



(2023 年 7 月 20 日以降の申込み用)

延長保証保険

「メンテナンスコース」のご案内

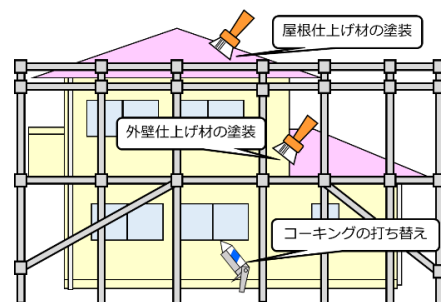
1. 保険の概要

○ 概要

新築から 10 年が経過するタイミングでメンテナンス工事を行い、住宅の基本構造部分の瑕疵保証を 10 年間延長する住宅事業者が加入するかし保険です。

定期的にメンテナンス工事を行う場合は、その後も延長保証を継続できるため、供給住宅等の生涯サポートに活用できます。

新築から 10 年が経過するタイミングや、その後の定期的なメンテナンス工事に長期保証という付加価値をプラスできます。



○ 延長保証のイメージ

・2 回目以降の延長保証を保険の満了前に実施する場合

築年数	...	10	...	...	15	...	...	20	...	...	25	...	...	30	...	...	35	...	...	40	
新築	新築	10年							10年							10年					
		🔧						🔧						🔧							

・2 回目以降の各延長保証を保険期間の満了後に実施する場合

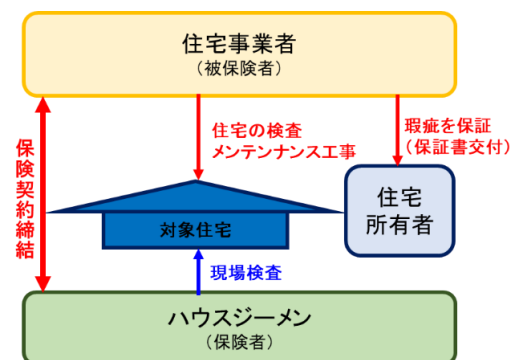
築年数	...	10	...	...	15	...	...	20	...	...	25	...	...	30	...	...	35	...	...	40	
新築		新築	10年								10年								10年		
		🔧								🔧							🔧				

メンテナンス工事の実施周期を 15 年間隔とする場合は、10 年目に検査コースの延長保証保険を利用して 5 年間の延長保証を提供したうえで、15 年目にメンテナンス工事を行うことで、そこからこの保険を利用して継ぎ目のない延長保証を提供できます。この保険の満了後は再度検査コースを利用して延長保証を継続していくことができます。

2. 被保険者と保険のスキーム

新築から 10 年が経過する住宅や、その後定期的に必要となるメンテナンス工事を行い、住宅所有者にハウスジーン所定の保証書で住宅の基本構造部分の瑕疵を保証する住宅事業者が被保険者となります。

区分所有される分譲マンションでは、個々の住戸のオーナーではなく、**管理組合を住宅所有者**として扱います。



3. 保険契約の内容

○ 引受けの対象となる住宅

築浅住宅と継続加入住宅を引受けの対象とします。住宅の規模による制限はありませんが、共同住宅の住戸単位での利用はできず、**住棟全体での加入**となります。

◆メンテナンスコースの延長保証保険における築浅住宅と継続加入住宅

築 浅 住 宅	築 浅 住 宅	新築後最初の引渡しから 20 年以内の住宅
	準 築 浅 住 宅	新築後最初の引渡しから 20 年を過ぎて 25 年以内の宅のうち、過去 15 年以内に適切なメンテナンス工事が実施されているもの
継 続 加 入 住 宅		現に延長保証保険に加入している住宅と、その満了から 5 年以内の住宅

(注) 適切なメンテナンス工事には、後掲する 15 年超の住宅に対する必須工事と同等以上工事が該当します。また、新築後に構造耐力性能に影響を及ぼす改修を行っている場合は、申込時点で現行の耐震基準を満たしていることが確認する必要があります。

適切なメンテナンス工事が実施されている住宅は、新築後最初の引渡しから 25 年以内であれば保険の初回利用ができるため、1 回目のメンテナンス工事からだけでなく、**2 回目のメンテナンス工事から保険の利用を開始することも可能**です。

○ 保険期間

保険期間は以下のとおりです。**10年目にメンテナンス工事**を行い、各保険の満了前にメンテナンス工事を実施する場合は**新築から切れ目のない保証**を継続できます。

10年間

保険期間は、メンテナンス工事を**10年満了日より前に完了する場合は10年満了日の翌日**から、**10年満了日以降に完了する場合は現場検査の適合日**から開始します。

- (注) 1. メンテナンス工事の実施が10年満了日より2年以上前となった場合は、保険期間は現場検査の適合日から開始します。
2. 初回の保険利用で、メンテナンス工事を10年満了日以降に完了する場合は、15年以内であれば保険期間の終了日を「メンテナンス工事を10年目に完了した場合の終了日(新築後最初の引渡日から20年を経過する日まで)」に合わせることもできます。

■ 10年満了日について

10年満了日は、住宅と保険の利用時期に応じて次のとおりです。築浅住宅の10年満了日は、新築瑕疵保険の保険証券や住宅の登記簿謄本、提供中の延長保証の保証約定書等の書類で確認します。

築浅住宅	初回の延長保証で利用	・新築瑕疵保険の加入住宅は 新築瑕疵保険の保険期間満了日 ・上記以外の住宅は 新築後最初の引渡しから10年を経過する日
	2回目の延長保証で利用	1回目の延長保証の満了日
継続加入住宅	共通	前契約の保険期間の満了日 (前契約には検査コースの延長保証保険を含む)

○ 保険金額(支払限度額)

1000万円

2000万、3000万円のオプション保険金額を選択することもできます。共同住宅の保険金額(支払限度額)は住棟単位で適用します。

○ 保険事故と担保期間

住宅の**基本構造部分の瑕疵が原因で事故が生じた場合**に、**修補等に必要となる費用**を対象に保険金を支払います。

区分	保険事故	保険事故の具体的事象	担保期間
共通	構造躯体部分が基本的な耐力性能を満たさない場合	・梁や床版のたわみ・傾斜 ・基礎の不同沈下	保険期間に同じ
	雨水の浸入を防止する部分が基本的な防水性能を満たさない場合	・屋根からの雨水浸入(雨漏れ) ・開口部廻りからの雨水浸入(雨漏れ)	
オプション	リフォーム工事を実施した部分が通常必要とされる性能を満たさない場合	・トイレの取付不良による不具合 ・施工不良によるクロス等の剥がれ	2年間 or 1年間

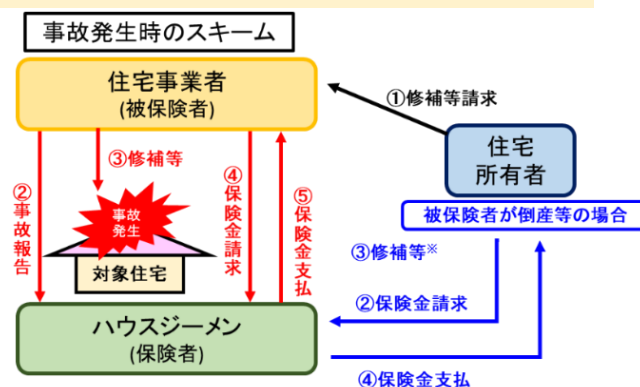
○ 保険の対象となる住宅の基本構造部分

構造躯体部分	基礎、壁、柱、小屋組、筋交い、梁といった住宅の積載荷重等を支える部分
雨水の浸入を防止する部分	屋根や外壁、その開口部の建のほか、雨水用の排水管のうち屋内を貫通している部分

○ 住宅所有者による直接請求

この保険の被保険者は住宅事業者ですが、次の場合は**住宅所有者が保険金を請求**できます。

- ・事故の発生時に**住宅事業者が倒産している場合**
- ・事故の発生後、**相当の期間を経過しても住宅事業者が修補等を行わない場合**



※ ③の修補等は、住宅所有者が選定した代替事業者が行います。

○ その他の取扱い

保険開始前の事故の特例	10年満了日の前に現場検査に適合した場合で、保険期間の開始前に 事故が発生し、メンテナンス工事を原因として新築瑕疵保険等で免責となる場合は、この保険の対象 として扱います。
住宅が売却された場合の保証の引継ぎ	保険期間中に住宅所有者が住宅を売却した場合は、 所定の手続きを行うことで 買主に保証を引き継ぐ ことができます。そのため、この保険を 買主との関係構築のためのツール としても活用できます。
保険期間中の工事の特例	保険期間中の工事についても、 現場検査を受けることで保険の対象に追加する扱いがあるため、一部のメンテナンスの時期が遅れるような場合も、保険期間を通して保証を継続 できます。

○ お支払いする保険金の範囲と一事故あたりの限度額

直接修補費用	材料費や労務費等の、住宅を原状回復させるために直接必要となる費用	一事故あたりの限度額なし
調査費用	修補範囲や方法を特定するための費用	直接修補費用の10% (最低10万円で上限50万円)
仮住まい転居費用	住宅の居住者が修補期間中に仮住まいを余儀なくされた場合の、仮住まいや転居に必要な費用	50万円
その他	事故に関する紛争を解決するために必要な争訟費用や第三者に対する請求権の保全費用	一事故あたりの限度額なし

○ 支払保険金の計算式

(支払対象となる修補費用等 - 免責金額(10万円)) × 縮小てん補(80%) + 調査費用 + 仮住まい・転居費用

(注) 住宅所有者の直接請求の場合は、縮小てん補を適用しません。

○ 主な免責事由

故意・重過失により生じた損害		被保険者である住宅事業者や、被保証である住宅所有者の故意や重過失を原因とする損害
外来の事由等により生じた損害	外来の事由や天変地異	・ 洪水、台風、暴風雨、たつ巻、豪雨等の自然災害 ・ 火災、落雷、爆発等の事象 ・ 地震や噴火、これらに起因する津波
	地盤沈下等	・ 土地の沈下、隆起、振動、軟弱化、土砂崩れ等の事象 ・ 土地造成工事の瑕疵
	経年劣化等	・ 虫食いやねずみ食い、住宅の性質による結露 ・ 住宅の自然の消耗（経年劣化）や、さび、かび、腐敗等の事象
	不適切な維持管理	・ 住宅の著しく不適正な使用や維持管理
家財への波及損害等		・ 住宅以外の家財が壊れたことによる損害 ・ 住宅や家財等が使用できなくなったことによる損害
保険加入後の工事の瑕疵により生じた損害		保険の加入後に行われたり工事（修補を含む）の瑕疵
不注意等により把握されなかった事象	知りながら告げなかった事象	住宅所有者が知っていながら住宅事業者に告げなかった瑕疵や不具合事象
	不注意で把握されなかった事象	住宅所有者や、管理会社、住宅事業者の不注意が原因で把握されなかった住宅の瑕疵や不具合事象に起因する事象

○ 紛争処理に関するサービスの利用

住宅事業者と住宅所有者は、延長保証に関するトラブルが発生した場合に次のサービスを利用できます。

電 話 相 談	住まいのダイヤルを利用して、一級建築士の資格を持った相談員に相談できます。通常窓口はナビダイヤルですが、保険付き住宅専用のフリーダイヤルを利用できます。
専 門 家 相 談	弁護士と建築士に対面で相談できる事前予約制のサービスを利用できます。(相談時間は1時間で、原則無料)
紛 争 処 理	住宅紛争審査会による裁判外の紛争解決手続き(ADR)を利用できます。手続きは「あっせん」、「調停」、「仲裁」から選択できます。

4. メンテナンス工事について

○ 推奨工事と必須工事

この保険の利用には**住宅の基本構造部分(特に防水部分)の性能を維持するための工事**が必要です。**延長保証の前提として住宅の部位や仕上材等の耐用年数に応じた適切なメンテナンス工事が必要**となります。

新築後最初の引渡しから**15年以内の住宅には推奨工事**を、**15年超の住宅には必須工事**を設けており、15年超の住宅がこの保険を利用する際は、**原則として当社の指定する工事の実施が必要**となります。

○ 新築後最初の引渡しから15年以内の住宅(推奨工事)

仕上材の耐用年数の経過が必ず雨漏れに直結する訳ではないこともあり、**外部シーリングの劣化が進み、肉やせ等が生じている場合を除いて必須とはせず推奨工事**とし、**実施する工事の内容は住宅事業者の判断に任せる**こととしています。

外 部 シーリング	外部全体の増打ち・打替え	肉やせ等が生じている場合の処置は必須
外 壁	外壁全体の再塗装	塗装が必要な外壁仕上げの場合
勾 配 屋 根	軒裏を含む屋根全体の再塗装	塗装が必要な屋根材の場合
バルコニー	防水材の再施工	カバー工法を含む

<工事の選定における注意事項>

新築後最初の引渡しから15年以内の住宅については、推奨工事として、実施する工事については住宅事業者の判断に任せていますが、後掲のとおりメンテナンスを実施しなかった部位の経年劣化に起因する事故は免責となりますので、住宅の形状や工法、使用している部材や仕上げ材の仕様に応じて適切なメンテナンス工事を実施する必要があります。

○ 新築後最初の引渡しから15年超の住宅(必須工事)

■ 通常の延長保証における必須工事

基本的な防水性能の維持の観点のほか、経年により仕上げ材に色あせが生じていくため、美観の観点も踏まえて、**原則として次の工事の実施を必須**としています。

外 部 シーリング	外部全体の増打ち・打替え	
外 壁	外壁全体の再塗装	塗装が必要な外壁仕上げの場合
勾 配 屋 根	軒裏を含む屋根全体の再塗装	塗装が必要な屋根材の場合
バルコニー	防水材の再施工	カバー工法を含む

<必須工事の例外>

必須工事の設定は、使用している部材の性質に応じた対応を行うことを妨げるものではなく、長期の耐用年数を有する部材や仕上げを使用している場合は、部材に応じた対応を行うことで構いません。また、外壁材や屋根材の交換など、より上位のメンテナンスを行うことを妨げるものでもありません。

■ 周期的に必要となる必須工事

勾配屋根で外壁材にサイディングやモルタルを使用している場合は、**新築後最初の引渡しから 35 年を経過した最初の申込みのタイミングで防水紙や下葺き材の新設を含む外壁材や屋根材の再施工が必須**となります。再施工から 35 年以上間隔が空いた最初の申込みで、同様の処置が必要となります。

外部シーリング	下記に伴う措置	
外 壁	防水紙の新設を含む外壁材の再施工	カバー工法を含む
勾 配 屋 根	下葺き材の新設を含む屋根材の再施工	カバー工法を含む
バルコニー	防水材の再施工	カバー工法を含む

■ 瑕疵と経年劣化について

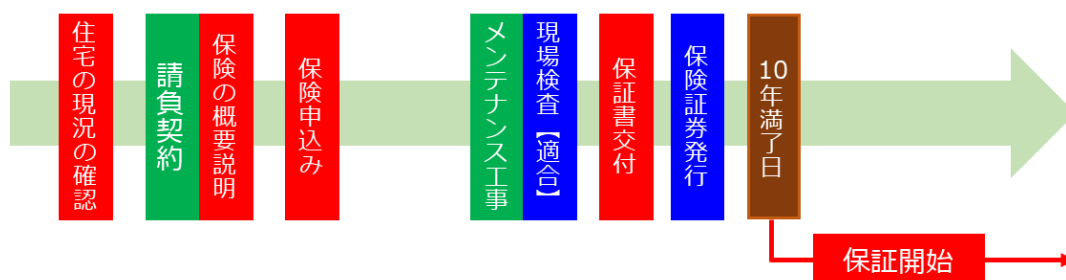
住宅には築年数や環境に応じた経年劣化が生じますが、経年劣化は瑕疵ではないため、**経年劣化に起因する事象は保険の支払対象とはなりません**。そのため、**メンテナンス工事は部材や仕上げ材の耐用年数を鑑み、適切に行う**必要があります。

現場検査では、**目視できる範囲に生じているシーリング材の破断、雨染み等の顕在化している不具合事象の有無を確認**しますが、**経年劣化が生じていないなど、住宅のコンディションの評価**は行いません。

5. 保険の申込手続き

○ 保険の申込手続きの流れ

保険の申込みは**着工のタイミング**で行います。「**保険証券**」は**現場検査への適合後に発行**されます。



(注)・10年満了日以降に現場検査に適合した場合は、保証は現場検査の適合日に開始します。

○ 住宅事業者による住宅の現況確認

◆ 住宅の現況確認

住宅事業者は**事前に住宅に雨漏れ等の顕在化している不具合事象が生じていないか確認**を行います。

注 意	・確認はハウズジーメンの検査基準に従って行います。 ・不具合事象が発見された場合は、メンテナンス工事で是正しなければ保険に加入できません。 ・肉やせ等が発生している場合を除き、外部シーリングに関する不備の是正は発見された壁の全体に対して行います。 ・確認結果の有効期間は 1 年間です。1 年経過以降に保険を申し込む場合は再度の確認が必要です。
-----	---

◆ 共同住宅における住戸内の確認

戸建住宅は居室内に立ち入っての確認が必須となりますが、分譲マンションや賃貸利用されている共同住宅の場合は、住戸に立ち入っての確認は行わず、**住宅所有者や管理組合、管理会社から構造に応じて指定する住戸内に雨漏れ等の不具合事象が発生していないかの確認を行い、発生状況を申込時に申告**します。

RC 造	最上階の住戸
木造・鉄骨造	住棟内の全ての住戸

◆ 点検口からの確認

戸建住宅では、現況確認時に**床下と小屋裏の現況の確認を点検口から覗き込んで行う**必要があります。例外に該当する場合を除き、点検口からの確認を行わないと保険に加入できませんのでご注意ください。

必要となる点検口	確 認 内 容	例 外
床 下 点 検 口	点 検 口 からの床 下 の 確 認	土間床にしているなど床下にスペースがない住宅
小屋裏点検口	点 検 口 からの小屋裏の 確 認	勾配天井などの小屋裏がない住宅

○ 延長保証と保険の概要説明

住宅事業者は「概要説明書」を使用して住宅所有者に延長保証の概要と保険の内容のうち住宅所有者に関わる部分の説明を行い、「契約内容確認シート」に記名押印を取り付けます。概要説明は請負契約のタイミングで行うことを推奨しています。

- ・延長保証と保険の概要説明には、ハウスジメンのホームページで公開している概要説明動画を利用できます。
- ・概要説明動画には、「概要説明書」の右上の二次元バーコードからスマートフォン等で直接アクセスできます。

○ 保険の申込み

保険の申込みは、メンテナンス工事の日程の確定後、着工のタイミングでハウスジメンのポータルサイトから行います。現場検査の日程調整に要する期間を踏まえ、工期が短い場合は余裕をもって申込みを行ってください。

○ 現場検査

ハウスジメンは、工事完了後に現場検査(住宅の現況と施工状況の確認)を行います。検査はハウスジメンの検査基準に従って行います。住宅の現況の確認部分は住宅事業者による住宅の現況確認と同内容の確認を行います。

検 査 特 例	住宅事業者による住宅の現況確認が次のいずれかに該当する場合は、その検査を利用して現場検査の一部(住宅の現況の確認部分)を省略できます。 ・既存住宅状況調査技術者の資格者が行っている場合 ・ハウスジメンの現場検査を受託している検査機関に委託して行っている場合 ・ハウスジメンの登録検査会社である検査機関に委託して行っている場合
工事内容による追加現場検査	構造躯体や屋根・外壁の防水紙の新設や撤去、交換を行う場合は、そのうちのいずれかの工事の完了時にも現場検査を行い、施工状況を確認します。
リモート検査による現場検査	現場検査は通常は現地確認となりますが、検査特例を利用した場合で住宅事業者が一定の要件を満たす場合は、工事完了後に行う現場検査について現地の担当者がスマートフォンで撮影する施工状況の映像を、web 会議システムを通じて現場検査員がリアルタイムで確認して行うリモート検査とすることができます。

(注) 検査機関への委託を行っている場合の検査特例の適用を受けるためには、事前の申請が必要です。

○ 保証書の交付

住宅事業者は住宅所有者に「保証書（指定書式）」を交付します。保険の申込みの受理時に手続きで使用する保証書をハウスジメンから提供しますので、提供を受けたものを使用してください。

○ 保険証券の発行

現場検査への適合後に「保険証券」を発行します。

w e b 証 券	・住宅事業者が希望する場合は、保険証券をポータルサイト上でweb証券として発行します。 ・郵送に要する時間を待たずに発行後すぐに保険証券と付保証明書を受け取れます。 ・保険証券は、保険期間中いつでもポータルサイトから閲覧できます。 ・住宅所有者に提供する付保証明書は、ダウンロードした電子ファイルでも OK です。
-----------	--

(注) 手続きに不備がある場合は「保険証券」は不備解消後の発行となります。また、住宅事業者が当社所定の与信条件を満たさない場合は、保険証券は保険料の支払後に発行します。

6. 事業者届出等

ハウスジメンの届出事業者は、この保険にあたり事前の手続きは不要です。そうでない場合は事前に事業者届出等が必要が必要です。各手続きの際に保有している許可免許に応じて「建設業許可書」や、「宅建業免許証」を提出します。なお、事業者届出等の手続きに費用は掛かりません。

7. 提出書類

申込時の提出書類は以下のとおりです。新築後に住宅の構造耐力性能に影響を与えるような改修工事を行っている場合は、**申込時点で住宅が新耐震基準等を満たしていることが確認できる資料**の提出が必要です。

共通		現地案内図
		検査報告書（指定書式）
		平面図と立面図（工事内容を記載したもの）
		★10年満了日が確認できる書類
		契約内容確認シート（指定書式）
オプション	状況調査技術者の検査特例を利用する場合	状況調査技術者の資格者証
	性能評価付き住宅の場合	建設住宅性能評価書
	長期優良住宅の認定を受けた住宅の場合	長期優良住宅の認定通知書
		維持保全計画に従った点検の実施が確認できる資料
	準築浅住宅に該当する場合	前回のメンテナンス工事の実施状況が確認できる資料
	内装リフォームの瑕疵を担保する場合	請負契約書類

（注）手続きで実施した住宅の検査が維持保全計画に定める点検に該当する場合は、「維持保全計画に従った点検の実施が確認できる資料」は、「検査報告書(指定書式)」と兼ねること構いません。

★10年満了日が確認できる書類は、住宅の種別に応じたものを提出してください。

下記以外の住宅	建物の登記簿謄本（取得時期は問いません）
	確認済証等の書類と新築時の引渡日が確認できる引渡証明等の書類のセット
新築瑕疵保険の加入住宅	瑕疵保険の保険証券等の書類
2回目の延長保証からの保険利用の場合	上記のいずれかの書類に加えて、1回目延長保証の満了日が確認できる保証約定書等の資料

（注）本紙は保険商品の内容の全てを記載するものではありません。詳細については約款集や重要事項説明書を参照してください。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号
 国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 第18号
 住宅金融支援機構 適合証明検査機関

〒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

【お問合せ】

受付センター	TEL	03-5408-8486
	E-mail	info@house-gmen.com

©2023 株式会社ハウスジーメン