

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 報告書概要

I. 新築住宅の資力確保措置

現状

1. 制度の施行状況

○平成21年10月に全面施行となった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、平成31年3月31日基準日時点で累計約810万戸であり、供託が390万戸、保険が420万戸と概ね半々となっている。

2. 供託保証金水準の検証

○供託保証金の額は、昭和55年から（財）住宅保証機構が任意で引受け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）を参考に算出。還付実績はない。

3. 保険料水準の検証

○1号保険の保険料等は、付加保険料及び検査料を含め、国土交通大臣の認可を要し、一定の範囲で保険法人による割引等の工夫がなされている。

4. 保険制度に関するセーフティネットの充実

○住宅瑕疵保険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、損害保険会社による超過損害プールや住宅保証基金による無利子貸付等の仕組みを構築している。

5. 保険法人が負うリスクのあり方

○新築住宅の場合、保険法人が保有するリスクは一部（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）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。

対応の方向性

○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である。

○国土交通省は、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。

○保険法人は、再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。

○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である。
○巨大損害への対応（新たな再保険の創設）及び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である。

○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、国土交通省は、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である。

現状

1. 既存の2号保険の普及

- 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、全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは推定で14.5%である。
- 消費者が安心して既存住宅を購入したりリフォームしたりできる環境整備を通じ、既存住宅流通・住宅リフォーム市場の拡大を図るため、住宅履歴情報（いえかるて）、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、インスペクション、建物評価手法の見直しのほか、税制面においても、耐震・バリアフリー・省エネ改修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が行われている。

2. 新たなニーズに対応した商品開発等

- 1号保険の満期を迎える物件が年々増加する中、これらの住宅については、今後、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ため、消費者が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。
- 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。

対応の方向性

- 保険法人は、既存の2号保険について、加入手続きの簡素化・効率化の検討を行うとともに、認知度向上、普及に向けた方策を講じていくべきである。

（加入手続きの簡素化・効率化）

- ・検査の省力化に向け、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、当該検査結果の活用を認める方向を示すべきである。
- ・住宅履歴情報の活用も有効な手段の一つと考えられるため、保険加入時の必要書類等を統一し、住宅履歴の保管ルールを決めることが必要である。

（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、既存の2号保険の商品別に戦略的な普及方策を講じるべきである。

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

（例）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

（例）事故発生防止に向けて施工状況に係る検査を充実する仕組み など

- 国土交通大臣は、新たな保険商品等について、市場ニーズや保険法人の財務基盤、安全性の確保等の観点に鑑みて認可を検討すべきである。

III. 現場検査のあり方

現状

1. 新築住宅に係る現場検査

- 構造耐力上主要な部分に関しては公的な基準が定められている。一方、雨水の浸入を防止する部分に関しては、標準的な施工基準やガイドラインが存在しない。
- 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、保険法人は、オプション（有料）で追加防水検査を実施している。
- 事故抑制に向けて、事業者向けに一部の保険法人では防水事故を抑制するためのマニュアル作成等を行っている。消費者向けには、支援センターによる注意喚起等が行われている。

2. 既存住宅に係る現場検査

- 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、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。
- 住戸型検査では、共用部分の検査を実施するにあたっての負担が大きく、共用部分の検査結果を共有化する方策が求められている。
- コンクリート圧縮強度検査のうち、リバウンドハンマーについては、検査実施箇所の確保、測定誤差などの実用面で課題が指摘されている。
- 既存住宅に係る各種検査においては、劣化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統一されていない。

3. 新技術の活用方策及び国の支援のあり方

- ドローンや点検ロボット等の技術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の活用事例も見られ、住宅瑕疵担保責任保険の現場検査において、活用のニーズがある。

対応の方向性

- 雨水に係る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、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である。また、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。

- 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て見直しを検討すべきである。国土交通省は、「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るべきである。
- マンション共用部の現場検査の円滑化を図るため、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である。
- 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である。
- 既存住宅を対象とする各種検査について、基準の統一化や、一元的に検査の実施ができる技術者養成の仕組みを検討すべきである。

- 国土交通省及び保険法人は、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を行うべきである。
- 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である。

IV. 住宅紛争処理制度等

現状

1. 紛争処理制度等の対象拡大

○評価住宅及び保険付き住宅の取得者等が、電話相談、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。

2. 紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進

○紛争処理制度等の消費者向け周知を図るため、支援センターは、評価機関、保険法人に対して、住宅事業者経由で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。

○保険付き住宅の取得者に対し、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。

3. 時効の中断効（時効の完成猶予効）

○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。

対応の方向性

○既存住宅取引が増加する可能性や、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が対象とする住宅の範囲の拡大も検討すべきである。

○支援センターは、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、より戦略的、効果的な広報のあり方を検討・実施するなど、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組むべきである。

○瑕疵担保責任期間の終了を控えた住宅取得者等に対し、リマインドのダイレクトメールを送付する仕組みを検討すべきである。

○制度対象住宅であることを認識していない者を生じさせないように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べきである。

○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効（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

住宅トラブルに関する情報の活用

○事故情報を収集・分析し、保険法人、住宅事業者や消費者、住宅紛争処理・相談業務に携わる者等に役立つ情報について、可能な範囲で提供する仕組みを構築することが必要。

○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。