日語	中文
<h2>日本の住宅保証制度</h2> <p><質問></p> <ol style="list-style-type: none">日本では住宅にとってどんな保険制度があり、住宅の質を保証するのでしょうか。竣工後の全ライフサイクルの保険を希望する場合(前10年は潜在的欠陥保険が1つあるため)、10年後には日本では一般的に住宅に対してどんな保険を購入するのでしょうか。 <p><回答></p> <p>日本の住宅保証制度は、建設段階から完成引き渡し、中古住宅販売のそれぞれに消費者保護、流通促進の観点から、様々な施策が行われています。民間保険会社による、保険商品も販売されています。</p> <h3>○住宅の売買契約</h3> <p>住宅の売買契約書には、瑕疵担保責任が定められていました。瑕疵担保責任とは、土地や住宅などの売買物件に不具合が見つかった場合、売主がその責任を負う法的な用語を指します。不動産売買を行う売主は売却が済んだ後でも責任を取らなければなりません。2020年4月には、不動産を含む売買契約に関する民法が改正されました。</p> <p>物件購入後のトラブルとは「土地や建物の瑕疵」にかかわることで、大きく次のように分類されます。</p> <ul style="list-style-type: none">・物理的瑕疵：地盤沈下や雨漏りなど目に見える不具合・法律的瑕疵：建ぺい率が高すぎたり、立ち退きが必要な建物だったり、建築基準法や都市計画法などの法律に触れる不具合・心理的瑕疵：殺人事件や遺体の腐敗など不安感や嫌悪感を覚える事象・環境的瑕疵：ゴミ処理場や火葬場など嫌悪感を覚える施設の存在や繁華街や大きな道路による騒音など周辺環境の問題 <p>売買契約書には、瑕疵担保期間として2年間を定めることが多いです。機器類は1年、ユニットバスや防水などは、5年としている場合があります。鉄筋コンクリートの構造躯体は、10年としています。</p> <p>買主は、定められた期間内に隠れた瑕疵を申し出ること、損害賠償請求、あるいは売買契約の解除を行うことができます。売主には不具合についての告知義務があるので、知っていたにもかかわらず故意に伝えなかった場合には、期間外であっても損害賠償請求や契約解除の対象となります。</p> <h3>○住宅の品質確保の促進等に関する法律</h3> <p>欠陥住宅に関して社会問題となったために、設けられた法律です。</p> <p>目的 住宅の供給に際し国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する</p> <ol style="list-style-type: none">①住宅の品質確保の促進②住宅購入者の利益の保護③住宅に係る紛争の迅速かつ適切な解決 <p>この法律により住宅性能表示制度が創設され、住宅性能に関する表示の適正化を図るための共通のルールが設けられました。また、住宅性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を確保しています。評価書に表示された住宅性能は、売買契約内容とされることを原則とすることにより性能を実現するとしています。</p>	<h2>日本住宅保証制度</h2> <p><問題></p> <ol style="list-style-type: none">在日本，对于住宅来说都有些什么保险制度来保证住宅的质量呢？如果希望能够是竣工以后全生命周期的保险(因为一般前十年会有一个潜在缺陷保险)，十年以后，不知道在日本一般会对住宅购买什么样的保险？ <p><回答></p> <p>日本的住宅保证制度，从建设阶段完成交付，二手住宅销售的各自从消费者保护，流通促进的观点，进行着各种各样的措施。民间保险公司也销售保险产品。</p> <h3>○房屋买卖合同</h3> <p>住宅的买卖合同中规定了瑕疵担保责任。瑕疵担保责任是指在土地和住宅等买卖物件中发现问题时，卖方承担责任的法律用语。进行房地产买卖的卖主在出售结束后也必须承担责任。2020年4月，关于包括房地产在内的买卖合同的民法被修改。</p> <p>购买房屋后的纠纷与“土地和建筑物的瑕疵”有关，大致分为以下几类。</p> <ul style="list-style-type: none">・物理上的瑕疵：地面下沉和漏雨等明显的问题・法律上的瑕疵：建筑率太高，或者是需要拆迁的建筑物，涉及建筑基准法和城市规划法等法律的问题・心理上的瑕疵：杀人事件和遗体的腐败等让人感到不安和厌恶的现象・环境瑕疵：垃圾处理场、火葬场等让人感到厌恶的设施的存在，以及繁华街、大马路的噪音等周边环境的问题 <p>在买卖合同中，作为瑕疵担保期间规定2年的情况很多。机器类为1年，单元巴士和防水等为5年。钢筋混凝土的结构躯体为10年。买方可以在规定的期间内提出隐藏的瑕疵，进行损害赔偿请求，或者解除买卖合同。因为卖方有告知问题的义务，所以即使知道也没有故意传达的情况下，即使在期间外也会成为损害赔偿请求和合同解除的对象。</p> <h3>○住宅品质确保促进等相关法律</h3> <p>这是为了成为关于缺陷住宅的社会问题而设立的法律。</p> <p>目的 在住房供应时为国民生活的稳定提高和国民经济的健康发展做出贡献</p> <ol style="list-style-type: none">①住宅品质确保促进②保护购房者的利益③住房纠纷的迅速妥善解决 <p>根据这个法律创立了住宅性能表示制度，为了谋求关于住宅性能的表示的适当化设置了共同的规则。另外，完善了客观评价住宅性能的第三方机构，确保了评价结果的可靠性。评价书中显示的住宅性能，以买卖合同内容为原则，实现性能。</p>

日語	中文
<p>○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律</p> <p>「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅性能が明示され、紛争が起きた場合でも迅速に解決する体制が整いました。一方で、責任を負うべき建設業者や不動産業者が、瑕疵担保期間中に倒産したりして、責任を果たせない場合があります。</p> <p>そこで、住宅に瑕疵があった場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定められました。</p> <p>○中古住宅の住宅保証制度</p> <p>売主が不動産会社(宅地建物取引業)の場合、宅地建物取引業法により、引渡しの日から2年以上の契約不適合責任(瑕疵担保責任)を負うことになっています(第40条)。</p> <p>一方で、売主が個人の場合は、原則として「買い主が契約不適合を発見した日から1年以内」が瑕疵担保責任を負う期間とされていますが、特約によって「引渡しの日から3カ月」程度に限定する契約が慣例になっています。</p> <p>鉄筋コンクリートの構造躯体は、新築から建築物が完成して10年間は、瑕疵担保責任となります。これは、建築工事の請負者が発注者に対して責任を持つ期間です。中古住宅は不動産会社(宅地建物取引業)または、個人などとの契約になります。建築物完成後10年ではなく、売主との契約内容に依ることになります。</p> <p>中古住宅(既存住宅)にも、性能評価・表示制度があります。</p> <p>既存住宅の性能評価は、「現況」と「性能」が評価の対象になります。現況の評価は必須ですが、性能はオプションの扱いとなります。</p> <p>現況は、外壁の「ひび割れ」や床の「傾き」、壁・天井に見られる「漏水のあと」を検査し、個別に評価した上で、それぞれの結果から住宅全体の総合的な判断も行います。</p> <p>木造住宅の場合、オプションとして土台や柱の腐朽、シロアリ被害の検査もあります。</p> <p>○住宅保険商品</p> <p>民間の損害保険会社から様々な住宅保険商品が、販売されています。</p> <p>家や暮らしを脅かす自然災害や思わぬ事故などの事態に備え、保険に加入することはとても重要です。住宅を守る保険には、主に「火災保険」と「地震保険」の2種類があります。それぞれの保険によって補償内容が異なります。損害保険会社によって保障の範囲と掛け金が異なります。また、「地震保険」は、単独で加入できません。「火災保険」と「地震保険」は、セットになります。対象となる住宅の規模・築年年数によって掛け金が変わります。築後何年であろうと、保険加入は可能です。</p> <p>保険商品として、「火災保険」には、様々な賠償保険が特約されていることが多いです。自転車の盗難であるとか、漏水で下の階に損害を与えた場合とかを賠償を行います。</p> <p>消費者が、単年度であるとか、5年契約であるとか契約期間を選択します。保険料は、1年ごとに支払います。</p> <p>このように、住宅に対する保証は、様々な取り組みが行われています。消費者の選択によって、その保証の範囲が異なります。</p> <p>※ 日本では、宅地建物取引業と不動産業は同じではありません。宅地建物取引業とは、「宅地建物取引業法」という法律に基づいて業務を行う業種です。宅建業を営むには、国土交通大臣または都道府県知事から免許を交付される必要があります。宅地建物取引業は、同法により次の業務を行うものとされます。</p> <ol style="list-style-type: none">1) 宅地・建物の売買または交換2) 宅地・建物の売買、交換または賃借の代理	<p>○特定住宅瑕疵担保責任履行確保等相关法律</p> <p>根据《关于促进住宅质量确保的法律》，明确了住宅性能，完善了即使发生纠纷也能迅速解决的体制。另一方面，应承担责任的建筑商和房地产商，在瑕疵担保期间破产，有时无法履行责任。</p> <p>因此，在住宅存在瑕疵的情况下，重要的是履行该瑕疵担保责任，因此，建设业者的住宅建设瑕疵担保保证金的委托、宅地建筑物交易商的住宅销售瑕疵担保保证金的委托、关于住宅瑕疵担保责任保险法人指定以及住宅瑕疵担保责任保险合同相关新建住宅纠纷的处理体制等被规定。</p> <p>○二手住宅保证制度</p> <p>卖方为房地产公司(宅地建筑交易业)时，根据宅地建筑交易业法，从交货之日开始承担2年以上的合同不符合责任(瑕疵担保责任)(第40条)。</p> <p>另一方面，卖方是个人的情况下，原则上「买方发现合同不符合之日起1年以内」是承担瑕疵担保责任的期间，但根据特约，限定在「交货之日起3个月」左右的合同是惯例。</p> <p>钢筋混凝土的结构躯体，从新建建筑物完成10年，成为瑕疵担保责任。这是建筑工程承包人对发包人负责的期间。二手住宅是与房地产公司(宅地建筑交易业)或个人等签订的合同。不是建筑物完成后10年，而是根据与卖方的合同内容。</p> <p>二手住宅(既存住宅)也有性能评价・表示制度。</p> <p>现有住宅的性能评价以「现状」和「性能」为评价对象。现况的评价是必须的，但性能是可选的。</p> <p>现状是检查外壁的「裂缝」、地板的「倾斜」、墙壁、天花板上看到的「漏水之后」，在个别评价的基础上，根据各自的结果进行住宅整体的综合判断。</p> <p>木造住宅的话，作为选择也有地基和柱子的腐朽，白蚁受害的检查。</p> <p>○住宅保险商品</p> <p>民间的损害保险公司出售各种各样的住宅保险商品。</p> <p>为了应对威胁家庭和生活的自然灾害和意外事故等情况，加入保险是非常重要的。</p> <p>保护住宅的保险主要有“火灾保险”和“地震保险”两种。根据各自的保险补偿内容不同。根据损害保险公司的不同，保障的范围和费用也不同。另外，“地震保险”不能单独加入。“火灾保险”和“地震保险”是一套。根据对象住宅的规模、建筑年数的不同，赔账也会发生变化。不管筑后几年，都可以加入保险。</p> <p>作为保险商品，“火灾保险”大多特约了各种各样的赔偿保险。赔偿自行车被盗或因漏水给楼下造成损害的情况。消费者选择单年度、5年合同或合同期间。保险费每年支付一次。</p> <p>这样，对住宅的保证，进行了各种各样的搭配。根据消费者的选择不同，其保修范围也不同。</p> <p>※ 在日本，宅地建筑交易业和房地产业不一样。宅地建筑交易业是指根据「宅地建筑交易业法」这一法律进行业务的行业。经营住宅建筑业需要由国土交通大臣或都道府县知事发放许可证。宅地建筑交易业根据该法进行以下业务。</p> <ol style="list-style-type: none">1) 宅地、建筑物的买卖或交换2) 宅地、建筑物的买卖、交换或租赁的代理

日語	中文
<p>3) 宅地・建物の売買、交換または賃借の媒介</p> <p>宅建業者が宅建業法の規制に反して業務を行った場合、国土交通省または都道府県知事が業務改善を目的とする指示処分、業務停止処分、もしくは免許取消し処分などの行政処分を行います。国土交通大臣、都道府県知事いずれから免許を交付されるかは、宅建事務所の設置状況によって決まります。個人・法人関係なく、どちらの免許も取得が可能です。</p>	<p>3) 宅地、建筑物的の买卖、交换或租赁的媒介</p> <p>住宅建筑业者违反住宅建筑业法的规定进行业务的情况下，国土交通省或都道府县知事进行以业务改善为目的的指示处分、业务停止处分、或者驾照取消处分等行政处分。国土交通大臣、都道府县知事将根据宅建事务所的设置状况决定发放许可证。不管是个人还是法人，都可以取得驾照。</p>