

既存住宅取引における 住宅かし保険の活用と 安全確保に向けた商品の普及

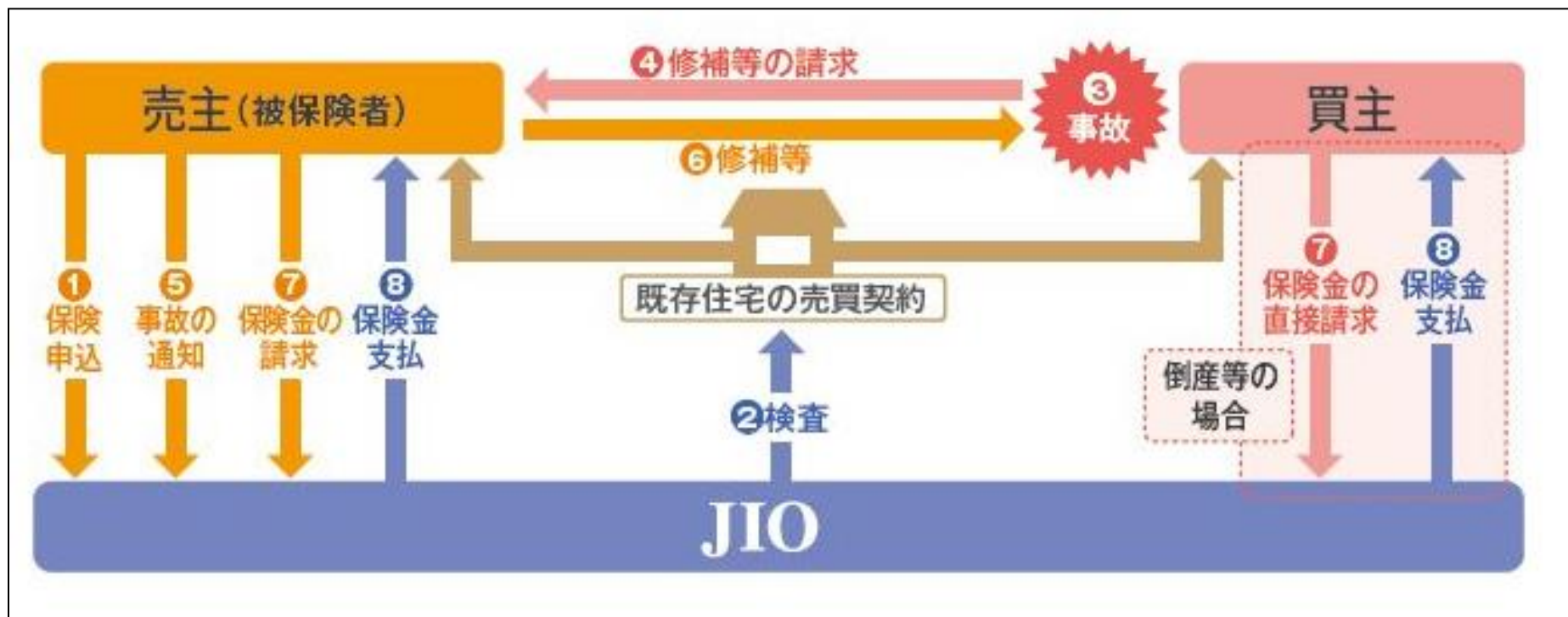
2015年12月9日

(株)日本住宅保証検査機構
西山 祐幸

- 2009年10月の新築瑕疵保険の導入（資力確保の義務化）が無事、一段落する
- 中古住宅流通・リフォーム活性化を目的に、履行法19条2号に基づく任意保険の商品化を検討
- 2010年より、リフォーム工事瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険、既存住宅瑕疵保険（宅建業用、個人間用）を相次いで発売
- 制度スタート当初、認知度向上のため、補助金の条件として普及を図ったが、補助が終わると利用が減った
- 利用者（流通・工事関係者等）が使いやすいように、料金や制度のバリエーションを順次、増やしてきた

売主が宅建業者用の瑕疵保険の仕組み①

- 買主への瑕疵担保責任を負う宅建業者が被保険者になる



保険対象事故が起きた時に被保険者(宅建業者)が倒産・廃業等の場合は、買主が直接、保険法人に保険金を請求できる

売主が宅建業者用の瑕疵保険の仕組み②

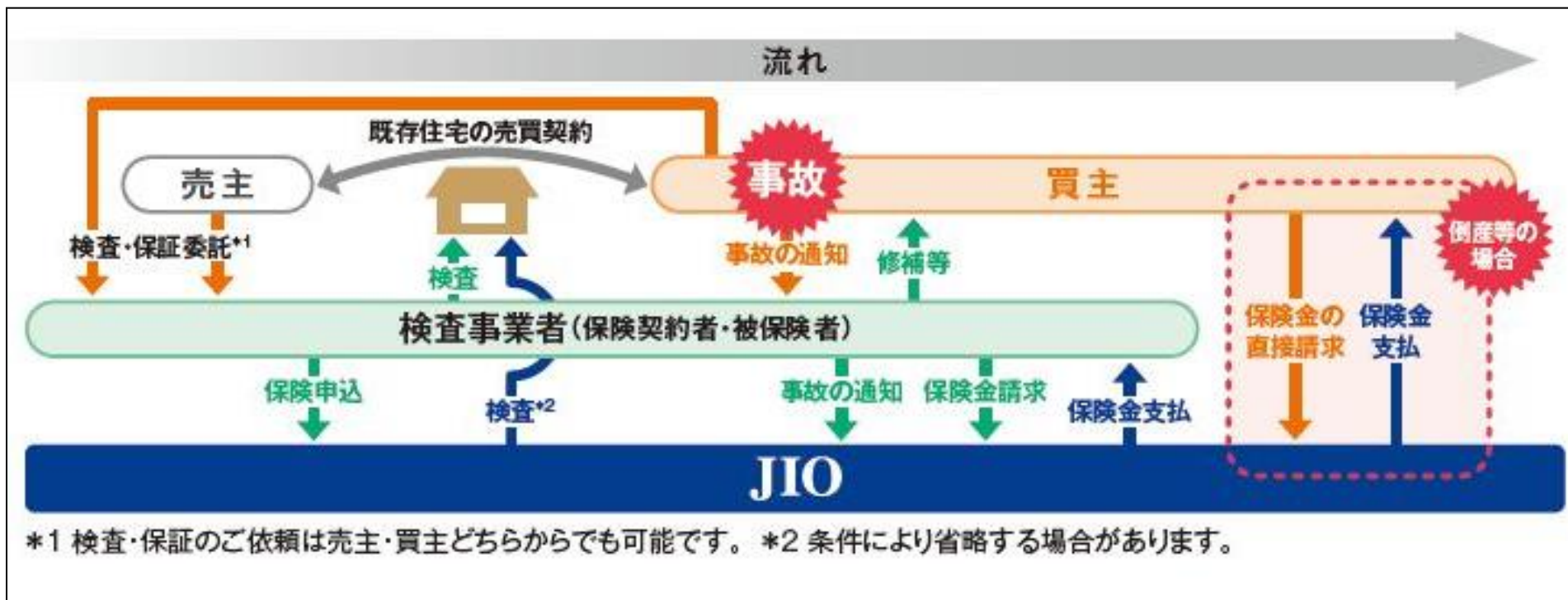
- 住宅の引渡し前に宅建業者が申し込む
- 保険の引受けにあたり保険法人の検査員が住宅の基本構造部分の現況検査を行う
- 保険対象となるのは
 - ①構造耐力上主要な部分(耐震性能等)
 - ②雨水の侵入を防止する部分
 - ③給排水管路(特約で付加。「マンション戸単位保険」では専有部分のみ対象とし標準で付保) ※この扱いは保険法人ごとに異なる
- 保険期間・限度額・少額免責・縮小てん補

保険期間	限度額
5年	1,000万円
2年	1,000万円
2年	500万円

少額免責	縮小てん補 割合
10万円	80%

個人間売買用の瑕疵保険の仕組み①

- 検査事業者が住宅を検査して買主に対して基本構造部分の保証をする(宅建業者は仲介のみ)



保険対象事故が起きた時に被保険者(検査事業者)が倒産・廃業等の場合は、買主が直接、保険法人に保険金を請求できる

個人間売買用の瑕疵保険の仕組み②

- 住宅の引渡し前に検査事業者が申し込む＋**事前に保険基準の検査を行い適合判断したものの申込も可**
- 保険申込後、**検査事業者が住宅の基本構造部分の現況検査を行い、保険法人が審査する**(物件や検査事業者によっては保険法人の検査員も現場検査を行う)
 - ⇒保険協会に「既存住宅現況検査検査技術者として登録された建築士」が検査事業者検査を行って適合した場合は、その報告書の審査にて保険法人検査に代えることが出来る
- **保険対象は宅建業用と同じ**
- **保険期間・限度額・少額免責・縮小てん補**

保険期間	限度額
5年	1,000万円
1年	1,000万円
1年	500万円

少額免責	縮小てん補割合
5万円	100%

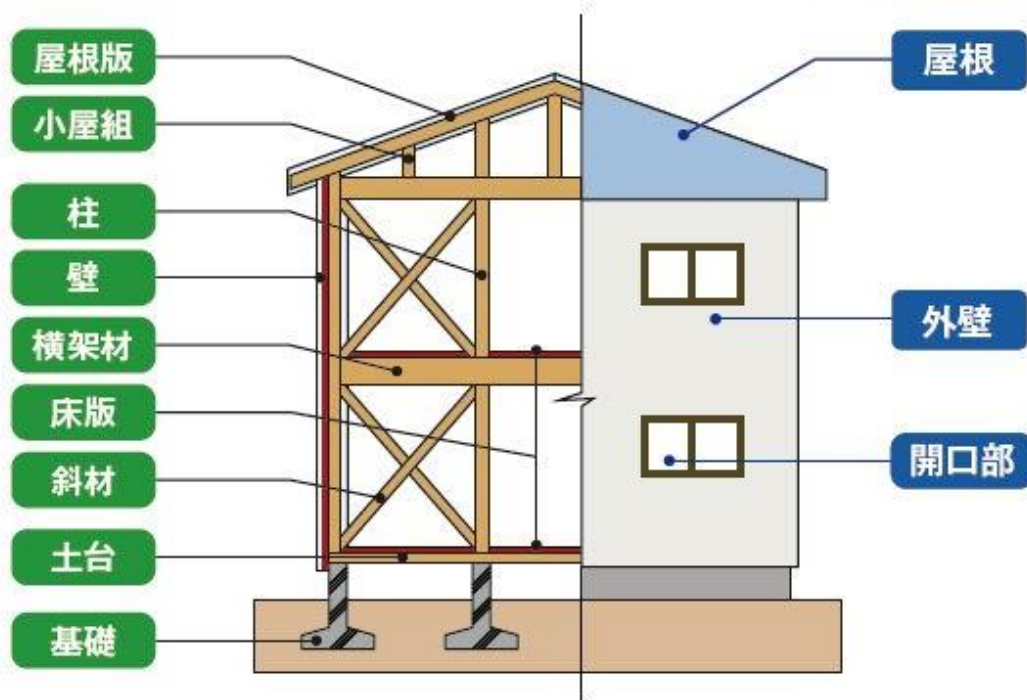
瑕疵保険の対象部分①

「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」は
新築・既存、戸建・共同住宅とも共通。（各社共通対象）

木造(軸組工法)戸建住宅の例

構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分



図の「部分」のキズなどの
破損が保険対象ではなくて、
その部分が担うべき「防水
性能の瑕疵」、すなわち、
その部分から雨漏りが生じ
た場合（防止できなかった
＝瑕疵）を保険事故とし、
修補の費用を支払います。

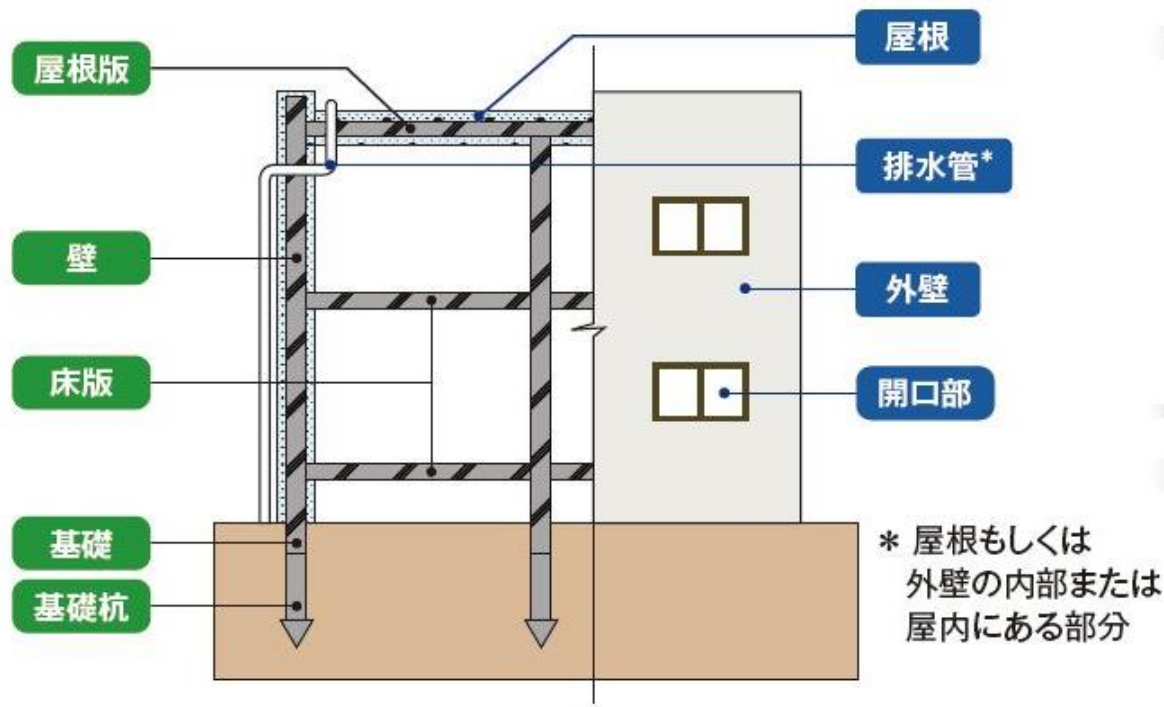
瑕疵保険の対象部分②

当社では既存住宅では給排水管路を特約対象とし、既存のマンション戸単位保険では専有部の給排水管路も標準に

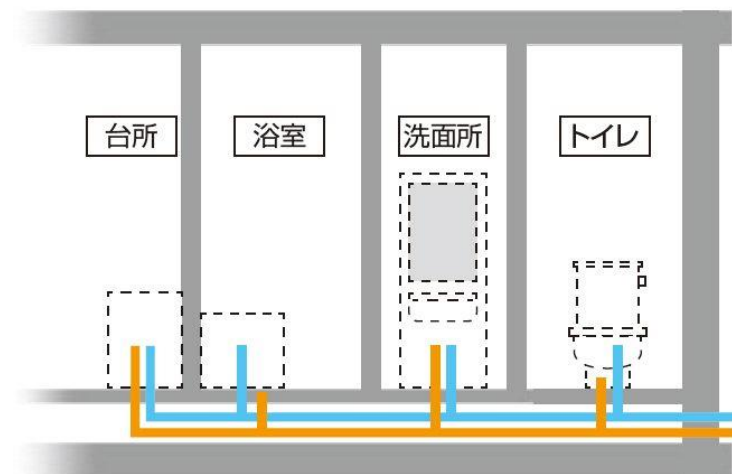
鉄筋コンクリート造(壁式工法)共同住宅の例

構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分



マンション戸単位保険の「専有部の給排水管路」部分



マンションの共有部分の瑕疵については、損害額を保険付保住戸の持分割合に応じて計算し支払います

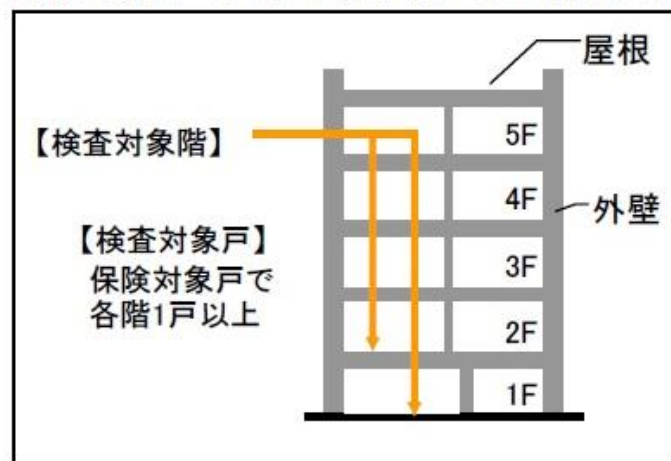
検査箇所

1. 木造および小規模RC造等
対象建物の全て。

2. 大規模RC造等

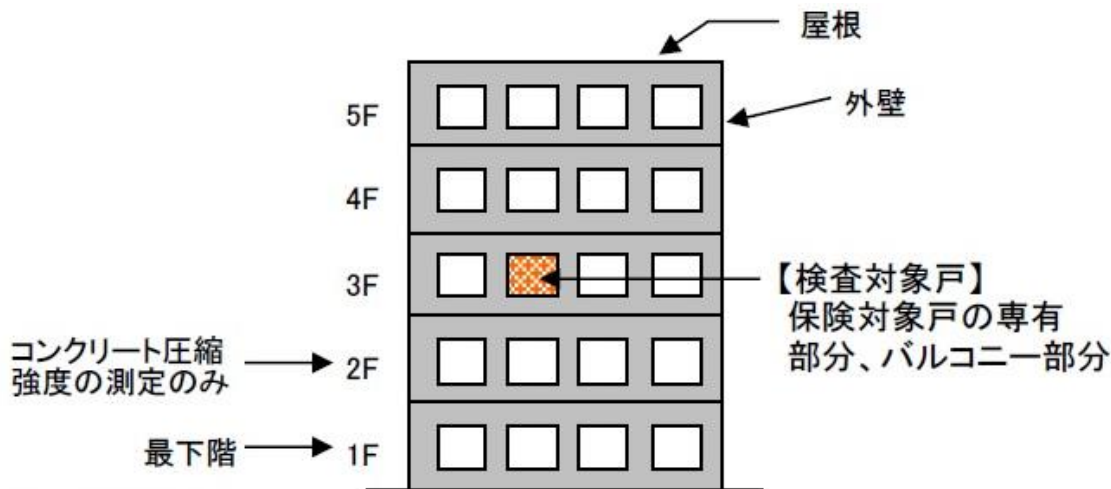
- ・最下階
- ・最下階から数えて2階及び3に7の自然倍数を加えた階(共用部分)
- ・屋根
- ・外壁
- ・保険対象戸で各階1戸以上の住戸

[例]大規模RC造等の場合(例:地上5階建て)



【戸単位売買かし保険(宅建業者用)】

- ・最下階
- ・保険対象戸
(専有部分、バルコニー部分)
- ・最下階から数えて2階(コンクリート
圧縮強度のみ)
- ・屋根(*1)
- ・外壁

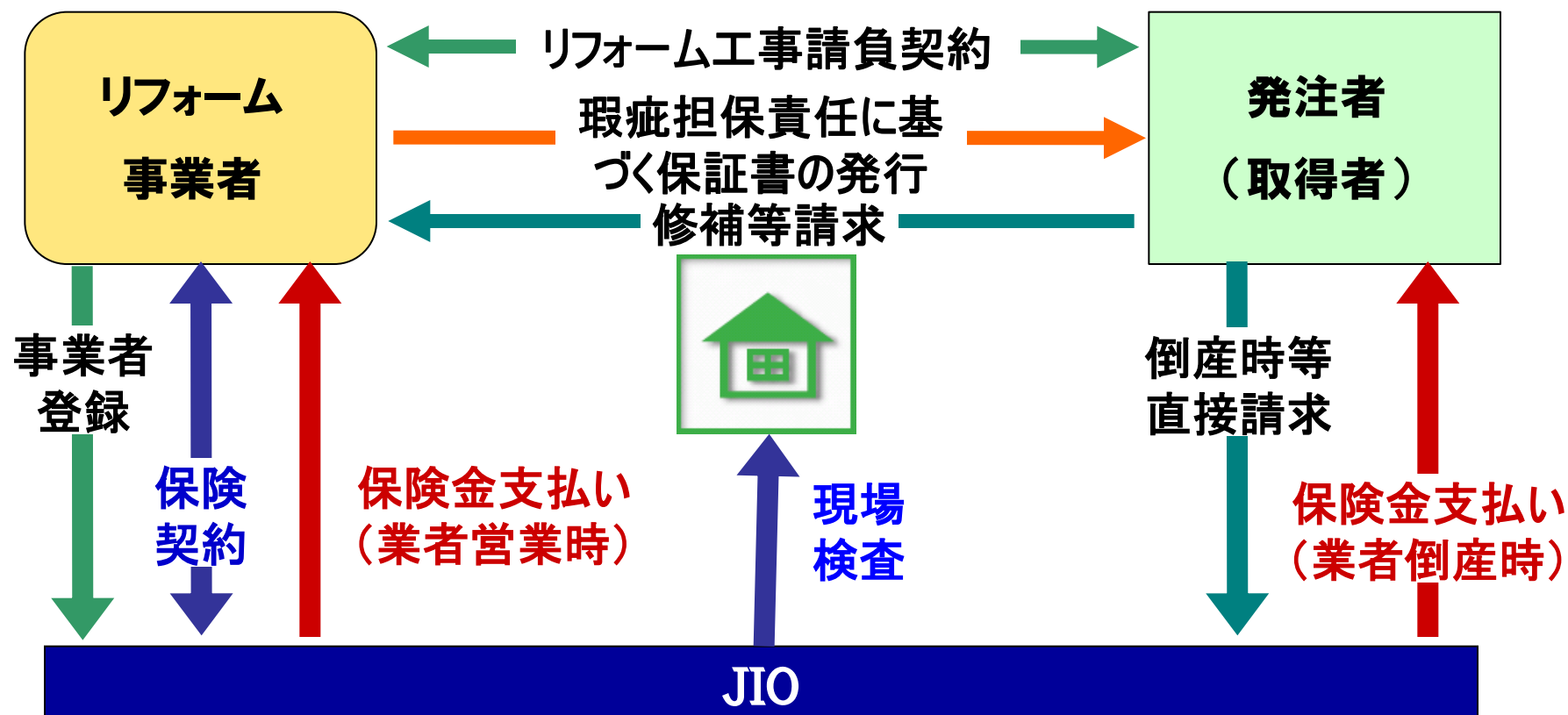


(参考例)

※建築確認が平成11年5月1日以降であれば圧縮強度検査省略。
長期修繕計画に基づき大規模修繕が実施されていれば屋上防水
検査を省略。

リフォームかし保険の契約関係図

➤ 引渡後にリフォームを行う場合にも利用できる



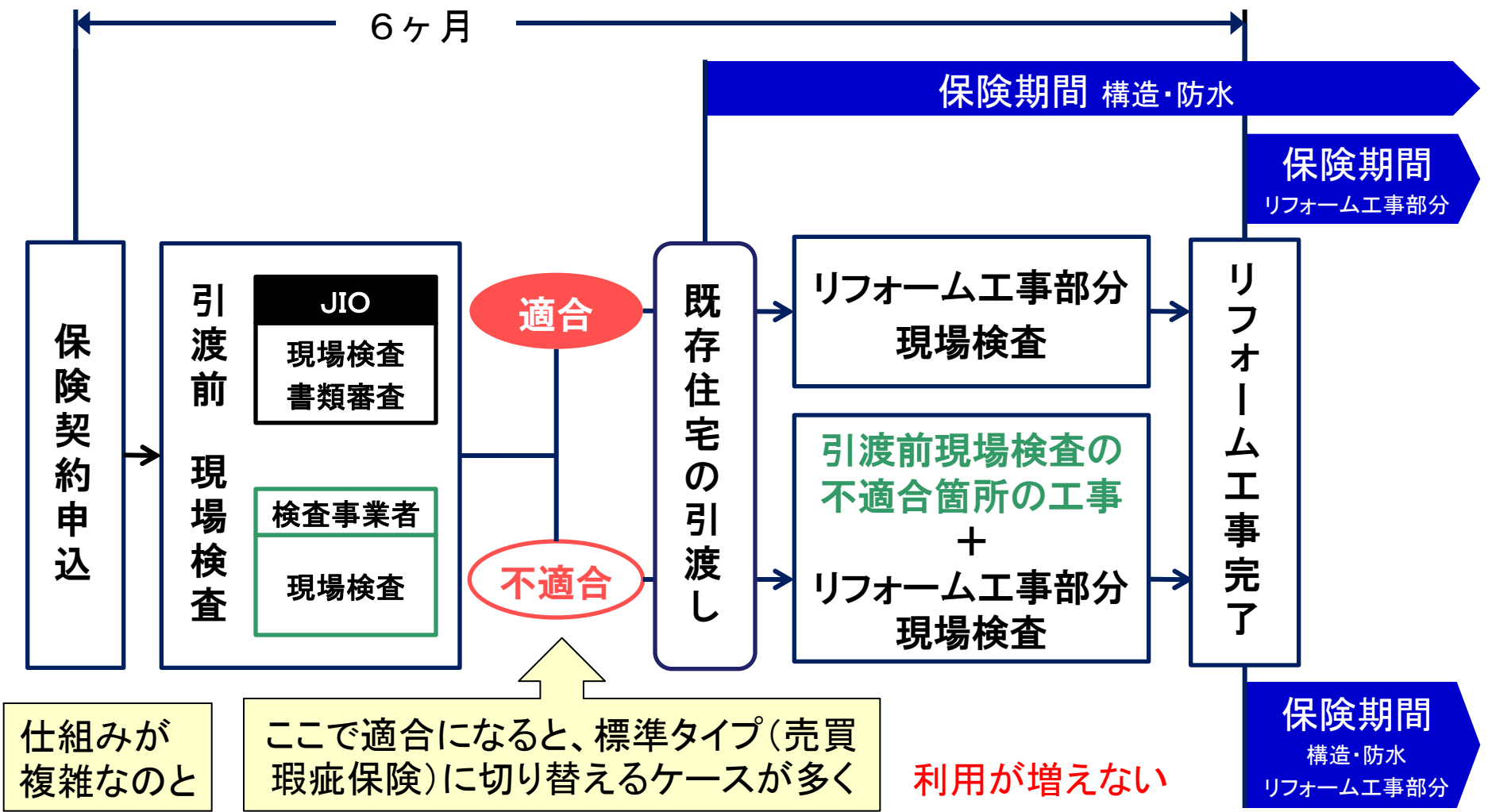
工事対象は**住宅本体**に対するものすべて(外構等、本体以外の工事は対象外)

保険期間は「**構造・防水性能の工事部分**」は5年、「**その他の工事部分**」は1年

保険金**限度額**は工事規模により**100万円～1,000万円の間**

「引き渡し後リフォーム」タイプも追加

➤ 既存瑕疵保険とリフォームを一体化(3社のみ?)



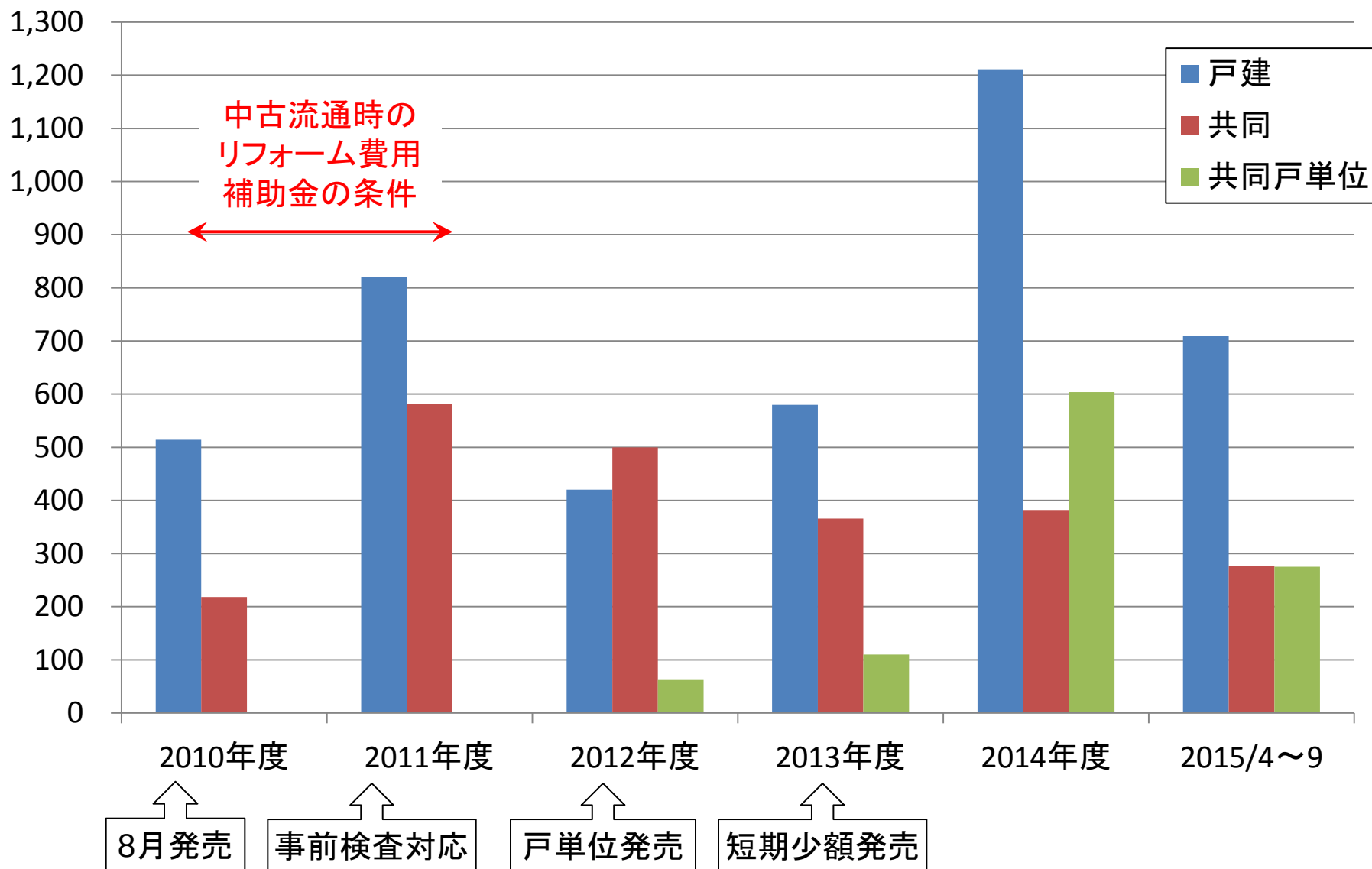
(参考) 保険料比較

共同住宅は1棟分の検査料と付保戸数の組み合わせにより変動するので、戸建住宅120m²の場合で公表されているものを比較。

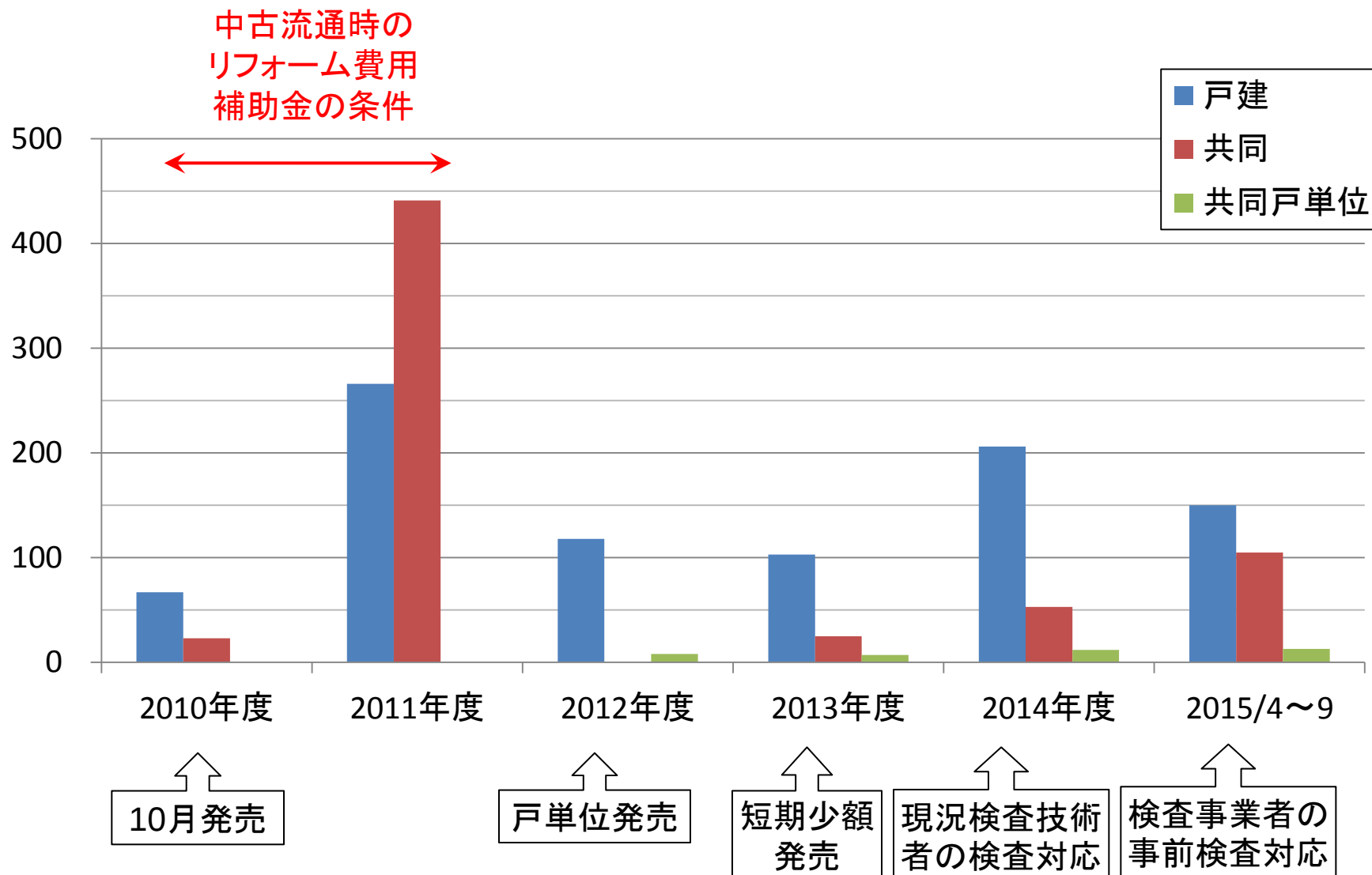
・・・目標値はアンケート等で多かった「5万円程度なら利用する」

			JIO		まもりすまい		住宅あんしん		ハウスジーマン	
			保険料	合計	保険料	合計	保険料	合計	保険料	合計
既存 宅建	5年	1000万円	39,600	62,280	40,630	61,450			39,510	58,960
	2年	1000万円	28,000	50,680	23,920	44,740				
		500万円	26,900	49,580	22,780	43,600	24,390	47,070	24,820	44,270
	検査料		22,680		20,820		22,680		19,450	
既存 個人間	5年	1000万円	43,700	68,540					46,160	65,610
	1年	1000万円	25,300	50,140						
		500万円	24,700	49,540			21,820	46,660	24,290	43,740
	検査料		24,840				24,840		19,450	

宅建業者用 契約戸数推移



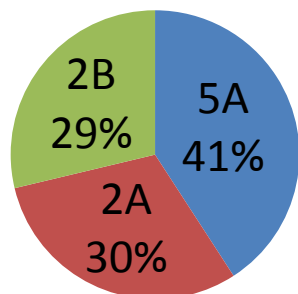
個人間用 契約戸数推移



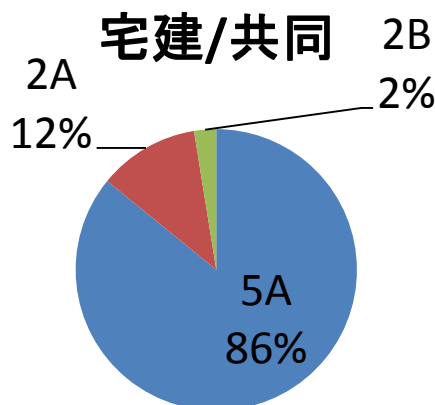
既存瑕疵保険の種別構成比

凡例：5A=5年1,000万円、2A=2年1,000万円、2B=2年500万円

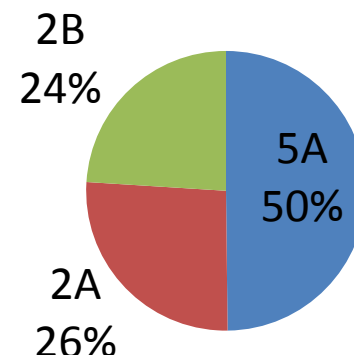
宅建/戸建



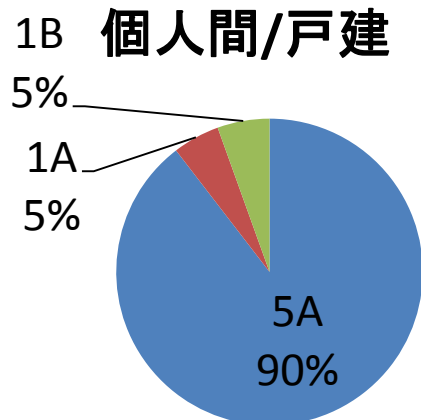
宅建/共同



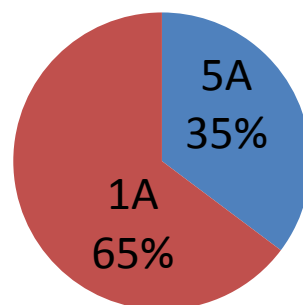
宅建/戸単位



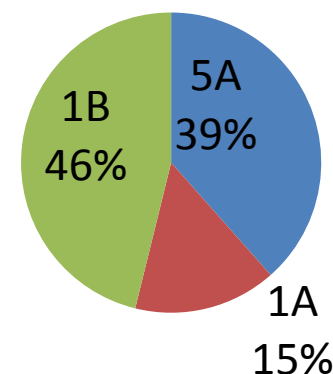
個人間/戸建



個人間/共同



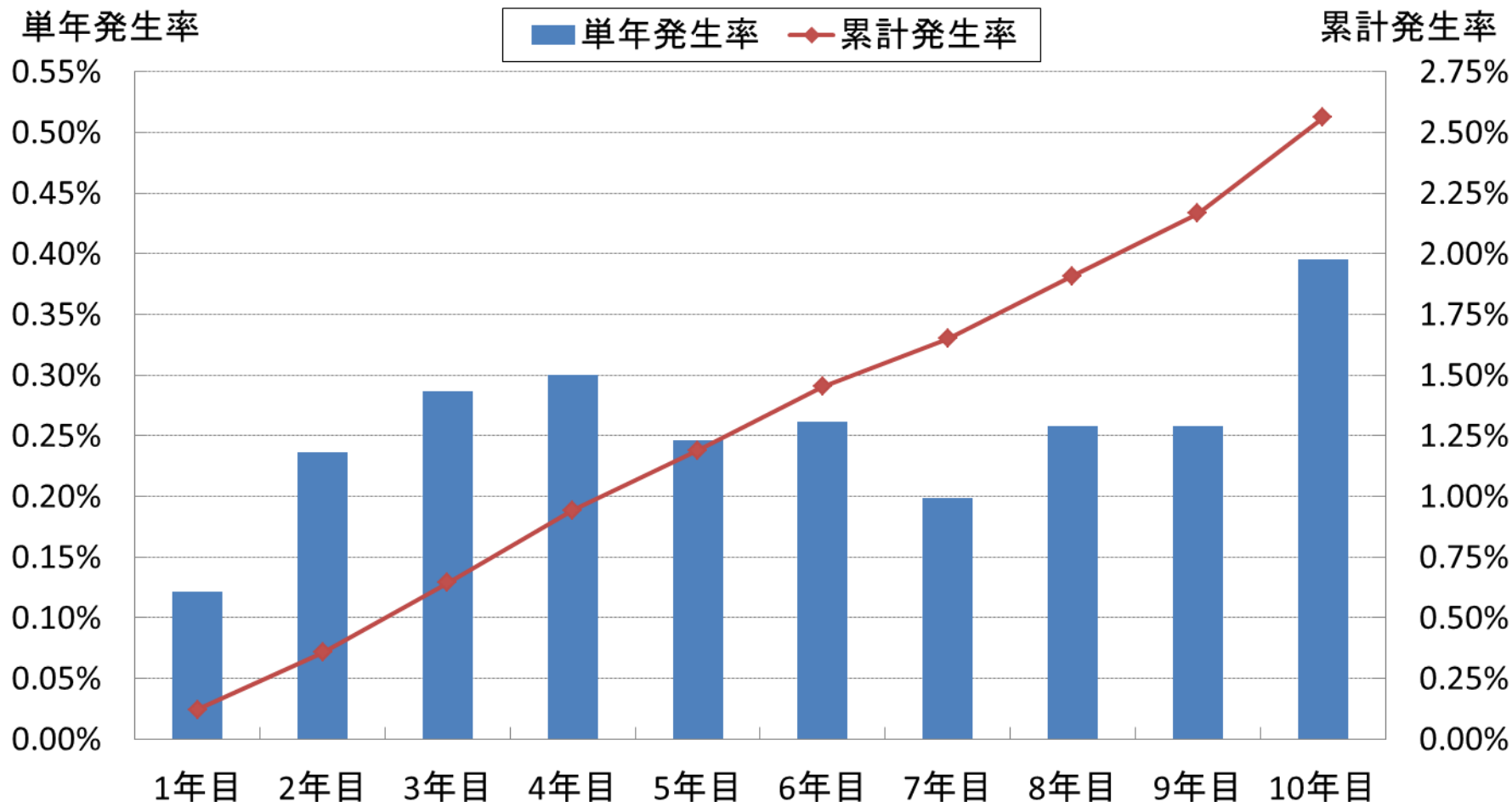
個人間/戸単位



凡例：5A=5年1,000万円、1A=1年1,000万円、1B=1年500万円

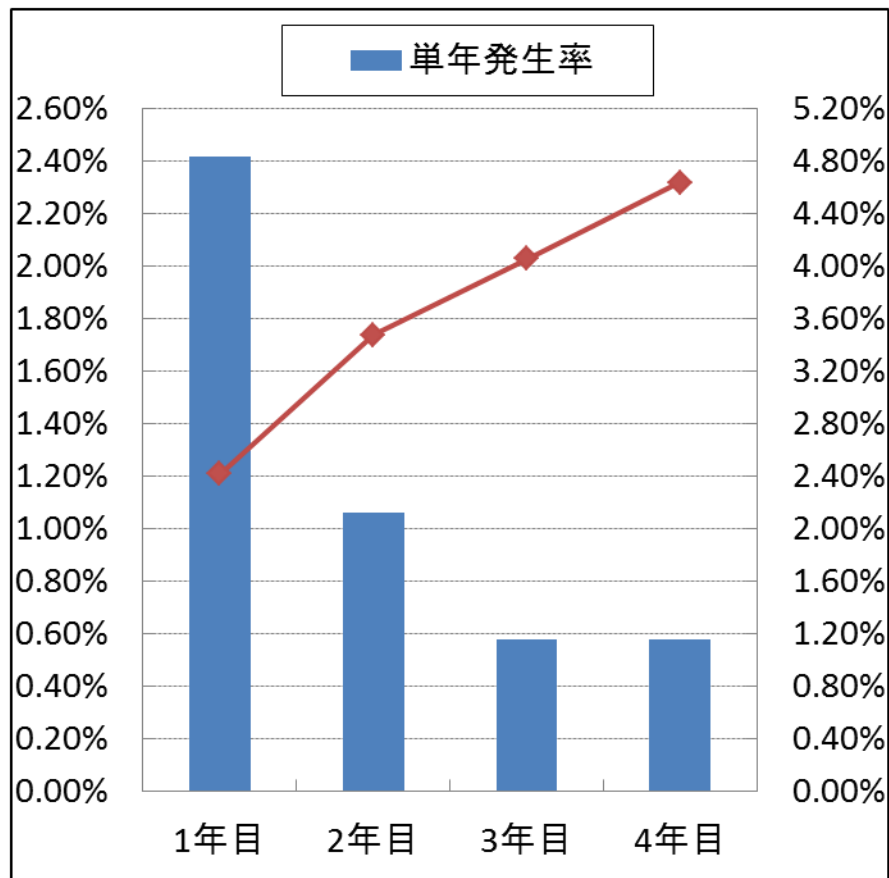
瑕疵保険事故発生率：新築の場合

新築の瑕疵保険期間は10年間に対してまだ5～6年しか経過していないので、以前の瑕疵保証10年満了物件における実績

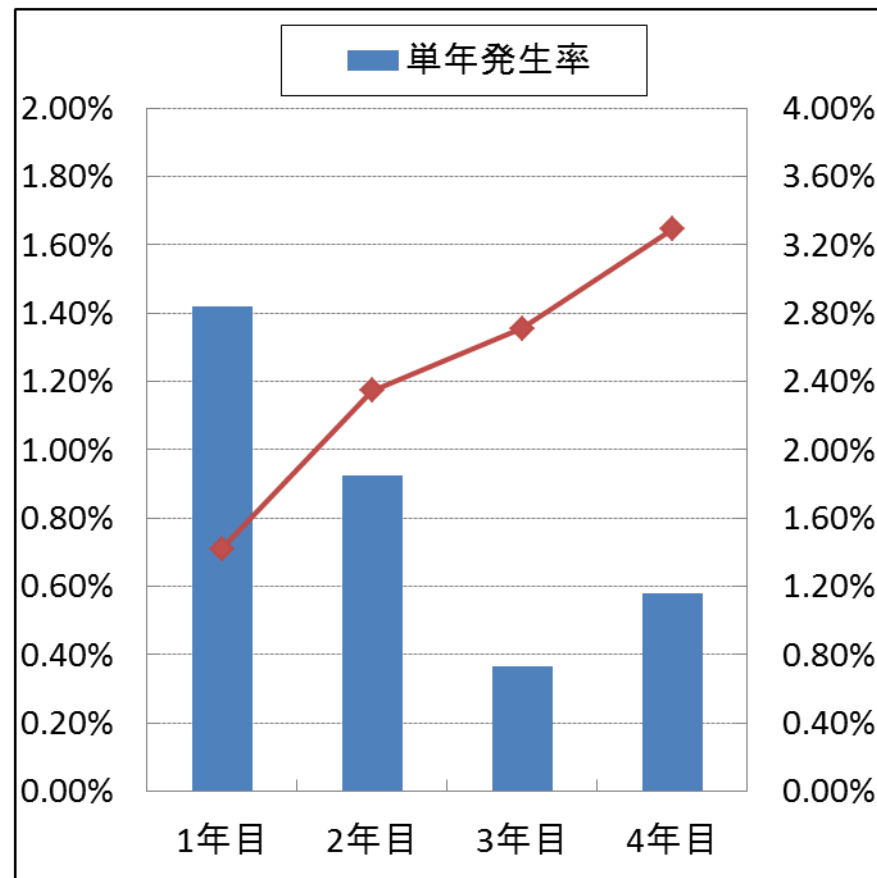


既存住宅の保険事故発生率

満4年以上経過した物件における発生率



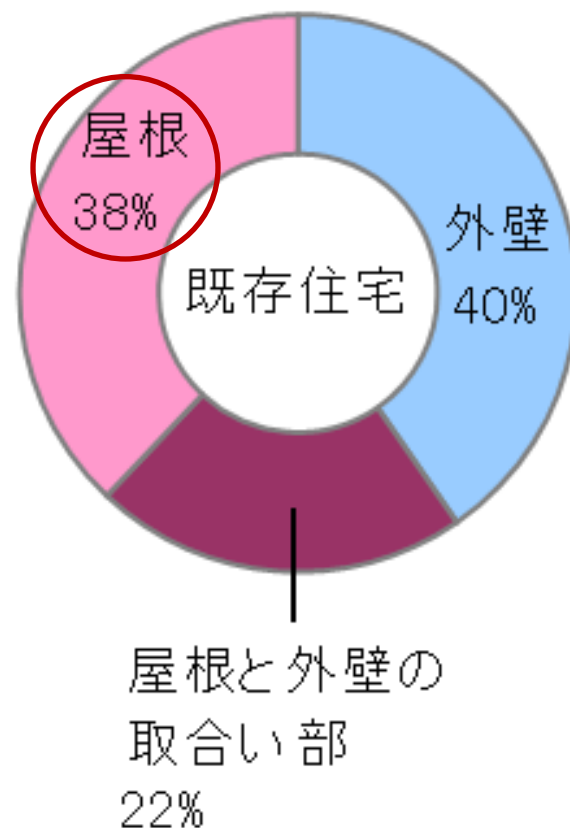
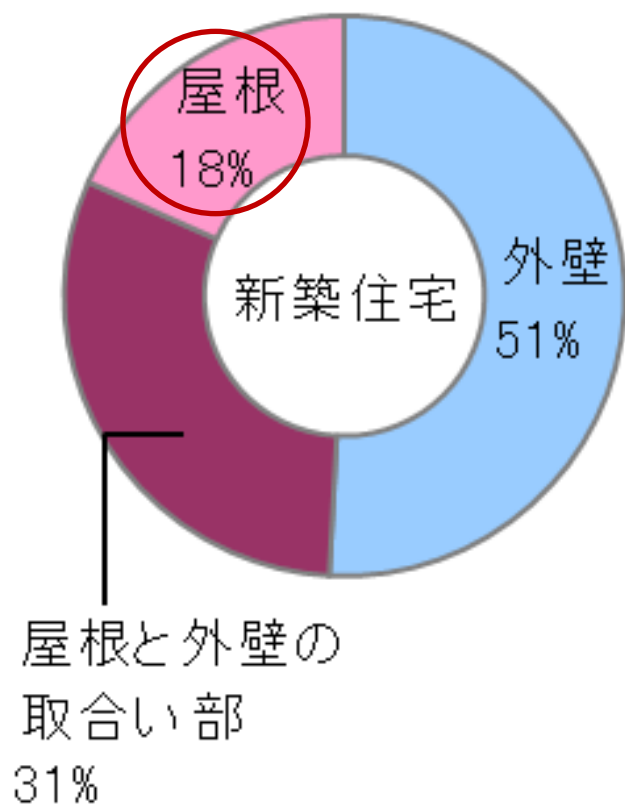
満1年以上経過した物件の各年度の発生率を積み上げたもの



当初は極端に初年度に集中したが、その後はやや平準化した。
それでも新築と比較すると、保険期間初期の事故率は圧倒的に高い。

新築住宅と既存住宅の雨水箇所割合

既存住宅の雨水浸入箇所の割合を新築住宅と比較すると、雨水が直接降りかかる「屋根」が38%と多い。屋根からの雨水浸入は波及範囲が広く、被害が大きくなりやすい。



➤ 東京工業大学名誉教授・田中享二先生の最終講義 「40年間の研究活動の結論」

「すべての建築材料は**水**が苦手である。」

建築材料、特に構造材料は一般的に水が苦手です。土は溶けてしまいうし、木材は腐ります。鉄は錆びます。コンクリートでも内部に水が入りますと凍害を起こします。鉄筋コンクリートのコンクリートも程よい水分があると中性化が進みます。そして次に鉄筋が錆びます。
このように構造材料や部材は基本的に水が苦手です。

「**木材を腐らせない**ための伝統木造建築の3点セットは

①勾配屋根 ②深い軒の出 ③高い床

「**防水の役割**は建物保護により長寿命化を担保すること」

ご清聴ありがとうございました。



国宝・瑞龍寺の山門。屋根は入母屋造、柿(こけら)葺き。