

より良質の住宅を、より確実に取得いただくため「住まいづくり」の手順が従来と大きく変わりました。

完成住宅をかならず瑕疵担保責任保険に加入・登録してお引渡しします。

瑕疵担保責任保険加入・登録に必要な条件

お施主様の住宅を保険加入・登録するため弊社は以下のお約束をします。

快適工房ではお施主様のプランづくりから、完成引き渡し後10年の瑕疵担保責任はもちろん、長期安心メンテナンスまで「新しい住まいづくり」の手順に対応した良質住宅をご提供いたします。

住宅関連法規が変わりました。

住宅瑕疵担保責任履行法により平成21年10月1日以降は「住宅瑕疵担保責任保険」に加入登録、または「責任履行原資を供託」されない新築住宅の引渡しは禁止されます。



お施主様	
引き渡し	10年以内に瑕疵が発見された場合
弊社	瑕疵補修費用・損害補償費用が保険で担保されます
加入・登録	保険料
保険会社	

①地盤調査報告書の提出

地盤が悪ければ、基礎や構造が強固でも住宅の寿命は期待できません。住宅瑕疵担保責任保険会社は地盤調査報告書により地盤状況を確認しなければ保険加入を認めません。

②着工7日以内に ・建築確認通知 ・設計図書 をそえて保険登録申請

保険会社は建築確認申請・設計図書に基づき、施工中間検査を実施します。設計図書と現場が食い違っていると中間検査は不合格となります。確認申請後に設計変更する場合は確認申請を最初からやり直しとなり、時間と費用が追加必要となります。そのため**建築確認申請後の設計変更は不可能**となりました。

③保険会社が実施する 施工中間検査に合格

住宅瑕疵担保責任保険会社は設計図書どおりに施工されているかを基礎段階、上棟段階で現場検査を実施します。この検査に合格しなければ保険加入・登録できません。

①地盤調査の実施

必ず地盤調査依頼し、その調査報告をふまえた最適詳細設計します。必要な場合は地盤改良工事を提案します。



②建築確認申請後に設計変更いたしません。

お施主様と十分に打ち合わせし、
・最終仕様
・設備機器
を確認申請までにご納得いただいた上で決定し、確認申請後に設計変更いたしません。

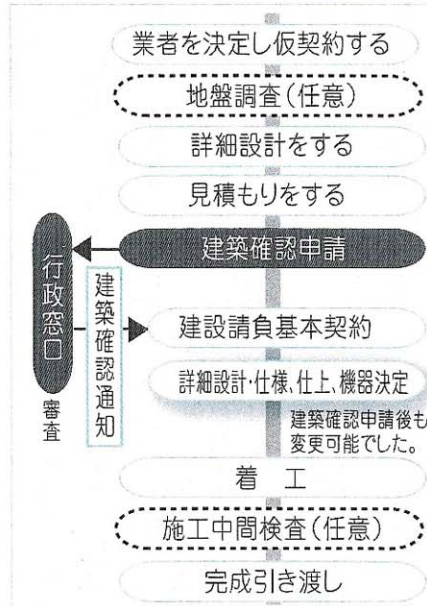
③施工中間検査に合格

保険会社が設計図書に基づき実施する施工中間検査に必ず合格する施工品質をお約束します。

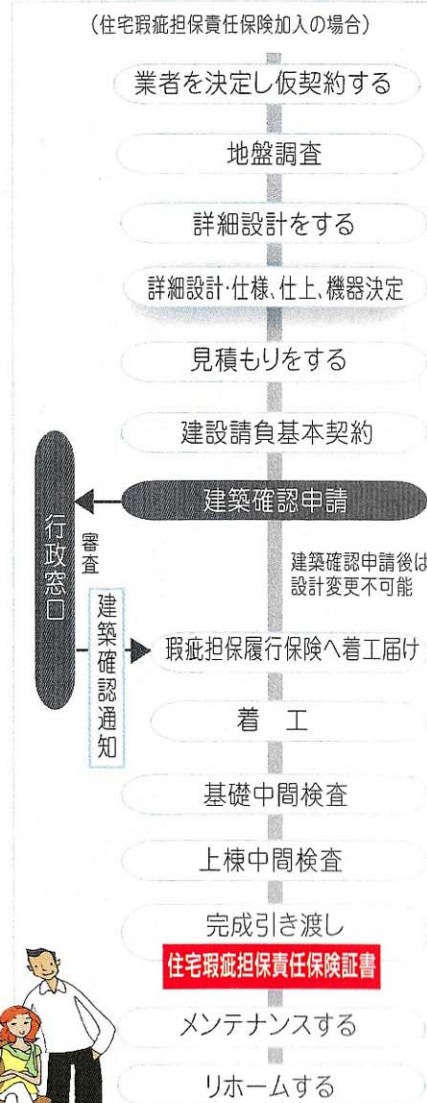


このため、住まいづくりの手順が変わりました。

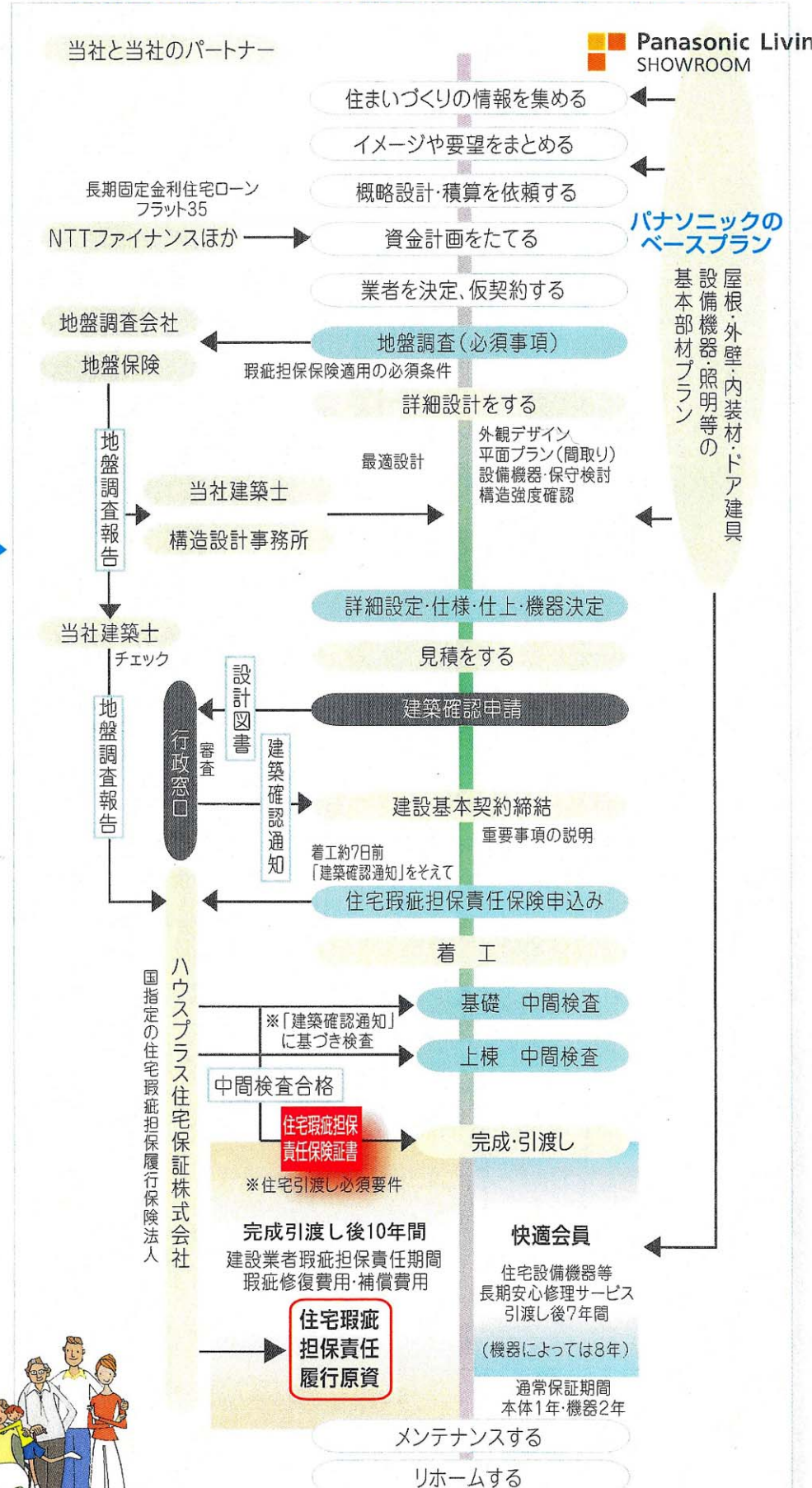
●これまでの手順



●これからの手順



●弊社の住まいづくり手順と、お施主様サポートシステム



か し 瑕疵とは？

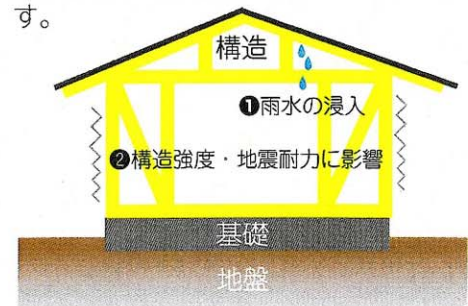
瑕疵とは、ある物に対し一般的に備わっている当然の機能が備わっていないこと、あるべき品質や性能が欠如していることです。このような欠陥が隠されていた物を売買し、2年以内にその欠陥が明らかになった場合、売り主はその欠陥を補修し、損害を補償する責任があると民法570条に定められています。

住宅の瑕疵担保責任とは？

新築住宅の場合、完成引渡し時点では隠れていた重大な欠陥（瑕疵）が入居後2年以上経過して現れてくる場合があります。そのため従来より民法の規定を超えて「完成・引渡し後10年以内に発生した重大な欠陥は住宅の売り主・建築請負業者に欠陥を補修し、損害を補償する責任がある」と定められていました。

住宅の重大な瑕疵とは？

10年間の瑕疵担保責任に該当する重大な瑕疵とは以下のように「①雨水が浸入する欠陥②構造強度・地震耐力に影響する欠陥」と規定されています。



瑕疵担保履行責任とは？

今回の法律改正により、万が一重大な瑕疵が発見された場合、修復や補償の責任を確実に履行するための「資金供託もしくは保険加入」が売り主・建築請負業者に義務付けられました。

住宅瑕疵担保責任履行原資