

住宅瑕疵担保履行制度のあり方検討委員会 とりまとめ骨子（案）

住宅瑕疵担保対策室

序. 制度の意義と施行後5年間の運用

1. 住宅瑕疵担保履行制度の意義

- 万一の瑕疵の修補に備えるための資力の確保に加えて、検査による品質の確保、紛争処理の実施、事業者の技術水準の向上等の効果。

2. 全面施行までの経緯

- 供託制度の準備
- 保険法人の指定、引受の準備
- 紛争処理体制の構築
- 事業者、消費者への制度の周知
- 住宅保証基金等の保証体制の整備

3. 新築住宅の資力確保措置の運用状況

- 資力確保措置（供託、保険）の実績
- 保証金の還付／保険金支払いの実績

4. 2号保険（中古住宅売買やリフォーム等にかかる任意保険）の運用状況

- 商品認可の経緯
- 国の支援（加入そのものや啓発にかかる補助制度等）
- 加入実績

5. 紛争処理制度の運用状況

- 紛争処理の実績

6. その他

- 制度の周知の実績

I. 新築住宅の資力確保措置

1. 資力確保措置（供託又は保険の選択制）の義務付け

（1）現状

- 資力確保された住宅の累計戸数は約370万戸。
- 保険金支払件数は約1,500件（H26.11月末時点）。
- 供託金の取り崩し実績はない。
- 供託と保険は戸数ベースでは概ね半々、事業者数ベースでは99%が保険を選択。供託・保険を併用している事業者も存在。

（2）対応

- 事業者倒産時の直接請求や高額な瑕疵修補等によって消費者保護に寄与しており、保証に対する消費者のニーズも高いことから、引き続き義務付けが必要。
- 事業者を選択のニーズがあり、また、現時点において、抜本的な制度の見直しが必要となる状況は生じていないことから、選択制は維持すべき。

2. 供託保証金・保険料水準等

（1）現状と課題

- 供託金は、2,000万円（土地代除く）の住宅をモデルとして、事故発生率と発生時の損害額の双方に大数の法則を用いて算出。
- 保険料は、検査料と保険料（純保険料＋付加保険料）で構成され、各社が設定し、国土交通大臣が認可。
- 保険制度は、旧住宅保証制度よりも事故率が低い。
- 中小事業者向け割引、認定団体制度による検査料の割引や、様々な特約等を設定。
- 頑健性の維持・確保のため、住宅保証基金を造成するとともに、損保会社による再保険や超過損害プールを構築。

（2）対応

- 10年間の瑕疵担保責任の期間の途中であり、住宅瑕疵事案や保険金支払い結果等にかかる十分なデータが得られていないため、現時点で事故率の高低、供託保証金・保険料水準等の評価を行うことは困難。
- 供託保証金や保険料水準の検証に必要なデータの蓄積等を進めつつ、引き続き状況を注視しつつ、検討をしていくべき。
- 新たな特約、割引等については、建設事業者等のニーズを踏まえつつ、引き続き検討すべき。
- 住宅保証基金の仕組みについては、保険制度の安定に寄与しているものと考えられることから、引き続き維持すべき。

3. 保険法人の経営の健全性

(1) 「たてもの株式会社」の業務廃止の経緯

(2) 現状と課題

- 保険法人の指定時には指定基準等への適合を求めている。
- 指定後は、毎年の事業計画・収支予算認可、決算報告、立入検査により経営状況等をチェック。
- 「たてもの」の業務廃止後は、四半期ごとに経営モニタリングを実施。
- 更なる安定経営の確保への取り組みが必要。

(3) 対応

- 保険法人の指定方針の見直し（強化）を行うべき。
- 保険法人の指定時等において、保険法人の収支見込みや財務指標の評価等を行う場合、必要に応じて、公認会計士等の専門的知識を有する者等の意見を聞くことができるものとするべき。

※【中期的検討】保険法人の破綻時に契約者を保護する仕組みとして、住宅瑕疵担保責任保険にかかる契約者保護のための基金制度について検討すべき。

Ⅱ. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵保険

1. 政策的意義と近年の市場動向

①中古住宅・リフォーム市場の活性化にかかる住宅瑕疵保険の意義

- ・ 万一の瑕疵の修補に備えるための資力確保や検査の実施による消費者の不安の解消 等

②政策上の位置づけ

- ・ 住生活基本計画(H23.3.15 閣議決定)
- ・ 中古住宅・リフォームトータルプラン(H24.3.26 国土交通省)
- ・ 日本再興戦略(改訂)(H26.6.24 閣議決定)

③近年の住宅取得者のニーズと市場動向

- ・ 住宅取得者層の現状とニーズ
- ・ 住宅ストックの現状
- ・ 中古住宅・リフォーム市場の動向

2. 住宅施策との連携

(1) 施策の実施状況

①住宅資金に係わる施策

- ・ 住宅資産の適正な評価
中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針の策定 等
- ・ 金融・税制
フラット35リフォームパックの実施・推進、買取再販に係る流通関連税制の軽減措置 等
- ・ 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の設置

②既存住宅の性能向上

- ・ 性能評価基準等の整備
既存住宅性能評価基準の検討、長期優良住宅化リフォーム基準の検討
- ・ 既存住宅ストックの質の向上
長期優良住宅化リフォーム推進事業 等

③住宅品質向上・取引情報の充実

- ・ 消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備
住宅リフォーム事業者団体登録制度（一定額以上のリフォーム工事における瑕疵保険加入の原則義務化）、リフォーム事業者検索サイトの整備 等
- ・ 中古住宅の流通環境の整備
インスペクションの活用による住宅市場環境整備 等

④地域政策関連施策

- 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業 等

(2) 対応

①住宅リフォーム事業者団体登録制度

- ・ 原則義務化に伴う瑕疵保険加入の促進のための方策の検討。

②インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用等

- ・ 住宅の維持管理にかかる情報の整備、新たな検査技術の開発、保険検査の合理化等。

等

3. ニーズに応じた保険商品の開発と普及促進

(1) 現状と課題

- ・ 中古住宅購入及びリフォームにかかる消費者のニーズとしては、「何か問題があった場合の保証の仕組み」がもっとも高い。
- ・ 中古住宅流通量やリフォーム工事契約数に対して利用率が低い。

①既存住宅売買瑕疵保険

- ・ 消費者団体からは、中古住宅の流通における瑕疵担保責任履行の必要性について意見があった。
- ・ 事業者団体からは、瑕疵保険制度について一定のメリットを感じている顧客もいることから、その理解を深める努力をする必要があるとする一方で、保険料等が高く手続きが煩雑で、顧客に勧めるインセンティブがないとの意見があった。
- ・ 大手宅建業者の自社保証サービスにあるシロアリによる食害補償がない。

②リフォーム瑕疵保険

- ・ 少額リフォームの場合、保険料の相対的な割合が大きくなり、負担感が増す。
- ・ 事業者団体からは、保険利用がかえって施主の不安感をあおるとの意見があった。

(2) 対応

①保険法人や宅建業者等との連携

1) 既存住宅瑕疵保険の普及促進

- ・ 瑕疵保険（適合検査結果）等を建物評価に活用することを検討。
- ・ インスペクションの普及により、インスペクションを行うことによる保険検査の省略等による消費者の負担感の軽減を検討。

等

2) 各保険法人の創意工夫による取組みの実現

- ・ 宅建事業者（大手、仲介）、金融機関との連携
- ・ 保険法人の検査機能の活用
- ・ 住宅履歴情報の活用
- ・ 中古住宅ポータルサイトとの連携

等

②商品内容の拡充等に向けた検討

1) 保険商品にかかる消費者や事業者のニーズ調査の実施

2) 消費者や事業者のニーズを踏まえた保険商品の開発等の促進

- 保険期間の長期化、保険検査の合理化等を含め、消費者・事業者のニーズやリフォーム工事、中古住宅流通の実態に合致した保険商品の開発等を促進
- 白アリ被害の保険対象への追加について、引き続き検討。

③ストック型住宅市場への転換に向けた制度の活用

- 1号保険や任意保証の補償期間終了後に、現況検査等を行い、必要に応じて修繕を行うこと等を条件として、その後の一定期間に生じた瑕疵を補償する保険（延長保証保険）の開発を検討すべき。

※【中期的検討】

- 中古住宅について、市場における流通の促進、取引の対象となる住宅の品質の確保、住宅を購入する消費者の保護等を一層推進していく観点から、住宅履歴など住宅にかかる情報の活用を図りつつ、中古住宅の流通にかかる事業者の責任、資力確保措置のあり方等について引き続き検討を行うべき。
- 損害保険や住宅関連のサービス等と連携し、消費者や事業者が利用しやすい、瑕疵保険と住宅関連サービスとの共通プラットフォームの構築の可能性について検討を行うべき。

Ⅲ. 住宅にかかる消費者の利益の保護

1. 住宅紛争処理の仕組みと相談体制等

(1) 現状と課題

①住宅紛争処理制度

- ・ 住宅品質確保法に基づき、紛争の簡易・迅速な解決を図るため、評価住宅を対象にした裁判外紛争処理制度を整備。住宅瑕疵担保履行法に基づき、保険付き住宅についても、裁判外紛争処理を実施。
- ・ (既存住宅・リフォームについては、住宅紛争処理制度の利用の検討以前に、2号保険の普及率の向上が必要ということもあるが、) 現状においては、評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅、既存住宅、リフォームでは住宅紛争処理制度を利用できない。
- ・ ADR法(裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律)の制定を契機として時効中断効を付与している立法例が多くなっているが、住宅品質確保法及び瑕疵担保履行法における対応はなされていない。

②専門家相談

- ・ 全国の住宅紛争審査会(弁護士会)において弁護士と建築士との対面相談を実施。
- ・ 保険付き住宅の取得者・供給者、住宅リフォーム工事の発注者・発注予定者、評価住宅の取得者・供給者が利用可能。
- ・ 評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅、既存住宅では利用できない。

③住まいるダイヤル

- ・ 住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、住宅に関する相談を受け、建築士が対応。リフォームについての見積もりチェックも実施。

④住宅紛争処理支援センター

- ・ 住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、住宅品質確保法に基づき、紛争処理を支援する機関(住宅紛争処理支援センター)として指定されており、保険付き住宅に係る紛争処理も支援。
- ・ 住宅紛争処理支援センターとして、ア)紛争処理に必要な費用の助成、イ)紛争処理委員に対する研修、ウ)住宅相談、エ)負担金の徴収、オ)関連法令や技術情報の提供、カ)住宅紛争処理支援業務運営協議会の開催等を実施。

(2) 対応

- ・ 評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅及び既存住宅について、専門家による相談体制の整備など、支援措置の拡大等を検討すべき。

※【中期的検討】

- ・ 住宅紛争処理制度の利用申請に対する時効中断効の付与、評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅及び既存住宅等にかかる裁判外紛争解決手続の活用の可能性等について検討を行うべき。

2. 住宅にかかる消費者に対する広報・周知等

(1) 現状と課題

- 住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、保険付き住宅を取得した消費者に対し、ダイレクトメールを送付し、利用可能な制度を周知。
- 保険法人を通じたリーフレットの配布、弁護士会との連携による新聞広告の掲載等による周知も実施。
- 宅地建物取引業法、建設業法に基づき、契約時の重要事項説明等の内容として、瑕疵担保責任の履行について説明等を実施。
- 住宅にかかる消費者に対して、住宅瑕疵担保履行制度の更なる周知が必要。
- 証券発行時のエンドユーザー情報について、情報発信ツールとして活用できる余地がある。

(2) 対応

- 証券発行時のエンドユーザー情報を整備し、継続的なメンテナンスを行った上で、住宅紛争処理支援センターにおいて住宅取得後5年程度で再度ダイレクトメールを送付するなど、制度の継続的な周知方策を検討すべき。

3. 地方公共団体等との連携

(1) 現状と課題

- 地方公共団体等の住宅リフォーム相談窓口担当向け講習会の開催を支援。
- 住まいるダイヤルや他の地方公共団体の消費者相談窓口との連携や情報共有が必要。
- 消費者団体からは、各地方公共団体による消費者対応への取り組みを求める意見があった。

(2) 対応

- 国や住宅リフォーム・紛争処理支援センターと、地方公共団体との連携を図り、事例の共有等を行うため、「住宅消費者支援情報連絡会議（仮称）」の創設や、地方公共団体が設置する消費生活センター等との定期的な相談事例の情報交換会議の開催等を検討すべき。

IV. 情報公開と事故情報等の活用

1. 保険にかかる情報公開の推進

(1) 現状と課題

- 住宅瑕疵担保履行制度や住宅瑕疵担保責任保険にかかる基本的な情報（加入数、事故発生率、保険金の支払い実績等）のとりまとめと公開がなされておらず、制度への理解や普及が進んでいない。

(2) 対応

- 保険制度の理解と普及を進めるため、瑕疵担保保険にかかる統計データをとりまとめ、公開すべき。
- 一般消費者向けに、住宅の瑕疵とその予防にかかる意識を高めてもらうため、事故項目と事故発生防止策の事例等の啓発情報を作成し、公開するとともに普及を図るべき。

2. 事故情報等の収集・分析と事故防止等に向けた活用

(1) 現状と課題

- 保険事故の原因分析が不十分で、技術的知見として活かされていない。
- 事故情報を保険法人から収集して分析する仕組みが必要。
- 一方、事故情報は消費者の個人情報かつ住宅事業者の営業情報であることから、中立的かつ慎重な取扱いが必要。

(2) 対策

- 各保険法人が持つ事故情報を集約して第三者的立場で分析する仕組みを構築し、事故に至った状況や設計等を事故防止のための技術情報として保険法人や住宅業者にフィードバックするとともに、将来の保険料率の検証等に役立てるべき。

V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

1. 海外調査を通じた海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用

(1) 現状と課題

- 制度創設時には、各国の主要な先進事例を調査した上で制度設計。
- 円滑な制度運用のため、さらに各国の制度の運用状況等にかかる調査を行うこととし、平成25年度・26年度には、イギリス、フランス、カナダ、アメリカ等の既存制度の運用状況等の基礎的な調査を実施。
- さらに、破綻時対応や事故情報の分析、検査の実施体制等、我が国の制度に取り入れるべき各国の制度の詳細調査が必要。

(2) 対応

- 海外の住宅保証・保険制度の運用に関する調査の継続

2. IHHWC2017 東京大会の開催を見据えた住宅瑕疵担保履行制度の国際展開

(1) 現状と課題

- IHHWC2014（国際住宅建設・保証会議）カナダ大会に参加し、カナダをはじめとする関係国と情報交流を実施。
- 次回IHHWC2017は、東京で開催予定。
- アジアの新興国など、今後、住宅瑕疵担保履行制度を展開していくべき国については、現状の制度や建設業の動向、住宅瑕疵担保を取りまく環境やニーズ等にかかる知見がない状態。

(2) 対応

- IHHWC2017 東京大会における各国との情報交流と我が国の住宅保証制度のアピールに向けた準備
 - 新興国における住宅瑕疵保証・保険に関するニーズや関連する制度等の調査
 - 新興国への国際展開プランの策定
 - IHHWA（国際住宅建設・保証委員会）との交流の支援 等
- ※ 住宅・建築に関する技術や基準にかかる国際展開の取り組みとの連携

VI. 民法改正への対応（作成中）

VII. その他

1. 建築・住宅関係の諸制度や産業との連携（再掲して整理）

- 建築・住宅関係の諸制度との連携や情報共有
- 地方整備局、地方公共団体等との連携や情報共有
- 損保業界、宅建業界、建設業界等との連携

2. 今後の制度見直しに向けた基盤整備

（1）基礎的な情報の収集・分析

- 保険料率見直しに備えた事故情報や保険金支払い情報等のデータの収集・分析
- 住宅に関する様々な保証・保険制度にかかる調査・研究の実施

（2）今後の制度見直しに向けた検討体制の整備

- 有識者による定期的な検討の実施
- 事故情報の分析、保険料率の妥当性の検証、住宅保証制度の国際展開等、定常的な制度運営に向けた新たな調査、検討に必要な体制の充実・組織の活用