3. 価値（効用）の判断が難しい見積り

相談例

築10年経過時に保証延長を希望して リフォーム工事を計画したが、 保険料の妥当性や費用対効果の 判断ができないケース

相談概要

【工事内容】屋根と外壁の塗装工事
【住宅形式】戸建（木造2階建）
【相談内容】築10年の木造2階建て住宅。新築時の事業者から屋根と外壁の塗装工事の見積書を取得した。住宅瑕疵担保責任保険の保証延長を希望しているが、工事内容の妥当性や延長保証保険の保険料の妥当性について、見積書をチェックしてほしい。

相談者から送付された資料

●見積書　●図面

見積チェック

チェックポイント　項目・数量

●塗装工事の塗料の仕様(グレード）は分かるが、作業工程や塗り回数が分からない。
　また、屋根や外壁塗装は㎡単価での金額計上となっており、付属物（板金や軒天、雨どいなど）の扱いが不明。
●シーリング工事について、仕様等の記載がなく、一式計上なので施工範囲もわからない。

チェック内容

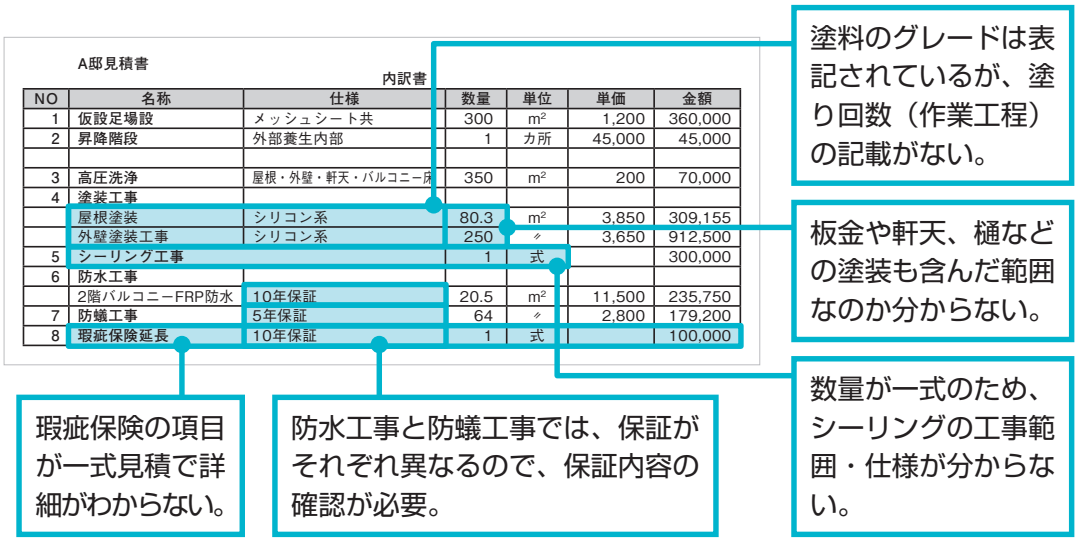
●塗装工事については、作業工程や塗り回数について記載がないため、確認するよう勧めた。
　あわせて、施工対象範囲の確認を勧めるとともに部材によって下地調整や塗装仕様が異なることを説明した。
●シーリングの仕様、タイプについて確認することを勧めるとともに、ベタつき、汚れが付着しにくいノンブリードタイプについて説明した。また、シーリング工事には、打替えと増打ちがあり、基本的には打替えが推奨されることを説明し、確認するよう勧めた。また、一式で計上されているため施工範囲についても確認することを進めた。

チェックポイント　契約内容

●瑕疵保険延長の項目が、一式見積りで価格の妥当性が判断できない。
●保証についての記載があるが、防水工事は10年、防蟻工事の保証は5年となっている。

チェック内容

●延長瑕疵保険料の確認とともに、保証の範囲や内容について確認することを勧めた。
●個別に記載されている保証の内容、条件等とあわせて、瑕疵保険の保証内容と重複がないか確認するよう勧めた。



相談者への助言内容のまとめ

●塗装工事の際に使用する塗料にはグレードがあり、そのグレードにより、耐久年数が異なる。また、高性能な塗料でも、規定の塗り回数や手順を守らないと効果が発揮されないため、作業工程（塗り回数など）を確認する必要がある。

●シーリング工事は、既存のシーリングを剥がして打ち直すケース(打ち替え）と、劣化がそれほどひどくない場合には、既存のシーリングの上に重ねて打つ（増し打ち）方法がある。また、シーリングにも様々な種類やグレ―ド、タイプがあるので、施工部位や用途に応じ適切に製品を選定する必要がある。

●瑕疵保険延長は、各住宅瑕疵担保責任保険法人（以下、瑕疵保険会社）が扱う「保証期間延長瑕疵保証責任保険」という任意の保険で、施工業者と瑕疵保険会社の間で締結する保険。この保険は、2000年4月以降に引き渡された住宅を対象に、保険の条件に則ったメンテナンス工事を行うことで、保険加入時点における基本構造部分の瑕疵があった場合、最長10年まで保証されるもの。各瑕疵保険会社のパンフレットに保証内容や保証範囲、金額も明示されているので、その内容・金額を確認し、総合的に判断する必要がある。また、メンテナンス工事を必要としない5年延長プランもある。

●瑕疵保険や火災保険とは別に、製品（メーカー等）または工事・工法（施工会社等）に付帯する保証がある。それぞれ保証年数や条件、内容が異なるので、資料等を確認する、もしくは施工事業者から説明を受けることがのぞましい。

参考情報

国土交通省　延長保証保険

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/about_extended.html

延長保証保険

◯新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間が経過後に検査・補修した場合の保険。
◯新築住宅にかかる瑕疵保険の補償期間は10年間であるため、期間満了後の期間を補償する保険※1。

・対象住宅※2：戸建住宅、小規模共同住宅（延床面積500m²未満かつ3階以下）
・保険期間：10年、5年（保険商品によって異なる）
・保険金額：500万円、1,000万円、2,000万円（保険商品により異なる）
・免責金額：10万円
・填補率：住宅事業者へは80%、住宅所有者へは100%（住宅事業者倒産等時）
・保険料：個々の保険法人が設定※3（保険期間等により異なるが、5年・戸建住宅・120m²で3万円程度～）
・主な特約：リフォーム特約（基本構造部以外の内装工事等）、給排水管路特約、給排水設備特約等
・住宅あんしん保証、住宅保証機構、日本住宅保証検査機構、ハウスジーメン

※1：延長保証保険契約時の現況検査やメンテナンス工事の実施を加入要件とする。

※2：住宅品確法施行以降に引き渡された新築住宅で、引渡日から10年を経過する住宅。

※3：保険料、保証内容等の詳細は各保険法人のホームページでご確認下さい。