

各国の住宅瑕疵保証・保険制度

項目		イギリス	カナダ	アメリカ	フランス	
代表的な住宅瑕疵保証・保険制度の事例		NHBC (National House-Building Council) が提供するビルドマーク (Buildmark)	各州の住宅保証プログラム (New Home Warranty Program、NHWP)	10年保証 (10-year Warranty)	DO (建築物損害責任保険: Assurance Dommage-Ouvrage)	RCD (10年瑕疵担保責任保険: Responsabilité Civile Décennale)
制度の目的		住宅所有者の保護及び顧客満足度の向上	住宅所有者の保護	新築住宅の建築にかかる問題についての住宅消費者の要望への対応	住宅所有者をはじめとする建築物の施主の保護	
対象となる住宅		新築住宅等	新築住宅	新築住宅	土木構造物等を除く住宅を含めたすべての新築の建築物の建設工事	
任意・強制の別		任意	任意 (オンタリオ州、ケベック州、ブリティッシュ・コロンビア州及びアルバータ州においては強制 (州法))	任意 (ニュージャージー州等、一部については強制 (州法等))	強制 (民法等)	
制度の利用件数 (または割合)		11.1万戸／年 (80%) ※NHBC分のみ、これ以外についても民間の保険会社が提供する保証・保険で相当程度がカバーされている。	13.5万戸／年 (州によって45～100%)	14.8万戸／年 (18%)	39.2万戸／年 (100%)	
住宅の瑕疵に関する長期保証責任	長期保証責任の内容	住宅の構造等の欠陥 (完成後3-10年保険、ビルドマークの一つのメニュー)	住宅の構造的欠陥	住宅の主要な構造的欠陥	・ 建築物の堅牢性を損なうような損害 ・ 本来の用途に沿った建築物の使用を阻む損害	
	長期保証責任を有する期間	3-10年間	10年間	10年間	10年間	
長期保証責任に対応する保証・保険の内容	被保証・保険者	住宅所有者	住宅所有者	住宅所有者	住宅所有者	住宅事業者等
	住宅瑕疵の修補に対する保証・保険による対応	住宅の構造等の欠陥により引き起こされた物理的損害を修補するための費用に相当する保険金がNHBCにより支払われる。	・ 住宅事業者が住宅の構造的欠陥の修補等について対応する責任を負う。 ・ 住宅事業者が破たんして対応ができない場合には、住宅保証プログラム提供者が費用を負担する。	・ 住宅事業者が住宅の主要な構造的欠陥の修補等について対応する責任を負う。 ・ 住宅事業者が破たんして対応ができない場合には、リスクを引き受ける保険会社等が費用を負担する。	・ 住宅所有者に対して、住宅の損害にかかる修補費用についての保険金がDO保険から支払われる。 ・ DO保険の保険会社が、当該損害について責任を有する住宅事業者等が加入するRCD保険の保険会社に請求する。	
	住宅についての保証・保険料 (建築額に対する平均的水準)	0.3% (※平均保険料 ￡849)	1.0%	0.4-0.6%	1.8%	1-10%
	住宅事業者の故意・重過失に関する免責	住宅事業者の故意があっても、欠陥が建設時に存在していれば住宅所有者に対して保険金が支払われる。	住宅事業者の主観的要件に関係なく保証の対象となる (住宅保証プログラム提供者が費用を負担した場合には住宅事業者に対する求償が行われる)。	住宅事業者の主観的要件に関係なく保証の対象となる (保険会社等が費用を負担した場合には住宅事業者に対する求償が行われる)。	住宅事業者の故意、詐欺等の場合には免責	
	共同保険プール	なし	なし	なし	現在では存在していない。	
	政府の財政的支援措置	なし	なし	なし	なし	
住宅検査の実施概要		NHBC職員による保証・保険付保のための検査が実施されるが、同じ住宅にかかる建築許可に必要な検査をNHBCが実施している場合には、両者を兼ねることができる。	保証付保のための検査を別途実施する。ただし、ランダムチェックであり、検査を実施できない住宅については、調査票を提出させるなどして対応する。	住宅事業者が選定した検査事業者により、工事段階に応じた技術的な検査が行われる。検査の手続については、住宅保証商品提供者が定める方法にしたがう。	保険付保を目的としてのみ実施される検査はない。建築物の単体規制の観点から実施される技術監査機関 (Contrôleur technique、施主が契約するエコロジー省の認可を受けた民間のコンサルタント) の検査結果を保険付保に当たり活用している。	
紛争処理のスキーム		仲裁 (NHBCビルドマークのための指定仲裁人が存在)、訴訟等	調停、和解、仲裁等	建設関連の仲裁専門機関による仲裁	通常の訴訟等	
その他		完成後2年保証 (住宅のあらゆる欠陥又は損害について住宅事業者が保証し、NHBCは住宅事業者の破たん等の場合にのみ対応) 等もビルドマークのメニューとして存在している。	以上のほか、住宅事業者は、住宅保証プログラムの一環として、1年保証 (材料と施工に起因する欠陥全般)、2年保証 (配管システム等) 及び5年保証 (住宅の外皮) の責任を負っている。	以上のほか、オプションとして、1年施工保証 (外装等)、2年システム保証 (暖房、配管等) も提供されている。	住宅事業者が負う義務として、①完全施工保証 (1年)、②2年保証 (住宅設備等)、③10年瑕疵担保責任が民法上の責任として位置づけられている。このうち、保険の付保義務があるのは③のみであるが、①や②についても対応する任意保険が用意されている。	
備考			※保証内容等については、主としてアルバータ州のプログラムのものを記載	※保証内容等については、主として主要な住宅保証商品提供者である2-10HBWのものを記載	※保険料の水準については、SMABTP社のものを記載	