

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会（第1回）
議事概要

日時：平成26年6月26日（木）10:00～12:00

1. 住宅瑕疵担保履行制度について

国土交通省より、資料4に基づいて「住宅政策における住宅瑕疵担保履行制度の役割について」、「資力確保措置」及び「紛争処理制度について」説明。

2. 住宅事業者からのヒアリング

(1) ミサワホーム（株）より、アフターサービス制度等について説明。

・販売会社制を採用。それぞれの会社で基本的に供託を選択。

(2) 積水ハウス（株）より、アフターサービス制度等について説明。

・直接販売制を採用。住宅瑕疵担保履行法制定前から、アフターサービス制度を実施。基本的に供託を選択。供託金を取り崩す事態は想定していない。

(3) (一社) JBNより、保険を選択している事業者等について説明。

・保険により中小工務店でも大手並の保証が可能となり、瑕疵発生時の事業者負担も保険により軽減されている。

・消費者にとって1万円の負担で紛争処理制度が利用できることは大きなメリット。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○保険又は供託の選択状況及びその理由について

・供託を選択している事業者は全て供託か、一部保険を利用しているのか。

→殆ど供託を選択しているが、事業者によって一定の場合（JVの場合、お客様の要望がある場合、分譲の場合など）に、保険を利用することもある。

・供託を選択するのは保険料の問題なのか。

→保険と供託との試算を行い経済合理性やお客様からの信頼等を総合考慮してから供託を選択している。保険料は大きな要因。

○紛争処理制度等について

・紛争処理制度は、保険付き住宅及び評価付き住宅が利用可能であるところ、供託を採用している住宅の何割が住宅性能評価を取得しているのか。

→概ね8割から9割は住宅性能評価を取得。

→資料4の28頁の通り、新設着工戸数の内、保険付き住宅及び評価付き住宅が大部分を占め、残りはほぼ借家であると思料される。

・1号保険（義務保険）は紛争処理制度を利用できる一方、2号保険（任意保険）は同制度を利用できないことは、どの程度消費者に情報提供しているか。

→2号保険が同制度を利用できないことは積極的には情報提供していない。なお、リフォーム工事の場合は弁護士と建築士が相談に乗る専門家相談制度が利用可能で

ある旨周知している。

- ・紛争処理制度の利用は、保険期間中の10年間に限られるのか。
→基本10年だが、10年を超えたものも利用可能。

○契約時の説明について

- ・保険と比較して供託の場合は（建築基準法による検査の他に）第三者による検査がなく、紛争処理が利用できないことについて、販売時に説明しているか。
→建築時に6回の検査を行うことを説明。
→顧客からは不具合等があった場合には直接対応することを期待されていると考えており、紛争処理制度について詳細な説明はしていない。
- ・契約時に瑕疵保険の重要事項の説明を求めているか。保険か供託を消費者が比較選択するために、紛争処理制度利用の可否等の付帯条件についても説明が必要ではないか。
→宅建業者には、宅建業法に基づき、瑕疵担保責任の履行に関する保険又は供託の措置及びその概要を重要事項として、説明する義務が課されている。建設工事の請負契約の当事者には、建設業法に基づき、建設工事の請負契約の内容として、瑕疵担保責任及び保険又は供託等の措置を書面に記載し、相互に交付する義務が課せられている。また、供託を選択する宅建業者又は建設業者には、瑕疵担保履行法に基づき、説明義務が課されている。

○アフターサービス等について

- ・会社で行っている独自保証制度について、どんなときも対応するのか。
→会社の知らないところでリフォームがされた場合には、共通免責事項となる。
- ・アフターサービスに関する費用を引当金として積んでいる。
- ・供託を選択している住宅の住宅履歴を第三者が保管することも必要ではないかと考えられるところ、「いえかるて」を利用する考えはあるか。
→独自のシステムにて対応。（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会にも参加している。

3. 損害保険料算出の考え方について

- （一社）日本損害保険協会から、資料7に基づいて説明。

以上