

住宅瑕疵担保責任保険

瑕疵(かし)とは、雨漏りがするなど住宅が本来持っているべき品質や性能を欠くことを指します。

そして、契約の時点ですでに瑕疵があるものの、そのことに買主が気付かないまま引渡しを受けてしまった場合の瑕疵を「隠れた瑕疵」といい、一定の隠れた瑕疵が見つかった場合に生じる補修費用などの経済的な負担をカバーするのが検査と保証がセットになった住宅瑕疵担保責任保険です。

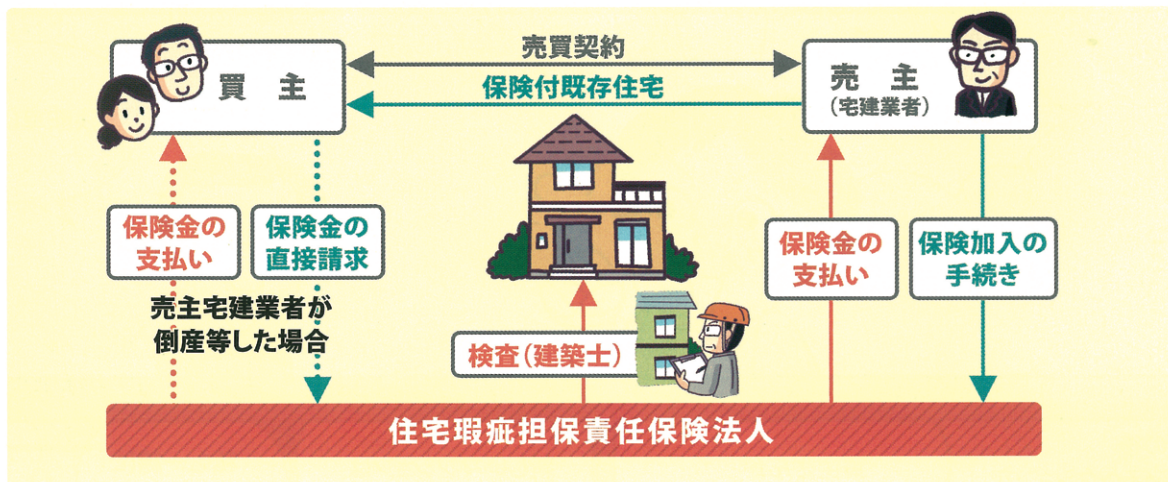
この保険には、中古住宅の売買を対象とした「**既存住宅売買瑕疵保険**」やリフォーム工事を対象とした「**リフォーム瑕疵保険**」などがあります。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵保険には、①宅建業者販売タイプと、②個人間売買タイプの2種類があり、それぞれ仕組みや加入手続きなどが異なります。

01 宅建業者販売タイプ

宅建業者販売タイプとは、宅建業者が買い取り一般消費者向けに再販する中古住宅に構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵が見つかった場合の損害に備える保険で、**売主である宅建業者が保険に加入をして補修等の保証を行います。**



保険対象部分※1	保険期間(住宅の引渡し日から)	1戸あたりの支払限度額
構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分	5年間	1,000万円
	2年間	500万円または1,000万円

※1. 保険対象部分に給排水管路、給排水設備・電気設備を含めるなど保険内容は保険法人によって異なります。

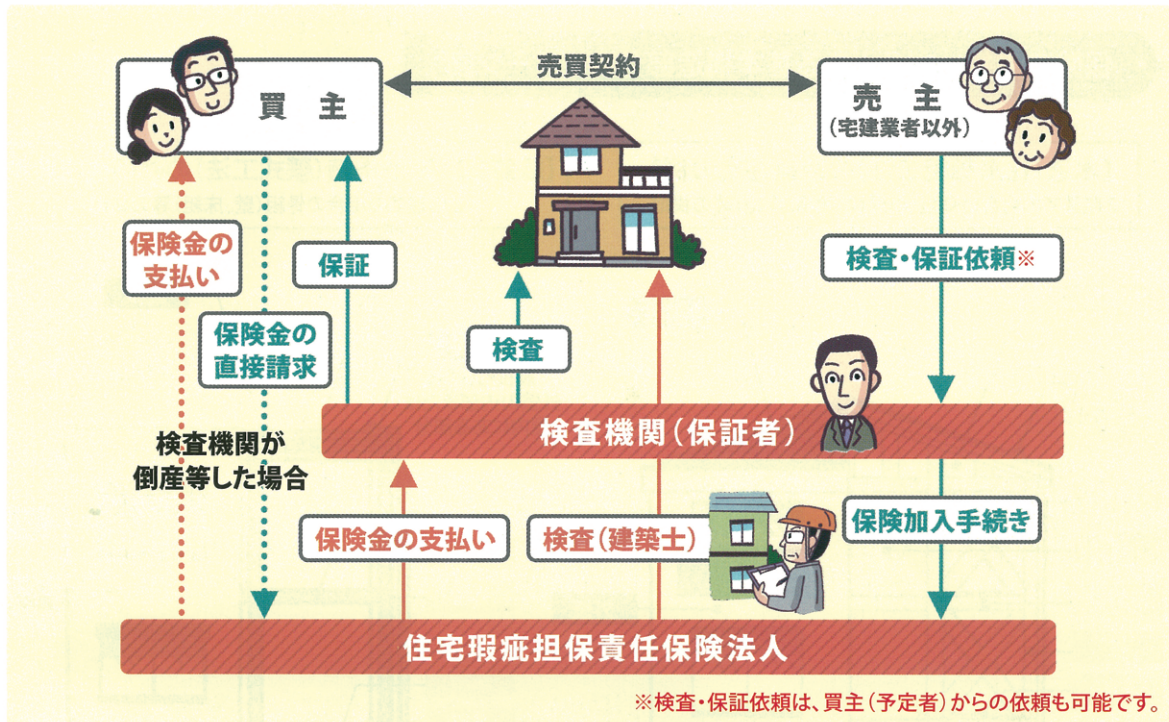
$$\text{保険金支払額} = \left[\text{補修費用等} - \begin{matrix} 10\text{万円} \\ \text{(免責金額)} \end{matrix} \right] \times \begin{matrix} 80\% \text{※2} \\ \text{(縮小てん補割合)} \end{matrix}$$

※2. 宅建業者の倒産などで買主に対して直接支払う場合は100%となります。

POINT!
保険金の支払い対象となる主な費用は、**補修費用、事故調査費用、転居・仮住まい費用**などです。
(保険法人により支払い対象となる費用の種類が異なる場合があります。)

02
個人間
売買タイプ

個人間売買タイプとは、宅建業者以外が売主となる中古住宅に構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵が見つかった場合の損害に備える保険で、売主または買主（予定者を含む）から検査・保証依頼を受けた検査機関が保険に加入をして補修等の保証を行います。



※検査・保証依頼は、買主（予定者）からの依頼も可能です。

POINT!

保険対象部分※1	保険期間(住宅の引渡し日から)	1住戸あたりの支払限度額
構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分	5年間	1,000万円
	1年間	500万円または1,000万円

※1. 保険対象部分に給排水管路、給排水設備・電気設備を含めるなど保険内容は保険法人によって異なります。

保険金の支払い対象となる主な費用は、**補修費用、事故調査費用、転居・仮住まい費用**などです。
(保険法人により支払い対象となる費用の種類が異なる場合があります。)

$$\text{保険金支払額} = \left[\text{補修費用等} - \text{5万円 (免責金額)} \right] \times \text{100\% (縮小てん補割合)}$$



・コラム・

個人間売買タイプの瑕疵保険では、売主と買主（予定者を含む）のどちらが検査・保証依頼をしてもかまいませんが、保険に加入することを前提に中古住宅を売買するときには、かかる費用を誰が負担するのか、あらかじめ決めておくことが大切です。



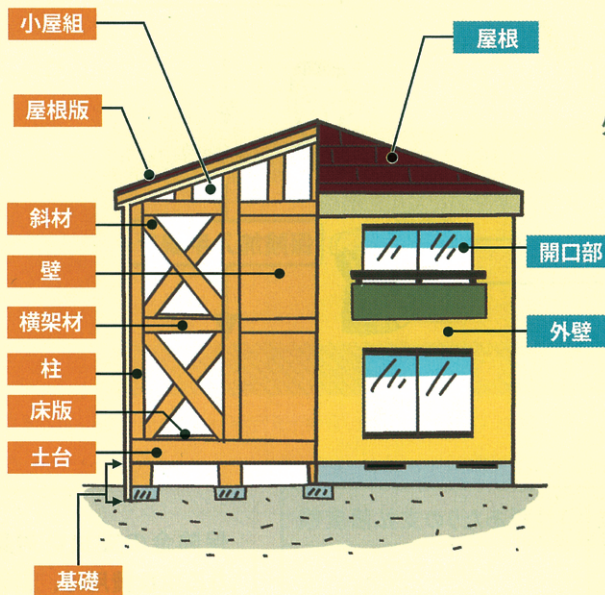
保険の
対象部分

保険の対象となる部分は住宅の**基本構造部分(構造耐力上主要な部分、および雨水の浸入を防止する部分)**です。隠れた瑕疵に起因して基本構造部分の性能を満たさないといった事由により検査機関が瑕疵保証を行った場合に、保険金が支払われます。

保険の支払い対象となる基本構造部分のイメージ図

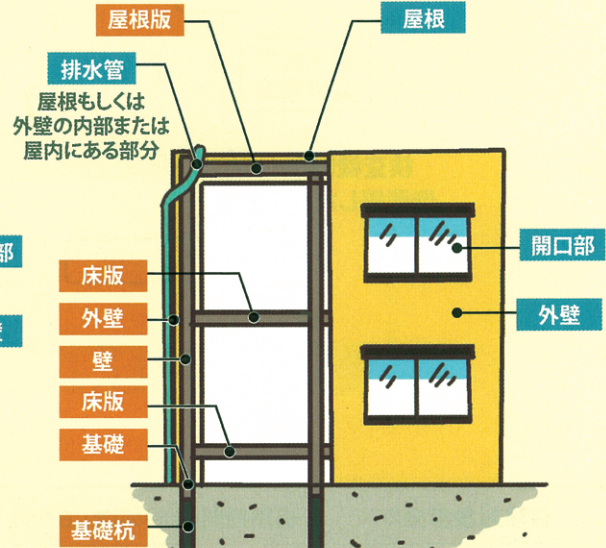
【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】

2階建ての場合の骨組(小屋根、軸組、床組)等の構成



【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】

2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成



構造耐力上主要部分

雨水の浸入を防止する部分

保険の申込み時に特約を付帯することで、**給排水管路・設備等**※1を保険の対象に追加することもできます。給排水管路、給排水設備、電気設備、ガス設備が通常有すべき性能または機能を満たさない場合、保険金が支払われます。

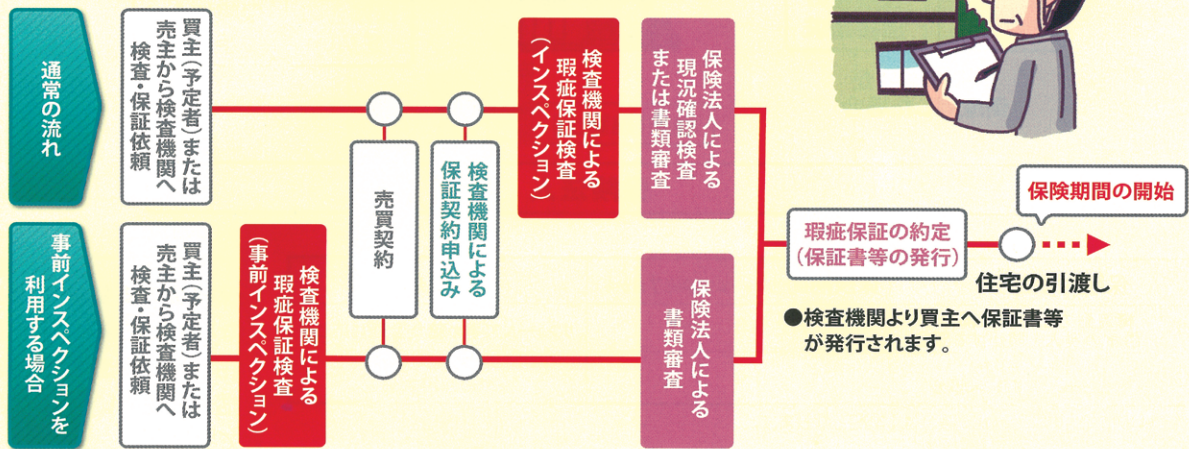
給排水管路	給排水設備	電気設備	ガス設備
給水管、給湯管、排水管または汚水管(給排水設備との継ぎ手部分を含む)	受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプまたはます	変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、碍子、碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線	ガス管

※1.給排水管路、給排水設備、電気設備、ガス設備については、保険法人によっては保険対象としていないところもあります。

事前インスペクション
(事前現場検査)

住宅の基礎や外壁等のひび割れ、雨漏りなど構造上の安全性や日常生活への支障があると考えられる劣化や性能低下の有無について、目視や計測等による調査をすることをインスペクションといいます。既存住宅売買瑕疵保険では、検査機関による保険契約申込み後にインスペクション(現場検査)を行い、保険法人が定める基準への適合状況を確認するのが通常の流れとなりますが、**保険契約申込み前に事前インスペクション(事前現場検査)を実施することも可能です。**

個人間売買タイプを利用するときの手続きの例



既存住宅売買
瑕疵保険の
メリット

保険に入っていれば、
万一瑕疵が見つかったも
安心!



売主にとってのメリット

- ①売却後に保険対象となる瑕疵が見つかった場合、売主が負うべき経済的な負担を軽減できます。
- ②買主へ保証付き中古住宅としての安心感を与えることができます。
- ③事前インスペクションによる検査に合格していれば、保険の付保が可能な住宅であることを購入検討者へアピールできます。
- ④事前インスペクションで検査基準に不適合と判定された場合でも、保険加入に必要な補修方法等のアドバイスを受けることができます。

買主にとってのメリット

- ①第三者である検査機関の検査に合格している住宅なので安心です。
- ②引渡し後に見つかった瑕疵は売主(宅建業者)あるいは検査機関が保証してくれるので安心です。
- ③築年数により税制優遇の適用が受けられなかった中古住宅でも、保険に入ることによって適用対象となります。
- ④万一、売主である宅建業者や検査機関等が倒産しても、買主が直接保険法人へ保険金を請求できるので安心です。

専門家の検査を受けた
住宅だから安心ね!



コラム



既存住宅売買瑕疵保険では、すべての瑕疵(欠陥)が保険の対象となっているわけではありません。また、この保険は新耐震基準等に適合しているなど一定の要件を満たす中古住宅が対象となっているため、耐震改修工事が必要になる場合があります。