

既存住宅の売買を対象とするかし保険のリニューアルについて(ご案内)

平成 29 年 4 月 1 日より、既存住宅の売買を対象とするかし保険等について、改定を行うのでご案内します。
改定の概要は以下のとおりです。

1. 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)で共通の改定事項

(1) 既存住宅の売買を対象とするかし保険の整理

住宅の売買を対象とするかし保険について、利便性の向上のため、宅建業者以外の方が売り渡す住宅を対象とする保険商品を既存住宅かし保険(個人間売買)に、宅建業者が売り渡す住宅を対象とする保険商品を既存住宅かし保険(宅建業者販売)にそれぞれ一本化します。

① 既存住宅かし保険(個人間売買)

既存住宅かし保険(個人間戸単位売買)、引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間売買)、引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間戸単位売買)を既存住宅かし保険(個人間売買)に統合し一本化します。

これに伴い、従来普通保険約款で保険契約の対象としていた給排水管路を特約により対象とする方式に変更します。引渡後のリフォーム工事の瑕疵についても特約により引き受けます。

改定前		改定後	
保険契約	保険契約の対象	保険契約	保険契約の対象
既存住宅かし保険 (個人間売買)	基本構造部分 給排水管路 給排水設備、電気設備または ガス設備(以下「給排水設備 等」といいます)(特約) 引渡前リフォーム工事(特約)	既存住宅かし保険 (個人間売買)	基本構造部分 給排水管路(特約) ^{※2} 給排水設備等(特約) ^{※3} 引渡前または引渡後リフォーム 工事(特約)
既存住宅かし保険 (個人間戸単位売買)	基本構造部分 給排水管路 ^{※1} 引渡前リフォーム工事(特約)		
引渡後リフォーム型 既存住宅かし保険 (個人間売買)	基本構造部分 給排水管路 引渡後リフォーム工事 給排水設備等(特約)		
引渡後リフォーム型 既存住宅かし保険 (個人間戸単位売買)	基本構造部分 給排水管路 ^{※1} 引渡後リフォーム工事		

※ 1.管理組合が所有または管理する部分は保険契約の対象とはなりません。

2. 木造以外の階数 4 以上または延べ床面積 500 m²以上(以下「大規模共同住宅」といいます)住宅の 1 の住戸を対象とする申込み(以下「戸単位申込み」といいます)の場合は、管理組合が所有または管理する部分は保険契約の対象とはなりません。
3. 戸単位申込みでは、保険契約の対象とすることはできません。

② 既存住宅かし保険(宅建業者販売)

既存住宅かし保険(宅建業者戸単位販売)を既存住宅かし保険(宅建業者販売)に統合し、一本化します。これに伴い、従来普通保険約款で保険契約の対象としていた給排水管路を特約により対象とする方式に変更します。

改定前		改定後	
保険契約	保険契約の対象	保険契約	保険契約の対象
既存住宅かし保険 (宅建業者販売)	基本構造部分 給排水管路 給排水設備等(特約) 引渡前リフォーム工事(特約)	既存住宅かし保険 (宅建業者販売)	基本構造部分 給排水管路(特約) ^{※2} 給排水設備等(特約) ^{※3}
既存住宅かし保険 (宅建業者戸単位販売)	基本構造部分 給排水管路 ^{※1} 引渡前リフォーム工事(特約)		引渡前リフォーム工事(特約)

※ 1.管理組合が所有または管理する部分は保険契約の対象とはなりません。

2. 戸単位申込みの場合は、管理組合が所有または管理する部分は保険契約の対象とはなりません。

3. 戸単位申込みでは、保険契約の対象とすることはできません。

(2) リフォーム特約における保険責任期間の追加

リフォーム工事の瑕疵を保険契約の対象に追加する次の特約の保険責任期間について、従来の1年間に加え、2年間を選択できるよう改定します。

① 既存住宅かし保険(個人間売買)

引渡前リフォーム工事に関する特約	引渡後リフォーム工事に関する特約
------------------	------------------

② 既存住宅かし保険(宅建業者販売)

引渡前リフォーム工事に関する特約	—
------------------	---

(3) 包括契約方式の追加

1年間に当社所定の件数以上の保険の申込みを予定する検査会社または宅建業者を対象として、保険期間中の対象となる全ての住宅を一つの保険契約で引き受ける包括契約方式を新設します。

2. 既存住宅かし保険(個人間)の改定事項

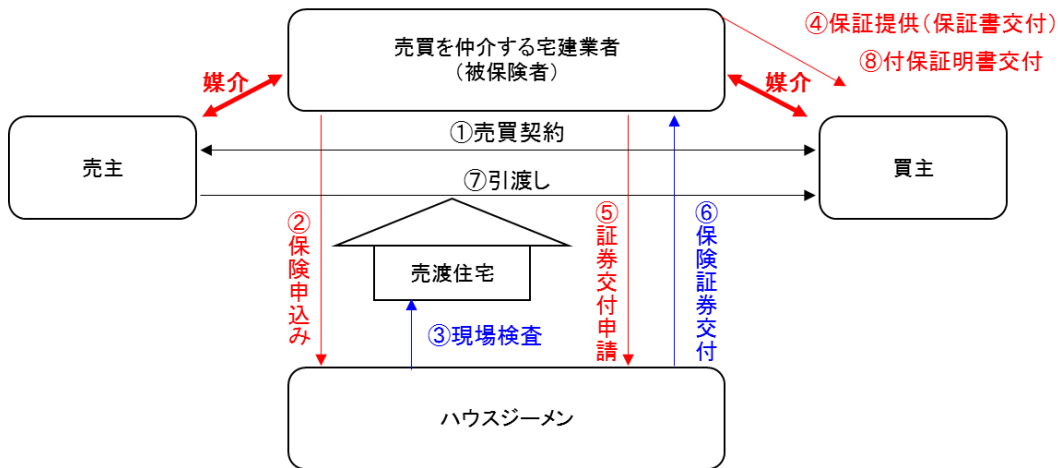
(1) 仲介事業者コースの新設

① 概要

従来の売渡住宅の検査を行い、買主に対して住宅の隠れた瑕疵を保証する検査会社が加入するものに加え、売渡住宅の仲介業務を行い、買主に住宅の隠れた瑕疵を保証する仲介事業者が加入する仲介事業者コースを新設します。

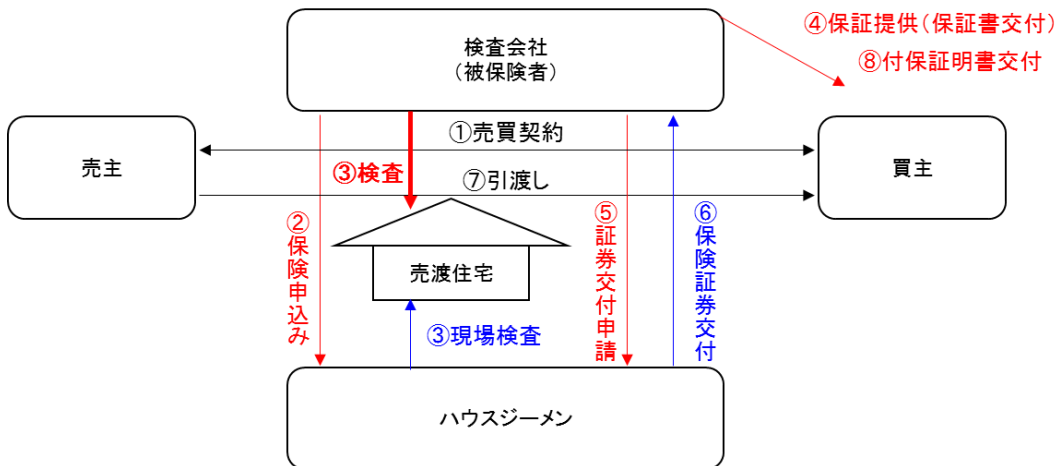
これに伴い、これまでの検査会社が加入するタイプの既存住宅かし保険(個人間売買)を検査会社コースとして整理します。

a. 仲介事業者コースの仕組み



(注) 仲介事業者コースでは、宅建業者による住宅の検査は不要です。

b. 検査会社コースの仕組み(参考)



(注) 検査会社コースでは、検査会社が対象住宅の検査を行います。

② 宅建業者登録

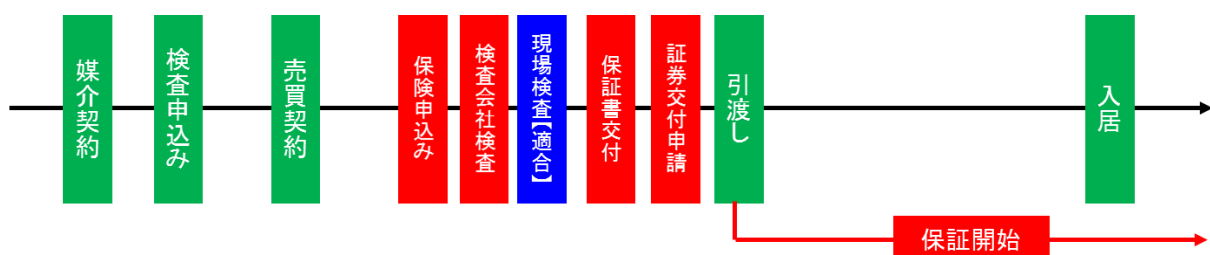
仲介事業者コースの既存住宅かし保険(個人間売買)を利用するためには、当社の宅建業者登録が必要です。

(2) 引渡後に現場検査を実施できる取扱いの新設

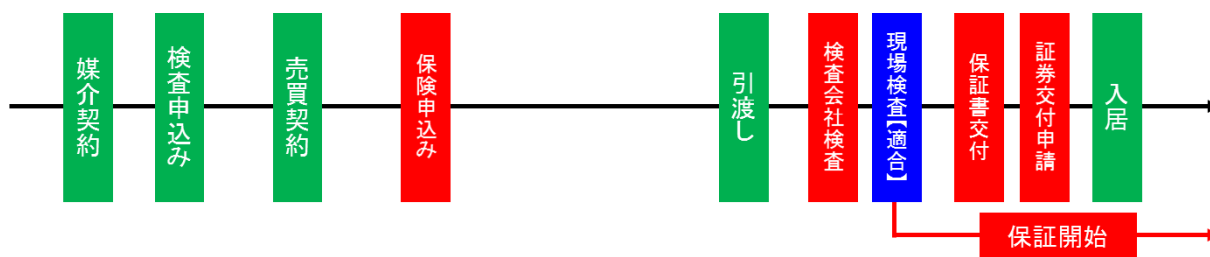
① 概要

売主が拒否した場合など、引渡前に住宅に対して検査会社検査または当社の現場検査(以下「検査」といいます)を実施できなかった場合について、一定の条件を満たす場合に引渡後に検査を実施できる取扱いを追加します。この場合、保険期間は原則として当社の現場検査の適合日から開始します。

a. 従来の既存住宅売買かし保険(個人間売買)における手続きの流れ



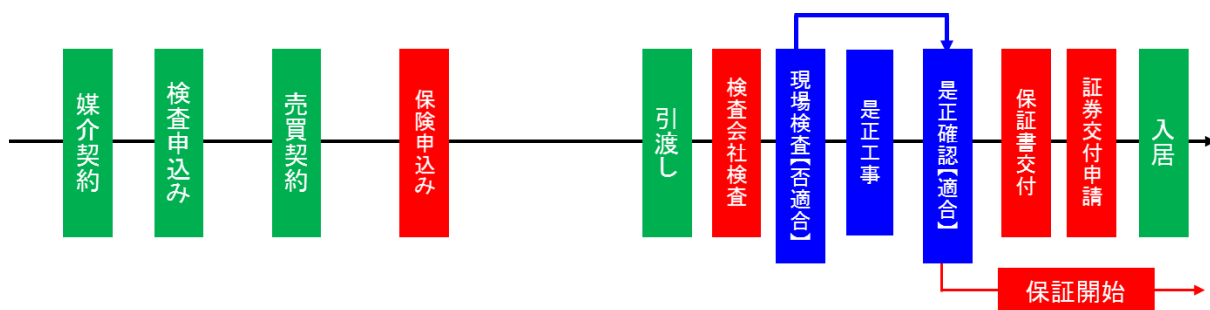
b. 引渡前に検査を実施できず引渡後に検査を行う場合の手続きの流れ



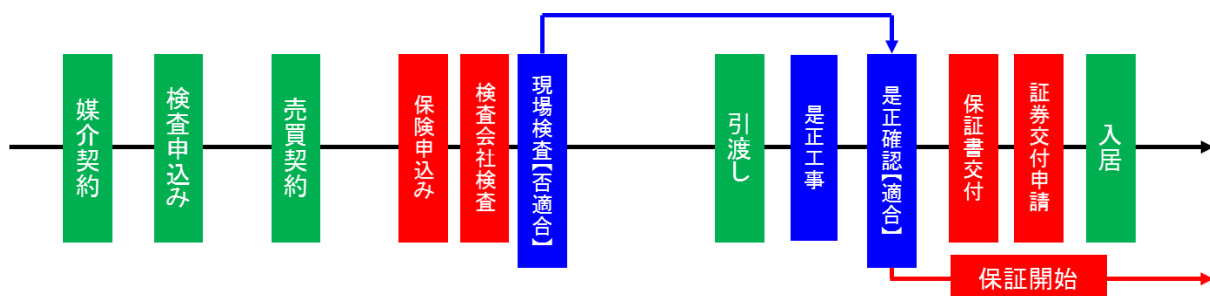
② 引渡後の現場検査の不備の是正

①の検査で適合しなかった場合、当社所定の期間内であれば、指摘された不備を是正して保険に加入することができます。このほか、引渡前の検査に適合しなかった場合も同様に、引渡後に是正を行い保険に加入することが可能です。

a. ①の検査で適合せず不備を是正して保険に加入する場合



b. 引渡前の検査に適合せず、引渡後に不備を是正して保険に加入する場合



(3) これまでの引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間売買)および引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間戸単位販売) (以下「引渡リフォーム型個人間売買」といいます)と同様の取扱いについて

従来の引渡後リフォーム型個人間売買と同様に、保険期間の開始後(引渡後)にリフォーム工事を行う場合や、基本構造部分以外のリフォーム工事の実施箇所の瑕疵を保険契約の対象としたい場合は「引渡後リフォーム工事に関する特約」を付帯することで引渡後リフォーム工事の瑕疵を保険契約の対象とすることができます。

(注) 上記(2)②のとおり、単に引渡後に現場検査で指摘された不備を是正して保険に加入する場合は「引渡後リフォーム工事に関する特約」の付帯は不要です。

3. 保険申込事前検査

(1) 申込時期の変更

保険申込事前検査の申込時期を、従来の売買契約の締結の前までから、対象とする既存住宅かし保険の申し込みを行う前までとします。

4. 本件に関する問合せ先
受付センター
TEL:03-5408-8486