

まもりすまい延長保険（保証期間延長瑕疵保証責任保険） の認可取得について

住宅保証機構株式会社＜代表取締役社長 能登 義春（のと・よしはる）、東京都港区＞では、住宅瑕疵担保履行法に基づく保険として、「まもりすまい延長保険」（正式名称：保証期間延長瑕疵保証責任保険）について平成 27 年 3 月 30 日付で国土交通大臣より認可を取得し、平成 27 年 4 月 1 日より保険申込の受付を開始いたしました。

詳細につきましては、下記にてご確認ください。

■まもりすまい延長保険とは

これまで、新築住宅における 10 年間の瑕疵担保責任に対応する住宅瑕疵担保責任保険等の保険期間満了後に、引き続き住宅事業者様が当該住宅の瑕疵保証を行う場合に対応する保険のしくみはありませんでした。

一方、一部のハウスメーカー等では、一定のメンテナンス工事等を実施した上で、10 年間の瑕疵担保責任期間終了後も引き続き保証を行うことができる制度を独自に行っています。このような背景の中、住宅保証機構のまもりすまい保険や住宅性能保証制度を利用されている住宅事業者様から、自社の物件を長期にわたり保証するための保険について、ご要望を多数いただいております。

そこで住宅保証機構では、住宅品質確保法に基づく新築住宅の 10 年間の瑕疵担保責任期間を満了した後、現況を確認するための検査を行うとともに必要に応じてメンテナンス工事を行うこと等を条件として、住宅事業者様等が 10 年経過後の保証を行う際に対応することができる新たな住宅瑕疵保険「まもりすまい延長保険」を創設しました。

この保険をご活用いただくことで、住宅所有者様は住宅事業者様による点検・メンテナンス工事を以って一定の品質・性能を維持することができます。また、住宅事業者様もメンテナンス工事の受注促進につながる等、長期間の信頼関係を築くためのきっかけづくりにつながり、双方にとってメリットとなります。

この保険が普及されることにより、リフォーム市場の活性化、優良な住宅ストックの形成の一助となることを期待します。

【ポイント】

- ・ 新築住宅を建設・販売した住宅事業者様が 10 年の保証期間満了後、引き続き住宅所有者様に対し点検やメンテナンス工事に基づく瑕疵保証を行う際に、保険の利用が可能になります。
- ・ 住宅事業者様が新築住宅の引渡しから 10 年経過までに点検を行った結果、必要なメンテナンス工事を実施する場合の保険期間は 10 年間（10 年延長プラン）です。また、メンテナンス工事を必要としない場合の保険期間は 5 年間（5 年延長プラン 1 回目）とし、新築住宅の引渡しから 15 年経過までにメンテナンス工事が実施されると、さらに 5 年間、保険期間の延長（5 年延長プラン 2 回目）が可能です。
- ・ 保険の対象は、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分（基本構造部分）です。なお、基本構造部分以外のリフォーム工事を併せて実施される際は、そのリフォーム工事箇所に保険を付保する特約もご用意しています。
- ・ 住宅保証機構では、保険の引受に際し、現況を確認するための現場検査及びメンテナンス工実施後の現場検査を実施します。
- ・ この保険は、住宅事業者様が保険契約者となります。
- ・ この保険は、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵保険です。

【保険の概要】

1. 保険対象住宅

住宅品確法施行（平成12年4月1日）以降に引き渡された以下の住宅

- (1) 一戸建住宅
- (2) 小規模共同住宅等（延床面積500㎡未満かつ3階以下。併用住宅含む。）

2. 保険契約者・被保険者

まもりすまい保険（住宅瑕疵担保責任保険）の届出事業者である住宅事業者

3. 保険内容等

(1) 保険金を支払う場合

- ① 構造耐力上主要な部分が耐力性能を満たさない場合
- ② 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合

また、特約の付帯により、以下についても保険金の支払い対象とすることが可能です。

- ・ 給排水設備、電気設備またはガス配管設備の機能が失われる場合
- ・ 給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合
- ・ 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以外のリフォームを行った部分が、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合

(2) 支払限度額等

- ① 支払限度額
1住宅あたり 500万円、1,000万円、2,000万円から選択
- ② 免責金額
10万円
- ③ 縮小てん補割合
80%（被保険者倒産時は100%）
- ④ 支払対象となる費用
 - ・ 補修費用
 - ・ 補修の範囲、方法、金額を確定するための調査費用
 - ・ 仮住居、移転費用

(3) 申込プラン・保険期間等

申込プラン	メンテナンス 工事時期	保険 期間	保険期間イメージ
10年延長プラン	新築後 10年経過 まで	10年間	
5年延長プラン 【1回目】	新築後	5年間	
5年延長プラン 【2回目】	10年から 15年まで	5年間	

4. 現場検査

保険申込住宅については、住宅保証機構が定める「まもりすまい既存住宅保険現場検査基準」に基づき、現況を確認する検査(現況確認検査^(※1))を実施します。また、メンテナンス工事を実施される場合については、住宅保証機構が定める「まもりすまい延長保険設計施工基準」に基づき、メンテナンス工事完了時等に検査(メンテナンス工事完了時検査)^(※2)を実施します。

(※1) (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会に登録された既存住宅現況検査技術者等が10年目点検又は15年目点検を実施する場合は、住宅保証機構が行う現況確認検査を書類審査とすることができます。

(※2) メンテナンス工事箇所に構造耐力上主要な部分の新設、撤去がある場合、施工中検査を追加して実施します。

以上