

## 第1回住宅瑕疵担保責任研究会議事要旨

日 時：平成18年4月18日(火) 16:00～18:00

場 所：国土交通省11階特別会議室

出席者：委員12名

### 1. 研究会の運営について

○座長を松本委員に互選。

### 2. 議事要旨

○私企業である保険会社に引受を強制するのは難しいのではないかと。現行の住宅性能保証制度もあり、誰も手を挙げないとういことはないだろう。

○保険加入を義務化し、すべての住宅が保険に入った場合のリスクを合理的に計算するのは困難。限度額を設定するなどして対応すべき。保険で対応できない部分については、政府の再保険や保証ということも必要ではないか。

○建築基準法等の改正案で安全性が高まることが見込まれ、保険を導入しやすくなるので、保険会社のみでも対応出来るのではないかと。安全性が高まっているのに、自賠責なみの国のバックアップが必要なものとも考えにくい。

○品確法の時に、保険と10年の瑕疵担保保証をセットにすべきという議論があった。国民の構造安全性への不安が高まっている以上、義務化を検討すべき。この場合、現在の住宅保証制度を拡大していくのが、一番近道なのではないか。

○保険は大数の法則で行うが、銀行保証は個々の信用リスクによる。瑕疵の発生に対して銀行保証を行うことは難しい。

○銀行の与信は通常は短期で、長くても5年。保証も与信の一種であるので、長期は難しい。10年もの長期になると、企業の信用リスクとして評価することも困難となり、保証料は高くなる。したがって、長期の保証は、相当の優良企業でないと無理である。中小業者に対する銀行保証は難しい。

○また、住宅・不動産・建設業といった特定の業種への与信が増加することにも課題がある。

○保険を前提とした議論には違和感がある。中小で財務基盤の弱いマンション業者の問題であることから、まず業界内での対応を検討し、オーバーフローする分だけ保険で対応するとうい考えがあってもよいのではないかと。

### 3. 次回の進め方について

○瑕疵担保責任履行の実効を確保するための中心的な手段は保険だと考えている。効率的な議論を行うためにも、損害保険協会と事務局で、義務化に向けたポイントを整理して頂き、それをもとに、第2回の議論を行いたい。