



## 瑕疵保険ができた背景

1. 平成21年：国土交通省が消費者保護のために認可した保険制度です。
2. 構造偽装問題を発端に、制度化され、新築住宅、中古住宅の工事会社が加入者です。
3. 新築住宅は加入が義務化。中古住宅は建築確認申請がないことが加入把握の障壁となり任意加入です。
4. 新築住宅同様に加入は急務！  
 つまり 
5. 管理組合・業界関係者から工事会社に「保険加入のリクエスト」をしましょう。

### <大規模修繕工事瑕疵保険の経緯>

#### 平成12年 4月 品確法 施行

- ①新築住宅の瑕疵担保責任の特例  
(10年間の瑕疵担保責任)
- ②住宅性能表示制度
- ③住宅紛争処理機関の設置

#### 平成17年11月 **構造計算書偽装問題 発覚**

#### 平成21年10月 「履確法」全面施行

〔特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律〕

- ①資力確保措置(供託・保険)  
新築の場合：引渡し後10年間の保険加入義務(1号保険)
- ②保険の引受主体の整備  
住宅あんしん保証などの住宅瑕疵担保責任保険法人
- ③住宅紛争処理体制の整備

#### 平成22年 8月 大規模修繕工事瑕疵保険

#### 平成26年 9月 住宅リフォーム事業者団体登録制度スタート

# ～ 大規模修繕工事瑕疵(かし)保険とは？ ～

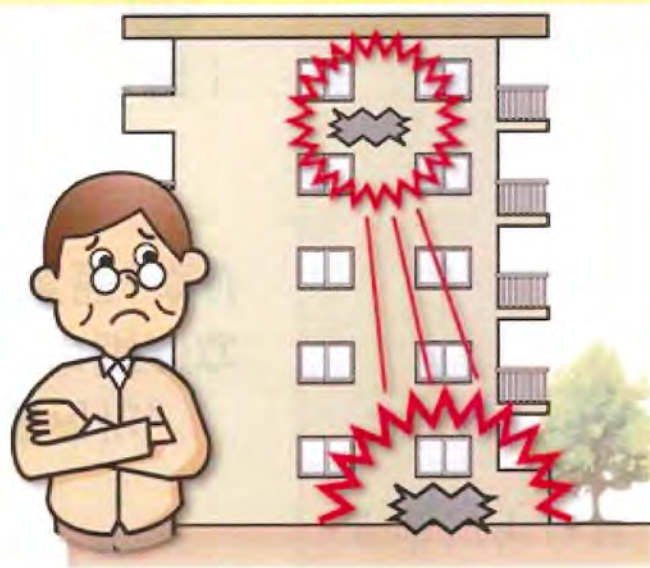
原因：施工ミスの場合「瑕疵・不具合」の補修費を確保するものです！

【事例】 ある時、タイルが剥落！

① **偶発的事故**で発生した  
建物補修費は？

①「**マンション総合保険**」

加入者：**管理組合**



② **施工ミス**で発生した  
建物補修費は？

②「**瑕疵保険**」

加入者：**工事会社**



③ **施工ミス**で発生したタイル落下で、  
**人や物に与えた損害**は？

③「**工事(PL)保険**」

加入者：**工事会社**

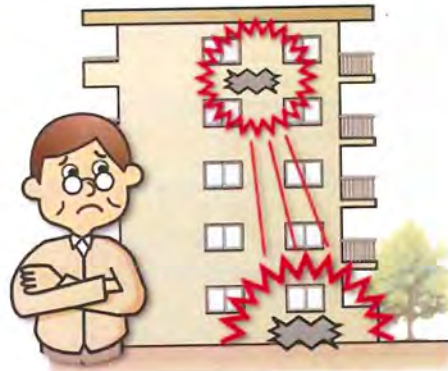
※ **建物補修費：保証対象外**

# ① 工事が「瑕疵保険」に加入していないと・・・

## 【事例】

工事完了後にタイルが剥落！

「工事会社の工事保証があったのに・・・」



- × 工事が施工ミスを認めない
- × 工事会社の中途半端な補償対応
- × 工事会社倒産等、補修対応できない状態に



理事長

補修すると

管理組合が対応

補修しないと

× 住民が費用負担

× 資産価値の下落



住民

なんで、こんなことに・・・

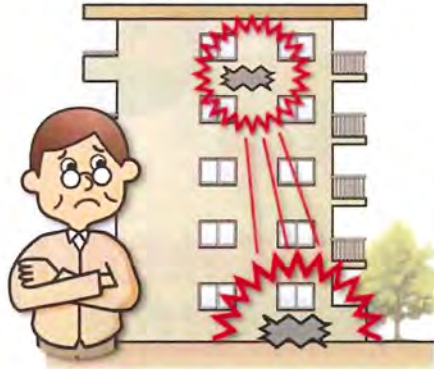
理事会や、管理会社、設計会社は、「かし保険」について、  
検討してくれたんですよね？

## ② 工事会社が「瑕疵保険」に加入していれば

### 【事例】

工事完了後にタイルが剥落！

確実に補修ができるように瑕疵（建物損害）の補修費を確保できます！



- × 工事会社が施工ミスを認めない → ◎瑕疵保険対象の可否判断をします！
- × 工事会社の中途半端な補償対応 → ◎保険金（補修費）が支払われますので、補修が「速やかに确实」に実行されます！
- × 工事会社倒産等、補修対応できない状態に → ◎管理組合が保険金（補修費）請求できます！

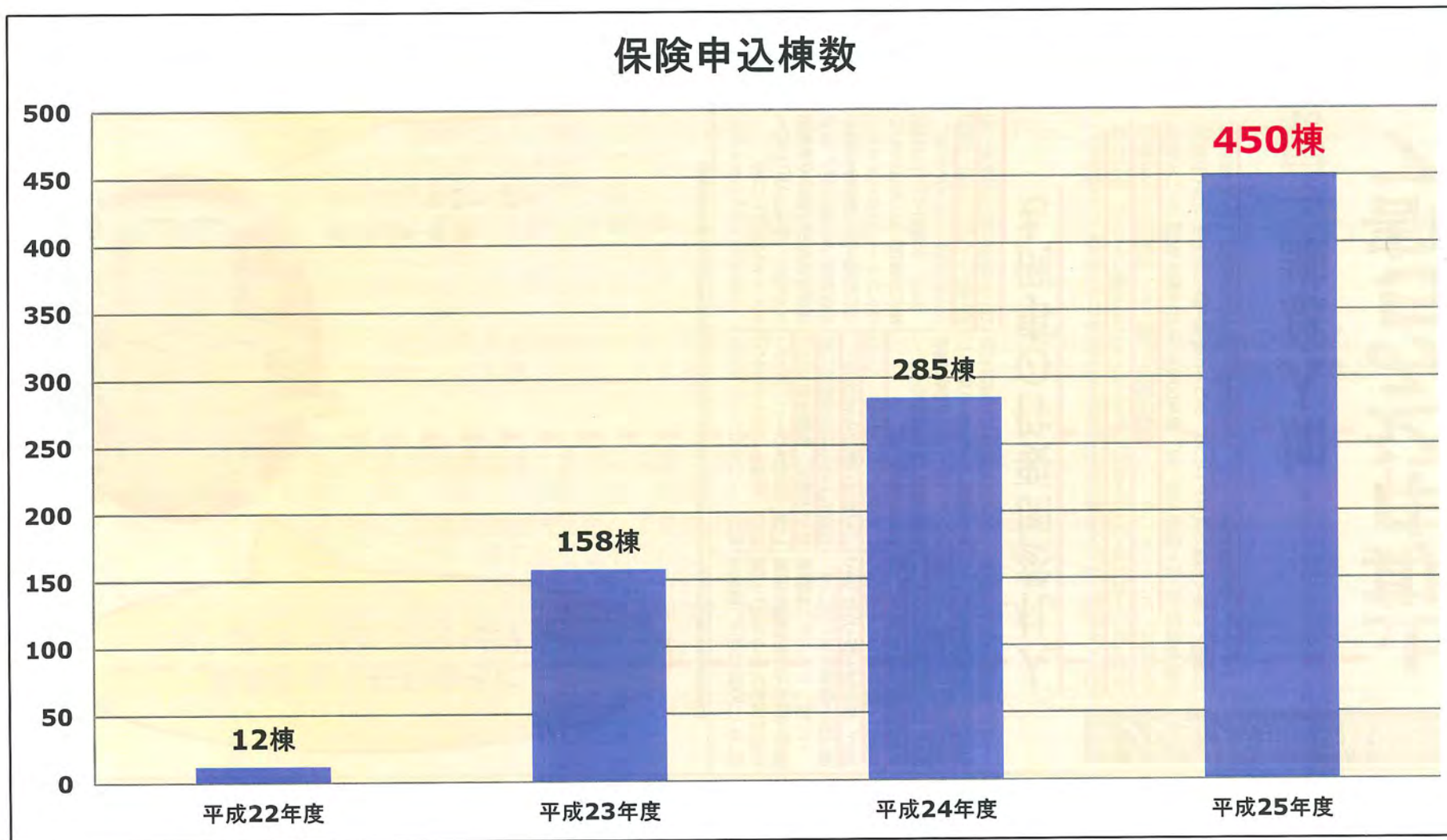
さらに、瑕疵保険では、

「①検査員による現場検査」と、「②設計施工基準」により、  
「品質確保」と「瑕疵の未然防止」ができます！



よかった  
安心だね！

保険申込の約9割が、「管理組合からの加入リクエスト」です。



マンション大規模修繕瑕疵保険

# 上期申込みり割アップ

## 加入意識一層高まる

マンション管理組合を中心に、大規模修繕工事にかかる瑕疵(かし)担保責任保険への加入意識が高まっている。2012年度上期の保険申し込み実績が前年度同期比で約5割増となった。国土交通省などが全国で実施している講習会を始め、コンサルタントとして修繕の検討を支援する一級建築士なども管理組合に対して保険加入を促す事例が増えていることが影響している。中には保険加入を修繕工事の入札参加条件に設定する管理組合も出始めている模様だ。

## 入札参加要件の事例も

大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人が提供を開始した10年度以降の保険申し込み実績は、10年度が約200件、11年度は倍増の約400件、12年度は上期で2200件程度となり、前年度上期之比倍増と既に約5割増となっている。この間、マンション計画修繕施工協会と住宅瑕疵担保責任保険協会が中心となって実施している講習会で、国土省

が「大規模修繕瑕疵保険制度などを解説してきたことで、マンションオーナーや管理組合の同制度に対する理解や加入意識が高まった。」と、コンサルタントとして修繕の検討を支援する一級建築士なども瑕疵担保保険の理解度を高め、管理組合に対して加入を促すケースが増えている。また、保険申し込みの拡大に影響しているという。最近で

戸数は11年末現在で約579万戸。供給戸数は10年と11年は落ち込んだものの、09年までの約15年間は15〜20万戸程度で安定的に推移している。大規模修繕のペースとなる長期修繕計画の計画期間は一般的に20〜30年と言われ、完成年次が新しくなるほど長い。また、マンション修繕工事の時期は鉄部塗装等が完成後約9年、外壁塗装が約12年、排水設備が約15年と、おおむね9〜15年の間に改修工事を実施するケースが多いことを踏まえれば、今後大規模修繕工事が新規蓄工に変わる市場に成長する可能性も高い。

管理組合や設計会社に  
加入意識が高まっています！



キャラクター名称  
あんしんするかば〜

《 工事会社選定時 》  
「入札参加要件の事例が増えています！」



入札参加条件の参考例(工事仕様書記載)

Aマンションの工事仕様書の一部(設計事務所による作成)

29. 材 料	工事施工等に供する塗料は開封せず、ラベル棟は破損させず商品・等級などが識別確認できる状態で搬入し、現場代理人の責任において検収し記録を管理者に提出すること。保管は資材倉庫又は発注者及び管理者指定の場所にて行う。 特に有機溶剤等は、毎日持ち帰ること。 各工事の納入剤は納入事に写真撮影し、記録にのこすこと。 使用済みの空き缶についても記録にのこすこと。 出荷証明書を竣工時に提出すること。
30. 保 障	本工事の保証は工事請負契約約款に係わらず、各工種毎に別記保証期間一覧表によるものとする。保証の始期は、引き渡しの翌日とする。(尚、保証書はメーカーと請負会社、実施工会社の3連名とすること)
31. 瑕疵担保 保険加入	「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」(第三者の現場検査に限る)に加入のこと。 保険料に関しては工事請負金額(税込)により算出されます。 下記条件にて請負金額決定後、工事着工までに同保険に加入手続きを完了して下さい。 詳細については、株式会社住宅あんしん保証 大規模修繕保険事業課 03-3562-8122 まで問合せのこと。 特約条件：①屋上防水工事に係る保険期間延長特約(10年) ※カバー工法 ②タイル剥落特約(5年)
32. 工事保険	請負者は、労災保険・工事保険及び第三者賠償責任保険に加入し、第三者賠償責任保険についての写しを発注者に提出すること。

# 大規模修繕工事における 瑕疵の事例について



## 瑕疵保険とマンション総合保険との違い

### ◆ 外壁タイル編 ◆ ～ 外壁面のタイルが剥落した ～

#### <ケース1>

##### 【原因】

強風により、近隣住宅の瓦が飛来し、外壁を直撃し、外壁タイルが破損した。

⇒自然災害(偶発的)な事故のため、**「マンション総合保険」**で補償



#### <ケース2>

##### 【原因】

大規模修繕工事後の施工ミスでタイルが剥落した。  
物内に雨水が浸入(マンション総合保険の対象外)

⇒工事会社の施工ミスなので、工事会社の責任となり、**「瑕疵保険」(工事会社が加入)**で補償

※基本保険期間：工事完了日から5年間

※タイル剥落特約：工事完了日から5年間、10年間

瑕疵保険に  
加入してもらおう！！



※注意点：経年(自然)劣化による事象は「マンション総合保険」「瑕疵保険」では補償されません。

## 瑕疵保険とマンション総合保険との違い

### ◆ 給排水設備編 ◆ ～給水管から漏水した～

#### <ケース1>

##### 【原因】

給水管(共用部)が凍結し、破裂したため漏水した

⇒凍結による漏水事故のため、**「マンション総合保険」**で補償

※契約内容により対象とならない場合があります。補償内容をご確認ください。



#### <ケース2>

##### 【原因】

大規模修繕工事の時の、更生工事の施工ミスで漏水

⇒工事会社の施工ミスなので、工事会社の責任となり、**「瑕疵保険」(工事会社が加入)**で補償

※基本保険期間：工事完了日から5年間

瑕疵保険に  
加入してもらいましょう！！

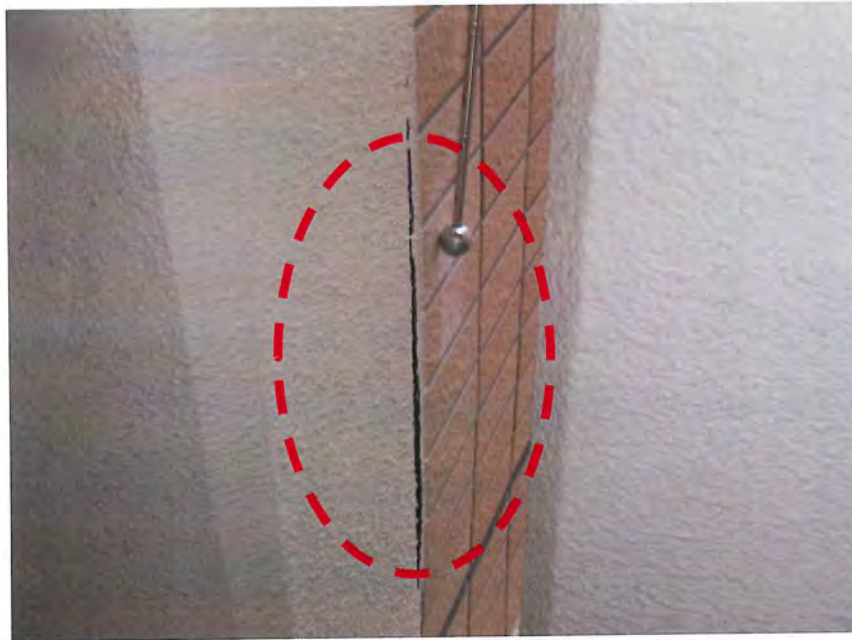


※注意点：経年(自然)劣化による事象は「マンション総合保険」「瑕疵保険」では補償されません。

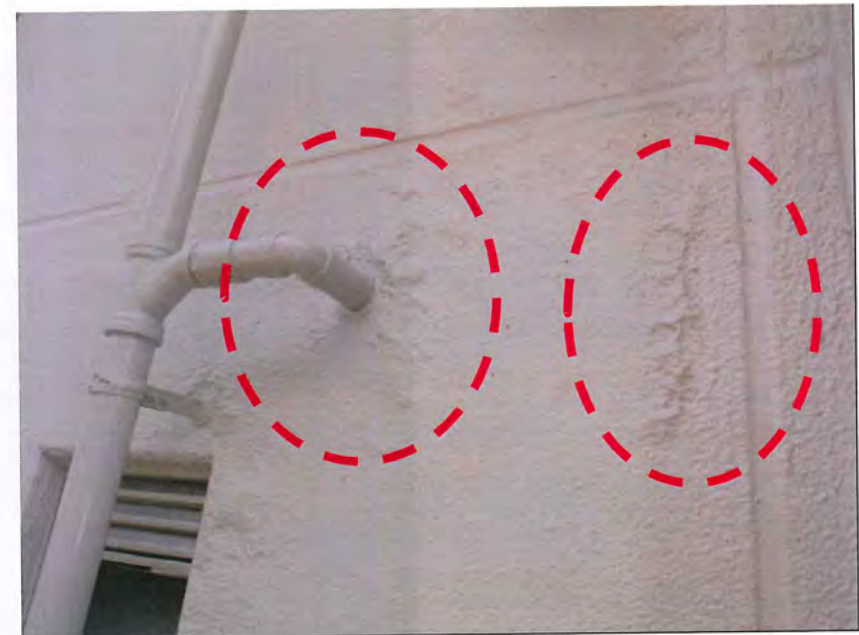
外壁改修工事編

ケース1

タイルの浮き



外壁塗膜の膨れ



工事を実施した外壁等(雨水の浸入を防止する部分)において、防水性能が満たされない場合に瑕疵保険の対象となります。

## 瑕疵(かし)とは(事故例)

### 外壁改修工事編

#### ケース2

#### タイルの剥落



ケース1と同様ですが、防水性能を満たしているかないにかかわらず、「タイル剥落特約付き」(オプション)の場合はタイルが剥落した場合に瑕疵保険の対象となります。

屋上防水工事編

ケース3

屋上防水の膨れ



屋上防水の破れ



工事を実施した屋上部分・ルーフバルコニー含む部分(屋根扱い)(雨水の浸入を防止する部分)において、防水性能が満たされない場合に瑕疵保険の対象となります。

※注意点:経年(自然)劣化による事象は補償されませんので、定期チェックが重要です。

今まで補えなかった部分をカバーする保険ができました！

大規模修繕工事の際には、

# あんしん大規模修繕工事 瑕疵保険

に加入すること。と入札条件に記載することをお勧めいたします。

管理組合向け・セミナーテーマ：「管理組合の意識改革」  
「大規模修繕工事の保証区分」  
「瑕疵事例のご紹介」

【お問合せ先】

株式会社 住宅あんしん保証

大規模修繕保険事業課

TEL: 03-3562-8122

札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡の6拠点。全国の大規模修繕工事に対応します！

株式会社住宅あんしん保証は、

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)第17条第1項の規定に基づき、  
平成20年5月12日に国土交通大臣より指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人です。

