

# 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 参考資料

平成27年3月

## 目次

① 保険法人の経営の健全性の確保	…1
② 中古住宅・リフォーム市場の活性化と瑕疵担保責任保険 (対応)延長保証によるストック型住宅市場への転換の促進 (対応)インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用等	…2 …3 …4
③ 住宅に係る消費者の利益の保護	…5
④ 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携	…6
⑤ 事故情報の収集・分析と事故の予防等に向けた活用	…7
⑥ 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」	…8
⑦ 民法改正への対応 ～住宅品質確保法等における対応の方向性のイメージ～	…9

# ① 保険法人の経営の健全性の確保

## 現状と課題

たてもの株式会社の業務廃止を受けて、平成24年度から、事業計画および収支予算が確実に履行されるよう、四半期ごとの財務状況モニタリングが導入されているが、保険法人の経営の安定の確保に向けて、更なる取り組みが必要と考えられる。

## 今後の対応

### 1. 保険法人の指定制は引き続き維持

### 2. 保険法人の指定方針における保険等の業務に係る収支の見込みに関する基準等を強化

#### <現在の指定基準>

- ① 資本金が2億円以上
- ② 収支見込みにおいて、指定申請日の属する事業年度及び翌事業年度から起算して10事業年度を経過するまでの間に当期純利益等が見込まれる。



#### <新指定基準のイメージ>

- ① 資本金が2億円以上
- ② 収支見込みにおいて、指定申請日の属する事業年度及び翌事業年度から起算して5事業年度を経過するまでの間に当期純利益等が見込まれる。

### 3. 保険法人の収支見込み等について、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴取

保険法人の指定時や指定後において、保険法人の収支見込みや財務指標等の評価を行う場合、必要に応じて、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。

## 継続的な検討が必要な事項

保険法人の破綻時に、住宅瑕疵担保責任保険に係る保険契約者保護を図ることを目的とした、保険契約の円滑な移転に必要な経費等を資金援助する仕組みについて、継続的に検討

## ② 中古住宅・リフォーム市場の活性化と瑕疵担保責任保険

### 現状と課題

中古住宅流通上のトラブルに対する処方箋の一つとして既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険を位置付け、引き続きその普及を促進していくとともに、中古住宅流通の実情に即した商品の開発・改定に努めていくべきである。

### 今後の対応

#### 1. 保険法人や関連事業者との連携による住宅瑕疵担保責任保険の普及促進

- ① 各保険法人の創意工夫による取り組み(金融機関やポータルサイトとの連携等)
- ② 宅建業者、不動産鑑定士等との連携

例：・既存住宅瑕疵保険の検査によって現況が確認されていることを、住宅の価格評価の際の参考情報として活用  
・インスペクション結果を保険検査に代替することによって、保険加入のコストを削減

#### 2. 市場のニーズに応じた保険商品の開発

消費者や事業者のニーズについて調査・分析を適切に行うとともに、延長保証保険等の開発のほか、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

#### 3. 他の住宅施策との連携

- ① 住宅リフォーム事業者団体登録制度との連携(リフォーム事業者等のニーズに応じた保険商品の改定)
- 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(一定の場合に住宅瑕疵担保責任保険を要件化)
- ③ インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用等

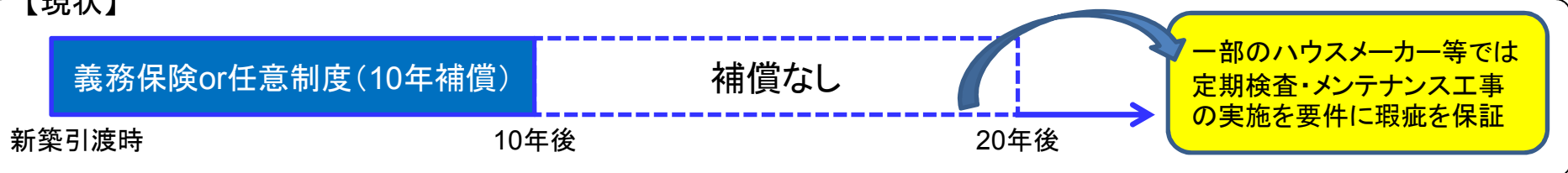
### 継続的な検討が必要な事項

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のあり方、損害保険や住宅関連のサービス等との連携について、継続的に検討

# (対応)延長保証によるストック型住宅市場への転換の促進

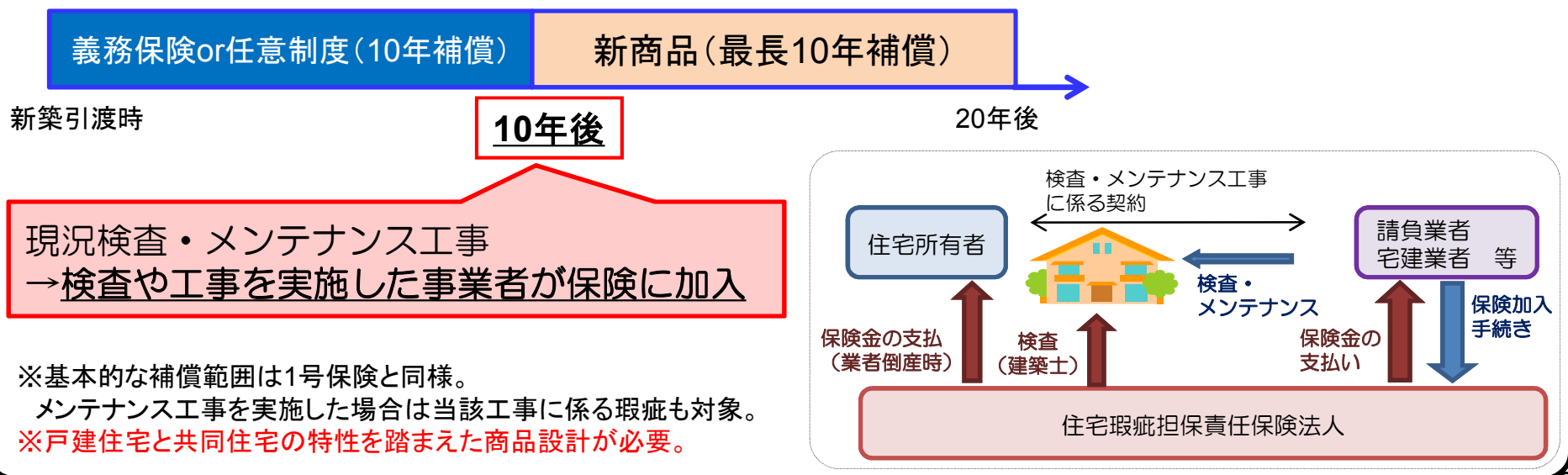
- 新築住宅にかかる義務保険や任意の住宅性能保証制度の補償期間は10年間であり、優良な住宅ストックであっても期間満了後は補償が受けられない。
- 一部のハウスメーカー等では、独自に保証制度を持ち、引渡後10年後以降の瑕疵にも対応している。
- 保険期間満了時の現況検査やメンテナンス工事の実施を要件とした「引渡後10年以降の期間を補償する」保険商品を開発し、優良な住宅ストックの形成を促進する。

## 【現状】



## 新たな保険商品の開発

## 【イメージ】



# (対応)インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用等

## 現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

### インスペクションの実施機会

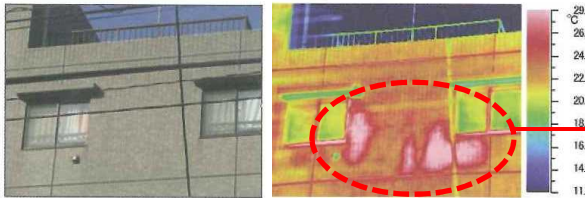


## 取り組みの概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
- ②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を構築し、インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

### 1. インスペクション技術の開発・高度化:

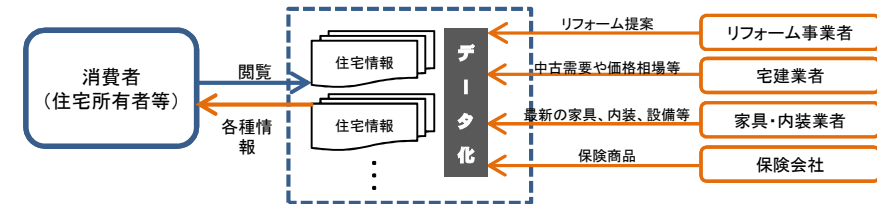
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取り組みを支援。



技術開発例:  
赤外線サーモグラフィの解析による断熱不良個所の把握

### 2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用:

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるような住宅情報の整理・蓄積・活用のための取り組みを支援



## 実施する

### 技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

## 残す

### 簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

## 使う

### 住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

### ③ 住宅に係る消費者の利益の保護

#### 現状と課題

評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅及び評価住宅でない既存住宅については、専門家相談や住宅品質確保法または住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅紛争処理制度の対象となっていない。

#### 今後の対応

現状では対象外の住宅においても、専門家による相談が受けられるような仕組みについて検討

#### 【住宅に係る消費者相談体制(現状)】

電話相談	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、一級建築士の資格を持った相談員が専門的な見地から相談に対応。(無料)
専門家相談	全国の弁護士会で、弁護士と建築士のペアによる対面相談を行っている。同センターからの業務委託等により実施。(原則無料)
紛争処理	全国の住宅紛争審査会(弁護士会)の専門家が間に入って解決にあたる。住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき実施。(申請手数料1万円)



		電話相談	専門家相談	紛争処理 手続
評価住宅	新築	○	○	○
	既存	○	○	○
保険付き住宅	新築	○	○	○
	既存	○	×	×
リフォーム		○	○*	×
評価住宅・保険付き住宅以外(新築・既存)		○	×	×

※国土交通省の補助事業として実施

#### 継続的な検討が必要な事項

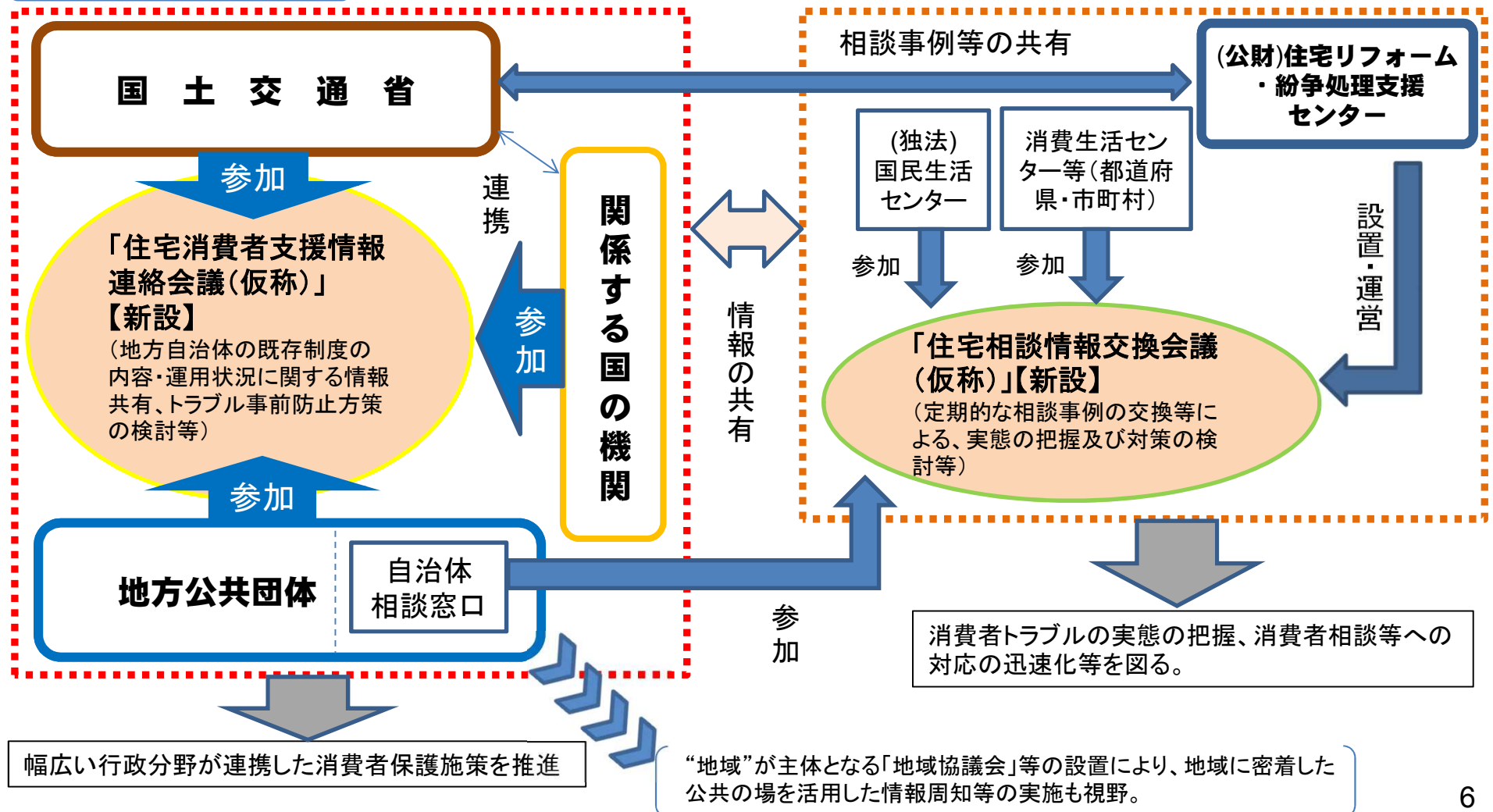
住宅紛争処理制度の利用にかかる時効中断効の付与や、評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅及び既存住宅等に係る住宅紛争処理制度の活用の可能性について、継続的に検討

## ④ 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携

### 現状と課題

住宅に係るトラブルの相談を受け付ける窓口が複数設置されているが、全般的かつ継続的な情報交換の機会があまりない。

### 連携体制のイメージ



## ⑤ 事故情報の収集・分析と事故の予防等に向けた活用

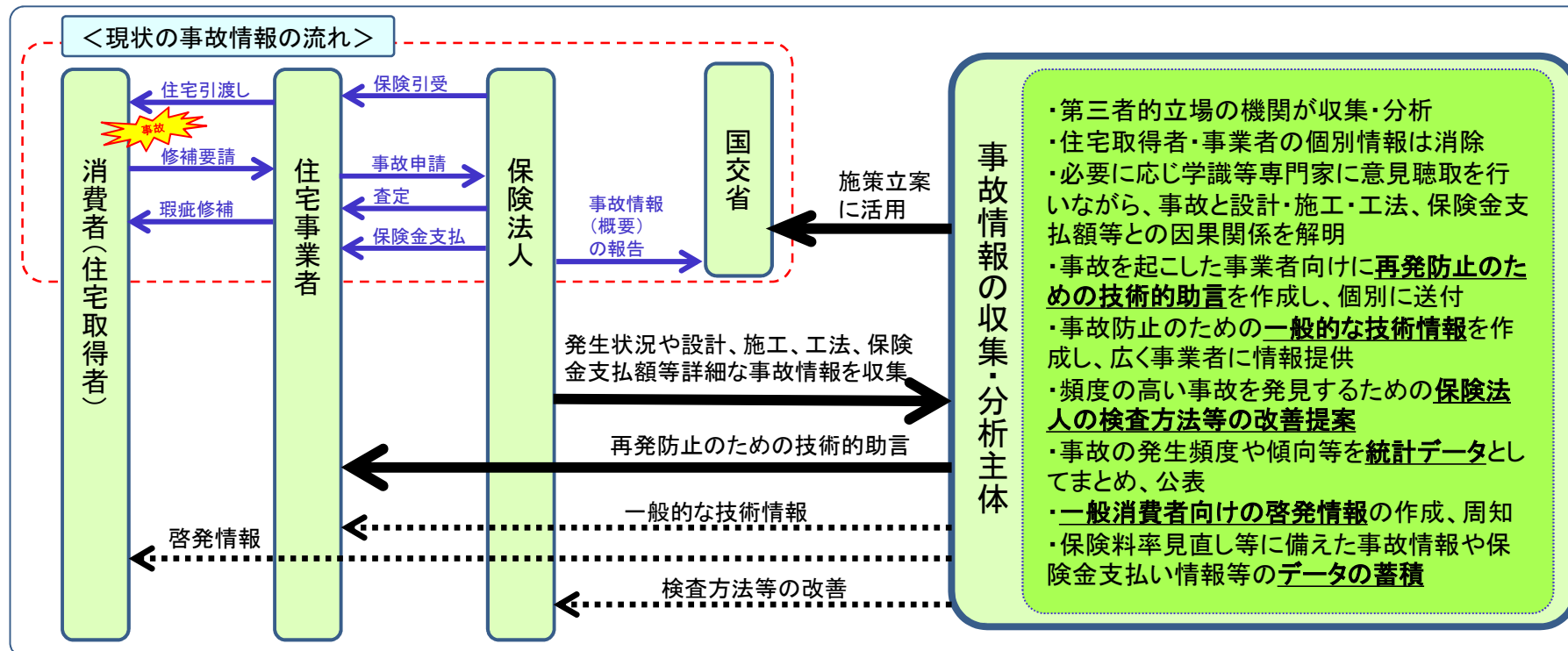
### 現状と課題

住宅瑕疵担保責任保険の事故情報については、収集及び要因分析を行う仕組みが構築されておらず、技術的知見として十分に活用されていない。

### 今後の対応

事故情報等を第三者的立場の機関が収集・分析するシステムを構築し、住宅事業者の事故の低減と技術力の向上、住宅の不具合やその予防、適切な維持管理等に係る一般消費者の啓発、検査方法の改善や保険料水準の検証等、保険制度の改善の取り組みを進める。

### 事故情報の収集・分析体制のイメージ





## ⑥ 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

### 現状と課題

- 保険法人の事業継続が困難となった場合のセーフティネットの整備や保険事故情報の分析・活用方法、住宅瑕疵担保責任保険における検査の実施体制等について、詳細な調査を実施すべき。
- アジアの新興国など、今後、住宅瑕疵担保履行制度を展開していくべき国について、住宅建設産業の実態・動向、住宅保証・保険制度の内容、住宅瑕疵問題に係る国民の意識やニーズ等にかかる知見がない。

### 今後の対応

- 各国の住宅保証・保険制度の運用状況に関する調査の成果を日本の制度を整備・改善するために活用
- IHHWC2017東京大会の開催を見据えて、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



IHHWC2014カナダ大会

## ⑦ 民法改正への対応～住宅品質確保法等における対応の方向性のイメージ～

### 1. 「瑕疵」の文言に係る対応

【民法】「瑕疵」の文言を削除し、目的物が種類、品質(又は数量)に関して契約の内容に適合しない(以下、「契約不適合」という)場合の責任について規定。⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】住宅品質確保法に「瑕疵」の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置。

### 2. その他の対応

- (1) 【民法】売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件を設けないこととする。  
⇒【住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除。
- (2) 【民法】①請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする。  
②売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任にかかる損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする。  
⇒【住宅品質確保法】①請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化。  
②売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除にかかる取扱いの変更。  
(※今後は債務不履行による損害賠償及び契約の解除の一般原則を引用)
- (3) 【民法】引き渡された目的物が契約不適合であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができることを明文化する。  
⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行の追完」に関する根拠(文言)の削除。(※今後は民法の規定を引用)
- (4) 【民法】引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができることとする規定を新設する。(請負についても、報酬の減額の請求ができることとする。)  
⇒【住宅品質確保法】売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設。
- (5) 【民法】①売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないこととする。(請負についても同様とする。)  
②請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。  
⇒【住宅品質確保法】瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用。