



このマークで住まいの安心を確認!!

平成21年10月1日 住宅瑕疵担保履行法 いよいよスタート!

マイホームをお考えのみなさまへ

住宅の新しい保険を ごぞんじですか?

平成21年10月1日より、住宅瑕疵担保履行法がスタートします。

この法律は、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実にされるよう、保険や供託を義務付けるものです。

平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が適用対象です。

万が一、事業者が倒産した場合等でも、2000万円までの補修費用の支払いが保険法人から受けられます。

なお、10月1日より前でも任意で保険加入は可能です。



CHECK!

**本年(平成21年)10月1日以降に引渡し予定の
新築住宅を購入される予定の方は、
以下の点を相手業者に確認しておきましょう。**

- 瑕疵担保保険か保証金供託のどちらが予定されていますか?
- 保険の場合には、国土交通大臣指定の保険法人の保険ですか?
- 保険の内容(保険金の支払限度額など)はどのようなものですか?



このマークで住まいの安心を確認!!

住宅瑕疵担保責任保険ってどんな保険なの?

住宅瑕疵担保履行法で義務付けられた資力確保措置の一つとして、事業者が住宅専門の保険会社に参加する保険です。これにより、万が一、事業者の倒産などにより、瑕疵の補修等が行われない場合には、購入者の皆様に保険会社から保険金が支払われます。



- ・ 保険加入住宅は工事中に保険法人の検査員(建築士)による現場検査が行われます。
- ・ 万が一、業者が倒産等した場合には、保険法人に直接保険金の請求ができます。
- ・ 事業者とのトラブルの際には専門の紛争処理機関が利用できます。
- ・ 契約の際に保険の内容についての説明(売買)や書面があるか確かめましょう。
- ・ 住宅の引渡しの際に、保険に加入していることの証明書を忘れずに受け取りましょう。

ここが重要!



Q. 自分が買う家が保険に入っているかどうかは、どのように確認すればいいの?

A. 売買契約や請負契約時に、業者からの説明や契約書面の記載がありますので、よく確認してください。

保険加入までの流れ

注文住宅の場合

請負契約 保険の内容の書面への記載

保険の申込み(事業者が行います)

着工

現場検査

(現場検査の例)

- ・ 基礎配筋工事完了時
- ・ 躯体工事完了時等 ※建物の規模により回数が異なります。

竣工

引渡し 保険契約を証する書類の交付

契約する保険法人や保険の内容についてよく確認しましょう。

契約する保険法人や保険の内容についてよく確認しましょう。

保険の内容を記載した書面を忘れずに受け取りましょう。

分譲住宅の場合

保険の申込み(事業者が行います)

着工

現場検査

(現場検査の例)

- ・ 基礎配筋工事完了時
- ・ 躯体工事完了時等

※建物の規模により回数が異なります。

竣工

引渡し 保険契約を証する書類の交付

売買契約 保険の内容の説明と書面への記載



Q. 誰が保険料を負担するの?

A. 保険加入の申込みや保険料の支払いは事業者が行います。ただし、保険料は住宅価格に含めることも可能なので、最終的には購入者が保険料分を負担する場合があります。



Q. 保険金の請求ってどうすればいいの?

A. 住宅に瑕疵があり、事業者が倒産している場合は、引渡し時にもらった書類に記載されている保険法人に連絡してください。瑕疵の状況を調査した上で、必要な費用が支払われます。

保険のしくみ

建設業者
宅建業者

保険法人
(大臣指定)

業者が倒産などにより瑕疵担保責任を履行できない場合

住宅
購入者等

保険金支払

瑕疵が見つかった場合には業者が補修等を行います。

倒産等

保険金請求

保険金支払

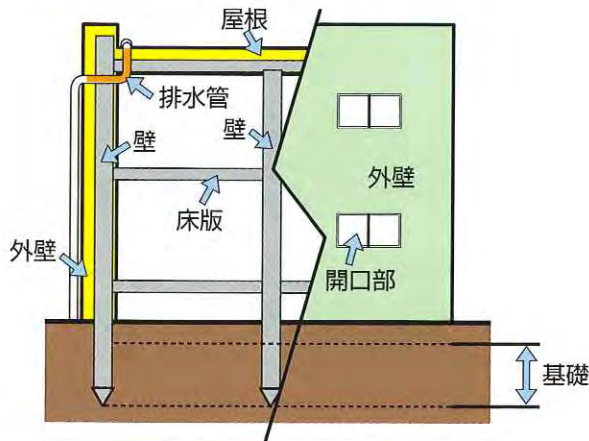
保険に加入

保険金支払

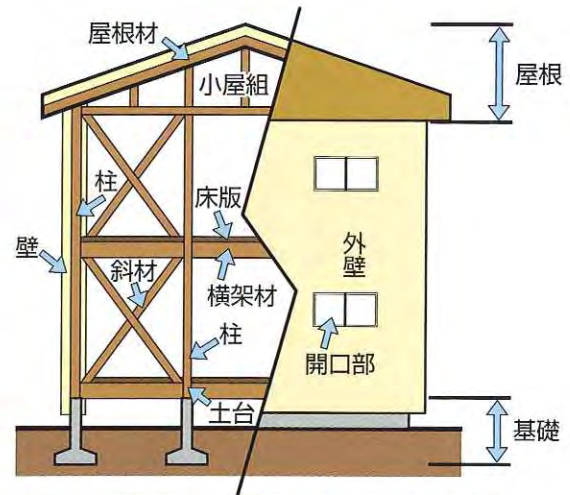


Q. どんな瑕疵であれば保険金が受け取れるの？

A. 構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に対して保険金が支払われます。具体的には、柱、基礎、外壁、屋根などです。



鉄筋コンクリート造の共同住宅の例



木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例



Q. どの保険でもいいの？

A. 国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」の保険に限られます。よくご確認ください。

▼ 保険は下記の住宅瑕疵担保責任保険法人で引き受けます。

平成21年1月1日現在 <50音順>

(株) 住宅あんしん保証 <http://www.j-anshin.co.jp/>

〒103-0028 東京都中央区八重洲1-6-6 八重洲センタービル7階
電話 03-3516-6333

(財) 住宅保証機構 <http://www.how.or.jp>

〒107-0052 東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館3階
電話 03-3584-5748

(株) 日本住宅保証検査機構 <http://www.jio-kensa.co.jp/>

〒135-0001 東京都江東区毛利1-19-10 江間忠錦糸町ビル
電話 03-3635-3655

(株) ハウスジーマン <http://www.house-gmen.com/>

〒105-0003 東京都港区西新橋3-7-1 ランディック第2新橋ビル8階
電話 03-5408-8486

ハウスプラス住宅保証(株) <http://www.houseplus.co.jp/>

〒105-6126 東京都港区浜松町2-4-1 世界貿易センタービルディング26階
電話 03-5777-1835

※保険加入の申込みは、事業者が行います。

申込み先	国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」
保険料	個々の指定保険法人が設定します。(保険法人によって異なります。)
支払われる保険金の上限	2000万円 (オプションで2000万円超あり)
てん補率	売主倒産時等には消費者に100% (例) 1000万円の修補額が必要な場合の 保険金支払額 (1000万円 - 10万円※) × 100% = 990万円 ※免責金額(戸建住宅の場合)
対象となる費用	修補に要する費用等(引越代や仮住居費、調査費なども含まれます。)

資力確保のもう一つの方法 = 供託

資力確保のためのもう一つの方法として、**供託制度**があります。これは、業者が法務局等の供託所に保証金を預け、業者が倒産などによって瑕疵担保責任を履行できなくなった場合にその保証金から必要な費用を支払うものです。

なお、平成21年10月1日からは供託が可能になりますので、実際の保証金の供託の金額について、事業者によくご確認ください。仮に、供託を行う前に倒産した場合には、補償を受けられないことがあります。



このマークで住まいの安心を確認!!

保険が付された住宅は専門の紛争処理制度 (住宅紛争審査会)が利用できます。

何が できるの?

- ・住宅購入者等、住宅事業者のどちらからでも
- ・一万円の申請手数料だけで
- ・専門の弁護士・建築士による迅速な

紛争処理が受けられます



住宅に不具合があった

雨漏り、基礎の亀裂、床の傾斜など、保険付き住宅に不具合があり、その補修の方法や金額について話し合いがまとまらないなど。

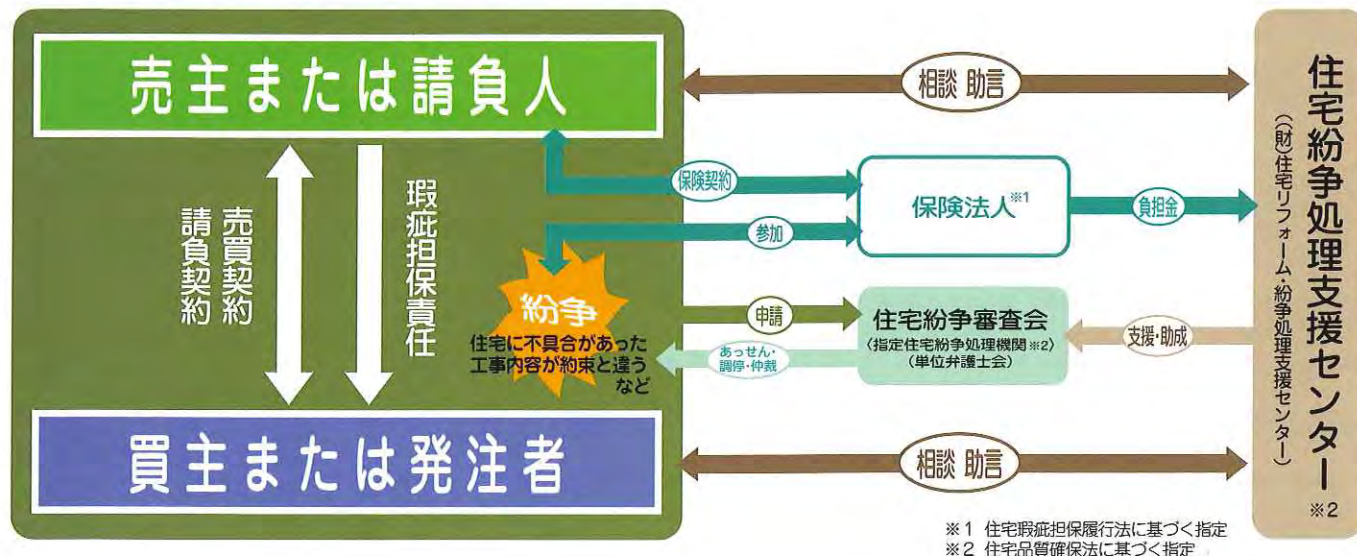
工事内容が約束と違う・・・

工事代金や工期について認識の食い違いなど、住宅の不具合以外についての紛争も対象となります。

住宅紛争審査会とは?

全国各地の弁護士会に設置されている指定住宅紛争処理機関で、あっせん・調停・仲裁を行い、紛争の迅速かつ適正な解決を図るものです。

紛争処理体制の概略図



住宅に関するどんなことでも気軽にご相談下さい

相談専用電話 TEL 03-3556-5147

午前 10:00 ~ 12:00 午後 1:00 ~ 5:00
土・日・祝日・年末年始休み