住宅かし保険

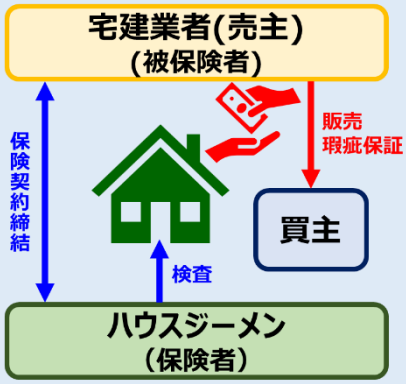
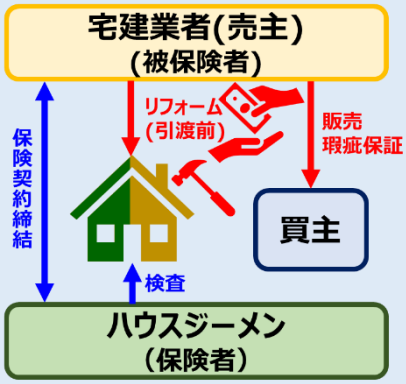
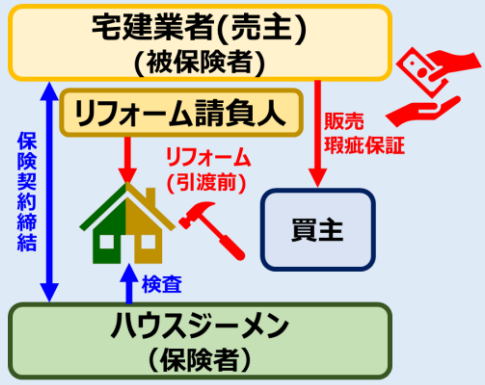
（2025 年 9 月 26 日以降の申込み用）

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

P250926-134(23)

1．保険の概要

	概　　要	ス　キ　ー　ム
基本	**買取再販住宅の買主に建物の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。** このスキームでは、**耐力・防水性能に関わらないリノベーション工事の瑕疵を補償しない**ため、実施する**リノベーションの施工者を問いません**。後掲の**フルリフォーム type の保険契約の場合も同様**です。	
リフォーム担保型	**内装工事や設備工事、外装工事のうち耐力・防水性能に関わらない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。** リフォーム担保型では、**リノベーションとして実施する内装・設備工事の瑕疵や、耐力・防水性能に関わらない外装工事の瑕疵も補償する**ため、実施する**リノベーションの施工者を登録リフォーム事業者に限定**しています。**後掲のフルリフォーム type の場合も同様**です。	**宅建業者が自らリノベーションを施工する場合**  **リノベーションを宅建業者以外の者が施工する場合** 

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を対象とする保険契約**が該当し、引**受けにあたって実施する検査を住棟タイプよりも簡略化**しています。
	住棟タイプ	**一棟リノベのような同一住棟の複数住戸の販売を対象とする保険契約**が該当し、引受けにあたって**建物全体の検査を実施**します。

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	新耐震以降に建築確認を受けたものであっても、増築等の建物の耐力性能に関わる改修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。 人の居住実績のある住宅のほか、**竣工から 1 年経過以降に販売される建売住宅や分譲マンションの住戸**は、未入居でも引受けの対象となります。

P250926-134(23)

4．保険の内容

保険事故と補償期間

補償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
基本	耐力性能補償 建物が基本的な耐力性能を満たさない	梁や床版の沈み込み	5年 OR 2年
基本	防水性能補償 建物が基本的な防水性能を満たさない	外壁や窓廻りからの雨漏れ	5年 OR 2年
オプション	管路補償 給排水管路が 通常有すべき性能等を満たさない	・排水管からの漏水 ・汚水管の勾配不足による詰まりや逆流 ・汚水ますのダブルトラップによる洗濯パンからの逆流	5年 OR 2年
オプション	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	5年 OR 2年
オプション	その他リフォーム補償 リノベーションの実施部分が 通常必要とされる性能を満たさない	工事実施部分の耐力・防水性能等に関わらない不具合(施工不良によるクロスの剥がれや塗膜面の剥がれといった事象	2年 OR 1年

共同住宅における損害の取扱い

専有部分の損害は**通常は付保住戸(店舗等の付保施設)に生じた損害のみ対象**となりますが、**管路補償**については、**「それ以外の住戸や施設の損害」を補償**するための、**「波及損害補償型」のオプション**があります。

共用部	**共用部全体の損害が対象**で、保険金は**建物の専有部分全体に対する付保部分(付保住戸と店舗等の付保施設の専有面積の合計)の面積割合に応じた金額**が、支払われます。
住戸内(専有部分)	**付保住戸(店舗等の付保施設)に生じた損害のみ対象**で、それ以外の住戸等に生じた損害は補償対象に含みません。

point

波及損害補償型のオプションを利用する場合は、戸単位契約で管路からの漏水が階下や隣接する住戸に波及した場合も安心です。

保険金額(支払限度額)

補償期間	5年	2年
保険金額(支払限度額)	1000万	1000万 or500万

＞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	住宅の敷地内にある**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の給排水管路のうち、区分所有者が管理するものです。**

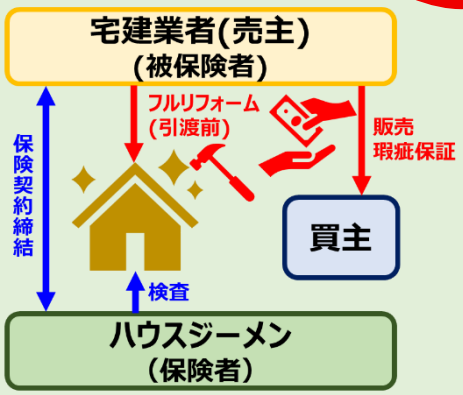
住宅設備	住宅の敷地内にある**次の設備**(共同住宅では共用部分に設置されたものが対象です。)
給排水設備	受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプ、ます
電気設備	変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器（リレー）、碍子、碍管、計器用変成器、開閉器（スイッチ）、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具※、換気設備※
ガス設備	共用ガス管(ガスメーターは対象外)

フルリフォーム type の保険契約について

NEW

築古住宅の買取再販の際など、買取再販住宅にフルリフォームを行う場合は、10 年の長期保証をプラスできます。**(フルリフォーム type)**

10 年保証を提供できるだけでなく、**保険満了時に延長保証保険を利用できるほか、保証期間中に建物が売却された場合は、買主(転得者)に保証を引き継ぐことができるなど、新築住宅と同等の保証を提供**できます。



フルリフォーム type の特長

10 年補償	耐力・防水性能補償の補償期間は 10 年、保険金額は 1000 万円です。 ・管路補償と住宅設備補償の補償期間は５年です。 ・その他リフォーム補償の補償期間は１年 or２年です。
長期保証の提供	保険の満了後に続けて延長保証保険を利用できるので、買取再販住宅に新築同様の長期保証をプラスできます。
建物売却時の保証の引継ぎ	補償期間中に買主が建物を売却した場合は、建物を買い受けた方(転得者)に保証を引き継げるため、保証の提供を通じて転得者との関係性を構築できます。**(保証の提供は任意です)**

この保険におけるフルリフォーム

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。工事内容としては、増改築リフォーム保険におけるフルリフォームと同内容です。

防水層を新設する工事には、「防水紙の再施工を伴う屋根と外壁の工事」と「防水材の新設を伴うバルコニーや屋上の工事」が該当し、カバー工法を含みます。

利用にあたっての留意事項

- **リフォーム担保型としない場合は、フルリフォームの実施者のリフォーム事業者登録は不要です。**
- **旧耐震物件は、フルリフォームと合わせて耐震改修工事が必要です。**
- **工事完了後の検査に加えて、防水紙の施工が完了したタイミングでも検査を実施します。(施工中検査)**
- **施工中検査を実施時期の前に保険を申し込む必要があります。(着工後で構いません)**
- **買主が引渡後にフルリフォームを実施する場合は、増改築リフォーム保険での対応が可能です。**

P250926-134(23)

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**

支払保険金に適用される免責金額と縮小てん補

宅建業者請求時	買主の直接請求時
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	宅建業者や住宅所有者の故意や重大な過失を原因とする損害
自然災害や外来の事由	洪水、台風、竜巻、豪雨等の自然災害や、火災、落雷といった外来の事由
経年劣化等	虫食い、建物の性質による結露、建物の自然の消耗(経年劣化)といった事象
締結後の工事の瑕疵	保険の締結後に行われた修補を含む工事の瑕疵

瑕疵と経年劣化

現況検査では**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、**築年数や環境に応じて建物に生じる劣化は瑕疵ではないため、メンテナンスの実績が確認できない建物の再販を行う場合は、築年数に応じたメンテナンスを行うことを推奨**します。

紛争処理に関するサービスの利用

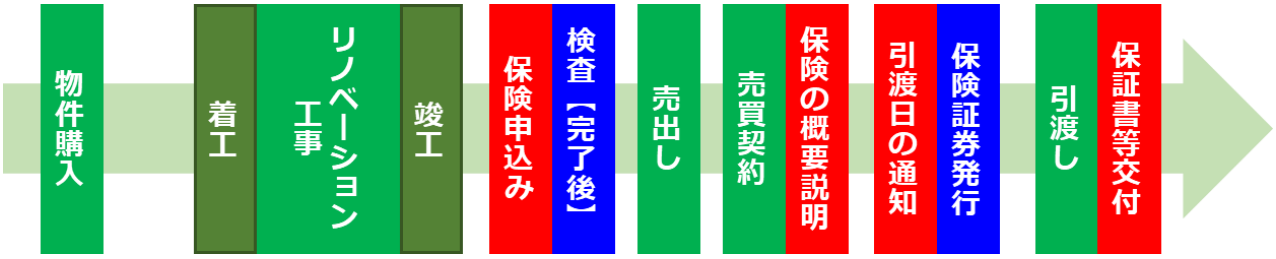
宅建業者と買主は、**住宅に関するトラブルが発生した場合には、次のサービスを利用**できます。

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。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。

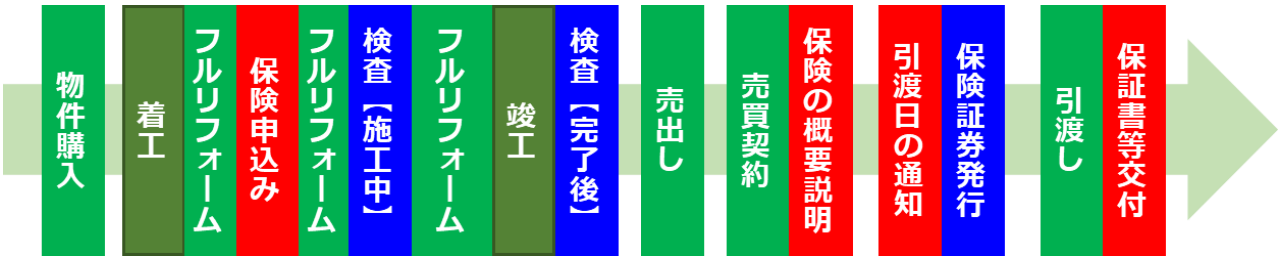
P250926-134(23)

5．保険の申込手続き

＜通常の保険契約＞



＜フルリフォーム type＞



○ 保険の申込み

保険の申込みは買主への**引渡前**にハウスジーメ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。 ・次の場合は、施工中の検査が必要となるため、**検査実施前に申込みが必要**です。 ○ リフォーム担保型の保険契約で、リノベーションで新設・撤去工事を行う場合 ○ フルリフォーム type の保険契約の申込みの場合

＞ポータルサイトにはここ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こから確認できます

○ 現場検査

ハウスジーメンは**買主への引渡前(リノベーションの完了後)に検査**を行い、**建物の現況を確認**します。**(現況検査)**

検査の実施に関する留意事項①（確認の対象関係）

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	保険の申込住戸	
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 ㎡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

検査の実施に関する留意事項②(非破壊検査)

非破壊検査の実施

建物の種別と規模によって**非破壊検査機器を利用した検査の実施(非破壊検査)が必要**となります。

戸建住宅 小規模共同住宅	共通	現況検査で**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。
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、中間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。 **・99年5月以降に新築時の建築確認を受け、検済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		住棟タイプで圧縮強度試験を省略するには、新築時の圧縮強度試験の実施方法が確認できる資料が必要です。また、検査対象部分に不具合事象が発見された場合は、追加で非破壊検査が必要となります。

リフォーム担保型とフルリフォームtypeにおける現場検査

施工状況の確認

現況検査の際に、併せてリノベーションの施工状況を確認します。

施工中検査

フルリフォームtypeの場合と、リフォーム担保型で次の工事を行う場合は、**そのいずれかの完了時**にも検査を行い、**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。

- **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。

リモート検査

施工中検査は、実地検査でなく、**リモート検査を選択**することもできます。

＞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上で確認して行う検査をいい、実施には所定の要件があります。

検査特例

宅建業者が**ハウスジーメンの受託検査機関か登録検査会社である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、ハウスジーメンのマニュアルに沿って建物の現況の確認を行っている場合**は、**その結果を利用して現況検査を省略**できます。例外として、施工中検査を実施する場合は検査特例を適用できません。

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こからダウンロードできます**

point

検査特例を利用すれば、検査は事前に提携先の検査機関で実施しておき、買主と引渡日が決まった段階で保険を申し込むことができるので、保険申込後の歩留まりを避け、加入手続きをワンアクションで完了できます。

	その他の取扱い	
	適合証の発行サービス	申込者が希望する場合は、**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。(発行手数料 2,000 円(税抜))
	適合後のリフォーム等	検査適合から引渡しまでの間に**リフォームが行われた場合**や**巨大災害が発生した場合**は、**検査を追加実施します。**
	検査の有効期間	建物の引渡しが有効期間経過後となる場合は、**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。

＞概要説明書はここからダウンロードできます　**＞概要説明動画にはここからアクセスできます**

＞契約内容確認シートはここからダウンロードできます

point

・保証と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。

○ **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こ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。検査適合後に、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

与信事業者の場合は、検査に適合していれば保険料の支払時期に関係なく、引渡日の通知を受付時に保険証券を発行するため、発行のために保険料の支払いを急ぐ必要はありません。

○ **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**保証書をハウスジーメンから提供**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ポータルサイトで提供するので、作成の必要はありません。ダウンロードして使用してください。

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
	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ノベーションの施工者には、**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こ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
	２年以上の期間に５件以上の業務経験のある経験者の在籍

point

フルリフォーム type でも、リフォーム担保型にしない場合は、フルリフォームの施工者のリフォーム事業者登録は不要です。リフォーム担保型とする場合は、通常の保険契約と同様にリフォーム事業者登録が必要となります。

	事業者登録の取扱い	
	登録料	事業者登録には、**ハウスジ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なるため、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(平面図は必須)
	★売買契約書
	★契約内容確認シート（指定書式） ＞ここからダウンロードできます

共　　通		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
	リフォーム担保型とフルリフォーム type の場合	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

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