

第 6 回制度施行 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 資料

一般社団法人リノベーション協議会

●現行の住宅瑕疵担保履行制度に対する意見

「既存住宅売買瑕疵保険について」

- ◆ マンション（共同住宅）においては、保険の対象がほとんど「共用部」となるため、区分所有者が加入するインセンティブになりにくい。（共用部は管理組合で対応するため）→専有部と共用部に分けた保険の組成を検討。
- ◆ 減税や補助金（住宅ローン減税やすまい給付金等）の要件が加入インセンティブになっている。
- ◆ 損害保険で対応できる範囲と瑕疵保険で対応できる範囲が（住宅事業者であっても）理解しにくい。→ホームページやツール等での啓蒙・理解の推進が必要

「リフォーム瑕疵保険について」

- ◆ 構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分以外の部分の保険期間が 1 年と短く、自社保証等で対応できるため、加入インセンティブが薄い。

●その他関連制度（既存住宅状況調査、安心R住宅等）に対する意見

- ◆ 検査の合理化：瑕疵保険検査、インスペクション（既存住宅状況調査）、適合証明（フラット）などの技術検査の統一・統合を検討頂きたい。
→公開検査などの勉強会も方法のひとつ
→（マンションの場合）瑕疵保険加入情報を各瑕疵保険法人で共有し、共用部の検査などを省略化
- ◆ 安心 R 住宅：安心 R 住宅の要件は瑕疵保険適合（検査合格までで加入ではない）であるが、（買取再販事業者へ）ヒアリングしたところ、「瑕疵保険は加入するが安心 R 住宅登録はしない」との回答が多くなっている。結果として、安心 R 住宅登録の検討が瑕疵保険加入の「きっかけ」となっている。
- ◆ 既存住宅瑕疵保険の新規商品開発：保険期間が長期の商品（10 年以上）や更新型（再検査補修前提）の保険商品開発が、既存住宅の維持管理の促進につながると思われる。また、建物評価や金融評価の指標になるような保険を目指すべきである。