

住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会（第1回）
議事概要

日時：平成27年9月9日（水）10：00～12：00

住宅瑕疵担保履行制度の現状と課題について、国土交通省より、主に資料5に基づいて説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○新築住宅の資力確保措置について

- ・ 保険契約者保護の観点において、保険法人が破綻した際にその業務を強制的に他の保険法人に移転させることはできるのか。
→住宅瑕疵担保履行法に、保険法人の指定の取り消しに伴い、その業務の全部を国土交通大臣が指定する保険法人へ承継させる規定がある。

○中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険について

- ・ 中古住宅の個人間売買において、保険加入の比率はどれぐらいか。
→中古住宅流通の約8割が個人間売買と言われるが、個人間売買の保険加入は未だ少ない現状である。
- ・ 中古住宅流通において消費者が安心して住宅を購入する観点から、インスペクションや保険加入を希望するのは売主より買主が多い。買主側の依頼によりインスペクションや保険加入ができるようにすべきである。
→買主の依頼により検査可能であるが、居住者である売主の同意が必要。
- ・ マンションの場合は検査に管理組合の許可が必要となるため、保険加入の障害となっているという話も聞く。
- ・ 既存住宅・リフォーム市場の活性化のためには、消費者からの相談を待ち受ける現在の体制から一歩踏み込み、消費者に対して積極的に働きかけるべきではないか。

○情報公開と事故情報等の活用について

- ・ 保険事故の発生について、件数ベースではなく、保険金支払ベースによる構造と防水の比率は分かるか。
→一般的には構造のほうが防水よりも保険金支払は高額になる傾向がある。
- ・ 事故情報の活用にあたり、地域の気候・風土等の特性をふまえた分析を行うべきである。
- ・ 保険事故の収集・分析にあたり、事故原因が不明の事例や個人情報の問題もある。これらを踏まえ、どこまで有益な情報分析・活用ができるかが、課題である。
- ・ 瑕疵保険はどこまでカバーしているのか。その実態により、事故情報の活用にあたり、住宅事業者の技術力の向上を目指すのか、設計施工基準の改訂を行うのか、フィード

バックの方策が変わってくるのではないか。

○住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」について

- ・ 東南アジア諸国は、年 6~8%の経済成長で建設ラッシュとなっている一方、建築物の品質確保の基準等は不明確である。今後、住宅保証に対するニーズが高まる可能性があり、例えば I H H W C の機会に東南アジア諸国の関係者との意見交換の場を設けたらよいのではないか。

○民法改正への対応について

- ・ 民法改正で契約の内容がますます重要になる。保険金の支払いは約款に基づき行われており、民法改正との関係で見直し等が必要とならないか、実際の約款をふまえて整理していただきたい。

【その他】

- 保険事故情報等の収集・分析・活用WGの設置について了解した。

以上