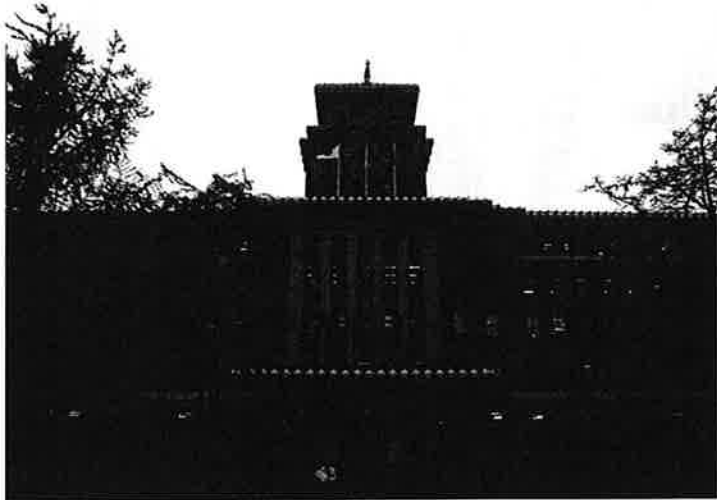


既存住宅瑕疵保険の概要



1928年に完成し、今も現役

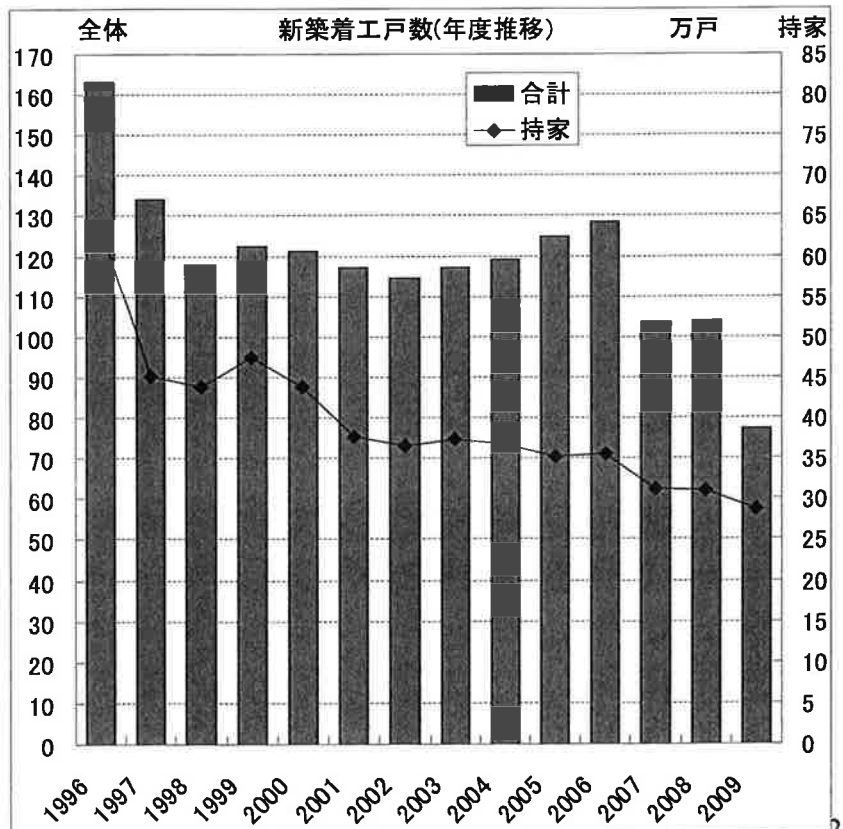
2010年5月
株式会社
日本住宅保証検査機構

2010.05講習会資料(スライド)

日本の住宅市場の変化-1

新築着工戸数推移

総戸数: 96年の47.6%
うち持家: 96年の45.1%



2010.05講習会資料(スライド)

日本の住宅市場の変化-2

「住宅・土地統計調査」

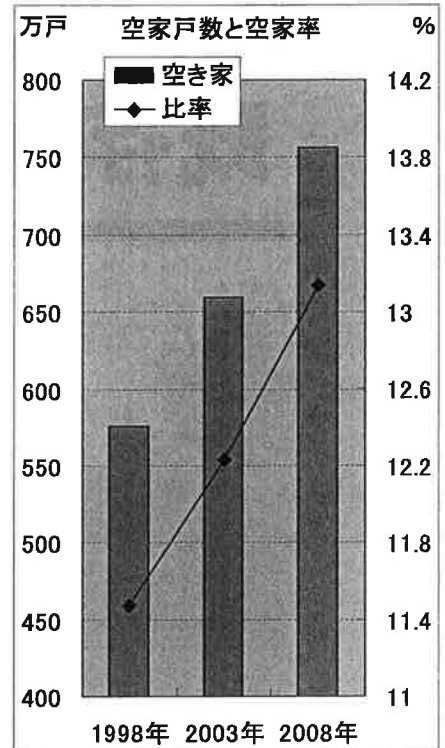
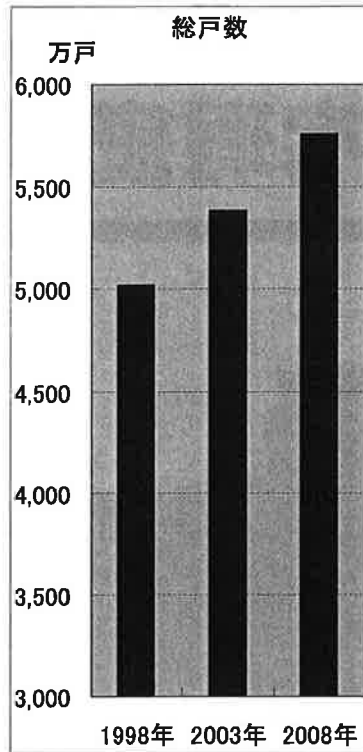
世帯数の伸びが止まり
空き家率は13%超へ

量は充足
今後の課題は質の向上

2004年

「住生活基本法」制定

良質な住宅ストックの形成と
将来世代への継承を目指す



2008年の総住宅戸数: 5,758万戸、うち空家: 756万戸
(別荘、賃貸・売却用は除く)

既存住宅向け保険開発の背景-1(国の住宅政策)

作っては壊す ➡ いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う

ストック重視

- 質の向上と適切な維持管理
- 市場を通じて循環利用される環境整備

現状

既存住宅への投資は新築に比べてきわめて少ない

既存住宅流通シェア: 13.1%
(新築+既存に対して)

アメリカ: 77.6%
イギリス: 88.8%
フランス: 66.4%

リフォーム投資: 28.7%
(住宅投資全体に対して)

イギリス: 61.4%
フランス: 56.0%

既存住宅向け保険開発の背景-2(審議会での検討)

昨年度の社会資本整備審議会／住宅土地分科会／
「既存住宅・リフォーム部会」での議論の整理
＜消費者の不安を解消する方策を提案＞

既存住宅購入に対する消費者の不安

間取りやデザインが自由に選べない
耐震性や断熱性など住宅の性能が不安など

必要な施策

- ①瑕疵保証期間の延長（5年以上）
- ②第三者によるインスペクションと、その具体的なメリットとしての第三者による確実な補償（←既存住宅性能評価が普及しない）

瑕疵保険を活用

既存住宅向け保険開発の背景-3(審議会での検討)

リフォーム工事に対する消費者の不安

- ①どのような業者を選ばいいかわからない
- ②提示された工事費用が妥当かどうかかわからない
- ③工事が適切かわからない
- ④工事完了後の瑕疵保証が十分か

必要な施策

リフォーム工事保険制度によって

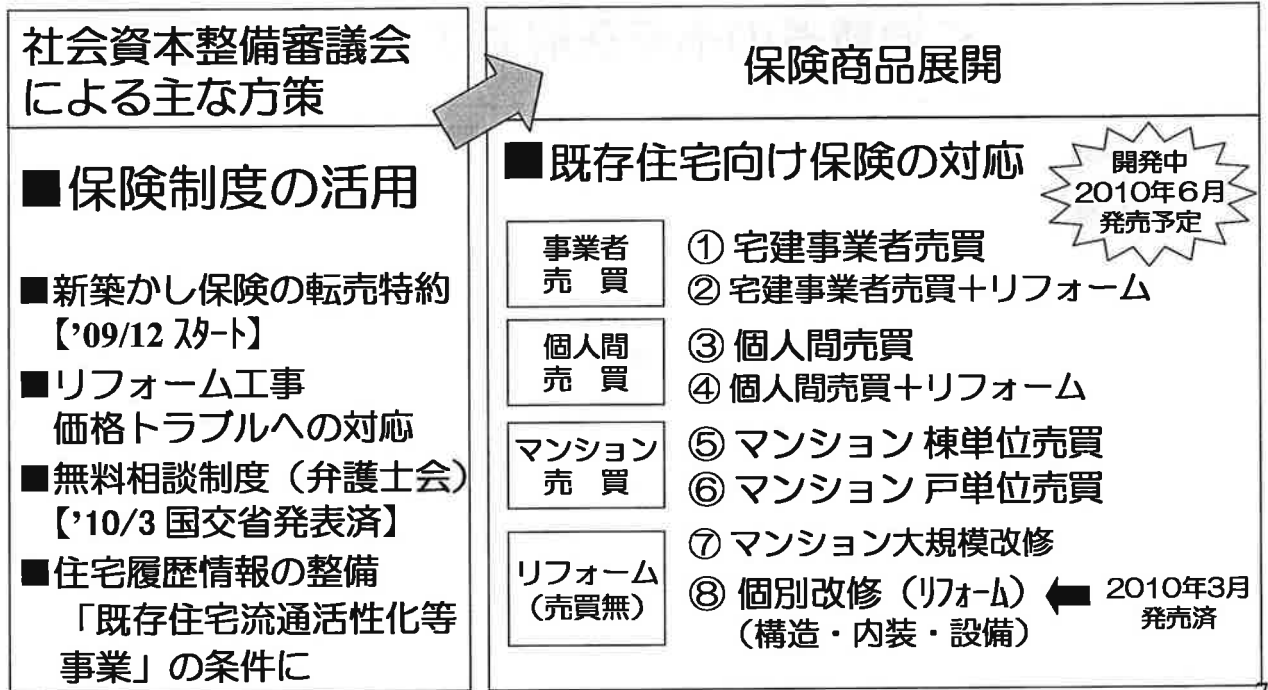
- ①事業者を登録制度とし（業者選択の目安）
- ②保険の検査員による検査
- ③瑕疵発生時の補償金の確実な支払いを実現

さらに、工事価格のチェック・アドバイスの体制整備や紛争時の相談制度など

リフォーム保険の利点

既存住宅に関する保険の背景-3(仕組の検討)

消費者の不安・不満を解消するための仕組が必要



2010.05講習会資料(スライド)

「既存住宅流通活性化等事業」の位置付け

応募の4条件

- ① リフォーム工事の実施……住宅の質（性能）の向上
- ② 瑕疵保険法人による検査……第三者による検査
- ③ 住宅瑕疵保険への加入……瑕疵発生時の確実な補償
- ④ 住宅履歴情報の登録……維持管理のための基本情報

新規に導入する制度を、事業者に実際に利用してもらい、普及の呼び水とする

リフォームかし保険

①リフォームかし保険の対象

加入者(被保険者) リフォーム工事を行う事業者
資格・免許・許可等は問わない

対象とする部分 リフォーム工事を実施したすべての部分



新築保険
との違い

品確法に定める構造耐力上主要な部分、
雨水の浸入を防止する部分に限らない

対象とする工事

既存住宅の一部または既存住宅と一体となった設備の工事
工事種類の限定はしませんが、
新築工事、解体工事、撤去作業、清掃作業、基礎工事を伴う
工事(増築等)は除きます。

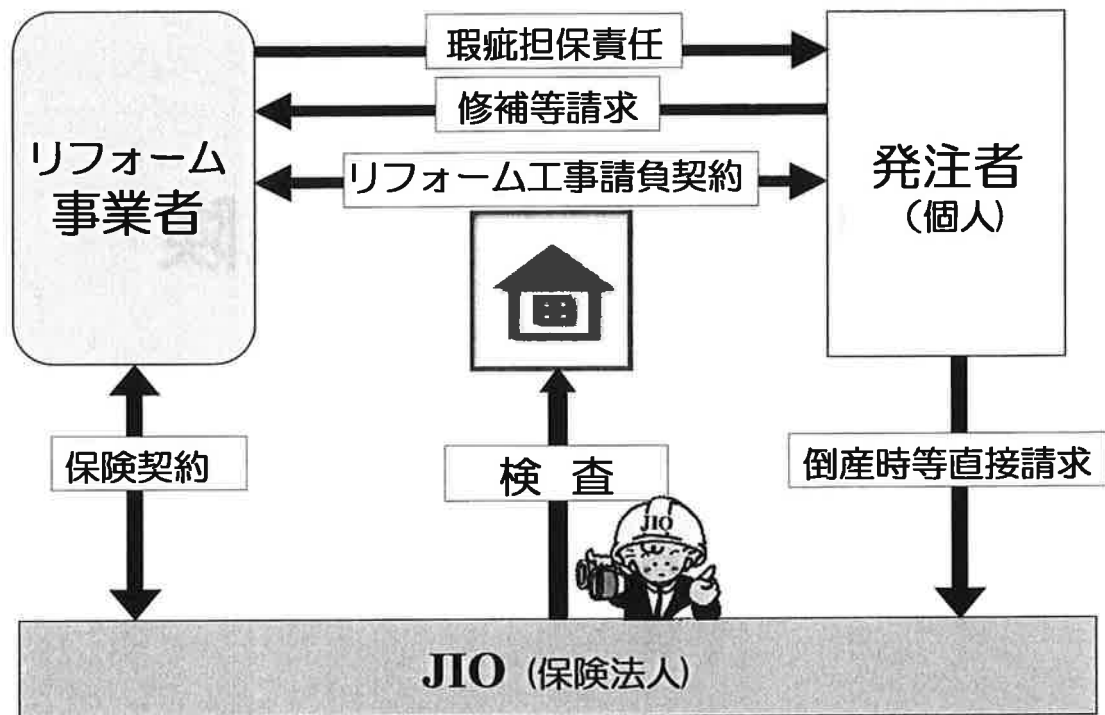
対象とする責任

(履行法19条2号により)

民法634条に規定する担保の責任

仕事の目的物について請負人が発注者に対して負う瑕疵担保責任

②リフォームかし保険のイメージ



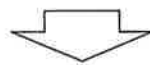
2010.05講習会資料(スライド)

11

③保険金を支払う場合-1

リフォーム工事を実施した部分の瑕疵に起因して、その部分に事故が発生し、被保険者が発注者に対して瑕疵担保責任を履行することによって被る損害について保険金を支払う。

被保険者が倒産等により瑕疵担保責任を履行できない場合は、発注者が被った損害について保険金を支払う。



1. 事故による波及損害も保険責任の対象とする。

(例: 雨漏りによる壁紙の汚損、給排水管の漏れに起因する床板の腐朽等。
…損害保険対象住宅のみに限る。)

2. 保険責任期間は部分により、5年または1年

※上記2点について、被保険者が発注者に、請負契約または保証書等により約定することを前提とする。(その保証責任への保険)

2010.05講習会資料(スライド)

12

③保険金を支払う場合-2

部分ごとの、対象となる場合と保険期間

メーカー保証の製品・機器・器具本体は除く

工事实施部分	保険金を支払う場合 (事故に該当する場合)	保険期間
構造耐力上主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
雨水の浸入を防止する部分	防水性能を満たさない場合	5年
その他の部分	社会通念上必要とされる性能を満たさない場合	1年

約款に「別表」として列挙

「重要事項説明書」参照

まとめ－新築保険との違い

	リフォーム	新築
対象部分	工事箇所すべて	・構造耐力上主要な部分 ・雨水の浸入を防止する部分
保険期間	部位により 5年または1年	上記部分について10年間
保険料算出	工事請負金額帯と 保険金額	面積帯
検査	1回以上	2回以上
被保険者の 故意・重過失	免責。ただし担保特約 自動付帯	免責。ただし担保特約自動付帯 <small>買主(発注者)が宅建業者を除く</small>
保険の根拠	履行法19条2号	1号新築：履行法19条1号 2号新築：履行法19条2号
瑕疵担保責任	民法634条(1項および2項 前段)＋事業者の約定	1号：品確法94条1項または2項 2号：民法634条1項もしくは2項前段 又 は、570条において準用する566条1項
加入者管理	登録制(更新有)	届出制(更新無し)