

住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会（第2回）
議事概要

日時：平成28年3月28日（月）15：00～17：00

1. 「保険事故情報等の収集・分析・活用ワーキング」の報告について
保険事故情報等の収集・分析・活用ワーキング座長である伊藤委員及び国土交通省より資料2-1から資料2-3に基づき説明。
2. 既存住宅市場の活性化と瑕疵担保保険制度について
国土交通省より資料3に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

議事1：「保険事故情報等の収集・分析・活用ワーキング」の報告について

○保険事故情報等の収集・分析・活用WGにおける事故情報の分析について

- ・ 大手ハウスメーカー等の供託事業者において事故分析は進められているのか。
→いくつかの大手ハウスメーカーにヒアリングしたところ、傘下の提携工務店への教育や事故事例を基にした施工ガイドラインの作成等により事故防止に取り組んでいる。
- ・ 中間検査や工事監理など現行の制度の中で、事故発生を防止することはできるのか。
→施工に起因する不具合は、工事が次の工程に入ると隠れてしまい、検査や工事監理では発見しづらいことがある。また、建築確認等により行政庁が了解した設計を保険法人が加入前検査で指摘し直してもらうことは工期の遅れに繋がることもあり、余程のことでない限りためらう傾向がある。事故情報を事業者にフィードバックすることにより、初歩的なミスは減少すると考えられる。
- ・ 事故原因の分析に利用可能な図面が限定的ということは、消費者に対して十分な情報が行き渡っていないのか。事故発生後に早期の原因究明を図るためには、十分な図面等の情報が消費者に渡ることが必要ではないか。
→通常、工務店等が作成する図面や仕様書には、工事の詳細な施工方法等までは記載されておらず、施工者の技量や監督体制によるところが大きい。事故の再発防止のためには、検査で発見することよりも、施工業者等に対して、講習会で事故をふまえた施工の際の勘所を教えることが重要となるのではないか。
- ・ 保険法人が事故の原因や補修方法等について、住宅履歴のように残すことを一般化させることは可能か。
→保険法人は保険金支払等のために必要な情報として事故情報を収集しているが、そ

れ以外で独自サービスの一環として、住宅履歴と併せて提供することはありえるのではないかと。

○保険事故情報等の収集・分析・活用 WG 報告書について

- ・ 事故情報の収集・分析・活用の実現可能性については、提供される資料が分析に耐えるか、また、資金面の確保をどのようにするか等の2点だと思われるので、今後具体的な詰めをお願いしたい。

- ・ 住宅購入者向けの活用方策に関し、保険付き住宅の取得者か否かにより提供されるサービスは異なるのか。
→ 保険付き住宅の取得者以外を含む消費者に対しては、維持管理にあたっての注意点等についてホームページに掲載することにより広く情報発信をし、保険付き住宅の取得者に対しては、個々の住宅の特性に応じて維持管理の具体策等について保険法人からチラシの配布等を考えている。ただし、情報の出し方は難しく、入念に精査することが必要になるのではないかと。

- ・ 情報活用機関（仮称）に求められる要件は何か。
→ 中立的かつ住宅瑕疵に関する技術的知見を有する機関を想定している。

- ・ 指定確認検査機関も事故情報の分析結果等を活用できるのでは。補修工事の中身等についても今後の分析対象にすることで、補修コスト抑制につながるのではないかと。

- ・ 情報活用機関（仮称）への保険法人の加盟義務はあるのか。
→ 将来的にフランスの AQC のように保険法人が加盟する仕組みを構築する可能性はあるが、現時点の本 WG においてはあくまでも情報活用機関（仮称）が事故情報の収集等を行う前提となっている。

議事 2：既存住宅市場の活性化と瑕疵担保保険制度について

○既存住宅市場の活性化について

- ・ 戸建住宅の購入者に対し、マンションの大規模修繕と同様に引渡後 10 年目のインスペクションとその結果をふまえた修繕を意識づけるような制度をつくることで、不動産価値の向上につながるのではないかと。

- 来年度の補助事業における、住宅ストックの維持向上・評価等の仕組みを一体的に開発・普及等するための取組みに対する支援等を通じ、不動産流通市場において良質な住宅ストックが適正に評価されることにつながっていくのではないかと考えている。

- ・ 不動産鑑定評価においては、適切に維持管理等を行った住宅が評価される方向性にあるのか。
→ 国土交通省で示している不動産鑑定評価基準においては、適切な維持管理等を行った住宅は評価される仕組みになっている。この評価方法が不動産流通市場において

根付けば、値付けや住宅ローンの担保等に結びついていくのではないか。

- ・住生活基本計画における、インスペクションを受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合を H37 年度までに 20%とする目標を実現させるための具体策は何か。
 - 現状では消費者の認知度は低いですが、H28 年 2 月に閣議決定されている宅地建物取引業法の一部を改正する法律案の施行に伴い、既存住宅流通の場においてインスペクションの認知が向上し、それが既存住宅売買瑕疵保険の加入を誘導するツールの一つになるのではと考えている。
- ・売買におけるインスペクションの効果は、売主と買主では全く逆であり、買主側のインスペクションは値下げ交渉へ誘導するだけで保険加入につながらないのではないか。売主側にインセンティブを与えることを前提にすべきではないか。
 - 現状では売主側の依頼でインスペクションし保険に加入するケースが多いが、必ずしも買主側のインスペクションを排除しているわけではない。なお、個人間売買における保険加入者は個人ではなく検査事業者であり、買主からの依頼によりインスペクションし、保険に加入するケースも制度上可能である。

○住宅ストック維持・向上促進事業について

- ・消費者にとって、リフォームを行う際にどの業者に依頼していいかわからず、リフォームを躊躇するケースは多い。リフォームの担い手支援事業において、依頼者の評価をウェブサイトに掲載することは重要であると思われる。
 - 本事業では、依頼者の評価（口コミ）等も見ることができ、消費者が落ち着いて事業者を選択できる事業者ウェブサイトの整備等を目指している。
- ・消費者の相談体制の整備事業において、補助期間終了後も持続的に実施するためには、消費者への周知が課題になるのではないか。
 - 現状の相談窓口は無償で行っているケースが大半。事業者側が相談に応じて客観的に相談しにくい面も一部ある。事業を継続的に実施するためには、消費者側からコンサルタント料として対価をもらうか、事業者側から顧客獲得のための事前投資として対価をもらうかのどちらかとなる。前者は、消費者から多額の料金は徴収できないためある程度までとなるが、その中において方向性が見えてきた時点で後者の方法に切り替える仕組みになるのではと考えている。本事業においては、全体の仕組みに対して補助し、相談窓口が事業者にとって顧客獲得のための契機となり、消費者にとっては有益な情報が得られる契機となることを認識してもらい、その後は対価をとって運営する方向に移行させていくことを考えている。

以上