

# リフォーム保険における瑕疵事故の抑制効果を高めるための 現場検査等に関する研究

## 1. 概要

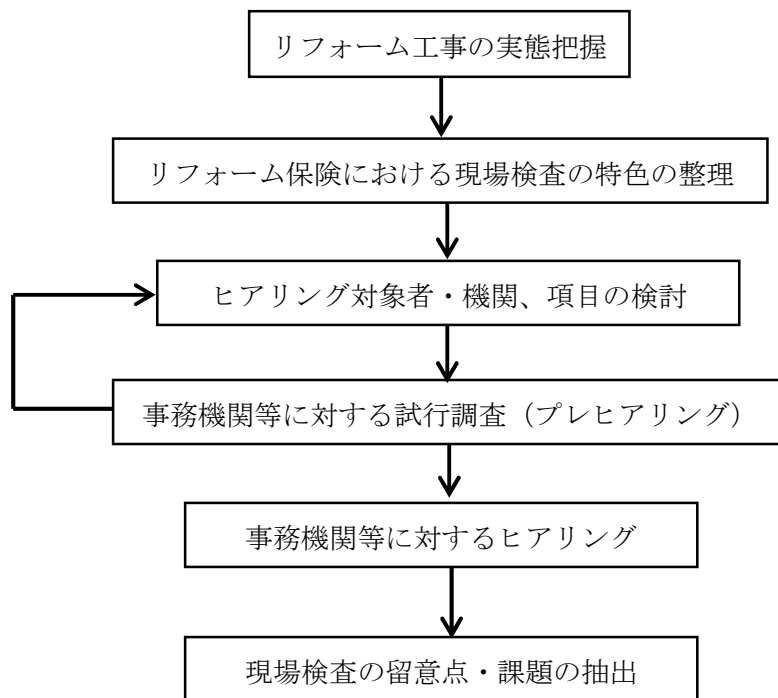
当機構では、平成22年より住宅リフォーム瑕疵担保責任保険（以下「リフォーム保険」という。）業務を開始しましたが、消費者の認知度が低い状況です。また、住宅リフォーム工事の規模や内容は新築工事と比較して多様であり、リフォーム保険における現場検査については新築工事に比べると十分な知見が得られているとはいえません。

本調査研究は、このような状況に鑑み、当機構がリフォーム保険契約を締結した住宅を対象に、そのリフォーム工事や現場検査等の実態を把握することにより、リフォーム保険の瑕疵事故抑制効果を高めるための現場検査等の実務上の課題や留意点の抽出を行ったものです。

注：リフォーム保険業務は平成24年4月2日付けで住宅保証機構（株）に事業譲渡され、現在、同社において業務実施されている。（<http://www.mamoris.jp/refo/>）

## 2. 調査フロー

調査研究の実施フローは次のとおりです。



## 3. 調査結果

### (1) リフォーム工事の実態把握

国等が実施した「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」（平成22年度下半期受注分、国土交通省）、「住宅リフォームの市場規模」（2010年版、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）及び「住宅リフォーム実例調査」（（一社）住宅リフォーム推進協議会）の結果を整理するとともに、当機構のリフォーム保険契約締結住宅におけるリフォーム工事の特徴を把握しました。

### (2) リフォーム保険における現場検査の特色の整理

リフォーム保険制度創設までの経緯をまとめるとともに、リフォーム保険における現場検査の特色を既存住宅に係る他の検査制度と比較整理しました。

### (3) 事務機関等に対するヒアリング調査

リフォーム保険の受付件数の多い事務機関（当機構の保険等の行の一部を委託する機関）を、地域的バランスを考慮しつつ、首都圏、東海地方、北九州地方から各2機関、計6機関選定し、ヒアリング調査を実施しました。ヒアリングは、リフォーム保険の現場検査経験のある現場検査員（当機構又は事務機関の役員又は職員等で、保険引受に当たっての住宅の現場検査を行う者）及び事務機関の担当者をお願いをしました。

ヒアリング項目は次のとおりです。

- ・事務機関の特徴
- ・現場検査員の実績
- ・リフォーム保険の対象工事の概要（工事の内容、申請事業者の種類、リフォーム工事額）
- ・現場検査の実務の方法（現場検査の準備時、現場検査時、現場検査後）
- ・その他

#### <ヒアリング調査結果の例>

##### ○現場検査員

- ・リフォーム保険の現場検査は、実績の多い現場検査員を中心に行われている。

##### ○リフォーム工事の内容

- ・リフォーム保険の対象となったリフォーム工事は、外装材の改修が多く、内装・設備の改修と組み合わせるケースが多い。基礎新設する増築は全体の1割程度、間取り変更を行う改修は少ない。
- ・リフォーム事業者としては大工・工務店が多い。リフォーム専業会社、専門工事会社も比較的多いが、地域差が見られた。
- ・外装材の改修工事費は、100～500万円が多い。

### (4) 現場検査の留意点、課題の抽出

ヒアリング調査結果を一覧として整理し、リフォーム工事に特有な内容、各事務機関に共通な内容、事故抑制の観点から重要な内容を中心に、留意点、課題を抽出しました。

抽出された留意点、課題に対し、申請者（事業者）、審査者（事務機関、現場検査員又は機構）が行うべき対応方策、ツール等を検討し、整理しました。

#### <留意点・課題の例>

##### ○現場検査準備

- ・保険申込時における設計図書等の整備が不十分なケースがある。
- ・新築に比べ、工事内容や工事範囲の把握に時間がかかる。

##### ○現場検査時

- ・重要な下地施工の状態が十分に把握できない場合がある。
- ・足場が撤去されているため、完了時の屋根、外壁等の目視確認を十分に行えない場合がある。