

(はじめに)

新築住宅については、平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の推進等に関する法律」(以下「住宅品質確保法」という。)に基づき、売主及び請負人は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、買主に対し、引き渡し後、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられているが、平成17年11月に「構造計算書偽装問題」が発覚し、こうした法制度だけでは消費者保護としては不十分であることが明らかになったことから、住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任の履行を確保するため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行確保に関する法律」(以下「住宅瑕疵担保履行法」という。)が制定され、平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅(新たに建設された「住宅」であって、建設工事の完了から1年以内で、かつ、人が住んだことのないものをいう。)について、買主に引渡す宅建業者、建設業者に「保険の加入」または「保証金の供託」の資力確保が義務付けられた。

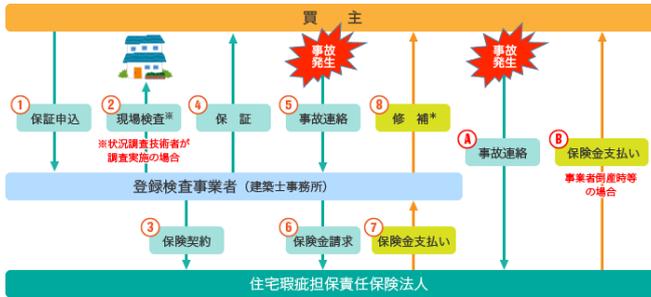
この法律の施行に合わせて、既存住宅の売買に係る瑕疵補償保険制度を設けることができる任意の保険に関する根拠規定が住宅瑕疵担保履行法19条に設けられ、新築住宅の瑕疵保険を扱うのと同じ5社の住宅瑕疵担保責任保険法人((株)住宅あんしん保証、住宅保証機構(株)、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジーマン、ハウスプラス住宅保証(株))が現在この業務を行っている。既存住宅売買瑕疵保険は、平成22年4月から取り扱いが開始され、保険の付保に当たっては、既存住宅の検査機関(既存住宅現況検査技術者・建築士など)による検査が義務付けられており、耐震基準を含めた基本的な住宅性能が確保・充足されている場合に保険が付保され、既存住宅を購入後、民法が規定する担保責任の履行に伴う損害又は瑕疵に係る損害が買主側に生じた場合には、保険会社から保険金が支払われる。既存住宅売買瑕疵保険に加入していると、国土交通省が交付主体である消費税増税に伴う負担を軽減するため、一定の期間内であれば、「住まい給付金」の交付を受けることが出来、また、既存住宅の購入に係る住宅ローン減税の適用対象になる等の奨励的な優遇措置が講じられている。

平成30年度から、改正宅建業法の施行により、宅建業者が行う既存住宅の売買の仲介に際し、宅建業者にインスペクション制度のあっせんの告知が義務づけられたが、このインスペクション制度の導入に合わせて、インスペクションが既存住宅の品質保証の意味を持つことから、現在のところ既存住宅流通戸数のうち、加入率が未だ1割にも満たない既存住宅売買瑕疵保険制度の加入促進の起爆剤となることが期待されているところである。なお、現時点で、既存住宅売買瑕疵保険制度が普及しない理由としては、検査の際に既存住宅に不具合が判明すると、それを克服しないことには保険を掛けることが出来ないため、売主が保険加入をためらうケースが少なくないこと、保険料を含め保険加入のための工事対策費用が少なからず掛かる中で、保険金が相対的に少額にとどまること、検査をはじめとして保険手続に相当の期間を要し、買主の購入計画が後ろ倒しになることなどの障害が関係者から指摘されている。以下では既存住宅売買瑕疵保険制度の概要と過去8年の運用状況を紹介し、本制度の課題を何点か指摘したい。

(既存住宅売買瑕疵保険制度の3タイプの概要)

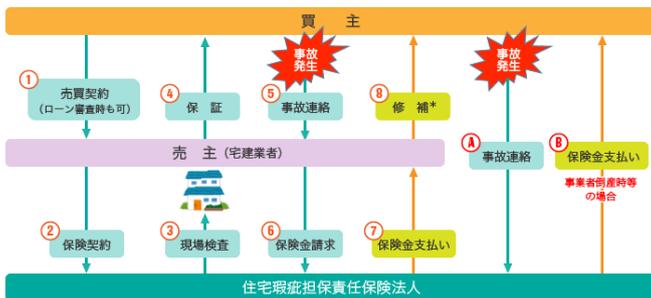
既存住宅売買瑕疵保険の仕組みは以下の図表のとおりである。個人間売買タイプは登録検査業者または登録仲介業者が保険に加入し、当該事業者が保険金が払われるタイプ、宅建業者販売タイプは売主となる宅建業者が保険に加入する。

(1) 個人間売買（検査事業者保証）タイプ



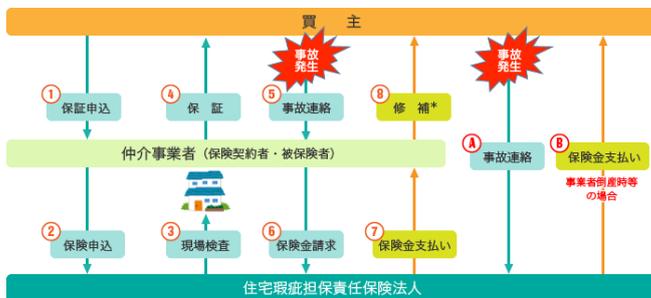
- (注) 1. 手続は①～⑧の流れのとおり通り。④⑧は登録検査事業者が倒産した場合。
 2. 住宅に事故が発生した場合は検査事業者の瑕疵保証責任により修補または賠償。
 3. ①のとおり、買主が登録検査事業者に保証申込をすることが必要。
 4. 保険対象部分の修補等にかかった費用を保険金として登録検査事業者に支払う。

(2) 宅建業者販売・保証タイプ



- (注) 1. 手続は①～⑧の流れの通り。④⑧は登録宅建業者が倒産した場合。
 2. 住宅に事故が発生した場合は登録宅建業者の瑕疵保証責任により修補、賠償。
 3. 保険対象部分の修補等にかかった費用を保険金として登録宅建業者に支払う。

(3) 個人間売買（仲介宅建業者保証）タイプ



- (注) 1. 手続は①～⑧の流れの通り。④⑧は仲介事業者が倒産した場合。
 2. 住宅に事故が発生した場合は仲介事業者の瑕疵保証責任により修補、賠償。
 3. ①のとおり、買主が仲介事業者に保証申込をすることが必要。平成28年度に創設された。
 4. 保険対象部分の修補等にかかった費用を保険金として登録仲介事業者に支払う。

(標準的な既存住宅売買瑕疵保険商品の規格)

現行の既存住宅売買瑕疵保険は、保険期間が最長でも原則5年以下であり、保険金額も上限が1000万円以下と、短期・少額の定型的な保険である。宅建業者販売タイプにおいては宅建業法の規定により、宅建業者の瑕疵担保期間は既存住宅の引き渡しから2年以上の期間とする必要があり(2020年4月から施行される改正民法に伴い、宅建業法に基づく売主責任も、引き渡しから1年以内に買主が売主に瑕疵による損害があることを通知すれば保全されることから、保険期間の見直しの契機となることも考えられる)、多くの場合、2年の免責契約が定められるため、被保険者側に長期の保険期間を設定する需要がないのが実情であるが、個人間売買においては、現状有姿での引き渡しが契約条件とされることも多いが、債権の消滅時効が10年であることから、5年を超える瑕疵担保に対応するニーズもあると考えられる。また、保険金額についても、一律1000万円で上限を画することが妥当かどうかは議論があろう。さらにそもそも、既存住宅売買保証保険制度において、買主が被保険者になれない事業者保険のみの仕組みをとっている現行の保険商品の仕組みをどう考えるのか検討が必要であろう。

(図表1) 既存住宅売買瑕疵保険商品の規格

	宅建業者販売・保証タイプ	個人間売買(検査事業者への保証タイプ)	個人間売買(仲介宅建業者への保証タイプ)
保険金支払対象	修補費用、調査費用、仮住居・転居費用(*)	同左	同左
保険期間	2年または5年(**)	1年、2年または5年	同左
保険金額	500万円または1000万円	同左	200万円、500万円または1000万円
免責金額	10万円	5万円	同左
補填率	80%(売主倒産時の買主へは100%)	100%	同左
保険料	戸建て住宅で5万円程度	同左	同左

- (注) 1. 国土交通省公表資料による。
 2. 保険会社により設備の保証範囲が異なる場合がある(*)。
 3. 宅建業者販売型には保険期間5年を超えて付保する会社がある(**)。

(既存住宅売買瑕疵保険の年次別の申し込み件数(単位; 戸、%))

29年度において、既存住宅売買流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は8%強となっているが、これを宅建業者販売タイプと個人間売買とに分けてみると、最近の宅建業者による既存住宅仲介年数は年間3.5万戸程度と推計されており(「中古住宅市場データブック2018」(リフォーム産業新聞社)のデータによる)、宅建業者販売タイプの保険申請件数実績は約1.2万戸であるから、付保率は34%程度と推計される。これに対し、個人間売買の付保率は、個人間の既存住宅売買件数年間16.9万戸-1.2万戸=15.7万戸中の2000戸にとどまるので1.5%程度と極めて低い。個人間売買における付保率の向上が大きな課題であることが明確であろう。

(図表 2) 既存住宅売買瑕疵保険の年次別のタイプ別申し込み件数の推移

	宅建業者販売	個人間売買（検査保証）	個人間売買（仲介保証）	合計	付保率（%）
平成 21 年	136	0	0	136	0
平成 22 年	2014	258	0	2272	1.4
平成 23 年	2952	1308	0	4260	2.6
平成 24 年	1941	283	0	2224	1.4
平成 25 年	3561	536	0	4077	2.4
平成 26 年	6822	1440	0	8262	4.9
平成 27 年	7925	1336	0	9311	5.5
平成 28 年	9123	1627	62	10812	6.4
平成 29 年	11798	1802	264	13864	8.2

(注) 1. 国土交通省公表資料による

2. 個人間売買（仲介保証）は平成 28 年度に創設された。

3. 住生活基本計画によれば、既存住宅売買補償保険の付保率は 5%（平成 27 年）→20%（平成 37 年）に拡大することが目標とされている。

4. 付保率は各年の土地住宅基本調査（総務省、平成 25 年）による既存住宅流通戸数実績（下表のとおり）に対する上記付保数合計の割合である。平成 26 年以降の既存住宅流通戸数は、5 年に一度の調査のため、26 年以降は 25 年の流通戸数が横這いで継続すると仮定した。

平成 21 年	16.9 万戸
22 年	16.5 万戸
23 年	16.7 万戸
24 年	15.5 万戸
25 年～29 年	16.9 万戸

5. 平成 29 年におけるタイプ別の付保率の推計値は以下の通り。

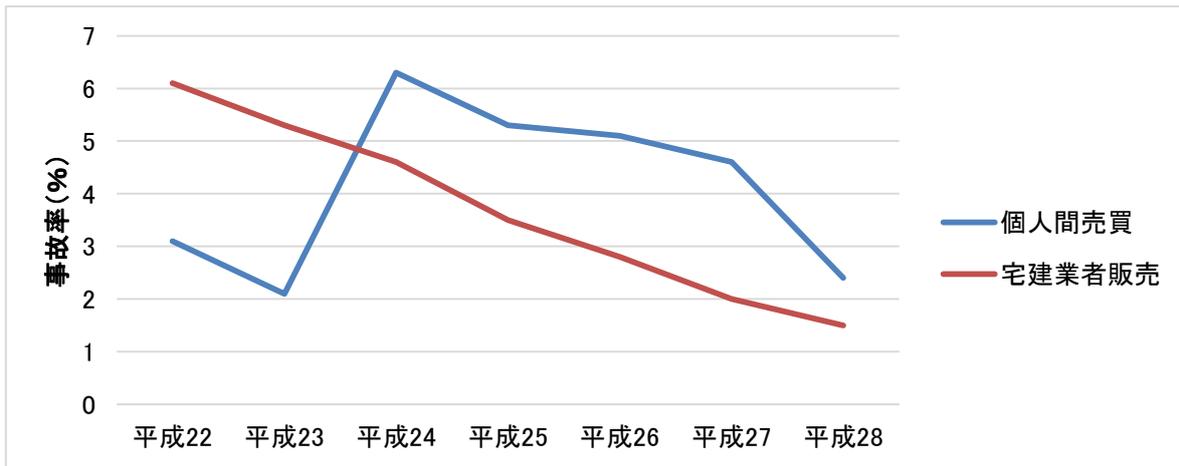
	①既存住宅売買流通総戸数	②付保件数	③付保率（②/①）
合計	16.9 万戸	1.4 万戸	8.2%
宅建業者販売	3.5 万戸	1.2 万戸	34.3%
個人間売買	13.4 万戸	0.2 万戸	1.5%

（付保期間 5 年の保険に係る保険の種類別（個人間売買、宅建業者販売別）事故率の状況）

以下では、保険期間 5 年のタイプ別、経過年数別の事故率を示すが、このような差異の発生が合理的に説明できるものなのかどうかを検証し、保険対象、保険料、保険金額、検査の精度の在り方の改善につなげることが期待される。

付保期間 5 年の既存住宅売買瑕疵保険のタイプ別の事故率を、時系列でみると、近時は、事故率が低下し、売買される既存住宅の品質が向上してきていることがうかがわれるが、総じていえば個人間売買のタイプの事故率が高い。

(図表 3) 付保期間 5 年の保険に係る、保険の種類別（個人間売買、宅建業者販売別）事故率の状況

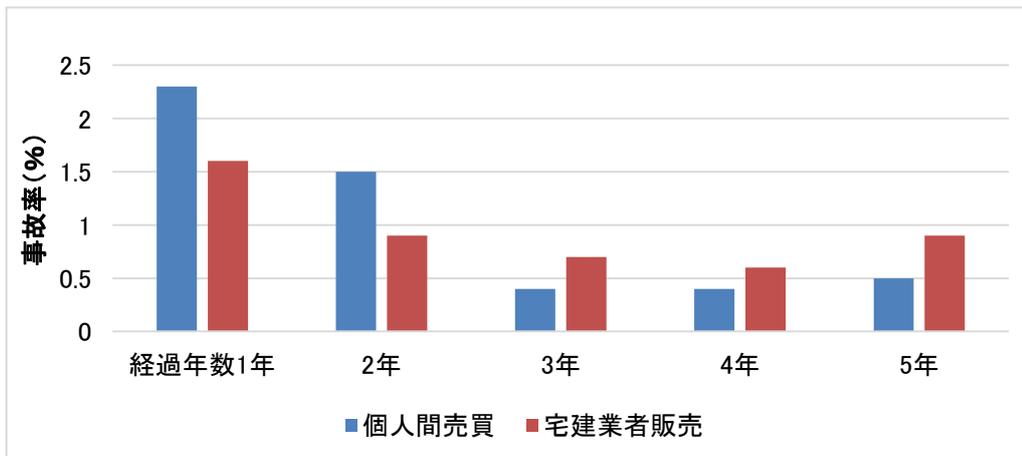


(注) 1. 国土交通省公表資料による。
2. 事故率は保険期間 5 年のものについて集計している。

(付保期間 5 年の保険に係る経過年数別保険事故率、平成 22 年から 28 年合計)

事故率は宅建業者販売タイプ、個人間売買タイプのいずれでも、経過年数が小さいほど高く、経過年数とともに低下するが、当初 2 年は個人間売買タイプの事故率が高く、後半の 3 年間では、宅建業者販売タイプの事故率の方が高い。

(図表 4) 付保期間 5 年の保険に係る経保険過年数別事故率



(注) 1. 国土交通省公表資料による。
2. 事故率は保険期間 5 年のものについて集計している。

(検討課題)

既存住宅売買瑕疵保険制度は施行後 8 年を経過し、検討すべき数々の課題があることがわかる。第一は何といても特に個人間売買タイプの付保率の低さである。住生活基本計画(平成 27 年 3 月閣議決定)によれば、平成 26 年の既存住宅売買瑕疵保険の付保率 5%を平成 37 年には 20%まで高めることが目標とされている。しかし今のままでは到底この目標に達しそうもない。国土交通省が付保率の低さの理由として挙げているのは、付保に当たり要する時間、工事費用、手続のわずらわしさ、付保制度の未周知などであるが、制度創設後 8 年を経て釈明に値する理由になるとは思われない。保険制度のニーズと提

供される商品の仕組み、費用対効果等に課題があるものと考えられる。また、5年間で上限とされる保険期間や被保険者を宅建業者、検査業者に限定し、買主を含めない制度設計の在り方を含め、これらを早期に検証・解明し、既存住宅売買瑕疵保険の活用拡大に向けた対策が講ぜられることが望まれる。

第二は保険商品として保険料と保険金額との均衡がとれているかどうかということである。取れていないとすればその理由は何か、是正の方向性をどう考えるか。保険付保に当たり行われる検査の精度とその投入時間等の妥当性もこの際検証すべきであろう。

(荒井 俊行)