住宅瑕疵担保責任保険

［現場検査］

講習テキスト

リフォーム瑕疵保険 ＆ 既存住宅売買瑕疵保険

住宅瑕疵担保責任保険［現場検査］講習テキスト

リフォーム瑕疵保険 ＆ 既存住宅売買瑕疵保険

住宅瑕疵担保責任保険

［現場検査］

講習テキスト

リフォーム瑕疵保険 ＆ 既存住宅売買瑕疵保険

国土交通省 住宅局

住宅瑕疵担保責任保険［現場検査］講習テキスト

リフォーム瑕疵保険 ＆ 既存住宅売買瑕疵保険

目 次－1

第1章　住宅瑕疵担保責任保険制度の概要

1「住宅品質確保法」と「住宅瑕疵担保履行法」
1 「新築住宅」に関する瑕疵担保責任 ・・・・・・004
2 「住宅瑕疵担保履行法」に基づく資力確保 ・・005

2　新築住宅以外の「住宅瑕疵担保責任保険」
1 「リフォーム瑕疵保険」と
「既存住宅売買瑕疵保険」・・・・・・・・・・・・006

第2章－1　リフォーム瑕疵保険　現場検査の内容

1　リフォーム工事瑕疵担保責任保険
1　リフォーム工事瑕疵担保責任保険に
係る現場検査について ・・・・・・・・・・・012

**第2章－2　リフォーム瑕疵保険
太陽光発電パネル設置に係る
設計・施工基準の解説**

1　総則
1　主旨
1　主旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・016
2　適用範囲
1　適用範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・017
3　用語の説明
1　太陽電池モジュール関連・・・・・・・・・・・018
2　建築関連・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・019
4　関連法規
1　設置・施工に関わる関連法規・・・・・・・・020

2　設置・施工に関する一般事項
1　事前調査
1　事前調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・022
2　計画
1　設置・施工計画の策定・・・・・・・・・・・・・023
3　施工
1　設置・施工・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・023
4　記録・報告
1　記録および報告・・・・・・・・・・・・・・・・・024

3　太陽電池モジュールの設置・施工方法
1　共通事項
1　共通事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・025
2　屋根置き型
1　屋根置き型太陽電池モジュールの設置 ・・026
2　屋根材共通・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・026
3　屋根材別の設置・施工方法・・・・・・・・・・027
3　陸屋根型
1　陸屋根型太陽電池モジュールの設置
（RCもしくはSRC造の露出防水の場合）・・031
4　屋根建材型
1　屋根建材型太陽電池モジュールの設置
（屋根の全面改修の場合）・・・・・・・・・・・032
5　外壁貫通部
1　外壁貫通部の配線工事 ・・・・・・・・・・・・033

資料提供

「第2章-2 リフォーム瑕疵保険 現場検査の内容 太陽光発電パネル設置に係る設計・施工基準の解説」については、財団法人ベターリビングにおける検討WGの成果を元に作成

住宅瑕疵担保責任保険

［現場検査］

講習テキスト

リフォーム瑕疵保険 ＆ 既存住宅売買瑕疵保険

2010年6月25日発行
国土交通省 住宅局
発行：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会
〒105-0004　東京都港区新橋3-1-11　長友ランディックビル2F

第3章　既存住宅売買瑕疵保険　検査基準の解説

1　総則

1　定義

1　定義 …… 036

2　対象

2　対象 …… 039

3　検査方法

3　検査方法 …… 040

4　適用範囲

4　適用範囲 …… 041

2　木造の一戸建ての住宅

1　構造耐力上主要な部分に係るもの

1　基礎 …… 042
2　土台及び床組 …… 044
3　床 …… 046
4　柱及び梁 …… 048
5　外壁及び軒裏 …… 050
6　バルコニー …… 052
7　内壁 …… 054
8　天井 …… 056
9　小屋組 …… 058
10　蟻害 …… 060
11　腐朽等 …… 062
12　鉄筋の本数及び間隔 …… 064

2　雨水の浸入を防止する部分に係るもの

1　外壁 …… 066
2　軒裏 …… 068
3　バルコニー …… 070
4　内壁 …… 072
5　天井 …… 074
6　小屋組 …… 076
7　屋根 …… 078

3　鉄筋コンクリート造の共同住宅等

1　構造耐力上主要な部分に係るもの

1　基礎 …… 080
2　床 …… 082
3　柱及び梁 …… 084
4　外壁 …… 086
5　バルコニー及び共用廊下 …… 088
6　内壁 …… 090
7　天井 …… 092
8　コンクリート圧縮強度 …… 094
9　鉄筋の本数及び間隔 …… 098

2　雨水の浸入を防止する部分に係るもの

1　外壁 …… 100
2　内壁 …… 102
3　天井 …… 104
4　屋根 …… 106

注 …… 108

第4章　非破壊検査について

1　試験方法

1　試験方法

1　建築物の試験方法 …… 110

2　配筋調査

1　電磁レーダー法

1　原理 …… 112
2－1　配筋検査手順ー壁の配筋探査 …… 114
2－2　配筋検査手順ー柱の配筋探査 …… 116
3　測定における留意点 …… 118

2　電磁誘導法

1　原理 …… 122
2－1　配筋検査手順ー壁の配筋探査 …… 124
2－2　配筋検査手順ー柱の配筋探査 …… 126
3　測定における留意点 …… 128

3 コンクリートの圧縮強度

1　反発度法（JIS A 1155）

1　原理 …… 132
2　測定手順 …… 134
3　測定における留意点 …… 136

2　コアによる圧縮強度試験（JIS A 1107）

1　原理 …… 140
2　調査手順 …… 142
3　採取時の留意点 …… 142

住宅瑕疵担保責任保険［現場検査］講習テキスト

リフォーム瑕疵保険 ＆ 既存住宅売買瑕疵保険

目次－2

資料編

1　リフォーム工事瑕疵担保責任保険　設計施工基準

1 （株）住宅あんしん保証
　あんしんリフォーム工事瑕疵保険　設計施工基準 …… 146
2 （財）住宅保証機構
　住宅リフォーム瑕疵担保責任保険　設計施工基準 …… 154
3 たてもの（株）
　リフォーム・大規模修繕工事　設計施工基準 …… 164
4 （株）日本住宅保証検査機構（JIO）
　リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約　設計施工基準 …… 175
5 （株）ハウスジーメン
　リフォーム工事　設計施工基準 …… 184
6 ハウスプラス住宅保証（株）
　リフォーム工事瑕疵保険　設計施工基準 …… 194

第1章

住宅瑕疵担保責任保険制度の概要

1. 「新築住宅」に関する瑕疵担保責任

☞ ポイント

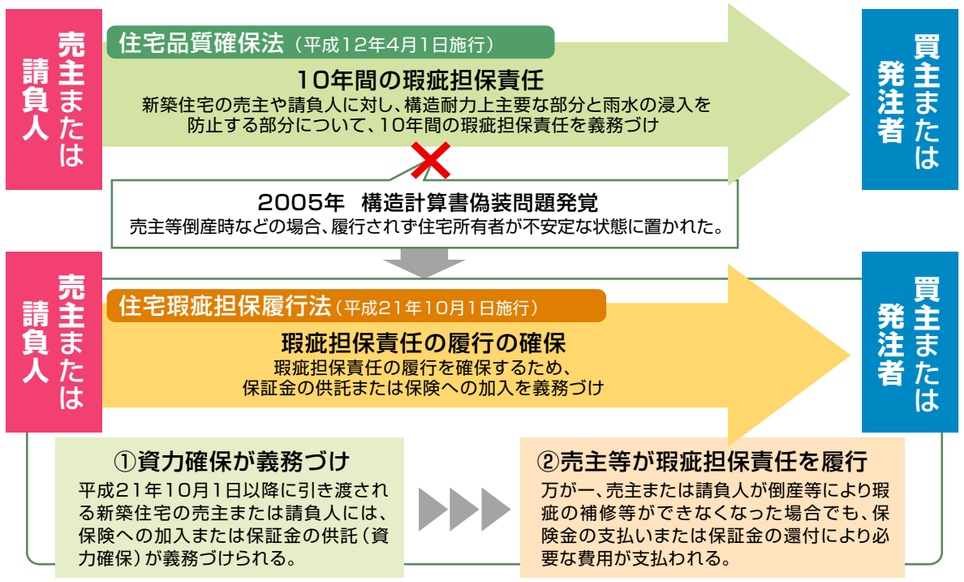
「住宅品質確保法」により新築住宅については、売主や請負人に10年間の瑕疵担保責任が義務付けられている。この瑕疵担保責任の履行を確保するために制定されたのが「住宅瑕疵担保履行法」である。平成21年10月1日以降に引き渡された住宅が対象である。

解 説

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号、住宅品質確保法）に基づき、新築住宅については、売主および請負人に対し、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」について、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられている。しかし、平成17年11月に「構造計算書偽装問題」が発覚すると、こうした法制度だけでは、消費者保護としては不十分であり、売主や請負人の財務状況によっては、義務化された責任が果たされない場合もあることが明らかになった。こうした問題に対応するために制定されたのが「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号、住宅瑕疵担保履行法）である（図）。

「住宅品質確保法」は民法の特例としての瑕疵担保責任の義務等を定め、「住宅瑕疵担保履行法」は住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任を履行するための「資力確保」を住宅供給事業者に義務付けている。したがって、これら二つの法律が相まって、買主や発注者の救済が図られる制度である。「住宅瑕疵担保履行法」の対象となるのは、同法が施行された平成21年10月1日以降に引き渡された住宅である。

図 「住宅品質確保法」と「住宅瑕疵担保履行法」の制定の流れと仕組み



2. 「住宅瑕疵担保履行法」に基づく資力確保

☞ ポイント

「住宅瑕疵担保履行法」では、瑕疵担保責任の履行を確保するために、「保険」または「供託」のいずれかの措置を講じることが義務付けられている。「保険」は、国土交通大臣の指定する住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）に申し込む。

解 説

「住宅瑕疵担保履行法」に基づく資力確保の手段は、「保険」（住宅瑕疵担保責任保険）と「供託」の2種類がある。「保険」は、国土交通大臣が指定する保険法人（住宅瑕疵担保責任保険法人）に保険料を支払い保険契約を結ぶものである。一方、「供託」は、売主および請負人が自らの資力で瑕疵担保責任に対応するものであり、供給した戸数に応じて算定された額の保証金を10年間、法務局などの供託所に預け置くものである。保険法人は、6法人が指定されている（表）。

表 保険法人一覧 （平成22年5月末現在、五十音順）

（株）住宅あんしん保証
指定日 2008年5月12日
本社所在地 〒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
TEL 03-3516-6333 URL http://www.j-anshin.co.jp/

（財）住宅保証機構
指定日 2008年5月12日
本社所在地 〒107-0052 東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館3階
TEL 03-3584-6631 URL http://www.how.or.jp/

たてもの（株）
指定日 2009年9月17日
本社所在地 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-22-12
TEL 03-3500-4777 URL http://www.nais-th.co.jp/

（株）日本住宅保証検査機構
指定日 2008年7月14日
本社所在地 〒135-0001 東京都江東区毛利1-19-10 江間忠錦糸町ビル
TEL 03-3635-3655 URL http://www.jio-kensa.co.jp/

（株）ハウスジーメン
指定日 2008年10月15日
本社所在地 〒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8F
TEL 03-5408-8486 URL http://www.house-gmen.com/

ハウスプラス住宅保証（株）
指定日 2008年7月14日
本社所在地 〒108-0014 東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階
TEL 03-5962-3815 URL http://www.houseplus.co.jp/

※ 全国に保険申込みを行える取次店がある。

1. 「リフォーム瑕疵保険」と「既存住宅売買瑕疵保険」

ポイント

「住宅瑕疵担保履行法」では、保険法人は新築住宅の保険の他、リフォーム工事や既存住宅売買の瑕疵に関する保険を引き受けることができる。

・リフォーム瑕疵保険：リフォーム工事を請け負った建設業者が加入する保険

・既存住宅売買瑕疵保険：売主が宅建業者の場合と宅建業者以外の場合で異なる

解　説

■「リフォーム瑕疵保険」の概要

消費者が安心してリフォーム工事を行えるよう、建築士による検査と保証がセットになった保険制度が「リフォーム瑕疵保険制度」である。この保険制度は、住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく任意の保険制度であり、国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）が引き受けている。

具体的には、事業者が加入申込みを行い、保険法人の検査員（建築士）が現場検査を行った上で、保険を引き受ける。工事終了後に瑕疵が見つかった場合、事業者が営業している場合は事業者に補修に要する費用の8割が支払われ、事業者が倒産等により補修ができない場合は発注者に10割が支払われる。

事業者が保険に加入する際は、事前に保険法人に登録する必要があり、登録された事業者は消費者がホームページで検索できるようになる予定である。（既に一部の保険法人で情報提供を行っている。）

リフォーム瑕疵保険はその工事内容により、「リフォーム工事瑕疵保険」と「共同住宅等大規模修繕工事瑕疵保険」の二つの類型がある。

（1）リフォーム工事瑕疵保険

戸建住宅や共同住宅の専有部分について、構造、雨水の浸入を防止する部分だけでなく内装や設備も含めて包括的に保険の対象とするものである。検査は構造や雨水の浸入を防止する部分の工事を含む場合は2回、含まない場合は1回行われる。なお、保険期間は構造と雨水防水部分が5年、それ以外の部分は1年である（図1・表1）。

図1　「リフォーム工事瑕疵保険」の仕組み

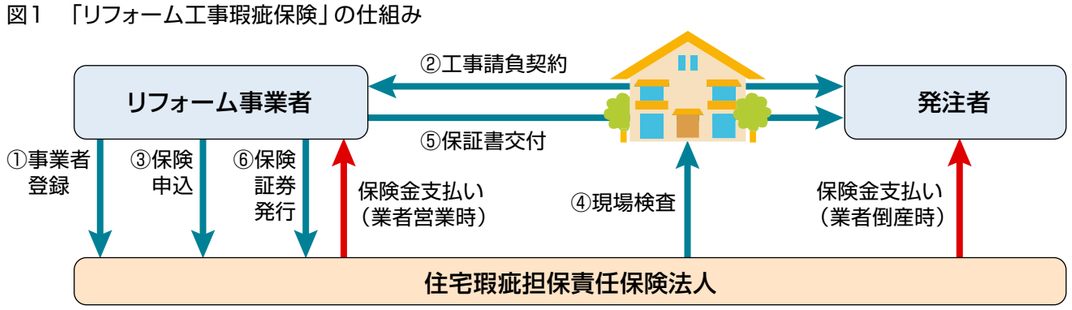


表1　「リフォーム工事瑕疵保険」保険料の例（保険金額300万円の場合）

（平成22年6月15日現在）

保険法人	内装・設備のみの場合	構造・防水を含む場合	事業者登録料
（株）住宅あんしん保証	39,250円	57,900円	25,200円
（財）住宅保証機構	40,340円	57,650円	26,250円
たてもの（株）	39,340円	56,240円	10,500円
（株）日本住宅保証検査機構	36,900円	52,300円	15,750円
（株）ハウスジーメン	38,030円	53,150円	14,700円
ハウスプラス住宅保証（株）	42,900円	54,450円	15,750円

（保険料は非課税、事業者登録料は消費税込）

（2）共同住宅等大規模修繕工事瑕疵保険

マンションの大規模修繕を行う際に、管理組合等の発注する共用部分の構造、雨水防水、設備、手すり等の工事について保険の対象とするものである。現場検査は、改修工事実施前、足場撤去工事直前の工事の完了時、設備工事完了時の3回行われる。なお、保険期間は構造・雨水防水・設備部分は5年、手すりの塗装については2年である（図2・表2）。

図2　「共同住宅等大規模修繕工事瑕疵保険」の仕組み

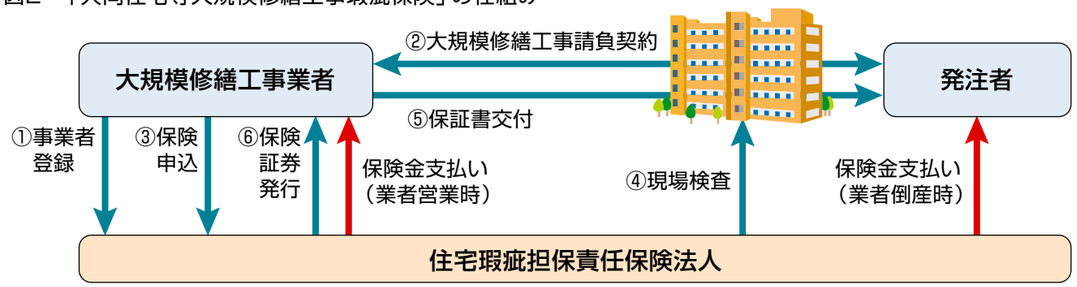


表2「共同住宅等大規模修繕工事瑕疵保険」保険料の例

① 延べ床面積 4,800㎡、8階建ての場合

（平成22年6月15日現在）

保険法人	工事内容	保険金支払限度額	保険料（検査料を含む）
たてもの（株）	防水・外壁修繕のみ	5,000万円	233,530円
	設備のみ	3,000万円	220,680円
ハウスプラス住宅保証（株）	構造以外すべて	10,000万円	580,454円

（保険料は非課税、検査料は消費税込）

② 延べ床面積 1,800㎡、4階建ての場合

保険法人	工事内容	保険金支払限度額	保険料（検査料を含む）
たてもの（株）	防水・外壁修繕のみ	3,000万円	178,850円
	設備のみ	2,000万円	173,110円
ハウスプラス住宅保証（株）	構造以外すべて	5,000万円	332,150円

（保険料は非課税、検査料は消費税込）

■「既存住宅売買瑕疵保険」の概要

消費者が安心して既存住宅を取得できるよう、建築士による検査と保証がセットになった保険制度である。この保険制度は、住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく保険制度であり、国土交通大臣の指定した住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）が引き受けている。

既存住宅の売買は、「宅建業者が売主となる場合（宅建業者販売）」と、「宅建業者以外が売主となる場合（個人間売買）」の二つのパターンがあり、それぞれ保険制度が異なる。

（1）宅建業者が売り主となる場合（宅建業者販売）

宅建業者が既存住宅を販売する場合は、宅建業法第40条に基づき2年間の瑕疵担保責任が義務付けられている。宅建業者がこの瑕疵担保責任を履行したことによる損害をてん補するのが、宅建業者販売の場合の「既存住宅売買瑕疵保険」である。宅建業者はあらかじめ保険法人に届出を行ったうえで、引渡し前に保険法人に加入を申し込む。申込みを受けた保険法人は引渡し前に現場検査を行った上で、保険を引き受ける。

引渡し後に瑕疵が見つかった場合、宅建業者による瑕疵の補修等の費用が保険金として支払われる。

宅建業者が倒産等により瑕疵の補修等ができない場合、買主に直接保険金が支払われる（図3・表3）。

図3　「既存住宅売買瑕疵保険」（宅建業者販売）の仕組み

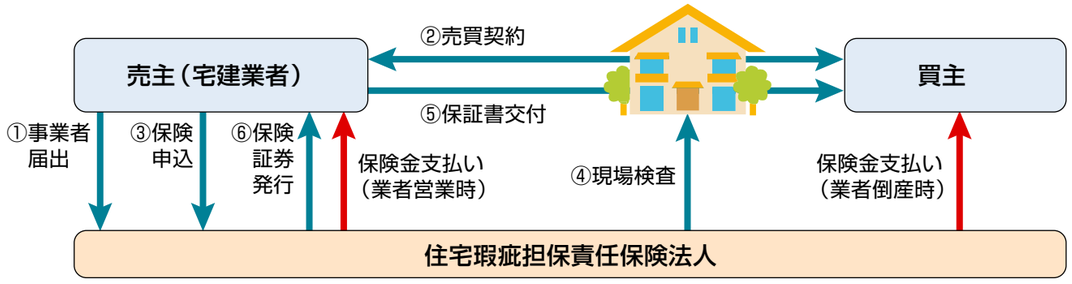


表3　「既存住宅売買瑕疵保険」（宅建業者販売）保険料の例

① 戸建住宅　延べ面積120㎡の場合

（平成22年6月15日現在）

保険法人	保険料等	保険料等の内訳	
		保険料	検査料
（株）住宅あんしん保証	73,800円	39,950円	33,850円
たてもの（株）	68,890円	42,990円	25,900円
（株）日本住宅保証検査機構	70,800円	35,100円	35,700円
（株）ハウスジーメン	67,050円	36,470円	30,580円
ハウスプラス住宅保証（株）	85,800円	50,100円	35,700円

（保険料は非課税、検査料は消費税込）

② 共同住宅　延べ面積1,800㎡、20戸、戸あたり75㎡の場合

保険法人	保険料等	保険料等の内訳	
		保険料	検査料
（株）住宅あんしん保証	1,028,930円 （戸あたり:51,447円）	=24,500×20戸 490,000円	538,930円
たてもの（株）	1,013,800円 （戸あたり:50,690円）	=32,650円×20戸 653,000円	360,800円
（株）日本住宅保証検査機構	1,113,800円 （戸あたり:55,690円）	=30,700×20戸 614,000円	499,800円
（株）ハウスジーメン	951,310円 （戸あたり:47,566円）	=28,680円×20戸 573,600円	377,710円
ハウスプラス住宅保証（株）	2,147,950円 （戸あたり:107,398円）	=51,800円×20戸 1,036,000円	1,111,950円

（保険料は非課税、検査料は消費税込）

（2）宅建業者以外が売り主となる場合（個人間売買）

宅建業者以外の個人が既存住宅を販売する場合は、瑕疵担保責任は義務付けられておらず、また個人の売主に長期間の瑕疵担保責任を負わせることは現実的ではない。一方で、購入者の加入するモノ保険も考えられるが、保険収支上商品化は困難である。このため、検査機関が検査を実施し、隠れた瑕疵によって生じた買主の損害に対する保証責任を負い、当該保証責任に対して、保険法人が保険を引き受けている。

検査機関はあらかじめ引渡し前に保険法人に申込み、申込みを受けた保険法人は引渡し前に現場検査を行った上で、保険を引き受ける。

引渡し後に瑕疵が見つかった場合、検査機関による瑕疵の補修等の費用が保険金として検査機関に支払われる。検査機関が倒産等により瑕疵の補修等ができない場合、買主に直接保険金が支払われる（図4・表4）。

図4　「既存住宅売買瑕疵保険」（個人間売買）の仕組み

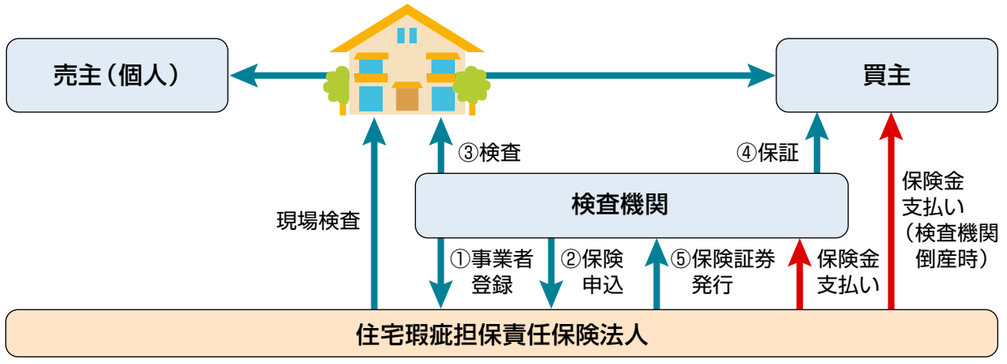


表4　「既存住宅売買瑕疵保険」（個人間売買）保険料の例

① 戸建住宅　延べ面積120㎡、2階建ての場合

（平成22年6月15日現在）

保険法人	保険料等	保険料等の内訳	
		保険料	検査料
たてもの（株）	74,720円	48,820円	25,900円
（株）ハウスジーメン	73,310円	44,330円	28,980円

（保険料は非課税、検査料は消費税込）