資料２

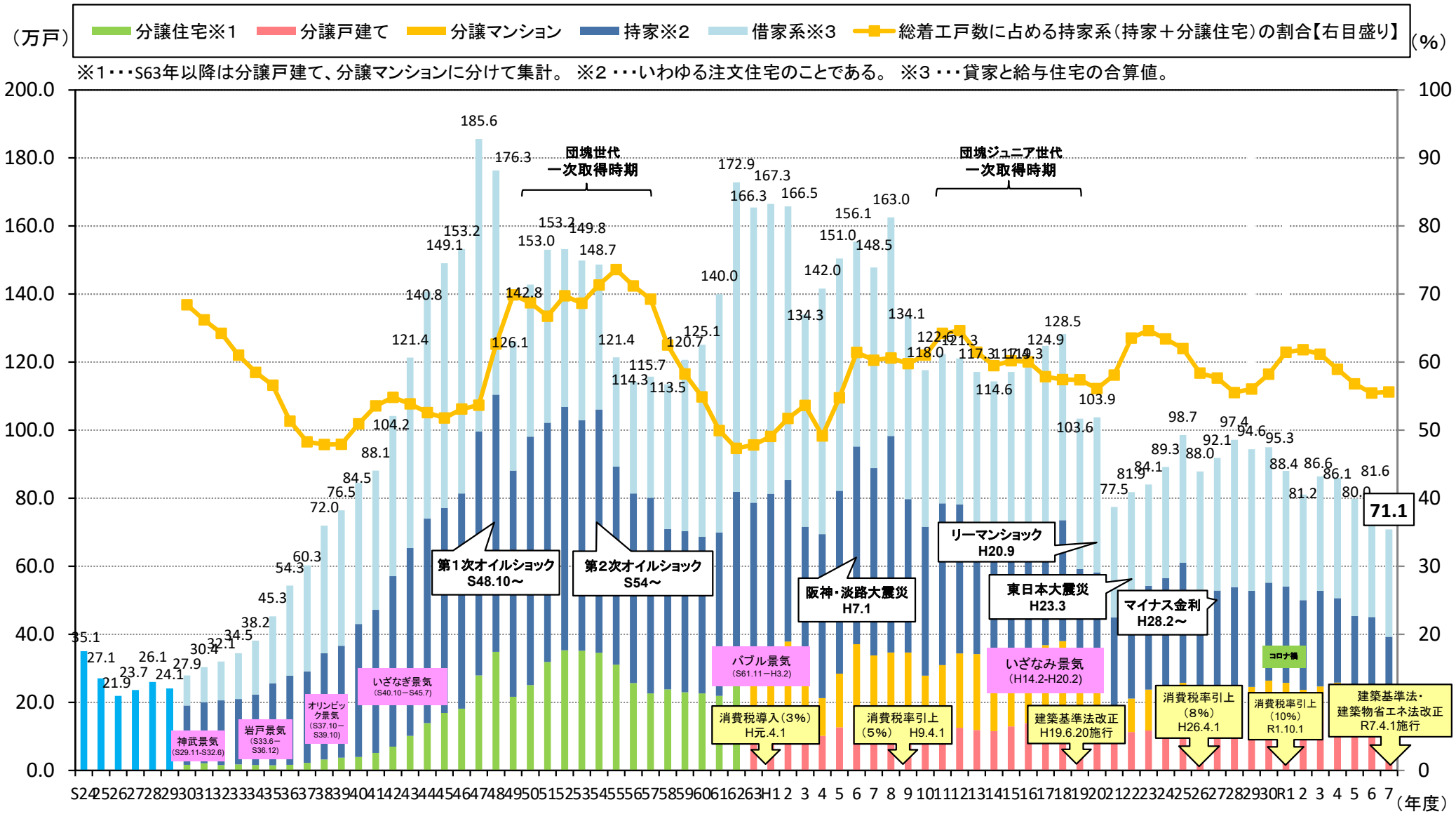
住宅瑕疵担保履行制度をはじめとした住宅取引における消費者保護の現状について

１．検討の背景

新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

国土交通省

○新設住宅着工戸数は、昭和42年度に100万戸を越えて以降、増減を繰り返しながら100万戸超の水準で推移。
○リーマンショック後は大幅な戸数減少が見られたものの、その後は緩やかな持ち直しの傾向が継続していた。
○近年は人口減少などの構造的な要因に加えて、住宅価格の高騰などによる消費者マインドの低下等が影響し、着工数は減少傾向。
〇令和７年度は、価格高騰等に加え、４月の建築基準法改正に伴う駆け込み需要の反動減の影響も受け、2年ぶりに減少し71.1万戸となった。



※S24～29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

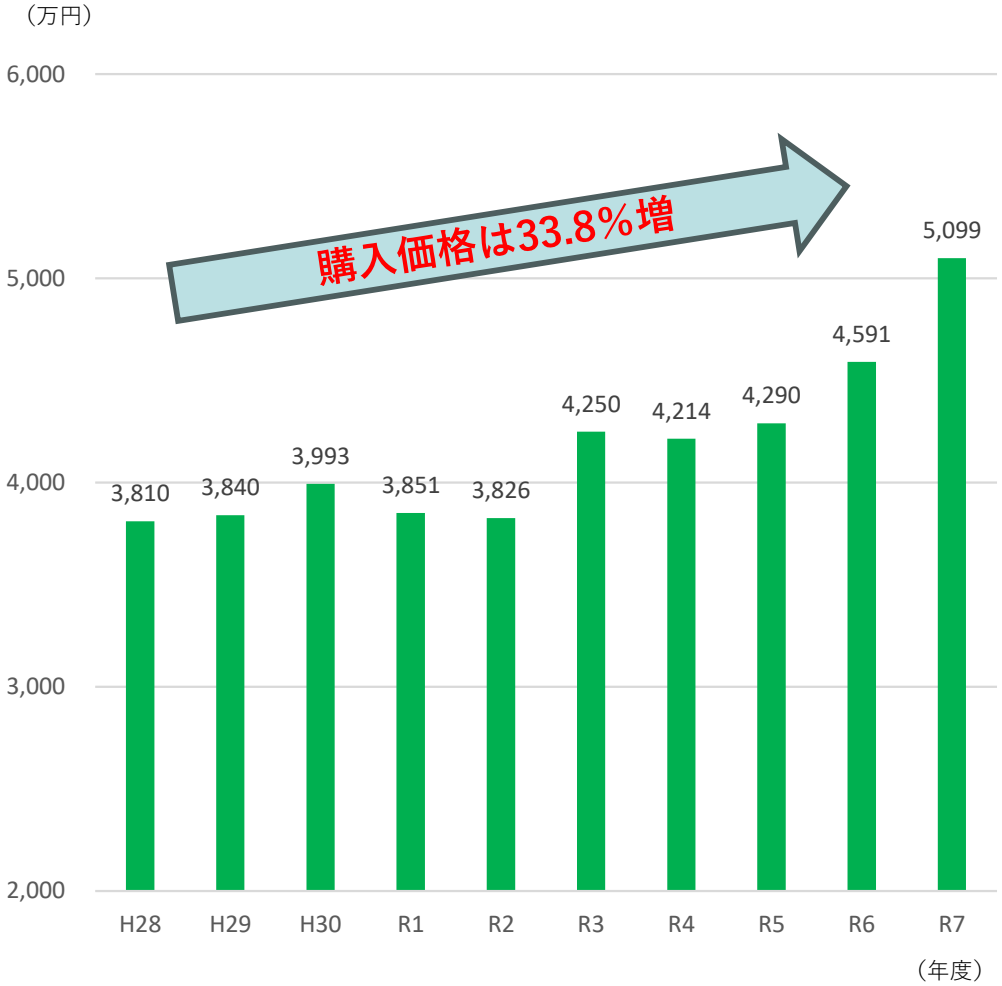
(資料)住宅着工統計(国土交通省)

新築住宅購入価格の推移

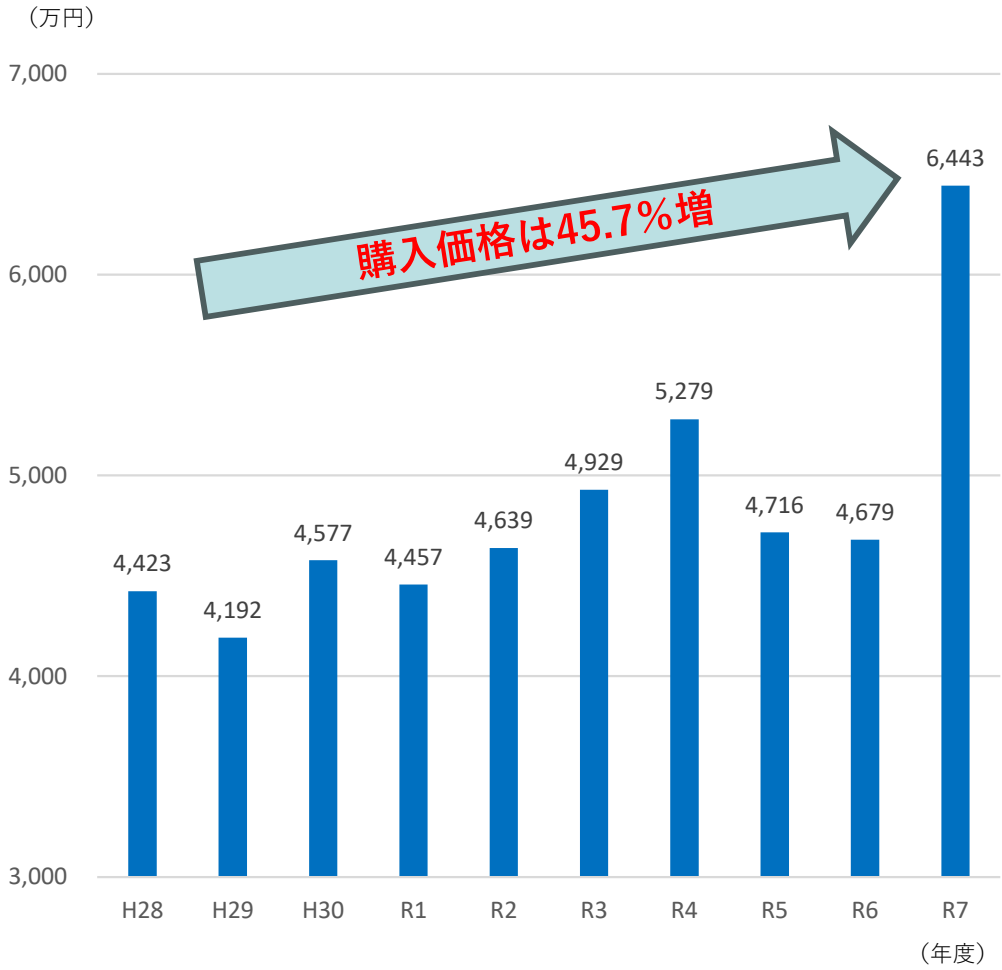
国土交通省

○戸建て、マンションともに新築分譲住宅の購入価格は上昇傾向。
　戸建て住宅：3,810万円→5,099万円　約1.3倍
　マンション：4,423万円→6,443万円　約1.5倍　（2016年(H28)→2025年(R7)）

【新築分譲戸建て】購入価格



【新築分譲マンション】購入価格

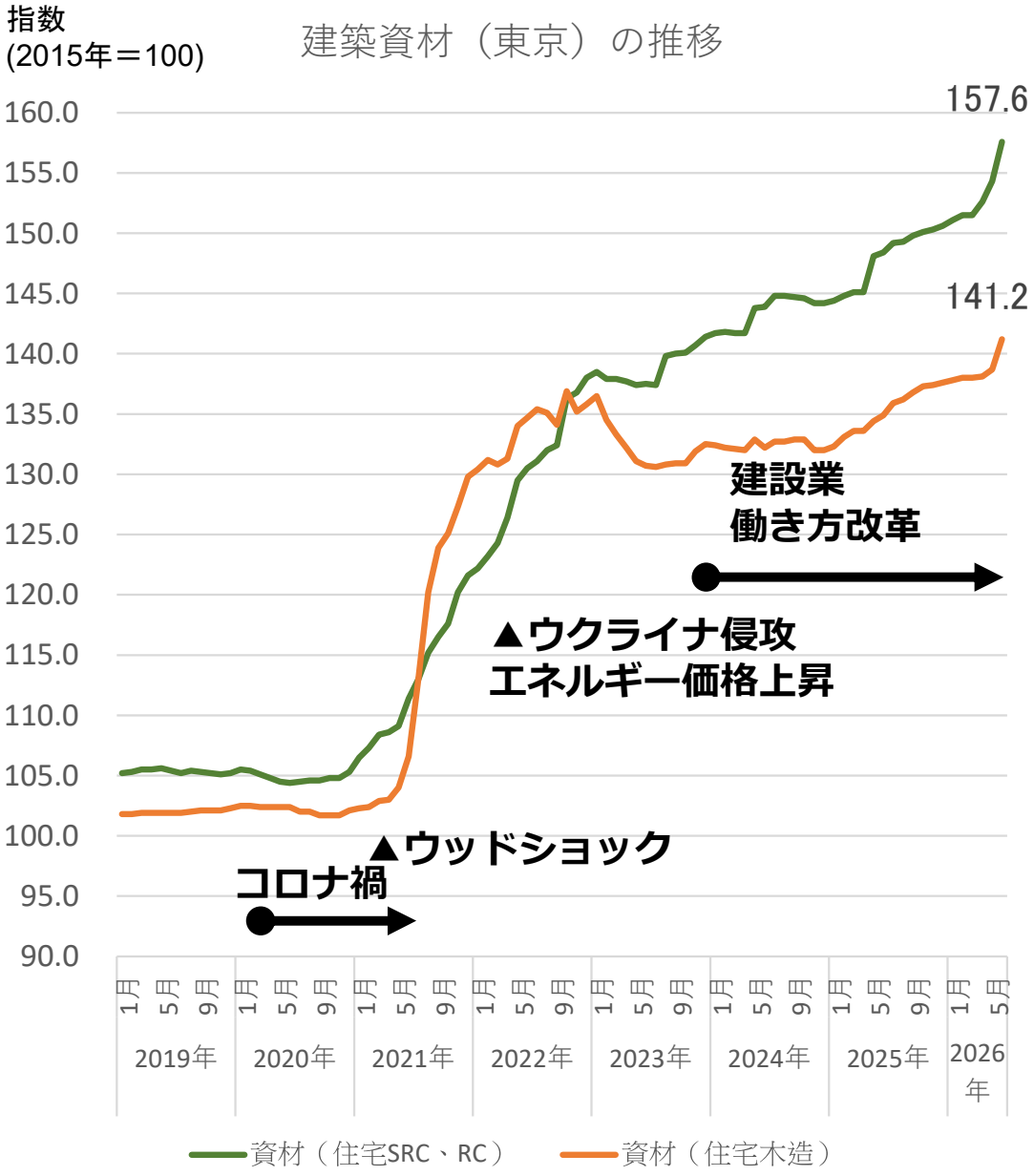


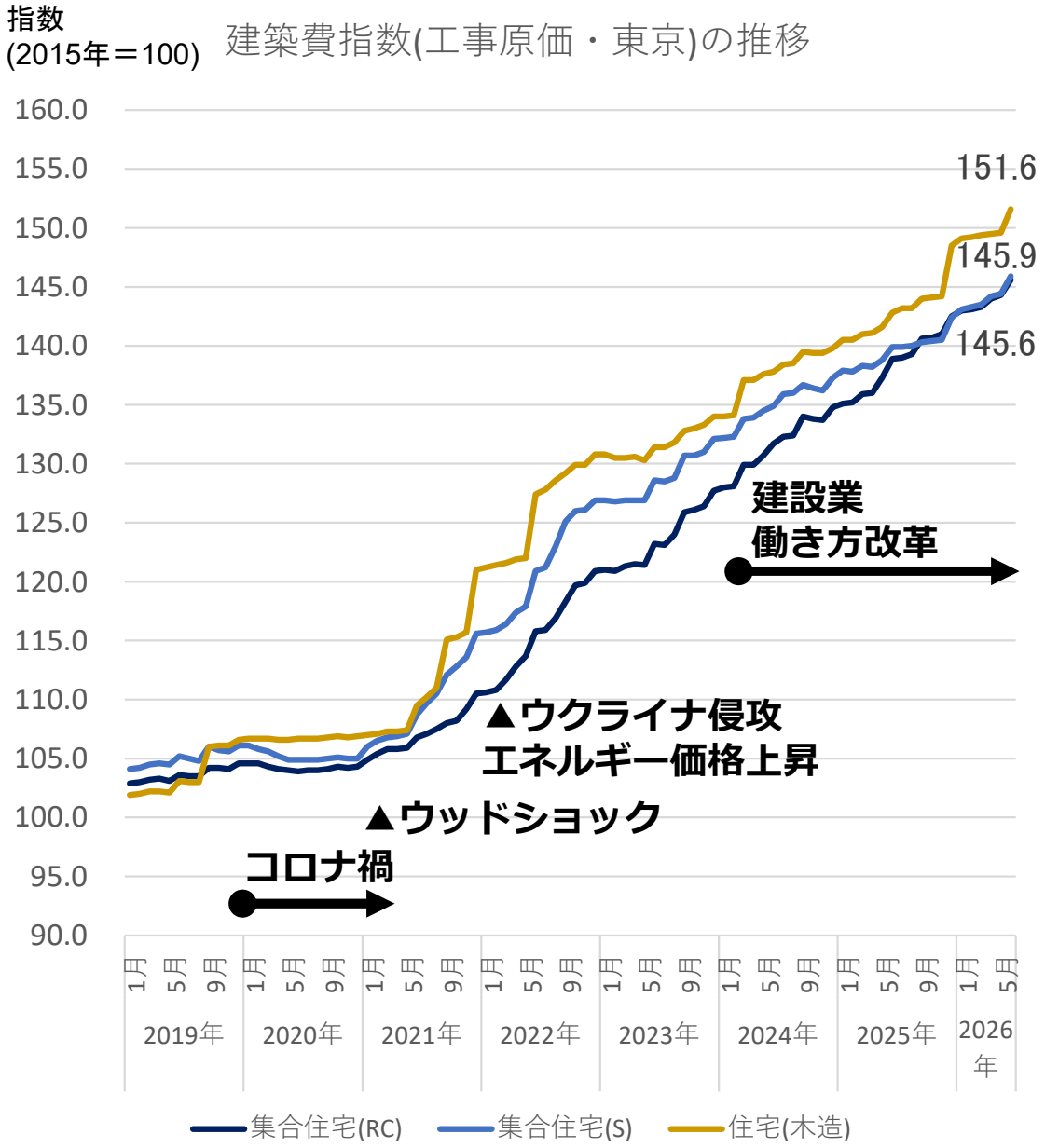
出典：国土交通省「住宅市場動向調査」（令和７年）（三大都市圏）
（注）三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

建築資材・建築費の推移

国土交通省

○近年、国際的な情勢や円安も背景とした**建築資材の高騰**等の影響により、**建築費は上昇傾向**。集合住宅はこの約10年で約1.5倍に。



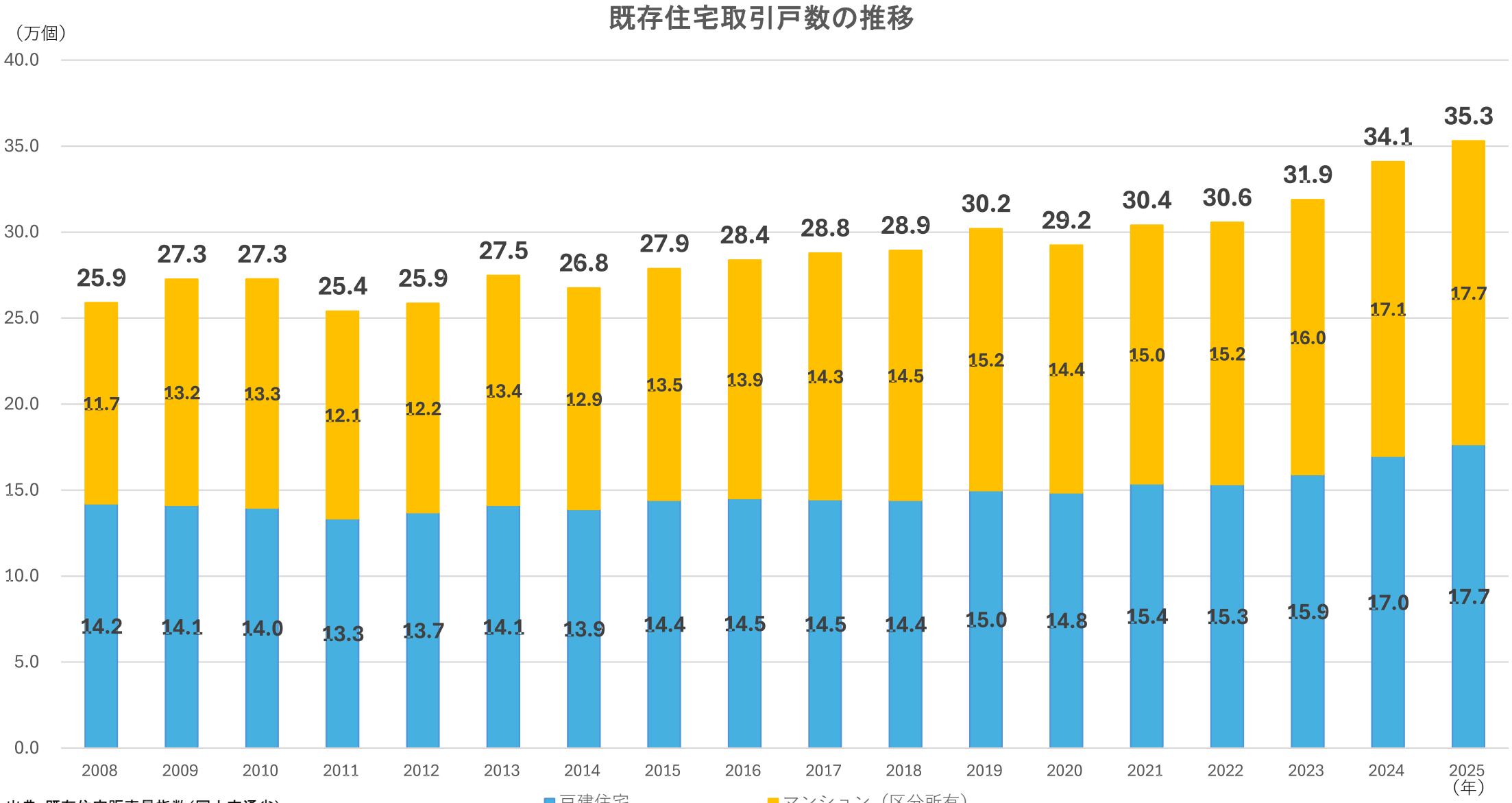


出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」、「建築費指数（2015年基準）」を基に国土交通省作成

既存住宅流通量の推移（戸建住宅・マンション）

国土交通省

○ 2008年から2025年の間、戸建住宅が14.2万戸から17.7万戸に増加（＋24.2%）
○ また、マンション（区分所有）は11.7万戸から17.7万戸に増加（＋51.0%）



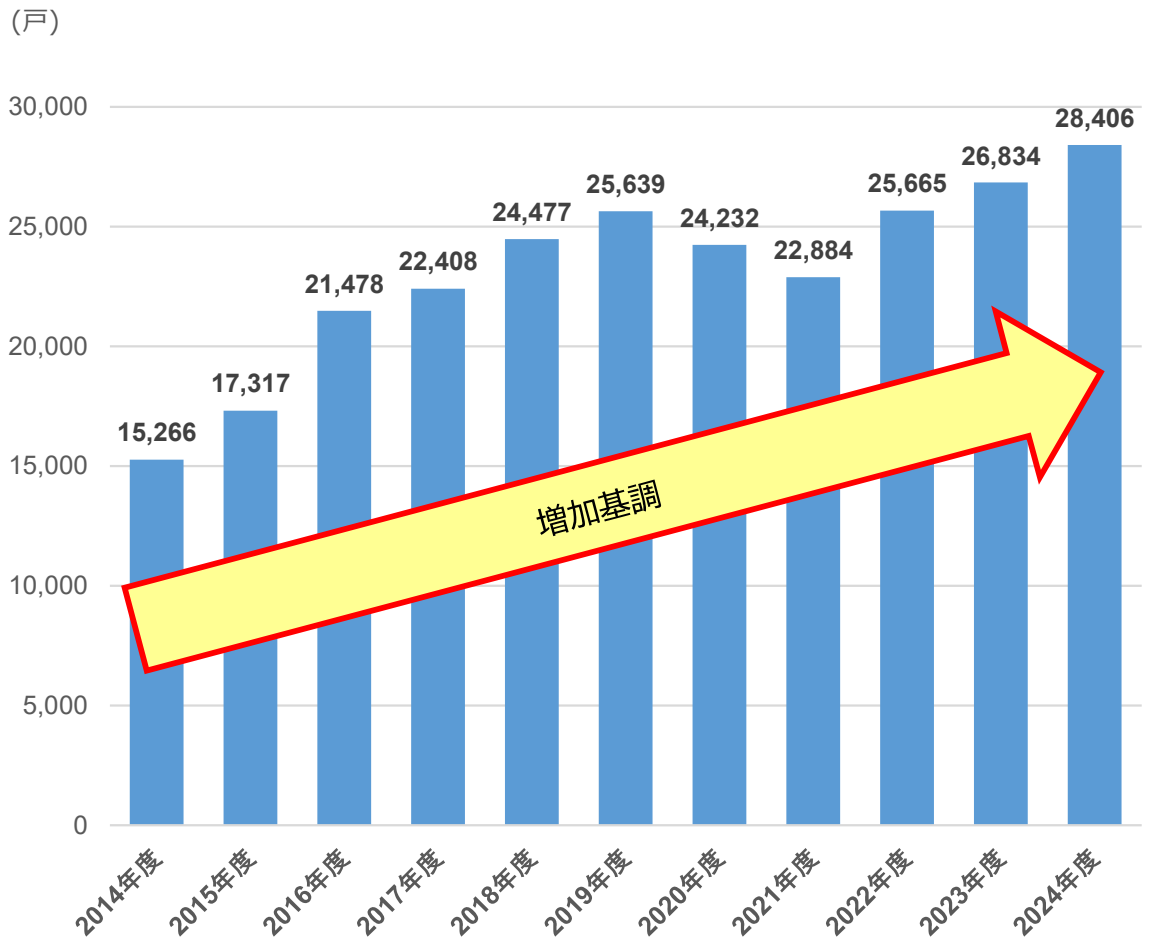
出典：既存住宅販売量指数（国土交通省）

買取再販事業の市場の動向

国土交通省

○ **買取再販**販売戸数（上位50社）は、この10年間で**増加傾向**。

【買取再販年間販売戸数ランキング上位50社実績推移】



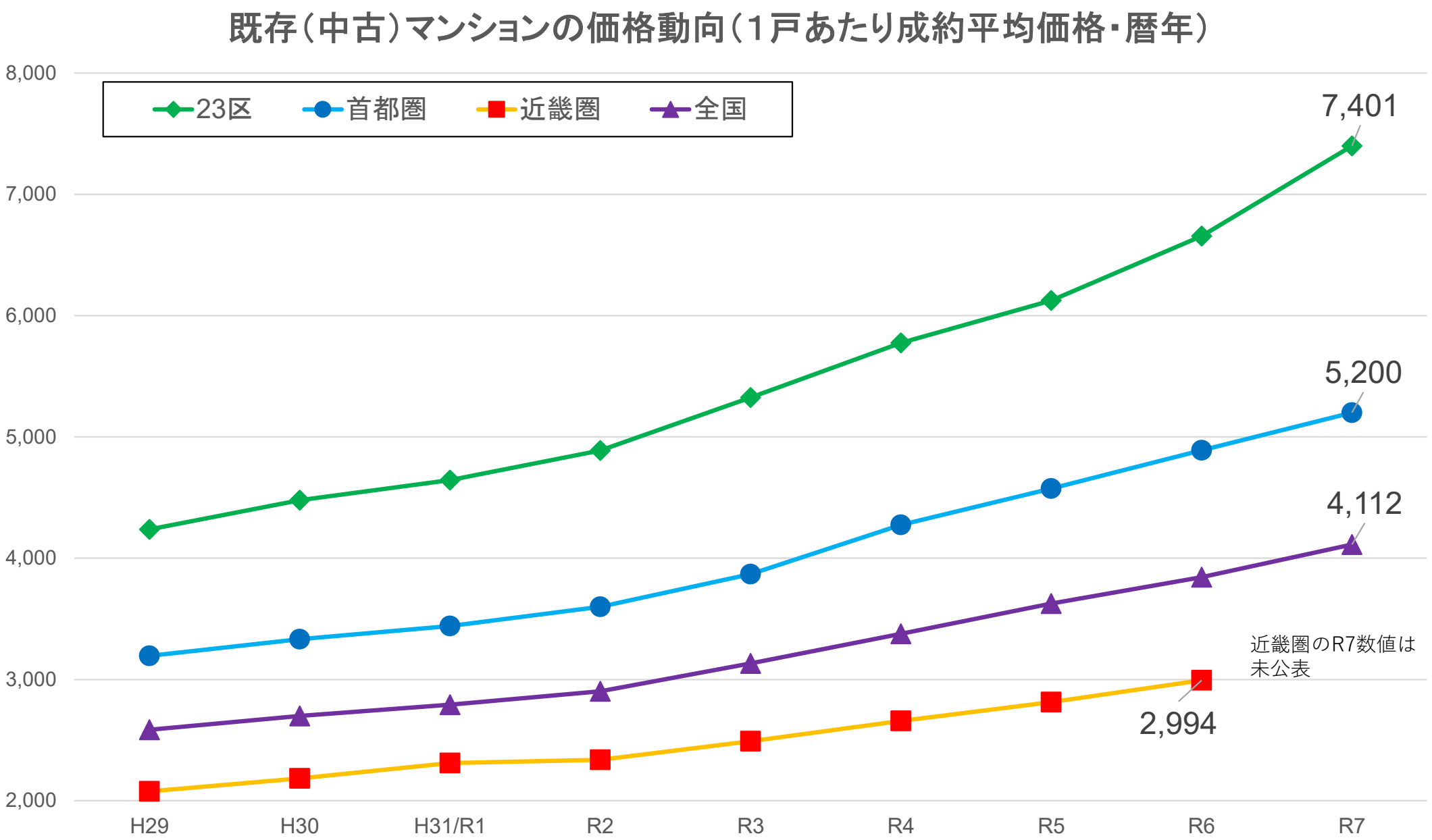
【買取再販年間販売戸数ランキング（2024年度）】

	社名	販売戸数		社名	販売戸数
1	カチタス	5,597	11	ランドネット	894
2	レジデンシャル不動産	2,106	12	マイプレイス	904
3	リプライス	1,775	13	エフステージ	767
4	スター・マイカ・ホールディングス	1,430	14	未来都市開発	675
5	ホームネット	1,245	15	オークラヤ住宅	612
6	大京穴吹不動産	1,224	16	ムゲンエステート	477
7	インテリックス	1,088	17	グローバルベイス	435
8	フジ住宅	1,081	18	スプリングエステート	405
9	長谷工リアルエステート	1,008	19	東武住販	403
10	イーグランド	928	20	タイセイ・ハウジーリバース	303
上位20社合計				**23,385**	
（参考）上位50社の合計				**28,406**	

出典：株式会社リフォーム産業新聞「買取再販年間販売戸数ランキング」

既存(中古)マンションの価格動向(1戸あたり成約平均価格・暦年)

国土交通省



出典(全国):(公財)不動産流通推進センター「指定流通機構の物件動向」
出典(首都圏・23区):(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向(2025年)」
出典(近畿):(公社)近畿圏不動産流通機構「2024年度年刊市況レポート」

新たな住生活基本計画（全国計画）

国土交通省

住生活基本法
平成18年6月施行

前回の住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和8年度～令和17年度

2050年を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒト の視点

人生百年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会へ

住まうモノ の視点

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会へ

住まいを支えるプレイヤー の視点

国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会へ

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成

新築住宅の質誘導の枠組み

＝ 概成

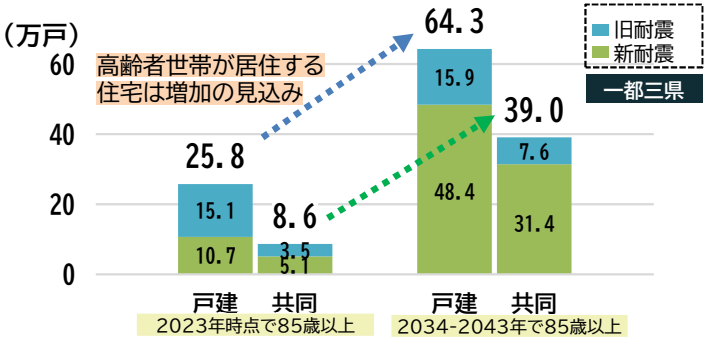
既存住宅の維持管理・流通の枠組み ⇒整備途上

次世代への継承
高齢期を支える資産に

これからの住宅市場に対する環境整備・誘導・補完の枠組みの構築

⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用



⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

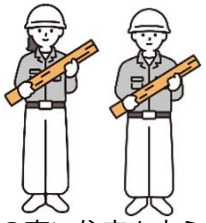
③分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実



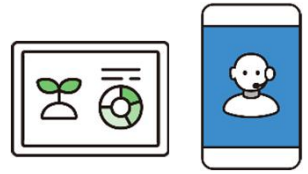
住宅確保要配慮者　　不動産・福祉・行政担当者

⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進



質の高い住宅を支える専門技術者・技能者の安定的確保



デジタル技術の活用による、幅広い担い手が活躍できるような情報提供・相談体制の整備

⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

住生活基本計画（全国計画）【抄】

目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

2050 年に目指す住生活の姿

- 所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれることにより、住宅ストックの循環システムが構築される
- 性能向上による価値の増加等が適正に評価されるようになり、売却・賃貸時にリフォーム等を行うインセンティブが働くことで、良質な住宅ストックが流通する
- 築年数が経過した住宅の履歴や性能、維持管理状況、必要な改修、必要投資額等が明示され、安心して既存住宅の取引が可能となる

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（適切な維持管理の推進）

○ 売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検・評価等の促進や、維持管理の実施状況に着目した住宅ローンの提供の推進

（略）

・ 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築及びそれを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供などインセンティブが付与される環境の整備

（安心して既存住宅が取引される市場環境の整備）

○ リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

・ 既存住宅の流通時等におけるインスペクションの実施の徹底や瑕疵保険の普及・充実、安心R住宅等の活用拡大に向けた見直しの推進

・ 長期優良住宅の認定や住宅性能評価の取得情報の活用及び住宅履歴情報の蓄積・活用並びに買取再販の更なる普及

２．検討体制と検討状況

ー瑕疵担保履行制度･消費者保護WGの位置付けー

住宅の維持保全・流通に関する制度検討会

令和8年10月8日「第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会」資料より
（赤下線は事務局で記載）

検討会の目的

○新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。

○こうした環境の構築に向けて、**住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組み**や、**既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備に係る方策**等について、専門的知見から提言を得る。

委員等

【委員（敬称略）】

座長	齊藤　広子	東京都市大学大学院情報データ科学研究科 特任教授　（履歴情報WG主査）
委員	安藤　直広	日本住宅ローン株式会社代表取締役社長 （一社）日本モーゲージバンカー協議会会長
	池本　洋一	（株）リクルートＳＵＵＭＯ編集長 ＳＵＵＭＯリサーチセンター長
	伊丹　絵美子	大阪大学大学院工学研究科教授
	犬塚　　浩	弁護士　（瑕疵担保履行制度WG主査）
	権藤　智之	東京大学大学院工学系研究科准教授 （維持保全評価・既存評価WG主査）
	樋野　公宏	東京大学大学院工学系研究科教授
	藤本　秀一	国土技術政策総合研究所住宅研究部長
	松村　秀一	神戸芸術工科大学学長
	脇山　善夫	建築研究所建築生産研究グループ長

【オブザーバー】

（一社）　住宅生産団体連合会
（一社）　住宅性能評価・表示協会
（一社）　不動産協会
（一社）　マンション管理業協会
（一社）　優良ストック住宅推進協議会
（独法）　住宅金融支援機構

【関係行政機関】

不動産・建設経済局不動産業課
住宅局住宅経済・法制課住宅金融室
住宅局参事官（ﾏﾝｼｮﾝ・賃貸住宅担当）付

【事務局】

住宅局住宅生産課
住宅局参事官
（住宅瑕疵担保対策担当）付
国土技術政策総合研究所

※本検討会の下に以下のWGを設置し具体的な方策について議論
　○維持保全評価・既存評価WG
　○履歴情報WG
　○瑕疵担保履行制度・消費者保護WG

スケジュール

令和８年１０月８日（木）　第１回：検討の方向性の提示・討議
　　１２月７日（月）　第２回：関係団体からのプレゼン、論点の提示・討議
令和９年　３月10日（水）　第３回：とりまとめ案

※開催形式：各回２時間、非公開・ハイブリッド形式で開催

※議事概要・会議資料：
　原則、会議終了後に国土交通省ホームページに掲載
　（座長が必要と認めるときは、その一部又は全部を非公開）

検討事項

一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境の構築のための方策

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み
②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価する仕組み
③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用する仕組み　等

背景・課題と検討の方向性（案）

令和8年10月8日「第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会」資料より
（赤下線は事務局で記載）

背景・課題

○新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。

○こうした環境の構築に向けては、消費者のニーズを十分に踏まえた上で、住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組みや、既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備を図ることが必要。

検討の方向性（案）

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

【検証すべき視点】

- 適切な維持保全により持続が可能な品質・性能であるか。
- 比較的容易な点検・検査によって持続していることの確認が可能な品質・性能であるか。
- **品質・性能の持続に係る不確実性を保険等によりリスクヘッジする必要があるか。**

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み

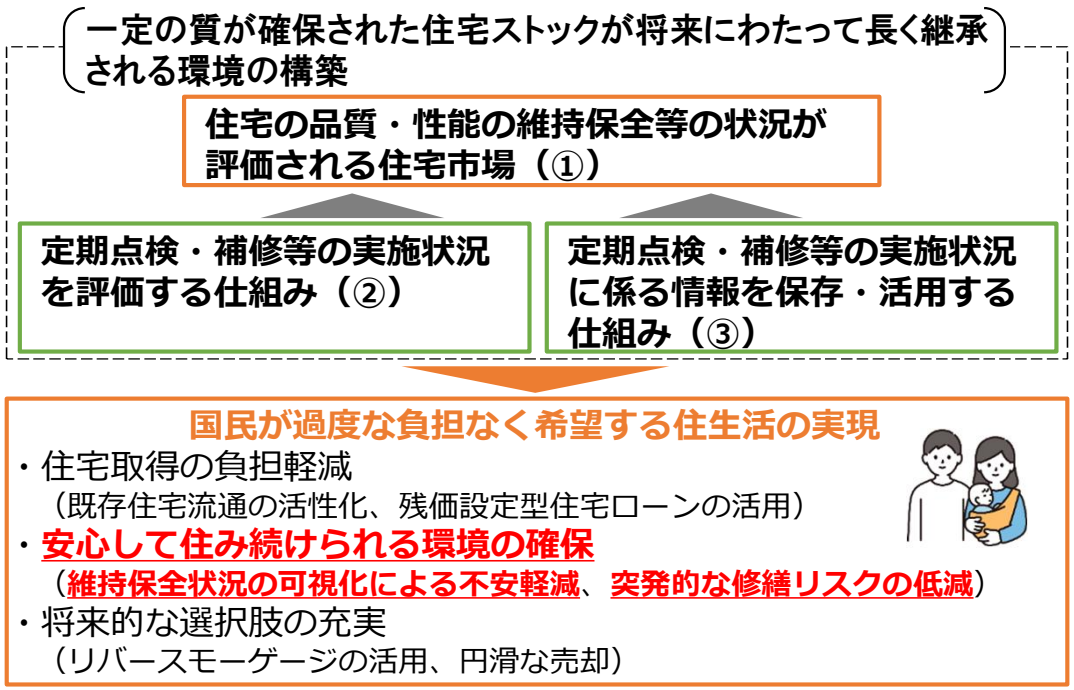
- 住宅ローン・リバースモーゲージ等における活用
- 瑕疵保険等における活用
- 住宅性能表示・評価制度のあり方
- **既存住宅のインスペクションや瑕疵保険の普及・充実**

②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価するための仕組み

- 定期点検・補修の基本的な考え方
- 維持保全の実施状況を評価する仕組み

③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用するための仕組み

- 必要となる情報に関する基本的な考え方
- 情報の保存方法や活用方法の考え方



※その他、改正長期優良住宅法等の施行（令和4年10月）後５年を目途として実施するべきとされている、施行状況等の検証を実施

制度検討会・他WGでの関連意見

国土交通省

第１回　住宅の維持保全・流通に関する制度検討会

- 政策のラインナップは一定程度揃っているが、**使われていない理由を分析**し抜本的な見直しが必要。使われていない理由の一つとして、**事業者から見ればニーズが無い**ことが理由として考えられる。
- 雨漏り・防水など**「開けてびっくりがない」状態にすること**が消費者・リフォーム業者双方の最大関心事である。
- **点検・検査の簡便性と確認できる内容のバランス**は技術的に難しい問題。まず**点検に目を向けさせ気づきを得る環境整備**が大事。
- 制度は必要十分を目指し、消費者に過度な負担を強いることの無いようにすべき。

第１回　履歴情報WG

- 住宅の履歴情報を蓄積するメリットを感じやすいものとして、**瑕疵保険の長期化は一つのキーワードになる**のではないか。大手ハウスメーカーでは30年保証が当たり前となる中で、中小企業も対抗策を模索しているが、**中古でも長期保証がつく**などすれば、中古住宅流通においても説得力がある。住宅ローンが組めるかという点も大きい。
- 新築時の保険加入の検査は第三者検査で信頼性がある。中小事業者が瑕疵保険に多く加入している中、**検査を受けることで瑕疵保険が継続される**ことが大きなメリットに繋がるので、**履歴情報と保険をセットで推進する**のは良い事ではないか。
- 現在の瑕疵保険は、**そもそも利用されていないことが課題**であることに加えて、あとから**工事やリフォームをすると保険対象から外れる**など、**商品が理解されていない点や使い勝手の点でも課題**がある。
- **安心R住宅も広がっていない**。この他にも制度は色々とあるが、**履歴蓄積の動きともうまく連動させ、前に進む仕組み作り**が必要。
- 過去に、レインズのデータを使って認証制度がどう取引価格に影響するか分析した結果、築古の住宅の場合、耐震基準の適合や**瑕疵保険の検査基準への適合**といった、住宅ローン減税の築年数要件の緩和に繋がるものは**価格にプラスの影響**があった。
- 現地で構造躯体を調査しないと結局分からないというのはある。築古の住宅を流通させたいのであれば、米国のように購入前の**インスペクションを購入者に義務付ける制度を検討する必要**もあるのではないか。

３．消費者保護に係る既存制度等について

住宅品質確保法の概要

国土交通省

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称:品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

―住宅の建設・売買に係る、様々な問題―

＜創設の背景＞

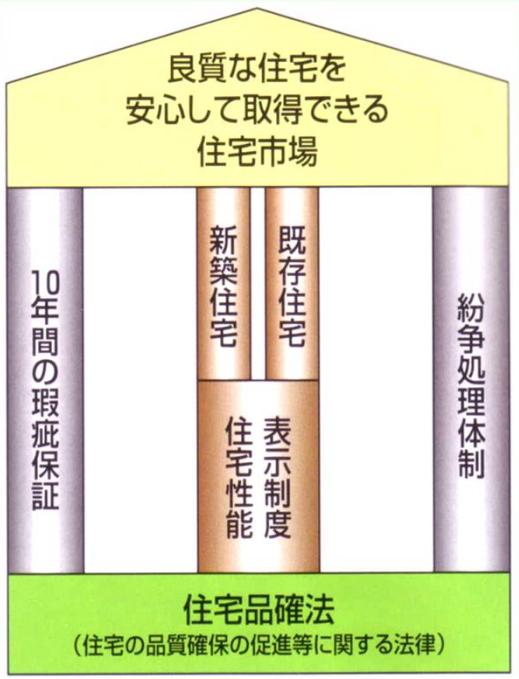
■住宅取得者にとっての問題
① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

■住宅供給者にとっての問題
① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
② 住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

＜目的＞

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み
▼
①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

＜品確法の3本柱＞ ①住宅性能表示制度 ②瑕疵担保責任の特例 ③住宅に係る紛争処理体制の整備



①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、
第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

○任意利用(新築住宅における活用率30%弱)
○新築及び既存住宅(H14～)が対象。
○第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評価
○10分野・33項目(新築の場合)の評価項目

②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

○対象契約:新築住宅の請負契約・売買契約
○対象部分:基本構造部分
・構造耐力上主要な部分
・雨水の浸入を防止する部分
○請求内容:修補請求・損害賠償等
○担保期間:完成引渡しから10年間義務化

③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

○建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
○申請費用は1件につき1万円

住宅瑕疵担保履行法の概要

国土交通省

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、①建設業者及び宅地建物取引業者による住宅瑕疵担保保証金の供託、②住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等、③瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争処理体制の整備について定める。

瑕疵担保責任：住宅新築建設工事の請負人及び新築住宅の売主（個人か事業者かを問わず全て）は、引き渡した新築住宅の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、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。

構造計算書偽装問題

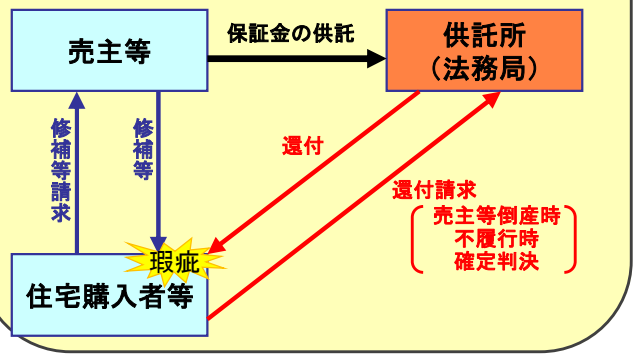
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付けしている。

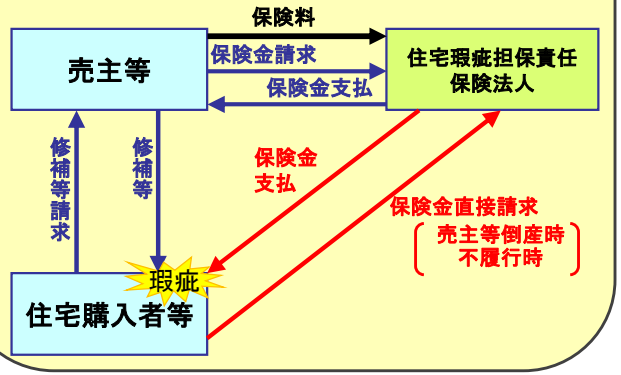
<供託のスキーム>



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

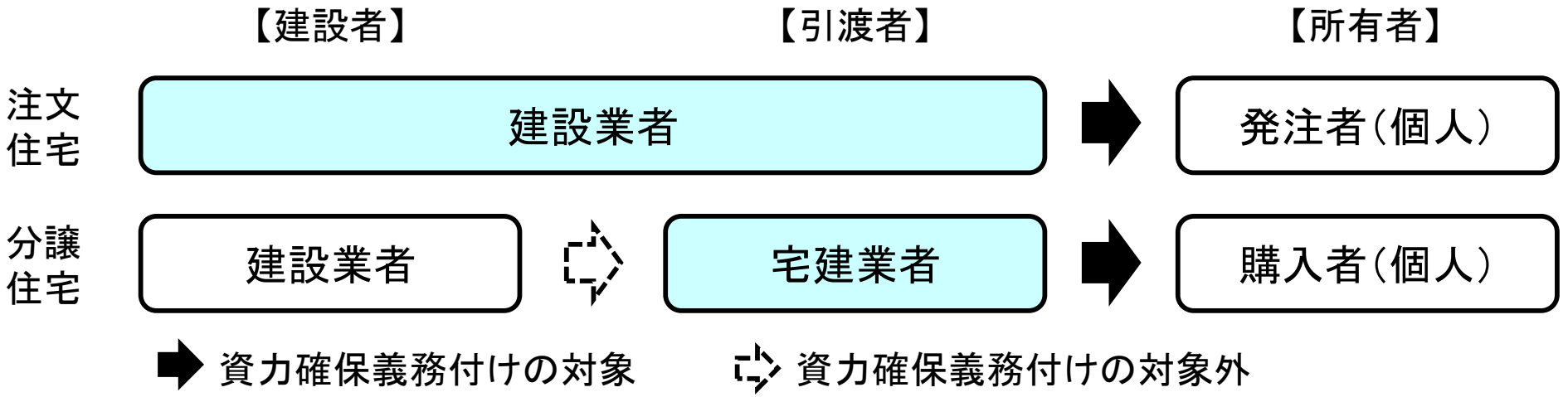
瑕疵保険に加入した住宅について、当事者間の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保 ⇨ **住宅取得者の利益の保護**

資力確保義務付けの対象となる住宅

国土交通省

○ 住宅瑕疵担保履行法で資力確保義務付けの対象となる住宅は、新築住宅のうち、請負人が建設業者である場合又は売主が宅地建物取引業者である場合。
○ 消費者保護の観点から特に資力確保の必要性が高い、宅建業者以外との契約が対象。

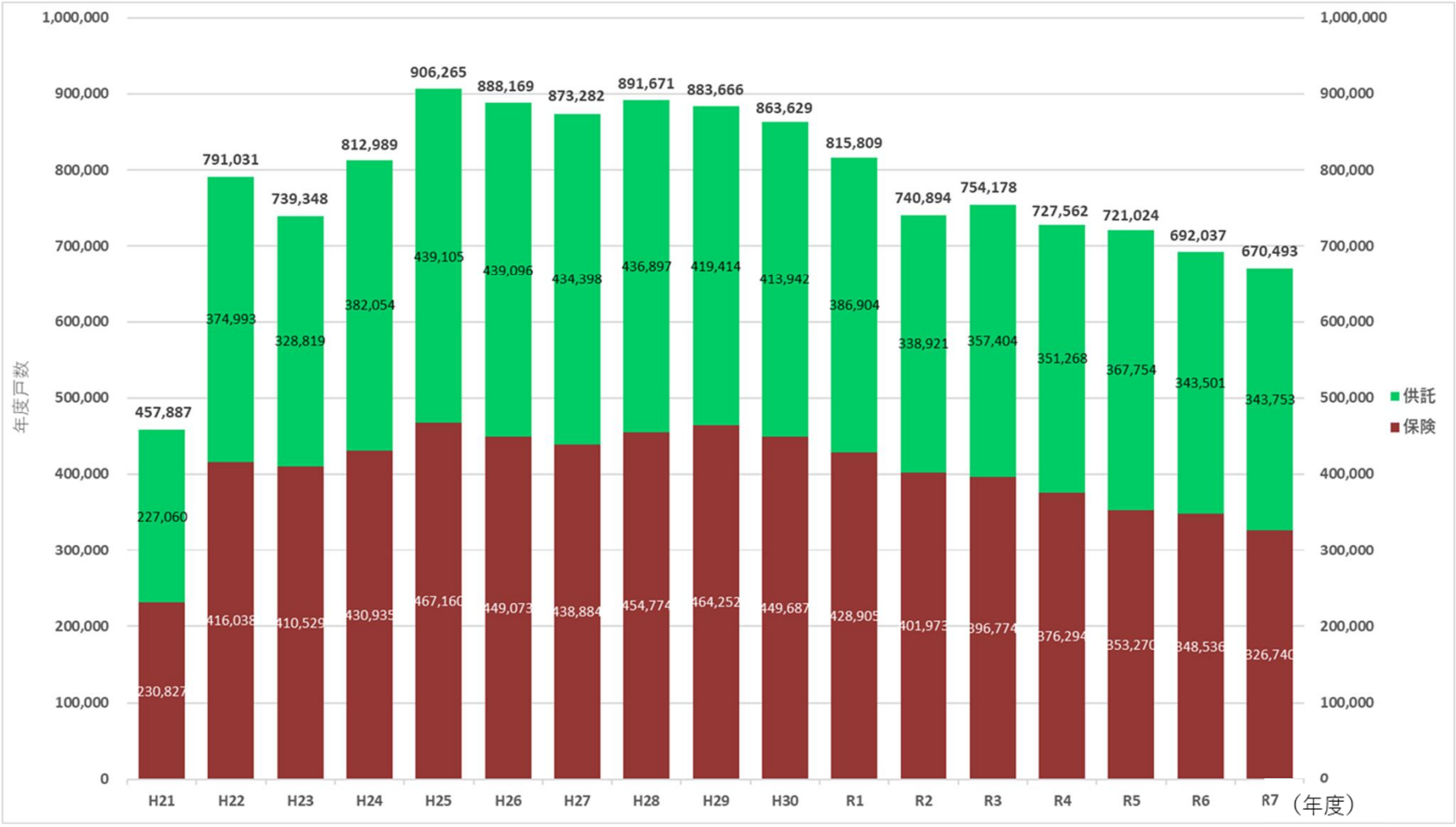


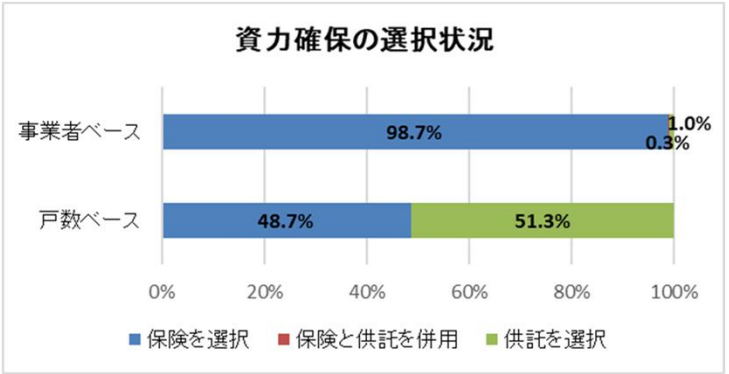
※ 許可不要業者が新築住宅の建設工事を請け負った場合や宅地建物取引業者ではない個人等が新築住宅の売主となる場合は、資力確保義務付けの対象外。
（民法上の瑕疵担保責任は負うため、後述する2号保険に任意加入するなどして資力を確保。）
※ また、建設業者が宅地建物取引業者から建設工事を請け負う場合や宅地建物取引業者が別の宅地建物取引業者に新築住宅を売却する場合は対象外。



資力確保措置の状況の推移（R8.3.31基準日現在）

国土交通省





届出先・業種別届出状況

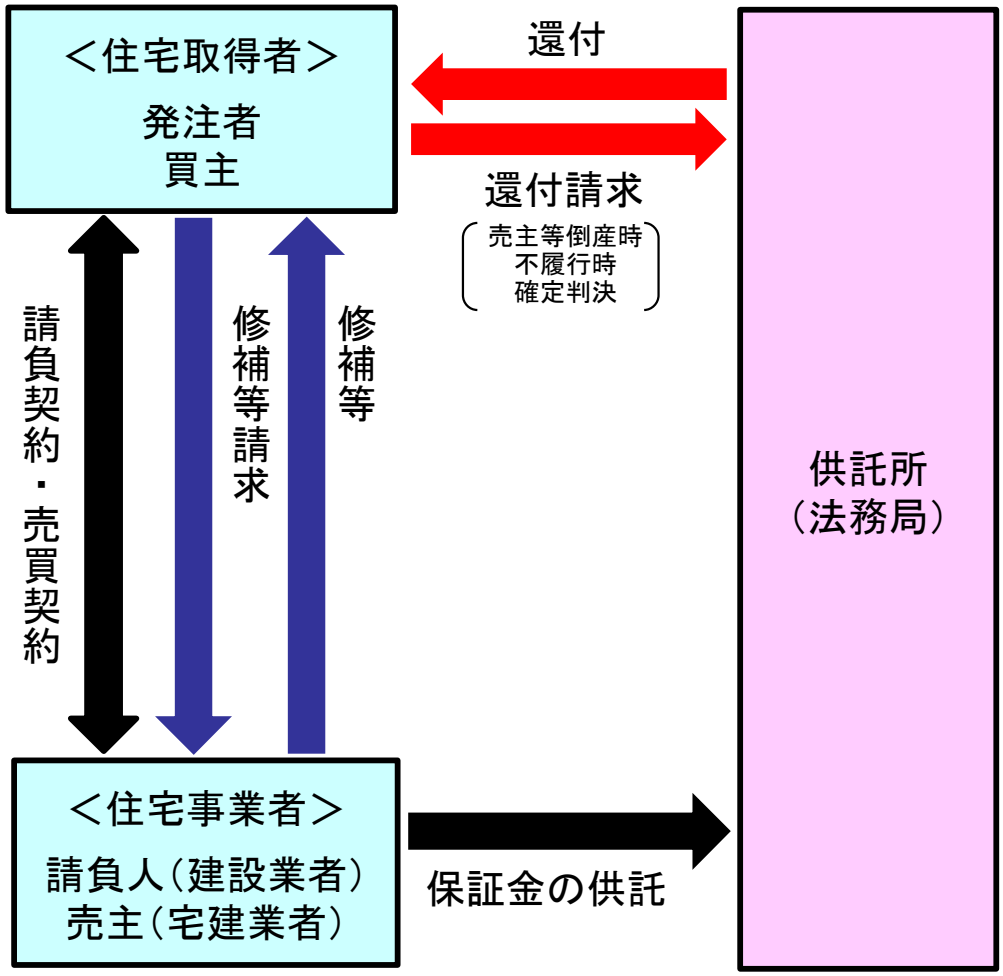
R8.3.31分届出	建設業者	宅建業者	合計
国土交通大臣届出	1,695(6.0%)	1,181(10.9%)	2,876(7.3%)
都道府県知事届出	26,653(94.0%)	9,667(89.1%)	36,320(92.7%)
合計	28,348(100.0%)	10,848(100.0%)	39,196(100.0%)

※各データとも、地方整備局、都道府県庁届出データより算出

住宅瑕疵担保保証金の供託の概要

国土交通省

○ 建設業者及び宅地建物取引業者は、年1回の基準日（3月31日）前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、下表のとおり計算した保証金を供託。
○ 住宅事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき保証金を還付。



保証金額＝新築住宅の戸数×乗ずる金額＋加える金額

新築住宅の戸数	乗ずる金額	加える金額
1以下	2,000万円	0円
1超10以下	200万円	1,800万円
10超50以下	80万円	3,000万円
50超100以下	60万円	4,000万円
100超500以下	10万円	9,000万円
500超1,000以下	8万円	1億円
1,000超5,000以下	4万円	1.4億円
5,000超1万以下	2万円	2.4億円
1万超2万以下	1.9万円	2.5億円
2万超3万以下	1.8万円	2.7億円
3万超4万以下	1.7万円	3億円
4万超5万以下	1.6万円	3.4億円
5万超10万以下	1.5万円	3.9億円
10万超20万以下	1.4万円	4.9億円
20万超30万以下	1.3万円	6.9億円
30万超	1.2万円	9.9億円

※後述する住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）により資力確保措置を講じた新築住宅や平成21年10月よりも前に引き渡した新築住宅を除く。
※120億円を超える場合は120億円とする。

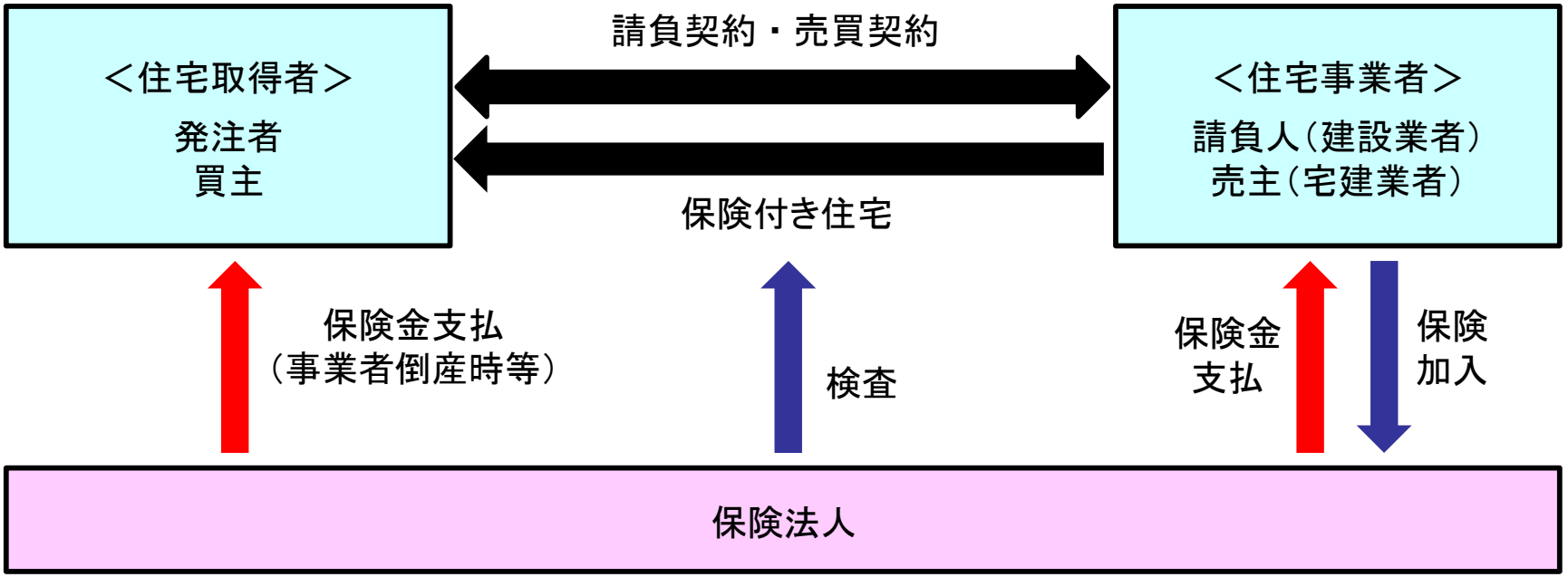
住宅瑕疵担保責任保険（新築住宅に係る１号保険）の概要

国土交通省

○ 新築住宅に係る1号保険※は、保険期間を10年（住宅瑕疵担保責任期間と同一）とし、「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る修補費用等を補償。
○ 住宅事業者の故意・重過失による損害は免責（事業者が倒産等している場合を除く。）。
○ 保険金支払の際、事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき直接保険金を支払。

※住宅瑕疵担保履行法第19条第１号に基づく保険をいう。以下同様とする。

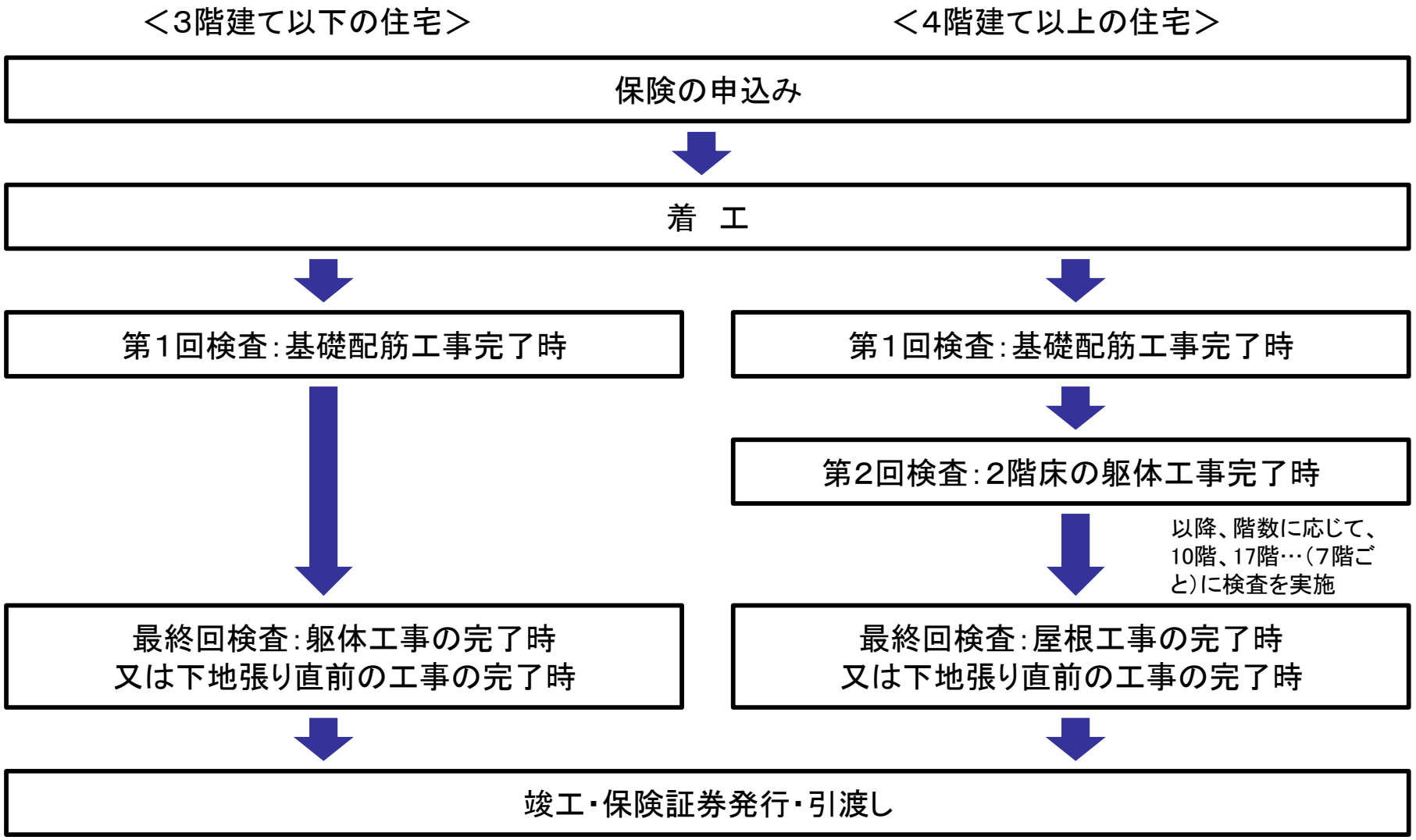
- 保険金の支払対象：①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
  ※住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る瑕疵が発見された場合の修補費用
- 保険期間：10年
- 免責金額：10万円
- 填補率：住宅事業者（請負人・売主）へは80%、住宅取得者（発注者・買主）へは100%（事業者倒産時等）
- 保険料等：個々の保険法人が設定（戸建て住宅で7～8万円程度）
- 保険金額：2,000万円（オプションで2,000万円超あり）



保険引受時の現場検査

国土交通省

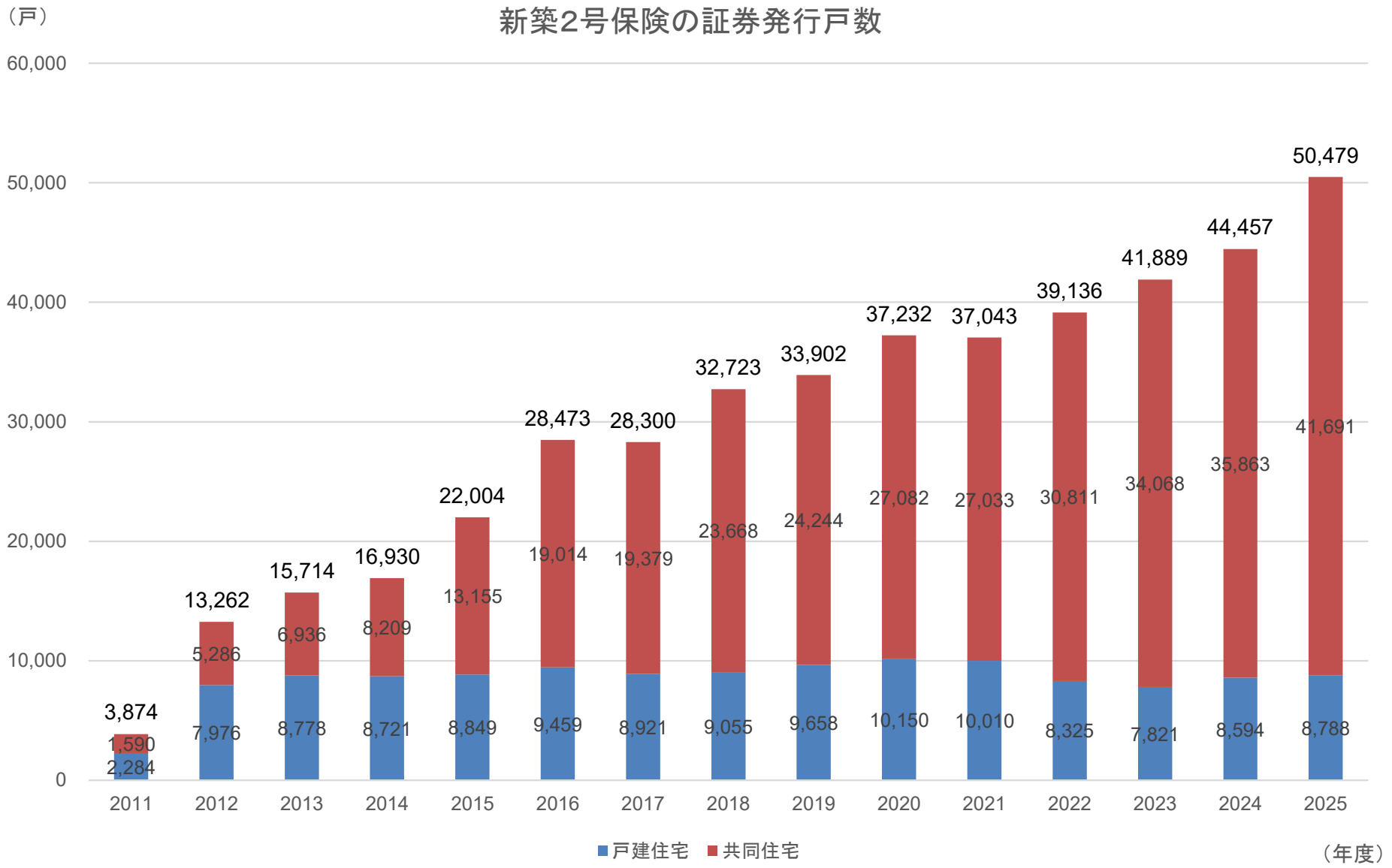
○ １号保険の加入に当たっては、住宅事業者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図る観点から、工事中に保険法人による現場検査を受けることが必要。
○ １号保険に加入するためには、保険法人が定める設計施工基準を満たすことが必要。



新築2号(任意)保険の証券発行戸数の推移（令和7年度末時点）

国土交通省

◆令和７年度の新築２号保険の証券発行戸数は約５万戸（前年比：113.5%）で、増加が続いている。

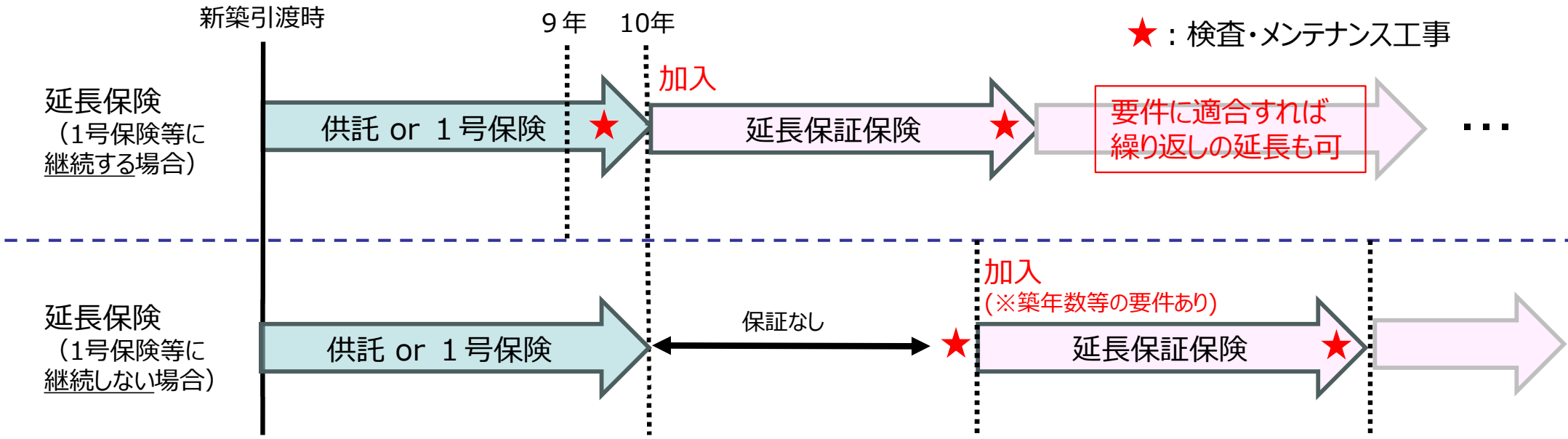


延長保証保険の概要

【概要】
○新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間が経過後の瑕疵担保責任保険。
○１号保険の保証を継続する場合には、瑕疵担保責任期間の10年経過前に現況検査・必要に応じてメンテ工事を実施し、10年経過後の保証を提供。
○瑕疵担保責任経過後、間をおいての加入も可能。ただし築年数やメンテ工事の実施など一定の要件が設定されている。

住宅種別	引受条件	保険期間	支払限度額	保険対象
戸建・共同	保険契約時に現況検査やメンテナンス工事を実施し基準を満たした住宅	5年、10年	500万、1,000万、2,000万	構造・雨水

＜イメージ図＞

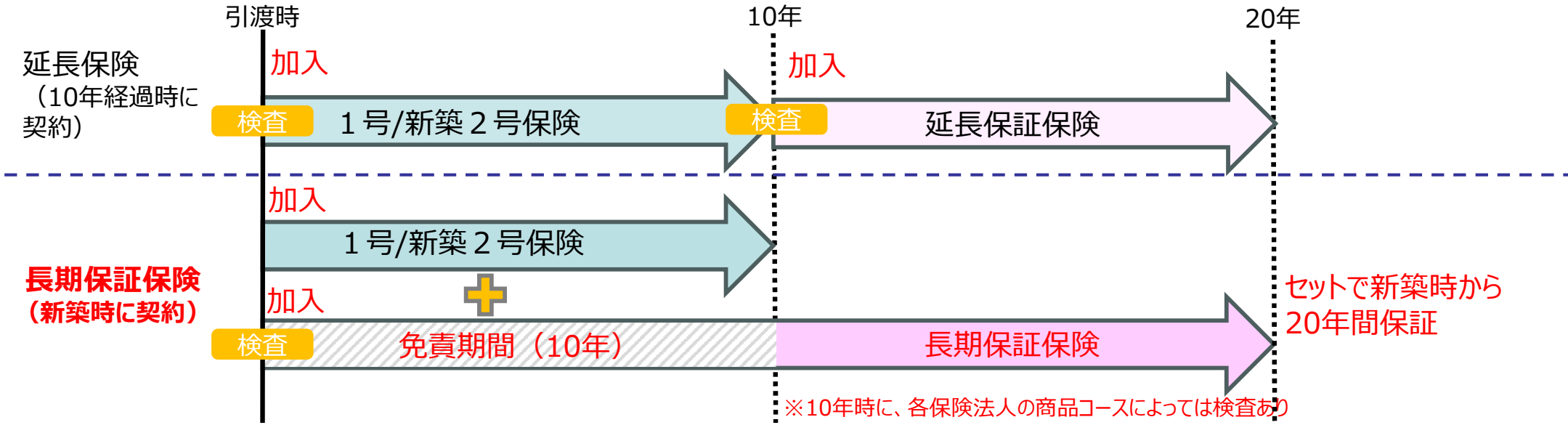


※上記はすべて一例。保険法人により、住宅種別毎の取扱有無や、築年数等住宅の要件、保険期間・金額等のプランが異なる。

長期保証保険の概要

【概要】
○新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間より長期間（最大20年間）の瑕疵を保証する保険
○新築住宅の引渡までに、１号保険等と同時に加入（新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間は免責）
○引受前に行う現場検査は１号保険等の検査と兼ねる。

住宅種別	引受条件	保険期間	支払限度額	保険対象
戸建	構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分において一定の基準を満たす住宅	引渡時から20年	2,000万	構造・雨水



※上記はすべて一例。保険法人により、住宅種別毎の取扱有無や、築年数等住宅の要件、保険期間・金額等のプランが異なる。

既存住宅等に係る瑕疵保険の概要

国土交通省

○ 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険（１号保険）のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険（２号保険）も存在する。

○ 主な「２号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、 大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存売買瑕疵保険（宅建業・個人間））に大別される。

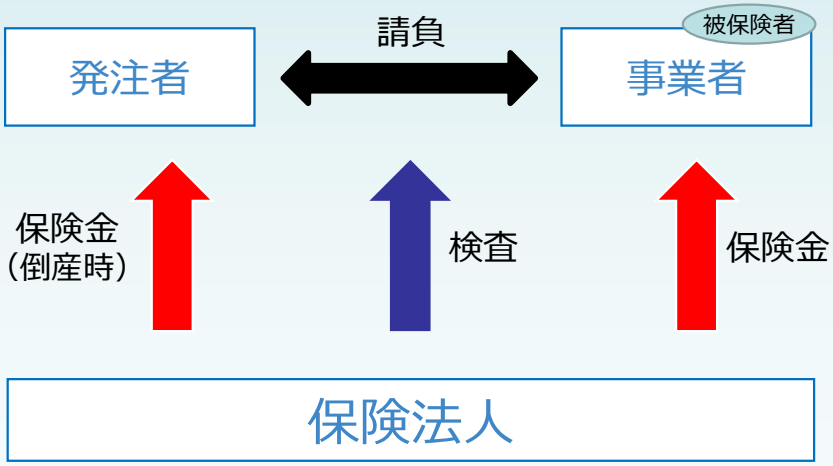
※ その他、新築２号保険、延長保証保険、長期保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険
大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

＜保証例＞

○保険金の支払対象：
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
○保険期間： １～10年
○保険金額： 100～2,000万円（リフォーム瑕疵保険）
1,000万円～5億円（大規模修繕瑕疵保険）
○填補率：事業者へ80%
（事業者倒産時等）発注者へ100%

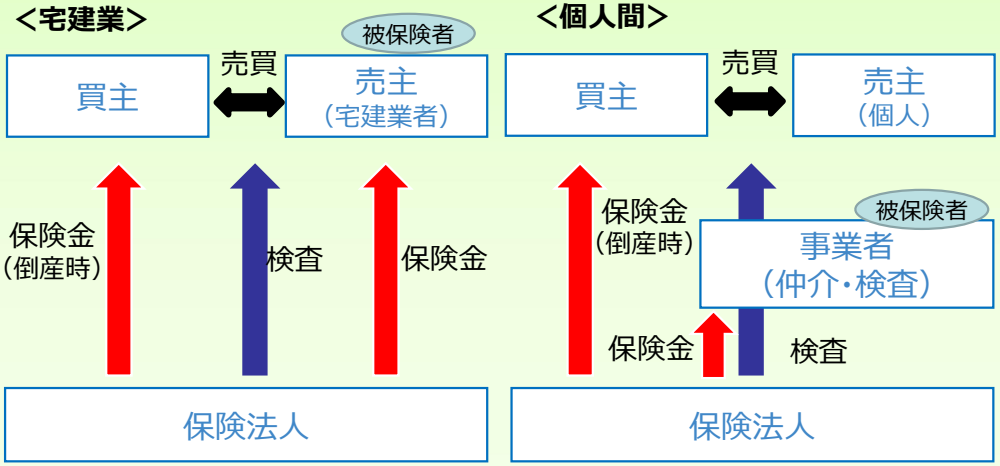


既存売買瑕疵保険（宅建業）
既存売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

＜保証例＞

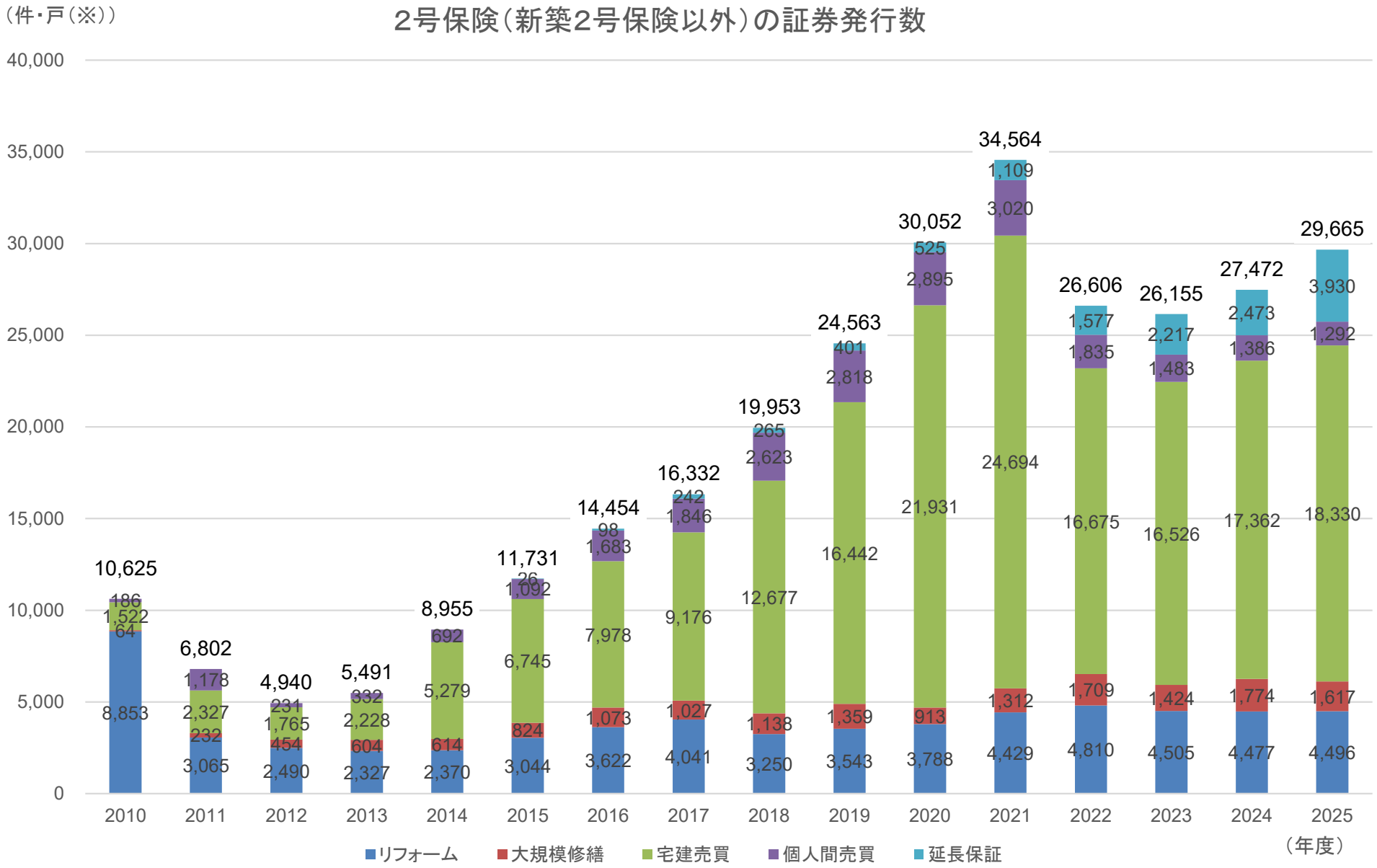
○保険金の支払対象：
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
○保険期間：＜宅建業＞ ２年・５年
＜個人間＞ １年・２年・５年
○保険金額：500万円、1,000万円ほか
○填補率：＜宅建業＞事業者へ80%・（事業者倒産時等）
発注者へ100%、＜個人間＞100%



既存2号保険の商品別証券発行数の推移（令和7年度末時点）

国土交通省

◆既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険（２号保険）。
◆買取再販事業者が加入する既存住宅売買瑕疵保険（宅建事業者型）の証券発行数が最も多くなっており、近年は延長保証保険の証券発行数が増加しているが、全体として数は伸び悩んでいるところ。

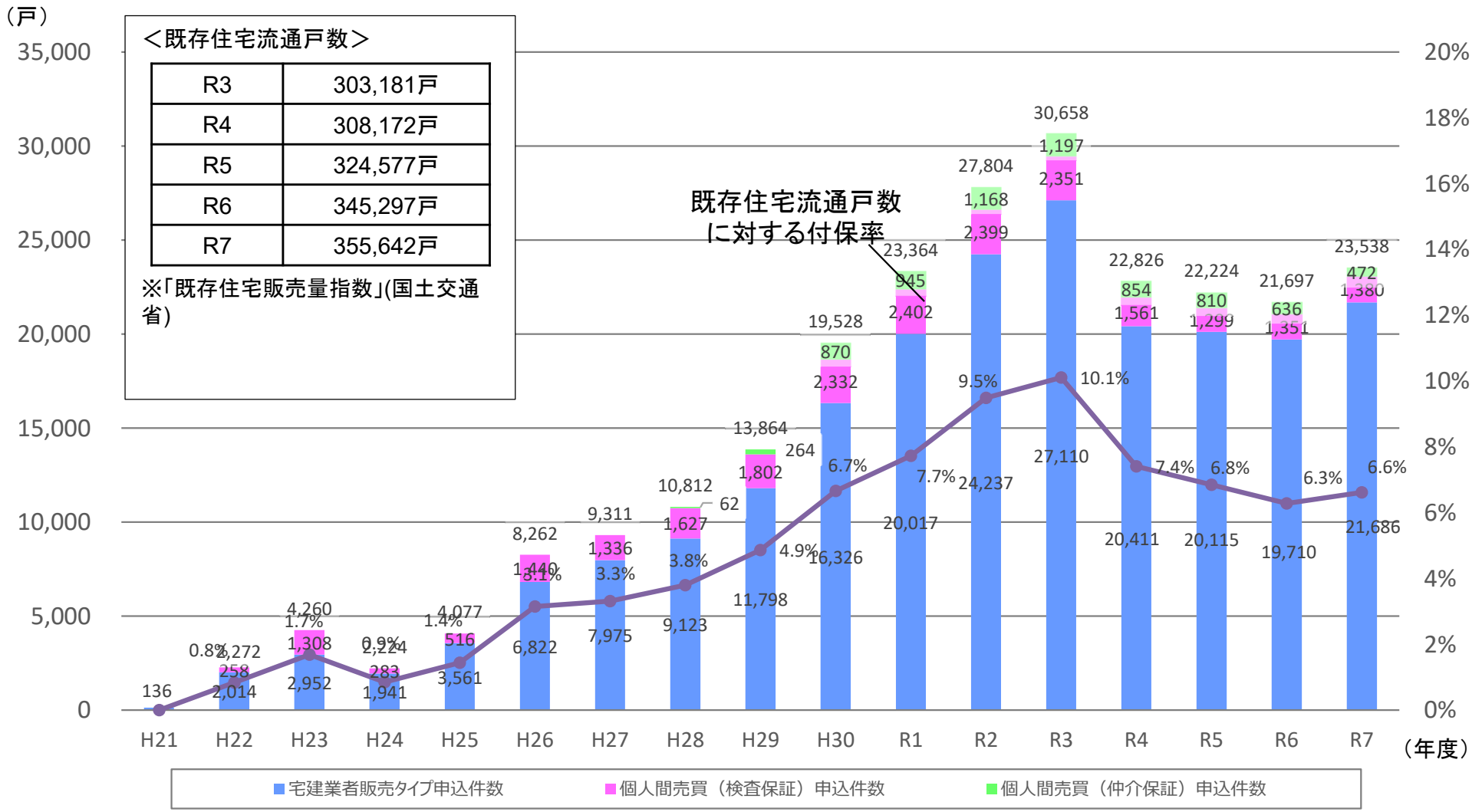


※リフォーム、大規模修繕は証券発行件数。既存住宅売買、延長保証は証券発行戸数。

既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

国土交通省

○ 令和3年度に申込件数・付保率ともにピークを迎え、令和7年度の申込件数は23,538戸、付保率は6.6%であった。
○ いずれの年も、宅建業者販売タイプの件数が大半を占めており、個人間売買の件数は少ない状況。

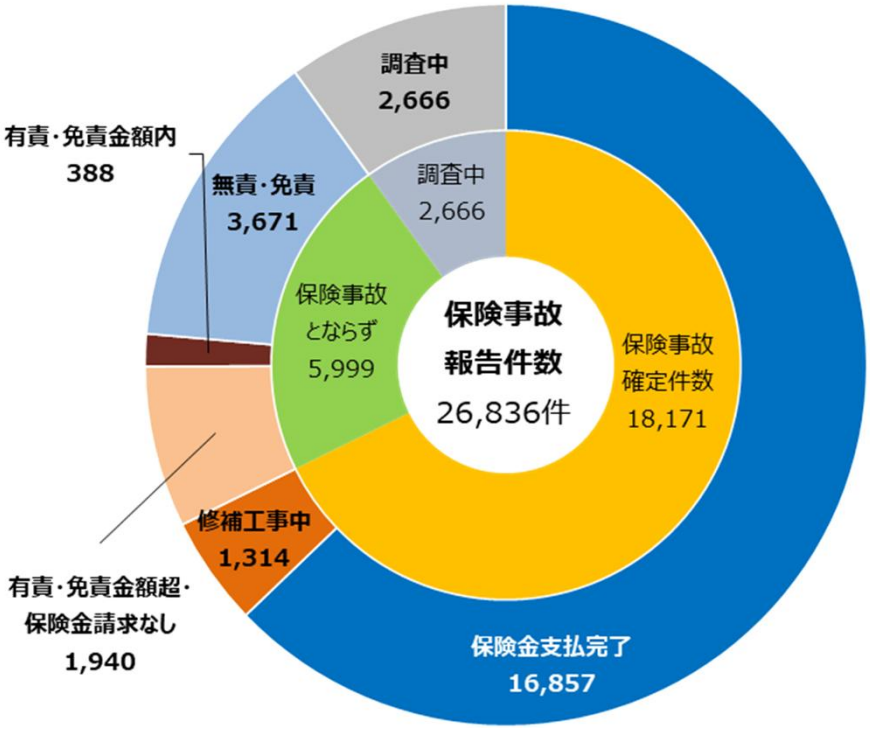


保険事故の発生状況

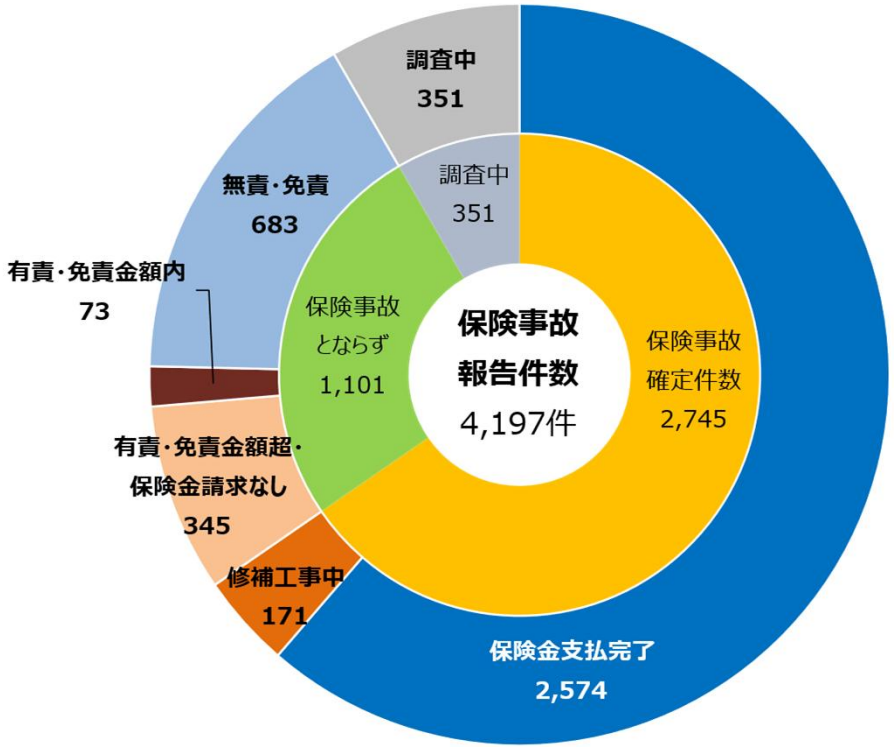
国土交通省

〇保険事故として報告されたもののうち、約7割が保険事故として確定。一方で、保険事故とならなかったものは1号保険及び新築2号保険で約22%、2号保険（新築2号保険除く）で約26%。

＜1号保険及び新築2号保険＞



＜2号保険（新築2号保険除く）＞



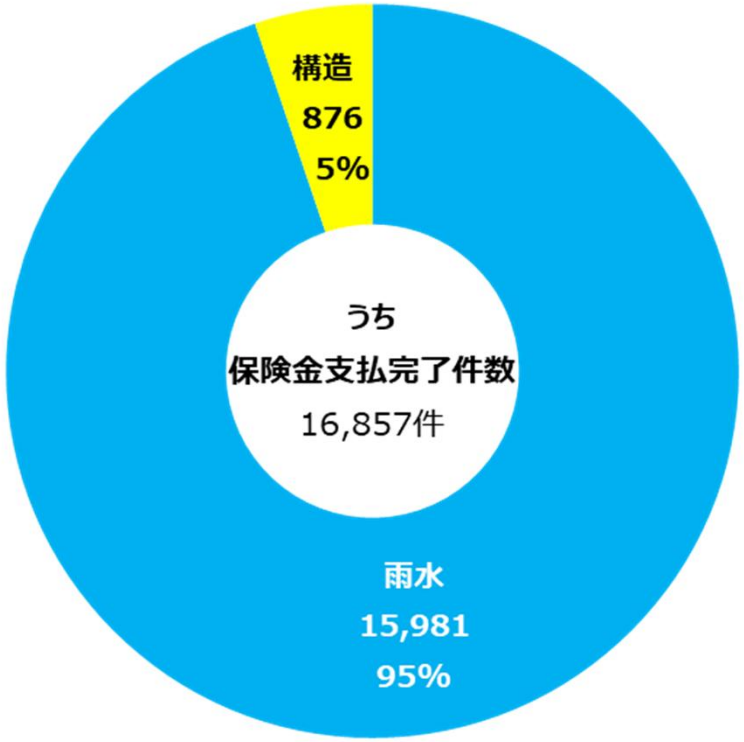
※令和８年３月末までの累計

保険事故の発生部位

国土交通省

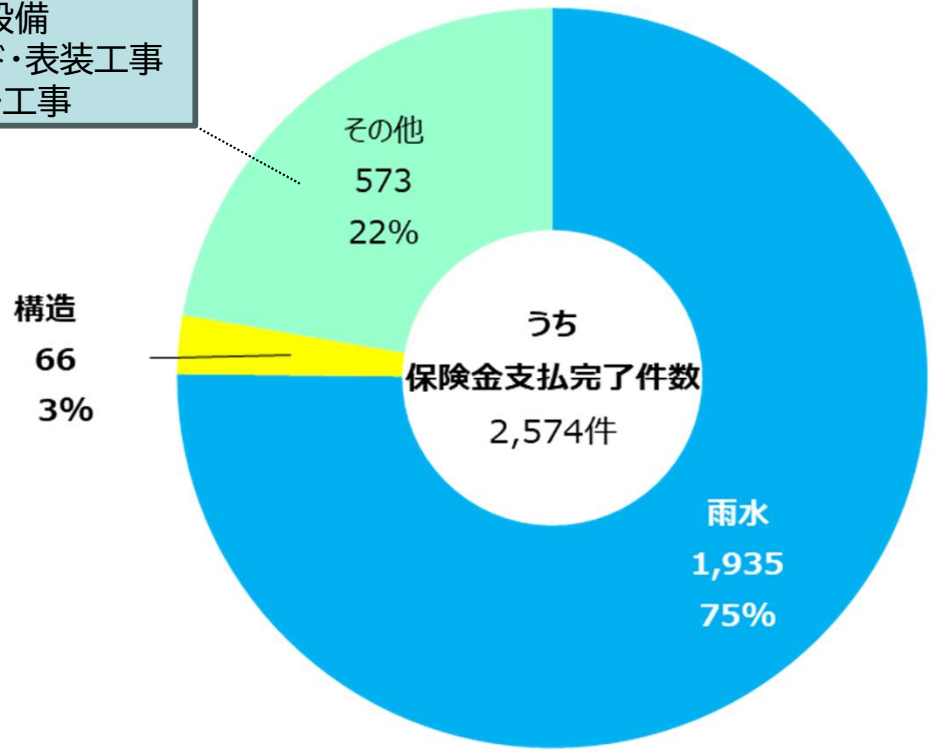
○保険金支払が完了した事故の部位は、雨水の浸入を防止する部分が大部分を占め、その割合は、
1号保険及び新築2号保険で約95%、2号保険（新築2号保険除く）で約75%。

＜1号保険及び新築2号保険＞



【その他　の例】
・給排水管路
・塗装工事
・電気設備
・ボード・表装工事
・タイル工事

＜2号保険（新築2号保険除く）＞



※新築住宅の瑕疵保険においては、
「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る修補費用等を補償。

※令和８年３月末までの累計

事故率・支払保険金額

国土交通省

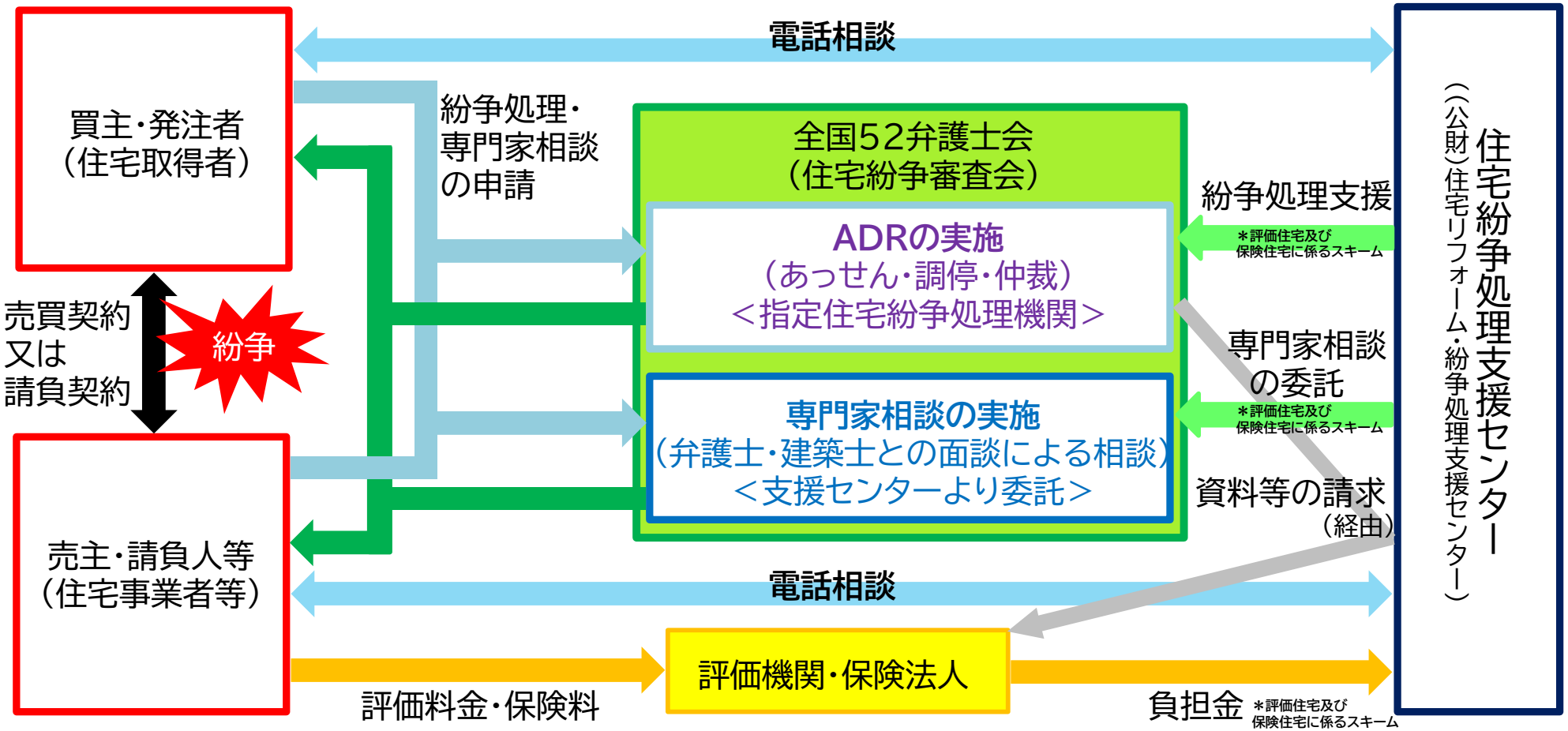
○ １号保険及び新築2号保険の事故率（保険事故確定件数÷証券発行件数）（住棟ベース）は0.39%。平均支払額（住棟ベース）は約126万円。
○ ２号保険（新築2号保険除く）の事故率は、延長保証保険を除き、１号保険及び新築2号保険よりも高い。 特に、**既存住宅売買瑕疵保険（個人間）の事故率は約3%と高い**。
○ ２号保険（新築2号保険除く）の平均支払額は、延長保証保険、既存住宅売買瑕疵保険（個人間）、大規模修繕工事瑕疵保険で高い傾向となっている。

種類	証券発行件数①	保険事故確定件数②	事故率 （②÷①）	保険金支払い完了件数	平均支払額
新築保険 （1号＋2号）	4,699,177	18,171	0.39%	16,857	1,260,272
リフォーム瑕疵保険	63,117	337	0.53%	318	725,846
大規模修繕工事瑕疵保険	16,132	94	0.58%	88	1,244,856
既存住宅売買瑕疵保険（宅建売）	167,217	1599	0.96%	1,495	836,162
既存住宅売買瑕疵保険（個人間・検査）	18,563	555	2.99%	525	1,284,972
既存住宅売買瑕疵保険（個人間・仲介）	4,585	125	2.73%	116	1,041,543
延長保証保険	12,832	35	0.27%	32	1,892,515

（令和８年３月までの累計。保険期間満了前の契約を含む。）

住宅紛争処理・相談業務の概要

○ 支援センターにて全国の住宅取得者等からの電話相談を実施。
○ 支援センターからの委託等により、全国52の弁護士会（住宅紛争審査会）にて**評価住宅・保険付き住宅の専門家相談、リフォーム専門家相談を実施**。
○ また、住宅紛争審査会にて**評価住宅・保険付き住宅に関する裁判外の住宅紛争処理を実施**。
○ 上記費用のうち、評価住宅及び保険付き住宅に関するものは、評価機関及び保険法人から支払われる負担金により賄われる。



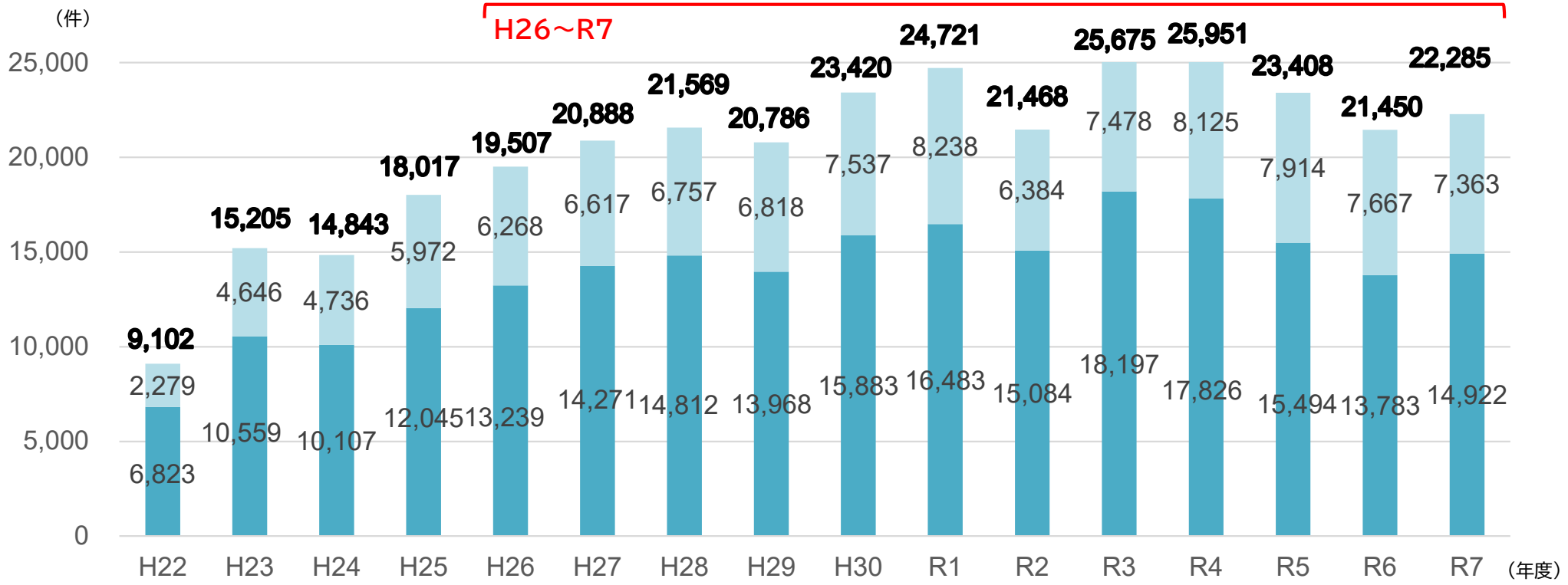
①電話相談件数の推移

○ （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口である「住まいるダイヤル」を設置している。
○ 住まいるダイヤルに寄せられた、トラブルに関する電話相談の件数は、**H22年度から16年間で約2.4倍**となった。
○ また、**既存売買に関する相談は12年間で約1.9倍**となった。

【トラブルに関する電話相談の実施件数の推移】

■新築等相談　■リフォーム相談
※新築等相談は既存売買相談を含む

【既存売買に関する相談件数の推移】 ※ H26から集計開始
・682件→835件→898件→927件→990件→970件→920件→1,199件→1,212件→1,179件→1,175件→1,307件
(H26)　(H27)　(H28)　(H29)　(H30)　(R1)　(R2)　(R3)　(R4)　(R5)　(R6)　(R7)



出典：『住宅相談統計年報2026』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

住宅の不具合に関する相談事例

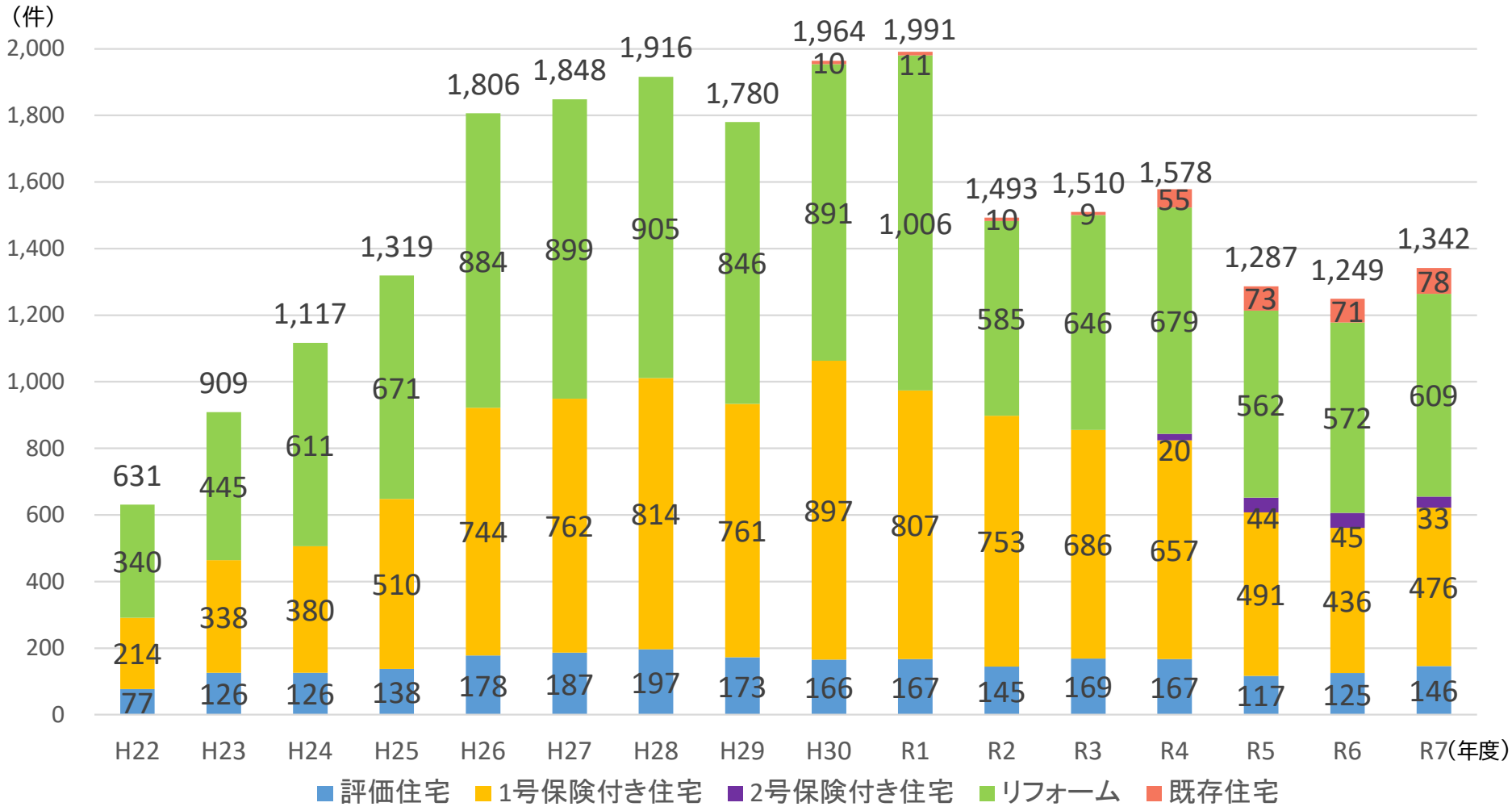
住宅の不具合事象	相談内容事例
雨漏り	○購入した中古マンションで、台風の際、サッシから雨漏りするなどの不具合がある。 ○屋根の塗装工事をしたが、終了直後に雨漏りが発生した。費用を払いたくない。 ○外壁の換気フード箇所からの雨漏り。リフォーム会社に責任を問いたい。
ひび割れ	○中古マンションを購入して、すぐに壁紙を張り替えたが、壁紙にひび割れが生じている。 ○築1年9ヶ月の鉄骨造の戸建注文住宅。基礎に多数のひび割れが発生している。 ○築1年未満の戸建て住宅で外壁にひび割れが発生。住宅瑕疵担保責任保険は使えるか。
漏水	○給水管の接続不良で、給湯器配管から2年間も漏水が続いていた。 ○浴槽リフォーム後、1年半後に漏水が発生した。 ○中古マンションを購入したら、排水管から水漏れしていた。床補修を請求できる相手及び範囲は。
性能不足	○中古で購入したマンションの排水管に不具合がある。売主に責任を問えるか。 ○中古住宅に入居したら、玄関ドアの隙間等様々な不具合が見つかった。売主の責任を求めたい。 ○3階建て建売住宅で、床の不陸及び傾斜、きしみ、壁紙の亀裂、ドアの開閉不良、雨漏り等が発生。
はがれ	○屋根の塗装リフォームで、すぐに剥がれてきてしまった。 ○築3年目からの外壁シーリングの剥がれ。保証の対象ではない、対応してもらえない。 ○中古で購入した築8年のマンションの外壁タイルが落下した。売主や施工業者に対応を求めたい。
変形	○中古マンション取得後、水漏れや床のたわみなどの不具合がある。契約を解除できるか。 ○1号保険付き木造住宅に住んでいるが、内壁の傾斜とサッシとの間に隙間ができた。施工会社は倒産したが、補修費用は誰が負担するのか。 ○購入した建売住宅で、地盤の影響か基礎と土台に隙間が発生しており、建具の開閉も困難となっている。

出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「紛争処理委員専用情報サイト」を基に国土交通省作成

②専門家相談の実施件数の推移

○ 専門家相談件数は、令和2年度から減少傾向にあったが、令和7年度は1,342件と増加。
○ うち**リフォーム又は既存住宅に関する専門家相談は687件で約51%**を占める。

【専門家相談実施件数】

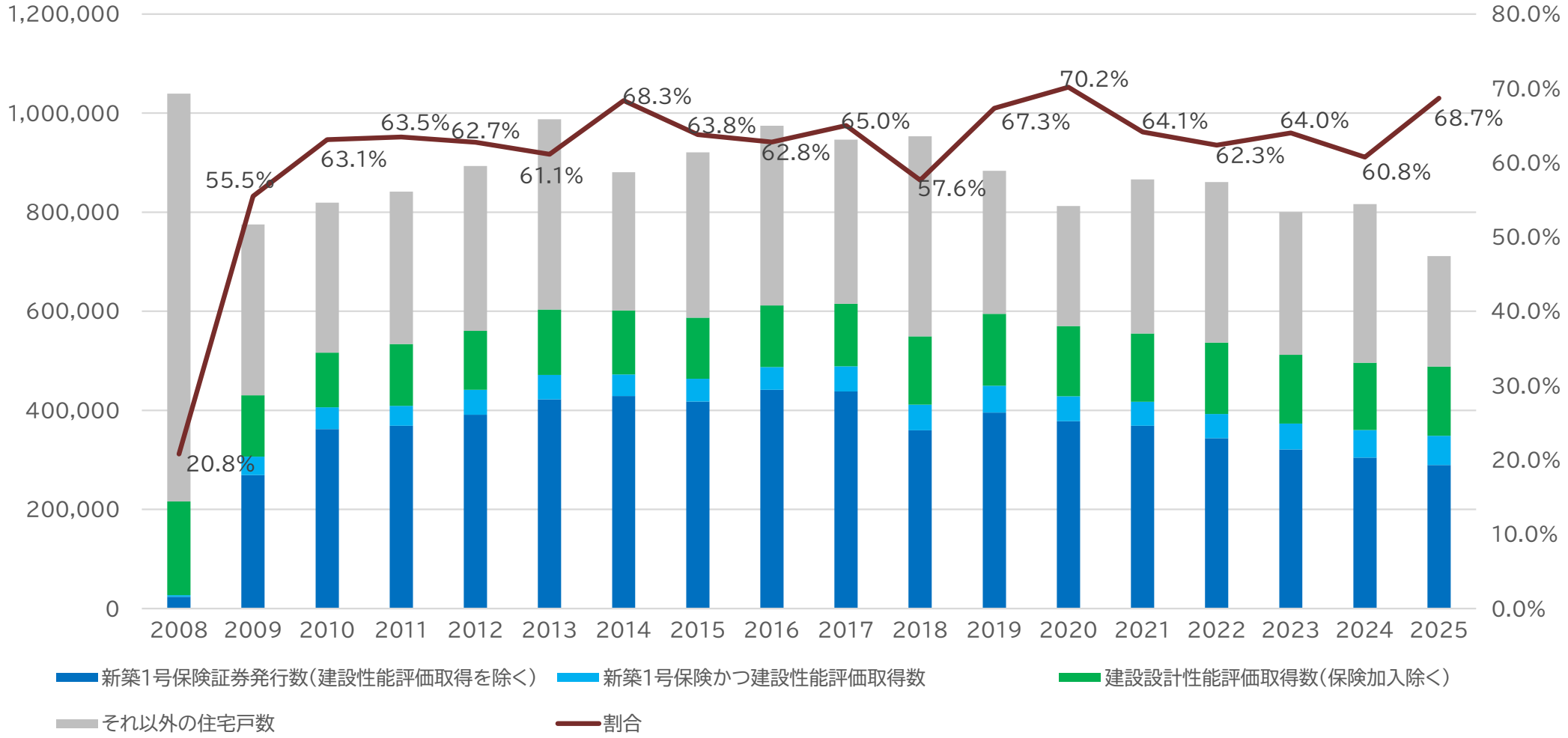


出典:『住宅相談統計年報2026』(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)および(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

新築住宅における住宅紛争処理の対象となる戸数

○住宅紛争処理の対象となる住宅は、「**建設住宅性能評価書**の交付を受けた住宅」または「**瑕疵保険**が付保された住宅」となるが、新設住宅着工戸数に占める対象住宅の割合は以下の通りで、**2010年以降はおおむね6割台**で推移している。

(戸)



(戸)

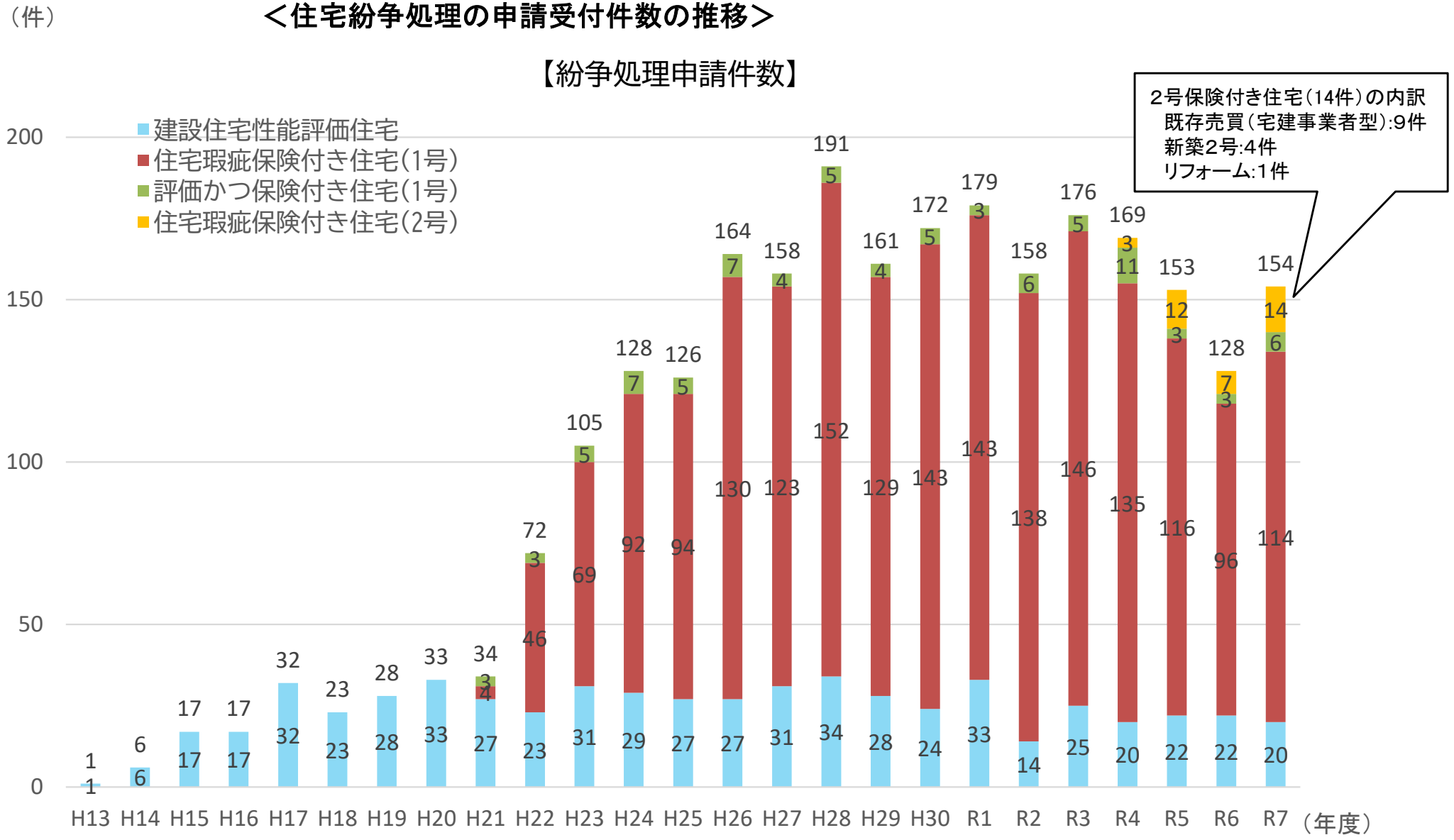
新築	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
紛争処理対象戸数	216,132	430,161	516,626	533,790	560,236	603,346	601,772	586,895	611,489	615,102	549,169	594,690	569,883	555,190	536,618	512,103	495,956	488,316
それ以外の住宅戸数	823,082	345,116	302,394	307,456	332,766	383,908	278,698	333,642	362,648	331,294	403,767	288,997	242,281	310,719	324,210	288,123	320,432	222,855

③紛争処理の申請件数の推移

国土交通省

※p38, 39は当日出席の委員向け参考資料

○ 令和4年10月1日から対象となった**2号保険付き住宅の紛争処理は令和7年度は14件申請**。
○ 令和7年度の住宅紛争処理の申請件数は154件で、前年度と比較すると増加した。



出典:『住宅相談統計年報2026』(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)および(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

悪質リフォーム対策について

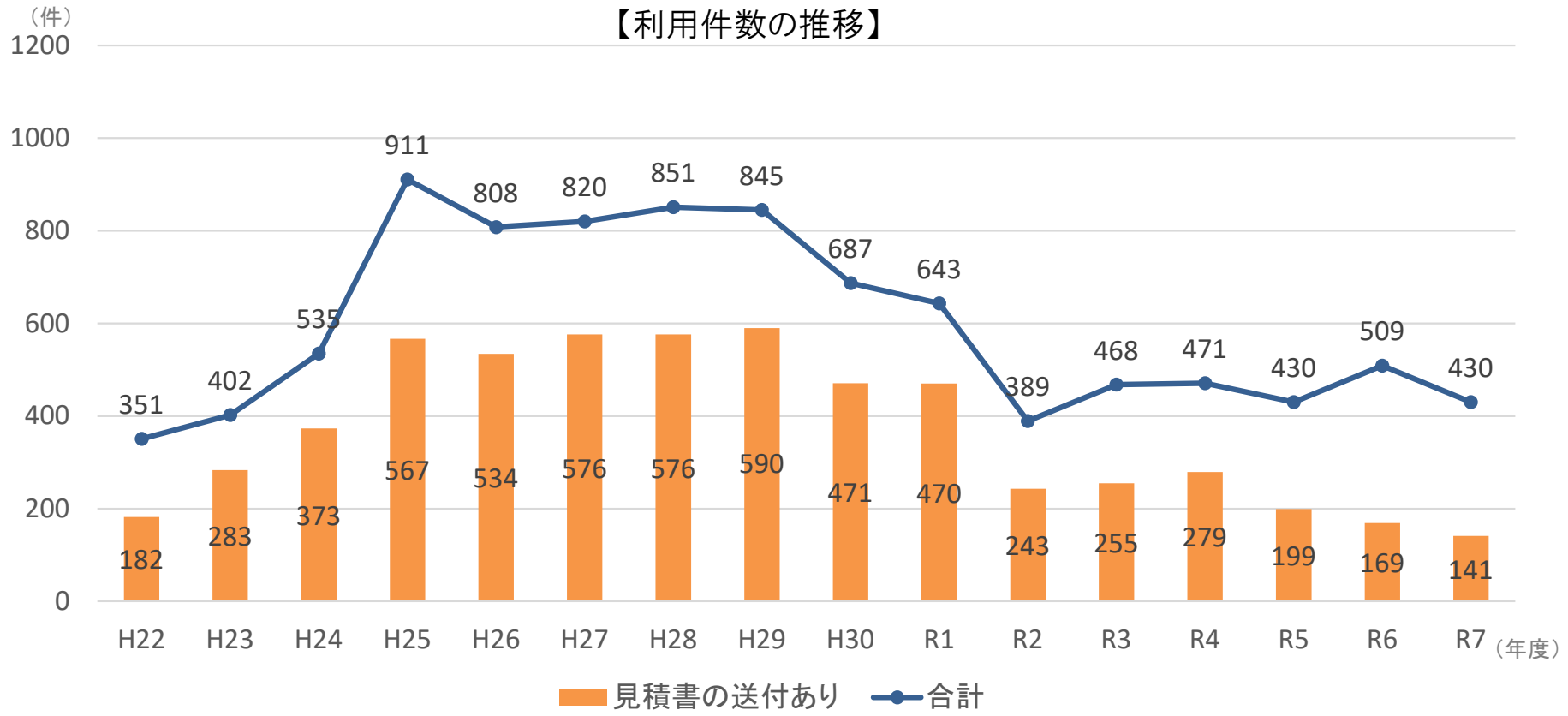
省エネ改修の機運の高まりに乗じた点検商法等による悪質リフォームが増加することのないよう、令和7年1月頃、警察庁、国土交通省及び消費者庁が連名で、消費者向けの注意喚起や相談窓口についての情報提供を行う内容のチラシを作成し、各都道府県や地方公共団体、住宅関係団体等を通じて消費者へ広く周知。





リフォーム見積チェックサービス

○ 消費者にとって不安の多いリフォーム工事の見積書について、建築士が無料でチェックを行い、事業者に確認するポイントやリフォームを進める上で注意すべきポイント等をアドバイスをするサービス。
○ 支援センターの住まいるダイヤルにおいて見積送付の予約を受付。
○ 令和7年度の利用実績は430件、H22年度からの累計で9,550件。



出典：『住宅相談統計年報2025』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

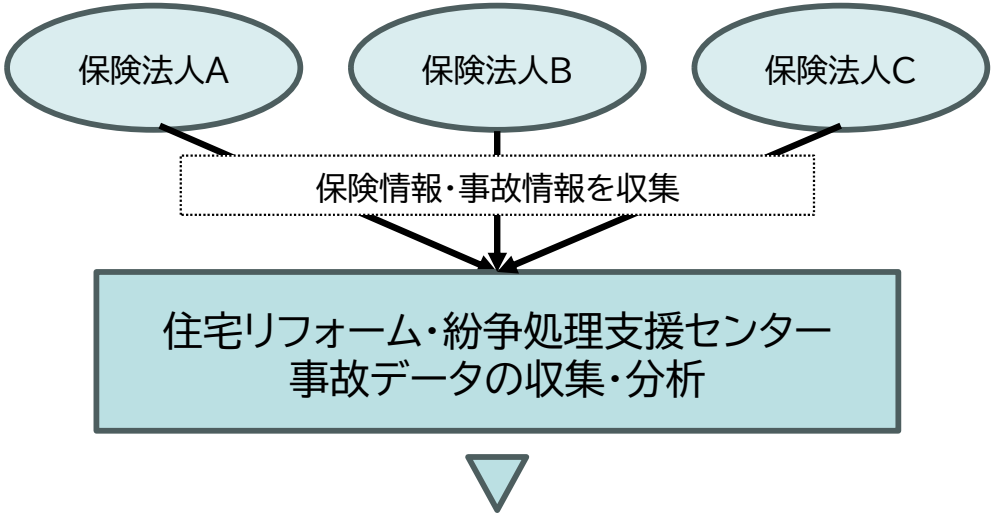
住宅リフォーム・紛争処理支援センターの取組

国土交通省

○ 令和3年の瑕疵担保履行法改正により、「住宅の瑕疵の発生の防止に関する調査及び研究を行うこと」が業務として追加され、同年9月より**保険法人が保有する事故データの収集・分析を開始し、住宅に係るトラブルの体系化や要因等の整理などの調査研究を実施**。
○ 住宅取得者向け、住宅事業者向けにポイントをとりまとめ、住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページ等を通じて一般にも広く提供。

【法改正前】
・もともと住宅リフォーム・紛争処理支援センター内に「電話相談等情報」・「評価書等級」・「負担金」に関するデータ蓄積はなされていたものの、各瑕疵保険法人が所有する**「保険事故情報」「保険基礎情報」に関するデータ蓄積が不十分**であり、データを瑕疵の発生予防や周知に生かせていない状況であった。

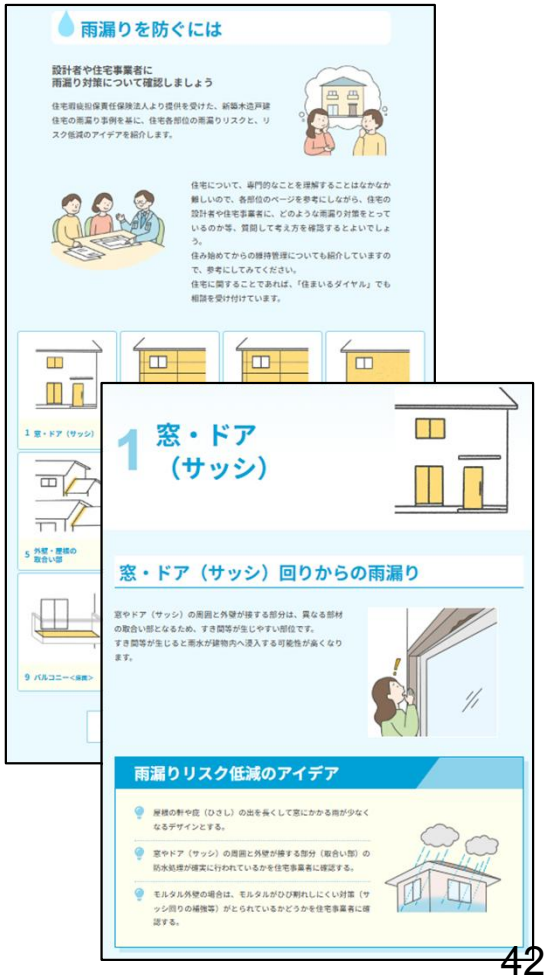
【法改正後】



分析を元に、住宅取得者・住宅事業者向けの注意喚起・対策の紹介等を実施

【住宅取得者向け資料の例】
（住宅部位ごとの雨漏りの危険性と、その低減策について紹介）





既存住宅状況調査（概要）

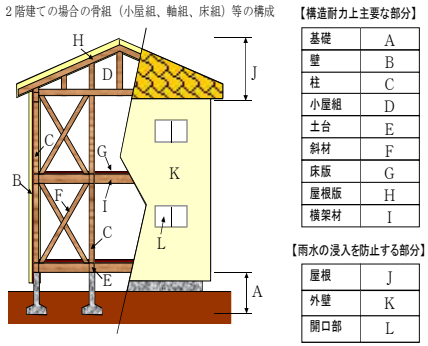
○ 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。

○ 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの有無を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。

○ なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット３５の現場検査基準として引用されている。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。
①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱　等
②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部　等



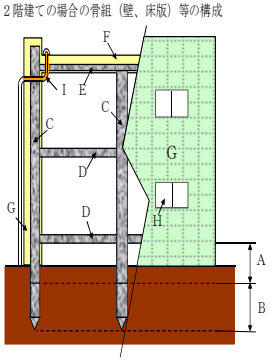
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

戸建住宅



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

共同住宅

インスペクションのイメージ



水平器による
柱の傾きの計測



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化（配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略）や調査手法の多様化（デジタル調査の活用）の観点から、令和５年１月に既存住宅状況調査方法基準（告示）を改正［令和５年４月施行］

（ご参考）既存住宅状況調査等の実施費用の一例

国土交通省

検査事業者によりオプション検査項目等が異なるものの、既存住宅状況調査等を実施する場合の標準検査料金、標準検査時間の一例は下表のとおり。

事業者	種類	標準調査項目	標準検査料金（税込） ※オプション検査を含まない基本料金	標準検査時間
A社	戸建住宅	・既存住宅状況調査の調査項目（非破壊検査実施の場合追加料金あり） ・床下・小屋裏進入調査（シロアリ、給排水管・排水桝）	93,500円～ （延床面積125㎡未満の場合）	1～2時間
	共同住宅 （住戸単位）		60,500円～ （延床面積85㎡未満の場合）	－
B社	戸建住宅	・既存住宅状況調査の調査項目 ・給排水管路検査、床下・小屋裏、住宅設備機器検査（オプション項目）	60,500円～ （延床面積165㎡未満の場合）	2～3時間程度
	共同住宅 （住戸単位）		66,000円～	2時間程度
C社	戸建住宅	・既存住宅状況調査の調査項目 ・瑕疵保険加入対応検査 ・床下・小屋裏・住宅設備機器等の点検（オプション項目）	66,000円～ （延床面積125㎡未満の場合）	1～2時間
	共同住宅 （住戸単位）		66,000円～ （延床面積85㎡未満の場合）	－
D社	戸建住宅	・既存住宅状況調査の調査項目 ・全室での傾斜確認、水漏れ等の設備確認 ・床下・小屋裏の詳細調査、詳細報告書の作成、指摘事項の再確認等の多様な調査あり（オプション項目/調査）	66,000円～ （延床面積125㎡以下の場合）	3時間程度
	共同住宅 （住戸単位）		49,500円～ （延床面積100㎡以下の場合）	2時間程度

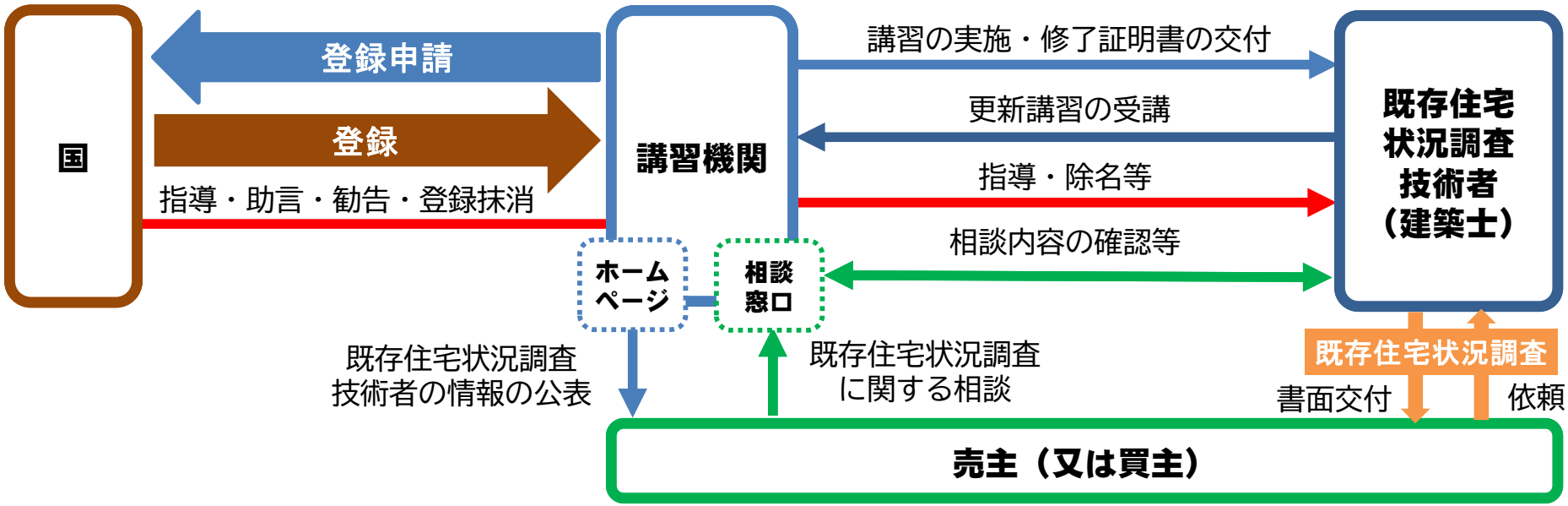
［出典］各検査事業者ホームページ等をもとに国土交通省作成

既存住宅状況調査技術者講習制度（概要）

○ 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
○ 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。５講習機関を登録し、現在の技術者は約17,000人ほどで、平成30年と比べて1万人ほど減少。（令和８年４月時点）。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

○ 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



既存住宅状況調査方法基準

○ 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認）を規定。

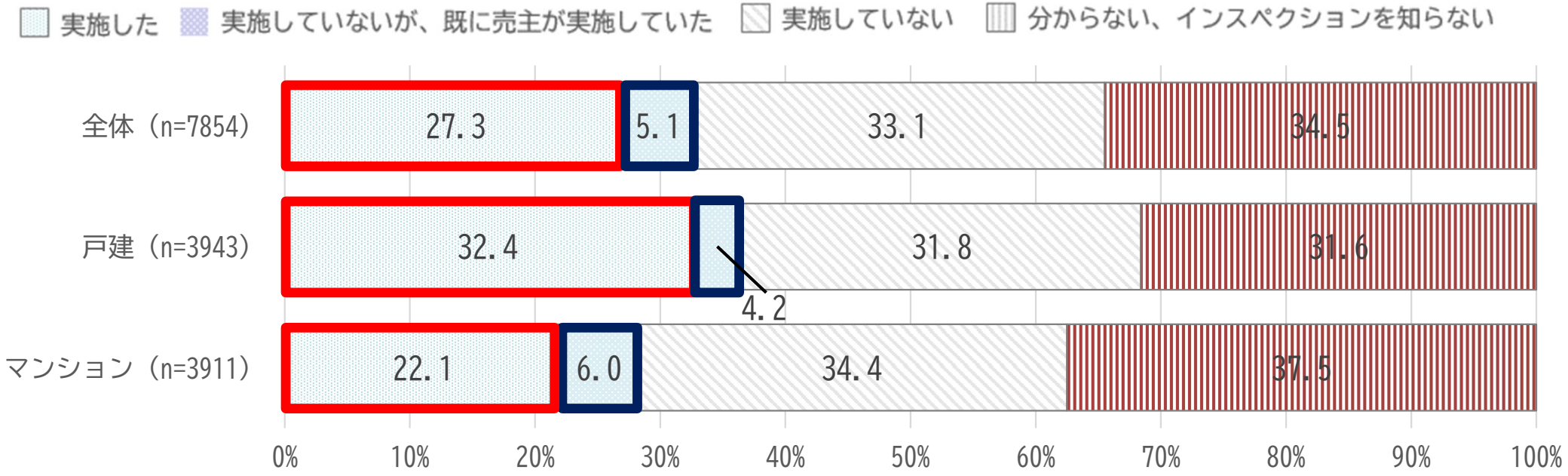
登録講習の実施機関一覧

令和7年4月時点

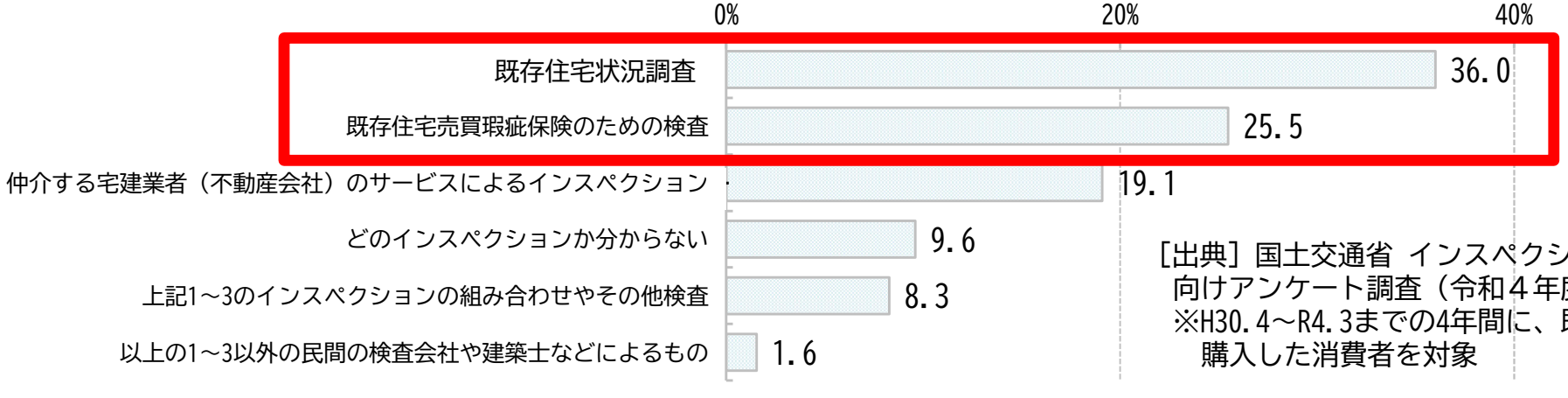
登録番号	名称	登録番号	名称
1	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	4	一般社団法人日本木造住宅産業協会
2	公益社団法人日本建築士会連合会	5	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
3	一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会	-	-

既存住宅状況調査等の実施状況（消費者向け調査）

既存住宅の取引当事者が売買時に既存住宅状況調査等を実施する割合は３割程度。（特に戸建住宅においては既存住宅状況調査等の実施割合が高い。）
既存住宅取引市場では多様な調査事業者によるインスペクションが実施されているが、なかでも公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多く実施される傾向。



消費者が実施したインスペクションの内容（n=1739）

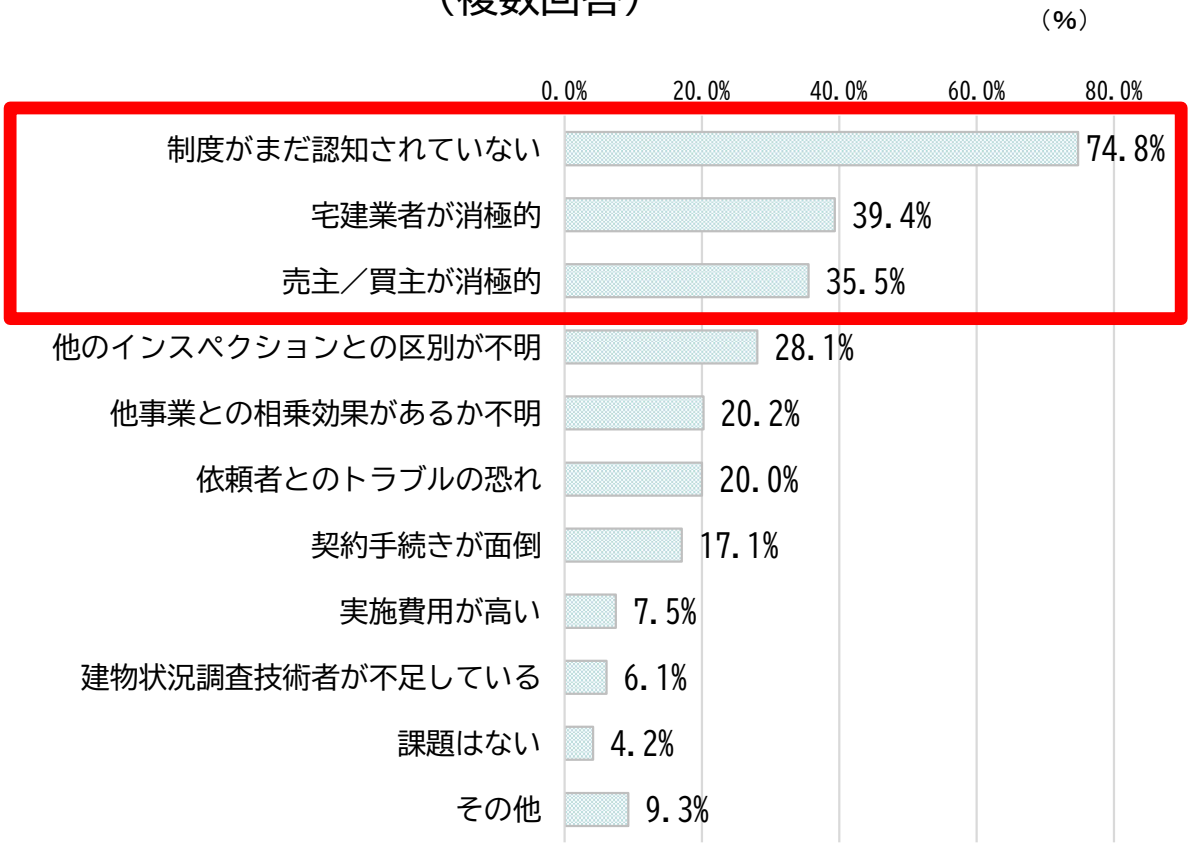


［出典］国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和４年度）
※H30.4～R4.3までの4年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

既存住宅状況調査等の実施にあたっての課題（調査事業者の意識）

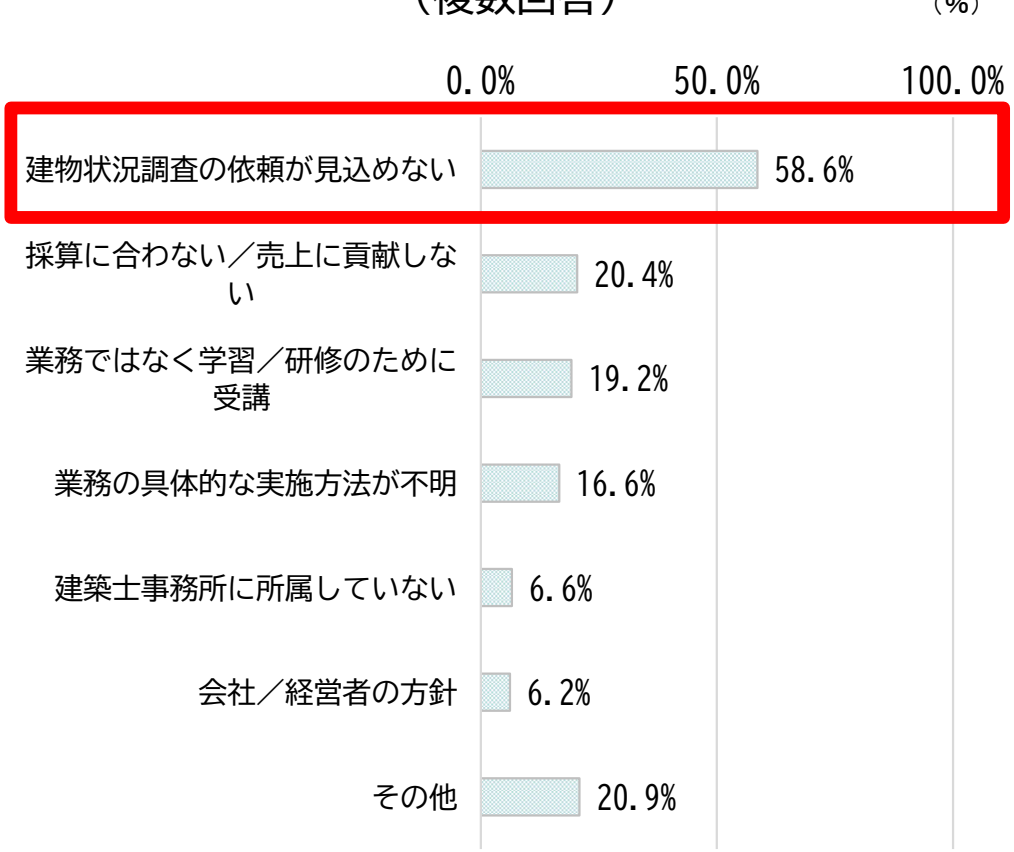
既存住宅状況調査等は消費者の既存住宅取得の安心感・満足度向上に寄与するものであるものの、調査技術者（事業者）が感じる課題としては、「制度がまだ認知されていない」「既存住宅状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、制度の活用にあたって消費者の潜在的ニーズとのミスマッチが大きな課題。

既存住宅状況調査について実施上の課題（複数回答）



※既存住宅状況調査技術者の所属する事業所（3,385件）ごとに複数回答

既存住宅状況調査を実施しない理由（複数回答）



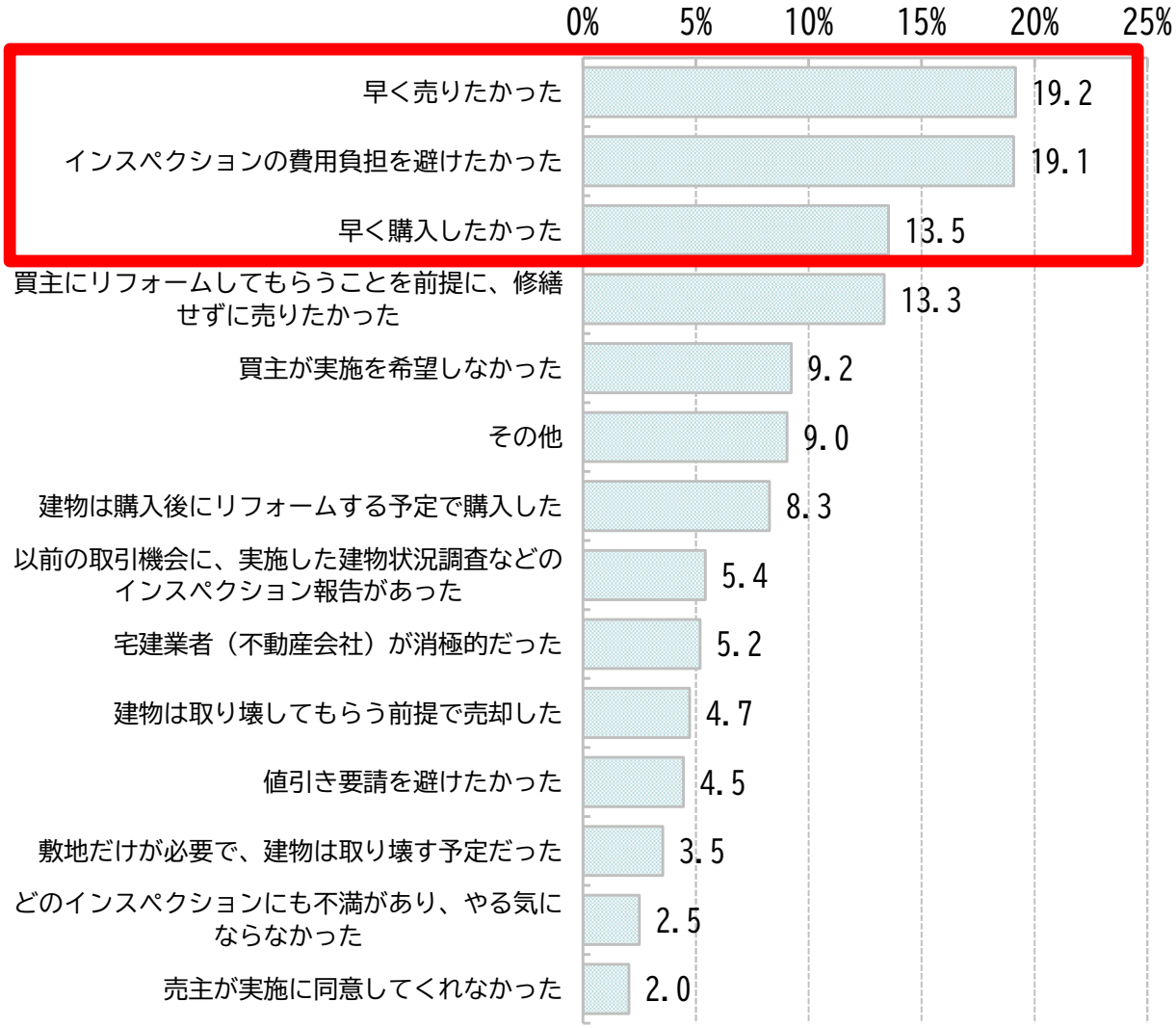
※既存住宅状況調査技術者の所属する事業者のうち既存住宅状況調査の実施件数が０件であった事業所（2,813件）ごとに複数回答

［出典］国土交通省 既存住宅状況調査の実施状況に関する技術者向けアンケート調査（令和元年度）

既存住宅状況調査等の実施にあたっての課題（消費者の意識・認識）

既存住宅状況調査等を実施しない理由としては、早期に売買したい意向や費用負担等の事情が最も多い。
一方で、既存住宅状況調査等を実施しない場合について取引当事者間でのトラブルも生じている

■既存住宅状況調査等を実施しない理由　（n=2,600）



■トラブル事例（既存住宅状況調査等を実施しなかった場合）

①宅建業者からの建物状況調査の説明が不十分だった案件で、購入後不具合が発生（契約不適合免責物件）
→買主が宅建業者へ調査義務違反を理由に損害賠償を求めたケース

②売主が建物状況調査を拒否し、購入「後」に買主が実施し、瑕疵発見
→売主に対しては告げなかったことについて、宅建業者に対しては調査義務違反について買主が損害賠償を求めたケース

③不具合「無」だったが、事後不具合発見
※相談数は最も多い

［出典］社会資本整備審議会産業分科会
不動産部会（令和５年３月）資料
（RETIO No.114 2019年夏号
対談『建物状況調査（インスペクション）の現状・課題』
をもとに国土交通省作成）

［出典］国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和４年度）

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）

国土交通省

○ 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、**「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする**。

○ このため、**耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅**に対し、**国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時等に使用することを認める「安心R住宅」制度**を実施。

【平成30年４月１日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が**不安**、不具合があるかも」
「**古い、汚い**」
「選ぶための情報が少ない、**わからない**」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））



「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

- 耐震性あり
- 構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅
- 現況の写真
- リフォーム実施またはリフォームプラン付

など

登録団体一覧

令和8年5月29日時点

番号	登録日	名称（略称）	番号	登録日	名称（略称）
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会（（公社）全日本不動産協会）	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	10	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会（耐震住宅100%実行委員会）
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）	12	令和2年10月18日	一般社団法人日本木造住宅産業協会（木住協）
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構（HMS機構）	13	令和3年3月30日	一般社団法人安心ストック住宅推進協会（安心ストック）

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業（買取再販事業）で扱われる住宅について、**事業者に課される不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充（平成30年度税制改正）。令和７年度末時点で、「安心R住宅」流通件数は累計13,155件。

「安心R住宅」の概要

国土交通省

既存住宅ならではの良さ

◇ 新築に比べて安い
◇ 実際の住宅を見て検討できる
◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

従来の既存住宅のマイナスイメージ

◇「不安」 品質が不安、不具合があるかも
◇「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
◇「わからない」
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>
広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない



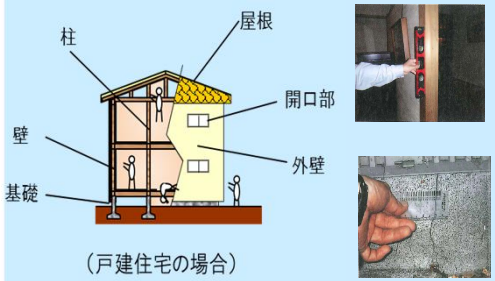
安心R住宅

安心R住宅

①基礎的な品質があり「安心」

◇新耐震基準等に適合
◇インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

〈インスペクションのイメージ〉



（戸建住宅の場合）

②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されて いる
◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある


連携


(仲介事業者等)　(住宅リフォーム事業者)

・既存住宅だけど、きれい
・これからリフォーム工事にかかる費用や リフォーム工事後のイメージがわかる　等

◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる

〈現況の写真イメージ〉







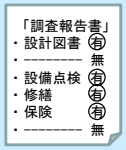
・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる　等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

◇広告時等に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示　商談時に詳細情報を開示





(仲介事業者等)

・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
・どんな保険・保証がつくかがわかる　等

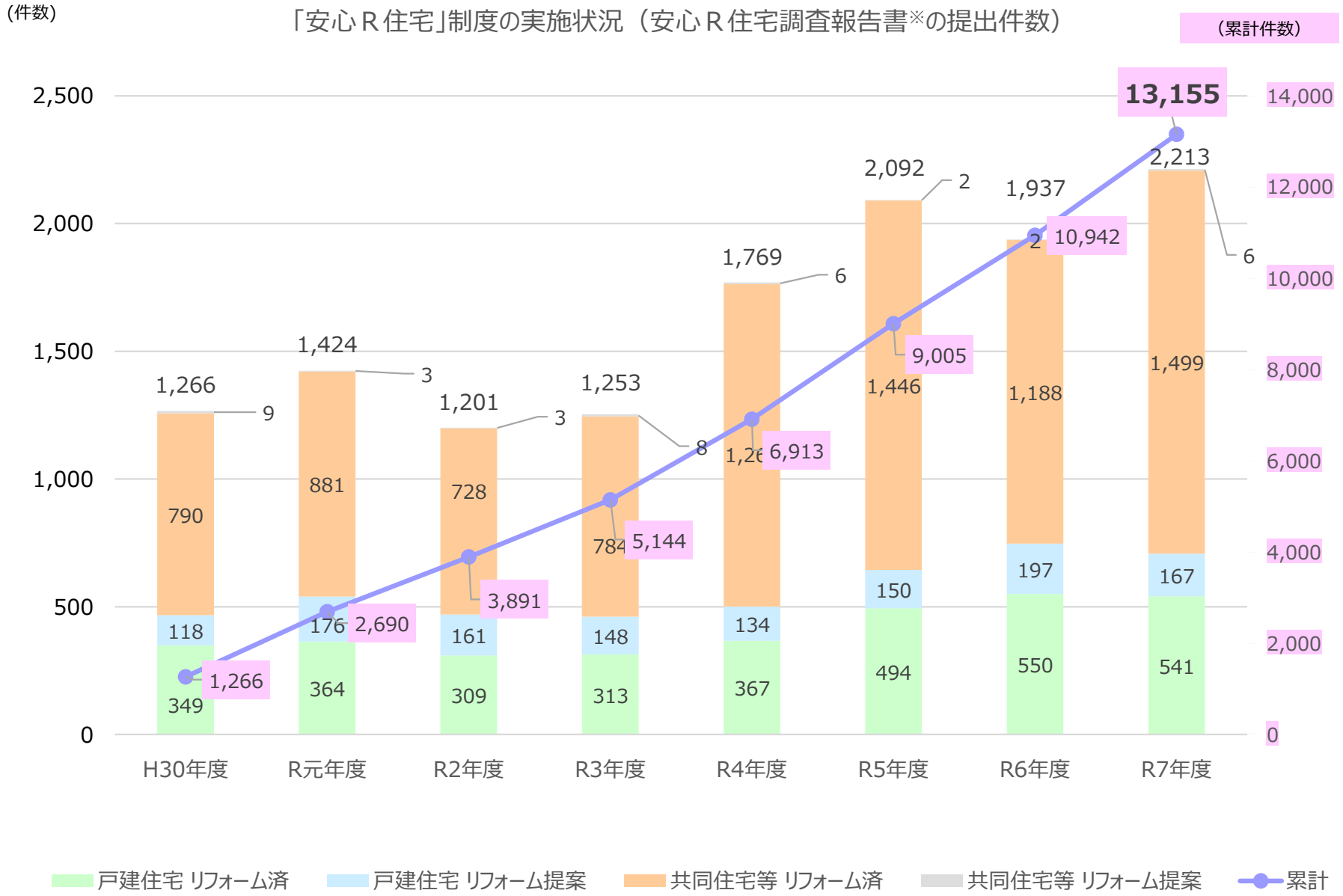
相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している
・トラブルがあっても相談できる　等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）実施状況

国土交通省



※安心R住宅調査報告書　宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面であり、住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出する報告書

出典：登録事業者団体からの報告より作成

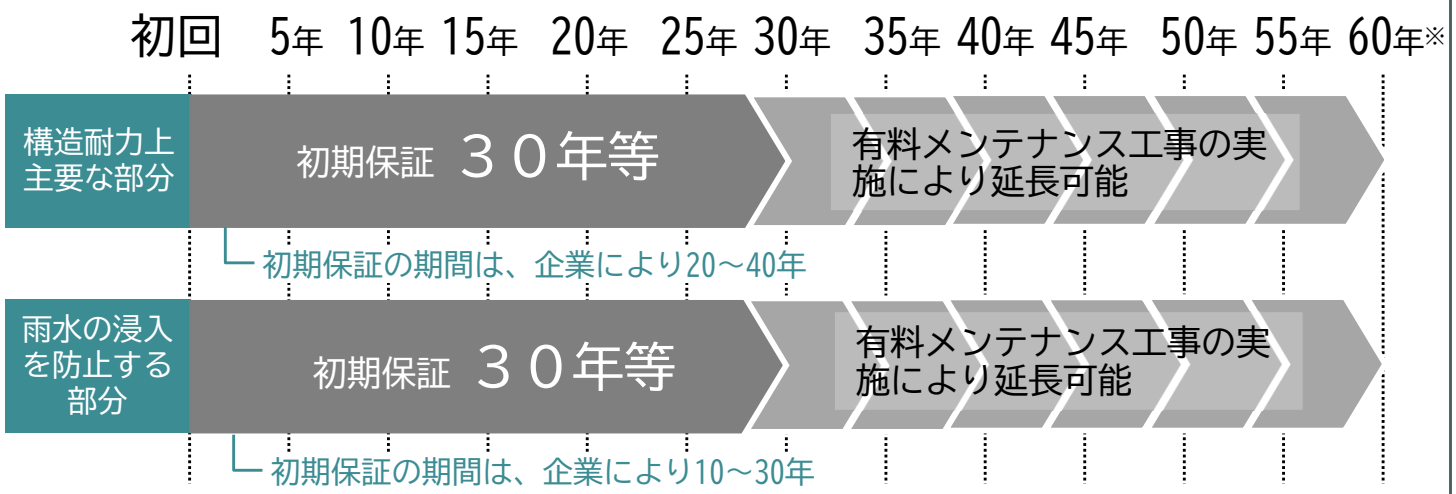
民間住宅事業者による長期保証制度

※大手ハウスメーカー数社等へのヒアリング結果をもとに国土交通省にて作成

取組の概要

○住宅事業者が、一定期間（引渡しの日から30年間等）、無料点検を行うとともに、「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」等について不具合が発見された場合に保証を実施。
○保証期間の満了後も、点検・診断に基づく有料メンテナンス工事（保証延長工事）を実施した場合は、保証を延長可能。

制度利用のフロー（検査・メンテナンスの時期）



※初期保証30年、延長保証60年としている事業者が多い。延長保証の期間は設けず、永年保証としている事業者もある。

具体的な検査箇所（例）

○構造耐力上主要な部分
・基礎、柱及び梁、外壁、軒裏、バルコニー、床、内壁、屋根等
○雨水の浸入を防止する部分
・外壁、屋上バルコニー、屋根、外壁開口の取合い部、雨樋、排水管等
○防蟻
・防蟻処理工事が施工された木質部
○住宅設備機器

検査目的

○定期的な点検やメンテナンス工事により、劣化事象の早期発見・早期対応を図ることで、雨漏り等の発生リスクを低減

検査方法

○住宅の仕様毎に各社が作成した点検チェックリスト・マニュアルを元に、検査を実施。計測、目視、打診又は触診により確認。

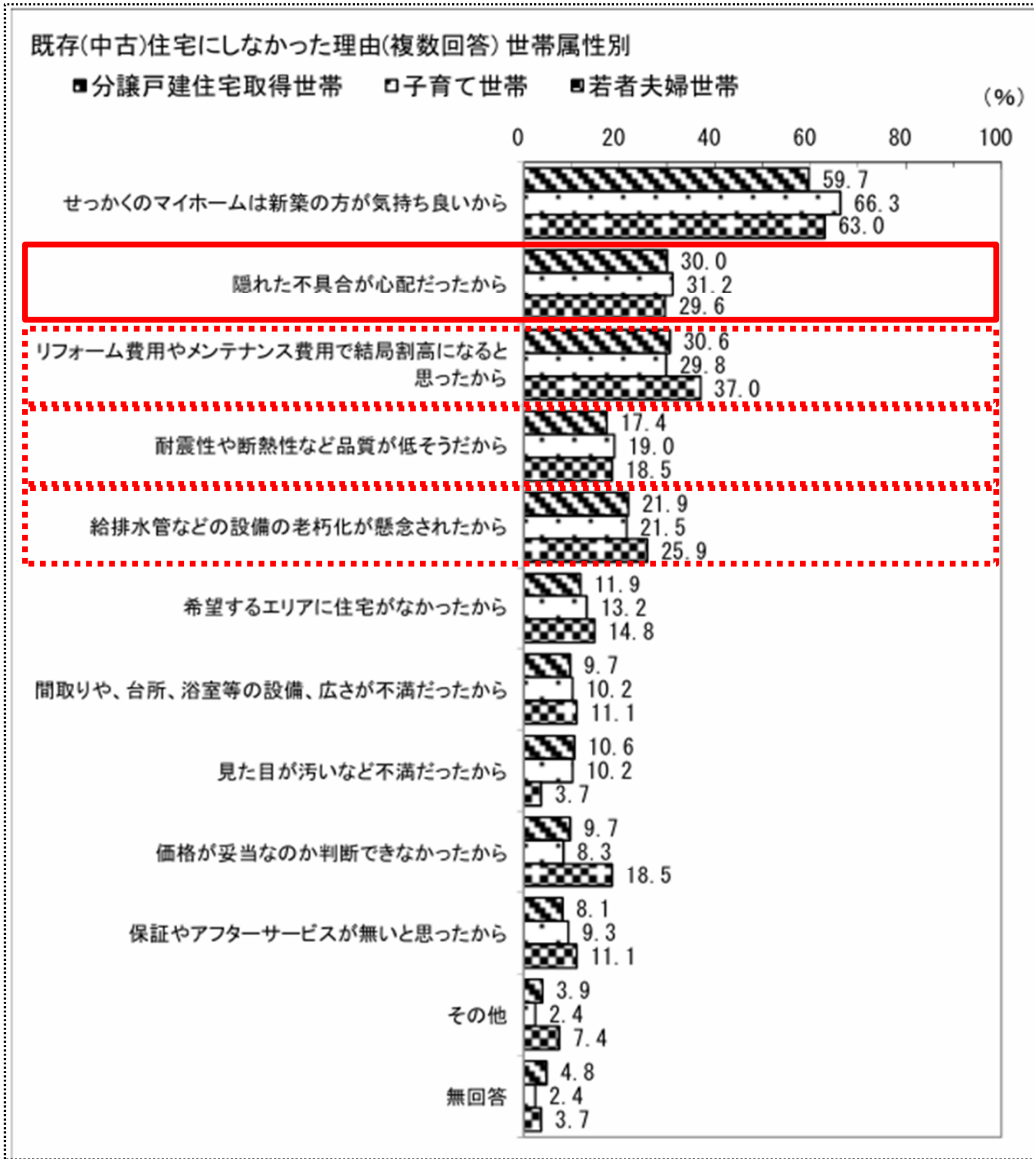
検査員の要件

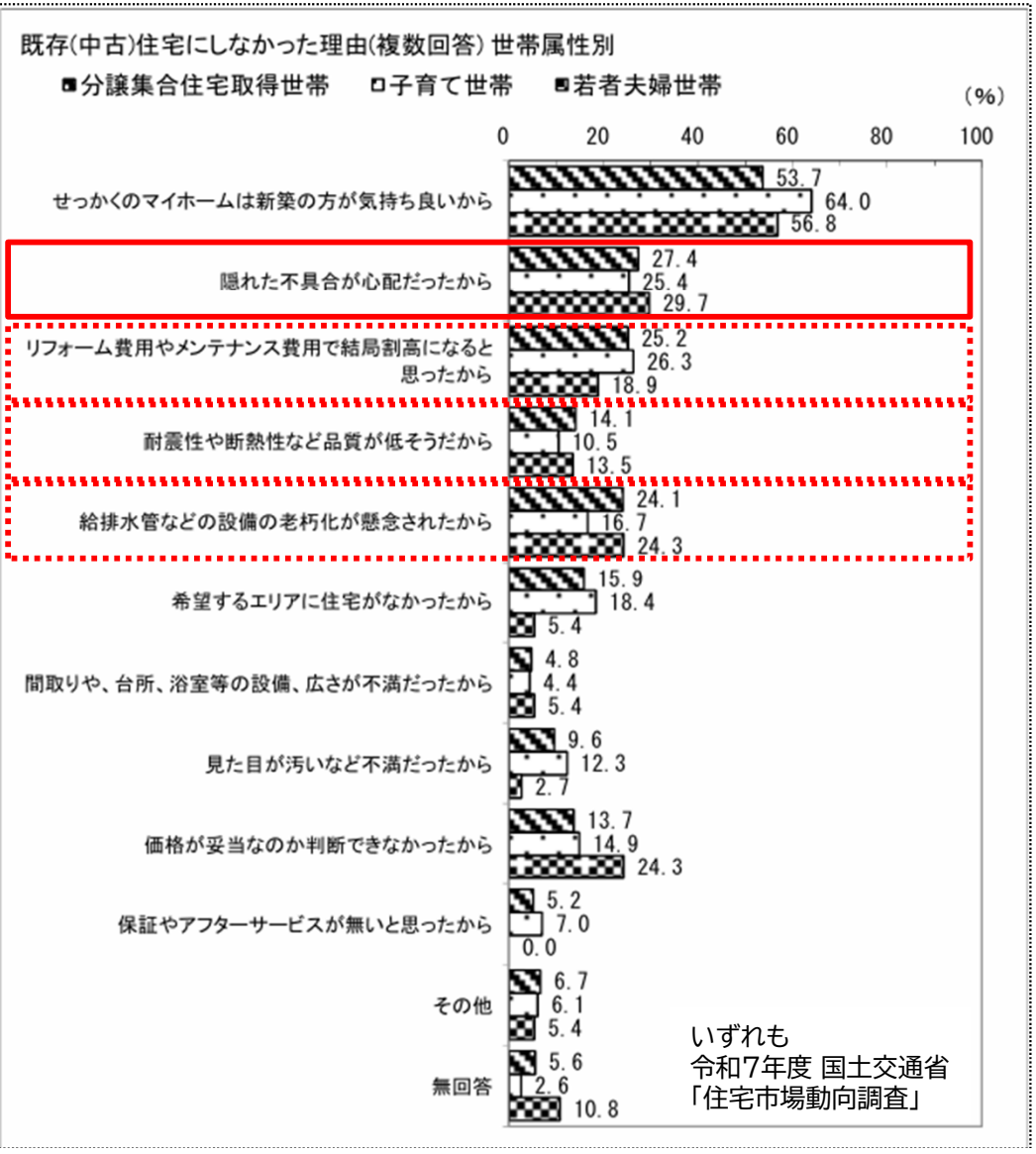
○社内での資格制度を設けている場合が多く、公的な資格要件までは設けていない場合が多い。

住宅の選択に係る消費者の意識（既存住宅を選択しなかった理由）

国土交通省

〇新築住宅を購入した消費者が「既存住宅を選択しなかった理由」についてアンケートを取ったところ「**隠れた不具合が心配だったから**」という声が上位に挙がり、その他にも「リフォーム費用等で割高になるのではないか」「耐震性や断熱性の品質が低いのではないか」といった、**家の品質や性能に関する懸念を挙げる声**が多かった。





いずれも
令和7年度 国土交通省
「住宅市場動向調査」

住宅取得者のアフターサービスに関する調査

国土交通省

○住宅取得者へのアンケートによると、不具合が発生したと回答した箇所で多かったのは**「屋根の雨漏り」「外壁の剥がれ」「設備の性能不良」**などが挙げられた。
○いっぽう、アフターサービスに関する需要としては、**「内装・外装（屋根を含む）への保証」**や、**「保証期間の延長」**などが上位に挙がった。

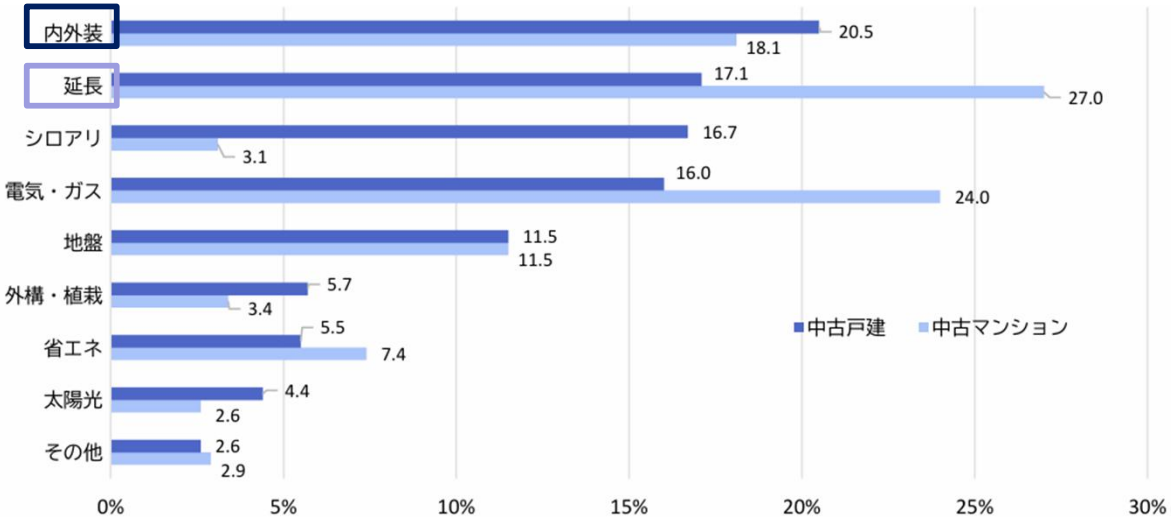
▶「不具合が発生した」と回答した方が挙げた不具合事象と箇所について（中古戸建）

中古戸建	雨漏り	剥がれ、ひび割れ	変形	汚れ、きず	漏水	性能不足、作動不良	傾斜、沈下	遮音不良、異常音	結露	排水不良	異臭	その他	合計
外壁	40	78	10	25	12	3	3	6	0	4	1	4	186
屋根	94	32	6	12	9	4	5	5	2	8	0	6	183
柱、梁、天井	27	11	9	18	4	2	8	5	5	2	1	9	101
設備（注）	3	4	4	16	30	71	1	4	1	19	7	33	193
窓、ドア、建具	16	14	16	29	5	31	7	9	22	3	0	10	162
バルコニー、ひさし	15	5	4	4	2	5	0	2	0	4	0	1	42
内壁、床	11	31	12	33	5	6	21	4	2	1	2	10	138
給排水管	3	2	2	2	66	12	2	2	0	56	12	10	169
基礎、土台	3	8	6	3	2	1	8	1	1	2	0	7	42
電気配線等	2	2	1	0	1	12	0	0	0	1	0	6	25
住宅周り（通路、擁壁等）	2	3	5	6	7	6	5	0	1	5	1	1	42
その他	3	3	2	1	8	10	1	1	1	9	2	18	59
合計	219	193	77	149	151	163	61	39	35	114	26	115	1,342

（注）給排水管、電気配線等以外

中古戸建の不具合「その他」（N＝115）の主な内容		
給湯器	16	給湯器の故障等
給排水管	10	水道栓や蛇口の不具合
設備	11	換気扇等
シロアリ・害虫・害獣	11	
内壁・床	6	床に関する問題
冷暖房機	5	エアコンの作動不良
リフォーム	5	リフォーム工事の不具合

▶ 住宅を購入した場合の保証やアフターサービスに関して、どのようなものがあればよいと思いますか？3つまで挙げてください。



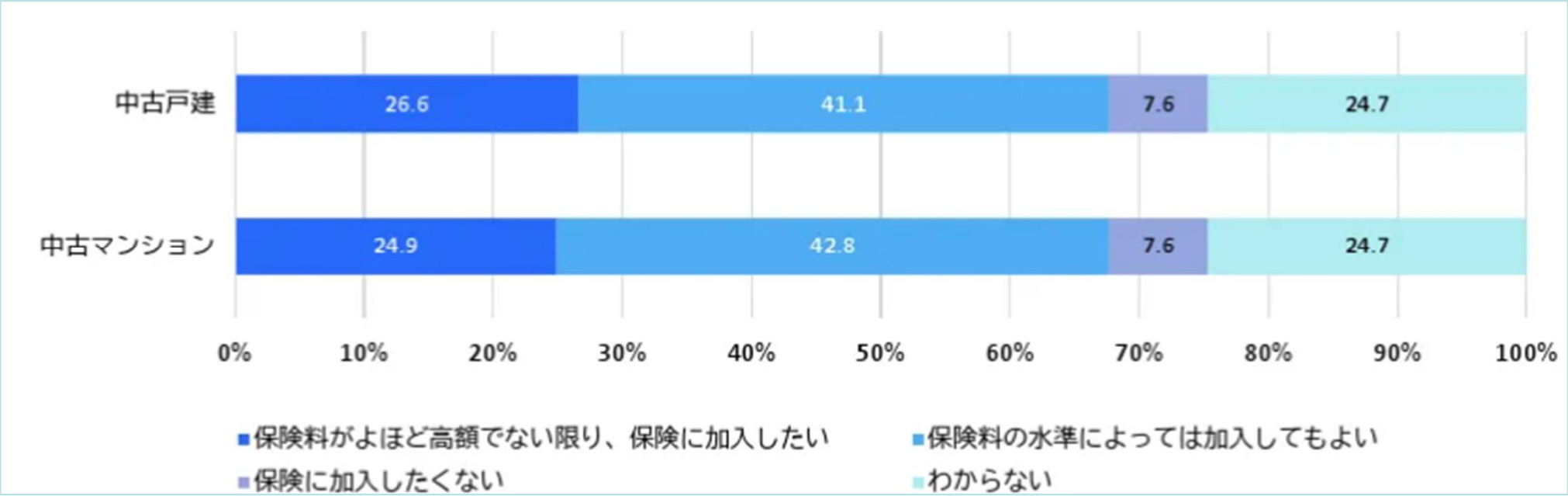
令和7年度　住宅取得者に対する保証・アフターサービスに関する認知度と潜在的な需要に関する調査報告書
（令和8年5月　（一財）住宅保証支援機構）

住宅取得者のアフターサービスに関する調査

国土交通省

〇住宅取得者へのアンケートによると、買主である個人が直接契約できる既存住宅売買瑕疵保険があった場合に、「**保険料がよほど高額でない限り、保険に加入したい**」・「**保険料の水準によっては加入してもよい**」という方が、中古戸建・中古マンションで**67.7%**を占める結果となった。

▸ 将来、**個人から中古住宅を購入することになったと仮定した場合、以下のような既存住宅売買かし保険を契約したいと思いますか？**この質問における保険とは、買主であるあなたが、物件の検査に合格して保険を契約し加入すれば、引き渡し後2～5年の間に発生した一定の不具合につき事業者により無償で確実に補修等がなされるよう、保険金はその事業者が受け取って補修等費用に充当されるものと仮定しています。(なお、現在、このような個人が直接契約できる既存住宅売買かし保険はありません。)(SA)中古戸建(N=2,436)、中古マンション(N=1,625



令和7年度　住宅取得者に対する保証・アフターサービスに関する認知度と潜在的な需要に関する調査報告書
(令和8年5月　(一財)住宅保証支援機構)