

## 趣旨・目的

2019年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年（＝同法による資力確保措置期間）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。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、更なる消費者保護の充実等を検討するため、有識者による検討会を設ける。

## 検討テーマ

1. 既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険
  - ・2号保険の普及・改善
  - ・新たなニーズに対応した商品開発の推進
2. 現場検査のあり方等
  - ・事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準の指針の策定
  - ・保険に関連する手続の合理化・簡素化
3. 消費者保護の充実策
  - ・紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進
  - ・紛争処理制度等の対象拡大
  - ・住宅トラブルに関する情報の活用
  - ・民法改正への対応
4. 保険料等の水準の検証方策
  - ・保険料の水準
  - ・保険法人が負うリスクのあり方
  - ・供託する保証金の水準

## 委員（敬称略）

- （座長）犬塚 浩 弁護士  
 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

## スケジュール

第1回 平成30年7月4日    第2回 平成30年9月14日    第3回 平成30年12月20日    第4回 平成31年3月5日  
 第5回 令和元年6月11日    第6回 令和元年7月30日    第7回 令和元年10月15日

○「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」において、本年10月に制度施行10年が経過する住宅瑕疵担保履行制度のあり方について全般的な検討を実施。これまでの本検討会における検討結果の骨子を中間的にとりまとめ、制度の改善に向けた関係者の早期の取組を促す。

○今後、関係団体等からの意見聴取及び本中間とりまとめを踏まえた関係者の取組の進捗状況の把握を行うこと等によりさらに議論を深め、本年10月頃を目途に最終的なとりまとめを行う。

検討テーマ		対応の方向性
既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険	2号保険の普及・改善	○2号保険が十分に普及しているとはいえない現状を踏まえ、各2号保険商品の特性に応じ、ターゲットを絞った効果的・効率的な普及方策を講じるべき。 ○2号保険に対する住宅事業者・住宅取得者等の認識・理解を深めるための周知広報に努めるとともに、安心R住宅等、2号保険と関連の深い制度と連携した取り組みを行うべき。 ○各保険法人は、2号保険の加入手続を簡素化・効率化できる点はないか検討すべき。
	新たなニーズに対応した商品開発の推進	○住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、各保険法人は、新たな保険商品開発・既存の商品の見直しに努めるべきであり、例えば、住宅所有者の判断で瑕疵保険に加入できる保険商品の検討、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等を検討すべき。
現場検査のあり方等	事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準の指針の策定	○現場検査について国土交通省、有識者、関係団体等で連携して検討を行い、本検討会の最終的なとりまとめを行う段階までに一定の対応の方向性を示すとともに、国土交通省は、各保険法人で取扱いを統一することが望ましい事項について共通の指針を策定すべき。
	保険に関連する手続の合理化・簡素化	○国土交通省は、認可等の行政手続について合理化・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るとともに、基準日届出の手続の電子化及び引渡戸数が0戸の場合の保険契約締結証明書の添付廃止を検討すべき。

検討テーマ		対応の方向性
消費者保護の充実策	紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進	○(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、これまで実施した広報の成果を検証し、より効果的な広報のあり方を検討・実施するとともに、制度対象住宅に該当するか否かのワンストップの問合せ窓口の設置や瑕疵担保期間終了を控えた住宅取得者についてもダイレクトメールを送付する仕組みの構築等を検討すべき。
	紛争処理制度等の対象拡大	○国土交通省は、迅速な紛争解決の前提となる図面が保管されている等の要件を満たす住宅について紛争処理制度の対象の拡大を検討すべき(評価住宅・保険付き住宅を対象に実施されるリフォーム・既存住宅売買や2号保険対象住宅等)。 ○併せて、紛争処理制度への時効の中断(完成猶予)効の付与を検討すべき。
	住宅トラブルに関する情報の活用	○支援センターは自己の保有する住宅トラブルに関する情報の分析、発信に努めるとともに、国土交通省、保険法人及び支援センターが連携して、事故情報を活用し、住宅事業者、保険法人及び消費者に対して有益な情報を提供できる仕組みを構築すべき。
	民法改正への対応	○改正民法の施行(2020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、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人は、必要な約款等の改正等の準備を早期に進めるとともに、保険契約者等への周知に万全を期すべき。
保険料等の水準の検証方策	保険料の水準	○各保険法人が保険数理に基づき、合理的かつ妥当な保険料率を算出するとともに、国土交通省は、主に制度の継続性の確保、保険契約者間の公平性の確保の観点より審査を行うべき。 ○制度施行10年が経過する2019年10月以降、一定程度のボリュームの満期保険契約の事故実績データ(例えば2020年9月末までの1年程度の蓄積データ)等を分析対象とし、保険料水準の見直しを実施するとともに、その後も当該時点での実績等を踏まえ適宜、保険料水準が妥当なものとなるよう検証を行うべき。
	保険法人が負うリスクのあり方	○保険料等の見直しと併せ、必要に応じて適切なリスク分担のあり方について、各保険法人と損害保険会社が連携して検討すべき。 ○仮に、保険法人のリスク負担を増大させる方向で見直す場合は、国土交通省は保険法人の財務基盤、リスク管理体制等について、リスクが極力抑えられるよう慎重かつ厳格に審査を行うべき。
	供託する保証金の水準	○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等を踏まえ、保証金水準の見直しの必要性を検討すべき。

## 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中間とりまとめ

平成 31 年 3 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（以下「本検討会」という。）において、平成 30 年 7 月より、本年 10 月に制度施行 10 年が経過する住宅瑕疵担保履行制度のあり方について全般的な検討を行っているところであるが、今般、これまでの本検討会における検討結果の骨子を中間的にとりまとめ、制度の改善に向けた関係者の早期の取組を促すこととする。

今後、関係団体等からの意見聴取及び本中間とりまとめを踏まえた関係者の取組の進捗状況の把握を行うこと等によりさらに議論を深め、本年 10 月頃を目途に最終的なとりまとめを行うこととする。

### 1. 施行 10 年経過を踏まえた現行制度に対する評価

- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）において、資力確保措置（供託又は保険の選択制）の義務づけが講じられているが、本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、基本的な制度の枠組みは維持すべきである。
- ・ 保険については、巨大損害に備える損害保険会社による超過損害プール、故意・重過失損害に備える住宅購入者等救済基金（住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 3 号に基づく再保険）、これらを支える住宅保証基金等の仕組みにより、通常想定されない損害にも対応する制度となっているが、これらの損害が発生するリスクに引き続き備えておくことが住宅取得者等の保護を図る観点及び制度運営の安定確保の観点から重要である。
- ・ 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、制度の周知を強化していく必要がある。
- ・ 一方、これまでの制度の施行実績等から明らかになった課題も存在しており、以下に示すとおり、課題の解決に必要な制度の見直し・改善を行うべきである。
- ・ 本検討会の最終とりまとめをまたず、可能な事項は制度の見直し・改善策の具体化の検討に着手し、早期に実行に移すべきである。

### 2. 既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険

#### ○ 2 号保険の普及・改善

- ・ 既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図る上で、既存住宅流通・リフォームに係

る各保険（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。）を普及させていくことが消費者保護に資すると考えられるが、十分に普及しているとはいえない。

- ・このため、住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、各保険法人、瑕疵保険協会及び国土交通省が連携して、以下の通り、各 2 号保険商品の特性に応じ、ターゲットを絞った効果的・効率的な普及方策を講じるべきである。

#### <既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者販売）>

- ・先進的な取組を行っている事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。

#### <既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）>

- ・宅建業者等への集中的な啓発活動の実施や売主の瑕疵保険付保等への関心を高めるための取組を検討すべきである。
- ・各保険法人において、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。

#### <リフォーム瑕疵保険>

- ・採算性に配慮しつつ、消費者保護の充実の観点も踏まえ、各保険法人において、リフォーム事業者等のニーズを踏まえたラインナップの充実を検討すべきである。

#### <大規模修繕工事瑕疵保険>

- ・先進的な取組を行っている事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。
- ・関係業界団体等への啓発活動を重点的に実施すべきである。
- ・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、2 号保険の意義・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うなど、一層周知に努めるべきである。
- ・2 号保険と関連の深い、安心 R 住宅制度、登録リフォーム事業者団体制度、宅建業法に基づく既存住宅状況調査、住宅履歴情報等他の制度の利用者への周知等を通じて、更なる普及を図るべきである。
- ・各保険法人は、2 号保険の加入手続を簡素化・効率化できる点はないか検討すべきである。

### ○新たなニーズに対応した商品開発の推進

- ・住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、各保険法人は、新たな保険商品開発・既存の商品の見直しに努めるべきである。
- ・具体的には、例えば、以下の検討を進めるべきである。

- ①（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。）において、消費者保護を充実する観点を踏まえ、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ことと併せ、住宅所有者の判断で瑕疵保険に加入できる  
保険商品の検討

② 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

3. 現場検査のあり方等

○事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準の指針の策定

- ・ 現行の現場検査について、合理的な検査基準となっているか、効率化できる部分はないか、国土交通省、有識者、関係団体等で連携して検討を行い、本検討会の最終的なとりまとめを行う段階までに一定の対応の方向性を示すべきである。
- ・ 本検討結果を踏まえ、国土交通省は、各保険法人で取扱いを統一することが望ましい事項について共通の指針を策定すべきである。

○保険に関連する手続の合理化・簡素化

- ・ 国土交通省は、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。
- ・ 基準日届出について、手続の電子化に向けて、手続の実態把握、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の提出については、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。

4. 消費者保護の充実策

○紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進

- ・ 支援センターは、これまで実施した広報の成果を検証し、住宅トラブルに直面する消費者等情報を必要とする主体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、より効果的な広報のあり方を検討・実施すべきである。
- ・ 支援センターは、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を検討する等、消費者の啓発に資する情報の提供に努めるべきである。
- ・ 自身の住宅について制度利用が可能にも拘わらず、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に、支援センターは、各保険法人、評価機関の協力の下、個人情報取り扱いに留意しつつ、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支援センターに設けるべきである。
- ・ 併せて、先述の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の検討等周知策の強化に取り組むべきである。

#### ○紛争処理制度等の対象拡大

- ・消費者保護を充実させる観点から以下について、国土交通省は、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。その際、紛争の内容に応じた処理・相談体制のあり方も併せて検討を進めるべきである。
  - ① 制度対象の評価住宅・保険付き住宅を対象に実施される（迅速な紛争解決の前提となる図面等が保管されている等の）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 迅速な紛争解決の前提となる図面等が保管される2号保険対象住宅のうち一定の費用負担をするものの請負・売買契約に係る紛争
- ・併せて、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。

#### ○住宅トラブルに関する情報の活用

- ・住宅トラブルに関する情報（支援センターの保有する紛争処理、専門家相談、住まいるダイヤルの情報及び保険法人の保有する事故情報）について、技術者・学識者と連携しつつ、支援センターは、保有する情報の分析及び効果的な発信に努めるとともに、国土交通省、保険法人及び支援センターが連携して、事故情報の活用の検討を継続することにより、以下の情報を提供できる仕組みを構築すべきである。
  - ① 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
  - ② 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
  - ③ 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

#### ○民法改正への対応

- ・改正民法の施行（2020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に、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人は、必要な約款等の改正等の準備を早期に進めるとともに、保険契約者等への周知に万全を期すべきである。

### 5. 保険料等の水準の検証方策

#### ○保険料の水準

- ・引き続き、各保険法人が保険数理に基づき、合理的かつ妥当な保険料率を算出するとともに、国土交通省は、主に制度の継続性の確保、保険契約者間の公平性の確保の観点より審査を行うべきである。
- ・国土交通省は、各保険法人が実施する保険料率の算出に資する情報・データの提供

に努めるとともに、適正な競争を通じた適切な保険料水準の実現に向け、保険契約者である住宅事業者が保険料を含む各保険法人の情報へのアクセスを容易にする環境整備に努めるべきである。

#### (1号保険)

- ・住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく住宅瑕疵担保責任保険（以下「1号保険」という。）の保険料については、各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、満期を迎えた保険契約の事故実績の分析結果を踏まえ、保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものとなっているか検証を行い、当該検証結果を基に見直しを実施すべきである。
- ・制度施行10年が経過する2019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が、分析結果の信頼性を確保するため、一定程度のボリュームの満期保険契約の事故実績データ（例えば2020年9月末までの1年程度の蓄積データ）等を分析対象とすべきである。
- ・更なるデータの蓄積、住宅建築技術や現場検査の技術力の向上等により、今後も事故実績の傾向の変化がある可能性もあるため、各保険法人は、上記見直し実施後も実績等を踏まえ適宜、保険料水準が妥当なものとなるよう検証を行うべきである。
- ・上記にかかわらず、保険法人が保険料等の水準を適宜見直すことは妨げられるものではない。

#### (見直しを検討するに当たり考慮すべき事項)

- ・「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）において提言された新たな再保険スキーム（超過損害プールを超過する巨大損害を引き受ける再保険（住宅保証基金の無利子貸付けに係る債務超過時の課題を解決するため、住宅保証基金を運営する団体が引き受け）及び保険法人の破綻時等に保険契約者等の保護を図る仕組みについて、保険契約者等及び保険法人の負担に配慮しつつ、具体化に向けた検討を進め、当該検討の結果、新たに必要となる費用があれば、保険料の算出上考慮すべきである。
- ・住宅瑕疵保険は通常の損害保険と比して将来の事故状況の推測が難しい面もあり、巨大損害発生時等も含めて、民間でのみリスクを負う制度とすると保険契約者である住宅事業者ひいては住宅取得者に過大な負担を強いることとなるため、当該部分は、今後とも住宅保証基金を通じて国がリスクを負担すべきである。
- ・1号保険は一種の義務保険であることを踏まえ、保険契約者間の公平性の確保に留意すべきである。
- ・制度の継続性を確保する観点から、保険引受主体である保険法人が安定的、継続的に事業を行うことが可能となるよう留意すべきである。
- ・保険料水準の検証に当たっては純保険料のみならず、付加保険料（紛争処理負担金、保険協会負担金を含む）についても、合理的かつ妥当なものとなっているか検証を行い、必要に応じて見直しを実施すべきである。

#### (2号保険)



- ・ 2号保険については、1号保険と比して契約数が少なく、事故率も相対的に高い状況にあるため、まずは国土交通省、各保険法人等関係者が連携して更なる普及や事故率低下に資する取組みに優先的に着手し、保険業務の安定的な運営が図られるよう収支の改善に努めるべきである。

#### ○保険法人が負うリスクのあり方

- ・ 現在、新築住宅の場合、中小コースの修補金額 50 万円以下の部分及び故意・重過失部分のみ保険法人がリスクを負い、これら以外のリスクは損害保険会社が負担しているが、これまでの事故実績等や保険業務の運営の安定性に留意しつつ、保険料等の見直しと併せ、必要に応じて適切なリスク分担のあり方について、各保険法人と損害保険会社が連携して検討すべきである。
- ・ 仮に、保険法人のリスク負担を増大させる方向で見直す場合は、国土交通省は、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等、リスクが極力抑えられるよう慎重かつ厳格に審査を行うべきである。

#### ○供託する保証金の水準

- ・ 供託については、事故実績を統計的に把握することが困難であるため、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。
- ・ 仮に保証金水準を見直す場合は、保険制度との公平性を確保する観点から、可能な限り制度施行 10 年経過を踏まえて各保険法人が実施する保険料等の見直しと同時期に見直すことが望ましい。

### 6. 今後検討すべき課題

- 保険法人に今後期待される役割（技術力を生かした他業務の展開、保有する事故情報等を活用した住宅瑕疵の分析・抑制策の検討を通じた社会貢献（住宅事業者・消費者等への還元）等）