

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 報告書骨子（案）

I. 新築住宅の資力確保措置

【制度の施行状況】

- 建設業者及び宅建業者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。

【供託保証金水準の検証】

- 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。

【保険料水準の検証】

- 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、必要に応じ保険料等の水準の見直しを実施すべき。

【保険制度に関するセーフティネットの拡充】

- 超過損害プールや住宅購入者等救済基金、住宅保証基金等の仕組みは、住宅取得者等の保護を図る観点から継続すべき。
- 巨大損害への対応（新たな再保険の創設）や保険法人破綻時のセーフティネット制度については引き続き検討すべき。

【保険法人が負うリスクのあり方】

- 保険法人の引受リスクを増大させる方向で検討する場合、保険法人の財務基盤やリスク管理体制、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。

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）

【既存の2号保険の普及】

- 加入手続きの簡素化・効率化の検討、認知度向上・普及策を講じるべき。

（加入手続きの簡素化・効率化）

新築時等の検査結果を活用した検査の省力化を検討すべき。住宅履歴情報を保険加入時に活用するため、必要書類等、履歴の保管ルールを検討すべき。

（2号保険の認知度向上、普及に向けた方策）

2号保険と関連の深い安心R住宅制度、リフォーム事業者団体登録制度、宅建業法に基づく既存住宅状況調査、住宅履歴情報の利用者への周知のほか、既存商品の課題等を踏まえた、戦略的な普及方策を講じるべき。

【新たなニーズに対応した商品開発】

- 住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、新たな保険商品等の開発に努めるべき。

III. 現場検査のあり方

【新築住宅に係る現場検査】

- 雨水の浸入を防止する部分の事故率の低減を図るため、設計施工基準の周知を行うとともに、防水工事の施工方法等で、工学的な知見が得られたものは、より詳細の仕様を明示すべき。
- 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、引き続き検討すべき。

【既存住宅に係る現場検査】

- 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て見直しを検討すべき。「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。また、劣化事象等の適切な補修方法について周知すべき。
- マンション共用部分の検査結果を管理組合が保管・提供する仕組みや共用部分の検査結果を保管するシステムの構築等を検討すべき。
- リバウンドハンマー等検査実施上の課題がある事項は、事故発生の状況について検証の上、合理化の方策を検討すべき。
- 既存住宅を対象とする各種検査については、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を検討すべき。

【新技術の活用方策及び国の支援のあり方】

- 現場検査及び損害調査における導入コストも含めた新技術の活用可能性について検討すべき。
- ドローンや床下点検ロボットの活用等の先導的な取組み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。

IV. 住宅紛争処理制度等

- 今後、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、住宅紛争処理制度等の対象住宅の範囲拡大を検討すべき。
- 支援センターは、これまでの広報の成果を検証し、より戦略的、効果的な広報のあり方を検討・実施すべき。
- 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効（完成猶予効）の付与を検討すべき。

V. その他

【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について、総合的・継続的に分析し、情報発信する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。