



(2024年2月1日以降の申込み用)

既存住宅かし保険（個人間売買） 「検査会社コース」のご案内

1. 保険の概要

宅建業免許を持たない方(法人を含みます)が所有する住宅を売却する際に、住宅の検査を行い、住宅の買主に基本構造部分の瑕疵保証を提供する検査会社が加入する既存住宅かし保険です。

特約で給排水管路や、給排水設備等の住宅設備、引渡後に買主が行うリフォーム工事の瑕疵を保険の対象にできます。

買主が行うリフォーム工事の瑕疵を保険の対象とするタイプの保険契約を「引渡後リフォームタイプ」といいます。

2. 被保険者と保険のスキーム

保険のタイプ	被保険者	スキーム
基本	売渡住宅の検査を行い、ハウズメンバー所定の保証書で買主に瑕疵を保証する登録検査会社	
引渡後 リフォームタイプ	<p>売渡住宅の検査を行い、ハウズメンバー所定の保証書で買主に瑕疵を保証し、リフォーム工事に対して瑕疵担保責任を負う登録検査会社</p> <p>このスキームの利用には、リフォーム工事を行う検査会社としての登録が必要です。</p>	<p>■ 検査会社が自らリフォーム工事を行う場合</p>
	<p>登録検査会社に加え、リフォーム工事に対して瑕疵担保責任を負う登録リフォーム事業者が連名被保険者となります。</p> <p>工事完了後はそれぞれの被保険者が責任を負う範囲で個別に保証を行います。</p>	<p>■ リフォーム工事を検査会社以外の者が施工する場合</p>

(注) 1. 引渡後のリフォーム工事と現況検査の不備を引渡後に解消する場合は是正工事はそれぞれ引渡しから6ヶ月以内に完了するものが対象です。

2. 現況検査の不備を引渡後に是正する場合も同様に、検査会社以外が是正工事を行う場合は連名被保険者となります。

3. 保険の種類 (共同住宅の場合)

戸単位タイプ	分譲マンションの区分所有者が所有住戸を売却するような住棟内の一住戸の売買を対象とする保険契約をいい、対象住戸に特化した現場検査を行います。住棟タイプと比べて補償範囲に制限があります。
住棟タイプ	賃貸物件のオーナーチェンジのような同一住棟の複数の住戸を対象とする保険契約をいい、住棟全体の現場検査を行います。

4. 保険契約の内容等

○ 保険の対象となる住宅

新耐震基準等を満たす住宅

○ 保険期間

買主への住宅の引渡日から 5年間、2年間 または 1年間	引渡しまでに現場検査に適合しなかった場合は、保険期間は 現場検査の適合日* から開始します。
---	---

※ 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は工事完了後の現場検査の適合日。ただし、工事完了後の現場検査を写真確認で行う場合は、保険期間はリフォーム工事の完了日から開始します。

○ 保険金額(支払限度額)

保険期間5年間の保険契約	1000万円
上記以外の保険契約	1000万円 または 500万円

○ 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発生した場合に、修補等に必要となる費用**を対象に保険金を支払います。
(★は戸単位タイプでは対象にできません。)

区分	保 険 事 故	保 険 事 故 の 具 体 的 事 象	担 保 期 間
標 準	構造躯体部分が基本的な耐力性能を満たさない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根からの雨漏れ ・ ベランダ・窓廻りからの雨水浸入 	
オプション	給排水管路が通常有すべき性能を満たさない場合 (共同住宅の取扱い等について下記照)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管路からの漏水 ・ 汚水管の勾配不足による詰まり 	
	★住宅設備の機能が失われた場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取付不良による電気設備の機能停止 ・ 取付不良によるガス管の機能停止 	
	リフォーム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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	

■ 共同住宅における損害の取扱い

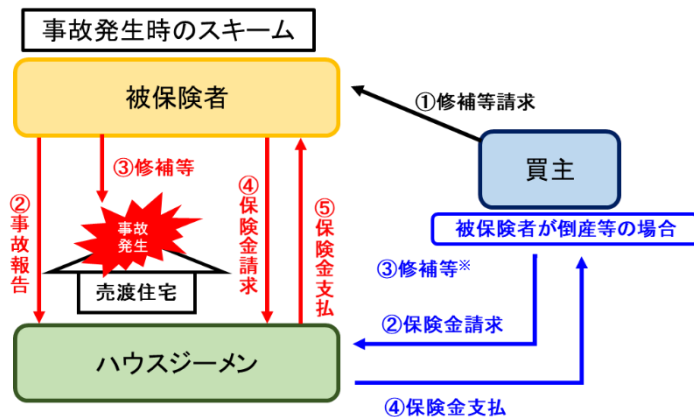
専有部分に生じた損害は通常は**付保住戸に生じた損害のみ対象**となりますが、**給排水管路の事故**については「**保険付保住戸以外の住戸に及んだ波及損害**」を担保するための「**他住戸波及損害担保型**」の特約があります。

共用部分	共用部分 全体の損害 が対象。保険金は住棟の専有部分全体に対する付保部分の面積割合に応じた金額が支払われます。
住戸等 (専有部分)	通常は 付保住戸に生じた損害 のみ対象で、付保住戸以外の住戸に生じた損害は保険金の支払の対象となる損害にはなりません。ただし、「 他住戸波及損害担保型 」の 給排水管路担保特約 を付帯した場合は、 給排水管路の事故に限り、階下や隣接する住戸に及んだ波及損害も対象 として扱います。

○ 買主による直接請求

この保険の被保険者は検査会社ですが、次のような場合は買主が保険金を請求できます。

- 事故の発生時に**検査会社が倒産**している場合
- 事故の発生後、**相当の期間を経過しても検査会社が修補等を行わない**場合



※ ③の修補等は、買主が選定した代替事業者が行います。

○ 保険の対象となる住宅の部分

基本構造部分	構造躯体部分	基礎、壁、柱、小屋組、筋交い、床版、梁等の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、その開口部の建具のほか、雨水用の排水管のうち屋内部分を貫通している部分
給排水管路	住宅の敷地内に設置されている給水管、給湯管、排水管、汚水管 戸単位タイプでは付保戸内に設置されている給排水管路等のうち、区分所有者が管理するものです。	
住宅設備	住宅の敷地内に設置された次の設備	
	給排水設備	受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプ、ます
	電気設備	変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器（リレー）、端子、碍管、計器用変成器、開閉器（スイッチ）、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具※、換気設備※
	ガス設備	共用ガス管(ガスメーターは対象外)
※ 共同住宅では共用部分に設置されたものが対象です。		

○ 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、上限は戸建住宅50万円、共同住宅200万円〕
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/戸
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や調査費用等 - 免責金額(5万円)

○ 主な免責事由

故意・重過失により生じた損害	被保険者である検査会社や、被保証者である買主等の故意や重大な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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の沈下や、隆起、移動、振動、土砂崩れ等の事象 ・ 土地造成工事の瑕疵
	経 年 劣 化 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
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
	締 結 後 の 改 修 工 事 の 瑕 疵	保険契約の締結後に行われたリフォーム工事（修補を含む）の瑕疵

<保険の利用にあたっての注意点>

現場検査では、目視できる範囲に生じている雨染み等の顕在化した不具合事象の有無を確認しますが、劣化状況の確認は行いません。また、住宅に築年数等に応じて生じる劣化は瑕疵ではなく、経年劣化を原因する雨漏れ等は免責とはなるため、メンテナンスの実績が確認できない住宅を購入する場合は、築年数に応じたメンテナンス工事を行うことを推奨します。

○ 紛争処理に関するサービスの利用

検査会社や住宅の売主と買主の間で保証や住宅に関するトラブルが発生した場合には、次のサービスを利用できます。

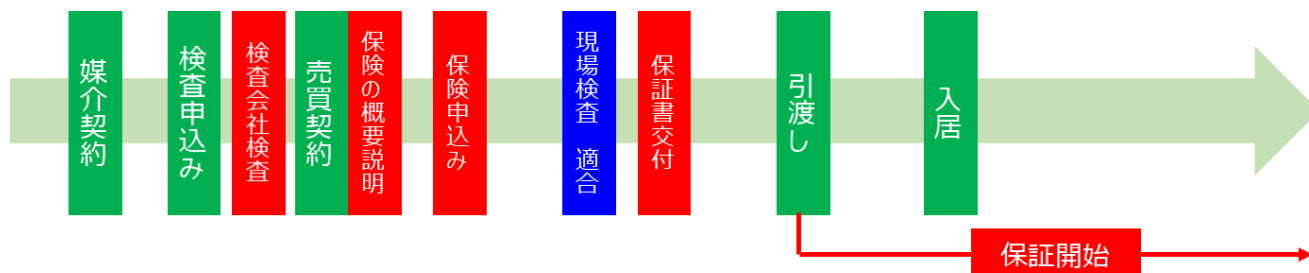
電 話 相 談	住まいるダイヤルを利用して、一級建築士の資格を持った相談員に相談できます。通常窓口はナビダイヤルですが、保険付き住宅専用のフリーダイヤルを利用できます。
専 門 家 相 談	弁護士と建築士に対面で相談できる事前予約制のサービスを利用できます。(相談時間は1時間で原則無料)
紛 争 処 理	住宅紛争審査会による裁判外の紛争解決手続き(ADR)を利用できます。手続きは「あっせん」、「調停」、「仲裁」から選択できます。

5. 保険の申込手続き

○ 保険の申込手続きの流れ

■ 基本

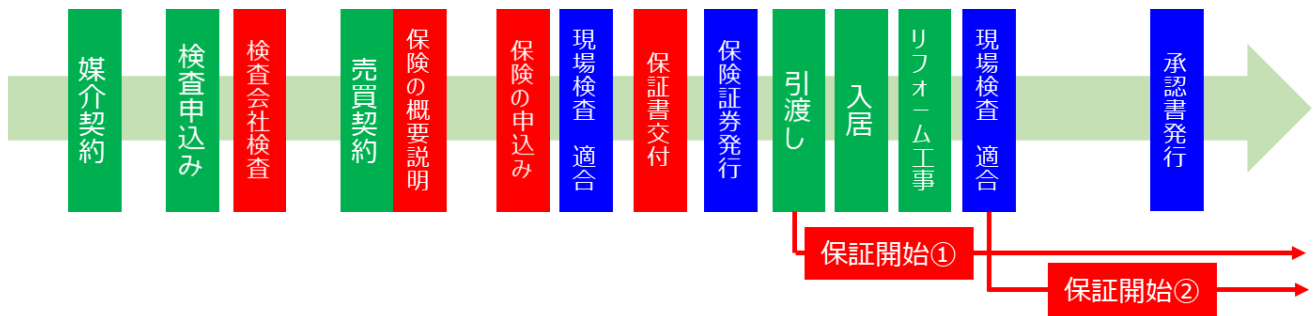
保険の申込みは引渡前に行います。保険証券は現場検査に適合し、引渡日が確認できたタイミングで発行します。



- (注) 1. 申込時に「買主と引渡日」を申告していない場合は「保険証券」の発行に通知が必要です。
2. 現場検査に適合しなかった場合でも、引渡しから6ヶ月以内に不備を是正することで保険に加入することができます。この場合、保険期間は現場検査の適合日から開始します。

■ 引渡後リフォームタイプ

ハウスメーカーは引渡後のリフォーム工事に対して現場検査を行い、**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。



(注) 引渡前(着工前)の現場検査に適合しなかった場合は、①の保証も含めてリフォーム工事完了後の現場検査の適合日から開始します。

○ 検査会社による住宅の検査(検査会社検査)

◆ 検査会社検査の実施時期

検査会社は、買主への**引渡前**にハウスメーカーの**検査マニュアル**に従って**住宅の現況の確認(検査)**を行い、ハウスメーカーの**指定書式の検査報告書**を作成して申込時に提出します。

検査会社検査は引渡前に行うのが原則ですが、**売主の都合で引渡前に検査を実施できない場合は、買主の入居や家具の搬入前であれば(リフォーム工事を予定している場合は、かつその着工前)は、引渡日から2週間以内に限り検査を実施**できます。

◆ 検査会社検査の実施にあたっての留意事項

戸建住宅 (点検口からの確認)	例外に該当する場合除き、 点検口から覗き込んでの確認 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
共同住宅 (住戸内の確認)	共同住宅については、一定の住戸に立ち入っての検査が必要となります。		
	戸単位タイプ	共通	保険の対象住戸
	住棟タイプ	大規模共同住宅	各階1以上の住戸
小規模共同住宅		住棟内の全ての住戸	階数3以下で延べ床面積が500㎡未満の共同住宅が該当
非破壊検査機器を利用した検査の実施	建物の種別と規模によって非破壊検査機器を利用したが必要となります。		
	戸建住宅 小規模 共同住宅	共通	現場検査で 基礎に不具合事象が発見された場合 に限り、追加で 基礎の鉄筋探査 が必要となります。
	RC造の 大規模 共同住宅	戸単位タイプ	1999年4月以前に建築確認を受けた建物は、最下階とその1つ上の階(代替箇所可)でコンクリート圧縮強度試験 が必要となります。
住棟タイプ		次のいずれにも該当しない建物の検査では、 最下階とその1つ上階、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が必要となります。 <ul style="list-style-type: none"> ・1999年5月以降に新築時の建築確認を受け、検査済証の交付を受けている ・新築時に建設住宅性能評価書の交付を受けている 	
(注) 住棟タイプでコンクリート圧縮強度試験を省略するためには、加えて新築時の圧縮強度試験の実施方法が確認できる資料があることが必要です。また、検査ごとに非破壊検査の対象となる部分に不具合事象が発見された場合は、追加で非破壊検査機器による検査が必要となります。			

○ 保険の概要説明

検査会社は、「概要説明書」を使用して買主に保証の概要と保険の内容のうち買主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**売買契約のタイミング**での実施を推奨します。

○ 保険の申込み

保険の申込みは買主への**引渡前**に行います。検査特例を利用する場合は**住宅の検査の実施後の申込み**を推奨します。

○ 現場検査

◆ 現場検査の実施時期

ハウスジューメンは買主への**引渡前**に現場検査を行い**住宅の現況を確認**します。売主の都合で**引渡前に現場検査を実施できない場合**の取扱いは**検査会社による住宅の検査と同様**です。

◆ 現場検査の特例

次のいずれかの場合は、**検査会社による住宅の検査を利用して現場検査を省略**できます。

- 検査会社が登録建築士事務所であり、**既存住宅状況調査技術者の資格者が住宅の検査を行っている場合**
- 検査会社が**登録住宅性能評価機関**である場合

◆ 引渡後リフォームタイプの取扱い

完了後検査	リフォーム工事の 完了後 に現場検査を行い、 施工状況を確認 します。リフォーム工事の実施にあたり足場を設置した場合の完了後検査のタイミングは、足場撤去の前後を問いません。
施工中検査	構造躯体部分や外装部分の 防水紙の新設(交換を含む) を行う場合は、 そのいずれかの完了時 にも現場検査を行い、 施工状況を確認 します。
写真確認検査	施工中検査を行う場合の完了後検査は、 住宅の全景と施工状況の写真を確認 して行います。 建物全景 のほか、 工事を実施した指定部分 の写真を帳票に貼り付けて提出します。
リモート検査	施工中検査を行わない場合の完了後検査は、 宅建業者が一定の要件を満たす場合はリモート検査とすることが できます。

(注) リモート検査とは、現地の担当者がスマートフォンで撮影する映像を、web 回線を通じて現場検査員がリアルタイムに確認して行う検査をいいます。

■ 工事内容と実施する現場検査

工事内容	着工前	施工中	完了後	完了後検査の実施方法
下記以外の場合	○ (現地確認)	—	○ (現地確認) (リモート検査)	現地確認を原則としますが、要件を満たす場合はリモート検査にできます。
新設工事を行う場合	○ (現地確認)	○ (現地確認)	○ (写真確認)	完了後検査は、現地確認でなく、写真確認検査となります。

◆ その他の取扱い

適合証の発行サービス	希望に応じて、 安心R住宅制度で使用 する「 瑕疵保険検査適合証 」を有償で発行します。	
適合後のリフォーム等	現場検査に適合してから引渡しまでの間に リフォーム工事が行われた場合 や 巨大災害が発生した場合 は、 現場検査を追加 で行います。	
現場検査の有効期間	住宅が有効期間の経過後に引き渡される場合は、 検査会社検査とハウスジューメンの現場検査を改めて実施する必要があります 。	
	下記以外の検査	1年間 (RC造の共同住宅は2年間)
	非破壊検査機器による検査	20年間

○ 保証書の交付

検査会社は**買主に「保証書（指定書式）」を買主に交付します。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ズジメンから提供**しますので、申込みまでに保証書を作成している場合を除き、**提供されたものを使用**してください。

引渡後リフォームタイプで**リフォーム事業者が連名被保険者となる場合は**、リフォーム工事の完了時に「保証書」を**検査会社とリフォーム事業者の連名とする必要があります。**

○ 保険証券の発行

「保険証券」は、**現場検査への適合後に発行**します。例外として、**申込時に「買主と引渡日」を申告していない場合は**、「保険証券」の発行に**「引渡日の通知」が必要**です。

保険証券は、手続きに不備がある場合はその解消後に、与信基準を満たさない請求書対応事業者の場合は保険料の支払い後に発行します。

○ 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)

ハウズジメンは**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。着工前の現場検査に適合していない場合は、このタイミングで合わせて保険証券を発行します。

施工中検査を行わない場合は承認書の発行に手続きはいりませんが、行う場合は、**施工写真の提出と合わせて工事完了日の申告が必要**です。

6. 事業者登録

○ 検査会社登録

この保険を利用するには**検査会社登録**が必要です。リフォームタイプの保険を利用する際にリフォーム工事を検査会社自身で行う場合は**リフォーム工事を行う検査会社としての登録**が、別会社が行う場合は**施工会社にリフォーム事業者登録**が必要です。

◆ 検査会社共通の登録要件

次の両方の要件を満たして、既存住宅の検査の遂行能力があることが認められることが必要です。

住宅の検査の業務実績 (いずれか)	過去2年間に5件以上の業務実績があること
	2年以上の期間に5件以上の業務経験がある常勤の建築士が在籍していること
建築士の在籍	常勤の建築士が在籍していること

◆ リフォーム工事を行う検査会社の追加登録要件

建設業許可を受けていない検査会社がリフォーム工事を行う検査会社として登録を受けるには、次のいずれかの要件を満たして、リフォーム工事の遂行能力があることが認められることが必要です。(リフォーム事業者としての登録要件も同様ですが、業務経験のある経験者は常勤の建築士である必要はありません)

新築工事またはリフォーム工場の業務実績 (いずれか)	過去2年間に5件以上の業務実績があること
	2年以上の期間に5件以上の業務経験のある常勤の建築士が在籍していること

○ 事業者登録の取扱い

登録料	事業者登録には、ハウズジメンの保険商品の利用実績に応じた登録料が掛かります。
有効期間	登録の有効期間は1年間で、1年ごとの更新手続きが必要です。
保険料の支払方法	保険料は原則として 口座振替による支払い となるため、振替口座の登録がない場合は、 事業者登録の際に「預金口座振替依頼書(原本)」を提出して、登録が必要 です。

7. 申込手続きにおける提出書類

申込時の提出書類は以下のとおりです。売買契約締結前の申込みの場合は引渡日の通知のタイミングで不足書類(★の書類)を提出してください。

共通		現地案内図
		平面図、立面図等の図面
		検査報告書（指定書式）
		★売買契約書
		★契約内容確認シート（指定書式）
		新耐震診断基準を満たしていることが確認できる書類
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
	非破壊検査機器による検査を省略する場合	検査省略の要件を満たすことが確認できる資料
	性能評価付き住宅の場合	建設住宅性能評価書

引渡後リフォームタイプでは次の書類の提出が必要です。申込時に準備できない場合は工事内容の確定後に提出します。

引渡後リフォームタイプの追加提出書類		工事内容申告書（指定書式）
		工事内容を記載した平面図、立面図等の図面
		請負契約書類

非破壊検査機器による検査を省略する場合に提出する「検査省略の要件を満たすことが確認できる資料」は、保険のタイプに応じて次のとおりです。

戸単位タイプ	確認済証等の資料	1999年5月以降に建築確認を受けたことが確認できるもの
住棟タイプ (いずれか)	検査済証等の資料	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ことが確認できるもの
	建設住宅性能評価書	新築時に交付されたもの

(注) 住棟タイプでコンクリートの圧縮強度試験を含めて非破壊検査機器による検査を省略する場合は、上記の資料に加えて「**新築時のコンクリートの圧縮強度試験実施方法が確認できる資料**」の提出が必要です。

(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

©2024 株式会社ハウスジーメン