



(2024年10月1日以降の申込み用)

既存住宅かし保険（宅建業者販売）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

1. 保険の概要

	概 要	ス キ ーム
基 本	<p>再販する住宅の買主に基本構造部分に関する瑕疵保証を提供する宅建業者が加入するタイプの売買瑕疵保険です。</p> <p>このスキームではリノベーション工事の瑕疵を保険の対象としなため、工事の施工者を問いません。</p>	
リ フ ォ ー ム 担 保 型	<p>基本構造部分の瑕疵保証に加えて、実施したリノベーションの瑕疵を含めた瑕疵保証を提供する宅建業者が加入するタイプの売買瑕疵保険です。</p> <p>このスキームでは、リノベーション工事の施工者は登録リフォーム事業者に限ります。</p>	<p>宅建業者が自らリノベーション工事を施工する場合</p> <p>リノベーション工事を宅建業者以外の者が施工する場合</p>

2. 保険の種類（共同住宅の場合）

	戸 単 位 タイプ	分譲マンションの一住戸の買取再販のように、一住戸の販売を対象とする保険契約が該当し、検査を簡略化しています。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	一棟リノベのような同一住棟の複数の住戸の販売を対象とする保険契約が該当し、住棟全体を対象とする検査を行います。

3. この保険を利用できる住宅

<p>新耐震基準等を満たす既存住宅</p>	<p>新耐震以前に建築確認を取得した住宅や、新耐震以降に建築確認を取得した住宅でも、耐震改修工事等の建物の耐力性能に関わる工事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必要です。</p> <p>竣工から1年超経過後に販売される建売住宅や分譲マンションの住戸は、未入居の状態でも引受けの対象となります。</p>
-----------------------	--

4. 保険の内容

保 険 事 故 と 補 償 期 間			
補償期間は、引渡日から開始します。			
補償区分	保 険 事 故	事故の具体的事象	補償期間
	耐力性能に関わる事故	梁や床版の沈み込み	5年 OR 2年
	建物が基本的な耐力性能を満たさない		
	防水性能に関わる事故	外壁や窓廻りからの雨漏れ	
	建物が基本的な防水性能を満たさない		
オプション	管路補償	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管からの漏水 ・ 汚水管の勾配不足による詰まり 	
	給排水管路が 通常有すべき性能等を満たさない (戸単位契約では波及損害補償型の用意あり)		
	住宅設備補償		
	★住宅設備の機能の喪失 (戸単位契約では選択不可)	取付不良による電気設備の機能停止	
	その他リフォーム危険補償	<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 	2年間 or 1年間
	リノベーション工事を実施部分が 通常必要とされる性能を満たさない		

共同住宅における損害の取扱い	
専有部分の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「波及損害補償型」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。

point 

戸単位契約では、通常は階下等の他住戸への波及損害は補償されませんが、波及損害補償型の用意があるため、管路の事故の損害が他住戸に波及した場合も安心です。

補償期間	保険金額(支払限度額)
5年	1,000万円
2年	1000万円 or 500万円

> [保険料表はこちらからダウンロードできます](#)

補償の対象となる給排水管路と住宅設備	
	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住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)

	住宅設備	住宅の敷地内に設置された 次の設備 (共同住宅では共用部分に設置されたものが対象です。)	
		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)

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、建物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	<div style="border: 1px solid white; padding: 5px; display: inline-block;"> 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 </div>
	仮住まい転居費用	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

支払保険金に適用される免責金額と縮小てん補

住宅事業者請求時	住宅所有者の直接請求時
直接修補費用とその他の費用の合計額から免責金額として 10 万円を控除後、80%の縮小てん補を適用	免責金額として 10 万円を控除

主 な 免 責 事 由

故意・重過失により生じた損害	宅建業者や買主の故意や重大な過失を原因とする損害
外来の事由や自然災害	<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、建物の性質による結露 ・ 建物の自然の消耗（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"> ・ 建物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"> ・ 建物以外の家財が壊れたことによる損害 ・ 建物や家財等が使用できなくなったことによる損害
買主に起因する瑕疵	不適当と指摘を受けたく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工事（修補を含む）の瑕疵

瑕 疵 と 経 年 劣 化

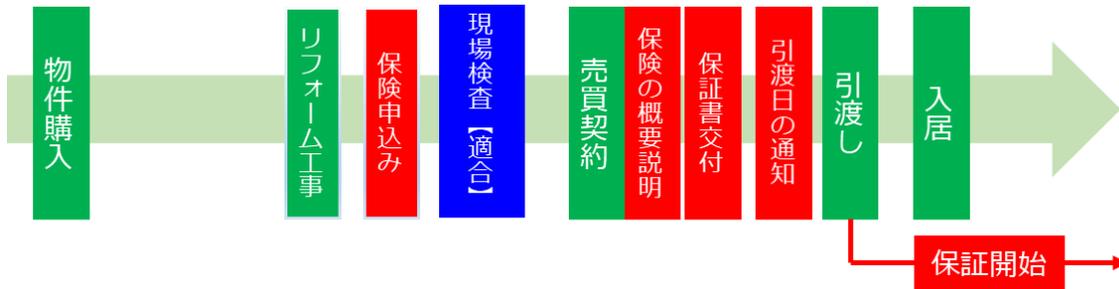
現場検査では、目視できる範囲に生じている雨染み等の顕在化した不具合事象の有無を確認しますが、劣化状況の確認は行いません。また、築年数等に応じて建物に生じる劣化は瑕疵ではなく、経年劣化を原因する雨漏れ等は免責とはなるため、メンテナンスの実績が確認できない住宅の再販を行う場合は、築年数に応じたメンテナンス工事を行うことを推奨します。

紛 争 処 理 に 関 する サ ー ビ ス の 利 用

宅建業者と買主は、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	住まいのダイヤルを利用して、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



○ 保険の申込み

保険の申込みは買主への引渡前にハウスジーンのポータルサイトから行います。

補 足

- ・後掲の検査特例を利用する場合は、買主と引渡日の確定後に申込みを行ってください。
- ・リフォーム担保型の保険契約で、リノベーション工事で新設・撤去工事を行う場合は、施工中の現場検査が必要となるため、リノベーション工事の着工のタイミングでの申込みが必要です。

> [ポータルサイトにはこちらからアクセスできます](#) > [既存共通の web 申込みマニュアルはこちらから確認できます](#)

○ 現場検査

ハウスジーンは買主への引渡前(リノベーション工事の完了後)に現場検査を行い、建物の現況を確認します。

現 場 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が必要です。			
	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) 	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	階数 4 または 500 m ² 以上
		小規模共同住宅	住棟内の全ての住戸	上記に該当しない規模

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、基礎の鉄筋探査が必要 となります。
非破壊検査 機器を利用した 検査の実施 	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
補足	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。		

リフォーム担保型における取扱い	
施工状況の確認	現場検査の際に、リフォーム工事の 施工状況を確認 します。
施工中検査 	次の工事を行う場合は、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(施工中検査)。新設工事には、 交換やカバー工法 を含みます。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 防水紙の新設を伴う外壁工事 ○ 構造材の新設を伴う耐震補強等の工事
	<div style="background-color: #f0e68c; padding: 5px; text-align: center;"> 例外的に施工中検査の対象となるバルコニー等の工事 </div> <p>防水紙を新設する勾配屋根の工事や、バルコニー等の防水材を新設する工事は、施工中検査の対象とはなりません、例外的に、仕上げ材で防水材が見えなくなるバルコニー等の防水工事は、施工中検査の対象となります。</p>
リモート検査 	施工中検査は、通常は実地で実施しますが、 リモート検査による対応も可能 です。 > リモート検査の概要はここから確認できます > リモート検査のユーザーガイドはここから確認できます。<android編> <iPhone編>
	<div style="background-color: #f0e68c; padding: 5px; text-align: center;"> リモート検査とは </div> <p>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、検査員がweb会議上確認して行う検査をいい、リモート検査を実施するには、所定の要件を満たす必要があります。</p>

検査特例	
宅建業者が申込前に次の検査機関に委託して、既存住宅状況調査技術者の資格者が、ハウズジーマンの検査マニュアルに従って住宅の検査を行っている場合は、その検査を利用して現場検査を省略できます。	
ハウズジーマンの現場検査の受託検査機関/登録検査会社	
検査特例の適用を受ける際は、 事前の申請が必要 です。 > 検査特例の適用申請書はこちらからダウンロードできます	

point

検査特例を利用することで、検査は事前に提携先の検査機関で実施しておき、買主が決まった段階で保険を申し込むことができるので、保険加入手続きをスムーズに進めることができます。

		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。				
	検査の有効期間	住宅が有効期間経過後に引き渡される場合は、改めて検査を実施する必要があります。 <table border="1"> <tr> <td>下記以外の検査</td> <td>1年間（RC造の共同住宅は2年間）</td> </tr> <tr> <td>非破壊検査機器による検査</td> <td>20年間</td> </tr> </table>	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
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					

○ 保証と保険の概要説明

宅建業者は、「概要説明書」を使用して買主に保証の概要と保険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」に署名を取り付けます。説明は売買契約のタイミングで行うことを推奨します。



- > [概要説明書はこちらからダウンロードできます](#)
- > [概要説明動画にはこちらからアクセスできます](#)
- > [契約内容確認シートはこちらからダウンロードできます](#)

point

- ・保証と保険の概要説明には、ハウズ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」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。

○ 引渡日の通知

宅建業者は住宅の引渡日が確定したら web 上の専用フォームから引渡日を通知します。通知を受けて「保険証券」を発行します。通知の際に、売買契約書と契約内容確認シートを専用フォームからアップロードしてください。

> [専用フォームにはこちらからアクセスできます。](#)

補足

例外として、申込時に「買主と引渡日」を申告している場合は「保険証券」の発行に引渡日の通知は不要です。現場検査の適合後に、自動的に保険証券を発行します。

web証券



- ・保険証券は、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。
- ・買主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。

point

保険証券の発行に施工中検査を行う場合の写真提出以外の手続きはありません。与信事業者扱いとなる場合は保険料の支払時期に関係なく、検査に適合したタイミングで自動的に保険証券を発行します。

○ 保証書の交付

宅建業者は、「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、提供を受けたものを使用してください。

> [保証書のひな形はこちらからダウンロードできます](#)

point

受理時に使用する保証書をポータルサイトで提供するので、作成する必要はありません。ダウンロードして使用してください。

保険申込事前検査（事前インスペクション）

- ・住宅の売主となる宅建業者と住宅の売買を仲介する宅建業者は、保険の申込手続きから現場検査を切り離して事前に適合状況を確認する保険申込事前検査を利用できます。この検査でも安心R住宅で使用する「瑕疵保険適合証」の発行が可能です。
- ・保険申込事前検査では、住宅に既存住宅かし保険（個人間売買）の検査会社コースにおける検査会社検査と同内容の検査が行われており、同コースにおける検査特例の要件を満たす場合には、その検査をもって事前検査に代えることが認められています。

6. 事業者登録

○ 宅建業者登録

この保険を利用するには**宅建業者登録が必要**です。宅建業者登録は**登録申請書に次の書類を添付**して行います。

[> 宅建業者登録申請書はこちらからダウンロードできます](#)

登録申請時の提出書類		
 共通	預金口座振替依頼書(指定書式) >ここからダウンロードできます	
	宅建業免許証	
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)	

○ リフォーム事業者登録

リフォーム担保型におけるリフォーム工事の施工者には、**リフォーム事業者登録が必要**です。**宅建業者自身が工事を行う場合も同様**です。建設業許可を持たない住宅事業者がリフォーム事業者登録を受けるには、次のとおりです。

[> リフォーム事業者登録申請書はこちらからダウンロードできます](#)

リフォーム事業者が建設業許可を受けていない場合の登録要件	
新築工事とリフォーム工事の業務実績 (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経験者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、ハウスジュー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、原則として自動更新です。
	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。

point

振替口座の登録を行い、保険料の支払いを口座振替で行う場合は、一定の利用実績がなくても初回の申込みから与信事業者として取り扱うため、保険証券の発行を急ぐ場合も安心です。

7. 申込手続きにおける提出書類

申込時の提出書類		
<p style="text-align: center;">共通</p>  <p>★のついた書類は、申込時点で買主が決まっていない場合は、引渡日の通知のタイミングで提出します。</p>	現地案内図	
	平面図、立面図等の図面(平面図は必須)	
	★売買契約書	
	★契約内容確認シート(指定書式) >こちらからダウンロードできます	
	新耐震基準等を満たしていることが確認できる書類	
オプション	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
	検査委託による検査特例を利用する場合	状況調査技術者の資格者証
	リフォーム担保型の場合	工事内容申告書(指定書式) >こちらからダウンロードできます
		工事内容を記載した平面図、立面図等の図面

検査省略の要件を満たすことが確認できる資料		
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
補足	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。



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

©2025 株式会社ハウスジーメン