

住団連

豊かな住生活をめざして—

令和元年5月号 Vol.306



一般社団法人

住宅生産団体連合会

ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

◇施行 10 年を迎える「住宅瑕疵担保履行制度」のあり方について検討を進めています。

国土交通省 住宅局 住宅生産課
住宅瑕疵担保対策室長 神谷将広



本年 10 月に住宅瑕疵担保履行法の完全施行から 10 年の節目を迎えます。このタイミングを捉え、これまでの施行実績や市場環境の変化を踏まえた制度の検証を行うため、有識者による検討会（「制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」（座長：犬塚浩弁護士））を立ち上げ、制度全般について改善すべき点はないか検討を進めています。

同検討会はこれまで 4 回開催され、委員の皆様の熱心なご議論を経て、本年 3 月に「中間とりまとめ」として提言がまとめられましたので、そのポイントを紹介致します。

①現行制度に対する評価

住宅瑕疵担保履行法による資力確保措置（供託又は保険の選択制）が講じられているが、本措置を通じて住宅取得者等の保護を図る必要性は変わるものではなく、基本的な制度の枠組みは維持すべきである。

一方、これまでの制度の施行実績等から明らかになった課題も存在しており、以下の②～⑤に示すとおり、課題の解決に必要な制度の見直し・改善を行うべきである。

②既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険

既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図る上で、2号保険（既存住宅流通・リフォーム等に係る任意の保険）の普及を図ることが消費者保護に資するが、十分普及していないため、関係者が連携して効果的・効率的な普及方を講じるべきである。

また、消費者等のニーズを踏まえ、各保険法人は、住宅所有者の判断で加入できる新たな保険商品や比較的小規模なリフォームでも加入しやすい保険商品など新商品開発・既存商品の見直しに努めるべきである。

③現場検査のあり方等

住宅瑕疵保険の現場検査に関し、合理的な検査基準になっているか等について関係者で連携して検討を行い、一定の対応の方向性を示すべきである（本検討会の下にWG（主査：浦江真人東洋大学理工学部教授）を設置し、技術的・専門的観点から検証を行っている。）。)

また、基準日届出手続の電子化の検討等保険に関連する手続の合理化・簡素化に不断に努め、住宅事業者等の負担を軽減すべきである。

④消費者保護の充実策

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル（電話相談）、全国 52 弁護士会（住宅紛争審査会）が実施する住宅紛争処理の支援等消費者保護に資する業務を実施。以下「支援センター」という。）は、住宅紛争処理制度等の更なる周知に向け、より効果的な広報のあり方を検討・実施すべきである。

また、自身の住宅が住宅紛争処理制度等の利用が可能な住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅

(保険付き住宅)等か問合せ可能なワンストップ窓口を支援センターに設けるとともに、瑕疵担保責任期間終了を控えた住宅消費者等にもリマインドのためのダイレクトメールを送付する仕組みの検討等に取り組むべきである。

さらに、一定のリフォーム・既存住宅売買契約に係る紛争等も住宅紛争処理制度等の対象とするとともに、住宅紛争審査会が実施する紛争のあっせん・調停について時効の中断(完成猶予)効を付与する方向で検討を進めるべきである。

⑤保険料等の水準の検証方策

住宅瑕疵担保責任保険の保険料について、一定のボリュームの満期保険契約の事故実績データ(例えば2020年9月末までの1年程度の蓄積データ)等の分析・検証を行い、見直しを実施すべきである。

また、供託については、事故実績を統計的に把握することが困難であるため、満期保険契約の事故実績の分析結果等を踏まえ、保証金水準見直しの必要性を検討すべきである。見直す場合は、保険料の見直しと同時期に見直しが望ましい。

以上が「中間とりまとめ」のポイントとなりますが、国土交通省HP

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_4_000159.html)において議論の経過、「中間とりまとめ」の全文等を掲載しておりますので、是非ご覧下さい。

今後、貴連合会をはじめ関係団体から意見聴取を実施するとともに、「中間とりまとめ」を踏まえた関係者の取組の進捗状況の把握を行うこと等により更に議論を深め、本年10月頃を目処に最終的なとりまとめをして頂く予定です。

国土交通省としては、これらを踏まえ、制度の見直しの具体化に取り組んで参りたいと考えておりますので、引き続き貴連合会会員の皆様の一層のご理解とご協力の程何卒よろしくお願い申し上げます。

◇経営者の住宅景況感調査 (平成31年度第1回)報告(抜粋)

経過措置に伴う建築工事請負契約に課される消費税率8%の期限となった平成31年1～3月の受注実績と、4～6月の受注見通しに関する景況感がまとまりました。

(※ 詳細はホームページに掲載しています。)

景況感の単純集計

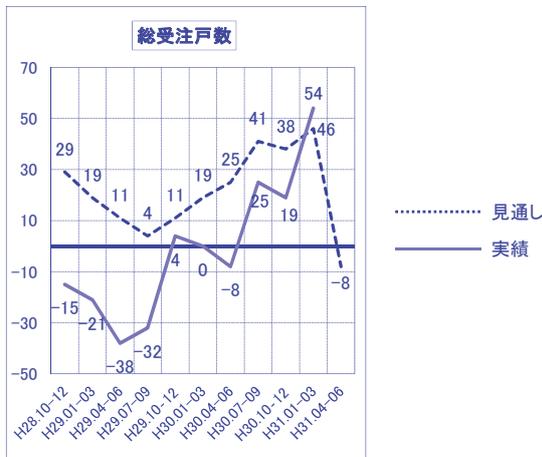
(※各数値は回答企業の合計数、○印は一番回答が多かった項目)

		平成31年1月～3月(対前年同期比) 実績				
		10%程度・以上 悪い	5%程度 悪い	±0% かわらず	5%程度 良い	10%程度・以上 良い
戸建注文住宅	受注戸数	2	0	4	2	⑦
	受注金額	2	0	2	2	⑧
戸建分譲住宅	受注戸数	2	0	③	1	2
	受注金額	1	①	②	②	②
賃貸住宅	受注戸数	0	0	1	0	⑨
	受注金額	0	0	1	0	⑨
リフォーム	受注金額	0	0	0	1	⑫
総数	受注戸数	2	0	1	2	⑧
	受注金額	2	0	0	1	⑨

		平成31年4月～6月(対前年同期比) 見通し				
		10%程度・以上 悪い	5%程度 悪い	±0% かわらず	5%程度 良い	10%程度・以上 良い
戸建注文住宅	受注戸数	1	3	⑦	4	0
	受注金額	1	2	⑦	4	0
戸建分譲住宅	受注戸数	0	1	④	3	0
	受注金額	0	1	④	3	0
賃貸住宅	受注戸数	2	⑤	3	0	0
	受注金額	2	④	④	0	0
リフォーム	受注金額	1	0	4	⑥	2
総数	受注戸数	1	2	⑧	2	0
	受注金額	1	2	⑦	1	1

I. 景況感判断指数

【総数】



—実績—

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）の景況判断指数は、

総受注戸数は +54ポイント、総受注金額は +63ポイント となり、戸数、金額ともに見通しを上回る結果となった。

コメントでは、「単価の上昇などで好調な戸建と賃貸の駆け込みが全体を押し上げた。」など、分譲以外のセグメントは好調に推移し、総数の押し上げにつながったとする企業が多かった。

消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）では、戸数ポイントが +93、金額は +97であり、顕著な駆け込みが賃貸住宅にとどまった今回との差といえる。

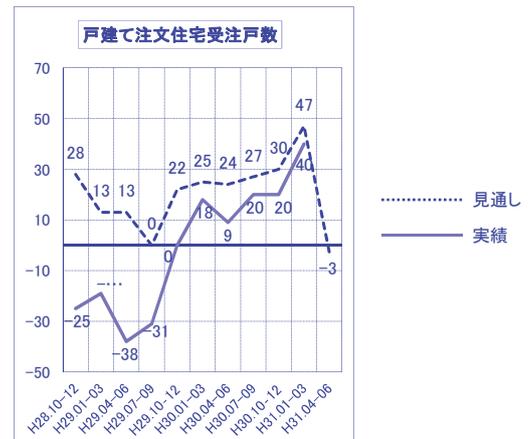
—見通し—

平成31年度第1四半期（平成31年4～6月）見通しの景況判断指数は、

総受注戸数は △8ポイント、総受注金額 △4ポイント となり若干マイナスに振れたが、半数以上の企業は「±かわらず」と回答している。

コメントでは、「賃貸住宅で増税後の反動減が予想されるが、戸建て・リフォームが牽引し前年比横ばい予測。」、もしくは「押し上げ要因不足で、低調に推移するものと予想。」などで、賃貸住宅の反動減を戸建とリフォーム受注で相殺するとの見通しが多いが、落込みを懸念しマイナスと予測する企業も3社ある。

【戸建注文住宅】



—実績—

受注戸数 +40ポイント、受注金額 +50ポイント となり、戸数・金額ともにプラスを継続した。

コメントでは、「低層・多層ともに好調で…、ZEHの訴求等により1棟単価も増え…、ボリュームゾーン向けの商品に注力し…」等、多岐にわたる施策が功を奏し回復したとしている。

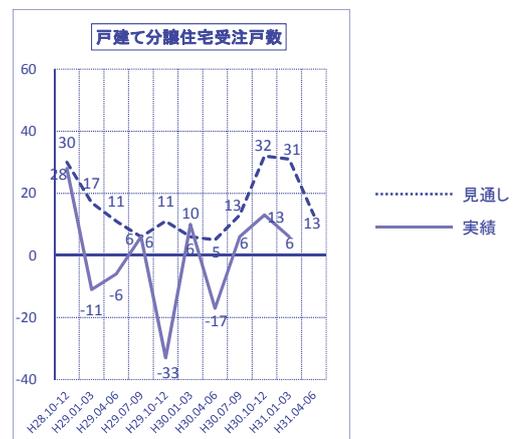
戸数の+40ポイントという指数は、8%増税前の駆け込み時以来5年半ぶりであり、前回の増税が市場に与えた影響の大きさを示している。

—見通し—

受注戸数 △3ポイント、受注金額 ±0ポイント となっている。

コメントでは、「政府による反動減対策もあり一次取得者層の受注は堅調に推移する一方で、高額層については反動減となる見通し。」など、マイナス予測が4社、プラスも4社、「変わらず」は7社と見通しは分かれている。

【戸建分譲住宅】



—実績—

受注戸数 +6ポイント、受注金額は ±19ポイント となった。

戸数、金額共に「10%以上良い」から「10%以上悪い」まで回答は分かれ、各社の受注環境には今回も違いが出た。

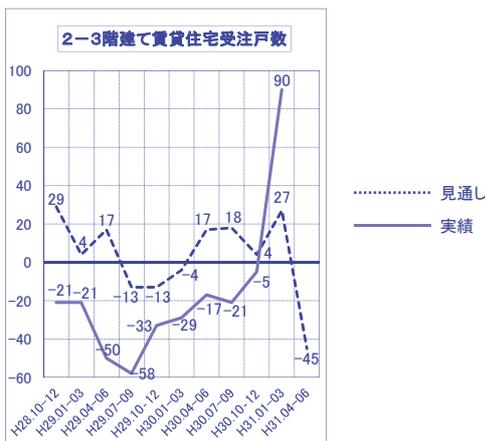
経過措置に該当しない売買契約のため、消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）時も、戸数ポイントが +19、金額 +27と大きな変化は出なかった。

－見通し－

受注戸数 +13ポイント、受注金額 +13ポイントとなっている。

コメントでは、「政府による反動減対策もあり、受注は堅調に継続推移する見通し。」とする企業や「月により前年比業績に波があるが、棟数・金額共にやや減少する事が想定される。」等、消費税率8%の際は、6～3ヶ月前の平成25年10～12月の実績が、戸数 +42ポイント、金額 +35であったことから比較すれば、今回は消極的な見通しとなっている。

【低層賃貸住宅】



－実績－

受注戸数 +90ポイント、受注金額 +90ポイントと見通しを大きく上回り、戸数は10四半期ぶりにプラスに転じた。

回答10社の内、1社「変わらず」以外の全企業が戸数、金額ともに「10%以上良かった」と回答し、コメントでは「3、4階建の増加や新商品受注の好調、付加価値型賃貸の好調」等に加え、回答10社中6社が駆け込みがあったとコメントした。

消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）の戸数ポイント +85、金額 +85を上回る結果となった。

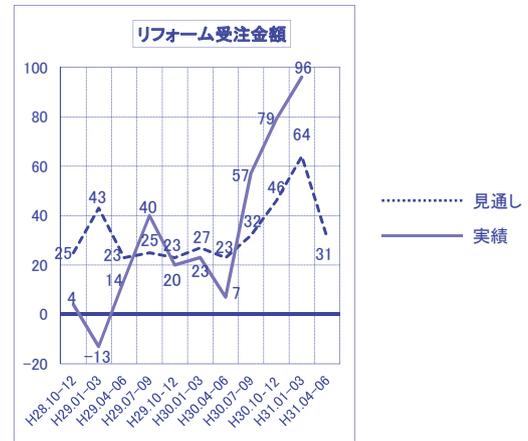
－見通し－

受注戸数 △45ポイント、受注金額 △40ポイントとなっている。

コメントでは、「増税後反動減緩和施策が無い事などもありマイナスと予想。」が多数あり、戸数、金額ともに、回答した全社が「変わらず」～「悪くなる」としている。資産活用や建替え、都市部の

相続税対策など、受注を下支えしてきた底堅いニーズは継続するとしても、反動減にともなう受注減の大きさを予測している。

【リフォーム】



－実績－

受注金額は +96ポイントとなり、消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）時の駆け込み受注（+83）を上回った。

コメントでは、「非住宅系リフォームの増加、LDK改装を中心とした改装系および蓄電池が好調、更に耐震リフォーム」など、性能向上リフォームから規模の大小まで幅広い受注があり、更に駆け込みも加わったことで高い指数となった。

－見通し－

受注金額は +31ポイントとなっている。

コメントでは、「政府による反動減対策もあり、受注は堅調に推移する見通し」他、「アフターFITセミナーで蓄電池の販売を強化、非住宅系リフォームの堅調な推移」等、実績同様広いジャンルからの受注増を予測しているが、9月末までの時限的好調との予測コメントもある。

Ⅱ. 住宅メーカーの経営指標について

向こう6ヶ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行った。その結果は次の通りである。

		増やす	変わらず	減らす
①	拠点展開 (展示場含む)	3 (4)	10 (12)	2 (0)
②	生産設備 (工場含む)	0 (0)	14 (15)	1 (0)
③	新商品開発	4 (6)	11 (10)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	3 (6)	9 (9)	1 (0)
⑤	広告宣伝費	3 (3)	9 (12)	3 (1)

《指標の動向について》 ()内は、平成30年10月度調査時
 ◇ 一般的に「変わらず」が大半を占めるが、新商品開発、販売用土地については今回も「増やす」とする企業が「減らす」を上回っている。
 ◇ 販売拠点展開と広告宣伝費については、今回「減らす」とする企業が増加した。

< 委員会活動 (3/16 ~ 4/15) >

【運営委員会】

◎第 277 回運営委員会 4月9日

(審議事項)

1. 専門委員会委員の推薦に関する件

(報告事項)

1. 2019 年度海外視察研修会の実施について
2. 2019 年度版「住宅と税金」・「住団連プレス」の発行について
3. その他
 - ①住団連広告を掲載する際のキャッチコピーについて
 - ②9 月度 運営委員会等スケジュールについて

【政策委員会】

◎広報戦略検討 PT 3月22日

- ・広報委員会の設立について。
- ・2019 年度 広報戦略検討 PT の具体的活動について (1) 機関誌の刷新について (2) マスコミとの情報交換会について。
⇒ 各項目についてプロジェクトメンバーより発信された意見を事務局にて集約し、新年度の PT 開催計画を提案する事とする。

【専門委員会】

◎住宅税制・金融小委員会 4月9日

「第一回目の有識者ヒアリングに向けて」

- ・初期負担に関しての主張の論拠と課税体系変更の理論等の整理 ⇒ 論拠の再整理及び切り口を変えて検討するかが課題になった。理論等の整理は、適宜有識者に依頼する。(主旨に合った有識者をニッセイ基礎研へ推薦依頼済)

◎住宅性能向上委員会 WG 4月11日

1. 住宅政策の動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
 - 1) 品確法に基づく性能表示項目に関するご意見について ⇒ 各項目について資料に基づき生産課から説明がなされた。
 - 2) 次世代住宅ポイント制度の申請の手引きの公開等のお知らせについて。
 - 3) 室内空气中化学物質調査報告概要について / 住宅リフォーム・紛争処理支援センター ⇒ 調査結果について紛争処理支援センターより報告があった。
2. 2019 年度 住宅性能向上委員会事業計画について ⇒ 3/12 委員会承認された事業計画を報告。
3. 平成 30 年度 WG 活動の推進状況報告
 - 1) SWG1 活動状況報告 ⇒ 各項目について報告、討議。
 - (1) 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 (第 5 回) について。

- (2) 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 (第 2 回) 住団連プレゼンのフォローについて。

- (3) 建築物省エネ法における地域区分の簡素化に関するアンケート結果について。

- (4) 平成 28 年基準エネルギー消費性能の評価と Web プログラム Ver.2.6.0 公開について。

2) SWG2 活動状況報告

- (1) 住宅事業者向け建築物省エネ法講習会のアンケート結果について。

- (2) 2019 年度活動計画について。

- 3) 平成 30 年度第 7 回住宅性能向上委員会 WG 議事メモ (案) について。

4. その他委員会等連絡確認事項

- 1) 2018 年度第 3 回 優良住宅部品基準部会報告 / 吉田主査

5. 計算プログラム修正内容について / 国土技術政策総合研究所 ⇒ 国総研より WEB プログラム更新の説明と質疑がされた。

◎住宅性能向上委員会 SWG1 4月5日

- ・2019 年度住宅性能関係制度の合理化要望提案検討 ⇒ 第 1 次意見として 14 項目を集約～以降内容精査に入る。

- ・長期優良住宅制度のあり方に関する検討会第 2 回の住団連プレゼンに関する質問の回答 ⇒ 各項目について報告、討議。

- ・長期優良住宅制度のあり方に関する検討会第 5 回について。

- ・建築物省エネ法における地域区分の簡素化に関するアンケートについて。

- ・建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報について。

- ・国交省エネ法関連の経緯について。

- ・東京ゼロエミ住宅について。

◎住宅性能向上委員会 SWG2 3月25日

- ・SWG2 来期活動内容について ⇒ 事業者向け講習会の方向性、消費者向けセミナー等を討議。ロードマップ作成に向けた実行案を継続検討。

◎住宅ストック研究会 4月5日

- ・「リフォーム多能工化推進策」の提言の文言・工事項目案について ⇒ ①リフォーム工事に適した「建築一式工事」を明確化し、「建築業許可事務ガイドライン」へ記載する具体的文言案と、②管、電気工事に係る資格認定緩和に繋がる、安全上も問題のなさそうな具体的工事項目について、各団体・各社より意見出しをし、討議。 ⇒ 次回研究会としてのとりまとめ案を作成予定。

- ・平成 31 年度「住宅ストック委員会」の活動計画について ⇒ 上期は建設業法の緩和要望まとめに注力。(各委員より承認)

◎環境委員会

3月27日

- ・環境委員会 2019年度活動計画 今後の方針について ⇒自主的環境行動計画、低炭素社会実行計画のフォローアップについては、推計作業を升本委員に行っていただくことを確認した。
⇒住宅に係わる環境配慮ガイドライン第2版の改訂作業を行い、進捗状況によっては、今期中に公表する方針を確認した。
⇒2050年におけるCO2排出量削減目標の検討については、本削減目標設定についての経団連の要望度合いを確認する。
⇒SDGsに関する会員企業等の対応状況の調査については、会員企業のSDGsについての認知度を軸に調査を行うこととなった。
⇒水、大気、室内空気質、土、植物、化学物質等に関するリスク情報については案件が生じた場合に対応を行う。
⇒環境関連施設の視察については、事務局より案を出し、検討を行う。
⇒合法木材の利用推進に関する普及啓発については、クリーンウッド法等の環境関係法令に関する情報収集と学識経験者、実務者、NPO等との情報交換を行う。
⇒建設廃棄物のリサイクルと適正処理の推進については、適正処理に関する調査・検討を継続的に行う。
- ・国土交通省 環境・リサイクル企画室「建設リサイクル推進施策検討小委員会」委員の推薦について ⇒当該委員を決定した。
- ・石綿ばく露防止対策等検討会 委員および石綿ばく露防止対策等検討WG委員の推薦について ⇒当該委員を決定した。
- ・賛助会員からの環境委員会委員就任について ⇒検討の結果、オブザーバーとしてご参加いただくこととなった。
- ・環境省（公財）産業廃棄物処理事業振興財団 産業廃棄物適正処理推進センター基金 運営協議会 委員について ⇒当該委員を決定した。

◎工事CS・安全委員会

4月4日

- ・工事CS・安全委員会 2019年度 活動計画 今後の方針について。
⇒住宅建設に使用する機器・工具等の安全性向上に関する検討については、本年度は機械工具メーカーとの情報交換を検討する。
⇒労働災害発生状況の調査・分析及び公表については、次年度の調査方法について、従来とは異なるやり方を検討する。
⇒社会保険加入の普及啓発については、常時、継続的に協力工事店に対して加入促進を進めてゆく。
⇒建築現場の作業環境改善策の検討について

は、快適トイレの導入促進と熱中症予防対策について検討、普及・啓発を行ってゆく。

- ・建設キャリアアップシステム運営協議会 第5回総会について ⇒宗像委員長から同システムのAPI連携の進捗状況をご説明いただいた。
⇒本案件は技能者問題委員会へ引き継ぐ。
- ・第2回 登録建築大工基幹技能者講習運営委員会 準備会について ⇒宗像委員長から第2回準備会にての議事内容について概要をご説明いただいた。資料内容にて概ね決定の方向で動いている。
- ・低層住宅労働災害発生状況調査 今後のあり方について ⇒会員団体から会員企業へアンケートを配布するやり方ではなく、団体ごとに提出を管理できる定数の会員企業から報告を受ける方法を検討する。次回の委員会までに、この方法についての各団体からの意見をいただく。
- ・非言語コミュニケーションによる外国人技能者の労務安全教育ビデオについて ⇒ビデオを視聴し、意見交換を行った。

◎建築規制合理化委員会 WG

3月20日

- ・平成31年度規制合理化要望案について ⇒31案について審議を開始。
- ・外壁に表面材を張る際の技術的助言の解説書について ⇒草案に対し意見を募集し、修正後指導課へ相談の予定。
- ・構造基準の合理化について ⇒0311の第2回ヒアリングの議事メモについて意見募集し指導課へ送付する。
- ・基整促報告 ⇒F12、13、14の基整促の状況を各委員より報告と意見交換。

◎建設業法勉強会

4月12日

- ・最近の行政動向について ⇒建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律案について建設業課より解説と意見交換。
- ・住宅の施工手順について ⇒プレハブ系3社より施工手順の紹介と意見交換。
- ・技術者の専任配置の緩和について ⇒今後の方向性について意見交換。

◎国際交流委員会

3月27日

- ・2019年度海外視察研修会について ⇒9月8日（日）～14日（土）において、ノルウェーとイギリスを視察することで決定。
- ・海外における大手ハウスメーカーの事業展開について ⇒各社のご協力を基に作成した、各社の海外住宅プロジェクト、各社の海外進出状況について報告。
- ・2019年IHA年次総会について ⇒2月17日（日）～（火）において、11団体35名が出席し、ラスベガスで実施された総会の内容について報告。