

対応の方向性(案)

～既存住宅流通・リフォーム市場拡大等と住宅瑕疵保険～

対応の方向性①

●既存住宅等に係る2号保険のあり方

【課題】

- 徐々に普及が拡大しつつあるが、付保率が十分高いとは言えない。
- 既存住宅流通・リフォーム市場拡大に向けた消費者保護等の市場環境整備のため、さらに普及を進める必要がある。

【対応の方向性(案)】

- 現状分析を踏まえて各商品の特性に応じて、以下の対応を行うべきでないか。

<既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)>

- ・「買取再販事業者等が住宅の良質性のアピールに利用」という活用法が定着しつつあると考えられる。付保率も比較的良好であり、上記活用法は既存住宅流通市場の活性化にも資するため、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人が連携して、先進的な取組を行っている事業者の事例紹介等により、これらの取組を横展開していくべきではないか。

<既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)>

- ・付保ニーズは主に買主にあるものの取引の形態上、瑕疵保険付保及びその前提となるインスペクションの実施について売主の理解も得る必要がある。現状では売主に生じるメリットが少なく、瑕疵保険付保等についての理解を得るのが難しいこと、付保手続きが複雑であり、宅建業者(仲介事業者)の理解が進んでいないこと、瑕疵保険付保の手続(検査等)が売買の流れを阻害する面があることが普及の妨げになっていると考えられる。

対応の方向性①

本質的には「良質な既存住宅が適正に評価される環境の整備」により解決すべき問題であり、これに向けての取組を継続していくべきであるが、本年4月の宅建業法改正に基づくインスペクションの普及により、売主側の理解を得られやすい環境となっていくと考えられるため、これと併せて、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人が連携して、宅建業者等への集中的な啓発活動の実施や売主の瑕疵保険付保等への関心を高めるための取組みも検討すべきでないか。

また、各保険法人において、売買の流れを可能な限り阻害しないような付保手続のあり方を検討すべきではないか。

<リフォーム瑕疵保険>

・リフォームには様々な内容・規模の工事があるにも係わらず、現在の瑕疵保険の商品ラインナップでニーズに応えきれているとは言えない面がある。採算性に配慮しつつ、消費者保護の充実の観点も踏まえ、各保険法人において、リフォーム事業者等のニーズを踏まえたラインナップの充実を検討すべきではないか。

<大規模修繕工事瑕疵保険>

・「中小事業者等が自らの信用補強に利用」という活用法が定着しつつあると考えられる。付保率も比較的良好であり、この活用法はリフォーム市場の活性化にも資するため、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人が連携して、先進的な取組を行っている事業者の事例紹介等により、これらの取組を横展開していくべきではないか。

また、管理組合の設計コンサルタントへのセミナーによる周知活動により付保件数が伸びたとの声もあることから、国土交通省及び瑕疵保険協会が連携して、関係業界団体等への啓発活動を重点的に実施すべきではないか。

対応の方向性①

○2号保険についての認知度の不足も普及の阻害要因になっていると考えられるため、

- ・2号保険に対する住宅事業者・住宅取得者等の認識・理解をより深めるため、2号保険の意義・メリット(住宅ローン減税等関連制度との連携など)を分かりやすくまとめ、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人が連携してHP掲載、リーフレットの作成等を行うなど、一層周知に努めるべきではないか。
- ・2号保険と関連の深い、安心R住宅制度、登録リフォーム事業者団体制度、宅建業法に基づく既存住宅状況調査等他の制度の利用者への周知等を通じて、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人が連携して、更なる普及を図るべきではないか。

○さらに、前述の既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)だけでなく、他の商品についても、保険加入の手続きが煩雑なため利用が進まないとの声もあるため、各保険法人においては、加入手続きを簡素化・効率化できる点はないか検討すべきではないか。

対応の方向性②

●2号保険に対する新たなニーズ等

【課題】

- 延長保証保険は、住宅事業者が被保険者となっており、消費者(住宅取得者等)が瑕疵担保の延長を望んでも住宅事業者が望まない場合、消費者のニーズに応えられない。
- 小規模なリフォーム工事や内装・設備のみの工事の場合、工事費用と保険料等が見合わず、保険加入という選択がされづらい。

【対応の方向性(案)】

- 住宅事業者や消費者のニーズに的確に対応した保険商品が提供できるよう、各保険法人において、引き続き、新たな保険商品開発・見直しに努めるべきではないか。
- 具体的には、例えば、以下の検討を進めるべきではないか。
 - ①住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任期間(10年)終了後(1号保険の保険期間終了後)も住宅所有者の判断で保険加入できる保険商品の検討。併せて、消費者保護を充実する観点も踏まえ、保険付き住宅取得者に対するダイレクトメールの仕組みを活用する等して、消費者に瑕疵担保責任期間終了を知らせる仕組みの構築。
 - ②消費者が安心してリフォームを行える環境整備として、比較的小規模なリフォームについて保険加入をしやすくする方策(条件を満たす住宅事業者について、検査の簡素化、包括的な保険契約の仕組みの開発等)

対応の方向性③

●現場検査のあり方等

【課題】

○現場検査を厳格化すれば瑕疵の発生は抑制されると考えられるが、コスト(検査費用)は増大する。現在の現場検査が合理的な検査水準となっているか、効率化できる部分はないか、これまでの保険事故実績や技術開発の進展等を踏まえた検討を行う必要。

【対応の方向性(案)】

○現場検査については、各保険法人が独自に検査マニュアルを定める等創意工夫して取り組んでいるが、保険法人によって検査基準にばらつきがある、2号保険の検査基準に不十分な点があるといった声があるほか、防水に関する検査の取扱い、過去の検査結果や新技術の活用のあり方等一定程度各保険法人で取扱いを統一することが望ましい事項もあると考えられる。

○このため、より効率的な検査の実施及び安定的な保険運営の実現に向け、本検討会に現場検査に係る共通の指針のあり方について検討を行うワーキンググループを設置して検討を進めるべきではないか。

○なお、設置に当たっては、技術的な検討も必要となる上、業界全体として検討を行うことが効率的であるため、瑕疵保険協会とも連携して対応すべきではないか。

対応の方向性③

○具体的には、ワーキンググループにおいて例えば、以下の検討を進めるべきではないか。

- ①防水に関する事故件数が多いことを踏まえた対策
ex.保険事故を多数起こした住宅事業者に対する防水検査の必須化
- ②2号保険における新築時の検査結果や住宅履歴情報等の活用による検査の省力化
- ③共同住宅の共用部分の検査結果の共有化による検査の省力化
- ④新技術の活用方策及び国の支援のあり方

等