

各国の住宅性能保証制度

		アメリカ	イギリス	フランス		カナダ	日本
保証住宅数 (年間供給住宅戸数に対する割合)		54万戸/年 (30%)	18万戸/年 (98%)	28.6万戸/年 (100%)		17.5万戸/年 (75%)	15.3万戸/年 (13%)
代表的な住宅保証制度の事例		HBW(Home Buyers Warranty)の長期保証	NHBC(National House-Building Council)の長期保証	DO(物保険: Dommage-ouvrage)	RCD(責任保険: Responsabilite Civile Decennale)	各州のNHWP(New Home Warranty Program)ほか。以下は主としてオンタリオ州の住宅保証機関(タリオン)の場合	住宅性能保証制度((財)住宅保証機構 11万戸/年)
任意・強制の別		任意(ニュージャージー州においては強制)	任意	強制		任意(オンタリオ州・ケベック州・ブリティッシュコロンビア州においては強制)	任意
住宅の瑕疵に対する 長期保証責任	保証者	HBW(保証運営者) NHIC(保険会社)	当初2年:住宅事業者 3年目以降:NHBC	建設業者、設計者等		住宅事業者	住宅事業者
	保証内容	・構造耐力上主要な部分の欠陥	・構造上の欠陥、地盤沈下による損傷	・建造物の躯体の堅牢性を損なう損害 ・建造物の本来の用途適性を損なう損害等		・構造耐力上主要な部分の損傷の原因となる材料又は工事の欠陥 ・住宅としての建築物の利用に重大な悪影響を引き起こす材料又は工事の欠陥	・住宅の構造耐力上主要な部分の瑕疵 ・住宅の雨水浸入防止部分の瑕疵
	保証期間	10年間	10年間	10年間		(5~)7年間(BC州は10年)	10年間
保険等(保証責任の バックアップ)	住宅事業者による修補への支援	住宅所有者または住宅事業者に対して保険金が支払われる。	(住宅事業者ではなく)NHBCが、保証(修補等)を行う。	①住宅所有者に対して、物保険により保険金が支払われる。 ②物保険の保険者は、住宅事業者の加入する責任保険の保険者に求償する。		住宅の所有者は、構造上重大な欠陥により被った損害(住居費及び移転費を含む)に対して、保証機関の基金から支払いを受ける。	住宅事業者が修補した費用に保険金を支払う。(事業者が倒産した場合)所有者が修補する費用に保険金を支払う。
	住宅登録料	0.30%	0.33%	0.9~1.5% (保険加入に必要な住宅検査料は別途)	0.3~10% (保険加入に必要な住宅検査料は別途)	約0.3~0.5%	0.2~0.5%
	住宅事業者の故意・重過失に関する免責	HBWは、業者の故意・重過失であっても保証(修補等)を行い、業者に求償する。	NHBCは、業者の故意・重過失であっても保証(修補等)を行い、業者に求償する。	保険契約者又は被保険者の故意又は詐欺は免責 (分譲事業者の故意のケースにも保険金が支払われる。)	被保険者の故意又は詐欺は免責 (被保険者の技術基準違反、検査不合格等の場合は失権となる。)	保証対象の瑕疵であった場合は業者に修補させる、できない場合はタリオンが直接修補をアレンジする。保証請求をする住宅所有者は、その瑕疵の原因が故意、重過失であるかの証明は必要ない。	免責
	共同保険プール	なし	なし	保険業界内で自主的に設置の模様だが、政府は関与せず。		タリオンは登録料等のプール金による「保証基金」で運営	なし(共同引受)
政府の財政的支援措置	州が各保険会社の拠出による基金を持ち、保険会社が予期せぬ財政難に陥った場合その基金で支援を行う場合もある。	なし	なし		なし	瑕疵保証円滑化基金補助	

出典)「世界の住宅性能保証制度」(松本光平)によるほか、国際住宅建設・性能保証会議2005資料、HBW、NHBC、アクサ社(仏)、SCOR社(仏)への照会等により国土交通省が作成。