

事前評価票【No.10】

<p>施策等名</p>	<p>特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律</p>	<p>担当課 (担当課長名)</p>	<p>住宅局住宅生産課 (住宅生産課長 坂本) 総合政策局建設業課 (建設業課長 吉田) 総合政策局不動産業課 (不動産業課 松脇)</p>
<p>施策等の概要</p>	<p>国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があった場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等の措置を講ずる。</p>		
<p>施策等の目的</p>	<p>住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図る。</p>		
<p>政策目標</p>	<p>26) 消費者利益の保護</p>		
<p>業績指標</p>	<p>-</p>		
<p>業績指標の目標値(目標年次)</p>	<p>-</p>		
<p>施策等の必要性</p>	<p>目標と現状のギャップ 新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の構造耐力上主要な部分等について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされているが、一方、構造計算書偽装問題を契機に、売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が十分履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態になることが改めて認識された。</p> <p>原因分析 瑕疵担保責任の履行を確保するため、(財)住宅保証機構が行っている住宅性能保証制度などの瑕疵担保責任保険が既に存在するが、その利用が任意であることもあり、利用率は新規住宅供給戸数の全体の約1割にとどまっている。</p> <p>課題の特定 住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の実効を確保し、住宅購入者等の保護を図るための措置を講ずる必要がある。</p> <p>施策の具体的内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新築住宅の売主等である建設業者及び宅地建物取引業者に、保証金の供託又は保険契約の締結のいずれかの方法による資力の確保を義務付ける。 ・ 保険の引受主体として、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。 ・ 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を整備する。 		
<p>社会的二一ズ</p>	<p>構造計算書偽装問題を契機に、売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が十分履行されない場合、住宅の所有者が極めて不安定な状態になることが改めて認識され、住宅に対する国民の不安が根強く残っていることから(*)、瑕疵担</p>		

	<p>保責任履行の実効を確保するための措置を講ずる必要がある。</p> <p>* 住宅の瑕疵担保責任に関して、約1万人のインターネットアンケートを実施。(平成18年6月) 約8割の国民が、欠陥住宅に対する不安をある程度感じている。 約9割の国民が、住宅瑕疵保証責任保険について、一定の必要性を感じている。 約8割の国民が、自己負担が生じて、一定の保険を義務づけるべきだと考えている。</p>
行政の関与	<p>瑕疵担保責任履行の実効を確保するための措置を講ずる必要があるが、瑕疵担保責任は10年という長期間にわたって負うものであり、新築住宅の売主等の将来にわたる財務状況の健全性まで保証されるわけではないことから、売主等自らの力で将来にわたる確実な資力確保を図ることは不可能である。このため、行政として、新築住宅の売主等に保証金の供託又は保険契約の締結のいずれかの方法による資力の確保を義務付ける措置を講ずることにより、瑕疵担保責任履行の実効を確保する。</p>
国の関与	<p>住宅購入者等の保護を図るための制度であり、法制度により全国一律の措置として、瑕疵担保責任履行の実効の確保を図る必要がある。</p>
施策等の効率性	<p><効果> 新築住宅の売主等である建設業者及び宅地建物取引業者に、保証金の供託又は保険契約の締結のいずれかの方法による資力の確保を義務付けることにより、新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の実効を確保できる。</p> <p><負担> 売主等は供託、保険のいずれか適当な方法を選択でき、供託額や保険料は、新築住宅の買主等の救済を図る上で必要な適切な額として設定されることから、本制度が企業活動に対し過大な制約を課しているとはいえない。</p> <p><比較考量> 新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の構造耐力上主要な部分等について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされているが、本措置を講じない場合、安全性に関する不安は解消されないままとなってしまうため、本措置により、瑕疵担保責任の履行の実効を確保する必要がある。売主等に対し一律に資力確保の義務付けを行うためには、法制度による措置以外では不可能である。</p>
施策等の有効性	<p>本法律案において、新築住宅の売主等である建設業者及び宅地建物取引業者に、保証金の供託又は保険契約の締結のいずれかの方法による資力の確保を義務付けることとしており、これによって、新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の実効が確保され、新築住宅の買主等の利益の保護及び円滑な住宅の供給を図ることができる。</p>
その他特記すべき事項	<p>平成18年8月31日、社会資本整備審議会より「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」答申。 「新築住宅の売主等が瑕疵担保責任履行の実効を確保するために住宅の売主等に必要とされる相応の資力の確保に関して、保険や、供託、信託等の仕組みについて、具体的な制度設計の検討を進めるべきである。(中略) こうした検討を行った上で、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置を新築住宅の売主等に対し義務付けるべきである。」(抜粋)</p> <p>政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずることとされている。</p>