

# 非住宅建築物 瑕疵保証制度のご案内

## (2025年4月1日～の申込用)



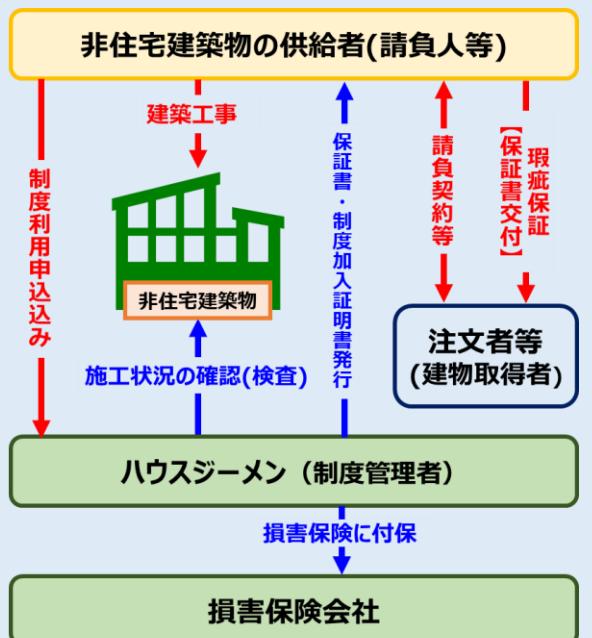
株式会社 ハウスジーメン

## ■保証制度の概要

本制度は、ハウスジーメンが制度管理者として、建物の供給者が取得者に基本的な耐力・防水性能に関する10年間の瑕疵保証を提供するために、供給者と建物を損害保険に付し、保証事故の発生時には、保険金請求に関する事務手続き等を行うものです。

### 保証制度の概要

取得者は、供給者が倒産等の場合は、ハウスジーメンに保証の履行を求めることができます(直接請求)。この場合、ハウスジーメンは金銭賠償により対応します。



※ 供給者の倒産時、取得者はハウスジーメンに保証の履行を請求できます。

供給者による保証	供給者は、「 <b>非住宅建築物瑕疵保証制度 保証約款</b> 」に基づいて被保証者に瑕疵保証を提供します。				
制度の対象となる非住宅建築物	規模や構造を問わず全ての非住宅建築物が対象となります。老人ホームやケアハウス、診療所、事務所、テナントビル、ホテル、旅館、工場等の非住宅建築物は全て制度の対象となります。ただし、(一部でも住宅の用途を含む建物は、新築瑕疵保証の対象となるため対象外)				
対象建築物	着工時に利用申込みを行い、建築中にハウスジーメンが行う検査に適合し、かつ供給者が取得者に所定の保証書で保証約定を行った非住宅建築物が対象です。				
保証内容	供給者は、建物が瑕疵によって基本的な耐力・防水性能を満たさない場合(傾きや雨漏れが発生した場合)に、保証限度額の範囲で修補を行う保証責任を負います。				
制度の利用申込み	本制度の利用申込みは、 <b>ハウスジーメンのポータルサイト</b> から行います(web申込み)。				
損害保険の付保	ハウスジーメンは、 <b>本制度の対象として承認し、標準保証書と制度加入証明書を発行した建物とその供給者を、本制度の管理者として保証の裏付けとなる損害保険に追加</b> します。				
保証の対象となる損害の範囲	<p>保証制度で<b>支払いの対象となる損害の範囲</b>は次のとおりです。保険金の請求にあたり、ハウスジーメンは修補費用等の妥当性について査定を行います。</p> <table border="1"> <tr> <td><b>直接修補費用</b></td> <td>建物を<b>原状回復するために必要な費用</b>で、修補のための材料費、労務費等の費用が該当します。原状回復を前提とするため、当初の設計や仕様の変更による増加費用は含みません。</td> </tr> <tr> <td><b>調査費用</b></td> <td>保証事故の状況や修補範囲、修補方法を確定するために必要な費用が該当します。</td> </tr> </table>	<b>直接修補費用</b>	建物を <b>原状回復するために必要な費用</b> で、修補のための材料費、労務費等の費用が該当します。原状回復を前提とするため、当初の設計や仕様の変更による増加費用は含みません。	<b>調査費用</b>	保証事故の状況や修補範囲、修補方法を確定するために必要な費用が該当します。
<b>直接修補費用</b>	建物を <b>原状回復するために必要な費用</b> で、修補のための材料費、労務費等の費用が該当します。原状回復を前提とするため、当初の設計や仕様の変更による増加費用は含みません。				
<b>調査費用</b>	保証事故の状況や修補範囲、修補方法を確定するために必要な費用が該当します。				
免責金額と縮小てん補(1事故あたり)	認定損害額から10万円の免責金額を控除した金額に80%の縮小てん補を乗じた金額が支払いの対象となります。 <b>支払いからの控除される金額は、供給者の自己負担額</b> となります。 (支払から控除される金額は、直接請求の場合は取得者の負担となります。)				

調査費用 の支払限度額 (1事故あたり)	<p><b>1 事故あたりの調査費用の限度額は直接修補費用の額により異なります。</b></p> <p>⇒直接修補費用が 100 万円以下で 10 万円、100 万円超 2000 万円以下でその 10%、2000 万円超で 200 万円を限度として損害の範囲として認定します。</p>								
支払限度額 (保証期間通算)	2000 万円、3000 万円、4000 万円、5000 万円から、供給者が申込時に選択した金額です。								
保証期間	建物の引渡しから 10 年間です。(建物が滅失した場合は、保証期間中でも保証は終了します。)								
保証の対象となる 基本構造部分	<p>建物の構造に応じて次の部位が該当します。</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">構造躯体部分</td> <td>木造</td> <td>基礎、柱、筋交い、梁といった建物の自重や積載荷重を支える部分</td> </tr> <tr> <td>RC 造</td> <td>基礎、基礎杭、壁、柱といった建物の積載荷重等を支える部分</td> </tr> <tr> <td>雨水の浸入を防止する部分</td> <td colspan="2">屋根や外壁、その開口部の建具のほか、雨水用の排水管のうち屋内を貫通している部分</td> </tr> </table>	構造躯体部分	木造	基礎、柱、筋交い、梁といった建物の自重や積載荷重を支える部分	RC 造	基礎、基礎杭、壁、柱といった建物の積載荷重等を支える部分	雨水の浸入を防止する部分	屋根や外壁、その開口部の建具のほか、雨水用の排水管のうち屋内を貫通している部分	
構造躯体部分	木造		基礎、柱、筋交い、梁といった建物の自重や積載荷重を支える部分						
	RC 造	基礎、基礎杭、壁、柱といった建物の積載荷重等を支える部分							
雨水の浸入を防止する部分	屋根や外壁、その開口部の建具のほか、雨水用の排水管のうち屋内を貫通している部分								
施工状況の確認 (検査)	<p>現場検査は、通常は実地で実施しますが、次の場合はリモート検査となります。</p> <p>①申込事業者がリモート検査を希望する場合 ②当社の検査員が不在の地域の場合</p> <p>上記②の場合で、実地での検査を希望される場合は、検査員の拠点からの距離に応じた交通費を申し受けますので、ご承知おきください。</p>								

## ■制度加入にあたっての施工状況の確認(検査)

ハウスジーメンは、利用申込みを受けた建物が本制度の利用に相応しい建物であることを確認することを目的として、**建築中に3回施工状況の確認(検査)**を行います。検査の実施時期は**建物の規模と構造に応じて次の時期**となります。

### ○ 木造

階数 3 以下	基礎配筋検査		基礎の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	躯体検査		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 <b>(建て方完了時)</b>
	防水検査	乾式・湿式	防水紙と防水テープの施工後、開口部周囲が外壁材で見えなくなるまでの間
		ALC	シーリングの施工の完了時
階数 4 以上	基礎配筋検査		基礎の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	躯体検査		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 <b>(建て方完了時)</b>
	屋上防水検査		屋上の防水材の施工後(仕上げ材を施工する場合はその施工前。勾配屋根の場合は、階数 3 以下で実施する追加防水検査のタイミングで実施)

### ○ 鉄骨造

階数 3 以下	基礎配筋検査		基礎の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	躯体検査		デッキプレートの施工後、コンクリートを打設するまでの間 <b>(建て方完了時)</b>
	防水検査	乾式・湿式	防水紙と防水テープの施工後、開口部周囲が外壁材で見えなくなるまでの間
		ALC	シーリングの施工の完了時
階数 4 以上	基礎配筋検査		基礎の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	躯体検査		いずれかの階の床のデッキプレートの施工後、コンクリートを打設するまでの間
	屋上防水検査		屋上の防水材の施工後(仕上げ材を施工する場合はその施前)

### ○ RC 造

階数 3 以下	基礎配筋検査		基礎の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	躯体検査		屋根スラブ配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	防水検査		屋根防水・シーリングの施工完了時
階数 4 以上	基礎配筋検査		基礎の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	躯体検査		いずれかの階の床の配筋工事の完了後、コンクリートを打設するまでの間
	屋上防水検査		屋上の防水材の施工後(仕上げ材を施工する場合はその施工前)

(注) ハウスジーメンが実施する建物の施工状況の確認は、利用申込みがされた建物が制度の対象として相応しい建物であることを確認するために行うもので、新築瑕疵保険で実施する現場検査と同内容です。なお、検査に適合したことをもって、建物に瑕疵が無いことを保証するものではありません。

#### ＜瑕疵保険との検査の共用について＞

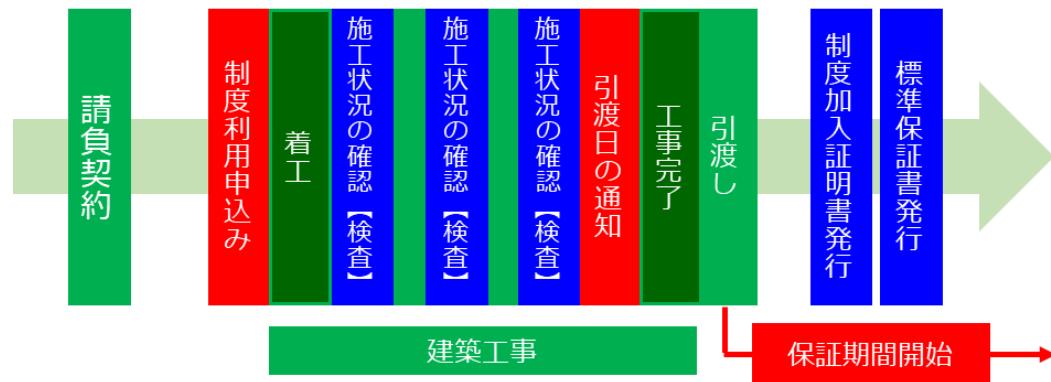
老人ホームからサ高住のように、建設途中で非住宅建築物から住宅に用途を変更した場合は、実施済みの検査を、新築瑕疵保険の検査として利用できます。逆にサ高住から老人ホームに用途変更をした場合も同様に、瑕疵保険で実施した検査を本制度で実施する検査として利用できます。

## ■本制度における免責事由

本制度では**保証の対象とならない損害**があります。供給者の帰責によらない外来の事由により生じた損害や、建物以外の備品の滅失や毀損、建物が利用できなくなったことによる機会損失は保証の対象には含まれません。

免責事由①	次の事由により生じた損害は、本保証制度の対象とはなりません。	
	<b>故意重過失損害</b>	保証者の故意や重大な過失
	<b>建築物以外の瑕疵</b>	対象建築物以外の備品や物体の瑕疵に起因して生じた事象
	<b>自然災害</b>	洪水や台風、豪雨、暴風、暴風雨、竜巻といった自然災害
	<b>外来の事由</b>	火災、落雷、爆発、自動車の激突といった外来の事由
	<b>地盤沈下等</b>	土地の沈下や隆起、軟弱化、土砂崩れ、土砂の流出入、土地造成工事の瑕疵
	<b>動植物の被害</b>	植物の根の成長やシロアリ・ネズミといった小動物の被害
	<b>経年劣化等</b>	瑕疵によらない建物の自然の消耗(経年劣化)や摩滅、さび、かび、腐敗、変色といった事象
	<b>基礎打継部</b>	基礎打継部からの雨水浸入
	<b>土間床からの浸水</b>	土間床とした部分の開口部からの浸水
	<b>不適切な使用</b>	建物の著しく不適切な使用や維持管理
	<b>不適当な設計施工</b>	保証者から不適当と指摘されたうえで被保証者が採用した設計・施工方法や資材等の瑕疵
	<b>工法に応じた事象</b>	建物に採用した工法により、当然に生じる雨水の浸入や、隙間、たわみなどの事象
	<b>保証者以外の施工</b>	保証者以外が行った施工の瑕疵といった保証者以外に起因する事由
	<b>引渡後の工事</b>	引渡後の建物の改修工事（保証事故の補修を含みます）やその工事部分の瑕疵
	<b>修補の手抜かり</b>	修補の手抜かりや正当な理由のない修補の遅延
	<b>予見不能な事象</b>	建物の請負契約等の締結時に技術的に予防できない現象やこれにより生じた事由
	(注) 求められる定期修繕を怠った場合は、著しく不適切な維持管理がされたものとして扱います。	
免責事由②	次の損害は、本保証制度の対象とはなりません	
	<b>結露</b>	建物の性質による結露
	<b>健康被害</b>	瑕疵により生じた傷害や疾病、死亡、後遺障害
	<b>備品のき損</b>	瑕疵により生じた対象建築物以外の備品の滅失や損壊
免責事由③	次の事象によって生じた損害は本保証制度の対象となりません。これには、発生原因によらずこれらの事由によって拡大した損害や、これらの事由がなければ発見されなかつ瑕疵によって生じた損害を含みます。	
	<b>戦争や内乱</b>	戦争、革命、内乱といった事変や暴動
	<b>地震や噴火</b>	地震や噴火、これらによる津波
	<b>核物質の特性</b>	核燃料物質や放射性汚染物質の放射性、爆発性といった特性による事故

## ■瑕疵保証制度 申込みの流れ(請負物件の場合)



制度利用申込み	着工のタイミングで、ハウスジーメンのポータルサイトから利用申込みを行います。
施工状況の確認(検査)	ハウスジーメンは、 <b>非住宅建築物の建築中に3回、建物の施工状況の確認(検査)</b> ※を行います。
引渡日の通知	取得者への引渡日が確定したら、ポータルサイトから引渡日の通知を行います。
証明書と保証書の発行	引渡日の通知を受けて、ハウスジーメンは <b>制度加入証明書と標準保証書を発行</b> します。標準保証書は、供給者から取得者に渡してください。

※ 施工状況の確認(検査)の実施時期は建物の構造と階数に応じて異なります。実施時期は前掲のとおりです。

<p>非住宅建築物の瑕疵に関する <b>保証書</b></p> <p>発行日 2025年12月12日</p> <p>下記記載の対象建築物について、建物取得者に対して、裏面記載の保証約款に基づいて瑕疵保証を行います。</p> <p><b>対象建築物</b></p> <p>物件管理番号 202511520004 所在地 東京都港区西新橋3-5-6 建物の名称 (仮称)西新橋三丁目テナントビル</p> <p><b>保証期間等</b></p> <p>建物取得者 (被保証者) 株式会社新橋エステート 保証限度額 2000万円 保証期間 2025年12月15日から2035年12月14日まで</p> <p><small>(注) 対象建築物を所有する者から差異等により離り受けた書類に対しては、この保証は適用され引き継がれません。 建物の瑕疵保証は、建物の所有者に対して建物の瑕疵を認める場合の瑕疵保証料、瑕疵修復料の請求等を除く場合で全額を負担します。 保証者は、この瑕疵の認定があり、株式会社ハウスジーメンが瑕疵保証を行なう判断基準に則り入れます。</small></p> <p><b>保証者</b></p> <p>商号・名称 株式会社新橋工務店 住所 東京都港区新橋1-2-3 新橋第2ビル</p> <p>NR251212-024(4)</p>	<p>非住宅建築物瑕疵保証制度 <b>制度加入証明書</b></p> <p>発行日 2025年12月12日</p> <p>下記記載の対象建築物と保証者について、株式会社ハウスジーメンの標準保証書に基づき建物取得者に瑕疵保証を行うことを前提として、当社が運営する非住宅建築物瑕疵保証制度の対象とし、損害保険契約の対象に追加します。</p> <p><b>対象建築物</b></p> <p>物件管理番号 202511520004 所在地 東京都港区西新橋3-5-6 建物の名称 (仮称)西新橋三丁目テナントビル</p> <p><b>保証者・建物取得者</b></p> <p>保証者 (被保証者) 株式会社新橋工務店 建物取得者 (被保証者) 株式会社新橋エステート</p> <p><b>保証期間等</b></p> <p>保証期間 2025年12月15日から2035年12月14日まで 保証限度額 2000万円</p> <p><b>株式会社 ハウスジーメン</b> 〒105-0004 東京都港区新橋4-3-1</p> <p>NR251212-025(4)</p>
---	--

## ■建物取得者に変更が生じた場合の取扱い

建物取得者に変更が生じた場合は、保証者の意向により変更後の取得者に保証を引き継ぐことができます。その場合は、保証書を変更後の取得者に交付してください。変更後の取得者名義の制度加入証明書や保証書の発行を希望する場合は、建物取得者(被保証者)の変更申請書を提出してください。(所定の事務手数料が掛かります)

NR251212-021(8)

## ■申込時の提出書類

本制度の利用申し込みの際に**建物の構造に応じて次の書類を提出**します。なお、供給者倒産時の直接請求の取扱いはありませんが、瑕疵保険と異なり、取得者への概要説明や契約内容確認シートの取付、申込時の提出は求めていません。

### ○ 共通の提出書類

確認申請書	確認申請の不要な地域の場合は工事届
現地案内図(付近見取図)	現非住宅建築物の所在地と周辺状況が確認できるもの

### ○ 請負物件の提出書類

請負契約書類	契約の事実が確認できるもの、条文の詳細までは不要
--------	--------------------------

※販売物件の場合は、「引渡日の通知」の際に「売買契約書」を提出します。

### ○ 木造の非住宅建築物の提出書類

設計図書等の書類	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		

### ○ 木造以外の非住宅建築物の提出書類

設計図書等の書類	意匠図/構造図
地盤調査報告書(ボーリング柱状図)	

### ○ 耐久性評価建築物に該当する場合の提出書類

木造建築物の耐久性に係る評価のための ガイドラインに基づく評価書	同ガイドラインに基づく評価を受けて、登録住宅性能評価機関 名義で発行されたもの
-------------------------------------	--

## ■建物取得者の変更手続き時(名義変更を希望する場合)

建物取得者（被保証者）の変更申請書	変更後の建物取得者の氏名や名称が記載されたもの
-------------------	-------------------------

■制度利用料(消費税別途、3回の検査料を含む)

○ 木造\_一般建築物

延べ床面積	保証限度額/棟			
	2,000 万円	3,000 万円	4,000 万円	5,000 万円
150 m <sup>2</sup> 未満	126,000	186,000	216,000	251,000
150 m <sup>2</sup> 以上 250 m <sup>2</sup> 未満	173,000	209,000	238,000	273,000
250 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	228,000	243,000	273,000	303,000
500 m <sup>2</sup> 以上 750 m <sup>2</sup> 未満	253,000	268,000	298,000	328,000
750 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満	263,000	278,000	318,000	358,000
1000 m <sup>2</sup> 以上 2000 m <sup>2</sup> 未満	325,000	340,000	380,000	420,000

(注) 2,000 m<sup>2</sup>以上の規模の建物の制度利用料は、別途お問い合わせください。

○ 木造\_耐久性評価建築物

延べ床面積	保証限度額/棟			
	2,000 万円	3,000 万円	4,000 万円	5,000 万円
150 m <sup>2</sup> 未満	123,000	177,000	204,000	236,000
150 m <sup>2</sup> 以上 250 m <sup>2</sup> 未満	168,000	199,000	225,000	257,000
250 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	219,000	232,000	259,000	286,000
500 m <sup>2</sup> 以上 750 m <sup>2</sup> 未満	243,000	257,000	283,000	309,000
750 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満	252,000	266,000	303,000	339,000
1000 m <sup>2</sup> 以上 2000 m <sup>2</sup> 未満	311,000	326,000	362,000	397,000

(注) 2,000 m<sup>2</sup>以上の規模の建物の制度利用料は、別途お問い合わせください。

○ 木造以外\_一般建築物 (木造との混構造建築物には、木造以外の料金を適用します。)

延べ床面積	保証限度額/棟			
	2,000 万円	3,000 万円	4,000 万円	5,000 万円
150 m <sup>2</sup> 未満	136,000	299,000	369,000	441,000
150 m <sup>2</sup> 以上 250 m <sup>2</sup> 未満	173,000	331,000	400,000	478,000
250 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	263,000	348,000	433,000	508,000
500 m <sup>2</sup> 以上 750 m <sup>2</sup> 未満	296,000	373,000	458,000	543,000
750 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満	328,000	398,000	488,000	578,000
1000 m <sup>2</sup> 以上 2000 m <sup>2</sup> 未満	390,000	490,000	590,000	695,000

(注) 2,000 m<sup>2</sup>以上の規模の建物の制度利用料は、別途お問い合わせください。

○ 木造以外\_耐久性評価建築物 (木造との混構造建築物には、木造以外の料金を適用します。)

延べ床面積	保証限度額/棟			
	2,000 万円	3,000 万円	4,000 万円	5,000 万円
150 m <sup>2</sup> 未満	133,000	280,000	344,000	409,000
150 m <sup>2</sup> 以上 250 m <sup>2</sup> 未満	168,000	310,000	372,000	443,000
250 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	254,000	325,000	403,000	471,000
500 m <sup>2</sup> 以上 750 m <sup>2</sup> 未満	280,000	349,000	426,000	503,000
750 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満	310,000	373,000	455,000	537,000
1000 m <sup>2</sup> 以上 2000 m <sup>2</sup> 未満	370,000	460,000	550,000	645,000

・現場検査は、通常は実地で実施しますが、次の場合はリモート検査となります。

①申込事業者がリモート検査を希望する場合

②離島や、主要都市に該当せず、かつ当社の検査員が不在の地域

・上記②の場合で、実地での検査を希望される場合は、検査員の拠点からの距離に応じた交通費を申し受けますので、ご承知ください。

■取得者変更手続きの事務手数料（消費税別途）

事務手数料	9,000
-------	-------



株式会社 ハウスジーメン

〒105-0004

東京都港区新橋 4-3-1 新虎安田ビル

TEL : 03-5408-8486