

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 報告書 概要

開催の経緯

住宅瑕疵担保履行法の附則第5条の検討条項に基づき、平成26年10月に全面施行5年を経過した住宅瑕疵担保履行制度について、現在までの取り組み状況と課題について検討を加えるとともに、今後とるべき対応を整理。

I. 新築住宅の資力確保措置

～現行制度を維持しつつ、保険の健全性向上と検証データの蓄積を～

- 資力確保措置(供託又は保険の選択制)の義務付け
 - ・事業者の倒産や高額な瑕疵修補にも対応し、消費者保護に寄与 ⇒ **現行制度を維持**
- 供託保証金・保険料水準等
 - ・10年間の瑕疵担保責任期間の途中 ⇒ 保険事故の発生状況を注視しつつ、**データを蓄積し、継続的に検討**
- 保険法人の経営の健全性
 - ・保険法人の業務廃止事案(H23.9) ⇒ **保険法人の指定制は維持しつつ、収支見込みに関する基準等を強化**
【継続的に検討】 保険法人破綻時の保険契約者保護のための基金制度

II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険

～中古住宅・リフォームにかかる瑕疵担保保険の普及、商品開発、住宅施策との連携を～

- 中古住宅・リフォーム市場に対応した住宅瑕疵担保責任保険の普及促進
 - ・中古住宅・リフォーム市場の拡大とトラブル増加の懸念、消費者の高い保証ニーズ
⇒ 保険法人や関連事業者と連携し、他の制度も活用しながら、**任意の住宅瑕疵担保責任保険の利用を促進**
⇒ **延長保証保険等の開発**のほか、**保険期間や保証内容の見直し、保険検査の一層の合理化**
【継続的に検討】 住宅履歴など住宅に係る情報の活用、中古住宅の流通に係る事業者の責任のあり方、損害保険や住宅関連のサービス等との連携

III. 住宅に係る消費者の利益の保護

～住宅に係る相談体制の拡充、行政機関や相談窓口間の連携を～

- 住宅紛争処理の仕組みと相談体制等
 - ・評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅等は、専門家相談や住宅紛争処理制度の対象となっていない
⇒ 現状では対象外の住宅においても、**専門家による相談が受けられるような仕組みを検討**
【継続的に検討】 住宅紛争処理制度の利用にかかる時効中断効の付与、裁判外紛争解決制度の拡充
- 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携
 - ・住宅に係るトラブルの相談を受け付ける窓口が複数設置されているが、全般的な情報交換の機会がない
⇒ **住宅に係る消費者行政を担う機関の連絡会議の創設、住宅に係る相談窓口間の情報交換会議の開催**

IV. 情報公開と事故情報等の活用

～制度の普及啓発と事故予防等の取り組みを～

- 保険に係る情報公開の推進
 - ・住宅瑕疵担保責任保険制度にかかる加入数や保険事故の傾向等の制度の実績に係る情報が公開されておらず、制度の啓発が進んでいない状況
⇒ 住宅瑕疵担保責任保険に係る基礎的な**統計データ等の公開**
- 事故情報等の収集・分析と事故予防等に向けた活用
 - ・住宅瑕疵担保責任保険の事故情報等の収集・分析と活用が十分に行われていない
⇒ 事故情報等を集約・分析するシステムを構築し、住宅事業者の**事故予防や技術力の向上**、一般消費者向けの**住宅の不具合の予防や維持管理に係る啓発**、検査方法の再検討等**保険制度の改善に活用**

V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

～海外の制度のノウハウの活用と国際展開を～

- 海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用
 - ⇒ 各国の住宅保証制度の運用状況の**調査を継続し、成果を日本の制度の発展・充実に活用**
- IHHWC2017東京大会を見据えた国際展開
 - ⇒ 各国との**情報交流**と、日本の**住宅瑕疵担保履行制度のアピール**

その他

- 民法改正への対応
 - ⇒ 住宅品確法・瑕疵担保履行法において瑕疵の文言を再定義(実務において広く普及していること等を考慮)
- 法施行後10年の節目に向けたデータの整備等