

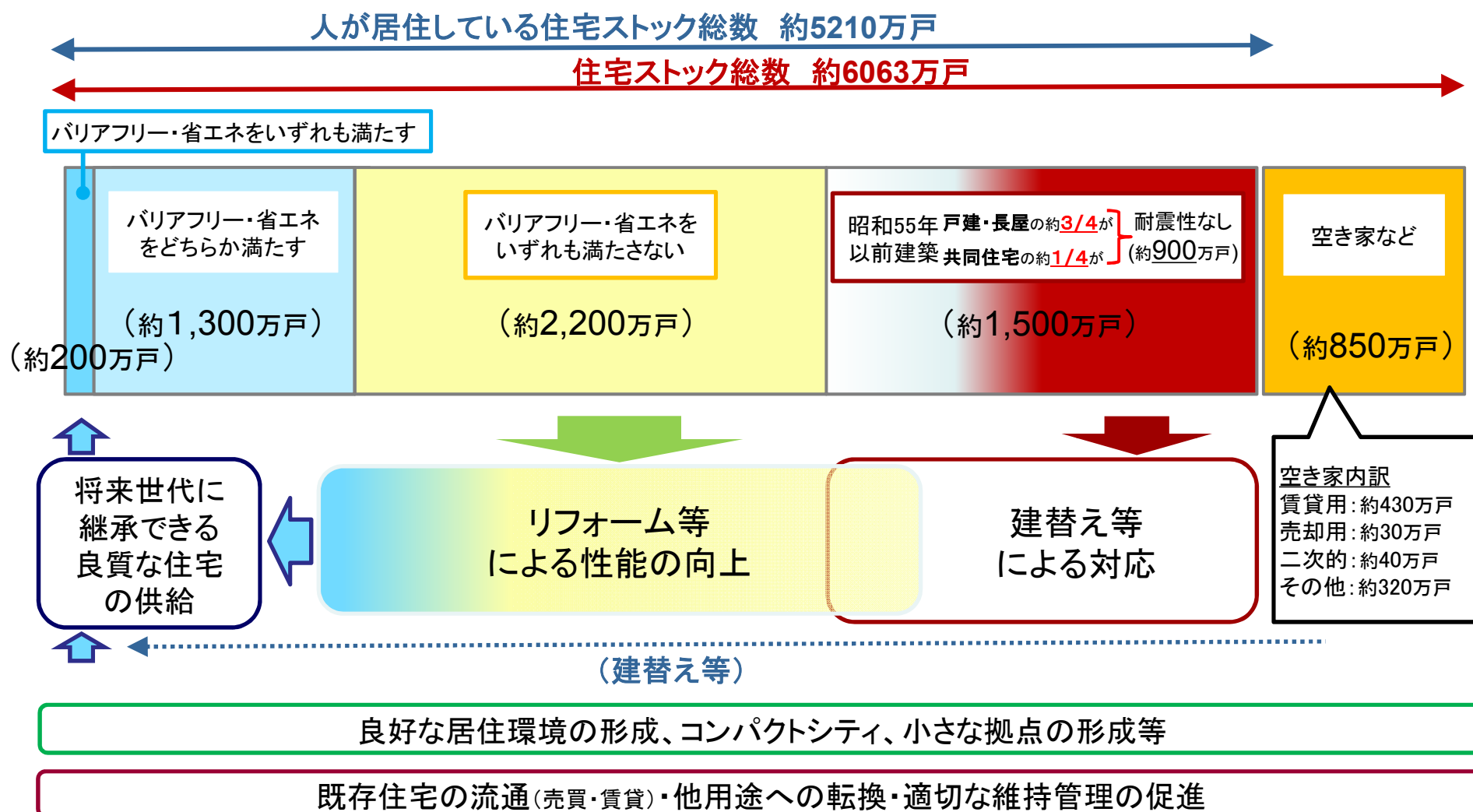
# 既存住宅流通・リフォーム市場と 住宅瑕疵保険

---

# 1. 既存住宅流通・リフォーム市場の現状と 活性化に向けた施策

# 住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎)

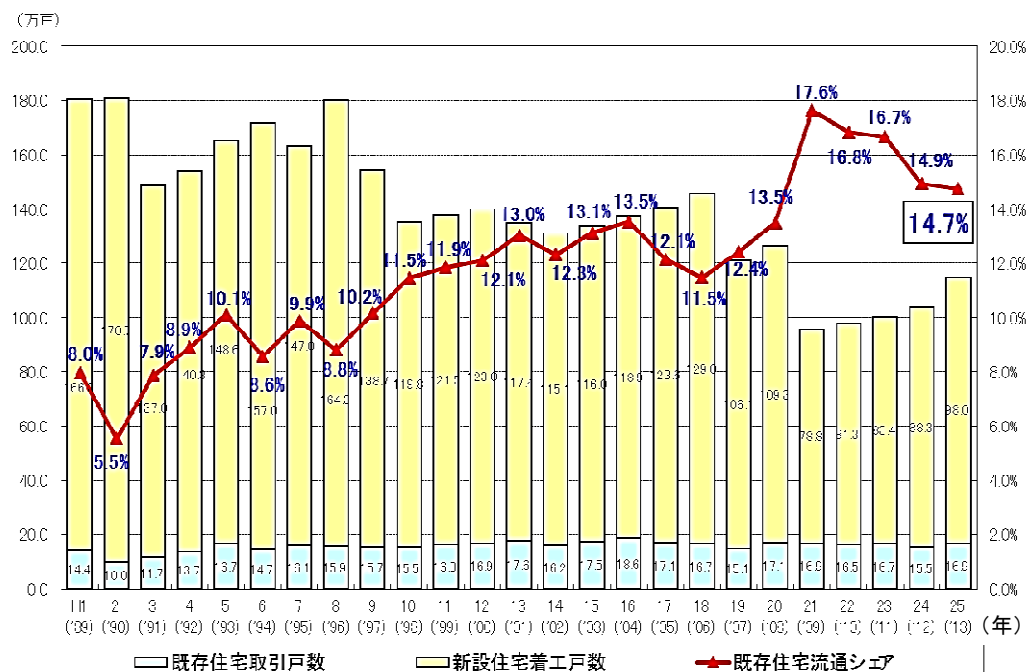
- 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した結果、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸。
- 耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要。



# 既存住宅流通量の推移と国際比較

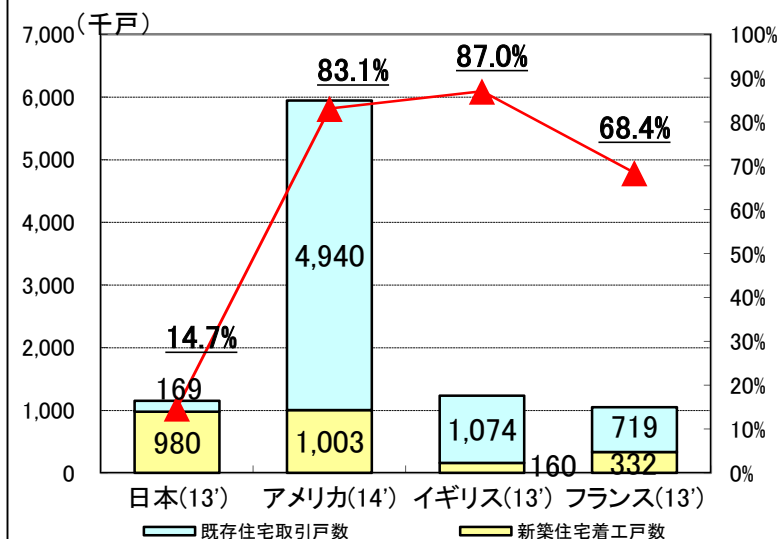
- 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。
- しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

### 【既存住宅流通シェアの推移】



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)  
 (注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

### 【既存住宅流通シェアの国際比較】



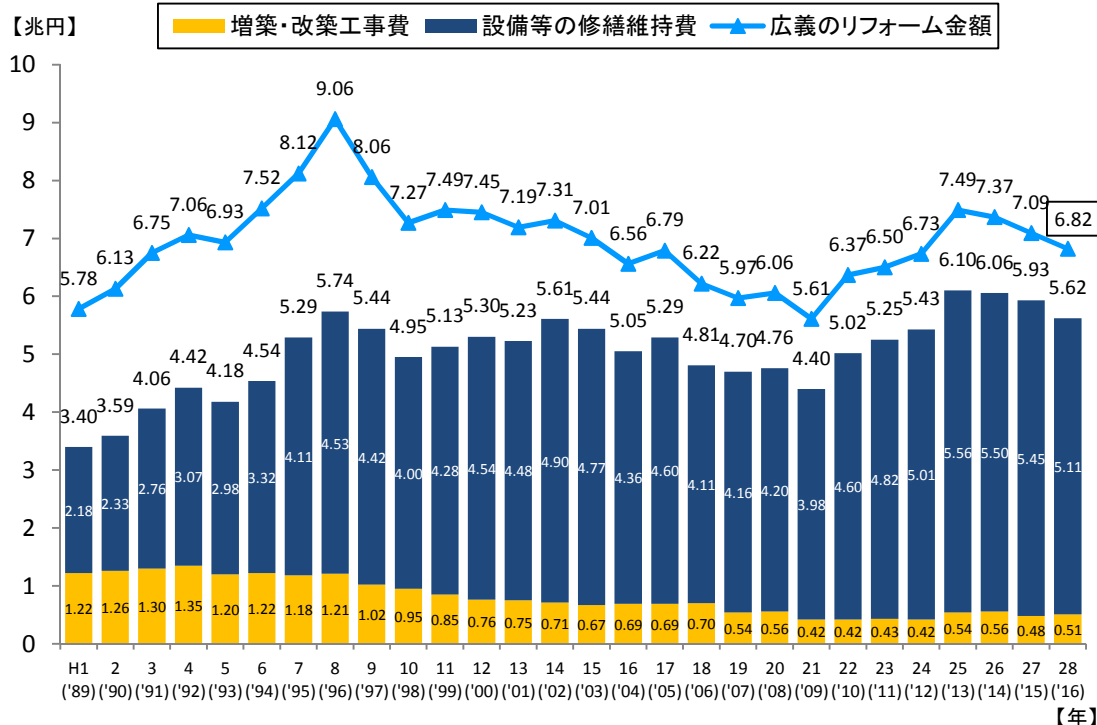
(資料)日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年)http://www.census.gov/ http://www.realtor.org/イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年)(http://www.communities.gov.uk/) フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」,「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr

注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。  
 注2)イギリス:住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC(英国歳入関稅庁)は、全体のうちの12%が調査対象からまれと推計している。

# 住宅リフォーム市場の推移と国際比較

- 住宅リフォーム市場規模は約6.8兆円(平成28年)と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい。

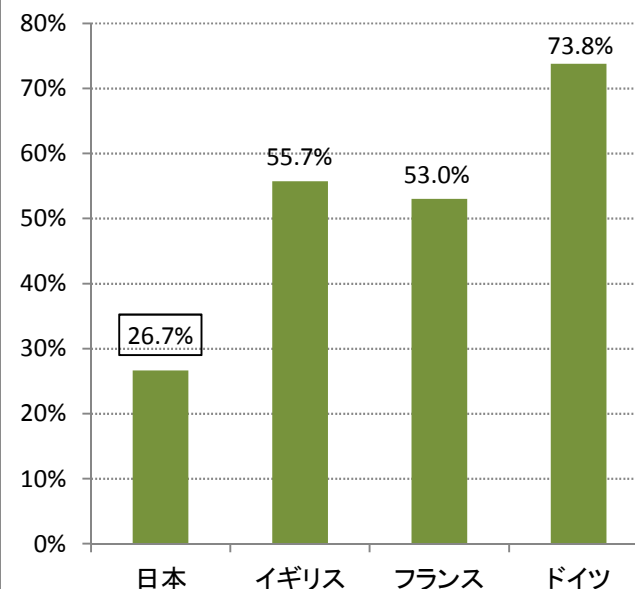
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

- <注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
- <注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

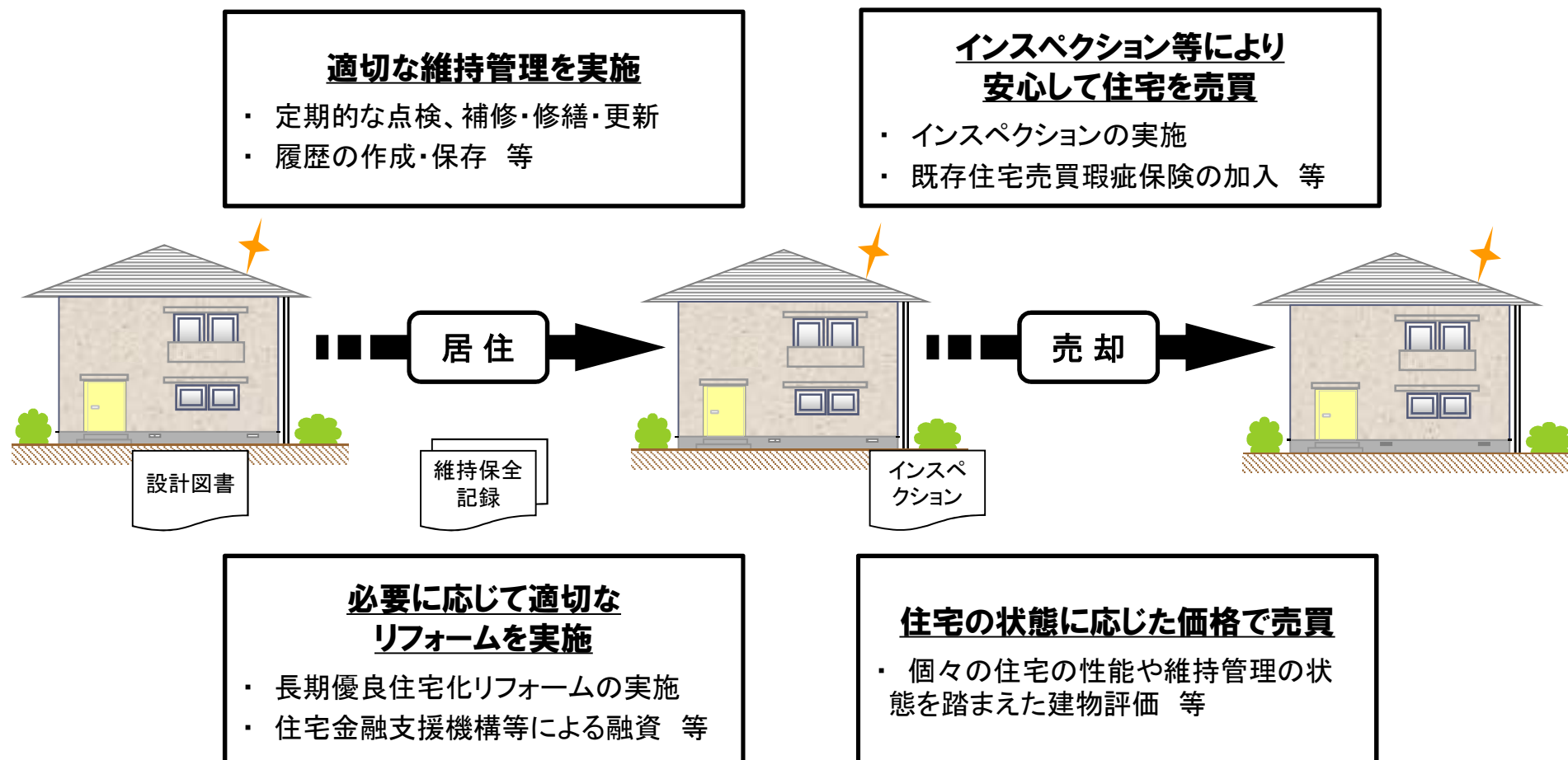
【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



出典：

日本(H27・2015年)：国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年)：ユーロコンストラクト資料  
 <注> 住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額



○**成果指標** (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

	制度整備	支援措置
適切な維持管理を実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅履歴情報(いえかるて)</li> <li>○長期優良住宅認定制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅履歴情報の活用促進</li> </ul>
必要に応じて適切なリフォームを実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム事業者団体登録制度</li> <li>○リフォーム瑕疵保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム履歴の活用促進</li> <li>○長期優良住宅化リフォームに対する補助</li> <li>○長期優良住宅化リフォームに係る税制上の特例措置(所得税等)</li> <li>○耐震改修に対する支援</li> <li>○省エネリフォームの支援</li> <li>○JHFによるリフォーム融資(既存住宅リフォーム一体型ローンの追加)</li> <li>○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修に係る税制上の特例措置(所得税等)</li> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等)</li> <li>○買取再販事業者に対する融資をJHFの住宅融資保険の付保対象へ追加</li> </ul>
インスペクション等により安心して住宅を売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>○安心R住宅</li> <li>○既存住宅性能表示制度</li> <li>○インスペクションガイドライン</li> <li>○宅建業法改正(H30.4月～)</li> <li>○既存住宅売買瑕疵保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保険・インスペクションの活用促進</li> <li>○インスペクションを活用した住宅情報の蓄積・利用</li> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等)(再掲)</li> <li>○買取再販事業者に対する融資をJHFの住宅融資保険の付保対象へ追加(再掲)</li> </ul>
住宅の状態に応じた価格で売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物評価手法の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅ストックの維持向上、評価、流通、金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みへの支援</li> </ul>



# 住宅ローン減税制度について

## 制度の概要

返済期間10年以上の住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合(1.0%)を所得税額(一部、翌年の住民税額※)から控除する制度です。

※前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除

### 一般の住宅

入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H25～ H26.3	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円
H26.4～ H33.12	<b>4,000万円</b>	1.0%	10年間	<b>400万円</b>	<b>13.65万円</b>

### 長期優良住宅・低炭素住宅

入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H25～ H26.3	3,000万円	1.0%	10年間	300万円	9.75万円
H26.4～ H33.12	<b>5,000万円</b>	1.0%	10年間	<b>500万円</b>	<b>13.65万円</b>

## ◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③床面積が50㎡以上であること
- ④店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤借入金の償還期間が10年以上であること
- ⑥既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること(一般住宅のみ)
  - i) 木造…築後20年以内  
マンション等…築後25年以内
  - ii) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの
  - iii) 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること
- ⑦年収が3000万円以下であること
- ⑧増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

## ◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください(給与所得者の場合には、翌年以降、年末調整で控除を受けることが可能です。)

### 【一般住宅の場合】

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④給与等の源泉徴収票\*  
※給与所得者の場合
- ⑤耐震基準適合証明書、住宅性能評価書(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)又は既存住宅売買瑕疵保険付証明書\*  
※⑤は中古住宅(木造:築20年超、マンション等:築25年以上のもの)を取得する場合のみ。

### 【長期優良住宅・低炭素住宅の場合】

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④給与等の源泉徴収票\*  
※給与所得者の場合
- ⑤長期優良住宅認定通知書又は低炭素建築物新築等計画認定通知書
- ⑥住宅用家屋証明書\*  
※保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

注)土地の取得に係る住宅借入金等がある場合には、上記に加えて以下の書類が必要です。  
 ・土地等の登記事項証明書(当該土地等を取得したこと、取得年月日、取得の対価の額を明らかにする書類)  
 ・建築条件付で購入した場合…当該土地の分譲に係る契約書の写し等(契約において一定期間内の建築条件が定められていることを明らかにする書類)  
 ・土地の先行取得をした場合…家屋の登記事項証明書等(家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類)



# すまい給付金の概要

- すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。
- 「『住宅取得等に係る給付措置について』の一部改正」(平成28年9月26日閣議決定)により、対象期間を平成33年12月まで延長。
- 今後、平成33年度までの各年度において、実施に必要な財政上の措置を行う。

## 1. 給付額

### 【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
425万円以下	6.89万円以下	<b>30万円</b>
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	<b>20万円</b>
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	<b>10万円</b>

### 【消費税率10%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
450万円以下	7.60万円以下	<b>50万円</b>
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	<b>40万円</b>
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	<b>30万円</b>
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	<b>20万円</b>
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	<b>10万円</b>

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

## 2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

### 【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅  
(例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅  
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

### 【中古住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅  
(例 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

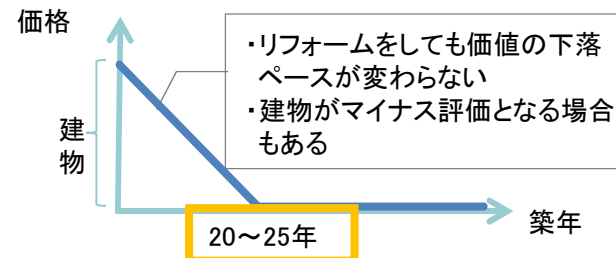
#### ②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

# 既存住宅の建物評価手法の改善

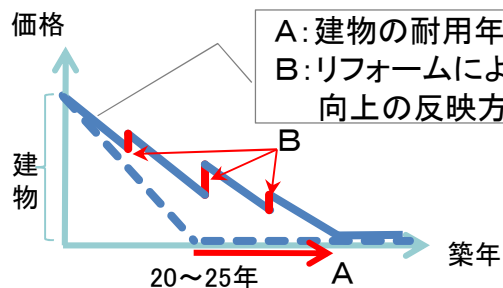
## 既存戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、**築20～25年程度で市場価値がゼロ**となる慣行が存在。



## 木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、**個別の住宅の状態に応じて適切に評価。**



### ■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を **基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分**
- ② **基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定**  
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な **内外装・設備の補修等**を行えば、**価値が回復・向上**

## 建物評価改善の市場への定着に向けた取組

### ◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

### ◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

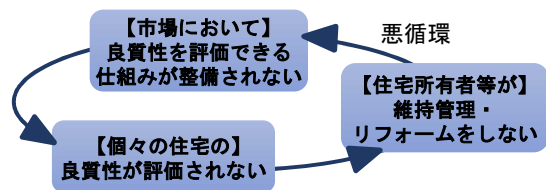
# 住まいの価値向上プロジェクト2018※の概要

※住宅ストック維持・向上促進事業のうち良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業

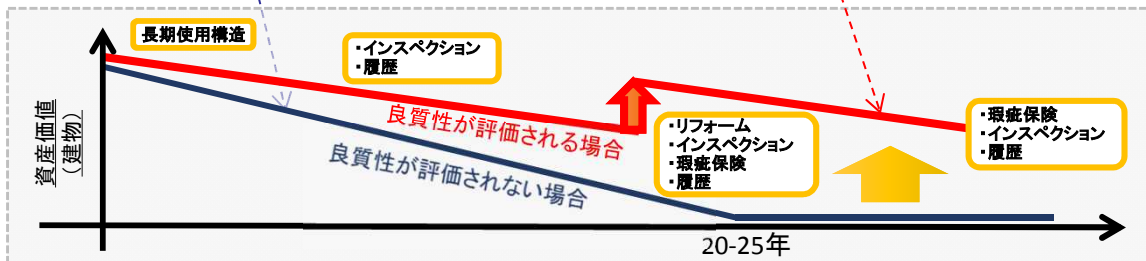
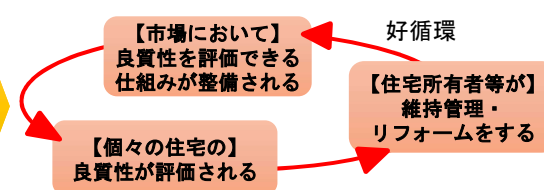
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 1. 現状の課題と方向性

### ○従来の悪循環

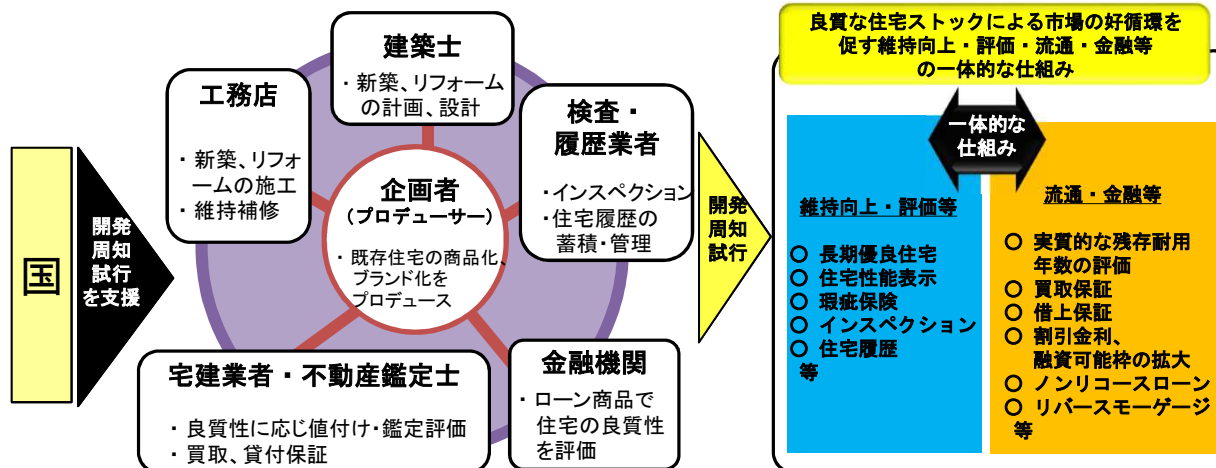


### ○良質な住宅が適正に評価される好循環



## 2. 事業イメージ

<関係主体が連携した協議会>



## 3. 事業概要

### (1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率:定額】

(例)

- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

### (2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】

#### ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率:定額】

- ・インスペクションの実施
- ・住宅履歴の作成
- ・瑕疵保険への加入(中古流通・リフォーム時に限る)
- ・維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)

#### ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費

【補助率:1/3】

- ・新築(掛かり増し分)
- ・リフォーム

## 2. 新築10年経過時点の対応

## 2号保険の根拠規定

- 住宅瑕疵担保履行法第19条第2号において2号保険(任意の保険)の根拠を規定。
- 事業者が加入できる商品は既に関連されているが、住宅取得者等が直接加入できる商品はない。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(業務)

第十九条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 (略)

二 民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一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收受する保険契約(住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。)の引受けを行うこと。

三～六 (略)

#### <保険によるてん補の対象>

(第二号前段)

住宅の建設工事の請負人  
若しくは住宅の売主の損害



#### <対応する保険商品等>

- ・リフォーム瑕疵保険
- ・大規模修繕工事瑕疵保険
- ・既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)
- ・既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)
- ・延長保証保険



#### <被保険者>

被保険者は住宅  
事業者等

(第二号後段)

住宅の建設工事の注文者  
若しくは住宅の買主の損害



- ・住宅取得者の直接請求

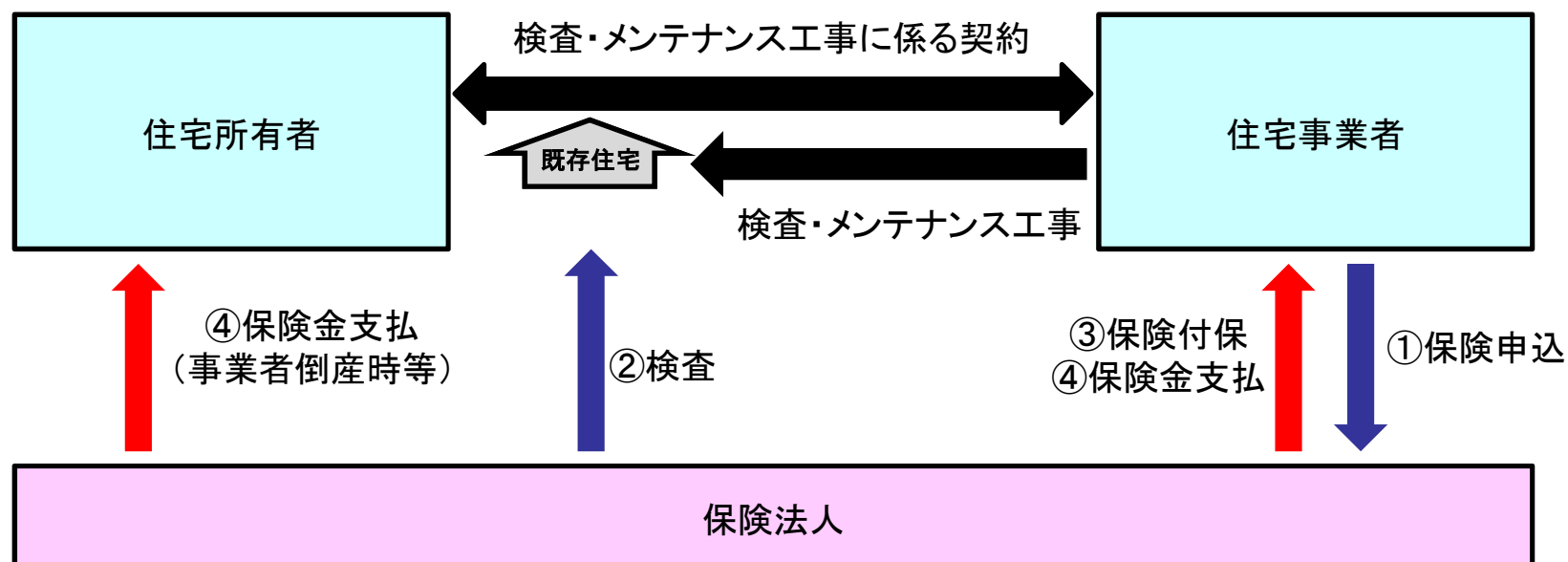


被保険者が住宅  
取得者等である保  
険商品はない

## 延長保証保険の課題①

- 延長保証保険は事業者が保険契約者であるため、住宅取得者が保険加入を望んでも、事業者の意向次第で保険に加入できないことがあり得る。
- 特に、新築時の事業者が倒産していた場合、住宅取得者が延長保証保険への加入を望んでも、新たに保証責任を引き受ける事業者が存在しなければ保険に加入できない。  
(当該事業者を探すのは、住宅取得者にとって過大な負担。)

- 対象住宅※:戸建住宅、小規模共同住宅(延床面積500㎡未満かつ3階以下)  
※住宅品確法施行以降に引き渡された新築住宅で、引渡日から10年を経過する住宅等(築15年まで加入可)。
- 保険期間:5年又は10年(保険商品によって異なる)
- 保険金額:500万円、1,000万円、2,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額:10万円
- 填補率:住宅事業者へは80%、住宅所有者へは100%(住宅事業者倒産時等)
- 保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、5年・戸建住宅・120㎡で3万円程度～)
- 主な特約:リフォーム特約(基本構造部以外の内装工事等)、給排水管路特約、給排水設備特約





## 延長保証保険の課題②

- 2019年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年が経過し、以降、毎年約40万件の保険契約が満期を迎える。

### <1号保険の満期件数>

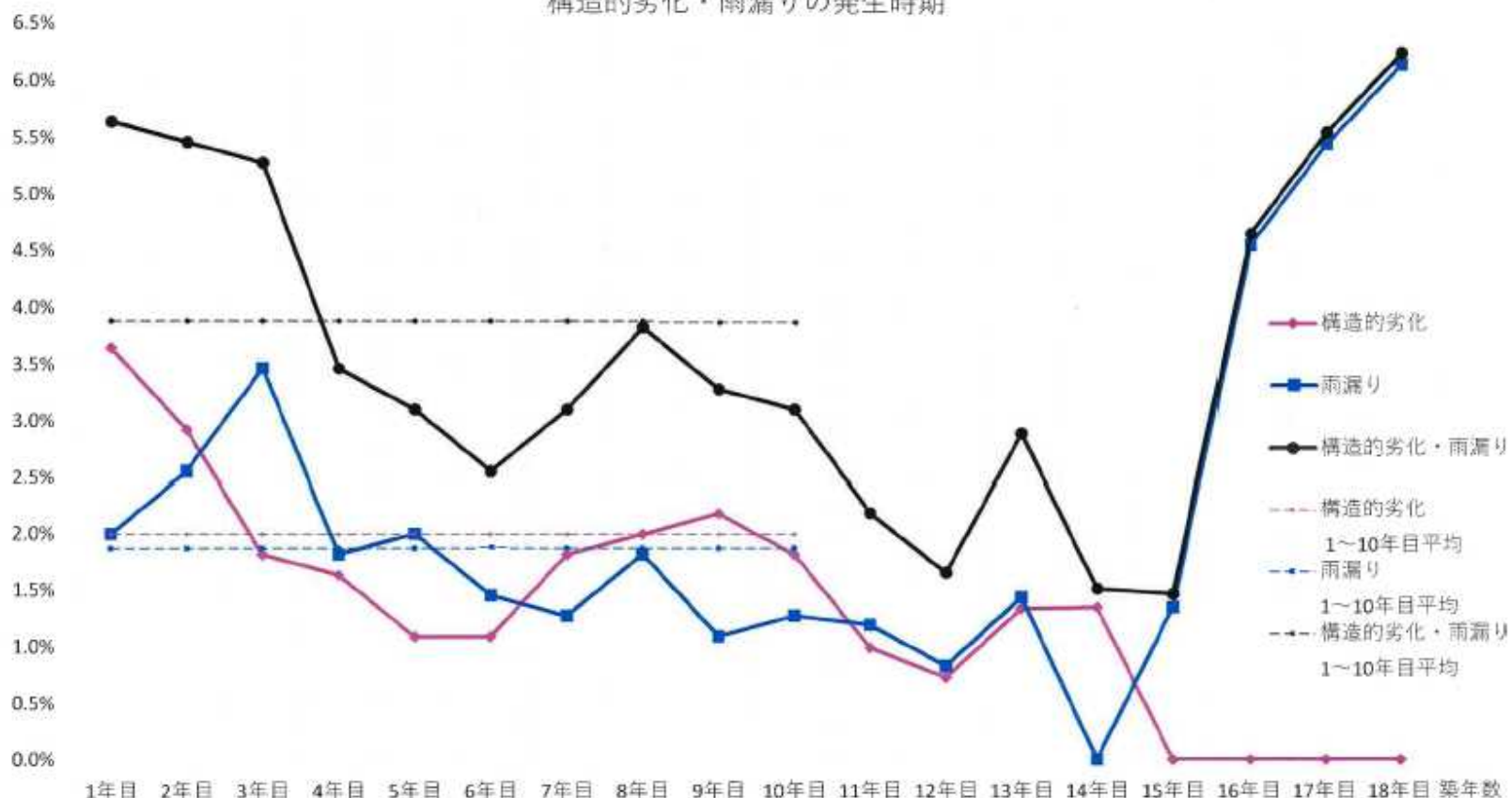
加入年度	満期年度	満期契約	
		棟	戸
H20(2008)	H30(2018)	22,889	25,517
H21(2009)	2019	214,831	296,950
H22(2010)	2020	278,916	409,302
H23(2011)	2021	283,579	413,026
H24(2012)	2022	292,650	442,920
H25(2013)	2023	310,675	472,582
H26(2014)	2024	295,480	472,445
H27(2015)	2025	279,236	462,192
H28(2016)	2026	288,002	486,154
H29(2017)	2027	282,249	479,824
累計		2,548,507	3,960,912



満期を迎える住宅について、延長保証保険への加入を促すことにより、保険加入の手続を通じて既存住宅の維持管理への意識が向上し、優良な住宅ストックの蓄積とリフォーム市場の活性化につながる可能性がある。

○ 平成11年に(社)日本木造住宅産業協会、(財)住宅保証機構が住宅保証機構登録住宅で保証期間9年以上を経過した全物件を対象に実施のアンケートでは、10年経過以降に不具合※を認識するケースも多く報告されている。  
 ※但し、回答には瑕疵の他、単なる経年劣化に起因するものも含まれると思われる。

構造的劣化・雨漏りの発生時期



構造的劣化	3.6%	2.9%	1.8%	1.6%	1.1%	1.1%	1.8%	2.0%	2.2%	1.8%	1.0%	0.8%	1.4%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
雨漏り	2.0%	2.5%	3.5%	1.8%	2.0%	1.5%	1.3%	1.8%	1.1%	1.3%	1.2%	0.8%	1.4%	0.0%	1.5%	4.7%	5.6%	6.3%	1.9%
構造的劣化・雨漏り	5.6%	5.5%	5.3%	3.5%	3.1%	2.5%	3.1%	3.8%	3.3%	3.1%	2.2%	1.7%	2.9%	1.5%	1.5%	4.7%	5.6%	6.3%	3.9%
築年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	1~10年目平均

### 3. 既存住宅流通に係る住宅瑕疵保険

## 既存住宅流通時の瑕疵担保責任

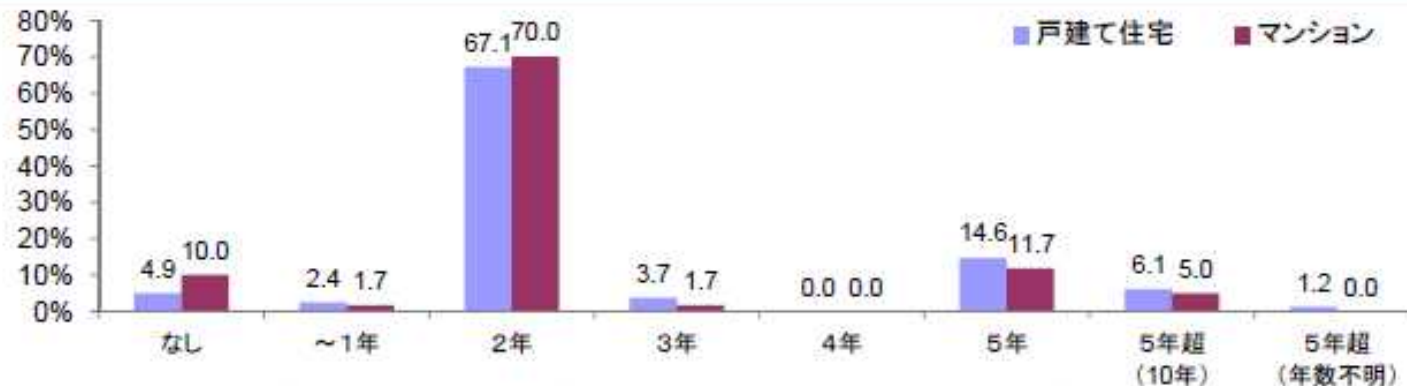
- 住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任は、住宅の転売時も転得者には移転せず、第一取得者(転売者)に修補請求や賠償請求の権利が残り続ける。  
⇒瑕疵発生時に、転得者が新築時の住宅事業者に修補請求や賠償請求をすることはできない。
  
- 住宅瑕疵担保責任保険に「転売者特約」を付帯することにより、住宅の転得者も住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)の保険金請求を行えるようになる。  
※転売者特約の付帯には、住宅瑕疵担保責任保険の契約時に住宅事業者の了承が必要。
  
- 但し、上記で対応できるのは「新築時の住宅事業者が負うべき瑕疵担保責任」のみであり、第一取得者(転売者)が取得後に行った修繕に起因する瑕疵等、これに該当しないものには対応できない。  
※既存住宅売買瑕疵保険であれば対応可能。
  
- 宅建業者が売主となる既存住宅については、宅建業者に2年以上の瑕疵担保責任の履行が義務づけられているが、個人間売買については「現状有姿※」の条件で取引されることも多い。  
※売主は瑕疵担保責任を一切負わない。

## 中古住宅売買の瑕疵担保期間

集計ベースは中古物件の販売・仲介関与者126件。  
それぞれ無回答を除いて算出

### A. 宅建業者 (SPCを含む) が売り主の場合 (自社保有物件)

中古住宅売買における瑕疵担保期間は「2年」が戸建てで約67%、マンションで約70%あるが、5年や10年もある。なお、2年未満の回答は、売り主が宅建業者ではないものであった。



### B. 宅建業者等以外が売り主の場合 (仲介。自社保有ではない物件)

「現状有姿(0カ月)」が戸建てで約58%、マンションで約57%。その他多いのは、「2~3カ月」と「7カ月~1年」である。

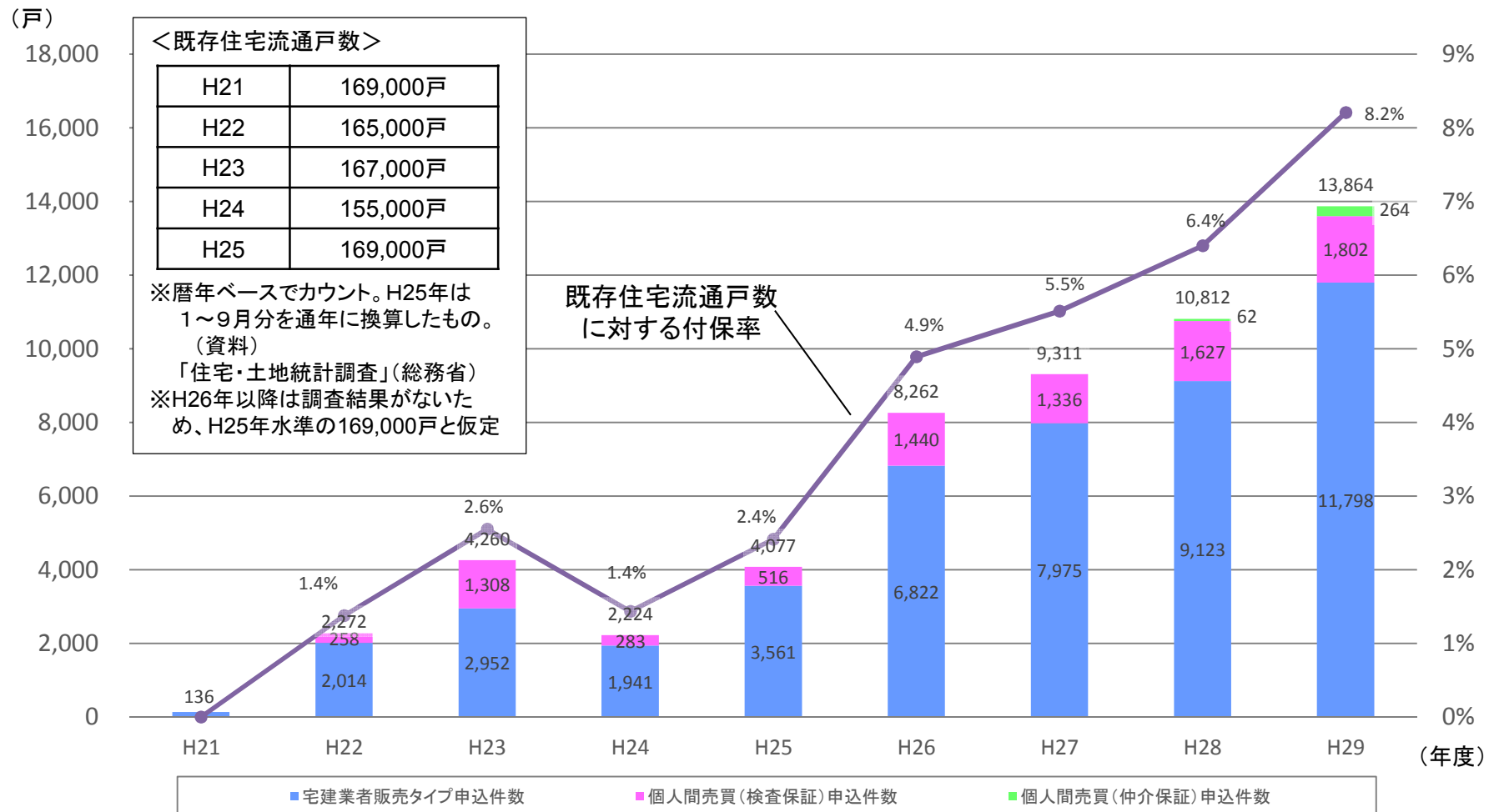


※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含みます。

(資料) 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施 (補助事業により公募・実施)

# 既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は上昇傾向。  
 ※住生活基本計画では、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を2025年に20%とする指標を掲げている。

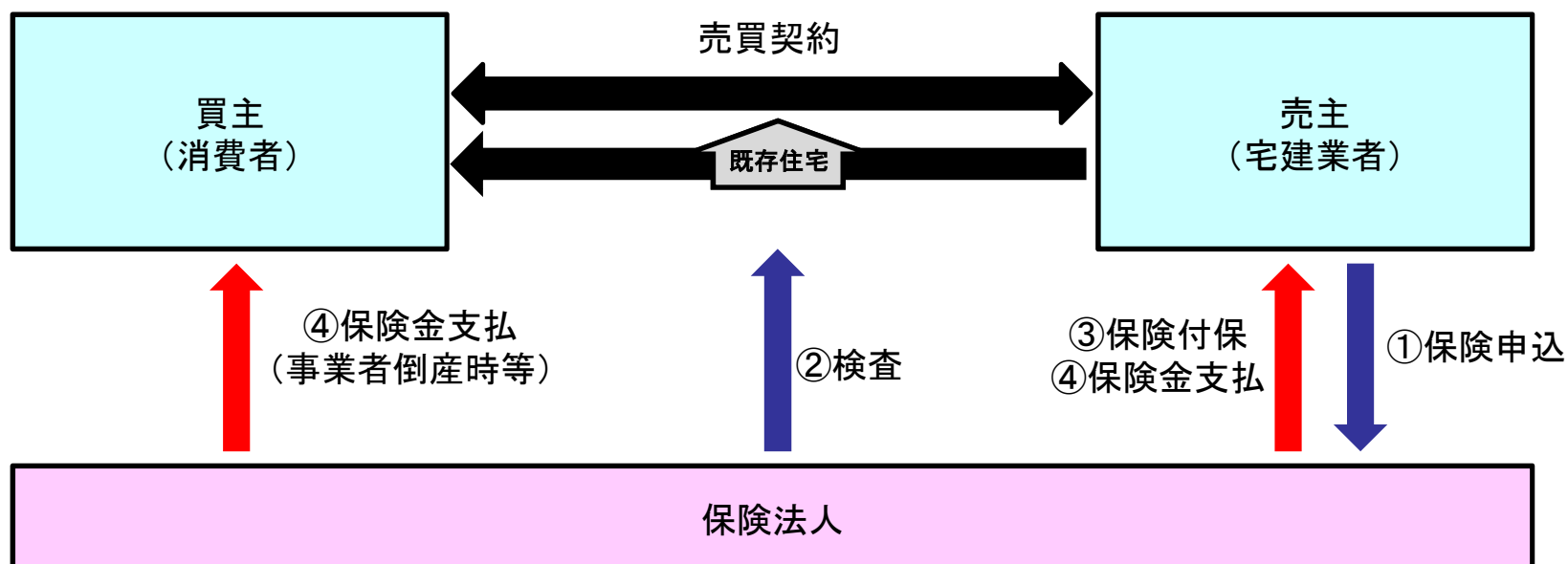




# 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の概要

- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における宅建業者が売主となる売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 2年又は5年※(保険商品によって異なる)  
 ※保険法人によっては保険期間5年の場合には、始期から2年経過後に補償を開始する保険商品もある。
- 保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額: 原則10万円
- 填補率: 売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産時等)
- 保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



## 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の付保状況

- 宅建業者が売主となる住宅の戸数は年間3万戸台と推測され、既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)(平成29年度申込件数11,798件)の付保率は3割程の水準と推測される。

### ○業界紙による調査

平成28年の買取再販戸数規模 38,380戸(中古住宅流通量の21.7%)

(出典「中古住宅市場データブック2018」(リフォーム産業新聞社))

### ○既存住宅流通戸数からの推計

国や事業者団体による統計は存在しないものの、事業者団体の実態(ヒアリングにおいて聴取)に基づき、既存住宅流通戸数の2割が宅建業者が売主となると仮定。

既存住宅流通戸数169,000戸※ × 20% = 33,800戸

※平成25年の住宅・土地統計調査(総務省)による平成25年度の流通量

○ 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)については、加入1年未満での保険事故発生が最も多く、保険期間5年の契約では1.577%、保険期間2年の契約では0.656%。

既存売買(宅建売) *保険期間5年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)					合計
証券発行 時期	証券発行 棟数	~ 1年未満	~ 2年未満	~ 3年未満	~ 4年未満	~ 5年	
H22年度	871	21 2.411%	13 1.493%	7 0.804%	5 0.574%	7 0.804%	53 6.085%
H23年度	1,370	24 1.752%	11 0.803%	10 0.730%	13 0.949%	14 1.022%	72 5.255%
H24年度	779	13 1.669%	8 1.027%	5 0.642%	4 0.513%	6 0.770%	36 4.621%
H25年度	1,005	18 1.791%	12 1.194%	3 0.299%	2 0.199%		35 3.483%
H26年度	1,452	21 1.446%	7 0.482%	13 0.895%			41 2.824%
H27年度	1,672	17 1.017%	16 0.957%				33 1.974%
H28年度	1,792	27 1.507%					27 1.507%
合計	8,941	141 1.577%	67 0.937%	38 0.694%	24 0.596%	27 0.894%	297 3.322%

(合計欄事故率の分母)	8,941	7,149	5,477	4,025	3,020	8,941
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

既存売買(宅建売) *保険期間2年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)		合計
証券発行 時期	証券発行 棟数	~ 1年未満	~ 2年	
H25年度	192	3 1.563%	2 1.042%	5 2.604%
H26年度	2,790	23 0.824%	15 0.538%	38 1.362%
H27年度	3,854	27 0.701%	16 0.415%	43 1.116%
H28年度	5,061	25 0.494%		25 0.494%
合計	11,897	78 0.656%	33 0.483%	111 0.933%

(合計欄事故率の分母)	11,897	6,836	11,897
-------------	--------	-------	--------

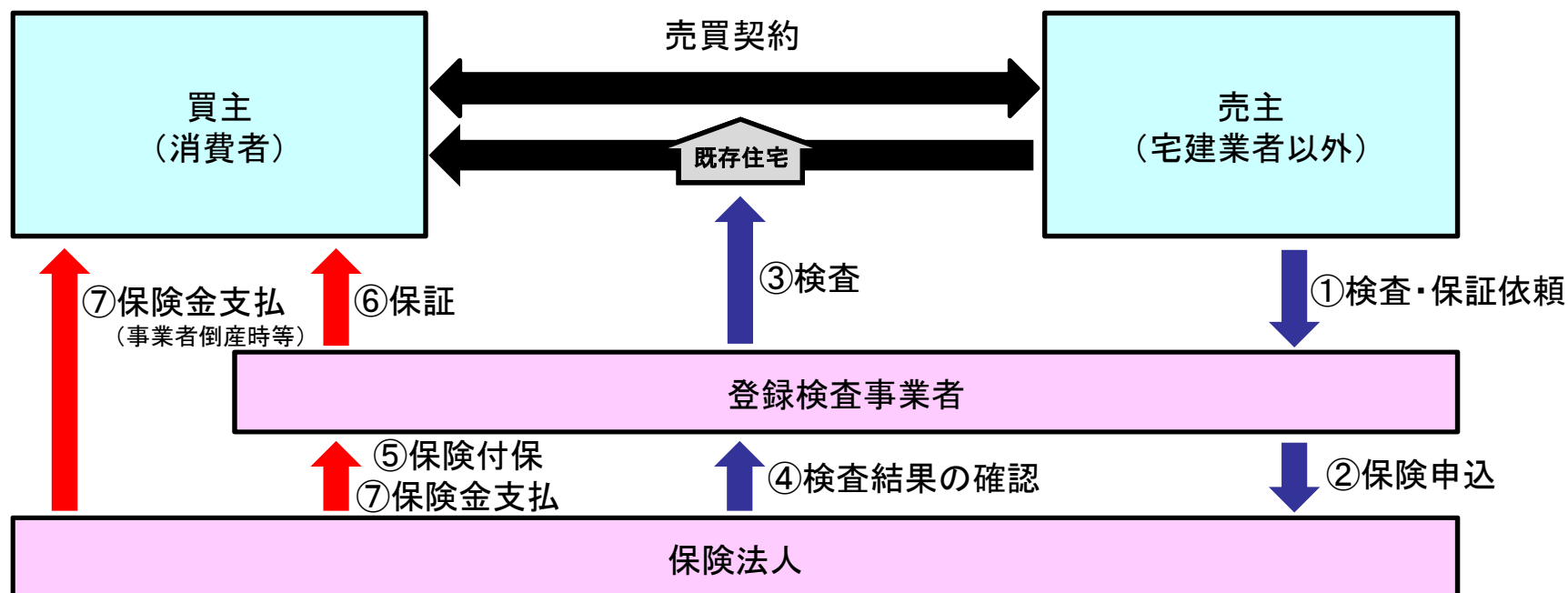
<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

<p>消費者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○目に見える形での安心の提供                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵の保証が保険の裏付け付きで提供される。</li> </ul> </li> <li>○住宅ローン減税、すまい給付金の適用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保険の付保証明書が、既存住宅について住宅ローン減税、すまい給付金の適用を受ける際の提出書類として認められている。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社、他物件との差別化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の品質(検査適合物件であり一定の品質を確保。万一の瑕疵の際も保険金により確実に保証。)、住宅ローン減税、すまい給付金の適用等をアピールして、他社、他物件との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> <li>○瑕疵担保責任のリスクヘッジ                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建業者が売主となる場合、必ず2年以上の瑕疵担保責任を負うため、これへのリスクヘッジとなる。 ※宅建業法により、宅建業者が負う瑕疵担保責任を免責としたり、瑕疵担保責任期間を2年未満とする特約の付帯が禁止されている。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者による取組の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買取再販メインの事業者が新耐震基準の物件は全件付保とし、耐震等級、フラット35と併せて、瑕疵保険付保を当該住宅の売りとして販売を行っている(保険料は事業者負担。)</li> <li>○買取再販メインの事業者が、自社が負う瑕疵担保責任のリスクヘッジの為に原則全件付保するとともに、住宅ローン減税、すまい給付金の適用をエンドユーザーへのアピールポイントとしている(保険料は事業者負担)。</li> </ul>
<p>付保しない理由、阻害要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○費用対効果の問題                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震基準等の築古物件の場合、保険加入の基準を満たすためのリフォームのコストがかかり過ぎ、営業戦略として原則保険加入している業者であっても付保しない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険の認知度は低く、住宅取得者が同保険の存在を知らない場合が多い。</li> </ul> </li> </ul>

## 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買、検査事業者保証型)の概要

- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 検査事業者保証型は、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組み。

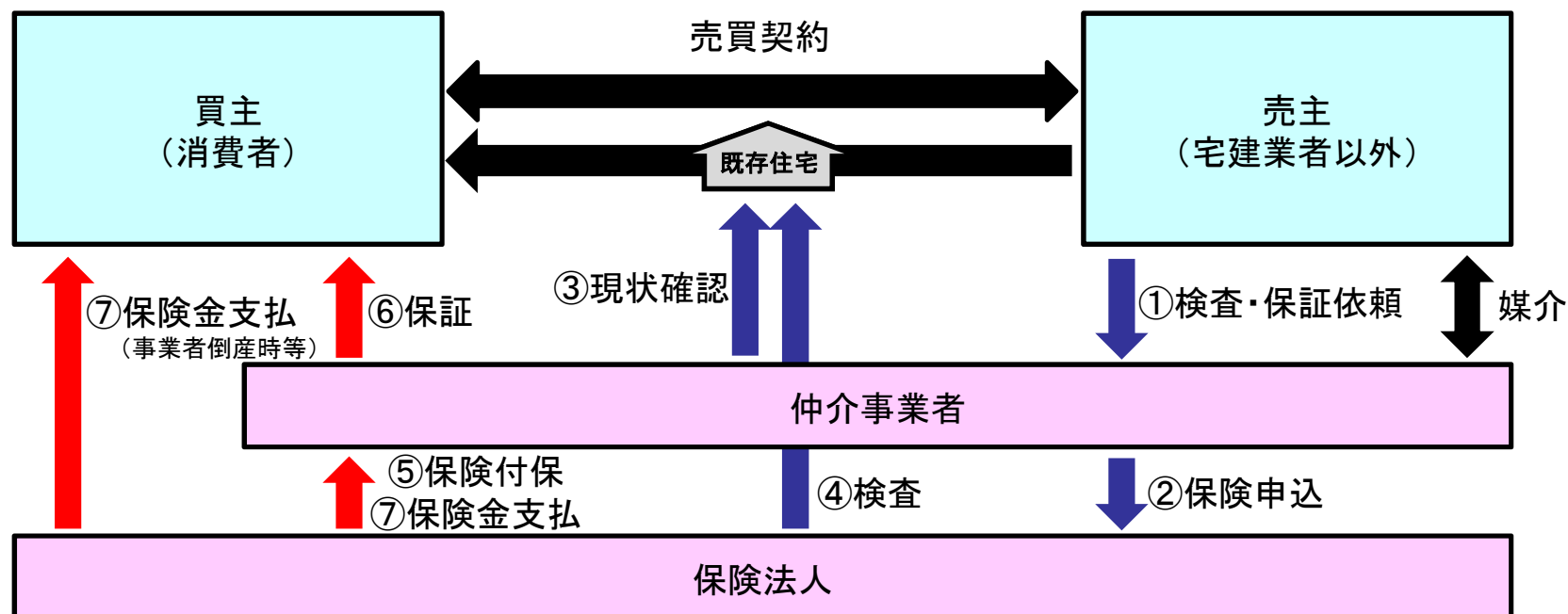
- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 1年、2年又は5年(保険商品によって異なる)
- 保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額: 原則5万円
- 填補率: 100%
- 保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



## 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買、仲介事業者保証型)の概要

- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 仲介事業者保証型は、既存住宅の売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者に対して保険金が支払われる仕組み。

- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 1年、2年又は5年
- 保険金額: 200万円、500万円又は1,000万円
- 免責金額: 原則5万円
- 填補率: 100%
- 保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)





# 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)の保険事故発生状況(経過年数別)

○ 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)についても、加入1年未満での保険事故発生が最も多く、保険期間5年の契約では2.231%、保険期間1、2年の契約では2.523%。

既存売買(個人間) *保険期間5年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)					合計
証券発行 時期	証券発行 棟数	~ 1年未満	~ 2年未満	~ 3年未満	~ 4年未満	~ 5年	
H22年度	131	2 1.527%	1 0.763%	0 0.000%	0 0.000%	1 0.763%	4 3.053%
H23年度	432	3 0.694%	1 0.231%	2 0.463%	3 0.694%	0 0.000%	9 2.083%
H24年度	205	5 2.439%	3 1.463%	1 0.488%	1 0.488%	3 1.463%	13 6.341%
H25年度	263	5 1.901%	8 3.042%	1 0.380%	0 0.000%		14 5.323%
H26年度	395	11 2.785%	8 2.025%	1 0.253%			20 5.063%
H27年度	503	16 3.181%	7 1.392%				23 4.573%
H28年度	716	17 2.374%					17 2.374%
合計	2,645	59 2.231%	28 1.452%	5 0.351%	4 0.388%	4 0.521%	100 3.781%

(合計欄事故率の分母)	2,645	1,929	1,426	1,031	768	2,645
-------------	-------	-------	-------	-------	-----	-------

既存売買(個人間) *保険期間1、2年		経過期間別の 保険事故発生棟数(上段) 事故率(下段)		合計
証券発行 時期	証券発行 棟数	~ 1年未満	~ 2年	
H25年度	17	0 0.000%	0 0.000%	0 0.000%
H26年度	208	8 3.846%	0 0.000%	8 3.846%
H27年度	465	16 3.441%	0 0.000%	16 3.441%
H28年度	737	12 1.628%	0 0.000%	12 1.628%
合計	1,427	36 2.523%	0 0.000%	36 2.523%

(合計欄事故率の分母)	1,427	690	1,427
-------------	-------	-----	-------

# 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)についての現場の声

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

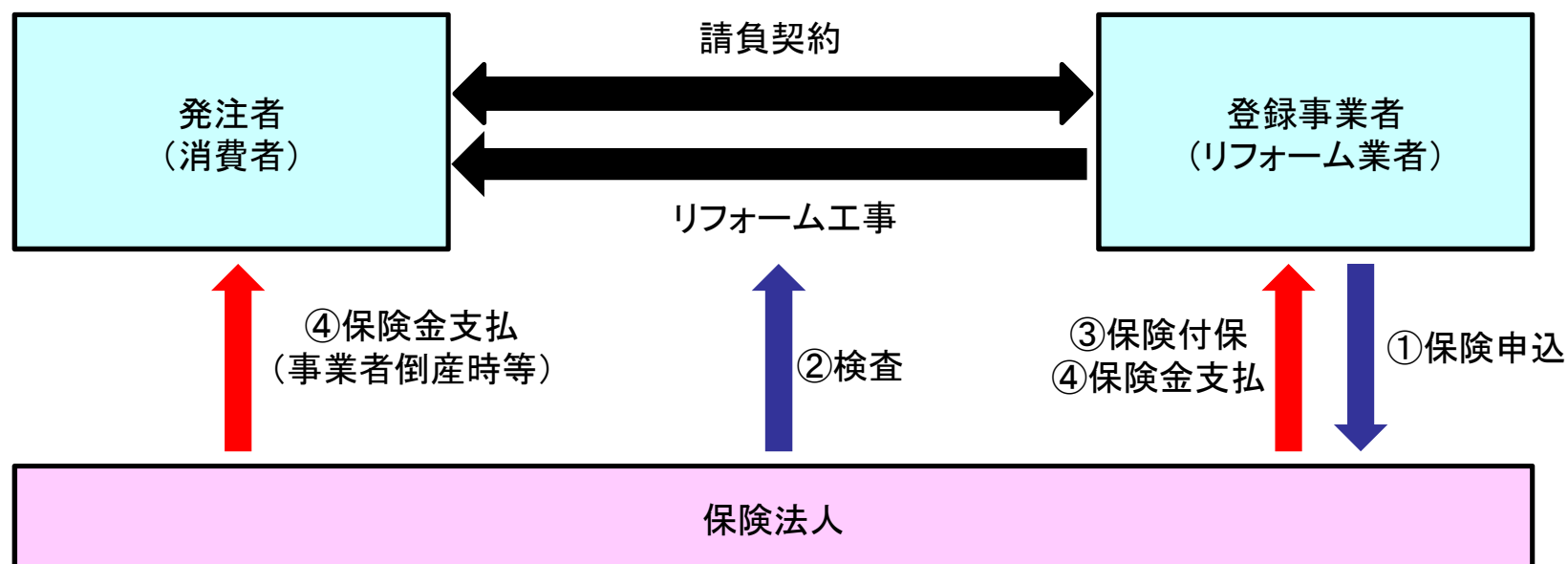
<p>消費者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保証の提供(買主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人間売買の場合、売主の瑕疵担保責任の免責、瑕疵担保責任期間の2年間未満への短縮も可能であり、既存住宅売買瑕疵保険の付保があって初めて瑕疵保証が提供される場合もある。</li> </ul> </li> <li>○住宅ローン減税の適用(買主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保険の付保証明書が、既存住宅について住宅ローン減税の適用を受ける際の提出書類として認められている。</li> </ul> </li> <li>○トラブル防止(売主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・引き渡し後に瑕疵が判明した場合、法的な責任は負わなくとも買主とのトラブルに手間がかかる場合もある。保険金により瑕疵の修補を行えば、この負荷が軽減される。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者のメリット・訴求ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社との差別化           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保証の提供や住宅ローン減税の適用をアピールし、他社との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> <li>○トラブルの防止           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵担保責任を負うのは基本的に売主であるが、トラブル発生時は仲介事業者に苦情が来ることが多いため、事業者にもトラブル防止のメリットがある。</li> </ul> </li> </ul>
<p>事業者による取組の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大手事業者が提供する自社保証への対抗手段として、既存住宅売買瑕疵保険を裏付けとして瑕疵保証を提供している。</li> <li>○住宅ローン減税の適用をアピールして、積極的に保険加入を案内している。</li> <li>○宅建業法改正を機に、無料インスペクション売りにして専任媒介契約を獲得する取組を開始(専任媒介契約の場合、事業者の費用負担でインスペクションを実施。)。対象物件は瑕疵保険を付保しやすい状況となるため、この取組が軌道にのった後は、対象物件に対する瑕疵保険付保の取組も開始する予定。</li> </ul>
<p>付保しない理由、阻害要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○不動産取引の流れとそぐわない。取引における不安定要素となる。(売主、事業者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入のための検査等で1ヶ月程必要となるため、決まりかけた取引の流れがその間停止してしまう(その間に買主が他物件に関心を示す可能性もある。)</li> <li>・取引が成立しなかった場合でも検査料の支払いを要するため、取引が確定する前の出費には、売主の抵抗感も強い。</li> <li>・検査により瑕疵が判明した場合、売主負担での修補(又は売却金額の引き下げ)が必要となり、予期せぬ出費となる。</li> </ul> </li> <li>○費用対効果(売主、事業者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入やそのための事前検査にコストや手間をかけても、現状の既存住宅流通市場ではそれに見合った販売価格の向上が見込まれず、売主・事業者にとってのメリットが少ない。</li> </ul> </li> <li>○商品内容の複雑さ(事業者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵についての説明が難しかったり、検査事業者タイプの場合に取引の当事者でない検査事業者が瑕疵担保責任を負う等、商品内容が複雑であり、売主・買主への説明が難しい。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足(買主)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険に対するニーズが高いのは買主と考えられるが、同保険の認知度は低く、買主が存在を知らない場合も多い。</li> </ul> </li> </ul>

## 4. 住宅リフォーム・大規模修繕工事に係る 住宅瑕疵保険

# リフォーム瑕疵保険の概要

- リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
- リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。

- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※リフォーム工事を実施したすべての部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(設備機器・器具そのものの瑕疵は対象外)
- 保険期間: 1~10年(保険商品により異なる)
- 保険金額: 100~2,000万円(請負金額等により異なる)
- 免責金額: 10万円
- 填補率: 事業者(リフォーム業者)へは80%、発注者(消費者)へは100%(事業者倒産時等)
- 保険料: 個々の保険法人が設定(請負金額400万円のリフォーム工事で3万円程度)



# リフォーム瑕疵保険の概要

保険期間 (保証責任期間)	<p>○構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分:5年 ○上記以外:1年</p> <p>※保険法人によっては、既存住宅の基礎の外周部の外側に基礎を新設して増改築を行う工事の引受けを行うこともでき(増築特約、増築保険)、その場合の増改築部分の保険期間(保証責任期間)は10年間となる。</p>	保険料・ 検査料	<p>各保険法人で設定。          &lt;保険料&gt;          保険金額ごとに設定。          基本的に工事内容によらず同一料率となる。          ※保険法人によっては「内外装設備のみの場合」や「構造工事、防水工事を含まない場合」に1~3割程割安となるプランを設定している場合もある。          ※増築特約・増築保険については、床面積ごとの料率が別途設定されている。</p> <p>&lt;検査料&gt;          完了検査については同一料金としている法人と、請負金額により差を設けている法人がある。施工中検査については、基本的に工事内容によらず同一料金となる。          ※保険法人によっては、構造工事、防水工事のいずれの工事を行うかで検査料の差を設けている場合もある。</p>
保険金額 (支払限度額)	<p>請負金額に応じて、100万円~1,000万円の間で100万円単位で設定。          ※請負金額1,000万円超の場合を除き、請負金額未滿となる保険金額を設定することはできない(請負金額1,000万円超の場合は、保険金額は1,000万円を設定。)          ※保険法人によっては、完全に100万円刻みとせずに区分を統合している場合もある(例えば、300万円超は600万円、1,000万円のみとしている等。)          ※増築特約、増築保険の保険金額(支払限度額)は2,000万円。</p>		料金水準 (保険料+ 検査料)
対象工事に 係る要件	<p>○既存住宅又は既存住宅と一体となった設備に係る増築、改築又は補修工事が対象。          ○共同住宅の場合は、3階建て以下かつ500㎡未滿のもののみ対象(但し、4階建て以上又は500㎡以上の共同住宅も、各住戸内部のリフォーム工事のみであれば対象。)          ○住宅の築年数、構造、工法は問わないが、構造耐力上主要な部分に係る工事を実施する場合は新耐震基準に適合する住宅のみ対象(新耐震基準に適合させる耐震改修工事は対象。)</p>	料金水準 (保険料+ 検査料)	
保険加入前 の検査	<p>○構造耐力又は防水に係る工事を伴う場合          施工中検査・完了時検査の2回実施          ※但し、保険法人によっては、防水工事のみの場合は施工中検査を行わない場合もある。          ○上記以外          完了時検査のみ実施</p> <p>※増築特約、増築保険については、上記と別に基礎配筋検査、上部躯体検査を行う。</p>		料金水準 (保険料+ 検査料)

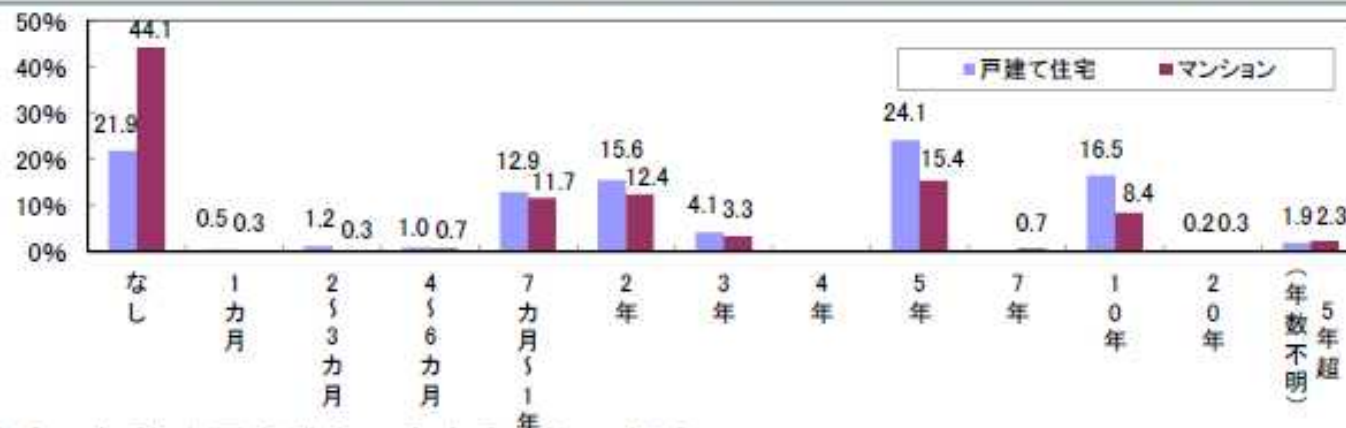


## リフォーム工事の瑕疵担保期間

集計ベースはリフォームの設計・施工関与者433件(いずれも半数回答)。それぞれ無回答を除いて算出

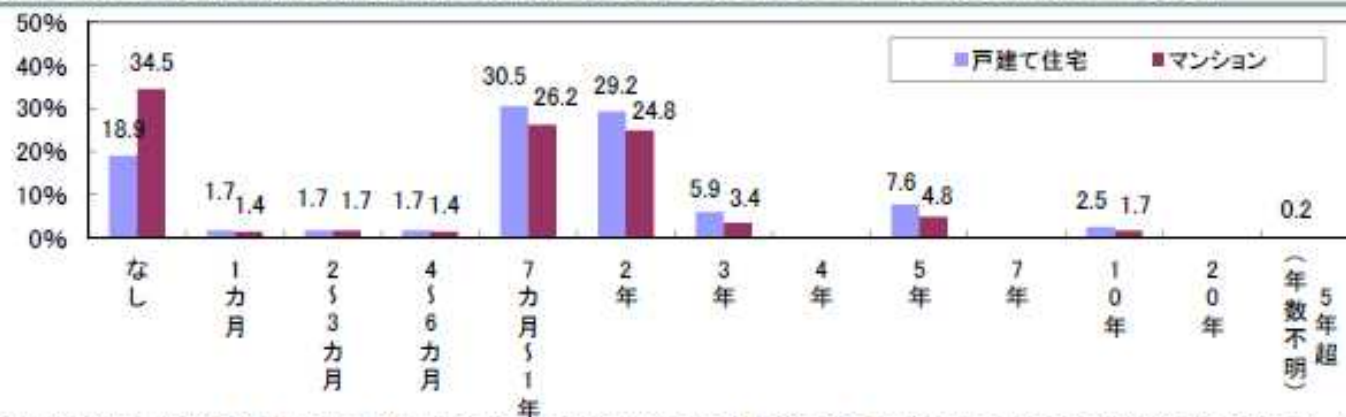
### A. 工事内容に躯体や雨水防水工事を含む場合

リフォーム工事における瑕疵担保期間は「なし」が戸建てで約22%、マンションで約44%あるが、5年や10年もある。なお、「なし」という回答は、ほとんどが、特に契約書等で瑕疵担保期間の定めをしていないものである。



### B. 工事内容に躯体や雨水防水工事を含まない場合

「なし」が戸建てで約19%、マンションで約35%。その他多いのは、「7ヵ月～1年」と「2年」である。なお、「なし」という回答はAと同様、特に契約書等で瑕疵担保期間の定めをしていないものが大半である。



※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含む。マンションについての回答は専有部分のリフォームを想定したもの。

(資料)中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施(補助事業により公募・実施)



# 住宅リフォームの工事目的・金額別の分布

- 平成29年度の建築物リフォーム・リニューアル調査によると、住宅リフォーム・リニューアル工事の総数は約710万件。主たる工事目的別に見ると、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」が9割以上を占めている。
- 受注額別に見ると、50万円未満の工事が8割近くを占め、150万円未満の工事で9割以上を占めている。

＜主たる工事目的別受注件数(住宅)＞

(単位:件)

主たる工事目的	計	劣化や壊れた部位の更新・修繕	増床	省エネルギー対策	高齢者・身体障害者対応	防災・防犯・安全性向上	用途変更	耐震性向上	屋上緑化, 壁面緑化	アスベスト対策	その他	不明
件数	7,107,326	6,610,795	16,320	143,263	61,320	47,278	6,017	10,578	5,400	61	203,869	2,425

93%

＜個別工事の受注額、用途別受注件数＞

(単位:件)

個別工事の受注額	用途	住宅 計	うち 一戸建住宅	うち 共同住宅		
				専有・専用部分	共用部分	専有・専用部分・共用部分全て
50万円未満		5,576,009	3,452,805	1,238,685	603,193	72,700
50万円以上 100万円未満		615,403	411,372	110,280	66,800	8,342
100万円以上 150万円未満		381,279	268,565	59,317	34,545	6,336
150万円以上 200万円未満		208,094	154,255	23,803	18,810	4,761
200万円以上 250万円未満		111,990	81,641	13,685	9,766	3,240
250万円以上 300万円未満		68,220	44,730	9,933	7,778	2,991
300万円以上 350万円未満		42,371	25,768	7,886	5,360	1,387
350万円以上 400万円未満		24,589	14,990	5,284	3,143	387
400万円以上 450万円未満		17,635	10,346	3,552	2,332	757
450万円以上 500万円未満		10,587	5,922	2,241	1,546	526
500万円以上 1,000万円未満		29,721	17,756	4,722	4,607	1,249
1,000万円以上 3,000万円未満		12,786	7,392	727	2,866	1,011
3,000万円以上		8,642	767	382	4,277	3,113
計		7,107,326	4,496,309	1,480,497	765,023	106,802

78%

150万円未満  
6,572,691件  
(92%)

(出典: 建築物リフォーム・リニューアル調査 (平成29年度計))

# リフォーム瑕疵保険の付保状況

- 平成29年度のリフォーム瑕疵保険の申込件数は4,145件。前ページの調査結果からすると付保率は0.1%を下回る水準となる。  
 \* 平成29年度の住宅リフォーム・リニューアル工事の総数は約710万件(大規模修繕工事瑕疵保険の対象となる可能性のある「共同住宅の共用部分を対象に含む工事」を除外すると約620万件。)
- 但し請負金額が高額になるほど付保率は上昇し、正確な算出はできないものの、500万円以上の工事に限れば付保率は3~5%程度の水準と推測される。

<リフォーム瑕疵保険 保険金額別契約件数 (平成29年度)>  
(単位:件)

保険金額※1	申込件数
100万円	883
200万円	1,261
300万円	341
400~600万円	429
700~1,000万円又は増築特約、増築保険※2付帯	1,231

※1 300万円超の保険金額の区分は保険法人により異なる為、上表では最も区分が少ない保険法人に合わせて集計。

※2 増築特約、増築保険付帯契約は、増築工事部分の保険金額(支払限度額)が一律2,000万円となる、

<個別工事の受注額、用途別受注件数(平成29年度)>

(単位:件)

受注額	受注件数	
	住宅全体	内、共同住宅の共用部分 を対象に含む工事を除く
100万円未満	6,191,412	5,440,377
100万円以上 200万円未満	589,373	524,921
200万円以上 300万円未満	180,210	156,435
300万円以上 500万円未満	95,182	79,743
500万円以上	51,149	34,025

# リフォーム瑕疵保険の付保状況

- リフォーム瑕疵保険の加入上位事業者を見ると、工事内容の偏りが見られ、工事内容により瑕疵保険の訴求度合いが異なることが考えられる(上位10社中5社が外壁塗装メインの事業者と推測され、上位3社はすべて外壁塗装メインの事業者と推測される。一方、住宅設備メインの事業者は1社のみと推測される。)
- 業務エリアについても特定の都道府県への偏りが見られ、瑕疵保険付保をアピールする同地区の事業者への対抗手段として、瑕疵保険付保を行っている可能性が考えられる(例えば、外壁塗装メインと推測される事業者として、埼玉県にA社(1位)とE社(5位)、大阪府にC社(3位)、K社(11位)とO社(15位)が存在。)

<平成29年度 リフォーム瑕疵保険利用件数20件以上の事業者属性>

	業務エリア	平成29年度 の利用数	主にアピールする工事部位※				
			外壁 塗装	屋根	増改築/ 耐震	内装	住宅 設備
A社	埼玉	494	○				
B社	愛知・東京・神奈川	126	○				
C社	大阪	82	○				
D社	神奈川	79	○	○	○	○	○
E社	埼玉	78	○				
F社	福岡	62	○	○	○	○	○
G社	埼玉	55	○	○	○	○	○
H社	千葉	51	○				
I社	愛媛	48	○		○	○	○
J社	千葉	40					○
K社	大阪	39	○				
L社	全国	37	○	○	○	○	○
M社	全国	34				○	○
N社	東京	34	○	○	○	○	○
O社	大阪	32	○				
P社	北海道・東北・関東	32	○	○		○	○
Q社	香川	30	○			○	○
R社	北海道	29	○	○	○	○	○
S社	愛知	27	○	○	○	○	○
T社	埼玉	27	○	○	○	○	○
U社	愛媛・神奈川	27	○	○	○	○	○
V社	茨城	26	○	○	○	○	○
W社	北海道	25	○	○	○	○	○
X社	新潟	23	○	○	○	○	○
Y社	北海道	22	○	○		○	○
Z社	茨城	20	○				
AA社	宮城	20	○	○	○	○	○

※ホームページ等で消費者向けにアピールする主な工事部位

((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会調べ)

# リフォーム瑕疵保険の保険事故発生状況(経過年数別)

- リフォーム瑕疵保険については、加入1年未満での保険事故発生が圧倒的に多いが、リフォームの部位により保険期間(保証責任期間)が異なるため、単純な比較はできない。
- 全体の事故実績は2号保険の中では比較的良好である。

リフォーム		経過期間別の保険事故発生棟数(上段)・事故率(下段)					
証券発行時期	証券発行棟数	～1年未満	1年～2年未満	2年～3年未満	3年～4年未満	4年～5年	合計
H22年度	8,853	19 0.215%	9 0.102%	2 0.023%	5 0.056%	7 0.079%	42 0.474%
H23年度	3,064	9 0.294%	2 0.065%	2 0.065%	4 0.131%	9 0.294%	26 0.849%
H24年度	2,494	6 0.241%	1 0.040%	1 0.040%	4 0.160%	2 0.080%	14 0.561%
H25年度	2,327	6 0.258%	2 0.086%	3 0.129%	2 0.086%	0 0.000%	13 0.559%
H26年度	2,373	12 0.506%	0 0.000%	3 0.126%	2 0.084%		17 0.716%
H27年度	3,044	6 0.197%	7 0.230%	2 0.066%			15 0.493%
H28年度	3,622	10 0.276%	1 0.028%				11 0.304%
H29年度	4,041	2 0.049%					2 0.049%
合計	29,818	70 0.235%	22 0.085%	13 0.059%	17 0.089%	18 0.108%	140 0.470%

# リフォーム瑕疵保険についての現場の声

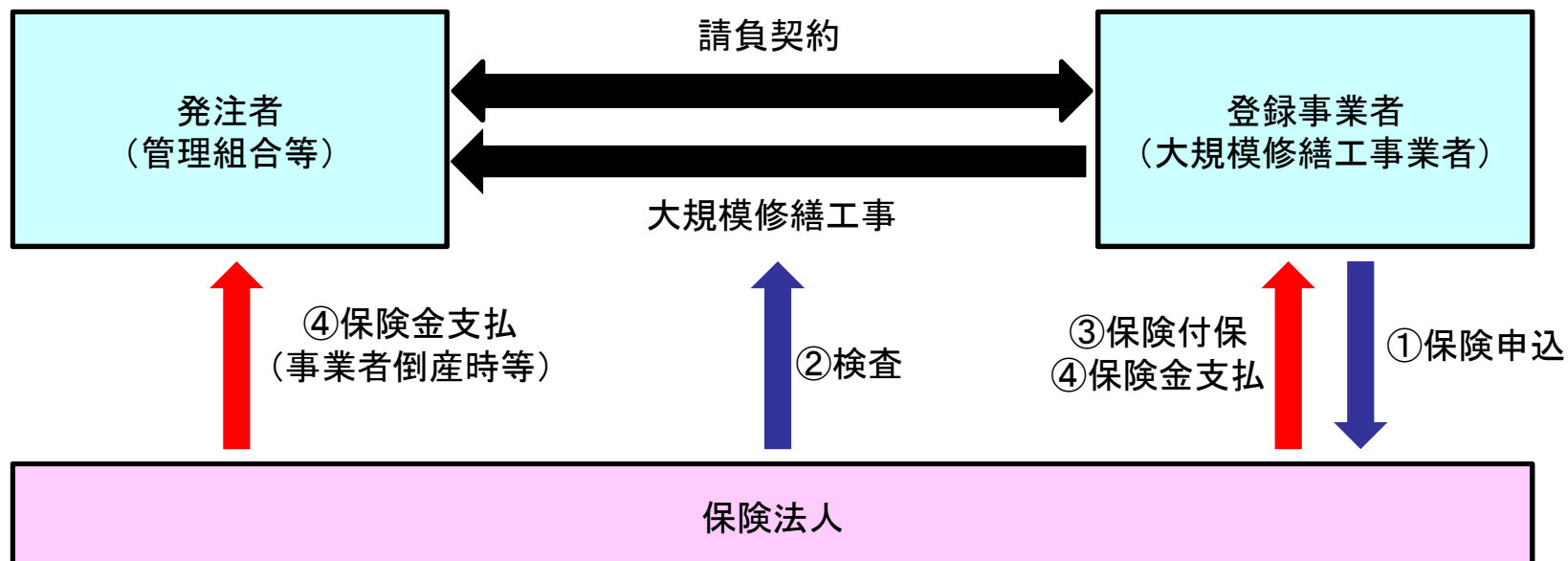
<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

消費者のメリット・訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保証の提供           <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム工事契約については、事業者の瑕疵担保責任の免責、瑕疵担保責任期間の短縮の特約付帯も可能であり、リフォーム瑕疵保険の付保があって初めて瑕疵保証が提供される場合もある。</li> </ul> </li> <li>○第三者による検査の実施           <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事完了時※に保険法人の検査員による検査が行われ、合格した場合のみ付保できるため、工事の品質がより確保される。</li> <li>※工事内容によっては施工中の検査も実施。</li> </ul> </li> </ul>
事業者のメリット・訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他社との差別化           <ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵保証の提供や第三者による検査の実施をアピールして、他社との差別化を図ることができる。</li> </ul> </li> </ul>
事業者による取組の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施工工事全件に付保し、第三者の検査により工事の品質が確保されるとともに、万一の瑕疵の際も保険金により修補が確実に行われることをアピールポイントとしている（保険料は事業者負担）。</li> <li>○発注者保護のために積極的にリフォーム瑕疵保険の案内をしており、申し込みの割合が増えている。</li> </ul>
付保しない理由、阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○保険期間（保証責任期間）が短い           <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造、防水以外の工事の保険期間（保証責任期間）は1年間であり、瑕疵保証を売りにするには期間が短い。</li> </ul> </li> <li>○費用対効果の問題           <ul style="list-style-type: none"> <li>・内装・設備のみの工事等、構造・防水に係わらない工事の場合、事故が発生した場合でも修補額は比較的少額ですむ。一方で瑕疵保険の料金はそこまで安くはないため、事業者にとって費用対効果が見合わない。</li> <li>・内装・設備は自社で対応出来てしまうが、構造・防水の工事とセットで実施した場合、保険の対象から除外できない。</li> </ul> </li> <li>○手続きの煩雑さ           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入の為に追加で図面を作成する等、保険加入の為に手続きに煩雑さを感じ、事業者が保険提案に積極的でない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○工期への影響           <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険加入の為に書類の準備が終わらないと施工に進めず、工期が延びるのも事業者が保険を敬遠する原因となる。</li> <li>・基本的に1週間前までに検査員の予約が必要であり、検査の日程を工期に組み込むことが難しい。場合によっては引き渡し延長となってしまうこともある。</li> </ul> </li> <li>○他保険との相違が説明しづらい           <ul style="list-style-type: none"> <li>・他保険（損保会社の賠償責任保険等）との相違がわかりづらく、事業者が自信をもって説明ができない。</li> <li>・明確な相違点として、瑕疵保険の場合は事業者倒産時等にも補償がされる点があるが、事業者の立場としては発注者にアピールしづらい内容。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足           <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム瑕疵保険の認知度は低く、発注者が同保険の存在を知らない場合が多い。</li> </ul> </li> </ul>

# 大規模修繕工事瑕疵保険の概要

- 大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- 保険金の支払対象：①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
 ※大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品により異なる)
- 保険期間：1～10年(対象部分等により異なる)
- 保険金額：1,000万円～5億円(請負金額等により異なる)
- 免責金額：10万円
- 填補率：事業者(大規模修繕工事業者)へは80%、発注者(管理組合等)へは100%(事業者倒産時等)
- 保険料：個々の保険法人が設定(請負金額等により異なる)



# 大規模修繕工事瑕疵保険の付保状況

○ 大規模修繕工事は年間1万棟前後の実施と推測され、大規模修繕工事瑕疵保険(平成29年度申込件数1,157件)の付保率は1割強の水準と推測される。

## ○マンションの供給戸数等からの推計

1棟平均戸数を50戸、1回目大規模修繕時の平均的な築年数を14年と仮定し、平成29年度末のマンション供給戸数の推計から算出を行うと、9,000棟強となる。

・マンション供給戸数644.1万戸(H29年度末:国交省推計)

$$644.1万 \div 50(戸) \div 14(年) = 0.92万$$

## ○建築物リフォーム・リニューアル調査における類似の指標

平成29年度と同調査によると、共同住宅の共用部分を対象に含む工事で、受注額が1,000万円以上となる工事の件数は11,000件強である。

・共用部分のみを対象:7,143件、共用部分と専有・専用部分の双方を対象:4,124件

<大規模修繕工事瑕疵保険 保険金額別件数表(平成29年度)> (単位:件)

保険金額	申込件数	保険金額	申込件数	保険金額	申込件数
1,000万円	112	6,000万円	66	15,000万円	52
2,000万円	165	7,000万円	51	20,000万円	62
3,000万円	126	8,000万円	29	30,000万円	66
4,000万円	111	9,000万円	26	40,000万円	9
5,000万円	117	10,000万円	106	50,000万円	59



# 大規模修繕工事瑕疵保険の付保状況

- 大規模修繕工事瑕疵保険の加入の上位事業者を見ると、大部分は新築工事には携わらない、改修専門の事業者であり、登録住宅リフォーム事業者団体に加盟している事業者が多い(規模的には、中小規模の事業者が多い。)

<平成29年度 大規模修繕工事瑕疵保険付保件数上位20位の事業者属性>

	付保件数	独立系 (改修専門)	大手ゼネコン系 (新築・改修)	住宅リフォーム事業者 団体加盟の有無
A社	76	○		有
B社	68	○		有
C社	32	○		有
D社	32	○		有
E社	31	○		
F社	30	○		有
G社	28	○		有
H社	23	○		有
I社	21	○		
J社	18	○		有
K社	18	○		有
L社	17		○	
M社	16		○	
N社	15	○(管路更生)		有
O社	14	○		有
P社	14	○		有
Q社	13	○(管路更生)		
R社	13	○		
S社	12	○		有
T社	11	○		有
U社	11	○		有

((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会調べ)

○ 大規模修繕工事瑕疵保険については実績件数が少なく、経年ごとの傾向把握は困難であるが、全体の事故実績は2号保険の中では比較的良好である。

大規模修繕		経過期間別の保険事故発生棟数(上段)・事故率(下段)					
証券発行 時期	証券発行 棟数	～ 1年未満	1年～ 2年未満	2年～ 3年未満	3年～ 4年未満	4年～ 5年	合計
H22年度	65	0 0.000%	1 1.538%	0 0.000%	0 0.000%	0 0.000%	1 1.538%
H23年度	234	1 0.427%	0 0.000%	1 0.427%	0 0.000%	1 0.427%	3 1.282%
H24年度	454	2 0.441%	4 0.881%	2 0.441%	1 0.220%	0 0.000%	9 1.982%
H25年度	604	3 0.497%	0 0.000%	1 0.166%	1 0.166%	0 0.000%	5 0.828%
H26年度	605	1 0.165%	2 0.331%	1 0.165%	0 0.000%		4 0.661%
H27年度	824	1 0.121%	0 0.000%	0 0.000%			1 0.121%
H28年度	1,073	1 0.093%	2 0.186%				3 0.280%
H29年度	1,027	0 0.000%					0 0.000%
合計	4,886	9 0.184%	9 0.233%	5 0.179%	2 0.102%	1 0.074%	26 0.532%

# 大規模修繕工事瑕疵保険についての現場の声

<事業者、事業者団体へのヒアリングより>

消費者のメリット・ 訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業者倒産時等の補償           <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事の場合、入札条件として5年間以上の瑕疵担保責任が設定されるのが通常であるが、瑕疵保険の付保があれば万一の事業者倒産時等でも対応されるため、さらに万全の備えとなる(管理組合の理事はトラブル時に責任問題となることを懸念し、万全を期す傾向にある。)</li> </ul> </li> </ul>
事業者のメリット・ 訴求ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○信用の補強           <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者倒産時等においても瑕疵保険により保証が行われるため、自らの信用の補強となる。</li> </ul> </li> </ul>
事業者等による取 組の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○登録リフォーム事業者団体への所属と瑕疵保険への加入を、自らの信用の補強に利用し、全件保険加入としている(保険料は瑕疵保険等が入札条件となっている場合は契約者負担。その他の場合は事業者負担。)</li> <li>○事業者団体主催の大規模修繕セミナーを毎年実施し、瑕疵保険についても継続して説明。結果、管理組合や設計コンサルタント等における瑕疵保険の認知度が高まり、公募の際の入札条件に瑕疵保険等への加入が含まれるケースが増えている。</li> </ul>
付保しない理由、 阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○価格の問題           <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕は相見積もりとなるのが通常のため、瑕疵保険等への加入が見積もり条件となっていない場合、価格面で不利となる。</li> </ul> </li> <li>○認知度の不足           <ul style="list-style-type: none"> <li>・(認知度は向上しつつあるものの)管理組合が「瑕疵」について理解しておらず、必要性を理解してもらえない場合がある。</li> </ul> </li> <li>○手続きの煩雑さ           <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計コンサルタントでも検査を行っているにも関わらず追加で保険法人による検査が必要となる、保険加入の為に追加で書類作成が必要となる等、事前検査や保険加入の為に手続きに煩雑さを感じ、事業者や発注者側関係者(管理会社、設計コンサルタント等)が保険提案に積極的でない場合がある。</li> <li>・加入手続きを簡素化するためには、設計施工基準や検査基準をしっかりと整備することが必要(大規模修繕の特性に十分対応していない。)だが、検査基準については保険法人ごとにばらつきがある。</li> </ul> </li> </ul>

<参考>

# 1号保険の保険事故発生状況(経過年数別)

- 1号保険については、経過年数別の保険事故発生状況(事故率)に大きな差異は見られず、事故率は概ね0.05%程度で推移(今後、バスタブカーブが発生しなければ、保険期間通算で0.5%程度となる。)
- 各保険法人の営業努力(事業者への講習の実施、技術情報の提供等)もあり、制度創設後、期間を経るほど事故発生率は減少傾向にある。

1号保険		経過期間別の保険事故発生棟数(上段)・事故率(下段)									
証券発行時期	証券発行棟数	～ 1年未満	1年～ 2年未満	2年～ 3年未満	3年～ 4年未満	4年～ 5年未満	5年～ 6年未満	6年～ 7年未満	7年～ 8年未満	8年～ 9年未満	合計
H20年度	22,889	10 0.044%	12 0.052%	20 0.087%	27 0.118%	29 0.127%	21 0.092%	41 0.179%	24 0.105%	25 0.109%	209 0.913%
H21年度	214,831	100 0.047%	116 0.054%	118 0.055%	105 0.049%	123 0.057%	149 0.069%	132 0.061%	99 0.046%		942 0.438%
H22年度	278,916	145 0.052%	162 0.058%	140 0.050%	151 0.054%	144 0.052%	163 0.058%	131 0.047%			1,036 0.371%
H23年度	283,579	202 0.071%	153 0.054%	131 0.046%	143 0.050%	141 0.050%	127 0.045%				897 0.316%
H24年度	292,650	119 0.041%	136 0.046%	110 0.038%	124 0.042%	111 0.038%					600 0.205%
H25年度	310,675	139 0.045%	133 0.043%	106 0.034%	93 0.030%						471 0.152%
H26年度	295,480	105 0.036%	96 0.032%	80 0.027%							281 0.095%
H27年度	279,236	84 0.030%	52 0.019%								136 0.049%
H28年度	288,002	74 0.026%									74 0.026%
合計	2,266,258	978 0.043%	860 0.043%	705 0.041%	643 0.046%	548 0.050%	460 0.057%	304 0.059%	123 0.052%	25 0.109%	4,646 0.205%

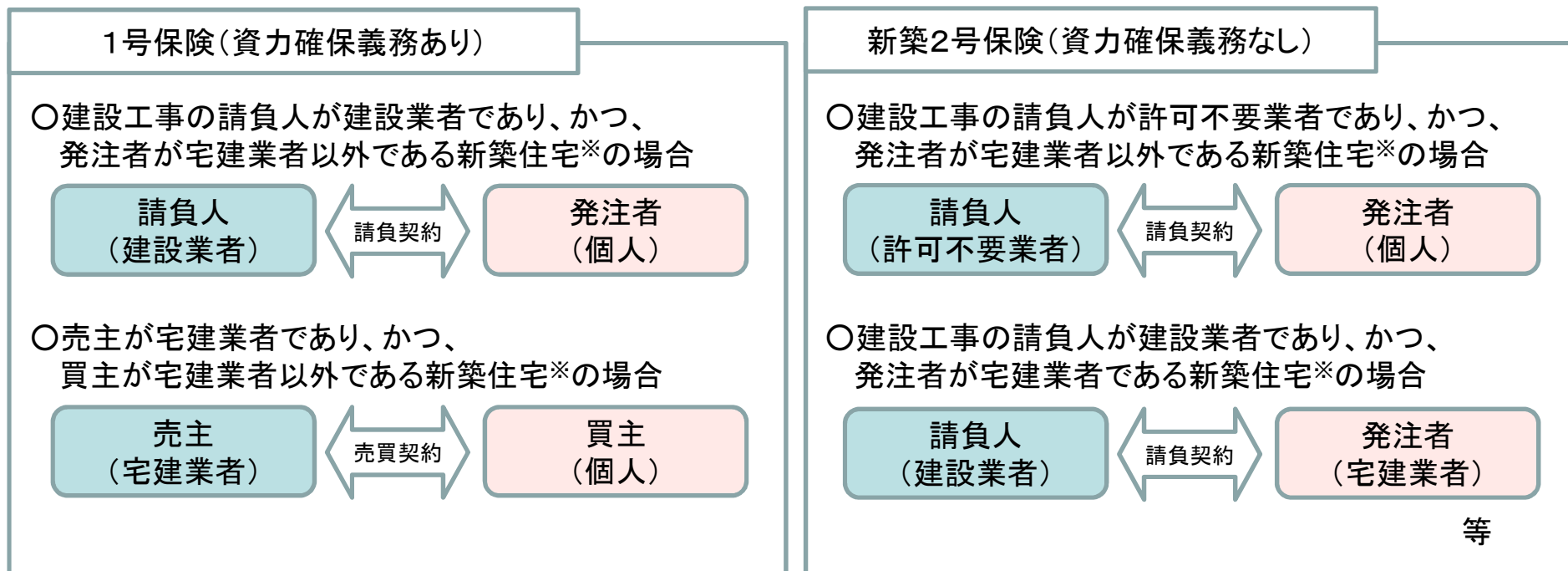
(合計欄事故率の分母)	2,266,258	1,978,256	1,699,020	1,403,540	1,092,865	800,215	516,636	237,720	22,889	2,266,258
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	--------	-----------

<参考>住宅性能保証制度における事故率(財団法人住宅保証機構において平成11～20年度に登録されたものを集計)

$$\text{保険金支払件数 } 10,193 \text{ 件} \div \text{登録戸数 } 1,056,050 \text{ 件} = 0.965\%$$

# 新築2号保険の概要

- 新築2号保険は、履行法で資力確保を義務付けられた新築住宅以外で、「建設工事の請負人が許可不要業者である場合」や「建設工事の発注者が宅建業者である場合」などに住宅事業者等が任意で加入する保険。
- 補償内容や保険期間など基本的な保険商品のしくみは1号保険と概ね同一。  
 ※ 住宅事業者の故意・重過失による損害について、新築2号保険では発注者又は買主が宅建業者の場合に補償されない点や、保険期間について、ケースにより終期が異なる場合がある点など、1号保険と新築2号保険で一部取扱いが相違。



※新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの(建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。)をいう。