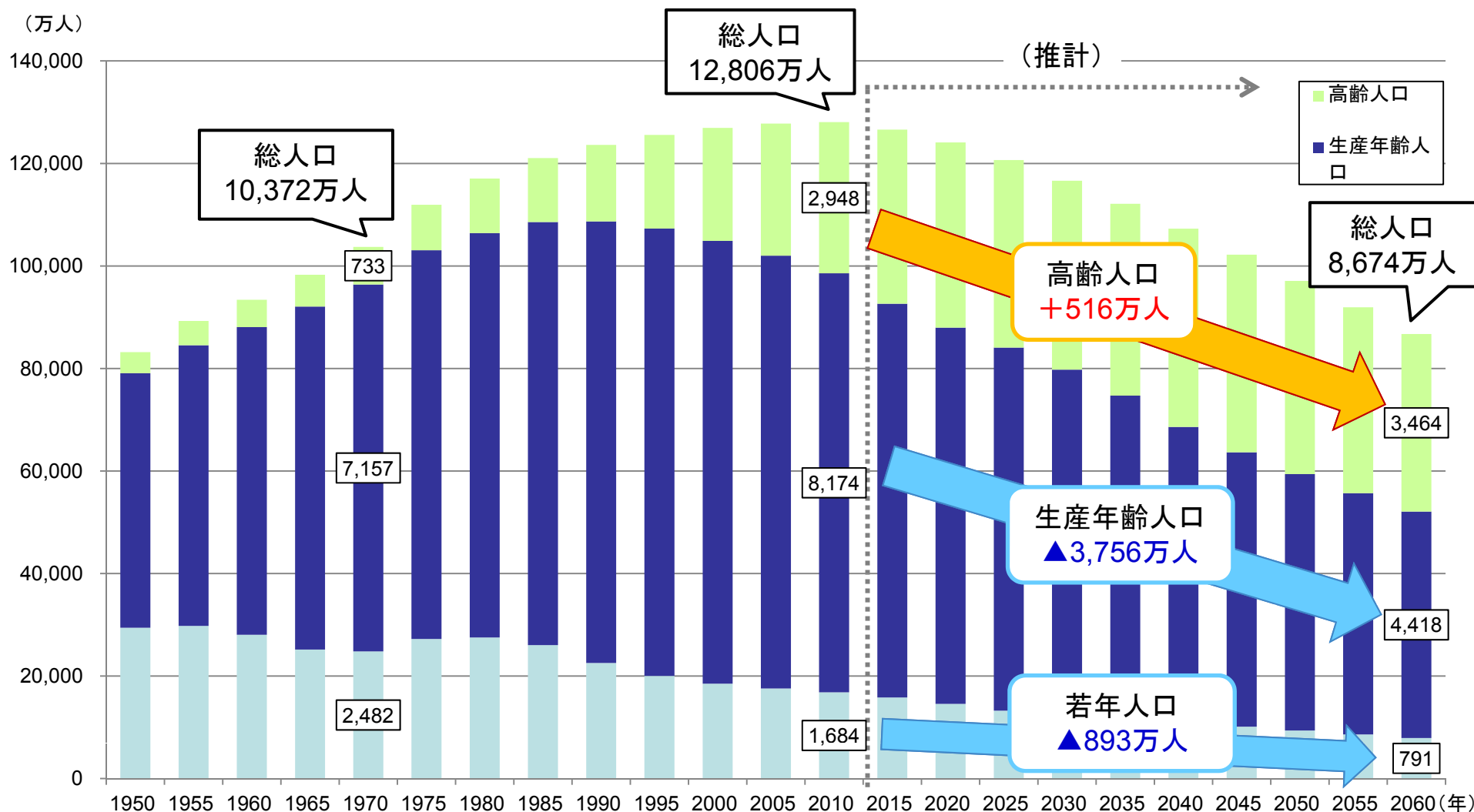


第1回 住宅瑕疵担保履行制度のある方に関する検討委員会 説明資料

1. 住宅市場の状況について

我が国の人口の推移(年齢層別)

○我が国の総人口は、2010年にピーク(12,806万人)となり、以降は減少していく見通し。
 ○高齢人口は2010年から2060年までに約516万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,756万人、若年人口は約893万人減少する見通し。



(注1)「若年人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
 (注2)1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

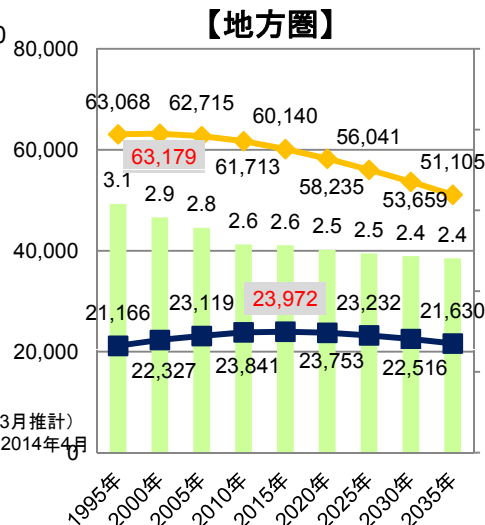
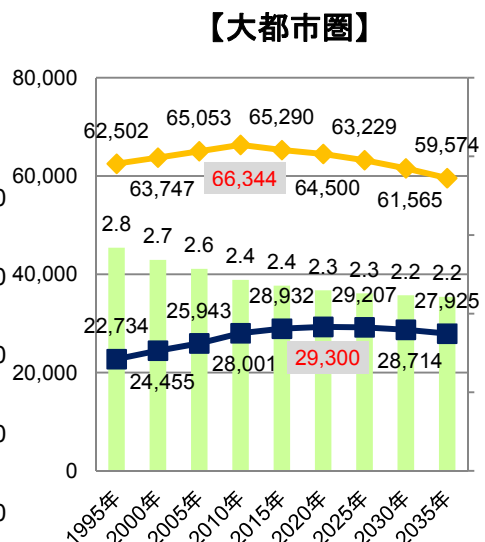
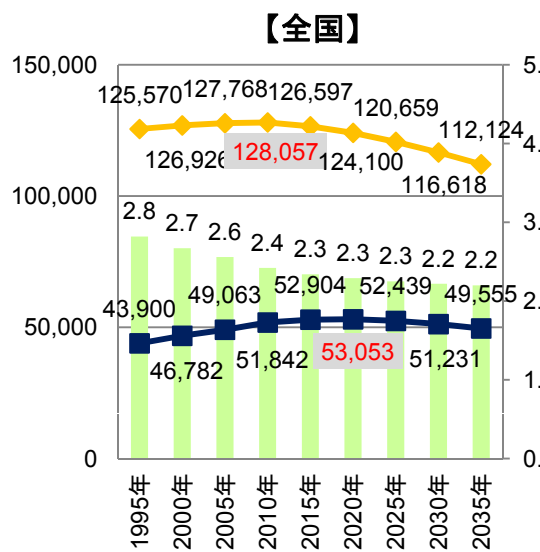
出典:総務省「国勢調査」
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)

世帯数の減少

○我が国の人口は減少局面に入っており、世帯数も2020年以降減少を続けていく見通し。
 ○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方、単身世帯の増加が見込まれ、2015年には総世帯の1/3に達し、その後も増加する見通し。

人口・世帯数の推移と将来推計(単位:千人)

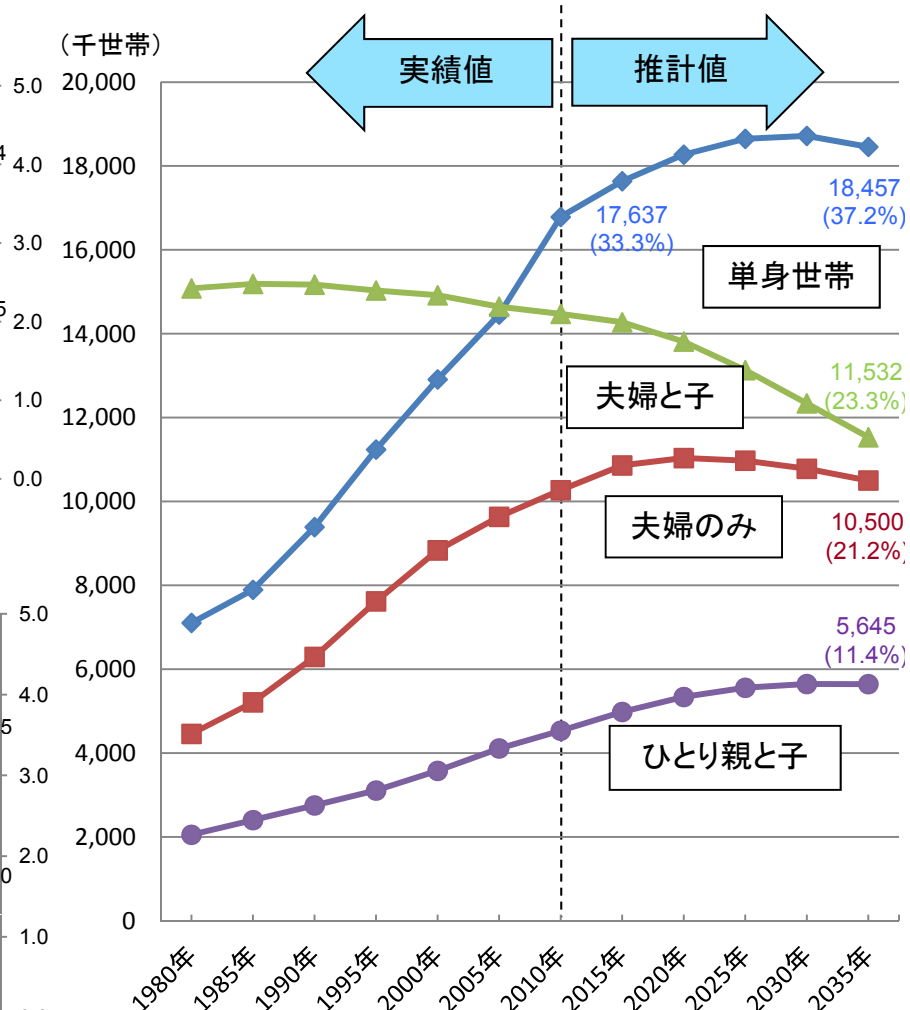
【凡例】 ●人口、■世帯、
 ■1世帯あたりの人員数、■ピーク



大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)
地方圏: 大都市部以外の道府県

(出典) 人口: 日本の将来推計人口(全国:2012年1月推計、その他:2013年3月推計)
 世帯数: 日本の世帯数の将来推計(全国:2013年1月推計、その他:2014年4月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

【世帯類型別世帯数】

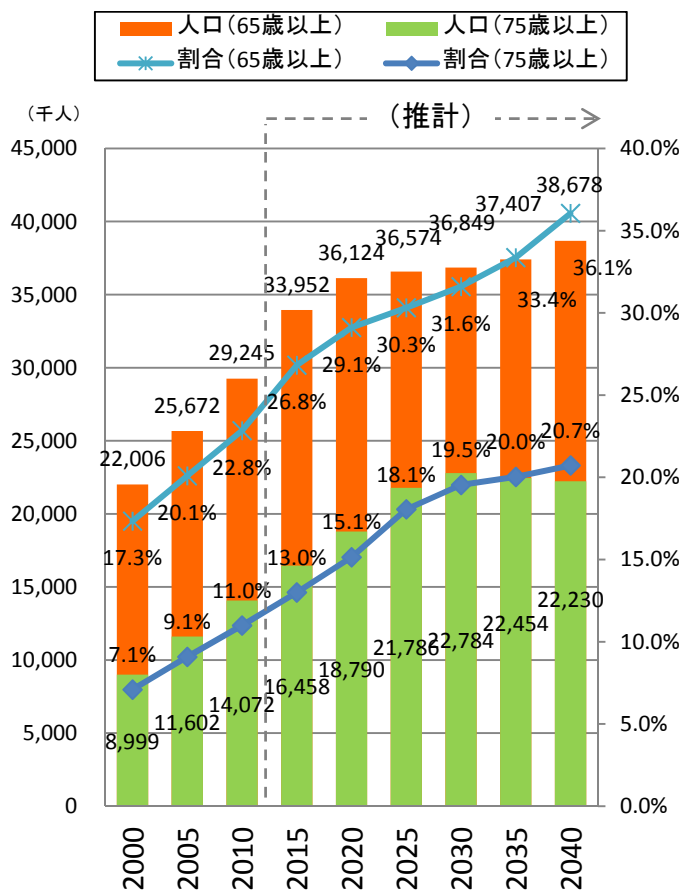


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2013年1月推計)

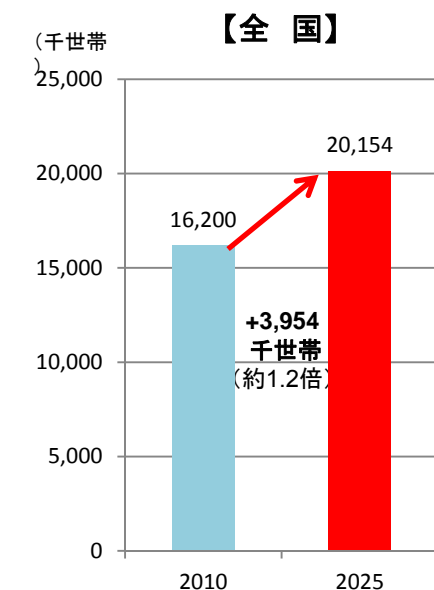
高齢者世帯の増加

○団塊の世代が後期高齢者となる2025年においては、2010年と比べて高齢者世帯数が約400万世帯増加(約1.4倍)。
 ○特に大都市圏において変動が顕著。

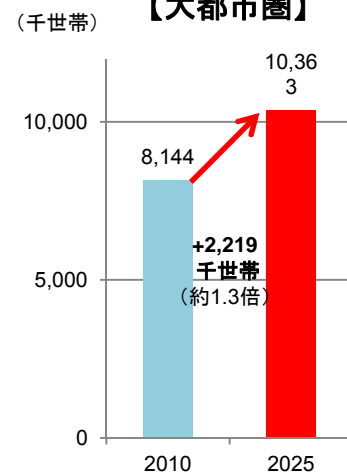
高齢者人口と高齢化率の推移



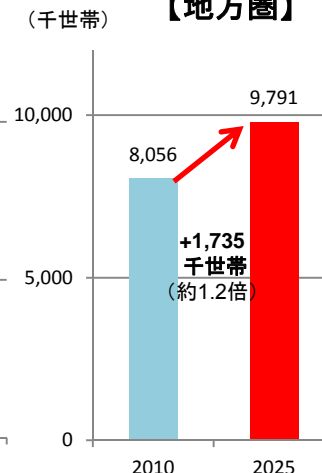
地域別高齢者世帯の将来推計



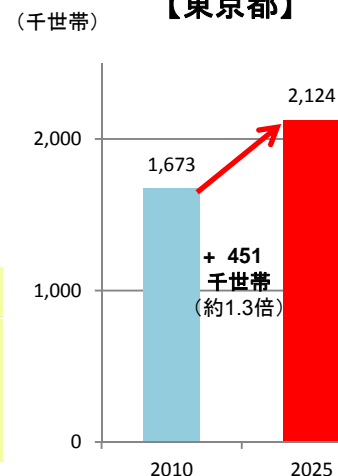
【大都市圏】



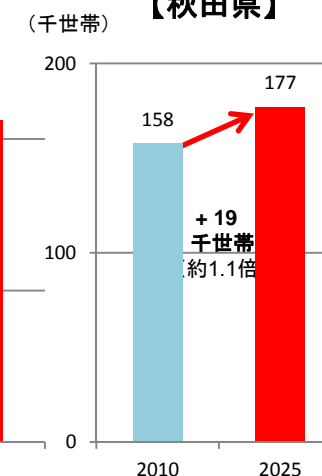
【地方圏】



【東京都】



【秋田県】



(注) 高齢者世帯とは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯を指す。

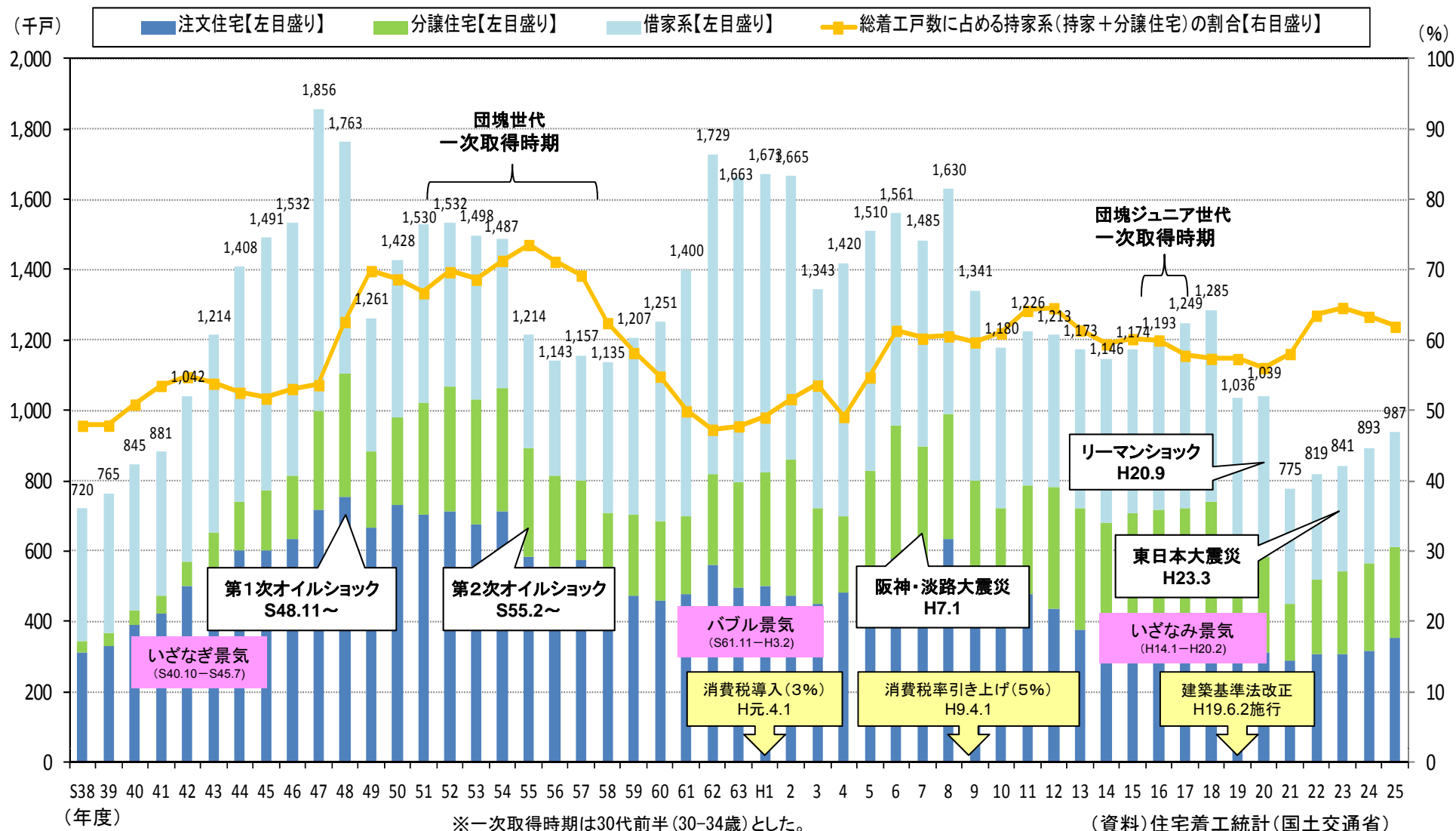
大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

地方圏: 大都市部以外の道府県

(出典) 人口: 日本の将来推計人口(全国:2012年1月推計)
 世帯数: 日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

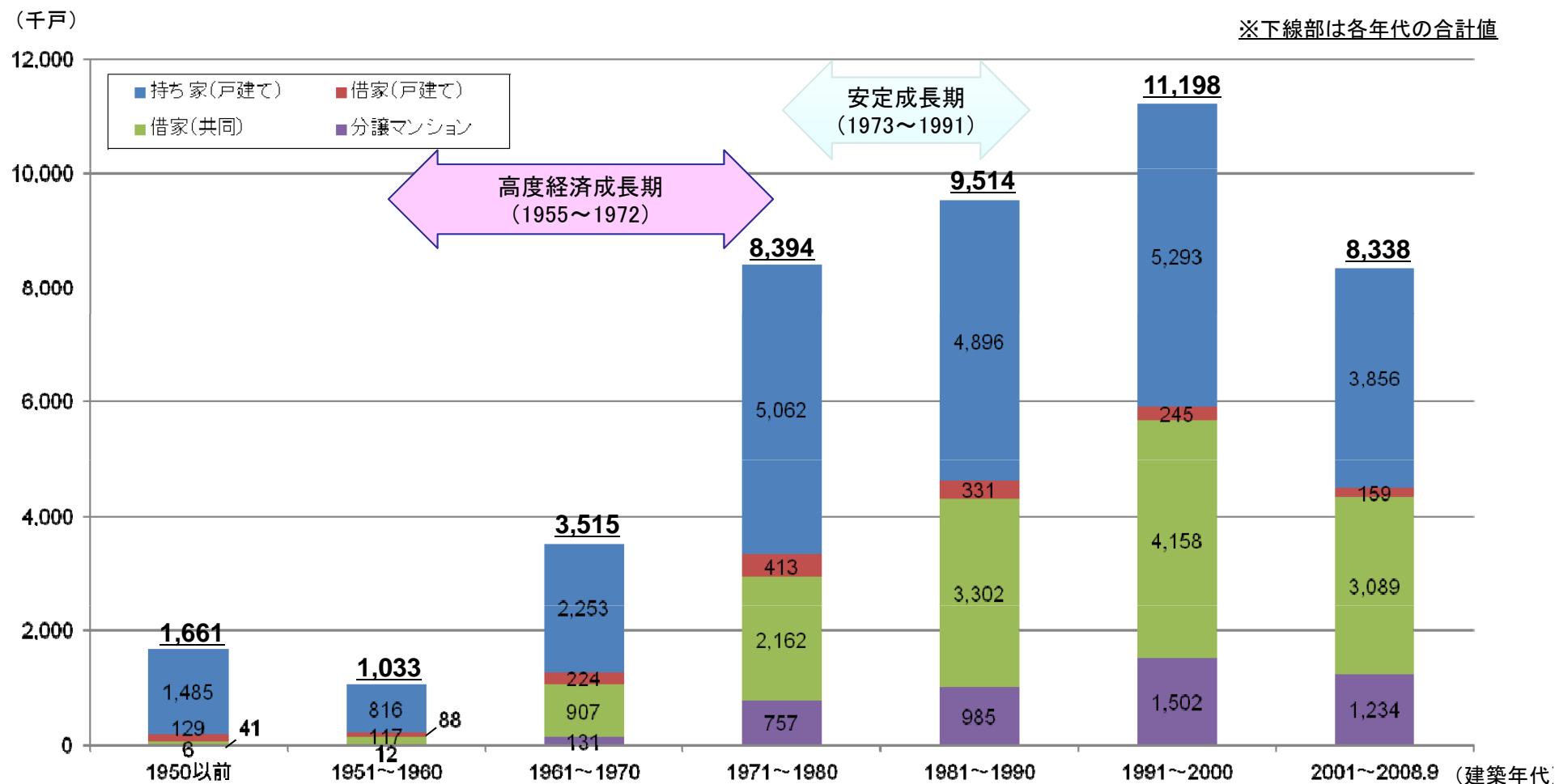
新設住宅着工戸数の推移

○住宅着工戸数については、リーマンショックにより大幅な減少が見られた平成21年度以降、緩やかな持ち直しの傾向が続いており、平成25年度においては消費者マインドの改善や消費税引き上げに伴う駆け込み需要等もあって4年連続で増加。



住宅ストックの建築年代別戸数(持ち家・借家/戸建て・共同建て別)

○現在の住宅ストック総数約5,000万戸(H20時点)を建築年代別に見ると、安定成長期(1973~1991)以降に建築された住宅ストックが主だが、1970年以前に建築された住宅ストックも約13%存在。
 ○持ち家(戸建て)は70~90年代の各年代で約500万戸と一定の割合で存在しているが、借家(共同)及び分譲マンションは最近になるにつれて、その割合が増加。



※1:「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅を含む
 ※2:持ち家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

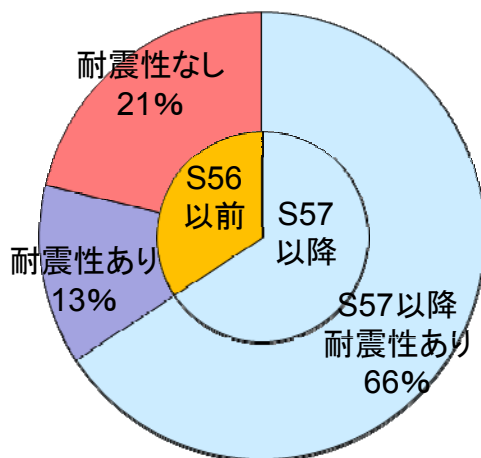
(資料)H20住宅・土地統計調査(総務省)

住宅の質の現状

耐震化

- ・S56に新耐震基準が整備されたこともあり、H20時点で約79%となっている。
- ・今後はH32までに95%とする目標達成に向け、耐震改修等に対する補助・税制により支援。

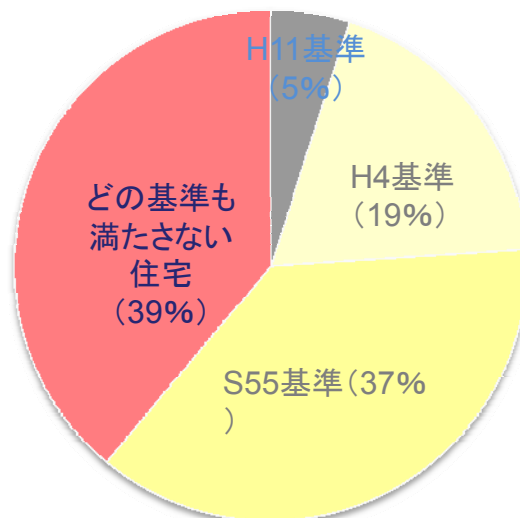
【耐震化率(H20)】



省エネ化

- ・新築住宅において「省エネ法」に基づく届出の義務化がなされているものの、ストック全体で見るとH11基準に適合している住宅の割合は5%と小さい。
- ・今後は、既存住宅の省エネ性の向上のため、省エネ改修等の促進が必要。

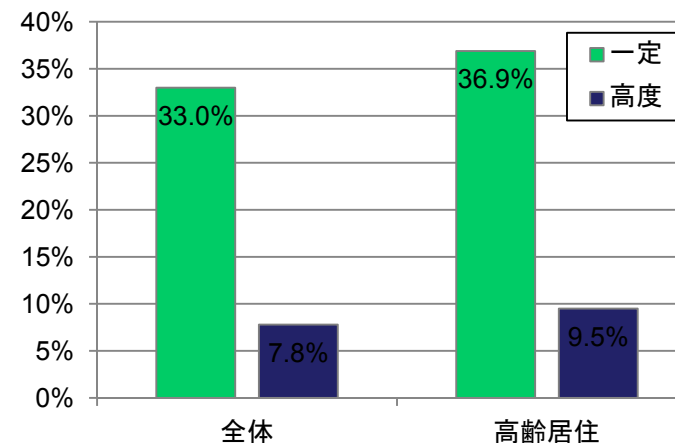
【省エネ化率(H24)】



バリアフリー化

- ・高度なバリアフリー化がなされている住宅は、1割未満と小さい。
- ・住宅のバリアフリー化は特段の義務付けがなされておらず、バリアフリー改修への支援等により、改善が必要。

【バリアフリー化率(H20)】



※一定：2ヶ所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消
 高度：2ヶ所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅の確保

※各グラフは住宅ストック総数約5,000万戸に対する割合を示している

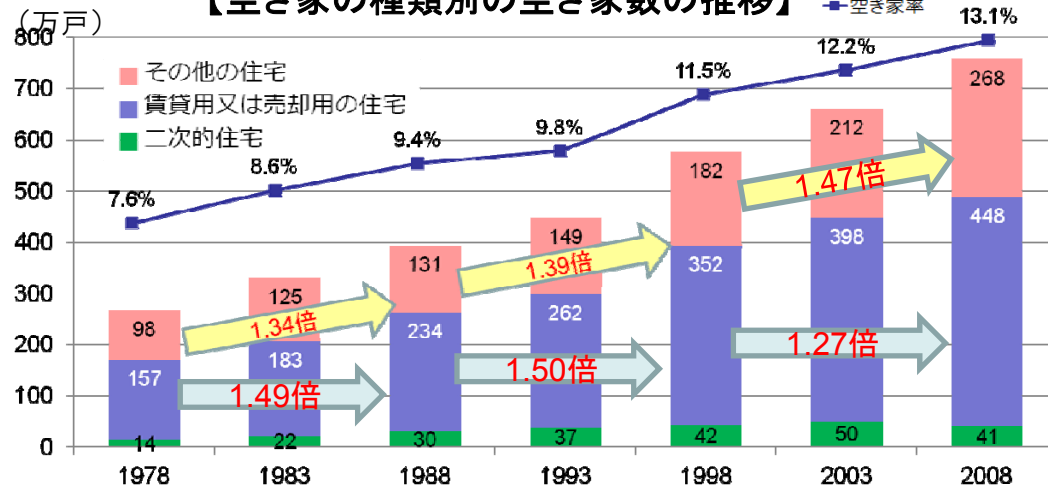


住宅の質の向上に加え、今後はコンパクトシティの考え方も踏まえながら、住宅及び福祉・医療施設等の適確な配置が必要。

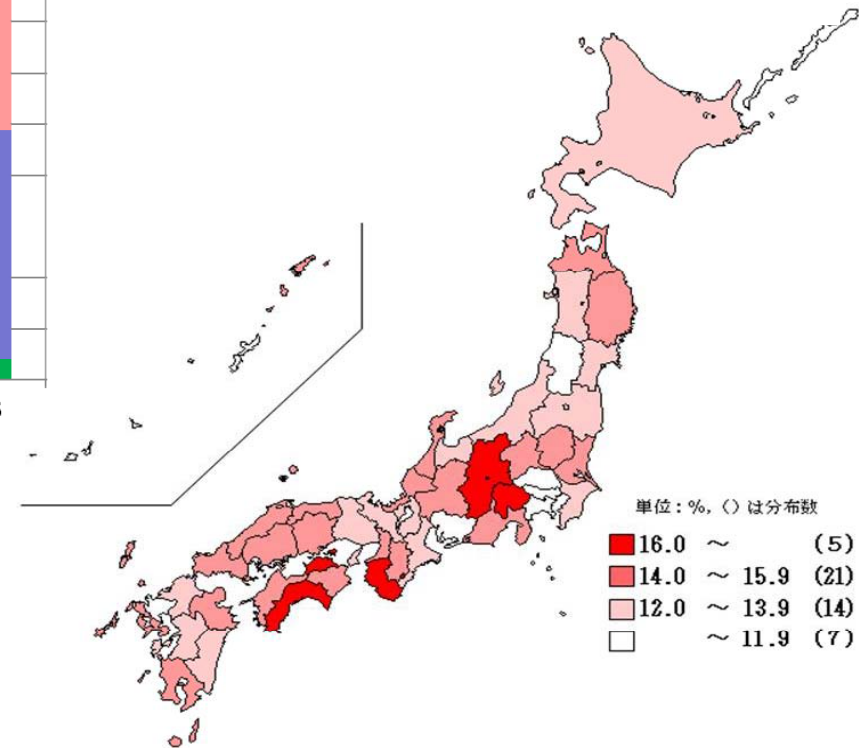
空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この20年で倍増。空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。
- 空家の種類別の内訳では、「賃貸用の住宅」(413万戸)が最も多く、次に「その他の住宅」(268万戸)が多くなっており、その中では「一戸建(木造)」(173万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



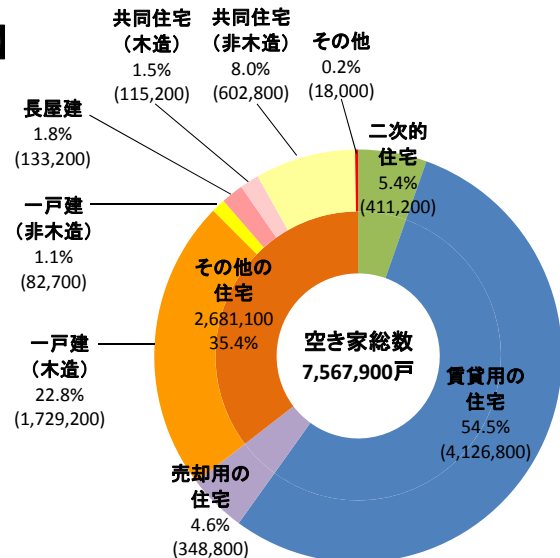
【都道府県別空き家率(平成20年)】



注) 山梨県(17.4%)、長野県(22.1%)、静岡県(20.3%)等の別荘の割合が高いものを含む。

【空家の種類別内訳】

※二次的住宅:
別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)
賃貸用又は売却用の住宅:
新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅:
上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



(出典) 住宅・土地統計調査(総務省)

(資料) H20年住宅・土地統計調査[総務省]より総務省統計局作成

2. 住宅瑕疵担保履行制度の概要と位置付け

住宅行政

住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月閣議決定)

- ・旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であったが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定。
- ・10年間(平成23年度～32年度)における目標、基本的な施策を定める。
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

良質な住宅ストックの形成

- ・長期優良住宅の普及、質の高い住宅の供給促進
- ・住宅の環境性能の向上
- ・耐震改修の促進
- ・マンションの適切な維持管理、再生の促進 等

住宅セーフティネットの充実

- ・低額所得者等への公営住宅の供給
- ・公的賃貸住宅と福祉施設の一体的整備
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 等

住宅市場の環境整備

- ・住宅金融支援機構による長期固定型ローンの供給支援、住宅ローン減税等の税制による住宅取得の支援
- ・**住宅性能表示制度の普及、瑕疵担保責任保険等の普及**
- ・木造住宅の振興
- ・既存住宅・リフォーム市場の整備 等

良好な居住環境の形成

- ・密集市街地の整備
- ・街なか居住の促進 等

住生活の安定に向けたサービスの確保

- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における子育て支援サービス施設等の設置の促進 等

建築行政

建築物の安全確保と建築確認の円滑化

- ・耐震・耐火性能等の確保(性能基準の策定、部材等の大臣認定、超高層建築物の大臣認定等)
- ・建築確認申請手続きの円滑化

建築士の指導監督

市街地環境の整備

- ・建築物の用途、形態制限等による市街地環境の整備

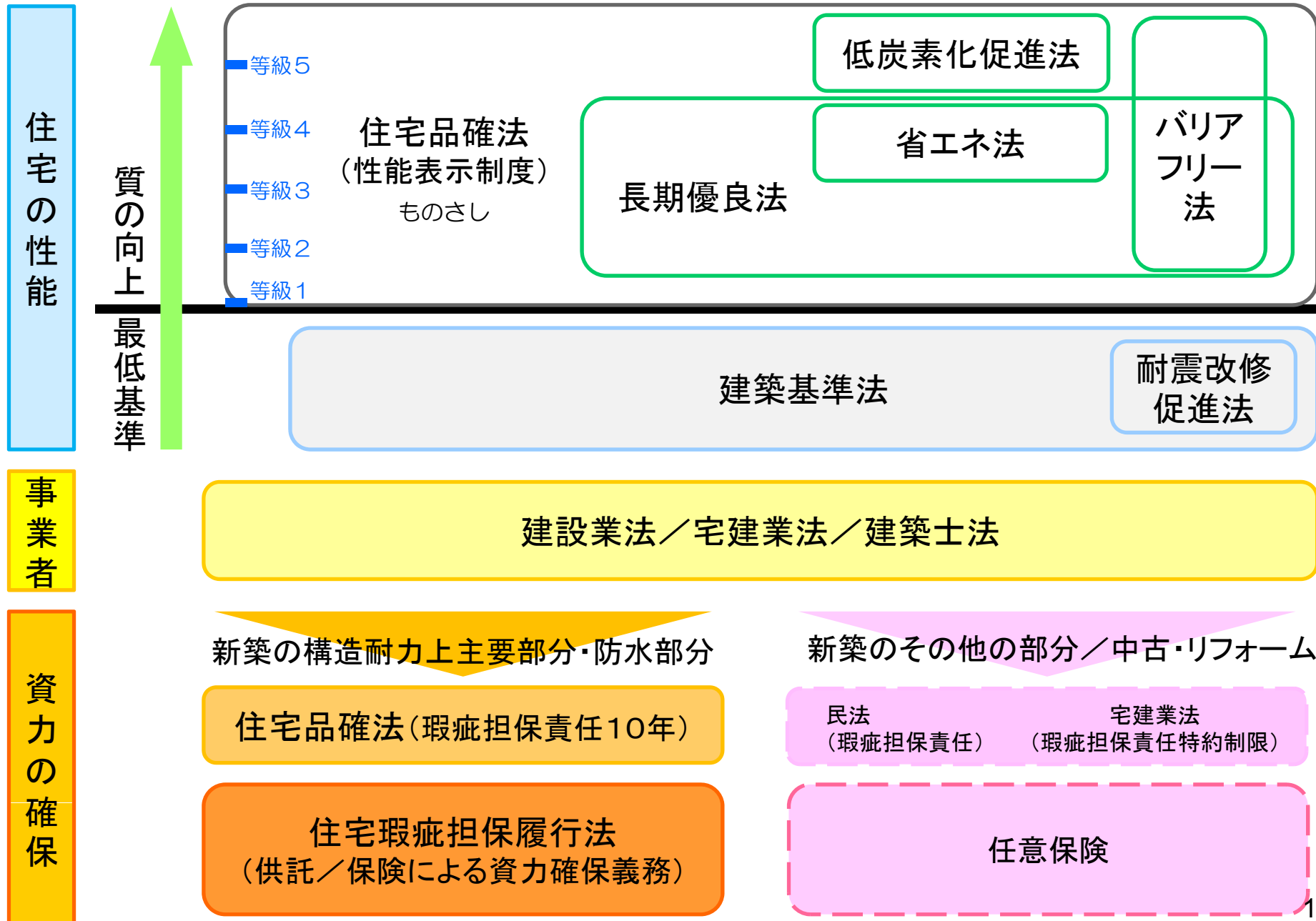
エレベーター事故、遊戯施設事故対策

アスベスト対策

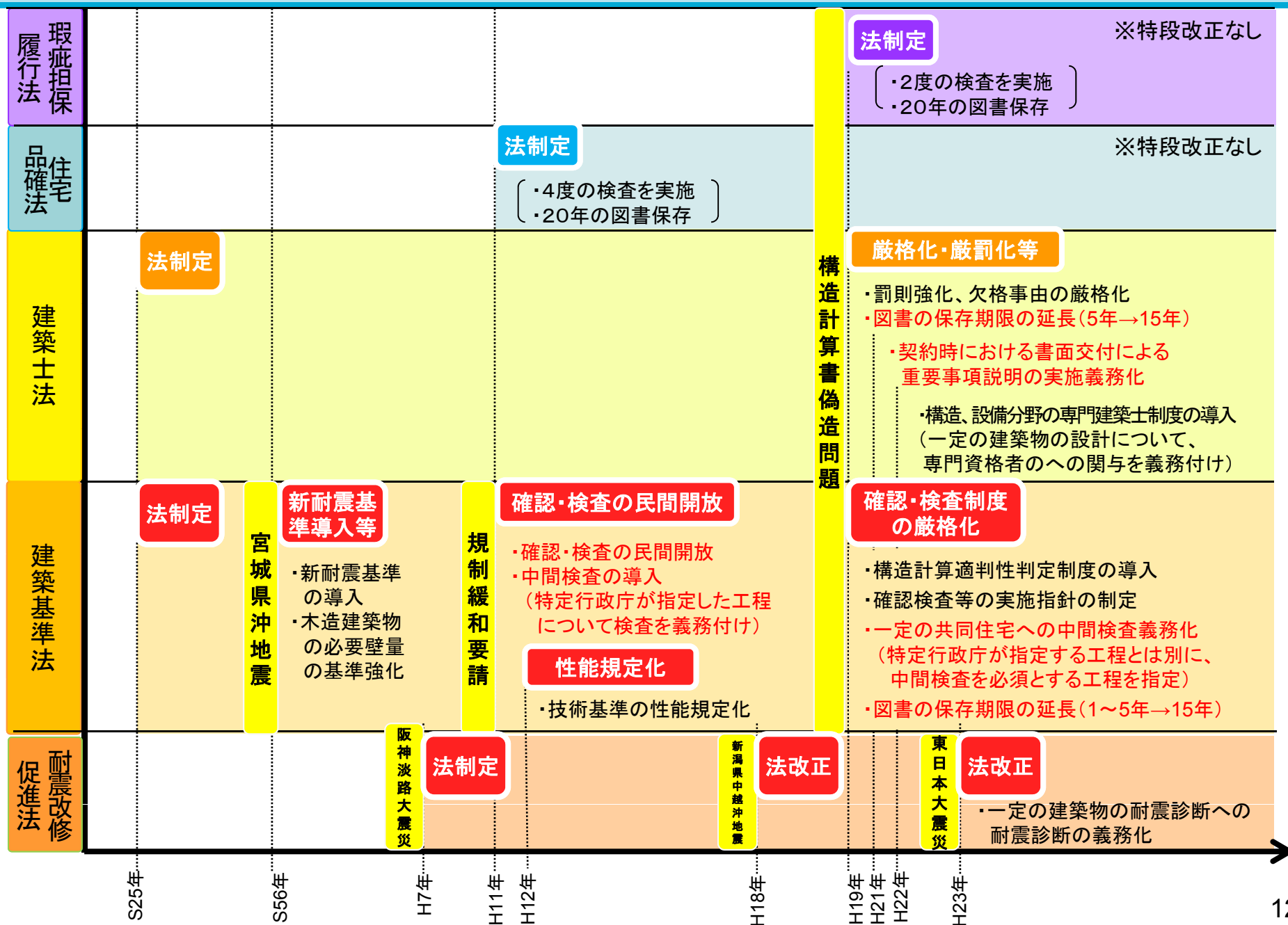
等

独立行政法人関係

- 住宅金融支援機構 : 長期固定型ローンの供給支援
- 都市再生機構 : 賃貸住宅確保と都市再生事業の推進



住宅関連諸制度の主な変遷(図書・検査関連)



住宅瑕疵担保履行法の制定背景

○住宅瑕疵担保履行法は、構造計算書偽装問題等で明らかになった課題のうち、瑕疵担保責任履行の実効性の課題に対応。



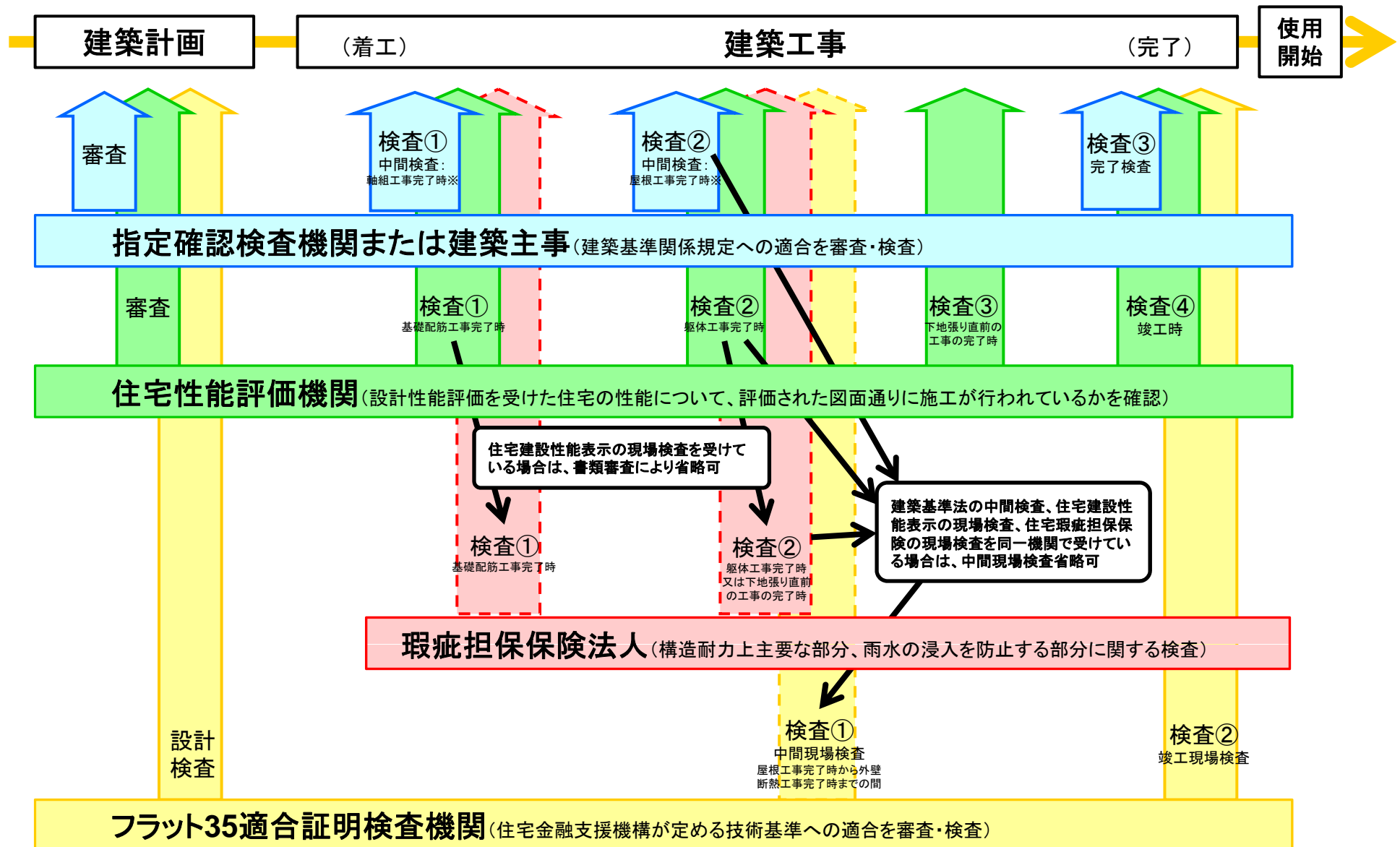
住宅の建築に際して準備すべき書類(図面)について

	建築確認申請 (建築基準法)	工事請負契約 (建設業法)	設計請負契約 (建築士法)	保険申込 (特定住宅瑕疵担保法)	性能表示申請 (住宅品質確保法)
	建築主事等へ建築主が申請	請負契約の委託者と受注者の間	委託者へ設計事務所が交付	保険法人へ事業者が申請	性能評価機関へ評価を受けたい者が申請(任意)
準備されるべき書類	建築確認申請書類 <建築基準関係規定に建築の計画が適合しているかを確認するために必要な図書を添付> ・付近見取図 ※ ・配置図 ※ ・各階平面図 ※ ・床面積求積図 ・二面以上の立面図 ・二面以上の断面図 ・地盤面算定表 ・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・構造詳細図 等	建設工事の請負契約の当事者は契約の締結に際して工事内容等を書面に記載して記名押印し、相互に交付しなければならない。 ※「工事内容」については、受注者の責任施行範囲、施行条件等が具体的に記載されている必要があるため、〇〇工事一式といった曖昧な記載は避けるべきである。(発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン) *なお、民間建設工事標準請負契約約款においても、第1条において「発注者及び受注者は、～(中略)～設計図書(添付の設計図及び仕様書をいう。)に従い、誠実にこの契約を履行する。」ことが規定されている。	建築士事務所の開設者は、設計受託契約を締結した時は、設計の内容等について記載した書面を委託者に交付しなければならない。	保険申込書に設計図書等を添付 ・付近見取図※ ・配置図※ ・平面図※ ・立面図※ ・断面図(木造住宅の場合は2階床伏図)※ ・外壁、屋根、バルコニーの防水状況に関する資料※ ・構造図一式(共同住宅の場合は不要)	住宅性能評価申請書に設計図書等を添付 ※設計性能評価申請書の場合 ・自己評価書 ・設計内容説明書 ・付近見取図 ・配置図 ・平面図 ・立面図 ・断面図 ・基礎伏図、各階床伏図 ・各種計算書等
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ○四号建築物で建築士が設計するものについては※の図書を提出。 </div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ○四号建築物については※の図書を提出。 </div>	
保存	建築主事、指定確認検査機関において15年間保存		建築士事務所において、事務所に属する建築士が業務として作成した配置図、平面図、立面図等を15年間保存	指定保険法人において20年間保存	登録性能評価機関において5年間(設計性能評価)又は、20年間(建設性能評価)保存

※4号建築物:木造2階建以下、延べ面積500㎡以下、高さ13m、軒高9m以下等の建築物

住宅の建築に関する審査と現場検査の手続き(現状)

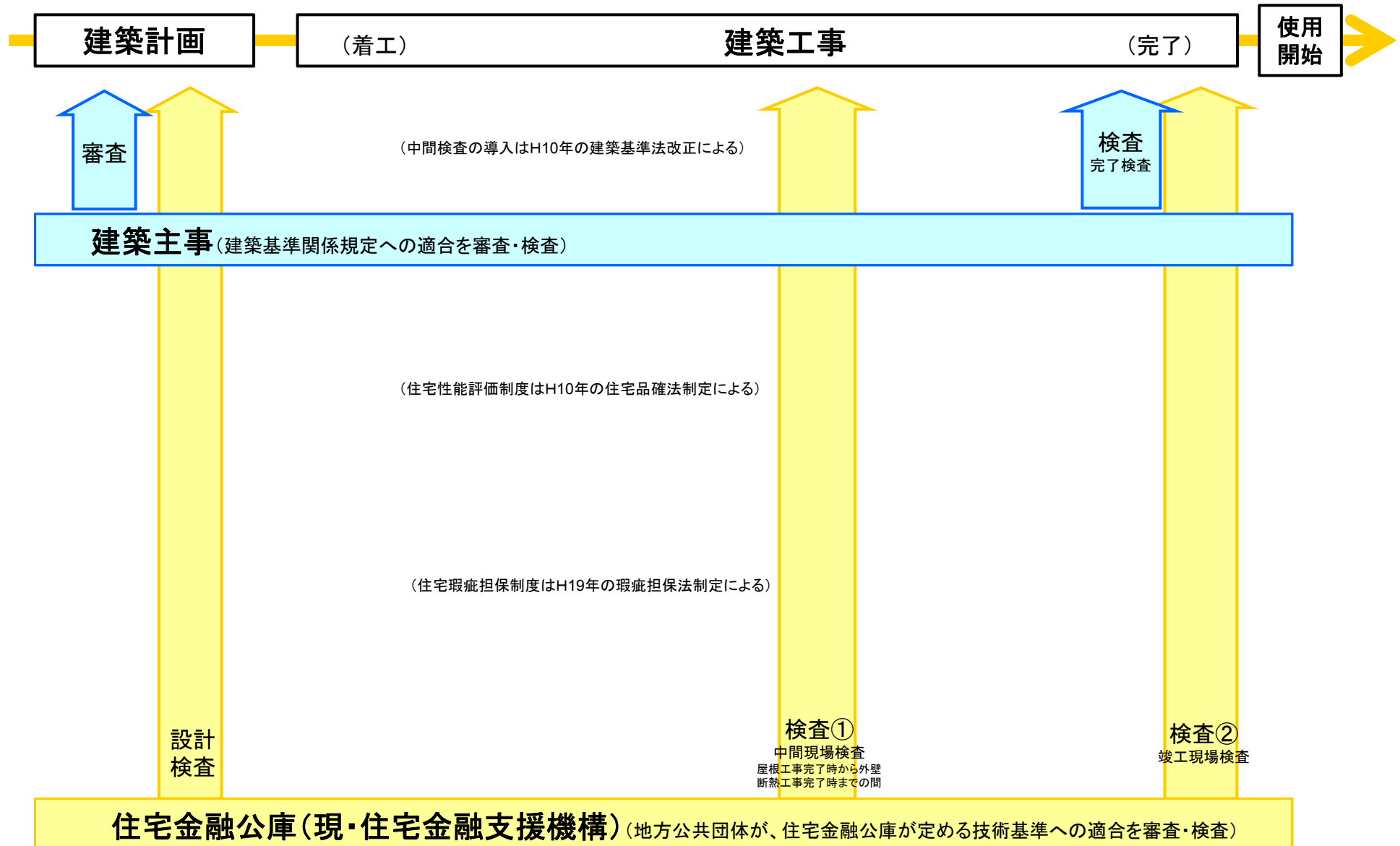
例:3階建て以下の木造戸建て住宅の場合



※中間検査を行う工程は特定行政庁が個別に定めており、検査の回数や内容等がそれぞれ異なる。ここでは、例として、「軸組工事完了時」及び「屋根工事完了時」に2回検査を行うケースを想定。

(参考)20年前(H7)の住宅の建築に関する審査と現場検査の手続き

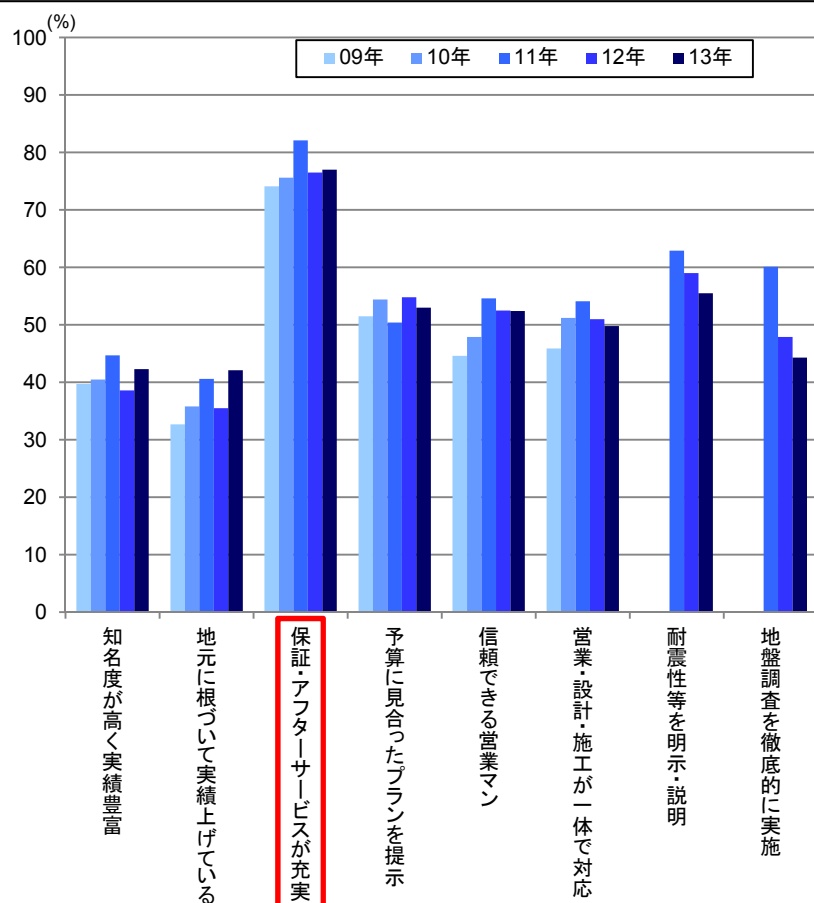
例:3階建て以下の木造戸建て住宅の場合



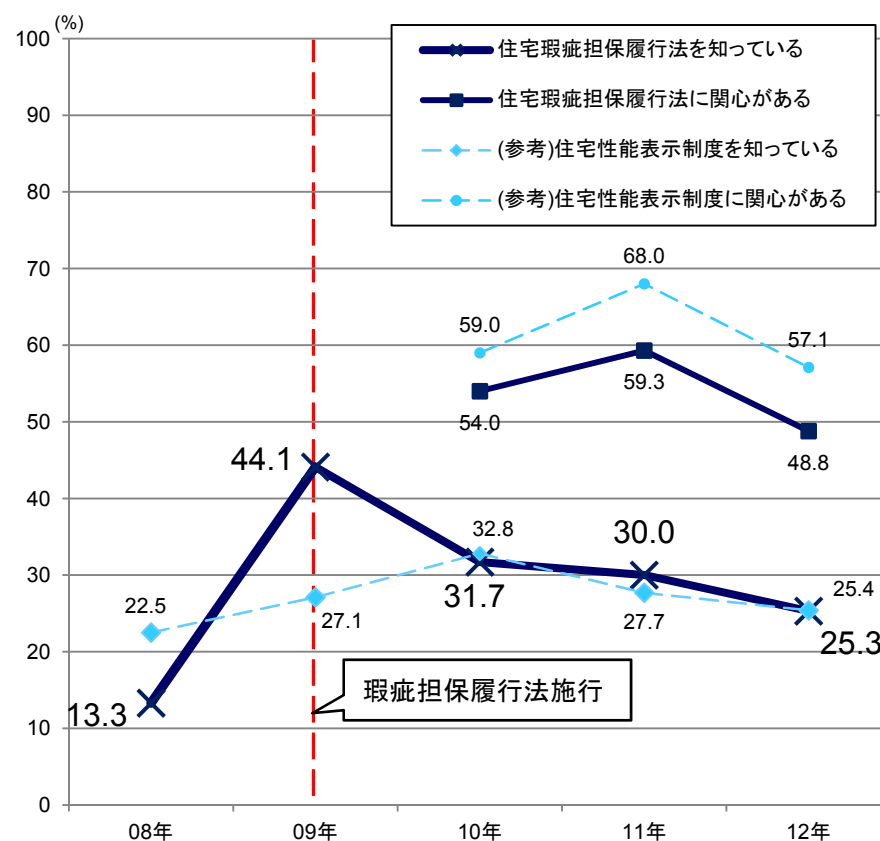
住宅購入希望者の瑕疵担保履行制度に対する意識

- 住宅購入希望者の「安心・信頼できる住宅会社」の条件では、「保証制度とアフターサービスが充実している会社」は常にトップを占めている。
- 一方、住宅瑕疵担保履行法の認知度は、制度施行以降年々低下しており、さらに普及を図る必要がある。

問：安心・信頼できる住宅会社とはどのような会社でしょうか？



問：住宅瑕疵担保履行法をご存じですか？関心がありますか？等



出典：「総合住宅展示場来場者アンケート」2009～2013（住宅生産振興財団、住宅展示場協議会）
 ※複数回答方式。2008年は設問なし。選択肢「耐震性等を…」及び「地盤調査を…」は2011年調査から実施

出典：「総合住宅展示場来場者アンケート」2008～2012（住宅生産振興財団、住宅展示場協議会）
 ※2013年は設問なし。設問「…に関心がある」は2010年調査から実施。

住宅瑕疵担保履行法の概要

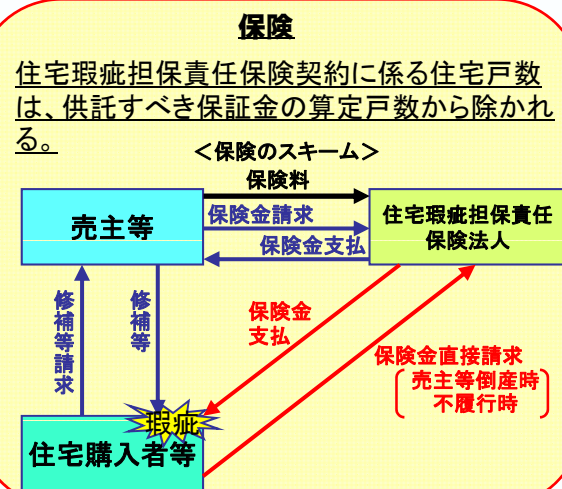
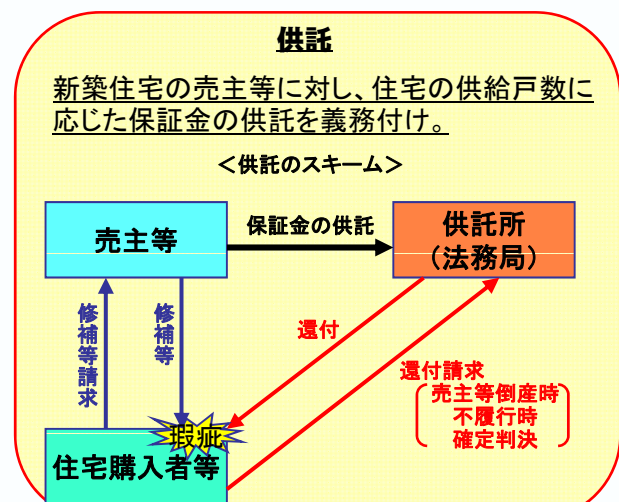
住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

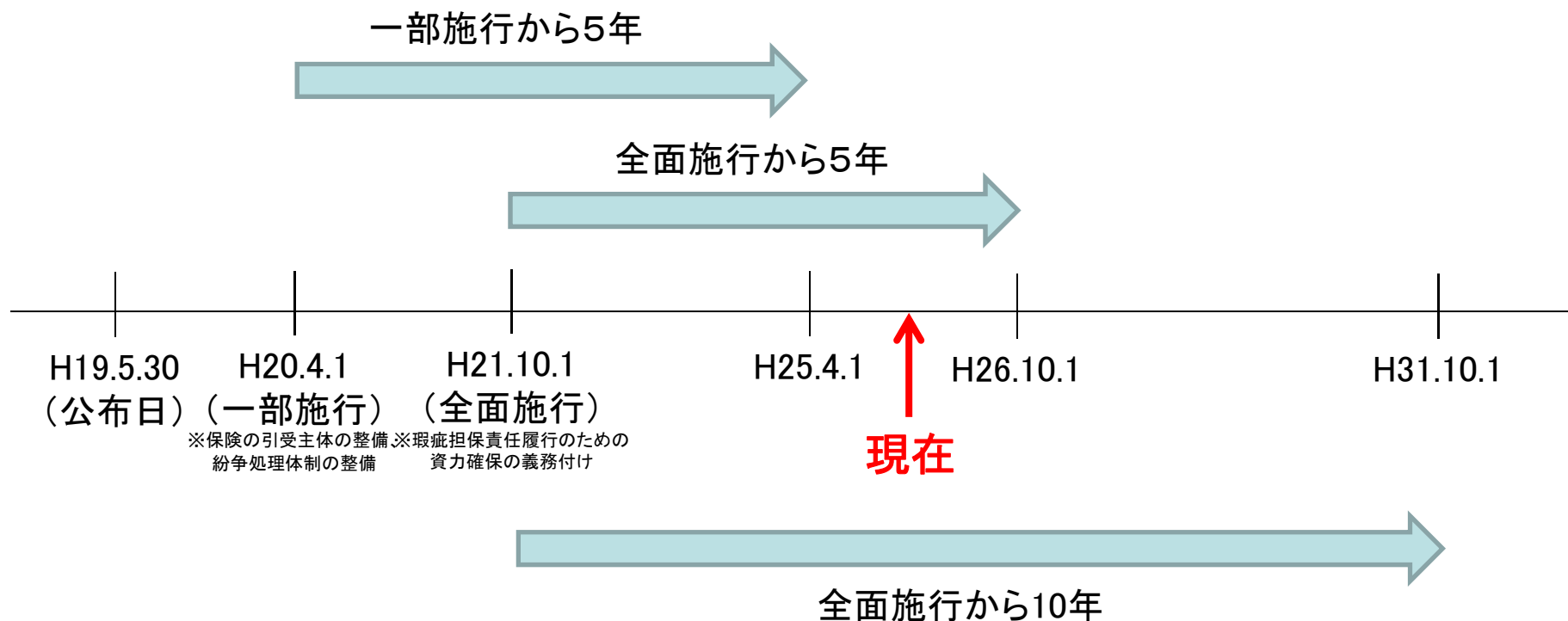
住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

住宅瑕疵担保履行法の検討条項

○住宅瑕疵担保履行法附則第5条において、法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずることとされている。



○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)(抄)

附 則

(検討)

第五条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(参考)住宅品質確保促進法の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称:品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

<創設の背景>

■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

<目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

- ①住宅の品質確保の促進
- ②住宅購入者の利益の保護
- ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

<品確法の3本柱>

- ①**住宅性能表示制度**
- ②**瑕疵担保責任の特例**
- ③住宅に係る**紛争処理体制**の整備



①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、
第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

- 任意利用(新築住宅における活用率20%強)
- 新築及び既存住宅(H14~)が対象。
- 第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評価
- 10分野・32項目(新築の場合)の評価項目

②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約:新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分:基本構造部分
 - ・構造耐力上主要な部分
 - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容:修補請求・損害賠償等
- 担保期間:完成引渡しから10年間義務化

③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

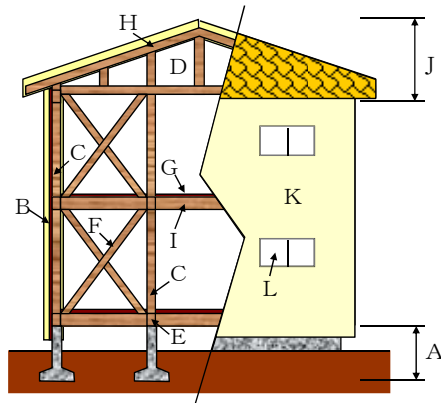
- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあつせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

○住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。

対象部分の範囲

○木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

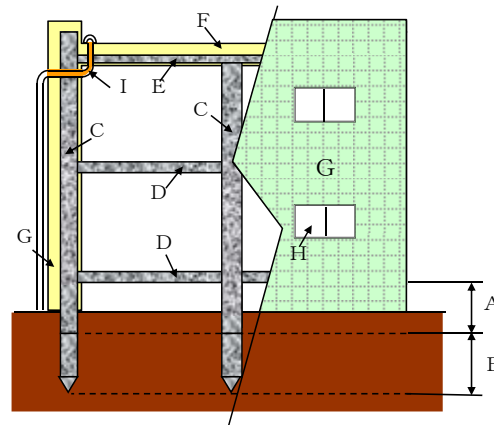
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

○鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床版)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

住宅品質確保法において、全ての新築住宅の請負人や売主に対し、基本構造部分について、10年間の瑕疵担保責任を義務化

- 対象契約 : 新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分 : 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分
- 請求できる内容 : 修補請求、損害賠償請求、解除(売買契約のみ)
- 瑕疵担保期間 : 完成引渡しから10年間(契約により20年間まで伸張可)
- 片面的強行規定 : 上記に反し住宅取得者に不利な特約は無効

(参考)住宅性能表示制度

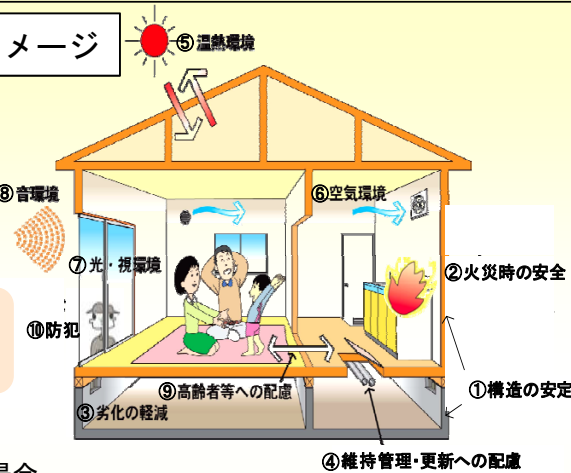
住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て等級などで評価し、
- **評価書が交付された住宅**については、
 - ・設計図書等が20年間（設計住宅性能評価書に係るものは5年）保存され、
 - ・新築住宅の契約書に評価書を添付した場合、評価書の性能の住宅を販売・建設する旨契約したとみなされ、
 - ・迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる（建設住宅性能評価書が交付された住宅に限る）

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

10分野32項目について等級等による評価等を行う。

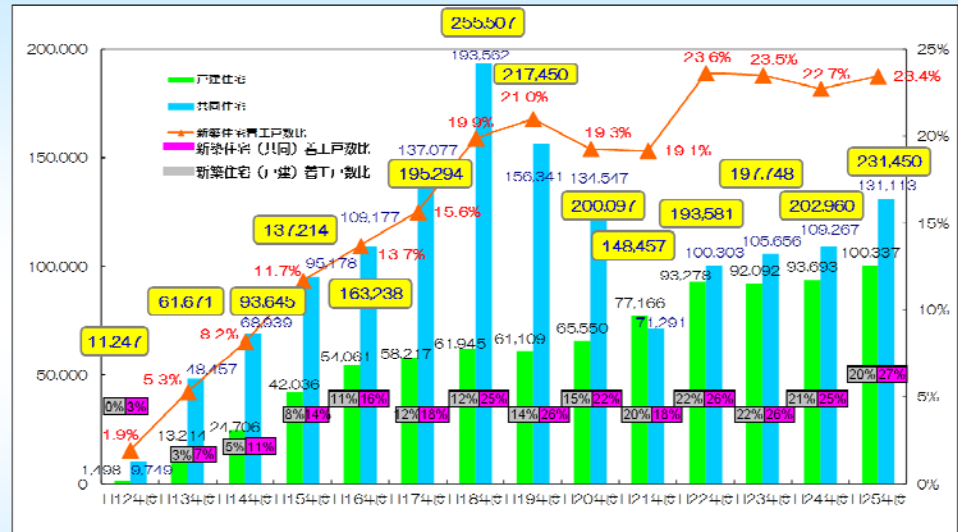


必須/選択項目の範囲の見直し(H27.4施行)

[例]「①構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.5倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.25倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

●住宅性能表示制度の実績（新築住宅・H12~H25）



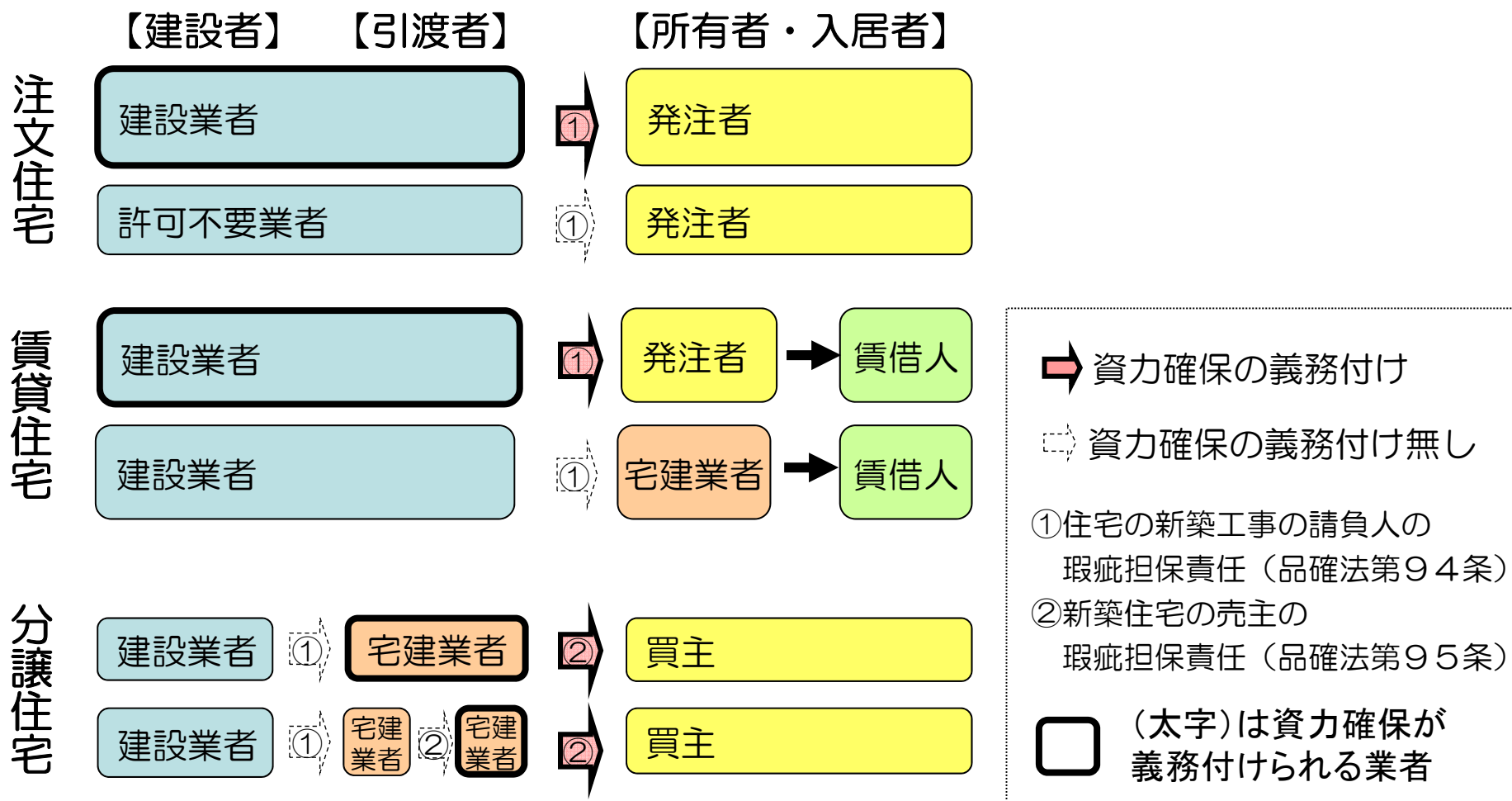
(※2) 設計住宅性能評価書の交付ベースで集計

- ・平成25年度の実績は23万戸強。(※2)
- ・新設住宅の20%強が住宅性能表示制度を利用している。

3. 資力確保措置

資力確保措置義務付けの対象

○資力確保措置の義務付けは、買主または発注者に新築住宅を引き渡す建設業者および宅建業者が対象。ただし、買主または発注者が宅建業者である場合は対象外。

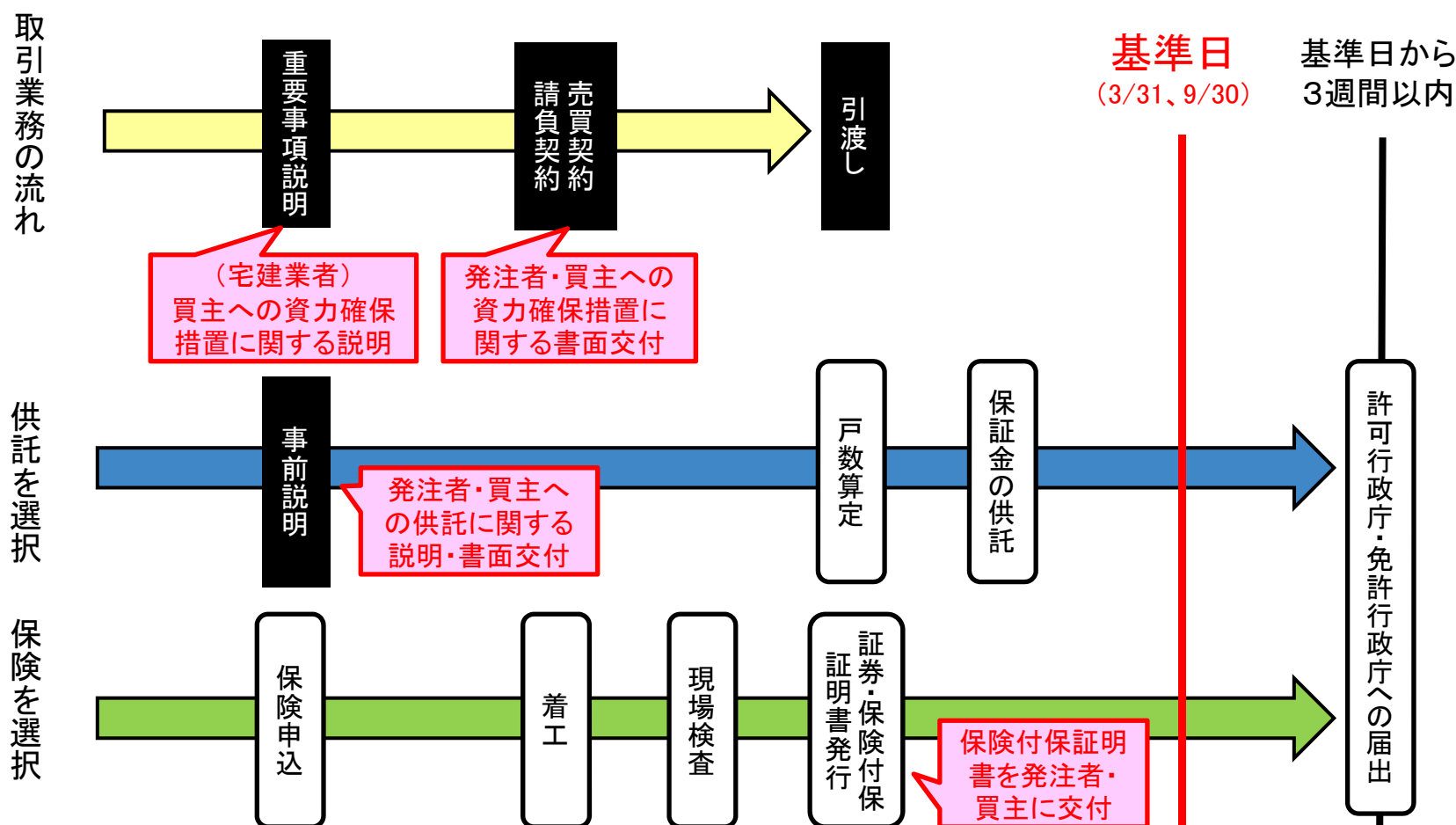


※資力確保の義務付けが無い場合に対応した任意保険もあり。

※保険付き住宅を転売する場合には、転売特約(保険付保住宅の転売等に関する特約)の利用も可。

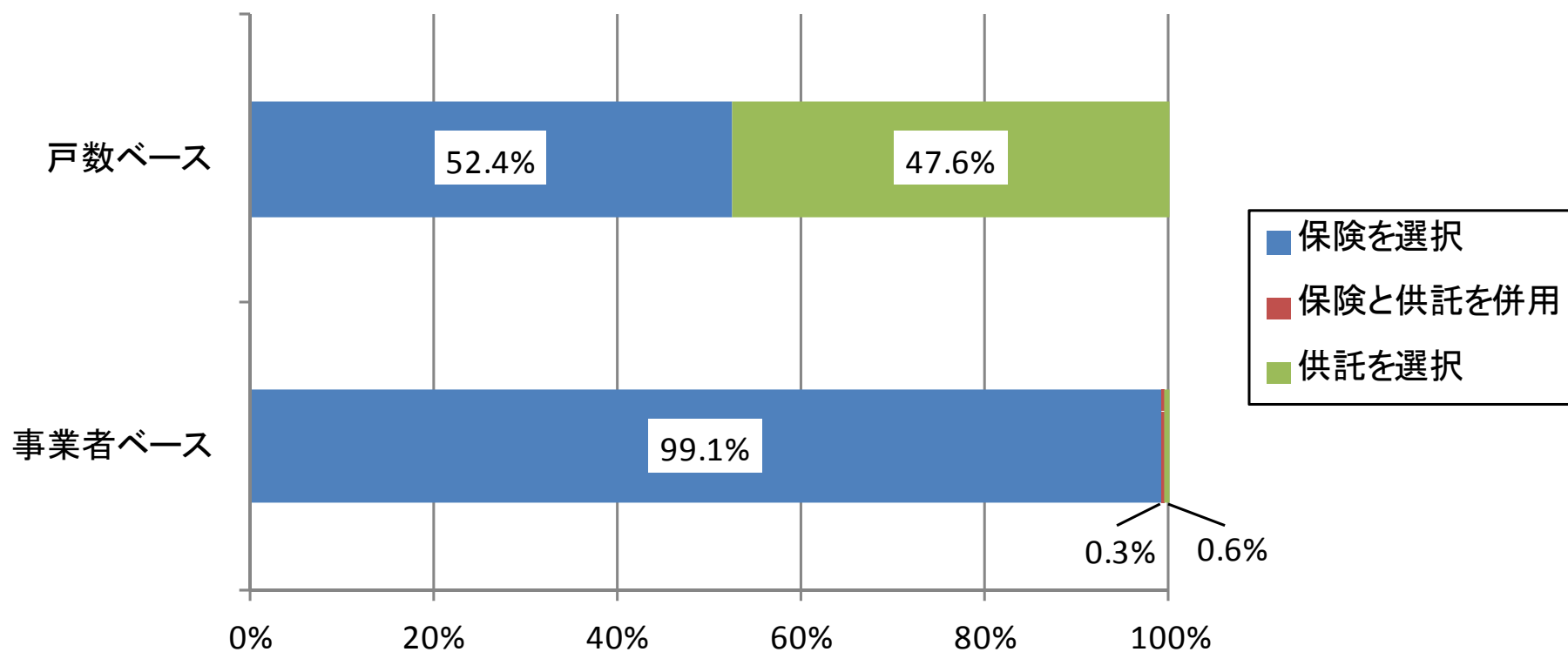
資力確保措置義務付けの内容

- 事業者は、住宅取得者に対し、重要事項説明や書面交付等により、資力確保措置の内容等について周知が必要。
- また、年2回の基準日（毎年3月31日及び9月30日）ごとに、資力確保措置の状況について届出が必要。



資力確保措置の選択状況

- 保険と供託の選択について、戸数ベースでは半々。
- 事業者数ベースでは、99%の事業者が保険を選択。



※第8回基準日(平成25年9月末)までの資力確保措置の届出状況を累積して算出。

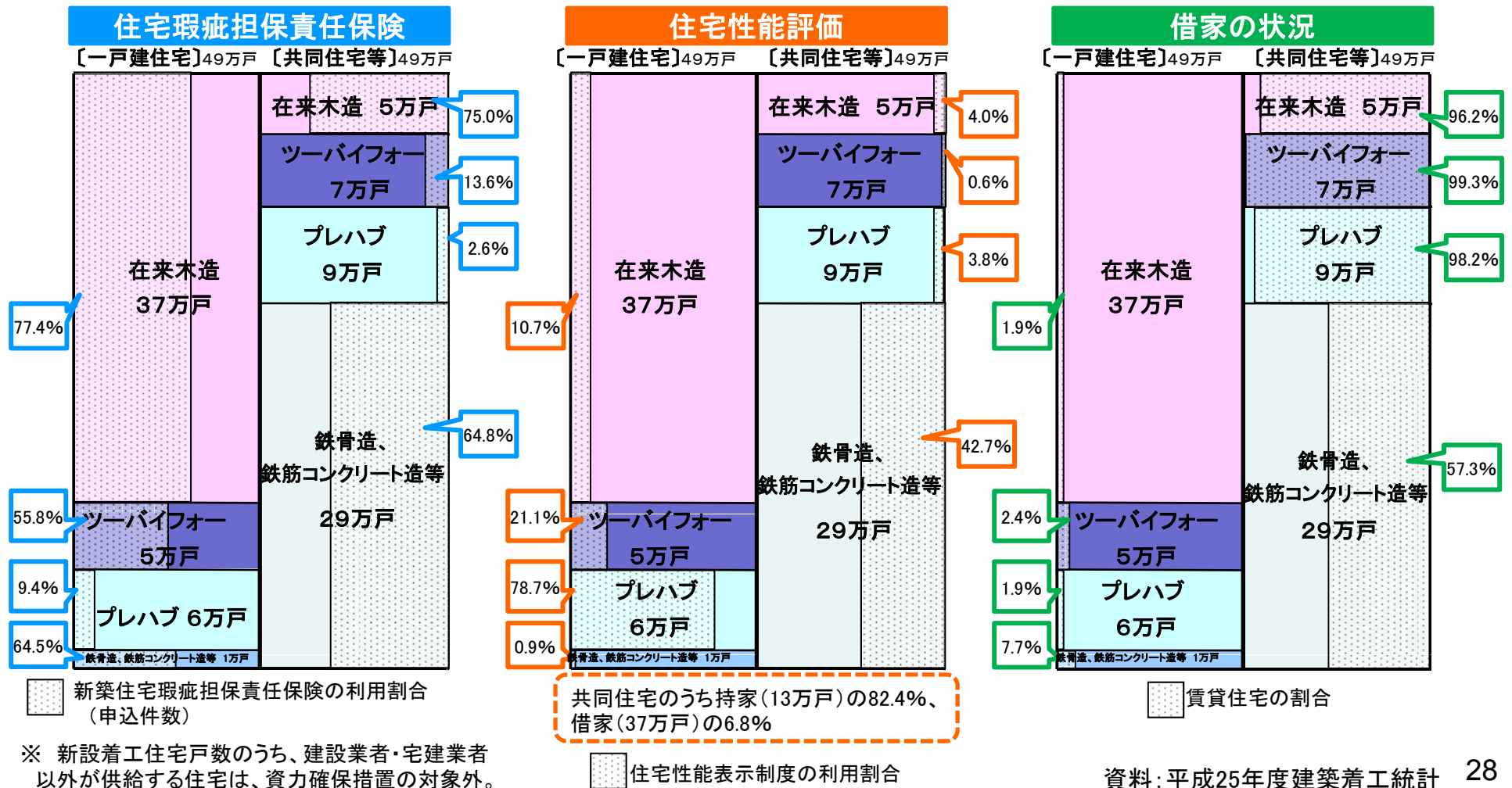
資力確保措置の選択状況(供給戸数別)

- 事業者ベースで見ると、新築住宅の年間供給戸数が1,000戸以下の場合は保険を、1,000戸超の場合は供託を選択する事業者が多い。
- 事業者が保険と供託を場合に応じ使い分けている事例としては、注文住宅は供託、分譲住宅は保険としているケースが多い。少数ながら、発注者の意向を受け保険を選択している事例もある。

供給戸数	建設業							宅建業						
	保険		供託		併用		合計	保険		供託		併用		合計
	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数	比率	事業者数
1～10	26,274	99.96%	10	0.04%	1	0.00%	26,285	6,383	99.81%	10	0.16%	2	0.03%	6,395
11～50	3,672	99.59%	13	0.35%	2	0.05%	3,687	1,025	98.65%	11	1.06%	3	0.29%	1,039
51～100	631	97.53%	15	2.32%	1	0.15%	647	207	96.73%	6	2.80%	1	0.47%	214
101～500	353	86.73%	42	10.32%	12	2.95%	407	177	79.37%	34	15.25%	12	5.38%	223
501～1,000	21	45.65%	19	41.30%	6	13.04%	46	19	50.00%	10	26.32%	9	23.68%	38
1,001～10,000	8	20.00%	24	60.00%	8	20.00%	40	8	19.51%	19	46.34%	14	34.15%	41
10,001～	0	0.00%	4	80.00%	1	20.00%	5	-	-	-	-	-	-	-
合計	30,959	99.49%	127	0.41%	31	0.10%	31,117	7,819	98.35%	90	1.13%	41	0.52%	7,950

※供給戸数は平成24年度(第6回基準日(平成24年9月末))と第7回基準日(平成25年3月末)を合算

- 新設着工住宅戸数(約99万戸)のうち、約57%(戸建約32.6万戸、共同約23.8万戸)が保険を利用、約23%(戸建約10.0万戸、共同約13.1万戸)が住宅性能評価を利用。
- 中小事業者を中心に、99%の事業者が保険を選択。
- 年間供給戸数500戸以上の事業者が中心に供給している戸建住宅プレハブ・共同住宅持家のうち、約8割が利用。



○資力確保措置などの義務に違反した場合は、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則等が科されるほか、建設業法又は宅地建物取引業法に基づく監督処分も課される。

違反例	資力確保措置を行わない	届出を行わない 虚偽の届出をした	契約の制限期間に新規契約を締結	契約締結までに供託に関する説明を行わない
住宅瑕疵担保履行法	新規契約の制限	新規契約の制限		
		罰則 ・50万円以下の罰金 ・法人に対し両罰規定	罰則 ・1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金またはこれの併科 ・法人に対し両罰規定	
建設業法	指示処分 ※指示処分に従わないときは業務停止処分	指示処分 ※指示処分に従わないときは業務停止処分	指示処分 ※指示処分に従わないときは業務停止処分	指示処分 ※指示処分に従わないときは業務停止処分
	<情状が重いつき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 ※営業停止処分に違反したときは許可取消		<情状が重いつき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 ※営業停止処分に違反したときは許可取消	
	<情状が重いつき> 許可の取り消し		<情状が重いつき> 許可の取り消し	
宅地建物取引業法	指示処分 ※指示処分に従わないときは営業停止処分	指示処分 ※指示処分に従わないときは営業停止処分	指示処分 ※指示処分に従わないときは営業停止処分	指示処分 ※指示処分に従わないときは営業停止処分
	1年以内の業務の全部又は一部の停止命令 ※業務停止処分に違反したときは免許取消		1年以内の業務の全部又は一部の停止命令 ※業務停止処分に違反したときは免許取消	
	<情状が特に重いつき> 免許の取り消し		<情状が特に重いつき> 免許の取り消し	

住宅瑕疵担保保証金(供託金)の額・戸数

- 供託所(法務局)に供託すべき供託金の額は、過去10年間の供給戸数に応じて設定。
- 供託された戸数は累積で151.3万戸(第8回基準日(平成25年度9月末)までの届出状況の累積)。

供給戸数の区分			供託金額		
1戸以下			2,000万円		
1戸超	～	10戸以下	200万円×戸数	+	1,800万円
10戸超	～	50戸以下	80万円×戸数	+	3,000万円
50戸超	～	100戸以下	60万円×戸数	+	4,000万円
100戸超	～	500戸以下	10万円×戸数	+	9,000万円
500戸超	～	1,000戸以下	8万円×戸数	+	1億円
1,000戸超	～	5,000戸以下	4万円×戸数	+	1億4,000万円
5,000戸超	～	10,000戸以下	2万円×戸数	+	2億4,000万円
10,000戸超	～	20,000戸以下	1.9万円×戸数	+	2億5,000万円
20,000戸超	～	30,000戸以下	1.8万円×戸数	+	2億7,000万円
30,000戸超	～	40,000戸以下	1.7万円×戸数	+	3億円
40,000戸超	～	50,000戸以下	1.6万円×戸数	+	3億4,000万円
50,000戸超	～	100,000戸以下	1.5万円×戸数	+	3億9,000万円
100,000戸超	～	200,000戸以下	1.4万円×戸数	+	4億9,000万円
200,000戸超	～	300,000戸以下	1.3万円×戸数	+	6億9,000万円
300,000戸超			1.2万円×戸数	+	9億9,000万円

供託金の積立額の例

- ◆年間供給戸数3000戸の事業者
10年間の供給戸数:30000戸
供託金額:8億1000万円
- ◆年間供給戸数1万戸の事業者
10年間の供給戸数:100000戸
供託金額:18億9000万円
- ◆年間供給戸数5万戸の事業者
10年間の供給戸数:500000戸
供託金額:69億9000万円

※床面積が小規模な新築住宅(55㎡以下)については、戸数の算定を1/2としてカウント。

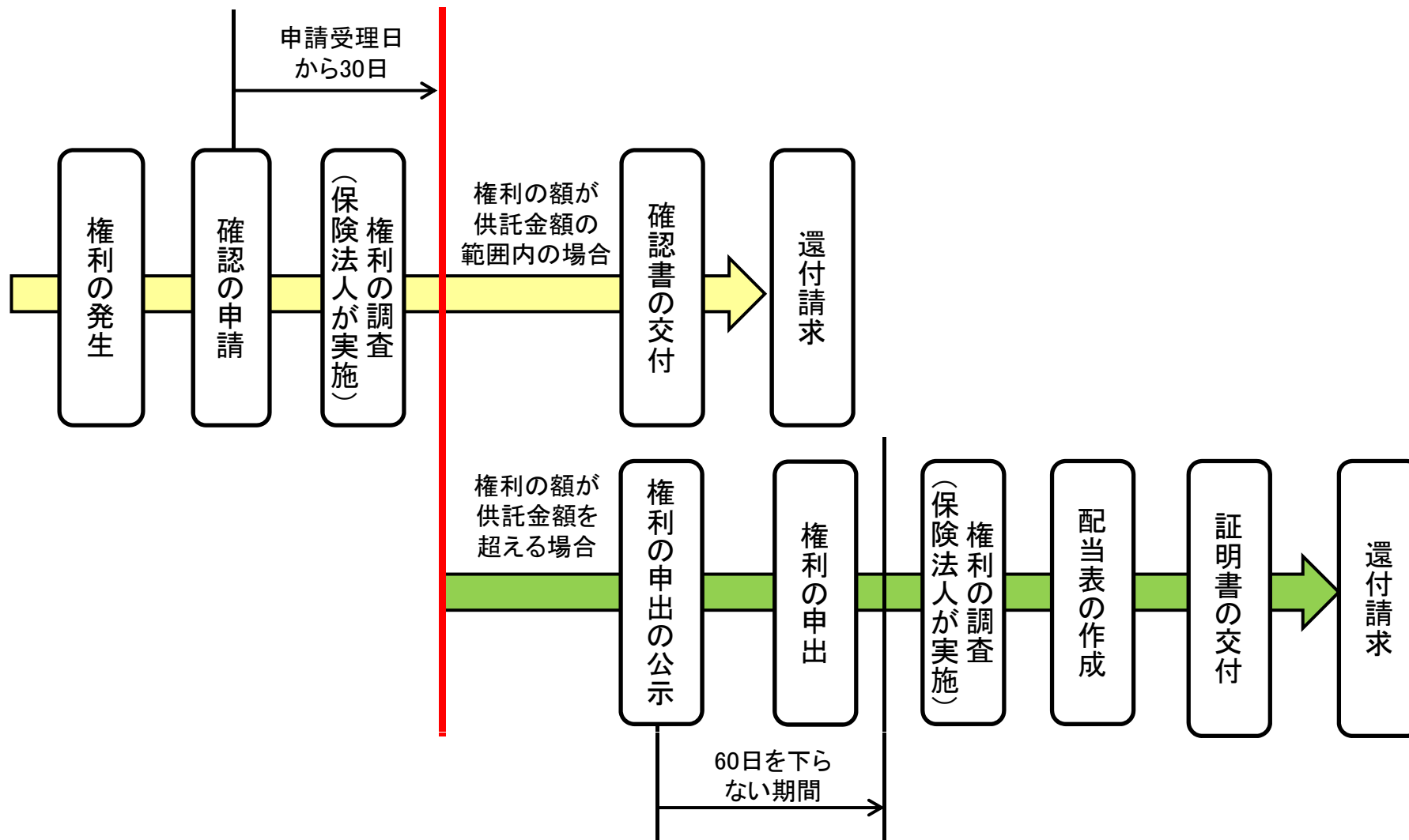
※1戸の新築住宅の建設工事を2以上の建設業者が共同で請け負う場合は、瑕疵担保責任の履行に係る負担割合に応じて戸数をカウント。

※法律の施行から10年までの間(平成31年10月1日までの間)は、経過措置として、法律の施行日(平成21年10月1日)からの供給戸数に応じて算定。

※上限は120億円。

住宅瑕疵担保保証金(供託金)の還付請求手続

- 供託金の還付請求に当たっては、国土交通大臣による権利の確認手続が必要。
- 現在(平成26年5月)に至るまで、請求実績はなし。

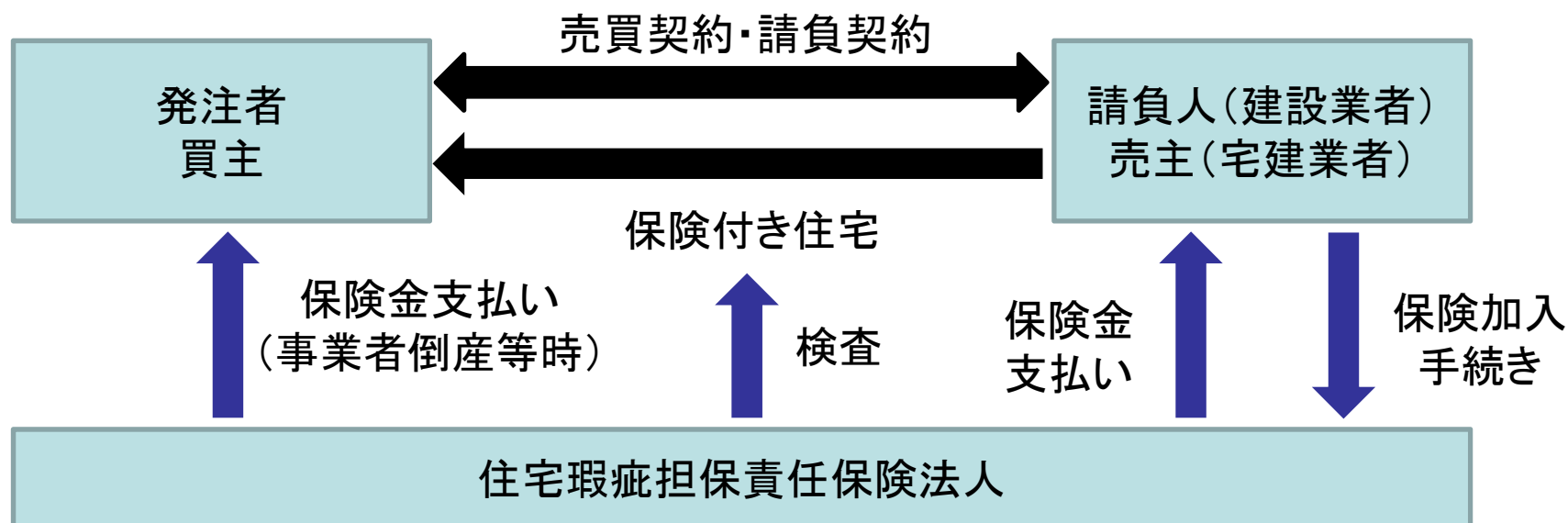


4. 保険制度

住宅瑕疵担保責任保険の概要

○住宅瑕疵担保責任保険に加入し、保険付保証明書住宅取得者に交付した新築住宅（保険付き住宅）については、保証金の算定戸数から除外。

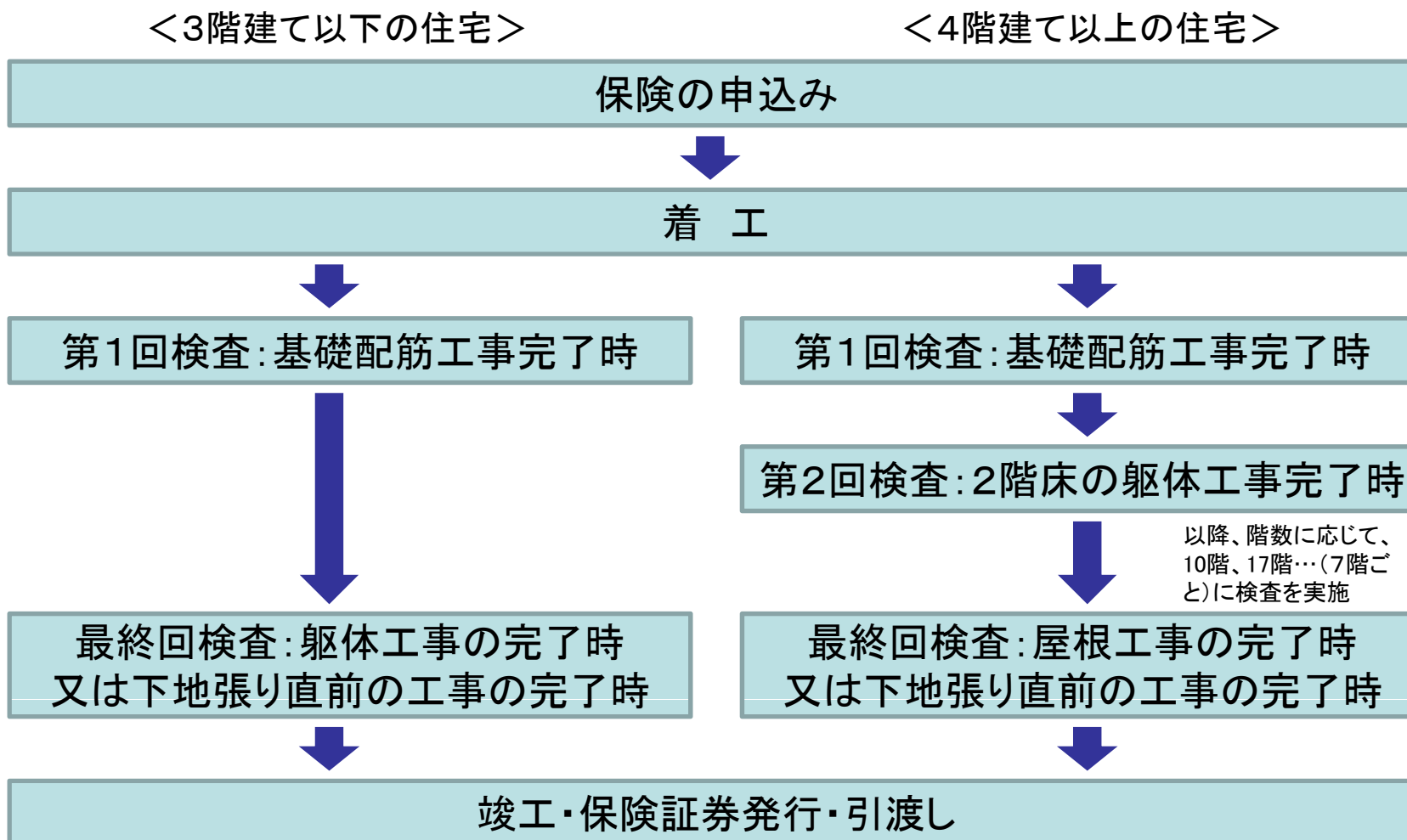
- ・保険金の支払い対象：①修補費用（※）、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- （※）住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る瑕疵が発見された場合の修補費用
- ・保険期間：10年
- ・免責金額：10万円
- ・填補率：事業者（請負人・売主）へは80%、住宅取得者（発注者・買主）へは100%（事業者倒産等時）
- ・保険料等：個々の保険法人が設定（戸建て住宅で7～8万円程度）
- ・保険金額：2,000万円（オプションで2,000万円超あり）



※事業者に対して引渡す新築住宅（資力確保措置の対象外）等に対応する任意保険（住宅瑕疵担保責任任意保険）もあり。

住宅瑕疵担保責任保険の現場検査

- 住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっては、建設業者・宅建業者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図る観点から、工事中に保険法人による現場検査を受ける必要。
- 住宅瑕疵担保責任保険に加入するためには、住宅瑕疵担保責任保険法人が定める設計施工基準を満たす必要。



住宅瑕疵担保責任保険の特約等

○住宅瑕疵担保責任保険においては、住宅の取引形態に対応し、様々な特約等を設定。

①複数事業者による共同・連帯の保険契約に関する特約

共同企業体（JV）・共同分譲等により複数事業者が1棟を区分せず共同・連帯して住宅を建設又は販売する場合、連名で保険に加入することを認める特約。

※分離発注を受け部位ごとに住宅を建設する場合の特約もあり。

②組合施行による市街地再開発事業等に関する特約

都市計画法第2条第1号に定める市街地再開発事業及びマンション建替えの円滑化等に関する法律第2条第4号に定めるマンション建替事業において、権利変換により住宅を取得した者（権利床取得者）に対しても保険金の直接請求を認める特約。

③保険付保住宅の転売等に関する特約

保険期間中に保険付保住宅を譲渡した場合に、新たに住宅を取得した者（転得者）に対しても保険金の直接請求を認める特約。

④追加防水検査の実施

雨漏り等の保険事故のリスクを低減する観点から、オプションで、通常の現場検査に加え、雨水の浸入を防止する部分に対応した追加防水検査を実施。

保険料等の割引制度

○住宅保証基金を活用した中小事業者向けの割引のほか、各保険法人において、認定団体制度による検査料の割引や、事故実績や保険引受戸数実績に応じた保険料の割引が設定されている。

①住宅保証基金を活用した保険料低減

住宅瑕疵担保責任保険法人が付保する保険について、被保険者が中小住宅事業者（資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者）である場合に、保険金支払いのための責任準備金の一部（異常リスク相当）に基金を充てることにより保険料を低減。

②認定団体制度による保険料等の低減

戸建住宅の検査（通常2回）のうち1回目の検査を団体の自主検査で代替することにより保険の検査料を低減。

※ 認定団体…施工基準の整備・研修等の実施等により一定の品質が確保された団体として保険法人が認定。

③事業者の事故実績を考慮した保険料等の低減

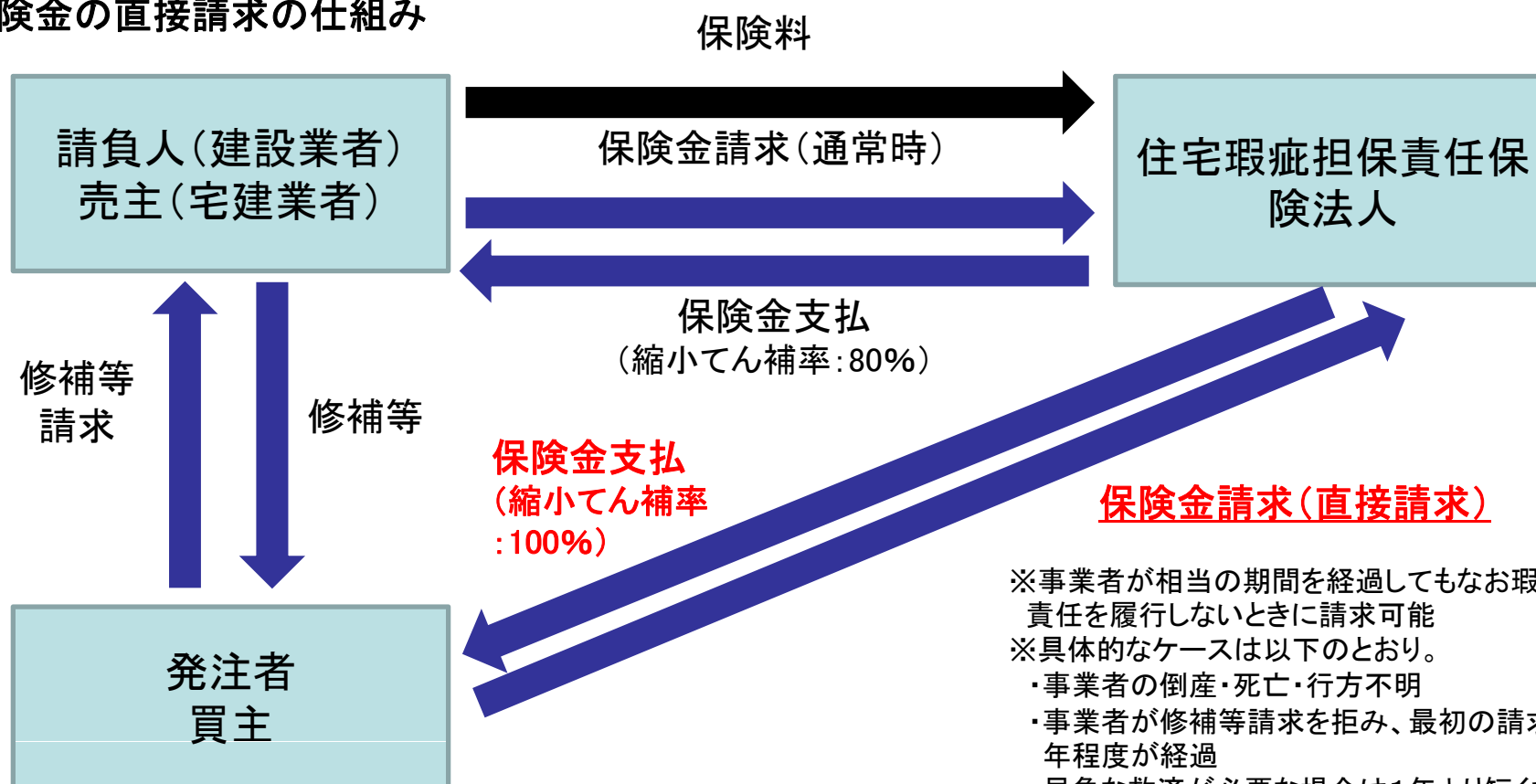
一定期間の保険加入実績がある事業者について、事故実績（損害率）と保険引受戸数実績に応じて保険料を低減。

一方で、損害率の高い事業者については、保険料を割増し。

保険金の直接請求

- 住宅瑕疵担保責任保険は事業者が加入する保険であるが、事業者が瑕疵担保責任を履行しないとき(倒産時等)は、住宅取得者が保険法人に対して直接保険金を請求できる仕組みとなっている。
- 保険金請求の約2割は住宅取得者からの直接請求。

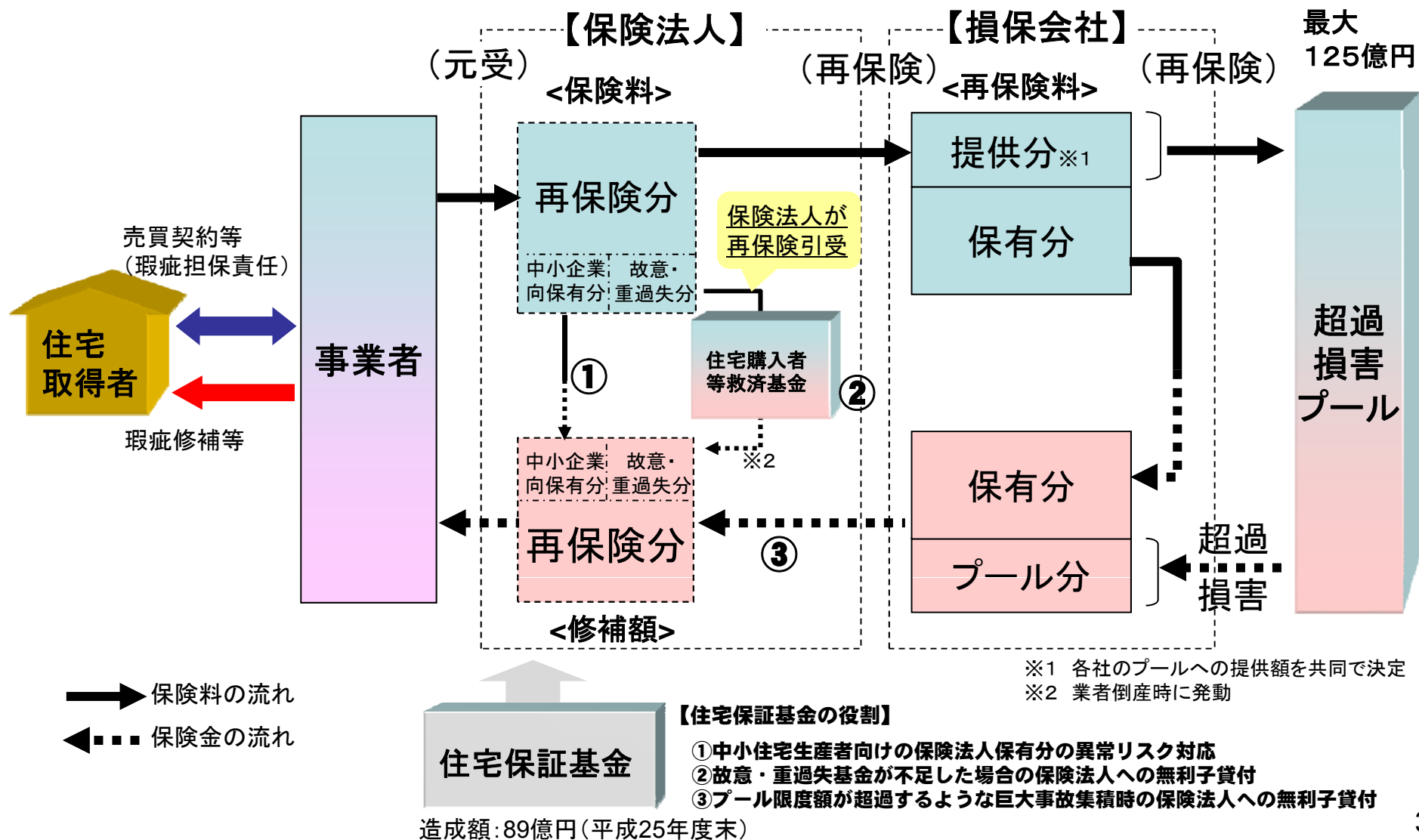
■保険金の直接請求の仕組み



- ※事業者が相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないときに請求可能
- ※具体的なケースは以下のとおり。
 - ・事業者の倒産・死亡・行方不明
 - ・事業者が修補等請求を拒み、最初の請求から1年程度が経過
 - ・早急な救済が必要な場合は1年より短くても可

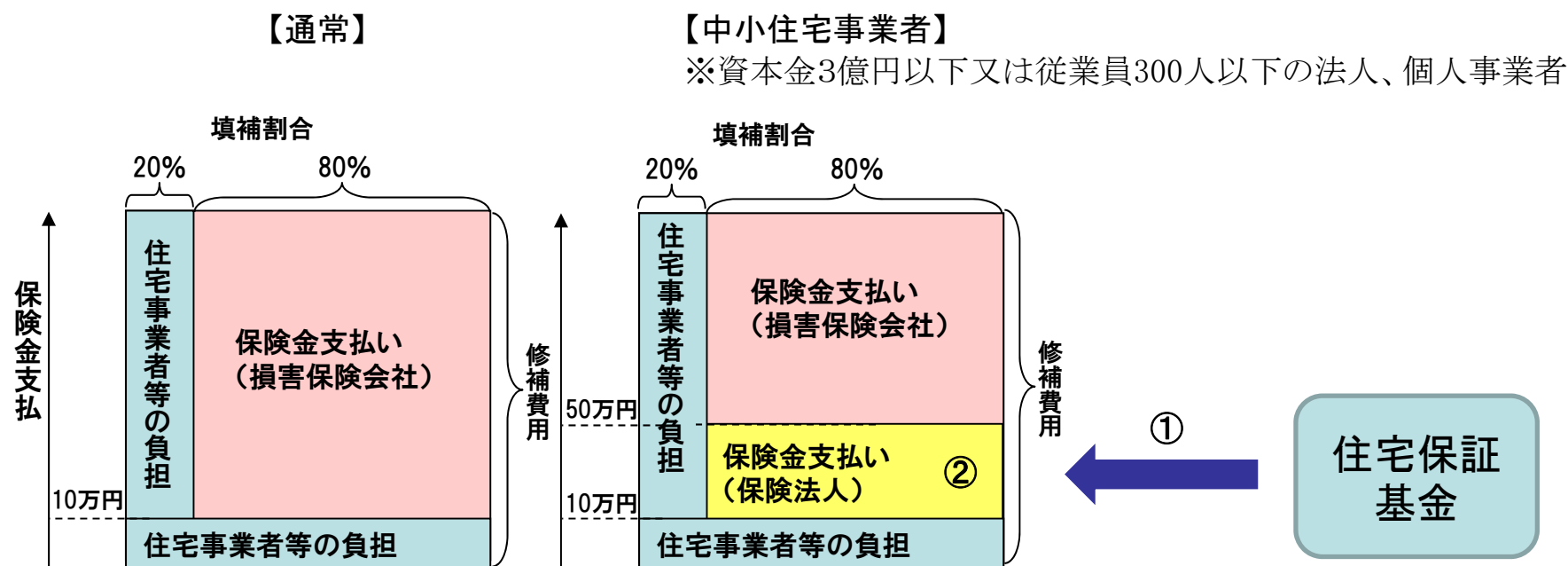
住宅瑕疵担保責任保険を支える仕組み

○住宅瑕疵担保責任保険においては、住宅取得者の保護や中小事業者の支援等の観点から、住宅保証基金の造成等の仕組みを構築。



中小事業者への支援

○住宅瑕疵担保責任保険を中小事業者（資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者）が利用する場合は、保険料を低減。

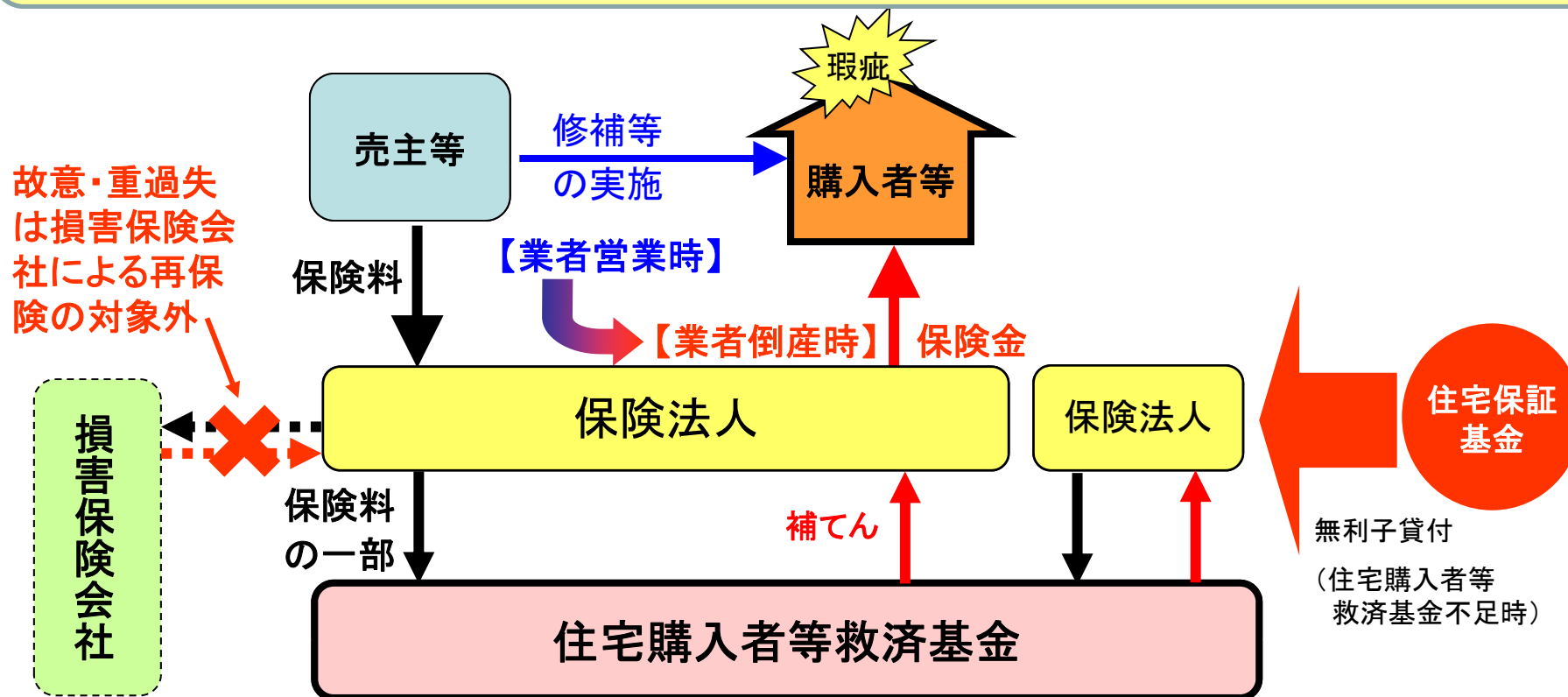


- ①異常リスク発生時に住宅保証基金を取り崩し補てん
- ②保険金支払いのための責任準備金の一部に充てることにより保険料を低減

○住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する付帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)
 三 (中略)また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。

故意・重過失に起因する瑕疵への対応

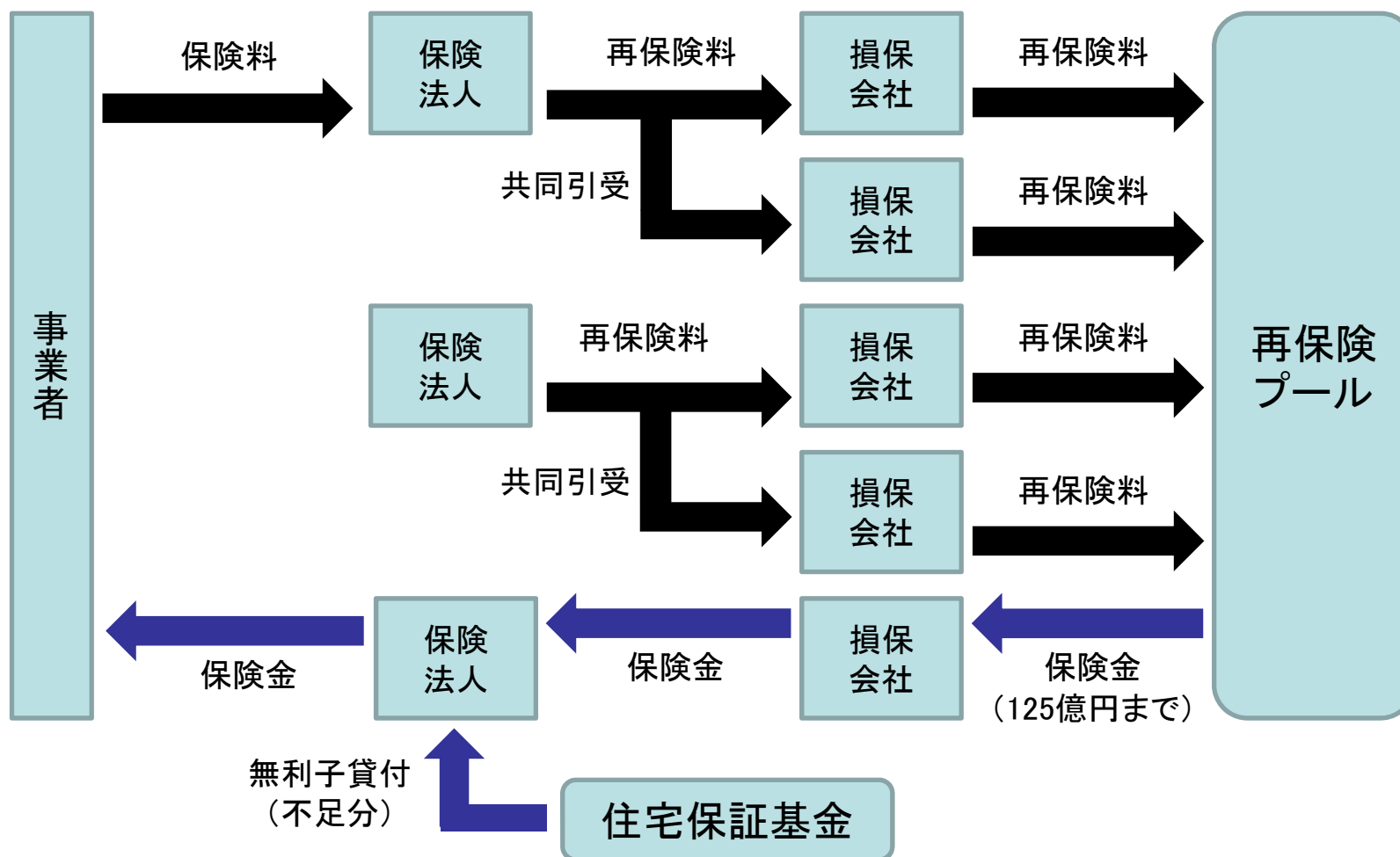
○住宅瑕疵担保責任保険においては、事業者の故意・重過失の場合（通常は保険金の支払対象外）においても住宅取得者が救済されるよう、事業者倒産等の場合には、保険金の支払対象とすることとしている。



○住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する付帯決議(平成19年4月26日参議院国土交通委員会)(抄)
 三 (中略)また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十全の対応を図ること。
 ○住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する付帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)
 二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。(後略)

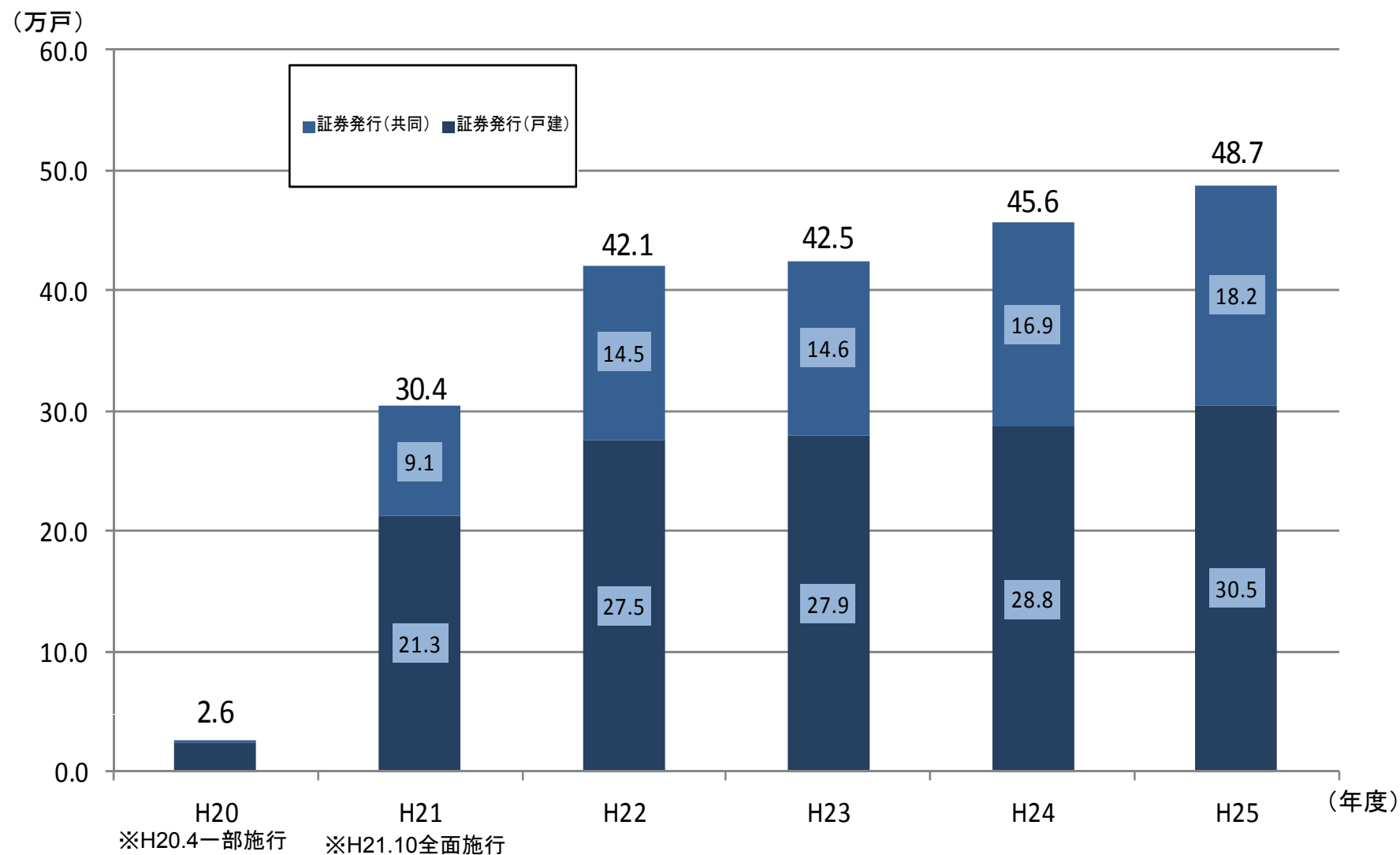
巨大大事故発生時への対応

○損害保険会社における超過損害プール等の仕組みにより、巨大大事故（共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる事故等）による大規模な保険金の支払い事故にも対応する仕組みを設けている。



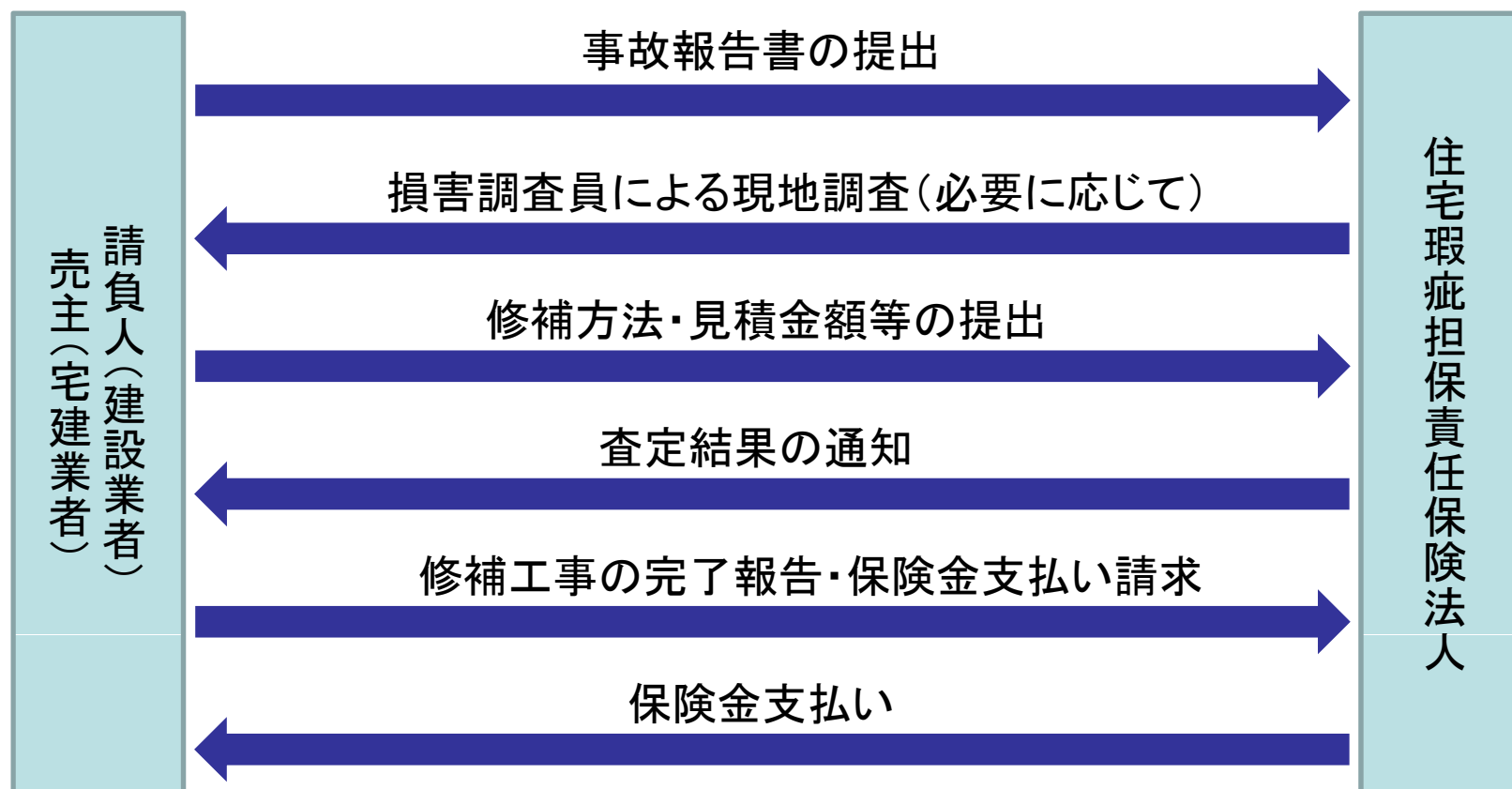
住宅瑕疵担保責任保険の証券発行件数

○住宅瑕疵担保責任保険の証券発行件数(戸数ベース)は平成25年度で48.7万戸。
 累積で211.9万戸(平成26年3月末現在)。



保険事故発生時の対応

○保険付き住宅に瑕疵が発生した場合には、事業者（倒産時は住宅取得者）からの事故報告に基づき、保険法人の査定を経て、保険金が支払われる。



○住宅瑕疵担保責任保険の保険期間は10年間であり、保険事故の発生状況については、引き続き注視する必要。

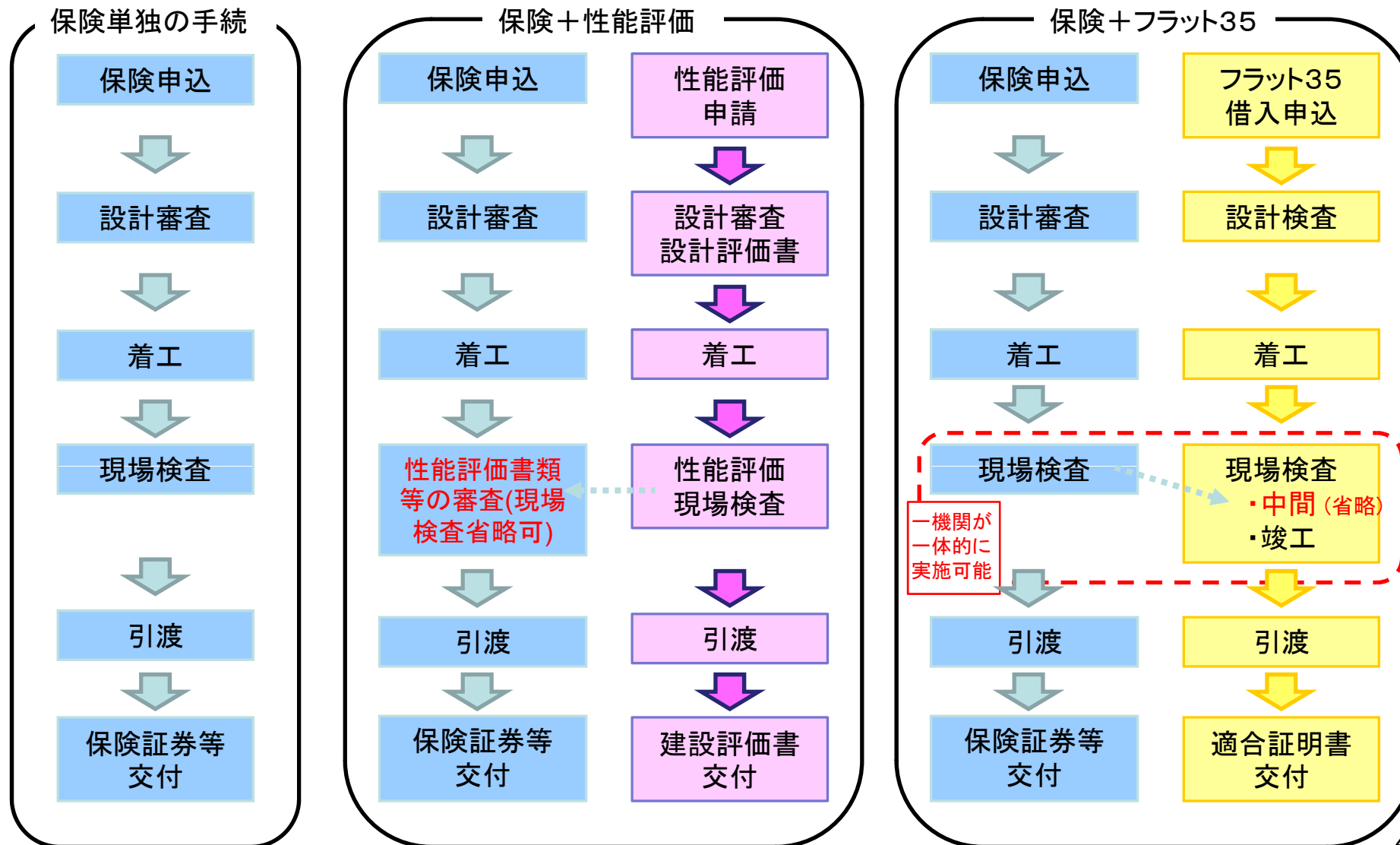
保険加入年度	保険事故発生年度										
	保険加入年度	+1年度	+2年度	+3年度	+4年度	+5年度	+6年度	+7年度	+8年度	+9年度	+10年度
H21	■	■	■	■	■						
H22	■	■	■	■							
H23	■	■	■								
H24	■	■									
H25	■										
H26											
H27											
H28											
H29											
H30											
H31											

今後も保険事故は拡大
 ※平成21年度に加入した保険の保険期間は平成31年度に終了。

今後も保険加入は増加

各種現場検査の省略等の取扱いについて

○同一物件に瑕疵保険と住宅性能評価やフラット35借入申込を行う場合、検査の省略等により、検査料が軽減される取扱いを実施。



5. 保険法人

住宅瑕疵担保責任保険法人一覧

○住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成26年3月末現在で、5法人を指定。

保険法人名	指定	業務開始	資本金 (資本準備金)	設立	備考
(財)住宅保証機構	H20.5.12	H20.6.2	2億5,000万円 <基本財産>	S57.4	H24.4.2 業務の全部廃止許可(住宅保証機構(株)に引継ぎ) H25.7.1 (一財)住宅保証支援機構に移行・改称
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円 (3億8,855万円)	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円 (5億5,000万円)	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円 (5億円)	H11.7	
(株)ハウスジューメン	H20.10.15	H20.11.1	3億400万円	H12.12	
たてもの(株)	H21.9.17	H21.10.1	6億300万円 (5,000万円)	H11.6	H23.7.11 業務の一部休止許可 H23.8.31 業務の一部停止命令 H23.9.14 業務の全部廃止許可((株)住宅あんしん保証に引継ぎ)
住宅保証機構(株)	H24.4.2	H24.4.2	6億3,500万円 (5億8,500万円)	H23.5	

たてもの株式会社の業務廃止

- たてもの株式会社(平成21年9月17日指定)は、業績の不振等を理由に平成23年9月14日に業務廃止許可。
- 引受済みの保険契約については株式会社住宅あんしん保証が引き継ぎ。

1. 経緯

- 平成23年7月7日 新規保険引受業務の休止申請を許可(同年8月31日まで)
- 平成23年8月31日 保険等の業務の一部停止を命令(同年9月30日まで)
- 平成23年9月14日 保険等の業務の廃止申請を許可

2. 業務廃止の理由

業務の不振及び財務基盤強化のための資本増強が実現できなかったことにより、保険等の業務を適正かつ確実に運営していくことが困難となったため

3. 保険契約者の保護

- ・保険契約を引き継ぐ保険法人(株式会社住宅あんしん保証)を指定し、保険契約を移転することにより、保険契約者及び住宅取得者を保護。

4. 再発防止策

- ・各保険法人の事業計画及び収支予算(毎年度国土交通大臣が認可)を確実に履行するため、四半期ごとのモニタリングを導入(平成23年度検討、平成24年度から導入)

(参照条文)住宅瑕疵担保履行法第30条、第31条、住宅瑕疵担保履行法施行規則第39条

(参考)損害保険契約者保護機構①

1. 目的

- ・万一、損害保険会社が破綻した場合でも、破綻損害保険会社の保険契約の移転等における資金援助等を行うことにより、保険契約者等の保護を図ることを目的として設立(平成10年12月1日発足)。
- ・全ての損害保険会社が加入を義務付け。

2. 補償内容

(1)補償対象となる保険契約

- ・家計地震保険契約、自動車損害賠償責任保険契約、自動車保険
- ・上記以外のいわゆる損害保険契約(火災保険・賠償責任保険・動産総合保険等)
※個人・小規模法人・マンション管理組合を保険契約者とする場合に限る。
- ・医療保険、傷害保険等

(2)補償率

- ・責任準備金の80%(家計地震保険契約及び自動車損害賠償責任保険契約は100%)。
ただし、破綻後3ヶ月以内に発生した保険事故については、支払われるべき保険金の額の100%。

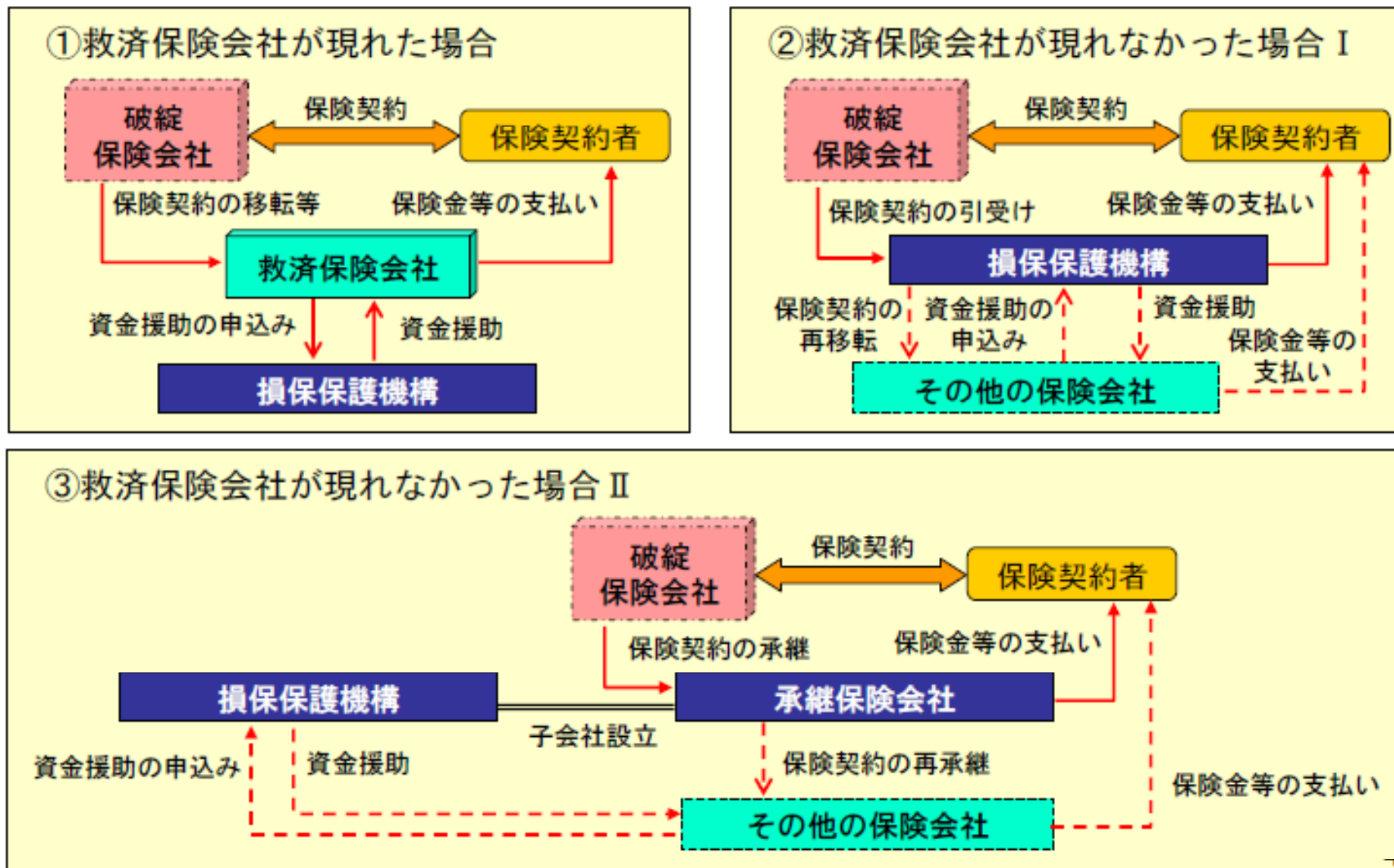
3. 財源

- ・財源は、会員損害保険会社からの負担金により賄われる。
- ・負担金は事前拠出制によりあらかじめ「保険契約者保護資金」として積立。資金援助等に要する費用が現に積み立てられている保険契約者保護資金を上回ることとなる場合には、保険契約者保護機構が借入れを行うことにより対応(借入限度額:500億円)。

資料:金融庁のホームページに基づき国土交通省作成

(参考)損害保険契約者保護機構②

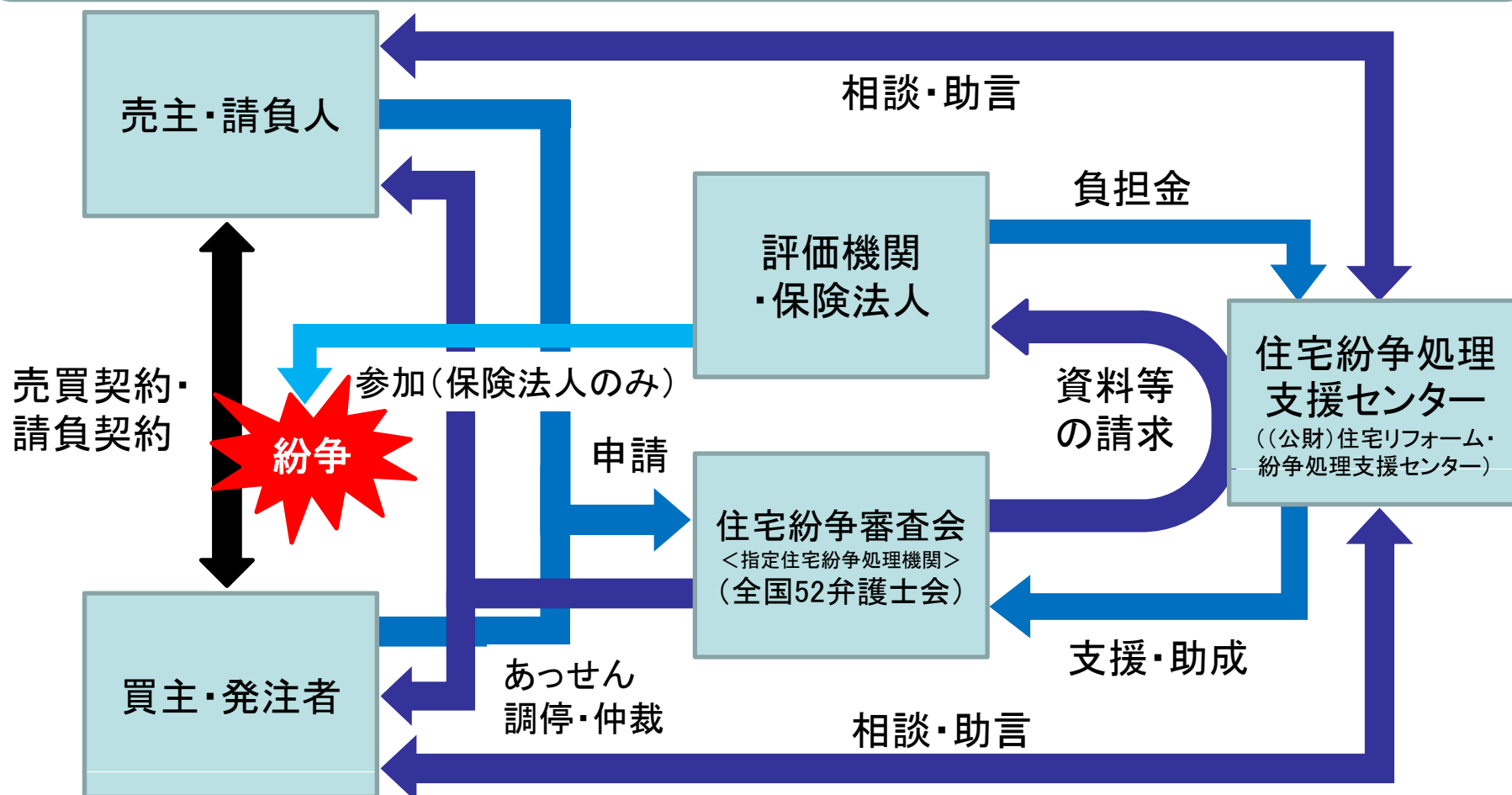
<保険会社破綻時のスキーム>



6. 紛争処理体制

紛争処理体制の整備

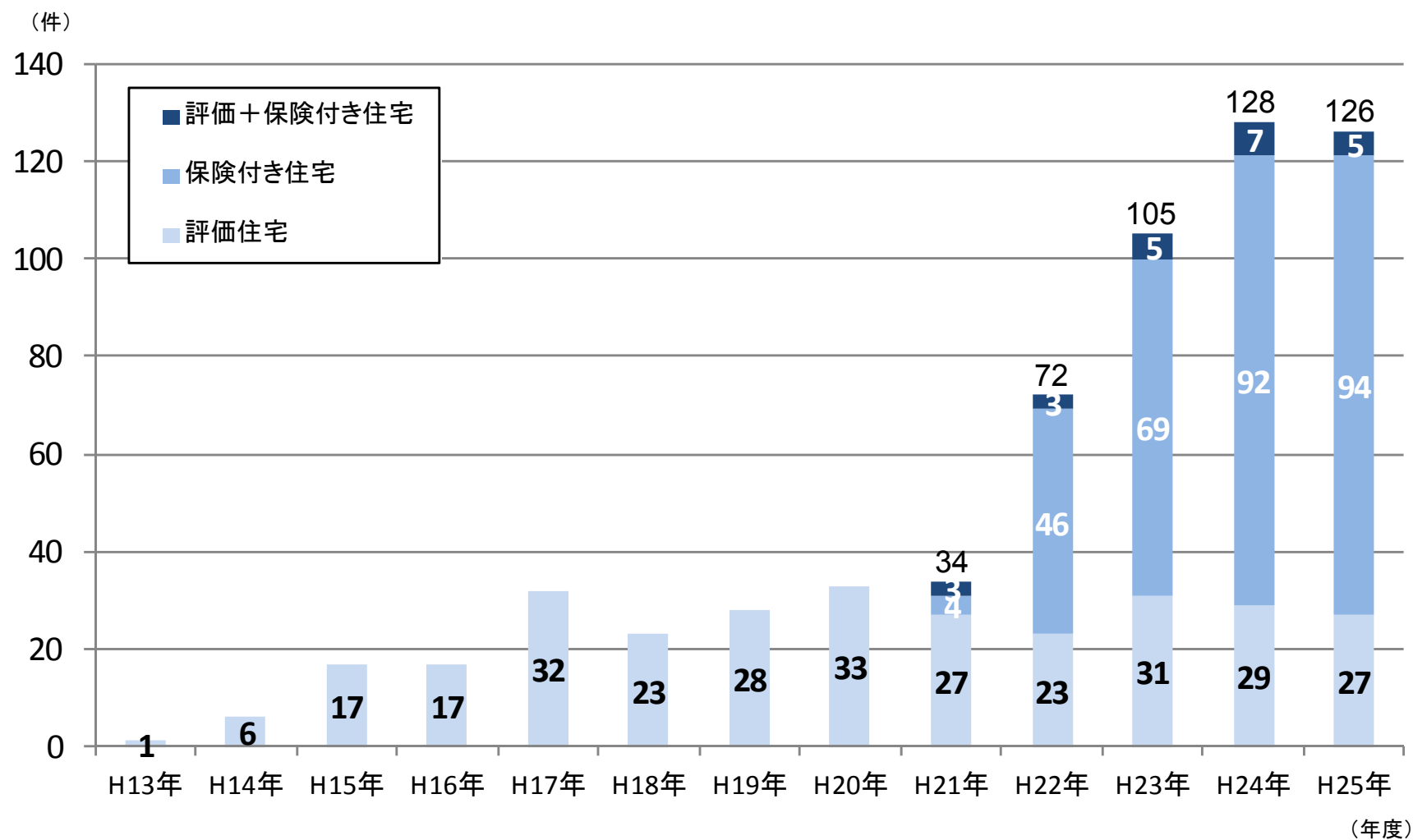
- 住宅瑕疵担保責任保険を利用した住宅・建設住宅性能評価書が交付された住宅について、指定住宅紛争処理機関が裁判外紛争処理を実施。
- 簡易・迅速な解決を図るため、住宅瑕疵担保責任保険法人も手続に関与。



- 対象となる紛争：住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅／建設住宅性能評価書が交付された新築住宅の建設工事の請負・売買契約に係る紛争（瑕疵保険・住宅性能評価に関するに限らない。）
- 申請費用：1件につき1万円

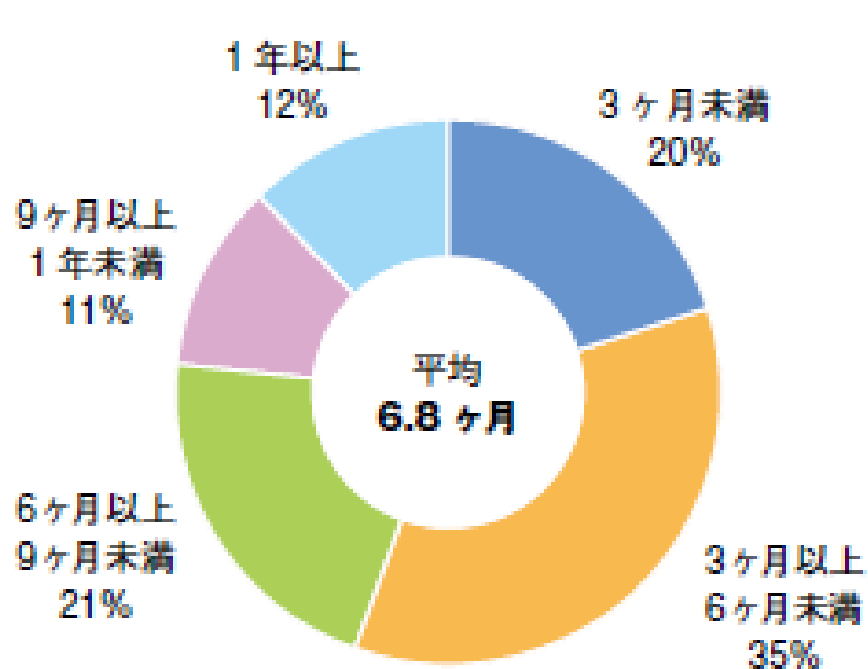
住宅紛争処理の申請件数

○住宅紛争処理の申請件数は平成25年度で126件、累積で622件。

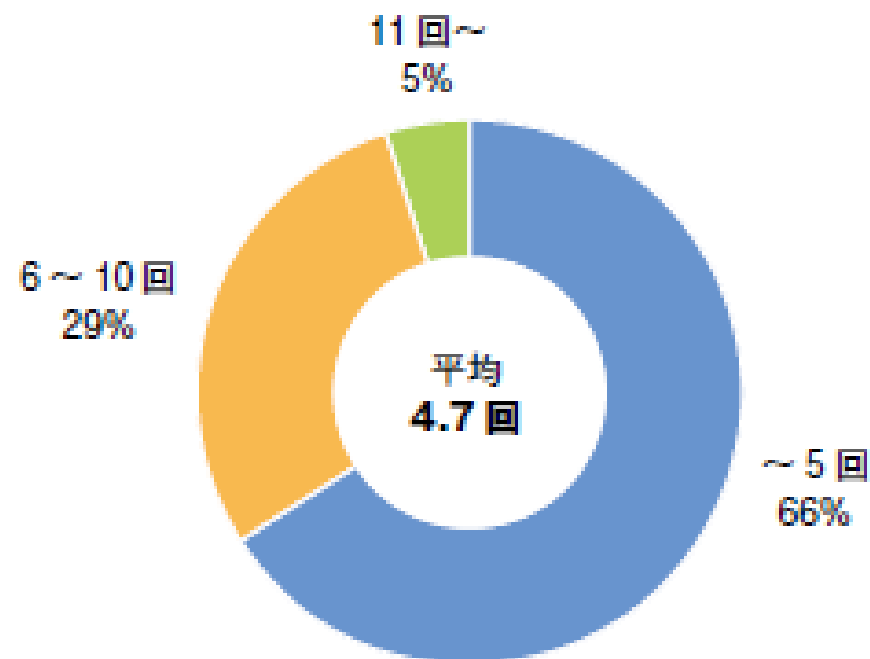


住宅紛争処理の実施状況

○住宅紛争処理の平均処理期間は6.8ヶ月。平均審理回数は4.7回。



紛争処理に要した期間



審理回数

出典：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅紛争処理支援センターの概要

○住宅紛争処理制度を支えるため、住宅品質確保法と同様に、住宅紛争処理支援センター（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）を国土交通大臣が指定・監督。

①紛争処理に必要な費用の助成

全国52弁護士会の住宅紛争審査会（指定住宅紛争処理機関）に対し、保険付き住宅の紛争処理の業務の実施に要する費用を助成。

②紛争処理委員に対する研修

全国の紛争処理委員（指定住宅紛争処理機関が弁護士・建築士を選任）に対し、住宅紛争処理の事例や瑕疵の技術的判断等を内容とする研修を実施。（平成25年度参加者 1,582名）

③住宅相談

保険付き住宅等のトラブルに対応するため、相談員（建築士）による電話相談、全国52弁護士会における対面の専門家相談（弁護士および建築士）等を実施。

（平成25年度は保険付き住宅からの電話相談は4,290件、専門家相談は510件）

④負担金の徴収

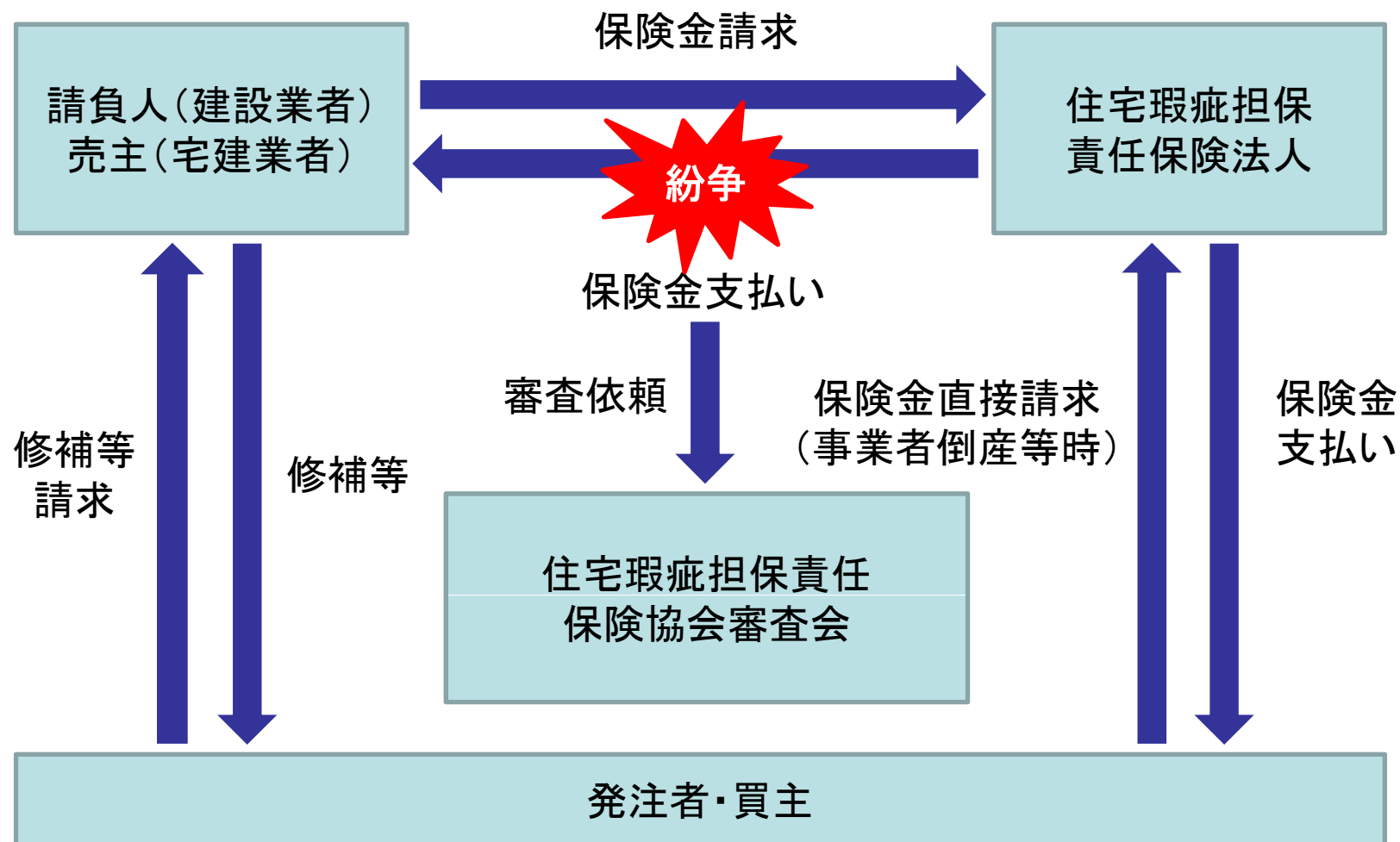
保険付き住宅に関する上記の業務に必要な経費に充てるため、国土交通大臣の認可に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人から負担金を収納。（住宅瑕疵担保責任保険の保険契約1件当たり4,000円。ただし、評価住宅の場合は3,000円）

⑤住宅紛争処理支援業務運営協議会

保険付き住宅の紛争処理体制等を審議するため、日本弁護士連合会、建築士団体、消費者団体、住宅生産団体、学識経験者等による運営協議会を年3回程度開催。

住宅瑕疵担保責任保険協会審査会の概要

- 住宅瑕疵担保責任保険の保険金支払いをめぐる紛争については、住宅瑕疵担保責任保険協会審査会において審議を行う仕組みを構築。
- 申請件数は2件(平成26年3月末までの累計)



7. 附帯決議等への対応状況

附帯決議(参議院)の対応状況

○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議 (平成19年4月26日参議院国土交通委員会)

附帯決議	対応状況
<p>一、先に成立した建築基準法等改正法及び建築士法等改正法と相まって、安全で安心できる住宅が消費者に供給されるよう、欠陥住宅や不良業者の排除の徹底を図ること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保責任保険の引受けの際の設計施工基準を整備、平成21年7月に統一化。 ・住宅瑕疵担保責任保険法人による現場検査を実施。 ・事業者の事故実績を考慮した保険料等の割増引を設定。
<p>二、住宅瑕疵担保保証金の供託の基準額の算定・設定において、新築住宅の合計戸数に応じた瑕疵に基づく損害の状況を適正かつ適切に勘案すること。また、住宅瑕疵担保責任の履行の確保に不足を来すことのないよう、適宜基準額の見直しを行うこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保保証金の還付請求実績は現時点では無し(平成25年9月現在)。他方、住宅瑕疵担保責任保険の保険事故においては約2割が住宅取得者からの直接請求となっているところであり、引き続き保険事故の状況も含め注視。
<p>三、住宅瑕疵担保責任保険の内容の基準が住宅購入者等の保護のため十分なものとなるよう定めるとともに、住宅瑕疵担保責任保険法人制度創設の趣旨を踏まえ、保険対象住宅の検査の徹底を期すること等により、被保険住宅及び被保険業者に対する信頼と高い評価が確保されるよう努めること。 また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十全の対応を図ること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保責任保険の保険金額は1戸当たり2,000万円を設定。現時点では保険金額を超える保険金支払いはないが、引き続き保険事故の状況について注視。 ・住宅瑕疵担保責任保険法人による現場検査を実施。(再掲) ・住宅瑕疵担保責任保険においては、被保険者の故意・重過失による事故の場合も、住宅取得者からの直接請求の場合は保険金が支払われる仕組みを構築。

附帯決議(参議院)の対応状況(続き)

附帯決議	対応状況
<p>四、住宅瑕疵担保責任の迅速かつ適切な履行が確保されるよう、住宅の瑕疵の有無について技術的に適正な判断・助言ができる第三者機関の設置について検討するなど、指定住宅紛争処理機関における紛争処理に対する技術的支援体制の充実強化を図ること。</p> <p>また、指定住宅紛争処理機関に対するあっせん及び調停の申請に時効中断効を付与することについて、速やかに検討の上、必要な措置を講ずること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅紛争処理支援センターの相談員(建築士)による電話相談を実施。 ・住宅紛争処理支援センターにおいて住宅紛争処理の技術関連資料集をとりまとめ、指定住宅紛争処理機関に周知。 ・紛争処理委員(弁護士・建築士)に対し、住宅の瑕疵に関する技術的な判断等を内容とする研修を実施。 ・時効中断効の付与については住宅品質確保法の改正が必要であり、引き続き検討。

附帯決議(衆議院)の対応状況

○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議
(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)

附帯決議	対応状況
<p>一 先に成立した「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」及び「建築士法等の一部を改正する法律」と相まって、建築・住宅行政を所管する地方公共団体との連携のもと、欠陥住宅や不良不適格業者の排除の徹底を図るとともに、住宅性能表示制度の活用等により、安全で安心できる良質な住宅が供給されるよう取り組むこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保責任保険の引受けの際の設計施工基準を整備、平成21年7月に統一化。(再掲) ・住宅瑕疵担保責任保険法人による現場検査を実施。(再掲) ・事業者の事故実績を考慮した保険料等の割増引を設定。(再掲) ・評価住宅(建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅)に対しては、住宅瑕疵担保責任保険における保険料等の割引を設定。
<p>二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。また、住宅購入者等を救済するための基金については、その運用について透明性と合理性を十分確保すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保責任保険においては、被保険者の故意・重過失による事故の場合も、住宅取得者からの直接請求の場合は保険金が支払われる仕組みを構築。(再掲) ・住宅瑕疵担保責任保険法人間の再保険契約に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人において住宅購入者等救済基金を造成。 ・国費により造成された住宅保証基金については、国交省のホームページにおいて基金シートを公表。

附帯決議(衆議院)の対応状況(続き)

附帯決議	対応状況
<p>三 住宅供給業者が供託、保険のいずれかを選択した場合でも、消費者にとって不利にならないよう、両制度の詳細な設計及び運用に当たって十分に配慮すること。</p> <p>また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保保証金の還付請求手続に当たっては、権利の調査を住宅瑕疵担保責任保険法人に行わせることとするなど、住宅瑕疵担保責任保険の保険金支払いの場合と同等の内容が確保されるよう関係規定を整備済み。 ・中小事業者が利用する住宅瑕疵担保責任保険においては、国費により住宅保証基金を造成し、保険料等を低減。
<p>四 住宅瑕疵担保責任の履行に当たって、消費者が瑕疵の立証や、修補方法・費用の判断を適切に行えるよう、住宅品質確保法に基づく住宅紛争処理支援センターによる技術的な支援や相談体制等の更なる充実を図り、住宅供給業者との話し合いに基づく瑕疵の修補がスムーズに行われるよう配慮すること。</p> <p>また、住宅紛争処理支援センターによる指定住宅紛争処理機関への助成、情報提供等の拡充に努めるとともに、指定住宅紛争処理機関に対するあっせん及び調停の申請に時効中断効を付与することについて、速やかに検討の上、必要な措置を講ずること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅紛争処理支援センターの相談員(建築士)による電話相談を実施。(再掲) ・全国52弁護士会における専門家相談(弁護士・建築士)を実施。 ・住宅紛争処理支援センターにおいて住宅紛争処理の技術関連資料集をとりまとめ、指定住宅紛争処理機関に周知。(再掲) ・紛争処理委員(弁護士・建築士)に対し、住宅の瑕疵に関する技術的な判断等を内容とする研修を実施。(再掲) ・時効中断効の付与については住宅品質確保法の改正が必要であり、引き続き検討。(再掲)

附帯決議(衆議院)の対応状況(続き)

附帯決議	対応状況
<p>五 法律の施行後、制度の運用や瑕疵発生等の状況の詳細な把握に努め、それらを踏まえ、住宅の瑕疵担保責任の履行の確保に不足を来すことのないよう、保険制度、供託金額等の見直しを行うこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保保証金の還付請求実績は現時点では無し(平成25年9月現在)。他方、住宅瑕疵担保責任保険の保険事故においては約2割が住宅取得者からの直接請求となっているところであり、引き続き保険事故の状況も含め注視。(再掲) ・住宅瑕疵担保責任保険の保険金額は1戸当たり2,000万円を設定。現時点では保険金額を超える保険金支払いはないが、引き続き保険事故の状況について注視。(再掲)
<p>六 住宅瑕疵担保責任保険法人として指定される法人、財団法人住宅保証機構、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター等、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に貢献すべき団体が、いわゆる天下り機関等との指摘を受けることのないよう指導を徹底すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保責任保険法人として指定を受けていた財団法人住宅保証機構は平成24年4月に株式会社化。引き続き全ての住宅瑕疵担保責任保険法人に対する指導・監督を実施。 ・住宅紛争処理支援センターとして指定を受けていた財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは平成24年4月に公益財団法人に移行。引き続き指導・監督を実施。 ・住宅保証基金を引き継いだ財団法人住宅保証機構は平成25年7月に一般財団法人に移行。引き続き補助金交付要綱等に基づく指導・監督を実施。
<p>七 この法律に基づく政省令、保険約款等の具体的な制度設計に当たっては、指定住宅紛争処理機関を運営する日弁連及び各弁護士会と十分な協議を行い、円滑な執行に努めること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵担保履行法に基づく政省令の検討過程や住宅瑕疵担保責任保険の保険約款、保険付き住宅に関する紛争処理制度の仕組み等については、随時日弁連や指定紛争処理機関等と協議を実施。

規制改革に係る提案への対応

○「規制改革ホットライン」(平成25年3月22日～12月31日受付分)で受け付けた提案等に対する所管省庁からの回答について

提案の具体的内容	所管省庁(国土交通省)の検討結果
<p>＜住宅瑕疵担保履行法上の供託に関する販売戸数の合算＞</p> <p>①同一事業者が建設業と宅建業を兼業している場合、請負住宅と分譲住宅の請負・販売戸数を合算した戸数をもとに、供託基準額を算出すべきである。</p> <p>②住宅メーカーが販売代理店方式を採用している場合、メーカーが瑕疵担保責任の連帯保証をしていること等により、メーカーと販売代理店の一体性が確認できる場合は、メーカー参加の代理店の販売・請負戸数を合算した戸数をもとに、供託基準額を算出すべきである。</p>	<p>平成21年10月の住宅瑕疵担保履行法施行後、住宅建設瑕疵担保保証金の供託や住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行っている事業者の倒産等の事例の蓄積が無いことから、慎重な判断が必要と考えています。</p> <p>今後とも、事例の蓄積も含め、建設業と宅地建物取引業を兼営している事業者の供託金について事業毎の戸数を通算して拠出できるとした場合における当該事業者に対する業監督上の課題等も踏まえて、さらなる検討を行ってまいります。</p>
<p>＜住宅瑕疵担保履行法上の保留床に対する供託金の取扱いの改善＞</p> <p>マンション建替事業において、施設建築物竣工までの間に、瑕疵担保請求権が発注者である建替組合から、権利床取得者及び保留床取得者に移行する旨の約定がなされるとともに、建替組合に参加した宅建業者が保留床を原始取得して第三者に分譲することが予定されている場合、住宅瑕疵担保履行確保法に基づく建設業者の供託金算定は、権利床相当住戸数をもとに算定することとすべきである。</p>	<p>建設業者は、建替組合にマンションを引き渡したときは、建替組合に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、資力確保措置を講じる必要があります。</p> <p>仮に、宅地建物取引業者が権利取得者となる場合でも、当該宅地建物取引業者は建替組合の組合員として権利取得しているものであり、建替組合が建設業者に対して特定住宅瑕疵担保責任に基づく履行請求権を有することに変わりはないことから、資力確保措置の対象外とすることは困難です。</p>