現を目指すもの(平成23年度概算要求を含む)

インスペクションが行われる瑕疵保険付きのリフォームや中古住宅購入への支援を行う。併せて、安心してリフォームが行えるよう、リフォーム瑕疵保険の引受を行う保険法人によるリフォーム事業者に関する情報提供(登録されているリフォーム事業者名や瑕疵保険加入実績の開示)やリフォームの見積もりに係る相談体制の整備、中小工務店のリフォーム技術力向上のための支援を行う。

#### 2~3年後の実現を目指すもの

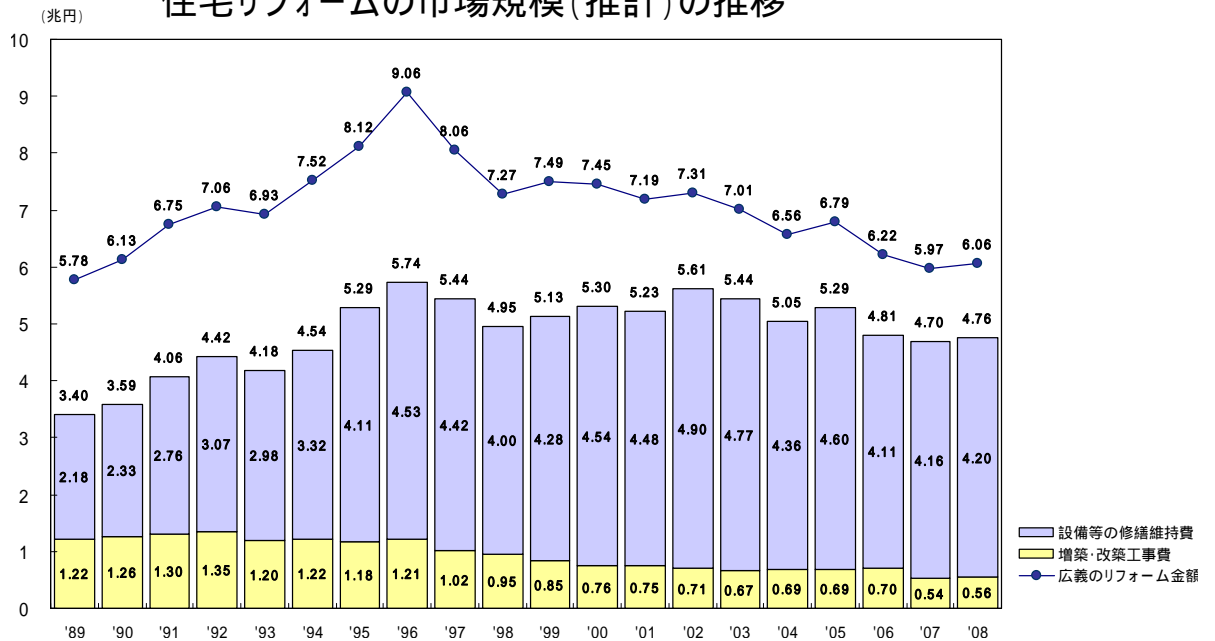
今後需要が見込まれるインフィルリフォーム工事に係る評価制度の導入やトラブルが多く発生するリフォーム工事に係る迅速で簡素な紛争処理体制の整備、住宅の評価に応じた不動産価格査定の仕組みの整備を行う。

# 住宅リフォームの現状

## ポイント

平成19年における住宅リフォーム市場規模は約6兆円と推計されている。  
我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。  
民間シンクタンクの調査では7～8兆円という推計もある。

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移

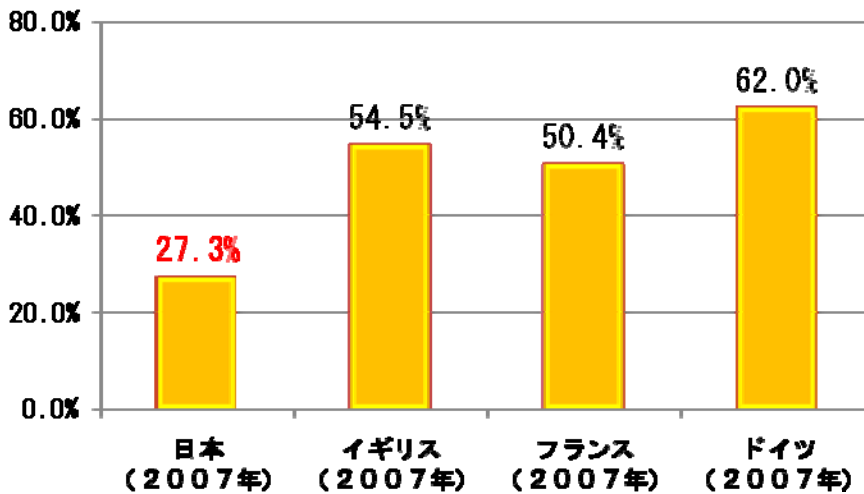


(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1>推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。

<注2>「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。

## 住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較



<資料> 日本:国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値  
イギリス、フランス、ドイツ:ユーロコンストラクト資料

日本の数値では住宅投資にはリフォーム投資が含まれていない。リフォームを含む住宅投資全体に占めるリフォームの割合はこれよりも低い数値となる。

# 「住まいるダイヤル」のリフォーム相談の状況

## ポイント

国土交通大臣の指定を受け、住宅に関する相談、助言及び苦情の処理を行う。  
リフォームに関する相談は、昨年大幅に増加し過去最多。

住宅紛争処理支援センターの

電話相談窓口

ナビダイヤル



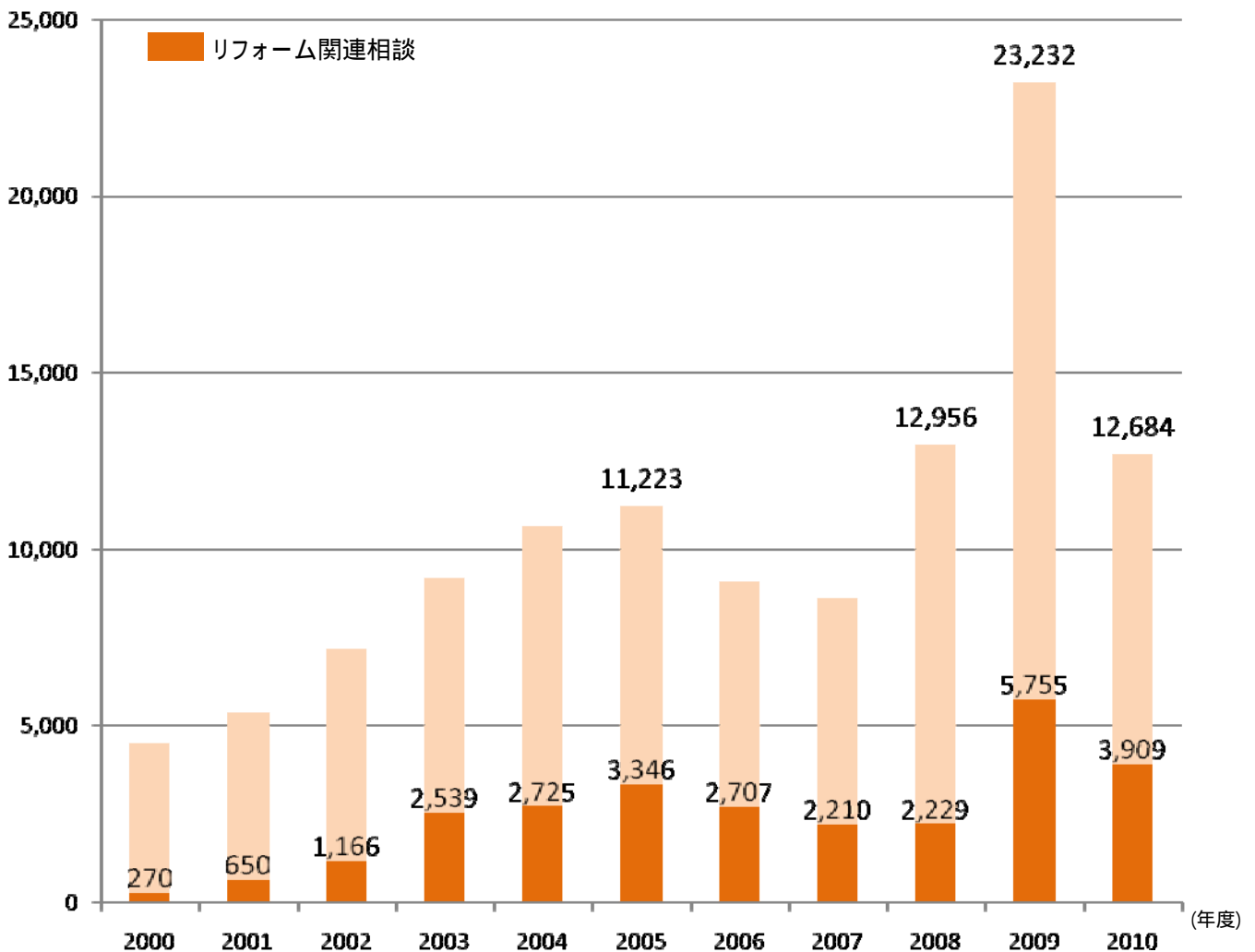
0570-016-100

PHSや一部のIP電話からは03-3556-5147

午前10:00~12:00、午後1:00~5:00(土、日、祝、休日を除く)



「住まいるダイヤル」の電話相談件数の推移



<注>2010年度は11月8日現在の件数

# リフォームかし保険

## ポイント

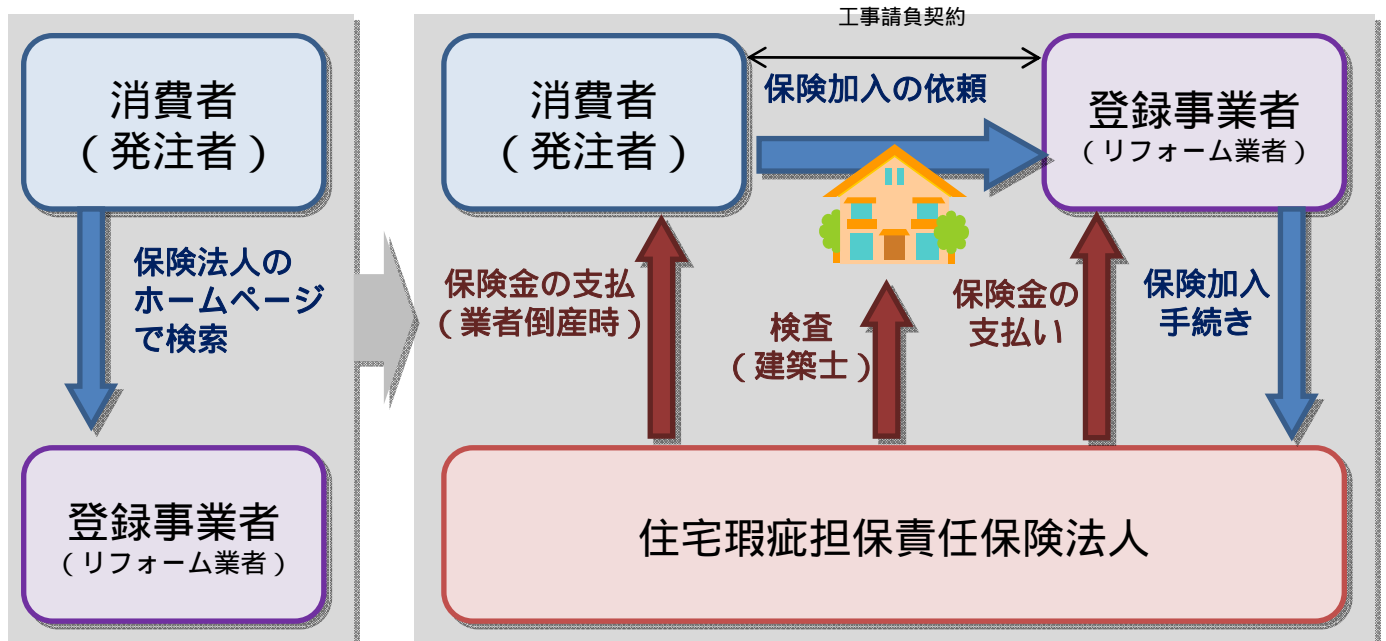
保険金支払い対象: リフォーム工事を実施したすべての部分に係る欠陥・不具合を包括的に対象とする(設備機器・器具そのものは除く)

保険期間: [構造及び雨水防水部分に係る工事] 5年

[構造及び雨水防水部分以外に係る工事] 1年

保険金支払いについて: [業者営業時] 事業者に補修費用の80%をてん補

[業者倒産時] 発注者に補修費用を100%をてん補



## 保険金の支払い対象となる費用

- (1) 保険金の支払い対象となる費用は、修補費用、調査費用、転居・仮住まい費用等
- (2) 事業者の故意または重大な過失により発生した瑕疵については、保険金の支払い対象外(発注者が保険金の支払いを請求する場合は保険金の支払い対象)

## リフォーム事業者登録

- (1) リフォームかし保険に加入する事業者は、保険法人への事業者登録が必要
- (2) 事業者登録された事業者は、保険法人が一般に公開  
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HPにおいて全保険法人に登録された事業者の検索システムを運用 (URL: <http://search-kashihoken.jp/>)

11月1日現在4,530事業者が登録済

# リフォームかし保険

検索システム  
トップページ

検索条件を指定

検索条件を指定してください

事業番号から探す

地域から探す

地域から探す

検索する

クリア

保険のタイプを指定

地域等の条件を指定

検索結果画面

絞り込み検索

事業番号で絞り込む

地域で絞り込む

検索結果

事業番号	所在地	会社名称	業種	設立日
	東京都	ハロスプラス住宅保証 株式会社	8	2010.06.23
	東京都	全ての株式会社	3	2010.06.23
	東京都	株式会社 日本住宅保証保険 COI	8	2010.06.23
	東京都	和信法人 住宅保証機構	8	2010.07.28
	東京都	和信法人 住宅保証機構	8	2010.07.27
	東京都	株式会社 住宅あんしん保証	8	2010.07.28

一覧の中から  
事業者名をクリック

事業者情報画面

詳細情報

事業番号

所在地

電話番号

FAX番号

URL

印刷する

戻る

検索TOPへ

事業者情報を閲覧



# リフォームかし保険

## 保険料の例

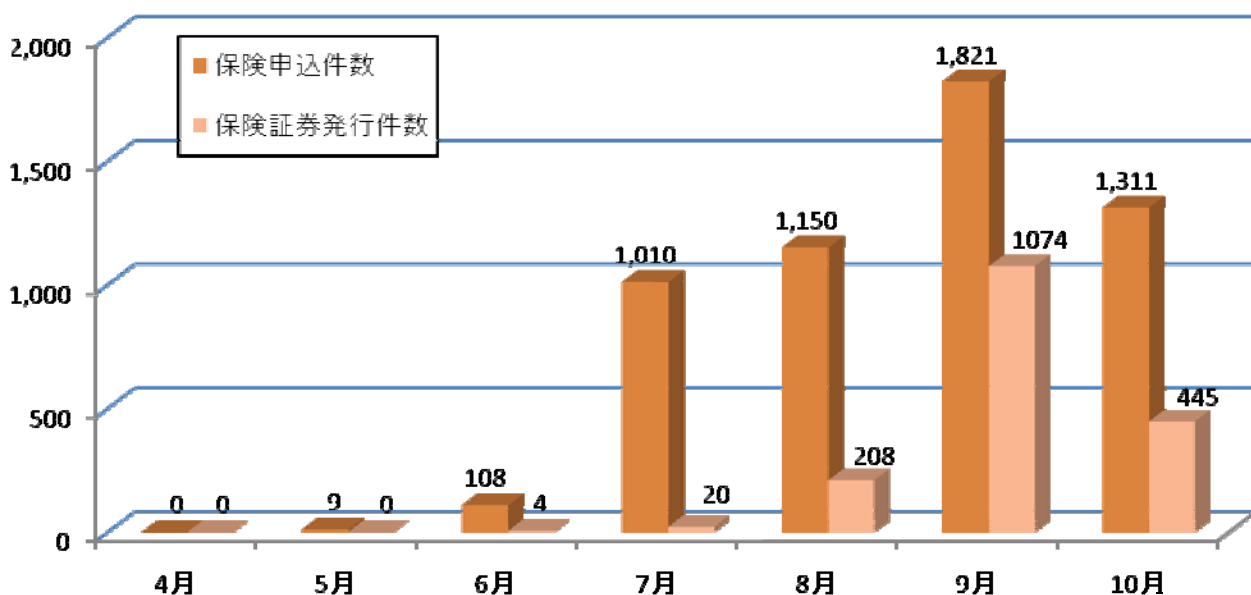
(平成22年10月18日現在)

保険法人名 (50音順)	保険金額300万円		保険金額1,000万円		事業者 登録料	事業者 更新料
	設備リフォーム のみの場合	構造等リフォーム を含む場合	設備リフォーム のみの場合	構造等リフォーム を含む場合		
(株)住宅あんしん保証 03-3516-6333 <a href="http://www.j-anshin.co.jp/">http://www.j-anshin.co.jp/</a>	¥35,250	¥53,900	¥49,250	¥67,900	¥25,200	¥15,750
(財)住宅保証機構 03-6435-4690 <a href="http://www.how.or.jp/">http://www.how.or.jp/</a>	¥40,340	¥57,650	¥57,020	¥76,220	¥26,250	¥15,790
たてもとの(株) 03-3500-4770 <a href="http://www.nais-th.co.jp/">http://www.nais-th.co.jp/</a>	¥39,340	¥56,240	¥53,640	¥71,640	¥10,500	¥2,100
(株)日本住宅保証検査機構 03-3635-3655 <a href="http://www.jio-kensa.co.jp/">http://www.jio-kensa.co.jp/</a>	¥36,900	¥50,000	¥51,000	¥64,100	¥15,750	¥10,500
(株)ハウスジーマン 03-5408-8486 <a href="http://www.house-gmen.com/">http://www.house-gmen.com/</a>	¥38,030	¥53,150	¥57,750	¥72,870	¥12,600	¥8,400
ハウスプラス住宅保証(株) 03-5962-3814 <a href="http://www.houseplus.co.jp/">http://www.houseplus.co.jp/</a>	¥38,900	¥50,450	¥53,200	¥64,750	¥12,600	¥9,450

## 保険申込状況

保険申込件数 : 5,409件 (平成22年4月～10月)

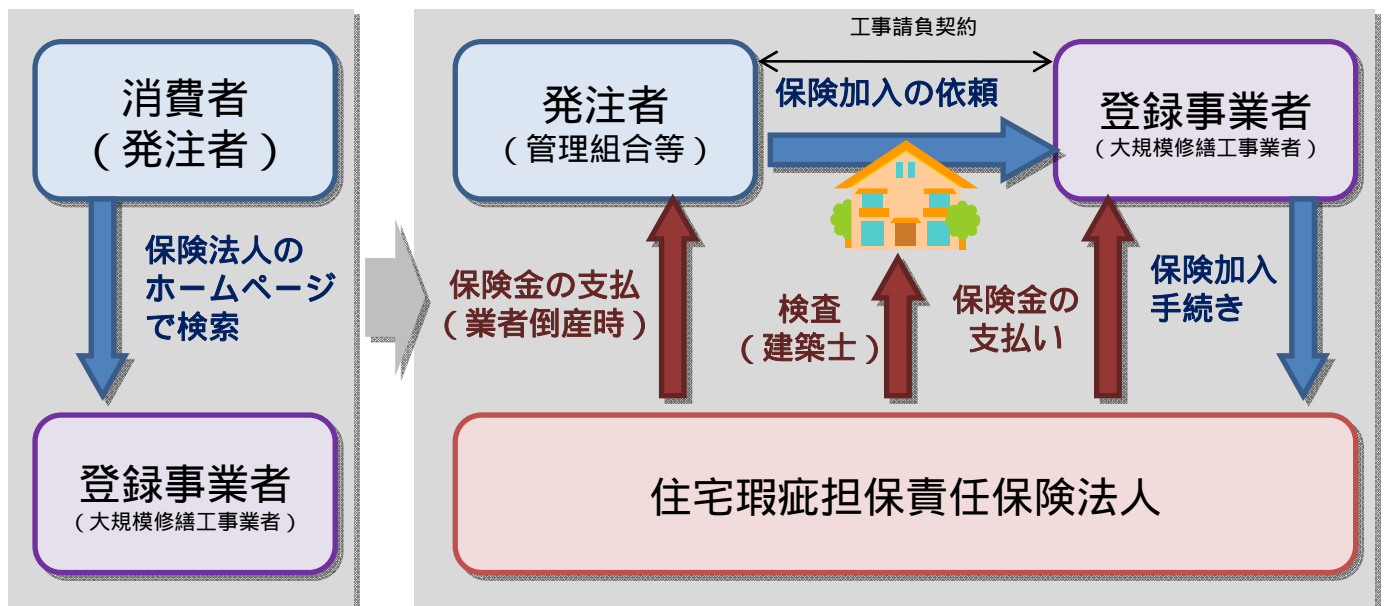
保険証券発行件数 : 1,751件 (平成22年4月～10月)



# 大規模修繕工事かし保険

## ポイント

保険金支払い対象：大規模修繕工事を実施した部分のうち  
構造耐力上主要な部分、 雨水の浸入防止部分、  
給排水管路部分、 給排水・電気設備部分、  
手すり等の鉄部  
の欠陥・不具合（保険法人によってはガス管路・設備についても対象）  
保険期間： 5年（手すり等の鉄部については2年）  
保険金支払いについて：[業者営業時] 事業者に補修費用の80%をてん補  
[業者倒産時] 発注者に補修費用を100%をてん補



## 保険金の支払い対象となる費用

- (1) 保険金の支払い対象となる費用は、 修補費用、 調査費用、 転居・仮住まい費用等
- (2) 事業者の故意または重大な過失により発生した瑕疵については、 保険金の支払い対象外（発注者が保険金の支払いを請求する場合は保険金の支払い対象）

## 大規模修繕工事事業者登録

- (1) 大規模修繕工事かし保険に加入する事業者は、 保険法人への事業者登録が必要
- (2) 事業者登録された事業者は、 保険法人が一般に公開  
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HPにおいて全保険法人に登録された事業者の検索システムを運用（URL：<http://search-kashihoken.jp/>）

11月1日現在179事業者が登録済

# 大規模修繕工事かし保険

## 保険料の例

(平成22年10月18日現在)

保険法人名 (50音順)	工事内容	モデル		モデル		事業者 登録料	事業者 更新料
		保険金額	保険料等	保険金額	保険料等		
(株)住宅あんしん保証 03-3516-6333 <a href="http://www.j-anshin.co.jp/">http://www.j-anshin.co.jp/</a>	構造以外 すべての工事	6000万円	¥300,950	3000万円	¥229,200	¥25,200	¥25,200
	設備のみ	6000万円	¥203,150	3000万円	¥167,200		
たてもの(株) 03-3500-4770 <a href="http://www.nais-th.co.jp/">http://www.nais-th.co.jp/</a>	構造以外 すべての工事	6000万円	¥439,720	3000万円	¥283,850	¥10,500	¥2,100
	設備のみ	6000万円	¥288,370	3000万円	¥195,670		
(株)ハウスジーマン 03-5408-8486 <a href="http://www.house-gmen.com/">http://www.house-gmen.com/</a>	構造以外 すべての工事	7000万円	¥321,530	3000万円	¥173,770	¥12,600	¥8,400
	設備のみ	7000万円	¥271,760	3000万円	¥141,220		
ハウスプラス住宅保証(株) 03-5962-3814 <a href="http://www.houseplus.co.jp/">http://www.houseplus.co.jp/</a>	構造以外 すべての工事	1億円	¥393,050	5000万円	¥235,100	¥36,750	¥23,100
	設備のみ	1億円	¥246,850	5000万円	¥161,350		

<モデル (大規模共同住宅)>

対象住宅(住棟): 延床面積: 4,800㎡、1階あたりの延床面積: 600㎡、8階建て(参考: 請負金額約5,500万円)

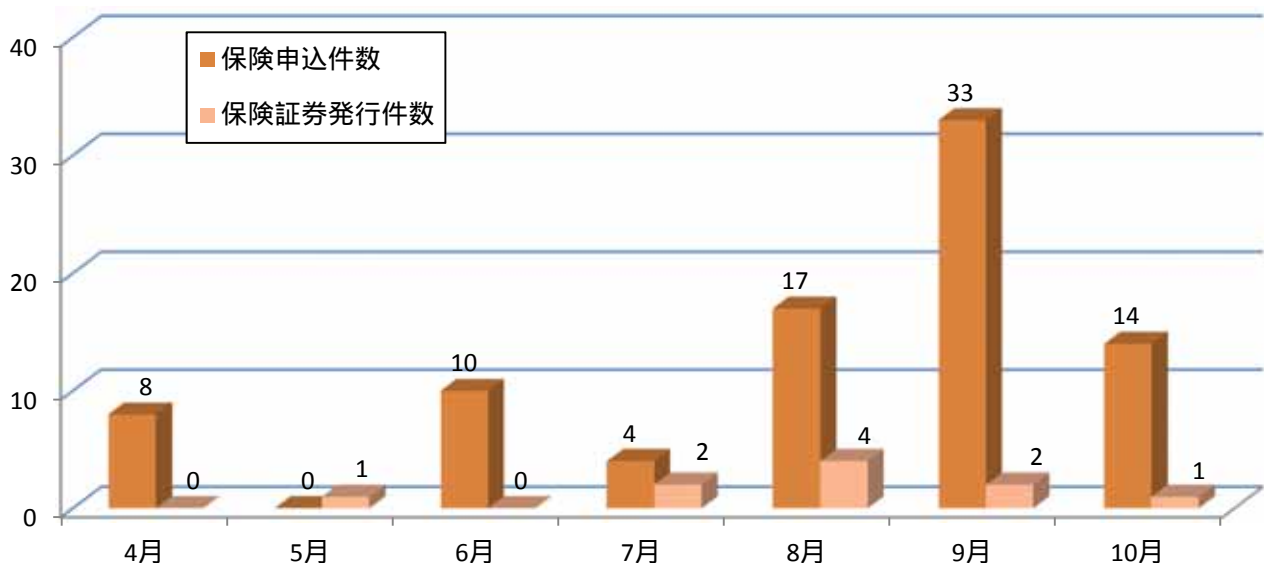
<モデル (小規模共同住宅)>

対象住宅(住棟): 延床面積: 1,800㎡、1階あたりの延床面積: 450㎡、4階建て(参考: 請負金額約3,000万円)

## 保険申込状況

保険申込件数 : 86件(平成22年4月～10月)

保険証券発行件数: 10件(平成22年4月～10月)



# 既存住宅売買かし保険

## ポイント

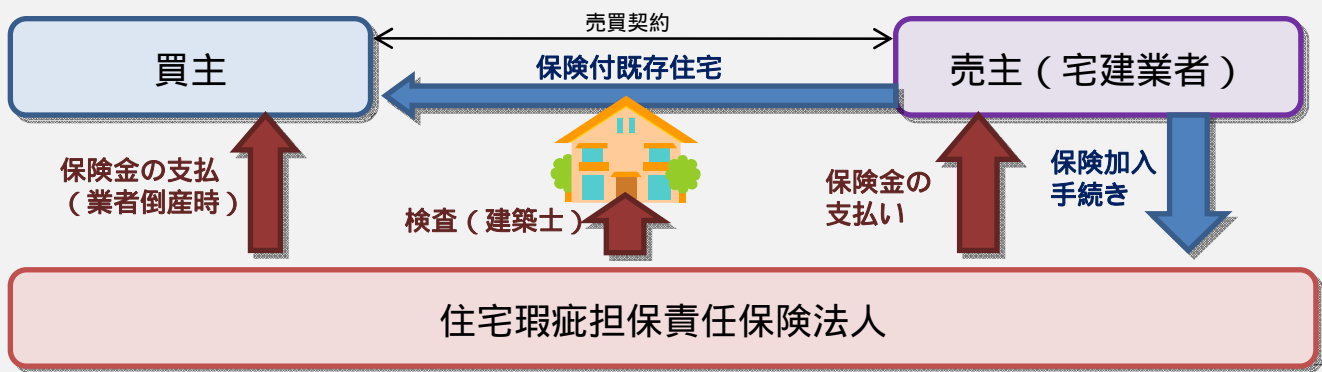
保険金支払い対象：売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の  
 構造耐力上主要な部分  
 雨水の浸入防止部分 の欠陥・不具合  
 (保険法人によっては給排水管路・設備、電気設備等についても対象)

保険期間： 5年

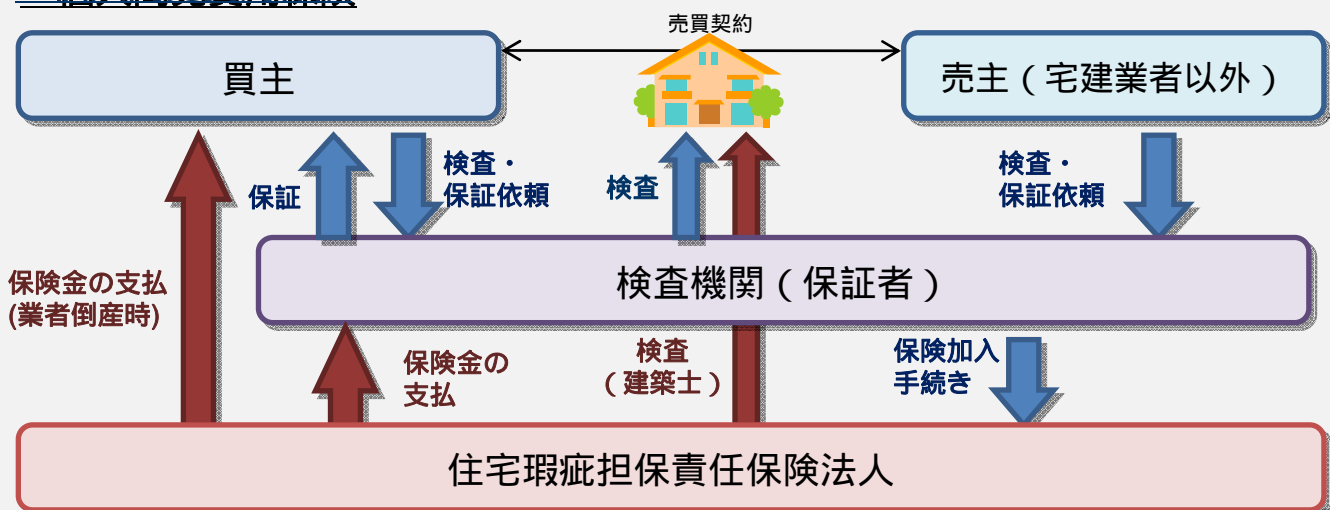
保険金支払いについて

	宅建業売買用	個人間売買用
業者営業時	事業者に補修費用の80%をてん補	事業者に補修費用の95%をてん補
業者倒産時	買主に補修費用を100%をてん補	

### 宅建業者売買用保険



### 個人間売買用保険



検査・保証依頼は、売主・買主どちらからの依頼でも可。

# 既存住宅売買かし保険

## 保険料の例

(平成22年10月18日現在)

保険法人名 (50音順)	宅建業者売買用				個人間売買用			
	戸建住宅 <sup>1</sup>	共同住宅 <sup>2</sup>	事業者 登録料	事業者 更新料	戸建住宅 <sup>1</sup>	共同住宅 <sup>2</sup>	事業者 登録料	事業者 更新料
(株)住宅あんしん保証 03-3516-6333 <a href="http://www.j-anshin.co.jp/">http://www.j-anshin.co.jp/</a>	¥69,800	¥948,930 (47,447円/戸)	¥25,200	¥15,750				
(財)住宅保証機構 03-6435-4690 <a href="http://www.how.or.jp/">http://www.how.or.jp/</a>	¥78,070	¥1,144,520 (57,226円/戸)	¥26,250	¥15,790				
たてもの(株) 03-3500-4770 <a href="http://www.nais-th.co.jp/">http://www.nais-th.co.jp/</a>	¥68,890	¥1,013,800 (50,690円/戸)	¥10,500	¥2,100	¥74,720	¥1,093,000	¥10,500	¥2,100
(株)日本住宅保証検査機構 03-3635-3655 <a href="http://www.jio-kensa.co.jp/">http://www.jio-kensa.co.jp/</a>	¥70,800	¥1,113,800 (55,690円/戸)	¥15,750	¥10,500	¥74,700	¥1,149,900	¥26,250	¥15,750
(株)ハウスジーン 03-5408-8486 <a href="http://www.house-gmen.com/">http://www.house-gmen.com/</a>	¥67,050 (注1)	¥871,310 (43,566円/戸) (注1)	¥12,600	¥8,400	¥69,310 (注1)		¥12,600	¥8,400
ハウスプラス住宅保証(株) 03-5962-3814 <a href="http://www.houseplus.co.jp/">http://www.houseplus.co.jp/</a>	¥72,300	¥1,106,800 (55,340円/戸)	¥12,600	¥9,450	¥68,200 (注2)		¥18,900	¥15,750

1 延べ床面積120㎡の場合

2 RC造、4階建て、20戸、戸あたり平均面積75㎡、延べ床面積1,800㎡の場合

注1 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分のほか、給排水管路部分、給排水・電気・ガス設備部分が保険対象となります。

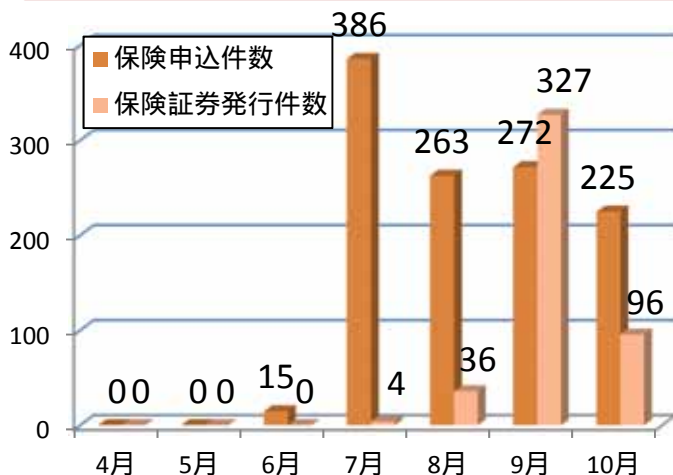
注2 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分のほか、給排水管路部分を保険対象とする場合は72,900円

## 保険申込状況 (平成22年4月～10月)

### 宅建業者売買用保険

保険申込件数 : 1,161件

保険証券発行件数: 463件

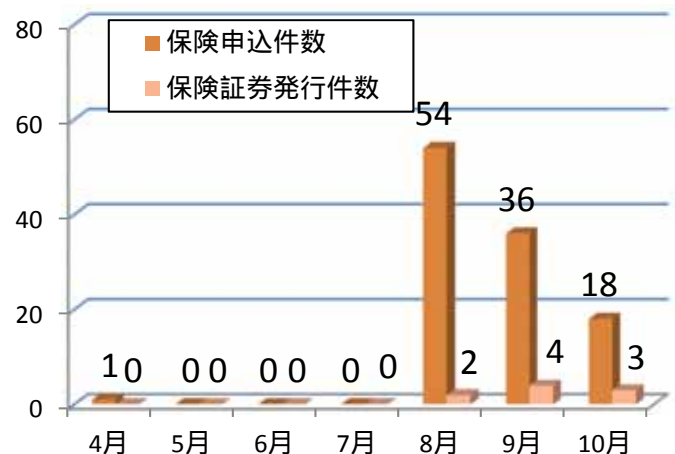


11月1日現在898事業者が登録済

### 個人間売買用保険

保険申込件数 : 109件

保険証券発行件数: 9件



11月1日現在136事業者が登録済<sup>12</sup>