



(2021 年 6 月 1 日以降の申込み用)

延長保証保険

「メンテナンスコース」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

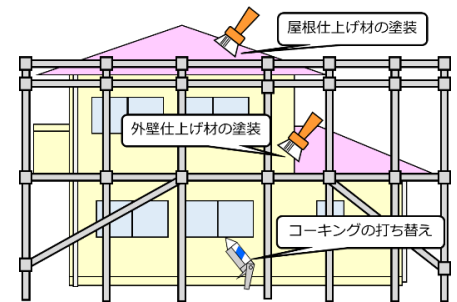
1. 保険の概要

○ 概要

新築後 10 年目のタイミングでメンテナンス工事を行い、住宅の基本構造部分の瑕疵保証を 10 年間延長する住宅事業者が加入するかし保険です。定期的にメンテナンス工事を行う場合は、その後も延長保証を継続して行うことができます。

新築から 10 年が経過するタイミングや、その後の 10 年経過ごとのタイミングでの長期保証付きメンテナンスの提案に活用できます。

供給住宅の生涯サポートに延長保証保険を活用することができます。



○ 延長保証のイメージ

・2 回目以降の延長保証を保険の満了前に実施する場合

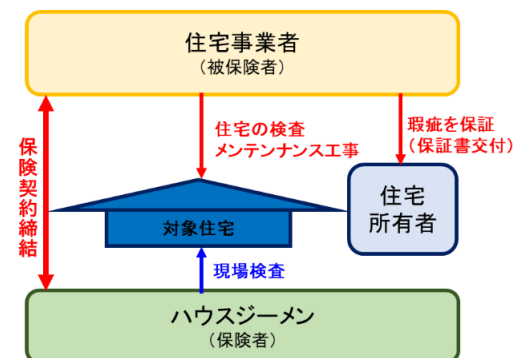
築年数	...	10	...	...	15	...	...	20	...	...	25	...	...	30	...	...	35	...	...	40
新築		新築																		

・2 回目以降の各延長保証を保険期間の満了後に実施する場合

築年数	...	10	...	...	15	...	...	20	...	...	25	...	...	30	...	...	35	...	...	40
新築		新築																		

2. 被保険者と保険のスキーム

新築から 10 年が経過する住宅のメンテナンス工事を行い、ハウズジーン所定の保証書で住宅の基本構造部分の瑕疵を保証する住宅事業者が被保険者となります。



3. 保険契約の内容

○ 引受けの対象となる住宅

■ 原則

初回の保険利用	新築後最初の引渡日から 20 年以内の住宅
2 回目以降	・延長保証保険に加入中の住宅 ・延長保証保険に加入していた住宅のうち、保険期間満了から 5 年以内の住宅

(注) 共同住宅の場合は、延長保証保険に加入できるのは階数 3 以下かつ延べ床面積 500 ㎡未満の小規模住宅に限ります。

■ 10 年目のメンテナンス工事実施住宅の特例

10 年目のタイミングで後掲する 15 年超の住宅に対する必須工事と同等以上のメンテナンス工事を実施している住宅については、新築後最初の引渡日から 20 年超の住宅であっても 25 年までは初回の保険利用が可能です。

2 回目のメンテナンスが少し遅れた場合でも、2 回目のメンテナンスから延長保証を利用できます。

(注) 本特例の適用を受けるためには、申込時点で過去 15 年以内にメンテナンス工事が実施されている必要があります。

○ 保険期間

保険期間と保険金額は以下のとおりです。**10 年目（10 年満了日より前）にメンテナンス工事**を行い、各保険期間の満了前にメンテナンス工事を実施する場合は**新築から切れ目のない保証**を継続できます。

10 年間	初回	・10 年目にメンテナンス工事を完了する場合は 10 年満了日の翌日から、10 年満了日以降に完了する場合は現場検査の適合日から開始します。 ・10 年満了日は、新築瑕疵保険に加入している住宅は新築瑕疵保険の保険期間満了日、それ以外の住宅は新築後最初の引渡日から 10 年を経過する日が該当します。
	2 回目以降	前契約の保険期間の満了前にメンテナンス工事を完了する場合は 前契約の保険期間の満了日の翌日 から、満了日以降に完了する場合は 現場検査の適合日 から開始します。

(注) 10 年満了日以降に初回の保険利用をする場合で住宅事業者が希望する場合は、保険期間の終了日を 10 年満了日より前にメンテナンス工事を完了した場合は終了日(新築後最初の引渡日から 20 年を経過する日まで)に合わせることができます。

○ 保険金額

2,000 万円/戸

○ 保険の対象

住宅の**基本構造部分の瑕疵が原因で事故が生じた場合**に、**修補等に必要となる費用**を対象に保険金を支払います。

区分	保険事故	保険事故の具体的事象	担保期間
共通	構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合	・ 梁や床版のたわみ・傾斜 ・ 基礎の不同沈下	保険期間に同じ
	雨水の浸入を防止する部分が基本的な防水性能を満たさない場合	・ 屋根からの雨水浸入（雨漏れ） ・ ベランダ・窓廻りからの雨水浸入（雨漏れ）	
オプション	上記以外の内装等のリフォーム工事の実施部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合	・ 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 年間または 1 年間

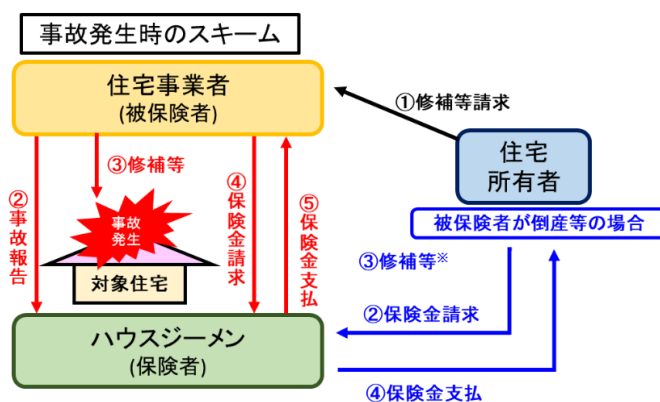
■ 保険の対象となる住宅の基本構造部分

構造耐力上主要な部分	基礎、壁、柱、小屋組、筋交い、床版、梁等の、住宅の自重や積載荷重を支える部分
雨水の浸入を防止する部分	・ 屋根と外壁、および屋根と外壁の開口部に設ける戸や枠、建具 ・ 雨水用の排水管のうち屋内等にある部分

○ 住宅所有者による直接請求

この保険の被保険者は住宅事業者ですが、次のような場合は**住宅所有者が保険金を請求**できます。

- ・ 事故の発生時に**住宅事業者が倒産**している場合
- ・ 事故の発生後、**相当の期間を経過しても住宅事業者が修補等を行わない場合**



※ ③の修補等は、住宅所有者が選定した代替事業者が行います。

○ 保険開始前の事故の特例

保険の初回利用で 10 年目にメンテナンス工事を行う場合は、保険期間が開始するまで間がありますが、その間に**メンテナンス工事が原因で事故が発生し、新築の瑕疵保険等で免責となる場合は、この保険の支払対象**として取り扱います。

○ 住宅が売却された場合の買主への保証の引継ぎ

保険期間中に住宅が売却された場合は、所定の手続きを行うことで**住宅の買主に保証を引き継ぐ**ことができます。

そのため、延長保証保険を**買主との関係構築のためのツール**や**売買瑕疵保険の代替**としても活用することができます。特約は、転売発生時に中途付帯することもできます。

○ 保険期間中のリフォーム工事の特例

保険期間中にリフォーム工事を実施した場合は、目的の如何を問わずその工事の瑕疵は保険の対象とはなりませんが、**ハウズジェーメンの現場検査を受けることで保険期間中の工事**も**保険の対象にできます**。

諸般の事情により**一部のメンテナンス工事を保険期間中に予定する場合**も、ハウズジェーメンの現場検査を受けることで**保険期間を通して保証を継続**することができます。

○ お支払いする保険金の範囲と一事故あたりの限度額

修補費用	原状回復に必要な 直接修補費用	
調査費用	事故の発生原因や修補範囲・方法を特定するための 調査費用	修補金額の 10%（最低 10 万円） で上限金額は戸建住宅で 50 万円
仮住まい・転居費用	住宅の居住者が補修工事のために余儀なくされた場合の 仮住まい費用	50 万円/戸
その他	保険事故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	

○ 支払保険金の計算式

$(\text{支払対象となる修補費用等} - \text{免責金額}(10 \text{ 万円})) \times \text{縮小てん補}(80\%) + \text{調査費用} + \text{仮住まい・転居費用}$

(注) 住宅所有者の直接請求の場合は、縮小てん補を適用しません。

○ 主な免責事由

次の損害に対しては保険金を支払いません。

故意・重過失により生じた損害	被保険者である住宅事業者や、被保証である住宅所有者等の故意や重過失を原因とする損害	
外來の事由等により生じた損害	次の事由を原因とする損害	
	外來の事由や天変地異	- 洪水、台風、暴風雨、たつ巻、豪雨等の自然災害 - 地震や噴火、これらに起因する津波
	地盤沈下等	- 土地の沈下や、隆起、振動、軟弱化、土砂崩れ等の事象 - 土地造成工事の瑕疵
	経年劣化や結露	- 虫食いやねずみ食い、住宅の性質による結露 - 住宅の自然の消耗（経年劣化）やさび、かび、腐敗等の現象
不適切な維持管理	住宅の著しく不適正な使用や維持管理	
家財への波及損害等	住宅以外の家財が壊れたことによる損害や住宅や家財等が使用できなくなったことによる損害	
事業者が責任を負わない瑕疵に起因する損害	次のいずれかの瑕疵を原因とする損害（拡大損害を含む）	
	住宅所有者に起因する瑕疵	不適當と指摘を受けたうえで所有者が採用した設計施工や資材の瑕疵
	保険加入後の改修工事	保険の加入後に行われたリフォーム工事（修補を含む）の瑕疵

4. メンテナンス工事について

○ 推奨工事と必須工事

延長保証の利用には**住宅の基本構造部分（特に防水部分）の性能を維持するための工事**が必要です。**延長保証の前提として住宅の部位や仕上げ材等の耐用年数に応じた適切なメンテナンス工事が必要**です。築 15 年を超える住宅は、延長保証保険の利用にあたり**当社の指定する工事の実施が必須**となります。

○ 築 15 年以内の住宅(推奨工事)

推奨工事は設けていますが必須とまではしていません。ただし、外部シーリングに肉やせ等が生じている場合の処置については必須としています。

部位	推奨工事	備考
外部シーリング	外部全体の増打ち・打替え	肉やせ等が生じている場合の処置は必須
外壁	外壁全体の再塗装	
勾配屋根	軒裏を含む屋根全体の再塗装	塗装が必要な屋根材の場合
バルコニー	防水材の再施工(カバー工法を含む)	

○ 築 15 年を超える住宅

■ 通常の延長保証における必須工事

原則として**次の工事の実施が必要**となります。ただし、ハウスメーカーが指定する必須工事は、それよりも上位の工事や使用している仕上げ材等に応じた対応を行うことを妨げるものではありません。

部位	必須工事	備考
外部シーリング	外部全体の増打ち・打替え	
外壁	外壁全体の再塗装	
勾配屋根	軒裏を含む屋根全体の再塗装	塗装が必要な屋根材の場合
バルコニー	防水材の再施工(カバー工法を含む)	

■ 周期的に必要となる必須工事

勾配屋根で外壁材にサイディングやモルタルを使用している場合は、**築 35 年経過以降の最初の申込みのタイミングで防水紙や下葺き材の交換を含む外壁材や屋根材の再施工が必須**となります。以降 35 年以上間隔が空いた最初の申込みで、同様の処置が必要となります。

部位	必須工事	備考
外部シーリング	下記に伴う措置	
外壁	防水紙の新設を含む外壁材の再施工	カバー工法を含む
勾配屋根	下葺き材の新設を含む屋根材の再施工	カバー工法を含む
バルコニー	防水材の再施工(カバー工法を含む)	

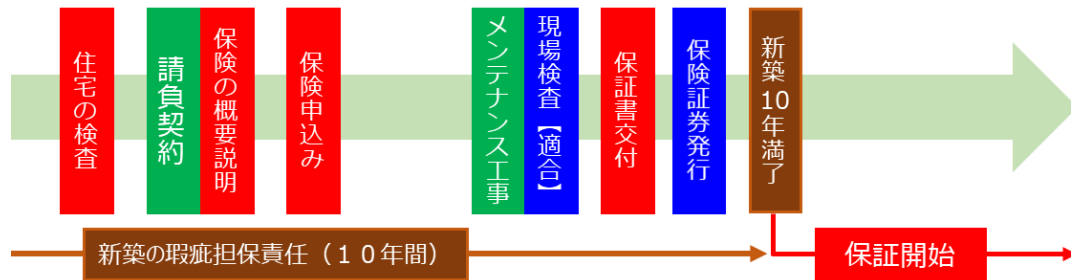
■ 瑕疵と経年劣化（自然の消耗等）について

- 住宅には年数や環境に応じた経年劣化（自然の消耗等）が生じますが、これは瑕疵ではなく経年に応じて当然に生じるものです。**経年劣化に起因する事象は保険の支払対象とはならないため、メンテナンス工事は部位そのものや仕上げ材の耐用年数を鑑み、適切に行う必要があります。**
- 現場検査では、**目視できる範囲に生じているコーキングの破断、雨染み等の不具合事象がないかを確認しますが、経年劣化が生じていないなど、住宅のコンディションの評価は行いません。**

5. 保険の申込手続き

○ 保険の申込手続きの流れ

保険の申込みは**着工のタイミング**で行います。ハウスジューメンは**現場検査に適合したら「保険証券」を発行**します。



- ・ 10年満了日以降に現場検査に適合した場合は、上記の保証は現場検査の適合日に開始します。
- ・ 申込者が当社所定の与信条件を満たさない場合は、保険証券の発行は保険料の支払いの確認後となります。

○ 住宅事業者による住宅の検査(点検)

住宅事業者は**事前に住宅の現況の確認**をハウスジューメンの検査基準に従って行います。

注意	・不備が発見された場合は、メンテナンス工事で是正しなければ保険に加入できません。 ・不備の是正は発見された壁の全体に対して行います。
----	--

○ 保険と保証の概要説明

住宅事業者は「**概要説明書**」を使用して**住宅所有者に保険と保証の概要説明**を行い、「**契約内容確認シート**」に**記名押印**を取り付けます。この際、住宅所有者に「**重要事項説明書**」を渡してください。

概要説明は**請負契約の締結のタイミング**で行うことを推奨しています。

○ 保険の申込み

保険の申込みは、**メンテナンス工事の日程の確定後、着工のタイミング**で行います。現場検査の日程調整に要する期間を踏まえ、工期が短い場合は余裕をもって申込みを行ってください。

○ 現場検査

ハウスジューメンは、**工事完了後に現場検査(住宅の現況とメンテナンス工事の施工状況の確認)**を行います。検査はハウスジューメンの検査基準に従って行います。

検査特例	申込事業者の検査を 既存住宅状況調査技術者の資格者 が行っている場合は、その検査を利用して 現場検査の一部(住宅の現況の確認部分)を省略 できます。
------	--

■ 各検査の内容

検査区分	資格者以外が行う場合		資格者が行う場合	
	着工前	工事完了後	着工前	工事完了後
申込事業者の検査	○ (現況)		○ (現況)	
現場検査		○ (現況+施工)		○ (施工)

■ 工事内容による追加現場検査

次の部位の**新設や撤去または交換**を行う場合は、**該当工事の完了時**にも現場検査を行います。**防水紙や下葺き材の交換を含む外壁材や屋根材の再施工を行うタイミング**では、**施工中の追加現場検査の実施が必要**となります。

構造耐力上主要な部分	筋交いの交換や、耐力壁の追加、柱の撤去など
屋根または外壁の防水紙	屋根のルーフィングの交換や、外壁の防水紙の交換を含む壁材の交換など

○ 保証書の交付

住宅事業者は**住宅所有者に「保証書（指定書式）」を交付**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マンから提供**しますので、**提供を受けたものを使用**してください。

○ 保険証券の発行

現場検査への適合後に「**保険証券**」を**発行**します。

w e b証券	・住宅事業者が希望する場合は、保険証券をポータルサイト上で発行します。(w e b証券) ・w e b証券は郵送に要する時間を待たずに発行後すぐに保険証券を受領できます。 ・w e b証券は保険期間中いつでもポータルサイトから閲覧することができます。
----------------	---

(注) 提出書類に不足がある場合は、「保険証券」は提出書類が全て揃ったタイミングで発行します。また、申込者が当社所定の与信条件を満たさない場合は、保険証券の発行は保険料の支払いの確認後となります。

5. 事業者登録

ハウスジーマンの**届出事業者の場合は、延長保証保険の利用にあたり事前の手続きは不要**です。

そうでない場合は、**事前に次のいずれかの手続きが必要**です。各手続きの際に建設業者は「**建設業許可書**」を、宅建業者は「**宅建業免許証**」を提出します。

○ 事業者届出

○ 延長保証事業者登録(延長保証事業者登録は、新築住宅の請負や販売を行わない住宅事業者向けの事業者登録です。)

7. 提出書類

○ 共通

申込時の提出書類は以下のとおりです。保険と保証の概要説明を申込みまでに行っていない場合は、「**契約内容確認シート**」は概要を説明したタイミングで提出してください。2回目以降の延長保証の場合は、下記の書類のうち変更のないものは提出不要です。

基本		現地案内図
		検査報告書（指定書式）
		平面図、立面図等の図面（工事内容を記載したもの）
		★10年満了日が確認できる書類
		契約内容確認シート（指定書式）
オプション	検査特例を利用する場合	状況調査技術者の資格者証
	性能評価付き住宅の場合	建設住宅性能評価書
	内装リフォームの瑕疵を担保する場合	請負契約書類

★10年満了日が確認できる書類は、住宅の種別に応じたものを提出してください。

下記以外の住宅	建物の登記簿謄本（取得時期は問いません）
	確認済証等の書類と新築時の引渡日が確認できる引渡証明等の書類のセット
新築瑕疵保険の加入住宅	瑕疵保険の保険証券等の書類

○ 10年目のメンテナンス実施住宅の特例の適用を受ける場合の追加提出書類

上記の書類に加え、「**前回のメンテナンス工事の実施状況が分かる資料**」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

〒105-0003

東京都港区西新橋 3-7-1 ランディック第2新橋ビル

【お問合せ】

受付センター	TEL	03-5408-8486
	E-mail	info@house-gmen.com

©2021 株式会社ハウスジーメン