



(2021年6月1日以降の申込み用)

既存住宅かし保険 (個人間売買)

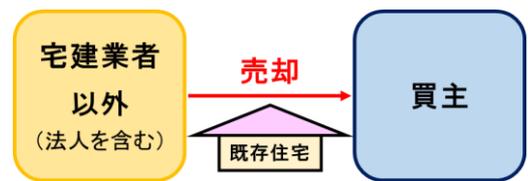
「仲介事業者コース」のご案内

1. 保険の概要

宅建業免許を持たない方が所有する住宅を売却する際に、売買を仲介し、買主に住宅の基本構造部分の瑕疵を保証する宅建業者が加入する保険です。

特約で給排水管路や、給排水設備等の住宅設備、引渡後に買主が行うリフォーム工事の瑕疵を保険の対象にできます。

買主が行うリフォーム工事の瑕疵を保険の対象とする保険契約を「引渡後リフォームタイプ」といいます。



2. 被保険者と保険のスキーム

瑕疵保険のタイプ	被保険者	スキーム
基本	<p>売渡住宅の売買を仲介し、当社所定の保証書で買主に瑕疵を保証する登録宅建業者。</p> <p>仲介業務は元付け・客付けを問いません。</p>	
引渡後 リフォームタイプ	<p>売渡住宅の売買を仲介し、当社所定の保証書で買主に瑕疵を保証し、リフォーム工事に対しても瑕疵担保責任を負う登録宅建業者</p> <p>このスキームの利用には、リフォーム事業者登録が必要です。</p>	<p>■ 宅建業者が自らリフォーム工事を行う場合</p>
	<p>登録宅建業者に加え、リフォーム工事に対して瑕疵担保責任を負う登録リフォーム事業者が連名被保険者となります。</p> <p>工事完了後はそれぞれの被保険者が責任を負う範囲で個別に保証を行います。</p>	<p>■ リフォーム工事を宅建業者以外の者が請け負う場合</p>

(注) 現況検査の不備を引渡後に是正する場合も同様に、宅建業者以外が是正工事を行う場合は連名被保険者となります。

3. 保険の種類 (共同住宅の場合)

戸単位タイプ	分譲マンションのオーナーチェンジのような住棟内の一住戸を対象とする保険契約をいい、住戸単位の現場検査を行います。付帯できる特約や保証の対象とできる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複数住戸の一括売却のように同一住棟の複数の住戸を対象とする保険契約をいい、住棟単位の現場検査を行います。

4. 保険契約の内容等

○ 保険の対象となる住宅

新耐震基準等を満たす住宅

○ 保険期間と保険金額

保険期間	住宅の引渡日から 5年間、2年間または1年間	・ 引渡後に現場検査に適合した場合は 適合日 から開始します。 ・ 引渡後リフォームタイプで着工前の現場検査に適合しない場合は リフォーム工事の完了確認日 から開始します。
保険金額	1,000万円または500万円	保険期間5年間の場合は1,000万円のみ選択できます

○ 保険の対象

住宅の**基本構造部分の瑕疵が原因で事故が発生した場合**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。
(★は戸単位タイプでは対象にできません。)

区分	保険の対象	事故の具体的事象	担保期間
標準	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	給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合 (共同住宅の取扱い等について下記参照)	・ 排水管路からの漏水 ・ 汚水管の勾配不足による詰まり	同上
	★給排水設備等の住宅設備の機能が失われた場合	・ 取付不良による電気設備の機能停止 ・ 取付不良によるガス管の機能停止	同上
	基本構造部分以外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

■ 共同住宅における損害の取扱い

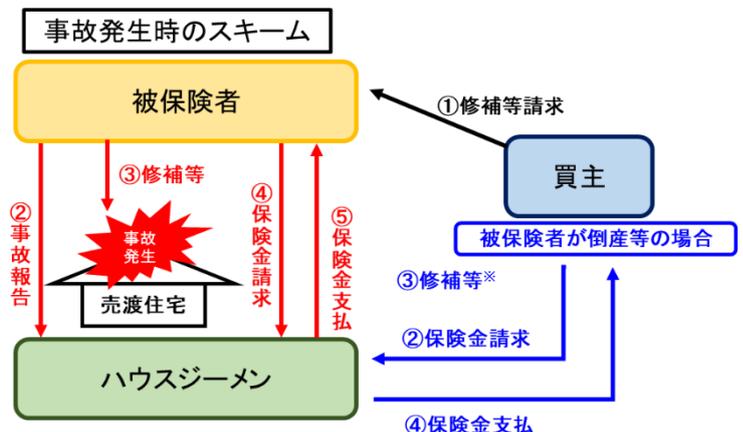
専有部分の損害は通常は付保部分に生じた損害のみ対象となりますが、給排水管路の事故については「保険付保住戸以外の住戸に及んだ波及損害」を担保するための「他住戸波及損害型」の特約の用意があります。

共用部分	共用部分全体の損害が対象 (保険金の支払額は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)
住戸等 (専有部分)	通常は付保部分に生じた損害のみ対象 給排水管路の事故に限り、階下や隣接する住戸に及んだ波及損害も対象とする特約あり

○ 買主による直接請求

この保険の被保険者は売買の仲介を行う宅建業者ですが、次のような場合は買主が保険金を請求できます。

- 事故の発生時に**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



※ ③の修補等は、買主が選定した代替事業者が行います。

■ 保険の対象とすることができる住宅の基本構造部分等

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
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です。	
住宅設備	住宅の敷地内に設置された次の設備	
	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）、計器用変成器、開閉器（スイッチ）、端子、導管、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)
※ 共同住宅では共用部分に設置されたものが対象です。		

■ 付保証明書の税の証明書類としての利用

この保険の付保証明書は、**築 20 年（耐火建築物は 25 年）超の中古住宅**の取得者が**住宅ローン減税等の各種税制優遇措置**を受けのために必要となる**耐震基準を満たしていることの証明書類**に該当します。

建築確認日が新耐震以降であれば、**現行の耐震基準への適合性の確認は原則として不要**なため、**現行の耐震基準の施行前に建築確認を受けた新耐震住宅**にとっては、**耐震基準適合証明書と比べて利用のハードルが低く**なっています。

保険付保証明書を税の証明書類として利用できる税制優遇措置は次のとおりです。

- ・ 住宅ローン減税、
- ・ 不動産取得税の軽減措置、
- ・ 住宅取得を対象とした贈与税の非課税措置の特例
- ・ 移転登記や抵当権設定登記に対する登録免許税の軽減措置

(注) 取扱いの詳細は、所管の税務署にお問い合わせください。

(注) 引渡後に現場検査に適合して保険に加入する場合は、保険加入時点で手続きが完了している優遇措置は受けることができない、取得時点で新耐震基準等を満たす住宅では利用できないなどの制約があります。

○ 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	原状復帰に要する 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	修補費用の 10%（最低 10 万円） で上限金額は戸建住宅で 50 万円、共同住宅で 200 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 仮住まい・転居費用	50 万円/戸
その他	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

支払対象となる修補費用等 - 免責金額(5万円) + 調査費用 + 仮住まい・転居費用
--

○ 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	被保険者である宅建業者や、被保証者である買主等の故意や重大な過失を原因とする損害	
外来の事由等により生じた損害	次の事由を原因とする損害	
	外来の事由や天変地異	<ul style="list-style-type: none"> 洪水、台風、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 地震または噴火、これらに起因する津波
	地盤沈下等	<ul style="list-style-type: none"> 土地の沈下や、隆起、移動、振動、土砂崩れ等の事象 土地造成工事の瑕疵
	経年劣化等	<ul style="list-style-type: none"> 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、腐敗等の事象
不適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 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	住宅以外の財物が壊れたことによる損害や、住宅や家財等が使用できなか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	次の瑕疵に起因する損害（拡大損害を含む）	
	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リフォーム工事（修補を含む）の瑕疵

隠れた瑕疵と住宅の経年劣化（自然の消耗）について

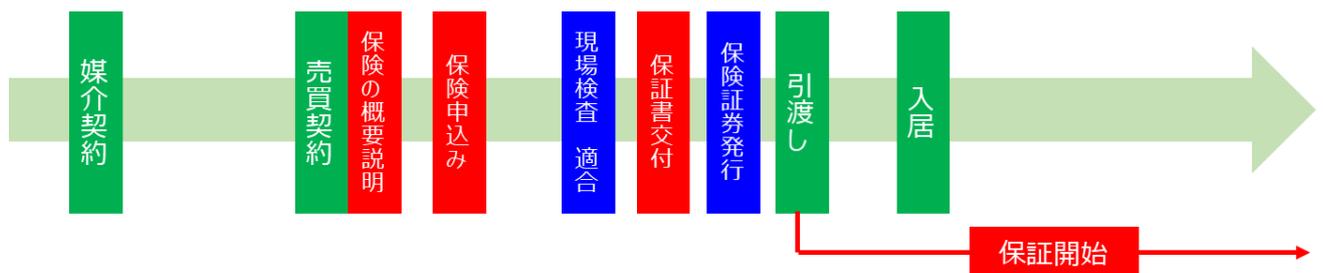
- 住宅には年数や環境に応じた経年劣化（自然の消耗）が生じますが、これは瑕疵ではなく経年に応じて当然に生じるものです。
- 経年劣化を原因する事象は保険の対象とはならないため、メンテナンス実績が確認できない住宅を購入する場合は、築年数に応じたメンテナンス工事を行うことを推奨します。
- 現場検査では、目視できる範囲に生じているコーキングの破断、雨染み等の不具合事象がないかを確認しますが、経年劣化が生じていないなど、住宅のコンディションの評価は行いません。

5. 保険の申込手続き

○ 保険の申込手続きの流れ

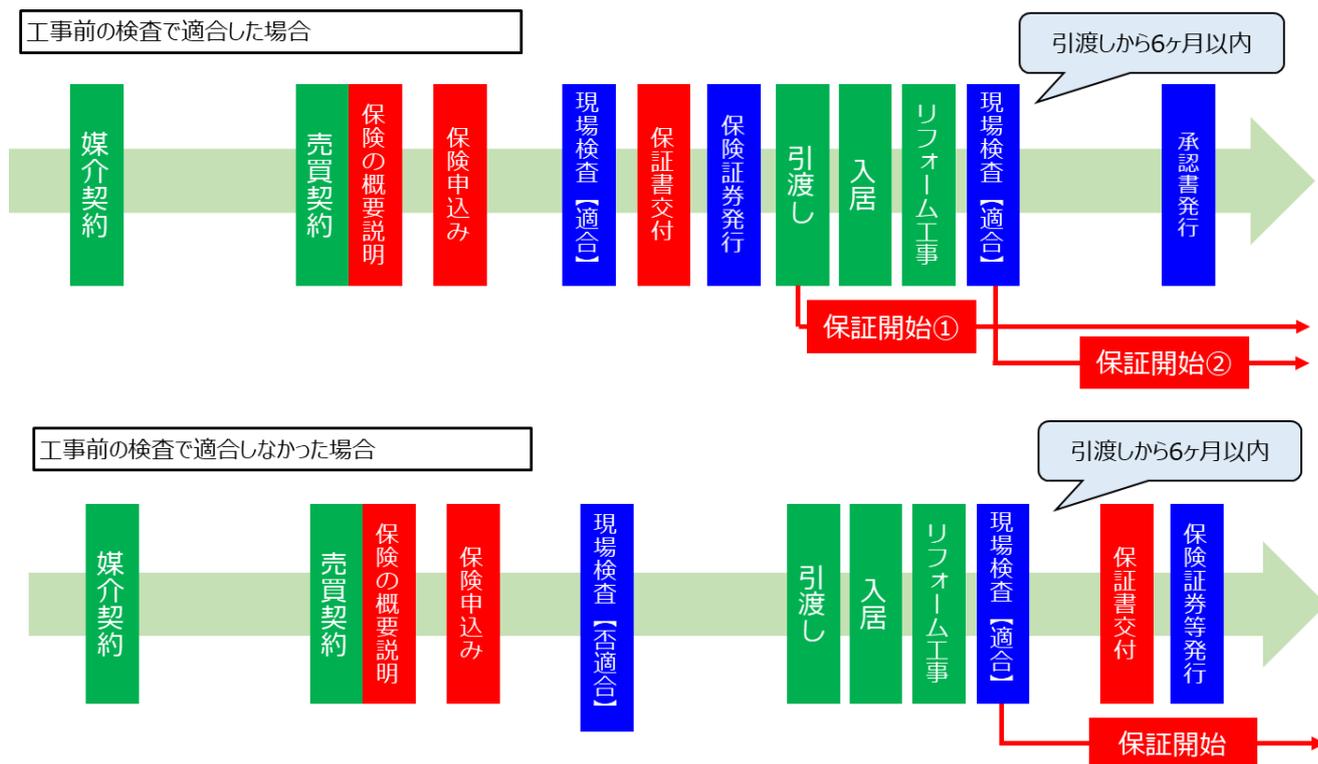
■ 基本

保険の申込みは引渡前に行い、引渡日が確定したら引渡日を知り、ハウスメーカーは引渡日の通知を受けて「保険証券」を発行します。



■ 引渡後リフォームタイプ

ハウスジーンメンは引渡後のリフォーム工事に対して現場検査を行い、**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。



- (注) 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」の発行に通知が必要です。
 2. 現場検査に適合しなかった場合でも、引渡しから6ヶ月以内に不備を是正することで保険に加入することができます。この場合、保険期間は現場検査の適合日から開始します。

○ 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**保険と保証の概要の説明**を行い、「**契約内容確認シート**」に記名押印を取り付けます。この際買主に「**重要事項説明書**」を渡します。

概要説明は**売買契約の締結のタイミング**で行うことを推奨します。

○ 保険の申込み

保険の申込みは**引渡前**に行います。

○ 現場検査

当社は次の時期に**現場検査**を行います。売主の都合で**引渡前に検査を実施できない場合**は、次の要件を満たす場合に限り、**引渡日から2週間以内**であれば検査を実施できます。

- ・ **買主の入居前かつ家具の搬入前であること**
- ・ **引渡後にリフォーム工事を行う場合は着工前であること**

基本	引渡前	検査は当社の「 既存住宅検査基準 」に従って行います。
引渡後 リフォームタイプ	引渡前（着工前） 工事完了後	工事完了後の現場検査では、リフォーム工事が当社の「 リフォーム工事設計施工基準 」に従って施工されていることを確認します。

◆ 工事内容による追加現場検査（引渡後リフォームタイプの場合）

次の部位の**新設、撤去または交換**を行う場合は、**当該工事の完了時**にも現場検査を行います。

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

◆ 瑕疵保険検査適合証の発行サービス

宅建業者が希望する場合には、**安心R住宅制度**で使用する「**瑕疵保険適合証**」を有償で発行します。

○ **保証書の交付**

宅建業者は、**買主に「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当社から提供**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」は、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**宅建業者とリフォーム事業者の連名**とする必要があります。

○ **引渡日の通知**

宅建業者は**住宅の引渡日が確定したら引渡日を通知**します。ハウスメンは通知を受けて「**保険証券**」を発行します。

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。

(注) 提出書類や現場検査に不備がある場合は、「保険証券」は不備解消後の発行となります。引渡後リフォームタイプの場合はリフォーム関係の書類以外の提出書類が揃っていれば「保険証券」を発行できます。また、宅建業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。

○ **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)**

ハウスメンは**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。

○ **その他の取扱い**

◆ **検査適合後に住宅に改変等が加えられた場合の取扱い**

引渡前に**住宅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。**

(注) この現場検査では非破壊検査は実施しません。

◆ **現場検査の有効期間**

有効期間の超過後に住宅が引き渡される場合は**現場検査を改めて行います。**

下記以外の目視・計測による検査	1年間(RC造の共同住宅に限り2年間)
鉄筋探査・コンクリート圧縮強度試験	20年間

■ **保険申込事前検査（事前インスペクション）**

- この保険の申込みを予定する登録宅建業者は、保険申込事前検査を利用できます。
- 保険申込事前検査は、保険の申込手続きから現場検査を切り離して事前に適合状況を確認するためのもので、この検査でも安心R住宅で使用する「瑕疵保険適合証」を発行が可能です。
- 事前検査では、住宅に検査会社コースの既存住宅かし保険(個人間売買)における検査会社検査と同内容の検査が行われており、検査特例の要件を満たす場合には、その検査をもって事前検査に代えることが認められています。

■ **引渡前のリフォーム工事の取扱い**

特約で引渡前のリフォーム工事の瑕疵を保険の対象にできます。このスキームでは**リフォームの施工者にかかわらず宅建業者が単独で被保険者となります。**検査の実施時期は次のとおりです。

新設・撤去工事の有無	着工前	施工中	完了後
なし			○ (代替可)
あり		○	○ (代替可)

7. 事業者登録

この保険を利用するには**宅建業者登録が必要**です。保険の対象となるリフォーム工事を施工するには**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。各事業者の登録要件と主な提出書類は次のとおりです。

○ 宅建業者登録

登録要件	具体的な登録要件	提出書類
宅建業者であること	宅建業免許を有すること	宅建業の免許証
契約書類の具備	通常使用する住宅の売買契約書が定められていること	通常使用する住宅の売買契約書

○ リフォーム事業者登録

登録要件	具体的な登録要件	提出書類	
リフォームの遂行能力(いずれか)	建設業許可	建設業許可を有すること 建設業許可書	
	リフォーム工事等の業務実績(いずれか)	新築工事またはリフォーム工事の業務実績があること(2年間に5件以上)	業務経歴書
		新築工事またはリフォーム工事への従事実績のある経験者が在籍していること(2年以上かつ5件以上)	経験者の名簿

(注) リフォーム事業者が増築特約の利用を前提とする場合は、業務実績として認められるリフォーム工事は増築工事に限ります。

8. 申込手続きにおける提出書類

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概要説明を実施したタイミングで、売買契約締結前の申込の場合は引渡日の通知のタイミングで不足書類(★の付いた書類)を提出してください。

共通	現地案内図
	平面図、立面図等の図面
	★売買契約書
	★契約内容確認シート(指定書式)
	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	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

(注) 新耐震基準を満たしていることが確認できる書類は、戸単位タイプの場合は検査済証またはこれに代わる書類に限ります。

リフォームタイプの場合は次の書類の提出が必要です。申込時に準備できない場合は工事内容の確定後に提出します。

リフォームタイプの追加提出書類	工事内容申告書(指定書式)
	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(引渡後リフォームタイプのみ)

(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