

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会（第4回）
議事概要

日時：平成27年1月7日（水）14：00～16：00

1. 民法（債権関係）改正に伴う住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法の対応について国土交通省より説明。
2. 住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会とりまとめ骨子（案）について国土交通省より、資料3に基づき説明。
3. その他
国土交通省より、資料4-1に基づき海外の住宅保証・保険制度等調査について、資料4-2に基づき住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業について説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

議事2 住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会とりまとめ骨子（案）について

○Ⅰ. 新築住宅の資力確保措置について

・保険法人の経営の健全性については、早期の是正が重要である。四半期ごとの経営モニタリングで、ある水準に達した場合には経営改善計画を提出させるなど、ある程度強制力のある形で対応できないか。

→保険法人の経営の健全性に疑念が生じるような事態が生じた場合には、それを早く察知することが重要である。必要に応じて専門家の意見を聞くことができる仕組みを導入し、保険法人の経営の健全性確保に努めたい。

・保険法人の指定方針に関し、財務基盤がしっかりとしたところを指定するという考え方は理解するが、一方で瑕疵保険の普及促進を図るためには、保険法人の指定を受けたいと考える者に広く参入してもらう必要もあるのではないか。

→保険法人の業務廃止が発生したという事態を踏まえ、今後、同様の事案が発生することを防止するため、まずは指定基準の強化等を図ることとした。その一方で、新たな企業の参入可能性の確保という観点に配慮することも必要であるので、今後の指定基準のあり方については、引き続き検討していくこととした。

○Ⅱ. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵保険について

・インスペクション実施による保険検査の省略等の検討とあるが、現在のインスペクションでは、建物躯体の検査等には限界があるため、住宅の履歴情報による建築時の情報を合わせて判断することとしてはどうか。

→インスペクション、住宅履歴、瑕疵保険を組み合わせて活用していくことが、流通する中古住宅の質を確保し、中古住宅市場を活性化していく観点から有意義であることを報告書に位置づけることとしたい。

・保険料等が高いという意見もあるが、適正な事業者の物件であれば保険法人の検査を受けずに保険に加入できる保険商品は考えられないか。

→瑕疵保険は検査と保険がセットとなった仕組みであるという原則論はあるものの、検査合理化の可能性については、さらに探求して参りたい。例えば、検査の内容を保証水準と比して過度に負担にならないようすることなどにより、保険商品を使いやすいものにする努力は必要と考えている。

○Ⅲ. 住宅にかかる消費者の利益の保護について

・国の機関や地方公共団体等が連携を図り、事例の共有や情報交換会議の開催等を行うことは、トラブルに関する適切な予防策の周知徹底を図るためにも重要だと考える。

→住宅瑕疵に関する紛争にかかる情報を関係機関が共有し、それを有意義な形で活用することにより、住宅の建設やリフォームに関する紛争を減らすようにしていくことが消費者保護の観点から重要であると考えている。

・住宅瑕疵担保履行制度の周知について、消費者に対してのみならず、宅建業者等の関係事業者に対して行うことも必要ではないか。

→住宅瑕疵担保履行制度の周知については、消費者に対してだけでなく、関係事業者に対してもしっかりと行っていくべきと考えているため、その点について報告書に明記することとしたい。

・消費者に対する周知の一環で、ファイナンシャルプランナーとの連携も考えるべきではないか。

→購入等を行った住宅に瑕疵が発生するというリスクは、将来の家計の支出に影響を与えるおそれがある事柄とも言えるので、ファイナンシャルプランナーと連携して瑕疵保険の周知を図る可能性についても検討したい。

以上