



住宅瑕疵保険

「販売物件コース」のご案内

1. 保険の概要

新築住宅(主に建売住宅や分譲マンション)を販売する住宅事業者が加入する保険商品です。

法律で資力確保義務を負う宅建業者が義務を果たすために加入するタイプの保険(義務保険)と、次のように資力確保義務を負わない住宅事業者が任意に加入するタイプの保険(任意保険)があります。

- 宅建業免許を持たない住宅事業者が新築工事を販売する場合
- 売主の属性に関係なく買主が宅建業免許を持っている場合

売主の属性	買主の属性	資力確保義務	対応する保険
宅建業者	宅建業者以外の個人・法人	あり	義務保険
	宅建業者	なし	任意保険
宅建業者以外	問わず	なし	任意保険

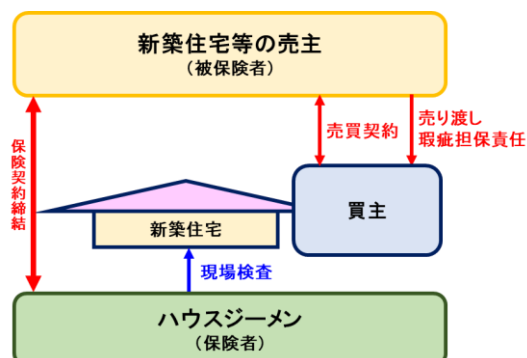
販売時期が新築工事の完了から1年経過以降となった場合は、新築住宅には該当しなくなるため義務保険には加入できませんが、次の期間内であれば売主と買主の属性に関係なく任意保険に加入できます。

建売住宅	分譲マンション
工事完了から2年以内	保険期間中

2. 被保険者と保険のスキーム

新築住宅(主に建売住宅や分譲マンション)を販売する住宅事業者が被保険者となります。

保険を利用するためには、事前に事業者としての届出が必要です。



3. 保険契約の内容

○ 保険期間

原則として引渡日から 10 年間	保険期間は、住宅事業者が買主に瑕疵担保責任を負担する期間と対応しています。
----------------------------	---------------------------------------

○ 保険金額

戸建住宅	2,000 万円(基本)	3,000 万円、4,000 万円、5,000 万円のオプション保険金額も選択できます。
共同住宅	2,000 万円/戸	住棟あたりの保険金額は保険の加入住戸数を掛けた金額となります。

○ 保険の対象

住宅の基本構造部分の瑕疵に起因して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。

保険の対象	事故の具体的事象
対象住宅の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
対象住宅の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)

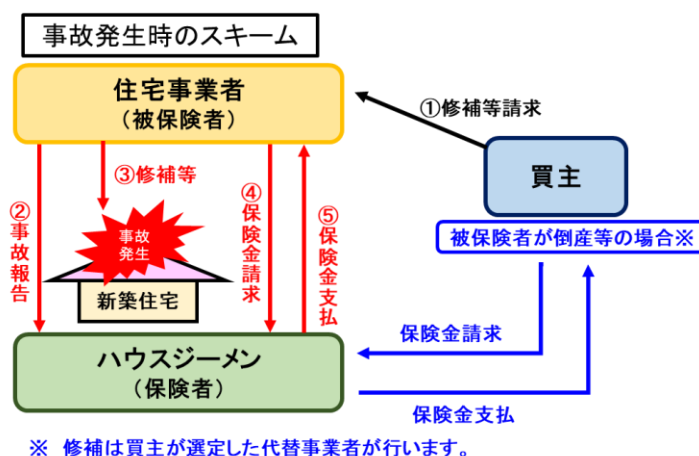
■ 保険の対象となる住宅の基本構造部分

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

○ 買主による直接請求

保険金の請求は、被保険者である住宅事業者が行うことが原則ですが、次のような場合は特例として**買主が保険金を請求**できます。

- 事故発生時に住宅事業者が倒産している場合
- 事故発生後、相当な期間を経過しても住宅事業者が修補等を行わない場合



○ 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等を特定するための 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、共同住宅で一住棟あたり 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

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

(注) 買主の直接請求の場合は、縮小てん補割合を適用しません。

○ 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、買主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 ・ 火災、落雷、爆発等の事象 ・ 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、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	・ 虫食いはたはねずみ食い、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
	住宅の仕様	・ 対象住宅の工法により通常に生じる雨水の浸入やたわみの事象
	不適切な維持管理	・ 住宅の著しく不適切な使用や維持管理

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	次の瑕疵に起因とする損害（拡大損害を含む）	
	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
	引渡後の工事の瑕疵等	引渡後の増改築工事や補修工事等の瑕疵

■ 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。

○ 義務保険と任意保険の違い

義務保険と任意保険は、保険の内容はほぼ同じですが、買主の資格による**故意重過失損害担保の取扱い**や、**紛争処理等の利用**、**締結証明書への記載の有無**の点で違いがあります。

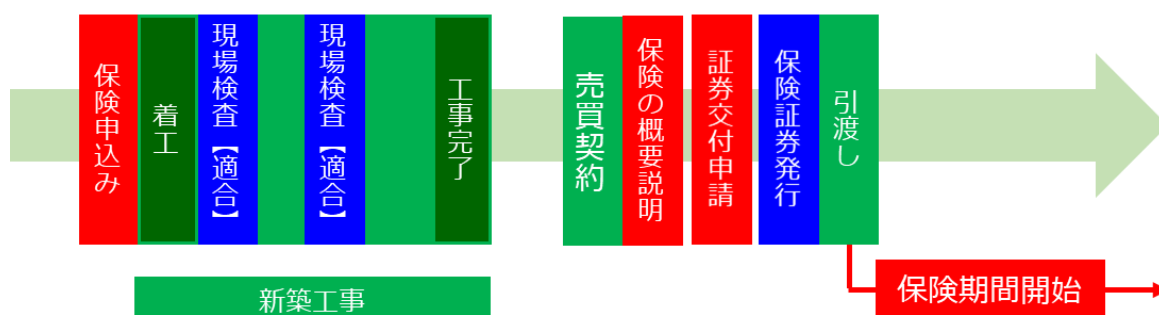
保険の種類	故意重過失損害担保※	紛争処理等の利用			締結証明書
		住まいるダイヤル	専門家相談	紛争処理	
義務保険	全件担保	利用できる (専用ダイヤル)	できる	利用できる	記載される
任意保険	原則全件担保 (買主が宅建業者の場合は不担保)	利用できる (一般窓口)	できない	利用できない	記載されない

※通常は免責となる被保険者等の故意や重過失を原因とする損害を、直接請求の場合は保険の対象とする取扱いです。

4. 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**着工前(建築確認申請または工事届のタイミング)**に行い、**引渡日が確定**したら保険証券の交付申請を行います。当社は申請を受けて「**保険証券**」を発行します。



○ 保険の申込み

保険の申込みは**建築確認申請や工事届のタイミング**で行います。

○ 現場検査

当社は**所定の時期に現場検査**を行います。検査は当社の「**設計施工基準**」に従って行います。

小規模住宅の場合は、必須となる現場検査に加えてオプションで**「追加防水検査」**を追加できます。

■ 小規模住宅(階数 3 以下)

基礎配筋検査	共通	基礎配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
躯体検査	木 造	金物と耐力壁の施工後、石膏ボードと断熱材の施工を完了するまでの間 (建て方完了時)
	鉄骨造	デッキプレートの施工後、コンクリートの打設を開始するまでの間 (建て方完了時)
	R C 造	屋根スラブ配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
追加防水検査 (オプション)	外壁の 工法による	防水紙と防水テープの施工完了後、開口部周囲が外壁材で見えなくなるまでの間 (外壁材にサイディングやモルタルを使用する場合)

(注) 追加防水検査を受けた住宅には保険料に割引が適用されます。また、申込後に検査のキャンセルはできません。

■ 大規模住宅(階数 4 以上)

基礎配筋検査	共通	基礎配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
躯体検査	鉄骨造	2 階の床のデッキプレートの施工後、コンクリートの打設を開始するまでの間 (建て方完了時)
	R C 造	2 階の床の配筋工事の完了後、コンクリートの打設を開始するまでの間
屋根防水検査	共通	防水材の施工後、仕上げ材の施工を開始するまでの間

**(注) 階数 10 以上の住宅では、躯体検査は 10 階でも行います。以降、階数が 7 増えるごと検査回数を 1 回追加します。
(具体的な実施階は 17 階、24 階、31 階…。)**

○ 保険の概要説明

住宅事業者は「**概要説明書**」を使用して**買主にこの保険の概要を説明し、「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**売買契約のタイミング**で行うことを推奨しています。

○ 保険証券の交付申請

住宅事業者は**引渡日が確定**したら**保険証券の交付を申請**し、当社は申請を受けて「**保険証券**」を発行します。

(注) 手続きに不備がある場合や保険料の支払いがされていない場合は、「保険証券」は不備が解消、または保険料の支払いが完了してから発行となります。

web証券	・被保険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。(web証券) ・web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。 ・web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。
-------	--

5. 提出書類

○ 申込時

共通	確認申請書
	★設計図書等の書類一式

★提出する設計図書等の書類

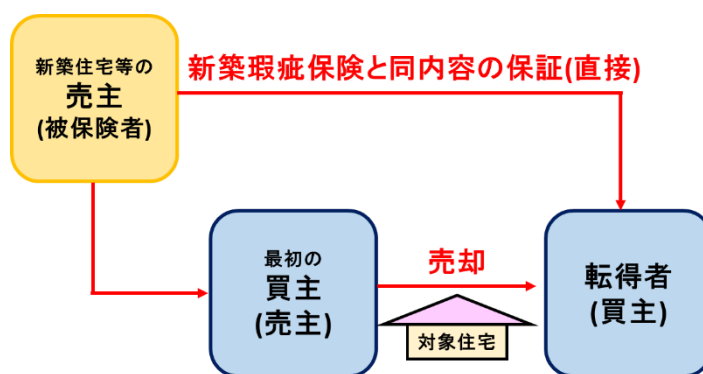
木造	現地案内図(付近見取図)
	基本的な図面(配置図/平面図/立面図/基礎伏図/基礎断面図)
	防水措置等の状況に関する資料(矩計図、仕上表、断面図等)
	地盤調査報告書
鉄骨造・R C造 共通	意匠図および構造図
	地盤調査報告書(ボーリング柱状図)

○ 証券交付申請時

共通	売買契約書
	契約内容確認シート（指定書式）
性能評価付き住宅の追加提出書類	建築住宅性能評価書
	防水工事の施工状況の写真

6. 保険期間中に住宅が売却された場合の取扱い

「転売特約」を付帯している場合は、**新築時の買主が住宅を売却した場合**に所定の手続きを行うことで、**住宅の転得者(買主)に住宅瑕疵保険と同内容の保証を引き継ぐ**ことができます。特約は**売却発生時に付帯**することもできます。



○ 保証を引き継ぐための要件

転得者に保証を引き継ぐための要件は次のとおりです。

- 住宅事業者が当社所定の保証書を使用して、**転得者に新築時の瑕疵担保責任と同内容の保証を提供**すること
- 住宅事業者が倒産等の場合に、**転得者が直接請求を行うことについて新築時の買主が同意**すること

○ 転売特約の手続き

「**保険付保証明書(転得者用)交付申請書**」と「**転得住宅に関する保証書(指定書式)**」を提出して行います。

7. 締結証明書の発行と資力確保措置の状況の届出(義務保険のみ)

建設業許可を有する住宅事業者と宅建業免許を受けている住宅事業者は、それぞれ新築工事を請け負った新築住宅と販売した新築住宅の引渡戸数に応じて、年1回それぞれの所管行政庁に対する「資力確保措置の状況」に関する届出が義務付けられます。

ハウスジューメンは、年1回の届出に使用する証明書(締結証明書)を発行します。証明書には4月1日から3月31日までの1年間に保険期間が開始する義務保険の加入状況が記載されます。

■届出と締結証明書に関する注意事項

- ・締結証明書は、当社で1件以上の「販売物件コース」の義務保険の保険証券の発行実績のある宅建業者に発行します。
- ・「販売物件」と「請負物件」の両方の実績がある場合、締結証明書は「販売物件」と「請負物件」のものを別々に発行します。
- ・届出の対象にならないため任意保険の加入状況は締結証明書には記載されません。
- ・最後に届出の対象となる新築住宅を引き渡した時から10年間は届出が義務付けられるため、保険証券を最後に発行した時から10年間は締結証明書の発行対象となります。

(注) 従来は、資力確保措置の状況の届出は3月31日と9月30日を基準日として年2回行うこととされていましたが、住宅瑕疵担保履行法の改正により、2021年度から届出は年1回に変更となりました。

(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