

制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保  
履行制度のあり方に関する検討会 資料



# 住宅瑕疵担保責任保険制度に関する意見と 現状の取組みについて

令和元年7月30日  
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

## 全国の都道府県宅建協会傘下の10万会員業者の組織力を持つ全宅連の組織概要

# 全国47都道府県に 約10万会員！

**全不動産業者（約12万業者余）の約80%が加入する国内最大の業界団体！**

**関連団体とハトマークグループを構成し、消費者・会員・不動産業界、全てに関わる事業を行っています！**

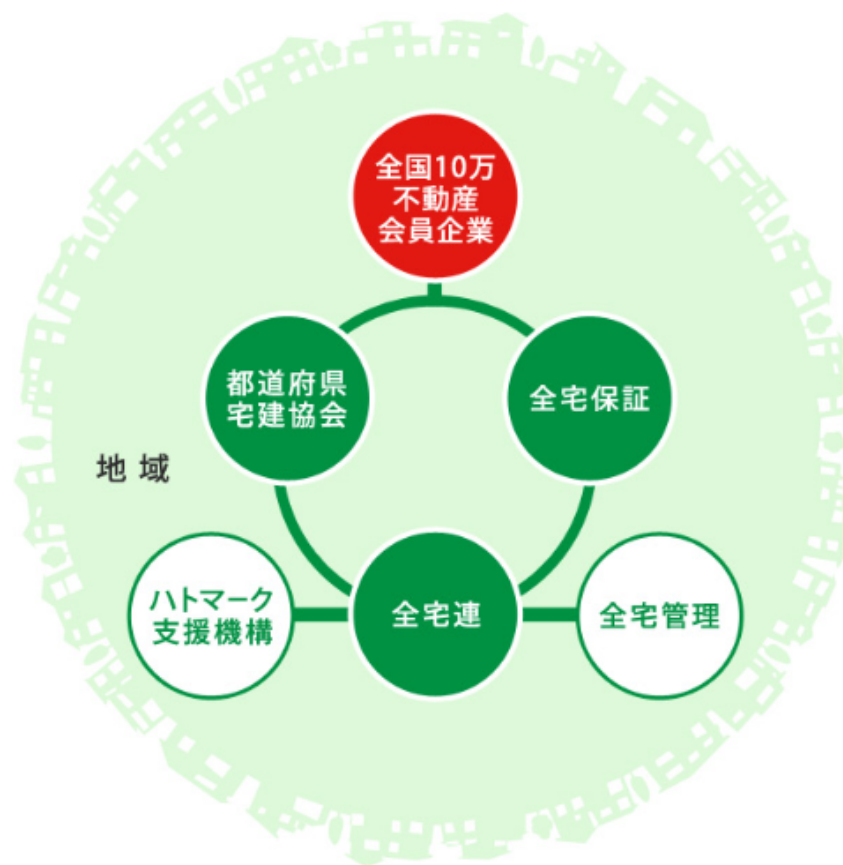
全国47都道府県の宅建協会（宅地建物取引業協会）には、各都道府県で事業を行っている多くの宅地建物取引業者が会員となって所属しています。この各都道府県の宅建協会の全国組織が全宅連（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）です。宅建協会傘下の会員業者数は約10万事業者で、全国の不動産業者の約80%が会員となっている国内最大の組織です。

また、会員業者は消費者保護・会員支援のために弁済・苦情解決・研修等の事業を行っている全宅保証（公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会）の会員にもなっています。

全宅連・全宅保証・各都道府県宅建協会は消費者の皆さまの安心・安全な不動産取引、会員業者のサポート、宅地建物取引業の健全な発展のために事業を連携して行っております。

不動産市場が時代とともに変化する中で、不動産のビジネスモデルも多岐に渡り、そこで生まれる新たな課題にも対応するため、賃貸業の専門法人として全宅管理（一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会）、会員の事業支援の専門法人としてハトマーク支援機構（一般財団法人ハトマーク支援機構）等、関連団体を設立・連携を進めています。

全ての関連団体がハトマークグループを形成し、不動産業界に関わる消費者・会員業者・業界全体に貢献する事業を行っております。



ハトマークグループイメージ

## 既存住宅売買瑕疵担保保険に関する現状の取組みについて

安全・安心な既存住宅流通について、保険制度の普及促進を図る観点から、本会グループ団体と住宅瑕疵担保責任保険法人とが提携



宅建協会会員のためのお役立ち情報サイト  
一般財団法人ハトマーク支援機構

### ■シロアリ防除

## 住宅保証機構

住宅瑕疵担保責任保険法人として、すべての住宅事業者の方々向けに、新築住宅を対象とする「まもりすまい保険」をはじめ、「まもりすまいリフォーム保険」、「まもりすまい既存住宅保険」、「まもりすまい延長保険」など、幅広い保険およびサービスを提供しています。

「生活サポートのパートナー」を目指すハトマーク会員の皆様に支援するために、宅建業法に対応した建物状況調査、瑕疵保証等をトータルパッケージにしてご提供します。

### ■瑕疵保険

## 日本住宅保証検査機構（JIO）

### 【全国展開の自社拠点】

全国58箇所の拠点の自社営業所を中心に手厚いサービス網構築し「お施主様に喜ばれる住宅」のために住宅瑕疵保険や住宅性能評価業務などさまざまなサービスを提供しています。

社員による営業体制と建築士の資格をもつ検査員で、事業者様へきめ細かい対応とご提案をいたします。

インスペクションは住宅に瑕疵がないことを保証するものではありません。宅建業者の皆様の信用力向上のためにも既存住宅瑕疵保険が必要です。

“インスペクション結果”を活用して保険付保できます

## まもりすまい既存住宅保険

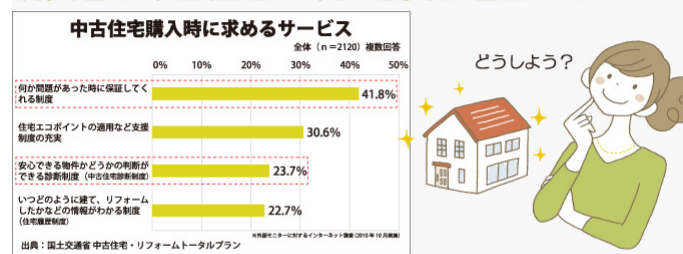
【検査機関保証型】

- 万が一の雨漏れなどのトラブルに対応 インスペクション事業者が買主様に対して保証を行います。
- 保険のサポート インスペクション事業者倒産時でも補修費用は買主様に直接お支払します。

仲介する既存住宅には  
〈インスペクション+保証〉で安心をプラス!



中古住宅購入を検討する消費者が知っているのと安心する保険  
消費者は中古住宅の不安を拭う理由がほしい!



プロの検査で納得の品質

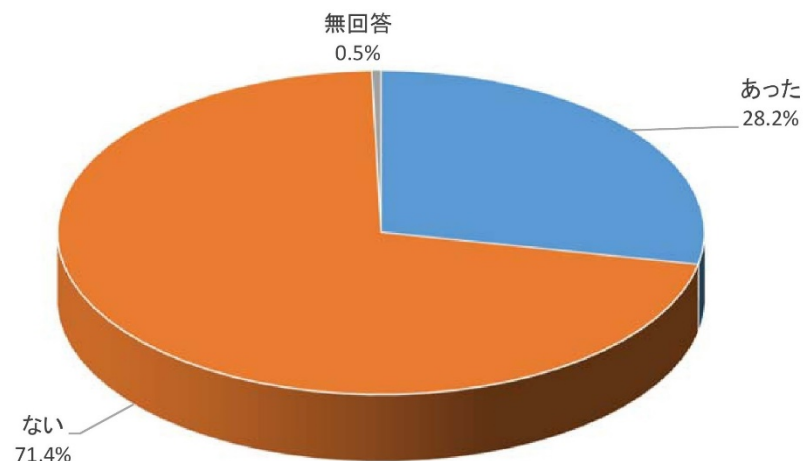
検査+保証=JIOの瑕疵保険

## 既存住宅売買瑕疵保険の活用状況について① (宅建業者売主)

全国の宅建協会員のうち構成されるモニター会員へアンケート調査を実施(有効回答数440社)。買取再販の有無と既存住宅売買瑕疵保険の付与の状況について調査をおこなった。

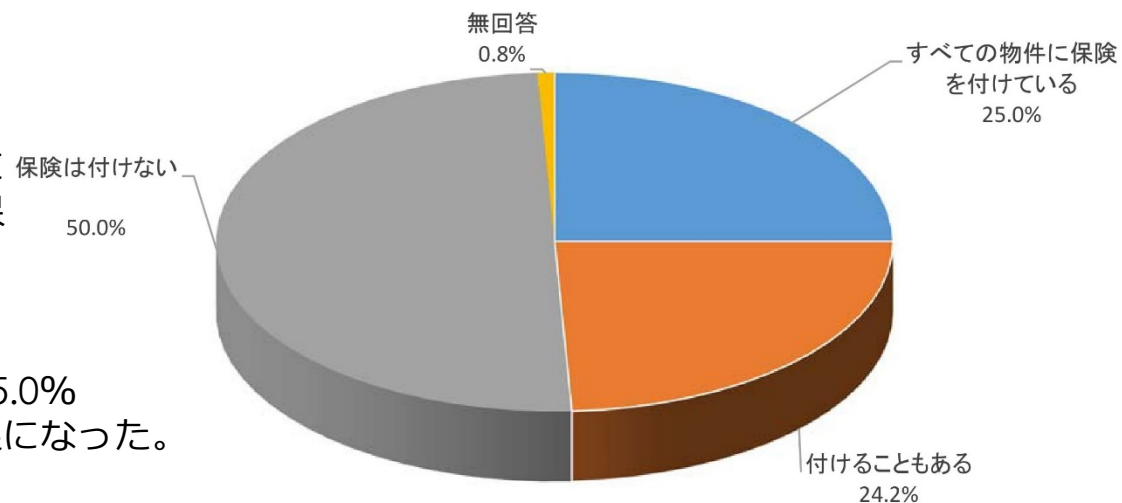
### 自ら売主となって不動産の買取再販を行った案件について

御社の取引において過去1年間に、自ら売主となって不動産の買取再販を行った案件はありましたか？という質問を行った。  
その結果、「あった」という回答が28.2%、「ない」という回答が71.4%という結果になった。



### 買取再販物件に係る瑕疵保険の付保状況について

上記で「あった」とお答えいただいた方に、買取再販物件に係る瑕疵保険の付保の状況についてお教えてください。という質問を行った。  
その結果「保険は付けない」が50.0%、「すべての物件に保険を付けている」が25.0%、「付けることもある」が24.2%という結果になった。

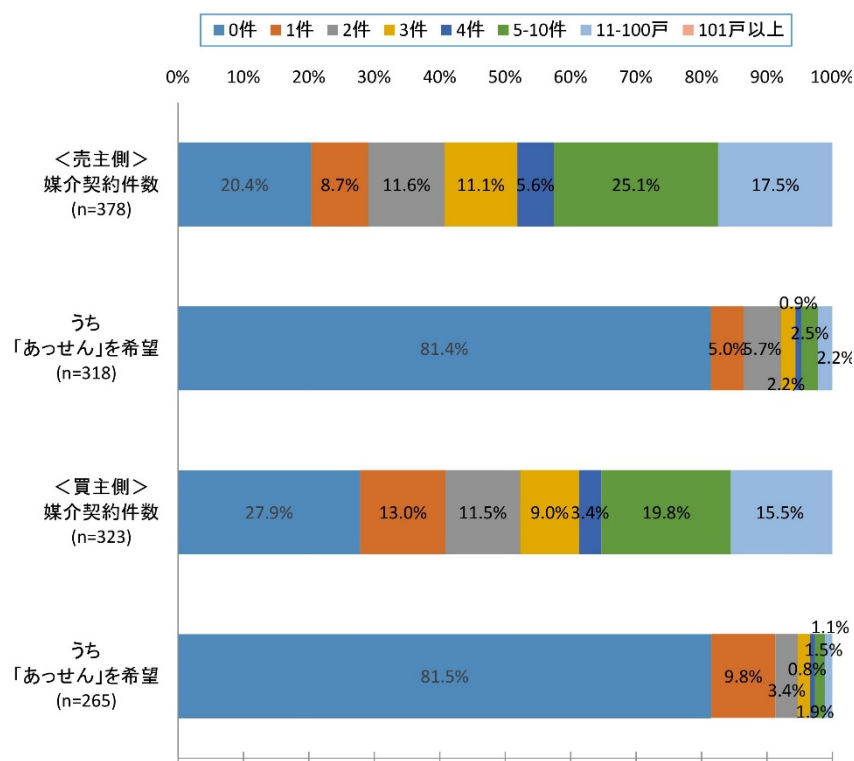


## 既存住宅売買瑕疵保険の活用状況について②（個人売主）

続いて個人が売主の仲介物件について、昨年4月に施行された改正宅建業法に係る「建物状況調査」の実施の有無と既存住宅売買瑕疵保険の付与状況について、アンケート調査をおこなった。

### 売買取引の媒介契約件数について

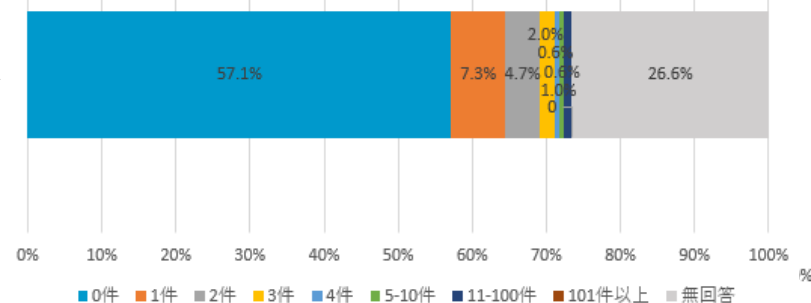
平成30年4月1日以降における御社の売買取引の媒介契約件数は何件ですか。そのうち、媒介依頼者からあっせんの希望があったのは何件でしたか？という質問を行った。



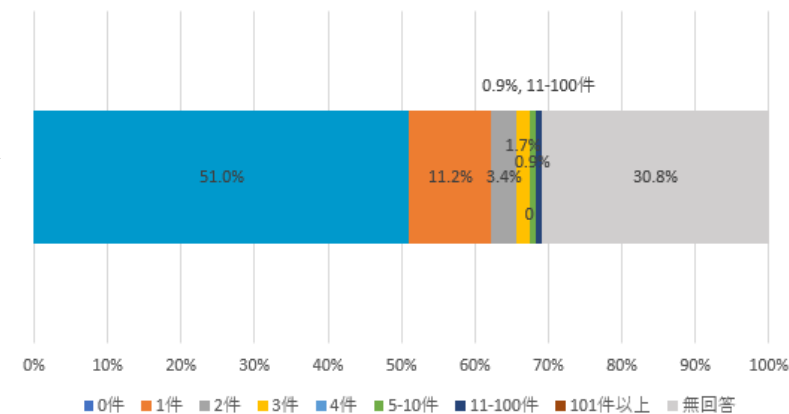
### 媒介取引をしたうち建物状況調査を実施した件数について（※あっせんの有無にかかわらず）

左記媒介件数のうち、実際に建物状況調査をおこなった件数をきいた。（宅建業者のあっせんの有無に係らず調査を実施した件数）

<売主側>  
(n=301)



<買主側>  
(n=233)

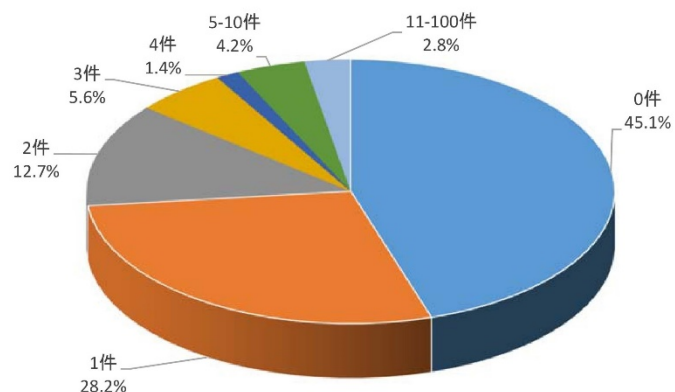


## 既存住宅売買瑕疵保険の活用状況について②（個人売主）

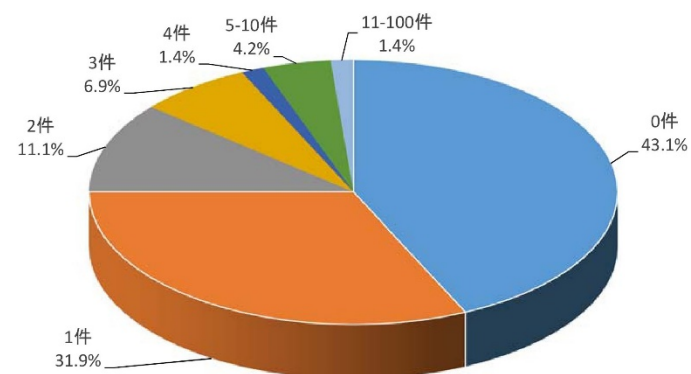
### 建物状況調査を実施して不具合の有無

前頁の実際に建物状況調査を実施した場合において、不具合が「有」、「無」となった件数はそれぞれ何件ですか？ という質問を行った。

図表4-50-1 建物状況調査の実施した場合の不具合について(不具合「有」)



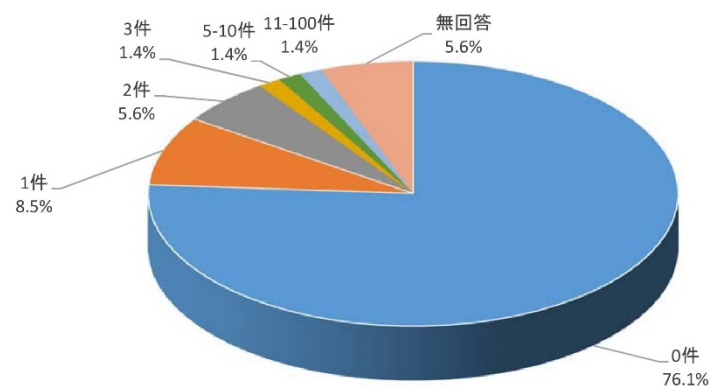
図表4-50-2 建物状況調査の実施した場合の不具合について(不具合「無」)



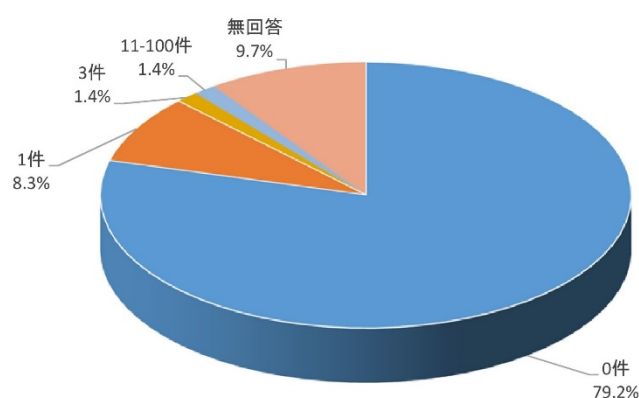
### 既存住宅売買瑕疵担保保険の加入について

左記でお答えいただいた方に対し、既存住宅売買瑕疵担保保険に加入した件数は何件ですか？ という質問を行った。

図表4-51-1 既存住宅売買瑕疵担保保険の加入について(不具合「有」)



図表4-51-2 既存住宅売買瑕疵担保保険の加入について(不具合「無」)



## 既存住宅売買瑕疵保険についての課題

【住宅瑕疵担保保険を利用しない主な理由】 ※本会モニター会員アンケートから

- ・ 物件価格や建物価値等に関係なく、一律で保険料が設定されており、安い価格帯の物件に対して保険料のコストが高い。
- ・ 保険の検査や手続きが面倒。不動産の売却は販売開始からなるべく早く成約に結び付けたいことから、保険を利用するとその分スケジュールも遅れる。
- ・ 保険を付ける為の改修工事が事業的に負担となる。コストアップに対して物件価格を高く設定すると、結果売りづらくなる。
- ・ 一般消費者の住宅瑕疵担保保険の理解度・制度の浸透度は現段階においては低い。保険についてこだわらない消費者が多く、それよりも物件の価格を重視する傾向が強いのが現状。



一般消費者のニーズや理解度等が低いことから、物件に住宅瑕疵担保保険を付保しても、必ずしも物件価格の上昇につながっていないのが今の現状。これらの現状を変えていくために、何らかの施策が必要と考える。

【今後さらなる普及促進を図るために】

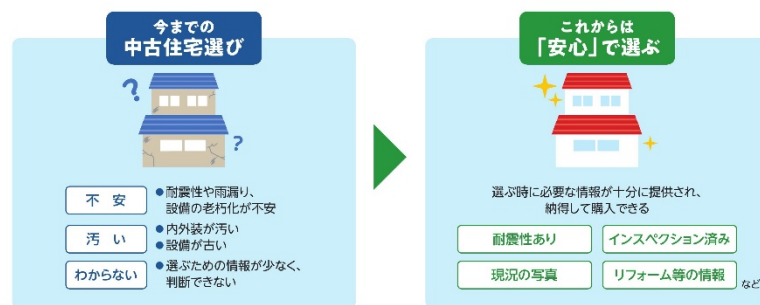
- ・ 瑕疵保険の検査、建物状況調査、フラット35の適合検査等、既存住宅の流通に係る検査制度が複数存在するためコストの増大を招いているほか、宅建業者、消費者いずれにとってもわかりづらくなっている。これら制度の普及促進を図るには検査制度の合理化・統一化を図ることが重要。

## 安心R住宅について① 全宅連安心R住宅の概要

# 中古住宅選びに「安心」のマーク!



全宅連「安心R住宅」ロゴマークを使用した既存住宅(中古住宅)の広告が2018年10月よりスタート。  
ぜひ「安心R住宅」を目印に「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を探してみてください。



全宅連安心R住宅は全宅連に登録した宅建協会会員(特定構成員等\*)が物件を供給します

### 全宅連安心R住宅の3つのメリット

- 1 全ての物件が既存住宅売買瑕疵保険付き
- 2 全宅連が定めたリフォーム基準に沿ってリフォームを実施
- 3 物件の点検記録等の保管情報が開示されよりわかりやすい

**既存住宅売買瑕疵保険を付保**

**リフォーム実施後の写真**

- 外装
- 水廻り
- 主たる内装

**広告例**

○良質な既存住宅の証! 安心R住宅物件! 保険検査基準に適合

既存住宅売買瑕疵保険を付保します!

売戸建住宅

2,150万円

このロゴマークが安心R住宅の証

安心R住宅についての情報

- リフォーム済(実施箇所)
- 概要及び問い合わせ先
- 住宅に関する情報の有無

【物件概要】

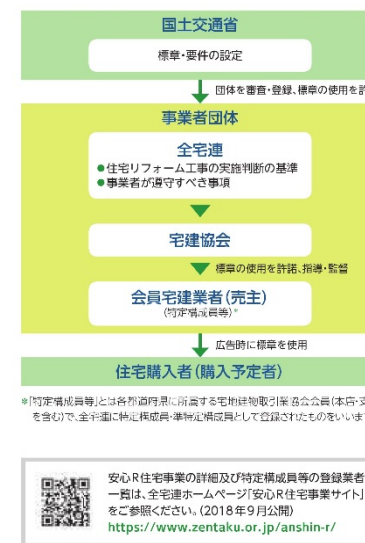
○〇県知事免許(2) 第1234567号 〒123-4567 ○〇県〇〇市〇〇町1丁目2-3

○〇不動産(株)

TEL:111-1111-1111 FAX:03-9999-9999 定休日:年中無休 年末年始除く

\*「安心R住宅」ロゴマークが記された物件の広告を利用する場合は、前述の条件を厳格に満たすことにより、当該広告に掲載してください。

- ◆「安心R住宅」は、一定の基準を満たした既存住宅(中古住宅)に対して、国土交通省の定めるロゴマークの使用を認める制度(正式名称:特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)です。
- ◆国土交通省の事業者団体として登録した全宅連(正式名称:公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会)が、国土交通省の基準にもとづき、住宅の要件、ロゴマークの使用規程など厳格なルールを定めています。
- ◆全宅連の基準をクリアした会員宅建業者は、全宅連の各種ルールに則って住宅の販売広告にロゴマークを表示し、物件選びに役立つ安心感の高い情報をお客様に提供します。



全宅連安心R住宅は宅建業者売主を対象とし、すべての物件に既存住宅売買瑕疵保険の付保を要件としている。



## 安心R住宅について② 全宅連安心R住宅の実施状況

本会では昨年10月より事業を開始し、傘下会員等に対して積極的に制度周知を展開。制度の普及促進につとめている。



制度周知用の専用HPを公開



制度説明動画を製作・公開



会員向け制度パンフレット作成



消費者向け制度リーフレット作成

### これに対し実績は

全宅連安心R住宅実績  
2018年10月から2019年6月まで

利用する会員(特定構成員登録者)  
93事業者

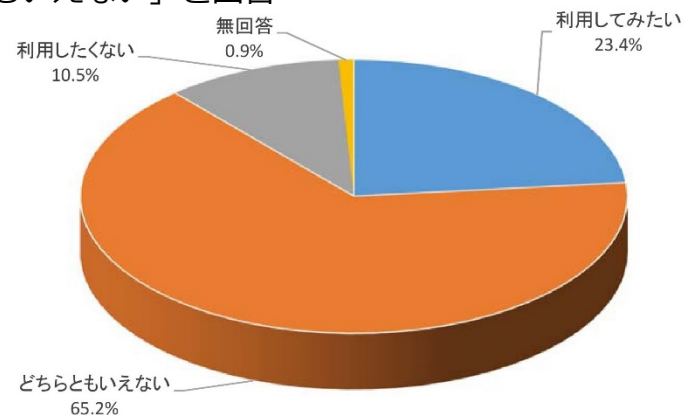
安心R住宅実績数(安心R住宅調査報告書提出数)  
合計82件

(内訳)・一戸建て 64件  
・マンション 18件

全てリフォーム済み、瑕疵保険付保

### 安心R住宅に関する会員の意識は

本会モニター会員に対し安心R住宅を利用してみたいかの質問に対して、約65%が「どちらともいえない」と回答



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
「令和2年度不動産税制等に係る消費者実態調査」2019年4月

## 安心R住宅制度の課題

### 【安心R住宅について会員の主な意見】

- ・安心R住宅であることが、消費者にとって物件を選ぶ際の重要なポイントになっていない。
- ・安心R住宅について、その制度・意義について一般消費者はほぼ意味がわからない状況。ロゴマークを使用するメリットに疑問を感じる(費用対効果が低いイメージ)。
- ・安心R住宅であることの判断は各宅建業者任せになっているため、後々クレームになるのではないか。

### 【運用面について】

- ・標章(ロゴマーク)の使用に関し、運用が厳しい。広告掲載する段階において保険の検査等を完了している必要があり仲介業務の仕組みにそぐわない。例えば対象となる住宅が既存住宅売買瑕疵保険の付保を要件とした場合、保険の検査の実施を広告時点とせずにケースによって広告後の実施も可能となるよう、柔軟な運用が必要。
- ・規程では構成員が指定した者(客付業者)も一定の要件のもと、標章を使用することができるが、その責任と要件については構成員とほぼ同様の要件を求められており、広告掲載に係る責任の負担を懸念して安心R住宅の広告を出さない客付業者も存在する。安心R住宅の普及促進を図るためには、流通の阻害とならないような対応が必要。



### 【今後さらなる普及促進を図るために】

制度開始以来、事業者団体としての運用状況、及び会員からの意見を勘案すると、従来の宅地建物取引実務の流れと標章使用のルールとがあっていないことが普及が促進しない要因の一つであると考えられる。今後規程の見直しも含め柔軟な運用を実施することにより、さらなる普及促進を図れるのではないか。