

賠償資力確保の仕組みが円滑に運営されるための環境整備について

1 保険付保のための検査について

現行の住宅性能保証制度においては、概ね以下のとおり、住宅の登録（保険の付保）に際し、現場の検査が行われているところである。

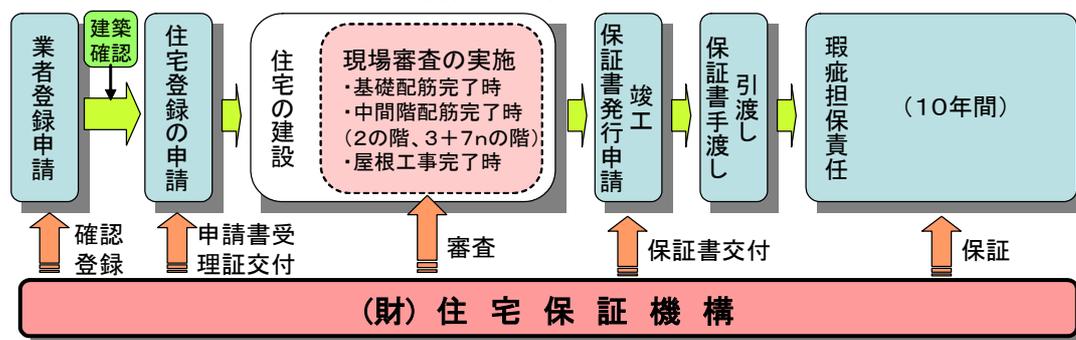
保険のリスク管理の観点からは、保険付保に伴い住宅についての検査がなされることが必要と考えられ、その際、現行の住宅保証制度における現場審査の方法、体制が参考となるのではないか。

また、住宅品確法に基づく住宅性能評価においては、評価書交付の過程において、登録住宅性能評価機関により上記の住宅保証制度と同等以上の現場検査がなされているところである。したがって、住宅性能評価の結果の活用（例：住宅性能評価書の交付を受けた住宅については、別途の付保のための検査は不要とすること等）も考えてはどうか。

（住宅性能保証制度における現場検査の概要）

- ① 事業者は、(財)住宅保証機構に登録（機構の定める設計施工基準や建築基準法令を遵守すること等の誓約書の提出 等）
- ② 登録業者は、住宅を登録しようとするときは、建築確認後、住宅登録申請書に、確認済証及び確認申請書の写し、請負契約書等の写し、設計図書等一式等の必要書類を付して、機構（事務機関）に申請する。
- ③ 機構（事務機関）は、建設工事中の以下の時期に、所定の方法により現場の審査を行う。
 - (ア) 基礎配筋工事完了時
 - (イ) 中間階床配筋工事完了時（共同住宅の場合のみ）
（最下階から起算して、2の階及び $3+7n$ の階の床配筋完了時）
 - (ウ) 屋根工事完了時（共同住宅の場合：屋根防水工事完了時）
- ④ 登録業者は、現場審査合格後、住宅が竣工し、所有者への引渡日が決まった段階で、機構（事務機関）に保証書発行を申請・受領し、保証書とともに住宅所有者へ引き渡す。

（図1：住宅性能保証制度における検査のフロー）



2 保険金支払いに係る査定等について

現行の住宅性能保証制度においては、概ね以下のとおり、住宅瑕疵発生時の損害の査定等が行われているところである。

このように、現行の住宅性能保証制度においては、損害の査定、修補の方法や金額の妥当性の決定において、(財)住宅保証機構及びその委託する事務機関が大きな役割を果たしている。

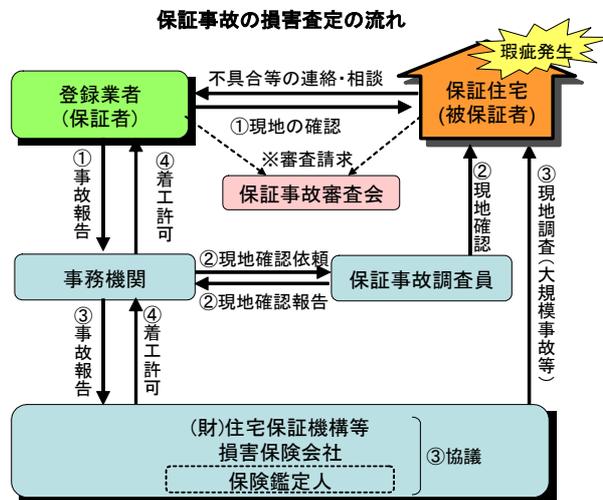
したがって、保険金の支払いの前提となる損害の査定等について検討する場合には、このような現行制度が参考となるのではないか。

なお、事故情報を集約・分析して今後の損害査定等にフィードバックすることは、業務の円滑化、制度の信頼性向上等の観点から重要と考えられることから、そのような枠組みについても併せて考えてはどうか。

(住宅保証制度における損害査定の概要)

- ① 事故発生時に、登録業者が現地確認の上、事故の報告書（修補見積金額を含む）を事務機関に提出する（業者倒産時は、住宅所有者が直接事務機関に連絡するとともに、修補業者に現地確認・修補方法の提案等を依頼。）。
- ② 事務機関は、(財)住宅保証機構と協議の上、保証事故調査員（事務機関に所属する検査員のうち所定の講習を受講した者）に現地確認を依頼し、調査員が現地を確認のうえ、報告書（修補見積金額を含む）を事務機関に提出する。調査員は、瑕疵の範囲、修補方法等をチェックする。
- ③ 事務機関は、機構に事故状況にかかる現地確認の結果を報告する。通常は、機構において修補方法や金額等の妥当性をチェックし、損害保険会社に報告の上、適正な修補金額を決定する。ただし、大規模な保証事故の場合等、損害保険会社との協議により機構と損害保険会社、保険鑑定人^(注)、調査員の4者による現地調査が必要と判断されるときは、これらの者で現地調査を行い修補内容等をチェックしたうえで、適正な修補金額を決定する。
- ④ 適正な修補金額が決定された後、機構は、着工を許可する。

(図2：保証事故の損害査定等の流れ)



(注) 保険鑑定人
(社) 日本損害保険協会が実施する資格試験に合格した者が登録。1～3級鑑定人及び専門鑑定人に分かれている。損害保険会社が鑑定業務のため業務委託契約。

3 紛争処理制度について

保険金の支払い等に関する紛争が生じた場合、裁判による解決には多大な労力・費用がかかることから、簡易・迅速かつ公正な紛争解決手段を用意することが必要と考えられる¹。

住宅に関する紛争については、既に、住宅品確法に基づき裁判外の紛争処理制度が整備されているところである。

保険金の支払い等に関する紛争処理は、住宅の瑕疵とそれに伴う損害の認定が主となるものと想定されること等を踏まえれば、保険金の支払い等に関する紛争処理制度について考える場合には、住宅に関する既存の紛争処理制度を参考に検討することとしてはどうか。

(住宅品確法に基づく紛争処理制度の概要)

① 紛争処理機関

法的な紛争を迅速・適正に処理することができること、公正中立で社会的信頼を有する主体であること等の観点から、弁護士会を紛争処理機関として指定

② 紛争処理の対象

建設住宅性能評価を受けた住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争

③ 紛争処理の方法

あっせん、調停又は仲裁

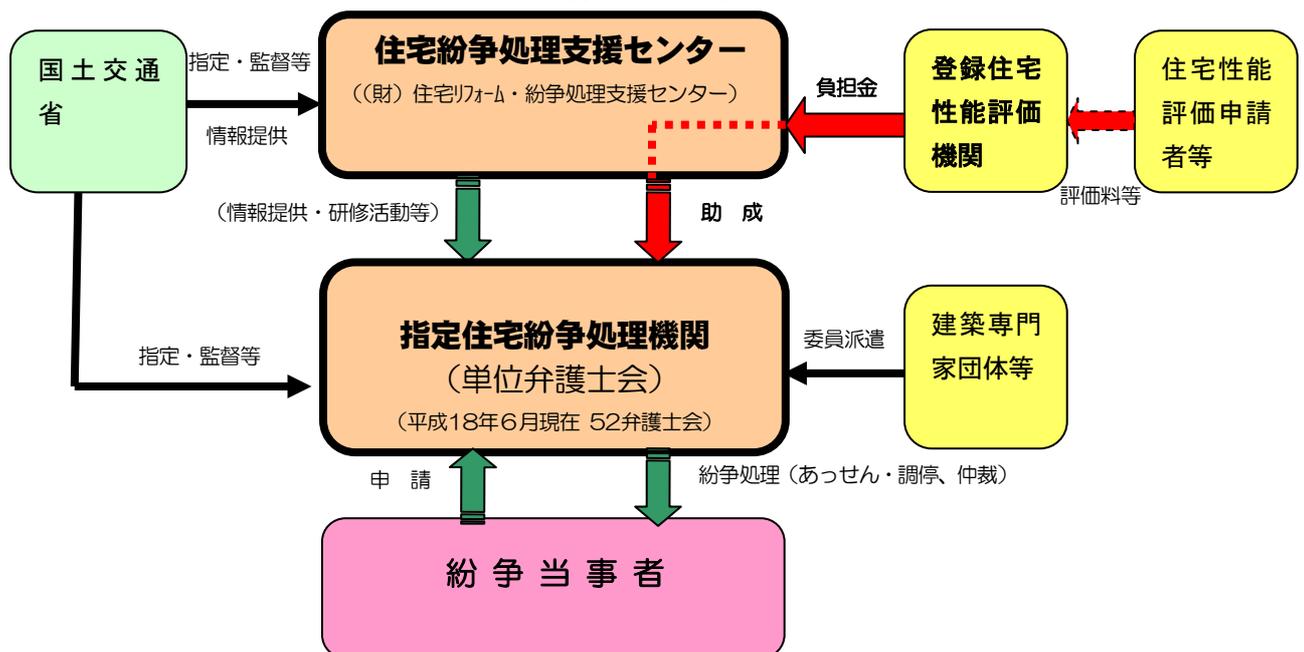
④ 紛争処理業務の支援

住宅品確法に基づき指定された住宅紛争処理支援センターが、情報・資料の収集・提供、紛争処理委員等の研修の実施など、紛争処理業務を支援

⑤ 紛争処理費用

指定紛争処理機関の運営費用等は、登録住宅性能評価機関から徴収した負担金（住宅性能評価書の交付1件当たり4,000円）をもとに、住宅紛争処理支援センターが助成（別途、紛争ごとに手数料（1万円）を徴収）

(図3：住宅品確法に基づく紛争処理制度のイメージ)



¹ 自賠責制度においても、保険金支払いに関する紛争を処理するための制度（指定紛争処理機関）を設けているところである。

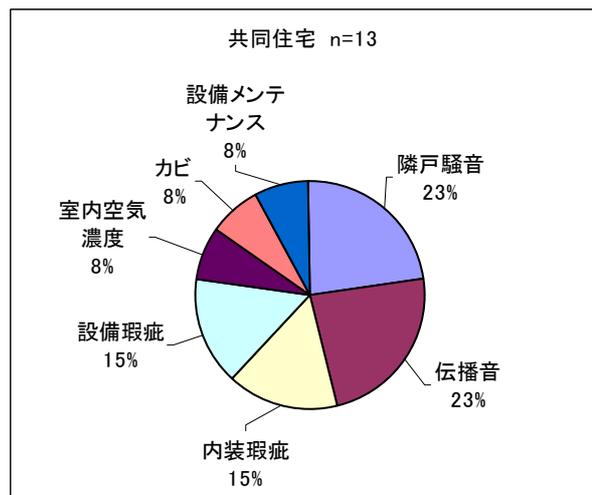
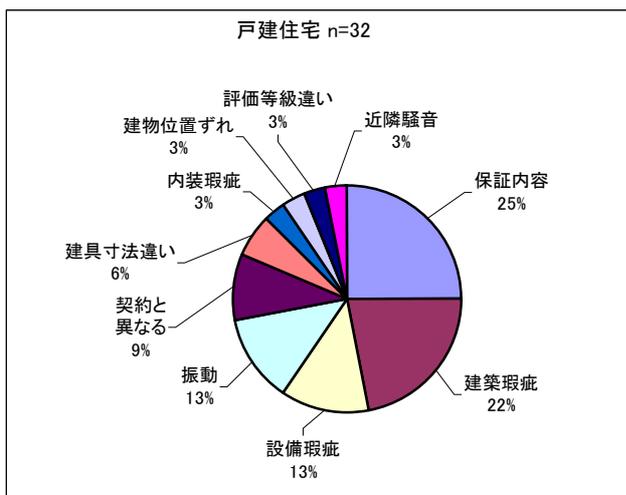
<参考：住宅品確法に基づく紛争処理の実施状況>

① 紛争処理件数（2005年度末時点）

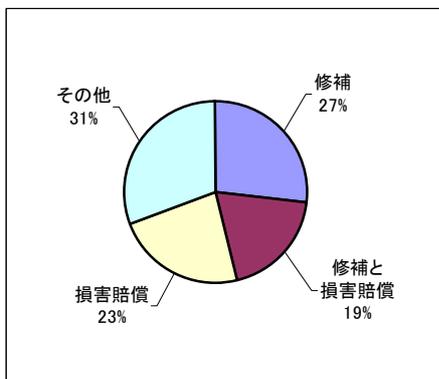
区分	あっせん（件）					調停（件）				
	申請 受付	成立	打ち切り	取下げ	係属	申請 受付	成立	打ち切り	取下げ	係属
2001 年度	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
2002 年度	0	0	0	0	0	6	4	1	1	0
2003 年度	1	1	0	0	0	16	7	7	2	0
2004 年度	0	0	0	0	0	17	10	5	2	0
2005 年度	0	0	0	0	0	32	8	3	3	18
合計	1	1	0	0	0	72	30	16	8	18

② 紛争処理の内容（2005年8月までの終了事案45件について集計）

1) 紛争処理事案の主な争点



2) 紛争の解決種別



45件のうち、打ち切り、取下げを除く26件の解決案件について、解決の種別を分類