

## 【延長保証保険】

### 保険の利用にあたり必要なメンテナンス工事の取扱いについて

延長保証保険は、**住宅の外装部分を良好な状態で維持するために定期的に必要となる外壁塗装等のメンテナンス工事に基本構造部分の長期保証という付加価値をプラス**することを目的とした保険商品です。

メンテナンスコースの延長保証保険は、**新築から10年が経過するタイミングでの初回のメンテナンス工事や、その後定期的に必要となるメンテナンス工事に活用**できます。メンテナンスコースの利用には、住宅の築年数に応じて保険の利用ルールに従った工事を実施する必要があります。

#### ■ 築15年以内の住宅の場合

##### (1) 推奨工事

**住宅の外装部分を良好な状態で維持するためには定期的なメンテナンスが必要です。**ただ、次のような事情もあるため、築15年以内の住宅には**例外を除いて必須工事を設けず、実施する工事は住宅事業者の判断に任せていますが、一般的に使用されている仕上げ材やシーリング材の耐用年数を踏まえて築15年超の住宅における必須工事の実施を推奨**しています。

- ・ 10年目のタイミングではメンテナンスが不要な外装材や仕上げ材(塗料)も市場に流通していること
- ・ 全ての住宅で、仕上げ材や外部シーリングの耐用年数の経過が雨漏れに直結する訳ではないこと

部位		実施する工事
シーリング		シーリング材のコンディションや住宅の仕様、経年劣化等に起因する雨漏れのリスクを踏まえ、 <b>住宅事業者が必要と判断する工事</b> を行う。ただし、 <b>外壁のシーリング材に不具合事象に至らない「亀裂」や、「ひび割れ」、「欠損」、「肉やせ」※が生じている場合は、増打ち、打替え等の措置が必須</b> となる。
外壁	共通	外壁材や仕様や仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数や経年劣化等に起因する雨漏れのリスクを踏まえ、 <b>住宅事業者が必要と判断する工事</b> を行う。
屋根	勾配屋根	屋根材の仕様や仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数、屋根の形状や軒の出、経年劣化等に起因する雨漏れのリスクを踏まえ、 <b>住宅事業者が必要と判断する工事</b> を行う。
	バルコニー 陸屋根	防水材の耐用年数や経年劣化等に起因する雨漏れのリスクを踏まえ、 <b>住宅事業者が必要と判断する工事</b> を行う。

※ 「破断」や「欠損」といった不具合事象に至らない事象が該当します。なお、「破断」や「欠損」といった不具合事象に該当する事象がある場合は、事象が生じていた壁面全体に対する是正工事が必要となります。

##### (2) 経年劣化とメンテナンス工事

瑕疵の有無に関係なく住宅は経年と環境に応じて当然に経年劣化していくため、**経年劣化に起因する雨漏れは保険の対象にはなりません**ので、延長保証のスキームを検討する場合には配慮が必要です。

例えば、**防水材の端部の防水措置をシーリング材に依存している住宅は、経年劣化が雨漏れに直結する可能性があるため、シーリング材を再施工しないと経年劣化に起因する雨漏れのリスクを払しょくできません**のでメンテナンス工事の選定にあたり留意が必要です。

##### (3) 検査での確認内容とメンテナンス工事の内容

保険の加入手続きで住宅事業者やハウスジーメンが行う住宅の検査(現況の確認)は**顕在化している不具合事象の有無を確認**するために行うもので、**経年劣化の状況を確認するものではありません**。

検査の結果、**基礎に0.5mm以上のクラックが発生しているなどの不具合事象が発見された場合には、不具合事象を解消するための対応(是正工事)をメンテナンス工事に追加して行うこと**になります。

## ■ 築15年超の住宅

### (1) 必須工事

築15年以内の住宅の場合は推奨工事に留めていますが、住宅の外装部分を良好な状態で維持していくというメンテナンスの目的を踏まえ、築15年超の住宅については保険利用時の必須工事を設定しています。

必須工事は築15年以内の住宅に対する推奨工事と同じです。そのほか一定の周期で防水紙や下葺き材の交換(新設)を含む外装材の再施工を必須工事としています。

### (2) 通常の必須工事

外壁や屋根の塗膜防水、外部シーリングやバルコニーの防水層の再施工を必須工事としています。なお、下記の工事は行わず、後掲の「定期的に必要となる工事」を前倒して行うことも可能です。

部位		必須工事
シーリング		外部全体のシーリング材の増打ちまたは打替え
外壁	サイディング モルタル ALCパネル	外壁全体に対する仕上げ材(塗膜防水)の再施工
	RC造	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 塗装仕上げの場合 外壁全体に対する仕上げ材(塗膜防水)の再施工</li> <li>■ タイル仕上げの場合 タイルの施工方法に応じて必要な措置</li> </ul>
屋根	勾配屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ スレート瓦等の塗膜防水が必要な屋根材の場合 軒裏を含む屋根全体に対する仕上げ材(塗膜防水)の再塗装</li> <li>■ 素焼き瓦やシングル材等の塗膜防水が不要な屋根材の場合 屋根材に応じた措置</li> </ul>
	バルコニー 陸屋根	防水材の再施工(カバー工法を含む)

上記はメンテナンス工事の内容を限定するためのものではないので、そのほか、棟板金のメンテナンスや瓦の浮きやずれの修正、パラペットの笠木の交換、バルコニーのドレインまわりの補修等。保険利用時の築年数や住宅の状況に応じて10年間の保証を提供するために必要と住宅事業者が判断するメンテナンス工事を行ってください。

### (3) 必須工事の例外

シングル材の屋根材やガルバリウム鋼板等の金属系サイディング、超耐久性の塗料など、メーカーが異なる耐用年数やメンテナンス周期をうたう製品を使用している場合は、使用している製品と築年数や前回のメンテナンスからの経過年数に応じた工事を行うことで構いません。

### (4) 定期的に必要となる工事

外装材の耐用年数が経過するタイミングで防水層の交換(新設)を含む外装材の再施工が必要となります。以降指定する周期を経過するごとに同様の工事が必要となります。

部位		周期	必須工事
外壁	サイディング モルタル	35年	防水紙の交換を含む外壁材の再施工
	ALCパネル	55年	ALCパネルの交換
屋根	勾配屋根	35年	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工

■ 初回の延長保証の実施時期と各延長保証における必須工事のイメージ

(1) 木造・鉄骨造の住宅の場合

① 外壁材にサイディングやモルタルを使用し、屋根材にスレートを使用している住宅の場合

a. 初回の延長保証を10年目に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
10年目	推奨	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
20年目	必須	同上	同上	同上	同上
30年目	必須	同上	同上	同上	同上
40年目	必須	右記に伴う措置	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工	防水紙の交換を含む外壁材の再施工	同上
50年目	必須	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	同上

b. 初回の延長保証を11年～15年の間に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
11～15	推奨	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
21～25	必須	同上	同上	同上	同上
31～35	必須	同上	同上	同上	同上
45～45	必須	右記に伴う措置	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工	防水紙の交換を含む外壁材の再施工	同上
51～55	必須	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	同上

c. 初回の延長保証を16年～20年の間に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
16～20	必須	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
26～30	必須	同上	同上	同上	同上
36～40	必須	右記に伴う措置	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工	防水紙の交換を含む外壁材の再施工	同上
46～50	必須	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	同上
56～60年	必須	同上	同上	同上	同上

(注) 各必須工事については、メーカーが部材や仕上げ材について長期の耐用年数をうたっているなど、保険加入のタイミングでのメンテナンス工事が不要であることが明確であるような場合は、上記と異なる取扱いをすることができます。

② 外壁材に ALC パネルを使用し、屋根材にスレートを使用している住宅の場合

a. 初回の延長保証を 10 年目に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
10 年目	推奨	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
20 年目	必須	同上	同上	同上	同上
30 年目	必須	同上	同上	同上	同上
40 年目	必須	同上	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工	同上	同上
50 年目	必須	同上	軒裏を含む屋根全体の再塗装	同上	同上
60 年目	必須	同上	同上	外壁材の再施工	同上

b. 初回の延長保証を 11 年～15 年の間に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
11～15	推奨	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
21～25	必須	同上	同上	同上	同上
31～35	必須	同上	同上	同上	同上
45～45	必須	同上	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工	同上	同上
51～55	必須	同上	軒裏を含む屋根全体の再塗装	同上	同上
61～65	必須	同上	同上	外壁材の再施工	同上

c. 初回の延長保証を 16 年～20 年の間に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
16～20	必須	外部全体の増打ち・打替え	軒裏を含む屋根全体の再塗装	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
26～30	必須	同上	同上	同上	同上
36～40	必須	同上	下葺き材の交換を含む屋根材の再施工	同上	同上
46～50	必須	同上	軒裏を含む屋根全体の再塗装	同上	同上
56～60	必須	同上	同上	外壁材の再施工	同上

(注) 各必須工事については、メーカーが部材や仕上げ材について長期の耐用年数をうたっているなど、保険加入のタイミングでのメンテナンス工事が不要であることが明確であるような場合は、上記と異なる取扱いをすることができます。

## (2) RC 造の住宅の場合

### a. 初回の延長保証を10年目に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	外壁	バルコニー・屋上
10年目	推奨	外部全体の増打ち・打替え	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
20年目	必須	同上	同上	同上
30年目	必須	同上	同上	同上
40年目	必須	同上	同上	同上
50年目	必須	同上	同上	同上

### b. 初回の延長保証を11年～15年の間に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	外壁	バルコニー・屋上
11～15	推奨	外部全体の増打ち・打替え	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
21～25	必須	同上	同上	同上
31～35	必須	同上	同上	同上
45～45	必須	同上	同上	同上
51～55	必須	同上	同上	同上

### c. 初回の延長保証を16年～20年の間に行う場合

築年数	区分	外部シーリング	外壁	バルコニー・屋上
16～20	必須	外部全体の増打ち・打替え	外壁全体の再塗装	防水材の再施工(カバー工法含む)
26～30	必須	同上	同上	同上
36～40	必須	同上	同上	同上
46～50	必須	同上	同上	同上
56～60	必須	同上	同上	同上

(注) 各必須工事については、メーカーが部材や仕上げ材について長期の耐用年数をうたっているなど、保険加入のタイミングでのメンテナンス工事が不要であることが明確であるような場合は、上記と異なる取扱いをすることができます。

以上