

## これまでの検討会報告への対応状況(概要)

---

- 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(平成27年3月)
- 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会報告書(平成29年3月)
- 住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会報告書(平成30年3月)

# ご提言の概要と対応状況①

		これまでの検討会提言の概要	対応状況
既存住宅流通・リフォーム等に係る瑕疵保険	保険法人や関連事業者との連携による普及促進	<p>保険法人は、新たな商品、特約、割引の導入、新たなサービスの提供や運営改善の検討を行い、既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険等の普及に取り組むべき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全保険法人で延長保証保険、既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ・仲介事業者保証型)を販売。</li> <li>一部の保険法人で既存住宅売買瑕疵保険について蟻害を補償対象とするシロアリ特約を発売。</li> <li>リフォーム瑕疵保険につき、登録リフォーム事業者団体と連携し、団体による自主検査の範囲の拡大に取り組む保険法人もある。</li> </ul>
		<p>既存住宅流通、リフォームに関連する事業者や団体との連携により、瑕疵保険の普及啓発、瑕疵保険が付保されている住宅の情報提供等を行い、瑕疵保険の利用促進を図るとともに、関連事業者の知見を活かした商品改定等の方策を検討すべき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録リフォーム事業者団体や改正宅建業法の施行(インスペクション)に合わせた宅建業団体との連携により既存住宅売買瑕疵保険の利用促進を図っている。</li> <li>宅建業法の瑕疵担保責任期間(最低2年)を免責とする既存住宅売買瑕疵保険の認可等事業者ニーズを踏まえた保険商品の改定も実施。</li> </ul>
		<p>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ワンストップサービスが提供できるような共通プラットフォームの構築の可能性について継続的に検討を行うべき。</p>	引き続き検討中。
	他の住宅政策との連携による普及促進	<p>他の住宅施策との連携により、瑕疵保険の普及啓発、瑕疵保険が付保されている住宅の情報提供等を行い、瑕疵保険の利用促進を図るべき。</p>	<p>フラット35リノベ、安心R住宅、リフォームの担い手支援事業、住宅ストック維持・向上促進事業、住宅ローン減税、すまい給付金等において瑕疵保険加入又は加入を前提としたインスペクション実施を制度利用の要件や品質の証明手段等とする取組を実施。</p>
		<p>住宅瑕疵保険及びそれと関連性の高い事業(インスペクション等)について、運営の簡便性、正確性の向上を図るための、技術・機器の開発・高度化についての検討を行うべき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡便に精度の高いインスペクションを行うために実施する非破壊による検査技術等、新たな技術開発や既存技術の高度化等の支援を実施。</li> <li>技術の標準化、底上げを図るため、インスペクションの基準(インスペクションガイドライン、既存住宅状況調査方法基準)や講習制度(既存住宅状況調査技術者講習)を整備。</li> </ul>
	その他	<p>中古住宅の流通に係る事業者の責任、資力確保措置のあり方等について、継続的に検討を行うべき。</p>	本検討会で検討。
<p>既存住宅売買瑕疵保険について、今後の事例の蓄積を踏まえて課題を整理したうえで検討を進めていく必要がある。</p>		本検討会で検討。	

# ご提言の概要と対応状況②

		これまでの検討会提言の概要	対応状況
住宅紛争処理等消費者保護策	住宅紛争処理の仕組みと相談体制等	評価住宅及び保険付き住宅に係る住宅紛争処理、専門家相談の一層の利用促進を図るとともに、これら以外の住宅における住宅紛争処理、専門家相談の活用の可能性や仕組みの構築を検討すべき。	・評価住宅、保険付き住宅の取得者に対する周知・広報活動を継続的に実施。 ・特に消費者のニーズの高いリフォームについて、平成22年度よりリフォーム専門家相談を開始。
		住宅行政に携わる諸機関や住宅分野を含む消費者相談窓口の担当者が円滑に情報交換を行う仕組みを構築すべき。	・住宅に関するニーズを一元的に受け付け、複数の専門家が連携し、多様な消費者ニーズに対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備を図る取組に対し支援を実施。 ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターと地方公共団体の住宅相談窓口や消費生活センターとの間で定期的な情報交換を実施。
		住宅紛争処理制度の利用の可否等に係る事業者の説明責任のあり方や住宅取得者が制度利用可否(自己の住宅が保険付き住宅であるか等)を確認できる仕組みについて、検討を深めるべき。	引き続き住宅取得時の事業者からの説明の徹底に努めるとともに、住宅取得者自ら利用可否が確認できる仕組みを検討中。
		住宅紛争処理制度の利用に係る時効中断効の付与について、検討を進めていく必要がある。	引き続き検討中。
		震災や社会的な問題発生時等における相談体制のあり方について、予め検討しておく必要がある。	・震災に関しては、内閣府の「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」の論点整理を踏まえ、内閣府を中心に、被災した住宅の修理に係る相談体制のあり方等について検討中。 ・建築に係る社会問題については、必要に応じて(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターを相談窓口とする対応を実施中。
	住宅に係る消費者に対する広報・周知等	住宅瑕疵担保履行制度の継続的な周知を図るため、保険法人等における住宅取得者情報のメンテナンスを図るとともに、保険付き住宅等の取得者に対する情報発信の方策を検討すべき。	保険付き住宅の取得者に対し、保険証券発行翌年度のダイレクトメール送付に加え、平成27年より保険証券発行後5年経過契約に対するリマインドダイレクトメールの送付を開始。
		保険付き住宅等の取得者に限らず、住宅に係る消費者全般に対する住宅瑕疵担保履行制度の周知や住宅取得時・リフォーム時等の留意点に関する情報発信についても併せて検討すべき。	国土交通省HPに住宅瑕疵担保履行制度のコーナーを設けるとともに、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにて、制度の概要や住宅取得時の留意点等を説明するツールを作成し、HPへの掲載や住宅展示場等での配布を実施。
		住宅瑕疵保険制度の実績に係る基礎的な統計データをとりまとめ、公開すべき。	基礎的な統計データについて、各種検討会の資料等として随時実績を公開するとともに、基準日届出の実績として住宅瑕疵担保責任保険の加入件数を半年毎に国土交通省HPIにて公開。
	事故情報の分析	事故情報を蓄積・分析し、保険法人等の料率検証等、住宅事業者や消費者への啓発、情報発信(住宅事業者の付保状況に関する情報等)に活用できる仕組みの構築を検討すべき。	平成29年度に全保険法人の事故情報を蓄積するデータベースの開発を完了。データベースの効率的・効果的な活用方策の検討を実施中。

# ご提言の概要と対応状況③

		これまでの検討会提言の概要	対応状況
保険料等の水準の検証		保険金支払結果等に係るデータが十分に得られた段階で、過度な負担になっていないか十分に留意しつつ、保険料、検査料等の水準の検証を行うべき。	本検討会で検討。保険数理の有識者(アクチュアリー)等の意見聴取を今後実施。
保険制度のセーフティネット	巨大損害発生時の対応	巨大損害発生時には、住宅保証基金から保険法人に対する無利子貸付が行われる場合があることを前提に制度設計が行われているが、この無利子貸付が機能しないケースが想定されるため、このケースへの対応をとるべき。	提言内容の実現に向けて、関係者との調整を実施中。
		現在の再保険スキームにて引き受けるべき支払限度額の水準、支払限度額の適用ルール(事故報告順支払い等)につき検証を行い、見直しの要否を検討すべき。	保険法人、損害保険会社等の関係者間で見直しの要否の検討を実施中。
	保険法人の破綻リスクへの対応	保険法人の破綻を未然に防ぐため、指定方針における保険等の業務に係る収支の見込みに関する基準等について、見直すべき。	保険法人指定基準の厳格化(黒字化が見込まれるまでの期間:10年→5年(平成27年告示改正))を実施。
		保険法人の保有するリスクを極力抑えるという方向性を維持するとともに、保険法人の経営状況について、従来以上の情報公開を検討すべき。	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き安全性を第一とした制度運営を維持。</li> <li>計算書類の要旨の情報を複数年度の経緯を把握可能とする形で、各保険法人のHPに掲載予定。</li> </ul>
		保険法人の財務状況悪化時には必要な措置を早期に講じ、破綻時の保険契約者及び住宅取得者への影響を最小限のものとするとともに、責任準備金の毀損等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者を保護する仕組みについて検討すべき。	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険法人の財務状況に関し、毎年度の事業認可時の確認と四半期毎のモニタリングを継続。</li> <li>保険契約者及び住宅取得者を保護する仕組みに関しては、保険法人と対応の方向性を共有しており、詳細検討を施行10年経過を踏まえた保険商品見直しと同時期に実施予定。</li> </ul>
	その他	海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用	諸外国の住宅保証・保険制度について研究や情報交流を行い、日本の住宅瑕疵担保履行制度の発展・充実を図るべき。
民法改正への対応		今回の民法改正について、今後の裁判所における判例の動向を注視し、必要に応じて対応を検討していく必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>民法改正施行(2020年4月)後の動向を注視。</li> <li>保険法人における約款改正等、民法改正に向けた対応を実施予定。</li> </ul>