

制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会（第 6 回）
議事概要

日時：令和元年 7 月 30 日（火）10:00～12:30

1. 関係団体からのヒアリングについて

- (1) (一社)日本住宅リフォーム産業協会より、資料 3-2 に基づき説明。
- ・大規模リフォーム工事の場合にも十分な補償が得られるように、リフォーム瑕疵保険の保険金額上限を、現行の 1000 万円から、2000～3000 万円に引き上げてほしい。
 - ・リフォーム瑕疵保険を活用するにあたり、保険法人による現場検査の手間がボトルネックになっており、現場検査の合格実績が一定数に達した事業者をリフォーム瑕疵保険優良事業者として認定し、保険法人による現場検査に代えて写真検査等で代替できる仕組みを検討してほしい。
- (2) (公社)全国宅地建物取引業協会連合会より、資料 3-1 に基づき説明。
- ・既存住宅の瑕疵保険を付保しても、一般消費者のニーズや理解度等が低いことから、販売価格の上昇につながっていない。これらの現状を変える何らかの施策が必要と考える。
 - ・既存住宅流通に係る検査制度が複数存在しており、検査制度の合理化・統一化を図ることが重要だと考える。
 - ・安心 R 住宅制度は、取引実務の流れと安心 R の標章使用ルールとが合っていないことが普及しない要因の一つであると考え。今後規定の見直しも含め柔軟な運用を検討してほしい。
- (3) (一社)リノベーション協議会より、資料 3-3 に基づき説明。
- ・共同住宅の既存住宅売買瑕疵保険について、専有部と共有部に分けた保険の組成を検討してほしい。
 - ・瑕疵保険で支払われる範囲が理解しにくい。ホームページ等を使って周知を図る必要がある。
 - ・瑕疵保険検査、既存住宅状況調査、適合証明などの技術検査の統一を検討してほしい。
- (4) (一社)マンション計画修繕施工協会より、資料 3-4 に基づき説明。
- ・2号保険において、新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化を検討すべき。
 - ・共同住宅の共有部分の検査方法の合理化を検討してほしい。
- (5) 主婦連合会より、資料 3-5 に基づき説明。
- ・瑕疵保険の対象住宅に入居している住宅の取得者が、10年経過後に補修や修繕が必要となった場合に備えて加入できる保険の開発を検討してほしい。
 - ・消費者が住宅を購入または引き渡しを受けるタイミングで、瑕疵保険に加入している住宅であることを認知させる方を充実させてほしい。

2. 報告事項について

国土交通省より資料 4 に基づき、住宅事業者等への補足ヒアリングにおけるご意見について説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○関係団体からのヒアリングについて

<(一社)日本住宅リフォーム産業協会>

・リフォーム工事の図面や設計図書等は、工事終了後に住宅所有者に渡すのか。

→各社によって温度差はあるが、当団体としては住宅履歴情報の活用を積極的に推進しており、住宅所有者の希望により図面や設計図書等をいつでも渡せるような体制整備が浸透しつつある。

・住宅履歴情報を活用することにより現場検査を省力化するには、リフォーム工事の図面や設計図書等を全て整備していく必要があると思うが、その方が手間がかかるのではないか。

→リフォーム工事の顧客対応として、工事の図面や設計図書等を住宅所有者の希望により渡せる体制を整備することは必要と考えており、手間が増えても取り組むべきと考えている。

・優良事業者に対する現場検査の免除を提案しているが、リフォーム工事の請負金額の大きさにかかわらずという趣旨か。

→そのとおり。大規模リフォーム工事は確認申請での検査もあり、大規模工事でも現場検査の免除は可能と考えている。

・内装工事や設備のみの工事の場合には、リフォーム瑕疵保険への加入ニーズが事業者にないと考えるよいか。

→そのとおり。保険期間が1年と短いことに加え、内装工事、特にマンションの場合に心配なのは水漏れであり、水回りの工事がなければ保険の支払い対象である瑕疵が起これにくいいため、保険活用ニーズがないと考えられる。

・現場検査を受け指摘事項を改善することで施工品質とか職人のレベルが向上していくということだが、ある程度のレベルまで達すると保険は不要と考える事業者が出てこないか。

→そのような考え方もあるが、保険無事故の実績積み上げが新規顧客の信用につながっており、また品質を維持する観点で、継続性は重要だと考えている。

<(公社)全国宅地建物取引業協会連合会>

・買取再販物件に係る瑕疵保険の付保状況アンケート結果では、25%の事業者は全ての物件に保険を付けていると回答しているが、どのような判断でそうしているのか。

→宅建業者は宅建業法で2年間の瑕疵担保責任を負っているため、保険でカバーしようとする。一方で仲介事業者は瑕疵担保責任を負わないため、保険加入の必要性を感じにくい。

・安心Rのロゴマークを使うためには、保険の検査等を広告掲載までに完了していない

といけないというのは、買取再販の場合を除き、既存住宅の仲介業務の実務の流れにそぐわない面がある。

・個人売主の個人間売買のケースで、仲介業者が自ら保証していこうという動きはあるか。

→仲介業者が、他社が建てた物件の瑕疵を保証していくのは、非常に難しいのではないかと思う。

・検査制度の合理化・統一化を図るべきとあるが、現状はどのようになっているのか。

→瑕疵保険の検査と建物状況調査は基本的な項目はそろっているが、保険の検査はそれぞれの基準に合格しなければならない点だが、建物状況調査とは異なっている。またフラット 35 の劣化状況診断は、建物状況調査にそろえる方向で変更してきたが、劣化状況診断以外に、フラット 35 の対象とどうかを判断するための検査項目が別に存在する。また、検査員の資格は別個のため、全ての資格を持っている検査員でない限り、それぞれ別の検査員が検査することになる。

<（一社）リノベーション協議会>

・リノベーションは戸当たりどのくらい費用がかかるのか。リフォーム瑕疵保険の上限は 1000 万円では不足していると思うか。

→戸建てであれば 1000 万円以上のリノベーション工事もあり、リフォーム瑕疵保険の保険金額の上限を引き上げてほしいという要望はあると思う。

・共同住宅の場合に、瑕疵保険の加入情報を共有し、共用部分の検査を省略するというのは、どのようなイメージか。

→保険法人の検査内容を何らかの形で一元化し、そこにアクセスするというイメージ。

・瑕疵保険の検査で、共用部分を検査する際、管理組合の許可を受けるのがネックになっているのか。

→管理組合との調整には手間がかかっている。

・既存住宅瑕疵保険の保険期間長期化を提言しているが、リノベーションをきちっとやれば 10 年以上補償することが可能という考えか。

→そのような意見が会員から出ており、しっかりした工事をやることで長期の保険は可能だとは思う。一方で一意見ではあるが、定期的に検査を実施し維持管理している物件が評価され、瑕疵保険も 5 年更新で継続しているというのが正しい形ではないかと考えている。

<（一社）マンション計画修繕施工協会>

・1 億円を超えるような大規模修繕工事の場合には、大規模修繕瑕疵保険は不要と考える管理組合は少ないと考えてよいか。

→大規模修繕工事の保険料は高額であるため、事業者の財務状況を調査し、良好な場合には付保しないことを検討する管理組合も多い。

- ・大規模修繕瑕疵保険の検査結果を活用することで、既存住宅売買瑕疵保険の検査を省力化できるのではということだが、どの程度の期間利用可能と考えるか。
- 大規模修繕瑕疵保険の保険期間中は利用可能と考える。一般的には保険期間は5年間、特約が付帯されていれば10年間となっている。

- ・改修工事の設計監理のチェック結果を活用することで、大規模修繕瑕疵保険の検査を省力化できるということだが、設計施工一括の場合は活用できないのか。
- そのとおり。第三者が検査した結果でないとエンドユーザーからの信頼性の観点で、活用しにくいと思う。

- ・大規模修繕工事における技術水準向上や具材の耐用年数の向上等で、管理組合や修繕事業者から10年を超えるような保証の提供を要望されたことがあるか。
- 今までない。10年以上の保証については、営業戦略的な話であって、物理的には担保しきれないと思う。

- ・保険法人検査員の大規模改修に関する知識のスキルアップが必要との提言について、具体的に教えてほしい。
- ひび割れ、欠損箇所の修繕や中性化など、改修工事は新築の知識だけでは足りないと考えている。

<主婦連合会>

- ・住宅取得者は住宅事業者から契約概要や契約内容確認シートにより、住宅紛争処理制度を含む保険概要について一通り説明を受け、確認シートに署名や押印する仕組みがとられているが、どのような点が不十分だと思われるか。
- 住宅取得者は消費者保護制度に関する知識を持っておらず、浸透させるには地道な周知活動が必要なことは理解しているが、売買契約時にもっとしっかり理解できるような説明をしてもらえると、認知度が高まると思う。

- ・保険の価値は事故が起きた際に保険金を受け取ることにあるが、消費者による保険金請求の面で改善提案はないか。
- 保険があることを認識していないことが多いので、請求されず埋もれている場合もあると思う。

- ・消費者が住宅をメンテナンスしようという意識はどのようにしたら芽生えるか。
- 住宅はメンテナンスをしていけば、長期にわたり快適に住めるという考え方に転換していく必要があると思う。それに資するものとして、住宅の資産価値の維持に役立てることができる消費者加入型の保険も必要ではないかと考えている。

<関係団体共通>

- ・瑕疵保険の契約者である事業者として、保険金を請求するプロセスに問題点はないか。

→どのような事故が支払いの対象となるのか理解していない事業者がいることが問題。
→保険金請求手続きは煩わしいため、小規模の不具合であれば保険金を請求せずに修繕することが多くあると思う。

・保険金額の上限をあげてほしいという提案があったが、保険金額が高いと保険料も高くなる。保険料が上がらないようにするため、免責金額を増やして少額事故は担保しない設計も考えられるか。

→免責金額を上げるほうが、保険のあり方として正しいと思う。

→保険料を上げないよう、免責を上げることでよろしいかと思う。

・検査員の質について意見があったが、保険法人を選択する際に、検査員の質が高いところを起用するという考え方はないのか。

→検査員の質について問題が発生した場合、当該保険法人へ意見を伝えると是正される。これが繰り返されることで検査員の質が上がっていくと思う。

→取引している保険法人数が少ないこともあり、検査員へのアドバイスを通じて質を向上いただくという考え方である。

・安心R住宅について、消費者にとって物件を選ぶ際の重要なポイントになっていないという点について、消費者や事業者に調査をする予定はあるか。

→事業者には調査することは可能。安心R住宅にするメリットを、消費者と事業者の双方とも感じていないことが多いと思う。

以上