

住宅の老朽化および瑕疵についてのリスク対応

上席専門職（兼）調査研究部 主席研究員 熊沢 由弘

目次

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1. はじめに | 4. 売主（住宅メーカー）による 独自保証 |
| 2. 「住宅の老朽化」への対応 | |
| 3. 「住宅の瑕疵」への対応 | 5. おわりに |

1. はじめに

人生において最も高額な買い物といわれる住宅は、その経済的価値に加え、長期間にわたり日常生活を営むうえでの基盤となる重要な役割を果たしている。住宅を良好な状態に維持していくうえでは、様々なリスクへの対応が必要となる。その際、私有財産である住宅は、所有者の責任による対応が原則となるが、国も国民の生活を守るために、様々な制度構築や取組みを通じて後押しをしている。

例えば、住宅の補修等が必要となる主な原因として、近年多発している風水災や地震などの自然災害が挙げられる。国は地方公共団体と連携し、大規模自然災害による住宅被害について、生活再建の支援を目的に「被災者生活再建支援制度」による支援金の支給などの公的支援制度を拡充するとともに、住民による自然災害を補償・保障する保険・共済（以下、本稿において「保険等」と表記する。）への加入の促進に取り組んでいる¹。

一方、自然災害など保険等の補償対象となる場合を除くと、住宅の補修等が必要となるケースとして、まず思い浮かぶのは「住宅の

老朽化」である。近年では、専門業者による住宅の定期的な検査と検査結果に伴う補修を行うこと（以下、本稿において「定期点検・補修」と表記する。）を、法令に基づいて義務付けられた新築住宅が着実に増えており、老朽化対策の効果が期待されている。

また、老朽化に比べると発生頻度は少ないと考えられるが、取り扱う物件の多い事業者やマンションなどの集合住宅で発生した場合に影響が大きくなる原因として、「住宅の設計・施工ミスによる欠陥・不具合」（以下、本稿において「住宅の瑕疵」と表記する。）がある。瑕疵への対応は、住宅販売業者や建築業者に対して、法令に基づく対応が義務付けられており、事業者によっては法令の基準よりも広範囲にわたる保証を独自に提供する事例も確認できる。

本稿においては、住宅の老朽化および瑕疵という住生活上のリスクへの対応について、法令に基づく各種制度を中心に、参考情報として個別の住宅メーカーによる独自保証を加えて整理する。

1 被災者生活再建支援制度などの公的支援制度の概要・現況、および大規模自然災害による住宅被害に備えるための住民による自助を促進する国・都道府県の対応・取組みについては、以下拙稿を参照。

・『共済総研レポート』No. 178（2021年12月）「大規模災害時の被災住宅に対する公的支援制度の動向」 pp. 28-36 <https://www.jkri.or.jp/PDF/2021/Rep178kumazawa.pdf>

・『共済総研レポート』No. 179（2022年2月）「災害による住宅被害に備える「自助」の促進—国・都道府県による取組みを中心に—」 pp. 17-25 <https://www.jkri.or.jp/PDF/2021/Rep179kumazawa.pdf>

2. 「住宅の老朽化」への対応

(1) 老朽化対応の課題等

住宅の永年使用や自然消耗による老朽化への対応は、所有者の責任のもとで行われる。その際、多くの所有者は住宅の構造・設備に関する専門的知識はなく、また、屋根・屋根裏・床下などは状況を確認することすら難しい。そのため、専門業者による定期点検・補修が必要と考えるが、住宅には自動車（車両）に適用される自動車検査登録制度（道路運送車両法：自動車を運行するうえで、保安基準への適合状況を定期的に検査し、登録を義務付ける制度。いわゆる「車検」）のような厳格な制度はない。

このため、専門業者への定期点検・補修の依頼は、所有者の判断に委ねられるが、点検を行うだけでも相当の費用がかかることから、日常生活に支障がない軽微な不具合であれば放置し、雨漏りがするなど補修が必須となる状況に至って対応するケースも多いのではないかと考える。

近年、大規模な自然災害の発生を契機に、住宅修理に関する保険金請求代行業者による消費者トラブル²の増加が問題となっている。所有者が住宅の定期点検・補修を怠った結果、適正な維持・管理ができておらず、自

身の住宅の状況を的確に把握できていないケースが増えていることなども、消費者トラブルを招く一因となる可能性があるのではないかと考える。

(2) 「長期優良住宅」の認定制度

① 制度趣旨と認定状況

前掲(1)の住宅の老朽化が放置されやすい状況の改善にも資する制度として、2009年6月施行の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく、「長期優良住宅」の認定制度がある。従来のスクラップ&ビルド型の「つくっては壊す」社会から、ストック活用型の「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」社会への転換を目的とした制度である。

主な認定対象は新築住宅であるが、2016年4月に建築行為（増築・改築）を伴う既存住宅に対象を拡大、2022年10月からは建築行為を伴わない既存住宅にも対象を拡大する予定であり、国として取組みを強化している。

「新築一戸建て住宅」における長期優良住宅の認定戸数は、以下（表1）のとおり、年間10万戸程度で推移し、毎年新築される住宅の約4戸に1戸が長期優良住宅に認定されている。

（表1）新築住宅における長期優良住宅の認定状況（2022年3月末時点）

（単位：戸）

| 住宅の形態 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 累計 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 一戸建て住宅 | 107,389 (24.9%) | 100,503 (25.5%) | 118,289 (27.7%) | 1,330,333 |
| 共同住宅等 | 1,047 (0.2%) | 889 (0.2%) | 3,213 (0.7%) | 25,986 |
| 総戸数 | 108,436 (12.3%) | 101,392 (12.5%) | 121,502 (14.0%) | 1,356,319 |

（注）国土交通省公表内容（以下URL）に一部筆者加工。（ ）内は当年度の新築住宅着工数に対する割合。「累計」欄は、2009年6月～2022年3月末までの合計。
https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001090.html

2 自然災害による被災地域を中心に、「自然災害による被害に加え、老朽化による不具合も火災保険・地震保険を活用して修理できる。」「修理に伴う保険会社への保険金請求を代行する。」等の勧誘を行い、高額な代行手数料を請求する。また、住宅の所有者が修理契約を解除すると高額な解約手数料を請求する。

（参考）日本損害保険協会における住宅修理のトラブルに関する注意喚起情報（以下URL参照）

<https://www.sonpo.or.jp/news/caution/syuri.html>

② 主な認定条件

新築住宅の場合は、建築にあたり「建築計画」と「維持保全計画」を策定し、所管行政庁に申請する。基本的に以下枠内ア～オの内容が、所定の基準に沿って適正に講じられていれば、認定される。

| |
|---|
| ア. 住宅の構造・設備に「 <u>長期にわたり良好な状態で使用するための措置</u> 」が講じられている（例：劣化対策、耐震性、断熱性能などのエネルギー性能、維持管理の容易性）。 |
| イ. 住宅の面積が良好な居住水準を確保するために必要な規模を有する（例：一戸建て住宅では住戸面積75㎡以上、かつ、一つの階の床面積が40㎡以上）。 |
| ウ. 地域の居住環境の維持・向上に配慮されている。 |
| エ. <u>定期点検・補修に関する「維持保全計画」</u> が適切である。 |
| オ. <u>自然災害による被害の発生防止・軽減に配慮</u> されている（例：災害危険性が特に高い地域以外に建築）。 |

③ 「維持保全計画」の概要

前掲②枠内エ記載の維持保全計画では、住宅の「主要構造部に該当する構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分」（詳細は後掲3(1)①参照）や「給排水設備など所定の部分・設備」について、定期点検・補修の計画策定が求められる。また、計画の策定・実行基準として、「計画期間は30年以上。定期点検の間隔は10年以内。地震・台風時には臨時点検を実施。点検結果により必要に応じて調査・修繕・改良を実施。劣化状況に応じて計画内容を見直す。」ことを求めている。

なお、所管行政庁は住宅の所有者に対して、維持保全状況の報告を求めることができる。この際、「未報告・虚偽報告をした場合には罰金（30万円以下）」、「維持保全計画が未実行の場合には改善命令や認定取消し」に処せられることがある。認定取消しの場合は、後掲（表2）記載の優遇措置の取消し（例：税の

（表2）新築の長期優良住宅に適用される主な優遇措置

| 項目 | 優遇措置の概要 |
|-----------------|---|
| 1. 住宅ローン金利の引下げ等 | ① 住宅金融支援機構の「フラット35」の借入金利引下げ：当初5年間は年0.5%、6～10年目は年0.25%を引下げた利率を適用。 ② 「フラット50」（返済期間上限が50年間）を利用する住宅を売却する際に、①の借入金利のまま購入者に住宅ローン返済を引き継ぐことが可能。 |
| 2. 税の特例措置 | ① 2023年12月31日までに入居した場合（以下ア・イのいずれかを選択適用） ア. 住宅ローン減税の限度額引上げ：3,000万円→5,000万円 イ. 当年の所得税額控除：投資型減税の標準的な性能強化費用相当額（上限650万円）の10% ② 2024年3月31日までに入居した場合 ア. 登録免許税の税率引下げ（例：保存登記は0.15%→0.1%） イ. 不動産取得税の課税標準からの控除額の増額：1,200万円→1,300万円 ウ. 固定資産税の1/2の減税措置適用期間の延長（例：戸建ての場合 1～3年→1～5年間） |
| 3. 地域型住宅グリーン化事業 | 地域の中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について、補助金を支給（例：住宅1戸あたり最大110万円）。 |
| 4. 地震保険の保険料割引 | 長期優良住宅の認定基準である「耐震性」に基づき、以下①・②のいずれかの割引を適用。 ① 耐震等級割引：「耐震等級2」は30%割引、「耐震等級3」は50%割引。 ② 免震建築物割引：50%割引。 補注)①の耐震等級と②の免震建築物は、後掲本文3(1)掲載の住宅品質確保法の基準による。 |

（注）住宅性能評価・表示協会作成資材『新築版 長期優良住宅の認定制度の概要について』の掲載内容をもとに筆者作成。優遇措置が適用される条件・内容の詳細は見直されることがあり、最新情報は各問合せ先に確認する必要がある。

https://www.hyokakyokai.or.jp/download/pdf/chouki_sin_2022_1.pdf（最終確認日：2022年8月9日）

特例措置で受けた金額の返還)もある。このような厳格な制度であるため、一旦、「長期優良住宅」の認定を受けた場合には、定期点検・補修による適正な老朽化対策が図られることが期待できる。

④ 適用される主な優遇措置

前掲②枠内の認定条件を満たすための措置を講じるうえでは、長期優良住宅以外の住宅と比べると、建築および維持にコストがかかり、住宅購入者の負担は増えることとなる。そのため、新築の長期優良住宅には、以下(表2)に記載のとおり様々な優遇措置を適用し、認定取得を促進している。

(3) 住宅の老朽化と保険等が補償するリスクとの関連

住宅の老朽化を直接の原因とする損壊自体は保険等の補償対象とはならないが、保険金支払事由の発生において、その被害程度に老朽化が及ぼす影響が懸念されている。

近年、大規模自然災害の多発による保険金支払額の増加を踏まえ、各損害保険会社においては、複数回にわたり火災保険料率の引上げが行われている。その前提・参考となる損害保険料率算出機構による直近3回の火災保険参考純率改定の背景として、以下(表3)のとおり、住宅の老朽化による影響が指摘され、保険料率面の対応が図られている。

(表3)記載の2019年10月の参考純率改定を受けて、大手の損害保険会社を中心に、火災保険に加入する住宅に対して、契約始期日時点の築年数に応じた「保険料割引」や「保険料率」を適用する事例が確認できる。築年数の基準や割引水準などは各社様々である³⁾。

なお、保険料率の複雑化等を理由に、築年数に応じた割引等を採用していない損害保険会社も多いが、(表3)記載の2021年6月の参考純率改定において、老朽化が水道管等の事故による水漏れだけでなく、火災や自然災害など広範にリスク増大要素となったことを受けて、築年数の古い物件の増加を踏まえた、

(表3) 火災保険参考純率改定における住宅の老朽化の影響・対応(直近3回)

| 改定時期(改定率 ^{※1)}) | 改定の背景、老朽化による影響・対応 |
|---------------------------|---|
| 2018年6月 (平均5.5%引上げ) | 改定の背景は「自然災害の増加」と「水漏れ損害の増加」である。水道管等に生じた事故による「水漏れ損害の増加」の原因として、「冬季の凍結や老朽化など」を挙げている。 |
| 2019年10月 (平均4.9%引上げ) | 改定の背景は「自然災害(風水災)の増加」と「築年数によるリスク格差の反映」である。建物の老朽化の影響を受ける「水濡れ損害などの増加」を理由に、「築年数の浅い住宅に対する割引」(築5年未満:平均28%割引、築5年以上10年未満:平均20%割引 ^{※2)})を設定した。 |
| 2021年6月 (平均10.9%引上げ) | 改定の背景は「自然災害リスクの増加」と「リスク傾向の反映」である。リスク傾向として、「老朽化により火災・水漏れリスクや台風・大雪などによる損壊リスクが総じて高い築年数の古い住宅が増加傾向にあり、今後も増加が見込まれる。」としている。 |

(注) 損害保険料率算出機構の火災保険参考純率改定に関するリリース(以下URL)を基に筆者作成。

(2018年6月) https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/pdf/201805_announcement.pdf#view=fitV

(2019年10月) https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/pdf/201910_announcement.pdf#view=fitV

(2021年6月) https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/pdf/202105_announcement.pdf#view=fitV

※1 「改定率」は、住宅総合保険の参考純率の全国平均を記載(都道府県ごとに改定率は異なる)。

※2 「割引率」は、契約条件(都道府県・構造等)により異なる。

3 メガ損保4社の個人向け火災保険における築年数に応じた割引または保険料率の適用基準は、「東京海上日動火災:10年未満、損保ジャパン:14年11か月後の末日まで、三井住友海上火災:25年未満、あいおいニッセイ同和損保:15年未満」となっている(各社のホームページおよび保険比較サイト『i保険』の掲載内容から引用。最終確認日:2022年8月9日)。

なお、「参考純率」は、損害保険料率算出機構が算出する純保険料率(保険料率から付加保険料率を除いた部分)をいい、会員である損害保険会社は参考純率をそのまま、または自社の商品設計等に応じて修正して使用できる。

保険料率全体への反映がなされる可能性はある（各社の火災保険料率への反映等は、2022年10月以降と見込まれている）。

(4) まとめ

前掲(2)の長期優良住宅の増加は、住宅の老朽化を抑止する効果に加え、保険等の補償対象となる火災等や自然災害による被害程度を抑制する効果も期待できる。しかしながら、前掲（表1）記載のとおり、長期優良住宅の認定戸数は国内における住宅全体のなかでは限定的である。したがって、増加傾向にある築年数の古い多くの住宅⁴の老朽化対策は、所有者の自主性をいかに喚起するかが重要なポイントになると考える。

前掲(3)では一部の損害保険会社による築年数に応じたりリスク細分化の傾向が確認できるが、住宅は長期間にわたって所有・使用し続けることが多く、当初の保険料が割り引かれても、築年数の経過とともに保険料負担が重くなると、継続加入意欲の面での悪影響も懸念される。この点については、今後、長期優良住宅の認定物件で、築年数10年を超える物件が増えていくことから、将来、定期点検・補修が火災等や風水災などによる損壊リスクの軽減に及ぼす影響などが統計的に明らかになれば、保険料率に反映されることがあるかもしれない。

3. 「住宅の瑕疵」への対応

住宅の瑕疵への対応については、2000年4月施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下、本稿において「住宅品質確保法」

と表記する。）、および2008年10月全面施行の「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下、本稿において「住宅瑕疵担保履行法」と表記する。）により、請負契約・売買契約に基づく住宅販売業者や建築業者（以下、本稿において「売主」と表記する。）の義務と住宅を購入した者（以下、本稿において「買主」と表記する。）の権利が規定されている。以下、各法律に基づく制度概要を記載する。

(1) 住宅品質確保法

① 売主の義務の範囲

新築住宅の「主要構造部に該当する構造耐力上主要な部分^(注1)」と「雨水の浸入を防止する部分^(注2)」について、売主は「住宅の引き渡し後10年間の瑕疵担保責任」を、買主に対して負うことが義務付けられている。

（注1）住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かいなど）、床版、屋根版または横架材（はり、けたなど）で、当該住宅の自重・積載荷重、積雪、風圧、土圧・水圧または地震その他の震動・衝撃を支えるものをいう。

（注2）「住宅の屋根・外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具」と「雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根・外壁の内部または屋内にある部分」をいう。

② 買主の権利の範囲

前掲①の売主の瑕疵担保責任は、従来は「買主が注意していても見つけることができなかった不具合」が対象であったが、2020年4月施行の民法改正⁵により、買主は売主が

4 『令和3年度 住宅経済関連データ』（国土交通省）によれば、2018年時点で居住されている住宅ストック総数（共同住宅・貸家を含む）は約5,362万戸あり、このうち「築年数が24年超の比率は50.6%（2013年は45.8%）」と増加傾向にある（以下URLの<1>1(7)・<2>6(2)参照）。https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html
また、本文（表3）の（注）記載の2021年6月リリースによれば、損害保険料率算出機構の独自集計による2019年度末の「築10年以上の住宅が占める割合は72.1%（2015年度末は65.8%）」とあり、同様に増加傾向にある。

5 民法改正による実務面での対応の詳細は、『住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント』（国土交通省）を参照。https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/kaisei_minpou.pdf

契約どおりの性能・品質を提供できなかったことに対する「契約不適合責任」についても追及できることとなった。改正前の民法で認められていた「損害賠償請求権（民法第415条）」と「契約解除権（民法第541・542条）」に加え、「追完請求権（民法第562条第1項：買主による売主への修理・代替物の引渡し等の請求）」と「代金減額請求権（民法第563条：追完請求権が履行されなかった場合の代金の減額請求）」を行使することができる。

また、従来は買主が不具合を知ってから、「1年以内に権利を行使する」必要があったが、民法改正後は「1年以内にその旨を売主に通知する」ことにより、請求の権利が保全される。

(2) 住宅瑕疵担保履行法

買主は前掲(1)の住宅品質確保法により保護されるものの、2005年11月に発覚した構造計算書偽装問題（建築士による構造計算書偽装を公的な建築確認の際に見抜けず、強度不足のマンション・ホテルの存在が判明）を契機に、売主の財務状況等によっては、住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任が十分に履行されないことが明らかとなった。

この状況を改善するべく、住宅瑕疵担保履行法は、売主が責任を果たせるよう、以下①または②のいずれかの方法による「資力確保措置」を義務付けている。売主は新築住宅の建築・販売時に、資力確保措置の方法を買主に対して説明しなければならない。

① 「瑕疵担保保証金」の供託

ア. 法令で定められた額の保証金^(注)をあらかじめ法務局などの供託所に預ける。

(注)「売主が年2回の基準日（3月末・9月末）前の10年間に引き渡した新築住宅の戸数」に応じて算出する。1980年から任意制度として（財）住宅保証機構が引き受けていた住宅性能保証制度の実績（事故発生率・損害分布）を参考に、発生率を統計的に見込んでいる。

イ. 住宅の瑕疵が明らかになった時点で、廃業・倒産等により事業を継続していないなど、売主が責任を果たすことができない場合には、買主は瑕疵の補修等にかかる費用について、保証金からの還付を供託所に請求できる。

② 「住宅瑕疵保険」への加入

ア. 国土交通大臣が法第17条に基づいて指定する住宅瑕疵担保責任保険法人⁶（以下、本稿において「保険法人」と表記する。）が提供する住宅瑕疵保険に加入する。

イ. 住宅の瑕疵が明らかになり、売主が義務履行のために補修等を行った際に要した費用を損害とし、売主に保険金を支払う（免責金額が設定され、売主の自己負担がある。後掲(3)（表4）の2参照）。

ウ. 売主が廃業・倒産等により事業を継続していないなどの場合には、買主は保険法人に対して、瑕疵の補修等にかかる費用（保険金）を直接請求できる。

③ 「資力確保措置」の対応状況等

国土交通省所管の検討機関がとりまとめた報告書⁷によれば、新築時に前掲①または②の資力確保措置が講じられた住宅は、2019年3月末時点で累計約810万戸ある。内訳は「保証金供託：約390万戸、保険加入：約420万戸」とほぼ半々である。資力のある大手事

6 6つの保険法人が指定されており、いずれも損害保険会社ではない（以下URL参照。最終確認日：2022年8月9日）。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/rikouhou/insurancecorp.html>

7 『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報告書（令和元年10月）』
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001313667.pdf>

業者は保証金供託を、中小規模事業者（主に年間供給戸数500戸以下）は当面の金銭負担が軽い保険加入を選択する傾向にあり、事業者数では99%が保険加入を選択している。

なお、資力確保措置の発動状況⁸は以下のとおりである。

ア. 保証金の還付：2019年3月末まで還付実績なし。

イ. 住宅瑕疵保険の利用：2018年3月末までの累積（保険期間満了前の契約を含む）で、事

率は0.194%（事故確定件数5,095件÷証券発行件数2,628,133件）、1件あたりの平均保険金支払額は約113万円（平均損害額は約150万円）。

(3) 「住宅瑕疵保険」の制度概要

保険法人の一つである住宅保証機構株式会社が提供する一戸建て新築住宅向けの「まもりすまい保険」（保険期間10年、保険料等一括払い）について、制度概要を以下（表4）に記載する。

（表4）住宅瑕疵保険「まもりすまい保険」の制度概要

| 項目 | 内容等 |
|----------------------------------|--|
| 1. 保険金支払対象となる費用等 | ① 補修費用：瑕疵担保責任に基づく補修に必要な材料費、労務費、その他の直接費用 ② 調査費用：補修方法・範囲など、①の補修費用を確定するための調査費用 ③ 仮住居・移転費用：補修期間中の保険付保住宅居住者の仮住居費用・移転費用 補注) ②③は、住宅保証機構が必要かつ妥当と事前に承認した費用に限る。 |
| 2. 保険金の支払額 | (補修費用等－免責金額10万円) × 縮小てん補割合80% ・免責金額と縮小てん補割合適用による補修費用等との差額は、売主（保険加入者）の負担。 ・売主の廃業・倒産等による買主の直接請求の場合は、縮小てん補割合は適用しない。ただし、免責金額相当分は買主の負担。 |
| 3. 保険金の支払限度額 (1住宅あたり) | ① 補修費用：2,000万円 ② 調査費用：「補修金額の10%」または「10万円」のいずれか大きい額。 (ただし、「調査費用の実額」または「1住宅50万円」の小さい金額が限度) ③ 仮住居・移転費用：50万円 |
| 4. 主な免責事由 | ① 洪水・台風・地震・噴火・津波等の自然現象や火災、落雷、爆発等の偶然または外来の事由による損害 ② 買主による住宅の著しい不適正使用または著しく不適切な維持管理 ③ 売主（保険加入者）の故意・重過失 ^{※1} |
| 5. 料金体系・保険料 (例) ^{※2} | ① 売主が負担する料金＝保険料＋（現場検査手数料×検査回数） ② 料金例（一戸建住宅・床面積120㎡・地上2階建、基本契約、中小企業者コース）： 45,970円＋（12,220円×2回）＝70,410円 補注) ①②により算出した額を基本に、「売主の前年度契約住宅戸数・損害率に応じた割引・割増」等、各種割引・割増を適用する。 |

(注1) 住宅保証機構のホームページ掲載内容を参考に筆者作成。https://www.mamoris.jp/

(注2) 住宅瑕疵保険には、新築住宅を対象とする「1号保険」の他、既存の中古住宅やリフォームに対応する「2号保険」（2002年導入）がある。（表4）は「1号保険」について記載している。

※1 「売主の故意・重過失」により住宅瑕疵保険が免責となる場合でも、売主が廃業・倒産等の状態にあるときは、「住宅購入者等救済基金」（保険法人が法第19条第3号に基づいて組成する基金）の制度に基づき、買主の保険法人に対する請求は認められる。

※2 「保険料・現場検査手数料」は保険法人ごとに設定し、国土交通大臣の認可を得る必要がある。なお、個々の保険法人は、引き受けた住宅瑕疵保険のリスクの一部を損害保険会社による再保険に出直し、担保力を確保している。

8 保証金還付実績は脚注7の報告書、住宅瑕疵保険利用実績は「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（第4回：2019年3月5日開催）」の配布資料「資料2 保険料等について」・「資料3 保険料水準の検証方策」の掲載内容による。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000160.html

(4) まとめ

住宅の瑕疵について、売主が瑕疵担保責任を負うのは「住宅の引き渡し後10年間」が基本となる。通常、施工ミスなどがあれば10年以内には何らかの不具合が判明するであろうし、10年を超える期間経過後に判明する不具合は、前掲2の老朽化による可能性もあり、明確な区別が難しいケースもあると考える。買主の保護を基本としつつ、売主への過度な負担を回避し、瑕疵担保責任期間の満了後は、買主による自主的な定期点検・補修を促すうえでも妥当な基準といえる。

なお、住宅瑕疵保険は、売主が瑕疵の補修等に要した費用の全額が補償されるわけではなく、買主による保険法人への直接請求においても買主に一定の自己負担を求めている。これらの整理は、売主による適正な設計・施工を促進するとともに、売主が不在で瑕疵の原因・経過が不明確な状況下での買主による直接請求の濫用を抑制する効果があると考えられる。

4. 売主（住宅メーカー）による独自保証

(1) 長期保証



前掲3では「住宅の瑕疵」について、法令に基づく売主の義務の範囲等について記載したが、住宅の建築・売買に関する売主と買主との個別契約においては、以下（表5）記載の住宅メーカーのように、法令による基準よりも長期間にわたり売主が責任を負う（＝保証提供を行う）事例が確認できる。

これらの事例では、長期保証提供の条件として、当該住宅に対する所定の定期点検・補修を行うことを求めている。前掲2(2)記載の「長期優良住宅」の認定条件である「維持保全計画」に類似したものといえる。これらの住宅メーカーによる独自保証は、住宅の瑕疵への万全な対応に加え、前掲2の住宅の老朽化への対応としても有効と考える。

(2) 自然災害保証

筆者によるネット検索結果から、対応している住宅メーカーはごく一部と推定するが、前掲（表5）でとりあげた2社は、以下（表6）に

（表5）住宅メーカーによる独自の長期保証制度の概要

| 企業名・制度 | 制度概要 |
|---|--|
| Panasonic Homes ①35年あんしん初期保証  移行 ②60年長期保証延長 | ① 「フラット35」等返済期間35年の住宅ローン利用の場合で、ローン完済までの間、構造耐力上主要な部分である「構造躯体」については35年、雨水の侵入を防止する「防水」については30年、当社負担により補修を行う。 ② ①の初期保証終了時に、点検・診断に基づく有償の保証延長工事を行った場合に、保証期間を延長（条件により5年・10年）する。その後、保証延長期間満了の都度、有償メンテナンス実施を条件に、最長60年まで保証する。 |
| 百年住宅 ①構造躯体：初期保証35年  移行 ②構造躯体：最長100年保証 | ① 建物の「構造躯体」（基礎・床・壁・屋根、PCコンクリート部分の全て）については35年無償で、「防水」については、築10・20年・30年経過時の有償メンテナンス実施を条件に無償で保証する。 ② ①の初期保証終了時に、構造躯体を含めて有償メンテナンス実施を条件に保証を延長（15年→20年→20年→10年）する。その後、保証延長期間満了の都度、有償メンテナンス実施を条件に、最長100年まで保証する。 |

（注）（表5）および後掲（表6）は、2社のホームページ掲載内容（以下URL）を参考に筆者作成。保証適用には、住宅の仕様など所定の条件等を満たす必要があり、詳細は各社公表内容を参照（最終確認日：2022年8月9日）。

- ・ Panasonic Homes：<https://homes.panasonic.com/common/feature/support/hosho.html>
<https://homes.panasonic.com/common/jishin-hosho/>
- ・ 百年住宅：<https://www.wpc100.co.jp/concept/after.html>

記載のとおり、保険等の補償対象である地震などの自然災害による住宅の損壊についても、補修等の現物給付による保証を提供している。背景として、近年では過去に発生した大規模災害における自社物件の被害状況・程度等のデータ収集と詳細なデータ分析が可能となったことが挙げられる。例えば、Panasonic Homesのホームページ掲載内容によれば、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震といった巨大地震でも倒壊した住宅はなかったとある。保険等に加入していても、地震による損壊は100%補償されるケースは少ないことから、住宅の買主にとっては魅力的な制度であり、住宅メーカーにとっては営業施策面の効果も期待できる。

なお、住宅メーカーによる自然災害保証は、「保険法」（保険契約に関する一般的なルール

を定めた法律）が適用される「保険契約」（保険法第2条第1号）には該当しない。そのため、当保証により売主からの現物給付（建て替え・補修）がなされる一方で、買主が自然災害を補償する保険等に加入している場合には、保険金が支払われ、結果として買主が過大な給付を受けることが起こり得る⁹。この点については、住宅の所有者による保険等への加入意欲を阻害することのないよう、自然災害に対する保証が適用されるケースは限定的範囲であり、保険等の補完的位置付けであることの説明が必要と考える。

5. おわりに

本稿では、住宅の老朽化および瑕疵という住生活上のリスクへの対応について、法制度面を中心に記載した。瑕疵については、その

(表6) 住宅メーカーによる独自の自然災害保証制度の概要

| 企業名・制度 | 制度概要 |
|------------------------------|---|
| Panasonic Homes ○地震あんしん保証 | <ul style="list-style-type: none"> ① 保証期間は引き渡し日から10年。 ② 計測震度6.8以下（6.5以上はすべて震度7）の「地震による揺れ」によって、建物が全壊、大規模半壊、半壊（市町村発行の「罹災証明書」・「住家被害認定調査票」で判断）した場合に、当社による建て替え・補修を保証。「津波・地震火災・地盤沈下」による損壊は保証対象外。 ③ 保証限度額は建物価格または5,000万円のいずれか低い額。社としての年度保証限度額を設定（2022年度：6億円、2023年度：8億円、2024年度以降：10億円）。 |
| 百年住宅 ○地震・台風35年保証 | <p>建物の「構造躯体」（(表5) 参照）について、以下①②を35年保証。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地震保証（地震規模の上限：マグニチュード9.0、最大震度7、地震動の最大速度170カイン）ア。「地震による揺れ、地震火災、当社指定基準を満たした津波（津波高4.5m以下）、地盤の傾き（不同沈下）」によって、建物が全壊、大規模半壊、半壊（内閣府（防災担当）の「災害に係わる住家の被害認定基準運用指針（平成25年度）」に基づき、当社専門技術者が判定）した場合に、全壊は建て替え、大規模半壊・半壊は構造躯体を保証。構造躯体以外の部分の補修は有償。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 10万円以下の損壊は免責。社内準備金（2022年1月時点：グループ全体で5億円）の総額に達した場合は、保証該当者数に応じた割合で按分した額に相当する内容を保証。 ② 台風保証 <ul style="list-style-type: none"> ア. 「風害・土砂災害」の場合は、構造躯体を保証。構造躯体以外の部分の補修は有償。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 「雨漏り」の場合は防水シートを10年間保証（当社指定の有償メンテナンスを実施した場合に、保証期間を10年追加し、新築から最長35年保証） |

9 近年、「太陽光発電設備」に対するメーカー独自保証において、所定期間内の火災や風水災等（地震等は除く）による製品故障を無償で修理・交換する事例が確認できる。独自保証のなかには、メーカーが保険料を負担して「動産総合保険」に加入して対応するケースもあるが、保険契約を利用しない場合は、本文記載の住宅に対する自然災害保証と同様の事態が発生し得る。

責任を売主に追及することができるが、老朽化については、個々の住宅が私有財産である以上、火災等や自然災害に備えて保険等に加入することと同様に、住宅の所有者が自らの責任で対応することとなる。その際、前掲2(2)の長期優良住宅や前掲4の住宅メーカーによる独自保証が付帯された住宅などに該当しない場合、万全な対応を行うことはなかなか難しいのではないかと感じた。

前掲2(3)においては、住宅の老朽化が火災等や自然災害による住宅の損壊リスクに影響を及ぼしていることについて記載した。

近年、国・地方公共団体は自然災害に対する様々な防災面での取組みを強化しているが、住宅の所有者が老朽化対策に取り組みやすくなる施策の強化や有益な情報提供による啓発なども、防災面に資する可能性はある。したがって、老朽化対策について、国・地方公共団体が自然災害への防災面の対応と一体的に取り組むことも対策の一つとして考えられる。

また、近年、損害保険会社や共済団体は「防災・予防」への取組みを強化しており、有事に備えるための災害リスクに関する情報や災害発生時の避難に関する情報の提供などに取り組んでいる。例えば、災害発生時の対応に限らず、保険等の加入者に対して、住宅の点検・補修等を行う優良な事業者を紹介するサービスなどは、前掲2(1)記載の消費者トラブルの回避とともに、老朽化対策に資することにより一定の防災・予防効果が期待できるかもしれない¹⁰。その際、定期的に金銭給付が

できる制度（例えばJAの修理費給付特約付の建物更生共済）であれば、費用の面でも加入者（住宅の所有者）の取組みを後押しすることができる。

(2022年9月9日記)

(参考資料)

本文・脚注に記載しているものを除く。以下の資料等はすべて国土交通省によるもの。

- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要」

<https://www.mlit.go.jp/common/000052921.pdf>

- ・「住宅瑕疵保険制度のセーフティーネットに関する検討会」の第1回（2017年6月30日開催）配布資料：「資料2 住宅瑕疵保険制度と住宅保証基金について」

<https://www.mlit.go.jp/common/001190768.pdf>

- ・「長期優良住宅法改正概要説明」（令和4年9月）

<https://www.hyokakyoukai.or.jp/chouki/pdf/houkaisei-outline3.pdf>

10 関連する取組みとして、あいおいニッセイ同和損保は、自然災害発生時の住宅修理トラブルの未然防止を目的に、2021年10月から専門デスクを設置し、火災保険の加入者向けに「住宅修理トラブルの相談」や「優良な提携修理業者の紹介」を行っている。2022年4月からは専門デスクの体制を強化・発展させた保険金支払部門の専門組織「火災保険サポートセンター」を設置し、トラブル懸念業者が介入する可能性が高い保険金請求事案を集約して対応している。
https://www.aioinissaydowa.co.jp/corporate/about/news/pdf/2021/news_2021092900905.pdf
https://www.aioinissaydowa.co.jp/corporate/about/news/pdf/2022/news_2022040100983.pdf