



(2025 年 5 月 15 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

	概 要	ス キ ー ム
基 本	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、売渡住宅の検査を行い、買主に基本構造部分の瑕疵を補償する検査会社が加入するタイプの売買瑕疵保険です。	
リ フ ォ ー ム 担 保 型	引渡後に買主が行うリフォーム工事の瑕疵を合わせて補償するタイプの保険商品です。	検査会社が自らリフォームを施工する場合
	検査会社が自らリフォーム工事を施工する場合は、リフォーム工事をを行う検査会社としての登録が必要です。 リフォーム工事を検査会社以外の者が施工する場合は、リフォーム工事の請負人がリフォーム工事の瑕疵を保証するため、連名被保険者となります。	リフォーム工事を検査会社以外の者が施工する場合
補 足	1. 引渡後のリフォームと、引渡後に行う検査の不備の是正工事は、それぞれ引渡してから6ヶ月以内に完了する必要があります。 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を行う場合は連名被保険者となります。	

2. 保険の種類 (共同住宅の場合)

	戸単位タイプ	分譲マンションの区分所有者が所有住戸を売却するような一住戸の売買を対象とする保険契約が該当し、検査内容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	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が該当し、住棟全体の現場検査を行います。

3. この保険を利用できる住宅

新耐震基準等を満たす既存住宅	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必要があります。
----------------	--

4. 保険の内容

保 険 事 故 と 補 償 期 間				
補償期間は、引渡日から開始するのが原則ですが、引渡しまでに現場検査に適合しなかった場合は、適合日から開始します。				
補 償 区 分		保 険 事 故	事故の具体的事象	補 償 期 間
標 準		耐力性能に関わる事故	梁や床版の沈み込み	5 年 OR 2 年 OR 1 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	・ 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	取付不良による電気設備の機能停止	
		★住宅設備の機能の喪失 (戸単位契約では選択不可)		
		その他リフォーム危険補償	・ 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	
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				
補 足		補償期間は、引渡後リフォームタイプで着工前に検査に適合しなかった場合は工事完了後の検査の適合日となるのが通常ですが、完了後検査が写真確認となる場合は、申告を受ける工事完了日から開始します。		

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	1000 万円
2 年・1 年	1000 万円 o r 500 万円

> [保険料表はここ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	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	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

支払保険金に適用する免責金額	
共通	一律5万円

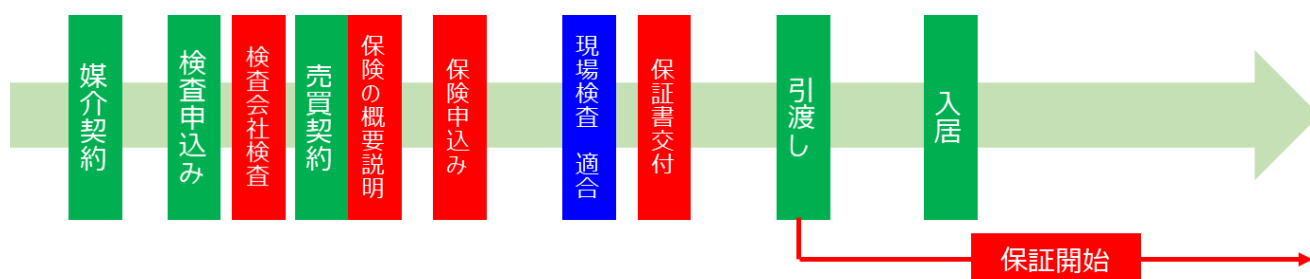
主な免責事由	
故意・重過失により生じた損害	宅建業者や買主の故意や重大な過失を原因とする損害
外来の事由や天変地異	洪水、台風、暴風雨、たつ巻、豪雨等の自然災害や火災、落雷、爆発等の外来の事由
経年劣化等	虫食いやねずみ食い、建物の性質による結露、建物の自然の消耗(経年劣化)
不適切な維持管理	建物の著しく不適正な使用や維持管理
家財への波及損害等	建物以外の家財が壊れたことによる損害や使用できなくなったことによる損害
買主に起因する瑕疵	不適当と指摘を受けたうえで買主が採用した設計施工や資材の瑕疵
締結後の改修工事の瑕疵	保険契約の締結後に行われた工事(修補を含む)の瑕疵

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。

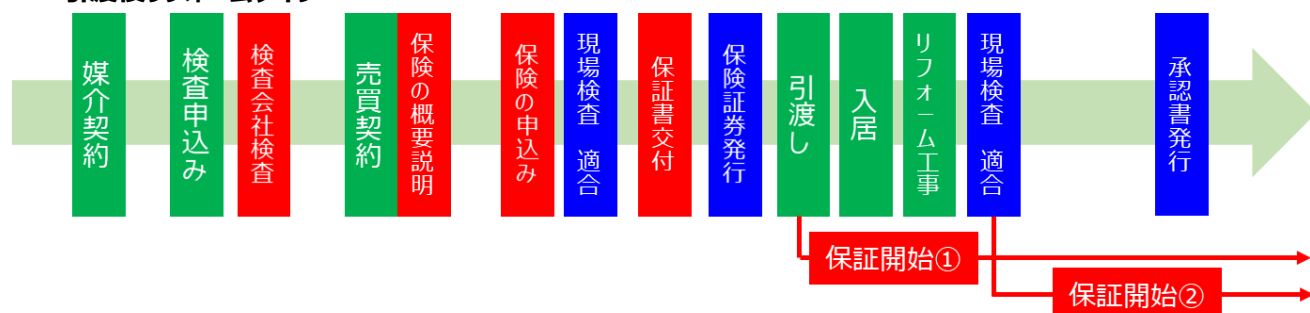
紛 争 処 理 に 関 す る サ ー ビ ス の 利 用		
検査会社と買主は、保証や住宅に関するトラブルが発生した場合には、次のサービスを利用できます。		
	電 話 相 談	住まいのダイヤルを利用して、建築士の資格を持った相談員に相談できます。通常窓口はナビダイヤルですが、保険付き住宅専用のフリーダイヤルを利用できます。
	専 門 家 相 談	弁護士と建築士に対面で相談できる事前予約制のサービスを利用できます。(相談時間は1時間で原則無料)
	紛 争 処 理	住宅紛争審査会による裁判外の紛争解決手続き(ADR)を利用できます。手続きは「あっせん」、「調停」、「仲裁」から選択できます。

5. 保険の申込手続き

■ 基本



■ 引渡後リフォームタイプ



○ 検査会社による建物の検査(検査会社検査)

検 査 会 社 検 査	
検査会社は、建物の引渡前にハウスメーカーの検査マニュアルに従って建物の現況の確認(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ます。	

- > 検査マニュアルは、[こちらからダウンロードできます](#) <木造・鉄骨造> <RC造>
 > 検査報告書は、[こちらからダウンロードできます](#) <木造> <RC造 住棟検査用> <RC造の住戸型検査用>

検 査 会 社 検 査 の 実 施 時 期 の 例 外	
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)



非破壊検査
機器を利用した
検査の実施



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

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。
R C 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。 ・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。	

○ 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」に署名を取り付けます。説明は売買契約のタイミングでの実施を推奨します。

[> 概要説明書はここからダウンロードできます](#)

[> 契約内容確認シートはここからダウンロードできます](#)



○ 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。検査特例を利用して現場検査を省略する場合は検査会社検査の実施後に申込みを行います。

[> 申込書はここからダウンロードできます](#)

○ 現場検査

現 場 検 査 の 基 本 的 な 取 扱 い					
実 施 時 期	ハウスメーカーは買主への引渡前に現場検査を行い建物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検査と同様です。				
検 査 特 例 	次の場合は、検査会社検査を利用して現場検査を省略できます。 <table border="1"> <tr> <td>A</td><td>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検査会社検査を行っている場合</td></tr> <tr> <td>B</td><td>検査会社が登録住宅性能評価機関である場合</td></tr> </table>	A	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検査会社検査を行っている場合	B	検査会社が登録住宅性能評価機関である場合
A	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検査会社検査を行っている場合				
B	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敷設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。



リモート検査

完了後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>](#)

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、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。



写真検査

完了後検査は、リモート検査だけでなく、写真検査による対応も可能です。実施する検査が完了後検査だけの場合は、申込みの受理後に写真の確認を行い、問題がなければ、その流れで保険証券を発行します。なお、後掲の**施工中検査**を**写真検査**とすることはできないので、ご注意ください。

[> 提出する写真の箇所・枚数に関するルールは、ここから確認できます](#)

[> 写真提出用のエクセルシートはここからダウンロードできます](#)



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。施工中検査は、リモート検査による対応も可能です。

○ 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

例外的に施工中検査の対象となるバルコニー等の工事

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が、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。

この場合の完了後検査は、提出される施工状況の写真を確認して行います。写真は web 上の専用フォームから提出します。

[> 写真提出用のフォームにはここからアクセスできます](#)

工事内容と実施する現場検査						
新設工事	現況検査		施工中検査		完了後検査	完了後検査の実施方法
なし		実地検査 (省略可)	—	—	 実地検査 リモート検査 写真検査	実地検査のほか、リモート検査と写真検査も選択できます。
あり		実地検査 (省略可)		実地検査 リモート検査	 写真確認	写真は専用フォームから提出します。 > フォームにここからアクセスできます

point

完了後検査は、建築士による第3者検査を注文者にアピールしたい場合は実地検査、そこまでは必要ないがリアルタイムの確認をしてもらいたい場合はリモート検査、とにかく手続きをライトに済ませたい場合は写真検査と、ニーズに応じた方法を選択できます。

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。	
		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。

[> 保証書のひな形はここからダウンロードできます](#)

補 足

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。

[> 引渡後リフォームタイプで使用する保証書のひな形はここ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提供するので、作成する必要はありません。提供されたものを使用してください。

○ 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、

[> 引渡日の通知用の専用フォームにはここからアクセスできます。](#)

補 足

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「引渡日の通知」が必要です。引渡日の通知は web 上の専用フォームから行います。その際に、合わせて売買契約書と契約内容確認シートのアップロードを行います。
2. 保険証券は、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)

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。

補 足

1. 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。
[> 写真提出用の専用フォームにはここからアクセスできます](#)
2. 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。

6. 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。登録申請は**登録申請書に次の書類を添付**して行います。

補 足

引渡後リフォームタイプを利用する際にリフォーム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。

[> 検査会社登録申請書はここ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	
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)	
建築士事務所登録をしている場合に提出	建築士事務所登録証明書	
性能評価機関の指定を受けている場合に提出	性能評価機関の登録書	
建設業許可を受けている場合に提出	建設業許可証 o r 建設業許可通知書	

検査会社共通の登録要件	
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

検査会社が建設業許可を受けていない場合は、**次のいずれかの要件を満たしていることが必要**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)

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		
共通  ★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。	現地案内図	
	平面図、立面図等の図面	
	検査報告書（指定書式） > 木造用の書式はここからダウンロードできます > RC造の住棟検査用の書式はここからダウンロードできます > RC造の住戸型検査用の書式はここからダウンロードできます	
	★売買契約書	
	★契約内容確認シート（指定書式） > ここからダウンロードできます	
	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の追加提出書類(準備できない場合は確定後に提出)	
共 通	工事内容申告書（指定書式） >ここ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
	請負契約書類
写 真 検 査 と す る 場 合	建物の全景と施工状況の写真(指定書式) >写真提出用のエクセルシートはここからダウンロードできます

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」		
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。



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	T E L	03-5408-8486
	E-mail	info@house-gmen.com

©2025 株式会社ハウスジーメン