

制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会（第 2 回）
議事概要

日時：平成 30 年 9 月 14 日（金）10:00～12:00

1. 既存住宅流通・リフォーム市場と住宅瑕疵保険について
国土交通省より資料 2 に基づき説明。
2. 保険加入時の検査について
国土交通省より資料 3 に基づき説明。
3. 対応の方向性について
国土交通省より資料 4 に基づき説明。

座長より事務局に対して、各委員のご意見も踏まえ、資料 4 の対応の方向性に沿って、可能なものから検討に着手するよう指示があった。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○既存住宅流通・リフォーム市場と住宅瑕疵保険について

- ・ 2 号保険（既存住宅等に係る任意の住宅瑕疵保険）の根拠条文である住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号後段において、住宅事業者の瑕疵担保責任を補償するタイプと、買主等の損害をてん補するタイプの 2 つが定められているにもかかわらず、買主等が保険契約者となる商品が存在しないことが問題の核心という認識でよいか。

→ご認識のとおり、事務局においても住宅所有者が保険契約の主体になる商品がないということが問題と考えている。

- ・ 住宅瑕疵担保履行法を改正せずとも住宅所有者を被保険者とする保険商品を作ること
は可能なのか。また、被保険者に加えて、保険契約者を誰にするのか、保険料負担を
誰がするのか、といった観点からも商品を検討していくべき。

→法律の文章的には、住宅所有者が直接保険に加入することは排除されていないと考
える。法律全体としては、住宅事業者の資力確保を主眼とするものであるため、事務局
においてもこれまでは、住宅事業者の瑕疵担保責任を補償する保険という意識が強か
ったものと思う。ご指摘の点も踏まえて、今後検討していきたい。

- ・ 住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号にある「瑕疵もしくは隠れた瑕疵によって生じた
損害」は、保険法制定前の商法では法定の免責事由となっていた。保険法ではその表
現が消えてはいるが、隠れた瑕疵によって生じた損害は、通常の損害保険では当然の
ように免責となっており、これをてん補する商品を作るのは難しいのではないか。
- ・ 被保険者が住宅所有者となると、損害保険会社の商品では火災保険等の物保険に類似
すると考える。一般的に物保険においては瑕疵による損害は免責としており、ここを
踏み越えるには相当なハードルがあると考え。家電やビルドインの住宅設備の延長
保証においては、保証を求める購入者が金銭負担して販売者の責任を負担してもら

という仕組みが拡がっており、このような仕組みを検討してもよいのではないか。

- ・典型的な損害保険からすれば、住宅瑕疵保険はかなり個別性が高い保険と考える。従来の制度自体が一定踏み込んだもののため、他の委員の方のご指摘ほど難しい問題とは思わない。個人的には、瑕疵と経年劣化の区別が難しいことを踏まえると、補償範囲に経年劣化まで含めてもよいのではないかと考えている。
- 住宅瑕疵担保履行法の第一の目的は住宅取得者等、消費者の保護にあると考えるため、この目的に沿うものであり、保険商品として成り立つのであれば、消費者個人が被保険者なり保険契約者になるという方法があってもよいのではないかと考えている。住宅瑕疵担保履行法では瑕疵のみが対象であり、経年劣化は対象に含まれない。

- ・民法改正によって「隠れた瑕疵」という言葉はなくなる予定である。

- ・被保険者が個人となると、保険募集に負担がかかる。保険法人はこれまで被保険者が企業であることを前提として募集体制を構築してきており、BtoBのみのビジネスにBtoCが加わることに大きな課題があることを認識すべき。
- ご指摘の点を含め、具体的に商品化できるかはゼロから議論していかなければならないと考える。損害保険会社、保険法人ともご相談させていただきながら、検討を深めていきたい。

- ・既存住宅売買瑕疵保険において、宅建業者販売の流通量に対する保険加入率は3割程度とあるが、個人間売買の保険加入率はどの程度か。個人間売買の場合は、現状有姿の条件により問題となることが多いと思われ、保険加入の必要性が高いのではないか。
- 個人間売買の加入率は、全体の既存住宅流通量を16.9万戸と推定しており、そのうち宅建売が約3万戸であるから、それを除いた約14万戸のうちの2千戸と、非常に低い数字となっている（資料2P19参照。）。

- ・既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）は売主が加入するスキームを前提としていると思われるが、実際に保険加入のメリットがあるのは買主である。現状では、買主の求めに応じて加入するのが難しく、保険加入が進まない原因となっているのではないか。
- ご指摘の通り、買主が加入を求める場合でも売主の了解が必要となるが、売主側に保険加入のメリットが感じられないというのが問題と考えている。買主の要望に対応するにはどういった方法があるか議論していきたい。

- ・宅建業者が売主にならず媒介を行う場合は、瑕疵担保責任を負わなくてもよいようにできるため、個人間売買の保険加入率が低くなっていると考えてよいか。また、検査事業者保証型では、検査事業者が保証責任を負うため、保険に入ろうというインセンティブが高まると考えてよいのか。
- 仲介の場合、宅建業法で定める2年以上の瑕疵担保責任の履行義務を負わないため、保険に入ろうというインセンティブがわきづらいというのはご指摘の通りと考える。検査事業者保証型というのは、売主が個人の場合、瑕疵担保責任を個人に負っていただくのは難しいこともあり、代替として検査事業者に保証責任を負っていただき、その裏打ちとして保険を提供するという仕組みである。本来は検査事業者が負わなくて

もよい責任を負うことになるので、検査事業者保証型の件数がそれほど伸びていないのは、その負担が検査事業者にとっては重いのではないかと推測している。

- ・戸建て住宅は20年から25年で市場価値がゼロになる慣行が存在するとあるが、近年の国土交通省の取組で状況は改善しているのではないかと推測している。また、2号保険加入の有無は金融機関の融資判断に影響があるのか。

→平成27年に既存住宅価格査定マニュアルを改訂しているが、このマニュアルを採用している事業者が徐々に増え、浸透しつつあると認識している。また、スムストックにおいては、リフォームの価値を反映した査定を行っている。金融機関の融資判断については、住まいの価値向上プロジェクトにおいて、優良な住宅を判定する仕組みの中で、瑕疵保険付保住宅で金利優遇制度を採用している金融機関もある。ただ、いずれにしても全体に浸透しているとは言えないので、引き続き努力していきたい。

- ・旧耐震基準等の築古物件の場合、保険加入のためのリフォームのコストがかかりすぎて付保されづらいという点は、逆に言えば保険加入による質向上の効果があるということを示しているのではないかと推測している。一方で、現在の耐震基準とからすれば問題のある建物が売買されていることについて、住宅瑕疵保険とは別の政策課題とはなるが、国土交通省としてどう考えているか。

→国土交通省としては2025年までに耐震化率を100%に近づけるという目標を掲げており、耐震改修の予算や税制支援などで引き続き取組を続けていきたい。

- ・既存住宅に関する瑕疵保険の利用が低調な理由として、平成26年に独自に、事業者を対象としたアンケートを行ったが、認知度の不足が大きな要因となっている。その他、保険料が割高である、手続きが煩雑である、売り手と買い手で保険料の負担をどうするかが曖昧であるといった問題点があるという結果がでている。

○保険加入時の検査について

- ・インスペクションガイドラインの作成者や強制力は、保険法人の検査にも適用されるものか。

→既存住宅の流通にはインスペクションの普及が必要であると考え、平成26年に国土交通省が制定した。強制力はもたないが、検査の際の指針を示すものとして定めたものである。保険法人も対象から除外されておらず、作成に当たっては保険法人の検査マニュアルも参考とした。一方、宅建業法に基づく建物状況調査における既存住宅状況調査基準は、インスペクションガイドライン及び各保険法人の検査基準も踏まえて告示として定めたものであり、強制力をもつものである。

- ・既存住宅の検査の際に基準に抵触する事象が発見され、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入していた場合、新築時の住宅瑕疵保険の対象となる瑕疵となるのか。
- ・保険法人の実務に即して言えば、当該事象が瑕疵に起因するものであり、住宅瑕疵担保責任保険の保険期間中に発見されたものであれば、保険金の支払対象となる。但し、既存住宅売買瑕疵保険では、住宅瑕疵担保責任保険の保険期間終了後の、築年数10年超の住宅の加入が多く、その場合は対象とならない。

○対応の方向性について

- ・方向性に異論はない。2号保険の付保によりメリットは生じるが、保険料の負担、検査の実施、保険加入適合のための修補費用等の時間的・経済的負担も生じると認識した。従って、2号保険の義務化は、部分的な導入という選択肢はあるかもしれないが、全面的な導入は現実的でないと考えられる。市場の原理を利用して普及を図ることとなる以上、現場の声、事業者や消費者のニーズといったものに着目して検討を進めていくべきである。また、2号保険が付保されているのがスタンダードという共通認識ができれば、それを満たさない物は競争に敗れていくため、このような標準化を図っていくことも大事な方向性ではないか。これを進めていくために、2号保険が付保されていない場合には説明義務を課すといった方法も、必要性が高い領域においては、実施してもよいのではないか。
- ・保険法人においても、資料4に記載の内容等、現場の声を踏まえた新たな商品の開発、商品の見直しの検討について、業界として努力していきたい。延長保証保険の検討に際しては、本日も指摘いただいた注意点、懸念点も踏まえて検討していきたい。現時点で思いつく問題点としては、募集の際に、住宅所有者に保険の内容をどうやって説明していくのか、そもそも商品設計をどうすべきかという点について検討が必要と考える。
- ・制度施行10年を迎えるにあたり、10年前に保険加入した新築住宅の検査や補修工事の駆け込み需要が発生するのではないかと。約30万戸に対する検査や補修工事に対する需要が一挙に出てきて、トラブルが起こる可能性もあるのではないかと。
- ご指摘の通り、バスタブカーブと言われる現象が発生する可能性は十分にあると考える。今後、状況を注視していきたい。
- ・2号保険の加入手続きが煩雑だとか、検査がハードルになっているという点については、例えば延長保証保険を軸にして、それに加入している既存住宅を売買する際に既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合には検査が緩和されるとか、あるいは延長保証保険に転売特約をつけるといった工夫をしてはどうか。
- ・既存住宅売買瑕疵保険は築年数の限定がないのに対し、延長保証保険は最長で築25年。また、延長保証保険では4階建て以上の共同住宅は対象にならない等、延長保証保険の対象が狭いのではという点も気になっている。
- 延長保証の対象が狭いのは、ご指摘の通りと考える。大規模共同住宅で延長保証保険に全戸加入すると、1号保険で保険料を負担している住宅事業者に、相当の負担が再度生じるという問題等があり、現状では対象が限定的になっている。延長保証保険の対象拡大については、保険法人と議論をしていきたい。
- ・大手の事業者が自社保証を提供している場合があるが、国土交通省の施策として2号保険に切り替えていくべきと考えているのか。それとも、自社保証であれ良質なストックの蓄積には貢献しているから、そのままよいと考えているのか。
- ・2号保険と事業者の保証は内容が異なると思うが、消費者は保証があれば十分という

思考になると思うので、両者の違いを明らかにしておく、あるいは保証で不足する部分を補うため、2号保険に加入してもらうということは検討できないか。

→ 自社保証の内容も種々あると思われるので、国土交通省として一概に是非は論じられないが、当方としては住宅瑕疵保険を普及させたいという思いは強くある。最終的には、消費者保護が十分に図られているかという点が重要であるため、大手の自社保証の現状を把握した上で、事務局でもしっかりと整理してご説明したい。

- ・ 保険の魅力としては、事故時の保険金支払は無論のこと、トラブル発生時の諸対応、例えば自動車保険における事故処理対応等も、重要な魅力になっているのではないか。住宅瑕疵保険でも同様のサービスは検討できないか。
- ・ 現状、保険加入者は住宅事業者のため、保険法人においては、住宅事業者のリスクマネジメントという観点で事故防止策の提案等を行っている。住宅所有者に向けてどのように魅力をアピールすべきかは、今後、検討が必要である。

- ・ 諸外国では住宅瑕疵保険制度と類似の制度はあるのか。また、それが既存住宅流通に貢献しているのか。

→ 元々、住宅瑕疵保険制度はフランスの保険制度等を参考に制度設計されている。また、アメリカではインスペクションが日本より活発に活用されているという状況もある。諸外国の制度については、次回、参考資料として示したい。

- ・ 資料4において、現場検査のワーキンググループについて瑕疵保険協会と連携して対応と記載があるが、協会としても積極的に議論していきたいと考えており、記載のように対応していきたい。資料においては検査手続きの簡素化・合理化についての記載があるが、保険法人に追加で任意の検査をしてほしいという事業者の声も、一定数寄せられているため、合理化を図るだけではなく、現場での施工への活用という点でどういった提案ができるのか議論したい。保険法人による検査には一定の実績があると考えられるため、任意の検査の提案を含め、保険引き受けのための検査という点を越えたところでどういった貢献ができるかという点についても議論したい。

- ・ 2号保険の中には加入1年未満での保険事故発生率が高い商品もあるというが、これは検査体制を充実することで改善できるのではないか。検査料負担は上がるが、トータルで見れば、保険事故が減ることにより保険料が下がるのではないか。

- ・ 事前の検査が住宅瑕疵保険制度の重要な柱であることは理解するが、その究極の目的が、売買される住宅の質が不確実だということに伴う経済的な損害を回避する手段ということであれば、必ずしも事前の検査は必要ないのではないか。モラルハザードを防ぐという観点からは事後検証を行うことでも、事業者十分に緊張感を与えることができるのではないか。一方で、経営破綻しそうな事業者がずさんな工事をする恐れもあるので、これらを勘案して、事業者の財務・技術状況が優良な事業者について、検査を省略、あるいはサンプリング調査とするという方法は考えられないか。

以上の問題意識より、現在の検査によって不具合が見つかる割合を確認したい。

- ・ 不具合の発生率で言えば、ある保険法人の実績を例にとれば、新築でも1割強、これ

は施工に不備があるという点だけではなく、図面と施工の状況が違うという書類面の不備も含まれる。リフォーム・大規模修繕でも、1割を超える指摘が存在する。既存住宅売買瑕疵保険の特に戸建住宅となると、4割を超える指摘があるので、検査が重要な機能を果たしているのは事実と考える。

- ・ 既存住宅取引時のインスペクションは物件購入の判断材料として、また、購入後にどの程度修繕が必要かという目安を把握するためのものであり、保険の検査は保険に加入できる物件かを調査するものと考え。両者の目的が異なるのは理解でき、それにより、両者の詳細要領に差異が生じるものと考えられる。但し、消費者からすれば、インスペクションガイドライン、宅建業法に基づく建物状況調査、保険加入のための検査という三者の違いがわかりづらく、重複感もあるため、検査内容を共用できる手法等、三者をうまく連携させる方策を検討してほしい。そうすることによって、既存住宅流通の取引の流れに合った検査とすることができるのではないかと。
- 検査要領をなるべく共通化するよう努力しているが、ご指摘通り、それぞれの目的が異なることもあり、共通化しきれていない部分もあるのが現状。検査のあり方を見直す中で、改善すべき点がないか検討したい。

以上