

保険事故の手続き前に知っておきたいこと

新築住宅の瑕疵担保責任

新築住宅の売主または請負人は、品確法により「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」の瑕疵（特定瑕疵）について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負っています。

しかし、売主または請負人に瑕疵担保責任を履行する資力がないと消費者保護に問題が発生するため、住宅瑕疵担保履行法により「宅建業者」および「建設業者」は、「保証金の供託」または「保険の加入」による資力確保が義務付けられています。

～ご注意ください～

売主または請負人には、特定瑕疵以外の瑕疵に対しても瑕疵担保責任があります。

住宅に発生した不具合が保険の対象にならなくても、売主または請負人が瑕疵担保責任を免れるわけではありません。



保険の対象となる事故（新築住宅の場合）

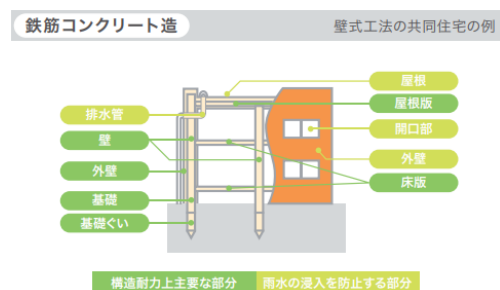
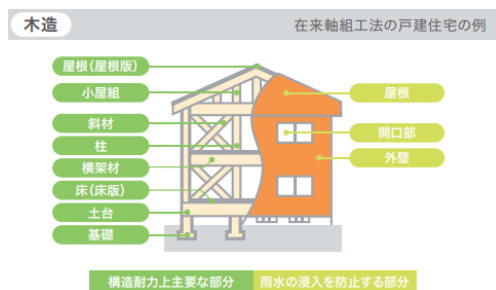
特定瑕疵に起因して対象住宅が①または②に該当する場合は対象となります。

①構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合

（事象例：床が傾いている ※基本的な耐力性能・・・建築基準法レベルでの耐力性能）

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

（事象例：外壁の防水紙の施工不良で雨漏りがしている）



※「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」は品確法施行令第5条に規定する部分です。

～ご注意ください～

- ・経年劣化による不具合は瑕疵に該当しないため保険金の支払い対象にはなりません。
- ・上記保険事故のうち、住宅事業者様が瑕疵担保責任を履行することにより被る損害が保険金の支払い対象となります。

～よくある問合せ～

- ・基礎コンクリートのひび割れは保険事故に該当しますか？

コンクリートのひび割れの原因は乾燥収縮など複数あるため、ひび割れだけでは判断できません。基本的な耐力性能を満たしていないことが原因の場合は保険事故に該当する可能性があります。

- ・外壁サイディング材（木造住宅）の目地からの雨水浸入は保険事故に該当しますか？

目地から浸入した雨水が、通気層から外部に排出されていれば保険事故には該当しません。透湿防水シートいわゆる2次防水の内側に浸入している場合は保険事故に該当する可能性があります。

事故原因の調査

- ①事故の原因（瑕疵は何か）を究明するのは住宅事業者様になります。
- ②事故原因の調査方法に指定はありません。事故状況に適した調査方法を検討のうえ実施してください。
- ③事故報告時に調査状況等の写真が必要です。写真は必ず記録してください。

～ご注意ください～

- ・ハウズジーマンは、事故の状況や修補範囲の妥当性を確認するため現地に損害調査員を派遣することがありますが、ハウズジーマンが主体となって原因を究明するものではありません。
- ・「事故の原因（瑕疵は何か）」とは、外壁からの雨漏りを例にすると、施工時に防水紙の重ね不足がありそこから雨水が浸入した場合では、「施工時の防水紙の重ね不足」（施工の瑕疵）などを指します。
- ・保険事故に該当しない場合または事故に関係ない部分の調査費用は保険金の支払い対象外となります。
- ・原因が確認できない場合は、保険の支払い対象にはなりません。

保険の対象となる修補範囲・費用の考え方

- ①修補は事故箇所（事故により損害を受けた箇所含む）の原状回復が原則となります。
- ②工事単価は一般的な市場単価を基準とします。
- ③下記は保険金の支払い対象外となります。

- ・予防措置など事故箇所以外の箇所を修補する費用
- ・仕様変更により引渡時の仕様を上回る部分の費用 ※仕様変更は可能です。
- ・美観上の問題（壁紙の色が変わってしまうなど）で行う修補費用
- ・引渡し後に増築や修補（保険金の支払いを受けた修補を含む）した部分の瑕疵を修補する費用
- ・家具など住宅以外の財物に対する修補・損害賠償費用

保険金の免責金額・縮小てん補割合

- ①修補費用全額が保険金で支払われるわけではありません。

<支払保険金の計算方法（新築住宅の場合）>

（修補金額－免責金額（100,000円））×縮小てん補（80%）＋調査費用＋仮住まい費用

<計算例>

修補金額：1,000,000円 調査費用：80,000円 仮住まい費用：100,000円の場合

⇒

支払保険金額： $(1,000,000 - 100,000) \times 80\% + 80,000 + 100,000 = 900,000$ 円

└──────────┬──────────┬──────────┘
修補金額 調査費用 仮住まい費用

～ご注意ください～

- ・修補金額等が免責金額100,000円に満たない場合は、保険金額は0円となります。
- ・調査費用、仮住まい費用には限度額があります。詳しくは保険約款をご確認ください。