

既存住宅かし保険（宅建業者販売）

重要事項説明書

（2025年9月26日以降の申込み用）



住宅瑕疵担保責任保険法人

株式会社 ハウスジーマン

既存住宅かし保険(宅建業者販売)の重要事項を記載しています。

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メーカーが主に買取再販業務を営む宅建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、保険期間中は捨てず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。

- 被保険者となる宅建業者は必ず内容を確認してください。
- 被保証者となる買主は事故発生時など必要に応じて確認することで構いません。
- 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よく確認ください。

「保険概要説明書」を使用して、買取再販住宅の買主に提供する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。

重要事項説明の実施方法

- 保険の申込みをポータルサイトで受け付ける場合は、本紙をweb上で表示して重要事項説明とします。内容を確認のうえ、申込みを行ってください。
- 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。

本書で使用する法律の略称

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。

保 険 の 概 要

1. 商品の名称

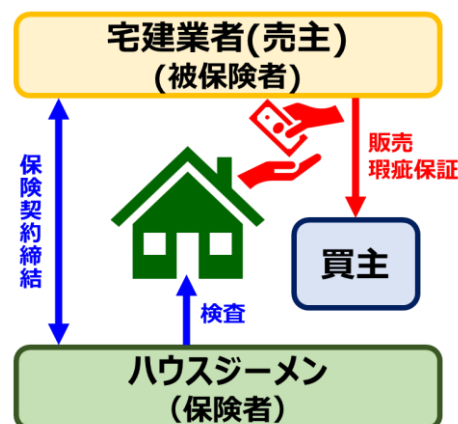
既存住宅かし保険（宅建業者販売）

（既存住宅販売瑕疵担保責任保険（宅建業者）の略称です）

2. 保険契約の概要

販売する既存住宅の買主に**構造耐力上主要な部分等の瑕疵保証を提供する買取再販業者(宅建業者)**が加入するものです。

この保険を利用するためには、事前の宅建業者登録が必要です。宅建業者登録には宅建業免許を有していることが必要で、1年更新で登録料がかかります。なお、宅建業者登録は新築瑕疵保険を利用するための宅建業者としての事業者届出とは異なりますのでご注意ください。



この保険を利用できる住宅

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年が経過したものです。

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。

各種定義

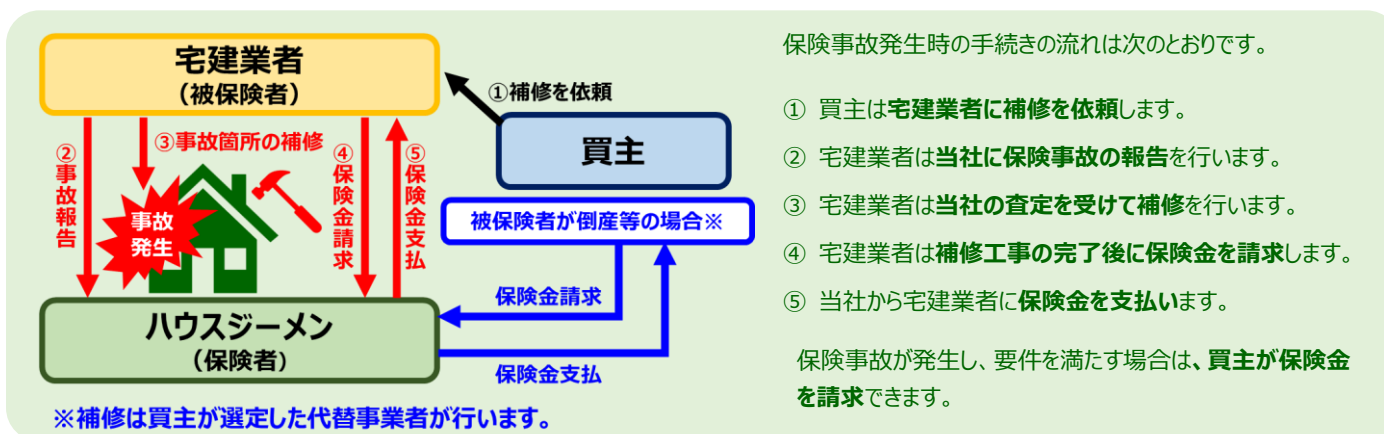
小規模住宅	階数 3 以下で延べ床面積 500 m ² 未満の住宅が該当します。この規模の共同住宅を小規模共同住宅といいます。
大規模住宅	階数 4 以上の住宅と、階数問わず延べ床面積 500 m ² 以上の住宅が該当します。この規模の共同住宅を大規模共同住宅といいます。
住棟契約	共同住宅の複数住戸の販売を対象とする保険契約です。付帯できる特約と現場検査の取扱いが戸単位契約と異なります。
戸単位契約	RC 造と SRC 造、鉄骨造の共同住宅の 1 住戸の販売を対象とする保険契約です。付帯できる特約と現場検査の取扱いが住棟契約と異なります。
フルリフォーム type	買取再販の前提として、フルリフォームを行う買取再販住宅を対象とする保険契約です。保険期間や付帯できる特約の取扱いや、実施する現場検査のルールが通常の保険契約と異なります。また、保険の満了後に続けて延長保証保険を利用できます。 フルリフォーム type の特長 ○ 保険期間が 10 年間です。 ○ 保険期間中に建物が売却された場合に、買主に保証を引き継ぎます。 ○ 保険満了後に続けて延長保証保険を利用できます。 ○ 引渡前リフォーム type であるか否かに関係なく施工中検査が必須です。

フルリフォームとは

	・フルスケルトンリフォームや、基礎を残しての上物全体の改築工事などの屋根と外壁の防水層を全て新設するリフォーム工事が該当します。上物全体の防水層を新築と同様にするため、保険期間を 10 年にできます。 ・旧耐震物件の場合や現行の耐震基準を満たさない建物で、フルリフォームの実施にあたり建築確認が必要となる場合は、フルリフォームと合わせて耐震改修工が必要です。
--	--

3. 保険金の支払の対象となる範囲

保 険 金 を お 支 払 い す る 場 合 (保 険 事 故)			
瑕疵に起因して、建物に次の事由が生じた場合（保険事故）に、被保険者である宅建業者が実施する修補等の費用を対象に保険金を支払います。			
基本		耐力性能に関わる事故	建物の一部に傾きが生じるなど、基本的な耐力性能を満たさない場合
		防水性能に関わる事故	居室内に雨漏れが発生するなど、基本的な防水性能を満たさない場合
オプション		給排水管路の事故	排水管が逆流するなど、給排水管路が通常有すべき性能や機能を満たさない場合
オプション		住宅設備の事故	給排水設備の機能が停止するなど、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
		その他の事故 (短期補償事項)	工事の実施部分が通常必要とされる性能を満たさない場合 ⇒事象の例は、本書末尾の「不具合事象」に記載しています



お 支 払 い す る 保 険 金 の 範 囲		
	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
	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、示談の費用
	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	居住者が補修中に仮住まいを余儀なくされた場合の、仮住まいや転居のための費用
補足	共同住宅の共用部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む)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）

故意・重過失により生じた損害		
次の方の故意や重過失によって生じた損害には保険金を支払いません		
○ 被保険者である宅建業者や下請負人 ○ 被保証者である買主		

外 来 の 事 由 等 に よ り 生 じ た 損 害		
自 然 災 害 や 外 来 の 事 由	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 地震や噴火、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	虫食いはたはねずみ食い、建物の性質による結露 建物の自然の消耗(経年劣化)、さび、かび、腐敗、変色等の事象	
建 物 の 仕 様	採用された工法によって通常に生じる雨水の浸入やすきま、たわみ等の事象	
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	

建 物 以 外 の 財 物 に 生 じ た 損 害	
○ 建物以外の家財が壊れたことによる損害 ○ 建物や家財が使用できなかったことによる損害	

宅 建 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	不相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	
検 査 適 合 後 の 工 事 の 瑕 疵	検査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)	

建 物 の 経 年 劣 化 に つ い て	
	○ 建物には築年数や環境等に応じた経年劣化(自然の消耗)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実績が確認できない建物の再販を行う場合はご注意ください。 ○ 当社が行う現場検査では、目視できる範囲に生じている外部シーリングの破断や居室内に雨染みがないといった顕在化した不具合がないことを確認しますが、経年劣化が生じているといった建物のコンディションの評価は行いません。

5. 主な特約とその概要

主 な 特 約 と そ の 概 要		
	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や機能を満たさない場合」を追加します。共同住宅向けに、他住戸に波及した損害を補償とする他住戸波及損害型の特約もあります。戸単位契約では管理組合が管理する管路は補償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。(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や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「引渡前のリノベーション工事の実施部分が通常必要とされる性能を満たさない場合」を追加します。この特約の補償期間は 1 年間と 2 年間で選択できます。保険事故となる事象は、本書末尾の「不具合事象」に記載しています。 ⇒この特約が付帯した保険契約を「引渡前リフォーム type」といいます。
	対象住宅の転売に係る特約（転売特約）	保険期間中に住宅が売却された場合に、買主に保証を引き継ぐことができる特約です。この特約は保険加入時に付帯しなくても、引継ぎの手続きの際に追加できます。 （この特約は、フルリフォーム type のみ付帯できます）
	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限り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

保 険 期 間			
	通常の保険契約	買主への引渡日から 5 年 OR 2 年	給排水管路と住宅設備の事故の補償期間は、保険期間と同期間です。
	フルリフォーム type	買主への引渡日から 10 年	給排水管路と住宅設備の事故の補償期間は、5 年です。

7. 保険契約の引受条件

(1) 保険金額・限度額

基本保険金額（保険期間じての支払限度額）			
	1000 万円	・通常の保険契約で保険期間を 2 年とする場合は、500 万円も選択できます。 ・共同住宅は住棟あたり 10 億円が限度となります。	
1 事故ごとの支払限度額			
「調査費用」と「仮住まい・転居費用」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	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	50 万円	
当社が引き受ける保険契約単位の支払限度額			
	同一年度 全引受住宅限度額	同一年度に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と縮小てん補割合

免責金額と縮小てん補部分は**保険金の請求者が負担**します。買主の直接請求の場合は**免責金額のみ適用**します。

免 責 金 額	1 0 万 円	縮 小 て ん 補	8 0 %
---------	---------	-----------	-------

被 保 険 者 請 求 の 場 合 の 支 払 保 険 金 の 計 算 方 法

(保険の対象となる損害の額－免責金額 (1 0 万円)) × 縮小てん補 (8 0 %)
+ 調査費用 + 仮住まい・転居費用

注 意 喚 起 情 報

1. 事故が発生した場合の手続き

宅建業者 	○ 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、当社が宅建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宅建業者に連絡してください。宅建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宅建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。

2. 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、**宅建業者が瑕疵担保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。

買主が直接請求をできる場合	
○ 事故が発生時に宅建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宅建業者が修補等を行わない場合	
補足	1. 直接請求の場合は、争訟費用と権利保全費用は支払いの対象となりません。 2. 宅建業者が修補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直接請求ができるわけではありません。

3. 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時の直接請求では、**故意重過失損害**に対しても保険金を支払います。

買主の直接請求の場合に限り支払われる故意重過失損害	
○ 宅建業者等の故意や重過失を原因とする損害 ○ 宅建業者に告知義務違反がある場合	
取扱いの注意点	
○ 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対象となりません。 ○ 支払保険金の額は、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が限度となります。	

保険金の請求手続きにおける留意事項

- 保険期間の終了日の間際に保険事故を発見した場合、事故報告書の提出は**保険期間の終了日から30日以内(直接請求の場合は90日)以内に行う必要があります**。期限を過ぎた事故報告書の提出は受け付けられません。
- 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、ハウズジ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。

4. 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。



5. 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、関係者や建物が第三者から特定できない方法で写真を利用します。

6. ハウスジメーン破綻時の取扱い

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。

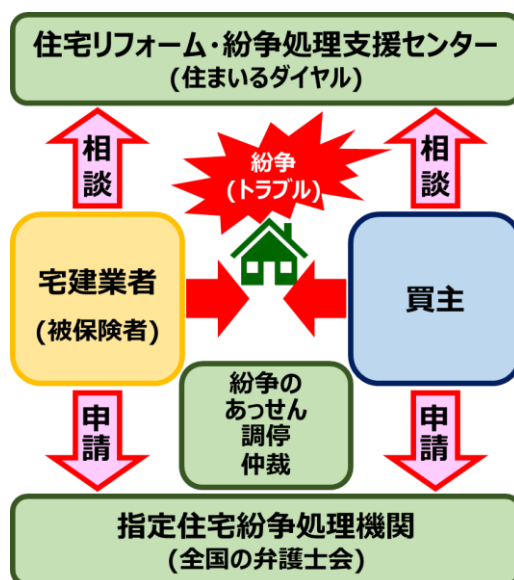
7. 保険証券と保険付保証明書

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**宅建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。

保険の申込みが web 申込みの方法で行われている場合は、「保険証券」と「付保証明書」はweb発行となります。

8. 紛争処理等に関する事項

宅建業者と買主の間で**売買契約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、**建築士の資格を持った相談員に相談**できます。保険の加入後は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

03-3556-5147

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

■ 宅建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。

	選 択 可 能 な 紛 争 解 決 手 続 き			手 料
	あ っ せ ん	調 停	仲 裁	10,000 円 (消費税非課税)

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。

9. 保険協会審査会への審査請求

宅建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 の 要 件	申 請 手 数 料
	○ 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	50,000 円 (消費税別途)

	保険協会 審査会窓口	03-3580-0338	受付時間 平日 9:00~17:00
---	------------	--------------	-----------------------

10. この保険契約に関するハウスジーマンの各種窓口

	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	

11. 約款の変更について

新築住宅かし保険の各種約款は、民法における定型約款に該当します。そのため、当社は、約款を変更することが次のいずれかに該当すると認められる場合は、変更を行います。

約 款 を 変 更 す る 場 合

- 約款を変更することが、被保険者である宅建業者の一般の利益に適合する場合
- 約款を変更することが、保険契約を締結した目的に反せず、その必要性や、変更後の内容の相当性、その他変更に関する事情に照らして合理的なものである場合

宅建業者が確認すべき事項

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）

宅建業者には、**申込時に当社に重要な事項を申し出る告知義務**があります。申込時に事実と異なる事項を申告した場合は、保険金を支払え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

宅建業者には、**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。

	当 社 へ の 通 知 義 務 が 必 要 と な る 場 合	
	○ 補償内容の重複する保険契約を締結する場合や、その存在を知った場合	
	○ 申込時の申告事項や書類記載事項を変更する場合や、変更され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**保険料と検査料の合計**です。保険料は建物の規模等の種類に応じて異なります。

保 険 料 の 取 扱 い		
	保険料は消費税非課税	検査料は消費税課税対象

(2) 保険料の支払方法

原則として**登録口座から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。

	口 座 振 替 の 取 扱 い	
	振 替 日	備 考
	申込受理月の翌々月 5 日 (休日の場合は翌営業日)	○ 振替日に振替ができなかった場合は、銀行振込みの方法での支払いとなります。 ○ 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) 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**買主に提供する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。

概 要 説 明 動 画 の 活 用	
・延長保証と保険の概要説明は、ハウス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、「保険概要説明書」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。	

(2) 現場検査

当社は**引渡前に現場検査を行い、建物の現況を確認**します。適合しない場合は保険に加入できません。引渡前リフォーム type では、**検査は工事の完了後**(足場を敷設した場合は、その撤去の前後を問いません)に行います。

現 場 検 査 の 基 本 的 な ルール									
検査特例 	事前に次のいずれかに該当する検査機関に所属する状況調査技術者により、当社の現場検査と同等の検査が行われている場合は、現場検査を省略できます。検査省略を行うためには事前の申請が必要です。 <table border="1"> <tr> <th colspan="2">現況確認が次のいずれかの者により行われている場合</th></tr> <tr> <td colspan="2"> ☐ 当社の現場検査の委託検査機関や個人検査員 ☐ 当社の登録検査会社 </td></tr> <tr> <td>補足</td><td>現場検査を省略できる場合には、検査にデジタル技術が活用されている場合を含みます。</td></tr> </table>	現況確認が次のいずれかの者により行われている場合		☐ 当社の現場検査の委託検査機関や個人検査員 ☐ 当社の登録検査会社		補足	現場検査を省略できる場合には、検査にデジタル技術が活用されている場合を含みます。		
現況確認が次のいずれかの者により行われている場合									
☐ 当社の現場検査の委託検査機関や個人検査員 ☐ 当社の登録検査会社									
補足	現場検査を省略できる場合には、検査にデジタル技術が活用されている場合を含みます。								
工事内容による追加現場検査 (新設・撤去工事) 	引渡前リフォーム type で新設・撤去工事を行う場合とフルリフォーム type の場合は、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(施工中検査)。なお、新設する工事には、再施工や交換、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。 <table border="1"> <tr> <th colspan="2">フルリフォーム type では、引渡前リフォーム type かどうかに関係なく、施工中検査が必須となります。</th></tr> <tr> <th colspan="2">新 設 ・ 撤 去 工 事 の 該 当 工 事</th></tr> <tr> <td colspan="2">構造材を新設する工事 / 外壁の防水紙を新設する工事</td></tr> <tr> <td>補 足</td><td>屋根の葺き替え等の防水紙の新設を伴う勾配屋根の工事や、バルコニーや陸屋根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ような防水材を使用したバルコニーや陸屋根の防水工事は、施工中検査の対象となります。</td></tr> </table>	フルリフォーム type では、引渡前リフォーム type かどうかに関係なく、施工中検査が必須となります。		新 設 ・ 撤 去 工 事 の 該 当 工 事		構造材を新設する工事 / 外壁の防水紙を新設する工事		補 足	屋根の葺き替え等の防水紙の新設を伴う勾配屋根の工事や、バルコニーや陸屋根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ような防水材を使用したバルコニーや陸屋根の防水工事は、施工中検査の対象となります。
フルリフォーム type では、引渡前リフォーム type かどうかに関係なく、施工中検査が必須となります。									
新 設 ・ 撤 去 工 事 の 該 当 工 事									
構造材を新設する工事 / 外壁の防水紙を新設する工事									
補 足	屋根の葺き替え等の防水紙の新設を伴う勾配屋根の工事や、バルコニーや陸屋根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ような防水材を使用したバルコニーや陸屋根の防水工事は、施工中検査の対象となります。								
リモート検査 	施工中検査は、宅建業者が所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ビデオ映像を、検査員が web 会議上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	現場検査は「既存住宅検査基準」に従って行います。引渡前リフォーム type 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。								
検査の有効期間	現場検査の有効期間は、検査実施日から戸建住宅と木造・鉄骨造の共同住宅は 1 年間、RC 造・SRC 造の共同住宅は 2 年間です。								
検査の追加実施	現場検査の適合後、引渡しまでの間にリフォーム工事が行われるなど、住宅に変状を生じた場合は、現場検査を追加で行います。								

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、共同住宅も建物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



戸 建 住 宅 に お け る 点 検 口 か ら の 確 認		
鉄骨造と木造の戸建住宅では、現場検査の際に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がない住宅



非 破 壊 検 査 の 実 施		
	小規模住宅に対しては通常は非破壊検査機による検査(非破壊検査)は行いませんが、基礎に不具合事象が発見された場合はハウスメーンの使用負担で基礎の鉄筋探査を行います。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 type に応じた非破壊検査を行います。	
実 施 す る 非 破 壊 検 査		
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。
補足	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、ハウスメーンの使用負担で非破壊検査機器による検査を行います。	

非 破 壊 検 査 免 除 住 宅	
契約の type 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することが必要です。	
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

利 用 で き る 検 査 結 果 と そ の 期 間			
過去に現場検査を行った住棟を対象に再度保険の申込みを行う場合は、過去に実施した現場検査のうち、重複する有効期間内の検査結果を利用して、その部分の検査を省略できます。			
戸建住宅		全ての検査	構造に関係なく 1 年間
共同住宅	住棟契約	非破壊検査機器を使用した検査	構造に関係なく 20 年間
		上記以外の検査	木造・鉄骨造は 1 年間 RC 造・SRC 造は 2 年間
	戸単位契約	非破壊検査機器を使用した検査(コンクリート圧縮強度試験)	構造に関係なく 20 年間
		重複する共用部の検査	鉄骨造は 1 年間 RC 造・SRC 造は 2 年間

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。

- 検査は、**建物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。
- **大規模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。建物全体や施工部分の全数を確認するものではありません。
- 検査は、**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。足場や屋根に上ったの検査や、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。
- 検査の実施には**原則として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。
- 「給排水管路の担保に関する特約」や「給排水管路等の担保に関する特約」を付帯する場合は、水栓の状態の確認として検査時に水を流す場合がありますが、流れた水を拭き取るといった対応は行いません。

現場検査の日程調整に関する留意事項

次のような場合は、キャンセル扱いとならず、改めて検査を実施するための費用が追加で必要となりますので、現場検査の日程調整にあたっては、工事の進捗や立ち合い者の方のスケジュール等に十分な留意をお願いします。

- 現場検査の予定時間に立会者が現場におらず、検査を実施できなかった場合
- 現場検査と全く異なるタイミングで検査予約がされており、予定日に検査を実施できなかった場合
- 現場検査の当日に検査日程の変更の申し出をされた場合



(3) 保険証券の発行

○ 保険証券の発行

買主への引渡日が確定したタイミングで、「**引渡通知書**」を使用して「**買主**」と「**引渡日**」を**当社に申告**してください。当社は**申告を受けて「保険証券」を発行**します。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。なお、(2)の現場検査に適合していない場合は、保険証券は適合後の発行となります。

保険証券の発行が保険料の支払い後となる場合

銀行振込みで保険料を支払う宅建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、保険証券の発行を急ぐ場合は、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。

○ 保険付保証明書の買主への交付

「保険証券」と一緒に「**保険付保証明書**」を発行しますので、**宅建業者から買主に提供**してください。



○ web証券の取扱い

保険の申込みが web 申込みの方法で行われている場合は、「保険証券」と「保険付保証明書」は「**web証券**」としてポータルサイト上で発行します。宅建業者は**保険期間中いつでもポータルサイトから保険証券を閲覧**できます。

- ◆ ポータルサイトから印刷した書面
- ◆ ダウンロードした電子ファイル(PDF)

4. その他

(1) 当社による申込みの取消し

次の場合は、**当社から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の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。

当 社 からの 保 険 の 申 込 の 取 消 要 因	
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	申込日から6ヶ月が経過しても現場検査に適合しない場合
買主への引渡しが行われない場合	現場検査の適合日から3ヶ月を経過しても買主に引渡しが行われない場合

(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限り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、宅建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 が 無 効 と な っ た 場 合 の 返 戻 金 額
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

宅建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) 保険期間中に建物が売却された場合の取扱いについて(フルリフォーム type のみ)

フルリフォーム type の保険契約で転売特約が付帯している場合は、保険期間中に建物が売却された場合に宅建業者が所定の手続きを行うことで、**建物を買い受けた方(転得者)**に買主に対する保証と同内容の保証を提供できます。特約は**売却発生時に中途付帯**することもできます。

転 得 者 に 保 証 を 提 供 す る に あ た っ て の 留 意 事 項	
○ 転得者への保証の提供は任意であり、保険契約上義務付けられている訳ではありません。 ○ 転得の手続き後も、保険金支払時の自己負担部分は被保険者である宅建業者の負担となります。 ○ 宅建業者が転得者となる場合でも保証の提供は可能です。 ○ 更に建物が売却された場合は、次の転得者にも保証の提供が可能ですが、都度の手続きが必要です。 ○ 転得者が建物を手放した場合は転得者への保証と保険契約上の権利は消滅します。	

売 却 発 生 時 の 手 続 き に つ い て
申請は「保険付保証明書(転得交付申請書)」に「転得住宅に関する保証書(押印の有無は問いません)」を添付して行い、当社は申請を受けて「転得者用の保険付保証明書」を発行します。特約が付帯されていない場合は同時に特約を中途付帯します。

(6) 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。

(7) 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、テラス等のコンクリート部分	コンクリート部分の沈下や、ひび割れ、不陸、隆起
木工事	床、壁、天井、屋根、階段等の木造部分	木造部分のそりや、すきま、割れ、たわみ
ボード、表装工事	床、壁、天井等のボード・表装工事部分	仕上げ材の剥離や、変形、ひび割れ、変質、浮き、すきま、しみ
建具、ガラス工事	内部建具の取付部分	建具や建具枠の変形や、亀裂、破損、開閉不良、がたつき
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、しっくい、タイル等の仕上げ部分や目地部分の著しい剥離や、亀裂、破損、変退色
塗装工事	塗装仕上部分	仕上げ部分の著しい白化や、白亜化、はがれ、亀裂
屋根工事	屋根仕上部分	屋根ふき材のずれや、浮き、変形、破損、排水不良
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 水廻り部分との接合部の防水不良
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
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、暖房機器の通常の使用時における結露の発生
電気工事	配管・配線工事の対象部分	工事対象部分の破損や作動不良
	コンセント・スイッチの取付部分	コンセント・スイッチの作動不良
給水、給湯、 温水暖房工事	配管工事の対象部分	配管の破損や水漏れ、作動不良
	蛇口、水栓、トラップの取付部分	蛇口等の取付部分の破損や水漏れ、作動不良
	厨房・衛生器具の取付部分	厨房・衛生器具の破損や水漏れ、排水不良、作動不良
排水工事	配管工事の対象部分	排水不良や水漏れ
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
ガス工事	配管工事の対象部分	破損やガス漏れ、作動不良
	ガス栓の取付部分	
雑工事	小屋裏、軒裏、床下換気孔の設置部分	換気孔の脱落や破損、作動不良



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

〒105-0004

東京都港区新橋 4-3-1 新虎安田ビル

©2025 株式会社ハウスジーマン