

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 5 回）
議事概要

日時：令和元年 6 月 11 日（火）10:00～12:30

1. 関係団体・保険法人からのヒアリングについて

- (1) (一社)住宅生産団体連合会より、資料 3-1 に基づき説明。
- ・ 供託する保証金の水準を可能な限り引き下げてほしい。
 - ・ 独自の長期保証等のアフターサービスを充実させている。
- (2) (一社)JBN・全国工務店協会より、資料 3-2 に基づき説明。
- ・ 事故率等の実績に鑑み、総合的に保険料の低減を検討してほしい。
 - ・ 一定規模以上のリフォーム工事は、瑕疵保険の義務化を検討してほしい。
 - ・ 消費者加入型延長保険の導入を考えると、支援センターの DM は保険期間終了の 10 ヶ月前までに送付することが望ましい。
- (3) 保険法人 5 社より、資料 3-3 から資料 3-7 に基づき説明。
- ・ 防水に保証範囲を特化した既存住宅瑕疵保険があると、利用が拡大するのではないか。
 - ・ 現場検査は瑕疵保険の根幹である一方、防水検査の強化や少額リフォーム工事の検査省力化など、強弱をつけることを検討すべき。

2. 報告事項について

国土交通省より資料 4 に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○関係団体・保険法人からのヒアリングについて

<(一社)住宅生産団体連合会>

- ・ 自社で請け負った住宅を中古で購入した方にも保証は引き継がれるのか。
→保証期間が残っていれば、引き継がれる。
- ・ 他社がリフォームした場合でも、保証は継続するのか。
→リフォームの内容による。他社が施工したりリフォーム箇所を免責する場合もあるが、全部の保証がなくなるというわけではない。
- ・ 供託制度について、供託金の水準が低い方がよいという意見は、団体としての意見なのか。
→そのとおり。
- ・ 長期保証の対象となっている住宅の中で、最も長期間経過した住宅は何年くらいか。
また、瑕疵と劣化をどのように区別しているのか。
→一番長い建物は 50 年くらい。瑕疵と劣化の区別については、現場での検証により判断することになるが、施工マニュアルどおりできているかという点を判断基準の一つとしている。

- ・履歴情報の項目は各社に共通性はあるのか、また、既存住宅の流通を促進させるための工夫について伺いたい。

→履歴情報については、プレハブ建築協会加盟各社である程度共通化を進めている。また、既存住宅の流通促進については、スムストック協議会において、長期点検制度が50年以上ある建物で、かつ必要なメンテナンスを行い、住宅履歴情報がしっかり保管されている建物について、市場を通して適正な評価をした上で流通を促進する取組を進めている。

→今後スムストック住宅の認知度を高める取組に注力していきたい。

<(一社)JBN・全国工務店協会>

- ・保険の無事故割引については、事業者の公平性の確保や事故削減に有効だが、1号保険の公的な性格を考えると、あまりにドラスティックな割増引を実施することは望ましくないのではないか。

- ・保険事故を発生させた事業者への義務講習を保険協会主催で検討すべきとの提言については、保険法人各社において、事故防止に資する情報の提供、啓発を進めており、今後各社にて提言の趣旨を踏まえ取組を検討していきたい。

- ・保証期間を延長する工務店と手離れを希望するビルダーに二極化しているということだが、その割合やメンテナンスに関する取組について聞きたい。

→延長保険の活用状況やメンテナンスの取組は、工務店によって様々である。

- ・履歴情報の「いえもりかるて」の活用率はどのくらいか。また履歴情報の活用はトラブル防止に役立っているのか。

→地域型住宅グリーン化事業の物件は100%活用しており、既存住宅を不安なく売買できる点で役立っている。

- ・各工務店はどのような観点から保険法人を選ぶのか。

→過去からの付き合いやつながりなどを踏まえて、どの保険法人を使うか判断するケースが多いのではないか。

- ・リフォーム瑕疵保険の一定条件下の義務化の提案があったが、任意の保険制度を義務化した方がいいと考える理由は何か。

→新築並みの大がかりな工事の場合には、消費者保護のために義務づけるべきではないかと考えている。

- ・リフォーム瑕疵保険の加入を促進するアイデアはあるか。

→工務店にリフォーム工事の事故発生リスクをわかりやすく説明することが普及のポイントとなると考える。

<保険法人5社>

- ・住宅履歴情報を使うことで、保険延長や既存住宅流通の際に現場検査の効率化や、保険料通減につながる可能性はあるか。また、その可能性を広げるために、見直した方がよい履歴情報の項目はあるか。

- 履歴情報の蓄積のみによって、現場検査の効率化・省力化につなげるのは難しい側面もあるが、事業者には保険手続きが容易になるメリットがある。また既存住宅売買瑕疵保険の場合、どのようなメンテナンスやリフォームが行われてきたかといった情報が確認できると、よりの確な現場検査が可能になると考える。

- 住宅履歴情報サービスは各社で統一されている部分は多いが、そうでない部分をどのように連携させるかが課題。また、住宅履歴情報の情報開示の仕組みをうまく作っていくと良いのではないか。

- 住宅履歴情報で構造、特に新耐震基準に適合しているか確認できれば、既存住宅流通の活性化につながるのではないか。

- 住宅履歴情報が整うことにより、申込みに必要な書類がすぐに確認でき、保険の申込み手続きが容易になると考える。まずは新築住宅に対する履歴情報の利用を増やすのが重要ではないか。

- ・延長保証保険で住宅所有者向けの保険商品の検討をしている保険法人があるが、住宅事業者が加入する延長保証保険とのすみ分けはどうするのか。また住宅所有者向けの保険商品は、どのような方法で住宅所有者に対して案内するのか。

- 地域の工務店が家守りとして関与していくのが重要と考えており、事業者加入型がメインである。付保の希望はあるが機会がない住宅所有者に対して、補完的に延長保証保険を提供できないか検討している。住宅所有者への案内は、例えば事業者加入型の延長保証保険の加入意向がない事業者と提携し、事業者経由で案内することや、支援センターの住宅所有者向けDM送付の機会を活用する方法を検討している。

- 延長保証保険は住宅事業者の変更を認めている。住宅を適正に維持するには、特定の住宅事業者が住宅所有者と連携することが重要であり、住宅所有者が加入する保険商品には疑問を持っている。また、そのような商品は瑕疵担保責任保険でなく、瑕疵保証商品ではないか。

- ・工事の実施頻度等に応じた保険期間の設定において、事故データの収集が保険設計上必要となってくるが、データを収集する仕組みを検討しているのか。

- データの収集については、現在検討中。

- ・事故率が下がると保険法人の収益は上がるのか。

- 事故率が下がると再保険料の低減が図られることとなるほか、事故対応に係る費用等の事務手数料も下がる。再保険料の低減だけでは利益向上にはならないものの、再保険に出さない自社保有分の損害率も低下することとなるため、大きな割合ではないが収益に貢献する。自家保険比率を上げて競争していくこともできるのではないか。

- ・住宅の質を向上させるという大きな目的に向けて事故率を下げるのが、営利会社としての合理性とうまく整合するのか。

- 事故率が下がって保険料が安くなれば保険の普及にもつながるため、整合すると考え

る。

- ・アフタフォロー体制の構築が難しい事業者への支援策の利用状況等を伺いたい。
→アフター点検は別途有償で、6ヶ月、1年、2年後などの一定期間ごとに、現場点検を実施するサービスである。利用状況はサービス提供を行う保険法人により異なる。

- ・供託の場合も瑕疵の発生頻度で事業者を区分し、住宅瑕疵発生の予防のために供託額水準に差を設けるべきという考えか。
→供託でもそのようにできれば、ベターだと考えるが、供託事業者の瑕疵の発生頻度を把握すること自体が困難である。

- ・保険についても、無事故事業者の保険料の割引を増やすというのも今後の重要なテーマだと考えている。また、現場検査を委託している検査員に関する苦情をたまに聞くことがある。消費者から苦情が出る検査員を排除する仕組みがあれば伺いたい。
→各保険法人において、監査によりチェックを行う機能がある。また、不適切な検査があった場合には指導教育を行い、改善しない場合には検査委託の契約を解除している。

以上