

# 住宅瑕疵担保履行制度における 取り組みについて

令和元年 6月11日



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

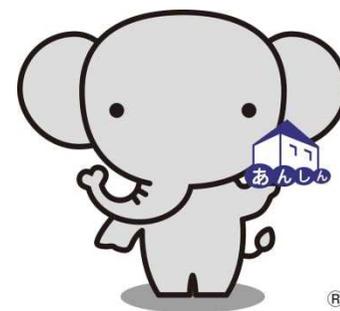
株式会社住宅あんしん保証

# 住宅あんしん保証について

当社は、地場工務店・ビルダーの信用補完等の支援を目的に、全国の木材建材流通業者等の出資により1999年に設立。

その後、住宅完成保証をはじめとし、住宅に関する保証・保険・検査に係る事業に取り組み、2008年に住宅瑕疵担保責任保険法人の指定(指定番号2)を受け、現在に至る。

また、2012年に住宅性能評価機関に登録し、住宅性能評価等の業務も行っている。



# 現行制度におけるこれまでの取り組み

# 現行制度におけるこれまでの取り組み

## 義務化(1号)保険

- ・追加防水検査の提供と利用の促進に向けた案内
- ・雨漏り事故等を抑制するためのツールの提供等
- ・補償内容の拡充
- ・その他の瑕疵保険等の情報提供

2018年6月改定  
パンフレット追加版

あんしん住宅瑕疵保険  
追加防水検査のご案内

雨漏り事故防止のためのオプション検査

**保険事故の約9割が雨漏り事故!?**

住宅あんしん保証の新築住宅向け瑕疵保険「あんしん住宅瑕疵保険」においては、保険事故の約9割が雨漏り事故です。また、部分的な雨漏り事故発生割合の内訳をみると、「屋根・外壁」が約7割を占めています。雨漏り事故を未然に防ぐためには、雨水の浸入を防止する部分の工事の知識・技術を高めるとともに、適切なタイミングで第三者の検査を利用することが非常に有効です。

保険事故発生割合	部分別 保険事故発生割合
雨水 89.5%	外壁 32.1%
構造 10.5%	開口部 15.1%
	バルコニー 12.5%

住宅あんしん保証調べ(調査対象は住宅あんしん保証(引継ぎ契約)2009年10月～2016年3月における戸建住宅の保険事故を基にした割合  
※部分別 保険事故発生割合は、保険事故発生割合(左のグラフ)において雨水に属する事故の発生割合を100%としたときにその部分割合を示す。)

# 現行制度におけるこれまでの取り組み

## 雨漏り事故等を抑制するためのツールの提供等

- ・雨漏り対策ハンドブックの提供
- ・ハンドブックを利用した講習会の開催
- ・新築現場用ポスターの提供

**もっと! あんしん 雨漏り対策**

**雨漏り対策ハンドブック**

1-4 バルコニー廻り

1-4-1 バルコニーの雨漏り事例と対策

事故事例1 防水層前シリングの切れ

事故事例2 下地のムーブメントによる防水層の隙断

事故事例3 バルコニー防水層と外壁塗気層の剥がれ

事故事例4 柱木下防水層への貫通(ヒシ)

現場部分の防水紙施工の注意点



**「防水工事の基本」施工確認シート**

「防水工事」施工状況確認

私たちは、工程管理を徹底します!

- ◆「設計施工基準」による防水工事の基本を再確認、
- ◆適切な施工で雨漏り事故を未然に防止、
- ◆お客様へ「安心」と「信頼」を提供します。

年月日

※施工状況確認記入

**【屋根】下書き材の施工**

- 1 下書き材の敷き込み
- 2 棟部・谷部の増張り補強
- 3 下壁と外壁の接合部分に下書き材

**【外壁】防水紙・防水テープの施工**

- 1 防水紙の基本的な張り方
- 2 外壁開口部周囲の防水テープの貼り方

**【バルコニー】手すり柱廻りの施工 サッシ下枠廻りの施工**

【手すり柱廻りの施工例】

- ◆防水紙のテープは、下書き材をなく破損に打付けるようにします。
- ◆防水シートは、柱の止水部を必ず巻いてビス留めし、その性能を確保します。
- ◆防水の防水テープは、柱の止水部を必ず巻いて、柱の止水部を必ず巻いて、その性能を確保します。
- ◆防水紙のテープは、柱の止水部を必ず巻いて、柱の止水部を必ず巻いて、その性能を確保します。

株式会社 住宅あんしん保証

TEL.03-3562-8127



# 現行制度におけるこれまでの取り組み

## 任意(2号)保険

- ・積極的な補償範囲の拡大(特約の新設)
- ・適切な検査等実施のための研修・講習
- ・補修方法等をわかりやすく伝えるツールの提供



# 現行制度におけるこれまでの取り組み

## 積極的な補償範囲の拡大(特約の新設)

- ・既存住宅(個人間)売買瑕疵保険

  - シロアリ損害担保特約

- ・大規模修繕工事瑕疵保険

  - タイル剥落に係る特約

  - 給排水管路工事に係る保険期間延長特約

  - 外壁塗膜担保特約

など



# 現行制度におけるこれまでの取り組み

## 適切な検査等実施のための研修・講習

- ・eラーニングを用いた研修・講習の随時実施
- ・既存住宅での検査の実地講習の開催と検査における要点の周知

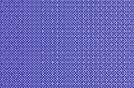
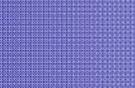


# 現行制度におけるこれまでの取り組み

## 補修方法等をわかりやすく伝えるツールの提供

- ・主として宅建業者向けに、主な検査指摘とその補修方法の参考例を提供

現場検査結果が『指摘事項あり』となる事例の補修方法と確認の手続き

部位	不具合の性状が 軽微な場合	不具合の性状が 軽微でない場合	部位	不具合の性状が 軽微な場合	不具合の性状が 軽微でない場合
基礎	 事例例 部分的ひび割れ 補修等の対応 補修工事 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 剥離の発生 補修等の対応 ジャッキアップおよび基礎補修工事 確認の手続き 施工確認	屋根	 事例例 屋根瓦の破損 補修等の対応 破損瓦の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 排水溝の詰まり 補修等の対応 排水溝の清掃 確認の手続き 排水が正常に流れること確認
	 事例例 浮きの発生 補修等の対応 浮き部分の除去 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 剥離の発生 補修等の対応 ジャッキアップ 基礎直し打ち等 確認の手続き 施工確認		 事例例 雨漏りの発生 補修等の対応 雨漏り箇所の修繕 確認の手続き 雨漏りが発生しないこと確認	 事例例 排水溝の詰まり 補修等の対応 排水溝の清掃 確認の手続き 排水が正常に流れること確認
外壁	 事例例 剥離の発生 補修等の対応 剥離部分の除去 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 剥離の発生 補修等の対応 剥離部分の除去 確認の手続き 修正完了後写真の提出	外壁シーリング	 事例例 シーリングの劣化 補修等の対応 シーリング材の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 シーリングの劣化 補修等の対応 シーリング材の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出
	 事例例 剥離の発生 補修等の対応 剥離部分の除去 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 剥離の発生 補修等の対応 剥離部分の除去 確認の手続き 修正完了後写真の提出		 事例例 シーリングの劣化 補修等の対応 シーリング材の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 シーリングの劣化 補修等の対応 シーリング材の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出
バルコニー	 事例例 床の劣化 補修等の対応 床の補修工事 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 床の劣化 補修等の対応 床の補修工事 確認の手続き 修正完了後写真の提出	内装	 事例例 壁紙の剥離 補修等の対応 壁紙の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 壁紙の剥離 補修等の対応 壁紙の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出
	 事例例 床の劣化 補修等の対応 床の補修工事 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 床の劣化 補修等の対応 床の補修工事 確認の手続き 修正完了後写真の提出		 事例例 壁紙の剥離 補修等の対応 壁紙の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出	 事例例 壁紙の剥離 補修等の対応 壁紙の交換 確認の手続き 修正完了後写真の提出

注意事項・不具合の事例は典型的なケースを二例に絞って記載していますが、実際の現場には様々な事例が存在する可能性があります。また、補修方法や確認の手続きは、現場の状況により異なります。

・補修方法や確認の手続きは、現場の状況により異なります。また、補修方法や確認の手続きは、現場の状況により異なります。

・補修方法や確認の手続きは、現場の状況により異なります。また、補修方法や確認の手続きは、現場の状況により異なります。



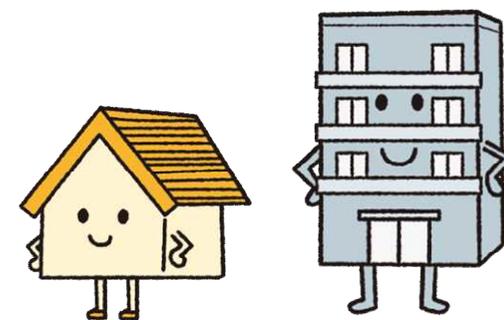
# 今後の取り組みの方向性

# 今後の取り組みの方向性

当社は、主に、任意(2号)保険の普及促進とニーズを踏まえた商品・サービス開発を中心に取り組む方針としている。

## 注力する瑕疵保険商品

- ・既存住宅(個人間)売買瑕疵保険
- ・延長瑕疵保険
- ・大規模修繕工事瑕疵保険



# 今後の取り組みの方向性

## 既存住宅(個人間)売買瑕疵保険

売買対象住宅の検査・調査の必要性を周知していくとともに、検査精度の向上と、現行の非破壊検査等の内容の合理化等についても見直しを進める。

また、付保機会を拡大できるように特約の検討を進めるとともに、補償範囲の拡大に向けた検討を行う。



# 今後の取り組みの方向性

## 延長瑕疵保険

新築住宅を供給した事業者が、瑕疵担保責任期間満了の通知等を起点に、再び、所有者にアポイントや提案等を行いやすくする仕組みの構築を進めていく。

他方で、保険申込者となる事業者が倒産等により延長保証を提供できない住宅の所有者向け保険商品の検討を行っていく。



# 今後の取り組みの方向性

## 大規模修繕工事瑕疵保険

専門性の高い建築士と提携するなど、現場検査等を通じて大規模修繕工事を適切に進めていく体制を構築していくとともに、社会問題となりつつある修繕積立金不足問題の解消の一助となる、大規模修繕工事サイクルの長期化にも対応できる保険商品を検討することとしたい。



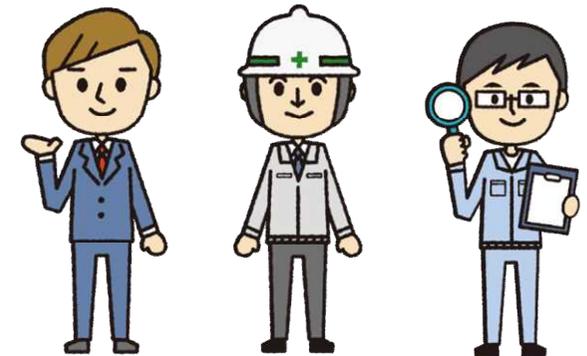
# 瑕疵保険以外の業務の今後の方向性

# 瑕疵保険以外の業務の今後の方向性

当社は、瑕疵保険商品以外の周辺サービス等についても、一層の拡充を進めていく方針としている。

## 周辺サービス等

- ・住宅履歴情報
- ・アフター点検
- ・住宅設備保証
- ・オプション検査・調査



## 住宅履歴情報

新築引渡し後の住宅において、その後行われるメンテナンスやリフォーム工事等に係る住宅履歴情報の蓄積・活用と、それらを起点とした制度利用や延長瑕疵保険との連携を含めたサービスのあり方について検討を行っていきたい。



# 瑕疵保険以外の業務の今後の方向性

## アフター点検

人手不足等により、十分なアフターフォロー体制の構築が難しい事業者への支援策として、引渡し後に事業者と住まい手をつなぐアフター点検サービスの利用を推奨することで、この課題の解消につなげていきたい。

また、住まい手のニーズに応える点検を実施していくとともに、延長瑕疵保険との連携を検討していきたい。



# 瑕疵保険以外の業務の今後の方向性

## 住宅設備保証

瑕疵保険商品では補償の対象外となる設備機器の故障等をカバーする、住宅設備機器保証制度の提案を推奨するとともに、より住まい手のニーズに合致した商品の提案を推進する。

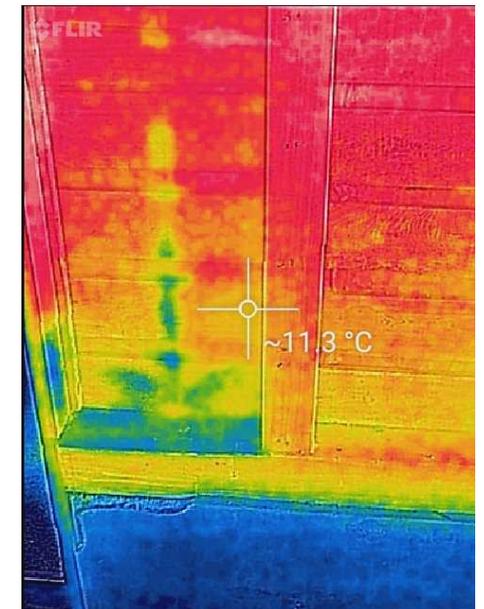


# 瑕疵保険以外の業務の今後の方向性

## オプション検査・調査

新築住宅の現場向けには、追加防水検査に加えて施工状況の透明性確保等のニーズを踏まえた任意(オプション)検査を提供していきたい。

既存住宅の流通向けには、建物状況調査の基準に付加して行う任意(オプション)調査について、買主・仲介業者等のニーズ等を踏まえて幅広く検討を行いたい。



## 100年、安心して住み続けられる住宅を

保証・保険・検査等を通じてサポートしてまいります