

既存住宅のリスク回避方策2—仲介業者の保証サービス

2016年11月1日

前稿に述べたとおり、既存住宅の流通阻害要因の一つとして、既存住宅の品質に関するリスクの問題がある。これを回避する方策として、近年多くの大手仲介業者は、自社が仲介した既存住宅について、住宅保証サービスを提供している。また、資力が不足する中小の仲介業者であっても、自社による保証サービスを提供できるように、仲介業者が被保険者となる既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）が本年4月に認可され、9月から販売が開始された。本稿では、その概要を紹介する。

現在、大手仲介業者が提供している住宅保証サービスは、各社のホームページによると次のとおりである。

住宅保証サービスの提供状況¹⁾

	保証対象	保証内容	条件	対象者	サービス期間	上限金額	備考	27年度仲介件数(i)
三井不動産リアルティ	・築30年以内の戸建て ・築30年以内のマンション ※自己居住用物件に限る	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り ②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕(戸建てのみ) ③給排水管の故障 ④シロアリの被害	・不具合がないものとして認定した物件(ii) ・自社が仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと	売主 買主	売主：引渡し後3か月(iii) 買主：引渡し後4か月目から1年9か月	①から③は上限200万円(買主については免責5万円) ④は上限50万円	引渡し後2年間の設備保証あり	37,827
住友不動産販売	・築30年以内の戸建て ・築30年以内のマンション ※自己居住用物件に限る	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り ②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕(戸建てのみ) ③給排水管の故障 ④シロアリの被害	・不具合がないものとして認定した物件 ・自社が仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと	売主 買主	売主：引渡し後3か月(iii) 買主：引渡し後4か月目から1年9か月	①から③は上限200万円(免責5万円) ④は上限50万円 又は仲介手数料の2倍の額のいずれか低い額	引渡し後2年間の設備保証あり	35,987
東急リバブル	・築30年以内の戸建て ・築30年	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り ②建物構造上	・不具合がないものとして認定した物件(iv) ・自社が専属	売主	売主：引渡し後3か月(iii) 買主：引	500万円 ※2016年6月9日以前に検査を受け	引渡し後2年間の設備保証あり	21,939

¹⁾ 各社のホームページ等から著者作成

	<p>以内のマンション（30㎡以上）</p> <p>※自己居住用物件に限る</p>	<p>主要な部位の木部の腐蝕（戸建てのみ）</p> <p>③給排水管の故障</p> <p>④シロアリの被害</p>	<p>専任又は専任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと</p> <p>・媒介価格が査定価格の125%以内であること</p> <p>・補修は指定リフォーム会社によること</p>	買主	渡し後4か月目から1年9か月	た物件は、①から③上限200万円、④上限50万円		
野村不動産	<p>・築30年以内の戸建て</p> <p>※自己居住用物件に限る</p>	<p>引渡し後判明した次の不具合</p> <p>①雨漏り</p> <p>②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕</p> <p>③給排水管の故障</p> <p>④シロアリの被害及び</p> <p>⑤地震による損壊</p>	<p>・不具合がないものとして認定した物件(v)</p> <p>・自社が専任専任又は専任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと</p> <p>・媒介価格が査定価格の125%以内であること</p>	<p>売主</p> <p>買主</p>	<p>売主：引渡し後3か月(iii)</p> <p>買主：引渡し後4か月目から1年9か月</p>	<p>①から③は上限200万円</p> <p>④は上限50万円</p>	<p>・検査により不具合があった場合5万円を上限に補修</p> <p>・昭和58年以降のマンションについては、2年間（築年数によって最長5年）の設備保証</p>	7,710 (vi)
近鉄不動産	<p>・築25年以内の戸建て</p> <p>※自己居住用物件に限る</p>	<p>引渡し後判明した次の不具合</p> <p>①雨漏り</p> <p>②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕</p> <p>③給排水管の故障</p> <p>④シロアリの被害</p>	<p>・不具合がないものとして認定した物件</p> <p>・自社が専任専任又は専任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと</p> <p>・媒介価格が1000万円以上かつ査定価格の120%以内であること</p>	<p>売主</p> <p>買主</p>	<p>売主：引渡し後3か月(iii)</p> <p>買主：引渡し後4か月目から9か月</p>	<p>①から③は上限200万円</p> <p>④は上限50万円</p>	<p>引渡し後1年間の設備保証あり（設備保証はマンションも対象）</p>	3,748
小田急不動産	<p>・築25年以内の戸建て</p> <p>※自己居住用物件に限る (vii)</p>	<p>引渡し後判明した次の不具合(viii)</p> <p>①雨漏り</p> <p>②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕</p>	<p>・検査法人が検査し不具合がないものとして認定した物件</p> <p>・自社が専任専任又は専</p>	買主 (vii)	1年間	<p>①から③は上限1000万円（免責5万円）</p> <p>④は上限50万円</p>	<p>引渡し後1年間の設備保証あり</p>	1,214

		③給排水管・電気設備の故障 ④シロアリの被害	任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと					
京急不動産	・築20年以内の戸建て ・築25年以内のマンション ※自己居住用物件に限る	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り ②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕（戸建て） ③給排水管の故障 ④シロアリの被害	・不具合がないものとして認定した物件 ・自社が専属専任又は専任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと ・媒介価格が査定価格の125%以内であること	売主 買主	売主：引渡し後3か月（iii） 買主：引渡し後4か月目から9か月	①から③は上限1000万円（買主については免責10万円） ④は上限50万円		535
センチュリー21グループ（ix）	・築25年以内の戸建て ・築30年以内のマンション ※自己居住用物件に限る（x）	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り ②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕（戸建てのみ） ③給排水管の故障 ④シロアリの被害（戸建てのみ）	・不具合がないものとして認定した物件 ・自社が専属専任又は専任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと	売主 買主	売主：引渡し後3か月（iii） 買主：引渡し後4か月目から9か月	①から③は上限200万円 ④は上限50万円		26,113
日本住宅流通	・築20年以内の戸建て ※自己居住用物件に限る	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り ②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕 ③給排水管の故障 ④シロアリの被害	・不具合がないものとして認定した物件 ・自社が専属専任又は専任媒介契約により（買主は自社媒介）仲介し、規定の仲介手数料を払ったこと ・媒介価格が査定価格の125%以内であること	売主 買主	売主：引渡し後3か月（iii） 買主：引渡し後4か月目から9か月	①から③は上限200万円 ④は上限50万円		2,625
大成有楽不動産販売	・新耐震基準に適合している 築25年以内	引渡し後判明した次の不具合 ①雨漏り	・不具合がないものとして認定した物件	売主	売主：引渡し後3か月（iii）	①から③は上限200万円 ④は上限50万円	引渡し後1年間の設備保証あり	4,221

	内の戸建て ※自己居住用物件に限る	②建物構造上 主要な部位の 木部の腐蝕 ③給排水管の 故障 ④シロアリの 被害	・自社が専属 専任又は専 任媒介契約 により(買主 は自社媒介) 仲介し、規定 の仲介手数料 を払ったこと	買主	買主：引 渡し後4 か月目か ら9か月	万円		
スターツ ピタット ハウス	・築30年 以内の戸 建て ・築30年 以内のマ ンション ※自己居 住用物件 に限る	引渡し後判明 した次の不具 合 ①雨漏り ②建物構造上 主要な部位の 木部の腐蝕(戸 建てのみ) ③給排水管の 故障 ④シロアリの 被害	・不具合がな いものとし て認定した 物件 ・自社が専属 専任又は専 任媒介契約 により(買主 は自社媒介) 仲介し、規定 の仲介手数料 を払ったこと	売主 買主	売主：引 渡し後3 か月 (iii) 買主：引 渡し後4 か月目か ら9か月	①から③は 上限200万円 ④は上限50 万円	引渡し後1年 間の設備保 証あり	2,575
ポラスグ ループ・ 中央住宅	・築30年 以内の戸 建て ・築30年 以内のマ ンション ※自己居 住用物件 に限る	引渡し後判明 した次の不具 合 ①雨漏り ②建物構造上 主要な部位の 木部の腐蝕(戸 建てのみ) ③給排水管の 故障 ④シロアリの 被害	・不具合がな いものとし て認定した 物件 ・自社が専属 専任又は専 任媒介契約 により(買主 は自社媒介) 仲介し、規定 の仲介手数料 を払ったこと	売主 買主	売主：引 渡し後3 か月 (iii) 買主：引 渡し後4 か月目か ら1年9 か月	①から③は 上限300万円 ④は上限50 万円		2,334

- i) 売買仲介件数。住宅新報調べによる。
- ii) 築10年を超える戸建ては検査機関による建物検査を実施し、それ以外は担当者による物件調査の結果、現に不具合が発生しておらず、対象物件として認定したもの
- iii) 売買契約上の売主の瑕疵担保責任期間
- iv) 媒介契約締結後1週間内に検査を申込み、1か月以内に検査実施すること
- v) 媒介契約締結後原則として2週間以内に検査実施すること
- vi) 野村不動産アーバンネットの仲介件数を合わせた件数
- vii) 検査法人(㈱安心住宅みらいえ)を被保険者とする既存住宅売買瑕疵保険に係る売主の検査料と買主の保険料とを小田急不動産が負担するものであり、仲介業者の保証サービスとは異なる。
- viii) 加入する既存住宅売買瑕疵保険により保証内容は異なる。
- ix) センチュリー21・ジャパン加盟店
- x) 保証サービスを提供していない加盟店もある。

仲介業者によって細かな差異はあるが、保証の対象は、概ね①自社仲介物件、②築20年から30年以内、③検査を実施し不具合がないことを認定したもの、保証する内容は、不動産流通協会の標準売買契約書で売主の瑕疵担保責任の対象としている①雨漏り、②建物構造上主要な部位の木部の腐蝕、③給排

水管の故障、④シロアリの被害、保証の上限金額は、250万円、保証期間は1年又は2年とするものが多い。なお、上記以外に自社販売の既存物件に限定した保証サービスや、キャンペーン期間中のみの保証サービスを展開している仲介事業者もある。表中に、住宅保証サービスを実施している仲介事業者の平成27年度の仲介件数を付記した。これらのすべてが保証対象になっているわけではないが、約17万の既存住宅流通量に対し、相当程度がカバーされているものと思われる。なお、「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²。

資力が不足する中小の仲介業者であっても、自社による保証サービスを提供できるように、国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人である㈱住宅あんしん保証は、本年9月に仲介業者が被保険者となる既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）の販売を開始した。対象物件は、①新耐震基準に適合しているもの、②㈱住宅あんしん保証が検査を実施し不具合がないことを認定したもの、保険金額は、200万円、500万円又は1000万円（免責10万円）、保険内容は、①構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさないこと、②雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと（特約により、給排水管の故障、電気・ガス設備の故障、シロアリの被害を付帯することができる。）、保険期間は、1年、2年又は5年（5年の場合は、保険金額1000万円のみ）である。まだ数件しか実績がないようであるが、今後の利用に期待したい。

既存住宅の流通阻害要因の一つとして、品質に関するリスクで挙げられるが、既存住宅売買瑕疵保険や仲介業者の保証サービスなどの保証手段の整備によりリスク回避が図られ、既存住宅流通の拡大につながるものと思われる。

（大野 淳）

² 調査対象は、比較的大手仲介業者である、不動産経営流通協会会員企業を通じたものであるため、大手仲介業者が取り扱った既存住宅仲介件数に対する割合と考えられる。