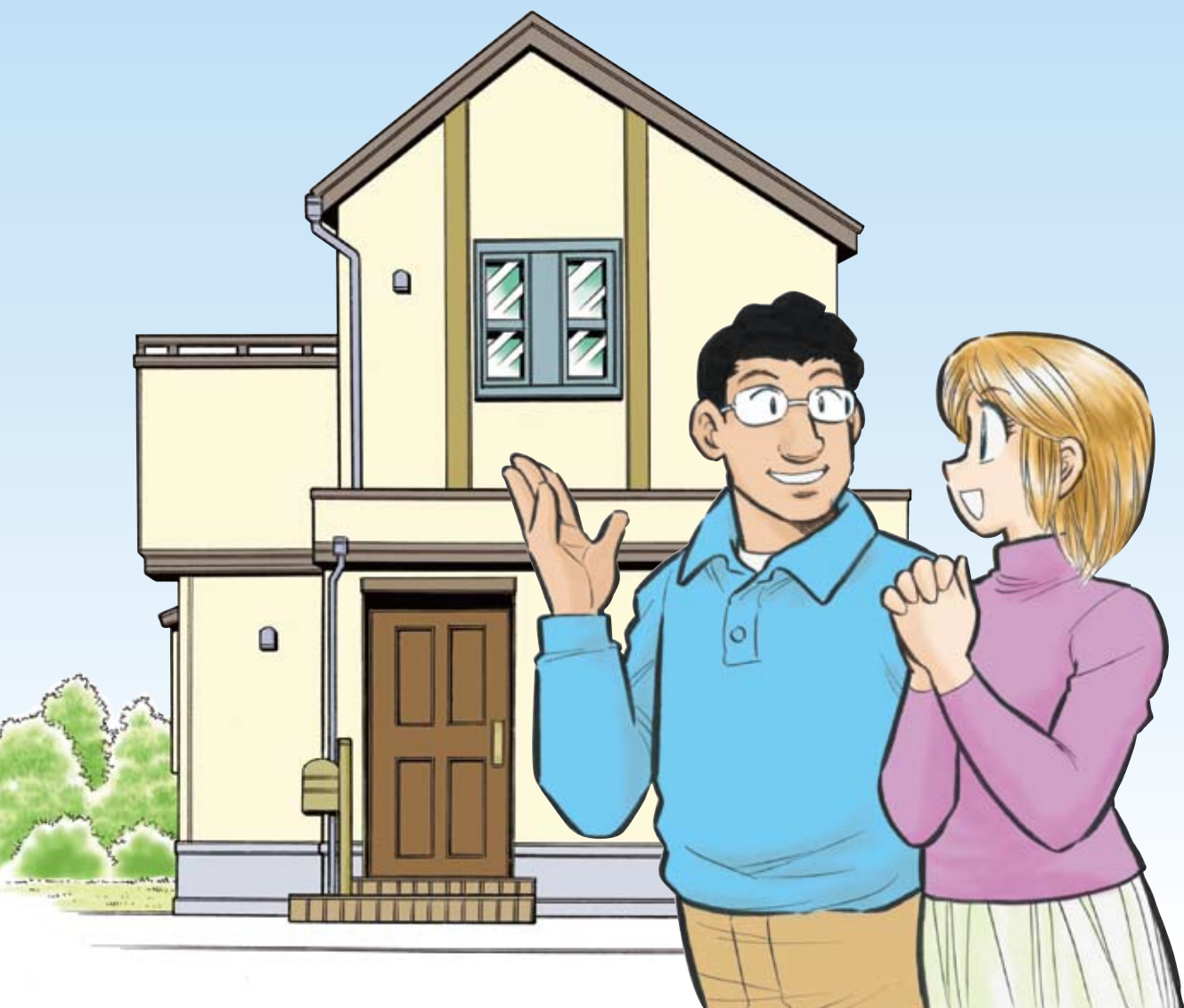


まんがでわかる 「住宅かし担保履行法」

平成21年10月1日スタート



監修：国土交通省 住宅局住宅生産課／総合政策局建設業課・不動産業課
発行：財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

まんがでわかる「住宅かし担保履行法」

目次

- P2 **新築住宅の購入で不安なこと。**
- P3 **住宅にも保証はあるの？**
- P4 **新しい法律はどんな法律？**
- P5 **ポイント！住宅かし担保履行法とは**
- P6 **「住宅かし保険」とは、どんな保険？**
- P7 **「住宅かし保険」の保険会社とは？**
- P8 **トラブルになりそうなきには？**
- P9 **ポイント！住宅かし保険とは**
- P10 **もう一つの制度、「供託」とは？**
- P11 **ポイント！供託とは**
- P12 **Q&A**
Q1 「かしたんぼせきにん瑕疵担保責任」ってなんですか？
Q2 どんなかし瑕疵なら直してもらえるの？
Q3 「住宅かし保険」の保険料は、誰が払うの？
- P13 **Q4** 保険金は欠陥を直す工事代金だけ？ほかの費用も支払われるの？
Q5 住宅専門の保険会社ってどんなところ？
Q6 保険に入っているかどうかを、いつ確認すればいいの？
- P14 **Q7** どんなトラブルの紛争処理をしてもらえるの？
- P15 **Q8** 「供託」って、いくらぐらいが預けられているの？
Q9 供託金は、住宅事業者が途中で引き出して使ったりして減ることはないの？
Q10 きちんと供託しているかどうかを、いつ確認すればいいの？
- P16 **住宅瑕疵担保責任保険法人 一覧**
- P17 **指定住宅紛争処理機関（単位弁護士会） 一覧**
- 付録 安心マイホームチェックシート

※「かし瑕疵」とは、備えているべき品質や性能が欠けていること。欠陥とほぼ同じ意味になります。



新築住宅の購入で不安なこと。







ポイント！住宅かし担保履行法とは

▶▶ポイント ① 住宅にも保証はあるの？

- 新築住宅は、「住宅品質確保法」によって10年間の保証があります。
- かし瑕疵（欠陥）が見つかった場合には、住宅事業者が、無料で直さなければなりません。【=かしたんぼせきにん瑕疵担保責任】
- 保証されるのは、住宅の構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分です。

▶▶ポイント ② 新しい法律はどんな法律？

- 住宅事業者は保険に加入したり、保証金を預けておくことで、万が一、住宅事業者が倒産した場合でも、欠陥を直すための費用を確保することが、新しい法律で義務づけられました。
- この新しい法律は、じゅうたくかしたんぼりこうほう「住宅瑕疵担保履行法」と言います。
- この法律の対象となるのは、消費者に新築住宅を引き渡す「建設業者」や「宅建業者」といった住宅事業者です。

「住宅かし保険」とは、どんな保険？

ポイント **3**
▶▶9ページ







ポイント！住宅かし保険とは

▶▶ポイント 3 「住宅かし保険」とは、どんな保険？

- 「住宅かし保険」は、住宅の欠陥を直す費用をまかなうための保険です。
- 加入手続きは住宅事業者が行いますので、消費者は特に手続きをする必要はありません。*
- 通常は住宅事業者が保険金を受け取って、欠陥を直しますが、倒産等で住宅事業者が直せない場合には、消費者が直接受け取れます。

*ただし、通常は保険料は住宅価格に含まれています。



住宅専門の保険会社によるこの保険は「住宅かし保険」といいます。このマークは住宅かし保険に加入していることを示しています。現場検査の実施や、確実な補償などマイホームの安心が広がります。

▶▶ポイント 4 「住宅かし保険」の保険会社とは？

- 「住宅かし保険」は、国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社が引き受けます。
- 「住宅かし保険」に申し込んでいる新築物件の場合、工事中に専門の検査員（建築士）による検査が行われます。
- 「住宅かし保険」に入っているかどうか、保険の内容については、契約の時に住宅事業者からの説明や書面の交付がありますのでよくご確認ください。

▶▶ポイント 5 トラブルになりそうなきには？

- 保険加入の住宅は、トラブルの際に紛争処理制度（あっせん、調停、仲裁）が利用できます。申請手数料は一万円です。
- 紛争処理をおこなうのは、全国の弁護士会に設置された「住宅紛争審査会」です。
- 相談や専門家による面談は、「住宅紛争処理支援センター」でもおこなっております。

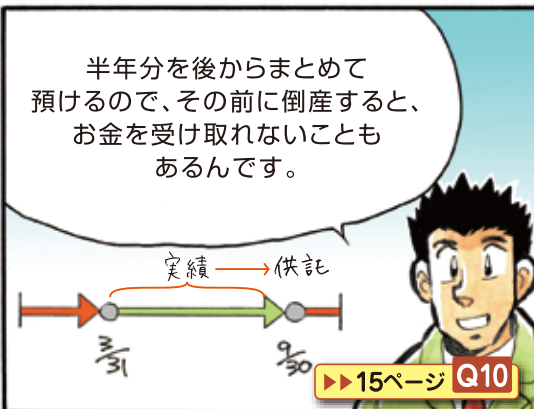
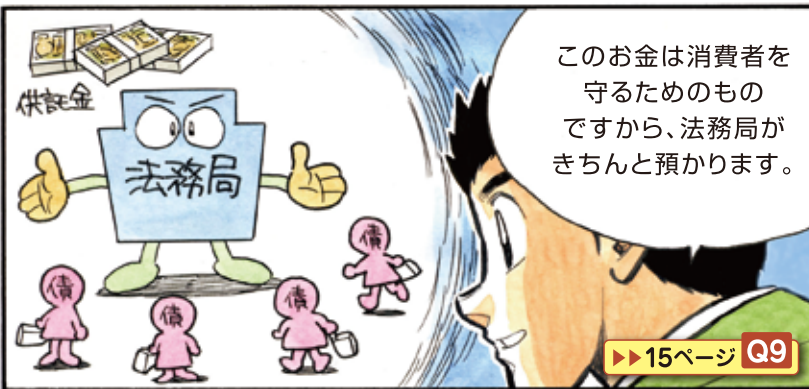
住宅紛争処理支援センター

相談専用電話
03-3556-5147

午前10:00～12:00 / 午後1:00～5:00
(土・日・祝日・年末年始休み)

もう一つの制度、「供託」とは？

ポイント **6**
▶▶11ページ



ポイント！ 供託とは

▶▶ポイント ⑥ 新築住宅の購入で不安なこと。

- 供託は、住宅事業者の事業規模に応じて計算した、現金や国債などの保証金を、10年間、供託所に預ける制度です。
- 住宅事業者の倒産などで欠陥を直すことができない場合には、消費者に補償金が支払われます。
- マイホームを購入したり、注文したりするときには、住宅事業者の供託金額や、供託時期などをよく確認しましょう。

供託金を受け取るためには

供託をしていた住宅事業者が倒産などで欠陥を直せない時には、消費者が還付請求をして受け取ることができます。

具体的には国土交通省に申請し、国土交通大臣の確認を得たうえで供託所に請求をします。欠陥を調査し、欠陥を直すのに必要な費用が還付されます。

手続きの際には損害についての債務名義や損害を証する書面が必要となります。

国土交通省への確認についてのお問い合わせは

国土交通省 住宅局住宅瑕疵担保対策室
電話03-5253-8111(代表)

までご連絡ください。



供託時期について、ご注意ください。

供託は、新築住宅引き渡し後の次の基準日(3月31日、9月30日)までにすることになります。仮に供託する前にその会社が倒産した場合には、消費者が補償を受けられないこともあります。

実際の保証金の供託金額や時期については、住宅事業者によくご確認ください。

Q1

かしたんぼせきにん
「瑕疵担保責任」ってなんですか？

A

瑕疵とは、本来持っているべき性能を持っていないこと。
担保とは、瑕疵（欠陥）を補修したり、損害を賠償したりすることです。したがって「瑕疵担保責任」とは、「瑕疵（欠陥）があったら直す責任がある」ということです。

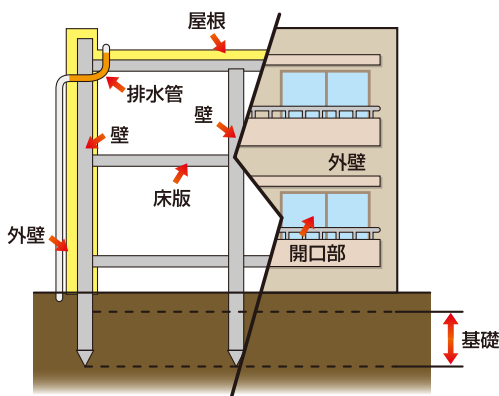
Q2

かし
どんな瑕疵なら直してもらえるの？

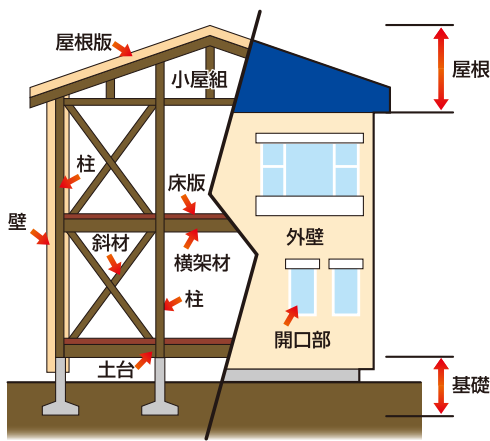
A

建物の構造上、かしがあると強度が弱くなってしまふことが考えられる部分と、きちんと防水しないと雨水が浸み込んでしまふことが考えられる部分です。具体的には、柱や基礎、外壁や屋根などです。

鉄筋コンクリート造の例



木造の例

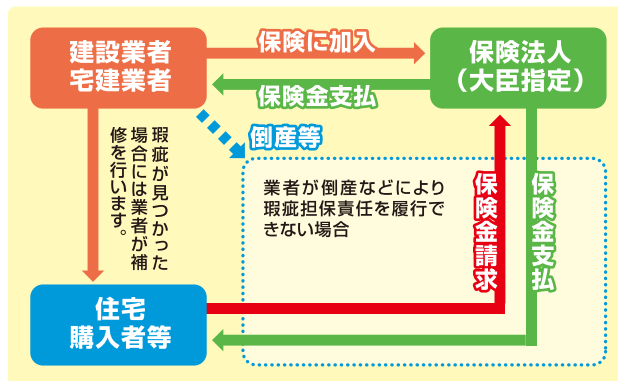


Q3

「住宅かし保険」の保険料は、誰が払うの？

A

保険への加入申し込みなどの手続きや、保険料の支払いなどは住宅事業者が行います。ただし、この保険料は、通常は住宅価格や工事代金に含まれるので最終的には消費者のみならずが保険料分を負担することになります。



Q4 保険金は欠陥を直す工事代金だけ?ほかの費用も支払われるの?

A 欠陥を修理するための工事代金以外にも、修理のための調査費用や、工事中の仮住まいの費用、引越代なども含まれています。



| | |
|-------------|-----------------------------|
| 保険料 | 戸建住宅だと6~8万円程度 |
| 支払われる保険金の上限 | 2000万円 (オプションで2000万円超あり) |

| | |
|---------|---|
| てん補率 | 売主倒産時等には消費者に100% (例)1000万円の修補額が必要な場合の 保険金支払額 (1000万円-10万円*)×100%=990万円 ※免責金額(戸建住宅の場合) |
| 対象となる費用 | 修補に要する費用等(引越代や仮住居費、調査費なども含まれます。) |

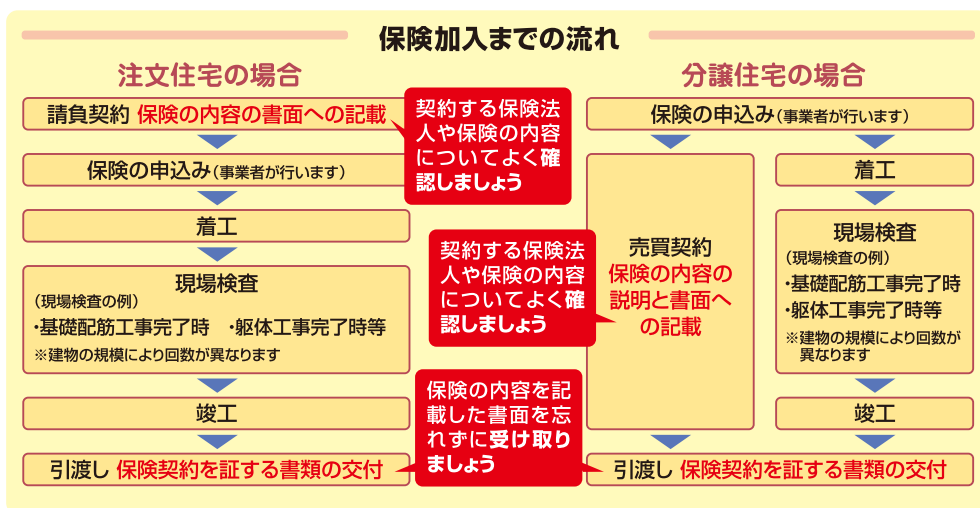
Q5 住宅専門の保険会社ってどんなところ?

A 国土交通大臣から指定を受けた「住宅瑕疵担保責任保険法人」です。現在以下の6法人が指定されています。(平成21年10月6日現在)

- 株式会社 住宅あんしん保証
 - たてももの株式会社
 - 株式会社 ハウスジーマン
 - 財団法人 住宅保証機構
 - 株式会社 日本住宅保証検査機構
 - ハウスプラス住宅保証 株式会社
- (各法人の所在地・連絡先等は巻末に記載)

Q6 保険に入っているかどうかを、いつ確認すればいいの?

A 注文住宅の場合には請負契約の時、分譲住宅の場合には売買契約の時に説明を受けたり、書面への記載があったりするので確認してください。また、引き渡しの際には「保険の証明書」を受け取ってください。

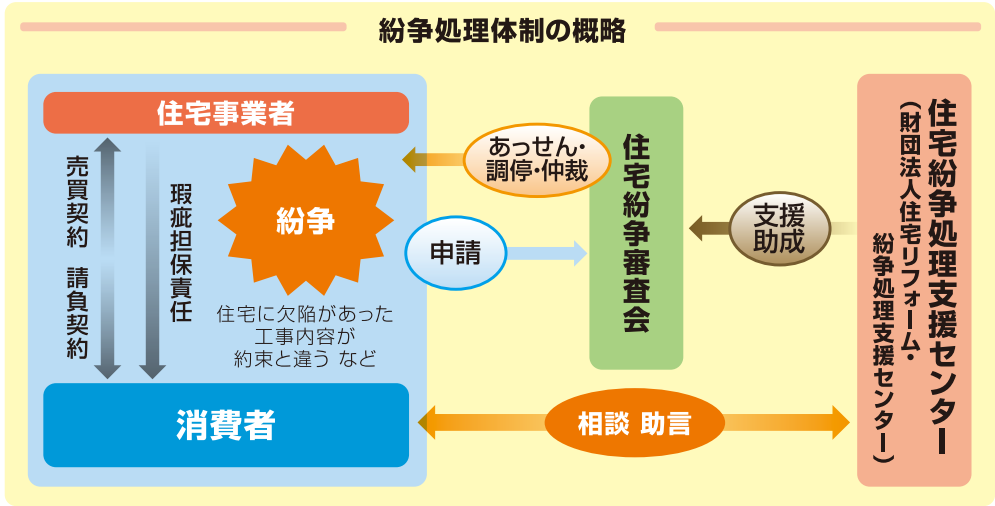
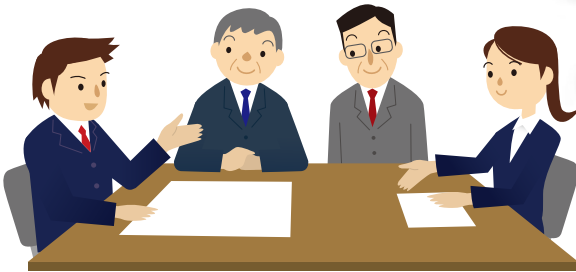


Q7? どんなトラブルの紛争処理をしてもらえるの?

A 紛争処理の対象は、住宅の欠陥に関するトラブルに限られません。工事代金や工期についての認識の食い違いなど、欠陥以外のトラブルも対象となります。

住宅に不具合があった
雨もり、基礎の亀裂、床の傾斜など、保険付き住宅に不具合があり、その補修の方法や金額について話し合いがまとまらないなど

工事内容が約束と違う…
工事代金や工期について認識の食い違いなど、住宅の不具合以外についての紛争も対象となります。



住宅紛争処理支援センター






相談専用電話 **03-3556-5147**

午前10:00～12:00 / 午後1:00～5:00 (土・日・祝日・年末年始休み)

- 【あっせん】 第三者が間に入り、双方の意見を聞いたり整理しながら、双方の理解をもって、当事者同士での円満な解決をめざす制度です。
- 【調停】 第三者が間に入り、双方の意見を聞いたり整理しながら、円満に和解させるための解決案を作成、提示します。解決案の実行には当事者同士の承諾が必要です。
- 【仲裁】 第三者が間に入り、円満に和解させるための判断を下し、解決案を出します。あっせん、調停とは異なり、事前に当事者間で仲裁に付する旨の合意が必要で、出された解決案が最終判断(仲裁判断)となります。

Q8 「供託」って、いくらぐらいが預けられているの？

A 万が一、住宅事業者が倒産などでなくなっても、欠陥の補修に十分な額を計算して預けてあります。

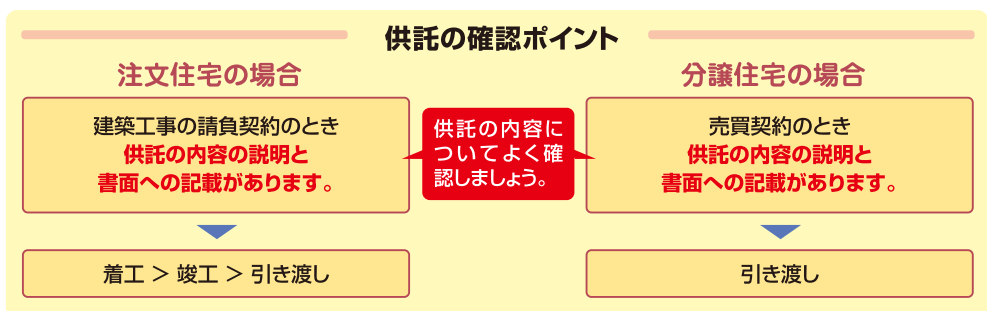
| 住宅事業者の供給戸数実績 | 預ける金額は？ |
|--|-----------|
|  1戸の場合 | 2,000万円 |
|  10戸の場合 | 3,800万円 |
|  100戸の場合 | 1億円 |
|  1,000戸の場合 | 1億8,000万円 |
|  10,000戸の場合 | 4億4,000万円 |

Q9 供託金は、住宅事業者が途中で引き出して使ったりして減ることはないの？

A 供託金は万が一の場合に消費者を守るための資金です。したがって供託金を住宅事業者やその債権者が途中で引き出して欠陥を直す費用に充てることはできません。

Q10 きちんと供託しているかどうかを、いつ確認すればいいの？

A 注文住宅の場合には請負契約の時、分譲住宅の場合には売買契約の時に説明を受けたり、書面への記載があるので確認してください。



(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/>
保険商品名 あんしん住宅瑕疵保険

(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 03-3584-5748 URL <http://www.how.or.jp/>
保険商品名 まもりすまい保険

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丁目22番12号
TEL 03-3500-4777 URL <http://www.nais-th.co.jp/>
保険商品名 たてもの保険 NAIS-1

(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/>
保険商品名 JIOわが家の保険

(株)ハウスジーマン

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/>
保険商品名 住宅瑕疵担保責任保険

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 〒105-6126 東京都港区浜松町2-4-1 世界貿易センタービルディング26階
TEL 03-5777-1835 URL <http://www.houseplus.co.jp/>
保険商品名 ハウスプラスすまい保険

「住宅瑕疵担保責任保険」を引き受ける指定保険法人は、上記の6法人が指定されています(平成21年10月6日現在)。いずれも、全国を対象に業務を行っており、また、あらゆる規模、工法、構造の住宅を引き受けることとされています。このため住宅事業者は、この中から自由に選択して保険契約を締結することができます。保険料は各社で異なります。また、保険法人によっては届出料が必要な場合があります。

指定住宅紛争処理機関(単位弁護士会) 一覧

| 紛争処理機関 | 郵便番号 | 所在地 | TEL |
|-----------------|----------|-------------------------------|--------------|
| 札幌弁護士会住宅紛争審査会 | 060-0001 | 札幌市中央区北1条西10丁目 札幌弁護士会館2階 | 011-252-1147 |
| 函館弁護士会住宅紛争審査会 | 040-0031 | 函館市上新川町1-3 | 0138-41-0087 |
| 旭川弁護士会住宅紛争審査会 | 070-0901 | 旭川市花咲町4 | 0166-46-8847 |
| 釧路弁護士会住宅紛争審査会 | 085-0824 | 釧路市柏木町4-3 | 0154-41-0214 |
| 青森県弁護士会住宅紛争審査会 | 030-0861 | 青森市長島1-3-1 日赤ビル5階 | 017-777-7285 |
| 岩手弁護士会住宅紛争審査会 | 020-0022 | 盛岡市大通1-2-1 岩手県産業会館本館2階 | 019-604-7333 |
| 仙台弁護士会住宅紛争審査会 | 980-0811 | 仙台市青葉区一番町2-9-18 | 022-223-5506 |
| 秋田住宅紛争審査会 | 010-0951 | 秋田市山王6-2-7 秋田弁護士会内 | 018-862-3770 |
| 山形県弁護士会住宅紛争審査会 | 990-0042 | 山形市七日町2-7-10 NANA BEANS 8階 | 023-629-6750 |
| 福島県弁護士会住宅紛争審査会 | 960-8115 | 福島市山下町4-24 | 024-525-0501 |
| 茨城県弁護士会住宅紛争審査会 | 310-0062 | 水戸市大町2-2-75 | 029-222-3510 |
| 栃木県弁護士会住宅紛争審査会 | 320-0036 | 宇都宮市小幡2-7-13 | 028-600-3551 |
| 群馬弁護士会住宅紛争審査会 | 371-0026 | 前橋市大手町3-6-6 | 027-230-1272 |
| 埼玉住宅紛争審査会 | 336-0011 | さいたま市浦和区高砂4-2-1 浦和高砂パークハウス1階 | 048-710-5783 |
| 千葉県弁護士会住宅紛争審査会 | 260-0013 | 千葉市中央区中央4-13-13 吾妻ビル3階 | 043-227-8431 |
| 東京弁護士会住宅紛争審査会 | 100-0013 | 千代田区霞が関1-1-3 弁護士会館 | 03-3581-9040 |
| 第一東京弁護士会住宅紛争審査会 | 100-0013 | 千代田区霞が関1-1-3 弁護士会館 | 03-3595-8587 |
| 第二東京弁護士会住宅紛争審査会 | 100-0013 | 千代田区霞が関1-1-3 弁護士会館 | 03-3581-1714 |
| 神奈川住宅紛争審査会 | 231-0021 | 横浜市中区日本大通9 横浜弁護士会館内 | 045-222-0423 |
| 新潟県弁護士会住宅紛争審査会 | 951-8062 | 新潟市中央区西堀前通一番町702 西堀一番町ビル102 | 025-226-7022 |
| 富山県弁護士会住宅紛争審査会 | 930-0076 | 富山市長柄町3-4-1 | 076-421-4811 |
| 金沢弁護士会住宅紛争審査会 | 920-0912 | 金沢市大手町15-15 3階 | 076-221-0242 |
| 福井住宅紛争審査会 | 910-0004 | 福井市宝永4-3-1 三井生命ビル7階 | 0776-23-5255 |
| 山梨県弁護士会住宅紛争審査会 | 400-0032 | 甲府市中央1-8-7 | 055-221-0401 |
| 長野県住宅紛争審査会 | 380-0872 | 長野市妻科432 | 026-238-8825 |
| 岐阜県弁護士会住宅紛争審査会 | 500-8811 | 岐阜市端詰町22 | 058-265-0020 |
| 静岡県弁護士会住宅紛争審査会 | 420-0853 | 静岡市葵区追手町10-80 | 054-252-0008 |
| 愛知住宅紛争審査会 | 460-0001 | 名古屋市中区三の丸1-4-2 | 052-203-1651 |
| 三重弁護士会住宅紛争審査会 | 514-0032 | 津市中央3-23 | 059-228-2232 |
| 滋賀弁護士会住宅紛争審査会 | 520-0051 | 大津市梅林1-3-3 | 077-510-8420 |
| 京都弁護士会住宅紛争審査会 | 604-0971 | 京都市中京区富小路通丸太町下ル | 075-253-0634 |
| 大阪住宅紛争審査会 | 530-0047 | 大阪市北区西天満1-12-5 大阪弁護士会館1階 | 06-6364-1244 |
| 兵庫県弁護士会住宅紛争審査会 | 650-0044 | 神戸市中央区東川崎町1-1-3 神戸クリスタルタワー13階 | 078-367-3616 |
| 奈良弁護士会住宅紛争審査会 | 630-8237 | 奈良市中筋町22-1 | 0742-22-2035 |
| 和歌山弁護士会住宅紛争審査会 | 640-8144 | 和歌山市四番丁5 | 073-422-4580 |
| 鳥取県弁護士会住宅紛争審査会 | 680-0011 | 鳥取市東町2-221 | 0857-25-3350 |
| 島根県弁護士会住宅紛争審査会 | 690-0886 | 松江市母衣町55-4 松江商工会議所ビル7階 | 0852-59-2477 |
| 岡山弁護士会住宅紛争審査会 | 700-0807 | 岡山市北区南方1-8-29 | 086-223-4401 |
| 広島弁護士会住宅紛争審査会 | 730-0012 | 広島市中区上八丁堀2-66 広島弁護士会内 | 082-511-3324 |
| 山口県弁護士会住宅紛争審査会 | 753-0045 | 山口市黄金町2-15 | 083-921-8087 |
| 徳島弁護士会住宅紛争審査会 | 770-0855 | 徳島市新蔵町1-31 | 088-652-5768 |
| 香川県弁護士会住宅紛争審査会 | 760-0033 | 高松市丸の内2-22 | 087-822-3693 |
| 愛媛弁護士会住宅紛争審査会 | 790-0003 | 松山市三番町4-8-8 | 089-941-6279 |
| 高知弁護士会住宅紛争審査会 | 780-0928 | 高知市越前町1-5-7 | 088-822-4867 |
| 福岡県弁護士会住宅紛争審査会 | 810-0004 | 福岡市中央区渡辺通5-14-12 南天神ビル5階 | 092-737-8138 |
| 佐賀県弁護士会住宅紛争審査会 | 840-0833 | 佐賀市中の小路4-16 | 0952-24-3411 |
| 長崎県弁護士会住宅紛争審査会 | 850-0875 | 長崎市栄町1-25 長崎MSビル4階 | 095-824-3903 |
| 熊本県弁護士会住宅紛争審査会 | 860-0078 | 熊本市京町1-13-11 | 096-325-0913 |
| 大分県弁護士会住宅紛争審査会 | 870-0047 | 大分市中島西1-3-14 | 097-536-1458 |
| 宮崎県弁護士会住宅紛争審査会 | 880-0803 | 宮崎市旭1-8-28 | 0985-22-2466 |
| 鹿児島県弁護士会住宅紛争審査会 | 892-0815 | 鹿児島市易居町2-3 | 099-226-3765 |
| 沖縄弁護士会住宅紛争審査会 | 900-0023 | 那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇203 | 098-835-4343 |

付録 安心マイホームチェックシート

マイホームを持つことを決めたら、このチェックシートを利用して、住宅事業者による確認、契約書などについてもしっかりと確認してください。

マイホームの相談をするときに確認しましょう

あてはまる項目にチェックを入れてください。

● お考えになっているマイホームはどちらですか？

| | |
|------|--------------------------|
| 注文住宅 | <input type="checkbox"/> |
|------|--------------------------|

| | |
|------|--------------------------|
| 分譲住宅 | <input type="checkbox"/> |
|------|--------------------------|

● マイホームの相談をしているのはどちらの住宅事業者ですか？

| | |
|------|--------------------------|
| 建設業者 | <input type="checkbox"/> |
|------|--------------------------|

| | |
|------|--------------------------|
| 宅建業者 | <input type="checkbox"/> |
|------|--------------------------|

| | |
|----------------|--------------------------|
| いずれでもない※・わからない | <input type="checkbox"/> |
|----------------|--------------------------|

※法律で義務づけられてはいませんが、住宅事業者は任意で保険加入ができます。

● 引渡しの予定はいつ頃ですか？

| | |
|---------------|--------------------------|
| 平成21年10月1日以前※ | <input type="checkbox"/> |
|---------------|--------------------------|

| | |
|--------------|--------------------------|
| 平成21年10月1日以降 | <input type="checkbox"/> |
|--------------|--------------------------|

※法律で義務づけられてはいませんが、住宅事業者は任意で保険加入ができます。

● その住宅は住宅かし保険に入っていますか？もしくは住宅事業者が供託をしていますか？

| | |
|-----------|--------------------------|
| 住宅かし保険に加入 | <input type="checkbox"/> |
|-----------|--------------------------|

| | |
|--------|--------------------------|
| 保証金を供託 | <input type="checkbox"/> |
|--------|--------------------------|

| | |
|-------|--------------------------|
| わからない | <input type="checkbox"/> |
|-------|--------------------------|

緑枠のチェック項目にお進みください。

青枠のチェック項目にお進みください。

ご契約時までには必ずご確認ください。

契約のときに確認しましょう

「はい」の場合にはチェックを入れてください。

- 契約の前に、保険の内容について住宅事業者から説明はありましたか？
- 契約書に保険の内容について記載されていますか？
- 保険は住宅専門の保険会社の「住宅かし保険」ですか？

引渡しのときに確認しましょう

「はい」の場合にはチェックを入れてください。

- 住宅事業者から住宅かし保険に入っていることを証明する書類を受け取りましたか？
- 住宅事業者から紛争処理についての資料を受け取りましたか？

契約のときに確認しましょう

「はい」の場合にはチェックを入れてください。

- 契約の前に、供託の内容、時期について住宅事業者から説明はありましたか？
- 供託の内容についての書面を受け取りましたか？

住宅紛争処理支援センター

相談専用電話 TEL03-3556-5147

午前10:00～12:00／午後1:00～5:00(土・日・祝日・年末年始休み)

まんがでわかる「住宅かし担保履行法」 平成21年7月1日発行、平成21年10月6日改訂

監修：国土交通省 住宅局住宅生産課／総合政策局建設業課・不動産業課

発行：財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町6-26-3 上智紀尾井坂ビル5階 <http://www.chord.or.jp>

※本冊子のデータは上記URLよりダウンロードできます。