住宅かし保険

既存住宅かし保険（個人間売買）

重要事項説明書

（2024年2月1日以降の申込み用）

住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 ハウスジーメン

保険契約の重要な事項が記載されています

この保険は、住宅瑕疵担保履行法に基づいて保険法人として指定を受けたハウスジーメンが宅建業者以外の方(法人を含みます)が売却する既存住宅の買主に対して瑕疵保証を提供する住宅事業者を対象に提供するものです。

本書には、保険の内容のうち重要なものを記載していますので、印刷版の提供を受けている場合は保険契約の締結後は「保険証券」と一緒に保管してください。

本書は保険の全ての内容を記載するものではありません。詳細は「約款集」で確認してください。

本書の内容に不明な点がありましたら、保険取次店や当社にお問い合わせください。

重　要

○ 必ず内容をご確認ください。(買主は事故発生時など必要に応じて確認してください。)

○ 主な免責事項など、関係者にとって不利益な情報が記載された部分を十分にご確認ください。

住宅事業者は「保険概要説明書」を使用して、住宅の買主に瑕疵保証の概要と保険の内容のうち買主に関わる部分を説明し、「契約内容確認シート」に記名押印を取り付け、申込時に提出してください。

ご案内

○ 保険の申込みを郵送で受け付ける場合は、本紙の送付をもって重要事項の説明とします。申込時に内容を確認したことを申告してください。

「本書」では、次の各法律の名称を略称で使用します。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律・・・・・・(略称)　住宅瑕疵担保履行法
住宅の品質確保の促進等に関する法律・・・・・・・・・・・・・・・・・・(略称)　品確法

■瑕疵担保責任とは

2020年4月1日に施行された改正民法では、「内容の明確化」の一環として「瑕疵」という表現をやめ、請負人や売主に法律上義務付けられる「瑕疵担保責任」について、判例による解釈を明確化するかたちで「契約不適合責任」に変更しました。

一方、品確法と住宅瑕疵担保履行法では、名称の定着等を踏まえて「**瑕疵担保責任」や「瑕疵担保責任保険」という表現を引き続き使用**しており、対象とする責任の範囲についても変更はありません。

具体的には、同時に改正された改正品確法では**「種類または品質について契約の内容に適合しない状態」として「瑕疵」**を、**新築住宅の供給者が負う構造耐力上主要な部分等に対する担保の責任として「瑕疵担保責任」**をそれぞれ定義し、改正住宅瑕疵担保履行法でも、品確法で定義した「瑕疵」や「瑕疵担保責任」の表現を引き続き使用しています。

重　要　事　項　説　明　書

保　険　契　約　の 概　要

1．商品の名称

既存住宅かし保険（個人間売買）

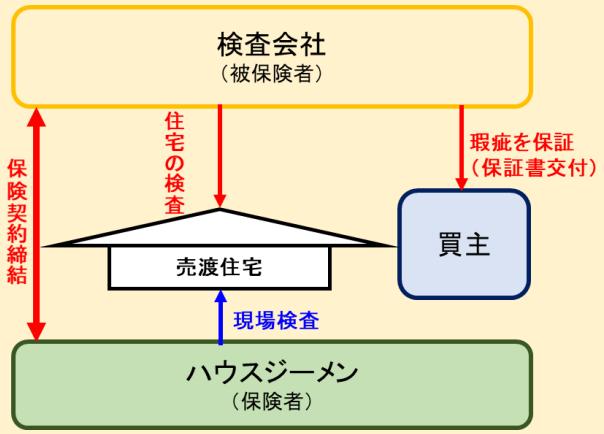
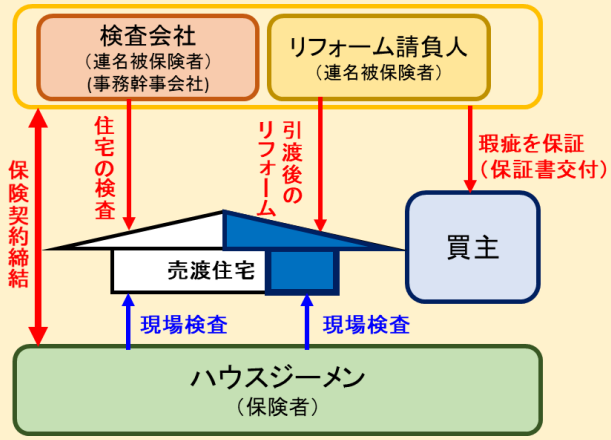
（既存住宅販売瑕疵保証責任保険（個人間）の略称です ）

2．保険契約の概要

（1）保険の概要

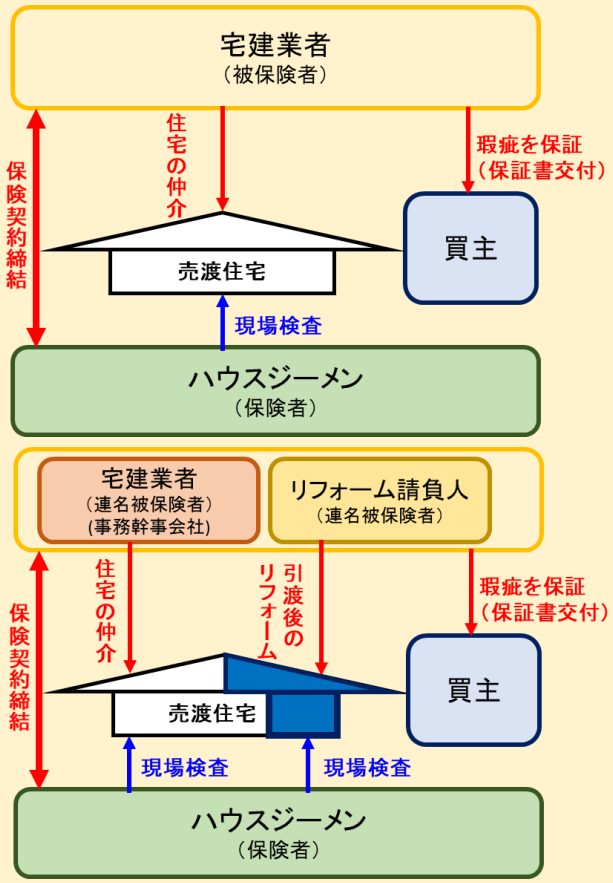
この保険は、**宅建業者以外の方が所有する住宅を売却**する際に、**その買主に瑕疵保証する住宅事業者が加入**するものです。住宅事業者の立場に応じて２つのコースがあります。また、**引渡しの前後に行うリフォーム工事の瑕疵を保険の対象とできるリフォームタイプの保険契約**があります。

引渡前リフォームタイプ	引渡前リフォーム工事に関する特約を付帯する保険契約をいい、引渡前に行ったリフォーム工事の瑕疵を保険契約の対象に追加します。
引渡後リフォームタイプ	引渡後リフォーム工事に関する特約を付帯する保険契約をいい、引渡後に買主が行うリフォーム工事の瑕疵を保険契約の対象に追加します。

	被保険者	スキーム
検査会社コース	**売渡住宅の検査を行い、買主に対して保証約定により住宅の瑕疵を保証する検査会社**	
	次のいずれかの場合で、**引渡後に行うリフォーム工事や是正工事を検査会社以外の方が施工するとき**は、**工事の瑕疵に対して保証責任を負うリフォーム事業者が連名被保険者となります。** **○　引渡後リフォームタイプの保険契約の場合** **○　引渡後に現場検査の不備を是正する場合** この場合は、リフォーム工事を実施した部分をリフォーム事業者が、それ以外の部分を検査会社が、それぞれ単独で保証します。	

P240201-017(26)

仲介事業者コース	
	売渡住宅の仲介を行い、保証約定により住宅の瑕疵を保証する宅建業者 保証を提供する宅建業者は、元付け、客付けの立場の如何を問いません。 次のいずれかの場合で、**引渡後に行うリフォーム工事や是正工事を宅建業者以外の方が施工するときは、工事の瑕疵に対して保証責任を負うリフォーム事業者が連名被保険者となります。** **○ 引渡後リフォームタイプの保険契約の場合** **○ 引渡後に現場検査の不備を是正する場合** この場合は、リフォーム工事を実施した部分をリフォーム事業者が、それ以外の部分を検査会社が、それぞれ単独で保証します。



検査会社コースを利用する場合には事前の検査会社登録が、仲介事業者コースを利用する場合には事前の宅建業者登録がそれぞれ必要です。検査会社登録には検査能力があることや、常勤の建築士が在籍しているなどの要件があり、宅建業者登録には宅建業免許を有しているなどの要件があり、それぞれ１年更新で登録料がかかります

(2) 保険の対象となる住宅

この保険を利用できるのは、**1981 年 6 月以降に建築確認を受けた新耐震住宅のうち、居住実績の有無を問わず、新築工事の完了から 1 年が経過したもの**となります。

[補足]
1．1981 年 5 月以前に建築確認を受けた旧耐震住宅は、申込時に現行の耐震基準への適合を確認できる必要があります。
2．新築後に耐力性能に影響のある改修を実施した新耐震住宅は、申込時に現行の耐震基準への適合を確認できる必要があります。

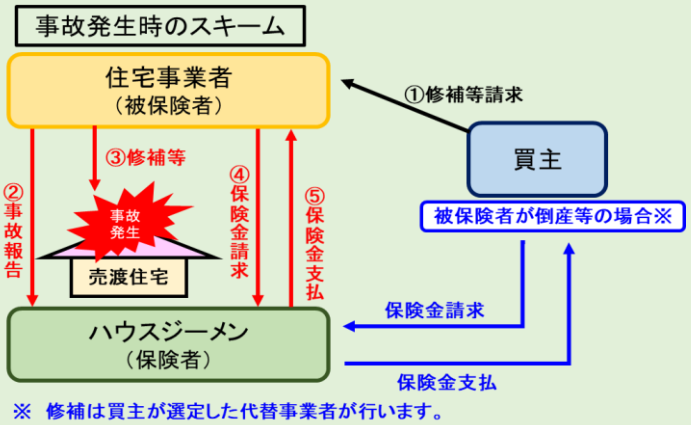
(3) この保険における各種定義

小規模住宅	**階数 3 以下で延べ床面積 500 ㎡未満の住宅**が該当し、小規模住宅に該当する共同住宅を**小規模共同住宅**といいます。
大規模住宅	**階数 4 以上の住宅**と、**階数 3 以下で延べ床面積が 500 ㎡以上の住宅**が該当し、大規模住宅に該当する共同住宅を**大規模共同住宅**といいます。
住棟契約	**共同住宅の複数住戸の販売を対象とする保険契約**です。付帯できる特約と現場検査の取扱いが戸単位契約と異なります。
戸単位契約	**RC 造と SRC 造、鉄骨造の共同住宅の 1 住戸の販売を対象とする保険契約**です。付帯できる特約と現場検査の取扱いが複数住戸を対象とする申込みと異なります。

3． 保険金の支払の対象となる範囲

(1) 保険金をお支払いする場合

保険金を お支払いする場合 （保険事故）	住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して次の事由が生じた場合**（保険事故）**に、被保険者である住宅事業者が修補等の費用を対象に保険金を支払います。 **○ 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合** **○ 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**
買主の直接請求	次の場合は、住宅事業者が保証責任を負担すべき範囲で買主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**



保険事故発生時の手続きの流れは次のとおりです。

① 買主は**住宅事業者に補修等を請求**します。

② 住宅事業者は**当社に事故報告**を行います。

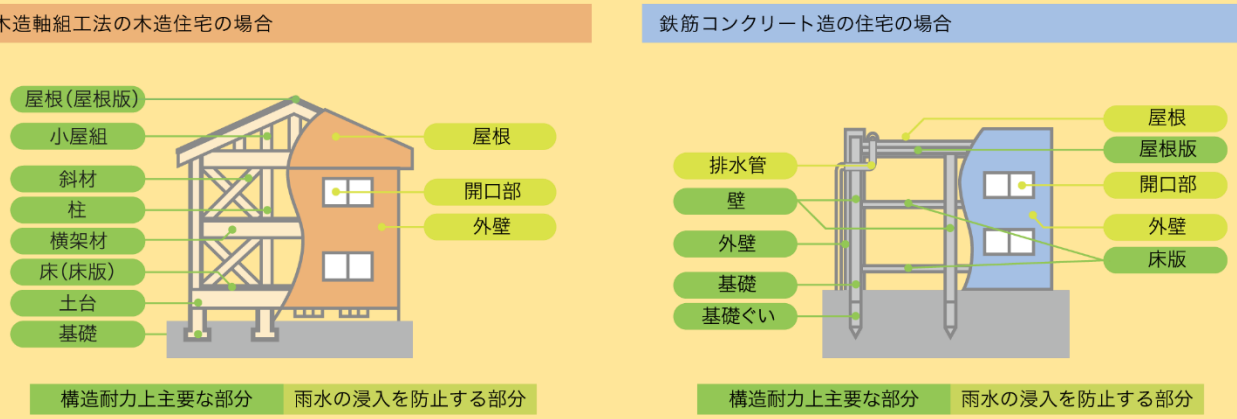
③ 住宅事業者は**当社の査定を受けて補修等**を行います。

④ 住宅事業者は**補修等の完了後に保険金を請求**します。

⑤ 当社から**住宅事業者に保険金を支払い**ます。

保険事故が発生し、要件を満たす場合は、**買主が保険金を請求**できます。

保険の対象となる構造耐力上主要な部分等



（2）お支払する保険金の範囲

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
争訟費用	**保険事故に関する紛争を解決するために行う**訴訟や和解、調停、仲裁、示談に必要となる費用
権利保全費用	被保険者が保険事故に関して**第三者に有する損害賠償等の請求権を保全**するための費用
調査費用	事故を補修するために、**事故の状況や発生部位、補修範囲、方法等を確認**するための費用
仮住まい・転居費用	住宅の居住者が**補修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**となる費用

(注) 共同住宅の共用部分に生じた損害に対する保険金は、「仮住まい・転居費用」を除き、住棟全体の専有部分(規約共用部分や店舗等の施設部分を含みます)の面積に対する付保部分の面積の割合に応じた額となります。

4．主な免責事由（保険金をお支払いできない主な場合）

(1) 故意・重過失により生じた損害

次の方の故意または重大な過失によって生じた損害には保険金を支払いません。

- **被保険者である住宅事業者やその下請負人**
- **リフォーム工事の請負人やその下請負人**
- **売主や被保証者である買主**

(2) 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、暴風雨、たつ巻、豪雨等の自然災害 火災、落雷、爆発等の外来の事由 地震または噴火、これらに起因する津波
地盤沈下等	土地の沈下、隆起、土砂崩れ等の事象 土地造成工事の瑕疵
経年劣化等	虫食いまたはねずみ食い、住宅の性質による結露 瑕疵によらない住宅の自然の消耗(経年劣化)、さび、かび、腐敗、変色等の事象
植物や小動物	植物の根等の成長や小動物の害
住宅の仕様	住宅の工法に伴い通常に生じる雨水の浸入、たわみ等の事象
不適切な維持管理	住宅の著しく不適切な使用や維持管理

(3) 住宅以外の財物に生じた損害

- **住宅以外の家財が壊れたことによる損害**
- **住宅や家財が使用できなかったことによる損害**

(4) 住宅事業者が責任を負わない瑕疵に起因する損害

買主に起因する瑕疵	不適当と指摘を受けたうえで買主が採用した設計施工や資材の瑕疵
現場検査適合後の工事の瑕疵	現場検査の適合後に行われた工事の瑕疵(保険事故の補修工事を含みます)

住宅の経年劣化(自然の消耗等)について

- 住宅には築年数や環境等に応じた経年劣化が生じますが、経年劣化は瑕疵ではありません。過去のメンテナンスの実績が確認できない住宅の保証を引き受ける際には十分にご留意ください。
- 保険の引受けに際し当社が行う現場検査では、目視できる範囲に生じているコーキングの破断、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、住宅全体の状態を評価するものではありません。

5．主な特約およびその概要

保険契約に適用された特約は**「保険証券」や「保険付保証明書」で確認**できます。

(1) 引渡後リフォーム工事に関する特約 （引渡後リフォームタイプ）

特約の対象となる保険事故	保険事故に**「引渡後に実施したリフォーム工事の対象部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合」**を追加します。保険事故となる事象の例は、本書末尾の「不具合事象」に記載しています。
対象となるリフォーム工事	引渡日から６ヶ月以内に完了する買主が行うリフォーム工事
この特約の保険責任期間	**工事完了後の現場検査の適合日**(工事完了後の現場検査を写真確認の方法で行う場合は申告を受けるリフォーム工事の完了日)から開始し、**１年間**と**２年間**から選択できます。ただし、保険責任期間は保険期間よりも長くなることはありません。

(2) その他の特約

給排水管路の担保に関する特約	保険事故に**「給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合」**を追加します。共同住宅には**他住戸に波及した損害を保険の対象とする他住戸波及損害型の特約**もあります。戸単位契約の場合は管理組合が管理する部分は保険の対象となりません。
給排水管路等の担保に関する特約	保険事故に次の事由を追加します。なお、この特約は戸単位契約には付帯できません。 ○ **給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合** ○ **給排水設備、電気設備またはガス設備の機能が失われた場合**
引渡前リフォーム工事に関する特約	保険事故に**「引渡前に実施したリフォーム工事の対象部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合」**を追加します。この特約の保険責任期間は **１ 年間**と **２ 年間**から選択できます。保険事故となる事象の例は、本書末尾の「不具合事象」に記載しています。
故意・重過失損害担保特約	通常は免責となる故意等により生じた損害や、告知義務違反を理由として保険金が支払われない損害について、**買主の直接請求の場合に保険金を支払う特約**です。この特約は、買主が宅建業者の場合は付帯できません。
保険料等の支払に関する特約	**保険料の支払猶予を認める場合に付帯する特約**です。支払期日や支払いがされなかった場合の取扱いを規定しています。

６．保険期間

住宅の引渡日から **５年間**、**２年間**または**１年間**	○ 次のいずれかの場合は**「現場検査の適合日」**に開始します。 **・引渡後に現場検査を行う場合** **・引渡前の現場検査に適合せず、引渡後に是正を行う場合** ○ 引渡後フォームタイプで、着工前の現場検査に適合しなかった場合は、**「工事完了後の現場検査の適合日**(工事完了後の現場検査を写真確認の方法で行う場合は申告を受けるリフォーム工事の完了日)」に開始します。

７．保険金額等の保険契約の引受条件

(1) 保険金額・限度額

○ 保険契約における支払限度額

１０００万円または**５００万円/戸(共同住宅の場合は住棟あたりの限度額 10 億円)**

○ 一事故ごとの支払限度額

次の費用については、一事故につき次の金額の範囲内で実額を限度とします。

調　査　費　用　/ 棟	**直接修補費用の１０％** **（最低１０万円で上限は戸建住宅５０万円、共同住宅２００万円）**
仮住まい･転居費用/戸	**５０万円**

○ 当社が引き受ける保険契約単位の限度額

同　一　年　度 全引受住宅限度額	同一年度に当社が引き受けた既存住宅かし保険（個人間売買）と既存住宅かし保険（宅建業者販売）を合算して**３０億円**

(2) １事故あたりの免責金額

免責金額は**保険金の請求者が負担**します。

免　責　金　額	**５万円**

注　意　喚　起　情　報

1．引渡後リフォームを別事業者が行う場合の手続き

リフォーム事業者が連名被保険者となる場合は、**住宅事業者が代表して保険の各種手続きを行い**ます。住宅事業者が倒産した場合はリフォーム事業者が手続きを行うことになります。

2．引渡後に是正を行い現場検査に適合させる場合の留意事項

引渡しまでに現場検査に適合しなかった場合でも、**引渡日から６ヶ月以内に不備を是正することで保険に加入できます**が、**保険期間が開始するまでの間に発見された事故は保険の対象とはなりません**のでご留意ください。

3．事故が発生した場合の手続き

住宅事業者	○ 住宅の買主から雨漏れ等の連絡を受けた場合は、状況を確認のうえ、**当社に連絡**してください。保険事故に該当する可能性がある場合は**事故報告書を提出**していただきます。 ○ 保険事故の解決のために、当社が住宅事業者に代わって買主と交渉を行うサービスはありません。保険事故が発生した場合は**自身で買主との交渉や調整**を行ってください。 ○ 当社の承認を受ける前に修補を行った場合、瑕疵があることや必要な補修の内容が確認できず、保険金をお支払いできないことがあります。
買　　主	○ 雨漏れ等を発見した場合は速やかに住宅事業者に連絡してください。住宅事業者から連絡を受け、保険事故に該当する可能性がある場合は**住宅事業者から事故報告書の提出**を受けます。 ○ 直接請求の要件に該当する場合は当社に連絡してください。保険事故に該当する可能性がある場合は**事故報告書を提出**していただきます。この場合、**補修を行う代替事業者は買主が手配**します。

4．買主による保険金の直接請求の取扱い

次のいずれかの場合は、**住宅事業者が保証責任を負担すべき範囲で買主が当社に保険金を請求**できます。この場合、争訟費用と権利保全費用は支払いの対象となりません。住宅事業者が補修を行うことが原則となりますので、後者の場合は、補修を断られたからといって直ちに保険金を請求できる訳ではありませんのでご留意ください。

○ 事故が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

5．故意または重過失の場合における取扱い

故意・重過失損害担保特約を付帯した保険契約では、買主の直接請求の場合に限り、**次の事由により保険金が支払われない損害(故意重過失損害)**に対しても保険金を支払います。

○ 住宅事業者等の故意や重大な過失を原因とする損害
○ 住宅事業者に告知義務違反がある場合

取扱いの注意点は次のとおりです。

○ 買主の故意・重過失を原因とする場合や、告知義務違反を知っていた場合は支払対象となりません。
○ 保険金の支払額は、当社が故意重過失損害に関して支払いを受ける再保険金の額を限度とします。

保険金の請求手続きにおける留意事項

○ 保険事故の原因(瑕疵があること)は**請求者が究明して当社に提示**する必要があります(直接請求の場合も同様です)。保険金の支払いにあたり、瑕疵の有無や補修範囲の妥当性の確認のために当社から現地に調査員を派遣することがありますが、当社が主体となって瑕疵の有無等を確認することはありません。

○ 支払対象となる直接修補費用は、**保険事故を原状回復するために直接必要となる費用**に限られます。仕様変更によるグレードアップや、被害が生じていない部分に対する予防保全的な工事のために必要となる費用は保険の対象となりません。

○ 直接請求の場合は、ハウスジーメンが補修業者を斡旋するサービスはありません、**買主自身で補修を行う代替事業者を手配**していただく必要があります。

6．個人情報の取扱い

当社の営む業務の実施やサービス（関連会社が取り扱う商品およびサービスを含む）の案内等を目的に利用します。

当社は、次の場合を除き、本人の同意なく第三者に提供しません。
・法令に基づく場合や、人の生命、身体または財産の保護のために必要な場合
・当社グループ会社との間で共同利用を行う場合
・利用目的の達成に必要な範囲内で業務委託先や再保険引受先等に提供する場合　　など

詳細については、当社ホームページ（ https://www.house-gmen.com ）をご参照ください。

プライバシーポリシーは右の二次元バーコードから確認いただけます。

7．保険事故発生時の写真の利用

当社は、保険金請求手続きで取得した事故発生部位等の写真について、**事故の削減を目的とした資料や研修資料の作成等のために利用**することがあります。この場合、関係者や住宅が第三者から特定できない方法で写真を利用します。

8．ハウスジーメン破綻時の取扱い

経営の破綻等により当社が保険法人の指定を取り消された場合は、**当社との間で締結した保険契約は国土交通大臣の指定を受けた保険法人**に引き継がれます。

9．保険証券と保険付保証明書

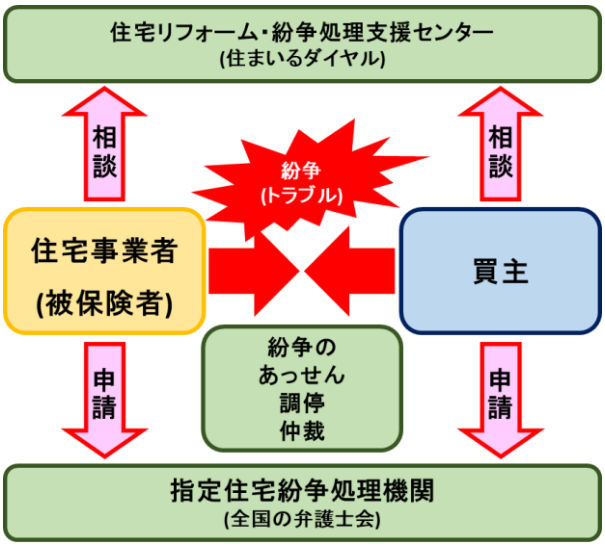
当社は、契約締結後に**「保険証券」と「保険付保証明書」を発行**します。「保険付保証明書」は住宅事業者から買主に提供してください。これらの書類には保険の契約内容が記載されていますので、保険期間中は破棄せず保管してください。

10.対象リフォーム工事承認書等(引渡後リフォームタイプの場合)

当社は、リフォーム工事の完了後に**「対象リフォーム工事承認書」と「保険付保証明書（対象リフォーム工事）」を発行**します。「保険付保証明書(対象リフォーム工事)」は住宅事業者から買主に提供してください。これらの書類には保険の契約内容が記載されていますので、保険期間中は破棄せず保管してください。

11.紛争処理等に関する事項

住宅事業者と買主の間で瑕疵保証に関するトラブルが発生した場合は、次のサービスを利用できます。



(1) 電話相談

住まいる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。

通常窓口（ナビダイヤル）	0570-016-100	受付時間　平日 10:00～17:00

(2) 専門家相談

弁護士と一級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)

(3) 裁判外の紛争解決手続き

住宅事業者と買主との間の紛争処理

住宅紛争審査会(指定住宅紛争処理機関)による裁判外の紛争解決手続き（ADR）を利用できます。紛争解決手続きは「あっせん」、「調停」、「仲裁」から選択でき、**手数料は 10,000 円(消費税非課税)**です。

紛争解決手続きに対する当社の対応

- 住宅紛争審査会から意見の照会があった場合は、意見書を提出します。
- 住宅紛争審査会が必要と認める場合は、利害関係人として紛争解決手続きに参加します。
- 紛争解決手続きで成立した和解の結果を尊重します。また、当社が利害関係人として紛争解決手続きに参加した場合は、特段の事情がない限り提示された和解案等を受け入れます。

当社との間の保険金の支払いに関する紛争処理

買主が直接請求に対する当社の査定を受け入れられない場合は、**住宅紛争審査会に当社を相手方とする紛争解決手続きを提起**できます。利用するための手数料は上記と同様です。

紛争解決手続きに対する当社の対応

・特段の事情がない限り、住宅紛争審査会から提示された和解案等を受け入れます。

12.保険協会審査会への審査請求

住宅事業者が保険事故に対する当社の査定を受け入れられない場合は、**住宅瑕疵担保責任保険協会に審査を請求**できます。審査を請求するためには次の要件を満たし、**手数料として 50,000 円(消費税別途)**です。

- **当社に保険事故の連絡をした日から原則 2 ヶ月以上経過していること**
- **請求者が当社に提出した個人情報を含む情報を審査会に提供することに同意すること**

住宅瑕疵担保責任保険協会　審査会窓口	03-3580-0338	受付時間 平日 9:00～17:00

13.この保険契約に関する相談・苦情・連絡窓口

受付センター(お問合せ全般・保険事故の受付)	03-5408-8486	受付時間 平日 9:00～17:00
お客様相談室（相談、苦情）	03-5408-6088	
夜間休日受付窓口 (お客様相談や保険事故の一報受付)	0120-516-335	受付時間 平日 18:00～翌朝 9:00 土日祝日 24 時間

住宅事業者に確認いただきたい事項

1．告知および通知等の義務

(1) 保険契約の申込時における注意事項（申込書の記載に関する注意事項）

住宅事業者には、**申込時に当社に重要な事項を申し出る義務(告知義務)**があります。申込書や提出書類に事実と異なる事項を記載したことが保険事故の発生時等に発覚したような場合には、保険金をお支払いできないことがあります。虚偽記載が確認された場合は、当社から保険契約を解除できます。

(2) 保険契約締結後における注意事項

住宅事業者には、**申込後に次の事由が生じた場合に当社に通知する義務(通知義務)**があります。通知がない場合は保険金を支払えないことがあります。変更により危険が増加する場合は、当社から保険契約を解除できます。

- **補償内容の重複する保険契約を締結しようとする場合や、存在することを知った場合**
- **申込書や提出書類の記載事項を変更しようとする場合や、変更が生じたことを知った場合**

2．保険料とその支払方法

(1) 保険料について

保険料は**保険料と現場検査料の合計**です。**住宅の種類や延べ床面積等に応じて**異なります。

- **保険料は非課税です。**
- **現場検査料には、別途消費税が加算されます。**

(2) 保険料の支払方法

原則として**登録口座からの口座振替の方法での支払い**となりますので、事前に振替口座を登録してください。なお口座振替の取扱いは次のとおりです。

振替日は**申込受理月の翌々月５日**（休日の場合は翌営業日）です。事前に振替に必要な残高を用意してください。	○ 振替日に振替ができなかった場合は、別途指定する期日までに振込みにより支払いいただきます。 ○ 口座振替に対する領収書は発行しません。

銀行振込みの方法で保険料を支払う場合は、振込手数料を負担のうえ、全額を期日(保険申込受理月の翌月末)までにお支払いください。いずれの場合も、**期日までに支払いがされない場合は、当社から申込みの取消し**ができます。

(3) 最終検査日の変更等による現場検査料の取扱いについて

最終検査日の変更等により現場検査料が変更となる場合は、**生じた差額を精算**します。

3．申込手続きにおける注意事項

(1) 検査会社検査（検査会社コースの場合）

■検査会社検査の実施

検査会社は、**住宅の引渡前**に**住宅の現況の確認（検査会社検査）**を行います。検査会社検査は、引渡前の実施が困難な場合は、**引渡日から 2 週間以内で買主の入居前(リフォームを行う場合はその実施前)であれば実施可能**です。**引渡前リフォームタイプの場合は、検査は工事完了後に実施**します。そのほか、検査会社検査のルールは次のとおりです。

検査基準	**「既存住宅検査基準」**に従って行います。引渡前リフォームタイプの場合は、リフォーム工事が**「リフォーム工事設計施工基準」**に従って行われていることを併せて確認します。なお、既存住宅検査基準の既定は「既存住宅状況調査方法基準」に定めるデジタル技術を活用した検査の実施を妨げるものではありません。
検査の実施資格	検査を行うことができるのは**現況検査に関して相当の研修を受講している方**か**既存住宅状況調査技術者の有資格者**に限ります。

検査の有効期間	検査会社検査の有効期間は**1年間(RC造の共同住宅に限り2年間)**です。
検査の追加実施	検査会社検査の実施後、住宅の引渡前にリフォーム工事が行われるなど、**住宅に変状が生じた場合は、改めて検査会社検査を行わなければ**なりません。

■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、**共同住宅も住宅の規模と契約内容に応じて、一定数の住戸に立ち入っての検査が必要**となります。

住棟契約	**小規模住宅**	**住棟内の全ての住戸**
	大規模住宅	**各階1住戸**
戸単位契約	**共通**	**対象住戸**

■点検口からの確認

鉄骨造と木造の戸建住宅では、**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。**

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空間がない住宅
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空間がない住宅

■非破壊検査機器による検査について

小規模住宅に対しては通常は非破壊検査機による検査は行いませんが、**検査で基礎に不具合事象が発見された場合は基礎の鉄筋探査が必要**になります。大規模共同住宅では、**非破壊検査免除住宅を除き、構造と契約のタイプに応じた非破壊検査が必要**です。

木造	**住棟契約**	**基礎の鉄筋探査を実施**します。
RC造	**住棟契約**	最下階とその1つ上の階、最上階、3に7を足していった階(10階、17階…)で**鉄筋探査とコンクリート圧縮強度試験を実施**します。
	戸単位契約	最下階とその1つ上の階(またはその代替箇所)の**コンクリート圧縮強度試験を実施**します。

(注) 非破壊検査免除住宅に該当する場合でも、**それぞれの非破壊検査の対象となる部位に不具合事象が発見された場合**は、**非破壊検査機器による検査が**必要となります。

非破壊検査免除住宅	契約のタイプに応じて次の住宅が該当します。なお、RC造の住宅の住棟契約でコンクリート圧縮強度試験を省略するためには、加えて提出資料から新築時の圧縮強度試験の方法を確認できることが必要です。	
	住棟契約	**1999年5月以降に新築工事に関する建築確認を受け、検査済証が交付された住宅** **新築時に建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅**
	戸単位契約	**1999年5月以降に建築確認を受けた住宅**

(2) 買主に対する保証と保険の概要説明

「概要説明書」を使用して買主に瑕疵保証の概要と保険の内容のうち買主に関わる部分を説明してください。説明後、**「契約内容確認シート」に買主の記名押印をいただき、申込時または引渡日の通知の際に提出**してください。

(3) 現場検査

当社は**住宅の引渡前**に現場検査を行い、**住宅の現況を確認**します。適合しない場合は保険契約を締結できません。現場検査も、**引渡前の実施が困難な場合は検査会社検査と同様に引渡後に実施できます**。現場検査は、**リフォームタイプでは次の時期**に行います。引渡前リフォームタイプでは工事完了後に施工状況と合わせ**て住宅の現況**の確認を行います。

なお、リフォーム工事で足場を設置する場合は、工事完了後の現場検査は**足場撤去の前後を問わず実施可能**です。

保険のタイプ	工事区分	着工前	施工中	工事完了後
引渡前リフォーム	**下記以外の場合**			**○(現地確認)**
	新設・撤去工事を伴う工事を行う場合		**○(現地確認)**	**○(現地確認)**
引渡後リフォーム	**下記以外の場合**	**○(現地確認)**		**○(現地確認)**
	新設・撤去工事を行う場合	**○(現地確認)**	**○(現地確認)**	**○(写真確認)**

検査特例	検査会社コースでは、次の場合に**現場検査を省略**できます。引渡後リフォームタイプでは**着工前の現場検査**を、引渡前リフォームタイプでは**工事完了後の現場検査**をそれぞれ省略できます。なお、現場検査を省略できる場合には、検査会社検査にデジタル技術が活用されている場合を含みます。 ○ 検査会社が**登録住宅性能評価機関**である場合 ○ 検査会社が**登録建築士事務所で検査会社検査を況調査技術者が行っている**場合
工事内容による追加現場検査	**リフォームタイプでは、構造材や防水紙を新設・撤去・交換(新設・撤去工事)する場合**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。
写真確認による現場検査	現場検査は現地での確認を原則としますが、**引渡後リフォームタイプで新設・撤去工事を行う場合の工事完了後の現場検査**は、**被保険者が工事完了後に撮影する住宅の全景と施工状況の写真を確認**します。
リモート検査	**引渡後リフォームタイプで新設・撤去工事を行わない場合の工事完了後の現場検査**は、住宅事業者が一定の要件を満たす場合は、実地検査ではなく**現地の担当者がスマートフォンで撮影する映像を、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。
検査基準	住宅の現況は**「既存住宅検査基準」**に従って確認します。リフォーム工事の施工状況は**「リフォーム工事設計施工基準」**に従って確認します。
検査の有効期間	現場検査の有効期間は**1年間(RC造の共同住宅に限り2年間)**です。
検査の追加実施	現場検査の実施後、住宅の引渡前にリフォーム工事が行われるなどの変状が生じた場合は、改めて現場検査を行う必要があります。

現場検査について

現場検査は申込者からの検査委託に基づいて行うものではなく、当社がこの保険を引き受けるために行うもので、**その結果は当社に帰属**します。そのほか、現場検査の留意点は以下のとおりです。

○ 現場検査は、**住宅やリフォーム工事の対象部分に顕在化している問題がないか確認**することを目的とするものです。検査に適合したことをもって、瑕疵がないことやリフォーム工事の施工品質を保証するものではありません。

○ 小規模共同住宅以外の共同住宅の検査とリフォーム工事の施工状況を確認する検査は、**抜き取り検査**です。住宅全体や施工部分の全数を確認するものではありません。

○ 現場検査では、**安全に移動できる場所から目視や計測ができる範囲で確認**を行います。足場や屋根に上っての検査や、屋上のうち危険と判断されるような場所からの確認は行いません。

○ 現場検査の実施には**申込者の立会が必要**です。立会者不在で実施することはできません。

(4) 保険証券の発行

■ 保険証券の発行

申込時に「買主」と「引渡日」を申告している場合は現場検査への適合後に、そうでない場合は「引渡日の通知」の受領後に「保険証券」を発行します。

銀行振込みで保険料を支払う**住宅事業者が与信基準を満たさない場合は、支払期日に関わらず「保険証券」は保険料支払後の発行となる**ため、発行を急ぐ場合は、支払期日に関わらず、請求書受領後の速やかな支払いをお願いします。

■ **買主への保険付保証明書の交付**

「保険証券」と合わせて**「保険付保証明書」を発行**しますので、**住宅事業者から買主に提供**してください。

■ **引渡後リフォームタイプで、着工前の現場検査に適合しなかった場合の取扱い**

工事完了後の現場検査への適合後に「保険証券」を発行します。

(5) 対象リフォーム工事承認書の発行（引渡後リフォームタイプの場合）

■ **対象リフォーム工事承認書の発行**

工事完了後の現場検査への適合後に「対象リフォーム工事承認書」を発行します。

■ **保険付保証明書(対象リフォーム工事)の買主への交付**

「対象リフォーム工事承認書」と合わせて**「保険付保証明書（対象リフォーム工事）」を発行**しますので、**住宅事業者から買主に提供**してください。

(注) リフォーム工事は、原則として引渡しから６ヶ月以内に完了するものに限ります。期日までに現場検査に適合しない場合は、請求に基づいて保険料と未実施の現場検査料を返戻します。この際、当社所定の事務手数料を申し受けます。

4．その他

(1) 当社による申込みの取消し

次の場合は、**当社は保険の申込みを取り消す**ことができます。この場合、保険料と未実施の現場検査料を返戻します。この際所定の事務手数料を申し受けます。

保険料の支払いがされない場合	保険料が支払期日までに支払われず、猶予期限を過ぎても支払いがされない場合
現場検査に適合しない場合(引渡前)	申込みから６ヶ月を経過しても現場検査に適合しない場合
現場検査に適合しない場合(引渡後)	引渡しから６ヶ月を経過しても現場検査に適合しない場合
住宅の引渡しがされない場合	現場検査の適合日から３ヶ月を経過しても住宅が引き渡されない場合

(2) 保険証券発行後の条件変更

事前に**買主の同意を得ないで、契約条件の変更や解約をすることはできません。**

(3) 保険契約の無効について

この保険は、**法律上無効となる場合のほか、保険契約の締結に関して、詐欺等の行為があった場合には無効**となります。**保険契約の無効が当社の帰責によらない場合は領収した保険料のうち次の金額を返戻**します。ただし、住宅事業者等の詐欺による無効の場合は、保険料は返戻しません。

保険料から事務手数料を差し引いた金額のうち、当社が無効の事実を知った日以降の保険期間（1 年単位）に対応する金額

(4) 現場検査の結果を記載した書面の提供について

住宅事業者が希望する場合は、**当社は安心 R 住宅制度で使用する「瑕疵保険検査適合証」を発行**します。**現場検査に適合しなかった場合は「検査結果を記載した通知書」を発行**します。

(5) 満期返戻金・契約者配当金

この保険には、満期返戻金・契約者配当金はありません。

(6) クーリングオフ

この保険は事業のための保険であり、クーリングオフ（契約申込みの撤回）の対象とはなりません。

別 表　「不具合事象」

リフォーム工事を実施した部分		事 象
コンクリート工事	玄関土間、犬走り、テラス等の 構造耐力上主要な部分以外のコンクリート部分	著しい沈下や、ひび割れ、不陸、隆起が生じること
木工事	床、壁、天井、屋根、階段等の木造部分	著しいそりや、すきま、割れ、たわみが生じること
ボード、表装工事	床、壁、天井等のボード・表装工事部分	仕上材に著しい剥離や、変形、ひび割れ、変質、浮き、すきま、しみが生じること
建具、ガラス工事	内部建具の取付部分	建具や建具枠に著しい変形や、亀裂、破損、開閉不良、がたつきが生じること
左官、タイル工事	壁、床、天井等の 左官や、吹付け、タイル工事の対象部分	モルタル、プラスター、しっくい、石・タイル等の仕上部分や目地部分に、著しい剥離や、亀裂、破損、変退色が生じること
塗装工事	塗装仕上部分	著しい白化や、白亜化、はがれ、亀裂が生じること
屋根工事	屋根仕上部分	屋根ふき材に著しいずれや、浮き、変形、破損、排水不良が生じること
内部防水工事	浴室等の水廻り部分の工事部分	タイル目地の亀裂、破損、防水層の破断や、 水廻り部分との接合部の防水不良が生じること
断熱工事	壁、床、天井裏等の断熱工事の対象部分	断熱材のはがれが生じること
防露工事	壁、床、天井裏等の防露工事の対象部分	適切な換気状態での水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用下において、結露水のしたたりや結露によるかびの発生が生じること
電気工事	配管・配線工事の対象部分	破損や作動不良が生じること
	コンセント・スイッチの取付部分	作動不良が生じること
給水、給湯、 温水暖房工事	配管工事の対象部分	破損や、水漏れ、作動不良が生じること
	蛇口、水栓、トラップの取付部分	破損や、水漏れ、作動不良が生じること
	厨房・衛生器具の取付部分	破損や、水漏れ、排水不良、作動不良が生じること
排水工事	配管工事の対象部分	排水不良や水漏れが生じること
汚水処理工事	汚水処理槽の取付工事の対象部分	破損や、水漏れ、作動不良が生じること
ガス工事	配管工事の対象部分	破損や、ガス漏れ、作動不良が生じること
	ガス栓の取付部分	
雑工事	小屋裏、軒裏、床下換気口の設置部分	脱落や、破損、作動不良が生じること

株式会社 ハウスジーメン

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
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

©2024　株式会社ハウスジーメン