（2024 年 7 月 1 日以降の申込み用）

住 宅 かし保 険

「請負物件コース」のご案内

住 宅 瑕 疵 担 保 責 任 保 険 法 人
株式会社 ハウスジーメン

P240701-154(12)

1．保険の概要

住宅の新築工事を請け負う住宅事業者が加入する保険商品です。

法律で資力確保義務を負う建設業者が義務を果たすために加入するタイプの保険**（義務保険）**と、次のように**資力確保義務を負わない住宅事業者**が任意に加入するタイプの保険**(任意保険)**があります。

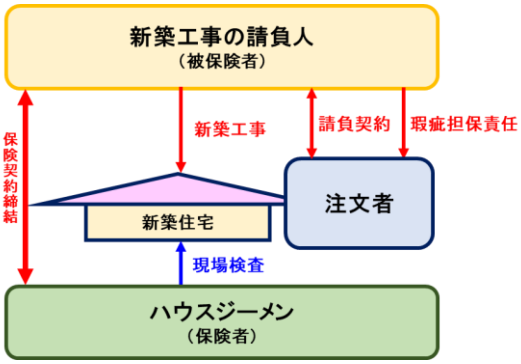
- **建設業許可を持たない住宅事業者が新築工事を請け負う場合**
- **請負人の資格に関係なく、宅建業者から新築工事を請け負う場合**

請負人の属性	注文者の属性	資力確保義務	対応する保険
建設業者	宅建業者以外の個人・法人	あり	義務保険
	宅建業者である個人・法人	なし	任意保険
建設業者以外	問わず	なし	任意保険

2．被保険者と保険のスキーム

住宅の新築工事を請け負う住宅事業者が被保険者となります。

保険を利用するためには、事前に**事業者としての届出が必要**です。



3．保険契約の内容

○ 保険期間

原則として引渡日から **１０ 年 間**	保険期間は**住宅事業者が注文者に瑕疵担保責任を負担する期間**と対応しています。

○ 保険金額(支払限度額)

戸建住宅	**2000 万円**	オプション保険金額として、**3000 万円、4000 万円、5000 万円**も選択できます。
共同住宅	**2000 万円/戸**	住棟あたりの保険金額は**保険の加入住戸数を掛けた金額**となります。

○ 保険事故

基本構造部分の瑕疵に起因して次の事象が発生した場合に、**修補等に必要となる費用**を対象に保険金を支払います。

保険事故	保険事故の具体的事象
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
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） ・ベランダ・窓廻りからの雨水浸入（雨漏れ）

P240701-154(12)

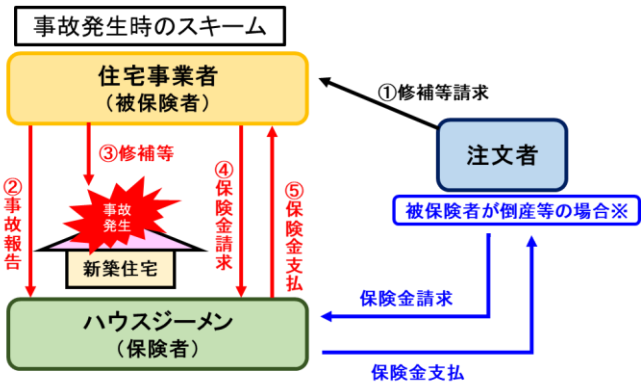
○ 保険の対象となる住宅の基本構造部分

構造躯体部分	**基礎、壁、柱、小屋組、筋交い、梁**といった**住宅の自重や載荷重を支える部分**
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を貫通している部分**

○ 注文者による直接請求

保険金の請求は、被保険者である住宅事業者が行うことが原則ですが、次のような場合は**注文者が保険金を請求**できます。

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



※ 修補は注文者が選定した代替事業者が行います。

○ 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**で上限は**戸建住宅で 50 万円、共同住宅で一 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となる費用	**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）注文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、注文者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**	・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 ・地震や噴火、これらに起因する津波
	地盤沈下等	・土地の沈下や、隆起、振動、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
	住宅の仕様	・採用した工法によって通常に生じる雨水の浸入やたわみの事象
	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

P240701-154(12)

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 ・住宅や家財が使用できなくなったことによって生じた損害
事業者が責任を負わない瑕疵に起因する損害	注文者に起因する瑕疵	不適当と指摘を受けたうえで注文者が採用した設計施工や資材の瑕疵
	引渡後の工事の瑕疵等	引渡後の増改築工事や補修工事等の瑕疵

○ 紛争処理に関するサービスの利用

住宅事業者と注文者の間で請負契約や住宅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。

■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。

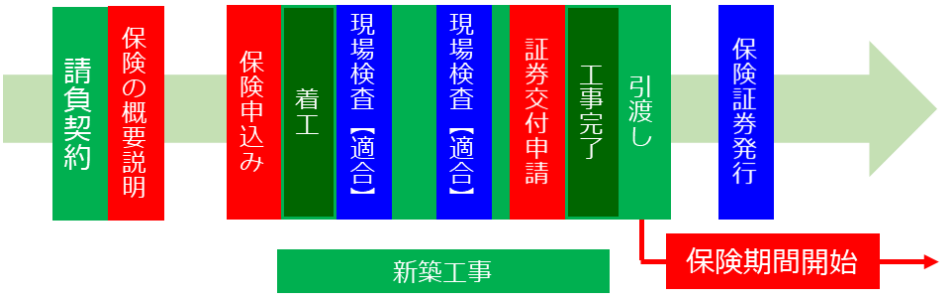
一方、品確法と住宅瑕疵担保履行法では、名称の定着等を踏まえて「**瑕疵担保責任」や「瑕疵担保責任保険」という表現を引き続き使用**しており、対象とする責任の範囲についても変更はありません。

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。

４．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**着工前(建築確認申請や工事届のタイミング)**に行い、**引渡日が確定**したら保険証券の交付申請を行います。ハウスジーメンは申請を受けて**「保険証券」を発行**します。



○ 保険の概要説明

住宅事業者は**「概要説明書」を使用**して**住宅の注文者にこの保険の内容のうち注文者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。

・保険の概要説明には、ハウスジー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」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**建築確認申請や工事届のタイミング**で**ハウスジーメンのポータルサイト**から行います。

○ 現場検査

ハウスジーメンは**所定の時期に現場検査**を行います。検査は**「設計施工基準」**に従って行います。小規模住宅の場合は、必須となる現場検査に加えてオプションで**「追加防水検査」**を追加できます。

■小規模住宅(階数 3 以下)

基礎配筋検査	共　通	基礎配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
躯 体 検 査	**木　造**	金物と耐力壁の施工後、石膏ボードと断熱材の施工を完了するまでの間**(建て方完了時)**
	鉄 骨 造	デッキプレートの施工後、コンクリートの打設を開始するまでの間**(建て方完了時)**
	R C 造	屋根スラブ配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
追加防水検査(オプション)	**外壁の工法による**	防水紙と防水テープの施工完了後、開口部周囲が外壁材で見えなくなるまでの間 **(防水紙を使用する工法の場合)**

(注) 追加防水検査を受けた住宅には保険料に割引が適用されます。また、申込後に検査のキャンセルはできません。

■ 大規模住宅(階数 4 以上)

基礎配筋検査	共　通	基礎配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
躯 体 検 査 (2 階が対象)	**鉄 骨 造**	2 階の床のデッキプレートの施工後、コンクリートの打設を開始するまでの間**(建て方完了時)**
	R C 造	2 階の床の配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
屋上防水検査	**共　通**	防水材の施工後、仕上げ材の施工を開始するまでの間

(注) 階数 10 以上の住宅では、躯体検査は 10 階でも行います。以降、階数が 7 増えるごと検査回数を 1 回追加します。
(具体的な実施階は 17 階、24 階、31 階…。)

リ モ ー ト 検　査	住宅かし保険で実施する現場検査は、**リモート検査の方法**で行うことができます。

(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ビデオ映像を、インターネット回線を通じて検査員がリアルタイムに確認して行う検査をいい、実施には所定の要件を満たす必要があります。

○ 保険証券の交付申請

引渡日が確定したら**保険証券の交付を申請**します。ハウスジーメンは申請を受けて**「保険証券」を発行**します。

手続きに**不備がある場合**や**保険料の支払いが未了**の場合は、「保険証券」は**不備の解消または保険料の支払後に発行**します。

◆ ｗｅｂ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発行**します。web 証券の特長は次のとおりです。

・郵送に要する時間を待たずに**発行後すぐに保険証券を受け取れます**。
・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。
・注文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。

◆ ｗｅｂ証券のスピード発行

請負物件コースでは、**戸建住宅と共同住宅の一括引渡物件の交付申請**で所定の条件を満たす場合は、**交付申請の受付後 30 分以内に web 証券を自動発行**するため、申請後、すぐに保険証券を受け取ることができます。

■スピード発行の条件

・申込時に**契約内容確認シートを提出**していること
・交付申請までに**現場検査のステイタスが適合**になっていること
・交付申請までに**保険料の支払が完了**していること
・交付申請時に**住宅取得者が変更されていない**こと(物件名の修正や所在地の住居表示への変更はスピード発行に影響しません)
・分離発注、JV といった**連名契約でない**こと

（注） 1．通常は 30 分以内に発行しますが、多数の交付申請が短時間に集中した場合は処理に時間を要し、発行まで 30 分以上かかることがあります。
2．23 時 50 分から翌朝 5 時 50 分までの時間はスピード発行の対象外です。その間に交付申請を受けた物件の web 証券は、スピード発行の再開後最初のタイミングで発行します。

5．事業者届出

住宅かし保険を利用するには、事前にハウスジーメンの**事業者届出が必要**です。**届出は無料**で費用は掛かりません。届出は、**事業者届出書**に**次の書類**を添付して行います。

共　　通	**預金口座振替依頼書・自動払込利用申込書**(指定書式)
住宅事業者が法人である場合に提出	**法人登記の登記簿謄本(全部事項証明書)**
建設業許可を受けている場合に提出	**建設業許可証ｏｒ建設業許可通知書**
宅建業免許を持っている場合に提出	**宅建業免許**

6．提出書類

○ 申込時

共　　通	**請負契約書**
	契約内容確認シート（指定書式）
	確認申請書
	★設計図書等の書類一式

（注）通常は確認済証の提出までは求めていませんが、ハウスジーメンの建設住宅性能評価を利用する住宅の場合は、当該手続きで必要となるため、確認済証の提出が必要となります。

★提出する設計図書等の書類

木　造　の 住　宅	**現地案内図(付近見取図)**
	本的な図面(配置図/平面図/立面図/基礎伏図/基礎断面図)
	防水措置等の状況に関する資料(矩計図、仕上表、断面図等)
	地盤調査報告書
鉄骨造・ＲＣ造の住宅	**意匠図および構造図**
	地盤調査報告書(ボーリング柱状図)

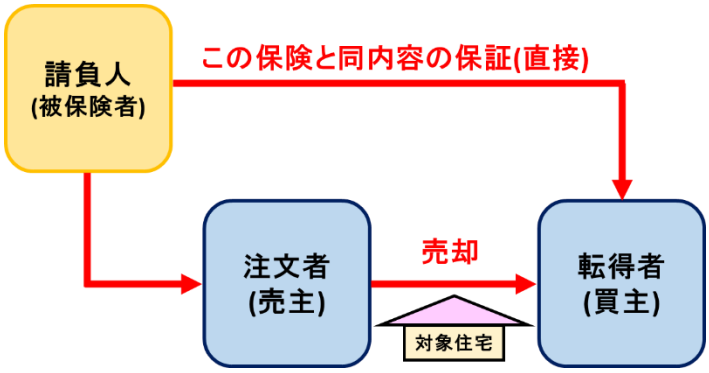
○ 証券交付申請時

通常、提出書類はありませんが、申請までに「契約内容確認シート」を提出していない場合は申請時に提出が必要です。また、性能評価付き住宅の場合は次の書類の提出が必要です。

性能評価付き住宅の追加提出書類	**建設住宅性能評価書**
	防水工事の施工状況の写真

7．保険期間中に住宅が売却された場合の取扱い

「転売特約」を付帯している場合は、**注文者が住宅を売却した場合**に所定の手続きを行うことで、**住宅の転得者(買主)にこの保険と同内容の保証を引き継ぐ**ことができます。特約は**売却発生時に付帯**することもできます。



○ 保証を引き継ぐための要件

転得者(買主)に保証を引き継ぐための要件は次のとおりです。

○ 住宅事業者がハウスジーメン所定の保証書を使用して、**転得者に新築時の瑕疵担保責任と同内容の保証を提供**すること
○ 住宅事業者が倒産等の場合に、**転得者が直接請求を行うことについて注文者が同意**すること

○ 転売特約の手続き

「保険付保証明書(転得者用)交付申請書」と**「転得住宅に関する保証書**(指定書式)**」**を提出して行います。

8．締結証明書の発行と資力確保措置の状況の届出(義務保険のみ)

宅建業免許を受けている住宅事業者と建設業許可を有する住宅事業者は、それぞれ**販売した新築住宅と新築工事を請け負った住宅の引渡戸数**に応じて、**年１回それぞれの所管行政庁に対する「資力確保措置の状況」に関する届出**が義務付けられます。

ハウスジーメンは、**年1回の届出に使用する証明書(締結証明書)を発行**します。証明書には**4月1日から3月31日までの1年間に保険期間が開始する義務保険の加入状況**が記載されます。

■届出と締結証明書に関する注意事項

・締結証明書は、**ハウスジーメンで1件以上の「請負物件コース」の義務保険の保険証券の発行実績のある建設業者**に発行します。

・「請負物件」と「販売物件」の両方の実績がある場合、締結証明書は**「請負物件」と「販売物件」のものを別々に発行**します。

・**届出の対象にならないため任意保険の加入状況は締結証明書には記載されません。**

（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。

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　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

〒105-0004
東京都港区新橋 4-3-1　新虎安田ビル

【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