

スウェーデンにおける既存住宅売買に係る 隠れた瑕疵保険



はじめに

本資料は当機構が令和7年度に実施した「スウェーデンにおける売主・買主型の既存住宅売買瑕疵保険の現状把握・分析調査」の概要を示したものである。本調査は、国土交通省の令和7年度住宅ストック維持・向上促進事業（うち、政策課題の調査に係る事業）に採択され、既往文献、公開情報等を基に、既存住宅個人間売買における売主・買主の責務、保険制度の内容、根拠法令等について調査し、日本における取引や住宅瑕疵担保責任保険と比較しながら考察・分析したものである。

本資料はGoogleの自動翻訳およびDeepL社の翻訳サービスを利用している。法令の一部および隠れた瑕疵保険の保険約款の一部についてはWIPジャパン株式会社の翻訳サービスを利用している。

令和8年6月

免責条項

当機構が提供する文献調査の結果は提供時点における信頼できる情報や公開文献に基づいて作成されておりますが、その正確性、完全性、および特定の目的への適合性を何ら保証するものではありません。利用者が本調査結果を利用して行った判断やその行動により発生した一切の直接的または間接的損害、および第三者との間で生じたトラブルについて、当機構は一切の責任を負いません。調査結果のご活用は、利用者ご自身の責任においてご判断ください。

目次

1. 住宅ストック比較	P4
2. 住宅の売買に関する法律	P5
3. スウェーデンにおける不動産の瑕疵とは	P6
4. 瑕疵の種類	P8
5. 既存住宅売買の流れと仲介業者の責任	P9
6. 住宅の売買における売主・買主の責任	P10
7. 隠れた瑕疵保険（売主・買主加入型 既存住宅売買瑕疵保険）	P11
8. 隠れた瑕疵で使用されるリスク構造（物）	P12
9. 隠れた瑕疵保険を提供している保険会社の概要	P13
10-1. 売主加入型隠れた瑕疵賠償保険の概要（最も普及している保険）	P14
10-2. その他（買主加入型 隠れた瑕疵保険など）（特定の不動産仲介業者との提携商品）	P15
11. 買主の調査義務と譲渡検査	P16
12. 隠れた瑕疵保険のメリットとデメリット	P17
13. 住宅の売買における瑕疵担保責任の比較	P18
14. 住宅の売買に係る瑕疵保険の比較	P19
15. 検査について	P20
16. まとめ	P22
17. 引用・参考文献	P23

1. 住宅ストック比較

	スウェーデン*5	日本
人口/世帯数	1,061万人/497万世帯（2025年12月）	1億2,380万人(2024年10月) *1 5,483万世帯（2024年6月） *2
65歳以上人口の占める割合	21.1%（2025年）	29.3%（2024年10月） *1
新築住宅着工数 （集合住宅含む）	4万7,000戸（2024年）	74万戸（2024年） *3
住宅ストック	4,593千戸(2024年)	55,685千戸(2023年) *4
住宅ストックの築年（不明なもの除く）	1970年以前 56.4% 1970～1980年 14.9% 1981～2000年 13.1% 2001年以降 15.6% (2024年)	1970年以前 7.4% 1970～1980年 13.8% 1981～2000年 37.3% 2001年以降 41.5% (2023年) *4
住宅の所有形態（不明なもの除く）	所有権付小規模住宅 50% 住宅権付集合住宅 22% 賃貸 28%	持ち家 61%*4 賃貸 33% その他 6%
空き家率	3.0%（公的機関所有賃貸物件のみ）	13.8%*4
既存小規模住宅の流通件数*6	59,500戸（2025年）	78,000戸（2023年） *4
既存集合住宅流通件数*6	107,035件（2025年）	80,000戸（2023年） *4

2. 住宅の売買に関する法律

1. 所有権付小規模住宅（戸建、二世帯住宅、テラスハウス、連棟住宅）－ 土地法^{*7}が適用
（Jordabalk（1970:994））
（本調査では所有権付小規模住宅は主に戸建を指す）

2. 住宅権付集合住宅（住宅協同組合が所有する集合住宅）－ 売買法（Köplagen）^{*8}と住宅権付物件法（Bostadsrättslagen）が適用。

住宅権（Bostadsrätt）とはスウェーデンにおける「持ち家」の形態で、マンション、タウンハウス、連棟住宅の一部の建物の形態

住宅権付集合住宅の買主は住宅協同組合の組合員となり、建物と土地の一部をこれら組合と共同所有し、特定の住居を使用する権利（住宅権）を購入する。

- ・ 購入者は住宅協同組合や住宅組合の組合員になる
 - ・ 建物と土地の一部を住宅協同組合と共有
 - ・ 購入者は区分所有ではなく、特定の住宅の住宅権（「居住権」と「財産権」）を取得する
 - ・ 住宅権付集合住宅は不動産ではなく、動産扱い
 - ・ 住宅権付集合住宅を保有している者は毎月管理費を住宅協同組合に支払う
- ・ 売買法（Köplagen）は動産の売買に適用される。商品は現状有姿で売却されると規定されている。

3. スウェーデンにおける不動産の瑕疵とは (1) 所有権付小規模住宅の場合

土地法第4章*9第19条

・不動産が契約から生ずる内容に適合しない場合、または売買時に買主が合理的に期待することができた内容から逸脱している場合には、買主の売買代金の減額または契約解除について定める第12条の規定が適用される。瑕疵または損失が売主の過失による場合、または不動産が売買の際に売主が保証したものとみなされる内容から逸脱していた場合には、買主は損害賠償を請求する権利も有する。

第19条第2項

・不動産の状態、同種不動産の通常の特性および売買時の事情を考慮して相当と認められる不動産の検査において買主が発見すべきであった逸脱は、瑕疵としてこれを主張することができない。

「逸脱」とは不動産が通常期待する水準から逸脱している状態。不動産の種類、建物の築年数などの要素から客観的評価に基づき判断される。

売主は「隠れた瑕疵」すなわち発見することができない瑕疵についてのみ責任を負う。第19条第2項では、買主の調査義務が改めて確認され、判断の出発点は、平均的な買主が徹底した調査により発見し得た事項とされる。買主に専門知識がない場合には、建物検査人の助力を求める必要がある。

第19条b項

不動産の瑕疵に基づく買主の請求権は、買主が当該不動産の占有を開始した時から10年を経過した時には、時効により消滅する。ただし、それ以前に時効が中断された時はこの限りでない。

第12条

売主の過失または怠慢により、購入後に物件が損傷または劣化した場合、買主は購入価格からその損害額を差し引くか、または損害が重大な場合には売買契約を解除することができる。また、買主は損害賠償を受ける権利を有する。

3. スウェーデンにおける不動産の瑕疵とは (2) 住宅権付集合住宅の場合

売買法（動産の売買にも適用）

第17条第1項

物品は、種類、数量、品質、その他の特性および包装に関して契約に基づく内容に適合していなければならない。

第17条第2項

契約に別段の定めがない限り、次の条件に適合しなければならない。

- 同種の物品が通常使用される目的に適していること。
- 物品が使用されることが予定されていた特定の目的に適していること。ただし、売主が購入時にこの特定の目的を認識したはずであり、かつ、買主が売主の専門知識および判断に信頼を置くことについて合理的な理由があった場合に限る。
- 売主が見本または模型を提示することにより示した特性を有していること。

物品が第1項または第2項に定める内容に適合しない場合、または買主が合理的に期待する内容から逸脱している場合には、当該物品は瑕疵があるものとみなす。（解説：物品の瑕疵は、その数量または品質のいずれかに関係しうる。品質は主として当事者間で合意された内容に基づいて評価される）

物品に瑕疵がある場合、買主は、是正（第34条第1項）、交換（第34条第2項）、値下げ（第37条）、契約解除（第37条および第39条）、または損害賠償（第40条）を要求することができる。

4. 瑕疵の種類

瑕疵の種類*10

- ・ 実際の瑕疵

- 具体的瑕疵 — 当事者間で合意された内容からの逸脱、明示的保証違反
- 抽象的瑕疵 — 特に合意がない限り、通常の期待する水準から逸脱している状態

- ・ 抽象的欠陥であるかどうかの判断は、建物の築年数、構造等に基づいて客観的に行われる。

- ・ 抽象的瑕疵はさらに2つに分かれる

- ・ 顕在化した瑕疵 — すでに発見された欠陥或不具合で売主・買主が確認・認識できるもの
- ・ 隠れた瑕疵 — 購入時に存在していたが調査しても判明しなかったもの、予見が不可能で、物件の市場価値に影響を与えるもの

- ・ 法的瑕疵 — 買主の不動産処分能力が制限されるもの。留置権、使用権、抵当権の設定など

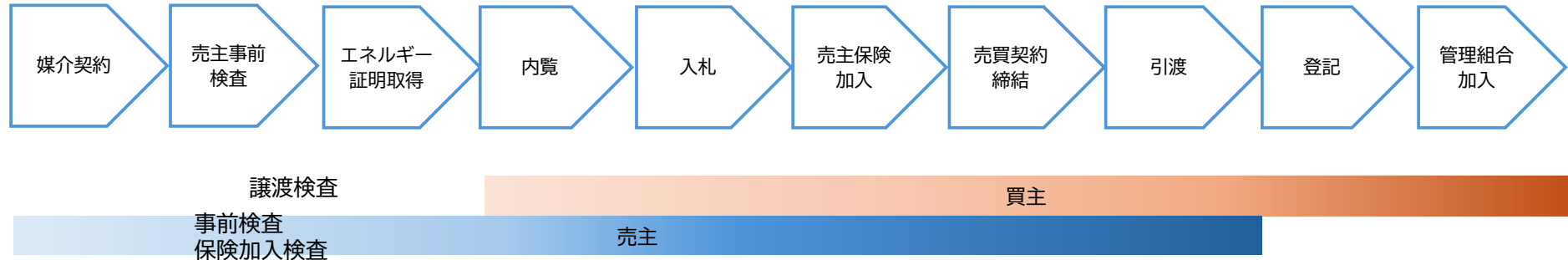
- ・ 権利上の瑕疵 — 当局による建物の支配権、解体命令が出ている建物など

実際の瑕疵			法的瑕疵	権利上の瑕疵
具体的瑕疵	抽象的瑕疵			
	顕在化した瑕疵	隠れた瑕疵		

土地法では、「隠れた瑕疵」を使用しているが、住宅権付集合住宅の場合、売買法では「住宅権付集合住宅の瑕疵」という概念が用いられている。土地法における瑕疵の定義は売買法における瑕疵の定義の指針となっている。

5. 既存住宅売買の流れと仲介業者の責任

既存住宅売買の流れ*11



(注)

- 売買契約締結後、一定期間内に専門家が関与するかどうかに関わらず、買主は物件を検査する権利を有し、一定の条件を満たした場合には、購入代金の返還または価格の再交渉ができる旨の条項が売買契約書に含まれるのが一般的
- 検査報告書の内容に合意した旨を売買契約書等に記載することも重要

仲介業者の責任

- 仲介業者法に基づく義務
- 説明義務
- 売主・買主双方への利益配慮義務
- 保険案内の義務

6. 住宅の売買における売主・買主の責任

住宅の種類	所有権付小規模住宅	住宅権付集合住宅
売主の責任	・ 土地法に規定 ・ 買主が調査を行っても発見できない欠陥に関しては、売主が欠陥を知っていたか否かに関わらず責任を負う。 ・ 隠れた瑕疵について10年間の責任（第19条b項） ・ 売主の情報開示義務（判例による）	・ 売買法が適用 ・ 2年以内の通知義務 （責任期間は明示されていない。買主が物品を受け取ってから2年以内に苦情を申し立てない場合、買主は欠陥について請求する権利を失うという規定のみ）
	・ 売主が情報を提供した欠陥や不具合は隠れた瑕疵とみなされない。	・ 重大な瑕疵に対する責任（売買法） 土地法における瑕疵と同義で使用される

住宅の種類	所有権付小規模住宅	住宅権付集合住宅
買主の責任	・ 広範な調査義務 ・ 欠陥の兆候があれば調査の範囲や義務が拡大する。 ・ 専門家を利用しても義務は免責されない。	・ 広範な調査義務 ・ 欠陥の兆候があれば調査の範囲や義務が拡大する。 ・ 調査義務には購入対象の居住部分だけでなく、住宅協同組合に関する調査も含まれる。

7. 隠れた瑕疵保険（売主・買主加入型 既存住宅売買瑕疵保険）

背景*12

- 1970年代に保険会社が隠れた瑕疵保険の販売を開始したが、その後廃止。
- 1990年代末に保険会社が販売を再開し、2000年から保険仲介業者が取扱い、2005年頃から普及。
- 過去20年間で保険会社の入れ替わりあり。
- 政府の関与なし。
- 隠れた瑕疵保険の市場規模は既存小規模住宅売買件数に影響されるが、公式の統計はない。

特徴

- 所有権付小規模住宅向け保険は10年間、住宅権付集合住宅の保険商品は2年間。
- 対象は隠れた瑕疵（建物の構造、築年数を考慮して評価される）例、築80年の住宅では多くの欠陥があることは調査で認識できるので、ほとんどの欠陥は隠れた瑕疵とはならない。
- 保険商品により保険料や補償対象に幅がある。
- 原則、検査が加入条件であるが、保険のための検査制度は存在しない。補償内容によって検査の対象範囲が異なる。検査時の状況によっても保険の対象範囲が変わる。検査できなかった箇所（雪で屋根が検査できなかった場合など）は対象外となる。
- 税制上、保険料は譲渡費用として計上できる。
- 売主加入賠償保険では、売主が買主と紛争になった場合、保険会社が売主のために行う代理人の選任、訴訟対応およびその費用に対する補償が含まれる。

商品の種類（利用数が多いのは売主加入賠償保険）

1. 売主加入賠償保険（所有権付小規模住宅用）
2. 買主加入物件申告保険（所有権付小規模住宅用）
3. 売主加入で買主が直接保険会社に請求できる物件申告保険（所有権付小規模住宅用）
4. 売主加入賠償保険（住宅権付集合住宅用）

8. 隠れた瑕疵で使われるリスク構造物（スウェーデンにおける独自概念）

リスク構造物（Riskkonstruktion）の概念とは^{*13}

時の経過とともに、住宅内での湿気、カビ、腐敗による悪臭などが特定の構造物において多く発生することが特定されている。湿気は物質から通常よりも多くのVOC（揮発性有機化合物）を放出する原因となる。微生物の増殖はこれらの放出量を増加させMVOC（微生物由来揮発性有機化合物）を放出することもある。湿気による損傷や腐食がひどい場合には建物の耐荷重性が低下する恐れもある。

スウェーデンでは、1970年代に多くの住宅が建てられたが、数年経過してから大規模な欠陥が発生した。それらは湿度により建物に深刻な問題をもたらしたことからこの概念が広まった。

リスク構造物とは、これらの事象が発生するリスクが高いことが一般的に知られている構造物のこと。

例)

コンクリートスラブ、クロールスペース（床下空間）、基礎、地下室
平屋根、屋根裏、ファサード、土台、湿気のある空間（浴室等）

構造物がリスク構造物とみなされるかどうかは、検査員が検査時点で判断する。

リスク構造物の欠陥は、原則、隠れた瑕疵とはみなされず、隠れた瑕疵保険の補償の対象外となっている場合が多いが、保険商品（保険料の水準）によっては、認定検査員による検査で条件を満たすことにより補償の対象となる場合がある。

このリスク構造物の概念は、曖昧なため、消費者が誤解しやすい点や保険期間中に一般的な概念が変わる可能性について、消費者保護の観点からスウェーデン消費者庁が指摘している。

9. 隠れた瑕疵保険を提供している保険会社の概要*14

	アンチメックス保険	ガルボ保険	地域保険相互会社	ジェンシディ保険
社名	Anticimex Försäkringar	GarBo Försäkring	Länsförsäkringsgruppen	Gjensidige
主な業務	損害保険	専門タイプ損害保険	損害保険	損害保険
本店所在地	スウェーデン	スウェーデン	スウェーデン	ノルウェー
主な保険商品	・害虫保険 ・住宅用カビ・腐朽菌被害に対する保険 ・隠れた瑕疵および物件申告保険 ・免責補償 ・防湿保険 ・水害および盗難損害における第一リスク分担	・住宅建設および住宅譲渡に関連する保険ソリューション ・補償保険、戸建住宅および集合住宅の新築保険 ・建設業界向け保証商品 ・旅行保証保険	銀行、保険、年金、不動産 仲介業務を運営 ・個人リスク保険 ・動物保険 ・農業保険 ・自動車保険 ・輸送保険 ・賠償責任保険 ・財産保険	・火災保険 ・自動車保険 ・労災保険 ・生命保険 ・年金
保険業務を行っている国	スウェーデン、ノルウェー、フィンランド、デンマーク、スペイン	スウェーデン、デンマーク、ノルウェー、フィンランド、エストニア、アイスランド	スウェーデン	スウェーデン、デンマーク、ノルウェー
保険収入（百万）	SK1,762 (29,954百万円)	SK394 (6,698百万円)	SK35,962 (611,354百万円)	NOK38,823 (659,991百万円)
純利益（百万） ▲は損失	SK265 (4,505百万円)	SK▲25.6 (▲435.2百万円)	SK12,356 (210,052百万円)	NOK5,139 (87,363百万円)
その他	・2024年から隠れた瑕疵保険をスウェーデンで販売 ・グループの本業である害虫駆除に関して22か国で業務を行っている	・建設・住宅開発向け保険や保証サービスを主業務としている ・建設プロジェクトへの検査サービスを行っている	・全国23県および他社が株主となっている地域相互保険会社で構成されている ・グループ不動産仲介会社を通じて隠れた瑕疵保険を販売 ・スウェーデン損害保険市場におけるシェアは約30%	・ノルウェーの最大手保険会社 ・損害保険から個人保険（生命保険）まで幅広い商品を扱う ・スウェーデン国内向け保険も販売している。

SK:スウェーデンクローネ 1 SK=17円、NOK:ノルウェークローネ 1 NOK=17円で換算

10-1. 売主加入型 隠れた瑕疵賠償保険の概要（最も普及している保険）*15

1 SK=17円で換算	アンチメックス保険	ガルボ保険	地域保険相互会社	ジェンシディ保険(注)
保険金額（千円）	12,750～25,500	17,000～34,000	12,750～34,000	12,750～34,000
一括保険料（円） （標準／拡充タイプ）	141,100～ 開示なし	146,200～187,000 187,000～239,700	124,950～158,950 157,250～186,915	145,350～253,130 開示なし
保険料支払方法	全額一括前払い	全額一括前払い	全額一括前払い	全額一括前払い
契約者	売主（個人、遺産相続人）	売主（スウェーデン国内の戸建、別荘、連棟住宅を売却する個人、遺産相続人）、法人は承認必要	売主（スウェーデン国内の戸建、別荘、連棟住宅を売却する個人、遺産相続人）	売主（スウェーデン国内の戸建、別荘、連棟住宅を売却する個人、遺産相続人、住宅権の売主）、法人は承認必要
被保険者	売主	売主	売主	売主
受益者	買主	買主	買主	買主
保険期間	物件の引渡日（入居日）から10年間	物件の引渡日（入居日）から10年間	物件の引渡日（入居日）から10年間	物件の引渡日（入居日）から10年間
補償対象（商品により詳細は異なる）	隠れた瑕疵等	隠れた瑕疵等	隠れた瑕疵等	隠れた瑕疵等
対象建物（商品により対象部位には差異がある）	検査済みの主住宅建物およびガレージ等	検査済みの主住宅建物およびガレージ等	検査済みの主住宅建物およびガレージ等	検査済みの主住宅建物およびガレージ等
加入条件（商品によっては別途条件あり）	・ 保険会社の検査（レベル1, 2, および3）が、売買契約書締結前12か月以内に実施されていること	・ 売買契約書締結前の12か月以内の検査報告書があること	・ 保険会社が承認した検査員による売買契約書締結前12か月以内の検査報告書があること	・ 保険契約締結前12か月以内の検査報告書があること
補償の対象外（商品によって詳細は異なる）	・ 検査報告書に記載された不具合等 ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等	・ 検査報告書に記載された不具合等 ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等	・ 検査報告書に記載された不具合等 ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等	・ 検査報告書に記載された不具合等 ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等
補償請求ができる者	売主（保険会社に連絡） 買主に立証責任有	売主（保険会社に連絡） 買主に立証責任有	売主（保険会社に連絡） 買主に立証責任有	売主（保険会社に連絡） 買主に立証責任有

（注）スウェーデン国内販売商品のため保険料等はスウェーデンクロネで表記されている。

10-2. その他（買主加入型 隠れた瑕疵保険など）（特定の不動産仲介業者との提携商品）

1 SK=17円で換算	アンチメックス買主申告保険	アンチメックス物件申告保険	地域保険相互会社
保険金額（千円）	51,000	51,000	12,750～34,000
一括保険料（円）検査料別	455,600	455,600	開示なし
保険料支払方法	全額一括前払い	全額一括前払い	全額一括前払い
加入者	買主（個人）	売主（個人、相続財産管理人）	買主（個人） 法人は保険会社の承認必要
被保険者	買主	買主・売主（買主が売主に報告した場合）	買主
受益者		買主	
保険期間	物件の引渡日（入居日）から10年間	物件の引渡日（入居日）から10年間	物件の引渡日（入居日）から10年間
補償対象（商品により補償対象範囲に差異がある）	隠れた瑕疵等 その他の欠陥	隠れた瑕疵等 その他の欠陥	隠れた瑕疵等 その他の欠陥
対象建物（商品によって対象部位が各社異なる）	検査済みの主住宅建物 およびガレージ等	検査済みの主住宅建物 およびガレージ等	検査済みの主住宅建物およびガレージ等
加入条件（商品によっては別途条件あり）	・ 売買契約締結前の12か月以内の検査報告書があること	・ 保険契約締結前12か月以内の検査報告書があること	保険会社の検査（レベル1, 2, および3）が、売買契約締結前12か月以内に実施されていること
補償の対象外（商品によって対象部位が各社異なる）	・ 検査報告書に記載された不具合、検査報告書で詳細な調査が推奨されたり、対策案が提示されたりした不具合や損傷 ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等	・ 検査報告書に記載された不具合、検査報告書で詳細な調査が推奨されたり、対策案が提示されたりした不具合や損傷 ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等	・ 売主が買主に対して負う義務に基づく請求、買主が知っていた、知るべきであったまたは合理的に予見できた欠陥など ・ 水道、雨水、ガス、換気、暖房、排水設備等
補償請求ができる者	買主	買主（買主が売主に連絡した場合には、売主賠償責任保険と同様になる）	買主

11. 買主の調査義務と譲渡検査^{*16}

買主の調査義務

通常の知識を有する消費者による徹底的な調査でも検査義務を果たすのに十分といわれるが、実務上、ほとんどの不動産購入では専門の検査員による検査が事前に行われている。検査員が行う調査では、通常、電気、配管、暖房、暖炉などの検査は行われない。これらについては買主が自ら調査を行う必要がある。

譲渡検査（所有権移転検査）

売主・買主が利用する譲渡検査には、簡易な検査、標準タイプの検査、詳細な検査がある。売主は保険加入のために受けることが多く、保険商品によっては詳細な検査実施が求められる。買主は、売主が検査を行った場合、その検査員に現場で面談し、説明を受けることができ、買主が自ら行う調査の補完情報として利用できる。

注意：検査できなかった箇所は保険の対象外となる。 以下は主要検査会社の譲渡検査の内容 ^{*17}

アンチメックス社（注1）	OBM Gruppen（注2）
レベル1（簡易な検査） ・売主から提供された情報に基づく目視検査（アクセス可能な空間、屋根表面、天井、ファサード、床および壁） ・湿度の高い場所の水分表示	ステップ1 ・売主から提供された情報に基づく目視検査 ・検査員が適切と判断した場合は湿気インジケーターを使用 ステップ1プラス ・換気、給排水、電気などの設備の目視検査
レベル2（レベル1に追加）（標準タイプの検査） ・リスク構造物（床下空間、地下室、特定の種類の壁、上げ床）の詳細な検査 ・湿度測定	ステップ2（ステップ1に追加） ・リスク構造物（浮き床、充填された地下室外壁の内側の壁、基礎下地および下地土台に穴を開けての湿度測定含む）の構造検査
レベル3（レベル2に追加）（詳細な検査） ・リスク構造物内で発見された損害に対する推奨対策 ・発見された損傷を修復するための費用見積	ステップ2プラス ・ステップ2に換気、給排水、電気などの設備の目視検査を追加
専門家調査 電気、換気、暖房、水道、衛生設備、煙突、暖炉、ボイラー、家電製品およびその他の機械設備、ラドンとアスベスト、水の量と質	専門家調査 電気、換気、暖房、水道、衛生設備、煙突、暖炉、ボイラー、家電製品およびその他の機械設備、ラドンとアスベスト、水の量と質

（注1）検査技術者は独立系認証機関のKiwalによる資格を保有している。資格は5年ごとに更新される。

（注2）提携保険会社は地域保険相互会社やガルボ保険

12. 隠れた瑕疵保険のメリットとデメリット

メリット

- ・検査の実施が保険加入の条件とされていることから、保険に加入しようとする売主が事前検査を行って検査報告書を得ることで、不動産取引における透明性が高まるとともに、「隠れた瑕疵」となる可能性がある事象を見える化でき、結果的に引渡し後の売主の瑕疵担保責任の範囲を小さくすることができる。なお、保険加入に関わらず売主が検査を行う場合があり検査報告書は購入希望者に開示される。
- ・保険の加入により、引渡し後に買主から瑕疵補修等請求を受けた場合は保険会社が対応してくれるので、買主と直接やり取りしなくても済む。紛争になった場合でも保険会社が対応を引き受けるので、長期の紛争に関わらなくても済む。
- ・買主は売主が受けた事前検査報告書を確認できるので、買主の調査義務の補完につながる。また、買主は売主の検査員に直接連絡し、報告書に対する正確な理解を求めて説明を得ることができる。さらには、売主の検査報告書を基に引渡し後の修繕計画を立てやすい。

デメリット

- ・保険の対象は「隠れた瑕疵」と記載されている。消費者にとって「隠れた瑕疵」に関する概念が曖昧でわかりにくい。
- ・保険の適用範囲がわかりにくい。（補償の対象外の項目が多くあり、検査報告書で不具合が指摘された箇所や検査が実施されていない箇所は対象外となるなど）
- ・日本と違い、検査合格が保険加入の条件とされていないので、売主、買主が受けた検査報告書の記載内容が不明瞭で専門的な内容の場合、買主は保険の適用範囲にどのような影響を与えるか認識できないことがある。また、保険の適用外となる可能性のある記載を見逃す場合があり、引渡し後に保険が効くかどうかの紛争につながりかねない。
- ・そもそも買主に引渡し前の調査義務があるがゆえに、引渡し後に買主が「隠れた瑕疵」に相当するとみられる瑕疵を発見し申立てしても、「引渡し時点ですでに存在していたが調査を尽くしても判明しなかったもの」という立証が難しい。「買主側の当時の調査が不十分だったせいではないか」といった理由で保険会社が保険適用による補償を認めない場合も多く、その場合、買主が直接訴訟を起こさなければならないこともある。
- ・実際に、保険適用による補償の認定、保険金額の評価・算定方法等に関して、多くの裁判が起こされている。

13. 住宅の売買における瑕疵担保責任の比較

	スウェーデン		日本	
住宅の種類	所有権付小規模住宅	住宅権付集合住宅	住宅	
基本法	土地法	売買法	民法	住宅の品質確保の促進等に関する法律
	第4章19条	第17条	第415条、第541条、第542条、第562条、第563条、第566条	第94条、第95条
責任概念	隠れた瑕疵の内容に適合しない場合、買主が合理的に期待することができた内容から逸脱	内容に適合しない場合、買主が合理的に期待することができた内容から逸脱	契約不適合責任	契約不適合責任
売主責任期間	10年間	2年間	契約不適合を知ってから1年以内に通知（第566条）	瑕疵を知ってから1年以内に通知（第95条第3項） 引渡しから10年間（短縮不可）
売主の義務	隠れた瑕疵に対する10年間の責任	売買契約締結日の状態のまま売却されること（現状有姿）	個人間売買では契約で免責される場合が多い	
買主の義務	詳細な調査義務	詳細な調査義務	特になし	特になし
その他			買主に不利な特約も可能	買主に不利な特約は不可

14. 住宅の売買に係る瑕疵保険の比較

	スウェーデン		日本
保険商品	隠れた瑕疵保険		既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者・仲介事業者）
制度に対する国の関与	なし		あり
根拠法	土地法、売買法 約款に関しては保険契約法		特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 住宅の品質確保の促進等に関する法律
保険期間	2年、10年		1年、2年、5年
保険会社	民間の保険会社		保険法人
	売主加入型	買主加入型	
保険契約者	売主	買主	検査事業者・仲介事業者
被保険者	売主	買主	検査事業者・仲介事業者
瑕疵の立証責任	買主	買主	買主
保険の対象となる部分	・ 隠れた瑕疵 ・ 検査で指摘された箇所、検査できなかった箇所は対象外 ・ 補償対象は保険商品により幅がある		・ 基本構造部分の瑕疵（柱、基礎等の構造耐力上主要な部分および外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分） ・ 給排水管路（商品により対象となる場合もある）
補償の内容	・ 補修費用（売買価格の調整） ・ 訴訟になった場合の代理人費用等 ・ その他（引越費用、保管費用等）		・ 補修費用、争訟費用、求償権、調査費用、仮住費用
税制	保険料は売主の譲渡費用として控除できる		税制優遇措置なし
不動産流通事業者の役割	保険・検査が売却手続に組込まれている		積極的関与はない
紛争処理制度*18	消費者庁保険部門苦情処理窓口、裁判外紛争解決処理（ARN）、裁判		あっせん、調停、仲裁、裁判

15. 検査について（１）

検査種類	スウェーデン	日本（一部の保険法人の例）
売買前の売主 検査（任意）	検査発注者：売主 検査主体：検査事業者 ・ 売主が保険加入に関わらず検査を行う場合が多い。保険加入に関わらず、検査報告書は購入希望者に開示される。 ・ この段階で判明した欠陥について売主が補修する場合などは売買契約に記載する。 ・ 売主は欠陥の兆候などが判明している場合は買主に通知しなければならない。 ・ 買主は欠陥や補修箇所については入札価格等で調整したり売主と交渉する。	検査発注者：売主 検査主体：検査事業者 ・ インспекション（建物状況調査）を行う場合は開示される場合もある。
保険加入のための検査	検査発注者：売主/買主 検査主体：検査事業者 ・ 保険のための検査制度はないが、加入には検査が原則必要である。 ・ 売主が保険加入者の場合は売主が、買主が加入者の場合は買主が発注者となる。 ・ 検査に合格することは保険加入条件ではない。 ・ 検査ができなかった箇所や部位の状況によって保険の対象外となる（個々に判断される）。 ・ 箇所によって、詳細な検査と保険会社の基準に合格する必要あり。 ・ 検査報告書は買主や保険会社等に公開される。	検査発注者：検査機関または保険法人（仲介業者が申込者の場合） 検査主体：検査事業者 ・ 検査は保険引受の可否を判断するための検査であり、保険の申込を受けて行われる。 ・ 申込者が仲介宅建業者の場合、引渡し前に保険法人主導で保険法人が提携する検査員によって行われ、その結果を保険法人が書類審査する。 ・ 申込者が検査事業者である場合、引渡し前に当該検査事業者によって行われ、その結果を保険法人が書類審査する。 ・ 検査基準を満たしていない箇所は補修工事を行って、検査に合格することが、保険加入の条件となる。 ・ 検査結果報告書は保険法人のみに提出され、保険法人が管理し、保険申込者から求めない限り、保険法人の外部には開示されない。

15. 検査について（２）

	スウェーデン	日本（一部の保険法人の例）
買主が行う調査・検査	検査発注者：買主 検査主体：検査事業者 ・ 買主は売買に際し、独自に自らまたは検査員に依頼して調査を行い、検査員が行わない箇所は自ら調査を行わなければならない。（法定義務） ・ 欠陥の兆候や恐れが判明した場合は、さらに詳細な調査を行う義務がある。 ・ 買主は売主の検査報告書を基に、さらに詳細な調査を専門家に依頼することもできる。 ・ 売主の検査を行った検査員から、検査報告書について現地で説明を受けることができる。	検査発注者：買主 検査主体：検査事業者 ・ 買主の調査義務はない。 ・ 買主が任意でインスペクション（建物状況調査）を行う場合がある。

16. まとめ

・スウェーデンでは、既存住宅売買に伴う売主の瑕疵担保責任およびその期間、買主の調査義務が法律上厳格に規定されている。売主には情報開示義務もあり、また買主の調査義務履行のため、売買時の検査が一般的に普及している。隠れた瑕疵保険については、保険の有効期間が売主の責任期間と整合することや、保険加入のための検査が必要であっても検査の合格が保険加入の条件でないこと、売買時の検査で代用できることで保険はある程度普及している。瑕疵担保責任が売主にあるため、利用数は売主加入型の方が買主加入型より多い。

これに対し日本の状況は下記のとおりである。

・個人間売買の場合、売主、買主の義務や責任が法律上も実態としても厳しく求められていない。このため、個人間売買においては検査が一般的なものとなっていない。

・仲介宅建業者や検査事業者は法律上、売買物件に関する瑕疵保証責任を負っていない。しかし既存住宅個人間売買瑕疵保証保険においては、直接の取引当事者ではない「仲介宅建業者または検査事業者」に保証責任を負わせ、その責任の履行に対して補償するものとなっている。このため、保険加入の動機が弱い者が保険契約者となることが期待されることから、商品が利用しづらいものとなっている。ここでは、検査は引渡し前の実施と検査合格が保険加入の条件（一部特約で緩和可能）となっている。

以上から、

・個人間売買における売主または買主加入型の既存住宅瑕疵保証保険の開発・普及には、「売主および買主の双方に開示され、保険の検査にも代用できる検査が自ずと行われる仕組み」の普及と組み合わせが有効かつ重要と考える。

・日本においては検査および検査合格を保険加入の条件としているが、保険のリスクを下げ安心につながるため今後も検査は必要と考えられる。検査が必須であることは変わらないとしても、緩和特約を拡大して検査不合格部分を保険の適用対象外とすることは検討できるのではないかと。検査合格物件と検査不合格物件で保険料に差をつけて（後者をより高額にする）保険成立を認めるスキームが考えられるかもしれない。

・個人間売買の場合、売主の瑕疵保証責任が免責または一部制限されていることが大半である現状からすると、保険契約者については、売主より保険加入の動機が強いと考えられる買主加入型を主軸とした商品設計が市場に馴染みやすいのではないかと。

17. 引用・参考文献(1)

引用文献

- *1 総務省データ
- *2 厚生労働省「国民生活基礎調査」
- *3 国土交通省「住宅着工統計」
- *4 令和5年「住宅・土地統計調査」
- *5 Statistics Sweden (スウェーデン統計局) . <https://www.scb.se/en/>
- *6 Svensk Mäklarstatistik(スウェーデン不動産統計局) . <https://www.maklarstatistik.se/>
- *7 Jordabalk(土地法) (1970:994). <https://lagen.nu/1970:994#K4P20S1>
- *8 Köplagen (売買法) . <https://lagen.nu/1990:931>
- *9 Jordabalk (土地法) (1970:994). <https://lagen.nu/1970:994#K4P20S1>
- *10 Karlgren, H. (1976). Felansvaret Vid Fastighetsköp Enligt Jordabalken. Fastighetsöverlåtelseförsäkringar i Norden. <https://www.juridikbok.se/book/9144138911>
- *11 Att Sälja Bostad. (n.d.). LF Fastighets Förmedling. <https://www.lansfast.se/salja/att-salja-bostad/>
- *12 Pehrman, A. (2004). Fastighetsöverlåtelseförsäkringar -En Jämförelse Ur Ett Konsumenträttsligt Perspektiv. Fastighetsöverlåtelseförsäkringar i Norden. <https://nft.nu/sites/default/files/2004114.pdf>
- *13 Boverket. (n.d.). Risker i Byggandet. Boverket. <https://www.boverket.se/sv/byggande/forebygg-fel-brister-skador/risker-byggande/>, Optihus ab. (n.d.). Vad Är En Riskkonstruktion? Optihus AB. <https://www.optihus.se/riskkonstruktion>
- *14 隠れた瑕疵保険提供保険会社のHP
Anticimex. <https://www.anticimexforsakringar.se/organisation/>
Gjensidige. <https://www.gjensidige.no/om-oss>
LF Fastighetsformedling. <https://www.lansforsakringar.se/stockholm/privat/om-oss/om-lansforsakringsgruppen/>
GarBo. <https://www.garbo.se/sv-se/om-garbo>
- *15 各社の保険商品購入前・購入後条件および約款
Anticimex. <https://www.anticimexforsakringar.se/>
Gjensidige. <https://www.gjensidige.se/privat/vara-forsakringar>
LF Fastighetsformedling. <https://www.lansfast.se/vara-tjanster/forsakrad-plus/>
GarBo: <https://www.garbo.se/sv-se/alla-forsakringar/dolda-fel-forsakring>

17. 引用・参考文献(2)

*16 譲渡検査

Anticimex. <https://www.anticimex.se/overlatelsebesiktning/regler-for-att-bli-certifierad-besiktningstekniker/>
<https://www.anticimex.se/overlatelsebesiktning/>
Mäklarsmart. se, <https://www.xn--mklarsmart-q5a.se/pris/kostnad-for-husbesiktning-d916b>

*17 検査会社

OBM Gruppen. <https://www.obmgruppen.se/sv/page/information-till-saljare>
Anticimex. <https://www.anticimexforsakringar.se/>

*18 紛争処理

消費者庁. (2022). スウェーデンの消費者保護政策.
https://www.caa.go.jp/policies/future/national_research/contests_002

参考文献

- Anticimex. (2021). Nära Hälften Av Husfasaderna i Sverige Behöver Repareras. Anticimex: <https://www.anticimex.se/>
- Anticimex. (2021). Akuta Problem Med Fler Än Ett Av Tio Svenska Tak. Anticimex: <https://www.anticimex.se/>
- Boverket (住宅・建築・計画庁). (2007). Bostadspolitiken Svensk Politik För Boende, Planering Och Byggnad under 130 År. Boverket. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2007/bostadspolitiken.pdf>
- Boverket (住宅・建築・計画庁). (2018). Kartläggning Av Fel, Brister Och Skador inom Byggnadssektorn. Boverket. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2018/kartlaggning-av-fel-brister-och-skador-inom-byggnadssektorn/>
- Emanuelsson, R. (2015). Utbudet Av Bostäder i Sverige Penning- Och Valutapolitik. Sveriges Riksbank. <https://archive.riksbank.se/sv/webbarkiv/Publicerat/Nyheter/2015/Utbudet-av-bostader-i-Sverige/index.html>
- Vad Som Klassificeras Som Dolda Fel i Hus Och Bostadsrätt-Samt Hur Du Går Vidare Om Du Upptäcker Dolda Fel i Din Nya Bostad. (n.d.). Hallqvists Advokatbyrå Bostadsjuristerna. <https://bostadsjuristerna.se/dolda-fel/>
- Dolda Fel- Försäkringar. (n.d.). Konsumentverket (スウェーデン消費者庁). <https://www.konsumenternas.se/forsakringar/boendeforsakringar/dolda-felforsakringar/>
- Eriksson, M., & Londahl, M. (2005). Dolda Fel—försäkringar Försäkringskydd Och Villkor. Luleå Tekniska Universitet. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1015959/FULLTEXT01.pdf>

17. 引用・参考文献(3)

- ・ Mäklarsamfundet (スウェーデン不動産仲介業協会) . Fastighetsmäklarbranschen. Mäklarsamfundets Branschrapport. <https://www.maklarsamfundet.se/>
- ・ Mäklarsamfundet (スウェーデン不動産仲介業協会) . (2025). Bostadsmarknadsåret(住宅市場) . Mäklarsamfundets Branschrapport. <https://www.maklarsamfundet.se/>
- ・ Olsson, A. (2025). Bakom Fasaden-Besiktningsmännens Syn På Förhandsbesiktningar Och Dolda Fel-Försäkringar. Malmö University. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1999180/FULLTEXT02.pdf>
- ・ Gunnarsson, S, Niklas, E. (2006). Dolda Fel Försäkringar, Lantmäteringenjör. Institutionen För Teknik Och Datavetenskap. <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A215248&dswid=-34>
- ・ 伊集守直. (2023). スウェーデンの住宅保障—ノーマライゼーションの理念と課題. 生活経済政策研究所, No. 312. <http://www.seikatsuken.or.jp>
- ・ 佐藤吉宗. (2020). 社会住宅を持たない国の居住保障政策 - スウェーデンの普遍的政策の現状と課題. 国立社会保障・人口問題研究所. <https://www.ipss.go.jp/index.asp>
- ・ 株式会社住宅あんしん保証. <https://www.j-anshin.co.jp/>
- ・ 住宅保証機構株式会社. <https://www.mamoris.jp/corp/info/>
- ・ 株式会社日本住宅保証検査機構. <https://www.jio-kensa.co.jp/>
- ・ 株式会社ハウスジューメン. <https://www.house-gmen.com/>
- ・ ハウスプラス住宅保証株式会社. <https://www.houseplus.co.jp/hpj/>