

第4回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（2016年9月26日）
資料

神戸大学 家森信善

○家森・上山（2014）は、2014年9月に実施したアンケート調査で、2011年以降に中古住宅を購入した600人から回答を得た。本日の議題に関連ある結果を紹介する。

Q12. 住宅購入後、予想していなかった建物の不具合がありましたか。

表1 建物の不具合（全体・居住形態別）

Q12. 建物の不具合	戸建て	マンション
全体	272 (100%)	340 (100%)
1. 深刻な不具合があった	7 (2.6%)	4 (1.2%)
2. 不具合があった	97 (35.7%)	101 (29.7%)
3. なかった	159 (58.5%)	231 (67.9%)
4. わからない	9 (3.3%)	4 (1.2%)

表2 建物の不具合の χ^2 乗検定結果（築年数別）

Q12. 建物の不具合／購入時築年数	5年未 満	5～10 年	10～ 15年	15～ 20年	20～ 30年	30年 以上
1. 深刻な不具合があった						
2. 不具合があった	—			+		
3. なかった	+			—		
Pearsonの χ^2 乗統計量	18.0*					

注1) 「+」「—」は調整済み残差から、期待度数と比較して5%水準で「多い」「少ない」ことを意味し、
符号が無いセルは統計的な増減は言えないことを意味する。

注2) *は10%水準でクロス表に統計的有意な差があることを意味する。

注3) Q11の築年数で「7. わからない」、Q12の不具合で「4. わからない」サンプルは除く（サンプル数591）。

→本人の自己評価であるので、保険事故に相当するかは不明であるが、少なくとも買い手の立場からすると「(予想していない) 深刻な不具合」が2%程度あったことになる。

Q13. 住宅の購入に際して、建物・住宅診断（インスペクション）を実施しましたか。
下記の中から、該当するものを一つお選びください。

表 3 インспекションの利用状況（全体・居住形態別）

Q13. インспекション利用状況	全体	戸建て	マンション
全体	612 (100%)	272 (100%)	340 (100%)
1. 売り主がインспекションを実施した物件を購入した	82 (13.4%)	41 (15.1%)	41 (12.1%)
2. 自身でインспекションを専門家に依頼した	27 (4.4%)	18 (6.6%)	9 (2.6%)
3. インспекション制度を知っていたが利用しなかった	160 (26.1%)	78 (28.7%)	82 (24.1%)
4. インспекション制度を知らなかった	274 (44.8%)	106 (39.0%)	168 (49.4%)
5. その他／わからない	69 (11.3%)	29 (10.7%)	40 (11.8%)

→実際に中古住宅を購入した人でほぼ半数の人がインспекションの制度を知らなかった。

→制度の認知を高めることが課題（ただし、調査対象者の購入した時代からは、政策的な取り組みによって状況は改善しているかもしれない）。

Q14. 前問で「2. 自身でインспекションを専門家に依頼した」を選んだ方にお伺いします。建物・住宅診断（インспекション）の利用することを決めるのに影響のあったものがあれば、下記の中から全てお選びください。（いくつでも）

表 4 インспекションの選択基準（インспекションを利用者のみ）

Q14. インспекションの選択基準	全体
全体	27 (複数選択)
1. 不動産仲介業者・建設会社等の紹介・アドバイス	12 (44.4%)
2. 家族や知人がインспекションを実施していた	8 (29.6%)
3. 住宅専門誌やホームページなどの記事	7 (25.9%)
4. ファイナンシャルプランナーなどの専門家の助言	0 (0.0%)
5. ローンを組んだ金融機関の助言	1 (3.7%)
6. その他	2 (7.4%)

→不動産仲介業者の積極的な働き掛けが重要な「きっかけ」

→より幅広い仲介業者の積極的な対応が期待される

→金融機関の助言実績はほとんどない。

→金融機関の窓口担当者への情報提供・意識向上も必要

Q15. 前問で「3. インスペクション制度を知っていたが利用しなかった」を選んだ方にお伺いします。なぜ利用しなかったのですか。下記の中で当てはまるものを全てお選びください。(いくつでも)

表 5 インスペクション未利用の理由 (インスペクション未利用者のみ)

Q15. インスペクション未利用の理由	全体
全体	160 (複数選択)
1. 費用がかかるから	84 (52.5%)
2. 時間がかかるから	61 (38.1%)
3. 売り手との関係が壊れるのが心配だから	7 (4.4%)
4. 検査をしなくても大丈夫と思ったから	70 (43.8%)
5. 不動産仲介業者が言い出さなかったから	12 (7.5%)
6. 誰に頼んで良いのかわからなかったから	15 (9.4%)
7. 売り手や仲介業者が行っていると思っていたから	5 (3.1%)
8. 上記以外の理由	14 (8.8%)

表 6 インスペクション未利用の理由の χ^2 乗検定結果 (購入価格別)

Q15. インスペクション未利用の理由/購入価格	1000万未満	1000万台	3000万台	5000万以上	χ^2 乗統計量
1. 費用がかかるから	+		-		12.7**
2. 時間がかかるから	+				11.9**
4. 検査をしなくても大丈夫と思ったから		-		+	16.8***

注1) 「+」「-」は調整済み残差から、期待度数と比較して5%水準で「多い」「少ない」ことを意味し、符号が無いセルは統計的な増減は言えないことを意味する。

注2) ***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準でクロス表に統計的有意な差があることを意味する。

→インスペクションの費用や時間が物件の価格に連動しないので、安い物件に関しては、相対的にインスペクションの費用や時間が割高となる。

→「大丈夫と思った」のはさしたる根拠はないものと思われる。

→インスペクションの成果についての積極的な認知度アップも必要

Q16. 全員の方にお尋ねします。住宅瑕疵担保履行法に基づき、2009年から住宅の売り主（建築業者など）は、補償のための資力確保措置を義務づけられています。その柱になる制度が住宅瑕疵担保保険制度です。同保険制度について、当てはまる項目を全て選んでください。（いくつでも）

表 7 住宅瑕疵担保保険制度の認知度

Q16. 住宅瑕疵担保保険制度の認知度	全体	3分類
全体	612 (複数選択)	612 (複数選択)
1. 「新築住宅を消費者に供給する建設業者や宅建業者は、保険加入または供託が義務付けられている。」ことを知っている	113 (18.5%)	197 (32.2%)
2. 「大手会社は、供託制度を利用して住宅瑕疵担保責任の履行能力を保証していることが多い。」ことを知っている	77 (12.6%)	
3. 「中古住宅については、住宅瑕疵担保保険は任意の制度である。」ことを知っている	119 (19.4%)	
4. 「住宅瑕疵担保保険に加入するには、検査を受けなければならない。」ことを知っている	75 (12.3%)	
5. 住宅瑕疵担保保険の名称は知っているが具体的な内容は知らなかった	149 (24.3%)	149 (24.3%)
6. 住宅瑕疵担保保険の名称も知らなかった	266 (43.5%)	266 (43.5%)

Q17. 購入された住宅は、住宅瑕疵担保保険制度に入っていますか。下記の中から、該当するものを一つ選んでください。

表 8 住宅瑕疵担保保険制度の加入状況

Q17. 住宅瑕疵担保保険制度の加入状況	全体
全体	612 (100%)
1. 入っている	94 (15.4%)
2. 入っていない	240 (39.2%)
3. わからない	278 (45.4%)

→「わからない」という回答者が相当いる。これらの人の中には、積極的に入らなかった人ばかりではないはず。せめて「入らない」稼働かを考えてもらう機会があるとよい。

<参考文献>

家森信善・上山仁恵 「金融リテラシーと住宅ローンの比較行動」 (RIEB DP2015-J04 2015年4月) <http://www.rieb.kobe-u.ac.jp/academic/ra/dp/Japanese/dp2015-J04.pdf>