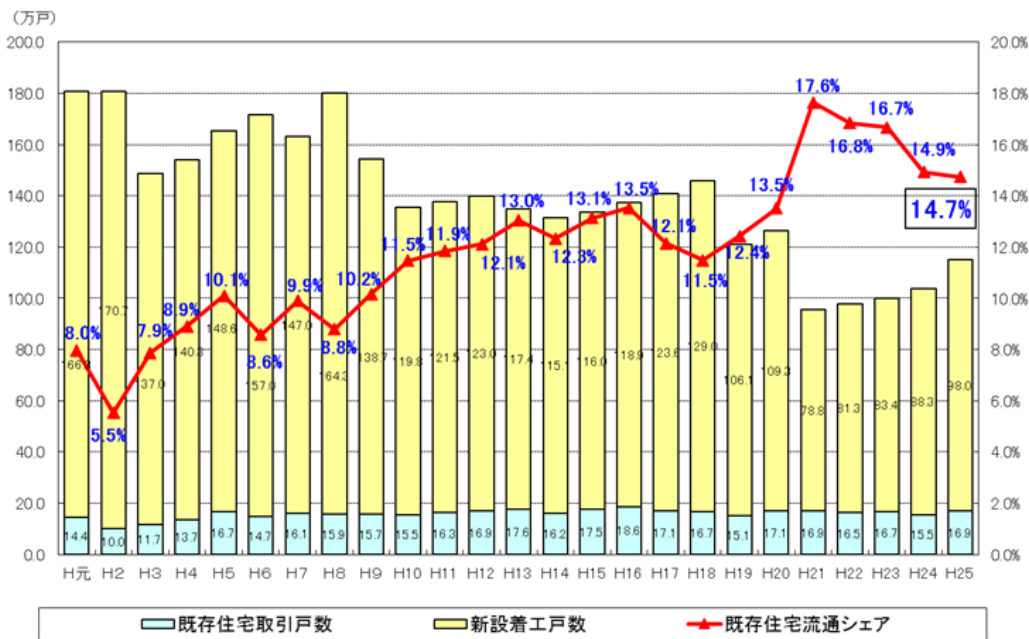


既存住宅のリスク回避方策 1 — 既存住宅売買瑕疵保険

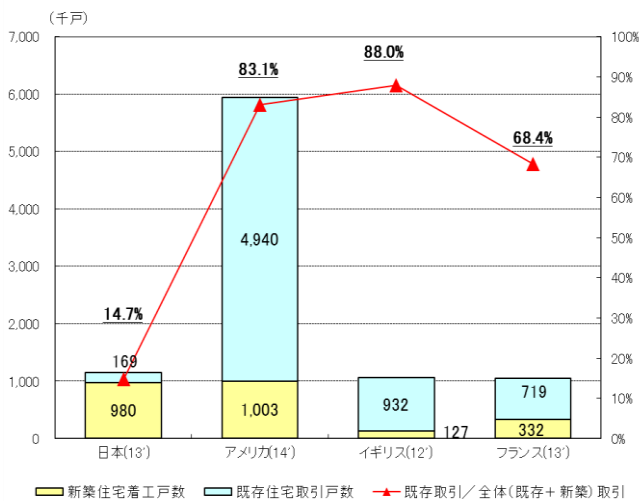
2016年11月1日

わが国の住宅ストック数は約 6,063 万戸と量的には充足し、空き家は約 820 万戸にも及ぶ。一方既存住宅の流通量は年間約 17 万戸前後と横ばい状態であり、全住宅流通量に占める既存住宅流通の割合は 14.7%と欧米諸国に比し低い水準にある。

既存住宅流通シェアの推移¹



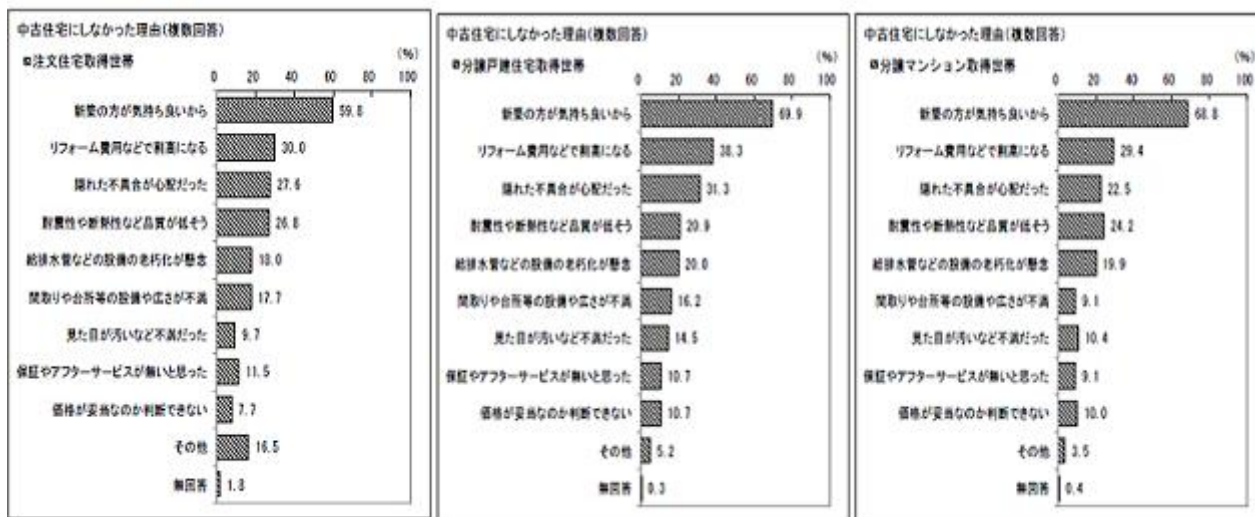
既存住宅流通シェアの国際比較²



1 住宅・土地統計調査（総務省）及び住宅着工統計（国土交通省）による。

2 国土交通省資料による。

既存住宅が流通しない理由をみると³、「新築の方が気持ちが良いから」と「リフォーム費用で割高になる」が1位と2位を占めるが、次いで、「隠れた不具合が心配だから」、「耐震性や耐熱性などの品質が低そう」、「給排水管などの設備の老朽化が懸念」が続いている。価格については、既存住宅を選んだ理由として「予算的にみて価格が手ごろ」を挙げる者が最も多く、リフォーム費用を含めた既存住宅の価格が既存住宅流通の障害になっているとは考えにくい。したがって、既存住宅流通の障害は、新築住宅に対する選好と品質に対する不安感と考えられる。



品質に対する不安感は、買主にとって、既存住宅に関する情報が十分入手できず、品質を正確に判断できないことと、仮に既存住宅に瑕疵があった場合に負うリスクとに分解できる。品質に関する情報の不完全性と品質に関するリスクの問題である。前者については、売主が告知書等により、できるだけ情報開示することを促し、さらに、必要に応じインスペクションを実施することや、建物の情報を整備し、開示することが必要であろう。本稿では、後者の品質に関するリスク⁴の問題について、既存住宅売買瑕疵保険の動向などを中心に記述する。

現行の民法では、既存建物の隠れた瑕疵（買主が知らず、知らないことにつき無過失である不具合）であって、買主が当該瑕疵を知ってから1年以内に売主に損害賠償又は契約解除の請求をしたものについては、売主は、無過失責任を負うことになり、信託利益の範囲で損害賠償の責務を負うか、買主が契約の目的を達成できない場合は、契約解除することになる⁵。つまり、リスクはすべて売主が負うことに

³ 平成27年度住宅市場動向調査（国土交通省）による。

⁴ 品質に関するリスクのほか、既存建物、新築建物を問わず、価格変動、災害、環境等に関するリスクがある。

⁵ 民法第577条の通説による解釈による。

第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

第566条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

なる。さらに、新築住宅については、新築住宅の建設業者及び売主は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）により、民法の特例として、引渡し時から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、瑕疵担保責任を負い、損害賠償、契約解除のほか、瑕疵修補の義務も課せられる。さらに、特定住宅瑕疵担保履行責任の履行等に関する法律により、品確法による瑕疵担保責任を負う宅建業者又は建設業者は、瑕疵担保責任を履行するための費用を確保するため、保証金を供託するか、保険をかけなければならない。

既存住宅の売買については、売主、買主の双方とも個人であることが多いが⁶、売主が個人の場合は、民法は任意規定であるので特約により、売主の瑕疵担保責任を免責とするか、対象と期間を限定することが一般的である⁷。なお、売主が宅建業者の場合は、宅地建物取引業法第 40 条により、瑕疵担保について、期間の制限を引渡しから 2 年以上とする特約を除き、民法の規定より買主に不利な特約をすることはできず、売主が事業者で買主が消費者である消費者契約については、消費者契約法第 8 条により、瑕疵担保責任を全部免責とする特約は無効となる。そこで、売主が宅建業者の場合は、引渡しから 2 年以内に請求があった隠れた瑕疵について瑕疵担保責任を負うのが一般的である。

したがって、買主のリスクヘッジについて問題となるのは、売主が個人の場合である。買主のリスクへの対応としては、まず、リスクを引き受けるという選択がある。瑕疵が生じるリスクが高い既存住宅であれば、リスクプレミアム分だけ価格を下げなければ取引が成立しないので、買主はリスクを引き受ける代わりに、その分安価に購入できることになる。実際、築古の建物・土地では、リスクヘッジするためのコストが嵩んでしまうことが多いし、売主にとっても、対象・期間等を限定したとしても瑕疵担保責任を負うことのリスクが高いため、全部免責することを選択することが合理的である場合が多くなると思われ、建物の価格をゼロないし非常に低く設定し売買することが多い。

次に、売主がリスクを引き受けるという選択がある。売主が個人の場合は、通常リスク回避的であると考えられるので、リスクを引き受けようとはしないであろうが、売主が事業者の場合は、リスク中立的と考えられ、リスクを引き受けることにより、リスクプレミアムを加味したより高い価格で売却したり、販売促進を狙ったりすることも考えられる。中古不動産の買取再販事業で、通常設定する引渡しから 2 年の瑕疵担保責任以上の保証を付加することも販売戦略として考えられる⁸。もっとも長期間の保証は、瑕疵が引渡し時に存在したのか、期間の経過による劣化や管理の不適切さに起因するものなのか不明になるおそれがあり、また、買主・居住者の管理水準を低下させるモラルハザードを引き起こす

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

6 「指定流通機構の活用状況について（不動産流通センター）」によれば、平成 27 年度に指定流通機構を活用した既存不動産（既存住宅のほか、住宅以外の建物、土地、新築から 1 年経過した不動産を含む。）の成約件数 172,751 件のうち、宅建業者が仲介したものは 150,619(85.7%)と多数を占めている一方、売主が宅建業者であるものは、23,409(13.6%)となっている。また、矢野経済研究所の推計によれば、2016 年の買取再販型の中古マンションの市場規模は約 8,000 件となっている。

7 不動産経営流通協会の既存住宅・土地を仲介するときの標準売買契約書では、瑕疵担保の対象を土地の隠れた瑕疵と建物の①雨漏り、②シロアリの被害、③建物構造上主要な部位の木部の腐蝕、④給排水管（敷地内の埋設給排水管を含む。）の故障に、責任の範囲を瑕疵の修復に（ただし、土地の瑕疵により契約目的達成不能のときは契約解除可能）、期間を引渡しから 3 か月以内に請求を受けたものに限定している。

8 例えば、中古マンションの買取再販専門会社であるインテリックスでは、同社がリノベーションした中古マンションに関し、専用部分の部位、設備についての最長 10 年の保証を行っている。同社ホームページによる。<http://www.intellex.co.jp/renovation/buy.html>

可能性があることに留意する必要がある。

買主のリスクヘッジの更なる方策は保険である。特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条の規定により、住宅建設瑕疵担保責任保険及び住宅販売瑕疵担保責任保険（品確法の規定による瑕疵担保責任を履行によって生じた損害を補てんする保険）を引き受ける保険法人として国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人は、同法第19条に基づき、既存住宅を対象とした瑕疵保険を引き受けることができる⁹。現在、住宅瑕疵担保責任保険法人は、既存住宅を対象とした次の保険を提供している¹⁰。保険対象の瑕疵により損害が生じたときは、その損害を補償する補修費用、調査費用、仮住居・移転費用が支払われる。

種類	被保険者	概要	対象	認可年月	保険期間	保険金額	申込件数(27年度)
既存住宅 売買瑕疵 保険 (宅建業者 販売)	宅建業者	既存住宅の買取再販等における売買契約に関する瑕疵担保責任保険	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	21年 12月	2年、 5年	500万円、 1000万円	7,975
既存住宅 売買瑕疵 保険 (個人間 売買)	検査事業者	既存住宅の買取再販等における売買契約に関する瑕疵担保責任保険	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	22年 6月	1年、 5年	500万円、 1000万円	1,306
既存住宅 売買瑕疵 保険 (個人間 売買)	仲介事業者	既存住宅の個人間売買における売買契約に関して仲介事業者が被保険者となる瑕疵担保責任保険	構造・防水部分 ※設備等も対象とする特約もあり	28年 4月	1年、 2年、 5年	200万円、 500万円、 1000万円	—

⁹ 第17条 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法（明治二十九年法律第八十九号）第634条第1項若しくは第2項前段又は同法第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財団法人その他政令で定める法人であつて、第19条に規定する業務（以下「保険等の業務」という。）に関し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）として指定することができる。（以下略）

第19条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

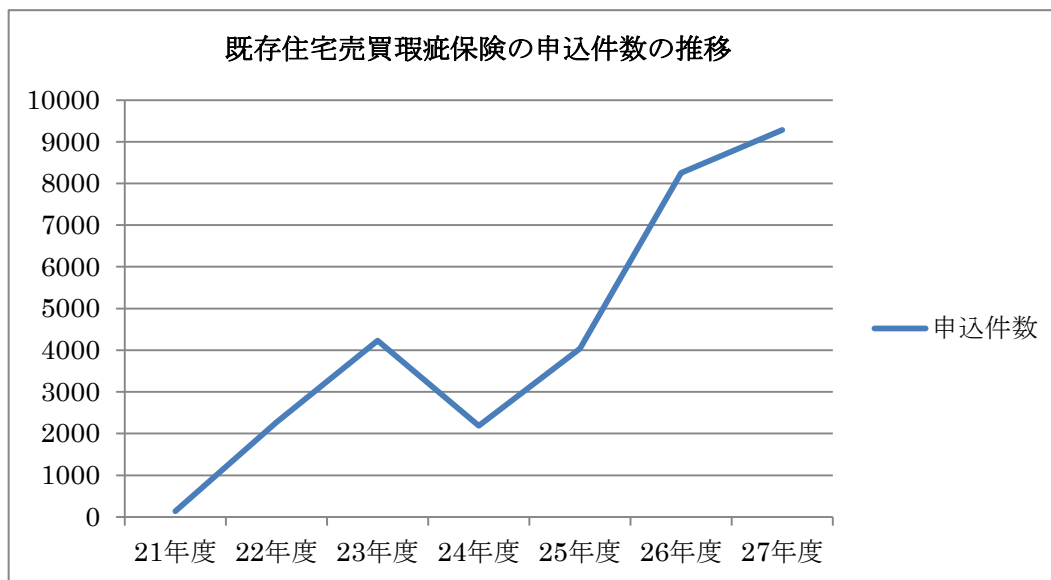
- 一 住宅建設瑕疵担保責任保険契約及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下「住宅瑕疵担保責任保険契約」という。）の引受けを行うこと。
- 二 民法第634条第1項若しくは第2項前段又は同法570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任の履行によって生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によって生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を収受する保険契約（住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。）の引受けを行うこと。（以下略）

現在、(株)住宅あんしん保証、住宅保証機構(株)、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジーメン及びハウスプラス住宅保証(株)の5法人が指定されている。

¹⁰ 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会資料より作成。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000109.html

既存住宅売買瑕疵保険を付保した戸数をみると¹¹、近年伸びてはいるものの、9,281戸と既存住宅流通戸数に対し5.5%に過ぎない¹²。とりわけ、既存住宅取引の多くを占め、また、売主免責特約により、瑕疵担保責任が限定されていることが多く、本来リスクヘッジが必要とされるはずの個人間売買での申込件数が1,306件と少なく、27年度は昨年度より減少している。「指定流通機構を活用状況について」による平成27年度の仲介件数172,751件を母数とすると、わずか0.9%に過ぎない。



既存住宅売買瑕疵保険の申込件数¹³

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
申込総数	136	2,272	4,226	2,190	4,040	8,252	9,281
割合	—	1.4%	2.5%	1.4%	2.4%	4.9%	5.5%
宅建業者 販売	136	2,014	2,952	1,941	3,542	6,822	7,975
個人間売 買	—	258	1,274	249	499	1,430	1,306
戸建住宅	—	1,252	1,631	932	1,608	3,710	4,018
共同住宅	136	1,020	2,595	1,258	2,432	4,542	5,263

もともと、平成24年に大手仲介事業者である東急リバブル(株)は、自社が仲介した既存住宅について、雨漏りや建物構造上主要な部位の木部の腐蝕等が生じた場合は、引渡しから2年間、最高250万円まで補修費用を支払う住宅保証サービスを開始し、現在では多くの大手仲介事業者において同様なサービス

¹¹ 脚注10に同じ。

¹² 「2016年度不動産流通業に関する消費者動向調査(不動産経営流通協会)」によると、既存住宅売買瑕疵保険の利用率は8.0%となっている。なお、同調査は首都圏1都3県を対象に、大手仲介事業者の団体である同協会の会員企業を通じたアンケート調査である。

¹³ 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会資料より作成。平成23年度は、既存住宅流通活性化等事業により、リフォーム工事を要件に、検査手数料と保険料に対する補助があったため、件数が増えている。

を提供している。(なお、本年 4 月に認可された仲介事業者を被保険者とする既存住宅売買瑕疵保険は、資力が不足する中小の仲介事業者でも保証を行えるようにするものである。)住宅保証サービスは、既存住宅売買瑕疵保険と仕組みや内容に若干の相違はあるものの、リスクを回避したい買主にとっては、保険の代替手段となっている。大手仲介事業者の住宅保証サービスは、リスク回避手段として相当程度利用されているものと考えられる¹⁴。しかし、保険と保証とを合わせた利用率は定かではないが、買主の選択の結果として、既存住宅売買瑕疵保険の利用率 5.5%となっているのであろうか。「2016 年度不動産流通業に関する消費者動向調査(不動産経営流通協会)」によると、既存住宅売買瑕疵保険利用者のうち、同保険が住宅購入に与えた影響をみると、「大きく影響した」5.4%、「影響した」35.7%、「多少影響した」37.5%と、影響したとの回答が 78.6%を占めている。買主がリスクを引き受けるといふ選択行動をしたケースも一定程度あるとは思いますが、既存住宅売買瑕疵保険について、良く知らなかったり、そもそも存在自体を知らなかったりしたために、付保しないケースも多いのではないかと。

宅地建物取引業法が改正され、既存建物の売買契約については、媒介契約書面の記載事項に、インスペクションを実施する者のあつせんに関する事項が追加された¹⁵。これにより、インスペクションの利用が促進されるとともに、既存住宅売買瑕疵保険の周知も図られるものと考えられる。また、本年度第二次補正予算で、住宅ストック循環支援事業¹⁶が認められ、40 歳未満の者が既存住宅を購入するに際し、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険を付保した場合、検査手数料戸当たり 5 万円の補助金が支給されることになる。これらによって、買主が十分な情報を得て適切なリスク回避方策を選択できるようになることを期待したい。

(大野 淳)

¹⁴ 「2016 年度不動産流通業に関する消費者動向調査(不動産経営流通協会)」によると、既存住宅購入者の建物保証の利用率は 32.4%となっている。大手仲介事業者を利用した購入者であるので、バイアスがかかっているものと考えられる。

¹⁵ 改正 34 条の 2 四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査(建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの(第 37 条第 1 項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。)の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第 35 条第 1 項第六号の二イにおいて同じ。)を実施する者のあつせんに関する事項
平成 28 年 6 月 3 日に公布され、この改正は公布から 2 年以内に施行される。

¹⁶ 国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000121.html