

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 1 回）  
議事概要

日時：平成 30 年 7 月 4 日（水） 10：00～12：00

犬塚委員が座長に選任された。

1. 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ついて  
国土交通省より資料 1-1、資料 1-2 及び資料 1-3 に基づき説明。
2. 住宅瑕疵担保履行制度の現状等について  
国土交通省より資料 2、資料 3、資料 4 に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○既存住宅流通・リフォーム等に係る住宅瑕疵保険のあり方について

・リフォーム、大規模修繕工事における瑕疵保険の付保率はどれくらいか。また、大規模修繕工事における工事金額別の付保率はどうなっているか。

→データの有無を含め確認して、次回以降にご報告する。

・安心 R 住宅の商標付与件数はどれくらいか。そのうち保険加入の物件の割合はどれくらいか。

→制度開始から間もないため、現時点では実績は僅少である。今後の状況を確認し、次回以降にご報告する。

・地盤関連の瑕疵は本検討会の検討対象となるのか。

→保険法人によっては特約で補償していたり、基礎の設計の瑕疵として対応する場合もあるので、本検討会の検討対象となる。

・2号保険が活用されるケースは、既存住宅売買、リフォーム、新築から 10 年を経過した場合と認識した。それぞれのケース毎にどのような施策が講じられているのかを整理すれば、どのケースにおいて何が不足しているかということが体系的に分かるのではないか。

→次回以降に整理してご報告する。

・空き家問題やマンションの老朽化・建替等、現在の日本の住宅市場における重要課題において、保険制度を活用することはできないものか。

→国交省としても様々な施策を講じているが、保険制度の活用についても引き続き検討したい。

・リフォーム事業者は瑕疵保険の存在を説明する義務はあるのか。また、住宅瑕疵担保責任保険の保険期間満了後に補償を延長する仕組み（延長保証保険）があることを消費者はどういった形で知ることができるのか。

→リフォーム瑕疵保険の説明義務は存在しないが、リフォーム事業者団体登録制度においては、登録事業者が一定額以上の工事を行う際のリフォーム瑕疵保険の加入を必須としている（注文者が予め不要の意思表示をしている場合を除く。）。延長保証保険の周知の仕組みは、現状では存在しない。保険付き住宅の取得者に対して保険加入の翌年と5年後にリマインドの為のDMが送付されるが、10年経過時点に送付する仕組みは存在しないため、これについても検討していきたい。

・既存住宅売買瑕疵保険の付保率が上がってきた原因としては、何が考えられるか。  
→住宅ローン減税やすまい給付金との連動により認知度が上がっているのは大きいと考えられるが、分析のうえ結果を次回以降にご報告する。

・新築2号保険が利用されるケースにはどのようなパターンがあるのか。  
→資力確保義務付けの対象外となる取引の際に利用されるが、具体的には次回以降に整理してご報告する。

#### ○消費者保護の充実策について

・住まいるダイヤル、専門家相談、紛争処理は、評価住宅や保険付き住宅以外の住宅も利用できるのか。

→評価住宅・保険付き住宅以外の住宅は、住まいるダイヤルまで利用できる。住宅リフォームについての相談は、それに加え専門家相談まで利用できる。紛争処理まで利用できるのは、評価住宅・保険付き住宅のみである。

・住宅リフォームについての専門家相談の需要は高いのか。  
→そのように考えられるため、補助事業としてリフォーム専門家相談を実施している。

・供託物件のほとんどが評価住宅であり、新築住宅のほとんどが紛争処理の対象となるという認識でよいか。

→供託は大規模住宅事業者が利用する機会が多いため、大規模住宅事業者における評価住宅の割合を確認して、次回以降にご報告する。

・住宅取得者からの苦情はまず住宅事業者の所にくるので、住宅事業者側で適切な苦情対応ができるような体制整備を指導・監督すべきではないか。

→個別事業者の苦情対応については、相談体制、紛争処理といった公的な制度の存在をPRし、消費者サイドにもより普及を図ることが大切だと考えている。また、事故情報を分析し、住宅事業者に注意喚起を行う等、ネガティブ情報の活用も検討したい。

・紛争処理の対象住宅は拡大できないのか。

→今後議論していきたい。

・評価住宅・保険付き住宅やそれ以外の住宅の相談体制、紛争処理の原資はどうなっているのか。

→評価住宅は評価機関に支払われる評価料から、保険付き住宅は住宅瑕疵担保責任保険

の保険料から原資となる負担金が拠出されている。住まいるダイヤルでのそれ以外の住宅の相談受付については、住宅紛争処理支援センターの情報収集業務の一環として、負担金により対応している。

- ・住まいるダイヤルの相談内容にはどのようなものがあるか。

→次回以降に整理してご報告する。

- ・保険付き住宅でも、住宅瑕疵担保責任保険の保険期間満了後は紛争処理を利用できないのか。延長保証保険に加入すれば利用できるのか。

→延長保証保険の加入の有無を問わず、保険期間満了後も利用できる。住宅瑕疵担保責任保険に転売特約が付帯されている場合には転得者も紛争処理を利用できるが、保険期間満了後に所有者が変更された場合は転売特約の対象外となるため、転得者は紛争処理を利用できない。

- ・弁護士会の住宅紛争審査会の業務は支援センターからの委託で行っているが、弁護士会の自前の業務として出来ないか。

→任意の業務として出来ないものではないが、制度として継続させるためには費用負担が必要と考える。

- ・大手の仲介事業者等が提供する既存住宅の検査・保証サービスだが、これも既存住宅の流通に寄与しているではないか。保険法人が関与しない形も推奨してもよいのではないか。

- ・保証サービスと瑕疵保険のカバー範囲は異なっており、消費者がそこを理解しないまま保険は不要と認識してしまう恐れがある。それぞれのカバー範囲を周知することが必要である。

#### ○保険料等の水準の検証方策について

- ・事業者の事故実績を考慮した保険料の割増引の水準はどれくらいか。

→（純保険料の）3割前後程度の水準と思われる。

- ・新築から10年経過後に瑕疵が発生しやすいという印象を持っているが、10年経過後の瑕疵発生状況は分かるのか。

→データの有無を含め確認して、次回以降にご報告する。

- ・保険料水準の検証の際に、損害率が低い場合には料率を引き下げるというのではなく、10年経過後の瑕疵発生率が高いのであるなら、保険期間を延長して保険料を維持するという考え方はとり得るか。

→住宅品質確保法の瑕疵担保責任期間を10年間としているのは、これを過ぎると瑕疵か経年劣化かの判断がつきにくいという点も考慮して設定したものである。但し、保険商品のバリエーションの一つとして考えることは可能なため、例えば現行の延長保証保険を利用しやすくするための方策を検討していきたい。

- ・資料2・P51の表では、1号保険の事故率が1%未満であるのに対し、既存住宅売買瑕疵保険・個人間の事故率は2%を超える。2%超というのは保険としては相当な割合と考えられ、これを前提として2号保険のバリエーションを考える必要がある。
  - ・資料2・P51の表の事故率は、保険期間満了前の契約も含んで算出されているので比較に当たっては注意が必要である。
  - ・損害保険会社では住宅瑕疵保険の再保険を引き受けているが、2号保険の方が収支がよくない。原因としてはおそらく、特にリスクを強く感じている住宅事業者のみが2号保険に加入する傾向にあるものと思われる。2号保険の義務化とまではいかなくとも、裾野を広げる取り組みを行うのは損害保険業界としても歓迎である。検討に当たり、どのようにして住宅事業者が消費者に2号保険を勧めているのか、それに対する消費者の受け取り方はどうか等、現場の声を集めることは出来るか。
- 経過年数毎の事故率が分かる資料が作成可能か検討する。2号保険の加入時の現場の声については、保険法人とも相談して対応したい。

#### ○その他

- ・建築年毎の事故情報を提示してほしい。住宅瑕疵保険制度は日本の住宅の品質向上にも寄与していると考えている。この制度の下で建てられた住宅がそれ以前のものより品質が向上していれば、それも評価すべきである。
- 建築年毎の事故情報については次回以降に整理してご報告する。保険加入前の検査を必須としているので品質向上に寄与しているはずだが、数字という形で表せるか検討したい。
- ・紛争処理の観点から言えば、保険付き住宅の場合には、事業者倒産のときでも、検査時の資料を確認できることの意味が大きい。
- ・マンション共用部の検査の効率化・合理化を検討してほしい。検討に当たっては住宅履歴情報の活用も視野に入れてほしい。
  - ・保険法人の検査の能力はどのようにして確保されているのか。検査での見落としにより瑕疵が発生すれば、保険法人の責任となるのでないか。
- 検査基準は各保険法人が業務規程で定めており、国交省が認可している。検査ですべての瑕疵が発見できるわけではないため、その点も含めて保険の存在意義がある。
- ・保険法人各社は検査員向けの講習を行う等して、検査の質の向上に努めている。但し、保険事故の大部分が雨水の浸入であるが、防水の検査は必須ではない（任意で商品化している保険法人もあるが、保険契約者の選択に任される。）。保険事故の状況も踏まえ、どのような検査基準が適切かも、次回以降議論してほしい。

以上