

# アンカーニュース

## 新築住宅に欠陥保険、売り主に加入義務...国交省方針

耐震強度偽装事件を受け建築・住宅制度の見直しを進めている国土交通省は、すべての新築マンションや新築戸建て住宅の売り主に対し、構造的欠陥に備える賠償保険の加入を義務付ける方針を固めました。現行制度でも売り主は、瑕疵（かし）担保責任に基づく補償義務を負いますが、売り主の経営が破たんした場合には補償が行われぬという制度不備が露呈していました。国交省は今通常国会での法改正を目指し、近く宅地建物取引業法、建設業法の改正案を提出します。

2000年に施行された住宅品質確保促進法は新築住宅の売り主などに対し、住宅の構造的欠陥について、10年間の補償を義務付けています（瑕疵担保責任）。しかし、姉齒秀次・元一級建築士（48）による偽装マンション約25件を手掛けた開発会社「ヒューザー」は、住民に対して瑕疵担保責任を果たさないまま、東京地裁が破産手続き開始を決定しました。

売り主の破たんなどに備え、国交省は品確法施行と同時に、任意加入の保険「住宅性能保証制度」を導入しました。しかし売り主がコストアップを嫌い、加入率は10%程度にとどまっているのが実情です。また今回の事件のように、故意の犯罪により欠陥が生じた場合には、現行の保険では支払いが拒否される可能性が高いようです。

新たな保険は、すべての新築住宅が対象となります。当初はマンションだけを想定していましたが、消費者保護を最優先させるため、欠陥問題が一部で出ている戸建て住宅も加入対象としました。保険加入義務化を巡っては、保険の引き受け手となる損保業界から、「補償対象額が巨額になり、経営上のリスクが大きすぎる」との声が出ていました。このため国交省は、補償額を住宅の購入額の全額ではなく8割程度に抑えたり、1業者当たりの最大の支払限度額を設定したりするなどリスク低減策も、今後検討していくようです。また損保会社のリスクの一部を肩代わりする住宅性能保証制度の「瑕疵保証円滑化基金」（約77億円）の積み増しも検討しています。



発行者

合同事務所 アンカー

（司法書士・土地家屋調査士・行政書士）

〒105-0004 東京都港区新橋五丁目10番8号

クレグラン新橋 4階

TEL 03 - 3433 - 4567 FAX 03 - 3433 - 4578

担当：朝比奈