

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

報告書(案)

令和元年10月

# 目 次

<u>はじめに</u>	… 1
<u>I. 新築住宅の資力確保措置</u>	
1. 制度の施行状況	… 3
2. 供託保証金水準の検証	… 3
3. 保険料水準の検証	… 4
4. 保険制度に関するセーフティネットの拡充	… 5
5. 保険法人が負うリスクのあり方	… 6
<u>II. 既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険（2号保険）</u>	
1. 既存の2号保険の普及	… 7
2. 新たなニーズに対応した商品開発等	… 10
<u>III. 現場検査のあり方</u>	
1. 新築住宅に係る現場検査	… 11
2. 既存住宅に係る現場検査	… 12
3. 新技術の活用方策及び国の支援のあり方	… 13
<u>IV. 住宅紛争処理制度等</u>	
1. 紛争処理制度等の対象拡大	… 13
2. 紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進	… 14
3. 時効の中断効（時効の完成猶予効）	… 15
<u>V. その他</u>	
1. 住宅トラブルに関する情報の活用	… 15
2. 手続きの合理化・簡素化	… 16
3. 民法改正への対応	… 16

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 委員名簿

(敬称略・委員は五十音順)

- (座長) 犬塚 浩 弁護士
- (委員) 浦江 真人 東洋大学理工学部教授
- 大塚 英明 早稲田大学大学院法務研究科教授
- 小林 道生 静岡大学人文社会科学部法学科教授
- 駒田 俊樹 (一社) 日本損害保険協会 (第 1 回～第 4 回)
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際総合科学部教授
- 園尾 知之 (一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会
- 中村 拓司 (一社) 日本損害保険協会 (第 5 回～第 7 回)
- 錦野 裕宗 弁護士
- 家森 信善 神戸大学経済経営研究所教授

(開催実績)

- |          |                   |
|----------|-------------------|
| 第 1 回検討会 | 平成 30 年 7 月 4 日   |
| 第 2 回検討会 | 平成 30 年 9 月 14 日  |
| 第 3 回検討会 | 平成 30 年 12 月 20 日 |
| 第 4 回検討会 | 平成 31 年 3 月 5 日   |
| 第 5 回検討会 | 令和 元年 6 月 11 日    |
| 第 6 回検討会 | 令和 元年 7 月 30 日    |
| 第 7 回検討会 | 令和 元年 10 月 15 日   |

## はじめに

新築住宅の瑕疵担保責任については、平成12年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）に基づき、新築住宅の建設業者及び宅地建物取引業者（以下「新築住宅の売主等」という。）が10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務づけられた。

ところが、先般の構造計算書偽装問題の発生によって、新築住宅の売主等の財務状況等によって瑕疵担保責任が十分に履行されない場合、住宅取得者が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

このため、平成19年5月に特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）が制定され、新築住宅の売主等が瑕疵担保責任を履行するための資力確保措置の義務付け、住宅瑕疵担保責任保険の引受主体の整備および紛争処理体制の整備を行うことにより、住宅取得者の利益の保護を図ることとされた。

住宅瑕疵担保履行法は、令和元年10月に全面施行から10年が経過するが、この10年で得られる各種データ・知見や、市場環境の変化（ストック活用型社会への転換による既存住宅流通・リフォーム市場の重要性の向上等）を踏まえた制度の検証が必要であり、この検証に当たって重視すべき観点、考慮すべき事項を把握するとともに、更なる消費者保護を検討するために本検討会を設置したところである。

また、防水に関する事故件数の多さや既存住宅売買に関するいわゆる2号保険に関する事故率に鑑みると、現状の現場検査にも改善や見直しが望まれる面がある可能性がある。一方、2号保険の普及を図るためには、コスト（検査費用）を押さえつつ、検査を代替できるエビデンスの活用や検査技術の活用により、検査水準を確保しつつより効率的に検査を行うことが求められる。そこで、「現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループ」を設置し、安定的な保険運営の実現及びより効率的な検査の実施に向け、現場検査に係る共通の指針のあり方について検討することにした。本報告書は、当該ワーキンググループの提言も取り入れてとりまとめたものである。

本検討会における提言内容の骨子は以下のとおりである。

- ・ 新築住宅の資力確保措置の基本的枠組みは維持すべきである。制度発足後10年で得られた客観的データ等を活用し、大規模共同住宅や同一工法の集積等による将来の大規模損害の発生リスクを加味しつつ、供託保証金及び保険料水準の検証を実施すべきである。
- ・ 巨大損害に備えた保険制度に関するセーフティネットの仕組みは、今後も維持、拡充の検討をすべきである。
- ・ 既存住宅及びリフォーム工事を消費者が安心して購入できるよう、既存住宅流通・リフォームに係る各保険（2号保険）の普及を図るべきである。既存の2号保険の普及方策に加え、新たなニーズに対応した商品開発を検討すべきである。
- ・ 現場検査については、主に事故率の低減を図る観点から新築住宅・既存住宅それぞれについて現行制度の見直しを行うとともに、新技術の活用方策等について検討すべきである。

- ・ 住宅紛争処理制度をはじめとする消費者保護策については、十分に活用されていない面も見受けられるため、制度の周知等を強化すべきである。

本報告書に基づき、本制度の内容がさらに充実するとともに、その運用状況が改善されることにより、消費者の利益の保護と住宅の品質の向上が十分に図られることを期待する。

令和元年 10 月

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

## I. 新築住宅の資力確保措置

### 1. 制度の施行状況

#### (1) 現状

##### ① 制度の概要

平成 21 年 10 月に全面施行となった住宅瑕疵担保履行法は、住宅品質確保法に基づき新築住宅の売主等が負うこととされている新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、新築住宅の売主等による瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）の指定等について定めている。

##### ② 資力確保措置の履行状況

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約 810 万戸であり、供託・保険の選択割合は、供託が 390 万戸、保険が 420 万戸と、概ね半々となっている（平成 31 年 3 月 31 日基準日現在）。また事業者ベースでは 99%の事業者が保険を選択している。事業者ベースでみると、新築住宅の年間供給戸数が 500 戸以下の場合は保険を選択する事業者が圧倒的に多いが、供給戸数が増えるにつれ、供託を選択する事業者の割合が増え、この傾向は年間供給戸数が 1,000 戸を超えると逆転している。また供託と保険を併用している事業者も少数ながら（0.2%）存在する。

#### (2) 対応の方向性

新築住宅の売主等による資力確保措置を通じて住宅取得者等の保護を図る必要性は現時点においても変わるものではなく、供託と保険の併用による資力確保措置の基本的な制度の枠組みは維持すべきである。

### 2. 供託保証金水準の検証

#### (1) 現状

##### ① 制度の概要

新築住宅の売主等は、年 2 回の基準日（3 月 31 日、9 月 30 日）前 10 年間に引き渡した新築住宅（ただし住宅瑕疵担保保険契約を締結した住宅を除く。）の戸数に応じて、住宅瑕疵担保履行法及び同法施行令により定められた保証金を供託することが定められている。これは、新築住宅の売主等が倒産等している場合に、特定住宅瑕疵があった住宅取得者等による保証金の還付請求を可能とすることにより、瑕疵担保責任の履行の確保を図る制度である。

供託における保証金の額は、昭和 55 年から任意の制度として（財）住宅保証機構で引き受けを行っていた、住宅性能保証制度における実績（事故発生率、損害額分布）を参考に、大数の法則を用いて統計的に処理して算出している。

具体的な計算にあたっては、住宅取得者等の保護として十分な額を確保すること、義務づけという強制力のある制度であることから、新築住宅の売主等にとって過大な負担とならない額とすることを要点としている。

## ② 供託保証金還付実績

制度開始からこれまでのところ、供託保証金の還付実績はない。

### (2) 対応の方向性

供託に係る新築住宅の事故実績を統計的に把握することは困難であるが、国土交通省は、満期を迎えた保険契約の事故実績の分析結果、建築費水準その他の社会経済情勢の変化等を踏まえ、保証金水準の見直しの必要性を検討すべきである。

この際、大規模共同住宅や同一工法の集積等による将来の大規模損害の発生リスクについても加味して行うべきである。

なお、国土交通省は、保証金水準を見直す際には、保険法人及び損害保険会社に対し、事故実績及び将来の大規模損害の発生リスクを踏まえた保険料の見直しの検討を促すべきである。

## 3. 保険料水準の検証

### (1) 現状

#### ① 制度の概要

住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく保険（以下「1号保険」という。）の保険料は、保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものである必要があり、業務規程の一部として国土交通大臣の認可を受けることとされている。新築住宅の売主等が支払う保険料等は、保険料（純保険料及び付加保険料（紛争処理負担金及び保険協会紛争審査会負担金を含む。））及び検査料により構成されるが、1号保険が資力確保措置の選択肢の一つを構成する義務的な保険である点を勘案し、付加保険料及び検査料も含め国土交通大臣の認可を要することとなっている点において、一般的な損害保険と異なる制度設計となっている。一方で住宅瑕疵担保履行法は、保険法人間の競争原理が働くことも想定しており、それぞれの保険法人の創意工夫を活かした商品設計等が一定の範囲で許容されており、保険料等についても各保険法人において、認定団体制度による検査料の割引や、事故実績や引受戸数実績に応じた割引等を設定している。

#### ② 保険事故発生状況

保険事故発生に係る全体的な傾向を判断するには、一定程度の実績データの蓄積を待つ必要があるものの、これまでのところ1号保険（新築のいわゆる2号保険含む）の平均支払額（住棟ベース）は約111万円となっている（平成31年3月までの累積で、保険期間満了前の契約を含む。）。また、保険契約の引受年度の新しいものほど事故率が減少する傾向にあるが、これについては保険法人の営業努力（事業者への講習会の実施、技術情報の提供等）によって改善した面もあると考えられる。

### (2) 対応の方向性

一般に純保険料の見直しは累積損害に基づいて行われるところ、制度施行10年が経過する令和元年10月以降、満期を迎えた保険契約の蓄積が増大していく。分析結果の信頼性を確保するため、最終的には一定量のボリュームの満期保険契約の事故実績データ等を分析対象とすべきであることに留意しつつ、保険法人は再保険引受主体である損害保険会社の協力の下、満期契約の事故実績が把握できるなるべく早いタイミングで保険料水準の検証に着手す

べきである。保険料水準の検証にあたっては、損害率等の実績データに基づく純保険料の妥当性検証に加え、検査料及び付加保険料（紛争処理負担金及び保険協会紛争審査会負担金を含む。）の妥当性も併せて検証すべきである。したがって、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（以下「支援センター」という。）は負担金について、紛争処理制度等の継続的な実施の必要性、様々な仮定のもとで行うシミュレーション等に基づいて妥当性を検証し、必要に応じ見直しを実施すべきである。

その上で、保険法人は、分析結果を踏まえ、保険料等の水準が保険数理等に基づき、合理的かつ妥当なものとなっているか検証を行い、必要に応じ保険料水準の見直しを実施すべきである。その際には、大規模共同住宅や同一工法の集積等による将来の大規模損害の発生リスクについても加味すべきである。さらに、今後の更なる満期契約データの蓄積、住宅建築技術や現場検査の技術力の向上等により、事故実績の傾向等の変化がある可能性もあるため、保険法人は、上記の検証の実施後も、保険料水準が妥当なものとなるよう随時検証を行うべきである。

また、国土交通大臣は、主に制度の継続性の確保、保険契約者間の公平性の確保に十分配慮した観点から認可するためにも、保険料等の認可の判断の基礎となる損害率等の住宅瑕疵の発生状況などを把握するとともに、それらを継続的に把握するために必要な情報の収集等のあり方についても検討すべきである。

#### 4. 保険制度に関するセーフティネットの充実

##### （1）現状

###### ① 制度の概要

1号保険引受制度創設時に想定していた1事故あたり最大損害額は200億円である。このリスクに備えるため、保険法人、損害保険会社、住宅保証基金が協働して制度を支えるべく、以下の二つの仕組みを構築している。

###### a) 超過損害プール

超過損害プールは、保険法人の再保険を引き受けている損害保険会社が、損害保険各社間のリスクを平準化することにより損害保険会社全体での引受キャパシティの最大化を図るための共同行為であり、金融庁の認可により例外的に認められている制度である。これにより、最大200億円と想定している、共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる一連の事故等の巨大大事故による大規模な保険金支払いにも可能な限り対応できるよう備えているものであり、一事業年度あたり125億円までの損害をカバーしている。

###### b) 住宅保証基金

住宅保証基金は、想定最大損害額である200億円の事故が発生した場合においても、保険法人による保険金の支払い原資を確保するため、保険法人に無利子貸付できるよう設立されたものであり、平成30年度末の基金残高は105億円である。基金からの貸付により、損害保険各社が引受可能な超過損害プールの限度額125億円を超過する保険金支払いにも対応できるよう備えている。

なお、住宅保証基金は、巨大大損害発生時の保険法人への無利子貸付のほか、住宅瑕疵担保履行法第19条第3号に基づく保険法人間の再保険（以下「3号保険」という。）により新築住宅の売主等の故意・重過失による損害に備えて組成されている住宅購入者等

救済基金が不足した場合の無利子貸付や、1号保険のうち、中小事業者向けの割引保険において保険法人が保有するリスク分に係る異常リスクへの対応の役割も担っている。

## ② セーフティネット検討会における報告

「住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会報告書」（平成30年3月）において、住宅取得者等の利益の保護を図るためには、新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行確保が不可欠であり、住宅瑕疵保険制度はこれらを支える中核の制度であり、通常想定しえない事態においてもセーフティネット制度が有効に機能することが求められる、としている。また住宅瑕疵担保履行法全面施行10年を見据え、通常は想定されない巨大損害の発生時や保険法人の破綻時等においても、住宅瑕疵保険制度が有効に機能するか点検を行い、改善を要する事項については講ずべき対策が提言された。

## （2）対応の方向性

巨大損害に備える損害保険会社による超過損害プール及び超過損害プールを超えるリスクに備える住宅保証基金の仕組みにより、通常は想定しえないレベルの損害が発生するリスクに引き続き備えておくことが、制度運営の安定確保の観点から重要である。また、通常は保険金の支払対象外となる事業者の故意・重過失による事故について、事業者倒産時等の場合には保険金の支払対象として住宅取得者等の保護を図るための住宅購入者等救済基金（3号保険）と、それを支える住宅保証基金の仕組みも、住宅取得者等の保護を図る観点から継続すべきである。

一方で、セーフティネット検討会の報告にて、改善を要する事項として提言された項目のうち、現時点で実現していない以下のものについて引き続き検討すべきである。

- ① 故意・重過失以外の巨大損害への対応（新たな再保険の創設）
- ② 保険法人破綻時のセーフティネット制度

## 5. 保険法人が負うリスクのあり方

### （1）現状

新築住宅の場合、保険法人が保有するリスクは一部となっており（※）、それ以外のリスクは損害保険会社による再保険に出再している。

（※）中小事業者向けコースの修補金額50万円以下の部分のみ

### （2）対応の方向性

保険法人のリスク保有割合を変更する場合、少なくとも保険料水準や責任準備金の額に影響が生じる。仮に保険法人のリスクを増大させる方向で各保険法人と損害保険会社のリスク分担の見直しを検討する場合は、国土交通省は、保険法人がリスク負担に見合う財務基盤を備えているか、保険法人が適切なリスク管理ができる体制となっているか、保険料水準や保険法人破綻時のセーフティネットへの影響等を十分に検討の上、慎重かつ厳格に審査を行うべきである。

## Ⅱ. 既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険（2号保険）

## 1. 既存の2号保険の普及

### (1) 現状

住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成30年の既存住宅流通戸数は16.0万戸程度と推測され、全住宅流通量（既存流通と新築着工の合計）に占める既存住宅の流通シェアは推定で14.5%を占める。一方で欧米諸国と比較すると1/6～1/5程度と低い水準にある。また、支援センターによる推計データによると、住宅リフォームの市場規模は約6.8兆円（平成28年度）である。国民経済計算（内閣府）及び支援センターによる推計値では、住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%であり、欧米諸国と比較すると1/3～1/2程度と低い水準にある。消費者が安心して既存住宅を購入したりリフォームを実施したりすることができる環境整備を通じ既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図るため、住宅履歴情報（いえるて）、長期優良住宅認定制度、リフォーム事業者団体登録制度、安心R住宅、建物状況調査（インスペクション）、建物評価手法の見直しなどが行われてきている。また税制面においても、耐震・バリアフリー・省エネ改修などに係る所得税等の特例措置や、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税等の特例措置などが行われているところである。

### (2) 対応の方向性

既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図る上で、1号保険以外に保険法人が提供している保険（住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく保険。以下「2号保険」という。）のうち、既存住宅流通、リフォームに係るものについても、消費者保護に資する観点から、商品の充実策及び普及策を講じていくことが重要である。

したがって、保険法人においては、既存の2号保険について、加入手続の簡素化・効率化を行う余地がないか検討を行うとともに、それら既存の2号保険の認知度向上、普及に向けた方策を講じていくべきである。

#### ① 加入手続きの簡素化・効率化

加入手続きの簡素化・効率化を図るためには、新築時等の過去に実施された検査結果の活用により検査の省力化を図ることが考えられる。そのため、長期間性能が変わらないと考えられる配筋については、一部の保険法人で既に実施されているとおり、新築時等の検査結果を活用して検査を省力化する方向で検討すべきである。また、国土交通省は、少なくとも、新築時等の検査と同一の保険法人が2号保険の現場検査を担う場合は、以下の事項に留意の上、新築時等の検査結果を活用することを認める方向を示すべきである。

- ・ 検査方法等の検査基準や報告様式のあり方
- ・ 最初に保険申込した事業者のみ検査料を負担することの是非
- ・ 検査料を負担した事業者の検査結果活用における同意

また、住宅履歴情報を保険加入の際に必要な図書として活用することも有効な手段の一つと考えられる。そのため、検査に必要な書類等について統一し、どのように住宅履歴に保管するかルールを決めることが必要である。また、保険の現場検査の結果を住宅履歴に保管し活用していくにあたっては、あらかじめ保険法人と保険加入者との間で、検査結果の第三者への提供について合意しておく必要がある。

#### ② 2号保険の認知度向上、普及に向けた方策

保険法人及び国土交通省が連携して、2号保険の意義及び有効性について重点的な啓発活動を実施することも重要である。また、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、関係業界団体との連携のもと、その意義・メリットを分かりやすくまとめ、HP掲載、リーフレットの作成等を行ったり2号保険と関連の深い、安心R住宅制度、住宅リフォーム事業者団体登録制度、建物状況調査（インスペクション）、住宅履歴情報等他の制度の利用者への周知等を通じるなどにより、戦略的な普及方策を講じるべきである。

以下、既存の2号保険の商品別に普及方策を整理する。

#### a) 既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者販売）

既存住宅売買瑕疵保険のうち宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が売主となる売買契約に関する保険である。構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品がある。

既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険全体の付保率は12%程度と推計されるが、宅建業者が売主となる既存住宅の戸数を既存住宅流通戸数の2割と仮定すると、付保率は4割から5割程度であり、2号保険の中では比較的付保率が高い。

その理由としては、宅建業者が売主となる場合、必ず2年以上の瑕疵担保責任を負うため、これのリスクヘッジ手段として全ての対象物件に瑕疵保険を付保している宅建業者が一定程度いることが考えられる。また、既存住宅の瑕疵保険の付保証明書を取得することにより、住宅ローン減税や、すまい給付金の適用を受けることができることを買主への訴求ポイントとしている宅建業者もある。

一方で、旧耐震基準等の築古物件の場合、保険加入の基準を満たすための補修等のコストが高額となることから保険加入をしない選択をするケースもみられる。また、住宅取得者が既存住宅売買瑕疵保険の存在を知らないことから、宅建業者に保険付保を要求しないことも多いと考えられる。

一方、平成30年6月に（公社）全国宅地建物取引業協会連合会がモニター会員に実施したアンケート結果によると、買取再販物件に係る瑕疵保険の付保状況について、25%程度の宅建業者は全ての物件に保険を付保していると回答している。保険法人及び国土交通省は、こういった先進的な取り組みを行っている宅建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ある。

#### b) 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）

既存住宅売買瑕疵保険のうち個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険である。既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる検査事業者保証型と、既存住宅の個人間売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者に対して保険金が支払われる仲介事業者保証型の2種類の商品がある。付保件数は3千件程度（平成30年度）に留まっているが、大手事業者が提供する自社保証との比較の観点から、本保険に加入して保証提供する中小事業者の事例も見られるところである。

本保険の普及の妨げとなる要因として、不動産取引の流れとそぐわないことに係る指摘がある。すなわち、保険加入のための検査等に時間を要することや、取引が確定する前の段階で検査料の支払いが必要となることに売主の抵抗感があること、また検査により瑕疵が判明した場合、売主負担での補修が必要となることなどである。また、買主が既存住宅売買瑕疵保険の存在を知らないことから、売主に保険付保を要求しないことも多いと考えられる。

国土交通省は、買主及び売主の瑕疵保険付保への関心を高めるための取組みを検討すべきである。また、仲介に携わる宅建業者への集中的な啓発活動の実施を検討すべきである。

保険法人は、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ある。

#### c) リフォーム瑕疵保険

リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険で、リフォーム工事を実施した構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の補修費用（ただし、オプションで設備等も含む）を補償の対象とする商品である。

平成30年度の建築物リフォーム・リニューアル調査によると、住宅リフォーム・リニューアル工事の総数は約630万件であり、その中でリフォーム瑕疵保険が付保されているのは0.1%未満であるが、請負金額が高額になるほど付保率が上がり、500万円以上の工事に限れば、付保率は3～5%程度と推測される。

本保険に係る課題としては、まず、小規模なリフォーム工事や内装・設備のみの工事の場合、瑕疵保険の保証の対象となる部分が限られるのに加え、工事費用と保険料等が見合わないという点が挙げられる。一方で、高額のリフォーム工事の場合には、保険金額の上限が十分でないという意見がある。

さらに、保険の現場検査の日程を工期に組み込むことが難しく、場合によっては引渡しが遅れてしまうことも課題として挙げられる。

保険法人は、高額なリフォーム工事について、保険金額の上限を引き上げること等を検討すべきである。

また、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）や、リフォーム工事の流れを可能な限り阻害しないような現場検査の方法等を検討すべきである。

#### d) 大規模修繕工事瑕疵保険

大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険で、構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等の瑕疵も補償の対象とする商品がある。大規模修繕工事に対する本保険の付保率は1割強程度と推測される。

本保険の契約件数が多い上位住宅事業者を見ると、大部分は新築工事には携わらない改修専門の住宅事業者である。また登録住宅リフォーム事業者団体に加盟している住宅事業者が多い。

一方、大規模修繕工事は管理組合による相見積もりとなり、入札条件として5年間以上の瑕疵担保責任が設定されることが通常であるところ、瑕疵保険への加入が見積もり条件

となっていない場合には、価格面の競争力確保の観点から保険加入を提案しにくいとの見解もある。

保険法人は、登録住宅リフォーム事業者団体の協力を得ながら、大規模修繕工事瑕疵保険の付保率が高い先進的な取組を行っている住宅事業者の取組内容を横展開していくべきである。

また、大規模修繕瑕疵保険への加入手続きの簡素化を図るため、既存住宅売買瑕疵保険の住棟型検査の結果の活用や、着工前の「現況検査」の省略の是非について検討すべきである。さらに、大規模修繕工事を実施する前等に行う検査の記録や大規模修繕工事を実施する際に行われる設計監理等について、現場検査に活用する余地はないか検討すべきである。

## 2. 新たなニーズに対応した商品開発等

住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、保険法人は、新たな保険商品開発等に努めるべきである。

### (1) 現状

瑕疵担保履行制度の全面施行 10 年を迎え、今後、1号保険が満期を迎える物件が年々増加する。これらの住宅については、今後、経年とともに様々なリフォーム工事が行われることや、既存住宅市場で流通することも想定されることから、消費者にとって安心できる取引環境を確保することが重要である。一方で、大手住宅事業者が提供する長期保証と比較しても、瑕疵保険の満期を迎えた住宅について、引き続き何らかの保証を求める消費者ニーズが一定程度想定されると考えられる。

このような中、新築から 10 年が経過する住宅の瑕疵を保証する商品としては、メンテナンス工事等を実施することを条件に、構造・防水に関する延長保証を付加することができる住宅事業者加入型の延長保証保険がある。これは現時点では住宅瑕疵担保履行法に基づく義務的な保険に先立って取り扱われていた任意保険の延長に用いられているものと考えられ、平成 30 年度の申込数は 317 戸である。

本保険に係る潜在的な加入物件は今後増加していくが、住宅事業者が延長保証責任を履行するために加入する仕組みであるため、住宅取得者が保険加入を望んでも、住宅事業者の意向次第で付保されないことがあり得る。特に、新築時の住宅事業者が倒産していた場合、住宅取得者が延長保証保険への加入を望んでも、新たに保証責任を引き受ける住宅事業者が存在しないことも考えられる。

さらに、保険法人には、検査の充実等を通じた事故発生の予防という役割が期待されることである。

### (2) 対応の方向性

保険法人においては、住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、新たな保険商品開発等に努めるべきである。例えば、住宅事業者に延長保証保険の申込意向がない場合に住宅所有者の判断で加入できる延長保証保険や、事故発生防止に向け施工状況に係る検査を充実する仕組みのほか、保険料の割増引の弾力化、工事頻度に合わせた弾力的な保険期間の設定など、今後の市場環境の変化等を受けた商品の開発や改善の検討を推進すべきである。

一方で国土交通大臣は、これらの商品等については、これらの商品等の市場ニーズ、保険法人の財務基盤、安全性の確保等の観点に十分鑑みて認可を検討すべきである。

### Ⅲ. 現場検査のあり方

#### 1. 新築住宅に係る現場検査

##### (1) 現状

保険における現場検査は、住宅の施工状況等を現場検査員が現地において確認し、保険引受の基準の一つである検査基準に適合する住宅であることを確認することにより、損害発生リスクを低減させ、保険制度を安定的に運営することを目的に行うものである。

住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準（平成20年3月28日国住生第378号）別紙2「住宅瑕疵担保責任保険法人による保険引受に当たっての検査に関する基準」においては、保険契約に関する検査を行うべき時期について、1号保険については原則として構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関し基礎配筋工事、最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事、屋根工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時（階数が4以上の場合）に、2号保険については保険契約の内容に応じ適切な時期に行うものとしている。

##### ① 施工基準やガイドラインの整備状況

構造耐力上主要な部分に関しては、建築基準法令に基づく規程や住宅品質確保法に基づく評価方法基準などの公的な基準が定められているものの、雨水の浸入を防止する部分に関しては、保険法人が定める設計施工基準が住宅金融支援機構の定めるフラット35の『木造住宅工事仕様書』等、防水材料メーカーの工事仕様書等しか存在せず、標準的な施工基準やガイドラインが存在しない。

##### ② 現場検査の状況

雨水の浸入を防止する部分の保険事故を低減する観点から、保険法人において、通常の現場検査に加え、オプション（有料）で追加防水検査が実施されている。追加防水検査の費用は1万円から1万3千円程度である一方、この検査を実施した場合の保険料割引額は2千円から3千円程度である。

##### ③ 事故抑制に向けた取組状況

住宅事業者向けの取組として、一部の保険法人において防水事故を抑制するためのマニュアル等の作成や住宅事業者に対する事故防止研修等の実施の他、国土技術総合研究所において木造住宅の劣化対策に関するガイドラインの公表等がある。また消費者向けの取組として、支援センターにおいてホームページや冊子等での注意喚起等がある。

##### (2) 対応の方向性

相対的に件数の多い雨水の浸入を防止する部分の事故率の低減を図るため、国土交通省と保険法人が連携して、住宅事業者に対し改めて設計施工基準をわかりやすく周知していくべき

である。また、防水工事の施工方法等で、学会基準等の工学的な知見が得られたものについては、設計施工基準等において、より詳細の仕様を明示すべきである。さらに、防水措置に有効な施工方法等に係る住宅事業者や消費者等の理解を深めるため、施工にあたって留意すべきポイントを整理し、周知を図るべきである。

現場検査の実施に関しては、国土交通省及び保険法人は住宅事業者に対し、追加防水検査の有用性についての理解を深める取組を行う他、適正な現場検査のあり方について、引き続き検討していく必要がある。

## 2. 既存住宅に係る現場検査

### (1) 現状

#### ① 施工基準やガイドラインの整備状況

現行の設計施工基準の解説書等は新築戸建住宅に関するものが多く、既存住宅のリフォームや大規模修繕には必ずしも適していないとの指摘もある。また、既存住宅の売買に関しては、既に起きてしまっている雨水の浸入の原因究明やその適切な補修方法についての情報の少なさが指摘されている。

#### ② 現場検査の状況

既存住宅売買瑕疵保険における住戸型検査では、同一の区分所有マンションの中で複数の住戸が保険に加入する場合、繰り返し共用部分の検査を行う必要があること、検査の実施にあたっては、その都度、管理組合の承認等が必要となることなど、共用部分の検査を実施するにあたっての負担が大きいことから、共用部分の検査結果を複数の保険法人が活用できるようにするための方策が求められている。

また、コンクリート圧縮強度検査（リバウンドハンマー等）の実施が求められているものの、リバウンドハンマーについては、検査の実施箇所を確保することが難しいこと、測定誤差が大きくなる可能性が高いこと、打痕や騒音等の問題から区分所有マンションでは管理組合の承諾が得られない場合があることから、運用面で課題が指摘されている。

#### ③ 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と他の制度との関係

既存住宅に係る検査としては、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査や建物状況調査（インスペクション）、フラット35の適合検査、マンションの定期点検等があり、劣化状況に関する基準の考え方は一定程度整合が図られているが、検査できる者の資格についてはそれぞれに定められている。既存住宅の流通に係る検査制度が複数存在することについて、流通の業務実態に合っていない、宅建業者、消費者いずれにとってもわかりづらくなっている等の指摘がある。

### (2) 対応の方向性

既存住宅における事故率の低減を図るため、保険法人はリフォームや大規模修繕に関する設計施工基準について、改修工事の実態を踏まえた見直しを検討すべきである。また、国土交通省は、劣化事象等の生じている範囲を特定し不具合の原因を総合的に判断する「二次的インスペクション」の方法等に関するガイドラインを策定すべきである。さらに、既存住

宅の劣化事象等の適切な補修方法に関する情報について、住宅事業者や宅建業者等に周知を図るべきである。

既存住宅売買瑕疵保険におけるマンション共用部分の現場検査の円滑化を図るため、関係者が連携して、

- ・ マンション管理規約等において共用部分の検査結果を管理組合が保管・提供する仕組みを位置づける
- ・ 共用部分の検査結果を保管するシステムを構築する

等の方策を検討すべきである。

リバウンドハンマー等検査実施上の課題がある事項については、事故発生状況について検証の上、建築時期による検査省略の対象拡大や代替手法の検討等、合理化の方策を検討すべきである。

既存住宅を対象とする各種検査（既存売買瑕疵保険の現場検査、既存住宅状況調査（インスペクション）、フラット35の適合検査、マンションの定期点検等）については、基準の統一化や、これらの検査を一元的に実施できる技術者を養成する仕組みについて、関係者が連携して検討すべきである。また、宅建業者が検査事業者の業務範囲に関する情報を簡易に入手できる仕組みについて、関係者が連携して構築するべきである。

### 3. 新技術の活用方策及び国の支援のあり方

#### （1）現状

ドローンや点検ロボット等の新技術の開発が進められつつあり、民間の検査サービスの一環として活用されている事例も見られる。住宅瑕疵担保責任保険の現場検査においては、現状では検査不能のため行わないとされている現場検査や、目視検査の代替や検査精度の向上、損害調査や補修範囲・内容を特定するための「二次的インスペクション」等において、新技術活用のニーズがある。

一方、瑕疵保険の現場検査に新技術を導入するにあたっての課題・制約としては、法規制、資格の整理や、検査機器の安全性、取扱いスキルの向上策、検査コストが考えられる。

#### （2）対応の方向性

国土交通省及び保険法人は、既存住宅の劣化事象等の検査を念頭に、保険の現場検査及び損害調査における導入コストも含めた活用可能性について検討を行うべきである。

また、保険の現場検査だけではなく、住宅に関わる様々な検査を行う総合的な検査事業者が実施するドローンや床下点検ロボット等の活用等の先導的な取組や新たな検査機器の導入コストについて、国が支援する仕組みを検討すべきである。

## IV. 住宅紛争処理制度等

### 1. 紛争処理制度等の対象拡大

#### （1）現状

以下で取り扱う住宅紛争処理制度等とは、住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法に基づき、建設性能評価を受けた住宅（以下「評価住宅」という。）及び1号保険の付された住宅（以下「保険付き住宅」という。）の取得者等が、支援センターによる住まいのダイヤルでの電話

相談、弁護士・建築士との面談による専門家相談、指定住宅紛争処理機関による紛争処理手続きを利用できることとされている制度であり、その費用は、それぞれ、性能評価機関及び保険法人が国土交通大臣が指定する紛争処理支援機関（支援センター）に納入する負担金により賄われている。また、これらに加えて、住まいるダイヤルについては、広く一般の消費者から住宅に関する相談を受け付けている。

それぞれの制度の利用実績は、平成 30 年度実績で以下の通りである。

- ・ 住まいるダイヤルでの電話相談の新規利用件数は、年間約 32,000 件。支援センターにおいて全国の住宅取得者等からの電話相談を実施しており、評価住宅・保険付き住宅以外も利用可能である。リフォームに関する相談（既存住宅に関する相談を含む）が比較的多く、全体の 1/3 以上を占めている。
- ・ 専門家相談の新規相談件数は、年間約 1,100 件。支援センターからの委託により、全国 52 の弁護士会（住宅紛争審査会）において専門家相談を実施している。
- ・ 指定住宅紛争処理機関による紛争処理件数は、年間約 170 件。全国 52 の弁護士会（住宅紛争審査会）にて評価住宅・保険付き住宅に関する裁判外の住宅紛争処理を実施している。

上記に加え、平成 22 年度より住宅リフォームに関する専門家相談を国の補助事業として拡大し実施しており、年間約 900 件の実績がある。

## （２）対応の方向性

住宅紛争処理支援制度の認知度及び利用実績は年々着実に増加してきており、消費者が建築士、弁護士という専門家の支援を得ながら住宅事業者との紛争に対応することができるという意味で、本制度の必要性、有効性は今後とも引き続き高いものと考えられる。一方で、今後市場における既存住宅取引が増加していく可能性や、既存住宅のリフォームに係る相談事例が多いことを踏まえると、住宅紛争処理制度等が対象とする住宅の範囲の拡大も検討すべきである。その際は、迅速な紛争解決の前提となる図面等が保管されていること、必要な負担金を徴収するための仕組みがあること、紛争の内容に応じた処理・相談体制のあり方等を十分考慮するべきである。

具体的には、国土交通省は、少なくとも以下について、紛争処理制度及び専門家相談の対象とする方向で検討を行うべきである。

- ・ 評価住宅及び保険付き住宅を対象に実施される一定の要件を満たすリフォーム・既存住宅売買契約に係る紛争
- ・ 2号保険が付された住宅の請負契約及び売買契約に係る紛争

## 2. 紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進

### （１）現状

住宅紛争処理制度等の消費者向け周知を図るため、支援センターでは、評価機関、保険法人に対して、住宅事業者経由で評価住宅、保険付き住宅の取得者にリーフレットを配布し、制度の周知を行うよう要請している。また、保険付き住宅については、保険契約者（住宅事

業者)への重要事項説明の一環として、住宅紛争処理制度の説明も行われるような仕組みとしている。

また、住宅取得時以降も、保険付き住宅の取得者に対する住宅取得後1年及び5年経過時点でのダイレクトメール送付や、新聞広告などによる制度の周知広報を実施している。一方で、保険付き住宅取得者向けダイレクトメール送付時に実施しているアンケート結果によると、自己の住宅が保険付き住宅であることの認知度は8割前後である一方、紛争処理制度の認知度は2割前後に止まっている。

## (2) 対応の方向性

支援センターは、以下をはじめとする紛争処理制度等の認知向上策、消費者向け広報の充実に取り組むべきである。

- ① これまで実施した紛争処理制度等に係る広報の成果を検証し、住宅トラブルに直面する住宅取得者及び住宅事業者に適切な情報が届くことが重要であるという観点を踏まえ、より戦略的、効果的な広報のあり方を検討・実施する。
- ② 瑕疵担保責任期間の終了を控えた住宅取得者等についてもリマインドのためのダイレクトメールを送付する仕組みを検討する。
- ③ 自身の住宅について制度利用が可能にも関わらず、制度対象住宅であることを認識していないため制度利用ができない者を可能な限り生じさせないよう、評価機関、保険法人等の協力の下、個人情報の取扱いに留意しつつ、自身の住宅が制度対象住宅か否か問合せが可能なワンストップの窓口を設ける。
- ④ 紛争処理の事例を踏まえた典型事例をホームページで紹介すること等、消費者の啓発に資する情報の提供方法を検討する。

## 3. 時効の中断効（時効の完成猶予効）

### (1) 現状

裁判外紛争処理（ADR）には時効の中断効（民法改正後は「時効の完成猶予効」）が付与されている場合もあるが、住宅紛争審査会が実施するあっせん及び調停には時効の中断効がなく、紛争処理中も時効が進行してしまう課題がある。このため、時効成立間近になると、短期間で紛争処理を終結させる必要があり、紛争処理を利用しづらい場合がある。

### (2) 対応の方向性

消費者保護を充実させる観点から、国土交通省は、住宅紛争審査会が実施する紛争のあっせん及び調停について時効の中断（完成猶予）効を付与する方向で検討を進めるべきである。

## V. その他

### 1. 住宅トラブルに関する情報の活用

支援センターは、住宅トラブルに関する情報（支援センターの保有する住宅紛争処理等に関する情報及び保険法人の保有する保険事故情報）について、総合的・継続的に分析し、以

下のような情報の発信を行うために必要な枠組みを、国土交通省及び保険法人と連携して検討すべきである。

- ・住宅事業者に対して、住宅瑕疵の抑制、住宅の品質向上に資する情報
- ・保険法人に対して、瑕疵の検知・検査内容の改善に資する情報
- ・消費者に対して、住宅取得時やリフォーム時の参考となる啓発情報や住宅事業者等の選択に資する情報

## 2. 手続きの合理化・簡素化

国土交通省においては、住宅瑕疵の発生防止、着実な瑕疵担保責任の履行、消費者保護の実現等の政策目的を達成するために必要な監督等を効果的・重点的に実施する観点から、認可等の行政手続きについて合理化・簡素化に不断に努めることにより、住宅事業者・保険法人の負担を軽減すべきである。

また、基準日届出について、手続きの電子化に向けて、手続きの実態把握、システム構築、添付書類のあり方に関する検討を行うとともに、建設業の許可申請手続きに関する電子申請のあり方等の検討とも連携しつつ、必要な措置を講じるべきである。

引渡戸数が0戸の場合の保険契約締結証明書については、行政庁における業務に支障が生じないことを前提として、添付の廃止を検討すべきである。

## 3. 民法改正への対応

改正民法の施行（令和2年4月1日）により保険等の業務運営に支障の生じないよう、瑕疵保険協会及び各保険法人は、必要な約款等の改正等を進めるとともに、保険契約者等への周知に万全を期すべきである。

また、国土交通省は、民法改正による契約上の留意点を事業者向けに周知するリーフレット等を作成、活用し、遺漏無きよう取りはからうべきである。