

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 7 回）  
議事概要

日時：令和元年 10 月 15 日（火）15:00～17:00

1. 現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループからの報告について  
ワーキンググループ主査、及び事務局より、資料 2-1～資料 2-4 に基づき説明。
2. 消費者保護の充実策に係る進捗報告について  
（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターより資料 3 に基づき説明。
3. 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）について  
事務局より、資料 4-1～資料 4-4 に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループからの報告について

- ・追加防水検査の概要を説明してほしい。  
→国の指針の中で新築住宅の保険引受に関する現場検査の実施時期を定めているが、防水に関しては必ずしもベストなタイミングで検査できるとは限らない。それを受け、保険法人は防水シートが貼られたタイミングで追加防水検査を行っている。オプション検査ではあるが、活用が進んでいる。
- ・二次的インスペクションの概要を説明してほしい。  
→宅建業法に基づき実施しているのが一次的インスペクションであり、劣化事象等の現状を確認するものである。二次的インスペクションとは、平成 25 年に出した「インスペクションガイドライン」にも示されているとおり、劣化事象等の補修範囲等、より詳細な確認を行うものであり、これまで概念としては示していたが、詳細な実施手法等は示していなかった。
- ・「1号保険とは異なる保険法人が2号保険を引き受ける場合には、1号保険の検査結果の活用には慎重な検討が必要で、また検査結果を当該保険法人及び保険契約者以外の第三者に提供するには当事者の合意が必要」とのことだが、検査結果は費用負担者である保険契約者に帰属するものと考えればよいのでは。検査した保険法人側から考えると、検査結果を第三者に活用されると困るということか。  
→保険の現場検査は、当該保険法人が保険引受できるかという観点で、自社の責任の範囲内で行っているものである。検査に問題があった場合、検査を活用した側が責任を負うのか、検査をした会社が責任を負うのかといった課題があり、慎重な検討が必要である。また、検査結果は保険法人に帰属するとしている場合もあり、検査結果の第三者への提供についてはさらなる詳細検討が必要である。

## ○消費者保護の充実策に係る進捗報告について

- ・ダイレクトメールの内容はどういったものか。また、事業者は定期的に住宅取得者とコンタクトを取っていると思うが、それとバッティングしないのか。

→保険付き住宅の取得者に対し、電話相談、専門家相談、及び紛争処理制度が活用できることを周知する内容が中心。また、住宅事業者に周知せずに住宅取得者に送付するとトラブルになることも想定されるため、今年度より瑕疵担保責任期間の終了前後の住宅取得者を送付対象として拡充したことを事業者事前に案内した。

- ・瑕疵担保責任期間の終了前後の住宅取得者向けのダイレクトメールの内容は、その後の延長保証保険に関する周知や、紛争処理制度が引き続き利用できること等は含まれるのか。

→ご指摘の内容が含まれている。延長保証については、保険法人によっては周知チラシを同封しているところもある。紛争処理制度を引き続き利用できることについては、特に強調して案内している。

- ・苦情と紛争処理は連続的なものであり、住宅取得者が事業者へ苦情を申し入れた際に紛争処理制度が伝わるのが効果的だと考えており、その点に配慮して周知を進めてほしい。

→紛争処理制度等の利用対象者にターゲットを当てて実施している先ほどのダイレクトメール等に加え、一般消費者向けにウェブ広告などを使って、住宅トラブルに遭った場合には相談先として住まいるダイヤルがあることを広く周知している。効果的な広報戦略について現在議論しているところである。

- ・災害があった場合に、相談窓口として何か特別な対応をするのか。

→例えば今回の台風15号では、国交省の要請を受けて相談窓口を設けている。また消費者庁を中心に悪質リフォーム事業者の注意喚起がなされた際の相談先として、住まいるダイヤルを紹介していただくといった連携が図られている。

## ○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)について

- ・保険料水準の検証について、1号保険が一種の義務化保険の性格を持っている点や、将来の大規模損害発生リスクについても加味すべきといった点に関しては、各保険法人が自社の引き受けデータだけでは有しない情報も多分にあるため、中間とりまとめのとおり、国交省が収集した保険料算出に資する情報やデータを保険法人に提供することを検討してほしい。

→今回の報告書案では、保証金水準及び保険料水準をそれぞれが検証するにあたり、市場共通で想定すべきリスクについての情報の検討が相互になされることを想定している。

- ・超過損害プールの目的は、引受キャパシティの最大化を図ること以外にも、履行制度全体を支えるという意味で、長期安定的に制度を維持することやデータバンクとしての機能もある。そういった意味で、「引き受けキャパシティの最大化を図ること等を

目的とした共同行為」などと記載できないか検討してほしい。  
→ご指摘の趣旨を踏まえ、書き方を検討する。

・ 事故情報は保険協会や国交省、支援センターに情報共有されているのか。  
→保険協会や支援センターには共有されていない。国交省には報告している。

・ 保険法人が負うリスクのあり方に関しては方向性を示さなかったということか。また慎重かつ厳格に審査を行うべきとしているが、入り口の審査だけでなく、運用時のモニタリングも重要ではないか。  
→中間とりまとめの論点を再掲しているが、制度全体のセーフティネットにも関わる問題であり、また国費である住宅保証基金によるリスク負担をどうするかといった議論がされておらず、現時点で保険法人が負うリスク金額を上げられる見通しはない。ただこれを検討する場合の仮定の話として、審査は厳格にならざるを得ないとしている。

・ 住宅事業者が加入する延長保証保険について、事業者が倒産していたらそれを代わりに保証する事業者はいないのでは。その場合には、賠償責任保険型は難しく、通常の損害保険型で手当てすることにならないか。また、瑕疵担保履行法の担保期間は10年だが、10年経過したら事業者を保証から解放する趣旨なのか。  
・ 事業者が倒産した場合、延長保険を引き受ける後継事業者が出てくることはあるのか。  
→出てくることはある。

・ 2号保険の認知度向上、普及に向けた方策において、「その意義・メリットをわかりやすくまとめ、HP掲載、リーフレットの作成等を行ったり」とあるが、その主体を明確に記載いただきたい。  
→保険法人及び国土交通省が連携してという文脈であるが、明確になるよう記載する。

・ 紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進において、「住宅トラブルに直面している住宅取得者及び住宅事業者に」という記載になっている。住宅取得者に適切な情報が届くことが重要であることが明確になるように、「住宅取得者等」に修正いただきたい。  
→紛争処理制度は住宅取得者と事業者の双方が紛争解決の場に出てくることで成立するものであり、事業者にも案内が必要と考えている。表現は検討する。

・ 紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進において、「紛争処理の事例を踏まえた典型事例」とあるが、「紛争処理の典型事例」としたほうがわかりやすいのではないか。また、「消費者に対する啓発情報」が2カ所に出てくるが、両者の違いがわかるように記載した方がよいのではないか。  
→いずれも検討したい。

・ 時効中断効について、全ての弁護士会がADR法の認証を受ければ付与されるという考え方もあるが、実際に受けている弁護士会の数は限られていたと思う。法改正が必要になるのかと思うが、確かに時効中断効は必要と思われるので、積極的に検討してほしい。

- ・雨水の浸入を防止する部分について、標準的なガイドラインがない中で、設計施工基準を周知していくべきとしている点について補足説明してほしい。
- 法令等に基づく標準的なガイドラインはないため、保険法人が定めている保険引受のための設計施工基準を周知していくこととしている。

以上