

延長保証保険における推奨工事と必須工事

延長保証保険は、建物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は、新築から 10・15・20 年経過時の初回のメンテナンスや、その後 10・15・20 年周期と定期的に必要となるメンテナンスに活用できますが、**保険の利用にあたり、建物の仕様や築年数に応じた工事を実施する必要があります。**

新築から 15 年以内(推奨工事)

基本的な考え方

建物を良好な状態で維持していくためには定期的なメンテナンスが必要ですが、次のような事情もあり、新築から 15 年以内は**必須工事**を設けず、住宅事業者の判断に任せています。**結果的に 10 年目に実施する工事が無い場合は、メンテレスでの利用も可能**です。

A	10 年目のタイミングではメンテナンスが不要な外装材も市場に流通していること
B	外部シーリングの耐用年数の経過が、必ずしも雨漏れに直結する訳ではないこと
C	屋根材や外壁材の塗膜部分がへたったとしても、防水性能に影響があるわけではないこと
D	初回のメンテナンスの実施時期については、様々な考え方があること

推奨工事

一般的に使用されている外壁材や屋根材、シーリングの耐用年数や、塗装等のメンテナンスの目的には、防水性能の維持だけでなく、美観の観点からもメンテナンスは有効であることから、**推奨工事を設定**しています。

	外部シーリング	外部シーリングの措置	- 増打ち・打替えは問わず。 - 埋め殺しになっているシーリングは対象外 - 外壁のシーリングに「50 cm 程度の距離から確認できるひび割れ」や「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となります。
	外壁	外壁全体の再塗装	塗装が必要な外壁材を使用している場合
	勾配屋根	屋根全体の再塗装	- 塗装が必要な屋根材を使用している場合 - 塗装の対象は、軒裏を含む
	バルコニー	防水材の再施工	- カバー工法を含む。 - トップコート等の仕上げ材のコンディションが良好であり、防水材そのものの劣化が抑えられている場合は、トップコートの再施工でも構いません。
補足	「シーリングを貫通する切れ」や「シーリング材の欠け(穴が開いている状態)」が発生している場合は、事象が生じていた壁面全体の是正が必要となります。		

経年劣化による損害の取扱い

建物の外装部分のシーリングや仕上げ材は、経年と環境に応じて劣化しますが、**経年劣化による雨漏れは補償の対象にはなりません**。通常は問題ないですが、建物の仕様によっては、延長保証のスキームを検討するうえで配慮が必要となります。



例えば、**している建物**は、**経年劣化が雨漏れに直結するため、シーリングを再施工しないと劣化による雨漏れのリスクを払しょくできません。**

防蟻工事の取扱い



防蟻工事は、延長保証保険ではメンテナンス工事として取り扱いません。実施する工事が防蟻工事だけとなる場合は、検査コースや、メンテレスでの利用が可能です。

現況確認の目的



保険の加入手続きで行う建物の現況確認は、別途補修が必要となるような顕在化した**事象が無い**か確認するために行うもので、**劣化状況を確認するものではありません。**

新 築 から 1 5 年 経 過 以 降 (必 須 工 事)

基 本 的 な 考 え 方

建物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のほか、経年により屋根材や外壁材に色褪せが生じていくため、美観の観点も踏まえて、15年経過以降の時期については必須工事を設定しています。

必 須 工 事 ① (通 常 期)

必須工事は築15年以内の時期における推奨工事と同じです。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」を前倒しで行うことも可能です。

	外部シーリング	外部シーリングの措置	・増打ち・打替えは問わず。 ・埋め殺しになっているシーリングは対象外
	外 壁	外壁全体の再塗装	塗装が必要な外壁材を使用している場合
	勾 配 屋 根	屋根全体の再塗装	・塗装が必要な屋根材を使用している場合 ・塗装の対象は、軒裏を含む
	バルコニー 陸 屋 根	防水材の再施工	・カバー工法を含む。 ・トップコート等の仕上げ材のコンディションが良好であり、防水材そのものの劣化が抑えられている場合は、トップコートの再施工でも構いません。
補 足	必須工事の設定は、工事内容を限定するためのものではありません。棟板金のメンテナンスや瓦の浮き・ずれの修正、笠木の交換、バルコニーのドレイン廻りの補修等。築年数や建物の状況に応じて、住宅事業者が必要と判断するメンテナンスを行ってください。		

必 須 工 事 の 例 外

耐用年数 による例外	ガルバ等の金属系サイディング、高耐久な塗料など、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、築年数や前回のメンテナンスからの経過年数に応じた対応を行うことで構いません。	
	A	本取扱いによりメンテナンスを省略する場合も、申込時に申告すればよく、事前申請による審査はありません。
	B	前回のメンテナンスで、シリコンやフッ素、無機系塗料を使用している場合は、次の延長保証保険の加入時に塗装工事を省略できます。使用している塗料の耐用年数に応じて、検査コースを継続利用するか、メンテナンスコースを継続利用するかが変わってきます。
直近の工事の 実施による例外	必須工事に該当する工事でも、直近5年以内に同種の工事を実施している場合は、該当する工事を省略できます。	
メンテレス での利用	結果的に保険加入時に実施する工事が無い場合は、メンテレスでの利用も可能です。ただし、2回続けてメンテレスでの利用は含みません。	

必 須 工 事 ② (定 期 的 な 必 須 工 事)

外装材の耐用年数が経過するタイミングで防水紙の新設を含む屋根材や外壁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。

	外 壁	サイディング仕上げ モルタル仕 上 げ	35 年周期	防水紙の交換を含む外壁材の再施工
		A L C パネル仕上げ	55 年周期	A L C パネルの交換
	屋 根	勾 配 屋 根	35 年周期	防水紙(アスファルトフェルト)の交換を含む屋根材の再施工

メンテナンスの初回実施時期と実施周期ごとの工事内容のイメージ

初回のメンテナンスを 10 年目に実施し、以降 10 年おきにメンテナンスを実施

築年数	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
10 年目	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	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)
30 年目	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)
40 年目	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	防水材の再施工(カバー工法含む)
50 年目	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)

初回のメンテナンスを 15 年目に実施し、以降 15 年おきにメンテナンスを実施

築年数	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
10 年目	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)
15 年目	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)
25 年目	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)
30 年目	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)
40 年目	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)	現況確認のみ(検査コース)

初回のメンテナンスを 20 年目に実施し、以降 20 年おきにメンテナンスを実施

築年数	外部シーリング	勾配屋根	外壁	バルコニー・屋上
10 年目	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)
20 年目	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)
30 年目	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)
40 年目	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	防水材の再施工(カバー工法含む)
50 年目	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)	現況確認のみ(メンテレス利用)