

十分な検証と改善方策が望まれる既存住宅瑕疵保険制度の見直し

2019年4月2日

国土交通省は、今年10月に施行後10年を迎え、2009年に加入した新築住宅に係る1号強制保険の保険期間が期限を迎えるこの時期に併せて、既存住宅瑕疵保険履行制度の今後の在り方についても見直しの検討を進めているが、既存住宅売買瑕疵保険中、宅建業者販売型は2017年申込件数が11,798戸と相応の実績があるのに対し、個人間売買型は2017年の申込件数が2,066戸と、特に個人間売買型瑕疵保険件数が取引実態に比して極めて少ないことに加え、その事故率が高いことから、保険加入を阻害している要因は何か、保険加入時の検査内容・手法に問題はないか、保険期間・保険金額・保険料率等の設定は保険理論に照らして妥当かを十分検証し、この際、既存住宅流通市場を拡大する上で、宅建業者販売型、個人住宅売買型を問わず、既存住宅瑕疵保険制度が有効に機能するように措置していくことが肝要と考えられる。

既存住宅瑕疵保険が普及しない一つの理由に、これまで、行政当局からは制度の周知が遅れていることがしばしば挙げられてきたが、10年の実施期間を経てなお、周知が進まないのであれば、単にPR不足では済まされない構造上の課題があるように思われる。HP掲載、リーフレットの作成等に留まらない効果的な手法を保険内容の見直しに合わせて強力に進めることが期待される。現在推進されている住生活基本計画においても、目標年次である2037年には既存住宅瑕疵保険加入比率を取引件数の2割にまで高める目標が掲げられているが、この目標が画餅に終わらないよう、この際十分な検討が望まれる。

(図表) 住宅瑕疵保険の事故率・保険金額等

種類	①保険証券発行件数	②保険事故確定件数	③事故率(②/①)(%)	④保険金支払い完了件数	⑤1件当たり支払金額(円)
新築1号保険	2,628,133	5,095	0.194	4,496	1,127,564
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)	29,088	444	1.526	403	731,783
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)	6,101	163	2.672	142	1,074,113

(注) 国土交通省公表資料による。

(荒井 俊行)