

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会（第2回）
議事概要

日時：平成26年8月28日（木）14：00～17：00

1. 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保履行制度の役割について
国土交通省より、資料3に基づいて説明。
2. 中古住宅・リフォームに関わる団体等からのヒアリング
 - (1) (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）より、資料4に基づいて説明。
 - ・ 瑕疵保険の利用が少ない理由は、売主・買主・宅建事業者が瑕疵保険のメリットを認識していないこと、検査を複数回行う等制度が複雑であること、シロアリ被害が保険対象外であること、費用が高いこと等であると考える。
 - ・ 宅建業者が、瑕疵保険制度を買主に積極的に提案する必要があるが、瑕疵保険を勧めるインセンティブが働きづらく。また、瑕疵保険自体の説明もできない状況。
 - ・ 「継続瑕疵保険」が創設され、定期的な維持管理がなされ、住宅履歴情報が残され、住宅の価値が適切に評価されれば、住宅所有者のインセンティブになる。
 - ・ 「瑕疵保険付き火災保険」があれば、瑕疵保険が普及するのではないか。
 - ・ 宅建業者が瑕疵保険の代理店になれば、瑕疵保険を積極的に説明するのではないか。
 - (2) (一社) 日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）より、資料5に基づいて説明。
 - ・ 大手事業者のブランドと自社保証に対抗するため、第三者の検査により施主に安心感を与える等の理由で、リフォーム瑕疵保険に加入する例はあるものの、多くはない。施主と信頼関係が築けていれば必要性を感じない事業者もいるし、相見積時のコスト増がネック。
 - ・ 一定水準以上のリフォーム・既存住宅の売買に瑕疵保険の加入を義務付けてはどうか。
 - (3) 主婦連合会より、資料6に基づいて説明。
 - ・ 中古住宅の流通・取引にこそ、瑕疵保険と資産価値を正當に評価する仕組みが必要。
 - ・ リフォームに関するアンケートでは、リフォーム業者選び、費用の妥当性について不安が多く寄せられた。
 - ・ 各種政策が消費者へ伝わっていない。消費者への周知も考えて欲しい。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○事業者の事故実績による保険料の割引について

- ・ (前回資料7の) 保険料率の給付・反対給付均等の原則に関し、事業者の事故実績による分類・割引は行っているか。それは、モラルハザード抑止の観点からか。
→再保険プール（1事故あたり4億円超の部分を対象）の料率算出に事業者の事故実績は考慮していない。

→一方、住宅瑕疵担保責任保険契約では、事故実績に応じた割引が設けられている。
これにより、事業者のモラルハザード抑止の効果も生じてくる。

○2号保険（任意保険）の普及・促進について

- ・ 2号保険の利用実績が少ないことについてどう考えるか。
→そもそも2号保険の存在やメリットが住宅市場で浸透していない、商品内容が消費者や事業者のニーズに対応しきれていない部分があるといった理由があるのではないか。商品毎に普及が進んでいない原因を分析し、改善を図るとともに、中古・リフォーム市場の整備を目的とする各種施策との連携によって、普及・促進を図っていく必要がある。
- ・ 2号保険の普及の観点から、事業者、工事の難易度・種別等による分類、住宅履歴の活用により、保険加入に当たっての検査の省略等を行うことも検討してはどうか。
- ・ 現状では、宅建業者として瑕疵保険を利用するインセンティブがない状況であるが、中古住宅の売買については、宅建業者の協力なくして瑕疵保険の普及はなし得ないのではないか。
- ・ 火災保険と一緒に提案することなどにより、2号保険の普及を図ることはできないか。
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人が宅建業者と専属代理店契約を結ぶことはできないのか。
→宅建業者が瑕疵保険の取次店業務を行えないという認識はない。書類の取付けや現場検査の調整等の煩雑な事務手続が、宅建業者に敬遠される理由ではないか。
- ・ 現在の2号保険は、一般消費者や契約に関わるプレーヤーに十分理解されていないところがあるので、そのような者に対して周知を徹底すれば利用が確実に増えるのではないか。
→制度そのものやそのメリットも含めた2号保険の周知をしっかりと行うことは重要であると認識。

○瑕疵担保責任及び瑕疵保険の期間と住宅の性能の保持について

- ・ 現行の既存住宅売買瑕疵保険の期間は短いですが、適切にリフォームを行った住宅の性能について長期の保証を受けたいという要望もあるはずであり、両者の関係はどう整理するか。
→保険にはある程度の汎用性が必要である一方、社会が求める住宅の性能は多様であるため、多様な性能に応じて細かい保険商品の設計を行うのは難しいが、良い住宅を建設し、それを長く使うことを推進する観点で今後検討していく余地が存在するのではないか。
- 住宅の性能が何年保持されるかという技術的な点と、瑕疵担保責任及び瑕疵保険の期間が何年かという制度的な点は別のものであると整理すべき。新築住宅の瑕疵担保責任は10年間性能が保持されることを保証するものではない。また、住宅の性能を保持するためには、必要に応じた維持管理をすることが前提である。

○既存住宅の流通促進と瑕疵保険等について

- ・住宅履歴、インスペクション、瑕疵保険等を事業者連携によりワンストップサービスで提供するスキームが各所で展開されているが、それらの取組みにかかる課題は何か。
→設計事務所、リフォーム事業者、宅建業者が三位一体となってサービスの提供に取り組むとともに、宅建業者は売買後の物件も管理して、長く関わっていく必要がある。
まず、インスペクション費用を誰が負担するかについて検討を行っているところ。
- ・既存住宅売買瑕疵保険付保住宅の評価について、既存住宅売買瑕疵保険が付いている住宅が高く評価される実態はあるか。
→瑕疵保険が付いている住宅でもなかなか高く評価されない。市場価格を決めるため、建物評価が必要だが、評価項目に瑕疵保険や住宅履歴がないことも原因である。

○事業者登録の簡素化について

- ・2号保険の事業者登録を新築で登録済みであれば省略するとか、更新期間を長期化することはできないか。登録先を（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会として、一括管理できないか。
→新築とリフォームでは対象事業者が異なるため登録の一方を省略することはできないが、重複して登録する場合の割引制度が存在している。更新期間については、最新の状況を反映させる必要性があることから現在は1年としている。登録先については、保険加入は各保険法人で行うため、登録のみを保険協会とすることが適切なのかという問題がある。

○リフォーム事業者にとっての瑕疵保険のメリットについて

- ・リフォーム事業者が瑕疵保険に加入するメリットは何か。
→リフォーム工事は施主との信頼関係がないと契約が成立しない。瑕疵が発生することを前提に設計・施工をしていないし、性能を保持するためにはメンテナンスが必要であることを前提として話をし、理解されている。特に地元密着、顔が知られているところで信頼関係に基づく商売をしている事業者と施主との間では、リフォーム瑕疵保険は成立しにくいのではないか。もっとも、耐震、構造を含む大規模なリフォームをする場合には、瑕疵保険のコストを負担しても良いとは考える。

以上