

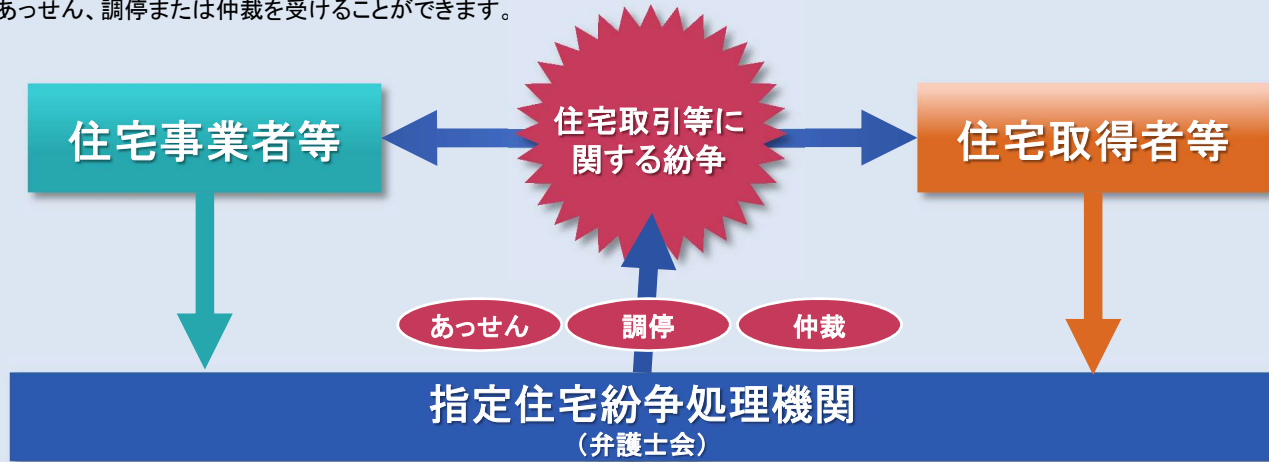
住宅紛争処理制度の対象拡大について (2022年10月1日～)

1 概要

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(通称「住宅瑕疵担保履行法」)の改正に伴い、**2022年10月1日**から住宅紛争処理制度の対象が拡大します。

住宅紛争処理制度とは?

住宅紛争処理制度とは、住宅取引の当事者等の中で紛争が生じた場合に、住宅専門の裁判外の紛争処理が受けられる制度です。具体的には、住宅紛争処理制度の利用を希望する契約当事者等が指定住宅紛争処理機関(全国の弁護士会に設置された住宅紛争審査会)に申請して、あっせん、調停または仲裁を受けることができます。



特長 ①

弁護士や建築士等の専門家により公平で専門的に判断される

特長 ②

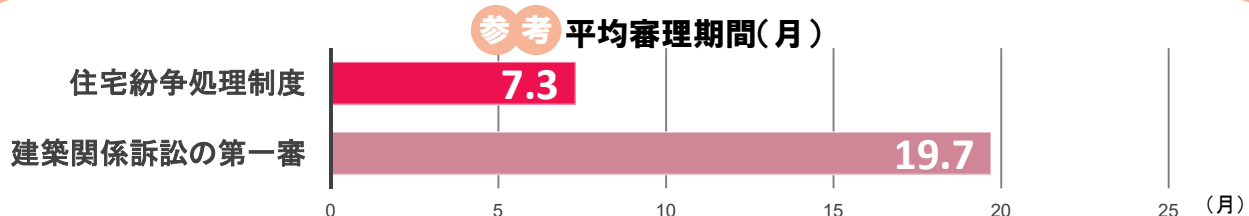
非公開で行われる

特長 ③

裁判と比べて迅速に終結する(グラフ参照)

特長 ④

原則として、費用は申請手数料しかかからない



(出典)住宅紛争処理制度の平均処理期間は公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページの公開情報(2021年3月31日現在)、建築関係訴訟の第一審の平均審理時間の平均審理期間は最高裁判所の「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書(第9回)」による。

2 住宅紛争処理制度の対象拡大

住宅瑕疵担保履行法の改正により、建設住宅性能評価書付き住宅および1号保険^(※1)付き住宅に加え、**2号保険^(※2)付き住宅も住宅紛争処理制度の対象となります**。なお、改正後は、**改正前の2号保険付き住宅も住宅紛争処理制度の対象となります**(申請手数料が異なります。詳細は [4](#) をご覧ください。)

住宅の区分		改正前 (2022年9月30日まで)		改正後 (2022年10月1日以降)
建設住宅性能評価書	住宅かし保険			
		1号保険 ^(※1)	2号保険 ^(※2)	
○	有無を問わず	対象	⇒	対象
○	○	対象	⇒	対象
—	—	○	⇒	対象(新たに追加)
—	—	—	⇒	対象外

※1 住宅瑕疵担保履行法が新築住宅を引き渡す建設業者および宅地建物取引業者に義務付ける資力確保措置に対応した保険(義務化保険)をいいます。
※2 住宅瑕疵担保履行法に基づき住宅瑕疵担保責任保険法人が住宅事業者から引き受ける保険契約のうち1号保険以外のもの(任意保険)をいいます。

3 利用対象となる紛争

住宅紛争処理制度の利用対象となる紛争は、**住宅事業者^(※1)と住宅取得者等^(※2)との間の請負契約、売買契約またはかし保証^(※3)に関する紛争**です。

※1 住宅事業者とは、建設住宅性能評価書付き住宅の請負人もしくは売主または住宅かし保険付き住宅の被保険者をいいます。

※2 住宅取得者等とは、建設住宅性能評価書付き住宅もしくは新築住宅向けかし保険の発注者もしくは買主、住宅延長保証向け瑕疵保険の住宅所有者、リフォーム工事かし保険もしくは大規模修繕工事かし保険の発注者または既存住宅売買向けかし保険の買主をいいます。

※3 かし保証とは、住宅瑕疵担保責任保険法人所定の標準保証書に基づき住宅事業者が負担するかし担保責任(契約不適合責任)と同等の内容の保証をいいます。

<ポイント>

- 住宅の不具合(かし)に関する紛争だけでなく、代金や工期・引渡時期等に関する紛争も対象になります。
- 既存住宅売買向けかし保険のうち「個人間売買^(※)」向けのかし保険の場合は、住宅事業者と買主との間の紛争のほか、売主と買主との間の紛争も対象になります。そのため、個人間売買の当事者にとっても、仲介事業者にとっても、かし保険利用により、よりあんしんして売買取引を行っていただけます。

※ 個人間売買とは、住宅瑕疵担保履行法第2条第4項に規定する宅地建物取引業者ではない者が売主となる売買をいいます。

4 住宅紛争処理の申請手数料

住宅紛争処理制度を利用する場合の申請手数料は、次の表のとおりです。

住宅の区分		申請手数料(消費税非課税)
建設住宅性能評価書付き住宅		10,000円
住宅かし保険 付き住宅	1号保険	
	2号保険	2022年10月1日以降 新規申込受理契約の場合 2022年9月30日以前 新規申込受理契約の場合

2022年10月1日以降に受理した2号保険の確認方法

2022年10月1日以降に弊社が申込みを受理した2号保険の保険証券および保険付保証明書の右上には「R4法施行後」と表示されます。

保険証券および保険付保証明書は弊社から住宅事業者(保険契約者)に発行・交付します。保険証券は住宅事業者が保管する書類で、保険付保証明書は住宅事業者から住宅取得者等にお渡しいただいて住宅取得者等が保管する書類です。

【ご注意】

新築住宅向けかし保険には1号保険と2号保険があります。1号保険の場合には「R4法施行後」と表示されませんが、申請手数料は10,000円です。

1号保険と2号保険の区分は、保険証券^(※)および保険付保証明書の「保険の種類」欄でご確認いただけます。

※区分所有される共同住宅で1号2号混在の場合は別途交付する「共同住宅住戸引渡明細書」でご確認ください。



弊社の新築住宅向けかし保険(あんしん住宅瑕疵保険)の保険証券(2号保険の場合)



5 電話相談・専門家相談

● 電話相談

国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口にご相談いただくことができます。

住宅紛争処理の利用対象者は、**専用ダイヤル(フリーダイヤル)**をご利用いただくことができます。

専用ダイヤルは、建設住宅性能評価書付き住宅の場合には建設住宅性能評価書と、住宅かし保険付き住宅^(※)の場合には保険証券または保険付保証明書と併せて届けられる住宅紛争処理支援センターのリーフレットでご確認ください。

※ 1号保険または2022年10月1日以降に申込みを受理した2号保険に限ります。

2022年10月1日以降に申込みを受理した2号保険の確認方法については [Q4](#) をご覧ください。

専用ダイヤルのほか、次の電話番号からも電話相談をご利用いただけます(発信者に電話料金が発生します)。

ナビダイヤル(住まいるダイヤル®):0570-016-100

一部IP電話等からは 03-3556-5147

受付時間 10:00 ~ 17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

● 専門家相談

住宅紛争処理の利用対象者は、弁護士・建築士との面談による専門家相談を**無料**でご利用いただけます^(※)。

※ 2022年9月30日以前に申込みを受理した2号保険の場合は初回のみ無料で、2回目以降は有料です。

なお、住宅紛争処理の利用対象者以外であっても、次の方は専門家相談を**初回無料**でご利用いただけます(2回目以降は有料)。

- 住宅リフォームの**発注者**または**発注予定者**(請負人および請負予定者を含みません。)
- 既存住宅の**買主**(既存住宅購入予定者ならびに売主および販売予定者を含みません。)

6 紛争処理負担金

改正住宅瑕疵担保履行法の施行日後(2022年10月1日以降)に弊社が申込みを受理した住宅かし保険については、次のとおり、紛争処理負担金相当額を保険料(保険料2)に含めて保険契約者(住宅事業者)にお支払いいただきます。

住宅かし保険の種類	紛争処理負担金の額
新築住宅向けかし保険 (1号保険・2号保険共通)	1戸につき 4,000円 (建設住宅性能評価書付き住宅の場合は1戸につき 3,000円) ※1号保険については従来どおりです。
住宅延長保証向けかし保険 既存住宅売買向けかし保険	1戸につき 3,000円
リフォーム工事かし保険 大規模修繕工事かし保険	1契約につき【下表】に記載の額

<リフォーム工事かし保険および大規模修繕工事かし保険の紛争処理負担金の額>

保険金額	紛争処理負担金の額	保険金額	紛争処理負担金の額
2,000万円未満	3,000円	7,000万円以上 8,000万円未満	9,000円
2,000万円以上 3,000万円未満	4,000円	8,000万円以上 9,000万円未満	10,000円
3,000万円以上 4,000万円未満	5,000円	9,000万円以上 1億円未満	11,000円
4,000万円以上 5,000万円未満	6,000円	1億円以上 1.5億円未満	12,000円
5,000万円以上 6,000万円未満	7,000円	1.5億円以上 2億円未満	17,000円
6,000万円以上 7,000万円未満	8,000円	2億円以上	20,000円

【ご注意】上記の紛争処理負担金は、現在弊社が引き受けている住宅かし保険の内容に基づき記載したものです。他の住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受ける住宅かし保険の商品によっては異なる紛争処理負担金となる場合がございますので、引受保険法人にお問い合わせください。

7 その他

● 住宅瑕疵担保責任保険法人との保険金の支払いに関する紛争処理 ※2022年10月1日以降

保険金の支払いに関する紛争の区分		申請先
住宅取得者等との間の紛争(直接請求 ^(※) の場合)		指定住宅紛争処理機関
住宅事業者との間の紛争	住宅事業者と住宅取得者等との間の住宅紛争処理で和解が成立した後に発生した紛争	
	その他	保険協会審査会

※住宅かし保険では、被保険者(住宅事業者)が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなおかし担保責任またはかし保証責任を履行しない場合に、住宅取得者等が住宅瑕疵担保責任保険法人に対して保険金を直接請求することができます。

● 住宅取得者等によるご利用時のご注意事項

- 住宅かし保険において保険金を直接請求することができることとされている者であっても、住宅紛争処理をご利用いただくことができない場合があります。
 <例> 組合施行による市街地再開発事業等における権利変換に関する特約が付帯されたあんしん住宅瑕疵保険契約の権利床取得者は、指定住宅紛争処理機関によっては住宅紛争処理をご利用いただけません。
- 区分所有された共同住宅(分譲マンション)の共用部分に関する紛争については、管理組合を通じて申請していただく場合があります。

● 住宅かし保険の保険期間満了後のご利用時のご注意事項

- 住宅瑕疵担保責任保険法人は、必要に応じて住宅紛争処理の手續に関与すること等により紛争の迅速な解決に協力します。
- 住宅かし保険の保険期間満了後は、原則として、住宅瑕疵担保責任保険法人が紛争処理の手續に関与することはありません。

● 約款の変更

- 住宅紛争処理制度の変更に伴い、普通保険約款ならびにこれに付帯する追加条項および特約のうち住宅紛争処理制度や保険協会審査会に関する内容を2022年10月1日をもって変更いたします。
- この約款変更は、法改正に伴う保険契約者に不利益の生じない変更のため、個別の同意を得ることなく、過去に遡って変更いたします。

株式会社住宅あんしん保証の住宅かし保険

弊社が引き受けている住宅かし保険とその概要は、次の表のとおりです。引受要件や補償内容については、パンフレットまたは「契約内容のご案内」でご確認ください。

分類		商品名	概要
新築住宅向け		あんしん住宅瑕疵保険	新築住宅の請負人または売主が発注者または買主に対して負担する瑕疵担保責任を保険の対象とします。
延長保証向け		あんしん住宅延長瑕疵保険	住宅の延長保証を提供する住宅事業者が住宅所有者に対して負担するかし保証責任を保険の対象とします。
リフォーム工事向け		あんしんリフォーム工事瑕疵保険	住宅に対するリフォーム工事の請負人が発注者に対して負担する瑕疵担保責任を保険の対象とします。
大規模修繕工事向け		あんしん大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の共用部分に対する大規模修繕工事の請負人が発注者に対して負担する瑕疵担保責任を保険の対象とします。
既存住宅売買向け	買取再販用	あんしん既存住宅売買瑕疵保険	既存住宅の売主である宅地建物取引業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を保険の対象とします。
	個人間売買用	あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険(仲介事業者コース)	既存住宅の売買を仲介した宅地建物取引業者が買主に対して負担するかし保証責任を保険の対象とします。
		あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険(検査事業者コース)	既存住宅に対して検査を実施した事業者が買主に対して負担するかし保証責任を保険の対象とします。

弊社ホームページの「お役立ち情報」で様々な情報を発信していますのでぜひご覧ください。



この資料は、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律に基づき改正される特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律による住宅紛争処理制度の対象の拡大等に関する概要を説明するものです。住宅紛争処理制度についての詳細は公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページ等を、弊社がお引受けする住宅かし保険についての詳細は弊社の各商品のパンフレットまたは「契約内容のご案内」等をご覧ください。

＜お問い合わせ先＞

- 住宅紛争処理制度・電話相談・専門家相談に関するお問い合わせ
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
ナビダイヤル 0570-016-100 一部IP電話等からは 03-3556-5147
(受付時間：10:00～17:00 土、日、祝休日、年末年始を除く)
- 保険協会審査会に関するお問い合わせ
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会
03-3580-0038 (受付時間：月～金 9:00～17:30/土日・祝日・年末年始等は休み)
- その他
取次店または株式会社住宅あんしん保証

取次店



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

株式会社住宅あんしん保証

■本社
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階
TEL.03-3562-8122 (平日9:00～17:30)
(ホームページ) <https://www.j-anshin.co.jp/>

- 本紙記載内容 / 2022年5月27日現在
- 本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。