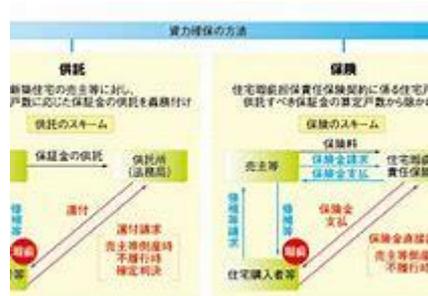


(はじめに)

表記の法律は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(2000年4月1日施行)の規定により、建設業者及び宅建業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保を図るため、「建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金」の供託及び「宅建業者による住宅販売瑕疵担保保証金」の供託並びに住宅に係る瑕疵担保責任の履行により生ずる損害を填補する一定の保険の引き受けを行う住宅瑕疵担保責任法人の指定について定めるものであり(図表1-1)、2005年11月に発覚したいわゆる構造計算偽装問題により、新築住宅の売主等が十分な資力を有さないために、瑕疵担保責任が実際に履行されずに、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれたことが明らかになったことを受けて、新築住宅の請負業者である建設業者及び新築住宅の売主である宅建業者に資力確保措置を義務付けるため、2009年10月1日に施行された。今年の9月末に、施行10年を迎えるものである。ここではこの法律の10年間の施行実績を振り返っておくことにしよう。なお、ここで新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人が居住の用に供したことがないもの(建設工事完了の日から起算して1年を経過したものを除く)を言い、建設業者又は宅建業者は、「住宅の品質の確保の促進等に関する法律」に基づき、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負う^{1 2}。

具体的には、建設業者及び宅建業者は年2回の基準日(3月31日、9月30日)前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、図表1-2のとおり計算した保証金を法務局に供託するか、国土交通大臣が指定した引き受け法人(図表1-3)の住宅瑕疵担保責任保険(図表1-4)に加入しなければならない(両者の併用も可)。

(図表1-1) 住宅瑕疵担保履行法の定める資力確保措置



(注) 国土交通省公表資料による

¹ 請負人⇒注文者(売主)⇒買主と売買取引がなされた場合、売主は、請負業者が売主に引き渡した時から10年間の瑕疵担保責任を買主(個人)に負う。

² 請負人または注文者(売主)が瑕疵担保責任を負うべき期間は、特約で10年を超えて20年以内とすることができる。

(図表 1 - 2)

●供給戸数に応じた供託額

供給戸数の区分	供託額の範囲	計算方法
1戸以下	~ 2000万円	2000万円×戸数
1戸 ~ 10戸	2000万円 ~ 3800万円	200万円×戸数 + 1800万円
10戸 ~ 50戸	3800万円 ~ 7000万円	80万円×戸数 + 3000万円
50戸 ~ 100戸	7000万円 ~ 1億0000万円	60万円×戸数 + 4000万円
100戸 ~ 500戸	1億0000万円 ~ 1億4000万円	10万円×戸数 + 9000万円
500戸 ~ 1000戸	1億4000万円 ~ 1億8000万円	8万円×戸数 + 1億0000万円
1000戸 ~ 5000戸	1億8000万円 ~ 3億4000万円	4万円×戸数 + 1億4000万円
5000戸 ~ 10000戸	3億4000万円 ~ 4億4000万円	2万円×戸数 + 2億4000万円
10000戸 ~ 20000戸	4億4000万円 ~ 6億3000万円	1.9万円×戸数 + 2億5000万円
20000戸 ~ 30000戸	6億3000万円 ~ 8億1000万円	1.8万円×戸数 + 2億7000万円
30000戸 ~ 40000戸	8億1000万円 ~ 9億8000万円	1.7万円×戸数 + 3億0000万円
40000戸 ~ 50000戸	9億8000万円 ~ 11億4000万円	1.6万円×戸数 + 3億4000万円
50000戸 ~ 100000戸	11億4000万円 ~ 18億9000万円	1.5万円×戸数 + 3億9000万円
100000戸 ~ 200000戸	18億9000万円 ~ 32億9000万円	1.4万円×戸数 + 4億9000万円
200000戸 ~ 300000戸	32億9000万円 ~ 45億9000万円	1.3万円×戸数 + 6億9000万円
300000戸超	45億9000万円 ~ 120億0000万円	1.2万円×戸数 + 9億9000万円

〈年間500戸の新築住宅を引き渡す住宅供給業者の供託額のイメージ〉



(注) 国土交通省公表資料による。

(図表 1 - 3) 国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人

	指定	業務開始	資本金(万円)	設立
(株) 住宅あんしん保証障	H20.5.12	H20.7.1	46550	H11.6
ハウスプラス住宅保証 (株)	H20.7.14	H20.8.1	90700	H11.11
(株) 日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.4	100000	H11.7
(株) ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	30400	H12.12
住宅保証機構 (株)	H24.4.2	H24.4.2	63500	H23.5

(注) 国土交通省公表資料による。

(図表 1 - 4) 新築住宅に係る住宅瑕疵担保責任保険の概要

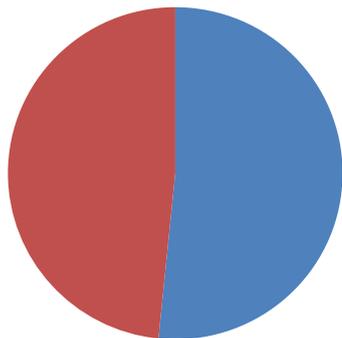
支払対象	補修費用、調査費用、仮住居・転居費用
保険期間	10年
保険料	5~10万円(戸当たり)
免責金額	10万円
填補率	住宅事業者(請負人、売り主)は80%、住宅取得者は100%
保険料率	個々の保険法人が設定(戸建て住宅で7~8万円程度)
保険金額	2000万円以下(オプションで2000万円超も可)

(注) 国土交通省公表資料による。

(資力確保措置の対象新築住宅の現状)

資力確保措置が取られた新築住宅は住宅瑕疵担保履行制度施行から平成 29 年 9 月末現在までの間で 674 万戸あり、うち保険対象戸数は 350 万戸 (51.6%)、供託対象戸数は 324 万戸 (48.4%) とおよそ半々づつであるが、事業者ベースで見ると、保険によるものが 34853 社 (98.8%)、供託によるもの 277 社 (0.8%)、保険と供託を併用するもの 130 社 (0.4%) と圧倒的に保険を使用する事業者が多い (図表 2-1、2-2)。これは、年 2 回の基準日 (3 月 31 日、9 月 30 日) 前 10 年間に個人の購入者に引き渡した新築住宅戸数に応じて保証金や保険料が決まり、保険では戸当たりの保険料が 5 万円から 10 万円程度で戸数に比例的であるのに対し、供託の場合は事業者による供給戸数が少ない段階では、最初の 1 戸が 2000 万円、2 戸目から 10 戸目が 200 万円、11 戸目以降は 80 万円と順次減り、30 万戸以上になると 1.2 万円となるため、供給戸数の少ない事業者は保険を、供給戸数が多い事業者は供託を選択するからである。現在、瑕疵担保履行対象の半分近いウエイトを占める新築の供託戸数は、わずか全体の数百社に過ぎない 1% 弱の事業者が担っていることになる。

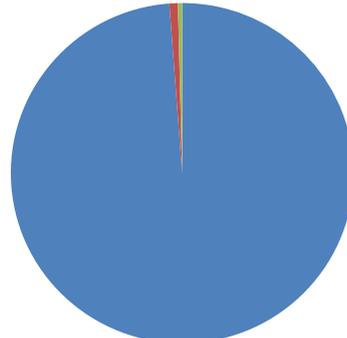
(図表 2-1) 資力確保新築住宅の戸数ベースの内訳



■ 1: 保険 ■ 2: 供託

(注) 国土交通省公表資料による。

(図表 2-2) 資力確保新築住宅の事業者数ベースの内訳



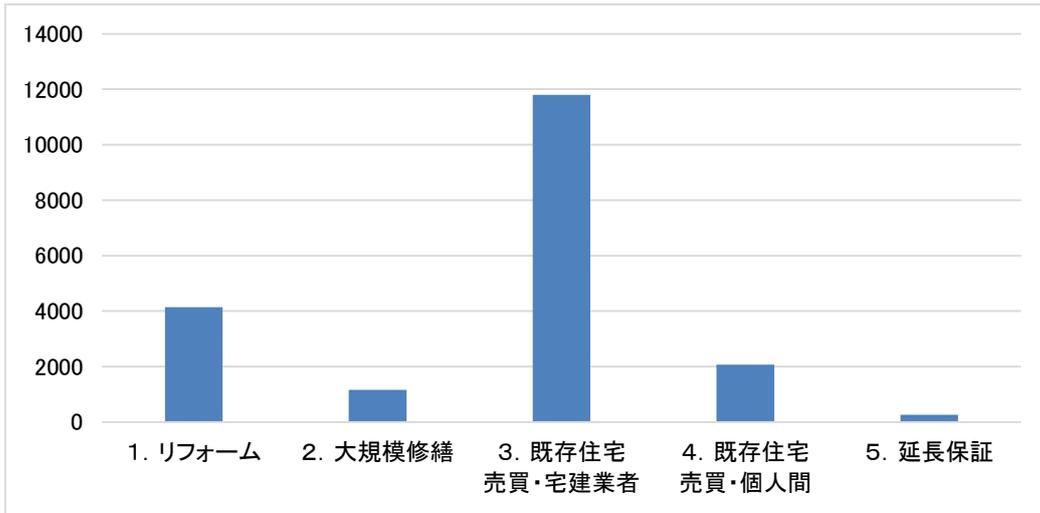
■ 1: 保険 ■ 2: 供託 ■ 3: 併用

(注) 国土交通省公表資料による。

(既存住宅の瑕疵保険の状況)

住宅瑕疵保険には上述した新築住宅に係る強制保険のほか、既存住宅に係る瑕疵担保責任の履行を確保するための任意保険が存在しており、平成 29 年度の申込件数は、瑕疵の種類ごとに以下の通りである (図表 3)。既存住宅売買瑕疵保険の利用戸数が多いが、その内訳をみると、宅建業者販売が 8 割を占め、個人間売買での利用は少ない (図表 4)。両方を併せても、年間既存住宅流通戸数全体に占める瑕疵保険付保戸数の割合は 1 割にも満たない (図表 5)。

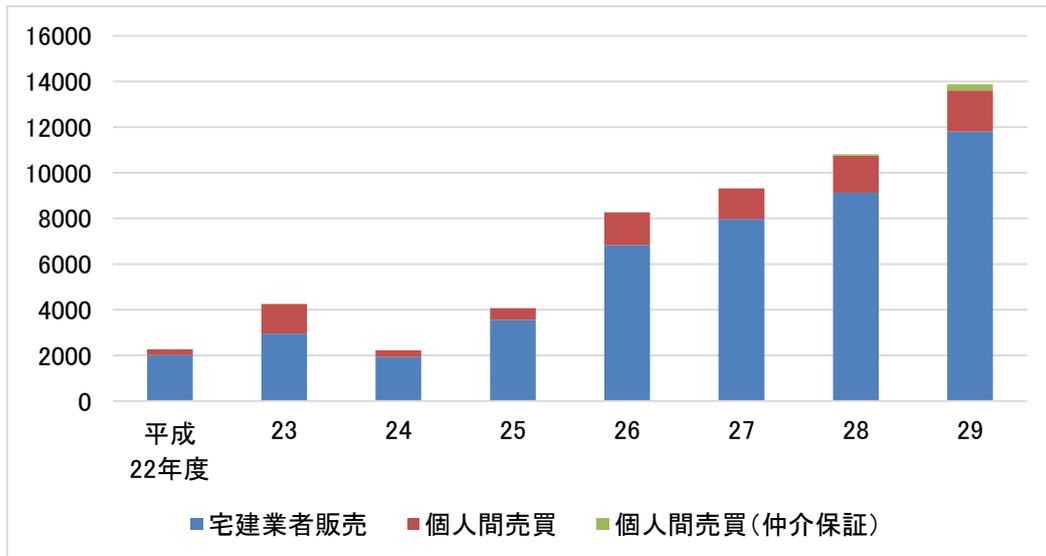
(図表3) 既存住宅に係る住宅瑕疵保険 (平成29年度申込数)



(注) 1. 国土交通省公表資料による。
 2. 瑕疵保険の種類・概要は以下の通り。1から5は下表の1から5に対応。

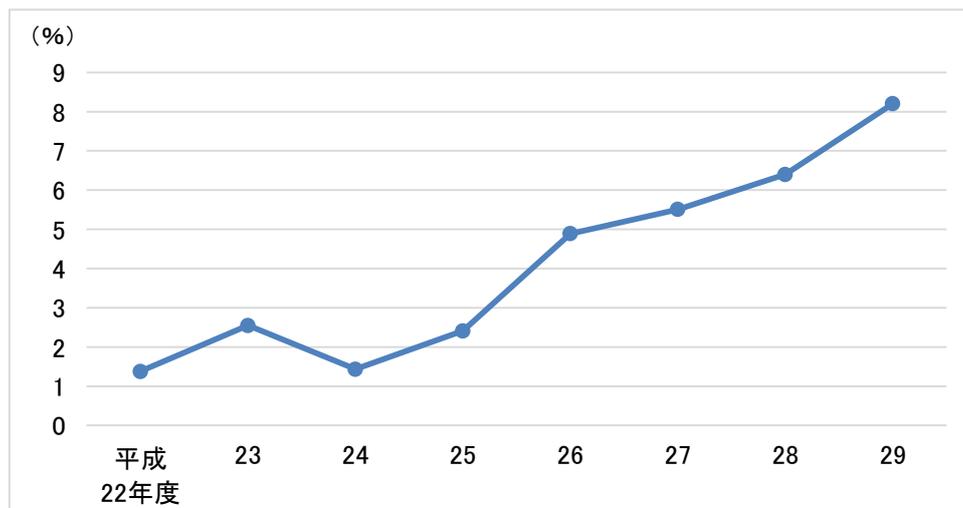
	1. リフォーム	2. 大規模修繕	3. 既存住宅売買 (宅建業者販売)	4. 既存住宅売買 (個人間売買・仲介業者保証型)	5. 延長保証保険
保険対象	修補費用 調査費用 仮住居・転居費用	同左	同左	同左	品確法施行以降に 引渡された新築住宅 (注)
保険期間	1～10年	同左	2年または5年	1年、2年または5年	5年または10年
保険金額	100～2000万円	1000万円～5億円	500万円または 1000万円	200万円、500万円 または1000万円	500万円、1000万円、 2000万円
免責金額	10万円	同左	同左	5万円	10万円
填補率	事業者：80% 発注者：100%	同左	売主：80% 買主：100%	100%	事業者：80% 住宅所有者：100%
保険料	請負金額400万円の リフォームで3万円程度	請負金額により異なる	戸建住宅では5万円程度から	戸建住宅では5万円程度から	5年、戸建て住宅、 120㎡で3万円以上

(図表4) 既存住宅売買瑕疵保険のタイプ別の申込件数(平成22年度から29年度)



(注) 国土交通省公表資料による。

(図表5) 既存住宅流通戸数に占める既存住宅売買保証保険の付保件数割合(縦軸: %、横軸: 平成22年度から29年度)



(注) 付保割合は図表4の数値を総務省「住宅・土地基本調査」の既存住宅流通戸数で除した値(平成26年度~29年度の既存住宅流通戸数は平成25年度流通戸数16.9万戸と同数と仮定した)

(課題)

国土交通省公表資料によると、住宅瑕疵担保履行法施行以降約10年間の保険金事故確定件数は新築住宅では5095件、既存住宅では733件であり、保険事故の発生部位は新築住宅では雨水93%、構造7%、既存住宅では雨水81%、構造7%、その他12%となっている。新築住宅の事故率0.194%、平均支払額113万円に対し、既存住宅では事故率1.1%、平均支払額80万円、特に個人間売買住宅の事故率1.53%は新築住宅保険の10倍と高い(図表6)。しかし、これらの公表データだけでは、どのような事故がどのように解決されたのか(あるいは解決できなかったのか)が明確にはなっていない。保険事故事例を具体的に開示したうえ、事故率の水準を含め、事故情報の分析、保険理論から得られる保険金額や保証

期間の設定、保険査定の在り方等を踏まえ、瑕疵担保履行保証保険制度の望ましいあり方について総合的な検討が望まれる³。特に、宅建業法の改正により、スペクシオン制度がこの4月から導入されたことから、インスペクション制度と合わせた既存住宅の瑕疵保険制度の効果的かつ積極的な活用が既存住宅市場の拡大を左右する決め手になると考えられることから、瑕疵担保責任期間の延長、保険金額の上限の引き上げを含めその制度の在り方を十分議論する必要がある。

(図表6) 保険金事故率、支払保険金額

	①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 払い完了数	⑤保険金支払 総額(百万円)	平均支払額(百 万円)(⑤/④)	
新築住宅保険	2628133	5095	0.194	4496	5070	1.1	
既存住宅 保険	リフォーム	29818	140	0.825	130	79	0.6
	大規模修繕	4886	26	0.532	24	33	1.4
	既存住宅売買(宅 建業者販売)	29088	444	1.526	403	295	0.7
	既存住宅売買(個 人間売買)	6101	163	2.672	142	153	1.1
	延長保証	357	0	0	0	0	0
	(小計)	70250	773	1.10	699	560	0.8

- (注) 1. 国土交通省公表資料による。
 2. 供託金の返還事案はこれまで皆無である。
 3. 既存住宅売買(個人間売買)には、宅建業者仲介分を含む。

(荒井 俊行)

³ 7月13日の日刊不動産経済通信によれば、国土交通省は、住宅瑕疵保険法人が持つ住宅の瑕疵情報を集めてデータベース化し、住宅瑕疵の発生状況を分析して再発防止策を検討するシステムを整備するとともに、保険法人の検査方法、保険商品の造成、保険料水準の検証に役立てると報道している。