

保 険 申 込 事 前 検 査

重 要 事 項 説 明 書



住 宅 瑕 疵 担 保 責 任 保 険 法 人

株式会社 ハウスジーマン

本書には、保険申込事前検査を理解するために必要な事項を記載しています。

ひとつとり目をとおしていただき、検査後に発行される通知書や適合証と一緒に保管してください。

本書は保険申込事前検査の内容の全てを記載するものではありません。不明な点がありましたら、保険取次店やハウスメンにお問い合わせください。

ご案内

保険申込事前検査の申込みを郵送で受け付ける場合は、本書の送付をもって重要事項説明とします。申込時に内容を確認したことを申告してください。

本書では、次の各法律の名称を略称で使用します。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律……(略称) 住宅瑕疵担保履行法
住宅の品質確保の促進等に関する法律……(略称) 品確法

1. 保険申込事前検査の内容

(1) 事前検査の目的

ハウスメンの既存住宅売買かし保険の利用を予定する住宅を対象に、検査基準への適合状況の確認を保険の申込手続きから切り離して行うための検査です。対象となる既存住宅かし保険は次のとおりです。

- **既存住宅かし保険（宅建業者販売）** (既存住宅販売瑕疵担保責任保険(宅建業者)の略称です)
- **既存住宅かし保険（個人間売買）** (既存住宅販売瑕疵保証責任保険(個人間)の略称です)

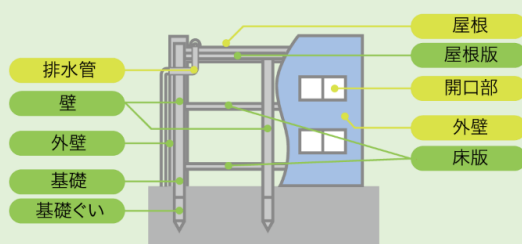
検査の対象となる住宅の基本構造部分

木造軸組工法の木造住宅の場合



構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分

鉄筋コンクリート造の住宅の場合



構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分

(2) 事前検査を利用できる住宅事業者

この検査を利用できるのは、次のいずれかの住宅事業者となります。

- **既存住宅売買かし保険の申込みを予定する登録検査会社または登録宅建業者**
- **検査の対象となる住宅の売買の仲介を行う登録宅建業者**

(3) 検査結果通知書の発行

検査の終了後、申込者に検査結果を記載した通知書を発行します。申込者が希望する場合は安心 R 住宅で使用する「検査適合証」を発行します。ただし、検査に適合しなかった場合は検査結果通知書を発行します。

2. 保険申込事前検査の方法

(1) 事前検査の方法

保険申込事前検査は、既存住宅売買かし保険の利用を予定する住宅の基本構造部分における不具合事象の発生状況と耐震性の充足状況について確認するものです。それぞれの確認方法は次のとおりです。

不 具 合 事 象 の 有 無	目視や計測といった非破壊検査により確認
耐 震 性 の 充 足 状 況	申込者から提出される耐震性の充足状況を確認できる書類により確認

(2) 給排水管路等の担保を予定する場合の取扱い

既存住宅売買かし保険で管路や設備の担保を予定する場合は、それぞれ当該部分の検査も行います。

給排水管路	該当する管路の検査を行います。
給排水設備、電気設備およびガス設備	該当する設備の検査を行います。

(3) 共同住宅の検査の種類

共同住宅の場合は、販売を予定する住戸の数によって検査の内容が異なります。

住 戸 型 検 査	住棟の1住戸を対象とする検査。分譲マンションの1住戸の販売を予定する場合はこちらの検査を行います。
住 棟 型 検 査	住棟全体を対象とする検査。賃貸物件のオーナーチェンジや分譲といった住棟内の2以上の住戸の販売を予定する場合はこちらの検査を行います。

検査の対象部位と確認内容の概要は、後掲します。

3. 保険申込事前検査の効力

(1) 既存住宅売買かし保険の現場検査としての利用

保険申込事前検査の結果は、検査と住宅の種類ごとに指定する期間、既存住宅売買かし保険の引受けにあたりハウスジューメンが実施する現場検査(現況検査)として利用できます。

下記以外の目視・計測による検査	下記以外の住宅	1 年間
	鉄筋コンクリート造の共同住宅	2 年間
鉄筋探査やコンクリート圧縮強度試験といった非破壊検査機器を使用する検査	全住宅で共通	20 年間

(2) 現場検査としての利用にあたっての注意事項

既存住宅売買かし保険の現場検査に代えるためには、保険の申込時に検査の実施後に発行される通知書が検査適合証の提出が必要です。代替可能期間であっても、検査の終了後にリフォームを行った場合など、住宅に変状が生じている場合は、事前検査の結果を利用することはできませんのでご注意ください。

4. ハウスジューメンが負う賠償責任

保険申込事前検査の実施後、既存住宅売買かし保険に加入しなかった場合でも、ハウスジューメンは次のような場合には、生じた損害を賠償する責任を負います。

(1) 重過失等により不具合事象を見逃し、基本構造部分の瑕疵が原因で次の事象が生じた場合

- 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
- 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合

この場合、ハウスジューメンは修補のために必要となる費用を対象に賠償責任を負います。

上記に加えて、管路や設備の検査を行った場合は、検査の対象部位に応じた事象が発生した場合に、修補のために必要となる費用を対象に賠償責任を負うこととなります。

給排水管路	当該管路が通常有すべき性能および機能を満たさない場合
給排水設備、電気設備およびガス設備	当該設備の機能が失われた場合

損害賠償は住宅(共同住宅の場合は住戸)1戸あたり **1,000万円**を限度とします。

(2) 過失によって不具合事象を発見できなかった場合

この場合、ハウスジューメンは民法の諸規定に従って生じた損害を賠償する責任を負います。

～瑕疵とは～

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**」と「**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基本構造部分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**」と「**瑕疵担保責任**」の表現を引き続き使用しています。

そのため、本書でも引き続き「**瑕疵**」という表現を使用しています。

5. 留意事項

事前検査は、既存住宅売買かし保険の引受けに係る検査基準への適合状況を確認することを目的とする検査です。検査の実施後に発行する通知書や適合証は、住宅に瑕疵がないことや住宅の性能を保証するものではありません。

6. 個人情報の取扱い

当社の営む業務の実施やサービス（関連会社が取り扱う商品およびサービスを含む）の案内等を目的に利用します。

当社は、次の場合を除き、本人の同意なく第三者に提供しません。

- ・法令に基づく場合や、人の生命、身体または財産の保護のために必要な場合
- ・当社グループ会社との間で共同利用を行う場合
- ・利用目的の達成に必要な範囲内で業務委託先や再保険引受先等に提供する場合 など

詳細については、当社ホームページ（ <https://www.house-gmen.com> ）をご参照ください。

プライバシーポリシーは右の二次元バーコードから確認いただけます。

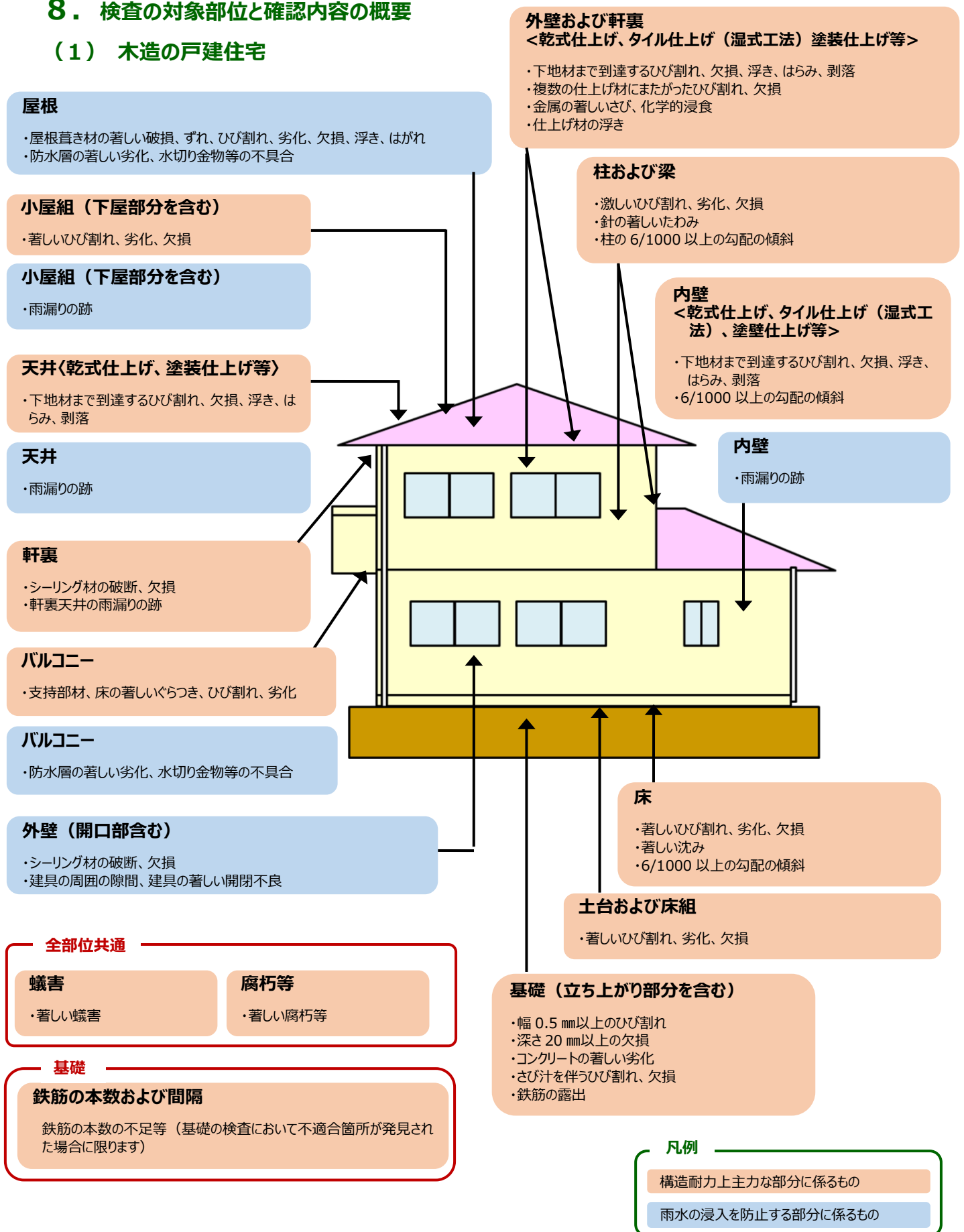


7. ハウスジューメンの各種窓口

受付センター(お問合せ全般)	03-5408-8486	受付時間 平日 9:00～17:00
お客様相談室（相談、苦情）	03-5408-6088	

8. 検査の対象部位と確認内容の概要

(1) 木造の戸建住宅



上記のほか、既存住宅売買かし保険で給排水管路を担保する場合は当該管路の検査を、給排水設備、電気設備およびガス設備を担保する場合は当該設備の検査をそれぞれ行います。

(2) 鉄筋コンクリート造の共同住宅

屋根

- ・防水層の著しい劣化、水切り金物等の不具合

柱および梁

- ・著しいひび割れ、劣化、欠損
- ・柱の著しい傾斜

内壁

<コンクリート打放し、塗装仕上げ>

- ・幅 0.5 mm以上のひび割れ
- ・深さ 20 mm以上の欠損
- ・コンクリートの著しい劣化
- ・さび汁を伴うひび割れ、欠損

内壁

- ・雨漏りの跡

天井<コンクリート打放し、塗装仕上げ>

- ・コンクリートの著しい劣化
- ・さび汁を伴うひび割れ、欠損

天井

- ・雨漏りの跡

バルコニー及び共用廊下

- ・支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ、劣化

基礎、外壁、内壁

コンクリートの圧縮強度

コンクリートの圧縮強度の不足

(注) 住戸型検査では、1999年5月以降に建築確認を受けた住宅に対してはコンクリート圧縮強度の確認は行いません。

床、柱および梁、外壁

鉄筋探査

鉄筋の本数の不足等

(注) 住戸型検査では、鉄筋探査は行いません。

外壁および軒裏

<コンクリート打放し、塗装仕上げ>

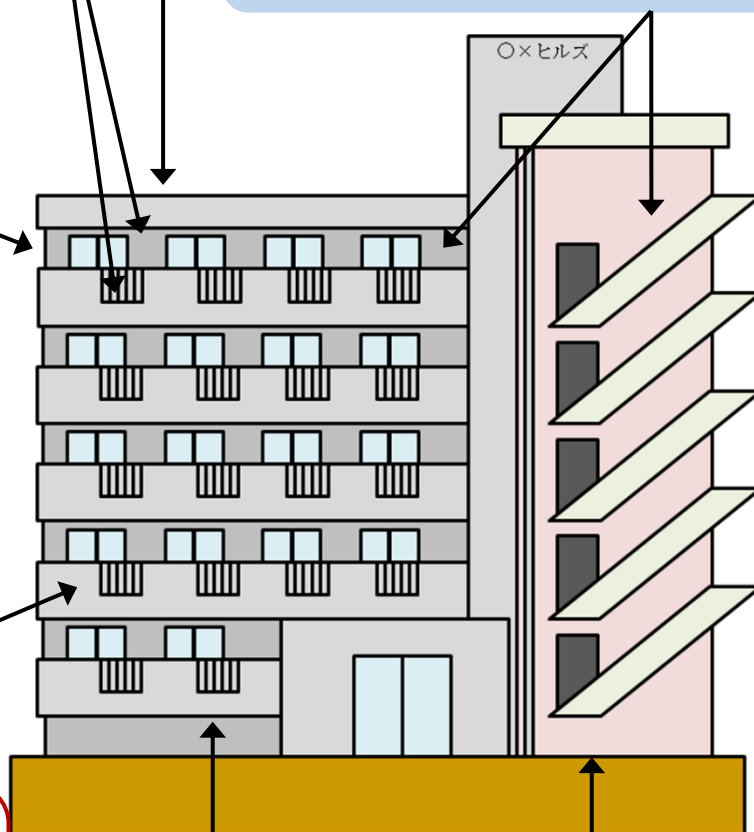
- ・幅 0.5 mm以上のひび割れ
- ・深さ 20 mm以上の欠損
- ・コンクリートの著しい劣化
- ・さび汁を伴うひび割れ、欠損
- ・鉄骨の露出

<タイル仕上げ（湿式工法）、塗装仕上げ等>

- ・下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥離
- ・複数のタイルにまたがったひび割れ、欠損
- ・仕上げ材の著しい浮き

外壁（開口部や笠木またはバルコニー等との取合い部分を含む）

- ・シーリング材の破断、欠損
- ・建具の周囲の隙間、建具の著しい開閉不良



基礎（立ち上がり部分を含む）

- ・幅 0.5 mm以上のひび割れ
- ・深さ 20 mm以上の欠損
- ・コンクリートの著しい劣化
- ・さび汁を伴うひび割れ、欠損
- ・鉄筋の露出

床

- ・著しいひび割れ、劣化、欠損
- ・6/1000以上の勾配の傾斜

凡例

構造耐力上主力的な部分に係るもの

雨水の浸入を防止する部分に係るもの

上記のほか、既存住宅売買かし保険で給排水管路を担保する場合は当該管路の検査を、給排水設備、電気設備およびガス設備を担保する場合は当該設備に対する検査をそれぞれ行います。

住戸型検査では、給排水管路のうち管理組合が所有または管理する部分の検査は実施しない、住棟に長期修繕計画がある場合は共用部分のうち屋根の検査は行わないなど、住棟型検査とは取扱いが異なります。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関
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

©2024 株式会社ハウスジーマン