

住宅瑕疵保険制度と住宅保証基金について

住宅瑕疵担保履行法の概要

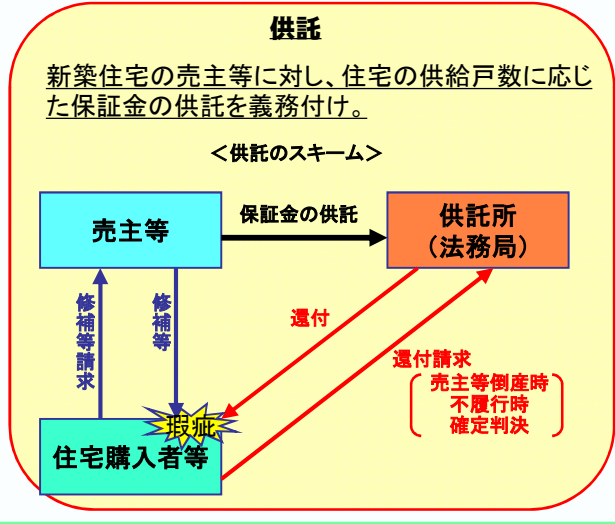
住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

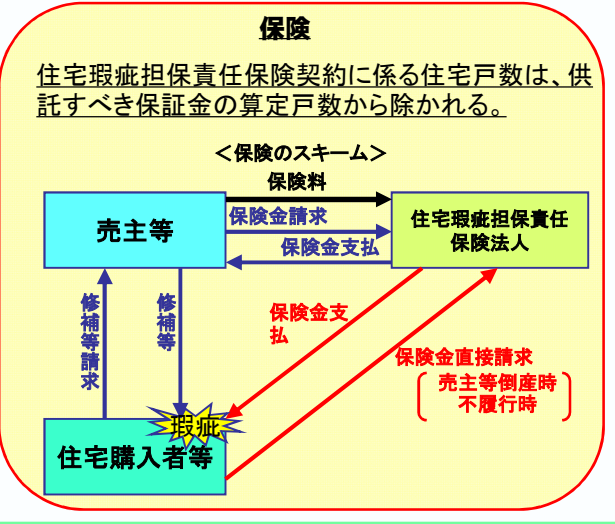
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。



3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

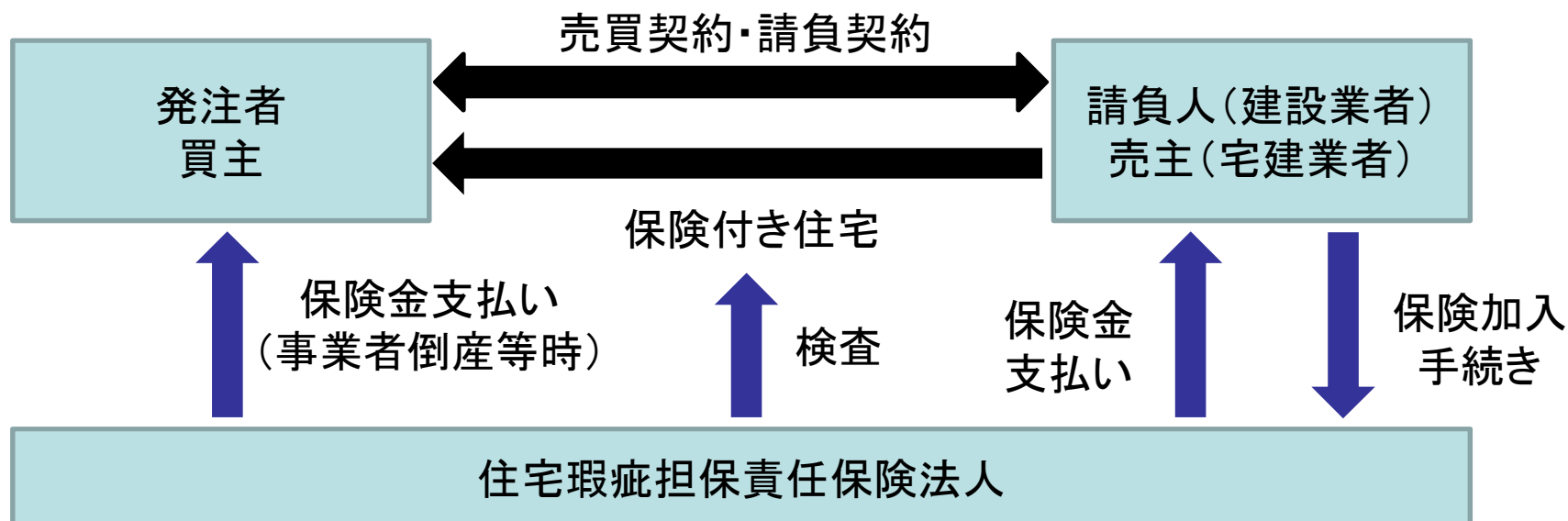


住宅購入者等の利益の保護

住宅瑕疵担保責任保険の概要

- 住宅瑕疵担保責任保険法人は、保険の引受けに当たり、現場検査を行う。
- 売主等の故意・重過失による損害は、免責。(売主等が倒産等している場合を除く)
- 保険金支払いの際、売主等が倒産等している場合、買主等に対して直接保険金を支払う。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※)住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る瑕疵が発見された場合の修補費用
- ・保険期間:10年
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:事業者(請負人・売主)へは80%、住宅取得者(発注者・買主)へは100%(事業者倒産等時)
- ・保険料等:個々の保険法人が設定(戸建て住宅で7~8万円程度)
- ・保険金額:2,000万円(オプションで2,000万円超あり)



住宅瑕疵担保責任保険法人一覧

○住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成29年5月末現在で5法人を指定。

保険法人名	指定	業務開始	資本金	設立	備考
(財)住宅保証機構	H20.5.12	H20.6.2	2億5,000万円	S57.4	H24.4.2 業務の全部廃止許可(住宅保証機構(株)に引継ぎ) H25.7.1 (一財)住宅保証支援機構に移行・改称
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円	H11.7	
(株)ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	3億400万円	H12.12	
たてもの(株)	H21.9.17	H21.10.1	6億300万円	H11.6	H23.7.11 業務の一部休止許可 H23.8.31 業務の一部停止命令 H23.9.14 業務の全部廃止許可((株)住宅あんしん保証に引継ぎ)
住宅保証機構(株)	H24.4.2	H24.4.2	6億3,500万円	H23.5	

- 経営基盤の脆弱な中小住宅生産者の円滑な保険への加入を支援するとともに、住宅瑕疵保険制度の安定運営を図るため、国費により住宅保証基金を造成。
- 住宅保証基金は、通常は想定されない巨大損害発生時の支払余力を確保することにより、消費者の利益の保護を図るセーフティネットの役割を果たしている。

	目的	役割	概要
①	中小住宅生産者の負担軽減	中小住宅生産者向けの保険法人保有分の異常リスク対応	中小住宅生産者向けの保険につき、保険法人が負担すべき異常リスクの一部を基金が負担することにより、保険料割引を行う。
②	再保険会社(損保会社)によるリスクヘッジが困難な故意・重過失損害における巨大損害発生時の消費者保護	住宅購入者等救済基金が不足した場合の保険法人への無利子貸付	故意・重過失損害に対応するための再保険を引き受けた保険法人が責任準備金として積み立てている、住宅購入者等救済基金の積立額を超える故意・重過失損害が生じた場合に、基金は保険法人に対して無利子貸付を行う。
③	再保険会社(損保会社)の引受キャパシティを超える、超巨大損害発生時の消費者保護	超過損害プールの限度額を超過するような巨大大事故集積時の保険法人への無利子貸付	再保険を引き受けている損保会社は、超過損害プール制度により、同一の原因による一連の瑕疵に起因する巨大損害リスクの分散を図っているが、超過損害プールの支払限度額(125億円)を超える損害が発生した場合に、基金は保険法人に対して無利子貸付を行う。

住宅保証基金残高推移

(百万円)

