

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の対応状況

資料4-1

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 「今後の対応」、「継続的な検討が必要な事項」	○対応状況・☆追加的論点	備考
I. 新築住宅の資力確保措置		
1. 資力確保措置(供託又は保険の選択制)の義務付け (仮に、資力確保措置を講じていない事業者を確認した場合には必要な指導等を実施)	○基準日における届出の確認等を通じて、事業者の資力確保措置を確認。	資料5(P9からP14)
2. 供託保証金・保険料水準等 ・必要なデータの蓄積等を進めつつ検討を行う	○必要なデータの蓄積を実施。	資料5(P12からP14)
3. 保険法人の経営の健全性 ・保険法人の指定方針(収支の見込みに関する基準等)の見直し(強化) ・公認会計士等の専門的知識を有する者の意見を聞くことができるものとする	○告示の改正作業実施中。 ○具体の実施内容について検討中	○告示改正案のパブコメ中。10月より施行予定。 資料5(P17)
・【継続検討】保険契約の円滑な移転に必要な経費等についてあらかじめ準備し、支援する仕組みの検討	○保険契約者保護のための新たな仕組みについて検討予定。 ☆他分野における既存制度(損害保険契約者保護機構等)を参考にしつつ、新たな仕組みを構築するにあたり、どのような観点から検討すべきか。(組織の必要性、費用負担等)	資料5(P18、P19)
II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険		
1. 中古住宅・リフォーム市場の動向と住宅施策		資料5(P21)
2. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険		資料5(P33)
3. 今後の対応		
(1) 保険法人や関連事業者との連携による普及促進 ① 各保険法人の創意工夫による取り組みの実現 ・ 宅建業者との連携 ・ 保険利用時のローン金利優遇等の金融機関との連携 ・ 引渡後住宅に対する点検サービス等、保険法人の検査機能を活用したサービスの拡大 ・ 住宅履歴情報を活用した新サービスの開発 ・ 売却物件情報に「現況検査結果」情報を織り込む等、中古住宅ポータルサイトとの連携等	○保険法人において、商品の開発・改良を検討中。 ☆既存住宅の価値が適正に評価されるためには、宅建業者や金融機関などの関係者とどのように連携していくべきか。(保険法人の役割、リスク分担等)	○28年度の補助事業でモデルケースにより検証予定。28年度予算概算要求。 資料5(P26)

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 「今後の対応」、「継続的な検討が必要な事項」	○対応状況・☆追加的論点	備考
<p>②宅建業者、不動産鑑定士等との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> 消費者に直接対応する宅建業者や不動産鑑定士等と連携し、中古住宅流通の円滑化・適正化に関する取り組みにあわせた本保険のより一層の普及促進策を検討 	<p>○本年7月に不動産流通促進センター「価格査定マニュアル」を改訂。瑕疵保険の適合検査に合格している場合、基礎・躯体の残存耐用年数が延伸する仕組み等を導入。</p> <p>☆既存住宅の流通促進の観点から、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険をどのように活用していくべきか。(取得者への情報提供、瑕疵対応、検査員の育成、登録等)</p>	<p>資料5(P22、P23)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ファイナンシャルプランナーと連携した周知方策も検討 	<p>○ファイナンシャルプランナーと連携した周知方法について検討中。</p>	
<p>(2)ニーズに応じた保険商品の開発</p> <ul style="list-style-type: none"> (以下の項目以外の)保険期間や保証内容の見直し、保険検査の一層の合理化等について検討を行う 	<p>○保険法人において、下記商品について検討中。</p> <ul style="list-style-type: none"> リフォーム瑕疵保険ライトプラン(保険期間短縮、純保険料見直し) リフォーム瑕疵保険プレミアムプラン(保険期間長期化) リフォーム瑕疵保険検査簡素化 既存住宅瑕疵保険検査簡素化(中古フラット35、既存住宅性能評価との統合) 宅建業者を被保険者とする既存住宅売買瑕疵保険 	
<p>①白アリ食害を補償する商品の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 白アリの有無を簡便かつ効率的に検査できる機器の開発に向けた検討を継続 	<p>○H26予算補助で開発した機器の活用方策を検討。</p> <p>○保険法人の取り組みを促す。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵保険における白アリ食害を補償する商品の開発に向けた検討を継続 	<p>○保険法人において検討中。</p>	
<p>②ストック型住宅市場への転換を促進する商品の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築住宅にかかる義務保険等の保証期間終了後に、現況検査を行うとともに、必要に応じて修繕を行うこと等を条件として、その後の一定期間に生じた瑕疵を保証する保険商品(延長保証保険)の開発を検討 	<p>○1社が本年3月に認可取得。</p> <p>○他の保険法人において検討中。</p>	<p>資料5(P34)</p>
<p>(3)他の住宅施策との連携</p>		
<p>①住宅リフォーム事業者団体登録制度との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> 登録住宅リフォーム事業者団体と連携し、住宅瑕疵担保履行制度及び保険商品の周知や利用推奨、リフォーム事業者等のニーズに応じた保険商品の改定など、住宅瑕疵担保責任保険への加入促進方策の検討を行う 	<p>○登録住宅リフォーム事業者団体向けの割引制度を導入。</p>	<p>資料5(P30、P31)</p>

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 「今後の対応」、「継続的な検討が必要な事項」	○対応状況・☆追加的論点	備考
②中古住宅取得・リフォーム一体型ローン(フラット35)との連携 ・本ローン制度の対象住宅について、住宅瑕疵担保責任保険に係る要件を設ける等により、その利用を促進	○住宅金融支援機構や保険法人において検討中。	資料5(P32)
③インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用等 ・インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みの構築について検討を行う	○本年度予算の補助事業において、住宅履歴のライト版を試行。	
・インスペクションの結果を保険加入時の検査に活用することにより、利用者の負担軽減を図る	○各保険法人において対応済み。 ☆既存住宅の流通促進の観点から、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険をどのように活用していくべきか。(取得者への情報提供、瑕疵対応、検査員の育成、登録等)(再掲)	資料5(P22)
・簡便かつ正確に住宅の現況を把握できるよう、インスペクション技術の開発・高度化についても検討を行う	○インスペクションの人材育成については、現在、インスペクション・ガイドラインを活用して、複数の業界団体等において講習・登録制度を実施中。	資料5(P24)
(4)継続的な検討が必要な事項 ・住宅履歴など住宅に係る情報の活用を図りつつ、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	☆消費者の立場からみて、どのような観点から住宅履歴情報の蓄積・活用について検討すべきか。(瑕疵保険との関係、居住者や第三者への情報提供等) ☆中古住宅の流通促進にあたり、中古住宅の取得者等の保護の観点からどのような措置が必要か。(トラブルを未然に防ぐための措置、トラブルが発生した場合の紛争処理、資力確保措置等)	
・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(検討にあたっては、各種商品・サービスによって契約者とサービス提供者の契約・責任関係が異なるため、消費者(住宅購入者等)が誤認しないような説明方法を定める等、留意する)。	○保険法人において、損害保険事業者との連携について検討中。 ☆中古住宅流通・リフォームの増加する中、消費者が自らのニーズを満たす事業者やサービスを的確に選択できるためには、どのような支援が必要か。(複数の専門家の連携、事業者に関する情報、中立的な助言等)	

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 「今後の対応」、「継続的な検討が必要な事項」	○対応状況・☆追加的論点	備考
Ⅲ. 住宅に係る消費者の利益の保護		
1. 住宅紛争処理の仕組みと相談体制等		
<ul style="list-style-type: none"> ・評価住宅及び保険付き住宅に係る住宅紛争処理制度等の一層の利用促進を図る 	○支援センターにおいて、制度の周知等、利用促進策を実施中。	資料5(P36からP39)
<ul style="list-style-type: none"> ・評価住宅及び保険付き住宅以外の住宅についても何らかの形で専門家による相談が受けられるような仕組みの構築を検討 	○支援センターと連携して、新たな仕組みについて検討中。 ○免震材料不正事案に対応するため、弁護士会や建築士団体と連携し、支援センターに相談窓口を設置。	資料5(P40)
<ul style="list-style-type: none"> ・【継続検討】住宅紛争処理制度の利用に係る時効中断効の付与や非評価・供託新築住宅及び既存住宅等に係る裁判外紛争処理制度の活用可能性、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について、今後も検討を進めていく 	○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今後検討予定。 ○非評価・供託新築住宅及び既存住宅等に係る裁判外紛争処理制度の活用可能性、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について今後検討予定。	
2. 住宅に係る消費者に対する広報・周知等		
<ul style="list-style-type: none"> ・保険法人等が住宅取得時の住宅取得者情報をより正確に把握し、かつ継続的なメンテナンスを行うことに努める ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて住宅取得後5年程度で再度ダイレクトメールを送付するなど、住宅瑕疵担保履行制度の継続的な周知方策を検討 	○保険法人において、住宅取得者情報のフォローを実施中。 ○支援センターにおいて、5年後DMの実施を準備中。	資料5(P37)
3. 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携		
<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省や地方公共団体などの住宅に係る消費者行政を担う行政機関において、既存の制度の内容や運用状況に関する情報共有、トラブルの事前防止方策に関する意見交換等を行う会議の創設 	○消費者庁その他関係機関との調整中。	
<ul style="list-style-type: none"> ・(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が設置する消費生活センター等において、相談事例の分析結果の定期的な交換等によって住宅に係るトラブルの実態の把握等を行う会議の創設 	○消費生活センターとの情報交換の実施を検討中。	

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 「今後の対応」、「継続的な検討が必要な事項」	○対応状況・☆追加的論点	備考
IV. 情報公開と事故情報等の活用		
1. 保険に係る情報公開の推進 ・住宅瑕疵担保責任保険制度の理解と普及促進を図るため、同制度の実績に係る基礎的な統計データを取りまとめ、公開	○保険法人及び保険協会において、統計データの取り扱いについて検討中。	
2. 事故情報等の収集・分析と事故の予防等に向けた活用 ・第三者的立場の機関が収集・分析するシステムを構築	○「新たな展開に向けた研究委員会」の下にWGを設置して、集中的に議論する予定。 ☆どのような観点から事故情報の分析を行うべきか。(原因別(設計、施工、部材等)、施工業者の規模、分譲・請負別、原因箇所別、引渡から瑕疵認知までの期間、補修方法等) ☆どのような観点から活用方策を検討すべきか。(事業者等に対する情報提供、消費者に対する情報提供、保険法人に対する情報提供等) ☆分析の対象の範囲をどうするか。(今後の事故事例/過去の事例。戸建/共同。新築/既存等)	○27年度の議論を踏まえ、28年度以降、事故情報の収集・分析を試行。 資料5(P42からP49)
V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」		
1. 海外調査を通じた海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用 ・今後も各国の住宅保証・保険制度の運用状況に関する追加調査を実施	○アジア諸国における住宅保証・保険制度の状況について調査実施中。 ○引き続き、英仏等の住宅保証制度について情報収集を実施。	資料5(P51)
2. IHHWC2017東京大会の開催を見据えた住宅瑕疵担保履行制度の国際展開 ・3年後に開催されるIHHWC2017東京大会を見据えて、各国との情報交流と日本の住宅瑕疵担保履行制度のアピールに向けた取り組みを推進	○保険協会においてIHHWC2017に向けた準備作業を実施中。 ☆住宅関連産業の国際化やアジアへの貢献の観点から、我が国のノウハウをどのように活用すべきか。	資料5(P51、P52)
・アジアの新興国等についても、住宅瑕疵保証・保険に関するニーズや関連する制度等の調査を行う	○アジア諸国における住宅保証・保険制度の状況について調査実施中。	
・そのうえで我が国の住宅瑕疵担保履行制度の国際展開に関する計画の策定や、IHHWA(国際住宅建設・性能保証連合)を通じた民間団体等の国際交流を支援する方策等も検討	○住宅瑕疵担保履行制度の国際展開のあり方や住宅保証関係の国際交流のあり方について、研究会を立ち上げ検討中。	

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 「今後の対応」、「継続的な検討が必要な事項」	○対応状況・☆追加的論点	備考
VI. 民法改正への対応		
1. 住宅品質確保法等に関連する民法改正要綱の概要		資料5(P54、P55)
2. 住宅品質確保法等における対応の方向性		
3. 今後の対応		
<ul style="list-style-type: none"> ・改正法の施行までの間に本制度に係る関係者間での十分な意見交換等を行うことなどにより、今後とも住宅品質確保法等の運用を引き続き適切に行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅生産者団体連合会等、関係団体に対する情報提供を実施。 ○実務上の影響について、保険協会等の関係者と課題を整理し、必要に応じて対策を講じる予定。 	
VII. その他		
1. 建築・住宅関係の諸制度や産業との連携		
(1) 建築・住宅関係の諸制度との連携		
<ul style="list-style-type: none"> ・今後の住宅瑕疵担保履行制度の見直しや運用に当たっては、本制度自体の合理化・高度化等を目指すだけでなく、関係する他制度との関係を意識しつつ、必要に応じて当該他制度を所管する部局と連携 	<ul style="list-style-type: none"> ○今後必要に応じて関係部局と連携。 	
(2) 地方整備局、地方公共団体等との連携		
<ul style="list-style-type: none"> ・資力確保措置の履行確保の届出事務等を担う地方整備局や地方公共団体等と連携して、建設業者や宅建業者向け、及び消費者向けの周知や制度の普及促進活動を進める 	<ul style="list-style-type: none"> ○支援センターとともに地方整備局に出向いて制度の説明を行い、制度の周知を徹底。 	
(3) 損保業界、宅建業界、建設業界等との連携		
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅履歴情報の整備やインスペクションの活用等の取引環境の整備 	再掲	
<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者や建設業者の果たすべき役割や負うべき責任に対応した適切な保険商品の開発を進めていく 	再掲	
<ul style="list-style-type: none"> ・保険制度の頑健性の維持・確保が図られるよう、損害保険会社による再保険等について引き続き活用 	○保険法人において引き続き再保険を実施。	
2. 今後の制度見直しに向けた基盤整備		
(1) 基礎的な情報の収集・分析		
<ul style="list-style-type: none"> ・今後の制度の見直しに向けた、基礎的な情報の収集・分析 	再掲	
<ul style="list-style-type: none"> ・国内外の住宅に関する様々な保証・保険制度に係る調査・研究 	再掲	
<ul style="list-style-type: none"> ・事故情報や保険金支払い情報等のデータを収集・分析し、検査制度や保険料率設定の見直し等に備える 	再掲	
(2) 今後の制度見直しに向けた検討体制の整備		
<ul style="list-style-type: none"> ・新たな保険商品等の開発、住宅に係る消費者対応の充実、保険事故情報の分析、住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」等の業務を円滑に進めるため、必要な体制の充実や組織の活用を図っていく 	○体制の充実について今後検討。	