



## 住宅瑕疵担保履行制度の取り組みと今後の方向性

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

住宅保証機構株式会社

2019年6月11日

# 住宅の瑕疵保証・保険に40年の歴史

## 【住宅保証機構(株)について】

前身の(財)住宅保証機構が  
任意制度「住宅性能保証制度」業務開始

1980

任意制度時代から  
建築住宅センター等に  
窓口業務を委託

2008

「住宅瑕疵担保責任保険」業務開始

財団から保険業務を継承  
住宅保証機構(株)として業務開始

2012

2019

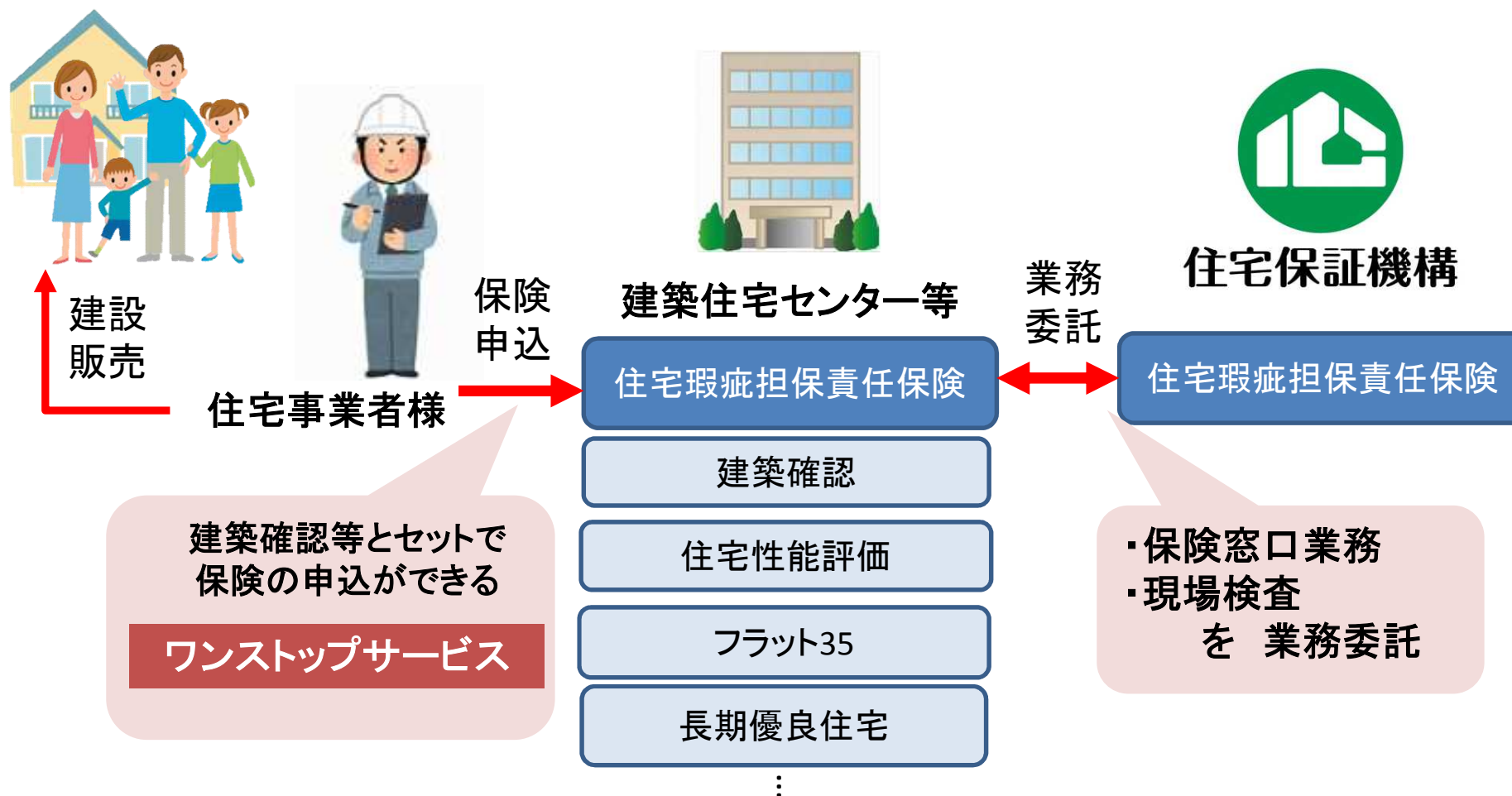
日本全国地域密着ネットワーク  
約600の窓口

住宅瑕疵保証・保険業務  
40年の実績

保証・保険契約戸数  
累計270万戸

# 日本全国に地域密着のネットワーク

地域密着の建築住宅センター等において、  
建築確認や性能評価等とのワンストップサービスを提供



# 住まいの安心・安全の向上に向けて

## 【長年の事故対応実績等をフィードバックした 技術情報の提供等】

### 現場検査の 品質向上・均質化

- ・現場検査員研修  
(約30回/年)
- ・防水オプション検査

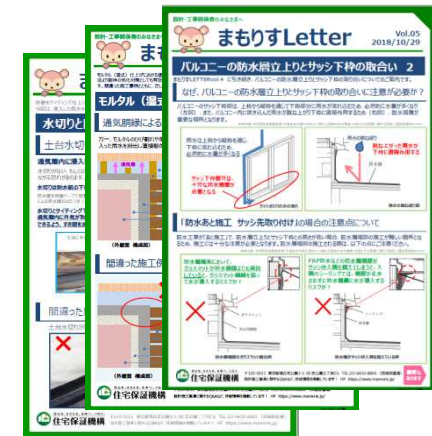
等



### 事業者様への技術情報の提供



設計施工基準・同解説



- ・詳しい解説付きの「設計施工基準」の作成・配布
- ・住宅事業者、設計事務所等への各種セミナーの実施
- ・現場検査時に施工者への技術情報の提供 等

# 住宅事業者様のリスクのサポート

## 【団体保険制度 まもりす倶楽部】

住宅瑕疵保険ではカバーできない住宅事業者様の損害について損保会社3社と連携してサポート

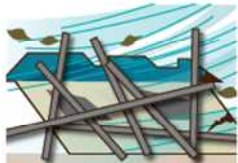
### 工事中の事故

#### 建設工事保険

台風によって引き渡し前の住宅が倒壊してしまっただ。

約1,300万円  
お支払い

Point 豪雨による洪水被害も補償の対象となります!!



#### 請負業者賠償責任保険

新築住宅の塗装中、突風が吹き、隣家の自動車を汚損してしまっただ。

約50万円  
お支払い



#### 事業活動総合保険(傷害プラン)

2019年度  
天災危険補償  
が追加  
されました

建築現場で脚立での作業中、誤って転落してしまい、亡くなられた。

約1,000万円  
お支払い

Point 熱中症も補償の対象となります!!



### 引渡後の事故

#### PL保険(生産物賠償責任保険)

豪雨の際、排水ポンプが設置ミスにより作動せず冠水し、損害を与えてしまっただ。

約260万円  
お支払い



住宅事業者様



サービス  
提供



住宅保証機構

住宅瑕疵担保責任保険

損保代理店

まもりす倶楽部

再保険  
契約

団体  
保険  
契約

損保会社様

再保険

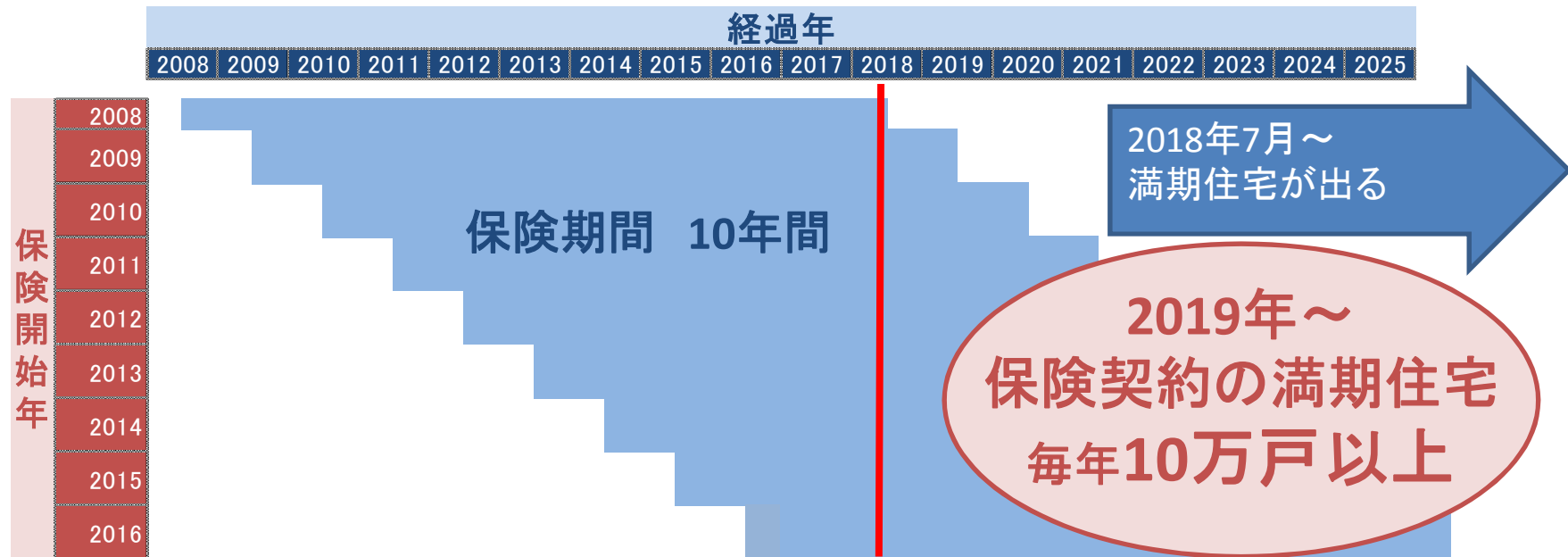
PL保険  
建設工事保険  
:



住宅保証機構株式会社

# 毎年10万戸以上の保険満期を迎える

## 【新築保険契約の満期住宅の状況】



### 【住宅事業者様のビジネスモデルの例】

引渡後10年目以降も住宅取得者と  
緊密な関係を維持したい

➡ 自社の延長保証で対応

新築住宅の受注・建設に経営資源を  
重点的に投入したい

➡ 延長保証は対応しない

# 「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」における 課題と対応の方向性

## 【住宅所有者を保険契約者とする延長保険の検討①】

### ●2号保険に対する新たなニーズ等

#### 【課題】

- 延長保証保険は、住宅事業者が被保険者となっており、消費者(住宅取得者等)が瑕疵担保の延長を望んでも住宅事業者が望まない場合、消費者のニーズに応えられない。
- 小規模なリフォーム工事や内装・設備のみの工事の場合、工事費用と保険料等が見合わず、保険加入という選択がされづらい。

#### 【対応の方向性(案)】

- 住宅事業者や消費者のニーズに的確に対応した保険商品が提供できるよう、各保険法人において、引き続き、新たな保険商品開発・見直しに努めるべきではないか。
- 具体的には、例えば、以下の検討を進めるべきではないか。
  - ①住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任期間(10年)終了後(1号保険の保険期間終了後)も住宅所有者の判断で保険加入できる保険商品の検討。併せて、消費者保護を充実する観点も踏まえ、保険付き住宅取得者に対するダイレクトメールの仕組みを活用する等して、消費者に瑕疵担保責任期間終了を知らせる仕組みの構築。
  - ②消費者が安心してリフォームを行える環境整備として、比較的小規模なリフォームについて保険加入をしやすくする方策(条件を満たす住宅事業者について、検査の簡素化、包括的な保険契約の仕組みの開発等)

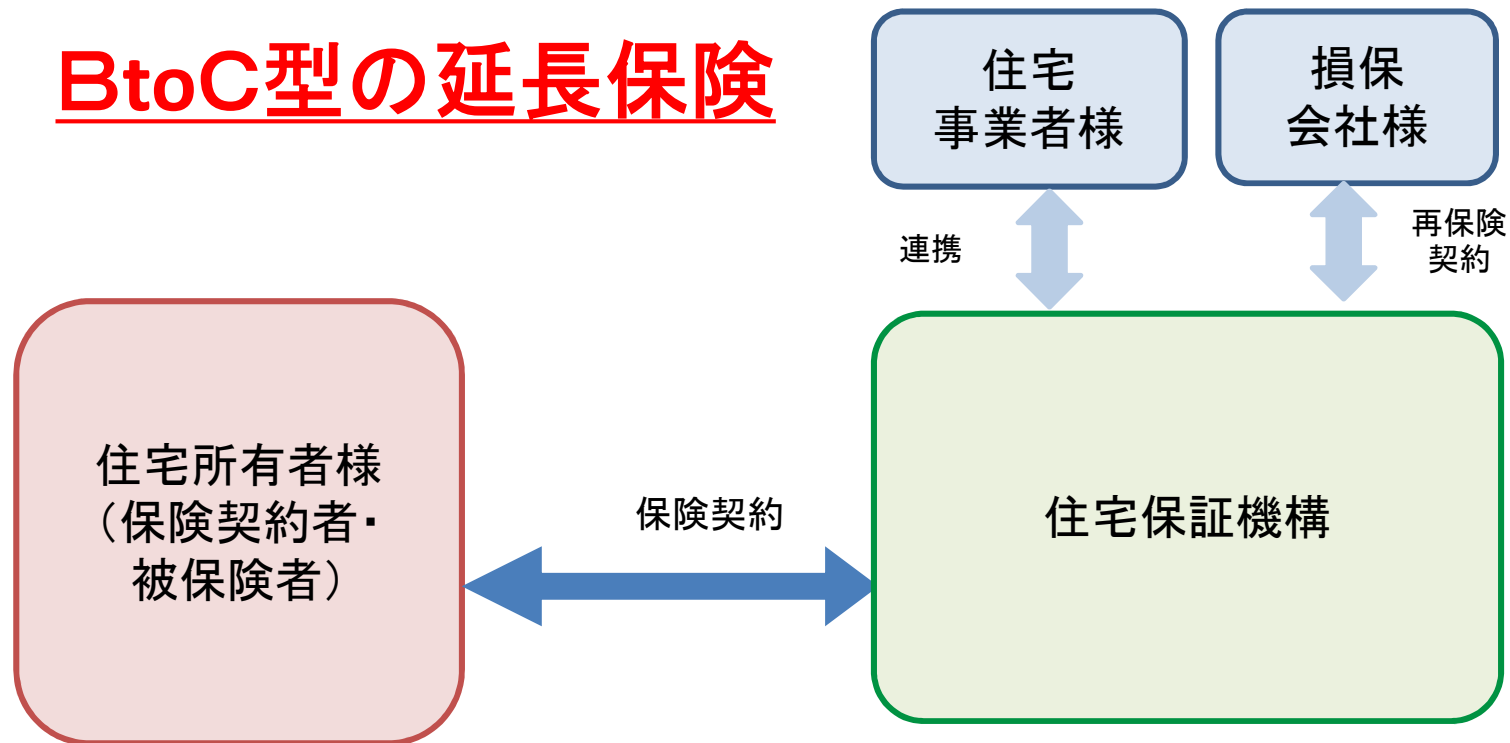
出典)第2回制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会(国土交通省)  
資料4より抜粋

# BtoC型の新サービスの検討

## 【住宅所有者を保険契約者とする延長保険の検討②】

消費者保護の観点より、住宅所有者が保険契約者となる延長保険の創設を検討

### BtoC型の延長保険

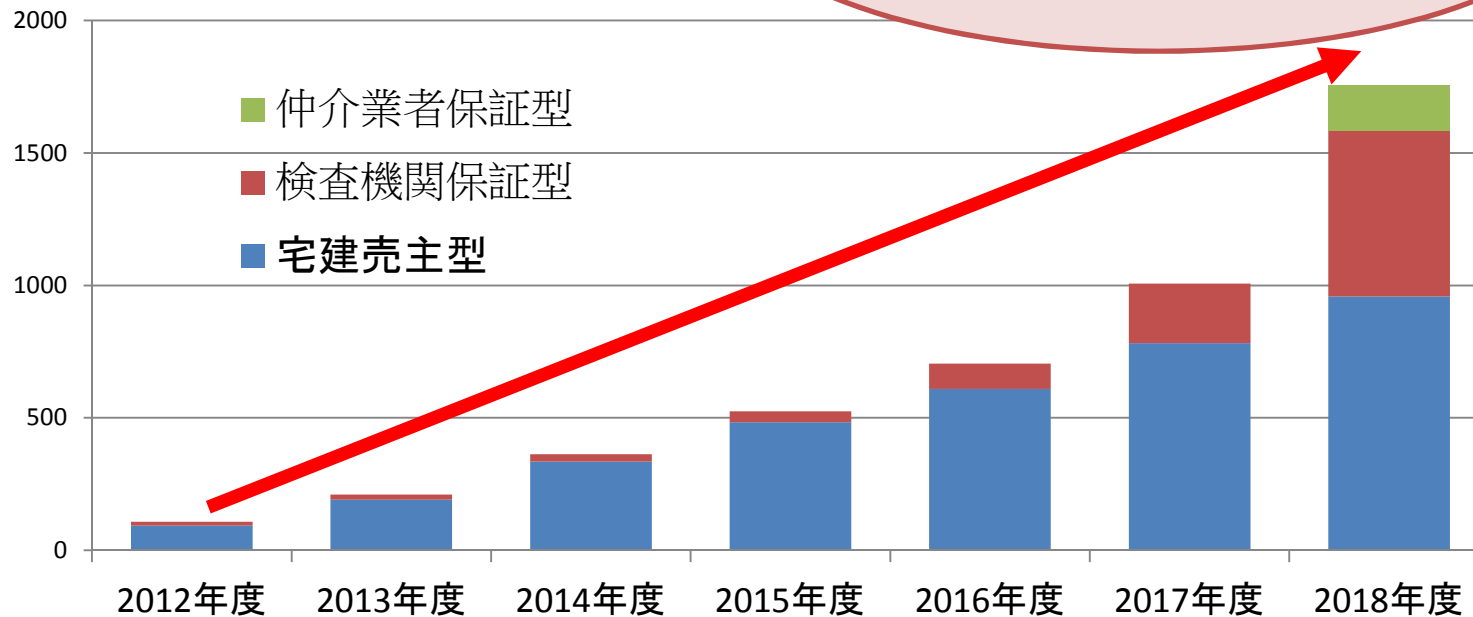




# 既存住宅保険の状況

## 【保険契約戸数の推移】

2018年度の保険契約戸数  
対前年比 **約1.7倍**  
うち検査機関保証型は **約3倍**



- ・改正宅建業法の施行・建物状況調査業務の開始
- ・安心R住宅(特定既存住宅情報提供事業者団体)との連携
- ・仲介事業者保証型の販売開始

# 当社の目指す方向

## 社会的使命

- ・住まいの安心・安全
- ・まちなか再生(既存ストックの有効活用・市場の活性化)
- ・人生100年時代を支える住生活の実現対応

## 経営の安定

- ・お客様満足の上昇
- ・パートナーシップ

## サステナビリティ

- ・効率的・迅速な業務執行
- ・人材の育成、持続的な発展

# 最後に

当社は、住宅事業者様と  
住宅取得者様のニーズに  
お応えするサービスをご提供して、  
「住まいの安全・安心」と  
「豊かな暮らしの実現」に  
貢献します。

