

住宅の瑕疵担保責任の履行確保措置を義務付けた場合の保険制度の基本的枠組み（案） （住宅政策として必要とされる枠組み）

項 目	基本的方向性（案）	考 え 方
対象住宅	新築住宅全て（分譲・請負、戸建・共同の別を問わない。）を対象とする。	住宅品質確保法により売主等に義務付けられた瑕疵担保責任に基づく修補等の実施を確保するため、新築住宅取得者に対し瑕疵担保責任を負う事業者を対象に義務付けを行う。
保険加入者（被保険者）	住宅取得者に対し瑕疵担保責任を負う事業者（売り主又は請負人）とする。	
保険への加入の実効性の担保	現行の住宅性能保証制度と同様に、事業者（売り主又は請負人）の実績等による選別を行わない仕組みの構築を検討。	住宅瑕疵発生の場合の修補等の実施を確保するため、住宅事業者が保険に加入可能であることが必要。
損保会社・保証機関の役割・位置づけ	現行の住宅性能保証制度をベースに、技術力を有する保証機関が検査・査定等の機能を果たし、損保会社が保険リスク引受けの機能を果たす仕組みの構築を検討。この場合、保証機関を法律に基づく保険者と位置づけることも検討。 （資料 2 参照）	現行の住宅性能保証制度における損保会社・保証機関の役割を基本として制度設計を行う。
事業者の倒産時等の保険金の支払い方法	現行の住宅性能保証制度と同様に、事業者（売り主又は請負人）の倒産時等には、第三者（保証機関等）が被保険者となり、受け取った保険金を住宅所有者に支払うことなどを検討。	修補等の実施を確実なものとするため、事業者が倒産している場合にも、保険金相当額を住宅所有者が確実に受け取れる仕組みとする必要がある。
損保会社や保証機関の破綻時の対応	保証機関について、できる限り保険リスクを保有しないように制度設計。損保会社については、共同引受などのリスク分散措置を講ずることを検討。	修補等の実施を確実なものとするため、万が一、保険会社や保証機関が破綻した場合でも、保険金相当額が住宅所有者に支払われる枠組みとすることが望ましい。