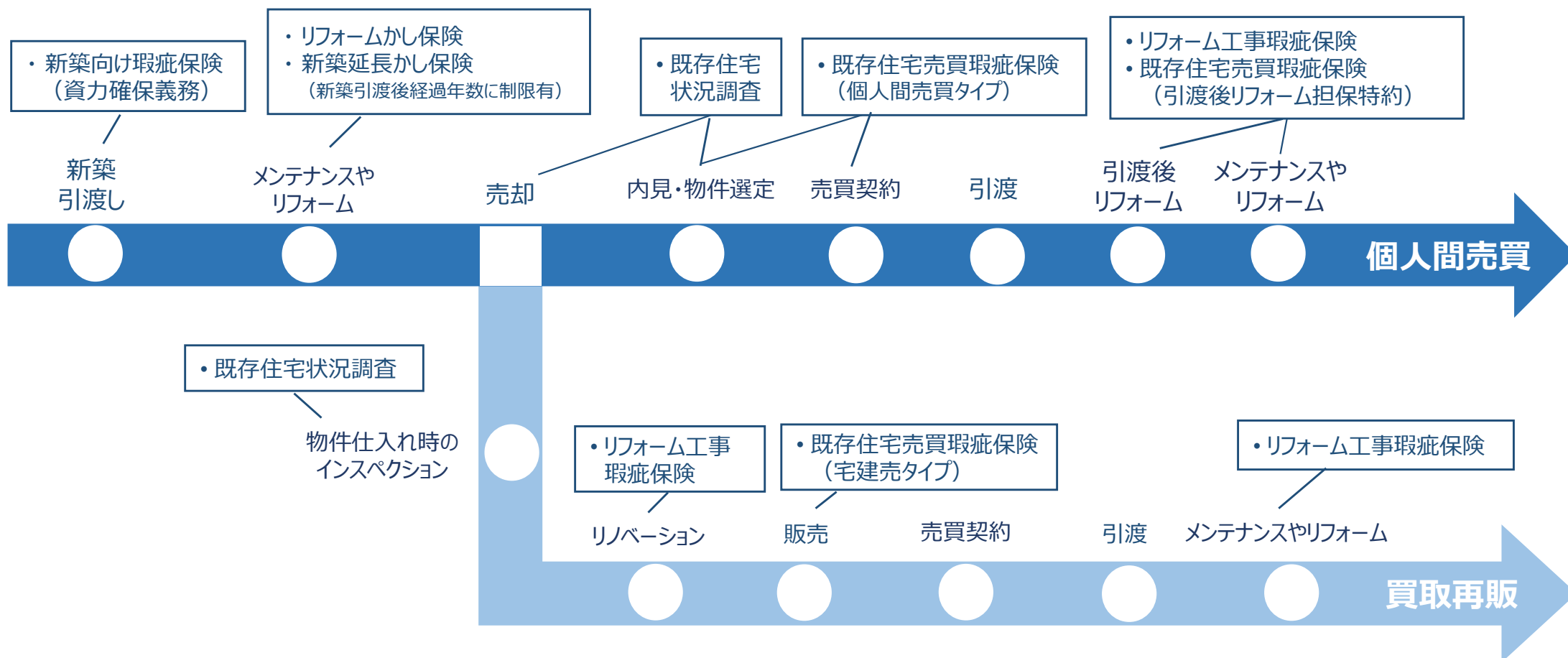


既存住宅購入時の漠然とした不安を解消するための 瑕疵保険と建物状況調査の役割

1. 既存住宅流通における瑕疵保険と建物状況調査の役割

新築引渡後に「ストック」となった場合にも、それらの管理や流通等のさまざまなステータスに応じて瑕疵保険や建物状況調査が活用可能

→ セーフティネットとして、消費者の漠然とした不安の解消に寄与

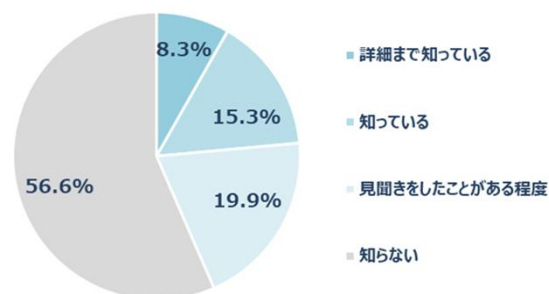


2. 制度に対する消費者認知度と既存住宅売買瑕疵保険の利用状況

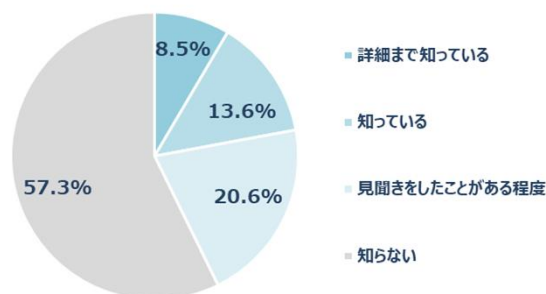
- 消費者認知度は、瑕疵保険で4割強、「インスペクション」で6割弱（本会調べ）
- 既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は、令和4年税制改正（住宅ローン減税の築年数要件緩和）等により1/4減少
- 既存住宅販売量の8割を占めるとされる個人間売買における既存住宅売買瑕疵保険の利用は僅少傾向が続く

2024年3月に本会が実施した消費者アンケート（ウェブ方式。n=412）

既存住宅売買瑕疵保険の消費者認知度（2023年度）

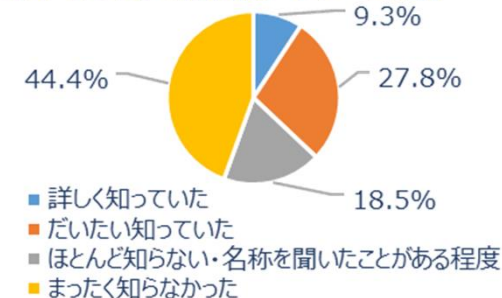


リフォーム工事瑕疵保険の消費者認知度（2023年度）



2024年3月に本会と山梨県宅建協会が共同実施した消費者アンケート（郵送方式。n=54）

インスペクションの認知度（単一回答）



既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移



本会ホームページの保険利用事業者に関する公開データを集計・加工

既存住宅販売量の推移（単位：千戸）



国土交通省土地建設経済局『既存住宅販売量指数』より推計

3. 瑕疵保険と建物状況調査の普及が進まない背景・課題について

【既存住宅売買瑕疵保険】

- ・ **制度に関する認知度・理解度の低さ**

2頁の記載内容（既存住宅の様々な管理／流通ステータスに応じて制度が活用可能）を含め、消費者・仲介事業者の制度全般に対する認知度・理解度が依然として低い（その結果、監督官庁のない任意保証商品も市場に存在）

- ・ **個人間売買における保証者のなり手不足**

個人間売買では、売買契約の当事者ではない第三者（検査事業者、仲介事業者）が保証者として瑕疵保険を利用して買主に保証するスキームとなっている。消費者への保証に関するノウハウやリソースが必要なことから、保証者のなり手不足が発生。

- ・ **保険範囲と消費者ニーズのアンバランス**

既存住宅の流通市場では、旧耐震物件もあれば、品確法施行後に構造上の品質が確保された物件も流通しており、それぞれに消費者のニーズが異なるほか、木造戸建住宅の売買とマンションの専有部売買（住戸単位の売買）でも消費者のニーズは異なる。新耐震基準の充足を要件として構造と防水における瑕疵の担保を基本とする現行の保険範囲の考え方を見直し、様々な消費者ニーズに対応した保険商品の開発が必要。

【建物状況調査】

- ・ **消費者には分かりにくい調査の位置づけと判断基準**

売主、買主のどちらのために行うものなのか分かりにくいために仲介事業者も案内しづらく、不具合の有無を確認するものの発生原因まで確認しないなど「中途半端」との声。また、調査結果を瑕疵保険や他制度に利活用できるケースが少ない（制度目的や資格要件の違いにより類似の検査が重複）。

- ・ **消費者の認知ルートが限定的**

消費者がインスペクションを知ったきっかけは仲介事業者による案内が6割（本会と山梨県宅建協会が共同実施した消費者アンケートより）

- ・ **調査結果の活用タイミングのずれ**

調査結果の概要告知は重要事項説明時だが、売買契約締結直前に不具合がある旨を告知する場合はかえって買主が混乱するリスクがある

4. 既存住宅流通における瑕疵保険と建物状況調査の普及拡大に向けて

本会は、住宅流通団体やリフォーム事業者団体を中心に国や地方公共団体とも連携しながら、消費者や住宅事業者に制度の利用メリットをご理解いただくための普及啓発活動を行っております。また、会員社である住宅瑕疵担保責任保険法人も消費者や住宅事業者のニーズに合わせた保険商品の開発と普及に尽力しております。

国や関係団体におかれましては、引き続き以下のご支援・ご協力いただけたら幸いです。

(1) 国のご支援等について

- ・ 消費者や事業者の制度に対する認知度・理解度向上や定期的なメンテナンスの必要性に関する消費者への啓蒙等の取り組みへの継続的なご支援
- ・ 消費者ニーズや住宅事業者のビジネスモデルに対応した保険商品やスキーム（特に個人間売買における現行スキーム）の見直しに関するご支援
- ・ 消費者を対象とする、既存住宅に関する財政・税制の支援策や関連団体制度等において、瑕疵保険等のセーフティネットの利用を要件化することのご検討
- ・ 既存住宅状況調査（建物状況調査）の位置づけの見直しや他制度における利活用策のご検討
- ・ 住宅事業者が消費者に対して積極的に制度を案内するインセンティブ付与策のご検討

(2) 住宅流通団体／リフォーム事業者団体のご協力について

- ・ 住宅事業者の制度への理解度向上等を目的とした取り組みへのご協力（本会と連携した事業者向けセミナー等）
- ・ 消費者に対する瑕疵保険等の制度や定期的なメンテナンスの必要性の積極的なご案内
- ・ 消費者ニーズ等の情報収集と本会や保険法人等関係者に対するフィードバックのご協力

